

Inpassingsplan Holterweg 114, Laren Gld.



Status: Definitief
Project: Heuvelink
Datum: 19 februari 2020

Opdrachtgever:

De heer G. Heuvelink
Holterweg 114
7245 SM Laren

Opdrachtnemer:

Het Ruiterspad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	5
3.	Landschappelijke analyse	6
3.1	Historie	8
3.2	Bodem en grondwaterpeil	11
3.3	Gelders Groen Natuur Netwerk	12
3.4	Analyse plangebied	13
4.	Erfindeling	14
5.	Landschapsplan	15
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	16
5.2	Toelichting	20
5.3	Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde	22
5.4	Toetsing landschapsplan aan LOP	23
6.	Bijlagen	24

1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingsproject van de heer G. Heuvelink te Laren, Gemeente Lochem. Het inrichtingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op het perceel van de heer Heuvelink. De begeleiding van de functieverandering wordt uitgevoerd door de heer P. Loo.

Kadastraal betreft het perceel bekend als: Gemeente Lochem, Sectie U, nummer 54. Dit perceel is groot 148.950 m². Voor het inpassingsplan zal dit perceel worden gesplitst in delen, voor dit plan wordt een perceel van ca. 2,5 ha afgesplitst.

Tot eind 2019 heeft de heer Heuvelink een melkveebedrijf gehad. Het melkvee is eind vorig jaar verkocht waarmee ook een einde is gekomen aan het actieve agrarische bedrijf. Omdat er geen opvolger is, verliezen de agrarische gebouwen hun functie. In het kader van functieverandering agrarische gebouwen zullen deze gesloopt worden ten behoeve van een nieuwe woning, in overeenstemming met de regeling Functieverandering voormalige Agrarische Bebouwing (FAB), waarvoor de Gemeente Lochem beleid heeft opgesteld. Op enkele daken van de aanwezige schuren komt asbest voor.

Het inpassingsplan omvat de volgende onderdelen:

- Herinrichting van het erf en landschappelijke inpassing die aansluit bij het omringende broeklandschap

In dit plan worden de gevolgen van de voorgenomen maatregelen uitgewerkt.

2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied (Bron: www.gelderland.nl)

Het plangebied is gelegen aan Holterweg 114 te Laren (Gld).

2.1 Erfindeling

Op het erf staan de huidige woning bestaande uit hoofdgebouw en verbonden bijgebouw. Daarnaast staan de ligboxenstal, machineberging, voormalige varkensschuur en is er een aanbouw aan de woning.

Op ruime afstand van het erf liggen de kuilvoerplaten. De locatie waar deze thans liggen, zal overgaan naar een andere eigenaar, agrariër, die het landbouwkundig zal gaan gebruiken.

Er is weinig beplanting aanwezig op het erf. Langs de Holterweg staan laanbomen, inlandse eik. Bij de ingang naar de woning, via het voetpad, staan 2 coniferen. Als afscheiding tussen erf en grasland, aan de noordzijde van de woning staat een beukenhaag.

Parallel aan de laanbeplanting van de Holterweg staan in het grasland eveneens enkele inlandse eiken. Hiervan dienen zeker 2 bomen geveld te worden wegens mogelijk gevaar voor het verkeer op de Holterweg wegens slechte toestand.

3 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt ten noorden van Laren Gld. Geomorfologisch ligt het gebied in een dekzandlandschap bestaande uit dekzandruggen en –koppen met – plaatselijk – een esdek. De bebouwing staat op het relatief hoge deel, een dekzandwieling. Rondom deze dekzandwieling ligt het maaiveld iets lager. Op de geomorfologische en hoogtekarte hieronder is dat zichtbaar.



Kaarten: rechts geomorfologische kaart, links hoogtekarte

Volgens de landschapstypenkaart, opgesteld als onderdeel van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Lochem ligt het plangebied in het kampenlandschap. Het gebied heeft tevens de kenmerken van een broekgebied, dit landschapstype ligt ten westen van het plangebied.



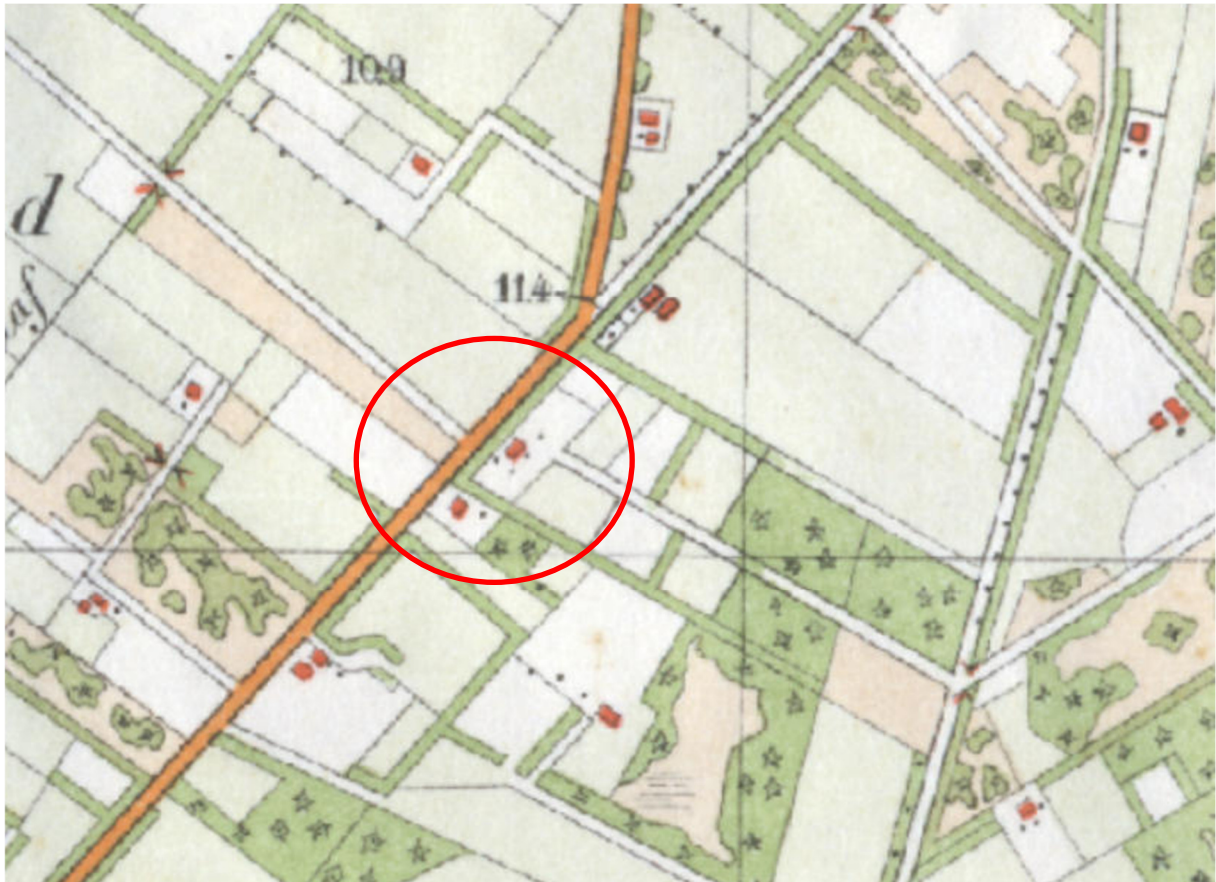
Kaart: Plangebied in het Larense Broek.

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De eerste bebouwing op het perceel is rond 1900 aanwezig. Opvallend op die kaart is de infrastructuur van de wegen, die heden ten dage niet is veranderd. De grond rondom de bebouwing was slechts zeer beperkt in gebruik voor landbouw, zichtbaar als een eenmans es. Naar het oosten toe, richting Verwolde was het nog niet ontgonnen grond, voornamelijk heide. Aan de westzijde was de eerste beplanting aanwezig.



Historische kaart anno 1900 (Bron: Topotijdreis.nl)



Kaartgedeelte historische atlas anno 1930

Vanaf 1930 wordt het gehele gebied ontgonnen en in gebruik genomen voor landbouwdoeleinden. Het gebied heeft de kenmerken van een broekgebied. Rechte wegen en beplanting haaks op de wegen. In de periode 1900 – 1930 is een deel van de voormalige heide ontwikkeld tot bos.

In de naoorlogse periode verdwijnen de bossen en wordt het gebied vrijwel geheel ten behoeve van landbouwdoeleinden ingezet.

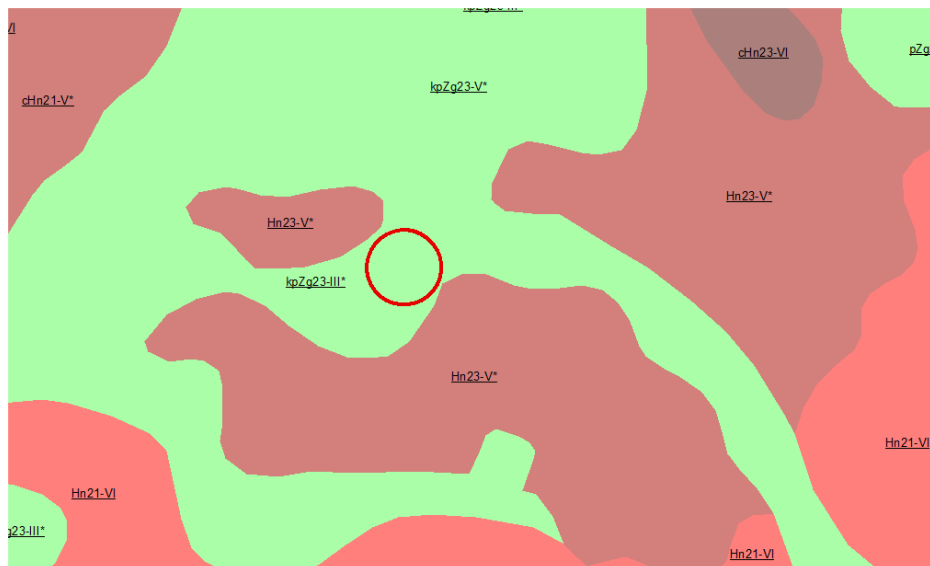
Landschappelijk verschaalt het gebied door het verdwijnen van veel houtwallen en -singels alsmede van de bossen en bosjes.



Historische kaart anno 1960 (Bron: Topotijdreis.nl)

3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit beekerdgrond (kpZg23) van fijn lemig zand.



De grondwatertrap varieert van III – V, zoals op onderstaande kaart is weergegeven.



3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk

Het plangebied ligt op ca. 600 afstand van het Gelders Groen Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur. Dit is de Verbindingszone langs de Dortherbeek die aansluit op landgoed Verwolde.



3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, eigendom van de heer Heuvelink, is ca. 2,5 ha groot. De overige landbouwgrond wordt afgestoten aan andere agrarische ondernemers in de omgeving.

Dit plangebied bestaat uit het erf met daarop de huidige boerderij en bedrijfsgebouwen. De boerderij en de daarmee direct verbonden schoppe blijven behouden als toekomstige woning. Als de overige gebouwen zijn gesaneerd en gesloopt blijft een open terrein over, begrensd door de laanbomen die staan langs de Holterweg.

Achter de woning is geen beplanting aanwezig.



Luchtfoto: het huidige erf. De beplanting die hierop zichtbaar is, bestaat feitelijk alleen uit laanbomen langs de Holterweg. Op het erf zelf is geen bijzondere beplanting aanwezig.

4 Erfindeling

Na sloop van agrarische gebouwen blijft de woning met aangebouwde schoppe behouden. De locatie van nieuwe woning voortkomende uit de functieverandering van de agrarische gebouwen wordt gebouwd ten zuiden van de bestaande woning.

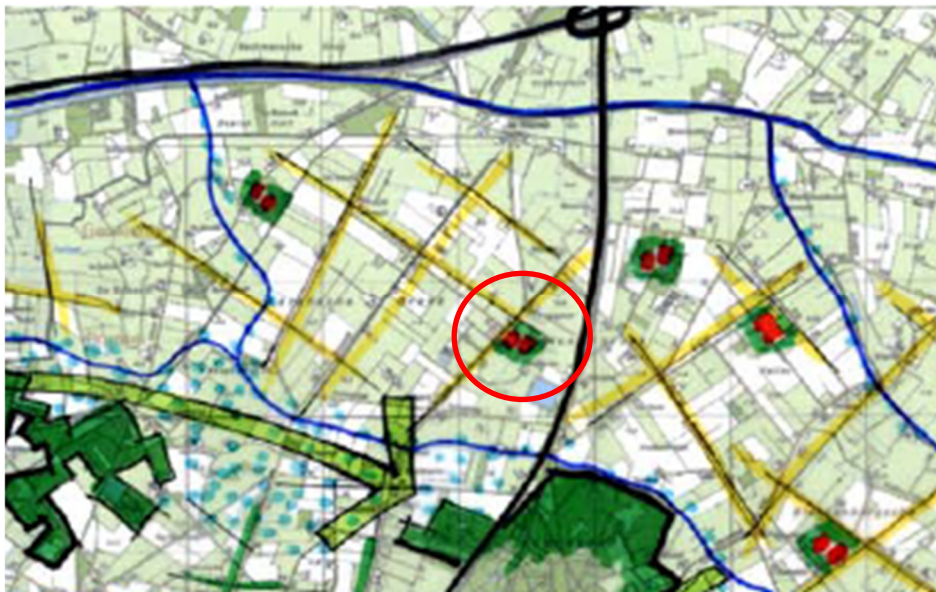
De nieuwe woning wordt in lijn met de achtergevel gebouwd op 25 meter afstand. De schuren bij de bestaande en nieuwe woning vormen de verbindende schakel tussen de gebouwen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de één erfgedachte, terwijl er toch voldoende vrijheid tussen de woningen ligt. Er is één oprit naar het erf.



Erfindeling met huidige bebouwing en intekening van toekomstige bebouwing en beplanting.

5 Landschapsplan

De ontwikkellocatie ligt in het broekgebied van het Larense Broek. (bron: Landschapontwikkeling visie Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009). Het heeft de kenmerken van het oude broekgebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn de rechte lijnen in de verkaveling, geaccentueerd door de laanbeplanting langs de openbare weg die nog van belang is. Voor zover er nog landschapselementen in het gebied aanwezig zijn, voldoen die ook aan deze kenmerken.



Figuur: uitsnede van 'Boerenland' uit Landschapontwikkelingsplan gemeentes Lochem, Bronckhorst, Zutphen.

5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken. De aanplant wordt vooral gerealiseerd buiten het bouwvlak van de woningen. Bij de 2 woningen behoort ca. 2,5 ha grond, die nog nader toegedeeld zal worden per woning.



Figuur: nieuwe aanplant op toekomstig erf en nieuwe woning
Er is één inrit naar het erf, de bestrating zal bestaan uit een nog te bepalen verharding.

1. Houtsingel

Aan de zuidzijde van het plangebied is de aanplant van een houtsingel voorzien. Deze past in het beeld van het broekgebied. Tevens ontnemt deze het zicht op de agrarische bebouwing van de burens.

Tussen de aan te planten singel en de bebouwing van de burens blijft een pad aanwezig voor de bereikbaarheid van de agrarische percelen ten oosten van het plangebied.

De houtsingel is 105 meter lang, de breedte 10 meter. Deze wordt ingeplant met bosplantsoen in plantverband van 1,5 x 1,5 meter. Het toekomstige beheer is hakhout, d.w.z. dat de singel periodiek, eenmaal per 10 – 12 jaar wordt afgezet.



Foto: Voor deze bebouwing zal de aanplant van de houtsingel plaatsvinden.

2. Aanplant van hoogstamboomgaard.

Ten noorden van de boerderij/bestaande woning is de aanplant voorzien van een hoogstamboomgaard. De oppervlakte daarvan is ca 2.200 m². In het plantverband van 10 x 10 meter worden hier 22 hoogstamfruitbomen geplant. Dit zal gevarieerd zijn met appel-, peren-, pruimen- en kersenbomen. Een enkele walnoot past ook.



Foto: perceel, waar hoogstamboomgaard geplant wordt.



Foto: voorbeeld van een oude(re) hoogstamboomgaard.
Inpassingplan Holterweg 114, Laren februari 2020

3. Aanplant van boomgroep

In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een boomgroep aangeplant. Als soort zou gebruikt kunnen worden zwarte populier. Onder de bomen kan verruiging ontstaan, wat de bijdraagt aan ontwikkeling van bloemen, kruiden en mossen.



Foto: voorbeeld van zwarte populier

4. bomengroep

Op de zuidhoek van de bouwkegel van de nieuwe woning wordt een boomgroep van 3 bomen aangeplant. Dit kunnen hoogstamfruitbomen zijn.

5. Solitaire bomen

Bij de ingang naar de boerderij staan nu 2 coniferen. Deze worden verwijderd en vervangen door 2 laanbomen. Daarmee wordt enerzijds de open ruimte in de laanbeplanting ingevuld, anderzijds past een inlandse boom beter dan de huidige coniferen. Een (rode) beuk is een mogelijkheid.

6. Beukenhaag

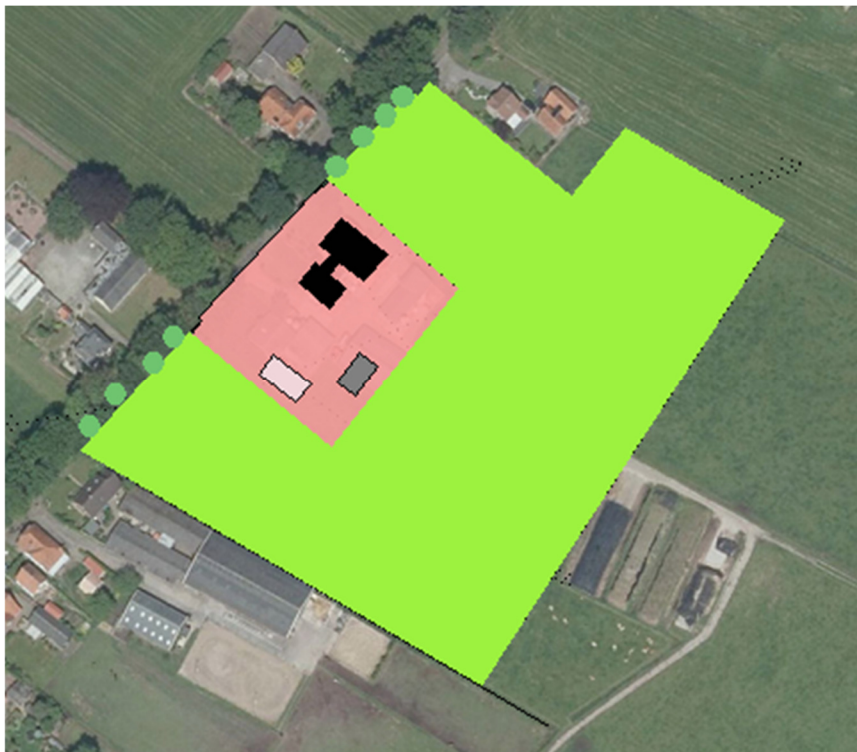
De huidige beukenhaag ten noorden van de boerderij blijft behouden. Deze dient tevens als afscheiding van de hoogstamboomgaard.

7. Grasland

Het grasland wordt extensief beheerd. Verdere vershraling levert een bijdrage voor de ontwikkeling van meer bloemsoorten, bijvoorbeeld pinksterbloem, boterbloem maar ook andere grassen en kruiden kunnen zich ontwikkelen.

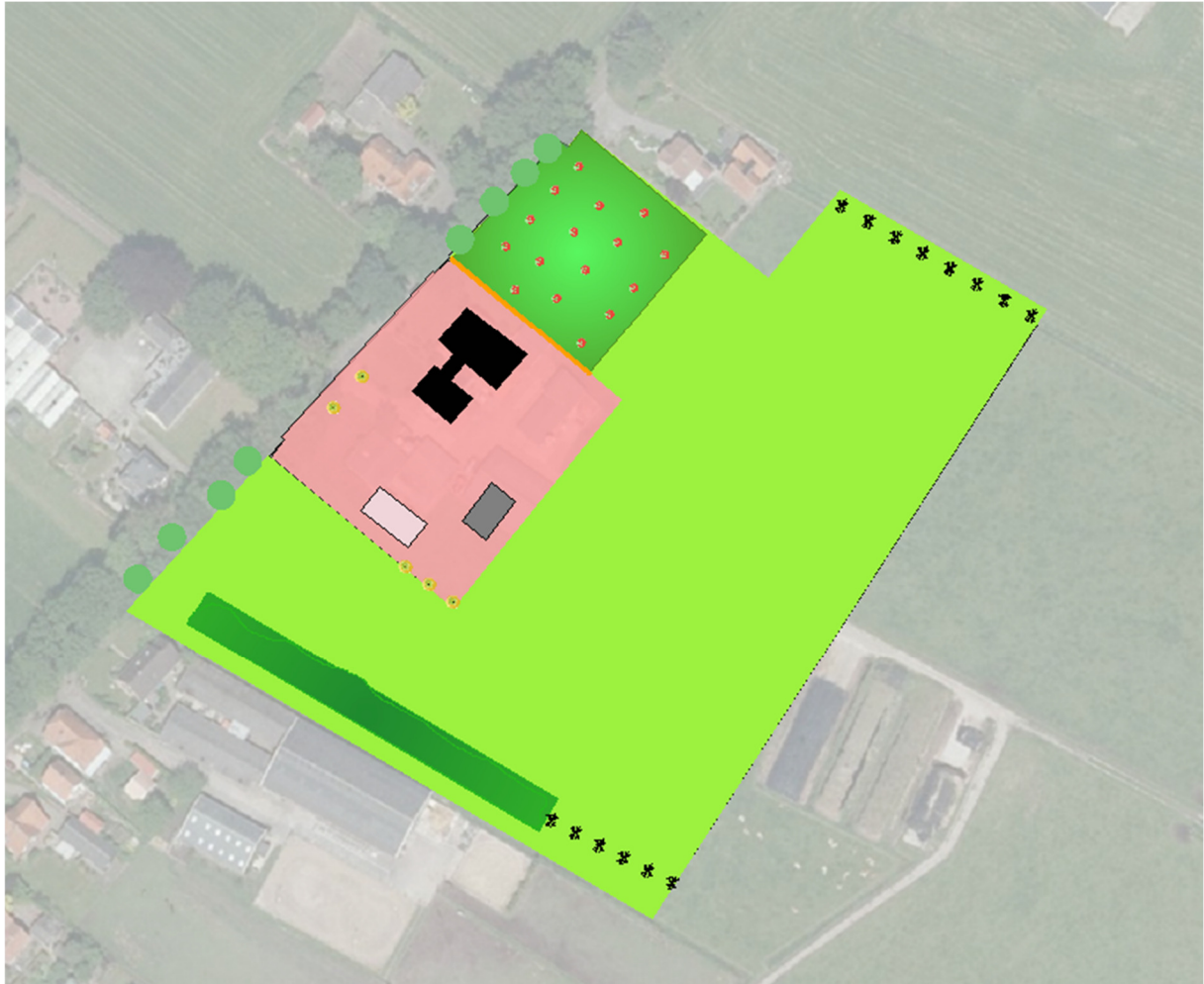
5.2 Toelichting

Situatie na sloop van gebouwen en aanwezige landschapselementen.



Kaart: Situatie op het erf na sloop van de gebouwen. De nieuwe woning en de bijbehorende bijgebouwen zijn al wel opgenomen.

In onderstaande kaart zijn de nieuwe landschapselementen en de indeling van het erf weergegeven.



Kaart: De nieuwe landschapselementen opgenomen.

Uitgangspunten landschapsplan

De bestaande boerderij/woning en de nieuwe woning staan met de voorgevels parallel aan de Holterweg. De bijgebouwen zijn zo gesitueerd, dat er een doorkijk blijft tussen de gebouwen door naar het achterliggende grasland. De gebouwen sluiten het landschap dus niet op.

De nieuwe landschapselementen dragen bij aan de kwaliteit van het landschap. De houtsingel staat haaks op de Holterweg en versterkt daarmee het karakter van het broekgebied.



De boomgaard legt een verbinding tussen de erven aan de Holterweg tussen de woningen 114 – 116. Tegelijkertijd blijft er doorzicht tussen de hoogstambomen door naar het achterliggende agrarische gebied.

De boomgroepen accentueren het landschap en geven er diepte aan.

Het advies voor beheer van het grasland binnen het plangebied is om dit te verschrallen, waardoor er diversiteit ontstaat. Bloemen en kruiden kunnen zich ontwikkelen waarna het uiteindelijk de leefomgeving voor insecten, vlinders en – kleine – zoogdieren verbetert.

5.3 Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

De landschaps- en belevingswaarden worden versterkt door het toevoegen van nieuwe landschapselementen op het erf. Daarnaast kan er door verschraling van het huidige grasland meer biodiversiteit ontstaan. Hierbij kan bijvoorbeeld botanisch grasland als voorbeeld worden genomen met een aangepast maaibeleid. De eerste keer maaien ca. medio juni, een tweede keer begin september.

5.4 Toetsing landschapsplan aan LOP

In het LOP (Landschapsontwikkelingsvisie. Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009) staat de gewenste ontwikkeling voor het broekgebied beschreven:

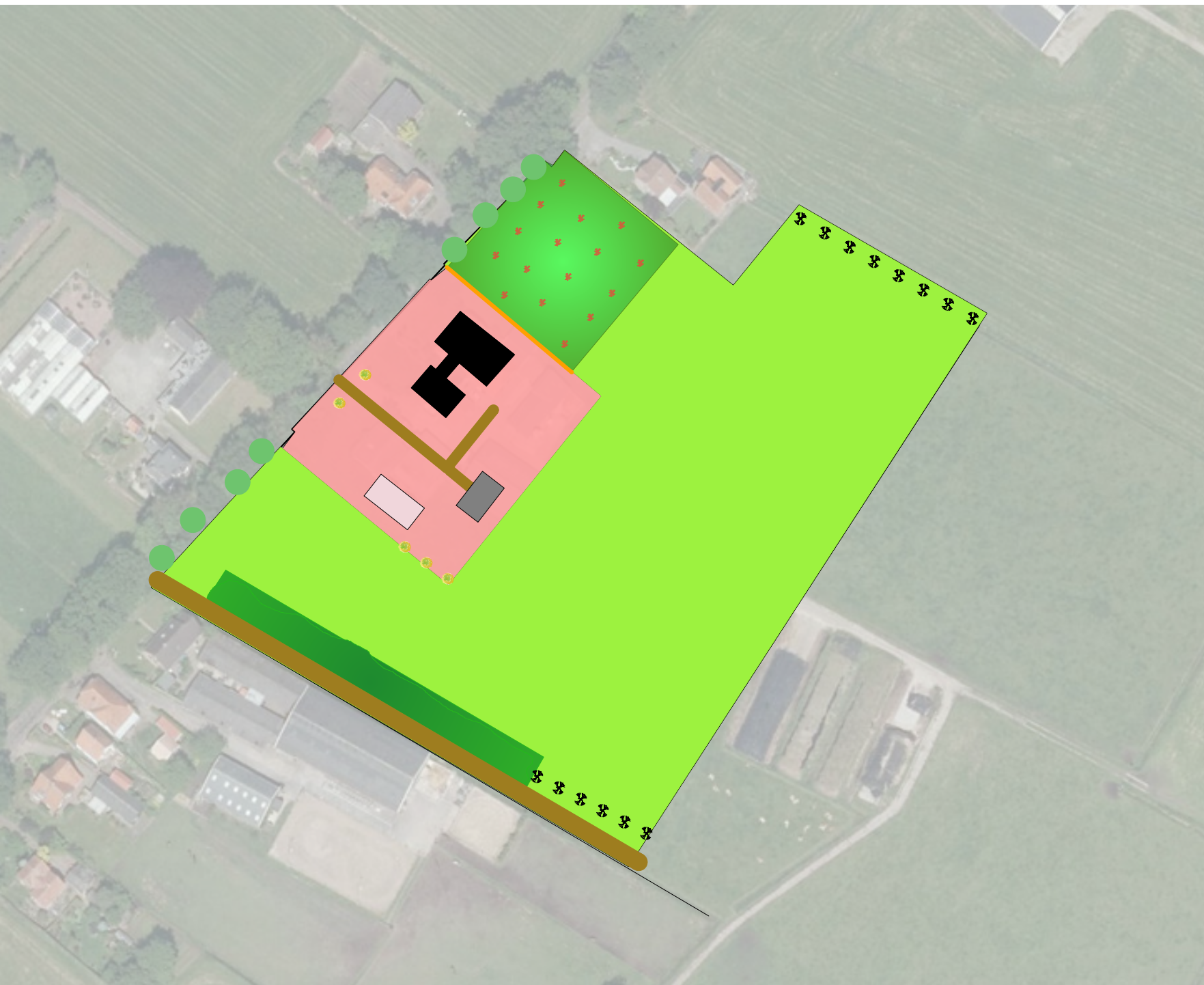
- Handhaven openheid ontginningsgebieden
- Landschappelijk casco realiseren

Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapsontwikkeling voor het broekgebied.



6. Bijlagen

- Inrichtingskaart
- Beplantingsplan



-  Bestaand gebouw
-  Nieuwe woning
-  Schuur/bijgebouw
-  Erf
-  Houtsingel
-  Hoogstamboomgaard
-  Grasland
-  Solitaire bomen
-  Laanboom (derden)
-  Knotboom
-  Erf/perceel ontsluiting



G. Heuvelink
Holterweg 114
7245 SM Laren

Schaal 1:1000
Formaat A4
Datum 30.06.2020
Definitief
Aangepast 06.10.2020



Bepantingsplan behorende bij het erfinrichtingsplan Holterweg 114, Laren

Voor het plan voor functieverandering voor de locatie Holterweg 14 te Laren is een bepantingsplan gewent. Dit plan is nader uitgewerkt in het bijbehorende inrichtingsplan.

Uitvoering van de aanplant:

Element 1: aanplant van houtsingel en knotbomenrij

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt rekening houdend met een pad naar het achterliggende agrarische perceel een houtsingel aangeplant. De houtsingel is 105 meter lang, de breedte 10 meter. Deze wordt ingeplant met bosplantsoen in plantverband van 1,5 x 1,5 meter oppervlakte 1.050 m²

Het plantverband 1,5 x 1,5 meter, er zijn 475 stuks bosplantsoen benodigd voor de nieuwe houtsingel,

Soort	aantal	
Meidoorn	75	
Gelderse roos	50	
Lijsterbes	75	
Hazelaar	50	
zoete kers	50	
inlandse eik	50	
linde	50	
berk	50	
wilde appel	25	
	475	

In het verlengde van de singel tot aan de nieuw kadastrale achter grens wordt een knotbomenrij aangeplant over een lengte van 40 meter, bestaande uit 6 wilgenstaken.

Element 2: hoogstamboomgaard

Ten noorden van de boerderij vindt de aanplant plaats van een hoogstamboomgaard. Deze heeft een oppervlakte van ca. 2.200 m². Deze wordt ingeplant met hoogstamfruitbomen in plantverband van 10 x 10 meter. De soorten worden in overleg bepaald. De bomen worden verstevigd met boompaal en boomband, ter voorkoming van wildvraat worden vraatbeschermers geplaatst.

De boompaal dient aan de zuidwestzijde van de boom geplaatst te worden.

Element 3: knotbomenrij

Langs de noordgrens van het plangebied wordt een knotbomenrij bestaande uit 8 wilgenstaken aangeplant. Deze worden op ca. 8 meter onderlinge afstand geplant.

Element 4, boomgroep

Ten oosten van de nieuwe woning worden 3 hoogstamfruitbomen geplant, bijvoorbeeld walnoot. De bomen worden verstevigd met boompaal en boomband, ter voorkoming van wildvraat worden vraatbeschermers geplaatst.

De boompaal dient aan de zuidwestzijde van de boom geplaatst te worden.

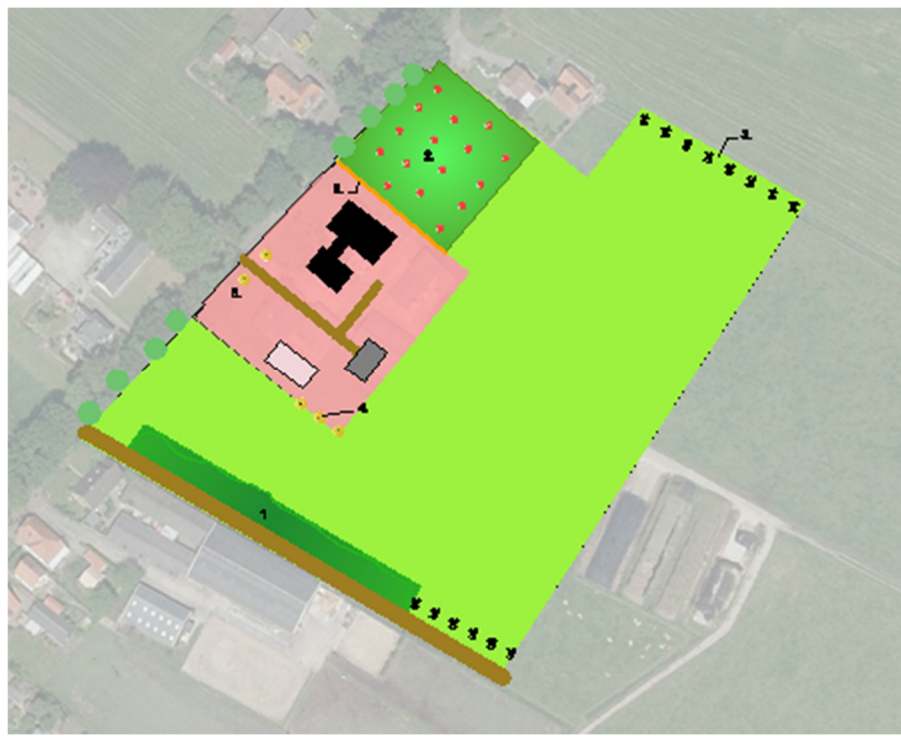
Element 5, solitaire bomen

In plaats van de huidige coniferen worden er 2 beuken laanbomen aangeplant. De onderlinge afstand tussen de bomen ca. 10 meter. De bomen worden verstevigd met 2 boompalen en boomband. Het formaat van de boom is 10 – 12.

Element 6, beukenhaag

Deze haag staat er al en dient behouden te worden. Mocht deze deels teniet gaan door de werkzaamheden rond de boerderij, dan dient deze herplant te worden. Hiervoor zijn 4 stuks per strekkende meter nodig.

Beplantingskaart:



Overzicht totaal bosplantsoen en hoogstamfruitbomen:

Soort	Element 1	Element 2	Element 3	Element 4	Element 5	Totalen
Meidoorn	75					75
Gelderse roos	50					50
Lijsterbes	75					75
Hazelaar	50					50
Zoete kers	50					50
Inlandse eik	50					50
Linde	50					50
Berk	50					50
Wilde appel	25					25
Hoogstamfruit		22		3		25
Wilgenstaken	6		8			14
Laanboom, beuk					2	2
	481	22	8	3	2	516

Bijlagen:

- Begroting beplanting erfinrichting
- Inrichtingstekening nieuwe erfinrichting

Begroting beplanting:

Omschrijving	eenheid	aantal	prijs	totaal	BTW
bosplantsoen	stuks	475	€ 0,85	€ 403,75	9%
planten in onbewerkte bodem	stuks	475	€ 1,00	€ 475,00	21%
laden en lossen laanbomen	stuks	2	€ 3,50	€ 7,00	21%
aanschaf laanbomen 10 - 12	stuks	2	€ 45,00	€ 90,00	9%
aanschaf boompaal laanboom	stuks	4	€ 3,70	€ 14,80	21%
aanschaf boomband laanboom	stuks	4	€ 0,50	€ 2,00	21%
plaatsen boompaal + band laanboom	stuks	4	€ 6,00	€ 24,00	21%
plantgat graven + uitzetten + planten laanboom	stuks	2	€ 15,00	€ 30,00	21%
laden en lossen hoogstamfruitbomen	stuks	25	€ 3,50	€ 87,50	21%
aanschaf hoogstamfruitbomen 8 -10	stuks	25	€ 25,00	€ 625,00	9%
aanschaf boompaal hoogstamfruitboom	stuks	25	€ 3,70	€ 92,50	21%
aanschaf boomband hoogstamfruitboom	stuks	25	€ 0,50	€ 12,50	21%
plaatsen boompaal + band hoogstamfruitboom	stuks	25	€ 6,00	€ 150,00	21%
plantgat graven + uitzetten + planten hoogstam	stuks	25	€ 25,00	€ 625,00	21%
vervaardigen wilgenstaken	stuks	14	€ 5,00	€ 70,00	21%
planten wilgenstaken	stuks	14	€ 5,00	€ 70,00	21%
Subtotaal 1				€ 2.779,05	
Toezicht en directie		9%	€ 2.779,05	€ 250,11	21%
Subtotaal 2				€ 3.029,16	
BTW		9%	€ 1.118,75	€ 100,69	
BTW		21%	€ 1.910,41	€ 401,19	
Totaal				€ 3.531,04	