

Verzoek om medewerking Functieveranderingsplan Pekkeriet 3, Laren Gld.

Status: Aanvraag
Project: Beumer
Datum: 21 juli 2016



Opdrachtgever:

Familie H. Beumer
De heer H. Beumer
De heer R. Beumer
Pekkeriet 3
7245 VV Laren

Opdrachtnemer:

Het Ruiterpad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	4
3.	Landschappelijke analyse	6
3.1	Historie	6
3.2	Bodem en grondwaterpeil	7
3.3	Gelders Groen Natuur Netwerk	7
3.4	Analyse plangebied	7
4.	Erfindeling	8
5.	Landschapsplan	9
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	9
5.2	Uitwerking	10
5.3	Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde	13
5.4	Toetsing landschapsplan aan LOP	15
6.	Bijlagen	16

1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingsproject van de familie H. Beumer te Laren, Gemeente Lochem. Het inrichtingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op het perceel van de familie Beumer. Een functieveranderingstraject omvat globaal 4 onderdelen: initiatieffase, planontwikkelingsfase, besluitvormingsfase en procedurefase. Het plan is onderdeel van de initiatieffase.

Daarvoor is op basis van gesprekken met de gemeente Lochem onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de voorgenomen functieverandering.

Op de locatie van de familie Beumer is men jaren geleden al gestopt met het houden van vleesvarkens. Deze activiteit werd uitgevoerd door wijlen de heer Beumer, vader van initiatiefnemer H. Beumer. Sindsdien staan de voormalige varkensschuren leeg en hebben geen functie meer. Op de daken van de schuren komt asbest voor.

De heer R. (Rik) Beumer, zoon van H. Beumer, heeft te kennen gegeven een woning te willen bouwen in het buitengebied nabij de ouderlijke woning. Daarvoor wil hij gebruik maken van de regeling Functieverandering voormalige Agrarische Bebouwing (FAB), waarvoor de Gemeente Lochem beleid heeft opgesteld.

Het plan omvat de volgende onderdelen:

- Intrekking van de agrarische bestemming en sloop van de voormalige agrarische bebouwing
- Gebruik maken van functieverandering agrarische bebouwing conform voorwaarden van Gemeente Lochem
- Herinrichting van het erf en landschappelijke inpassing die aansluit bij het omringende kleinschalige kampenlandschap

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 de Pekkeriet te Laren (Gld) en wordt aan de noordzijde begrensd door de Verwoldseweg en vervolgens landgoed Verwolde. Ten zuidoosten van het erf ligt het varkensbedrijf van de familie Schoneveld. Het onderzoeksrapport van Windmill heeft aangetoond, dat de milieucirkel van de varkensbedrijf geen impact heeft op de voorgenomen plannen.

2.1 Erfindeling

Op het erf staan de huidige woning, de oude 'schoppen', meerdere voormalige agrarische gebouwen en een mestbassin. Op de luchtfoto staan deze gerangschikt en bijbehorende tabel is aangegeven welke gebouwen in het kader van functiewijziging gesloopt zullen worden. Tevens zijn de maten opgenomen, deze zijn met een meetlint opgemeten.

Het erf is ontsloten naar Pekkeriet aan zowel de zuidzijde als oostzijde.



Luchtfoto en aanduiding van de agrarische gebouwen

Aanduiding	omschrijving	lengte	breedte	oppervlakte	Sloop
A	Schoppe	10,5	12,2	128,1	Nee
B	Tussenbouw	4	9,2	36,8	Ja
C	Grote schuur	17,7	12,2	215,94	Ja
D	Kleine schuur	9,9	9,6	95,04	Ja
E	Garage	5,8	7,65	44,37	Ja
F	Mestschuur	10,3	6,9	71,07	Ja
G	Grote varkensstal	34	10,8	367,2	Ja
H	Kleine varkensstal	27,3	6	163,8	Ja
I	Hooiberg *	4,8	4,8	23,04	Ja
J	Mestbassin				Ja
	Totaal sloopoppervlakte			1145,36	

Tabel: Omschrijving van agrarische gebouwen

*De toestand van de hooiberg is dusdanig slecht, dat behoud hiervan niet wenselijk is.

3 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt ten oosten van Laren Gld. Geomorfologisch ligt het gebied in een dekzandlandschap bestaande uit dekzandruggen en –koppen met een esdek. Aan de noordzijde wordt het begrensd door landgoed Verwolde.

Pekkeriet vormt de scheiding tussen het relatief lager gelegen plangebied en de hoger gelegen es aan de zuidzijde.

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De vershraling van het landschap ten faveure van de landbouw is in deze periode van 1900 – 1930 al duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn echter wel zichtbaar gebleven, waarbij de houtsingel aan de noordzijde van het erf nog steeds aanwezig is.



Historische kaart anno 1900

Kaartgedeelte historische atlas anno 1930



3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit podzolgrond met een matig diepe grondwaterstand, grondwatertrap V.

3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk

Het plangebied ligt op afstand van het Gelders Groen Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur.

3.4 Analyse plangebied

Het plangebied omvat in totaal ca. 2,32 ha, waarvan het erf en tuin met de gebouwen ca. 6.000 m² uitmaken. De overige grond is in gebruik als landbouwgrond of bestaat uit landschapselementen. Langs de openbare wegen staan laanbomen, die eigendom zijn van de gemeente Lochem.

4 Erfindeling

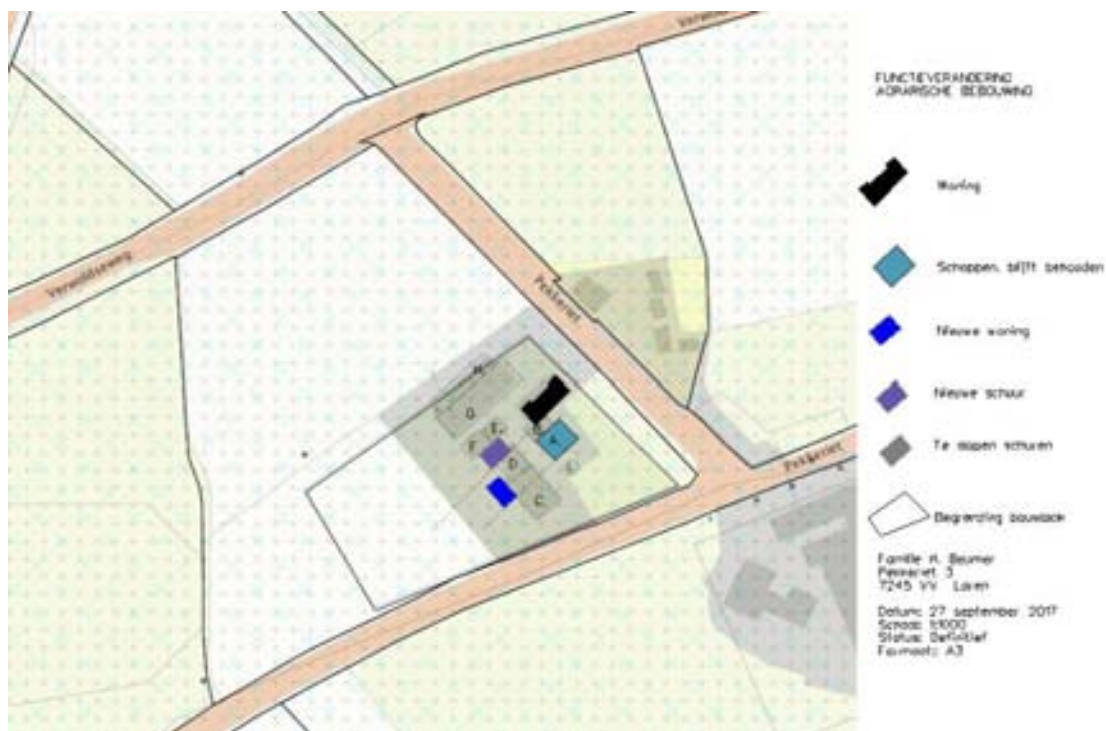
Na sloop van de buiten gebruik zijnde agrarische gebouwen zijn de huidige woning en de 'schoppen' de resterende gebouwen. De locatie van nieuwe woning voortkomende uit de functieverandering van de agrarische gebouwen wordt gebouwd waar thans het mestbassin ligt. Het fundament van de nieuwe woning 'raakt' het fundament van de huidige schuur. De afstand van de voorgevel tot de openbare weg bedraagt daarbij ca. 13 meter. Voorwaarde voor de locatie van de woning is, dat dit binnen de begrenzing van het huidige bouwblok ligt. Met de aangegeven locatie wordt hieraan voldaan.

Tevens dient rekening gehouden te worden met de afstand van de nieuwe woning tot de gebouwen van het intensieve varkensbedrijf van de familie Schoneveld gelegen aan Pekkeriet 6. Hiervoor heeft een geuronderzoek plaatsgevonden, dat als bijlage is bijgevoegd. De uitkomsten van dit rapport leveren geen belemmering op voor de locatiekeuze van de nieuwe woning.

De keuze voor deze locatie is ingegeven, omdat de zichtlijnen vanuit de bestaande woning en nieuwe woning elkaar minimaal beïnvloeden. Voor beide woningen blijft – voor de bestaande woning – of wordt het uitzicht – van de nieuwe woning – naar het omringende landelijke gebied niet belemmerd.

De afstand tussen de nieuwe woning en bestaande woning is op basis van de ingetekende situatie ca. 24 meter en naar de schoppen ca. 20 meter. Daarmee blijft de één erfgedachte in stand terwijl er toch voldoende vrijheid tussen de woningen ligt. In het landschapsplan wordt hier nog uitgebreider op ingegaan. De gevels van de woning en de bijbehorende schuur liggen in lijn met de respectievelijk de schoppen en de bestaande woning.

Bij de nieuwe woning wordt tevens een schuur geplaatst die dient als berging voor tuingereedschap, -meubelen en fietsen etc.



Erfindeling met huidige bebouwing en toekomstige bebouwing.

5 Landschapsplan

De ontwikkellocatie ligt in het kampenlandschap, binnen de aangewezen landgoederenzone, op de overgang naar het enken- en essenlandschap (bron: Landschapsontwikkelingsvisie. Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009). Kenmerkend binnen het kampenlandschap is de grote dichtheid aan landschapselementen. Door vervlakking van het landschap zijn een groot deel van deze elementen verdwenen. Herinrichten van dit boerenerf vormt een kans voor landschapsontwikkeling.



Huidige erf met schuren



Luchtfoto

5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken:

1. *Houtwal en singel rondom percelen*

De singel aan de noordkant van het erf wordt hersteld en verbreed om een stevige ophanging van het erf aan het groen te bieden. De singel wordt echter niet doorgetrokken. Dit om lange zichtlijnen over de akker te behouden. (Inheemse beplanting: zomereik, elzen, veldesdoorn, hazelaar, meidoorn, Gelderse roos, inheemse vogelkers en lijsterbes)

2. *Landbouw is verbonden aan bebouwing*

De openheid aan de westkant van het erf naar de akker wordt behouden. De overgang kan versterkt worden met een min. 5 m brede bloemrijke akkerrand. Dit vergroot tevens de natuur- en beleavingswaarde en bevordert natuurlijke bestrijding voor de akker.

3. *Solitaire bomen op het erf*

In het midden van het erf komt een solitaire boom, evenals aan de voorkant van het erf (walnoot, eik, kastanje, groene beuk of linde). Deze bomen geven een verbinding tussen de gebouwen onderling en een verbinding van het erf met het omliggende groen.

4. *Geriefhoutbosjes*

Deze werden vaak op 'overhoekjes' geplaatst. Zo'n overhoekje is er aan de weggkant, bij de secundaire entree, tussen het erf met geplande woning en de akker. Op deze plek komt een erfbosje, van o.a. zomereik en hazelaar. Dit kan eventueel aangevuld worden met inheemse vogelvriendelijke beplanting om de natuur- en beleavingswaarden te vergroten. De nieuwbouwwoning wordt hieraan opgehangen en geeft mede vorm aan het erf.

5. *Denkbeeldige lijn tussen 'het voor' (wonen) en 'het achter' (werken).*

Deze tweedeling wordt weer zichtbaar gemaakt door de lage hagen (meidoorn, beuk of veldesdoorn) rond de voortuin bij de oude boerderij. In het voorste deel kan de moestuin versterkt worden met enkele hoogstam fruitbomen. De nieuwbouw wordt op het achtererf geplaatst en is ondergeschikt aan de bestaande gebouwen.

5.2 Uitwerking



Uitgangspunten voor erfaanpassing

Specifiek voor dit erf zijn de in de tekening aangegeven uitgangspunten belangrijk om toe te passen in deze situatie in het kampenlandschap.



Uitgangspunten landschapsplan



De openheid die ontstaan is door het verwijderen van de schuren wordt opgevangen door een zwaardere groenstructuur in de vorm van een brede singel en een erfbosje. Deze geven mede met de solitaire bomen en de nieuwbouwwoning vorm aan het erf.

De openheid naar de akker is behouden en het accent ligt op de oude boerderij met omhaagde voortuin.

Het erf blijft toegankelijk via de bestaande ontsluitingen naar Pekkeriet. Zowel de bestaande als de nieuwe woning hebben daarmee een eigen toegang tot het erf, omdat:

- Twee inritten uit historisch gebruik ontstaan sinds de eerste bebouwing op deze locatie.
- Het historische feit, dat de planlocatie in de hoek van 2 wegen ligt, Pekkeriet grenst aan weerszijden van het erf, leidt tot de logische inrichting met 2 inritten.
- Opschuiven van de inrit is voor buurman geen bezwaar.



Afbeelding: het historische erf met huidige woning en toekomstige woning. Het achterste gedeelte van de bestaande woning is bij de brand van 1998 verloren gegaan.

5.3 Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

De natuur- en belevingswaarden worden verstrekt door het toevoegen van hoogstam fruitbomen en een brede bloemrijke akkerrand op de overgang van erf naar akker.



5.4 Toetsing landschapsplan aan LOP				
--	--	--	--	--

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

- Erfafscheiding door kleinschalige landschapselementen
- Behoud, herstel en ontwikkeling van houtwallen, singels, hagen en erfbossen
- Behoud en versterken van doorzichten
- Behoud van oude boerderijen
- Onderhoud en beheer van cultuurhistorische patronen

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

6. Bijlagen

- Overzicht van de gebouwen welke gesloopt zullen worden.
- Rapport geuronderzoek (Windmill)

Overzicht gebouwen familie Beumer, Pekkeriet 3, Laren.



Luchtfoto en aanduiding van de agrarische gebouwen

Aanduiding	omschrijving	lengte	breedte	oppervlakte	Sloop
A	Schoppe	10,5	12,2	128,1	Nee
B	Tussenbouw	4	9,2	36,8	Ja
C	Grote schuur	17,7	12,2	215,94	Ja
D	Kleine schuur	9,9	9,6	95,04	Ja
E	Garage	5,8	7,65	44,37	Ja
F	Mestschuur	10,3	6,9	71,07	Ja
G	Grote varkensstal	34	10,8	367,2	Ja
H	Kleine varkensstal	27,3	6	163,8	Ja
I	Hooiberg	4,8	4,8	23,04	Ja
J	Mestbassin				Ja

Tabel: Omschrijving van agrarische gebouwen





Schoppen (A), bouwjaar onbekend. Behouden en restaureren.





Tussenbouw (B), wordt gesloopt.





Voormalige varkensschuur (C), wordt gesloopt.



Voormalige, kleine varkensschuur (D). Wordt gesloopt.



Garage (E), wordt gesloopt.



Mesthuis (F), wordt gesloopt.



Grote varkensschuur (G), wordt gesloopt.





Kleine varkensschuur (H), wordt gesloopt.



Ezelstal (I), wordt gesloopt.

