



Lage Lochemseweg 31a

Toelichting integrale herontwikkeling



kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Fam. Schelling
Lage Lochemseweg 31a
7218 PA ALMEN

Opdrachtnemer:

Eelerwoude Oost
Mossendamdwarsweg 3
7472 DB GOOR

Tel: 0547-263515
Fax: 0547-263315
e-mail: oost@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	4926.1
Datum:	december 2011
Projectleider:	Gerrit Kersten
Opgesteld door:	Gerrit Kersten Nelleke Manschot
Gecontroleerd door:	
Paraaf controleur:	

Lage Lochemseweg 31a

Toelichting integrale herontwikkeling



INHOUD

INLEIDING	7	Uniek erf vraagt om maatwerk	23
Herontwikkeling agrarisch erf gewenst	7	Onderbouwd afwijken van één-erf-gedachte	25
Unieke karakteristiek vereist maatwerk	7		
Integrale onderbouwing noodzakelijk	7		
HUIDIGE ERFKARAKTERISTIEK	9		
ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	13	BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN	27
Kampenlandschap	13	Bestemmingsplan Buitengebied	27
Historie landschap	13	Streekplan 2005	27
Historie van het erf	15	Visie Buitengebied Lochem (2006)	29
		Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen	31
		Berkeldal: een open rivierdal omgrensd door steilranden	31
		Ontwikkeling sluit aan op beleidsdoelstellingen	33
GEWENSTE ONTWIKKELING	17	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	35
Landschapsontwikkeling	17	Herstellen historische gracht	35
Herstel historische boerderij en Schoppe	17	Erfensemble	35
Inrichten Berkeldal als EVZ	17	Beplanting erf	35
Herstel van de historische gracht als onderdeel EVZ	17	NIEUWBOUW SLUIT AAN OP KARAKTERISTIEK	37
Aanlegplaats Berkelzomp	21	Uitgangspunten beleidskader	37
Kleinschalige horecafunctie (optioneel)	21	Voorstel karakteristiek nieuwbouw	37
Sloop van de agrarische bijgebouwen	21		
Trafohuisje verplaatsen	21	VERZOEK OM MEDEWERKING	39
FUNCTIEVERANDERING ALS FINANCIERINGSBRON	23		
Beleidskader functieverandering	23		
Eén-erf-gedachte in ruimtelijk beoordelingskader	23		





Herontwikkeling agrarisch erf gewenst

De heer en mevrouw Schelling zijn de nieuwe eigenaren van de historische boerderij Besselink aan de Lage Lochemseweg 31a te Almen. De nieuwe eigenaren hebben niet de ambitie om het agrarisch bedrijf te continueren. De bestemmingsplanprocedure om het bouwblok een reguliere woonbestemming te geven is daarom opgestart.

De locatie kent een lange bewoningsgeschiedenis en veel potentie. De nieuwe eigenaren wensen de potentie van de locatie optimaal te benutten en hebben een integraal plan opgesteld om de locatie te herontwikkelen tot een unieke plek in het Berkeldal. Om de herontwikkeling te financieren kan de beleidsregel functieverandering op het erf worden toegepast. In ruil voor de sloop van de agrarische bijgebouwen op het erf, kan daarmee een nieuwe woning op het erf worden gerealiseerd. Gemeente Lochem heeft bevestigd dat aan de uitgangspunten voor functieverandering wordt voldaan.

Unieke karakteristiek vereist maatwerk

De beleidsregel functieverandering gaat uit van de één erf-gedachte. Nieuwbouw moet in dat perspectief zo dicht mogelijk bij de te behouden woning worden gesitueerd om het behoud van een ruimtelijk erfensemble te garanderen.

De ingrediënten van de integrale ontwikkeling maken vanuit kwalitatief perspectief een maatwerkoplossing wenselijk. Daarvoor moeten de marges van de één-erf-gedachte uit de beleidsregel worden opgezocht en toegepast.

Integrale onderbouwing noodzakelijk

Gemeente Lochem heeft niet afwijzend gereageerd op het voorstel voor een maatwerkoplossing. Het ontbreekt echter aan een totaalbeeld van de gehele ontwikkeling. In overleg met gemeente Lochem is besloten dat alleen aan een gedeeltelijke afwijking van de beleidsregel wordt meegewerkt als uit een integrale onderbouwing van de ontwikkeling blijkt

dat afwijking van de beleidsregel een onlosmakelijke meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke aspecten tot gevolg heeft.

College van burgemeester en wethouders wenst op basis van een integrale beschrijving van de ontwikkeling te bepalen of medewerking wordt verleend aan een maatwerkoplossing. Een onderbouwing van de ontwikkeling is daarom in dit rapport opgenomen.

Afbeelding links: begrenzing eigendommen



Camping
Groot-Besselink

Lage Lochemseweg

Lage Lochemseweg

Lage Lochemseweg



HUIDIGE ERFKARAKTERISTIEK

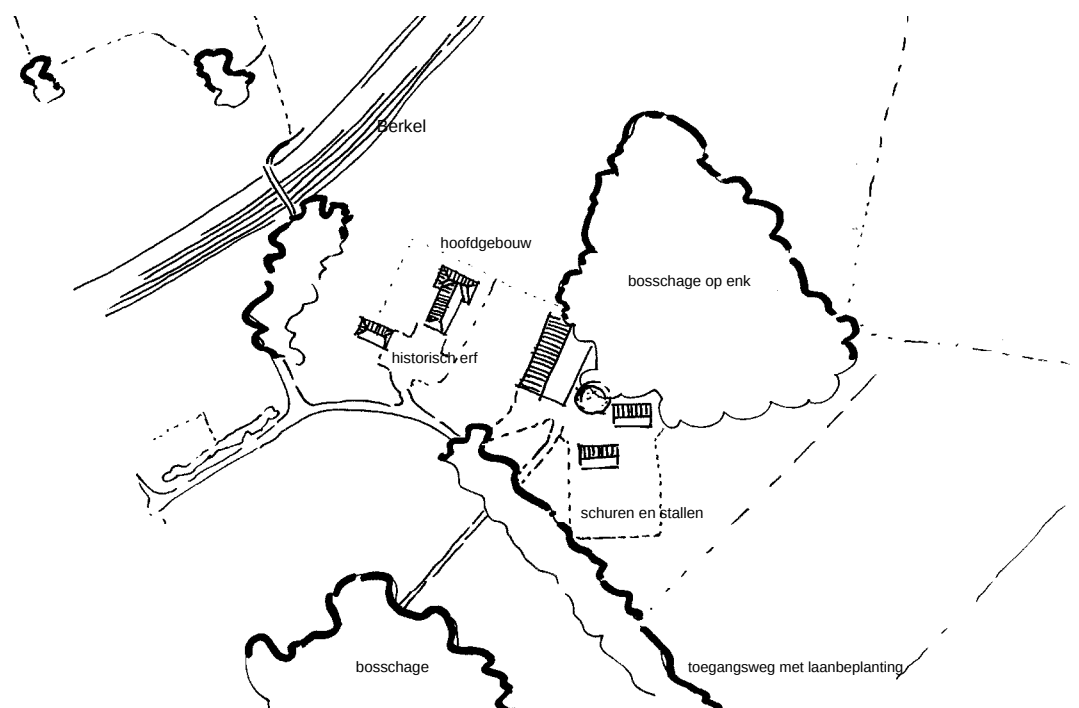
Het erf aan de Lage Lochemseweg ligt op een unieke plek in het buitengebied van Lochem. Het grenst aan de Berkel en is vanaf de doorgaande weg bereikbaar via een lange laan.

Centraal onderdeel van het erf is de grote karakteristieke historische T-boerderij. Direct grenzend daaraan staat een karakteristieke schoppe, die samen met de boerderij een samenhangend en historisch erfensemble vormt. Aan de straat staat een werktuigenloods, die het zicht op de boerderij vanaf de weg gedeeltelijk ontnemt. Op enige afstand van de boerderij staan de overige agrarische bijgebouwen en voorzieningen. Dit zijn een modernere stal met twee kleine schuurtjes, een mestsilo en twee kuilvoerplaten. Deze gebouwen verkeren in goede staat, maar zijn niet karakteristiek. Het ontbreekt bovendien aan een duurzame toekomstfunctie. De naast gelegen schuren zijn bereikbaar via een aparte entree.

Het erf grenst aan een bosperceel, dat bestaat uit oude beukenbomen. Ook aan de overzijde van de straat is een bosperceel gelegen. Rondom de

boerderij is een goede en volgroeide erfbeplanting aanwezig van solitaire bomen, heggen, singels en een siertuin. Het geheel is daardoor gesitueerd in een relatief besloten setting.

Het erf ligt pal aan de oevers van de Berkel. Ter hoogte van de het erf is de Berkel over een stuw passerbaar voor fietsers en wandelaars. Daardoor is er veel recreatief verkeer langs het erf.



Huidige ruimtelijke structuur



Zicht vanaf de Lage Lochemseweg op achterzijde hoofdgebouw



Zicht op voorzijde hoofdgebouw



Te behouden karakteristieke schoppe



Zicht op het erf vanaf de Lage Lochemseweg



Zicht op het erf vanaf de Lage Lochemseweg



Zicht op het erf vanaf de Berkel



Te slopen bijgebouw dat momenteel zicht op het erf (gedeeltelijk) belemmert



Te slopen ligboxenstal op locatie toekomstige gracht



Zicht op te slopen bebouwing vanaf de Lage Lochemseweg



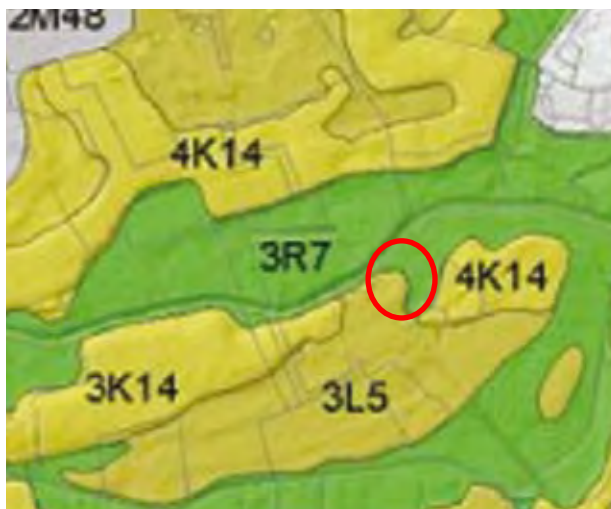
Werktuigenloods met oude houten kern en gebinten wordt gedemonteerd en herbouwd als bijgebouw van boerderij ten behoeve van opslag machines en materialen (zie hoofdstuk 6)



Locatie toekomstige woning aan de rand van de es (zie hoofdstuk 6)



Zicht op te slopen bebouwing met daarachter de beplanting op de es



Legenda geomorfologische kaart

- 3K14 Dekzandrug (+/- oud bouwlanddek)
- 3L5 Dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek)
- 4K14 Dekzandrug (+/- oud bouwlanddek)
- 3R7 Beekdalbodem met meanderruggen en geulen



Legenda bodemkaart

- zEZ21 Enkeergrond (grondwatertrap VII)
- zEZ23 Hoge zwarte enkeergrond (grondwatertrap VII)
- Rn62C Poldervaaggrond (grondwatertrap III/ IV)



Hoogtekaart



Afbeelding 1: Schematische weergave verspreiding erven over landschap (bron: Gebiedsvisie Almen 2008)



Afbeelding 2: Schematische weergave kwaliteitsrijke Berkelvallei (bron: Gebiedsvisie Almen 2008)



Afbeelding 4: Principe weergave van een kamp (links) en een enk (rechts) met steilranden, erven en beplantingen aan de rand (bron: Gebiedsvisie Almen 2008)



Afbeelding 3: Schematische weergave kwaliteitsrijke kampoenslandschap en jonge oorsprongen (bron: Gebiedsvisie Almen 2008)

Doelstelling vanuit Gebiedsvisie Almen:

- Herstel oude steilranden;
- Op enken die grenzen aan het rivierdal is het wenselijk lage akkergewassen (granen) te verbouwen;
- Nieuwe woningbouwlocaties koppelen aan structuurdragers (hoofdwegen, Berkeldal, op of aan de randen dekzandkop);
- Behandel erven als individu en geef ze een gebiedseigen karakter;
- Gebruik historische relictten en landschapsstructuren als basis voor inrichtingsplannen van erven.



Kampenlandschap

De projectlocatie ligt in het Kampenlandschap. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoogteverschillen die bepalend zijn geweest voor het gebruik. Deze hoogteverschillen zijn op de hoogtekaart goed zichtbaar. Het projectgebied ligt ruim een meter hoger (9.30 – 10.00+ NAP) dan het Berkdal (beekdal 8.50 - 9.20+ NAP)

Wegen en boerenerven liggen aan de randen van de hogere dekzandruggen in het beekdal. Ook de projectlocatie ligt aan de rand van een hogere dekzandrug. Op de hoger gelegen dekzandkoppen komen enkeergronden voor. De enkeergronden (zEZ21) zijn ontstaan op de essen (akkers).

De hoogte-, bodem- en geomorfologische kaart geven de verschillen in reliëf en ondergrond goed weer.

Historie landschap

Karakteristiek voor het kampenlandschap zijn de verspreid liggende boerenerven, gesitueerd rondom de kampen en enken. Een kamp of enk is een akker of verzameling van akkers, gelegen boven op een dekzandkop. Door de jaren lange bemesting met heideplaggen van de woeste gronden, ontstond er een voedselrijke bovenlaag op de dekzandkop. Dit was een goede basis voor akkers. Wanneer er één boerenerf gelegen is aan het complex van akkers, noemt men het een kamp. Wanneer er meerdere boerenerven verspreid liggen rondom de akkers, noemt men het een enk. De lager gelegen gronden in het Berkeldal waren veelal in gebruik als hooiland/weidegrond.

1. Kampenlandschap

- onregelmatige verkaveling;
- grillig wegenpatroon;
- verspreide erven;
- veel landschappelijke beplanting (singels en bosjes).

2. Enken en kampen

- openheid en licht bollende vorm;
- boerderijen als een krans eromheen;
- kappensilhouet boerderijen is beeldbepalend.

3. Boeren erf

- strooiing van bebouwing;
- pannen of rieten kappen zijn beeldbepalend;
- boerderij van oudsher als hoofdgebouw.



Historie van het erf

Het erf ligt aan de rand van een zandrug (esakker) in het beekdallandschap van de Berkel. Ten zuiden van Groot Besselink gaat het beekdal over in het bos en heide-landschap. Via een toegangsweg met laanbeplanting is Groot Besselink bereikbaar. De T-boerderij (hoofdgebouw) is met de achterzijde naar de weg gericht en kijkt uit over het Berkeldal.

Op oude historische kaarten is te zien dat het erf Groot Besselink een lange geschiedenis kent. Dit wordt bevestigd door Oudheidkundige vereniging De Elf Marken en het Historisch Genootschap Lochem. Het erf is duidelijk terug te vinden op een historische kaart uit 1811. Opvallend is de gracht die destijds rondom de boerderij lag. Deze gracht is waarschijnlijk niet gegraven, maar natuurlijk gevormd als oude loop van de Berkel. Op basis van historische kaarten kan worden geconcludeerd dat de gracht tot ongeveer 1900 aanwezig moet zijn geweest. Aan het begin van de 20e eeuw is de gracht gedempt.

In het boek "Almen ten Voeten uit" is informatie opgenomen over de beide boerderijen Besselink. In het boek is een kaart uit 1633 opgenomen, waarop ook al sprake is van een lus om de boerderij Besselink. Hier staat vermeld: "noch is nodigh een dobbelde doorsnydinge by Byslick te wezen" Vanaf 1645 wordt er gesproken van twee erven Besselink.

Tussen 1913 en 1966 vindt er een schaalvergroting in het agrarische landschap plaats. Hiermee verdwijnen veel houtwallen en bosjes. Het landschap verandert van een kleinschalig landschap naar een grootschalig open agrarisch landschap met afwisselend bouw- en graslanden. De karakteristiek van het erf is echter grotendeels behouden gebleven.

De boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen kunnen zowel met de voor- als de achterzijde aan de weg liggen. Andere kenmerken zijn de rafelige erfbegrenzings met een vrij open karakter. De vorm en opzet van de boerderij en het erf is eenvoudig. Het erf heeft een traditionele indeling in voor- zij- en achtererf en er zijn veel bijgebouwen aanwezig. Op het boerenerv staan solitaire bomen, zoals bijvoorbeeld eik, linde of bruine beuk.

1899



1913

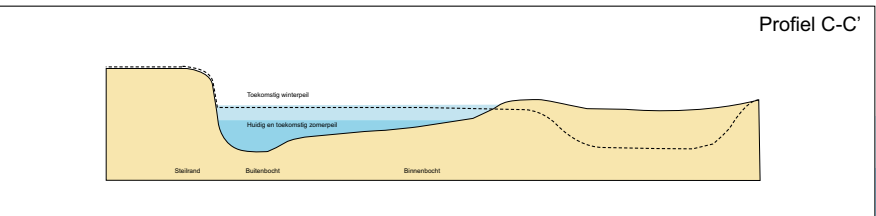
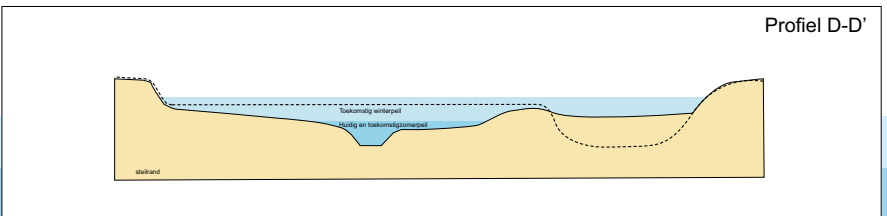




- Legenda
- Ontwikkeling beekdal
 - meanderende Berkel
 - Oude loop Berkel
 - Viswedstrijdlocatie
 - Voetpad
 - Fietspad
 - Wegen
 - Brug
 - Stuw
 - Steilrand
 - Vispasseerbaarheid
 - Huidig profiel



Voorbeelden voorzieningen vismigratie





Landschapsontwikkeling

Het erf is onderdeel van een terrein met een totale oppervlakte van 7,7 hectare. 3,3 ha hiervan bestaat reeds uit volgroeid bos. De bijbehorende gronden liggen direct rondom het erf. De eigendommen van de heer en mevrouw Schelling vertonen nog veel historische karakteristieken. Op het erf zijn nog diverse karakteristieke landschapselementen aanwezig, zoals hoogstamfruitbomen en solitaire eiken.

In de toekomst blijven deze karakteristieke elementen behouden en gebiedsvreemde beplanting wordt verwijderd. Op het terrein worden nieuwe landschapselementen toegepast zoals meidoornhagen, nieuwe fruitbomen en extra solitaire bomen. Het geheel wordt heringericht en duurzaam instand gehouden onder werking van de natuurschoonwet.

Afbeelding links: Berkeldal als ecologische verbindingsszone (waterschap Rijn en IJssel)

Herstel historische boerderij en Schoppe

De historische boerderij vormt een markante verschijning in het Berkeldal. De schoppe is onlosmakelijk met de boerderij verbonden en vormt met de boerderij een fraai geheel. Om te kunnen garanderen dat de boerderij met Schoppe in de toekomst behouden blijven, zijn de eigenaren van start gegaan met een omvangrijke restauratie van beide gebouwen.

Inrichten Berkeldal als EVZ

Waterschap Rijn en IJssel heeft een toekomstbeeld opgesteld van de herinrichting van het Berkeldal als Ecologische Verbindingszone. Uitgangspunt is dat de Berkel en de direct aangrenzende gronden natuurlijk worden ingericht en dat het oppervlaktewater langer wordt vastgehouden

Voor de herinrichting van het erf en omliggende gronden wordt daarom nauw aangesloten bij

deze ambitie. De beekoevers worden afgegraven en weidegronden worden verschaald.

Herstel van de historische gracht als onderdeel EVZ

Om invulling te geven aan de inrichting van de EVZ heeft actief overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren en het waterschap. Waterschap is actief op zoek naar particuliere initiatieven die aansluiten op de doelstelling van de EVZ. De historische gracht op het perceel biedt daarvoor unieke inspiratie. Herstel van de historische gracht als onderdeel van de EVZ is als ontwikkelingswens gedefinieerd. Om de stuw in de Berkel vispasseerbaar te maken zoekt het waterschap naar mogelijkheden voor een vistrap. In overleg tussen de eigenaren en het waterschap is een voorstel opgenomen voor het integreren van vistrappen in de te restaureren gracht.

Door het waterschap is een plan opgesteld voor de positionering van de gracht en het integreren van een vistrap hierin. Dit voorstel vormt het

1:1,000

Legend

lijnen inrichting en onderhoud 2010

—— all other values:

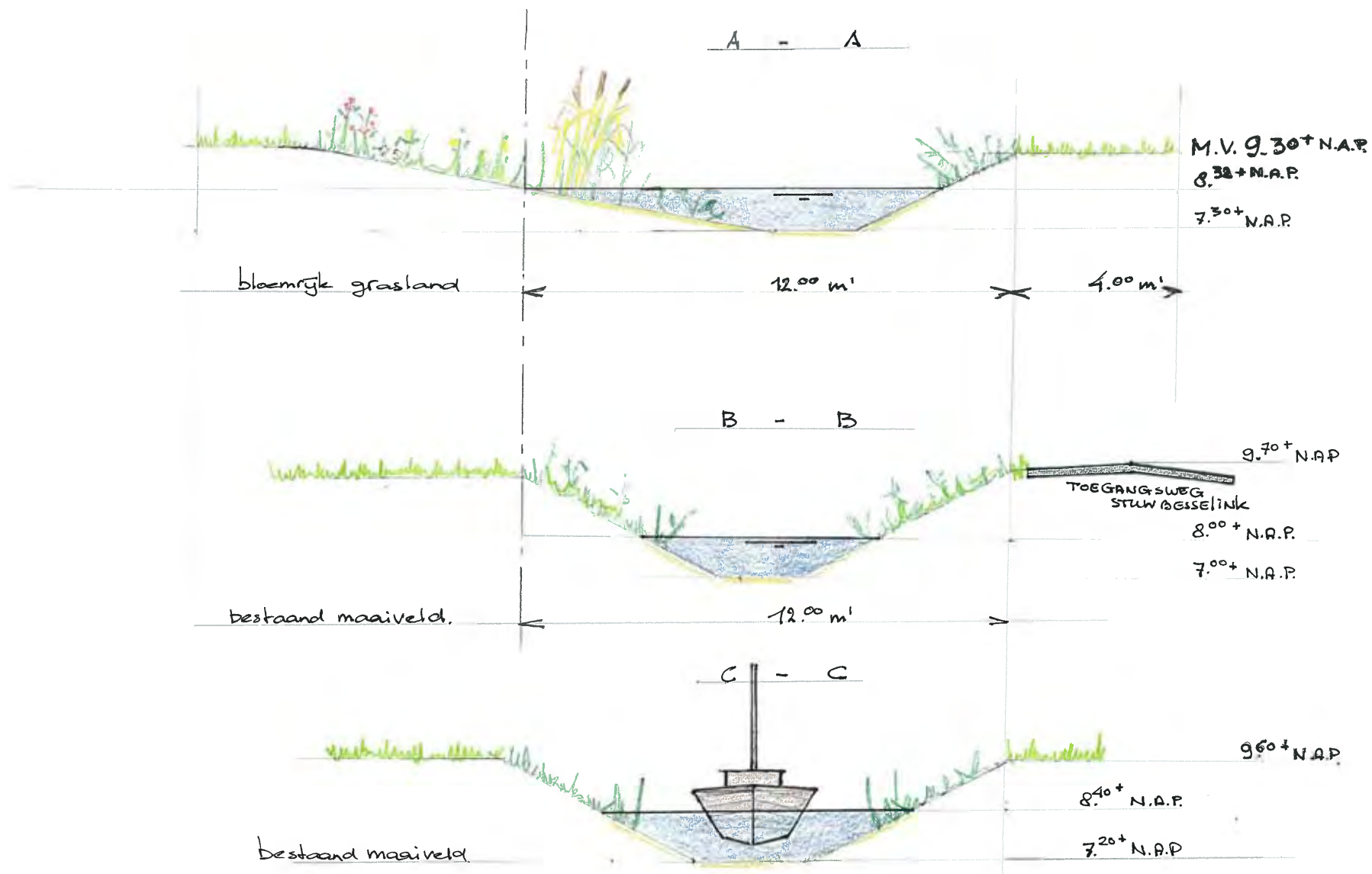
INRICHTING

- diwarsgrêf
— route onderhoed (4m coastale hti)
— ondermoedsped
— fetsped

insichting en onderhoud 2010

INRICHTING

-
- kade
 cascade
 hoge rug
 broekbos
 voorde
 reftintje
 stuw
 vochthoekland
 brug
 dijgraaf
 watergang
 waterloop
 polder
 open water
 rivier
 polderas
 moerasland
 structuurrijke grasland
 grasland
 heide
 duin
 landbouwgebied
 landbouw
 bos
 sportvelden
 nieuw bos
 bestaand bos
 bosrest
 steiland
 onderhoudsplan
 wandelpad



Links: Voorstel waterschap Rijn en IJssel voor situering gracht en integreren van vistrappen

Boven: Voorstel waterschap Rijn en IJssel voor dwarsprofielen gracht, waarmee tevens ruimte wordt geboden aan Berkelzompen



Een nieuw te realiseren theetuin vormt een mooie aanlegplaats voor berkelzompen

uitgangspunt van de ontwikkeling op het erf. Om de gracht op een natuurvriendelijke manier in te kunnen richten met natuurvriendelijke oevers is een ruime opzet nodig. Door het waterschap zijn tevens de meest wenselijke dwarsprofielen van de gracht opgesteld.

Aanlegplaats Berkelzomp

Eeuwenlang voeren schippers met zompen vol handelswaar over de Berkel tussen Zutphen en het Duitse Vreden. Stichting de Berkelzomp vaart met replica's van deze historische berkelzompen over de Berkel.

Ook tussen Lochem en Almen worden dagelijks recreanten vervoerd over de Berkel in de richting van Zutphen. Onder de titel: "Beleef de Berkel" laten de enthousiaste schippers hun gasten genieten van de historie van de berkelscheepvaart en van de prachtige natuur in het Berkeldal.

Vanwege de stuw in de Berkel ter hoogte van de projectlocatie moeten de zompen noodgedwongen omkeren. De stichting zou ter hoogte van de stuw graag aan willen leggen en de passagiers een gelegenheid bieden om uit te stappen en van het landschap te genieten. De eigenaren van de boerderij zouden graag, grenzend aan het erf, een aanlegplaats voor de boten realiseren.

Kleinschalige horecafunctie (optioneel)

De projectlocatie is gelegen op een recreatief knooppunt. Bij de stuw komen tal van wandel- en fietsroutes samen. Bovendien zal straks ook de Berkelzomp op de locatie aanmeren. Als blijkt dat er voldoende vraag is, wordt overwogen om op de projectlocatie in de oude Schoppe een kleinschalige horecagelegenheid te beginnen in de vorm van een theetuin of boerenterras. De projectlocatie biedt in dat geval een prachtige plek om te zitten en te genieten van de omgeving.

Sloop van de agrarische bijgebouwen

De huidige agrarische bijgebouwen hebben in de toekomst geen functie meer en worden daarom gesloopt. Sloop van de bebouwing zal een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben. Bovendien wordt op die manier meer mogelijkheden geboden om de unieke potentie van de locatie optimaal te benutten.

De karakteristieke schoppe geeft het erf karakter en blijft behouden. De schuur heeft een oppervlakte van 180 m² en wordt gerestaureerd. Voor het beheer van de omliggende gronden zijn machines noodzakelijk. De schoppe biedt door de vormgeving en gevelindeling geen mogelijkheden om de machines te stallen.

Een van de huidige bijgebouwen is in gebruik als werktuigenloods. De oude houten kern van gebinten vormden oorspronkelijk twee hooimijten. De schuur is afgewerkt met zwart gebeitste rabbatdelen en heeft daardoor een ingetogen en karakteristieke verschijning. De schuur heeft een oppervlakte van 204 m². Na demontage worden de gebinten gebruikt om de historische hooimijten te herbouwen op het erf. In de toekomst worden deze gebruikt voor de opslag van materialen en machines ten behoeve van landschapsbeheer.

Door de voorgestelde ontwikkeling wordt de totale omvang aan bebouwing op het erf netto gereduceerd met 984 m².

Trafohuisje verplaatsen

Na de sloop van de agrarische bijgebouwen zal een trafo-huisje aan de Lage-Lochemseweg het vrije zicht op de boerderij belemmeren. Wens is om dit trafohuisje te verplaatsen. In overleg met Enexis wordt besproken wat de mogelijkheden zijn voor verplaatsing.

Direct langs de Berkel ligt een ondergrondse persleiding. Deze persleiding wordt in 2012 verwijderd. De graafwerkzaamheden kunnen gebruikt worden om ook het trafohuisje te verplaatsen. Bovendien kunnen de vereiste graafwerkzaamheden worden aangegrepen om ook de gracht aan te leggen.



Boerderij

Karakteristieke schoppe: 180 m2

Ligboxenstal: 726 m2

Mestsilo

Werktuigenloods: 204 m2

Jongveeststal: 120 m2

Wagenloods: 84 m2

Camping
Groot-Besselink

Lage Lochemseweg

Lage Lochemseweg

Lage Lochemseweg



FUNCTIEVERANDERING ALS FINANCIERINGSBRON

Beleidskader functieverandering

Het beleidskader voor functieverandering “Buiten werken en wonen” bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een functieverandering naar wonen.

Het bouwblok aan de Lage Lochemseweg is niet gesitueerd in een uitsluitingsgebied, zoals is opgenomen in het beleidskader. Een functieverandering naar wonen is om die reden in principe mogelijk. In ruil voor de sloop van 1314 m² aan agrarische bebouwing is het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren met een maximale inhouwmaat van 600 m³. Bij de nieuwe woning mag een bijgebouw worden gerealiseerd van 75 m².

Er zal in de toekomst wellicht een mogelijkheid bestaan om de bouwkaal te verplaatsen naar een locatie aan de rand van het dorp. De bouwkaal wordt bij voorkeur op eigen grond gerealiseerd. Alleen op die manier ontstaan voldoende middelen om de voorgestelde inrichtingsmaatregelen te kunnen bekostigen (zie hoofdstuk 6).

Eén-erf-gedachte in ruimtelijk beoordelingskader

Gemeente Lochem heeft in de rapportage “nieuwe erven deel II, handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid” een beoordelingskader opgenomen voor ontwikkelingen in het kader van functieverandering. Met behulp van dit beoordelingskader moeten ontwikkelingen in het kader van functieveranderingen een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van het beoordelingskader is het toepassen van de één-erf-gedachte. De nieuwe bebouwing wordt in dat kader bij voorkeur gesitueerd binnen een afstand van 25 meter tot het hoofdgebouw. Het idee is dat het erf ook na het verlies van de agrarische functie ruimtelijk gezien een geheel blijft vormen.

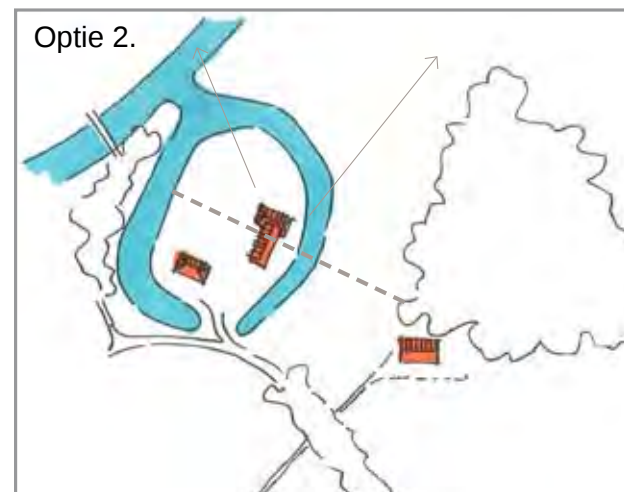
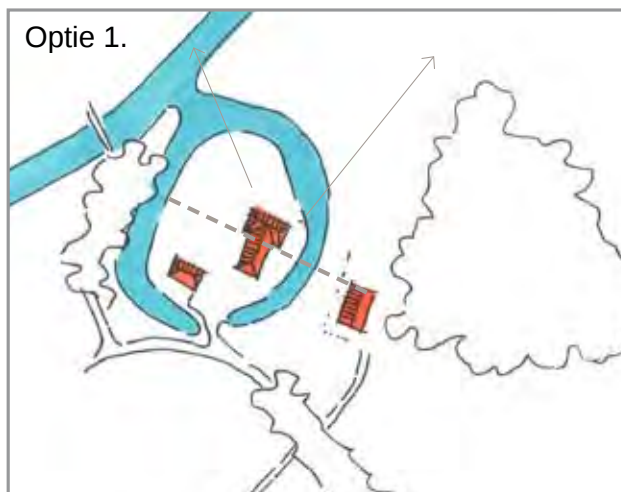
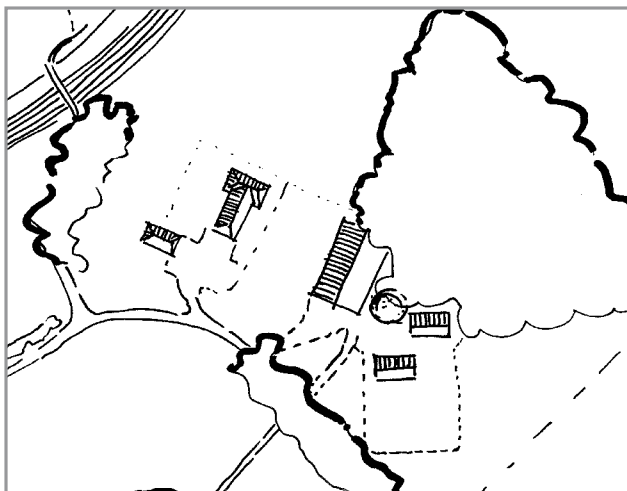
De één-erf-gedachte dient als middel om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en staat daarmee ten dienste van de ruimtelijke kwaliteit.

Uniek erf vraagt om maatwerk

Uitzonderingen op één-erf-gedachte zijn geformuleerd op pagina 20 van het rapport “nieuwe Erven” (deel 1): *“In enkele situaties zijn naast de 1-erf-gedachte ook andere concepten denkbaar. Bijvoorbeeld wanneer het erf midden in het bos of in een buurtschap ligt, zoals in het rapport ‘Wonen in het Lochemse Landschap’ van Bosch Slabbers beschreven is. Of wanneer de historische situatie inspiratie geeft voor een ander concept, bijvoorbeeld als er een molen of een landhuis heeft gestaan. In deze situaties is afwijken mogelijk, mits onderbouwd met landschappelijke argumenten”*

De historische situatie en de potentie van de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie geven aanleiding om onderbouwd af te wijken van de één-erf-gedachte.

Afbeelding links: te slopen bebouwing in rood



Boven: huidige erfinrichting

Onder: Huidige zicht vanaf de Lage Lochemseweg op het erf. De melkveestall belemmert het zicht naar het Berkeldal.



Boven: Voorstel nieuwe erfinrichting op basis van één-erf-gedachte

Onder: Een nieuwe woning op deze locatie zal zichtlijnen naar het Berkeldal belemmeren. Unieke potentie van de locatie blijft daardoor onbenut.



Boven: Voorstel nieuwe erfinrichting op basis van unieke ontwikkelingsmogelijkheden en kwalitatieve afweging

Onder: Door het realiseren van een woning op deze locatie wordt de unieke ruimtelijke realiteit tussen het erf, het Berkeldal, de gracht en de historische es zichtbaar.

Bouwen binnen gracht ongewenst

De historische boerderij vormt met de schoppe een uniek historisch ensemble. In overleg de welstand comissie van gemeente Lochem is besproken dat het vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit ongewenst is om de nieuwe woning binnen de gracht te realiseren. In dat geval zou de woning de historische karakteristiek van het erf aantasten. Bovendien zou de woning zichtlijnen vanaf de Lage Lochemseweg op het Berkeldal en de voorzijde van de boerderij belemmeren.

Op de afbeeldingen hiernaast is geschetst dat het vanuit ruimtelijke perspectief wenselijk is om de nieuwe woning aan de zuidzijde van het bestaande bos te situeren. In dat geval ontstaat vanaf de Lage Lochemseweg prachtig zicht op het Berkeldal, de historische boerderij en de nieuwe gracht. Vanuit dit perspectief geeft ook de welstandscommissie de voorkeur aan optie 2.

Onderbouwd afwijken van één-erf-gedachte

Indien de woning op de locatie in optie 2 wordt gesitueerd, wordt niet voldaan aan de afstandsmaten uit de één-erf-gedachte. De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is echter wel het hoogst. Deze conclusie wordt door de afdeling welstand gedeeld. Op basis van voorliggende onderbouwing en de totale meerwaarde die op het terrein wordt

gerealiseerd, dient afgeweken te worden van de één-erf-gedachte.



BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lochem uit 2010 is het erf opgenomen als 'agrarisch bouwblok' bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De gronden rondom het erf zijn grotendeels aangewezen als 'Agrarisch grond met waarden'. Deze gronden zijn in eerste instantie bedoeld voor agrarisch grondgebruik.

Beide bospercelen zijn als zodanig bestemd. Het bos is beschermd en moet in stand gehouden worden. Voor alle activiteiten werkzaamheden en bouwwerken binnen de bestemming bos moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Een gedeelte van het terrein heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waaronder esdekken, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 2 voorrang heeft op de andere daar

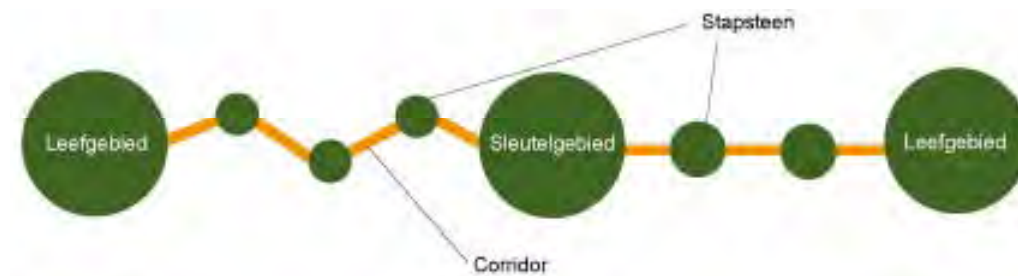
voorkomende bestemming(en). Ingrepen op deze gronden, die het bodemarchief aan zouden kunnen tasten, moeten voorafgegaan worden door een archeologisch onderzoek. Het is zeer aannemelijk dat het bodemarchief op de locatie in het verleden al ernstig is geroerd door de bouw van de huidige bebouwing. In overleg met gemeente Lochem wordt bepaald of een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Streekplan 2005

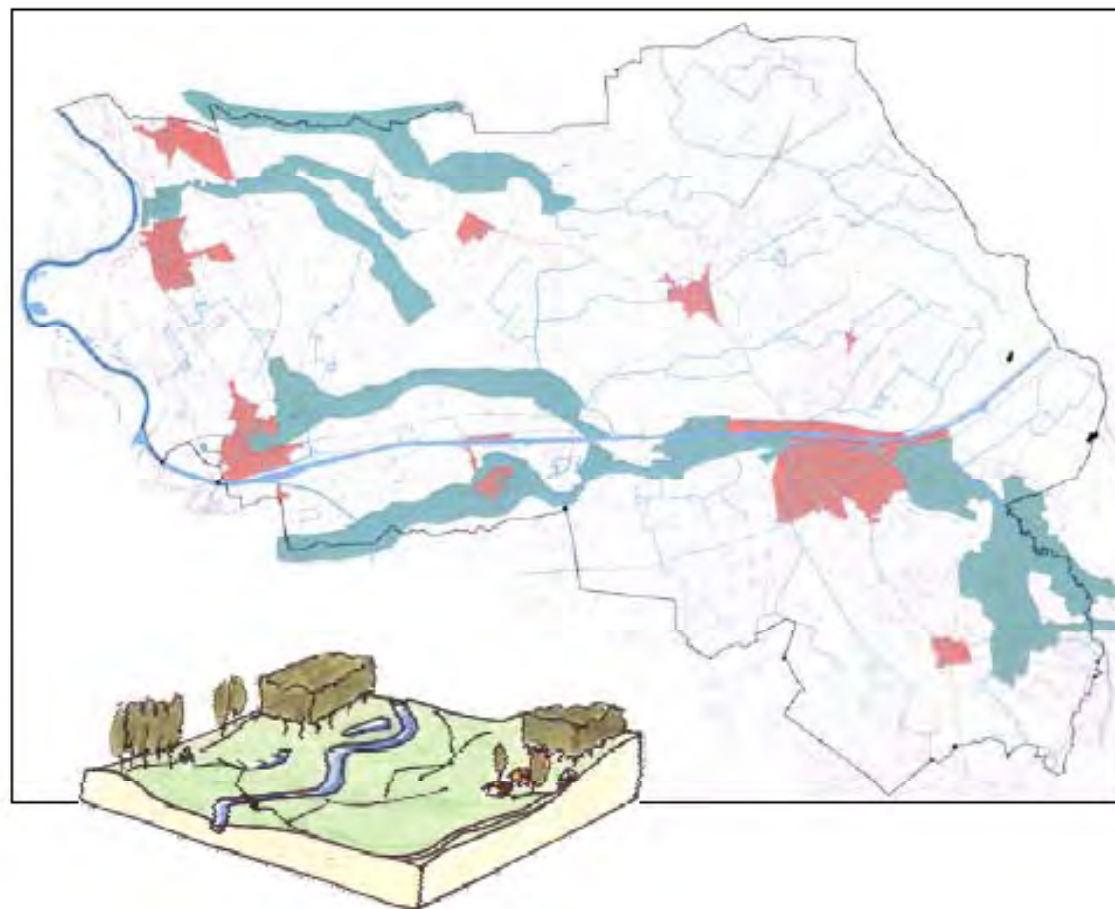
In het Streekplan heeft de provincie Gelderland haar ruimtelijk beleid opgenomen. Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is de projectlocatie gesitueerd in een EHS verbindingzone. Dit zijn te ontwikkelen zones met natuurelementen, veelal langs beken, die natuurkernen verbinden. De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

De verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. In die zin komen ze sterk overeen met de kenmerken van EHS-verweving. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven.

De doelsoort voor de Berkel is de Winde. Voor elke doelsoort is een inrichtingsmodel geformuleerd. De ecologische verbindingzone ter plaatse van het plangebied is aangemerkt voor het 'model-winde'. Model-winde bestaat uit een corridor met stapstenen, waarin het herstel van stromende wateren (zoals een beek of rivier) centraal staat. Bedoeling is dat de Berkel geschikt wordt gemaakt als corridor zodat Windes en andere vissen vanaf stroomafwaarts gelegen leefgebieden kunnen trekken naar stroomopwaarts gelegen paaigebieden. De gehele



Visie Buitengebied Lochem, ligging van de beekdalen



waterfauna, van eendagsvlieg tot ijsvogel, profiteert van dit model. Wanneer in het beek- of rivierdal waardevolle geïsoleerde wateren aanwezig zijn, mag niet lichtvaardig tot aankoppeling aan het stromende water overgegaan worden.

Ten behoeve van de doelsoort moet over een zo lang mogelijke periode stromende waterloop zonder barrières worden nagestreefd. Ongeveer een kwart van de oeverlengte dient ingericht te worden met plasdrasbermen en bosschages. Minimaal om de drie kilometer wordt een stapsteen ingericht. Een stapsteen is een open water met in het water groeiende moerasplanten (riet, lisdodde) en waterplantenbegroeiing, overstromingsvlaktes, verdiepte rivierbochten, aangekoppelde rivierarmen en/of meestromende nevengeulen. De stapstenen hebben geen minimale oppervlakte. De gemiddelde oppervlakte is enkele hectares.

Visie Buitengebied Lochem (2006)

De visie buitengebied is een belangrijke basis voor opgestelde bestemmingsplan Buitengebied. De visie heeft bovendien een relatie met het zogenaamde LOP, Landschap Ontwikkelings Plan dat in regionaal verband is opgesteld.

In de visie zijn deelgebieden begrensd. De projectlocatie is gelegen in het deelgebied 'Beekdalen'. Tussen de dekzandruggen lopen diverse beken en zijlopen die afwateren naar

de IJssel: Dortherbeek, Berkel, Dommerbeek, Molenbeek, Harfsensche beek en Eefse beek. De beekdalen worden vooral gekenmerkt door de aanwezige hoogteverschillen, openheid en de beperkte doorsnijdingen door infrastructuur.

Wegen en bebouwing (boerderijen en landgoederen) zijn doorgaans gelegen op de overgang van de beekdalen naar de dekzandruggen. Dit contrast tussen open, rustige beekdalen en besloten beekdalranden is op veel plaatsen niet erg herkenbaar meer. Waar wel aanwezig dient het contrast en het reliëf te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht.

In het kader van verevening of landgoedontwikkeling kan het landschapspatroon worden versterkt door bijvoorbeeld vernatting en poelaanleg op lage gronden, aanleg van natuuroevers langs beken en bossages op hogere delen (rand beekdal).

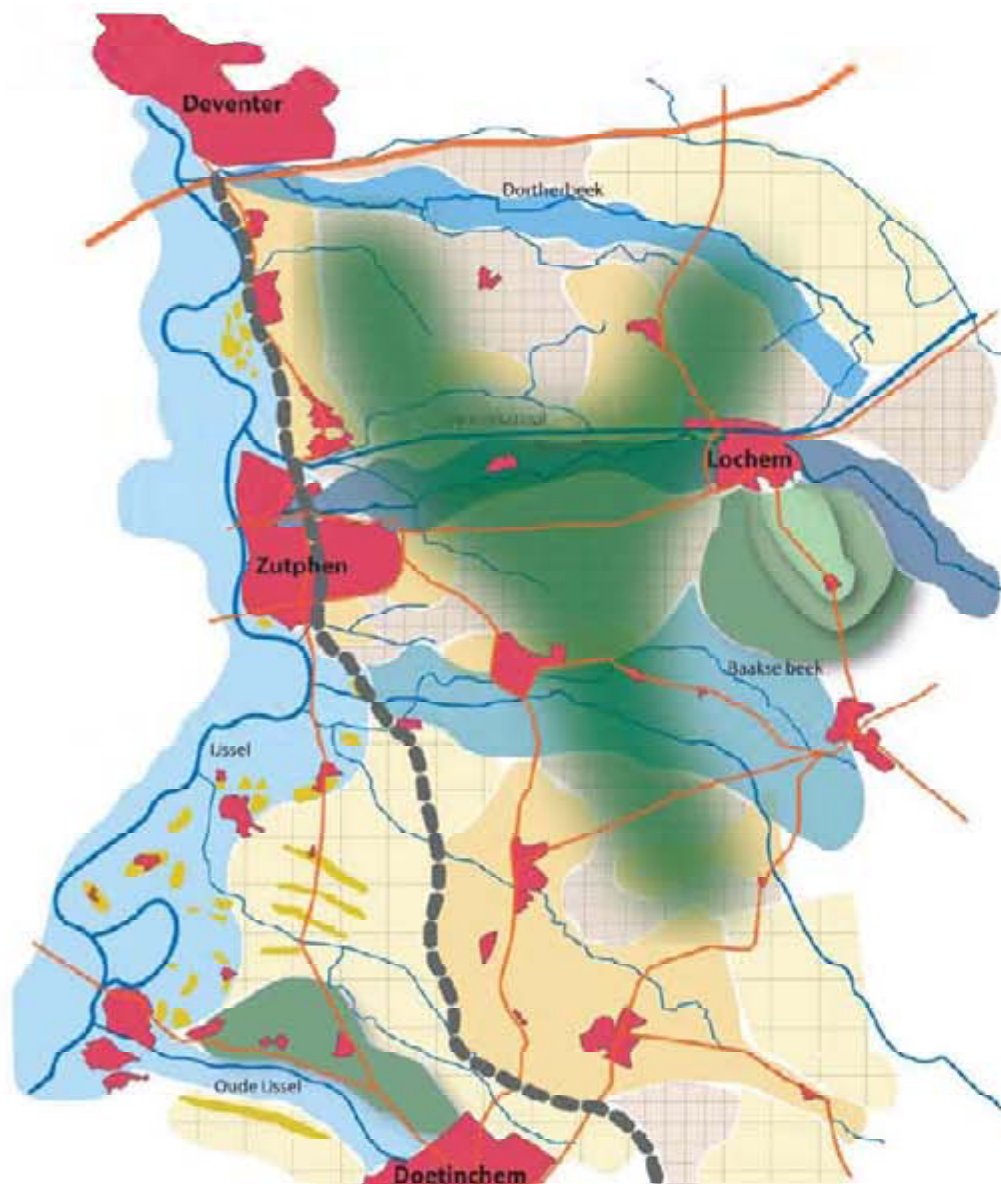
Zoals gezegd is op verschillende plaatsen het beekdal als zodanig moeilijk meer herkenbaar. Voorbeeld in deze is de Dortherbeek. Daar waar de herkenbaarheid in de vorm van hogere ruggen naar het dal niet meer aanwezig is kan natte natuurontwikkeling langs de beken en bijbehorende vegetaties het beeld versterken. De ecologische inrichting van de Dortherbeek is daar een goed voorbeeld van.

De landbouw in de beekdalen bestaat voornamelijk uit melkveehouderij en maisteelt. Vooral de

melkveehouderij is zeer geschikt in combinatie met landschapsbehoud, zeker wanneer dit gepaard kan gaan met extensivering van het grondgebruik, in de vorm van weidebouw. Nieuwe bedrijfslocaties zijn uitgesloten. Uitbreiding van de bestaande melkveehouderijen kan doorgang vinden zonder ten koste te hoeven gaan van het landschap en kan goed worden gecombineerd met recreatief nevengebruik. Het is wel van belang dat de bedrijfsuitbreiding op de hoge gronden, in ieder geval niet op natte beekdalgronden in de buurt van de beken, plaatsvindt. Een goede inpassing van de erven door middel van erfbeplanting draagt veel bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Een aantal bestaande landgoederen zijn gelegen op de beekdalrand en dragen door hun inrichting, hoogwaardige architectuur en lanenstelsel sterk bij aan de landschappelijke kwaliteit. Zo is het denkbaar dat op huidige agrarische bedrijfslocaties nieuwe woonvormen worden opgericht waarbij veel aandacht is besteed aan architectuur en landschapsonwerp. Wanneer in het kader van de verdere uitwerking van de notitie Functies Buitengebied een dergelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, zal herstel van de historische, landschappelijke en vooral hydrologische kwaliteit van de omgeving onderdeel van de verevening moeten uitmaken. Vernatting en openheid zijn centrale thema's bij landschappelijke inpassing.

Landschapontwikkelingsvisie Bronckhorst-Lochem-Zutphen



LEGENDA

Berlewalde	Beken en rivieren
Stenwark	Beken/rivieren
Grens	Infield
Grens rivieren-landschap en dekkandlandschap	Infield
Outfield	Ruggen en rivierduinen
Grootschalige en open gebieden	Ruggen en rivierduinen
Kleinschalige en besloten gebieden	
Bijzondere gebieden	Bebouwing
Keppelcomplex	Bebouwing
Lochemse Berg	Hoofdinfrastructuur
03-04-2009	ROYAL HASKONING

Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen

Gemeente lochem heeft met gemeente Bronckhorst en gemeente Zuthen een intergemeentelijk landschapsontwikkelingsplan opgesteld. In dit LOP zijn de historische en huidige karakteristieken van het landschap beschreven. Op basis daarvan is een ontwikkelingsvisie voor het landschap geschetst.

Centraal in de drie gemeenten ligt een gebied dat zich van oorsprong kenmerkt door hoogteverschillen, een grote diversiteit aan natte en droge gronden en daardoor een grote landschappelijke diversiteit. Door deze grote landschappelijke diversiteit kwamen er veel uiteenlopende planten en dieren voor. Deze diversiteit is nog steeds beleefbaar in het landschap, maar staat onder druk. In het landschapsontwikkelingsplan is deze zone 'Berlewalde' genoemd. Berlewalde was de naam van het oerbos, dat uitermate rijk aan structuur was. Het kende open plekken tussen juist zeer dicht loofbos. Natte open venen en het uitgebreide bekenstelsel contrasteerden tegen de hoge zandruggen met linden en eiken. Het is juist dit contrast met de bijbehorende overgangen tussen natte en droge gronden, dat zorgde voor een groot aantal verschillende biotopen. Dit betekende dat het Berlewalde zich kenmerkte door een grote soortenrijkdom aan plant en dier.

Binnen de zone Berlewalde worden verschillende landschapstypen onderscheiden. De projectlocatie

ligt in het deelgebied 'berkeldal'. Binnen dit deelgebied wordt gestreefd naar het herkenbaar herstellen van de kenmerkende elementen en structuren van lang geleden in het landschap en waar mogelijk te gebruiken voor ruimtelijk en landschappelijk structurerende ingrepen in het gebied. Hiermee wordt niet alleen het unieke karakter van het gebied behouden maar ook verder benadrukt. Dit betekent concreet herintroductie van linden- en elzenbroekbossen, benadrukken van contrasten tussen openheid en geslotenheid van landschap, vernatting van het landschap door vasthouden van water in de 'haarvaten' en daarmee een vergroting en versterking van het kerngebied.

Berkeldal: een open rivierdal omgrensd door steilranden

In het Berkeldal liggen geweldige kansen voor de ontwikkeling van Berlewalde. "een fijnmazig patroon voor flora en fauna. Gebruik maken van houtwallen, singels en sloten. Het groen als 'spinrag in het landschap". Het Berkeldal tussen Zutphen en Lochem maakt deel uit van het kerngebied van Berlewalde. Het gebied kenmerkt zich door een robuust watersysteem met vloeiveiden en een meanderende Berkel, kunstwerken worden verwijderd. Het waterschap Rijn & IJssel heeft al een Berkelvisie opgesteld die hier prachtig bij aansluit.

Het relatief open Berkeldal heeft een belangrijke, scherpe landschapsgradiënt en ligt als een smalle

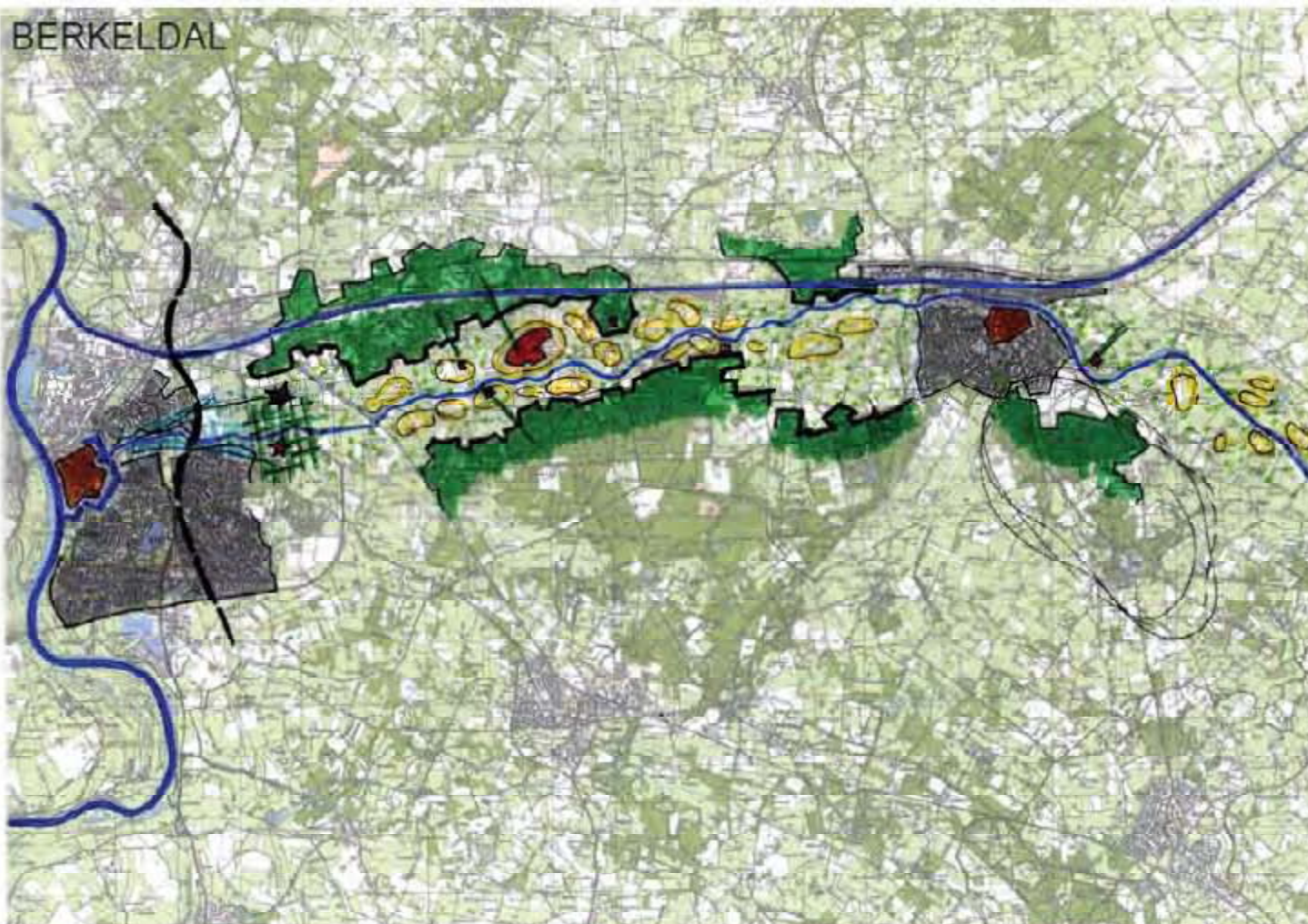
open corridor in het dichtbeboste kerngebied van de drie gemeenten. Het contrast wordt versterkt. Dit gebeurt door de randen van het Berkeldal te benadrukken door herstel van het patroon van houtsingels die vanaf de flanken tot aan het dal reiken. Deze singels kunnen tevens fungeren als ecologische verbindingen. Het open karakter van het dal zelf dient behouden te blijven.

Essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- Handhaven en versterken landschapsgradiënten beekdalrand
- Herstel van het watersysteem van de Berkel met vloeiveiden en meandering zonder dat wateroverlast in stedelijke bebouwing optreedt
- Versterken landschappelijke inpassing Almen
- Aaneensluiten landgoederen Berkelmonding
- Behoud microreliëf Berkeldal

De ontwikkeling van natte natuur in combinatie met een robuust watersysteem is het leidende beginsel in het Berkeldal. Als gidssoort wordt hier de Winde gehanteerd. Deze beide ontwikkelingsrichtingen – natte natuur en een robuust watersysteem – zijn uitstekend te combineren met de visie op het landschap. De natuur krijgt vorm door meandering in een begrensd gebied. In dit gebied zijn gedempte en afgedamde armen zoveel mogelijk betrokken.

De bestaande grondgebonden landbouw behoudt in deze visie haar functie in het Berkeldal. Daarnaast liggen er volop kansen voor verbreding van de



Legenda

	Historisch Centrum		Watergang
	Bebouwing		Essen/Enken
	Landhuis		Grens rivierenlandschap-dekzandlandschap
	Bus		Natte natuurontwikkeling
			Versterking landschapselementen



Huidige situatie



Toekomstbeeld



Eelerwoude

economische basis van de landbouw. Te denken valt aan toevoeging van agrarisch nat natuurbeheer of het invullen van recreatieve (neven) functies.

Recreatie is een belangrijke drager van de voorgestane landschapsontwikkeling in het Berkeldal. Recreatieve buitenactiviteiten vormen een inkomstenbron die mede ingezet kan worden om (al dan niet agrarisch) landschapsbouw en –beheer te financieren.

Door het Berkeldal beter toegankelijk te maken voor recreatieve buitenactiviteiten kan de oude verbindende functie van het Berkeldal nieuw leven worden ingeblazen. Zo is verdere ontwikkeling van de waterrecreatie mogelijk. Er is een programma in uitvoering dat er op gericht is dat een zo groot mogelijk deel van de Berkel is te bevaren met de Berkelzomp. Een recreatieve fiets- en wandelroute kan de Berkel door het dal volgen. Almen en oud Warnsveld kunnen zich ontwikkelen tot belangrijke pleisterplaatsen. Daarnaast kunnen er rustpunten voor recreanten worden ontwikkeld in de vorm van vlonders of een theehuis. Uitgangspunt hierbij is dat het kleinschalige ontwikkelingen betreft. Educatie (bebording) over de ontstaansgeschiedenis en/of waterhuishouding en natuur leveren een toegevoegde waarde voor de recreant en dragen bij aan de bewustwording en beleving van het Berkeldal.

Ontwikkeling sluit aan op beleidsdoelstellingen

In het volgende hoofdstuk is opgenomen hoe de uitgangspunten uit de verschillende beleidsdocumenten zijn vertaald in een inrichtingsplan.

Afbeelding links: Ontwikkelingsvisie voor het Berkelddal, landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst, Lochem, Zutphen



Herinrichten beekoever

Verschralen weidegronden

Berkel

Herstel gracht rondom erf

Hoofdgebouw

Te herbouwen
hooimijt

Berkelzomp

Hoogstamfruit

Bestaande
schuur

Theetuin

Bruggetje

Bijgebouw
schuurwoning

Nieuwe schuurwoning

Erfbeplanting-

Verschralen weidegronden



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op basis van bovenstaande argumenten en de beschreven ontwikkelingswensen is een voorstel opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het gehele terrein. Het landschapsplan bestaat uit de herontwikkeling van het bestaande erf en de directe omgeving. De bestaande karakteristiek van het erf wordt versterkt door historische kenmerken te behouden en te herstellen.

Herstellen historische gracht

Het plan voorziet in herstel van de historische gracht rondom het erf. In samenwerking met het waterschap is het mogelijk geworden om de ruimtelijke ingreep te combineren met de ecologische verbindingszone langs de Berkel. (o.a. vistrap en natuurvriendelijke oevers). De nieuwe gracht omsluit het erf en hierdoor wordt het erf als ensemble versterkt. Daarnaast krijgt de gracht een recreatieve functie voor de Berkelzomp. Een deel van het erf wordt openbaar toegankelijk en ingericht met een theetuin (gericht op het zuiden) en aanlegsteiger.

Erfensemble

Het hoofdgebouw, de T-boerderij, blijft het karakter van het erf bepalen door de ligging en zichtbaarheid vanaf de toegangsweg. De voorzijde van de boerderij blijft vanaf de Lage Lochemseweg zichtbaar. De bestaande karakteristieke schuur blijft gehandhaafd. De schuur die momenteel in gebruik is als wagenloods, wordt herbouwd op het erf als hooiberg om ruimte te bieden aan opslagmogelijkheden voor machines.

De stallen en schuren ten oosten van het erf zijn gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe schuurwoning gerealiseerd. Deze ligt aan de rand van de historische es. De nieuwe schuurwoning is georiënteerd op de bestaande historische schoppe en is voorzien van een klein bijgebouw. De nieuwe woning wordt ontsloten via een eigen toegangsweg, die momenteel al aanwezig is, en een voetgangersbruggetje.

Beplanting erf

De bestaande beplanting op het erf blijft gehandhaafd en bestaat uit solitaire bomen en een aantal hoogstamfruitbomen. Een paar solitaire bomen en een haagbeplanting worden toegevoegd om de entree van het erf te accentueren.



Zicht op het huidige erf. Achterzijde boerderij en schoppe hebben dezelfde gevelindeling.



Voor de vormgeving van de nieuwe woning wordt nauw aangesloten bij de karakteristiek van de huidige schoppe. Op die manier vormt de nieuwe woning een ensemble met de huidige bebouwing.



Schetsplan voor de nieuwe woning. De vormgeving sluit nauw aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing.



NIEUWBOUW SLUIT AAN OP KARAKTERISTIEK

In de rapportage “nieuwe erven deel II, handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid” zijn de beoordelingskaders opgenomen voor nieuwe woningen, die in het kader van functieverandering worden opgericht.

Uitgangspunten beleidskader

Vanuit het beleidskader functieverandering wordt vereist dat de te realiseren nieuwbouw een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van de boerderij.

De nieuwe woning moet aansluiten bij het karakter van het oorspronkelijke boerenerf en wordt om die reden bij voorkeur vormgegeven als stal of schuur. Dergelijke typologie is sober in hoofdvorm en detaillering en een rechthoekig grondvlak is het uitgangspunt. materialen zijn onopvallend en introvert en binnen één gebouw niet in een te grote diversiteit aanwezig. Op die manier ontstaat een sober en stoer gebouw.

De nieuwbouw mag bestaan uit één bouwlaag met kap, een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter. Daarbij mag niet hoger gebouwd worden dan het bestaande hoofdgebouw op het erf. Een nieuwe woning heeft een maximale inhoud van 600 m³.

Bijgebouwen bij de nieuwe woningen hebben een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale nokhoogte van 6 meter en zijn ondergeschikt aan de bijbehorende woning. Een bijgebouw wordt minimaal 5 meter en maximaal 25 meter van de woning gesitueerd. Bijgebouwen hebben een maximale omvang van 75 m².

Voorstel karakteristiek nieuwbouw

De historische boerderij aan de Lage Lochemseweg is een gaaf voorbeeld van een karakteristieke T-boerderij. Dit boerderijtype heeft een breed uitgebouwd woonhuisgedeelte met haaks daarop het achterhuis of de deel.

De goot van het woonhuis ligt op minimaal 4 meter hoogte. Het achterhuis/ de deel heeft een lagere goothoogte.

Hoewel de marges van de één-erf-gedachte worden opgezocht, wordt voor de vormgeving van de nieuwe woning zeer nauw aangesloten bij de karakteristiek van het historische erf. Voor de vormgeving van de nieuwe woning wordt zeer nauw aangesloten bij de verschijning van de karakteristieke schoppe.

De woning krijgt een zadeldak met wolfseinden. Het dak bestaat uit riet en dakpannen. De goothoogte is 2 meter en de nokhoogte 6 meter de kap is groot met een flauwe hellingshoek. De gevel wordt opgetrokken uit baksteen en de gevelindeling sluit nauw aan bij de overige gevels op het erf.

VERZOEK OM MEDEWERKING



Op basis van deze integrale onderbouwing verzoeken wij de gemeente zich positief uit te spreken over de voorgestelde unieke ontwikkeling van het erf aan de Lage Lochemseweg 31 a:

- landschapsbehoud door NSW-rangschikking
- restauratie schoppe en boerderij
- theetuin als onderdeel recreatief knooppunt
- aanlegplaats voor Berkelzompen
- herstel van de historische gracht met vistrap als onderdeel EVZ
- Herinrichten beekoever als onderdeel EVZ
- sloop landschapsontsierende agrarische bijgebouwen
- toepassen gebiedseigen erfbeplanting
- verschrallen weidegronden

Bovenstaande ontwikkeling wordt gefinancierd door de verkoop van een woning die is verkregen vanuit het beleidskader functieverandering. Voor de situering van de woning is gekozen voor een locatie die de grootste bijdrage aan de potentie van de locatie levert. Hiervoor moet marginaal worden afgeweken van de één-erf-gedachte. De

vormgeving van de nieuwe woning garandeert dat in de toekomst een eenduidig ensemble ontstaat.

Op basis van een positieve uitspraak van gemeente Lochem wordt de ontwikkeling nader gedetailleerd met beplantingsplan, bouwplan en financieel overzicht.

De persleiding langs de Berkel wordt medio 2012 verwijderd. Vanaf dat moment kan ook de totale herinrichting van het terrein opgepakt worden. De herontwikkeling van het terrein kan in dat geval parallel aan de inrichtingsmaatregelen lopen van de EVZ.

Colofon

De “Toelichting integrale Herontwikkeling Lage Lochemseweg 31a” is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	4926.1
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	111124_4926.1_gk_integrale onderbouwing.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Gerrit Kersten
Ontwerper:	Nelleke Manschot
Projectsecretaresse:	Karin Tadixc

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, en Culemborg.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

