

Landschaps- en erfinrichtingsplan Warfveendijk 14 Laren



Plan: Warfveendijk 14 Laren
Versie: Concept
Datum: 6 februari 2020

Eeckhof B.V.
Grondhuttenweg 1^e
7497 NE Bentelo
T. 06-10419491
E. info@eeckhof.nl
I. www.eeckhof.nl


Eeckhof
voor een leefbare omgeving

Inhoud

Inhoud	2
INLEIDING	3
Voorgenomen ontwikkeling	3
De huidige situatie	3
LANDSCHAPSBELEID EN -ANALYSE	5
Omgevingsvisie Gelderland	5
FAB beleid	5
Landschapsontwikkelingsvisie gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen	6
Natuurkansen Lochem	7
INRICHTINGS- EN BEPLANTINGSPLAN	8
Struweelbos (1)	8
Singelbeplanting (2)	8
Struweelhaag (3)	8
Beukenhaag (4)	8
Bomenrij (5)	8
Border met leilindes (6)	9
Taxushaag (7)	9
Bomenrij langs Warfveendijk (8)	9
Fruitbomen (9)	9
Bijlage 1 Landschaps- en erfinrichtingsplan Warfveendijk 14 Laren	9

INLEIDING

Voorgenomen ontwikkeling

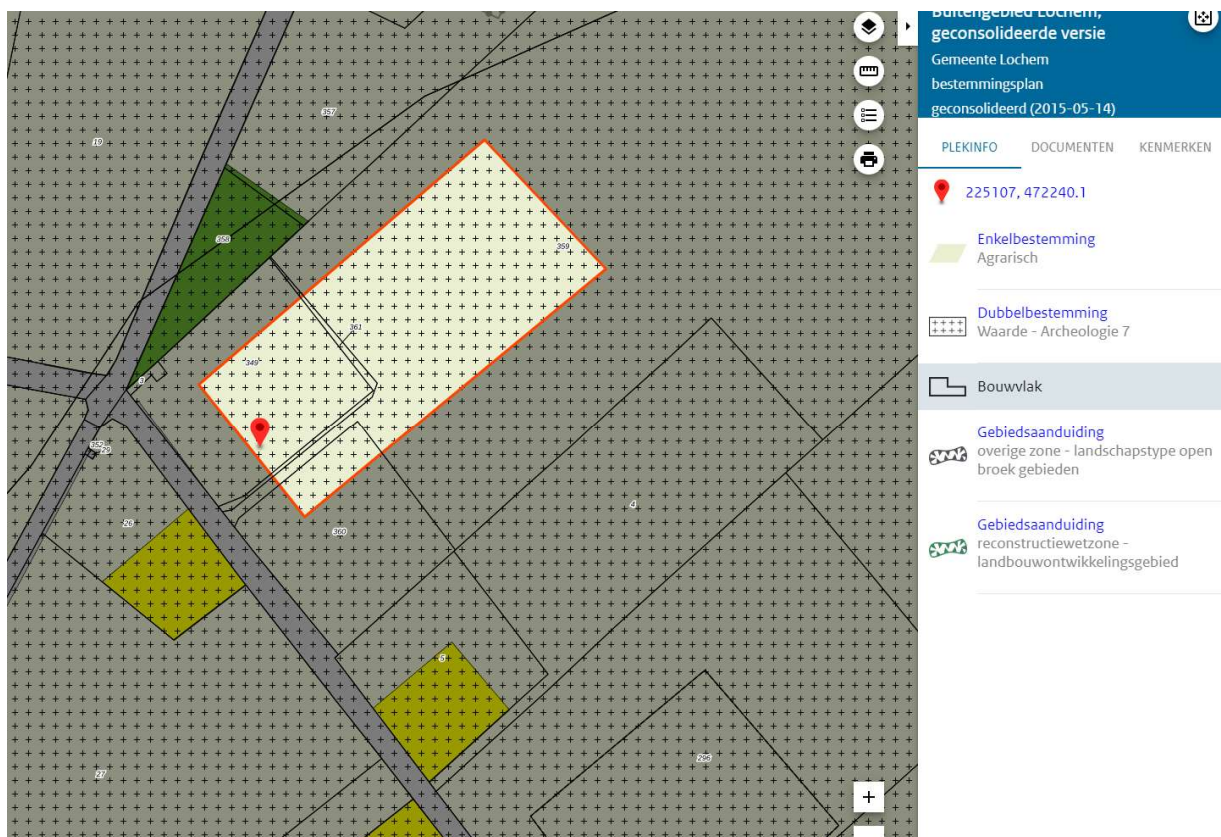
De boerderij aan de Warfveendijk 14 te Laren is onlangs opgeknapt door de initiatiefnemer. Hierdoor is de boerderij aangepast en geschikt gemaakt om te wonen. De initiatiefnemer is ook eigenaar van een bosbouwbedrijf en wil de voormalige agrarische schuren en nog een nieuw te bouwen schuur gaan gebruiken voor zijn bedrijf. De huidige bestemming van het perceel is 'Agrarisch'. Dit past niet bij het gewenste gebruik van wonen in combinatie met het bosbouwbedrijf.

De gemeente Lochem ziet in functieveranderingen van agrarisch naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op vrijgekomen erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit. Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik en nieuwbouw een grote rol. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied.

De huidige situatie



Afbeelding 1: Warfveendijk 14 Laren, kadastraal perceel Lochem P 349



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan buitengebied Lochem, met rood omlijnd het huidige bouwvlak

Het huidige landschap op de planlocatie kenmerkt zich door een variatie van gras- en bouwland afgewisseld met bospercelen. De structuren van het historische landschap zijn op sommige plekken nog terug te vinden. De kleinschaligheid is echter verdwenen door de ontginning van het gebied.

LANDSCHAPSBELEID EN -ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt samenvattend aandacht besteed aan het beleid van de Provincie Gelderland en de gemeente Lochem.

Omgevingsvisie Gelderland

Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor deze ontwikkeling betreft de Omgevingsvisie Gelderland. Het beleid van de provincie ten aanzien van functieverandering is hierin opgenomen.

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

Initiatieven voor functieverandering moeten de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

FAB beleid

Net als in andere delen van Nederland zet ook in de gemeente Lochem de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Naast de economische gevolgen voor de agrarische sector heeft deze tendens ook sociale en landschappelijke gevolgen. Door stoppende agrariërs komen erven en agrarische gebouwen vrij. Sinds 2006 kent de gemeente Lochem een regeling voor Functieverandering van Agrarische bebouwing (FAB). In 2016 is het beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' vastgesteld.

Het beleidskader functieverandering beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan. De doelen voor functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied, door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - a. Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening.
 - b. Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
 - c. Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing.
 - d. Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Voorliggend initiatief sluit aan bij het eerste strategische doel van het FAB beleid. Er vindt een functieverandering plaats van agrarisch naar wonen in combinatie met een bosbouwbedrijf in de vrijkomende gebouwen. Er is een landschaps- en erfinrichtingsplan opgesteld om te waarborgen dat het perceel goed landschappelijk wordt ingepast en daarmee een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Landschapsontwikkelingsvisie gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen

De locatie aan de Warfveendijk 14 ligt in het deelgebied Boerenland: ruimte voor grootschalige landbouw. De landschapsontwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningspatroon is drager van het landschap. gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.

Essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- Handhaven openheid ontginningsgebieden
- Stevig landschappelijk casco realiseren
- Natte natuurontwikkeling langs beken

In het LOG-gebied is de weidsheid van grote landschappelijke waarde. Hier streven we naar een landschappelijke onderlegger door stevige erfbeplantingen. Erfbeplantingen die bijdragen aan de natuurlijke rijkdom door het planten van gevarieerd gebiedseigen groen. In dit deelgebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve grootschalige vormen van landbouw volop benut. Duurzame vormen van energiewinning krijgen hier de ruimte wat de gemeenten betreft.

Het landschapstype op de locatie aan de Wafveendijk is Broeklanden.

Kenmerk van dit landschap zijn:

- Natte open gebieden
- Grote ruimtemaat 500 à 2000 m
- Vlakke ligging
- Grote rechte percelen, opstrekkende verkavelingsrichting
- Veel sloten
- Enkele ruilverkavelingswegen, vaak hoger gelegen in landschap
- Matig voedselrijk, kwel, hoge waterstand
- Weg- en erfbeplanting beeldbepalend
- Populierenbossen, essen, wilgen, berk, els, eiken langs wegen
- Overwegend grasland
- Weidevogelgebieden

Kenmerken van de bebouwing en het erf

- Van oudsher zijn de broeklanden onbebouwd
- Boerenerven langs ontginningswegen en op dekzandkopjes
- Bebouwing met voorkant naar wegzijde
- Stevige erfbeplanting, Gelderse hagen en windsingels van eiken
- Erven kennen rechte begrenzingen
- Rationele uitstraling

Ongewenste ontwikkeling

- Ontwateren
- Verdichting ontsluitingspatroon
- Akkerbouw
- Nieuwe burgerwoningen in de openheid
- Gebogen vormtaal

Gewenste ontwikkeling richten zich op:

- Openheid versterken
- Randen broekgebieden verduidelijken
- Beplanten kavelsloten met elzen en knotbomen om rechtlijnige kavelpatroon te benadrukken
- Vernatten
- Landschappelijke inpassing nieuwe boerderijen (stevige erfbeplantingen)
- Grasland
- Rechtlijnige / rationele vormtaal

Het huidige erf is typerend te noemen voor het landschapstype Broeklanden. De bebouwing is gericht naar de wegzijde en het erf kent rechte begrenzingen. Langs de Warfveendijk staan bomen en in 2019 is aan de oostzijde van het erf een bomenrij met Inlandse Eiken ingeplant. Op het erf is al veel beplanting aanwezig (bomenrij, beukenhaag, border met leilindes en singelbeplanting).

Voor het initiatief is een landschap- en erfinrichtingsplan opgesteld om te waarborgen dat het perceel nog verder landschappelijk wordt ingepast en daarmee een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Natuurkansen Lochem

Het document natuurkansen Lochem 'aanwezige natuurwaarden en kansen voor ontwikkeling van natuur in het buitengebied van de gemeente Lochem' heeft als inspiratie gediend voor het opgestelde erfinrichtingsplan.

Het gebied wordt gekenmerkt als dekzandruggen. Dekzandvormen zijn door wind ontstaan ver voor het begin van onze jaartelling. Toen het landijs zich had teruggetrokken, was er een spaarzaam begroeide steppe. De wind had er vrij spel. De oudste dekzanden zijn vrij lemig (steenstof) en liggen alleen in de laagtes aan het oppervlak, de jongere bestaan vooral uit fijn zand en zijn als ruggen en vlaktes over de oude zanden heen afgezet. In een relatief vlak gebied als Lochem waren deze ruggen juist geschikt om op te gaan wonen en akkers op aan te leggen. De lage vlakke delen waren vaak te nat. De dekzandgebieden zijn nu bijna allemaal ontgonnen, behalve enkele grote droge complexen (Gorssel en Groote Veld). De lage oude dekzanden hebben een hoge landbouwkundige waarde, vooral als grasland. Zij vormen daarmee een kansrijk gebied voor weidevogels. De hogere jonge dekzanden zijn van nature zeer arm en zouden zonder mest weinig opleveren. Bos, heide en schraalland is dan de meest voor de hand liggende begroeiing.

INRICHTINGS- EN BEPLANTINGSPLAN

De voorgestelde inrichting bepaald in hoge mate de gewenste sfeer. De landschappelijk context en de erfinrichting vormen de basis.

De hieronder benoemde nummers komen overeen met de nummers op de inrichtingsschets die als bijlage (bijlage 1 landschap- en erfinrichtingsplan) is toegevoegd aan dit plan. De elementen 1,2 en 4 – 8 zijn bestaande elementen op en rondom het erf, de elementen A en B zijn de bestaande woning en schuur, C betreft de nieuw te bouwen kapschuur ten behoeve van het bosbouwbedrijf.

De nieuwe beplantingselementen (3 en 9) worden hieronder verder beschreven.

Struweelbos (1)

Aan de noordwestkant van het perceel bevindt zich een struweelbosje. Dit bosje bestaat grotendeels uit berken (*Betula pendula*) en eiken (*Quercus robur*) met struweelbeplanting. De struweelbeplanting bestaat grotendeels uit meidoorn, gelderse roos, vuilboom, inlandse vogelkers en vlier.

Singelbeplanting (2)

Op de perceelsgrens aan de noordoost kant is reeds een singelbeplanting gerealiseerd. Deze beplanting bestaat uit meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en hondsroos (*Rosa canina*).

Struweelhaag (3)

Aan de westzijde van de nieuwe kapschuur wordt een struweelhaag aangeplant. De aan te planten hoogte van de haag ligt tussen de 60 en 100 cm en kan doorgroeien tot een hoogte van 3 á 4 meter. Door deze haag wordt de kapschuur aan het zicht onttrokken.

De struweelhaag is goed toepasbaar in het landelijk gebied en kenmerkend voor erven in het Broeklanden landschap. De haag sluit ook aan bij de gewenste rechtlijnigheid van dit landschapstype.

Struweelhaag

Gemengd struweel, 3-jarig, maat 60-100

Plantverband: 1:1

Aantal: 55 stuks

Soorten: *Crataegus monogyna* (meidoorn) 15 st.

Prunus spinosa (sleedoorn) 15 st.

Rosa canina (hondsroos) 15 st.

Rosa corymbifera (heggeroos) 10 st.

Beukenhaag (4)

Aan de voorzijde van het erf ligt een klein gedeelte erfverharding. De erfverharding aan deze voorzijde van het erf wordt omsloten door een beukenhaag (*Carpinus betulus*). Deze beukenhaag vormt de scheiding tussen erf en het omliggende grasland.

Tevens is er op de erfgrans aan de noordoostkant een beukenhaag geplant als erfscheiding.

Bomenrij (5)

Aan de zuidoost kant van het erf is vanaf het oprit tot de bestaande schuur, als erfscheiding een, bomenrij bestaande uit inlandse eiken (*Quercus robur*) geplant. Deze bomenrij bestaat uit 8 nieuwe geplante eiken (2019).

Border met leilindes (6)

Aan de voorzijde van de woning, parallel aan de voorgevel is een border gesitueerd met vaste planten en een 3 tal leilindes (*Tilia europea*).

Taxushaag (7)

Het parkeervak behorende bij het erf aan de Warfveendijk nr. 14 is groen ingepast door de aanplant van een taxushaag (*Taxus baccata*) rondom het betreffende parkeervak.

Bomenrij langs Warfveendijk (8)

Langs de Warfveendijk staat een bomenrij die voornamelijk bestaat uit inlandse eiken (*Quercus Robur*) met her en der een berk (*Betula pendula*).

Fruitbomen (9)

Rondom de woning is al veel beplanting aanwezig. Zo zijn in 2019 nog een bomenrij (inlandse Eik) en een beukenhaag aangeplant. In het landschap- en erfinrichtingsplan is opgenomen dat naast de bestaande woning drie fruitbomen worden aangeplant. Hoogstamboomgaarden horen bij het landschap en hiermee wordt ingezet op de versterking van de reeds aanwezige erfbeplanting. Hoogstamfruitbomen leveren een bijdrage aan de ruimtelijke afwisseling, waardoor ze een duidelijke landschappelijke waarde hebben.

Fruitbomen:

Hoogstamfruitbomen, maat 10-12 met kluit

Plantafstand: 8 m¹

Aantal: 3 stuks

Soorten: Groninger Kroon (2 st.)
Zwijndrechtse wijnpeer (1 st.)

Bijlage 1 Landschaps- en erfinrichtingsplan Warfveendijk 14 Laren

Bijlage 1: Landschap- en erfinrichtingsplan warfveendijk 14 Laren



1. Bestaande beplanting (bosje)
2. Bestaande singelbeplanting
3. Nieuw aan te planten struweelhaag t.b.v. inpassing nieuw te bouw kapschuur

Gemengd struweel, 3-jarig, maat 60-100

Plantverband: 1:1

Totaal: 55 st.

Assortiment:

Crataegus monogyna (meidoorn) 15 st.

Prunus spinosa (sleedoorn) 15 st.

Rosa canina (hondsroos) 15 st.

Rosa corymbifera (heggeroos) 10 st.

4. Beukenhaag 160 m1 (2019)
5. Bomenrij (Inlandse eik) op erf (2019)
6. Border met leilindes
7. Taxushaag rondom parkeervak
8. Bomenrij langs Warfveendijk
9. Nieuw aan te planten fruitbomen
Hoogstamfruitbomen, maat 10-12 met kluit
Plantafstand: 8 m1
Totaal: 3 st.
Assortiment:
Groninger Kroon 2 st.
Zwijndrechtse wijnpeer 1 st.
10. Grasland

- A. Woning
B. Te behouden schuur
C. Nieuw te bouwen kapschuur
Te slopen schuren

Kadastrale gemeente: Lochem
Sectie: P
Nummer: 349



Plan: Landschap- en erfinrichtingsplan
Opdrachtg.: MARB
Betreft: Warfveendijk 14 Lochem
Datum: 05/02/2020
Schaal: 1:1.000 (A4)