

Landschappelijke inrichtingsplan

v-1 8-6-2023

Familie Maris Verheugd
Nieuwbouw Zwiepseweg 146 te Lochem

MA•KR

DE HOFMEESTERS
tuin en landschap

Omgeving



De omgeving



Belvédère Lochemse Berg



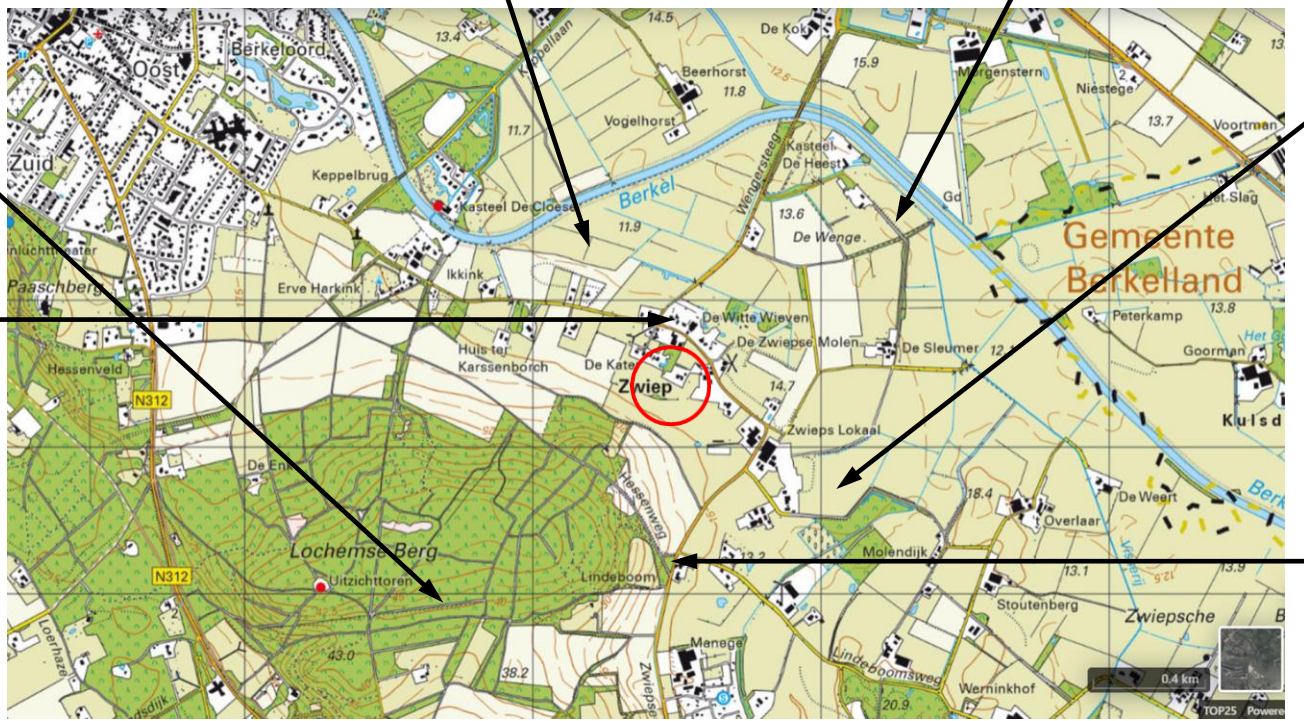
Kasteel De Cloese



Kasteel De Heest

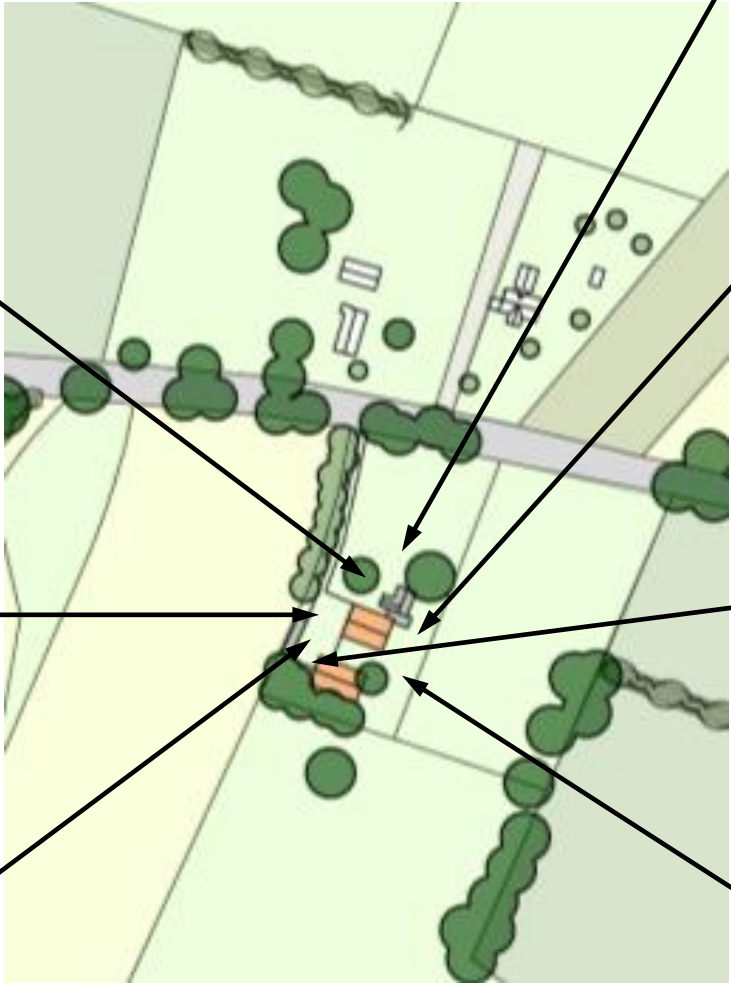


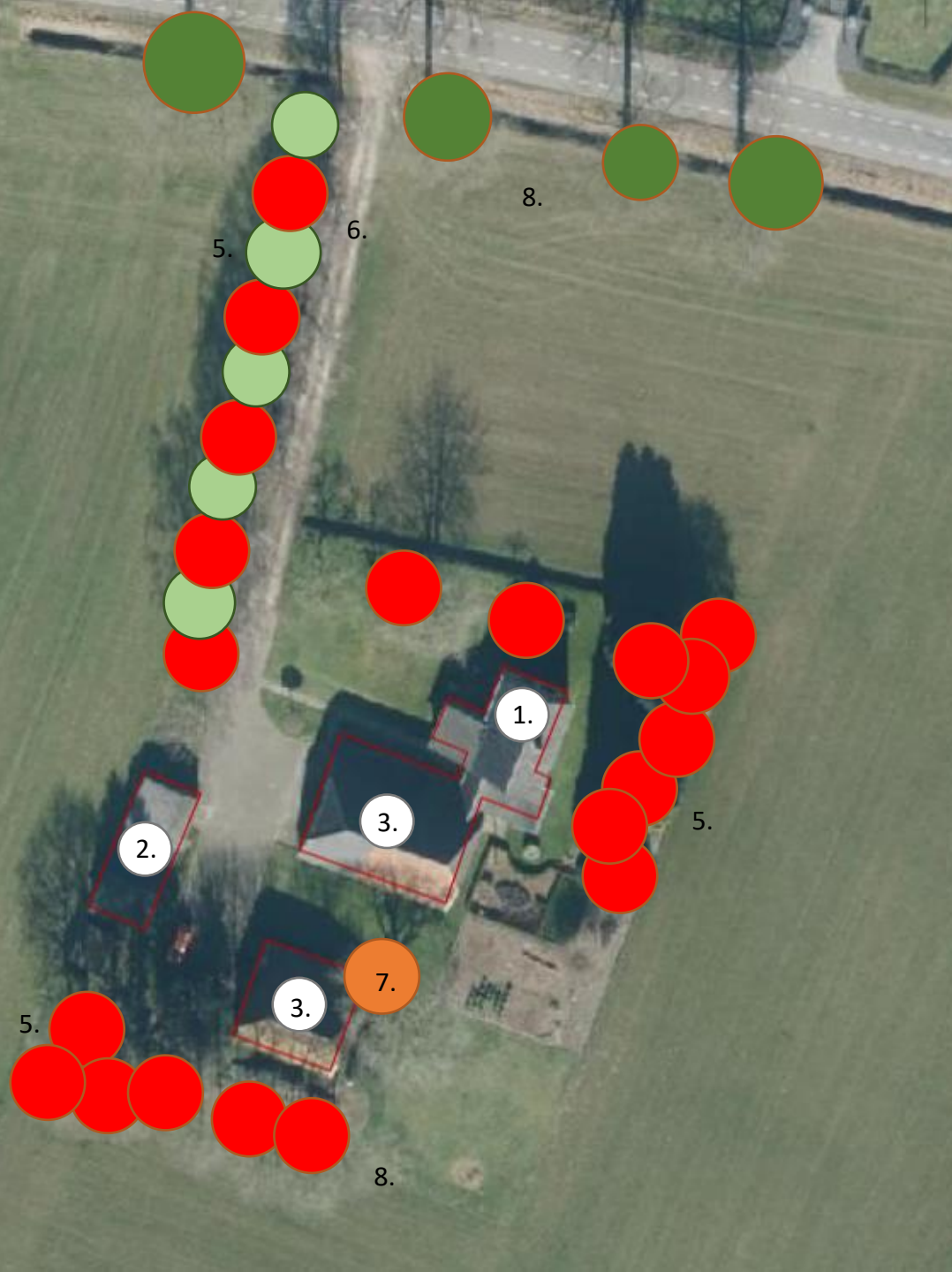
De Zwiapse Molen



Lochemse Berg

Locatie foto's





Te slopen - te verwijderen

1. Woonhuis
2. Kippenhok(ken) (bijgebouw)
3. Schoppe (bijgebouw)
4. Bomenrij berken verwijderen de knotwilgen behouden.
5. Coniferen, Amerikaanse eiken en overige verwijderen.
6. Oprit opnemen en verwijderen.
7. Te verplaatsen bomen: walnoot.
8. Te handhaven bomen.

Analyse & inventarisatie



Historie kaarten en foto's



Op basis van deze historische kaarten krijgen we een goed beeld van de ontwikkelingen in tijd. Glooiend landschap ontstaan door het opgestuwde ijs. Naamaanduiding Swip (Zwiep), Kastelen De Heest en De Cloese zijn herkenbare elementen. Net als een bosrijke groene omgeving. 1850, duidelijke herkenbare wegen structuren en een zichtbaar meanderend Berkel. Rondom de Lochemse Berg en in de lage delen veen en moeras – natte zones. 1875, het ontstaan van de akkers en weilanden omsloten d.m.v. houtsingels en hagen. Dit in een kleinschalig landschap (met duidelijke kampen). 1900, hoogtes op basis van NAP top van de berg 47.0 tot 12.0 bij de Berkel. Akkerbouw vooral op de bergvoet en weilanden meer in de lagere delen richting de Berkel en toch ook veel bos rondom Zwiep. 1925-1950, (ontginning) waarbij woeste grond ruimte maakt voor agrarisch gebruik, bosbouw en wonen. 1950-1975, verschraling van het landschap waarbij de kleinschalige akkers en weides ruimtelijker worden ingedeeld. Ondanks deze veranderingen blijft het bosrijk rondom Lochem en Zwiep.



Bron: Topotijdreis

Het Landschap



Berkel



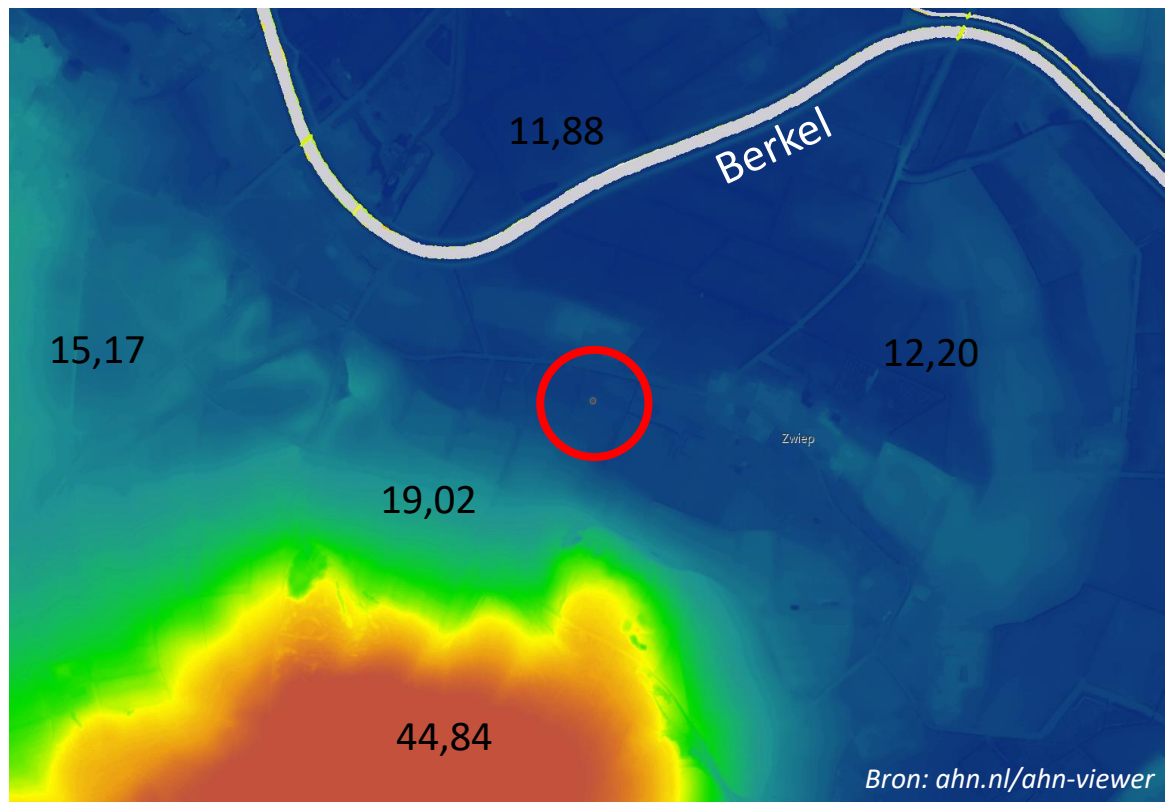
Nieuwbouw Zwiepseweg 146 te Lochem

Zwiepseweg

Hessenweg

Lochemse Berg

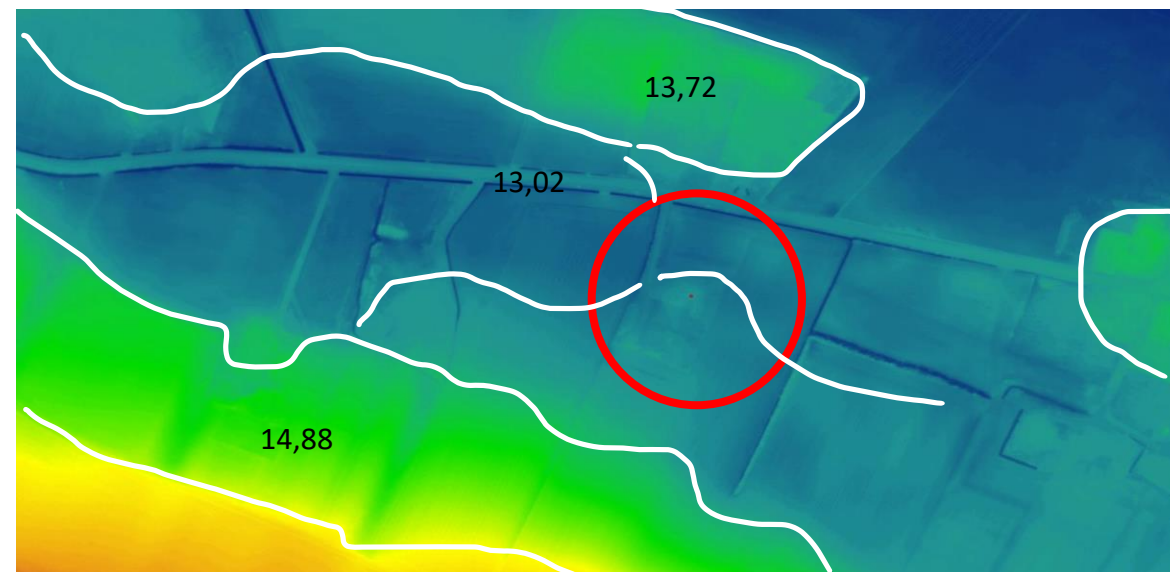
Noord

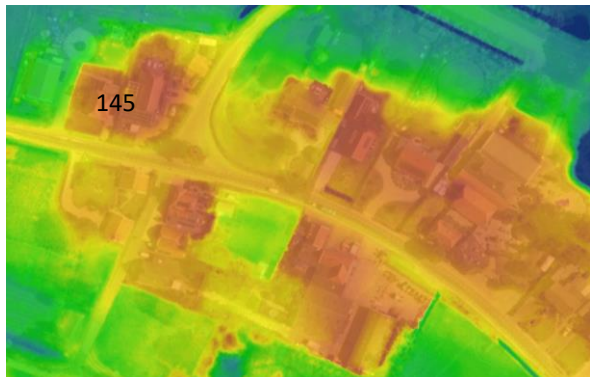
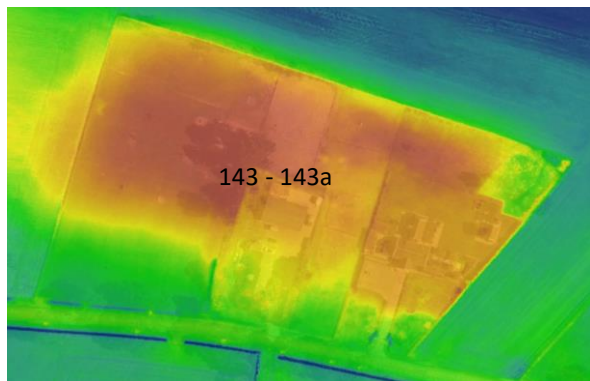


Hoogtekaart

De heuvels in het landschap zijn restanten van een stuwwal. De stuwwal is in de voorlaatste ijstijd ontstaan doordat het landijs de ondergrond opstuwde. In de laatste ijstijd zijn door erosie dalen in de Lochemse Berg ontstaan. Rondom de stuwwal is toen een gordel van dekzand afgezet. Waarbij hoogteverschillen van +48 NAP Lochemse Berg tot onder +12 NAP Berkel voorkomen.

Bij het inzoomen op de hoogtekaart ontdekken we ook kleine hoogteverschillen zoals dekzandruggen / essen. Een nederzetting werd vanaf 1900 vaak gebouwd aan de voet van de z'n hoogte in het landschap, de es of enk.



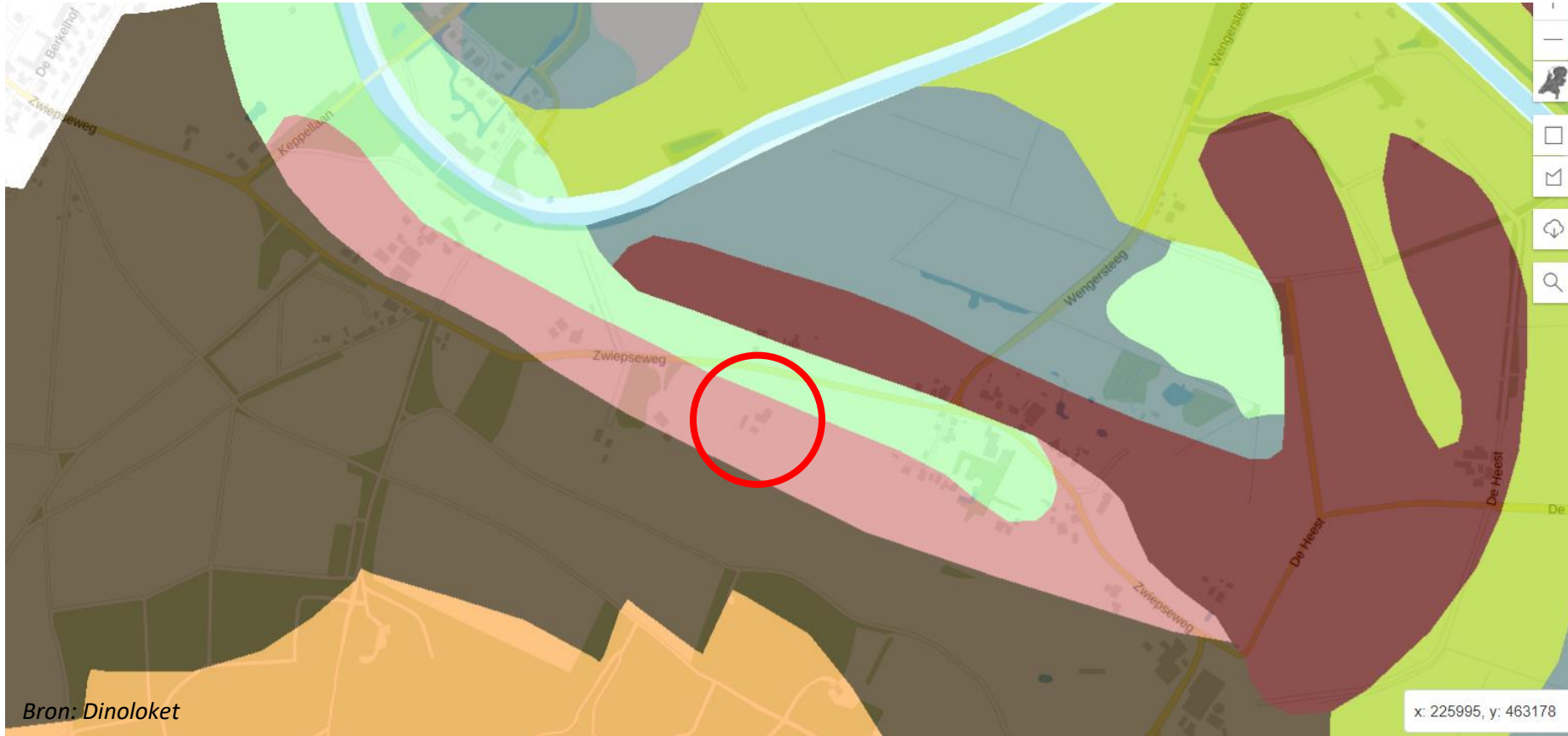


Hoogtes

Tijdens het analyseren van het gebied zien we dat veel gebouwen ruim boven de weg zijn geplaatst en andere bewust zijn opgehoogd.

Hoogteverschillen van 20-80 cm passen natuurlijk prima in dit glooiende essen – enklandschap.

Bodemkaart



Het plangebied ligt zoals eerder opgemerkt aan de voet van de Lochemse Berg. Op de bodemkaart zien we hoe de classificaties van de bodem rondom de berg zijn opgebouwd. De zone ligt in een Laarpodzolgrond (roze) welke duidt op oude ontginningen (oude akkers) en waarbij de grond eeuwenlang met dikke plaggenmest is opgehoogd. Hierdoor ontstaat grond met een hoog organische stof gehalte. Laarpodzolgronden welke hoog in het bodemprofiel worden waargenomen. Dit wijst erop dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. Niet zo gek gezien de hoogte en het regenwater dat van de berg naar beneden komt. Aansluitend treffen we Beekeerdgronden aan (lichtgroen). Beekeerdgrond komt voor in lager gelegen gebieden met een fluctuerende grondwaterstand. In de bodem treedt daardoor oxidatie op. Doordat deze grondsoort voorkomt in beekdalen bevat de grond klei en of leem

BRO Bodemkaart 2021



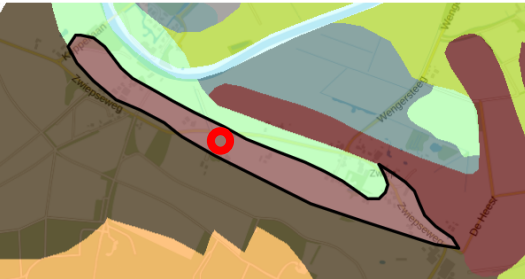
Basisgegevens	Afgeleid profiel
Vlaknummer:	V2021-0.soilarea.0000035164
Bodemklasse:	Beekeerdgronden; lemig fijn zand (pZg23)
Helling:	Geen heuvelland

BRO Bodemkaart 2021



Basisgegevens	Afgeleid profiel
Vlaknummer:	V2021-0.soilarea.0000005532
Bodemklasse:	Venige beekdalgronden (ABv)
Helling:	Geen heuvelland

BRO Bodemkaart 2021



Basisgegevens	Afgeleid profiel
Vlaknummer:	V2021-0.soilarea.0000008897
Bodemklasse:	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21)
Helling:	Geen heuvelland

BRO Bodemkaart 2021



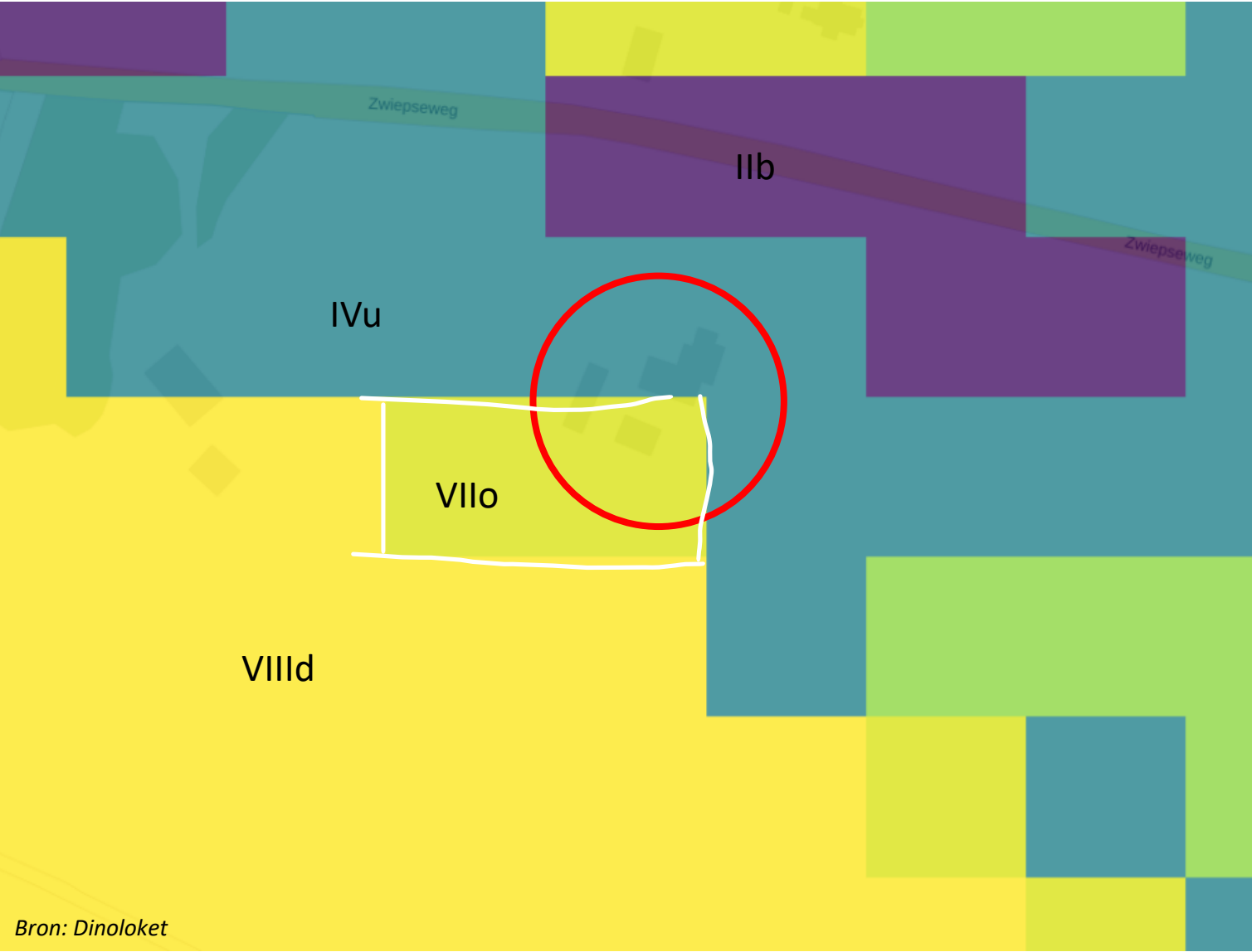
Basisgegevens	Afgeleid profiel
Vlaknummer:	V2021-0.soilarea.0000007683
Bodemklasse:	Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand (bEZ23)
Helling:	Geen heuvelland

BRO Bodemkaart 2021



Basisgegevens	Afgeleid profiel
Vlaknummer:	V2021-0.soilarea.0000046532
Bodemklasse:	Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ23)
Helling:	Geen heuvelland

Grondwater



Legenda Grondwaterspiegeldiepte

- IIa
- IIb
- IIc
- IIIb
- IVu
- IVc
- VIo
- VIIo
- VIIId
- VIIIId
- Waarneming

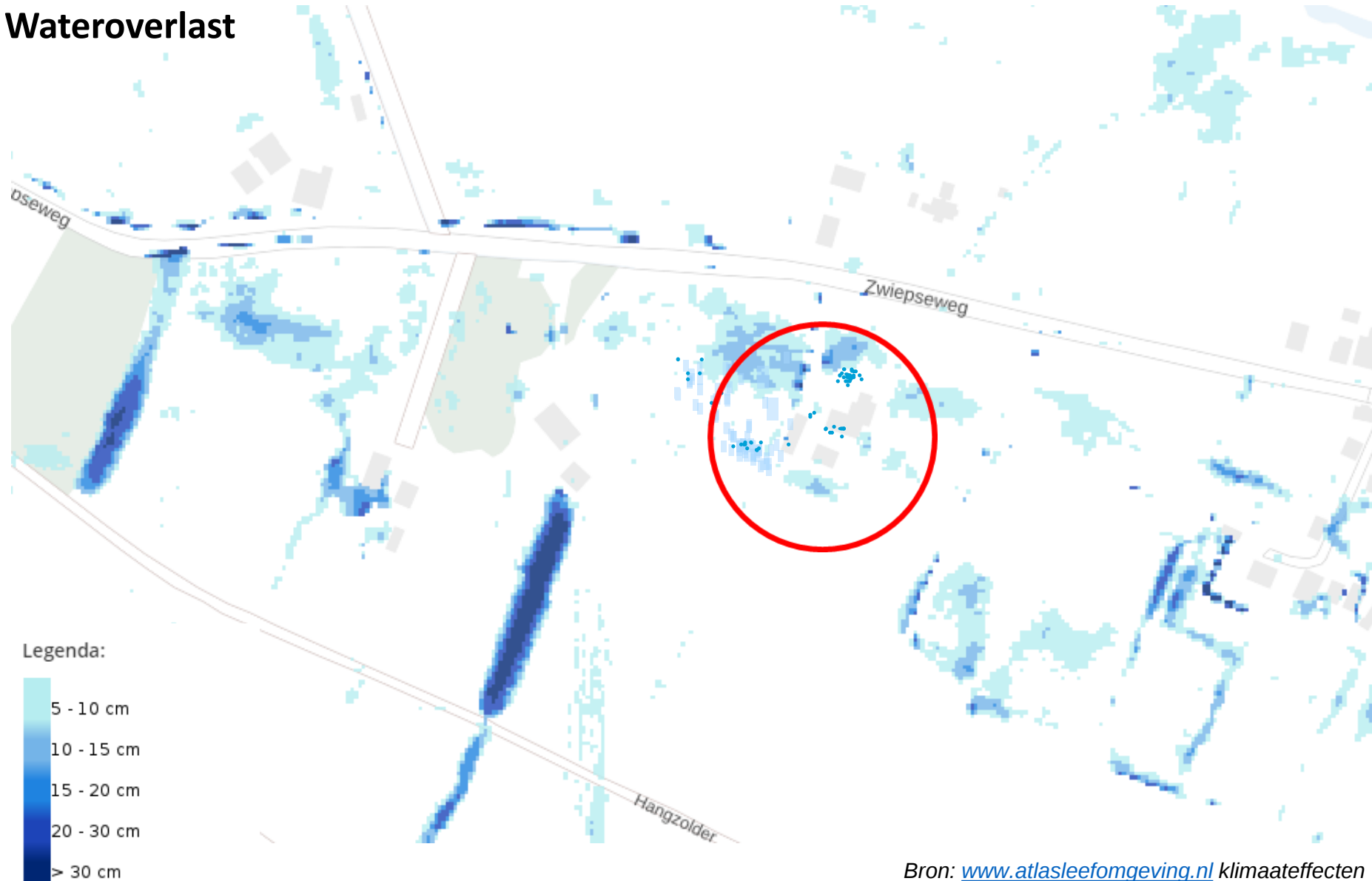
Tabel 1. Indeling in grondwatertrappen

Grondwatertrap (Gt)	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in cm- mv	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in cm- mv
Ia	< 25	< 50
Ic	> 25	< 50
IIa	< 25	50 - 80
IIb	25 - 40	50 - 80
IIc	> 40	50 - 80
IIIa	< 25	80 - 120
IIIb	25 - 40	80 - 120
IVu	40 - 80	80 - 120
IVc	> 80	80 - 120
Va	< 25	> 120
Vao	< 25	120 - 180
Vad	< 25	> 180
Vb	25 - 40	> 120
Vbo	25 - 40	120 - 180
Vbd	25 - 40	> 180
VI	40 - 80	> 120
VIIo	40 - 80	120 - 180
VId	40 - 80	> 180
VII	80 - 140	> 120
VIIo	80 - 140	120 - 180
VIIId	80 - 140	> 180
VIII	> 140	> 120
VIIIId	> 140	120 - 180
VIIIId	> 140	> 180

Grondwatertrappen

Het plangebied ligt op een overgangsg gebied van TRAP VIIo en IVu. Waarbij de gemiddeld hoogste waterstand op minder dan 40-80cm onder het maaiveld ligt en de laagste stand ergens rond 80-120cm onder het maaiveld.

Wateroverlast



Wateroverlast per locatie

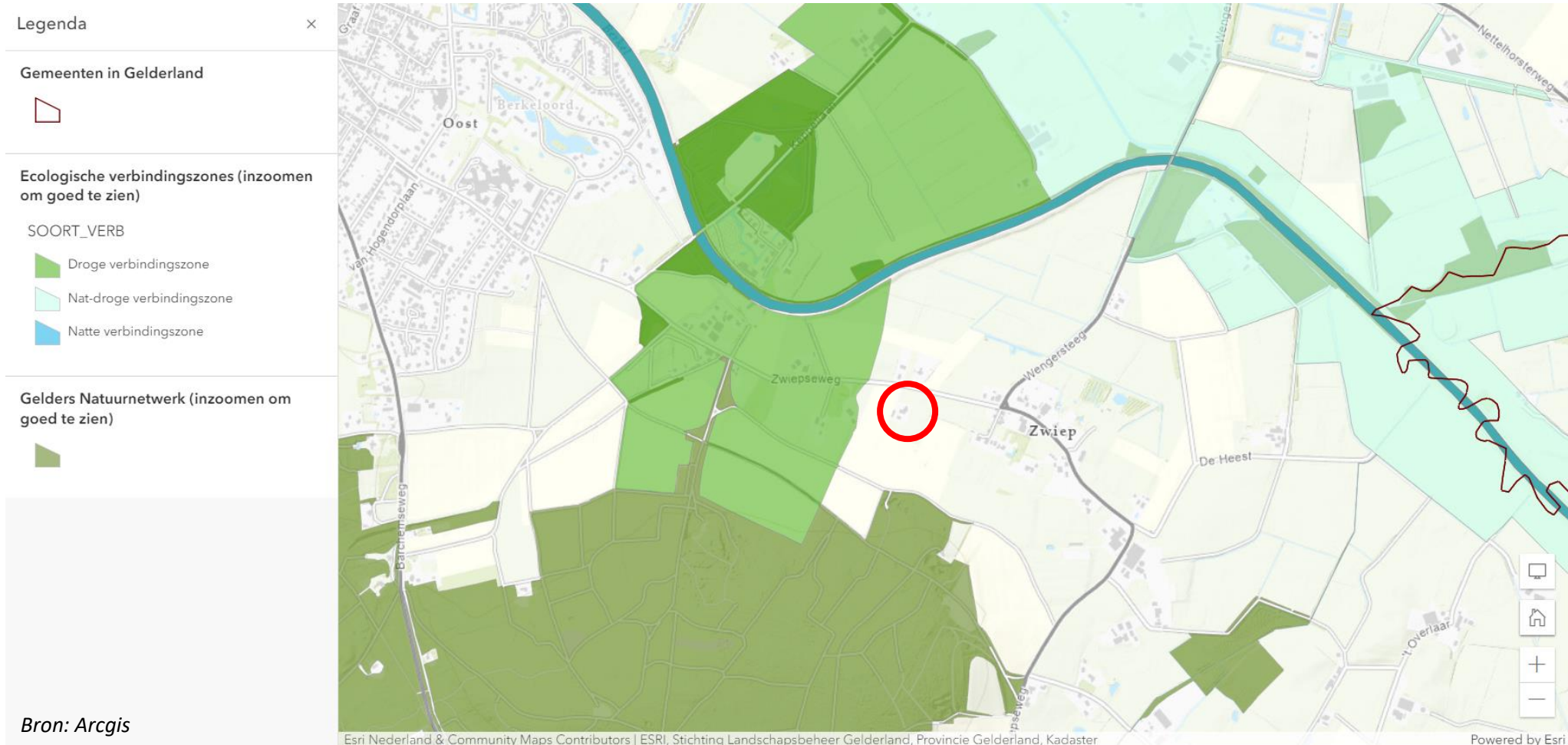
Op de naastgelegen kaart zie je de mogelijke hoeveelheid water dat op straat kan komen te staan na een hevige regenbui. Hoe donkerder de kleur, des de meer water.

De kaart is gemaakt aan de hand van een rekenmodel. Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt. Door flinke buien zullen akkers, straten, tunnels en kelders onderlopen met water. Het plangebied ligt in een zone waar mogelijk 5 - 20cm water kan blijven staan.

Bron:
Klimaat-effectatlas, 2018

Bron: www.atlasleefomgeving.nl klimaat-effecten

Gelders Natuurnetwerk (GNN)



GNN

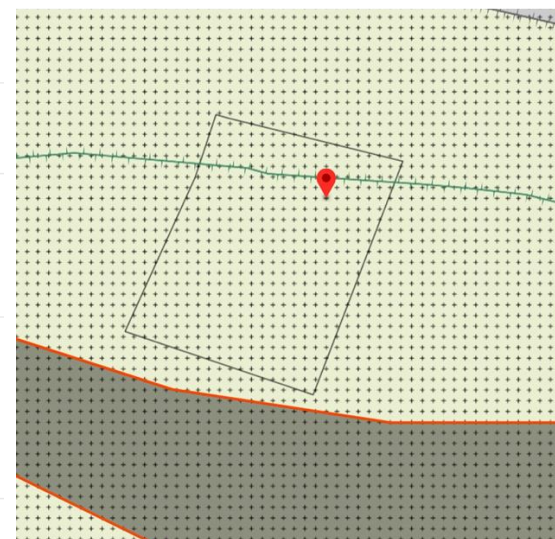
Gelderland heeft veel natuurgebieden, samen vormen die het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Hierbinnen kan nieuwe natuur ontwikkeld, beschermd en/of hersteld worden. Dit is belangrijk voor het behoud van onze natuur met daarin de belangrijke habitat voor flora en fauna. Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk.

Huidige bestemming



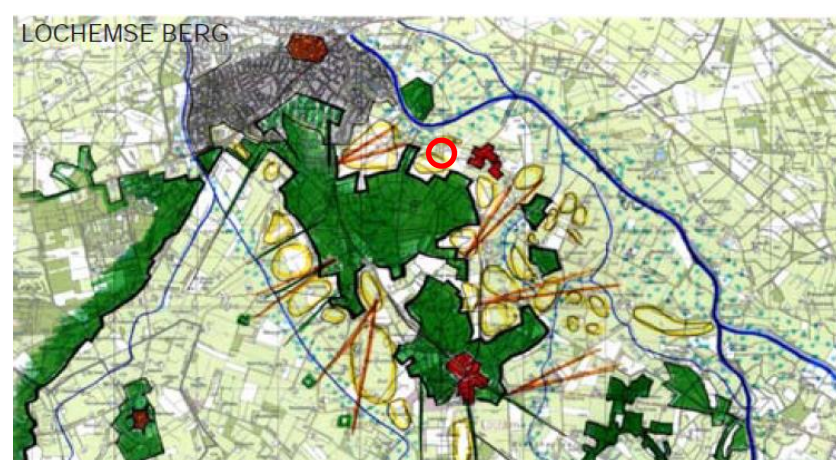
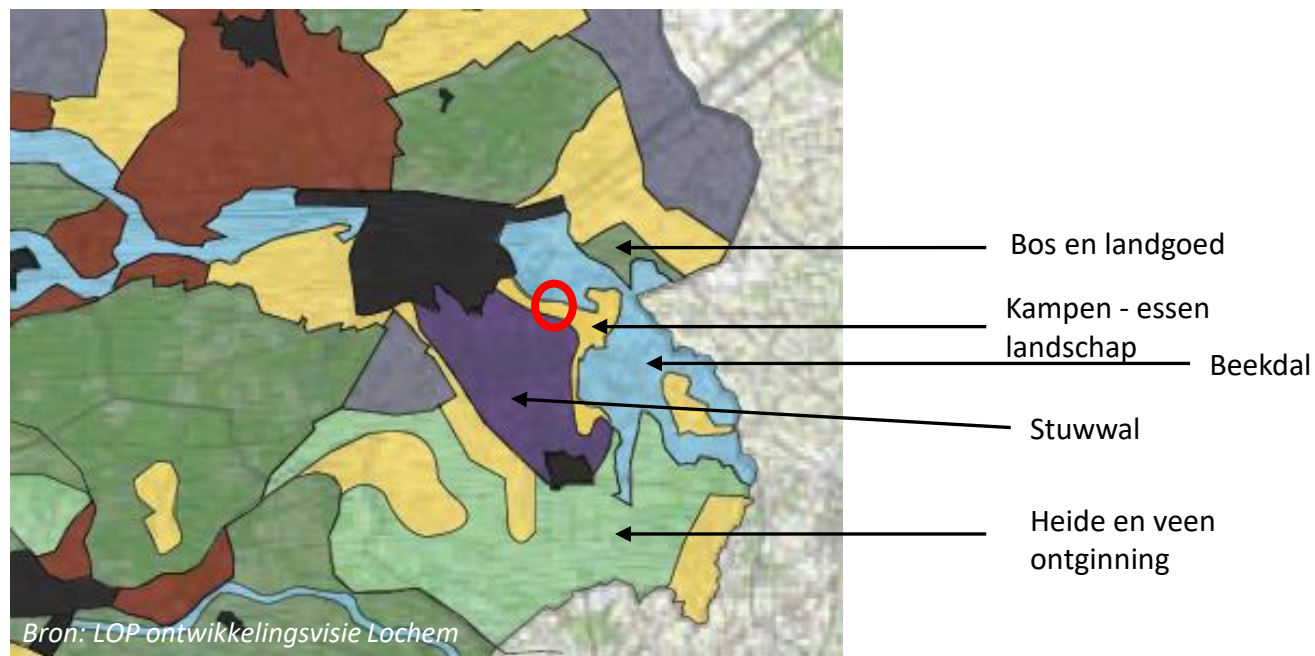
- Enkelbestemming
Agrarisch
- Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 5
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding
overige zone - essen en enken
- Gebiedsaanduiding
overige zone - landschapstype
kleinschalig kampenlandschap
- Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone -
extensiveringsgebied

- Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 5



Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' met identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebiedGC-GC01 van de gemeente Lochem. Waarbij het project valt in een Agrarisch bestemming incl. een aanwezig bouwvlak welke duidelijk zichtbaar is. Opvallend is dat in de gebiedsaanduiding twee type landschappen worden benoemd zoals essen en enken in een kleinschalig kampenlandschap. Tevens ligt het binnen een reconstructiewetzone - extensiveringsgebied Agrarisch volgens artikel 3 agrarisch met waarden.

Landschapstype



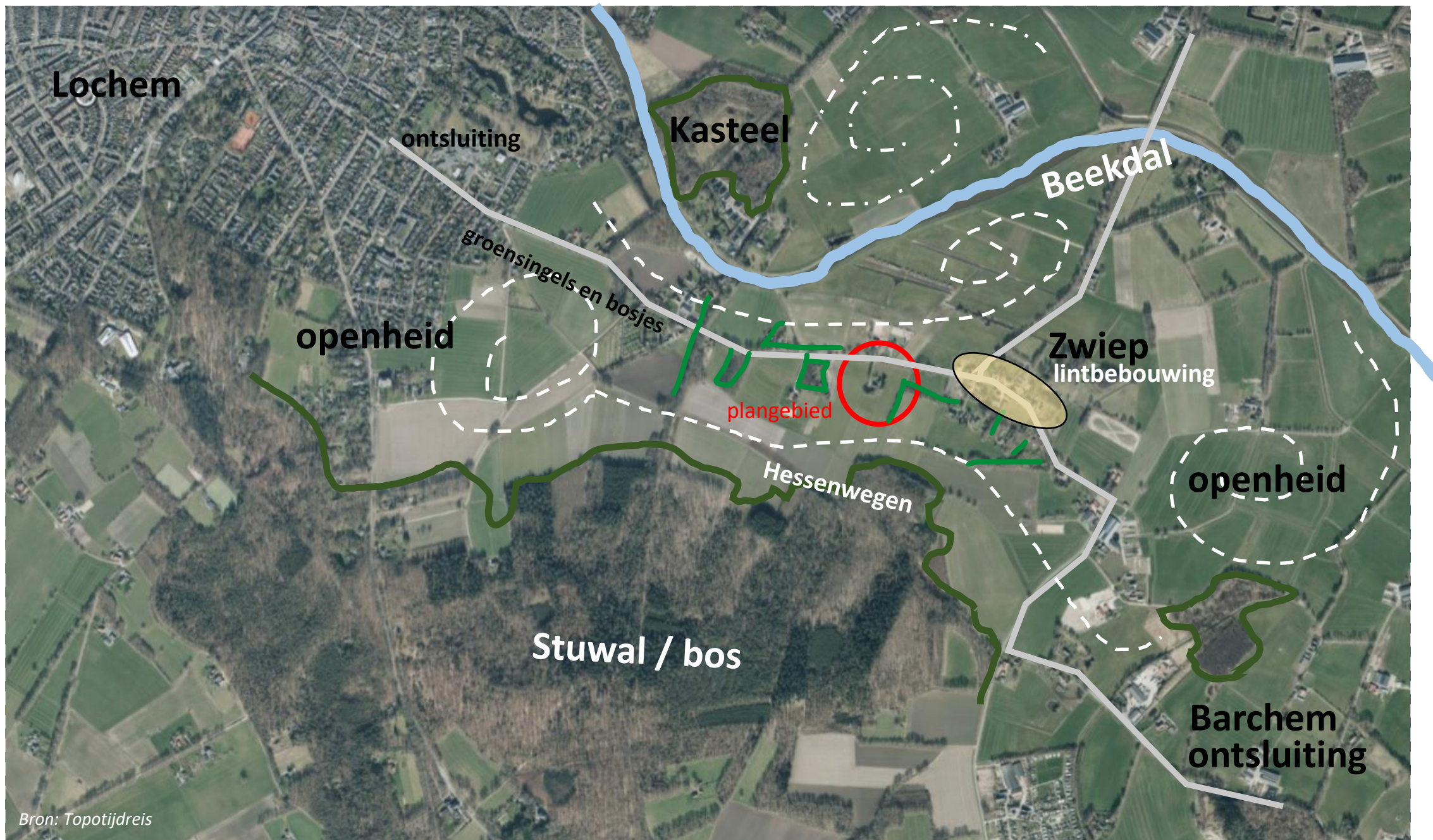
Bron: LOP ontwikkelingsvisie Lochem

Kampen - essen Landschap

Met name in Oost-Gelderland komen aan het oppervlak langgerekte dekzandruggen voor, waar de westenwind het zand opstuwde. Daar tussenin stroomden beekjes. Hier is het kampenlandschap ontstaan. Het kampenlandschap bestaat niet uit grote akkercomplexen, maar uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op een hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen en het boerenerf er tussen in op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop.

- Kleinschalig landschap met open kampen.
- Afwisseling tussen landbouwgronden en Beplanting.
- Ruimte maat 100 à 300 m.
- Steile randen langs kampen.
- Onregelmatige verkaveling.
- Oude cultuurhistorische patronne.
- Kronkelig wegenverloop, gerelateerd aan laagtes van laken, beekdalen, Berkeldal en microreliëf.
- Oude houtwallen, bosjes, erf- en wegbeplanting.
- Bewust verhoogd toepassen van functies.
- Hoofdschuur en bijschuren.
- Grote keuze van boerderijtypen: oud – nieuw.
- Ensembles van boerderijen parallel aan het beekdal.
- Historisch karakter, kleurgebruik: donkere tinten.
- Moestuyn en-of boomgaard.
- Erfboom - bos (zware boomgroepen)





Analyse van het landschap

Zwierp en omgeving

De transformatie van deze boerderij geeft het erf een nieuwe look. Lochem heeft veel te bieden op het gebied van: natuur, historie, cultuur en maatschappelijke doelen. Het projectgebied ligt in Zwierp aan de Zwierpseweg, van Barchem naar Lochem.

Zwierp (Achterhoeks: Zwéép) is een dorpje in de gemeente Lochem. Het dorpje telt 70 inwoners (2022). De huizen liggen in een lintbebouwing aan de doorgaande weg bij de Zwierpse molen (1851). De molen, de bakker en de Witte Wieven sieren het dorp Zwierp. Net als de fraaie ligging aan de voet van de Lochemse Berg, naast de Berkel. De locatie van de Zwierpseweg, gecombineerd met de berg en de watergang gaven de inwoners van Zwierp vroeger de mogelijkheid tol te eisen voor transport over de Zwierpseweg. Dit omdat transport over de berg en water lastig en zwaar waren.

De oude handelswegen / Hessenwegen liepen vroeger iets zuidelijker dan het huidige tracé Zwierpseweg. Hoogtekaarten laten zien dat er een flink hoogteverschil aanwezig is. Van laag, 13 NAP aan de Zwierpseweg, tot wel ca. 45 NAP op de Lochemse Berg. Op basis van hoogtes, geomorfologie en bodemkaarten krijgen we een goed beeld van de opbouw en de landschappelijke kansen en mogelijkheden. In het lage deel richting de Berkel treffen we de Beekdalgronden aan, welke vaak natte tot licht vochthoudende gronden bevatten. De Zwierpseweg ligt iets verhoogd in het landschap, net als de meeste boerderijen, woningen en gebouwen die er door de jaren heen zijn gepositioneerd. Het ontstaan van deze dijk zorgt ervoor dat het natuurlijk verloop van het regenwater dat van de berg naar beneden komt blijft liggen / hangen op het vlakke deel tussen de weg, de dijk en de berg. Dit treffen we ook aan op de grondwatertrap en de kaart die wateroverlast aangeeft.

Landschap

Natuurlijk gezien bevindt het plangebied zich niet direct in het GNN met de droge verbindingszone, maar sluit het hier wel bijna op aan. Het plangebied is volgens LOP ontwikkelingsvisie Lochem benoemd als Kampenlandschap. Weke zich laat kenmerken door kleinschaligheid, afwisseling van landbouw en beplantingsstructuren. Onregelmatige verkavelingen met soms nog zichtbare oude patronen. De wegen en watergangen hebben een kronkelig en meanderend patroon. Erfbeplanting en houtsingels zijn passend. Het typologie van bebouwing is divers en laat oud en nieuw combineren. In het bestemmingsplan wordt het plangebied omschreven als het landschapstype essen en enken. Volgens het LOP ligt het in een kampenlandschap. Deze landschapstypes hebben vrijwel dezelfde kenmerken en eigenschappen. Het verschil is dat het kampenlandschap vaak een half gesloten (coulissewerking) heeft en het essenlandschap zich juist meer kenmerkt door openheid.

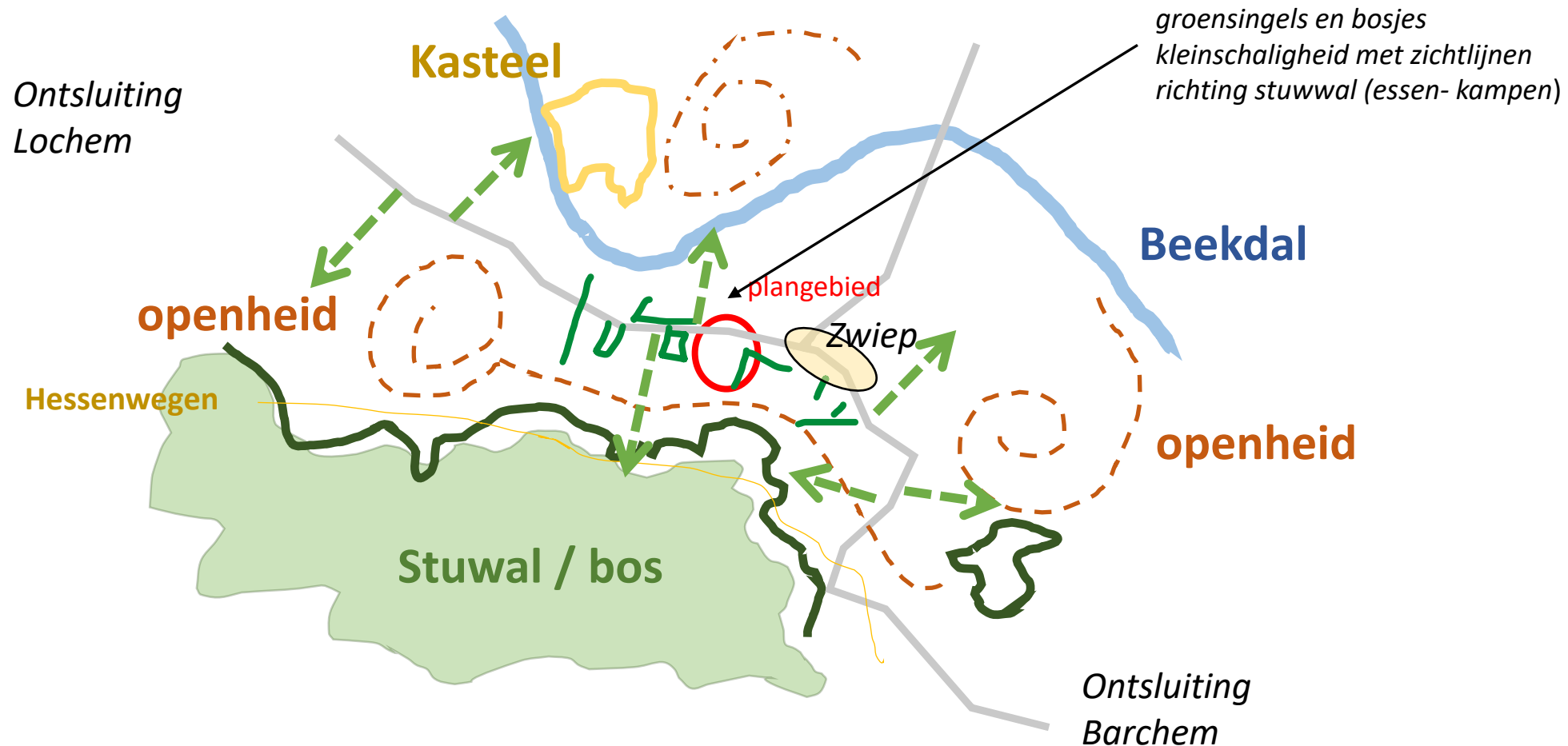
Het erf

Het bestaande erf kent oude schuren (schöppe) en een wat te modern, bungalowachtig woonhuis. Dit zorgt voor het defragmenteren van erf en heeft landschappelijk geen hoge waarde. Het plangebied ligt ingesloten tussen de Zwierpseweg, de Berkel en de Lochemse Berg (stuwwal). De huidige bestemming is Agrarisch met daarin een behoorlijk bouwvlak. Achter het bouwvlak ligt een archeologische strook met waarde 5 waarop geen bouwwerken geplaatst mogen worden.



Visie





Visie

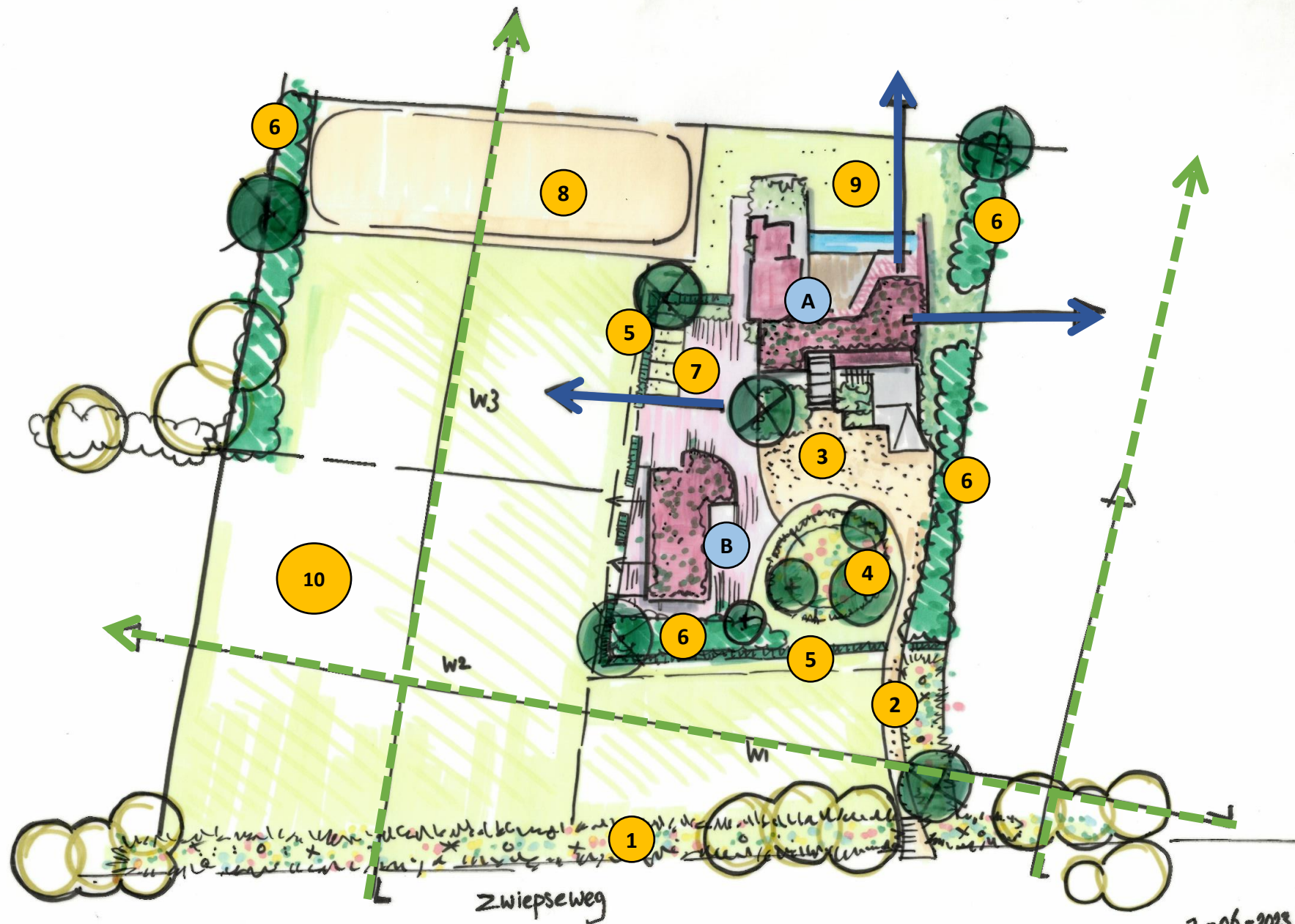
Er wordt een eigentijdse agrarische bouwvorm gecreëerd waarbij de basis begrippen zichtbaar en tastbaar blijven:

Hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen, kronkelende wegen, kleinschaligheid en openheid. Typerend is de manier waarop de erfinrichting langs de Zwiepseweg zijn ontstaan gelet op hoofd- en bijgebouwen. Welke zowel achter als vóór de woning zijn gepositioneerd maar ook valt ons op dat de woningen over het algemeen hoger gelegen zijn dan de weg.

Bij de erfinrichting proberen we juist dicht bij de normale landschapselementen te blijven welke passen bij dit type landschap (essen en kampen)

Waardoor het erf en het ensemble aansluiten op het landschap en de omgeving. Belangrijk zijn onregelmatige percelen en gebouwen, kronkelige patronen van wege, sloten en groen. Vooral aan de voorzijde (Zwiepseweg) zal de kleinschaligheid zichtbaar zijn. Aan de achterzijde kiezen we juist voor openheid met open zichtlijnen en een ruimtelijkere maat richting de stuwwal (Lochemse berg) en het bos.



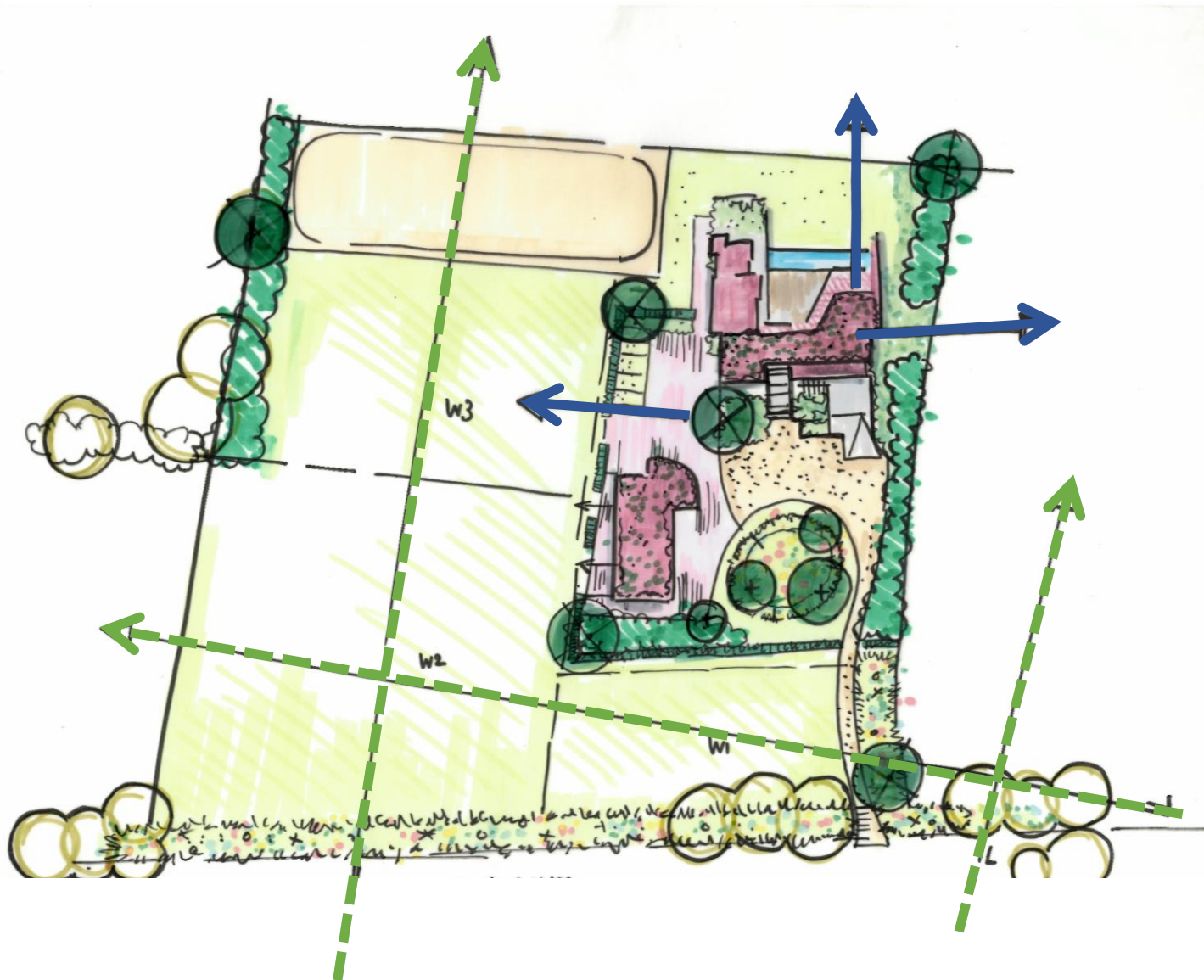


- 1 Kruidenmengsel bloemrijk.
- 2 Oprit openverharding.
- 3 Erf open verharding.
- 4 Boomgaard (enkel fruitbomen (4st) en een wadi t.b.v. infiltratie)
- 5 Haag
- 6 Houtsingel inheems bosplantsoen.
- 7 Erf gesloten verharding.
- 8 Paardenbak + omheining.
- 9 Privé tuin.
- 10 Paardenwei + omheining.

A Hoofdgebouw
B Bijgebouw

- Zichtlijnen erf naar omgeving
- - - - - Zichtlijnen landschap

1-06-2023 DW/
DE HOPMEESTERS



Landschap

Open richting de Lochemse berg.

De groene en blauwe pijlen zijn belangrijke zichtlijnen vanaf het erf naar de omgeving en andersom.

Ensemble

Onregelmatige erfindeling waarbij er wel sprake is van kleinschaligheid en er hiërarchie is tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Natuurinclusief bouwen e.v.t. met groendak nestkasten en groene gevels d.m.v. klimplanten.

Erf

Het toegangspad bestaat uit een kronkelig verloop passend in het essen-kampenlandschap. Het erf bestaat uit overhoekjes met houtsingels, boomgaard en met beslotenheid doormiddel van een haag aan de buitenzijde.

Het toegangspad bestaat uit een open verharding bijvoorbeeld Padvast of een karrespoor. Het erf kent een gesloten verharding d.m.v. klinkers.

Veel woningen langs de Zwiepseweg staan verhoogd in het landschap. Ten opzichte van de Zwiepseweg willen we het peil van de woning 60-80cm boven het huidige maaiveld zetten. Dit ook om op basis van klimaatveranderingen droge voeten te houden op de locatie.

Klimaat

Bomen en het e.v.t. vergroenen van het dak voor klimaatbestendigheid en tegen hitte stress. Een verlaagd gedeelte bij de boomgaard dient als een wadi waar het regenwater kan infiltreren in de bodem.

Groen – biodiversiteit

We creëren een passende groene omgeving met inheems bosplantsoen en bomen. Streekeigen soorten in de boomgaard en een passend kruidenmengsel op basis van grond en standplaats.







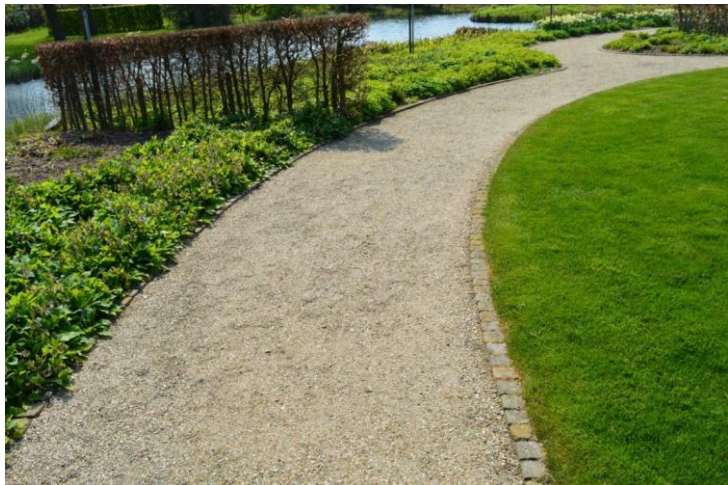
Sfeerimpressie



Bloemrijk grasland / bloemenweide en maaipaden



De oprit van bijvoorbeeld Achterhoeks Padvast



Kastanje hekwerk



Groene daken



Natuurinclusief bouwen.



Fruitbomen boomgaard



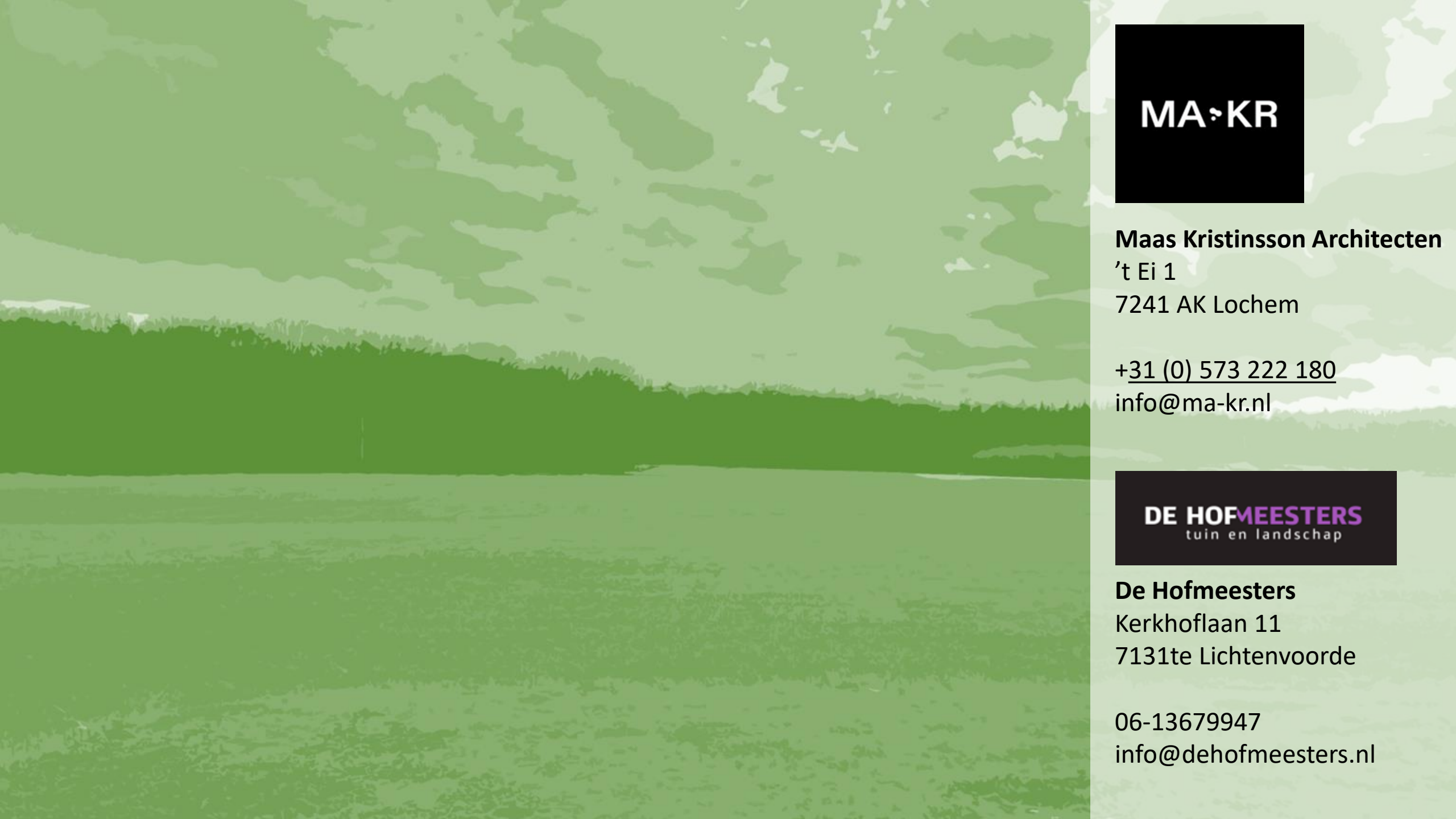
Paardenweide - paardenbak



Houtsingels met bomen (overstaanders)



Houtsingels zijn waardevol zijn voor de natuur. De breedte en lengte maar ook de opbouw in lagen van een houtsingel zijn sterk bepalend voor de aanwezige natuurwaarden. Een combinatie van een bomen en struiken e.v.t. met een kruidenlaag is het meest ideaal. Een vogelbosje is een klein vlakvormig beplantingselement dat voornamelijk uit bes- en doornachtige inheemse struiken bestaat die voedsel en bescherming bieden.



MA•KR

Maas Kristinsson Architecten

't Ei 1

7241 AK Lochem

+31 (0) 573 222 180

info@ma-kr.nl

DE HOFMEESTERS
tuin en landschap

De Hofmeesters

Kerkhoflaan 11

7131te Lichtenvoorde

06-13679947

info@dehofmeesters.nl