

Aanleiding en uitgangspunten

Aanleiding

- Het voormalige Aviko-terrein aan de Prinsenweg 18 in Hoog-Keppel wordt herontwikkeld. Het terrein omvat 3 percelen en is in totaal 6.900 m² groot. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt en er wordt gezocht naar een nieuwe functie van de locatie als nieuw landgoed.
- De voormalige directeurswoning, een gemeentelijk monument, wordt gerenoveerd en krijgt een functie als atelier, guesthouse, kantoor en werkplaats.
- Achter de directeurswoning wordt een landhuis met enkele bijgebouwen gerealiseerd. Het landhuis heeft een maximale inhoud van 1.400 m³ en zal bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Het huis wordt in klassieke of moderne stijl gebouwd. Hiermee ontstaat een nieuwe buitenplaats.

Landschappelijke kenmerken en waarden

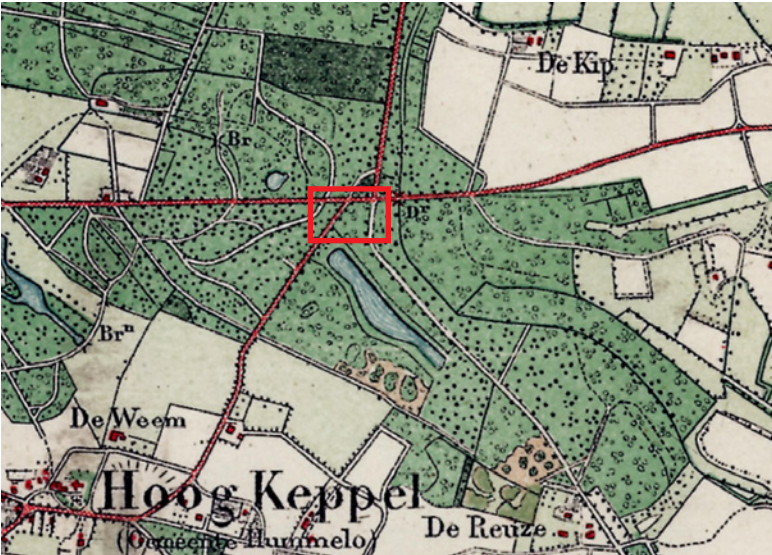
- De locatie ligt in het rivierduinenlandschap van de Oude IJssel, die de overgang tussen het lage rivierenlandschap en het hoger gelegen zandlandschap vormt. Bossen, vennen, agrarische gronden, historische kernen en landgoederen bepalen hier het beeld. De afwisseling tussen open- en beslotenheid is kenmerkend voor dit gebied.
- De locatie ligt midden in het bos. Op oude kaarten is goed te zien dat de zuivelfabriek, die vroeger op deze locatie gevestigd was, is gebouwd op een open (gemaakte) plek op een kruising van verschillende wegen door het bos.
- Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggend terrein, begroeid met gras. Het terrein is omheind met een laag hek, dat de scheiding vormt met het naastgelegen bos. Aan de randen is een ruige begroeiing aanwezig in de vorm van braam.

Beleidsmatige uitgangspunten

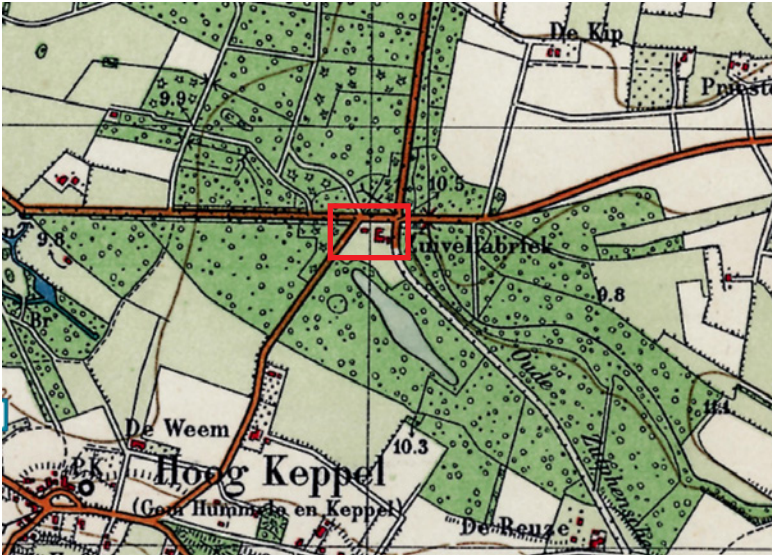
- Het plangebied ligt in deelgebied 'Landgoederen Hummelo-Keppel en Oude IJssel' van de Groene Ontwikkelingszone van de provincie Gelderland. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin onder bepaalde voorwaarden toegestaan en moeten in positieve zin bijdragen aan de kernkwaliteiten van dit deelgebied (alleen de kwaliteiten die van toepassing zijn op het plangebied worden hier genoemd):
 - Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden;
 - Ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden;
 - Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen;
 - Ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, grafheuvels, hessenweg, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen;
 - Ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten.
- In de Landschapsontwikkelingsvisie van de gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen (2009) ligt het plangebied binnen deelgebied 'Keppelcomplex'. Eén van de doelstellingen van dit gebied is het vergroten van de soortenrijkdom in de bossen.

Overige uitgangspunten

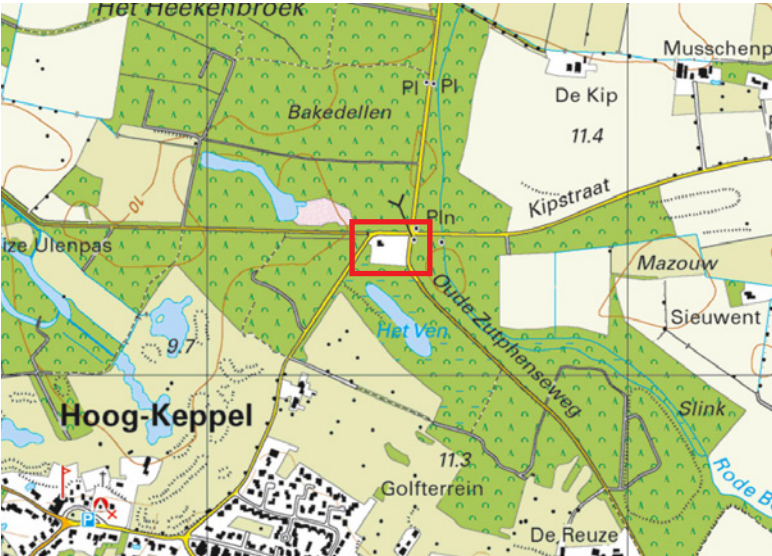
- Natuuronderzoek (SAB, 2016): "het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten".



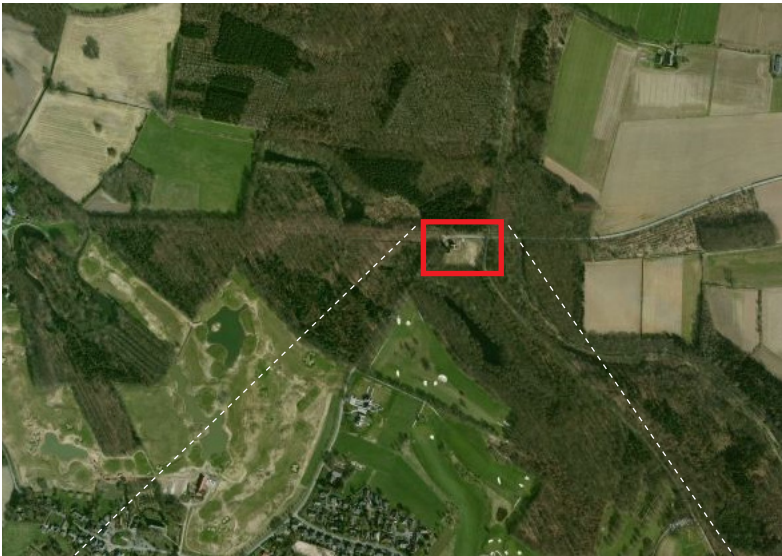
Topografische kaart, rond 1930



Topografische kaart, rond 1940



Topografische kaart huidige situatie



Luchtfoto huidige situatie



Wensen, eisen en visie

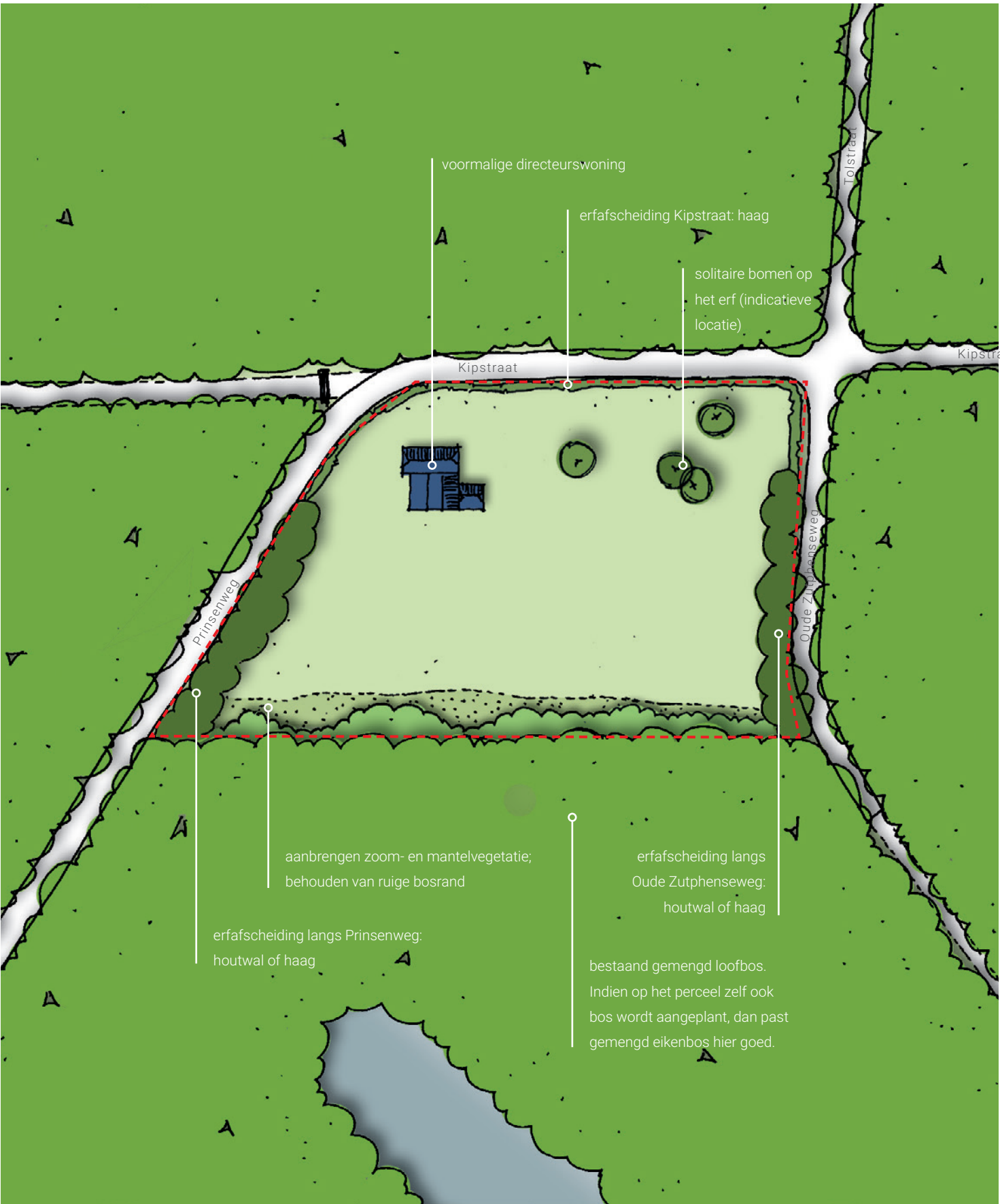
Programma van wensen en eisen

- Er is nog geen bouwplan voor het toekomstige landhuis. Dit landschappelijk inpassingsplan vormt dan ook een principe-plan. De uiteindelijke uitwerking is afhankelijk van de invulling van het bouwplan. De uitgangspunten uit dit inpassingsplan zijn daarbij leidend.
- Wanneer de beleidsmatige uitgangspunten van de vorige pagina worden vertaald naar de planlocatie, betekent dit voor de landschappelijke inpassing:
 - Er dient zoom- en mantelvegetatie te worden ontwikkeld op de overgang van het gesloten bos naar het open gebied
 - Er dienen inheemse bomen en struiken te worden aangeplant. Inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten dragen bovendien bij aan een prettig leefklimaat voor vogels en vleermuizen.
 - Het ruige karakter van de bosrand in het zuiden van het plangebied dient behouden te blijven
 - Het plangebied dient in zijn geheel een natuurlijke uitstraling te krijgen
 - Het plangebied dient zo ingericht te worden dat mensen het als rustig ervaren.

Visie / uitgangspunten voor het ontwerp

- Langs de zuidelijke bosrand wordt zoom- en mantelvegetatie aangebracht. Zowel de mantel als de zoom zijn gemiddeld minimaal 4 meter breed.
- Indien het bestaande bosareaal wordt vergroot door op het zuidelijke deel van het perceel ook bos aan te planten, word de zoom- en mantelvegetatie langs de nieuwe bosrand aangebracht.
- Langs de Prinsenweg en de Oude Zutphenseweg wordt een erfafscheiding aangebracht in de vorm van een houtsingel of een haag.
- Langs de Kipstraat wordt een erfafscheiding aangebracht in de vorm van een haag.
- Op het erf kunnen solitaire bomen staan.
- Verharding die vanaf de buitenzijde van het perceel zichtbaar is, bestaat uit een materiaal dat past in een landschappelijke omgeving, zoals elementenverharding (gebakken klinkers) of halfverharding.
- Er wordt gestreefd naar een ruime voortuin. De voortuin wordt op natuurlijke wijze ingericht, bijvoorbeeld als grasland, waardoor de groene en natuurlijk uitstraling van de locatie behouden blijft.

Beplantingssortiment: zie volgende pagina.



Uitgangspunten voor de planlocatie

Beplantingssortiment



Gemengd eikenbos

- samenstelling:
 - zomereik 35%
 - wintereik 20%
 - beuk 20%
 - ruwe berk 10%
 - zachte berk 10%
 - lijsterbes 5%
- aanplanten als bosplantsoen met een plantafstand van 1,50x1,50 meter.



Mantelvegetatie

- samenstelling:
 - hazelaar 30%
 - amerikaans krentenboompje 20%
 - gelderse roos 15%
 - braam 15%
 - vuilboom 10%
 - hondsroos 5%
 - kamperfoelie 5%
- aanplanten als bosplantsoen met een plantafstand van 1,50x1,50 meter.
- gemiddelde breedte van de mantel is minimaal 4 meter.



Zoomvegetatie

- mengsel van grassen en kruiden (vingerhoedskruid, fluitenkruid, avondkoekoeksbloem, grote brandnetel, boerenwormkruid, etc.)
- gemiddelde van de zoom is minimaal 4 meter.



Houtsingel

- boomvormers: zomereik, ruwe berk
- struikvormers: lijsterbes, meidoorn, amerikaans krentenboompje, hazelaar, veldesdoorn
- singel aanplanten in minimaal 2 rijen met een plantafstand van 1,25x1,25 meter.
- de totale breedte van de houtsingel is minimaal 5 meter.
- aanplanthoogte: circa 1,00-1,20 meter.



Haag

- meidoorn, beuk of veldesdoorn
- per strekkende meter 5 stuks aanplanten
- aanplanten in minimaal 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter
- aanplanthoogte: circa 0,80 cm, uiteindelijke hoogte: circa 1,25 meter



Solitaires op het erf

- suggesties: kastanje, eik, linde, walnoot, beuk, krent of fruitboom

