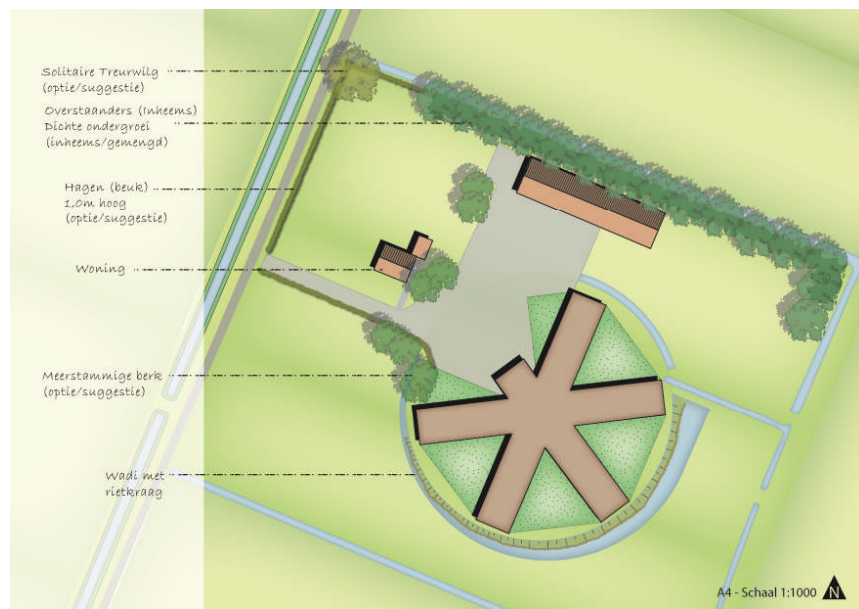


PROVINCIE GELDERLAND

Landschapsplan rondel Bokkerijweg



Inhoud

- Toelichting landschapsplan
- Externe bijlage plantekening

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging plangebied	3
2	BESCHOUWING VAN HET LANDSCHAP.....	4
2.1	Het landschap	4
2.2	Gewenst beeld	5
3	PLANCONCEPT	6
3.1	Ontwerputgangspunt	6
3.2	Landschappelijk concept.....	6
3.3	Het bouwplan	7
4	HET LANDSCHAPSPLAN	8
4.1	Perceelsvorm en indeling.....	8
4.2	Groene singel aan noordzijde	8
4.3	Straatgerichte woonzone.....	9
4.4	Rondeelstal	10
4.5	Entree en samenhang woon- en bedrijfszone.....	11
5	VERPLICHTE ONDERDELEN LANDSCHAPSPLAN.....	12

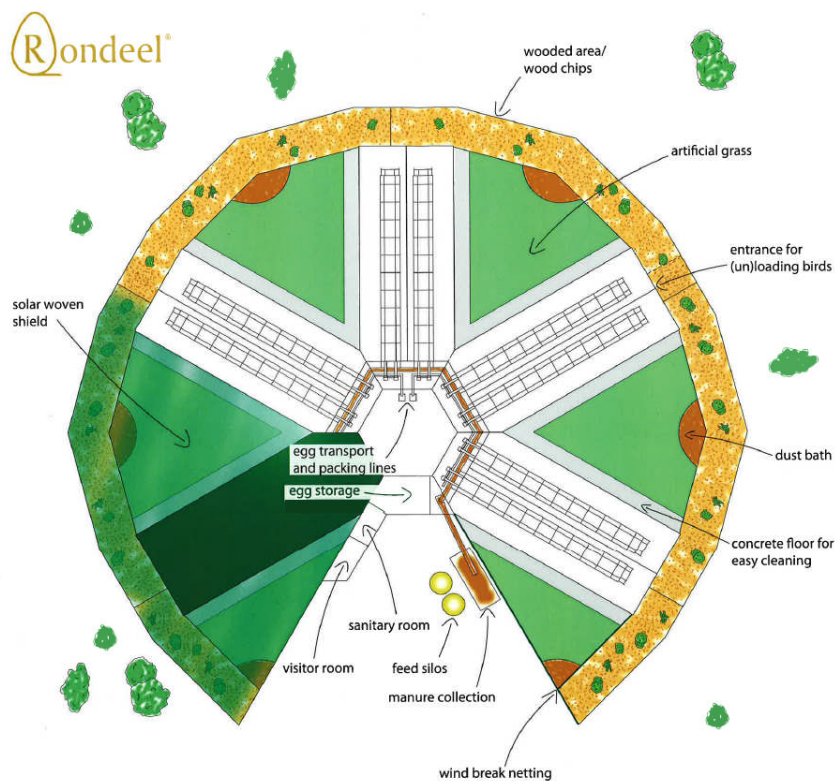


Bokkerijweg (zuidelijk zicht ter hoogte van planlocatie)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op verzoek van Provincie Gelderland heeft Pouderoyen Compagnons een landschappelijke inpassing gemaakt voor een nieuw boerenerf aan Bokkerijweg ongenummerd te Vaassen. Hier zal agrariër op de nieuw te vestigen locatie legkippen in een rondeelstal gaan houden.



Concept rondeelstal

Het beleid van de gemeente en provincie vraagt daarbij om een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe boerenerf. Daartoe is voorliggend landschapsplan opgesteld, dat een visie bevat op een passende inbedding in het landschap.

De nieuwsvestiging vindt plaats in het kader van het LandbouwOntwikkelingsGebied (LOG) Beemte-Vaassen. In het LOG zijn meer nieuwvestigingslocaties voorzien. Daarvoor is in het verleden ook een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt dat bestuurlijk gedragen wordt door de betrokken gemeenten en de provincie. Dit beeldkwaliteitsplan bevat daarom belangrijke richtlijnen voor voorliggend landschapsplan. De met het beeldkwaliteitsplan beoogde kwaliteiten en landschappelijke waarden zijn in voorliggend plan als maatwerk vertaald, passend bij de beoogde bedrijfsvorm met de rondeelstal.

Daarnaast is het bouwplan voor de nieuwvestiging uitgangspunt voor dit landschapsplan. Het bouwplan vormt tevens de basis voor de milieuaanvraag en voor de wijze van bestemmen in het Provinciaal Inpassings Plan (PIP) en de milieueffectrapportage, waar voorliggend landschapsplan tevens een bouwsteen voor vormt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Bokkerijweg in Vaassen, gemeente Epe. Het plangebied ligt in het landschap dat omschreven wordt als het broekontginningslandschap. De locatie bestaat uit drie smalle perceelsstroken, wat leidt tot een verkaveling haaks op de weg. Het plangebied is zonder opstallen. De stroken hebben over de lengte gezien een lichte bolling en worden van elkaar gescheiden door voornamelijk droge greppels. Aan de buitenste rand van het plangebied liggen sloten die grotendeels watervoerend zijn. Hoogopgaande beplanting komt binnen de planlocatie niet voor; wel beperkt in de omgeving (met name op perceelsranden).



Locatie plangebied (Bron luchtfoto: Google Maps)



Locatie plangebied aan de Bokkerijweg (Bron luchtfoto: Google Maps)



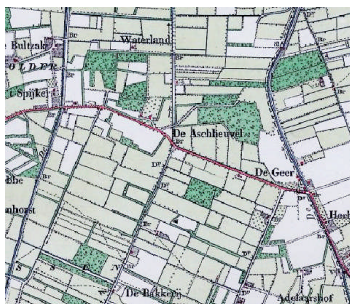
Profiel Bokkerijweg en naastgelegen watergang

2 BESCHOUWING VAN HET LANDSCHAP

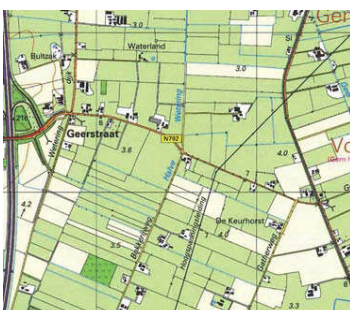
In het beeldkwaliteitsplan dat gemaakt is voor het LOG (Beeldkwaliteitsplan LOG Beemte-Vaassen, januari 2012, 013.00.01.20.03.00) is een uitvoerige landschapsanalyse opgenomen, waarvan de essentie in onderstaande paragraaf is uitgewerkt. Vervolgens wordt ingegaan op de gebiedsspecifieke doelstellingen uit dit beeldkwaliteitsplan die betrekking hebben op voorliggend plan.

2.1 Het landschap

Het plangebied ligt in het landschap van de broekontginningen, dat gekenmerkt wordt door de rationele strokenverkaveling van de percelen. Dit is in het veld te zien aan de rechtlijnigheid van de landschappelijke elementen zoals (water-)wegen, bomenrijen, en boerenerven. Een ander kenmerk van het broekontginningenlandschap is de openheid, dat slechts op enkele plaatsen wordt onderbroken door verspreide boscomplexjes, bomenrijen en solitaire bomen.



Broekontginningenlandschap in 1900



Broekontginningenlandschap in 2000 (Bron: BKP LOG Beemte-Vaassen)



Hedendaags zeer open landschap met boscoullissen (zicht vanaf A50)

Op historische kaarten is te zien dat het landschap vroeger meer boscomplexjes en lineaire beplantingsstructuren bevatte dan tegenwoordig. Dit zorgde voor een grotere variatie in de beleving van het landschap, omdat de zichtlijnen in elke positie anders werden ervaren. Door het verval van de landschapselementen neemt de diversiteit aan zichtlijnen af en wordt het beeld meer open en grootschalig.

2.2 Gewenst beeld

Voor de inpassing worden de aanbevelingen in het Beeldkwaliteitsplan LOG Beemte-Vaassen aangehouden. De nadrukkelijke oost-west oriëntatie van de percelen dient leidend te zijn bij de ontwikkeling van nieuwe agrarische erven. Deze structuur bepaalt namelijk de identiteit en de beleving van het landschap. Veel beplantingselementen zijn echter verdwenen waardoor variatie in zichtlijnen is afgenomen. De ontwikkelingen van nieuwe erven in het Broekontginningenlandschap dienen daarom bij te dragen aan een grotere variatie in beleving van het landschap.



Uitsnede van de landschapsvisiekaart uit het Groot Apeldoorns Landschaps-kookboek. Met 1 is het broekontginningenlandschap aangegeven.



Zuidrand planlocatie; voegt zich in oostwest-oriëntatie

De landschapsvisie uit het Groot Apeldoorns Landschapskookboek pleit voor de openheid van het broekontginninglandschap. De boerenerven in dit landschap dienen een besloten karakter te krijgen. Hierdoor komen de erven als een eigen eenheid in de leegte te liggen. Erfbeplanting speelt hierin een cruciale rol omdat het erven een achtergrond of een kader in het open landschap biedt.



Principe-oplossing uit het BKP

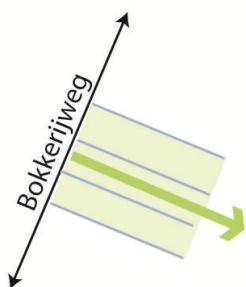
3 PLANCONCEPT

3.1 Ontwerputgangspunt

Bij de landschappelijke inpassing van het nieuwe boerenerf met de rondeelstal dient rekening gehouden te worden met de identiteit van het huidige broekontginningenlandschap. Tevens kan de inpassing bijdragen aan een versterking van de leesbaarheid van dit landschap. De uitgangspunten voor de inpassing komen uit het Beeldkwaliteitsplan LOG Beemte-Vaassen (BKP).

De beoogde bedrijfsopzet is evenwel anders dan de 'klassieke' erven waar het BKP op gestoeld is. Daarin wordt vooral uitgegaan van een erf dat samengesteld is uit een woning met daarachter een aantal bedrijfsgebouwen, veelal blokvormig en gestrekt in de vorm van stallen en andere gebouwen. Voorliggend plan gaat evenwel uit van een rondeelstal, waaraan een andere vorm, afmeting en bedrijfsopzet verbonden is. Dit heeft ook gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte. In voorliggend landschapsplan zijn de volgende uitgangspunten tot een 'ideale en evenwichtige mix' samengebracht in een maatwerkoplossing:

- o Primaire doelstellingen voor goede landschappelijke inpassing op basis van het BKP;
- o Vertaling van generieke inrichtingsmaatregelen naar plaats specifieke oplossingen;
- o Voldoende zichtbaar en leesbaar maken van het bedrijfsconcept rondeelstal (begrip en herkenning van de bedrijfsvoering is een onderdeel van landschappelijke inpassing en acceptatie van het erf in de omgeving);
- o Ronde vorm stal en benodigde buitenruimte als uitgangspunt en inspiratie kiezen voor de vormgeving van het erf.

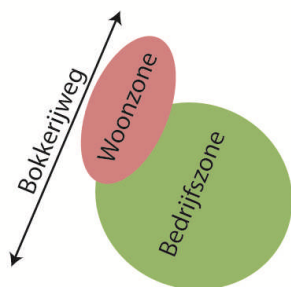


Ontwikkelingsrichting in de diepte van de kavel, haaks op de weg.

3.2 Landschappelijk concept

Richting, oriëntatie en zonering

De richting van de kavel is leidend voor de indeling van het erf. De drie relatief smalle en bolle perceelsstroken zijn kenmerkend voor deze locatie. Daarom is van belang om deze structuur te behouden en te benutten waar dat mogelijk is. Bij de ontwikkelingsrichting van het erf wordt daarom de gestrekte vorm en de verkavelingsrichting geaccentueerd, zodat het erf de vorm en richting aanhoudt van de percelen.



Een woonzone aan de weg, de bedrijfszone daarachter.

Voor het concept wordt uitgegaan van een erf met een woonzone en een bedrijfszone. De woonzone bevat de bedrijfswoning met private tuin, en wordt op de kop van de kavel gepland. De bedrijfszone ligt achter de woonzone maar heeft hier sterke ruimtelijke samenhang mee. Beide zones kennen in lijn met het BKP een gezamenlijke centrale ontsluiting.

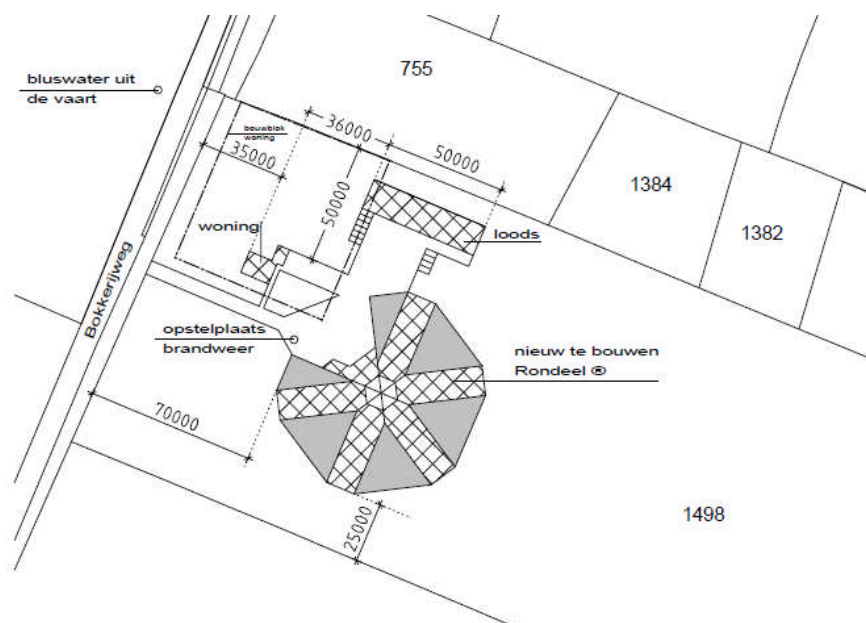
Asymmetrische aanplant

Aan één zijde van de kavel wordt een houtsingel aangeplant. Het BKP hanteert hiervoor een generieke breedte die afhankelijk is van de omvang van het bouwblok. In de richtlijnen voor uitbreiding van het agrarische erf tot 1,5 ha is het uitgangspunt dat minimaal één zijde van het erf volledig aangeplant dient te worden met aaneengesloten gebiedseigen beplanting, in de vorm van een houtsingel of boscomplex. Het is gewenst dat erven met een omvang van 3 ha een robuuste landschappelijke achtergrond/structuur krijgen. Hierbij geldt nog steeds het uitgangspunt van een volledige aanplant van beplanting over één zijde van het erf. Aanvullend is het uitgangspunt dat deze een minimale breedte van 25m dient te hebben. Het landschapselement heeft dan ook meer het karakter van een bosperceel dan een houtsingel.

Onderhavig bouwvlak is kleiner dan 2 hectare, waarbij aldus een eenzijdige inpassing met een houtsingel wordt voorgestaan. Daarbij zou een massieve aanplant van 25 meter breedte over de gehele perceelsdiepte onevenredig zwaar zijn ten opzichte van het overige erf en de bebouwing. In de toelichting op het landschapsplan hierna wordt ingegaan op de plaatsspecifieke oplossing voor dit element.

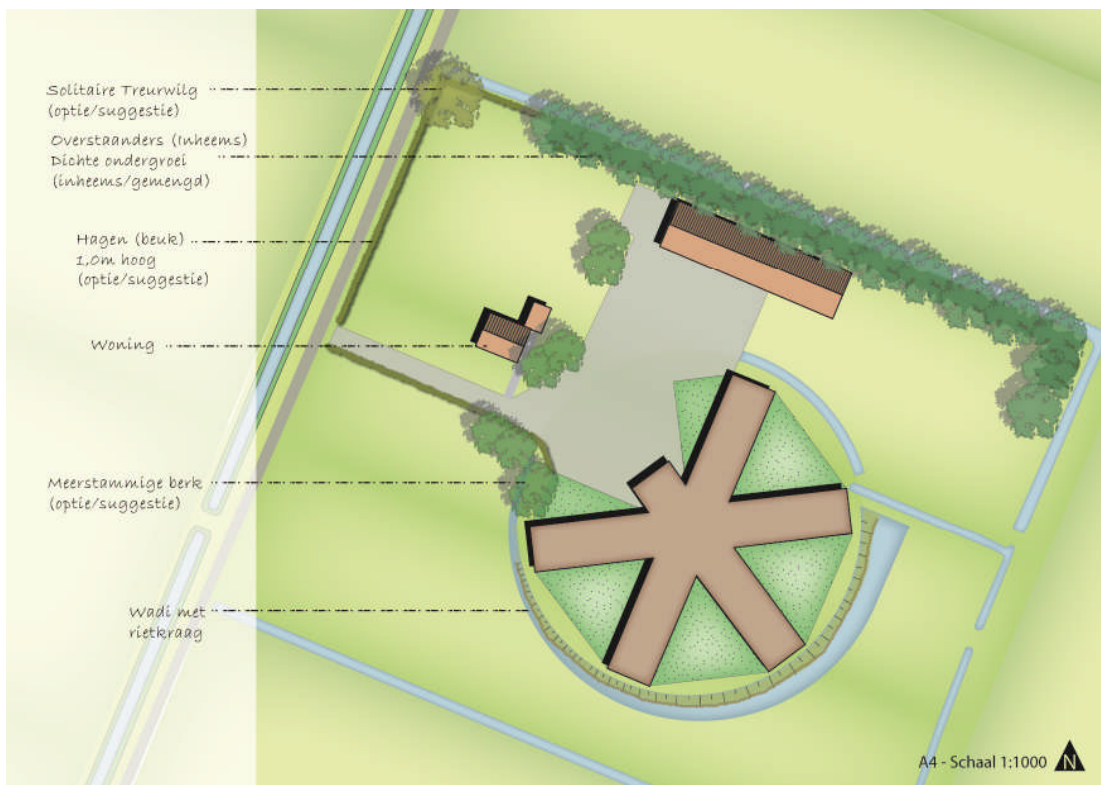
3.3 Het bouwplan

Onderstaande afbeelding toont het bouwplan dat inmiddels door welstand akkoord bevonden is en dat als onderlegger dient voor de milieuvraag. Het plan gaat uit van een woning met aangebouwd bijgebouw nabij de weg, een rondeelstal centraal op het perceel en een bedrijfsgebouw voor opslag etc (type deels open kapschuur) achter de woning en naast de rondeelstal.



4 HET LANDSCHAPSPLAN

De uitgangspunten voor het planconcept zijn uitgewerkt in een landschapsplan voor het nieuwe erf. Hieronder wordt het schetsontwerp weergegeven. Daaronder worden de verschillende onderdelen van het ontwerp toegelicht.



4.1 Perceelsvorm en indeling

De drie smalle, bolle perceelsstroken vormen het uitgangspunt voor het ontwerp. De watergangen worden daar waar mogelijk behouden, zodat de percelen visueel van elkaar gescheiden blijven. De achterste watergang in het perceel (in het verlengde achter de erftoegang) dient als overloop vanuit de wadi's op eigen terrein. Het patroon van perceelsbollingen kan optioneel worden behouden en hersteld bij het bouwrijp maken van het terrein. In ieder geval zal de rondeelstal en het te verhard en bebouwen erfdeel beperkt verhoogd worden aangelegd. Het zuidelijke onbebouwde deel ligt hierdoor lager en wordt als hooiland gebruikt.

4.2 Groene singel aan noordzijde

Aan de noordzijde wordt, conform de richtlijnen, een houtsingel aangeplant. Hiermee wordt de asymmetrische erfopbouw gerealiseerd zoals in het BKP bedoeld is. De afscherpende werking die hier tevens mee wordt bereikt, wordt ingezet aan de noordzijde, zodat een

landschappelijke en visuele buffer ontstaat naar de noordelijk gelegen woonpercelen. Om dit effect zo optimaal mogelijk te laten zijn, wordt de singel niet beëindigd aan de achterzijde van het bouwblok, maar wordt deze doorgetrokken tot aan de achterliggende dwarsloot. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de bestaande perceelsrandbeplanting in het verlengde van de singel, waardoor een aaneengesloten beplantingsstructuur van formaat ontstaat.

De singel wordt in het kader van dit landschapsplan aan de achterzijde beëindigd met een zwaardere beplantingskop, die een vergelijkbaar ruimtelijk effect heeft als een 25 meter breed beplantingselement. Hiermee wordt het noordelijke erfdeel met opslagloods en buitenruimte nog nadrukkelijker ruimtelijk afgebakend en in een stevige groenstructuur opgenomen.

De combinatie van een struiklaag (ondergroei van gemengde inheemse soorten) en een aanplant van overstaanders van inheemse soorten zorgt voor een gesloten beeld vanaf de noordkant.

4.3 Straatgerichte woonzone

De woonzone met de bedrijfswoning wordt aan en gericht op de Bokkerijweg gesitueerd, zodat de afstand tot de weg beperkt blijft. De woning wordt ontsloten vanaf de centraal aan te leggen erftoegang. Daarnaast kan de woonzone aan de zijden waar die het landschap raakt optioneel worden ingekaderd middels een beukenhaag van 1,0 meter hoog. Hiermee wordt de woonzone ruimtelijk afgebakend met een bij de tuin passend cultuurelement, dat tevens landschappelijk is ingepast. De haag begrenst de noord- en westrand van de tuin en de zuidzijde van de erftoegang. Hierdoor wordt de erftoegang ruimtelijk bij het erf betrokken en wordt een heldere scheiding gemaakt met het zuidelijk ervan gelegen hooiland.

De locatie is zoals eerder aangegeven vanuit de noordelijk gelegen provinciale weg bereikbaar. Komend vanuit deze richting, kan het erf wellicht op de hoek worden gemarkeerd door een solitaire Treurwilg. Dit is in het kader van een goede landschappelijke inpassing geen verplicht te realiseren element. Evenwel zou dit, evenals de optioneel aan te brengen haag, wel een ruimtelijke meerwaarde vormen, aangezien een vergelijkbare aanplant ook op de erven zuidelijk aan de Bokkerijweg meermaals is toegepast. Er ontstaat aldus een herkenbare samenhang tussen de erven, waarbij de boom door zijn vorm, kleur en takkenstructuur op deze plek een bijzondere markering vormt.

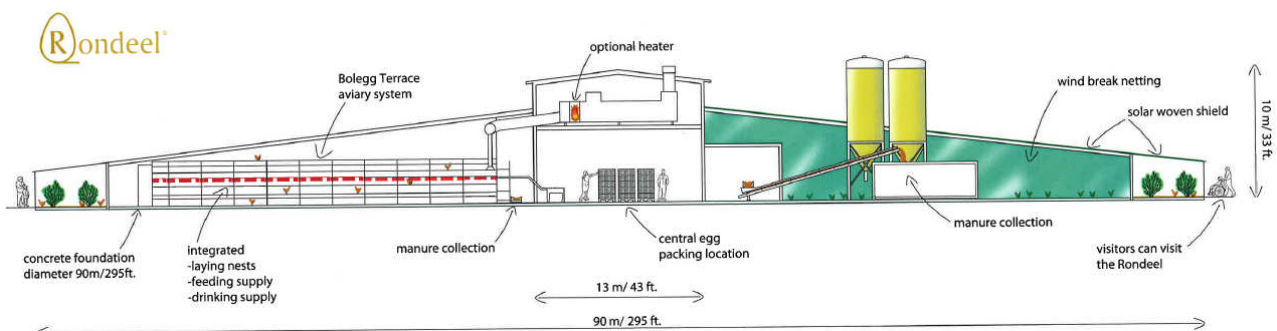


Solitaire treurwilgen als terugkerende bakenbomen aan de Bokkerijweg

Omdat de singelaanplant aan de noordzijde van het erf is voorzien, maar tevens een goede zichtbaarheid en herkenbaarheid van het erf wenselijk is, wordt de singel ter hoogte van de woning beëindigd en loopt deze niet door tot aan de voorzijde van de weg. Immers is de locatie alleen via de noordzijde van de Bokkerijweg bereikbaar. Daarbij is het gewenst dat de woning zichtbaar en herkenbaar is. Door de superpositie van de woning vormt deze de aankondiging en het herkenningspunt van het erf waar de woning onderdeel van uitmaakt.

4.4 Rondeelstal

De rondeelstal ligt centraal op het erf en vormt de kern van de bedrijfszone. Zoals aangegeven wordt deze verhoogd aangelegd t.o.v. het omliggende hooiland. De ronde vorm van de stal is aanleiding om aan de zuidzijde een ruimtelijke en landschappelijke erfinpassing te realiseren die afwijkend is van de klassieke blokvormige erven. De ronde vorm wordt geaccentueerd in een transparante rand rond het gebouw. De gebouwstructuur, met flauwe dakhellingen, lage goten en volièrres aan de buitenzijde, blijft vanuit het landschap zichtbaar.



De duurzaamheidsdoelstellingen bij dit staltype leiden er o.a. toe dat de stallen natuurlijk geventileerd worden, waardoor vrije luchtinstroom wenselijk is. Deze aspecten zijn aanleiding om het erf aan de zuidzijde open te laten en het staltype zichtbaar te laten.

Rondom de stal wordt een wadi aangelegd die voor de opvang van het hemelwater zorgt. De wadi loopt rond de stal steeds breder uit, zodat aan het einde een waterberging ontstaat. Het talud aan de zijde van de stal is steil en wordt aangeplant met riet voor een zuiverende werking van het hemelwater. De rietkraag vormt een plint rond het gebouw en accentueert de ronde vorm van de rondeelstal en wadi.

Het buitenste talud van de wadi is zeer flauw. Het hooiland loopt hier door tot aan de bodem van de wadi. Op deze wijze maakt de wadi onderdeel uit van het hooiland en kan deze met regulier agrarisch hooibeheer worden onderhouden.

4.5 Entree en samenhang woon- en bedrijfszone

De entree van het erf leidt rechtstreeks naar de stal. Aan de voorzijde van de stal is de ruimte vrij in te delen. Vanuit de centrale erftoegang is tevens de woning bereikbaar en de bedrijfsloods achter de woning. De entree en voorruimte kan net als de woonzone optioneel worden omzoomd met een haag. Deze doorlopende groenstructuur weerspiegelt de ruimtelijke samenhang tussen de woon- en bedrijfszone.

Ter versterking van de ruimtelijke samenhang binnen het erf is het optioneel mogelijk enkele groepen meerstammige bomen aan te planten. Een streekeigen soort als berk kan, zoals aangegeven in de ontwerptekening, op een transparante wijze repeterend worden aangeplant.

Eenzijds wordt de scheiding tussen woon- en bedrijfsdeel versterkt en wordt de woning zo met beplanting geruggensteund. Anderzijds blijft er een zichtrelatie behouden tussen de woning en de staltoegang, wat voor de bedrijfsvoering wenselijk is. Vanaf grotere afstand ontstaat hiermee een sterker samenhangend beeld van bij elkaar horende bebouwing en beplanting in een verder open omgeving.

5 VERPLICHTE ONDERDELEN LANDSCHAPSPLAN

De essentiële onderdelen uit dit landschapsplan worden bindend vastgelegd tussen de provincie en de initiatiefnemer van de nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf. De daarbij verplicht aan te leggen en onderhouden onderdelen uit het landschapsplan betreffen:

- o Singelaanplant (ondergroei en overstaanders) aan de noordelijke terreinrand;
- o Wadi met rietzone aan de zuidelijke rand.

De overige onderdelen zijn optioneel en resulteren in een ruimtelijke meerwaarde maar zijn niet essentieel voor een goede landschappelijke inpassing. Deze worden dan ook niet bindend opgelegd. Het betreft:

- o Hagen aan de rand van de tuin;
- o Solitaire Treurwilg;
- o Boomgroepen op de overgang van woonzone naar bedrijfszone;
- o Behoud en herstel bolle percelering.

Solitaire Treurwilg ..
(optie/suggestie)

Overstaanders (Inheems)
Dichte ondergroei
(inheems/gemengd)

Hagen (beuk) ..
1,0m hoog
(optie/suggestie)

Woning ..

Meerstammige berk
(optie/suggestie)

Wadi met
rietkraag