



Van Westreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Agrarisch

Food &
Industries

Erf- en landschappelijk inrichtingsplan

Pluimersdijk 25

7025 EN HALLE



Locatie Barneveld

Locatie Tubbergen

Locatie Lichtenvoorde

▼ Antonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP

▼ Haarweg 9a, 7651 KE

▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55

▼ T 0546 70 65 86

▼ T 0544 37 97 37

Projectgegevens

Initiatiefnemer: [REDACTED] en [REDACTED]
Pluimersdijk 25
7025 EN HALLE

Initiatieflocatie: Pluimersweg 25-25b
7025 EN HALLE

Opdrachtnemer: VanWestreenen B.V.
[REDACTED]
Varsseveldseweg 65-d
7131 JA LICHTENVOORDE
T: 0544-379737
E: wabo@vanwestreenen.nl

Rapportage: Definitief, versie 1 13-07-2023
Definitief, versie 2 28-08-2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	4
1.2	<i>Plangebied.....</i>	4
1.3	<i>Planologische situatie.....</i>	5
1.4	<i>Leeswijzer</i>	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	<i>Huidige situatie</i>	6
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	7
3.	RUIMTELIJKE ANALYSE.....	8
3.1	<i>landschap & historie.....</i>	8
3.2	<i>Erf & bestaande Inpassing.....</i>	10
4.	INRICHTINGSPLAN	11
4.1	<i>Uitgangspunten.....</i>	11
4.2	<i>Onderbouwing inpassing.....</i>	11
4.3	<i>Aanleg- & beheer.....</i>	12
BIJLAGE 1	INPASSING.....	13

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Namens initiatiefnemers, [REDACTED] en [REDACTED] is medio juli '22 een principeverzoek ingediend voor een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse het perceel Pluimersdijk 25 en 25B te Halle. Het verzoek ziet toe op drie aspecten; het verkrijgen van de bestemming 'Wonen' op de bestaande tweede bedrijfswoning (nr. 25B), het verleggen van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' behorend bij de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 50', gelegen op het perceel Pluimersdijk 25 en wijziging van de maximale hoogte buitenopslag op dit perceel.

Het tweede aspect van het initiatief, het verleggen van het bestemmingsvlak, past binnen het vastgestelde gemeentelijk beleid te weten de notitie 'Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'Bedrijf'. De voorwaarde die hieraan wordt gesteld is dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt. Voorliggende rapportage voorziet hierin.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Pluimersdijk 25-25B te Halle. Het gebied ter plaatse kenmerkt zich door de voornamelijk door agrarische hoofdfuncties afgewisseld met enkele woonobjecten en natuur. In navolgende afbeeldingen is een luchtfoto van het bedrijf c.q. een globale begrenzing van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1 Plangebied Pluimersdijk 25-25B
(bron: globespotter, Streetsmart luchtfoto 2022)



1.3 PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Veegplan 2020-2B' (vastgesteld d.d. 29-10-2020) en de gerechtelijke uitspraak van d.d. 27-01-2021 heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf' met bijbehorend bestemmingsvlak. Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemmingen respectievelijk 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel'.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 50' en maatvoering 'aantal woningen – 2' zijn eveneens toegekend. Op onderstaande afbeelding is een kaartsnede opgenomen waarop het perceel is aangegeven met een rode bullit.



Afbeelding 2 Uitsnede plankaart perceel Pluimersdijk 25 en 25B te Halle (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de planregels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Veegplan 2020-2B' (artikel 6.1.2 sub a) volgt dat het onderstaande is opgenomen t.a.v. de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 50':

Aanduiding	Adres	Aard van de bedrijvigheid	Maximaal toegestane oppervlakte in m ²	Opmerking
specifieke vorm van bedrijf - 50	Pluimersdijk 25-25a Halle	agrarisch loonbedrijf, akkerbouwbedrijf, landbouwmechanisatiebedrijf en verhuur van werktuigen en landbouwmachines	986 + 902 957* voor buitenopslag + 489 voor buitenopslag van machines voor verhuur, verkoop en reparatie doeleinden	Voor opslag van hooibalen geldt dat er 2 op elkaar mogen worden gestapeld*

* gewijzigd en toegevoegd bij uitspraak RvS 27-1-2021

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van het erf en landschap tezamen met een beschouwing van de uitgangspunten. Hoofdstuk 4 bevat een uitwerking van het inpassingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het agrarisch loonbedrijf, akkerbouwbedrijf en landbouwmechanisatiebedrijf is anno 1924 opgericht en gevestigd aan de Pluimersdijk 25-25B te Halle. Het zwaartepunt van de bedrijfsbebouwing/ bebouwingsensemble ligt op het midden van het bestemmingsvlak en wordt bepaald door de twee bedrijfsgebouwen. Het voorerf is ingericht als parkeer- en manoeuvreerruimte voor (landbouw)machines en tractoren. Het achtererf is in gebruik als opslagterrein t.b.v. de bedrijfsvoering. Het erf heeft een functionele c.q. rationele indeling.

De bedrijfswoning 25A is, vanaf de Pluimersdijk gezien, voor de agrarische bedrijfsbebouwing geplaatst (nr. 25). De tweede bedrijfswoning 25B is separaat van het gebouwensemble gebouwd (begin jaren '90), deze woning staat iets achter de rooigevellijn van de eerste bedrijfswoning. Het werkerf is ontsloten met twee inritten. De tweede bedrijfswoning (25B) heeft een eigen inrit. Op onderstaande foto's zijn de bedrijfsgebouwen en diverse aanzichten weergegeven.



Zichtlijn vanaf Pluimersdijk (oost > west)



Zichtlijn vanaf Pluimersdijk



Afbeelding 3 Diverse aangezichten planlocatie (bron: Streetsmart, foto 2022)

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In onderstaande afbeelding is de beoogde situatie schematisch weergegeven. De bedrijfsbestemming onder de woning 25B wordt vervormd naar de achterzijde (zuidzijde) van het agrarisch loon- en mechanisatiebedrijf. De woning 25B krijgt de bestemming wonen toebedeeld met bijbehorend bouwvlak. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vinden er geen wijzigingen op het erf plaats, het betreft louter een aanpassing van de bestemmingsvlakken.

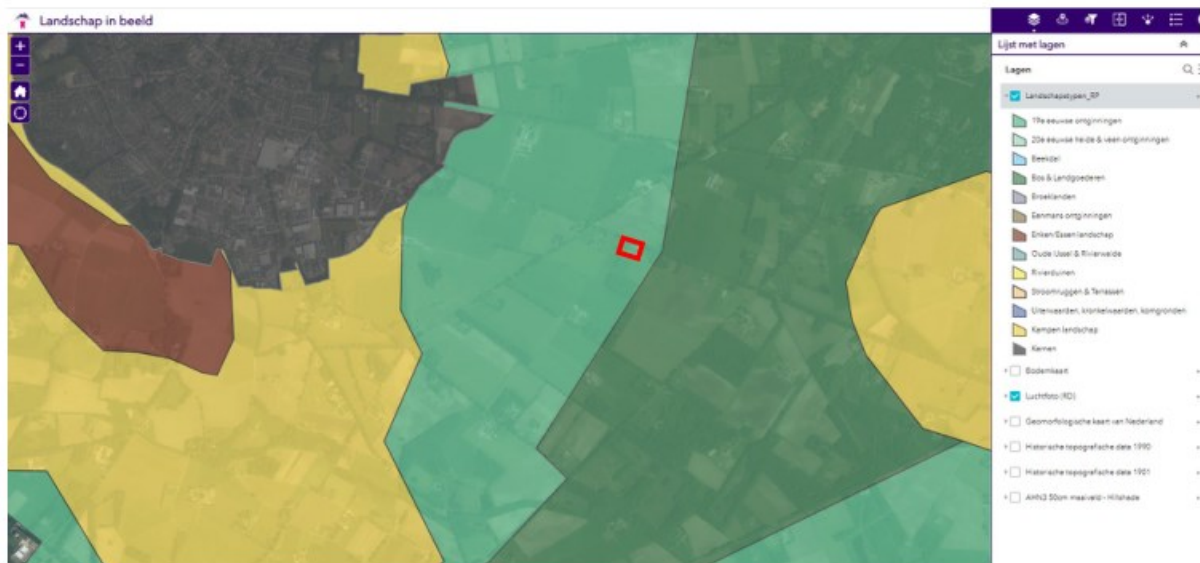


Afbeelding 4 Bestemmingsvlakken Pluimersdijk 25 en 25B

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 LANDSCHAP & HISTORIE

Het plangebied is gelegen te midden in het landschapstype '19^e -eeuwse ontginningen'. Op de voormalige heideterreinen liggen ruime kavels cultuurgronden. Lanen, bossen en houtwallen zorgen voor een verdichting aan de randen van de cultuurgrond. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het landschap weergegeven; het specifieke plangebied is globaal rood omlijnd aangeduid.



Afbeelding 5 Ligging plangebied in landschap (bron: Kaart Landschap in Beeld, viewer Bronckhorst)

Al in de 19^e maar voornamelijk in de eerste helft van de 20^e eeuw heeft een grootschalige ontginning van de woeste gronden (veelal heide en hoogveen) naar landbouwgrond plaatsgevonden. Afwatering van de gronden werd bevorderd door het aanleggen van watergangen. De structuur van de watergangen en daarmee het ontstaan van de kavels zijn goed terug te zien in het overwegend open landschap. Met het aanleggen van de ontginningsstructuur is ook het wegennet uitgebreid en veelal verhard.

In het beleidsdocument 'Landschapsontwikkelingsvisie, gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen' (2009) wordt het 19^e -eeuwse ontginningslandschap als halfopen, kleinschalig met rationale verkaveling beschreven. De rationele verkaveling wordt beoordeeld als blok- of langwerpig met rechte brede sloten. Eveneens komen er boscomplexen voor bestaande uit eik, berk en den. Het landgebruik is voornamelijk agrarisch. De jonge erven kennen een recht en regelmatig patroon van beplanting (erfbos, houtsingel, laan, boomgaard), waarbij de beplanting de schakel tussen het erf en de omgeving vormt.

Logischerwijs is het plangebied niet zichtbaar op oud kaartmateriaal. Wel toont het kaartmateriaal zichtbaar de ontginning van het veen en de hieruit volgende landschapspatronen (ontwatering, percelen en wegen) en de navolgende schaalvergroting in het halfopen landschap. De boerenerven in een jong ontginningslandschap kenmerken zich meer door een rechtlijnige opzet en heldere begrenzing van singelbeplanting.

Op onderstaande afbeeldingen is weergegeven hoe de omgeving door de tijd is gevormd tot het hedendaags landschap. Het plangebied is indicatief aangegeven met een rode pijl.



Afbeelding 6 Topotijdreis door het landschap van plangebied, diverse kaarten (bron: Topotijdreis)

3.2 ERF & BESTAANDE INPASSING

Uit onderstaande afbeelding volgt de functionele indeling van het erf in het halfopen landschap. De kap- en nokrichtingen liggen parallel met de Pluimersdijk. De hoofdvormen zijn enkelvoudig en rechthoekig met een zadeldak. De massaopbouw is in onderlinge samenhang zodat er sprake is van een hiërarch geheel. De bestaande bedrijfswoning (25A) vormt de entree van het agrarisch bedrijf en de overige bebouwing is daaraan feitelijk ondergeschikt (bezien vanaf de Pluimersdijk), vanwege de plaatsing achter de achtergevelrooilijn.



Afbeelding 9 Erf in het landschap (bron: Topotijdreis)

De bestaande beplanting bestaat uit een bomenlint (transparant) langs de Pluimersdijk. Op het achtererf staat een bomengroep. Tussen de bedrijfswoning 25A en woning 25B is een knip- en scheerheg aanwezig, aangevuld met halfhoog opgaand groen. Aan de zuidzijde van de landbouwpercelen in eigendom is een klein boscomplex aanwezig.



Afbeelding 7 Bestaande (erf-)beplanting (bron: Streetsmart, foto 2020)

4. INRICHTINGSPLAN

4.1 UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse zijn onderstaande uitgangspunten meegenomen bij de erf- en landschappelijke inpassing:

- De ontwikkeling van het erf dient aan te sluiten bij de gebiedskenmerken van landschapstype '19^e - eeuwse ontginningen;
- Het erf moet in zijn aard en omvang aansluiten bij het bestaande gebruik van het gebied/gronden;
- Ter plaatse overheerst een halfopen landschap met kenmerkende ontginningsstructuur, dit dient gehandhaafd te blijven;
- Met de ontwikkeling kan worden ingespeeld op de kansen in het gebied (op basis van LOP), namelijk het verbeteren van erfinrichting/ -beplanting;
- Met de ontwikkeling kan worden ingespeeld op kansen voor de gidssoorten van gem. Bronckhorst;
- Gebruik van streekeigen beplanting en – landschapselementen.

4.2 ONDERBOUWING INPASSING

Het huidige erf, de analyse van het landschap en de uitgangspunten zijn samengekomen in onderstaande erf- en landschappelijke inpassing (grootformaat, zie bijlage 1).



Afbeelding 8 Erf- en landschappelijke inpassing

De totstandkoming van het inrichtingsplan laat zich het beste als onderstaand opsommen:

- Het perceel kadastraal bekend als gem. Zelhem, sectie W, nummer 916 is eigendom van initiatiefnemers. Aan de boszijde is het linker gedeelte van het perceel circa 13 meter dieper dan het rechtergedeelte. Rekening houdend met de agrarische bedrijfsactiviteiten is men daarom voornemens om daar een mantel-/ zoomvegetatie aan te planten. Dit bestaat uit een strook van 5 meter bosstruweel (1), daarnaast een strook van 15 meter kruidenrijk grasland (2). Hierdoor wordt er een langzame overgang van cultuurgrond via een strook kruidenrijkgrasland en struiken naar bos gecreëerd;
- Op het erf zelf wordt een nestkast opgehangen voor de steenuil (3);
- Er wordt ingezet op het behoudt en beheer van de bestaande ligusterhaag (4) tussen de woning nr. 25B en het bedrijf nr. 25;
- De woning nr. 25B is voor een groot deel gehuld in opgaand groen, dit wordt onderhouden;
- Het is niet mogelijk aan de voorzijde van het erf een vorm van inpassing toe te passen. Het betreft hier een functioneel erf/ terreindeel en deze ruimte is benodigd voor het grote materieel wat er bv. dient te draaien etc. Een vorm van inpassing is hier, vanuit praktisch oogpunt, niet wenselijk.

4.3 AANLEG- & BEHEER

Beheer bosstruweel

De eerste paar jaar na aanplant kan het struweel zich vrijuit ontwikkelen tot een brede en hoge haag. Aangeraden wordt het struweel eens in de 6 jaar af te zetten of te snoeien. Bij het afzetten kunnen de struiken tot ca. 10-20 cm boven de grond worden afgezaagd. Bij het snoeien worden voornamelijk takken weggehaald. Beide beheersvormen dienen te resulteren in een gesloten karakter van het struweel. Het afzetten/ snoeien van het bosstruweel kan plaatsvinden in de periode half november tot half maart. Het is wenselijk dat het bosstruweel op de grondwallen gefaseerd wordt afgezet, op deze wijze is er altijd begroeiing aanwezig.

Beheer kruidenrijk grasland

Om zo veel mogelijk planten in het mengsel te behouden en te laten bloeien is het maaibeheer van groot belang. Afhankelijk van de seizoensinvloed en de staat van het mengsel dient het meerdere keren gemaaid te worden, hierdoor krijgen de kleinere en langzaam groeiende soorten ook de kans zich te ontwikkelen. Het eerste en/ of tweede jaar is het soms nodig om de eerste keer te maaien rond half juni en de tweede keer eind september nadat de zaden zijn uitgerijpt van de kruiden. Het maaisel dient kort na de maaibeurt te worden afgevoerd in verband met het beoogde verschralingseffect.

Uiteraard kan het kruidenrijk grasland ook beheerd worden door begrazing van runderen.

BIJLAGE 1 INPASSING



LEGENDA

- 1 Aan te planten bosstruweel (afm. 70 x 5m meter)
Bestaande uit:
Zomereik (Quercus robur)
Eenstijlige Meidoorn (Crataegus monogyna)
Lijsterbes (Sorbus aucuparia)
Sleedoorn (Prunus avium)
Gewone esdoorn (Acer pseudoplatanus)
Veldesdoorn (Acer campestre)
Hazelaar (Corylus avellana)
- 2 Strook kruidenrijk grasland langs bosstruweel (afm. 70x15meter)
- 3 Nestkast gidssoort steenuil aan bestaande notenboom
- 4 Ligusterhaag

Situatie

Schaal 1 : 500
Kad. Gemeente: Zelhem
Sectie: W
Kad. Nummer: 121, 916, 917, 918



Van Westreenen Adviseurs
Scherpenzeelweg 11
3772 MD Lunteren
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl
Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 93 64
E: info@vanwestreenen.nl
Haarweg 9a
7653 NE Tubbergen
v.westreenen.nl

PROJECT:
Bestemmingspln herziening
OPDRACHTGEVER:
[REDACTED] en [REDACTED]
Pluimersdijk 25
7025 EN HALLE

LOCATIE: Pluimersdijk 25 / 25B te Halle

ONDERDEEL:
Landschappelijke inpassing
Maten voor de uitvoering in het werk controleren

SCHAAL: 1:1000
GETEKEND: AV
FORMAAT: A1
DATUM: 29-03-2022
WIJZIGING: 28-08-2023

PROJECTNUMMER:
[REDACTED]
Blad 1 van 1