



Erfinrichtingsplan

Liedererf 21-31, Lieren

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 28 november 2023 | Projectnummer: 210260



Aanleiding

Aan het Liedererf in Lieren, tussen nummer 21 en 31, ligt een perceel waarop Nikkels Bouwbedrijf B.V. de ambitie heeft om een vrijstaande woning te realiseren. Het perceel ligt in een woonwijk en is nu onbebouwd. Momenteel is het in gebruik als weide en ligt er een oprit naar achterliggend perceel aan de oostzijde van het terrein. De huidige invulling is tijdelijk van aard. Aan weerszijden van het perceel is bebouwing aanwezig, maar de achterzijde van het perceel heeft een landschappelijke uitstraling met weilanden en een kwekerij/tuincentrum. Middels dit erfinrichtingsplan wordt de beoogde opzet, sfeer en uitstraling van de kavel bij realisatie van één woning toegelicht.

Leeswijzer

Allereerst komt het relevant beleid aan bod. Vervolgens komt de historische ontwikkeling, ruimtelijke en landschapskkenmerken aan bod in de analyse. Tot slot wordt ingegaan op de uitgangspuntenkaart (kavelpaspoort), inrichtingsschets en beeldkwaliteitseisen voor de woning en kavel.



Luchtfoto met daarop de locatie van de kavel



Kadastrale kaart met de ligging van het plangebied



Luchtfoto met de ligging van de kavel in Lieren

Landschapsbeleid

Het plangebied grenst aan Nationaal Landschap de Veluwe, maar maakt hier geen onderdeel van uit. De groene ontwikkelzone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN) liggen ten noorden van het plangebied (zie afbeelding). Wat betreft Nationaal Landschap, Groene Ontwikkelzone en Gelders Natuurnetwerk zijn er daarom geen beperkingen aanwezig of aanvullende maatregelen nodig ten behoeve van landschappelijke inpassing.

Parkeerbeleid

De gemeente Apeldoorn beschrijft de parkeernormen in de beleidsregel parkeren (2019). Hierin staan de parkeernormen beschreven per woningtype. Lieren valt in de categorie weinig stedelijk - dorpen:

- Voor een vrijstaande woning met garage en oprit geldt een norm van **1,75 parkeerplaats** per woning.
- Het aandeel bezoek is **0,25 parkeerplaats**.



Groene ontwikkelzone, Gelders natuurnetwerk en Nationaal landschap (Omgevingsvisie Gelderland)

Historische ontwikkeling

1920

In het begin van de 20e eeuw bestond de bebouwing in Lieren voornamelijk uit lintbebouwing langs de wegen. Achter de bebouwing bevonden zich de akkergronden. In de omgeving van Lieren bestonden die akkergronden, met name richting de Veluwe, uit esgronden. Dit zijn akkergronden die door plaggenbemesting steeds hoger kwamen te liggen in het landschap. Ten noordoosten van het plangebied, richting de IJsselvallei, liggen de nattere, lager gelegen gronden. Het plangebied zelf ligt op de esgronden.

1960

Tot 1960 verdichten de bebouwingslinten zich en wordt op sommige plekken de loop van de bestaande wegen aangepast. De omgeving van het plangebied bestaat nog uit akkergrond.

1980

Tussen 1960 en 1980 breidt Lieren uit door de ontwikkeling van planmatige woonbuurtjes achter de bebouwingslinten. Bij het plangebied werd het Lierdererf gebouwd. Ook ten zuiden van de doorgaande weg ontstond een nieuwe woonbuurt.

Huidige situatie

In de huidige situatie ligt het plangebied wel in de bebouwde omgeving, maar vanwege de ligging naast akkergronden heeft het een landschappelijk karakter.



Topografische kaart 1920 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1960 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1980 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart huidige situatie (bron: www.topotijdreis.nl)

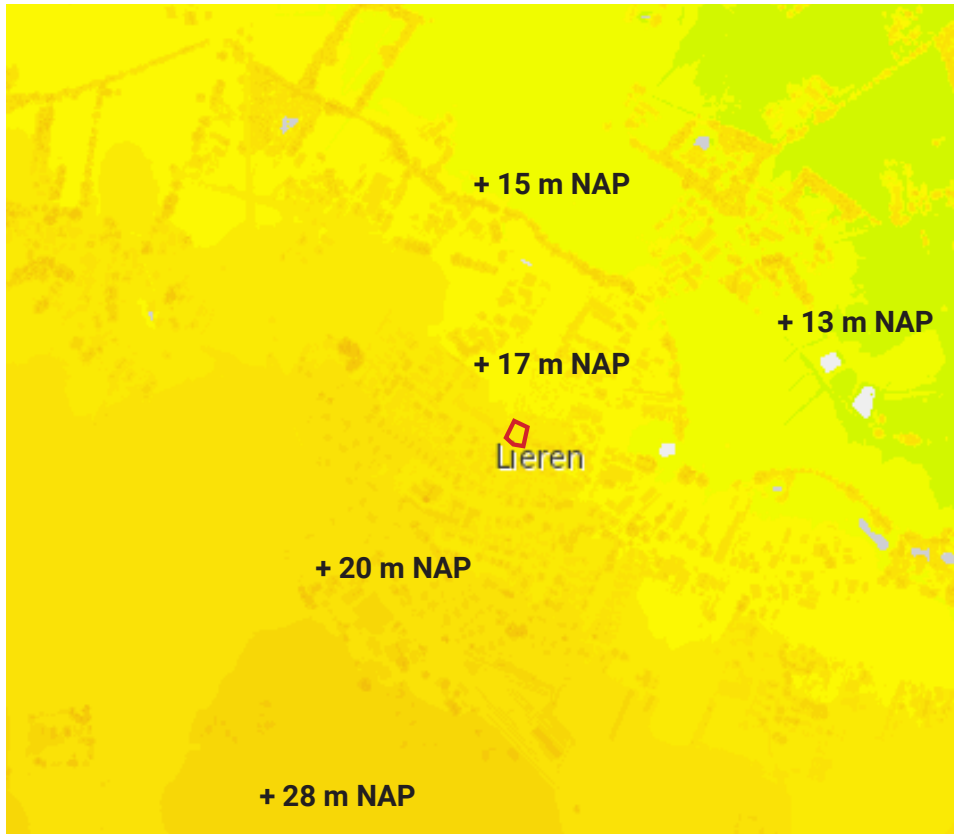
Geomorfologie

Het gebied rondom Lieren is gevormd door de stuwwal van de Veluwe, die is gevormd in de laatste IJstijd. De kernen - waaronder Lieren - liggen op de rand van de stuwwal, tussen de hoge gronden van de Veluwe en de lage, nattere gronden van de IJsselvallei. Deze overgangszone was zeer geschikt voor landbouw en dankzij de vele sprengbeken die vanaf de stuwwal naar beneden stromen was een goede watervoorziening gegarandeerd.

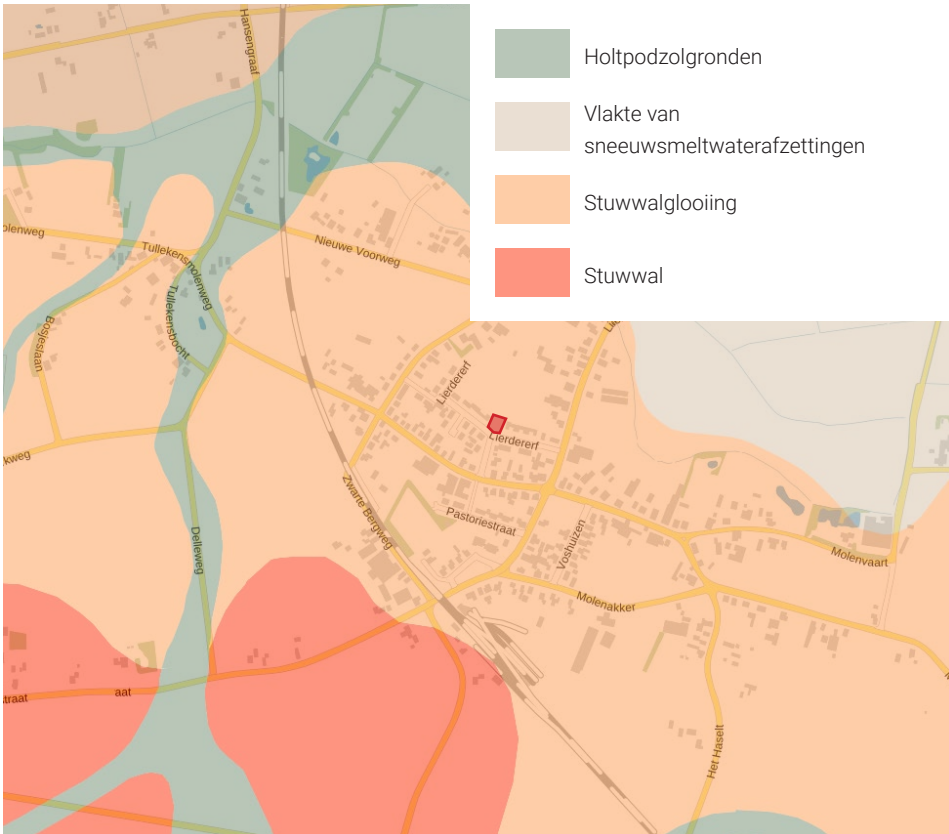
De geomorfologische kaart laat zien dat het plangebied in het midden van de stuwalglooiing ligt, een glooiing die is ontstaan door smeltwaterafzettingen. Kenmerkend voor het landschap is het hoogteverschil, dat ook rondom Lieren nog goed zichtbaar is. De flank van de stuwwal, ten zuiden van de kern, ligt op een hoogte van circa 28 meter + NAP; een hoogte die in zuidelijke richting nog verder oploopt. De vlakte van sneeuwsmeltwaterafzettingen ten noorden van het plangebied ligt daarentegen, met een hoogte van circa 15 meter + NAP, flink lager.

Bodem

De bodemsoort in het plangebied behoort tot de hoge, zwarte enkeerdgronden. Deze zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging en bemesting met potstalmest. Ze waren voornamelijk in gebruik als akkers en soms ook als weidegrond.



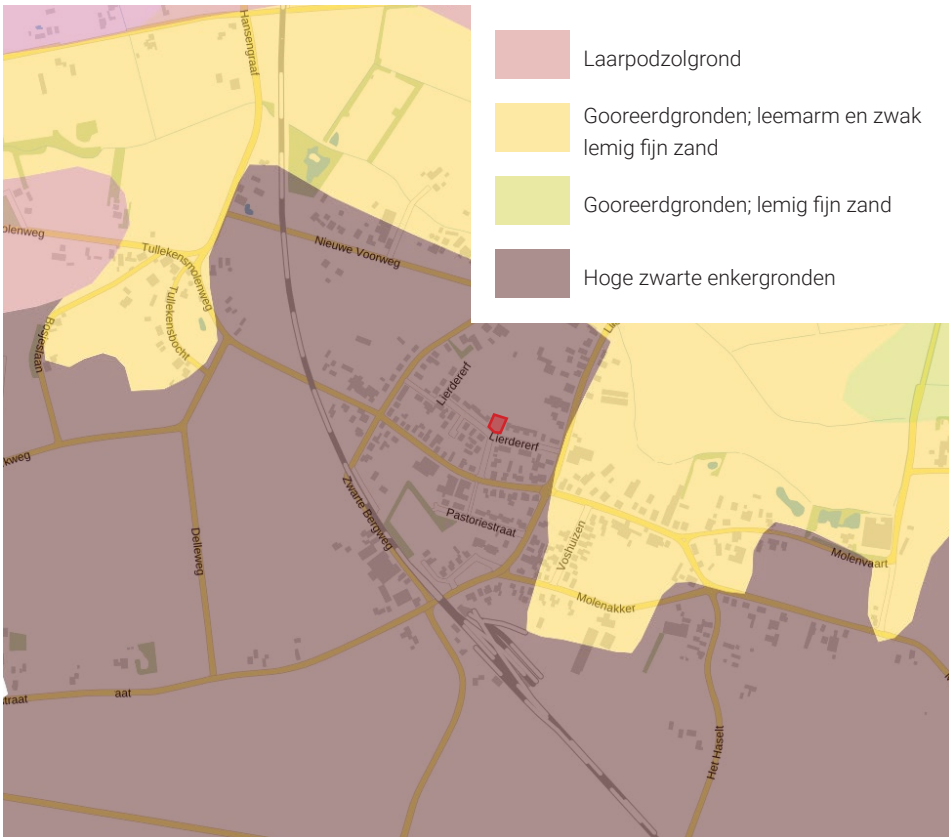
Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)



Geomorfologische kaart (bron: www.pdok.nl)



> Karakteristieke opbouw van het landschap: het dorp ligt in de laagte, tussen de es/enk en het beekdal (bron: Groot Apeldoorns Landschapskookboek, 2011)



Bodem kaart (bron: www.pdok.nl)

Karakteristieken van de bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing aan het Liedererf bestaat uit woningen die gebouwd zijn tussen 1960-1980. Dit zijn rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen bestaan afwisselend uit één tot twee lagen met kap. De dakvorm is overwegend zadeldak, maar er komen ook lessenaarsdaken voor.

Voor nieuwe bebouwing is het belangrijk om aan te sluiten bij de eenvoudige hoofdvormen van de bestaande bebouwing en de bestaande rooilijnen van naastgelegen bebouwing te volgen.



Bebouwingshoogte Lieren

(bron: Bestemmingsplan Beekbergen en Lieren)



Bestaande bebouwing aan het Liedererf



Bestaande bebouwing aan het Liedererf, rechts het plangebied



De vrijstaande woning ten oosten van het plangebied



Een laag met kap aan het Liedererf

Uitgangspuntenkaart / kavelpaspoort

De uitgangspuntenkaart geeft op basis van de analyse weer op welke plek het voorstelbaar is om de nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning bevindt zich binnen het bouwvlak (oranje), gelijk aan of achter de rooilijn van naastgelegen bebouwing. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 2,5 m aan de westzijde en 3,0 m aan de oostzijde. De maximale goothoogte van de woning is 4,0 m aan de oostzijde en 6,0 m aan de westzijde, en nokhoogte is 9 m. De tuin wordt aan de voorzijde afgeschermd met een lage haag. Parkeren bevindt zich achter de voorste rooilijn van de woning.

Rondom de kavel liggen percelen die in eigendom zijn van nr. 31. Er vind een grondruil plaats zodat de kavel van nr. 31 breder wordt, en de nieuwe kavel dieper.

De beeldkwaliteitseisen op navolgende bladzijdes geven meer inzicht in de beoogde inrichting van de kavel.



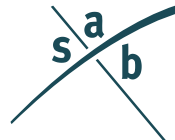
LEGENDA

- Bouwvlak woning en bijgebouwen
- Voortuinzone
- Achtertuintinzone
- Zone bijgebouwen

- Erfafscheiding: Lage haag (max. 1m)
- Erfafscheiding: vrije keuze
- Parkeren eigen terrein achter rooilijn

- Verplichte oriëntatierichting
- Maximale goot- en bouwhoogte
- Maatvoering

Schaal: 1:250 (A3)



Inrichtingsschets

De inrichtingsschets laat de gewenste erfinrichting zien bij de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning. De woning ligt direct in het zicht vanaf de kruising Tullekensmolenweg/Lierdererf en zal daardoor bijdragen aan een verwelkomende representatieve entree naar het woonbuurtje toe.

Omdat de kavel precies op een splitsing ligt, is de voorgevel van de nieuwe woning georiënteerd op de entreestraat vanaf de Tullekensmolenweg. De woning ligt gelijk aan of achter de rooilijn van de bestaande naastgelegen woningen.

Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit hagen. Dit is een lage haag van max. 1 m hoog. Een passende soort is bijvoorbeeld haagbeuk. Op de kavel is ruimte voor de aanplant van enkele nieuwe bomen, zoals fruitbomen, die goed passend zijn op deze plek. De voortuinzone heeft een groene uitstraling en wordt bijvoorbeeld ingezaaid met bloemenmengsels voor biodiversiteit.

Op de kavel is ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Erfverharding bestaat uit halfverharding zoals grind of gebakken klinkers.



Beeldkwaliteit van de bebouwing

Onderstaande uitgangspunten geven aan welk type bebouwing passend is op deze plek.

Bouwmassa

- Op de kavel is één woning aanwezig. De woning dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden (zie uitgangspuntenkaart).
- De goothoogte van de woning is maximaal 4 m aan de oostzijde en 6 m aan de westzijde. De nokhoogte is maximaal 9,0 m. Een kap is verplicht.
- De kapvorm van de woning is een zadeldak, samengestelde kap of mansardedak.
- Bijgebouwen hebben een vergelijkbare kapvorm of hebben een plat dak.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De rooilijn van de nieuwe woning bevindt zich gelijk aan of achter de aangeduide rooilijn op de uitgangspuntenkaart.
- De woning oriënteert zich op het Lierdererf.

Detailering

- De architectuurstijl sluit aan bij de architectuur van de bestaande bebouwing aan het Lierdererf.
- De kap heeft goed gedetailleerde dakbeëindigingen (dakoverstek en goot).
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl.
- De uitstraling van de bijgebouwen past bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in aardetinten.
- Accenten in glas of hout zijn mogelijk.
- Daken worden uitgevoerd met matzwarte gebakken dakpannen of riet.



Een bestaande vrijstaande woning aan het Lierdererf



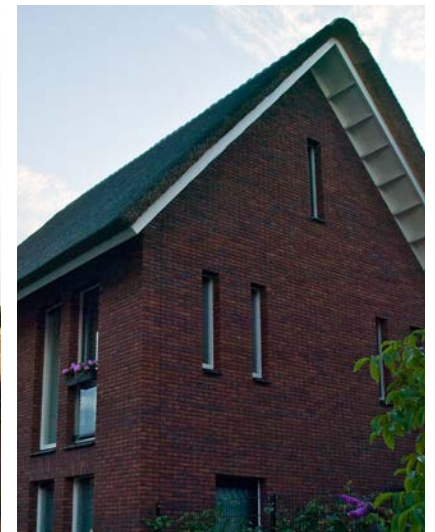
Voorbeeld van een woning die goed past binnen de bestaande woonwijk



Een modernere invulling is ook goed mogelijk, zolang de woning een eenvoudige hoofdvorm heeft met kap



Mansardedaken passen goed in de landelijke omgeving van Lieren



Voorbeeld van een woning met rieten dak



Uitgangspuntenkaart

Beeldkwaliteit van het erf

Onderstaande uitgangspunten beschrijven de gewenste uitstraling van het erf:

Verharding en oprit

- De uitstraling van de erfverharding past bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving. Halfverharding of gebakken klinkers passen hier goed.
- Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Groen en erfafscheidingen

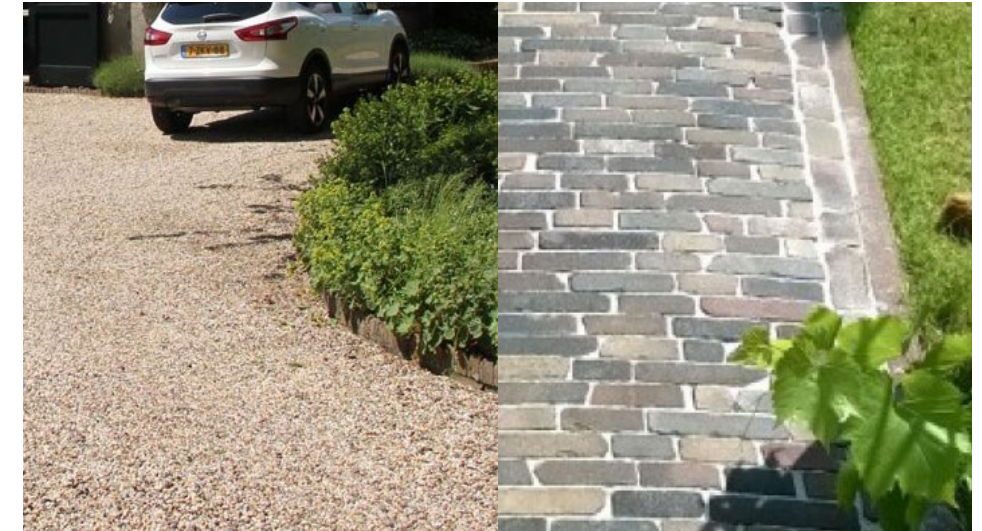
- De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag (max. 1 meter hoog). Haagbeuk is bijvoorbeeld een passende soort.
- De voortuin heeft een groene uitstraling en kan bijvoorbeeld worden ingezaaid met bloemenmengsels voor biodiversiteit.
- De groene en landschappelijke uitstraling van de tuin kan worden versterkt door de aanplant van enkele nieuwe bomen, bijvoorbeeld fruitbomen.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

- De groene erfinrichting draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Hagen en bomen bieden nestgelegenheden voor verschillende soorten vogels en bloemrijk grasland trekt bijen en insecten aan.
- Door het toepassen van halfverharding kan regenwater goed infiltreren en vermindert de kans op wateroverlast.



Hagen als erfafscheiding



Grind en/of gebakken klinkers



Bloemrijk grasland



Fruitbomen zijn goed passend op het erf