



Ruimtelijk kwaliteitsplan

lendeweg 8b hall

COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1439

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

16 juni 2021

Bestandsnaam

1439 RKP-03.indd

Aantal pagina's

12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

erfontwikkelaar

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	landschapsontwikkelingsplan	6
3	HUIDIGE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit lendeweg	7
3.2.	ontwikkeling	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	beplantin	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Lendeweg 8b te Hall. Op het bestaande erf is momenteel een melkveehouderijbedrijf gevestigd. Initiatiefnemers zijn voornemens dit erf te transformeren naar een agrarisch loonbedrijf.

De gemeente Brummen en de provincie Gelderland staan dergelijke ontwikkelingen toe mits de ruimtelijke kwaliteiten behouden en of versterkt worden. Dit wordt met name gedaan door de sloop van ca. 1256 m² landschapsontsierende bebouwing, transformatie van een bestaande jongveestal naar een opslagloods en het landschapelijk goed inpassen van het gehele erf.

Een korte analyse van het landschap, het vigerend beleid en de wensen van initiatiefnemer vormen de basis van deze uitwerking. Tot slot worden de landschapsmaatregelen weergegeven die als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.







zicht op het erf



het erf kent momenteel een vervallen verschijning



locatie plangebied rond 1880



locatie plangebied rond 2015

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

De zuidelijke Veluweflank en een deel van het landschap tot de IJssel vormen samen het gebied waar beken stromen van Veluwe tot IJssel. Ook hier willen wij voor water en natuur goede verbindingen tussen Veluwe en IJssel (in de Beekbergsepoort) realiseren, waarbij er voldoende ruimte moet blijven voor de mensen die er wonen en werken.

Het erf valt binnen het plangebied **hooilanden**:

Aansluitend op de beekdalen liggen onder aan de helling van de Veluwe, op de overgang naar de veel vlakkeren vallei, gebieden waar water van oorsprong stagneerde. Dit zijn de hooilanden.

De hooilanden waren vroeger zeer nat, doordat er veel kwel opborrelende vanuit de stuwwal en doordat beken de velden soms overstroomden. Kleine stukken van de hooilanden zijn behouden gebleven, zoals de Loenense Hooilanden. In het verleden kwamen langs de randen van hooilandpercelen en op de overgang van hoog naar laag veel kavelbeplanting en voor, maar met de komst van prikkeldraad zijn deze beplanting en grotendeels verdwenen.

De hooilanden zijn open gebieden op de overgang van de zandgronden naar het meer open rivierenlandschap. Ook het Apeldoorns Kanaal ligt op de rand van het zandgebied en loopt vaak langs of door deze hooilanden. De structuur van de hooilanden wordt bepaald door het rationele en relatief grootschalige agrarische landschap. Plaatselijk komen enkele boerderijen voor.

De hooilanden zijn vooral aan het kavelpatroon te herkennen. Ze zijn beetje bij beetje ontgonnen, de kavelvormen en -richting zijn onregelmatig en aan de randen komen allerlei geleidelijke over-

gangen naar de hogere gronden voor. Door de natte ondergrond zijn hooilanden vaak gebieden, waar bebouwing vrijwel ontbreekt en waar wegen doodlopen.

Ook nu nog zijn hooilanden natte gebieden, hoewel de hoeveelheid kwel sterk is afgenomen. Desondanks zorgt kwel nog steeds voor een relatief voedselarme situatie van zowel sloten als graslanden en dat verklaart de vele bijzondere planten en dieren die er voorkomen. Door de bijzondere waterkwaliteit en de aanwezigheid van potentiële natuurwaarden, zijn veel hooilanden aangewezen als (onderdeel van) natuurontwikkelingsgebied.

Kenmerken

- natte heideontginningslandschap;
- agrarisch gebruikslandschap met gemengde functies;

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in algemene zin gestreefd naar:

- Het zoveel mogelijk laten aansluiten van ruimtelijke ontwikkelingen bij de visie op de verschillende landschapseenheden. Een goed voorbeeld is vrijkomende agrarische bebouwing (of meer in het algemeen functieverandering), die met het gebouw en de inrichting van het erf aansluiting moet zoeken bij de kenmerken en inrichtingswensen van het betreffende gebied.
- het ontginningspatroon kan beter worden benadrukt door wegbeplanting en in stand te houden en verder uit te breiden. Hoofdsort voor de wegbeplanting is de berk;
- in de meer bebouwde en verrommelde gebieden komt een groene verdichting van het landschap door de vorming van een robuust groen casco. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar het sterk vergroenen van het landschap met behulp van wegbeplanting, erfbeplanting, kavelbeplanting en bosjes.



zuidelijke westflank van de veluwe (3)



landschapstype hooiland

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT LENDEWEG

Het plangebied ligt in de zogeheten na e heidegronden ten oosten de Zilversebroekbeek. Veel na e heideontginningen zijn kleinere, geïsoleerde gebieden, meestal gelegen tussen de lager gelegen beekdalen en hoger gelegen oude bouwlanden en dekzandruggen. (zie kaart 1850) Deze gebieden waren door kwel en afstromend water erg nat. Bovendien was de zandbodem zeer arm. Pas toen verbeterde ontwatering en bemesting in de 19de eeuw mogelijk werd, zijn de na e heidegebieden ontgonnen. De na e heideontginningen zijn nu hoofdzakelijk in gebruik als grasland en de ontginningsassen zijn nog herkenbaar in het verkavelings- en wegennet. Langs veel wegen staat inmiddels verspreide (agrarische) bebouwing, waardoor het gebied geleidelijk aan kenmerkende openheid heeft verloren.

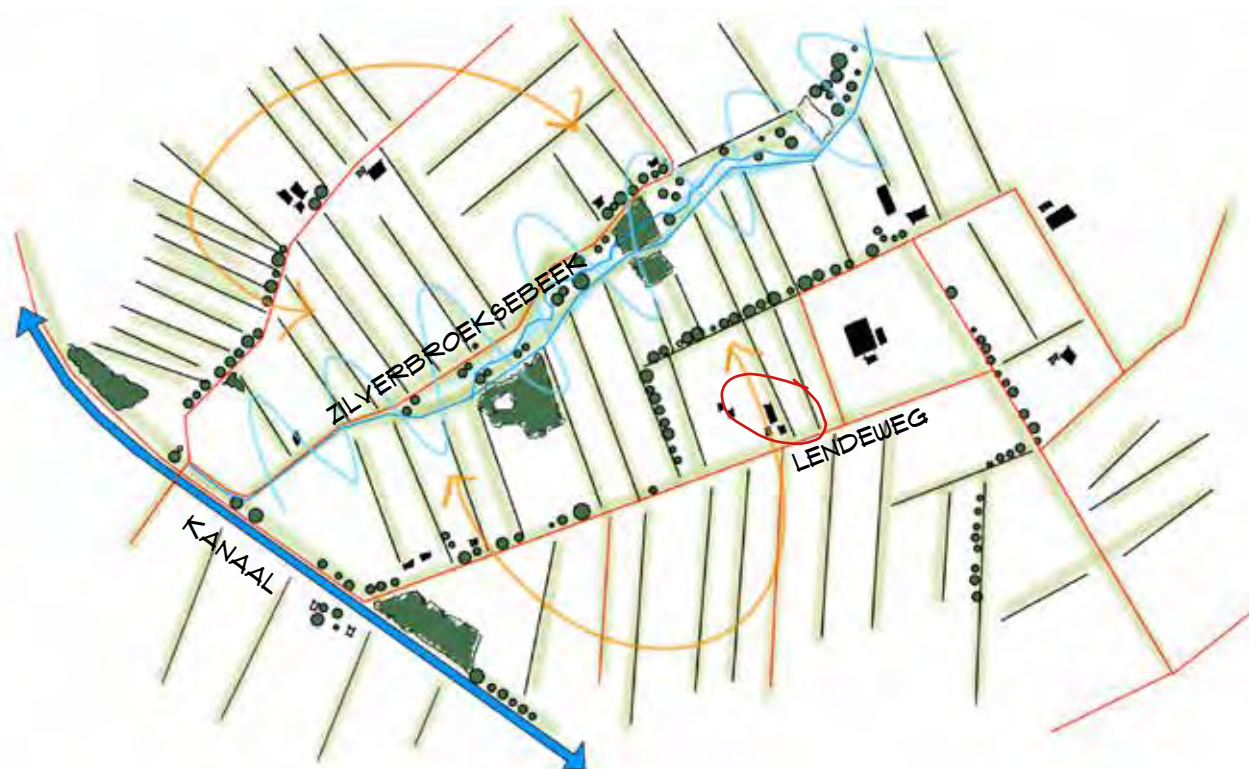
Deze kenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan zijn goed herkenbaar rondom het erf aan de Lendeweg, ze vormen de basis voor de landschappelijke inpassing. Van oorsprong was het landschap veel opener maar door aanplant van erfbeplanting en perceelgrensbeplanting is het nu een half open landschap.

Het huidige erf kent achterstallig onderhoud. Het is onbewoond en de bedrijfsgebouwen zijn niet geschikt voor het stallen van moderne landbouwvoertuigen. De bestaande ligboxenstal zal daarom vervangen worden door een bedrijfshal. Deze zal met een dicht wand aan de zuid-oostkant op het erf worden gerealiseerd. Hiermee wordt de impact (geluid) op de omgeving beperkt.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- de verkaveling is haaks op de Zilversebroekbeek;
- het erf kent een nauwe relatie met de weg, wonen 'voor' en werken 'achter';
- het gebied kent een bepaalde kleinschaligheid door de aanwezige beplanting en kleinschalige verkaveling;
- het erf vormt samen met het naastgelegen erf een eenheid in het landschap;
- ontsluiting en oriëntatie op de Lendeweg;
- het voorerf is verdicht door de grote hoeveelheid beplanting;
- het erf is praktisch ingericht en door de agrarische bestemming een gebiedseigen erf.

3.2. ONTWIKKELING



Met de sloop van de landschapsontsierende stal, en het opruimen van de kuilplaten zal een forse kwaliteitsimpuls gegeven worden. Ook zal met het rooien van veel uitheems groen het erf weer de oorspronkelijke uitstraling krijgen. Dit betekent een meer open en representatief voorerf met tuin rondom de woning, en een praktisch achtererf omzoomd door een robuuste groensingel. Op het erf wordt een nieuwe loods gebouwd dat past in het landschap. De bestaande jongveestal wordt getransformeerd naar een opslagloods. Duurzaam hergebruik is hiermee gewaarborgd. Ook de woning zal opgeknapt worden om zo samen met de nieuw te bouwen loods en de te transformeren stal een eenheid in het landschap te vormen.

4 RUIMTELIJK KWALITEITS- PLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Transformatie erf van veehouderij naar loonwerk;
- vervangen ligboxenstal door wagenloods;
- hergebruik bestaande jongveestal;
- ruimte voor opslag en stalling materieel;
- ruimte op het erf om te parkeren;
- ruimte voor een tuin nabij de woning;
- rekening houden met toekomstige uitbreiding loods.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van 1256 m2 maakt de bouw van een nieuwe wagenloods mogelijk;
- landschappelijke goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het nabijgelegen ontginningslandschap;
- enkel gebruik streekelijke beplanting

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Legenda

1. Te slopen ligboxenstal ca. 1256 m2
2. Nieuw te bouwen loods
3. Nieuw te bouwen wasplaats
4. Bestaande woning
5. Bestaande schuur t.b.v. opslag
6. Parkeren bezoekers en personeel
7. Reservering uitbreiding
8. Verhard voorterrein
9. Steekeigen houtsingel
10. Bestaande overstaanders behouden, en vrijstellen van overige beplanting
11. Beukenhaag
12. Voorterrein vrijstellen van beplanting
13. Aanplanten Hollandse Linde
14. Aanplanten Zoete Kers



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan deze is op de vorige pagina afgebeeld.

Bestaande erf na sloop:

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inritten blijven behouden en vormen een veilige ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het na e heideontginningslandschap. Na sloop van de ligboxenstal ontstaat er weer ruimte om een efficiënt erf voor het loonbedrijf te creëren. Ook kan het erf landschappelijk goed worden ingericht door een welafgewogen positionering van de nieuwe loods aansluitend op de te behouden woning en jongveestal. Hiërarchie bebouwing: hoofdgebouw (woning) voor op het erf, bijgebouwen achter op het erf (voor-/achtererf). Dit uit zich in de bestaande woning gelijk met daarnaast één (bestaande) schuur dat qua verschijning onderdanig is aan de woning. Daar achter de nieuwe loods met wasplaats en ruimte (uit het zicht) om materieel te stallen. De bestaande jongveestal en de nieuw te bouwen loods worden uitgevoerd met materialen die mooi verouderen. Eventueel kunnen zonnepanelen op het dak gelegd worden. Het is belangrijk dat beide schuren een ruimtelijke eenheid vormen. Materialen moet in overeenstemming aangebracht worden. Een gedekte kleurstelling is hierbij belangrijk. De schuren mogen geen opvallende elementen als witte deuren/goten/regenpijpen krijgen. Bij voorkeur alles in een niet glimmend materiaal uitgevoerd. Op pagina zijn voorbeelden weergegeven.

Groenstructuur:

Het nat heide ontginningslandschap is herkenbaar als relatief grote (agrarische) open kavels met wegbeplanting en een rationeel verkavelde percelen met verspreide bebouwing. Met de sloop van de stall ontstaat een ruimte. Langs de Lendeweg is opgaande beplanting aanwezig met daartussen fraaie doorkijken. De Lendeweg gaat ten zuiden van het plangebied over in een zandpad.

Als basis voor de landschappelijke inpassing is gekozen om het erf grotendeels af te schermen. Dit voorkomt een rommelig beeld en geeft het voorerf weer de gewenste representatieve uitstraling door hier juist in contrast enkele bomen, veel gras en hagen aan te planten. Nabij de entree is ruimte om, achter een beukenhaag, de auto's van bezoekers en personeel te parkeren. Geheel uit zicht. Het groen versterkt de overheersende structuur gericht op de Zilverbroeksebeek. Dit is karakteristiek in dit landschap.

De tuin zal weer de gewenste openheid krijgen door de bestaande beplanting grotendeels te rooien en enkele overstaanders te behouden en vrij te stellen.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Landschapsmaatregelen:

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met uitzicht naar omliggend landschap. Nieuwe bebouwing passend in de omgeving (maat, schaal en uitstraling)

- oriëntatie erf op de Lendeweg;
- aandacht voor architectuur (modern/agrarisch);
- behoud en versterking van een groene zoom rondom het erf
- ontsluiting van het erf via de bestaande inrit, parkeren kan op het erf;
- representatieve voorerf.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristiek en van het na e heideontginningslandschap. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de diversiteit (rechtlijnigheid, verkaveling richting beek etc.) Aangesloten wordt op de aanwezigheid van belendende bebouwing. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen liggen ze compact als cluster gesitueerd. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt. De relatie tussen gebouwen en (opgaande) beplanting bestaat vooral uit het ontstaan van een eenduidige structuur (volume).



gewenste verschijning bedrijfsgebouw



4.2. BEPLANTING

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
HOUTSINGEL CA. 2470 M2	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100	1 st/m2	20%	494
	Corylus avellana	Hazelaar	80-100	1 st/m2	10%	247
	Rhamnus frangula	Vuilboom	80-100	1 st/m2	15%	370
	Crataegus monogyna	Eerst. Meidoorn	80-100	1 st/m2	20%	494
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	5%	124
	Viburnum opulus	Geldersche roos	80-100	1 xt/m2	15%	370
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	80-100	1 st/m2	15%	370
HAGEN CA. 110 M1	Fagus sylvatica	Haagbeuk	80-100	10 st/m1	100%	1100
BOMEN	Tilia x vulgaris	Hollandse Linde	14-16	min. 6-8 (m)	100%	9
	Prunus avium	Zoete kers	12-14	min. 6 (m)	100%	2

- als beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vreeschade/aanrijfschade/verdichting van de wortelzone.

erf

laat je erf groeien



Legenda

9. Aanplant houtsingel

min. 5 meter breed ca. 2470 m2

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Corylus avalana - Hazelaar
- Rhamnus frangula- Vuilboom
- Crataegus monogyna- Eenst. Meidoorn
- Sorbus aucuparia- Lijsterbes
- Viburnum opulus- Geldersche roos
- Alnus glutinosa- Zwarte Els

aanplantmaat 50-80

in groepen van minimaal 5 stuks

10. Bestaande overstaanders behouden, en vrijstellen van overige beplanting

11. Aanplant Beukenhaag

Fagus sylvatica 100%

aanplantmaat 80-100 10 st/m1

12. Aanplant solitaire bomen

Tilia x vulgaris - Hollandse Linde

aanplantmaat 14-16 totaal 11 stuks

13. Aanplant solitaire boom

Prunus avium - Zoete Kers

aanplantmaat 14-16 totaal 2 stuks

Legenda

- 1. Te slopen ligboxenstal ca. 1256 m2
- 2. Nieuw te bouwen loods
- 3. Nieuw te bouwen wasplaats
- 4. Bestaande woning
- 5. Bestaande schuur t.b.v. opslag
- 6. Parkeren bezoekers en personeel
- 7. Reservering uitbreiding
- 8. Verhard voorterrein
- 9. Steekeigen houtsingel
- 10. Bestaande overstaanders behouden, en vrijstellen van overige beplanting
- 11. Beukenhaag
- 12. Voorterrein vrijstellen van beplanting
- 13. Aanplanten Hollandse Linde
- 14. Aanplanten Zoete Kers

project	1808	bestand	1808-eip-1vwv
datum	15 juni 2021	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:1500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0