

An aerial photograph showing a lush green landscape. In the foreground, there's a dense forest with trees in various shades of green and some autumnal colors. A small cluster of buildings, including a large house with a dark roof and a smaller structure with a corrugated metal roof, is nestled within the trees. To the left, a bright green golf course is visible. In the background, a river flows through the landscape, bordered by more trees. The sky is clear and blue.

Een nieuwe toekomst voor Jagtlustweg 6 Epe

Plan op hoofdlijnen

15 juli 2019



Inleiding

De familie Nieland heeft onlangs de vrijstaande woonboerderij met diverse opstallen aan de Jagtlustweg 6 te Epe aangekocht. De verkopende makelaar heeft deze locatie als volgt omschreven:

“Op een werkelijk unieke locatie gelegen VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ met diverse opstallen op een perceel van totaal 3,15 hectare grond. De boerderij en opstallen verkeren in matige staat, maar er zijn fraaie mogelijkheden om hier uw droomplek én droomwoning van te maken. Tot recent is het geheel in gebruik geweest als paardenstalling/paardenhouderij met een kleinschalige camping. Het bestemmingsplan biedt diverse mogelijkheden om het terrein agrarisch te blijven gebruiken met de camping, maar de gemeente Epe staat ook open voor aanpassing naar een woonbestemming. De ligging van het geheel is in een stiltegebied met rondom weiland en bossen. Vrijer en rustiger zult u in de omgeving niet snel gaan wonen!”

Het terrein waarop de boerderij, welke gebouwd is in 1950, is gelegen heeft een oppervlakte van 16.270 m². Dit terrein is gedeeltelijk bebouwd, biedt gedeeltelijk kampeerplaatsen en heeft tevens weiland met rijmogelijkheden voor paarden. Aan de overzijde van de Jagtlustweg is een terrein weiland gelegen van circa 1,5 hectare. De oppervlakte van dit terrein dient nog definitief vastgesteld te worden in verband met een kadastrale splitsing.

De bijgebouwen zijn niet alle met vergunning gebouwd!! Het betreft onder andere:

- een kookhuis met toilet en 4 separate ruimtes
- een stenen schuur met stallen
- een houten paardenstal met 3 boxen
- een houten schuur
- een houten schuur met aangebouwde stal met 4 boxen
- een stalletje met 2 kleine paardenboxen
- een eenvoudige oude kippenschuur
- een veldschuur met 6 paardenboxen

Op enkele bijgebouwen zijn asbesthoudende dakplaten aanwezig.”





De familie Nieland wil de huidige agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming met hobbymatig houden van dieren en paarden. Alle bestaande gebouwen worden gesloopt en vervangen door één gebouw met alle gewenste functies onder een kap.
Dit boekje geeft een beeld van de huidige situatie, de historie van het gebied en het voorgenomen plan.





1850

- Het Dorpsche Veld
is een heidegebied
met schaapsdriften



1915

- boerderijbouw
- boerderij
Jagtlustweg 6:
kavel deels bos

Historie

De Jaglustweg ligt in het droge bos- en heideontginningslandschap. Sinds de Middeleeuwen zijn door overbegrazing van vee op deze 'woeste' gronden uitgestrekte heidevelden ontstaan. Op de topografische kaart van 1850 is dit beeld goed te zien. In de 19e eeuw nam de behoefte aan hout toe en werden de heidegebieden ontgonnen en werd ingeplant met naalddhout. De bosaanplant verliep planmatig, dit is o.a. te zien aan de paden die in lange rechte lijnen tussen de bospercelen doorlopen. De topografische kaart van 1915 geeft een goed beeld van de planmatige bosaanleg, maar ook van de agrarische ontginning die al snel op de bosaanleg volgende. De strakke blokvormige verkaveling is tot op heden behouden gebleven.

(Uit: Landschapsontwikkelingsplan, 2008)

1975

- meerdere boerderijen of woningen in het gebied
- veel beplanting langs de kavels verdwenen
- boomgaard bij de boerderij verdwenen



Nieuwe beplanting

Linde	<i>Tilia cordata</i>
Wilde appel	<i>Malus sylvestris</i>
Berk	<i>Betula pendula</i>
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>
Bottelroos	<i>Rosa rugosa</i>



Nieuwe ontwikkeling

De familie Nieland wil een moderne schuurwoning bouwen op het perceel ten noorden van de Jagtlustweg. In het gebouw worden ook paardenstallen, garage en berging opgenomen. De woning wordt op circa 20 meter afstand van de weg gesitueerd, haaks op de westelijke perceelsgrens. De woning staat niet evenwijdig aan de weg, hierdoor ontstaat ruimte voor behoud van twee oude lindebomen en is er extra ruimte voor de aanplant van een hoogstamboomgaard tussen de weg en de woning. Aan de wegzijde wordt het erf ingepast met behulp van een meidoornhaag.

De stallen, de garage en berging liggen in het westelijke deel van de woning. De ontsluiting van het perceel ligt dan ook aan deze zijde van het perceel. Ter hoogte van het woongedeelte komt een smalle toegang naar de voordeur. De woning is optimaal georiënteerd op de achterliggende weilanden. Het oorspronkelijke kavelpad blijft als graspad herkenbaar aanwezig in het terrein en de indeling van de kavels wordt op deze afwijkende richting afgestemd.

Het terrein is een rommelig geheel en staat vol met vlieren, conferen, esdoorns en sparren. Deze beplanting, die deels tot de inrichting van het voormalige campingterrein behoort en deels uit opslag bestaat, wordt zoveel mogelijk verwijderd. Waardevolle eiken, enkele kastanjes en een beuk blijven behouden. Om de landschappelijke structuur te versterken worden brede houtsingels aangebracht langs het perceel. Afhankelijk van de aangrenzende of op het perceel aanwezige beplanting wordt gekozen voor de aanplant van struikvormers of een combinatie van boom- en struikvormers.

Op het perceel ten zuiden van de Jagtlustweg wordt een houtsingel met bomen en struiken aangeplant direct langs de weg. De oorspronkelijke oostelijke perceelsgrens blijft zichtbaar door het behoud van een beeldbepalende eik. Bovendien wordt de gehele oostelijke strook grond, met een breedte van ca. 16,5 meter, die aan het perceel is toegevoegd voorzien van kruidenrijk grasland met enkele nieuwe bomen aan de zuidzijde. Het vrije uitzicht van de buurtbewoners blijft hierdoor behouden.



Schetsontwerp woning: gevelbeeld aan de west- en zuidzijde



Schetsontwerp woning: gevelbeeld aan de oost- en noordzijde

De woning wordt 33 meter lang, 8,5 meter breed en 5,5 meter hoog. In een eerder ingediend plan was een hoogte van 7,20 meter aangehouden. De afbeeldingen van de nieuwe woning zijn gebaseerd op deze hoogte. In de volgende fase van het proces worden de tekeningen aangepast met de correcte hoogte.

De toepaste materialen zijn onbehandeld Douglas hout (maanhout) en rode dakpannen.

De eigentijdse woning en de landschappelijke inpassing geven een nieuwe impuls aan het Dorpse Veld .



N.B. de nokhoogte op deze tekeningen is 7,20 meter. Dit wordt 5,50 meter.

Maanhout is hout dat tussen Kerstmis en Driekoningen bij afnemende maan wordt gekapt (Mondholz). Alle sappen hebben zich dan uit de stam terug getrokken in de wortels en de sapstroom staat stil. De boom blijft na de kap 8 tot 10 weken liggen om te versterven. Het hout krijgt de eigenschap dat het onbrandbaar is. Het hout verkoold maar vat geen vlam. Mondholz wordt momenteel vooral toegepast in Duitsland en Zwitserland.

ANNERIE VAN DAATSELAAR

LANDSCHAPSARCHITECT

Schrassertstraat 85

6821 AJ Arnhem

06 44862051

info@annerievandaatselaar.nl

www.annerievandaatselaar.nl

NOTITIE

project

Ontwerp Wijzigingsplan Jagtlustweg 6 Epe

datum

2 maart 2021

kenmerk

Betreft

Landschapsplan 'Een nieuwe toekomst voor Jagtlustweg 6 Epe'

projectnummer

EPE_04-1

opdrachtgever

Mevr. en heer A. en R. Nieland

versie / status

B



LANDSCHAPPARTNERS

Aanvulling op 'Een nieuwe toekomst voor Jagtlustweg 6 Epe'

Aanleiding:

Het plan voor de landschappelijke inpassing Jagtlustweg 6 Epe en het ontwerp voor de schuurwoning zijn ter beoordeling op 10 september 2019 voorgelegd aan het gemeente Stedenbouwkundig Overleg. Volgend op de positieve beoordeling van dit plan heeft de gemeente Epe thans enkele aandachtspunten ten aanzien van het landschapsplan.

Aandachtspunten

De aandachtspunten van de gemeente Epe zijn als volgt:

- a. De houtsingels aan de noord- en oostzijden van het perceel zouden minstens 10 meter breed moet zijn en inplant worden met verschillende inheemse soorten.
- b. De houtsingel aan de westzijde zou moeten bestaan uit vrij uitgroeiende soorten en bomen moeten bevatten. Met een beheersvisie zou het gewenste eindbeeld duidelijk gemaakt moeten worden.
- c. Langs de Jagtlustweg zouden solitaire bomen, waaronder zwarte els, teruggebracht moeten worden.
- d. Onderzoek zou moeten plaats vinden naar de mogelijkheden om biodiversiteit in het beheer van het weiland een plek te geven. Botanische ontwikkeling van grasland heeft grote meerwaarde ten opzichte van een strak gazon.
- e. De verwijderde poel aan de Jagtlustweg zou gereconstrueerd moeten worden door middel van een inrichtingsplan en een beheerplan.
- f.

Vervolg

De familie Nieland zal het landschapsplan 'Een toekomst voor Jagtlustweg 6 Epe', nader uitwerken en voorzien van een beheerplan. Hierbij zal nader worden ingegaan bovenstaande aandachtspunten van de gemeente Epe.

Dit plan en het beheerplan zullen in overleg met de deskundigen van de gemeente Epe, waaronder de heren R. Kamperman en D. Martens, worden uitgewerkt.

Landschappartners

Ir. A. Marcelis

Landschapsarchitect