

Gemeente Ermelo
T.a.v. het college van B&W
Postbus 500
3850 AM ERMELO

Per email: gemeente@ermelo.nl

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
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 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Uw kenmerk	: xxx
Ons kenmerk	: AS/Deubel/0590/
Inzake	: Hessenmeer 50 e.o. te Ermelo
Betreft	: Verzoek om vooroverleg herziening bestemmingsplan

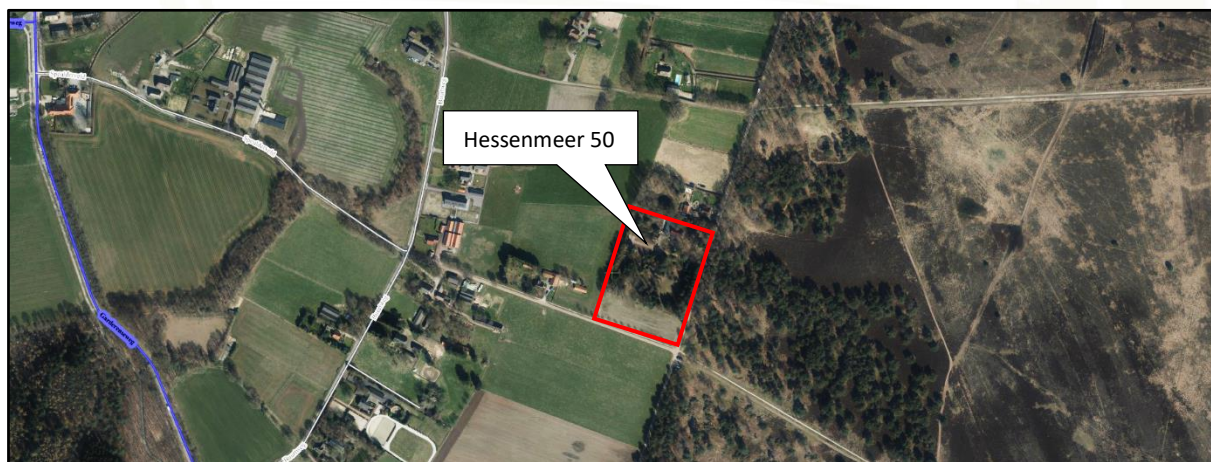
Barneveld, 12 september 2018

Geacht college,

Namens cliënt, de heer E. Deubel, dienen wij een verzoek in om een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Hessenmeer 50 e.o. te Ermelo. Het verzoek ziet toe op een functieverandering door toepassing van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Concreet betreft dit plan het slopen van de (voormalige) agrarische bebouwing aan de Hessenmeer 50 en de realisatie van een vrijstaande woning op hetzelfde perceel. Om het bouwplan mogelijk te maken is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggende brief zullen wij het verzoek nader motiveren.

Situatie

Cliënt is eigenaar van het perceel Hessenmeer 50, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie D, nummers: 1554 / 1604 / 1605. Respectievelijk 11.500 m² en 1.595 m² en 3.570 m² (16.665 m²) groot. De gronden bevinden zich in het buitengebied van de gemeente, aan de rand van de kern van Speuld en vormt de grens met het Houtdorperveld. Cliënt is altijd woonachtig geweest aan de Hessenmeer. In 2016 heeft hij de locatie aangekocht en is verhuisd naar Hessenmeer 50. Op deze locatie was van oorsprong een kalvermesterij gevestigd. Op de genoemde percelen, staan verscholen onder de hoge bomen, verschillende voormalig agrarische bouwwerken met een totale oppervlakte van ca. 835 m². De woning is volledig gerestaureerd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving, opnamedatum: 2017. Bron: Globespotter





Figuur 2: Verbeelding kadastrale gegevens. Bron: Kadaster.nl

De opstallen zijn nog voorzien van een asbest dak. Een drietal stallen hebben een mestkelder. Een klein deel van de overgebleven stallen is momenteel bij cliënt in gebruik als opslag voor tuinmachines voor het omvangrijke groenonderhoud aan het perceel. Het terrein rondom de bebouwing is destijds onder architectuur aangeplant met struikgewas en bomen. Het landschappelijk inrichtingsplan is zelfs nog aanwezig. Het perceel dat gelegen is aan het Speulderveld is in gebruik als grasland, hier graast een bijzonder schapenras, het Walliser Schwarznase schaaap.



Figuur 3: Foto van het perceel gelegen aan het Speulderveld. Bron: eigen foto.





Toen cliënt het perceel Hessenmeer 50 in 2016 heeft aangekocht was de bebouwing onzichtbaar en overwoekerd door struikgewas en bomen. Ruim 175 m³ doodhout is afgevoerd. Een erkend boomverzorgingsbedrijf uit Ermelo heeft achterstallig onderhoud aan de Hessenmeer (rijweg) uitgevoerd, zodat het perceel ook toegankelijk is voor vrachtverkeer en de hulpdiensten. De bermen zijn opgehoogd en er is nieuw gras ingezaaid.

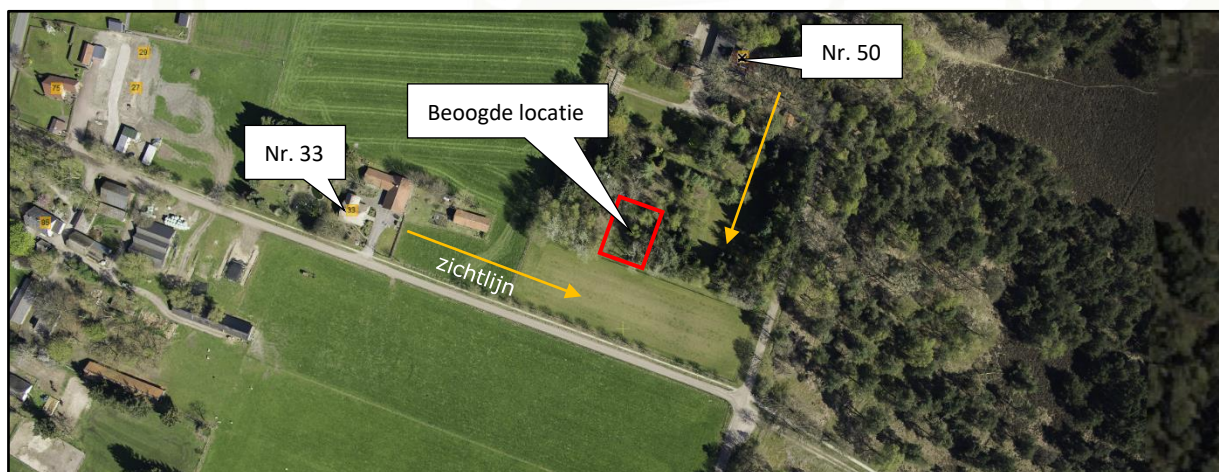
De locatie waarbij de Hessenmeer en het Speulderpad samenkomt vormt een belangrijk toeristisch knooppunt. Op dit punt is de heide direct toegankelijk. Het grasveldje met picknickbank en overig straatmeubilair wordt bij het reguliere maaionderhoud aan de eigen percelen door cliënt ook meegenomen. Zoals cliënt zelf heeft aangegeven vindt hij het zijn verantwoordelijkheid dat de directe omgeving er netjes en onderhouden bijligt.

Figuur 4: Foto van de Hessenmeer, met aan de linkerkzijde het perceel van cliënt. Bron: eigen foto.

In bijlage 1 is een nadere omschrijving opgenomen van de voormalig agrarische bebouwing op het perceel. De bouwkundige staat is dermate slecht, dat hergebruik of restaureren geen optie is.

Plan

Cliënt is voornemens de voormalige agrarische bebouwing op het perceel (835 m²) te slopen. In ruil voor de sloop van alle bebouwing op het perceel (woning nr. 50 + aanbouw uitgezonderd) wenst cliënt een vrijstaande woning met bijgebouw voor zichzelf te realiseren. De beoogde locatie voor de oprichting van de vrijstaande woning is ca. 80 meter ten zuiden van de bestaande woning, naast het perceel grasland, zodat de weidsheid en bestaande zichtlijnen niet worden doorbroken. De locatie is dusdanig gekozen dat enkel gebiedsvreemde vegetatie waaronder coniferen zullen moeten worden gekapt. In figuur 5 is grofweg de beoogde locatie weergegeven, bijlage 2 bevat de beoogde planologische verbeelding.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied + beoogde locatie t.b.v. vrijstaande woning. Bron: Globespotter



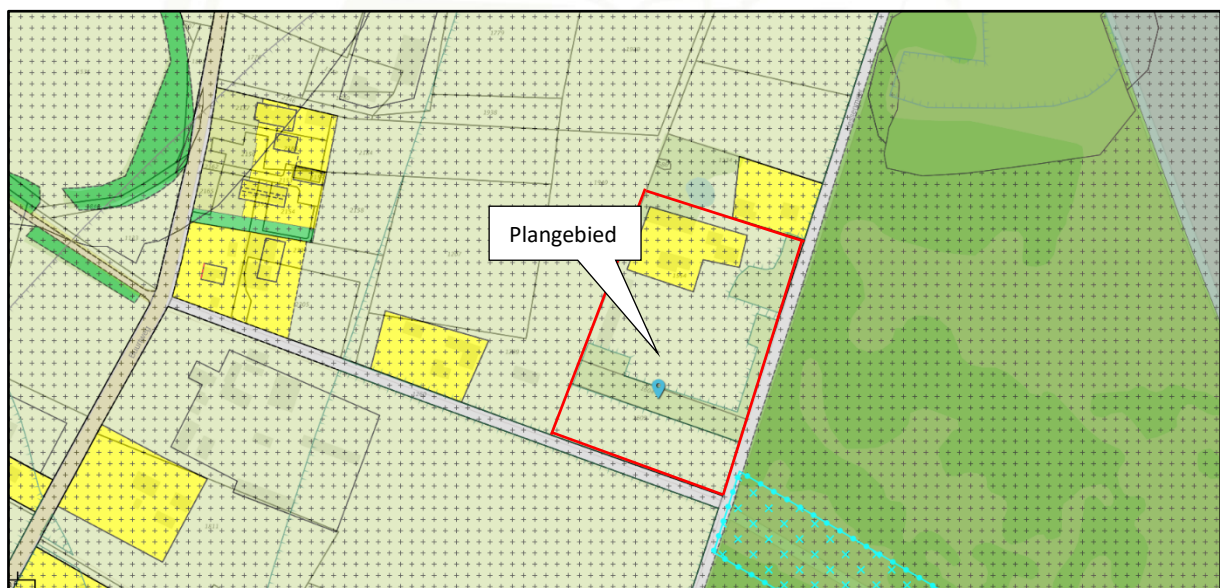
Het perceel Hessenmeer nr. 50 wordt reeds ontsloten door middel van twee in- en uitritten. Het aantal uitritten op de Hessenmeer zal met het beoogde bouwplan niet toenemen. Doordat cliënt zelf lange tijd woonachtig is aan de Hessenmeer, daarmee verbonden is aan het verdere behoudt van het natuurschoon en de cultuurhistorie ter plaatse, heeft cliënt vooraf bij de omwonenden reeds geïnformeerd naar eventuele bezwaren. Geen van de omwonenden had bezwaar tegen het beoogde plan.

De te realiseren woning wenst cliënt zo te situeren dat de woning goed geïntegreerd wordt in de stedenbouwkundige structuur. De aansluiting op de Hessenmeer is daarbij doorslaggevend, zodat het druk bereden fietspad langs het Speulderveld niet wordt doorkruist. De indeling van het 'bos' op het perceel blijft gehandhaafd, zodat de doorzichten in het gebied intact blijven. De overige gronden van het perceel zullen de natuur- en tuinbestemming ontvangen.

Het oppervlak van het beoogde woonperceel omvat ca. 1.570 m². Hiermee wordt ten aanzien van de maatvoering aansluiting gezocht bij het functieveranderingsbeleid en kavels die passend zijn binnen het landschap. De beoogde woningtypologie 'vrijstaande woning' kan prima worden vormgegeven in een groene omgeving, waarbij het parkeren geheel op eigen terrein kan worden opgelost. Door de toevoeging van een vrijstaande woning zal de structuur van de Hessenmeer als woonlint worden versterkt. (zuidelijke deel)

Bestemmingsplan

De planlocatie valt onder het regime van het bestemmingsplan "Buitengebied Agrarische enclave en Speuld", vastgesteld per 28 mei 2015. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden van het perceel Hessenmeer 50, respectievelijk de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie M'. Het plangebied heeft daarnaast de volgende aanduidingen: functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – Landschapswaarden 4' en gebiedsaanduiding 'Overige zone – Natuurrand'. Op de locatie is ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing geen bouwvlak aangegeven. Voor de voormalige bedrijfswoning is een bouwvlak en de woonbestemming opgenomen.



Figuur 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Agrarische enclave en Speuld". Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Aangrenzend aan het plangebied liggen meerdere woonbestemmingen. Het dichtstbij gelegen (agrarisch) bedrijf betreft het perceel Buurtweg nr. 85. De kortst mogelijke afstand tussen de perceelsgrens Hessenmeer 50 en de bouwvlakgrens van het agrarisch bedrijf bedraagt ca. 120 meter. Voor het buitengebied geldt ten aanzien van nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaande agrarische bedrijven een minimale afstandseis van 50 meter. Gezien de daadwerkelijke afstand van 120 meter is van een belemmering of hindering van omliggende bedrijven geen sprake.

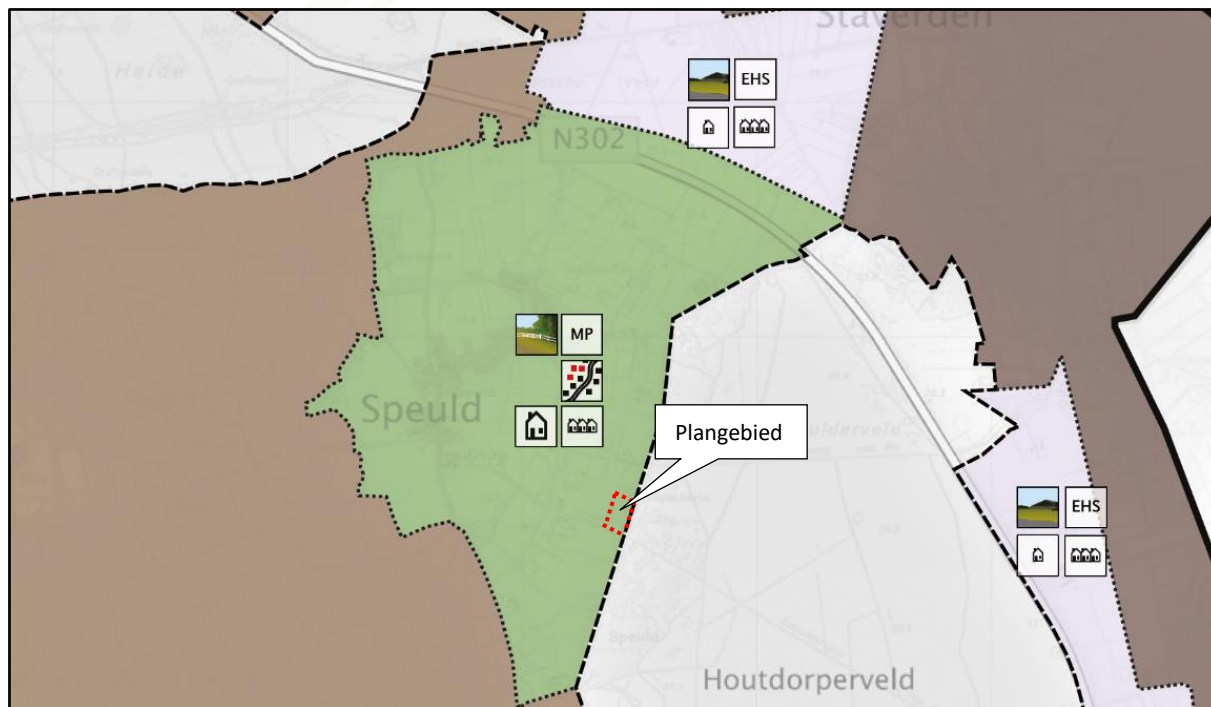
In het bestemmingsplan is geen wijzigingsregel opgenomen welke voorziet in een functieverandering na beëindiging van een agrarische functie. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De gemeente heeft daartoe de gemeentelijke Structuurvisie Functieverandering vastgesteld d.d. 11-10-2012. Om onderhavig initiatief mogelijk te kunnen maken moet het geldende bestemmingsplan worden herzien, waarbij ook de huidige bestemmingsgrenzen t.a.v. de woonbestemming kunnen worden gecorrigeerd. Zie voor de verbeelding van de beoogde planologische situatie, bijlage 2.

Motivering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat het beoogde bouwplan geen strijdigheid vertoont met het regionaal beleid.

Structuurvisie Functieverandering

De gemeente Ermelo heeft na een evaluatie van het functieveranderingsbeleid van de regio Noord-Veluwe een Structuurvisie Functieverandering opgesteld dat op een minder groot schaalniveau uitgewerkt is en meer concrete ontwerpcriteria bevat in vergelijking met het regionale functieveranderingsbeleid.



Figuur 7: Uitsnede Gebiedenkaart "Structuurvisie Functieverandering" d.d. 11-10-2012.



Het plangebied is volgens de gebiedenkaart van de structuurvisie gelegen in het 'Kampenlandschap' en in het 'Multifunctioneel platteland' (MP). Volgens de structuurvisie is functieverandering naar wonen binnen het gebiedstype 'Multifunctioneel platteland' mogelijk. In het gebied worden bouw mogelijkheden gecreëerd voor vrijstaande woningen tot 1.000 m² en rijwoningen. De structuurvisie geeft aan dat bij de verkaveling ten behoeve van functieverandering naar wonen een kavel van maximaal 2.500 m² mogelijk is. De overige gronden zullen een andere passende bestemming moeten krijgen.

In de tabel voor de functieverandering naar 'Wonen (voor vrijstaande woning)', artikel 4.2.2 is de sloopverplichting en de terugbouw mogelijkheid vastgelegd.

Sloopopgave	Mogelijkheden	Ontwerpcriteria
vanaf 800 m ²	1 woning, max. 750 m ³	Basispakket +
Vanaf 1.500 m ²	2 woningen, max. 750 m ³	Basispakket +

Figuur 8, Regeling voor sloop en vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning

In de bijbehorende bijgebouwenregeling (art. 4.2.2.3) is bepaald dat bij iedere vrijstaande woning maximaal één vrijstaand bijgebouw mag worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 150 m² en maximaal 15% van de kavelgrootte. Het bouwen van een bijgebouw bij een vrijstaande woning valt buiten de sloopopgave. Onder aanvullende voorwaarden is het mogelijk om een groter bijgebouw te realiseren tot een maximum van 200 m².

In het 'Kampenlandschap' waarin onderhavige locatie gelegen, is het mogelijk om woningen tot 1.000 m³ mits passend in het landschap op te richten. De basisregeling gaat uit van 750 m³, door een staffeling toe te passen is het mogelijk om extra inhoud toe te voegen. Voor iedere 1 m³ extra wordt een sloopopgave gevraagd van 3 m³. Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat als gevolg van het slopen van 35 m², ca. 10 m³ extra inhoud aan de woning kan worden toegevoegd.

Om de inpassing van het functieveranderingsontwerp te toetsen op de inpassing in de omgeving is conform het opgestelde beleid op drie schaalniveaus een ontwerp nodig. De landschapsinrichting, de erfinrichting en het ontwerp van het erf moet op elkaar aansluiten.

In de Structuurvisie Functieverandering wordt veelal gesproken over het agrarisch erf, de locatie van cliënt, de Hessenmeer 50 voldoet echter niet aan het stereotype van een 'agraris erf', sterker nog. Door de 'bosachtige' landschappelijke inpassing welke destijds onder architectuur is aangeplant, zijn de verspreid liggende afzonderlijke gebouwen zelfs onzichtbaar geworden. De vraag die hier terecht mag worden gesteld, is of het een meerwaarde geeft wanneer bij het inrichtingsplan voor de oprichting van de vrijstaande woning, te letterlijk wordt vastgehouden aan stereotype van een agrarisch erf. In de uitwerking wordt zal dit nader worden toegelicht.

In de structuurvisie zijn ontwerpcriteria opgenomen om het authentieke karakter van het boerenerf en het buitengebied te waarborgen.



Algemene ontwerpcriteria functieverandering (artikel 5.1.1):

1. Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop.
2. Gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken in (erf)bebouwing, (erf)inrichting, (erf)beplanting van het erf of landschapsinrichting worden meegenomen in het ontwerp:
 - 2.1. Beplanting op of direct gelegen aan het erf;
 - 2.2. Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap.
3. Er is één in- en uitrit.
4. Overeenstemming in architectuur met de bestaande boerderij ontstaat doordat:
 - 4.1. De plaatsing van het nieuwe gebouw(en) qua plaatsing dienen te passen in het bestaande inrichting van het erf;
 - 4.2. De positionering van gebouwen op een erf vaak een functionele achtergrond heeft, en toegevoegde bebouwing dienen deze karakteristiek te respecteren;
 - 4.3. De nieuwe bebouwing achter (of in tweede orde qua maat en schaal) de huidige boerderij wordt geplaatst;
 - 4.4. Elke nieuwe bouwmassa weliswaar zijn eigen uitstraling en karakteristiek mag hebben, maar het wel 'familie' dient te zijn van de bestaande boerderij;
 - 4.5. Nieuwe bebouwing altijd een heldere en eenvoudige hoofdvorm heeft.
5. In materialisering en bestrating is sprake van versterking van het authentieke karakter van het boerenerf, anders gezegd: er is gebruik gemaakt van een traditionele inrichting en materiaal, omdat:
 - 5.1. De hoofdkleuren van de nieuwe bebouwing, het materiaal en het erf afgestemd zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij gedekte of natuurlijke kleuren voorop staan;
 - 5.2. De daken zijn afgedekt met riet/stro of gebakken pannen met een kleurstelling die past bij de karakteristiek van het gebied;
 - 5.3. Er materiaal is toegepast in architectuur en erfinrichting dat in het gebied voorkomt of past en als gebiedseigen kan worden beschouwd.

Naast de algemene ontwerpcriteria zijn er gebied specifieke ontwerpcriteria benoemd.

Gebied specifieke ontwerpcriteria Enkdorpen - Kampenlandschap (artikel 5.1.2.3):

- Maximaal 2 vrijstaande woning (<1.000 m³).
- Maximaal 4 rijwoningen of 2x2.
- Essen ophouden, lagere delen tussen essen verdichten.
- Dorpen los in de ruimte laten liggen, open ruimte tussen bosrand en dorp behouden.
- Verkaveling volgt de in het gebied aanwezige waterstructuur.
- Erf beplanting benadrukt de aanwezige waterstructuur.

Onderhavig verzoek voor een functieverandering wordt conform de ontwerpcriteria 'basispakket +' van de structuurvisie ingediend (zie figuur 8).



Indieningsvereisten basispakket:

1. Een ontwerp dat voldoet aan de Algemene ontwerpcriteria functieverandering zoals beschreven in paragraaf 5.1.
2. Tekening (1:2000) met daarop de aanwezige groenstructuren en bebouwing, overige kenmerken van het landschap, voor het omliggende gebied tot 500m om de veranderingslocatie.
3. Tekening (1:500) met erfinrichtingstekening, met daarop de nieuwe situatie en inpassing landschap (opstallen, (aan te planten) groen, bestrating).
4. Schriftelijke toelichting hoe de erfinrichtingstekening zich verhoudt tot het omliggende landschap:
 - benoemen van landschapstype
 - benoemen terugbouwstaffeling in relatie tot landschapstype
 - benoemen landschapskenmerken
 - benoemen welke kwaliteiten worden versterkt (toegevoegd) en welke diskwaliteiten worden gesaneerd (weggehaald).

Kortom: Een schriftelijke onderbouwing hoe het ontwerp tot stand is gekomen en waarom welke keuzes zijn gemaakt en waarom het ontwerp past binnen de gebiedsindeling.

Het pluspakket bevat een extra vereveningsbijdrage. Om te voldoen aan het pluspakket moet minstens één van onderstaande elementen terugkomen in het ontwerp.

Indieningsvereisten basispakket+:

1. Natuurherstel: Realisatie van natuurwaarden (herstel houtsingels, aanplant bos, herstel oude waterlopen), onderbouwd met een ecologisch rapport;
2. Recreatieve voorzieningen: Realisatie van een recreatief (openbaar) gebied: bijv. klompen- of kerkenpad, wandel- fiets- of paardenroute met voldoende kwaliteit: een op zichzelfstaande voorziening of een voorziening die aansluit op een reeds bestaande voorziening;
3. Zorg en recreatie: Bij realisatie van dagrecreatieve voorzieningen en zorgfuncties;
4. Goedkope woningbouw: Betaalbare woningen in het buitengebied moeten gestimuleerd worden. Vandaar dat de extra bebouwingsmogelijkheden ook openstaan indien alle nieuw te bouwen woningen betaalbaar blijven. Betaalbare woningen hebben een maximale verkoopprijs van € 200.000,- V.O.N.



Toetsing

Op het perceel van cliënt aan de Hessenmeer 50 is ca. 800+ m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De oppervlakte van de opstallen zijn verdeeld over meerdere stallen, welke destijds met een vergunning zijn opgericht, voor een overzicht van de aanwezige bebouwing, zie bijlage 1. Het te slopen oppervlak (835 m²) maakt het, conform de Structuurvisie Functieverandering, mogelijke om een vrijstaande woning van 750 m³ + een losstaand bijgebouw te realiseren.

Het Basispakket bestaat uit de minimale indieningsvereisten, opgebouwd in vier punten, voor een verzoek. Voor onderhavig verzoek wordt als volgt aan de vereisten voldaan:

- Ad. 1. Voor onderhavig plan kan als volgt worden gereageerd op de algemene ontwerpcriteria:
- Bij het ontwerp zijn de gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken (aanwezige bosranden en schaarse openheid landschap) het vertrekpunt geweest voor de locatiekeuze van de vrijstaande woning, waarbij enkel niet gebiedseigen vegetatie (coniferen) behoeft te worden verwijderd. In een vervolgstadium van het ontwerp wordt een materiaalkeuze gemaakt t.b.v. de te realiseren vrijstaande woning;
 - Het plangebied wordt ontsloten via het onverharde deel van de Hessenmeer om vervolgens via het Speulderveld op de Buurtweg uit te komen. Op het perceel Hessenmeer 50 zijn reeds twee in- en uitritten aanwezig die aansluiten op de Hessenmeer.
 - De te realiseren woning is voor wat betreft de positionering afgestemd op de aanwezige bebouwing, de bestaande doorzichten en kavelstructuur. Het nieuwe bouwvolume is zo gesitueerd dat de bestaande zichtlijnen door het gebied behouden blijven. Er is geen sprake van een erf achter erf constructie door de woningen aan de Hessenmeer te situeren.
- Ad. 2. In de bijlage van dit verzoek is een landschapsstructuurkaart opgenomen op schaal 1:2.000 met daarop de aanwezige groenstructuren en bebouwing, overige kenmerken van het landschap, voor het omliggende gebied tot 500 meter om de veranderingslocatie.
- Ad. 3. In de bijlage van dit verzoek is een inrichtingsplan opgenomen, met daarop de nieuwe situatie en een inpassing van het landschap (inrichtingstekening is tevens de planologische verbeelding waarop de situering van de woning en bijgebouwen is weergegeven).
- Ad. 4. De verhouding van het plan tot het omliggende landschap kan als volgt worden toegelicht:

Landschap

Het plangebied is gelegen in het 'Kampenlandschap' en biedt aan de voorzijde zicht op het bos- en heidelandschap van het Speulderveld. Van het kampenlandschap zijn de grove structuren nog zichtbaar, het merendeel van de houtwallen in dit gebied is in de loop der jaren verdwenen. De landschapsstructuur kaart in de bijlage van dit verzoek laat zien dat ter plaatse van het plangebied tot het jaar 1973 sprake was van een open landschap. In de jaren daarna is die openheid verdwenen en is het perceel verworpen tot een 'eigen' kamer, met dit verschil dat niet de randen maar de gehele kamer is dichtgegroeid.

Ten aanzien van de beoogde locatie voor de oprichting van de vrijstaande woning is rekening gehouden dat de bestaande kamerstructuur zo min mogelijk doorbroken wordt. De kamerstructuur aan de westzijde van het perceel bestaat momenteel uit snelgroeiende vegetatie (houtwal / brandhout), welke nu openingen en gaten laat zien. Om de kamerstructuur te versterken zal aan de west- en zuidzijde van het perceel nieuwe duurzame gebiedseigen vegetatie worden aangeplant.



Huidige erfopzet

Op het perceel aan de Hessenmeer 50 zijn twee grotere schuren en diverse kleinere schuren gesitueerd welke toebehoorden aan de kalvermesterij, waarvoor de Hinderwetbeschikking is verleend op 12-05-1982. De erfverharding is niet meer dan noodzakelijk, smal en lang. In het midden van het perceel bevindt zich de voormalige bedrijfswoning welke door cliënt bij aankoop in 2016 is gerenoveerd. De agrarische bebouwing geeft een rommelig beeld.

Toekomstige erfopzet en toelichting

Cliënt is voornemens alle agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel te slopen en op hetzelfde perceel, maar dan zuidelijker een vrijstaande compensatiewoning terug te bouwen. Voor de ontsluiting van het nieuwe perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitrit op het onverharde deel van de Hessenmeer. Rondom het perceel is reeds een haagbeuk aangeplant, ter plaatse van de woning en de bijgebouwen zal het perceel een woonbestemming krijgen, de 'kamerranden' bestaan uit een zone van ca. 15 meter en ontvangen de natuurbestemming, de 'binnenkamers' krijgen de bestemming 'Tuin'. De erfverharding (beton) rondom de verschillende opstallen zal worden opgegraven en worden verwijderd. In de nieuwe situatie bestaat de verharding enkel nog uit grindpaden, passend binnen de structuur van het landschap.

Landschappelijke inpassing

De landschapsstructuurkaart in de bijlage van dit verzoek geeft aan dat in het verleden ter plaatse van het plangebied sprake was van een open landschap. Maar dat rond het jaar 2000 het perceel verworden is tot een 'eigen' kamer. Door de 'kamerranden' van het perceel opnieuw aan te planten met gebiedseigen vegetatie wordt de kamerstructuur van het plangebied versterkt, het is ook kenmerkend voor de bestaande begrenzing van het perceel. Het perceel grasland grenzend aan het Speulderveld zal intact blijven als schapenweide, waardoor ook de bestaande zichtlijnen en de openheid van het gebied behouden blijft. Het bouwplan wordt daardoor ingepast in het bestaande kampenlandschap.

Materialisering, plantsoorten en beeldkwaliteit

Voor het bouwplan zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen. Het kleurgebruik voor grote gevelvlakken zal worden beperkt tot gedekte aardkleuren. Zo zal de oprit worden voorzien van boerengrind. Wat het aantal bouwlagen betreft moet worden gedacht aan een enkele laag (begane grondvloer) met schuine kap. De nieuw aan te brengen beplanting waarmee de kamerstructuur zal worden versterkt zal bestaan uit eiken- en beukenbomen.

Recreatieve voorzieningen / recreatie

Ten aanzien van het basispakket+ worden een aantal elementen voorgesteld die terug dienen te komen in het ontwerp. Cliënt wenst een combinatie te maken, ten aanzien van de recreatieve voorzieningen, recreatie en natuurherstel. Zoals eerder in het verzoek reeds is aangehaald, vormt de locatie een druk bezocht toeristisch knooppunt. Veel passanten stoppen voor het nuttigen van een zelf meegebrachte versnapering. Het daartoe neergezette picknickbankje is zelden leeg, veelal bezet. Cliënt voert wekelijks het maaionderhoud uit, ruimt zwerfafval op zodat de plek een verzorgde uitstraling geeft. Om te voorzien in extra gebruiksmogelijkheden wenst cliënt op eigen perceel langs het Speulderveld picknickbanken te plaatsen, die uitzien over de schapenwei en heide.



Naast het toevoegen van extra buitenmeubilair heeft cliënt reeds een krachtstroomvoorziening op eigen perceel aangebracht zodat bij evenementen en concoursen op de heide de organisaties kunnen worden voorzien van stroom etc. Ten aanzien van natuurherstel worden de kamerranden van het perceel versterkt door de toevoeging van duurzame en gebiedseigen bomen. Kortom cliënt heeft als langdurig bewoner van de Hessenmeer oog voor de kwaliteit van het landschap en verleend alle ondersteuning waar dat mogelijk is.

Conclusie motivering

Aan de in het basispakket en basispakket+ gestelde indieningsvereisten, wordt in onderhavig plan voldaan.

Afsluiting

Onderhavig verzoek is in lijn met het regionaal beleid. Het beoogde plan heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Tevens geeft het geldende beleid voldoende aanknopingspunten voor een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Hessenmeer 50 in Ermelo.

Namens cliënt, verzoeken wij u om medewerking aan een herziening van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van dit verzoek. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 0342-474255.

Hoogachtend,
VANWESTREENEN BV

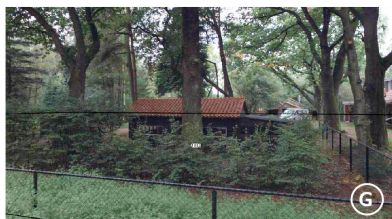
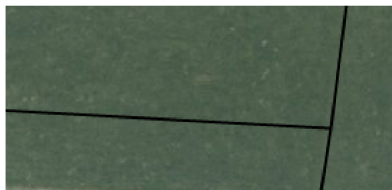


A.P. (Adri-Piet) Stam

Bijlage:

- Bijlage 1: Overzicht bestaande bebouwing d.d. 21-08-2018;
- Bijlage 2: Beoogde planologische situatie plangebied d.d. 12-09-2018;
- Bijlage 3: Landschap structuurkaart (1930 / 1940 / 1950 / 1960 etc.)





OVERZICHT BESTAANDE BEBOUWING

nr.	omschrijving	opp.
A:	woonhuis + bijgebouwen	300 m ²
B:	houthok 1	22,7 m ²
C:	houtschuur	241 m ²
D:	kippenhok	185 m ²
E:	kalverenstal / stenen schuur	330 m ²
F:	houthok 2	21,6 m ²
G:	kenneel	34,8 m ²
	B t/m G.	835 m ²

Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel: Verbeelding

Project nr: 0590

Tekening nr: 1 van 1

Datum: 21/08/2018

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- W-1 Wonen - 1
- A-W Agrarisch met waarden
- N Natuur
- T Tuin

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie M

Bouwvlakken

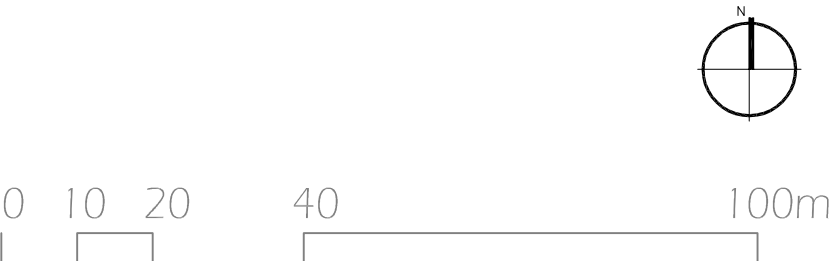
bouwvlak

Maatvoeringen

- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum inh. hoofgebouw (m³)

Functieaanduidingen

vrijstaande woning



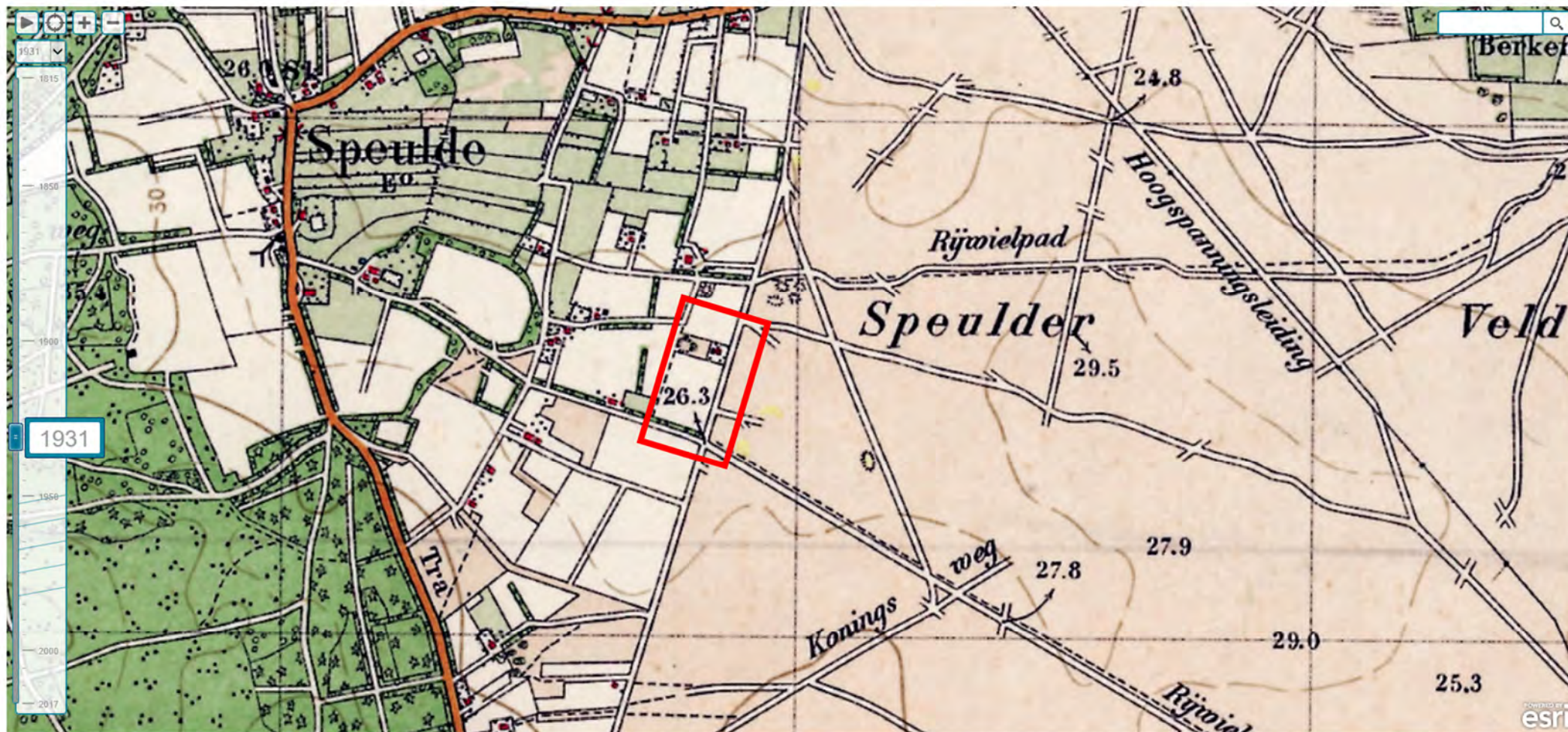
Verbeelding bestemmingsplan

Van Westreenen Adviseurs

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
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 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

PROJECT:	SCHAAL: 1:1
Functieverandering van een voormalige kalvermesterij	GETEKEND: AS
OPDRACHTGEVER:	FORMAAT: A2
Dhr. E. Deubel	DATUM: 12/09/2018
Hessenmeer 50	WIJZIGING: .././2018
3852 NZ Ermelo	
LOCATIE: percelen gemeente Ermelo, sectie D, nrs: 1554 / 1604 / 1605	
ONDERDEEL:	PROJECTNUMMER:
Verbeelding plankaart bestemmingsplan	AS/Deubel/0590
m.b.t. Structuurvisie Functieverandering	Blad 1 van 1



Opmerkingen:

- Ter plaatse van het plangebied was enkel nog sprake van open agrarisch gebied.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR
topografische kaart 1931



Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

1 van 10

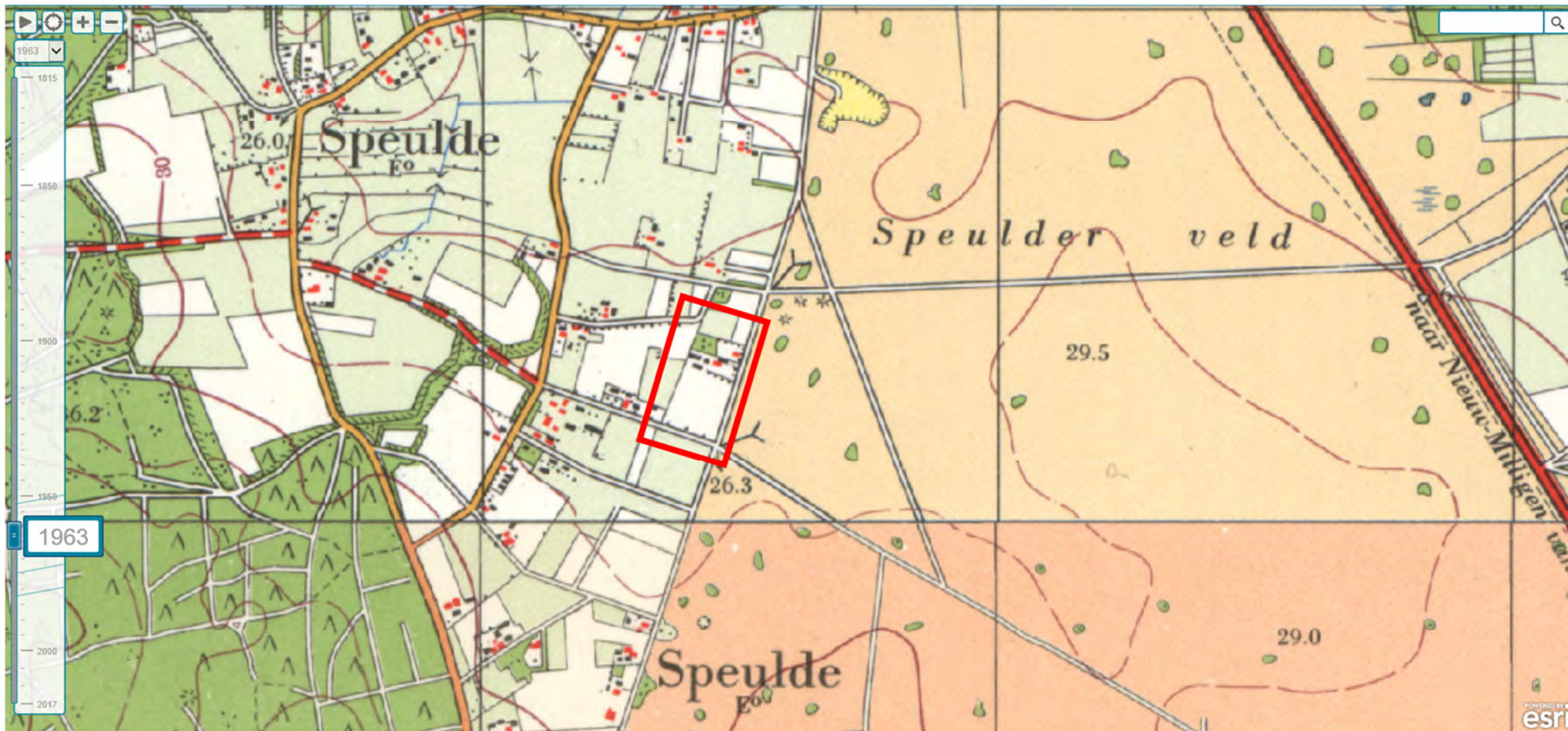
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen:

- Rondom de woning verschijnen meerdere gebouwen en opstallen.
- Het gehele perceel is in gebruik als (open) agrarische grond.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR topografische kaart 1963

Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

3 van 10

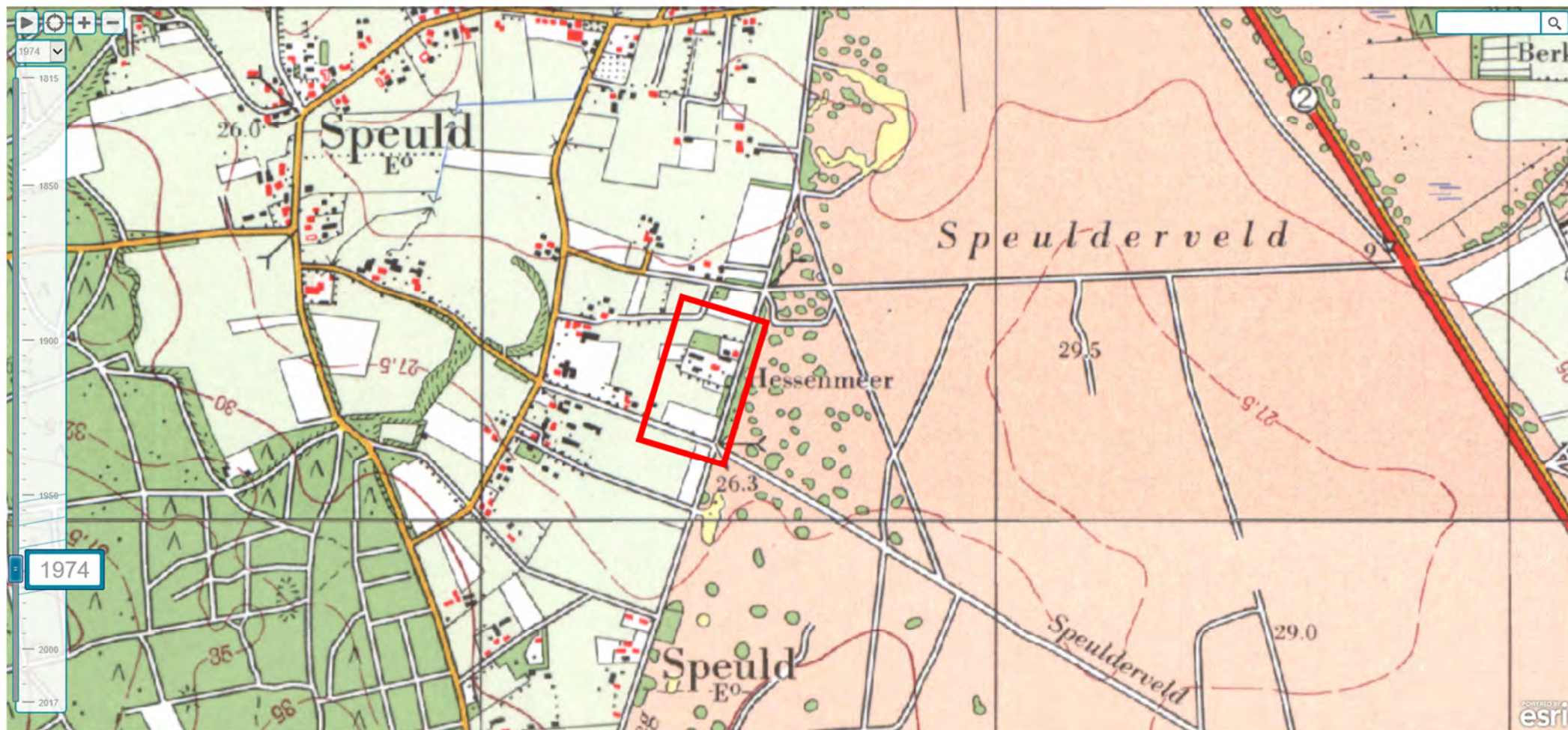
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen:

- Het perceel Hessenmeer 50 wordt duidelijk afgebakend.
- Dit geldt ook voor het perceel grasland langs het Speulderpad.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR topografische kaart 1974

Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

4 van 10

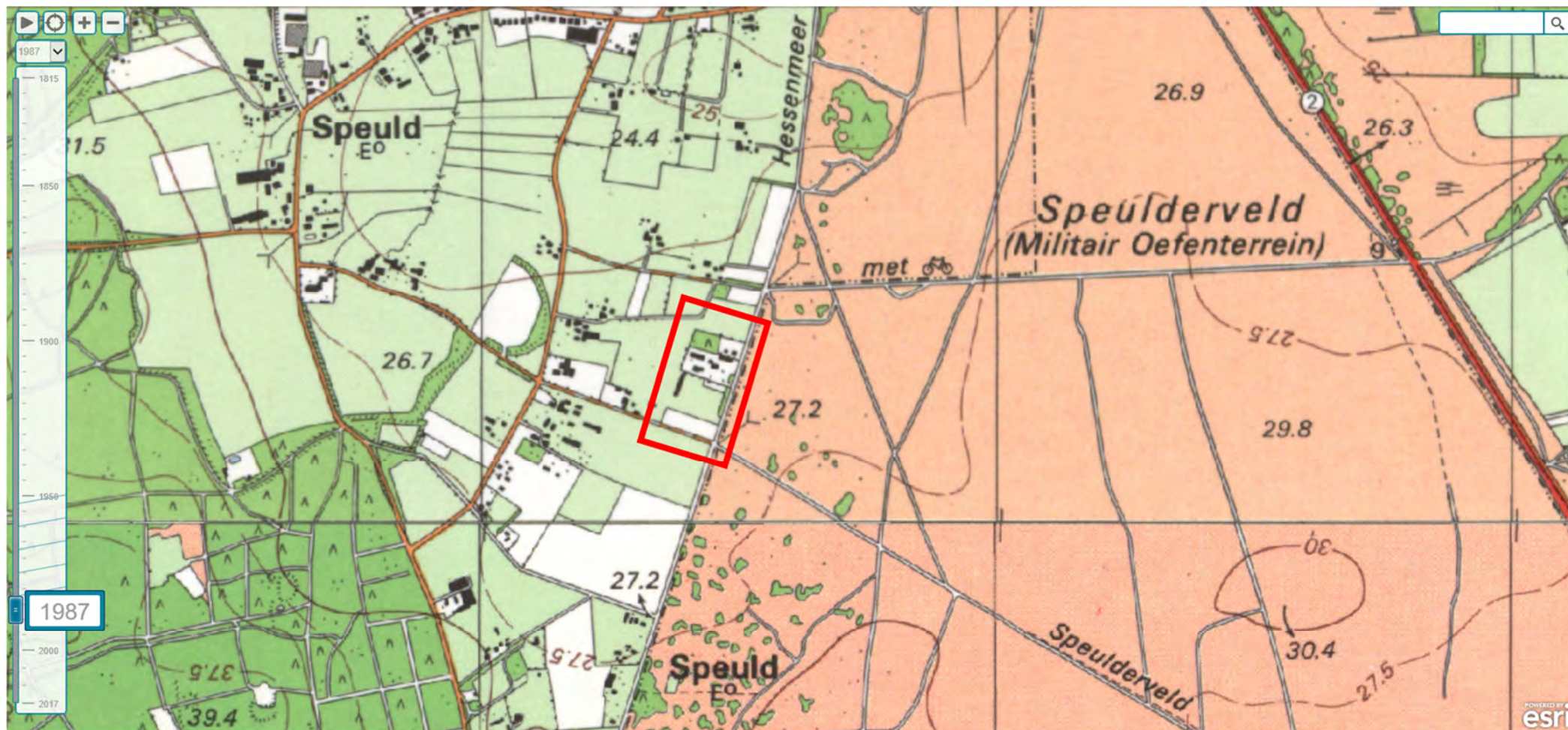
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen:

- Er is een nieuwe kalverstal evenwijdig aan de Hessenmeer opgericht.
- Aan de oostzijde van het perceel is een houtwal aangeplant.

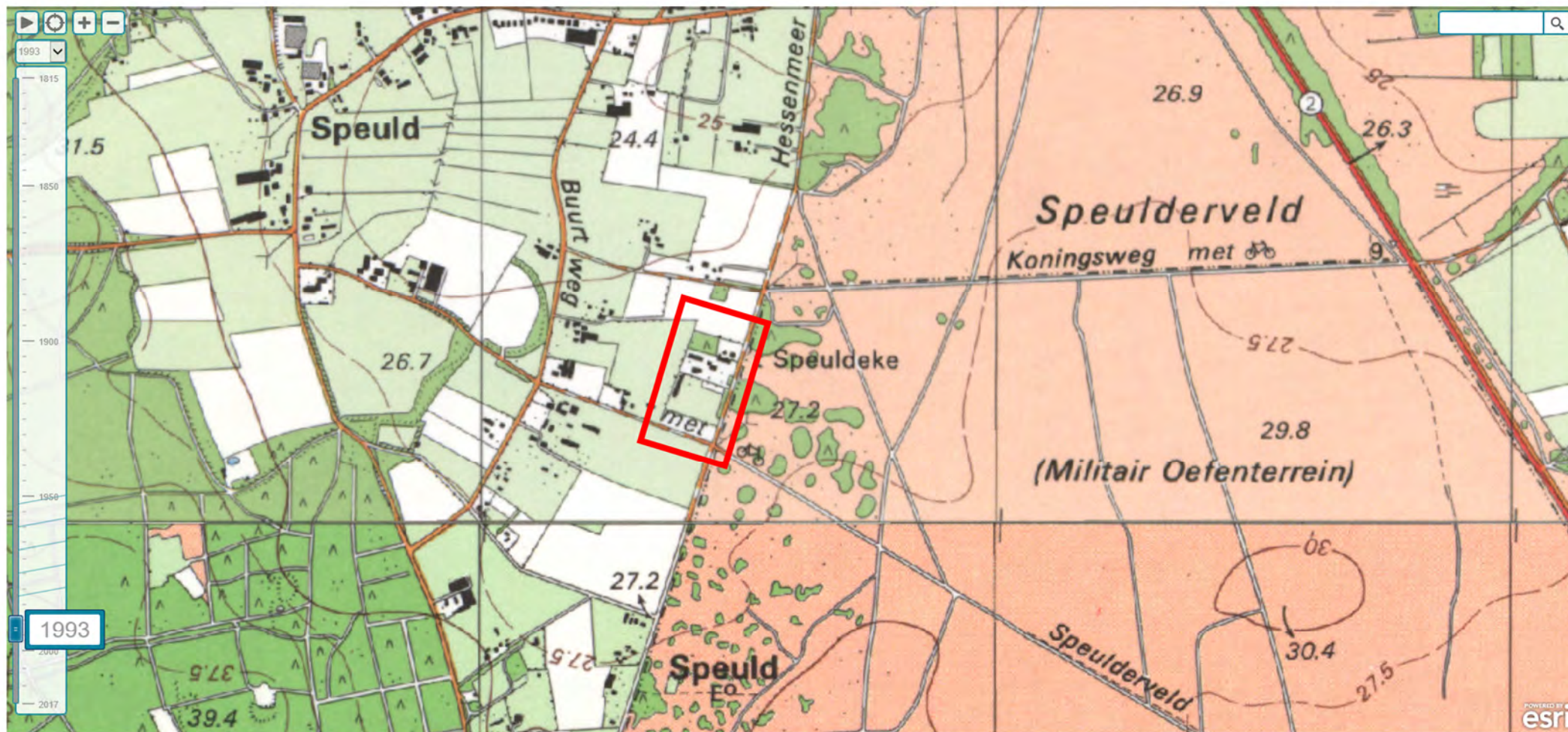
LANDSCHAPSSTRUCTUUR topografische kaart 1987

Opdrachtgever:
Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:
Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel: Verbeelding
Project nr: 0590
Tekening nr: 5 van 10
Datum: 27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



Opmerkingen:

- Er verschijnt een duidelijk afrastering / houtwal achter de kalverenstal.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR topografische kaart 1993



Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

6 van 10

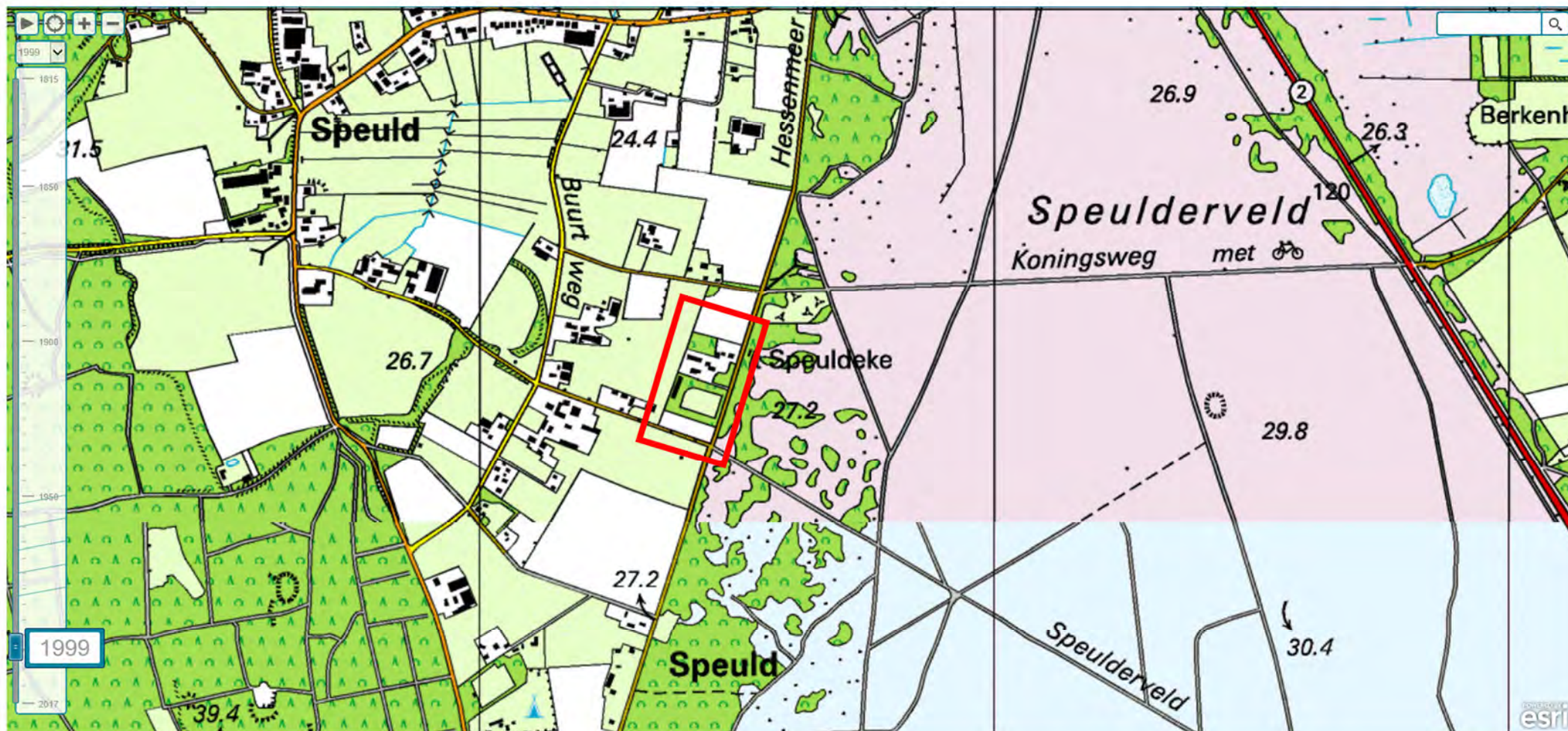
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen:

- Het tussengelegen perceel heeft een eigen 'kamerstructuur' gekregen.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR
topografische kaart 1999



Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

7 van 10

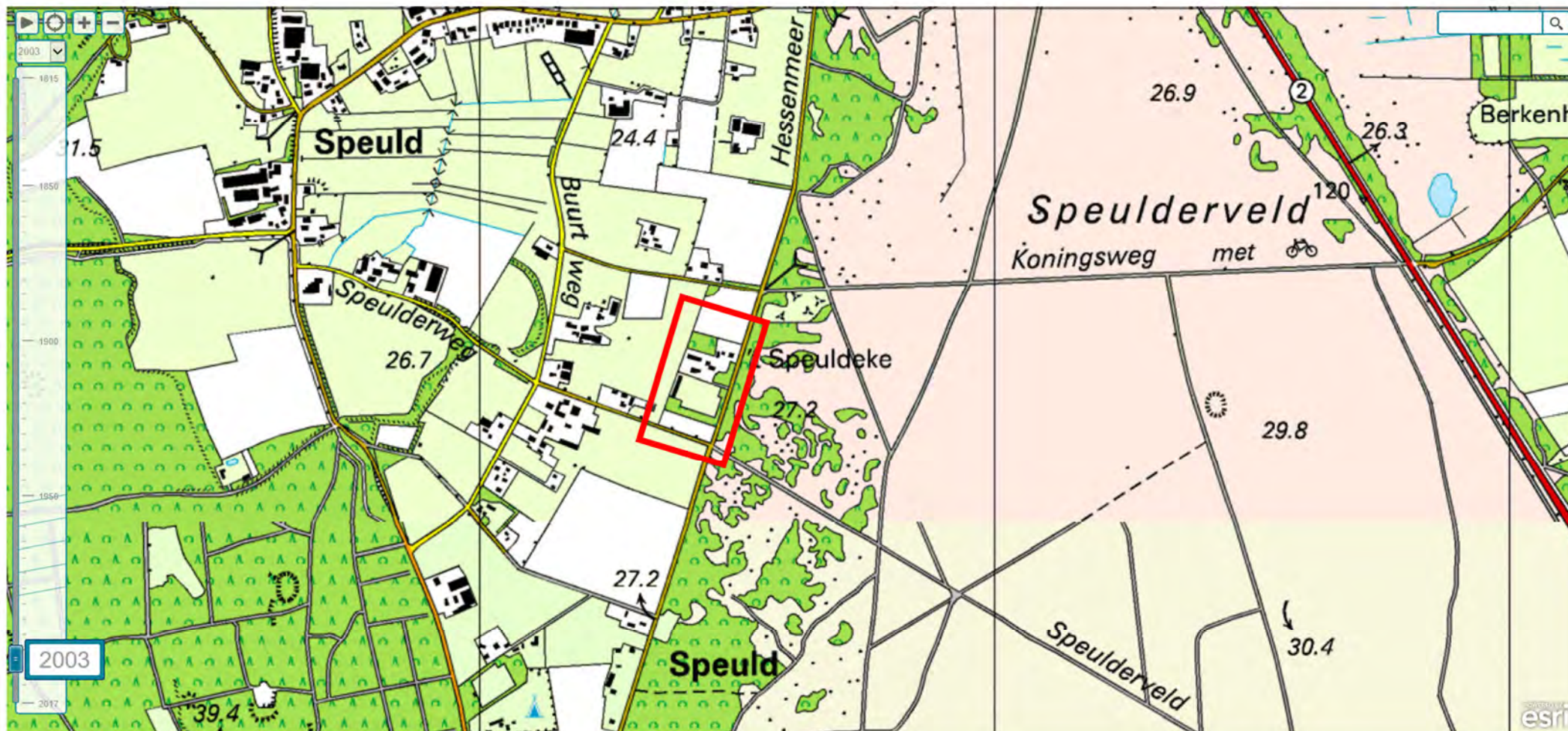
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen:

- Van de kamerstructuur is enkel de zuidzijde nog intact.



LANDSCHAPSSTRUCTUUR
topografische kaart 2003

Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

8 van 10

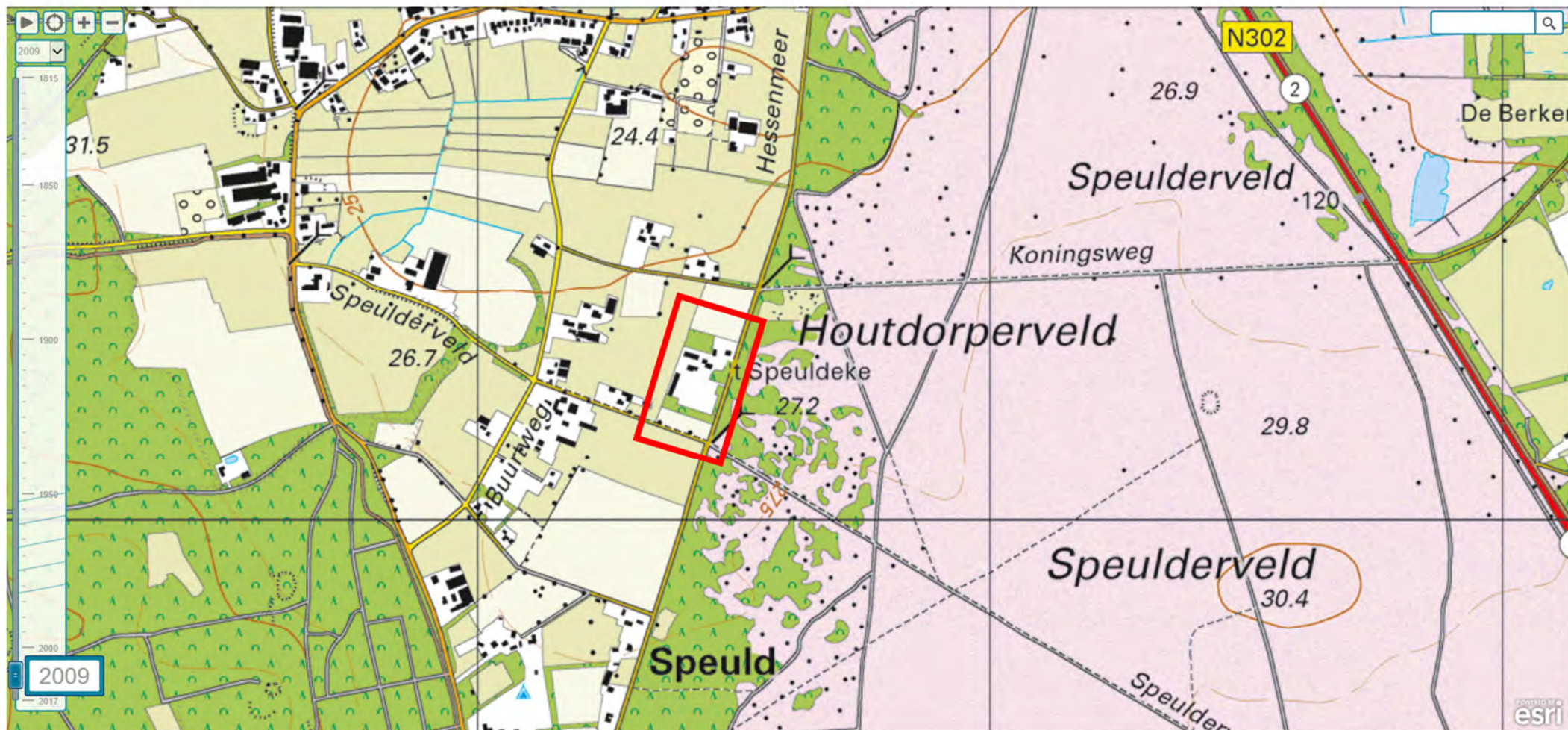
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen:

- Het perceel is grotendeels betrokken bij het agrarische bedrijf.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR
topografische kaart 2009



Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

9 van 10

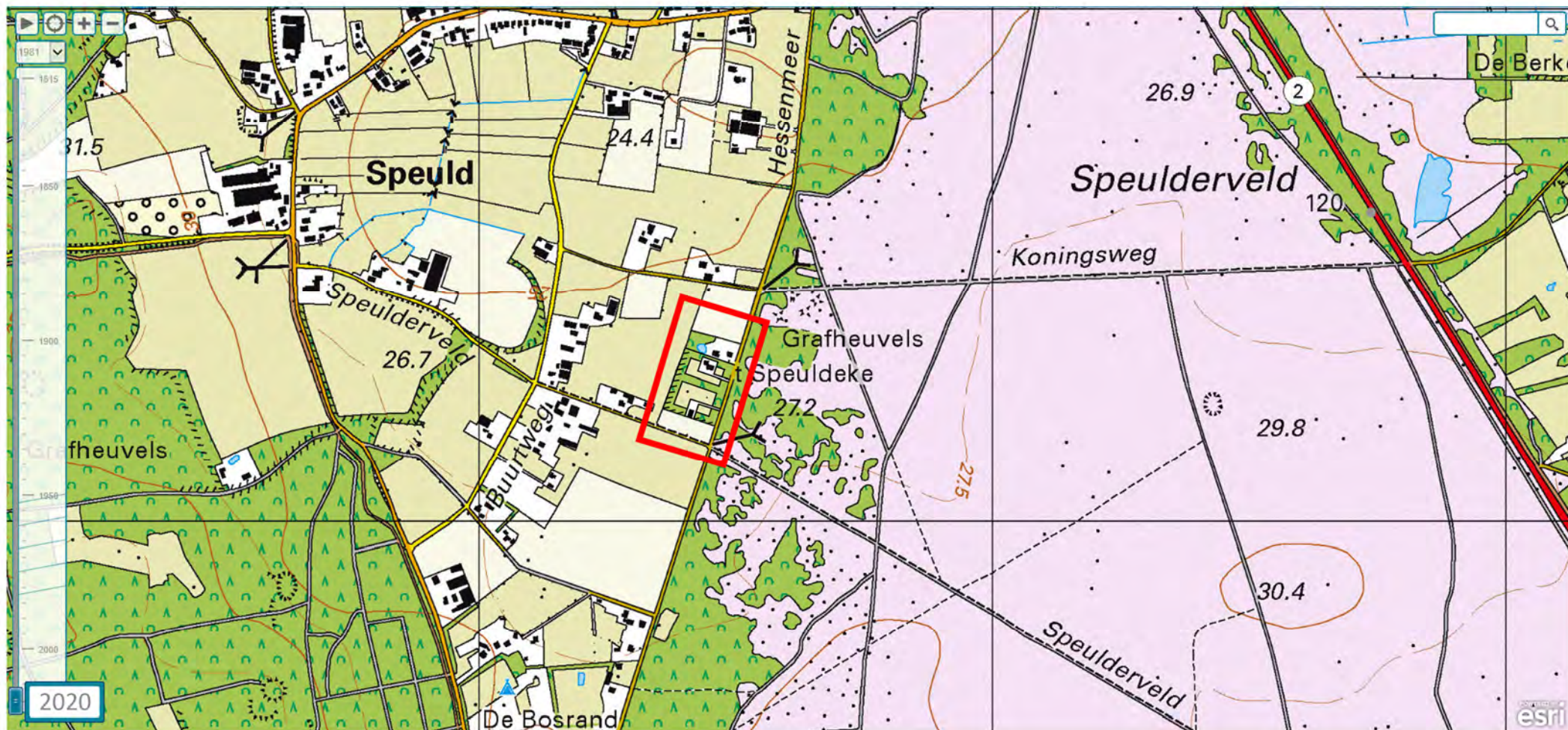
Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Opmerkingen / Ingrepen:

- 'Kamerstructuur' op perceelsniveau herstellen;
- Bomenrij aan de westzijde van het perceel opnieuw aanplanten;
- Perceel langs het Speulderpad behouden als 'open' agrarische grond;
- Opschonen van de 'Binnenkamers';
- Verwijderen van opschot en geen gebiedseigen vegetatie, solitaire bomen behouden.

UITWERKING BEOOGDE SITUATIE
o.b.v. topografische kaart

Opdrachtgever:

Dhr. E. Deubel
Hessenmeer 50
3852 NZ Ermelo

Project:

Functieverandering van een
voormalige kalvermesterij

Onderdeel:

Verbeelding

Project nr:

0590

Tekening nr:

10 van 10

Datum:

27-08-2018

Antonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED