



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

• Lageveld 7 - Ermelo •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Lageveld 7 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Landschappelijke inpassing

Project: Landschappelijke inpassing

Locatie: Lageveld 7 - Ermelo

Titel rapport

Landschappelijke inpassing - Lageveld 7 - Ermelo

Opgesteld:

20 december 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers i.s.m. Veluwse Architecten
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Landschapsanalyse	08
4. Nieuwe situatie	10
5. Groen- en natuurinclusief bouwen	12

1. Aanleiding

Aan de Lageveld 7 in Ermelo is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. De werkzaamheden zijn al enige tijd gestaakt waardoor de functie van de schuren is komen te vervallen. Er is sprake van leegstand. De initiatiefnemer is voornemens om alle landschap ontsierende bebouwing te saneren en ruimte te maken voor de realisatie van meerdere woningen. De oorspronkelijke (woon)boerderij blijft daarbij behouden.

Het erf is gelegen in een kampenlandschap. Aan de westzijde is sprake van een enkdorpenlandschap en aan de oostzijde is er sprake van een overgang naar het heidelandschap. Van oorsprong lag het erf in het ontginningslandschap. Een zeer open landschap dat in de jaren die volgden in openheid afnam. Later is die openheid weer wat toegenomen. Rondom het plangebied wordt dit op kaartbeelden zichtbaar als een bomenrij die van oorsprong dicht om het erf heeft gelegen. Later was er sprake van een volledig omsloten “kamer” (perceel). In de huidige situatie markeren een aantal beeldbepalende elzen deze structuur. Verder richting het oosten bleef het volledig open en is het vandaag de dag herkenbaar als Speulderveld. Aanvankelijk bestond het gebied uit smalle houtsingels en/of bomenrijen veelal bestaande uit els of zomereik.

Op 9 november 2022 geeft de gemeente aan de bereidheid uit te spreken om medewerking te kunnen verlenen aan de voorgestelde functieverandering aan het perceel Lageveld 7. Het landschapsplan moet opgesteld zijn door een daartoe deskundig bureau. Het plangebied ligt tussen twee belangrijke natuurgebieden in, boslandschap van de Veluwe en het heidelandschap “Houtdorperveld”. Dit betekent dat deze plek aandacht verdient om goed

landschappelijk ingepast te worden. Het landschapsplan dient te worden voorzien van een analyse van het aanwezige landschap (structuren/patronen), een beschrijving van karakteristieke beplantingsvormen in het gebied, goed kaartmateriaal en een inrichtingsplan met ruimtelijke opbouw van de gebouwen in het plan. Bovendien moet aandacht worden geschonken aan klimaat adaptieve maatregelen en moeten aanwezige milieuvergunningen worden ingetrokken.

Voor het toevoegen van woningen en de (landschappelijke) inrichting van het perceel op basis van de gebiedskenmerken is N+L Landschapsontwerpers gevraagd om een landschappelijke inpassing op te maken. De landschappelijke inpassing bestaat uit een situatietekening op A3 formaat in combinatie met deze ruimtelijke onderbouwing.

2. Huidige situatie

Het plangebied is in het buitengebied gelegen nabij Speuld. Het erf komt voor het eerst voor op kaarten van rond 1890. Het erf is dan net als alle andere erven kleinschalig van opzet. De (woon)boerderij is op dat moment landschapsgericht. In latere instantie wordt het erf ontsloten vanuit de oostzijde en na de ontginning wordt er een weg aangelegd. De boerderij ligt nagenoeg haaks op de weg, waardoor het lijkt dat de oriëntatie van de boerderij lijkt te zijn bepaald door de weg. In werkelijkheid is dat dus niet het geval en het is ook zichtbaar dat er een minimale hoekverdraaiing zit ten opzichte van de weg.

Na het begin van de voorgaande eeuw vindt er een uitbreiding van het erf plaats. Er is rond de ontginning sprake van een boerderij met meerdere opstallen. In de jaren '60 is er sprake van een nieuwe uitbreiding en is het voor die tijd een erf van bovengemiddelde omvang in die omgeving. De jaren die volgen leveren geen noemenswaardige uitbreidingen meer op. Het erf houdt een gelijke omvang. In de huidige situatie staat om die reden nog altijd woonboerderij aan de voorzijde met een aantal schuren aan de achterzijde. In die zin is er sprake van een cultuurhistorische en klassieke erfopzet met een duidelijke hiërarchie: wonen aan de voorzijde, werken aan de achterzijde.

Het erf kent één krachtige ontsluiting. Voor de herkenbaarheid van een één-erf-gedachte belangrijk om dat te behouden. Bij een ontwikkeling op deze locatie moet in elk geval de ontsluiting en de hiërarchie voorop gesteld worden. Behoud van de woonboerderij is een voorwaarde met daarachter de ondergeschikte woon- en bijgebouwen.



Locatie plangebied ten noordoosten van Speuld. (Bron: pdok.nl/viewer)



Planlocatie Lageveld 7 (erf). (Bron: pdok.nl/viewer)

3. Landschapsanalyse

Het plangebied is op de oostelijke flank van de stuwwal van het droge veluwemassief gelegen. Een gebied met kampen (donkerbruin op het analysebeeld) dat gekenmerkt wordt door de begrenzing met grootschalige boscomplexen (groen op het analysebeeld) aan de westzijde en grootschalige heidecomplexen (paars op het analysebeeld) aan de oostzijde. De massieve bossen (Veluwe) waren altijd gesloten, de heide (Houtdorperveld) daarentegen open. Tussen de bossen en de kampen ligt op de flank nog een gedeelte enkendorpenlandschap (lichtbruin op het analysebeeld).

De erven lagen verspreid in het gebied waarvan de meeste erven langs wegen. Een aantal erven hadden geen directe verbinding met de wegen en lagen midden in het landschap. In alle gevallen waren de hogere delen in het landschap in gebruik genomen. Het aantal erven nam door de jaren licht toe en naar mate de ontginning vorderde kwamen er ook een klein aantal wegen bij. Dit geldt voor de Lageveld, Hessenmeer en de Buurtweg. Een groot aantal erven konden daardoor beter ontsloten worden. Dit geldt ook voor het plangebied.

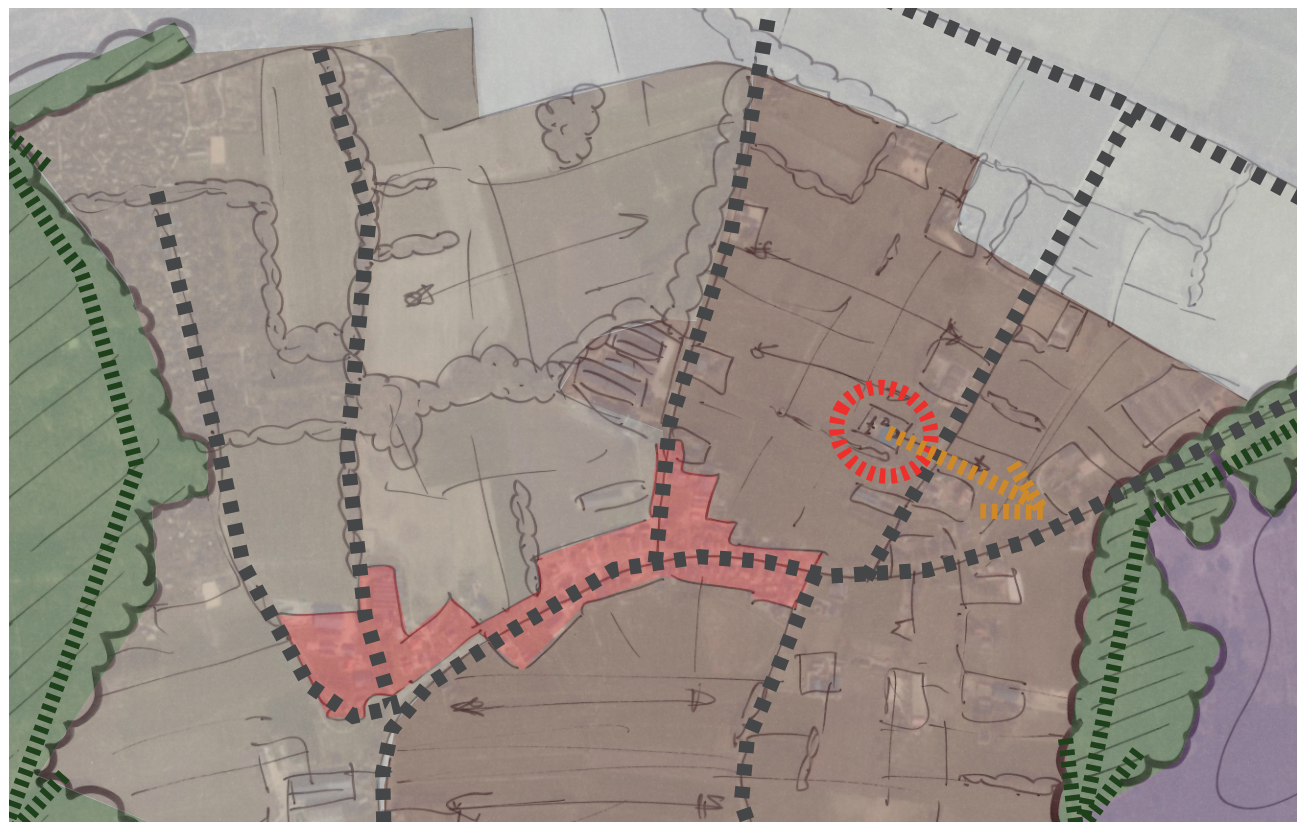
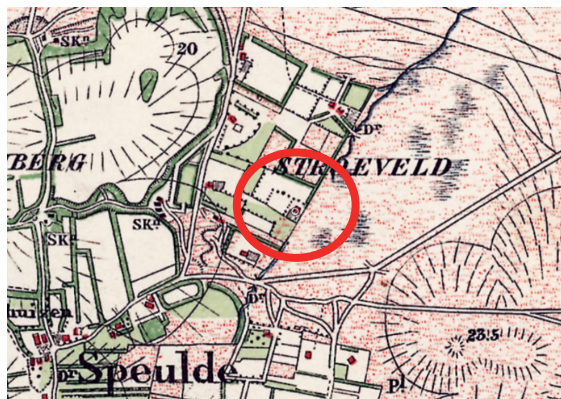
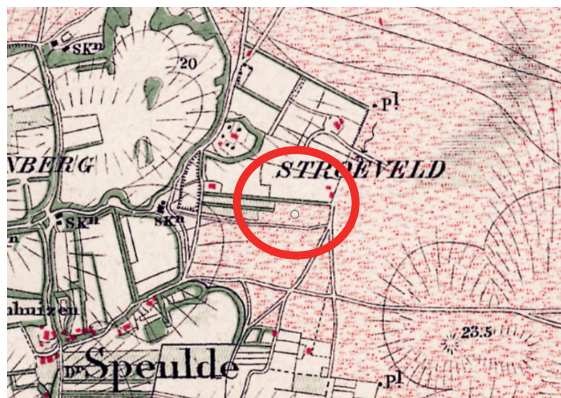
Rondom het plangebied heeft aanvankelijk geen beplanting gestaan. Er was sprake van open landschap dat na de ontginning van de heide pas is aangeplant. De openheid werd daardoor vervangen voor een kleinschalig landschap. Aanvankelijk lijkt er een bomenrij rondom het plangebied te hebben gestaan, in latere instantie is de bomenrij komen te verdwijnen en werd het perceel rondom de boerderij volledig omzoomd door een houtsingel. De openheid nam daarna weer wat toe door het verdwijnen van de aangebrachte landschapsstructuren. In de huidige situatie herbergen met name de west-

en oostzijde nog overblijfselen van die structuren. De noordzijde is op enkele bomen na nagenoeg onherkenbaar geworden.

Het plangebied is gelegen tussen twee grote natuurgebieden. Het gebied is gelegen op de flank waardoor er sprake is van een aflopend profiel van west naar oost. Het gebied direct rondom het plangebied kenmerkt zich als een agrarisch gebied. Deze gebieden kunnen een bijdrage leveren door oude landschapsstructuren te herstellen. Er kan daardoor ook een gedeelte van de kleinschaligheid teruggebracht worden.

De boerderij zelf was oorspronkelijk landschapsgericht, maar is door de komst van de Lageveld min of meer op de weg georiënteerd. Er is sprake van een kleine hoekverdraaiing. Omdat het effect van een landschapsgericht erf verdwenen is met de komst van de weg, is het een aanbeveling om de nieuwe gebouwen te oriënteren op de weg en niet op de (woon)boerderij. Bijkomend effect is dat er dan een verschil ontstaat tussen de oude boerderij en de nieuwe gebouwen. Juist door de verdraaiing wordt het hoofdgebouw dan benadrukt. De hiërarchie moet blijven bestaan met duidelijk een voorerf (boerderij) en achtererf (de rest van de gebouwen) en één inrit.

In de nieuwe situatie moet voorkomen worden dat er sprake is van een te grootschalig geheel. Het moet kleinschalig blijven waarmee de korrelgrootte van het erf acceptabel is in dit landschap. Het erf moet landschappelijk worden ingepast waarbij aandacht zou kunnen zijn voor herstel van kleinschaligheid.



Links: Locatie omstreeks 1870, 1925 en 1930. (Bron: topotijdreis.nl). Rechtsboven: beeld uit de ahn viewer. (Bron: ahn.nl) Rechtsonder: analyse Lageveld 7. (Bron: N+L Landschapsontwerpers).

4. Nieuwe situatie

Belangrijkste kenmerk van het voormalig agrarisch erf aan de Lageveld 7 is de (woon)boerderij (A). Deze blijft bij deze ontwikkeling dan ook behouden. De overige landschap ontsierende bebouwing (D) wordt gesloopt. De boerderij is van oorsprong landschapsgericht. Pas veel later is de weg aangelegd en daardoor lijkt de boerderij nu wat komisch ten opzichte van de weg te liggen. Er is sprake van een kleine hoekverdraaiing. Dat wordt onder meer versterkt doordat alle andere gebouwen aan dezelfde weg wel haaks op de weg zijn gelegen. Dat geldt zowel voor naastgelegen erven als de bebouwing op het achtererf van het plangebied.

Toch wordt de boerderij daardoor nog eens extra benadrukt. Er ontstaat een wat eigenwijze houding ten opzichte van de overige bebouwing wat in dit geval ook de hiërarchie ten goede komt. Het gebouw is onbetwist het hoofdgebouw. Door de ligging voor op het erf, door de typologie, de materialisatie, maar dus ook door de afwijkende nokrichting. De bestaande fruitbomen vóór de boerderij zijn zeer karakteristiek en dienen behouden te blijven. Achter de voorgevel van de boerderij wordt alle nieuwe bebouwing voorgesteld. De nieuwe bebouwing is in alle gevallen door materialisatie ondergeschikt ten opzichte van het hoofdgebouw en georiënteerd op de weg.

De landschap ontsierende bebouwing heeft plaats gemaakt voor een vrijstaande woning (B), een twee-onder-één-kapper (C) en een tweetal bijgebouwen (L/M). De bebouwing is zodanig gesitueerd dat er een klein en compact erf ontstaat. Aanrijden doet men via de bestaande inrit. Midden op het erf is er voldoende ruimte om te keren en draaien en daarnaast is er sprake van 8 vaste parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen liggen gunstig ten opzichte van het centrale erfgedeelte (E). De parkeerplaatsen zijn uitgevoerd

met een grasbetonsteen. Deze ingreep, inclusief een stevige reductie van het verharde oppervlakte en/of dakoppervlak ten opzichte van de huidige situatie draagt bij aan de klimaat adaptieve doelstellingen.

Alle bestaande (noemenswaardige) beplanting c.q. bomen op het erf blijven behouden (H). Zij zorgen reeds voor de structuur op het erf. Het erf wordt enkel op tactische plekken opgedeeld met hagen (G), vooral ook om de bewoners een vorm van privacy te gunnen. Er is dus geen ruimte voor schuttingen of soortgelijke uitstralingen. De hagen zijn gemengd waardoor er verschil in bloeitijd en groei ontstaat. De hagen hebben daardoor een wat wildere indruk en zijn uitstekende woningen voor diverse vogelsoorten.

Tot slot worden rondom het erf elzen (I) aangeplant. De elzen zijn weliswaar fragmenten, maar vormen met elkaar visueel een omkadering van het erf (J). Daarbij wordt gerefereerd naar de oorspronkelijke situatie van het erf c.q. de oorspronkelijke landschapsstructuur aan het begin van de voorgaande eeuw. In de nieuwe situatie is er nadrukkelijk sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van landschap ontsierende bebouwing;
- Ontwikkeling van nieuw erf op basis van een één-erf-gedachte;
- Slechts één hoofdontsluiting;
- De aanplant van gemengde hagen en herstel van de landschapsstructuur;
- Parkeren op grasbetonstenen.

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Nieuwe situatie locatie Lageveld 7 (Bron: N+L Landschapsontwerpers).

5. Groen- en natuurinclusief bouwen

Na vaststelling van de Groenvisie 2017-2027, dient een uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen op te worden gesteld. De strekking van de nota dient te zijn dat bij elke nieuwbouwaanvraag het thema groen- en natuurinclusief bouwen aan de orde is en zo mogelijk ook uitvoering hiervan wordt verlangd. Op 16 april 2019 is in de commissie Infrastructuur en Ruimte het voorstel met betrekking tot de uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen behandeld. De Wethouder heeft toen op verzoek van de commissieleden het voorstel teruggenomen en toegezegd:

- het addendum van de commissie mee te nemen in het afwegingskader woningbouw;
- wel door te gaan met stimuleringsbeleid voor groen- en natuurinclusief bouwen.

Doelstellingen groen- en natuurinclusief bouwen

Het groen in, op en aan gebouwen is van groot belang voor de leefbaarheid en voor het ecologisch functioneren van Ermelo. Daarnaast gaat het om een veel bredere opgave om meer groen in de woonomgeving toe te passen. Het behoud en ontwikkelen van groen is van groot belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten en voor de biodiversiteit in Ermelo, voor een prettige leefomgeving, voor mogelijkheden voor natuurbeleving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering. Het begrip “groen- en natuurinclusief bouwen” wordt dus breed uitgelegd.

Het puntensysteem

Bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is

(bijv. bij tenderen), en bij wijzigingen van bestemmingsplannen wordt een verplicht puntensysteem gehanteerd. Naast woningbouwprojecten geldt dit puntensysteem ook voor andere projecten bijv. aanleg infrastructuur en bouw van andere gebouwen dan woningbouw. De essentie van het puntensysteem is dat de initiatiefnemer maatregelen neemt waarbij elke maatregel 1, 2 of 3 punten waard is. Afhankelijk van de omvang van het bouwproject wordt een verplicht aantal punten voorgeschreven.

De keuze uit de onderstaande lijst van maatregelen dient gebaseerd te zijn op ecologische advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Overigens is dit niet (geheel) nieuw. Immers bij (bouw)projecten wordt nu al natuuronderzoek gedaan waar ook vaak advies over maatregelen met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen wordt gegeven, maar deze zijn dan niet verplicht. Nu worden de maatregelen wel verplicht. Gekozen is voor praktische en compacte lijst van maatregelen met verwijzingen naar voorbeelden.

5.1 Stappenplan

Stap 1 – bepalen omvang project

De eerste stap is het bepalen van de omvang van het project. Hoe groter de omvang, hoe meer maatregelen worden gevraagd. De projecten worden als volgt ingedeeld:

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m².
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m² en 2.000 m²

C. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m2 en 10.000 m2.

D. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m2.

Stap 2 – het verplichte aantal te behalen punten:

A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m2, 5 punten.

B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m2 en 2.000 m2, 11 punten.

C. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m2 en 10.000 m2, 16 punten.

D. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m2, 26 punten.

De ontwikkeling wordt ingeschaald onder "C". Het betreft een grootschalig project met een oppervlakte tussen de 2.000 m2 en 10.000 m2.

5.2 Maatregelen inclusief punten

Onderdeel gevel/daken

- 1 Geveltuin
- 1 Groen dak met sedum
- 2 Groen dak met sedum, grassen en kruiden
- 3 Groen dak met sedum, grassen, kruiden en dwergheesters
- 3 Groen dak met sedum, grassen, kruiden, dwergheesters, struiken en bomen
- 3 Bruindak met zand en steen als nestplaats voor o.a. scholeksters en plevieren
- 2 Bekleding van gevels en losse muren met inheemse planten

In het plan zijn er geen aspecten opgenomen op het gebied van gevel-, muur- of dakbekleding. Er zijn derhalve geen punten toegekend op dit onderdeel.

Onderdeel fauna

1 Insectenstenen of insectenhôtels

1 Nestkast voor vlinders

5x1 Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)

1 Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar

1 Verblijfplaats voor vleermuizen

1 Met de verlichting is nadrukkelijk rekening gehouden met vleermuizen

1 Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)

In het plan zijn aspecten opgenomen op het gebied van fauna. Het gaat om nestplaatsen voor vogels. Er is daarom sprake van 5 punten.

Onderdeel flora

1 Drie inheemse bomen

1 Vijf inheemse struiken

1 De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten

4x1 Inheemse haag > 10 meter

1 Takkenril langer dan 5 meter en breder dan 1 meter

2 Boomgaard met > 10 fruitbomen

1 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen kleiner dan 100 m2

2 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen > 100 m2 en kleiner dan 1000 m2

- 3 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 1000 m²
- 1 Zoomvegetatie langs perceelrand(en)
- 1 Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen korter dan 50 meter breder dan 3 meter

2 Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen langer dan 50 meter breder dan 3 meter

- 1 Inheems bosje > 50m² en kleiner dan 100 m²
- 2 Inheems bosje > 100 m² kleiner dan 300 m²
- 3 Inheems bosje > 300 m²

In het plan zijn aspecten opgenomen op het gebied van flora. Het gaat om de aanplant van (minimaal) 3 inheemse bomen, inheemse hagen van meer dan 10 meter, een kruidenrijke rand van 360 m² (tussen de rasters van de nieuwe elzensingel) en een bestaande houtsingel aan de zuidwest zijde. Totaal kunnen er daarmee 9 punten worden toegekend.

Onderdeel ecologie

- 2 Creëren overhoekje met graansoorten > 100 m²
- 2 Mantel- en zoomvegetatie toegepast in de overgang naar bosranden > 100 m²
- 1 Het maaibeleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden.
- 1 Natuurlijke poel doorsnede kleiner dan 20 meter
- 3 Natuurlijke poel doorsnede groter dan 20 meter
- 1 Tuinvijver

- 1 Waterschaal voor vogels
- 2 Natuurvriendelijke oever > 10 m
- 1 Ecologische wadi

In het plan zijn er geen aspecten opgenomen op het gebied van ecologie. Er zijn derhalve geen punten toegekend op dit onderdeel.

Onderdeel regenwater

- 1 Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik
- 1 Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar
- 1 Grijswater wordt verwerkt op het terrein en hergebruikt

In het plan zijn er geen aspecten opgenomen op het gebied van regenwater. Er zijn derhalve geen punten toegekend op dit onderdeel.

Onderdeel overig

- 1 Bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt op het terrein gecomposteerd.
- 1 Gerecycleerde materialen worden op het terrein gebruikt.
- 2 Natuurspeelplaats (voor vlinders, bijen, vogels en planten) > 100 m²

3 Al het bestaande groen in het plangebied blijft behouden

In het plan zijn aspecten opgenomen op het gebied van overig. Het bestaande groen in het plan wordt behouden. Totaal kunnen er daarmee 3 punten worden toegekend.

Zijn andere maatregelen toegestaan?

Ja, andere maatregelen zijn toegestaan. De andere maatregelen dienen gebaseerd te zijn op ecologisch advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd en is de lijst geen limitatieve lijst met maatregelen. Mocht dit zich voordoen dan zal de vakspecialist van de gemeente de maatregelen beoordelen en de punten bepalen.

5.3 Verplicht aantal punten

Alle punten dienen bij elkaar op te worden geteld en er dient te worden gezorgd dat het verplichte aantal punten is behaald. (Meer punten mag natuurlijk ook). De aan de punten verbonden maatregelen dienen onlosmakelijk deel uit te maken van het project. Zij worden vastgelegd in de (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer en in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Ook bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is (bijv. bij tenderen) dient aan het verplichte aantal punten te worden voldaan. Tevens dient dan de aan de punten verbonden maatregelen onlosmakelijk deel

uit te maken van het project. Alleen aanvragen van projecten die het verplicht aantal punten hebben behaald worden meegenomen in de prioriteringsronde van het afwegingskader woningbouw.

Met voorgenoemde worden op de volgende onderdelen punten behaald:

- Fauna	6 punten
- Flora	8 punten
- Overig	3 punten

Totaal is er sprake van 17 punten waarmee voldaan wordt aan de vereiste van minimaal 16 punten.

