



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

• *Nijkerkerweg 28-30 - Ermelo* •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Nijkerkerweg 28-30 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Landschappelijke inpassing

Project: Landschappelijke inpassing

Locatie: Nijkerkerweg 28-30 - Ermelo

Titel rapport: Landschappelijke inpassing - Nijkerkerweg 28-30 - Ermelo

Opgesteld: 16 februari 2022, Tubbergen

Gewijzigd: 11 juli 2023

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
Bijlage: situatietekening	

1. Aanleiding

Aan de Nijkerkerweg 28 is er sprake van een voormalig gemengd agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. De schuren zijn daarom leeg komen te staan. Door de specifieke inrichting is een vervolgfunctie erg onwaarschijnlijk. Aan de Nijkerkerweg 30 is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Na het staken van de agrarische activiteiten is het erf jaren de basis geweest van een hoveniersbedrijf. Nu alle bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt is ook hier sprake van leegstaande schuren zonder vervolgfunctie.

Initiatiefnemers en eigenaren van beide adressen zijn voornemens om alle landschap ontsierende bebouwing te saneren om de erven vervolgens in te richten als woonerven. Via de zogeheten rood voor rood regeling kunnen sloopmeters omgezet worden in één of meerdere woningen. De erven zijn op de overgang gelegen van het kampenlandschap naar het oud broekontginningslandschap. Een van oorsprong zeer kleinschalig landschap dat in het midden van de voorgaande eeuw radicaal veranderde naar een veel grootschaliger geheel. Veel kenmerkende structuren zijn verloren gegaan, waardoor het een uitdaging is om erven op een juiste manier in te passen om bestaande structuren in elk geval te behouden en waar mogelijk te versterken.

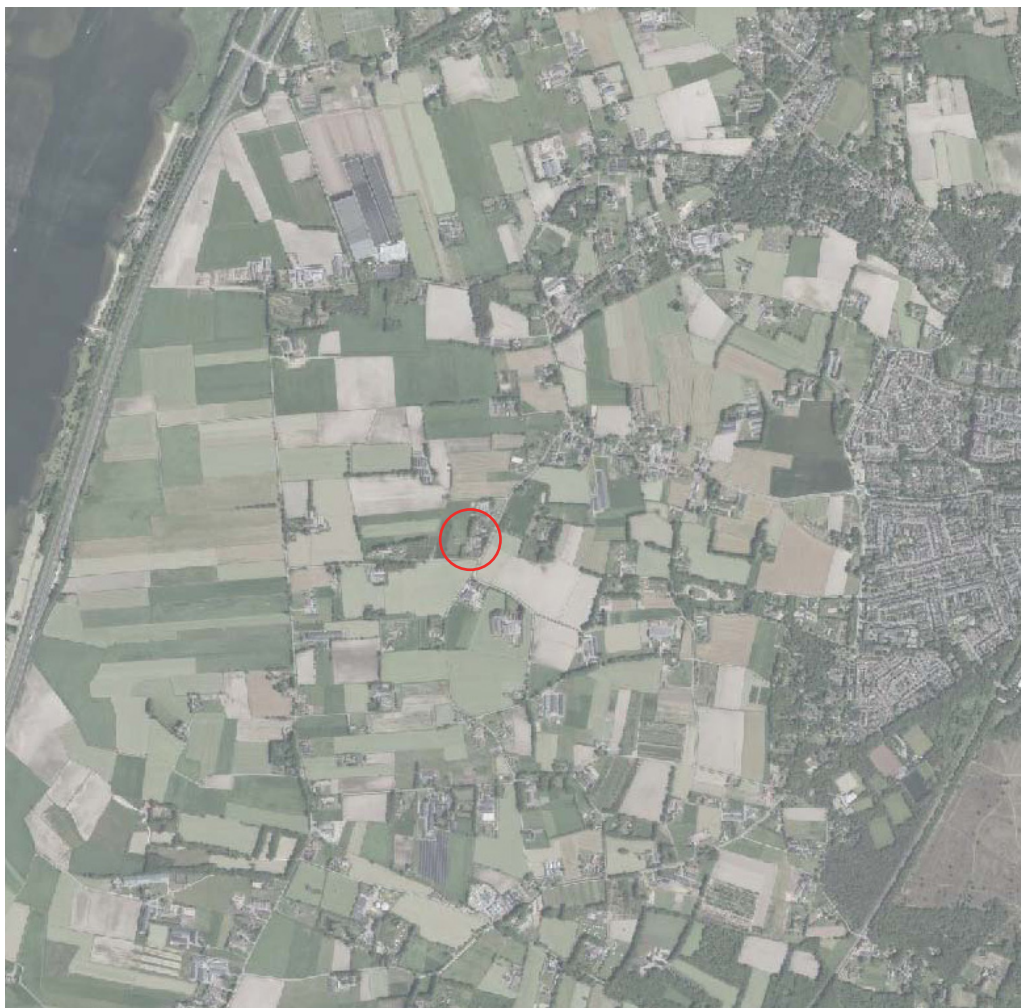
Voor het toevoegen van woningen en de (landschappelijke) inrichting van het perceel op basis van de gebiedskenmerken is N+L Landschapsontwerpers gevraagd om een landschappelijke inpassing op te maken. De landschappelijke inpassing bestaat uit een situatietekening op A3 formaat in combinatie met deze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

2. Huidige situatie

Het plangebied is in het buitengebied aan de westkant van Ermelo gelegen. De Nijkerkerweg 30 bestond aanvankelijk uit een boerderij met een enkele schuur. Door de jaren ontwikkelde zich een grotere boerderij met diverse grotere schuren. Hoewel het erf is gegroeid is er nog altijd een duidelijke hiërarchie op het erf zichtbaar. De boerderij staat aan de voorzijde en alle schuren staan daarachter die samen het erf vormen. De woonboerderij is wel eens gerenoveerd en verbouwd, maar het is nog wel origineel. Dat geldt ook voor de direct daarachter gelegen schuur.

De lindebomen aan de voorzijde van de woonboerderij en de fruitgaard daarnaast geven een authentiek beeld. Daarnaast kent het erf ook één krachtige ontsluiting. Voor de herkenbaarheid van een één-erf-gedachte erg belangrijk om dat te behouden. Bij een ontwikkeling op deze locatie moet daarom goed gekeken worden naar behoud van de hiërarchie en de aanwezige karakteristieke en authentieke waarden.

De Nijkerkerweg 28 is als erf pas later tussen de andere erven (huisnummers 24 en 30) ontstaan. Het heeft zich er min of meer tussen gedrukt. Wel is er een duidelijke hiërarchie waarbij een woning aan de voorzijde staat met schuren daarachter. De woning is overduidelijk op de Nijkerkerweg georiënteerd, maar het is geen (woon)boerderij. Het is een woning met een eigentijds ontwerp dat overduidelijk geen relatie heeft met deze omgeving. De schuren lijken georiënteerd te zijn op de schuren van het naast gelegen erf (huisnummer 24). Er is sprake van één ontsluiting. Alternatieve ontsluitingen, dan wel de mogelijkheid daarvoor ontbreken. De zware houtopstanden rondom geven structuur en zouden behouden moeten blijven.



Locatie plangebied ten westen van Ermelo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie Nijkerkerweg 28-30 (erf). (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Landschapsanalyse

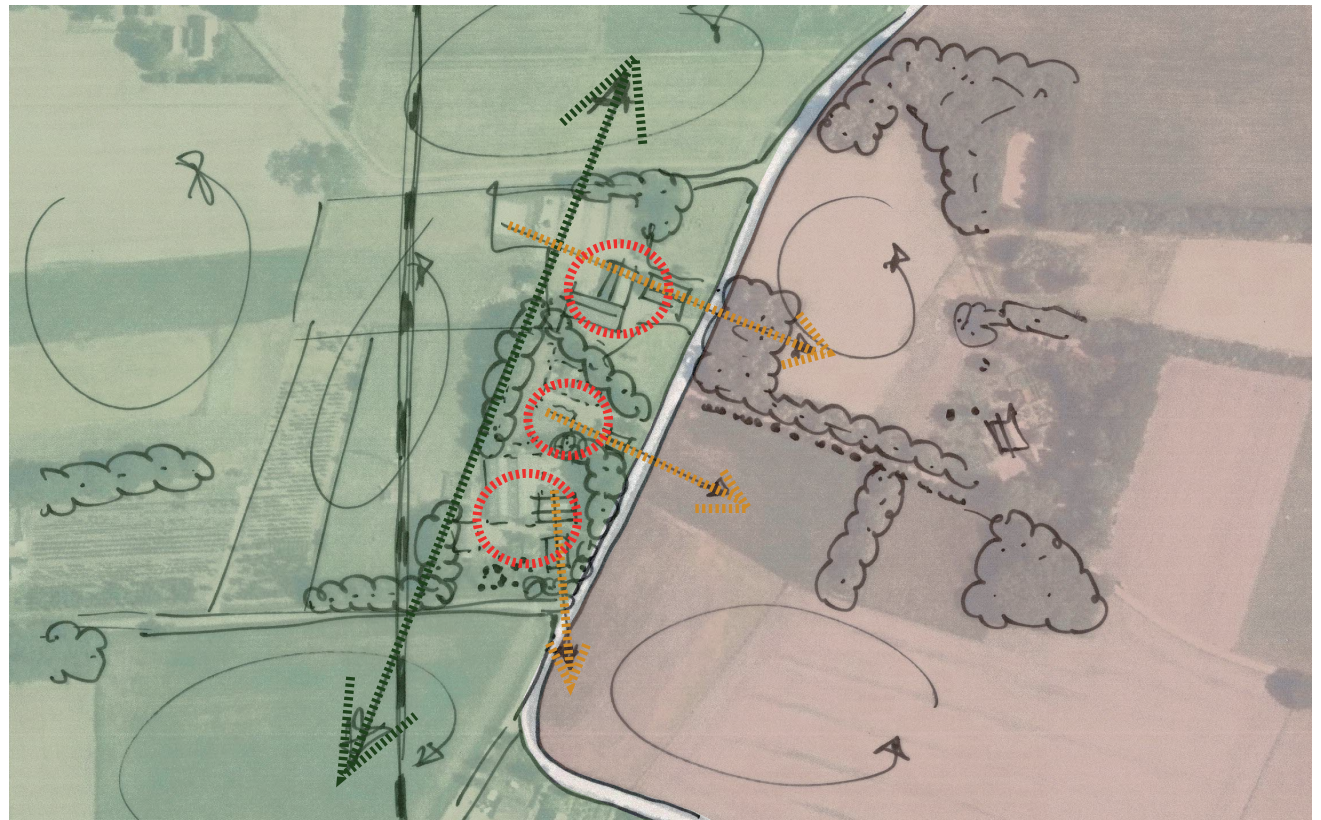
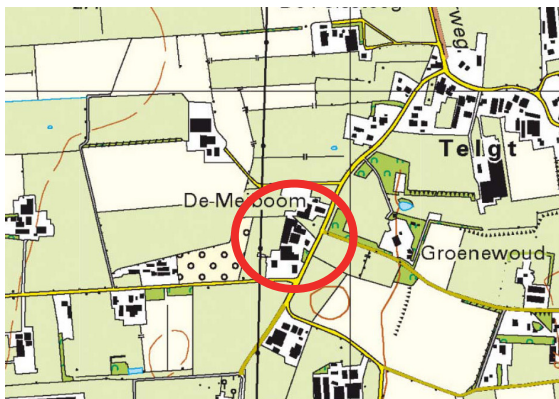
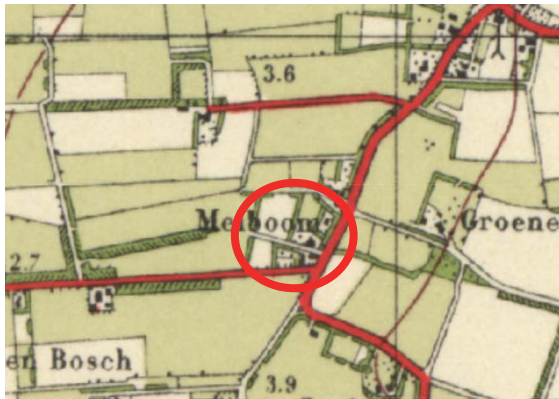
Het plangebied ligt in een overgangsgebied van de kampen naar de broekontginningen en het zuiderzeelandschap op de flank van het Veluwemassief. Voorheen was er sprake van een zeer kleinschalig landschap, maar daarvan is maar erg weinig over. Met name op het kaartbeeld van 1905 zijn nog vele houtopstanden aanwezig die halverwege de voorgaande eeuw in hoog tempo komen te verdwijnen. Er ontstaat een meer open landschap.

Ten oosten van het plangebied is sprake van dekzandgebieden met welvingen dat resulteert in een kampenlandschap (bruinrode kleur op de analysekaart, rechterpagina). Diverse hoogteverschillen zijn waar te nemen. Wegen en kavelstructuren hebben in dit landschap een meer glooiend karakter. Rondom het plangebied is sprake van dekzandvlakten in een overgangsgebied van de kampen naar het zuiderzeelandschap. Hoogteverschillen nemen snel af met een vlakker landschap tot gevolg. Er is sprake van een broekontginning (groen kleur op de analysekaart). Zover er nog sprake was van hoogteverschillen zijn deze verder afgenomen door de wijze van landbouw.

De Nijkerkerweg 28 en 30 maken onderdeel uit van een aaneenschakeling van 3 erven samen met de Nijkerkerweg 24. Met uitzondering van de Nijkerkerweg 28 zijn de erven oud en staan zij al op kaarten van ver voor 1900. De Nijkerkerweg 30 is georiënteerd op de Riebroekseweg (oranje belijning op de analysekaart). De kopgevel van de typische boerderij staat richting de weg en het achtererf is richting het noorden gelegen. De daarop haaks gelegen schuur lijkt ook erg oud te zijn en vormt samen met de boerderij het oorspronkelijke erf. Het erf is later verder gegroeid, maar daarbij zijn nooit concessies gedaan als het gaat om de oriëntatie. De boerderij is

altijd het hoofdgebouw aan de voorzijde geweest met de schuren daarachter. De Nijkerkerweg 28 is later toegevoegd en is volledig georiënteerd op de Nijkerkerweg. De schuren lijken echter hetzelfde georiënteerd te zijn als de Nijkerkerweg 24. Bij een ontwikkeling is het aan te bevelen om de erven niet samen te laten voegen. Door de oriëntatie hebben de erven namelijk op geen enkele wijze een relatie met elkaar. En door de afstand kunnen zij dit ook niet gaan verkrijgen. Door het saneren van de vele schuren ontstaat er veel ruimte. Daarmee ontstaat vooral de kans om de aaneenschakeling van erven weer terug te dringen naar de charme van drie individuele erven (zie rode markering op het analysebeeld). Elk met een duidelijk hoofdgebouw en een beperkt aantal ondergeschikte gebouwen rondom.

In het plangebied zijn zware houtopstanden aanwezig die een belangrijke bijdrage leveren aan de landschapsstructuur. Een groot deel is aan het begin van de voorgaande eeuw aangeplant, maar een deel is ook meer recentelijk aangebracht. Opmerkelijk is de afwijkende structuur ten oosten van de Nijkerkerweg 30. Deze ligt beduidend niet in lijn met de sterke structuur achter de Nijkerkerweg 28. Het vermoeden is dat dit verschil is ontstaan door de wijze van verkavelen aan het begin van de voorgaande eeuw. In het verleden heeft er immers ook een weg gelegen tussen beide erven. Het is dan logisch dat zij aanvankelijk geen relatie met elkaar hebben. Door het verdwijnen van de weg is het echter wat merkwaardig. Het heeft de aanbeveling om deze duidelijke landschapsstructuur aan de oostzijde minimaal te behouden en/of te versterken zo niet nog meer eenheid te verkrijgen. Voor de overige houtopstanden geldt dat zij een onmisbare rol spelen in het behoud van de herkenning van het gebied. Zij dienen behouden te blijven.



Links: Locatie omstreeks 1905, 1950 en 2020. (Bron: topotijdreis.nl). Rechtsboven: beeld uit de ahn viewer. (Bron: ahn.nl) Rechtsonder: analyse Nijkerkerweg. (Bron: N+L Landschapsontwerpers).

4. Nieuwe situatie

De woning aan de Nijkerkerweg 28 blijft behouden al verdient het wel de aanbeveling om het in de toekomst te vervangen voor een typische gebiedseigen architectuur. Alle schuren op het erf worden gesaneerd. Eén schuur wordt bij voorkeur nieuw gebouwd (R op tekening), maar wordt in elk geval opgewaardeerd in het geval van behoud. Daarnaast is de ruimte geboden aan de bouw van één nieuwe woning (S op tekening). Onderdeel van deze woning is een berging die in hetzelfde volume is geïntegreerd. Dat geeft rust in het aantal gebouwen op het erf. Daarnaast is de bergruimte aan de noordzijde gesitueerd en het woongedeelte aan de zuidzijde. Daardoor kan voldoende afstand worden gehouden van de wettelijke milieufstand van de Nijkerkerweg 24. Het erf kent één ontsluiting waarvan beide bewoners gebruik maken. Tot slot worden een aantal bomen aangeplant om, zeker in de toekomst, een belangrijke beeldbepalende bijdrage te leveren op het erf.

Aan de Nijkerkerweg 30 blijven de karakteristieke woonboerderij en de daarachter gelegen schuur behouden. Alle andere schuren en opstallen worden gesaneerd. Bij de nieuwe opzet van het erf zijn vele varianten de revue gepasseerd met de opdrachtgevers. Een proces met meerdere overleggen, maar vaak wordt vergeten hoe belangrijk dit is. Juist door nadrukkelijk mee te denken met de invulling van het nieuwe erf ontstaat ook het erf dat enerzijds landschappelijk verantwoord is door de begeleiding van de landschapsmensen en de architect, maar anderzijds naar smaak van de opdrachtgever is. Met name dat laatste is van belang voor de duurzame instandhouding van dergelijke erven. Een erf dat in de basis niet klopt en/of niet naar het zin is zal in de toekomst concessies gaan doen dat niet altijd ten goede van het landschap is.

Op het erf worden feitelijk enkel twee twee-onder-één-kappers geplaatst (D

op tekening), één schuur voor wat weidend vee en de opslag van wat materiaal (F) en één schuur (E) voor de opslag voor de bewoning van de bestaande en de te behouden (woon)boerderij (A op tekening). Het erf wordt gecompliceerd door de bestaande schuur (B) en siert door de eenvoud ervan en het beperkt aantal gebouwen. Samen vormen zij een compact erfensemble ook door de gekozen nokrichtingen. De schuur voor weidend vee is bewust niet bij het erf aangetrokken. Het schuurtje zou een storend karakter hebben en is beter tot z'n recht als solitair onderkomen in de wei.

Parkeren gebeurt op het erf op grasbeton om het erf zo min mogelijk volledig te verharden. Het verhard oppervlak neemt af ten opzichte van het huidige beeld waardoor de infiltratie verbetert. Qua beplanting blijft het beeld overwegend behouden. Alle landschapsstructuren en karakteristieke beplantingsvormen blijven behouden. De houtsingel aan de westzijde van de Nijkerkerweg 30 wordt ten dele geveld (T). De houtsingel bestaat voor een groot deel uit ongewenste soorten als acacia. De landschappelijke relatie met het geheel is beperkt, maar er wordt wel voor gekozen om een aantal bomen te handhaven ter inpassing van het erf. In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de aanwezige landschapsstructuur (P); bebouwing wordt binnen deze lijn aangebracht en er worden bomen aangeplant (M) om deze lijn fysiek te kunnen versterken. Tot slot geven elzen (W) en hagen meer structuur (N).

In de nieuwe situatie zijn twee individuele erven aanwezig in plaats van een aaneenschakeling. Er is nadrukkelijk sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.



Nieuwe situatie locatie Nijkerkerweg 28-30 (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

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. Grootchalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m².
- D. Zeer grootchalige 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. Grootchalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m², 16 punten.
- D. Zeer grootchalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m², 26 punten.

De ontwikkeling wordt ingeschaald onder “B.” Het betreft een middelgroot project met een oppervlakte tussen de 500 m² en 2.000 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
- 4x1 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 en er is rekening gehouden met vleermuizen. Er is daarom sprake van 5 punten.

Onderdeel flora

- 2x1 Drie inheemse bomen**
- 1 Vijf inheemse struiken**
- 1 De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten
- 2x1 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 groter dan 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 2 x 3 inheemse bomen, (minimaal) 5 inheemse struiken, inheemse hagen van meer dan 10 meter en een houtsingel breder dan 3 meter, maar korter dan 50 meter. Totaal kunnen er daarmee 6 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 in principe behouden, slechts met de uitzondering dat enkele exoten verdwijnen. Hoewel excoten niet thuis horen in het landschap kunnen er geen 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	5 punten
- Flora	6 punten

Totaal is er sprake van 11 punten waarmee voldaan wordt aan de vereiste van minimaal 11 punten. De maatregelen zijn opgenomen op de landschappelijke inpassing met uitzondering van de maatregelen op het gebied van de fauna. Deze maatregelen zullen naderhand op aanwezigheid getoetst moeten worden.

5.4 Quicksan Flora en Fauna

Met het opmaken van deze paragraaf is expliciet rekening gehouden met de opgestelde Quick Scan Flora en Fauna als opgesteld door Lycens.

