

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE STUDIE VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING / GROEN- EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

AAN DE NIJKERKERWEG 54-56 IN DE GEMEENTE ERMELO

03 06 2024

INHOUD

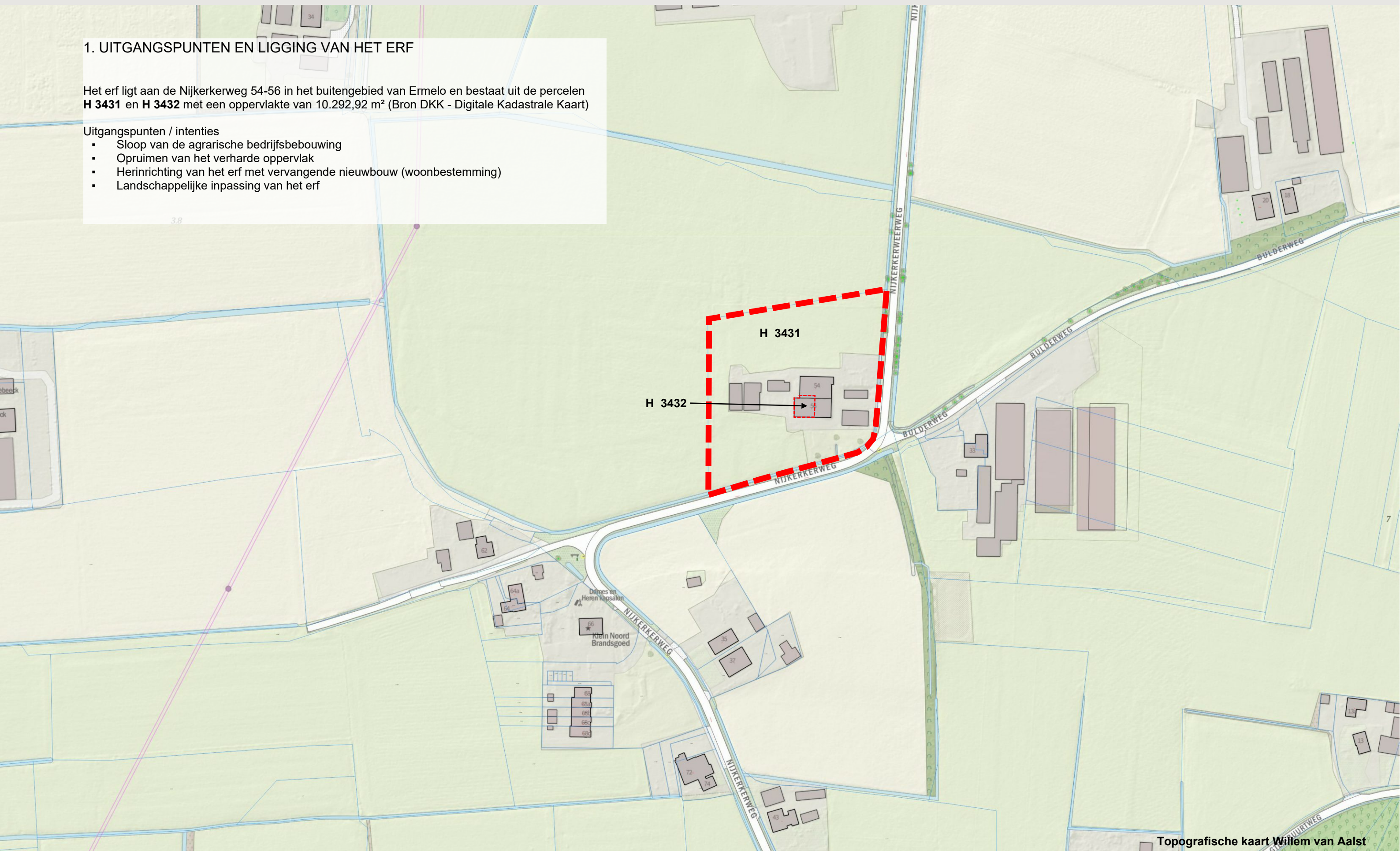
1. Uitgangspunten en Ligging van het erf	3
2. Reliëf	4
3. Geomorfologie en bodem	5
4. Historische ontwikkeling	6
5. Relevant gemeentelijk beleid	8
6. Nieuwe inrichting van het erf	10
Bestaande situatie van de omgeving	10
Bestaande landschappelijke structuren	11
Foto's van het erf	12
Bestaande situatie van het erf	16
Sloop en intenties t.b.v. functieverandering	17
Aandachtspunten en Concept	18
Nieuwe inrichting	19
7. Groen- en natuurinclusief bouwen	21

1. UITGANGSPUNTEN EN LIGGING VAN HET ERF

Het erf ligt aan de Nijkerkerweg 54-56 in het buitengebied van Ermelo en bestaat uit de percelen **H 3431** en **H 3432** met een oppervlakte van 10.292,92 m² (Bron DKK - Digitale Kadastrale Kaart)

Uitgangspunten / intenties

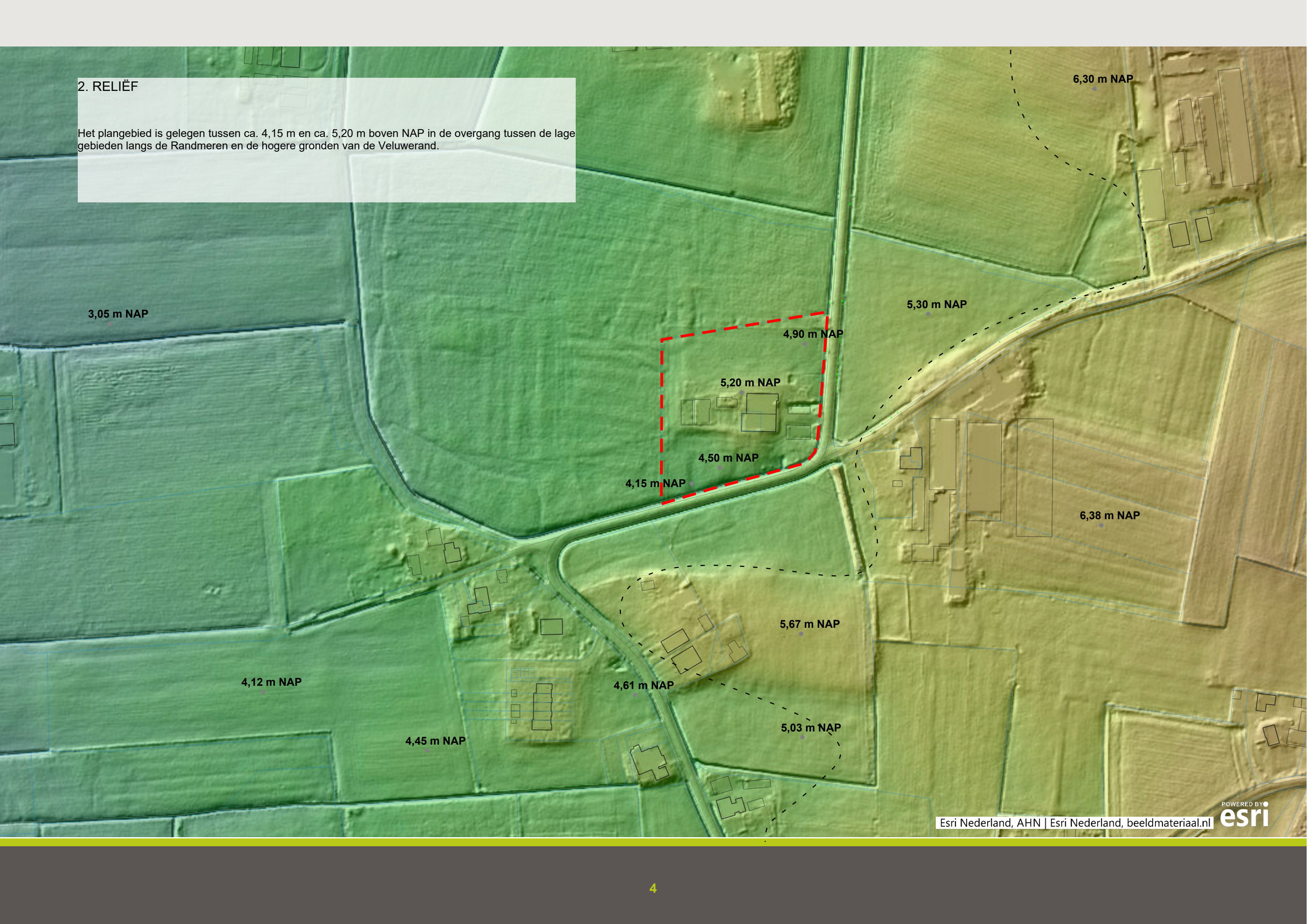
- Sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing
- Opruimen van het verharde oppervlak
- Herinrichting van het erf met vervangende nieuwbouw (woonbestemming)
- Landschappelijke inpassing van het erf



Topografische kaart Willem van Aalst

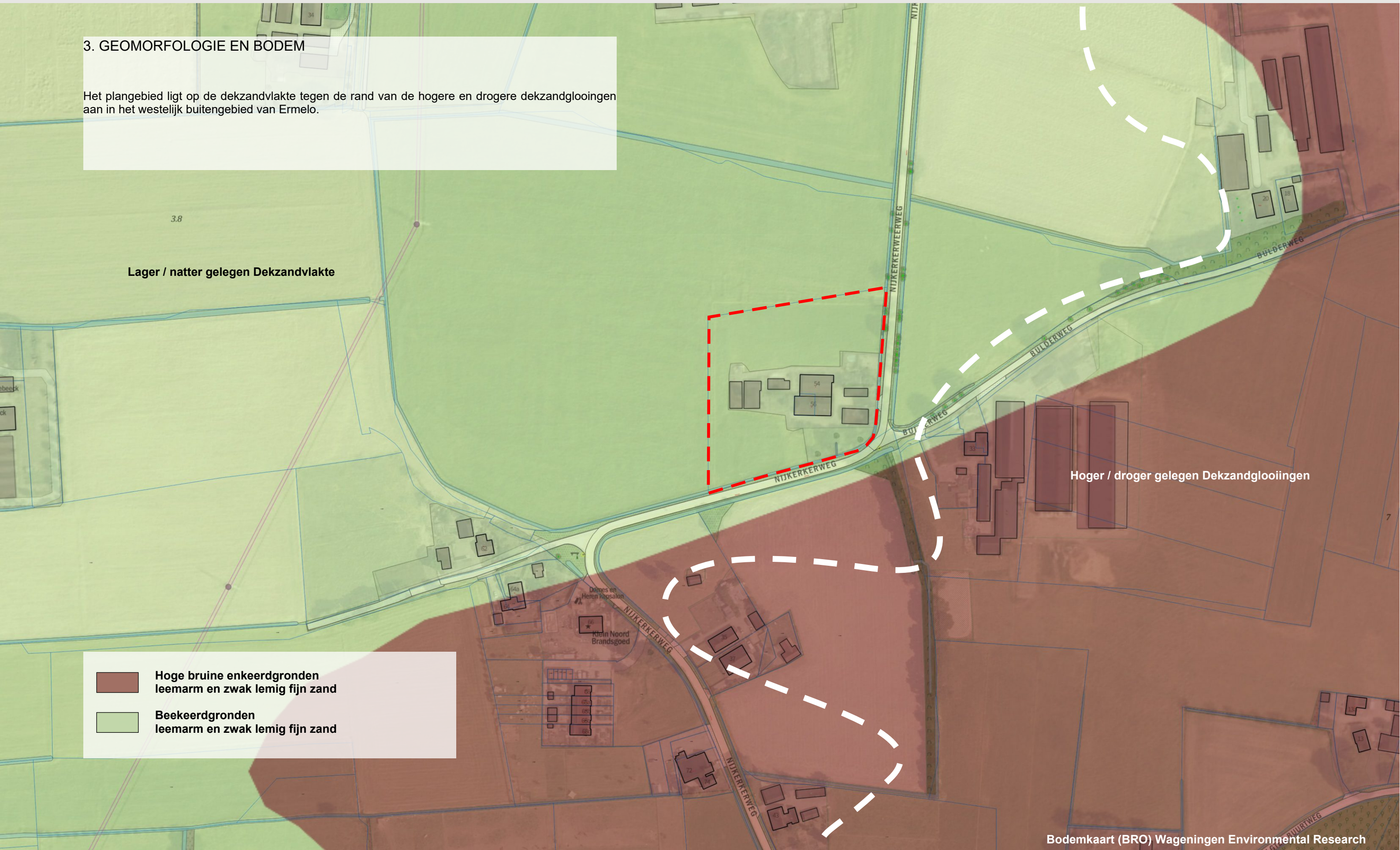
2. RELIËF

Het plangebied is gelegen tussen ca. 4,15 m en ca. 5,20 m boven NAP in de overgang tussen de lage gebieden langs de Randmeren en de hogere gronden van de Veluwerand.



3. GEOMORFOLOGIE EN BODEM

Het plangebied ligt op de dekzandvlakte tegen de rand van de hogere en drogere dekzandglooiingen aan in het westelijk buitengebied van Ermelo.



4. HISTORISCHE ONTWIKKELING

Circa 1850 - 1950

De overgang tussen kampenlandschap en broekontginning met voorheen omvangrijke bospercelen en boerenerven is in de loop der tijd veranderd (de bossen zijn verdwenen). Tot omstreeks 1910 waren nog enkele bospercelen en talrijke houtwallen en boomsingels op perceelsgrenzen aanwezig.

Het kampenlandschap met een onregelmatige blokverkaveling is duidelijk herkenbaar. De open akkerzone met aaneengeschakelde bouwlanden was (en is) een herkenbaar gebied.

Het gebied is goed ontsloten door landwegen met onregelmatige tracés in het oosten en rechte wegen in het westen.

Aan de westzijde liggen voornamelijk natte hooi- / graslanden op relatief smalle en oost-west gerichte percelen. De percelen zijn door sloten en boomsingels / bosstroken begeleid.

Het erf van deze studie is een van de talrijke oude erven van de omgeving. Het perceel is in de hoek van de Nijkerkerweg gelegen en was bijna geheel van bos omzoomd. Aan de noordzijde bevond zich lange tijd een uitgebreide boomgaard.



Circa 1980 - 2020

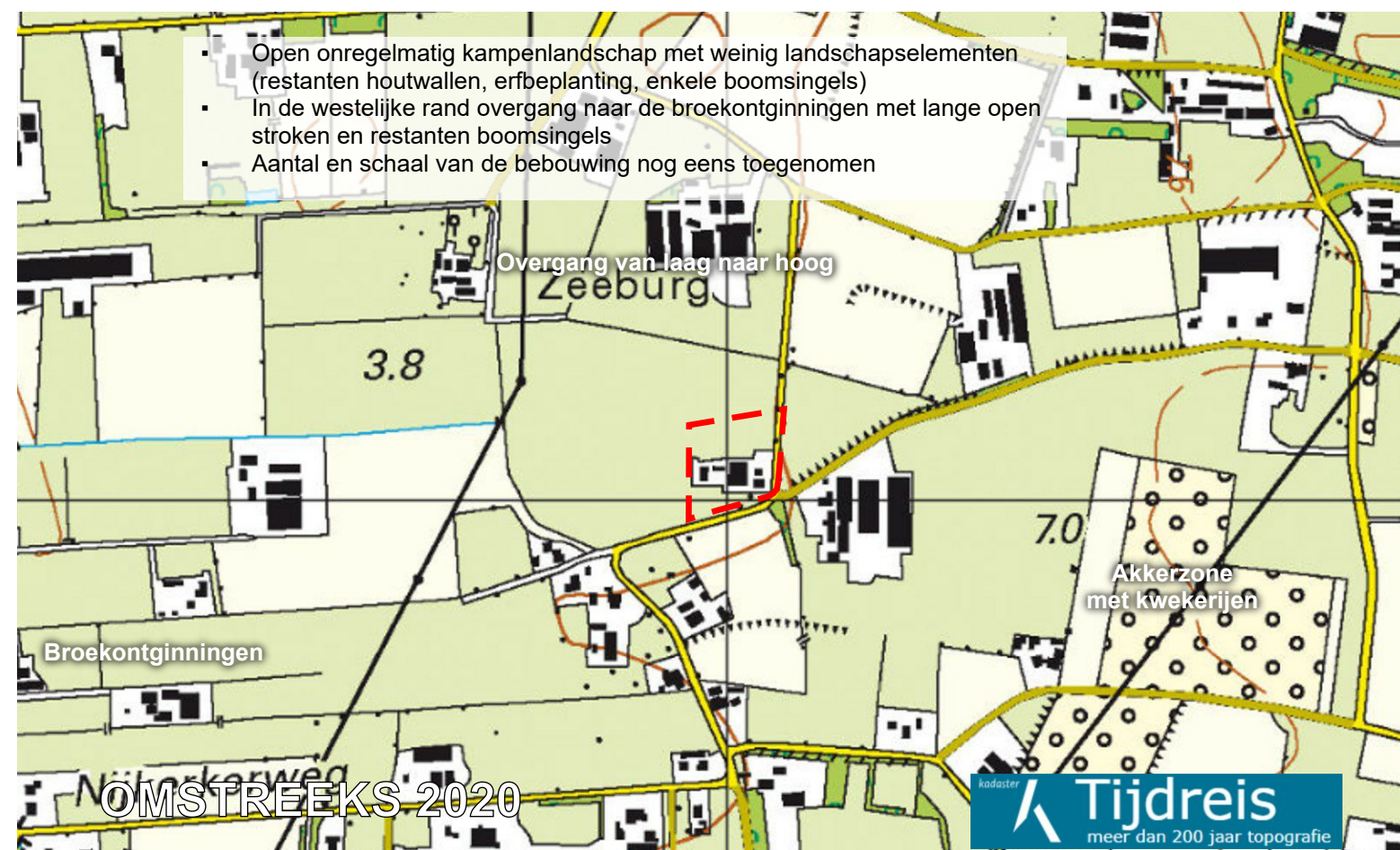
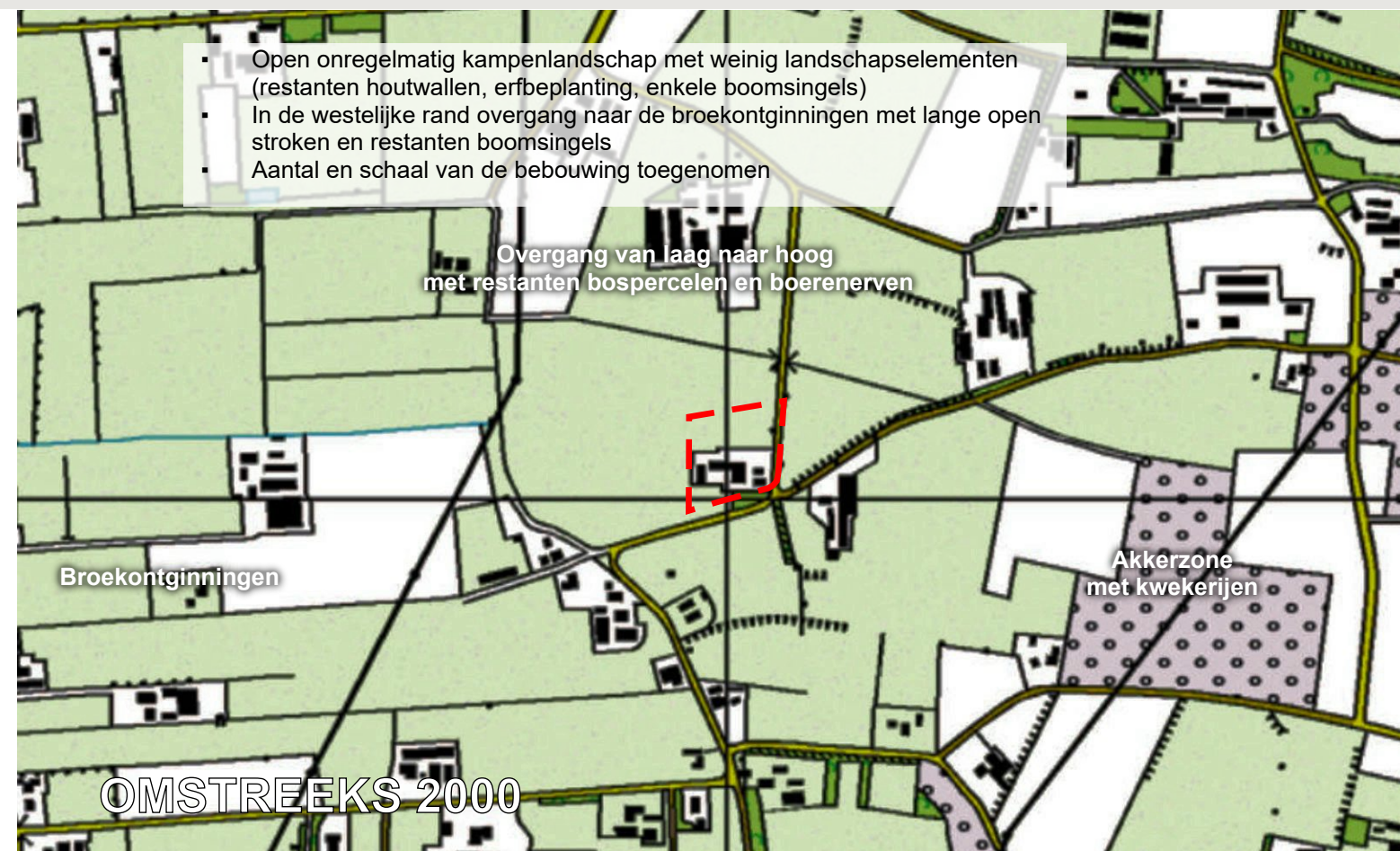
Het landschap heeft in de loop der tijd een veel opener karakter gekregen. De akkerzone met aaneengeschakelde bouwlanden verschilt niet wezenlijk van het omringende landschap.

De overgangszone tussen kampenlandschap en broekontginning is in de huidige tijd moeilijk herkenbaar. Alleen de onregelmatige verkavelingsstructuren van het kampenlandschap gaan over naar rechte structuurlijnen.

Het gebied is goed ontsloten door landwegen met onregelmatige tracés in het oosten en rechte wegen in het westen.

Westelijk liggen de oost-west gerichte percelen / stroken. De percelen zijn door sloten begrensd en soms door boomsingels begeleid.

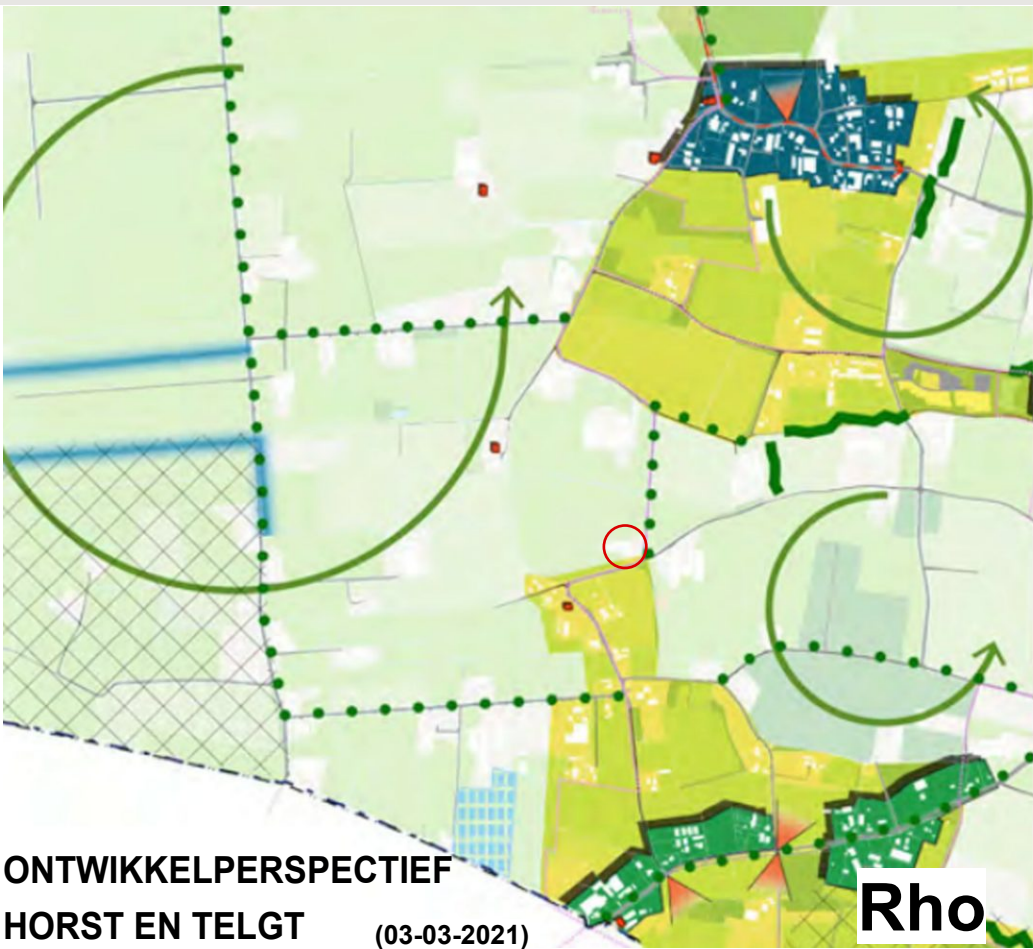
Het erf van deze studie is nog steeds in de hoek van de Nijkerkerweg gelegen maar ligt heden vrij in het landschap. Een boomgaard is nu aan de zuidzijde van het erf aanwezig



5. RELEVANT GEMEENTELIJK BELEID

Met de ruimtelijke visiedocumenten wil de gemeente Ermelo *verschillende bestaande en toekomstige ruimtelijke initiatieven stroomlijnen en een ruimtelijk kader bieden voor een nadere uitwerkingen. Deze uitwerking richt zich op het in het buurtplan opgenomen “afwegingsgebied voor nieuwe ontwikkelingen”.* Het gebied buiten het “afwegingsgebied voor nieuwe ontwikkelingen” wordt in het buurtplan Horst en Telgt gezien als een waardevol “open buitengebied”.

Het plangebied ligt in de zonering ‘Broekontginningenlandschap’ (Structuurvisie Functieverandering).



Ontwikkelingsperspectief

Legenda

- Gemeentegrens
- Plangrens
- Monumenten
- Plangebied Hart van Horst
- Open landschap
- Wegbeplanting
- Bos(schage)
- Ruimtelijk versterken rand Eng
- Behoud open landschap
- Zicht op het landschap
- Beek
- Voetpaden, bestaand klompenpad
- Verbeteren fietsstructuur
- Gebied dassenburchten
- Groene Buffer Ermelo - Putten
- Vergunde zonnenvelden

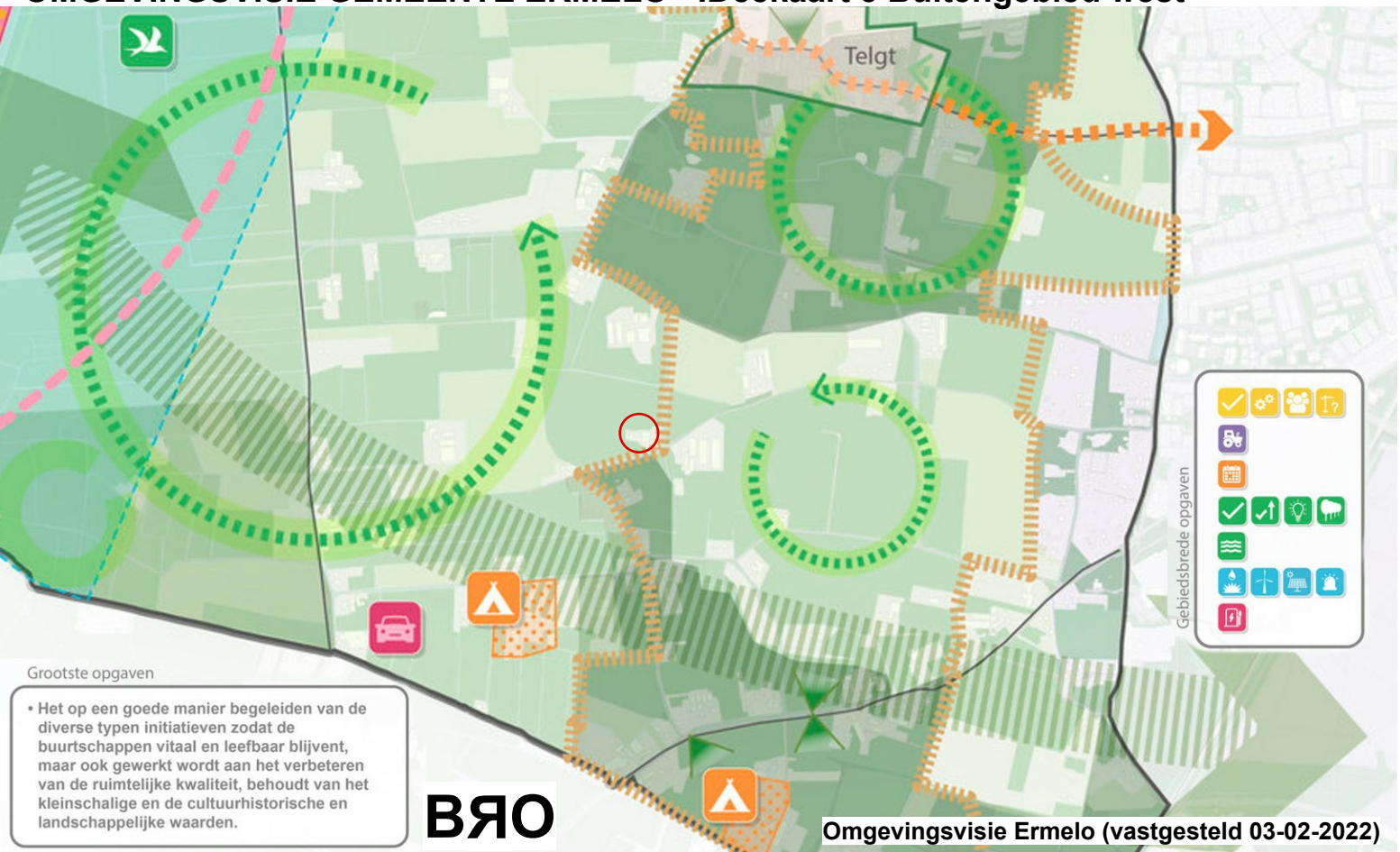
ONTWIKKELPERSPECTIEF

HORST EN TELGT

(03-03-2021)

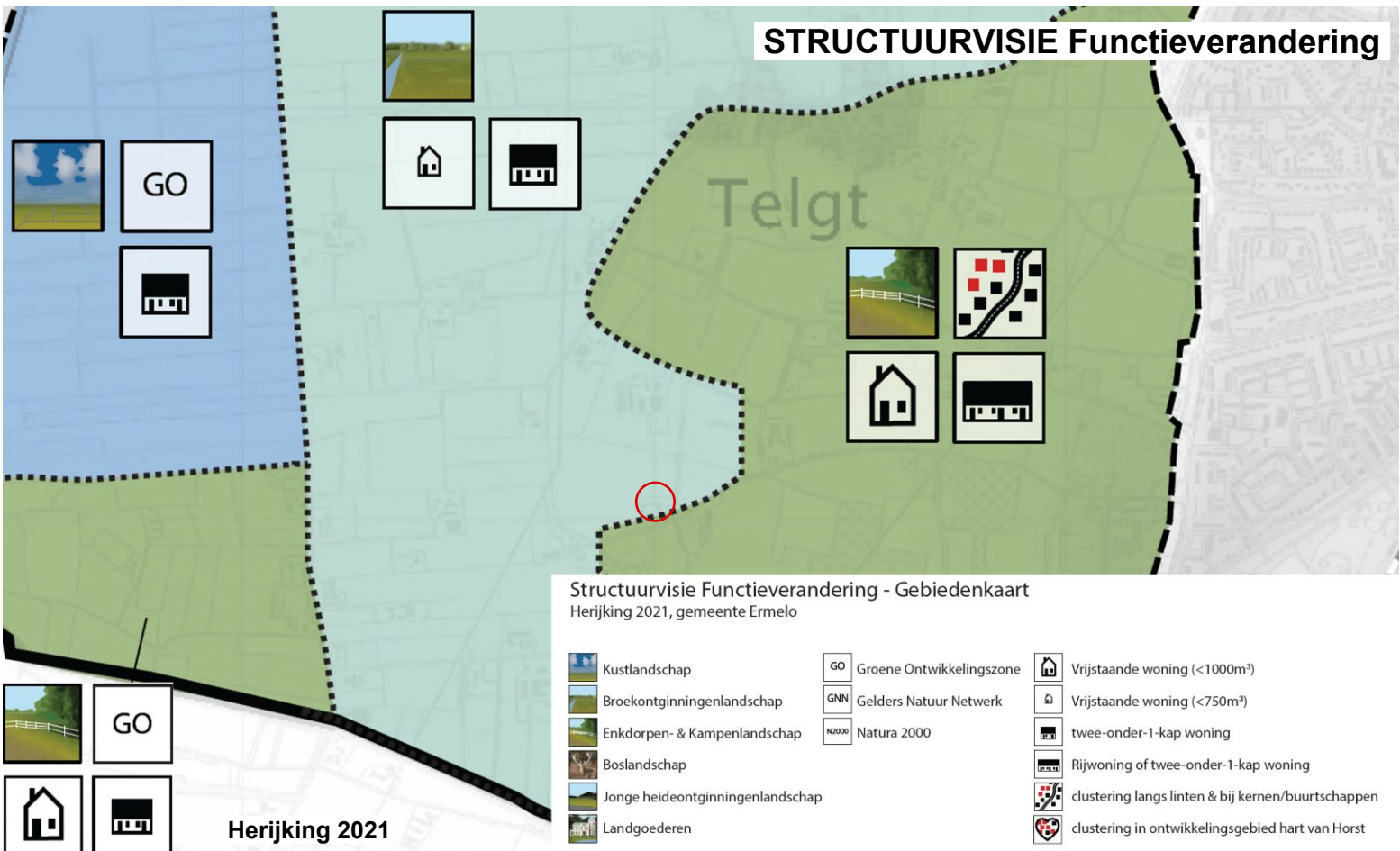
Rho

OMGEVINGSVISIE GEMEENTE ERMELO - /Deekaart 3 Buitengebied west



BRO

Omgevingsvisie Ermelo (vastgesteld 03-02-2022)



STRUCTUURVISIE Functieverandering

Structuurvisie Functieverandering - Gebiedenkaart Herijking 2021, gemeente Ermelo

- Kustlandschap
- Broekontginningenlandschap
- Enkdorpen- & Kampenlandschap
- Boslandschap
- Jonge heideontginningenlandschap
- Landgoederen
- GO Groene Ontwikkelingszone
- GNN Gelders Natuur Netwerk
- Natura 2000
- Vrijstaande woning (<1000m²)
- Vrijstaande woning (<750m²)
- twoe-onder-1-kap woning
- Rijwoning of twee-onder-1-kap woning
- clustering langs linten & bij kernen/buurtschappen
- clustering in ontwikkelingsgebied hart van Horst

Herijking 2021

bkw

Vigerend Bestemmingsplan

Nieuwe bestemming: Functieverandering naar wonen

- Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij
- Het doel is het opheffen van de agrarische bestemming en de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing
- De bestemmingswijziging gaat uit naar een woonbestemming met herinrichting van het erf met vervangende nieuwbouw (van woningen)

Plangebied met bouwvlak

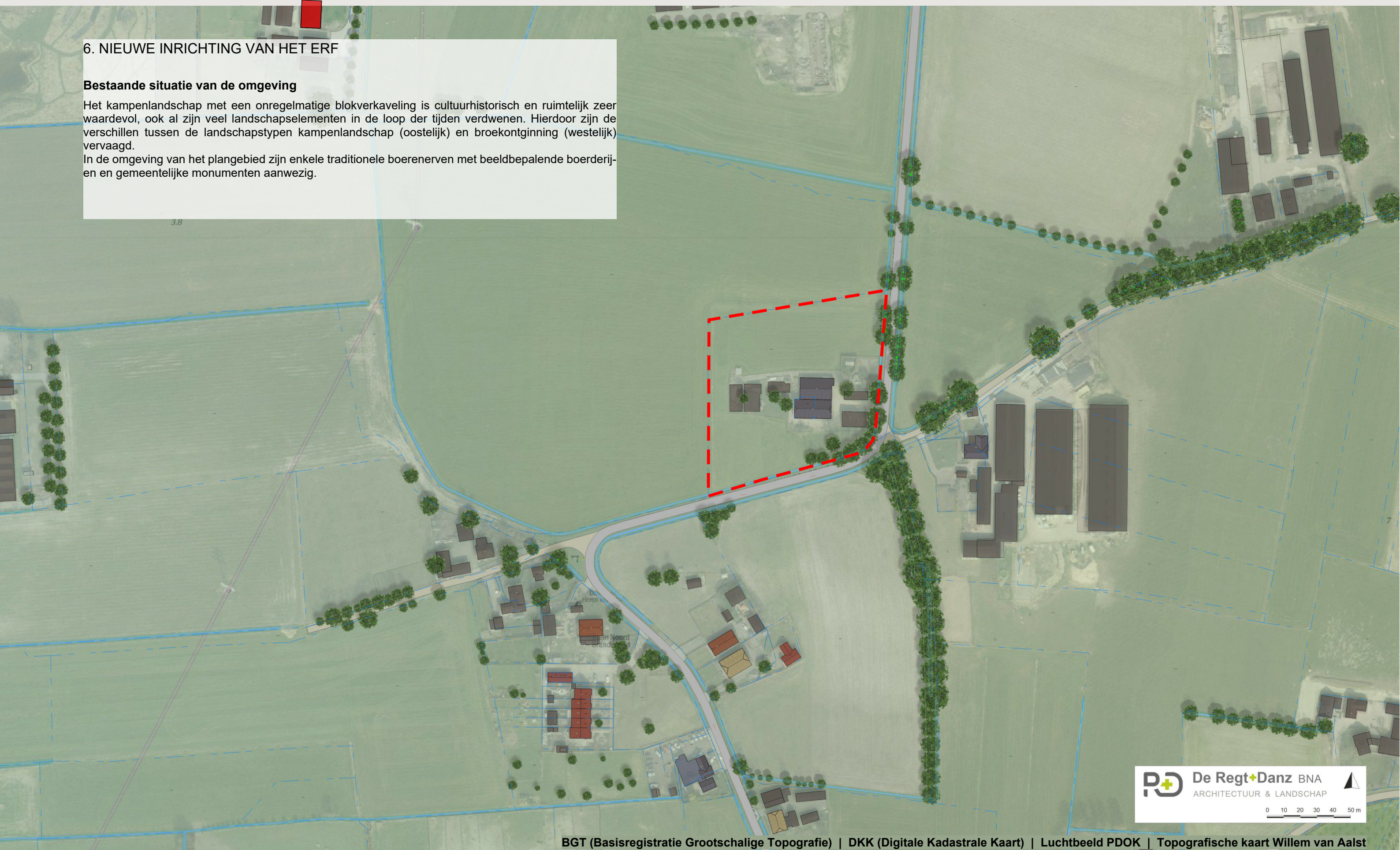
Bestemmingsplan Nijkerkerweg 66
(onherroepelijk vastgesteld 16-01-2014)

6. NIEUWE INRICHTING VAN HET ERF

Bestaande situatie van de omgeving

Het kampenlandschap met een onregelmatige blokverkaveling is cultuurhistorisch en ruimtelijk zeer waardevol, ook al zijn veel landschapselementen in de loop der tijden verdwenen. Hierdoor zijn de verschillen tussen de landschapstypen kampenlandschap (oostelijk) en broekontginning (westelijk) vervaagd.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele traditionele boerenerven met beeldbepalende boerderijen en gemeentelijke monumenten aanwezig.



Bestaande landschappelijke structuren

Het kampenlandschap met een onregelmatige blokverkaveling is cultuurhistorisch en ruimtelijk zeer waardevol, ook al zijn veel landschapselementen in de loop der tijden verdwenen. Hierdoor zijn de verschillen tussen de landschapstypen kampenlandschap (oostelijk) en broekontginning (westelijk) vervaagd.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere traditionele boerenerven met beeldbepalende boerderijen en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Kampenlandschap

Hogere ligging
Droge rijke gronden
Halfopen onregelmatig landschap met kampen
Akkerzone met enken en enkcomplexen
Onregelmatige houtwallen en bospercelen

Broekontginning

Ligging in de overgang
Halfopen strokenlandschap
Grasland met rechte lange sloten
Lage boomsingels, houtstroken en bospercelen

Voormalige
bospercelen /
houtwallen

Groot Noord
Brandsgoed

Oude akker

Klein Noord
Brandsgoed

Nijkerkerweg

-  Gemeentelijk monument
-  Historische weg (Hanzeweg)
-  Waardevol open gebied
-  Waardevolle landschapsstructuren
-  Waardevolle boomsingels / -rijen
-  Traditionele erven met beeldbepalende boerderijen
-  (Oude) akkergebieden
-  Verdwenen bospercelen / houtwallen (omstreeks 1900)

Foto's van het erf



Boerderij - voorgevel en zijgevel zuid



Boerderij - voorgevel en aangebouwde schuur



Boerderij - achterzijde / aanbouw



Boerderij - voorgevel



Boerderij - achterzijde



Tuin met bomen aan de Nijkerkerweg (hoek)



Tuin met greppel en bomen aan de Nijkerkerweg (zuidzijde)



Noordrand van het erf met stal (zicht naar de Nijkerkerweg)



Stal met boerderij (achterkant)



Noordrand van het erf met stal (zicht naar het open landschap)



Stallen aan de achterzijde van het erf



Schuurtjes nabij de entree



Schuur nabij de entree



Schuurtjes en opstallingen



Schuurtje

Bestaande situatie van het erf

Het erf is herkenbaar / zichtbaar in de bocht van de Nijkerkerweg gelegen. Er zijn geen grootschalige stallen aanwezig en de meeste agrarische bijgebouwen en opstallingen zijn bouwkundig in een slechte staat.

Aan de zuidzijde van de boerderij zijn restanten van een boomgaard van oude fruitbomen aanwezig. De Nijkerkerweg wordt in de hoek / aan de rand van het erf door waardevolle bomen (voornamelijk eiken) begeleid.

De bebouwing van het erf ligt (vooral aan de achterzijde) zonder beplanting in het open landschap.



Sloop en intenties t.b.v. functieverandering

Er worden in totaal 729,55 m² aan bebouwing gesloopt. Terugbouw mogelijkheden zijn als volgt:

- **500 m² sloop:**
 - 2o1 kap woningen
 - Kleine vrijstaande woning
- **800 m² sloop:**
 - Vrijstaande woning
- **1000 m² sloop:**
 - 2 Kleine vrijstaande woning (wel sloopmeters bijkopen)

Totale sloop: 729,55 m²

Sloop bebouwing

Nijkerkerweg

Bulderweg

Aandachtspunten en Concept

- Versterken kleinschaligheid en herkenbaarheid van het landschap door afwisseling van openheid en beslotenheid (meer opgaand groen landschapselementen)
- Aansluiting zoeken bij bestaande landschapselementen
- Betere landschappelijke inpassing van het erf waardoor meer verschillende zichtlijnen ontstaan
- Behoud van de bestaande boerderij en de waardevolle bomen
- Nieuwe bebouwing ondergeschikt aan de bestaande boerderij (beperkt programma)
- Gemeenschappelijke (verplaatste) ontsluiting vanuit de één erf gedachte

- 
-  Waardevol open gebied
 -  Waardevolle bestaande bebouwing
 -  Nieuwe bebouwing
 -  'Dichte' landschappelijke inpassing
 -  Transparante landschappelijke inpassing
 -  Vergroenen erf / landschappelijke erfelementen
 -  Verplaatsing gezamenlijke ontsluiting
 -  Waterberging / nieuwe natuur
 -  Bestaande en nieuwe zichten

Nieuwe inrichting

De bestaande boerderij wordt gerenoveerd / vervangen als 2o1-kap woningen (zoals in de bestaande situatie). Nieuwbouw wordt gerealiseerd als 2o1-kap woningen.

Berekening

Sloop:	729,55 m²			
Terugbouw:	45 %	→	0,45 x 729,55	→ 328,30 m²
	2o1 kap-woningen	→	2 x 94 m²	→ 188 m²
	Bijgebouwen	→	2 x 70 m²	→ 140 m²
				→ 328 m²





7. GROEN- EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN - PUNTENTABEL

Stap 1: Omvang project → 10.262,92 m²
Zeer grootschalig project

Stap 2: Aantal te behalen punten:
26 punten

Puntentabel: 26 punten nodig		
Maatregelen / Locatie		Punten
	Insectenhôtels (1 stk)	1
	Nestkast voor vlinders (1 stk)	1
	Nestplaats voor vogels (3 stk)	3
	Verblijfplaats vleermuizen (4 stk)	4
	Waterschaal voor vogels	1
	Inheemse bomen (19 stk) (19/3)	6
	Inheemse haag (> 10 m lang)	1
	Boomgaard met > 10 fruitbomen	2
	Bloemrijk grasland (> 1000 m²)	3
	Inheems bosje (> 300 m²)	3
	Natuurlijke poel Ø > 20 meter	3
Algemene maatregelen zonder specifieke locatie		
Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar		1
Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)		1
Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik		1
Bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt op het terrein gecomposteerd		1
TOTAAL		32
(Eventuele uitwisseling mogelijk - 6 punten)		

Landschapselementen / boomsoorten

Bomenrij (elzen, berken, eiken)

Haagbeukenbos

Hoogstamfruit

Moestuin

Kruiden- en bloemrijk grasland

Poel voor natuurontwikkeling
en waterberging

Broekbos

Eiken langs de weg

Nijkerkerweg

Soortenlijst bomen

	Betula pendula	Ruwe berk	(3 stk)
	Alnus glutinosa	Zwarte els	(4 stk)
	Juglans regia	Gewone walnoot	(1 stk)
	Quercus robur	Zomereik	(8 stk)
	Salix alba	Gewone wilg	(1 stk)
	Salix caprea	Boswilg	(1 stk)
	Tilia cordata	Winterlinde	(1 stk)

Uitleg groen- en natuurinclusief bouwen

Algemeen

Bij uitvoering van de werkzaamheden moet altijd invulling gegeven worden aan de ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wet natuurbescherming). Er moeten passende maatregelen genomen worden om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
Tijdens het broedseizoen worden geen aanleg- of onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd (15 maart tot 15 juli).
De natuurinclusieve maatregelen worden in de anterieure overeenkomst en in regels van het omgevingsplan vastgelegd als voorwaardelijke verplichting.
De meest belangrijke onderdelen / punten hebben betrekking tot de landschappelijke inpassing (solitaire bomen, boomsingels, bosje, bloem- en kruidenrijk grasland / randen, boomgaard en hagen).

Faunaverblijven

De verschillende nestkasten, -verblijven voor insecten, bijen, vlinders en vogels (mussenflat) worden geplaatst op hiervoor geschikte locaties op het erf of in de omgeving. Zo wordt een nestkast voor vogels en een waterschaal voor vogels in de nieuw aan te leggen boomgaard met hoogstamfruit geplaatst. De verblijfplaats voor vleermuizen (aan het bijgebouw) wordt uitgevoerd in drie geschakelde / gekoppelde spouwmuurkasten aan de rand van het erf zodat de vleermuizen in het open landschap kunnen foerageren.
Nestkasten voor mussen en / of zwaluwen

Bloemrijk grasland en de kruidenrijke randen

Waarde voor natuur en landschap:
Bloemrijk grasland is door het hele jaar een schuil- en foerageerplek voor de vleermuizen, zwaluwen, kleine zoogdieren, bijen, vlinders en andere insecten.
Een gebied met bloemrijk grasland heeft verschillende kleuren, geuren, beweegt met de wind en biedt een aantrekkelijk landschapsbeeld.
Aanleg is niet van toepassing. Het gaat om bestaand grasland zonder inzaaien. De soortensamenstelling van soorten is grondgebonden en afhankelijk van het maaibeheer, bezonning en neerslag. Vershraling vindt plaats door het (maai)beheer.

Aanleg
Er wordt uitgegaan van vershraling door maaibeheer. Inzaaien is niet nodig.

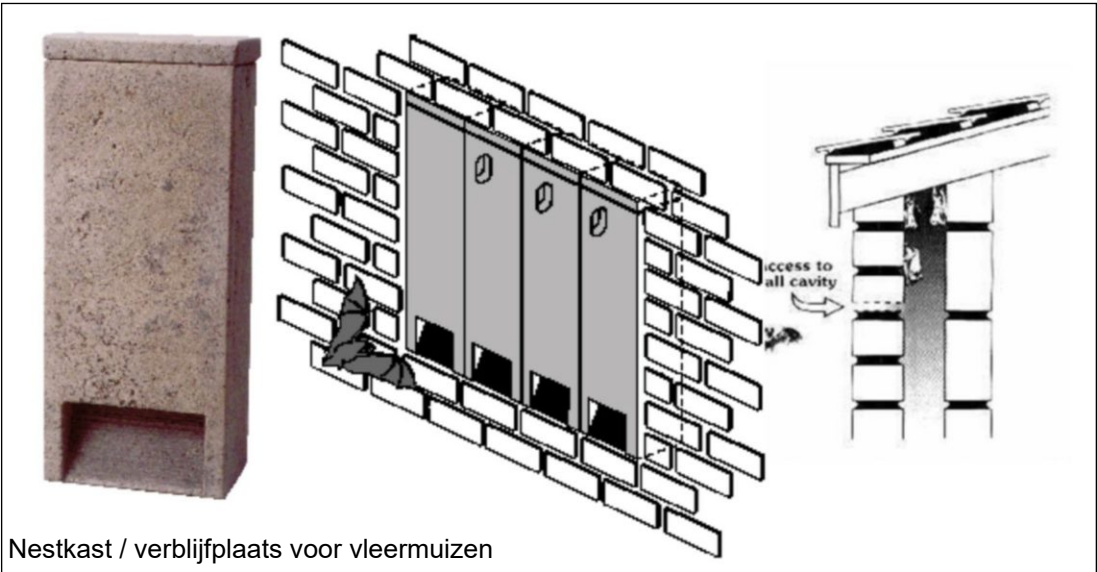
Beheer
Twee keer per jaar maaien (eind juli en september)
Maaigoed altijd afvoeren
Niet bemesten met (drijf)mest
Bij beheerwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli geen werkzaamheden uitvoeren)



Insectenhotel



Nestkast voor vlinders



Nestkast / verblijfplaats voor vleermuizen



Nestkasten voor mussen



Nestkasten voor zwaluwen

Nieuwe solitaire bomen / boomgroepen 12 stk

- Soorten
- Betula pendula
 - Alnus glutinosa
 - Juglans regia
 - Quercus robur
 - Salix alba
 - Salix caprea
 - Tilia cordata

- Ruwe berk
 - Zwarte els
 - Gewone walnoot
 - Zomereik
 - Gewone wilg
 - Boswilg
 - Winterlinde

- Plantmateriaal
- Maat 10-12 cm
 - NAK (B) gekeurd
 - Minimaal 2 x verplant
 - Draadkluit

Boomgaard met hoogstamfruit 11 + 2 stk

- Soorten
- Zoete kers
 - Zure kers
 - Appel
 - Peer
 - Pruim

- Plantmateriaal
- Minimale hoogte 80/100 cm
 - Leeftijd 1+2 (3-jarig, na eerste verplant)
 - Wortelgoed



Boomgaard

Bosaanleg (inheemse bosjes)

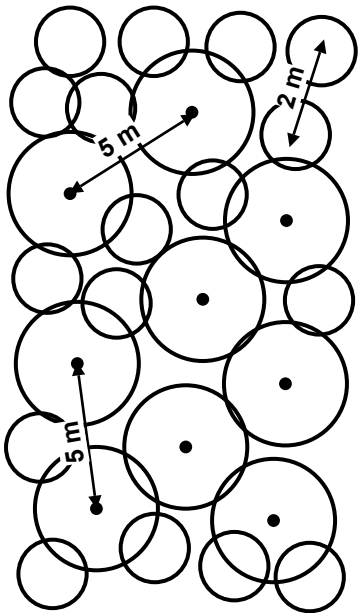
- Landschappelijke waarde
- Bossen zijn gebieden van rust en bieden nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vele dieren zoals vogels, zoogdieren en insecten
 - Bossen hebben een kernzone, een mantel met struiken en een zoom met kruidenlaag
 - Oude bomen bieden broedgelegenheid aan spechten en andere holenbroeders (vleermuizen overwinteren en brengen jongen voort in boomholten)
 - Omgevallen dode bomen raken begroeid met mossen en paddestoelen en vormen een leefgebied voor veel soorten insecten
 - Bossen zijn waardevolle structuurelementen in het landschap:
 - Het noordelijke bosperceel betreft een Haagbeukenbos
 - Het zuidelijke driehoeksbosje betreft een Elzeneikenbosje

- Aanleg en onderhoud
- Plantafstanden zijn onregelmatig voor een natuurlijke uitstraling
 - Plantafstand bomen circa 5 m
 - Plantafstand struiken (ondergroei en mantelvegetatie) circa 2 m
 - Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen
 - Bescherming van de jonge individuele bomen met manchetten of gazen kokers tegen konijnen
 - Bestrijding van ongewenste houtsoorten (b.v. Amerikaanse vogelkers of Amerikaanse eik) in de periode tussen medio juli en begin maart (buiten het broedseizoen van vogels)

Plantmateriaal
Bosplantsoen

Poel

- Doelstellingen
- Aanleg natte natuur voor meer biodiversiteit en soortenrijke watervegetatie
 - Voortplantingsplek voor dieren, voornamelijk amfibieën, vissen, libellen en andere insecten
 - Voedsel-, drink- en badplek voor vogels en zoogdieren, zoals vleermuizen
 - Waterberging
- Aanleg en onderhoud
- Op de laagste plek van het plangebied en relatief zonnig geëxposeerd
 - Voedselarm water voorkomt algengroei en zorgt voor meer soorten planten en dieren
 - Poel moet voldoende diep zijn:
 - 1,5 - 2,5 m diep
 - Minimaal 50 cm water tijdens droge perioden
 - Vooral het noordelijke oever moet flauw oplopen met een helling van 1 op 5
 - Onderhoud / maaien van de oevers in de maanden oktober en november (hierbij een gedeelte van de oeverbeplanting laten staan als overwinterlocatie voor insecten)
 - Eens in de vier jaar dichtgeslibde delen uitbaggeren
 - Omgeving van de poel niet bemesten en geen bestrijdingsmiddelen gebruiken



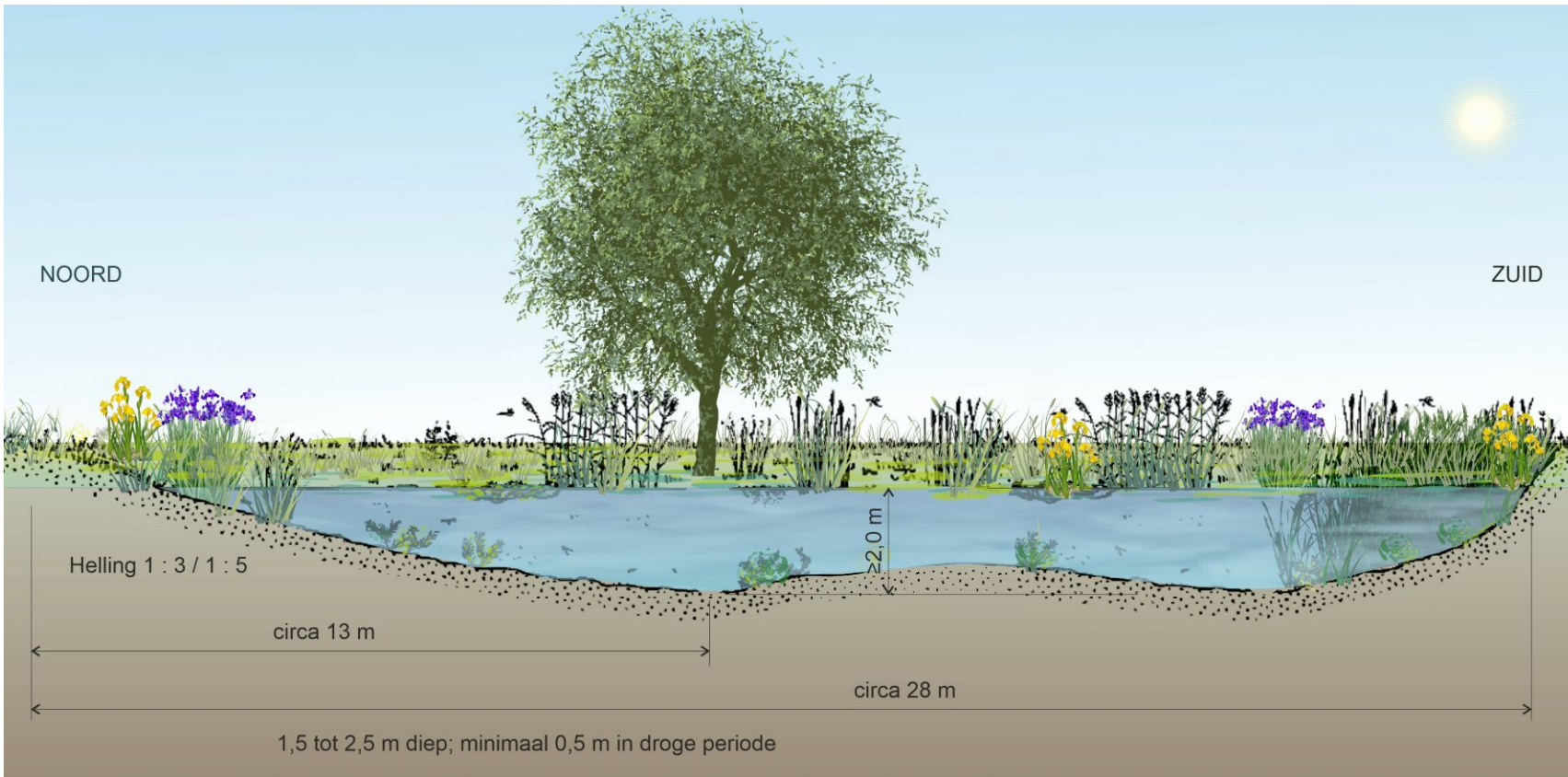
Plantschema bos

Soorten Elzeneikenbosje

Quercus robur	Zomereik
Betula pendula	Ruwe berk
Betula pubescens	Zachte berk
Sorbus aucuparia	Lijsterbes
Alnus glutinosa	Zwarte els
Prunus padus	Vogelkers
Rhamnus frangula	Sporkehout
Salix aurita	Geoorde wilg
Salix caprea	Boswilg
Viburnum opulus	Gelderse roos
Salix cinerea	Grauwe wilg

Soorten Haagbeukenbos

Quercus robur	Zomereik
Sorbus aucuparia	Lijsterbes
Fagus sylvatica	Gewone beuk
Prunus avium	Zoete kers
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Haagbeuk
Prunus padus	Vogelkers
Corylus avellana	Hazelnoot
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts
Rosa canina	Hondsroos
Prunus spinosa	Sleedoorn
Cornus sanguinea	Rode kornoelje



Aanlegsschema poel