

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE AFWEGINGSSTUDIE VOOR BEDRIJFSUITBREIDING OF FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING / GROEN- EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

AAN DE NIJKERKERWEG 72-74 IN DE GEMEENTE ERMELO

21-02-2025

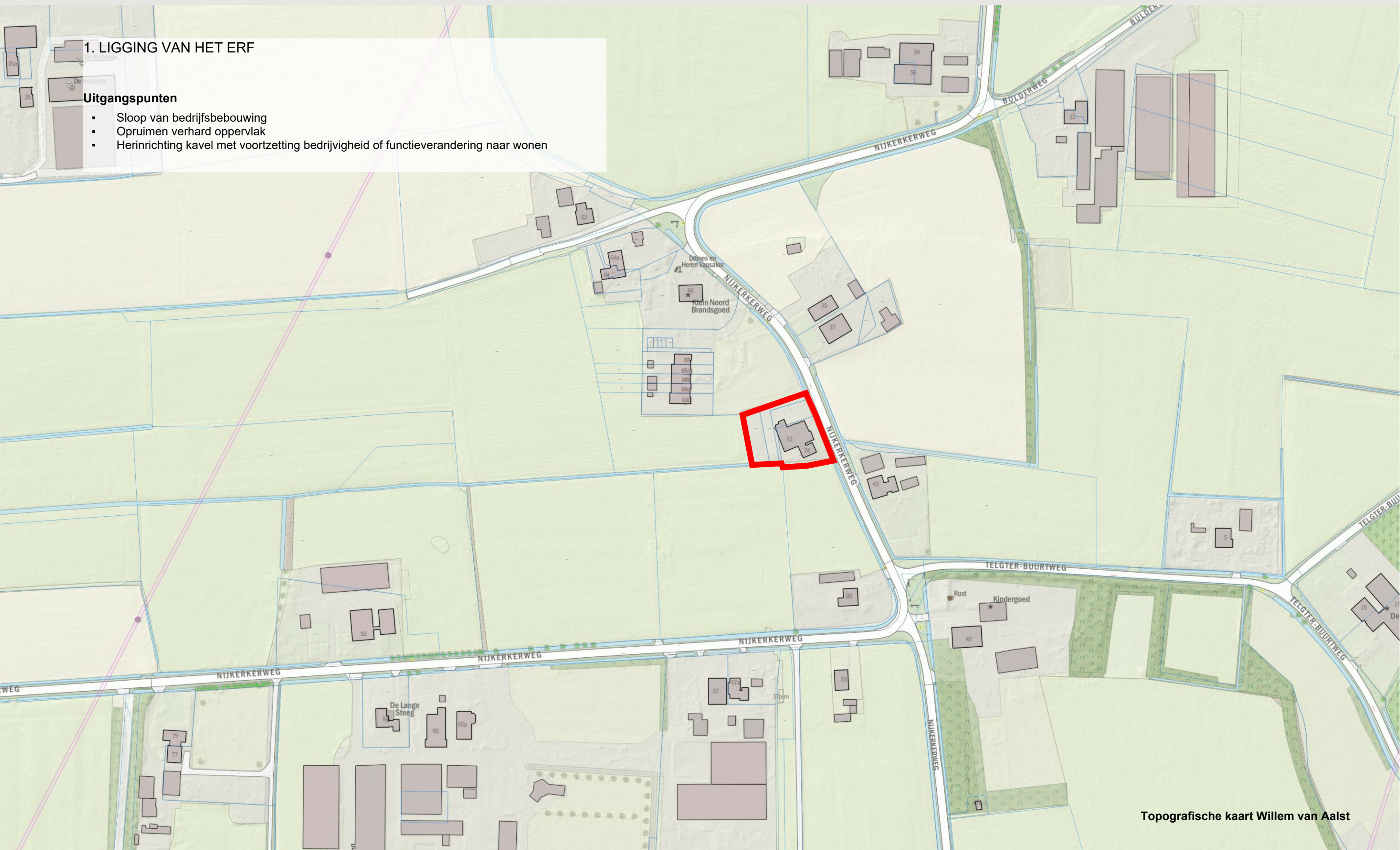
INHOUD

1. Ligging van het erf	3
2. Reliëf	4
3. Geomorfologie en bodem	5
4. Historische ontwikkeling	6
5. Landschapsstructuur	8
6. (Beschermd) waarden	9
7. Nieuwe inrichting van het erf	10
Bestaande situatie	10
Variant bedrijfsuitbreiding (volgens vigerend bestemmingsplan)	13
Sloop en intenties t.b.v. functieverandering	15
Concept t.b.v. functieverandering	16
Inrichting met twee nieuwe woningen bij functieverandering	17
8. Groen- en natuurinclusief bouwen - Puntentabel	19

1. LIGGING VAN HET ERF

Uitgangspunten

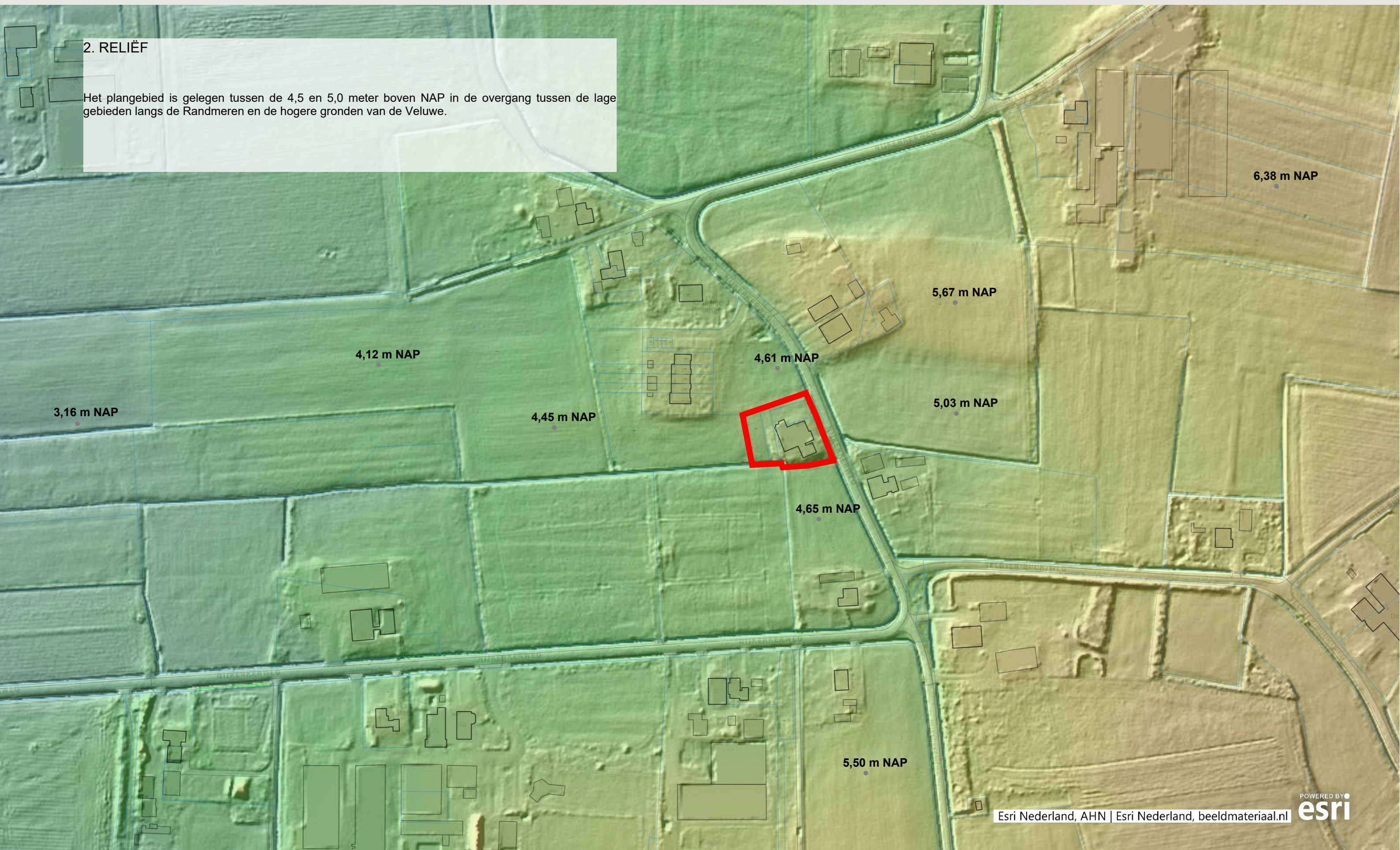
- Sloop van bedrijfsbebouwing
- Opruimen verhard oppervlak
- Herinrichting kavel met voortzetting bedrijvigheid of functieverandering naar wonen



Topografische kaart Willem van Aalst

2. RELIËF

Het plangebied is gelegen tussen de 4,5 en 5,0 meter boven NAP in de overgang tussen de lage gebieden langs de Randmeren en de hogere gronden van de Veluwe.



3. GEOMORFOLOGIE EN BODEM

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

Lager / natter gelegen Dekzandvlakte

Hoger / droger gelegen Dekzandglooiingen

-  Hoge bruine enkeerdgronden
leemarm en zwak lemig fijn zand
-  Beekeerdgronden
leemarm en zwak lemig fijn zand
-  Laarpodzolgronden
leemarm en zwak lemig fijn zand

4. HISTORISCHE ONTWIKKELING

Omstreeks 1850

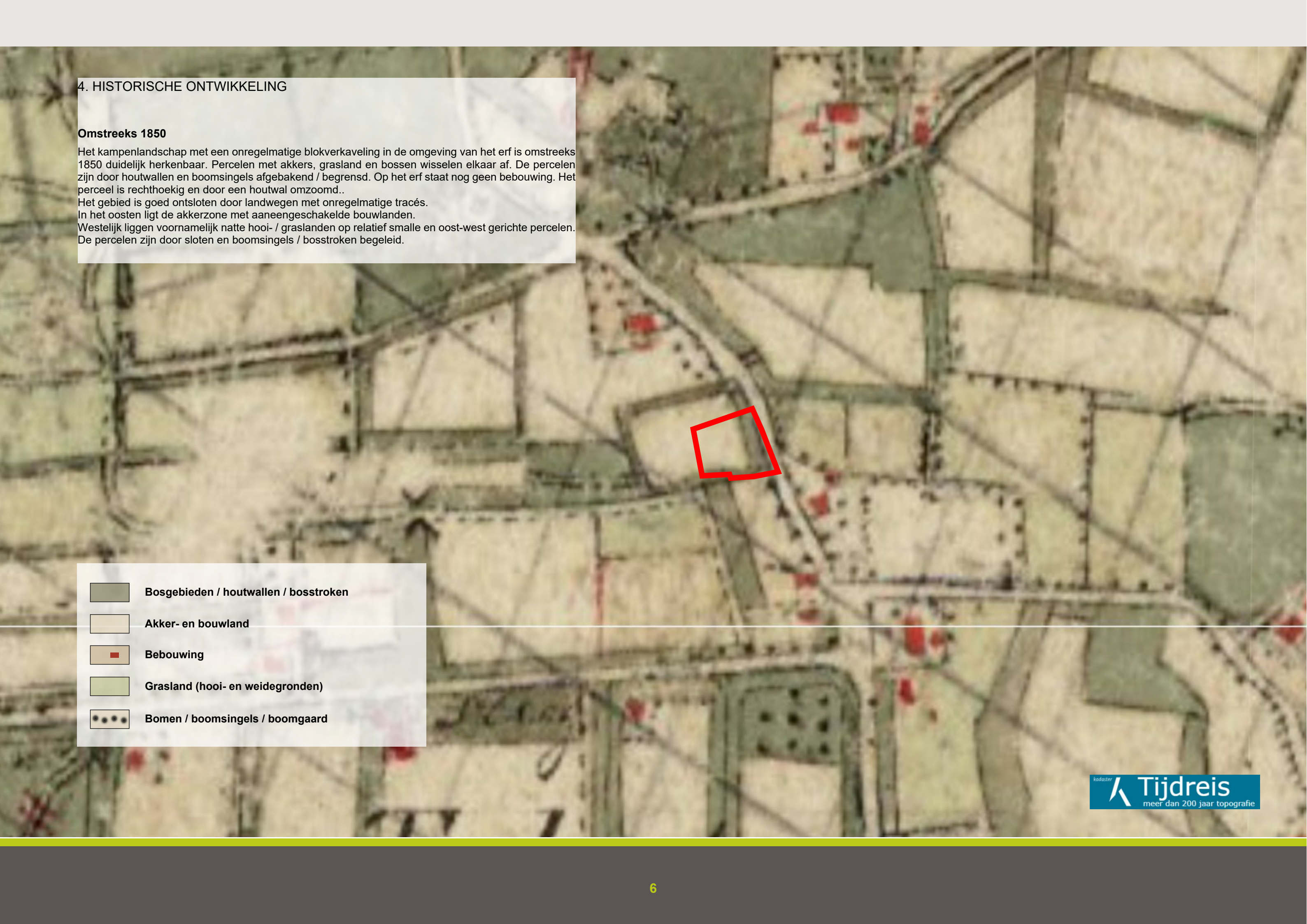
Het kampenlandschap met een onregelmatige blokverkaveling in de omgeving van het erf is omstreeks 1850 duidelijk herkenbaar. Percelen met akkers, grasland en bossen wisselen elkaar af. De percelen zijn door houtwallen en boomsingels afgebakend / begrensd. Op het erf staat nog geen bebouwing. Het perceel is rechthoekig en door een houtwal omzoomd..

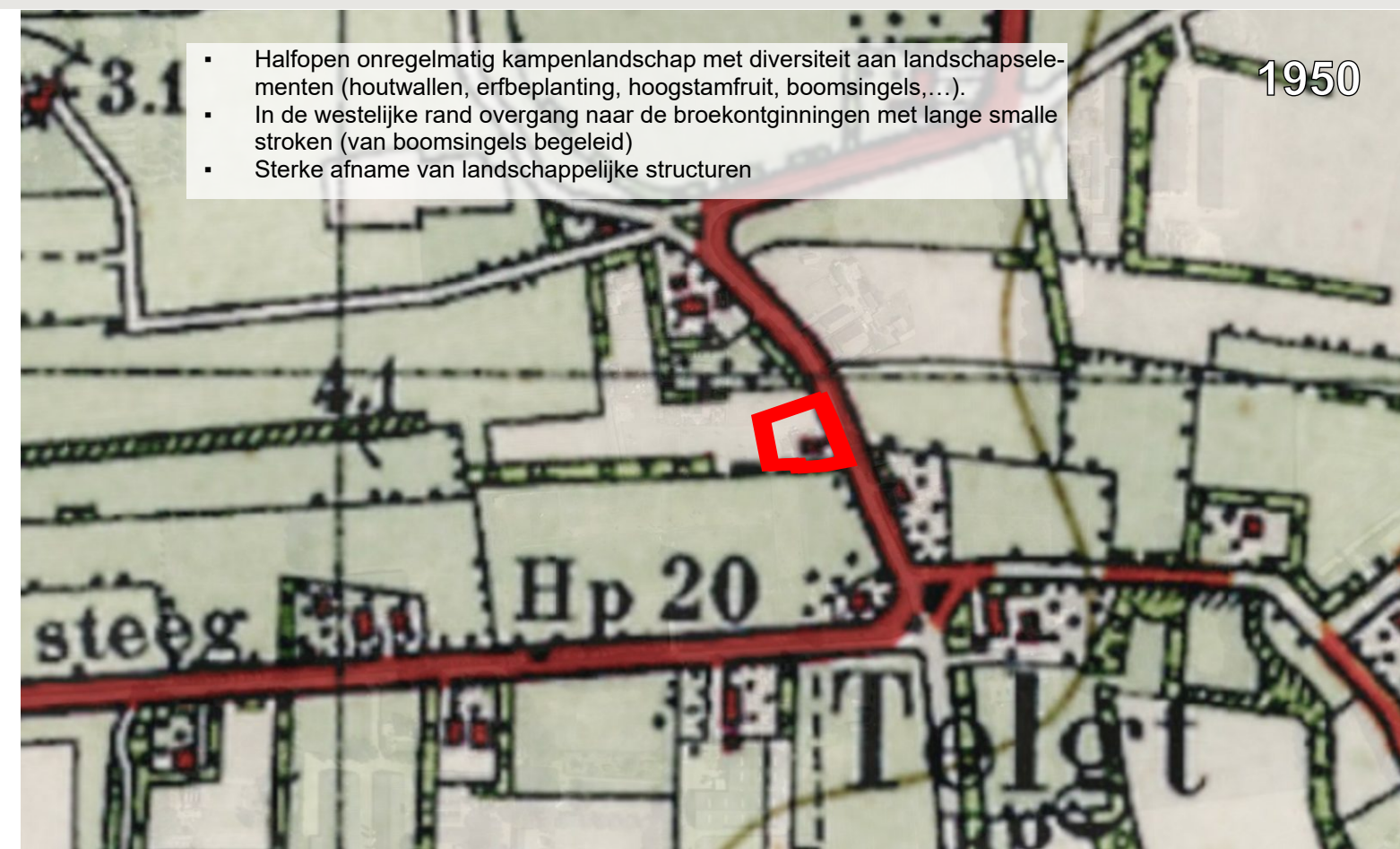
Het gebied is goed ontsloten door landwegen met onregelmatige tracés.

In het oosten ligt de akkerzone met aaneengeschakelde bouwlanden.

Westelijk liggen voornamelijk natte hooi- / graslanden op relatief smalle en oost-west gerichte percelen.

De percelen zijn door sloten en boomsingels / bosstroken begeleid.

- 
- The background is a historical map from around 1850 showing a landscape with various land uses. A red rectangle highlights a specific plot in the center-right. The map shows a network of roads, fields, and wooded areas. The legend in the bottom left explains the symbols used on the map.
-  Bosgebieden / houtwallen / bosstroken
 -  Akker- en bouwland
 -  Bebouwing
 -  Grasland (hooi- en weidegronden)
 -  Bomen / boomsingels / boomgaard



5. LANDSCHAPSSTRUCTUUR

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 bebouwing aanwezig.

Onlangs zijn in het kader van functieverandering nieuwe woningen gebouwd op het erf van Nijkerkerweg 66-68). Bij het toepassen van erfbeplanting zijn ook uitheemse boomsoorten en heesters gekozen hetgeen de herkenbaarheid van het 'traditionele' landschap niet bevordert.

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

Oude akker

Voormalige boomsingels

Enkcomplex

Nieuwe woningen

Voormalige bospercelen / houtwallen

Waardevolle landschapsstructuur met houtwallen

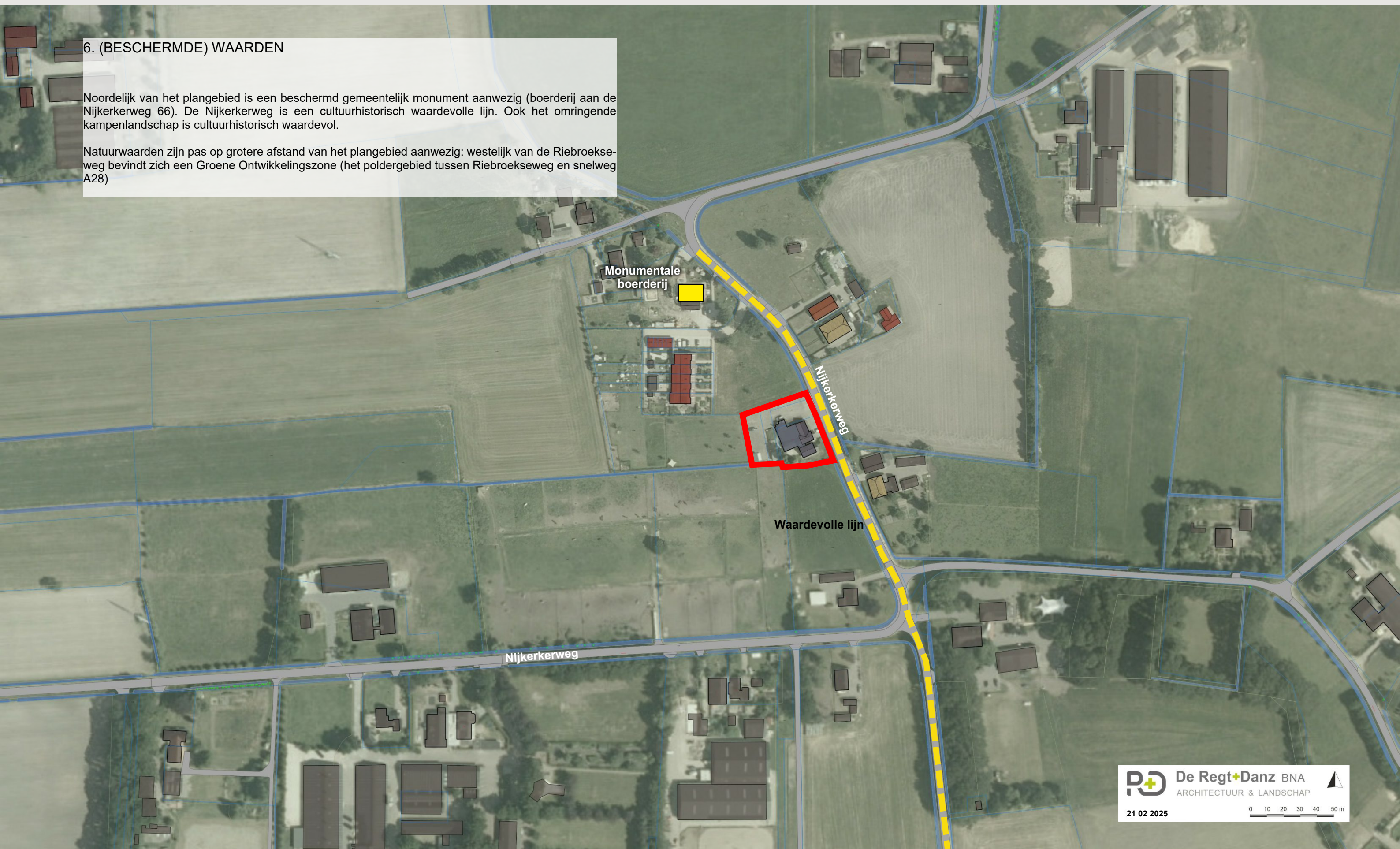
- Waardevol open gebied
- Waardevolle landschapsstructuren
- Waardevolle boomsingels / -rijen
- Traditionele erven met beeldbepalende boerderijen
- Oude akkergebieden
- Verdwenen bospercelen / houtwallen

Nijkerkerweg

6. (BESCHERMDE) WAARDEN

Noordelijk van het plangebied is een beschermd gemeentelijk monument aanwezig (boerderij aan de Nijkerkerweg 66). De Nijkerkerweg is een cultuurhistorisch waardevolle lijn. Ook het omringende kampenlandschap is cultuurhistorisch waardevol.

Natuurwaarden zijn pas op grotere afstand van het plangebied aanwezig: westelijk van de Riebroekseweg bevindt zich een Groene Ontwikkelingszone (het poldergebied tussen Riebroekseweg en snelweg A28)



7. NIEUWE INRICHTING VAN HET ERF

Bestaande situatie

Op het erf aan de Nijkerkerweg 72-74 is een garagebedrijf met woning gevestigd. Met uitzondering van een kleine tuin bij de woning aan de zuidelijke rand is het hele erf vrijwel verhard. Het garagebedrijf is geleidelijk gegroeid en de bedrijfsbebouwing en opstallingen zijn aan elkaar geclusterd. Hierdoor is er een onrustig / rommelig beeld ontstaan.

Met uitzondering van de ligusterhaag aan de Nijkerkerweg ter hoogte van de bestaande woning is geen waardevolle beplanting op het plangebied aanwezig.

De bestaande bebouwing aan de noordkant van het plangebied organiseert zich om een waardevol open gebied met enkele bomen.







Te slopen opstallingen



Te slopen opstallingen met bestaande / te handhaven woning op de achtergrond



Nieuwe woningen noordwestelijk van het plangebied



Beeldbepalend erf en boerderijen aan de overkant van de Nijkerkerweg

Variant bedrijfsuitbreiding

De bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf worden voortgezet.

Bouwvoorschriften van het bestemmingsplan

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken dan wel binnen bestemmingsvlakken indien geen bouwvlak is aangegeven worden gebouwd;
- b. per afzonderlijk bestemmingsvlak mag de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de oppervlakte, zoals die is aangegeven in de bijlage lijst 'Bestaande bedrijven';
- c. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- d. binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak indien geen bouwvlak is aangegeven dient de bebouwing te voldoen aan de voorschriften als genoemd in tabel 12, tenzij op de plankaart door middel van een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' anders is aangegeven:

Tabel 12

Bouwwerken	maximale goot- hoogte in m	maximale bouw- hoogte in m	maximale oppervlakte in m²	maximale inhoud in m³
bedrijfsgebouwen, uitsluitend waar dat op de plankaart met de aanduidingen (Bah) en (Bwg-ah) is aangegeven	4,5	10	zie onder b	-
overige bedrijfsgebouwen	4,5	8		
bedrijfswoning	4	8	-	600
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	85	-
vrijstaande recreatiewoning	bestaand	bestaand	-	bestaand
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

Inrichting bedrijfsuitbreiding

- Uitbreiding bedrijf met vervangende nieuwbouw passend in het bestemmingsplan



Sloop en intenties t.b.v. functieverandering

De bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf worden beëindigd. De bedrijfsbebouwing met uitzondering van de woning wordt gesloopt en de verharding opgeruimd.
Met behulp van 'sloopmeters' van elders zal het erf her ingericht worden met toevoeging van woningbouw.

Totale sloop: 257,6 m²

- Sloop bebouwing
- Te kappen / vervangen bomen



De Regt+Danz BNA

ARCHITECTUUR & LANDSCHAP

21 02 2025

01351015

m



Concept t.b.v. functieverandering

- Behoud / versterking van het waardevolle open gebied door landschappelijke verbetering van de zuidelijke rand
- Herinrichting van het erf met de één-erf-gedachte
 - Oriëntatie naar het open gebied en inpassing in het landschap
 - Gezamenlijke hoofdontsluiting + een ondergeschikte inrit
 - Onderlinge relatie / ordening van de bestaande en nieuwe bebouwing (zoals bij bestaande erven in de omgeving)
- Vergroenen van het erf
 - Landschappelijke inpassing met in de omgeving voorkomende landschapselementen
 - Vermindering van het verhard oppervlak

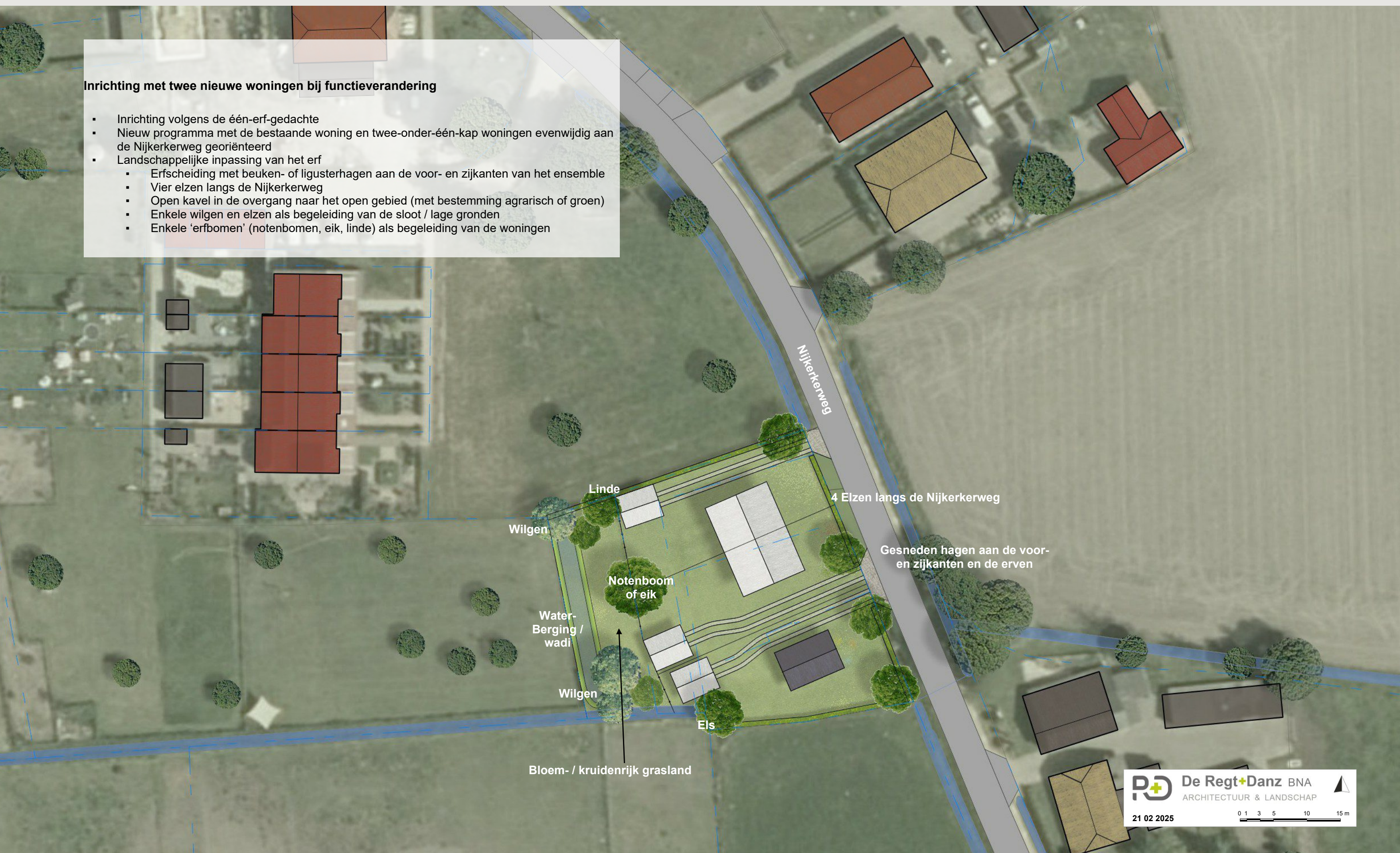
-
- Waardevol open gebied
- Bestaande bebouwingsrand
- Nieuwe bebouwingsrand
- Vergroenen erf / landschappelijke inpassing
- Ontsluiting
- Bestaande en nieuwe zichten

Nieuwe woningen

Bestaande woning

Inrichting met twee nieuwe woningen bij functieverandering

- Inrichting volgens de één-erf-gedachte
- Nieuw programma met de bestaande woning en twee-onder-één-kap woningen evenwijdig aan de Nijkerkerweg georiënteerd
- Landschappelijke inpassing van het erf
 - Erfscheiding met beuken- of ligusterhagen aan de voor- en zijkanten van het ensemble
 - Vier elzen langs de Nijkerkerweg
 - Open kavel in de overgang naar het open gebied (met bestemming agrarisch of groen)
 - Enkele wilgen en elzen als begeleiding van de sloot / lage gronden
 - Enkele 'erfbomen' (notenbomen, eik, linde) als begeleiding van de woningen



Programma / oppervlakten

- Bestaande woning met bijgebouw (5,00 m x 6,00 m)
- Twee-onder-één-kap woningen (10,00 m x 7,20 m) met bergingen (5,00 m x 6,00 m)
- Kavels:
 - Drie woonkavels
 - Een kavel agrarisch / groen



8. GROEN- EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN - PUNTENTABEL

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 → 1.676,9 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

Middelgrote projecten: 11 punten.

Landschapselementen

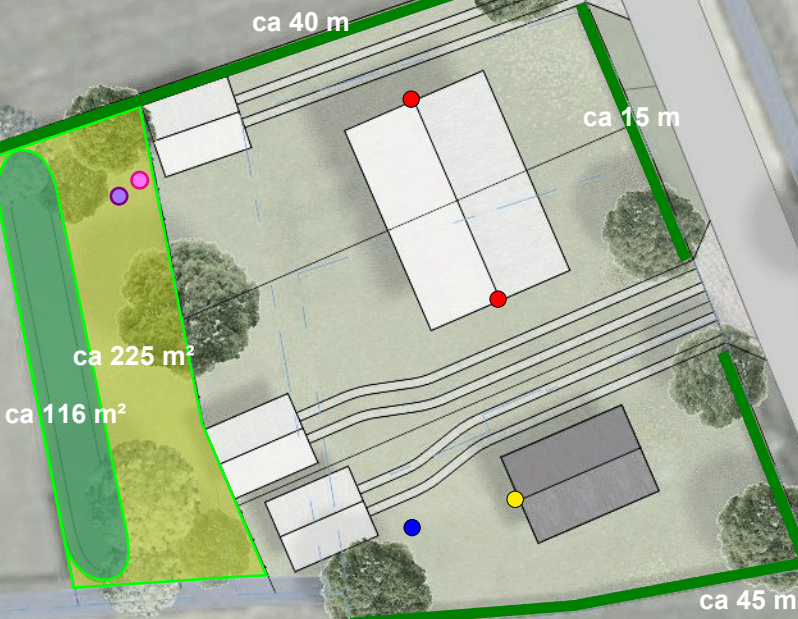
- Erfscheiding met beuken- of ligusterhagen aan de voor- en zijkanten van het ensemble
- Vier inheemse bomen (elzen) langs de Nijkerkerweg
- Open kavel in de overgang naar het open gebied (met bestemming agrarisch of groen)
- Enkele inheemse bomen (wilgen en elzen) als begeleiding van de sloot / lage gronden
- Enkele ‘erfbomen’ (notenbomen, eik, linde) als begeleiding van de woningen
- Bloem- / kruidenrijk grasland en een natuurvriendelijke wadi op de achterste kavel

Puntentabel: 11 punten nodig

Maatregelen / Locatie		Punten
	Insectenhôtels (1 stk)	1
	Nestkast voor vlinders (1 stk)	1
	Nestplaats voor vogels (1 stk)	1
	Verblijfplaats vleermuizen (2 stk)	2
	Waterschaal voor vogels	1
	Inheemse bomen (12 stk) = (12/3)	4
	Inheemse haag (> 10 m lang) ca 100 m	1
	Bloemrijk grasland (> 100 m² en < 1000 m²) ca 225 m²	2
	Ecologische wadi ca 116 m²	1

Totaal 14

(Eventuele uitwisseling mogelijk - 3 punten)



Boomsoorten

Soortenlijst bomen

	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	(5 stk)
	<i>Juglans regia</i>	Gewone walnoot	(1 stk)
	<i>Salix alba</i>	Gewone wilg	(2 stk)
	<i>Salix caprea</i>	Boswilg	(1 stk)
	<i>Salix rosmarinifolia</i> syn. <i>eleagnus</i> 'Angustifolia'	Rozemarijnwilg	(2 stk)
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	(1 stk)

Nijkerkerweg

4 Elzen langs de Nijkerkerweg

Gesneden hagen aan de voor- en zijkanten en de erven

Water-
Berging /
wadi

Bloem- / kruidenrijk grasland

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 bestemmingsplan vastgelegd als voorwaardelijke verplichting.
De meest belangrijke onderdelen / punten hebben betrekking tot de landschappelijke inpassing (solitaire bomen, bloem- en kruidenrijk grasland, wadi en hagen).

Faunaverblijven

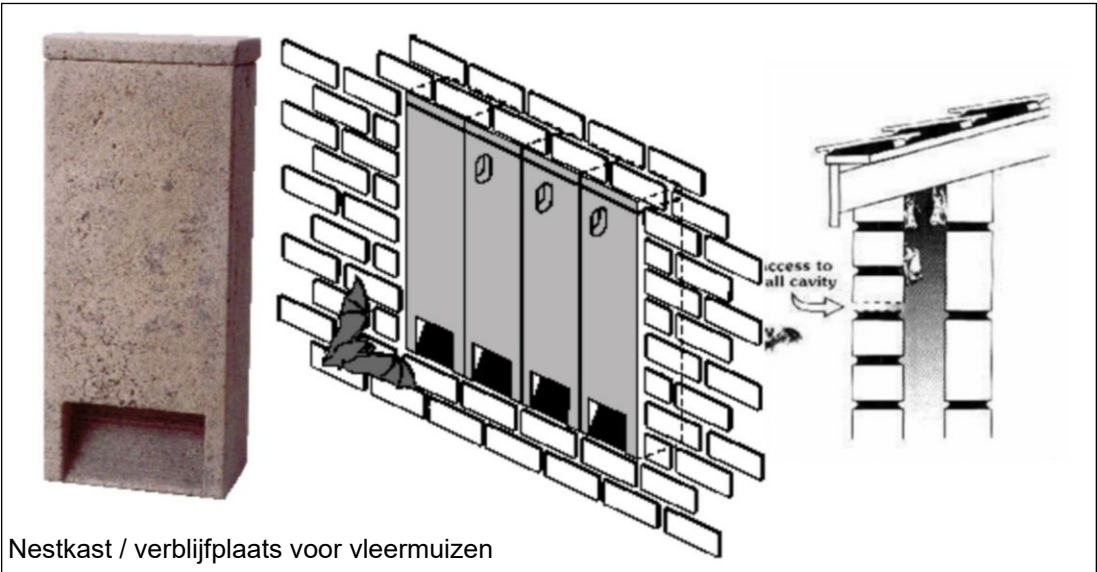
De verschillende nestkasten, -verblijven voor insecten, bijen, vlinders en vogels (mussenflat) worden geplaatst op hiervoor geschikte locaties op het erf of in de omgeving. Zo wordt een nestkast voor vogels en een waterschaal voor vogels in de nieuw aan te leggen boomgaard met hoogstamfruit geplaatst.
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



Insectenhotel



Nestkast voor vlinders



Nestkast / verblijfplaats voor vleermuizen



Nestkasten voor mussen



Nestkasten voor zwaluwen

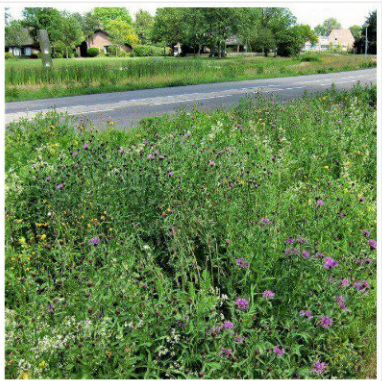
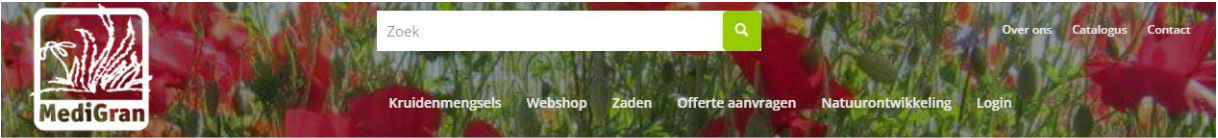
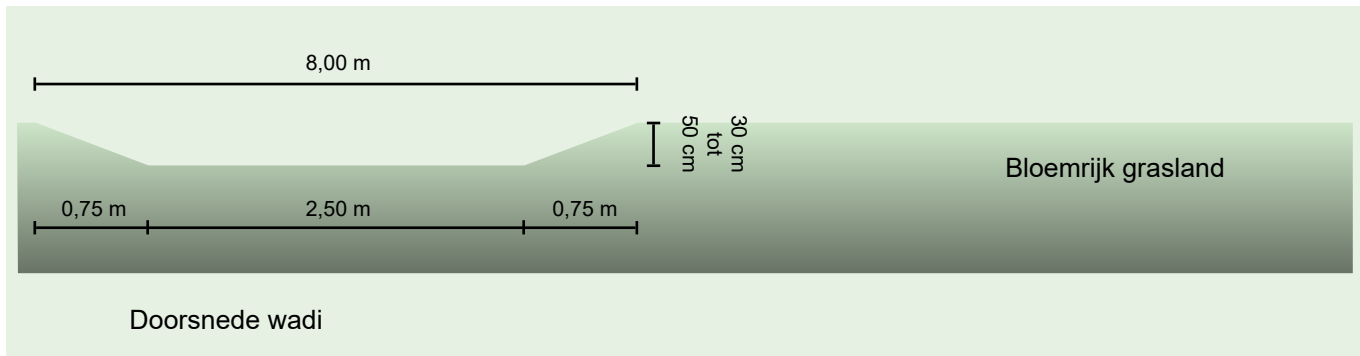
Uitleg groen- en natuurinclusief bouwen

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. Verschraling vindt plaats door het (maai)beheer.

- Aanleg
- De wadi wordt circa 30 tot 50 cm uitgegraven
 - Met de uitgegraven grond worden de tuinen gelijkmatig opgehoogd
 - In principe is inzaaien niet nodig
 - Indien er na lang beheer geen verbetering van de biodiversiteit optreedt kan men met een inheems kruidenmengsel inzaaien:
 - Cruydt Hoeck of MediGran
 - 1,5 gram per m²
 - Er wordt uitgegaan van verschraling door maaibeheer

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)



Graslandflora GV-47 (vochtige matig voedselrijke bodem)

€20,46 – €359,00

Gewicht: 25 gram met 100% bloemen

25 gram met 100% inheemse bloemen. Precies genoeg voor een over hoekje of particuliere tuin van 15-25 vierkante meter.

€20,46

1

Toevoegen aan winkelwagen

Vraag een offerte aan

Categorieën: Alle bloemenweidemengsels, Ecologische bloemenmengsels, Matig vochtig, Matig voedselrijk, Vochtig Tags: Bloemenweidemengsels, Graslandflora GV-47, GV-47

Graslandflora GV-47 is een 100% inheems bloemenmengsel welke zeer geschikt is voor matig vochtige tot vochthoudend en matig voedselrijke gronden. Voorbeelden zijn zavelgronden, lichte kleigronden, leemgronden en zandgronden met een fractie lutum (kleideeltjes). De soorten in het mengsel zijn meerjarig en daarmee vormt de vegetatie een permanente invulling. De samenstelling is gebaseerd op abiotische factoren (**Ellenberg waarden**), zoals vochtigheid, voedselrijk en de zuurtegraad en op basis van plantsociologische factoren. Wanneer de ondergrond droog en zeer zanderig is kan er beter worden uitgeweken naar het mengsel **GD-62 (schraal en kalkarm)**, **GD-63 (schraal/kalkrijk)** of **GD-67 (matig voedselrijk)**. Bij zeer natte omstandigheden kan er worden uitgeweken naar het mengsel **Graslandflora GN-27 voor vochtige tot natte gronden**. Bij zwaardere kleigronden kan er worden uitgeweken naar het mengsel **Graslandflora GV-48**. Alle voorgenoemde bloemenmengsels bestaan uit inheemse en meerjarige soorten en zijn daarmee zeer geschikt voor de openbare ruimte.

OMSCHRIJVING: Lang en uitbundig bloeiend bloemenmengsel. Bloeit met o.a. gewoon barbara kruid, knoopkruid, muskusaasjeskruid van het vroege voorjaar tot laat in het najaar. De vegetatie vindt zijn optimum op matig vochtige en matige voedselrijke gronden.

MILIEU: vochtig tot vochthoudend op alle niet te voedselrijke grondsoorten

TOEPASSING: landschappelijk, meerjarig, inheems

Uitleg groen- en natuurinclusief bouwen

Nieuwe inheemse bomen / meerstammige heesters

12 stk

Waarde voor natuur en landschap:

- Referentiepunt(en) in het landschap
- Beeldbepalend(e) structurelement(en) op een erf
- Leefgebied' voor vogels, insecten en kleine zoogdieren
- Uitkijk voor roofvogels
- Schaduw in de zomer

Kenmerken:

- Solitaire bomen of boomgroepen kunnen zelfs volledig vrij groeien totdat de stam in de boomkroon is opgenomen
- Solitaire bomen of boomgroepen kunnen als hoogstam(men) opgesnoeid worden
- Solitaire bomen of boomgroepen ontwikkelen brede kronen in de natuurlijke groeivorm

Plantmateriaal *Alnus glutinosa*, *Juglans regia*, *Salix alba*, *Salix caprea*, *Tilia cordata*

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

Plantmateriaal *Salix caprea* en *Salix rosmarinifolia* syn. *eleagnus* 'Angustifolia'

- Minimale hoogte 80/100 cm
- Minimaal 1 x verplant
- Wortelgoed

Aanplant

De aanplant vindt plaats tijdens de wintermaanden (half oktober tot half maart; vorstvrij!)

Plantmateriaal:

- Boomsingels een hoogstam-boom (kleinste maat)
- Solitaire bomen een hoogstam-boom met omtrek van 12-14 cm

Aanplant met boompaal is te adviseren

Beheer

De jonge bomen hebben met name de eerste 2 jaar na aanplant voldoende water in de droge perioden nodig

Na 4-5 jaar kunnen boompaal en -band worden verwijderd

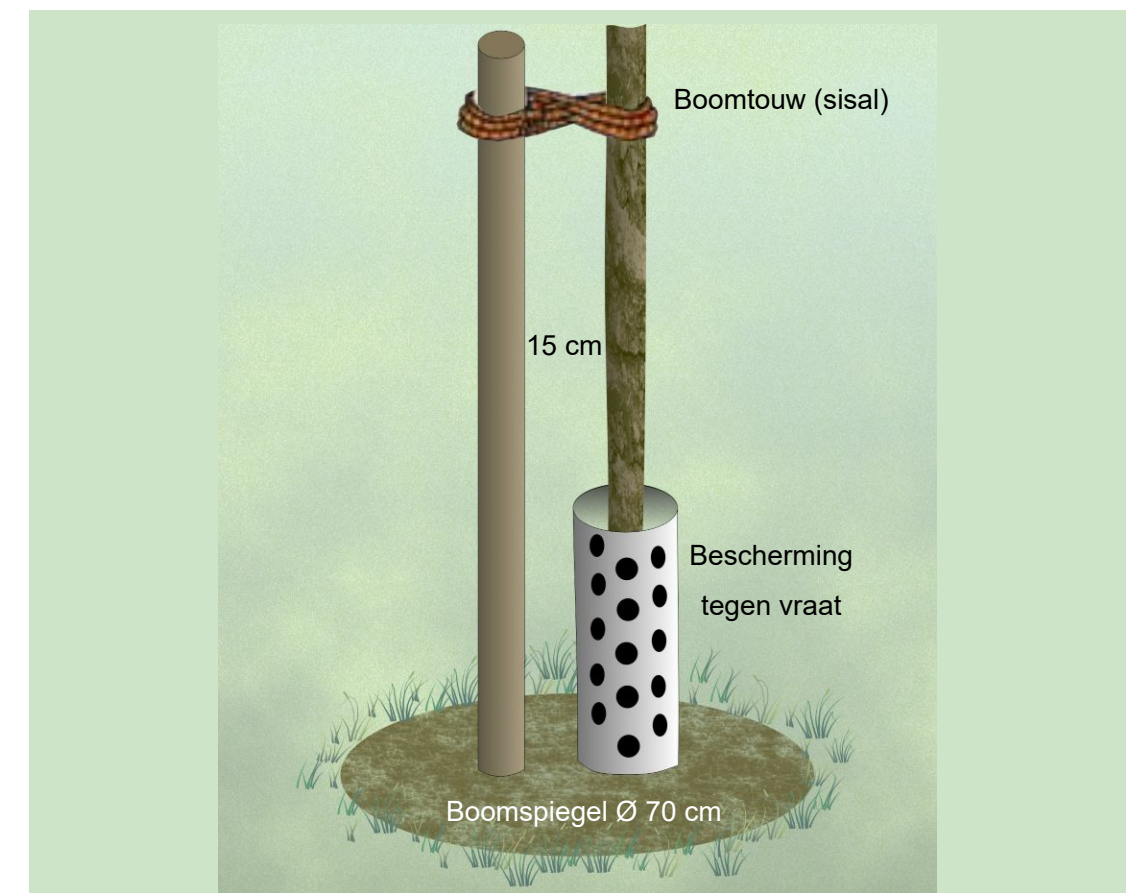
Verdere beheermaatregelen zijn in principe nauwelijks nodig

Indien nodig kunnen dode of zieke takken gesnoeid worden in de wintermaanden (met uitzondering van de notenboom die het beste tussen september en december gesnoeid kunnen worden vanwege sapuittreding / bloeden)

De knotwilgen worden om de vier jaar in de wintermaanden geknot.



Voorbeeld solitair / bomengroep: *Juglans regia* - notenbomen



Schema aanplant

Uitleg groen- en natuurinclusief bouwen

Inheemse haag

totale lengte circa 100 m

Waarde voor natuur en landschap:

De haag vormt een groene kader aan de voor- en zijkant van de erven.

Door het onderhoud ontstaat een compacte en dichte heg.

Een haag biedt bescherming voor vogels en insecten.

Aanplant

Mogelijke soorten zijn:

- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) (heeft bloemen en bessen)

Aanplant in 1 plantrij met 4 planten per meter

Plantmateriaal: bosplantsoen

Volgroeide breedte: circa 0,5 tot 1 meter

Hoogte aan de voorzijde - langs de Nijkerkerweg: circa 1 meter

Hoogte aan de zijkanten: maximaal 1,80 meter



Gesneden inheemse haag

Beheer

De aanplant heeft met name de eerste 2 jaar voldoende water in droge perioden nodig

De haag dient ongeveer 2 tot 3 keer per jaar gesnoeid te worden in een trapezium vorm (onderin wat breder dan boven) zodat ook de onderste delen van de haag voldoende bezonning krijgen