



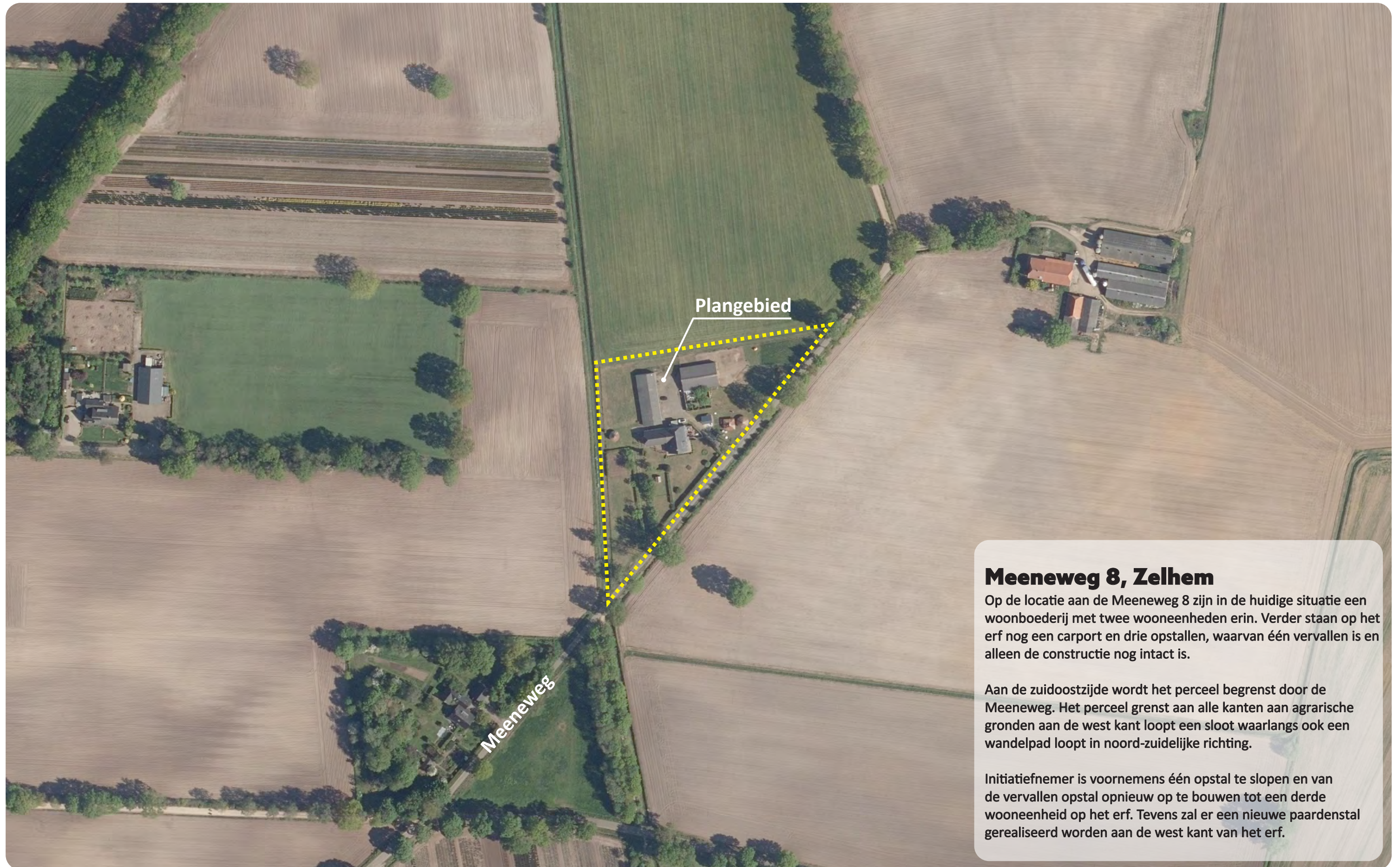
Meeneweg 8, Zelhem

Projectnummer: 3810.01

Datum: 16-12-2022

 **buro ontwerp &
omgeving**
adviseurs voor leefomgeving

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**



Meeneweg 8, Zelhem

Op de locatie aan de Meeneweg 8 zijn in de huidige situatie een woonboederij met twee wooneenheden erin. Verder staan op het erf nog een carport en drie opstallen, waarvan één vervallen is en alleen de constructie nog intact is.

Aan de zuidoostzijde wordt het perceel begrenst door de Meeneweg. Het perceel grenst aan alle kanten aan agrarische gronden aan de west kant loopt een sloot waarlangs ook een wandelpad loopt in noord-zuidelijke richting.

Initiatiefnemer is voornemens één opstal te slopen en van de vervallen opstal opnieuw op te bouwen tot een derde wooneenheid op het erf. Tevens zal er een nieuwe paardenstal gerealiseerd worden aan de west kant van het erf.

BESTAANDE SITUATIE - Foto's bestaande situatie



3

^ Toekomstige paardenweide



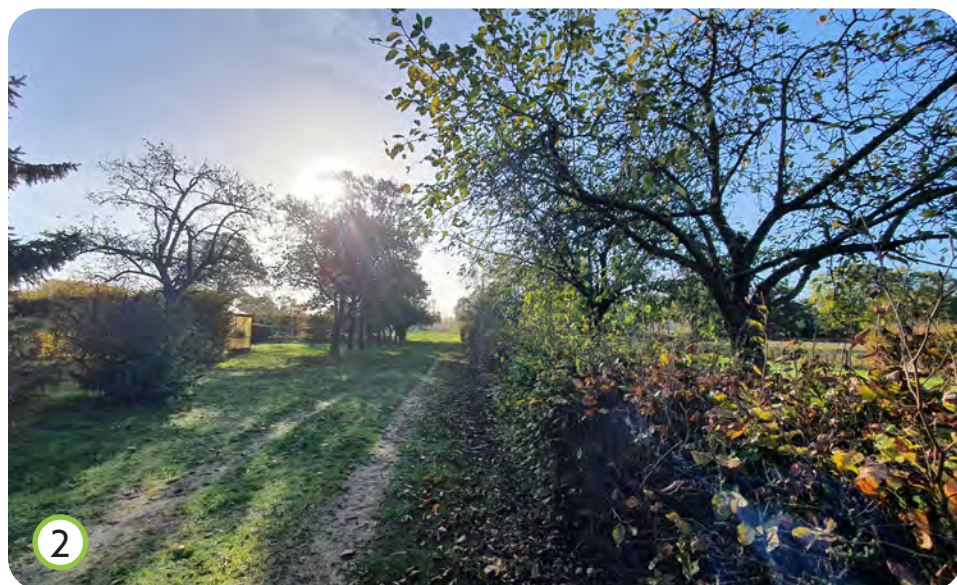
4

^ Grote nieuwe opstal met nieuwe 3D zonnepanelen



5

^ v.l.n.r.: te slopen opstal, toekomstige nieuwe woning, carport



2

^ Tweede inrit met oude appelbomen



7

^ Opnamelocaties foto's



6

^ Toekomstige nieuwe woning



1

^ Woonboerderij vanaf de eerste inrit



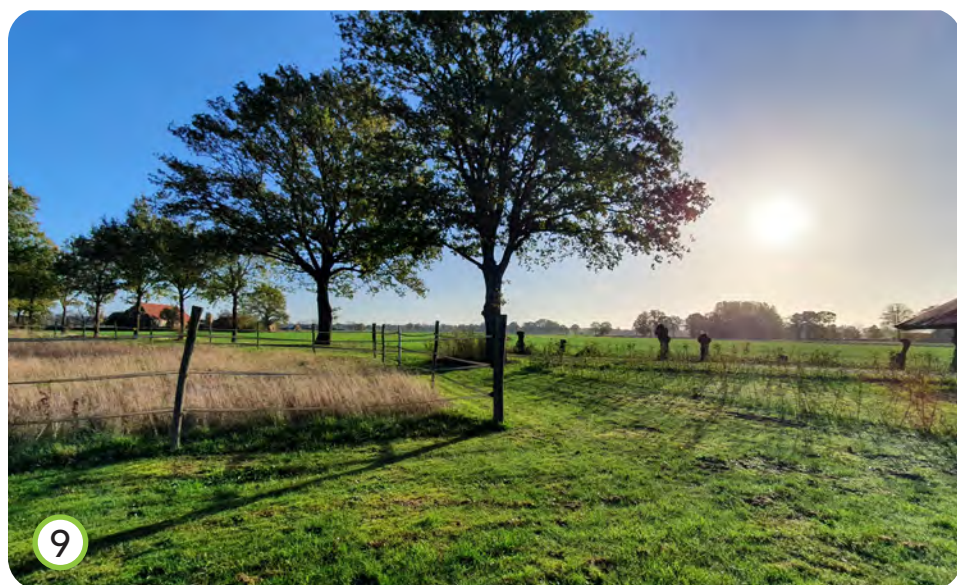
7

^ Erf gezien vanuit de westzijde

BESTAANDE SITUATIE - Foto's bestaande situatie



8 ^ Toekomstige paardenweide met daarachter zicht op een groenkamer



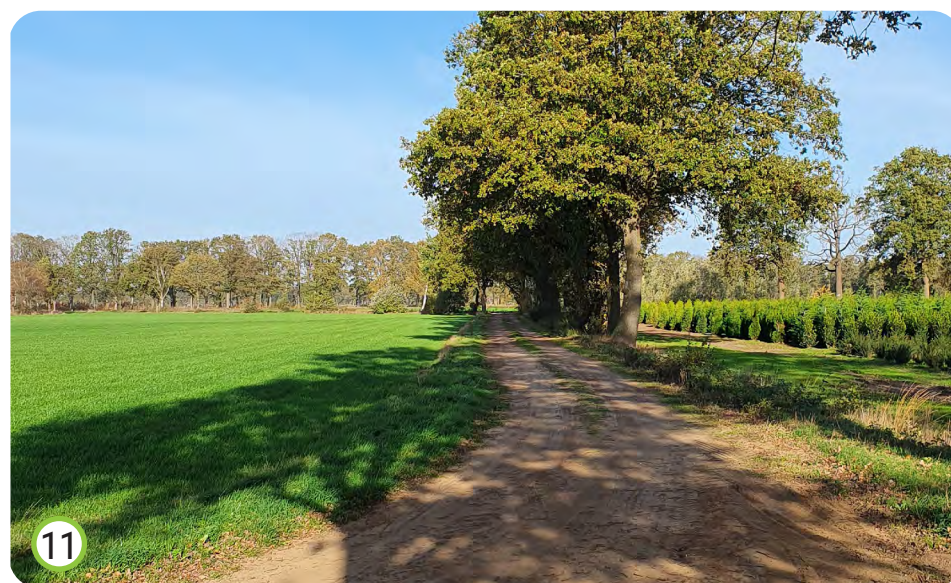
9 ^ Zicht naar het oosten



10 ^ Zicht naar het noorden



^ Opnamelocaties foto's



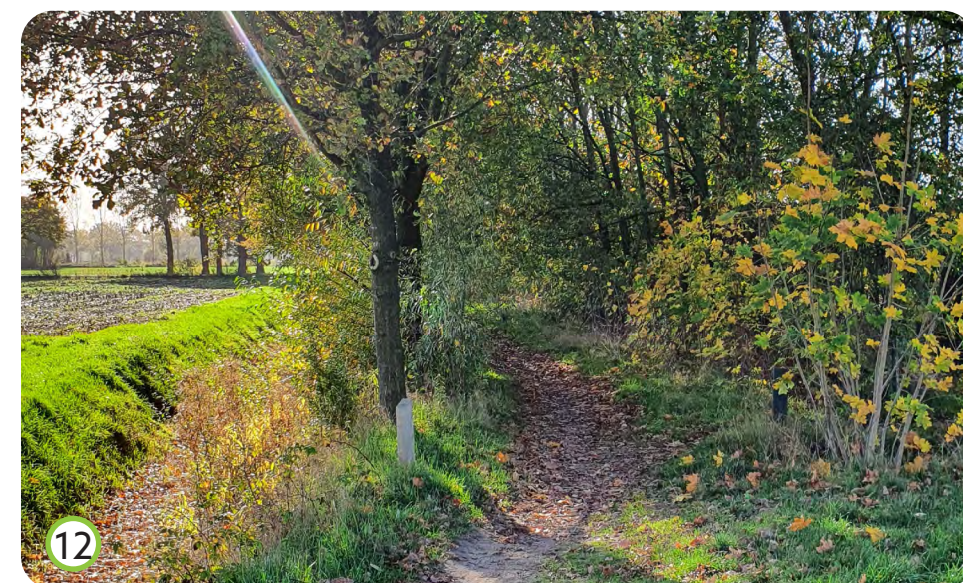
11 ^ Meeneweg die overgaat op een zandweg



14 ^ Zicht op erf vanuit het zuid-westen



13 ^ Wadelpad en sloot aan de westzijde van het erf



12 ^ Vervolg wandelpad naar het zuiden toe

1900



1930



1936



1980



2020



Vanaf 1936 zijn de boerderijen te zien aan de Meeneweg. Op de kaart van 1900 zijn goed de verschillende landgebruiken te zien en hier is ook te zien dat het plangebied dan nog in de heide gebieden ligt. Opvallend ook is dat er een duidelijk onderscheid te zien in de landschapstypen. Ten westen van de Meeneweg is het landschap door de heide wat kleinschaliger geweest, terwijl aan de oostkant het landschap zich opener heeft ontwikkeld met meer graslanden.

In de loop der jaren is het verschil in landschap steeds verder vervaagd en is ook het heidegebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De kleinschaligheid is nog steeds terug te zien in de variatie aan percelen.

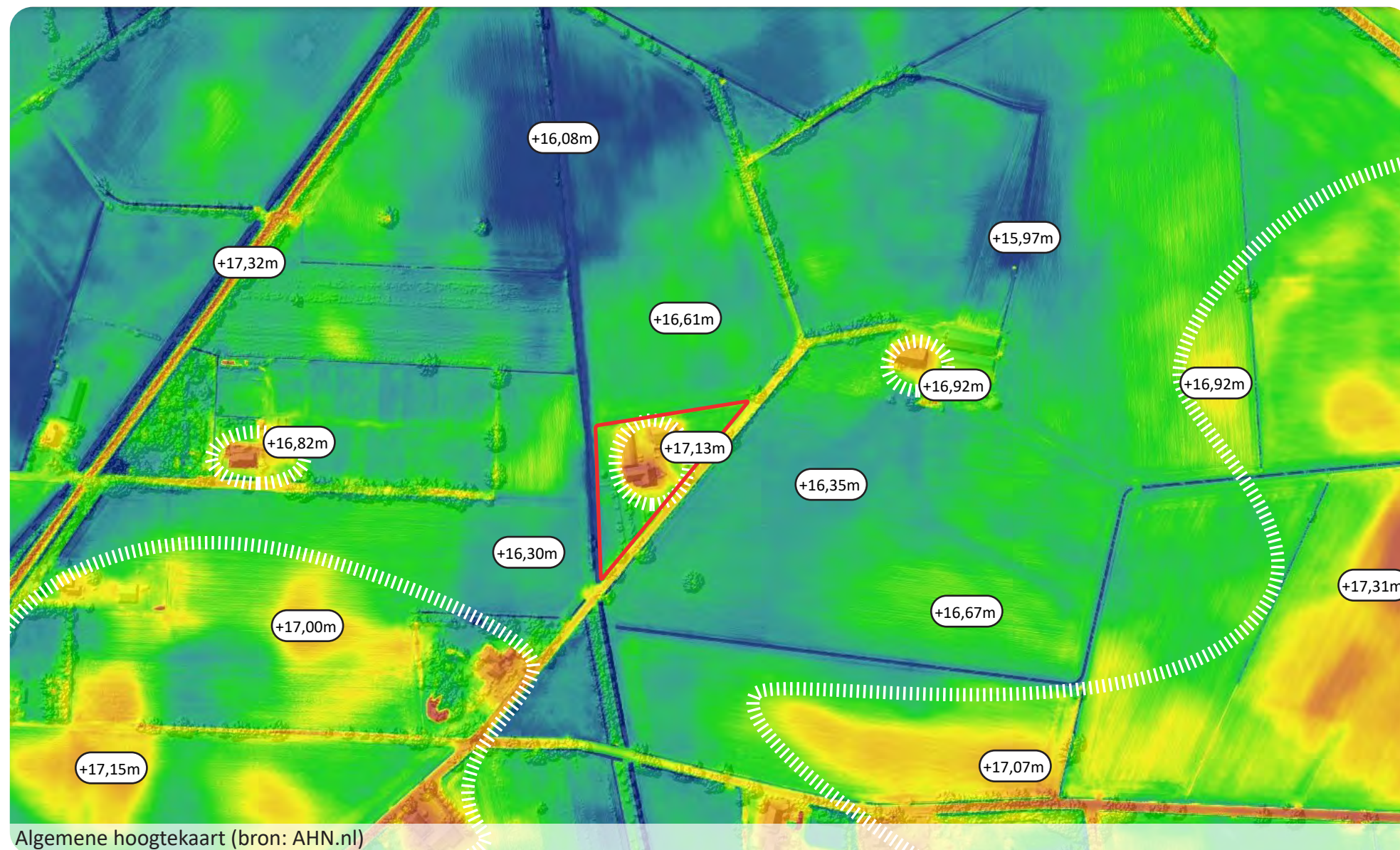
ANALYSE - Landschapstype en reliëf

Het plangebied is gelegen in het heideontginningslandschap / 19e eeuwse ontginning.

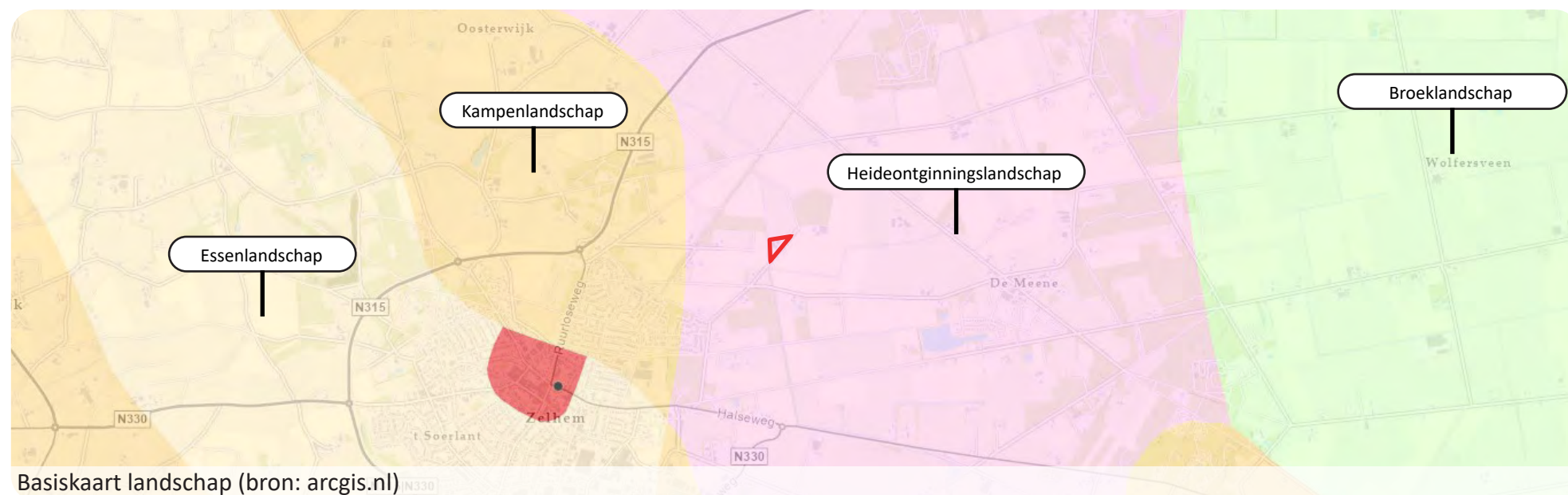
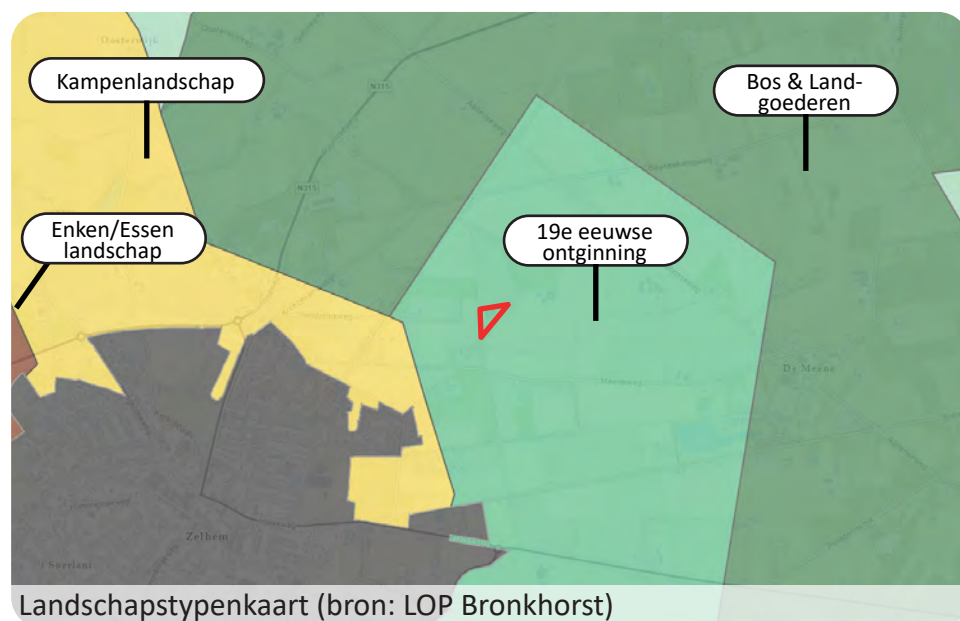
Heidegebieden bleven lange tijd onbewoonbaar. Verschillende factoren maakten het mogelijk de heidegebieden rond 1900 te ontginnen. Bij de ontginning van de heide ging men rationeel te werk. Dit is te zien aan de rechte lijnen: zo veel mogelijk rechte wegen en rechte percelen. Beken en sloten vormen vaak de kavelgrens. Grasland en akkerland komen beide veel voor. Er zijn in het heideontginningslandschap vaak nog onverharde wegen te vinden.

Het landschap was in het verleden besloten door houtwallen en houtsingels op de hogere delen en knotbomen in de lagere delen. Tegenwoordig is het heideontginningslandschap meer open, doordat veel beplanting is verdwenen. De bebouwing is verspreid over het landschap. Dit is ook terug te zien in de omgeving van het plangebied, met name in zuidoostelijke richting.

In de reliëfkaart is goed te zien dat het desbetreffende erf en de rond omliggende erven op een terp gebouwd zijn. Dit zodat men drogen voeten hield in het wat lager en dus nattere omliggende landschap.



Algemene hoogtekaart (bron: AHN.nl)



Basiskaart landschap (bron: arcgis.nl)

ANALYSE - Bestaand groen

Rondom het perceel zijn veel akker-, en graslanden aanwezig en daarnaast sluit het erf aan op een bomenstructuur langs de Meeneweg.

Opvallend aan de groenstructuurkaart is dat de erven rondom het plangebied en in het westelijker deel meer in een open landschap liggen, waardoor vrijwel elk erf uitkijkt op het omliggende landschap. Er bevindt zich dan ook vrijwel geen groenopstanden aan de achterzijde, het mannelijke deel van het erf. De voorzijde van de boerderij, het vrouwelijke deel van het erf is vrijwel altijd aangekleed met enkele bomen of groenstructuren. Perceelsgrenzen worden in deze open delen vaak gemaakt middels watergangen of sloten.

Meer ten oosten van het plangebied zie je dat het landschap kleinschaliger wordt en dat er meer groene kamers ontstaan in het landschap. Deze groene kamers worden omsloten door zowel laanbeplanting, houtwallen, houtsingels en bosschages. Ook is er een opvallende diagonale groene lijn door het landschap, dit is een oude spoorlijn aangelegd in 1885. In 1937 is het station in Zelhem gesloten in inmiddels is het een fietsroute met de toepasselijke naam 'Oude Spoorbaan'.

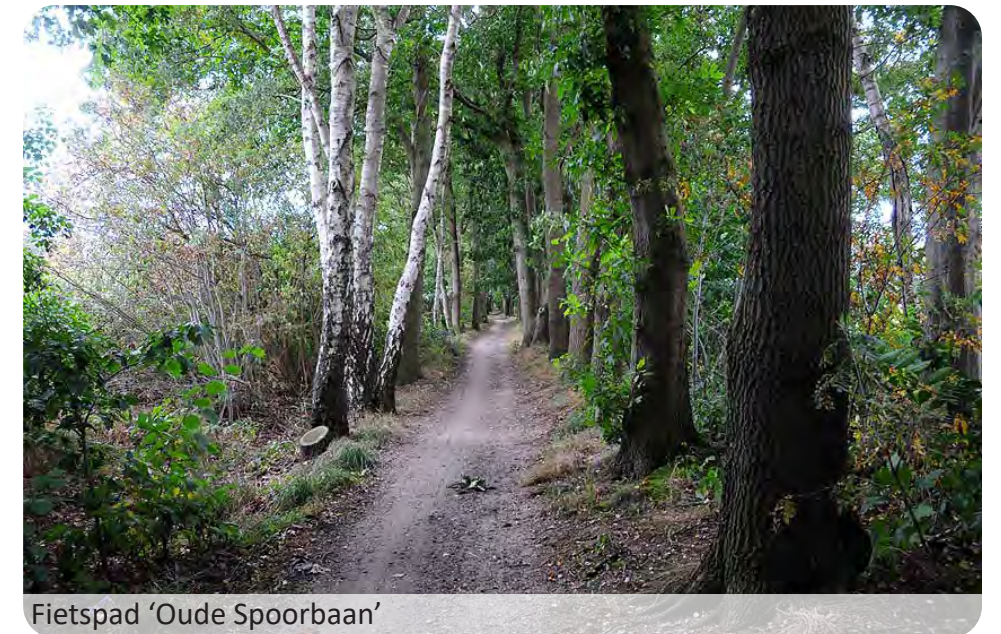
In de loop der jaren zijn er ook groen-, en wegenstructuren verloren gegaan, met name in het heideontginningsgebied en het kampenlandschap. Het plangebied ligt in het heideontginningsgebied en in het ontwerp wordt aandacht besteed aan het herstel van de landschappelijke structuren.



Meeneweg met open karakter rondom het plangebied



Gesloten groene kamers aan de westzijde van het plangebied



Fietspad 'Oude Spoorbaan'

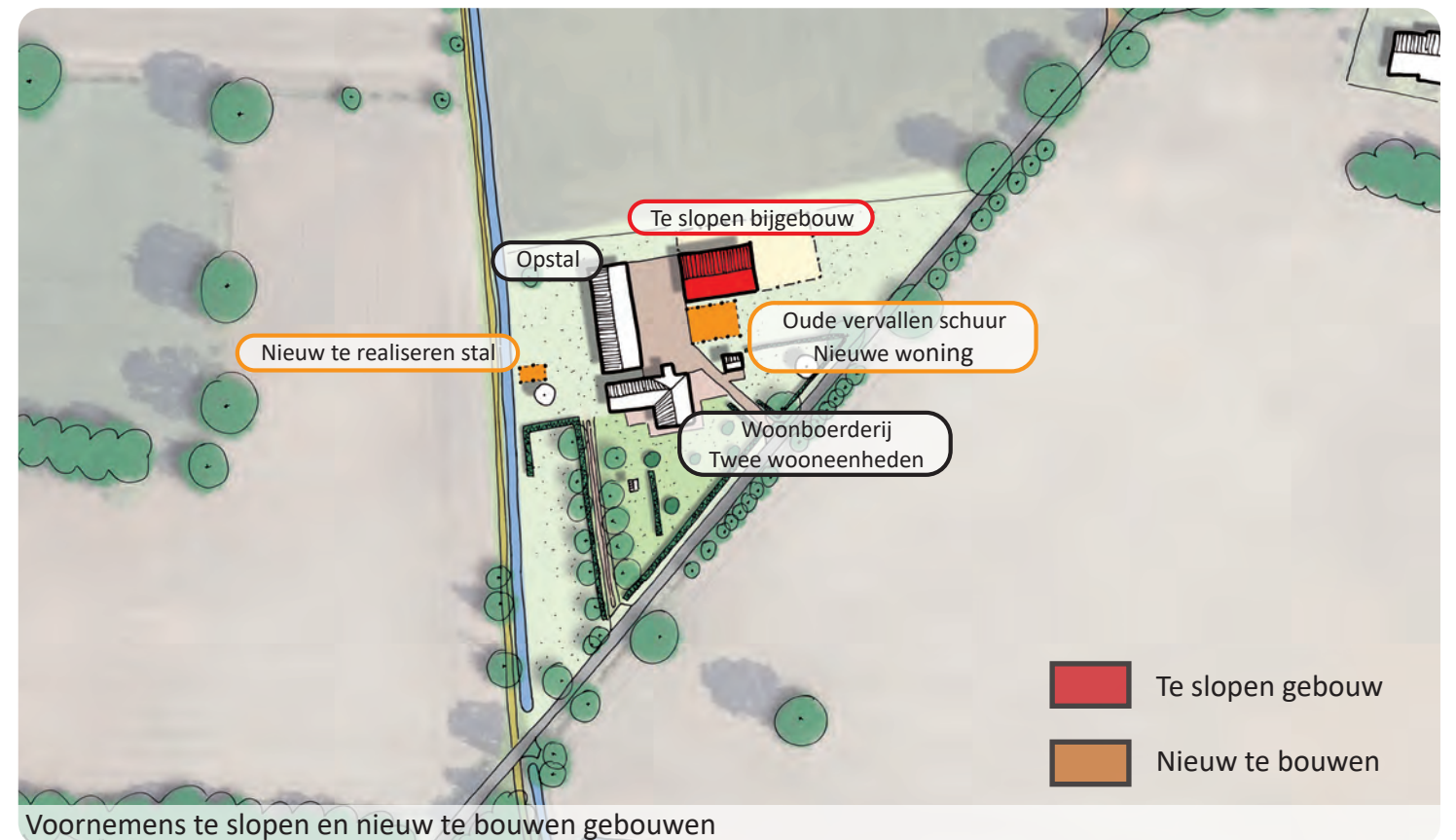
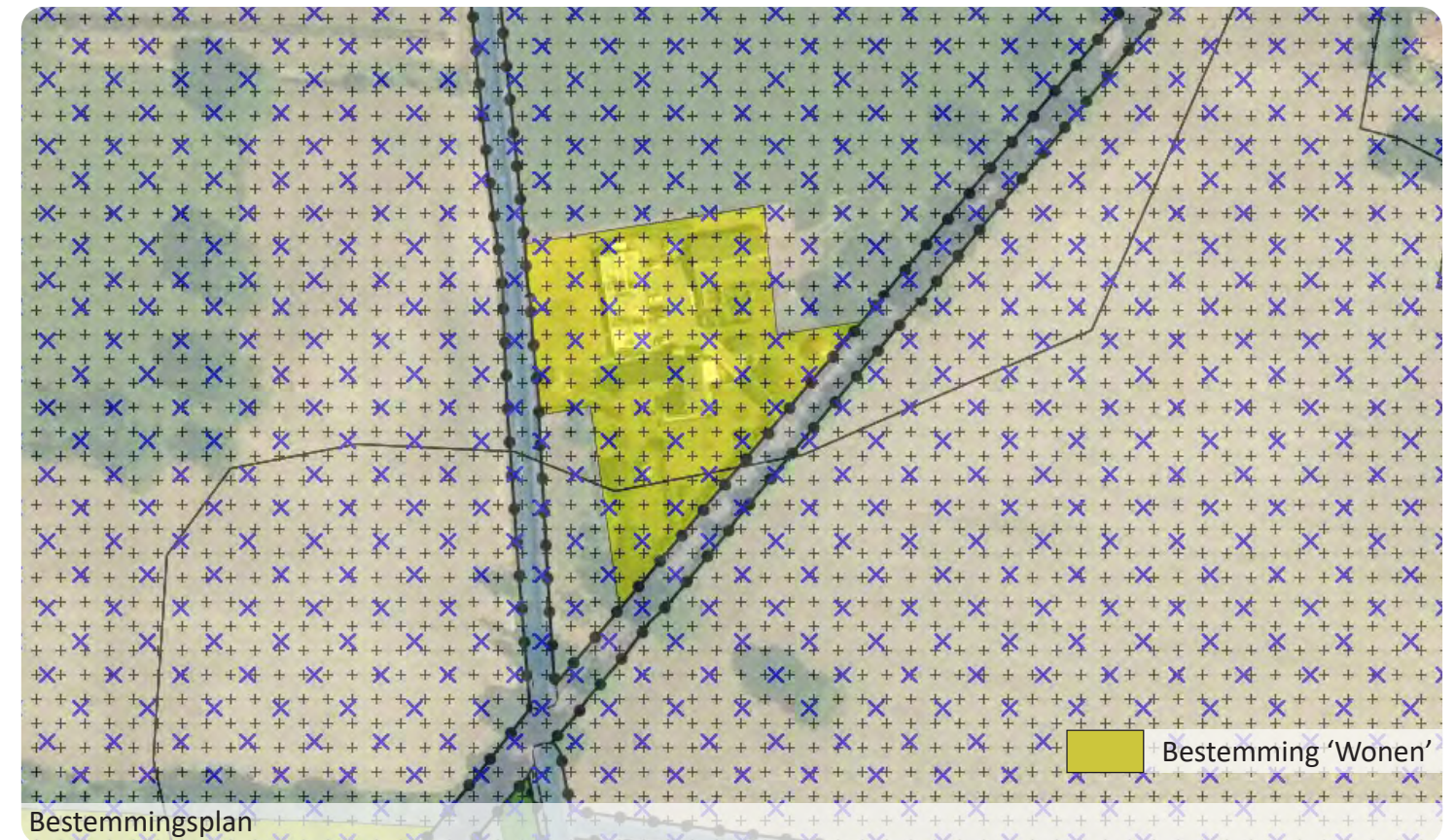
ANALYSE - Bestaande situatie

Het perceel aan de Meeneweg is bebouwd met een boerderijwoning en verschillende opstallen als een stal, kapschuur en bijgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens om één bestaande opstal te slopen en ernaast in plaats hiervan één woning te realiseren. Deze woning staat op de locatie van een oude schuur.

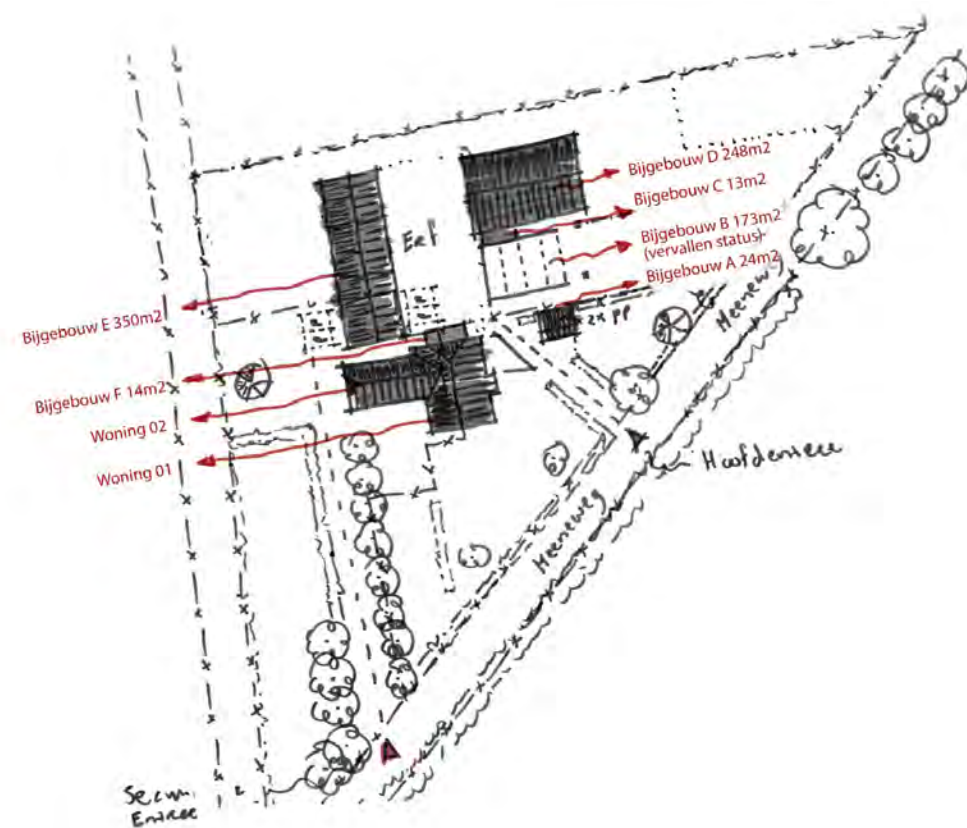
Het perceel is gelegen binnen de woonbestemming Wonen-1. ER is momenteel circa 822m² aan bijgebouwen aanwezig (waarvan 173m² de vervallen schuur betreft). Dit overstijgt ruimschoots de genoemde 300m² aan bijgebouw wat nodig is. De toe te voegen woning zal maximaal 400m³ inhoud hebben. Na de sloop van de vervallen schuur, het tussenlid en de achterliggende schuur vervalt er 434m² aan bijgebouwen. Mocht de vervallen schuur niet mee mogen tellen dan is dit 261m².

In de huidige woonboerderij is in de huidige situatie al gesplitst in twee wooneenheden, dit zal ook tevens het hoofdvolume blijven. Om deze woning nog verder te spitsen is niet mogelijk gezien de te behouden woonwens van de huidige bewoners. De nieuwe woning zal ondergeschikt aan de boerderij zijn en in de vorm van schuurwoning gebouwd worden.

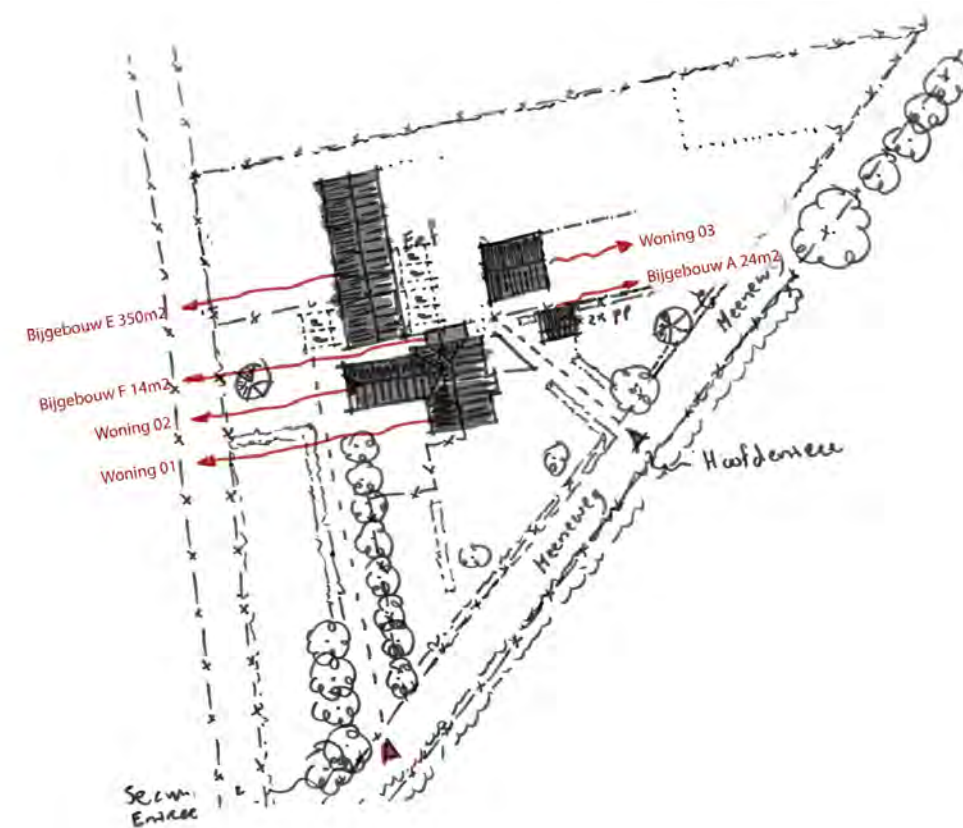
De situering van de woningen is vastgesteld doordat de oude spanten van de oude schuur hergebruikt gaan worden.



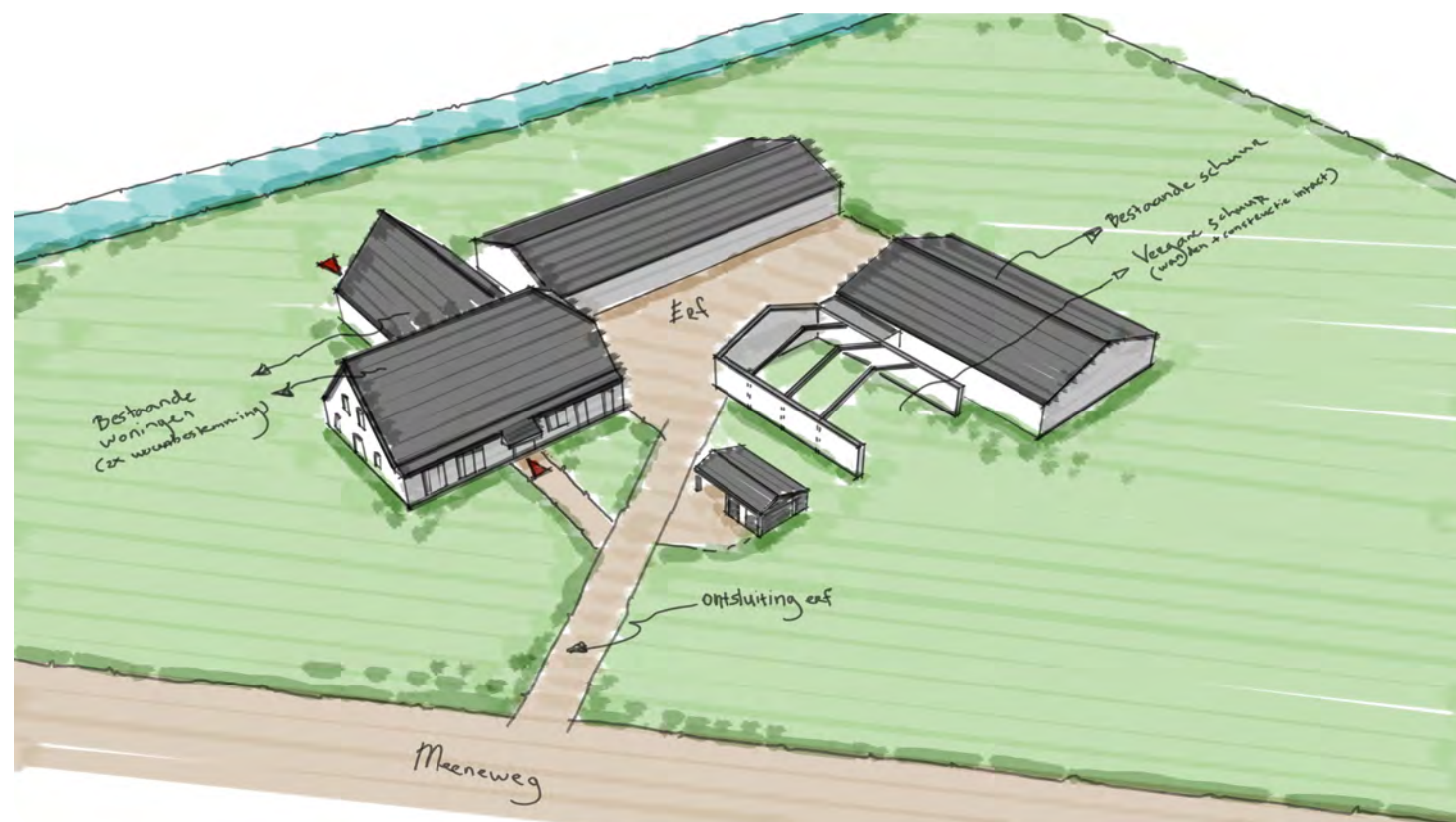
ANALYSE - Bestaande situatie



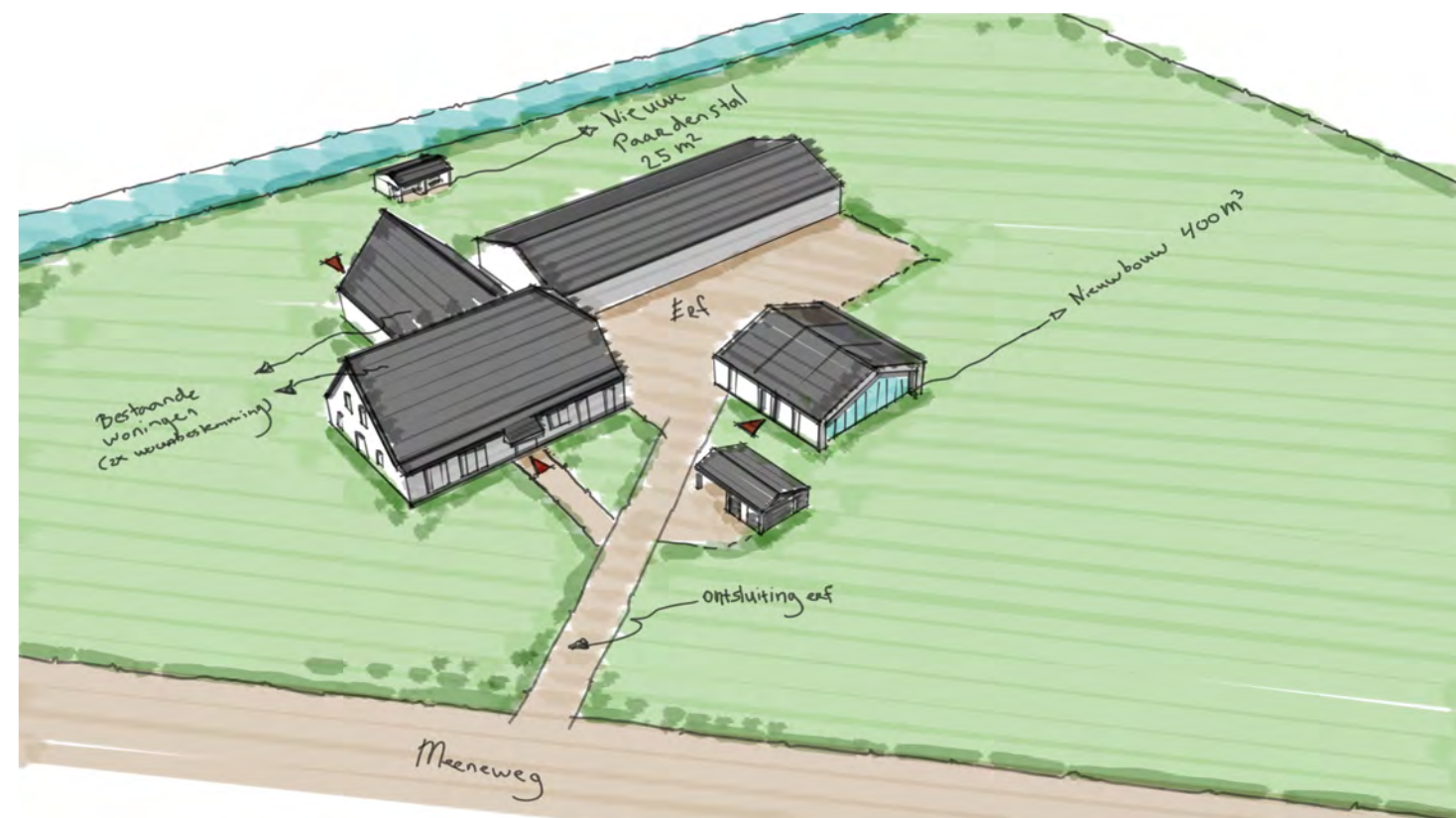
Bijgebouwen bestaand 822m²



Bijgebouwen nieuw 388m², te slopen 434m²



Bestaande situatie bebouwing



Voornemens nieuwe situatie bebouwing

ANALYSE - **Beleid & beoogde ontwikkeling**

Landschapsontwikkelvisie gemeente Bronckhorst-Lochem-Zutphen

Het plangebied bevindt zich in het landschaptype: 19e eeuwse ontginningen (heideontginning & eenmansontginningen), waarvoor de gemeente Bronckhorst een landschapsontwikkelingsplan (LOP) heeft opgesteld (augustus 2009).

De essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied bestaat uit:

- Behoud van de **grote landschappelijke structuurrijkdom**;
- Vergroting **biodiversiteit en doorbreken monocultuur**;
- Versterking en vergroting van de aaneengesloten natuurlijke eenheid die Het Groote Veld vormt;
- Omvorming oude heidebossen tot meer natuurlijk bos en vergroting areaal open heidevelden;
- Natuur- en landschapsontwikkeling langs beken;
- Zonering van functies.

Omgevingsvisie 2035 gemeente Bronckhorst

In de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Bronckhorst (januari 2022) zijn tal van thema's ondergebracht om het buitengebied als een levendig landschap, met behoud door ontwikkeling te versterken. De waarde van het landschap wordt gebruikt als leidraad voor ontwikkelingen.

Dit thema is van invloed op voorliggend initiatief. Veranderingen ontwikkelen zich in deze visie altijd in balans met de kwaliteiten in het gebied en dragen bij aan de versterking ervan.

- **Historische lijnen zichtbaar maken** door deze aan te zetten door landschappelijke elementen;
- **Wonen en werken op vrijkomende locaties** van (agrarische) bebouwing voor wonen voor doelgroepen;
- Bodem en water worden steeds belangrijker, daarom moet het landgebruik passend gemaakt worden bij wat bodem en water te bieden heeft. Dit komt ook de herkenbaarheid en diversiteit van het landschap ten goede;
- Voldoende water vasthouden in de bodem;
- Gezonde leefomgeving, het streven is om woningen in het buitengebied dezelfde mate gezondheidsbescherming te bieden als woningen in het dorp.



Met het voorliggende plan voorzien we in een woning die aansluit op de focus en richting zoals benoemd in de **woonvisie Bronckhorst van 2019-2025**. Hierin sluiten we aan op de hoofdthema's vanuit dit document waaronder:

5 Passend woningaanbod

We voorzien met dit plan in de benodigde vraag vanuit de markt voor levensloopbestendige woningen, waarbij de huidige woning vrij komt. Hiermee wordt voorzien in afwegingscriteria 1 en 2.

Ruimtelijke afweging:

Het initiatief versterkt (zoals verbeeld en toegelicht in dit document) de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Door sloop van bestaande schuren, renovatie van bestaande opstallen en nieuwbouw van een woning wordt de stedenbouwkundige en historische structuur van het betreffende perceel in de omgeving versterkt.

6 Duurzaamheid

De nieuwbouw zal voldoen aan de gestelde eisen van deze tijd en worden opgericht conform de gestelde eisen voor BENG. Hiermee wordt voorzien in een duurzame manier van wonen die voorbereid is op de toekomst.

7 Wonen en zorg

Het plan is mede ontstaan door de voorkeur naar een kleinere betaalbare grondgebonden woning te verhuizen met tuin dichtbij de voorzieningen van Zelhem. Dit om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, de woning zelf zal daarom ook levensloopgeschikt worden ontworpen met slapen op de begane grond en een toegankelijke plattegrond zonder drempels. Daarnaast betreft het een derde woning op de locatie waardoor een gemeenschap ontstaat bestaande uit familieleden. Hiermee wordt ook voorzien in noaberschap en mantelzorg onderling.

8. uitbreiden van de woningvoorraad

Het plan voorziet in een aantoonbare behoefte voor senioren, de doorstroom op de woningmarkt, een duurzame oplossing en verbetering van een duurzame woonkwaliteit op de locatie. Dit doen we door transformatie van leegstaande schuren en herbestemming na sloop. Het betreft een enkele woning en vormt daarmee een kleinschalig project.

Notitie

Hiermee maken we gebruik van de extra ruimte die geboden wordt voor wonen in het buitengebied zoals vermeld in het visiedocument alsook in de **notitie Woningbouw in het buitengebied van februari 2022**.

Met de bijbehorende beleidsregels in bijlage 1 **Beleidsregels woningbouw in het buitengebied**. Hierbij steken we in op **beleidspunt 3** waarbij een woning in een bijgebouw wordt gerealiseerd. Hierbij wordt als vervanging van de te slopen schuren een woning toegevoegd van maximaal 400m³ inhoud en een paardenstal van circa 25m² zoals weergegeven in de bijbehorende verbeelding.



Uitgangspunten

1. Nieuwe woning
2. Mogelijk aansluiten op landschap: rechtlijnigheid;
3. Mannelijk/Vrouwelijk deel (kenmerkende opzet voor erven);
4. Compact erf met centrale plek;
5. Zicht op achterliggend landschap behouden;
6. Kavelgrenzen versterken met beplanting;
7. Kans uitbreiding boomgaard;
8. Verplaatsen paardenstal/weide;
9. Zoekgebied nieuwe longeercircel;
10. Verharding beperken tot minimum;
11. Hoogtes gebruiken;
12. Vergroten biodiversiteit en soortenrijkdom;
13. Kans Meeneweg vergroenen door bomen door te trekken op het erf.

Knotwilgen
Karrespoorverbinding tussen
weide en longeerbak
Parkeren op water-
doorlatende verharding
Oude stalroosters
als middenas accent
Struweelhaag
Nieuwe paardenweide
Nieuwe paardenstal
Insectenhôtels
Bestaande moestuin

Struweel bosschage
Longeercircel
Muur van puin oude schuur
(ecologische waarde)
Wadi met solitaire boom
Vlonderpad
Tuin

Erfboom per wooneenheid
Siertuin aan de voorkant van de boederij
Moestuin uitbreiden nabij kas
Bomen toevoegen op erf om contuniteit bomen
Meeneweg te verbeteren
Boomgaard uitbreiden
Haag aanvullen

ONTWERP - Toelichting schetsontwerp

Het schetsontwerp laat de toevoeging van één woning en een paardenstal ter vervangen van oude opstallen. Op het huidige erf staan al een hoofdvolume waarin zich twee woningen bevinden. De nieuwe woning zal bedoeld zijn als senioren woning. Alle volumes samen vormen een compact erf waarbij de bestaande boerderijwoning het belangrijkste (hoofd) volume blijft. De volumes staan haaks op elkaar wat past binnen het rechtlijnige principe van het heideontginningslandschap.

In het ontwerp is rekening gehouden met de bijzondere locatie. De woning staat in zijn geheel op een terp wat te zien is op de hoogtekkaart. Er is voor gekozen om dit te benadrukken en beleefbaar te maken door in terrassen te werken die steeds lager worden van de nieuwe woning naar het landschap toe. De vormen voor de terrassen zijn in een haaks patroon wat tevens bij de landschapsstructuren past van het heideontginningslandschap.

Het vrouwelijk deel van het erf bevindt zich aan de zuidzijde. Dit is terug te zien aan de inrichting: geschoren hagen, de siertuin, aangevulde hoogstam fruitgaard met behoud van de bestaande appelbomen. Op de grens van het vrouwelijke naar het mannelijke deel staat aan de oostkant van de boerderij een haag toegevoegd om deze te verduidelijken ook fungeren de bestaande hooischuren als schakel tussen het voorste en achterste deel van het erf. De nieuwe woning heeft de uitstraling en het karakteristiek van een schuur en zijn daarmee ondergeschikt aan het hoofdvolume. De paardenstal zal aan de westzijde van het perceel geplaatst worden en tevens zal er ook een longeercircl toegevoegd worden aan de oostzijde tussen deze twee elementen zal een karrespoor toegevoegd worden. Het parkeren vindt plaats binnen op de achterzijde van het erf. Herkenbaar is de openheid aan de achterzijde van de erven in de omgeving. Dit principe is ook binnen dit ontwerp toegepast met zichtlijnen het landschap in.

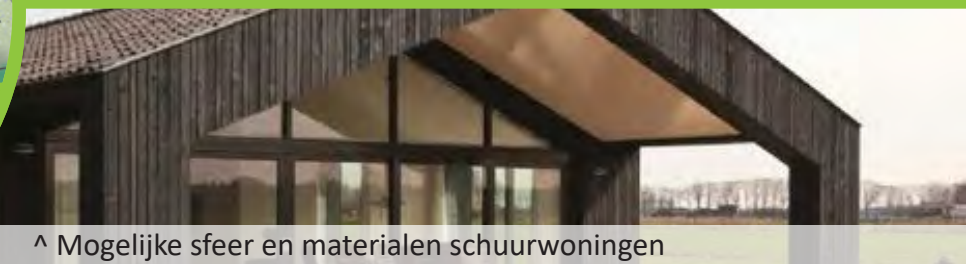
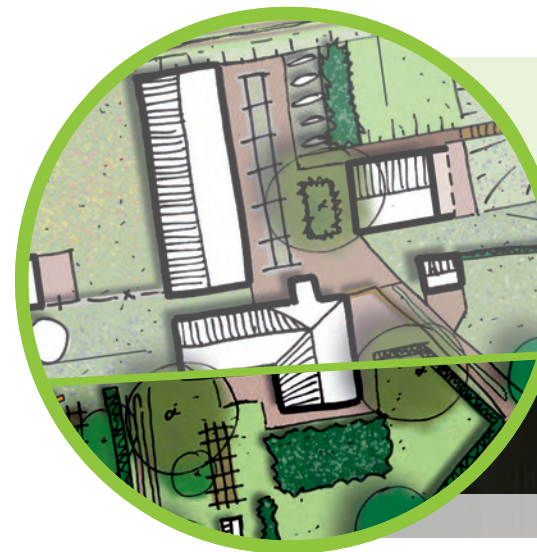
Op het erf ligt een mix aan verhardingen. De randen van het erf tegen de bebouwing aan worden uitgevoerd in een gebakken klinker zodat elke woning een eigen aansluiting heeft op het compacte erf. Midden op het erf wordt aangekleed met oude stalroosters, dit zorgt ervoor dat het water kan infiltreren in de ondergrond en gaat onnodige verstering tegen. De opritten betreffen al karresporen deze blijven intact waardoor ook hier het water goed kan infiltreren. Tevens zal ook het parkeren op waterdoorlatende verharding plaatsvinden.

De perceelsgrenzen worden geaccentueerd met losse gemengde hagen met bloeiende en vruchtdragende soorten, welke zeer interessant zijn voor vogels en insecten. In deze beplantingskeuze zal extra aandacht moeten zijn voor soorten die paardvriendelijk zijn. Bij elke woning zal er een erfboom aangeplant worden om hiermee de oude erfgedachte te onderstrepen. Daarnaast komen er kleinschalige oplossingen als insectenhoeven. Ook kunnen nog verwilderingsbollen worden aangeplant als wilde hyacint en bosanemoon. Deze bieden voedsel aan insecten wanneer er nog weinig in bloei staat.

Het huidige schetsontwerp van het compacte erf biedt ruimte aan één nieuwe woning refereert aan historie en draagt bij een verbeterde van het landschap en aan de biodiversiteit. Dit draagt positief bij aan mens, dier en milieu in de (directe) omgeving.

Wonen op het erf

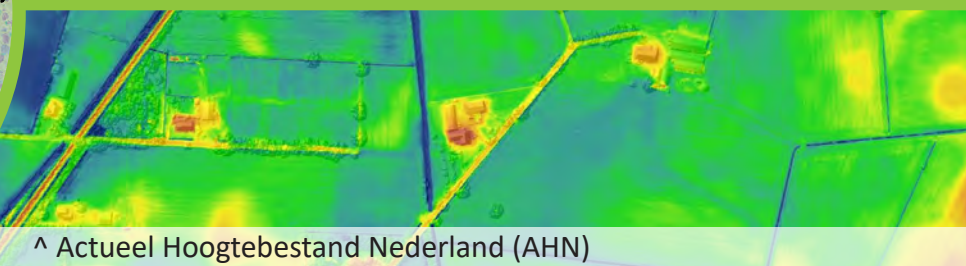
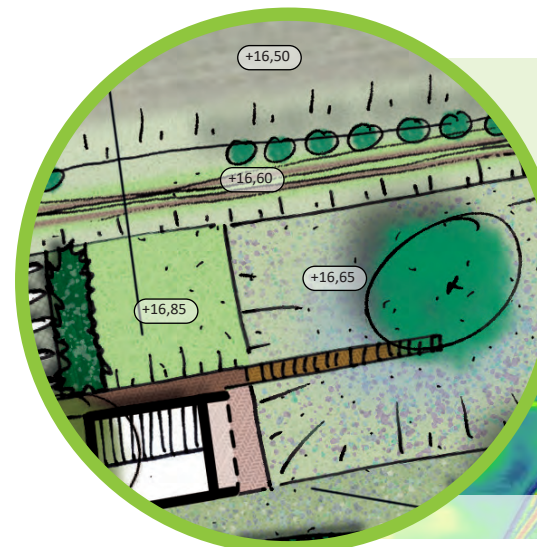
Bij de inpassing is het belangrijk dat de compacte erfopzet gerealiseerd wordt. De boerderijwoning blijft daarbij het belangrijkste volume. De schuurwoning is ondergeschikt en ligt meer achter op het erf. De sfeer en materialen van de woningen dragen bij aan de uitstraling dat gewenst is voor een compact erf.



^ Mogelijke sfeer en materialen schuurwoningen

Hoogtes

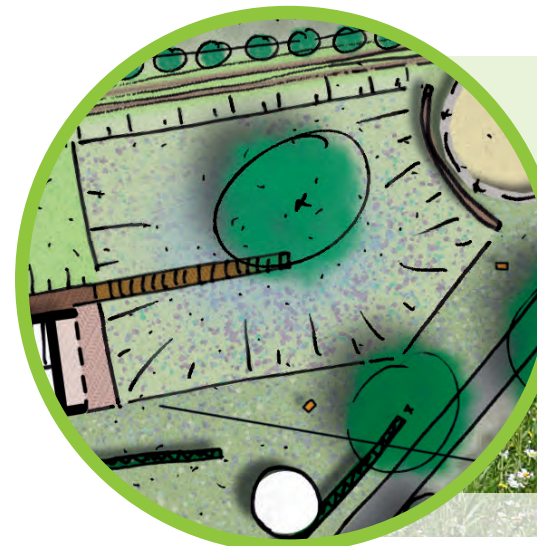
Binnen het ontwerp zijn voormalige historische aspecten waar mogelijk weer zichtbaar gemaakt. Het is belangrijk voor de identiteit van de plek om deze zoveel mogelijk te behouden en/of weer beleefbaar te maken. Middels het aanduiden van historische wegen en houtopstanden kan al een groot gedeelte beleefbaar worden gemaakt.



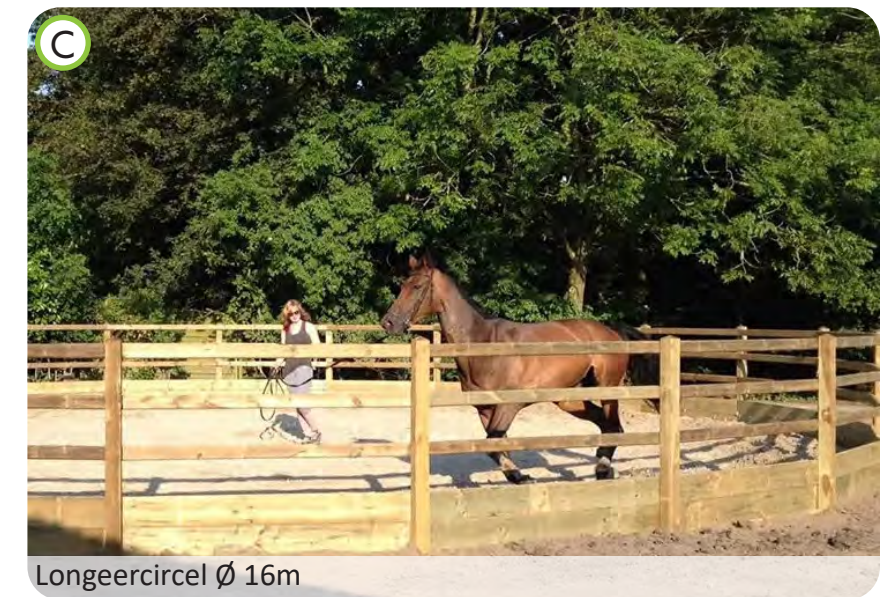
^ Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Biodiversiteit

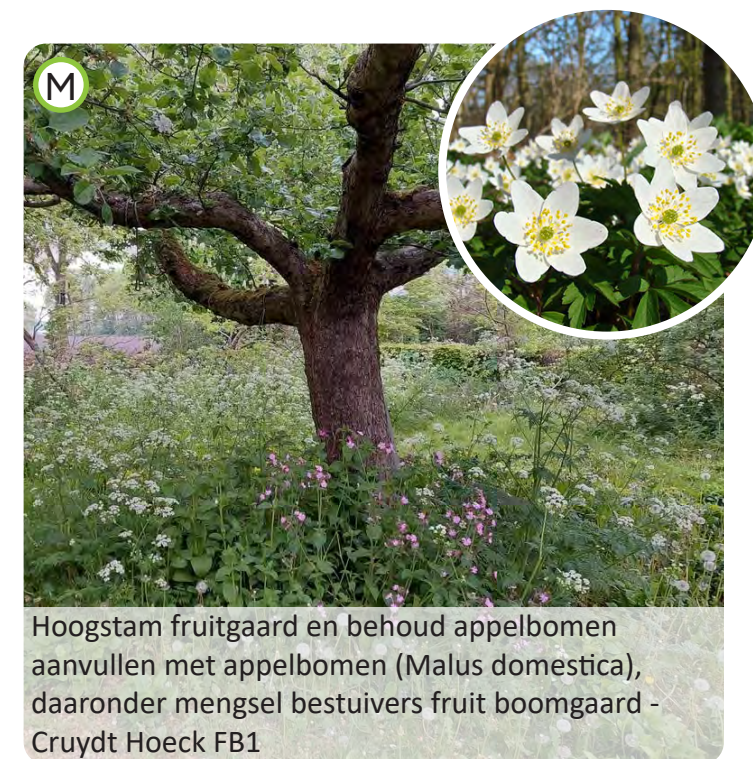
Het is onze ambitie om het landschap te behouden en te versterken en om de biodiversiteit te verbeteren. Door de aanplant van gebiedseigen beplanting als boomgaarden, hagen en bloemrijke graslanden. Maar ook het plaatsen van nestgelegenheden en verblijfsplekken dragen hier aan bij.



^ Variatie aan bloem-, plant-, en boomsoorten



ONTWERP - Referentiebeelden





Meeneweg 8, Zelhem

buro ontwerp &
omgeving
adviseurs voor leefomgeving

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*