

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING
LENDEWEG 6A/B HALL
GEMEENTE BRUMMEN



RANDVOORWARDEN ONTWIKKELING LENDEWEG 6A/B HALL GEMEENTE BRUMMEN

COLOFON

Opdrachtgever	Dhr. Smies
Contactpersoon gemeente	Reinier Noteboom Gemeente Brummen
Datum advies	5 juni 2020
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2020

INLEIDING

Aan de Lendeweg 6 in Hall ligt een erf met agrarische bedrijfsbebouwing. De eigenaar heeft plannen om de agrarische bedrijfsbebouwing (2450m²) te slopen, de bijbehorende verharding te saneren en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen (150m²) met bijgebouwen te realiseren. Bovendien is er een verzoek om de bestaande woning (Lendeweg 6a) om te zetten naar wonen en te voorzien van een nieuw bijgebouw. De bedrijfswoning Lendeweg 6b ligt aan de overzijde van de weg. Ook hier is een verzoek ingediend om deze om te zetten naar wonen.

De gemeente Brummen wilt in principe meewerken aan deze functieverandering, mits de ervenconculent van het Gelders Genootschap advies uitbrengt over de ruimtelijke uitgangspunten voor herontwikkeling en dat de landschaps- en natuurwaarden richting de Zilverense Broekbeek worden versterkt.

Voorliggende notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader voor de verdere uitwerking door een landschapsarchitect en dient als handreiking voor de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur van de gemeente Brummen.

In de notitie is een onderscheid gemaakt tussen het plangebied en het erf van Lendeweg 6a. Dit onderscheid is op de luchtfoto te zien.



Luchtfoto plangebied (rood) en het erf (wit) met bebouwing Lendeweg 6a. Aan de overzijde van de weg ligt woning Lendeweg 6b.

BELEID

PROVINCIE: OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND, 2018

Het plangebied valt in het deelgebied Beekberger Woud - Empese en Tondense Heide. De kernkwaliteiten natuur en landschap zijn omschreven. Voor het plangebied betekent dit concreet:

- ontwikkeling ecologische verbinding Eerbeek - IJssel en Beekberger Poort: singels, graslanden, poelen, plas-drasbermen en moeraszones, in het bijzonder langs de beken;
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
- ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrale) graslanden.

LANDSCHAPSBELEIDSPAN BRUMMEN, 2008

Het plangebied valt binnen het 'deelgebied ontginningen (natte heideontginningen)'. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een redelijke mate van openheid, overwegend grondgebruik als grasland, beken en een rechtlijnig patroon van wegen, lanen en kavelgrenzen. De kavels zijn ten opzichte van de omringende landschappen tamelijk groot en laten een onregelmatig, rechtlijnig patroon zien. De boerderijen staan langs de rechtlijnig (soms onverharde) wegen en zijn vaak nauwelijks omgeven door erfbeplanting. Ook kavelbeplantingen ontbreken vrijwel. De ooit karakteristieke kavelbeplantingen van de Eerbeekse en Hallse hooilanden zijn vrijwel geheel verdwenen.

Het landschapsbeleidplan heeft in het 'deelgebied ontginningen' de volgende doelen gesteld:

- verdroging van natuur en beken tegen gaan;
- gebiedseigen water helpen vasthouden;
- ruimte voor natte natuur;
- herkenbaarheid van de natte ondergrond zichtbaar maken;
- invulling geven aan de ecologische verbindingzones;
- bedrage leveren aan herstel van het hooilandenlandschap;
- de laanstructuur langs de wegen versterken.

Daarnaast is de gemeente van mening dat de beken belangrijke, structuurbepalende elementen in het landschap zijn. De beken zijn bij uitstek geschikt om landschappelijke, natuurlijke, hydrologische en cultuurhistorische kwaliteit te combineren. Het plangebied grenst aan de Zilverense broekbeek.



Bebouwingvlak

bron ondergrond: googlemaps



Uitsnede plankaart archeologie

bron ondergrond: gemeente Brummen

BELEID

De gemeente Brummen draagt een warm hart toe aan initiatieven die in bijzondere bijdrage leveren aan het:

- meer ruimte bieden aan de beek en het beekdal;
- verhogen van de natuurwaarden van de beken;
- herstel van het hydrologische systeem;
- verbeteren van de watervoerendheid van de beken;
- waterkwaliteit;
- landschappelijk herkenbaar maken van de de beken.

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT, 2013

Van oudsher zijn agrarische erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. In de bijlage van deze notitie zijn de zogenaamde erfprincipes opgenomen. Deze principes zijn uitgangspunt bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

BELEIDSREGELS FUNCTIEVERANDERING IN HET BUITENGEBIED, 2009

In de beleidsregels functieverandering van de gemeente Brummen is opgenomen dat functieverandering gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering op de kavel waar de functieverandering plaatsvindt (artikel 3).

Bovendien worden er in artikel 4 de volgende eisen gesteld aan wonen:

- het bestemmingsvlak voor wonen (incl. tuinen en erven) is maximaal 1500 m²;
- bijgebouwen zijn mogelijk op een afstand van maximaal 25 m van het woongebouw;
- bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximaal 75 m² per nieuwe woning;
- het bijgebouw moet ten dienste staan van de woning (gebruik als garage/berging);
- bij meerdere nieuwe woningen moeten de toegestane bijgebouwen in één gezamenlijk bijgebouw worden gesitueerd;
- de bestaande perceelssluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Het plangebied aan de Lendeweg 6a heeft twee entrees. .

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, 2017

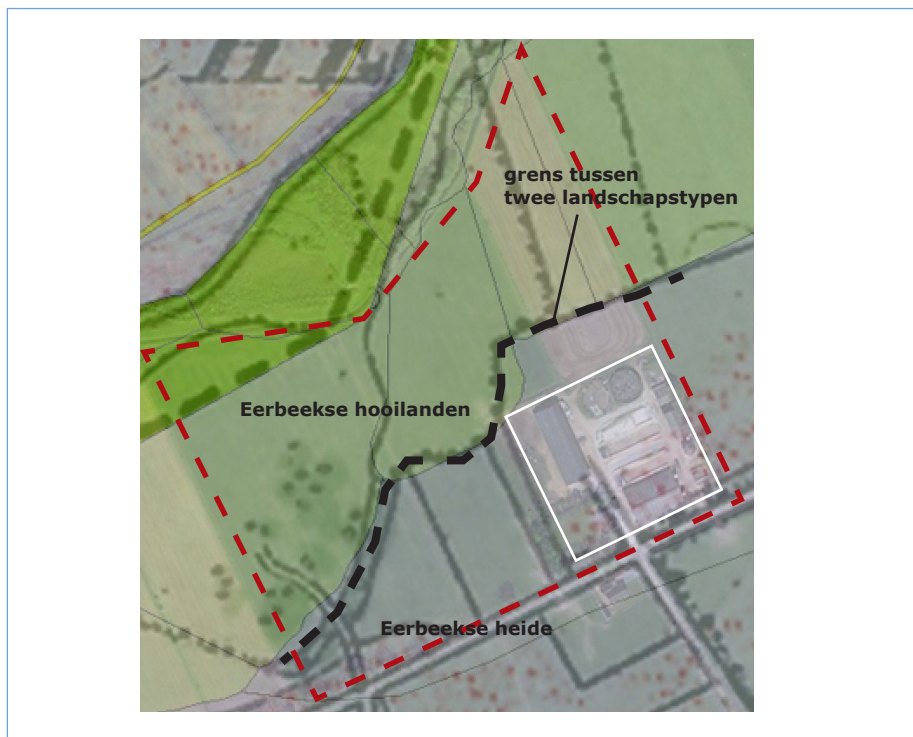
Het plangebied heeft een enkelbestemming Agrarisch met landschapswaarden. Bovendien heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen 'beslotenheid/houtopstanden', 'hydrologische bufferzone' en 'landgoederenzone (EHS-verbinding)'.

Wat betreft het erf met de bebouwing is er een bebouwingsvlak aangegeven. Dit is rood omlijnd op de luchtfoto.

PARAPLUBESTEMMINGSPLAN ARCHEOLOGIE GEMEENTE BRUMMEN

Het plangebied heeft een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Er komt een drietal waarden voor 'archeologie hoog', 'archeologie middelmatig' en 'archeologie - laag' (zie kaart uitsnede plankaart archeologie). De regels met betrekking tot het vergraven van de bodem staan in het paraplu bestemmingsplan archeologie in de artikelen 6 (hoge waarde), 7 (middelmatige waarde) en 8 (lage waarde) omschreven.

ANALYSE



Kadastrale minuut 1932 met huidige luchtfoto als ondergrond

bron: HISGIS



Kaart ca. 1982

bron: topotijdreis



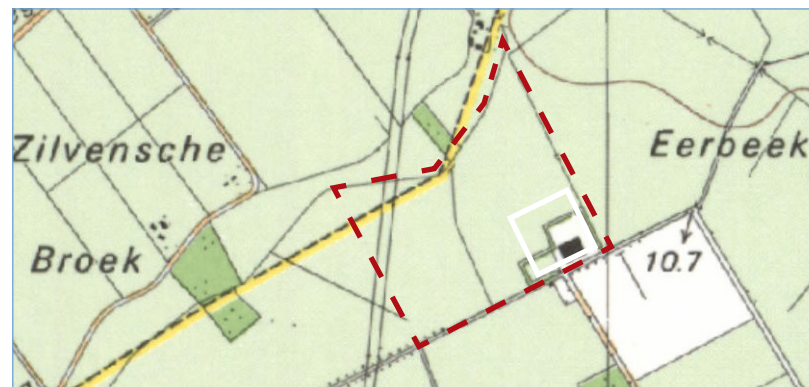
Kaart ca. 1915

bron: topotijdreis



Kaart ca. 1870

bron: topotijdreis



Kaart ca. 1989

bron: topotijdreis

ANALYSE

LANDSCHAP

Het plangebied ligt van oorsprong op de overgang van de Eerbeekse heide en de Eerbeekse hooilanden. Dit is te zien op de kadastrale Minuut uit 1832. De heide is paars en de hooilanden zijn groen ingekleurd.

De bebouwing aan de Lendeweg 6a ligt in het oorspronkelijke Eerbeekse heidegebied. Dit van oorsprong natte heidegebied wordt gekenmerkt door een redelijke mate van openheid, overwegend grondgebruik als grasland en een rechtlijnig patroon van wegen, lanen en kavelgrenzen. De kavels zijn ten opzichte van de omringende landschappen tamelijk groot en laten een onregelmatig, rechtlijnig patroon zien. De bebouwing staat langs de rechtlijnig (soms onverharde) wegen.

Het noordelijke deel van het plangebied behoort tot de Eerbeekse hooilanden. Van oorsprong komt er langs de randen van de hooilanden veel kavelbeplanting voor zoals elzenhagen en knotwilgen. Deze karakteristieke kavelbeplanting is vrijwel geheel verdwenen.

Op de historische kaartenreeks is het plangebied (rood omlijnd) en het erf (wit omlijnd) ingetekend. De veranderingen in het landschap zijn goed zichtbaar. Is op de kaart van ca. 1870 het onderscheid tussen de heidegronden en de hooilanden nog goed zichtbaar, gaandeweg vervaagt dit onderscheid steeds meer. Door schaalvergroting verdwijnt ook de beplanting op de perceelranden in zowel de hooilanden als op de voormalige heidegronden.

De huidige ontsluiting van het plangebied is op de historische kaartenreeks ook al zichtbaar. De ontsluiting ligt in het verlengde van de Lendeweg. Ook bevindt zich meer naar het westen een entree. Deze entree is goed zichtbaar op de kaart uit ca. 1915.

Aanknopingspunten ontwikkeling plangebied

- De oorspronkelijk aanwezige landschapstypen; de Eerbeekse heidegrond en de Eerbeekse hooilanden.
- De grens tussen de twee landschapstypen in het landschap tot uiting laten komen.
- De aanwezigheid van een (verdwenen) entree.
- perceelsrandbeplanting.



Het plangebied en de omgeving

bron: googlemaps

ANALYSE



Luchtfoto met plangebied (rood omlijnd) en erf (wit omlijnd)

bron: provincie Gelderland



Luchtfoto erf Lendeweg 6a

bron: provincie Gelderland

Karakteristieken

- A. De huidige woning Lendeweg 6a.
 - B. Graslanden/bouwlanden van elkaar gescheiden door sloten (blauwe pijlen).
 - C. Het stroomgebied van de Zilverense Broekbeek.
 - D. Waardevolle opgaande beplanting rondom tuin.
 - E. Waardevolle opgaande beplanting langs perceelsgrens.
 - F. Agrarische bedrijfsbebouwing. Wordt gesloopt.
 - G. Mestsilo. Wordt gesloopt.
 - H. Paardenwei.
 - I. Verharding. Wordt verwijderd.
- Zwarte pijlen geven de beide inritten aan.

ANALYSE

PLANGEBIED

Het plangebied betreft naast het erf met bebouwing ook een aantal percelen grasland/bouwland die reiken tot aan de Zilverense Broekbeek. De percelen worden van elkaar gescheiden door sloten.

ERF EN GEBOUWEN

Het erf betreft een woning (Lendeweg 6a) en agrarisch gerelateerde bebouwing. De woning is gebouwd in ca.1985 en blijft behouden. De agrarische bebouwing wordt net als de mestilo gesloopt. Ook de verharding wordt verwijderd. De woning kent een tuin die omgeven wordt door opgaande beplanting. Ook aan de weg en langs de oostelijke perceelgrens is opgaande beplanting aanwezig. Het perceel wordt ontsloten via twee inritten.

Aanknopingspunten ontwikkeling plangebied en erf

- Relatie verbeteren met de Zilverense Broekbeek.
- Opgaande beplanting rondom tuin behouden.
- Opgaande beplanting langs oostelijke perceelsgrens behouden.
- Hergebruik van bestaande inritten om het perceel te ontsluiten.



Het perceel en de bebouwing Lendeweg 6a

ADVIES



Schematische weergave hoofdropzet plangebied

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

PLANGEBIED:

- A. Herstel oorspronkelijke Eerbeekse hooilandenlandschap; plasdrasbermen, moeraszones langs de beek, graslanden met sloten en streekeigen singelbeplanting als Elzen. Op laagtes kunnen poelen in het weiland worden aangelegd.
- B. Aansluiten bij inrichting voormalige Eerbeekse heide; streekeigen beplanting.
- C. Informele grens tussen beide landschapstypen zichtbaar maken. Hoogteverschil, solitaire bomen, bosjes.
- D. Indien nieuwe ontsluiting nodig, dan gebruik maken van oude plek.
- E. Bebouwingsvlak.
- F. Op het erf is sprake van denkbeeldige scheiding tussen 'voor' en 'achter'.
- G. Bebouwing staat rondom een gezamenlijk onbebouwd erf. De inrichting dient nader uitgewerkt te worden.
- H. Bestaande woning blijft behouden.
- I. Opgaande beplanting op en rondom erf behouden en versterken (zie streekeigen boom -en struiksoorten).

ERF:

- J. De bestaande woning krijgt een nieuw bijgebouw.
- K. Twee nieuwe woningen.
- L. Parkeren nieuwe woningen in parkeerschuur of integreren in woning.
- M. Het erf kent één entree voor gemotoriseerd verkeer.
- N. Het erf wordt aan drie zijden omgeven met streekeigen beplanting. Dit sluit aan bij de historische van de plek.

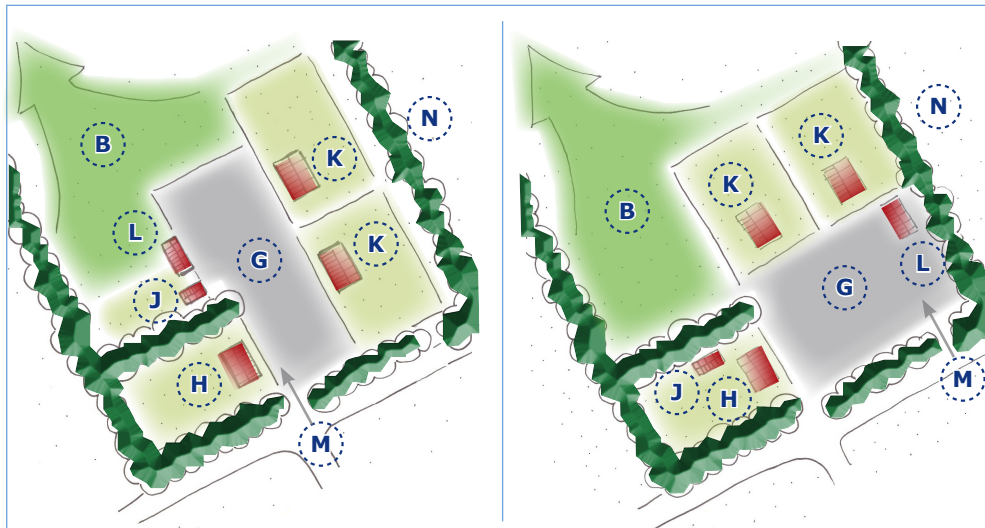
ADVIES

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het plangebied en het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. Veranderingen in het buitengebied moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het plangebied is voor de gemeente Brummen een voorwaarde.

TOELICHTING

Bij de inrichting van het plangebied wordt de historische tweedeling weer teruggebracht. Het deel van het plangebied dat grenst aan de Zilverense Broekbeek en het deel van het plangebied dat grenst aan de weg. Met de inrichting en de soorten beplanting wordt ook aangesloten bij dit landschapstype (zie blz. 12 streekeigen boom- en struiksoorten).

Het beeld van het plangebied dat grenst aan de Zilverense Broekbeek wordt in de toekomst bepaald door graslanden, poelen, bosjes, houtsingels en solitaire bomen. Het plangebied dat grenst aan de weg betreft ook het erf met de bestaande woningen en twee nieuw te bouwen woningen.



Schematische weergave erfopzet

De grens tussen deze twee delen van het plangebied krijgt een natuurlijke vorm door het landschap. Een klein hoogteverschil, bosjes, houtsingels en solitaire bomen accentueren deze grens.

ERF

Aan de weg ligt het erf met de bebouwing. Hier worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het erf wordt als een samenhangend geheel ontworpen, ligt rondom een gezamenlijke onbebouwde ruimte en krijgt één gezamenlijke inrit.

Het beeld in de toekomst sluit aan bij de traditionele opzet van een erf; er is sprake van een denbeeldige scheiding tussen 'voor' en 'achter'. De scheiding tussen het oorspronkelijk 'wonen' en 'werken'. Er is sprake van één woning/ hoofdgebouw en verschillende bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat 'voor' en betreft de bestaande woning. De bijgebouwen staan 'achter' en betreffen de twee nieuwe woningen. De twee nieuwe woningen krijgen de uiterlijke verschijningsvorm van een schuurwoning. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen. Een meer eigentijdse schuurwoning is denkbaar.

Wat betreft de garage/ berging/schuur: de bestaande woning krijgt een nieuw vrijstaande bijgebouw nabij de de woning. Bij de nieuwe woningen gaat de voorkeur niet uit naar vrijstaande bijgebouwen maar wordt geadviseerd dit inpandig te regelen of een gezamenlijke parkeer/berging schuur op een zorgvuldig uitgekozen plek het erf te bouwen. Dit staat ook omschreven in de beleidsregels functieverandering van de gemeente Brummen.

ADVIES

STREEKEIGEN BEPLANTING

Streekeigen boom- en struiksoorten voor het deel van het plangebied dat hoort bij de voormalige EERBEEKSE HOOILANDEN:

- Houtwal en houtsingel: gewone es aangevuld met zwarte els en schietwilg met struiken zoals meidoorn, sleedoorn, inlandse vogelkers, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos.
- In de omgeving van de beek: grauwe wilg en inlandse vogelkers.



Streekeigen boom- en struiksoorten het deel van het plangebied dat hoort bij de voormalige EERBEEKSE HEIDE:

- Houtwal en houtsingel: Zomereik aangevuld met zachte berk, zwarte els, lijsterbes en struiken zoals meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.
- Knotbomen: zwarte els, schietwilg en gewone es langs sloten en in lager gelegen delen van het gebied.
- Hoogstamboomgaard: hoogstamfruitbomen met appel, pruim omhaagd met meidoorn.
- Haag rondom of bij voortuin: haagbeuk, liguster, veldesdoorn, meidoorn.



INSPIRATIEBEELDEN



Voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur van hout met een eigentijdse en ingetogen architectuur Bronnen: oa.. studio Ska, Maas Architecten, Weber ARchitecten, Jade architecten

LITERATUUR EN BRONNEN

LITERATUUR

- Gelders Genootschap, Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen, 2013
- Gemeente Brummen, landschapsbeleidsplan Brummen, 2008
- Gemeente Brummen, functieverandering in het buitengebied, 2009
- Gemeente Brummen, paraplubestemmingsplan archeologie, 2009
- OOSTZEE, bestemmingsplan buitengebied 2017
- Provincie Gelderland, Omgevingsverordening, 2018

WEBSITES (JUNI 2020)

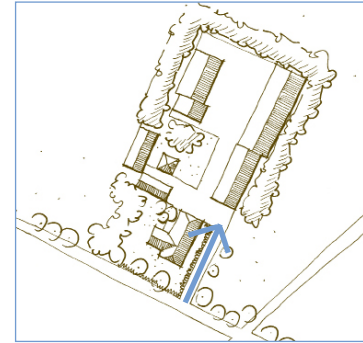
- Brummen.nl
- HISGIS.nl
- Kadaster.nl
- Landschapsbeheergelderland.nl
- Perceelloep.nl
- Ruimtelijkeplannen.nl
- Topotijdreis.nl
- Vastgoedloep.nl

BIJLAGE: Erfprincipes

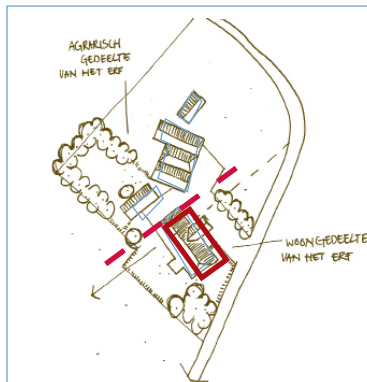
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



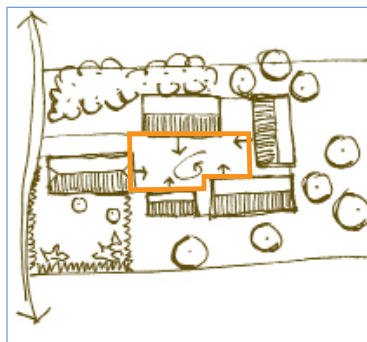
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit