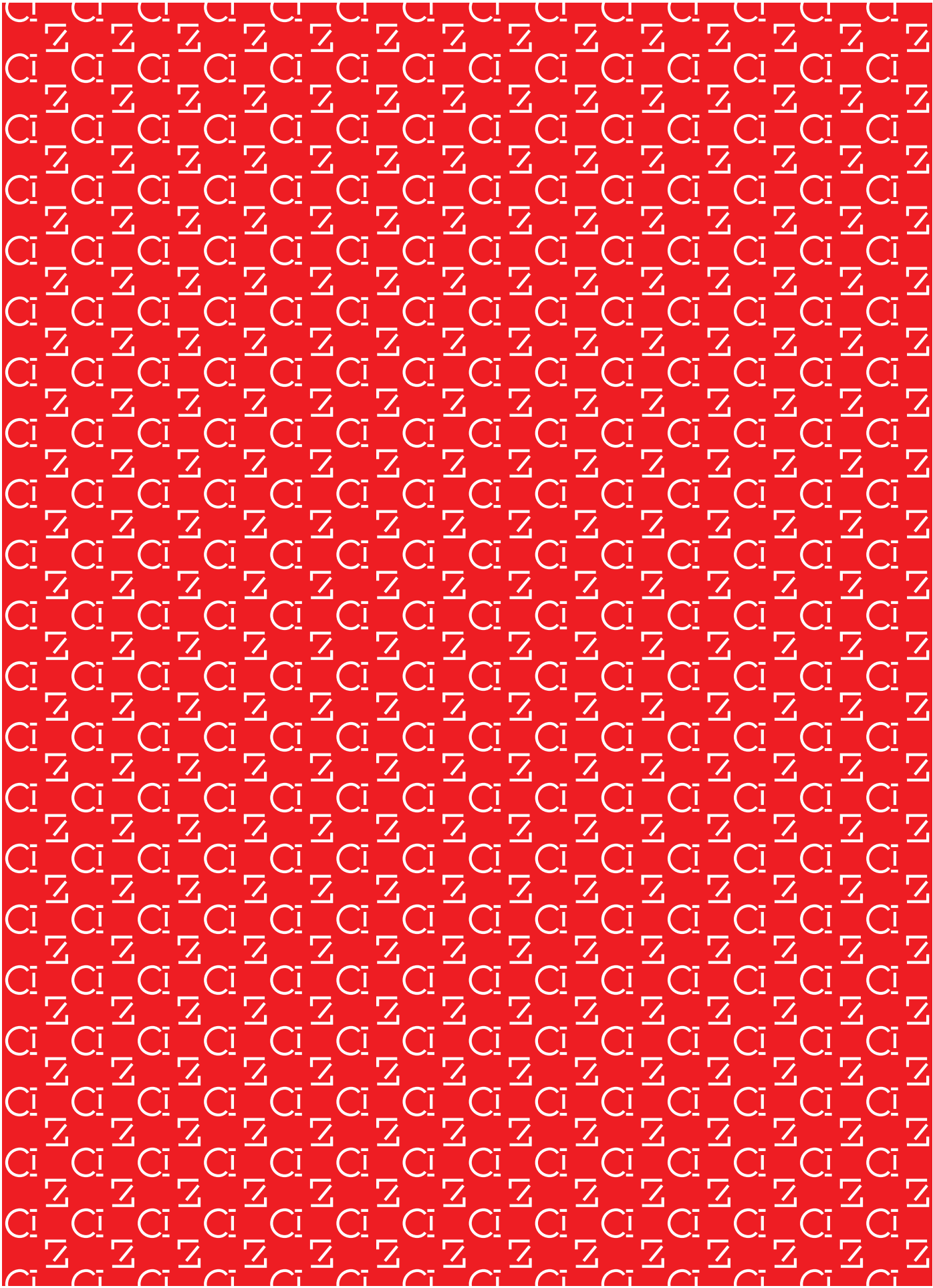




# functieverandering De Arem

zijaanzicht - april 2018 - in opdracht van mevrouw Daamen



# inhoud

- 1 Inleiding
- 2 Bestaande situatie
- 3 Verkaveling
- 4 Voorstel inpassing



*luchtfoto van De Arem en omgeving*



## inleiding

In 2012 is het herontwikkelingsplan voor De Arem goedgekeurd door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Beek-Ubbergen, thans Berg en Dal. Het plan bevatte twee onderdelen. In een nieuw landgoed werd natuurontwikkeling van bestaande agrarische grond gecombineerd met een nieuw landhuis. Daarnaast wordt de bestaande loods van 738m<sup>2</sup> gesloopt in ruil voor een nieuwe woning aan de weg.

In de jaren daarna hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan:

- Ten gevolge van de financiële crisis blijkt het niet mogelijk de twee onderdelen in één keer te ontwikkelen.
- De naastgelegen varkenshouderij heeft zijn bedrijfsactiviteiten gestaakt. De geurcirkel van het bedrijf is niet langer van invloed op De Arem. De stallen van de varkenshouderij zijn gesloopt en in plaats daarvan zijn twee woningen gebouwd tussen de Steenheuvelsestraat 6 en 8.
- Een voetpad langs de Steenheuvelsestraat sluit aan op het boerenlandpad langs de wetering.

De wens is nu het landgoed en de nieuwe woning langs de Steenheuvelsestraat gescheiden te ontwikkelen. De locatie van de nieuwe woning vraagt in het licht van bovenstaande om heroverweging.

De randvoorwaarden;

- Ontwikkeling van het landgoed moet mogelijk blijven. In de tussentijd blijft een zo gaaf mogelijk agrarisch perceel over dat kan worden verpacht.
- Nu is er één gecombineerde uitrit voor de NUON en het perceel van mevrouw Daamen en een uitrit bij het boerenlandpad. Voor landgoed en nieuwe woning wordt maximaal één extra uitrit gemaakt. Het bestaande middeneiland wordt als uitgangspunt gehanteerd.



*bestaande situatie*



*bestaande situatie*



# 2

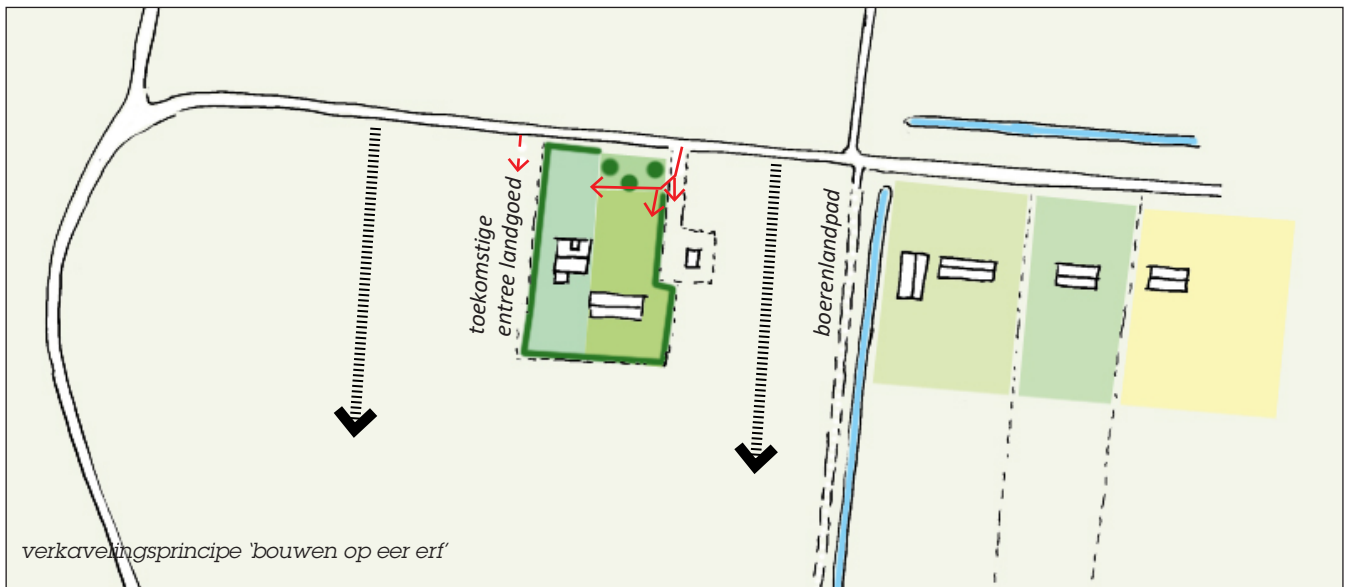
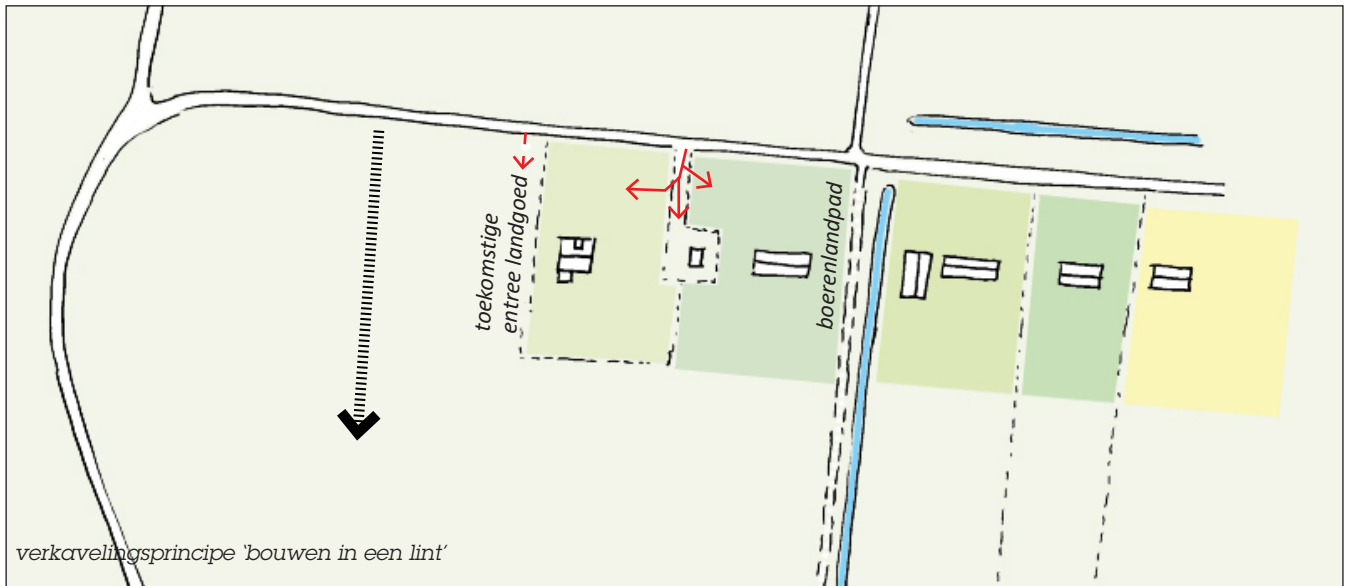
## bestaande situatie

De Arem is een fruitteeltbedrijf, het eerste erf bij binnenkomst van Leuth vanaf de Kapitteldijk. Bedrijfsbeëindiging leidt tot sloop van de loods (oppervlakte 738 m<sup>2</sup>). Om dit mogelijk te maken wordt een vervangende woning gerealiseerd. Het beleid van de gemeente Beek-Ubbergen gaat uit van te slopen bedrijfsbebouwing van minimaal 750 m<sup>2</sup> oppervlakte in ruil voor een nieuwe woning. De winst van de sloop van de loods voor de entree van het dorp en het toekomstige landgoed is echter aanzienlijk.

Voorlopig worden de gronden rondom de bestaande en nieuwe woning verpacht. De gronden zijn op dit moment in gebruik bij een fruitteeler die de grond pacht tot 1 november 2018.

Een transformatorruimte van NUON is bereikbaar via de inrit van De Arem. Ook in de toekomst moet deze voorziening bereikbaar blijven.





# 3

## verkaveling

Een woning nieuw bouwen kan op deze plek op twee manieren. In het begin van de Steenheuvelsestraat komen twee soorten verkaveling voor. Bij de Dijkhoeve en De Arem vormt een aantal gebouwen samen een erf. In het dorp en naast de Arem treffen we lintbebouwing aan.

In alle gevallen moet ernaar gestreefd worden één gezamenlijke uitrit te maken voor bestaande woning, nieuwe woning en het NUON-gebouwtje. Zo kan het landgoed te zijner tijd een eigen entree krijgen. Om de zicht naar het landschap vanaf de Steenheuvelsestraat zo open mogelijk te houden, heeft het de voorkeur wanneer de nieuwe woning en de bestaande woning een samenhangend ensemble vormen.





Steenheuvelsestraat

Kapittelsteeg

grasland (agrarisch gebruik)  
(na 1/11/2018)



## voorstel inpassing

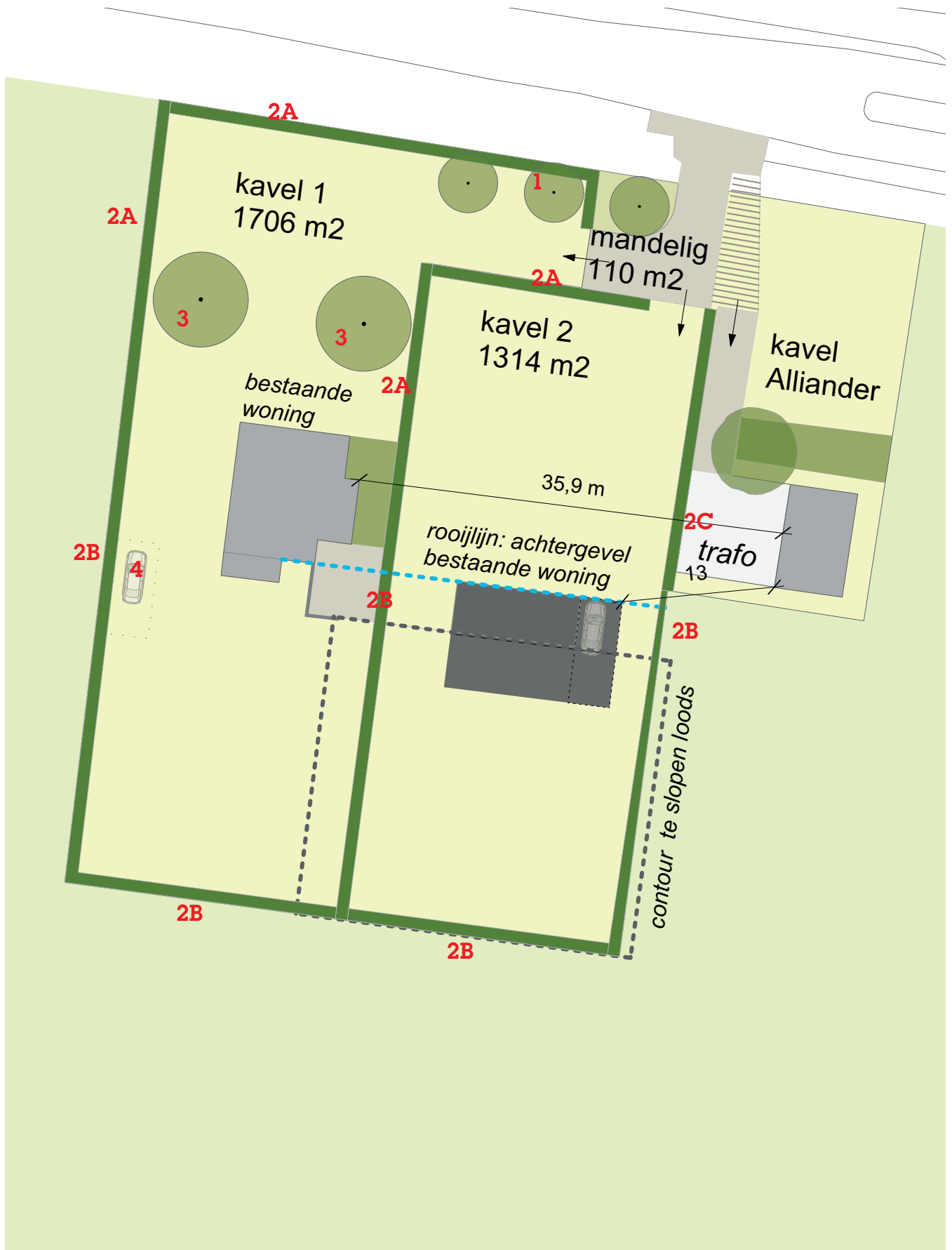
De bestaande woning van mevrouw Daamen en de nieuwe woning delen een gemeenschappelijke entree en gezamenlijk erf. Mandelige fruitbomen naast de entree maakt deel uit van deze centrale binnenkomst.

De huidige inrit is breed ivm het vrachtverkeer van en naar de loods, en voor de helft eigendom van NUON. Een kleine asverschuiving van de inrit en het doortrekken van de beukenhaag maakt het mogelijk de transformator buiten het blikveld te houden. Het erf wordt uitgevoerd in gebakken klinkers.

De bestaande woning blijft ongewijzigd.

De nieuwe woning zal een nok hebben parallel aan de Steenheuvelsestraat. Bestaande en nieuwe woning hebben een tuin naast en achter de woning en zitten elkaar niet in de weg. Rond de beide percelen wordt een bladhoudende haag aangeplant die voor de woning van mevrouw Daamen maximaal 1 meter hoog zal zijn en op zijdelingse en achtereigrenzen naar behoefte van de bewoners kan variëren tussen 1 en 2 meter.

Het pachtcontract van de boomgaard loopt 1 november 2018 af. Daarna zal de boomgaard worden gerooid. De grond wordt verpacht als weidegrond tot geïnteresseerde partij hier een nieuw landgoed zal realiseren.





### erfinrichting

- 1 Peer (*Pyrus Gieser Wildeman* hoogstam, 3 st)
- 2A Haag (h=1m) naar keuze bewoners
  - *Ligustrum ovalifolium* 'Lodense' (groenblivend in niet te strenge winters)
  - *Fagus sylvatica* (bladhoudend)
- 2B Haag (h=1 tot 2m) naar keuze bewoners
  - *Ligustrum ovalifolium* 'Lodense' (groenblivend in niet te strenge winters)
  - *Fagus sylvatica* (bladhoudend)
- 2C Bestaande beukenhaag
- 3 Bestaande bomen
- 4 Mogelijke locatie bijgebouw

na sloop van de loods wordt een erf met twee woningen gerealiseerd, en de boomgaard wordt gerooid.

### kengetallen functieverandering De Arem

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| bestaand huis op kavel 1                            | : 1570m <sup>2</sup> |
| te slopen loods                                     | 738m <sup>2</sup>    |
| nieuw kavel 2                                       | : 1315m <sup>2</sup> |
| plaats woning kan variëren binnen het gele bouwvlak |                      |
| mandelig eigendom                                   | : 242 m <sup>2</sup> |

zijcanzicht  
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Amsterdamseweg 21  
Postbus 247  
6800 AE Arnhem

t 026 445 95 03  
e [info@zijcanzicht.nl](mailto:info@zijcanzicht.nl)  
i [www.zijcanzicht.nl](http://www.zijcanzicht.nl)