

BROCHURE



BOUWKAVEL NAAST LENDEWEG 6A te Hall

WILBRINK Makelaardij o.g.

Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN
Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer
email : info@wilbrinkmakelaardij.nl

Tel. 055 5061397
R. Wilbrink (agrarisch)
internet: www.wilbrinkmakelaardij.nl



HALL – NAAST LENDEWEG 6A

Op een unieke landelijke locatie met blijvend groen en behoud van de natuurlijke waarden, tegen het natuurgebied Empese en Tondense Heide, ligt deze ruime, exclusieve bouwkvael van 1.865 m².

Er mag een vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd worden:

- De maximale goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 9 meter; de maximale oppervlakte van de woning bedraagt 150 m²;
- de maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter; de gezamenlijke oppervlakte van bij de woning behorende bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen.
- Het bouwvlak van de bijgebouwen en de woning vallen hier samen.

De voorschriften bij de bestemming “Wonen” vindt u in de bijlage. Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen verwijzen wij graag naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aanvaarding in overleg.

Vanafprijs € 575.000,- k.k.

Objectadres: Lendeweg naast 6a, Hall

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend als, Gemeente : Brummen
Sectie : L
Nummer : 253
Groot : 1.865 m²

Publiekrechtelijke situatie.

De woning ligt in het bestemmingsplan* “Lendeweg 6A en 6B Hall.” van de gemeente Brummen, vastgesteld 17-03-2022

- De enkelbestemming die is toegekend is “Wonen” met
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Gebiedsaanduiding; overige zone - beslotenheid/houtopstanden
- Gebiedsaanduiding; overige zone – hydrologische bufferzone
- Gebiedsaanduiding; overige zone – landgoederenzone (ehs-verbinding)

*Bron: Ruimtelijke Plannen

Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar de gemeente Brummen. U kunt ook kijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Herontwikkeling erf.

De bouwkaavel is ontstaan door herontwikkeling van het erf van agrarisch naar wonen.

De toegang en het centrale erf wordt gemeenschappelijk nut middels mandeligheid (mede eigendom).

De aanleg van de toegangsweg en het centrale erf worden aangelegd door verkoper. De toplaag/afwerklaag zal worden aangelegd nadat de bouw van de woningen volledig is gerealiseerd.

Water, elektra, riolering en glasvezel worden aangelegd tot aan de grens van de bouwkaavel.

Afspraak/bezichtiging :uitsluitend op afspraak via Wilbrink Makelaardij te Beekbergen

Wilbrink Makelaardij
Dorpstraat 47
7361 AR Beekbergen
lid NVM, sectie Wonen en Agrarisch en Landelijk Vastgoed
Telefoon: 055-5061397
Mail: info@wilbrinkmakelaardij.nl
De heer R. Wilbrink

- Bijlagen**
- * Kadastrale kaart ingetekend
 - * Situatiekaart
 - * Bestemmingsplankaart
 - * Artikel 4 Wonen
 - * Inrichting nieuwe situatie

Opmerkingen algemeen:

De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat, bestemmingsplan of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

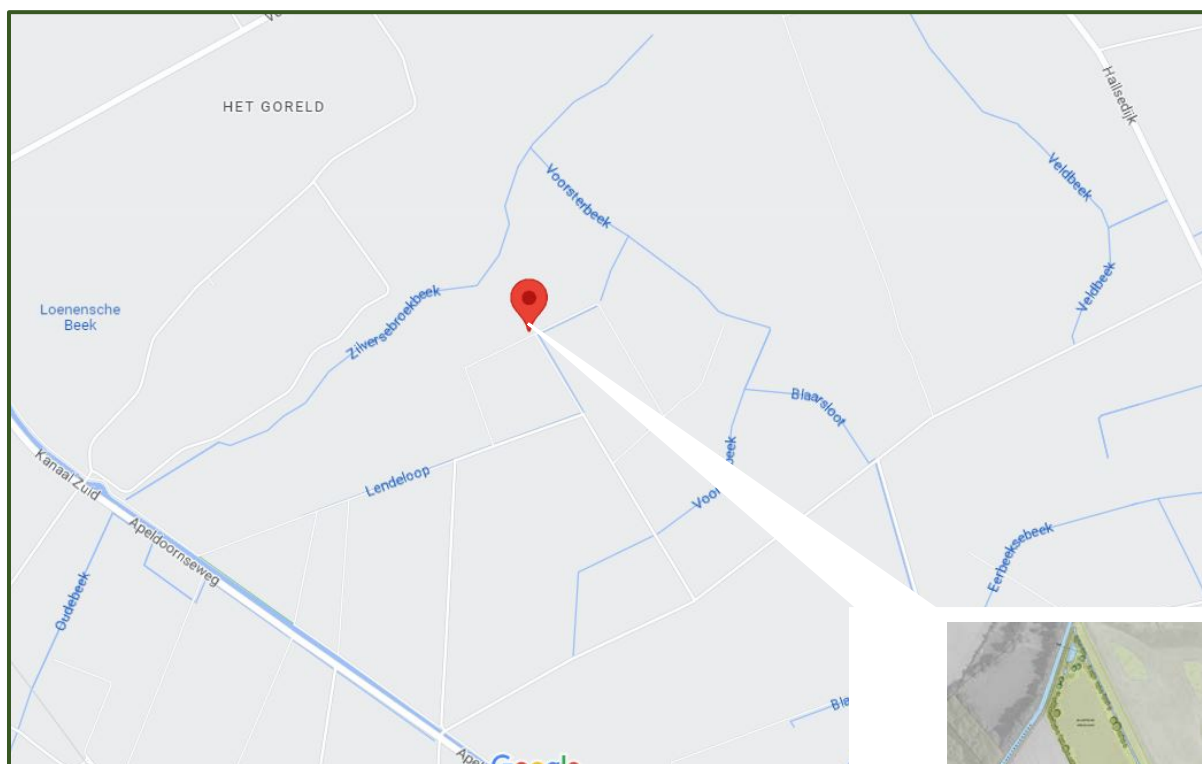
Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst te geschieden.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Kadastrale situatie Lendeweg nabij 6a, Hall



Situatie en omgeving Lendeweg 6a, Hall



Bestemmingsplankaart Lendeweg 6a, Hall

Lendeweg 6a en 6b Hall
Gemeente Brummen
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2022-03-17)

PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN



201898.2, 460459.8

Enkelbestemming



Wonen



Gebiedsaanduiding

overige zone -
beslotenheid/houtopstanden



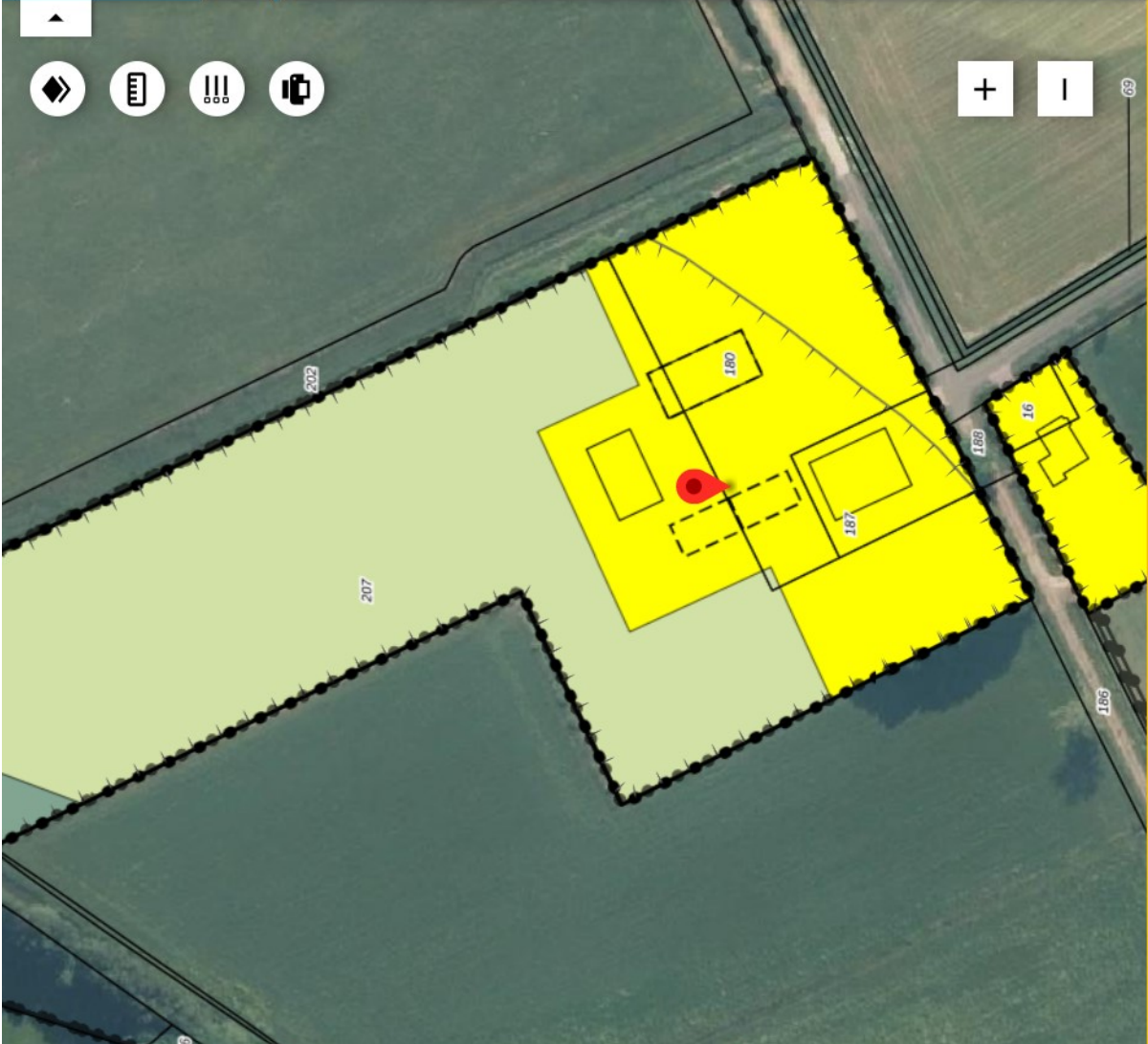
Gebiedsaanduiding

overige zone - hydrologische
bufferzone



Gebiedsaanduiding

overige zone - landgoederenzone
(ehs-verbinding)



Beplantingsplan Lendeweg 6a, Hall



Landschappelijke inpassing

Lendeweg 6a en 6b Hall

22 juli 2021 | Gemeente Brummen



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

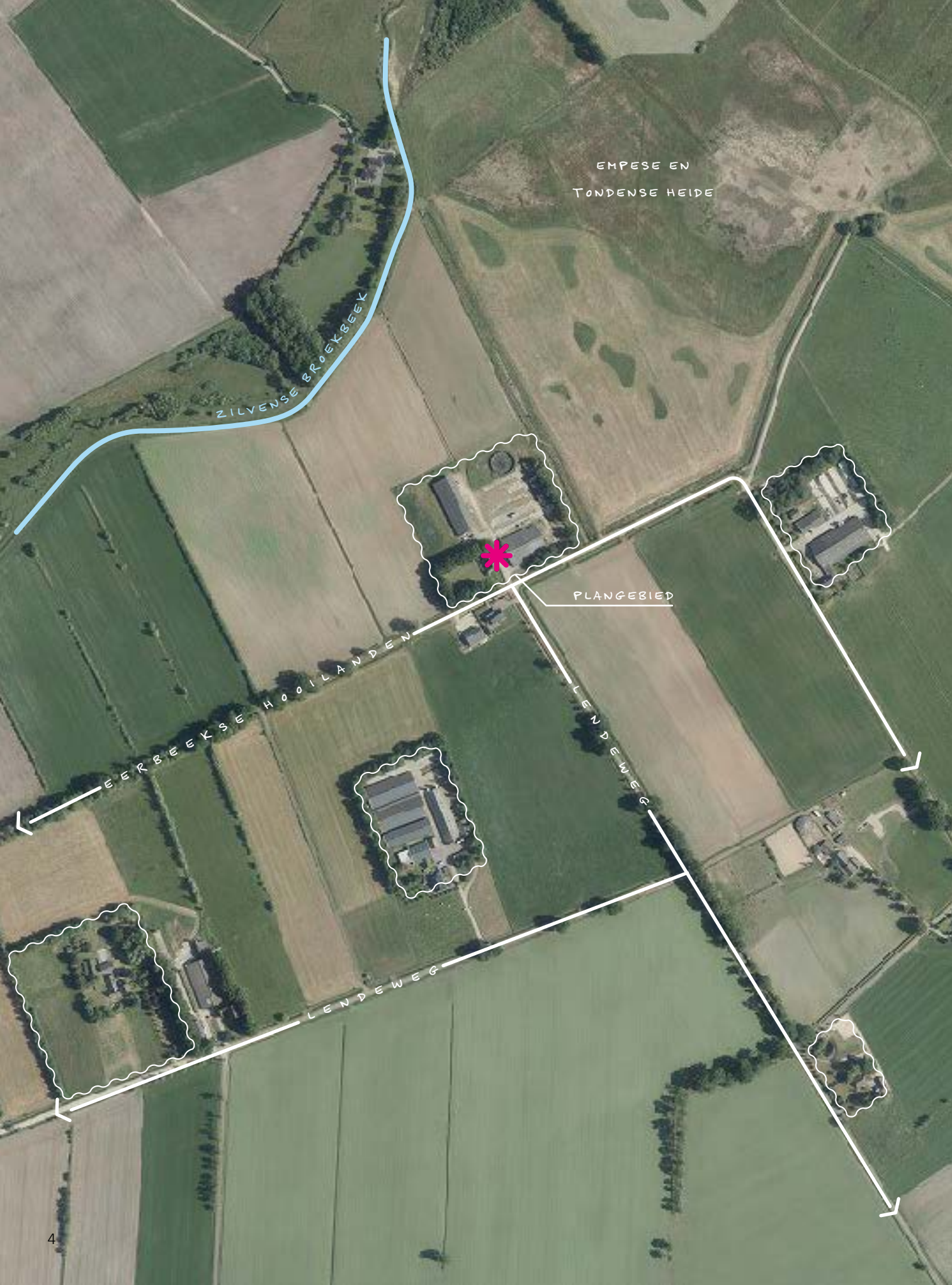
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.



EMPESE EN
TONDENSE HEIDE

ZILVENSE
BROEKBEEK

PLANGEBIED

EERBEEKSE
HOOLANDEN

LENDENEWEG

LENDENEWEG

INLEIDING

AANLEIDING

Aan de Lendeweg 6 in Hall ligt een erf met agrarische bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer en tevens eigenaar heeft voornemens de agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 2.450 m²) te slopen, de bijbehorende verharding te saneren en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen (150 m²) 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 is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het advies 'Randvoorwaarden ontwikkeling Lendeweg 6a/b Hall gemeente Brummen' van het Gelders Genootschap.

Het advies van het Gelders Genootschap 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.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied Lendeweg 6a en 6b te Hall is gelegen bij de splitsing van de Lendeweg en de Eerbeekse Hooilanden in de gemeente Brummen. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Empese en Tondense Heide hiervan.

De aangrenzende gronden aan de noordzijde van het voormalige agrarische bouwperceel Lendeweg 6a worden ook meegenomen om de landschappelijke en natuurlijke waarden in het gebied te versterken en te verbinden met de Empese en Tondense Heide.



LOCATIE

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft naast het erf met bebouwing ook één agrarisch perceel grasland/bouwhand die reikt tot aan de Zilvense Broekbeek. De percelen worden van elkaar gescheiden door watergangen.

ERF EN GEBOUWEN

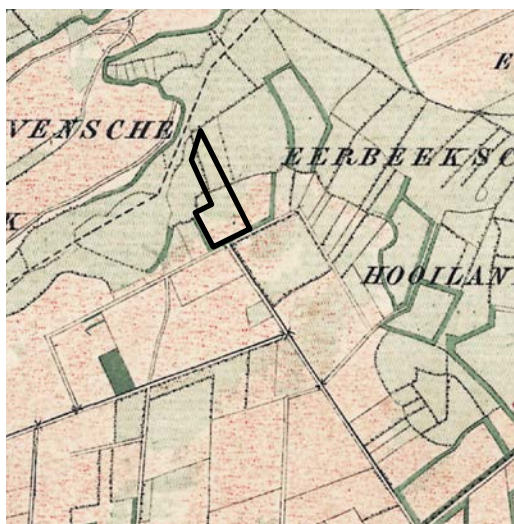
Het erf betreft een woning (Lendeweg 6a) en agrarisch gerelateerde bebouwing. De woning is gebouwd in ca.1985 en blijft behouden. De agrarische bebouwing wordt net als de mestsilo gesloopt. Ook de overtollige verharding wordt gesaneerd. De woning kent een tuin die omgeven wordt door opgaande beplanting. 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

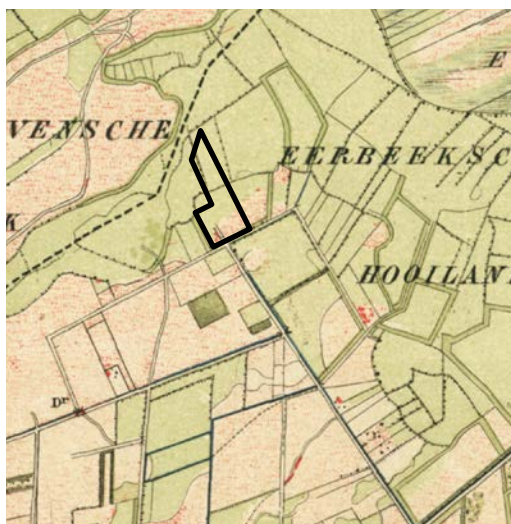
- Relatie verbeteren met de Zilvense Broekbeek.
- Opgaande beplanting rondom tuin behouden.
- Opgaande beplanting langs oostelijke perceelsgrens behouden.
- Hergebruik van bestaande inritten om het perceel te ontsluiten.

TE SLOPEN BEBOUWING

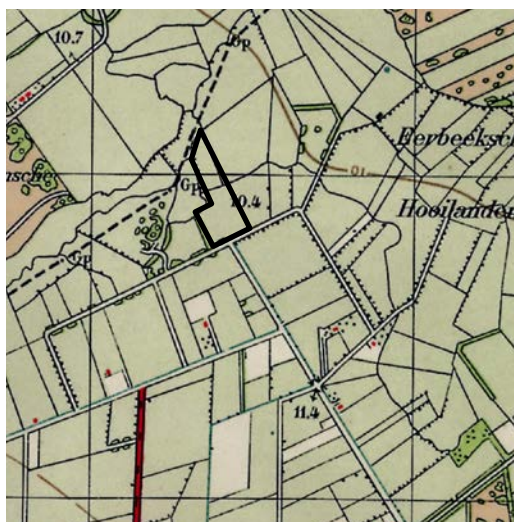
De agrarisch bouwkaavel heeft een oppervlakte van van circa 1,1 hectare. De activiteiten van het melkveebedrijf zijn inmiddels beëindigd. In totaal wordt 2.450 m² aan overtollige bebouwing en silo's gesloopt.



1870 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1900 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1950 (bron: Topografische atlas Gelderland)



Huidige situatie (bron: Topografische atlas Gelderland)

LANDSCHAPSANALYSE

LANDSCHAP

Het plangebied ligt van oorsprong op de overgang van de Eerbeekse heide en de Eerbeekse hooilanden. 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. 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.

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.
- Perceelsrandbeplanting.



BLOEHRIJK
GRASLAND

ZICHT

ZICHT

TUIN

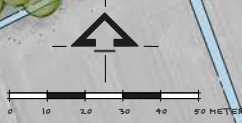
WEIDE

ERF

TUIN

TUIN

WATER
VOEGE



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

HET LANDSCHAP

Bij de inrichting van het plangebied wordt de historische tweedeling in landschapstype weer teruggebracht. Het deel van het plangebied dat grenst aan de Zilvense Broekbeek gelegen in de Eerbeekse hooilanden en het deel van het plangebied dat grenst aan de Lendeweg gelegen in de Eerbeekse heid. Met de inrichting en de streekeigen boom- en struiksoorten wordt aangesloten bij deze landschapstypen.

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

HET ERF

Aan de Lendeweg ligt het erf met de bebouwing. Hier worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het erf is als een samenhangend geheel ontworpen, ligt rondom een gemeenschappelijke erf die onstloten wordt door één gezamenlijke inrit.

Het beeld in de toekomst sluit aan bij de traditionele opzet van een erf; er is sprake van een denkbeeldige scheiding tussen 'voor' en 'achter'. De scheiding tussen het oorspronkelijk 'wonen' en 'werken'. Er is sprake van één 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.

Het nieuwe bijgebouw van de bestaande woning wordt gekoppeld aan het nieuwe bijgebouw van de achterste nieuw te bouwen schuurwoning. De twee bijgebouwen worden gesitueerd in één volume, onder één kap, aan het gemeenschappelijk erf. Voor de oostelijke nieuw te bouwen schuurwoning wordt het bijgebouw inpandig gesitueerd.

zuid





LEGENDA



BESTAANDE BOERDERIJ . HOOFDGEBOUW OP HET ERF DOOR UITSTRALING, HET VOLUME EN LIGGING AAN DE WEG



NIEUW TE BOUWEN BIJGEBOUW BIJ BESTAANDE WONING GEORIENTEERD OP ERF EN ONDERGESCHIKT AAN DE BOERDERIJ



NIEUW TE BOUWEN WONING (150 M²) MET BIJ VOORKEUR INPANDIG BIJGEBOUW (75 M²) . BEIDE GEORIENTEERD OP ERF EN ONDERGESCHIKT AAN DE BOERDERIJ



NIEUW TE BOUWEN WONING (150 M²) MET BIJGEBOUW (75 M²) BEIDE GEORIENTEERD OP ERF EN ONDERGESCHIKT AAN DE BOERDERIJ



GEMEENSCHAPPELIJK ERF MET PARKEERGELEGENHEID EN EEN MARKANTE ERFBOOM (WALNoot) ALS ACCENT



BIJ VOORKEUR DE BIJGEBOUWEN INPANDIG SITUEREN OF GEZAMENLIJKE PARKEER/BERGING SCHUUR OP HET ERF



BESTAANDE OPRIT VERSCHUIVEN (CA. 5 METER) I.V.M. DE LIGGING VAN DE BESTAANDE WONING



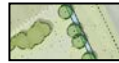
HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD COMPLETEERT HET GEZAMENLIJK ERF AAN DE VOORZIJDE



SOLITAIRE BOMEN EN/OF BOOMGROEPEN OP PERCEELSGRENS ZORGEN VOOR DIEPTE LANDSCHAP-TUIN



GRENS TUSSEN BEIDE LANDSCHAPSTYPEN ZICHTBAAR MAKEN DOOR TOEPASSEN SOLITAIRE BOMEN EN BOSJES



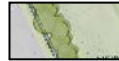
BEPLANTING AANSLUITEN OP EERBEEKSE HEIDE; HOUTWALLEN, HOUTSINGELS EN KNOTBOMEN LANGS SLOTEN



HERSTEL BEPLANTING OP PERCEELGRENZEN IN EERBEEKSE HOOILANDEN; GRASLANDEN MET SLOTEN EN STREEKEIGEN SINGELBEPLANTING ALS ELZEN.



BESTAANDE HOUTSINGEL HANDHAVEN . HOUTSINGEL ACHTER BESTAANDE BOERDERIJ DEELS VERWIJDEREN . VERSTERKT UITSTRALING EEN GEZAMENLIJK ERF



NIEUW AAN TE PLANTEN HOUTSINGEL OP PERCEELSGRENS O.A. ZOMEREIK . ZACHTE BERK . ZWARTE ELS . MEIDOOORN . SLEEDOORN



TUINEN MET KNIP- EN SCHEERHEG EN SOLITAIRE BOMEN OP DE ERFGRENS



NATUURONTWIKKELING D.M.V. AANLEG VAN LAAGTES EN POELEN (MOERASZONES) LANGS BEEK



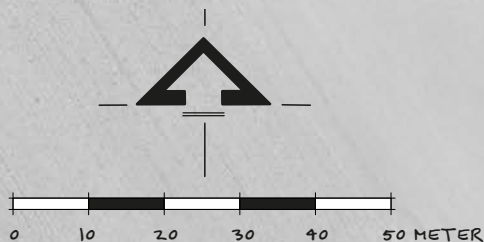
ONTWIKKELING BEEKBEGELEIDENDE BEPLANTING, RUIGTES, POELEN EN BLOEMRIJK GRASLAND NABIJ DE ZILVENSE BROEKBEEK



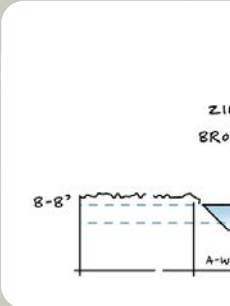
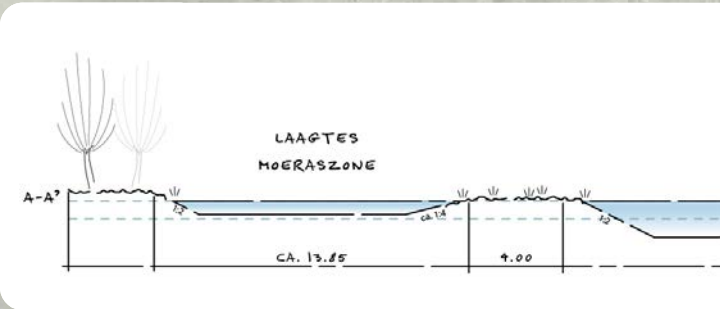
WEIDES - BLOEMRIJKGRASLAND

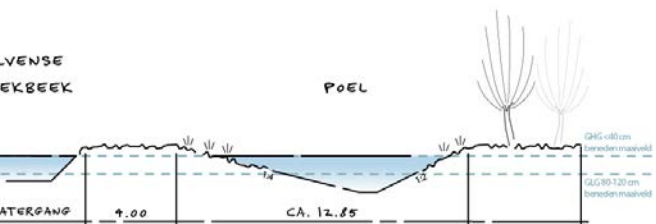
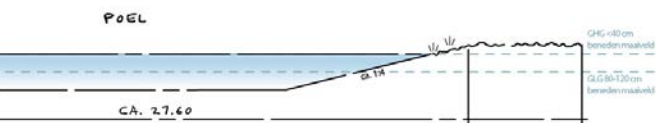


TE SLOPEN/VERWIJDEREN OPSTALLEN - BEBOUWING



noord





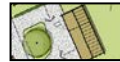
LEGENDA



BESTAANDE BOERDERIJ . HOOFDGEBOUW OP HET ERF DOOR UITSTRALING, HET VOLUME EN LIGGING AAN DE WEG



NIEUW TE BOUWEN BIJGEBOUW BIJ BESTAANDE WONING GEORIENTEERD OP ERF EN ONDERGESCHIKT AAN DE BOERDERIJ



NIEUW TE BOUWEN WONING (150 M²) MET BIJ VOORKEUR INPANDIG BIJGEBOUW (75 M²) . BEIDE GEORIENTEERD OP ERF EN ONDERGESCHIKT AAN DE BOERDERIJ



NIEUW TE BOUWEN WONING (150 M²) MET BIJGEBOUW (75 M²) BEIDE GEORIENTEERD OP ERF EN ONDERGESCHIKT AAN DE BOERDERIJ



GEEMEENSCHAPPELIJK ERF MET PARKEERGELEGENHEID EN EEN MARKANTE ERFBOOM (WALNoot) ALS ACCENT



BIJ VOORKEUR DE BIJGEBOUWEN INPANDIG SITUEREN OF GEZAMENLIJKE PARKEER/BERGING SCHUUR OP HET ERF



BESTAANDE OPRIT VERSCHUIVEN (CA. 5 METER) I.V.M. DE LIGGING VAN DE BESTAANDE WONING



HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD COMPLETEERT HET GEZAMENLIJK ERF AAN DE VOORZIJDE



SOLITAIRE BOMEN EN/OF BOOMGROEPEN OP PERCEELSGRENS ZORGEN VOOR DIEPTE LANDSCHAP-TUIN



GRENS TUSSEN BEIDE LANDSCHAPSTYPEN ZICHTBAAR MAKEN DOOR TOEPASSEN SOLITAIRE BOMEN EN BOSJES



BEPLANTING AANSLUITEN OP EERBEEKSE HEIDE; HOUTWALLEN, HOUTSINGELS EN KNOTBOMEN LANGS SLOTEN



HERSTEL BEPLANTING OP PERCEELSGRENZEN IN EERBEEKSE HOOILANDEN; GRASLANDEN MET SLOTEN EN STREEKEIGEN SINGELBEPLANTING ALS ELZEN.



BESTAANDE HOUTSINGEL HANDHAVEN . HOUTSINGEL ACHTER BESTAANDE BOERDERIJ DEELS VERWIJDEREN . VERSTERKT UITSTRALING ÉÉN GEZAMENLIJK ERF



NIEUW AAN TE PLANTEN HOUTSINGEL OP PERCEELSGRENS O.A. ZOMEREIK . ZACHTE BERK . ZWARTE ELS . MEIDOOORN . SLEEDOORN



TUINEN MET KNIP- EN SCHEERHEG EN SOLITAIRE BOMEN OP DE ERFGRENS



NATUURONTWIKKELING D.M.V. AANLEG VAN LAAGTES EN POELEN (MOERASZONES) LANGS BEEK



ONTWIKKELING BEEKBEGELEIDENDE BEPLANTING, RUIGTES, POELEN EN BLOEMRIJK GRASLAND NABIJ DE ZILVENSE BROEKBEEK



WEIDES - BLOEMRIJKGRASLAND



TE SLOPEN/VERWIJDEREN OPSTALLEN - BEBOUWING

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting

HOUTSINGEL HOUTWAL EN STRUWEELBEPLANTING

Bosplantsoen | 3-jarig, maat 60-100 | plantverband: verschoven verband | plantafstand: 1.25x1.25 meter | randafstand: 1.00 meter | aanplant in groepen van minimaal 5 stuks

A. houtsingel | 6x80 m. | totaal 310 st.

Boomvormers:

Zomereik	15 %
Zachte berk	15 %

Struikvormers:

Meidoorn	20 %
Sleedoorn	20 %
Boswilg	15 %
Veldesdoorn	15 %

S. Bosje | 6x20 m. | totaal 80 st.

Boomvormers:

Zomereik	15 %
Zachte berk	15 %

Struikvormers:

Meidoorn	20 %
Sleedoorn	20 %
Boswilg	15 %

B. houtsingel | 6x30 m. | totaal 115 st.

Boomvormers:

Zomereik	15 %
Zachte berk	15 %

Struikvormers:

Meidoorn	20 %
Sleedoorn	20 %
Boswilg	15 %
Veldesdoorn	15 %

Veldesdoorn 15 %

T. Struweelbeplanting langs percelen
aanplant in 2 rijen | 1 st. per m. | 390 st.

Zwarte els	20 %
Grauwe wilg	20 %
Inlandse vogelkers	15 %
Meidoorn	20 %
Sleedoorn	20 %
Veldesdoorn	15 %
Vuilboom	5 %
Gelderse roos	5 %

BOMEN

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
D.	knotwilg	12	12-14	rij	blw. 2x verplant
E.	knotwilg	5	12-14	rij	blw. 2x verplant
F.	zwarte els	6	14-16	solitair	beveerd of meerstammig
G.	tamme kastanje	1	14-16	solitair	drdkl. 3x verpl.
H.	zachte berk	3	14-16	solitair	drdkl. 3x verpl.
I.	walnoot	1	14-16	solitair	drdkl. 3x verpl.
J.	Hollandse linde	2	14-16	solitair	drdkl. 3x verpl.
K.	Zomereik	1	14-16	solitair	drdkl. 3x verpl.

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat 14-16 | hoogstam)

HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
R.	Diverse hoogstamfruitsoorten	13	10-12	1 op 8 meter

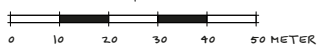
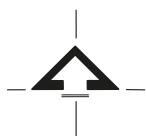
Diverse historische fruitrassen o.a. appels, peren, pruimen en kersen

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat van minimaal 10-12 | halfstam of hoogstam)

KNIP- EN SCHEERHEG

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
L.	meidoorn, veldesdoorn of liguster	260	60-100	4 per meter
M.	haagbeuk	250	60-100	4 per meter
N.	haagbeuk	95	60-100	4 per meter
O.	meidoorn	475	60-100	4 per meter
Q.	haagbeuk	95	60-100	4 per meter

(planten zijn 3-jarig bosplantsoen)



- E. KNOTWILG (5 STUKS)
MAAT 12-14 BLW. 2X VERPLANT

T: STRUWELBEPLANTING LANGS PERCELEN

AANPLANT IN 2 RIJEN . 1 ST. / M¹

TOTAAL: 390 STUKS

ZWARTE ELS	20 %
GRĀUWE WILG	20 %
INLANDSE VOGELKERS	15 %
MEIDOOARN	15 %
SLEEDOORN	10 %
VELDESDOORN	10 %
VUILBOOM	5 %
GELDERSE ROOS	5 %

S: BOSJE . CA. 6X20 METER

TOTAAL: 80 STUKS

ZOMEREIK	15 %
ZACHTE BERK	15 %
MEIDOOARN	20 %
SLEEDOORN	20 %
BOSWILG	15 %
VELDESDOORN	15 %

D. KNOTWILG (12 STUKS)

MAAT 12-14 BLW. 2X VERPLANT

B: HOUTSINGEL . 6X30 METER

TOTAAL: 115 STUKS

ZOMEREIK	15 %
ZACHTE BERK	15 %
MEIDOOARN	20 %
SLEEDOORN	20 %
BOSWILG	15 %
VELDESDOORN	15 %

M. KNIP- EN SCHEERHEG . HAAGBEUK

LENGTE 62 M¹ . 4 ST./M¹

250 STUKS . MAAT 60-100

BESTAANDE HOUTSINGEL

BESTAANDE HOUTSINGEL

R. HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD

MET o.A. APPELS, PEREN EN PRUIJEN
PLANTFORMAAT 10-12 . 13 STUKS

O. KNIP- EN SCHEERHEG . MEIDOOARN

LENGTE 118 M¹ . 4 ST./M¹

475 STUKS . MAAT 60-100

BEHEER

BOOMGROEPEN EN SOLITAIRE BOMEN

Beheer is bij een bomengroep niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunt u het beste snoeien in de periode september-begin januari in verband met sapuittreding of bloeden. Ook dient u de boomband te controleren en na 4 tot 5 jaar te verwijderen.

KNOTBOMEN

Houdt de eerste jaren na aanplant de stam vrij van takken en laat alleen de takken aan de top groeien. Afhankelijk van de soort kunnen knotbomen om de 4 tot 6 jaar geknot worden. Zaag de takken af tot op 2 à 3 cm van de stam, haaks op de tak om te voorkomen dat er regenwater in blijft staan. Het knotten kan het beste plaatsvinden in de periode van half november tot half maart.

HOUTOPSTANDEN, HOUTWALLEN EN SINGELS

Na ongeveer 5-6 jaar zullen de takken in de houtsingel of wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk.

De meeste houtsingels en houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de singel te worden afgezet.

Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn.

KNIP- EN SCHEERHEG

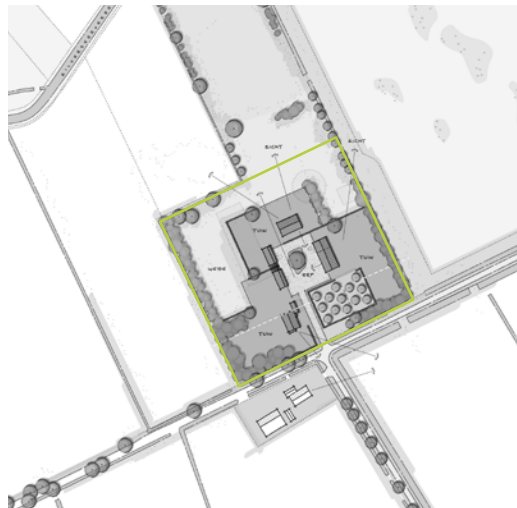
In het algemeen worden de meeste heggen ongeveer 2 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornheg is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in mei-juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet houtig zijn. De tweede keer knippen kan in september. Als de haag uit liguster bestaat, dan kunt u vaak wel 3 keer per jaar knippen, omdat de liguster een snel groeiende struik is. Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is. Belangrijk is dat de onderkant van de heg iets breder uitgroeit dan de bovenkant, zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen. De heg behoudt dan zijn besloten karakter.

BEELDKWALITEIT

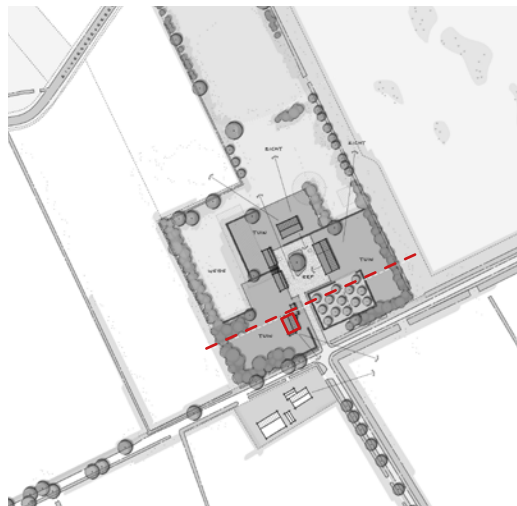
BASISPRINCIPES VOOR ERVEN IN LANDELIJK GEBIED

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 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, met een informele uitstraling. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



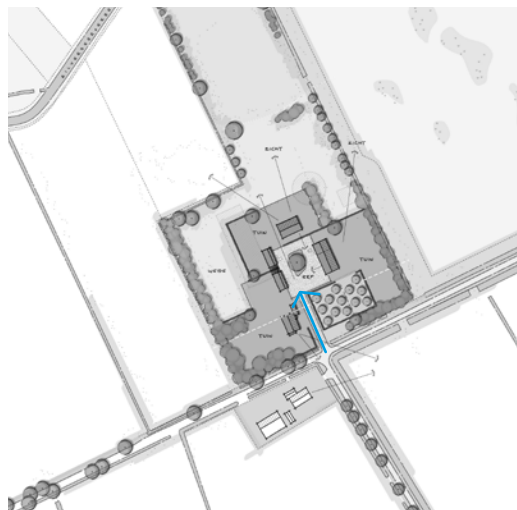
2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf, de bijgebouwen staan erachter.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De hoeveelheid verharding op het erf blijft hierdoor beperkt. De gevels die grenzen aan de gemeenschappelijke ruimte kunnen hoger zijn dan de gevels aan de 'landschapszijde'.



4. Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling.



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



CRITERIA BEELDKWALITEIT

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een “schuur”woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Op het erf staat de boerderijwoning (bestaande woning) voor aan het erf, op de meest prominente plek, en is georiënteerd op de Lendeweg. De boerderijwoning wordt omringd met een ‘voortuin’.

Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel. De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De schuurwoningen staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van de entree.

Het gezamenlijk erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren. De kavels met tuinen en weiden zijn meer beschutte privé gedeelten. In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren in de nabije omgeving, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het “boerenerf” vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

De schuurwoningen grenzen altijd met één zijde aan het erf en zijn georiënteerd op het gezamenlijk erf. Bijgebouwen staan aan het centrale erf (schuur). De bijgebouwen worden inpandig gesitueerd of in een gezamenlijke parkeer/berging schuur op een zorgvuldig uitgekozen plek op het erf. De gezamenlijke schuur kan een meer prominentere verschijning vormen al dient het altijd onderdanig aan de boerderijwoning te zijn.



Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

De schuurwoningen kennen een oriëntatie op het centrale erf en minder op de weg. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in het nabije omgeving. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm:

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- Binnen de hoofdvorm is ruimte voor subtiële doorsteken of overstekken, zolang de herkenbare hoofdvorm niet wordt aangetast.

Detailering en materiaalgebruik:

- De detailering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijwoning op het erf;
- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot, en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving.



Referentiebeelden "moderne" schuurwoningen in het buitengebied.

Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
- De schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm, de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw, de kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
- Er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
- De dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is;
- Gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben. Voorgevel (grenzend aan het erf) daarbij uitgesloten;
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving



woningmakelaardij



agrarisch & landelijk vastgoed

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

info@wilbrinkmakelaardij.nl

www.wilbrinkmakelaardij.nl



financiële diensten bv

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

info@wilfin.nl

www.wilfin.nl