Schaapsdijk (Bouwkavel)
3853 ZZ Ermelo
€ 525.000,- v.o.n.



VINKE VELUWE
MAKELAARS

Putterweg 17, 3851 GA Ermelo
0341-567810
info@vinkeveluwe.nl

SCHAAPSDIJK ERMELO (BOUWKAVEL)

VINKE VELUWE
MAKELAARS



Op een mooie locatie aan de Schaapsdijk in het buitengebied van Ermelo bieden wij deze ruime bouwkavel van circa 2.176 m² aan voor het bouwen van een vrijstaande woning en een ruim bijgebouw geheel naar eigen wens.
Op deze voormalige agrarische locatie is de bestemming gewijzigd naar wonen. Op het gezamenlijke kleinschalige woonerf is een twee onder één kap woning gerealiseerd en zijn er twee bouwpercelen voor het bouwen van een vrijstaande woning, waarvan het betreffende bouwperceel opnieuw te koop wordt aangeboden.
Wat opvalt is de beschutte ligging achter een reeds aangelegde groene aardewal, hierdoor wordt het gevoel van rust en privacy gecreëerd. De oriëntatie van het perceel ten opzichte van de zon is ideaal! Rondom de te realiseren woning is altijd een goede plek om in uitgebreid in de zon te kunnen zitten.

Op deze bouwkavel mag een vrijstaande woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 750 m³. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om een woning te ontwerpen die aansluit bij uw persoonlijke smaak en woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan een landelijke villa, een moderne vrijstaande woning of woonboerderij die past bij de sfeer van het buitengebied.
De toegestane goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de maximale bouwhoogte is 8 meter.
Daarnaast is het mogelijk om een bijgebouw van maar liefst 150

Ermelo - Putterweg 17 -Nunspeet - Spoorlaan 1- Telefoon 0341-567810
Kijk ook op internet: www.vinkeveluwe.nl - email info@vinkeveluwe.nl
De in deze brochure opgenomen informatie is bedoeld om een globale indruk van de onroerende zaak te geven. Tekst, (oppervlakte) maten, tekeningen en andere gegevens zijn slechts indicatief. Aan eventuele onvolledige of onjuiste informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



m² te realiseren. Daarmee biedt het perceel niet alleen ruimte voor een comfortabele woning, maar ook voor bijvoorbeeld een dubbele garage met wagenloods, hobbyruimte, kantoor/praktijk aan huis, berging, of andere passende invulling binnen de geldende voorschriften.
Er is geen aannemersverplichting. U bent dus vrij om zelf een aannemer te kiezen en uw bouwplannen naar eigen inzicht uit te werken.

De ligging aan de Schaapsdijk, in het buitengebied van Ermelo, maakt deze kavel bijzonder aantrekkelijk voor wie graag landelijk en centraal wil wonen. De uitvalswegen en de autosnelweg liggen om de hoek, hierdoor bent u binnen no time in Amersfoort of Zwolle.
En... op loopafstand van het stand, de randmeerkust heet niet voor niets Veluwe aan Zee! Een ideale plek voor watersport, wandelen en surfen. Met de fiets bent u via het Palmbospad binnen ca 15 minuten op de boulevard en de bruisende binnenstad van Harderwijk.

Kenmerken van de bouwkavel:
- gelegen in het buitengebied van Ermelo, direct bij de uitvalswegen en niet te vergeten het klompenpad, een mooie wandeling door het schitterende buitengebied van Horst en Telgt.
- perceeloppervlakte circa 2.176 m²;
- vrije keus voor het bouwen van een vrijstaande woning;
- Buro Holdijk uit Elspeet helpt u graag meedenken met een passend ontwerp;
- maximale inhoud van de woning: 750 m³;
- maximale oppervlakte bijgebouw: 150 m²
- de koper wordt eigenaar van een 1/4 aandeel in het mandelige terrein, dit terrein heeft een oppervlakte van ca. 3.324 m²
- Het inrichtingsplan zal een contractstuk zijn bij de koopovereenkomst, de hierin opgenomen verplichtingen voor aanleg/beplanting zijn van toepassing.
- In de nabij omgeving is het plan om op termijn mogelijk 5 windmolens te plaatsen;
- Er zijn plannen om in de directe omgeving EcoPark Horst te realiseren, een duurzaam en groen bedrijventerrein.
- Keuze notaris is voorbehouden aan verkoper;

Interesse in deze bouwkavel en wilt u op locatie kijken? Van harte welkom om een afspraak te plannen, u kunt hiervoor contact opnemen met ons kantoor.

KENMERKEN

Koopsom	: € 525.000,00
Soort	: Bouwgrond
Perceel oppervlakte	: 2.176 m^2
Ligging	: Buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

LOCATIE



VINKE VELUWE
MAKELAARS







VINKE VELUWE
MAKELAARS







VINKE VELUWE
MAKELAARS







VINKE VELUWE
MAKELAARS







VINKE VELUWE
MAKELAARS

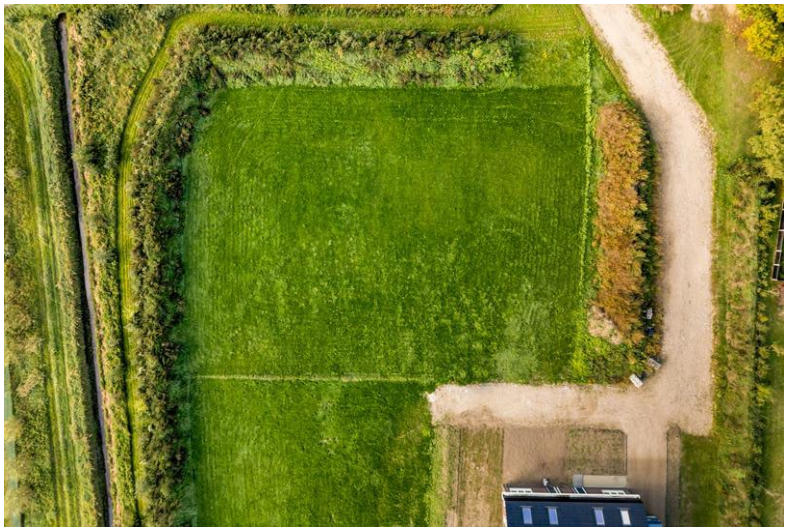




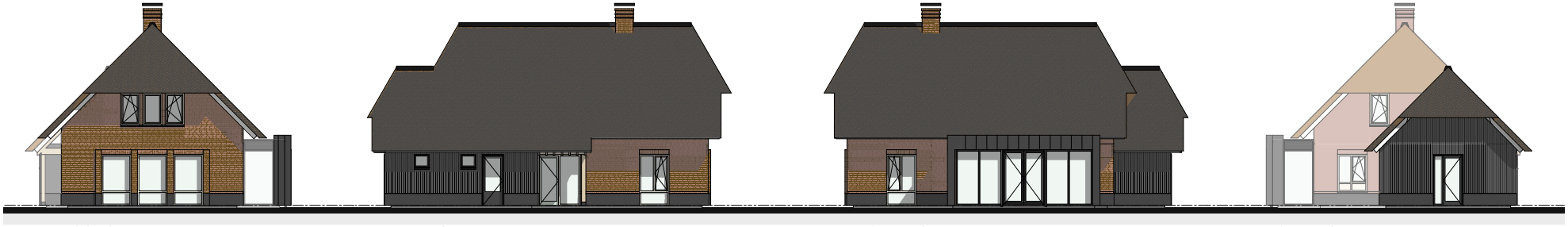


VINKE VELUWE
MAKELAARS

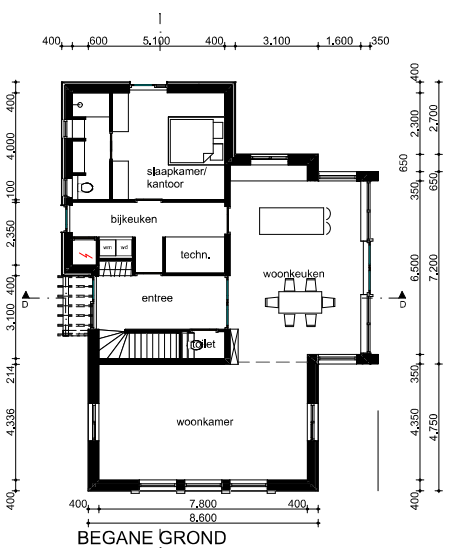




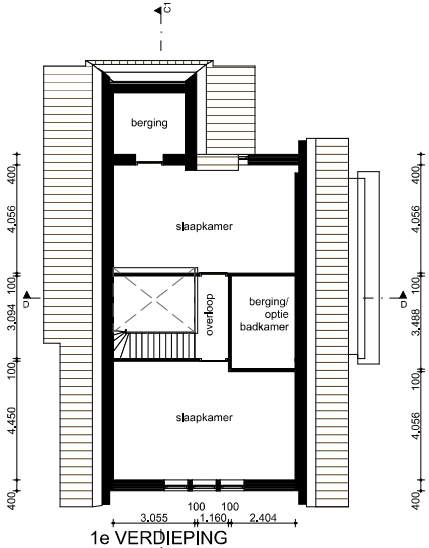




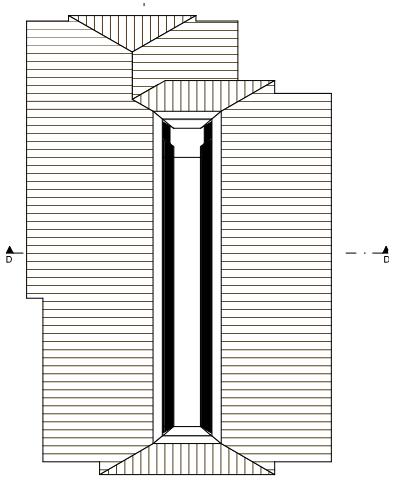
VOORGEVEL LINKERGEVEL RECHTERGEVEL ACHTERGEVEL



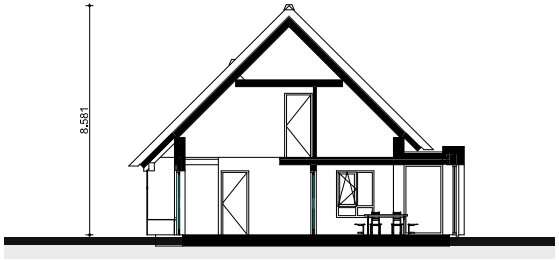
BEGANE GROND



1e VERDIEPING

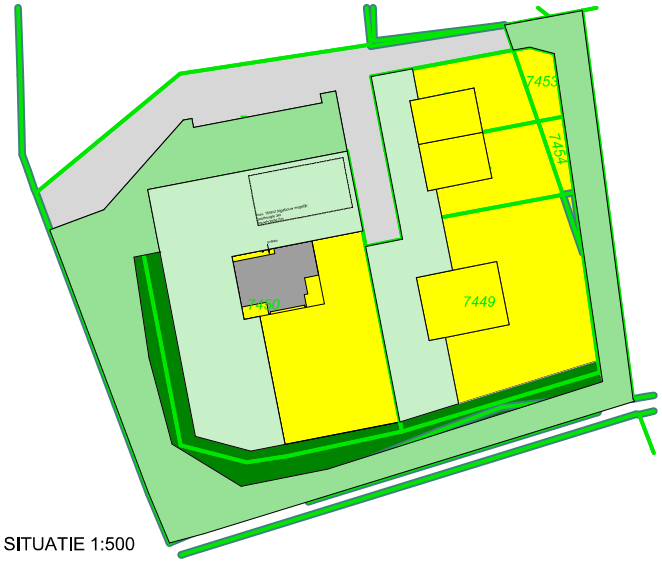


ZOLDER



DOORSNEDE D-D





SITUATIE 1:500



MAATVOERING DOOR AANNEMER TE CONTROLEREN
ONDERDELEN CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
UITVOERING VOLGENS GELDENDE BOUWBESLUIT

BURO HOLDIJK®

Tekening:	Schetsontwerp Boerderij
Project:	1688 Nieuwbouw woonhuis
Adres:	Schaapsdijk 1 Ermelo
Opdrachtgever:	Stichting vrienden van de CBB

Getekend:	G.H.
Schaal:	1:100, 1:500, 1:4,11, 1:5,03
Datum:	6-10-2026
Wijzigingen:	

1688 VO-01b

Uddelingweg 17 info@buroholdijk.nl T 0577 723 153
8075 CG Elspeet www.buroholdijk.nl

ARCHITECTUUR
BOUWMANAGEMENT
ADVIES



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 22-9-2026
Schaal: 1: 948

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

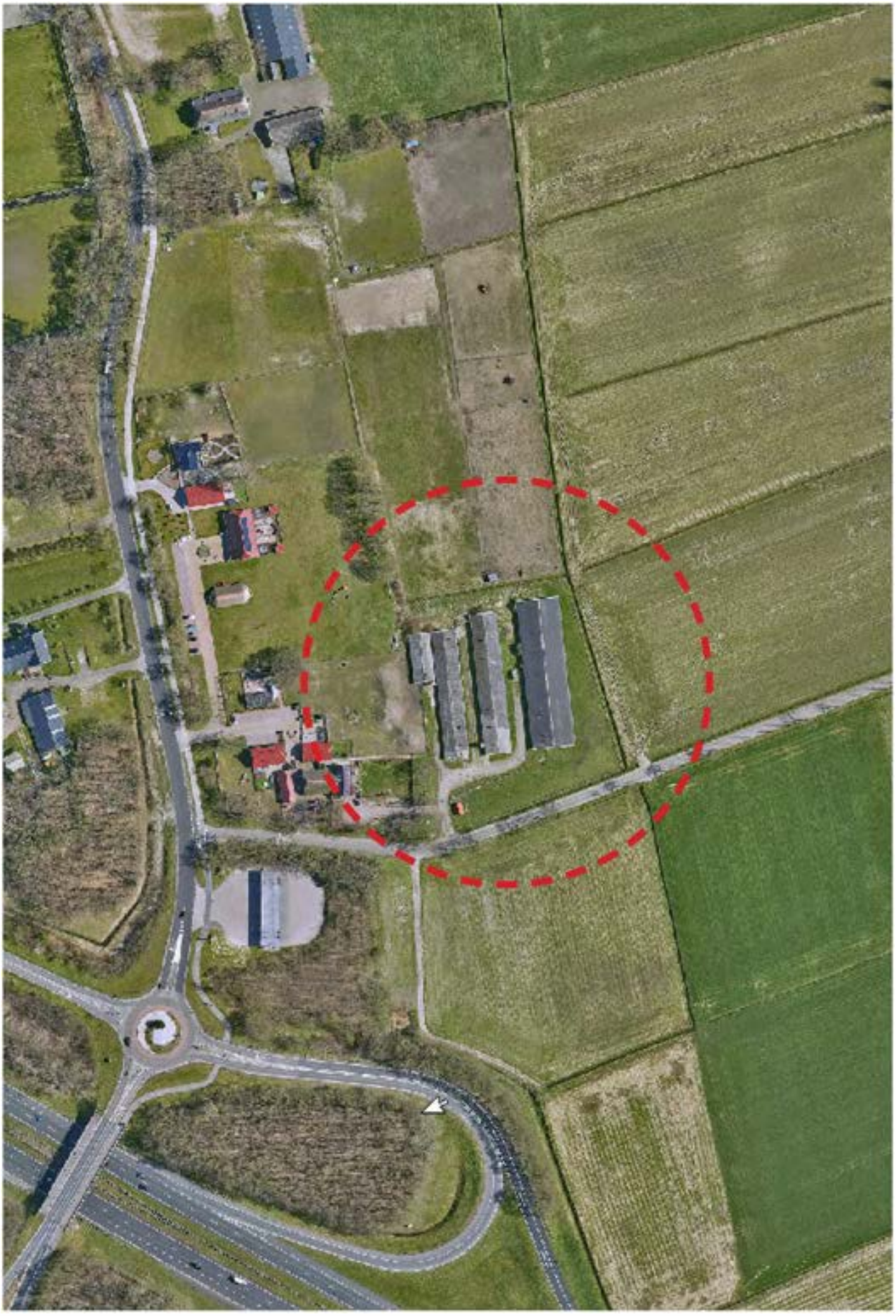




LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
BUITENBRINKWEG - SCHAAPSDIJK ERMELO

versie 2
6 december 2023

Groene Omgeving



INHOUD

1. INLEIDING

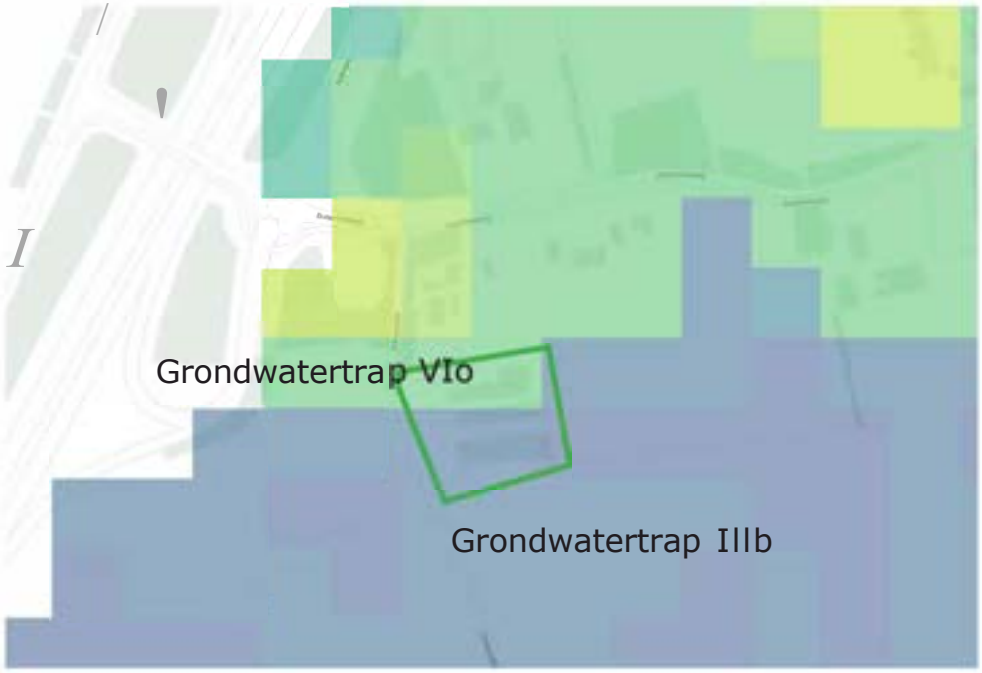
1.1 Aanleiding
1.2 Uitgangspunten

2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

2.1 Solitaire bomen
2.2 Houtwal
2.3 Houtsingel
2.4 Knotbomen
2.5 Knip- en scheerheg
2.6 Bloem- en kruidenrijke zoom
2.7 Poel
2.8 Ecologische erfinrichting
2.9 Geluidscherm

3. Puntentelling natuurinclusief

3.1 Overzicht puntenmatrix



Grondwatertrap



Historische kaart 1923



Geomorfologie


Landschappelijke structuur 2023

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Vanuit de sanering varkenshouderijen is het perceel aan de Schaapsdijk gesaneerd. Het kinderdagverblijf was oorspronkelijk een nevenfunctie van het agrarisch bedrijf. Om het deel van het eigendom waar het kinderdagverblijf gevestigd is (Buitenbrinkweg 81) juridisch te borgen is afgelopen zomer het nieuwe bestemmingsplan in werking getreden.

De stedenbouwkundige invulling op de locatie van de voormalige varkensstallen is reeds akkoord bevonden. Er wordt nog wel gevraagd om een landschappelijke inpassing en invulling van de puntentelling 'groen en natuurinclusief bouwen' voor de beoordeling.

1.2 Uitgangspunten

Omdat de groene waarden van het landschap een belangrijke identiteit drager is verlangt de gemeente Ermelo een haalbaar, landschappelijk inrichtingsplan, waarbij nieuwe ontwikkelingen worden ingezet ter versterking van deze groene kwaliteit. In de planvorming is rekening gehouden met een drietal zaken die van belang zijn:

1. Landschap (bodem, water, PNV)
2. Cultuurhistorie
3. Stedenbouwkundig plan

Een functieverandering biedt op deze manier belangrijke kansen voor het verbeteren van de economische vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. Maar vooral ook voor het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Deze landschappelijke versterking borduurt verder op het (landschaps)beleid van de gemeente Ermelo. Hierin is een landschappelijke analyse uitgevoerd en zijn uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld. Dit document is een concrete uitwerking van het vigerende beleid.



(NB de tekening geeft een indicatie voor de locatie van de landschapselementen.
Op detailniveau kunnen deze in de praktijk afwijken)

2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Wanneer het gaat om een landschappelijke inpassing zijn vooral de grote structuren op of rond het perceel van belang. Deze hebben landschappelijk gezien de meeste impact en zijn bepalend voor het aanzien. Tevens is het doel om met deze inpassing een bijdrage te leveren aan het versterken van natuurwaarden en bevorderen van biodiversiteit.

Deze structuren zijn in veel gevallen erf-overschrijdend en zorgen ervoor dat het erf onderdeel wordt van het landschap. Dergelijke structuren bestaan voornamelijk uit opgaande beplantingselementen welke verschillend van aard kunnen zijn.

Op een erf streven we er naar dat er 4 lagen aanwezig zijn: boom-, struik-, kruid en graslaag. Naast een fraaie landschappelijke inpassing zorgt dit er voor dat er veel variatie is, genoeg voedsel en schuilmogelijkheden zijn voor het dierenleven en insecten.

De structuurbepalende elementen binnen dit landschapsplan worden hieronder nader toegelicht.

Vrijstaande inheemse bomen
Op het gehele perceel worden 3 grote gebiedseigen solitaire bomen aangeplant om de nieuwe bebouwing te verankeren in het landschap. Naast landschappelijke inpassing dragen deze bomen ook bij aan de verhoging van de biodiversiteit.

Doorzetten bestaande houtwalstructuur
De noordzijde van het nieuwe perceel wordt de bestaande houwal versterkt en doorgetrokken. Hiermee ontstaat er een robuuste landschappelijke structuur die de nieuwe ontwikkeling aankleed en verankerd in het landschap.

Houtsingel
Het perceel ligt op een markante knip in het landschap het hoogteverschil is hier ook beleef- en voelbaar. In het beplantingsassortiment zie je dit ook terug in de omgeving. Dit verschil in bodem en grondwatertrap wordt gebruikt om de nieuwe ontwikkeling te voorzien van een houtsingel met een elzen/essenstructuur welke aansluit bij de kenmerken (PNV) van dit gebied.

Knotwilgen
De oostzijde wordt aangeplant met knotwilgen om de nieuwe bebouwing en landschap in elkaar op te laten gaan. Tevens dragen deze bij aan de biodiversiteit en de culturele waarden binnen dit gebied.

Meidoornhaag
De gelaagdheid op het erf wordt versterkt door een perceelscheiding van meidoornhagen. Deze groene structuurdrager is ook een waardevolle habitat voor o.a. mussen.

Ecologische landschapspoel / wadi
Langs de schaapsdijk is er ruimte voor het maken van een natuurlijk gradiënt welke mogelijk ook kan fungeren als landschapspoel en/of wadi. Rondom is er ruimte voor spontane en natuurlijke vegetatieontwikkeling. (NB de exacte vormgeving, locatie en functioneren wordt nader bepaald)

Bloem- en kruidenrijke zoom
Als basislaag wordt er aan de zoomranden van de houtwal, houtsingel, en de zone tussen perceel en watergang gestimuleerd om een natuurlijke kruidenvegetatie op gang te brengen. Dit doormiddel van een natuurlijk maaibeheer.

De hierboven beschreven elementen zijn terug te vinden op de bijgevoegde ontwerpkaart. Naast de ontwerpkaart is hieropvolgend per landschapselement een uitwerking gemaakt. Deze beschrijft de toegepaste soorten, maar ook de maat, plantafstand en beheer.

Hiermee doen we een concreet voorstel voor de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden.


2
1
3

2.1 SOLITAIRE BOMEN

Aanleg

1. Solitaire boom
Locatie : centraal op het erf (zie tekening)
Soort : Walnoot - Juglans regia
Aantal : 1 stuks
Plantafstand : minimaal 10 meter uit de bebouwing
Maat : 16 - 18 cm stamomtrek

2. Solitaire boom
Locatie : aanvulling op bestaand erf t.b.v. groene samenhang (zie tekening)
Soort : winterlinde - Tilia cordata
Aantal : 1 stuks
Plantafstand : n.v.t.
Maat : 14-16 cm stamomtrek

3. Solitaire boom
Locatie : (zie tekening)
Soort : zoete kers - Prunus avium
Aantal : 1 stuks
Plantafstand : minimaal 2 meter uit de kavelgrens
Maat : 14 - 16 cm stamomtrek

Beheer

Beheer is bij een solitaire boom 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 de walnoot. Deze kun je het beste snoeien in de periode september tot begin januari in verband met sapuittreding of bloeden. Ook dien je de boombband te controleren en, deze samen met de paal, na 4 tot 5 jaar te verwijderen.





2.2 HOUTWAL

Aanleg

Doortrekken bestaande houtwalstructuur en verbinden nieuw en bestaand

Locatie : (zie tekening)
Bodem: zand
Grondwatertrap: VIo
Lengte : 90 meter
Breedte : ca 6 meter
Oppervlakte : 600 m2
Aantallen en soorten : 250 stuks

Boomvormers
8 x zomereik - Quercus robur
4 x berk - Betula pendula
Maat: 10 - 12
Plantwijze: solitair aanplanten in midden van de rij

Heesters
50 x hazelaar - Corylus avellana
50 x lijsterbes - Sorbus aucuparia
50 x vuilboom - Rhamnus framgula
50 x meidoorn - Crateagus monogyna
50 x Gelderse roos - Viburnum opulus
Maat : 80-100 cm
Plantwijze :3 plantrijen, 1,50 meter in de rij

Beheer

Goed onderhouden houtwallen bestaan uit een boom-, kruid- en struiklaag. 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 vanzelf 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.





2.3 HOUTSINGEL

Aanleg

Locatie : (zie tekening)
Grondwatertrap: IIIb
Bodem: zand
Lengte : 162 meter
Breedte : ca 6 meter
Oppervlakte : 972 m2
Aantallen en soorten : 450 stuks

Boomvormers
7 x gewone es - Fraxinus excelsior
10 x zwarte els - Alnus glutibosa
Maat: 10 - 12
Plantwijze: solitair aanplanten

Heesters
90 x hazelaar - Corylus avellana
90 x gewone vogelkers - Prunus padus
90 x vlier - Sambucus nigra
90 x rode kornoelje - Cornus sanguinea
90 x Eenstijlige meidoorn - Crataegus monogyna
Maat : 80-100 cm
Plantwijze :3 plantrijen, 1,50 meter in de rij

Het voorstel is om het geluidsscherm in te passen d.m.v. deze houtsingel, waardoor deze het aanzien niet domineert.

Beheer

Beheer
Goed onderhouden houtsingels bestaan uit een boom-, kruid- en struiklaag. 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 vanzelf 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.




Q
O

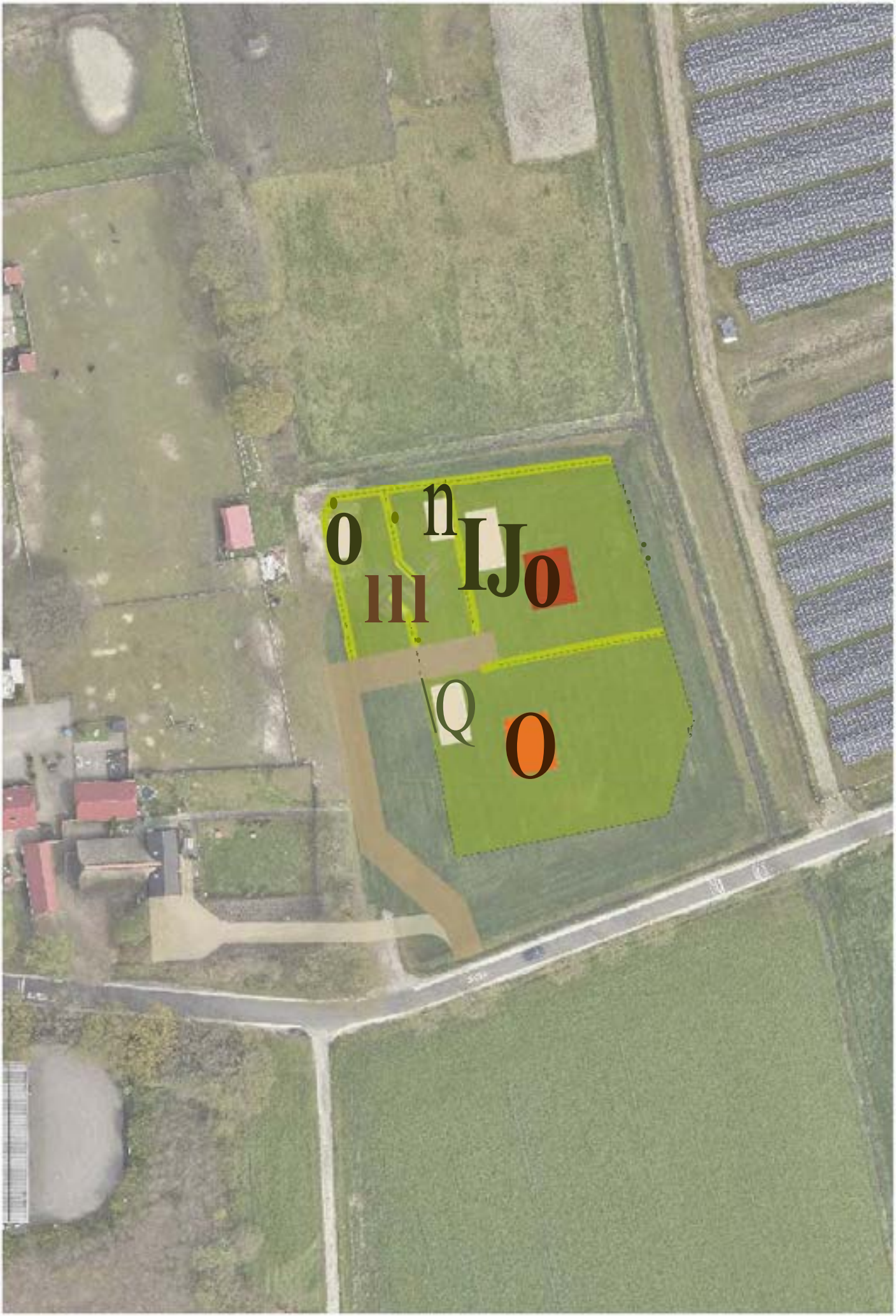
2.4 KNOTBOMEN

Aanleg
Afscherming / perceel duiding oostzijde

Locatie : (zie tekening)
Bodem: zand
Grondwatertrap: IIIb
Soort : Wilg - Salix alba
Aantal : 8 stuks
Plantafstand : minimaal 10 meter uit de bebouwing
Maat : staak 250 - 300

Beheer
Houd 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 plaats vinden in de periode van half november tot half maart





2.5 KNIP- EN SCHEERHEG

Aanleg
Natuurlijke en groene afscheiding tussen de percelen

Bodem: zand
Grondwatertrap: IIIb
Locatie : (zie tekening)
Lengte : 174 meter
Breedte : 1 plantrij
Soort : voorkeur voor meidoorn
Plantwijze : 4 stuks per meter
Aantal : 696 stuks
Maat : 80-100 cm lengte

Beheer
De naam knip- en scheerheg zegt het eigenlijk al: een heg moet geknipt of geschoren worden. De frequentie van de snoei hangt af van een aantal factoren: de soort, de vorm, de functie en de eisen die we aan de heg stellen. In het algemeen worden de meeste heggen 2 tot 3 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornheg is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet hard en houtig zijn. 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.




0

2.6 BLOEM- EN KRUIDENRIJKE ZOOM

Aanleg

Op het erf streven we dat er 4 lagen aanwezig zijn: boom-, struik-, kruid en graslaag. Dit zorgt er voor dat er veel variatie is, genoeg voedsel en schuilmogelijkheden zijn voor het dierenleven en insecten. Met deze robuuste bloem- en kruidenrijke zoom streven wij naar meer biodiversiteit door de ontwikkeling van inheemse, meerjarige planten te stimuleren door middel van ecologisch beheer. Deze zoom kleed het perceel aan en maakt hiermee een natuurlijk ensemble.

Bodem: zand
Grondwatertrap: IIIb
Locatie : (zie tekening)
Oppervlakte: ca 2065m2
Soort : inheemse bloem- en kruidenvegetatie

Beheer

Maaien en afvoeren
Na het maaien van het grasland wordt het maaisel eerst gedroogd, gehooid en daarna verwijderd. Door 1 tot 2 keer per jaar te maaien en steeds af te voeren krijg je een soortenrijkere vegetatie. Door het maaisel te laten drogen voordat het afgevoerd wordt, kunnen zaden nog narijpen en op de bodem vallen. Door gefaseerd te maaien en 10 tot 25% van de vegetatie te laten staan houd je rekening met blijvende schuilgelegenheid voor de aanwezige fauna.




Q
O

2.7 ECOLOGISCHE LANDSCHAPSPOEL / WADI

Aanleg

Een poel is een ondiepe kleine waterplas met stilstaand grondwater, waar de omstandigheden zodanig zijn dat ze kan dienen als voortplantingsgebied voor kikkers, padden en salamanders. Op voorgestelde locatie lijkt de ontwikkeling van een poel kansrijk. Die intentie is er ook. Dit element moet echter in de verdere planfase nader onderzocht op functioneren en dooropvolgende vormgeving.

Bodem: zand
Grondwatertrap: IIIb
Locatie : (zie tekening)
Oppervlakte: ca 260m2 (bovenomtrek)

Beheer

Verwijder jaarlijks gefaseerd opslag van elzen en wilgen en maai de kanten. De frequentie voor het opschonen van de poel is afhankelijk van de grootte, gemiddeld een keer per zes jaar. De onderhoudswerkzaamheden kunnen het best worden uitgevoerd in de periode van begin september tot half oktober. In deze periode zijn er nauwelijks amfibieën in het water aanwezig.





2.8 NATUURERF

Erf ecologisch opwaarderen (geen landschapselement en niet op tekening aangegeven)

Om het erf ecologische nog aantrekkelijker te maken voor plant en dier is er de intentie om verspreid over het erf een aantal bijzondere element aan te leggen. Zo kan er een insectenhotel worden gebouwd. Op verschillende plekken kunnen overhoekjes met dakpannen, stenen en hout worden ingericht. De steenuil kan aangetrokken worden door het plaatsen van een nestkast in centrale erfboom (Juglans regia).

Door het planten van waardplanten (hier zetten vlinders hun eitjes op af en vinden rupsen hun voedsel) of favoriete nectarbloemen (drachtplanten) wordt het erf aantrekkelijk voor vlinders en bijen. Andere insecten en vogels volgen dan vanzelf.

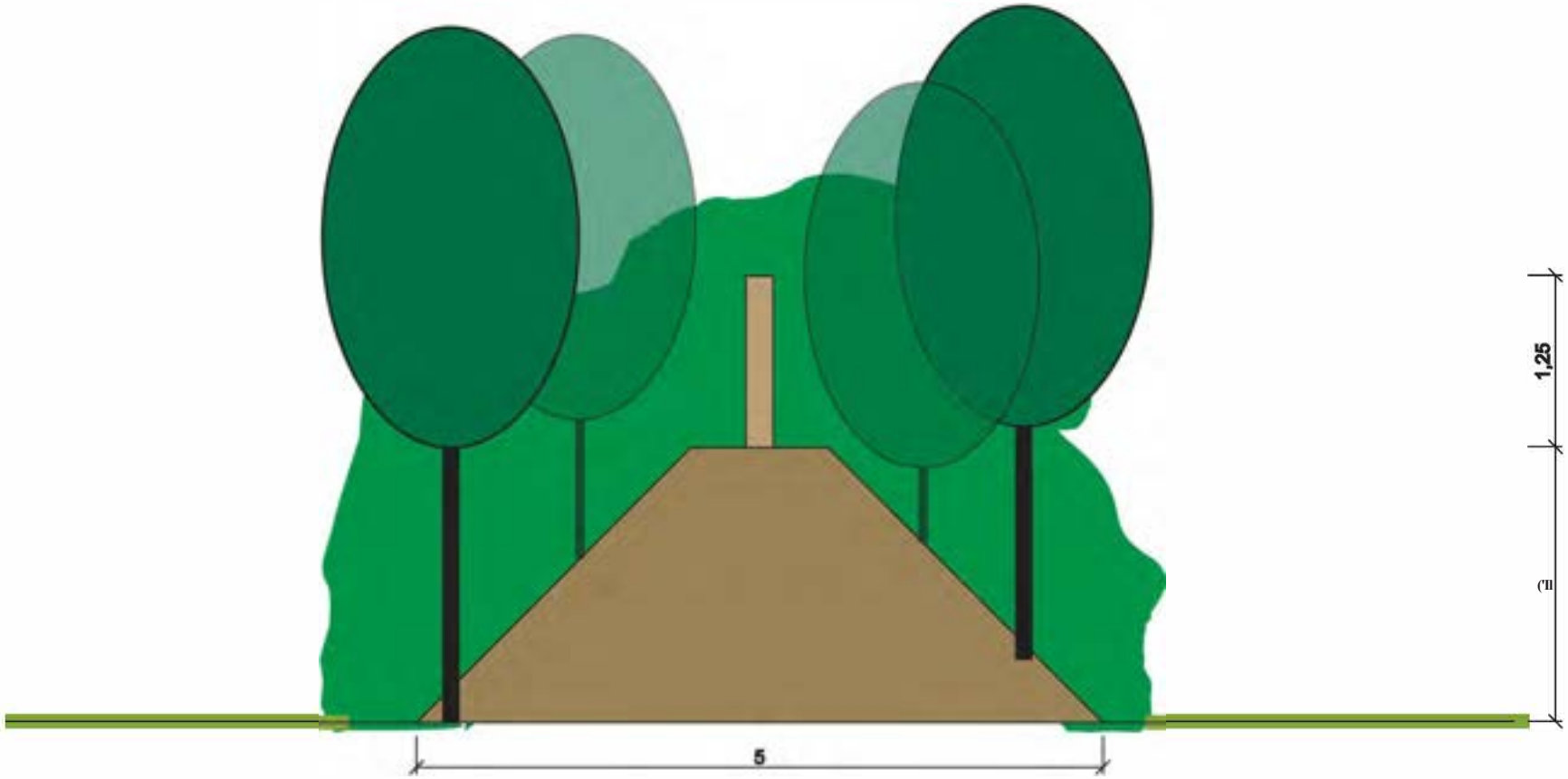
Zorg ervoor dat er zolang mogelijk bloemen bloeien, dus van het vroege voorjaar tot laat in de herfst. Laat ook brandnetels of bramen op bepaalde plekken staan en laat uitgebloeide bloemen met zaden zo lang mogelijk staan voor vogels. Kies zoveel mogelijk voor inheemse soorten, hoe meer inheemse soort soorten, hoe meer leven er op het erf te vinden is.





2.9 GELUIDSSCHERM

Landschappelijke inpassing conform beplanting zoals beschreven in 2.3.





takken ril



schuilplaats egel



waterschaal



vlinderkast



drachtplanten



vleermuizen nestplaats



nestkast mussen



overhoekjes



insectenhotel

3. PUNTENTELLING NATUURINCLUSIEF

Natuurerf
1 Insectenstenen of insectenhotels
1 Nestkast voor vlinders
1 Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)
1 Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar
1 Verblijfplaats voor vleermuizen
1 Met de verlichting is nadrukkelijk rekening gehouden met vleermuizen
1 Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)
1 Het maaibeleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden.
1 Waterschaal voor vogels
1 Takkenril langer dan 5 meter en breder dan 1 meter

Punten: 10

Landschapselementen
1 Drie inheemse bomen
1 Vijf inheemse struiken
1 De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten
1 Inheemse haag > 10 meter (174ml haag binne plangebied)
3 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 1000 m2
1 Zoomvegetatie langs perceelrand(en)
2 Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen langer dan 50 meter breder dan 3 meter
3 Natuurlijke poel doorsnede groter dan 20 meter
2 Natuurvriendelijke oever > 10 m (langs de slootkanten wordt hie rmet het beheer rekening gehouden)

Punten: 15

Totaalaantal punten: 25


SS. Apostoli



Schaapsdijk

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij toelichting | Gerelateerd

Overig

Zoeke

Tuin >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Wonen >

Bouwaanduidingen (1)

bijgebouwen

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

geluidwal

specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woonhuizen;

b. ruimte voor een aan huis gebonden beroep dan wel voor een aan huis gebonden bedrijf dat is genoemd in de Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het maximum aantal woningen mag niet meer dan vier bedragen met dien verstande dat twee vrijstaande woningen zijn toegestaan en een aaneen gebouwde woning voor maximum twee woningen;

b. de maximum goothoogte van een woning bedraagt 4 meter;

c. de maximale bouwhoogte van een woning bedraagt 8 meter;

d. de maximale inhoud van een vrijstaande woning bedraagt 750 m3;

e. de maximale inhoud van een aaneen gebouwde woning bedraagt 550 m3;

f. een hoofdgebouw mag plat worden afgedekt of van een kap worden voorzien met een dakhelling van niet minder dan 25o en niet meer dan 60o.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij het betreft (hoek-) erkers over maximaal een halve gevelbreedte van het hoofdgebouw, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan tot een afstand van 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;

b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een vrijstaande woning bedraagt maximaal 150 m2;

d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de twee aaneen gebouwde woningen bedraagt 75 m2;

e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;

f. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan bedragen dan de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m;

g. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen;

h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer dan 5 m bedragen.

Wij staan voor de mooiste plekjes ... en we hebben alles in huis



VINKE VELUWE
MAKELAARS

Putterweg 17 Ermelo | tel: (0341) 567 810