

Landschappelijke inpassing ten behoeve van aanvraag functieverandering
Haneveldsweg 2 7156 RM Beltrum

Mevrouw H.Roelvink-Schot

Getekend door ing. J.Collou
11-05-2011



Aanleiding

Mevrouw H. Roelvink-Schot bezit aan de Haneveldsweg 2 een varkens- en pluimveebedrijf. Zij overweegt nu om de stallen te saneren en gebruik te maken van een functieveranderingmogelijkheid die de gemeente Berkelland biedt.

Op de locatie rust momenteel een agrarische bestemming, In de directe omgeving bevinden zich een aantal burgerwoningen en een aantal agrarische bedrijven. Het bebouwde oppervlak op de locatie (bedrijfsgebouwen zonder de oorspronkelijke boerderij) bedraagt ca. 1.590 m². Er bevindt zich één agrarische bedrijfswoning.

Het plan gaat uit van sloop van de bedrijfsgebouwen (exclusief een bijgebouw waarvan 150 m² blijft staan als berging), met een totaaloppervlakte van 1.440 m², en het realiseren van één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³.

Ten behoeve van deze nieuwe woning zal een bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² worden gerealiseerd. Het bijgebouw zal tevens worden benut voor het hobbymatig houden van vee en beheer van omliggende gronden.

De nieuwe woning wordt gesitueerd op het perceel van cliënte, op een minimale afstand van 50 meter van de bouwpercelen van de belendende agrarische bouwpercelen.



Te slopen stallen



Abiotische omstandigheden

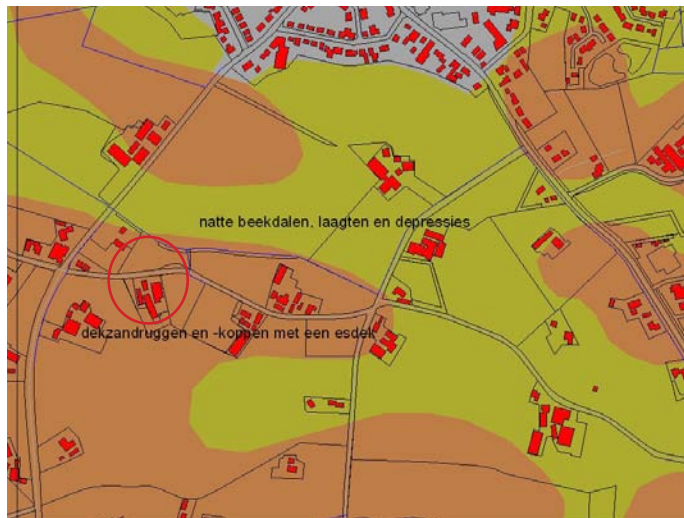


Bodem

pZg23 GWT III*
Beekeerdgrond
GHW minder dan 40 en de
GLW tussen 80 en 120 cm
onder het maaiveld.

zEZ23 VII Hoge
zwarte enkeerdgrond
GHW tussen meer dan 80
en de GLW meer dan 120
cm onder het maaiveld.

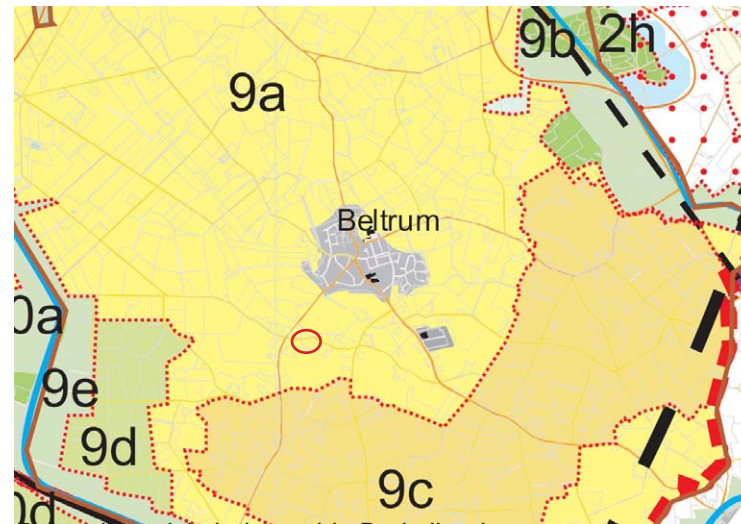
zEZ23 VI Hoge
zwarte enkeerdgrond
GHW tussen 40 en 80 cm
en de GLW meer dan 120
cm onder het maaiveld.



Geomorfologie

Bruin: dekzandrug
Groen: beekdal

Beleid



Ruimtelijke visie buitengebied Berkelland

- Extensiveringsgebied
- Verwevingsgebied
- Landbouwontwikkelingsgebied
- bestaand bos- en natuurgebied volgens de topkaart

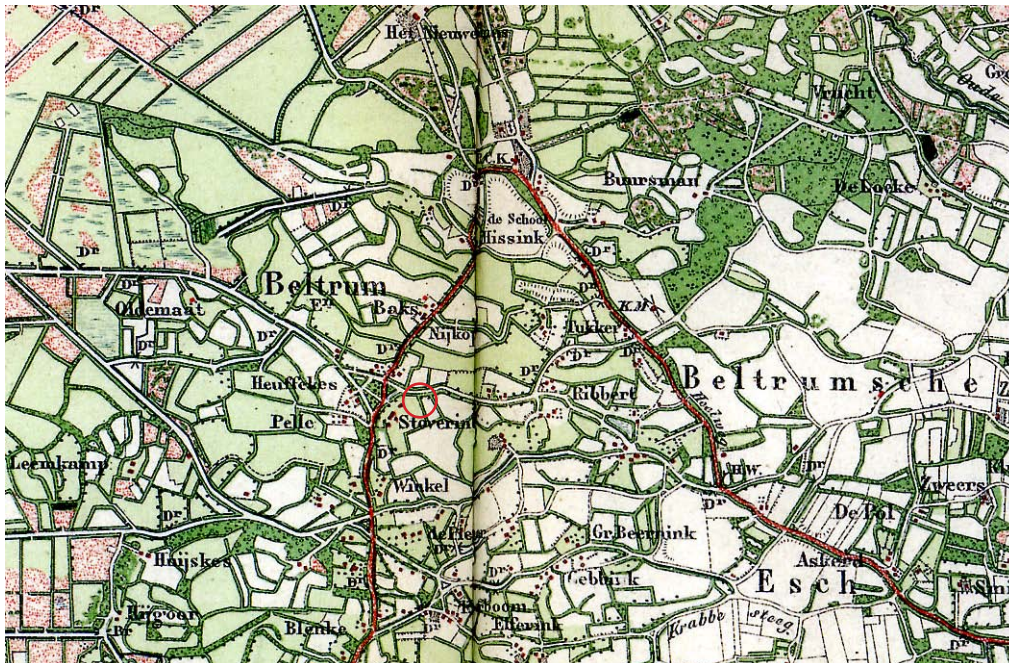
De locatie ligt in het verwevingsgebied.

Volgens de kaart behorende bij de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland ligt de locatie

in deelgebied 9a. Het beleid dat hier geldt is:

landbouw	ja mits	groeimogelijkheden duurzame bedrijven
recreatie	ja mits	extensieve verblijfsrecreatie mogelijk
natuur/water	ja mits	natuur en waterbeheer in verweving mogelijk
wonen/werken	nee tenzij	wonen en niet-ambachtelijke bedrijvigheid concentreren buiten dit gebied.

Landschap / historie

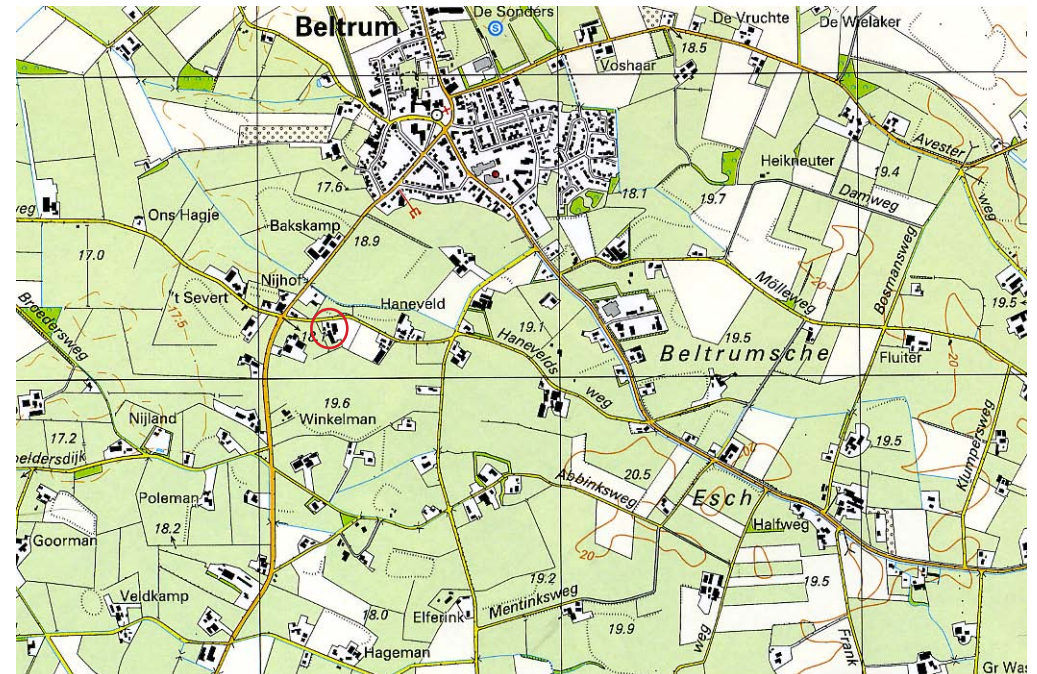


Huidige situatie Haneveldsweg 2 Bron: Topografische atlas Gelderland

Het landschap rond Beltrum wordt gevormd door dekzandkoppen en -ruggen (met esdek) afgewisseld met beekdal en dekzandvlaktes. Er liggen veel boerderijen op de kleine dekzandkopjes en bij de eenmansessen. Het geheel van deze elementen vormt een kampenlandschap.

Rond 1900 was dit een zeer kleinschalig landschap. De boerderijen lagen verspreid in het gebied en werden via allerlei zandwegjes ontsloten. Ze lagen op een hoge plek, een dekzandkopje, of een dekzandrug en de wegen liepen over de randen van deze hogere delen.

Overall lagen kleine 'éénmansakkers' (kampen) duidelijk zichtbaar als bollingen in het landschap. In de beekdal en lagen de lager gelegen weiden, kronkelige wegen, kleine loofbosjes, poelen en houtwallekes. De verkaveling was zeer onregelmatig en het wegenpatroon grillig. Langs de kavels en de wegen stonden hagen en bosjes en samen met de erfbeplanting vormde dit een heel kleinschalig besloten landschap. Het huidige landschap is nog wel herkenbaar als kampenlandschap. Mede door de verspreid liggende boerderijen en de grillig gevormde erven. Maar de kleinschaligheid is voor een groot deel verdwenen. Kavelgrenzen en wegen zijn nog onregelmatig



Situatie rond 1900. Bron: Historische atlas Gelderland

Maar het gros van de hagen en bosjes is in de loop van de tijd verdwenen. Wat over is, is hoofdzakelijk erfbeplanting en bomen langs een aantal wegen. Hier en daar een restant van een steilrandbeplanting en enkele kleine bosjes.

De locatie Haneveldsweg ligt in een relatief dicht bebouwd gebied rond de kruizing Haneveldsweg/ Ziewentseweg. De bebouwing bestaat uit particuliere woningen, bedrijven en agrarische bedrijven. De situatie aan de Haneveldsweg oogt erg kleinschalig en heeft een zekere mate van oorspronkelijkheid door de het smalle profiel van de weg, de klinkerbestrating en de bomen langs de weg.



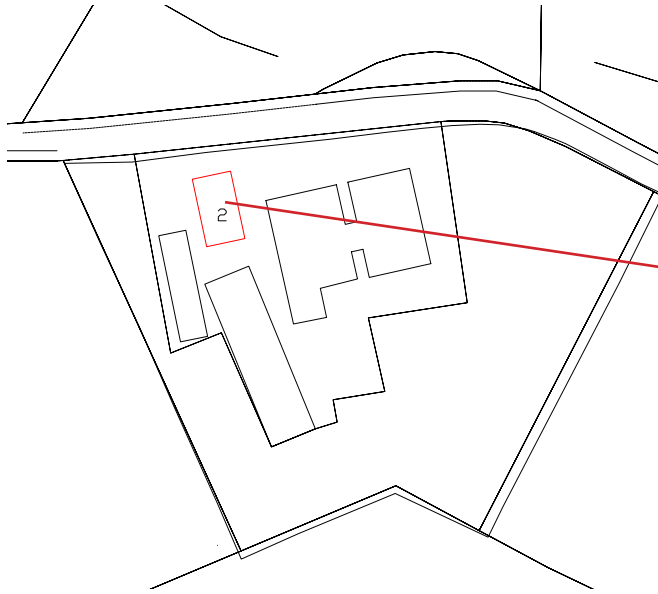
Haneveldsweg richting
Zieuwentseweg.



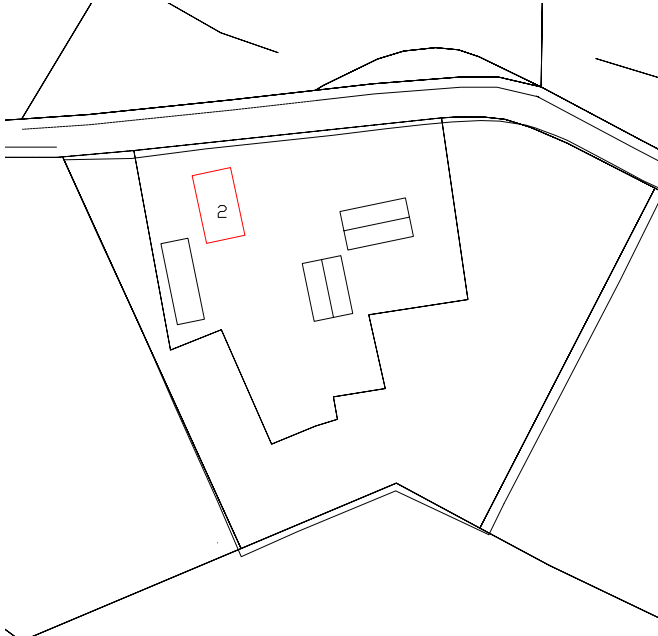
Haneveldsweg 2
Kleinschalig oorspron-
kelijk karakter door o.a.
het wegprofiel.

Bebouwingssituatie

Oude bebouwingssituatie met stallen.



Nieuwe bebouwingssituatie



De nieuwe bebouwing komt samen met de oorspronkelijke woning aan één erf te liggen. Door de nieuwe woning verder van de straat te situeren blijft de huidige woning het hoofdgebouw.

De nieuwe bebouwing mag dan ook niet concurreren met het hoofdgebouw en zou sober van opzet moeten zijn en vooral passen in de stijl van de streek. Bij voorkeur dus een kap/gevel verhouding van 2:1 en een simpele voetafdruk.

Een situatie zoals hieronder afgebeeld is een niet wenselijke mix van stijlen. Waarvoor het streekeigen karakter verdwijnt.

Niet wenselijke bebouwingssamenstelling.



Het nieuwe erf



Op het huidige erf zijn veel bomen aanwezig, waar onder oude forse exemplaren, maar ook jongere bomen. Dit geeft het erf vanaf de Haneveldsweg een kleinschalige uitstraling.

De grootste landschappelijke winst zit in de sloop van de stallen, waardoor het stenige oppervlak vele malen kleiner wordt.

De meest westelijke inrit komt te vervallen.

De centrale inrit wordt de formele toegang tot het erf en de oostelijke inrit (halfverharding of gras) wordt gebruikt om de achterliggende kavel te ontsluiten zodat deze geschikt blijft voor bijvoorbeeld het houden van hobby vee.

inritten bestaande situatie



