







**Opdrachtgever:**

Naam: Maatschap J. Grolleman en J.G. Peters

Adres: Lendeweg 4a

Postcode: 6964 CK

Plaats: Hall

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

Onze vestigingen

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 206953

Datum: 20-08-2025

Projectleider:

Gecontroleerd:

Status: Concept

Versie: 1

© 2025 Eelerwoude

Dit rapport is voor schermweergave of enkelzijdig opgemaakt.



# Ligging plangebied

## Locatie en veldbezoek

### Aanleiding

Natuurboerderij de Mhene is de voortzetting van boerenbedrijf 't Weenk uit Eerbeek, dat sinds 1824 in familiebezit is. De huidige eigenaren, man-vrouw-maatschap J. Grolleman en J.G. Peters hebben in 1992 een nieuwe ruilverkavelingsboerderij gebouwd aan de Lendeweg 4a in Hall, met 80 stuks melkvee en bijbehorend jongvee. In 2013 hebben zij hun veestapel gehalveerd en de helft van hun grond omgevormd tot natuur (type vochtig hooiland). In 2016 zijn ze helemaal gestopt met melken en fokken sindsdien jongvee op voor een collegaboer. Natuurboerderij de Mhene bestaat behalve het erf met gebouwen momenteel uit 22 hectare landbouwgrond en 43 hectare natuurgrond. Onlangs hebben zij zich aangemeld voor de stoppersregeling. Daarmee ontstaan zowel mogelijkheden als verplichtingen. Een van die verplichtingen is het inleveren van de fosfaatrechten. Hiermee wordt de opfok van jongvee op het bedrijf beëindigd. De kuilvoerplaten blijven behouden voor opslag van maaisel van de natuurgronden die in eigendom en beheer zijn. Een andere verplichting is het slopen van het grootste deel van de stal. De gemeente gaat akkoord met behoud van het voorste deel van de stal, waarvan een deel is omgebouwd tot cursusruimte. Ook is de gemeente in principe akkoord om een tweede bedrijfswoning en een viertal kleine recreatiewoningen te realiseren. Iets waar in de gemeente grote behoefte aan is. Het betreft een uniek concept, dat past op de locatie. De toeristen zorgen er mede voor dat ook de voorzieningen (winkels/horeca) in de gemeente Brummen kunnen blijven bestaan. De grond direct ten noorden aansluitend op het erf wordt ingericht als voedselbos. De overige gronden blijven agrarisch of als natuurlijk grasland in gebruik.

Om deze plannen mogelijk te maken zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is dit inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt met name ingegaan op de huidige- en gewenste situatie en hoe de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast.



Afbeelding 3. Het woonhuis en weiland behorende bij de boerderij.



Afbeelding 1. Topografische kaart: locatie plangebiedgebied ten opzichte van de omgeving.



Afbeelding 4. Zicht over de te behouden weilanden met natuurgebied Empese en Tondense Heide op de achtergrond.



Afbeelding 2. Luchtfoto met begrenzing eigendomssituatie.



Afbeelding 5. Het weiland ten noordwesten van het erf, toekomstig voedselbos.



# Ligging plangebied

## Veldbezoek en wensen initiatiefnemers

### Veldbezoek

In november 2024 is een veldbezoek uitgevoerd door een landschapontwerper en ecooloog. Naar aanleiding van dit veldbezoek is een natuurtoets opgesteld die is uitgewerkt in een afzonderlijk rapport. Op basis van het veldbezoek is nader bekeken wat een geschikte invulling is voor de vrijkomende grond en wat geschikte locaties zijn voor de recreatiewoningen. Op deze en de vorige pagina een impressie van het plangebied.

### Wensen vanuit de initiatiefnemers

Hieronder een beknopte opsomming van wensen van de initiatiefnemer met betrekking tot de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Zij wensen:

- Het grootste deel van de stal te slopen en een deel van 1.048,77 m<sup>2</sup> behouden.
- De cursusruimte van circa 130 m<sup>2</sup> te behouden.
- De kapschuur. Van de huidige 300 m<sup>2</sup> blijven twee van de vijf spanten, dus 120 m<sup>2</sup> staan. De andere drie spanten (180 m<sup>2</sup>) worden gesloopt.
- Het deel van de stal die voorheen als melkput in gebruik was (circa 60 m<sup>2</sup>) wordt samen met het voormalige tanklokaal, dat zich bevindt in de tussenbouw met plat dak tussen woning en stal, omgevormd tot een appartement voor privé-gebruik. In de dichte deuren van het voormalige tanklokaal komen ramen. Het appartement krijgt een horecakeuken voor verwerking van producten uit het voedselbos.
- De voormalige voergang (circa 140 m<sup>2</sup>) wordt gebruikt als opslag van diverse landbouwmachines die voorheen in de kapschuur stonden.
- Op de vrijkomende ruimte (van de voormalige stal) een recreatiewoning te realiseren (ca 60m<sup>2</sup>) en de resterende ruimte met beplanting in te richten.
- Ten oosten van de bestaande houtwal drie recreatiewoningen (van circa 60m<sup>2</sup> per stuk) te plaatsen. Zie de laatste pagina voor een impressie van het type recreatiewoning dat de initiatiefnemers in gedachten hebben.
- De huidige kantine/ berging (53 m<sup>2</sup>) aan de noordwestkant van het erf om te vormen en uit te breiden met circa 55 m<sup>2</sup> tot seniorenwoning en het bijbouwen van een schuurtje van maximaal 25 m<sup>2</sup>.
- De kuilvoerplaten blijven behouden voor opslag van hooi en ander materiaal afkomstig van de eigen gronden.

Gewenste oppervlakte bebouwing	m2
Garage bij bestaande woning	45
Kapschuur	120
Nieuwe appartement in voormalig melkput en tanklokaal	60+25
Cursusruimte	130
Overige ruimte in oude stal	140
Nieuw schuurtje bij seniorenwoning	25
Nieuwe recreatiewoningen (4x60 m2)	240
Totaal gewenst oppervlakte bijgebouwen	785
Beschikbare oppervlakte bijgebouwen	m2
Bijgebouw bij bestaande woning	150
Bijgebouw bij seniorenwoning	150
Bijgebouwen (+10% afwijkingsruimte uit bestemmingsplan)	550
Totaal beschikbare oppervlakte bebouwing	850

Afbeelding 6. Tebel met overzicht van de beschikbare en gewenste oppervlaktes aan bijgebouwen.



Afbeelding 7. Kapschuur ten noordwesten van de stal.



Afbeelding 8. De te slopen stal (rechts) en de te behouden kuilvoerplaten (links).



Afbeelding 9. De huidige kantine/ berging, die wordt uitgebouwd tot seniorenwoning met enkele fruitbomen aan de zichtkant.



Afbeelding 10. De cursusruimte in het te behouden deel van de stal.



Afbeelding 11. De huidige kantine/ berging, met op de achtergrond de kapschuur.



# Landschapsanalyse

## Ondergrond en hoogteligging

### Ondergrond

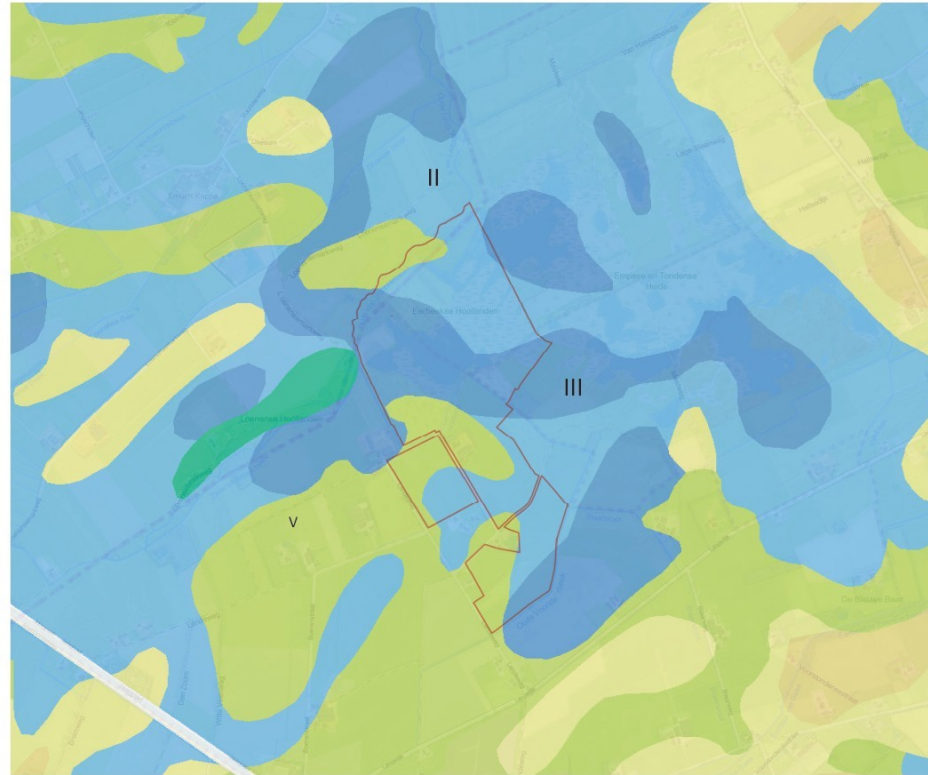
Wat betreft de grondwaterstanden variëren deze tussen de 120 centimeter onder maaiveld op de hogere gronden tot ondieper dan 40 centimeter op de lagere gronden. De bodem bestaat overwegend uit beekeerdgrond. De ondergrond bestond oorspronkelijk uit een wat hoger gelegen zanderigere veldpodzol.

### Reliëf en hoogte

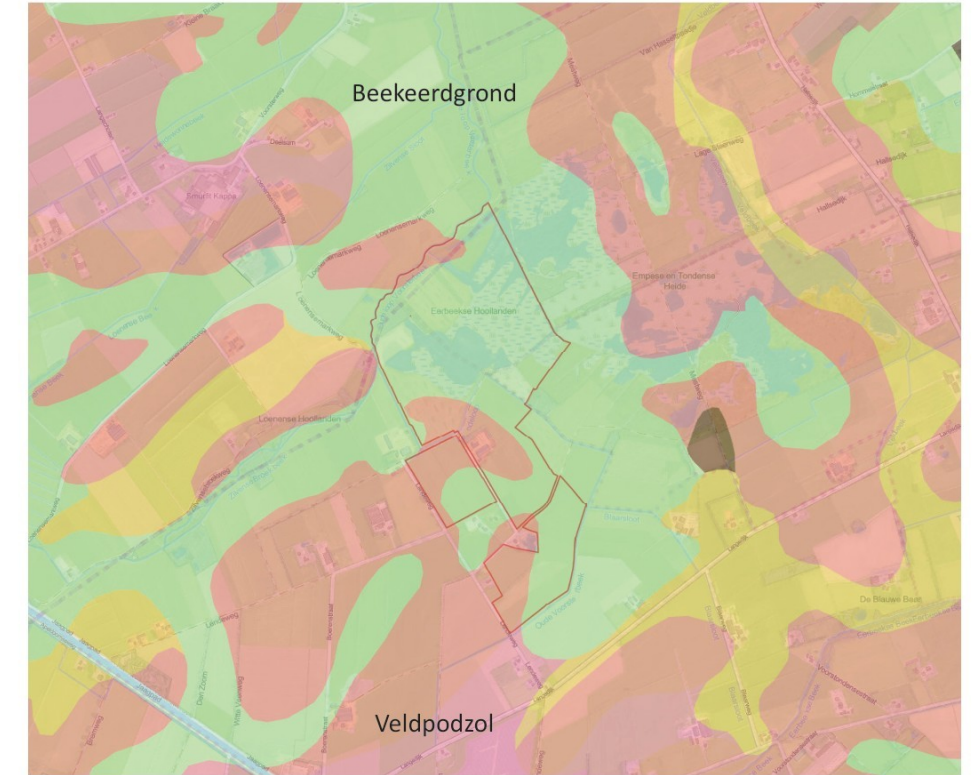
Wat betreft de hoogtekaart is duidelijk te zien dat het gebied helt van zuidoost naar noordwest. De Empese en Tondense Heide liggen in een laagte. De massa-ruimte hoogtekaart toont dat er met name beplanting aanwezig is rond de erven, de natuurlijkere beekloop en de Empese en Tondense Heide. Het erf zelf is voor de bouw van de boerderij 1992 opgehoogd en ligt daarom een stuk hoger dan het omliggende landschap. Buiten de houtwal ligt het maaiveld op de oorspronkelijke hoogte. Hier moet met de realisatie van de recreatiewoningen en de aansluiting op het riool rekening mee te worden gehouden. Mogelijk moet de grond ter plekke van de recreatiewoningen worden opgehoogd.

### Watergangen en landgebruik

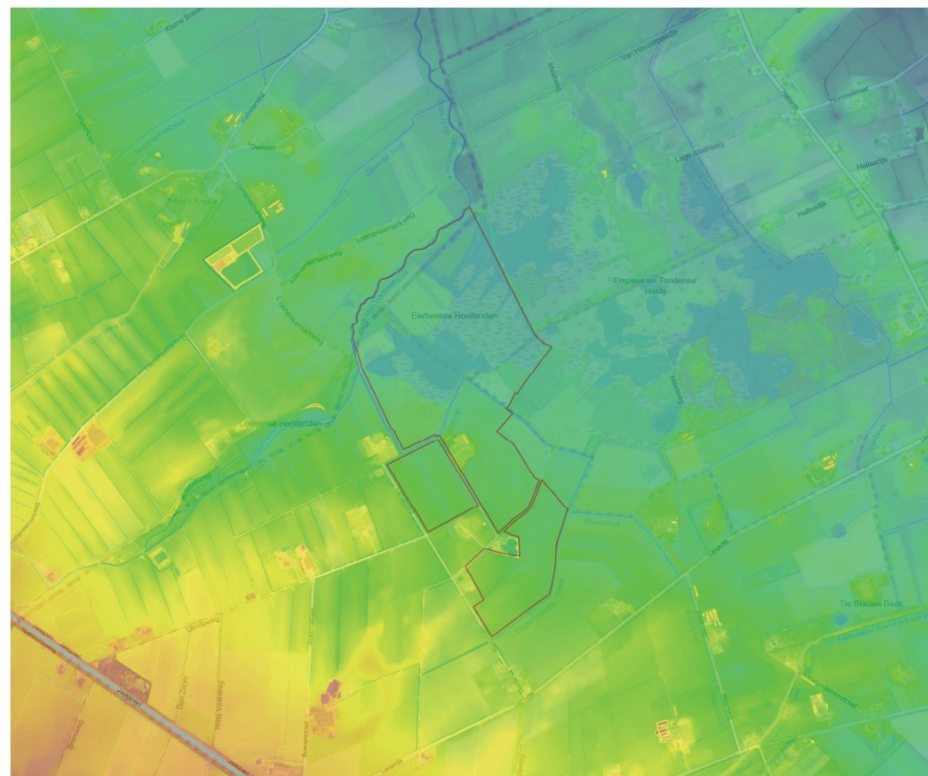
Aan de zuidkant loopt de Oude Voorsterbeek. De Blaarsloot voegt zich hiermee samen aan de oostkant van het plangebied. Deze gaat ten noorden van het erf over in de Lendeloop en mondt uit in de Zilvense Broek beek die hierna verder gaat als de Oude Loop Voorsterbeek. Alle watergangen behalve deze laatste hebben een sterk cultureel vorm, waarbij de Oude Loop Voorsterbeek ruim 20 jaar geleden is vergraven tot een meer meanderend verloop. Enkele watergangen in het plangebied zijn afgelopen jaar heringericht en kennen dus een enigszins ander verloop dan op nevenstaande kaarten. De noordkant van het plangebied bestaat uit water en plasdras natuur van de Eerbeeksche Hooilanden. De verder overwegend natuurlijke graslanden worden extensief beheerd. Rondom het erf liggen nog enkele iets hoger gelegen meer productieve graslanden. Het terrein van het voedselbos is nu weiland. De functie blijft agrarisch, echter het landgebruik wordt wel anders. Hierbij is het wenselijk om enkele zichtlijnen naar bijzondere elementen in de omgeving te behouden om zo ook de relatie met de wijdere omgeving te kunnen blijven beleven.



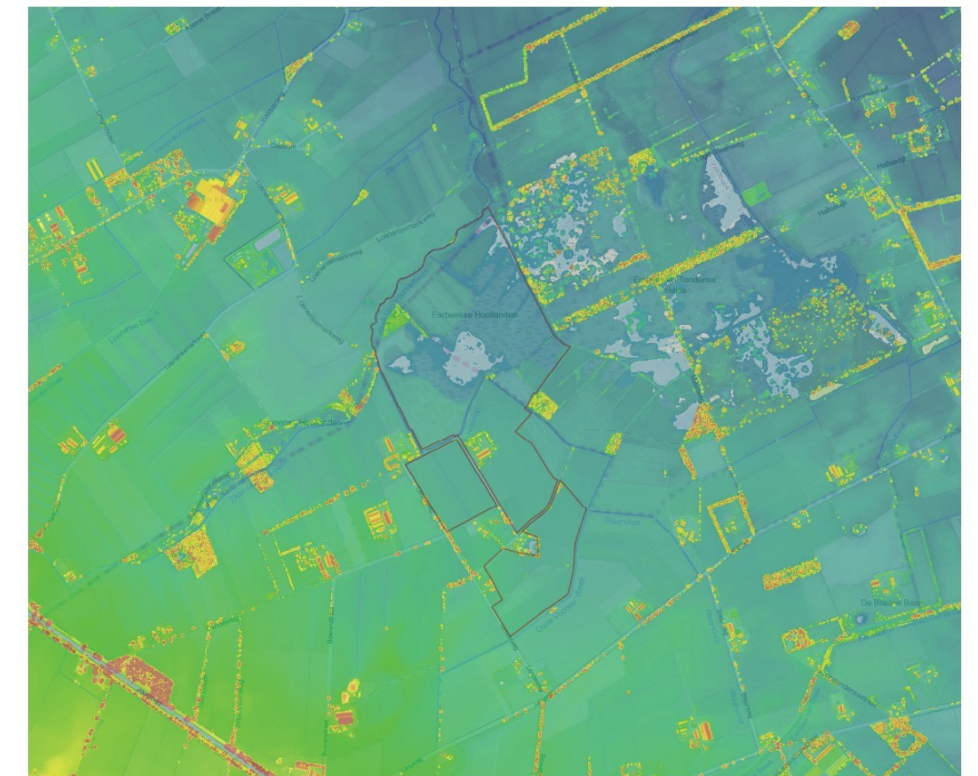
Afbeelding 12. Geomorfologische kaart.



Afbeelding 13. Bodemkaart.



Afbeelding 14. Hoogtekaart maaiveld, rood is hoog, blauw is laag.

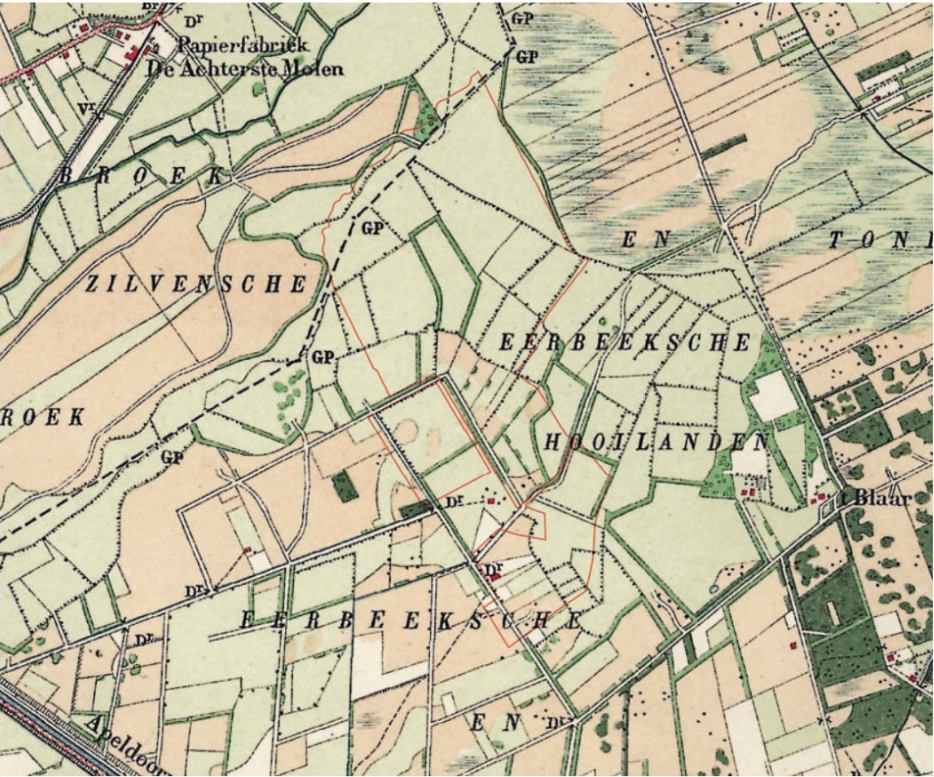


Afbeelding 15. Hoogtekaart massa - ruimte, rood is hoog, blauw is laag.



# Kaartinventarisatie

## Historische topografie



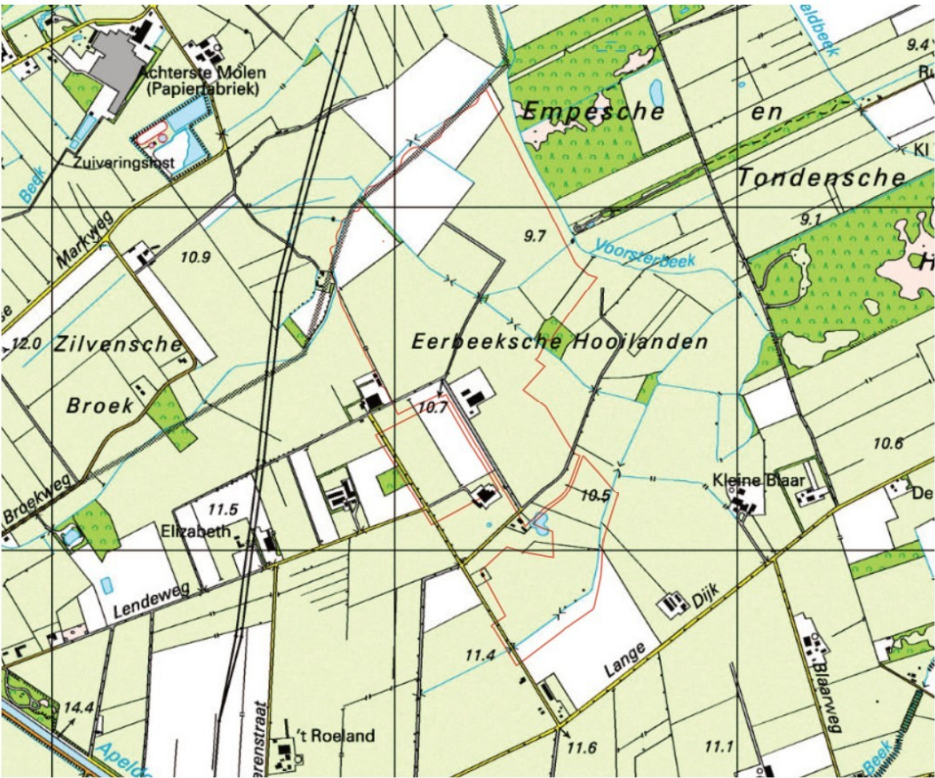
Afbeelding 16. Historische kaart omstreeks 1920. Veel houtwallen, singels en heidevelden rondom de Eerbeeksche Hooilanden.



Afbeelding 17. Historische kaart omstreeks 1959. De meeste kavelgrensbeplanting is verdwenen. Wel staan er nog enkele kleine poelen in het plangebied op kaart.



Afbeelding 18. Historische kaart omstreeks 1988. Enkele nieuwe erven in de omgeving van het plangebied en strakke beeklopen.



Afbeelding 19. Historische kaart omstreeks 1997, de bebouwing van Natuurboerderij de Mhene voor het eerst op kaart.

## Veranderingen in het landschap

Op de reeks met historische kaarten op deze pagina is een duidelijke verandering te zien in het landschap. Hieronder enkele voor de ontwikkeling relevante veranderingen:

- Begin vorige eeuw was nog niet alle grond in gebruik als hooi- of weiland. De roze vlekken duiden op heide, waar vee graasde en plaggen werden gestoken. De percelen werden begrensd met houtwallen en singels. Er was nog relatief weinig bewoning in het gebied.
- Rond 1960 was op de laagste gronden na, het hele landschap in agrarisch gebruik. De houtwallen en singels zijn nagenoeg verdwenen. Wel zijn er nog enkele poelen in het plangebied. Her en der staan nog wat restanten van houtwallen op de kaart en met het intensievere landbouwkundige gebruik verschijnt er meer bewoning.
- in de jaren 80 worden er nog enkele erven bij gebouwd. Ook worden de laatste meanders uit de Voorster beek gehaald. Er ontstaan her en der in het landschap verspreid enkele bosjes.
- in 1997 staat het erf van Natuurboerderij de Mhene voor het eerst op kaart. De Empese en Tondense Heide liggen er nog steeds, als natuurgebied met heide, hooilanden en bos. Wel is er aardig wat akkerbouw in het gebied (wit op de kaart)
- In 2006 krijgt de Zilvense Broek Beek / Voorsterbeek haar natuurlijke loop weer terug. Ook maakt akkerbouw (wit op de kaart) op de lagere gronden weer plaats voor weiland (lichtgroen op de kaart), wat passender is bij de draagkracht van de laag gelegen gronden.



Afbeelding 20. Historische kaart omstreeks 2023, De Empese en Tondense heide zijn volledig als natuur ontwikkeld.



# Schetsontwerp

## Op grote schaal

### Behoud agrarische gronden en natuurbeheer

De 43 hectare natuurland en 22 hectare agrarische gronden blijven in eigendom en beheer. Vandaar dat de kuilvoerplaten/ compostplaten op het erf behouden blijven. De compost kan gedurende enkele dagen of weken per jaar wat minder aangenaam ruiken. Met name als het composteringsproces net op gang komt. Als het composteringsproces eenmaal aan de gang is, is dit vrijwel reukloos. Wel zullen er af en toe landbouwwerktuigen op het erf actief blijven.

### Voedselbos

Het voedselbos van circa 1,5 hectare wordt gekoppeld aan de erfbeplanting aan de noordwestkant van het erf, tussen het erf en de recent verlegde watergang. De zandweg naar de Eerbeeksche Hooilanden vormt de begrenzing aan de noordwestkant en een bestaand pad dat vanaf het erf naar de weilanden aan de overkant van de nieuwe watergang loopt vormt de zuidoostgrens. Gezien het sortiment van overwegend plantsoorten met eetbare delen zoals fruit, zaden, bloemen en bladeren, vraagt dit aardig wat onderhoud en oogstwerkzaamheden. Daarom is een locatie dichtbij het erf gewenst. Ook vormt dit een extra meerwaarde voor de nieuwe recreatiewoningen.

De hoofdfunctie van het voedselbos is agrarisch; het produceren van voedsel. Onlosmakelijk onderdeel hierbij is dat er veel inheemse bomen en struiken worden geplant die zorgen voor de versterking van de lokale biodiversiteit en het creëren van een goed bosklimaat, zowel boven de grond als ondergronds. Om te voorkomen dat de recreatiewoningen omsloten worden door hoog opgaande planten zijn er enkele zichtlijnen aangeduid die behouden blijven door hier paden over aan te leggen of de bomen op te kronen. De exacte invulling van het voedselbos kan net als de exacte gewassen op een akker verschillen. Het is verder niet relevant voor de invulling van de functie en wordt daarom niet verder toegelicht.





# Schetsontwerp

## Erf en omgeving

### Sloop stal

Na sloop van de stal wordt de achtergevel 'aangeheeld' en wordt er enige verharding aangelegd zodat het gebouw een afgerond geheel vormt en goed te onderhouden blijft.

### Clustering nieuwe bebouwing

De ondergrond van het erf bestond uit podzolgrond temidden van de beekeerdgronden. Bij de aanleg van het erf is het maaiveld opgehoogd. De nieuwe recreatiewoningen komen ook op deze podzolgrond te liggen. Omdat enige mate van privacy randvoorwaarde is voor het prettig kunnen recreëren is gekozen voor een ruime opzet waarbij drie van de vijf nieuwe recreatiewoningen buiten het bestaande erf worden gesitueerd, maar wel met de erfbeplanting als rugdekking. Hiermee krijgen de vier nieuw te bouwen recreatiewoningen elk een eigen zicht op het omliggende landschap. De vijfde recreatiewoning wordt gebouwd in het resterende deel van de oude stal. Deze zal met name voor gebruik door de eigen familie en vrienden zijn, samen met een mogelijkheid voor de realisatie van een horecakeuken voor verwerking van producten. Dit maakt de situering dichtbij de woning van de initiatiefnemers niet hinderlijk. De voormalige voergang tussen de cursusruimte en de vijfde recreatiewoning wordt gebruikt als berging oor machines, nu de kapschuur een stuk kleiner wordt.

Voor een goede ordening van de resterende agrarische activiteiten en de recreatiefunctie worden deze gescheiden van elkaar door de opgaande beplanting. Op de locatie van het te slopen deel van de stal wordt één recreatiewoning terug gebouwd. De rest van de vrijkomende ruimte wordt ingericht met inheemse planten en enkele eetbare soorten.

Het erf is van 1992. Alle bebouwing heeft eenzelfde nokrichting. De recreatiewoning op het erf wordt daarom met de nok in dezelfde richting gebouwd. De overige recreatiewoningen krijgen een eigen oriëntatie, gericht op het landschap. De tussenliggende beplanting wordt aangeplant ten behoeve van de privacy van de recreatiewoningen. Om het onderscheid tussen de oorspronkelijke mantelbeplanting van het erf en deze nieuwe beplanting te behouden wordt deze ingeplant met andere soorten dan die in de mantelbeplanting voorkomen, bijvoorbeeld door voor eetbare struiken en kleine bomen te kiezen. Zo wordt dit meer een onderdeel van het voedselbos. Zie de volgende pagina voor een viertal referentiebeelden van de te bouwen recreatiewoningen.

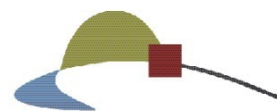




# Referentiebeelden recreatiewoningen en uitzicht







# Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)