# Leestenseweg 17(a) Vierakker

# Erfherziening



Buro Bram

Buitenruimte met een verhaal

# Inleiding

Dit document is opgesteld om inzicht te geven in de herziening van functies op het erf Leestenseweg 17 te Vierakker. Het plan behelst onder andere het realiseren van een extra woonfunctie, het slopen van een aantal opstallen en het realiseren van nieuwe natuur. Het erfensemble wordt ingepast in de omgeving. Inmiddels is de extra woning gerealiseerd middels een tijdelijke vergunning. Het voornemen is met het voorliggende initiatief de nieuwe functie(s) op te nemen in het omgevingsplan.

**Adres:**
Leestenseweg 17(a) Vierakker
**Kadastrale nummers:**
VDN02-S-377 opp. 5.820m2 (woonperceel)
VDN02-S-741 opp. 12.860m2 (agrarisch perceel)
**Reeds verleende omgevingsvergunning:**
Z2023-3287

**Contactpersoon:**
Bram Calkhoven
+316-25351461 | office@bbram.nl

Initiatief in opdracht van de familie Kip- Haverkamp, bewoners van Leestenseweg 17 en 17a.

# Inhoud


Overzichtskaarten
- Aanvangsituatie
- Bestemmingsplan
- Hoogtekaart

Schetsplan gewenste situatie

Aanvullende documenten en informatie
- In te brengen sloopmeters
- Gegevens toe te voegen woning

Bijlagen
- Reeds verleende omgevingsvergunning
- B1 blad gerealiseerde woning

# Overzichtskaarten

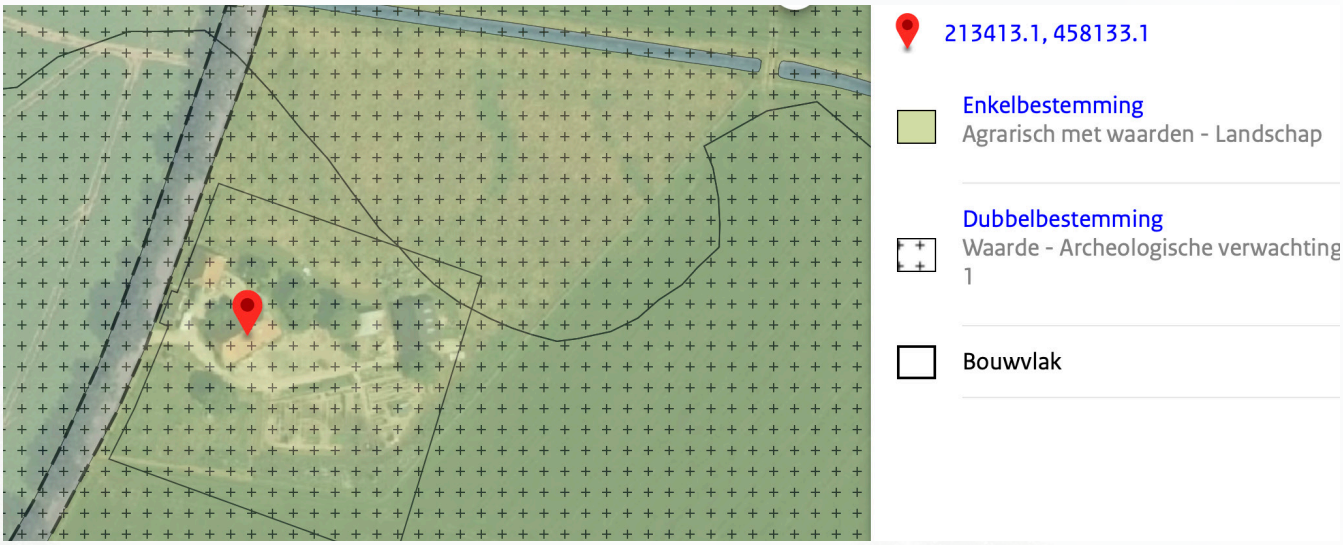
**Toelichting op overzichtskaarten**
Het initiatief strekt zich over ca. 1,7 hectare, daarom volgen in deze paragraaf een kadastrale overzichtskaart, een omgevingsplankaart, en een luchtfoto. Omdat het woningbouwinitiatief zich toespitst op kadastraal nummer VDN02-S-377 is een ingezoomde versie van deze luchtfoto toegevoegd. Voor overzichtskaarten en het schetsontwerp worden daarom telkens twee schaalgroottes gehanteerd.




*Kadastrale kaart 2024, met zichtbare ontwikkelingen, zoals de deels gesloopte mestopslag, vervangen asbestplaten en de gerealiseerde moestuin.*




*Luchtfoto aanvangssituatie 2020*



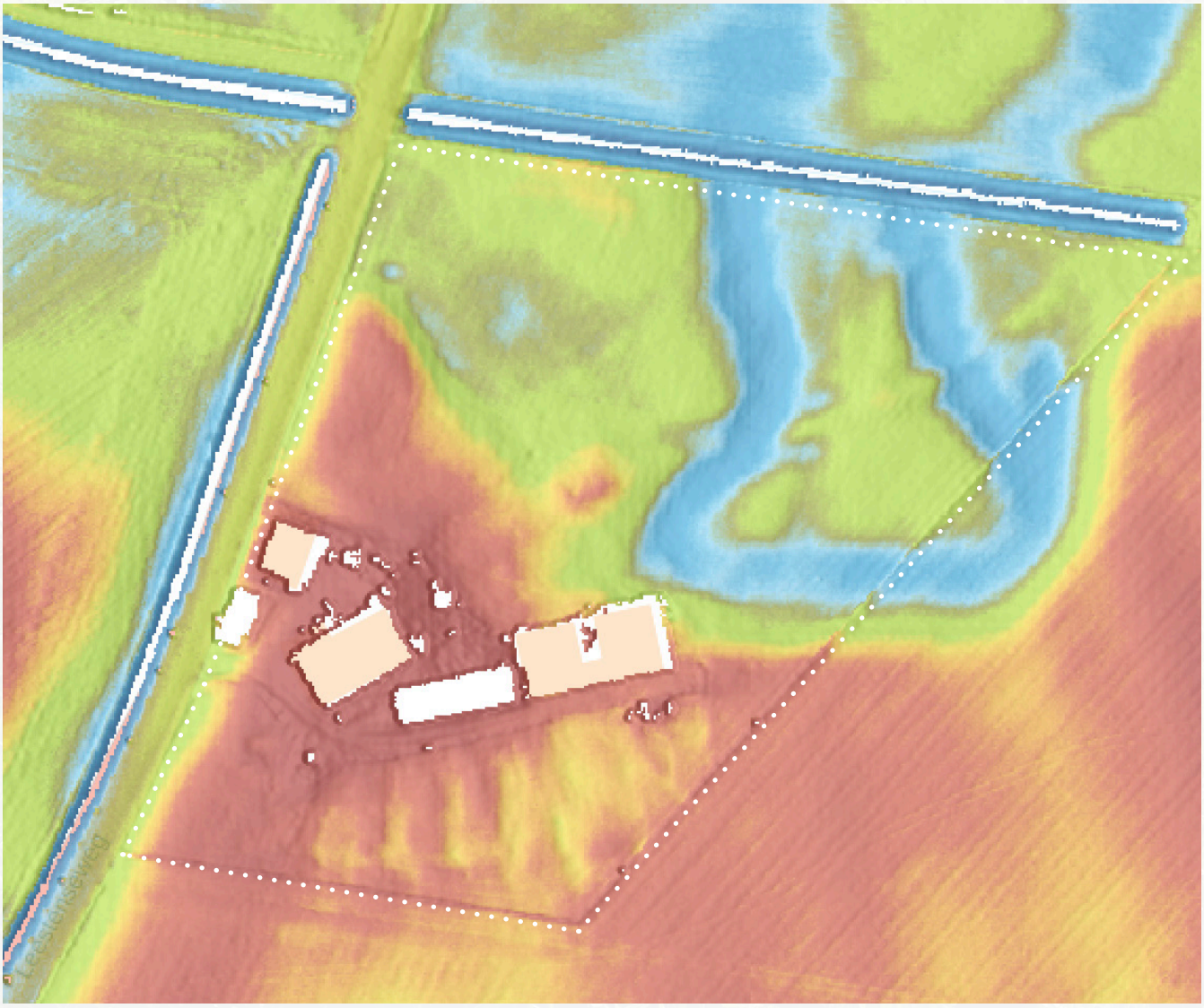

*Bestemmingsplan 2020 gemeente Bronckhorst*




*Luchtfoto aanvangssituatie winter 2020*

# Overzichtskaarten

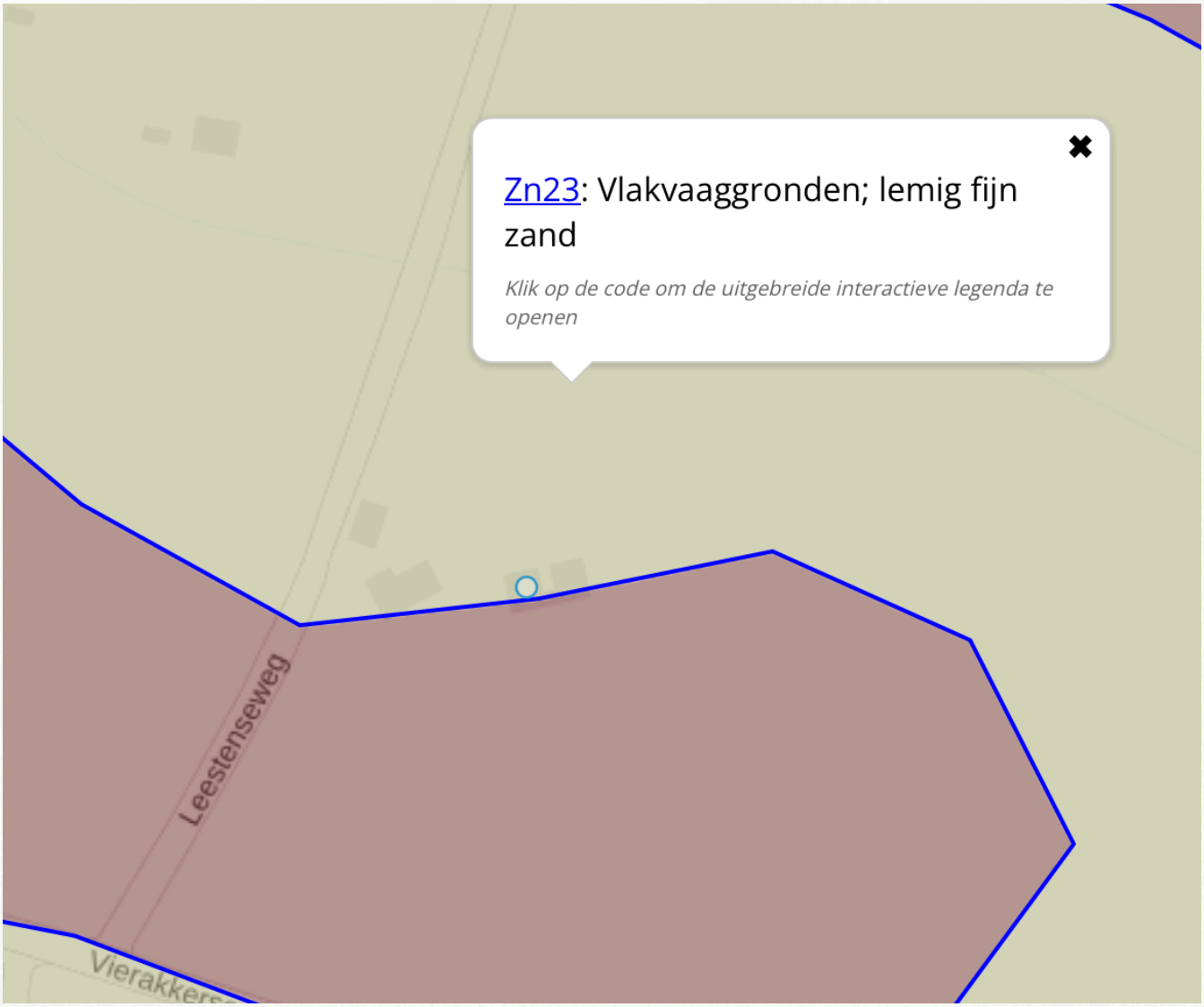
**Hoogtekaart**
Wat opvalt in de hoogtekaart is de voormalige beekloop die ten zuiden van de waterschapssloot aan de noordkant van het perceel ligt. De bebouwingen liggen op een kop in het landschap. Deze laagtes bieden aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing.



*AHN 4 Dynamisch., Rood-bruin +8,8m NAP*

**Bodemkaart**

De bodemkaart vertelt enerzijds welke historie er voorafgegaan is aan de ontwikkeling en totstandkoming van het gebied. Anderzijds maakt het inzichtelijk welke natuurdoeltypen en soorten hier passend zijn. Omdat het een betrekkelijk open landschap is geniet de voorkeur om een open natuurdoeltype vast te stellen. Bij Zn23 zou dit N11.01 Droog schraalgrasland zijn. Echter zorgt de jarenlange bemesting er vaak voor dat dit natuurdoeltype moeilijk haalbaar is. Dat maakt N12.02 een realistischer natuurdoeltype.




*Bodemkaart ZN23 Lemig fijn zand, het bruine gedeelte vromt hoge bruine enkeerd gronden.*

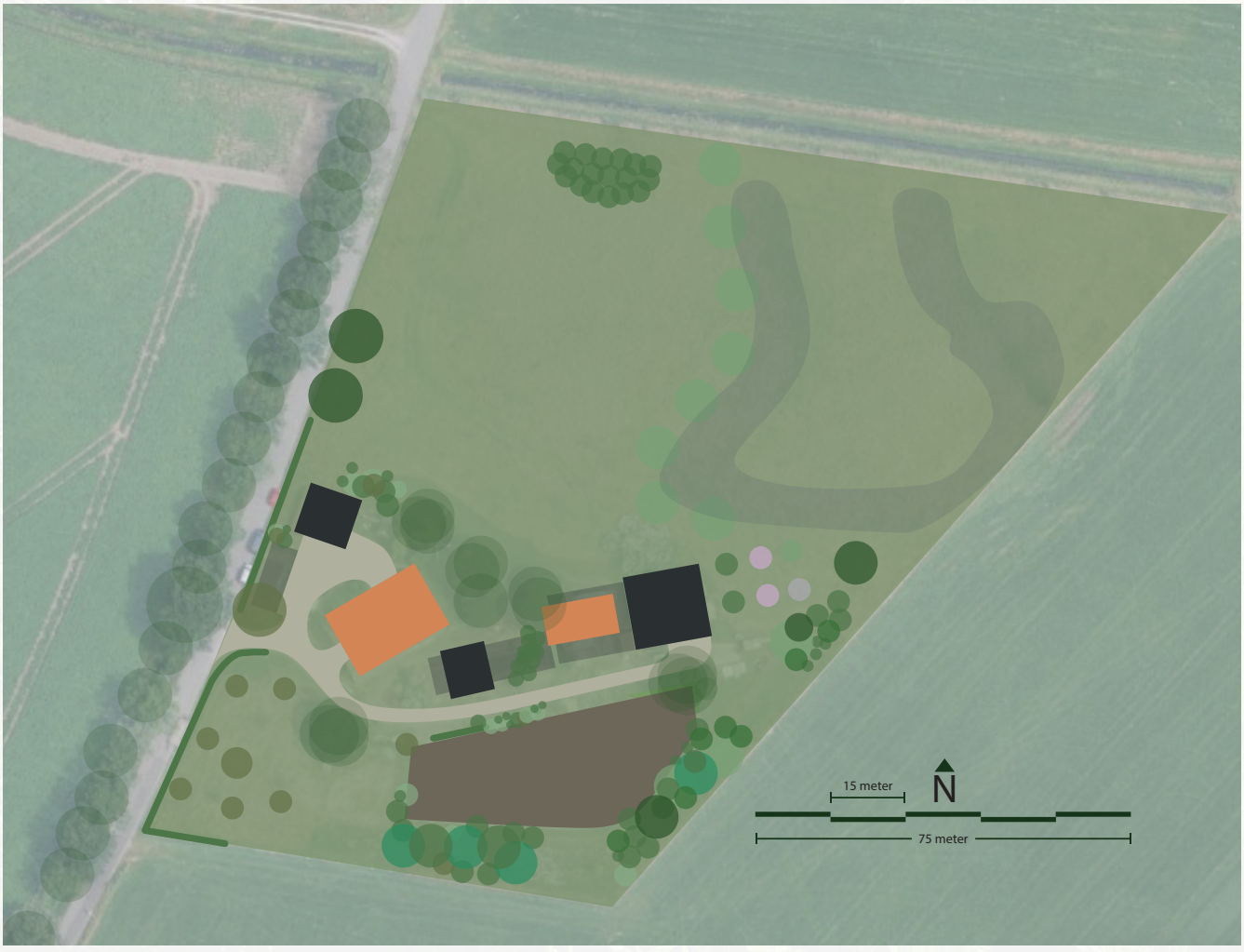
# Schetsplan gewenste situatie

**Gewenste situatie**
In de gewenste situatie maakt vervallen bebouwing plaats voor een extra levensloopbestendige woning op het erf. Het omliggende landschap wordt met karakteristieke elementen voor een gemengd boeren erf ingepast. De natuurlijke laagte wordt geaccentueerd met knotwilgen en uitgediept tot ca.. 70cm om weer op historisch profiel te komen.  Het geheel wordt ingekleed door diverse inheemse singels. Deze singels breken (historisch gezien) de wind en vormen een aangename variatie in het landschap. Enkele doorzichten voorzien in het behoud van relatie met de omgeving terwijl de singels de erfgedachte overeind houden. Hierdoor zal het erf wederom opgaan in het landschap.

**Bijgebouwen, passend bij het erf**
De vervallen kapschuur aan de weg ontneemt het zicht op het erf, de boerderij en de stal. Door deze te slopen en op de plek van de mestsilo een hooischuur (8x8m) terug te plaatsen wordt het erf weer een ensemble.

**Natuurontwikkeling**
In de gewenste natuurontwikkeling vormt naast enkele snipperbosjes, singels en een natuurlijke laagte kruidenrijk grasland. Omdat het gebied relatief voedselrijk is door de jarenlange bemesting. Verschraling zou in de loop der tijd kunnen lijden tot schraalgrasland of heischraalgrasland.

**Hemelwater**
Het hemelwater van de te realiseren nieuwe bebouwing zal begeleid worden naar de gerealiseerde laagte. Hierdoor wordt water langer vastgehouden en verdroging tegengegaan.



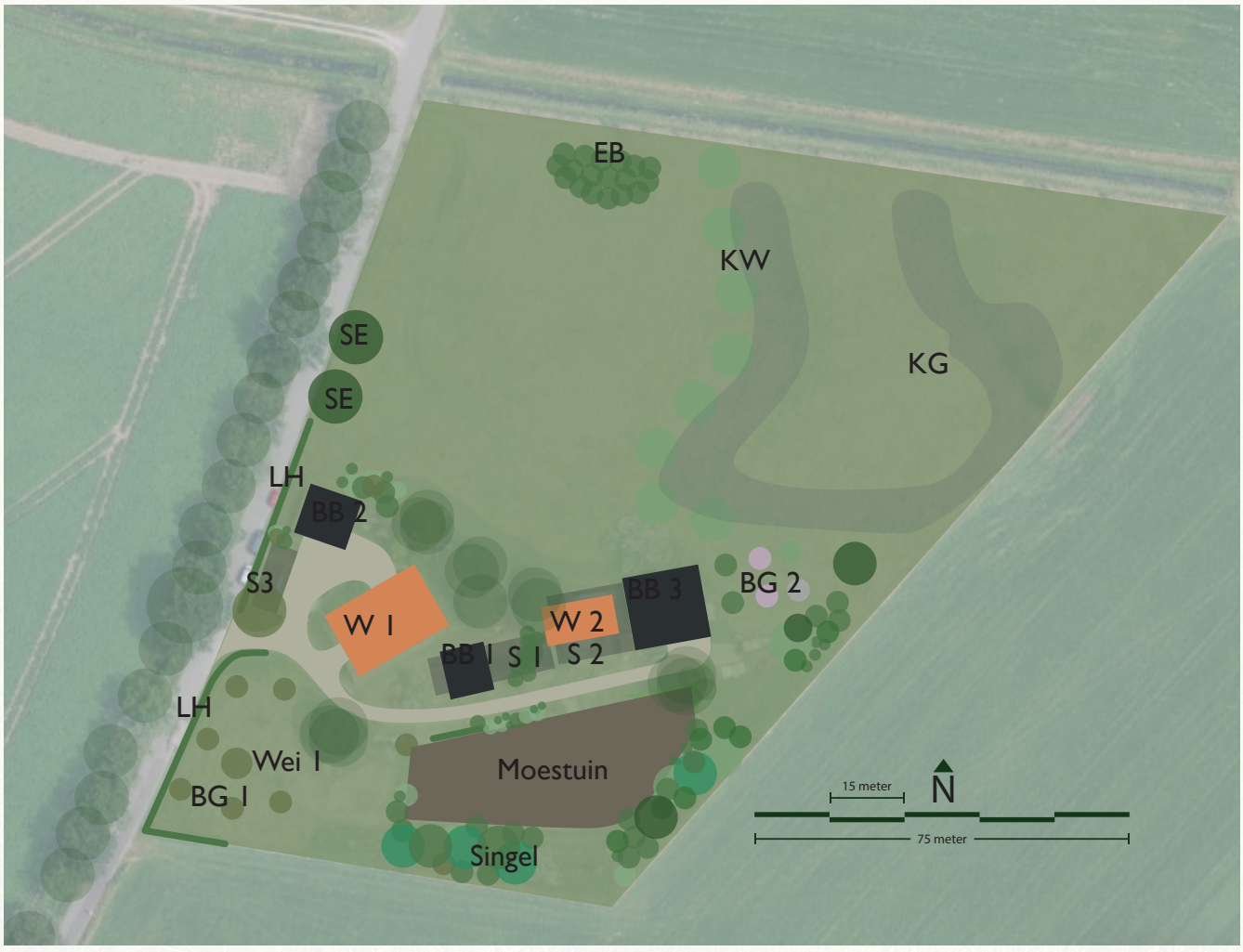

*Schetsplan*

## Legenda

**W1:** Bestaande Leestenseweg 17, Boerderijwoning
**W2:** Reeds gerealiseerde levensloopbestendige woning leestenseweg 17a waarvoor omgevingsplanwijziging nodig is.

**S1:** Reeds (ten gunste van W2) gesloopte betonnen mestsilo 143m2
**S2:** Reeds (ten gunste van W2) gesloopt bijgebouw van 168m2
**S3:** Bijgebouw kapschuur 140m2, ten dele (70m2) ten behoeve van hobbymatige voortzetting agrarische activiteiten op Leestenseweg 17.
**BB1**: Te realiseren bijgebouw als hooischuur op locatie van voormalige mestsilo. 68m2.
**BB2:** Bijgebouw voormalige stal 102m2, ten behoeve van hobbymatige voortzetting agrarische activiteiten op Leestenseweg 17.
**BB3:** Bijgebouw/werkschuur 169m2, ten behoeve van hobbymatige voortzetting agrarische activiteiten op Leestenseweg 17a.

**BG1:** Boomgaard in weide
**BG2:** Boomgaard in kruidenrijk grasland
**Wei:** Kleinveeweide voor kippen en kleine varkens
**Moestuin:** Moestuin en bloementuin, ten gunste van eigen voedselvoorziening en bloemsierkunst.
**LH:** Landschapshaag
**SE:** Solitaire Moeraseik
**EB:** Elzenbosje, op minimaal 8m1 plantafstand van rand watergang.
**KW:** Knotwilgen
**Singel:** Singel van inheemse gebiedeigen soorten
**KG**: Kruidenrijk grasland 12400 m2.




*Schetsplan*

# Puntentelling

Landschappelijke inpassing:

| Tabel landschappelijke inpassing | | | |
|---|---|---|---|
| | **Eenheid** | **Aantal** | **Som punten** |
| Elzensingel | 25/m1 | 20m1 | 500 |
| Knotboom | 40/st | 8 | 320 |
| Solitaire boom | 50/st | 3 | 150 |
| Hoogstamboomgaard | 40/boom | 12 | 480 |
| Houtwal/singel | 12/m2 | 1111 | 13332 |
| Knip- of scheerheg | 10/m1 | 117 | 1170 |
| | | | |
| | | Subtotaal | 15952 |
| Aftrek minimale aantal punten voor landschappelijke inpassing *1000m2 | | | 1000 |
| | | **Totaal** | **14952** |




*Functieverdeling*

| Puntentabel | | | |
|---|---|---|---|
| Leestenseweg 17(a) Vierakker | | | |
| Gemeente Bronckhorst | | | |
| **Onderdeel** | **Eenheid** | **telwijze** | **Aantal punte** |
| 1. Sloop van gebouwen en het verwijderen van andere bouwwerken | 168m2 bijgebouw, 143m2 mestopslag(25%),72m2 kapschuur ten opzichte van hooischuur. | Elke 10 m2 maakt 1 punt op grond van de tabel in de uitvoeringsregel sloopvoucher. | 27,2 |
| 2. Natuurontwikkeling | 11000m2 | Elke 25m2 1 punt met een minimum van 500m2 | 440 |
| 3. Aanvullende landschapselementen buiten het bouwvlak | 14952 | Elke 750 landschapspunten boven op de standaard landschappelijke inpassing13 telt voor 1 punt met een maximum van 30 | 19,9 |
| 4. Verduurzamen van de bestaande woning | N.v.t. | N.v.t. | 0 |
| 5. Een kwaliteitsverbetering van de bestaande opstallen | Vervangen van dak en gevels, asbest verwijderen. | Op basis van financiële investering, per € 750, excl. BTW 1 punt met een maximum van 10 punten | 10 |
| | | | |
| | | **Totaal aantal punten** | **497,1** |
| | | Aantal benodigde punten kleine woning | 120 |
| | | Na aftrek 30% voor bestaande bebouwing | 84 |
| | | **Na aftrek levensloopbestendige woning** | **69** |

# Aanvullende informatie

**In te brengen sloopmeters:**
Mestopslag 143m2
Bijgebouw 169m2

**Gegevens toe te voegen levensloopbestendige woning:**

| | |
|---|---|
| Inhoud: | 400m3 |
| Kostprijs: | €200.000,- V.o.n. |
| Type: | Vrijstaand |

* aanvullend tekenwerk in bijlage.

* Dit initiatief wenst gebruik te maken van het puntensysteem in paragraaf 4 van Beleidsregels woningbouw in het buitengebied.



Erfherziening

# Leestenseweg 17(a)
# Vierakker