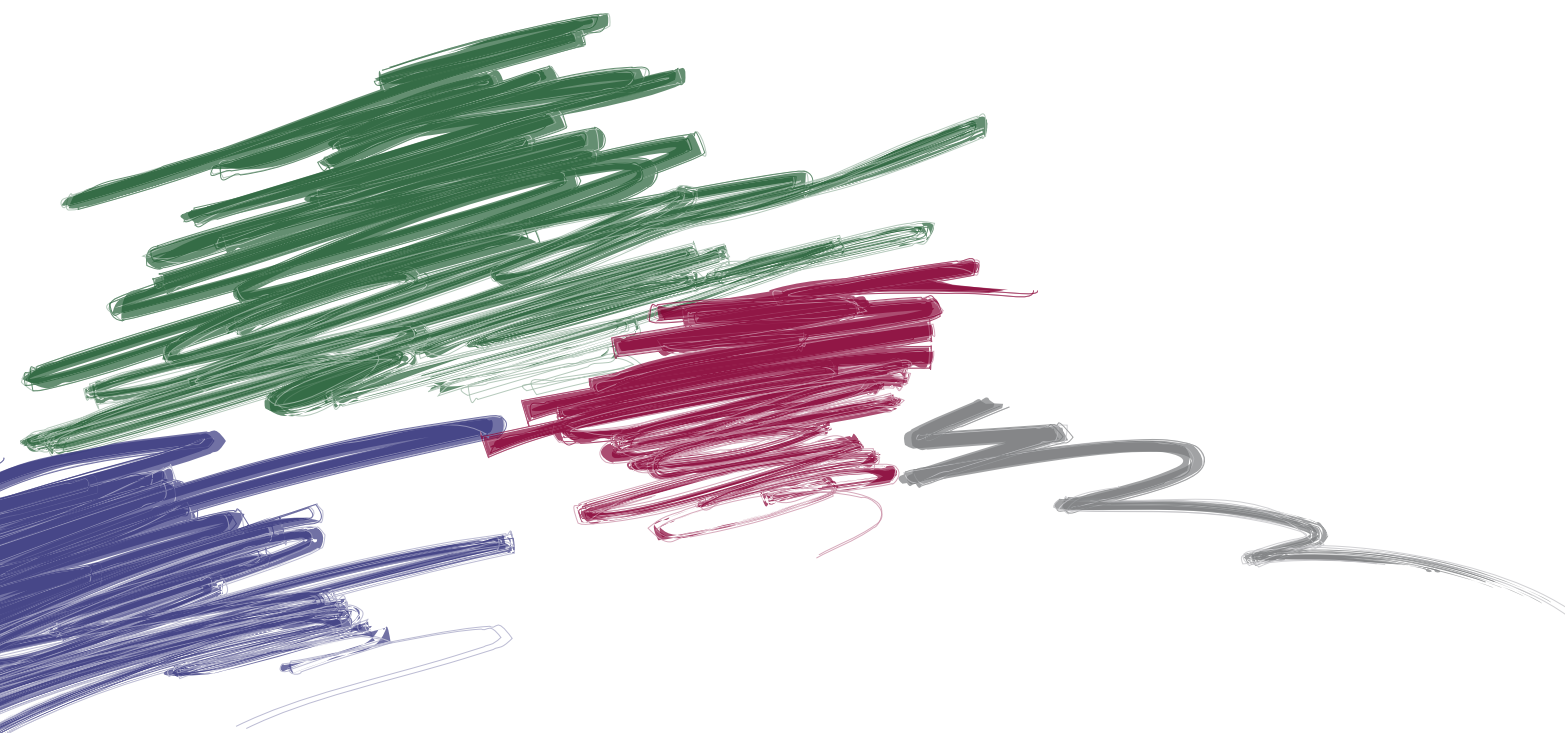


Cröddendijk 12 Lettele

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Cröddendijk 12 Lettele

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Opdrachtgever:

Provincie Overijssel
Luttenbergstraat 2
8012 EE Zwolle

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 7064
Datum: Juli 2015
Projectleider: Mark Elshof
Landschapsarchitect: Jantine Schinkelshoek BNT



Lettele

Cröddendijk

Richting Deventer

Assinksteeg

Richting Oude Molen

Kiekenbeltsweg

Holterweg (N344)

Afbeelding 1. Situering erf



INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Erf met veel potentie	7
1.2 Flexibel plan zekert landschappelijke kwaliteit	7
1.3 Leeswijzer voor handboek	9
2 BELEIDSANALYSE	13
2.1 Plangebied	13
2.2 Gemeentelijk beleid	13
2.3 Gemeentelijk advies	17
2.4 Provinciaal beleid:	19
3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	25
3.1 Uitgangspunten landschap	25
3.2 Uitgangspunten erfopbouw	29
3.3 Uitgangspunten beplanting	33
4 LANDSCHAPPELIJK KADER & GEREEDSCHAPSKIST	35
4.1 Visie: landschappelijk kader	35
4.2 Visie: flexibele uitwerking	41
4.3 Gereedschapskist	43
5 BEELDKWALITEIT	49
5.1 Vormgeving gebouwen: hiërarchie in vormgeving	49
5.3 Architectuurkaders	51
5.4 Materialisatie	55
5.4 Kleurgebruik	55
5.5 Ontsluiting	55
6 BESTEMMINGSPLAN	57



Afbeelding 2. Luchtfoto huidige situatie



1

INLEIDING

1.1 Erf met veel potentie

Aan de Cröddendijk 12 ligt een groot agrarisch erf. Het erf kent nu vele landschapsontsierende opstallen, verharding en uitheems groen. Het erf ligt op een unieke plek aan de rand van de Orteler Enk. Tussen het boscomplex van Het Spijkvoorde en het bos van buurtschap Oude Molen. Op de nevenstaande pagina is de luchtfoto te zien. Opwaardering van het erf door het slopen van stallen, het verwijderen van de grote hoeveelheid verharding en het toevoegen van passende beplanting kan een kwaliteitsimpuls geven. De bouw van twee nieuwe woningen en het eventueel vervangen van de bestaande woning kunnen hiervoor de motor zijn.

1.2 Flexibel plan zekert landschappelijke kwaliteit

Provincie Overijssel heeft gevraagd het erf voor Cröddendijk 12 opnieuw vorm te geven. Zowel gemeente als provincie Overijssel heeft zich gebogen over de landschappelijke verbetering van het erf. Eelerwoude is gevraagd om –met deze voorkennis op zak- voor het erf een landschappelijk kader voor te stellen. Een vaststaande landschappelijke tegenprestatie die ongeacht de bewoners, hun smaak en de vorm van hun te bouwen woning, gerealiseerd dient te worden. Daarnaast stellen we een gereedschapskist per woning voor. Dit is een keuzemenu van landschappelijke tegenprestaties waaruit de nieuwe bewoner kan kiezen en zich kan laten leiden door smaak en persoonlijke voorkeur. Gezamenlijk leidt dit tot een plan wat tot op zekere hoogte flexibel is, maar landschappelijke kwaliteit zekert. Formeel vormt deze rapportage het document waarin de uitwerking van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is vastgelegd. Daarnaast vormt dit rapport een handboek voor de toekomstige bewoners van de Cröddendijk 12. In de leeswijzer is opgenomen hoe zij dit handboek moeten hanteren.

Werkwijze voor koper huis Cröddendijk

Een koper van een huis op het erf van de Cröddendijk krijgt dus de opgave mee om bij te dragen aan het landschappelijke kader, de vereiste gemeenschappelijke landschappelijke investering. Daarnaast krijgt de koper een gereedschapskist aan groenelementen waaruit zij kan kiezen. Hieruit selecteert de koper de groenelementen die bij zijn of haar smaak passen. Het aantal groenelementen of de afmeting van het groenelement bepaalt de mate landschappelijke investering. Er moet aan een minimale investering voldaan worden.

Dus een koper volgt de volgende stappen om te komen tot een passende landschappelijke tegenprestatie:

Stap 1:

Werk het plan uit op basis van de visie in paragraaf 4.1 voor wat betreft landschappelijk kader uit deze visie. Dit is een harde eis.

Stap 2:

Werk het plan uit op basis van de visie in paragraaf 4.2 voor wat betreft de erfopbouw en hiërarchie. Dit is een harde eis.

Stap 3:

Pas de gereedschapskist uit paragraaf 4.3 toe voor de persoonlijke tegenprestatie voor de inrichting om de woning. Dit is een harde eis.

Stap 4:

Zorg dat het ontwerp van de woning binnen de beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 voldoen. Deze beeldkwaliteitseisen worden opgenomen in het bestemmingsplan en gelden als toetsingskader voor de welstand.

In bovengenoemde stappen kan de koper zich laten inspireren door de ideeën opgenomen in Hoofdstuk 6. Dit is een zachte eis.

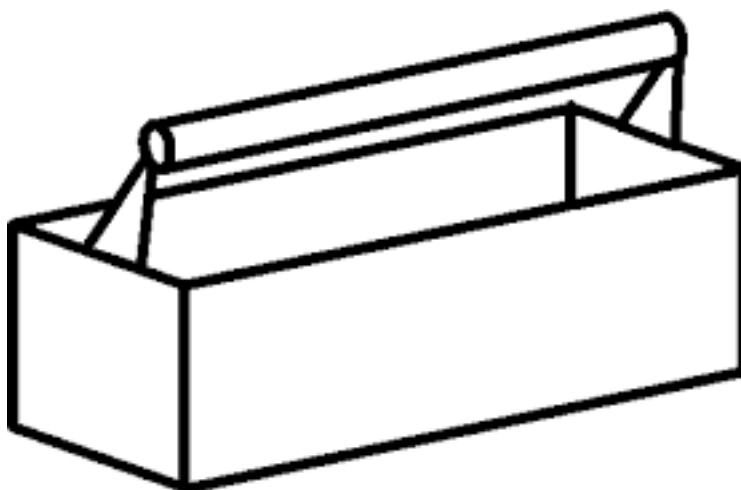
1.3 Leeswijzer voor handboek

Dit rapport bevat een beleids-, en landschapsanalyse van het plangebied en de directe omgeving. Waaronder het beleid rondom Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Aan de hand hiervan zijn doelen van de diverse overheden en andere belanghebbende partijen geanalyseerd. Maar bovenal heeft dit geleid tot sterke landschappelijke uitgangspunten van waar uit het erf ontwikkeld kan worden (zie hoofdstuk 2 en 3). Deze hoofdstukken dienen als onderbouwing voor het plan en toekomstige bewoners kunnen deze informatie lezen als achtergrondinformatie.

In hoofdstuk 4 wordt het landschappelijk kader beschreven waarmee verder ontworpen dient te worden. In dit hoofdstuk wordt ook de gereedschapskist uitgewerkt, waarin de keuzemogelijkheden voor de persoonlijke inrichting van de erven opgesomd staat. Voor toekomstige bewoners is dit hoofdstuk interessant, want hier kunnen zij van een algemeen erf in het buitengebied, hun eigen erf maken. Zelf of samen met een hovenier kunnen de bewoners besluiten welke landschapselementen uit de gereedschapskist gebruikt kunnen worden in hun deel van het erf en hun tuin.

In hoofdstuk 5 is de beeldkwaliteit beschreven zoals hij vorm kan krijgen op de Cröddendijk 12. Dit hoofdstuk biedt handvatten voor toekomstige bewoners in bouwstijlen en bouwsferen. Maar ook in materialen en kleurgebruik. Samen met een architect of een bouwkundige kunnen de bewoners binnen de lijn van dit hoofdstuk het plan ontwikkelen voor hun eigen woning.

Hoofdstuk 6 geeft weer welke acties ten aanzien van het bestemmingsplan uitgezet gaan worden.





Afbeelding 4. Te slopen bebouwing aan de Cröddendijk met resten van oude erfbeplanting (rechts)



Afbeelding 3. Te slopen schuren gezien vanaf het oosten -vanaf de Cröddendijk



Afbeelding 6. Woning ten zuiden het erf



Afbeelding 5. Uitheemse beplanting met op de achtergrond de Orteler enk



Afbeelding 7. Te slopen bebouwing aan de Cröddendijk



Afbeelding 8. Bestaande woning aan de noord-westkant



2

BELEIDSANALYSE

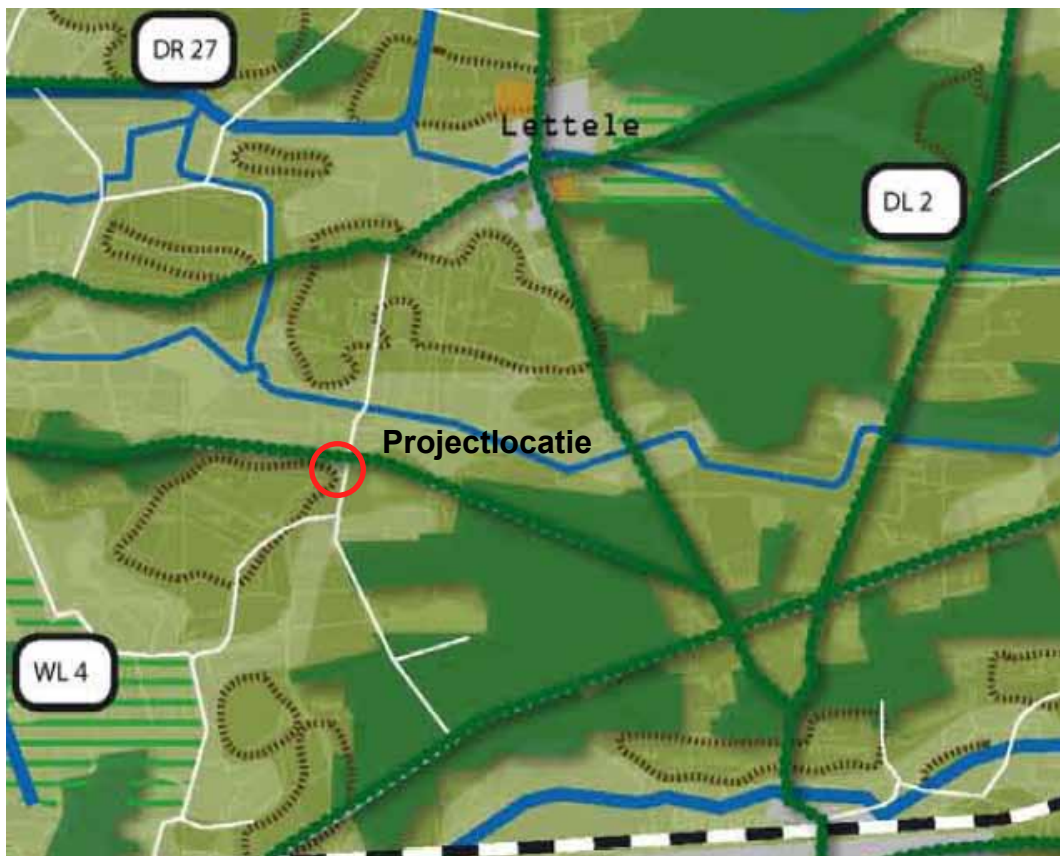
2.1 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Cröddendijk aan de noordkant en de Assinksteeg aan de oostkant. Aan de westkant liggen akkerbouwpercelen. Aan de zuidkant wordt het erf begrensd door een woonhuis, Assinksteeg 1. Deze woning wordt meegenomen in de planvorming.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Rood voor Rood-regeling

Het voorgenomen plan sluit aan op de 'Rood voor Rood-regeling' van de gemeente Deventer. Op het voormalige agrarische erf wordt meer dan 1700 m² gesloopt. Op basis van de 'Rood voor Rood-regeling' mogen dan ter compensatie van de sloop twee nieuwe woningbouw kavels worden gerealiseerd. Het voorliggende plan kan echter niet op basis van de Rood voor Rood-regeling worden uitgevoerd, omdat de realisatie van een tweede woning niet nodig is gebleken voor de financiële dekking van het plan. Omdat met dit plan echter toch fors meer wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan er opbrengsten zijn uit 1 woningbouw kavel, en omdat de opbrengsten van het project ten goede komen van het project Gooiermars, wordt door de gemeente Deventer meegewerkt op basis van het 'KGO-beleid'.



Afbeelding 9. Landschapsontwikkelingsplan gemeente Deventer

2.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Deventer valt het erf in het landschapstype 'Dekzandruggen'. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van dit landschap liggen voor een belangrijk deel in de sterke verwevenheid van de diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Verdichten van de dekzandrug zien zij als een positieve ontwikkeling. De verdichting kan gerealiseerd worden door toevoeging van landschapselementen. In combinatie met het ontwikkelen van een geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied, bijvoorbeeld door toestaan van woningbouw, nieuwvestiging van landgoederen of bedrijven.



Legenda

- 1 bestaande woning
- 2 nieuwe woning
- 3 (centraal) bijgebouw
- 4 centraal erf
- 5 bestaande bomen
- 6 nieuwe bomen (1e orde)
- 7 aanhelen bomenlaan Kiekenbeltsweg
- 8 boomgaard
- 9 singel
- 10 es

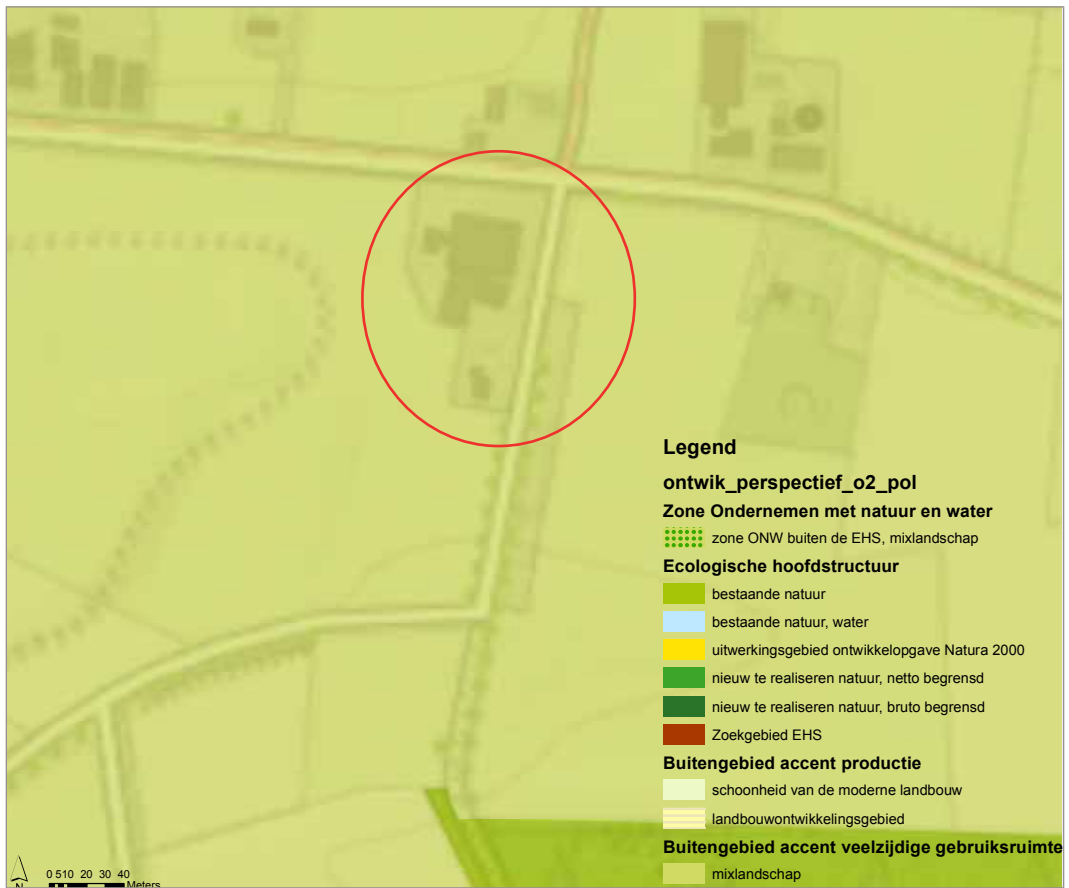


Afbeelding 10. Voorstel gemeente Deventer

2.3 Gemeentelijk advies

Daarnaast heeft de gemeente Deventer een advies uitgebracht voor deze locatie. In dit advies van juni 2014 is een inrichtingsoptie opgenomen, die voldoet aan een aantal opgesomde uitgangspunten door de gemeente.

- De twee compensatiekavels/woningen worden geclusterd rond een erf;
- Uitgangspunt van het beleid is dat de bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd moet worden;
- Qua formaat van de compensatiekavels moet uitgegaan worden van circa 1000 m² per kavel;
- De inhoud van nieuwe woningen bedraagt maximaal 750 m³ per woning.
- Bij elke nieuwe woning mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd;
- De situering van de bijgebouwen moet bijdragen aan een compact erf;
- Aanhelen bomenlaan Kiekenbeltsweg.



Afbeelding 11. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 12. Natuurlijke laag

2.4 Provinciaal beleid:

2.4.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de gebiedskenmerken zijn in de omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven opgesteld, die de gewenste ontwikkelingsrichting beschrijven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zei afbeelding 11). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruime voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. De projectlocatie bevindt zich op de dekzandvlakte van Overijssel. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude Hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



Afbeelding 13. Agrarisch cultuurlandschap

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Uitgangspunten Oude hoevenlandschap

- Beschermen/herstellen kleinschaligheid;
- Accentuering van de dragende structuren.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Het projectgebied ligt aan een recreatieve verbinding tussen Deventer en Lettele (het Letteler voetpad en de Kiekenbeltsweg). Het erf herstelt de leesbaarheid van het oorspronkelijke kleinschalige landschap. Dit sluit aan bij de gedachte achter de visie van de Lust- en Leisurelaag.

2.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan dit KGO-beleid. Twee principes zijn hierbij leidend;

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de

hand van de volgende drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft beëindiging van de functie van een bestaand agrarisch bedrijf op het erf aan de Cröddendijk. De nieuwe functie van het erf betreft een woonfunctie. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. De nieuwe woonfunctie past goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend en ligt in een gebied dat is aangewezen als 'mixlandschap'. Daarnaast bepaald

uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In dit inrichtings- en beeldkwaliteitsplan zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

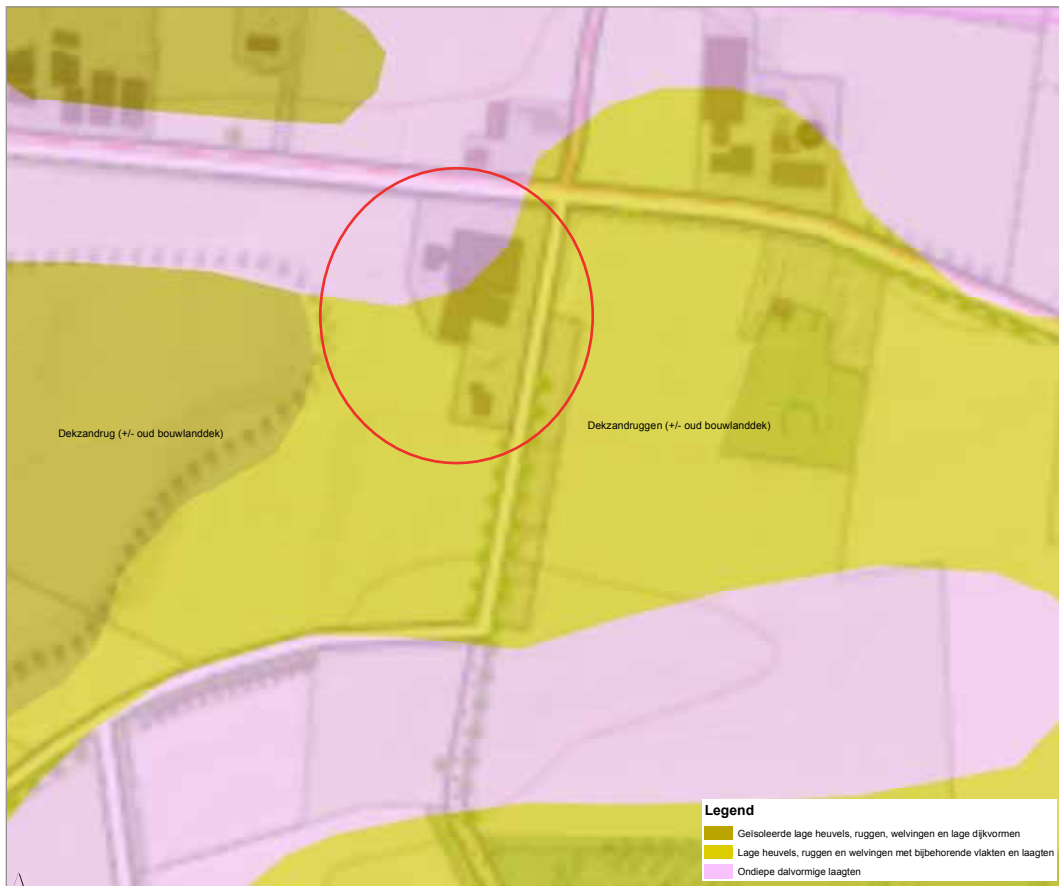
De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. Dit is op te delen in een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel is het gebied rustig. Wonen en aan landbouw gelieerde functies vormen de hoofdmoot. Andere functies zijn in beperkte mate aanwezig. De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact klein, ook vergeleken met de huidige situatie. De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving, zodat de landschapsstructuur wordt versterkt.

Eigen belang versus maatschappelijke belangen

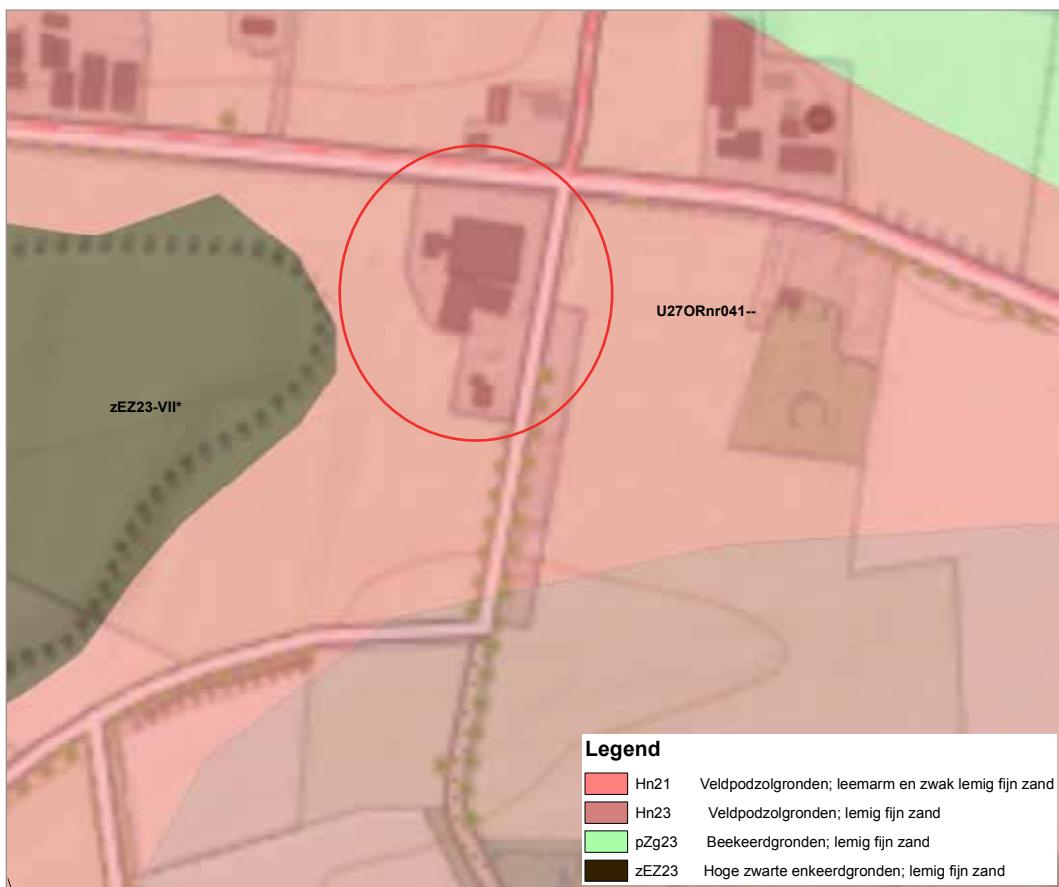
De initiatiefnemers zijn op zoek naar een goede invulling voor het erf, ter compensatie de staking van het agrarische bedrijf (en de sloop van de agrarische schuren) aan de Cröddendijk. Door deze vervolgfunctie wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. De opbrengsten van het project komen ten goede van het beheer van gronden in het project Gooiermars. Dit is van maatschappelijk belang.

Conclusies

Op basis van het KGO-beleid is een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling voldoende. Middels het voorliggende inrichtings- en beeldkwaliteitsplan wordt dit geborgd.



Afbeelding 14. Geomorfologische kaart



Afbeelding 15. Bodemkaart



RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk volgt een inventarisatie van het landschap van het projectgebied en omgeving.

3.1 Uitgangspunten landschap

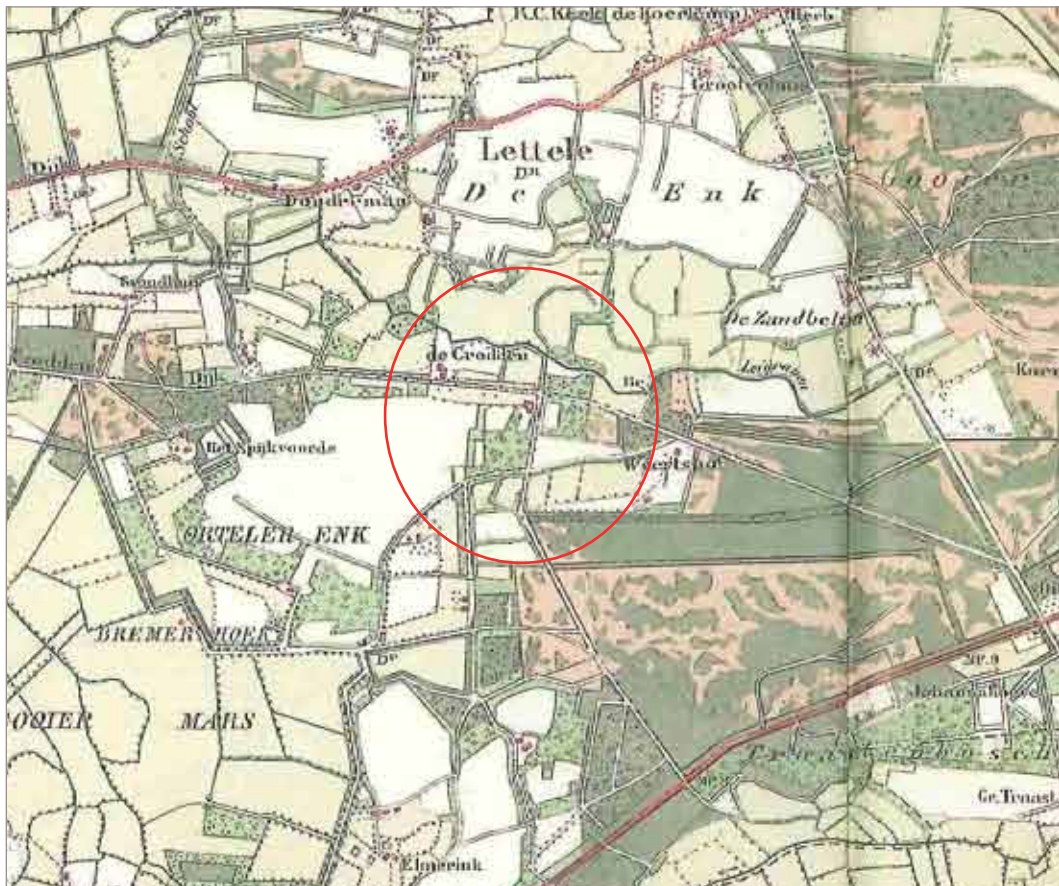
3.1.1 Bodem & geomorfologie

De bodem is gevormd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd.

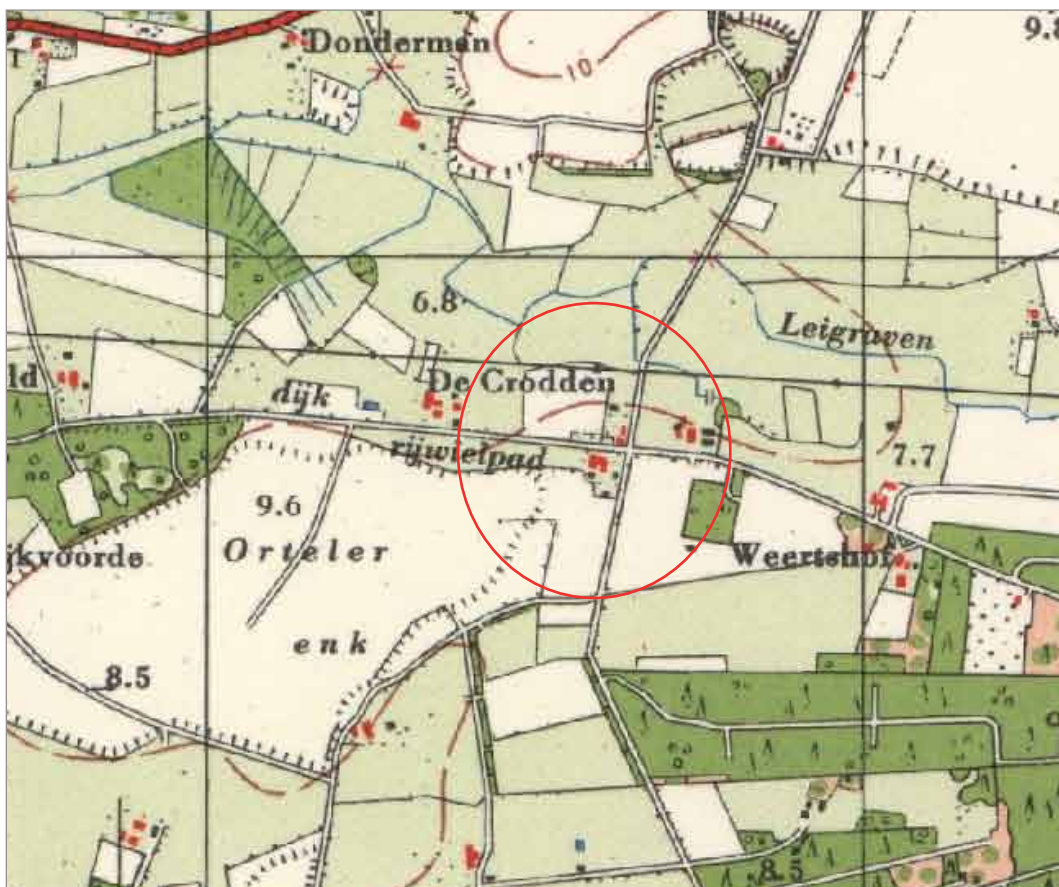
De geomorfologische kaart geeft aan dat het erf op de rand van een dekzandrug en een laagte ligt. In de praktijk betekent dit dat de kant van het erf aan de Cröddendijk lager ligt dan de achterkant. Landschappelijk leidt dit niet tot uitgangspunten voor het ontwerp.

De nevenstaande kaart laat zien welke grondsoort waar in het projectgebied te vinden is. Deze is interessant voor het bepalen van de inheemse beplanting. Het erf ligt op een veldpodzolgrond. Dat betekent dat de bodem leemarm is en goed ontwaterd. Het is in oost-Nederland een algemene grondsoort. Soorten die op deze grond goed groeien zijn appel, boswilg, hulst, lijsterbes, peer, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, wintereik, winterlinde, zomereik, beuk, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, klimop, brem, haagbeuk.

Deze soorten zullen in de uitwerking van het landschappelijk kader en de gereedschapskist geadviseerd worden om te gebruiken.



Afbeelding 16. Historische kaart 1897, dichte rand van open enk



Afbeelding 17. Historische kaart 1953, landschap kaal gemaakt ten behoeve van landbouw

3.1.2 Landschapsontwikkeling tot op heden

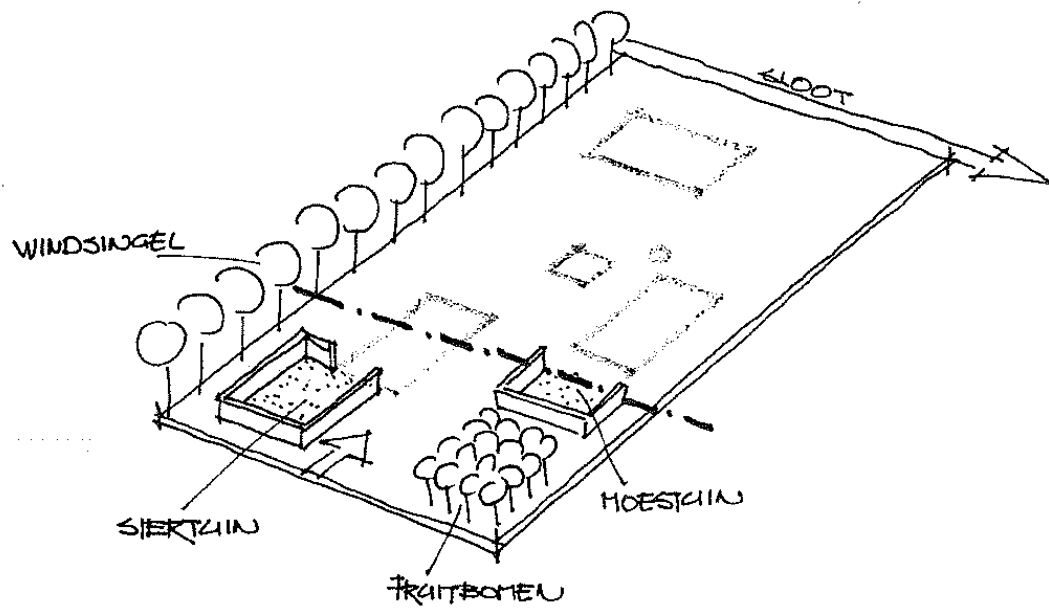
Het landschap was eind 19^e eeuw zeer kleinschalig. Boscomplexen, lanen, erven en hoogteverschillen van de enken in de omgeving zorgden voor deze landschapsbeleving. De infrastructuur (en daaraan gerelateerde boomstructuren) was op een organische wijze verweven met de bossen, erven en enken.

Eind 19^e eeuw bestond het erf op de kruising van de Cröddendijk en de Kiekenbeltseweg al. Het stond met zijn rug naar een boscomplex in het zuiden. Tussen het erf en de Cröddendijk lag een strook met grasland. Deze werd ter hoogte van de oude boerderij weer begrensd door een bomenrij (de enkrand). Ook de rijweg werd omzoomd door bomen. De Cröddendijk was voorzien van een royaal wegprofiel met dubbele bomenrijen aan weerszijden en de grasstrook.

In de 20^e eeuw werden veel bossen gekapt en ontstond een veel opener landschap. Een landschap met veel landbouwgrond.

Het erfbos ten zuiden van de oude boerderij verdween ook. De grasstrook met de beplante enkrand aan de Cröddendijk bestond nog tot in de jaren begin jaren '60. Eind jaren '60 was ook deze beplante enkrand gekapt.

In het huidige landschap vormt dit deel van de Cröddendijk een open plek. Laanbeplanting is vervallen, bossen verdwenen, enkranden onbeplant en onherkenbaar. Ook de erfbeplanting is vrijwel weg (op een paar uitheemse coniferen na).



3.2 Uitgangspunten erfopbouw

Om het erf te in te richten, is gekeken naar algemene karakteristieken van een erf. Deze dienen als inspiratie waarbij de traditionele en streekkarakteristieken worden doorvertaald naar het erf aan de Cröddendijk.

3.2.1 Het traditionele erf (algemene Saksische erfopbouw)

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. Omdat een erf -als agrarisch bedrijf- vooral functioneel moet zijn is daarvoor een bepaalde indeling gewenst. De vier algemene karakteristieken die van oudsher gelden voor erven zijn hieronder opgesomd:

1. Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
2. Combinatie van gebouwen en beplanting;
3. Onderverdeling in een voor- en achtererf;
4. Verwevenheid van het erf met het landschap.

Hiërarchie in gebouwen

Traditionele erven bestaan uit een verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie. De hiërarchie van bebouwing en inrichting op het erf komt tot uiting in:

- Volumes van bebouwing;
- Situering van bebouwing en inrichtingselementen;
- Detaillering en stijl van bebouwing en inrichting.

Volume van bebouwing

Veel boerderijen, die honderd jaar geleden gebouwd werden, kennen gebouwen met bouwvolumes van formaat. Een erf ontleent hieraan zij herkenbare structuur, beeld en silhouet. Een voorbeeld hiervan is de oude boerderij (met deelruimte) verderop aan de Kiekebeltsweg (is het verlengde van de Assinksteeg). Deze kent een bouwvolume van ongeveer 2000 kubieke meter. Dit gebouw trok door zijn formaat al de aandacht en vormde daarmee al het hoofdbouwvolume. Kippenschuren, bakhuisjes, houthokken, stallen en hooimijten waren allemaal ondergeschikt wat volume betreft.

Een nieuw erf, waarvan de bouwmassa's bestaan uit individuele woningen, wijkt hiervan qua volume-opbouw in de regel nogal sterk af. Een voorbeeld hiervan is te vinden aan de overzijde van het erf Cröddendijk 12. Hier is een nieuw erf gerealiseerd met een woonhuis in een hoofdbouwwerk van formaat (circa 10 bij 20 meter).

Dit is een gevolg van de huidige regelgeving. Deze biedt ruimte voor woningen van 750 kubieke meter in het buitengebied. Bijgebouwen zijn ook aan een maximum oppervlakte gebonden. Hierdoor worden grote verschillen in bouwvolumes minder eenvoudig haalbaar. Het koppelen van gebouwen hetzij fysiek of enkel visueel, is een interessante ontwerpoptie.



Afbeelding 18. Boerderijen met grote bouwvolumes in de omgeving van de Cröddendijk

Situering van bebouwing en inrichtingselementen

De situering van de bebouwing ten opzichte van de weg en ten opzichte van elkaar bepalen ook de hiërarchie. Hoofdgebouwen hebben vaak een functionele kant en een 'pronkkant'. Bijgebouwen daarentegen hebben enkel functionele kanten. Functionele kanten bestaan uit een praktische uit- en ingangen. Pronkkanten bestaan uit een formele ingang en ramen. Bijgebouwen hebben slechts functionele kanten en muren. Functionele kanten zijn naar elkaar gericht, zodat de looplijnen op een erf kort zijn. De uitgang van een bakhuisje is bijvoorbeeld gericht naar de hoofdwoning.

Detailering en stijl van bebouwing en inrichting

De hiërarchie werd op traditionele erven ook ondersteund door de detailering van de gebouwen. Woongebouwen werden rijker gedecoreerd (zowel in de architectuur als de landschappelijke entourage) dan bijgebouwen.

Beide vormen van hiërarchie bieden handvatten voor de erfontwikkeling.

Onderverdeling erf in voor- en achtererf

Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde wonen de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. Werken speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

(Bron: *Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen*)

3.2.2 Het regionale Sallandse erf

Voor de erven in regio Salland is een algemene typering te geven. Hierin komen de volgende regionale typering naar voren:

- Onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Geen duidelijk afgebakend erf;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Veelheid aan bijgebouwen;
- Verwantschap in bebouwing (Dakvorm, kleur e.d.);
- Markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers, keitjes;
- Bestrating erf bestaat uit eenvoudige materialen, zandpad, gestorte betonplaten, asfalt of klinkers;
- Haagstructuren.

(Bronnen: *Boerderijen in Salland, Stichting Sallands erfgoed, 2013 & Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn*)

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)

VS



Zomereik (inheems plantmateriaal)

Afbeelding 19. Invloed van toepassing van inheems plantmateriaal op biodiversiteit

Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Alleen al door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je de biodiversiteit. Dit komt door het aantal insecten wat er op en omheen inheemse planten kunnen leven.

Kleine dieren vormen voedsel voor grote dieren

Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op de exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan 12. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.



Afbeelding 20. Bodem



Afbeelding 21. Verhogen biodiversiteit is de ambitie

Randvoorwaarden erfopbouw:

- Erf vervlechten met landschap;
- Overwegen welke historische en regionale kenmerken toe te passen zijn binnen bestaand beleid en praktische kaders.

3.3 Uitgangspunten beplanting

De bodem is sturend voor het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.

De bodem in het projectgebied bestaat uit een veldpodzolgrond. Op deze grond groeit van oorsprong een droog wintereiken-beukenbos. Hier groeien de volgende boomvormers: Beuk, appel, boswilg, lijsterbes, peer, ruwe berk, wintereik, winterlinde en zomereik.

Heesters zoals hulst, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, hondsroos en haagbeuk groeien hier goed op.

Randvoorwaarden beplanting:

- Gebruik inheems plantmateriaal.



Afbeelding 22. Landschap en woonzone raken elkaar soms net even aan: landschap tot aan de gevel



Afbeelding 23. Landschap verweven met het erf bij Cröddendijk 9



Afbeelding 24. Landschap tot aan de gevel bij Cröddendijk 14



4

LANDSCHAPPELIJK KADER & GEREEDSCHAPSKIST

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het erf. Dit bestaat uit een landschappelijk kader en een gereedschapskist per woning.

Het landschappelijk kader is de vereiste landschappelijke tegenprestatie, die in vorm en plaats vast staat. Eerst wordt benoemd hoe het kader tot stand gekomen is, door de visie toe te lichten. Vervolgens worden de landschapselementen die gebruikt worden om het nieuwe erf vorm te geven beschreven. Vervolgens wordt de gereedschapskist per woning beschreven.

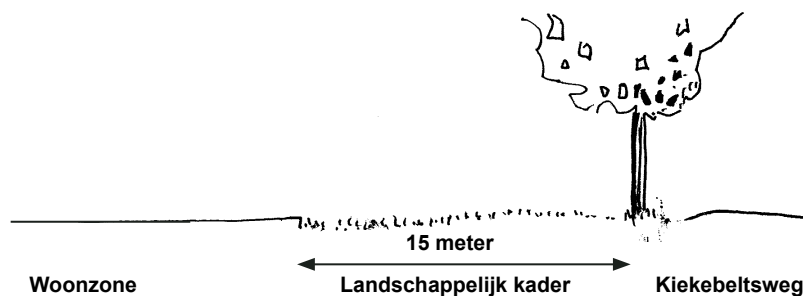
4.1 Visie: landschappelijk kader

4.1.1 Landschap en erf verweven

Het erf aan de Cröddendijk ligt in een buurt waar zowel oude erven, woonerven en agrarische erven liggen. Gemeenschappelijk van al deze erven in het buitengebied is dat landschap tot in de privésfeer van de boerderij doordringt. Vaak komt het landschap tot aan de achtergevel van het huis. Nog vaker liggen schuren van een erf direct aan het landschap.

Nevenstaande afbeelding laat zien hoe dit in het nieuwe erf aan de Cröddendijk in deze traditie door gaat. Het groene deel is het landschappelijke erfdeel, waarin het landschappelijk kader vorm krijgt.

Het oranje deel geeft de zone aan waarin bebouwing, eventuele verharding en tuin een plek mogen krijgen. Hierin dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor de toepassing van halfverharding, zoals grint, gravier dór open gewerkte tegels of stenen.



Afbeelding 25. Doorsnede woonzone-landschap aan oostkant van het erf



Bloemrijk grasland

Solitaire boom

Ruimte voor persoonlijke invulling

(50% van deze oppervlakte ingevuld met elementen uit de gereedschapskist)

Informele begrenzing perceel

(geen dichte, lijnvormige begrenzing)

Solitaire boom

Solitaire boom

Houtwal

Laan doorzetten

Zomereiken

Afbeelding 26. Landschappelijk kader

0 10 20 30 40 50meter

Landschappelijk is het wenselijk om gebouwen te combineren of aan elkaar te bouwen. Bijvoorbeeld door het bijgebouw aan de woning. Of alle bijgebouwen te clusteren tot één bouwvolume. Hierdoor ontstaat rust op het erf en worden grotere bouwvolumes gerealiseerd, een eigenschap van traditionele erven. Bewoners zijn vrij om hier gehoor aan te geven in hun uitwerking.

In het oranje deel en het lichtgroene deel is plaats voor formelere erfelementen, zoals siertuin, boomgaard of bomenweide.

4.1.2 landschappelijk kader benoemen

Het landschappelijk kader, wordt gerealiseerd, ongeacht de eigenaar. Het gaat hierbij om landschapselementen die ingezet worden om de landschappelijke karakteristiek van de omgeving te versterken. De landschappelijk kader wordt gevormd door twee typen landschappelijke ingrepen. Deze zijn hieronder opgesomd:

1 Maat- en schaal van het landschap herstellen

De karakteristieken van het bouwen in een enklandschap, vragen om verdichting van het erf met beplanting. Het oorspronkelijke enklandschap, wat in het huidige landschap nauwelijks meer in de beplanting terug te vinden is, vraagt om herstel. Dit kan niet letterlijk door de enkrand in te planten, net als in de negentiende eeuw het geval was. Wel kan de maat en de schaal van het oorspronkelijke landschap terug gebracht worden.

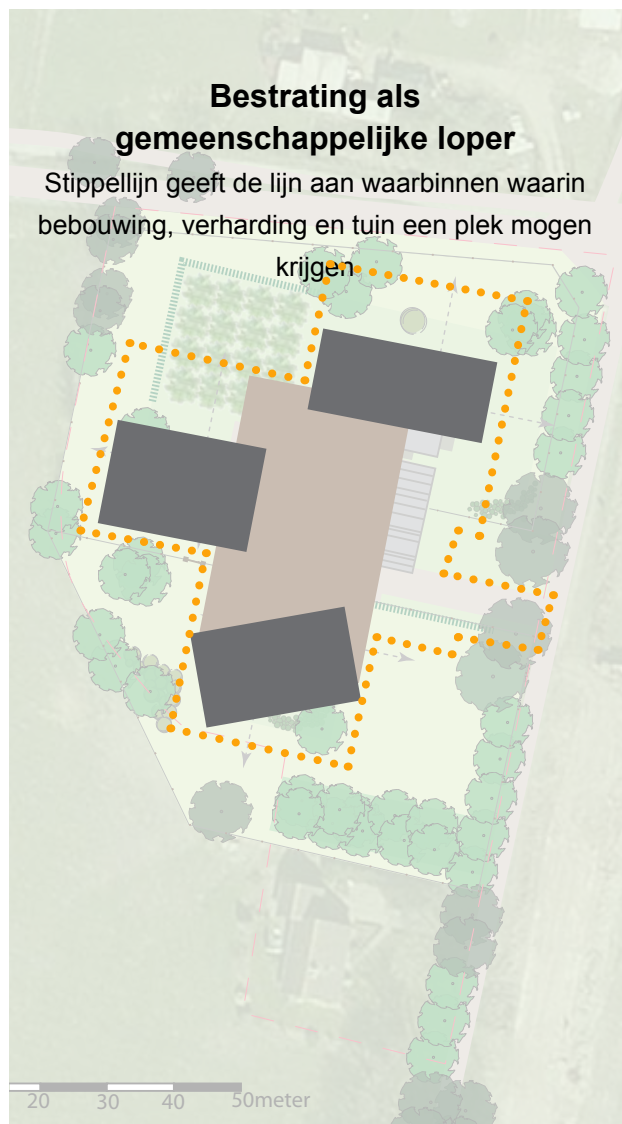
- Landschapsstructuren worden versterkt door de eikenlaan op de Kiekenbeltsweg door te trekken tot aan de Cröddendijk. De rand aan het landschap (zuid-westrand) is luchtig en open.
- Dit gebeurt ook door het rijkelijk beplanten van het erf door het plaatsen van solitaire bomen en een houtwal.

Legenda

	Boom
	Bestaande boom
	Bloemrijk grasland
	Ruimte voor persoonlijke invulling
	Basisblok bestrating
	Bouwblok
	Bebouwing (woning)
	Bebouwing (bijgebouw)
	Hekwerk (eikenpalen)
	Landhek
	Grens plangebied



Afbeelding 27. Doorvoeren van de kaders orthogonaal erf en gemeenschappelijk bestraat middenterrein (plaatsing bouwplekken, maat en schaal zijn indicatief)



Afbeelding 28. Stippelijijn geeft het gemeenschappelijk verhard oppervlak en bouwruimte weer (plaatsing bouwplekken, maat en schaal zijn indicatief)

2 Erfopbouw uit twee tijden als inspiratie

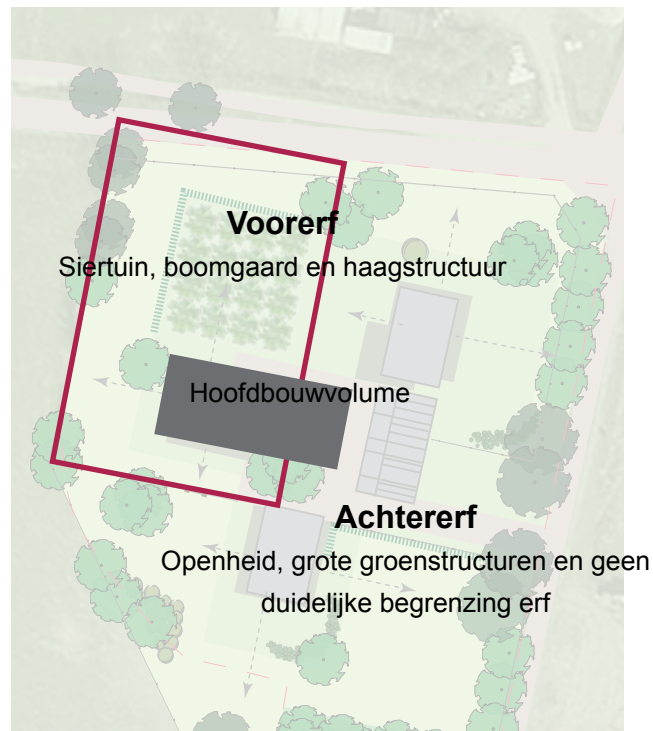
Het nieuw vormgegeven erf voegt zich naar historische karakteristieken. Zowel de karakteristieken van het bouwen in een enklandschap (uit de 19^e eeuw), als de karakteristieken van een twintigste eeuws rationeel erf.

De karakteristieken van een twintigste eeuws erf vragen om:

- orthogonale structuren (haaks op elkaar staande gebouwen);
- In de omgeving zien we op oudere (19^e eeuwse erven) lichte draaiingen van gebouwen ten aanzien van die orthogonale structuur. Lichte afwijkingen van het orthogonale patroon zijn daarom acceptabel. Een oriëntatie naar het landschap (zuidwestelijke richting is voor het westelijke erf niet ondenkbaar);
- Eén gemeenschappelijke ontsluiting vanaf de Assinksteeg / Kiekenbeltsweg;
- een groot gemeenschappelijk verhard oppervlak dat alle gebouwen met elkaar verbindt.



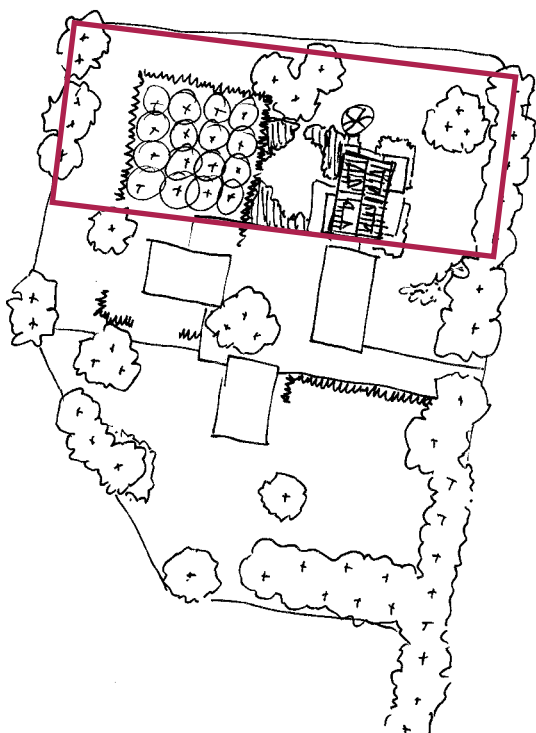
Afbeelding 29. Doorvoeren van het kader voor- en achtererf in schetsontwerp met de noord-oostelijke woning als hoofdbouwwolume (maat en schaal bouwwolume indicatief)



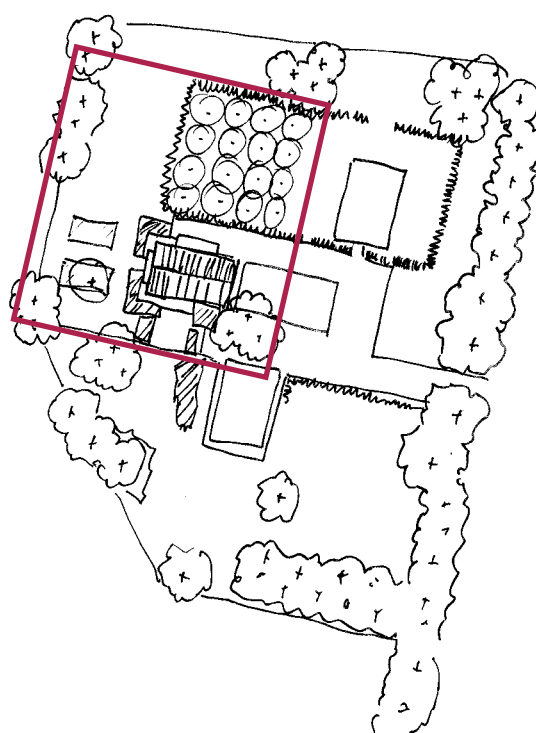
Afbeelding 30. Doorvoeren van het kader voor- en achtererf in schetsontwerp met de noord-westelijke woning als hoofdbouwwolume (maat en schaal bouwwolume indicatief)

Hoofgebouw met sterke detaillering

borders, hagen en heestergroepen met formeel karakter



Afbeelding 31. Een voorbeeld van het doorvoeren van het kader erfopbouw met duidelijke hiërarchie in schetsontwerp met de noord-oostelijke woning als hoofdbouwwolume



Afbeelding 32. Een voorbeeld van het doorvoeren van het kader erfopbouw met duidelijke hiërarchie in schetsontwerp met de noord-westelijke woning als hoofdbouwwolume

4.2 Visie: flexibele uitwerking

Naast het landschappelijk kader is ook een deel van de uitwerking van de landschappelijke tegenprestatie afhankelijk van de toekomstige bewoners, hun bouwstijl en hun persoonlijke voorkeur. Kwantitatief worden aan deze landschappelijke tegenprestatie eisen gesteld. De hoeveelheid aan te planten 'groen' staat vast. De invulling (de keuze voor het landschapselement en de exacte locatie) is aan de nieuwe bewoner. De gereedschapskist bestaat uit drie uitgangspunten. Deze zijn hieronder opgesomd. Deze uitgangspunten dienen te worden toegepast en dienen een duidelijke weergave te zijn van de 21^e eeuw:

1 Erfopbouw met hiërarchie in gebouwen

Een karakteristiek erf vraagt om een duidelijke hiërarchie in gebouwen. Traditionele historische erven bestaan uit meerdere gebouwen met verschillende bouwvolumes op één erf. Eén van deze gebouwen is duidelijk het hoofdgebouw, de hoofdwooning, al of niet met aangebouwd bedrijfspand. Dit is te zien in de vormgeving van de woning, maar ook in de vormgeving van de landschappelijke aankleding.

Hoofdbouwvolumes (op karakteristieke erven de woning) kennen een rijke gedetailleerdheid van de bebouwing en erfinrichting. Bijvoorbeeld door de aanwezigheid van klimplanten tegen de gevel, zorgvuldig samengestelde vaste plantenborders. De bijgebouwen kennen een puur functionele erfinrichting, waarin details nauwelijks opgemerkt worden.

Mogelijke hoofdwooning richt zich op het westen of noorden

Op het erf aan de Cröddendijk is het wenselijk dat er in de realisatie één bouwvolume het hoofdvolume vormt. Dit volume kan aan de Cröddendijk staan of juist naar het landschap gekeerd zijn (zuid-westrichting). Het bouwvolume aan de zuidkant leent zich er niet voor om als hoofdbouwvolume opgericht te worden. Vanwege de weinig zichtbare ligging ten opzichte van de Cröddendijk. Er kan maar één hoofdvolume op het erf gebouwd worden. De vormgeving van de woning en de bouwplek (noordelijke of westelijke bouwplek) bepaalt of het om een hoofdvolume gaat of een schuurwoning.

Hoofdstuk 5, het beeldkwaliteit hoofdstuk, biedt handvatten wat betreft de beeldkwaliteit van het hoofdbouwvolume en de schuurwoningen.

2 Verschil detaillering landschappelijke aankleding

Het hoofdvolume en de schuurwoningen verschillen in het gebruik van landschapselementen. Bij het hoofdvolume passen de formele erfelementen (zoals bijvoorbeeld de boomgaard en de siertuin). Deze krijgen een plek aan de woon- en/of wegzijde.

Ongeacht welke van de woningen hoofdwooning wordt, de landschappelijke aankleding van de hoofdwooning is het rijkst. Dit komt naar voren in bijvoorbeeld het aantal borders, de formaliteit van borders, het gebruik van hagen en het tuinachtige karakter.

De landschappelijke inrichting rondom de schuurwoningen heeft een losser karakter. Ook kan er voor gekozen worden op deze bouwkvelds het landschap tot aan de gevel te laten lopen.



Afbeelding 33. Collage van elementen uit de gereedschapskist hoofdwoning, borders, hagen en heester-groepen met formeel karakter

3 Privacy en erfaankleding uit het zicht

Door de juiste positionering van authentieke erf-elementen ontstaat één erf met privacy voor de toekomstige gebruikers. Ieder huishouden heeft zijn eigen buitenruimte met zitgelegenheid direct aan de woning. Deze zitgelegenheid heeft vrij zicht en is georiënteerd op het zuiden en westen. Zitgelegenheden (met tuinmeubilair en andere tuinverschijnselen) zijn door positionering en hagen en heesters zo veel mogelijk aan het oog onttrokken (bezien vanaf de weg). Zo wordt een erf gerealiseerd waar eenvoud en een groen setting centraal staat.

- Landschapselementen die hiervoor ingezet worden zijn heesterclusters, borders en strategische positionering van (bij)gebouwen;
- Er mogen geen gebouwde erfafscheidingen gerealiseerd worden.

4.3 Gereedschapskist

4.3.1 Gereedschapskist hoofdwoning

Voor de landschappelijke inpassing van de hoofdwoning dient een plek gezocht te worden door de toekomstige bewoners voor de onderstaande elementen. Samen moeten de elementen een oppervlakte in beslag nemen van 50% van de kavel.

- Heester borders aan wegkant (minimale oppervlakte van 20 vierkante meter).
Soorten: hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje en/of Gelderse roos;
- Vasteplanten border aan wegkant (minimale oppervlakte van 20 vierkante meter);
- Solitaire sierheester in de voortuin (voor de sierheester wordt 20 vierkante meter gerekend, maar mag slechts één keer meetellen met de berekening).
Soorten: magnolia, sering, moerbij, of een meerstammig krentenboompje;
- Hagen om moestuin, om fruitgaard, als scheidend middel tussen voor- en achtererf of begeleiding van inrit (per strekkende meter haag wordt één vierkante meter gerekend). **Soorten** voor de hagen bij de hoofdwoning waar uit gekozen kan worden zijn: beuk, haagbeuk, buxus, taxus of hulst;
- Moestuin, zijdelings of aan voorkant van de woning (in een uitgerasterd kader van minimaal 400 vierkante meter);
- Fruitgaard, zijdelings of aan voorkant van de woning (minimaal 8 fruitbomen, in een uitgerasterd kader van minimaal 400 vierkante meter);
- Gevelbeplanting(voor iedere gevelplant wordt 1 vierkante meter gerekend).
Soorten: zoals klimrozen, stokrozen en druiven;
- Leilindes aan de zonkant (zuid of westkant) voor iedere leiboom wordt 5 vierkante meter gerekend;
- Solitaire bomen (Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend);
Soorten: Okkernoot, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk;
- Bolgewassen in het gazon (50 bollen staan voor 1 vierkante meter);
Soorten: corydalis, galanthus, colchicum, fritillaria meleagris, leucojum, muscari, tulipa sylvestris;
- Bloemrijk grasland (minimaal 200 vierkante meter, enkel kiesbaar naast de realisatie van moestuin of fruitgaard, vanwege het beoogde karakter van een hoofdwoning).



Afbeelding 34. Weide met bollen, bijvoorbeeld Hyacinthoides "Blue bells"



Invulling buitenruimte rond bijgebouwen is sober

Gazon, weide tot aan de gevel, heesterclusters, solitaire bomen, boomgroepen en singels



Afbeelding 35. Collage van elementen uit de gereedschapskist erfwooningen

De bovenstaande oppervlaktes corresponderen niet geheel met de oppervlakte van de boomkroon of heesterkroon. Het zijn maten die naarmate meer gewenst soms iets naar boven zijn afgerond.

4.3.2 Gereedschapskist schuurwoning

Voor de landschappelijke inpassing van de schuurwoning is een losse compositie van de onderstaande onderdelen denkbaar. Landschap tot aan de gevel is het credo. Samen moeten de elementen een oppervlakte in beslag nemen van 50% van de kavel.

- Heester borders (minimale oppervlakte van 20 vierkante meter);
Soorten: hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje;
- Solitaire bomen (Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend);
Soorten: boswilg, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk;
- Boomgroep (Voor één boom wordt 50 vierkante meter gerekend).
Soorten: boswilg, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk;
- Hagen om moestuin, om fruitgaard, als scheidend middel tussen voor- en achtererf of begeleiding van inrit (per strekkende meter haag wordt één vierkante meter gerekend).
Soorten: voor de hagen bij de schuurwoning waar uit gekozen kan worden zijn: meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hulst of een combinatie hiervan;
- Bolgewassen in het gazon (50 bollen staan voor 1 vierkante meter)
Soorten: corydalis, galanthus, colchicum, fritillaria meleagris, leucojum, muscari, tulipa sylvestris;
- Bloemrijk grasland (minimaal 200 vierkante meter, geen maximum).

De bovenstaande oppervlaktes corresponderen niet geheel met de oppervlakte van de boomkroon of heesterkroon. Het zijn maten die, naarmate meer gewenst, soms naar boven zijn afgerond.

Zaken zoals terrassen, zitmeubilair en clico's dienen uit het zicht te zijn onttrokken. Verdiepte terrassen of nissen in gebouwen. Schuttingen of ander gebouwde erfafscheidingen zijn uit den boze en met de bovenstaande gereedschapskisten onnodig.

Gereedschapskist - hoofdwoning

Voor de landschappelijke inpassing van de hoofdwoning dient een plek gezocht te worden door de toekomstige bewoners voor de onderstaande elementen. Samen moeten de elementen een oppervlakte in beslag nemen van 50% van de kavel.

Landschapselement	Oppervlakte (m2)	Bepantingsadvies
Heester borders aan wegkant	20 m2 (minimaal)	hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje en/of Gelderse roos;
Vasteplanten border aan wegkant	20 m2 (minimaal)	-
Solitaire sierheester in de voortuin (voor de sierheester wordt 20 vierkante meter gerekend, maar mag slechts één keer meetellen met de berekening).	20 m2	magnolia, sering, moerbij, of een meerstammig krentenboompje;
Hagen om moestuin, om fruitgaard, als scheidend middel tussen voor- en achtererf of begeleiding van inrit	1 m2 per per strekkende meter haag	beuk, haagbeuk, buxus, taxus of hulst;
Moestuin, zijdelings of aan voorkant van de woning (in een uitgerasterd kader);	400 m2 (minimaal)	-
Fruitgaard, zijdelings of aan voorkant van de woning (minimaal 8 fruitbomen, in een uitgerasterd kader);	400 m2 (minimaal)	Autochtoon plantmateriaal
Gevelbeplanting	1 m2 per gevelplant	klimrozen, stokrozen en druiven;
Leilindes aan de zonkant (zuid of westkant)	5 m2 (per leiboom)	Leilindes
Solitaire bomen (Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend);	40 m2 per boom	Okkernoot, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk;
Bolgewassen in het gazon	1 m2 per 50 bollen	corydalis, galanthus, colchicum, fritillaria meleagris, leucojum, muscari, tulipa sylvestris;
Bloemrijk grasland (enkel kiesbaar naast de realisatie van moestuin of fruitgaard, vanwege het beoogde karakter van een hoofdwoning).	200 m2	-

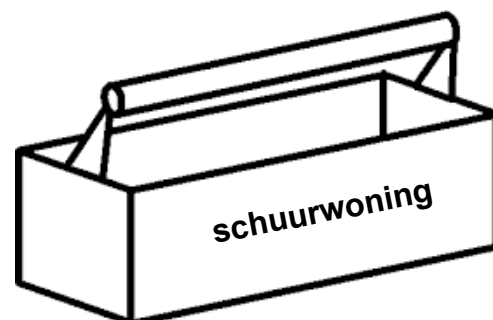


Afbeelding 36. Oplegger bijbehorend bij stap 3 uit de werkwijze, zie voor nadere uitwerking pagina 41 en verder

Gereedheidskist - schuurwoning

Voor de landschappelijke inpassing van de schuurwoning is een losse compositie van de onderstaande onderdelen denkbaar. Landschap tot aan de gevel is het credo. Samen moeten de elementen een oppervlakte in beslag nemen van 50% van de kavel.

Landschapselement	Oppervlakte (m ²)	Beplantingsadvies
Heester border	20 m ² (minimaal)	hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje en/of Gelderse roos;
Solitaire bomen (Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend);	40 m ² per boom	-
Boomgroep	50 m ² per boom	magnolia, sering, moerbij, of een meerstammig krentenboompje;
Hagen	1 m ² per per strekkende meter haag	beuk, haagbeuk, buxus, taxus of hulst;
Bolgewassen in het gazon	1 m ² per 50 bollen	corydalis, galanthus, colchicum, fritillaria meleagris, leucojum, muscari, tulipa sylvestris;
Bloemrijk grasland (enkel kiesbaar naast de realisatie van moestuin of fruitgaard, vanwege het beoogde karakter van een hoofdwoning).	200 m ²	-





Afbeelding 37. Collage van beeld, vorm, materiaalgebruik voor het hoofdgebouwen (beelden van Franz Ziegler en 01 architecten, Van Houtum Architecten)



5

BEELDKWALITEIT

Op het erf aan de Cröddendijk zijn de toekomstige bewoners nog niet bekend. Het beeldkwaliteitshoofdstuk biedt handvatten voor toekomstige bewoners in bouwstijlen en bouwsferen. Of ze nu kiezen voor het bouwen van een hoofdwoning of een schuurwoning. Dit is een hoofdstuk wat voor beide scenario's de kaders voor de uitwerking biedt. Deze kaders geven een bepaalde mate van vrijheid, maar legt essentiële zaken vast. Dit hoofdstuk zou kunnen worden beschouwd als het architectonisch kader. Opgesomde punten zijn dus leidend voor het ontwerp van de gebouwen. Binnen deze punten is een grote mate van vrijheid. Het resultaat is dat het erf voor eigen interpretatie invulbaar is, maar voor de omgeving en het landschap de juiste impuls geeft.

5.1 Vormgeving gebouwen: hiërarchie in vormgeving

De hiërarchie werd op traditionele erven, naast volume en situering, bepaald door de vormgeving van de gebouwen. Woongebouwen werden rijker gedecoreerd (zowel in de architectuur als de landschappelijke entourage) dan bijgebouwen.

Er is één gebouw dat door zijn situering, vormgeving en erfinrichting duidelijk het hoofdgebouw is.

Inspiratie voor de vormgeving van dit gebouw kan gezocht worden in katersteden (de oudste erven die in Salland te vinden zijn, en die vaak rijk gedetailleerd zijn. Hetzij door vele aanpassingen in de tijd, hetzij door eeuwenoude tradities). Kenmerken die leiden tot randvoorwaarden met een hedendaagse vertaling voor de nieuwe bebouwing zijn:

- Rechthoekige plattegrond;
- Een laag met kap;
- Forse (rieten) kap (met dakhelling van 45%-60%);
- Goothoogte maximaal 3,5 meter hoog;
- Gevels van metselwerk;
- Zadeldak (eventueel met wolfseind).

De andere gebouwen worden automatisch 'bijgebouwen'. Sallandse erven kenden altijd een veelheid in bijgebouwen. Bijvoorbeeld hooibergen, schaapskooien, bijenstallen, schuren, kookhuisjes, karnhuizen, varkensstallen en kippenhokken. Degene die dus een



Afbeelding 38. Collage van beeld, vorm, materiaalgebruik voor de bijgebouwen (beelden van Franz Ziegler en 01 architecten, Schakenraad architecten)

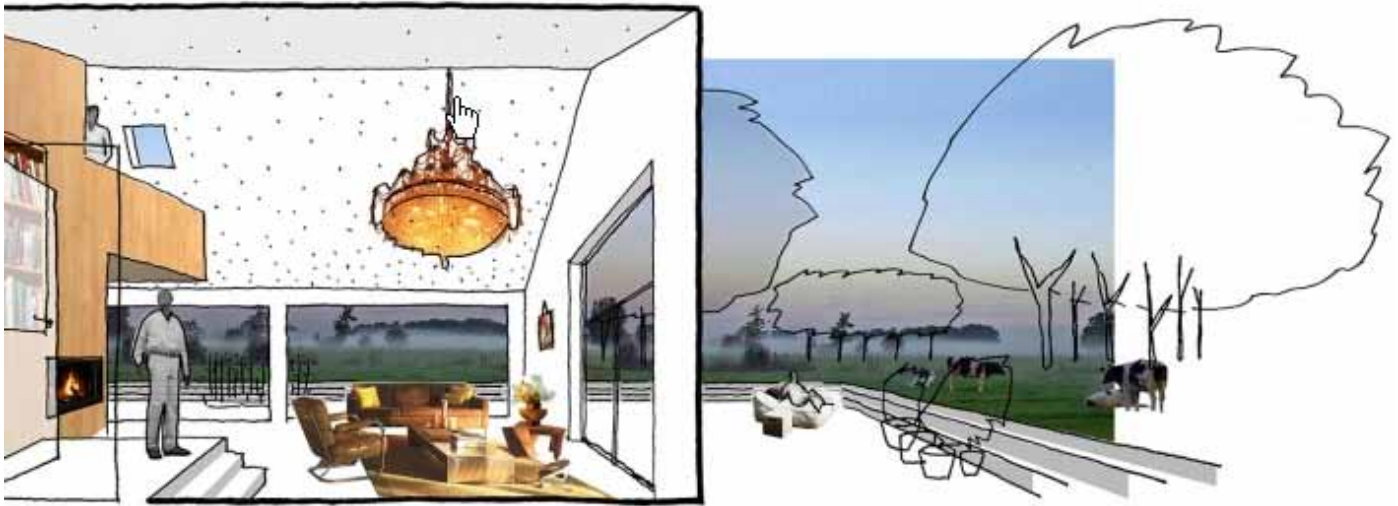
'bijgebouw'-woning bouwt kan dus inspiratie halen uit velerlei hoeken.

Gemeenschappelijke algemene deler is dat deze gebouwen soberder gedetailleerd zijn dan het hoofgebouw. Kenmerken die ter inspiratie kunnen dienen voor een hedendaagse vertaling zijn:

- Rechthoekige plattegrond;
- Eén laag met kap;
- Eenvoudige kap, zadeldakvorm (met dakhelling van 35%-45%);
- Goothoogte maximaal 2,5 meter hoog;
- Plaatwerk of donkere pannen op dak;
- Houten gevels of gevels van plaatwerk;
- Ramen naar straatkant klein;
- Geen dak- of gootlijsten;
- Dakkapellen, dakramen en uitbouwdelen worden nauwelijks toegepast en zeker niet naar de straatkant toe.

5.3 Architectuurkaders

Bijgevoegde sfeerbeelden geven een impressie van hoe de bovenstaande inspiratiepunten vorm gegeven zouden kunnen worden.



Afbeelding 39. Tuinachtige elementen verdiept of anderszins onzichtbaar vanaf de straat voor het bijgebouw (beeld van Franz Ziegler)



Afbeelding 40. Landschap tot aan de gevel bij het bijgebouw



Afbeelding 41. Beeld materiaalgebruik en verlichting (beeld van Franz Ziegler)



Afbeelding 42. Sfeerbeeld van een erfwoning, Informatiecentrum Staatsbosbeheer Den Nul, Henk de Velde



Afbeelding 43. Sfeerbeeld van een hoofdwooning en bijgebouw, Architectenbureau 52 Noord, Olst



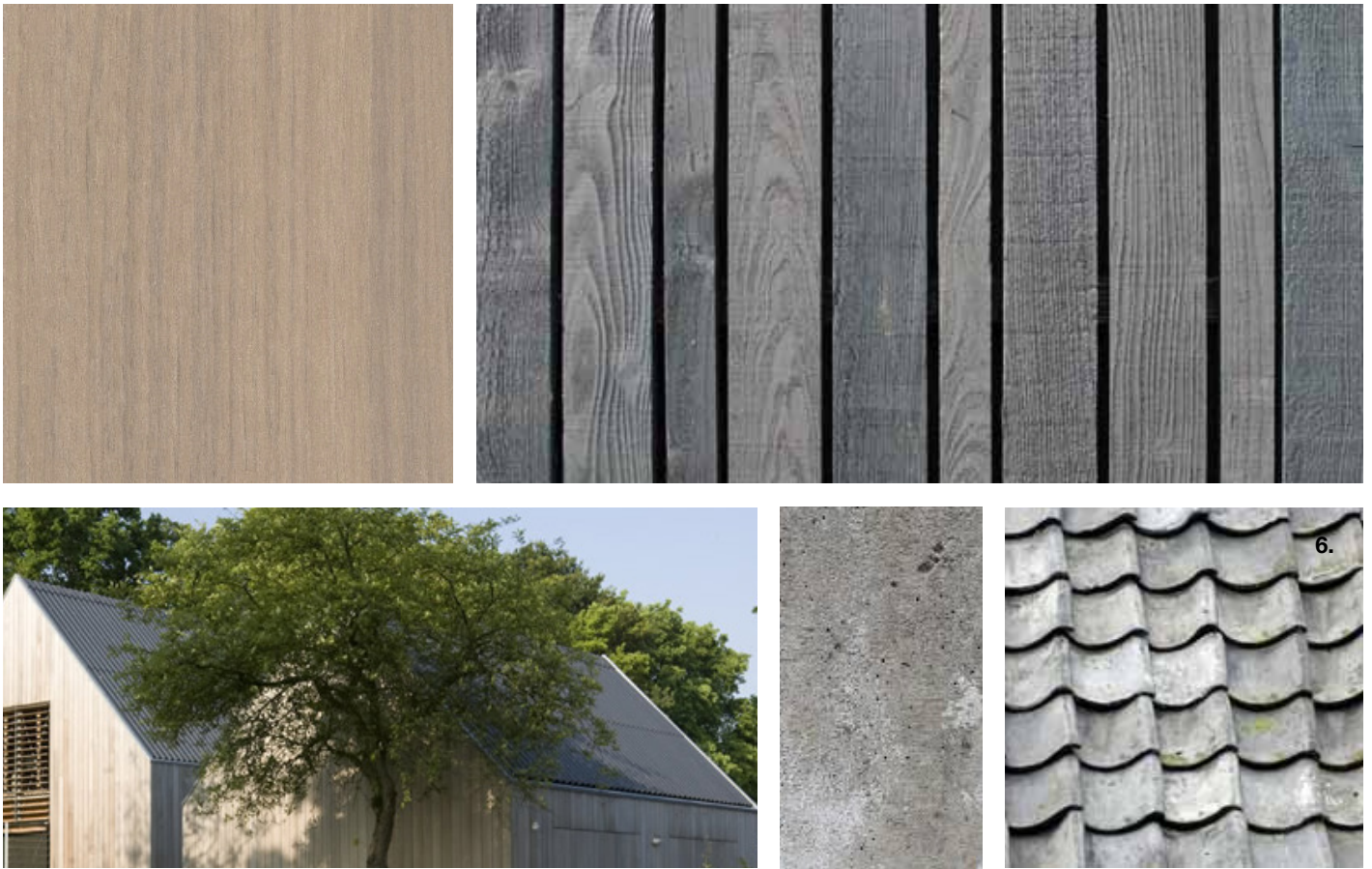
Afbeelding 44. Sfeerbeeld van een hoofdwooning, door Drijvers architecten, Oisterwijk



Afbeelding 45. Sfeerbeeld van een erfwoning door Aequo architects Assen



Afbeelding 46. Sfeerbeeld van een erfwoning door Aequo architects Assen



Afbeelding 47. Materiaalgebruik voor de bijgebouwen

5.4 Materialisatie

Materiaal begrenzing perceel

Het erf wordt aan de voorkant, de kant van de hoofdwoning, begrensd door hagen en houten hekwerken. De achtererven kennen bij voorkeur geen begrenzing. Slechts een afrastering zou de begrenzing kunnen markeren. De afzonderlijke percelen dienen ogenschijnlijk ongescheiden te zijn.

Materiaal bestrating

De bestrating op het erf is eenduidig en sober zoals betonstraatstenen of asfalt. Bestrating rondom de hoofdwoning bestaat uit gebakken bestratingsmateriaal.

Materiaal verlichting

De verlichting is sober. Armaturen zijn op kniehoogte. Hangende armaturen aan gebouwen mogen logischerwijs hoger hangen.

Materiaal gebouwen

Voor de gewenste materialen te gebruiken voor de woningen, zie paragraaf 5.2.

5.4 Kleurgebruik

Het kleurgebruik van de hoofdwoning is eenvoudig en terughoudend. Goot- of daklijsten (en indien toegepast, luiken) worden in maximaal 3 verschillende tinten beschilderd. Creme-wit tot wit is één van deze drie kleuren.

Het kleurgebruik van de bijgebouwen is soberder. Alle geschilderde oppervlakten worden in maximaal 2 verschillende tinten beschilderd. Creme-wit/wit tot wit is één van deze twee kleuren. Bij bijvoorbeeld een gepotdekseld gebouw, waar de wandpanelen zwart gebeitst zijn, kunnen dus enkel kozijnen in het zwart of creme-wit/wit worden toegepast.

5.5 Ontsluiting

Entree

De entree bestaat uit een markering van de inrit met een houten of stenen paaltjes.

Routing

Het gemeenschappelijke erf faciliteert alle looplijnen van en naar (bij)gebouwen. Hiermee zouden olifanten paadjes (spontane gebruikspaadjes over gazonnen en door borders) niet moeten ontstaan. Dit gemeenschappelijke erf biedt ook plaats voor het parkeren van bezoekers.



6

BESTEMMINGSPLAN













Om het voorliggende plan te kunnen realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' noodzakelijk. Het gehele erf, inclusief de voormalige tweede bedrijfswoning welke aansluitend aan de Assinksteeg ligt, heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de aanduiding 'bouwvlak'. Om het voorliggende plan te kunnen realiseren moet deze bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming voor maximaal 4 woningen (inclusief de woning aan de Assinksteeg).





BIJLAGEN

Bijlage I :LOP visie

wateropgave	natuurontwikkeling	landbouw	landelijk wonen en werken	grens stad > land	recreatie
	 + verdichten ruggen door realisatie droge verbindingen	 + verdichten ruggen door uitbreiding en nieuwvestiging bedrijven in combinatie met aanleg landschapselementen passend bij karakteristiek van deelgebied bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van deelgebied	 + ruimtelijk verdichten door toepassen rood voor rood en nieuwe landgoederen in combinatie met aanleg landschapselementen	 + ontwikkelen van geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied ontwikkelen fysieke verbindingen tussen stad en land	 + ontwikkelen kleinschalige recreatieve voorzieningen op ruggen (horeca, carrousel, B&B) in combinatie met aanleg van routes en karakteristieke landschapselementen (routes ook in lagere zones langs wettelingen)
 + gebiedsbreed verspreken open en natuukarakter zones langs wettelingen openheid verspreken door vasthouden water op maaiweide	 + verspreken flate karakter zones langs wettelingen door realisatie natte verbindingselementen	 + openheid in zones langs wettelingen verspreken door realisatie open verbindingselementen bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van deelgebied groen blauwe elementen door agrarisch erfzetten voor verspreken karakteristiek van deelgebied	 + (This cell contains a large double-headed arrow icon)	 + (This cell contains a large double-headed arrow icon)	 + (This cell contains a large double-headed arrow icon)

Afbeelding 48. Landschapsonwikkelingsplan gemeente Deventer