



COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1511
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 juli 2018
Bestandsnaam	1511-001.indd
Aantal pagina's	15

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop noord salland	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.3.	beplantingtabel	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan de Oerdijk 121a en b te Lettele.

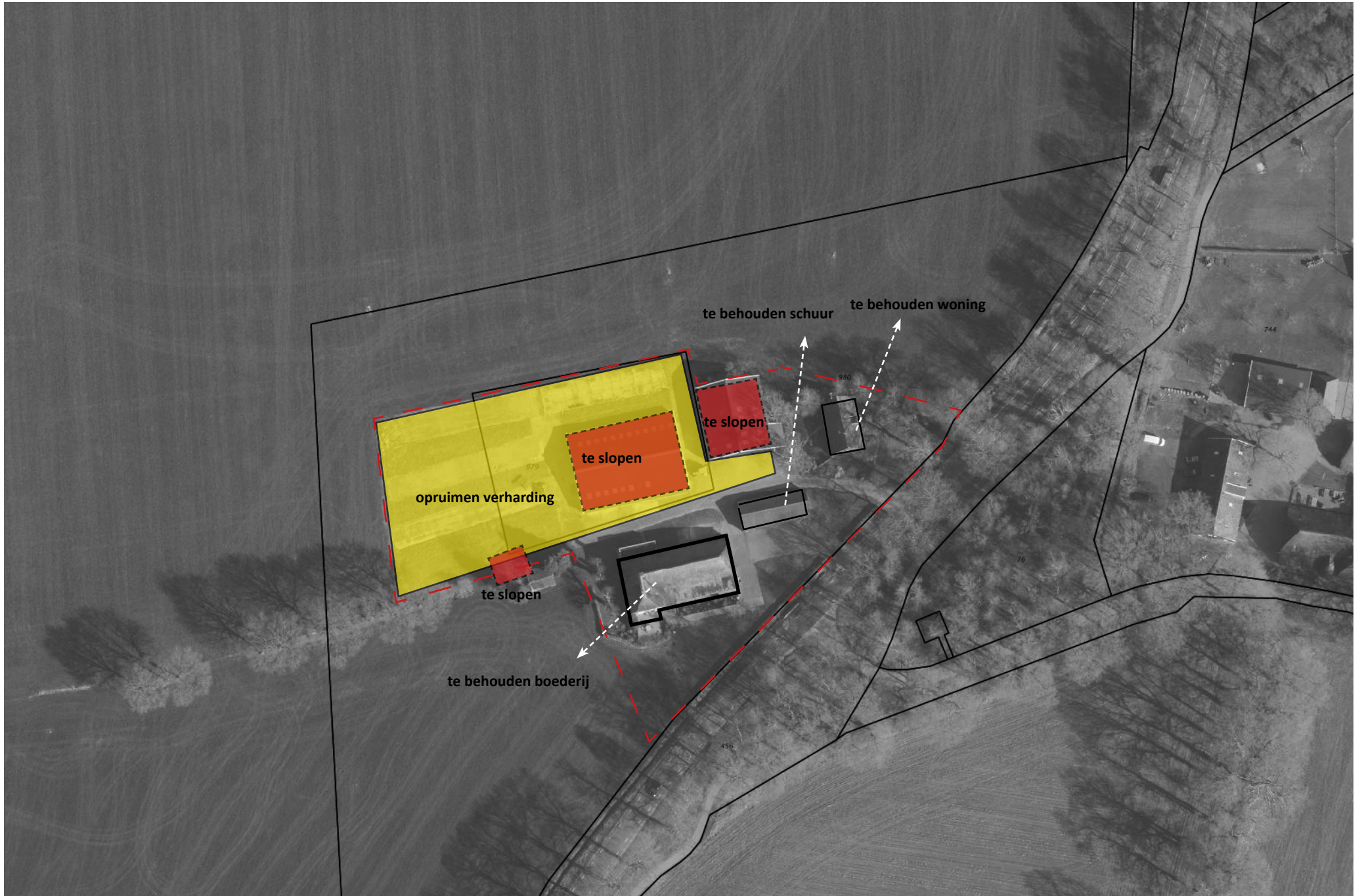
Ter compensatie van de sloop van 867 m² landschapsontsierende bebouwing (ligboxenstal en wagenberging) en het opruimen van overtollige verharding en kuilvoeropslagen, mag een compensatielonging gerealiseerd worden.

De gemeente Deventer wil middels de KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) regeling in principe meewerken, mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk versterkt wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel en het LandschapsOntwikkelingsPlan Deventer. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

Natuurlijke laag:

dekzandvlakten en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen

droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofd-lijnen het huidige reliëf.

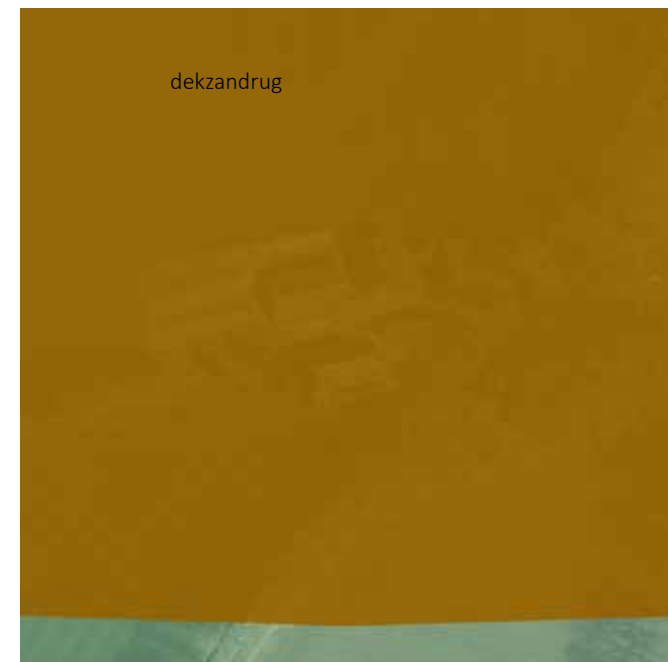
Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en -voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



natuurlijke laag



agrarische cultuurlandschap

Sturing:

Norm:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenland-
schap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de
dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude
hoevenland-
schap, en aan de samenhang en de karakteris-
tische
verschillen tussen de landschaps-elementen: de erven met
erfplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide-
velden,
de mate van openheid en klein-
schaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en
erfroutes.

Laag van de beleving

donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2. LOP NOORD SALLAND

Het erf aan de Oerdijk valt binnen het landschapontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Het dekzandgebied, de oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

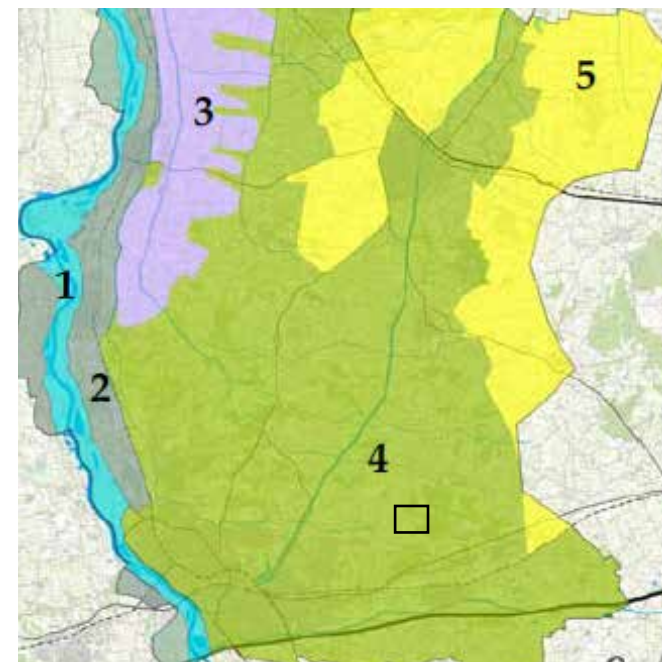
Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ontgonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer.

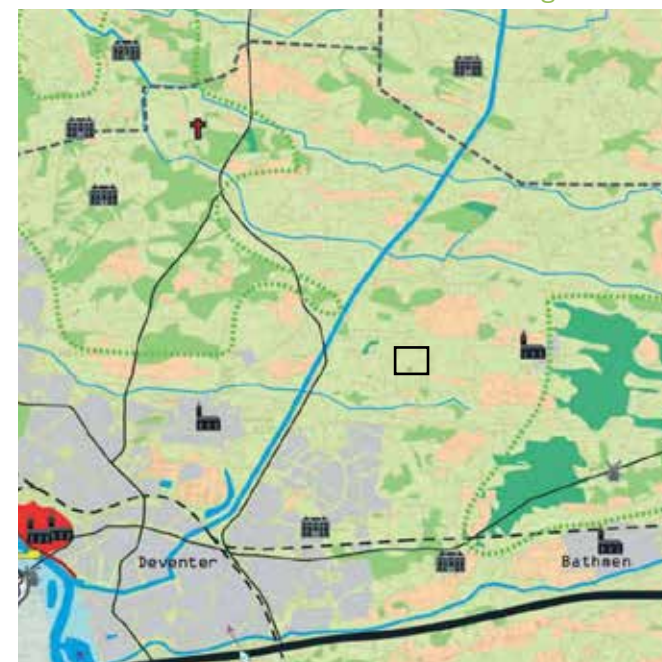
De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampenland-
schap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. De grotere enken met een sterk microreliëf zijn zeer karakteristiek voor dit landschap en vanuit dit oogpunt zeer waardevol. Voorbeelden van grotere en opvallende enken zijn de Linderenk en de Lettelerek bij Lettele. Ook de Enkenerenk en de Bathmense Enk zijn hiervan voorbeelden.

Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Het gebied heeft een belangrijke functie voor de landbouw. Weidegronden en bouwland wisselen elkaar af. De koppeling met de



locatie erf in deelgebied 4



erf in een oud ontginningslandschap

ondergrond is niet meer zo vanzelfsprekend als vroeger (bouwland op de hoge delen, weiland en hooiland in de lagere delen). Van oudsher komen in dit landschap zeer veel verspreide landschapselementen voor. Door schaalvergroting en mechanisatie en het vervallen van het gebruik hiervan, bijvoorbeeld als bouw- en geriefhout, zijn in de loop van de tijd veel van deze elementen verdwenen. Desondanks is het agrarische landschap hier nog steeds te typeren als kleinschalig.

Waarden:

Kleinschalig agrarisch landschap;

Verspreid aanwezige grote en kleine enken met een sterk lokaal reliëf;

Oost-west georiënteerde kronkelige wegen, deels met karakteristieke bebouwing en beplanting;

Oost-west georiënteerde relatief open dalvormige laagten met waterlopen;

Sterk samenhangende en aaneengesloten waterlopenstructuur;

Kleine verspreid aanwezige bosjes, sommige op opduikingen van dekzand;

Grote delen van het gebied zijn agrarisch waardevolle gronden met gezonde agrarische melkveebedrijven en verspreid aanwezige intensieve veehouderijbedrijven;

Visie:

Het landschap rondom de Oerdijk vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen

wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de enken zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Samengevat:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Rationele bosblokken en heiderelicten
- De enken en kampen zijn open en kennen een bolle ligging;
- Rondom de enken staan boerderijen in een losse setting met meerdere bijgebouwen;
- Wegen rondom de enken hebben een slingerend verloop;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de enken;
- Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom de enken en kampen;

De provinciale Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van een woning. Doel van deze regeling is de ruimtelijke kwaliteit op het platteland te verbeteren. In de plannen die worden opgesteld moet

dan ook beschreven worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Nieuwe bebouwing in het kader van Rood voor Rood biedt een kans voor bijvoorbeeld het ruimtelijk verdichten van de hogere ruggen of voor het verdichten van het 'mozaïek' patroon op de oeverwal.



3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De te slopen stallen maken onderdeel uit van een cluster gebouwen aan de voet van een es. Samen met de aanwezige beplanting is het erf kenmerkend voor dit landschap. Naast de stallen bestaat het erfensemble tevens uit een (woon-)boerderij een tweede bedrijfs-woning en een vrijstaande (te behouden) houten schuur ten oosten van de boerderij. Het erf kent een sterke relatie met de Oerdijk en wordt middels een nevenpad ontsloten. Daarmee vormt het met de aanwezige beplanting een ruimtelijke eenheid.

Een bomenrij ten oosten van de boerderij is waardevol en een landschappelijke drager van het erf. Enige gebiedsvreemd groen (coniferen) zijn aanwezig in deze singel.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting het westen een 'voor' erf met oude waardevolle knotlinden voor de boerderij en een beukenhaag als afscheiding. Richting het zuiden een siertuin met streekeigen bomen en hagen. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. De te behouden schuur staat achter de boerderij en kent een houten zwarte wandbekleding.

De tweede bedrijfswoning staat ten oosten van de stallen en is omsloten door gebiedseigen groen. De woning is vanaf de Oerdijk te zien en heeft een siertuin aan de zuid-oostzijde.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de

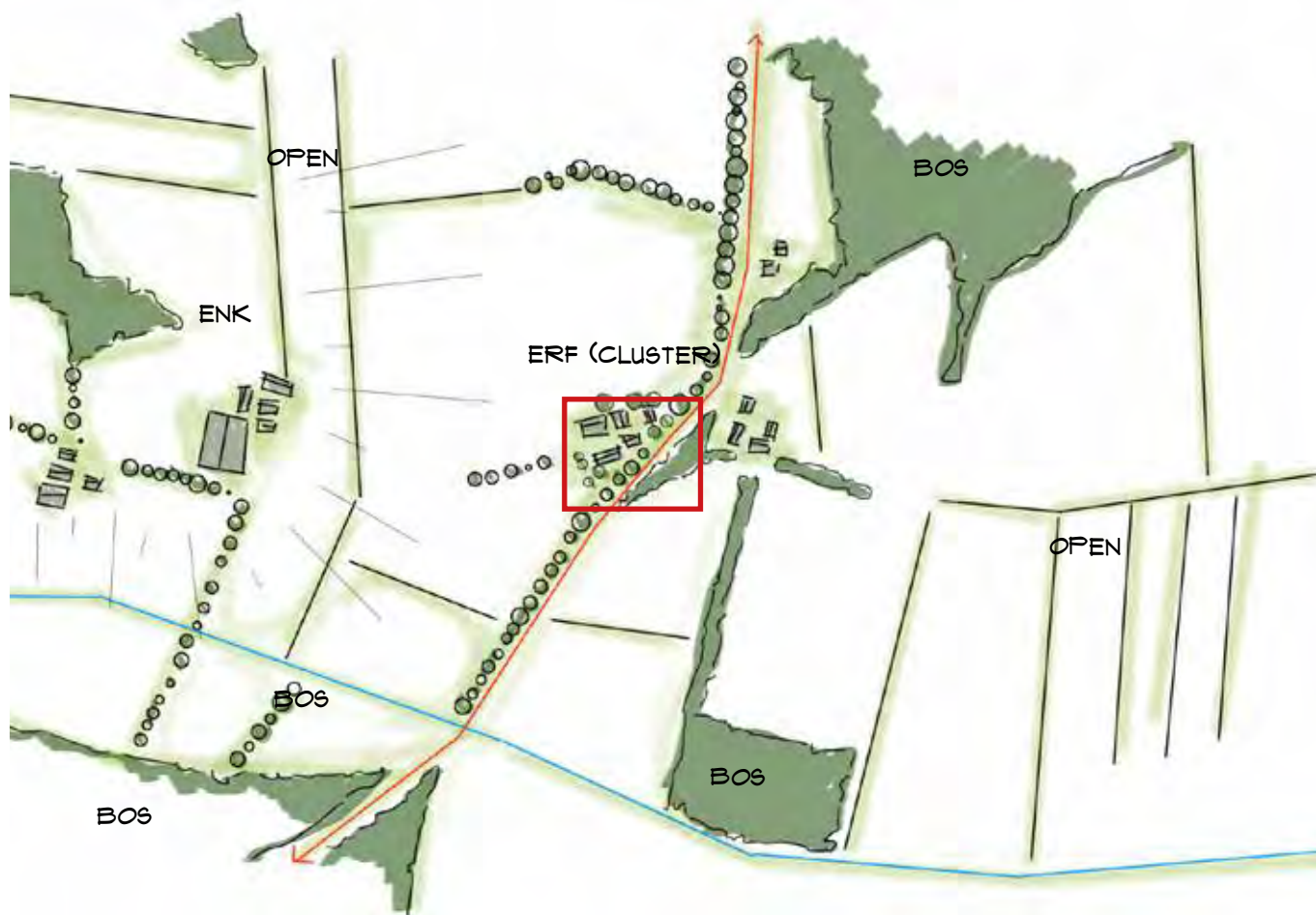
nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open enken is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster aan de rand van de es me nog een relict van de beplanting rondom de enk. Openheid van de enk is belangrijk;
- de (woon-) boerderij is cultuurhistorisch gezien waardevol

en verkeerd in goede staat;

- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- het erf kent veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- een relict van een oorspronkelijke houtsingel is aanwezig en een waardevol landschapselement;
- een bestaande schuur ten oosten van de boerderij is niet landschapsontsierend en kent een passende verschijning;
- de 2e bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het erf.



het erf in de omgeving



uitzicht op een es



bestaande boerderij (blijft behouden)



te behouden schuur



te slopen opstallen (ligboxenstal en wagenberging)

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 867 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- compensatiewoning van 750 m3 en bijgebouw van 100 m2;
- nieuw bijgebouw bij tweede bedrijfswoning van 100 m2;
- efficient erf dat klaar is voor de toekomst.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- instandhouden karakteristieke oude boerderij;
- compensatiewoning positioneren achter voorgevel boerderij;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginnings-landschap (dekzand) zoals is omschreven in het landschapsontwikkellingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenland-schap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien in de vorm van sloop van minimaal 850 m2;

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 toegelicht.

Situering nieuwe woning:

De nieuwe woning komt ten noorden van de bestaande boerderij. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft.

De rooilijn van de schuurwoning is minimaal 1,5 meter achter de gevel van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de bestaande boerderij als hoofdgebouw te respecteren. Alle overige gebouwen zullen hier ondergeschikt aan moeten zijn. Het erf wordt ontsloten door een bestaand pad. Er ontstaat hierdoor geen extra inrit op de Oerdijk.

De compensatiewoning wordt aan een cluster te behouden gebouwen gevoegd. Hiermee blijft het erf compact en vormt de woning een passende overgang naar de enk. Het bijgebouw van de compensatiewoning wordt aan het hoofdvolume vastgebouwd. De woning zal een type schuurwoning zijn (eenvoudige hoofdvorm zonder aanbouwen) met ingetogen materialen die passen in de omgeving. De woning krijgt een overheersende kap dat refereert aan de moderne schuren. Op pagina 11 zijn twee visualisaties van de woning opgenomen. Nabij de tweede bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Dit bijgebouw komt grotendeels op de plek waar ook een wagenberging stond. Het nieuwe bijgebouw zal ondergeschikt aan de woning moeten zijn. Dit houdt concreet in dat het een lagere nok moet hebben en een wandbekleding van hout of een plaatmateriaal. Het bijgebouw moet aansluiting zoeken bij de reeds aanwezige karakteristieke bebouwing op het erf en mag geen opvallende kleuren of elementen bevatten. (bijvoorbeeld witte deuren of een opvallend dak). Op het dak kunnen zonnepanelen geïnstalleerd worden. De plek van het bijgebouw is logisch aangezien hier al een (veel grotere) schuur staat. Een paardekastanje zal gekapt worden. Deze boom is door de locatie direct aan de te slopen wagenberging niet toekomstbestendig uitgegroeid. Binnen het plan is ruimte om deze boom te compenseren. .

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Oerderijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de enken open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de enk weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe.

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een visuele relatie met het omliggende landschap behoudt.

De bestaande waardevolle houtsingel wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden.

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Legenda

- 1. Bestaande boerderij
- 2. Bestaande schuur renoveren
- 3. Bestaande woning
- 4. Nieuw bijgebouw 12x8 (m)
- 5. Compensatiewoning
- 6. Contouren te slopen
landschapsontsierende bebouwing
- 7. Bestaande linden
- 8. Bestaande beukenhaag
- 9. Bestaande hoogstam fruitbomen
- 10. Bestaande volwassen zomereiken
(geen eigendom)
- 11. Nieuw aan te planten
zomereiken
- 12. Aanplant streekeigen boom
te grote
- 13. Te kappen Paardenkastanje
- 14. Aanplant beukenhaag
- 15. Streekeigen onderbeplanting
onder bestaande bomen
- 16. Recht van overpad



tekeningno	103	formaat	A3	datum	10 juli 2018	project	ISL1
versie	10	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	ISL1-lvwx

EREINRICHTINGSPLAN DERDIJK 121A LETTELE
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tsmr. 06 24 48 38 28

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woning.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Oerdijk 121a staan landschapsontsiende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 867 m2 landschapsontsiende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m2 erfverharding en kuilplaten. (asfaltweg blijft behouden). Hiermee wordt de enk weer opener.

Het eindbeeld is één goed ingepast erfensemble waarbij moderne architectuur en de cultuurhistorische boerderij elkaar versterken.

4.2. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrensen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. **Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels deze beeldkwaliteitsparagraaf criteria opgenomen.** Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woning zal dus ter vervanging van de welstandsnota (landelijke gebied - open enken) de volgende criteria gelden.

Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen.
- de langzijde van de woning richting de boerderij is dicht, hier zijn geen grote ramen mogelijk;
- de cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft beeldbepalend en daarmee het hoofdgebouw op het erf, alle overige bouwwerken dienen hieraan ondergeschikt te zijn.

Detailering

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels

- Woning: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).

Kozijnen

- gedekte kleurstelling

Algemeen:

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.

Aanvullende criteria:

Zoals in hoofdstuk 4.1 is aangegeven is er vanuit stedenbouwkundige opzet gekozen om de compensatiewoning minimaal 1,5 meter achter de boerderij te situeren.

- De woning moet met de langzijde parallel aan de boerderij of de bomenrij (dus iets zuid-west gedraaid) lopen.
- De compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, referent aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.
- Tesaamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de boerderij en de bedrijfswoning één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
- het bouwvolume bedraagt maximaal ca.750 m³;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoning maximaal één bouwlaag met kap;
- tussen de boerderij en de schuurwoning mogen geen bouwwerken worden gebouwd, afrasteringen geplaatst of lijnvormige beplanting worden aangebracht. -
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm,
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie

van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;

- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak, (eventueel riet).
- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding;
- referentiebeelden zijn ter inspiratie op pagina 14 weergegeven

Bebouwingrichtlijnen

- Maximale goothoogt 4,5 meter
- maximale nokhoogte 10 meter

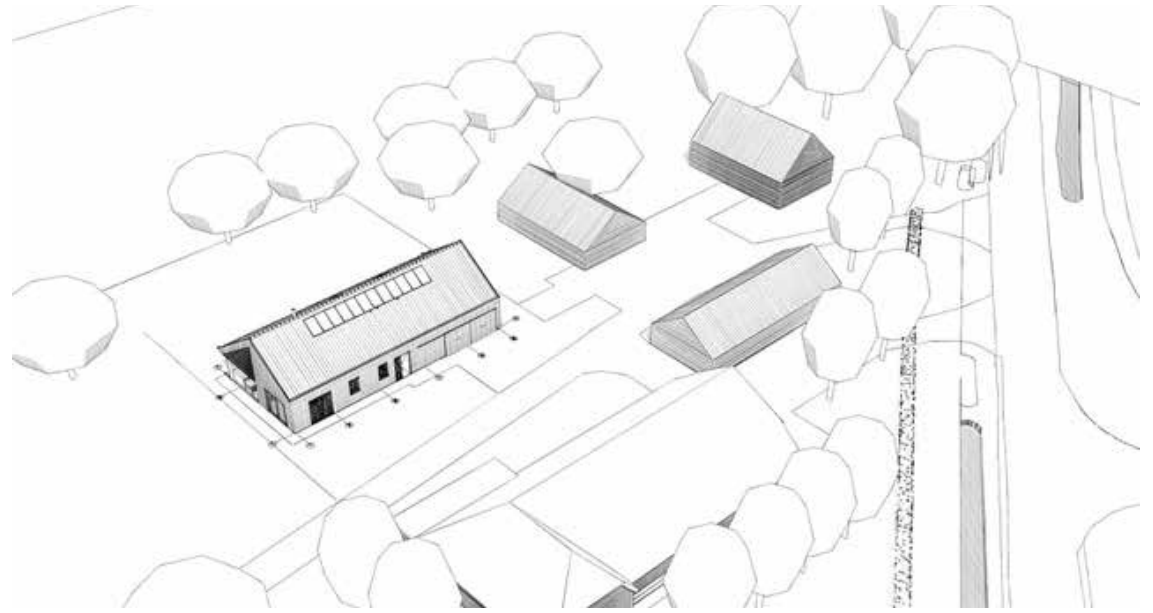
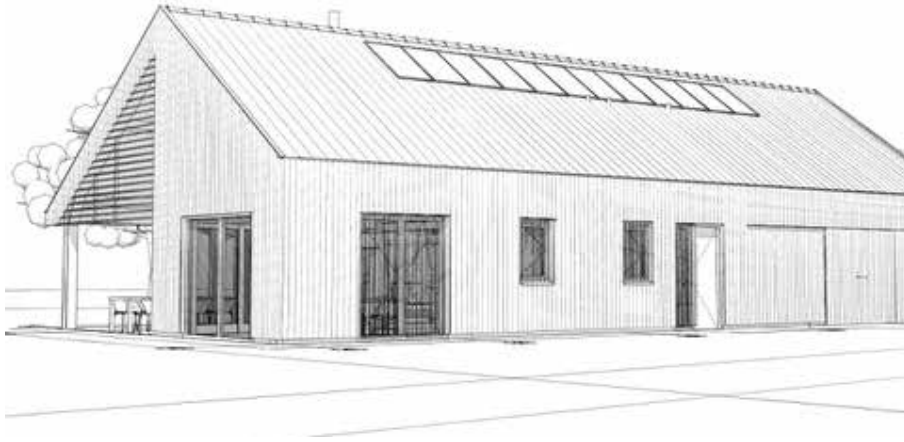
Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

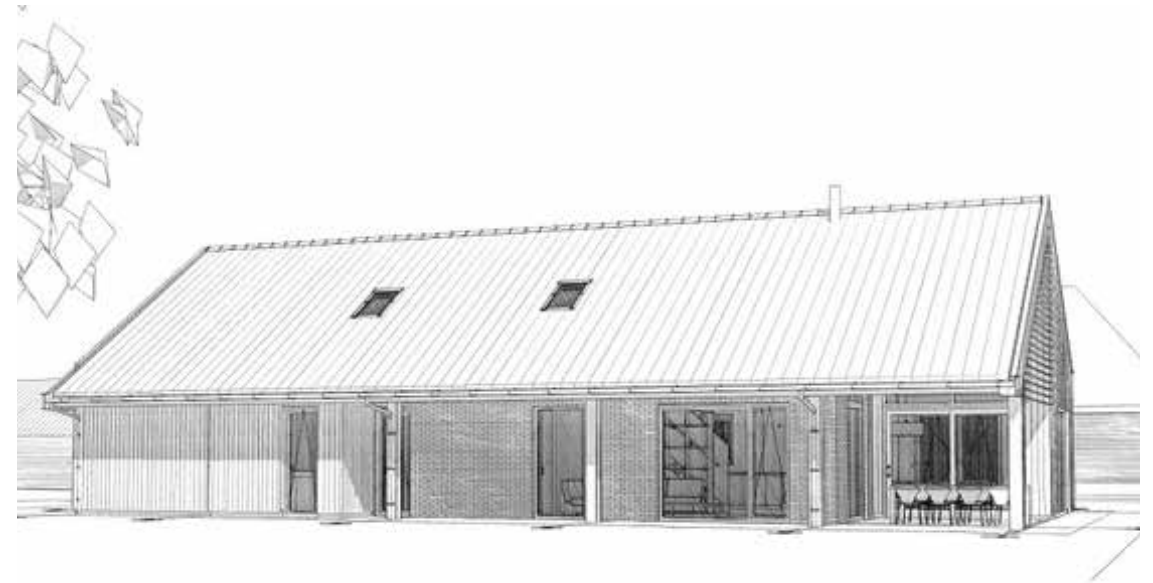
4.3. BEPLANTINGTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
11	Quercus robur	Zomereik	16-18	-	-	7
12	Tilia/Fagus/Juglans	Linde/Beuk/Noot	16-18	min. 8 meter	-	2
AANPLANT HAAG NR 15	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 (driehoek)	100%	178
16	streekeigen onderbeplanting n.t.b.	n.t.b.	80-100	1 st/m2 (driehoek)		n.t.b..

- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



IMPRESSIE SCHUURWONING





laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaande schuur renoveren
3. Bestaande woning
4. Nieuw bijgebouw 12x8 (m)
5. Compensatiewoning
6. Contouren te slopen
landschapsontsierende bebouwing
7. Bestaande linden
8. Bestaande beukenhaag
9. Bestaande hoogstam fruitbomen
10. Bestaande volwassen zomereiken
(geen eigendom)
11. Nieuw aan te planten
zomereiken
12. Aanplant streekeigen boom
le grote
13. Te kappen Paardenkastanje
14. Aanplant beukenhaag
15. Streekeigen onderbeplanting
onder bestaande bomen
16. Recht van overpad



Legenda

- 11. Te planten zomereiken
Quercus robur
Aanplantmaat 16-18 10 stuks
- 12. Te planten streekeigen boom
le grote als linde, walnoot, beuk
Aanplantmaat 16-18 2 stuks
- 15. Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100
10 stuks/ml in driehoeksverband
- 16. Aanplant streekeigen onderbeplanting
eindbeeld een gesloten element met
daarin een losse setting bomen (zomer-
eiken).
Aanplantmaat 80-100
10 stuks/ml in driehoeksverband

