



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Okkenbroekerveldweg 4 Okkenbroek

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	1549
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	22 oktober 2018
Bestandsnaam	1549-002.indd
Aantal pagina's	22

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.	beeldkwaliteitsparagraaf	16
4.3.	beplantingtabel	21

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 Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek.

De intensieve bestemming wordt opgeheven en het bedrijf gaat alleen verder met akkerbouw. Het bestaande erf zal daarom wel de agrarische bestemming behouden. Ter compensatie van de sloop van 2406 m² landschapsontsierende bebouwing (varkensstallen) en het opruimen van overtollige verharding en opslagen, kunnen twee compensatiewoningen gerealiseerd worden direct aan de Okkenbroekerveldweg. (zo vormen ze geen hinder voor het bedrijf). Daarnaast mag op het bestaande agrarische erf een bedrijfsgebouw van 486 m² 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.

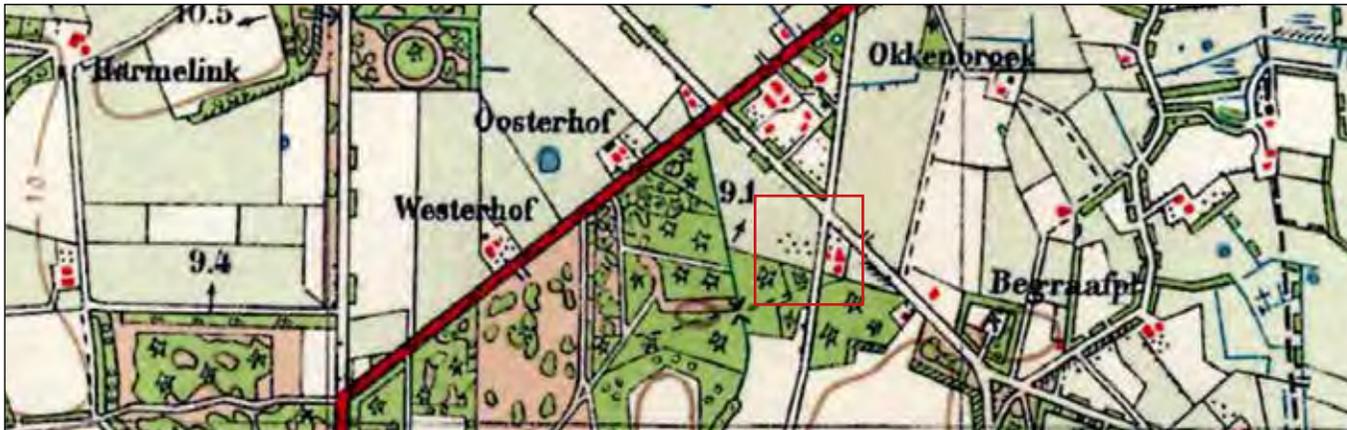


locatie plangebied en slooplocatie





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 - voor- malige - 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



agrarisch 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 hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteris- tieke verschillen tussen de landschaps-elementen: de erven met erfbeplanting; 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, attractie- parken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Over- ijssel. 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 donker- te 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 Okkenbroekerveldweg valt binnen het landschaps- ontwikkelingsplan in het deelgebied: 'Het dekzandgebied, de oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Ander- zijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

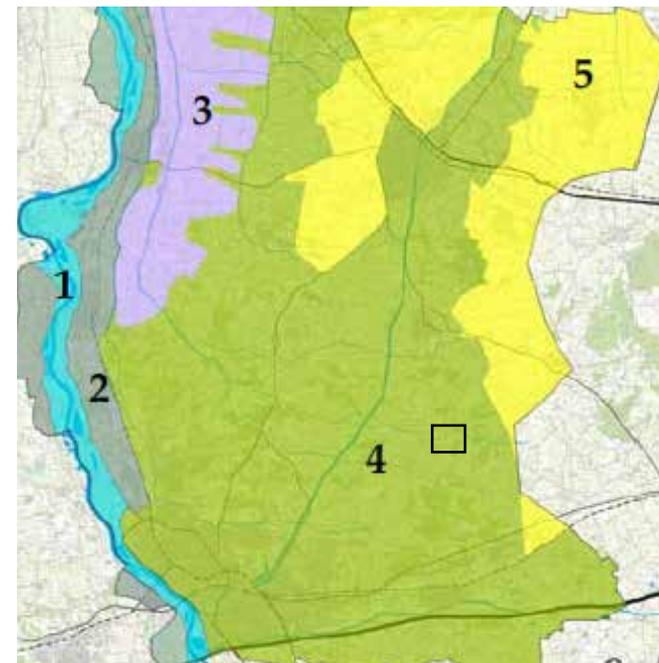
Karakteristiek van het landschap:

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

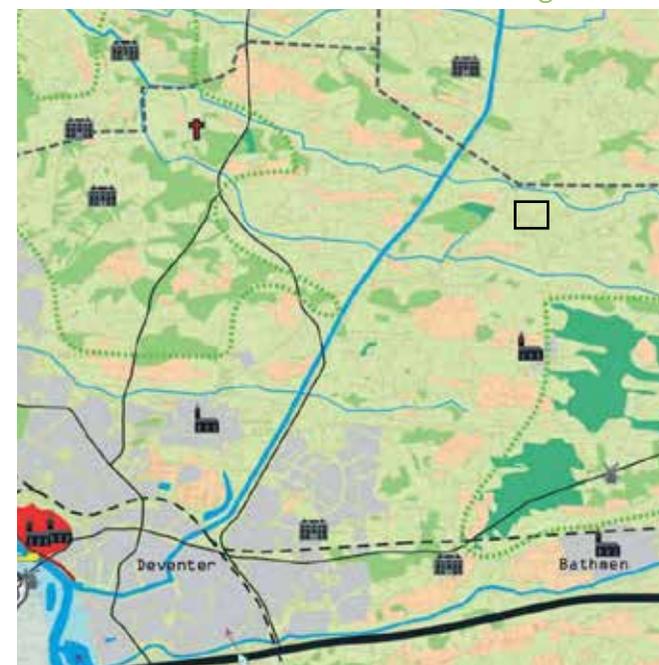
De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampen- landschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laag- ten. De grotere enken met een sterk microreliëf zijn zeer karakte- ristiek 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. Wei-



locatie erf in deelgebied 4



erf in een oud ontginningslandschap

degronden en bouwland wisselen elkaar af. De koppeling met de 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 Okkenbroekerveldweg 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 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 nabij een es. Vroeger was het landschap ten zuiden hiervan veel dicht. Nu is het een doorzicht richting de meer zuidelijk gelegen es. (zie pagina 3) Naast de te slopen stallen bestaat het erfensemble tevens uit een (woon-)boerderij en enkele agrarische opstallen ten oosten van een zandpad. Het erf kent een sterke relatie met de Okkenbroekerveldweg en wordt tevens door een nevenpad ontsloten. Daarmee vormt het met de aanwezige beplanting een ruimtelijke eenheid. De te slopen stallen staan naakt in het landschap en belemmeren een doorzicht. Met de sloop van de stallen zal er weer een waardevolle doorkijk hersteld worden.

Ten zuiden en westen van de boerderij is een bos aanwezig. Deze maakt dat de te behouden opstallen passend in het landschap staan.

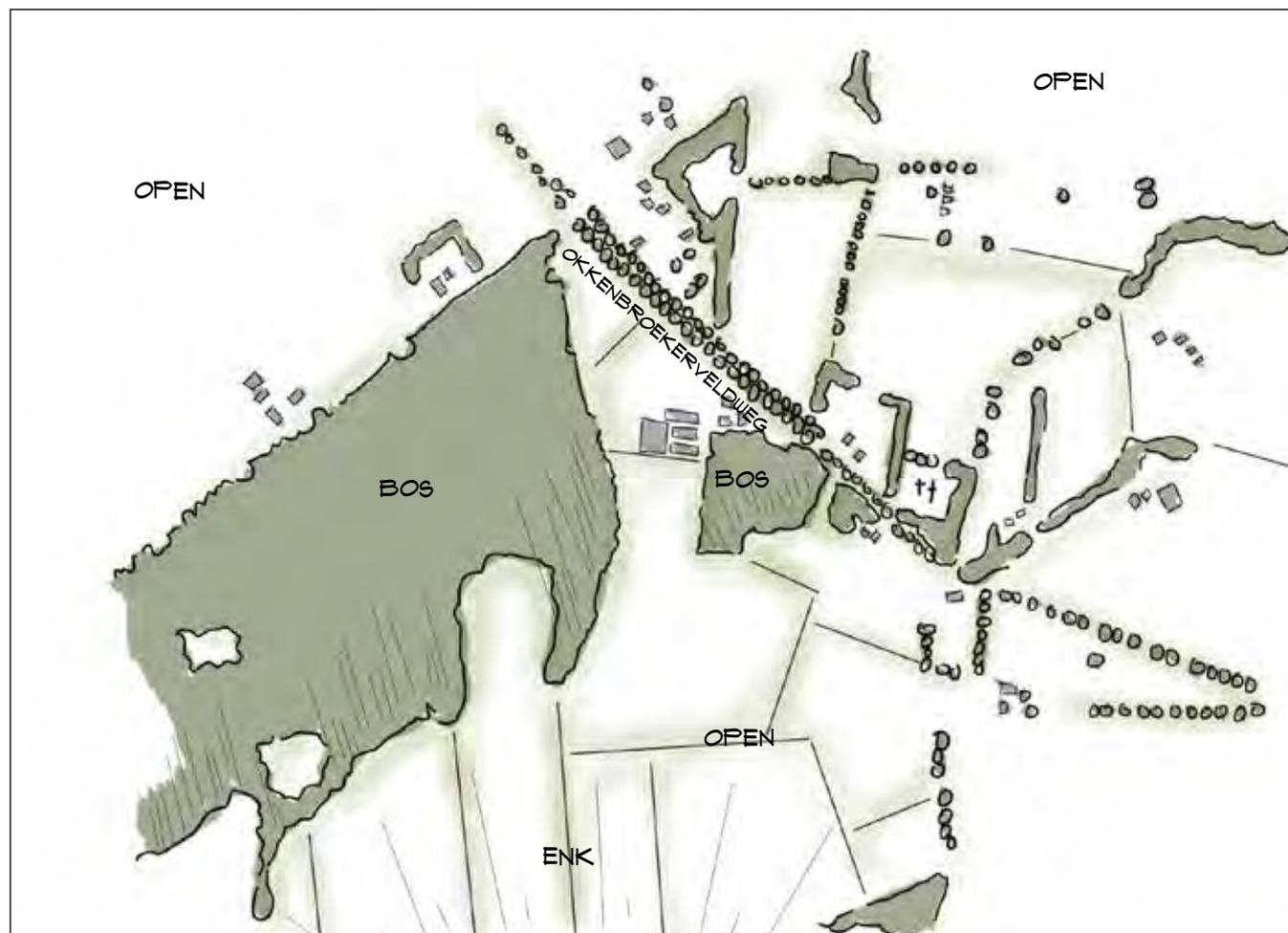
Het bestaande erf is sober en functioneel ingericht. Richting het noorden een 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting voor de boerderij en een beukenhaag als afscheiding. Richting het zuiden een centraal erf van waar de bijgebouwen ontsloten worden. Parkeren kan op het erf ten oosten van de boerderij. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. De te behouden schuren staan achter de boerderij en kennen een landelijke uitstraling.

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 en worden niet geheel afgeschermd.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster aan de rand van een enk;
- de te slopen stallen staan midden in een waardevolle doorkijk, dit in tegenstelling tot de gebiedskenmerken (open enken, dichte randen)
- 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;
- ten zuiden en oosten van het erf is bos aanwezig;
- een zandpad is als nevenontsluiting waardevol en kent een cultuurhistorische waarde;
- langs de Okkenbroekerveldweg staan wegbeplanting in de vorm van bomen.



het erf in de omgeving



bestaande erf met zicht op boerderij



te slopen opstallen belemmeren doorzicht op enk



8 bestaand zandpad als nevenpad



beoogde locatie compensatiewoningen

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 2406 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- compensatiewoning van 750 m3 en bijgebouw van 100 m2;
- compensatiewoning met inpandig bijgebouw (schuurwoning), totaal maximaal 1100 m3 ;
- nieuw bedrijfsgebouw op bestaand agrarisch erf;
- behouden agrarische bestemming.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- nieuw bedrijfsgebouw moet onderdeel blijven van agrarische erf;
- compensatiewoningen als één erf positioneren aan de Okkenbroekerveldweg;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginningslandschap (dekzand) zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) 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 compensatiewoningen:

De standaard bij rood voor rood is terugbouwen op de plek waar je ook sloopt. In dit geval wordt hier van afgeweken om de volgende redenen:

- het huidige agrarische bedrijf stopt met de intensieve varkenshouderij maar gaat verder als veehouderij/akkerbouw. De compensatiewoningen zullen dan minimaal 50 meter uit het bouwvlak gesitueerd moeten worden;
- zodra de varkensstallen gesloopt zijn ontstaat er weer een doorzicht richting de enk, hier moet rekening mee gehouden worden;
- de erven langs de Okkenbroekerveldweg kennen een sterke relatie met de weg, er komen geen erven 'midden' in het landschap voor.

In nauw samenspraak met de gemeente is er voor gekozen om de compensatiewoningen als één erf direct aan de Okkenbroekerveldweg te positioneren. Daarbij wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden. Al wordt er niet ter plekke teruggebouwd de landschapkenmerken kunnen wel versterkt worden. Al met al zal de ruimtelijke kwaliteit meer toenemen als de woningen op de beoogde locatie worden gebouwd dan op de slooplocatie. De woningen vormen een nieuw erf in het landschap en zullen evenals de bestaande erven een eenheid moeten vormen. Dit komt tot uiting door één ontsluiting aan te leggen en middels een centraal erf de woningen te ontsluiten. Op het erf kan één landelijke woning worden gebouwd met een apart bijgebouw en één schuurwoning. Hiermee blijft het landelijke karakter behouden.

Nieuw bedrijfsgebouw

Aan de westzijde van het bestaande agrarische bedrijf kan een bedrijfsgebouw van ca. 486 m2 gerealiseerd worden. Deze schuur zal niet geheel afgeschermd worden met groen maar enkel verzacht worden door bomen. Het volume moet een agrarisch silhouet krijgen en sober uitgevoerd worden met materialen die passen in het landschap. [[Dit houdt in dat het een gedekte kleurstelling moet hebben zonder opvallende details (bijvoorbeeld witte roldeuren/regenpijpen etc.) Sfeerbeelden zijn op pagina 20 opgenomen.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Okkenbroekerveldweg 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 landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een houtsingel voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe. Zicht van het bestaande wandelpad op het erf wordt hiermee afgeschermd. Op het erf zullen vrijstaande bomen komen. 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 de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen heesters massa gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf open.

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. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen.



DE
ERF
ONTWIKKELAAR

ROOD VOOR ROOD OKKEBROEKERVELD WEG 4 OKKEBROEK

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl

tekeningo	1 (3)	formaat	a3	datum	12 maart 2018	project	1549
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1549-1.vwx

Legenda

1. Compensatiewoning 1 met inpandig bijgebouw 1 (75 m²)
3. Compensatiewoning 2
4. Bijgebouw 2 (75 m²)
5. Aanplant zomereik
6. Aanplant zilverlinde
7. Aanplant walnoot
8. Aanplant houtsingel (5m breed)
9. Centraal erf (keren/parkeren)
10. Wandelpad (bestaand)
11. Eikenhouten palen met glad draad



DE
ERF
ONTWIKKELAAR

ROOD VOOR ROOD OKKENBROEKERVELD WEG 4 OKKENBROEK

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 66 26 26

tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1 : 500
datum	12 maart, 2018	door	herbert
project	1549	bestand	1549-1.vwx



Legenda

1. Te slopen stallen
2. Aan te planten zomereiken
3. Nieuw te bouwen bedrijfsgebouw
4. Bestaande inrichting tuin behouden
5. Bestaand zandpad behouden

tekeningno	1 (3)	format	a3	datum	12 maart 2018	project	1549
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1549-1.vwx

ROOD VOOR ROOD OKKEBROEKERVELDWEG 4 OKKEBROEK

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl t: 06 24 38 33 23

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. 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 en nabij het bestaande erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, door de sloop van de opstallen wordt een zichtlijn hersteld waarmee een doorzicht op de enk hersteld wordt. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen zal enige verdichting van het landschap tot een minimum blijven.

Eigen belang en maatschappelijk belang

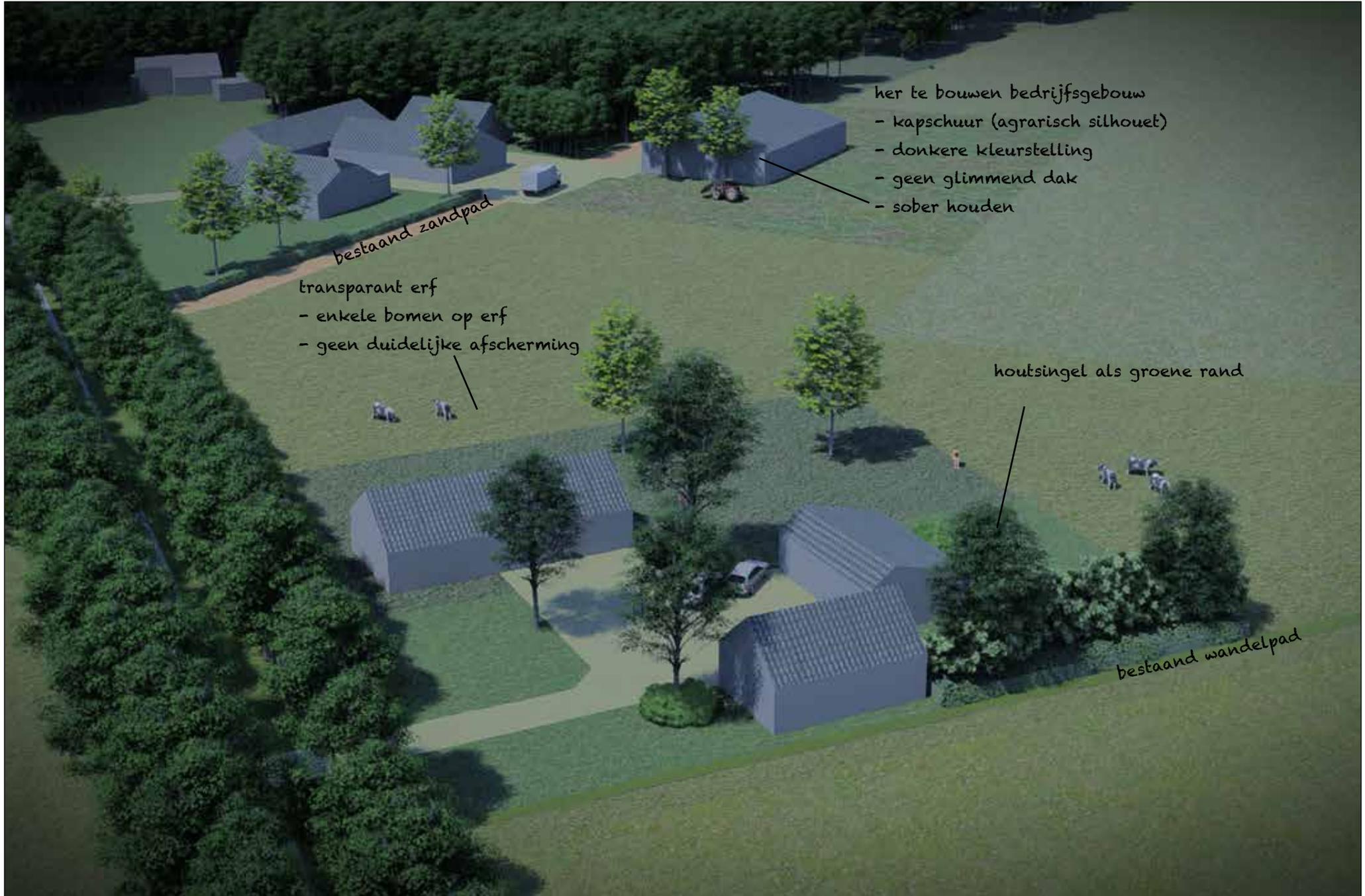
Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Okkenbroekerveldweg 4 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties 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 2406 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m² erfverharding. (zandpad blijft behouden).

Het eindbeeld is een goed ingepast bestaand erf waarbij het agrische karakter behouden blijft. Door de duidelijke tweedeling van 'voor' en 'achter' erf blijft de cultuurhistorische waardevolle boerderij het belangrijkste volume op het erf. De compensatiewoningen vormen een erf op zich dat transparant blijft en een moderne landelijke uitstraling krijgt. Het past in het buitengebied van Okkenbroek.





bijgebouw compensatiewoning 1.
- ondergeschikt aan woning
- landelijke uitstraling
- materialen die mooi verouderen
(hout/zink/metselwerk)

compensatiewoning 1.
- landelijke architectuur
- hoofdgebouw op het erf

compensatiewoning 2.
- schuurwoning
- bijgebouw inpandig
- ondergeschikt aan hoofdgebouw
- eenvoudige hoofdvorm
- mooie materialen

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. Er kunnen twee compensatiewoningen worden gebouwd. Één woning in een modern landelijke stijl met een apart bijgebouw, en één schuurwoning met inpandig bijgebouw.

1. Landelijke woning met bijgebouw (sfeerbeelden zie pagina 18)

Vorm

- Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
- woning dient te zijn voorzien van een dakoverstek;
- traditionele kapvorm;

Detailering

- Sobere detailering.

Materiaalgebruik:

Gevels

- baksteen/hout;

Dak

- pannen/riet;

Kleurgebruik

Gevels

- rood/roodbruin;

Dak

- rood/grijs/zwart;

Kozijnen

- gebroken wit of een gedekte kleurstelling (antraciet of groen), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

Aanvullende criteria:

- locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- het volume van deze woning bedraagt max. 750 m³
- op dit perceel is een vrijstaand bijgebouw met een totaal oppervlak en volume mogelijk van maximaal 100 m² en maximaal 300 m³ mits passend en afgestemd op de beeldkwaliteit van het gehele plan;
- bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter, een maximale goothoogte van 3 meter en een dakhelling van 20-55 graden.
- het bijgebouw staat haaks op de woning volgens het inrichtingsplan;
- de woningen moet een architectonische eenheid vormen met de schuurwoning en de omgeving, het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren met één erftoegang vanaf de Okkenbroekerveldweg, (volgens inrichtingstekening);
- de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- de kap wordt gekenmerkt door een dominante hoofdvorm;
- de nokrichting van de woning is parallel aan de Okkenbroe-

kerveldweg, de hoofdentree van de woning is in de zijgevel richting het centrale erf;

- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding.
- referentiebeelden zijn op de volgende pagina opgenomen.

2. Schuurwoning

Vorm

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudig volume met een zadeldak;
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg worden in beeld visueel gesloten;
- de landelijke woning vormt 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

Aanvullende criteria:

- Locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- de woning moet met de langzijde haaks op de landelijke woning komen (zie inrichtingsplan).
- de compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, referent aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.
- tesamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de landelijke woning 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 750 m³;
- aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapt buitenruimte gerealiseerd worden;
- geen overstekken aan de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoning maximaal één bouwlaag met kap;
- tussen de landelijke woning 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;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
- bij voorkeur een abstracte en moderne architectuur passend bij het erf en de opstallen, zie ook de referentiebeelden.
- referentiebeelden zijn ter inspiratie op pagina 14 weergegeven

manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Bebouwingrichtlijnen

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

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architect op een vernieuwende



LANDELIJKE WONING





SCHUURWONING





BEDRIJFSGEBOUW



4.3. BEPLANTINGTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
5,6,7 (1E GROTE BOMEN)	Quercus/ Tilia/Fagus/Juglans	Zomereik/Linde/Beuk/Walnoot	16-18	-	-	7
8	streekeigen onderbeplanting n.t.b.	n.t.b.	80-100	1 st/m2 (driehoek)		n.t.b..
	minimaal 5 meter breed als op tekening					

- 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.



laat plannen groeien



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	12 maart 2018	project	1549
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1549-1.vwx



Legenda

- 1. Te slopen stallen
- 2. Aan te planten zomereiken
- 3. Nieuw te bouwen wagenberging
- 4. Bestaande inrichting tuin behouden
- 5. Bestaand zandpad behouden

486 m²



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	12 maart 2018	project	1549
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1549-1.vwx

ROOD VOOR ROOD OKKENBROEKERVELD WEG 4 OKKENBROEK

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

Legenda

1. Compensatiewoning 1 met inpandig bijgebouw 1 (75 m²)
3. Compensatiewoning 2
4. Bijgebouw 2 (75 m²)
5. Aanplant zomereik
6. Aanplant zilverlinde
7. Aanplant walnoot
8. Aanplant beukenhaag max. 2 m. hoog
9. Centraal erf (keren/parkeren)
10. Wandelpad (bestaand)
11. Eikenhouten palen met glad draad

