



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Diepenmarsweg 2/2a Bathmen

erfontwikkelaar

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

1641

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

11 november 2020

Bestandsnaam

1641-01-RKP03.indd

Aantal pagina's

19

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

INHOUDSOPGAVE

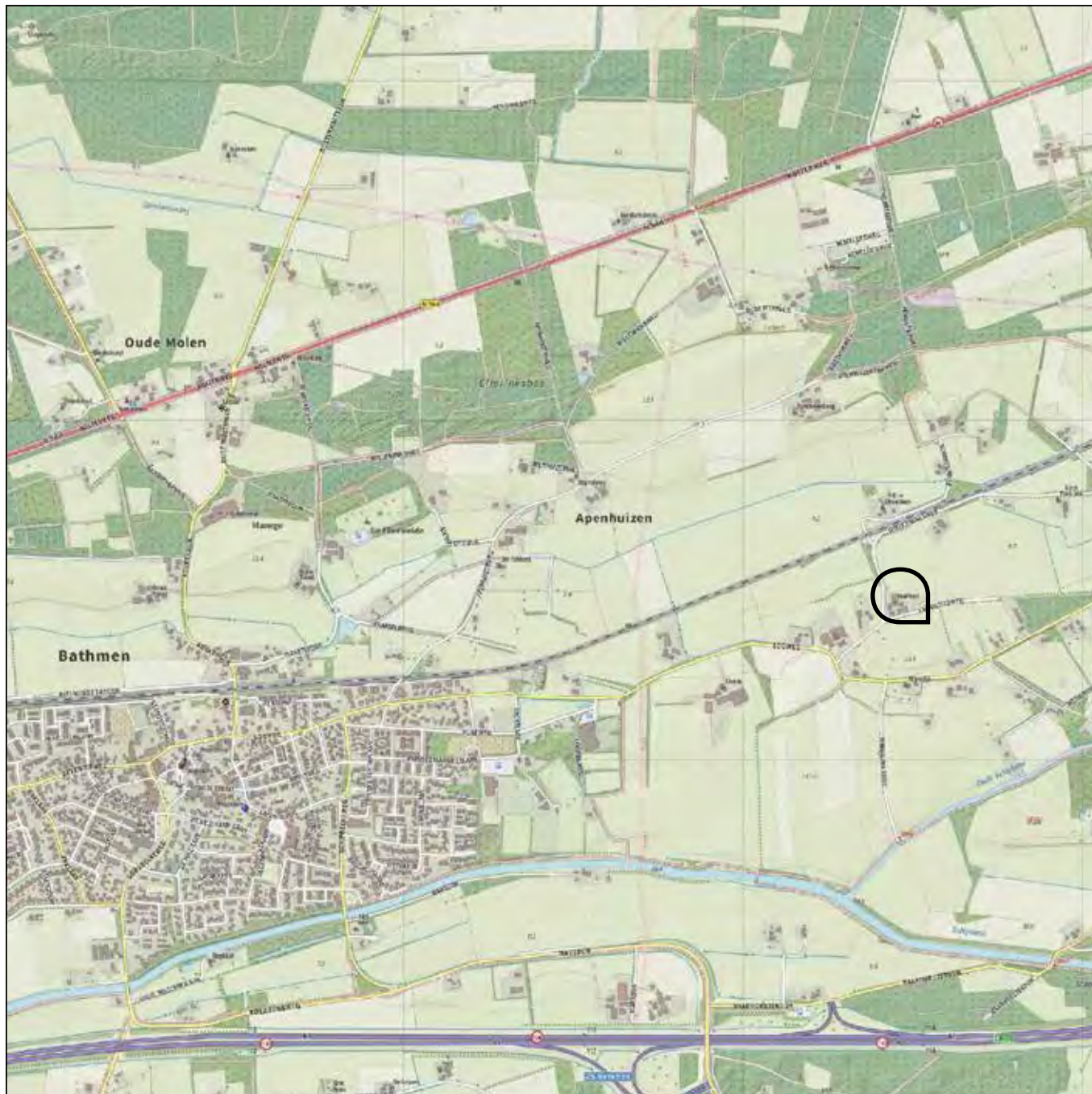
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente deventer	4
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.4.	samenvatting kgo	10
4.5.	beeldkwaliteitsparagraaf	14

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Diepenmarsweg 2/2a te Bathmen. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (1076m²) en middels de rood voor rood regeling een bouw-kavel genereren. De bestaande woning kent een dubbele wooneenheid. Deze zal herbestemd worden tot één woon-eenheid. Dit maakt dat er nog een woning gerealiseerd kan worden op het erf. Deze twee nieuwe woningen zullen aansluitend op het bestaande erf worden gepositioneerd en volgens de één erfgedachte worden ingepast

De gemeente Deventer wil hier middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 1076 m²) en deels door het extra investeren in het landschap.

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



locatie plangebied en slooplocatie



Het erf was in gebruik als melkveehouderij. Initiatiefnemer heeft het bedrijf gekocht om de gronden samen te voegen met het eigen melkveebedrijf. De stallen kennen daarvoor geen gebruikswaarde meer. Om verrommeling te voorkomen is gekozen om de stallen op deze locatie te slopen en het erf te bestemmen tot wonen. De bestaande ligboxenstal en de wagenberging (1076 m²) zullen gesloopt worden. In samenspraak met de gemeente Deventer is gekozen om de woningen ten noordoosten van de te slopen opstallen te bouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt betrokken in de plannen en zal tevens landschappelijk goed ingepast moeten worden. Het erf moet zich als eenheid blijven presenteren.

bestaande erf



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. Bestaande 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

Toelichting:

Dekzandvlakte en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het 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.

2.2. GEMEENTE DEVENTER

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Deventer

Het erf aan de Diepenmarsweg valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: 'De Dekzandruggen met 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.

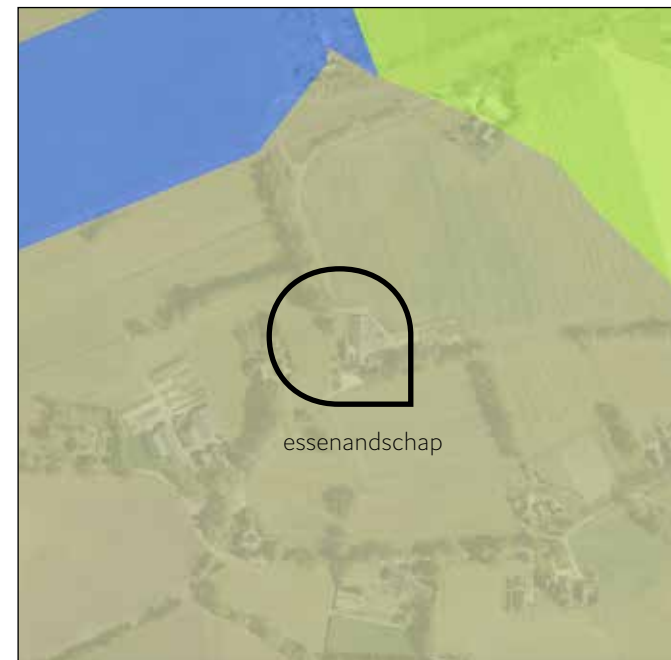
Karakteristiek van het landschap:

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenland-
schap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de
karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te
verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (pas-
send binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien
het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat
landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de
ruggen zijn beplant.

Karakteristiek

Rug verdicht met landschapselementen als bosjes,
landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire
bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);

Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende
doorkijkjes;

Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;

Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend
toegepast, aansluitend aan open karakter;

Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven,
soms over erf;

Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er
sprake is van doorgaande historische structuren;

Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan
omgeving aan.

Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene
achtergrond;

Knooperven;

Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke
erfgrenzen);

Zandwegen;

Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met
houtwallen;

Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een
steilrand;

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.

Visie:

Het landschap rondom de Diepenmarsweg 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. 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.



wensbeeld landschap vanuit visie Dekzandruggen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De te slopen stallen maken onderdeel uit van een cluster gebouwen in het landschap. Vroeger was het landschap kleinschaliger. Veel groenelementen zijn verdwenen. De noordelijk gelegen gronden waren lange tijd nog niet in gebruik voor de landbouw aangezien deze destijds erg nat waren. Naast de te slopen stallen bestaat het erfensemble tevens uit een woning met schuur. Deze woning (met schuur) blijft behouden maar zal wel in het plan opgenomen worden.

Het erf kent een sterke relatie met de Diepenmarsweg doordat de woning met de langszijde dicht op de weg staat. Het erf wordt echter ontsloten middels het zuidelijk gelegen zandpad de Vaanholtsweg.

Het bestaande erf is sober en functioneel ingericht. Richting het westen een 'voor' erf met enige sierbeplanting. Richting het zuiden en oosten een centraal erf van waar de bijgebouwen ontsloten worden.

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 essen 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 es op de overgang naar een lager gelegen natter wettinglandschap (noorden)
- de schuren zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde en de esthetische verschijning
- de erven kennen een verstrooide opbouw veelal wel georiënteerd op de weg
- de woning is cultuurhistorisch gezien niet waardevol
- bestaande ontsluiting op de Vaanholtsweg en de Diepenmarsweg
- de noordzijde van het erf is open
- het zandpad is als nevenontsluiting waardevol en kent een cultuurhistorische waarde;
- er is veel wegbeplanting aanwezig



zicht op het erf vanaf de Diepenmarsweg



zicht op het erf vanaf de Diepenmarsweg ter hoogte van het spoor

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

bouw twee nieuwe woningen
twee inritten behouden
slopen oude stallen en opruimen kuilvoeropslagen
behouden bestaande structuurdragende gebiedseigen
beplanting

Uitgangspunten gemeente:

het erf moet zich als eenheid blijven presenteren
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
essenlandschap zoals is omschreven in het
landschapsontwikkelingsplan .

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
(essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing,
(hier wordt in hoofdstuk 4.2. apart op ingegaan)



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering woningen

Het erf aan de Diepenmarsweg is momenteel summier landschappelijk ingepast. Door de jaren heen is beplanting verdwenen en is het erf functioneel ingericht. Na de sloop van de stallen zullen er twee compensatiewoningen gebouwd worden. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grensen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoningen blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

Er is gekozen om twee verschillende typen woningen te realiseren. De meest noordelijke woning zal een landelijk karakter kennen en daarbij het hoofdgebouw op het erf zijn. De meest zuidelijke woning wordt een schuurwoning waardoor er geen 'woonwijk' ontstaat maar het agrarische karakter behouden blijft. De modern landelijke woning krijgt een apart bijgebouw en de schuurwoning een inpandig bijgebouw. Hiervoor is gekozen omdat op een boerenerf de gebouwen vaak ook verschillen van vorm en type. Daarbij mogen gebouwen enige massa hebben. Tesaamen met het aan te leggen groen vormt het een eenheid.

Als toetsingskader is in hoofdstuk 5 een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om

de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en struweel het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Diepenmarsweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De erven in het essenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door meerdere inritten. Deze inrit is dan voorzien van begeleidende beplanting. Veelal zien we wel een hoofdentree naar het 'voor erf' en een nevenonstluiting naar het 'achter erf' (veelal een koepad of een kavelpad).

Om enige privacy te behouden zal op het erf struweel aangebracht worden. De huidige woning wordt vanaf de Diepenmarsweg afgeschermd met een gemengde wilde haag. Hiermee krijgt de modern landelijke woning meer aandacht en wordt het daardoor het hoofdgebouw op het erf. De schuurwoning daarentegen zal vanuit de omgeving te zien zijn. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. Dit zijn zwarte elzen of lindes/noten. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor. De bomenrij aan de Vaanholtsweg zal behouden blijven en richting de Diepenmarsweg aangevuld worden. Tussen de bomen door wordt dan de bestaande en de nieuw te bouwen woning ontsloten.

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

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. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

aanvullen bomenrij langs Vaanholtsweg

aanleg wilde haag tussen Diepenmarsweg en bestaande woning waarmee accent op het voor erf komt (noorden);

aanleg struweel op grens bestaande woning en schuurwoning

aanleg beukenhaag rondom tuin landelijke woning

aanleg vrijstaande bomen op het erf

4.3. 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 een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein. De impact op de omgeving kan als negatief ervaren worden in de verspreide positionering van de gebouwen. (buiten de oorspronkelijke bebouwingscontouren).

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Diepenmarsweg 2/2a staan landschapsontsierende 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 kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal als eerste bestaan door het slopen van 1067 m2 landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m2 erfverharding en kuilplaten. Gezien de verspreide positionering van de gebouwen is er gekozen

om extra te investeren buiten het erf in landschapselementen. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan wordt met name het verdichten met groen langs de randen van de essen als welkome ontwikkeling omschreven.

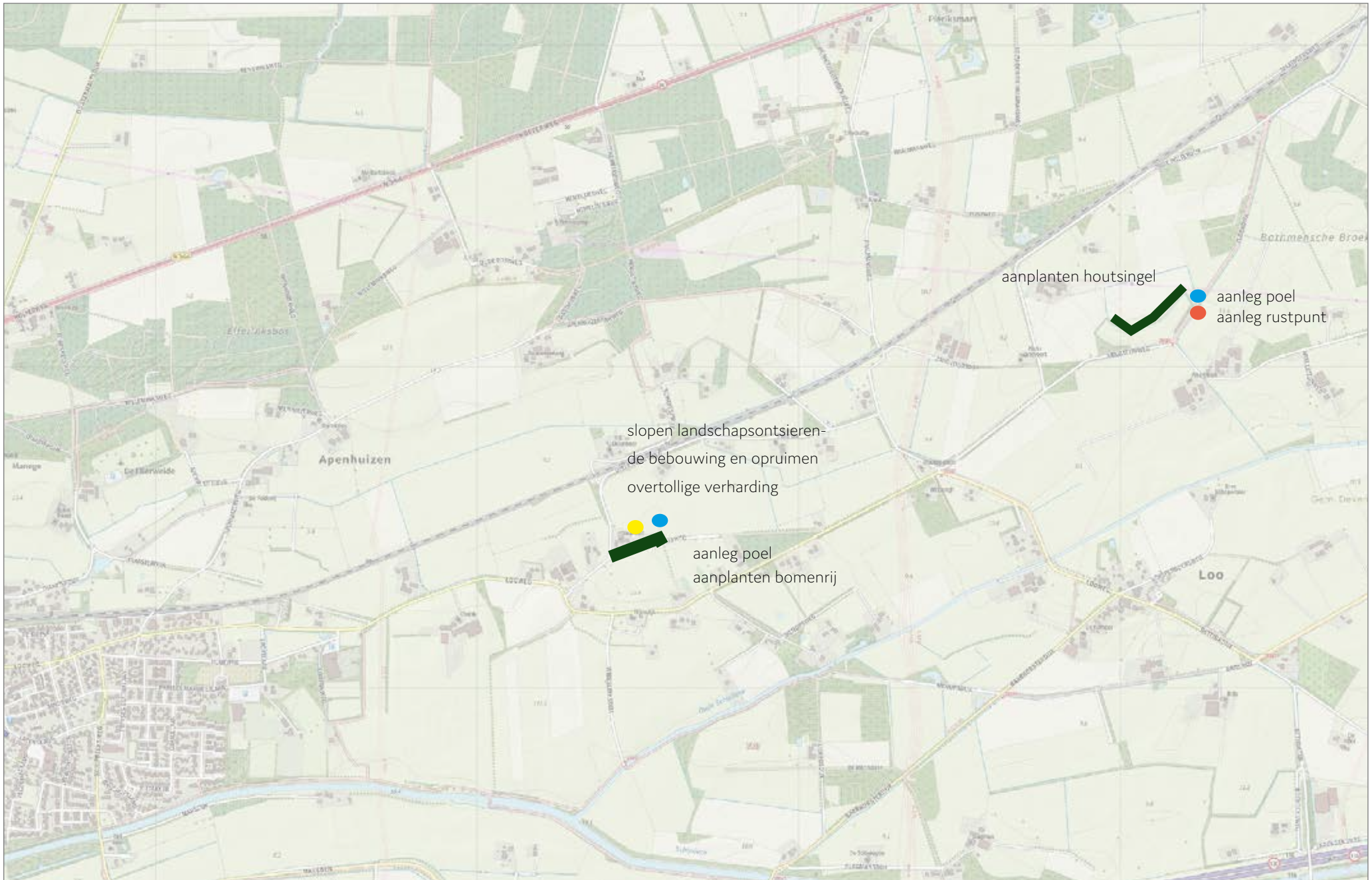
Gekozen is om langs de Vaanholtweg extra bomen aan te planten waarmee de oorspronkelijke structuur weer hersteld wordt. Ook wordt er een poel op een laag deel van het oostelijke perceel gegraven. Dit heeft een positief gevolg voor de biodiversiteit en de ecologische verbinding. (zie pag. 11)

Tevens wordt er aan de Arkelsteijnweg op eigendom van initiatiefnemer een oude houtsingel hersteld en een bestaande gerevitaliseerd. Dit houdt in dat de houtsingel uitgedund wordt en opnieuw wordt voorzien van gebiedseigen onderbeplanting. Daarbij worden oude landschapsstructuren hersteld wat eveneens ten goede komt aan de ecologische waarde in het gebied. Het perceel ligt erg laag en is nat en gezien de incurante vorm minder geschikt voor landbouw. Initiatiefnemer zal daarom op het perceel een poel graven waarmee de biodiversiteit toeneemt. Tevens zal bij de poel een rustpunt worden gemaakt waarmee de investering ook zichtbaar wordt. Het rustpunt wordt sober ingericht met een zitbank.

Op de volgende pagina zijn historische kaarten weergegeven van de beoogde elementen. Daarbij zijn de landschapsmaatregelen opgenomen op pagina 12.

4.4. SAMENVATTING KGO

sloop 1067 m2 landschapsontsierende bebouwing
saneren 1000 m2 verharding op en nabij het erf
aanplant extra bomen langs Vaanholtweg
graven van een poel op het perceel ten oosten van het plangebied
herstel houtsingels aan de Arkelsteijnweg
graven van een poel op het perceel aan de Arkelsteijnweg
realiseren van een rustpunt nabij de poel



overzicht tegenmaatregelen kwaliteitsimpuls groene omgeving



Legenda

1. Aanplant Zomereiken - *Quercus robur*
Aanplantmaat 16-18 totaal 11 stuks
Plantafstand 8-10 meter
Eén doorgang overhouden van maximaal 20 meter

Eindbeeld is een saneengesloten bomenrij langs het Vaanholtpad

2. Aanleg pool van 20x30 meter
Noordzijde talud van 1:5
Zuidzijde talud 1:1
Minimaal 2,5 meter diep



oorspronkelijke bomenrij wordt weer hersteld langs de Vaanholtweg



Legenda

1. Bestaande beplanting afzetten met uitzondering van overstaande zomereiken.
Aanbrengen onderbeplanting van:

Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 20%
 Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
 Prunus padus - 20%
 Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
 Viburnum opulus - Gelderse roos 20%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed.
 Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting
 aanplanten in groepen van 5

2. Aanplant houtsingel

Quercus robur - Zomereik 10%
 Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 15%
 Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
 Prunus padus - 20%
 Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
 Viburnum opulus - Gelderse roos 15%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed.
 Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting
 aanplanten in groepen van 5

3. Aanleg poel van 20x30 meter
Noordzijde talud van 1:5
Zuidzijde talud 1:1
Minimaal 2,5 meter diep

4. Zitplek met houten bank in halfverharding (boomsnippen/schelpen) of kort gras



herstel van houtsingel en realiseren poel met zitplek aan de Arkelsteijnweg/Zegendijk

4.5. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen 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.



locatie modern landelijke woning

Algemene criteria:

De modern landelijke woning is georiënteerd op de Diepenmarsweg en dient zich als hoofdgebouw te presenteren

de modern landelijke woning heeft een representatieve voorgevel en zijgevel aan de west- en noordzijde.

de modern landelijke woning met de schuur op het erf vormen één ensemble (familie in architectuur);

de woning moet een eigen identiteit kennen;

zonnepanelen kunnen op de daken of binnen de contouren van het nieuwe erf, bij een grondopstelling niet hoger dan 1 meter en afgeschermd met een beukenhaag.

Vorm:

Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;

woning dient te zijn voorzien van een dakoverstek;

traditionele kapvorm.

de woning kan een accent in de vorm

krijgen om de voorzijde (noorden) en de achterzijde (zuiden) te accentueren

Detailering en materiaalgebruik:

traditioneel materialen zoals bakstenen in bruinroodtinten, antraciet- of mangaankleur voor ondergeschikte bouwdelen als trasraam, keimwerk in warm wit of zandkleur,

rabatdelen/gepotdekseld hout in gedekte kleurstelling of natuurlijke kleur

andere materialen altijd onderdanig en architectonisch in samenhang met de genoemde hoofdmaterialen;

in alle gevels van de modern landelijke woning worden dezelfde soort baksteen en of keimwerk en kleur gebruikt ;

op dit perceel is een vrijstaand bijgebouw mogelijk volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan;

de nieuwe bijgebouwen (of bijgebouw) staan binnen de contouren van het erf;

de woning moet een architectonische eenheid vormen met de omgeving;

de woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap;

de nokrichting van de woning is overeenkomstig

met de Diepenmarsweg zoals op het erfinrichtingsplan is afgebeeld

de hoofdentree van de woning is richting de Diepenmarsweg (westen) of gericht naar de inrit/ erfopgang;

de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, omtimmerde goten zijn tevens toegestaan;

rieten daken met druiplijn zijn ook toegestaan;

de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving;

dakramen vormen ondergeschikte elementen in het dakvlak;

dakkappellen zijn toegestaan mits deze in verhouding tot de woning zijn vormgegeven;

de schoorsteen dient in de nok uit te komen of als architectonisch element zijn meegenomen in het ontwerp;

de gevels zijn sober in opzet, metselwerkbanden in afwijkende kleuren of sier metselwerkverbanden zijn mogelijk, maar overheersen niet het beeld;

het gebruik van dakbedekking zonder reliëf is niet toegestaan, tenzij dit bestaat uit natuurlijk riet of glas in een normale toepassing en ondergeschikt

in het dakvlak;

het kleurgebruik is traditioneel en gedekt, witte gevels zijn toegestaan. Het kleurgebruik is traditioneel en passend in het landelijk gebied. Dakpannen in gesmoord blauw-grijze kleur of oranje/rood;

de kozijnen en houtwerk in wit, groen of antraciet, indien anders dan architectonisch passend bij de kleurschakering van de gevels/dak.

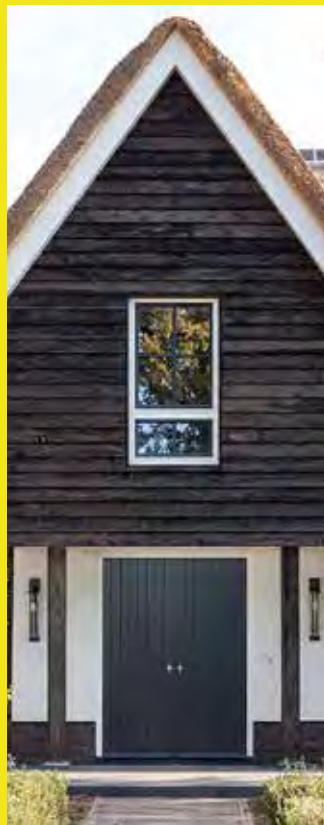
er is aandacht voor een goede samenhang tussen diverse materialen (kozijnen/ houtwerk) in relatie tot de gevels e.d;

geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding;

vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur iets nieuws toevoegt aan het landschap, maar wel deze criteria volgt.

Op pagina 15 zijn sfeerbeelden opgenomen.



referentiebeelden voor de landelijke woning



locatie modern schuurwoning

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 noorden visueel gesloten;

de landelijke woning vormt het hoofdgebouw de schuurwoning is hier qua vorm en verschijning onderdanig aan

Detailering

Sobere detailering;

geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

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

Kozijnen gedekte kleurstelling

de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;

Aanvullende criteria:

Locatie volgens inrichtingstekening evenwijdig aan de

Vaanholtsweg de woning moet met de langzijde haaks op de landelijke woning komen (zie inrichtingsplan).

de zuidelijke woning moet een schuurwoning zijn, refererent aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.

tesamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de landelijke woning en de bestaande 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.

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 overkapte 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 worden geplaatst en/of lijnvormige beplanting worden aangebracht.

afscherming tussen de woningen moet 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 tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;

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

zonnepanelen kunnen op de daken of binnen de contouren van het

nieuwe erf, bij een grondopstelling niet hoger dan 1 meter en afgeschermd met een beukenhaag.

Bebouwingrichtlijnen

Maximale goothoogt 4,5 meter

maximale nokhoogte 10 meter

Vernieuwende architectuur

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

Op pagina 17 zijn sfeerbeelden opgenomen.



referentiebeelden voor de schuurwoning

sfeerbeelden erfinrichting



struweel op het erf als passende afscherming



bomen op het erf



referentie wilde haag



referentie verharding op erf

erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande inrit
4. Te slopen opstallen
5. Bestaande zomereiken
6. Compensatiewoning (boerderij) met apart bijgebouw
7. Compensatiewoning (schuurarchitectuur) met bijgebouw en dak voor zonnepanelen
8. Struweel van:
Acer campester - Esdoorn 25%
Ligstrum vulgaris - Wilde liguster 20%
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%
Amelanchier lamarckii - Am. krentenboompje 20%
Corylus avallana - Gewone hazelaar 10%

aanplantmaat 80-100

1 st/m2 aanplanten in groepen van 5
eindbeeld is een gesloten struweel

9. Aanplant *Alnus glutinosa* - Zwarte Els
Aanplantmaat 14-16
Totaal 9 stuks

10. Aanplant *Tilia vulgaris* - Hollandse linde
Aanplantmaat 16-18

11. Aanplant *Juglans regia* - Walnoot
Aanplantmaat 16-18

12. Ruimte om te (par-)keren

13. Geschoren haag van beuk

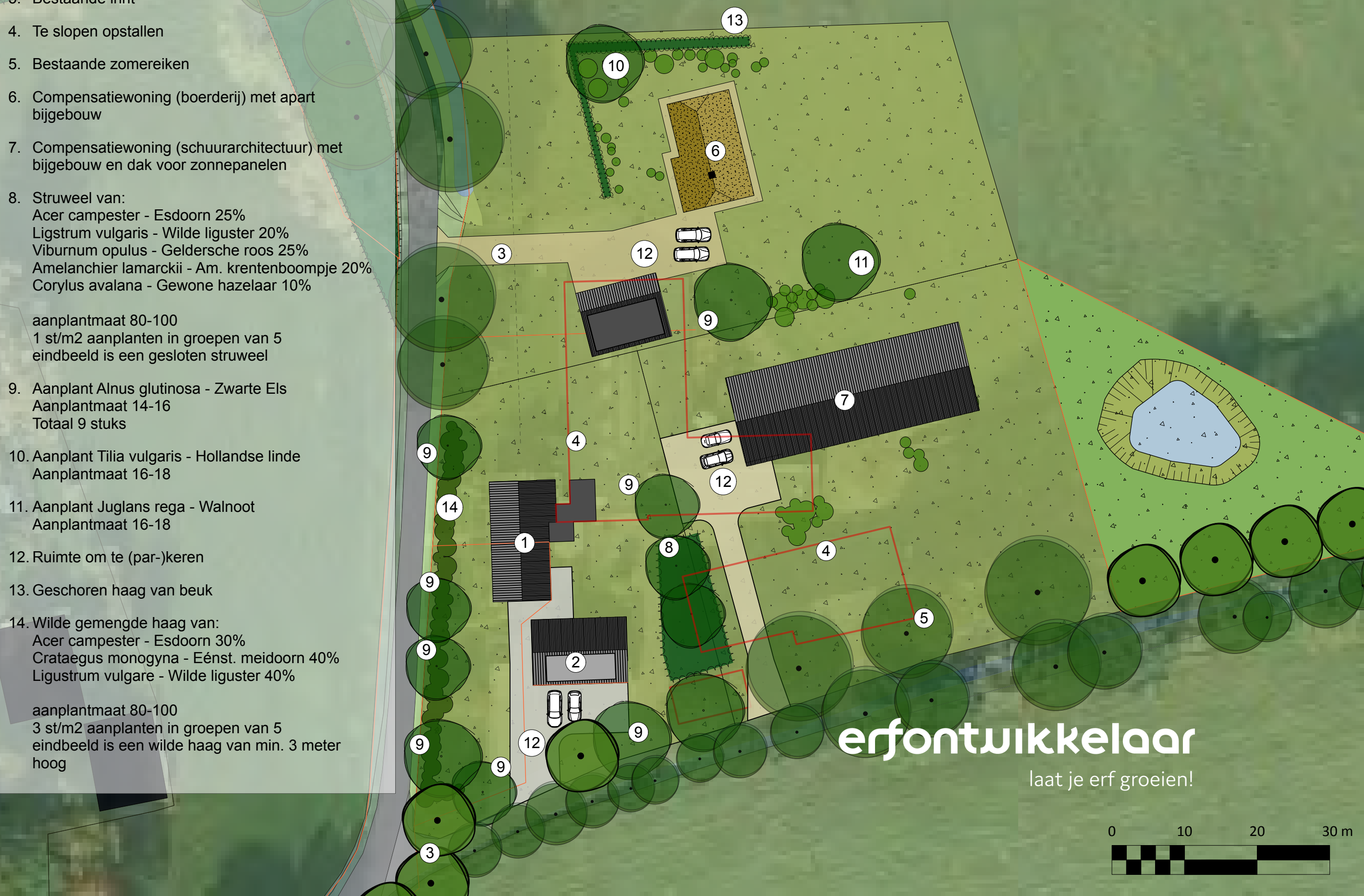
14. Wilde gemengde haag van:
Acer campester - Esdoorn 30%
Crataegus monogyna - Eénst. meidoorn 40%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 40%

aanplantmaat 80-100

3 st/m2 aanplanten in groepen van 5
eindbeeld is een wilde haag van min. 3 meter hoog



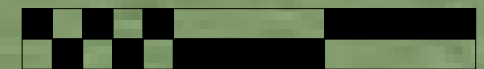
project 1641
bestand 1641-ejp-1.vwx
datum 11 nov 2020
door herbert
formaat a3
schaal 1 : 500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

0 10 20 30 m



Legenda

1. Bestaande beplanting afzetten met uitzondering van overstaande zomereiken.
Aanbrengen onderbeplanting van:

Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 20%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monoguna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting aanplanten in groepen van 5

2. Aanplant houtsingel

Quercus robur - Zomereik 10%
Betula pendula - Ruwe Berk - 10%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes - 15%
Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%
Prunus padus - 20%
Crataegus monoguna - Eénstijlige meidoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting aanplanten in groepen van 5

3. Aanleg poel van 20x30 meter
Noordzijde talud van 1:5
Zuidzijde talud 1:1
Minimaal 2,5 meter diep

4. Zitplek met houten bank in halfverharding (boomsnippers/schelpen) of kort gras

Beheer:

Onderhoudsmaatregelen houtsingel 1,2,
Eerste drie jaar enkel bestrijden onkruiden. Na drie jaar 1/3 terugzetten tot aan de grond. Daarna elk jaar 1/3 terugzetten. Zodat een gesloten struweel ontstaat van minimaal 5-8 meter. Het geheel dient beschermd te worden tegen vraag door een laag raster van gekloofde eikenhouten palen met een raster.

Onderhoudsmaatregelen extensief gras

De grazige vegetatie onder de panelen wordt niet meer bemest, maar (extensief) begraasd door schapen. Hierdoor ontstaat op den duur een bloem- en faunarijk grasland. Afhankelijk van de veebezetting (aantal grazers) ontstaat een structuurrijk, bloem- en faunarijk grasland. Ter bevordering van structuurrijk, bloem- en faunarijk grasland, worden sommige delen van het plangebied uitgerasterd en pas later in het seizoen begraasd. De ontwikkeling van de vegetatie vindt op natuurlijke wijze plaats. Er wordt géén plantenzaad gebruikt in het plangebied.

Onderhoudsmaatregelen poel

Randen 3x jaar maaien (pleksgewijs). Eens per 4-7 jaar de poelen in oktober-november weer uitbaggeren tot 2 meter onder maaiveld. Niet alle poelen in één keer uitbaggeren maar ieder jaar een ander. Indien



Legenda

1. Aanleg poel van 20x30 meter
Noordzijde talud van 1:5
Zuidzijde talud 1:1
Minimaal 2,5 meter diep
 2. Aanplant streekeigen bomen
Aanplantmaat 16-18 totaal 11 stuks
Plantafstand 8-10 meter
Eén doorgang overhouden van maximaal 20 meter
- Eindbeeld is een aaneengesloten bomenrij langs het Vaanholtpad

Beheer:

Onderhoudsmaatregelen boom

De bomenrij moet vrijgesteld worden van vraat middels een eenvoudig raster. De eerste 3 jaar dient middels drie boompalen stevigheid aan de boom worden gegeven. Bomen opkronen tot max. 5 meter.

Onderhoudsmaatregelen poel

Randen 3x jaar maaien (pleksgewijs). Eens per 4-7 jaar de poelen in oktober-november weer uitbaggeren tot 2 meter onder maaiveld. Niet alle poelen in één keer uitbaggeren maar ieder jaar een ander. Indien



project	1641	datum	31 dec. 2019	formaat	a3	tekeningno	1 (3)
bestand	1641-ejp-1.vwx	door	herbert	schaal	1 : 1200	versie	1.0