



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

**BEELDKWALITEITSPLAN
BLOEMENKAMPSWEG 5
LETTELE**

PROJECTGEGEVENS

Initiatiefnemer:

Bloemenkampsweg 5 7434

RJ LETTELE

Initiatieflocatie:

Bloemenkampsweg 5 7434

RJ LETTELE

Opdrachtnemer:

VanWestreenen B.V.

Rapportage:

Definitief, versie 4

16-1-2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
)
M
2. ANALYSE	5
)
M
3. BESTAANDE SITUATIE	8
"
-
"
4. TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
h
M
"

1. INLEIDING

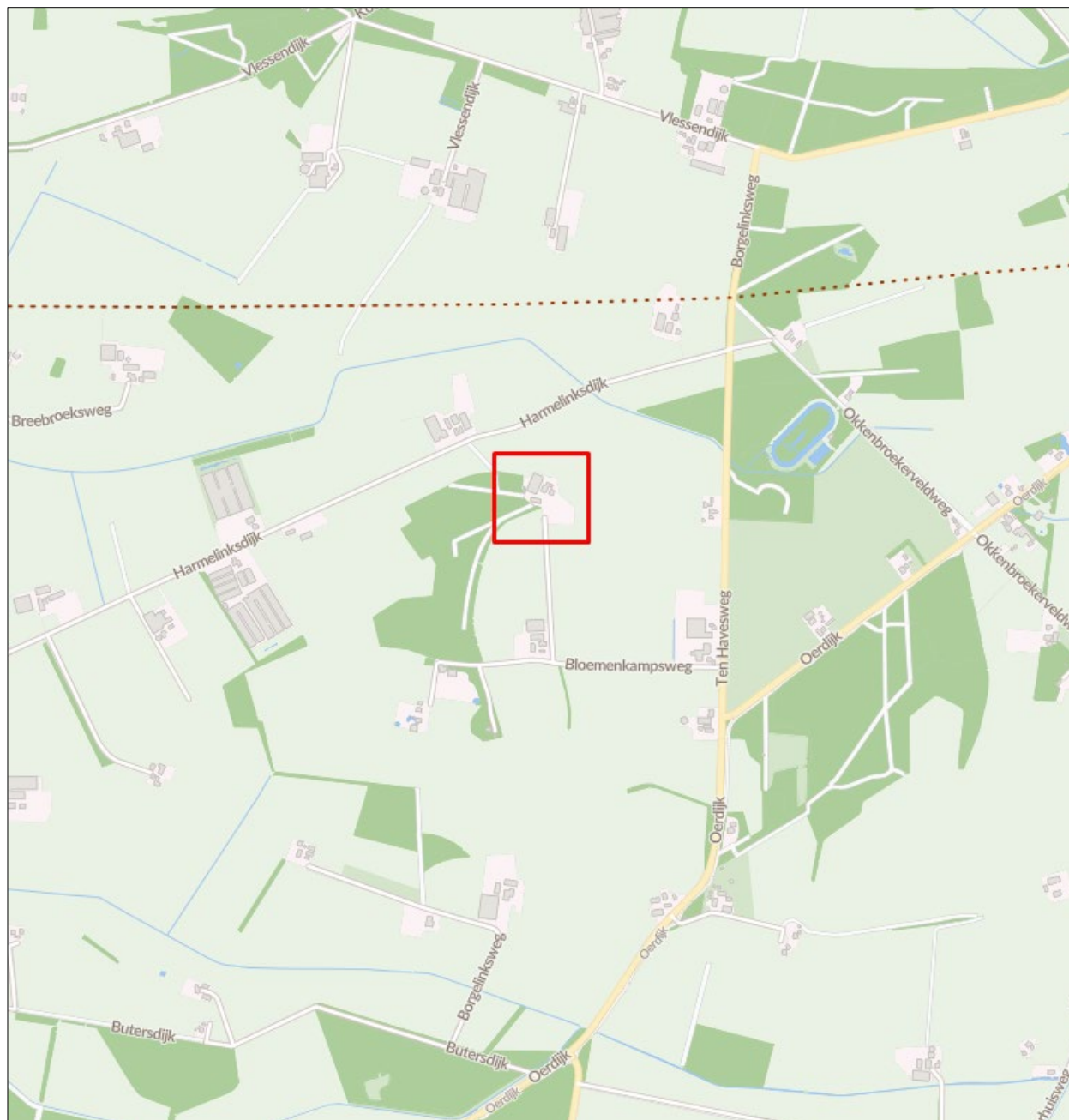
1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer wenst na beëindiging van het agrarische bedrijf het erf te transformeren. Dit betreft een functieverandering van een agrarische bestemming met één bedrijfswoning naar een woonbestemming met, in totaliteit, vier woningen.

Naast de mogelijkheid woningen te realiseren in karakteristieke gebouwen, wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling (Kansen uit buiten) van de gemeente Deventer. Ter compensatie van het slopen van 1.406 m² landschapsontsierende bebouwing, waaronder een ligboxenstal, en daarnaast het verwijderen van kuilvoeropslagen, kan hiervoor één woning worden teruggebouwd. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en hier een nieuwe karakteristieke woning voor teruggebouwd.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van verschillende bedrijfsgebouwen en de inpassing van de vier nieuwe woningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Tevens wordt de ontwikkeling getoetst aan de KGO (Kwaliteitsimpuls groene omgeving).



Afbeelding 1 Locatie plangebied (bron: globespotter, Streetsmart)

2. ANALYSE

2.1 DE ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur of -structuren de bestaande locatie behoort. Er kunnen meerdere cultuurhistorische lagen in het landschap aanwezig zijn. Als de cultuurhistorische identiteit van het gebied in beeld is, kan worden bepaald in hoeverre de nieuwe ontwikkeling past binnen de verschillende cultuurhistorische lagen. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd of de ontwikkeling op cultuurhistorisch niveau storend is of juist goed passend.

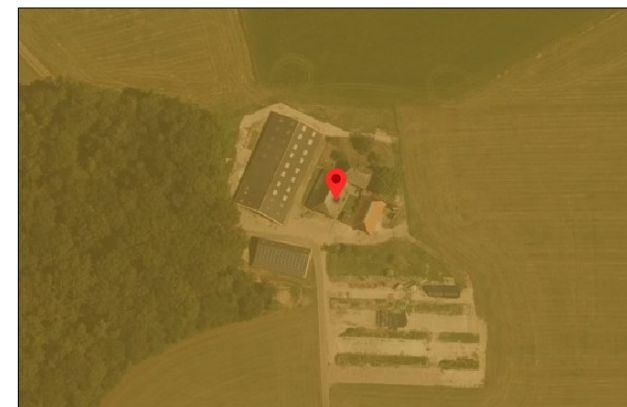
Dekzandlandschap

Fysisch-geografisch gezien is het plangebied gelegen in het 'dekszandlandschap'. Het landschap kenmerkt zich in zijn algemeenheid als reliëfrijk en bestaat uit hoge en droge dekzandkopjes en – ruggen en lage, nattere dekzandlaagtes. 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.

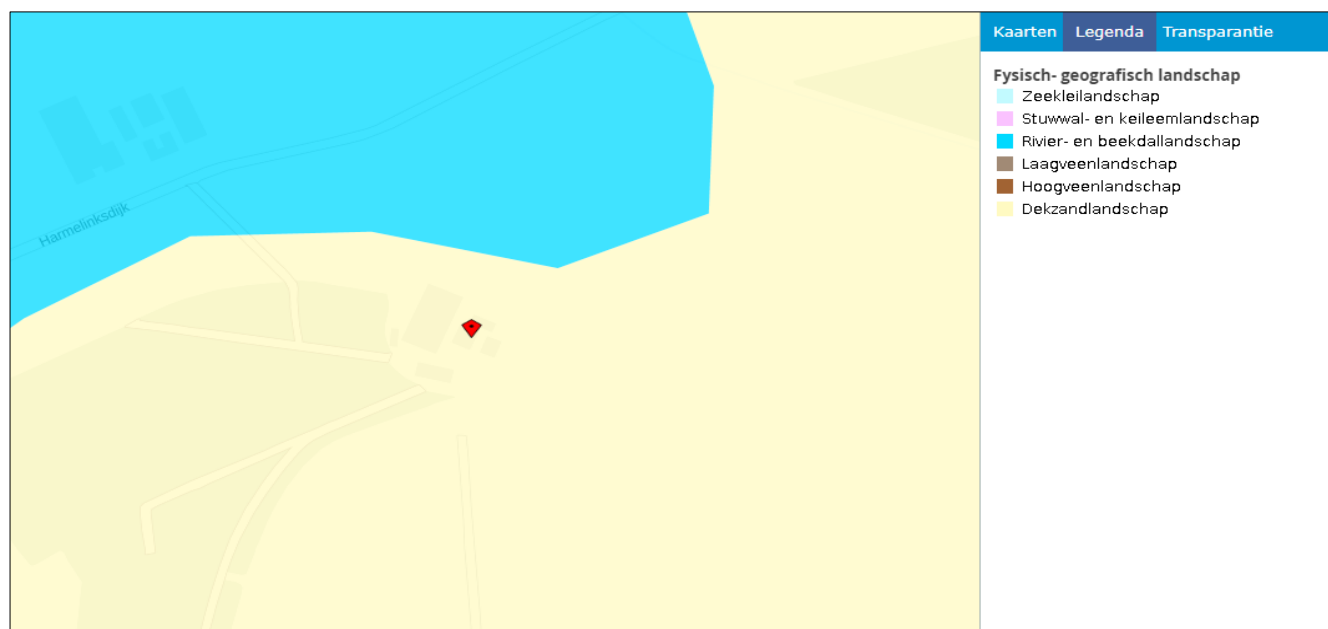
De dekzandvlaktes zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht. De oudste dorpen dateren reeds uit de 8ste-9de eeuw, daar waar de grootschalige ontginning waarschijnlijk eind 13e eeuw plaatsvond. De akkers werden aangelegd op de hogere delen van de dekzandruggen. De natte en lage gelegen gronden werden gebruikt als weide voor het vee en als hooiland. Afhankelijk van het reliëf ontstonden uitgestrekte essencomplexen met bijbehorende dorpen (onregelmatig maar weinig verbrokkeld reliëf), of ontstond een

kleinschalig landschap van kampen, omgeven door heggen, struweelhagen en houtsingels.

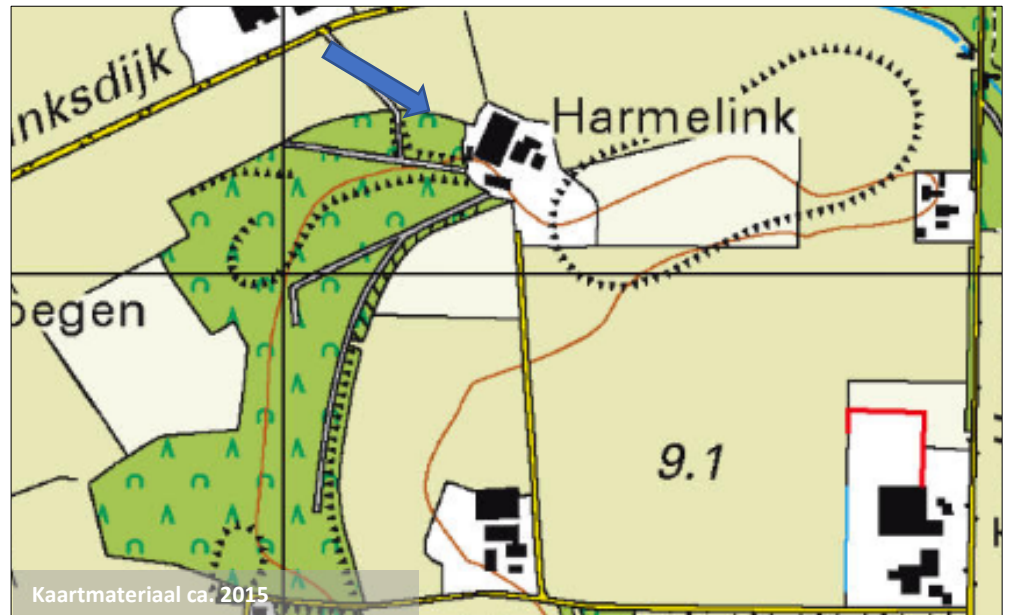
In de loop van de middeleeuwen ontstonden 'marken' of 'markegenootschappen'. Deze werden opgericht om de woeste gronden op de hogere dekzandkoppen te beschermen tegen ongewenste ontginningen. Vanaf de 19e eeuw zijn ook deze markegronden omgezet in bouwland, grasland of bos. De lager gelegen natte dekzandlaagtes werden in de tweede helft van de 20ste eeuw verbeterd met ruilverkavelingen. Mede door schaalvergroting is op veel plaatsen het reliëf vervlakt t.b.v. het landbouwkundig gebruik.



Afbeelding 3 Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen (bron: Omgevingsverordening Overijssel)



Afbeelding 2 Ligging plangebied in landschap (bron: Atlas van Overijssel, kaart: fysisch-geografisch landschap)



Afbeelding 4 Ontwikkeling van erf en omgeving (bron: topotijdreis.nl)

2.2 KARAKTERISTIEK LANDSCHAP

In het landschapontwikkelingsplan (LOP) Salland is het gebied logischerwijs ook aangewezen als 'dekzandrug'. Het LOP omschrijft het landschap als sterk verweven met diverse ruimtelijk 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. In het LOP worden onderstaande karakteristieken benoemd:

- zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopen;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen;
- reliëf door essen en kampen.



Afbeelding 5 Gewenst landschapsbeeld 'dekzandruggen'
(bron: LOP Salland)

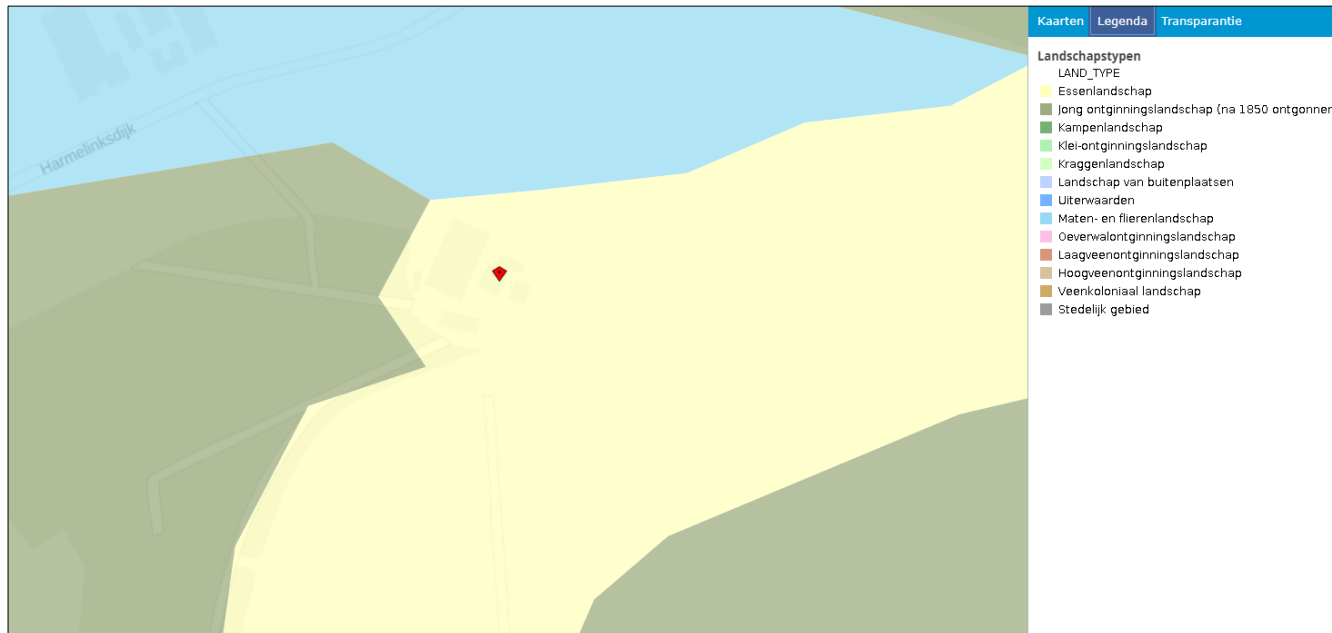
Essenlandschap

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening en daarbinnen de kaart 'Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is de locatie gelegen in het landschapstype "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.

De boerenerven in het "oude" essen- en kampenlandschap kenmerken zich mede door besloten singels, erfbossen en perceel beplanting. Deze zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap. Tevens kan er sprake zijn van een rafelige erfbegrenzing (open karakter). De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap.



Afbeelding 6 Ligging plangebied in agrarisch cultuurlandschap (bron: Omgevingsverordening Overijssel)

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 BEELDKWALITEIT

Op het erf zijn een bedrijfswoning, achterhuis (boerderij), oude varkensschuur, een ligboxenstal, werktuigenberging en nog wat kleine bebouwing aanwezig. De locatie is door 'Het Oversticht' opgenomen in het bestand 'Karakteristieke panden gemeente Deventer', welke als bijlage in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij zijn de historische boerderij uit 1810 en de oude varkensschuur karakteristieke waarde toegekend. In de jaren '50 is er een nieuwe bedrijfswoning voor de boerderij geplaatst, waar voorheen het karakteristieke achterhuis met een voormalige woning een 'T-boerderij' vormde. De ligboxenstal en werktuigenberging zijn in de jaren '80/'90 gerealiseerd.

Het erf kenmerkt zich door een functionele indeling en heldere scheiding in functies van het voor- en achtererf. Het zwaartepunt van het ensemble bevindt zich op het achtererf, gezien van de Bloemenkampsweg. Het erf is ontsloten met meerdere uitritten. Dit betreft een historisch knooppunt van diverse wegen.

Ten westen van de boerderij is een bos aanwezig, vanwaar het bosplantsoen tot de grens met de es zich om de werktuigenberging heeft gekruld. Aan de noordkant bevinden zich twee waardevolle, behoudens waardige oude fruitbomen. Tevens enkele kleine bomen en sierbeplanting.

De te slopen sleufsilos belemmeren de zichtlijn vanaf de Bloemenkampsweg naar de historische boerderij met oude varkensschuur. Met de sloop van de sleufsilos zal deze waardevolle zichtlijn hersteld worden.

De erven in de omgeving kenmerken zich door een sterke relatie met het landschap. Met onder andere gesloten singels, erfbossen en perceel beplanting. Deze zijn gelegen langs de essen en kampen op zandruggen in het landschap. Het contrast van bossen 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 ligt op de flank van een historische es met waardevolle randbeplanting als 'groene mantel' rond de es;
- de te verwijderen kuilvoeropslagen zijn deels gelegen op een es en belemmeren een waardevolle zichtlijn vanaf de Bloemenkampsweg naar de boerderij en de oude varkensschuur;

- de ligboxenstal en bedrijfswoning nemen het zicht vanaf de Hamelinksdijk weg van de karakteristieke bebouwing;
- de boerderij en de oude varkensschuur zijn cultuurhistorisch gezien waardevol;
- het bestaande voorhuis is niet passend bij de historische kwaliteiten van het ensemble van het achterhuis en voormalige (reeds gesloopte) voorhuis;
- De boerderij met oude varkensschuur zijn de hoofdbouwen op het erf;
- het bestaande erf met ligboxenstal en werktuigenberging is sober en functioneel ingericht;
- er zijn in het noordelijke deel van het erf twee waardevolle, behoudens waardige oude fruitbomen aanwezig;
- ten westen van het erf is een bos aanwezig.



Afbeelding 7 De bestaande situatie van het plangebied (bron: Streetsmart, foto 2022)

3.2 ERFINDELING & ZICHTLIJNEN

Met onderstaande foto's wordt het zicht op het bestaande erf vanaf verschillende kanten weergegeven. Daarnaast wordt de indeling van het erf weergegeven.



Afbeelding 8 Karakteristiek achterhuis + oude varkensschuur en zichtlijn Bloemenkampsweg (bron: Streetsmart, foto 2022)



Afbeelding 9 Zichtlijnen Harmelinksdijk (bron: Streetsmart, foto 2022)



- 1: Karakteristieke boerderij/
achterhuis
- 2: Bedrijfswoning
- 3: Karakteristieke (voormalige)
varkensschuur
- 4: Werktuigenberging
- 5: Ligboxenstal
- 6: Kapschuur
- 7: Hokje
- 8: Kuilvoeropslagen

Afbeelding 10 Erfindeling (bron: Streetsmart, foto 2021)

3.3 BOERDERIJTYPEN

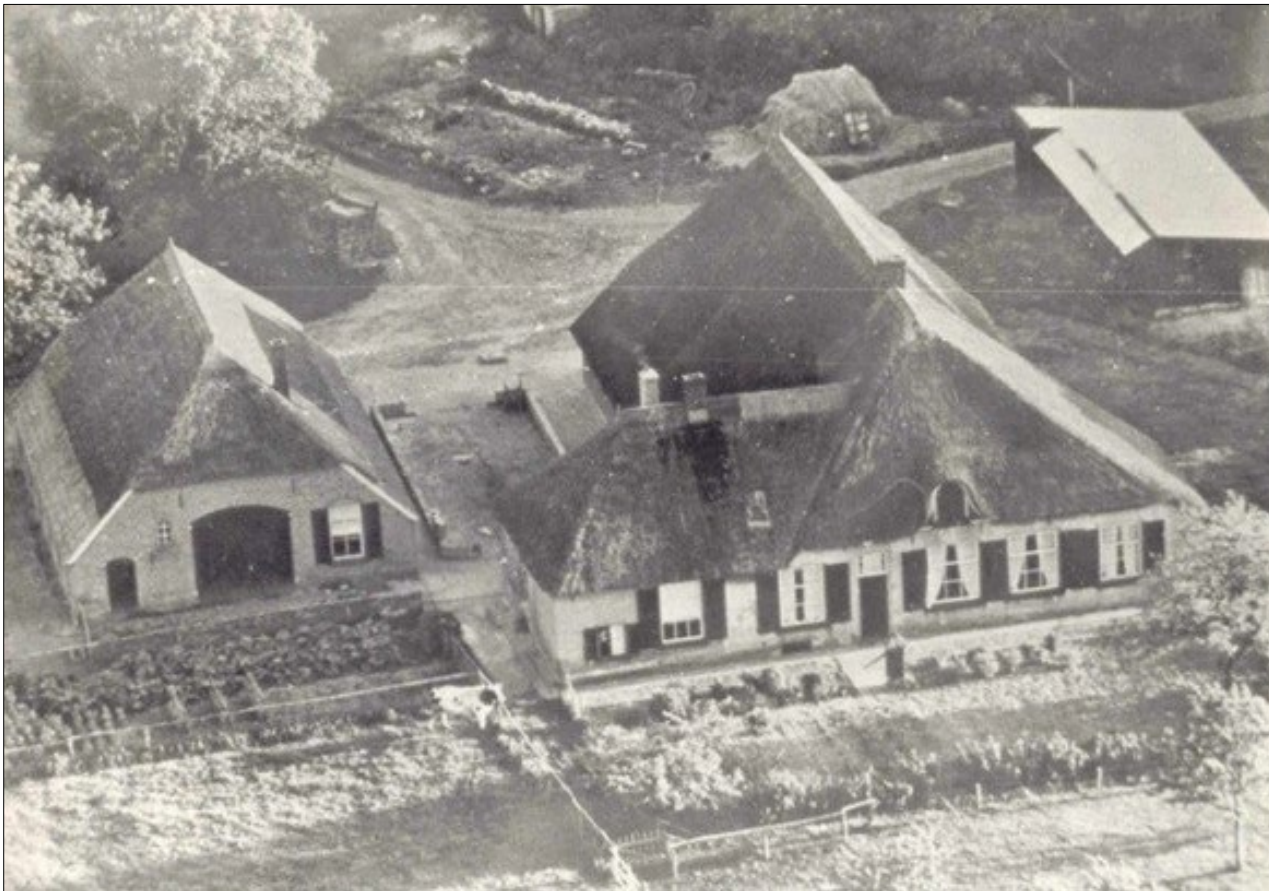
In de gemeente Deventer komen verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (erin) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij (eraan). In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (erbij). Verschillende van deze bestaande complexen zijn dan ook door 'Het Oversticht' aangewezen als karakteristiek.

Kenmerken dwarshuisboerderij / krukhuisboerderij

- woning en bedrijf wel in één volume, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- architectonische details zijn sober
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Voormalig voorhuis

Initiatiefnemer is in het bezit van een oude foto en een bord met afbeelding van de oorspronkelijk boerderij die op de locatie heeft gestaan. Deze toont een karakteristieke boerderij welke past in het landschap van het plangebied. Het achterhuis en de oude varkensschuur zijn hedendaags nog aanwezig. Echter, het karakteristieke voorhuis is in de jaren '50 vervangen door de huidige bedrijfswoning.



Afbeelding 11 Afbeeldingen oorspronkelijke boerderij met voormalige voorhuis (bron: Initiatiefnemer)

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 1406 m² landschapsontsierende bebouwing met verwijdering kuilvoeropslag;
- realisatie van twee karakteristieke woningen waar de boerderij en de oude varkensschuur zijn gelegen;
- compensatiewoning (schuurwoning) van 750 m³ met bijgebouw van 230 m² (hobbyboer-regeling);
 - schuurwoning bouwen op andere zijde erf t.o.v. karakteristieke woningen.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m² landschaps-ontsierende bebouwing;
- transformatie bestaande karakteristieke bebouwing naar twee woningen;
- voorhuis vervangen door nieuw exemplaar met karakteristieke uitstraling om historisch ensemble in ere te herstellen (boerderijcomplex);
- vier woningen onderdeel van een compact erf;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het dekzandruggenlandschap, als omschreven in het landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie-/verordening Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er in een gedegen toelichting i.r.t. de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt voorzien.

4.1 PLANOPZET

In de toekomstige situatie is een optimale indeling van het erf met realisatie/plaatsing van woningen die de cultuurhistorische waarden van het erf behouden en versterken van belang. Tevens het verwijderen van landschapsontsierende elementen en versterken van de landschappelijke waarden. Naast de ruimtelijke kwaliteit is de aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van de kavels natuurlijk ook van belang. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de gekozen erfopzet.

Zo bestaat de wens om in het karakteristieke achterhuis (A) en oude varkensschuur (B) woningen te realiseren met een bijbehorend bijgebouw (100 m²). Hierbij is het aanbrengen van isolatie, creëren van voldoende licht en een logische doelmatige indeling van de woningen essentieel. De bijgebouwen worden respectievelijk ten westen en ten oosten van de woningen geplaatst.

In het beoogde plan wordt het voorhuis, zoals geadviseerd, gesloopt en vervangen. Deze woning (C) wordt voor het karakteristieke achterhuis geplaatst. De vervangende nieuwbouwwoning wordt een karakteristieke uitstraling gegeven zodat deze aansluit bij de historische kwaliteiten van het ensemble van achterhuis en voormalig (reeds gesloopt) voorhuis. Het bijgebouw (C1) wordt geplaatst naast het bijgebouw behorende bij het achterhuis. Met deze opzet heeft elk huis een kavel van mooi formaat met vrije zichtlijnen en goede ontsluiting naar beide erfontsluitingswegen.

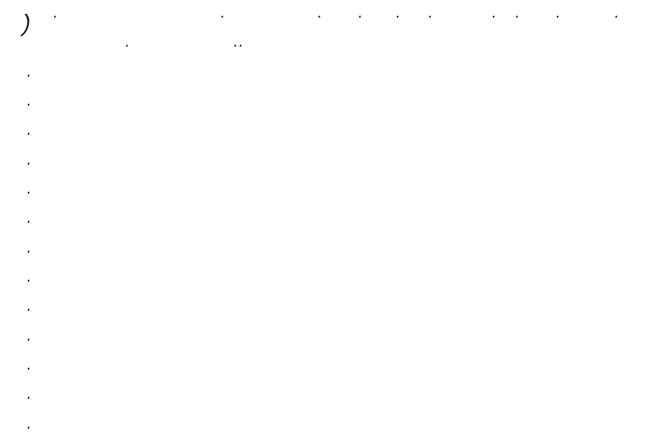
Als laatste wordt middels de Rood voor Rood regeling een schuurwoning (D) met bijgebouw voor cliënt gerealiseerd tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es. Oude veerassen kenmerkend voor het

coulisse landschap zullen grazen rond het perceel. Het bijgebouw bij de schuurwoning zal zorgen voor stallingsmogelijkheden en middels de 'hobbyboer-regeling' de oppervlakte daarvoor bieden.

Deze hobbyboer-regeling biedt de mogelijkheid tot 250 m² aan bijgebouwen te realiseren indien deze extra ruimte nodig is voor beheer- en onderhoud van minimaal 1 ha grond. Voor een uitbreiding tot en met 250 m² moet er minimaal 250 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Er is gekozen een bijgebouw van 230 m² te realiseren, waarmee er voldoende stallingsruimte wordt geboden voor de oude veerassen. De betreffende grond van ruim een hectare is ten zuiden van het erf gelegen.

Alle nog niet benoemde gebouwen of bouwwerken worden verwijderd of gesloopt, waaronder de kuilvoeroplagen, ligboxenstal en werktuigenberging.

Op de volgende pagina wordt een uitsnede van de inrichtingstekening weergegeven. De complete tekening is als bijlage toegevoegd.



Sloop landschaps-ontsierende bebouwing



Afbeelding 12 Plangebied met rood omlijnd de landschaps-ontsierende bebouwing i.r.t. RvR-regeling (bron: Streetsmart luchtfoto 2022)

Inrichtingstekening



Afbeelding 13 Beoogde erfopzet

Deze inrichtingstekening is leidend m.b.t. de toekomstig te realiseren landschapselementen.

4.2 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) 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.

De provincie zoekt naar balans op drie punten:

- past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied?
- hoe groot zijn de plannen en de impact op de omgeving?
- hebben de plannen eigen of ook maatschappelijk belang?

Kansen uit Buiten

Met het beleid 'Kansen uit buiten' en de daarin beschreven Rood-voor-Rood-regelingen en de Sloopbank heeft de gemeente Deventer invulling gegeven aan de beleidsruimte die de provinciale KGO daarvoor biedt.

Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in het gemeentelijke beleid wordt voldaan is dit gelijk te stellen met de basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing.

Gebiedseigen ontwikkeling

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

Schaal en impact op de omgeving

De ontwikkeling zal plaatsvinden op het bestaande erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is relatief klein. Met het verwijderen van de kuilvoeropslagen wordt een zichtlijn hersteld waarmee een doorzicht over de es richting het erf hersteld wordt. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning tegen de bosrand aan, met zicht op de historisch es, 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 Bloemenkampsweg 5 staat landschaps-ontsierende bebouwing. 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.

Tevens wordt er een poel aangelegd, welke als buffer kan dienen om overtollig water in regenachtige periodes op te vangen en vast te houden voor latere periode van

droogte. Dit draagt bij aan de ecologische waarde van het plangebied en de nabije omgeving.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het erf. Deze tegenprestatie voor de compensatiewoning zal bestaan uit het slopen van 1.406 m² landschaps-ontsierende bebouwing en het opruimen van de deels op een es gelegen kuilvoeropslagen. De tegenprestatie voor de toe te voegen woningen in de karakteristieke boerderij en oude varkensschuur zal bestaan uit het herstellen, behouden en verbeteren van de karakteristieke waarden van deze gebouwen. Daarnaast wordt het bestaande voorhuis gesloopt en vervangen door een karakteristieke woning aansluitend bij de historische kwaliteiten van het achterhuis. Tevens wordt het erf landschappelijk ingepast.

=

)

)

=

0



Bestaand



Nieuw



Bestaand



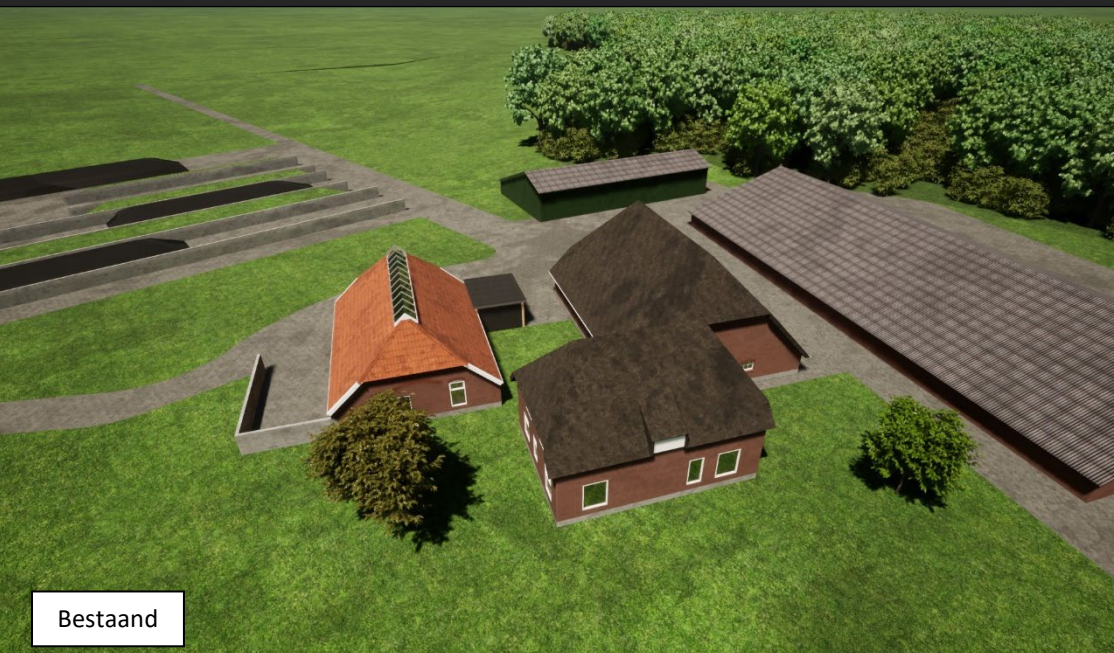
Nieuw



Bestaand



Nieuw



Bestaand



Nieuw

4.3 BEELDKWALITEIT

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Om eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving en materialisatie. Voor de volledigheid: twee woningen worden in bestaande karakteristieke bebouwing gerealiseerd en twee woningen worden nieuw gebouwd (één met karakteristieke uitstraling en één schuurwoning).

A. Woning in bestaande boerderij/ achterhuis (karakteristiek gebouw)

Vorm

- de bestaande buitenmuren en hoofdvorm zullen in het nieuwe plan behouden blijven;
- rieten kap met wolfseinden;
- oorspronkelijke schoorsteen terugplaatsen;
- inham met traditionele deuren in stand houden, eventueel de dichte deuren vervangen door glas i.v.m. daglichtinval woning;

Detailering

- sobere detailering;
- geen op- of aanbouwen;

Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels: metselwerk (bestaand) rood/roodbruin met gestucte plint;
- dak: riet;
- kozijnen: hout, traditionele kleurstelling;

Algemeen

- behoud van karakteristieke waarden.

B. Woning in bestaande varkensstal (karakteristiek gebouw)

Vorm

- de bestaande buitenmuren en hoofdvorm zullen in het nieuwe plan behouden blijven;
- rieten kap met wolfseinden en dakpannen;
- oorspronkelijke schoorsteen terugplaatsen;

Detailering

- sobere detailering;

Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels: metselwerk (bestaand) rood/roodbruin met gestucte plint;
- dak: riet met pannen;
- kozijnen: hout, traditionele kleurstelling;

Algemeen

- behoud van karakteristieke waarden.

C. Nieuw voorhuis

Vorm

- voormalige karakteristieke woning zoveel mogelijk in ere herstellen (gespiegeld) conform onderstaande foto. Hierbij is het aanbrengen van isolatie, het creëren van voldoende daglicht en een logische doelmatige indeling van de woning essentieel;
- het aanbrengen van een verspringing in de gootlijn, ter plaatse van waar het verlengde van de deel overgaat in het korte eind van de L (gevormd door deel en voorhuis). Hiermee sluit het samenstel van

deel en woonhuis aan bij een karakteristieke Sallandse boerderij;

- rieten kap;
- oorspronkelijke schoorstenen terugplaatsen;

Detailering

- luiken herstellen;
- roeden in ramen;

Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels: metselwerk (bestaand) rood/roodbruin;
- dak: riet;
- kozijnen: (gebroken) wit;
- luiken: gedekte donkere kleurstelling, bijvoorbeeld antraciet.

Algemeen

- De oorspronkelijke situatie kan dienen als inspiratiebron wat betreft detailering en materialisering. Het nieuwe voorhuis wordt een eigentijdse vertaling van het origineel, met behoud van de karakteristieke waarden.

D. Schuurwoning

Vorm

- eenvoudig volume met zadeldak;
- nokrichting in de lengte van het gebouw;
- de oostgevel zo gesloten mogelijk i.v.m. waardevolle zichtlijn naar achterliggende historische boerderij met oude varkensschuur;
- Gevelindeling gebaseerd op het gesloten en sobere schuurkarakter. Mogelijkheden voor grotere openingen aan de westzijde. Aan de kanten die zich in het zicht vanaf het erf en de openbare weg (incl. oprit) bevinden (noord-, oost- en zuidzijde) zijn gevelopeningen mogelijk, maar kleiner en visueel zo veel mogelijk gesloten (bijvoorbeeld door het toepassen van lamellen).

Detailering

- sobere detailering;
- subtiele dakgoot, bijvoorbeeld een mastgoot;

Materiaal- en kleurgebruik:

- gedekte kleurstelling en niet glimmend;
- gevels: hout(uitstraling) met betonplint;
- dak: sobere detailering, antraciet;
- kozijnen: antraciet.

Bijgebouwen

Vorm

- eenvoudig volume met zadeldak;
- nokrichting in de lengte van het gebouw;
- functionele gevelopeningen;

Detailering

- sobere detailering;
- subtiele dakgoot, bijvoorbeeld een mastgoot;

Materiaal- en kleurgebruik:

- aardgedempte, donkere kleuren;
- niet glimmend.



Woning in karakteristieke boerderij (achterhuis)

Het bestaande achterhuis krijgt een nieuwe kap. De schoorsteen zal weer teruggeplaatst worden conform de oorspronkelijke situatie.

In het verleden zijn van dit achterhuis een aantal oorspronkelijke deuren en ramen dichtgemetseld. Om voldoende daglicht in de woning te creëren zullen deze weer (deels) geopend worden en worden hier ramen in geplaatst. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd en/of ramen vergroot om zo een comfortabel woonklimaat met voldoende daglicht te creëren



Woning in karakteristieke varkensschuur

De oude varkensschuur krijgt een nieuwe kap. Hierbij zal het dak weer conform de oorspronkelijke situatie hersteld worden met deels riet en deels pannen. Tevens zal de schoorsteen weer teruggeplaatst worden. De veranda grenzend aan deze schuur is niet passend bij de historische kwaliteiten van het ensemble en zal daarom verwijderd worden.

In het verleden zijn van deze schuur de oorspronkelijke (deel)deuren en ramen grotendeels dichtgemetseld en zijn er enkele nieuwe deuren toegevoegd. Deze deuren zijn niet passend bij de karakteristieke uitstraling van de schuur. Daarom zullen deze weer verwijderd worden en de oorspronkelijke openingen teruggebracht worden. Er is gekozen om hier deels glas in te plaatsen om zo voldoende daglicht te krijgen in de woning en zo een leefbare woning te krijgen. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd om een comfortabel woonklimaat te creëren.



Bestaand



Nieuw (noord)



Nieuw

Nieuw voorhuis

In de jaren '50 is een nieuwe bedrijfswoning voor het achterhuis geplaatst, waar voorheen het karakteristieke achterhuis met de voormalige woning een karakteristiek boerderijcomplex vormde. De bedrijfswoning uit de jaren '50 zal gesloopt worden en de voormalige karakteristieke woning zal in ere hersteld worden. Hierbij zullen ook de ramen met roeden en de luiken teruggeplaatst worden.

Het voorhuis zal wel gespiegeld worden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Hier is voor gekozen omdat er twee woningen in de T-boerderij komen: de ene in het voorhuis en de andere in het achterhuis. Het voorhuis zal beter bereikbaar zijn door de spiegeling en de bewoners hebben meer privacy.



Hoogstamfruitboomgaard



Schuurwoning

De schuurwoning wordt eenvoudig uitgevoerd met een zo gesloten mogelijke zijgevel, om de zichtlijn naar de karakteristieke achterliggende gebouwen te accentueren. Er is gekozen voor een natuurlijk gevelbekleding van hout ogend materiaal, om de aandacht zo min mogelijk op de schuurwoning te vestigen.



Zicht vanaf Bloemenkampsweg

Door de sloop van de kuilvoeropslagen zal het aanzicht vanaf de Bloemenkampsweg enorm verbeteren. Het zicht op de karakteristieke gebouwen wordt in de bestaande situatie namelijk deels belemmerd door de aanwezigheid van de kuilvoeropslagen. In het nieuwe plan blijft deze zichtlijn open, waardoor de aandacht van de voorbijganger wordt getrokken naar de karakteristieke woningen.

De nieuwe schuurwoning zal gerealiseerd worden tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es.



BIJLAGE 1 ONTWERP INRICHTINGSPLAN



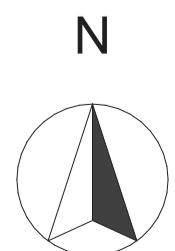
LEGENDA

A	Woning in karakteristiek gebouw
A1	Nieuw bijgebouw bij woning A (100m ²) met zonnepanelen op dak
B	Woning in karakteristiek gebouw
B1	Nieuw bijgebouw bij woning B (100m ²) met zonnepanelen op dak
C	Nieuw te bouwen karakteristieke woning
C1	Nieuw bijgebouw bij woning C (100m ²) met zonnepanelen op dak
D	Nieuw te bouwen schuurwoning (inhoud 750m ³)
D1	Nieuw bijgebouw bij woning D (230m ²) met zonnepanelen op dak
Zonnepanelen op bijgebouwen gelegd	
I	Bestaande notenboom
II	-
III	Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag) met leibomen (leilindes)
IV	Aan te planten hoogstam fruitboomgaard (8 stuks)
V	Aan te planten bosplantoen / geriefhout bosje (oppervlakte 700m ²)
VI	Aan te leggen poel (infiltratie hemelwater voor woningen A, B en C en bijbehorende bijgebouwen)
VII	Aan te planten solitaire boom (Beuk / hoogte bij aanplant 2,5-3 meter / voorzien van boompaal)
VIII	Aan te planten bossage (Afmeting 7,5x7,5meter: kardinaalsmuts, gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk en lijsterbes.)
IX	Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag)
X	Aan te planten laanbomen (8 lindebomen met / h.o.h. 17,5meter)
XI	Infiltratieboxen (afvoer hemelwater woning D en bijgebouw D1)
XII	Insectenhotel
XIII	9 st. takkenhopen voor Egels
XIV	Aan te planten streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten)
XV	Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100 m ²

Natuur Inclusief Bouwen (NIB) Maatregelen:

Nestkast plaatsen voor Steenuil aan de notenboom(nr. I). Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute.	Aantal punten: 2
Drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren aan achtergevel woning A. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte.	2
9 st. voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes (nr. XIII). Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (hoop van ca. 1m ² per stuk)	9
2 sets streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noor- en bes dragende bomen/sruiken). (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten per set)	4
Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (8 stuks / nr. IV)	3
Insectenhotel van minimaal 1x1 meter (nr. XII)	1
Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 700 m ² (nr. V)	21
Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100 m ² (nr. XV)	3
Totaal:	45 punten

Schaal 1 : 1000
Kad. Gemeente: Diepenveen
Sectie: K
Kad. Nummer: 1086



Aanplant en beheer

HOOGSTAMBOOMGAARD: (IV)

Aanplant:

Hoogstambomen kunnen meer dan 10 meter hoog en breed worden. Het is daarom belangrijk bij aanplant de fruitbomen op ruime afstand van elkaar te planten.
Plantafstanden: Appelbomen, 10 meter / Peren en kersen, 8 meter en pruimen, 6 meter
Elke boom te voorzien van 2 boompalen.
Maat aanplant: 8-10 (stam omtrek in centimeters)

Beheer:

Vormsnoei: De vormsnoei is vooral belangrijk bij jonge bomen.
Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm. Bij de appel wordt over het algemeen een bolvorm aangehouden zonder harttak. Peren vormen van nature meer een kroon met een harttak. Deze kroon krijgt meer een piramidale vorm. Nadat de fruitboom is aangeplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen.
Onderhoudsnoei: Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten. In een regelmatig onderhoud, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchtakken. Een ander deel dient te worden verwijderd.

KNIP- EN SCHEERHEG: (III, IX)

Aanplant:

Plant 1 rij aan met 4 stuks per meter. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan krijg je eerder een brede en vertakte heg.

Beheer:

2x per jaar knippen / scheren op gewenste hoogte en breedte. De heg mag een breedte van 0,3 tot 0,5 meter hebben.

BOSSAGE (VIII)

Aanplant:

Soorten: kardinaalsmuts, gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk en lijsterbes.
2 jarig bosplantoen met de maat 60-80cm hoogte, h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband.

Beheer:

De bossage mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid en afgezet. Dit gaat door middel van hakhoutbeheer.

BOSPLANTSOEN: (V)

Aanplant:

Soorten: Gelderse roos, hazelaar, kardinaalsmuts en lijsterbes. Als boomvormers zwarte els en zachte berk. De verdeling van het plantgoed in een gelijke verhouding van circa 15%.
3 jarig bosplantoen met de maat 60-80cm hoogte, in rijen h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband. Plant de soorten aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Dit voorkomt dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. Boomvormers worden in het midden van de singel aangeplant, struiken aan de randen.

Beheer:

Een goed onderhouden bosplantoen bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar. Zullen de takken in de houtsingel elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund te worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Het bosplantoen wordt beheerd als hakhout en wordt tussen de 10-12 jaar afgezet. Dit betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20cm boven de grond worden afgezet. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. De boomvormers waar mogelijk over te houden als boomvormers.

Watercompensatie

Woning D:	145m ²
Bijgebouw D1:	230m ²
Totaal:	375m ² x 55mm = 20,6m ³ waterberging middels 100 Infiltratiekragen IT-plus-Variobox

Woning A & C voorzien van rieten kap → infiltratie in grindbak rondom de woningen

Woning B:	160m ²
Bijgebouw B1:	100m ²
Bijgebouw A1:	100m ²
Bijgebouw C1:	100m ²
Erverharding:	880m ²
Totaal:	1.340m ³ x 55mm = 73,7m ³ waterberging via infiltratievijver (oppervlakte infiltratievijver: 95m ²)

Erfverharding

	split - gelegd in honingraat grindmatten
	meter gebakken klinker tussen split en gebouwen
	meter grind onder riet
	toerit zuidzijde bestaande asfalt handhaven



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

PROJECT: Rood voor rood	SCHAAL: 1:1000
OPDRACHTGEVER: Bloemenkampsweg 5 7434 RJ LETTELE	GETEKEND: FORMAAT: A1
LOCATIE: Bloemenkampsweg 5 te Lettele	DATUM: 06-04-2023
	WIJZIGING: 28-08-2023

ONDERDEEL: Gewenste situatie Maten voor de uitvoering in het werk controleren	PROJECTNUMMER: 2023RO- Blad 1 van 1
---	---