

A stylized, teal-colored house with a gabled roof and a small chimney, rendered in a halftone or stippled style. The house is positioned on the left side of the frame. Behind it, a large, solid red semi-circle dominates the upper right portion of the image. The title text is overlaid on this red semi-circle.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Maatdijk 3 Brucht

A circular logo with a white background and a red border. Inside the circle, the word "erf" is written in a red, lowercase, sans-serif font.

erf

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

1819

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

27 mei 2020

Bestandsnaam

1819 RKP -002.indd

Aantal pagina's

16

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

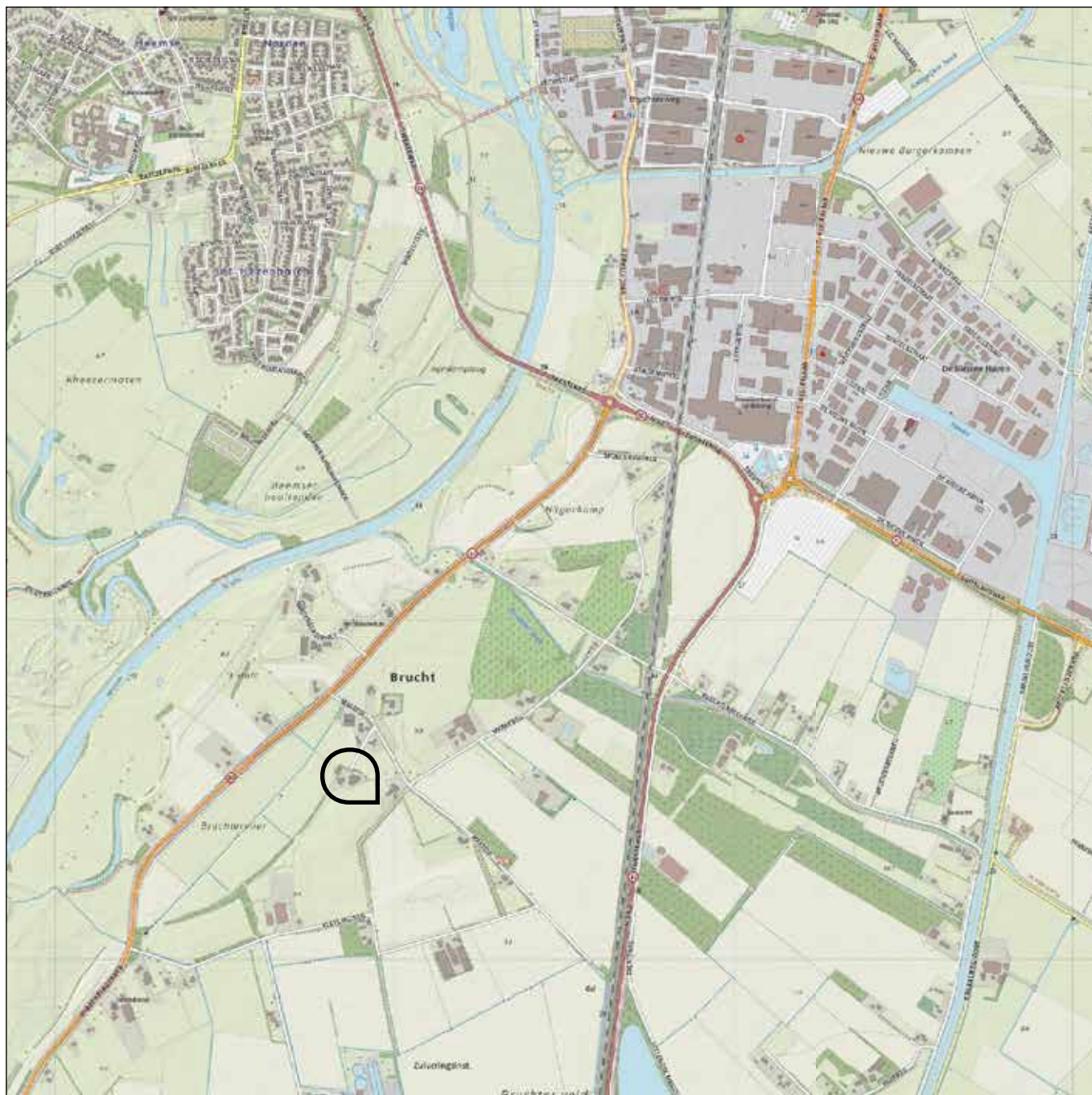
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	gebiedskenmerken	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting maatregelen herbouw woning	12
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	12
4.4.	samenvatting maatregelen erven met kwaliteit (KGO)	12
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	13
6	BEELDKWALITEITSPLAN	14
6.1.	compensatiewoning	14

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Maatdijk 3 te Brucht. Op dit perceel staat ca. 819 m² landschapsontsierende bebouwing en een woonboerderij met een karakteristieke geitenstal. Initiatiefnemer wil op deze locatie alle bebouwing slopen (zowel landschapsontsierende bebouwing als de bestaande woonboerderij en geitenstal). De bestaande boerderij wordt vervangen door een nieuwe woning en voor de te slopen landschapsontsierende bebouwing wordt middels de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' een compensatiewoning gegenereerd. Aangezien er niet voldoende te slopen opstellen staan (min. 850 m²) wordt aan de Rheezeveenseweg 1 eveneens 180 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Rheeze, Diffelen en omgeving. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Het erf was in gebruik als melkveehouderij. Deze landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kan er een extra woning op het erf worden gebouwd.

De bestaande woning wordt eveneens gesloopt aangezien deze bouwkundig niet goed meer is. De boerderij kan niet als karakteristiek worden aangemerkt. Naast het nieuwbouwen van beide woningen wordt er een karakteristieke schuur herbouwd op het erf. Bij de compensatiewoning kan eveneens een bijgebouw voorzien worden.

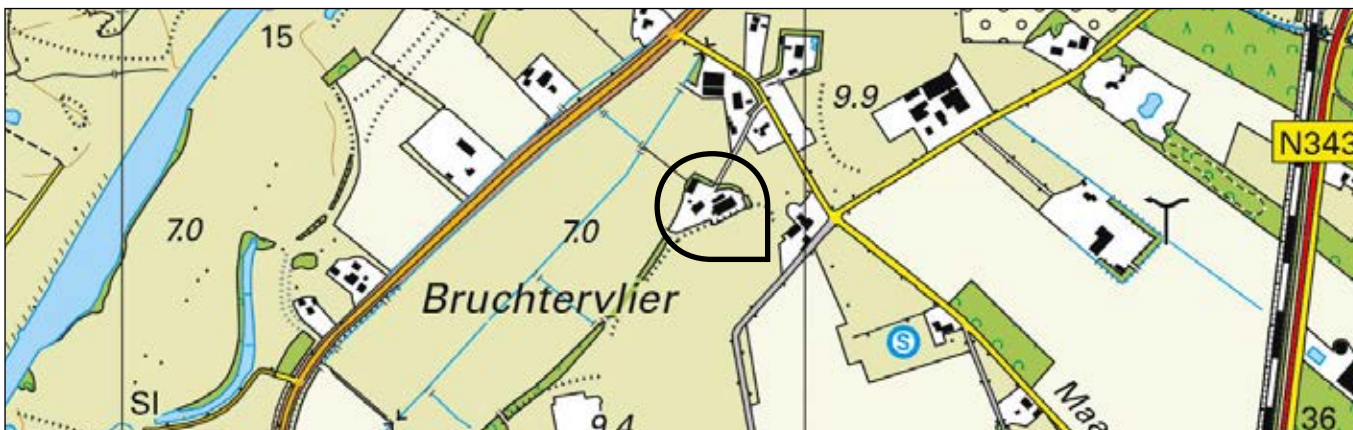
bestaande erf



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 dekszand 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 HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied Vechtdal.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Veel bosgebied en houtwallen

Verspreid bebouwingspatroon

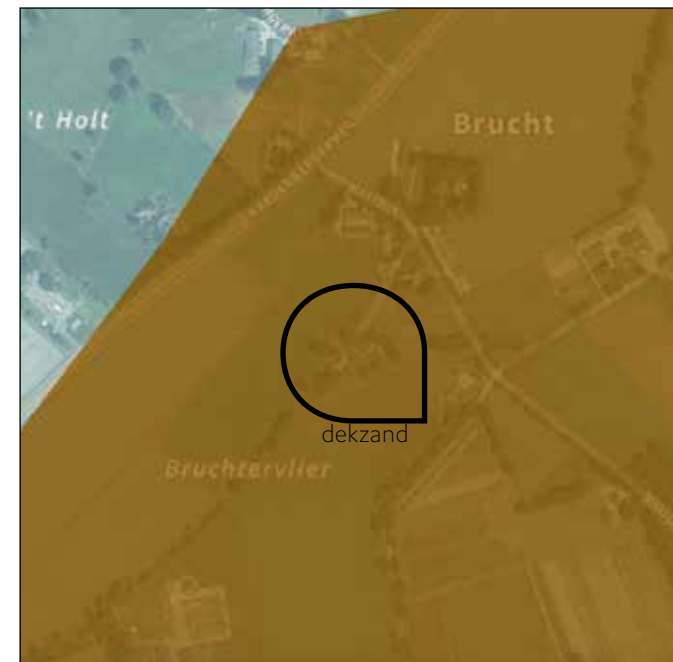
Kronkelend patroon van wegen

Veel meanders van de Vecht

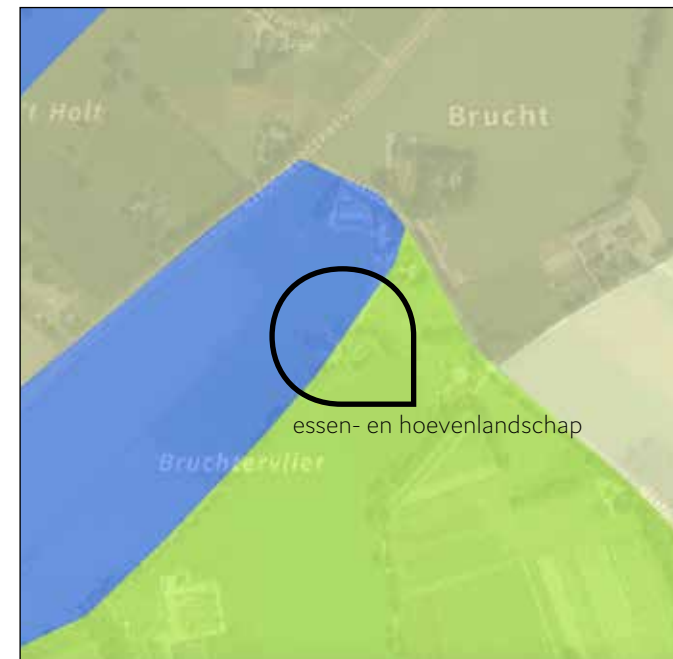
Herkenbare zomer- en winterdijken

Landschapsidentiteitskaarten:

Het plangebied is beschreven in de LandschapsidentiteitsKaart (LIK): RHEEZE – DIFFELEN EN OMGEVING. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

als de structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan.

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied. Het plangebied ligt in het

ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
bebouwing langs de rand van de essen
verspreide bebouwing
Hardenbergerweg volgt loop van de Vecht
wegen langs de essen
kronkelige wegen
wegbeplanting
houtwallen
solitaire bomen en boomgroepen
boerderijen met de voorzijde naar de weg
onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
grote bomen verstrooid op het erf

kleinschalig landschap

Zwak

verschijning van grote schuren
smalle wegen

Kansen:

ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische schuren
--

Bedreigingen:

schaalvergroting



Het gebied kent veel gezichten: kleinschaligheid, kronkelende wegen, steilranden en een glooiend landschap. Alle kenmerken van een essen- en hoevenlandschap zijn hier te zien.

meer info: www.mijnlandschapid.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. GEBIEDSKENMERKEN

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Brucht en is een kenmerkend essen- en kampenlandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd in het landschap waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

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 zijn de erven 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.

Het erf aan de Maatdijk 3 is een voormalige melkveehouderij. De opstallen kennen een vervallen uitstraling en zullen gesloopt worden, verder staan op het erf enkele waardevolle bomen (zomereiken) maar is het erf door de jaren heen 'dichtgegroeid'. Met de sloop van de bebouwing kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee de landschaps-

kenmerken versterkt moeten worden. De nieuwe bebouwing op het erf moet daarbij weer meer zichtbaar worden. Het erf wordt ontsloten door een gezamenlijke inrit met de burens. Van oorsprong liep dit pad door richting de Veenlandweg. Deze inrit zal behouden blijven en de enige ontsluiting van het erf (blijven).



zicht vanaf de Hardenbergerweg



zicht vanaf de Maatdijk

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters in het landschap;
- de gebouwen staan verspreid op het erf
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de boerderij is cultuurhistorisch gezien niet waardevol, het erf daarentegen is al erg oud;
- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing,

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop alle opstallen;
herbouw bestaande (grotere) woning;
compensatiewoning met bijgebouw op het erf;
herbouw karakteristieke schuur op het erf;
privacy op erf.

Uitgangspunten gemeente:

herbouw woning
sloop alle landschapsontsierende bebouwing
realisatie compensatiewoning
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essenlandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Her te bouwen woning

Op de plek waar nu de boerderij staat wordt een nieuwe landelijke woning gebouwd (nr 1). Deze woning krijgt een inhoud van 900 m³. De bestaande woning is ook een groter volume. De her te bouwen woning wordt niet groter dan de te slopen boerderij. Een kleinere woning met een inhoud van 900m³ wordt passend geacht. . Binnen het essen- en hoevenlandschap staan er veelal grote (boerderij) woningen op erven. De bijgebouwen daarentegen zijn veelal kleiner en staan verstrooid bij de woning. Er is daarom gekozen om de vervangende schuur (nr 4) aan de noordzijde van deze woning te bouwen. De bestaande karakteristieke stal kan niet ingezet worden voor rood voor rood aangezien enkel landschapsontsierende bebouwing in aanmerking komen.

Rood voor rood - de Compensatiewoning

Er is gekozen om twee verschillende typen woningen te realiseren. De vervangende woning (nr 1) op de plek van de boerderij zal een landelijk karakter kennen en vormt het hoofdgebouw op het erf. De compensatiewoning (nr 2) wordt een schuurwoning waardoor er geen stedelijk beeld ontstaat maar het agrarische karakter behouden blijft. Voor deze woning is in hoofdstuk 6 een apart Beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Het erf aan de Maatdijk kent veel landschapsontsierende bebouwing en uitgegroeide beplanting. Ook is het erf groot met langgerekte volumes die los op het erf staan. Met de sloop van de gebouwen kan er middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' één compensatiewoning aparte bijbouw gerealiseerd gaan 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 grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. De positionering van de compensatiewoning (nr 2) moet binnen het huidige bouwvlak. Teven moet het ensemble behouden blijven zodat alle gebouwen zich als een passende eenheid in het landschap presenteren.

De schuurwoning zal een apart bijgebouw (nr 3) krijgen. Het bijgebouw moet tevens ook verstrooid ten opzichte van de schuurwoning staan. De schuurwoning kan tevens en maximale inhoud krijgen van 900 m³. Hiermee kan een passend volume ontwerpen worden dat aansluit op de bestaande bijgebouwen in het Vechtdal.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woningen en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

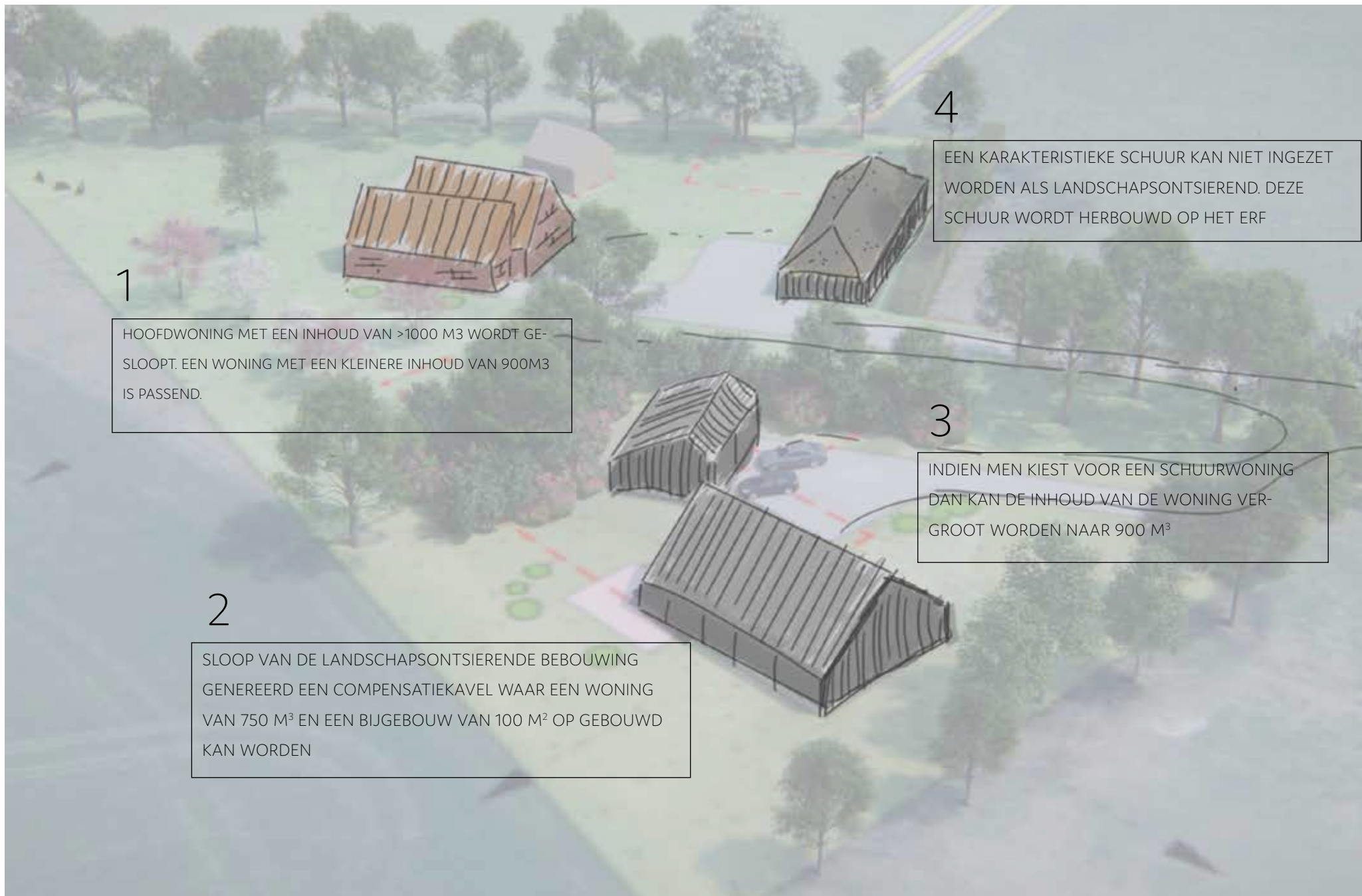
Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende orientatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Maatdijk komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien

van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door één inrit die voorzien is van begeleidende beplanting. Op het erf zal de bestaande inrit behouden blijven en de enige ontsluiting vormen. Op het erf splitst deze zich waarmee zowel de schuurwoning als de landelijke woning ontsloten wordt.

Tussen de beide toegangen wordt een bomengroep voorzien zodat de eenheid op het erf tussen beide woningen behouden blijft. Een bestaande houtwal ten westen van het erf wordt versterkt met de aanplant van Zwarte Els. Op het erf wordt als afscherming tussen beide kavels een erfbosje aangeplant. De bestaande houtsingel aan de oostzijde wordt omgevormd naar een bomenrij zodat de bebouwing op het erf weer zichtbaar wordt. De erfgronden worden niet geaccentueerd. Het is beter om het erf een zachte overgang naar de omliggende weide te geven. Een sober raster is hier toereikend. Om het voorerf en het hoofdgebouw extra te accentueren wordt hier een esdoornhaag rondom de tuin aangeplant. In de tuin is ruimte voor grote solitaire bomen (Hollandse Lindes) en fruitbomen.

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.



1

HOOFDWONING MET EEN INHOUD VAN $>1000 \text{ M}^3$ WORDT GESLOOPT. EEN WONING MET EEN KLEINERE INHOUD VAN 900 M^3 IS PASSEND.

2

SLOOP VAN DE LANDSCHAPSONTSIERENDE BEBOUWING GENEREERT EEN COMPENSATIEKAVEL WAAR EEN WONING VAN 750 M^3 EN EEN BIJGEBOUW VAN 100 M^2 OP GEBOUWD KAN WORDEN

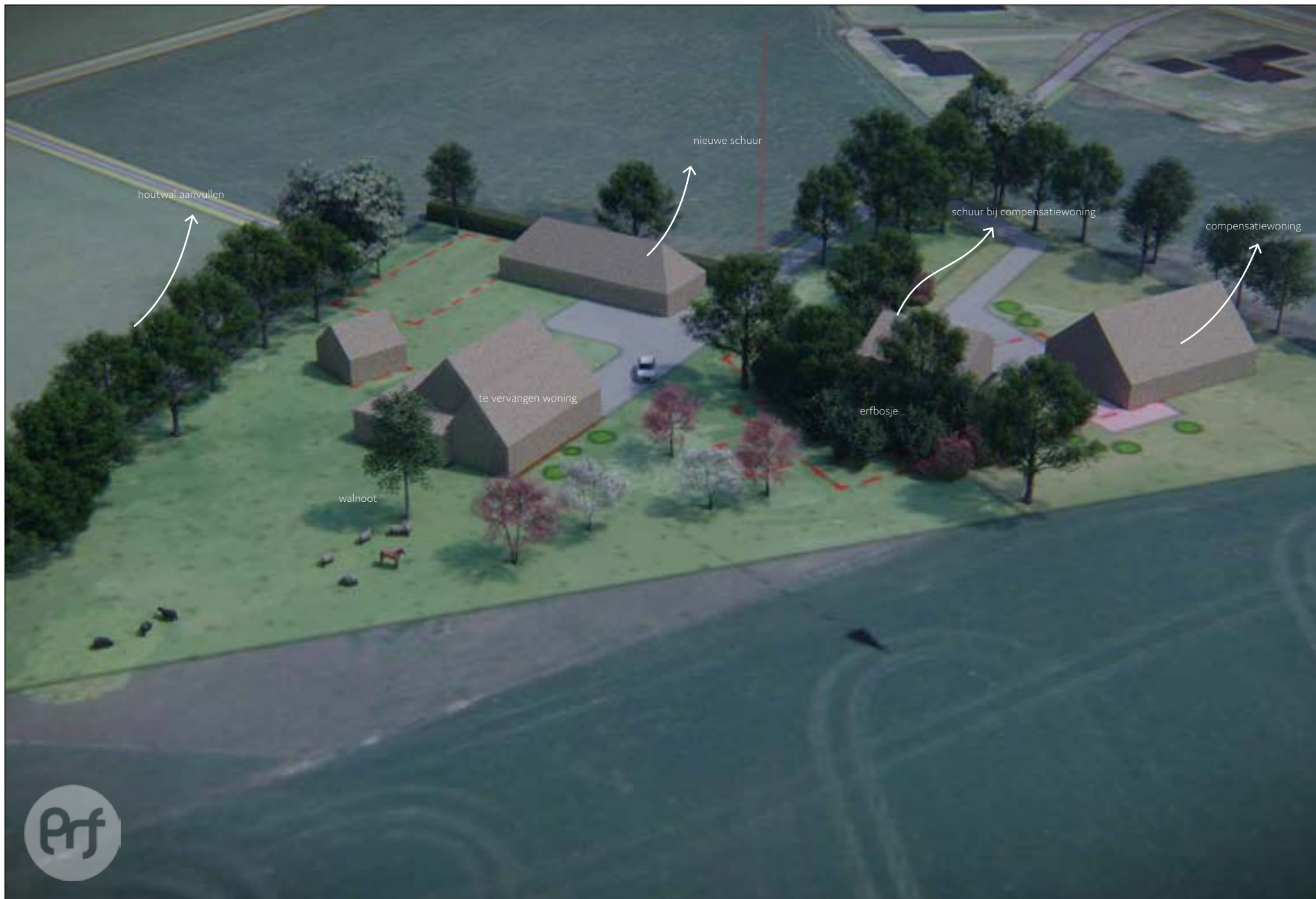
4

EEN KARAKTERISTIEKE SCHUUR KAN NIET INGEZET WORDEN ALS LANDSCHAPSONTSIEREND. DEZE SCHUUR WORDT HERBOUWD OP HET ERF

3

INDIEN MEN KIEST VOOR EEN SCHUURWONING DAN KAN DE INHOUD VAN DE WONING VERGROOT WORDEN NAAR 900 M^3





4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

HERBOUW WONING

Sloop boerderij en herbouw van landelijke woning die kleiner is dan de bestaande woning (ca. 900 m ³);
Herbouw van een karakteristieke schuur aan de noordzijde van het erf;
Bestaande beplanting kan behouden blijven;
Op het erf worden bomen aangeplant, deze schermen de woning niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;
Een bestaande bomenrij aan de westzijde wordt versterkt met de aanplant van negen Zwarte Elzen;
Aanplant van een boomgaard;
Aanplant van een robuuste gemengde haag aan de noordzijde van 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 plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Ook de boerderij kent geen karakteristieke waarde. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsierende bebouwing.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het

woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding en gebiedsvreemde beplanting rondom de boerderij zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied 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 landschapson ontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 819 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Maatdijk 3 te Brucht en 180 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Rheezeveenseweg 1 te Rheezeveen.(dit genereert een compensatiekavel) Tot slot ontstaat er een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met een schuurwoning (van maximaal 900 m³) die past in het landschap van Brucht.

4.4. SAMENVATTING MAATREGELEN ERVEN MET KWALITEIT (KGO)

Sloop landschapsontsierende bebouwing (totaal 999 m²) genereert één compensatiekavel;

Door de realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw in schuurarchitectuur kan de inhoud vergroot worden naar max. 900 m³. Het ontwerp zal t.z.t. wel beoordeeld moeten worden door de Stadsbouwmeester.

5 LANDSCHAPSMAAATREGELEN



boomgaard



erfbosje voor kleine zoogdieren en vogels



6 BEELDKWALITEITSPLAN

6.1. COMPENSATIEWONING

Op de inrichtingstekening (pag 7) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. De landelijke woning wordt getoetst aan de Welstandsnota. De schuurwoning zal afzonderlijk van de Welstandsnota getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de hiërarchie tussen de bebouwing, dat een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit is, geborgd. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Positionering op de kavel en inhoud woning:

De grote van de woning is maximaal 900 m³. Daarbij is er ruimte om onder architectuur de woning vorm te geven.

De compensatiewoning staat aan het einde van de inrit. Deze zuidzijde van de schuurwoning (in pandig bijgebouw) kent een sobere uitstraling refererend aan de schuren in het Vechtdal. Het bijgebouw is onderdeel van de woning en zal éénzelfde noklijn moeten hebben. Hier dient in de architectuur rekening mee gehouden te worden.

De voorkomende schuren op de erven in dit deel van het Vechtdal zullen als inspiratie moeten dienen.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling door de gemeenteraad het toetsingskader voor een bouwplan van de schuurwoning voor deze locatie.

Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een helling van 35-50 graden;
de nokrichting in de lengte van het gebouw;
maximale hoogte 12 meter.
indien het bijgebouw in het verlengde van de woning wordt voorzien dan dient de nokhoogte hetzelfde te zijn
dakkapellen zijn toegestaan mits deze eveneens sober en passend bij de schuurarchitectuur zijn vormgegeven.

Detallering en materiaalgebruik:

De detaillering van de compensatiewoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de landelijke woning op het erf;
de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, geen goot is ook mogelijk;
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving
traditionele materialen zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keiwerk.
in alle gevels van de compensatiewoning worden dezelfde hierboven omschreven materialen gebruikt ;

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm,
de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d
de kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
de gevels naar de erfzijde en openbare weg zijn zo veel mogelijk gesloten;
er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;

de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

De schuurwoning wordt modern en sober, en past in de extensieve omgeving van het Vechtdal. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Op de volgende pagina zijn referentiebeelden opgenomen.



referentiebeelden voor de woning

erf



Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Compensatiewoning
3. Nieuw bijgebouw bij compensatiewoning
4. Nieuwe karakteristieke schuur
5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (819 m2)
6. Erbosje
7. Hoogstam fruitbomen in weide
8. Haag van bijvoorbeeld esdoorn/beuk
9. Walnoot
10. Aanvullen bomenrij met Zwarte Elzen
11. Aanplant robuuste gemengde haag van Meidoorn/Sleedoorn/Hondsroos
12. Bomenweide met Hollandse Lindes
13. Bestaande overstaande bomen vrijstellen
14. Eenvoudig raster rondom weide
15. Zicht op landschap
16. Bestaande karakteristieke schuur afbreken



project
1819
bestand
1819-eip-1.vwx

datum
24 feb 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Maatdijk 3 Brucht

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

0 10 20 m

Legenda

1. Aanplant erfbosje bestaande uit:

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

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

2. Aanplant hoogstamfruitbomen:

Malus/Pyrus/Prunus Hoogstam bij voorkeur oud Hollandse rassen.

Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks

3. Aanplant haag van Beuk - 'Fagus sylvatica'

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1

Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

4. Aanplant van een Walnoot 'Juglans regia'

Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks

5. Aanvullen bomenrij met Zwarte Elzen - 'Alnus glutinosa'

Aanplantmaat 12-14 totaal 9 stuks

Eindbeeld is een bomenrij

6. Aanplant robuuste gemengde haag:

Crataegus monogyna - Eénstijlige Meidoorn 30%

Prunus spinosa - Sleedoorn 40%

Rosa canina - Hondсроos 30%

Aanplantmaat 80-100 met 3 st/m2

Eindbeeld is een wilde haag

7. Bomenweide met Hollandse Lindes - 'Tilia x vulgaris'

Aanplantmaat 16-18 totaal 10 stuks

Eindbeeld is een cluster bomen op het erf



project	1819	bestand	1819-eip-1.vwx
datum	24 feb 2020	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0