

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing streets, trees, and buildings. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the landscape. The title text is centered within this red circle.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Zuidwesterringweg 10 Nagele



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

2239

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

6 oktober 2022

Bestandsnaam

2239-RKP-004.indd

Aantal pagina's

12

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

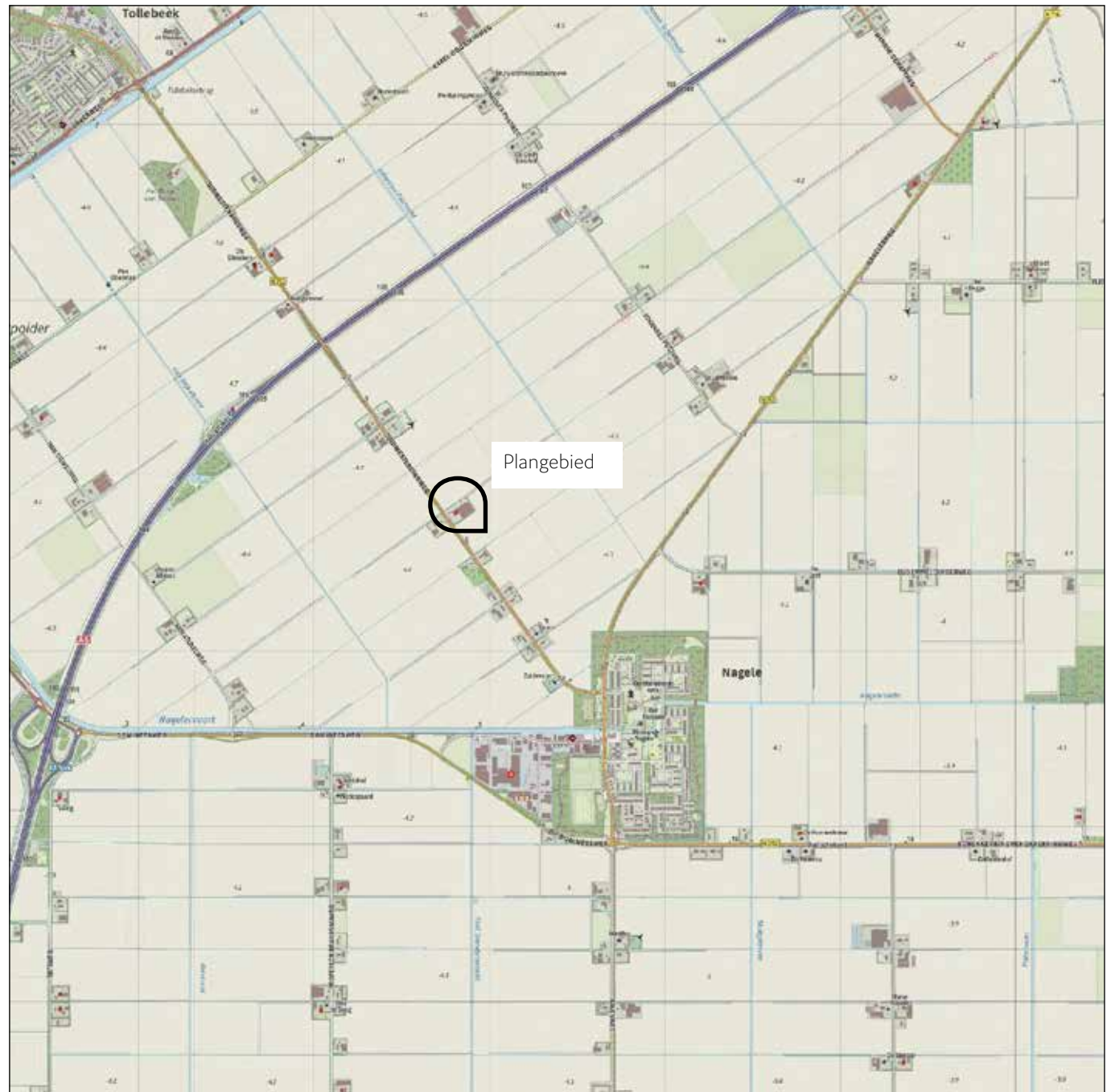
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	ONDERBOUWING	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	14

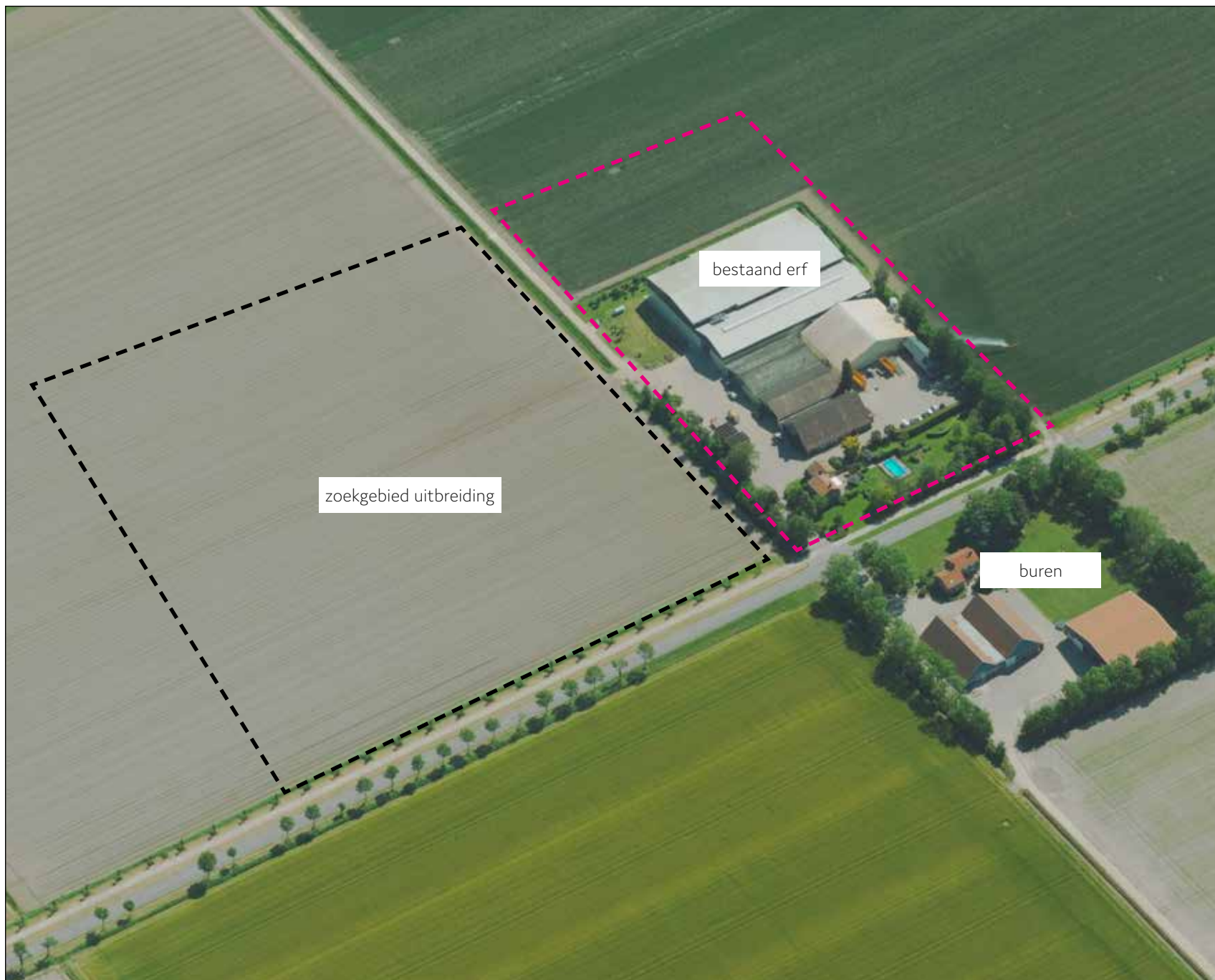
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een vergunningsaanvraag voor de nieuwbouw van enkele opstallen ten behoeve van een biologisch akkerbouwbedrijf.

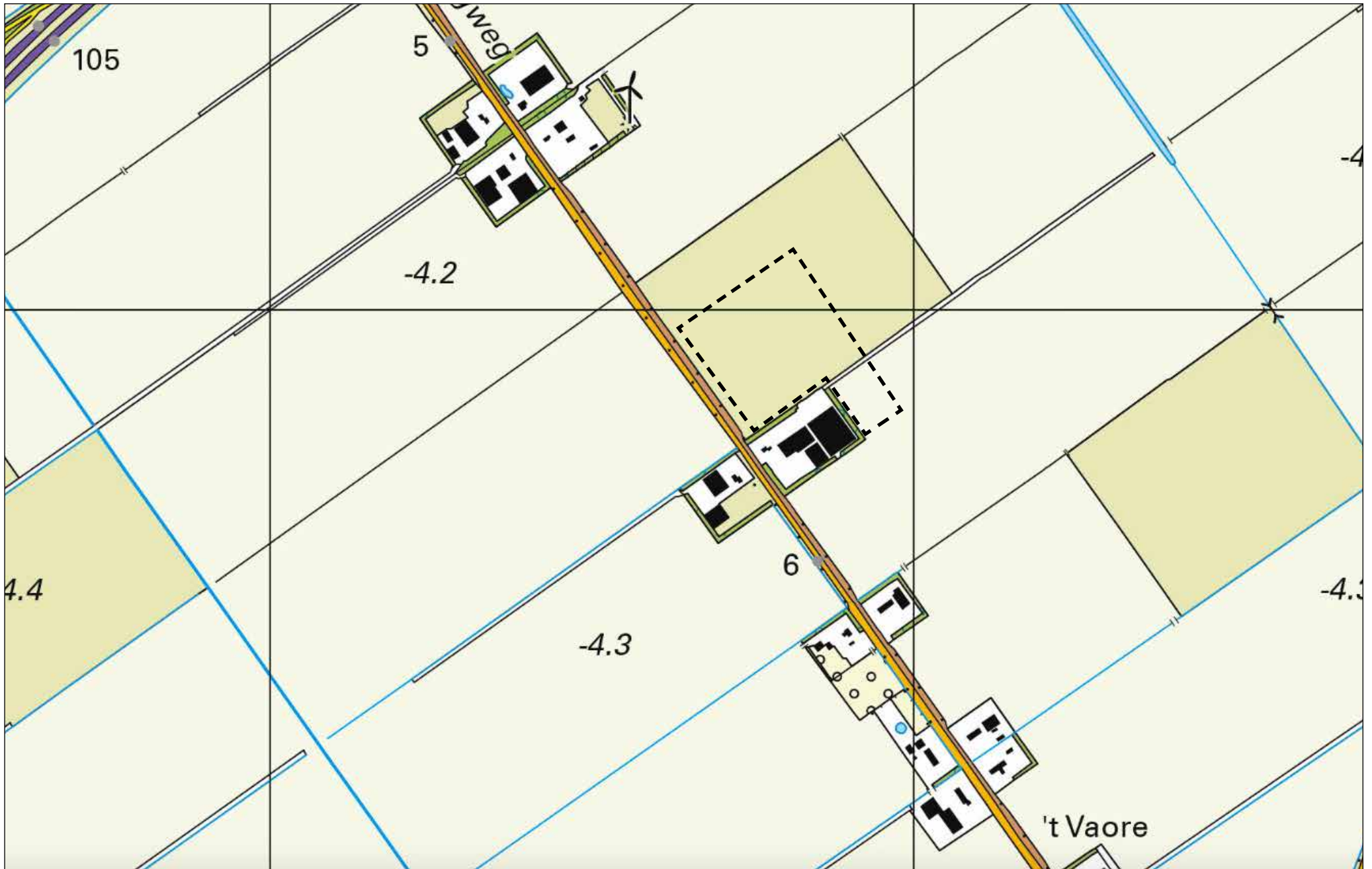
De gemeente Noordoostpolder kan hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf landschappelijk goed wordt ingepast aansluitend op de schaal van deze ontwikkeling.

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





Het bestaande biologische akkerbouwbedrijf wil uitbreiden. Hiervoor zal het bouwvlak aan de westzijde van de watergang vergroot moeten worden. Hiermee blijft de ontwikkeling in balans met het bestaande erf en dat van de buren aan de zuidzijde van de Zuidwesterringweg.



topografische kaart van het erf in de omgeving

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSVISIE NOP

Als basis voor de landschappelijke inpassing is de landschapsvisie Noord OostPolder een belangrijk document. Het geeft richtlijnen en uitgangspunten weer. Zo blijft de polder zich als een uniform en uniek landschap presenteren.

Op het laagste schaalniveau is het thema van de concentratie opbouw herkenbaar in de opbouw van de agrarische erven, die altijd aan drie zijden worden omzoomd door een erf singel. Aan de kant van de openbare weg is het erf transparant begrensd. Deze opbouw heeft als effect dat de erven van buiten af gezien als landschapselement worden ervaren, en vanaf de weg een kijkje in het interieur van het bedrijf ontstaat. De soortenkeuze van de erfbeplanting is afgestemd op de soortenkeuze van de wegbeplantingen ter plaatse. Omdat de agrarische erven een essentieel onderdeel van het landschap zijn heeft het verdwijnen van de erfbeplanting zowel op het kleine schaalniveau van het erf zelf als op het niveau van de beleving van het landschap een groot effect.

Ook de wijze van clustering van de agrarische erven is gevarieerd: clusters van 4, van 3 en van 2 erven komen voor, evenals solitair gelegen erven. De kavel met het rijtje arbeiderswoningen is meestal aan een cluster erven gekoppeld. Bij de aanleg van de polder is er voor gekozen om de woningen van de landarbeiders verspreid over de polder te leggen, in bijna alle gevallen gekoppeld aan de clusters van 2, 3 of 4 erven.

De arbeiderswoningen vormen steeds een rijtje van 3 of 4 woningen en liggen vrijwel altijd aan de noordzijde van de weg. Vanwege de bezonning hebben de woningen een diepe voortuin aan de wegzijde en een ondiepe achtertuin die begrensd wordt door een erf singel. Slechts enkele arbeiderswoningen liggen los van de erfclusters.

De arbeiderswoningen vormen een zeer karakteristiek element in de Noordoostpolder. Vanwege hun ligging in het landschap en relatief grote tuinen zijn het nu geliefde woonplekken voor 'burger-bewoners'. Omdat de woningen zelf naar de huidige maatstaven klein zijn is er een tendens om binnen het rijtje woningen te combineren.

De inrichting van de erven bestaat uit een voorerf en een achtererf. Oorspronkelijk zorgden de nutstuinen voor een geleidelijke overgang tussen de voortuin van de boerderij en het agrarische erf, maar moestuinen en boomgaarden zijn veelal uit het erf verdwenen. Met de plaatsing van de woning ten opzichte van de schuur wordt steeds ingespeeld op de bezonning.

In de Noordoostpolder zijn - in vergelijking met Flevoland - weinig individuele windmolens op agrarische erven geplaatst. Daardoor zijn windturbines nu niet dominant verspreid in het landschap aanwezig. Op enkele plekken zijn op of nabij erven zonnepanelen geplaatst.

De erven zijn door hun erfbeplanting de belangrijkste landschapselementen in de polder. Ondanks de grote mate van steden-bouwkundige en architectonische variatie

overheerst in het landschap van de Noord-oostpolder het beeld van een standaarderf: een vaste kavelmaat, een vierkante hoofd-vorm en een uniforme opzet van de erfbeplanting. Afwijkingen van de vaste module, door agrarische erven die veel groter zijn en bebouwing die door de beplantingswal heen steekt springt wel bijzonder in het oog.

[Architectuur van de agrarische bebouwing.](#)

De oorspronkelijke architectuur van agrarische bebouwing in de polder is onderverdeeld in enkele verschillende (boerderij) typologieën. Het type 'montageschuur' met losse woning bepaalt door het grote aantal veel van het algehele beeld van de polder. Aangevuld met de Zeeuwse langgevelboerderij, de Wieringermeerboerderij en in de kassengebieden de losse tuinderswoning, ontstaat een woningvoorraad met veel herkenbaarheid door de repetitie van de standaardarchitectuur en de rustige afwisseling van een paar basistypes. Uit deze bestaande gebouwtypes kunnen twee hoofdthema's van beeldkwaliteit worden afgeleid die als leidraad kunnen dienen bij nieuwbouw en/of verbouwingen.

- De zichtbaarheid van de (kleinere) woning in de voorzone.
- De grote schuur met veel kap in de achter-zone.

De woongedeeltes van boerderijen in de Noord-oostpolder (of de losse woningen) schuilen niet weg binnen het erf, maar laten zich zien door een scherp silhouet van de kopgevel, soms doorlopend in een gemetselde schoorsteen en met duidelijk gearticuleerde witte kozijnen (soms met een dikkere lijst omhuld). De kopgevels

'kijken' als het ware het veld in of de weg op, en maken daarmee deel uit van het interieur van de polder. De oorspronkelijke boerderijschuren hebben een groot volume met een lage goot en een zeer dominante kap (veel zichtbare dakvlakken). Nog één woningtype kenmerkt de Noordoostpolder op een speciale manier. De Oostenrijkse Noodwoning is op diverse plekken in de polder toegepast, in dorpsranden maar ook als woning op een erf met montageschuur. Deze laatste combinatie van Montageschuur en Oostenrijkse Noodwoning geeft het erf een bijzondere aanblik van twee typisch na-oorlogse systeembouw-architectuur.

De architectuur van de bebouwing is be-wust vormgegeven als ondersteuning van het landschappelijke beeld: gesloten aan de achterzijde en open vanaf de openbare weg. In de voorzone is de positie van het woonhuis dominant in het beeld, met een gevel naar de weg. De achterzone wordt bepaald door schuren met een grote kap. Deze architectonisch kenmerken vormen een aan-knopingspunt voor transformatie van de erven.

De agrarische erven met hun erfsingels zijn van grote betekenis voor de Noordoostpolder als landschap van 'rust en regelmaat'. In deze tijd ondergaat het agrarisch gebruik grote veranderingen. Daarom is de transformatie van agrarische erven een belangrijk onderwerp in deze Land-schapsvisie.

Transformatie van de agrarische erven is naar verwachting de komende tien jaar een belangrijke ontwikkeling in de polder. Omdat het aantal agrarische bedrijven afneemt zijn er erven die hun agrarische bedrijfsfunctie verliezen en worden omge-vormd voor wonen of recreatieve voorzieningen. Er zijn ook stoppende agrarische bedrijven die doorontwikkelen naar aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid, zoals loonwerkbedrijf of verwerking en opslag van landbouwproducten. Daarnaast zijn er agrariërs die doorgaan met hun bedrijf en opschalen. Voor hen is de omvang van het agrarische standaard-erf van 1 hectare vaak te klein. Op dit moment zijn op veel plaatsen in de polder al uitbreidingen zichtbaar buiten de erfbeplanting. Daar-door wordt afbreuk gedaan aan de ervaring van het agrarisch erf als landschapselement, dat bij uitstek karakteristiek is voor de cultuurhistorische waarde van de polder.

Om te onderzoeken welke vorm en welke afmeting van de erven zich het beste voegt in de regelmaat van het modulaire systeem zijn een aantal varianten onderzocht.

op schaal van de hele polder blijkt dat uitbreiding van de erven tot 2.5 ha past in het patroon van verdichte linten en open ruimte, maar dat erven van 4 hectare zorgen voor een wezenlijke omslag voor de ervaring van de polder als open landschap.

Uitgaande van de aanname dat altijd maar een deel van de erven zal uitbreiden blijkt uitbreiding tot 2.5 ha in de diepte van de kavel of in de breedte langs de weg een onrustig en rafelig beeld op te leveren. Bij uitbreiding langs de weg groeien de afzon-derlijke boerderij-clusters, die typerend zijn voor de polder, aan elkaar vast.

1. Er wordt voor het toestaan van erfuitbreiding geen onderscheid gemaakt naar landschappelijke deelgebieden van de polder, om de regelmaat van het modulaire systeem te respecteren. Automatisch zal er immers in gebieden met een

hogere dichtheid aan boerderijerven een dichter beeld ont-staan dan in gebieden met minder erven, en daarmee worden verschillen in de polder als vanzelf versterkt.

2. Omdat de 'standaard-module' van het agrarisch erf ka-rakteristiek is voor de Noordoostpolder wordt bij het toestaan van erfuitbreiding opnieuw uitgegaan van een standaardmaat van 2 ha of van 2.5 ha, gebaseerd op de oorspronkelijke contour van een vierkant.

3. Bij erfuitbreiding moet in één keer de stap worden gemaakt naar de aanleg van een nieuwe forse beplantingswal rond de nieuwe contour van 2 of van 2.5 ha. Er ontstaat dan een erf waar de ondernemer met voldoende ruimte heeft voor groei binnen de wal, waar plaats is voor nieuwe schuren en aanverwante voorzieningen. Nieuwe kleine windmolens (max. 15 meter), biovergisters, zonnepanelen e.d. moeten altijd een plek krijgen binnen het nieuwe erf.

4. Binnen het nieuwe standaarderf moet de voorzone (= 1/3 van het 1 ha. erf) vrij blij-ven van bebouwing en moet even-eens een strook aan de binnenzijde van de beplanting-wal vrij blijven van bebouwing. Dit is tevens de transportzone rondom de bebouwing. Binnen een erf van 1 hectare is het mogelijk om ongeveer een halve hectare daadwer-kelijk met bedrijfsbe-bouwing te bebouwen. Bij een erf van 2 hectare kan ongeveer 1 hectare 'footprint' bedrijfsbebouwing gere-aliseerd worden. Het percentage bebouwd oppervlak blijft ten opzicht van de omvang van het erf dus gelijk aan wat nu gangbaar is.

5. Een ondernemer kan twee erven aan weers-zijden van de kavelsloot samenvoegen; de sloot wordt dan omgelegd rond de erven. Dit impliceert dat een bedrijf kan doorgroei-en

tot een maat van maximaal 5 hectare aaneengesloten wanneer hij twee erven die tot 2,5 ha zijn uitgebreid samenvoegt. Dit zou een landschappelijk goede oplossing kunnen zijn voor de ontwikkeling van bedrijvigheid in het landelijk gebied.

6. Erven met een woonfunctie mogen meer-dere woon-eenheden bevatten (maximaal 4 woningen in maximaal 3 bouwvolumes) maar mogen hun erf niet verder vergroten. Bij woonerven kunnen delen van de beplantingswal transparanter worden gemaakt (bv door het verwijderen van onderbeplanting).

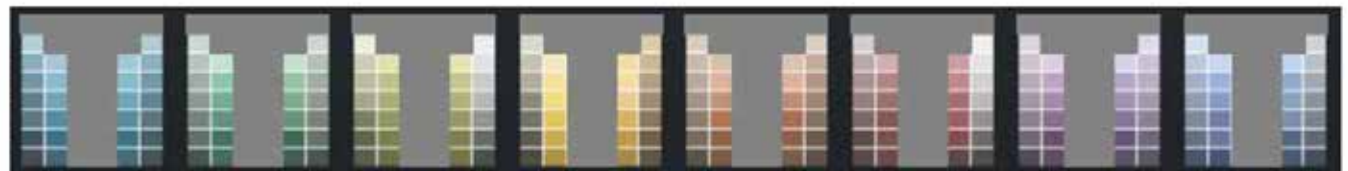
Afhankelijk van de situatie en van de grondposi-ties kan een on-dernehmer kiezen voor het 'opdik-ken' van zijn erf van 1 hectare naar 2 hectare of naar 2,5 hectare, of voor het verdubbelen van het erf (over de sloot heen) naar 2 he-tare.

Bij een cluster van twee erven is zowel opdikken als ver-dubbelen mogelijk, bij een cluster van drie erven kan alleen het vrij liggende erf verdubbelen en moeten de twee andere erven bij een uitbreiding opdikken.

Bij een cluster van vier erven is de enige uitbreidingsmogelijk-heid voor een ondernemer het opdikken van zijn erf naar 2 of naar 2,5 hectare, op basis van een uitbreiding tot max 150 meter langs de weg en max. 180 meter naar achteren.

Een bijzondere situatie doet zich voor bij clusters met een aangrenzend perceel arbeiderswoningen. Om te voorkomen dat deze woningen zowel aan de achter- als aan de voorzijde wor-den ingesloten door uitbreiding van de agrarische erven zou de regel gesteld moeten worden dat bij erfuitbreiding de arbeiders-woningen de grond achter hun perceel kunnen kopen, tot aan

de huidige achtergrens van het naastgelegen erf. De agrariër mag zijn erf dan achter dit perceel uitbreiden.



Nieuwe schuren mogen niet wit zijn, maar moeten worden uitgevoerd in gedekte kleuren.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het bestaande akkerbouwbedrijf kent een karakteristieke opbouw zoals deze in hoofdstuk 2 is beschreven. De hout-singel rondom is maar beperkt aanwezig door enerzijds vrij dunne aanplant en anderzijds door geen goed beheer. Daarnaast ontbreekt er een singel aan de noordwestzijde. Het voorerf is groen en vrij van grote bebouwing. De boerderij is van het type Montageboerderij en kent een oorspronkelijke schuur haaks op de woning. De oorspronkelijke verhouding van het erf is niet meer aanwezig aangezien er veel nieuwe schuren op het achtererf zijn bijgebouwd. Het voorerf is daarmee relatief klein t.o.v. het achtererf.

Het erf vormt een cluster met het tegenoverliggende erf. Het is kenmerkend in de polder dat erven in clusters van 4,3, en 2 erven op een kruispunt van de verkaveling en de weg staan.

Het erf wordt ontsloten door één inrit aan de westzijde van het erf. Achter de woning zijn door de tijd verschillende schuren gebouwd. Het erf past in het landschap door het sterk agrarische karakter en de huidige landschappelijk inpassing.

Langs de Zuidwesterringweg loopt parallel een fietspad. Een bomenrij en een sloot schermen de agrarische percelen af. Het erf kent een meer open structuur en richting het fietspad geen harde grens in de vorm van een sloot of haag.



aan deze zijde wordt het erf uitgebreid



zicht op het erf

4 ONDERBOUWING

Uitgangspunten initiatiefnemer:

uitbreiden bestaand erf naar 6 ha
naast verwerking ook ruimte op het erf voor huisvesting
van arbeidsmigranten.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf naar het
principe van de landschapsvisie Noordoostpolder;
enkel gebruik streekeigen beplanting.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

De uitgangspunten vanuit de landschapsvisie Noordoostpolder die genoemd worden bij het verdubbelen van het erf zijn helder.

Windsingel behouden aan voor-, achter en kavelzijde
Windsingel aan slootkant ter hoogte van voorzone
handhaven
6 m brede nieuwe windsingel rondom nieuw erf aanplanten
6 m bebouwingsvrije ruimte
sloot rondom nieuw erf
voorzone nieuw erf maximaal 50% bebouwen
voorzone bestaand erf groen inrichten
bedrijfsbebouwing achter de voorzone

Bij de uitvoering is hier zo goed mogelijk rekening mee
gehouden worden. In eerste instantie wordt op het eigen
erf gezocht naar een vergroting van de huidige opstallen.
Het erf blijft binnen de bestaande singel compact. Aan de
noord-oostzijde wordt de bestaande houtsingel gekapt en
naast de nieuwt te bouwen loods aangeplant (minimaal 6 m).
Hiermee kan een strakke uitgelijnde situatie gemaakt worden
met de beoogde uitbreiding. De strook gras ten noorden van

de gebouwen wordt gebruikt als hemelwaterinfiltratiestrook.
Rondom de houtsingel wordt een watergang gegraven.

Deze uitbreiding kent voor 1/3 een groene voorzone. Als
afscherming wordt aan de voorzijde een houtsingel voorzien.
Aan de noord- en oostzijde van de nieuwe schuren zal een
groene zone van 6 (m) bestaande uit gras en tevens een
houtsingel komen. Hiermee voldoet het erf aan de gestelde
voorwaarden.

Op het erf is ruimte om te parkeren en te keren. Auto's
worden geparkeerd op een groene parkeerplaats bestaande
uit grasbetonstenen. De praktische verharding zal bestaan
uit een eenvoudige betonplaat of betonklinkers. Dit in
aansluiting op de bestaande verharding. Een sloot zal deels
gedempt worden om zo vanuit de schuren te kunnen laden/
lossen. De houtsingel wordt aan de noordzijde onderbroken
zodat het kavelpad toegankelijk blijft.
De nieuw te bouwen schuren zullen in een gedekte kleurstel-
ling uitgevoerd moeten worden. Opvallende details als witte
roldeuren/regenpijpen/dakgoten zijn niet toegestaan. Ook
glimmende materialen zijn niet wenselijk. De impact op de
omgeving zal hiermee beperkt blijven.

De bestaande inrit wordt verplaatst buiten de oorspronkelijke
grens van het erf.

SAMENGEVAT:

aan de west- noord- en zuidzijde komt een houtsingel van
6(m);
aan de noord- en oostzijde van de nieuw te bouwen loods
komt een groenstrook van 6(m)
rondom het erf wordt een nieuwe watergang gegraven;
1/3 van het erf bestaat uit een groene voorzone
op het erf kan geparkeerd worden
op het erf kan geladen en gelost worden, vrachtwagens
moeten op het erf kunnen keren;
bestaande inrit wordt verplaatst.



Legenda

1. Bestaande woning
2. Nieuwe bedrijfsgebouwen
3. Bestaande bedrijfsgebouwen
4. Bestaande houtsingel behouden
5. Nieuw aan te planten houtsingel (6 m)
6. Nieuwe sloot 4 (m) breed
7. Bestaand kavelpad
8. Groene rand 6 (m) rondom
9. Nieuwe parkeerplaatsen (grasbetonsteen)
10. Keren en parkeren vrachtwagens
11. Wadi
12. Toekomstige uitbreiding
13. Nieuwe inrit
14. Bestaande inrit verwijderen



5 LAND- SCHAPS- MAATREGE- LEN

de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen in
de bijlage

bomen met 2 boompalen
en band;

bomen in gras ook met 2
maaipalen 30cm;

indien beplanting grenst
aan terreinen die worden
beweid door vee of waar
men met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting te
worden beschermd tegen
vraatschade/aanrijtschade/
verdichting van de
wortelzone.



erf