



STEDENBOUWKUNDIG INPASSINGSPLAN

voor de realisatie van vijf woningen aan de Otmansweg 1a Arrien

COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1646

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

5 november 2018

Bestandsnaam

1646-002.indd

Aantal pagina's

28

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

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop ommen	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	13
4.3.	beeldkwaliteitsparagraaf	14

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling aan de Otmansweg 1a te Arriën.

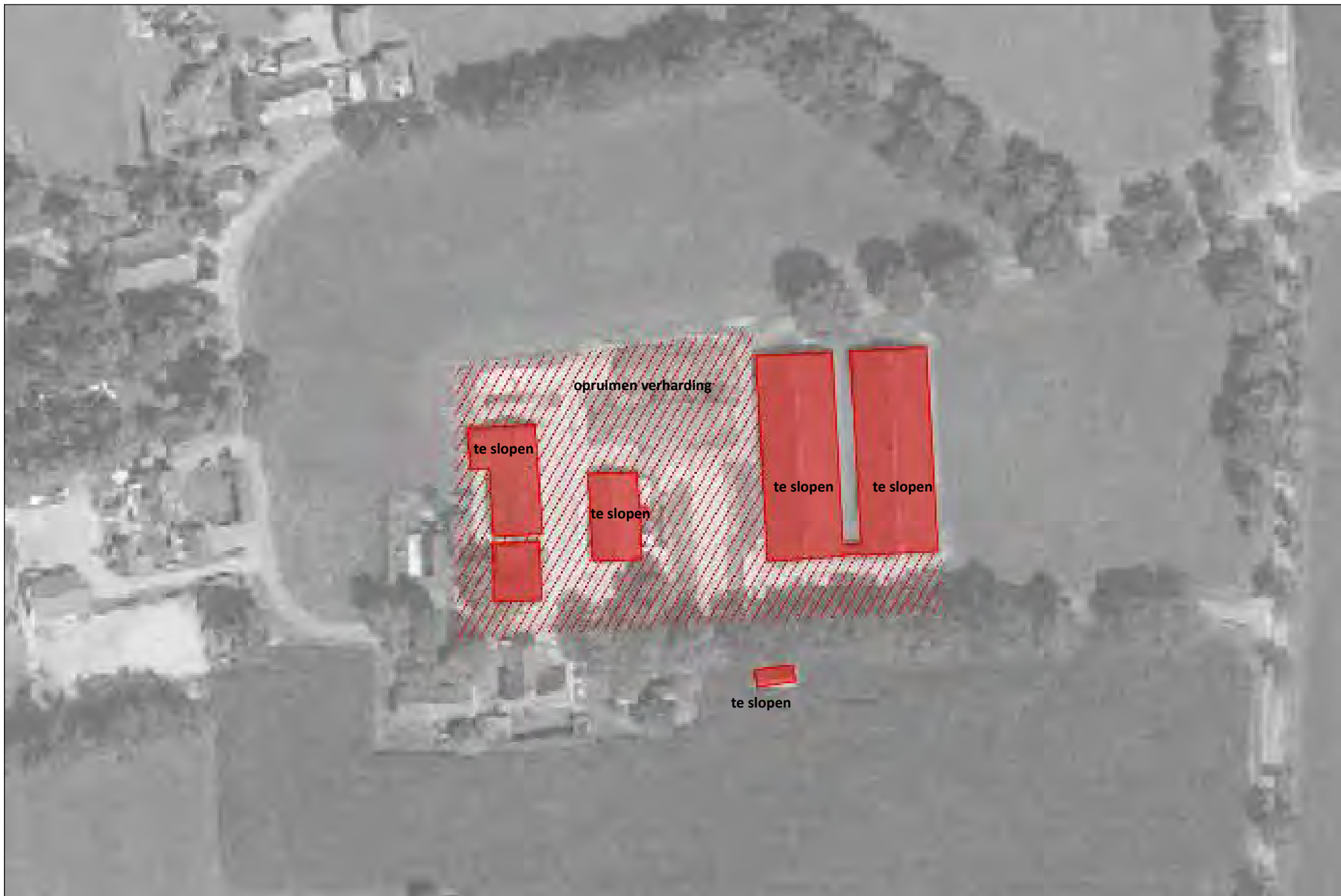
De verschillende partijen hebben overeenstemming bereikt voor de bouw van zes woningen aan de Otmansweg. Het geheel zal landschappelijk goed ingegepast moeten worden in het zogeheten essenlandschap van Arriën.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel en het LandschapsOntwikkelingsPlan Ommen. Het plan zal qua verschijning aansluiten op de reeds uitgevoerde Boerenerven. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in het plan.



locatie plangebied en slooplocatie







plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

Natuurlijke laag:

Dekzandvlakten en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen

droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofd- lijnen het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her) inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

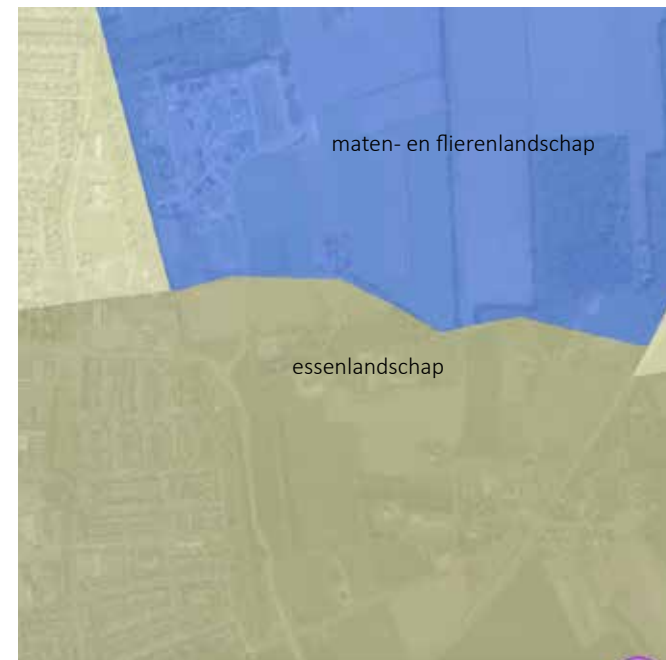
Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en voor-malige- grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Sturing:

Norm:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenland-schap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteris-tieke verschillen tussen de landschaps-elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide-velden, de mate van openheid en klein-schaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

2.2. LOP OMMEN

Het erf aan de Otmansweg valt binnen het landschapontwikkelings-plan in het deelgebied: 'Essenlandschap'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de bele-ving en het gebruik van het gebied.

Karakteristiek van het landschap:

Essen- en kampenlandschap

Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Vecht onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaats-selijk zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De we-gen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantings-

beeld gevormd door erfbeplantingen op perceelsgrenzen.

Karakteristieken:

gezamenlijk open bouwland met boerderijen er omheen;
relatief hoog en bolgelegen gebieden met veel microreliëf;
kleinschaligheid door houtwallen, singels, bos en bebouwing;
oude beplanting langs wegen;
afwisseling van grote en kleine ruimtes begrensd door singels, hout-wallen en bosje;
veelal kronkelende wegen langs en over de essen;
bij kleine essen is er een afwisseling van verspreide boerderijen en eenmansessen (kampenlandschap);

Kansen:

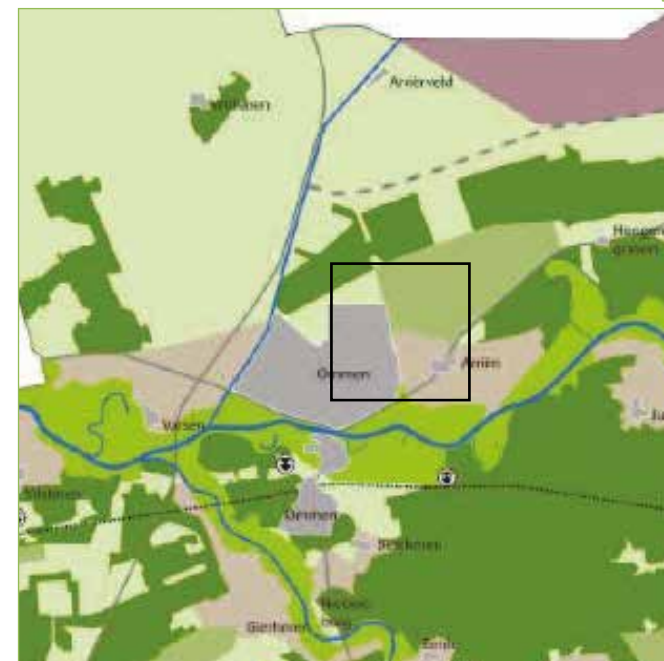
Versterken identiteit en ruimtelijke structuur;
benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantings-structuren (houtwallen), akkerranden.

Bedreigingen:

Vergroten agrarische bedrijven ten koste van kleinschalige structuur;
Verdwijnen van landschapselementen leidt tot afname biodiversi-teit;
Verdwijnen van kleinschalige landschapselementen door schaalver-groting.



wensbeeld essenlandschap



deelgebied eslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt deel uit van de buurschap Arriën en is een kenmerkend essen- en kampenlandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij het soms net lijkt of verschillende erven bij elkaar horen. 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.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de te slopen stallen staan midden in een weiland, bij sloop kan er weer een open kamer gemaakt worden
- de (woon-) boerderijen zijn cultuurhistorisch gezien waardevol en zijn kenmerkend voor Arriën;
- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;

- ten westen van het plangebied is nog een agrarisch bedrijf aanwezig, er moet rekening gehouden worden met de geurcontouren;
- een zandpad is als nevenontsluiting waardevol en kent een cultuurhistorische waarde;
- langs de Otmansweg staan wegbeplanting in de vorm van bomen;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).



structuur en functies in het landschap



te behouden bedrijfswoning



te slopen pluimveestallen



8 locatie woningen Otmansweg (zuidzijde)



beoogde locatie compensatiewoning (noordzijde)

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 3100 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- opruimen bestaande erf aan de Otmansweg
- realiseren van één boerderijwoning met apart bijgebouw
- realiseren van twee moderne landelijke woningen met aparte bijgebouwen;
- realiseren één schuurwoning met apart bijgebouw
- realiseren twee schuurwoningen met inpandig bijgebouw

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- opruimen erfverharding;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele gebied;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginingslandschap (essenlandschap) zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van de vijf erven . De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 10 toegelicht.

Situering woningen:

Binnen het plangebied moeten zes woningen op een ruimtelijk goede wijze ingepast worden. Daarvoor gelden een aantal uitgangspunten:

- voldoende afstand tot het nabij gelegen agrarisch bedrijf;
- de afwisseling van open groene kamers en de te realiseren erven;
- realisatie van erven langs de weg.
-

Om aan deze randvoorwaarden te voldoen is gekozen om niet op maar nabij de slooplocatie te bouwen. De woningen vormen nieuwe erven in het landschap en zullen evenals de bestaande erven een eenheid met het landschap moeten vormen. Dit komt tot uiting door per erf één ontsluiting aan te leggen en middels een centraal erf de woningen te ontsluiten. Op het erf kan één modern landelijke woning worden gebouwd met een apart bijgebouw en één schuurwoning. Hiermee blijft het landelijke karakter behouden. Een schuurwoning hoort ruimtelijk gezien wel bij een modern landelijke woning en een schuurwoning aan de Otmansweg maar zal apart ontsloten worden. Hiermee kan een meer passende schikking van gebouwen gerealiseerd worden en ontstaat een logisch geheel. Van oorsprong liep er een nevenpad naar de erven aan de Otmansweg. Bestaande bomen refereren hier aan.

Op de hoek van de Arriërveldweg en de Otmansweg komt een boerderijwoning met apart bijgebouw. Er is bewust gekozen om op deze hoek een boerderijwoning te positioneren aangezien dit kenmerkend is voor de buurtschap Arriën. Op kruispunten van wegen werden van oorsprong de eerste erven gerealiseerd. Door hier te kiezen voor een traditionele architectuur zal het de diversiteit van de verschillende type bebouwing ten goede komen. In totaliteit krijgt het plan een landelijke uitstraling. In hoofdstuk 5 is een beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Otmansweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bosstroken maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de essen open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de es landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erven worden daarom aan de straatzijde een boomrij voorzien. De zuizijde van de erven richting de open bolle akker blijven daarentegen open. Er is zicht op de achterzijde van deze erven. Aan de noordzijde van de Otmansweg zullen middels wilde hagen en solitaire bomen de erven wel groen afgeschermd worden. Het is niet wenselijk om de erven geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf daarmee open.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling behouden.







4.2. 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 plangebied ligt in de kernrandzone van Ommen: de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. 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 schaal is groot, maar wordt verzacht door het landschapsherstel en het bouwen in lijn met de gebiedskenmerken. De activiteiten zullen plaatsvinden op en nabij bestaande erven. Door de sloop van de opstallen en het realiseren van kwalitatief hoogwaardige bebouwing zal de impact op de omgeving positief zijn. Middels een afgewogen positionering van de woningen zal enige verdichting van het landschap tot een minimum blijven.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Doordat een bedrijf met categorie 1.3 verdwijnt aan de rand van Ommen wordt hier een milieuwinst gerealiseerd dat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van Ommen. Het bedrijf wordt uitgeplaatst en beëindigd.

Op het erf aan de Otmansweg staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 3100 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m² erfverharding. Zoals reeds omschreven verdwijnt er een bedrijf met milieucategorie 1.3 aan de rand van Ommen. Dat biedt ruimte aan de realisatie van woningbouw op een inbreidingslocatie zowel op de voormalige bedrijfslocatie als in de contour die om dit bedrijf heen ligt.

4.3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrensen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Het plan omvat 5 erfensembles.

1. traditioneel erf met boerderijwoning en 1 bijgebouw;
2. modern erfensemble met één schuurwoning en extern bijgebouw en één schuurwoning met inpandig bijgebouw ten zuiden van de Otmansweg;
3. modern landelijke woning en extern bijgebouw
4. schuurwoning met aparte schuur en veldschuur
5. schuurwoning met inpandig of aparte schuur

Op de erven staan de boerderijwoning of moderne landelijke woning altijd voor aan het erf, op de meest prominente plek, en is georiënteerd op de Otmansweg of de Arriërveldsweg. De boerderijwoning of modern landelijke woning wordt omringd met een 'voortuin'.

Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel.

De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De schuurwoningen staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van de entree. Elk erf heeft of een schuur of een veldschuur. De schuur staat nabij de woning en de veldschuur expliciet richting de kavegrens op afstand van de woning. Voor deze bijgebouwen is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Zonnepanelen zijn op de woningen niet toegestaan. Zonnepanelen worden of geïntegreerd op het bijgebouw of separaat op het erf. Bij de laatste optie altijd afgeschermd middels een gebiedseigen haag van maximaal 1,5 (m). Het gezamenlijk erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren. De kavels met tuinen en weiden zijn meer beschutte privé gedeeltes. In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren in het Overijsselse Vechtdal, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het boerenerf vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

4.4. POSITIONERING OP DE KAVEL EN INHOUD WONINGEN

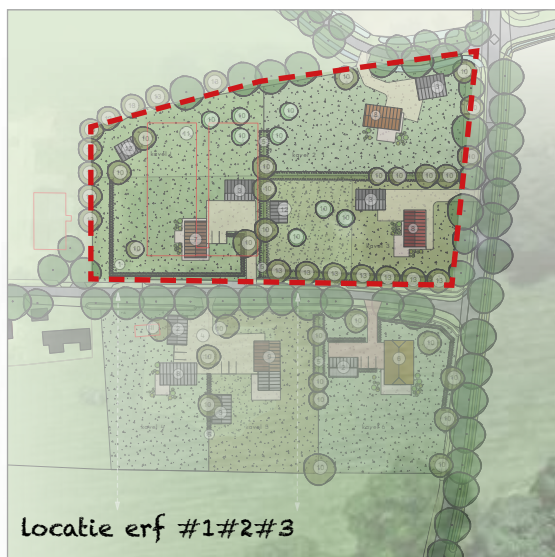
De grote van de woning is maximaal 20% van het bouwvlak. Daarbij is er ruimte om onder architectuur de woningen vorm te geven. De modern landelijke woning grenst aan het centrale erf of staat hier maximaal 3 meter uit.

De modern landelijke woning staat minimaal 10 meter uit de as van de Otmansweg of de Arriërveldsweg gepositioneerd. De schuurwo-

ningen grenzen altijd met één zijde aan het erf en staan verder van de Otmansweg dan de modern landelijke woning.

Bijgebouwen staan of aan het centrale erf (schuur) of vrij op de kavel (veldschuur). Hier dient in de architectuur rekening mee gehouden te worden. Een veldschuur is altijd onderdanig aan het landschap en geen opvallende verschijning. De schuur daarentegen kan een meer prominentere verschijning vormen al dient het altijd onderdanig aan de modern landelijke woning te zijn.

Als randvoorwaarden voor het nader op te stellen beeldkwaliteitsplan zijn op de volgende pagina's per kavel aangegeven waar de woning minimaal aan moet voldoen.



bestaande bomen versterken

schuurwoning

schuur

#2

wilde haag als afscherming

veldschuur

#1

schuur

veldschuur

schuur

schuurwoning

modern landelijke woning

keren en parkeren

#3

lage haag

ERF #1#2#3

modern landelijke stijl

dit is geen boerderij en
hoeft hier ook geen relatie
mee te hebben

apart bijgebouw

riet of pannen

geen bijzonder
dakbedekking in de vorm
van plaatwerk o.i.d.

eenvoudige hoofdvorm

de woning moet modern
vormgegeven worden

denk aan grote ramen en
een strakke vormgeving

de woning is georiënteerd
op de Otmansweg (gevel)

kijk goed naar de vol-
gende inspiratiebeelden op
pagina 22 en 23

woning 2,6,8 passen hier
woning 1,3a,3b,4,5,7,9 niet

grote schoorsteen als
onderdeel van de
architectuur is van meer-
waarde voor het ontwerp
van deze woning

het bijgebouw en de
woning moet bij elkaar
passen, daarbij is het
bijgebouw onderdanig aan
de woning.

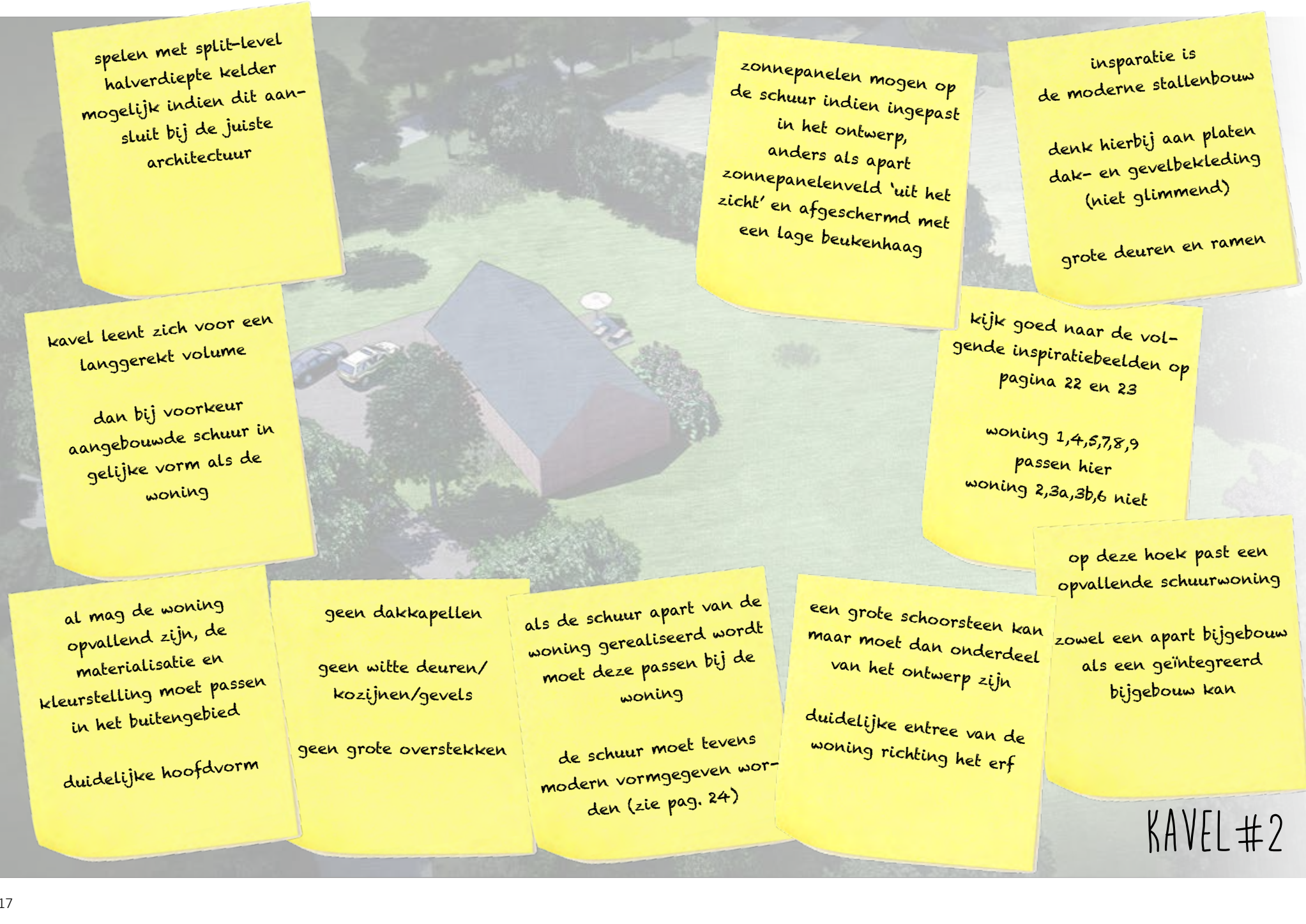
(bijvoorbeeld door houten
wandbekleding)

een witte woning kan,
daarbij zijn details wel
belangrijk en bij voor-
keur keimwerk i.p.v. glad
stucwerk.

bijvoorbeeld donkere
kleur kozijnen en
accenten met hout of zink

zonnepanelen mogen op
de schuur indien ingepast
in het ontwerp,
anders als apart
zonnepanelenveld 'uit het
zicht' en afgeschermd met
een lage beukenhaag

KAVEL #1



spelen met split-level
halverdiepte kelder
mogelijk indien dit aan-
sluit bij de juiste
architectuur

kavel leent zich voor een
langgerekt volume

dan bij voorkeur
aangebouwde schuur in
gelijke vorm als de
woning

al mag de woning
opvallend zijn, de
materialisatie en
kleurstelling moet passen
in het buitengebied
duidelijke hoofdvorm

geen dakkapellen
geen witte deuren/
kozijnen/gevels
geen grote overstekken

als de schuur apart van de
woning gerealiseerd wordt
moet deze passen bij de
woning

de schuur moet tevens
modern vormgegeven wor-
den (zie pag. 24)

zonnepanelen mogen op
de schuur indien ingepast
in het ontwerp,
anders als apart
zonnepanelenveld 'uit het
zicht' en afgeschermd met
een lage beukenhaag

inspiratie is
de moderne stallenbouw
denk hierbij aan platen
dak- en gevelbekleding
(niet glimmend)
grote deuren en ramen

kijk goed naar de vol-
gende inspiratiebeelden op
pagina 22 en 23

woning 1,4,5,7,8,9
passen hier
woning 2,3a,3b,6 niet

op deze hoek past een
opvallende schuurwoning

zowel een apart bijgebouw
als een geïntegreerd
bijgebouw kan

KAVEL #2

kijk goed naar de volgende inspiratiebeelden op pagina 22 en 23

woning 1,4,5,6,8,9
passen hier
woning 2,3a,3b,,7 niet

het grote erf biedt ruimte aan een veldschuur

deze moet dan wel onderdeel van het ensemble zijn

inspiratie is de moderne stallenbouw of de van oorsprong voorkomende schuren in Arriën
eenvoudig hoofdvorm
apart bijgebouw moet hier

zonnepanelen mogen op de schuur indien ingepast in het ontwerp, anders als apart zonnepanelenveld 'uit het zicht' en afgeschermd met een lage beukenhaag

de woning en het bijgebouw moeten in familie ontworpen zijn

deze woning mag overstekken hebben mits het past bij de architectuur

de woning op deze kavel mag uitgevoerd worden in verschillende materialen denk daarbij aan metsel- of keiwerk, hout, of een ander eigentijds materiaal mits dit past in het landelijk gebied

geen opvallende kleuren en glanzende dakbedekking

natuurlijke materialen die mooi verouderen,
geen kunststoffen kozijnen

het grote erf biedt ruimte aan een veldschuur

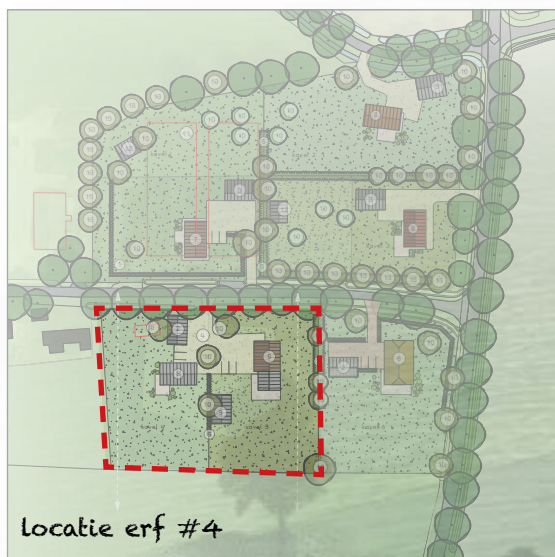
deze moet dan wel onderdeel van het ensemble zijn

het bijgebouw moet onderdanig aan de woning zijn

inspiratie staat op pagina 24

mag een klassieke of moderne interpretatie kennen
grote glaspertijen en inpandige terrassen
mogelijk mits opgenomen in architectuur

KAVEL #3



boerderij met voor- en achter-
huis en inpanding bijgebouw

'bakhuis'

#4

schuurwoning

schuur

#5

ERF #4

inspiratie zijn de oude
schuren in Arrien

gedekte kleurstelling
geen glimmende materi-
alen

metselwerk sober
toenassen bij voorkeur

kijk goed naar de vol-
gende inspiratiebeelden op
pagina 22 en 23

woning 1,4,5,8,9
passen hier
woning 2,3a,3b,6,7 niet

geen grote schoorsteen

richting de Olmansweg
geen grote ramen

grote deuren als
onderdeel van de archi-
tectuur

riet of een sedumdak zijn
toegestaan

bij voorkeur dakpannen,
deze dienen niet
glimmend te zijn

geen plaatwerk op het dak

apart bijgebouw is moge-
lijk deze moet lijken op
de schuurwoning

de schuurwoning en het
bijgebouw moeten onder-
danig zijn aan de woning
op kavel #5

zonnepanelen mogen op
de schuur indien ingepast
in het ontwerp,
anders als apart
zonnepanelenveld 'uit het
zicht' en afgeschermd met
een lage beukenhaag

zichtlijn en doorkijk
naar het westen behouden
(ruimte tussen burenen)

KAVEL #4



zonnepanelen mogen op
de schuur indien ingepast
in het ontwerp,
anders als apart
zonnepanelenveld 'uit het
zicht' en afgeschermd met
een lage beukenhaag

kijk goed naar de vol-
gende inspiratiebeelden op
pagina 22 en 23

woning 3a,3b,4,5,
passen hier
woning 1,2,6,7,8,9 niet

het bijgebouw staat 'voor'
de woning

inspiratie zijn de kleine
bijgebouwen op een
boerenerf (bakhuis/kippen-
hok/hooiberg)

er moet een duidelijk
voor- en achterhuis van
de woning zijn

achterhuis richting
de Otmansweg

muren voorhuis gemetseld
bij klassieke interpretatie

grote baanderdeuren of
een interpretatie hiervan
richting de Otmansweg
zijn mogelijk

geen grote overstekken

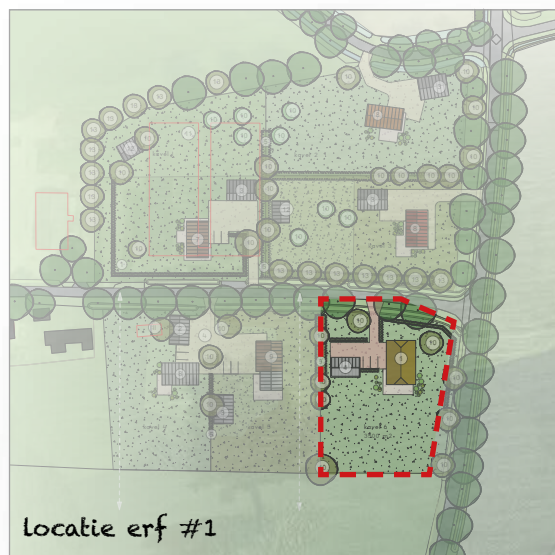
geen witte kleuren

KAVEL #5

zichtlijn en doorkijk
naar het westen behouden
(ruimte tussen burenen)

inspiratie is
de boerderij in Arriën
kijk goed naar materialen
en verhoudingen

moderne of klassieke
interpretatie



solitaire boom

wilde haag op erfgrans

schuur

#6

boerderijwoning

ERF #6

inspiratie is
de boerderij in Arriën

kijk goed naar materialen
en verhoudingen

liefst een moderne
interpretatie

klasieke schuur

houten wanden schuur
grote 'baanderdeur'

bijzondere kapvorm
van schuur

geen grote ramen in gevel
gemetselde of keileem
muren

verschil in 'voor-' en
'achterhuis'

riet mag

referentiewoning:
2/3a/3b/4

referentiewoning
1/5/6/7/8/9
niet!

geen schuurwoning

gebruik echte materialen
die mooi verhouden
geen kunststof kozijnen
of hemelwaterafvoeren

bijzondere kapvormen
mogelijke (geen dakka-
pellen tenzij ingepast in
riet)

deze woning kent minder
een relatie met de andere
kavels

met moet meer aansluiten
op de bestaande
bebouwing van Arriën

boerderijwoning en
schuur vormen één familie

zichtlocatie op hoek van
de weg vraagt extra
aandacht in architectuur

T-vorm is mogelijk bij de
juiste architectuur

zonnepanelen mogen op
de schuur indien ingepast
in het ontwerp,
anders als apart
zonnepanelenveld 'uit het
zicht' en afgeschermd met
een lage beukenhaag

KAVEL #6



1



2

REFERENTIEWONING



3A



3B



4



REFERENTIEWONING





BIJGEBOUWEN



4.5. BEPLANTINGSINDICATIE

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%
(1E GROTE BOMEN)	Quercus/ Tilia/Fagus/Juglans	Zomereik/Linde/Beuk/Walnoot	16-18	-	-
WILDE HAGEN OP ERFGRENS		n.t.b.	80-100	1 st/m2 (driehoek)	
MINIMAAL 5 M EN MAXIMAAL 10 M BREED	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	40%
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	15%
	Crataegus monogyna	Meidoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	15%
	Rosa canina	Wilde roos	60-80	3 st/m2 groepen van 5	10%
	Ilex aquifolium	Wilde Hulst	40-60	1 st/m2 groepen van 3	10%
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	3 st/m2 in groepen van 5	10%
GESCHOREN HAGEN VOORTUIN	Fagys sylvatica	haagbeuk	80-100	10 st/m1 (driehoeksverband)	100

- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien

Legenda

1. Beukenhaag maximaal 1 (m) hoog
2. Bijgebouw 150 m²
3. Bijgebouw 100 m²
4. Centraal erf
5. Gemengde wilde haag (5 meter breed)
6. Boerderijwoning
7. Moderne landelijke woning
8. Schuurwoning
9. Moderne boerderijwoning met inpandig bijgebouw
10. Solitaire streekeigen bomen
11. Te slopen stallen
12. Veldschuur 75 m²
13. Aan te planten zomereiken

0 10 20 30 40 50 m

DE
ERF
ONTWIKKELAAR

#laatplannengroeien



project	l646	bestand	l646-eip-lvw
datum	01 nov. 2018	door	herbert
formaat	a3	schaal	1 : 1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

INRICHTINGSPLAN OTMANSVEG

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