

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hasselterdijk 51b Zwolle

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	2095
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	26 april 2024, 13:12
Bestandsnaam	2095-001
Aantal pagina's	26

INHOUDSOPGAVE

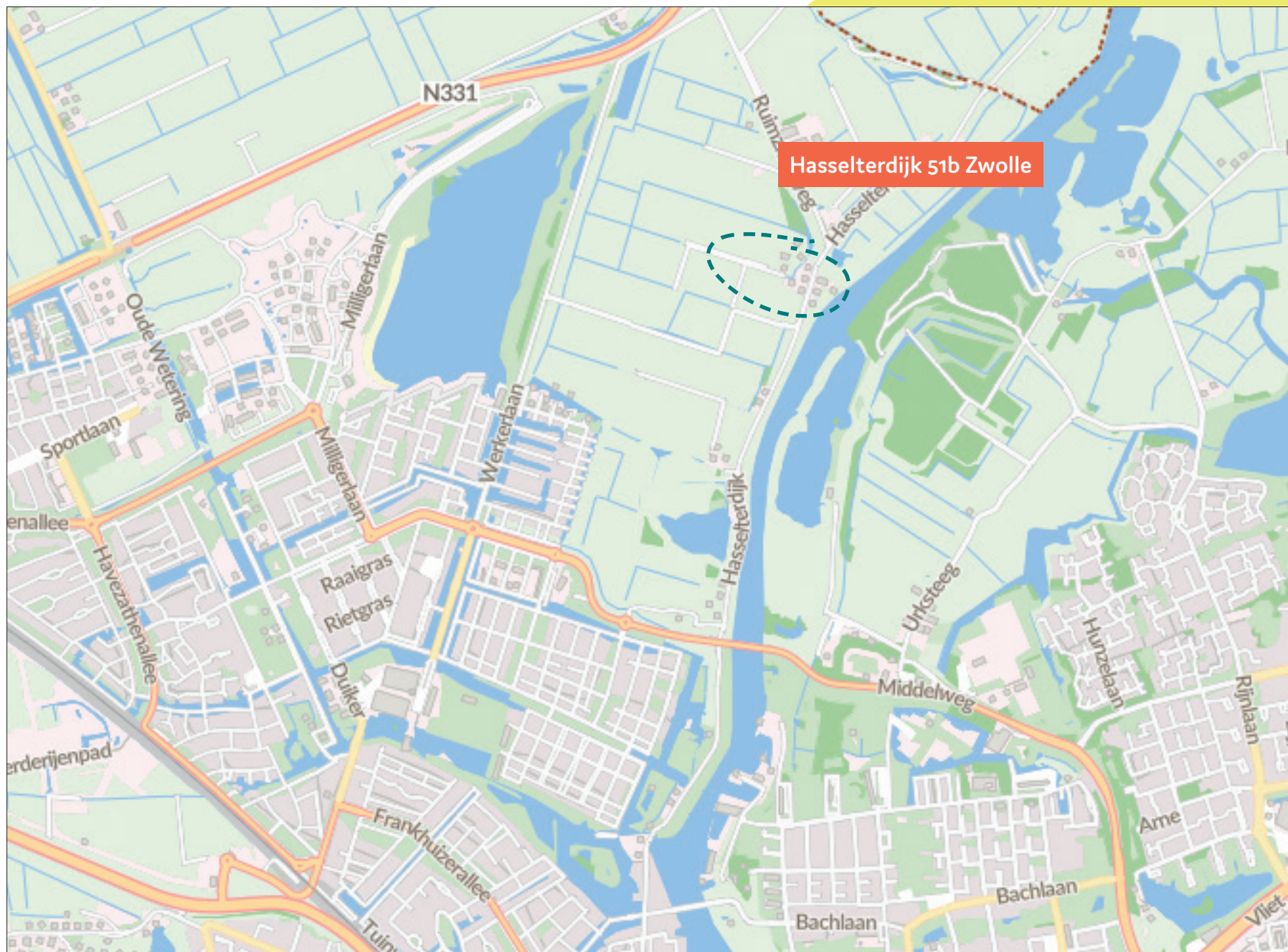
introductie	4
het bestaande erf	6
ontstaan van het landschap	8
advies ervenconsulent	10
conclusie advies ervenconsulent	12
ontwikkeling in beeld	14
inpassing erf	16
kwaliteitsimpuls groene omgeving	18
beeldkwaliteitsplan compensatiewoning	22
landschapsmaatregelen	24

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Hasselterdijk 51b te Zwolle.

Momenteel is de bestemming agrarisch. Initiatiefnemers willen het agrarische bedrijf staken waarmee de opstallen geen gebruikswaarde meer kennen. Middels de rood voor rood regeling kan een compensatiekavel gegenereerd worden. De bestemming wordt daarmee wonen.

Het erf aan de Hasselterdijk 53 is onderdeel van de herinrichting. Daarbij worden tevens schuren gesloopt. Deze 'sloopmeters' worden elders binnen de gemeente ingezet. Enkel de inrichtingsmaatregelen zijn een onderdeel van dit plan.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. Tevens moet de ontwikkeling 'in balans' zijn. De investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt middels dit plan geborgd in het bestemmingsplan.



Het erf is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en kent een kenmerkende opbouw van wonen 'voor' en werken 'achter'. Op het erf komt dit tot uiting door een siertuin voor de woning en de agrarische opstallen met de voer- en mestopslagen achter de woning. Het erf ligt vrij naakt in het landschap en kent enkel aan de oost- en zuidzijde enige beplanting.

Na rood voor rood zal er ca. 1.447 m² landschapsontsierende bebouwing op dit erf en op het erf aan de Hasselterdijk 53 worden gesloopt. Daarvan wordt 500 m² elder ingezet omdat er voor deze ontwikkeling, 947 m² wordt ingezet. Ook wordt de overtollige verharding en enkele ondergrondse kelders op beide erven opgeruimd.



Het plangebied ligt ten noorden van een oud cluster dat al ruim een eeuw aan de dijk ligt. De plek is bijzonder door de kolken die aanwezig zijn. Het ligt op een kruispunt van wegen naar Hasselt en Genemuiden. Aan de westzijde de Mastenbroekerpolder waar de nieuwbouwwijk Stadshagen wordt gerealiseerd. Aan de oostzijde het Zwarte water met iets noordelijker de monding van de Vecht.

Het landschap is hier relatief kleinschalig door de diversiteit in nat en droog, hoog en laag. Langs het water veel bos en riet in contrast met de open polder waar grasland en rechthoekige verkavling het landschap maken.

Het erf bestaat uit relatief nieuwe bebouwing en maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van de historische bebouwing direct aan de Hasselterdijk.

Het plangebied wordt ontsloten door één pad dat tussen twee erven door gaat.





situatie 1950



situatie 1900

Door de ervenconsulent van Het Oversticht is een onafhankelijk advies geschreven waarbij gekeken is naar de huidige waarden van het erf en de directe omgeving en de mogelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit. De relevante onderdelen van het verslag worden hieronder weergegeven:

WAARDEN VAN ERF EN DIRECTE OMGEVING

Agrarisch en landelijke karakter van de plek, contrast met de stad nabij. Sfeer van oorspronkelijk en ook natuurlijk. Rust en ruimte, vergezichten.

Terp/oeverwal met compact (agrarisch en wonen) bebouwingslint van oude en jongere bebouwing. Waarvan enkele volumes met karakteristieke waarde, of beeld ondersteunend aan het gehele lint en de ensembles (deels in vervallen staat).

Contrast besloten hoger gelegen cluster en lager gelegen open weide landschap. In de loop van de tijd is dit onderscheid ruimtelijk minder sterk geworden.

De dijkdoorbraken: kolk aan de westzijde, plas oostzijde.

KANSEN VOOR ERF EN DIRECTE OMGEVING:

Kansen voor gebiedsontwikkeling gericht op natuur vanwege inleveren landbouwkundig gebruik en volumes:

Door het weghalen van de landbouwfunctie wordt de potentie voor de ontwikkeling van de kwaliteit van landschap en de biodiversiteit vergroot. Er is aan reguliere pachtgronden 12.86 ha. Met het verdwijnen van de agrarische functie komt een verlaging van

de depositie van stikstof in de nabijheid van Natura 2000/NNN. Dit is een grote +. Eigenaar houdt 1,1 ha in eigendom waarop extensivering kan plaatsvinden voor ontwikkeling van natuurwaarden.

Sloop grote opstallen gebouwd voor 2004*.

Opschonen erf tegen de dijk met vervallen opstallen aan de zijde en achterzijde. Herstel erfstructuur en inrichting.**. Door het erf aan de Hasselterdijk 53 mee te nemen in deze stap van herontwikkeling wint de omgeving in bredere zin.

* De opstallen zijn gebouwd in 2001. De gemeente hanteert een KGO termijn voor stallen die voor 2004 legaal gebouwd zijn en landschapsontsierend zijn. Deze opstallen vallen in dit kader, de functie is al enige jaren vervallen. De eigenaar heeft het erf en de opstallen bij tijde van gebruik in functie altijd goed onderhouden waardoor het geheel niet achterstallig is. Dat is een verdienste van de eigenaar. Omdat het gebruik nu vervallen is, is er in de toekomst kans op verlies aan kwaliteit. De investering voor onderhoud zijn hiervoor immers fors zonder inkomsten. Het is niet wenselijk een vervallen situatie te creëren op deze markante locatie.

** In totaal wordt er op de locaties Hasselterdijk 53 en 51 b 1.447 m² aan opstallen gesloopt met ca 600 m² asbest. In het voorliggende plan is vraag naar 1 woonka-vel (woning en bijgebouw). De overige 500 m² boven de gevraagde 947 m² sloop kunnen worden verkocht (hiernaar is vraag in de omgeving) of de balans in de KGO kan worden bijgesteld in een lager bedrag.

KANSEN VOOR GEBIEDSONTWIKKELING:

Leeghalen van de open lager gelegen weideruimte door sloop van de grote opstallen/ontmanteling van het bestaande erf in de laagte, deels verwijderen hoge aanplant in lage deel, deels behouden voor beschutting. Versterken openheid en terugbrengen doorzichten.

Versterken van het karakter van de besloten terp en de natte open laagte. Met hierop in aansluiting de specifieke keuzes voor type bebouwing en erfaanplant.

Selectief verwijderen en renoveren van bebouwing, keuzes maken in welke gebouwen karakteristiek/beeld ondersteunend zijn. Qua ouderdom gebouwen gelaagd in tijd, niet alleen insteken op de oudste gebouwen:

Sloop van de kleinere opstallen tegen de terp aan

Renoveren stenen schuur tegen de terp aan (woonfunctie nu niet mogelijk door 'cirkel' buurboer en eventueel terugbrengen oude hooiberg/hooischaar op oorspronkelijke plek.

Bij nieuwbouw op slooplocatie insteek op eigentijds en vernieuwend (natuurinclusief, circulair). In contrast met de oude sfeer van de terp, gebruik makend van natuurlijke materialen en kleuren, opgaand in het landschap. Dramatiseer de natte laagte en openheid op deze plek. Daarin de volumes/het volume plaatsen. Erf gaat naadloos over in landschap. Woning typologie schuurwoning. Bijgebouw(en) passend in het concept. Herontwikkeling bijgebouw bij bestaande woning om cluster te sterken.

Herontwerp van de huidige woning/het erf aan de kolk.

Verharding weghalen en teruggeven aan het landschap en de natuur, opschonen erfopslag. Inzet op landschap en biodiversiteit op en in aansluiting op het erf. De buitenruimte van de nieuwe woning extensief karakter (bloemrijk/kruidenrijk grasland). Met eventueel enkele graspaden hierin gemaaid.

Wij zien aanvullend kansen voor:

Ontwikkeling biodiversiteit door extensivering gronden (kruidenrijk mengsel weide of delen inzaaien met een bloemrijk mengsel met een ecologisch beheer). Agrarisch natuurbeheer met of zonder extensieve begrazing (1,1 ha grond om het erf). Vergroten oeverzones/gradienten hierin, langs de sloot. In overleg met het waterschap.



1. Oude terp/dijk (hoge oeverwal), wonen in de oude kern, cluster (blauwe cirkel). Cluster verdichten met inheemse erfaanplant en landschappelijke aanplant. Onregelmatig patroon.
2. De lage weidegronden met latere erfontwikkeling ten westen hiervan. Regelmatig slotenpatroon. Wonen eigentijds in de laagte, versterken natuurlijk open weide karakter. Behoud zichten. De doorbraakzone achter de dijk (groene ovaal).
3. Informatieplek/zitplek locatie blauwe ster, onder aan de kolk in de luwte van de dijk met vrij zicht.

CONCRETE MAATREGELEN:

Slopen opstallen en renoveren/herbouw hooiberg en jongere landbouwschuur, fruit en hagen in de weide tegen de terp.

Opschonen rand van de terp, waterzone en heraanplant erfsoorten.

Huidige woning, nieuwe woning en bijgebouwen in relatie tot elkaar ontwerpen, beide woningen liggen in de laagte/deels op de overgang van de terp

Volumes in combinatie met nieuwe erfaanplant van fruitbomen, enkele solitairen, bloemrijke weide. Een deel van de bestaande singel voor luwte en clustering behouden.

Huidige woning versoberen in uitstraling (aanbouw voorzijde ondergeschikt), bijgebouw slopen en herbouw bijgebouw aan de zuidzijde, eenheid cluster oude en nieuwe volumes maken

Opschonen aanplant aan talud, enkele bepalende bomen behouden (wilg, es etc.)

Links de besloten terp met een mix van oudere (agrarische) bebouwing en rechts de herontwikkeling van wonen in de open en natte laagte, natuurlijk karakter, eigentijds, herstel zichten openheid.

Oeverzones vergroten, gradienten maken. Deze punt geheel in water zetten (in afstemming met het waterschap)

Fruitgaarde met bloemrijke weide (natuurlijk beheer), enkele hagen met gemengde inheemse soorten, kruidenrijke hooilanden (extensief begraasd of gemaaid), enkele (ingezaaide) bloemrijke zones, afvlakken oever (asymmetrisch profiel met behoud schouwpad).

Het ontwerp van de bestaande woning en bijgebouw moet naar een eigentijds karakter.

Gebruik de landschappelijke kenmerken van hoog-laag voor natuurontwikkeling en het herontwerpen van het erf.

Herontwerp de erflocatie integraal met erfaanplant en versterking landschappelijk netwerk nat en droog. Daarbij worden de stallen gesloopt en een nieuwe schuurwoning met bijgebouw gerealiseerd.

Ervenconsulent Het Oversticht



Het erf bestaat uit voormalige agrarische opstallen (1) en een bedrijfswoning (2). De stallen worden gesloopt.

Op het erf aan de Hasselterdijk 53 bevinden zich eveneens enkele landschapsontsierende bebouwing (3). Ook deze worden gesloopt. Een bestaande karakterstieke schuur blijft behouden (4).

Op de plek van de te slopen opstallen wordt in aansluiting op het advies van de ervenconsulent een compensatiewoning gerealiseerd. (5). Als extra investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt ook een bestaande minder passende garage gesloopt (6) en vervangen door een meer passende landelijke schuur, als verbindend element tussen de bestaande boerderijwoning en de te bouwen schuurwoning.





Met de sloop van de landschapsontsierende stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen met een bijgebouw. De compensatiewoning moet uitgevoerd worden in een zogenaamde schuurarchitectuur. Hiervoor is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen (zie pag. 22). Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming en blijft daarmee behouden. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat de erven zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren met een passende hiërarchie van hoofdgebouw met bijgebouwen..

Dat wordt deels bereikt door de gebouwen geclusterd te situeren. Doordat de gebouwen op dezelfde plek komen waar nu de schuren staan zal de impact op de omgeving beperkt zijn. Ook is gekeken om de bestaande groenstructuur. De windsingel om het huidige erf heeft na sloop geen functie meer en zal verwijderd worden. Ter compensatie wordt een erfbosje aangeplant. (zie KGO). Het is passender om de compensatiewoning meer open in het landschap te zetten met enkele bomen in de tuin. Daarentegen sluit een erfbosje wel aan op de meergesloten structuur langs de kolken. (riet en struweel). Het is een aanvulling op de biodiversiteit.

Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning met schuur wordt het een passend ensemble. Daarbij wordt het erf ontsloten via een bestaande inrit op de weg. Er is ruimte om op het erf te keren/parkeren.

Op het erf van de burens wordt eveneens gesloopt. Hier wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant met als afscherming een meidoornhaag. Deze haag schermt het erf vanuit de zuidzijde af. Bestaande bomen blijven behouden en worden aangevuld met twee essen op het achtererf. Tussen beide erven worden eveneens enkele bomen aangeplant waarmee een grasveld (extensief beheert) ontstaat met enkele bomen. Het zicht op de open polder wordt vanaf de Hasselterdijk hersteld en de erven vormen een gezamenlijk passend cluster in het landschap.

De unieke plek blijft behouden het contrast tussen beide landschappen (open en gesloten) versterkt.



de te behouden karakterstiekie schuur



de te slopen stallen

Legenda

1. Opruimen kuilvoerslagen/houtsingel en verharding en weer inrichten als agrarische grond
2. Bestaande woning
3. Bestaande garage slopen
4. Bestaande karakteristieke schuur voorzien van nieuw dakbedekking
5. Compensatiewoning
6. Te slopen landschapsontsierende schuren (totaal 1.447 m²)
7. Bijgebouw
8. Inrichten 5.936 m² natuur betaande uit bloemenrijk grasland
9. Bestaande singel omvormen naar erfbosje
10. Begrenzing nieuw bouwvlak compensatiewoning (1.000 m²)
11. Natuurlijke oever behouden (riet)
12. Opschonen talud met behoud van enkele bomen
13. Aanplant hoogstamfruitbomen
14. Aanplant meidoornhaag (max. 1,5 m hoog)
15. Aanplant bomen (es/wilg/els)
16. Aanplant Hollandse linde
17. Nieuw bijgebouw (landelijk)
18. Opruimen kuilvoerslagen/houtsingel en verharding en inrichten als bloemenrijk grasland
19. Keren/parkeren

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



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 daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen op een plek waar al wat staat. 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 rondom het erf zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Naast het eigen erf is er ook gekeken naar aansluiting in de directe omgeving. Er is dus sprake van een kleinschalige gebiedsontwikkeling.



weidevogels maken gebruik van de nieuwe natuur

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 947 m² landschapsontsierende bebouwing. De gemeente Zwolle verlangt dat de ontwikkeling met een gesloten beurs plaatsvindt. Hiervoor is een kostenraming waarbij de volgende aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zullen worden uitgevoerd:

Herbestemmen agrarisch perceel naar natuur

Ten noorden van het erf zal 5.936 m² agrarische grond bestemd worden tot natuur. Het beoogde type is bloemen- en kruidenrijk grasland. Dit perceel sluit aan op de aanwezige landschapselementen rondom de kolk. Het vormt een welkome overgang naar de meer open polder. Het bevordert de biodiversiteit.



kleine garage wordt gesloopt

Vervangen schuur door meer streekeigen schuur.

Nabij de bestaande bedrijfswoning staat een kleine schuur. Deze past niet bij de karakteristiek van de bebouwing langs de Hasselterdijk en staat in de openheid van het landschap. De schuren zijn hier robuuster en landelijk. De huidige schuur past meer in een stedelijke omgeving. De nieuwe schuur zal meer op het erf gebouwd worden waarmee het ruimtelijk gezien een schakel vormt tussen de compensatiewoning en de huidige woning.

Hiernaast zijn twee voorbeelden weergegeven. De schuur moet aan de volgende criteria voldoen:

Vorm:

De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak met een zadeldak. (deze kan asymmetrisch zijn)



Detailtering, kleuren en materialen:

De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot;
 omtimmerde goten zijn niet toegestaan
 de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving.

Detailtering, kleuren en materialen:

De detailtering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
 het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal
 het kleurgebruik is traditioneel en gedekt



Vervangen dak van de schuur op het buurerf

Naast de sloop van landschapsontsierende bebouwing op het buurerf wordt van een karakteristieke te behouden schuur het asbestdak vervangen door asbestvrije golfplaten. Hiermee is het erf ontdaan van asbest dakbedekking.

Streekeigen maken van de woning

De bestaande woning kent een stedelijke verschijning. Dit zit met name in de kleurstelling van de woning en de opvallende erker aan de voorzijde. Als extra investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt deze woning getransformeerd naar een meer landelijke woning. Daarbij worden de pannen vervangen door riet, de kleurstelling van de kozijnen, boeien, gevelbekleding en windveren donker. Het trasraam wordt aangestuct in een betonkleur.

Het resultaat is een woning dat beter past in het landschap door een gedekte kleurstelling en met materialen die mooi verhouderen.

Extra investering erf

Op het erf worden naast de basis aanplant (bomen en hagen) een erfbosje aangeplant. Hiervoor is gekozen omdat er al een houtsingel is die deels verwijderd gaat worden. Ter compensatie wordt er aan de noordzijde een erfbosje aangelegd die de ruimtelijke eenheid vertsterkt en qua ecologie een welkome stapsteen is. Door de beplanting aan de zuidzijde van de te slopen stallen te verwijderen wordt de openheid van het landschap hersteld.

In navolging van het advies van de Ervenconsulent worden de oevers opgeschoond en vrijgemaakt van struweel. Enkele waardevolle en gezonde bomen blijven behouden. De openheid langs de kolk wordt hiermee hersteld.

Tot slot wordt de verharding op het erf vervangen door gebakken klinkers. Deze passen beter bij de bebouwing en de historische bebouwing in de omgeving. De gebakken klinker is duurzaam en geeft het erf een landelijke uitstraling.



gebakken klinker als streekeigen verharding



beoogde kleurstelling dak/dakkapel



visualisatie woning na renovatie

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. **Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels deze beeldkwaliteitsparagraaf criteria opgenomen.** Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de compensatiewoning zal dus ter vervanging van de welstandsnota (landelijke gebied - open enken) de volgende criteria gelden. Er kan één compensatiewoning (schuurwoning) worden gebouwd met een apart bijgebouw. De bouwhoogten en overige maatvoering sluiten aan op het bestemmingsplan buitengebied -wonen.

De woning kan max een inhoud van 750 m³ inhoud krijgen met een bijgebouw van 100 m².



locatie compensatiewoning (schuurwoning)

Vorm

Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
eenvoudig volume met een zadeldak;
de gevels die zichtbaar zijn vanaf het noorden visueel gesloten;
de bestaande woning vormt het hoofdgebouw de schuurwoning is hier qua vorm en verschijning onderdanig aan

Detailering

Sobere detailering;
geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).
Kozijnen gedekte kleurstelling
de dakbedekking bestaat uit een niet glimmend pannendak, niet glimmende profielplaat of een riet-vegetatiedak dat past in de omgeving;

Aanvullende criteria:

tesamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de bestaande woning één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
een apart bijgebouw bij de schuurwoning is mogelijk overeenkomstig de criteria genoemd op pag. 19;
de schuurwoning mag maximaal één bouwlaag met kap hebben;
de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm,
de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
bij voorkeur een abstracte en moderne architectuur passend bij het erf en de opstallen, zie ook de referentiebeelden.
referentiebeelden zijn ter inspiratie op pagina 14 weergegeven

Vernieuwende architectuur

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

Op pagina 23 zijn sfeerbeelden opgenomen ->



REFERENTIEBEELDEN
SCHUURWONING

Legenda

1. Opruimen kuilvoerslagen/houtsingel en verharding en weer inrichten als agrarische grond
2. Herbestemmen agrarische grond naar natuur. Totaal 5.936 m² wat omgevormd wordt naar bloemen- en kruidenrijk grasland. Het perceel sluit aan op de aanwezige landschapselementen rond de kolk.
3. Aanplant houtsingel bestaande uit:
 Populus nigra - Zwarte populier 10%
 Ulmus laevis - Gladde iep 10%
 Salix alba - Gewone wilg 5%
 Alnus glutinosa - Zwarte els 10%
 Cornus sanguinea - Rode kornoelje 20%
 Ribes rubrum - Aalbes 10% (langs randen)
 Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
 Prunus spinosa - Sleedoorn 10%
 Acer campestre - Veldesdoorn 10%

 Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²
 Eindbeeld is een erfbosje van 1.200 m²
4. Opschonen talud met behoud van de bomen
5. Aanplant hoogstam fruitbomen
 Malus/Pyrus/Prunus H.O.
 Aanplantmaat 12-14 Bij voorkeur oude soorten
 Totaal 9 stuks met een minimale onderlinge afstand van 6 (m)
6. Aanplant meidoorn - Crateagus monogyna
 Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m² (driehoeksverband)
 Eindbeeld is een geschoren haag max. 1,5 (m) hoog
 57 m² nabij buurerf
 24 m² te noorden van bestaande woning
7. Aanplant bomen
 Fraxinus excelsior - Gewone es
 Alnus glutinosa - Zwarte Els
 Salix alba - Schietwilg

 Aanplantmaat 12-14
 Totaal 11 stuks naar vrije keuze
8. Aanplant Winterlinde - Tilia cordata 'Rancho'
 Aanplantmaat 14-16 cm
 Totaal 3 stuk
9. Aanleg gebakken verharding, klinker of dikformaat in bruin tint.
 Totaal 875 m²





struweel



schiet wilg



Hollandse linde



fruitbomen op het erf



meidoornhaag

erfontwikkelaar

laat je erf groeien