

Platanenstraat 76-78, Zwarteboek
Landschappelijke inpassing en beplantingsplan ten
behoefte van functieverandering
(Definitief)



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Bouwbedrijf Beitler
Dhr. Van der Gugten
De Wel 26
3871 MV Hoevelaken

Opdrachtnemers:

Eelerwoude Zuid
Meester Loeffenplein 2
5476 KX Vorstenbosch
Tel: 0413-387000
Fax: 0413-387001
e-mail: zuid@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Mommers Rentmeesters en adviseurs
Postbus 44
5165 ZG Waspik
T 06 22 59 56 36
www.landgoedadvies.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	4495
Datum:	september 2010
Projectleider:	Gerrit Kersten
Opgesteld door:	Marjolein Prins
Gecontroleerd door:	Gerrit Kersten
Paraaf controleur:	

Platanenstraat 76-78, Zwarteboek
*Landschappelijke inpassing en beplantingsplan
ten behoeve van functieverandering
(Definitief)*





Zicht op erf vanaf de Platanenstraat



INHOUD

AANLEIDING	7
1.1 Agrarisch bouwblok	7
1.2 Omvormen erf met functieverandering	7
1.3 landschappelijke inpassing en beplantingsplan vereist	7
LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	11
2.1 Geomorfologie en hoogtekaart	11
2.2 Karakteristieken historisch landschap	11
2.3 Karakteristieken huidig landschap	11
2.4 Karakteristieken huidige erf.	11
LANDSCHAPSBELEID	15
3.1 Beleid functieverandering	15
3.2 Beeldkwaliteitsplan functieverandering Gelderse Vallei.	17
3.3 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei	17
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	19
4.1 Stedenbouwkundige aspecten	19
4.2 Erfbeplanting	19
BEPLANTINGSPLAN	21



Ligging projectlocatie tussen Zwartebroek en Hoevelaken (bron: Google)



Ligging projectlocatie aan de Platanenstraat net buiten Zwartebroek (bron: Google)



1.1 Agrarisch bouwblok

De heer Van der Gugten is in bezit van een agrarisch bouwblok aan de Platanenstraat 76-78, net buiten de kern van Zwartebroek. Het bedrijf beschikt over een omvangrijk bouwblok, dat slechts deels bebouwd is. De aanwezige bebouwing biedt ruimte aan een intensief varkensbedrijf en een grondgeboden melkveebedrijf.

Op het terrein is momenteel 1167 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Bovendien is er naast de woning een bedrijfswoning aanwezig. De aanwezige bebouwing op het erf dateert uit verschillende perioden. De bebouwing staat momenteel leeg en enkele gebouwen maken een vervallen indruk.

1.2 Omvormen erf met functieverandering

De heer Van der Gugten heeft niet de ambitie om het agrarisch bedrijf voort te zetten. In plaats daarvan heeft hij de mogelijkheden verkend om gebruik te maken van de mogelijkheden omtrent

functieverandering. In ruil voor de sloop van 1000 m² aan agrarische bebouwing op het perceel, ontstaat de mogelijkheid om één extra woning te realiseren op het erf. Deze woning heeft een maximale inhoud van 600 m³ en bij de woning wordt 80 m² aan bijgebouwen gerealiseerd.

1.3 landschappelijke inpassing en beplantingsplan vereist

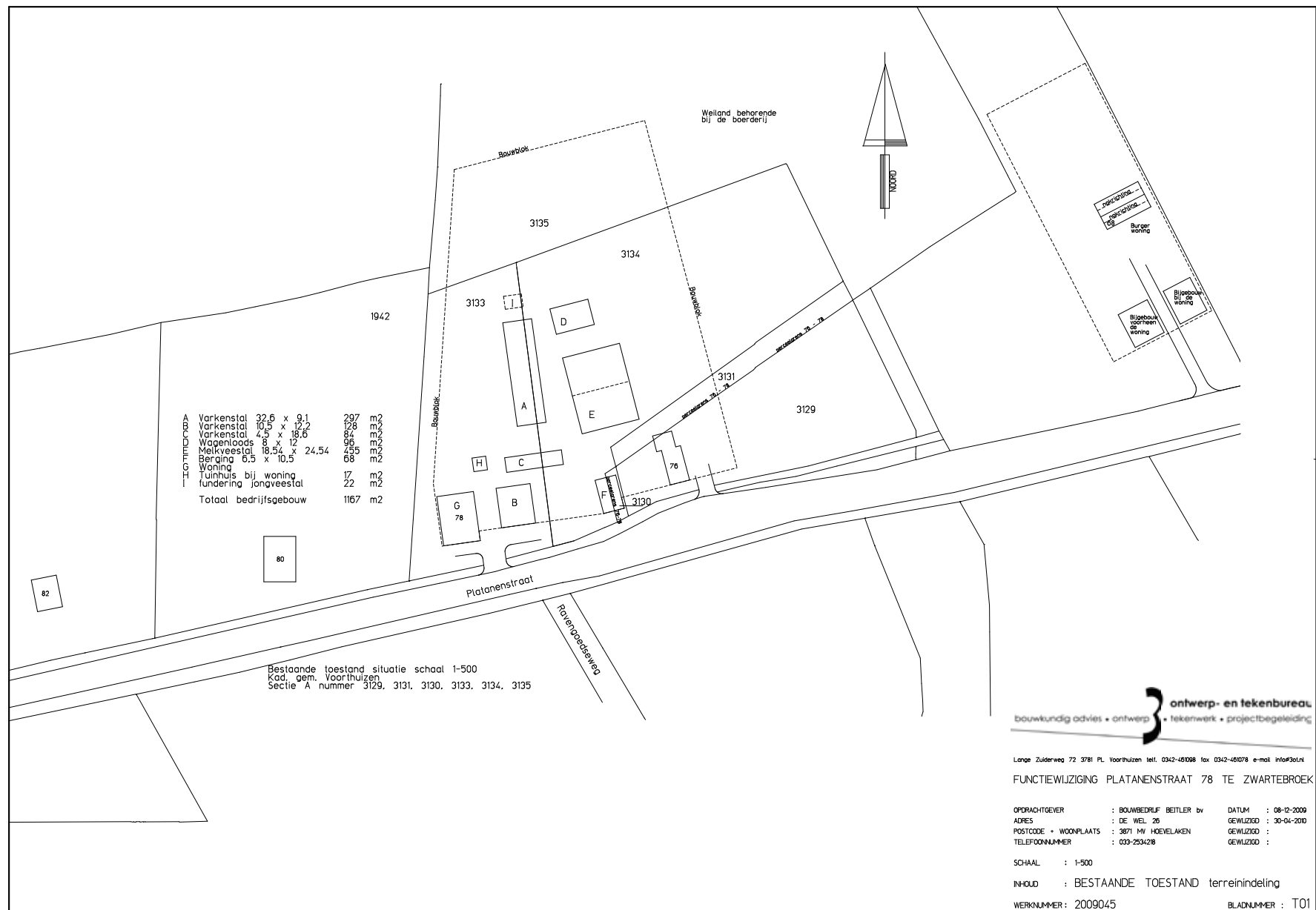
De gemeente Barneveld heeft verklaard niet per definitie negatief te staan tegenover de voorgestelde ontwikkeling op het erf. Daarvoor streeft men echter wel naar maatwerk. In een vroeg stadium moet inzicht gegeven worden in de wijze waarop een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteit. In dit rapport wordt op basis van ruimtelijk beleid en de historische en huidige landschapskarakteristiek een voorstel gedaan voor de inpassing van de ontwikkeling. In een beplantingsplan is opgenomen welke beplanting daarvoor wordt toegepast.



Vogelvlucht projectlocatie (bron: maps.live.nl)



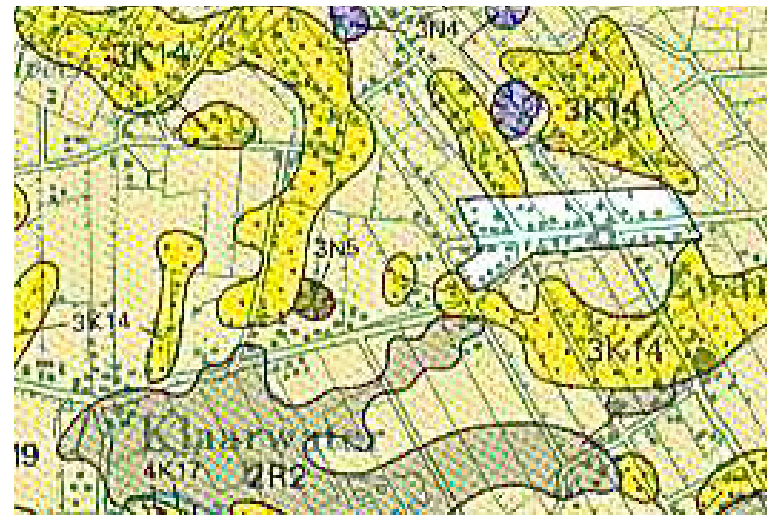
Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Barneveld



Overzichtstekening met huidige bebouwing op het erf en oppervlakte van te slopen bebouwing.



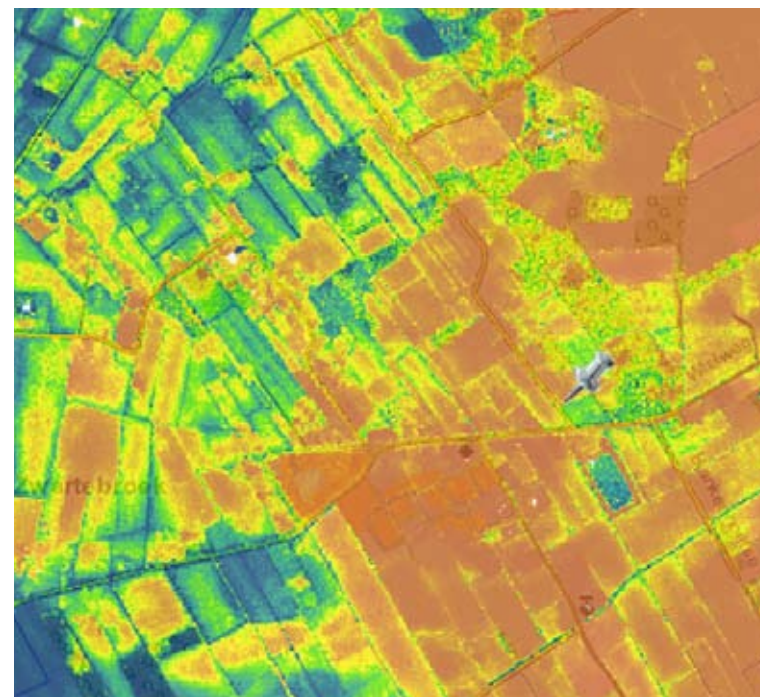
Aanwezige elzensingels in directe omgeving projectlocatie



Uitsnede geomorfologische kaart



Aanwezige beplanting langs de Platanenstraat



Uitsnede hoogtekaart (www.AHN.nl)



2.1 Geomorfologie en hoogtekaart

Zwartebroek ligt in het centrum van de Gelderse Vallei. De Gelderse Vallei wordt geflankeerd door de Utrechtse Heuvelrug in het westen en de Veluwe in het Oosten. Aan de kleuren op de hoogtekaart is het hoogteverschil goed afleesbaar. Hoe verder naar het westen, des te lager de maaiveldhoogte. De donkerode gebieden liggen op ongeveer 5,30 meter boven NAP. De donkerblauwe gebieden liggen op ongeveer 3,50 meter boven NAP. Op de hoogtekaart zijn de sloten en het verkavelingspatroon goed herkenbaar.

De vele beken in de Gelderse Vallei stromen als een netwerk samen van oost naar west en wateren via de Eem op het Eemmeer. Ten zuiden van Zwartebroek heeft een beek ooit een dalvormige laagte gevormd (2R2). Deze beek is nu verdwenen. Door de slechte afwatering is op sommige plekken veen ontstaan.

In het laaggelegen (blauwe) gebied zijn een aantal hoge (rode) plekken herkenbaar. Op de geomorfo-

logische kaart is te zien dat dit dekzandruggen zijn (3k14). Het grootste gedeelte van de directe omgeving wordt bestempeld als vlakte van ten delen verspoelde dekzanden (2M9).

2.2 Karakteristieken historisch landschap

Door de natte ondergrond zijn in het verleden langgestrekte percelen ontstaan. Deze percelen werden van elkaar gescheiden door sloten om de ontwatering te bevorderen. Op de historische kaart uit 1900 is deze langgestrekte kavelstructuur goed te zien.

Destijds waren er veel langgestrekte bospercelen aanwezig en op de kavelgrenzen stonden elzensingels. Op de historische kaart is te zien dat in 1900 op de projectlocatie al een erf gesitueerd was.

2.3 Karakteristieken huidig landschap

De langgestrekte kavelstructuur is ook op de huidige topografische kaart nog duidelijk herkenbaar. Wel is duidelijk te zien dat veel van de beplanting in de omgeving is verdwenen. Vrijwel alle bossen in de

Landschapskarakteristiek

directe omgeving zijn gekapt en er zijn slechts nog restanten van de oorspronkelijke kavelgrensbeplanting aanwezig. Daardoor zijn echter wel aantrekkelijke vergezichten ontstaan.

De Platanenstraat is een groene, aantrekkelijke straat waarlangs zowel burgererven als boerenbedrijven zijn gevestigd. De erven hebben een groene uitstraling en er zijn relatief veel fruitbomen op de erven aanwezig.

2.4 Karakteristieken huidige erf.

Op het erf is momenteel een groot aantal gebouwen aanwezig. De huidige woning op het erf bestaat uit een boerderij die dateert uit 1850. Het gebouw is echter dusdanig verbouwd dat veel oude elementen zijn verdwenen. Direct naast de woning staat een oude varkensschuur uit 1906. Deze is onlangs gerestaureerd en verkeert nog in oorspronkelijke staat. De woning vormt met de oude varkensschuur een aantrekkelijk en karakteristiek agrarisch ensemble aan de Platanenstraat.



De behouden schuur uit 1906



Huidige aanzicht vanaf de Platanenstraat naar oosten



Uitsnede historische topkaart 1900



Uitsnede topkaart 2005

Aan de achterzijde van het erf staat een groot aantal schuren. Dit zijn schuren zonder cultuurhistorische waarde, waarvan een groot aantal een vervallen indruk maakt. Deze schuren zullen ten behoeve van de functieverandering worden gesloopt.

Tussen en rondom de aanwezige bebouwing zijn een aantal volgroeide loofbomen aanwezig. Zoals een notenboom, kastanje, rode beuken en diverse fruitomen. Tegelijkertijd is er relatief veel uitheemse beplanting toegepast aan de voorzijde van het erf. Dit betreft vooral coniferen en sparren.



Notenboom direct naast te slopen stal



Te slopen agrarische bebouwing



3.1 Beleid functieverandering

In de Nota van Uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied (18 maart 2010) is het beleid voor functieverandering opgenomen. De gemeente Barneveld eist dat een initiatief tot functieverandering altijd leidt tot een verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van het buitengebied. Dit door voorwaarden te stellen aan ontwikkelingen die de (ruimtelijke) kwaliteit positief beïnvloeden, namelijk:

- ☐ inpassing in het omringende landschap en een bijdrage aan (de ontwikkeling van nieuwe) ecologische waarden;
- ☐ sloop van bebouwing;
- ☐ een bijdrage aan (openbaar toegankelijke) recreatieve routes;
- ☐ waterberging;
- ☐ het toevoegen van nieuwe economische dragers.

Een aantal andere voorwaarden uit het regionale beleid zijn er juist op gericht om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen:

- ☐ opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
- ☐ detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten;
- ☐ functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.

Functieverandering naar de functie wonen wordt mogelijk gemaakt door ofwel een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen ofwel door een combinatie van sloop en nieuwbouw. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor verbouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw mogelijk. In ruil voor de sloop van 1000 m² bebouwing is het toegestaan een nieuw woongebouw op te richten met een maximale inhoud van 600 m³.

Daarnaast gelden de volgende specifieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen:

- ☐ bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m²;
- ☐ bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maxi-

maal 80 m² bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd;

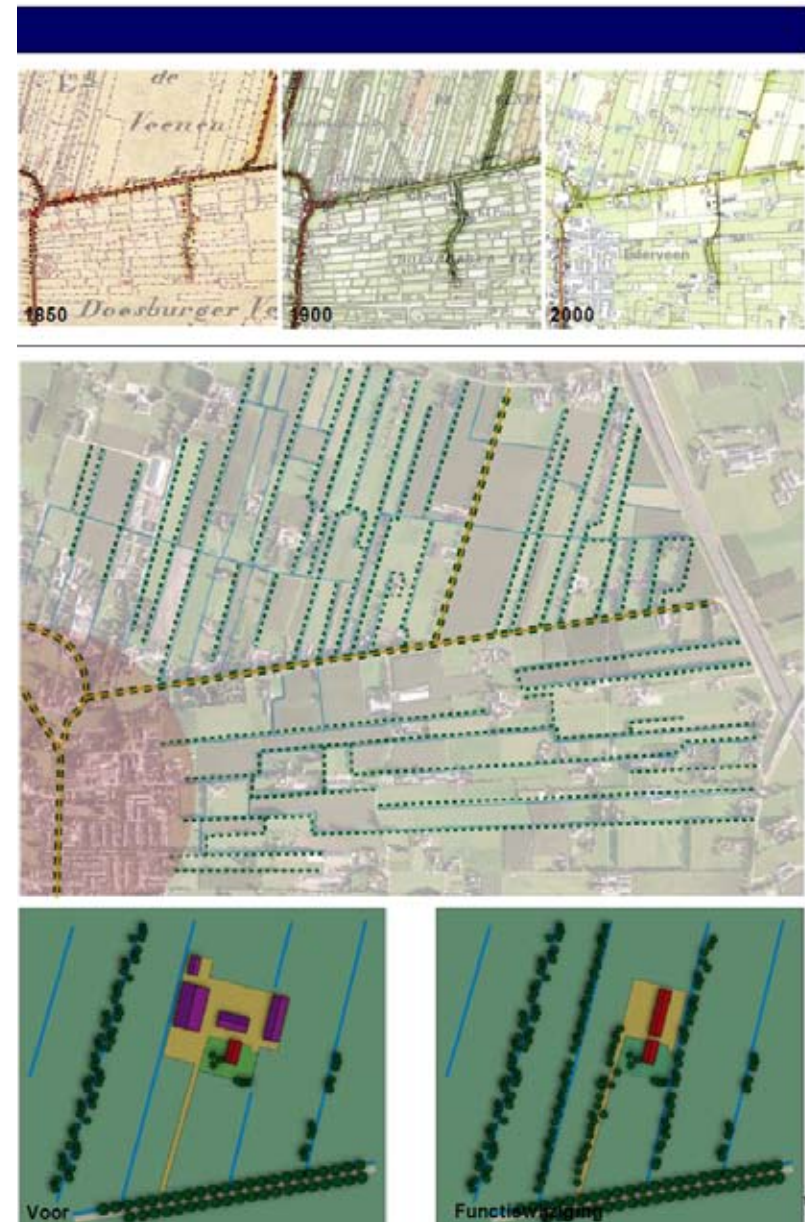
- ☐ het woonperceel bedraagt maximaal 1500 m²;
- ☐ in één-op-één situaties is saldering toegestaan. Dat wil zeggen dat de slooppoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om aan de vereiste oppervlakte te kunnen voldoen.

Voor functieverandering naar wonen geldt verder dat in het extensiveringsgebied de te slopen oppervlakte met 20% wordt verlaagd. Dit is gedaan als stimulans voor het beëindigen van intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied en de daarmee beoogde milieuwinst.

De gemeente heeft een fonds in het leven geroepen voor de financiering van kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied. Dit fonds wordt mede gevoed door financiële bijdragen uit functieveranderingprojecten. Voor zowel de functieverandering naar wonen als de functieverandering naar werken geldt dat naast de bovengenoemde (directe) ruimtelijke randvoorwaarden ook een financiële bijdrage moet worden geleverd die wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering

VEENONTGINNINGSLANDSCHAP	
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS Abiotisch patroon	• Veenontginningsvallen • Veengronden • Relatief natte gebieden met ondergrondwater
Biotopen Bos Water Verkaveling Elementen	Bos alleen in smalle lange stroken / houtwallen Kleine beekjes en sloten in regelmatig patroon als kavelgrenzen Regelmatige smalle lange strokenverkavelingen Elzenringels, Houtwallen en Lanen in coulissen
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid Bos Weginrichting Elementen	• Behoud van smalle open structuren en zichtrelaties naar het achterliggende veengebied • Vaststelling waardevolle openheid (open gaten-onderzoek) • Behoud bosstroken • Herstel en behoud laanbepantelingen (eiken en essen) --> versterking van de ontginningssas • Behoud van houtwallen, singels in het geometrische patroon • Behoud van smalle lange kavelsmaten
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontluiting Kavelvorm Bouwblok omvang, structuur	Eén (inrit) ontluiting per kavel met gemeenschappelijk parkeerplek achter het hoofdgebouw Langwerpige slagen / stroken van sloten begrenst Max 2 vervangende kleinschalige nieuwe bouwblokken in een lijn (in de lengte van de kavel)
Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detaillering	Vanaf de weg achter en ondergeschikt aan oude boerderij of woning Goothoogte max 3 m vanaf maaiveld (als er sprake is van een oude boerderij moet het bedrijfsgebouw 10% lager zijn dan de boerderij) Enkelvoudige hoofdvormen, bouwmassa (refererend aan oude boerderij) Geen buitenspel Asymmetrische opzet van de langsgewij
Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detaillering Kleurgebruik Materiaalgebruik	Vanaf de weg achter en ondergeschikt aan oude boerderij of bestaande woning Maakt op de weg 1 laag plus kap Bijgebouwen integreren in woning Symmetrische indeling van de kopgevel, asymmetrische opzet van de langsgewij Toepassen van forse daken (helling min. 30° max. 45°) • Donkere daken (gedekt rood, bruin of antraciet), woningen met gebakken pannen of riet • (Bak)steen in lichte aardetinten, hout in donker groen en witte accenten • Traditionele en streekelijke bouwmaterialen
Erfinrichting Erfplanting	• Voorste gedeelte met de woning inrichten met vooruin, fruitaarden, gesneden haag • Elzen- of wilgenringels met grepen op de kavelgrens en 1 - 3 grote eiken of essen als erfboom • Bedrijfsgebouwen: 50% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting • Elzen, eiken, wilgen, populier

Uitsnede beeldkwaliteitsplan functieverandering (pag. 16)



Uitsnede beeldkwaliteitsplan functieverandering (pag. 17)

van het buitengebied. De gemeente heeft hiervoor een fonds in het leven geroepen die deze gelden rechtstreeks investeert in de kwaliteit van het buitengebied. De financiële bijdrage bedraagt € 10,00 per m³ voor nieuwe woongebouwen.

3.2 Beeldkwaliteitsplan functieverandering Gelderse Vallei.

De gemeenten van Regio De Vallei hebben een beeldkwaliteitsplan voor functieverandering laten opstellen, om zodoende de doelstelling van ruimtelijke kwaliteitswinst concreet handen en voeten te geven. Het “beeldkwaliteitsplan functieverandering Gelderse Vallei” voorziet daarin. Het beeldkwaliteitsplan is een middel om de beoordeling van het principe-verzoek op te baseren.

De primaire functie van een beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven (erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik e.d.).

In het beeldkwaliteitsplan is een onderscheid gemaakt tussen landschapstypen in de Gelderse Vallei. Voor elk landschapstype is opgenomen wat de ruimtelijke karakteristieken zijn, welke doelstellingen zijn geformuleerd voor de toekomst en welke voorwaarden binnen dat kader aan functieverandering worden verbonden.

Volgens het beeldkwaliteitplan is het erf aan de Platanenstraat gesitueerd in het landschap van de veenontginningen. De doelstelling voor dit landschapstype zijn hiernaast opgenomen. In de landschappelijke inpassing worden de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan toegepast.

In het algemeen geldt voor het veenlandschap dat het een relatief oud landschap is met kleinschalige lange smalle ontginningen. De natte veengronden van de vallei zijn vanuit een vrij recht lopende ontginningssas in lange smalle percelen verkaveld met greppels en elzensingels op de perceelsgrenzen. De bebouwing staat aan de ontginningssas en staat relatief dicht op elkaar, waardoor er linten ontstaan. De diepte van de kavels wordt versterkt door de oriëntatie van de bebouwing in de lengterichting van de kavel.

De uitgangspunten die zijn geformuleerd voor functieverandering in het veenlandschap zijn verwerkt in de landschappelijke inpassing.

3.3 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei

Volgens het landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei vormt de Platanenstraat de grens tussen een broek/heideontginning en een slagenlandschap. De projectlocatie is gelegen aan de kant van de broek/heideontginning

Voor de erfinrichting en beplanting in het broek-en heideontginninglandschap is in het landschapsontwikkelingsplan een streefbeeld opgenomen dat bestaat uit:

- het stimuleren van erfbeplanting: weinig beplanting op achtererf, maar wel streekeigen beplanting langs de erf grens.
- aanleggen houtwallen en singels. eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes meidoord, veldesdoorn, boswilt en hondsroos. in broekontginninglandschap es aanplanten
- aanplant hoogstamboomgaarden
- voor en naast het huis aanplanten van berk, hoogstamfruit, sierappel en sierpeer
- aanplanten van een of meerdere fraaie bomen naast het woonhuis, zoals kastanje of noot
- aanplanten meidoornhaag rondom de boomgaard
- gebruik buxus in de tuin
- gebruik struiken als sering, boerenjasmijn, bessen

De onderdelen van dit streefbeeld zijn als uitgangspunt verwerkt in de landschappelijke inpassing.





Landschappelijke inpassing

4.1 Stedenbouwkundige aspecten

Alle aanwezige agrarische bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Ook de kuilvoerplaten worden verwijderd. Alleen de karakteristieke varkensschuur uit 1906 blijft behouden. In ruil voor het slopen van de agrarische bebouwing wordt 1 woongebouw opgericht met een inhoud van 600 m³. Het bijgebouw dat bij deze woning gerealiseerd mag worden wordt geïntegreerd in het woongebouw.

Het nieuwe woongebouw wordt aan de achterzijde op het erf gesitueerd en heeft een langwerpige plattegrond. De nokrichting is parallel aan de kavelrichting waardoor zichtlijnen behouden blijven. Door de situering van de nieuwbouw op enige afstand van de weg, blijft de karakteristieke schuur uit 1906 vanaf de Platanenstraat goed zichtbaar.

Voor de vormgeving van het nieuwe gebouw wordt bij voorkeur aangesloten op de verschijning van agrarische schuren in de omgeving. Het gebouw krijgt een ingetogen karakter. Op die manier zal de nieuwe woning een ensemble vormen met de be-

bouwing die behouden blijft. In nauw overleg met de afdeling welstand zal de verschijning van de nieuwbouw worden bepaald.

De entree van het perceel wordt verlegd en komt te liggen tussen nummer 76 en nummer 78. Op die manier worden de nieuwe woning en de huidige woning op nummer 78 in de toekomst via 1 ontsluiting ontsloten.

Allerdrie de woningen komen op een eigen bouwblok te staan met een omvang van 1200 m². Op de volgende pagina is de schaaltekening van de nieuwe situatie opgenomen.

4.2 Erfbeplanting

Tussen en rondom de huidige bebouwing op het erf zijn een aantal volgroeide loofbomen aanwezig. Zoals een notenboom, twee rode beuken en diverse fruitbomen. Deze blijven in de toekomstige situatie behouden, waardoor de nieuwe erfinrichting direct een groen karakter heeft.

Op het huidige erf is ook uitheemse beplanting aanwezig. Deze staat voornamelijk aan de straatzijde, zoals de coniferenheg. De uitheemse beplanting wordt geheel verwijderd. Op enkele plekken wordt deze vervangen door inheems beplantingsmateriaal.

Om het toekomstig erf in de toekomst te verankeren in de omgeving en om een bijdrage te leveren aan de landschapskarakteristiek, zal een nieuwe erfbeplanting worden toegepast.

Aan de westzijde van het perceel wordt een nieuwe elzensingel aangeplant in het verlengde van de reeds aanwezige singel. Ook aan de oostzijde van het perceel wordt de elzensingel hersteld. Aan de straatzijde, voor de nieuw te bouwen woning wordt een klein hoogstamboomgaardje aangeplant. Voor de inrichting van tuin en erf wordt gekozen voor inheems groen.



Platanenstraat 76-78, Zwartebroek

Inrichtingsplan

Opdrachtgever: Bouwbedrijf
Beitler

Tekeningnr: 01

Schaal: 1: 1000

Eelerwoude

Kleurt het landelijk gebied

Projectnr.: 4495
Opnamedatum: -
Datum: 17-09-2010
Versie: Definitief
Formaat: A4
Bestand: werktek./acad./inrichting
Getekend: GJS
Voor akkoord: GK



5

Beplantingsplan

Om de voorgestelde erfinrichting uit het voorgaande hoofdstuk te bereiken, zal de aanwezige uitheemse beplanting (coniferen en sparren) worden verwijderd. In plaats daarvan worden de beplantingstypen en -aantallen toegepast zoals opgenomen in de bijgevoegde tabel.

BEPLANTINGSTYPE	NED. NAAM	NAAM	PLANTMAAT	Aantal planten (stuks)
Bomenrijen	Zwarte els of gewone es	<i>Alnus glutinosa</i> of <i>Fraxinus excelsior</i>	12_14	13
Solitaire bomen	Beuk (groen)	<i>Fagus sylvatica</i>	14_16	2
Fruitbomen	divers	Hoogstam fruitbomen	n.v.t.	8
Losse haag	Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	40-50	500
Vervangen coniferen haag	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	40-50	350

Beplantingslijst

Colofon

Deze rapportage is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	4495
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	100610_4495_gk_landschappelijke inpassing en beplantingsplan.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Gerrit Kersten
Ontwerper:	Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2010, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl