



Van Westreenen

ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Inrichtingsplan Landgoed Boelenhoef

Gebiedsontwikkeling Weerhorst

Initiatiefnemer: **Dhr. H. van Wee**
Boelenhoefseweg 3
3828 NX HOOGLAND

Datum: 08-04-2025
Rapportage: Definitief
Opgesteld: A.P. Stam

INHOUDSOPGAVE

Uitwerking gebiedsontwikkeling plan Landgoed Boelenhoef.

1.	AANLEIDING EN INBEDDING PLAN	6
1.1.	BUURTSCHAP WEERHORST IN ONTWIKKELING.....	6
1.2.	RUIMTELIJKE AMBITIES VOOR BEHOUD EN VERSTERKING	6
1.3.	AGRARISCH BEDRIJF VAN WEE.....	7
2.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	8
2.1.	PROVINCIAAL BELEID	8
2.2.	GEMEENTELIJK BELEID	9
2.3.	AANBEVELINGEN DUURZAAMHEID.....	11
2.4.	HAALBAARHEIDSTOETS.....	14
2.5.	VOOROVERLEG PROVINCIE/ GEMEENTE / INITIATIEFNEMER.....	15
3.	OVERGANGSGEBIED IN DE STADSRAND	18
3.1.	NATUURLIJKE ONDERGROND VOOR LANDBOUW.....	18
3.2.	RELIËF EN GREBBELINIE DRAAGT BIJ AAN KLEINSCHALIGHEID.....	18
3.3.	AGRARISCH ERF EN GRONDEN INITIATIEFNEMER	20
3.4.	KANSEN VOOR ONTWIKKELING	20
4.	PRINCIPEES VOOR GEBIEDSONTWIKKELING.....	22
4.1.	EIGENDOMMEN WORDEN INGEZET VOOR OPGAVE	22
4.2.	LANDSCHAPSELEMENTEN ZIJN VERBINDING IN HET GEBIED	23
4.3.	COMPACTE ERFENSEMBLES IN OPEN RUIMTES	24
4.4.	WONEN OP EEN GEBIEDSEIGEN MANIER	24
4.5.	GROENE INRICHTING BUITENRUIMTE.....	25
5.	BEPLANTING VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT	26
5.1.	BEPLANTINGSELEMENTEN VERBINDEN LANDSCHAP EN ERF.....	26
5.2.	FORSE BOMEN VOOR GEBIEDSEIGEN UITSTRALING	27
5.3.	ERFAFSCHIEDINGEN VOOR PRIVACY EN GROENE UITSTRALING	28
5.4.	ECOLOGISCHE MEERWAARDE VAN BEPLANTING	28
6.	BEELDKWALITEIT VOOR SAMENHANG	29
6.1.	LIGGING EN PLAATSING	29
6.2.	RELATIE MET BESTAANDE WONINGEN	30
6.3.	SITUERING EN ROOILIJNEN.....	30
6.4.	MASSA EN VORM	30

6.5.	BOUWHOOGTE EN DAK	32
6.6.	GEVELOPBOUW.....	32
6.7.	ERVEN.....	32
6.8.	BEHEERSCHUUR.....	33
6.9.	BIJGEBOUWEN (ENKEL BIJ RVR WONING)	33
6.10.	ERFAFSCHIEDINGEN.....	34
6.11.	MATERIAAL- KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING	34
6.12.	DONKERTE	34
7.	AGRARISCH BEHEER EN MEDEGEBRUIK GRONDEN	35
8.	KAVELPASPOORT WONINGEN	37

**Initiatiefnemer:**

Dhr. H. van Wee
Boelenhoefseweg 3
3828 NX HOOGLAND

06 518 256 93

hgi.v.wee@ziggo.nl

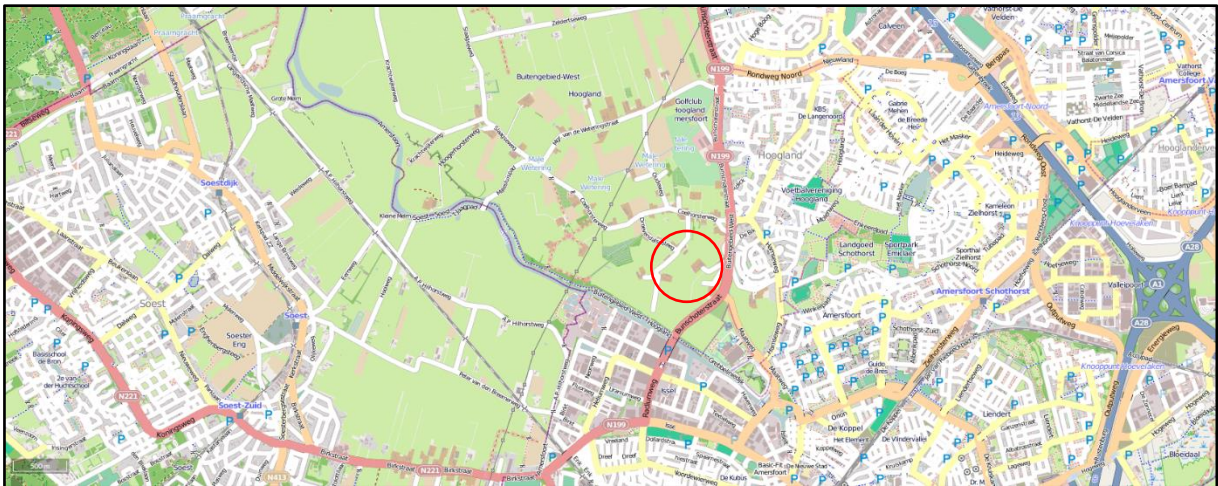
Kadastraal:

Gemeente	Sectie	Perceelnummer	Grootte m ²
Hoogland	E	4114	57.505
	E	1798	6.320
	E	1799	6.320
	E	1033	460
	E	1800	16.170
	E	2095	5.510
	E	4123	11.140
	E	4124	12.460
	E	5938	8.685
			124.570

Op onderstaande luchtfoto zijn de gronden van de initiatiefnemer weergegeven, tezamen vormen deze gronden het te ontwikkelen Landgoed Boelenhoef. Deze gronden zijn onderdeel van de beoogde bestemmingsplanwijziging met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden van het plan.



Figuur 1. Plangebied Landgoed Boelenhoef, rood = gronden van Wee (bron: Street Smart)



Figuur 2. Topografische ligging plangebied Landgoed Boelenhoef (bron: Street Smart)

1. AANLEIDING EN INBEDDING PLAN

1.1. Buurtschap Weerhorst in ontwikkeling

De westelijke stadsrandzone van Amersfoort, buurtschap de Weerhorst, is een gebied in ontwikkeling met verschillende (agrarische) bedrijven, woningen en natuur. Initiatiefnemer stopt zijn agrarisch bedrijf waarmee de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt kan worden en er kansen ontstaan voor gebiedsontwikkeling met een andere functie voor de gronden. De gemeente Amersfoort heeft de wens uitgesproken om te onderzoeken hoe de verschillende bedrijven, eigendommen en ruimtelijke ambities zich kunnen ontwikkelen. Hiervoor is destijds (2017) door adviesbureau Eelerwoude een visie opgesteld als 'stip op de horizon' waarbij de opgaves zijn gevormd door de verschillende eigendommen in het gebied. NB: deze visie ging nog uit van drie ondernemers die hun bedrijf zouden beëindigen, waarvan nu één ondernemer, dhr. H.G.J. van Wee doorgaat.

De visie is verder uitgewerkt naar concrete inrichtingsplannen gebaseerd op het voorgaande proces en bestaande regelingen. De ontwikkeling biedt kansen om voor cliënt innen de ruimtelijke kaders te compenseren in de bedrijfsbeëindiging en daardoor de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Dit document is de ruimtelijke uitwerking als basis voor het vervolgtraject waarbij de keuzes worden vastgelegd.

1.2. Ruimtelijke ambities voor behoud en versterking

Dit inrichtingsplan geeft richting aan ontwikkelingen in de Weerhorst, zodat deze bijdragen aan behoud en versterking van bestaande waarden, kwaliteiten en functies. Op het eerste gezicht maakt Weerhorst deel uit van het landelijk gebied, het is ook van belang voor de leefkwaliteit van de inwoners van Amersfoort.

In de ruimtelijke verkenning voor het buitengebied West van de gemeente Amersfoort (2009) is de mogelijke landschapsontwikkeling van landschapspark Weerhorst opgenomen. Hierbij is de landschapskarakteristiek van 1900 als referentie genomen en is een basisplan gemaakt om het landschap kleinschaliger te ontwikkelen. Door het te dooraderen met paden, singels, heggen en lanen.

Om de ambitie van de gemeente om de natuur- en landschapswaarden van Weerhorst te ontwikkelen en een waardevol recreatief uitloop gebied te realiseren, is samenwerking met de agrarische ondernemer noodzakelijk. Bij deze ontwikkeling hoort dat zowel de bebouwing als de inrichting van de erven integraal onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn specifieke randvoorwaarden en regels van toepassing, geformuleerd gedurende het proces door de gemeente die integraal zijn verwerkt in dit plan.

Met cliënt is besproken dat een overwegend agrarisch gebruik van de gronden blijft toegestaan. De gronden waar landschapsversterking zal plaatsvinden in vorm van nieuwe singels en bos, zullen worden bestemd met een natuurbestemming. Landschapselementen op kavelgrenzen versterken doorzichten en de kleinschaligheid.

1.3. Agrarisch bedrijf Van Wee

Het erf van cliënt Van Wee ligt in het oosten van het buurtschap en wordt gekenmerkt door een bedrijfswoning en schuren (Boelenhoefseweg 3). Van Wee bezit meerdere hectaren land binnen het plangebied Weerhorst. Van deze gronden zal ca. 12 ha. worden ingezet t.b.v. plan.

De ontwikkeling van de eigendommen van Van Wee behelst: sloop bebouwing (3.081 m²), RvR, ontwikkeling landgoed (10 ha), recreatieve ontsluiting en landschapsversterking. Deze zullen in het dit document verder worden uitgewerkt. Op 19-4-2023 is vergunning verleend voor een de oprichting van een beheerschuur van 636 m² in plaats van twee kleinere schuren die zijn afgebroken. Deze beheerschuur blijft onderdeel van de nieuwe situatie t.b.v. uitvoering van het onderhoud en landschapsbeheer.

De basis voor het inrichtingsplan is gevormd door de geldende kansen en randvoorwaarden vanuit beleid. Daarnaast leiden persoonlijke wensen en bedrijfstechnische redenen van de initiatiefnemer in relatie tot privacy, beheer van de gronden en grondposities tot keuzes in de ruimtelijk uitwerking. Deze zijn integraal verwerkt in dit document.



Figuur 3. Luchtfoto erf met de te slopen bebouwing aan de Boelenhoefseweg 3 (bron: Street Smart)

2. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Voor de ontwikkeling van het gebied Weerhorst zijn er regelingen die kunnen worden ingezet voor natuur- en landschapsontwikkeling in combinatie met de realisatie van bouwkvavels. Dit beleid wordt in dit hoofdstuk uiteengezet om uitgangspunten en randvoorwaarden te scheppen voor het inrichtingsplan. In de laatste paragraaf zal worden ingegaan op de haalbaarheidstoets die door de initiatiefnemers is ingediend en het overleg met wethouder Dijksterhuis van december 2024, wat het vertrekpunt is geweest voor het inrichtingsplan.

2.1. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PVR) zijn regelingen opgenomen die in ruil voor landschappelijke kwaliteitsverbetering aangegrepen kunnen worden om bouwkvavels te ontwikkelen. Dit geldt voor de ‘Kernrandzones’ en de ruimte-voor-ruimte regeling.

Ruimtelijke kwaliteitsgids gebiedskatern Eemland (2011)

De gids biedt inspiratie en houvast voor ontwikkelingen zodat kernkwaliteiten van het landschap voor de toekomst worden geborgd en ontwikkeld. Weerhorst ligt in het overgangsgebied. Het vormt de geleidelijke overgang van de openheid van de laaggelegen Eempolder naar de meer besloten Gelderse vallei. In het halfopen landschap liggen erven en vormt kavelgrensbeplanting de perceelsgrens. Het landschap vraagt om het ontwikkelen van recreatieve meerwaarde, door het verstevigen van de beplantingsstructuur zodat landschappelijke kamers ontstaan.

Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (2011)

De Weerhorst ligt (deels) in de kleinschalige linie. De landschappelijke kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor ontwikkelingen op erven. Hierbij dient goed gekeken te worden naar het verkavelingspatroon van het landschap, de aanwezige landschapselementen en de positie van het erf. Centraal staan nog steeds de kernkwaliteiten openheid en zicht(lijnen).

Erven (bebouwing) vormen een samenhangend geheel met lineaire beplantingselementen, zoals houtwallen/-singels, bomenrijen en laanbeplantingen. Naast aandacht voor zichtlijnen dient er ook rekening gehouden te worden met de rustige uitstraling van het erf richting de Grebbelinie. Een compacte erfindeling is wenselijk voor het zicht op de Grebbelinie. Plaatsing van de nieuwe (woon)bebouwing rondom een gemeenschappelijk erf (met één toegangsweg) is dan ook gewenst.

De respectzone is een gebied dat direct grenst aan de zichtbare linie-elementen, zoals de liniedijk, werken en keerkades. Deze zone heeft tot doel om de linie-elementen ruimte te geven, waardoor deze zichtbaarder zijn en waardoor er vanaf de linie meer zicht is op de omgeving. Het gebied dat binnen 100 meter van linie-elementen gelegen is, valt onder de respectzone. De respectzone kan onderdeel zijn van een nieuw landgoed, indien rekening gehouden wordt met de gewenste openheid. Opgaande beplantingen en bebouwingen behorende bij het landgoed zullen een plek moeten krijgen buiten de respectzone. Rondom de linie-elementen is het gewenst zo min mogelijk bebouwing en hoog

opgaande beplanting te realiseren. Nieuwe natuur is gewenst als deze de openheid versterkt, zoals ecologische randen en vochtige schraal graslanden.

2.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan buitengebied west (2011)

Dit bestemmingsplan is gericht op ontwikkeling van groene waarden in het gebied. Er zijn regelingen opgenomen die in ruil voor landschappelijke kwaliteitsverbetering aangegrepen kunnen worden om bouwkvavels te ontwikkelen. Dit is de 'Rood voor Groen' (rvg), de zogenaamde 'landgoedregeling' en randvoorwaarden voor het bestemmen van burgerwoningen ná beëindiging van de agrarische bedrijfsfunctie.

Wijzigingsbevoegdheid nieuwe landgoederen (art. 31.2)

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Agrarisch met waarden – Hoevenlandschap wijzigen ten behoeve van het toelaten van nieuwe landgoederen met dien verstande dat:

- a. *deze wijzigingsbevoegdheid alleen geldt voor het gebied dat omsloten wordt door het Malesluispad, de Coelhorsterweg, de Bunschoterstraat en de Grebbeliniedijk;*
- b. *vooraf vast moet staan dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied duurzaam worden verbeterd, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtings- en beheerplan;*
- c. *minimaal 10 hectare gebied wordt aangewend voor de inrichting van het landgoed, waarbij geldt dat:*
 1. *dit bij voorkeur een aaneengesloten gebied dient te betreffen;*
 2. *voor de ruimtelijke inrichting de landschappelijke structuur als uitgangspunt wordt gehanteerd;*
 3. *ten minste 30% van de grond wordt voorzien van bos of houtopstanden dan wel minimaal 20% bos en 50% natuurgebied;*
 4. *ten minste 90% van het gebied openbaar toegankelijk moet zijn door middel van fiets- en /of wandelroutes;*
 5. *bestaande natuurgebieden die binnen de begrensde delen van de ecologische hoofdstructuur liggen niet mogen worden meegeteld;*
- d. *voor de bebouwing geldt dat:*
 1. *bestaande woningen mogen worden gehandhaafd;*
 2. *alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat:*
 - *bij een 'cultuurhistorische waarden' geen waardevolle bebouwing mag worden gesloopt;*
 - *bebouwing die in gebruik kan worden genomen als bebouwing ten behoeve van het beheer van het landgoed mag worden gehandhaafd;*
 - *als aan de betreffende bepalingen wordt voldaan, gelijktijdig toepassing mag worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31, lid 9 (ruimte voor ruimte regeling);*
 - *hierbij betrokken wordt de nog bestaande en bij de betreffende woning / het perceel behorende bebouwing zoals die aanwezig was op het moment van de tervisielegging van het plan;*
- e. *er maximaal 2 landhuizen worden gebouwd met elk een inhoud van maximaal 1.500 m³;*
- f. *de maximale inhoud van de landhuizen is evenredig groter dan 1.500 m³ indien een groter landgoed dan 10 ha wordt gerealiseerd;*

- g. *in een landhuis uitsluitend woningen mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:*
- 1. een landhuis bij voorkeur bestaat uit één vrijstaande woning;*
 - 2. indien appartementen worden gerealiseerd, per landhuis maximaal 3 appartementen zijn toegestaan;*
 - 3. de landhuizen worden gesitueerd in de directe nabijheid van de eventueel aanwezige te handhaven bebouwing;*
 - 4. de landhuizen mogen worden gesplitst in twee bouwvolumes van 750 m³ indien dit noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied als bedoeld onder 31.2;*
- h. *het volume genoemd onder e met maximaal 20% mag worden vergroot, mits dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;*
- i. *de minimale maat als bedoeld onder 31.2.c mag worden verlaagd tot 5 ha indien tenminste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en met dien verstande dat:*
- 1. in dat geval geen toepassing mag worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31, lid (ruimte voor ruimte regeling);*
 - 2. bij een 'cultuurhistorische waarden' geen waardevolle bebouwing mag worden gesloopt, waarbij de helft van de oppervlakte te handhaven waardevolle bebouwing in mindering mag worden gebracht op de sloopnorm;*
 - 3. er één landhuis mag worden gebouwd met een inhoud van maximaal 1500 m³;*
 - 4. de maximale inhoud van het landhuis evenredig groter is dan 1.500 m³ indien een groter landgoed dan 5 ha wordt gerealiseerd;*
 - 5. alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt als de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieu-aspecten.*

Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor ruimte regeling (Art. 31.8)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigingen ten behoeve van de bouw van 1 extra vrijstaande woning, met dien verstande dat:

- a. *vooraf vast moet staan dat alle bij de betreffende (bedrijfs)woning behorende bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, waarbij:*
- 1. per (bestaande en/of nieuw te bouwen) woning de in artikel 16, lid 2.2 bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden gehandhaafd;*
 - 2. er maximaal 600 m³ aan gebouwen mag worden opgericht indien 1.000 m² bebouwing wordt gesloopt;*
 - 3. van de onder 2 genoemde sloopnorm mag worden afgeweken, indien sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst en de provincie daarover positief heeft geadviseerd;*
 - 4. 20% van de oppervlakte van kassen mag worden meegeteld bij het bepalen van de onder 2 genoemde 1000 m²;*
 - 5. bij een op de verbeelding aangegeven 'cultuurhistorische waarden' geen waardevolle bebouwing mag worden gesloopt, waarbij van het meerdere van de oppervlakte als bedoeld onder 1, de helft in mindering mag worden gebracht op de sloopnorm;*
 - 6. betrokken wordt de nog bestaande en bij de betreffende woning / het perceel behorende bebouwing zoals die aanwezig was op het moment van de tervisielegging van het plan;*

- b. vooraf vast moet staan dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden verbeterd, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtings- en beheerplan;*
- c. alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt als de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieu-aspecten;*
- d. de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde in acht moet worden genomen;*
- e. de afwijkingsregel in artikel 30, lid 1. c (de zogenaamde 10% regeling) alleen voor de maximale inhoud van de nieuwe woning mag worden toegepast als sprake is van een aanzienlijke extra kwaliteitswinst, bijvoorbeeld door het verwijderen van een relatief grote oppervlakte aan kuilplaten en sleufsilo's.*

Structuurvisie 2030 (2013)

De ontwikkeling dient te passen in de Amersfoortse principes van de structuurvisie. Landschapspark Weerhorst biedt ruimte voor duurzaamheid met in het bijzonder ruimte voor: ecologie, beleefbaar groen en waardevermeerdering.

Ruimtelijke verkenning Buitengebied West (2009)

Het plan Weerhorst biedt kansen om in de geest van de ruimtelijke verkenning richting te geven aan het vormgeven van het landschapspark langs de Eem op particuliere gronden. Hiermee kunnen doelen worden behaald met betrekking tot de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone langs de Eem en kan er ruimte voor natuur- en bosruimte worden geschapen. Met daarnaast het recreatief beter ontsluiten van het gebied. De ruimtelijke verkenning geeft daarnaast randvoorwaarden (duidelijkheid) voor agrarische bedrijfsbeëindiging.

Bij de inrichting van het buitengebied zijn de structuurlijnen in het landschap het uitgangspunt. Het aanleggen van de bossen en singels levert in eerste instantie groencompensatie op, maar draagt door de specifieke locaties bij aan de afwisseling tussen open en gesloten gebieden en accentueert de structuurlijnen.

Groenvisie (2016) en Bomenleidraad (2017)

In beide visies wordt uitgegaan van de waarde van groen. De bomenleidraad gaat uit van 6 waarden, deze waarden worden ook gebruikt voor toetsing van groene ontwikkelingen in het algemeen. Uitgangspunt is dat een ontwikkeling bijdraagt aan de groene waarden (waardevermeerdering, zie structuurvisie). Als groene waarden aangetast worden, moeten deze worden gecompenseerd. Een deel van deze compensatie kan landen in de Weerhorst.

2.3. Aanbevelingen duurzaamheid

Met de ontwikkeling wordt extra aandacht gevraagd voor duurzaamheid als meerwaarde van de ontwikkeling in een groene omgeving in de stadsrand.

Duurzaam bouwen

De ontwikkeling vormt een plek waar het prettig leven is. Dit geldt voor de mens, maar ook voor de natuur. De inrichting en bebouwing wordt op een natuur inclusieve manier ontwikkeld en heeft een minimale impact op het milieu. Er wordt ook een langdurend duurzaam woningbouwprogramma voorgesteld. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar wat op dit moment duurzaam is, maar

er wordt ook gekeken naar hoe het plan in de toekomst tijdens verschillende bouwfases nieuwe technieken mogelijk maakt.

Om het energieverbruik door verspilling tegen te gaan dienen, de woningen als EPC0- woningen oftewel energie neutrale woningen te worden ontworpen. Dit zijn gebouwen die het gehele gebouw gebonden energiegebruik zelf opwekken. Dit wordt gedaan door enerzijds zeer goede isolatie en anderzijds aan het verplicht zelf opwekken van de benodigde elektriciteitsbehoefte. Uiteraard spreekt voor zich dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. De opwekking kan ook bijvoorbeeld met een aantal woningen samen worden opgepakt.

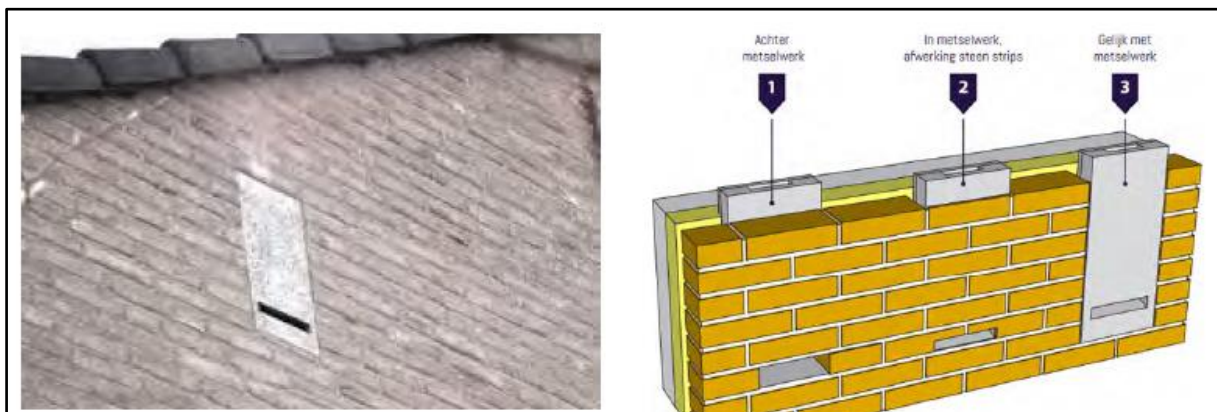
Naast gebouw gebonden energiegebruik is er ook gebruiker gebonden energiegebruik. Dit is energiegebruik door apparaten die de bewoners zelf meenemen in het gebouw, bijvoorbeeld de wasmachine, koelkast en computer. In deze gedachtegang worden de woningen als Nul-Op-De-Meter (NOM) woningen ontworpen. Bij een NOM-woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul.

Flora- en faunavoorzieningen

De plannen bieden kansen om het gebied op een natuur inclusieve manier te ontwikkelen. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde heeft. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid opleveren. Deze paragraaf geeft enkele referentiebeelden hoe deze voorzieningen toegepast kunnen worden in de nieuwe bebouwing.



Figuur 5. Voorzieningen voor huismus. (boven) voorzieningen vleermuiskasten (onder)



Figuur 6. Voorzieningen voor gierzwaluw.

Klimaatadaptatie en hemelwater

Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Er dient in ieder geval voor te worden gezorgd dat het niet op het riool wordt afgewenteld, maar ter plekke infiltreert. Het is wenselijk om de gesloten verharding tot een minimum te beperken waardoor natuur optimaal de ruimte krijgt en tevens wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie hiermee versterkt. Hemelwater wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden en greppels. In combinatie met de nieuwe beplanting wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden. Hiermee krijgt de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.



Figuur 7. Voorbeelden duurzaam bouwen om rekening te houden met flora, fauna, hemelwater en klimaat.

2.4. Haalbaarheidstoets

Op 2 april 2020 is een planvoorstel ingediend voor het gebiedsontwikkelingsplan Weerhorst. Het planvoorstel is beoordeeld als een interessante en kansrijke ontwikkeling voor het gebied.

Bij brief van d.d. 02-06-2020 is onderhavig initiatief beoordeeld als kansrijke ontwikkeling. Waarbij met een aangewezen projectleider (mevr. M. Thon) het plan verder uitgewerkt wordt om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Inrichting en beheer van landschap dient voor de komende 20 jaar te worden vastgelegd. Het vastgestelde kader is als volgt geformuleerd in brief van 2 juni 2020:

- Slopen bedrijfsbebouwing (3.081 m²);
- Herbestemming bedrijfswoning tot burgerwoning;
- Bouwen 2 (RvR) woningen van 600 m³ met losstaande bijgebouwen 75 m²;
- Bouwen 4 (RvG) woningen van in totaal 3.500 m³;
(maximaal 990 m³ met inpandig bijgebouw of 750 m³ inhoud en los bijgebouw van 45 m²)
- Bouwen beheerschuur 500 m²;
- Aanleg recreatieve paden;
- Aanleg 3 ha. kavelgrensbeplanting en bos (inclusief reeds is aangepland).

- Het nieuwe plan past niet geheel binnen de uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, het betreft maatwerk waarvoor gebruik wordt gemaakt van een combinatie van regelingen (ruimte voor ruimte en de landgoederenregeling) en waarvoor dus een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.
- Met het nieuwe bestemmingsplan blijft agrarisch gebruik van de gronden waar geen natuurontwikkeling plaatsvindt toegestaan en wordt dit ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. In artikel 11 overig-landgoed van het bestemmingsplan Buitengebied west (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0307.bpbgebwest-0301/r_NL.IMRO.0307.bpbgebwest-0301.htm#_Toc314490909) zijn de gronden met name bestemd voor behoud van landschapswaarden van het Hoevenlandschap en een samenhangend beheer van het landgoed. Agrarisch gebruik dat bijdraagt aan de landschappelijke waarde van het hoevenlandschap is dus mogelijk. Het hoevenlandschap is volgens de toelichting een kleinschalig landschap met houtwallen en bomensingels omsloten akkers. Op de lagere nattere delen richting de Eem zijn dat meer weilanden.
- De hoeveelheid mest die op de grond mag worden opgebracht wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Mestbeleid wordt geregeld via het rijk, zonodig kunnen we hier afspraken over opnemen in de (beheer)overeenkomst.
- In totaal dient 30% van het nieuw te ontwikkelen landgoed conform de natuurschoonwet uit bos/houtopstanden te bestaan. [Rangschikking als landgoed Voorwaarden \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/natuur/rangschikking-als-landgoed-voorwaarden) hierin zijn de voorwaarden door rangschikking omschreven.

- *Door het gebied beleefbaar te maken en open te stellen dmv wandelpaden langs de percelen wordt op een juiste manier invulling gegeven aan de 90% openbaarheid van het gebied die wordt geëist vanuit de natuurschoonwet.*
- *Door de provincie wordt gevraagd aandacht en oog te houden voor de balans groen-stenen vanuit kwaliteitsoogpunt voor het totaalgebied.*
- *Er wordt een nieuwe plankaart opgesteld waarop duidelijk staat weergegeven hoe de nieuwe inrichting van het gebied wordt voorgesteld en op welke gronden de ontwikkeling betrekking heeft. Dit vormt tevens de basis voor de nog te sluiten anterieure overeenkomst.*
- *Wat betreft invulling van recreatieve voorzieningen lijkt het zuidelijk deel kansen te bieden hier nog iets extra's in te doen. Houkje kan meekijken/denken hoe hier invulling aan te geven vanuit breder perspectief en aansluiting op stad-land verbindingen en het omliggende gebied.*
- *Voor de recreatieve voorzieningen valt ook te denken aan zonering: gebieden met natuurwaarde zou je minder intensief kunnen inrichten voor recreatie dan niet natuurgebieden.*
- *De provincie zal niet zomaar of zonder dialoog het nieuwe landgoed omvormen tot gebied waaraan zij de NNN status toekent.*

*Met vriendelijke groet,
Marjolein Thon*

Na het voornoemde overleg is nogmaals bevestigd dat agrarisch gebruik van de gronden waarop geen natuurontwikkeling (kavelgrensbeplanting en bos) plaatsvindt, agrarisch medegebruik blijft toegestaan. In een navolgend hoofdstuk zal worden toegelicht wat exact onder agrarisch grondgebruik wordt verstaan.

Na de gehouden gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 is er opnieuw onduidelijkheid ontstaan m.b.t. haalbaarheid van het initiatief. Opnieuw heeft een haalbaarheidstoets plaatsgevonden. Bij email van d.d. 17-10-2022 is een terugkoppeling gegeven onder welke voorwaarden medewerking kansrijk wordt geacht:

- Er kan enkel medewerking worden verleend indien volledig aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan kan worden voldaan. De consequentie is dat met gebruikmaking van de Ruimte-Voor-Ruimteregeling slechts één woning kan worden teruggebouwd, in plaats van twee woningen zoals eerder is aangegeven.
- Behoudt van een beheerschuur (35 x 18 m) in het plangebied. (inmiddels met vergunning verleend)
- De ingebrachte grond (+10 ha) krijgt de bestemming landgoed zoals omschreven in artikel 11, in de planregels zal worden toegevoegd dat een agrarisch medegebruik door middel van het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen is toegestaan.
- Van Wee mag de houtwallen die hij sinds 2017 al heeft geplant, meerekenen voor zijn verplichting van 30% bos.

Op 2 november 2022 heeft cliënt formeel de gemeente laten weten akkoord te zijn met de aangepaste voorwaarden en condities van het plan.

Op 18 december 2024 heeft overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer en wethouder Dijksterhuis. Het ontwerpbestemmingsplan had voor 31 december 2023 ter inzage moeten liggen. Door een gemeentelijke fout is het ontwerpbestemmingsplan niet gepubliceerd. Als gevolg van de ontstane vertraging en stoppende agrarische activiteiten en misgelopen inkomsten uit de te verkopen kavels, heeft initiatiefnemer noodgedwongen grond verkocht. Initiatiefnemer heeft wethouder Dijksterhuis verzocht gelet op alle perikelen en financiële tekortkomingen, alsnog de toegezegde tweede Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel toe te staan. Die toezegging heeft initiatiefnemer ontvangen dat in totaal twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan het plan mogen worden toegevoegd, tezamen met de vier landgoederen woningen komt het totaal aantal woningen op Landgoed Boelenhoef uit op zes.

3. OVERGANGSGEBIED IN DE STADSRAND

3.1. Natuurlijke ondergrond voor landbouw

De Weerhorst ligt op de overgang van hoog naar laag. De noordzijde (Het Hooge Land) is een uitloper van de zandgronden ten noorden van Amersfoort. Van oudsher zijn dit kampongtingingen met onregelmatige akkers en omheiningen van beplanting. Tot het einde van de 19e eeuw was het gebied onontgonnen en de steeg (smalle landweg) ontsloot het hogere land met de nattere delen. Na de jaren 1950 is veel beplanting verdwenen vanwege schaalvergroting in de landbouw is er een open kamerstructuur ontstaan. Hierdoor is een afwisselende ruimtelijke beleving ontstaan van het kampenlandschap. Dit wordt ook wel het hoevenlandschap genoemd met bossen, erfbosjes, houtwallen en houtsingels.

3.2. Reliëf en Grebbelinie draagt bij aan kleinschaligheid

Het zuidelijke deel van de Weerhorst ligt lager, is ook reliëfrijk en is natter van karakter met meer strokenverkaveling. Dit is ook het gebied van de Grebbelinie met kazematten, dijk en een tankversperring. De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen-/singels, bomenrijen en boscomplexjes. Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft dan ook een kleinere maat. Door de grillige vorm en het kleinschalige karakter van het landschap bestaan er variërende zichtlijnen op de Grebbelinie. De open ruimten om de erven bieden dit zicht op de Grebbelinie.



Figuur 8. Foto / impressie plangebied Weerhorst met afwisseling van beslotenheid, openheid en doorzichten.



3.3. Agrarisch erf en gronden initiatiefnemer

Op de hogere delen in dit landschap zijn op enkele locaties solitair liggende agrarische erven ontstaan (en weer verdwenen). De erven in het kleinschalige landschap met een grillige verkaveling hebben veelal een sterke verbondenheid met de aanwezige landschapselementen. Het kleinschalige karakter wordt ook grotendeels bepaald door de rijke erfbeplanting. De erven hebben een eenduidige bouwrichting van gebouwen. Daarnaast is (nieuwere) lintbebouwing met burgererven ontstaan in de omgeving.

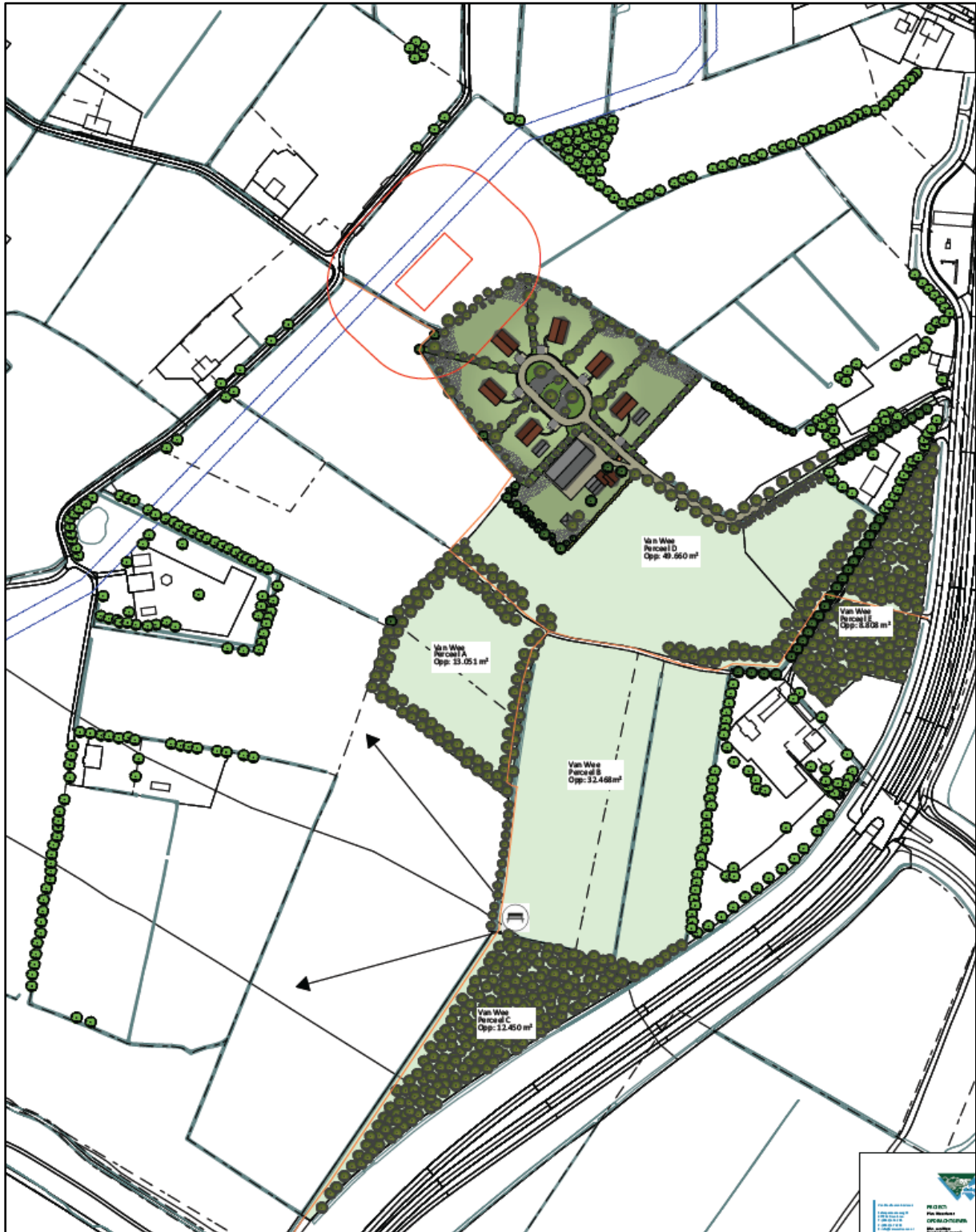
Het erf van de initiatiefnemer ligt op een dergelijke hogere strategische locatie in het landschap en is door de jaren heen door agrarische ontwikkeling ingrijpend veranderd. Door schaalvergroting en nieuwbouw is de oorspronkelijke gebiedseigen uitstraling van het agrarisch erf minder herkenbaar geworden. De hoge mate van verharding en agrarische opstallen doet afbreuk aan het groene karakter van de omgeving.

In hoofdstuk 1 is een uitvoerige beschrijving gegeven van de gronden die in eigendom zijn en onderdeel vormen van de ontwikkeling van Landgoed Boelenhoef.

3.4. Kansen voor ontwikkeling

Na gebiedsanalyse en de uiteenzetting van de doelstellingen voor het plangebied kunnen de volgende concrete opgaven (kansen) voor ontwikkeling worden geformuleerd:

- Slopen landschapsontsierende bebouwing en verharding;
- Versterken open ruimtes om het erf;
- Erfbeplanting voor landschappelijke inpassing erven en landschapsversterking;
- Herontwikkeling nieuwbouwkavel op bestaand erf;
- Geen kolossale landhuizen maar kleinschalige (schuur)woningen met afzonderlijk bijgebouwen;
- Landbouwpercelen aan de Eem inzetten voor ecologische verbindingszone.



Figuur 9. Inrichtingsplan Landgoed Boelenhoef met nieuwe woningen en groenstructuren.



Figuur 10. Herontwikkelingsvoorstel Landgoed Boelenhoef.

4. PRINCIPES VOOR GEBIEDSONTWIKKELING

4.1. Eigendommen worden ingezet voor opgave

De gebiedsontwikkeling Landgoed Boelenhoef wordt vooralsnog gedragen door één ondernemer. Op zijn gronden wordt het landschap versterkt en bestaande landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Met gebiedseigen landschapselementen en nieuwe woningen in compacte erfensembles ontstaat een groenere en kleinschaligere Weerhorst die de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de stadsrand van Amersfoort versterkt. Dit wordt planologisch gerealiseerd door van bestaande regelingen gebruik te maken.

De vastgestelde uitgangspunten / kaders in paragraaf 3.4 (haalbaarheidstoets) zijn verwerkt in het inrichtingsplan Weerhorst. Sloop van agrarische opstallen en de oprichting van nieuwe vrijstaande woningen met gebruikmaking van de RvR en RvG regeling.

Voor het plan zal een omgevingsplan worden opgesteld, de bouwvolumes zijn dan ook conform opgenomen wijzigingsbevoegdheden van de bestaande regelingen, inhoud RvR woning maximaal 660 m³ + los bijgebouw van 75 m². Woning op grond van landgoederenregeling maximale inhoud van 900 m³ incl. inpandig bijgebouw.

4.2. Landschapselementen zijn verbinding in het gebied

Het gebied wordt ontwikkeld ten gunste van de natuur- en landschapswaarden. Kenmerkend is dat er geen harde randen in het landschap voorkomen die de grenzen tussen publiek toegankelijke en privé benadrukken. Maar er is sprake van natuurlijke overgangen.

Planologisch gezien bestaat een landgoed volgens de 'landgoedregeling' voor minimaal 30% uit bos te bestaan. Deze eis wordt vertaald op een gebiedseigen manier om een gebiedseigen beeld te bereiken. Singels (kroonbreedte 10 meter) met onder begroeiing en arealen bos vervullen deze functie. Nieuwe singels op kavelgrenzen, historische locaties en nieuw areaal bos zorgen voor dit kleinschaliger landschap met doorzichten naar de linie-elementen en de omgeving. Hierin zijn de erven verankerd terwijl er om de erven open ruimtes liggen. Het landschap wordt ontsloten met kleinschalige recreatieve infrastructuur in de vorm van klompenpaden tussen de singels en weilanden. Hiermee wordt aangesloten op bestaande kavelpaden en paden in de omgeving.



Figuur 11. Referenties kleinschalig klompenpad door landschap als gemaaide baan in het gras.



Figuur 12. Referentie rij zwarte elzen langs erfgrens voor groene inpassing paardenbak en woning.

4.3. Compacte erfensembles in open ruimtes

Bij de inrichting van de (nieuwe) erven is het van belang dat deze past bij het karakter van het landschap en de samenhangende bebouwing. De transformatie van agrarische erven tot woningen leidt tot een nieuwe vorm van wonen in het buitengebied met burgerwoningen. Door de bebouwing compact te clusteren, ontstaat een afwisseling van open ruimte en besloten clusters, wat bijdraagt aan de beleving van het landschap. Erven vloeien als het ware over vanuit én naar de omgeving. Nieuwbouw bij het bestaande erf vormt een nieuw samenhangend erf zodat wordt bijgedragen aan het landschappelijke karakter van het buitengebied. Nieuwe woningen blijven binnen de landschappelijke contouren, een groen eiland. De nieuwe bebouwing wordt buiten de respectzone van de Grebbelinie gebouwd en behoudt bestaande zichtlijnen op de liniedijk met kazematten.



Figuur 13. Kazematten Grebbelinie op Eemdijk / beleefbaarheid landschap.

4.4. Wonen op een gebiedseigen manier

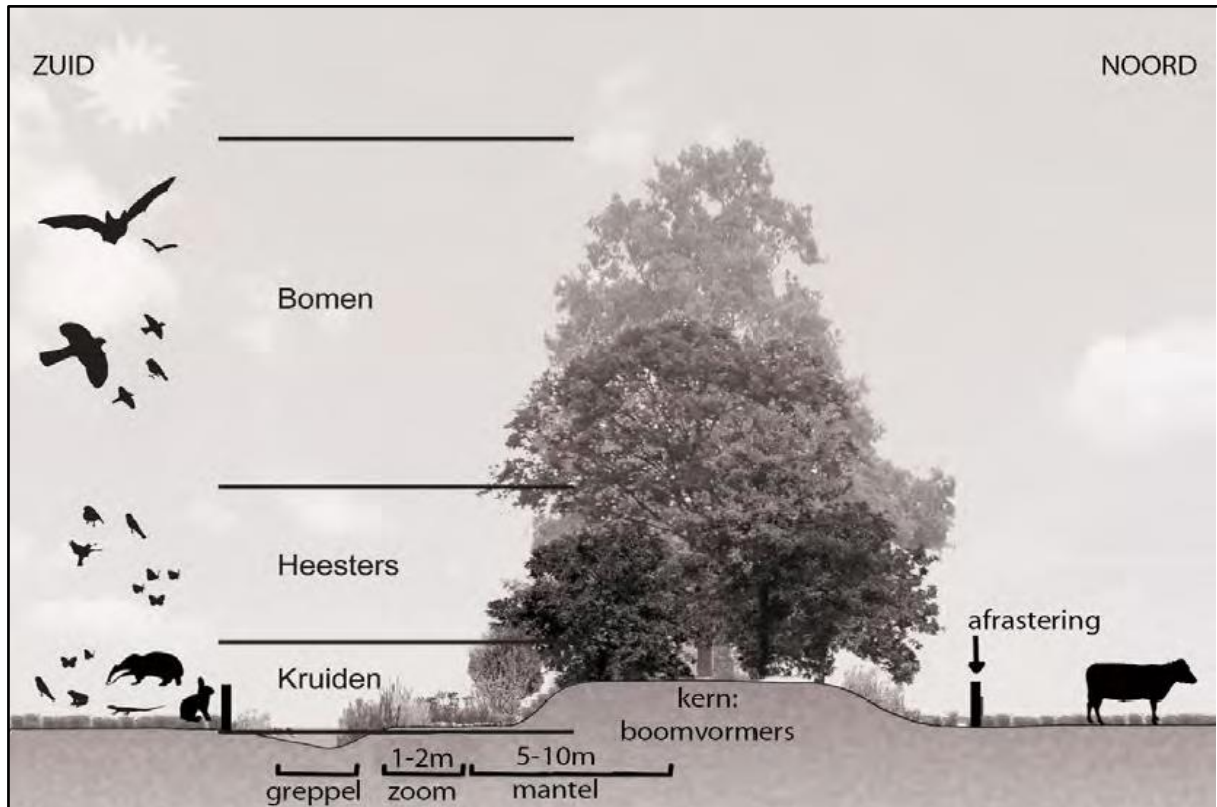
De bestaande landschappelijke omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor elk bouwinitiatief. Waarbij de (oorspronkelijke) agrarische karakteristieken van de bebouwing herkenbaar zullen moeten blijven. Hierbij krijgt de harmonieuze relatie tussen bebouwing en het landschap speciale aandacht. De bebouwing wordt op een duurzame en natuurinclusieve manier ontworpen en gebouwd gebaseerd op de uitgangspunten en aanbevelingen uit hoofdstuk 3 en 4.

Op dinsdag 16 mei 2023 is het plan voorbesproken met de Stadsbouwmeester M. de Haas. Naar aanleiding van dit overleg is het stedenbouwkundig ontwerp enigszins aangepast. De meest oostelijke woning is hierbij verplaatst naar de westzijde van het plangebied. Als ontsluiting is gekozen voor een één centrale ontsluiting refererend aan het oude erfprincipe. De kavelgrenzen zijn nadrukkelijk aangezet met extra bomen, waardoor nog sterker de beleving is dat in een bosperceel wordt gewoond.

Op 27 januari 2025 is het aangepaste plan (uitgaande van zes woningen) opnieuw besproken geweest met de Stadsbouwmeester en is het ontwerp aangepast.

4.5. Groene inrichting buitenruimte

Het is belangrijk om met landschappelijke beplanting het beeld van één groen eiland te versterken. Beeldbepalende bomen of enkele struiken markeren de grens tussen tuin en landschap. Hierdoor krijgt het erf op een natuurlijke wijze het onderscheid tussen voor- en achtererf (wonen en werken) een plek.



Figuur 14. Principe ecologische meerwaarde met variatie in beplanting en opbouw singel.



Figuur 15. Referentiebeelden gebiedseigen singels: enkele rij elzen met onderbegroeiing.



Figuur 16. Referentiebeeld bomenrij (laan) met wintereiken langs toegangsweg erf.

5. BEPLANTING VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

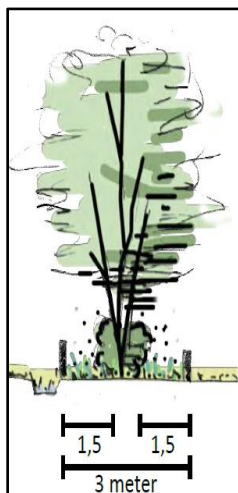
5.1. Beplantingselementen verbinden landschap en erf

De landschapselementen en erfbeplanting vormen de kern van de gebiedsontwikkeling waarmee ruimtelijke kwaliteit wordt behaald. Uitgangspunten hierbij zijn:

- De opgaande streekeigen beplanting op en rond het erf is waardevol en blijft behouden en waar nodig aangevuld met streekeigen soorten.
- Accentuering van het voorerf door een bijzondere boom in het gras en omgeven door kavelgrensbeplanting. Elk afzonderlijk perceel kan worden beschouwd als hof.
- Door ook langs de toegangen enkele bomen te plaatsen, wordt het beeld van een groen eiland versterkt en vormt het een onderdeel van de grotere landschappelijke context.

Van oudsher waren de perceelgrenzen beplant die nu de aangrijppunten vormen voor het behouden en versterken van het landschap. Forse nieuwe houtsingels op cultuurhistorisch waardevolle perceelgrenzen en locaties benadrukken zichtlijnen, de kleinschalige verkaveling en de overgang van stad naar land. Waar nodig worden bestaande singels versterkt en verbreed.

Dit houdt in dat in het plangebied de bomen in een enkele rij worden ingeplant met in hoofdzaak



zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) op een onderlinge afstand van 1,5 meter. Dit gebeurt zoveel mogelijk direct langs bestaande greppels. Deze rij wordt pluuksgewijs aangevuld voor een groenere uitstraling en ecologische meerwaarde met een menging van onderbegroeiing van: Gelderse roos, lijsterbes en krent. De elzen dienen eens in de 5-10 jaar afgezet te worden. Dit hout kan worden gebruikt als meter afstand van de elzen en heesters komt aan weerszijde van de singels een raster van gladde draad met (kastanje)houten palen.

Hopman en Peters heeft in haar rapportage d.d. 27-03-2025, inzake de aanwezige bomen op de houtwal, bevestigd dat deze bomen geen bijzondere waarde vertegenwoordigen en omwille van het plan kunnen worden gekapt.

Figuur 17. Principe aanplant singel.

5.2. Forse bomen voor gebiedseigen uitstraling

Waar mogelijk worden de bestaande laanbomen ingepast. Als hoofdsoort komen langs de toegangsweg wintereiken. (*Quercus petraea*) te staan. De variatie aan landschapsbomen geeft de ontwikkeling een forse groene structuur en statige entree. Aanplant vindt plaats in formaat 14-16 cm op onderlinge afstand conform het inrichtingsplan.



Figuur 18. Referenties solitaire erfbomen 1^e orde grootte: notenboom, winterlinde.



Figuur 19. Referenties erfbomen hoogstam/fruit (volgroeid): *Prunus avium* – *Pyrus* – *Malus*.



Figuur 20. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld als erfafscheiding.



Figuur 21. Referentiebeelden geschoren haag van veldesdoorn of meidoorn als erfafscheiding.

Het gebiedseigen beeld van de erven wordt conform het inrichtingsplan versterkt met solitaire erfbomen zoals de notenboom (*Juglans regia*), tamme kastanje (*Castanea sativa*) en winterlinde (*Tilia cordata*). Deze soorten zijn ook sterker en beter bestand tegen de gevolgen van klimaatverandering zoals extreme hitte en droogte. Als aanvulling vervullen erfbosjes en hagen de functie van erfafscheiding en groene afronding van de erven.

De voorerven worden daarnaast op enkele strategische plekken versterkt met diverse hoogstamfruitbomen vanwege het gebiedseigen beeld van erven in het buitengebied (en fruitproductie). Dit zijn nader te bepalen soorten naar wens van de nieuwe bewoners. Hierbij dient gekozen te worden voor inheemse rassen. Bij aanplant dient een plantafstand gehanteerd te worden zoals hieronder aangegeven. Specifieke aanwijzingen voor beheer en aanplant zijn afhankelijk van de te kiezen soorten (nader te bepalen).

- Appel: 8-10 meter;
- Peer: 6-8 meter;
- Kers: 8-10 meter.

5.3. Erfafscheidingen voor privacy en groene uitstraling

Met forse hagen (3 meter breedte) op de perceelgrenzen afgewisseld met erfbomen ontstaat een groene gebiedseigen uitstraling. Op de voorerven en aan de weg worden de hagen maximaal 1,2 meter hoogte. Op het achtererf mogen de hagen maximaal 1,8 meter hoogte zijn. Hiervoor hebben de toekomstige bewoners keuze uit de onderstaande drie soorten inheemse hagen met winter(groene) kenmerken. Specifieke aanwijzingen voor beheer en aanplant zijn afhankelijk van de te kiezen soorten (nader te bepalen).

- *Acer campestre*: veldesdoorn;
- *Fagus sylvatica*: beuk;
- *Crataegus monogyna*: eenstijlige meidoorn.

5.4. Ecologische meerwaarde van beplanting

Door te kiezen voor autochtoon plantmateriaal, dat niet alleen soorten, maar ook individuen betreft die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de biodiversiteit in de omgeving ondersteund. Het

sortiment wordt aangepast op de van nature voorkomende soorten en wordt extensief beheerd zonder chemische bestrijdingsmiddelen. Dit geldt zowel voor de landschappelijke beplanting alsmede de erfbeplanting en geldt ook voor de overige gronden. Voor plantmateriaal kan de autochtone herkomst worden gevraagd bij het bestellen van de beplanting.

Alle lokale faunasoorten (van insecten tot uilen) bovenin de voedselketen profiteren van meer diversiteit in flora en meer diversiteit in de onderbeplanting van singels (kleine marterachtigen, zoogdieren als haas, muis, konijn etc. besetende vogels, zaadetende vogels als ringmus, geelgors (prooi voor steenuil, kerkuil, torenvalk etc.).

6. BEELDKWALITEIT VOOR SAMENHANG

Beeldkwaliteitseisen voor nieuwbouw bij bestaande erven staan verwoord in het welstandsbeleid van de gemeente. In de welstandsnota 2017 is de ambitie van het te voeren welstandsbeleid weergegeven. De wijze waarop de bebouwing zich toont aan de doorgaande wegen is hier het meeste van belang, behoud van het beeld staat voorop. Bij plaatsing en uiterlijk van gebouwen verdient de continuïteit van het bosgebied of landschappelijke setting op de eerste plaats aandacht. Dit inrichtingsplan is leidend voor de toekomstige inrichting. Daarnaast dient er voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota. Dit hoofdstuk geeft aanvullende richtlijnen op landschaps-, erf- en gebouwniveau.



Figuur 22. Uitsnede inrichtingsplan Landgoed Boelenhoef.

6.1. Ligging en plaatsing

- Bebouwing is georiënteerd op de weg en sluit aan bij de bestaande inrichting van het terrein.

- De positie van de nieuwe woning(en) word(t)(en) zorgvuldig bepaald vanuit het samenhangende erfconcept op basis van het inrichtingsplan.

6.2. Relatie met bestaande woningen

- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl, maar wel passend en kenmerkend voor het landelijk gebied.
- Ingetogen vormgeving (no nonsens).
- Er moet sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige ‘landelijke’ architectuur.
- De opbouw van de woningen is afwisselend en gedifferentieerd.
- Er is een variatie van individuele panden, elke woning is uniek met een individuele uitstraling.

6.3. Situering en rooilijnen

- Plaatsing van bebouwing in duidelijke woonzones;
- Positie van de bebouwing is variabel en gebaseerd op het inrichtingsplan.

6.4. Massa en vorm

- De bebouwing wordt vormgegeven als een robuust enkelvoudig en herkenbaar hoofdvolume.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving.
- De dakopbouw moeten duidelijk ondergeschikt zijn.





Figuur 23. Referentiebeelden nieuwe (schuur)woningen met eenvoudige hoofdvorm en landelijke uitstraling

6.5. Bouwhoogte en dak

- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak of een zadeldak met wolfseinden.
- Bebouwing is voorzien van een kap met een hellingshoek tot 60°.
- De woningen zijn opgebouwd uit maximaal 2 bouwlagen bovengronds.
- De noklijn heeft één richting.
- De nokrichting is afgestemd op de richting van de andere gebouwen.

6.6. Gevelopbouw

- Gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden 'open' en representatief vormgegeven.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie.
- Gevels kennen een hiërarchische geleding en zijn voorzien van een zichtbare plint.
- Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeur in dit ritme wegvalt.
- Gevelopeningen zijn rechthoekig (horizontaal óf verticaal).

6.7. Erven

- De erfinrichting is ondergeschikt aan waardevolle groene landschapselementen.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Groene erfafscheidingen zijn erg belangrijk voor het aanzien van de omgeving.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/ waterdoorlatende verharding.
- Minimaal 3 parkeerplekken op eigen erf per woning.



Figuur 24. Referentiebeelden landelijke woningen op een groen erf met minimale verharding.

6.8. Beheerschuur

- Eén toegang voor groot materieel aan de oostzijde, aansluitend aan de weidegronden.
- Bestaande ontsluiting gebruiken en versmallen als toegang.

6.9. Bijgebouwen (enkel bij RvR woning)

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Dezelfde architectuur gebruiken als de woning.
- Bijgebouwen zijn horizontale volumes.
- Een bijgebouw heeft een zadeldak, zadeldak met wolfseinden of het dak van een kapschuur.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.



Figuur 25. Referentiebeelden ondergeschikt bijgebouw bij (schuur)woning.

6.10. Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit streekeigen beplanting en bomen, hagen zijn laag (1,2 meter) waar mogelijk en enkel hoog (maximaal 1,8 meter) waar nodig.
- Schuttingen en hekwerken zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen in tuinen bestaan uit één nader te bepalen haagsoort.
- Daar waar achtertuinen en eventueel zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden de erfafscheidingen mee ontworpen met de woningen (op basis van het inrichtingsplan).
- Erfafscheidingen zijn onderhoudsplichtig (contractueel vastleggen).

6.11. Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Details en materialen zijn hoogwaardig, gebaseerd op de oorspronkelijke detaillering en gericht op het voorkómen van snelle veroudering.
- Ingetogen materialisering.
- Toepassing van natuurlijke materialen (metselwerk, pleisterwerk, hout).
- Dakbedekking van de hellende vlakken bestaat uit riet en/of keramische pannen (niet geglazuurd) in de kleur oranje/bruin of antraciet.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Uitgangspunt is een baksteen in bruin- of roodtint.
- Voorkeur gaat uit naar het maken van verdiepte voegen.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Aardse tinten toepassen.
- Bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bebouwing.
- De bestrating bestaat uit eenvoudige natuurlijke materialen in een samenhangende materialisering: half verharding van grind, gebroken puin, split, houtsnippers.
- Verharde paden zijn uitgevoerd in gebakken klinkers of groen doorlatende verharding (grasbeton).
- Toegang tot een weide wordt gemaakt door middel van een houten hek.
- Hekwerken om weides en paardenbakken hebben (kastanje)houten palen.

6.12. Donkerte

- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Buitenverlichting is bescheiden en wordt minimaal gehouden.
- Verlichting bij paardenbakken is bescheiden, naar beneden gericht en wordt minimaal gehouden.

7. AGRARISCH BEHEER EN MEDEGEBRUIK GRONDEN

Met toepassing van de landgoederenregeling vindt ontwikkeling van Landgoed Boelenhoef plaats. Natuurontwikkeling van het landschap vindt hoofdzakelijk plaats door herstructurering en het veelvuldig aanbrengen van kavelgrensbeplanting en bos, dus niet het afwaarderen van alle gronden die onderdeel zijn van het plangebied, naar natuurgrond. De lichtgroene gronden blijven geschikt voor landbouwkundig gebruik. In de planregels zou dit als volgt kunnen worden aangeduid:

De voor 'Landgoed Boelenhoef' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *De instandhouding, bescherming en ontwikkeling van zowel de landschappelijke waarden van het Hoevenlandschap, als de cultuurhistorische waarden van het oorspronkelijke verkavelingspatroon;*
- b. *De uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waaronder het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex).*
- c.



Figuur 26. Overzicht van de (lichtgroene) gronden t.b.v. agrarisch medegebruik.

Initiatiefnemer heeft in de beoogde situatie geen veestapel meer. Bovendien ontbreekt het in de nieuwe situatie aan een agrarisch bouwvlak. Op basis van de planregels van het vigerende omgevingsplan, is per bouwvlak een agrarisch bedrijf toegestaan. Kortom van een agrarische bedrijfsvoering (huisvesting landbouwhuisdieren) zal geen sprake meer zijn.

De gronden zullen worden aangewend voor jaarrond beweiding d.m.v. grote graasdieren (runderen) om de gewassen laag te houden zodat de kenmerkende doorzichten op natuurlijke wijze in stand zullen blijven.

Mogelijk dat de gronden zullen worden verpacht aan collega veehouders in de directe omgeving. Enkel op deze wijze is de continuïteit van het beheer van de gronden gewaarborgd. Door wisselende begrazing, blijft de zo kenmerkende kleurschakeringen van het verkavelde landschap behouden. Onderhoud en instandhouding van de kavelgrensbeplanting berust bij de initiatiefnemer.



Figuur 27. Luchtfoto van het plangebied met de zichtbare verkaveling.

RVO is de instantie die toezicht houdt of dat met beweiding en bemesting kan worden voldaan aan de meststoffenwet. Dat houdt in geval van beweiding o.a. in, niet meer dan 2,5 koe per 1 ha. grasland. Mocht in de toekomst de normen ten aanzien van beweiding en bemesting veranderen, zal initiatiefnemer uiteraard gehouden zijn, zich aan de nieuwe normen voor agrarisch gebruik te conformeren.

8. KAVELPASPOORT WONINGEN

Van de nieuw te vormen percelen is een 'paspoort' gemaakt, waarop schematisch is weergegeven, welke functies, op welke plek mogen plaatsvinden. Deze kavelpaspoorttekening is ook als bijlage bijgevoegd.



Figuur 28. Uitsnede kavelpaspoorttekening.