



# Beeldkwaliteitsplan

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Project       | <i>De Hoef Oostzijde 67A, De Hoef</i>  |
| Status        | <i>Concept</i>                         |
| Projectnummer | <i>19024</i>                           |
| Datum         | <i>11 april 2023</i>                   |
| Auteur        | <i>L.G.A. (Laura) van Laar MSc BBE</i> |
| Controle      | <i>A. (Anouk) van Dam LLB</i>          |

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenwerking met:



Figuur op het titelblad: uitsnede landschappelijke inpassing (bron: Buro Ruiter)

## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

# INHOUDSOPGAVE

|       |                                |    |
|-------|--------------------------------|----|
| 1     | Inleiding                      | 4  |
| 1.1   | Doel                           | 4  |
| 1.2   | Leeswijzer                     | 4  |
| 2     | Project- en Ontwikkellocatie   | 5  |
| 2.1   | Huidige omgevingskwaliteit     | 6  |
| 3     | Ontwikkelkader                 | 7  |
| 4     | Ontwerp                        | 8  |
| 4.1   | Visie                          | 8  |
| 4.2   | Landschappelijke inpassing     | 9  |
| 4.2.1 | Randvoorwaarden                | 11 |
| 4.3   | Woningen                       | 12 |
| 4.3.1 | Randvoorwaarden                | 14 |
| 5     | Bijlagen                       | 15 |
| 5.1   | Landschappelijk inpassingsplan | 15 |

# 1 INLEIDING

Voorliggend beeldkwaliteitsplan heeft Mees Ruimte & Milieu in opdracht van Dinero Beheer B.V. opgesteld. Dinero Beheer B.V. is voornemens op het voormalige agrarische perceel aan De Hoef Oostzijde 67A in De Hoef een woningbouwplan te ontwikkelen. In de toekomstige situatie wordt een kleinschalig woonerf gerealiseerd bestaande uit maximaal zeven woningen.

Gemeente De Ronde Venen heeft een ontwikkelkader opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Om de realisatie van de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Bij dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gewenst waarin middels voorliggende rapportage wordt voorzien. Verder dient dit beeldkwaliteitsplan na vaststelling als kader voor de welstandstoetsing te worden gezien.

## 1.1 DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op het ontwerp voor de woningbouwontwikkeling aan De Hoef Oostzijde 67A in De Hoef. Het ontwikkelkader (zie hoofdstuk 3) vormt hiervoor het uitgangspunt en biedt randvoorwaarden. Binnen de randvoorwaarden uit het ontwikkelkader zijn in dit beeldkwaliteitsplan de randvoorwaarden uitgewerkt voor zowel de erfinrichting als de bebouwing in het plangebied. De voorwaarden voor wat betreft de architectonische uitwerking zijn hiermee opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan.

## 1.2 LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 beschrijft de project- en ontwikkellocatie en de huidige omgevingskwaliteit;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het ontwikkelkader voor de ontwikkeling en beschrijft de daaruit voortgekomen randvoorwaarden;
- Hoofdstuk 4 omschrijft de visie voor zowel de landschappelijke inpassing als de woningen op het te realiseren woonerf. Ook worden randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing en bebouwing gegeven en is voorzien in referentiebeelden.

In de bijlagen bij het beeldkwaliteitsplan is de landschappelijke inpassing inclusief het beplantingsplan opgenomen.



## 2 PROJECT- EN ONTWIKKELLOCATIE

De projectlocatie (zie blauwe streeplijn in figuur 1) ligt aan De Hoef Oostzijde 67A in De Hoef. De Hoef is een kleine dorpsgemeenschap bestaande uit circa 950 bewoners met circa 350 woningen. Het dorp vormt een lint aan de dijk langs de Kromme Mijdrecht, een zijtak van de Amstel.

De projectlocatie ligt achter het dijklint van De Hoef Oostzijde en grenst met de noord- en westzijde aan de percelen van de bestaande lintbebouwing. Aan de oost- en zuidzijde wordt de projectlocatie omgeven door het open bovenland met de kenmerkende brede watergangen. De locatie vormt hiermee de overgang van het dorp naar het buitengebied en is onderdeel van de kern maar heeft een landelijk karakter.

Op korte afstand van de projectlocatie ligt het projectmatig ontwikkelde woongebied de Merelslag, waar onder andere het dorpshuis De Springbok staat. Verder is er rondom de locatie sprake van verdikking van het dijklint in de vorm van tweedelijs (woon)bebouwing en bedrijfsmatige activiteiten. De woonbebouwing in het lint bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in één tot twee lagen met kap. De woningen staan voornamelijk in de eerste lijn en zijn gericht op de Kromme Mijdrecht. Ook is er sprake van tweedelijs bebouwing. Deze woningen worden ontsloten door middel van een gemeenschappelijke in-/ uitrit vanaf de dijk. De bedrijfsbebouwing in het lint aan de Kromme Mijdrecht bestaat uit grootschalige volumes gelegen in de tweede lijn achter de (bedrijfs)woningen.

Op de projectlocatie staat een voormalige kwekerswoning met een bijgebouw. Voorheen was ook een kas aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Ontsluiting van het perceel vindt plaats via een pad vanaf De Hoef Oostzijde. Dit pad loopt vanaf De Hoef Oostzijde tussen de lintbebouwing door en maakt vervolgens een haakse bocht. Via een eenvoudige brug over een brede watergang wordt toegang gegeven tot het bebouwde deel van de projectlocatie. De percelen De Hoef Oostzijde 74 A t/m D grenzen met de achtertuinen aan het ontsluitingspad.

De gronden behorende tot de voormalige kwekerij betreffen de projectlocatie (zie blauwe streeplijn in figuur 1). Het deel van de projectlocatie dat zich bevindt binnen het stedelijk gebied betreft de ontwikkellocatie (zie rode streeplijn in figuur 1).



Figuur 1. Luchtfoto project- en ontwikkellocatie (bron: QGIS)

## 2.1

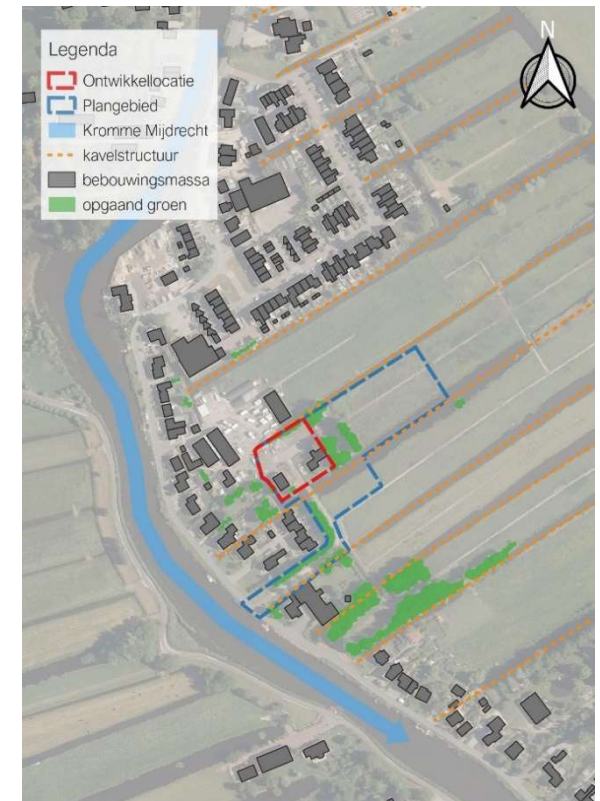
### HUDIGE OMGEVINGSKWALITEIT

Het plangebied ligt aan de rand van de kern van De Hoef maar heeft een landelijk karakter door onder andere de directe verbinding met het landelijk gebied. Om een kleine kern als De Hoef, dat functioneert als oriëntatiepunt in het landschap, te behouden kunnen bescheiden inbreidingen binnen de rode contour aan de orde zijn. Bij ontwikkelingen in (kernen in) het veenweidegebied is het van belang dat de openheid van het landschap, zichtlijnen, verkavelingspatroon, andere cultuurhistorische elementen en aanwezige natuurwaarden worden beschermd.

De Kromme Mijdsrecht vormt een belangrijk structuurbepalend element in de kern van De Hoef. Direct aan de Kromme Mijdsrecht liggen de ontsluitingswegen De Hoef Oost- en Westzijde. Het plangebied is aangesloten op De Hoef Oostzijde, maar bevindt zich op enige afstand van de ontwikkellocatie.

De kavelstructuur van het veenweidegebied (slagenlandschap) is tevens een herkenbaar element in en rondom het plangebied. De bebouwingsmassa volgt veelal deze kavelstructuur of is hier juist haaks op gepositioneerd. In de bebouwingsmassa is ook de contour van de Kromme Mijdsrecht af te lezen. Aan de Kromme Mijdsrecht is voornamelijk woonbebouwing opgericht, terwijl meer naar het open veenweidegebied ook enkele verspreid liggende (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig is. De omliggende gronden zijn open en waterrijk en kennen hoofdzakelijk een agrarisch gebruik.

Gepaard met het bestaande aanwezige groen is er vanaf De Hoef Oostzijde weinig zicht naar het open achterland ten oosten van de kern van De Hoef. Daarentegen is vanaf De Hoef Oostzijde weids uitzicht over het open veenweidegebied aan de westzijde van de kern. Vanaf de ontwikkellocatie is juist uitzicht over het landelijk gebied aan de oostzijde mogelijk en wordt het zicht naar het open gebied aan de westzijde van de Kromme Mijdsrecht geblokkeerd door bestaande bebouwing en opgaand groen.



Figuur 2. Bestaande stedenbouwkundige structuur

### 3 ONTWIKKELKADER

In het ontwikkelkader dat specifiek voor het voormalige agrarische perceel De Hoef Oostzijde 67A (de projectlocatie) is opgesteld staan de randvoorwaarden op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het kleinschalig woonerf. De ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn onderverdeeld in de aspecten 'hoofdropzet', 'bebouwing' en 'buitenruimte'. De randvoorwaarden zijn:

*Hoofdropzet (let op: selectie van de randvoorwaarden uit het ontwikkelkader):*

- Het oorspronkelijke landschappelijke slotenpatroon blijft behouden.
- De ontwikkeling bestaat uit maximaal 7 nieuwe woningen (exclusief de voormalige bedrijfswoning).

*Bebouwing (idem):*

- De nieuwbouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De vrijstaande woning heeft een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 8 meter.
- De woningen worden gerealiseerd in minimaal twee losse volumes binnen het bouwvlak.
- De onderlinge afstand tussen de volumes is minimaal 2 meter.
- De bijbehorende bergingen zijn buiten het bouwvlak mogelijk mits aantrekkelijke ingepast en geclusterd in één gebouwde voorziening.
- De maximale oppervlakte van de nieuwe bebouwing is 500m<sup>2</sup>, exclusief bijgebouwen.
- De nieuwe woningen zijn energieneutraal.

*Buitenruimte (idem):*

- Herinrichting ontsluitingspad in aansluiting op verkeersfunctie en landschappelijke karakteristiek.
- Parkeren op eigen terrein binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gedeeltelijke inrichting van het buitenstedelijke gebied als (onbebouwde) gemeenschappelijke tuin voor de nieuwe bewoners.
- Aandeel verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.



Figuur 3. Uitsnede kaartbeeld bij ontwikkelkader (bron: Ontwikkelkader De Hoef Oostzijde 67A)



## 4 ONTWERP

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ontwerp. De visie wordt beschreven, waarna specifiek wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing en het ontwerp van de woningen. Vervolgens zijn de randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt. Voor de uitwerking is aangesloten bij de bestaande omgevingskwaliteit en het in hoofdstuk 3 beschreven ontwikkelkader.

### 4.1 VISIE

Op het voormalige agrarische perceel aan De Hoef Oostzijde 67A wordt een **kleinschalig woonerf** gerealiseerd bestaande uit maximaal zeven woningen dat qua opzet, maat en schaal past bij de bestaande omliggende bebouwing. Dit wordt bereikt door maximaal twee nieuwe bouwvolumes te realiseren; een vrijstaande woning en een groter bouwvolume met maximaal zes wooneenheden.

De bestaande omgevingskwaliteit en het ontwikkelkader zijn uitgangspunt geweest voor de opzet van het woonerf, met het doel de nieuwe ontwikkeling goed in zijn omgeving in te passen en de bestaande kavelstructuur te behouden. Met name het grotere volume heeft de karakteristiek van een schuur of loods, maar ook de vrijstaande woning zal qua beleving verwijzen naar het voormalige **agrarische karakter**. Doordat de vrijstaande woning op een beperkte afstand van het grotere bouwvolume wordt gepositioneerd, vormen de volumes stedenbouwkundig een gezamenlijk cluster net als op een agrarisch erf.

Vanaf het plangebied is zicht op het nabijgelegen natuurgebied. Beleving van de **openheid** van het landschap is een belangrijk kenmerk, de ontwikkeling houdt hier rekening mee. Een bestaand doorzicht naar het achterland is niet mogelijk over het plangebied, maar het aanzicht en uitzicht van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de openheid van het landschap. De te realiseren bebouwing is georiënteerd op het achterland. Daarnaast voorziet de landschappelijke inpassing in een **natuurlijke overgang** naar het landschap, wordt er een gemeenschappelijke buitenruimte aangelegd en past ook de inrichting van de buitenruimte bij de landschappelijke karakteristiek.



Figuur 4. Inrichtingsaspecten bebouwing verwerkt in de stedenbouwkundige structuur

## 4.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Water is in een belangrijk inrichtingsaspect voor de beleving van het landschap in en rondom het plangebied. Over het water en het open achterland zijn vanaf de ontwikkellocatie zichtlijnen en doorzichten aanwezig. Om de doorzichten te behouden en zichtlijnen vanuit de woningen te creëren concentreert (nieuw) opgaand groen zich bij de bebouwing en verharding op de ontwikkellocatie.

### Slagenlandschap

Het kenmerkende slagenlandschap is goed beleefbaar door het open houden van het bestaande water. Langs de watergangen zorgt een enkele solitair of struweel voor wat beschutting. Bomen en bosplantsoen zijn te vinden op en nabij de ontwikkellocatie zelf.



Figuur 5. Natuurlijke oevers aan de noordoostkant van het plangebied (bron: Van der Goes & Groot)

### Kruidenrijk grasland en gezamenlijke tuin

Aan de oostzijde van het plangebied ontstaat een kruidenrijk grasland met een grote verscheidenheid aan grassen en kruiden. Het beheer is extensief, waardoor niet teveel wordt gemaaid, er niet teveel wordt beweiden en minder wordt bemest. Op korte afstand van de ontwikkellocatie is een gezamenlijke tuin beoogd. Er wordt een pad gemaaid, komt een picknicktafel te staan en is plaats voor een voetbaldoel.



Figuur 6. Kruidenrijk grasland (bron: Ton Liemburg AvB)

### Oevers

De watergangen in het plangebied zijn grotendeels van natuurvriendelijke oevers voorzien. Dit met uitzondering van enkele oevers bij de ontwikkellocatie. Vanwege bebouwing op korte afstand wordt hier voorzien in een lage beschoeiing. Daar waar sprake is van een dergelijke beschoeiing wordt veelal ook een haag aangeplant.



Figuur 7. Bestaande lage beschoeiing bij voormalige kwekerswoning (bron: Van der Goes & Groot)



### Toegangsbrug

Via het bestaande pad is het nieuwe woonerf ontsloten. De brug over het water wordt gerenoveerd en zorgt voor de verbinding met het ontsluitingspad richting De Hoef Oostzijde. De brug bestaat uit betonnen stelconplaten op een stalen constructie. Een lage balustrade wordt aangebracht middels een hardhouten randbalk. Door de lage balustrade blijft de uitstraling van de betonnen brug vergelijkbaar met de huidige situatie.



Figuur 8. Referentiebeeld: lage balustrade middels hardhouten randbalk (bron: Dinero Beheer B.V.)

### Ontsluitingspad

Bestaand groen langs het ontsluitingspad blijft behouden. Het grindpad wordt voorzien van een nieuwe verharding. Het grind wordt vervangen voor een geluidsreducerende klinkerbestrating met een breedte van 3,5 meter. Het pad behoudt hierdoor het smalle profiel. Aan beide zijden van de klinkerbestrating is een strook van 0,5 meter vlakke grasbetontegels voorzien. Voertuigen kunnen elkaar hierdoor goed passeren en de groene uitstraling blijft zo veel mogelijk behouden.



Figuur 9. Referentiebeeld: geluidsreducerende klinkerbestrating (bron: Struyk Verwo Infra)

### Parkeren

Het parkeerterrein wordt vergroend door een hagen- en bomenstructuur. De hagen zijn veelal gecombineerd met een grasstrook. De parkeerplaatsen zelf zijn meestal voorzien van waterpasserende verharding (grasbetontegels). Naast een groene uitstraling zijn de grasbetontegels waterdoorlatend. Enkel de parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige kwekerswoning en de nieuw te realiseren vrijstaande woning bestaan uit klinkerverharding.



Figuur 10. Referentiebeeld: grasbetontegels ter plaatse van parkeerplaatsen (bron: Mees Ruimte & Milieu)

## 4.2.1 Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn opgesteld om de beeldkwaliteit van de landschappelijke inpassing te waarborgen:

### Landschappelijke inpassing

- Het erf wordt landschappelijk ingepast zoals opgenomen in de bijgevoegde landschappelijke inpassing (zie [bijlage 1](#)).
- Het aan te planten groen bestaat uit inheemse soorten. Voor wat betreft locatie, aantallen en plantafstanden van de bomen en het overig groen wordt aangesloten bij de bijgevoegde landschappelijke inpassing.

### Kruidenrijk grasland

- Om biodiversiteit te stimuleren en aan te sluiten bij het nabijgelegen NNN is voorzien in een kruidenrijk grasland.
- Het kruidenrijk grasland bestaat uit onder andere klavers en grassen, en levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.
- Het beheer van het kruidenrijk grasland is extensief. Dit bestaat uit extensieve beweiding, extensief maaibeheer en niet of minder bemesten.

### Gezamenlijke tuin

- Net buiten de ontwikkellocatie is plaats voor een gezamenlijke tuin.
- De gezamenlijke tuin bestaat uit een gemaaid pad (in het kruidenrijk grasland), een picknicktafel en een voetbaldoel.

### Oevers

- De meeste oevers in het plangebied zijn natuurvriendelijke oevers.
- Nabij de te ontwikkelen bebouwing wordt voorzien in een lage beschoeiing (veelal gecombineerd met een haag) vanwege de relatief korte afstand tussen het water en de bebouwing.

### Toegangsbrug

- De betonnen brug wordt gerenoveerd en voorzien van een nieuwe afscheiding.
- De brug is opgebouwd uit een stalen constructie met betonnen stelconplaten.
- Een hardhouten randbalk vormt de nieuwe balustrade (zie figuur 8).

### Ontsluitingspad

- De bestaande kwekerswoning en te realiseren nieuwe woningen maken gebruik van de bestaande ontsluitingsweg naar De Hoef Oostzijde. Ook wanneer landbouwvoertuigen de achtergelegen gronden moeten bereiken wordt gebruik gemaakt van de ontsluitingsweg.
- Het grindpad wordt vervangen door een klinkerverharding van geluidsreducerende bestrating met een breedte van 3,5 meter.

- Aan beide zijden van de klinkerbestrating is een strook van 0,5 meter vlakke grasbetontegels voorzien.

### Parkeren

- Op de ontwikkellocatie wordt voorzien in minimaal 14 parkeerplaatsen.
- Het parkeerterrein wordt vergroend door en hagen- en bomenstructuur (zie bijlage 1). Tussen de bedrijvigheid aan de noordzijde van de ontwikkellocatie en het parkeerterrein vormt een knotbomenrij en een aan te planten haag een groene afscheiding.
- De parkeerplaatsen worden grotendeels aangelegd in waterpasserende verharding van grasbetontegels. Enkel de parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige kwekerswoning en de nieuw te realiseren vrijstaande woning bestaan uit klinkerverharding. Dit omdat de parkeerplaatsen tevens dienen als ontsluiting/oprit van de voormalige kwekerswoning. Overige verharding op het nieuwe erf bestaat uit klinkerbestrating.

### 4.3 WONINGEN

De nieuwe woningen worden geïntegreerd in het stedelijk gebied van De Hoef, maar verwijzen qua architectuur naar het landelijk gebied en het voormalig agrarisch gebruik. Het uitgangspunt voor de te realiseren woningen is daarom de **kenmerkend van een schuur of loods**. De architectuur is hiermee landschappelijk en traditioneel, maar biedt ruimte voor een eigentijdse interpretatie. Gezien vanaf het open veenweidegebied ligt de nieuwe bebouwing “achter” de voormalige kwekerswoning. De nieuwe woningen domineren hierdoor het beeld niet vanaf het achterland.

Om versnippering van bouwvolumes te voorkomen vormt de nieuwbouw **stedebouwkundig één cluster**. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door de beperkte onderlinge afstand tussen de (hoofd) bouwvolumes. Buiten de bouwvlakken zijn uitsluitend bijbehorende bergingen toegestaan in één derde nieuw bouwvolume ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Het gaat een gezamenlijk volume dat niet direct zichtbaar mag zijn vanaf de weg naar De Hoef Oostzijde. Dit bouwvolume biedt plaats aan de bergingen behorende bij de zes woningen in het grotere bouwvolume en wordt uitgevoerd als een gesloten kapschuur.

De nieuwe (hoofd) bouwvolumes bestaan uit één of twee lagen met een kap, maar ondergeschikt is een plat dak mogelijk. Doordat de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt stijgen de volumes niet uit boven de boomgrens. De nokrichting van het grotere volume wordt parallel gepositioneerd aan de nokrichting van de nabijgelegen bestaande grotere bouwvolumes, en daarmee haaks op de kavelstructuur. De nokrichting van de vrijstaande woning en van het bijgebouw waarin de bergingen behorende bij de zes woningen in het grotere bouwvolume zich bevinden, sluit aan bij de nokrichting van de voormalige kwekerswoning en de richting van het landschap.



Figuur 11. Uitwerking plan op basis van het ontwikkelkader  
(bron: Buro Ruiter)



### Verschijningsvorm

Twee (hoofd) bouwvolumes op korte afstand van elkaar, die stedenbouwkundig één cluster vormen. De hoofdvorm is eenvoudig.

### Massa

Gebouwen bestaan uit één of twee lagen en worden afgedekt met een kap. De bouwhoogte is maximaal 8 meter. De footprint bedraagt totaal maximaal 500 m<sup>2</sup>.

### Vrijstaande woning

Sluit qua nokrichting aan bij de voormalige kwekerswoning, maar ondergeschikt is een andere nokrichting mogelijk.



Figuur 12. Referentiebeeld: langwerpig bouwvolume met een meer gesloten kopse zijde (bron: Ton Liemburg AvB)

### Groter bouwvolume

Is langwerpig en heeft een nokrichting parallel op de kavelstructuur. De gevels aan de kopse zijden hebben een meer gesloten karakter. Richting het achterland is de gevel meer open en voorziet een galerij in de toegang naar de wooneenheden op de verdieping.

### Bovenwoningen

Het grotere bouwvolume biedt plaats aan bovenwoningen. Deze wooneenheden worden ontsloten via een mee-ontworpen galerij. De buitenruimten worden in de lange zijde uitgevoerd als loggia, maar kunnen aan de kopse zijde ook buiten het geveloppervlak worden gerealiseerd.



Figuur 13. Referentiebeeld: meer open gevel richting het achterland (bron: Ton Liemburg AvB)

### Bijgebouwen

Bijbehorende bergingen zijn buiten de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk en ter plaatse van de specifieke aanduiding in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding is een gezamenlijk ondergeschikt en eenvoudig bouwvolume toegestaan dat is uitgevoerd als gesloten kapschuur. Qua positionering en kaprichting doet de berging mee met het landschap.



Figuur 14. Referentiebeeld: dakkapellen overheersen het beeld niet (bron: Ton Liemburg AvB)

### 4.3.1 Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn opgesteld om de beeldkwaliteit van de bebouwing op de ontwikkellocatie te waarborgen. De voorwaarden zijn niet van toepassing op de bestaande kwekerswoning.

#### Programma

- De nieuwe woningen zijn onderverdeeld in een vrijstaande woning en een groter bouwvolume met zes wooneenheden en worden gerealiseerd zoals omschreven in paragraaf 4.3.
- Hoofdgebouwen bevinden zich binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan.

#### Afmetingen

- De maximale oppervlakte van de nieuwe bebouwing is 500 m<sup>2</sup>, exclusief bijgebouwen.
- De bouwhoogte is maximaal 8 meter.
- De goothoogte is maximaal 5,5 meter van het grotere volume en maximaal 4,5 meter van de vrijstaande woning.
- De onderlinge afstand tussen de (hoofd) bouwvolumes is minimaal 2 meter.

#### Kap

- Afzonderlijke gebouwdelen zijn afgedekt met een kap, maar onderschikt is een plat dak mogelijk.
- De nokrichting wordt gerealiseerd zoals omschreven in paragraaf 4.3.

- Er wordt gebruik gemaakt van dakpannen in een donkere tint.
- Dakkapellen overheersen het beeld niet en dienen in samenhang met de (hoofd) bouwvolumes ontworpen te zijn.
- Het plaatsen van zonnepanelen in het dakvlak is toegestaan.

#### Gevels

- Richting het verhard terrein op het woonerf is sprake van een representatieve gevel.
- Vanuit de bebouwing is waar mogelijk zicht op het achterland.
- Het grotere bouwvolume is voorzien van een mee-ontworpen galerij. Buitenruimten worden in de lange zijde uitgevoerd als loggia, maar kunnen aan de kopse zijde ook buiten het geveloppervlak worden gerealiseerd.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout en bakstenen. Een terughoudend kleurgebruik heeft de voorkeur.
- Erkers en andere uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element.

#### Bijgebouw

- Volgt qua positionering het landschap.
- Is uitgevoerd als gesloten kapschuur en eenvoudig vormgegeven en gedetailleerd.
- Heeft één bouwlaag en een aan weerskanten ongelijke kap.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout.



Figuur 15. Referentiebeeld: landschappelijke architectuur met eigentijdse interpretatie (bron: Ton Liemburg AvB)



Figuur 16. Referentiebeeld: gevel van natuurlijke materialen en pannendak in donkere tint (bron: Ton Liemburg AvB)

# 5 BIJLAGEN

## 5.1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Buro Ruiter, kenmerk: IP\_MEES\_De  
Hoef\_2022074\_A3\_1a500\_legenda\_v3

**Inclusief beplantingsplan:**  
Buro Ruiter, kenmerk: BP\_MEES\_De  
Hoef\_2022074\_A3\_1a500\_v2







| Beplantingsplan De Hoef Oostzijde 67 |                             |                   |               |               |            |         |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|---------------|------------|---------|
| Aand.                                | Wetenschappelijke naam:     | Nederlandse naam: | Plantafstand: | Plantverband: | Plantmaat: | Aantal: |
| A.                                   | Bestaande groenstructuren   | n.v.t.            | n.v.t.        | n.v.t.        | n.v.t.     | n.v.t.  |
| Hagen:                               |                             |                   |               |               |            |         |
| Aand.                                | Wetenschappelijke naam:     | Nederlandse naam: | Plantafstand: | Plantverband: | Plantmaat: | Aantal: |
| B1. / 72m1                           | Carpinus betulus            | Haagbeuk          | 20 cm         | rij (5st/m1)  | 100-125    | 360 st  |
| B2. / 38m1                           | Carpinus betulus            | Haagbeuk          | 20 cm         | rij (5st/m1)  | 100-125    | 190 st  |
| B3. / 37m1                           | Carpinus betulus            | Haagbeuk          | 20 cm         | rij (5st/m1)  | 100-125    | 185 st  |
| B4. / 32,5m1                         | Carpinus betulus            | Haagbeuk          | 20 cm         | rij (5st/m1)  | 100-125    | 163 st  |
| Bomen:                               |                             |                   |               |               |            |         |
| Aand.                                | Wetenschappelijke naam:     | Nederlandse naam: | Plantafstand: | Plantverband: | Plantmaat: | Aantal: |
| C1.                                  | Tilia cordata               | Winterlinde       | n.v.t.        | n.v.t.        | 18-20      | 1 st    |
| C2.                                  | Salix alba                  | Schietwilg        | zie tek.      | rij           | spil 3m    | 14 st   |
| Overig:                              |                             |                   |               |               |            |         |
| D1.                                  | Kruidenrijk graslandmengsel |                   |               |               |            |         |

