

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Beilen, Lieving 49

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Beilen, Lieving 49”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Augustus 2022
Projectnummer: 2022-228



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

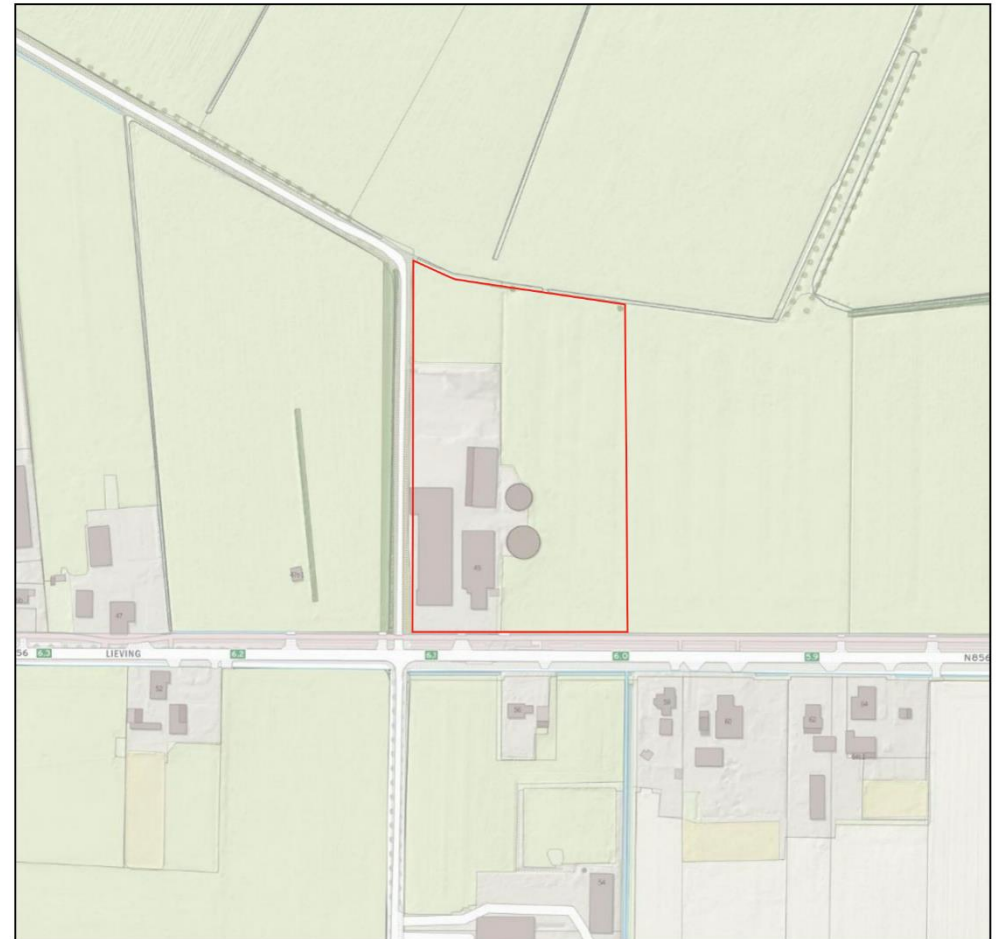
Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Landschapsvisie Midden Drenthe	9
3.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	13
4.1 Beeldkwaliteitsplan	13
4.2 Groenstructuren en inrichting	16
5. Erfinrichtingstekening	17
6. Beplantingsplan	21

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Lieving 49 in Beilen. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Midden Drenthe ten oosten van Beilen. Op het perceel bevindt zich een voormalig melkveebedrijf met een bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Aangezien het agrarisch bedrijf is gestopt zijn de bedrijfsgebouwen overbodig geworden. Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing op het perceel te slopen en middels de ruimte-voor-ruimte regeling drie compensatiewoningen te realiseren. Aangezien er aan de Lieving 49 onvoldoende sloopmeters zijn om aan de sloopnorm te voldoen wordt er aan de Hoofdstraat 9 te Zeijen eveneens bebouwing gesloopt. In totaal wordt er aan de Lieving 49 circa 2.460 m² en aan de Hoofdstraat 9 1.150 m² aan bebouwing gesloopt. Het perceel aan de Hoofdstraat wordt niet meegenomen in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan.

De gemeente Midden Drenthe wil in principe meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling, mits de ruimtelijke kwaliteit op de beoogde te bouwen plek geborgd wordt. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna wordt het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de gemeente Midden Drenthe. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie plangebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

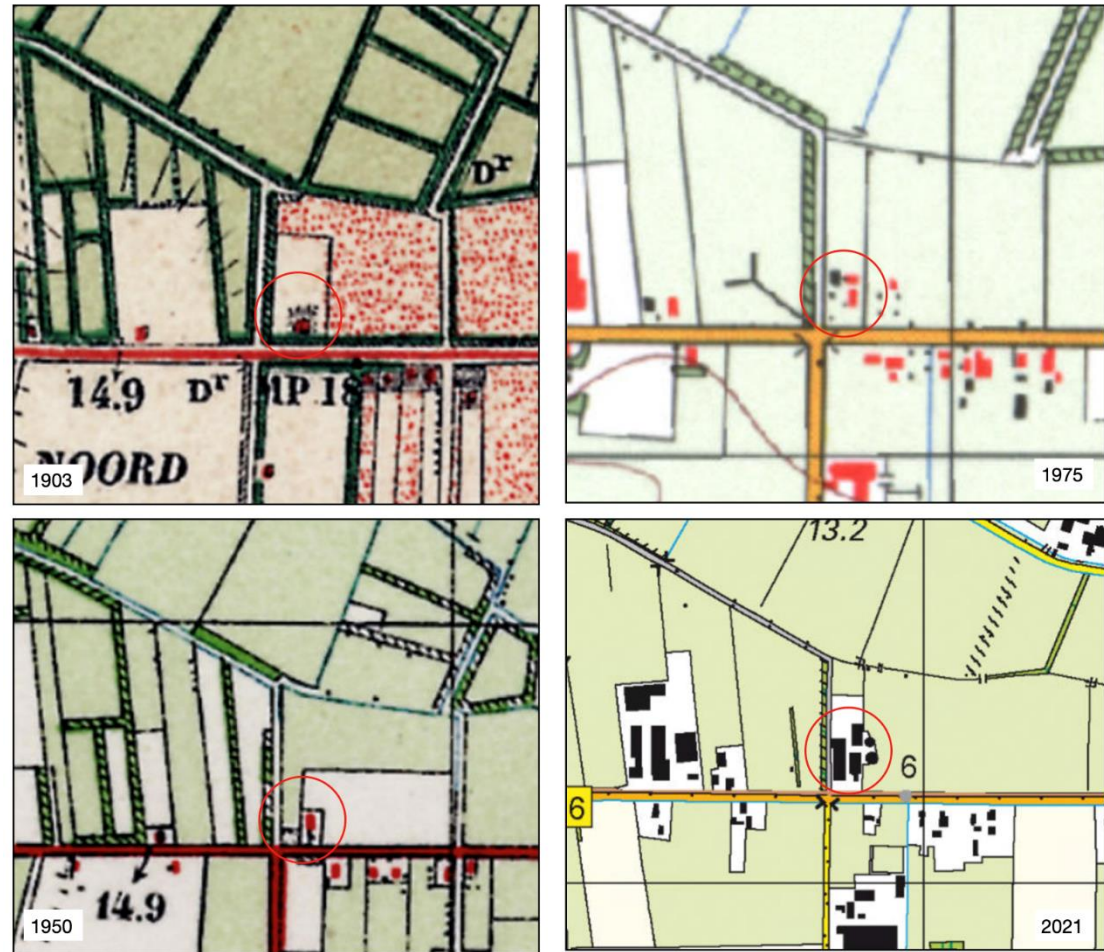
2.1 Landschap

In figuur 2 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied aan de Lieveing 49 te zien. Het plangebied ligt in het jonge veldontginningslandschap

De gronden die worden aangemerkt als jonge veldontginningen zijn gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen werden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig.

Voor een belangrijk deel zijn de jongere ontginningen bebost voor het vasthouden van stuifzand en daarnaast werd er met de bomenbouw geld verdient door de kap. Vrijwel de gehele noordelijke rand van de gemeente wordt gevormd door uitgestrekte boscomplexen. In de bossen liggen de buitenplaatsen Dennenrode en Hooghalen die geheel in de omgeving zijn opgegaan.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en 2021 (Bron: www.topotijdreis.nl)

Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld. Hierbij gaat het om relatief nieuwe bedrijven. De huidige boerenerven zijn groot in vergelijking met de andere deelgebieden. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. Door onder andere de begeleidende beplanting langs wegen en kanalen, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes en de bouw van recreatiecomplexen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen.

Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen. Deze stuifzand- en heidegebieden zijn nu belangrijke natuurgebieden. Resten van stuifzandgebieden zijn het Mantingerzand, het Balingierzand, het Hullenzand, het Groote Zand, delen van het Hijkerveld en het Orvelterzand.

Ook nu kenmerken de jonge veldontginningen zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid verbroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame robuuste landschappelijke structuur ontstaan. Een heldere opzet, duidelijke hiërarchie en stevige (erf)beplantingen geven nieuwe ontwikkelingen landschappelijke meerwaarde. De nog aanwezige heiderestanten en zandwegen moeten als waardevolle relictten blijven behouden.



Figuur 3 Principeschets Jonge veldontginningen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden Drenthe)

2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Midden Drenthe, aan de Lieving 49. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar een melkveehouderij gevestigd is geweest. Het perceel wordt niet langer als melkveehouderij gebruikt waardoor de bedrijfsgebouwen hun functie hebben verloren.

Het perceel kent een karakteristieke opbouw. Op het voorerf ligt de bedrijfswoning. Ten westen van de bedrijfswoning ligt een ligboxstal en ten noorden een wagenberging. Tot slot liggen ten zuidoosten van de bedrijfswoning twee mestbassins. Helemaal aan de zuidzijde van het voormalige agrarische bedrijfsperceel zijn enkele sleufsilos gelegen. De perceelsgrenzen worden aan de west- en oostzijde begrensd door groenstructuren. In figuur 4 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 4 Luchtfoto van het perceel in de huidige situatie (bron: www.google.nl/maps)

3. Vigerend beleid

3.1 Landschapvisie Midden Drenthe

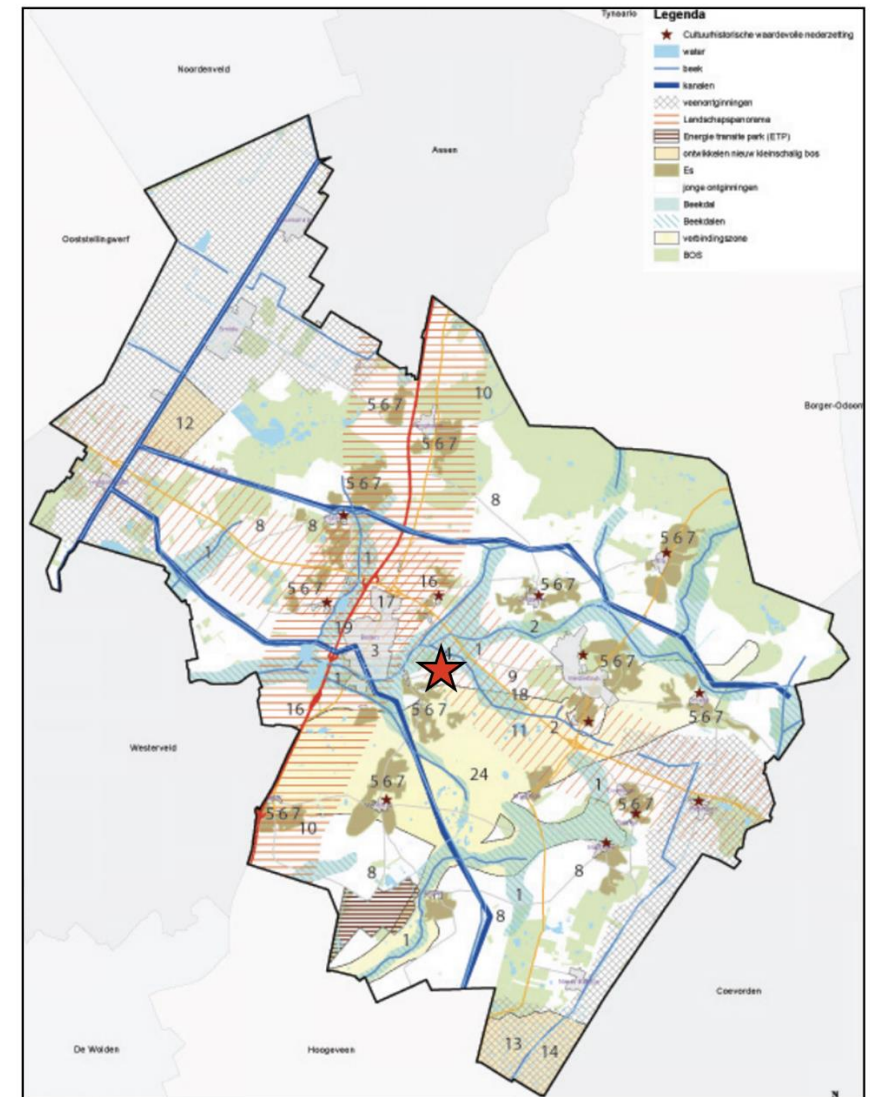
Het erf aan de Lieveing 49 valt binnen de landschapvisie in het landschap: 'jonge ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Het landschap in de gemeente Midden-Drenthe is het resultaat van een voortdurende wisselwerking van natuurlijke factoren en de talloze menselijke ingrepen die in de loop der eeuwen plaats vonden. In eerste instantie is de abiotische factor - de ondergrond - bepalend geweest voor de opbouw van het landschap. In de loop der tijd heeft de mens steeds sterker zijn stempel gedrukt op het landschap. Hoe het landschap veranderde en zijn huidige vorm kreeg, is hieronder te lezen.

Geologische ontstaansgeschiedenis

Het Drentse landschap werd voor een groot deel gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Heel Drenthe was toen bedekt met landijs, dat aan de onderzijde veel keien, zand en leem meevoerde. Plaatselijk werd de bodem opgestuwd. Na het verdwijnen van het landijs bleven stenen en zandige leem op het gevormde Drents Plateau achter. Aan het eind van het Saalien werden hier smeltwaterdalen gevormd. Op deze manier werden de beekdalen gevormd. In de laatste ijstijd, het Weichselien, werden de smeltwaterdalen door erosie verdiept en vervolgens voor een groot deel weer opgevuld met smeltwaterafzettingen. De sterke wind bedekte het gehele gebied in de loop van het Weichselien met een laag dekzand, ook de beekdalen.

Na de ijstijden volgde een warmer klimaat en vond op uitgebreide schaal veengroei plaats. In de uitgestrekte laagten van het dekzandlandschap op het Drents Plateau waar de waterafvoer stagneerde, kwamen moerassen



Figuur 5 Ligging plangebied in jonge veldontginningslandschap (Bron: provincie Overijssel)

tot ontwikkeling die door plantengroei geleidelijk werden opgevuld. De vegetatie had op den duur geen contact meer met het grondwater en raakte geheel op voedselarm regenwater aangewezen. Onder deze omstandigheden ontwikkelde zich voedselarm hoogveen. In de laagtes van het Drents Plateau ontstonden uitgestrekte veengebieden. Deze veengebieden liggen bij Smilde en in de omgeving van Nieuw-Balinge en Witteveen.

Vanaf de Middeleeuwen kreeg de wind vanwege drogere perioden en overbegrazing / afplagging weer vat op de stuifgevoelige dekzanden. Hierdoor ontstonden stuifzanden verspreid op het Drents Plateau. Vanaf circa 1800 werd een begin gemaakt met de ontginning van de woeste gronden. Met de komst van de kunstmest verdween vanaf 1900 de escultuur langzaam aan als landbouwsysteem. Het mesttekort was opgelost, waardoor op grote schaal kon worden begonnen met het in cultuur brengen van de woeste gronden. Ook de voedselarmere gronden op grotere afstand van de dorpen konden op deze manier worden ontgonnen. De jonge heide-ontginningen bepaalden als open, onbebouwde ruimten in belangrijke mate het beeld van het esdorpenlandschap.

Basis voor de landschapsvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Deze tweedeling is bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten in Midden-Drenthe en is richtinggevend voor de visie op de toekomst. Het landschap op het plateau heeft zich geleidelijk ontwikkeld, is kleinschalig en gevarieerd en de structuur ervan wordt bepaald door de beekdalen. Om het landschappelijke karakter van de gemeente Midden-Drenthe te behouden is het belangrijk om bedrijven landschappelijk in te passen. Bij de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de verschillende landschapstypes. Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst en worden door middel van beplanting uit het zicht gehaald.

Op het plateau en langs de rand zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Per deelgebied leidt de uitwerking van de hoofdlijnen van de visie tot verschillende maatregelen. De karakteristieke eigenschappen zijn steeds richtinggevend bij het behouden of vernieuwen en ontwikkelen van het landschap in de toekomst. Het esdorpenlandschap op het plateau: de beekdalen, de oude ontginning van de essen en de dorpen, en de jongere veldontginningen.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe

De jonge veldontginningen en de veenontginningen hebben een andere ontwikkelingsgeschiedenis en een andere ondergrond. Toch vertoont de verschijningsvorm van de erven in beide gebieden overeenkomst.

De boerenerven in de jonge veldontginningen en de veenontginningen hebben een rechthoekige erfopzet. De breedte en de diepte van deze erven variëren. Uit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de erfopzet langwerpig en rechthoekig is, waarbij de diepte groter is dan de breedte. Een duidelijke hiërarchie op het erf en een royaal voorerf versterken het aanzicht van een boerenerf. Het is dus niet wenselijk dat in bestaande situaties nieuwe agrarische gebouwen dicht op de openbare weg worden gebouwd of in de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning.

De veenontginningen en de jonge veldontginningen kenmerken zich door hun openheid. De erven liggen als groene eilanden in het gebied of aan de randen daarvan. Juist door deze kleine concentraties van bebouwing en beplanting wordt de openheid rondom benadrukt. Bij de beplanting van de erfgrenzen wordt hierop aangesloten. Een beplanting van 65% van de erfgrenzen, waarvan in ieder geval drie hoeken worden beplant, versterkt het gewenste landschappelijke beeld.

In hoofdlijnen kunnen de karakteristieken van jonge veldontginningen als volgt puntsgewijs opgesomd worden:

Bebouwing

- Langs wegen;
- Vooral agrarische bebouwing;

Beplanting

- Langs wegen en kanalen;
- Staatsbossen, met name langs de noordrand van de gemeente Midden Drenthe;

Erven

- Erven direct gekoppeld aan de weg;
- Voorzijde gericht op de weg;
- Erfopzet rechthoekig;
- Erfbeplanting beperkt;

Verkaveling

- Blokvormig, vaak geometrisch patroon.

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen beschreven. Hierna wordt kort ingegaan op de beeldkwaliteitsrichtlijnen via Ruimte voor ruimte regeling.

Het streven is de oorspronkelijke opzet van het boerenerf met de komst van nieuwe woning te behouden. Hierbij spelen zaken als het onderscheid tussen voorerf en achtererf een rol. De verandering moet een meerwaarde opleveren voor het erf en het landschap. De aankleding en de inrichting van het erf moeten worden afgestemd op de karakteristiek van het deelgebied en verdienen bijzondere aandacht.

Inpassing en situering

- Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/ paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting).
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

Bebouwing

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

Overig

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

Onderbouwing erfinrichtingsplan

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Woningen in het buitengebied vragen om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse woningen in het buitengebied te realiseren.

Aangezien er op een bestaand erf wordt gebouwd is het belangrijk dat de nieuw te realiseren woningen aansluiten op de omgeving. De nieuw te bouwen woning moet een eenheid vormen met de bestaande woning. Tezamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur, echter moet het aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Toetsingskader

Om de eenheid in het plangebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere woning te bouwen. De bouwaanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie van de gemeente Midden Drenthe beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Bouwen op een plek waar al wat staat is het uitgangspunt bij dit rood voor rood project. Hiermee worden landschapsontsierende bebouwing gesloopt, neemt de verstening in het gebied af en is er weer ruimte om een groen en transparant erf te maken. De nieuwe bebouwing bestaat uit twee vrijstaande woningen met vrijstaande bijgebouwen en een schuurwoning. De gebouwen moeten in familie ontworpen worden.

Materialisatie moet daarbij op elkaar worden afgestemd. Een gedekte kleurstelling met materiaal die mooi verouderen hebben de voorkeur. Bij de situering is rekening gehouden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Het woongedeelte (woningen) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf, hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Aan de achterzijde van het erf wordt gewerkt; hier bevinden zich stallen en schuren, opslag, logistiek en lopen de routes naar het land. Deze zijde is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht.

Vorm

- De schuurwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insnedes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- De vrijstaande woningen hebben een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing;
- Volume van het hoofdgebouw is een samengesteld volume met duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes;
- Het dak van de woningen dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 30-60 graden.
- Maximale bouwhoogte 9 meter;
- De goothoogte is maximaal 3,5 (m), maar bij voorkeur lager;
- Mogelijkheid voor een schuurwoning met een inpandig bijgebouw;

- Een inpandig bijgebouw mag dezelfde nok- en goothoogte hebben als het hoofdgebouw.

Materialisatie

- De detaillering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de bestaande woning of andere vrijstaande woningen;
- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot of geïntegreerde goot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De dakbedekking van de woningen bestaat uit een pannendak (geglazuurde pannen zijn niet toegestaan), niet glimmend plaatmateriaal;
- De wanden bestaan uit baksteen in gedekte kleurstelling of hout, dit kan de natuurlijke kleur zijn of donkere tinten, een opvallende kleur is niet mogelijk;
- Een trasraam kan uitgevoerd worden in een rood/bruine of zwart genuanceerde baksteen in handvorm van waalof dikformaat, dit in afstemming met een eventuele schoorsteen;
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten; gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- De schoorsteen moet een onderdeel van de architectuur vormen, bij voorkeur een eenvoudige pijp of een robuuste gemetselde schoorsteen in dezelfde steen als de trasraam; het kleurgebruik is gedekt (geen felle kleuren)

Beeldkwaliteitsparagraaf bijgebouwen

Het bijgebouw is een belangrijk onderdeel op het erf. Het moet een eenheid met de schuurwoning en vrijstaande woningen vormen. De schuur zal een zelfstandig bouwwerk zijn.

Vorm:

- De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;
- Maximaal 8 meter hoog als het een vrijstaande schuur is en bij een geïntegreerd ontwerp even hoog als de schuurwoning;
- Nokrichting en materiaal moet afgestemd zijn op de overige bebouwing;

Detaillering, kleuren en materialen:

- De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen;
- Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal;
- Het kleurgebruik is traditioneel en gedekt;
- Het zadeldak kan asymmetrisch zijn;
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is);
- Op het dak pannen of (golf)plaatmateriaal;
- Voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).



4.2 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Midden Drenthe in het jonge veldontginningslandschap. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

De standaard bij ruimte voor ruimte is terugbouwen binnen het bouwvlak waar wordt gesloopt. De erven aan de Lieving zijn allemaal sterk georiënteerd op de weg. Het is daarom onwenselijk om alle compensatiewoningen in het voormalige bouwvlak te realiseren. Gekozen is daarom voor een erfopzet die gekoppeld is aan de weg. De erven zijn karakteristiek voor het jonge veldontginningslandschap door de vierkante vorm die passend is bij de blokvormige verkaveling.

Bij de situering is rekening gehouden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf. Hierdoor zullen de bestaande woning en de nieuwe compensatiewoningen een ruimtelijke eenheid vormen.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Het woongedeelte (woningen) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf, hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Aan de achterzijde van het erf wordt gewerkt; hier bevinden zich stallen en schuren, opslag, logistiek en lopen de routes naar het land. Deze zijde is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht. De woningen krijgen een landelijke uitstraling die passend is in de omgeving. De bijgebouwen zijn hierbij onderdanig aan de woningen, met uitzondering van de schuurwoning. De schuurwoning zal worden uitgevoerd met een inpandig bijgebouw.

Landschappelijk

De jonge veldontginningen kenmerkt zich door de openheid. De erven liggen als groene eilanden in het gebied of aan de randen ervan. De erven langs de Lieving zijn over het algemeen ook vrij open al dan niet voorzien van enkele solitaire bomen of erfbeplanting. Juist door deze kleine concentraties van bebouwing en beplanting wordt de openheid rondom benadrukt. Gekozen is daarom om niet alle erfgrenzen volledig te beplanten. De vergezichten zijn een kwaliteit en zullen behouden worden. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om ook het landschap open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de ontginningen landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is.

Op de erven zullen enkele solitaire bomen komen en voor de schuurwoning zal een kleine hoogstam fruitboomgaard worden aangeplant. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Door middel van de aanplant van een houtsingel langs de perceelsgrens wordt het erf in het landschap verweven. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Tevens wordt een erfbosje met een gemengde houtopstand aangeplant om privacy op de erven te creëren. Op het voorerf wordt een groene haagbeuk aangeplant. Het eindbeeld van deze haagbeuk is een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Middels nieuwe inritten worden de nieuwe woningen ontsloten. Op alle erven is ruimte om te keren en te parkeren. Hiermee wordt de verkeersveiligheid vergroot. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen.

4. Erfinrichtingstekening

Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Nieuw te realiseren vrijstaande schuur
- 3 Nieuw te realiseren vrijstaande woning (750 m3)
- 4 Nieuw te realiseren schuurwoning met inpandig bijgebouw
- 5 Haagbeuk, eindbeeld geschoren haag 1 m hoog
- 6 Hoogstam fruitboomgaard (vier stuks)
- 7 Gemengde houtsingel
- 8 Gemengde houtopstand (erfbosje of vogelbosje)
- 9 Solitaire zomereiken



Lievig 49 te Beilen

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

Formaat
A3

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
augustus 2022

Legenda

- 1 Haagbeuk, eindbeeld geschoren haag 1 m hoog
- 2 Hoogstam fruitboomgaard (vier stuks)
- 3 Gemengde houtsingel
- 4 Gemengde houtopstand (erfbosje of vogelbosje)
- 5 Solitaire zomereiken



Lievig 49 te Beilen

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

Formaat
A3

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
augustus 2022

5. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het plangebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het plangebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand
5	Fagus Sylvatica	Haagbeuk	80/100	5 st/m ¹
6	Malus 'Elstar'	Appel	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Prunus 'Dubbele Meikers'	Kers	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Pyrus 'Gieser Wildeman'	Peer	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
7	Viburnum Opulus	Geldersche Roos	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Corylus avalana	Hazelaar	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Quercus Robur	Zomereik	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Rhamnus frangula	vuilboom	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
8	Viburnum Opulus	Geldersche Roos	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Corylus avalana	Hazelaar	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Quercus Robur	Zomereik	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Rhamnus frangula	vuilboom	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
9	Quercus Robur	Zomereik	10/12	In bomenrij aanplanten (totaal 4 stuks met onderlinge afstand van minimaal 12 m)

