



SCHREURSMAAT 1, WESTERBORK

BEELDKWALITEITSPLAN EN ERFINRICHTINGSPLAN | 15-11-2023

COLOFON

Schreursmaat 1, Westerbork
Beeldkwaliteitsplan

Maastricht
IND -0477017- 01D Westerbork BKP en Erfinrichtingsplan
18-11-2022



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Marita Louwes

Goedkeuring:
Jolien Hermans

Vrijgave:
Alexander Smeets

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN	5
1.3 LEESWIJZER	5
1.4 LOCATIE	6
1.5 PLANGEBIED	7
1.6 UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW	8
1.7 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
 2. UITGANGSPUNTEN BKP	 10
2.1 WELSTANDSNOTA	11
2.2 ARCHITECTONISCHE KENMERKEN OMGEVING	12
2.3 AMBITIE	14
2.4 ‘BOSWONEN’ ALS THEMA	15
 3. VOORWAARDEN BKP	 16
3.1 LIGGING EN ORIËNTATIE	17
3.2 MASSA EN VORM	18
3.3 MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK	19
3.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEPLANTING	20
3.5 ERFAFSCHIEDING	21
3.6 ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT	22
3.7 ONTSLUITING, VERHARDING EN PARKEREN	23



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld naar aanleiding van het initiatief om het perceel Schreursmaat 1 in Westerbork (gemeente Midden-Drenthe) te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het plan omvat de realisatie van twee grondgebonden vrijstaande woningen (villa's) met bijpassende bijgebouwen (garage/schuur). De voormalige waterzuivering die op het perceel is gelegen, is huidig niet meer in gebruik. De gronden zijn reeds in bezit van de initiatiefnemer. Het kavel Schreursmaat 1 is omzoomd door een forse bosschage, bestaande uit bomen en hoge en robuuste struikgewassen. Door de natuurlijke inbedding van de kavel in een bosachtig gebied is voor de herontwikkeling van het perceel gekozen om de thematiek 'boswonen' te introduceren. Hierbij zal het groene karakter de kavel de toon blijven zetten, maar is er door de natuurlijke inbedding van het perceel ten opzichte van het aangrenzend landschap veel vrijheid voor de realisatie van individuele panden met een eigen architectonische expressie.

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan is in aanvulling op de wijziging van de functiebestemming in het bestemmingsplan 'Schreursmaat 1 te Westerbork' (juli 2022). De initiatiefnemer heeft CB5 gevraagd om een beknopt BKP op te stellen dat dient voor de toetsing van de architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten die behoren tot het thema 'boswonen'. In het BKP worden de stedenbouwkundige samenhang tussen de twee erven, evenals de architectonische verhouding tussen de bebouwing (hoofdgebouwen en bijgebouwen) middels uitgangspunten en richtlijnen uiteengezet. Verder doet het BKP uitspraken over de uitstraling en materialisatie van de woningen en worden er daarnaast richtlijnen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgang tussen het private en publieke domein (erfafscheidingen). Vanuit het reeds opgestelde stedenbouwkundig plan voor de locatie - aangevuld met de ambitie van de provincie om een voetpad tussen de Schreursmaat en de kern van Westerbork te ontwikkelen, gelegen tussen beide percelen - worden de kwalitatieve aspecten in zowel beeld als geschreven criteria uiteengezet. Deze beelden en criteria zijn enerzijds leidend voor de beoordeling van de ontwikkeling door de supervisor, anderzijds dienen ze ook ter referentie en inspiratie voor ontwerpers.

1.3 LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit een drietal hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Gevolgd op de inleiding in hoofdstuk 1 - waarin de locatie en het plangebied worden geduid en waarin het stedenbouwkundig plan met bijbehorende uitgangspunten wordt toegelicht - volgen in hoofdstuk 2 de uitgangspunten en de ambitie die aan het beeldkwaliteitsplan gesteld worden. In dit hoofdstuk komen onder andere de regels die gesteld worden in de welstandsnota, evenals een analyse van de architectonische kenmerken die aanwezig zijn in de directe omgeving van de planlocatie aan bod. Tevens wordt in dit hoofdstuk ook het 'boswonen' als thema geïntroduceerd. Zowel de ambitie voor de ontwikkeling van de woningen, evenals het thema 'boswonen' zijn bepalende uitgangspunten voor de voorwaarden die aan de beeldkwaliteit gesteld worden. De voorwaarden voor de beeldkwaliteit worden in het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 3, per onderwerp nader uiteengezet: zowel in beeld als in woord.



Afbeelding 1.1: Zicht op het bestaande pompgebouw, ten noorden van de planlocatie Schreursmaat 1



Afbeelding 1.2: Planlocatie Schreursmaat 1 ten opzichte van de kern Westerbork

1.4 LOCATIE

Het plangebied is gelegen aan de Scheursmaat 1, in het buitengebied op circa 80 meter van de noordwestelijke rand van de kern Westerbork. De voormalige functie van het terrein was een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De plankavel is landschappelijk geheel omsloten door bosschages, bestaande uit bomen en hoge/robuuste struikgewassen. Hiermee is de voormalige waterzuivering aan het zicht vanuit het omliggend landschap onttrokken. Momenteel is het gebied in verval geraakt en is er overlast van vernieling aanwezig.

Het kavel Schreursmaat 1 is via een bomenlaan bereikbaar. Ten noorden van deze bomenlaan, Schreursmaat, bevindt zich de watergang Westerborkerstream. Het noorden van de planlocatie wordt begrensd door een pompgebouw dat huidig nog in gebruik is. In oostelijke richting grenst het plangebied aan bos en in de zuidelijke richting zijn agrarische gronden gelegen.



Afbeelding 1.3: Landelijke bomenlaan langs de Schreursmaat



Afbeelding 1.4: Huidige situatie Schreursmaat 1 als rioolwaterzuiveringsinstallatie

1.5 PLANGEBIED

De kavel Schreursmaat 1 heeft een oppervlakte van circa 2,5 hectare. In het plangebied bevinden zich een aantal waterbassins met bijbehorende gebouwen en installaties. Deze zullen bij de herontwikkeling van het terrein gesaneerd zullen worden. Het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie is afgesloten met een hekwerk. Het aangrenzend gebied is daarentegen open gesteld aan de hand van wandelpaden door het bosrijk gebied.

Het perceel wordt zowel via een noordelijke als westelijke inrit ontsloten via de Schreursmaat. De Schreursmaat zelf is voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende straat, aangezien de weg ter hoogte van het pompgebouw (ten noorden van de kavel) overgaat in een fietspad. De afwikkeling van verkeer vindt daardoor plaats in zuidwestelijke richting. In het kader van erfdienstbaarheid moet de weg tot het pompgebouw toegankelijk blijven, echter zal voor de ontsluiting van de twee nieuwbouwwoningen gekozen worden voor een afwikkeling via de westelijke toegangsweg.



Afbeelding 1.5: Westelijke toegangsweg



Afbeelding 1.6: Uitgangspunten herontwikkeling kavel Schreursmaat 1

1.6 UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW

Zoals reeds aangegeven, is de waterzuivering niet meer in gebruik en zal - met het initiatief om de plankavel te herontwikkelen tot woningbouwlocatie - worden gesaneerd. Het pompgebouw ten noorden van de planlocatie zal echter wel blijven bestaan en in gebruik blijven. Voor de herontwikkeling van het terrein gelden er een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn zowel vastgelegd in het 'Principeverzoek woningbouw Schreursmaat, Westerbork' (2022) als in het bestemmingsplan 'Schreursmaat 1 te Westerbork' (2022).

De uitgangspunten zijn als volgt:

1. Het achtergelegen terrein blijft toegankelijk (erfdienstbaarheid). De poort en het hek worden verplaatst naar het noorden, dichtbij de inrit. Hiermee wordt het achterliggende terrein afgesloten voor onbevoegden;
2. Bosrijke karakteristiek van het gebied versterken met de omzoming van het terrein met een robuuste bosrand;
3. Pompgebouw is uitgezonderd van de verkoop en blijft behouden;
4. Opstalrecht rioolleiding;
5. Opstalrecht put riool;
6. Te behouden locatie van de inrit voor nieuwe ontwikkeling. Beide kavels worden ontsloten via de westzijde;
7. Een bosrijke strook met wandelpad verdeelt het terrein in twee boskamers. Hiervoor kunnen enkele bomen blijven behouden, daarnaast zullen er nieuwe bomen moeten worden aangeplant;
8. Enkele bestaande fraaie bomen kunnen behouden blijven in het toekomstig tuinontwerp. Dit is afhankelijk van de kwaliteit en veiligheid van deze bomen. Dit is nader te onderzoeken;
9. Een onverhard openbaar wandelpad in het zuidelijk deel van de kavel is optioneel, hiervoor dient het pad over het aangrenzende bosperceel te worden aangelegd.



Afbeelding 1.7: Stedenbouwkundig schetsontwerp kavel Schreursmaat 1

1.7 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De omgeving van het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie is bosrijk. Dit karakter wordt in het stedenbouwkundig schetsontwerp behouden en versterkt door het terrein in twee boskamers te verdelen. De verdeling wordt gemaakt door vanaf de westelijke inrit een wandelpad tussen beide percelen door te trekken. Het wandelpad wordt vervolgens omzoomd door robuuste groenstroken. De gevormde boskamers vormen vervolgens de kaders voor de ruimte kavels waarop de vrijstaande woningen (villa's) met bijgebouw(en) kunnen worden gesitueerd. De woningen zijn in het plan zodanig geplaatst dat er een goede bezonning is van zowel de woning en de tuin. Tevens is bij de inpassing van de woning op de kavels rekening gehouden met voldoende zichtlijnen vanaf de woningen over de nieuwe boskamers tot het aangrenzend landschap.

Beide kavels kunnen worden bereikt via een reeds bestaande inrit aan de westzijde van het plangebied. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Door de besloten ligging achter de bestaande bosschage zijn de nieuwe woningen vanaf de Schreursmaat en vanuit de omgeving niet nadrukkelijk zichtbaar. Het schetsontwerp doet het voorstel dat aan de noordzijde een nieuw bos wordt aangeplant. Daarnaast wordt ook de strook tussen de kavels beplant met bomen en (robuuste) onderbeplanting; dit ter verdeling van het plangebied in de twee boskamers. Tevens is dit ook de zone waar toekomstig het wandelpad tussen de Scheursmaat en Westerbork kan worden aangelegd. Het wandelpad haakt hierbij aan op de te behouden inrit aan de westzijde van de plankavel. Deze inrit zal slechts tot op hoogte van de opritten van de kavels voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk zijn. Binnen de boskamers kunnen enkele bestaande solitaire bomen behouden blijven.



2. UITGANGSPUNTEN BKP



Afbeelding 2.1: Plangebied met de omliggende landelijke bebouwing die geanalyseerd is op architectonische karakteristieken

2.1 WELSTANDSNOTA

Vanuit de welstandsnota wordt gesteld dat noaberschap belangrijk is voor de leefbaarheid op het Drentse platteland. De welstandsnota geeft als volgt invulling aan het begrip noaberschap: *“Bij een bouwplan houdt de aanvrager rekening met zijn naobers. Je bent er als je burens je nodig hebben. Als je gaat bouwen, houd je rekening met de gevolgen voor de burens. Je vraagt je af of jouw plan past bij de woning van je burens, of dat jouw plan past bij de straat”* (artikel 3.2 Noabers en omgeving, Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe).

“De nota gaat nog een stap verder. De gemeente verwacht van de aanvrager dat deze rekening houdt met de hele omgeving, met hoe die er uit ziet en wat de cultuurhistorische betekenis van die omgeving is. Rekening houden betekent dat de bouwplannen daarbij passen” (artikel 3.2 Noabers en omgeving, Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe).

In andere woorden betekenen voorgaande punten dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouw moet passen in de directe omgeving; zowel op architectonisch, stedenbouwkundig als landschappelijk niveau. Om hieraan te voldoen zijn de ruimtelijke kwaliteiten van een aantal woningen in Westerbork daarom nader onderzocht (zie hiervoor de volgende paragrafen). Kwaliteit staat dus hoog in het vaandel, en hier wordt in de welstandsnota ook nadrukkelijk op ingezet. *“Hoe hoger de kwaliteit is, des te sterker beleven de inwoners het wonen en leven in Midden-Drenthe als positief. In die beleving spelen de omgeving van een gebouw en het straatbeeld een grote rol”* (artikel 3.3 kwaliteit, Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe).

Bron: Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe

2.2 ARCHITECTONISCHE KENMERKEN OMGEVING

De kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling op plankavel Schreursmaat 1 wordt aan de hand van dit BKP en de welstandsnota getoetst. In de welstandsnota staat het volgende beschreven: *“Het gaat om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Met kwaliteit drukken we waardering uit voor hoe die relatie er uitziet en hoe de inwoners die ervaren en beleven. Daarbij gaat het ook om de toekomst van gebouw en omgeving”* (artikel 3.3 kwaliteit, Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe).

Om de ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied aan de Schreursmaat te definiëren, is er een beknopte analyse opgesteld naar de architectonische kenmerken van de bebouwing die in de omgeving aanwezig is. Hiertoe zijn er een aantal villa's in Westerbork gekozen. De villa's kenmerken zich allen door een landschappelijke architectuur, onder andere bestaande uit een bouwvolume van één laag met kap opgetrokken uit de materialen riet, keramische pannen en metselwerk.

Uit de analyse naar de architectonische kenmerken vanuit de omgeving van de planlocatie is naar voren gekomen dat de **hoofd- en bijgebouwen** altijd een **ensemble** of **één massa** met elkaar vormen door het gebruik van eenzelfde materialisering, detaillering en kapvorm voor het hoofd- en bijgebouw. Hierbij hebben de hoofdgebouwen vaak een **kaporiëntatie** in de **dwarsrichting**, terwijl de richting van de daken voor de bijgebouwen kan verschillen. De hoofdmaterialisatie van de **gevels** betreft **baksteen** (rood-bruin of antraciet) . Uitzonderlijk komen gevels bestaande uit wit stucwerk voor. De **daken** zijn veelal opgetrokken uit **antraciete dakpannen** of zijn **rietgedekt**.

Bron: Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe



Afbeelding 2.2: Hoofdstraat 30, Westerbork

- Hoofd- en bijgebouw vormen één massa
- Kapvorm: schilddak
- Kaprichting: hoofdgebouw kap in de dwarsrichting
- Kaprichting: bijgebouw kap in de langsrichting
- Bouwhoogte: één laag met bewoonbare kap
- Gevel: wit stucwerk met grijs metselwerk ter accent
- Dak: riet gedekt
- Kozijnen: grijs
- Perceelafschieding: gemetselde muur en laag struikgewas
- Bestrating: klinkers



Afbeelding 2.3: Beilerstraat 13D, Westerbork

- Hoofd- en bijgebouw vormen één massa
- Kapvorm: lessenaarsdak
- Kaprichting: hoofdgebouw kap in dwarsrichting
- Bouwhoogte: één laag met bewoonbare kap
- Gevel: rood-bruin metselwerk
- Dak: antraciete keramische pannen
- Kozijnen: wit
- Perceelafschieding: lage haag
- Bestrating: klinkers



Afbeelding 2.4: Elperstraat 1, Westerbork

- Hoofd- en bijgebouw vormen ensemble/één massa
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: hoofd- en bijgebouw kap in de dwarsrichting
- Bouwhoogte: één laag met kap
- Gevel: rood-bruin metselwerk en zwarte houten gevelelementen
- Dak: antraciete keramische pannen
- Kozijnen: wit met donkergroene vakvulling
- Perceelafscheiding: begroeid hekwerk
- Bestrating: klinkers en kiezels



Afbeelding 2.5: Hoofdstraat 2, Zwiggelte

- Hoofd- en bijgebouw vormen ensemble
- Kapvorm: zadeldak en schilddak
- Kaprichting: hoofdgebouw kap in de langsrichting
- Kaprichting: bijgebouw kap in de dwarsrichting
- Bouwhoogte: één laag met kap
- Gevel: licht bruin metselwerk met trasraam
- Dak: riet gedekt
- Kozijnen: wit met antraciete vakvulling
- Perceelafscheiding: houten hekwerk, struiken
- Bestrating: rode gebakken klinkers



Afbeelding 2.6: 't Hees 13, Westerbork

- Hoofd- en bijgebouw vormen ensemble/één massa
- Kapvorm: zadeldak
- Kaprichting: hoofd- en bijgebouw kap in de dwarsrichting
- Bouwhoogte: één laag met kap
- Gevel: antraciet metselwerk
- Dak: rietgedekt
- Kozijnen: zwart
- Perceelafscheiding: lage haag/lage struiken
- Bestrating: klinkters



Afbeelding 2.7: De bijzondere afgesloten ligging van de planontwikkeling biedt de mogelijkheid tot meer architectonische vrijheid

2.3 AMBITIE

Elk bouwplan in de gemeente Midden-Drenthe moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria die in de welstandsnota beschreven staan. Hierbij wordt gesteld dat *“hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen”* (artikel 4.1. Bouwplannen toetsen, Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe). Zoals op de afbeelding hiernaast is te zien, is het perceel aan de Schreursmaat 1 niet in bebouwd gebied gelegen. Omwille van deze reden laat de locatie het toe dat er vrijer met de voorgeschreven criteria uit de welstandsnota kan en mag worden omgegaan. Dit laatste resulteert erin dat de woningen voorzien kunnen worden van een bredere architectonisch expressievorm.

Ten opzichte van het aangrenzend landschap ligt het betreffende plangebied afgezonderd. De twee ‘boskamers’ die in het plan ontwikkeld worden, zullen met name reageren op elkaar, binnen de kaders van het interne kleinschalige landschap dat wordt gevormd. Ook door de bijzonder afgesloten ligging van de plankavel, biedt de ontwikkeling de mogelijkheid tot meer architectonische vrijheid. Voor de criteria in dit beeldkwaliteitsplan is ingezet op een vrije architectonische invulling en het realiseren van de ‘woondromen’ van de nieuwe bewoners/initiatiefnemers. Echter wel in aansluiting op de architectonische kenmerken van de bebouwing in de omgeving (zie paragraaf 2.2).

In dit BKP is een onderscheid gemaakt in de voor- en achterzijden van de nieuwe bebouwing. De bebouwing is naar binnen gekeerd en open gewerkt in de richting van de bosschages aan de achterzijde. De voorzijden zijn in de langsrichting gericht naar de Schreursmaat. Deze zijdes hebben een meer formeel, gesloten karakter.

Bron: Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe



Afbeelding 2.8: Beeldende impressie thema 'boswonen'

2.4 'BOSWONEN' ALS THEMA

Volgens de welstandsnota moet de representativiteit van de nieuwe bebouwing passen bij de representativiteit van de omgeving. Tot die omgeving behoren de omliggende bebouwing (paragraaf 2.2) én de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente betreft in haar beoordeling van een plan ook de vraag of de positie van een bouwwerk van maatschappelijke en/of beeldbepalende waarde of belang kan zijn (artikel 4.3.1 representativiteit, Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe).

Vanwege de landschappelijke inbedding van de planontwikkeling op een met bosschages omzoomd kavel is voor de herontwikkelingsopgave het thema 'luke boswonen' geïntroduceerd. De verdeling van de kavel in twee boskamers komt voort vanuit het hoofdconcept om per woning één afgesloten kamer in het bos te realiseren. In de criteria zal het groene karakter de toon blijven zetten. Echter is hierbij - juist door het afgesloten karakter van de ontwikkeling tot het aangrenzend landschap - veel vrijheid voor de realisatie van individuele panden (villa's) met een eigen architectonische expressie.

Bron: Welstandsnota 2018 Midden-Drenthe



3 . V O O R W A A R D E N B K P



Afbeelding 3.1: Open karakter richting het bos, transparante gevelelementen



Afbeelding 3.2: Tuin aangrenzend aan het bos



Afbeelding 3.3: Een formeel, gesloten karakter aan de voorzijde



Afbeelding 3.4: Een formeel, gesloten karakter aan de voorzijde

3.1 LIGGING EN ORIËNTATIE

LIGGING

- Twee boskamers realiseren op het vrijgekomen perceel;
- Behouden van beslotenheid planlocatie door middel van een groene dichte rand bestaande uit imheemse bomen en hoge/robuuste struikgewassen;
- In stand houden van zoveel mogelijk bomen en deze inpassen in het toekomstig tuinontwerp;
- Door de inbedding van de kavels in het bosrijke landschap is er meer vrijheid in de architectonisch expressie mogelijk;
- Ruime kavels, lage woningdichtheid;
- De hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen binnen de boskamers gerealiseerd te worden;
- Landelijk/bosrijk wonen: vrijstaande, individuele woningen (villa's) ingebed in de boskamers;
- Per boskamer wordt één hoofdgebouw gerealiseerd;
- De hoofd- en bijgebouwen vormen samen één ensemble.

ORIËNTATIE

- De hoofdoriëntatie van de woningen is gericht op de open boskamers (aan de achterkanten/zijkanten);
- Aan de achter- en zijgevels dient minimaal 60% van het geveleoppervlak opengewerkt/transparant te zijn; dit ten gunste van de landschappelijke inbedding;
- De voorgevel is in de langsrichting gericht naar de toegangsweg/Schreursmaat 1;
- De voorgevels hebben een formeel, gesloten karakter. Hier geldt dat minimaal 60% van het geveleoppervlak gesloten dient te zijn;
- Percelen worden onderling afgescheiden door een bosschage-strook (robuuste groenstructuur).



Afbeelding 3.5: Het dak is bepalend. De massa's onder het dak kunnen vrij ingedeeld worden.



Afbeelding 3.7: Overkapping en overstekken worden opgenomen in het volume van het dak



Afbeelding 3.6: Het hoofdvolume wordt bepaald door het dak: de dakvorm is bepalend



Afbeelding 3.8: De hoofd- en bijgebouwen vormen een ensemble met gelijke vormen en materialen/ materiaalkleur

3.2 MASSA EN VORM

Het daklandschap zorgt voor de beeldbepalende vorm van de massa's. Hierbij verbindt het dak de verschillende functies en onderdelen waaruit de woningen bestaan. Verder zijn de volumes separaat leesbaar: alles wat er onder het dak gebeurt, kan vrij ingedeeld worden. Denk hierbij aan de afwisseling tussen grote raampartijen, gesloten gevels of de toepassing van een overkapping.

- Beide woongebouwen vormen met de bijgebouwen één ensemble;
- Woonerf bestaande uit maximum één hoofdgebouw en één bijgebouw;
- In het geval dat er meer bijgebouwen gewenst worden, mag er slechts één bijgebouw losstaand ontwikkeld worden. De andere bijgebouwen dienen geheel geïntegreerd te worden in het volume van het hoofdgebouw;
- Toepassing van overstekken om de connectie tussen binnen-buiten mee te ontwerpen in het hoofdvolume;
- Kap in de langsrichting van de Schreursmaat;
- Kapvorm: een zadeldak of zadeldak met wolfseinde (voor beide woningen gelijk);
- Bouwhoogte: maximaal twee bouwlagen, waarvan één laag met kap;
- Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van minimaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter;
- Dakvlakken overwegend gesloten uitgevoerd;
- De toepassing van grote dakkapellen of ingestoken balkons zijn minimaal onderdeel van het daklandschap: deze worden alleen toegepast ter accentvorming. Hierbij dienen de dakkapellen of ingestoken balkons onderdeel te zijn van de algehele bouwmassa.



Afbeelding 3.9: Het combineren van verschillende materialen in dezelfde kleur: vorming ensemble



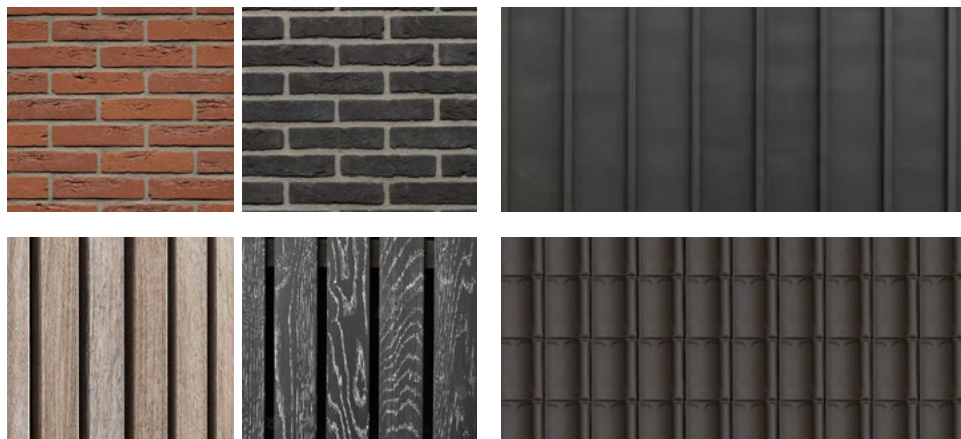
Afbeelding 3.10: Ingetogen natuurlijke gevelmaterialisatie, antraciet/grijze dakbedekking



Afbeelding 3.11: Zowel de hoofd- als bijgebouwen hebben dezelfde materialen combinatie



Afbeelding 3.12: Baksteen en riet gedekte daken als meest voorkomende materialisatie omgeving



Afbeelding 3.13: Baksteen (rood-bruin of antraciet), hout (natuurlijke tint of zwart)

Afbeelding 3.14: Grijze / antraciete dakbedekking



Afbeelding 3.15: Toepassing van riet (daken)



Afbeelding 3.16: Toepassing sedum daken

3.3 MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Van beide kavels vormen de hoofdgebouwen én de bijgebouwen met elkaar één ensemble. Indien één van de twee kavels eerder wordt ontwikkeld, stemt de andere ontwikkeling de architectonische verschijningsvorm daar op af.

DAK

- Materiaal: riet, antraciete dakpannen, grijze / antraciete dakbekleding (bijv. zink), hout of groen (met sedum / beplanting);
- Toepassen van zonnepanelen als onderdeel van het ontwerp (geïntegreerde zonnepanelen) toegestaan.

GEVEL

- Materiaal: baksteen (rood-bruin of antraciet) of houten gevelelementen met een ingetogen natuurlijke kleurstelling (zwart of met transparante lak/olie/beits).
- Het door laten lopen van het dakmateriaal in de gevel (bijvoorbeeld houten elementen) is ook toegestaan;
- Aan de voorzijde dient minimaal 60% van het geveleoppervlak gesloten te zijn;
- Aan de achterzijde dient minimaal 60% van het geveleoppervlak opengewerkt/transparant te zijn.

KOZIJNEN

- Materiaal: grijstinten (grijs tot zwart) of natuurlijke uitstraling (met beits, transparante lak of olie);
- Felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

BIJGEBOUWEN

- Bijgebouwen vormen één ensemble met de hoofdgebouwen of zijn afleesbaar onderdeel van de hoofdmassa.



Afbeelding 3.17: Bestaande bomen geïntregeerd in de tuinen



Afbeelding 3.18: De ruimte om de woning heen zoveel mogelijk bebost en onverhard



Afbeelding 3.20: Toepassing van gebiedseigen en inheemse bomen en planten in het plangebied



Afbeelding 3.19: Terras direct gelegen aan de woning, onderdeel/aangrenzend aan de massa



Afbeelding 3.21: Aanplant van bosschage-strook tussen beide percelen, met wandelpad als erfafscheiding

3.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEPLANTING

TUIN

- Behouden van enkele fraaie bomen in het toekomstig tuinontwerp;
- Toepassing inheemse plantensoorten die gebiedseigen karakter versterken;
- Terras direct gelegen aan de woning, ter zijde open boskamers;
- Terras onderdeel van/aangrenzend aan de hoofdmassa;
- Verharding van het terras beperken;
- Erfafscheidingen niet goed zichtbaar (begroeide gaashekwerken, groene hagen, struweel, bomen (met robuuste onderbegroeiing) of een greppel als visuele afscheiding);
- Aanplanten van een bosschage-strook tussen beide percelen, met tussen beide kavels een wandelpad.

BOS

- De ruimte rondom de woning bestaat zoveel mogelijk uit natuurlijk bos en gebiedseigen (onder-)beplanting (o.a. hoge/robuuste struikgewassen);
- In de basis dienen de bestaande bomen behouden te worden. Het gaat hierbij om meer dan de bomen alleen: het betreft waardevolle bomen in een bos met struiken, onderbegroeiing en bodembedekkers;
- Dode en onveilige bomen dienen te worden gerooid.

BEPLANTING

- Alle beplanting die wordt toegepast in de planontwikkeling - als erfafscheiding rondom de kavels, als bosschage-strook tussen beide percelen, of als onderdeel van het tuinontwerp - dient gebiedseigen te zijn. Middels nader onderzoek naar de inheemse planten- en boomsoorten rondom de planlocatie dient een lijst met toegestane planten- en boomsoorten te worden opgesteld.



Afbeelding 3.22: Aanplant van bosschage-strook tussen beide percelen, met wandelpad als erfafscheiding



Afbeelding 3.23: Erfafscheiding zij- en achtertuin: begroeide gaashekwerken



Afbeelding 3.24: Erfafscheiding zij- en achtertuin: groene hagen



Afbeelding 3.25: Erfafscheiding zij- en achtertuin: bomen (met onderbegroeiing)



Afbeelding 3.26: Erfafscheiding zij- en achtertuin: greppel als visuele afscheiding



Afbeelding 3.28: Erfafscheiding voorzijde: robuust houten hekwerk (natuurlijke houtkleur)



Afbeelding 3.27: Erfafscheiding: robuust struweel bestaande uit gebiedseigen en imheemse beplanting



Afbeelding 3.29: Erfafscheiding: robuuste bosschage, bestaande uit gebiedseigen en imheemse beplanting

3.5 ERFAFSCHIEDING

Beide kavels worden door een bosschage strook met daarin een wandelpad gescheiden. De bosschage strook dient hierbij als natuurlijke erfafscheiding, bestaande uit imheemse en gebiedseigen beplanting (o.a. robuuste struikgewassen en bomen). Verder kunnen de volgende erfafscheidingen worden toegepast:

ERFAFSCHIEDING VOORTUIN

De erfafscheidingen aan de voorzijde dienen als volgt te worden ontwikkeld:

- Als bosschage-strook, bestaande uit imheemse en gebiedseigen plantensoorten (robuuste groenstructuur met bomen);
- Als laag houten robuust hekwerk (natuurlijke houtkleur), met een maximale hoogte van 0.80 meter.

ERFAFSCHIEDING ACHTER- EN ZIJTUIN

De erfafscheidingen voor de achter- en zijtuin dienen als volgt te worden ontwikkeld:

- Als hoog begroeid gaashekwerk, met een maximale hoogte van 1,80 meter;
- Als hoge haag, ongeschoren, robuust groen, met een maximale hoogte van 1,80 meter;
- Als struweel, bestaande uit hoge/robuuste imheemse en gebiedseigen struikgewassen;
- Door middel van bomen (omliggend bos) met onderbegroeiing;
- Als greppel rondom de kavels; bedoeld als visuele erfafscheiding.



Afbeelding 3.24: Toepassing nestkasten vogels in gevel



Afbeelding 3.25: Toepassing nestkasten vogels op dak



Afbeelding 3.26: Vleermuiskasten, in de omgeving of aan de gevel



Afbeelding 3.27: Nestkasten vogels in de omgeving



Afbeelding 3.28: Uilenkasten in de omgeving



Afbeelding 3.29: Toepassing insectenhôtels ter stimulering biodiversiteit

3.6 ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT

Het perceel is gelegen in het leefgebied van onder andere verschillende soorten vogels, vleermuizen, kikkers en diverse insecten. De ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen moet dit leefgebied niet verstoren. De ambitie is om waar het mogelijk is, de ontwikkeling te laten bijdragen aan het behouden én versterken van de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Voorgaande kan door maatregelen onderdeel te maken van de bebouwing (het gevel- of dakvlak) of door de maatregelen in de natuur (bomen) toe te passen:

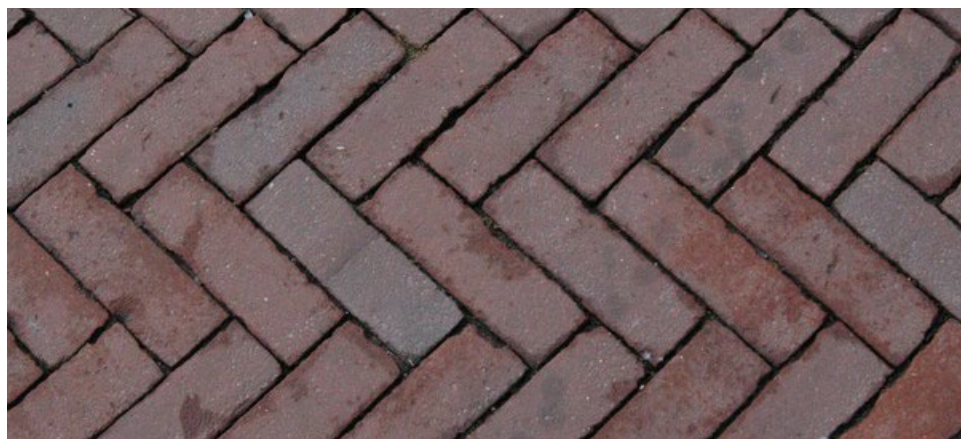
- Het toepassen van groene (sedum) daken- en gevels;
- Het planten van extra (inheemse) bomen en struiken;
- Het aanleggen van natuurlijke vijvers (voor kikkers);
- Het integreren van nest- en schuilgelegenheden voor dieren in de ontwikkeling (door middel van nestkastjes voor verschillende soorten vogels, vleermuiskasten en insectenhôtels).



Afbeelding 3.30: Overtollige verharding voorkomen, halfverharding of open verharding is toegestaan (wandelpad)



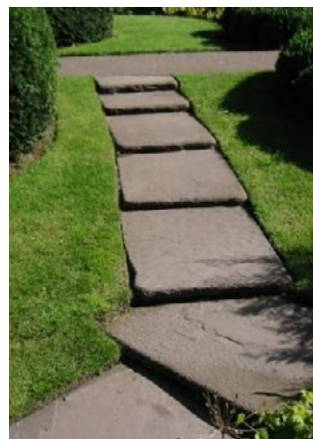
Afbeelding 3.31: Parkeren op halfverharding



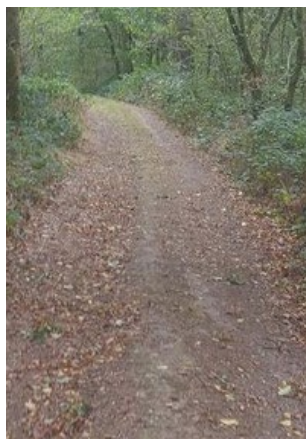
Afbeelding 3.32: Toepassing gebakken klinkers (inrit)



Afbeelding 3.33: Verharding d.m.v. kiezels



Afbeelding 3.34: Verharding d.m.v. natuursteen (entree woningen)



Afbeelding 3.35: Verharding d.m.v. onverharde paden (wandelpad)

3.7 ONTSLUITING, VERHARDING EN PARKEREN

ONTSLUITING

- Eén gezamenlijke toegangsweg via de bestaande inrit aan de westzijde; aantakkend op de Schreursmaat;
- Eén wandelpad aantakkend op de inrit vanaf de Schreursmaat, als verbinding tussen de Schreursmaat en de bebouwde kern van Westerbork.

PARKEREN

- Parkeren op eigen terrein;
- Parkeergelegenheid bestraten met halfverharding.

VERHARDING

- Overtollige verharding weghalen en vergroenen vrijkomende ruimte;
- Verharding beperken in het plangebied;
- Waar mogelijk halfverharding (grasbetontegels of kiezels) toepassen;
- Van het totale kaveloppervlak is een maximale verharding van 10% toegestaan;
- Bestaande inrit voorzien van gebakken klinkerverharding;
- Wandelpad als half verharding of open verharding toepassen.



4. UITWERKING ERFINRICHTINGSPLAN



- • • • • Nieuw aan te planten bos
- • • • • Hekwerk in haag
- • • • • Nieuwe boom
- • • • • Autowerende houten palen
- • • • • Struweel met boomvormers
- • • • • Wandelpad nieuw
- • • • • Houten hekwerk met palen
- • • • • Wandelpad (bestaand)
- • • • • Bestaande boom

CS = Castanea sativa, Kastanje
 TI = Tillia cordata, linde
 QR = Quercus robur, zomereik
 PA = Prunus avium, zoete kers
 PS= Pinus sylvestris, grove den

ERFINRICHTINGSPLAN

4.1 ERFAFSCHIEDING VOORTUIN - STRUWEELRAND

De voorzijde van de bouwvlakken wordt begrensd door een struweelrand waartussen een wandelpad loopt. Deze struweelrand is 4 meter breed en c.a. 60 meter lang, de totale oppervlakte van deze randen is c.a. 480 m².

Het struweel bestaat deels uit wintergroene soorten, waardoor het jaarrond afscherming biedt en waarde behoud. Het struweel wordt ecologisch beheerd. Dit houdt in dat het struweel niet tegelijk wordt afgezet, maar ieder jaar een gedeelte. Vanaf het vijfde jaar na aanplant, wordt ieder jaar een 1/3 afgezet. Overhangende takken aan de zijkanen mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid. Op die manier ontbreekt het dieren niet aan voedsel, nestgelegenheid en schuilplekken. De afgezaagde takken worden op rillen gelegd. Een takkenril is namelijk een zeer waardevol element voor fauna om in te schuilen en de wintermaanden in door te brengen.

Algemene richtlijnen ten aanzien van inrichting en beheer

- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Het struweel wordt geplant in vier rijen in een driehoeksverband met een plantafstand tussen de rijen van 1,5 meter en 1 meter tussen planten. De heesters worden groepsgewijs gemengd, 2-4 stuks per soort. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, waaronder bes- en vruchtdragende soorten. De boomsoorten komen in de 2e rij t.o.v. het hekwerk en hebben 10 meter afstand onderling.



Afbeelding 4.2. Locatie struweel in plangebied.



Afbeelding 4.2 Struweelrand langs bouwvlakken, zomerbeeld.



Afbeelding 4.3 Rode kornoelje zomerbeeld.



Afbeelding 4.4 Rode kornoelje winterbeeld.

Boomsoorten

- Quercus robur (Zomereik)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Castanea sativa (Kastanje)
- Prunus avium (Zoete kers)
- Pinus sylvestris (Grove den)

Heestersoorten;

- Prunus padus (Vogelkers) 15%
- Ilex aquifolium (Hulst) 10%
- Cornus sanguinea (Rode kornoelje) 20%
- Rhododendron catawbiense 'Boursault' 20%
- Corylus avellana (Hazelaar) 20%
- Acer campestre (Veldesdoorn) 15%



Afbeelding 4.5 Hazelaar in struweel.

4.2 ERFAFSCHEIDING ZIJ- EN ACHTERTUIN | HAAG MET HEKWERK

De percelen worden aan de zij- en achterkanten afgeschermd met een haag en een hekwerk van ieder maximaal 1,80 meter hoog. De haag wordt in twee rijen aangeplant met daartussen het hekwerk en is 0,80 m breed.

Rondom het noordelijke perceel is c.a. 120 strekkende meter haag voorzien, voor het zuidelijke perceel is dat c.a. 205 strekkende meter. Dit maakt een totaal van c.a. 325 strekkende meter beukenhaag (*Fagus sylvatica*). De hagen worden beheerd als een knip- en scheerheg. Daardoor krijgen ze een compact karakter wat goed is voor nestvorming en migratieroutes van diverse diersoorten.

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- 2 keer per jaar knippen;
- Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is;
- De haag moet aan de onderkant breder zijn dan aan de bovenzijde zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen.

De haag wordt geplant in een driehoeks verband met een plantafstand van 0,30 meter met 7 planten (100-125 cm) per meter.



Afbeelding 4.6 Locatie beuken haag in plangebied.



Afbeelding 4.7 *Fagus sylvatica* blokhaag zomerbeeld.



Afbeelding 4.8 *Fagus sylvatica* blokhaag winterbeeld.

4.3 NIEUW BOS

Aan de noordrand van het noordelijke perceel is het nodig om de open plek van het bos aan te vullen met nieuw bos. Dit bos sluit aan bij het bestaande beplantingstype dat aanwezig is en heeft een totale oppervlakte van c.a. 610 m2.

Bomen (veren) worden in een wildverband geplant (100-125 cm, driehoeksverband) met een onderlinge afstand van 1,5 meter. Het gebied wordt door selectie beheerd, na 5 jaar vindt er een eerste dunningsronde plaats.

Boomsoorten

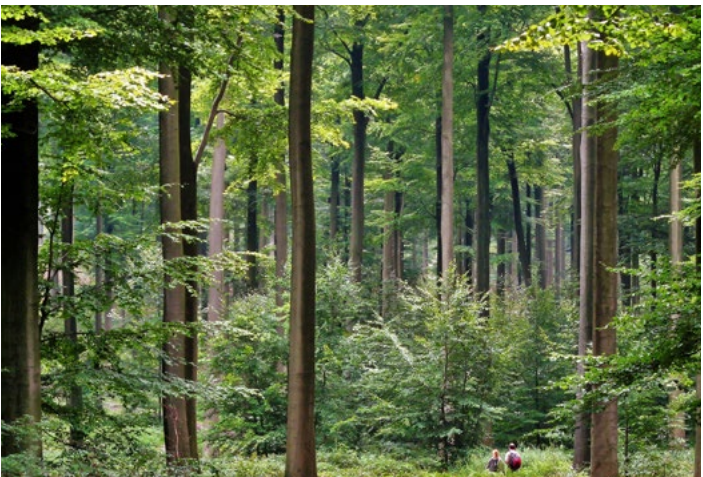
- *Quercus robur* (Zomereik) 50%
- *Tilia cordata* (Winterlinde) 15%
- *Castanea sativa* (Kastanje) 5%
- *Prunus avium* (Zoete kers) 10%
- *Pinus sylvestris* (Grove den) 20%



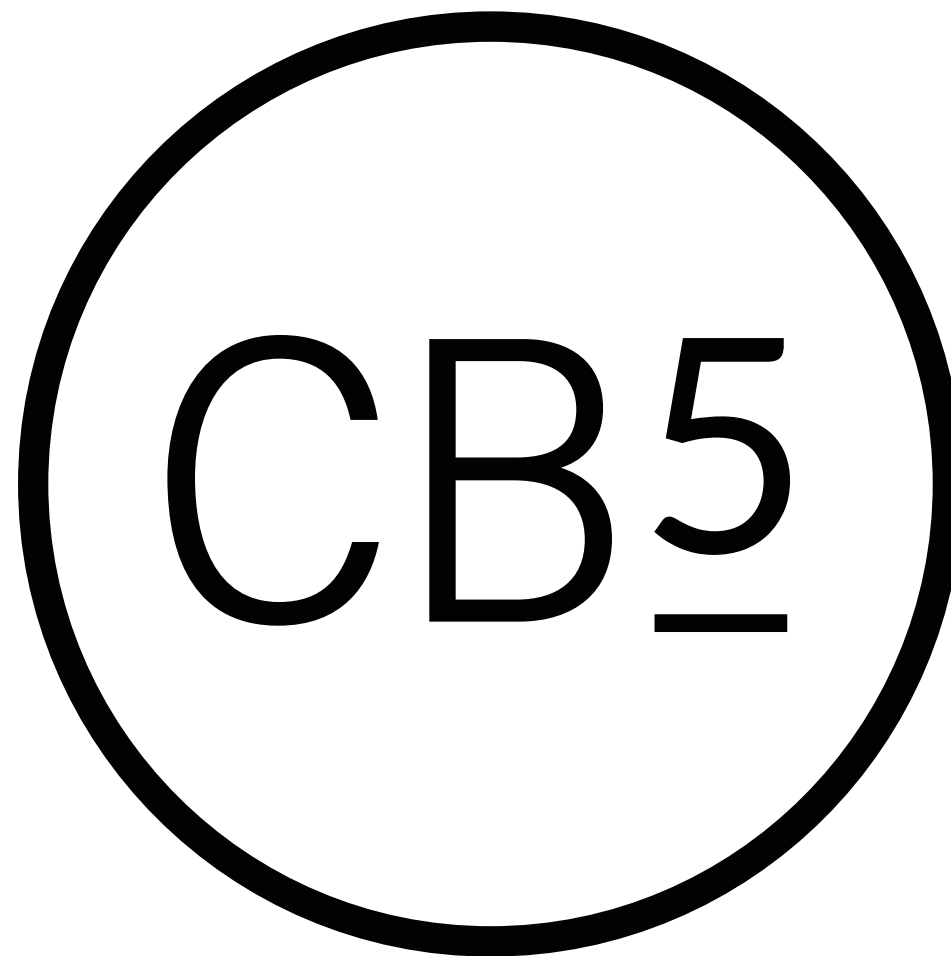
Afbeelding 4.6 Locatie nieuw bos in plangebied.



Afbeelding 4.8 Nieuw bos in driehoeksverband.



Afbeelding 4.9 Eindstadium nieuw bos.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl