

Ontwikkelplan

Gennerdijk 6 Hasselt



Op weg naar 100% natuurinclusief ►



Opdrachtgever:

Provincie Overijssel

Opdrachtnemer:

Eelerwoude i.s.m. Dedem Architectuur

[Onze vestigingen](#)

088 147 1100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 10003

Datum: 24 augustus 2023

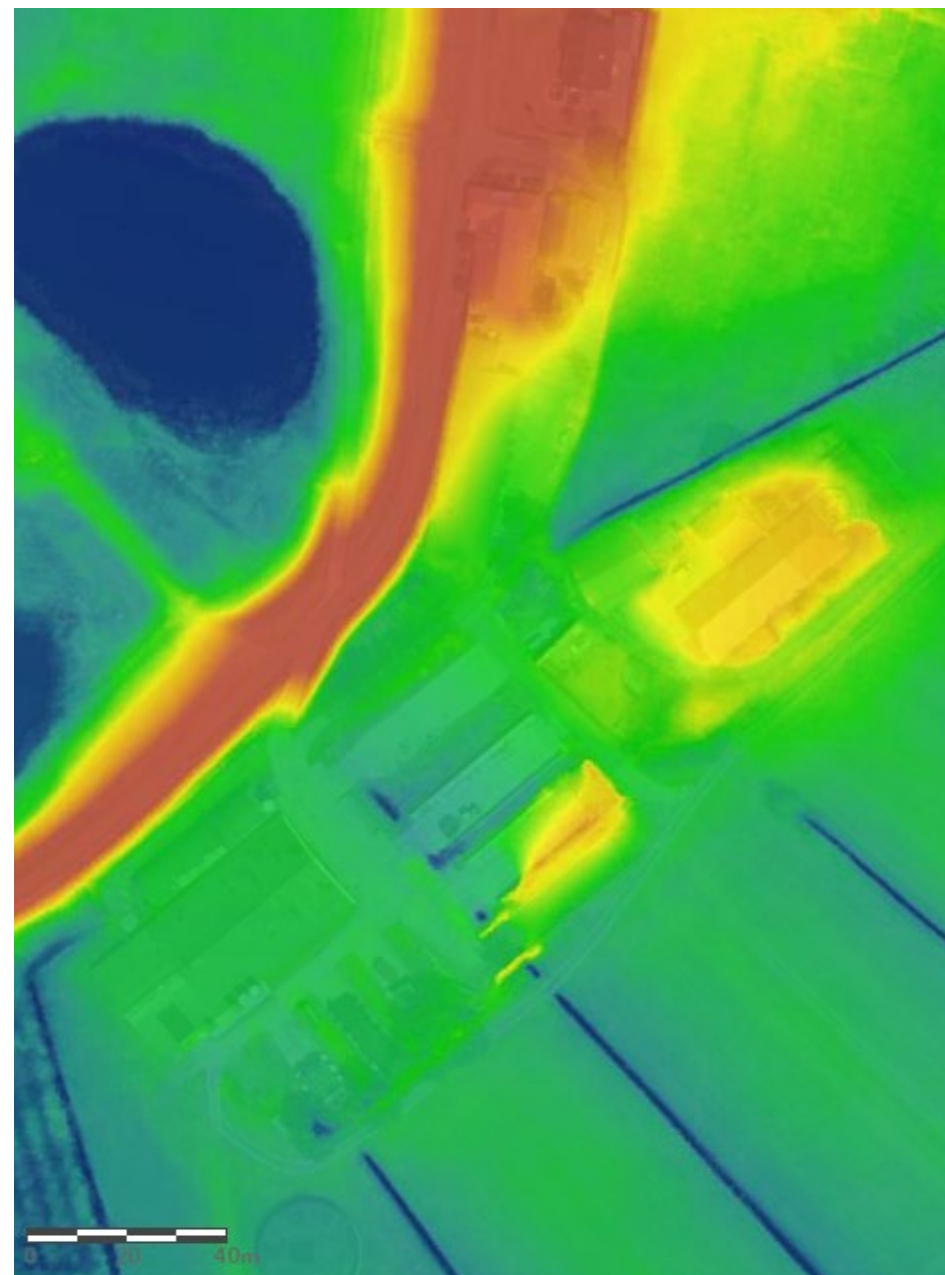
© 2023 Eelerwoude

INHOUD

1	ERF GENNERDIJK UIT BEDRIJF	5
	1.1 Aanleiding tot ontwikkeling	5
	1.2 Relatie ontwikkeling tot beleid	5
	1.3 Opbouw ontwikkelplan	5
2	RELEVANT RUIMTELIJK BELEID	7
	2.1 Provinciaal beleid	7
	2.2 Gemeentelijk beleid	8
3	LANDSCHAP TEN OOSTEN VAN HET ZWARTEWATER	13
	3.1 Natuurlijke ondergrond als basis	13
	3.2 Agrarische activiteiten	13
	3.3 Mozaïek langs de dijk raakt verstoord	13
4	HERONTWIKKELING ERF PELKAHOEVE	15
	4.1 Wonen aan de dijk	15
	4.2 Bepanting voor ruimtelijke kwaliteit	17
	4.3 Klimaatadaptatie en hemelwater	21
	4.4 Ecologische meerwaarde van de plek	21
	4.5 Duurzaam bouwen bij de natuur	23
5	FINANCIËLE ONDERBOUWING	25



Afbeelding 1. Erf Gennerdijk 6 met te slopen bebouwing (1.675 m²) en overige verharding.



Afbeelding 2. Hoogtekaart (AHN3): erf aan dijk, bollende perceelsvormen polder, gedempte sloot.



ERF GENNERDIJK UIT BEDRIJF

1.1 Aanleiding tot ontwikkeling

Op de locatie aan de Gennerdijk 6 te Hasselt (hierna genoemd: Gennerdijk) was een agrarisch bedrijf gevestigd dat haar activiteiten verplaatst. Het erf is gelegen ten zuiden van Hasselt, in de gemeente Zwartewaterland. Het bedrijf is door de provincie Overijssel aangekocht in het kader van het Natura 2000 project Zwartewater Vecht. Het bedrijf heeft haar activiteiten verplaatst naar een ander agrarisch bedrijf gelegen aan de Boerweg 8 te Hasselt.

Erf bij Natura 2000

Het erf aan de Gennerdijk betreft een agrarisch erf aan de rand van de uiterwaarden Zwarte water en Vecht. Deze uitwaarden hebben een Natura 2000-status. Het erf heeft zich door de jaren heen langs de dijk gevormd. Het erf bestaat uit een boerderijwoning, een aantal opstallen, kuilplaten, beplanting en een mestsilos. De oude boerderij, het huidige woonhuis, is in/tegen de dijk gebouwd en de latere schuren zijn onderaan de dijk gebouwd.

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is het slopen van de bedrijfsbebouwingen en verhardingen aan de Gennerdijk. Met deze sloop is er ruimte voor twee bouwkvavels op de locatie van de voormalige bedrijfsbebouwing en verharding. Insteek voor de transitie is herstel van het open en gevarieerde dijklandschap.

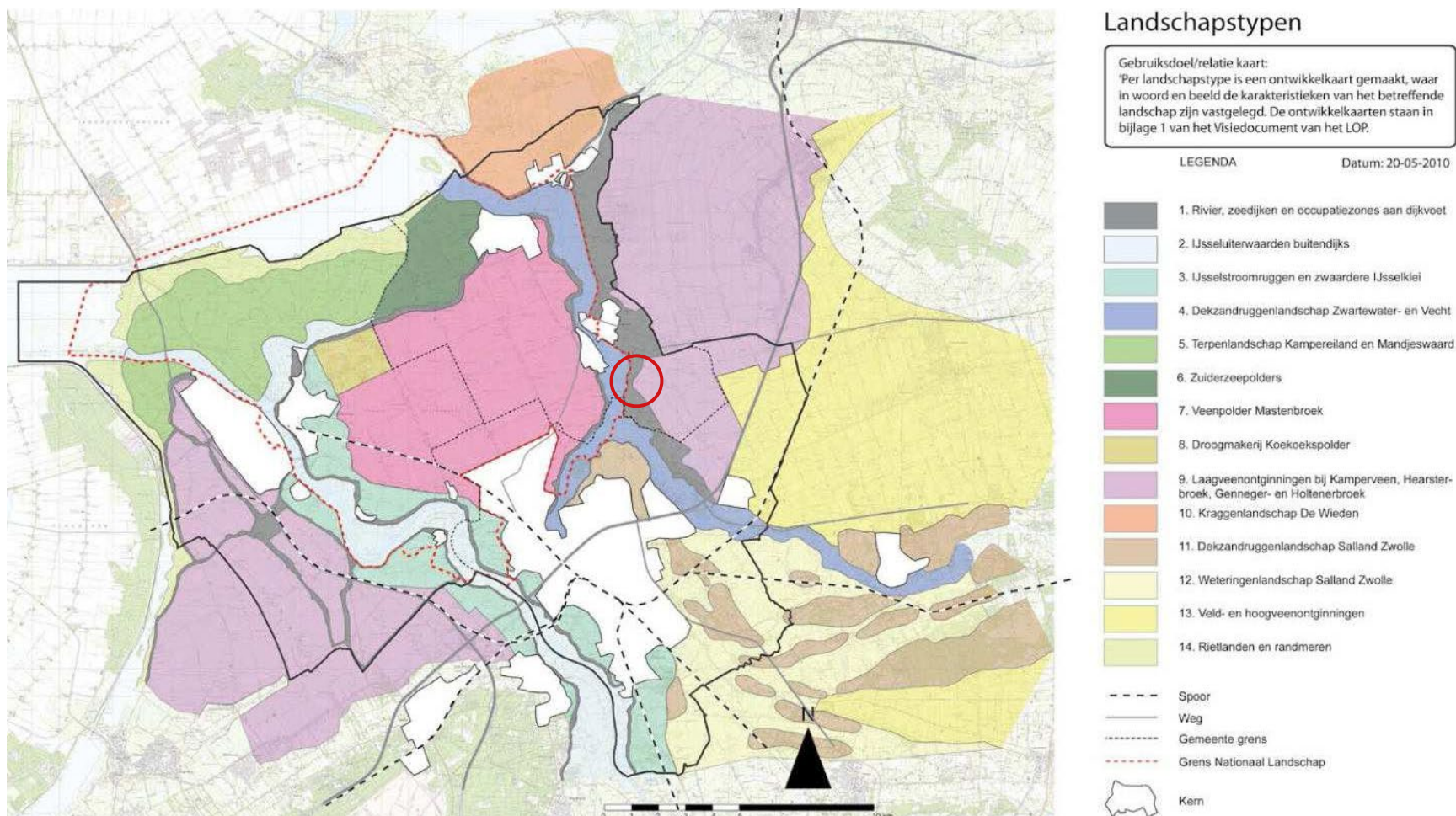
1.2 Relatie ontwikkeling tot beleid

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de gemeente Zwartewaterland. Op het agrarisch erf wordt voor 1.675 m² gesloopt. Daarnaast wordt er een flink oppervlak aan verharding verwijderd. Op basis van de KGO worden voor de te slopen opstallen en het verplaatsen van de agrarische activiteiten twee nieuwe woningen op de Gennerdijk gerealiseerd. De totale ontwikkeling vindt op een natuurinclusieve en gebiedseigen manier plaats waarbij ruimte is voor mens, plant en dier.

1.3 Opbouw ontwikkelplan

Dit document zet de ingrediënten en uitgangspunten voor deze ontwikkeling op een natuurinclusieve manier uiteen. Door deze uiteen te zetten op basis van relevant ruimtelijk beleid en door middel van een landschapsanalyse ontstaat een basis voor ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit op het erf Gennerdijk wordt verbeterd en op basis van de KGO-systematiek bevestigd. Dit plan is tot stand gekomen met input van de provincie, gemeente, waterschap en het Oversticht. Deze input is integraal verwerkt.

Separaat is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin criteria voor het ontwerp en inrichting van de kvavels gebaseerd op dit ontwikkelplan.



Afbeelding 3. Landschapstypen (LOP) met erf Gennerdijk nabij laagveenontginningen en rivier.

RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

2.1 Provinciaal beleid Omgevingsvisie Overijssel (2019)

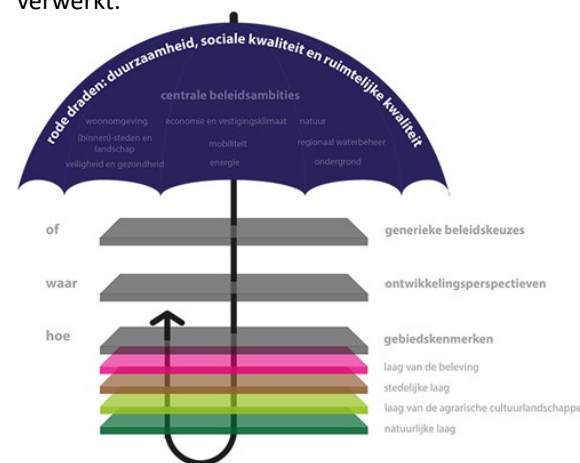
Volgens de Omgevingsvisie ligt het plangebied aan de Gennerdijk in het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.' Het ontwikkelperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De gronden langs het Zwartewater, waar de Gennerdijk aan gevestigd is, bestaan uit zand en leemhoudend materiaal. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig

en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting. Dit KGO-Beleid is in het gemeentelijk KGO-beleid van de gemeente Zwartewaterland verwerkt.



Afbeelding 4. Principe KGO provincie Overijssel

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zwartewaterland (2013)

In deze structuurvisie is de visie van de gemeente Zwartewaterland opgenomen over de ruimtelijke ontwikkelingen die tot 2025 wenselijk zijn in de gemeente. Op de visiekaart horend bij de structuurvisie zijn verschillende deelgebieden opgenomen die voor de gemeente Zwartewaterland waardevol zijn. De locatie aan de Gennerdijk valt buiten de gebieden die aangegeven zijn op de visiekaart van Zwartewaterland.

Buiten deze ontwikkelgebieden is het buitengebied, waar de locatie zich bevindt ook meegenomen in de structuurvisie. De structuurvisie geeft aan dat in het buitengebied bestaande agrarische bedrijven steeds groter worden en dat op de plek van voormalige agrarische bedrijven ruimte ontstaat voor burgerwoningen. Door deze veranderingen is het evenwicht tussen de verschillende functies en waarden van het buitengebied niet langer meer vanzelfsprekend. Een zorgvuldige ruimtelijke ordening is daarom van belang.

LOP Zwolle – Zwartewaterland – Kampen (2010)

Met het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) willen de gemeenten zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. De zwakkere plekken worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid wordt aangebracht. Dit willen ze doen door beheer, herstel en nieuwe aanleg van elementen.

De Gennerdijk ligt in het deelgebied 5 ‘Stroomruggen en dijken – leefbaarheid bovenland’. Dit deelgebied ademt een rijke cultuurhistorie. Er is een concentratie van diverse cultuurhistorische elementen en functies aanwezig. Het multifunctionele karakter is eveneens van belang.

Ongewenste ontwikkelingen: ☹️

- Aaneengesloten lint van bebouwing.
- Bebouwing overheerst dijk en kolk.
- Blokkeren van zichtlijnen op achtergelegen polders.
- Oude verkavelingen veranderen/vergroten.
- Bomen verspreid in gebied, los van kolken, erven of dijken.

- Verkeersruimte vergroten.
- Monotoon grondgebruik.
- Projectmatige bouw.

Gewenste ontwikkelingen: 😊

- Kralensnoer van bebouwing, kolken en open plekken in mozaïekvormig/onregelmatig verkavelingspatroon.
- Zichtlijnen naar achterliggende open polders handhaven en versterken.
- Dwarsrichting verkaveling t.o.v. dijk benadrukken.
- Erf, kolk en dijk vormen ruimtelijke eenheid.
- Bomen gekoppeld aan erf, dijk en langs de wielen veelal wilgenstruwelen.
- Automobilist is ondergeschikt aan verblijfsfunctie, langzaam recreatief verkeer stimuleren.
- Functiemenging wonen/werken/toerisme/cultuurhistorie, kleinschaligheid en afwisselend karakter staat voorop.
- Individueel karakter bebouwing stimuleren.
- Ecologisch beheer dijken en kolken.

Naast het erf ligt het laagveenontginningsgebied met daarbij de gewenste ontwikkelingen: 😊

- Openheid handhaven en versterken.
- Opgaande beplanting bij erven, eendenkooien en wegen.
- Smalle verkaveling, van elkaar gescheiden door sloten.
- Peilhandhaving in verband met zichtbaarheid en beleving van water.
- Zeer lange zichtlijnen vanaf ontginningslijnen behouden.
- Verblijfskwaliteit ontginningsbasis verhogen.
- Erfbeplanting aan ontginningsbasis.
- Streekeigen beplanting met inheemse soorten.
- Voldoende maat voor weidevogels.

Beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (2015)

De gemeentelijke beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt duidelijkheid over de manier waarop in de gemeente Zwartewaterland de KGO wordt toegepast. De beleidsregel heeft tot doel om een transparante en consistente beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen te garanderen. De beleidsregel is van toepassing bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die niet passen in het bestemmingsplan Buitengebied. In de landschappelijke onderbouwing wordt aan de hand van de rekenmodellen die de gemeente Zwartewaterland stelt verder ingegaan op de KGO.

Welstandsnota Zwartewaterland (2016)

In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied aan de Gennerdijk maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Dijkbebouwing'.

Dijkbebouwing

De dijkbebouwing in de gemeente Zwartewaterland bevindt zich langs dijken; de oorspronkelijke ontsluitingswegen van het gebied. Vroeger was deze bebouwing voornamelijk agrarisch. De oorspronkelijke boerderijgebouwen stonden óp de dijken en de bijbehorende gronden lagen in het achtergelegen poldergebied. De dijkbebouwing in Zwartewaterland kan worden onderscheiden in enerzijds Kamperzeedijk-Oost en -West en anderzijds de overige dijkbebouwing langs de Kamper zeedijk, Cellemuiden, de Gennerdijk, Hasselterdijk, Sluizerdijk en de Zwolsedijk. Bijna zonder uitzondering hebben de boerderijen de typische 'voor' en 'achter' erfindeling.

Voor de locatie is gekozen voor een welstandsniveau 2 'reguliere welstandstoetsing'. Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. De welstandsbeoordeling is hier met name gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het betreffende gebied. Dit ontwikkelplan geldt als uitgangspunt voor de beoordeling van toekomstige plannen op de locatie Gennerdijk.

Waterschap

Door de ligging aan de dijk gelden er enkele randvoorwaarden omtrent bebouwing en beplanting op het nieuwe erf. Relevant voor het ontwerp: geen bebouwing in de A-zone, geen beplanting minimaal 10 meter uit de teen van de dijk. Bomen niet groter dan 5m op of nabij de kering i.v.m. een ontgrondingskuil bij omwaaien. Voor bestaande beplanting op de waterkering geldt een uitsterfbeleid, vervanging is niet toegestaan.

Bestemmingsplan Buitengebied (2013)

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. In de landschappelijke inpassing zal rekening gehouden worden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dit is een strook die over het erf heen loopt. De positie van de nieuwe woning zal buiten deze dubbelbestemming gezocht worden.



Afbeelding 5. Uitsnede bestemmingsplan met ligging aan dijk en bestaande bouwvlakken.



Afbeelding 6. Woning Pelkahoeve (Gennerdijk 6) aan de dijk met schuren.



Afbeelding 8. Bestaande fruitbomen onder aan de dijk op het achtererf, restanten moestuin.



Afbeelding 7. Voorhuis dijkwoning Pelkahoeve met erfbeplanting en haag om voortuin.



Afbeelding 9. Woning Gennerdijk 8 aan de dijk met privé tuin (recent verkocht).



Afbeelding 10. Erf met kuilplaten en mestopslag, schuurtje buren en doorzicht naar open weide.



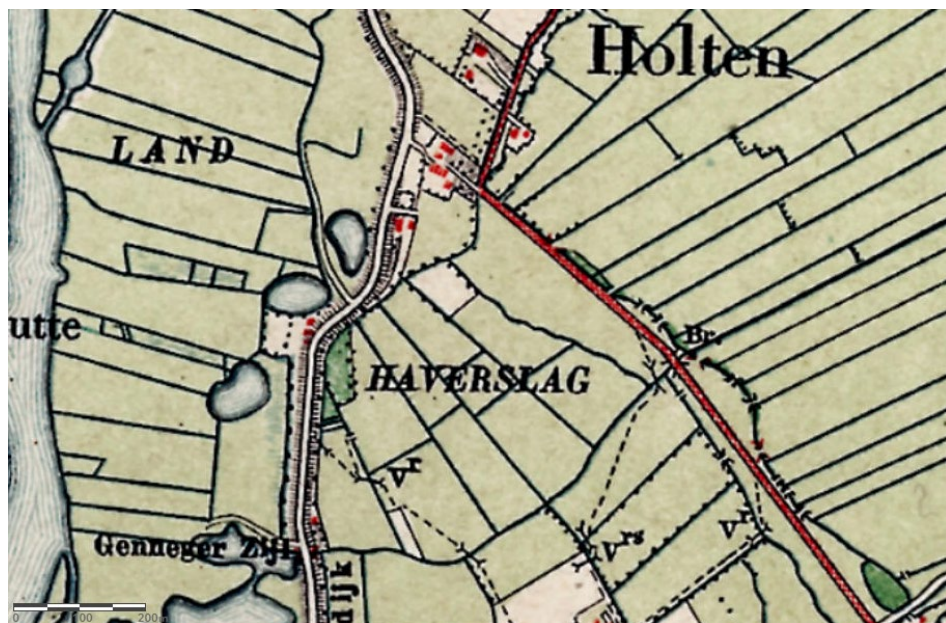
Afbeelding 12. Achterkant boerderij Pelkahoef met mestopslag en erfbomen.



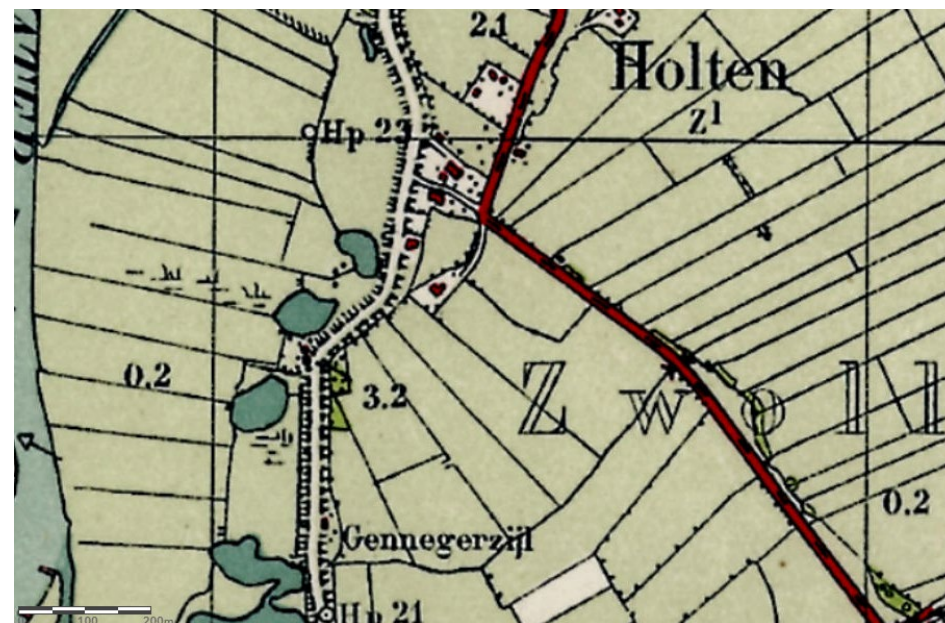
Afbeelding 11. Achtererf met tweede ontsluiting, romney loods en stal.



Afbeelding 13. Bestaande (gebiedsvreemde) berken en verbindingsweg tussen erf en achtererf.



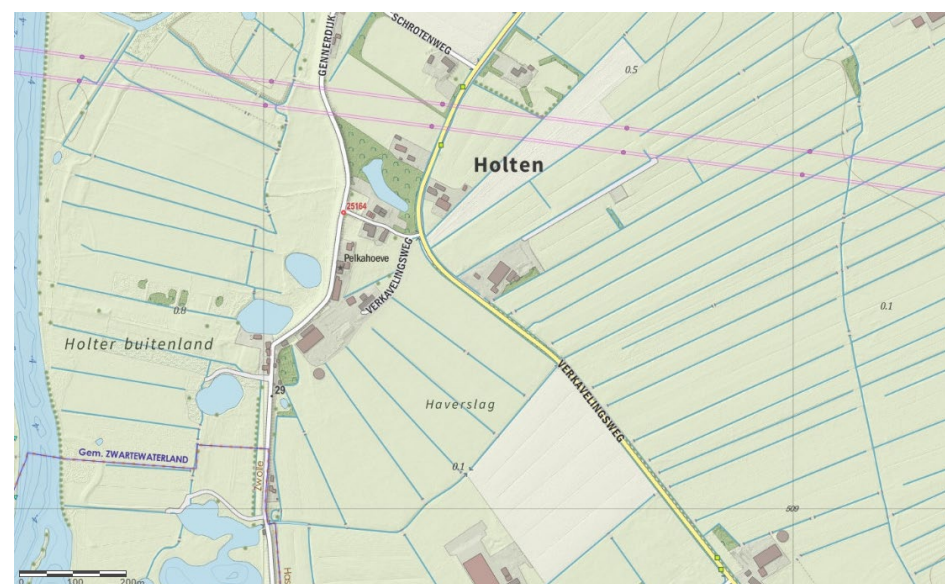
Afbeelding 14. Kaart 1091: erven aan de dijk, perceelsrandbeplanting en verkaveling Haverslag.



Afbeelding 16. Kaart 1950: nieuwe erven, kleinschalige ruilverkaveling van percelen Haverslag.



Afbeelding 15. Kaart 1980: Nieuwe erven, infrastructuur, verdwijnen perceelsrandbeplanting.



Afbeelding 17. Meer bebouwing, grotere percelen en natuurontwikkeling in uiterwaarden.



LANDSCHAP TEN OOSTEN VAN HET ZWARTEWATER

3.1 Natuurlijke ondergrond als basis

Het landschap rondom Hasselt en het Zwartewater is de afgelopen duizenden jaren gevormd door wind, ijs en water. De grootste menselijke interventies die nu nog zichtbaar zijn in het landschap vinden ongeveer de laatste 200 jaar plaats, zie kaartmateriaal. De rivier en uiterwaarden met kolken, wielen (door dijkdoorbraken) en de kronkelende dijk hier weer omheen zijn het toonbeeld van deze geschiedenis.

In de basis liggen de erven op de overgang van dekzandgebieden naar veen. Het erf aan de Gennerdijk ligt hoger in het landschap (zie hoogtekaart) nabij een lage landduin aan de dijk langs de rivier. Dit zijn van oudsher plekken waar gewoond werd. Door de eeuwen heen is de natuurlijke ondergrond van zand en veen door boeren omgezet naar een agrarisch landschap om in te wonen en met name in te werken.

3.2 Agrarische activiteiten

Het landschap heeft een veelzijdig karakter waarbij de kronkelende dijk beeldbepalend is. Dit is op de historische kaarten te zien waar het kleinschalige landschap een steeds hoger detailniveau en schaal heeft gekregen. Grote percelen afgebakend door sloten/greppels zijn vanuit de ontginningsassen ontstaan. Langs de dijk liggen juist kleinschalige percelen (onregelmatige blokverkaveling) met oude linten en dijkhuizen. Een kleinschalig mozaïek van functies en vormen. De meeste bebouwing ligt onderaan de dijk (haaks) en op de flanken (parallel) en er is veel beplanting op de erven. De voorzijdes van de woning zijn veelal georiënteerd naar het dijklichaam.

Naast de agrarische ontwikkelingen van het gebied hebben stedelijke en infrastructurele ontwikkelingen ook een grote impact op het landschap. De oorspronkelijke kwaliteiten zijn door deze twee ontwikkelingen onder druk komen te staan.

3.3 Mozaïek langs de dijk raakt verstoord

Aan de dijk liggen clusters van grote en kleine erven. De kleine clusters liggen vrijwel allemaal met de lange zijde van de hoofdwoning parallel aan de dijk (verhoogd aan de dijk of laag in het veld). Met uitzondering van een woning verderop in het noorden aan de dijk, deze ligt aan de buitenzijde van de dijk. Mogelijk is deze na renovatie gedraaid. De kleine clusters zijn veelal ingebed in een dichte aanplant, compacte clusters aan de voet van de dijk. De grotere erven zijn losser van opzet en meer transparant. De weidsheid van het landschap wordt er meer ervaren.

Het erf aan de Gennerdijk ligt op de grens van het bovenland nabij een hoge landduin. Dit zijn van oudsher de droge plekken waar men ging wonen. Dit is ook te zien in de omgeving met onregelmatige perceelsvormen en oude boerderijen. Het erf is langgerekt langs de dijk en is de afgelopen decennia verder vergroot met schuren en verharding aan de achterkant van het erf. Een sloot is gedempt en enkel de oude boomgaard, boerderij (Pelkahoeve) met bijgebouw is overgebleven van de historische bebouwing. Het erf heeft ook een tweede ontsluiting naar de ijzeren loods op het achtererf.

Hiernaast is het verschil tussen de langgerekte percelen van de Haverslag en de strakke groene dijk minder helder geworden. De van oudsher groene representatieve voor- en zijerven zijn verhard geraakt en kenmerkende erfbeplanting is afwezig of opgeslokt door bedrijfsactiviteiten met landschapsontsierende bebouwing. Door deze ontwikkelingen is het erf samengesmolten met het naastgelegen erf. Daarnaast is door de mestloze groene karakter van de open weide aangetast.



Afbeelding 18. Inrichtingsplan Gennerdijk 6: 2 nieuwe woningen, herstellen landschaps- en erfstructuur met behoud doorzichten.



HERONTWIKKELING ERF PELKAHOEVE

4.1 Wonen aan de dijk

In de basis gaat de ontwikkeling van het erf ervan uit dat het mozaïek en kleinschalige landschap langs de dijk wordt versterkt en de relatie met het achterliggende open landschap wordt hersteld. Dit met zorg voor natuur waarop een plus geleverd kan worden op deze unieke locatie. Het plan bestaat ruimtelijk uit 3 onderdelen:

- Opwaardering en herstel historisch erf Pelkahoef naar groen woonerf.
- Herstellen relatie dijk en achterland met doorzicht en de perceelsvorm.
- Twee nieuwbouwkavels met eigen context op basis van eigenschappen plek.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de plek met twee woningen op een natuurinclusieve en duurzame manier wordt ontwikkeld met een meerwaarde voor mens en natuur. De ligging nabij Natura 2000 dicteert als het ware deze hogere ambitie voor flora en fauna! Het voorliggende inrichtingsplan schetst het nieuwe erf aan de Gennerdijk waar de nieuwe woningen vorm krijgen.

Opwaardering en herstel historisch erf Pelkahoef

Door het erf op te ruimen, verharding te verwijderen en landschapsontsierende bebouwing/schuttingen te slopen krijgt het erf een kwaliteitsimpuls. Voor de bestaande en nieuwe bewoners en ook recreanten. De bestaande Pelkahoef wordt weer de blikvanger langs de dijk. De cultuurhistorische identiteit van de (dijk)erven in deze omgeving geeft inspiratie voor de inrichting. De oorspronkelijke indeling met een representatief groen voorerf en meer ondergeschikt achtererf wordt hersteld. Door deze karakteristieke verdeling van een groen representatief voorerf en meer informeel open achtererf past het erf beter in de omgeving en aan de dijk.

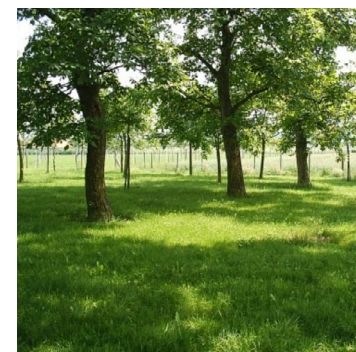
Het voorerf van de Pelkahoef wordt vergroend met opgaande beplanting: solitaire erfbomen en hagen. Het achtererf van de Pelkahoef krijgt een inrichting met een duidelijke afbakening van de andere erven zodat een privé tuin ontstaat uit de wind. Hier is een nieuw bijgebouw mogelijk van max 100 m². De nieuwe fruitgaard sluit aan op de bestaande restanten van de fruitgaard/moestuin en versterkt het groene beeld langs de dijk. Er wordt tevens met de fruitbomen een visuele verbinding gemaakt met het achtererf Verkavelingsweg 1.

Het 'Rustpunt' op het voorerf kan behouden blijven als de toekomstige bewoners dit wensen om het multifunctionele karakter en recreatief medegebruik van het erf te behouden.

Herstellen relatie dijk en opstreckende verkaveling

De erven aan de dijk hebben van oudsher een relatie met de dijk én het achterland. Daarvoor is het van belang dat de karakteristieke opstreckende verkaveling en dijksloot van de Haverslag wordt hersteld. Door de locatie van de perceelsloot rond het historische erf weer vrij te maken (kappen bomen), wordt daarnaast een cultuurhistorische (landschaps)lijn hersteld en wordt het bestaande erf op een gebiedseigen manier afgerond passend binnen de mozaïekvormige verkaveling langs de dijk.

De nieuwe erven komen te liggen in het patroon van de Haverslag waardoor het landschap de grens vormt van de twee erven. De zichtlijnen vanaf de dijken naar de achterliggende open polders worden hiermee hersteld en versterkt. Het onbebouwd laten van het meest westelijke weideperceel zet de relatie van de woningen aan de



Afbeelding 19. Erfbomen (met de klok mee): Tamme kastanje, Linde, Okkernoot.

Afbeelding 20. Referentiebeelden aanplant fruitgaard met hoogstambomen.



Afbeelding 21. Referentiebeeld beukenhaag op voorerf - zomer / winter beeld.



Afbeelding 22. Referentiebeeld rij met knotwilgen (volgroeid) langs watergang.

groene dijk met het landschap kracht bij en biedt extra ruimte voor weidevogels. De randen van het nieuwe erf worden op een gebiedseigen manier groen ingepast. De landschapslijnen worden namelijk versterkt met knotwilgen en flauwe natuurlijk oevers.

Erfensemble met nieuwbouwkavels

De nieuwe bebouwing met erf vormt het schakelpunt tussen landschap en de dijk. De dijk blijft het groene beeldbepalende element in de omgeving. De nieuwe woningen worden op een gebiedseigen manier binnen hun eigen context gerealiseerd. Een nieuw ensemble van twee woningen maakt daarmee wonen mogelijk in de nabijheid van de natuur én de stad. De twee nieuwe woningen passen binnen het agrarische karakter van de omgeving, maar voegen nadrukkelijk een nieuwe tijdslaag toe aan het landschap.

De westelijke kavel krijgt een eigen setting als nieuw (streekeigen en meer ‘traditioneel’ en bescheiden) dijkerfje met hoofdgebouw parallel aan de dijk en losse bijgebouw(en) van in totaal max. 100 m². Net zoals de meeste kleine erfjes aan de voet zijn georiënteerd met een afwisseling van type bijgebouw volumes. De oostelijke nieuwbouwkavel behoort visueel bij het naastgelegen erfcluster Verkavelingsweg 1 waarbij de woning dus als schuurwoning wordt gerealiseerd. Passend binnen de setting van het achtererf heeft deze schuurwoning een geïntegreerd bijgebouw van max. 100 m². Het is van belang het doorzicht ten noorden van de nieuwe woning open te houden, dit kan bijvoorbeeld met een moestuin (zonder bomen en bijgebouwen).

Van belang is dat de nieuwe woningen aansluitend op de achterliggende bollende percelen ook op deze bolling komen te liggen. De woningen staan op maaiveld van de polder, maar doordat het maaiveld enkele decimeters opbolt staan ze toch hoger dan de omgeving. Zicht vanaf de dijk over de woningen blijft behouden. De nieuwe bebouwing wordt ontsloten via de bestaande tweede ontsluiting rechtstreeks op de dijk. Specifieke uitgangspunten voor de bebouwing en erfinrichting worden in het beeldkwaliteitsplan toegelicht.

4.2 Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het omliggende landschap en het bodemtype (vlakvaaggrond) gezien is het gewenst om de onderscheidende elementen van de ontwikkeling te versterken. Waar mogelijk, rekening houdend met het nieuwe gebruik, is het van belang om elementen te herstellen met een inheems gebiedseigen sortiment voor landschappelijke en ecologische meerwaarde. Waar mogelijk worden de bestaande bomen en beplanting ingepast zoals te zien is op het inrichtingsplan. Nieuwe beplanting van divers sortiment zorgt voor een sfeer die aansluit bij de omgeving.

De bestaande berken doen afbreuk aan het nieuw te ontwikkelen erf en deze worden gekapt om ruimte te maken voor de te herstellen greppel. De bestaande windsingel met struweel en bomen aan de zuidzijde van het erf blijft behouden en dient deels versterkt te worden met meidoorn (*Crataegus monogyna*) struweel met behoud van enkele doorzichten. Aanplantmaat 150-175 cm met kluit. Op deze manier wordt het silhouet van het erf vergroend met ecologische meerwaarde.

Solitaire erfbomen voor uitstraling

Passend bij de uitstraling van historische erven in de omgeving worden er enkele 1^e ordegrootte solitaire erfbomen toegevoegd passend om het groene karakter te versterken. Deze bomen worden op enkele strategische plekken dicht bij de woningen neergezet ten behoeve van de aankleding van het erf in zijn totaliteit. Deze bomen hebben allemaal een nutsfunctie zoals schaduw, voedsel of vormen een afwering voor bijvoorbeeld ongedierte zoals muggen. Hiervoor kunnen de nieuwe bewoners kiezen uit de soorten passend bij een boerenerf:

- Okkernoot – *Juglans regia*: min. 12-14 cm met draadkluit. Voorkeur dicht bij privé terras (i.v.m. muggenwerende eigenschappen).
- Tamme kastanje – *Castanea sativa*: min. 12-14 cm met draadkluit.
- Hollandse linde – *Tilia vulgaris*: min. 12-14 cm met draadkluit. Voorkeur bij zuidkant woning (i.v.m. schaduwwerking) en/of voorerf (representatieve uitstraling).



Afbeelding 23. Erfinrichtingsplan bovenaanzicht - uitleg letters zie pagina 20.



Afbeelding 24. Bovenaanzicht - erfbeplanting en landschapselementen op kaart.



Afbeelding 25. Herstellen (doortrekken) greppel op cultuurhistorische locatie langs erf buren.



Afbeelding 27. Behouden open doorzicht over weiland aan westzijde perceel.



Afbeelding 26. Benutten tweede ontsluiting vanaf de dijk voor twee nieuwe woningen.



Afbeelding 28. Behouden windsingel met bomen aan zuidzijde erf en versterken met struweel.

Knotwilgen versterken landschapslijnen

Langs de bestaande en herstelde perceelssloten met natuurlijke oevers worden knotwilgen aangeplant om de landschapslijnen te versterken en de woningen op een groene manier in te passen. De knotwilgen (*Salix alba*) komen van oudsher voor in deze omgeving en passen goed op een natte ondergrond. Door hun knothoogte van ongeveer 2 meter hoogte waaien ze niet snel om (i.v.m. ontgrondingskuil) en is het voor toekomstige bewoners mogelijk om onder deze bomen door te kijken in de richting van het omliggende landschap.

Fruitbomen sluiten erf op omgeving aan

Aansluitend op de bestaande en nieuwe fruitgaard van het historische erf worden er ook hoogstamfruitbomen geplant bij de oostelijke nieuwe schuurwoning. Het is van belang dat er hoogstam fruitbomen worden geplant passend bij het achtererf karakter en waardoor doorzicht naar het achterliggende landschap wordt geborgd. Hiervoor dienen toekomstige bewoners inheemse oude fruitrassen te kiezen. De fruitgaard op het achtererf kan gecombineerd worden met een moestuin.

Erfafscheidingen voor privacy en groene uitstraling

Met op enkele plekken forse beukenhagen (*Fagus sylvatica* - 1 meter breedte) op de erven ontstaat een groene gebiedseigen uitstraling (zie inrichtingsplan). Het is de bedoeling dat de hagen 1,2 meter hoog zijn zodat de groene uitstraling wordt geborgd. In deze hagen kan desgewenst een transparant glad raster worden ingepast. Aanvullend aan deze hagen wordt er op strategische punten vogelbosjes toegevoegd met divers inheems sortiment struiken. Denk hierbij aan krent, vuilboom, appelbes en vogelkers.

4.3 Klimaatadaptatie en hemelwater

Uitgangspunt voor een groen beeld van het erf is om verharding tot een minimum te beperken. In de nieuwe situatie is er minder verharding dan in de huidige situatie wat een positief effect heeft op de infiltratie en buffering van 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. De aanleg van greppels c.q. perceelssloten

maakt dit mogelijk. Hierdoor krijgt de natuur optimaal de ruimte en ook wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie versterkt. Hemelwater wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden. In combinatie met de nieuwe beplanting wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden.

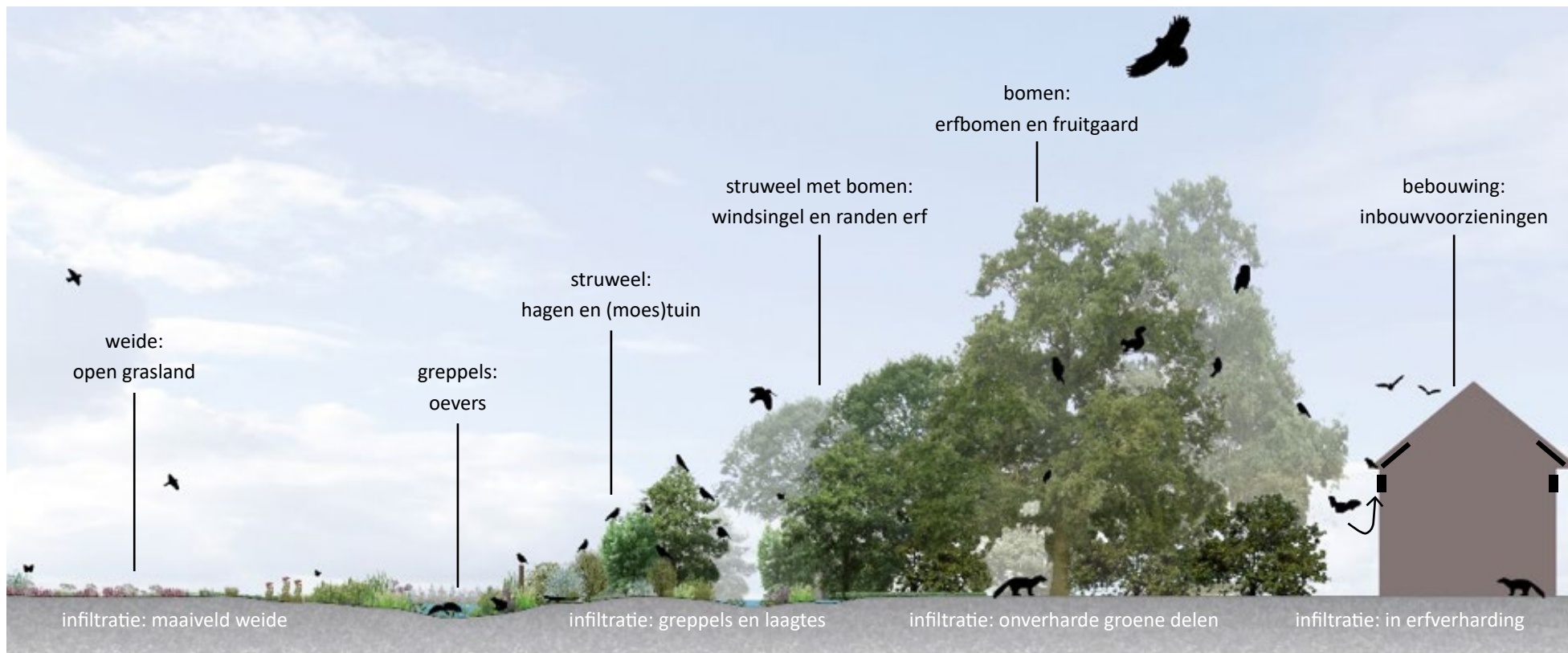
4.4 Ecologische meerwaarde van de plek Flora

De beplanting heeft een meerwaarde voor de mens en dieren. Door te kiezen voor autochtoon plantmateriaal (zie paragraaf 4.2), dat niet alleen soorten maar ook individuen betreft die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de biodiversiteit in de omgeving ondersteund. De beplanting wordt aangepast aan de van nature voorkomende soorten en wordt extensief beheerd zonder chemische bestrijdingsmiddelen. Voor plantmateriaal kan de autochtone herkomst worden gevraagd bij het bestellen van de beplanting. De meeste soorten en de grootste aantallen planten en dieren zijn namelijk te vinden op plaatsen waar sprake is van een grote variatie aan omgevingsfactoren op de overgang tussen nat en droog, hoog en laag, of een voedselrijke en een voedselarme bodem.

Fauna

De herontwikkeling dient op een natuurinclusieve manier plaats te vinden vanwege de unieke ligging bij de natuur. De natuur wordt als het ware als een extra opdrachtgever beschouwd met eigen wensen en eisen. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde hebben. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid opleveren. Deze paragraaf zet enkele voorbeelden uiteen hoe deze voorzieningen toegepast dient te worden in de nieuwe bebouwing. In deze paragraaf wordt ook kort aangegeven welke soorten gebruik kunnen maken van de voorzieningen. Definitieve keuze voor specifieke (doel)soorten en voorzieningen op advies van een ecooloog.

Voor vogels is er een breed assortiment beschikbaar aan diverse inbouwvoorzieningen en voorzieningen die aan de buitenzijde van woningen geplaatst kunnen worden.



Afbeelding 29. Voorbeeld hoe verschillende typen beplanting ecologische meerwaarde hebben voor fauna op een erf. Daaronder de lokale capaciteit tot infiltratie van hemelwater in de ondergrond.



Afbeelding 31. 3 vleermuiskasten aan boom.

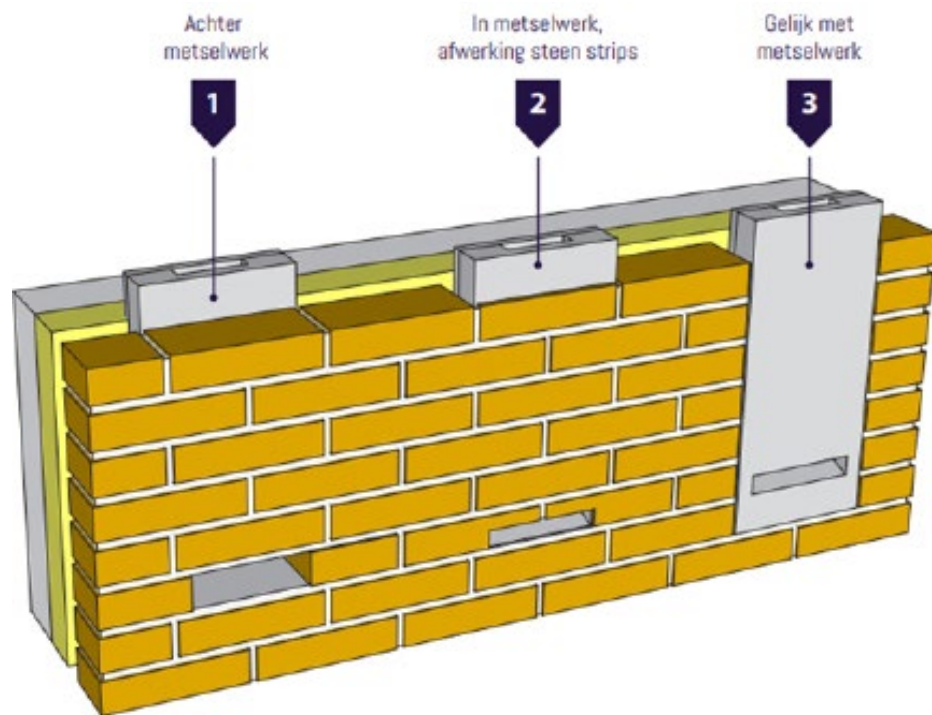


Afbeelding 30. Mogelijke inbouwvoorzieningen en kasten aan bomen voor diverse vogels.



Hiervoor dienen voorzieningen getroffen te worden. Voor de vogels kan gekozen worden voor inbouwstenen in de muur of de mogelijkheid om onder de pannen te kruipen. Naast deze inbouwvoorzieningen kan men kiezen voor kasten die gemonteerd zijn op palen of op worden gehangen in bestaande bomen. Het is van belang dat deze kasten op de juiste wijze geplaatst worden en afgestemd worden op de specifieke wensen van de vogels in de omgeving.

Rond de locatie komen vleermuizen voor die met meerdere inbouwstenen dienen te worden gefaciliteerd. Bij toepassing van minimaal één inbouwsteen per locatie kan de steen gebruikt worden als schuilplaats voor één of enkele exemplaren of als paarplek. De inbouwsteen is ook geschikt als kraamverblijf, hiervoor moeten meerdere stenen aan elkaar geschakeld worden voor een grotere ruimte. Bij vleermuizen geldt, hoe meer ruimte ze ter beschikking krijgen hoe beter (ook als schuilplek). Het is daarnaast van belang om aan de bestaande bomen vleermuiskasten op te hangen voor



Afbeelding 32. Mogelijkheden (meerdere) inbouwvleermuiskasten in (spouw)muur.

boombewonende soorten. Op deze manier komt er meer ruimte voor vleermuizen (ook als schuilplek).

4.5 Duurzaam bouwen bij de natuur

Naast het versterken van het erf en slopen van bebouwing 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. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente, provincie en omgeving. Vooralsnog dienen de woningen ontworpen te worden via de Trias Energetica. Dit is een drietrapsstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De drie stappen zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen. Uiteraard wordt er gasloos gebouwd en komen er zonnepanelen op de daken te liggen. De specifieke criteria voor de nieuwbouw worden in het beeldkwaliteitsplan beschreven.



Afbeelding 33. Natuurinclusief bouwen: mogelijkheden integreren vleermuisvoorziening in gevel.

Gebouwen	Bestaande situatie	Gewenste situatie
Gebiedspassend in m2	410	974
Gebiedsneutraal in m2	2160	0
Gebiedsvreemd in m2	0	0
Totaal m2	2570	974
Totaal m2 na multiplier	2447	681,8
Impact van gebouwen in %	34,5	12,7
Impact van gebouwen in plan in %		-21,7
Functie		
Grootte erf in m2	10300	6000
Functie gebiedsgebonden	Gebiedsgebonden	Gebiedsneutraal
Milieucategorie	cat. 0	cat. 0
Maatschappelijke meerwaarde	Geen meerwaarde	Kleine meerwaarde
Buitenopslag in m2	0	0
Bestemming omliggende gronden		Agrarisch
Gevoelige zichtlocatie		Nee
Nieuwe (bedrijfs)woningen		Ja, 2 burgerwoningen
Impact van functie in %	20,6	59,2
Impact van functie in plan in %		38,6
Impact op de omgeving in %		16,86
	Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing	
Taxatiewaarde huidige situatie in €		
Taxatiewaarde gewenste situatie in €		
Fictieve winst		0
Aanvullende kwaliteitsprestatie in €		0

Afbeelding 34. Berekening aanvullende kwaliteitsprestatie volgens KGO beleid gemeente.



FINANCIËLE ONDERBOUWING

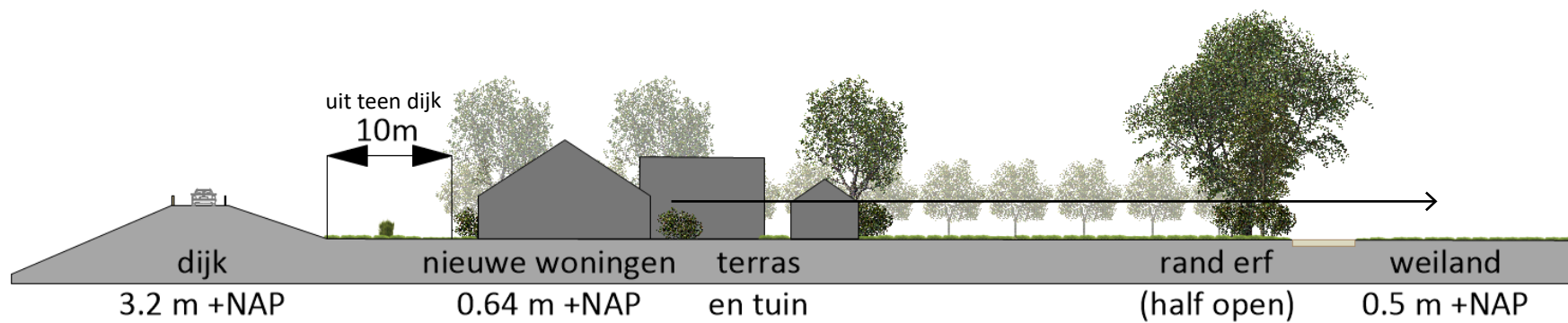
De gemeentelijke beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt duidelijkheid over de manier waarop in de gemeente Zwartewaterland de KGO wordt toegepast. De beleidsregel heeft tot doel om een transparante en consistente beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen te garanderen. De beleidsregel is van toepassing bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die niet passen in het bestemmingsplan Buitengebied. De ontwikkeling die plaatsvindt op het erf aan de Gennerdijk 6 te Hasselt valt hier ook onder.

In de KGO wordt onderscheid gemaakt in het leveren van een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsprestatie. Wanneer er sprake is van een grootschalige ontwikkeling kan niet worden volstaan met de inpassing van de ontwikkeling zelf. Er zal dan een aanvullende kwaliteitsprestatie moeten worden geleverd. De hoogte van de te leveren prestatie moet daarbij in balans zijn met de schaal en impact van de ontwikkeling.

De beleidsregel bestaat uit een toelichting en een berekeningsmethodiek. Met de berekeningsmethodiek wordt bepaald of er bij een ontwikkeling kan worden volstaan met een basisinspanning of dat er ook een aanvullende kwaliteitsprestatie moet worden geleverd. Als er sprake is van een aanvullende kwaliteitsprestatie blijkt uit de berekening hoe hoog deze moet zijn.

In de berekeningsmethodiek wordt eerst een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de gewenste situatie. Aan de hand van een aantal parameters wordt bepaald wat de ruimtelijke impact van de ontwikkeling is. Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Gennerdijk is deze berekeningsmodel ingevuld. De gemeente Zwartewaterland heeft de verschillende parameters ingevuld en naar aanleiding van de uitgevoerde taxaties is het rekenmodel aangevuld. Er is door de gemeente Zwartewaterland gekozen om de impact uit de drukken in een percentage, dat kan variëren van 0% tot 100%. Wanneer

het percentage hoger is dan 20% is er sprake van een grootschalige ontwikkeling en moet er een aanvullende kwaliteitsprestatie geleverd worden. Zoals weergegeven in het rekenmodel is de impact op de omgeving 16,86%. De ontwikkeling valt hiermee nog onder een kleinschalige ontwikkeling en is er geen aanvullende kwaliteitsprestaties noodzakelijk. De schaal en impact van de ontwikkeling zijn hiermee in balans met de geleverde leveren kwaliteitsprestaties.



Afbeelding 35. Principedoorsnede woning op groen nieuw erf aan de dijk met zicht naar Haverslag. Behoud enkele doorzichten op achterliggende landschap.



Afbeelding 37. Herstellen greppels en accentueren opstreckende verkaveling met knotwilgen.

Afbeelding 36. Toepassen gebiedseigen en inheemse erfbeplanting gebaseerd op inrichtingsplan.



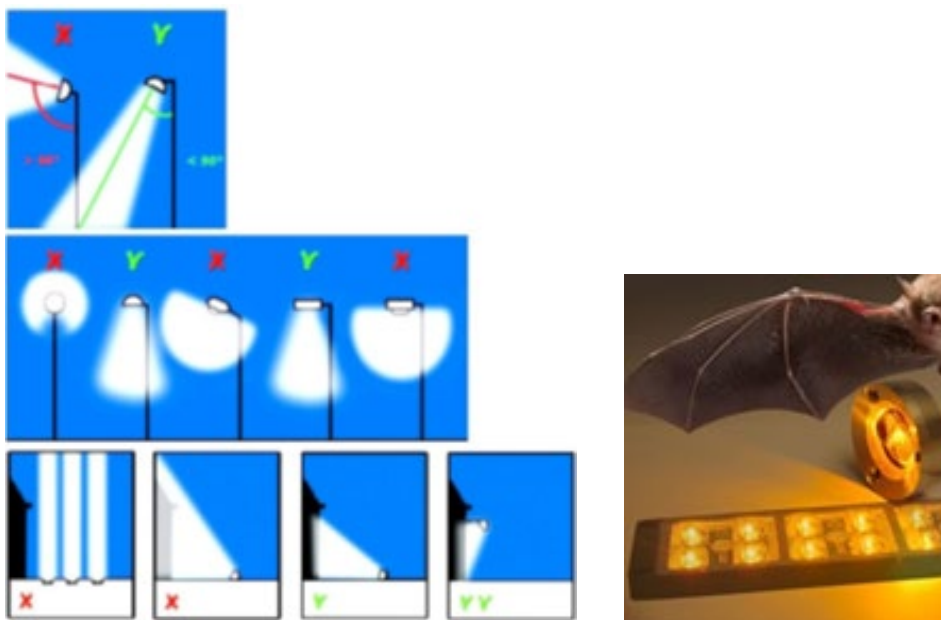
ONTWIKKELING GENNERDIJK 6

BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van het erf in zijn geheel inclusief bebouwing. Het is gebaseerd op het inrichtingsplan in het ontwikkelplan en geldt als basis voor de opzet en verdere uitwerking van het erf in het vervolgtraject. Met de beeldkwaliteitscriteria kunnen eventuele nieuwe bewoners (kopers) en bijvoorbeeld de architect aan de slag. Hierdoor ontstaat er een gebiedseigen en natuurinclusief erf voor mens, plant en dier.

Erfinrichting

- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing en is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Verdeling erf in open en representatief voorerf en meer informeel en half-open achtererf met doorzichten.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Behouden zichtlijn vanaf dijk tussen achtererf Verkavelingsweg 1 en nieuwe woning conform inrichtingsplan.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, metselwerk en schuttingen zijn niet toegestaan.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Buitenverlichting is bescheiden, indirect en naar beneden gericht. Alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).
- Toepassen vleermuisvriendelijke verlichting: naar beneden en amberkleurig (golflengte 580-600 nm).
- Voorzieningen voor vleermuizen en vogels (natuurinclusief) zijn integraal onderdeel van het erfontwerp, denk aan kasten aan bomen en op palen.



Afbeelding 38. Toepassen vleermuisvriendelijke verlichting op het erf en in/aan de gebouwen.



Afbeelding 39. Referentiebeelden oostelijke kavel met schuurwoning op agrarische erf passend in de omgeving met natuurlijke materialen in een groene omgeving.



Woningen

Oostelijke kavel: schuurwoning op achtererf

- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige 'agrarische' architectuur.
- De woning is te karakteriseren als een schuurwoning uitgevoerd in hout.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Toepassen zadeldak (eventueel met wolfseind) óf een kapschuur dak.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Samenhang in geveluitwerking: uitstraling van een neutraal bijgebouw wat past op het achtererf Verkavelingsweg 1.

Westelijke kavel: woning met bijgebouwen

- Er is een variatie in nieuwbouw, er is een link met de traditie van de streek: elk (bij)gebouw is uniek en heeft een individuele uitstraling (geen repetitie).
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige 'agrarische' architectuur passend bij de beeldtaal van de dijkenerven.
- Nieuwbouw sluit aan qua maatvoering, schaal en massa aan op erf Pelkahoeve.
- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Bescheiden hoofdvolume, basisplattegrond hoofdvolume is rechthoekig.
- Deel van woning kan ook vormgegeven zijn als (aangebouwd) bijgebouw.
- De woning heeft een zadeldak, eventueel met wolfseind.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- De woning is uitgevoerd in steen.
- Samenhangende geveluitwerking: woning is 'familie' van bijgebouw(en) op erf.



Afbeelding 40. Referentiebeelden nieuwbouw westelijke kavel in meer 'traditioneel' en streekeigen ensemble met woning/bijgebouwen.



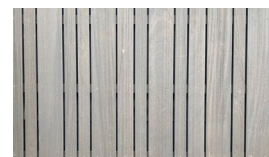
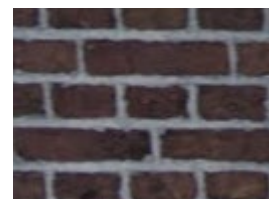
Afbeelding 41. Referenties bijgebouw met zwarte potdeksel gevelbekleding en keramische pannen in setting van een achtererf.



Afbeelding 42. Referenties all-in dakoplossing en zonnepanelen geïntegreerd in het dak.



Afbeelding 44. Referentie hooischuur als garage.



Afbeelding 43. Referenties toe te passen materialisering woningen en bijgebouwen - zie beeldkwaliteitscriteria voor exacte materialisering gevel/dak individuele woningen en bijgebouwen.

Bijgebouwen

Pelkahoef

- Locatie en nokrichting bijgebouw is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Nieuwe bijgebouw sluit qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen.

Oostelijke kavel

- Locatie en nokrichting bijgebouw is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Schuurwoning heeft 1 geïntegreerd bijgebouw en draagt bij aan de rustige uitstraling.
- Bijgebouw sluit qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing op het erf Verkavelingsweg 1.

Westelijke kavel

- Onderscheidend t.o.v. hoofdvolume in streekeigen ensemble.
- De roolijnen verspringen gebaseerd op het schetsontwerp.
- Kleine bijgebouwen staan soms ook haaks op de dijk.
- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij karakteristieke bijgebouwen/bouwwerken op agrarische erven in de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan een hooischuur of kapschuurtje.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen.
- Bijgebouwen verdeeld over minimaal 1 - maximaal 3 volumes. Voorkeur gaat uit naar meer dan 1 bijgebouw.

Detailering en materialisering

- Subtiel en sober, maar verzorgd detailleren en stijkenmerken uitvoeren.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen.
- Toepassing hoogwaardige en duurzame natuurlijke materialen. Rood/bruine baksteen, riet, zink/metaal, hout, keramische pannen (niet geglaazuurd).
- Voegwerk is licht van kleur: niet donkergrijs/zwart.
- Geen ongecoate uitlogende materialen toepassen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het hoofddak en/of bijgebouw ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Installaties zoals de buitenunit van een warmtepomp zijn onderdeel van de architectuur en/of worden uit het zicht geplaatst.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Toepassing van groen/waterdoorlatende erfverharding.
- Voorzieningen voor gebouwgebonden vleermuizen en vogels (natuurinclusief) zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp, geen losse kasten aan de gevels. Toepassen met variatie in hoogtes en op alle windrichtingen.



Afbeelding 45. Referentiebeelden erfverharding: natuurlijke materialen laten hemelwater door: gebakken klinkers met open voegen, grasbeton stenen, houtsnippers, split/leemhalfverharding.



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ►