



## **LS18737 HERONTWIKKELING LOKWEG 5 HAVELTE**

B+O STEDENBOUW B.V.

FAM. DE BOER

23 APRIL 2020



# INHOUD

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| ■ Luchtfoto                 | 4  |
| ■ Luchfoto situatie         | 5  |
| ■ Foto's bestaande situatie | 6  |
| ■ Bestemmingsplaneisen      | 8  |
| ■ Wegdorpenlandschap        | 10 |
| ■ Bestaande morfologie      | 12 |
| ■ Bestaande situatie        | 13 |
| ■ Nieuwe morfologie         | 14 |
| ■ Nieuwe situatie           | 15 |
| ■ Matrix bebouwing          | 16 |
| ■ Matrix erfinrichting      | 17 |
| ■ Inspiratiebeelden         | 18 |
| ■ Colofon                   | 21 |

# LUCHTFOTO



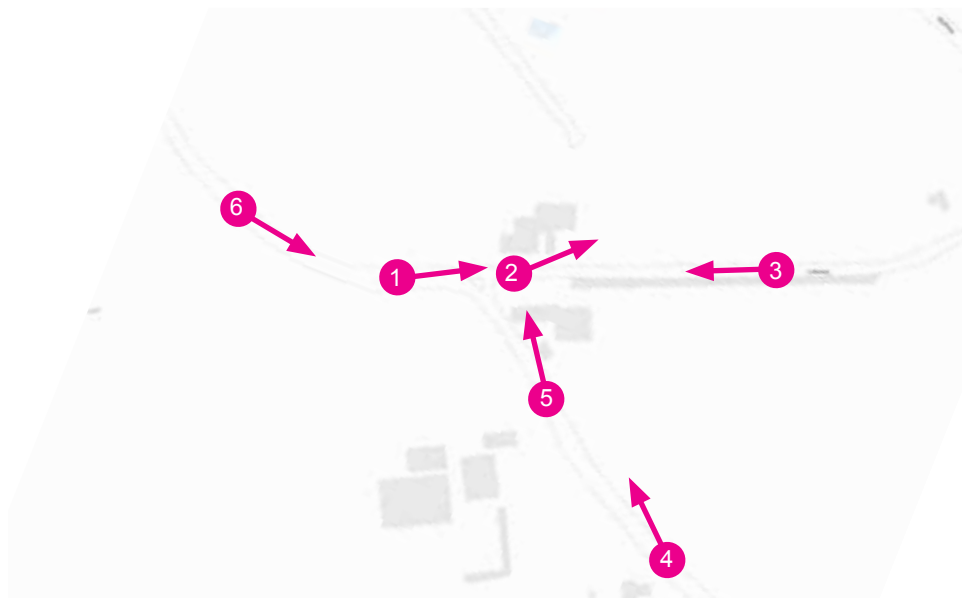


# LUCHFOTO SITUATIE





# FOTO'S BESTAANDE SITUATIE







4

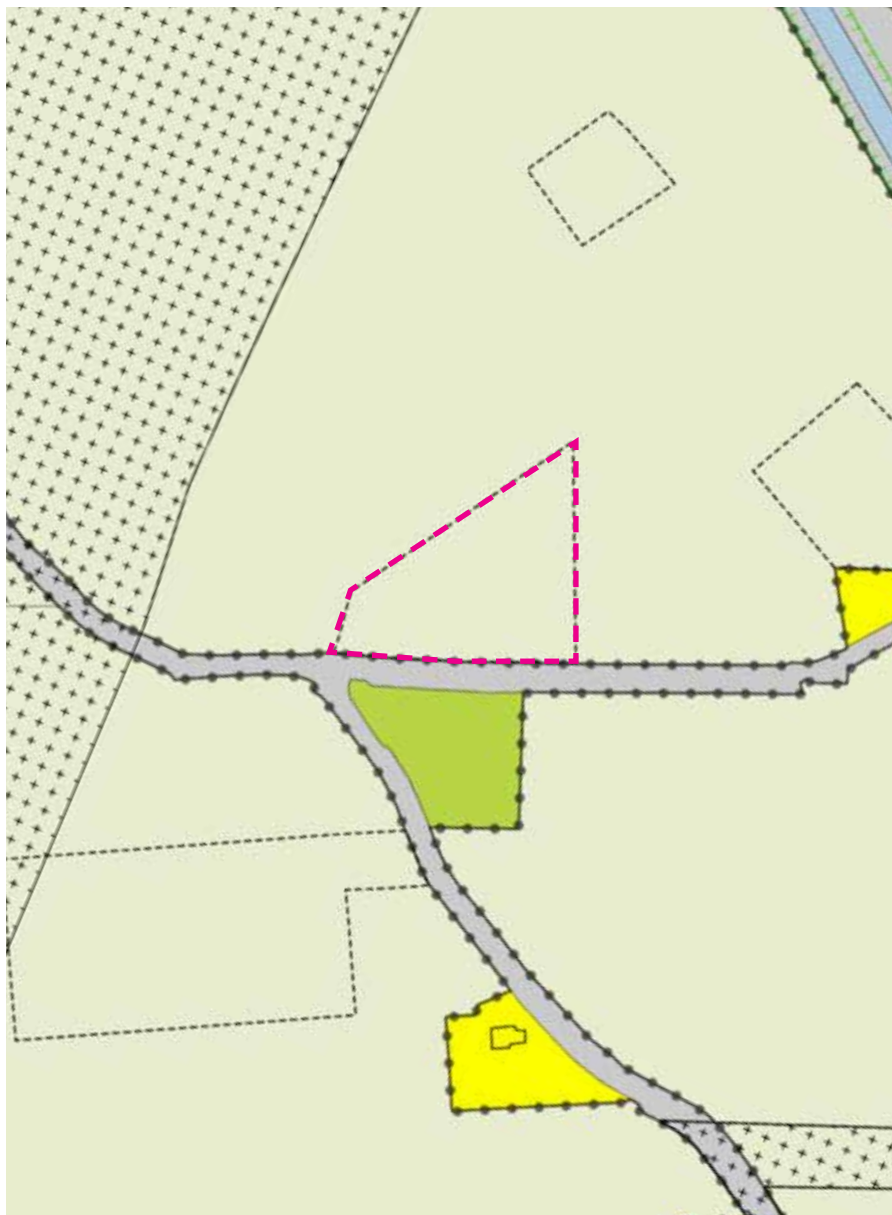


5



6

# BESTEMMINGSPLANEISEN



De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor het agrarisch grondgebruik, de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' en het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijvigheid worden gebouwd;
- per gebied, ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, mogen binnen een aaneengesloten bouwblok van ten hoogste 1,5 hectare uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de gevellengte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 100 m bedragen;
- het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per agrarische bedrijfskavel bedragen;
- de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- de bedrijfsgebouwen en overkappingen en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:



| Functie van een bouwwerk                                                  | Maximale oppervlakte*     |                       | Goothoog- te in m | Dakhelling in ° |      | Hoogte in m |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|------|-------------|
|                                                                           | per gebouw of overkapping | gezaamenlijk          |                   | min.            | max. |             |
| Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping                                 | 500 m <sup>2</sup>        | 10.000 m <sup>2</sup> | 4,50              | 20              | 60   | 12,00       |
| Bedrijfswoning                                                            | 150 m <sup>2</sup>        | -                     | 3,50              | 25              | 60   | 9,00        |
| Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning     | -                         | 100 m <sup>2</sup>    | 3,50              | -               | 60   | -**         |
| Tunnelkassen en blaastunnels                                              | -                         | -                     | -                 | -               | -    | 1,50+       |
| Werkschuur                                                                | 100 m <sup>2</sup>        | -                     | 3,00              | -               | 60   | 6,00        |
| Schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' | bestaand                  | -                     | bestaand          | -               | 60   | bestaand    |

Daarbij kan worden aangemerkt dat de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen via een Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling in dié zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van compensatie, mits:

- a toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' van toepassing zijn;
- de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis;

- bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en het perceel op een kwalitatief goed wijze, passend in het landschap, wordt ingericht overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
- het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;
- de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

# WEGDORPENLANDSCHAP

Bebouwing in het wegdorpenlandschap vindt plaats als lintbebouwing aan weerszijden van de weg:

- boerderijen, arbeiderswoningen en vrijstaande woningen;
- het voorhuis is overwegend naar de doorgaande weg gericht;
- de bebouwing staat op overwegend smalle huiskavels;
- bij uitbreiding op agrarische bedrijven worden meerdere kavels naast elkaar gevuld;
- de bebouwing staat met hoofdgebouw en bijgebouwen over het algemeen in de lijn van de verkaveling en niet loodrecht op de ietwat slingerende weg;
- alle bebouwing staat op ieder erf haaks ten opzichte van elkaar;
- aan de boerderijen is de Friese invloed terug te zien. De hoofdvorm van de schuur is rechthoekig en de kapvorm is hoog. Op deze schuren liggen meestal geen rode pannen;
- juist de afwisselende afstand van het hoofdgebouw tot de weg is kenmerkend;
- wanneer er soms ruimte is tussen de bebouwing, dan is deze door de plaatsing van een bosje afwisselend open of besloten;
- tussen weg en erf ligt meestal een sloot en ook de kavelscheidingen zijn sloten;
- singelbeplanting met streekeigen bomen en struiken staat langs deze sloten, bij de erven, maar ook hier en daar langs de percelen;
- één toerit over een dam, soms gemarkeerd door een inrijhek met hoekpalen;
- voortuinen met gazon, fruitbomen, hagen en parkbomen;
- de kleurtonen zijn gedekt,
- gebied met rieten daken, grijze en rode pannen en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van gebouwen in de welstandsnota Westerveld staat:

- de situering van de bestaande bebouwing is maatgevend voor de ligging van de rooilijn en afstand tussen de gebouwen;

- de doorzichten naar de open ruimten moeten worden gehandhaafd;
- de oriëntatie van de hoofdvorm en de voorgevel zijn overwegend op de weg gericht;
- bestaande nokrichting handhaven;
- nokrichting en nieuwbouw haaks op de wegas;
- situering van bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw (behalve het stookhok).

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld zijn:

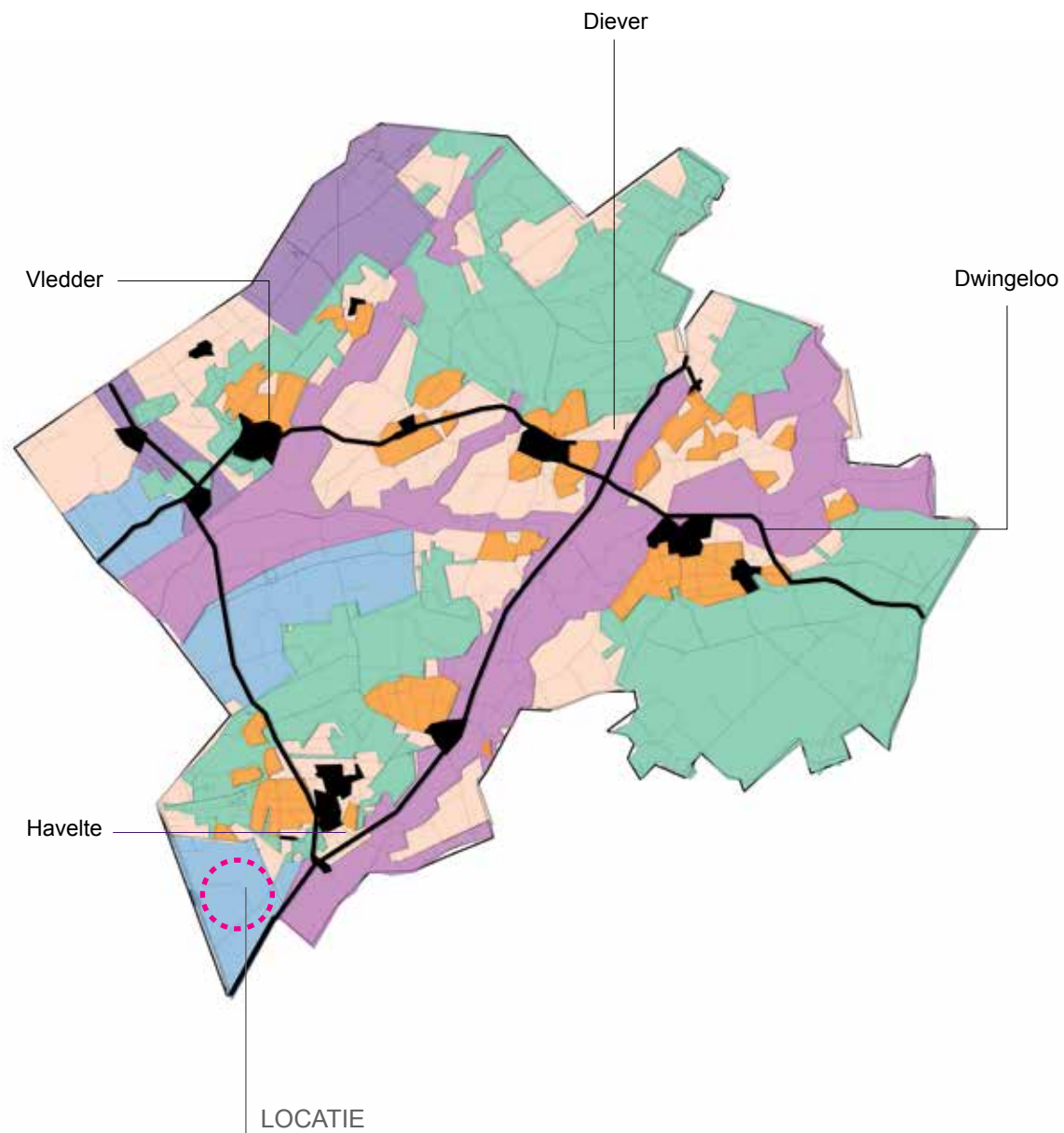
- ter versterking van het contrast tussen open en besloten delen kunnen houtwallen en incidentele bosschages worden aangelegd of hersteld;
- Middels groen of bebouwing het benadrukken van het patroon van smalle, diepe percelen.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

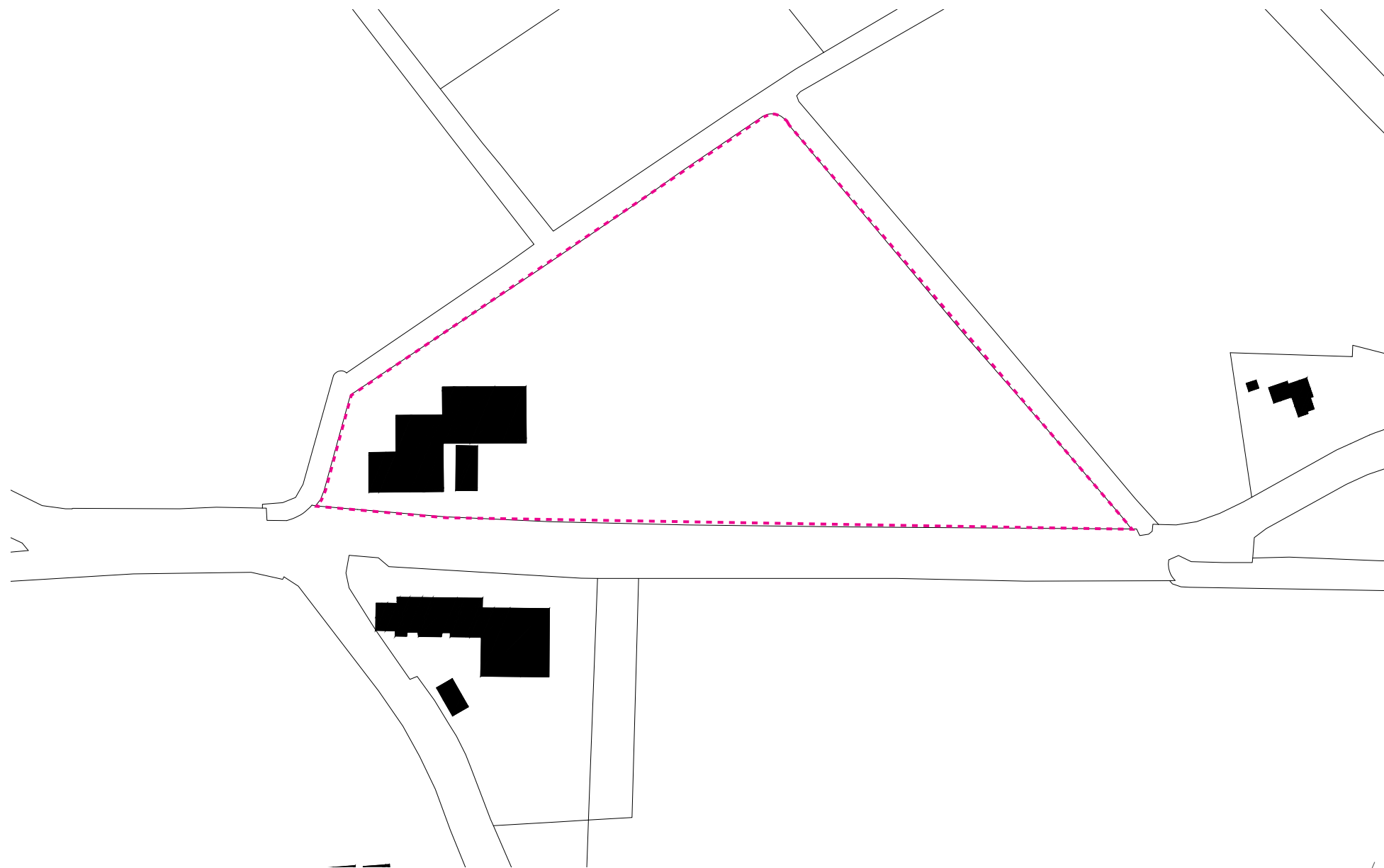
- singelbeplanting langs de kavelsloten;
- erfbeplanting met parkbomen in de voortuin, gazon, hagen en fruitbomen en eiken achter op het erf. De beplanting versterkt de allure van de bebouwing. Aan de achterkant is ruim uitzicht mogelijk op het open landschap, maar andersom is het lint vanuit het landschap gezien overwegend groen;
- daarom is er aandacht nodig voor beplanting op de achtererven;
- waar mogelijk de plaatsing van bosjes stimuleren, zoals tussen de gaten in de bebouwing of op de erven;
- het landschappelijk patroon van de smalle huiskavels terug laten keren in de erfbeplanting op erven, waar meerdere kavels naast elkaar worden benut voor bebouwing. Daardoor ontstaan er visueel geen brede erven;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.



- essenlandschap
- wegdorpenlandschap
- ontginningskolonielandschap
- veldontginningslandschap
- veldgrondenlandschap
- beekdalenlandschap
- kernen dorpen
- hoofdwegenstructuur



# BESTAANDE MORFOLOGIE

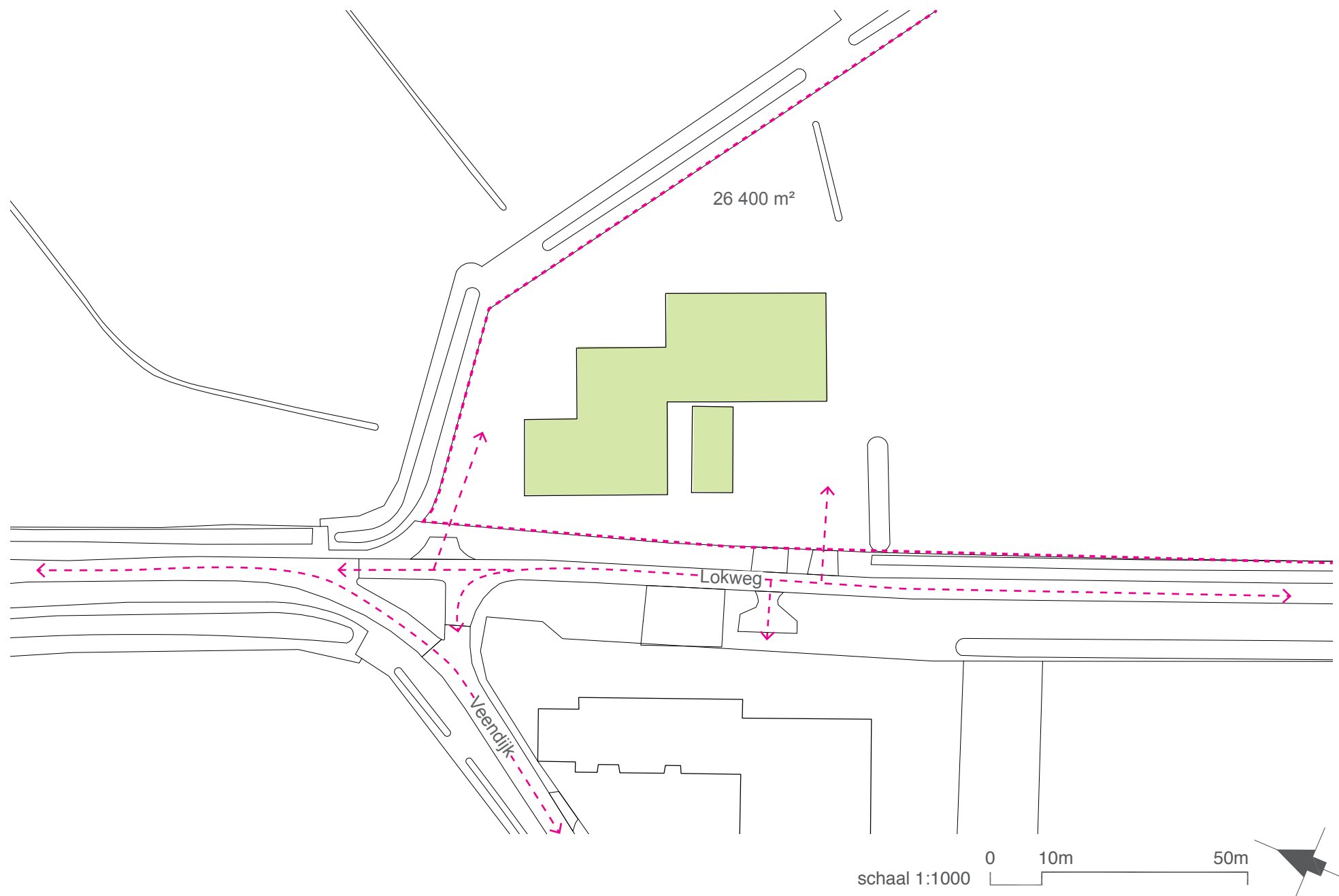


schaal 1:2000

0 20m 100m

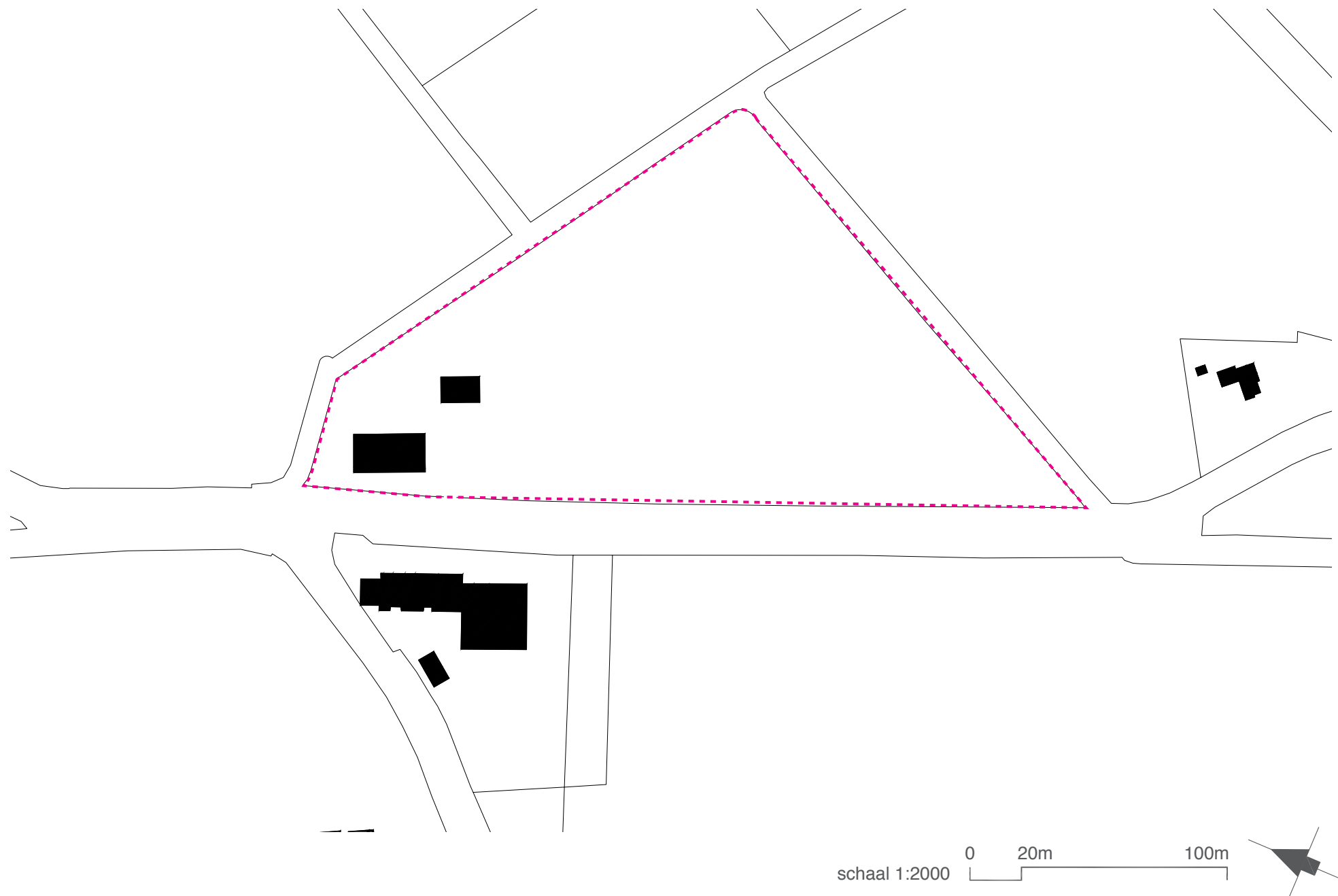


# BESTAANDE SITUATIE





# NIEUWE MORFOLOGIE



# NIEUWE SITUATIE



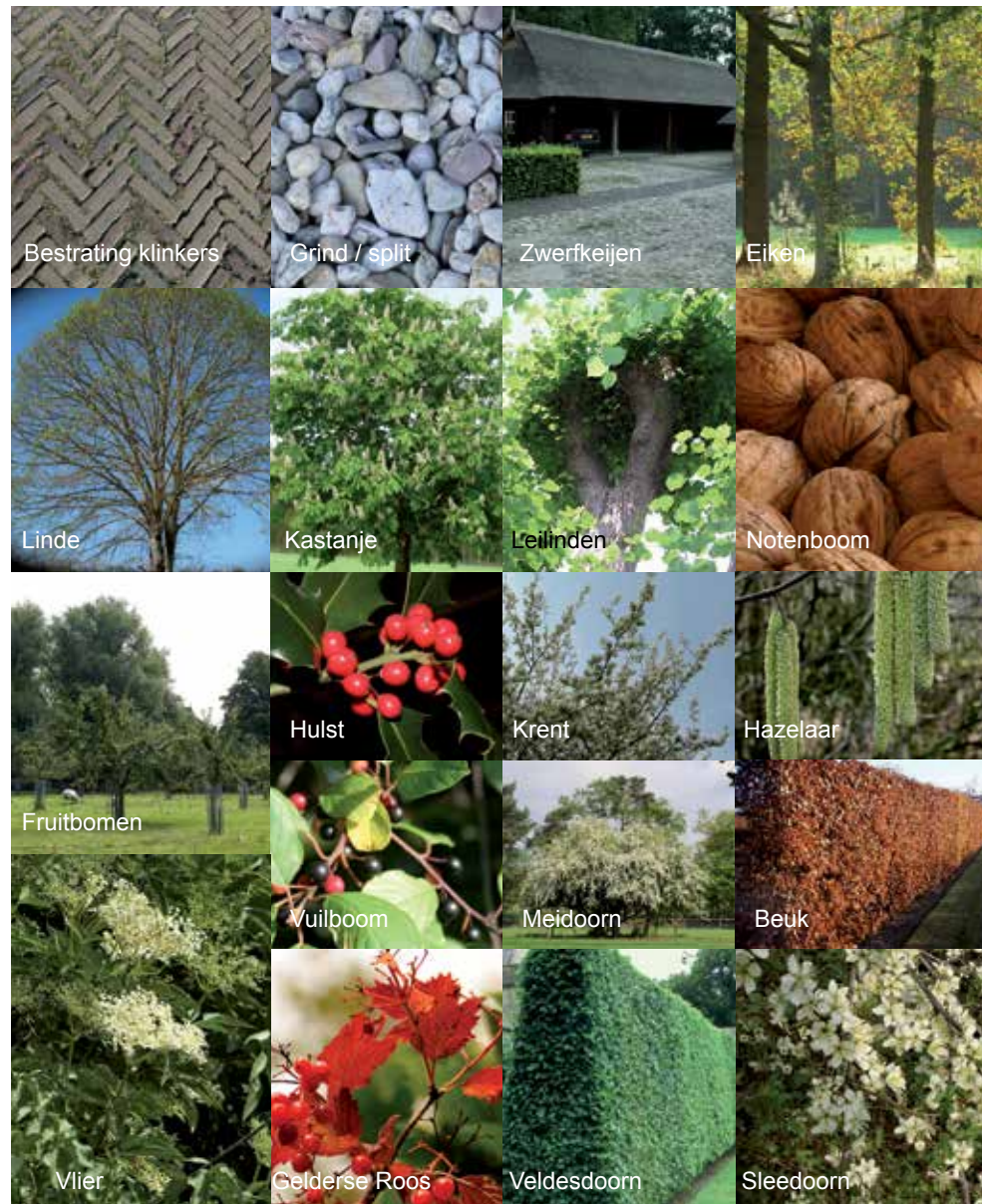
# MATRIX BEBOUWING



| WEGDORP                 | Materiaal / Kleur                           | Hoofdgebouw     |                   | Bijgebouw |
|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------|
| <b>Situering</b>        |                                             |                 |                   |           |
| Haaks                   |                                             | x               |                   | x         |
| Niet haaks              |                                             |                 |                   |           |
| <b>Bijgebouw</b>        |                                             |                 |                   |           |
| Achter het woongedeelte |                                             |                 |                   | x         |
| <b>Massa's</b>          |                                             |                 |                   |           |
| Groot                   |                                             |                 |                   | x         |
| Klein                   |                                             | x               |                   | x         |
| <b>Wanden</b>           |                                             |                 |                   |           |
| Baksteen                | Rood                                        | x               |                   | x         |
| Handvorm                | Bruin                                       | x               |                   | x         |
| Genuanceerd             | Zwart                                       |                 |                   |           |
| Levendig                | Grijs                                       | x               |                   |           |
| <b>Hout</b>             | Vergrijzend naturel:<br>(eiken, larix, WRC) | x               |                   | x         |
|                         | Zwart (teerleur)                            |                 |                   | x         |
| <b>Anders</b>           | Stucwerk<br>(plint schermer grijs)          |                 |                   |           |
|                         | Zink                                        |                 |                   |           |
|                         | Staal                                       |                 |                   | x         |
|                         | Kunststof                                   |                 |                   |           |
|                         | Glas (reglit)                               |                 |                   |           |
|                         | Vezel cementplaat<br>(eternit grijs)        |                 |                   |           |
| <b>Dak</b>              |                                             |                 |                   |           |
| Riet                    |                                             |                 | x                 | x         |
| Pan (ongeglazuurd)      | Blauw grijs gesmoord<br>Oranje / rood       | x               | x                 | x         |
| Golfplaat               | Grijs                                       |                 |                   | x         |
|                         |                                             | <b>voorhuis</b> | <b>achterhuis</b> |           |
| Schoorstenen            |                                             | x               |                   |           |
| RVS / zwart             |                                             |                 | x                 |           |
| <b>Schilderwerk</b>     | <b>Standkleuren Evert Koning</b>            | <b>voorhuis</b> | <b>achterhuis</b> |           |
| Deur                    | Heerengracht groen                          | x               | x                 | x         |
|                         | Rijtuigen zwart                             |                 | x                 | x         |
| Kozijnen                | Zaans wit                                   | x               | x                 | x         |
|                         | Polderbruin                                 |                 | x                 | x         |
| Draaiende delen         | Zaans wit                                   | x               |                   |           |
|                         | Polderbruin                                 | x               | x                 | x         |
|                         | Heerengracht groen                          | x               | x                 | x         |
| Luiken                  | Polderbruin                                 |                 | x                 | x         |
|                         | Zaans wit                                   | x               |                   |           |
|                         | Heerengracht groen                          | x               | x                 | x         |
| Windveren               | Zaans wit                                   | x               | x                 |           |
|                         | Polderbruin                                 | x               | x                 | x         |
|                         | Heerengracht groen                          | x               | x                 | x         |



# MATRIX ERFINRICHTING



| WEGDORP           | Materiaal                 | Kleur              | Hoofdgebouw | Bijgebouw |
|-------------------|---------------------------|--------------------|-------------|-----------|
| Bestrating        | Klinkers                  | Bruin / rood       | x           | x         |
|                   | Betonplaat                | Grijs              |             | x         |
|                   | Grind / split             | Grijs / rood       |             |           |
|                   | Zwerfkeien als begrenzing | Middengrijs / rood | x           | x         |
| Beplanting        |                           |                    |             |           |
|                   |                           |                    |             |           |
|                   |                           |                    |             |           |
|                   |                           |                    |             |           |
| Grote bomen       | Inlandse eiken            |                    | x           | x         |
|                   | Els                       |                    |             |           |
|                   | Wilg                      |                    |             |           |
|                   | Populier in windsingel    |                    |             |           |
| Bij de woning     | Linde                     |                    | x           |           |
|                   | Kastanje                  |                    | x           |           |
|                   | Leilinden                 |                    | x           |           |
|                   | Notenboom                 |                    | x           |           |
| Middelgrote bomen | Fruitbomen                |                    | x           | x         |
|                   | Opvallende boom           |                    |             |           |
|                   | Berk                      |                    |             |           |
|                   | Lijsterbes                |                    |             |           |
| Struiken          | Hulst                     |                    | x           | x         |
|                   | Krent                     |                    | x           | x         |
|                   | Hazelaar                  |                    | x           | x         |
|                   | Vlier                     |                    | x           | x         |
|                   | Vuilboom                  |                    | x           | x         |
|                   | Gelderse roos             |                    | x           | x         |
|                   | Meidoorn                  |                    | x           | x         |
|                   | Sleedoorn                 |                    | x           | x         |
| Hagen             | Veldesdoorn               |                    | x           | x         |
|                   | Meidoorn                  |                    | x           | x         |
|                   | Beuk                      |                    | x           | x         |
|                   | Liguster                  |                    |             |           |
|                   | Veldesdoorn               |                    |             |           |



# INSPIRATIEBEELDEN











# COLOFON

## B+O Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig ontwerper

Giada Centaro | Tekenaar

Olga Ruibal | Stagiaire

LS18737 Herontwikkeling Lokweg 5 Havelte

23 april 2020