



COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1464

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

5 maart 2017

Bestandsnaam

1446-01.indd

Aantal pagina's

14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	landschapsontwikkelingsplan westerveld	4
2.2.	beeldkwaliteitsplan gemeente westerveld	6
3	HUIDIGE SITUATIE	9
3.1.	erf in het landschap	9
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	11
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	11
4.2.	investering in het landschap	12
4.3.	beplanting	13

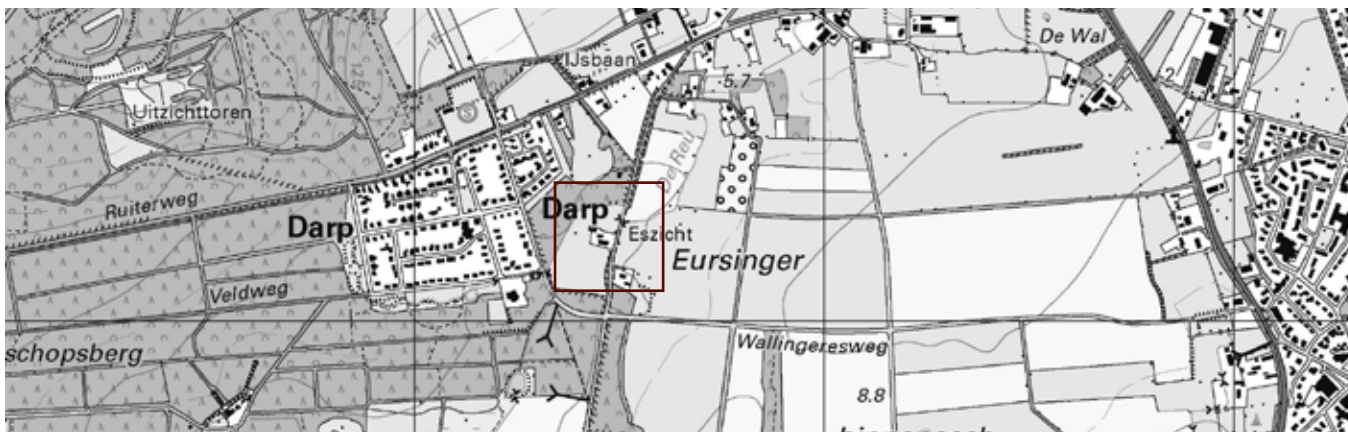




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN WESTERVELD

Het Landschapsontwikkelingsplan geeft een heldere en concrete visie op het landschap in de gemeente Westerveld en geeft invulling aan hoe in Wester-veld de kernkwaliteiten van het landschap, waardevolle elementen en cultuur-historische waarden van het landschap kunnen worden behouden, beschermd en hersteld.

De occupatiegeschiedenis heeft geleid tot het onderscheid in drie landschapstypen: het esdorpenlandschap, wat het overgrote deel van de gemeente beslaat, het wegdorpenlandschap (dit zijn de voormalige veenontginningen) en de **ontginningskoloniën**.

De veldgronden kunnen worden onderscheiden in heide- en bosgebieden. Het plangebied betreft een veldgrond in/aan een bosgebied.

- nauwelijks bebouwing
- voornamelijk natuurfunctie
- het voorkomen van vennen.

De specifieke identiteitsdragers van de heidegebieden zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- geen duidelijke richtingen;
- plaatselijk bos.

De specifieke identiteitsdragers van de bosgebieden zijn:

- sterk verdicht;
- loof- en naaldbos;
- strakke blokvormige percelen.

Het landschap van de veldontginningen wordt getypeerd door:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;
- in gebruik als bouw- en grasland;
- percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

Vanuit de Kadernota buitengebied, bestemmingsplan en nota van uitgangspunten is duidelijk dat de gemeente zich richt op:

- het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap
- behoud en bescherming van waardevolle elementen
- behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het landschap
- het aansluiten van functies bij de kwaliteiten van het landschap (en afgestemd op de andere functies).

Kern van de visie:

Het agrarische cultuurlandschap staat centraal

De insteek van het LOP komt vooral vanuit de scenario's economisch cultuurlandschap en beleefbaar en toegankelijk landschap. Het landschapsontwikkelingsplan richt zich op het versterken van het agrarische cultuurlandschap (erven, linten, landschapselementen).

Door het agrarische cultuurlandschap centraal te stellen zal de gemeente zich voor het landschapsbehoud in de toekomst nog meer richten op de landeigenaren en ondernemers in het landschap: de agrariër, de recreatieondernemer en de particuliere beheerder, zoals landgoedeigenaren. Van oudsher zijn zij, samen met de natuur beherende organisaties, de beheerders van het landschap en hun inspanningen hebben ook geleid tot het huidige, hoog gewaardeerde landschap.

Knelpunten:

Nivellering

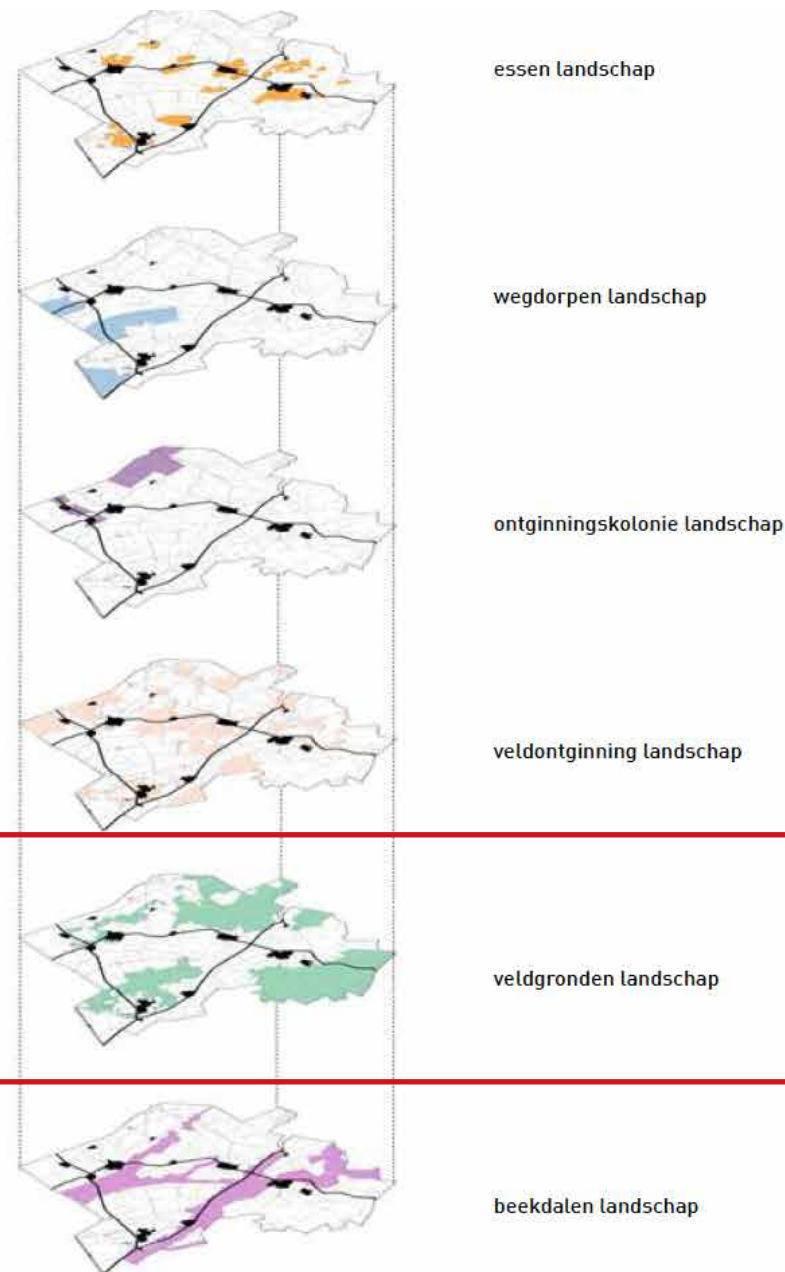
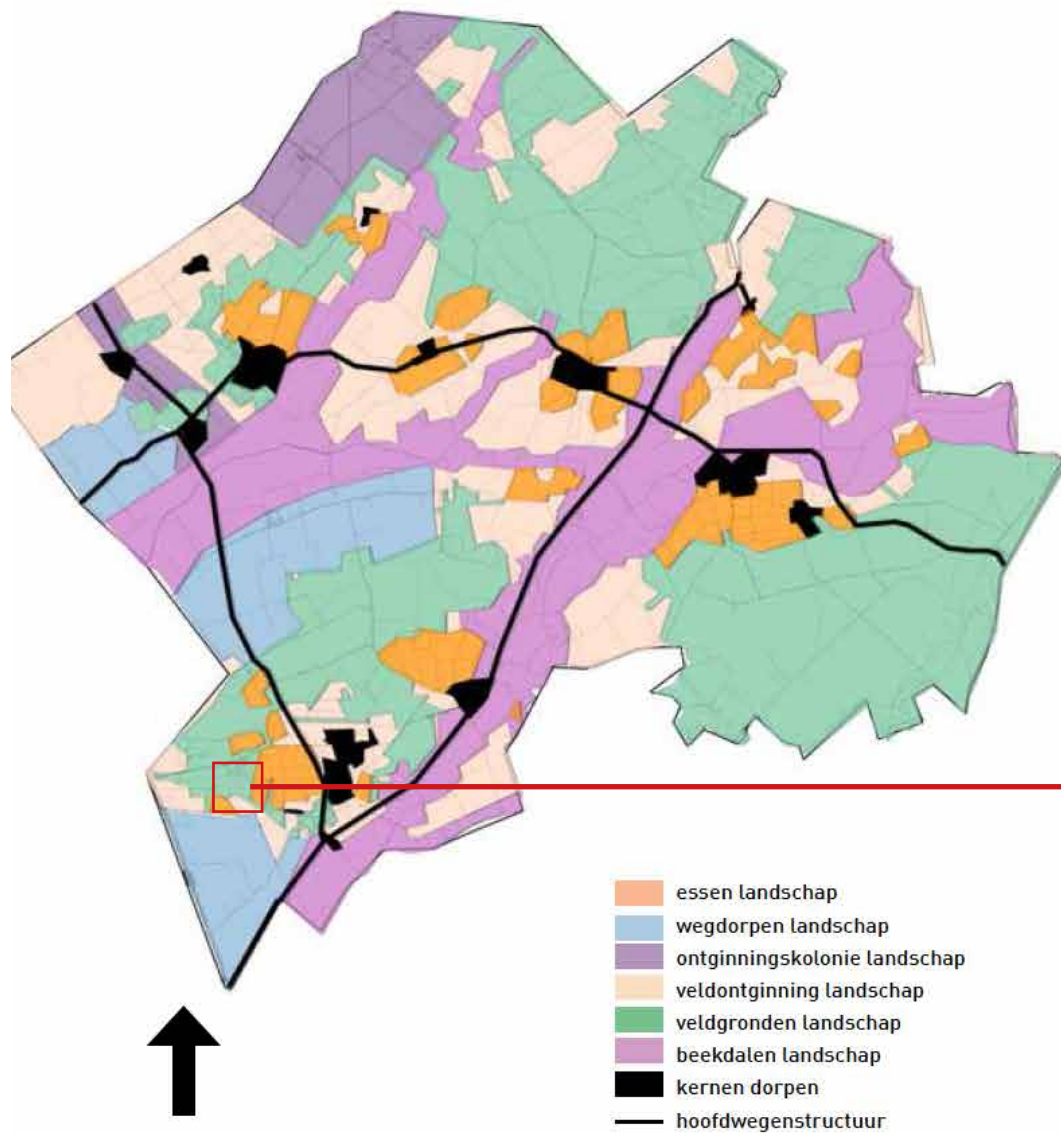
Een algemeen knelpunt is de nivellering van het landschap, die steeds meer optreedt. Open gebieden verdichten, dichte of kleinschalige gebieden worden opener en grootschaliger. Grondgebruik is steeds minder gebonden aan de ondergrond. Gebieden gaan steeds meer op elkaar lijken, wat de oriëntatie bemoeilijkt. Ook de herverkaveling en kavelruil heeft nivellering van het landschap tot gevolg. Door verbeterde waterhuishouding kunnen kavels groter en efficiënter worden gemaakt, waardoor de karakteristieke lange en smalle percelen

Door de sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies, vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsslag plaats en is er sprake van een versterking van de sociale en economische vitaliteit. De gewenste ontwikkeling doet geen afbreuk aan het veldgrondlandschap ter plaatse.

Inpassing bebouwing

Nieuwe woningen worden soms nog onvoldoende verankerd in het landschap, waardoor zij geen kwaliteit toevoegen aan het landschap, maar juist bestaande kwaliteiten ondermijnen. Er wordt nog te vaak pas over inpassing in het landschap nagedacht nadat het gebouwde gerealiseerd is, in plaats van het vanaf de start integraal ontwerpen van bebouwing en landschapsplan.

- Behoud openheid
- Behoud en herstel randbeplantingen
- Versterken beleefbaarheid reliëf
- Omvormen grasland naar akkers
- Verzachten overgangen van natuurgebieden naar cultuurgronden door toepassing van oude cultuurgewassen en akkerrandenbeheer.



2.2. BEELDKWALITEITSPLAN GEMEENTE WESTERVELD

Dit document bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen.

Het BKP dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron.

Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan vindt in elk geval plaats indien dit in de regels van een bestemmingsplan is bepaald. Ten behoeve van de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan moet bij een aanvraag om bouw- of aanlegvergunning worden aangegeven of en zo ja welke landschappelijke voorzieningen in samenhang met de realisatie van het betreffende bouwwerk of werk worden getroffen en daarna in stand worden gehouden.

In de kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt steeds uitgegaan van het behouden en versterken van de ruimtelijke basiskwaliteiten van het landschap. De gemeente Westerveld is en was een typisch agrarische gemeente en de bebouwing was als gevolg daarvan direct aan die agrarische functie gekoppeld. Anders geredeneerd: de bebouwing en landschap bepalen samen de identiteit.

De beeldkwaliteit van het landschap wordt door de gemeente gekoesterd. Dit is ook verwoord in de welstandsnota. De beeldkwaliteit van het boeren erf is onlosmakelijk verbonden met de beeldkwaliteit van het landschap. In het omhulsel van de voormalige boerderij, bijgebouwen en het casco van een boeren-erf inrichting kan prima een nieuwe functie worden aangebracht. Niet meer verankerd in het landschap, maar wel te gast in het landschap.

Het perceel aan de Veleweg 5 is gelegen in het veldgrondenlandschap.

De kernkwaliteiten van het veldgrondenlandschap zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- geen duidelijke richtingen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- plaatselijk bos;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing vindt zich afwisselend plaats in open en besloten delen:

- geen duidelijke richtingen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- plaatselijk bos;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing buiten de bebouwde kom:

- de bebouwing is solitair;
- deze bebouwing is op zich steeds een uitzondering;
- de bebouwing wordt in beide gevallen omgeven door streektypische beplanting;
- de kleurtonen zijn gedekt;
- wanneer de kleurtonen niet gedekt zijn, valt dit in met name de winter goed op en detoneert in het landschap waar de natuurfunctie dominant is.

Ligging van bebouwing:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen;
- de oriëntatie van de voorgevel op de wegontsluiting richten;
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

Landschappelijke prestatie:

- versterken van het contrast tussen de open heidegebieden en de besloten bosgebieden.

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

- er is geen verschil tussen de beplanting op de erven in het bos of op de heide;
- de erfbeplanting behorend bij de bebouwing op de heide is een 'groene oase' in de open ruimte. Sierbeplanting, geschoren hagen en fruitbomen bevinden zich niet aan de rand van het perceel maar dicht bij de bebouwing;
- in de hoofdopzet van de erfbeplanting staan in beide gebieden dezelfde soorten beplanting als in het bos. Daardoor staat de bebouwing in het bos of staat er een bosje met bebouwing op de heide;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloot moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken
- als alle kleurtonen overwegend gedekt zijn, is de bebouwing te gast in dit landschap.

Bestrating

Klinkers zandkleur, Grijs betonplaat, Grijs/bruin split/grind, zwerfkeien als begrenzing

Beplanting

Bomen

Inlandse eik, els, es, wilg, populier in windsingel, bij de woning **linde**, kastanje, leilinde, **noot**, fruitbomen (hoogstam), berk, lijsterbes
Struiken

Hulst, krent, hazelaar, vlier, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn

Hagen

meidoorn, **beuk**, liguster, veldesdoorn.



		HOOFDGEBOUW		BIJGEBOUW
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood			
	Bruin	x		x
	Zwart			
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
Hout	Anders			
	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart	x		x
	Anders			
Dak				
Riet		x		x
Pan	Grijs	x		
Golfplaat	Rood			
	Grijs			x
Anders	Rood			
Schilderwerk		voorhuls	achterhuls	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Grijs RAL	x	x	x
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
Windveren	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x

criteria bebouwing volgens het beeldkwaliteitsplan Westerveld



3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

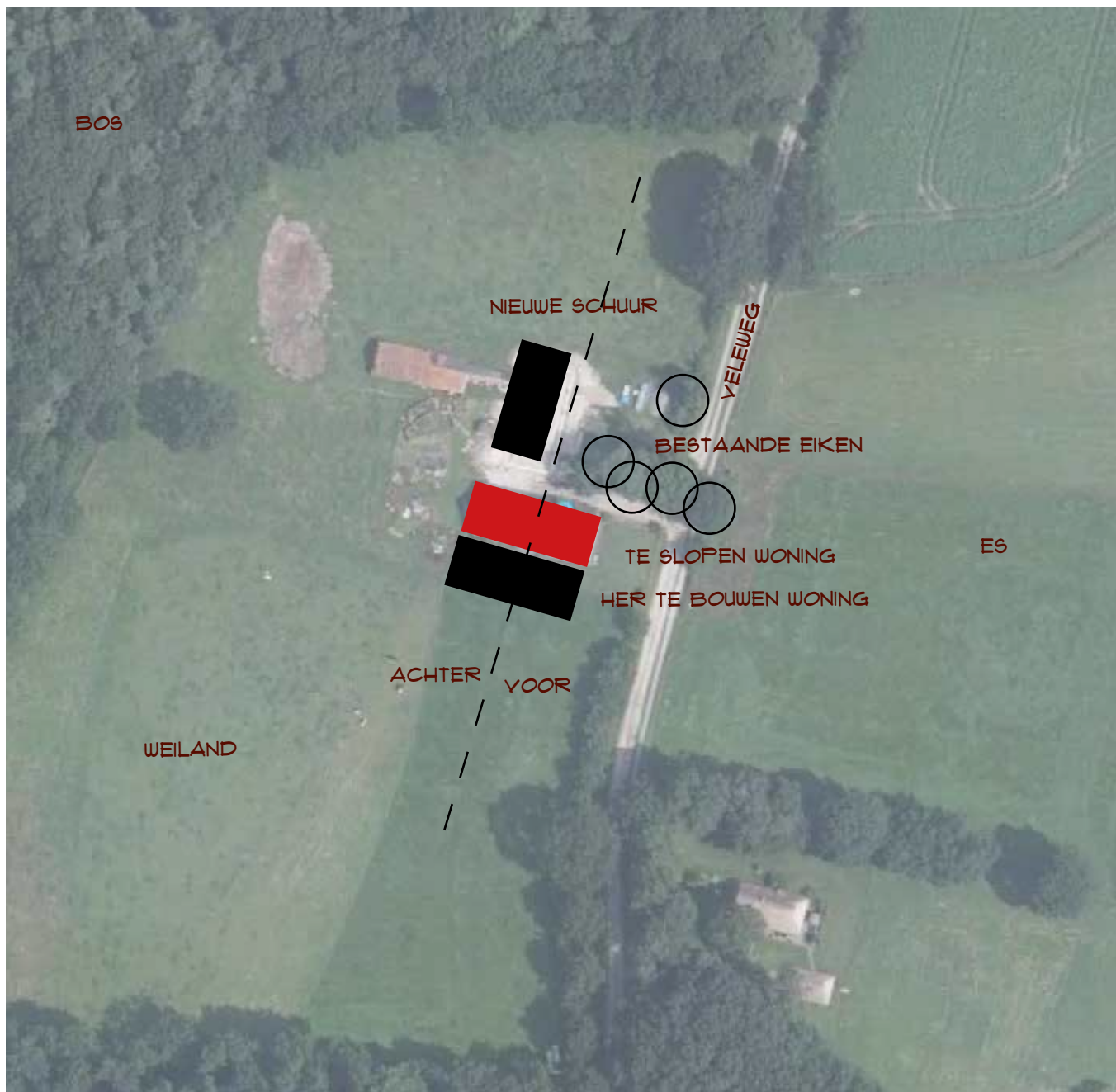
De initiatiefnemers willen de huidige situatie ontwikkelen/omvormen tot eigen woonsituatie.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

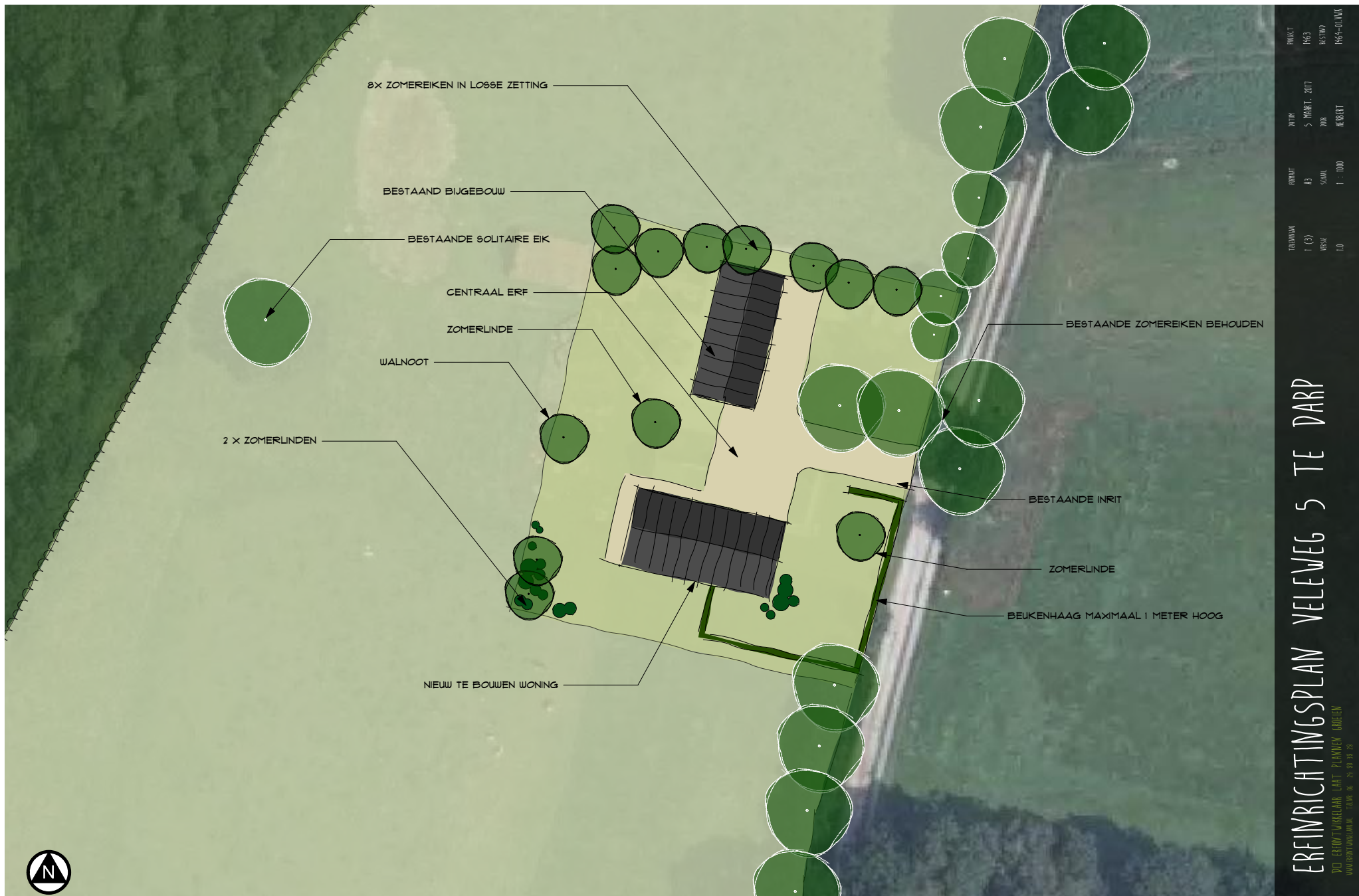
- Nieuwbouw van een woning.
- Sloop van de huidige woning;

De huidige locatie vormt een erf met woning en een schur. De kwaliteit van huidige woning is zeer minimaal (verval). Voor wat betreft de morfologie zijn alle gebouwen gepositioneerd aan de rand van een es. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein. Het erf wordt aan de zuidzijde ontsloten door de doodlopende Veleweg. De woning staat met de nokrichting in de richting van de es. Het bijgebouw staat hier haaks op. Het bouwblok is compact en gesloten. Ruimtelijk wordt het erf nauwelijks begrenst. Enkele bomen geven het erf een groene landelijke uitstraling. Rondom het erf ligt een landbouwperceel. Ten noorden hiervan bestaat het landschap uit bos. Er is enig zicht vanuit de bebouwing van de kern Darp.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van het landschap worden gevormd door diversiteit in richtingen, diversiteit in architectuur en een relatief gesloten tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig ingepast.



bestaande erf aan de Zonnebloemweg 13



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Sloop bestaande boerderij;
- realiseren nieuwe woning met twee wooneenheden;
- zicht op de omgeving;
- enige privacy;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- ruimte voor een tuin nabij de woning.

Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijke goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van de veldgronden, deze is omschreven in het beeldkwaliteitsplan
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

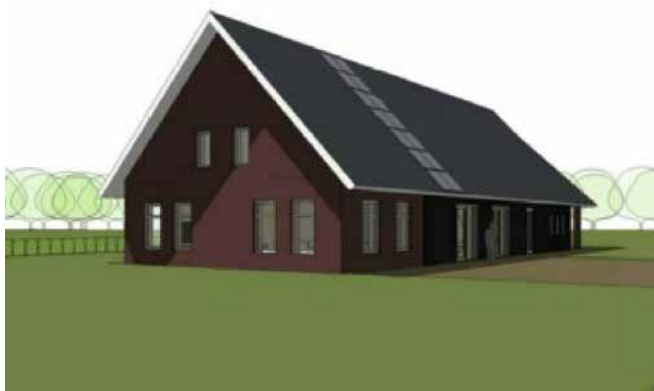
4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het erfinrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 10.

Erfopbouw & situering bebouwing:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst of haaks hierop, dit sluit aan bij het gebiedskenmerken. Na sloop van de woning zal het erf qua indeling beter vormgegeven kunnen worden. Middels een centraal erf ontstaat namelijk meer ruimte om te keren en/of te parkeren. Hiërarchie bebouwing: hoofdgebouw voor op het erf, bijgebouwen achter op het erf (voor-/achtererf). Dit uit zich in de bestaande woning haaks op de weg met daarnaast één bijgebouw uitgevoerd

in hout of plaatwerk. . Eventueel kunnen zonnepanelen op het dak. De woning moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving maar kan wel een moderne (schuur-)architectuur kennen. De woning zal uitgevoerd moeten worden in een eenvoudige hoofdvorm met passende materialen als steen, hout, pannen of platen. De architectuur moet passen in het agrarische landschap. Hieronder is een impressie van een mogelijke woning weergegeven.



sfeerbeeld woning

Groenstructuur:

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is ingetogen. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapskenmerken.

Om gebouwen als ruimtelijke eenheid te laten ervaren, worden erf grenzen open gehouden. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op en vanuit de omgeving gerealiseerd. Middels een rij bomen en enkele solitair op het erf, krijgt het wel een gewenste groene

eenheid. Het erf wordt op deze wijze een groene oase in het open gebied (zie wensbeeld Beeldkwaliteitsplan)

Uitgangspunten inrichting

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met uitzicht naar omliggend landschap. Nieuwe bebouwing passend in de omgeving (maat, schaal en uitstraling).
- Aandacht voor architectuur (modern/agrarisch) .
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het gebied.
- Ontsluiting van het erf via één in- en uitgang, parkeren grotendeels aan het zicht onttrokken.
- Ontsluiting compensatiewoning via een bestaand kavel pad.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken van de veldgronden. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de diversiteit (open/gesloten) Aangesloten wordt op de aanwezigheid van de bestaande schuur en de bestaande waardevolle bomen op het erf. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen liggen ze compact als cluster gesitueerd. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt. De relatie tussen gebouwen en (opgaande) beplanting bestaat vooral uit het ontstaan van een eenduidige structuur (volume). bebouwing, singels, houtwallen en bos.

4.2. INVESTERING IN HET LANDSCHAP

Hiernaast staan enkele sfeerbeelden die passen bij de ontwikkeling.
Kortgezegd bestaat de landschappelijke inpassing uit:

- **sloop vervallen woning;**
- **de nieuwe woning wordt uitgevoerd in een sobere passende landelijk architectuur;**
- **met verschillende materialen wordt onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen;**
- **bestaande waardevolle beplanting wordt zo veel mogelijk gerespecteerd;**
- **met beukenhagen wordt op een passende manier privacy gecreëerd tussen de twee wooneenheden;**
- **het erf behoudt een sterke groene uitstraling;**
- **de impact op de omgeving is door dezelfde positionering als de bestaande gebouwen nihil;**
- **de kavel wordt aan de noordzijde voorzien van een bomenrij dat het erf als groene cluster versterkt;**
- **op het erf worden overeenkomstig de wens vanuit het beeldkwaliteitsplan een noot en enkele linden geplant;**
- **één inrit met centraal plein om te keren of te parkeren.**



groep inlandse eik



beukenhaag



sfeerbeeld wensbeeld veldgrond; contrast tussen open en dicht

4.3. BEPLANTING

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Quercus robur	Inlandse eik	12-14 met groeikluit	6 meter	100%	8
	Tillia tomentosa	Zilverlinde	14-16 met groeikluit	-	100%	3
	Juglans regia	Walnoot	14-16 met groeikluit		100%	1
HAAG CA. 68 M1.	Fagus sylvatica	Beuk	60-80 wortelgoed	5 st/m1	100%	340

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- als beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien



ERFIVRICHTINGSPLAN VELEWEG 5 TE DARP

DE ERONTWIKKELAAR LAAT PLANNEN GROEVEN
WWW.ERONTWIKKELAAR.NL TEL: 06 24 93 33 23

TEKENING	FORMAAT	DATE	PROJECT
1 (3)	A3	5 MAART 2017	1463
VERSIE	SCHAL	DUR	BESTIND
1.0	1 : 1000	HERBERT	1464-01.VIA