

Inrichtingsplan herontwikkeling Boerlestraat 15



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

G van den Berg
Boerlestraat 15
8131 SX WIJHE

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
[Onze vestigingen](#)
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 200406
Datum: 29-7-2020
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Lars Beurskens

Status: Definitief
Versie: 1

© 2020 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Bedrijfsverplaatsing, sloop en nieuwbouw.....	4
1.2	Uitgangspunt voor vervolg	4
2	Landschap op de hoge delen	5
2.1	Natuurlijke ondergrond	5
2.2	Agrarische ontstaansgeschiedenis.....	5
2.3	Bewoning en beleving	7
2.4	Bebouwing en verharding.....	7
2.5	Kwaliteiten.....	10
2.6	Kansen	10
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden.....	11
3.1	Omgevingsvisie Overijssel (2017)	11
3.2	Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008)	12
3.3	Structuurvisie Olst-Wijhe (2017)	12
4	Twee erven in de bocht	13
4.1	Bewoning op ruggen in het landschap	13
4.2	Nieuwe bebouwing.....	14
4.3	Relatie met Boerlestraat.....	14
5	Beplantingsplan	15
5.1	Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit	15
5.2	Investering in beplanting	17
5.3	Ecologische meerwaarde van de plek	18
6	Ingredienten voor beeldkwaliteit	19
6.1	Herontwikkeling erf	19
6.2	Criteria voor woningen	19
6.3	Duurzaam bouwen in het buitengebied	22
6.4	Klimaatadaptatie en hemelwater	22

1 Inleiding

1.1 Bedrijfsverplaatsing, sloop en nieuwbouw

In een bocht van de Boerlestraat ligt het erf Boerlestraat 15 (Figuur 1) met twee bestaande woningen en schuren in het buitengebied van Olst-Wijhe. Op het erf is een melkrundveehouderij gevestigd.



Figuur 1: Erven, landbouwgrond en boscomplexen aan de Boerlestraat tussen Boerhaar en Broekland.

De initiatiefnemer is voornemens om het erf te herontwikkelen omdat hij zijn bedrijf elders wil voortzetten met meer ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt ongeveer 2.873 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Daarnaast worden kuilsilo's en erfverharding verwijderd. Ter compensatie wil hij twee woningbouwkwavels ontwikkelen en de bestaande boerderij splitsen. Uitvoering van de herontwikkeling dient plaats te vinden op basis van het gemeentelijk KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

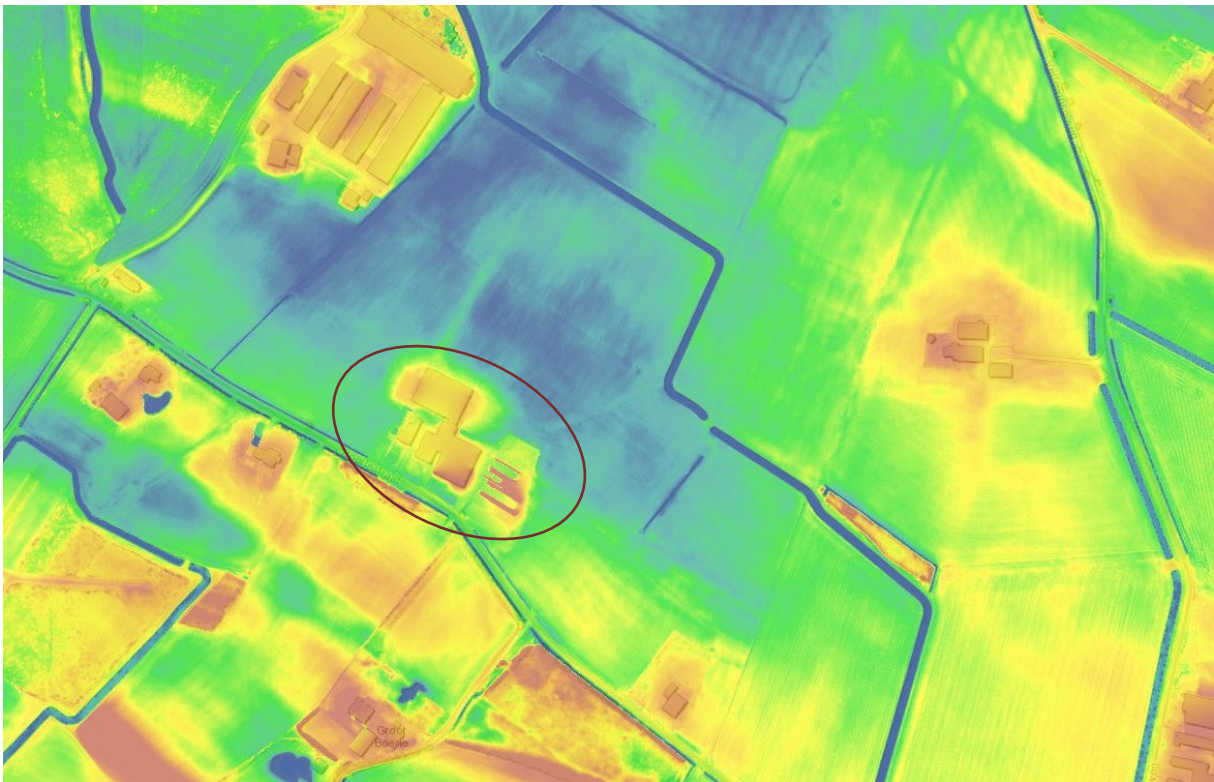
1.2 Uitgangspunt voor vervolg

Het plan voor de herontwikkeling wordt door middel van dit document uitgewerkt en onderbouwd. Dit document bevat een inrichtingsplan en geeft inspiratie en uitgangspunten voor de vervoluitwerking van de buitenruimte en de bebouwing door middel van een hoofdstuk over beeldkwaliteit en een beplantingsplan.

2 Landschap op de hoge delen

2.1 Natuurlijke ondergrond

Het landschap van Salland is door natuurlijke processen van ijs, wind en water ontstaan. Het plangebied ligt in het zandgebied op de overgang van hoger gelegen dekzandruggen naar lagergelegen dalvormige laagtes (Figuur 2). Dit is in het veld herkenbaar maar de recente bebouwing met ophoging van het maaiveld heeft deze natuurlijke ondergrond herkenbaarheid verzwakt. Bodemtype voor het erf (op de rug) hierbij is: 'Hn21 Veldpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand' met grondwatertrap VI. Dit onderschrijft de hogere en drogere ligging in het landschap.



Figuur 2: Hoogtekaart AHN2 met hoger gelegen ruggen, bebouwing (geel-bruin) en laagtes (groen-blauw).

2.2 Agrarische ontstaansgeschiedenis

Het agrarisch gebruik heeft door de jaren heen de natuurlijke ondergrond omgezet naar de huidige landschappelijke situatie. Het Sallandse platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid (Figuur 3). Op historische kaarten (Figuur 4) is bijvoorbeeld op de hoge delen nog de dichte concentratie van bewoning en boomgaarden zichtbaar (die van oudsher aanwezig waren bij boerenerven).



Figuur 3: Kaart 1901 met kleinschalig landschap, kenmerkende percelen, boscomplexen, landschapselementen en boomgaarden in de omgeving van het plangebied.

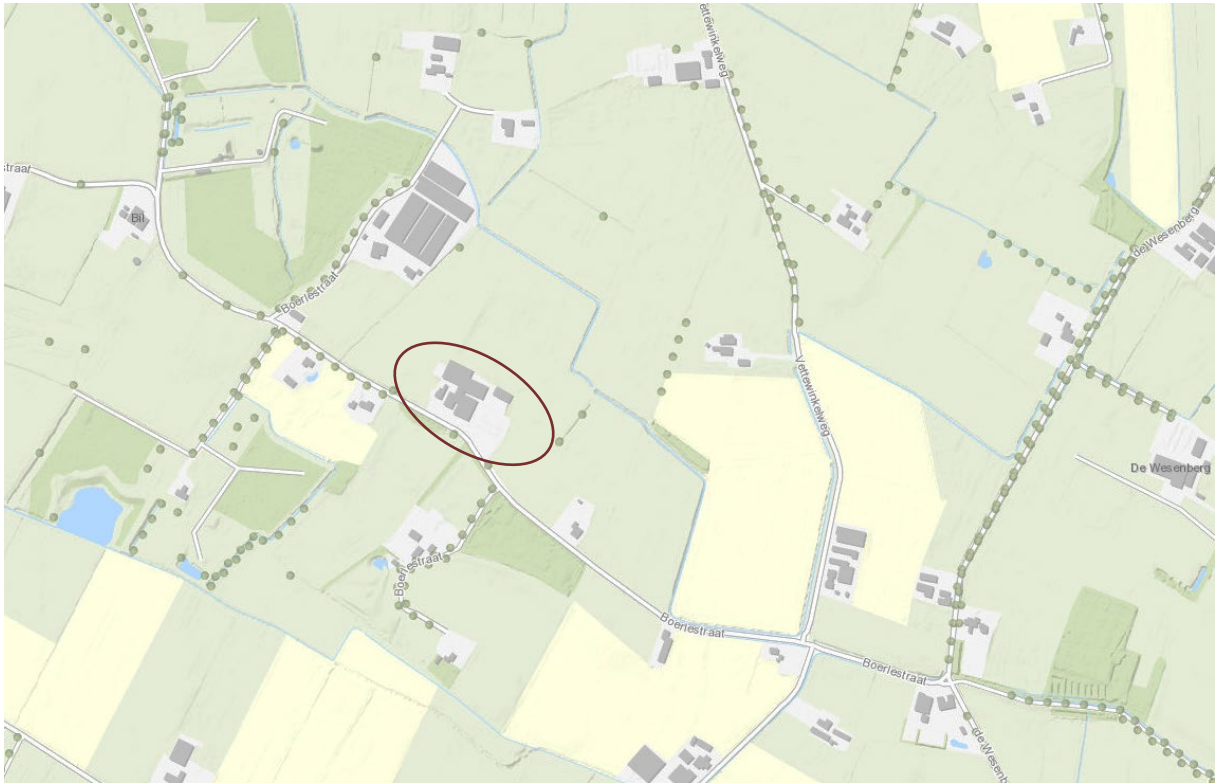


Figuur 4: Kaart 1950 met grootschaliger landschap met meer openheid en verdwenen boerderijen (door WO2). De locatie van het huidige erf bestaat hier nog uit een boscomplex.

Met name de laatste eeuw hebben deze grootschalige agrarische activiteiten zijn weerslag gehad. De karakteristieke kenmerken, landschapselementen en oorspronkelijke verkavelingsstructuur zijn hierdoor minder goed herkenbaar en beleefbaar. Op de locatie van een boscomplex is het erf in de jaren 1950 ontstaan (Figuur 4).

2.3 Bewoning en beleving

Waar in het verleden de grondsoort, hoogteligging en ontwateringsmogelijkheden doorslaggevend waren voor het gebruik van de grond, is dat in de huidige tijd door technologische ontwikkelingen steeds meer losgelaten. De karakteristieke kenmerken van het landschap en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur zijn hierdoor minder goed herkenbaar en beleefbaar (Figuur 5). Perceelsranden en beplanting op grenzen zijn bijvoorbeeld verdwenen.



Figuur 5: Kaart 2018 met grootschalig landschap met restanten van landschapselementen en boscomplexen met grootschalige agrarische erven.

Behalve door landbouwgronden wordt het Sallandse platteland ook sterk bepaald door de bewoning. Regelmatig verspreid op de hoge delen van het platteland liggen de Sallandse boerderijen met een representatieve voorkant naar de weg en informeler achtererf.

2.4 Bebouwing en verharding

Het huidige erf is door de agrarische ontwikkelingen in de laatste decennia grootschalig (Figuur 6) te noemen en nagenoeg niet ingepast in de omgeving door bijvoorbeeld groene landschapselementen die van oudsher de landschappelijke uitstraling bepalen (Figuur 7).

De kern van het erf wordt gevormd door de cultuurhistorisch waardevolle Sallandse boerderij uit de jaren 1950 en de oude varkensschuur waarin nu wordt gewoond (Figuur 8). De nieuwere naastgelegen schuren staan voor de rooilijn van deze boerderij wat afbreuk doet aan de groene representatieve uitstraling en herkenbaarheid van het erf. De allernieuwste schuur ligt verder naar het noorden in het landschap wat voorheen lager gelegen (opgehoogd) en open was. Hierdoor is de herkenbaarheid van een erf op de hogere delen van het landschap minder herkenbaar. Door deze ontwikkelingen is het gebiedseigen onderscheid en herkenbaarheid van voor- en achtererf verdwenen.



Figuur 6: Grootschalig boerenerf met schuren, kuilsilo's, verharding en forse solitaire eik.



Figuur 7: Voorerf met groene uitstraling en bestaande fruitbomen en omliggend boscomplex zichtbaar.



Figuur 8: Cultuurhistorisch waardevolle boerderij (achterkant) en vooraanzicht erf: schuur en nieuwe stallen.



Figuur 9: Groene voorerf met boerderij en solitaire rode beuk + walnoot.



Figuur 10: Vogelvlucht erf met hoge mate van verharding en bebouwing voor rooilijn en op oostelijk erf.

De westkant van het erf heeft een groen voorerf met een siertuin (Figuur 8), fruitgaard en solitaire erfbomen met sierwaarde (Figuur 9). Door de hoge, deels gebiedsvreemde, sierbeplanting wordt het erf afgeschermd van de weg. Het erf is vanaf deze weg met drie toegangen (Figuur 10) ontsloten. De oostkant van het erf is daarentegen helemaal open en heeft een verrommelde uitstraling met kuilsilo's aan de weg. Dit doet afbreuk aan de groene en kleinschalige uitstraling van het landschap.

2.5 Kwaliteiten

- Ligging (bebouwing) op hogere delen van het landschap.
- Cultuurhistorisch waardevolle boerderij en schuur met bewoning.
- Bestaande erfbeplanting – Oude eik op hoek van inrit, fruitbomen en boomgaard, solitaire (rode) beuk en noot.

2.6 Kansen

- Splitsing cultuurhistorisch waardevolle boerderij ten behoeve van bewoning.
- Sloop landschapsontsierende bebouwing en verharding ten behoeve van groene uitstraling erf.
- Herstel cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke situatie van een boscomplex in het plangebied ten behoeve van leesbaarheid landschap.
- Herstel perceelsranden en perceelscheidingen ten behoeve van leesbaarheid kleinschalig landschap.
- Verwijderen van opgebracht zand ten behoeve van leesbaarheid natuurlijke ondergrond landschap.
- Oppervlakte erf verkleinen met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf ten behoeve van uitstraling en herkenbaarheid gebiedseigen erf.
- Omvormen gebiedsvreemd sortiment naar gebiedseigen sortiment met ecologische meerwaarde.

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

In de provinciale omgevingsvisie worden ambities en richtingen uitgesproken voor behouden en versterking van het landschap en de daarbij behorende ruimtelijke kwaliteit en functies. De visie is door middel van verschillende lagen onderverdeeld en onderstaand worden de uitgangspunten en randvoorwaarden specifiek voor het plangebied uiteengezet.

3.1.1 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen

- Uitgangspunt bij herinrichting: Beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.
- Uitgangspunt bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen.
- Donkerte is een kwaliteit van het buitengebied.

3.1.2 Laag agrarische cultuurlandschap

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen. Het plangebied ligt op de grens van twee type cultuurlandschappen.

Jonge heide- en broekontginningslandschap

- Behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.
- Ontwikkeling bestaande erven met een stevige landschappelijke jas krijgen.

Oude hoevenlandschap

- Bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.
- Vergroten toegankelijkheid van erven en erfroutes.

3.1.3 Stedelijke laag - Verspreide bebouwing

- Benutten cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties.
- Behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen.
- Duidelijk onderscheid voorkant- achterkant erf.
- Koppeling van het erf aan landschap plaats.
- Verbetering toegankelijkheid erven.
- Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streekeigen huis en erf' concept.

3.1.4 Wonen en werken kleinschalige mixlandschap

- Zichtbaar en beleefbaar maken mooi landschap en sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

3.2 Landschapsonwikkelingsplan Salland (2008)

Het plangebied is gelegen in het zandlandschap met landschapstype Dekzandrug waar wordt ingezet op ruimtelijke verdichting. Specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden hierbij zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op karakteristiek van het deelgebied.
- Rood voor Rood toepassen in combinatie met aanleg landschapselementen.

3.3 Structuurvisie Olst-Wijhe (2017)

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de identiteit: Sallandse platteland. Uitgangspunten en randvoorwaarden specifiek voor het plangebied hierbij zijn:

- Ruimte bieden voor ontwikkeling van landbouw gekoppeld aan de verbetering van landschappelijke kwaliteiten door inzet van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
- In het kader van de klimaatadaptatie met het waterschap en agrariërs inzetten op afdoende oplossingen voor de afvoer van hemelwater.
- Landschappelijke inpassing van het erf met de gebouwen is van belang bij ontwikkelingen.
- Behoud en het versterken van de landschapselementen.
- Ontwikkelingen koppelen aan duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit.

4 Twee erven in de bocht

4.1 Bewoning op ruggen in het landschap

Uitgangspunt van de nieuwe situatie (zie inrichtingsplan) is een karakteristiek groen Sallands erf dat beter zichtbaar en beleefbaar is. Op basis van cultuurhistorisch waardevol reliëf en een nieuwe forse groenstructuur ontstaan een kleinschaliger landschap en twee geschakelde erven op de overgang van hoog naar laag.



Inrichtingsplan erven aan de Boerlestraat (groot formaat A3 in bijlage).

Het voormalig boscomplex in het plangebied vormt de inspiratie voor een groen raamwerk om de erven. Deze forse groenstructuur van struweel en solitaire bomen op de hogere delen van het landschap geeft de herontwikkeling een duidelijke groene grens. De omliggende gronden blijven in gebruik als weidegronden.

Door verharding, landschapsontsierende schuren en opgehoogde grond te verwijderen ontstaat een erf met een kenmerkende ruimtemaat. Het heeft een sterkere koppeling aan de Boerlestraat met groene en representatieve voorerven en een open uitzicht op het achterliggende (nattere) landschap. Binnen de groene besloten wereld ontstaat ruimte voor twee erven met vier woonvolumes die visueel van elkaar gescheiden zijn maar in het beeld een geheel vormen.

Binnen de groenstructuur wordt het westelijke bestaande erf weer herkenbaar als een erf met groene representatieve voorkant en open informele achterkant. De bestaande erfbeplanting wordt hierbij benut. De twee erven worden door middel van nieuwe landschapselementen, een nieuwe struweelsingel met solitaire bomen, visueel gescheiden.

4.2 Nieuwe bebouwing

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is benutting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De schuur blijft behouden en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst om deze Sallandse identiteit ook uit te blijven stralen.

Ten oosten van de huidige woonboerderij worden twee woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen vormen een nieuw erfensemble. Men kan hier denken aan een woning naar het type schuurwoning of een moderne variant daarvan die recht doet aan de struweelstructuur en teruggetrokken positie op het achtererf.

De nieuwe woningen aan de oostzijde van het nieuwe erf hebben een representatieve uitstraling. De woning ligt op de overgang van het voorerf naar het achtererf aan de centrale gedeelde erfverharding. Het bijgebouw completeert het erfensemble aan de achterzijde.

4.3 Relatie met Boerlestraat

He bestaande en het nieuwe erf is door middel van drie bestaande ontsluitingen toegankelijk. De oostelijke ontsluiting wordt verplaatst met als doel de visuele scheiding van de erven te versterken. Deze ontsluiting is gedeeld en sluit aan op een centraal gelegen ruimte met verharding op de overgang van voor- naar achtererf.

5 Beplantingsplan

5.1 Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het omliggende landschap en het bodemtype 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 versterken met een inheems gebiedseigen sortiment voor landschappelijke en ecologische meerwaarde. De bestaande bomen en beplanting worden ingepast. De beplanting zorgt voor een sfeer die aansluit bij de omgeving en zorgt ervoor dat de bebouwing niet beeldbepalend wordt (zie inrichtingsplan).

5.1.1 Aansluiten bij boscomplex als rand erf

1^e ordegrootte landschapsbomen (17 stuks) accentueren de cultuurhistorisch waardevolle perceelsgrenzen van het oude hoevenlandschap. Hiermee krijgt de herontwikkeling een stevige groene jas die de samenhang met het omliggende lagergelegen land versterkt. Het is de bedoeling om te kiezen voor wintereiken (*Quercus petraea*) passend op de bodem en in de omgeving. De oostzijde van het erf wordt versterkt met een bomenrij van 6 ruwe berken (*Betula pendula*) om het erf een transparante maar forse afscherming te geven.



Figuur 11: Landschapsbomen (1e ordegrootte) op overgang van erf naar landschap aanplanten, wintereik - ruwe berk.

Aansluitend aan de Boerlestraat wordt het erf versterkt met enkele forse struweelbosjes en singels (Figuur 12) van in totaal 2.600 m². Inheems sortiment wat wordt gebruik zorgt voor privacy, ecologische meerwaarde en een jaarrond divers en groen beeld. Toe te passen soorten zijn: appelbes, grauwe wilg, hulst, zachte berk, vuilboom, taxus, kamperfoelie, framboos, klimop, brem en krent. Ze worden groepsgewijs gemengd en aangeplant in wildverband van 1 stuks/m². Aanplantmaat betreft 100/125 cm wortelgoed.



Figuur 12: Referentie (volgroeid) struweelbosje aan weerszijde van het erf met wintereiken in de rand.

5.1.2 Solitaire erfbomen voor uitstraling

Passend bij de uitstraling van het erf worden er enkele 1^e ordegrootte solitaire erfbomen toegevoegd om het groene karakter van het erfensemble te versterken. Deze bomen worden op strategische plekken neergezet conform inrichtingsplan 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.

- 2x Okkernoot – *Juglans regia*. Aanplantmaat 12-14 cm met kluit.
- 2x Tamme kastanje – *Castanea sativa*. Aanplantmaat 12-14 cm met kluit.
- 1x Winterlinde – *Tilia cordata*. Aanplantmaat 16-18 cm met kluit.

Twee nieuwe rode beuken (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') zullen het meest in het oog springen (Figuur 13) en de verbinding leggen met het bestaande historische erf. Aanplantmaat 16-18 cm met kluit.



Figuur 13: Nieuwe solitaire erfbomen, rode beuk - Okkernoot – tamme kastanje.

5.1.3 Fruitbomen sluiten voorerf op omgeving aan

Op het voorerf aan de weg worden nieuwe fruitbomen (Figuur 14) geplant om de landschappelijke kwaliteit te vergroten en de biodiversiteit te stimuleren. Het is van belang dat er hoogstam fruitbomen worden aangeplant passend bij het erfkarakter. Hiervoor dienen de toekomstige bewoners inheems fruitrassen te kiezen.



Figuur 14: Aanplant hoogstam fruitbomen bij de bestaande fruitbomen zorgt voor een representatief voorerf langs de weg.

5.1.4 Erfafscheidingen voor privacy en groene uitstraling

Met ongeveer 200 m¹ forse beukenhagen (*Fagus sylvatica* - 1 meter breedte) op de perceelsgrenzen ontstaat een groene gebiedseigen uitstraling. De hagen dienen 1,2 meter hoog te zijn zodat de groene uitstraling wordt geborgd. Aanplanten in 2 rijen 7 stuks/m¹, aanplantmaat 125/150 cm wortelgoed. In deze hagen kan desgewenst een transparant glad raster worden ingepast. Hiermee ontstaat een natuurlijke afscheiding van privé en gezamenlijke verharding met een landschappelijke en ecologische meerwaarde.



Figuur 15: Beukenhaag 1,2 meter hoogte op overgang van privé naar openbaar, winter- en zomerbeeld.

5.2 Investering in beplanting

De investering in beplanting als onderdeel van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is als volgt globaal te ramen.

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Kosten excl. BTW	Opmerkingen
Leveren wintereik	17	Stuks	€ 600, -	16-18 cm met kluit
Leveren ruwe berken	6	Stuks	€ 500, -	12-14 cm met kluit
Leveren erfbomen (incl. rode beuken)	7	Stuks	€ 550, -	16-18 cm met kluit
Leveren fruitbomen hoogstam	8	Stuks	€ 250, -	10-12 cm met kluit
Boompalen	76	Stuks	€ 1.250, -	2 per boom
Planten bomen incl. plantgatverbetering	38	Stuks	€ 2.250, -	∅ 2 m, 100 cm diep
Leveren 300 m ¹ beukenhagen (2 rijen x 7 stuks/m ¹)	2100	Stuks	€ 6.250, -	125/150 cm wortelgoed
Plantgatverbetering hagen	300	m ¹	€ 3.600, -	Handmatig planten
Planten hagen	300	m ¹	€ 2.850, -	Handmatig planten
Leveren en planten bosplantsoen	2.600	Stuks	€ 3.650, -	Groepsgewijs gemengd, driehoeksverband, wortelgoed
Subtotaal beplanting			€ 21.750, -	
Inboeten	10	%	€ 2.175, -	Nieuwe aanplant
Onderhoud bestaande erfbomen	2	Stuks	€ 100, -	Controle, snoeien > 3 m.
Onvoorzien	5	%	€ 1.100, -	
Totaal beplanting			€ 25.125, -	

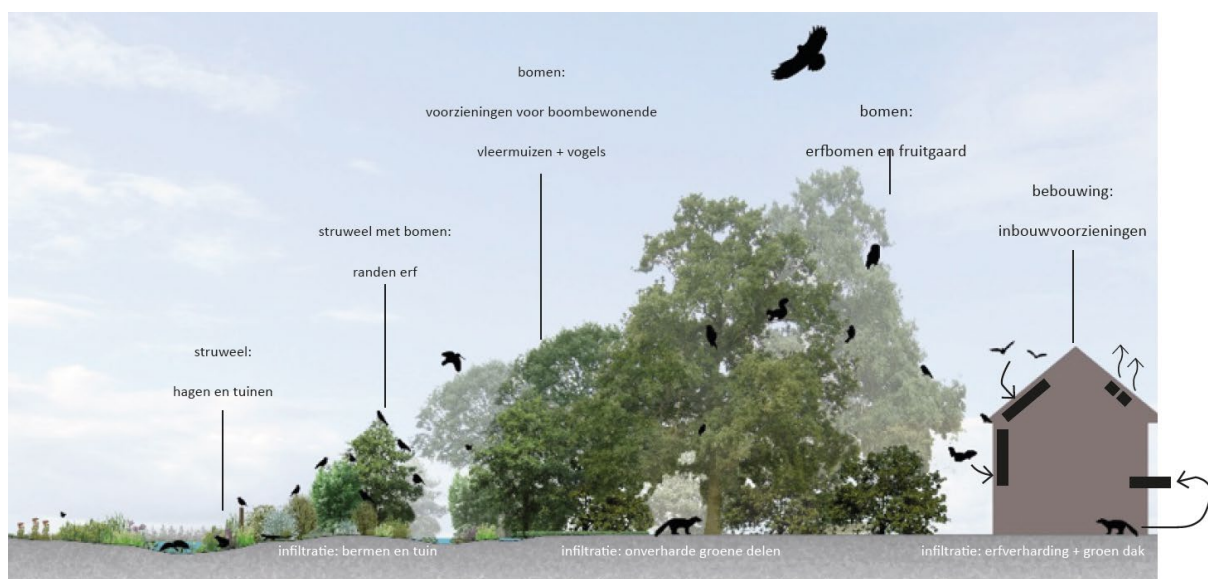
5.3 Ecologische meerwaarde van de plek

Het nieuwe sortiment is streekeigen en heeft een ecologische meerwaarde en is daarmee toekomst- en klimaatbestendig. Hierdoor wordt de herontwikkeling van het erf landschappelijk ingepast en het Sallandse landschap met reliëf groener, leesbaarder en herkenbaarder. Het plangebied krijgt daarmee een kwaliteitsimpuls. De groene inrichting van het terrein draagt bij aan het versterken van de voedselgelegenheid voor zowel vogels, kleine zoogdieren als kleine marters, muizensoorten en konijn en vlermuizen door de aantrekkingskracht van insecten en het geven van dekking tijdens het foerageren. De groene inrichting wordt gerealiseerd door aanbodvariatie (Figuur 16): niet alleen bomen, maar ook struweel dat tot de grond toe reikt, ruige kruiden en bloemrijke delen. Op deze wijze profiteren niet één of enkele soorten hiervan, maar meerdere soorten. Zo is er een langere periode in het jaar voedsel aanwezig.

De toepassing van nieuwe beplanting dient te gebeuren met inheems plantsortiment behorende bij de bodemeenheid. Door te kiezen voor autochtoon plantmateriaal, dat niet alleen soorten maar ook individuen betreft die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de biodiversiteit in de omgeving ondersteund. Voor plantmateriaal kan de autochtone herkomst worden gevraagd bij het bestellen van de beplanting. De meeste soorten en grootste aantallen planten en dieren zijn namelijk te vinden op plaatsen waar sprake is van een grote variatie aan omgevingsfactoren op de overgang tussen bijvoorbeeld nat en droog, hoog en laag, of een voedselrijke en een -arme bodem. Door deze hoge variatie aan beplanting ontstaat een hoge biodiversiteit die ook weer een voordeel heeft bij het bestrijden van plaagsoorten zoals eikenprocessierups.

Ook optimale inrichting en beheer van de dagen bij aan toename in diversiteit in flora- en faunasoorten. Door deze in fases door het jaar heen te onderhouden, blijft altijd een gedeelte voor soorten beschikbaar. Extensief beheer en een natuurlijker beplanting hebben daarom een (ecologische) meerwaarde ten opzichte van het huidige intensieve agrarische gebruik met chemische bestrijdingsmiddelen en bemesting. Met een variatie in opgaande beplanting levert het erf een blijvende meerwaarde voor diverse (dier)soorten.

Alleen aanbieden van nestgelegenheid en foerageergebied in de vorm van nieuwe beplanting is niet voldoende voor een impuls aan de biodiversiteit. In de nieuwe en bestaande bomen is ook ruimte om nestkasten op te hangen voor boombewonende vlermuizen en vogels zoals uilenkasten. Dit geldt ook wanneer nieuwe woningen worden gebouwd. Het is mogelijk om inbouwvoorzieningen voor bijvoorbeeld vlermuizen en vogels (onzichtbaar) te integreren in de ontwerpen.



Figuur 16: Principe groen erf met ecologische meerwaarde van beplanting en bebouwing met infiltratiemogelijkheden.

6 Ingrediënten voor beeldkwaliteit

6.1 Herontwikkeling erf

Naar historisch voorbeeld wordt gewoond op de hogere delen dus wordt de nieuwe bebouwing aan de oostzijde op de bestaande rug gebouwd. Naar streekeigen voorbeeld worden de kenmerkende verhoudingen en volumematen in acht genomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Het inrichtingsplan geldt als basis voor de opzet en verdere uitwerking van het erf. Dit hoofdstuk geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van het erf in zijn geheel en de individuele panden.

6.2 Criteria voor woningen

Voor de nieuwe bebouwing gelden de volgende criteria voor de beeldkwaliteit. Het is de bedoeling dat er een diversiteit ontstaat in bebouwing en situering op het erf. De bebouwing krijgt een gebiedseigen uitstraling met (cultuurhistorische) details.

6.2.1 Relatie met bestaande erf

- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het bestaande erf.
- Er is een variatie van individuele panden, elke woning is uniek met een individuele uitstraling.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding.
- Parkeren vindt plaats in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).

6.2.2 Woningen

- De woningen hebben maximaal 1 bouwlaag met kap.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- Géén cataloguswoningen.
- Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Woningen hebben een zadeldak (eventueel met wolfseinde) óf de vorm van een kapschuur (met de hoge open zijde aan de binnenzijde van het erf, niet gericht naar de kavelsgrenzen).

6.2.3 Bijgebouwen

- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.

- De gebouwen hebben een zadeldak, eventueel met wolfseinde.
- De noklijn heeft één richting.

6.2.4 Detaillering en materialisering voor ruimtelijke kwaliteit

- Samenhang in geveluitwerking, alle woningen en bebouwing zijn ‘familie’ van elkaar.
- 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.
- Toepassing hoogwaardige natuurlijke materialen. Baksteen, riet, zink/metaal, hout, keramische pannen. Geen ongecoate uitlopende materialen toepassen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruik voor de materialisering van de bijgebouwen. Tenzij deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw.
- 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 dak ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal en/of halfverharding.



Figuur 17: Referentiebeelden nieuwe bebouwing op basis van criteria voor beeldkwaliteit.



Figuur 18: Referenties uitstraling, materialisatie en detaillering bebouwing op basis van criteria beeldkwaliteit.

6.3 Duurzaam bouwen in het buitengebied

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. Vooral nog 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:

- Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan (bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken).
- Maak maximaal gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie (bijvoorbeeld met een zonneboiler of zonnepanelen).
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien (bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming of het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen).

6.3.1 EPC0-woningen

Om het energieverbruik door verspilling tegen te gaan, dienen de woningen als EPC0-woningen oftewel energie neutrale woningen te worden ontworpen. Dit zijn gebouwen die het gehele gebouw gebonden energiegebruik zelf opwekken. Dit wordt gedaan door enerzijds zeer goede isolatie en anderzijds aan het verplicht zelf opwekken van de benodigde elektriciteitsbehoefte. Uiteraard spreekt voor zich dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd.

6.3.2 NOM-woningen

Naast gebouwgebonden energiegebruik is er ook gebruikersgebonden energiegebruik. Dit is energiegebruik door apparaten die de bewoners zelf meenemen in het gebouw zoals de wasmachine. In deze gedachtegang worden de woningen als Nul-Op-De-Meter (NOM) woningen ontworpen. Bij een NOM-woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul.

6.4 Klimaatadaptatie en hemelwater

Uitgangspunt voor een groen beeld van het erf is om verharding tot een minimum te beperken. 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 op het maaiveld en in de aanliggende gronden. Hierdoor krijgt de natuur optimaal de ruimte en ook wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie versterkt. Hemelwater wordt gebufferd op bijvoorbeeld groene daken en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden waar het kan infiltreren.

In combinatie met de nieuwe en bestaande beplanting (bladverliezend sortiment) wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden. Hiermee heeft de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl

