



De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

2.1 Overheid

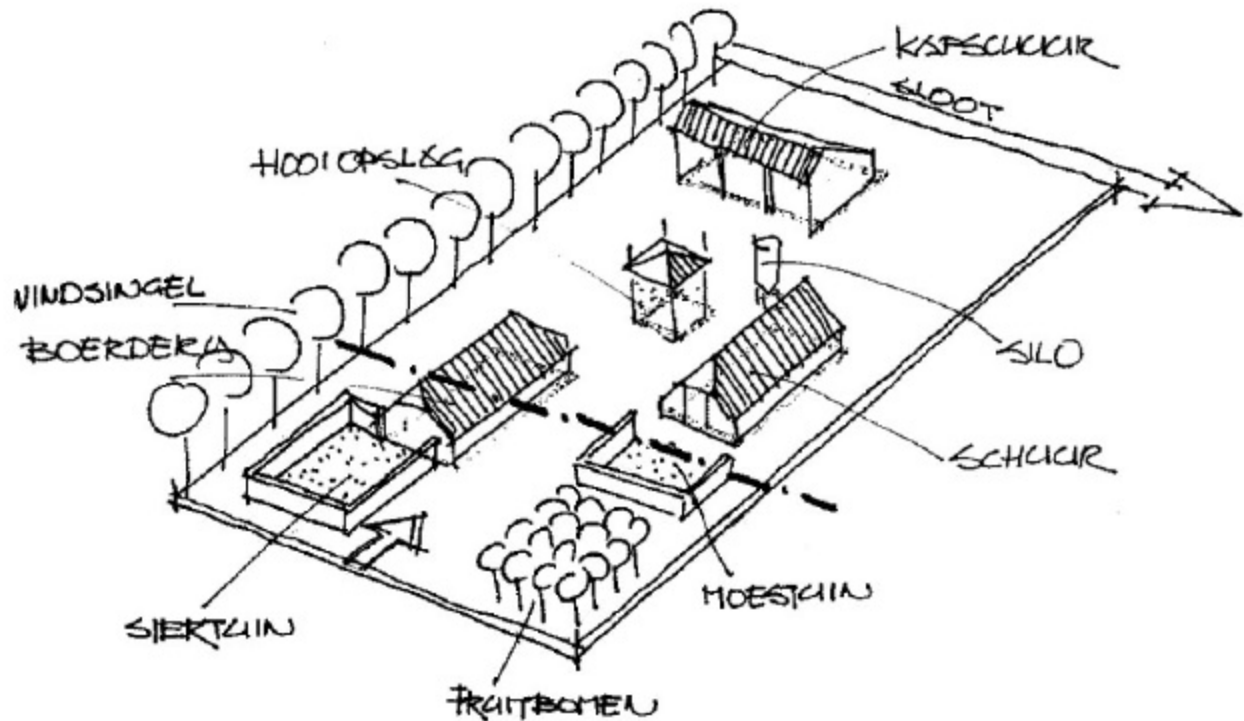
De Provinciale Omgevingsvisie en gebiedskenmerkencatalogus geven een aantal randvoorwaarden voor de inpassing aan de Wagteveldweg 5-7:

- verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en deze dient beleefbaarder te worden gemaakt;
- beplanting moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- dragende structuren van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen behouden en waar mogelijk versterken;
- vanwege broze samenhang verschuiving beleving van open ruimte naar bedrijfskavel;
- het onderscheidend vermogen van de regio moet worden versterkt;
- de kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- verruimde bouw mogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid;
- het duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf moet behouden blijven.

2.2 Oversticht

De gemeente heeft betreffende het voorliggende plan advies ingewonnen bij het Oversticht. De gemeente heeft het Oversticht gevraagd uitspraken te doen over de kwaliteit van de betrokken erven. De conclusie luidt (advies 26 juli 2017): 'De positie van het reeds geplaatste bijgebouw aan de Wagteveldweg 5-7 is acceptabel mits de nieuwe woning een verbinding aangaat met deze schuur in positie, materialisering en typologie. Wij zijn positief over voorstel op termijn de bestaande burgerwoning aan te passen naar een duurzame, eigentijdse en meer landelijke woning. Bij voorkeur ontworpen in een totaalconcept.

Beide slooplocaties bieden onder de benoemde randvoorwaarden mogelijkheden voor de toevoeging van kwaliteit.'



Afbeelding 27. Conceptschets van het Overzicht, onderscheid voorerf en achtererf



Afbeelding 28. Schets het Overzicht. Optie A: Schuurwoning, Erfstructuur op langere termijn na sloop burgerwoning



Afbeelding 29. Schets het Overzicht. Optie B: hoofd- en bijgebouw los. Erfstructuur op langere termijn na sloop burgerwoning



Het Oversticht heeft het volgende advies uitgebracht betreffende de tweede slooplocatie, aan de Maneweg 1: Door sloop aan de Maneweg 1, in aansluiting op de voormalige camping, wordt het zicht op de karakteristieke es hersteld. De twee bijgebouwen verkeren in zeer slechte staat van onderhoud. In aansluiting op deze verbeterslag adviseren wij het voormalige campingterrein geheel te saneren tot een extensieve weide en de houtwal/singel aan de esrand met streekeigen soorten te versterken. Een kleine houten, streekeigen, opstal is passend tegen de bosrand als dierenverblijf. Eventueel in combinatie met een rustpunt voor wandelaars en fietsers. De opstallen op het erf aan de Maneweg 1 komen niet in aanmerking voor sloop.

Het Oversticht adviseert ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op de schaal van gebouwen, erf en landschap onderstaande randvoorwaarden op te nemen:

Ruimtelijke randvoorwaarden landschap, erfensemble, gebouwen:

- Behoud en versterking van een compact erf, behoud van doorzichten naar het open heidelandschap.
- Ontwikkeling van een compact erfensemble, bij voorkeur geïnspireerd op de sfeer en positionering van de huidige houten schuur. Eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige plattegrond, ingetogen uitstraling, bij voorkeur een lage goot, eigentijdse architectuur. Het nieuwe langgerekte volume geeft een neutrale verbinding aan het bestaande erf met de burgerwoning en het al geplaatste bijgebouw aan de noordzijde. Deze neutrale vorm is nodig om enerzijds de sfeer van de bestaande burgerwoning te respecteren en anderzijds een relatie aan te gaan met het al geplaatste losse bijgebouw. De eigenaar gaf aan in de toekomst mogelijk ook de burgerwoning te willen slopen. Een herontwikkeling aansluitend op de sfeer van de schuurwoning zou zeer bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erfensemble op deze plek. In de erfschets hebben wij deze mogelijke optie meegenomen (optie met hoof- en bijgebouw in een volume en optie met hoofd- en bijgebouw los).
- Behoud en versterking van de 'groene jas' om de erven door streekeigen erfaanplant: singels, bomenrij, (struweel)haag, erfbos, losse bomen (fruitbomen). Deze streekeigen beplanting draagt niet alleen bij aan de versterking van de voormalige kleinschaligheid rond de erven maar ook aan de waarden voor flora en fauna. De eigenaar heeft hierin al veel gedaan in het kader van de regeling. Ter aanvulling adviseren wij:
 - behoud en versterking van de opstreckende verkaveling. Hiervoor inspectie van de houtwal/singel aan de oostzijde met een plan voor behoud/herstel;
 - een extensief beheer van de percelen en de (sloot) randen voor flora en fauna. Eventueel door het inzaaien van een weidemengsel dat passend is bij de grondsoort. Beheer van deze mengsels door extensief maaien en hakselen, of afvoer van het gemaaide mengsel;
 - inzet op een natuurlijk waterbeheer.
- Behoud van donkerte in het gebied. Selectieve toepassing van kunstlicht en ook richten van het licht zodat er een minimale lichthinder ontstaat. Bij voorkeur gebruik van sensoren. Tegen de gevels of laag bij de grond;
- Ontwikkeling van een duurzaam erf. Wij denken hierbij aan zowel besparing als ook opwekking van energie. Zorgvuldige inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen en kleine windmolens op het erf en de daken. Behoud en ontwikkeling van een natuurlijke en streekeigen aanplant passend bij de grondsoort, bescheiden sieraanplant bij de woning(en), accent op agrarische nutsbeplanting. Verbinding van de erven door een aanplant voor het gehele perceel in sfeer gelijkend, aandacht voor een passende informele tussenzone voor privé.



Legenda

	Bestaande schuur
	Bestaande woning en garage
	Nieuwe woning met los bijgebouw
	Zoekgebied bouwlocatie toekomst
	Bloemrijkegrasland
	Boomgroep (concentrisch)
	Bestaande bomen en struiken
	Nieuwe bomen (concentrisch)
	Versterken struiklaag bestaande houtwallen (inheemse soorten)
	Nieuwe fruitbomen (hoogstam)
	Nieuwe haag (beuk, meidoorn of viltedoor)
	Laan

	Bestaande moeras
	Bestaande verstuipingsveen
	Goedrijkegrasland
	Half natuurbijgrasland/voelde
	Verharding
	Raster met eiken palen
	Grens grangegebied
	Entree woning
	Entree garage of bijgebouw



Rood voor rood Wagteveldweg 7-9 Dalfsen
Landschappelijke inpassing compensatie kavel

Eelerwoude kleurt het landelijk gebied	
Kaartnr.: model 1	Schaal: schaalbeeld
Project:	1010
Opdrachtgever:	1010
Datum:	10-07-2011
Verde:	1010
Plaats:	1010

3.1 Wagteveldweg 5-7

Visie

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op de huidige landschapskwaliteit. De kwaliteit blijft niet alleen behouden, maar wordt waar mogelijk ook versterkt. De nieuwe bebouwing wordt ingepast op het bestaande erf, ten noorden van de bestaande woning. Dit komt overeen met het advies van het Oversticht. De bestaande woning wordt in de toekomst mogelijk gesloopt waarna een nieuwe woning noordelijker wordt gesitueerd. Ruimtelijk gezien blijft het erfcluster daardoor behouden en blijft het erf als een compacte eenheid in het landschap functioneren. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Twee woonhuizen, één erf

Het ensemble van bebouwing op het erf is relatief jong, maar toch geordend volgens het voor- en achtererfprincipe. In de huidige situatie liggen de kippenschuur en garage achter de bestaande woning en zijn daarmee ondergeschikt. De woning en garage blijven in het nieuwe plan vooralsnog behouden.

Door terug te bouwen achter de bestaande woning blijft deze historisch gegroeide situatie in stand. De nieuwe woning heeft dezelfde nokrichting als de te slopen kippenschuur, haaks ten opzichte van de bestaande woning. Een toekomstig te bouwen nieuwe woning in plaats van de bestaande woning zal ook noordelijker worden gesitueerd. Door de situering van robuuste houtwallen aan weerszijde van het perceel en de bosschage aan de voorzijde aan de Wagteveldweg worden de woningen met bijgebouwen meer tot een geheel gemaakt.

Tevens ontstaat door het slopen van de landschapsontsierende schuren en de nieuw te bouwen bebouwing een rustiger beeld met minder volume aan bebouwing (een compact erf). Dit versterkt de huidige beeldkwaliteit. De nieuwe bebouwing bestaat uit een woonhuis van maximaal 750 m² en bijgebouwen van maximaal 150 m².

Entree

Het huidige erf is bereikbaar via één entree. Dit blijft behouden. Halverwege de oprit vindt een splitsing plaats die langs de boomgaard naar de nieuwe bebouwing leidt.

Gescheiden erven

Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning ontstaat een ruimte die fungeert als scheiding tussen de erven. Deze ruimte vormt de spil op het erf en is voor gezamenlijk gebruik. De ruimte is versterkend door een hoogstam boomgaard waar nieuwe bomen en een bloemrijkgrasland wordt toegevoegd. De privéruimten zijn georiënteerd aan de overige zijden van de woningen.

Een groen karakter

Door het toevoegen van erfbeplanting wordt de uitstraling en het karakter van het erf verbeterd. Enkele nieuwe boomgroepen, hagen en een hoogstam boomgaard op en rondom het erf dragen hier aan bij. Zo worden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing enkele bijzondere soorten als kastanje, linde of noot geplant. Het circa 1,75 hectare grootte weiland wordt omgevormd naar half natuurlijk grasland (omvorming agrarisch gebied naar natuur). Een half natuurlijk grasland is een extensief beheerd grasland. Op half natuurlijke graslanden komen veel weidevogels, plantensoorten en dagvlinders voor. Het bestaande sterke groene kader rondom het weiland, bestaande uit: houtwallen, bomen en het bosje, blijft zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt het bestaande raster vervangen door een raster met gekloofde eikenhouten palen. De houtwallen en het bosje zijn in het plan versterkt door nieuwe struikvormers te planten onder de bestaande boomvormers. De siertuin aan de voorzijde van de bestaande woning wordt door uitbreiding en een nieuwe haag (beuk) versterkt. Het erf blijft het karakter behouden van één bebouwingscluster aan de rand van een sterk groen landschappelijk kader.

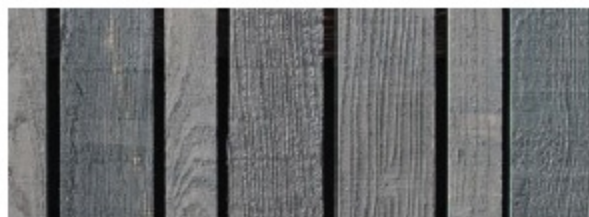


Afbeelding 31. Inrichtingsplan Maneweg met dierenverblijf en recreatief rustpunt van 37m²



3.2 Maneweg

Het perceel aan de Maneweg wordt aan de oostzijde langs de weg omzoomd door een groenstrook met eiken en onderbegroeiing. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een stijlrand die het begin van de es markeert. Op het perceel worden de bestaande schuren gesloopt. Een nieuw dierenverblijf met rustpunt wordt iets ten zuiden van de huidige schuren gerealiseerd. Door de situering hiervan langs de bestaande groenstructuur is de impact op het landschap gering. De schuur zal worden opgetrokken met natuurlijke en sobere materialen. De jonge groenstructuren midden op het perceel worden verwijderd om de openheid te benadrukken. De verwijderde schuren geven de passant langs de Maneweg meer zicht op de es. De es wordt beleefbaarder.



Afbeelding 33. Het dierenverblijf en recreatief rustpunt worden opgetrokken met natuurlijke materialen



Afbeelding 32. Te slopen schuren aan de Maneweg, omzoomd door opgaand groen



Legenda

	Bestaande schuur		Bloemrijke grasland		Bestaande moeras
	Bestaande woning en garage		Boomgroep (zonnig)		Bestaande vertoning
	Nieuwe woning met los bijgebouw		Bestaande bomen en struiken		Gazon/grasland
	Zoekgebied bouwlocatie toekomst		Nieuwe bomen (pastoriek)		Half natuurlijk grasland/wide
	Nieuwe pool		Versterken struiklaag bestaande houtwallen (inheemse soorten)		Verharding
			Nieuwe fruitbomen (hoogstam)		Raster met eiken palen
			Nieuwe haag (beuk, meidoorn of veldroos)		Grensgeliefte
			Laan		Entree woning
					Entree garage of bijgebouw

0m 10m 50m

Rood voor rood Wagteveldweg 7-9 Dalftsen
Landschappelijke inpassing compensatie kavels

Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

Kaartnr.: model 1
Schaal: schaalbeeld
Project: 0010
Opnametijd: 15-07-2017
Auteur: 000000
Formaat: A3



Beplantingsplan

Bestaande beplanting (1 en 2)

Op de tekening zijn de bestaande beplantingen weergegeven. Het betreft de houtwallen rond het perceel (1), een erfbosje (2) en enkele losse bomen (3) (walnoot). Deze bestaande beplantingen blijven behouden. De houtwallen en het bosje worden versterkt door de aanplant van extra stuikvormers onder de bestaande boomvormers (vernieuwing). De struikvormers bestaan uit een mengsel van streekeigen soorten als: hazelaar (25%), meidoorn (10%), vuilboom (5%), gewone vlier (5%), geoorde wilg (10%), lijsterbes (20%) en Gelderse roos (25%). De totale hoeveelheid toe te voegen struiken is ongeveer 1000 stuks. De houtwallen en het erfbosje worden beheerd middels het periodiek kniehoog afzetten van de heesters. Door dit pleksgewijs te doen met een onderlinge interval van 5 jaar blijft de structuur altijd behouden.

Laan (4)

De entree wordt versterkt door aan beide zijde van de oprit lindebomen te planten. De westelijke laan loopt naar het nieuwe erf, en zelfs een stuk in het weiland om de lengte van de laan te versterken. De oostelijke laan zorgt voor een beschutte plek voor het bestaande erf.

Boomgroep in het weiland (5)

Achterin het weiland is er een berkengroep gesitueerd die de open ruimte breekt. Hierdoor is de ruimte interessanter en maakt de ruimte speels. Berken zijn als pionierssoort een gebiedseigen soort op de heidegronden

Boomgaard (6)

Tussen beide woningen komt een boomgaard met zes hoogstam fruitbomen. Ook de boomgaard versterkt de scheiding tussen de erven en zorgt tevens voor privacy tussen beide woningen.

Oudhollandse haag (7 en 8)

Voor de haag is gekozen voor twee verschillende typen.

Voor de haag rondom het huidige woonhuis (7) is gekozen voor de beuk, een lang blad houdende en inheemse soort. De lengte is circa 50 m1 met een hoogte van circa 1.20 meter.

De heg rondom de boomgaard wordt aan de zijde van de gesloopte kippenschuur aangevuld met meidoorn. Voor de heg rondom de boomgaard (8) is gekozen voor de meidoorn. De lengte bedraagt circa 70 m1 en de hoogte circa 1.20 meter.

Bloemrijkgrasland en struweel (9)

Het gedeelte van de te slopen kippenschuur moet na de sloop opnieuw ingezaaid worden. Om het extra karakter mee te geven, wordt de grond naast de boomgaard in één keer opnieuw ingezaaid met bloemrijkgrasland mengsel. Het betreft circa 500 m². De bestaande singel wordt hier aangevuld met struweel zoals bij punt 1, 2 en 3.

Raster met eikenhouten palen (10)

Nieuwe afrasteringen langs het weiland worden voorzien van een afrastering met eikenhouten palen om het robuuste, landelijke karakter te versterken.



Afbeelding 34. Gekloofde eikenhouten palen voor een robuust en landelijk karakter.

[illegible]