"TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Polderweg 1 Nijensleek"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 23 april 2026

Status : vastgesteld

Projectleider : E.W. Lamberts

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	16
Artikel 3	Toepassingsbereik	18
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**19**
Artikel 4	Agrarisch-1	19
Artikel 5	Wonen	23
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	29
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**32**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 8	Ruimtelijke bouwactiviteiten	33
Artikel 9	Planologische gebruiksactiviteiten	34
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangsrecht**	**37**
Artikel 12	Overgangsrecht	37
Bijlagen		
Bijlage 1	Archeologische beleidskaart RAAP	
Bijlage 2	Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven	
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld	
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing	
Bijlage 5	Ontwerp Staag	

Regels

Dit plan beoogt herontwikkeling van de voormalige veehouderijlocatie aan de Polderweg 1 in Nijensleek. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22s van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22s' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22s' gelezen worden. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22s, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22s, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22s, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22s, paragraaf 4

bijlages (bij TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Polderweg 1 Nijensleek) moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22s.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.2 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.5 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidskaart RAAP-rapport 2021 toetsingskader zijn (Bijlage 1).

1.6 atelier

een werkplaats, in het bijzonder die van een beeldend kunstenaar.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld, vastgesteld 21-09-2010:

Plan dat eisen en aanbevelingen bevat:

a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;

met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft;

1.12 bestaand:

bestaand en legaal aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.16 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.20 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.23 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 de verbeelding

de geometrische bepaalde planobjecten als verat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.509TAMPolderweg1-0002 met bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.27 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.28 erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.29 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.30 (extensief) dagrecreatief medegebruik:

een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.31 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 geomorfologische waarden

de waarden van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarden worden bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan;

1.36 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.37 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.39 kap:

een dak met een zekere helling;

1.40 kleinschalig houden van vee:

het houden van ten hoogste 25 groothoevige dieren (zoals paarden/runderen) of 50 kleinhoevige dieren (zoals schapen/geiten) dan wel een combinatie daarvan waarbij nooit meer dan 50 hoevige dieren aanwezig zijn;

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in Bijlage 2 bij deze regels;

1.42 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.43 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 3) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.44 maatwerkvoorschrift

Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag in individuele gevallen afwijken van algemene regels voor activiteiten.

1.45 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.46 mestopslag

een werk of een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

1.47 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.48 normaal bosbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden;

1.49 normaal natuurbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

1.50 normale onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.51 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Omgevingswet;

1.52 opgaande meerjarige teelt:

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.53 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.54 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de

weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;perceel:

1.55 perceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.56 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.57 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie al dan niet in combinatie met de verkoop van streekeigen goederen;

1.58 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

1.59 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.60 recreatieappartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid, bedoeld voor verblijfsrecreatie, als onderdeel van een (andere) hoofdfunctie;

1.61 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.62 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.64 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.65 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc;

1.67 weg:

een voor gemotoriseerd verkeer geschikt gemaakte strook grond;

1.68 windmolen:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.69 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, woonwagens niet inbegrepen;

1.70 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

een deel van de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de onderste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen).

2.4 de goothoogte:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij de toepassing van deze bepaling telt een dakoverstek mee, indien het overstek groter is dan 0,7 m dan wel de gezamenlijke oppervlakte van de overstekken groter is dan 4 m2.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.11 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, ingangspartijen, gevel- en kroonlijsten;
b. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;

buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Polderweg 1 Nijensleek, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.509TAMPolderweg1-0002 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch-1

4.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch-1' heeft de volgende functies:

a. het agrarisch grondgebruik;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
c. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
d. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
e. het behoud, het herstel en het realiseren van natuur- en landschapselementen.
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch-1 uitgesloten -houden van vee' is het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren niet toegestaan.

Met daaraan ondergeschikt:

g. cultuurgrond;
h. nutsvoorzieningen;
i. kleinschalige duurzame energiewinning;
j. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
k. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
l. terreinen voor evenementen;

met daarbij behorende:

m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

4.2.2 Algemene regels voor bouwwerken

In afwijking van artikel 22.27 en 22.36 is er in binnen de functie 'Agrarisch-1' geen sprake van erf in de zin van mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.

4.2.3 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken ten behoeve van een goede aansluiting bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur, de woonsituatie en de natuurwaarden, waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 3) toetsingskader zal zijn.

4.4 Specifieke functieregels

Tot een verboden gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan bij het wonen toegestane beroepen en bedrijven tenzij de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid dan wel waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
c. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders

dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

e. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
g. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1,00 ha.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
h. de aanleg van boswallen, groenstroken of andere landschapselementen, al dan niet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bouwwerken of andere werken.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 3). De in lid 4.5.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en d, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
    1. een aan-huis-verbonden beroep, atelier, kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, zoals genoemd in Bijlage 2;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontsluiting' zijn ontsluitingswegen toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. water;

met de daarbijbehorende:

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. erven, tuinen en paden.

5.2 Beoordelingsregels

Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

5.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
c. de afstand van een bestaande hoofdgebouw ten opzichte van de openbare weg zal ten minste gelijk zijn aan de afstand zoals die was op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal, behalve bij wolfseinden, ten hoogste 3,50 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
i. in afwijking van het bepaalde on der d t/m h geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die was op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

5.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. In afwijking van het bepaalde onder a moeten ter plaatse van de bouwaanduiding 'afwijkende positie bijgebouw' aangebouwde bijgebouwen voor de voorgevel worden gebouwd conform het als Bijlage 5 toegevoegde ontwerp van Staag;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m²;
d. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten

hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Specifieke beoordelingsregels

a. In afwijking van de beoordelingsregels zoals opgenomen zoals in lid 5.2.3 onder c kan de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw worden vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:
    1. bij vervanging boven 100 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
    2. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² zal bedragen;
    3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
    4. een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. In afwijking van de beoordelingsregels zoals opgenomen in lid 2.2.3 onder e kan de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, mits:
    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
    2. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke functieregels

Tot een verboden gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam

mag zijn;

2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 5.1 onder a specifiek aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, tenzij de bestaande gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte geldt;
j. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m².

5.4.1 Voorwaardelijke verplichtingen

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:

a. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 4 bij de regels);
b. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

5.5 Omgevingsplanactiviteit

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, te gebruiken voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het

woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, te gebruiken ten behoeve van een zorgfunctie. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:
   1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
   2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
   3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, te gebruiken voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, zal bedragen;
3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' is, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor:

a. het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Beoordelingsregels

6.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m2

Ongeacht elders bepaald in dit omgevingsplan mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende functies.

6.3 Specifieke beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 kan de omgevingsvergunning worden verleend, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch

deskundige om advies gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende functies een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 10 cm onder de bouwvoor;
d. het graven of vergraven van waterlopen;
e. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
f. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
g. het permanent verlagen van het waterpeil.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage, of het normaal bos- of natuurbeheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.4.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is

aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;

b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Ruimtelijke bouwactiviteiten

De bouwgrenzen zoals aangegeven in de Hoofdstuk 2 bedoelde functies en gebiedsaanwijzingen mogen uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 9 Planologische gebruiksactiviteiten

9.1 Strijdig gebruik

Met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.
h. het gebruik van gronden en bouwwerken op een wijze, waar door middel van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor die Natura 2000-gebieden de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in die gebieden kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor die gebieden zijn aangewezen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. de beoordelingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten worden gebouwd, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
    2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
    3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15º zal bedragen;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. beoordelingsregels ten aanzien van de maximale gevellengte van bedrijfsgebouwen in die zin dat de maximale gevellengte wordt vergroot tot ten hoogste 150 m, mits:
    1. de gevel uitgevoerd wordt met een verspringing of een geleding waardoor het beeld van een lange gevel wordt doorbroken;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 3) en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - laagvliegroute' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting vanwege een laagvliegroute.

11.2 Beoordelingsregels

11.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

11.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende functie geldt ten aanzien van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regel:

- de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 40 m bedragen.

11.3 Milieuzone - spuitvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik maken van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheeld worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. het is verboden het met het TAM-omgevingsplan verboden gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang word verkleind.

c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen

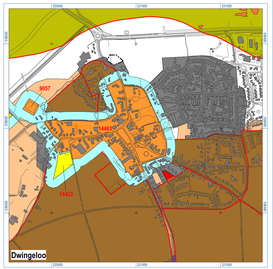
Bijlage 1 Archeologische beleidskaart RAAP

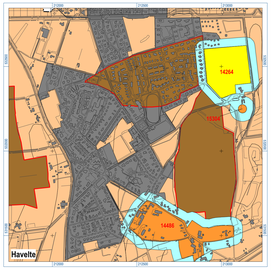
Archeologische beleidsadvieskaart
Gemeente Westerveld
RAAP-rapport 2021, kaartbijlage 3, versie 2.0

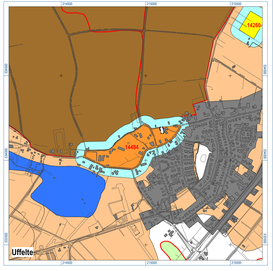
RAAP
2009

Zorgvlied
Duddersum
Veenhuizen
Veldhuizen
Wilhelminaoord
Wapse
Ten Have
Diever
Dieverbrug
Geeuwenbrug
Eemster
Leggeloo
Holten
Lheebroek
Dwingeloo
Frederiksoord
Nijensleek
Wapserveen
Wittelte
Lhee
Westeinde
Uffelte
Dorp
Havelte
Eursinge
Veenslijk
Vledder











Archeologische beleidsadvieskaart
Gemeente Westerveld

RAAP-rapport 2021, kaartbijlage 3, schaal 1:25.000, uitbreiding 1:10.000, versie 2.0

legenda

verwachting

- hoge- of middelhoge verwachting
- hoge- of middelhoge verwachting, waarschijnlijk verstoord
- hoge verwachting (delen afgegraven)
- hoge verwachting (dekzandkopjes in beekdal)
- onbekende verwachting (bebouwing)
- hoge verwachting (esdek)
- hoge verwachting (beekdal)
- hoge verwachting (beekdal), waarschijnlijk verstoord
- middelhoge verwachting (beekdal)
- middelhoge verwachting (beekdal), waarschijnlijk verstoord
- lage verwachting
- lage verwachting, waarschijnlijk verstoord

bijzondere terreinen en gebieden

- depressieafzetgebied, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- terrein van archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- bufferzone ADR-terreinen
- Hunnebedweg, Hessalla (oud-Dwarp), Celtic fields, grafheuvelgebieden, essen, beekdalen
- archeologisch onderzocht terrein
- cultuurhistorisch object

overig

- ZZ — nummer Cultuurhistorisch object
- 8602 — monumentnummer
- grens plangebied

eerste fase archeologisch onderzoek

- Bij ingrepen > 1000 m² verharmend bouwterrein/aan (5 bomvgen per ha); zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m² ontritdekend verharmend onderzoek (3 bomvgen per ha)
- Bij ingrepen > 1000 m² verharmend onderzoek (5 bomvgen per ha) bij ingrepen dieper dan 1.5 -Mv, zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m² verharmend bouwterrein/aan (5 bomvgen per ha), zo nodig karterend bouwterrein/aan (20 meg/bomvgen per ha)
- Bij ingrepen > 1000 m² verhogenieren vanuit de omringende verwachtingswaarde en bij hogere/middelhoge verwachting zie hierboven en bij lage verwachting geen onderzoek vereist
- Verharmend en karterend/proefsleuvenonderzoek
- Archeologische begeleiding (protocol opgevangi of bij concrete aanwijzingen voor structuren: proefsleuvenonderzoek
- Controlerend verharmend onderzoek (3 bomvgen per ha), zo nodig archeologische begeleiding (protocol opgevangi of veldinspectie na ontvanring bodemingrepen
- Veldinspectie na ontvanring bodemingrepen
- Controlerend verharmend onderzoek (3 bomvgen per ha), zo nodig veldinspectie na ontvanring bodemingrepen
- Geen onderzoek vereist
- Geen onderzoek vereist

- Onherraerd, karterend en waardenend boorondersoek
- Waardenend onderzoek, via gemeente contact zynemen met provincaal archeolosg
- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven; vrijstelling bij ingrepen < 70m² in de historische kernen
- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven; vrijstelling bij ingrepen < 70m² in de historische kernen
- Behoud in situ, bij ingrepen via gemeente contact zynemen met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Bij ingrepen via de gemeente contact zynemen met de provincaal archeolosg
- Provincaal belang archeologie, bij ingrepen via gemeente contact zynemen met provincaal archeolosg
- Vrijgaven, geen onderzoek nodig
- Historisch bronnenonderzoek, zonodig verharmend en karterend onderzoek

RAAP
2009

0 500 1.000 1.500 2.000 m
1:25.000

Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven

Categorale bedrijvenlijst

SBI	*OMSCHRIJVING*	*AFSTANDEN*				*INDICES*					
		GEUR	*STOF*	*GELUID*		*GEVAAR*	*VERKEER*	*VISUEEL*	*GROOTSTE AFSTAND*	*CAT*	*OPM.*
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	
2223	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1	
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1	
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	1	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	D
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1	D
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10		0	1	1	0	1	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	1	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	D

Verklaring

Verklaring

- . ..	: niet van toepassing of niet relevant	kl.	: klasse	v.c.	: verwerkingscapaciteit	B	: bodemverontreiniging
<	kleiner dan	n.e.g.	niet elders genoemd		uur	C	continue
>=	groter dan of gelijk aan		opslagcapaciteit	u	dag	D	divers
cat.	categorie	o.c.	productiecapaciteit	d	week	L	luchtverontreiniging
	en dergelijke	p.c.	productieoppervlak	w	jaar	Z	zonering
		p.o.		j			

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

concept

concept

Beeldkwaliteitsplan **Buitengebied Westerveld**

15 januari 2010



Vergroot de liefde!

B+O geeft liefde en passie

in ruil voor schoonheid en blijvende herinneringen!

Beeldkwaliteitsplan **Buitengebied Westerveld**

15 januari 2010



Inhoudsopgave

00 Voorwoord
01 Inleiding
02 Criteria
03 Beoordeling
04 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan
04 Algemeen over boerenerven
05 Algemeen streek eigen groen
06 Algemene typologieën bebouwing en landschap
06 6 landschapstypen in de gemeente Westerveld
07 Essen landschap
08 Wegdorpen landschap
09 Ontginningskolonie landschap
10 Heideontginnings landchap
11 Veldgronden landschap
12 Beekdalen landschap
13 Uitwerking bestemmingsplan
14 Colofon
15 Beeldverantwoording


ESDORP


WEGDORPEN

ONTGINNINGSKOLONIE


VELDONTGINNING


VELDGRONDEN


BEEKDAL

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Westerveld, Bureau B+O Architecten B.V. uit Meppel en Buro Greet Bierema uit Nijeholtpade. Een serie workshops is voedingsbodem geweest om dit beeldkwaliteitplan te schrijven vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Westerveld bezit én kan ontwikkelen in de komende jaren. 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. Middels een aantal voorbeelden zullen de lezers van dit document geïnspireerd raken om, binnen de aangegeven kaders en met inachtneming van de aanbevelingen, creatief om te gaan met bebouwing, erven en omgeving.
Dit beeldkwaliteitplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven naar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Westerveld. Het is altijd mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving.

Passend kan in sommige gevallen ook juist niet-passend zijn.

Gemeente Westerveld
Wethouder
De heer E. van Schelven

VOORWOORD



Inleiding

Het buitengebied van de gemeente Westerveld kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Deze verscheidenheid is in het verleden ontstaan door verschillen in bodem, waterhuishouding etc., maar vooral door het gebruik van het land door de bewoners. Elk landschap heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en daardoor zijn eigen identiteit en samenhang. Het onderscheid tussen de diverse landschappen is sterk afgenomen door menselijke activiteiten, vooral na de tweede wereldoorlog. Hierbij valt te denken aan het kappen van bomen en een meer algemene wijze van bouwen. De gemeente streeft naar het versterken van het onderscheid tussen de diverse landschappen door middel van de kadernota buitengebied, het bestemmingsplan buitengebied, het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota. Ze wil werken aan een aantrekkelijker en herkenbaarder landschap. Het gaat niet alleen om behoud en versterken van wat er nog rest van vroeger, maar juist ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. In de kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt daarom met nadruk gewezen op een goede landschappelijke inpassing. In de welstandsnota ontbreken wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de landschappelijke morfologische beeldkwaliteit. Daarom ligt voor u dit beeldkwaliteitplan voor het buitengebied van de gemeente Westerveld. Dit plan is bedoeld als inspiratiebron voor initiatiefnemers die een bouwaanvraag of een aanlegvergunning willen indienen. Het is tevens het toestingskader voor de gemeenteambtenaren.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over zowel de kenmerken en essenties van de 6 verschillende landschapstypen als de verschillen in bebouwingstypologieen binnen de gemeente Westerveld.

INLEIDING

Gebiedsindeling

De gebiedsindeling in dit beeldkwaliteitplan volgt inhoudelijk die uit de kadernota buitengebied 2006 Westerveld. De volgorde van de beschreven gebieden is in dit rapport geënt op de diverse landschappen. In het beeldkwaleitsplan is de volgorde iets anders. Hierin wordt uitgegaan van de gemiddelde ouderdom van de landschappen. Zo wordt er begonnen bij het essenlandschap en geëindigd bij het beekdallandschap. Het wegdorpenlandschap volgt op het essen landschap. De drie overige landschappen hebben een relatie met de ontwikkelingen in het heideontginningslandschap. Ieder type landschap heeft in dit beeldkwaliteitsplan een eigen kleur meegekregen, zodat in dit rapport sneller de verschillen duidelijk worden. Bij ieder type landschap is om die reden de morfologie, de typologie en matrix van bebouwing, inspiratiebeelden bebouwing, een matrix van beplanting en de inspiratiebeelden van beplanting toegevoegd. Zo worden de verschillen nog een keer zichtbaar gemaakt.

Criteria

De criteria voor het indienen van een bouwaanvraag zijn kort en bondig te omschrijven:

- Aanleveren van de gewenste stukken op basis het besluit indiensvereisten aanvraag bouwvergunning.
- Tevens vindt de beoordeling door de gemeente plaats op basis van kader nota 2006, bestemmingsplan 2008, welstandsnota 2008 en het beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Westerveld 2009.



INLEIDING

CRITERIA

Beoordeling

- De beoordeling van elk ingediend plan vindt plaats door middel van controle van de ingediende stukken door de gemeente.
- Toetsing op basis van in welk landschapstype ligt het voorgenomen initiatief. Hoe ziet de directe omgeving er uit, wat mag er op basis van de bestemmingsplan voorschriften, wat geeft het beeldkwaliteitsplan middels haar specfieke criteria aan en tenslotte toetsing op basis van de thans voorliggende welstandsnota.
  Hierbij is de landschappelijke inrichting belangrijker dan de tuininrichting en de bebouwing ondergeschikt aan het globale landschap(splan).

Hoe vindt de toetsing uiteindelijk plaats op basis van het beeldkwaliteitsplan?

In eerste instantie wordt gekeken naar de volledigheid van de ingezonden stukken. Bij nieuwbouw, uitbreiding of aanleg komt elke indiener met een bestaande morfologische tekening van de omgeving en een tekening waarbij het initiatief verwerkt is in de morfologie. Op deze manier kan de welstandscommissie haar oordeel geven of het initiatief morfologisch goed is ingepast. Vervolgens dient er door de indiener een uitspraak gedaan te zijn over de keuze van de bouwvolumes dan wel beplanting. Ook hier kijkt de welstandscommissie of er voor de gewenste typologie is gekozen.

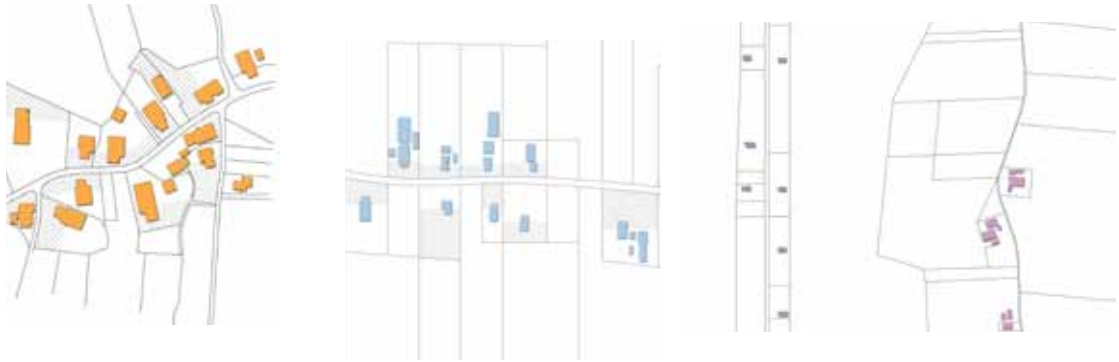
Hierna wordt op basis van de matrix getoetst of de gewenste materialen en kleuren worden toegepast. Deze toetsing wordt ook gedaan bij verbouwingen en wijzigingen.

BEOORDELING



Wat is morfologie ?

Morfologie betekent letterlijk ‘vormkunde’. Het is afgeleid van het Griekse woord voor vorm. 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.



Wat is Typologie?

Typologie is een vakterm in de architectuur, waarbij het gaat om het bepalen van de typen die de primaire kern van de bebouwde omgeving vormen. Typologie heeft betrekking op meerdere onderwerpen in de architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan betreft het de typologie vam bouwwerken. Met andere woorden: de hoofdvorm van het gebouw. Diverse landschappen hebben van oudsher hun eigen specifieke typologie.



Hoe werkt de matrix?

Er is een matrix ontwikkelt die de kleuren en materialen aangeeft die bij het desbetreffende landschap hoort. Dit is per hoofdgebouw en bijgebouw aangegeven. Bij het bouwen of verbouwen van een hoofd- of bijgebouw is in de matrix af te lezen welke materialen in het landschap voorkomen en wat de bijbehorende kleuren daarbij zijn, en hoe het gebouw ten opzichte van de weg gesitueerd moet worden.

ESDORP	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
				
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat	N.v.t.		
	Grind / split	Bruin / grijs	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	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
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			

Hoe werken de inspiratiebeelden?

Naast de matrix zijn kleuren, materialen en inspiratiebeelden opgenomen die laten zien wat er in het landschap thuishoort. De inspiratiebeelden dienen als voorbeelden en laten zien hoe materialen en kleuren toegepast kunnen worden. Dit om aan te geven dat er verschillende manieren zijn om materialen en kleuren toe te passen. Dit geldt zowel voor verbouw of nieuwbouw, als voor beplanting en bestrating.

HOE WERKT HET BEELDKWALITEITSPLAN



Woonhuis



Woonhuis



Schuurwoonhuis



Schuuroonhuis



Schuur / bijgebouw



Schuur / bijgebouw



Landhuis



Landhuis



Recreatie in boerderij



Recreatie



Vlaggenmasten/ reclame



Bruggen

TYPOLOGIEËN BEBOUWING

TYPOLOGIEËN BEBOUWING



Transformatorhuisjes



Electriciteitskasten



Verlichting



Zonnecollectoren / -panelen



Windmolens



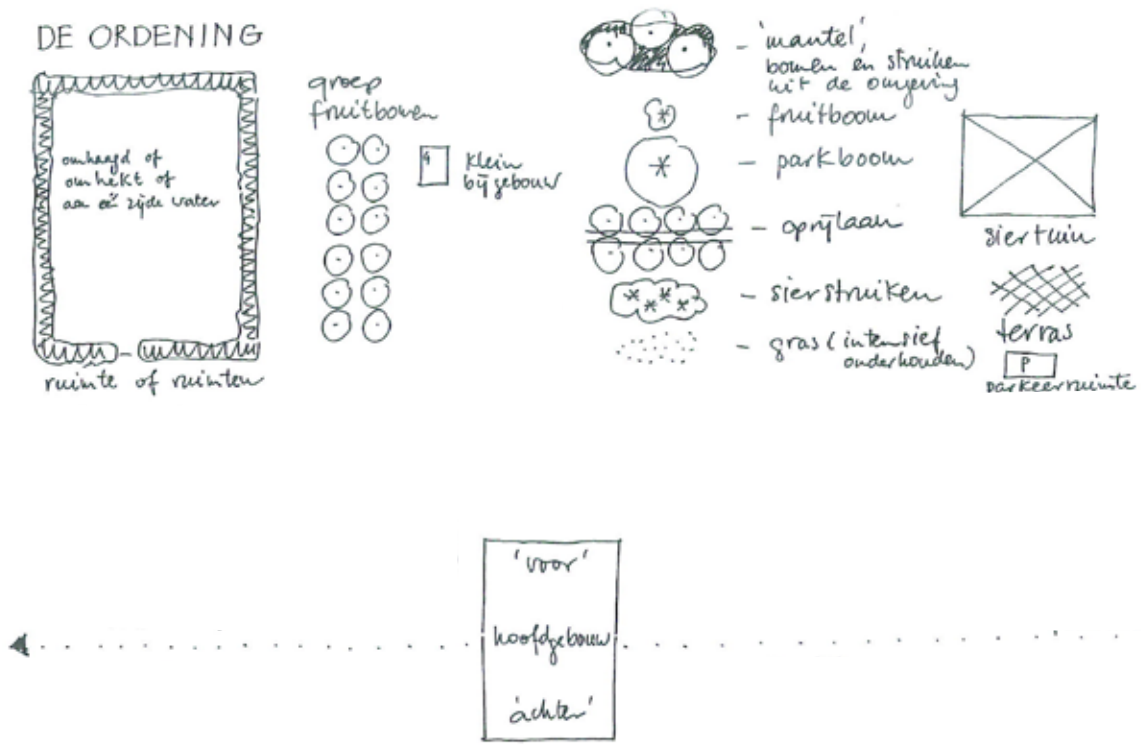
Hekwerken

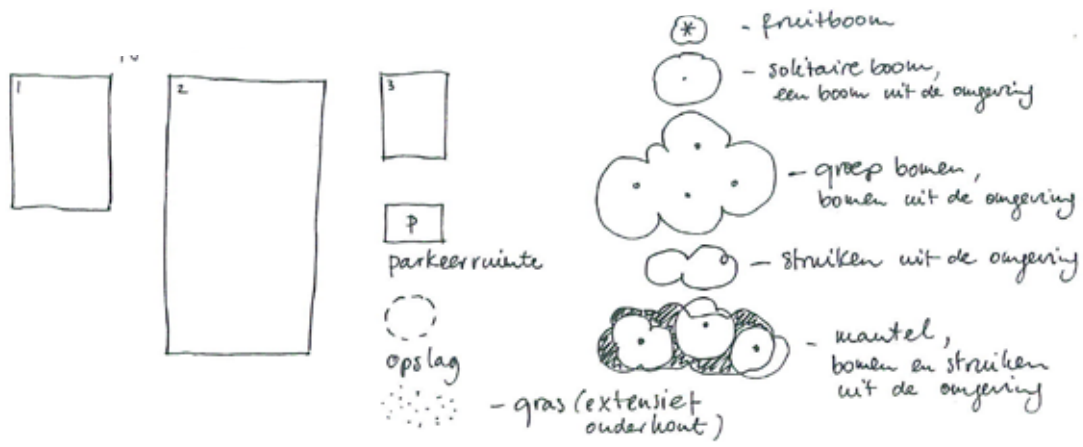


Brievenbussen



Infrastructuur / waterhuishouding





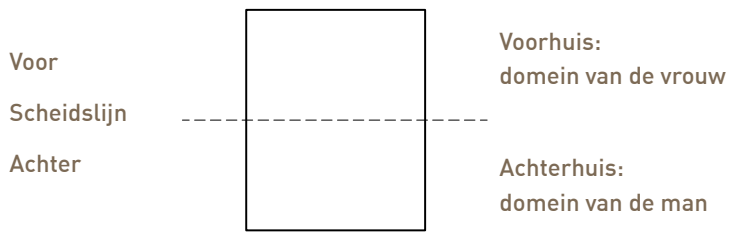
BEBOUWING EN ERVEN IN HET ALGEMEEN

Inleiding en visie

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 als gevolg daarvan direct aan die agrarische functie gekoppeld. Anders geredeneerd: de bebouwing en landschap bepalen samen de identiteit. Het landschap in Westerveld kent zes basiskwaliteiten, de agrarische bebouwing met het erf (het boerenerf) heeft één basiskwaliteit. Ieder agrarisch functionerend boerenerf is daardoor altijd verankert in het landschap, maar per landschapstype is er wel enig verschil. Door dit verschil wordt de identiteit van het landschapstype versterkt.
De vraag is of een niet meer agrarisch functionerend boerenerf aan dezelfde basiskwaliteit als voorheen moet blijven voldoen. In dit beeldkwaliteitsplan is op deze vraag geantwoord dat een niet meer agrarisch functionerend boerenerf aan dezelfde basiskwaliteit moet blijven voldoen. De beeldkwaliteit van het landschap wordt door de gemeente gekoesterd. Dit is ook verwoord in de welstandsnota. De beeldkwaliteit van het boerenerf is onlosmakelijk verbonden met de beeldkwaliteit van het landschap. In het omhulsel van de voormalige boerderij, bijgebouwen en het casco van een boeren-erfinrichting kan prima een nieuwe functie worden aangebracht. Niet meer verankert in het landschap, maar wel te gast in het landschap. Het resultaat kan hetzelfde zijn; daar zijn al jaren zeer vele, goede voorbeelden van.
De basiskwaliteit van het boerenerf wordt hieronder beschreven.

Het boerenerf in het verleden en het heden

In het buitengebied van de gemeente Westerveld staan voornamelijk gebouwen die functioneren of functioneerden als boerenbedrijf. We noemen het in beide gevallen “het is een boerenerf” of “het was een boerenerf”. Ongeacht een landschapstype kent ieder functionerend agrarisch bedrijf een scheiding in een vrouwelijke en een mannelijke kant. Deze verdeling komt voort uit de arbeidsverdeling op de boerderij. De boer en de boerin hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheid en daarmee samenhangende taken. Dit wil niet zeggen dat ze niet samenwerken. Op de boerderij is ‘achter’ de mannelijke kant en ‘voor’ de vrouwelijke kant. In de spreektaal spreken we ook bij een hoofdgebouw op het erf over een voorhuis, in plaats van woonhuis, en over een achterhuis. Deze basisopzet gold ook voor de koloniehuizen en voor keuterijen. Deze taakverdeling gold vroeger en geldt nog dikwijls op een boerenbedrijf. Bij burgers op een woonboerderij geldt de taakverdeling niet. De denkbeeldige scheidslijn is op een boerenbedrijf te zien aan de bebouwing èn aan de wijze van inrichting van de ruimte rond de gebouwen. Bij een woonboerderij zien we het in de eerste plaats aan de bestaande bebouwing. Vele erven zijn daarbij ingericht, geïnspireerd op de inrichting van voormalige boerenerven via voorlichting, cursussen, tijdschriften en projecten als dorpen in het groen. De scheidslijn is in vele gevallen minder scherp te zien. Als men spreekt over landschappelijke inpassing, dan is het bij menig erf goed gelukt. Bij de agrarische bedrijven die doorgroeien wordt het mannelijke deel van het erf vele malen groter dan het vrouwelijke deel. Wanneer in een dergelijk geval door de bestaande landschappelijke inpassing wordt heengebroken en er vervolgens geen nieuwe beplanting aangebracht, staan de bebouwing en de voeropslag kaal in het landschap.







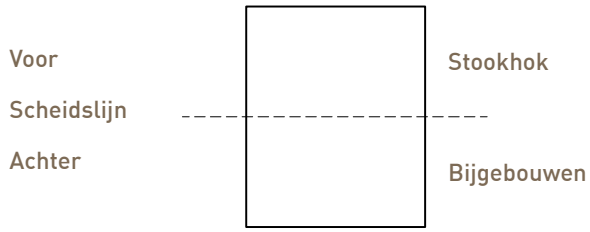


Hoofdgebouw

Op een boerenerf spreken we van het hoofdgebouw en over bijgebouwen. Bij ruilverkavelingsboerderijen geldt dit echter niet, omdat het woonhuis los of met een klein tussenlid vrij van de stal staat.
Het hoofdgebouw is de boerderij, een combinatie van woonhuis en schuur, twee bouwdelen onder één dak. Wanneer op de voorzijde pannen liggen en op het achterhuis riet is dat het meest duidelijk te zien. Het voorhuis heeft vooral ramen met hoge muren en het achterhuis deuren en lagere muren. De voorgevel, of soms de zijgevel van de boerderij, is de gevel met de meeste allure. De verstening van de boerderijen is ook met het voorhuis begonnen. Rond het voorhuis ligt de tuin.
Door de schaalvergroting in de landbouw en door het beëindigen van een boerenbedrijf, wordt op menig erf inmiddels in het gehele hoofdgebouw gewoond. De tuin komt zo dikwijls meer naar achteren. Bij woningsplitsing ontstaat vaak een ruimtelijk knelpunt. Er is wel een scheidslijn, maar aan weerszijden ligt nu een tuin. Dit is op te lossen door het casco van het erf, gelijk het casco van het hoofdgebouw, in samenhang te beheren.

Bijgebouwen

Alle bijgebouwen staan naast en achter het hoofdgebouw, achter de scheidslijn. De functie van deze gebouwen was bijvoorbeeld wagenschuur, varkenshok, jongveeschuur, schapenschuur, kippenhok of hooiberg. Vandaar de locatie. Alleen het stenen stookhok met pannendak staat in het vrouwelijke deel van het erf, vlak naast het woonhuis aan de zijkant. Soms evenwijdig, soms met de nokrichting haaks op het hoofdgebouw.
In de welstandsnota wordt gesproken van "situering bijgebouwen moeten ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden". Daarmee wordt bedoeld dat wordt uitgegaan van de historische positie van de bijgebouwen achter de scheidslijn.



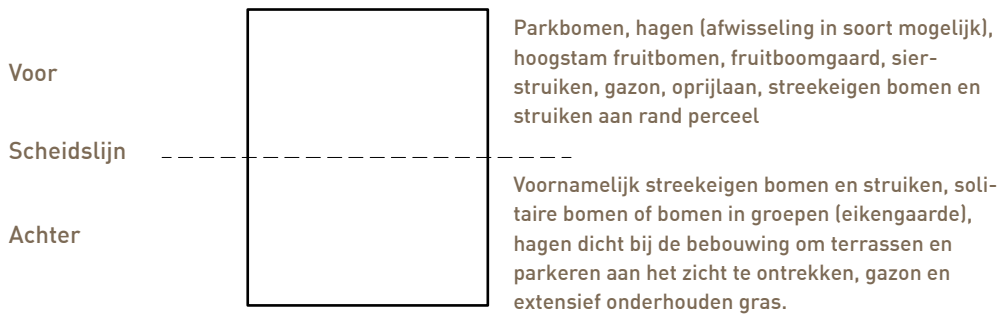


De verstening van de wanden hield bij menig erf op bij het hoofdgebouw, waardoor de bijgebouwen in hout zijn gebouwd. Dit hout werd zwart geteerd. Een uitzondering hierop is het gemetselde stookhok. Vooral deze houten schuren geven veel identiteit aan het essen landschap. De positie van de schuren in dit landschap maakt dat we ze goed kunnen zien. Wegstoppen achter beplanting is daarom in dit geval niet gewenst. De zwarte schuren in het wegdorpenlandschap vallen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de weg, veel minder op. In het ontginningskolonielandschap juist weer wel. Dit komt door de breedte van de erven. In het heideontginningslandschap en de beekdalen staan deze kenmerkende houten bijgebouwen niet.

Op agrarische bedrijven staan schuren, stallen, silo's en ligt voeropslag. Een groot deel van het erf is verhard. De erven zien eruit alsof ze uit hun voegen zijn gegroeid door de stapsgewijze groei. Door de, inmiddels wel in steen gebouwde, stallen en schuren is de hoeveelheid stenen wanden en wanden met een damwandprofiel en / of windbreekgaas, enorm toegenomen. Witte windveren laten zien hoe groot de gebouwen zijn. Voeg daarbij ander vormen van stallen, dan is de opzichtigheid sterk toegenomen. Boeren produceren voor de markt en kennen de mensen die de producten kopen niet. Die consument blijft anoniem, maar vormt zich wel een mening over de landbouw en, via het uiterlijk van de agrarische bedrijven, ook over het landschap. Landschappelijke inpassing is daarom noodzakelijk.
De ervaring leert, dat op het erf van een melkveehouderij voor iedere vierkante meter bebouwing ook een vierkante meter verharding nodig is voor opslag van voer en mest en verkeersbewegingen. Bovendien leert de ervaring dat de helft van het boerenerf onverhard/ onbebouwd is. Voor de inpassing van een nieuwe stal is dus fysiek ruimte nodig.

Het boerenerf

De erfbeplanting volgt altijd de tweedeling 'voor' en 'achter'. De moestuin, de boomgaard en de siertuin horen bij 'voor'. Daarom ziet men hier gazon, hagen, fruitbomen, parkbomen, zoals kastanje, linde, beuk of noot, en sierstruiken. Aan de zonzijde van de woning staan voor de ramen soms lei- of knotlinden. Terrassen, borders en potten met planten treffen we hier ook veel aan. Gebruikte men vroeger bij de moestuin voornamelijk meidoornhagen, deze zijn inmiddels veelal vervangen door hagen van beuk, haagbeuk, veldesdoorn of liguster.
Achter het mannelijk deel van het erf staan bomen en struiken die ook in de omgeving groeien. Zoals de beplanting op wallen, in houtsingels, langs de sloten, in bosjes. Vaak lopen eikenlanen, houtwallen, houtsingels en singels langs sloten door op het erf. Daardoor is het achtererf en het landschap, wat soorten betreft één geheel. Het algemene gebruik wordt zo toch per landschapstype verschillend. Dit geldt bv. voor de erven rond de essen. Op deze erven komen veel vrijstaande eiken en houtwallen voor. In het lagere land van de beekdalen ziet men juist de es, els, wilg en populier.



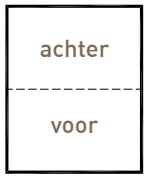
Op de erven stonden geen toegangshekken. Uitzondering hierop worden enkele erven in de wegdorpen. Die hekken stonden open. Hekken zijn alleen noodzakelijk bij de weilanden. De erven waren open en toegankelijk vanuit de omgeving. Dit geldt vooral voor de erven in het essen landschap. Tegenwoordig neemt het plaatsen van toegangshekken toe en zijn deze gesloten. Zeker vlak aan de weg is dat een slechte gewoonte, omdat bezoek in de berm moet parkeren. Een hek meer op het erf zelf is indien men een hek wenst een betere locatie.
In het kader van een aanlegvergunning zou het aanleggen van een sier- of zwembadvijver een wens kunnen zijn. Dit waren geen elementen die voorkomen op boerenerven. Poelen en vennen liggen in het landschap op enige afstand van het erf. In het beekdallandschap is water een veel meer geëigende vorm en passend.

Het boerenerf ten opzichte van de weg

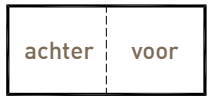
Erven stonden in het essen landschap altijd met de achterzijde of zijkant naar de weg. Later zijn daar nieuwe erven aan toegevoegd, die met de voorzijde naar de weg staan. Op deze eerste type erven staat de bebouwing schijnbaar ordeloos ten opzichte van elkaar. Dit is zeer kenmerkend en onderscheid zich van de andere type landschappen in de gemeente. Omdat juist op de achtererven de beplanting staat, die ook in het landschap voorkomt, krijgt men hier dat bijzondere beeld van de Drentse dorpen / linten rond de es. Deze identeit is aan het vervagen, omdat men elementen van de voorzijde, zoals parkbomen en hagen, op het achtererf zet. Deze komen in de plaats van eiken in het gras met een greppel als erfscheiding.

Essen landschappen

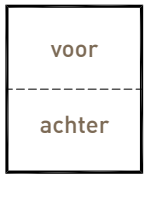
weg



weg

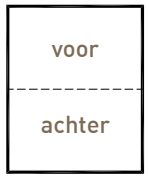


weg

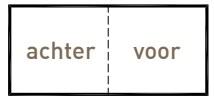


Overige landschappen

weg



weg



Overige bebouwing, nieuwe functie op een boerenerf

Is de functie van deze bedrijfsmatige bebouwing zodanig dat de omgeving belangrijk is voor de klant, dan ziet men dat aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven. Dit geldt bijvoorbeeld voor een informatiepunt, voor een horecagelegenheid, een zorgboerderij, een theetuin of een galerie. Daar waar het landschap er niet toe doet en de bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen zichtbaar zijn, is een landschappelijke inpassing des te belangrijker. Reclame in de vorm van vlaggenmasten en veel reclameborden moeten worden gereduceerd.

Woonhuis met een tuin

In het buitengebied staan hier en daar woonhuizen in een tuin. De architectuur van deze huizen met schuur of garage en de terreininrichting hebben de kenmerken van een woning in een dorp. Wanneer de rand van het kavel met streekeigen struiken, hagen en bomen is ingepland en de bebouwing ingetogen van kleurtonen is, past deze uitzondering meestal prima in het landschap.

Dakbedekking

De typisch boerderij op de Drentse zandgronden en bij de essen is het rietgedekte driebeukige hallehuis met de deel in de middenbeuk. De deel- of baanderdeuren liggen bij de oudste boerderijen in verband met de benodigde inrijhoogte, terug ten opzichte van de achtergevel. Op zowel het voorhuis als op het achterhuis ligt riet. Dit gold ook voor de diverse bijgebouwen, waarin hooi werd opgeslagen. Bij uitbreiding van de veestapel ontstond de aangebouwde schuur in het verlengde van de boerderij. Via een deur of gangetje werden stal en schuur binnendoor met elkaar verbonden.
Toen in de loop van de 19de eeuw de rundveehouderij toenam en er meer hooi nodig was, ontwikkelde zich in Drenthe, en zo ook rond de essen en in de wegdorpen van de gemeente Westerveld, het ruimere hallehuis met dwarsbaander als een nieuwe type boerderij. Deze boerderijen hebben baanderdeuren in de zijgevel. Het aantal bijgebouwen bij deze boerderijen was gering. Hooibergen zijn onbekend in Drenthe.
De 400 kolonieboerderijen rond Frederiksoord bestonden uit een stenen woongedeelte en een houten schuurdeel, ook onder een rieten dak.
Bij meer welstand werden op het voorhuis (soms vernieuwd voorhuis) pannen gelegd. Op stookhokken lagen altijd pannen in verband met brandgevaar. Er werden over het algemeen geen rode pannen gebruikt. Deze kwamen wel op de bijgebouwen, zoals op het erf op de foto in Rheebruggen te zien is. Bij een zoektocht met Google over Lhee, Westeinde, Veendijk of Wapserveen komt dit beeld nog steeds tot uitdrukking. Alleen (recreatie-) woonhuizen hebben diverse kleuren dakbedekking.
Bij de ontginning van de heidevelden, mogelijk gemaakt door de komst van kunstmest, is er bij de bouw van boerderijen geen sprake meer van een éénduidig materiaal- en kleurgebruik. Dikwijls zijn hele boerderijen met rode pannen bedekt. Dit is vooral rond Vledderveen en Oude Willem te zien.

Rond de tweede wereldoorlog neemt het gebruik van pannen op de boerderijen toe. In de 70er jaren worden over het riet grijze golfplaten aangebracht. Via subsidie werd dit zo veel mogelijk voorkomen. Bij de ligboxenstallen uit diezelfde tijd zien we altijd grijze golfplaten als dakbedekking. Op de nieuwe boerderijen, zoals bijvoorbeeld de ruilverkavelingsboerderijen, liggen deze platen op de grote bedrijfsgebouwen. De woningen hebben dikwijls bijpassende pannen op het dak.

Conclusie: in de gemeente Westerveld is het kleurgebruik van de daken ingetogen en aan het landschap ondergeschikt. Riet, grijze pan en grijze golfplaat overheersen. Alleen in het heideontginningslandschap komen rode pannen voor op het hoofdgebouw van de boerderij.
Woonhuizen en recreatiewoonhuizen kennen meer variatie in kleur dakbedekking. In deze beeldkwaliteitsplan wordt er naar gestreefd om overal zoveel mogelijk ingetogen kleuren te gebruiken, met uitzondering van het heideontginingslandschap. Rieten daken horen bij uitstek in de gemeente Westerveld.


Oud


Dwarsbaander


Frederiksoord


Rood dak


Nieuw erf

Wanden

Prehistorische boerderijen hadden voornamelijk een rieten dak en weinig wand. De aanwezige wanden werden gevlochten van twijgen en aangesmeerd met leem. Via vakwerk- en houten wanden werden de hoofdgebouwen uiteindelijk geheel gebouwd in baksteen. De wanden van de bijgebouwen werden veelal altijd in hout gebouwd en bestonden uit horizontale schaaldelen of bestonden soms gedeeltelijk uit stro of heide. De onderzijde werd later ook van baksteen gemaakt. Het hout werd bruin / zwart geteerd. De bruinzwarte bijgebouwen bleven daarmee kenmerkend voor de boerenerven tot aan het heden. Ook bij woonhuizen worden deze schuren de laatste jaren gebouwd. Dat het hoofdgebouw van de koloniewoningen juist een combinatie hebben van baksteen en bruin / zwarte houtenwanden is kenmerkend voor het landschap van de koloniën.
Met de komst van plaatmateriaal konden de houten wanden worden vervangen en bij nieuwbouw koos men op de boerderijen eveneens voor dit onderhoudsvrije materiaal. Niet dit materiaal, maar de kleur ervan is meestal storend. Groen is een goedbedoelde kleur, maar er zijn zeer veel groenen en bijna alle groenen passen niet bij het groen in het landschap. Een uitzondering hierop vormen de bijgebouwen in het beekdalenlandschap.
Met de komst van het plaatmateriaal kwam ook de gewoonte om witte windveren aan te brengen. Eigenlijk waren witte windveren kenmerkend voor Twentse boerenerven. Nu de bedrijfsgebouwen steeds groter worden, neemt het effect van de witte windveren op het landschap toe. Het trekt de aandacht en past niet bij de historische bebouwing op het erf. Het is geen vorm van landschappelijke inpassing in een bestaande omgeving. Bij nieuwbouw geldt hetzelfde (een uitzondering hierop vormen de bijgebouwen in het beekdalenlandschap).
Beton is eveneens onderhoudvrij en onverwoestbaar en wordt dikwijls toegepast. Zowel in het basement van de stal als in de wanden van de kuilvoeropslag. De witte kleur is een groot nadeel, i.v.m. de inpassing in het landschap.

Conclusie: bruinzwarte houten bijgebouwen zijn kenmerkend voor de gemeente Westerveld. Beton zonder bijmenging, groen plaatmateriaal en witte windveren kunnen slecht in het landschap worden ingepast.


Oude schuur

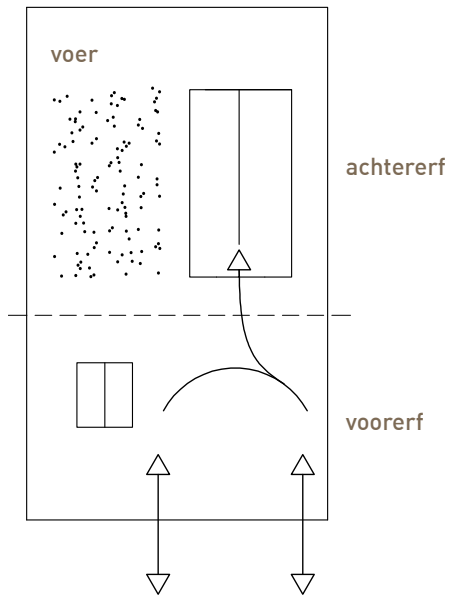

Nieuwe schuur

Ruimte voor het boerenbedrijf

De agrarische bedrijfskavel (niet bouwkavel) omvat woonhuis, stallen, bergingen, voeropslag, mestsilo's, soms mestvergisters, verharding en beplanting. Binnen de agrarische sector worden de verschillen tussen de bedrijven groter. Er zijn grote bedrijven, die veel ruimte vragen, kleinere bedrijven en bedrijven met nevenfuncties. De benodigde ruimte voor het stallen van koeien is netzo groot als de voeropslag. Dit punt wordt dikwijls over het hoofd gezien bij de ruimtelijke inpassing. Juist voeropslag kan een grote inbreuk op het landschap geven. (bijvoorbeeld plastic vaten op kuilvoer of fel groene hooibalen) De kavel van de toekomst bestaat, zoals vroeger, uit een voor- en achtererf. Het voorerf is semi-openbaar en representatief en het achtererf kan worden afgesloten in verband met veterinaire eisen. Mede in verband hiermee wensen de bedrijven 2 in- en uitritten. Op alle erven vragen grote vrachtwagens om meer ruimte en door verbreding in de bedrijfsvoering is ook meer ruimte op het erf nodig voor parkeerplaatsen, speelruimte, terras of manegebakken.
Stallen uit de jaren 70 zijn sterk verouderd. Deze stallen staan in het algemeen op een gegroeid erf met een variatie aan opstallen. Dit bemoeilijkt de uitbreidingsrichting. Sloop kan dikwijls, ondanks de kosten, de beste oplossing zijn.
Hoe groter de nieuwbouw wordt, hoe belangrijker het is om ruim afstand te bewaren ten opzichte van de bestaande bebouwing en dan met name van het hoofdgebouw (historische boerderij).

Conclusie: Bij de landschappelijke inpassing van een boerenbedrijf is een masterplan voor het erf noodzakelijk. In dit masterplan wordt de bedrijfsvoering geschetst, maar ook de ontwikkeling van het bedrijf op de lange termijn. Men bedenkt een eindsituatie en redeneert dan terug in de tijd en kijkt wat eerst en wat later kan om het gewenste eindplaatje te bereiken. Hierdoor kan worden voorkomen dat het erf in de toekomst in een te krappe jas komt te zitten. Het nieuwe bestemmingsplan geeft hiervoor de mogelijkheid. Het is wenselijk dat bij de start van een traject meer tijd en energie in de planvorming wordt gestoken, waarbij overleg met de gemeente hoort, waardoor de winst groter is in de verdere verloop van het traject.

Schematisch



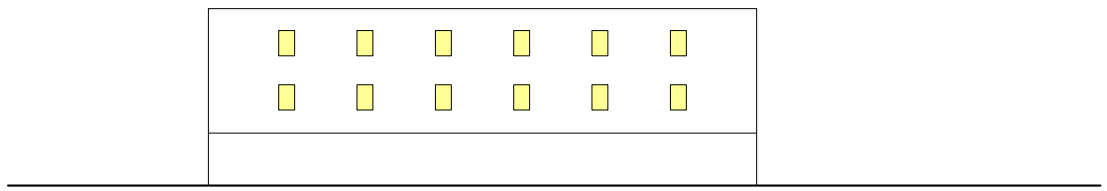


Slecht voorbeeld

Verlichting

Ten opzichte van de toegenomen verlichting bij burgerwoonhuizen in het buitengebied is de verlichting bij boerenbedrijven tot het niveau van lichthinder gekomen. In de gesloten ligboxenstallen uit de 70er jaren kwam het licht in de avond en nacht door de doorzichtige golfplaten in het dak. Dit was nog acceptabel. Nu schijnt het licht door de ventilatiekoker bovenop menige nieuwe stal en door de open zijwanden van deze stal. De boerderijen zijn hierdoor van verre zichtbaar. In de nacht is de volledige verlichting van de stal overbodig, omdat er dan niet wordt gewerkt. Deze verlichting zorgt voor een slechte inpassing in het landschap en is dus schadelijk voor het imago.

Conclusie: de meeste verlichting gaat op boerenbedrijven in de stallen rond 22.00 uur uit en gaat rond 6.00 uur weer aan. (dit houdt controle van de gemeente in)



Ligboxenstal uit de jaren 70



lichthinder

Landschappelijke inpassing van het boerenbedrijf

Met behoud en versterking van het landschap is schaalvergroting in te passen. Daarbij hoeft de agrarische bebouwing nooit helemaal weggestopt te worden in het groen. De “trotse” zijde van het erf mag gezien worden. Dat kan het voorhuis met voortuin van het hoofdgebouw zijn en de voorgevel van de stal.

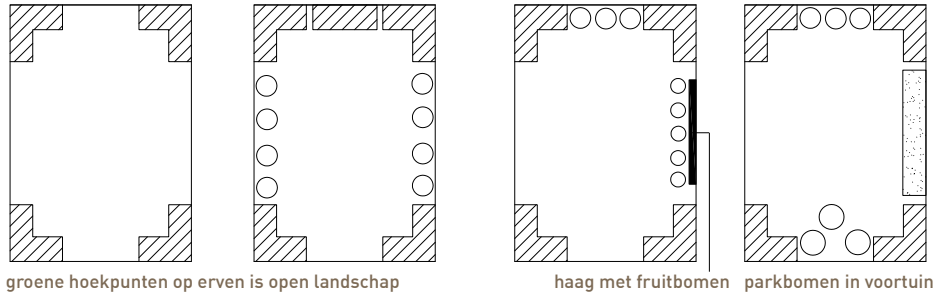
De verhouding tussen hoeveelheid bebouwing en beplanting is belangrijk. Bij weinig beplanting staat de bebouwing er kaal bij en dat wordt alom weinig gewaardeerd. Vaak heeft het voorerf de meeste beplanting en mist het achtererf beplanting. Dit geldt zeker bij uitbreiding van het erf.
Per landschapstype is de wijze verschillend waarop beplanting kan worden toegevoegd verschillend. Het verschil behouden is het doel van dit beeldkwaliteitsplan. Massa groen wordt altijd verkregen door streekeigen bomen en struiken, niet door hagen en fruitbomen. Deze massa kan bestaan uit een bosje, een eikengaard, een houtsingel of een houtwal. In de beplanting is het ook mogelijk om te spreken van duurzame erfbeplanting versus kortlopende beplanting. Onder de duurzame soort vallen de eik of es en de snelgroeiende en snel te kappen de populier. Men plant de duurzame soorten op plekken waar men verwacht nooit te gaan bouwen.
Op de erven langs de essen vult de beplanting de losse strooiing van de bebouwing aan (zie bijvoorbeeld omgeving Old Diever), terwijl in de wegdorpen (bijvoorbeeld zie omgeving Wapserveen) de perceelsgrenzen worden gevolgd. In het open heideontginningslandschap (zie bijvoorbeeld erven ten noordoosten van Doldersum) en in het open beekdal (zie erf in beekdal ten noordoosten van de gemeente) zijn de hoekpunten van de rechthoekige erven in eerste instantie met massa groen gevuld. In open landschappen bakenen deze groen hoekpunten het erf af. Het is afhankelijk van de situatie hoe men de ruimte tussen deze hoekpunten vult. Dit kan met een rij bomen, enkel parkbomen in de voortuin, een haag met fruitbomen, een houtsingel of een grondwal zijn. Zijn drie zijden op deze wijze ingeplant, dan kan de derde zijde leeg zijn.


Essen: beplanting vult losse strooiing bebouwing aan


Wegdorp: beplanting langs perceelsgrenzen

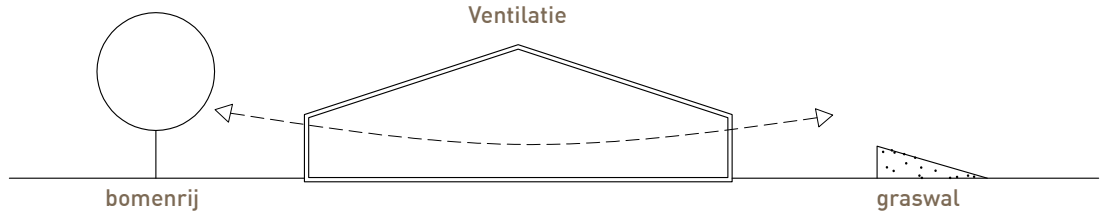

Heide ontginningslandschap: de hoekpunten van het erf zijn groen


Beekdal: de hoekpunten van het erfzijn groen

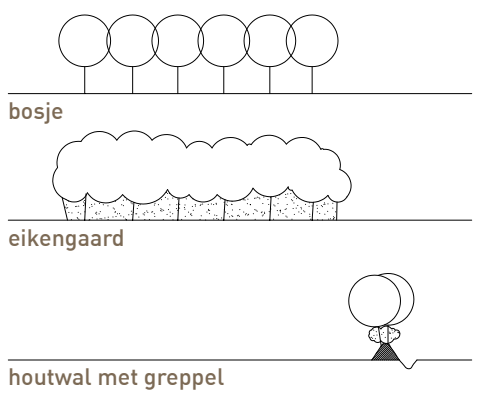


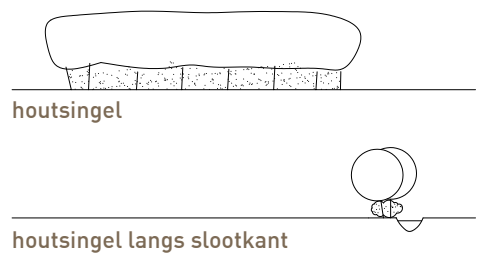
Wil men in de verschillende landschapstypen beplanting voor de stal, maar de ventilatie door de stal behouden, dan is het aan te raden om een rij bomen op 10 tot 20 meter van de stal te planten. Onderling staan de bomen op 8 tot 10 meter. Het is bewezen dat dit geen invloed heeft op die ventilatie. Ook is het mogelijk om een grondwal met gras in dezelfde hoek als het dak langs de stal te maken.
Bij de landschappelijke inpassing van nevenachtivitieiten op een boerenbedrijf of boerenerf geldt dezelfde basisopzet. Dat is dus per landschapstype verschillend. Hier kunnen hagen, in de nabijheid van de bebouwing afbakening geven aan de nieuwe functies, zoals het parkeren, de terrassen etc.

Nieuwe typen stallen, zoals de serrestal, zijn op de markt gekomen en we zien ze hier en daar. Alleen in samenhang met een goed landschappelijk plan kan een nieuw type worden geplaatst. De locatiekeuze voor de nieuwe stal is van grotere invloed op het landschap en de mogelijkheid om deze goed in te passen, dan het staltype zelf. Door de afwijkende vorm is een plaatsing vlakbij de bestaande bebouwing niet aan te raden. Ook de kleuren van de stal en het windbreekgaas moeten donker (zwart of antraciet) zijn. Materialen als bakstenen of onbehandeld beton zijn te zeer aandachtvragend.



Massa beplanting door streekeigen groen in:





Landschappelijke inpassing van overige erven

Erven van woonboerderijen en overige bebouwing in het buitengebied van de gemeente Westerveld bepalen eveneens het beeld.

Bij een woonboerderij kunnen nog enkele hectaren grond behoren. In dat geval is het bij wijzigingen gewenst om op eenzelfde wijze te handelen als hiervoor beschreven in het stuk over “landschappelijke inpassing van het boerenbedrijf”. Het is goed mogelijk om een belangrijke bijdrage te leveren aan het behouden en het versterken van het landschap door houtwallen, houtsingels of een bosje te planten. Soms door een openbaar pad te maken.
De beplanting op de erven van woonboerderijen op zich zijn passend ingepast in het landschap als de basisopzet van een boerenerf wordt gevolgd, zoals beschreven in “het boerenerf”. Het casco bestaat uit een voorerf en een achtererf. Het voorerf is de tuin met hagen, sierbomen, sierstruiken en fruitbomen en het achtererf kent aan de grens streekeigen bomen en struiken. De inrichting daarbinnen op het achtererf is weer van ondergeschikter belang. Dikwijls is het uitzicht op het landschap aan deze zijde het grootst. Laat paardenbakken onderdeel zijn van het erf en laat aan de zichtzijde de bak begrenzen door een haag. Nieuwe vijvers zijn onderdeel van de erfinrichting en passen binnen het erf en zijn onzichtbaar vanuit het openbaar gebied, poelen daarentegen zijn onderdeel van het landschap.

De overige erven zijn divers en afhankelijk van hun functie verschillend. Bij woonhuizen kan op een zelfde wijze naar de erfinrichting worden gekeken als bij boerenerven. Ook hier past het ensemble het best als er streekeigen bomen en struiken op het terrein voorkomen. Bij de overige bebouwing is de klant soms richtinggevend en daardoor is het erf open naar de straat. Hier speelt reclame maken een rol. Teveel is schadelijk voor het landschap. Ook hier geldt dat streekeigen bomen en struiken op het terrein en hagen om een parkeerterrein aan te geven passend zijn.



Landschappelijke inpassing

In de welstandsnota wordt omschreven welke informatie nodig is om tot een beoordeling te kunnen komen. We noemen wat daar wordt gevraagd:

- plattegronden;
- gevelaanzichten;
- doorsneden;
- tekeningen van de bestaande toestand;
- tekening van de verbouwingsplannen;
- situatietekening met de inrichting van het terrein en inclusief aansluitende ter reinen;
- geveltekeningen of foto's die de relatie met de belendende bebouwing duidelijk maken;
- lijst toe te passen materialen;
- schema toe te passen kleuren.

Voor een beoordeling over de landschappelijke inpassing zijn de situatietekening en foto's van de omgeving eveneens noodzakelijk. Bij de situatietekening is naast de nieuwe situatie ook de bestaande situatie nodig. Schaal 1 : 1000 en / of 1 : 500. Op de tekeningen dient ook de noordpijl aangegeven te zijn. Op de tekeningen wordt de inrichting en de beplanting in hoofdlijnen aangegeven. Onder hoofdlijnen worden in ieder geval de plaats en soort van hagen, fruitbomen, parkbomen, struiken, houtsingels, houtwallen en bosjes gerekend. Ook de plek van de inrit(ten) en de plaats(en) waar kan worden geparkeerd. Soorten bestrating en hekwerken worden ook meegenomen. Geef met een pijl aan waar men het uitzicht op de omgeving wil hebben, zodat wordt begrepen waarom juist daar minder beplanting staat. Ook een pijl die aangeeft hoe ventilatie in de stal wordt geregeld. Om een erf in te richten is het landschapstype steeds uitgangspunt. Vervolgens het type erf en type bebouwing.

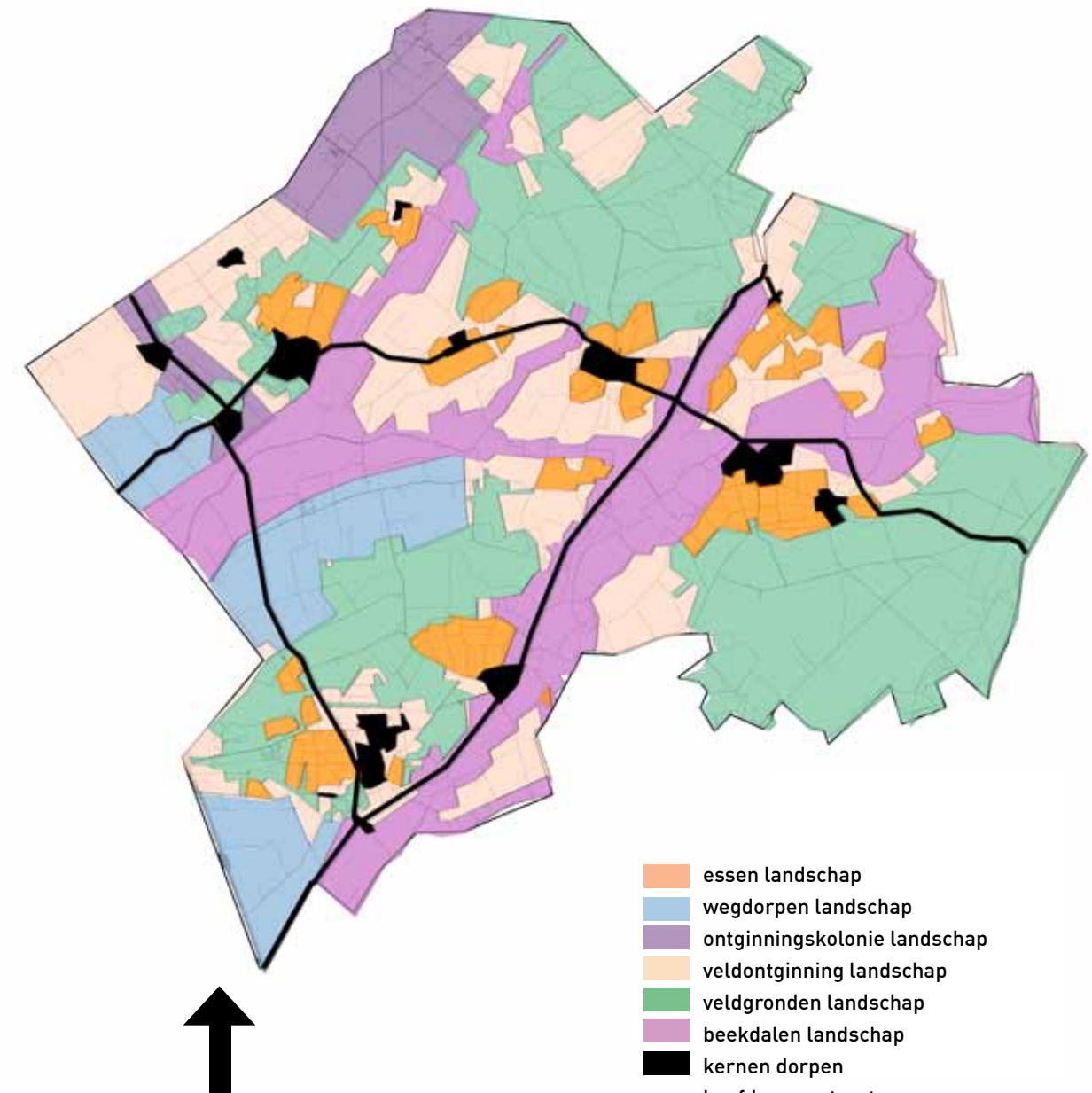
In de welstandsnota wordt een onderscheidt gemaakt in: kleine, veel voorkomende veranderingen en aanpassingen, kleine en middelgrote projecten en grote projecten. Voor de kleine, veel voorkomende veranderingen, zal de inrichting van de omgeving weinig veranderen. Juist bij middelgrote en grote projecten wordt in dit rapport verwezen naar de samenhang met de omgeving.
Maar ook bij een klein nieuw schuurtje kan veel mis gaan, omdat het open landschap genadeloos is.

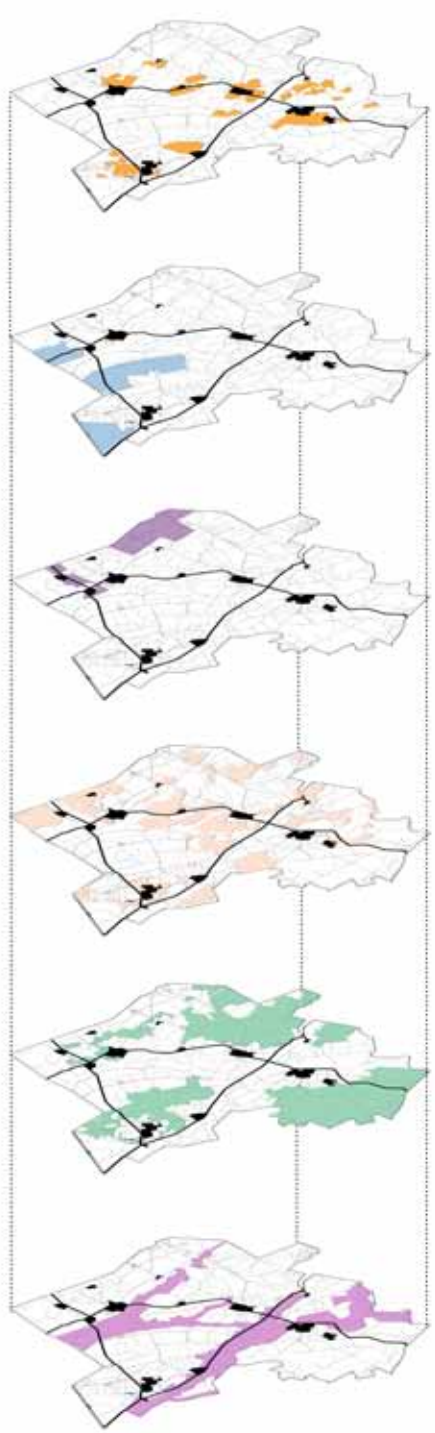
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



6 landschapstypen in de gemeente Westerveld

Volgens de kadernota





essen landschap

wegdorpen landschap

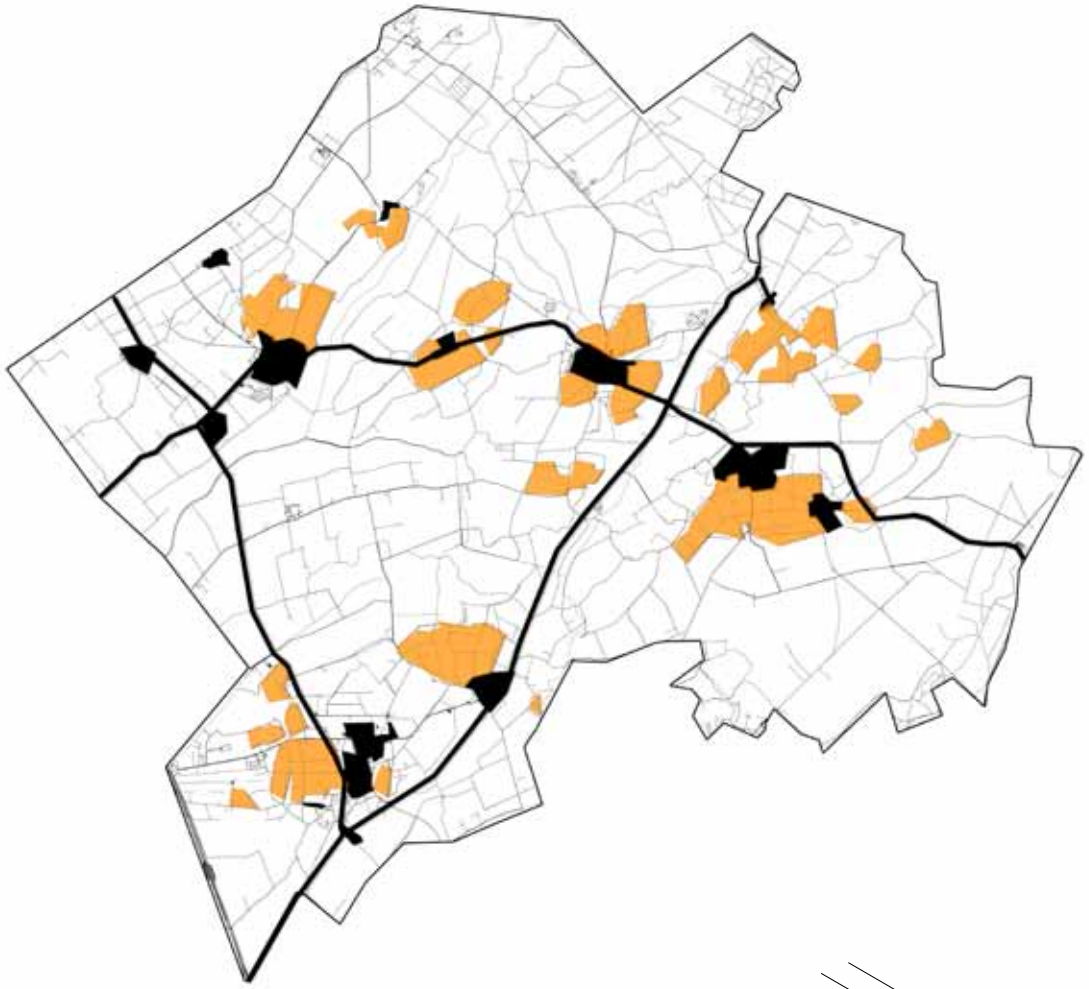
ontginningskolonie landschap

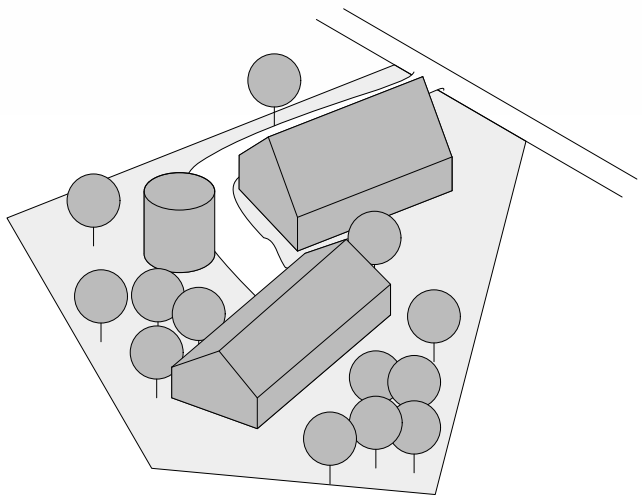
veldontginning landschap

veldgronden landschap

beekdalen landschap

ESSEN LANDSCHAP







ESSEN LANDSCHAP

De kernkwaliteiten van een essen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- openheid van het landschap
- essen deels begrensd door houtwallen en bosrestanten
- voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland
- reliëf in het landschap
- geen bebouwing op de essen.

Bebouwing vindt niet plaats op de essen. Er is uitsluitend bebouwing mogelijk buiten de bebouwde kom. Deze bevindt zich:

- aan de rand van de essen;
- aan wegen die rond de es lopen;
- aan de eszijde of aan de overkant van de wegen die rond de es lopen;
- naast elkaar kan het voorkomen dat de achterzijde, de zijzijde of de voorzijde van het erf zicht richt naar de openbare weg;
- de bebouwing staat onderling meestal niet haaks ten opzichte van elkaar, ook de bijgebouwen op de erven staan dan niet haaks;
- soms is er bebouwing op de es, als punten in de open ruimte en aan alle zijden goed zichtbaar.
- aan de eszijde mogelijk reliëf op het erf;
- de kavels van de erven zijn niet rechthoekig;
- erven onderdeel van het patroon met houtwallen of bosjes en wegbeplanting langs de es;
- historische erven afgewisseld met erven en woningen van jongere datum;
- erven van jongere datum richten zich met de voorzijde naar de weg;
- de kavelvorm en de oriëntatie van de boerderijen is divers en oogt willekeurig;
- vaak diverse toeritten;
- de eik is de meest voorkomende boom op de boerenerven;
- gekoppeld aan het voorhuis staan hagen, fruitbomen, leilinden en parkbomen. Dit betekend dat deze beplanting soms aan de eszijde staat, omdat zich daar het voorhuis bevindt;
- de kleurtonen zijn gedekt;
- rieten daken en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van de bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:

- een onregelmatige bewoningsorde, geheel of gedeeltelijk langs de es;
- bestaande situering, rooilijn en nok oriëntatie van de bebouwing aanhouden;
- nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen;
- voorgevelarchitectuur aan de straatzijde;
- situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

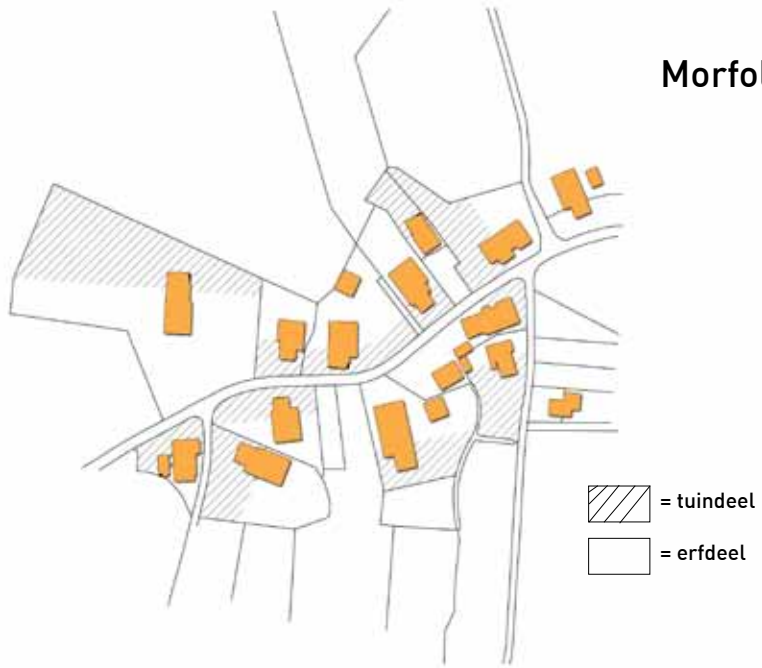
Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen volgens de kadernota buitengebied Westerveld is:

- het herstellen van de randbeplanting rond de es;
- het herstellen van de openheid op de es.

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

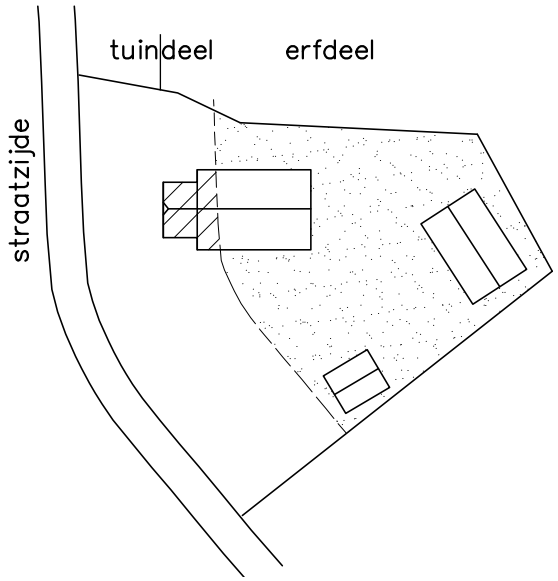
- aan de rand van de es de inrichting van de erven zien als `kralen aan een ketting`. Dit betekent dat de inrichting van de erven op zichzelf passend bij een erf is, maar dat er voor wordt gezorgd dat aan de straatzijde en aan weerzijden van het erf ´de groene ketting´ wordt behouden en zo mogelijk wordt hersteld met een houtwal, bosje of eiken. Deze eiken kunnen als een solitair, in een groep of in een oprijlaan staan. Vanaf de open es gezien, mag de bebouwing tussen de beplanting worden gezien, maar is ondergeschikt aan die beplanting.
- passende kleinschalige bijgebouwen kunnen op de erfgrens staan, zonder beplanting aan de landschapszijde;
- nieuwbouw op het reliëf wordt zodanig uitgevoerd, dat dit kenmerk van de plek wordt behouden en versterkt;
- op de es wordt uitgegaan van een ´groene oase´ in de open ruimte. Dit houdt niet in dat het gehele erf rondom is beplant met hoogopgaande en dichte beplanting, maar dat er aan alle zijden van het erf ergens hoogopgaande beplanting staat, afgewisseld door fruitbomen, streekeigen struiken en hagen. Bijgebouwen staan binnen het erf en niet aan de kavelgrens.





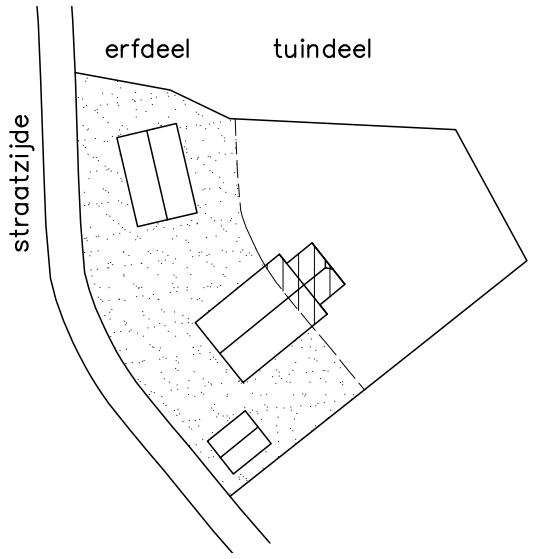
Morfologie

Boerderij, schuren en bijgebouwen Essen landschap

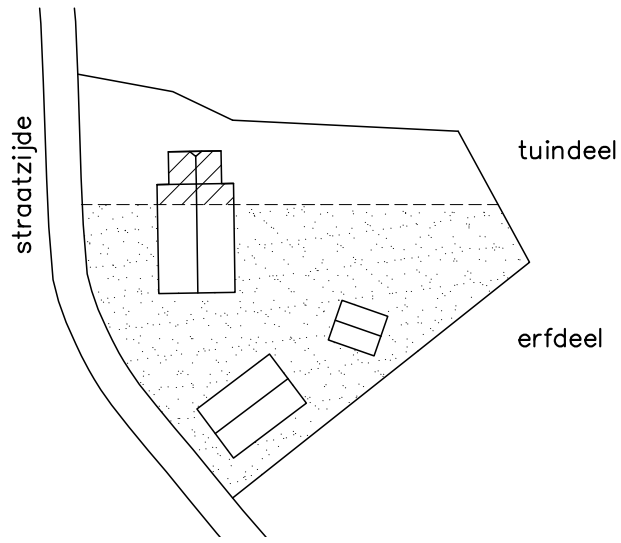


Woongedeelte aan straatzijde. Schuren in losse setting altijd achter woonhuis op erfdeel.
Nokboerderij; haaks of straatzijde



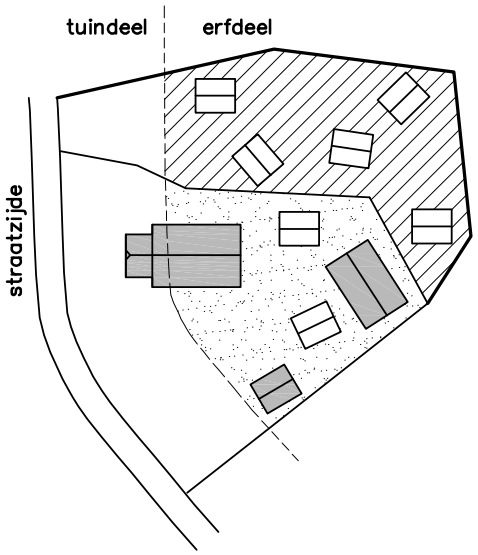


Erfdeel, schuren en achterhuis aan straatzijde. Voorhuis aan achterzijde kavel (tuindeel).

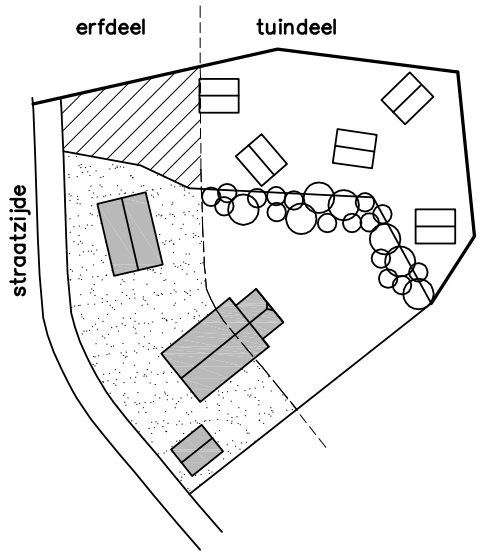


Nok van boerderij wel of ongeveer evenwijdig aan straat.

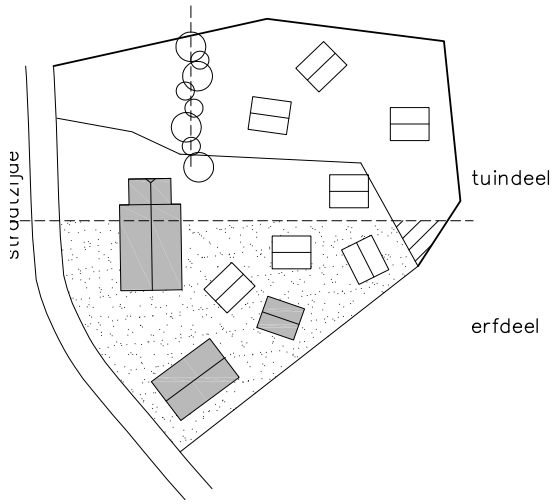
Boerderij naar recreatie Essen landschap



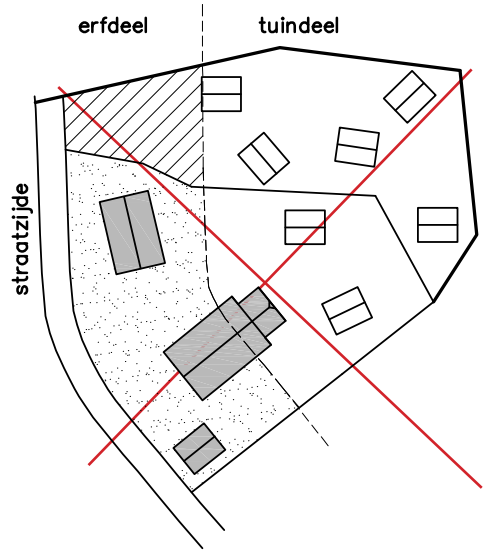
Nieuwe recreatiewoningen op nieuwe en bestaande erfdeel in losse setting



Door dichte beplanting dan wel bossages zijn de woningen wel mogelijk achter die beplanting



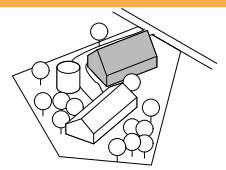
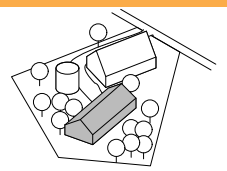
Door dichte beplanting dan wel bossages zijn de woningen wel mogelijk achter die beplanting



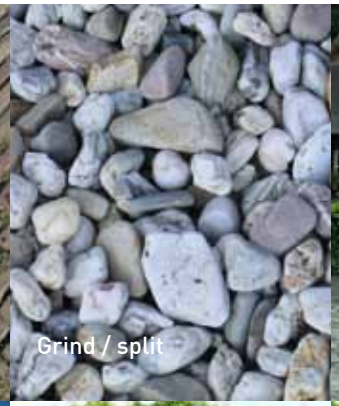
Recreatiewoningen zijn niet op het erfdeel geplaatst maar alleen in het tuindeel. Dit is niet mogelijk.



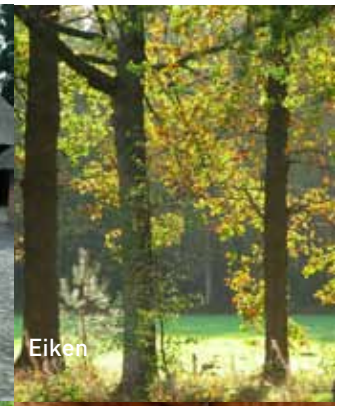
Eikenhout

ESDORP	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestaande bouw			
Situering			
Haaks		x	x
Niet haaks		x	x
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			
Massa's			
Groot			
Klein		x	x
Wanden			
Baksteen	Rood		
	Bruin	x	x
	Zwart		
	Grijs		
	Geel		
	Wit		
	Anders		
Hout	Vergrijzend naturel		
	Zwart	x	x
	Anders		
Anders	Stucwerk		
	Zink		
	Staal		
	Kunststof		
	Glas (reglit)		
	Vezel cementplaat		
Dak			
Riet		x	x
Pan	Grijs	x	x
	Rood		x
Golfplaat	Grijs		
	Rood		
Anders			
Schoorstenen			
Schilderwerk		**voorhuis** **achterhuis**	
Deur	Standgroen RAL	x x	x
	Bruin Zwart RAL	x	x
Kozijnen	Wit RAL	x x	x
	Zwart RAL		
	Standgroen RAL		
	Bruinzwart RAL	x	x
	Grijs RAL		
Draaiende delen	Wit RAL	x	
	Bruinzwart RAL	x x	x
	Standgroen RAL	x x	x
	Grijs RAL		
Luiken	Bruin Zwart RAL	x	x
	Wit RAL	x	
	Standgroen RAL	x x	x
Windveren	Wit RAL	x x	
	Bruin Zwart RAL		x



















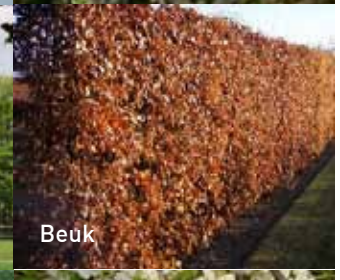










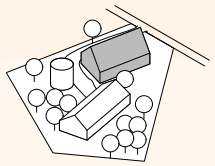
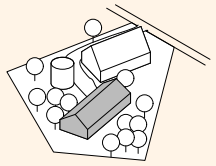




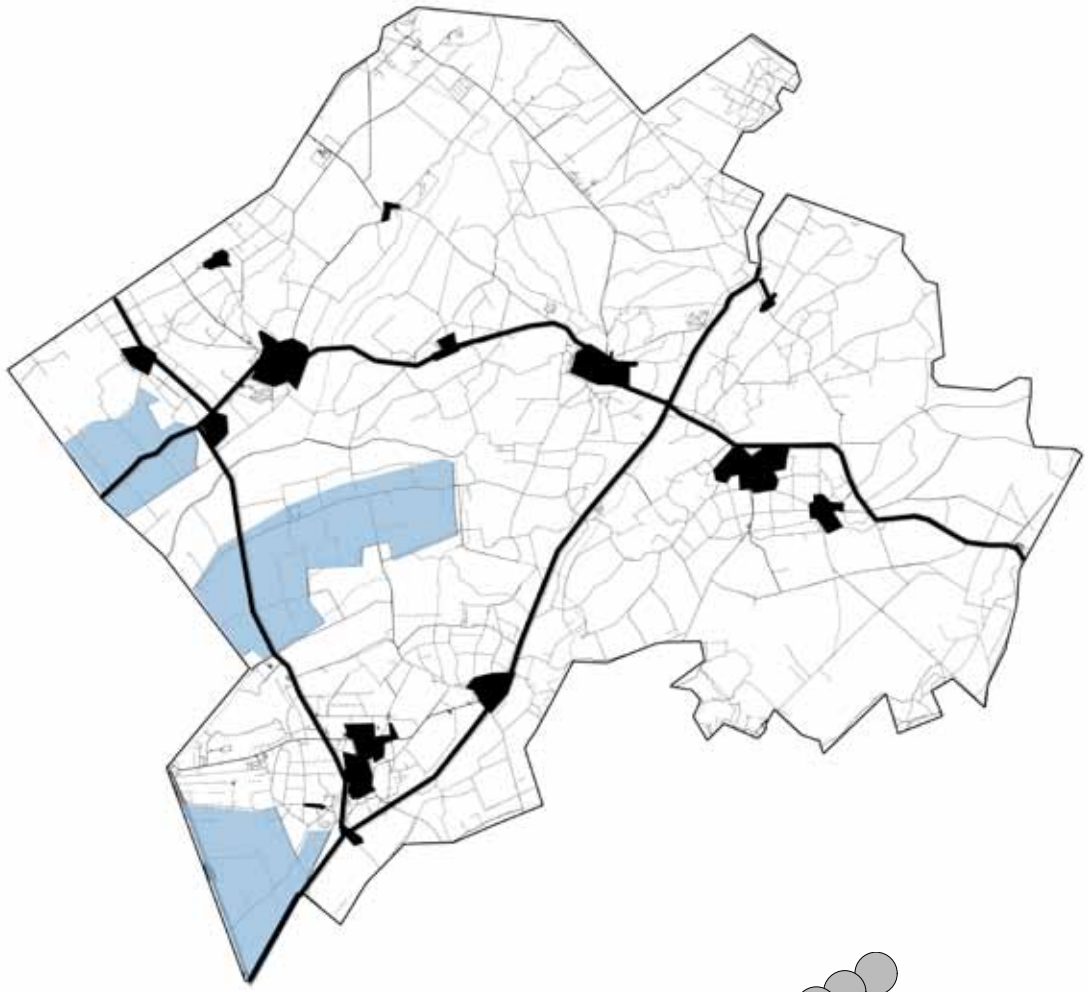


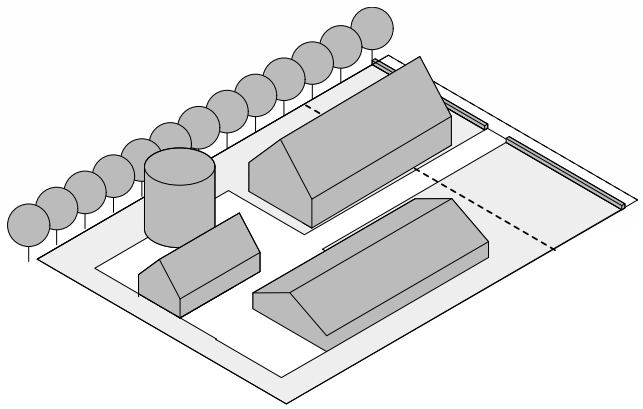




ESDORP	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
				
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat	N.v.t.		
	Grind / split	Bruin / grijs	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
	Populier in windsingel			
Bij de woning	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
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			


WEGDORPEN







De kernkwaliteiten van een wegdorpen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland;
- opstrekkende verkaveling.

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

- boerderijen, arbeiderswoningen en vrijstaande woningen;
- het voorhuis is overwegend gericht naar de doorgaande weg;
- 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 invloed van Friesland 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 afwisselend open of besloten door een bosje;
- tussen weg en erf ligt meestal een sloot, 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 is:

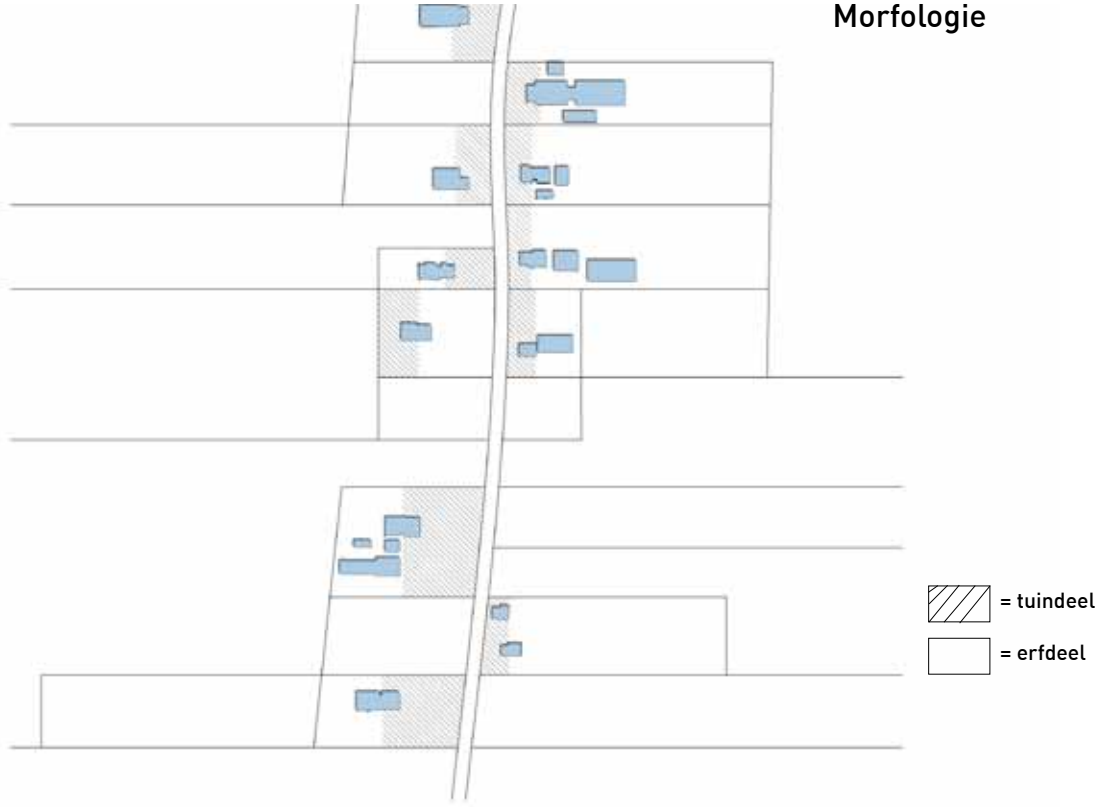
- ter versterking van het contrast tussen open en besloten delen kunnen houtwallen en incidentele bosschages worden aangelegd of hersteld;
- het middels groen of bebouwing benadrukken van het patroon van smalle, diepe percelen.

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;
- aandacht is daarom nodig voor beplanting op de achtererven;
- bosjes waar mogelijk stimuleren 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 meerder 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.

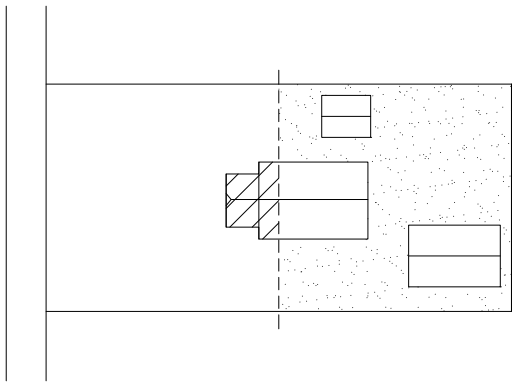




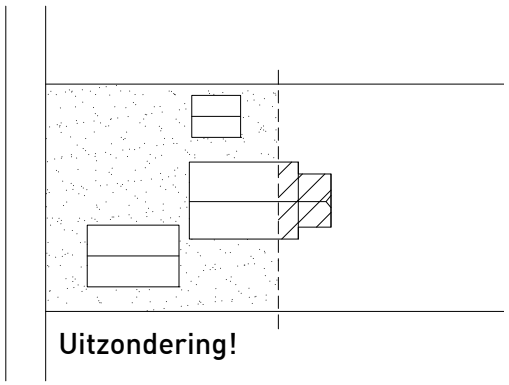


Boerderij Wegdorpen landschap

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht.
Bergingen en schuren altijd achter de woning in het erfdeel.
Nokrichting haaks op straat of haaks in de verkaveling.



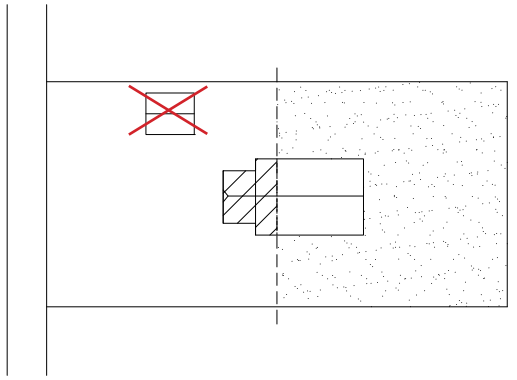
Woondeel altijd in tuindeel.
Schuren en garage altijd in erfdeel.



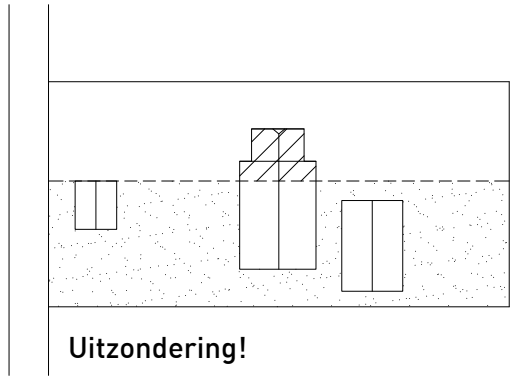
Uitzondering!

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om het achterhuis + schuren naar de straatkant te richten.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.



Schuren in het tuindeel is niet mogelijk.



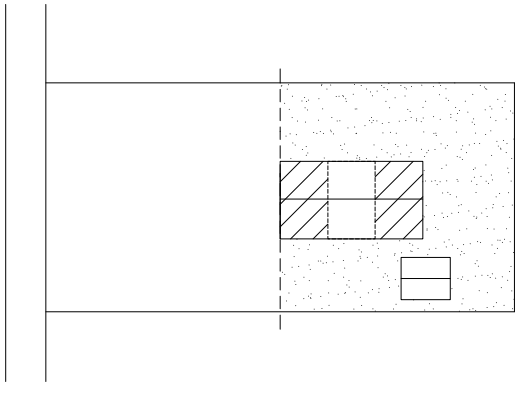
Uitzondering!

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren.

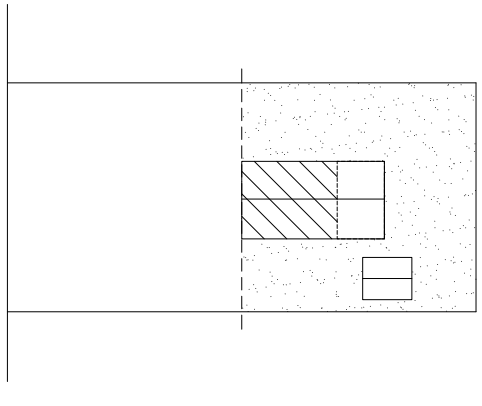
Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.

Schuurwoning Wegdorpenlandschap

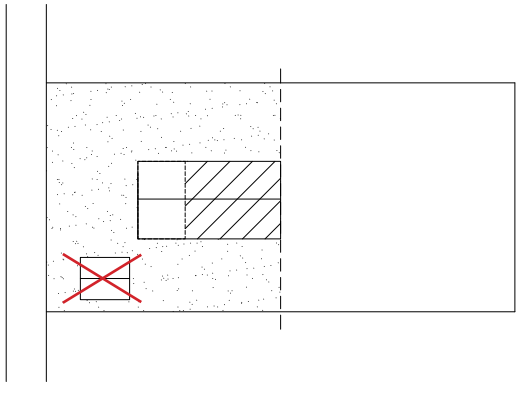
Schuurwoning binnen bestaande bebouwing of bij nieuwbouw



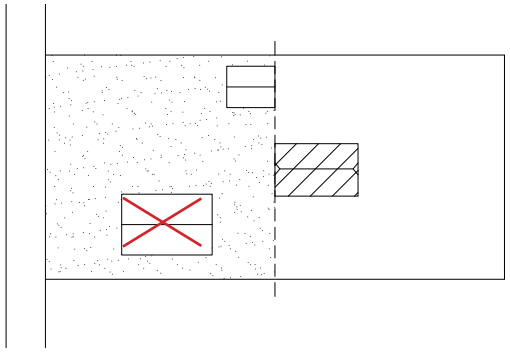
Schuurwoningen altijd op het erfdeel. Woonfunctie zowel aan voor- als achterzijde. Parkeren en opslag daar tussenin.
Woning nokrichting altijd haaks op straat.



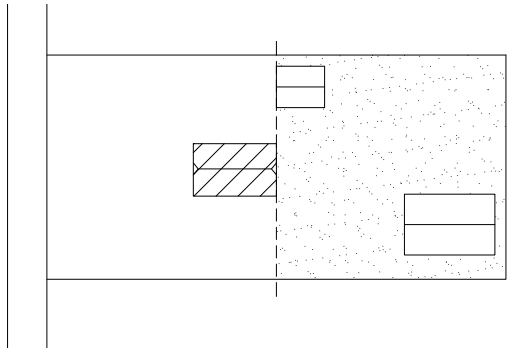
Afhankelijk van uitzicht is het mogelijk om de woonfunctie aan de voorzijde te situeren en parkeren en opslag aan de achterzijde.
Dit is een uitzondering.



Bij een schuurwoning is het niet mogelijk om de achterzijde en garage aan de straatzijde te situeren aangezien hierdoor het tuin- en erfdeel omgewisseld zouden worden.

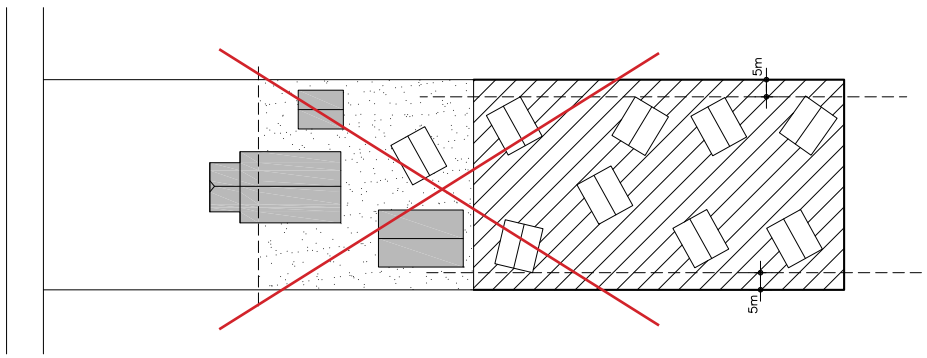


Schuren en garage voor de woning aan straatzijde niet mogelijk

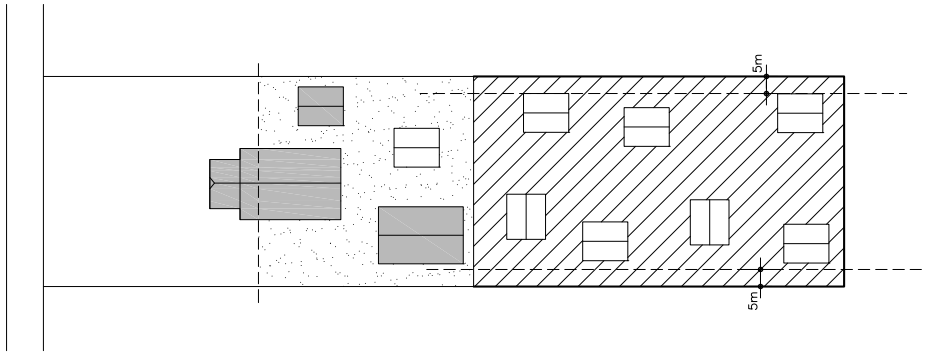


Woning moet volledig buiten het erfdeel staan. Schuren altijd achter woonhuis in erfdeel.

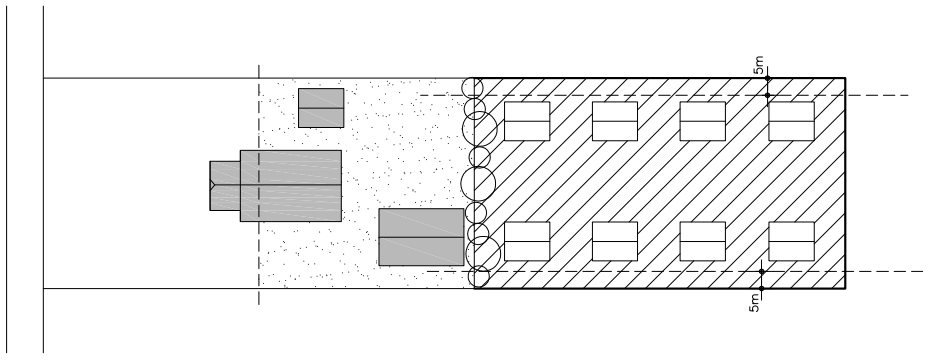
Boerderij naar recreatie Wegdorpenlandschap



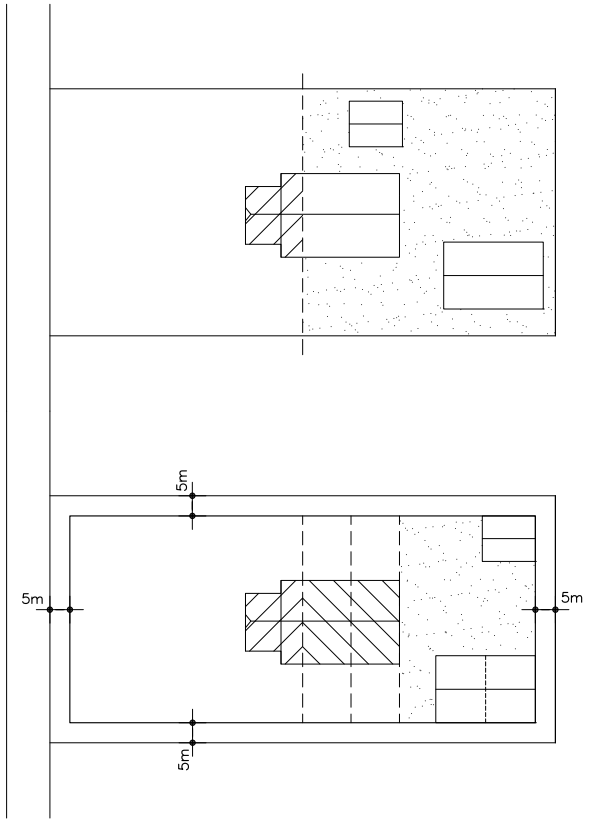
Nokrichting recreatiewoningen zijn niet haaks of evenwijdig. Past niet met landschap.



Nieuwe erf met verspreid liggende recreatiewoningen is verlengde van het bestaande erfgoed.

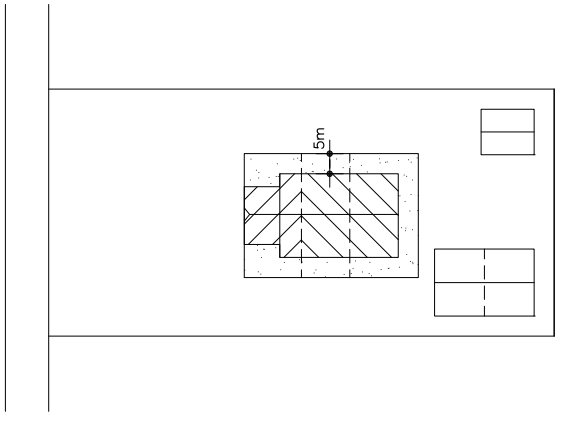


Nieuwe erf met recreatiewoningen in een grid is verlengde van het bestaande erfgoed. Kan wel mits achter beplanting.

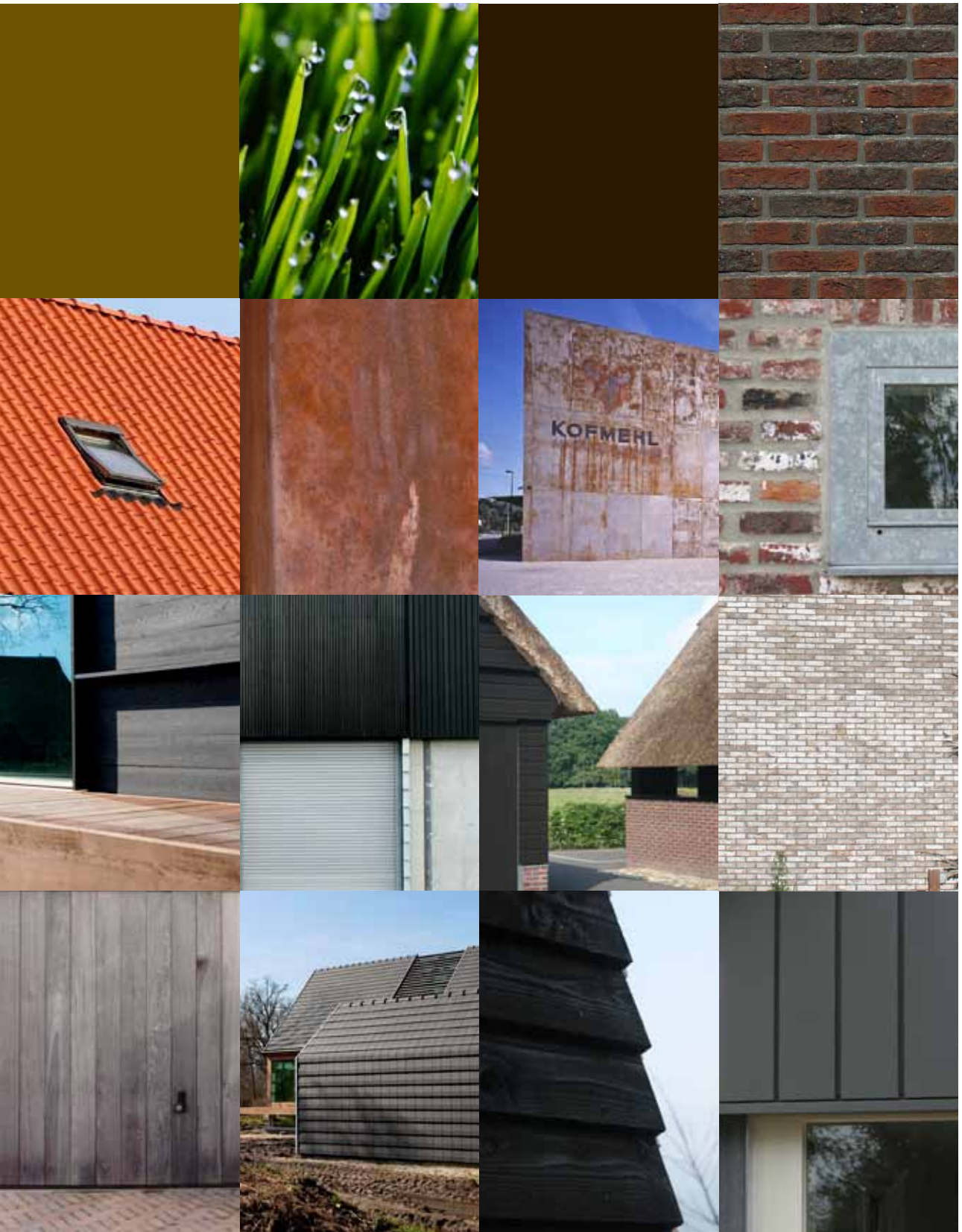


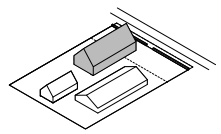
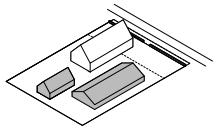
Uitgangspunt voor de functiewijziging
Wonen voor in tuindeel, achter in erfdeel.

Bij woningsplitsing:
- twee of drie woningen binnen het hoofdgebouw van een boerenerf.
- 5 m rondom gemeenschappelijk ontwerpen en onderhouden om een eenheid te behouden.
- bijgebouwen op erfdeel achter.

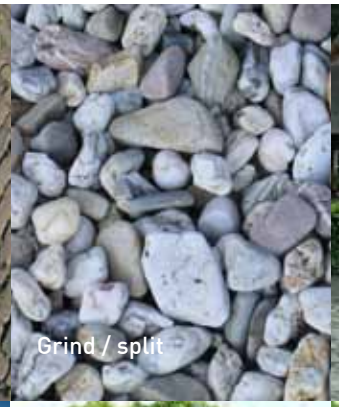


Bij vervangende nieuwbouw:
- twee of drie woningen binnen het hoofdgebouw.
- totale erfbeplanting is gemeenschappelijk ontworpen en onderhouden.
- de 2 of drie woningen hebben een zone van 5 meter direct aan het gebouw gekoppeld. Bij het voorhuis is de zone iets breder.

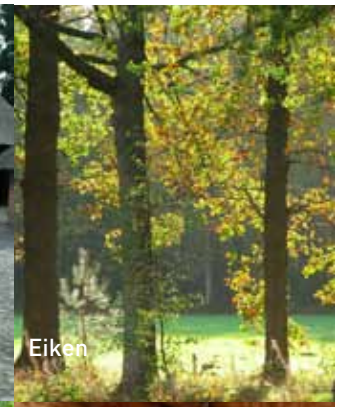


WEGDORP	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestaande bouw			
Situering			
Haaks		x	x
Niet haaks			
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			x
Massa's			
Groot			x
Klein		x	x
Wanden			
Baksteen	Rood	x	x
	Bruin	x	x
	Zwart		
	Grijs	x	x
Hout	Vergrijzend naturel	x	x
	Zwart		x
	Anders		
Anders	Stucwerk		
	Zink		
	Staal		x
	Kunststof		
	Glas (reglit)		
	Vezel cementplaat		
Dak			
Riet		x	x
Pan	Grijs	x	x
	Rood		x
Golfplaat	Grijs		x
		voorhuis	**achterhuis**
Schoorstenen		x	
RVS / zwart			x
Schilderwerk		**voorhuis**	**achterhuis**
Deur	Standgroen RAL	x	x
	Zwart RAL		x
Kozijnen	Wit RAL	x	x
	Bruinzwart RAL		
	Standgroen RAL		
	Bruinzwart RAL		x
	Grijs RAL		
Draaiende delen	Wit RAL	x	
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x
	Grijs RAL		
Luiken	Bruin Zwart RAL		x
	Wit RAL	x	
	Standgroen RAL	x	x
Windveren	Wit RAL	x	x
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x



















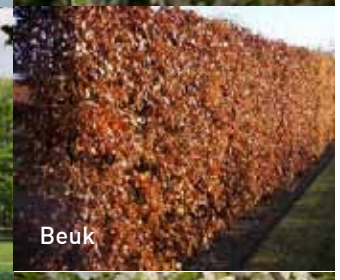








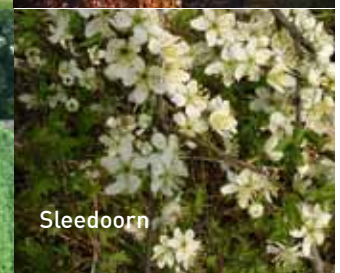


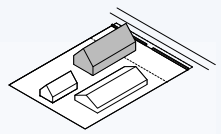
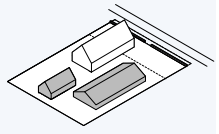




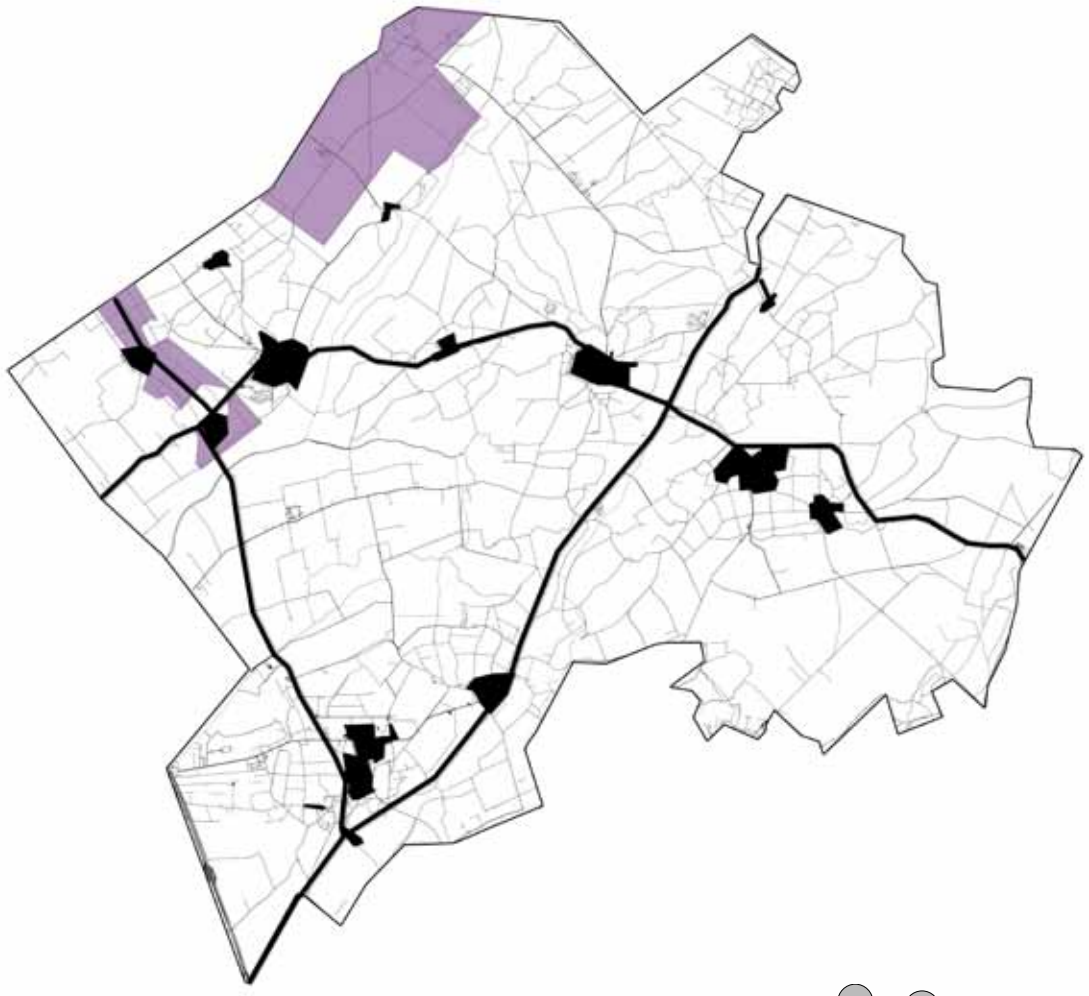


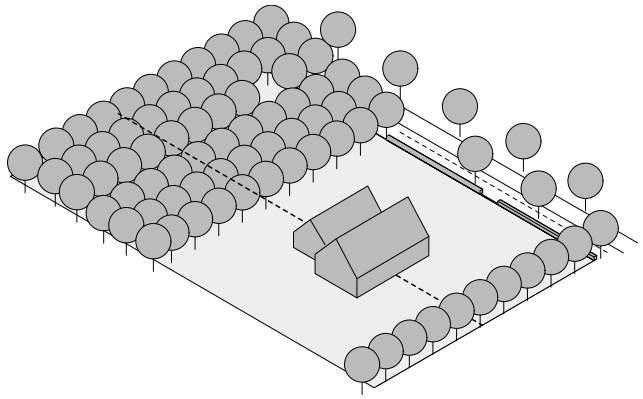




WEGDORP	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
				
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / rood		
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
	Populier in windsingel			
Bij de woning	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
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			

ONTGINNINGSKOLONIEEN







ONTGINNINGSKOLONIEEN

De kernkwaliteiten van de ontginningskolonieen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- strakke, planmatige opzet
- afwisseling in open en besloten delen
- grote bospercelen
- gras- en bouwland
- agrarische en natuurfunctie

Bebouwing in het ontginingskolonie landschap vindt plaats als lintbebouwing langs de met bomen beplante wegen:

- de nokrichting van het hoofdgebouw staat loodrecht ten opzichte van de weg;
- tussen de erven is steeds zicht op het erachter gelegen landschap mogelijk;
- de hoofdgebouwen van de erven staan overwegend in een rooilijn;
- de bebouwing op het erf staat haaks ten opzichte van elkaar;
- het hoofdgebouw is goed zichtbaar vanaf de straat en is niet verstopt achter beplanting;
- de hogere erfbeplanting in de vorm van eiken, fruitbomen, struiken en hagen ligt hoofdzakelijk aan weerszijden van het hoofdgebouw;
- sommige gevels zijn wit, verder zijn de kleurtonen gedekt;
- gebied van rieten daken en zwart gepotdekselde wanden;
- voetgangerspad naast de woning is veelal verbreed.

Over ligging van de bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:

- strak geordend, blokvormig, landschap met kleinschalige bebouwing;
- de koloniewoningen zijn met een onderlinge afstand van circa 60 meter gebouwd;
- situering bijgebouwen moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- de voorzieningen zijn op de kruispunten van de wegen gebouwd.

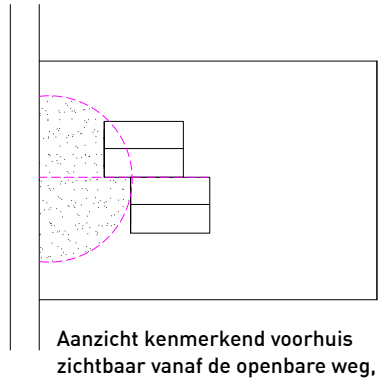
Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld is:

- houdt rekening met en versterk waar mogelijk de structuur van de ontginningsassen, verbindingswegen en de waterloop;
- handhaaf of versterk de historische bebouwingsstructuur, lintbebouwing.

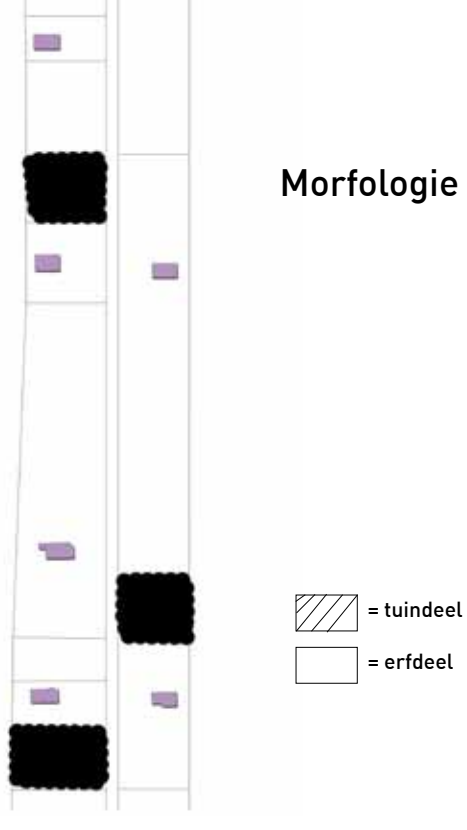
Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- behoudt doorzichten naar het landschap achter de lintbebouwing;
- afhankelijk van de typologie van de bebouwing groene parkbomen zoals kastanje, tamme kastanje, noot en linde in de voortuin. Dit geldt voor de bebouwing met een zekere allure. Op de overige erven veel fruitbomen toevoegen. Daar waren sloten zijn, zijn hagen als erfgrens overbodig;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken;
- zo mogelijk handhaven wandelpad naar de woning en op een ander locatie de toerit voor de auto situeren.



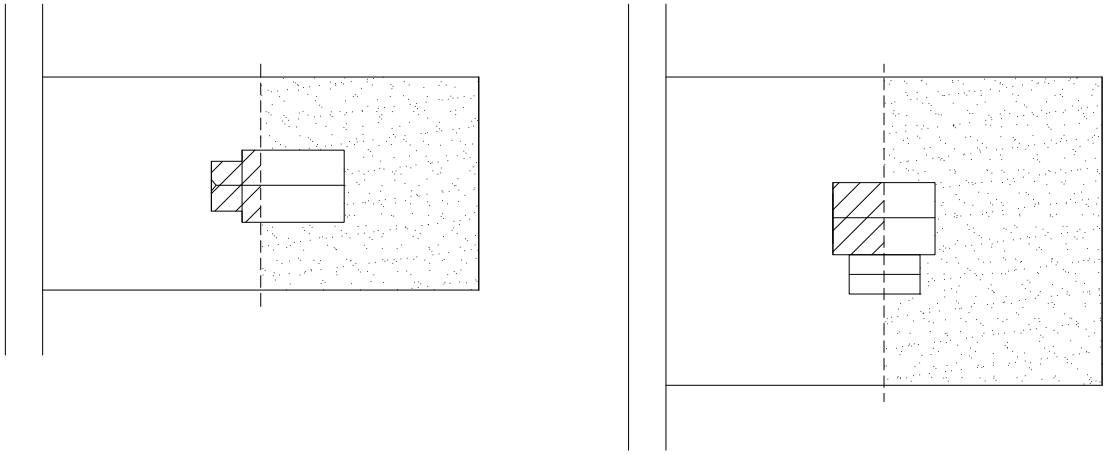


Aanzicht kenmerkend voorhuis zichtbaar vanaf de openbare weg, doordat er geen hoge beplanting in de voortuin staat.



Boerderij Ontginningskolonieen

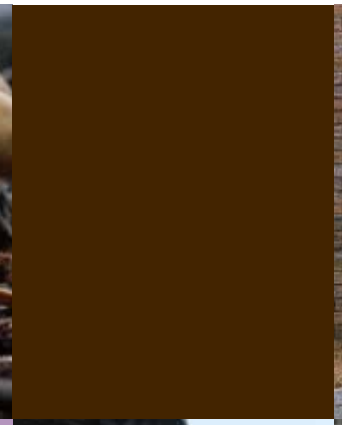
Kolonie altijd met voorhuis naar straatzijde gericht. Bergingen en schuren altijd naast en achter het achterhuis in het erfdeel. Nokrichting haaks op straat.



Woondeel altijd in tuindeel.
Schuren en garage altijd in erfdeel.









Rieten kap











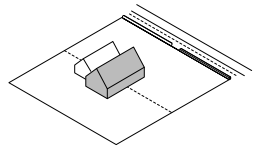
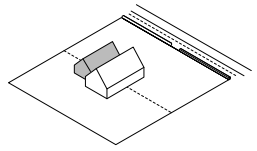




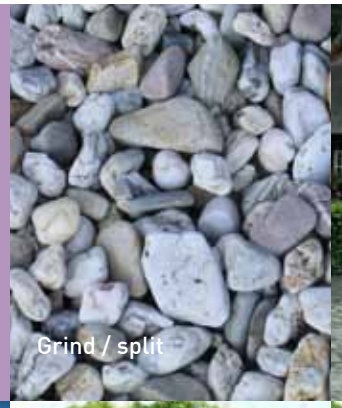




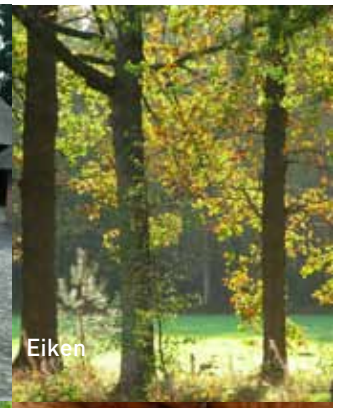
Grijs dak

ONTGINNINGSKOLONIE	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestaande bouw			
Situering			
Haaks		x	x
Niet haaks			
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			x
Massa's			
Groot			
Klein		x	x
Wanden			
Baksteen	Rood		
	Bruin	x	
	Zwart	x	x
	Grijs	x	x
	Geel		
	Wit		
	Anders		
Hout	Vergrijzend naturel		
	Zwart		x
	Anders		
Anders	Stucwerk	x	
	Zink		
	Staal		
	Kunststof		
	Glas (reglit)		
	Vezel cementplaat		
Dak			
Riet		x	
Pan	Grijs	x	x
Golfplaat	Grijs		x
Schoorsteen			
Schilderwerk		**voorhuis**	**achterhuis**
Deur	Standgroen RAL	x	x
	Bruinzwart RAL		x
Kozijnen	Wit RAL	x	x
	Zwart RAL		
	Standgroen RAL		
	Bruinzwart RAL		x
	Grijs RAL		
Draaiende delen	Wit RAL	x	
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x
	Grijs RAL		
Luiken	Zwart RAL		x
	Wit RAL	x	
	Standgroen RAL	x	x
Windveren	Wit RAL		
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x

Bestrating klinkers bruin rood


Grind / split

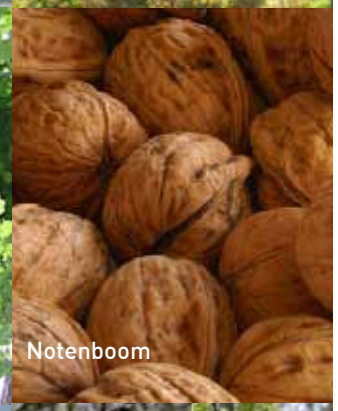

Zwerfkeijen


Eiken


Linde


Kastanje


Leilinden


Notenboom


Fruitbomen

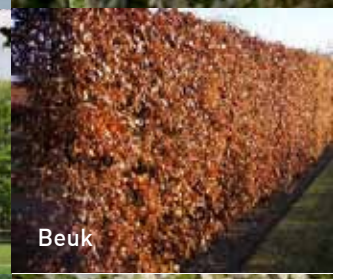

Hulst


Krent


Hazelaar


Vuilboom

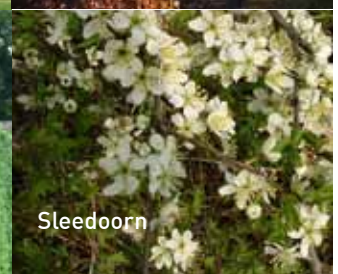

Meidoorn

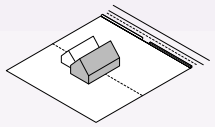
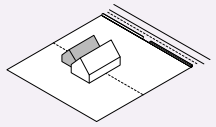

Beuk


Vlier

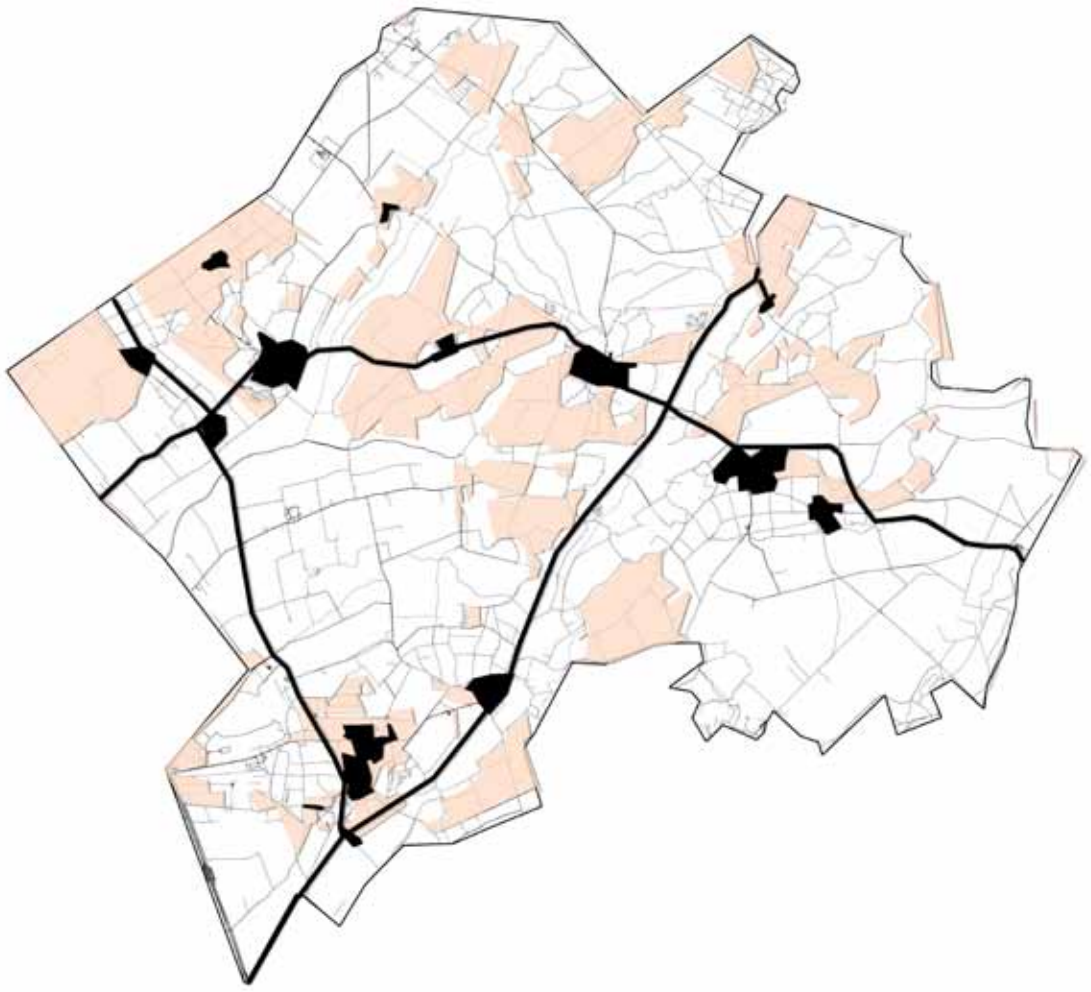

Gelderse Roos

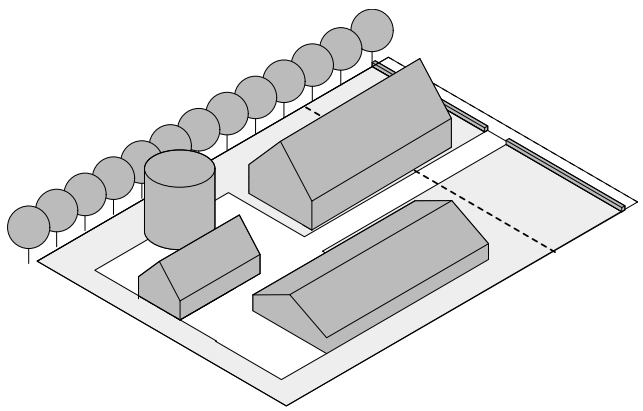

Veldesdoorn


Sleedoorn

ONTGINNINGSKOLONIE	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
				
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat			x
	Grind / split	Rood / grijs / bruin	x	x
Zwerfkeien als begrenzing		Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
	Populier in windsingel			
Bij de woning	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden			
	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
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			

VELDONTGINNINGEN







VELDONTGINNINGEN

De kernkwaliteiten van de veldontginningen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- 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.

Bebouwing staat solitair aan de wegen:

- de voorzijde van het erf is gericht op de weg;
- de nokrichting van de bebouwing staat loodrecht ten opzichte van de weg;
- bij ruilverkavelingsboerderijen nokrichting woonhuis soms ook evenwijdig aan de weg en de nokrichting van de stal daar loodrecht op. Woning en schuren kunnen ook in de richting van de verkaveling staan;
- het verschil tussen de kavelbreedte van de erven is groot;
- de afstand tussen de voorgevel van het hoofgebouw en de weg wisselt;
- op de erven staat de bebouwing haaks ten opzichte van elkaar;
- de erfbeplanting was vanouds eenvoudig, met streekeigen bomen zoals eiken, lijsterbes en berken langs de kavelgrens en fruitbomen bij het voorhuis;
- erven soms deels verscholen achter houtwallen, bosjes en singels;
- bij ruilverkavelingsboerderijen ca. 5 m brede singelbeplanting op achterzijde van het erf;
- recreatieterreinen liggen verscholen in het groen. Dit groen is streekeigen met eik, lijsterbes, berk en struiken.
- de kleurtonen zijn zeer divers, maar wel in een steeds terugkerend pallet, met soms sleetse kleuren. Materialen op de agrarische bedrijven zoals golfplaten, damwand, beton en windbreekgaas.

Over ligging in het algemeen van bebouwing in het buitengebied welstandsnota Westerveld:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen, overeenkomstig de huidige situatie;
- bij clustergewijze bebouwing is er sprake van een duidelijk rooilijn;
- de oriëntatie van de representatieve gevel is gericht op de weg;
- de (agrarische) bijgebouwen liggen achter het hoofgebouw (behalve het stookhok);
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

Over ligging recreatieterreinen in de welstandsnota Westerveld:

- bij situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan;
- de dienstwoning (en) en de centrale voorzieningen moeten als één geheel, in samenhang, geclusterd worden gebouwd;
- bijgebouwen bij de recreatiewoningen, ten opzichte van de ontsluitingswegen, achter de recreatiewoningen plaatsen.

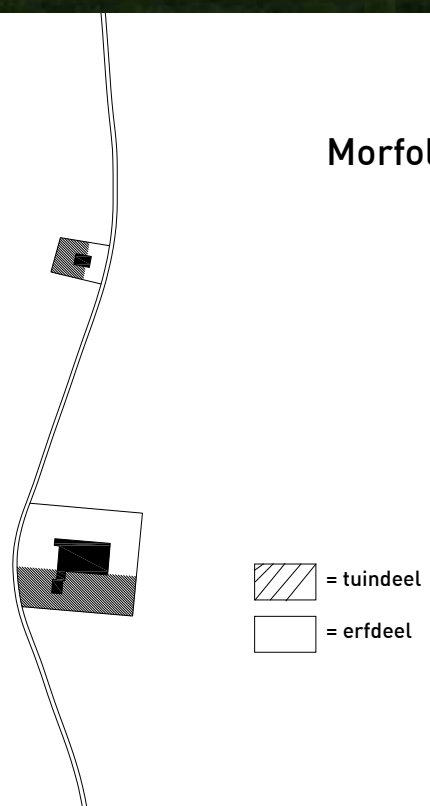
Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld:

- landschappelijke prestaties vinden bij voorkeur plaats in speciaal aangewezen gebieden;
- het aanplanten van opgaand groen op erven is een mogelijkheid om het verschil tussen open en besloten delen te benadrukken;
- het inpassen van bebouwing in de ontginningsassen.

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

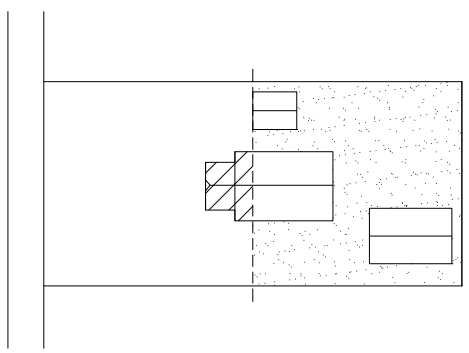
- op alle erven de kenmerkende beplanting zoals de bomen eik, lijsterbes en berk, fruitbomen, struiken en hagen, evenals bosjes en houtsingels;
- de kantige, rechthoekige vorm van de agrarische erven als basisopzet hanteren. Op de vier hoeken van de erven staat in ieder geval hoogopgaande beplanting. Afhankelijk van de situatie zijn tussen deze hoeken twee zijden gevuld met streekeigen bomen en struiken. De overige zijden zijn gevuld met een combinatie van streekeigen bomen, hagen en of fruitbomen of een grastalud;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of een sloot, moet ruim voldoende zijn om be planting mogelijk te maken;
- de recreatieterreinen zijn aan vier zijden met streekeigen bomen en struiken beplant. Hier en daar is er wel, vanaf het terrein gezien, uitzicht mogelijk op het landschap buiten het terrein.



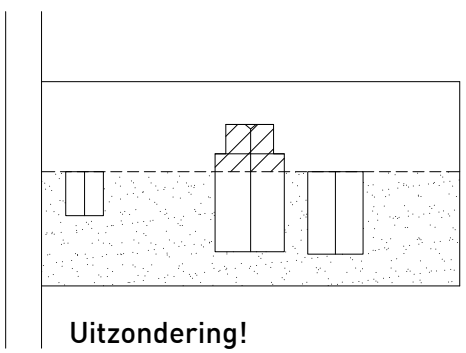


Boerderij Veldontginningen

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht. Bergingen en schuren altijd achter het woonhuis in het erfdeel. Nokrichting haaks op straat of haaks in de verkaveling.

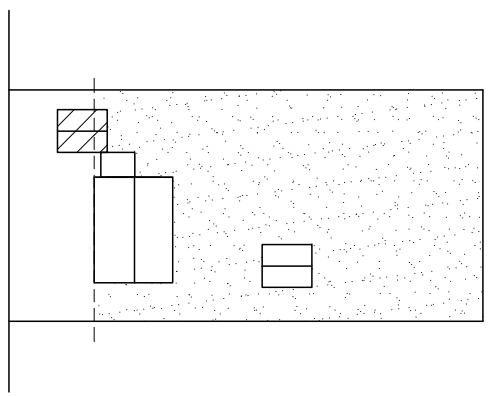


Woondeel altijd in tuindeel.
Schuren en garage altijd in erfdeel.



Uitzondering!

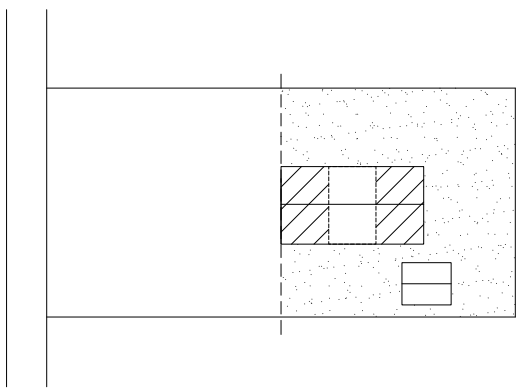
In sommige gevallen kan het door bijvoorbeeld uitzicht noodzakelijk zijn de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren. Dit moet per aanvraag specifieker worden getoest door een landscahsarchitect en supervisor.



Bij ruilverkavelingsboerderijen schuren en grarage altijd in erfdeel.

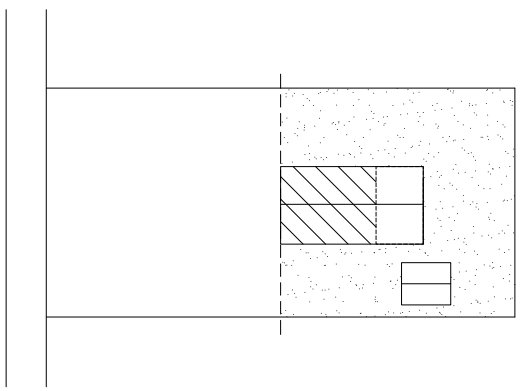
Schuurwoning Veldontginningen

Schuurwoning binnen bestaande bebouwing of bij nieuwbouw

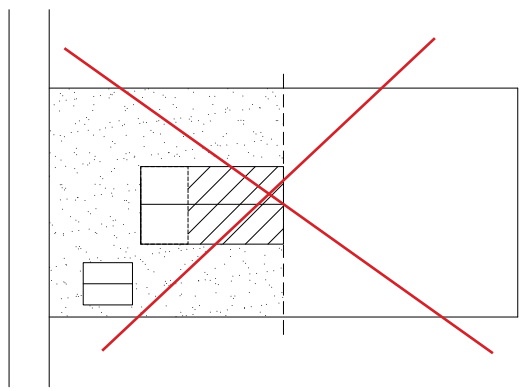


Schuurwoningen altijd op het erfdeel
Woonfunctie zowel aan voor- als achterzijde. parkeren en opslag daar tussenin.

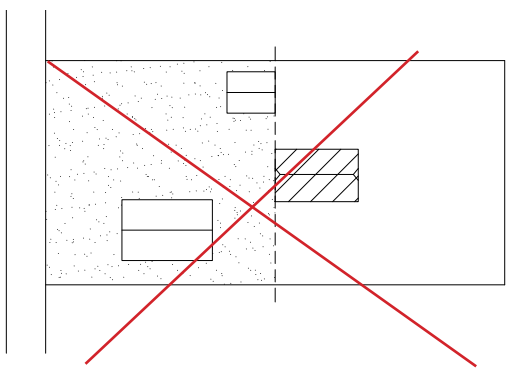
Woning nokrichting altijd haaks op straat.



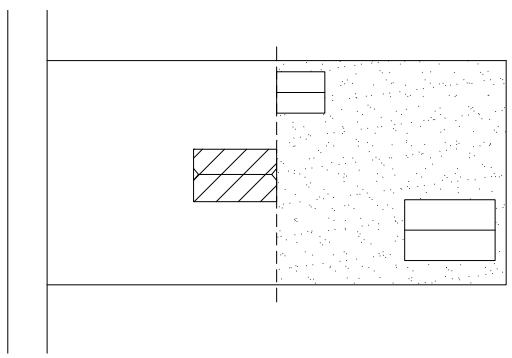
Afhankelijk van uitzicht is het mogelijk om de woonfunctie aan de voorzijde te situeren en parkeren en opslag aan de achterzijde.
Dit is een uitzondering.



Bij een schuurwoning is het niet mogelijk om de achterzijde en garage aan de straatzijde te situeren

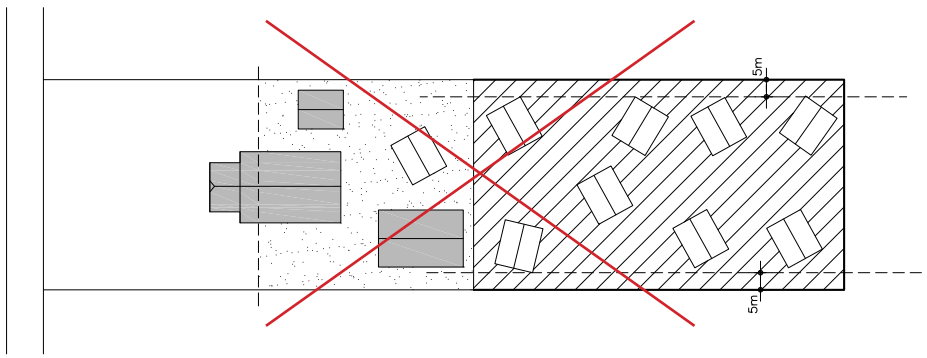


Schuren en garage voor de woning aan straatzijde niet mogelijk

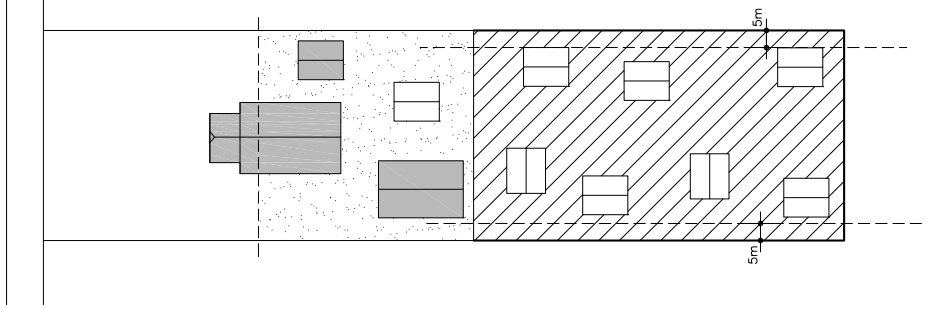


Woning moet volledig buiten het erf deel staan.
Schuren altijd achter woonhuis in erfdeel.

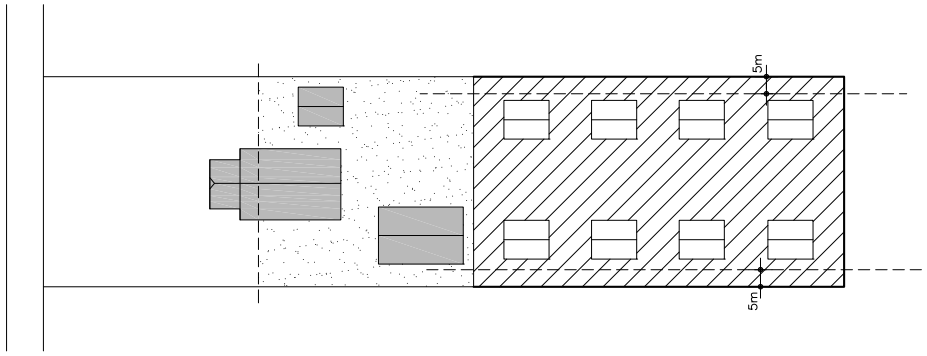
Boerderij naar recreatie zoals in Wegdorpen landschap.



Nokrichting recreatiewoningen zijn niet haaks of evenwijdig. Past niet met landschap.



Nieuwe erf met verspreid liggende recreatiewoningen is verlengde van het bestaande erfgoed.



Bij vervangende nieuwbouw:
- twee of drie woningen binnen het hoofdgebouw.
- totale erfbeplanting is gemeenschappelijk ontworpen en onderhouden.
- de 2 of drie woningen hebben een zone van 5 meter direct aan het gebouw gekoppeld. Bij het voorhuis is de zone iets breder.















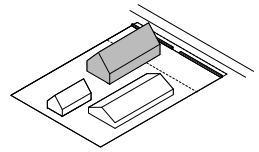
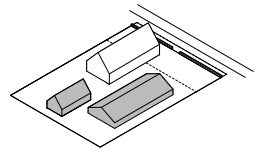
rode pan





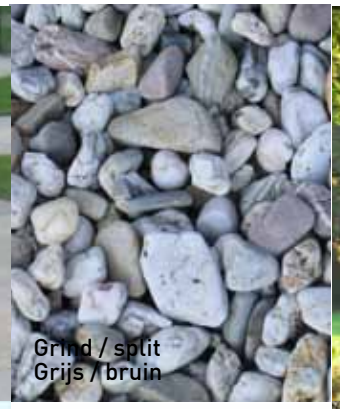




VELDONTGINNING	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestaande bouw			
Situering			
Haaks		x	x
Niet haaks			
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			x
Massa's			
Groot			x
Klein		x	x
Wanden			
Baksteen	Rood	x	x
	Bruin	x	x
	Zwart	x	x
	Grijs	x	x
	Geel	x	x
	Wit	x	x
	Anders		
Hout	Vergrijzend naturel	x	x
	Zwart		x
	Anders		
Anders	Stucwerk		
	Zink		
	Staal		x
	Kunststof		
	Glas (reglit)		
	Vezel cementplaat		
Dak			
Riet		x	
Pan	Grijs	x	x
	Rood		x
Golfplaat	Grijs		x
	Rood		
Schoorstenen			
Schilderwerk		**voorhuis**	**achterhuis**
Deur	Standgroen RAL	x	x
	Zwart RAL		x
Kozijnen	Wit RAL	x	x
	Zwart RAL		
	Standgroen RAL		
	Bruinzwart RAL		x
	Grijs RAL		
Draaiende delen	Wit RAL	x	
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x
	Grijs RAL		
Luiken	Zwart RAL		x
	Wit RAL	x	
	Standgroen RAL	x	x
Windveren	Wit RAL		
	Zwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x



























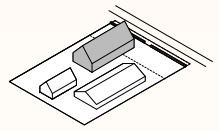
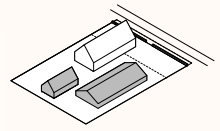




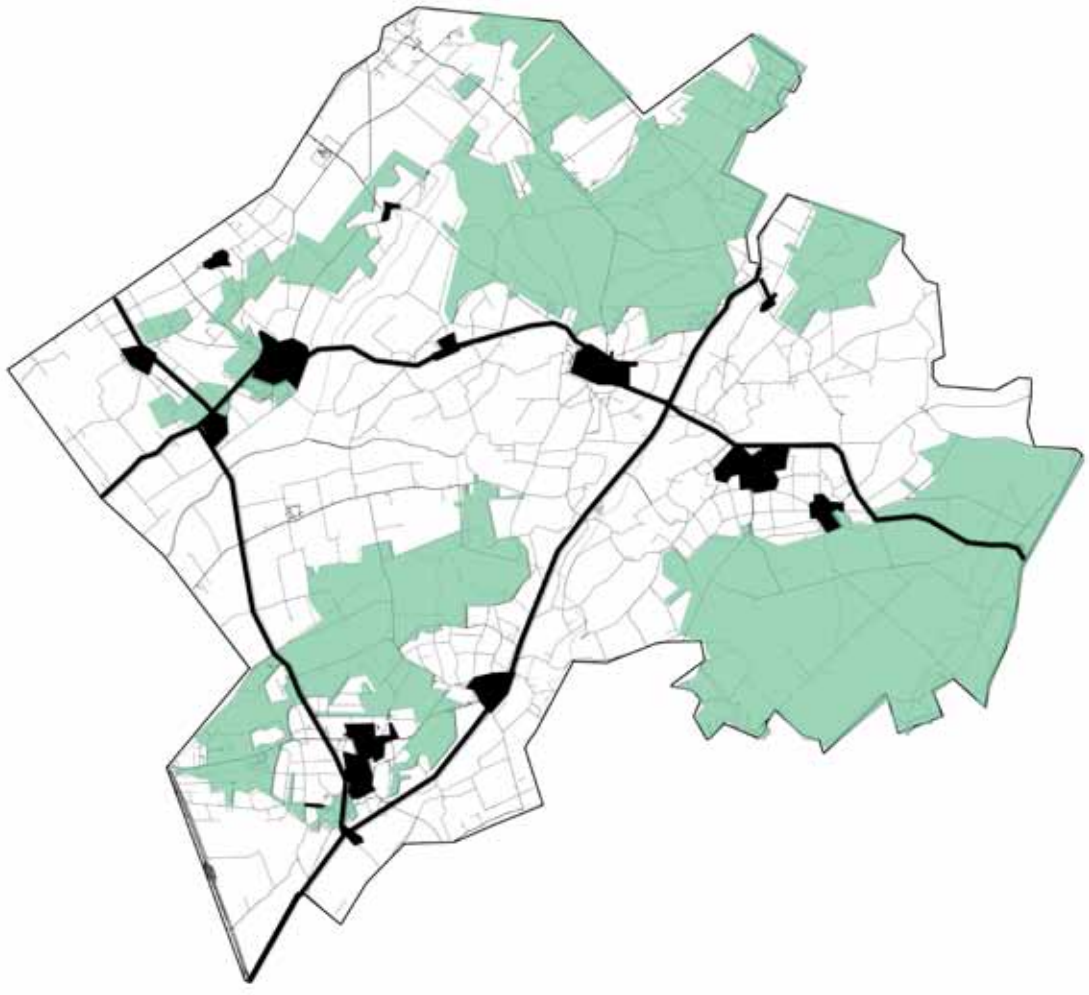


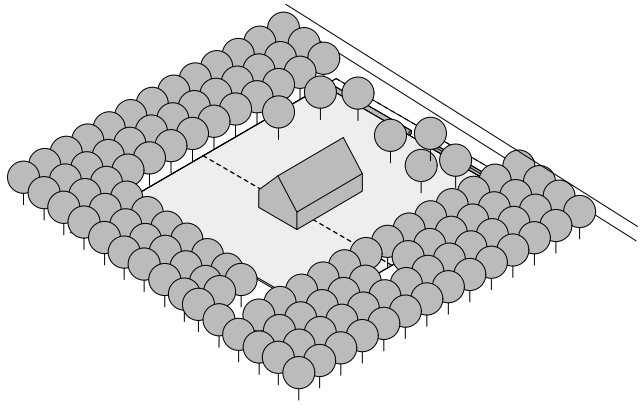




VELD ONTGINNINGEN	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
				
Bestrating	Klinkers	Heide kleur	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / bruin	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	N.v.t		
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
	Populier in windsingel			
Bij de woning	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden			
	Notenboom			
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x	x
Opvallende boom	Berk		x	x
	Lijsterbes		x	x
Struiken	Hulst		x	x
	Krent			
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn			
	Beuk			
	Liguster		x	x
	Veldesdoorn		x	x

VELDGRONDEN







VELDGRONDEN

De kernkwaliteiten van een veldgronden landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) 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.

kernkwaliteiten bos:
- sterk verdicht;
- loof- en naaldhoutbos;
- strakke blokvormige percelen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing buiten de bebouwde kom:
- de bebouwing is solitair;
- deze bebouwing is op zich steeds een uitzondering;
- de bebouwing kan ook staan op een bungalowpark of huisjesterrein;
- de bebouwing wordt in beide gevallen omgeven door streekeigen 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.

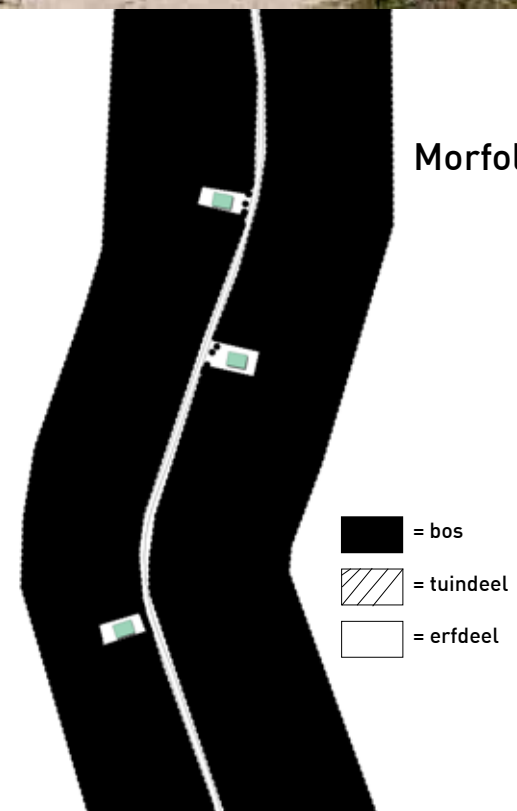
Over ligging van bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:
- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen;
- de oriëntatie van de voorgevel op de wegontsluiting richten;
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

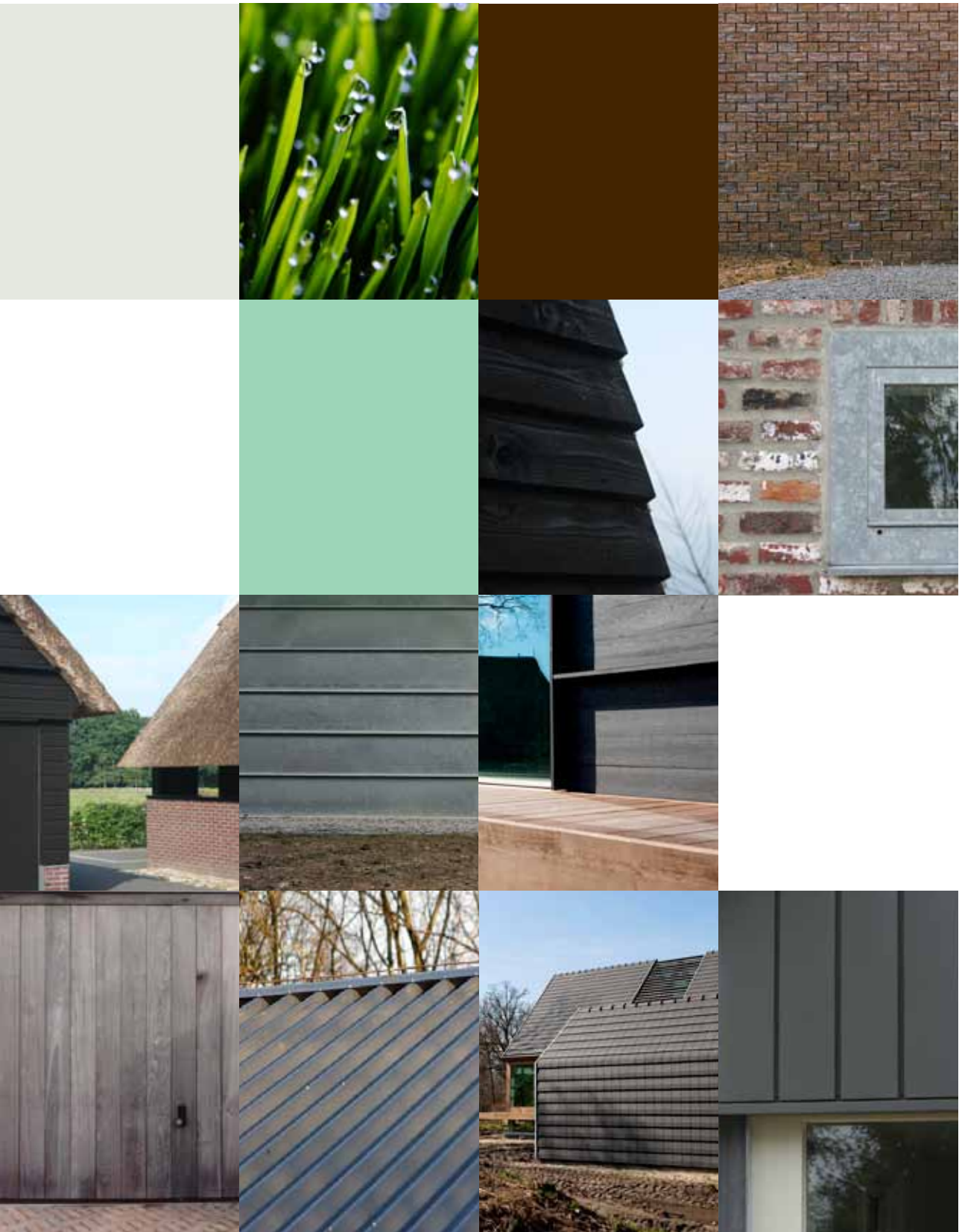
Over ligging recreatieterreinen in de welstandsnota Westerveld:
- bij situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan;
- de dienstwoning (en) en de centrale voorzieningen moeten als één geheel, in samenhang, gecluserd worden gebouwd;
- bijgebouwen bij de recreatiewoningen, ten opzichte van de ontsluitingswegen, achter de recreatiewoningen plaatsen.

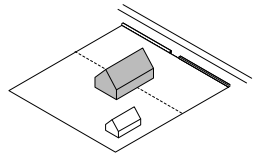
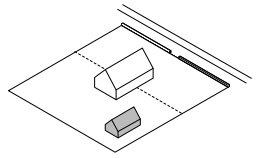
Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengeboed Westerveld is:
- versterken van het contrast tussen de open heidegebieden en de besloten bosgebieden

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;
- voor de hoofdopzet van de recreatieterreinen geldt hetzelfde als voor bebouwing in het bos. De recreatieterreinen zijn aan vier zijden met streekeigen bomen en struiken beplant. Hier en daar is er wel, vanaf het terrein, uitzicht mogelijk op het landschap buiten het terrein. Tussen de bebouwing staan eveneens ruimschoots streekeigen bomen en struiken;
- als alle kleurtonen overwegend gedekt zijn, is de bebouwing te gast in dit landschap.







VELDGRONDEN	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks				
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood			
	Bruin	x		x
	Zwart			
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders			
Hout	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart	x		x
	Anders			
Dak				
Riet		x		x
Pan	Grijs	x		
	Rood			
Golfplaat	Grijs			x
	Rood			
Anders				
Schilderwerk		**voorhuis**	**achterhuis**	
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		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x

Bestrating klinkers Zandkleur


Betonplaat Grijs


Zwerfkeien als begrenzing


Eiken


Linde


Kastanje


Fruitbomen


Berk


Leisterbes


Hulst


Hazelaar

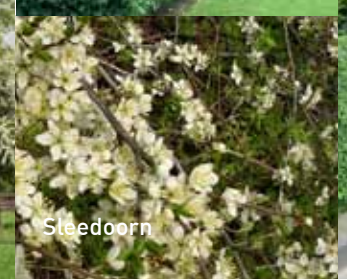

Vlier


Vuilboom

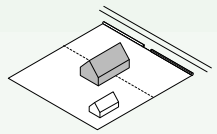
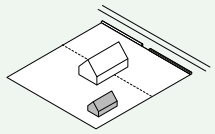

Veldesdoorn laag


Gelderse Roos

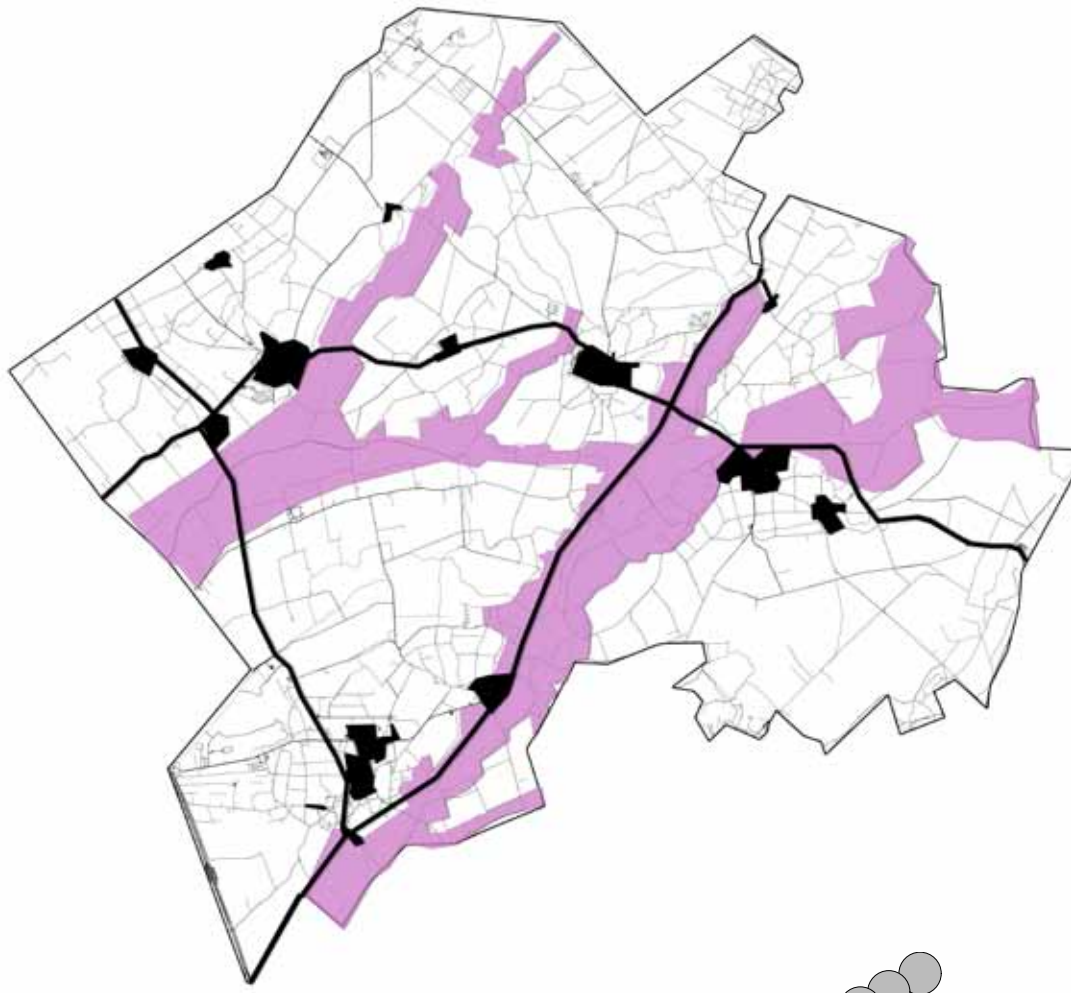

Meidoorn

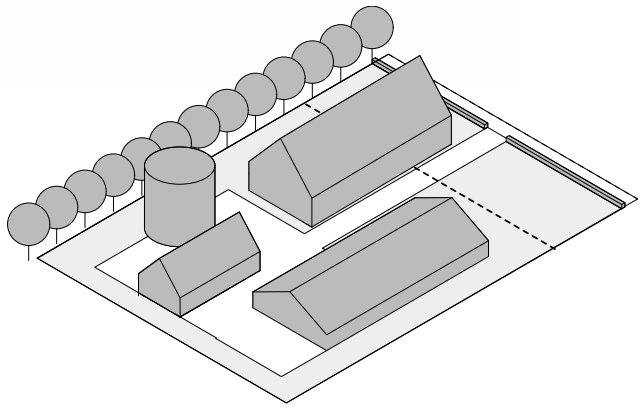

Sleedoorn


Liguster

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

BEEKDAL







BEEKDAL

De kernkwaliteiten van een beekdalen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- openheid;
- verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- voornamelijk in gebruik als grasland;
- opstrekkende verkaveling;
- reliëf;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing staat solitair aan de wegen:

- de bebouwing is overwegend een agrarisch bedrijf;
- deze hebben het uiterlijk van een ruilverkavelingsboerderij met singelbeplanting;
- deze beplanting van ca. 5 meter breed zorgt voor het behoud van de openheid van het gebied en spaarzaam zicht op bebouwing;
- de bebouwing staat aan de wegen;
- de voorzijde van het erf is gericht op de weg;
- de nokrichting van de oudere bebouwing staat meestal loodrecht ten opzichte van de weg;
- bij ruilverkavelinsboerderijen nokrichting woonhuis soms evenwijdig aan de weg en de nokrichting van de stal staat daar loodrecht op. Woning en schuren kunnen ook in de richting van de verkaveling staan;
- er is verschil tussen de kavelbreedte van de erven;
- de ruilverkavelingserven zijn in opzet een vierkant en hebben aan de rand van het perceel beplanting, waardoor het silhouet vier beplantte kanten heeft. Bij nieuwbouw van stallen breekt de nieuwbouw door de beplanting heen. Het erf krijgt dan meestal geen nieuwe erfbeplanting;
- de bebouwing op de erven staat haaks ten opzichte van elkaar;
- in de beplanting staan soorten als es, els, wilg, populier en struiken;
- de kleurtonen zijn gedekt, maar ook fris;
- op de agrarische bedrijven materialen zoals damwand, golfplaten, beton en windbreekgaas.

Over ligging in het algemeen in het buitengebied welstandsnota Westerveld staat:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen, overeenkomstig de huidige situatie;
- bij clustergewijze bebouwing is er spreke van een duidelijke rooilijn;
- de oriëntatie van de representatieve gevel is gericht op de weg;
- de (agrarische) bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw;
- bijzonder complexen en / of functies kunnen afwijken.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld is:

- het terugbrengen van houtwallen, zowel dwars op de randen gesitueerd, als evenwijdig aan de beek dalrand;
- het behoud en of herstel van greppels, en smalle sloten die de smalle diepe kavels van elkaar scheiden;
- daar waar grootschalige ruilverkavelingen plaatsvonden, wordt niet gestreeft naar het terugbrengen van de afwezige kernkwaliteiten.

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

- bij erven aan de rand van het beekdal terugbrengen van houtwallen dwars op en evenwijdig aan de rand. Dit kan ook onderdeel uitmaken van een erfinrichtingsplan bij uitbreiding van een erf;
- bij agrarische erven in de open ruimte de kantige en rechthoekige vorm van de erven als basis opzet hanteren. Op de vier hoeken van de erven staat in ieder geval hoogopgaande beplanting. Afhankelijk van de situatie zijn tussen deze hoeken twee zijden gevuld met streekeigen bomen en struiken. De overige zijden zijn gevuld met een combinatie van streekeigen bomen, hagen en / of fruitbomen of een grastalud;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.





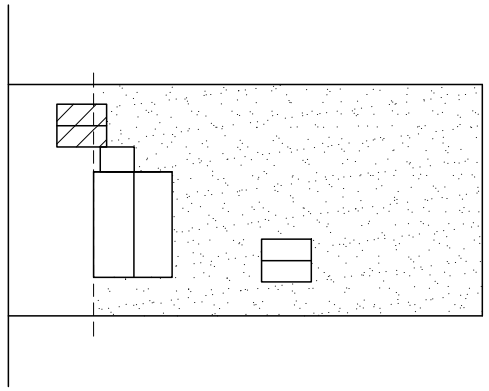
Morfologie

= tuindeel

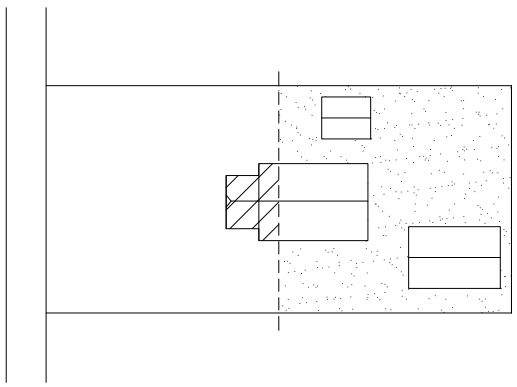
= erfdeel

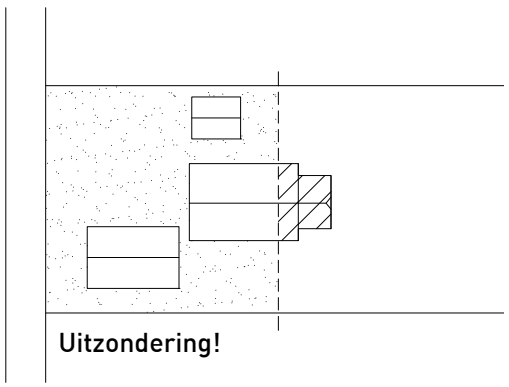
Boerderij Beekdalen landschap

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht m.u.v. Esdorpen. Bergingen en schuren altijd achter de woning in het erfdeel. Nokrichting haaks op straat of haaks in de verkaveling.



Ruilverkavelingsboerderij



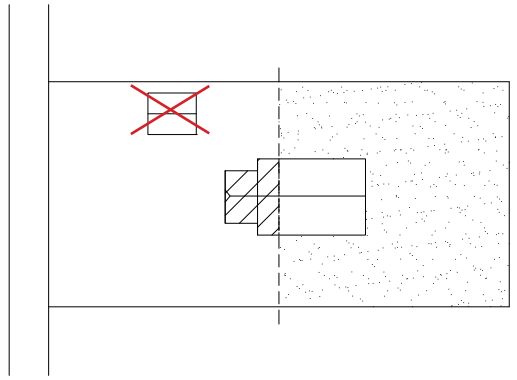


Uitzondering!

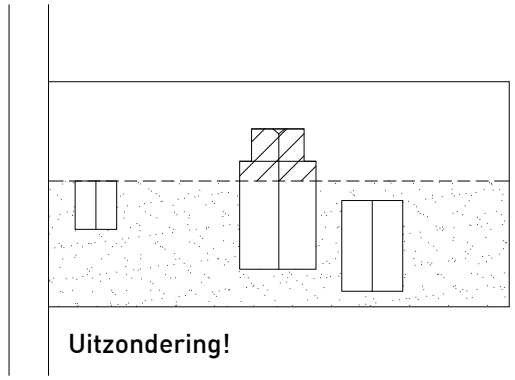
Woondeel altijd in tuindeel. Schuren en garage altijd in erfdeel.

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om het achterhuis + schuren naar de straatkant te richten.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschap architect en supervisor.



Schuren in het tuindeel is niet mogelijk.

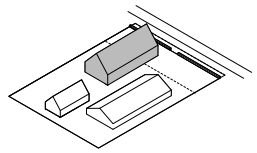
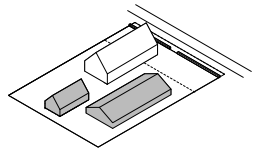


Uitzondering!

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.



BEEKDAL	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestaande bouw			
Situering			
Haaks		x	x
Niet haaks			
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			x
Massa's			
Groot			x
Klein		x	x
Wanden			
Baksteen	Rood		
	Bruin	x	x
	Zwart		
	Grijs		
	Geel		
	Wit		
	Anders		
Hout	Vergrijzend naturel	x	x
	Zwart		x
	Anders		
Anders	Stucwerk		
	Zink		x
	Staal		x
	Kunststof		x
	Glas (reglit)		x
	Vezel cementplaat		x
Dak			
Riet			
Pan	Grijs	x	x
	Rood		
Golfplaat	Grijs	x	x
Anders			
Schilderwerk		**voorhuis**	**achterhuis**
Deur	Standgroen RAL	x	x
	Zwart RAL		x
Kozijnen	Wit RAL	x	x
	Zwart RAL		
	Standgroen RAL		
	Bruinzwart RAL		x
	Grijs RAL		
Draaiende delen	Wit RAL	x	
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x
	Grijs RAL		
Luiken	Zwart RAL		x
	Wit RAL	x	
	Standgroen RAL	x	x
Windveren	Wit RAL		
	Zwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x

Bestrating klinkers
Grijs / antraciet

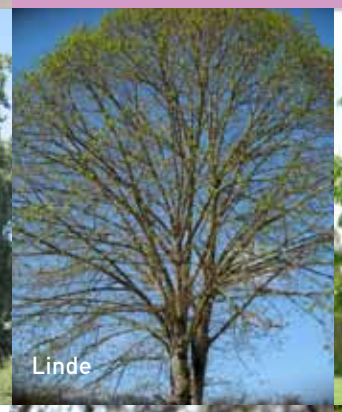


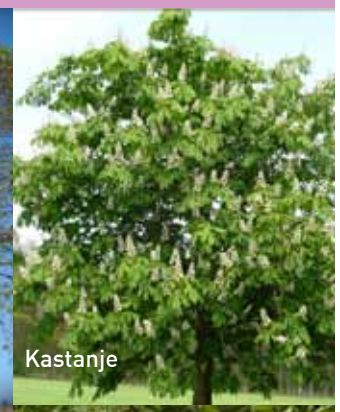
Els

Es

Wilg









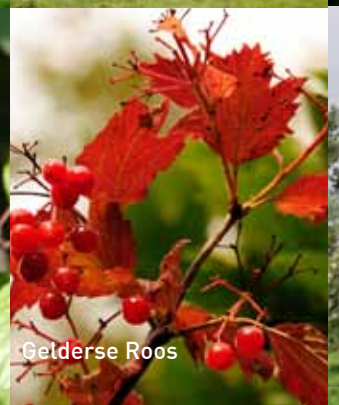




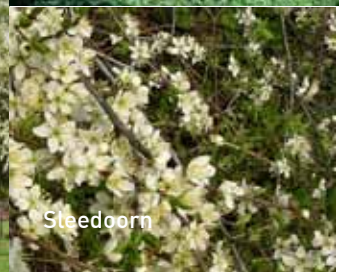


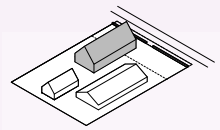
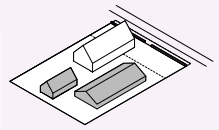










BEEKDAL	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
				
Bestrating	Klinkers	Grijs / antraciet	x	x
	Betonplaat	Grijs	x	x
	Grind / split			
	Zwerfkeien als begrenzing			
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken			
	Els		x	x
	Es		x	x
	Wilg		x	x
	Populier in windsingel		x	x
Bij de woning	Linde		x	
	Kastanje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

UITWERKING BESTEMMINGSPLAN

Nota van uitgangspunten
Bestemmingsplan buitengebied gemeente Westerveld
13 mei 2008 vastgesteld

Beleid te vertalen naar beeldkwaliteit

LANDBOUW

Agrarische bebouwing

- bebouwingsoppervlakte is 1,5 ha;
- vrijstelling is mogelijk tot 2 ha;
- in landbouwontwikkelingsgebieden nog extra ruimte mogelijk. Nadruk op landschappelijke inpassing en situering van de gebouwen;
- mestbassins en kuilopslag moeten binnen het bedrijfsperceel;
- flexibele weergave van de bouwpercelen, structuur van het landschap is bepalend;
- nieuwvestiging is mogelijk;
- geen nieuwvestiging op essen en in beekdalen;
- in beekdalen wel mogelijk, maar er kan geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan de openheid van het dal;
- bedrijfsgebouwen: één laag met kap;
- goothoogte 4,5m. en nokhoogte 12 m;
- vrijstelling tot 5,5 m., gekoppeld aan een landschappelijke toets;
- uitbreiding intensieve veehouderij alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden;
- alleen bestaande neventakken van intensieve veehouderij zijn positief bestemd en mogen nog beperkt worden uitgebreid.

BKP:
morfologie erven per landschapstype verschillend;
stedenbouw van het erf: patroon van 'voor en achter' handhaven;
materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
beplanting erven per landschapstype verschillend.

Maneges, paardenhouderijen en – fokkerijen

- grote diversiteit aan verschijningsvormen;
- stallen en hallen;
- nieuwe bedrijven op voormalige agrarische percelen, mits landschappelijk ingepast;
- paardenbakken: toegestaan via een vrijstelling op voorwaarde: landschappelijk ingepast.

BKP:
morfologie erven per landschapstype verschillend;
stedenbouw van het erf:
patroon van' voor en achter' handhaven;
materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
beplanting per landschapstype verschillend;
reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan;
parkeren op eigen erf;
kleurtinten donker, geen hoge hekken rond paardenbak, verlichting minimaal.

Ruimte-voor-ruimte-regeling

- recht op woonhuis op dezelfde plaats als afgebroken vrijkomende agrarische gebouwen of in dorpsuit breiding;

- geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- bij nieuwbouw moet worden aangesloten bij de bestaande bebouwingsregeling;
- bij minimaal 750 m2 1 woning, bij meer dan 1500m2. Max. 2 woningen op het erf;
- landschappelijke inpassing noodzakelijk.

BKP:
morfologie van het erf per landschapstype verschillend;
stedenbouw van het erf: waar komen de woning(en) te staan; patroon van 'voor en achter' handhaven;
vormgeving van de woning op een erf: schuurwoning is het meest logisch;
materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;

Biogasinstallaties

- nevenactiviteit agrarisch bedrijfs;
- landschappelijke aspecten spelen mee bij vrijstelling;
- gebouwen binnen bouwvak.

BKP:
stedenbouw van het erf: achter op het erf, binnen de beplanting;
kleur van de afwijkende bebouwing in één kleur groen of antraciet;
erfbeplanting per landschapstype verschillend.

Functieverbreding

- recreatie;
- detailhandel;
- welzijnszorg (zorgboerderij);
- aan-huis-verbonden-beroepen;
- overige functies;
- bij voorkeur binnen bestaande bebouwing;
- parkeren op eigen terrein.

BKP:
verbouw met extra ramen en deuren mogelijk;
kleurgebruik ingetogen;
reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed) en één vlaggenmast;
uitstalling waren op eigen terrein;
erfbeplanting per landschapstype verschillend.

RECREATIE

Bungalow-/huisjesterreinen

- nieuw: vooraf visie gevraagd waarin landschap, natuur- en landbouwkundige ontwikkelingen moeten worden betrokken;

- bestaand: voorschriften voor maatvoering van de bebouwing en landschappelijke inpassing;
- oppervlakte recreatiewoningen 100m2 per woning, om duidelijk verschil te maken met burger-woningen.

BKP:
de huisjes staan binnen een 5 meter brede strook beplanting aan de rand van het terrein. Er is zodanig bepland dat er wel uitzicht naar 'buiten' is, maar dat de bebouwing van buitenaf niet zichtbaar is;
De woningen hebben een zadeldak of een lessenaarsdak. In de veldgronden is een plat dak ook toegestaan in verband met de omgeving van bos danwel dichte beplanting rond de huisjes;
witte en kleurrijke kleuren aan de bebouwing worden niet toegestaan;
Reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed) toegestaan; vlaggenmast(en) niet toegestaan.

Bed&breakfast

- binnen bestaande bebouwing, in het hoofdgebouw waar ook gewoond wordt;
- uiterlijke kenmerken van het gebouw mag niet veranderd worden.

BKP: reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan.
parkeren op eigen erf.

Groepsaccomodatie

- één geheel met de overige gebouwen;
- hoofdzakelijk in het hoofdgebouw.

BKP:
landschappelijke inpassing per landschapstype verschillend;
parkeren op eigen erf, zoveel mogelijk onzichtbaar, vanaf de openbare weg en vanuit het landschap;
reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan.

Kleinschalig kamperen

- max. 25 standplaatsen;
- op of aansluitend aan bouwblok;
- nadere eisen landschappelijke inpassing en situering gebouwen.

BKP:
nadere eisen (toilet)gebouw: bebouwing met zadeldak of plat dak, beperkte goothoogte: 3,5 meter.
materialen en kleuren (toilet)gebouw per landschapstype verschillend
aanvulling erfinrichting per landschapstype verschillend. Aan de rand van het terrein is een strook beplanting van 5 meter. Vanuit het terrein zijn hier en daar doorzichten mogelijk naar het landschap buiten het terrein. Vanuit het landschap gezien ziet men de kampeermiddelen nauwelijks staan.
parkeren zoveel mogelijk onzichtbaar, vanaf de openbare weg en vanuit het landschap
reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan.

Natuurkampeerterreinen

- in bos- en natuurgebieden;
- kan ook nieuw in landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden;

- landschappelijke inpassing.

BKP:
zoals bij kleinschalig kamperen.

WONEN

- bebouwing met kap, passende dakhelling, beperkte goot- en bouwhoogte: 3,5 m en 8 m;
- vervanging: herbouw qua maat en schaal passend bij de aanwezige bebouwing, zie welstandsnota;
- binnen hoofdgebouw kan meervoudige bewoning;
- in vrijstaande bijgebouwen geen verblijfsrecreatieappartementen;
- in karakteristieke bijgebouwen via vrijstelling wel verblijfsrecreatieappartementen mogelijk.

Nieuwe woning

- niet toegestaan tenzij;
  - compensatiewoning(en) in verband met de ruimte-voor-ruimte-regeling;
  - op nieuw landgoed;
  - woning die gerealiseerd worden in een "hoeveplan"
- bij landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing speelt de welstandsnota een essentiele rol

BKP:
morfologie van het landschap per landschapstype verschillend;
stedenbouw van het erf: patroon van 'voor en achter' handhaven;
ontwerp van het landgoed is zodanig dat vormgeving landgoed en woning(en) als eenheid worden gezien;
materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
erfbeplanting per landschapstype verschillend;
parkeren op eigen erf.

Wonen in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

- doel: behoud hoofdvorm en maatvoering;
- bijgebouwen mogen eenmalig vernieuwd;
- hoofdgebouw mag niet worden vervangen;
- voor hobbyboer meer bijgebouwen toegestaan.

BKP:
stedenbouw van het erf; patroon van 'voor en achter' handhaven;
deuren, ramen en dakramen zodanig dat de hoofdvorm gehandhaafd blijft;
materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
erfbeplanting per landschapstype verschillend;

Woningsplitsing

- alleen mogelijk bij boerderijen groter dan 200m2;
- bij groter dan 300m2 ten hoogste 3 woningen;
- maximaal toegestaan oppervlakte bijgebouw per woning 100m2.

BKP:
stedenbouw van het erf; patroon van 'voor en achter' handhaven;
deuren, ramen en dakramen zodanig dat de hoofdvorm blijft gehandhaafd;

bijgebouwen samen onder één dak;
materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
parkeren op eigen erf;
geen schuttingen van hout, steen of gelijkwaardig: groene scheidingen;
rand van het erf is 5 meter breed en gemeenschappelijk in onderhoud. Beplanting van die rand is per landschapstype verschillend;

Hoeveplan/buurtschap

- op bestaand erf, in de plaats van bestaande bebouwing;
- landschappelijke inpassing nodig.

BKP:
eigenzinnig van opzet;
parkeren op eigen erf;
erfbeplanting per landschapstype verschillend.

DIVERSEN

Wonen bij niet-agrarische bedrijven

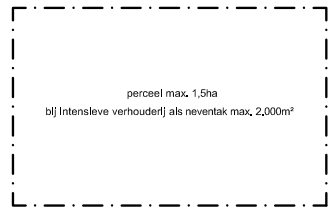
- op enkele grotere recreatieterreinen is via een wijziging mogelijk maximaal twee bedrijfswoningen te realiseren

BKP: zie welstandsnota.

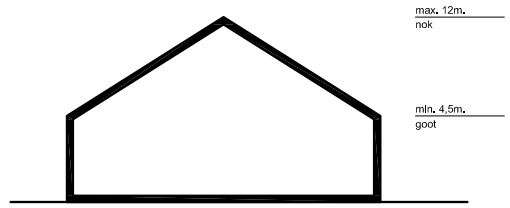
Detailhandel en horeca

- geen ruimte voor nieuw te vestigen detailhandel;
- wel voor “productiegebonden detailhandel”;
- horeca in ondergeschikte vorm bij recreatieve voorzieningen;
- binnen agrarische bedrijfsbebouwing.

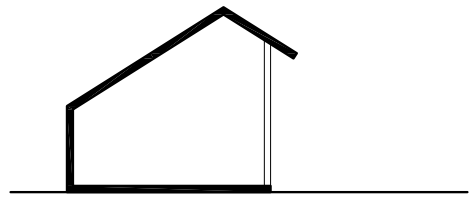
BKP: morfologie van het landschap per landschapstype verschillend;

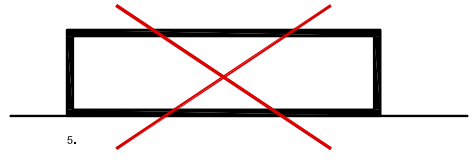


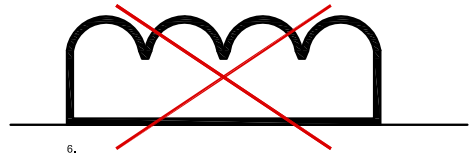
1.

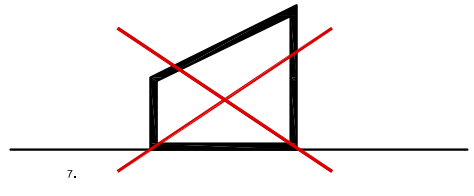


3. kleine schuren (<....m²) in elk landschaps type
grote schuren (>....m²) alleen in wegdorpenlandschap, heide ontginnings landschap en beekdalenlandschap


4. kapschuur
open kant aan binnenzijde erf en niet gericht op buitenzijde (=landschapzijde)

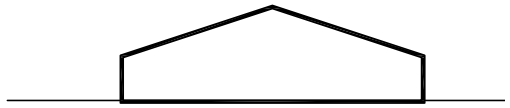

5.

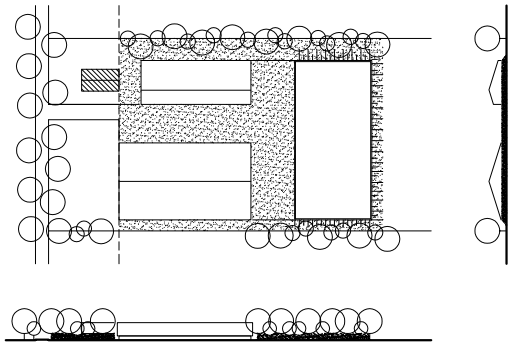

6.

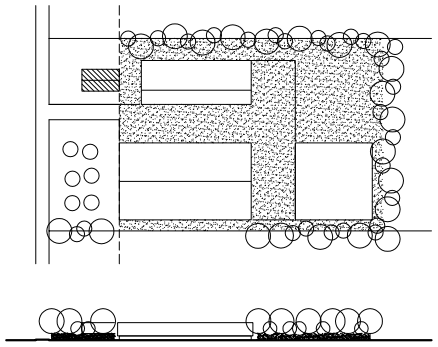

7.



Traditionele stal



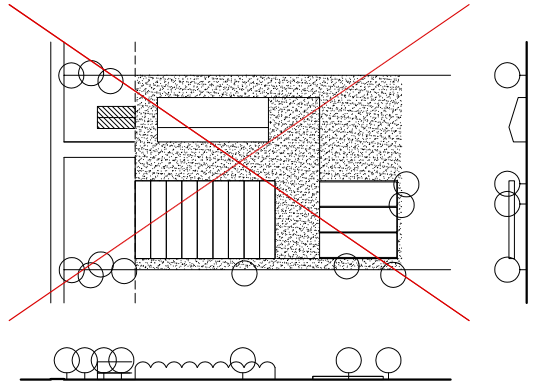


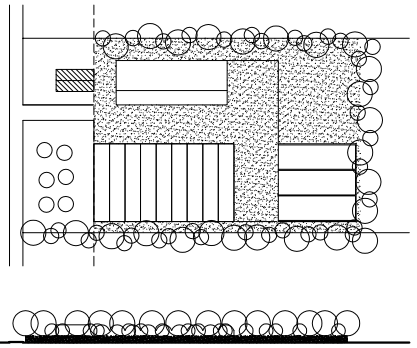




Serrestal

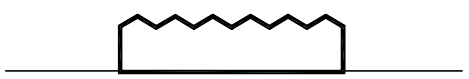


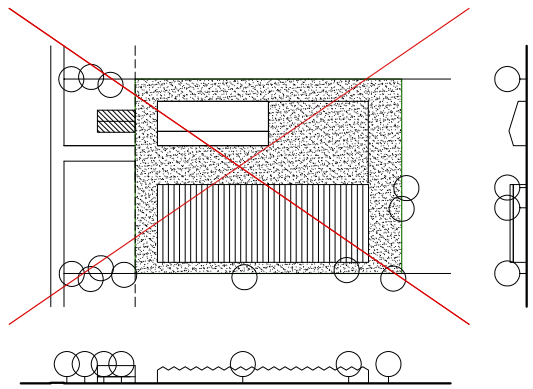


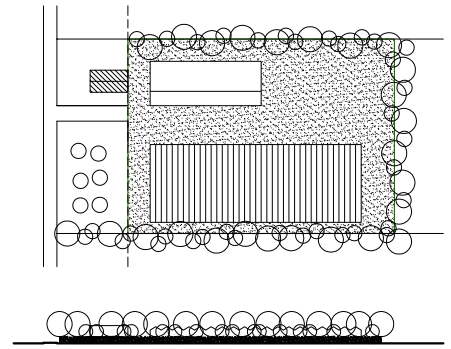




Kassen







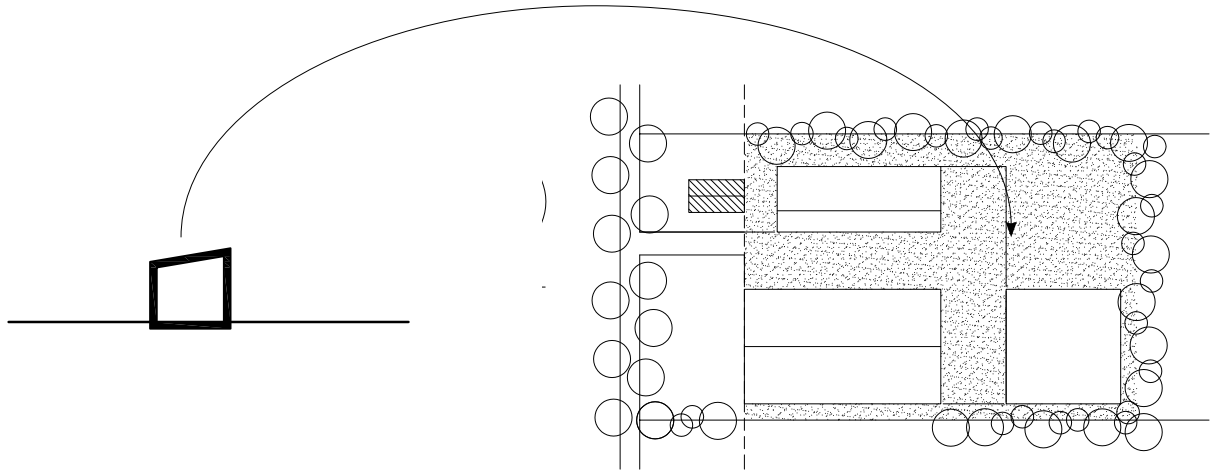
Algemene Typologieen Agrarisch



Schuilstal

Schuilstal

- Schuilstal gesitueerd op erfdeel, kan niet in tuindeel
- Afmeting maximaal 6 x 3 meter
- Goothoogte max 2.20 meter
- Nokhoogte maximaal 2.70 meter
- Zwarte horizontale bekleding
- Constructie bestaand uit balken

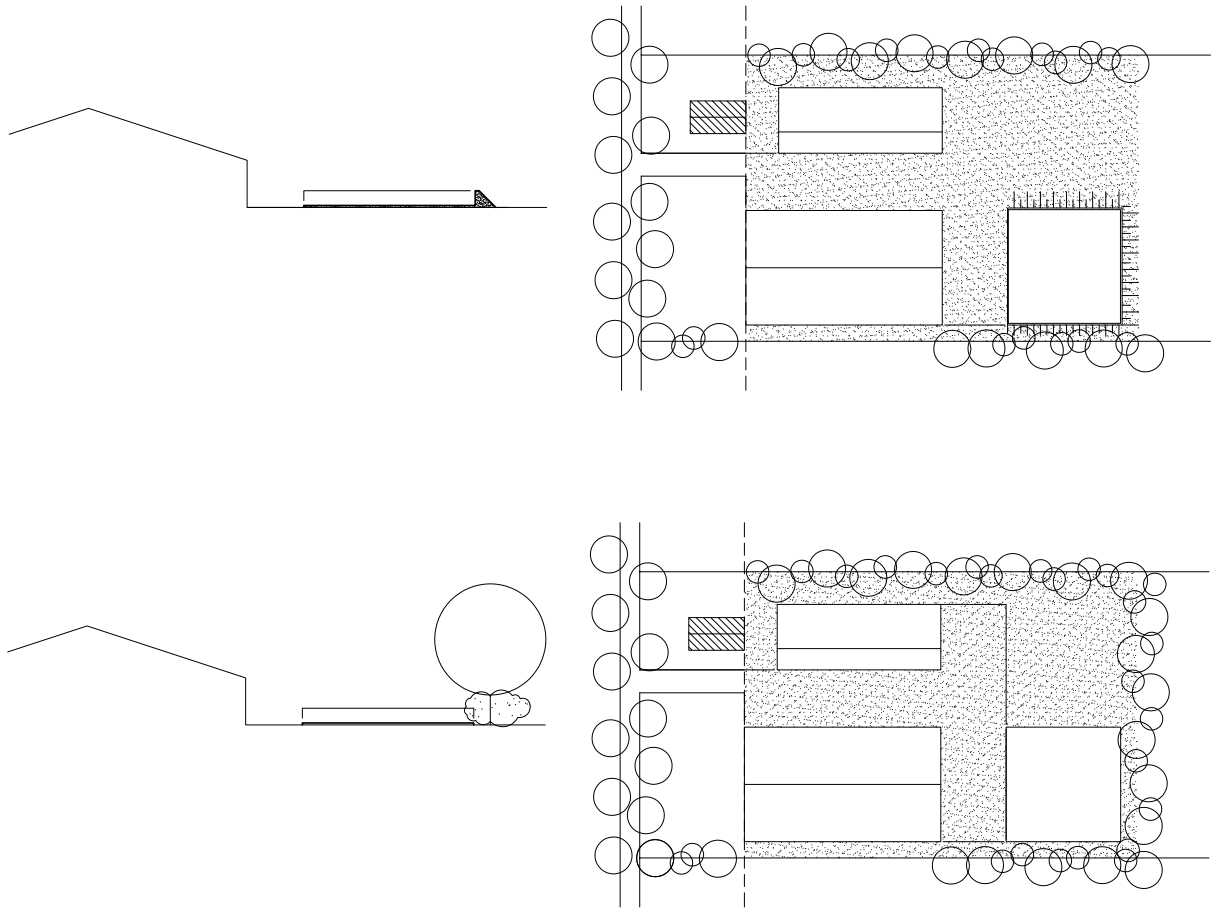




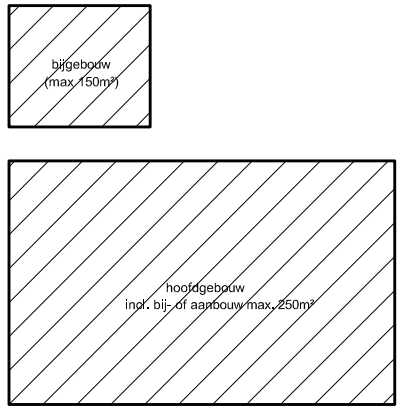
Paardenbak

Paardenbak

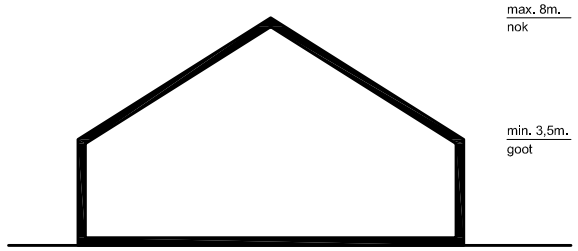
- Indien rondom voorzien van beplanting, worden er geen eisen aan de paardenbak gesteld.
- Anders dient de paardenbak verzonken te worden in de talut, voorzien van gras.



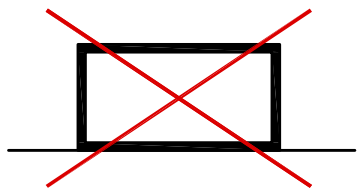
Algemene Typologieen Agrarisch



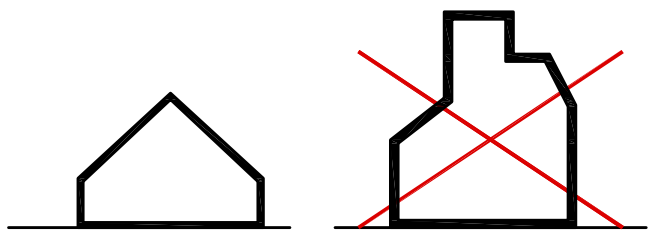
1. - 2.



3.

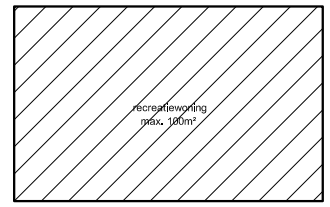


4.



5. "voor de verbouwing" "na de verbouwing"

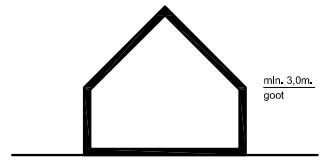
Algemene Typologieen Woningen



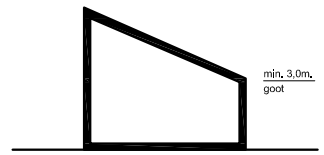
1.



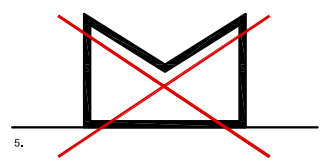
2. alleen in veldgronden landschap



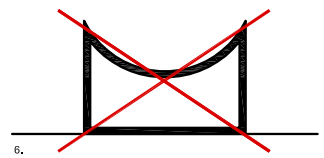
3.



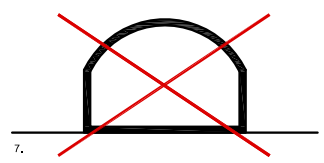
4.



5.

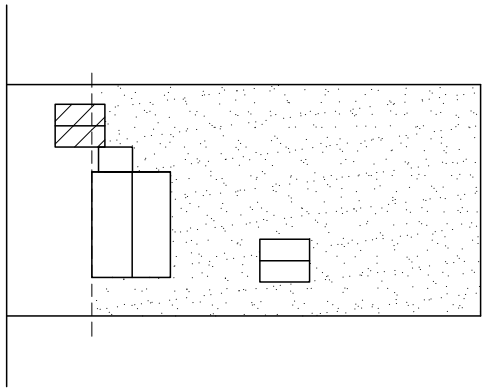


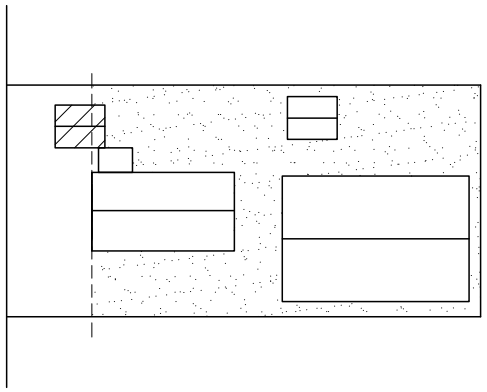
6.

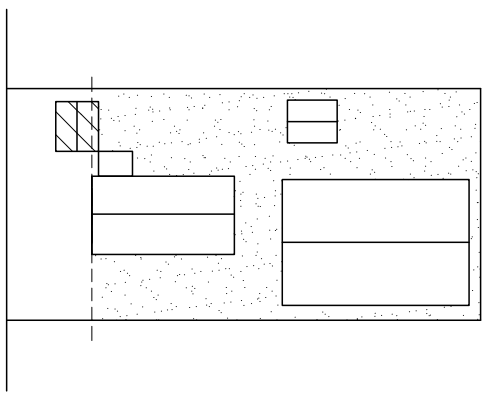


7.

Algemene Typologieen Recreatiewoningen

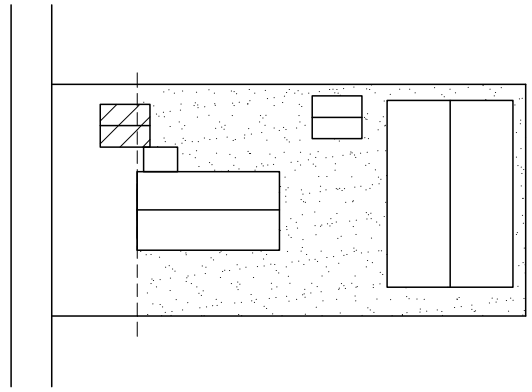


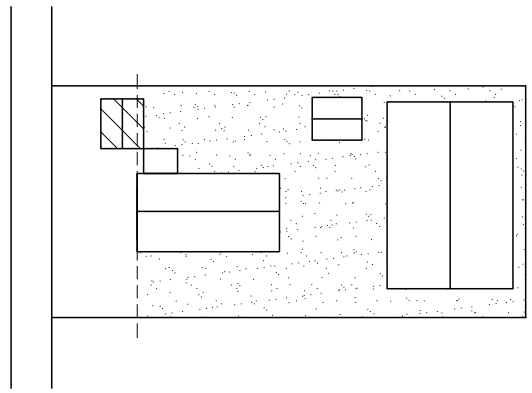




Ruilverkavelingsboerderijen

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht. Bergingen en schuren altijd achter het woonhuis in het erfdeel. Nokrichting woning haaks of evenwijdig aan de weg.





Algemene Typologieen Ruilverkavelingsboerderij

COLOFON

Opdrachtgever
Gemeente Westerveld

Erik Van Schelven	Wethouder
Jans Kamping	Projectleider Buitengebied

Ontwerp beeldkwaliteitsplan
Bureau B+O Architecten B.V.

Arnoud Olie	Architect / Directeur
Remco Siebring	Ontwerper
Marije Luten	Grafisch Vormgever

Buro Greet Bierema

Greet Bierema	Landschapsarchitect

Projectnummer
L-018

Datum
15 Januari 2010

COLOFON



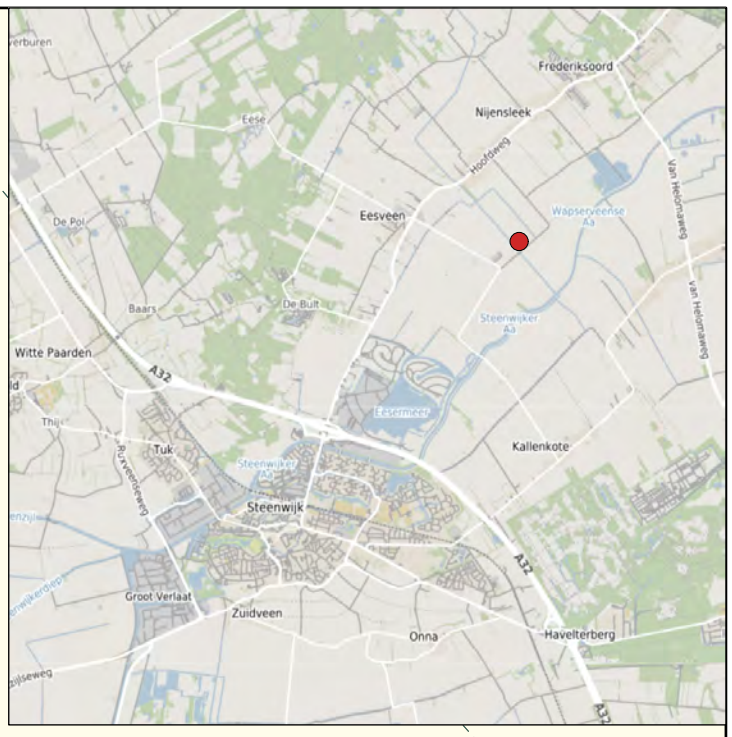
Bijlage 4 Landschappelijke inpassing

LEGENDA

1. oorspronkelijke woning (gerenoveerd)
2. woningen 1 t/m 6
3. sloopcontouren
4. kadastrale grenzen

GROEN

A. houtwal <7,5 m>
B. boomgaard hoogstam
C. wilde haag met enkele bomen
D. solitaire bomen en groepen verspreid
E. haag 1.00 - 1.50 m hoog
F. erfbosje
G. bestaande bomen





LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

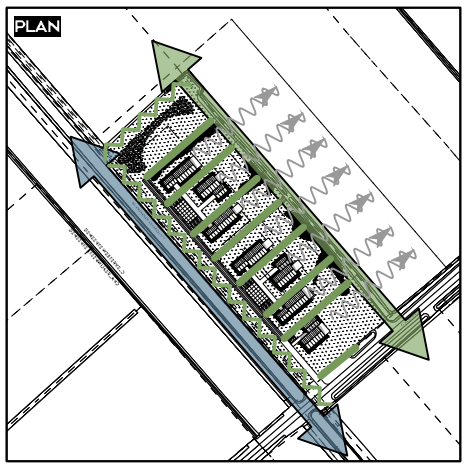
POLDERWEG NIJENSLEEK

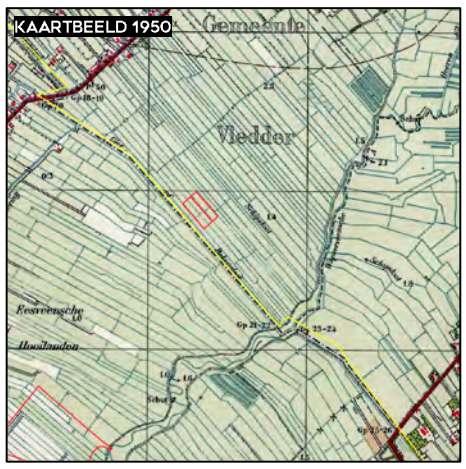
advies en inrichting landschap en openbare ruimte

meppel - wilfred@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
1(5)	A3	15-10-2025	
versie	schaal	door	bestand
4	1 : 1000	w.f. hilbers	658-01.vwx

BURO STAD + LAND

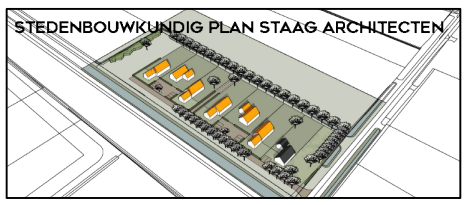












TOELICHTING EN RESULTAAT

De initiatiefnemer is voornemens meer dan 6000 m2 varkensstallen te slopen en ter compensatie 6 woningen terug te bouwen middels de ruimte-voor-ruimteregeling. De bestaande woning blijft behouden (gerenoveerd). Een eerste plan hiervoor is door STAAG-architecten, in samenspraak met initiatiefnemer en Rombou aan de gemeente voorgelegd én met voorwaarden positief beoordeeld. In ieder geval is de vraag gesteld middels een landschappelijk inpassingsplan de ruimtelijke kwaliteit te blijven garanderen. In dit landschappelijk inpassingsplan wordt een voorstel gedaan op basis van wensen, eisen en ideeen, én de landschappelijke kwaliteiten en het beleid dat de gemeente Westerveld hanteert. Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld levert goede bouwstenen en uitgangspunten voor een passende uitwerking.

In het beeldkwaliteitsplan is het plangebied aangemerkt als *beekdalenlandschap*.

De grootste waarde van deze uitwerking is dat de gewenste ontwikkeling landschappelijk een logisch onderdeel wordt en blijft van dit kenmerkende landschap.

Landschapskenmerken

Het landschap rond de Wapserveensche Aa is open. Er is maar weinig bebouwing, beplanting is schaars. De beek is rond 1960 gekanaliseerd en als gevolg van de versnelde waterafvoer is een groot aantal kenmerkende kavelsloten, haaks op de beek gedicht. Schaalvergroting heeft plaatsgevonden middels ruilverkavelingen maar het karakteristiek is nog bijzonder voelbaar. Het landschap loopt af richting de beek met een opstrekkende, smalle verkaveling. De openheid van het landschap wordt enkel onderbroken door schaar aanwezige groene erven van de overwegend agrarische bebouwing. De wegdorpen Nijensleek in het noordwesten en Wapserveen in het zuidoosten met hun lintbebouwing en opgaande beplantingen vormen de ruimtelijke begrenzingen. Het verlengde van de beek is aan weerszijden open.









De kernkwaiteiten (volgens het BKP) zijn dan ook:
- openheid
- verdichting door houtwallen, evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden
- gebuik voornamelijk gras
- reliëf
- en nauwelijks bebouwing

INPASSING

Het inpassen van 6 woningen is bijzonder en vraagt een zorgvuldige afweging. Het BKP biedt overigens wel ruimte:

- bebouwing moet vrij in de ruimte liggen
- een duidelijke rooilijn bij clustergewijze bebouwing
- bijzondere complexen en/of functies kunnen afwijken.

In hoeverre deze ontwikkeling bijzonder is kunnen wij niet bepalen, echter de stedenbouwkundige opzet van Staag-architecten volstaat in onze optiek en voldoet, mits landschappelijk ingepast.

Naast landschappelijke kenmerken zijn meer uitgangspunten bepalend voor de keuze of weglaten van beplanting. Het zicht op de ontwikkeling, het zicht naar de omgeving, het gebruik, stand van de zon. de verhouding open-gesloten, de natuurlijke variëteit, maar zeker ook de behoefte aan privacy.

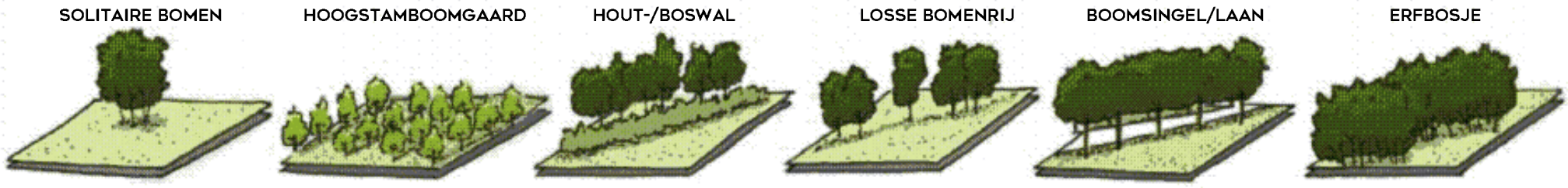
VISIE

Meest waardevol in de structuur is de noordwest-zuidoost- verkavelingsrichting. De Bakensloot versterkt deze richting en is een belangrijke ruimtelijke drager in de directe omgeving. Middels een wilde haag wordt deze extra gemarkeerd én daarmee ook het gaswinningsterrein aan het oog onttrokken. Aan de oostelijke zijde wordt door bomen deze erfrand gemarkeerd, de woningen deels aan het oog vanuit de omgeving onttrokken. Transparant weliswaar, of onderbroken, bewoners houden vanuit woning en tuin zicht op het fantastische landschap. Tussen de woningen zijn (lage) hagen voorzien. Als het ware onstaan tuin-/landschapskamers met daarin woning, bijgebouw en tuin. Uitgangspunt is wel om met één erfontsluitingsweg in de hoofdrichting de 7 woningen te ontsluiten waarmee verrommeling van het straatbeeld wordt voorkomen en ook het aantal erftoegangen wordt beperkt. Een aantal groepen hoogstamfruitbomen draagt bij aan biodiversiteit en het (oorspronkelijke) agrarische karakter.

TOETSING

In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over het terugbrengen van houtwallen bij erven aan de rand van het beekdal, ook als onderdeel bij uitbreiding van het erf. Gesteld wordt de kantige en rechthoekige vorm als basisopzet te hanteren. Op vier hoeken staat IN IEDER GEVAL hoogopgaande beplanting. Tussen twee hoeken is deze gevuld met een combinatie van streekeigen bomen en struiken. Overige zijden gevuld met een een combinatie van streekeigen bomen, hagen en/of struikbomen of grastalud. Afstand tussen bebouwing en kavelgrens moet ruim voldoende zijn voor beplanting.

In onze optiek wordt met deze landschappelijke inpassing perfect voldaan aan de uitgangspunten. Op de volgende pagina de beplanting en soortkeuze.



BOUWSTENEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

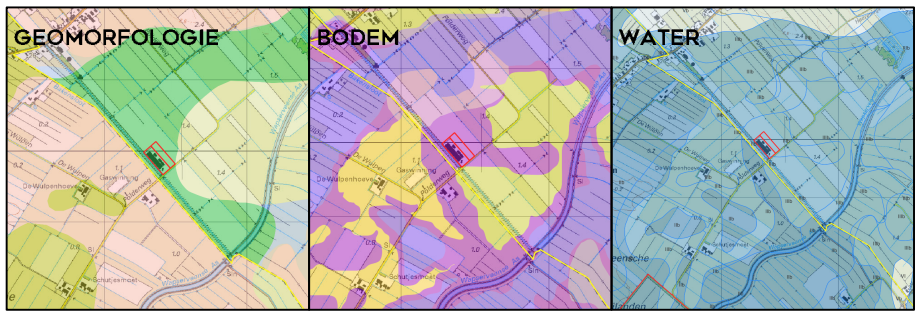
POLDERWEG NIJENSLEEK ONDERBOUWING

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - wilfred@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
2(5)	A3	15-10-2025	
versie	schaal	door	bestand
4		w.f. hilbers	658-01.vwx

BURO STAD + LAND

BEPLANTING



Per definitie gaan wij uit van karakteristieke streekeigen (en inheemse) beplanting. In belangrijke mate zijn deze benoemd in het Beeldkwaliteitsplan. Meer specifiek komt beplantingskeuze voort uit de oorspronkelijkheid van het gebied én de abiotische kenmerken zoals waterhuishouding en bodemsoorten. Ook de geomorfologie is bepalend. Op basis van de methodiek Fysisch Geografische Regio's kan dan het natuurlijke bosdoeltype met streefsoorten worden bepaald. Dat is het bostype dat hier zou (zijn) ontstaan wanneer de mens niet had ingegrepen in dit biotoop. De geomorfolische kaart spreekt hier van een **Beekdalbodem**.

De bodem bestaat uit **Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand. Het is een Madeveengrond op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 cm. De grondwatertrap is IIIb, en wisselt, H 25-50, L 80-120 cm -MV,**

Op basis van de systematiek Fysisch Geografische Regio's vormt het plangebied een groeiplaats op de Hogere Zandgronden. De ligging betreft een *beekdal, in kommen,* de bodem is voedselarm met ondipe veen of venige grond óp een zwaardere minerale grond, het grondwater is meestal licht fluctuerend.

Op basis van deze conclusie hebben we hier te maken met de **Bosgemeenschap (29) Gewoon Elzenbroek,** ook kan **(32) Koningsvaren- Elzenbroek,** worden gehanteerd, al komt deze weinig voor.

Hoofdhoutsoorten in het Gewoon Elzenbroek zijn:
Boomvormers:
Betula pubescens - zachte berk (W)
Sorbus aucuparia - lijsterbes (W)
Alnus glutinosa - zwarte els (F)
Fraxinus excelsior - gewone es (F)

Struikvormers:
Rhamnus frangula - vuilboom (W)
Viburnum opulus - Gelderse roos (WF)
Salix cinerea - grauwe wilg (P)
Ribes nigrum - (F)

(W=weinig F=frequent WF=weinig frequent P=pionier

Naast deze soorten kunnen meer algemene bruikbare soorten worden toegepast (uit het BKP).


NATUURLIJK GEWOON ELZENBROEKBOS

TOEGEPASTE BEPLANTING (zie tek 5)

Bomen

20 st AG Alnus glutinosa - zwarte els 14-16
3 st JR Juglans regia 'Buccaneer' - walnoot 18-20
11 st BP Betula pubescens - zachte berk 14-16
3 st. FE Fraxinus excelsior - gewone es 14-16
7 st. QR Quercus robur - zomereik 14-16
9 st. SA Sorbus aucuparia - gewone lijsterbes 12-14
8 st. TC Tilia cordata - winterlinde 14-16
1 st. CS Castanea sativa - tamme kastanje 14-16

Hoogstamfruit

18 st HS Prunus avium 'Kordia' - zoete kers maat 14/16 (of Malus, Pyrus spec)

Hagen

3850 st (481 m. haag) Fagus sylvatica - beuk 8 st/m1 dubbele rij, driehoeksverband 80-100
of Acer campestre (veldesdoorn), Crataegus monogyna (eenst. meidoorn)

Wilde haag

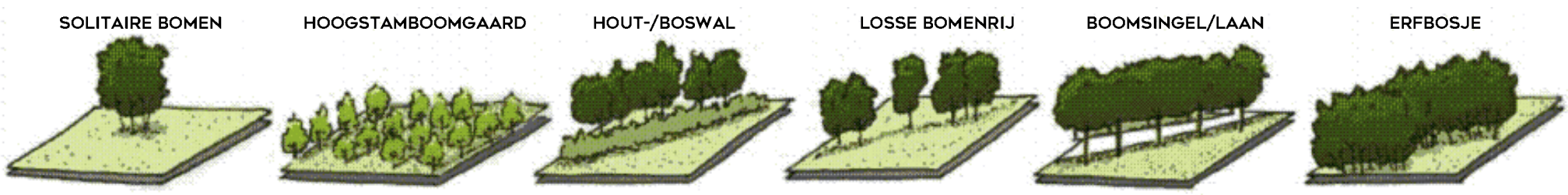
468st (156 m. wilde haag) 9 st/m1, 3 rijen driehoeksverband maat 100-125, in groepen van 5-10 st.
187 st 40% Crataegus monogyna (meidoorn)
94 st 20% Prunus spinosa (sleedoorn)
94 st 20% Rosa canina (hondsroos)
47 st 10% Cornus sanguinea (rode kornoelje)
47 st 10% Rhamnus frangula (vuilboom)

Houtwal (407 m2) en erfbosje (197 m2)

600 m2 (1 st/1,5 m2) -> 400 st bosplantsoen (in gr. van 5)
100 st. 25% Crataegus monogyna (meidoorn) 100-125
40 st. 10% Prunus spinosa (sleedoorn) 80-100
80 st. 20% Rhamnus frangula (vuilboom) 100-125
40 st. 10% Viburnum opulus (Gelderse roos) 80-100
20 st. 5% Corylus avellana (hazelaar) 80-100
20 st. 5% Ribes nigrum (zwarte bes) 60-80 (in randen)
60 st. 15% Quercus robur (zomereik) 80-100
40 st. 10% Alnus glutinosa (zwarte els) 80-100

Beplanting	volgens het BKP
Grote bomen	Inlandse eiken
	Els
	Es
	Wilg
	Populier in windsingel
Bij de woning	Linde
	Kastanje
	Leilinden
	Notenboom
Middelgrote bomen	Fruitbomen
Opvallende boom	Berk
	Lijsterbes
Struiken	Hulst
	Krent
	Hazelaar
	Vlier
	Vuilboom
	Gelderse roos
	Meidoorn
	Sleedoorn
	Veldesdoorn
Hagen	Meidoorn
	Beuk
	Liguster
	Veldesdoorn


WILDE (GEMENGDE) HAAG



BOUWSTENEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

POLDERWEG NIJENSLEEK BEPLANTING

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - wilfred@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

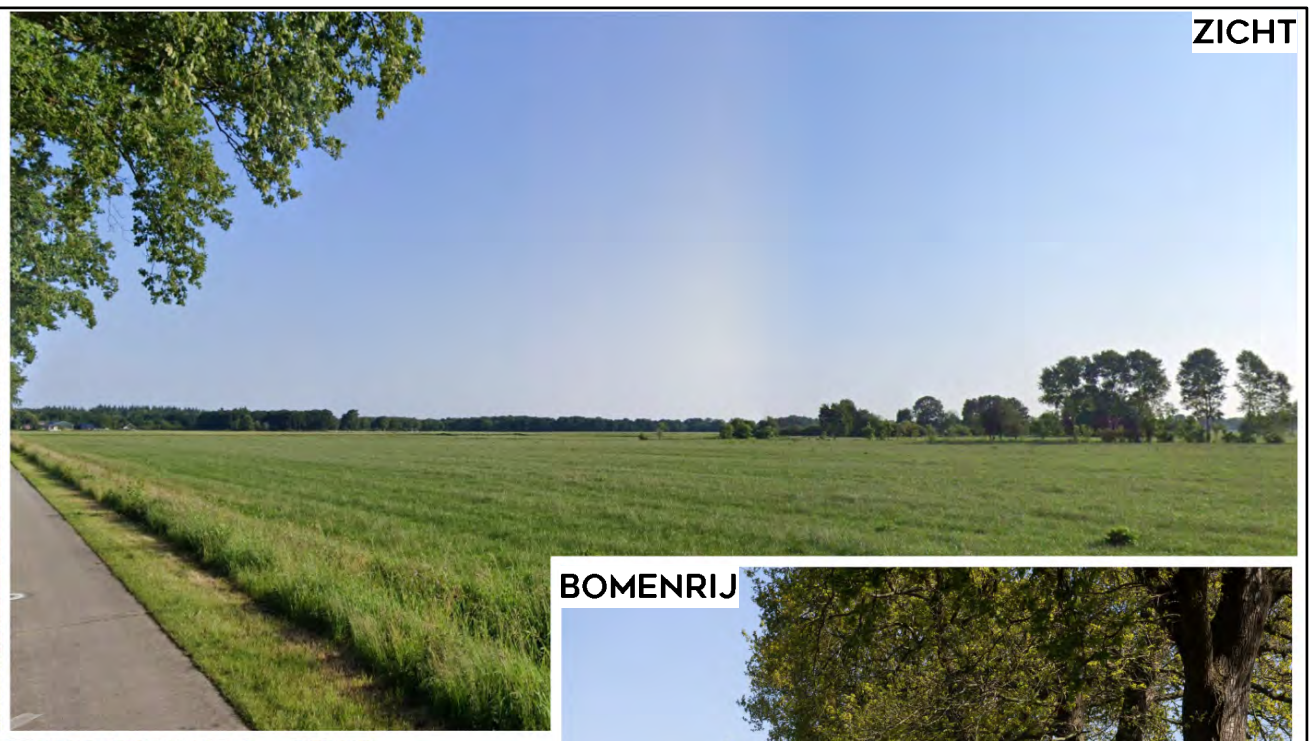
tekeningno	formaat	datum	
3(5)	A3	15-10-2025	
versie	schaal	door	bestand
4		w.f. hilbers	658-01.vwx

BURO STAD + LAND

SFEREN



ARCHITECTUUR FAMILIE



ZICHT

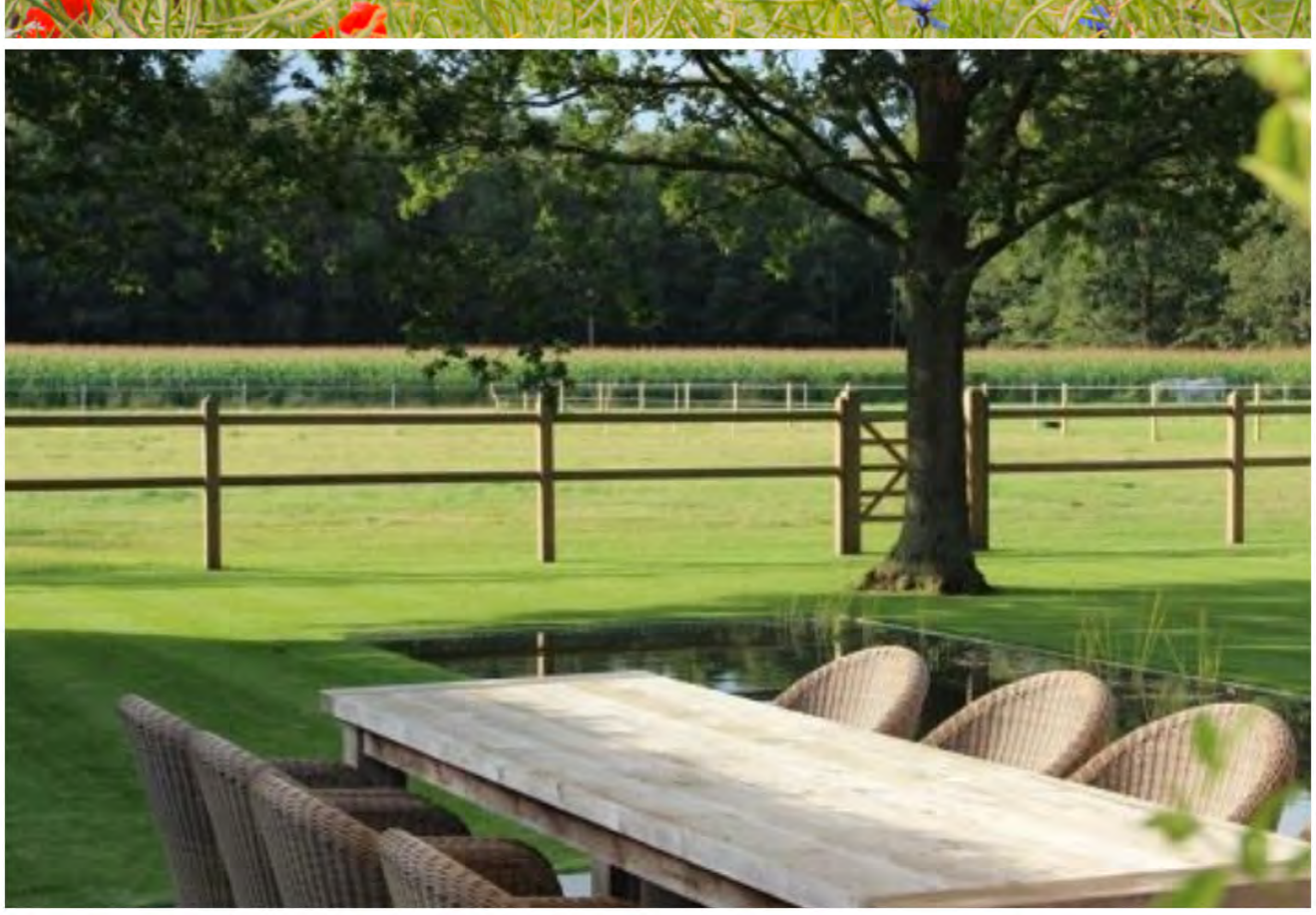


BOMENRIJ



HOUTWAL







TOEGANGSWEG



HAGEN EN HOOGSTAMFRUIT

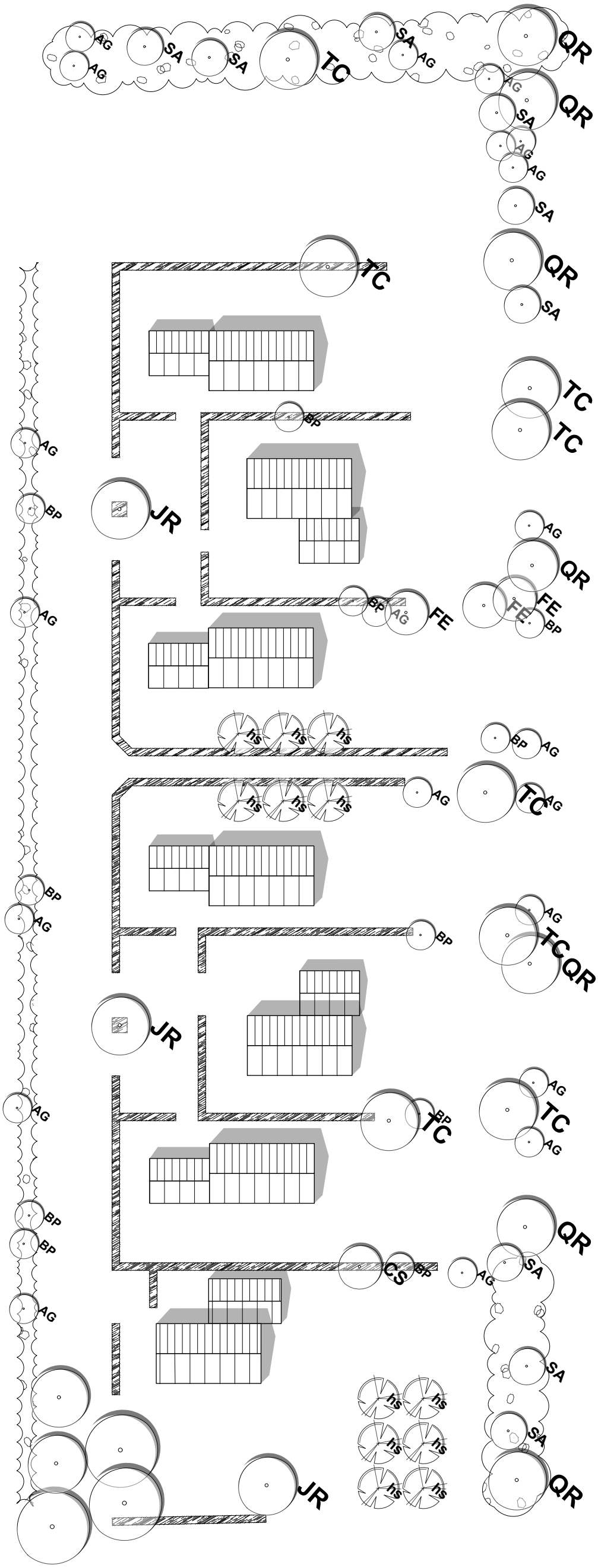
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

POLDERWEG NIJENSLEEK BEELDEN

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - wilfred@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
4(5)	A3	15-10-2025	
versie	schaal	door	bestand
4		w.f. hilbers	658-01.vwx

BURO STAD + LAND



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

POLDERWEG NIJENSLEEK

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

meppel - wilfred@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
5(5)	A3	15-10-2025	
versie	schaal	door	bestand
4	1 : 600	w.f. hilbers	658-01.vwx

BURO STAD + LAND

Bijlage 5 Ontwerp Staag

Verkavelingsstudie Polderweg 1, Nijensleek

20 augustus 2025

Opdrachtnemer
STAAG architecten
Wipstrikkerallee 95
8023 DW Zwolle

info@staag-architecten.nl

Opdrachtgever
Rombou
Jufferwal 30
8000 AK Zwolle

Projeclocatie
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS Nijensleek



STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd

schaal 1:
getekend DH

formaat A3

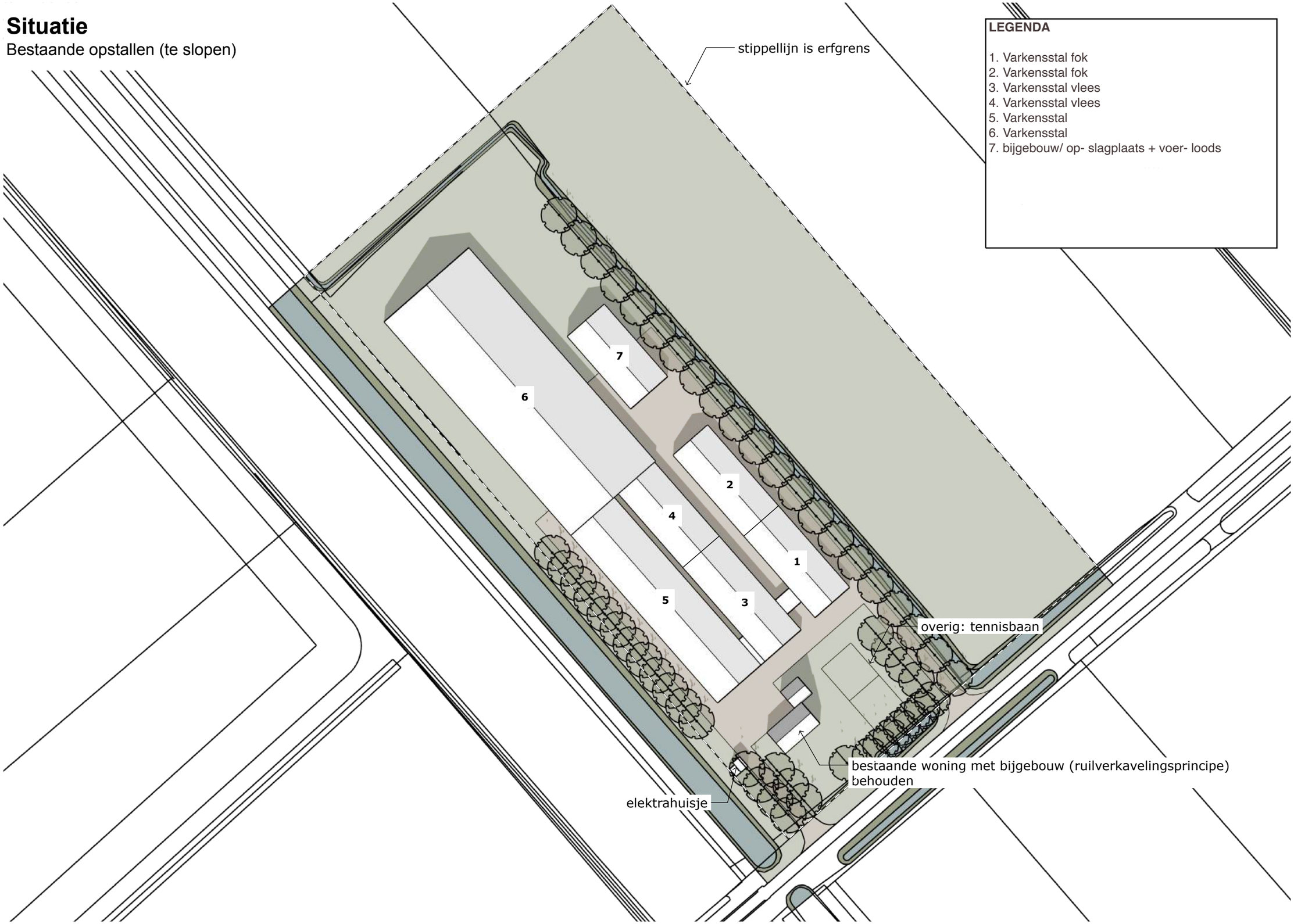
opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

2518

250820_2518_HA

Situatie

Bestaande opstallen (te slopen)



LEGENDA

1. Varkensstal fok
2. Varkensstal fok
3. Varkensstal vlees
4. Varkensstal vlees
5. Varkensstal
6. Varkensstal
7. bijgebouw/ op- slagplaats + voer- loods

Polderweg 1, 8383XS, Nijensleek
Sectie K
Nr. 1835 en 1837

250820_2518_HA

STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd

schaal 1:1000
getekend DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

Situatie
Spuitzone 25 en 50 m

2518

HA
002

Situatie
Erfinrichting

LEGENDA

a. houtsingel (lig en els)
b. solitaire boom
c. haag
d. watergang

houtsingel is een kenmerkende en waardevolle groenstructuur (deels vervangen)

tweede erfontsluiting

ontsluiting woonhuis, laanprincipe is a-typisch

Polderweg 1, 8383XS, Nijensleek
Sectie K
Nr. 1835 en 1837

250820_2518_HA

STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd

schaal 1:1000
getekend DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

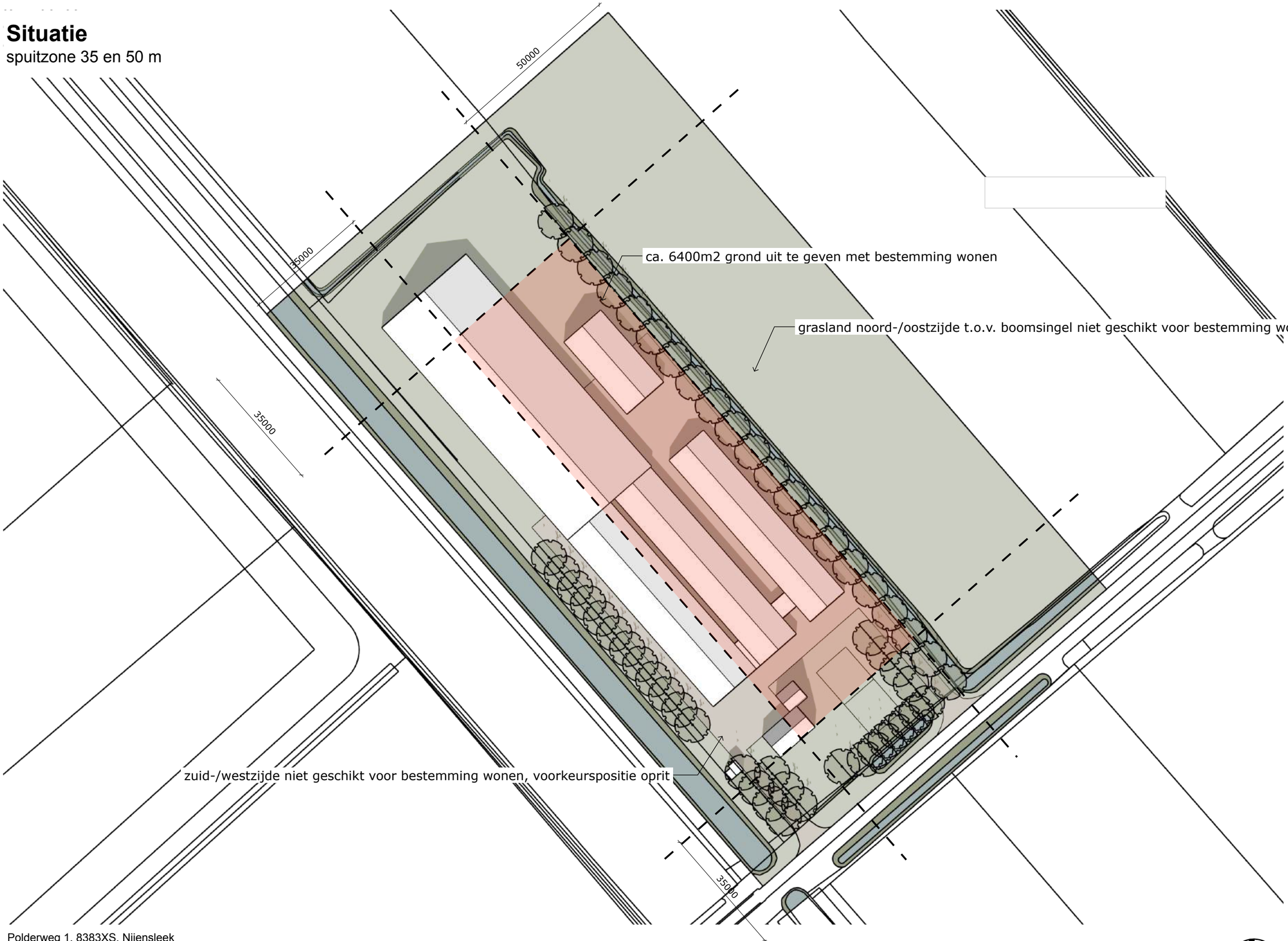
Situatie Bestaande opstallen

2518

HA
003

Situatie

spuitzone 35 en 50 m



Polderweg 1, 8383XS, Nijensleek
Sectie K
Nr. 1835 en 1837

250820_2518_HA

STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd
schaal 1:1000
getekend DH
formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

Situatie
Erfinrichting

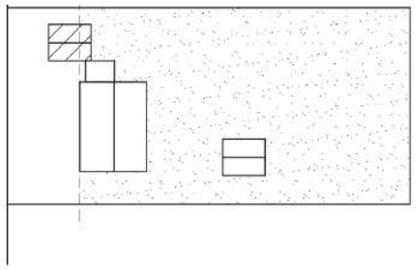
2518

HA
004

Beeldkwaliteitsplan
Buitengebied Westerveld - Beekdal

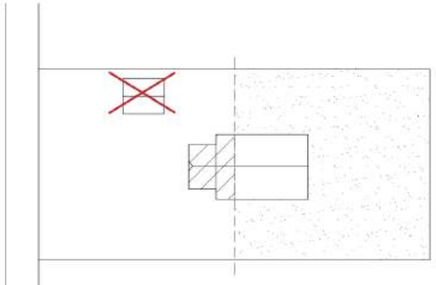
De kernkwaliteiten van een beekdalen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

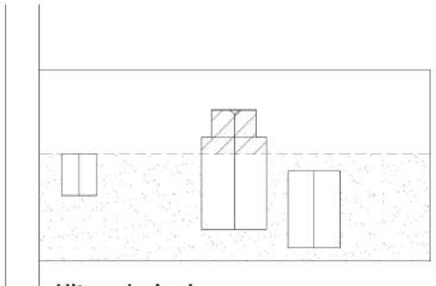
- openheid;
- verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- voornamelijk in gebruik als grasland;
- opstrekkende verkaveling;
- reliëf;
- nauwelijks bebouwing.



Ruilverkavelingsboerderij

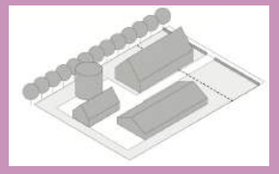






Uitzondering!

Schuren in het tuindeel zijn niet mogelijk.



In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.

Erfprincipes



Materialen en kleuren

STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd

schaal 1:
getekend DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

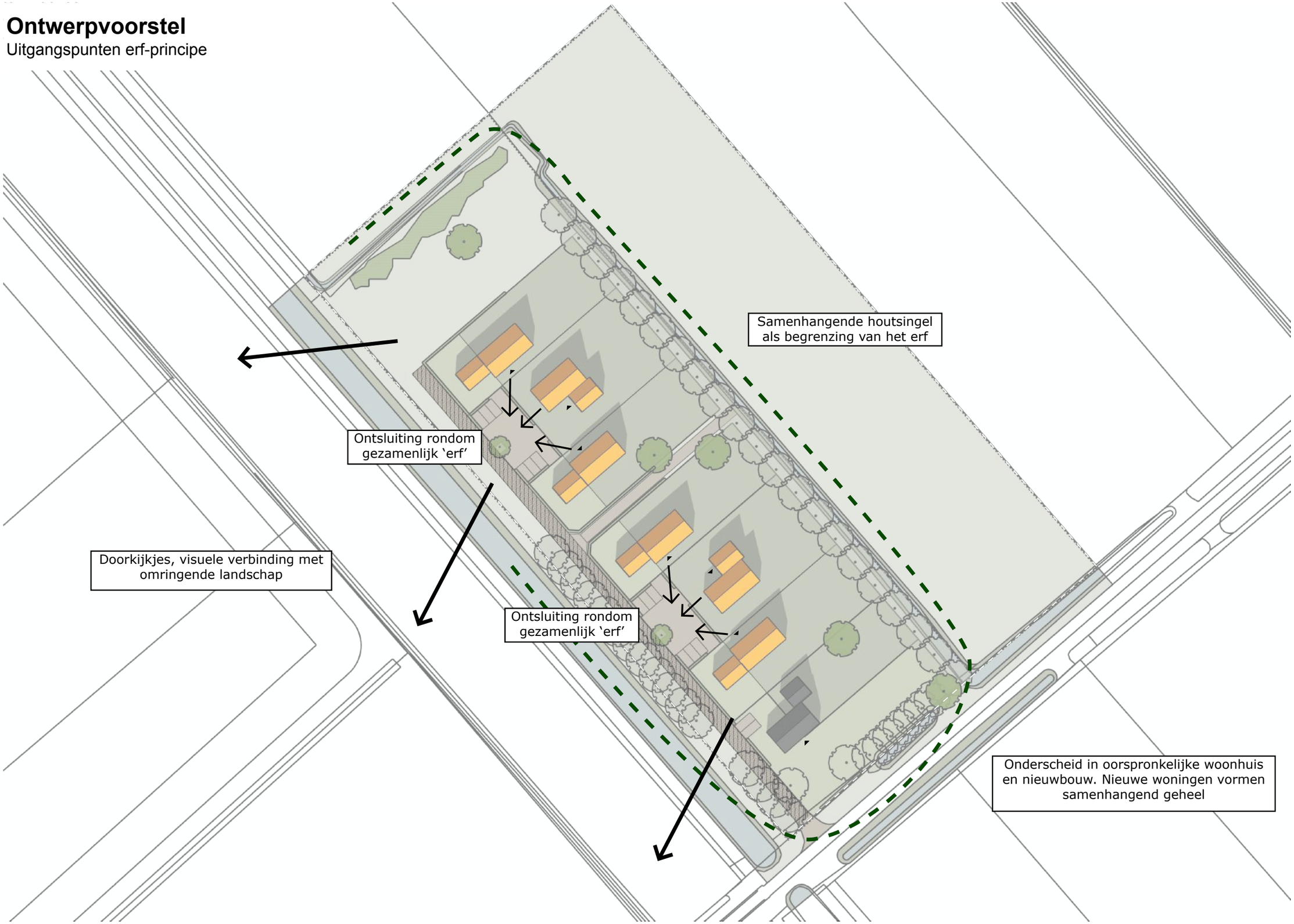
Beeldkwaliteitsplan
Buitengebied Westerveld - Beekdal

2518

HA
005

Ontwerpvoorstel

Uitgangspunten erf-principe



STAAG architecten

datum 20-08-2025

gewijzigd

schaal 1:1000

getekend DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

Ontwerpvoorstel
Verkaveling en opstallen

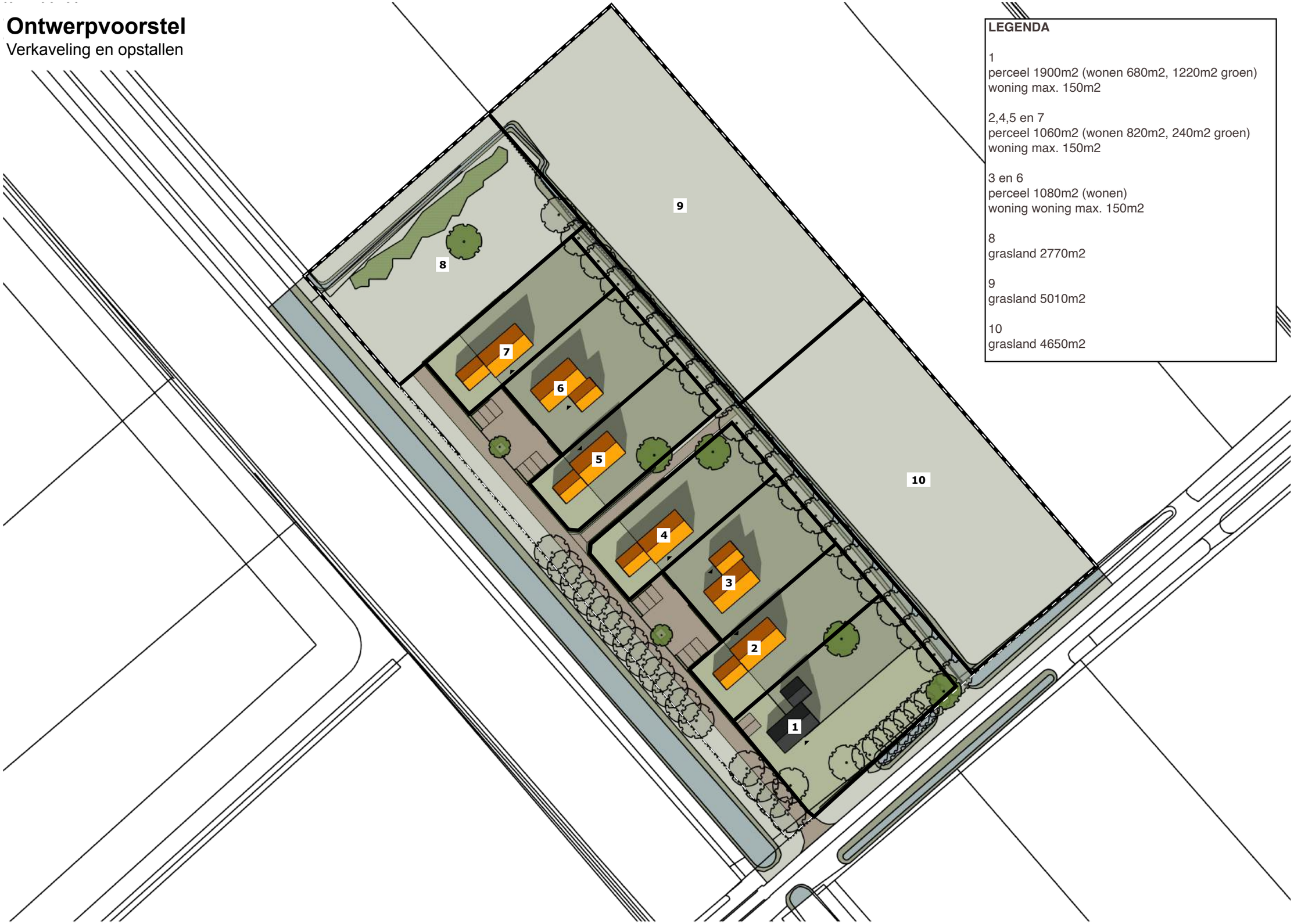
2518

HA
006

250820_2518_HA

Ontwerpvoorstel

Verkaveling en opstallen



LEGENDA

1
perceel 1900m2 (wonen 680m2, 1220m2 groen)
woning max. 150m2

2,4,5 en 7
perceel 1060m2 (wonen 820m2, 240m2 groen)
woning max. 150m2

3 en 6
perceel 1080m2 (wonen)
woning woning max. 150m2

8
grasland 2770m2

9
grasland 5010m2

10
grasland 4650m2

STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd

schaal 1:1000
getekend DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

Ontwerpvoorstel

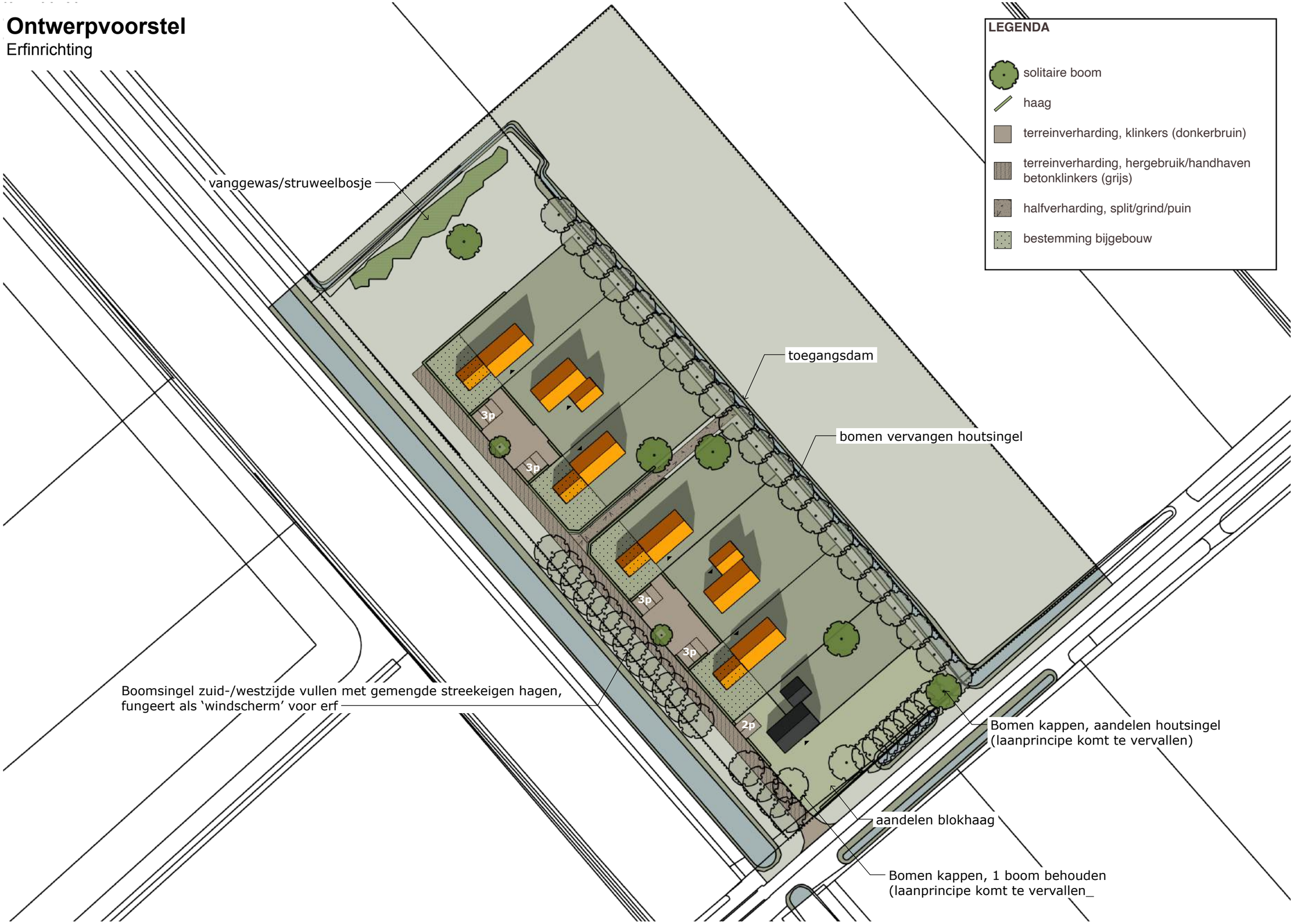
Verkaveling en opstallen

2518

HA
007

250820_2518_HA

Ontwerpvoorstel
Erfinrichting



LEGENDA

- solitaire boom
- haag
- terreinverharding, klinkers (donkerbruin)
- terreinverharding, hergebruik/handhaven betonklinkers (grijs)
- halfverharding, split/grind/puin
- bestemming bijgebouw

STAAG architecten

datum 20-08-2025 **gewijzigd**

schaal 1:1000 **getekend** DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

Ontwerpvoorstel
Erfinrichting

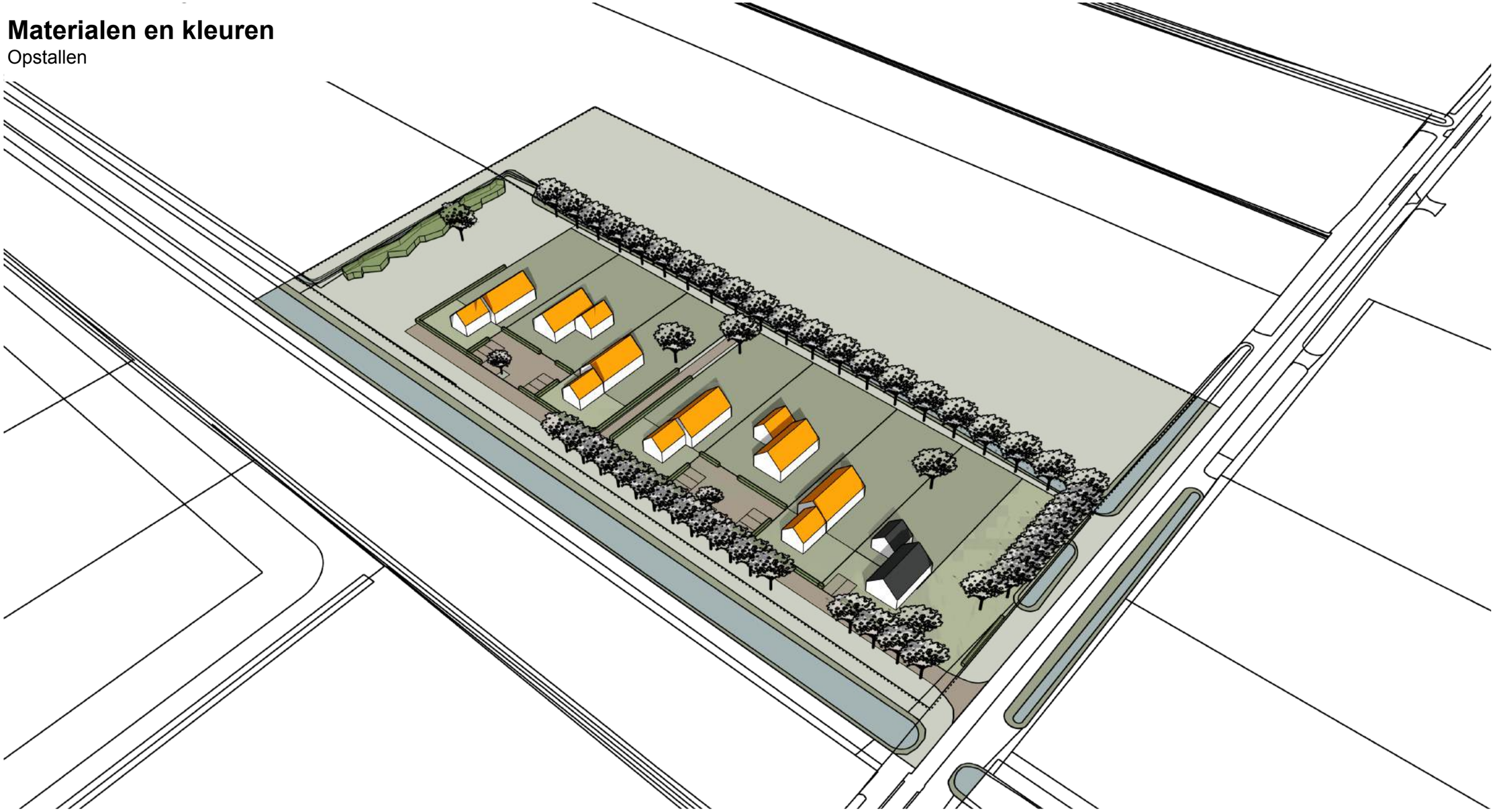
2518

HA
008

250820_2518_HA

Materialen en kleuren

Opstallen





Onderscheid tussen bestaande woning en nieuwbouw



Nieuwbouw: samenhang tussen volumes en materialen



Geïntegreerde schuur aan ‘erf-zijde’ (in volume ondergeschikt)



Samengestelde kap

250820_2518_HA

STAAG architecten

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

formaat A3

schaal 1:...

datum 20-08-2025

getekend DH

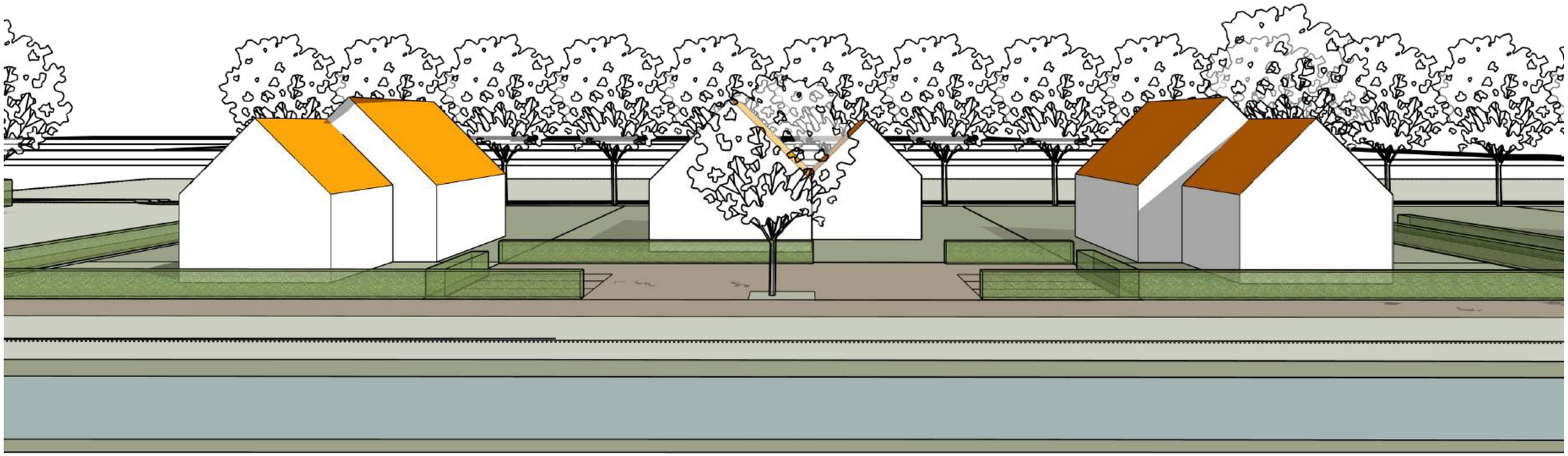
gewijzigd

Materialen en kleuren
Opstallen

2518

HA
009

Materialen en kleuren
Erfinrichting





Terreinverharding klinker, donkerbruin



Halfverharding split/puin, grijs



Solitaire boom, Els, Es, Linde, Kastanje



Struweelbosje

250820_2518_HA

STAAG architecten

datum 20-08-2025
gewijzigd

schaal 1:
getekend DH

formaat A3

opdrachtgever
Varkenshuis BV Nijensleek
Polderweg 1
8383 XS
Nijensleek

Materialen en kleuren
Erfinrichting

2518

HA
010



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl