

Bijlage 2

Erfontwikkelingen  
Wesenberg 8 en Vettewinkelweg 3  
Inrichtingsplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

# Wesenberg en Vettewinkelweg

## Huidige situatie

De initiatiefnemers wonen aan de Wesenberg 8 en runnen een varkenshouderij. Het bedrijf is verdeeld over twee erven die binnen een straal van circa 700 meter van elkaar liggen. Het ene deel is gevestigd op de Wesenberg 8 en het andere gedeelte op de Vettewinkelweg 3. Beide locaties liggen in het buitengebied van Wijhe. Er kan alleen worden gestopt indien meegedaan kan worden aan de Saneringsregeling Intensieve Veehouderij, in combinatie met het toepassen van functieverandering (conform de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Na sanering van het varkensbedrijf wil de initiatiefnemer twee schuren terug bouwen. Eén voor stalling van auto's etc. en één voor opslag van materiaal en materieel voor het beheer van de omliggende gronden. Op de Vettewinkelweg stoppen alle agrarische activiteiten en komen hier geen nieuwe activiteiten voor terug. De wens is om hier drie nieuwe bouwkavels te realiseren. Op beide locaties speelt de omgeving en historie mee voor de positionering van de nieuwe kavels en bouwwerken.

### Bestaande situatie

- De woning van de familie is gevestigd op de Wesenberg 8. Op het adres Vettewinkelweg 3 is ook een woning aanwezig maar deze is niet in bezit van de initiatiefnemers.
- Het aantal te slopen vierkante meters op de Wesenberg 8 bedraagt intotaal 1455m<sup>2</sup>. Het gaat hierbij om een zestal gebouwen.
- Op de Vettewinkelweg 3 bedragen de sloopmeters in totaal 1.833m<sup>2</sup>. Hier worden nagenoeg alle bedrijfsgebouwen gesloopt wat neerkomt op 5 stuks.
- Op het adres Wesenberg 8 heeft de familie een relatief lange oprit met grote voortuin en goed landschappelijk aangekleed erf (boomgaard, hagen etc).
- De gebouwen aan de Vettewinkelweg 3 liggen vrijwel direct aan de weg. Enkel het woonhuis en zuiden van het plangebied heeft een voortuin. Door middel van een haagje en schuur is deze gescheiden van het agrarisch bedrijf.



Stallen aan de Vettewinkelweg 3 gezien vanaf de weg



Te behouden bomen en haag met rechts nog een kleine stal



Bedrijfsgebouw aan de achterzijde van het woonhuis, aangekleed met een houten schutting.



Kleine stal



Luchtfoto met daarop de plangebieden V = Vettewinkelweg 3 | W = De Wesenberg 8



Stallen aan de Vettewinkelweg 3 gezien vanaf de weg



Grote stal



Woonhuis initiatiefnemers, Wesenberg 8



Voor- en zijtuin aan de Wesenberg 8. Haag wil men straks geheel doortrekken



Voortuin met daaraan grenzend de varkensstal ten westen van de woning



Oud bijgebouw



Varkensstal op de erfgrans



Oude kapschuur



Omgeving van de locaties



# Wesenberg en Vettewinkelweg

## Ruimtelijke analyse

Voor het opstellen van het inrichtingsplan, is het omliggende landschap en het verleden daarvan onderzocht. Uit deze analyse volgen enkele uitgangspunten voor het inrichtingsplan.

### Historisch geografische ontwikkeling

De drie historische kaarten uit 1900 / 1950 / 2000 laten een korte samenvatting zien van de ontwikkelingen door de tijd heen rondom de Wesenberg en Vettewinkelweg. Rond 1900 waren de twee locaties omringd met bos. Deze bosschages zijn door de jaren heen steeds minder geworden en in het huidige beeld geheel verdwenen. De dichte beplanting heeft plaats gemaakt voor doorzichten en is veranderd in een kamerstructuur. Vooral rondom oude boerderijen en langs wegen is nog beplanting zichtbaar die hieraan bijdragen. Op beide locaties staat er al sinds lange tijd bebouwing. De positie en grootte van de gebouwen zijn wel veranderd. Vroeger stonden de gebouwen voornamelijk rondom het hoofdgebouw. Als we naar de laatste jaren en huidige situatie kijken is dit veranderd in strakke parallele lijnen en aan elkaar geschakeld. Het erf aan de Wesenberg is aanzienlijk ouder en organischer van structuur dan dat aan de Vettewinkelweg. Al voor 1900 was op deze plek bebouwing te zien, een van de weinige plekken in de omgeving.

### Ondergrond

Beide locaties liggen op de overgang van het rivieren- en het zandgebied. Het rivierengebied afkomstig van de IJssel nabij Wijhe. Het zandgebied is de uitwaai van de Sallandse heuvelrug. Deze uitwaai bestaat uit een afwisseling van oost-westgeoriënteerde dekzandruggen en -laagten met weteringen. De twee locaties hebben beide een laarpodzol ondergrond voortkomend uit dekzandvlaktes.

### Hoogteligging

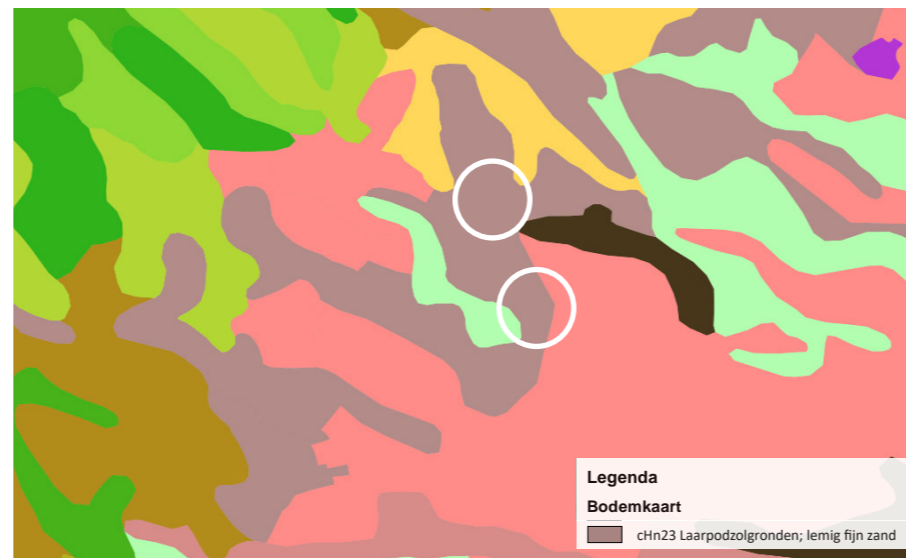
De Vettewinkelweg 3 ligt agrarisch gezien op een redelijk gunstige plek ten opzichte van zijn omgeving. Aan de oostzijde ligt een strook met oude enkeerdgronden waar vroeger oude bosgronden en heide lag (historische kaart 1900). Omdat de Vettewinkelweg 3 aan het uiteinde van deze strook gevestigd ligt kreeg het nog wat van deze hoogte ligging mee. Dit is gunstig ten opzichte van de omgeving ten westen van de locatie. Daar liggen de gronden lager waardoor het ook natter is. De Wesenberg 8 ligt op een kleine dekzandrug waardoor het net wat boven het omliggende landschap uitsteekt. Een gunstige plek wat ook blijkt uit de historische kaarten.



Historische kaart 1900



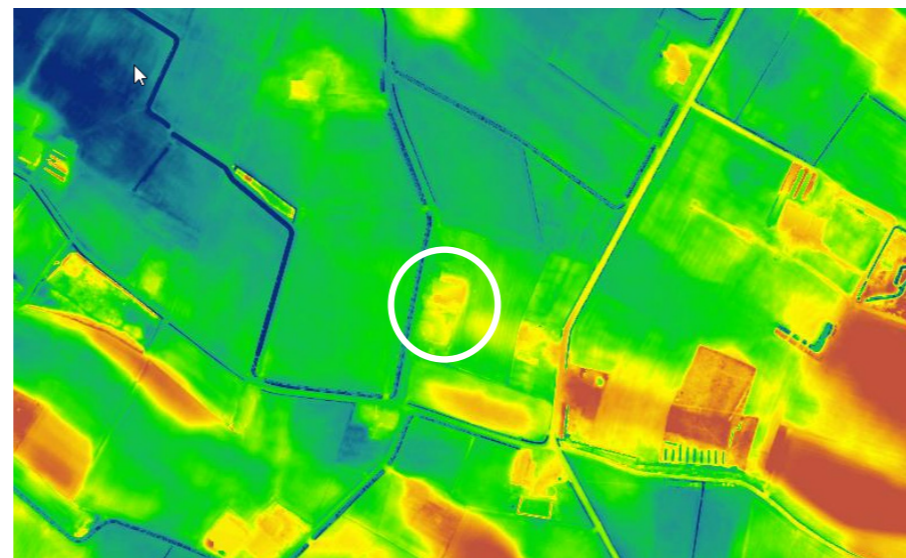
Historische kaart omstreeks 1950



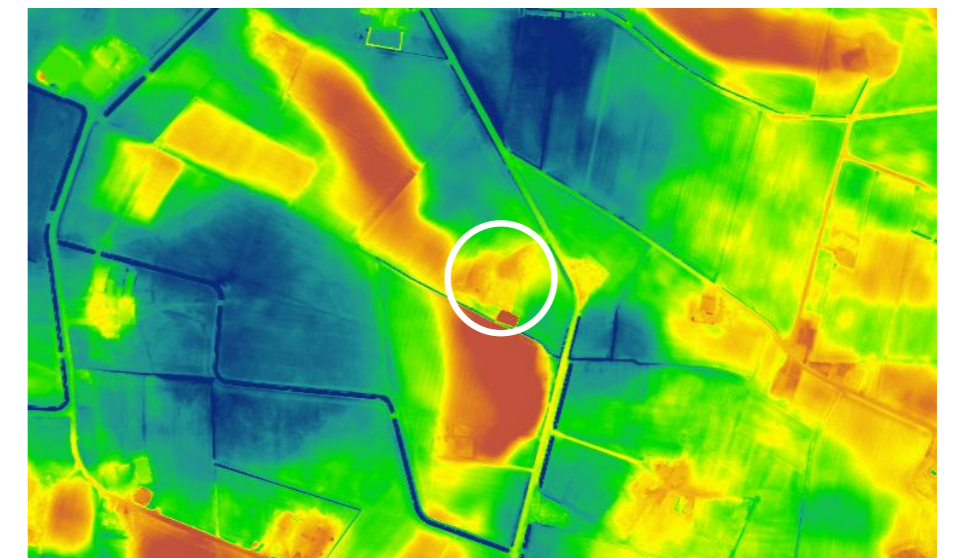
Bodemkaart



Historische kaart 2000



Hoogtekaart Vettewinkelweg 3



Hoogtekaart De Wesenberg 8

### Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op de dekzandvlakte, op de overgang van het oud naar het jong dekzandlandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Kenmerkende erven met een rationele opzet die gekoppeld zijn aan de wegen waarbij de bebouwing voornamelijk gericht is op de weg. De erfbeplanting is beeldbepalend in het gebied en is het ruimtevormende element.

Wanneer er ontwikkelingen plaats vinden in of rondom het landschap is het van belang dat de relatie blijft of ontstaat tussen erf en landschap. Dit kan gedaan worden door middel van bij het landschapstype passende beplantingsvormen, erfindeling en door een bepaalde sortimentskeuze toe te passen.

De ontwikkelingen op en rond de erven spelen een belangrijke rol voor de identiteit van het omliggende landschap. Het kan de streekeigen landschapsontwikkelingen, leefbaarheid in het buitengebied en de omliggende gronden ten goede komen.

Initiatieven omtrent landschapsontwikkeling worden gestimuleerd. Als drager van de landschappelijke structuren hebben de boerenerven een belangrijke rol. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een goede aansluiting opleveren met de omgeving en de landschapsidentiteit verder versterken.



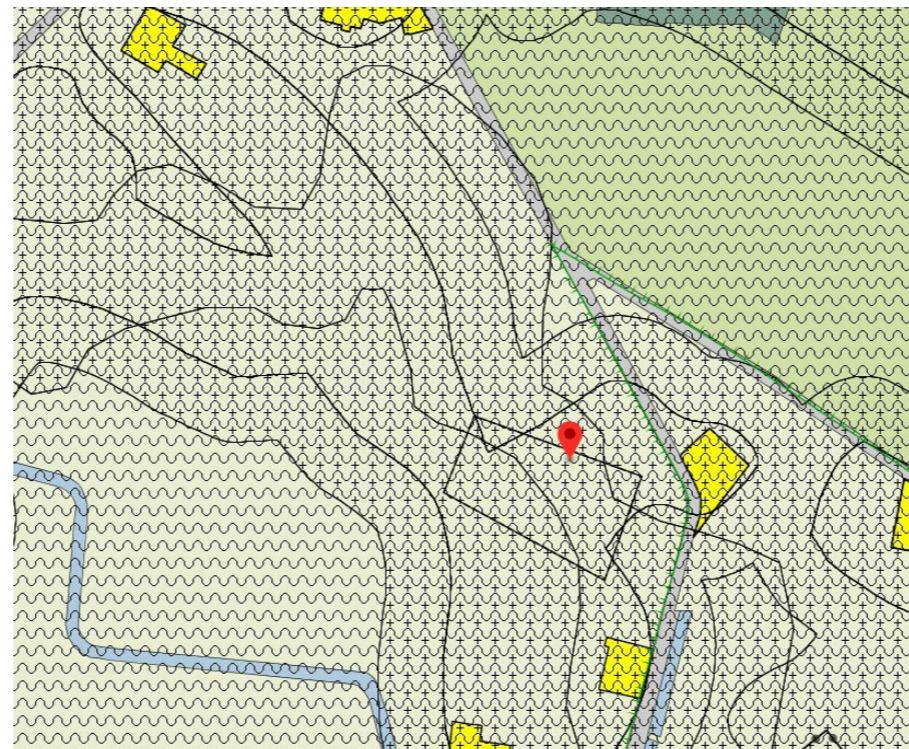
Landschapsontwikkelingsplan Salland. Plangebieden gelegen in dekzandvlakte

### Bestemmingsplan De Wesenberg

Het erf heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en is voorzien van een bouwvlak. Als er sprake is van het beëindigen van het agrarisch bedrijf zijn vervolgfuncties toegestaan. Hierbij vervalt de agrarische bestemming. Wel moet men aan bepaalde voorschriften voldoen. Zo moet de agrarische uitstraling op en rondom het erf gewaarborgd en waar mogelijk versterkt worden. Door middel van een inrichtingsplan waarbij er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt kan men toestemming vragen voor het verlenen van goedkeuring voor een bestemmingswijziging.

Tevens ligt er de dubbelbestemming 'Landschap 1' op het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, versterkingen en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten openheid en reliëf.

Verder kent het waarde 'archeologie 1, een hoge archeologische verwachting. Ook dit erf ligt in intrekgebied (grondwaterbeschermingsgebied).

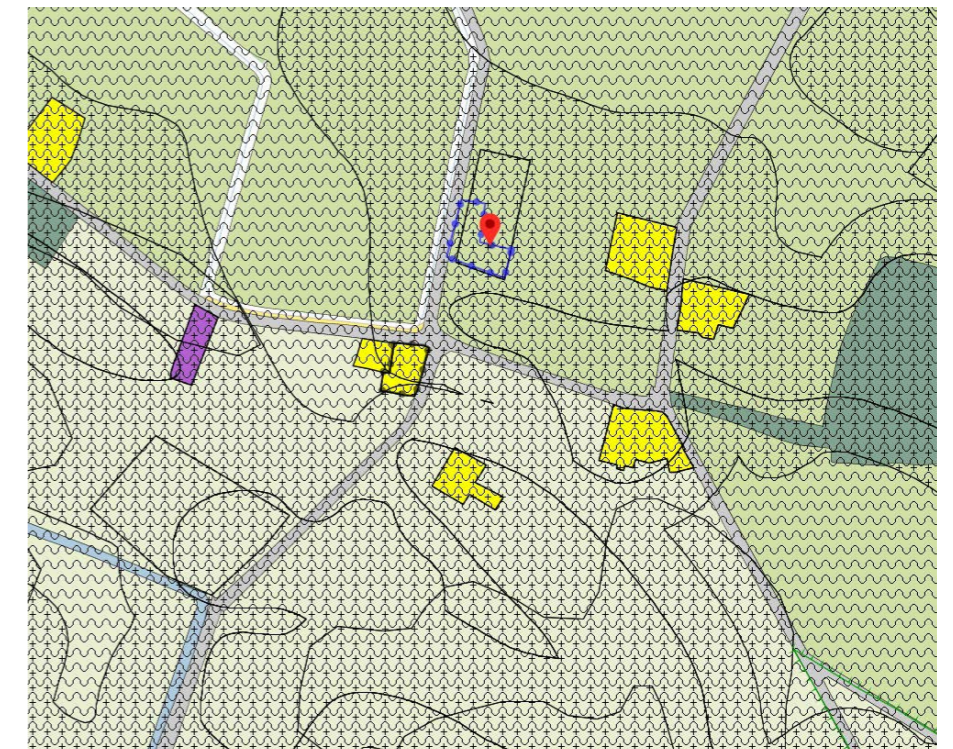


Bestemmingsplan De Wesenberg 8

### Bestemmingsplan Vettewinkelweg

Het erf heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met landschapswaarden, en is voorzien van een bouwvlak. De agrarische uitstraling van de gebouwen en het erf dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Men spreekt een voorkeur uit naar het behouden, versterken of ontwikkelen van de landschappelijke waarde van de gronden en omliggend gebied. De kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen als houtsingels en houtwallen dienen waar mogelijk beschermd te worden.

Het erf kent momenteel de functieaanduiding intensieve veehouderij. Ook betreft het intrekgebied (grondwaterbeschermingsgebied) voor drinkwater en de dubbelbestemming Archeologie 2, een middelhoge archeologische verwachting. De zuidelijk gelegen woning betreft planologisch een 'plattelandswoning'.



Bestemmingsplan Vettewinkelweg 3

## Wesenberg en Vettewinkelweg

### Overzicht te slopen bebouwing



#### De Wesenberg 8

In totaal worden er drie stallen en twee bijgebouwen gesloopt. Gezamenlijk is dit 1.455 m<sup>2</sup>.

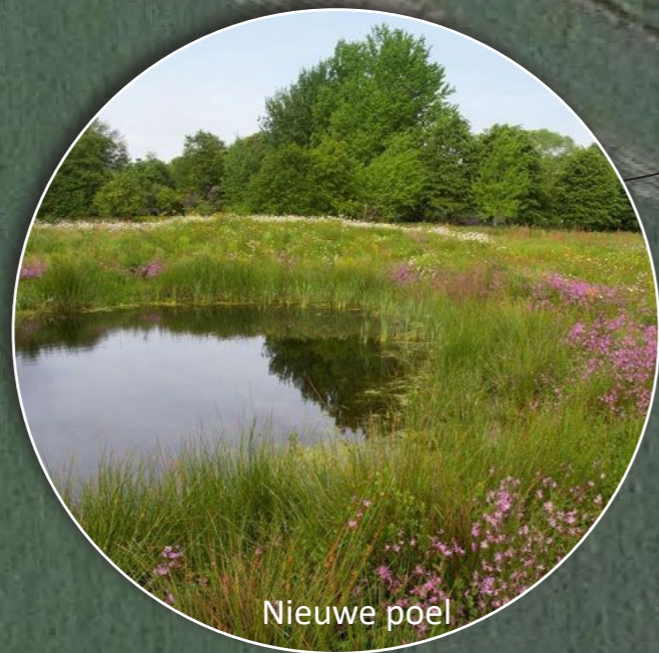


#### Vettewinkelweg 3

In totaal worden op deze locatie drie stallen gesloopt. Bij elkaar is dat 1.833 m<sup>2</sup>. Een deel van de stal ten noorden van het te behouden woonhuis is nu nog in eigendom bij de initiatiefnemers en wordt overgedragen aan de bewoners van het woonhuis.

# De Wesenberg 8

## Inrichtingsplan



### Toelichting op de inrichtingsplan

Op basis van het onderliggende landschap en beleid en het veldbezoek is een inrichtingsplan opgesteld. Deze is hiernaast opgenomen. Hieronder volgt de toelichting.

**Sloop agrarische bebouwing en nieuwe bijgebouwen met duurzame dubbelfunctie.**  
Alle bijgebouwen, mestplaten en opslag op het erf worden gesloopt. De initiatiefnemers en huidige bewoners wensen een bijgebouw bij het huis van 100m<sup>2</sup> te realiseren. Daarnaast willen zij voor het stallen van machines een nieuw bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. Dit dak wordt vol gelegd met met zonnepanelen, voor eigen gebruik.

#### Boomgroep en solitaire bomen

Een groep fruitbomen en twee solitaire bomen ensceneren de nieuwe bijgebouwen en poel op het erf, zonder schaduw te werpen op de zonnepanelen.

#### Doortrekken heg en houtwal

De heg aan de oostkant wordt doorgetrokken richting het zuiden tot aan de te verlengen houtwal. Het sortiment komt overeen met de soorten van de heg en houtwal aan de zuid- en westkant van het erf. De houtwal wordt versterkt met een mantel- (struiken) en zoomvegetatie (kruiden).

#### Weide

De na sloop resterende leegkomende ruimte wordt ingevuld met gras.

#### Nieuwe poel in aanwezige laagte

Aan de zuidkant van het erf, ter plekke van de huidige mestopslag en op een natuurlijke lage plek tussen de hoge eskop aan de zuidkant, wordt een poel van circa 275 m<sup>2</sup> gerealiseerd met natuurvriendelijke oever.

Te verlengen houtwal

# De Wesenberg 8

## Bepantingsplan



Haagbepanting



Fruitbomen



Mantel/zoom vegetatie



Solitaire boom



### Toelichting op de bepanting

#### Solitaire boom en boomgroep

Om het erfensemble te versterken worden solitaire bomen en boomgroepen gebruikt. De boomgroepen creëren massa tussen de verschillende bebouwing. Langs de oprit geeft de bestaande bomenrij het erf een entree. De bomen geven schaduw aan de woonhuis en tuin.

Sortiment:

- Beuk *Fagus sylvatica*
- Winterlinde *Tilia Cordata*

Een groep nieuwe fruitbomen op het erf vormt een volume aan de westzijde van de woning. Er worden hoogstam fruitbomen geplant.

Sortiment:

- Appel *Malus domestica*
- Peer *Pyrus*
- Pruim *Prunus*

#### Houtwal

De heg aan de oostkant wordt doorgetrokken richting het zuiden tot aan de te verlengen houtwal. De houtwal wordt versterkt met een mantel- (struiken) en zoomvegetatie (kruiden). De mantelvegetatie bestaat uit struiksoorten en is lager dan de bomen in de houtwal.

Sortiment houtwal:

- Eik *Quercus robur*
- Esdoorn *Acer campestre*
- Wilg *Salix alba*

Sortiment mantelvegetatie:

- Sleedoorn *Prunus spinosa*
- Gelderse roos *Viburnum opulus*
- Vlier *Sambucus nigra*

Sortiment zoomvegetatie:

- Mengsel van Cruydthoek (of vergelijkbaar) bijvoorbeeld 'Bloemrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen op voedselrijke grond' (O1) met onder andere koninginnekruid *Eupatorium cannabinum*, dagkoekoeksbloem *Silene dioica* en bosvergeet-mij-nietje *Myosotis sylvatica*.

#### Haagbepanting

De heg aan de oostkant wordt doorgetrokken richting het zuiden tot aan de te verlengen houtwal. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. De haag krijgt een hoogte van circa 150 cm en zorgt voor een groen raamwerk rondom het erf. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten. Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit. Een haag zorgt bovendien voor meer privacy.

Sortiment:

- Veldesdoorn *Acer campestre*
- Haagbeuk *Carpinus betulus*



Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 9%																														
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen																														
<b>A. Solitaire bomen</b>																																				
	Leveren beuk. maat 16-18	1	stuks	€ 252,00		€ 250																														
	Leveren winterlinde. maat 16-18	1	stuks	€ 192,00		€ 190																														
	Leveren fruitbomen appel, peer, pruim.	3	stuks	€ 180,00		€ 540																														
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	5	stuks	€ 60,00	€ 300																															
	<i>Subtotaal</i>				€ 300	€ 980																														
<b>B. Houtwal</b>																																				
	Leveren houtwal (eik 30% esdoorn 40% wilg 30%, 1 st. per m2) (maat 100 - 125 cm)	110	m2	€ 1,60		€ 435																														
	Aanbrengen houtwal	110	m2	€ 1,15	€ 130																															
	Leveren mantel vegetatie (sleedoorn 40%, Gelderse roos 30%, vlier 30% 1 st. per m2) (maat 100 - 125 cm)	170	m2	€ 2,10		€ 475																														
	Aanbrengen mantel vegetatie	170	m2	€ 1,15	€ 200																															
	Leveren zoomvegetatie (bloemrijkmengsel O1)	300	m2	€ 1,01		€ 300																														
	Zaaien bloemrijkmengsel	300	m2	€ 0,08	€ 20																															
	<i>Subtotaal</i>																																			
<b>C. Poel</b>																																				
	Grond ontgraven tbv poel	410	m3	€ 1,00	€ 410																															
	Grond verwerken op eigen erf	410	m3	€ 2,37	€ 972																															
	<i>Subtotaal</i>																																			
<b>D. Hagen</b>																																				
	Leveren haagplantsoen (haagbeuk 50% veldesdoorn 50%, 6 st. per m1) (maat 100 - 125 cm)	50	m1	€ 8,70		€ 435																														
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijiig)	50	m1	€ 9,50	€ 475																															
	Grondverbetering tbv plantsleuven (2 rijiig)	50	m1	€ 12,00	€ 600																															
	<i>Subtotaal</i>				€ 1.075	€ 435																														
				<b>Subtotaal</b>	<b>€ 3.107</b>	<b>€ 3.605</b>																														
<table border="1"> <tr> <td>Onvolledigheidstoelage</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 160</td> <td>€ 180</td> </tr> <tr> <td>Uitvoeringskosten</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 120</td> <td>€ 140</td> </tr> <tr> <td>Algemene kosten</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 120</td> <td>€ 140</td> </tr> <tr> <td>Winst &amp; risico</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 160</td> <td>€ 180</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Subtotaal toeslagen</b></td> <td><b>€ 560</b></td> <td><b>€ 640</b></td> </tr> </table>							Onvolledigheidstoelage				€ 160	€ 180	Uitvoeringskosten				€ 120	€ 140	Algemene kosten				€ 120	€ 140	Winst & risico				€ 160	€ 180	<b>Subtotaal toeslagen</b>				<b>€ 560</b>	<b>€ 640</b>
Onvolledigheidstoelage				€ 160	€ 180																															
Uitvoeringskosten				€ 120	€ 140																															
Algemene kosten				€ 120	€ 140																															
Winst & risico				€ 160	€ 180																															
<b>Subtotaal toeslagen</b>				<b>€ 560</b>	<b>€ 640</b>																															
<table border="1"> <tr> <td><b>subtotaal ex btw</b></td> <td>€ 3.667</td> <td>€ 4.245</td> </tr> <tr> <td><b>subtotaal incl btw</b></td> <td>€ 4.440</td> <td>€ 4.630</td> </tr> <tr> <td><b>Eindtotaal incl btw</b></td> <td></td> <td><b>€ 9.070</b></td> </tr> </table>							<b>subtotaal ex btw</b>	€ 3.667	€ 4.245	<b>subtotaal incl btw</b>	€ 4.440	€ 4.630	<b>Eindtotaal incl btw</b>		<b>€ 9.070</b>																					
<b>subtotaal ex btw</b>	€ 3.667	€ 4.245																																		
<b>subtotaal incl btw</b>	€ 4.440	€ 4.630																																		
<b>Eindtotaal incl btw</b>		<b>€ 9.070</b>																																		

# Vettewinkelweg 3

## Inrichtingsplan



Bijgebouw



Hagen bij bestaande woning; doorzetten langs gehele erf



Bestaande lindeboom



Te behouden haag en bomen

### Toelichting op de inrichtingsplan

Op basis van het onderliggende landschap en beleid en het veldbezoek is een inrichtingsplan opgesteld. Deze is hiernaast opgenomen. Hieronder volgt de toelichting.

#### Erfsetting met eigen gezicht

In dit jongere landschap past een strakke situering van de gebouwen op het erf, gelijk aan de huidige situatie. De bestaande woning ten zuiden van het plangebied is weinig karakterstiek. Daarom is het niet noodzakelijk dat de nieuwe woningen die in de plaats van de te slopen bijgebouwen komen, hier in uitstraling en materialisatie ondergeschikt aan moeten zijn. Op dit erf komen drie nieuwe woningen. De meest noordelijke woning krijgt het karakter van een hoofdhuis. De twee tussenliggende woningen worden meer ingetogen (schuurwoning). Door ze met de bijgebouwen aan elkaar te koppelen ontstaat een bouwvolume en hebben alle woningen zo veel mogelijk privacy.

#### Verbeteren situatie bestaande erf

De geplande ontwikkeling biedt voordelen voor het bestaande erf. Naast het verdwijnen van de agrarische functie op het erf komt het bijgebouw dat nu nog door beide partijen wordt gebruikt volledig (ca 140 m<sup>2</sup>) ter beschikking van de bewoners van Vettewinkelweg 3. Sloop zou lijden tot onnodige kosten. Ook wordt het erf groter doordat de noordelijke erfgrans door wordt getrokken tot de oostelijke grens.

#### Behouden bestaande groenelementen

De haag en bomen langs de oostgrens blijven behouden. Daarnaast blijft de bestaande linde behouden. Enige schade aan het wortelstelsel vanwege de geplande sloop kan niet voorkomen worden. Echter deze soort kan hier zeer goed tegen. Door voor de sloop de boom te knotten op de plek waar dit enkele decennia geleden ook is gedaan, komt de boom weer in balans en wordt de slagingskans te vergroot.

#### Erfscheiding en solitaire bomen

Door de erfscheidingen met hagen te ontwerpen wordt voorkomen dat er schuttingen worden toegepast, wat niet past in het landelijk gebied. Daarnaast worden de erven aangekleed met enkele solitaire bomen en boomgroepen.



### Toelichting op de beplanting

#### Solitaire boom en boomgroep

Om het erfensemble te versterken worden solitaire bomen en boomgroepen gebruikt. De boomgroepen creëren massa tussen de verschillende bebouwing. Nabij de nieuwe woningen geven verschillende solitaire bomen de afzonderlijke bebouwing een entree. De bomen geven schaduw aan de woonhuizen en achtertuinen.

Sortiment:

- Rode beuk *Fagus sylvatica* 'Atropunicea'
- Beuk *Fagus sylvatica*
- Winterlinde *Tilia Cordata*

#### Haagbeplanting

Om de setting van de woningen vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van inheemse hagen. Deze hagen krijgen een hoogte van circa 150 cm en zorgen voor een groen raamwerk rondom het erf. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten. Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit. Een haag zorgt voor meer privacy en een scheiding tussen het verschillende gebruik van het erf. Het sortiment van de haag bestaat uit veldesdoorn en haagbeuk.

Sortiment:

- Veldesdoorn *Acer campestre*
- Haagbeuk *Carpinus betulus*

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs <b>ex</b> btw 21%	Totaal prijs <b>ex</b> btw 9%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
<b>A. Solitaire bomen</b>						
	Leveren beuk. Maat 16-18	1	stuks	€ 252,00		€ 250
	Leveren rode beuk. Maat 16-18	2	stuks	€ 272,00		€ 540
	Leveren winterlinde. Maat 16-18	1	stuks	€ 192,00		€ 190
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	7	stuks	€ 60,00	€ 420	
	<i>Subtotaal</i>				€ 420	€ 980
<b>B. Hagen</b>						
	Leveren haagplantsoen (haagbeuk 50% veldesdoorn 50%, 6 st. per m1) (maat 100 - 125 cm)	230	m1	€ 8,70		€ 2.001
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	230	m1	€ 9,50	€ 2.185	
	Grondverbetering tbv plantsleuven (2 rijig)	230	m1	€ 12,00	€ 2.760	
	<i>Subtotaal</i>				€ 4.945	€ 2.001
				<b>Subtotaal</b>	<b>€ 5.365</b>	<b>€ 3.961</b>

Onvolledigheidstoelage				€ 270	€ 200
Uitvoeringskosten				€ 210	€ 160
Algemene kosten				€ 210	€ 160
Winst & risico				€ 270	€ 200
			<b>Subtotaal toeslagen</b>	<b>€ 960</b>	<b>€ 720</b>

<b>subtotaal ex btw</b>	€ 6.325	€ 4.681
<b>subtotaal incl btw</b>	€ 7.650	€ 5.100
<b>Eindtotaal incl btw</b>		<b>€ 12.750</b>

# Wesenberg en Vettewinkelweg

## Beeldkwaliteit

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

### Architectuur

- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het bestaande erf.
- Er is een variatie van individuele gebouwen, elke gebouw is uniek met een individuele uitstraling (geen repetitie).
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur:
  - De nieuwe bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm.
  - Samenhang in geveluitwerking, beide woningen zijn 'familie' van elkaar.
  - De gebouwen hebben een zadeldak, eventueel met wolfseind.
  - De noklijn heeft één richting.
  - Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Ingetogen materialen (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten). Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.
- Ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in zomer niet nodig is.
- De herontwikkeling dient op een natuur inclusieve manier plaats te vinden. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde hebben. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid opleveren:
  - Nestpannen voor huismussen en andere vogels;
  - Loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen;
  - Ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen;
  - Opnemen van een bijensteen in de (zuid)gevel;
  - Opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.

### Erf in het landschap

- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding (halfverharding).
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom bebouwing.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.



Woning



Woning



Woning



Schuurwoning



Bijgebouw



Bijgebouw

# Wesenberg en Vettewinkelweg

## Beeldkwaliteit



Verharding in natuurlijke kleur/materiaal



Halfverharding



Fruitbomen



Boomgroep



Bijenstein



Struikvormers



Haagbeplanting



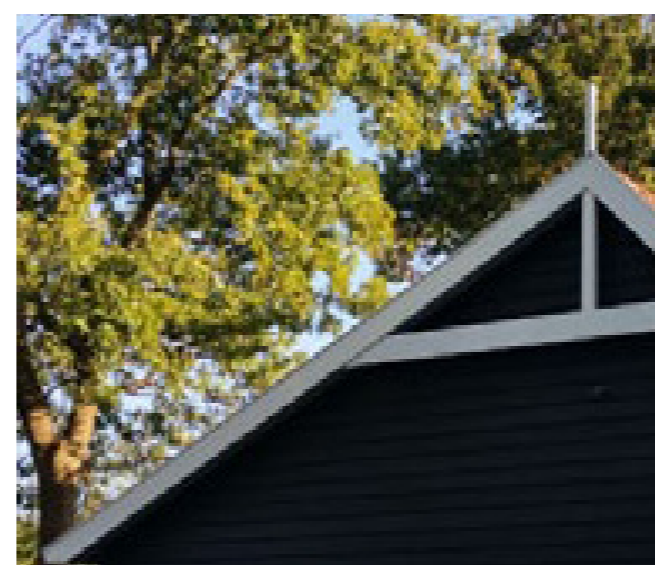
Solitaire boom



Neststeen huismus



Vleermuiskast in gevel



Sobere detaillering en stijlkenmerken



Poel