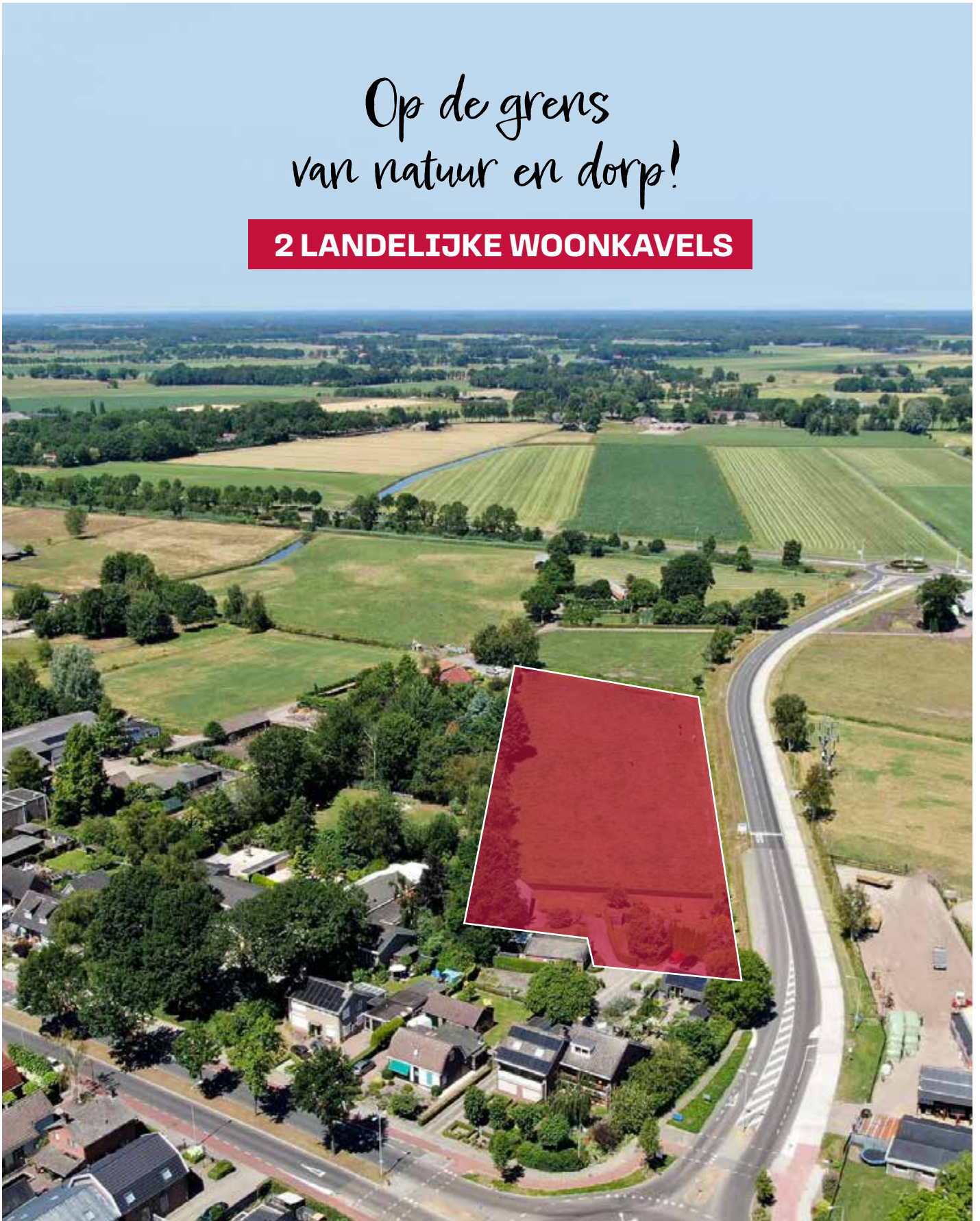




*Op de grens
van natuur en dorp!*

2 LANDELIJKE WOONKAVELS



AREca Projecten

Julianastraat 1
7701 CH Dedemsvaart

0523 - 683 210 / 712 472

info@areca-projecten.nl

www.areca-projecten.nl



Op de grens van natuur en dorp!

2 LANDELIJKE WOONKAVELS

Hierbij informeren wij u over de ontwikkeling en het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen aan de Industrieweg 1 en 3.

De woningen krijgen een maximale inhoud van 1.000 m³ en krijgen daarnaast bouwmogelijkheid voor 100 m² aan bijgebouwen. De woningen staan parallel aan de Industrieweg. Daarbij worden beide kavels ontsloten door één inrit met een centraal erf. De bestaande houtsingel aan de westzijde vormt een groen decor achter de woningen en is overheersend in het bepalen van de oriëntatie van de woningen.

Om voldoende privacy te creëren dient conform het ruimtelijk kwaliteitsplan op het erf enkele hagen en fruitbomen te worden aangeplant. Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk daarbij aan boerensering / hortensia / boerenjasmijn / krentenboompje.

Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels, insecten en vlinders. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels een wilde ligusterhaag worden auto's afgeschermd. De wilde ligusterhaag langs de Industrieweg mag niet hoger worden dan 1 m. Het is niet de bedoeling dat de woning verstopt wordt achter een haag.

AREca Projecten, Alex Reiling

HIER JOUW DROOMHUIS?

Op de grens van natuur en dorp is er plek voor twee landelijke woonkavels aan de Industrieweg 1-3.

A**B****D**

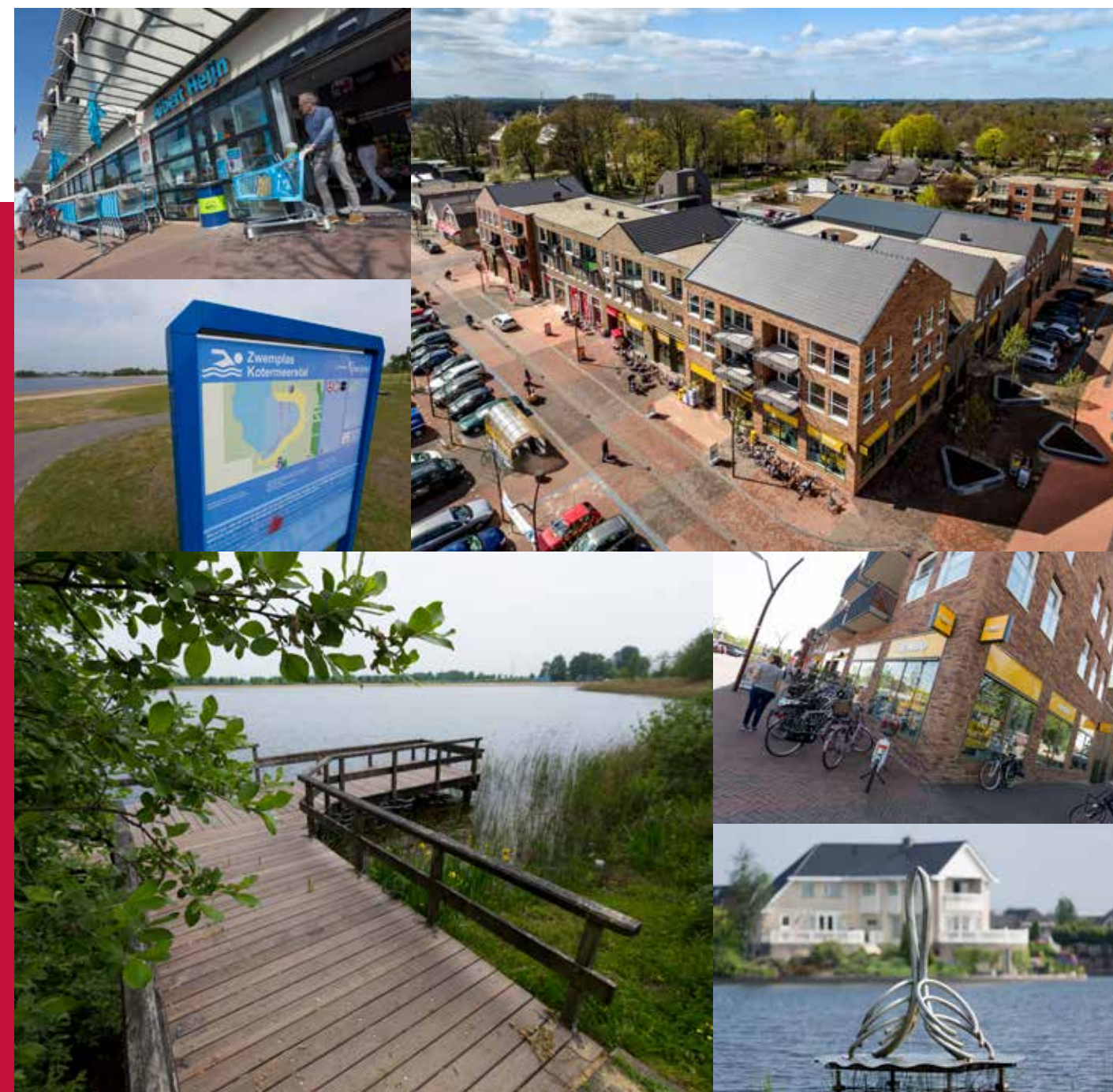
HET
mooië
DEDEMSVAART



ONTDEK DEDEMSVAART

Dedemsvaart behoort tot de gemeente Hardenberg. De plaats is vernoemd naar de Baron Van Dedem die een 40 kilometer lang kanaal "De Dedemsvaart" liet graven voor het vervoer van turf.

Dedemsvaart kent een aantal historische landhuizen. Op het Kalkoventerrein vindt u drie gerestaureerde kalkovens, een leshuis, een gashouder, een turfschuur en een authentiek turfschip. De botanische tuinen van Mien Ruys vormen een regionale trekpleister en vormen een bron van inspiratie voor liefhebbers van tuinieren en tuinarchitectuur.



MEER WETEN?

Neem dan eens een kijkje op
www.indedemsvaart.nl



ONSTAAN VAN HET LANDSCHAP

Het plangebied ligt aan de Industrieweg ten noorden van Dedemsvaart. Het ligt op de overgang van stedelijk gebied naar een meer open landschap. De woningen staan veelal met de kavelgrens mee met een duidelijk voorerf richting de weg. De erven bestaan uit veel groen in de vorm van bomen/hagen en struweel. Ten noorden van het Ommerkanaal is het landschap opener. Het plangebied vormt een entree vanaf de provinciale weg naar de Rollepaal. Er heeft op deze locatie nooit bebouwing gestaan. Het waren kleine weilanden achter de boerderijen die aan de Langewijk stonden. Wel stond er meer beplanting op de erfgrans.

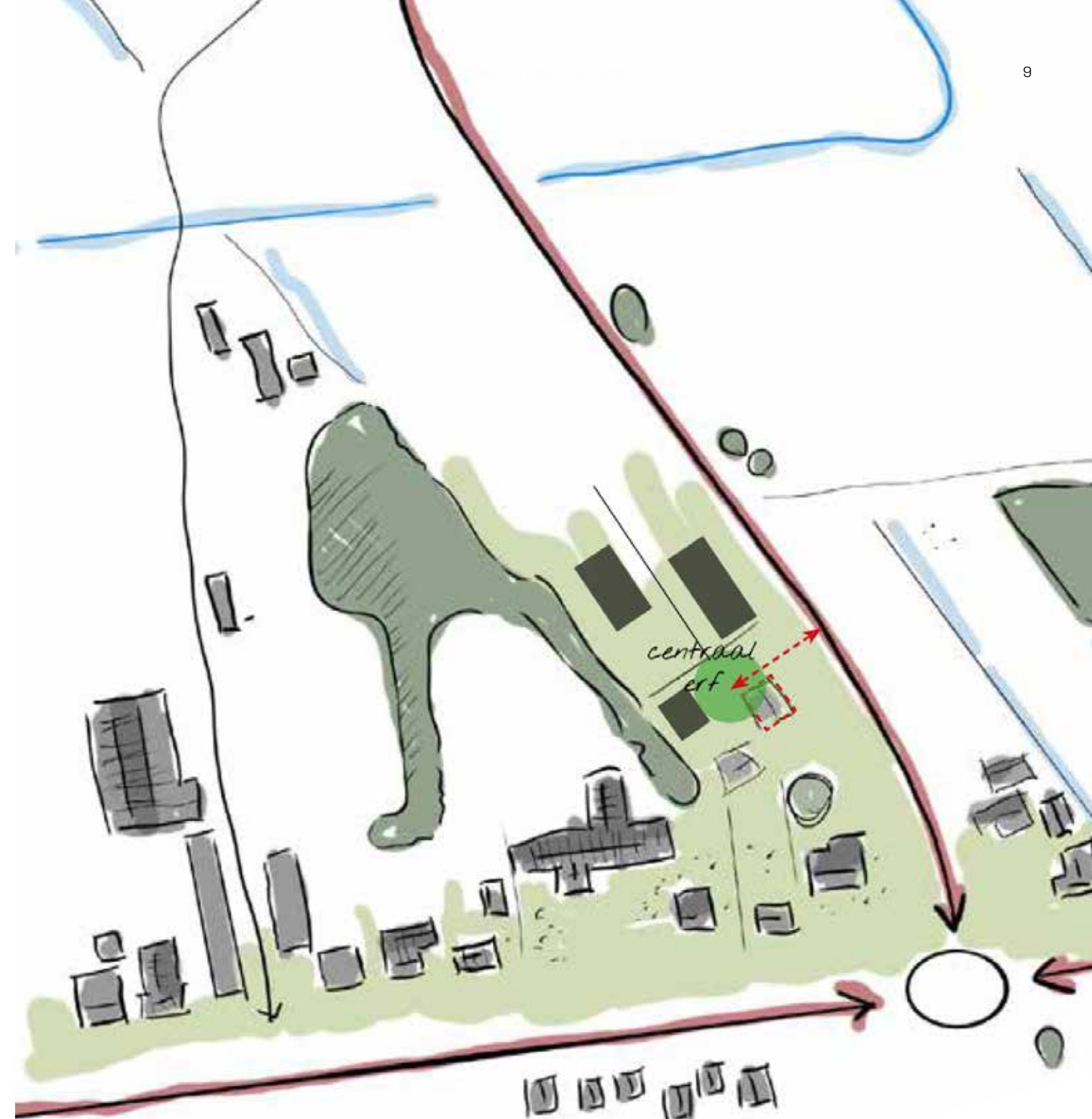
Situatie 1900



Situatie 1950



Situatie 2021

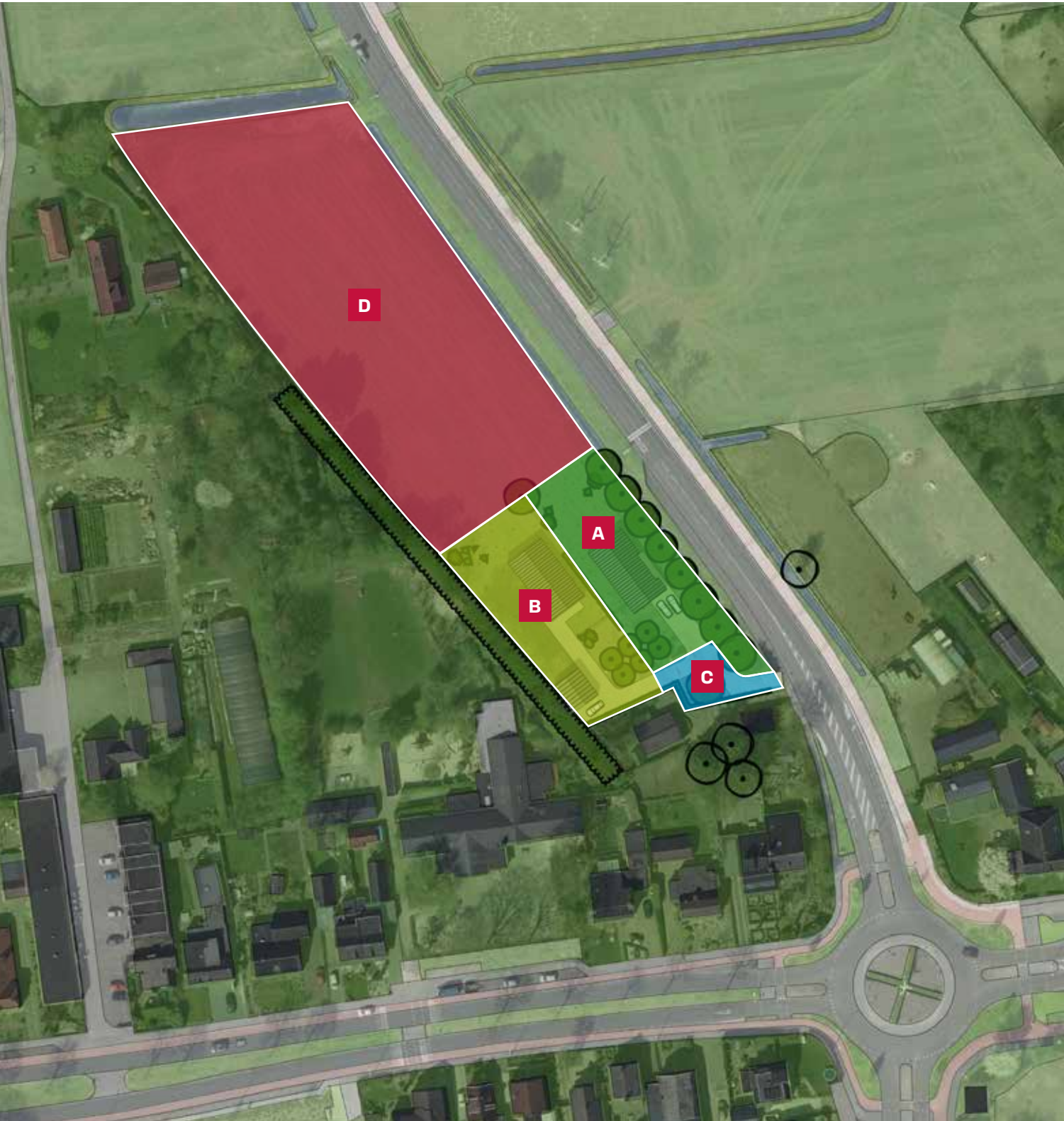


HET ACHTERERF

Het erf kenmerkt zich in een voor en achtererf. Het voorerf komt aan de noordzijde en blijft open. Het achtererf grenst aan de reeks bestaande woningen ten zuiden van het plangebied. Aangezien het plangebied op de overgang naar het landelijk gebied ligt is gekozen om het erf sober in te richten. Middels de aanplant van bomen blijven de nieuw te bouwen woningen relatief open in het landschap staan. Veel gras met enkele bomen en hagen is passend.

TERREINSITUATIE

Er worden twee kavels te koop aangeboden. Perceel A: 1.208 m² en perceel B: 1.226 m².
De eigenaren worden gezamenlijk ook eigenaar van perceel C.265 m². (zogenaamd mandelig).
Daarnaast bestaat de mogelijkheid om perceel D: 5.933 m² erbij te kopen. Dit perceel heeft de bestemming agrarisch.





Op de grens
van natuur en dorp!

2 LANDELIJKE WOONKAVELS

Het concept

Concreet bestaat de opgave uit het ontwikkelen van twee woningen. De woningen zullen een landelijke verschijning moeten kennen. De twee woningen moeten tesamen een ensemble vormen. Dit wordt bereikt door een goede landschappelijke inpassing van het erf en door de beide woningen in familie te ontwerpen. Middels een centraal erf wordt het erf ontstloten.

**Afbeelding is een sfeerimpressie*



Op de grens
van natuur en dorp!

2 LANDELIJKE WOONKAVELS

Industrieweg 1 - perceel A

Geen lange wand aan de Industrieweg, het gebouw heeft een knip of krimp;
de woning aan de Industrieweg is het hoofdgebouw en uitgevoerd in (hoofdzakelijk)
metselwerk.

**Afbeelding is een sfeerimpressie*



Op de grens
van natuur en dorp!

2 LANDELIJKE WOONKAVELS

Industrieweg 3 - perceel B

De woning aan de westzijde is het bijgebouw (schuurwoning) en kan bijvoorbeeld in hout worden uitgevoerd.

**Afbeelding is een sfeerimpressie*

LEGENDA

Erfinrichting

1. Nieuw te bouwen woning met eventueel inpandig bijgebouw
2. Te slopen opstal
3. Bestaand bijgebouw
4. Nieuwe inrit
5. Nieuw aan te planten Wilde Ligusterhaag
6. Nieuw aan te planten Pluimes (resistent tegen essentakziekte)
7. Nieuw aan te planten Beuk
8. Nieuw aan te planten Esdoornhaag
9. Nieuw te bouwen woning
10. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
11. Nieuw aan te planten Walnoot

Landschapsmaatregelen

5. Nieuw aan te planten Wilde Liguster - *Ligustrum vulgaris*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1.
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
6. Nieuw aan te planten Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 8 stuks.
Eindbeeld is een bomenrij
7. Nieuw aan te planten Beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks.
Eindbeeld is een solitair op erf
8. Nieuw aan te planten Esdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1. Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog
10. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen - *Malus/Pyruis/Prunus* bij voorkeur oud Hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
11. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom



INPASSING KAVELS

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woning gelijk of haaks op de Langewijk. De kavels in het lint kennen veelal een beperkte oppervlakte. Het lint is hier onregelmatig verkaveld. Dit komt omdat er twee verkavelingsrichtingen bij elkaar komen (oost- en westzijde Industrieweg verschillen).

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van houtsingels, wilde hagen en bomen. Ook de twee nieuwe kavels worden op deze manier ingepast. Daarbij worden beide kavels ontsloten door één inrit dat uitkomt op een centraal erf.

De woningen worden getoetst aan de welstandsnota en kunnen een maximale inhoud van 1000 m³ krijgen. Wel moeten ze qua verschijning onderdanig zijn aan de woningen langs de Langewijk.

Bij de woningen kunnen eveneens bijgebouwen komen van maximaal 100 m². De woningen staan parallel aan de Industrieweg. Het is niet wenselijk om een andere richting te kiezen dan de overheersende kavelrichting. De houtsingel aan de westzijde vormt een groen decor achter de woningen en is overheersend in het bepalen

van de oriëntatie van de woningen.

Om voldoende privacy te creëren is gekozen om op het erf enkele hagen en fruitbomen aan te planten. Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant, die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk daarbij aan boerensering / hortensia / boerenjasmijn / krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels / insecten / vlinders.

Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels een wilde ligusterhaag worden auto's afgeschermd. Langs de Industrieweg wordt het erf afgeschermd middels een bomenrij. De Hollandse linden verzachten de bouwvolumes en accentueren de gekozen oriëntatie. Hier is bewust geen haag voorzien waarmee er zicht op de woning blijft. Middels een solitaire beuk op het centrale erf wordt de entree versterkt.

Het erf is gelegen in het besloten veenontginningslandschap. De gebiedskenmerken als rechtlijnigheid en beplanting op de erfgransen worden in dit plan versterkt.

dedem

architectuur

Dedem Architectuur is een fullservice architectenbureau en is zeer actief in de (seriematige) woningbouw, maar ook in het zorg- en commercieel vastgoed. Wij ontwerpen voor projectontwikkelaars, (ontwikkende) bouwers, woningbouwverenigingen, zorgpartijen en particulieren. We zijn een compacte organisatie met gedreven en gepassioneerde mensen met veel kennis en ervaring, die voor kwaliteit gaan. Onze werkzaamheden strekken zich uit van haalbaarheidsstudies en/of concept tot en met de oplevering.

De essentie van ons bureau is dat wij creativiteit willen combineren met realisme zodat onze ontwerpen probleemloos gerealiseerd kunnen worden. Wij hebben geen specifieke architectuurstijl, maar we hebben frisse ideeën en laten ons vooral inspireren door de wensen van de opdrachtgever en de locatie. Dedem Architectuur luistert goed en houdt rekening met uw persoonlijke levensstijl en past het ontwerp en de materialen daar op aan. Het conceptueel meedenken met een pragmatische inslag maakt het mogelijk om met elkaar het juiste antwoord te vinden voor elke specifieke opgave.

**Onze architectuur is helder,
krachtig en toegankelijk.**



BESTEMMINGSPLAN IN EEN NOTENDOP

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningenlandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden- besloten
veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd
voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. instandhouding van en ontwikkeling van het besloten
landschap; met daaraan ondergeschikt;
- c. niet-agrarische nevenactiviteiten;
- d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals
fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. watergangen en waterpartijen; en
- g. bij een en andere behorende voorzieningen, waaronder
begrepen nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per
bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
- b. aan huis gebonden beroepen; met de daarbij behorende: c.
verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen
- e. groenvoorzieningen en water;

Onder de sub b bedoelde aan huis gebonden beroepen zijn
tevens begrepen kantoor- en praktijkruimten, deze zijn
toegestaan voor zover de vestiging geen problemen oplevert
wat betreft ontsluiting/parkeren.
Parkeren: Per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen
terrein.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, met uitzondering van
gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen
en verkeers- en verblijfsvoorzieningen, gelden de volgende
regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden
gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan
respectievelijk 3,5 m en 10 m;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m3
bedragen.

6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de
volgende regels:

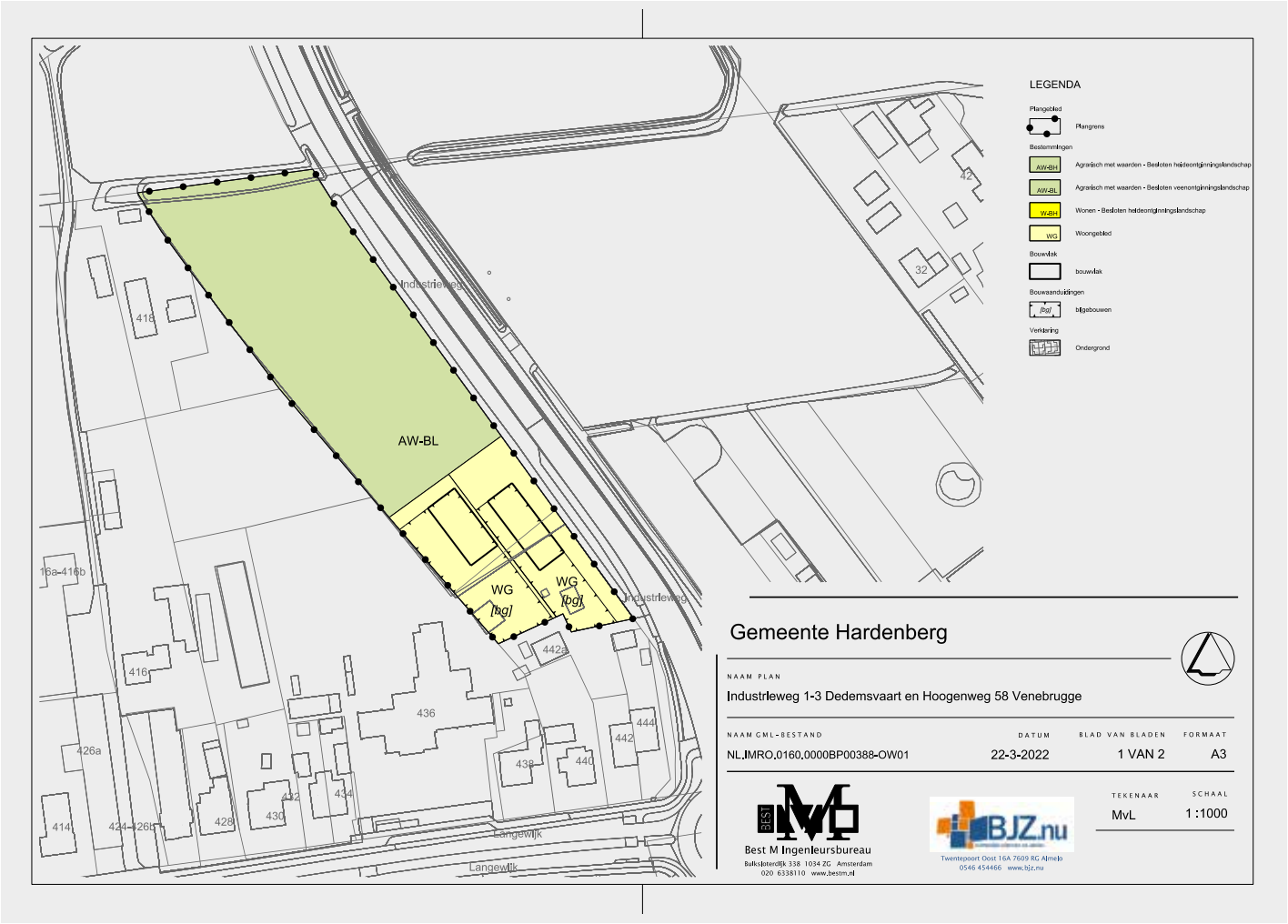
- a. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 6
m, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de
bouwhoogte van het hoofdgebouw
 - 2. de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden
gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
 - 3. indien sprake is van een inpandig bijgebouw de bouwhoogte
even hoog als het hoofdgebouw mag zijn;
- b. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan
3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer
bedraagt, met dien verstande dat:
 - 1. indien sprake is van een inpandig bijgebouw de goothoogte
even hoog als het hoofdgebouw mag zijn;
 - c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer
dan 3,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, met dien
verstande dat:
 - 1. indien sprake is van een inpandige overkapping de
goothoogte c.q bouwhoogte even hoog als het
hoofdgebouw mag zijn;
 - d. de bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend ter
plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met
dien verstande dat:
 - 1. indien er sprake is van een inpandig bijgebouw of
overkapping, de bijgebouwen en overkappingen binnen het
bouwvlak moeten worden gerealiseerd;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van (inpandige) bijgebouwen
en overkappingen die niet voldoen aan de eisen van het
hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 100 m²;

*Dit is een informatieve brochure, hier kunnen geen rechten aan
worden ontleend.*

ARECA Projecten
Julianastraat 1
7701 GH Dedemsvaart

0523 - 683 210 / 712 472
info@areca-projecten.nl

www.areca-projecten.nl



AReca.

www.areca-projecten.nl