WOONERF ‘DE PLANTAGE’ EENRUM

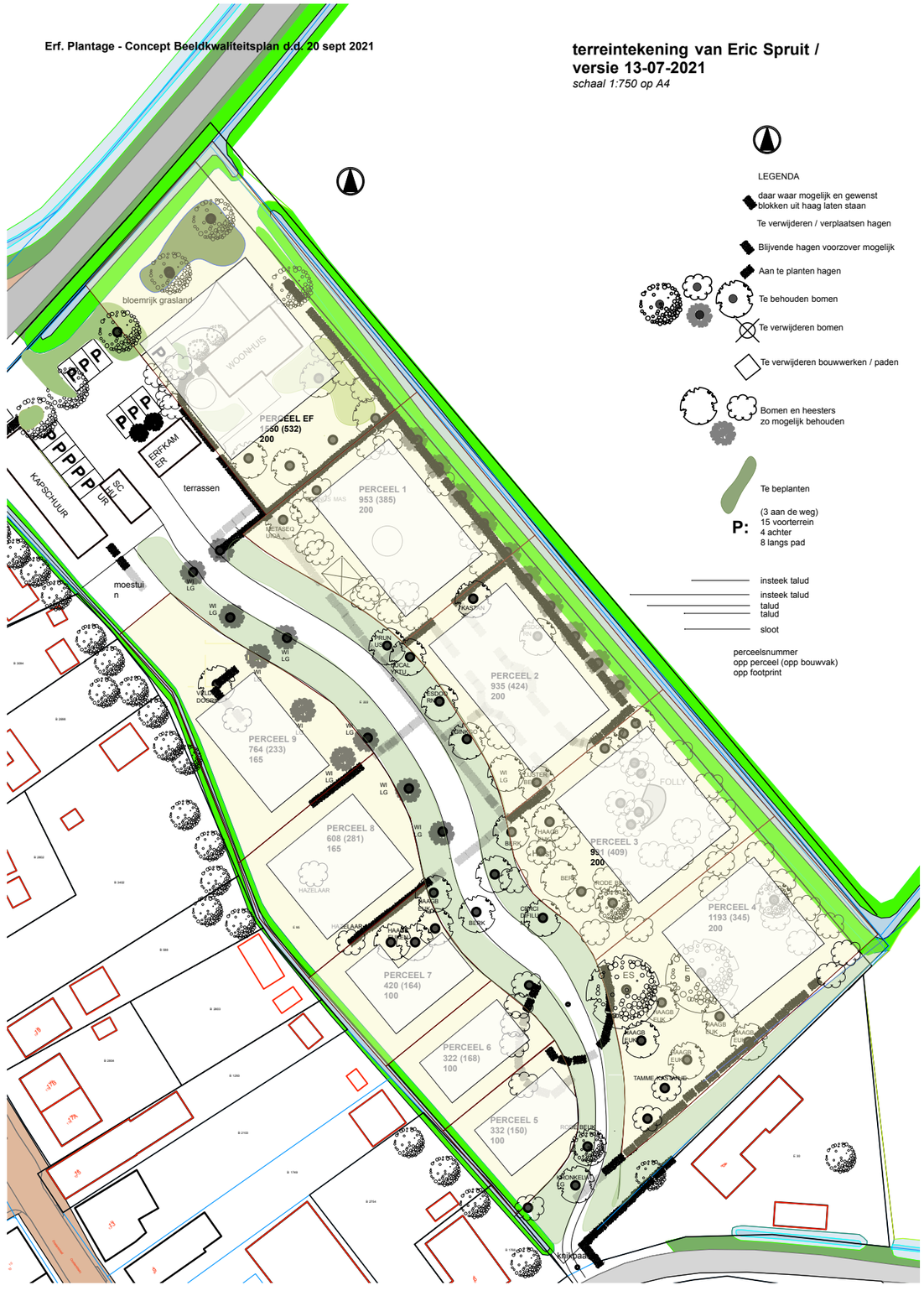
De transformatie van kwekerij naar woonerf
Bronzen Havik 2026

Kwekerij De Kleine Plantage in Eenrum



Erf. Plantage - Concept Beeldkwaliteitsplan d.d. 20 sept 2021

terreintekening van Eric Spruit / versie 13-07-2021
schaal 1:750 op A4





Kenmerken & inspiratie locatie

Tuininspiratie

Voor de vormgeving en kleurstelling van de bebouwing wordt inspiratie geput uit de tuin.

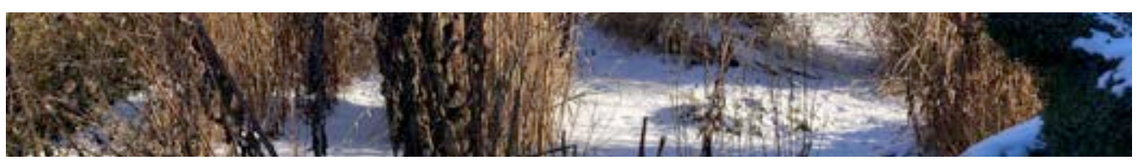
Variatie in vorm

Transparant/ gesloten, hoog/ laag, organisch/ rechthoekig, ruig/ strak, op de grond/ opgetild, compact/ ambigue



Variatie in kleur

Alle kleuren behalve groen. De groentinten van de tuin staan op zicht zelf. De kleuren van de vaste planten, de kleuren van de jaargetijden vormen de basis van de vrijstaande huizen





Kap Plat Afwijkend

Kenmerken & inspiratie locatie

Inspiratie bestaande bebouwing

Variatie in volume

Kap, plat, afwijkend

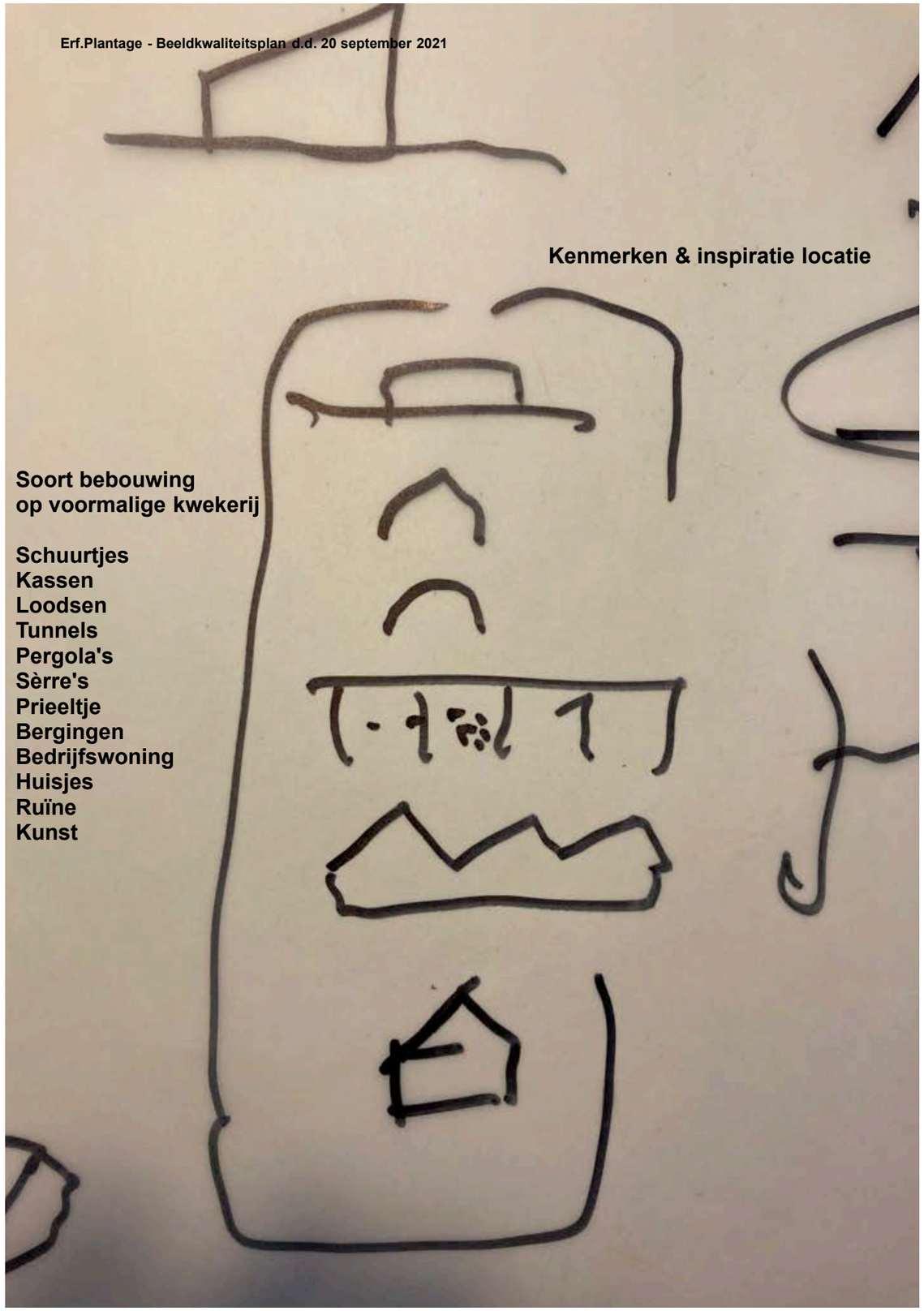
Voor de vormgeving van de bebouwing wordt inspiratie geput uit de bestaande opstallen.

Kleine maat

Samengesteld versus eenduidig; bij een groter volume ten gunste van een kleine korrel nuances in volume aanbrengen

bestaande grote glazen kas samengesteld uit 3 zadelkappen





Kenmerken locatie





BKP Erf. Plantage - Twee kanten

Volume aansluitend bestaande bebouwing; eenlaags/ eenlaags met kap
Volume aansluitend platteland; eenlaags/ eenlaags met kap

Positie volume met zoveel mogelijk behoud bestaand groen
Positie volume, zoveel mogelijk gebruik makend kenmerken bestaand groen
Positie volume, voor aanzicht en beleving optimalisering afwisseling en combinatie groen/ bebouwing

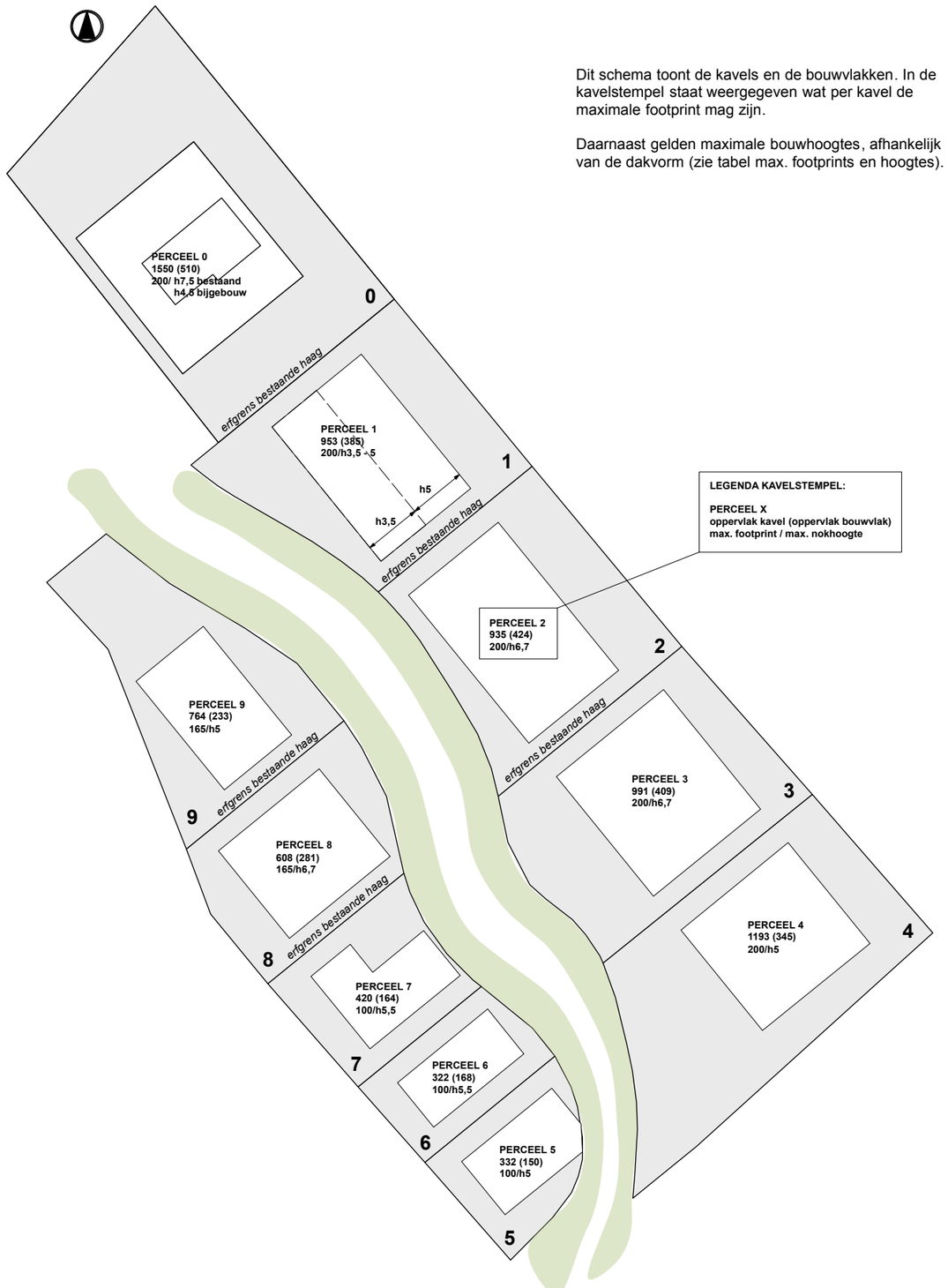


Verkaveling

op basis van terreintekening Eric Spruit, versie 13-07-2021

Dit schema toont de kavels en de bouwvlakken. In de kavelstempel staat weergegeven wat per kavel de maximale footprint mag zijn.

Daarnaast gelden maximale bouwhoogtes, afhankelijk van de dakvorm (zie tabel max. footprints en hoogtes).

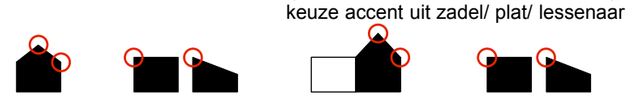


Erf. Plantage - Concept Beeldkwaliteitsplan d.d. 20 sept 2021

Tabel maximale footprints en hoogtes

op basis van terreintekening Eric Spruit, versie 13-07-2021

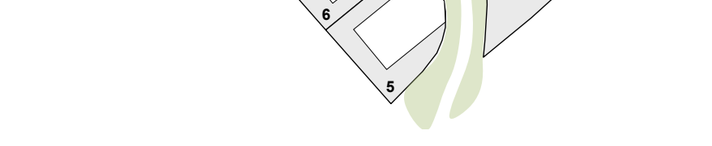
keuze accent uit zadel/ plat/ lessenaar



Kavel	max. footprint (m2)	**basis hoogte zadeldak + rond** max. hoogte nok / goot	**basis hoogte plat-/lessenaarsdak** max. hoogte	**hoogteaccent zadeldak of rond** over max. 40m2	**hoogteaccent plat of lessenaardak** max. hoogte over 30/40m2 afhankelijk bouwkavel
0 *1	*200 (bestaand+)*	*4,5 / 3*	-	-	-
1	200	5,0 / 3,5	3,5	-	
2	200/160 *2	6,0 / 3,5	4,5	6,7 / 4,5 of:	6 (over max 40m2)
3	200/160 *2	6,0 / 3,5	4,5	6,7 / 4,5 of:	6 (over max 40m2)
4	200	5,0 / 3,5	4,5	-	5 (over max 40m2)
5	100	5,0 / 3,5	3,5	-	5 (over max 30m2)
6	100	5,0 / 3,5	3,5	-	5,5 (over max 30m2)
7	100	5,0 / 3,5	3,5	-	5,5 (over max 30m2)
8	165/125 *2	6,0 / 3,5	4,5	6,7 / 4,5 of:	6 (over max 40m2)
9	165	5 / 3,5	3,5	-	

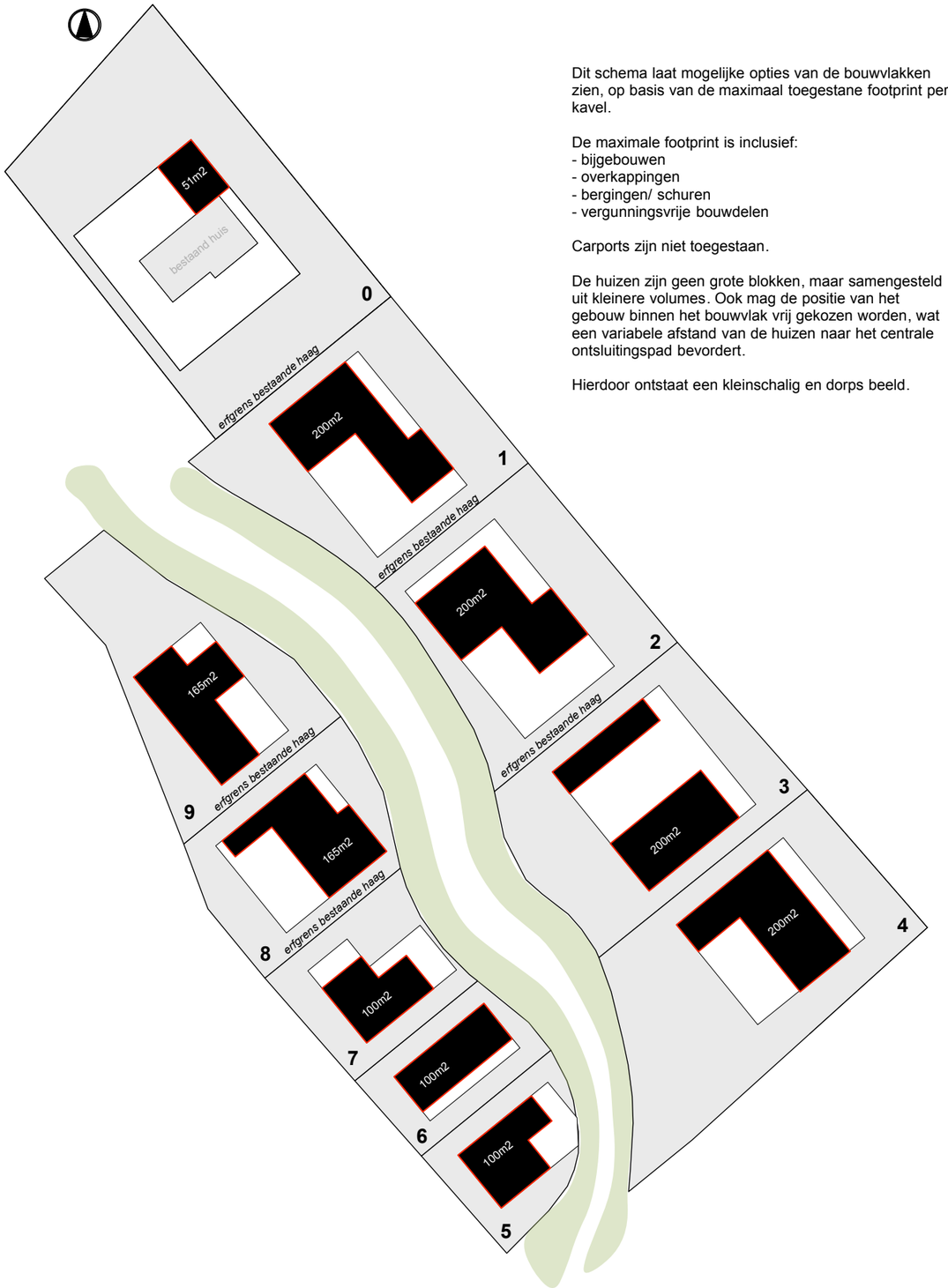
*1 De bestaande woning op kavel 0 kan uitgebreid worden (zie tekening). De totale footprint van uitbreiding en bestaand gedeelte is max 200m2. De max aangegeven hoogten bij kavel 0 zijn de hoogten behorend bij bijgebouw. Het hoofdgebouw heeft een nok van 7,3 meter en een (deels) hoge goot van 3,5 meter

*2 Max footprint kavels 2,3,8 worden met 40 m2 verkleind indien gekozen wordt voor hoogteaccent van 40m2



Indicatieve footprints

op basis van terreintekening Eric Spruit, versie 13-07-2021



Dit schema laat mogelijke opties van de bouwvlakken zien, op basis van de maximaal toegestane footprint per kavel.

De maximale footprint is inclusief:
- bijgebouwen
- overkappingen
- bergingen/ schuren
- vergunningsvrije bouwdelen

Carports zijn niet toegestaan.

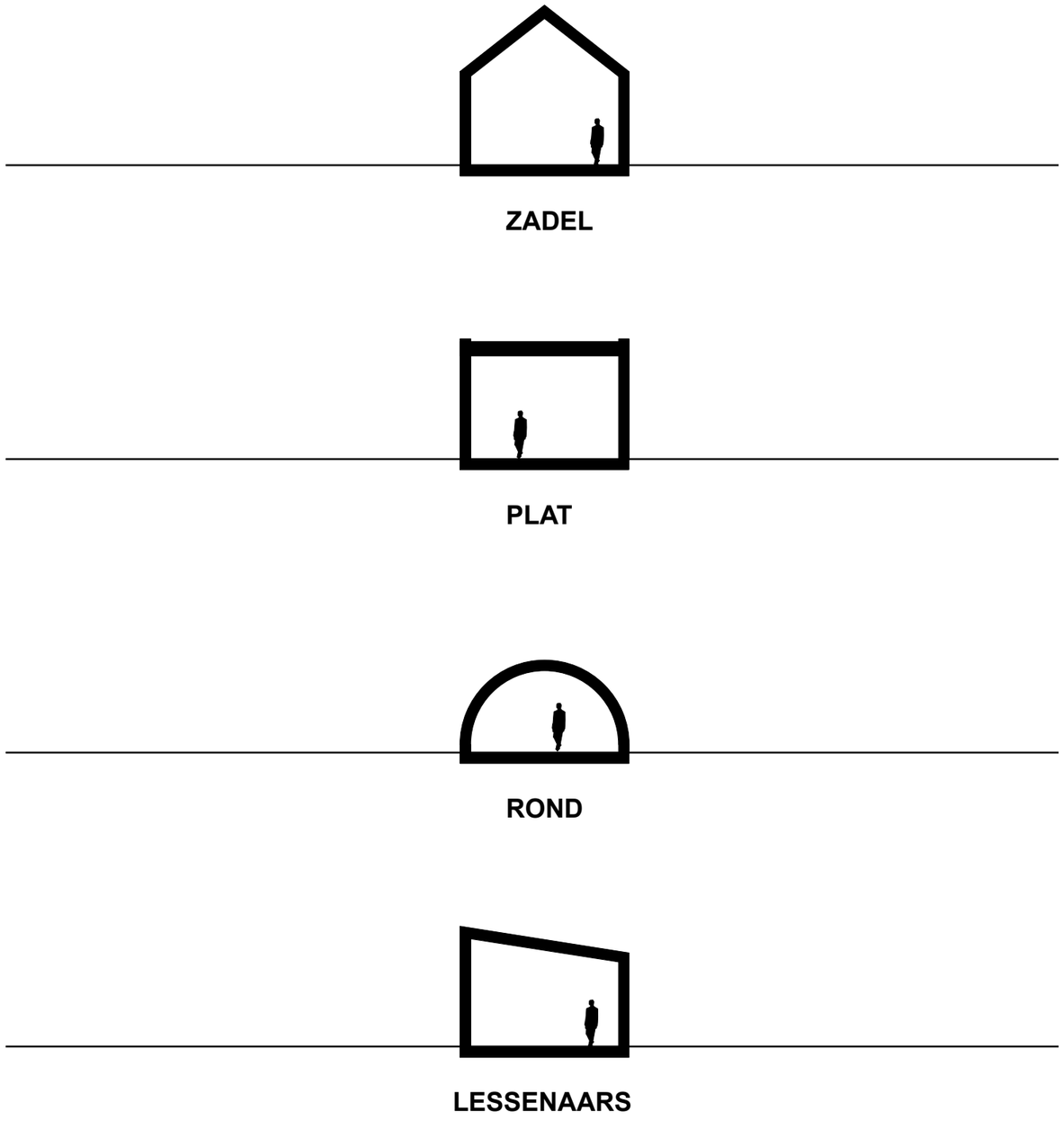
De huizen zijn geen grote blokken, maar samengesteld uit kleinere volumes. Ook mag de positie van het gebouw binnen het bouwvlak vrij gekozen worden, wat een variabele afstand van de huizen naar het centrale ontsluitingspad bevordert.

Hierdoor ontstaat een kleinschalig en dorps beeld.

Erf. Plantage - Concept Beeldkwaliteitsplan d.d. 20 sept 2021

Dakvorm

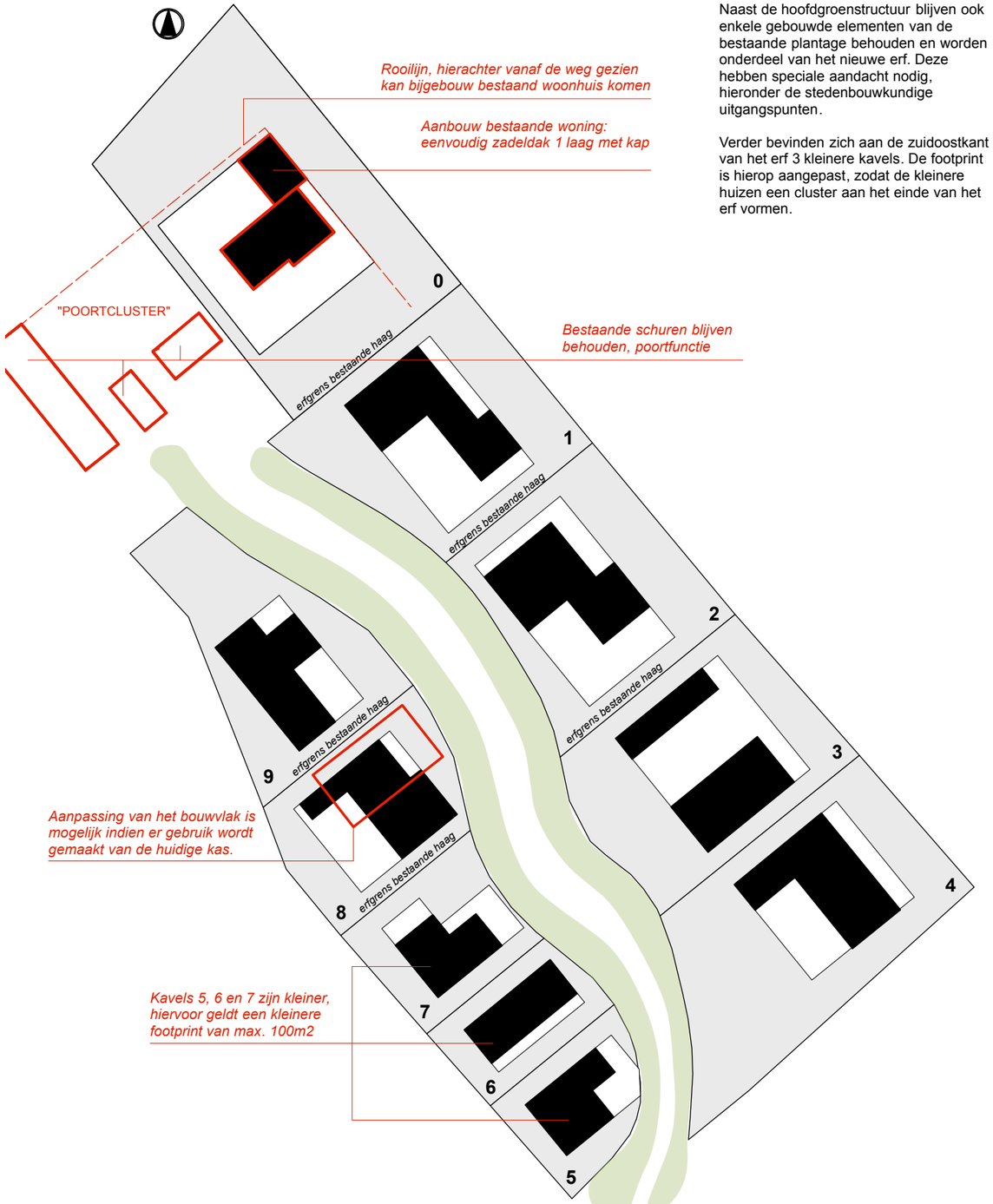
Mogelijke dakvormen:
Voor maximale hoogtes en oppervlakte zie tabel Maximale footprints en hoogtes



Bijzondere regelingen

Naast de hoofdgroenstructuur blijven ook enkele gebouwde elementen van de bestaande plantage behouden en worden onderdeel van het nieuwe erf. Deze hebben speciale aandacht nodig, hieronder de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Verder bevinden zich aan de zuidoostkant van het erf 3 kleinere kavels. De footprint is hierop aangepast, zodat de kleinere huizen een cluster aan het einde van het erf vormen.



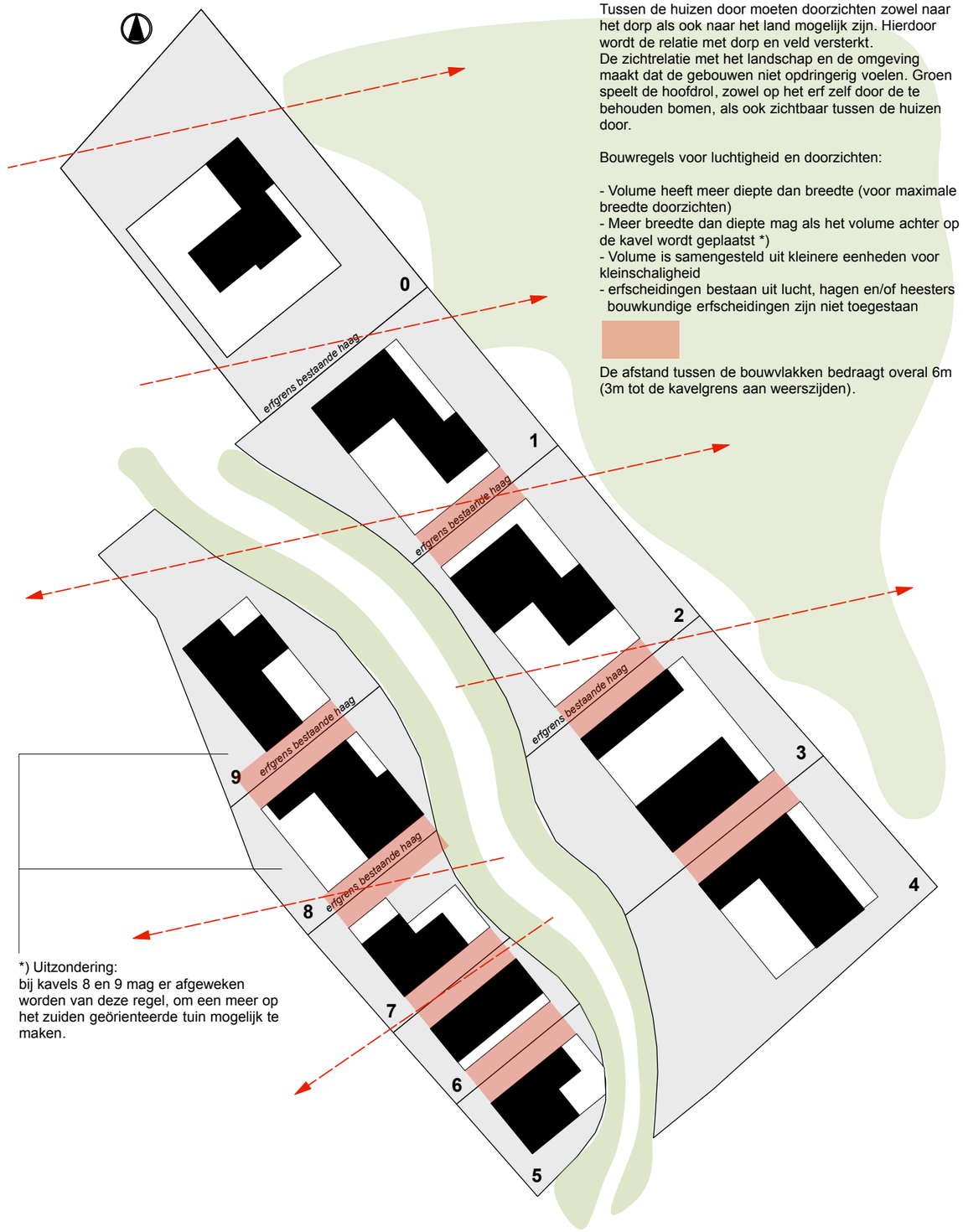
Luchtigheid

Tussen de huizen door moeten doorzichten zowel naar het dorp als ook naar het land mogelijk zijn. Hierdoor wordt de relatie met dorp en veld versterkt.
De zichtrelatie met het landschap en de omgeving maakt dat de gebouwen niet opdringerig voelen. Groen speelt de hoofdrol, zowel op het erf zelf door de te behouden bomen, als ook zichtbaar tussen de huizen door.

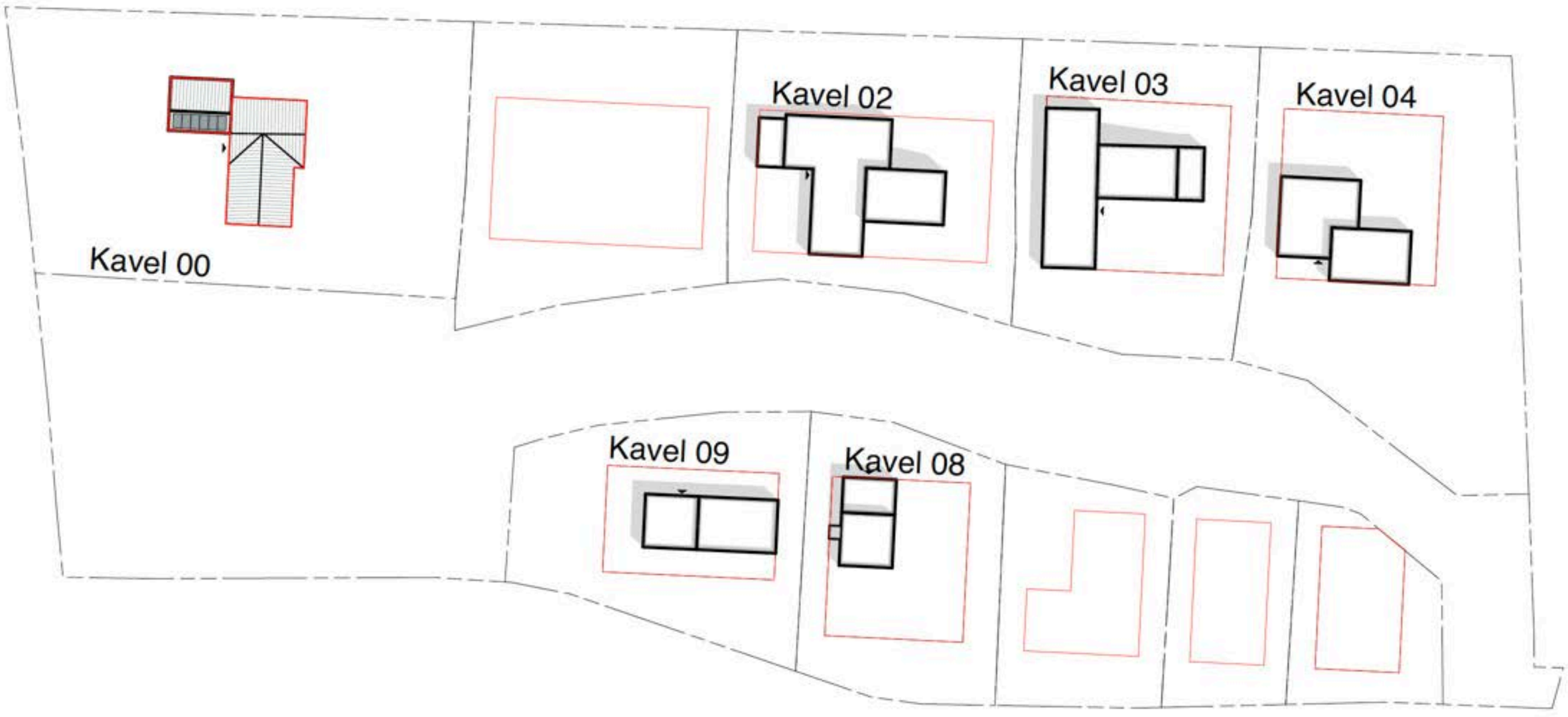
Bouwregels voor luchtigheid en doorzichten:

- Volume heeft meer diepte dan breedte (voor maximale breedte doorzichten)
- Meer breedte dan diepte mag als het volume achter op de kavel wordt geplaatst *)
- Volume is samengesteld uit kleinere eenheden voor kleinschaligheid
- erfscheidingen bestaan uit lucht, hagen en/of heesters bouwkundige erfscheidingen zijn niet toegestaan

De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt overal 6m (3m tot de kavelgrens aan weerszijden).



*) Uitzondering:
bij kavels 8 en 9 mag er afgeweken worden van deze regel, om een meer op het zuiden geörienteerde tuin mogelijk te maken.

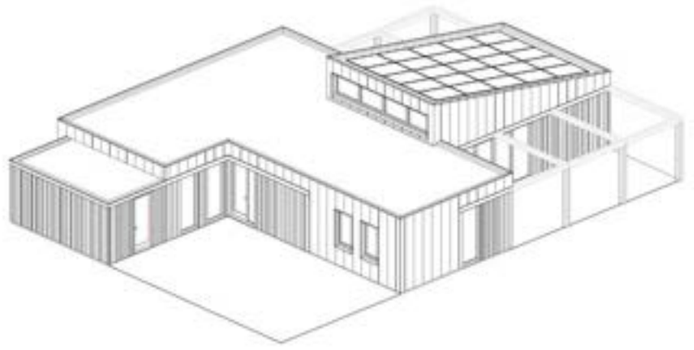


Situatie tekening, kavels door Onix

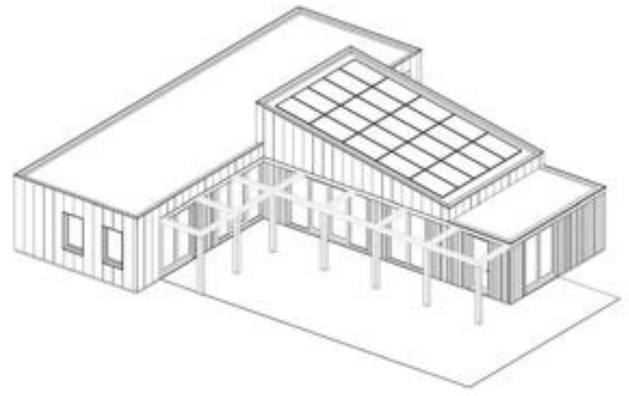
Woonerf 'De plantage', Eenrum



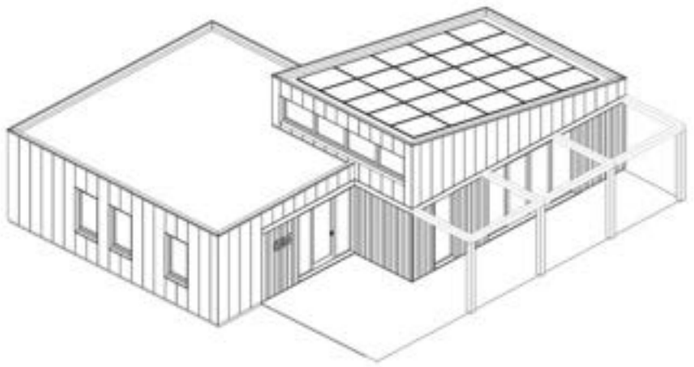
Kavel 00



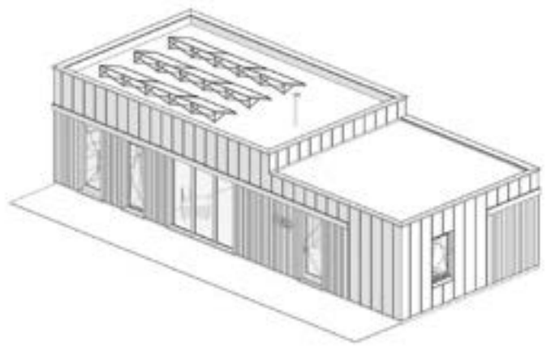
Kavel 02



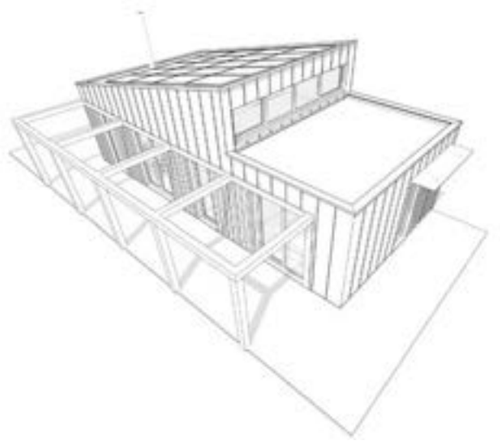
Kavel 03



Kavel 04



Kavel 09



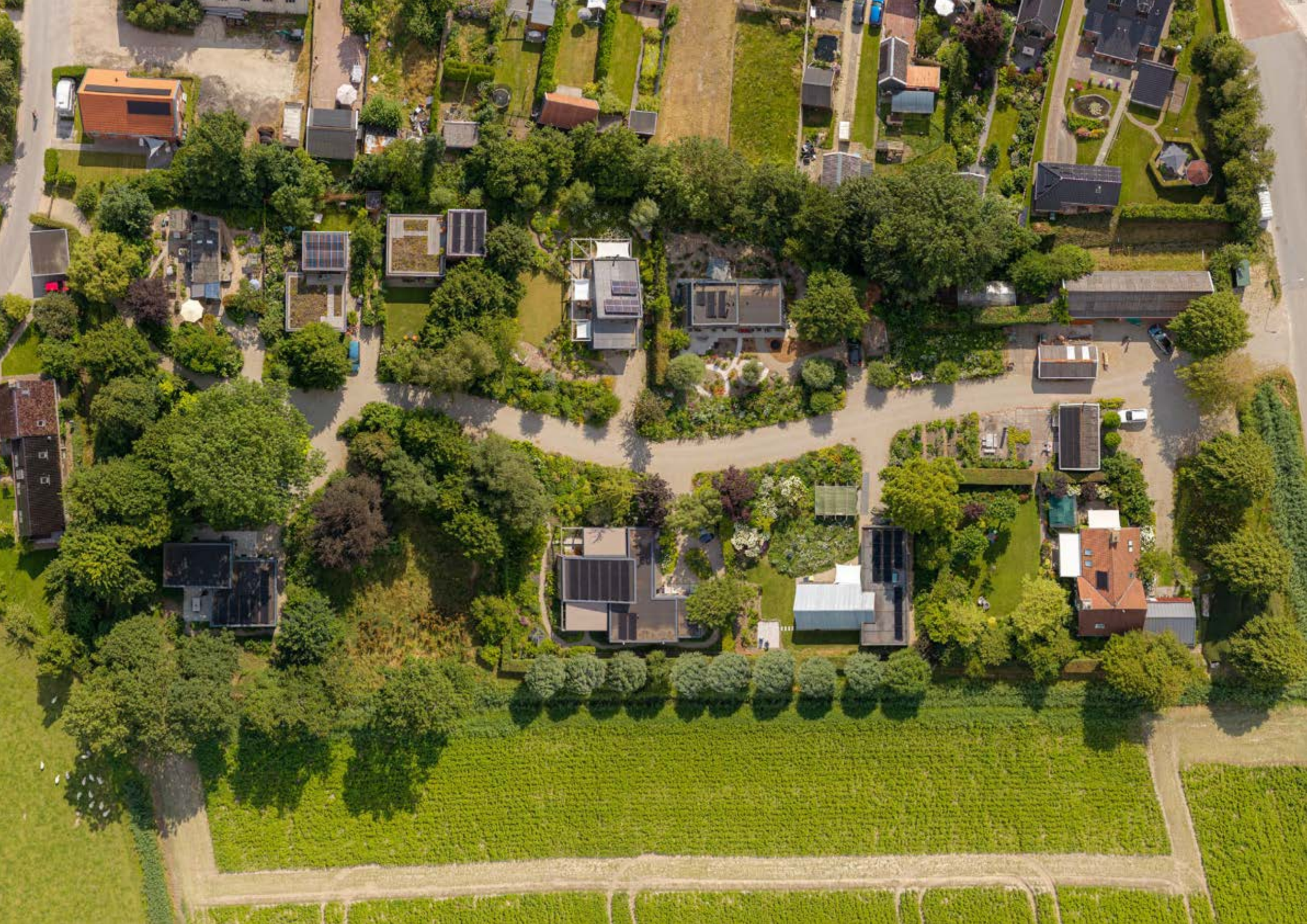
Kavel 08

Kavels

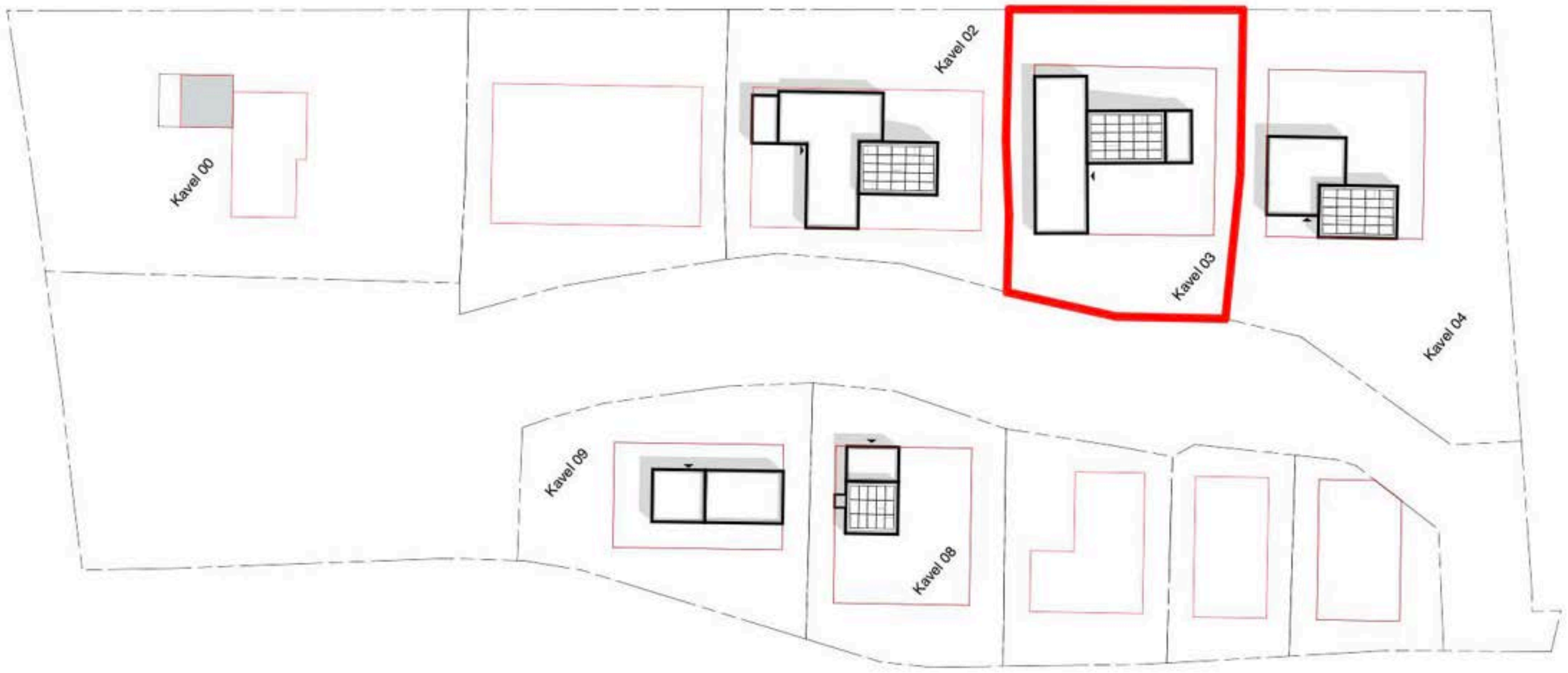
Woonerf ‘De plantage’, Eenrum





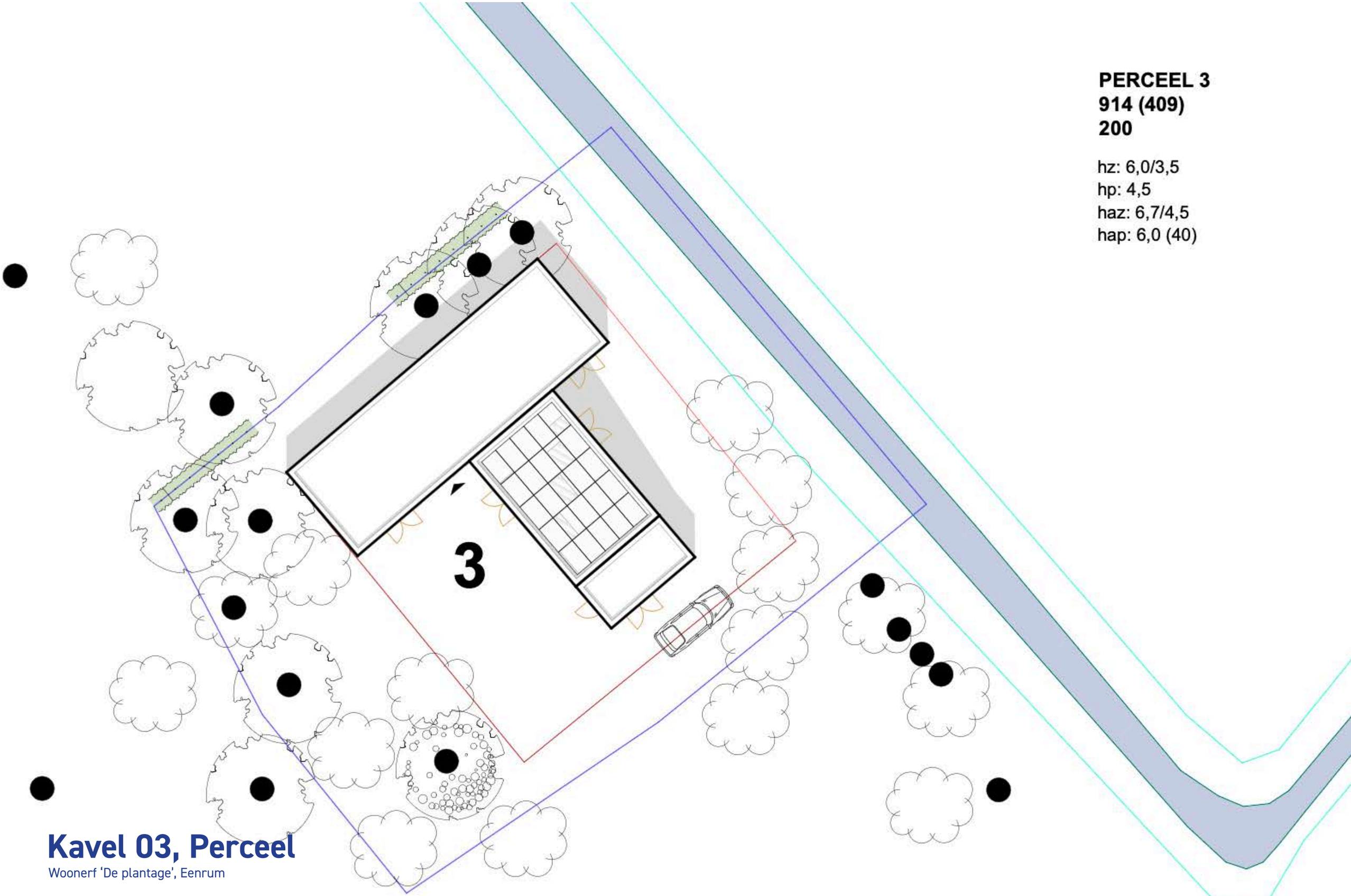






Kavel 03, Situatie

Woonerf ‘De plantage’, Eenrum



PERCEEL 3
914 (409)
200

hz: 6,0/3,5
hp: 4,5
haz: 6,7/4,5
hap: 6,0 (40)

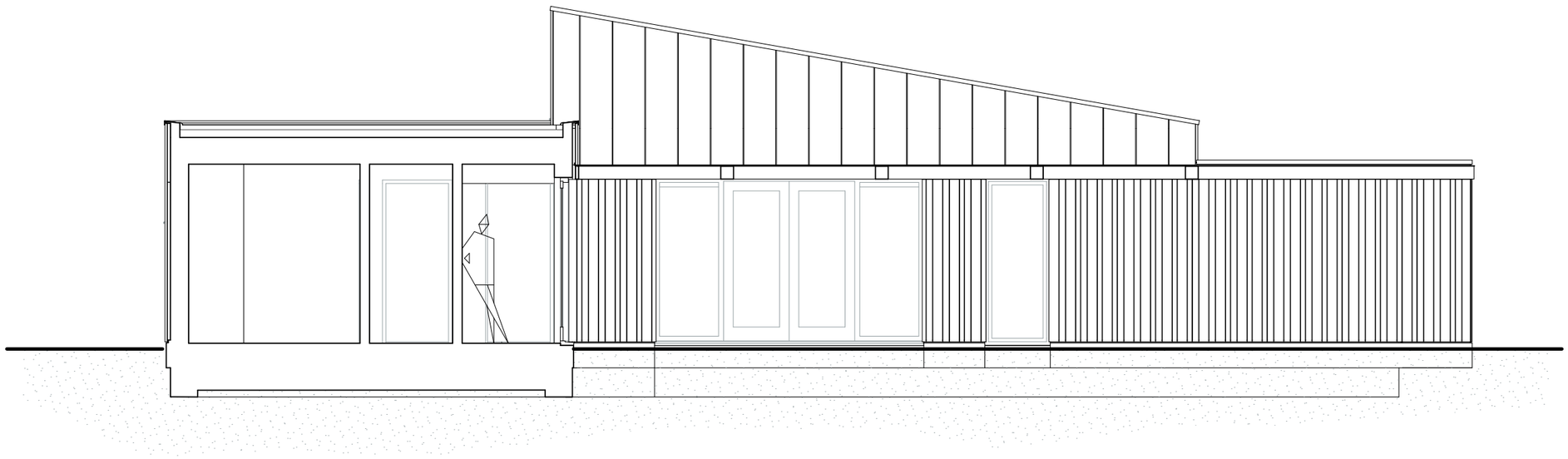
Kavel 03, Perceel

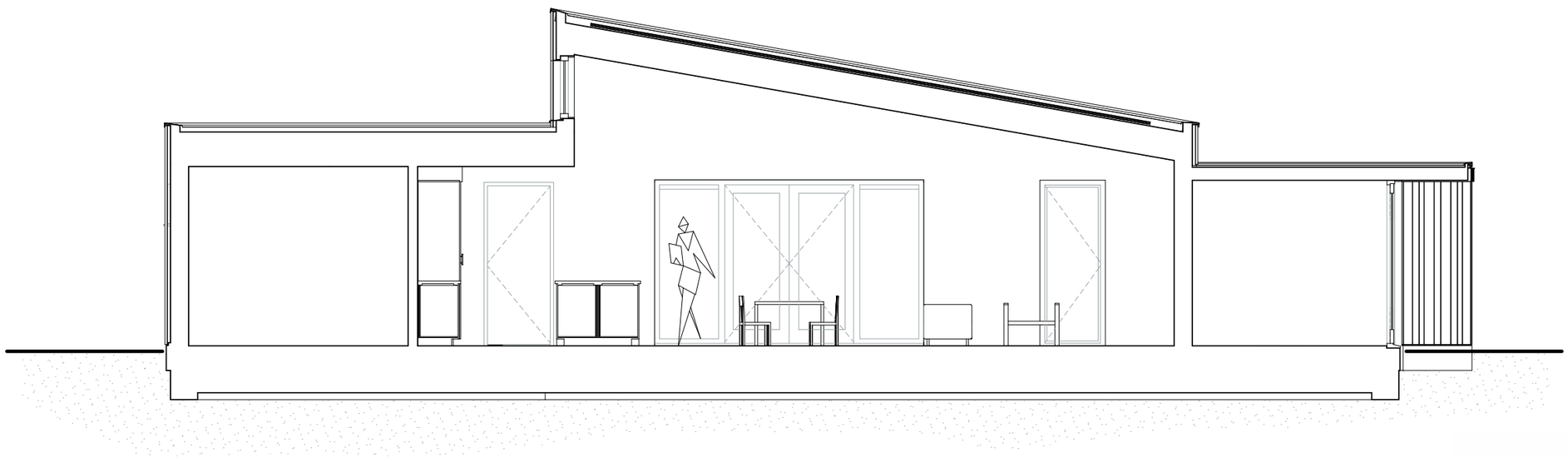
Woonerf 'De plantage', Eenrum



Kavel 03, Plattegrond

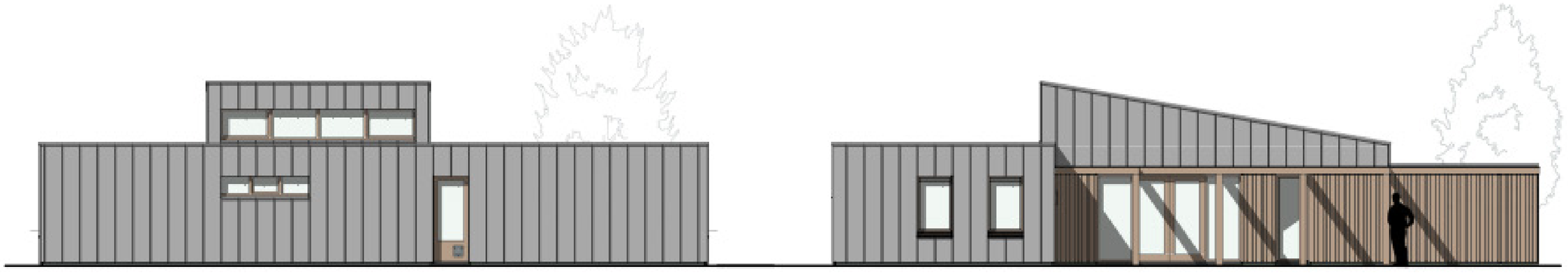
Woonerf ‘De plantage’, Eenrum

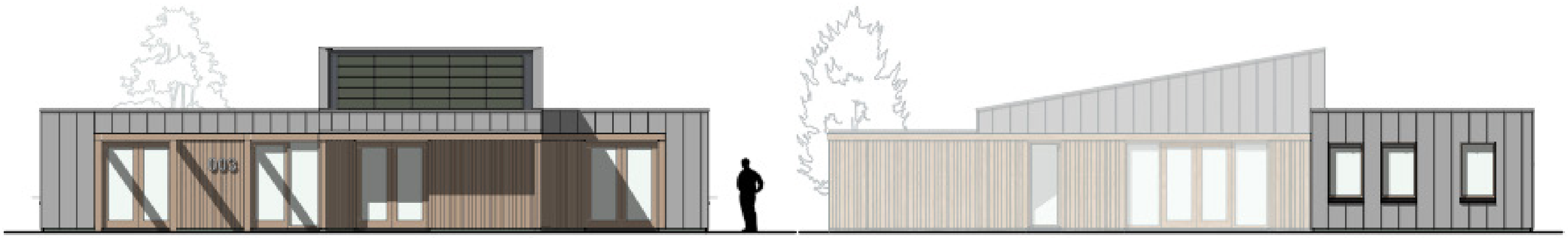




Kavel 03, Doorsnedes

Woonerf ‘De plantage’, Eenrum





Kavel 03, Gevel overzicht

Woonerf ‘De plantage’, Eenrum


1A2


1A3


1A3


1Å4











