

# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

TEN BEHOEVE VAN NIEUWBOUW WONING NABIJ ZWEELOËRSTRAAT 3 NOORD-SLEEN



Datum 31-1-2020  
Bestand 427-02.docx

# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

## TEN BEHOEVE VAN NIEUWBOUW WONING NABIJ ZWEELOËRSTRAAT 3 NOORD-SLEEN

In opdracht van	Familie Hilhorst Boerhoornstraat 14 7846 AB Noord-Sleen	In samenwerking met	Rombou Dhr. E. Lamberts Jufferenwal 30 8000 AK Zwolle 08 8236 8229	<a href="mailto:info@rombou.nl">info@rombou.nl</a>
Door	<b>Buro Stad en Land</b> Gasgracht 3m 7941 KG Meppel			
Telefoon	06 41 66 55 76			
E-mail	<a href="mailto:info@burostadenland.nl">info@burostadenland.nl</a>			
Internet	<a href="http://www.burostadenland.nl">www.burostadenland.nl</a>			
Project	427-zweeloerstraat 3 noord-sleen			
Auteur	Wilfred Hilbers			
Datum laatst gewijzigd	31-1-2020			
Aantal pagina's	23			
Bestand	m:\projecten\427-zweeloerstraat 3 noord-sleen\doc\427-02.docx			

*Niets uit dit document mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land*

# INHOUD

<b>1</b>	<b>AANLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	BELEIDSREGEL RUIMTE VOOR RUIMTE COEVORDEN	2
<b>2</b>	<b>PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE</b>	<b>3</b>
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	3
2.2	KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING	4
<b>3</b>	<b>GEMEENTELIJK BELEID: NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>	<b>5</b>
3.1	ALGEMEEN	5
3.2	ERF IN HET LANDSCHAP	6
3.3	DE RELATIE MET DE ES	6
3.4	AMBITIE ESSENLANDSCHAP	7
3.5	EISEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING (BENOEMD INDIEN VAN TOEPASSING)	7
<b>4</b>	<b>SITUATIE</b>	<b>9</b>
4.1	ABIOTIEK	9
4.2	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	10
4.3	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	13
<b>5</b>	<b>LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN</b>	<b>14</b>
5.1	WENSEN, EISEN, UITGANGSPUNTEN EN PLICHTEN	14
5.2	STEDENBOUWKUNDIG ERFENSEMBLE	15
5.3	ERFINRICHTING	16
5.4	BEPLANTING	19
	<b>BIJLAGE INRICHTINGSPLAN</b>	<b>20</b>

# 1 AANLEIDING

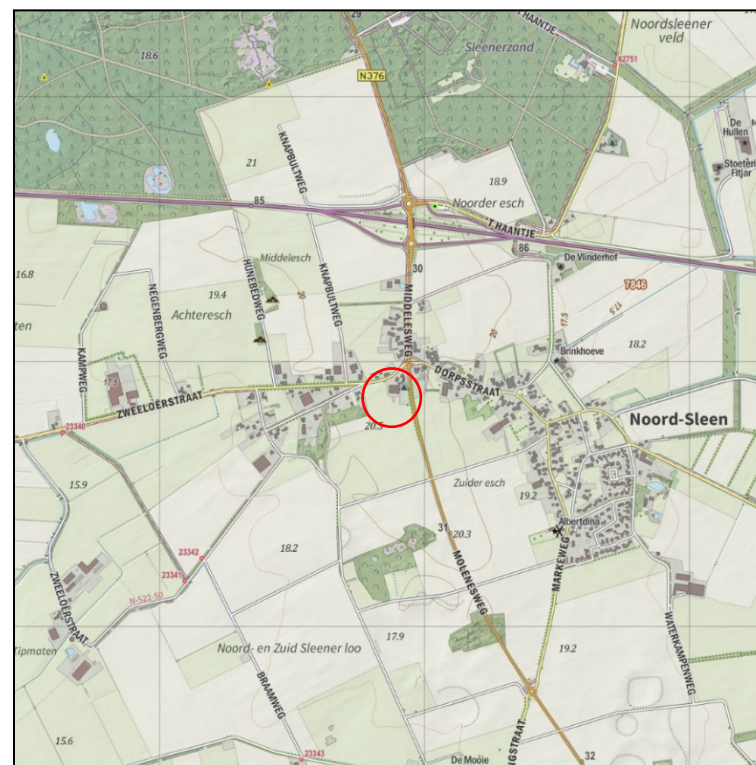
Buro Stad en Land heeft het voorliggende landschappelijk inpassingsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel aan de Zweeloërstraat 3 te Noord-Sleen. De initiatiefnemers hebben een perceel in eigendom met bedrijfsgebouwen. Als gevolg van bedrijfsbeëindiging heeft de opdrachtgever de wens een aantal opstallen te slopen en een nieuwe woning nabij de bestaande te behouden woning te bouwen.

De ontwikkeling kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en in de directe omgeving te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde landschappelijk inpassingsplan.

Deze landschappelijke inpassing is uitgewerkt voor de ruimte voor ruimtewoning en het bestaande erf.

Het voorziet in de inpassing van de ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Drenthe, de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied en Welstandsnota Gemeente Coevorden, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.

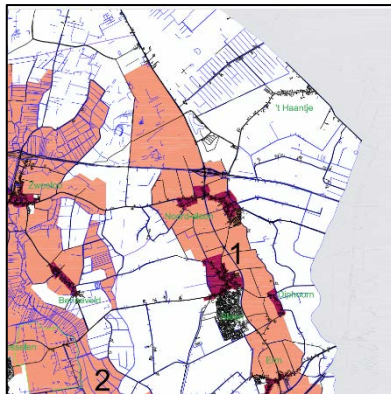


Figuur 1 Topografische situatie locatie

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van de toekomstige landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



De gemeente Coevorden hanteert voor beoordeling van landschappelijke inpassingsplannen onder andere de kaart *Cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden vanuit de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied*. Indien gelegen in een dergelijk gebied is een uitgebreid landschappelijk inrichtingsplan voorgeschreven.

Dat is het geval.



Figuur 2 Locatie sloop stal en nieuwbouw woning



Figuur 3 Behoud boerderijwoning

### 1.1 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte Coevorden

Het plan voldoet aan de gemeentelijke ruimte voor ruimteregeling.

Er wordt meer dan 750 m<sup>2</sup> aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt, hetgeen recht geeft op nieuwbouw van een woning.

## 2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE

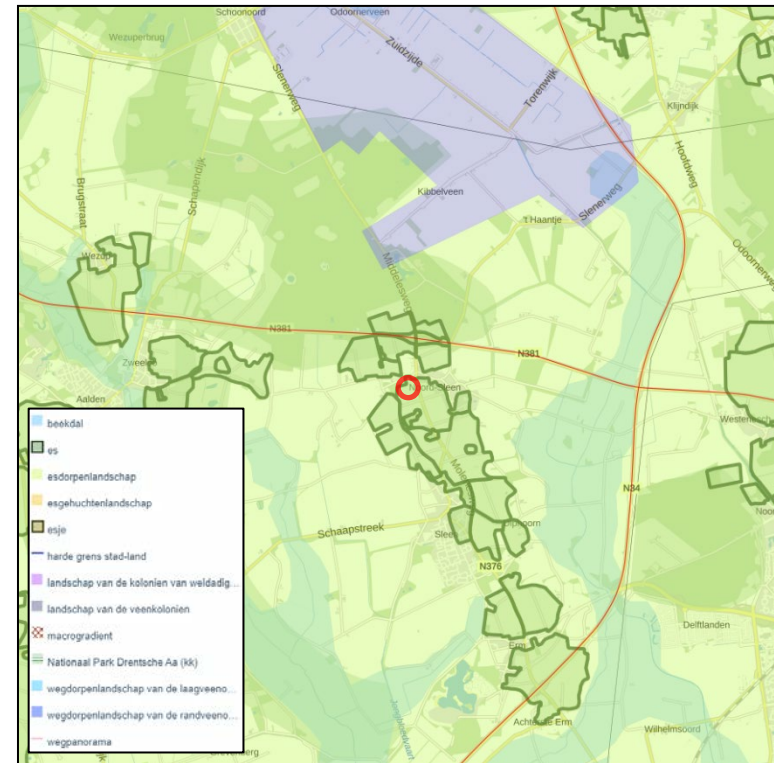
De Provincie Drenthe hanteert als belangrijkste ruimtelijke instrument de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Het doel is de zes landschapstypen van Drenthe herkenbaar, beleefbaar en leesbaar te houden.

### 2.1 Kenmerken van het landschap

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk

verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenij': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.



Figuur 4 Het plangebied is aangemerkt als esdorpenlandschap ○ = locatie

## 2.2 Kenmerken van de nederzetting

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorpsstructuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpsilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoren of molen boven het silhouet uit.

### Provinciaal belang

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

### Beleid

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

### 3 GEMEENTELIJK BELEID: NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

#### 3.1 Algemeen

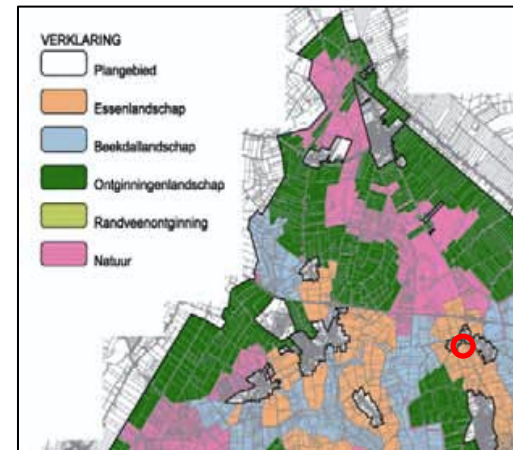
De Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft uitvoering aan de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Coevorden te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het is een gedeeltelijke vervanging van de welstandsnota en vormt het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit en is een sturingsmiddel bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Het buitengebied van de gemeente Coevorden kent een verscheidenheid aan landschappen. Deze zijn in de loop van de tijd veranderd door menselijke invloed, maar de landschappelijke kwaliteiten zijn nog goed beleefbaar. Nieuwe ontwikkelingen, schaalvergroting in de landbouw en aanplant van niet inheems plantmateriaal bijvoorbeeld, kunnen deze kwaliteiten aantasten. Een goede landschappelijke inpassing is daarom van belang. Het plangebied valt binnen de criteria voor een uitgebreid plan.

Uitgebreid inrichtingsplan:

- Vereisten basisinrichtingsplan, plus:
- Situatietekening (situering van de huidige bouwwerken en beplantingen, de wijze van ontsluiting, de aangrenzende terreinen met de daarop voorkomende bebouwing en het beoogde gebruik van het terrein), schaal 1:500 of gedetailleerder.
- Analyse van de locatie (en omgeving).

- Beschrijving van de visie op de landschappelijke inpassing en hoe omgegaan wordt met de cultuurhistorische waarden (historische ontwikkeling, archeologie, waardevolle bebouwing, etc.).



Figuur 5 Fragment uit de Structuurvisiekaart ○ = locatie

Het landschap van Coevorden is op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. De volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- het essenlandschap, hier van toepassing
- het beekdallandschap
- het ontginningenlandschap
- de randveenontginning.



### 3.2 Erf in het landschap

De nieuwe ontwikkeling komt op een bestaand oud boerenerv, de Notitie Ruimtelijke Kwaliteits omschrijft het als volgt:

Dit type boerenerv is kenmerkend voor het essen- en beekdallandschap. Oude boerenerven worden gekenmerkt door een 'rafelig' en besloten silhouet. Ze liggen aan de randen van essencomplexen. De erven zijn gegroepeerd in clusters in de dorpen of liggen als kransen rondom de es. Ze laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing. Op het oude boerenerv komt vaak nog een verscheidenheid aan bijgebouwen voor, zoals een stookhok, bakhuis, rijtuigstalling, enzovoort. De bebouwing is bescheiden van omvang en ligt vaak verscholen in het groen.

Kenmerkend aan de boerderij is dat het woon- en werkgedeelte gecombineerd is in één gebouw.

De perceelstructuur is onregelmatig en bijgebouwen zijn als het ware 'uitgewaaierd' gesitueerd achter de boerderij, soms tot dicht langs de weg. Vanwege de oriëntatie op de akker (in het essenlandschap) komt het vaak voor dat de boerderij niet met de voorzijde naar de weg gericht is. Op het erf staan veel eiken, in een bosje of verspreid. De erven zijn vrij besloten door de aanwezigheid van singels, houtwallen, erfbossen en erfbeplanting. Het achtererf heeft geen duidelijke begrenzing. De hechte relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen.

#### 3.2.1 Essenlandschap

##### KERNKWALITEITEN

- De bolling en openheid van de es
- Het esdek en de bomenrijen

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 31-1-2020

- Esrandbosjes
- Kronkelige wegen
- Bebouwing langs de rand van de es
- Solitaire bomen op de es

### 3.3 De relatie met de es

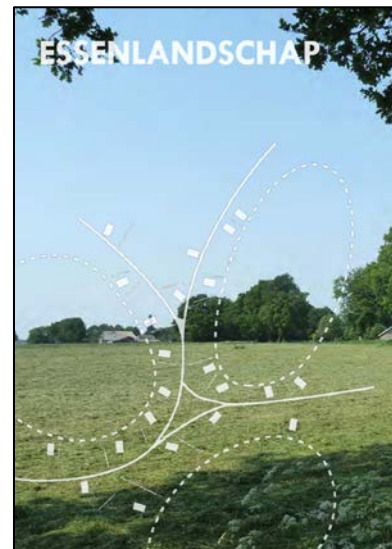
De essencomplexen zijn ontstaan aan de randen van de dorpen (esdorpen) die op de hogere zandgronden waren gevestigd. De gronden liggen als een soort radiaal om de dorpen heen. De arme zandgronden werden bemest met het mest- en stromengsel uit de potstallen. Door het inploegen van de mest, waarbij het opgebrachte materiaal naar het midden verplaatste, ontstonden langzaam aan bolle percelen. Rondom de essen lagen de wegen met beplanting. Een gave es is te herkennen aan de openheid (geen bebouwing en beplanting) en de bolling van de es. De enige beplanting die op de es voorkomt zijn solitaire (karakteristieke) bomen. De beplanting (bomenrijen en kleine bosjes) en bebouwing (boerderijen) staan langs de rand van de es. Naast elkaar komt het voor dat de achterzijde, de zijkant of de voorzijde van het erf zich richt naar de openbare weg. Ook de bebouwing staat onderling meestal niet haaks op elkaar, maar in een lossere verband.

De herkenbaarheid van de essen is de afgelopen decennia door egalisering, afgraving en uitbreidingen van de dorpskernen verminderd. Op een aantal plekken zijn de essen nog goed of redelijk goed herkenbaar. Niet alleen de es zelf is waardevol, maar ook de overgang naar het beekdal (waar de essen aan grenzen) en de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de es. Dit tezamen vormt een ruimtelijke eenheid.

### 3.4 Ambitie essenlandschap

Het uitgangspunt is dat er geen bebouwing aanwezig is op de essen. Bebouwing is gesitueerd als een kralensnoer rondom de es met op sommige plaatsen clusteringen. Bebouwing is met de voorzijde naar de es gericht. De esranden hebben een sterk groen karakter door het vele volwassen groen en door de overwegend bescheiden omvang van de bebouwing. Door ruilverkavelingen is de van oorsprong kleinschalige verkavelingsstructuur op de essen verdwenen en daarmee ook vele kerkpaden die vaak dwars over de boerenerven heen liepen.

- Openheid van de es waarborgen
- Versterken beplanting rondom de es (esrandbosjes, houtwallen, erfbeplantingen), met uitgangspunt dat de es met omringende beplanting en bebouwing een ruimtelijke eenheid is
- Zichtlijnen (vanaf de randen) op de es behouden
- Bebouwing langs de rand van de es (geen bebouwing op de es)
- Versterking van de overgang tussen es en beekdal
- Geen lanen
- Ruimte laten voor de mogelijkheid voor beleving van de es.



### 3.5 Eisen landschappelijke inpassing (benoemd indien van toepassing)

Onregelmatige kavelvorm (niet rechthoekig).

- Kavels als kralensnoer gesitueerd rondom een es.
- Waar mogelijk vanaf de weg doorzichten over het erf naar het esdek.
- Rafelig silhouet van beplanting en bebouwing. Geen doorgaande beplantingslijnen, maar beplanting op hoekpunten van de kavel.

#### Ordering en nokrichting bebouwing

Bij nokrichting boerderij relatief haaks op de weg: bebouwing staat als het ware uitgewaaierd achter de boerderij (hoofdgebouw). Nokrichting volgt daarbij de radialen van uitwaaiering. Ondergeschikte kleine bebouwing kan afwijken van deze structuur.

Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.

Oorspronkelijke indeling boerderij (wonen voor, werken achter) blijft herkenbaar. Boerderij is als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.

### Hoofdvorm, kap en kleurstelling

Sobere verschijningsvorm van de bebouwing en geënt op karakteristieke verschijningsvorm bebouwing in de omgeving.

Verder zijn de criteria uit de Welstandsnota hierop van toepassing.

### Overige elementen & objecten

Openbaar en privé lopen geleidelijk in elkaar over; geen gebruik van hekwerken. Aanbrengen van water op en rond erf alleen als hiervoor aanleiding is bijvoorbeeld in de vorm van laagten.

Op het oude boeren erf komen bijgebouwen zoals een bakhuis, stookhok, waterput, et cetera voor.

### Erf-en tuinbeplanting

Singels, houtwallen en hagen van streekeigen soorten als erfscheiding gebruiken. Zie tabel.

Solitaire bomen op de kavel zijn als karakteristieke elementen wenselijk.

#### Beplanting Essenlandschap

(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)

##### Solitaire bomen

Zomereik	- Quercus robur
Noot	- Juglans regia (of .. nigra)
Hollandse linde	- Tilia europaea (ook in leivorm)
Zomerlinde	- Tilia platyphyllos (ook in leivorm)
Beuk	- Fagus sylvatica
Bruine beuk	- Fagus sylvatica 'Atropunicea'
Paardenkastanje (wit)	- Aesculus hippocastanum (pas op voor bloedingsziekte)
Paardenkastanje (rood)	- Aesculus carnea

##### Sortiment bosplantsoen (voor houtwal of singel)

Boomvormers (1e orde) in bosplantsoen (verspreid door de singel of solitair):

Zomereik	- Quercus robur
Wintereik	- Quercus petraea
Berk	- Betula pendula
Zoete kers	- Prunus Avium
Es	- Fraxinus excelsior
Tamme kastanje	- Castanea sativa
Grove den	- Pinus sylvestris

Keuze uit heesters en bomen (lagere orde):

Gelderse roos	- Viburnum opulus
Kardinaalshoed	- Euonymus europaeus
Vuilboom	- Rhamnus frangula
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Veldesdoorn	- Acer campestre
Hulst	- Ilex aquifolium
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hazelaar	- Corylus avellana
Krentenboompje	- Amelanchier lamarckii
Vlier	- Sambucus nigra
Boerenjasmijn	- Philadelphus-soorten (randbeplanting / borders)

##### Fruitbomen

Peersoorten als: Clapp's Favourite, Emille de Heyst, Seigneur d'Espren (en andere soorten)

Kweepeer

Appelsoorten als: Groninger Kroon, Notarisappel, Sterappel (en andere soorten)

##### Hagen

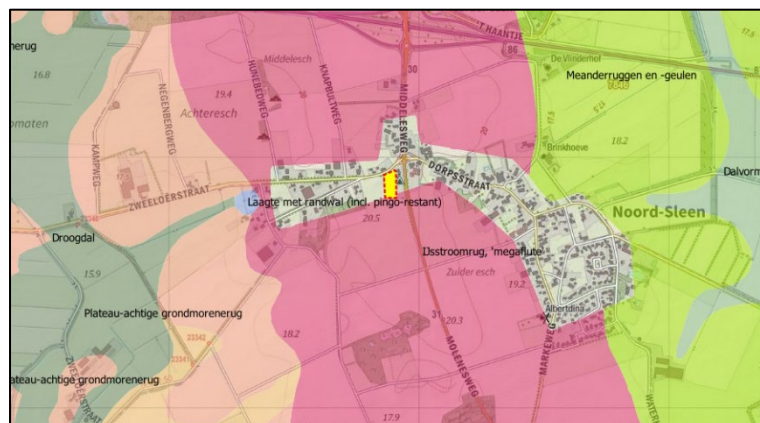
Beuk	- Fagus sylvatica
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare

## 4 SITUATIE

### 4.1 Abiotiek

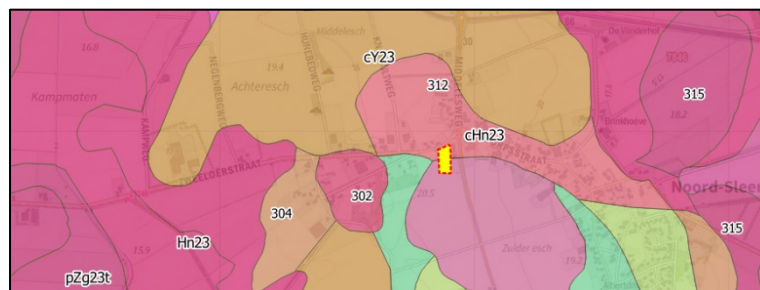
#### Geomorfologie

Het projectgebied ligt op een IJsstroomrug, hoofdzakelijk ontstaan door glaciële processen.



Figuur 6 Geomorfologische kaart

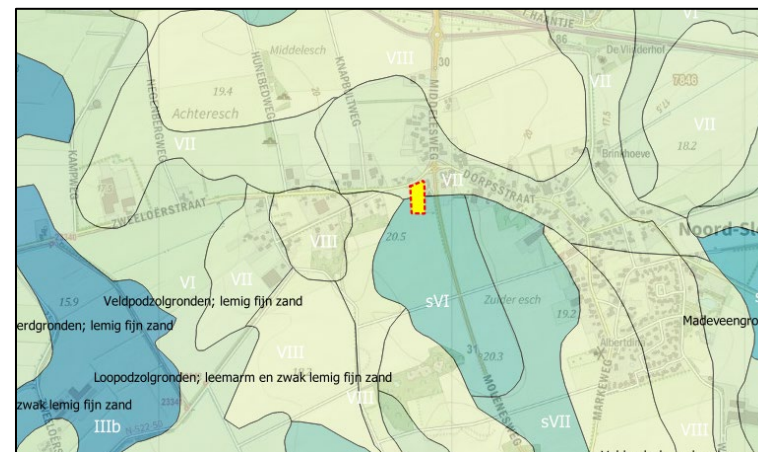
#### Bodem



Figuur 7 BOFEK bodemkaart ->cY23x

De ondergrond van het erf en bijbehorend perceel bestaat zandgrond, gekwalificeerd al looppodzolgrond met een matig dikke (30-50 cm) laag van humushoudende bovengrond.

#### Water



Figuur 8 Grondwatertrappenkaart

Het erf en omgeving hebben grotendeels grondwatertrap VI. GHG <40 cm - GLG >120cm. De ondergrond is dus vrij droog.

#### 4.2 Invloed van de mens-het antropogene landschap



Figuur 9 Kaartbeeld rond 1900 plangebied

De gemeente Coevorden kent een rijke geschiedenis. De ontstaans-geschiedenis van het landschap gaat ver terug in de tijd. Vooral de invloed van de laatste twee ijstijden is nog vandaag leesbaar in het huidige landschap. De laatste twee ijstijden hebben grote invloed gehad op het huidige landschapsbeeld.

Tijdens het jongste deel van het Saalien was het noordelijke deel van Nederland bedekt met de uitlopers van een ijskap vanuit Scandinavië. Het ijs liet afzettingen achter, zoals keileem en zwerfstenen. In de ondergrond van Drenthe bevindt zich een keileemplateau bestaande uit keileem dat is afgezet door het ijs. Tijdens het Weichselien heerste in Nederland een toendraklimaat. De keileemlagen werden bedekt met stuifzand. Op deze arme gronden ontstond een vegetatie van heidevelden, bossen en beekdalen. Op de lager gelegen delen ontstonden moerasgebieden gevoed door hemelwater. Op de overgang van een

dekzandgebied ontstonden beekdalen. De beekdalen hebben in belangrijke mate invloed gehad op de situering van de esdorpen.

De ligging bepaalde de aantrekkelijkheid voor de vestiging van een nederzetting. In de middeleeuwen begon men het eeuwenoude landschap te ontginnen en bruikbaar te maken voor agrarisch gebruik. Op verschillende plekken ontstonden vaste nederzettingen, de esdorpen, zoals Noord-Sleen.

Op de zandruggen nabij het beekdal zijn de eerste esdorpen ontstaan. De zandrug zorgde voor een droge en veilige woonomgeving. Het beekdal bood water om te leven en voeding voor mens en dier. De door de eeuwen heen ontstane bebouwingsstructuur van de esdorpen is nog steeds behouden gebleven en wordt als zeer waardevol geacht.

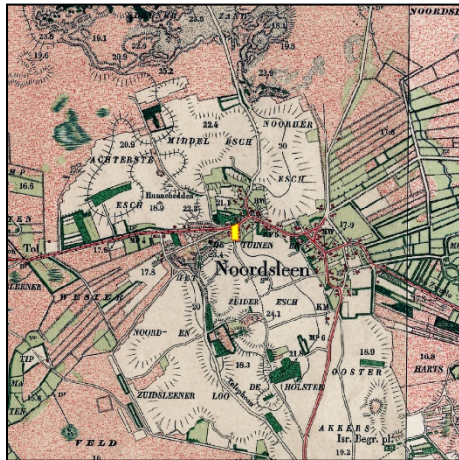
Kenmerkend voor deze esdorpen zijn de essen, die er omheen liggen, een of meerdere brinken, beken en beekdalen, veldgronden (bos en weidegebieden) en veldontginningen. Ook is een kleinschalige landschapsstructuur van akkers en weilanden kenmerkend voor dit landschapstype.

Kenmerkend zijn ook de structuurdragers rondom de percelen zoals houtwallen en houtsingels, lanen, opgaande begroeiing langs erfkavels en sloten.

Op de hoger gelegen delen waren heidevelden, die langzamerhand ook ontgonnen werden en na de introductie van de kunstmest volledig in productie zijn genomen, met name als gras- en weideland.

In het kaartbeeld van 1910 is nog het bijzonder complete esdorpenlandschap te zien, de hooilanden nabij de beek, de essen rond de kern en de ruige

heidevelden op grotere afstand. Opvallend zijn wel, in afwijking van andere esdorpen de grote hoeveelheid kleinere bosjes op en langs de essen.



Figuur 10 Kaartbeeld 1910

**Landschap rond 1950:** Rond 1950 is de meeste ruigte en heide rond Noordsteun gecultiveerd.

**Rond 2000** is het landschap weidser en groter als gevolg van het dempen van een groot aantal kavel- en ontwateringssloten. Veel wegen en kavelgrenzen zijn rechtgetrokken. De ruimtelijke impact van de aanleg van N381 en Molenes- en Middelweg is groot.

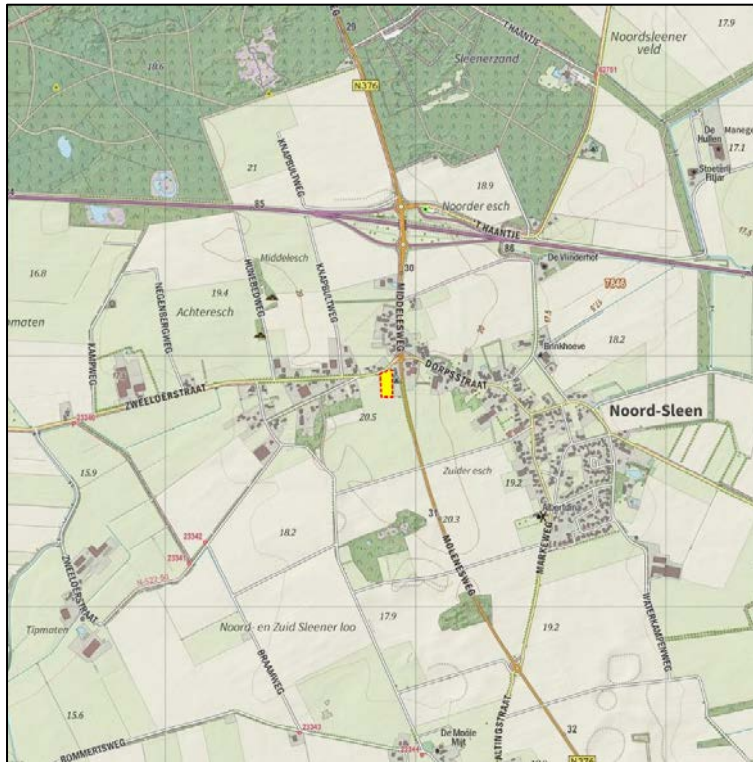


Figuur 11 Kaartbeeld 1950



Figuur 12 Kaartbeeld 2000

In het huidige kaartbeeld is meer bebouwing tot ontwikkeling gekomen, voornamelijk agrarische en burgerbebouwing. De bebouwingvormen en architectuur kun als zeer divers worden benoemd.



*Figuur 13 Huidig kaartbeeld*



*Figuur 14 Fraaie boomstructuren kenmerken het landschap richting de kern*

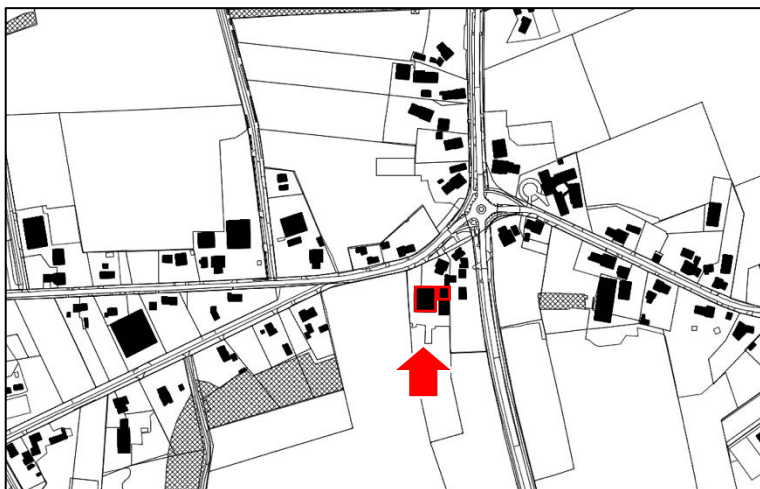


*Figuur 15 Projectlocatie*



*Figuur 16 Fraai is het zicht op de es langs de projectlocatie*

#### 4.3 De projectlocatie in beeld



*Figuur 17 Stedenbouwkundige structuur en te slopen opstallen*

Ondanks dat de Molenesweg en de rotonde veel ruimtelijke invloed hebben op de projectlocatie is de huidige beeldkwaliteit zeer hoog. De verschillende soms minimale verdraaiingen van noklijnen, de overwegend haakse projectie op de aanliggende wegen, de diversiteit van veelal agrarische, of architectonisch ogende agrarische opstallen en de doorzichten door de bebouwingslinten en de afwisseling van onregelmatige boomrijen en solitaire bomen maken dat nog altijd gesproken kan worden van een hoogwaardig esdorpenlandschap.

De initiatiefnemers gaan een grote relatief moderne stal en deel van bestaande schuur slopen hetgeen een grote optimalisatie van de cultuurhistorische beeldkwaliteit zal opleveren. Ter compensatie wordt een kleiner volume woning teruggebouwd. Vanuit de landschappelijke vereisten

wordt deze woning gebouwd in de zg. moderne schuurarchitectuur. Als het ware zal de woning zich presenteren als bijgebouw van de de bestaande boerderij (ruimtelijk gezien het hoofdgebouw).



## 5 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

### 5.1 Wensen, eisen, uitgangspunten en plichten

Een belangrijk doel van ontwikkelingsplan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Dorpsstraat en Zweeloërstraat.

Het erfinrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf. Het bestaande en nieuwe erf heeft een regelmatige blokvormige kavelform. De nokrichting van de bestaande boerderij is echter dusdanig gedraaid op de kavel dat het geheel van opstallen en structuurbeplanting zich sterk onregelmatig (als gebruikelijk in het esdorpenlandschap) presenteert. De nokrichtingen van overige gebouwen zijn (relatief) haaks geprojecteerd op de Zweeloërstraat, en volgen de kavelgrenzen. De nieuwe woning, zich presenterend als moderne schuur, is in overleg met de gemeente vrij ver achter de voorgevelrooilijn van de bestaande boerderij voorzien. Hierdoor wordt voorkomen dat een te gesloten cluster opstallen aan de wegzijde ontstaat. Er blijft hierdoor een goede maat tussen de opstallen bestaan.

- De initiatiefnemer wil na sloop een nieuwe woning toevoegen aan de bestaande situatie en de woonboerderij behouden waardoor twee wooneenheden ontstaan met behoud van twee bestaande bijgebouwen. De te slopen oppervlakte is >750 m<sup>2</sup>, te weten 834 m<sup>2</sup> (ligboxenstal van 660 m<sup>2</sup> en een schuur van 174 m<sup>2</sup>), waardoor conform het ruimte-voor-ruimtebeleid 1 compensatiewoning mogelijk wordt gemaakt.

- Totale oppervlakte van het kavel bedraagt globaal 3.300 m<sup>2</sup>, te verdelen in circa 1.300 m<sup>2</sup> bestaand kavel en 2.000 m<sup>2</sup> nieuw kavel.
- Beide kavels worden separaat ontsloten waarbij overeenkomstig architectuur de nieuwe ontsluiting visueel ondergeschikt is aan de huidige hoofdontsluiting boerderij
- Behoud van bestaande boomstructuur voorzijde
- Behoud van het ontstane zicht richting achterland vanuit bestaande boerderij.
- Een groene begrenzing tussen beide kavels, zonder de kadastrale scheiding te ervaren



Figuur 18 Inpassingsplan (zie bijlage)

## 5.2 Stedenbouwkundig erfensemble

Doel is te komen tot een plan waarbij 2 woonlocaties optisch één erfensemble gaan vormen. Er dient in de ervaring sprake te zijn van een duidelijk hoofgebouw; de bestaande boerderij, én één ondergeschikte (kap)schuurwoning die samen met de overige opstallen één ruimtelijke eenheid vormen en architectonisch een bepaalde mate van samenhang vertonen.

- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel. Tuin en terreininrichting versterken de beleving van het lint langs de ontsluitingsweg.
- Bouwvolumes zijn eenvoudig vormgegeven, het dak vormt het beeldbepalende element.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Parkeren buiten wordt aan het zicht onttrokken door plaatsen te voorzien tussen/achter de woning en middels hagen tussen de erven.

### 5.2.1 Materialisatie

De (kap)schuurwoning refereert aan het hoofgebouw (agrarisch), maar kent een meer sobere materialisatie en beperkte detaillering, als een (kap)schuur.

- dak: antraciet of roodbruine dakpannen (mat) of plaatmateriaal
- geen wolfseinden
- gevel, donkere kleurstelling, bijv. donkere baksteen of zwart potdekselwerk (of combinaties)
- minder/geen detaillering, bijv. minimaal aantal ramen in de voor- of langsegevels
- halfopen/gesloten voor- en achtergevel, traditioneel

### 5.2.2 Referenties (kap)schuurwoningen



Figuur 19 Bron Studio SKA



Figuur 20 Bron Citadel Company

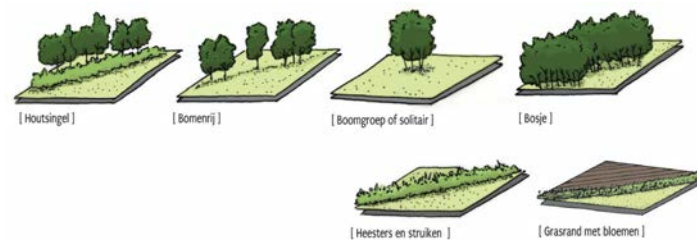


Figuur 21 Referenties schuurwoningen

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 31-1-2020

### 5.3 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit inpassingsplan is dat het erf aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de onregelmatige kavelvormen, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast.



Figuur 22 Ingrediënten landschappelijk inpassing

### Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen (bomen) aan noordzijde
- geen schuttingen, eventueel streekeigen landhekken aan straatzijde
- het 'tussenerf' als scheiding extensief inrichten, haag (meidoorn/beuk, extensief bloemrijk gras, boomgroep (linde)
- aanvulling solitaire bomen aan straatzijde (linde, liever geen eik i.v.m. gevoeligheid bewoners)
- hoogstamfruitboom ter accentuering van de entree (appel, peer of kers)
- hagen inheems, bijv. beuk, veldesdoorn of meidoorn
- korte houtsingel aan achterzijde ter afscherming (bosplantsoen)

- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.



*Figuur 23 Houtsingel*

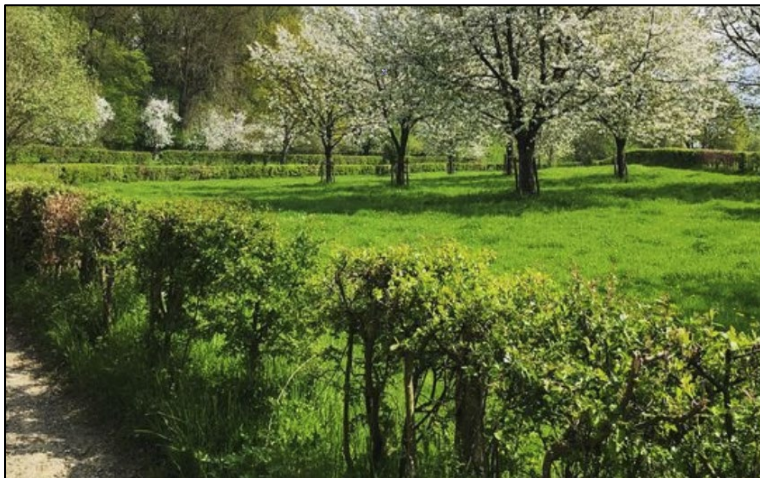


*Figuur 24 Hoogstamfruitboom*

- rond woningen en in tussengebied gebakken verharding of halfverharding in natuurlijke kleuren, donkere aardetinten
- toegangsweg sober, als landweg, max 3.00 m verhard met passeerstrook van betonstraatsteen en/of grasbetontegels (2x 60 cm).



*Figuur 25 Kastanjehouten landhek*



*Figuur 26 Hagen inheems en streekeigen*

## 5.4 Beplanting

#	Aantal	%	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
<b>Associatie 10 Elzen-Eikenbos</b>						
<b>VAK A</b>	<b>60 m2</b>					
<b>Bosplantsoen</b>	2	5%	Ilex aquifolium	Scherpe hulst	solitair	80-100 kluit
	6	15%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	2	5%	Betula pendula	Ruwe berk	1 st/1,5 m2	80-120 wortelgoed
	6	15%	Crataegus monogyna	Eerst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	6	15%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	6	15%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	10	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	2	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	<b>100%</b>					
<b>Bomen</b>						
TC	6 st		Tilia cordata	Winterlinde	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
FS	1 st		Fagus sylvatica	Beuk	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
JR	1 st		Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
BP	1 st		Betula pendula	Ruwe berk	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
PA	2 st		Prunus avium	Zoete kers	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
<b>Kruidenrijk gras</b>	<b>430 m2</b>	<b>binnenterrein</b>				
	430 g		G1-mengsel		1 g/m2	geen gras meezaaien
<b>Hagen</b>						
	<b>160 m2</b>					
h1	760 st		Fagus sylvatica	beuk	8 st/m1 2 rijen h.o.h. 25 cm	60-80 wortelgoed

# BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

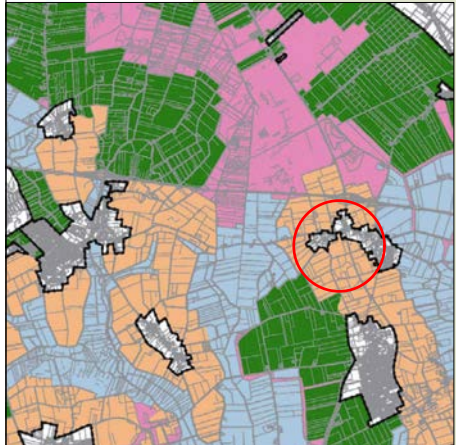


**LEGENDA**

- A. woning schuurarchitectuur
- B. te behouden schuur
- C. sloopcontour stal
- D. sloop schuur
- E. extensief tussengebied (bloemrijk gras)
- F. haag (meidoorn/beuk)
- G. boomgroep linde
- H. bosje
- I. boom linde
- J. toegangsweg
- K. hoogstamfruitboom



- Essenland
- Beekdallandschap
- Ontginningland
- Randveenontginning
- Natuur



**ZWEELOERSTRAAT 3**  
**NOORD-SLEEN**

**LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**

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

no	formaat	datum	
1 (I)	a3	31-1-2020	
versie	schaal	door	bestand
4.0	1 : 500	w.f. hilbers	427-nslee-1.vwx

**BURO**  
**STAD**  
**LAND**