

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ZUIDEROPGAANDE HOLLANDSCHEVELD



Datum 23-11-2017
Bestand 354-02.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ZUIDEROPGAANDE HOLLANDSCHEVELD

In opdracht van	Familie H. Ter Steege Zuideropgaande 99 7913TK Hollandscheveld 06 54323322 h-tersteege@hotmail.com	In samenwerking met	AB Bouw b.v. Dhr. E. Kip Buitenvaart 1717 7905 SN Hoogeveen 0528 34 18 00 info@abbouw.nl
Door	Buro Stad en Land Haagwinde 2 7944 NZ Meppel		
Telefoon	06 41 66 55 76		
E-mail	info@burostadenland.nl		
Internet	www.burostadenland.nl		
Project	354-tersteege hollandscheveld		
Auteur	Wilfred Hilbers		
Datum laatst gewijzigd	23-11-2017		
Aantal pagina's	15		
Bestand	m:\projecten\354-tersteege hollandscheveld\documenten\354-02.docx		

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd 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 b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE	3
2.1	LANDSCHAP	3
3	GEMEENTELIJK BELEID	4
3.1	STRUCTUURVISIE HOOGEVEEN	4
3.2	WELSTANDSNOTA HOOGEVEEN	5
4	SITUATIE	7
4.1	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	7
4.2	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	9
5	ERFINRICHTINGSPLAN	10
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	1

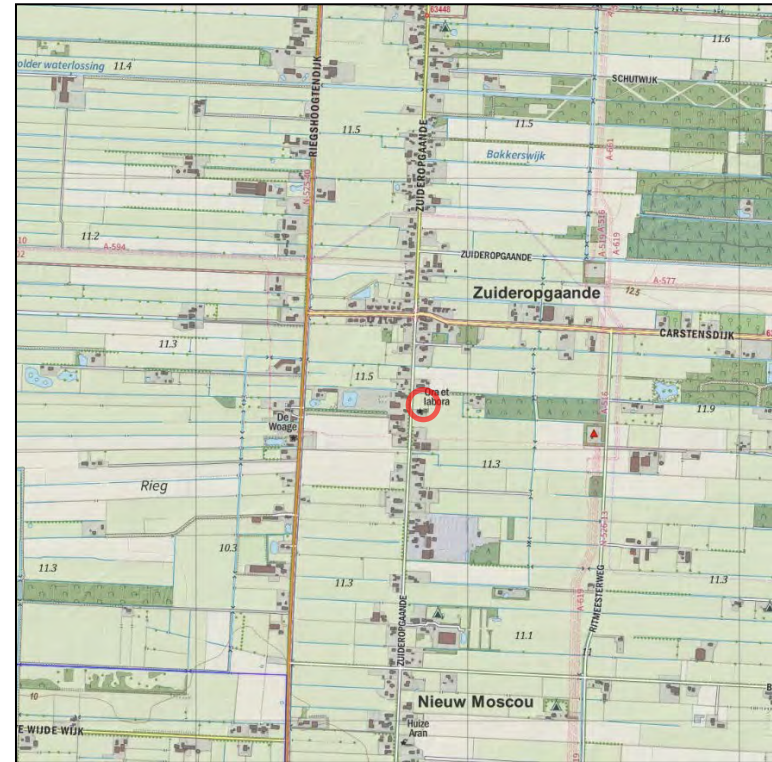
1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel aan de Zuideropgaande te Hollandscheveld. De initiatiefnemer wil een woning bouwen op een onbebouwd. De wens is om een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.

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 te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan 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 Structuurvisie Hoogeveen, de Welstandsnota Hoogeveen, 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 het landelijke erf, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Het huidige kavel is onbebouwd en is gelegen tegenover een evenementen-verhuurbedrijf (Fieten Zuideropgaande 120).

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de volgende zaken aan de orde komen:

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 struiken op het erf en dergelijke)
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



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.

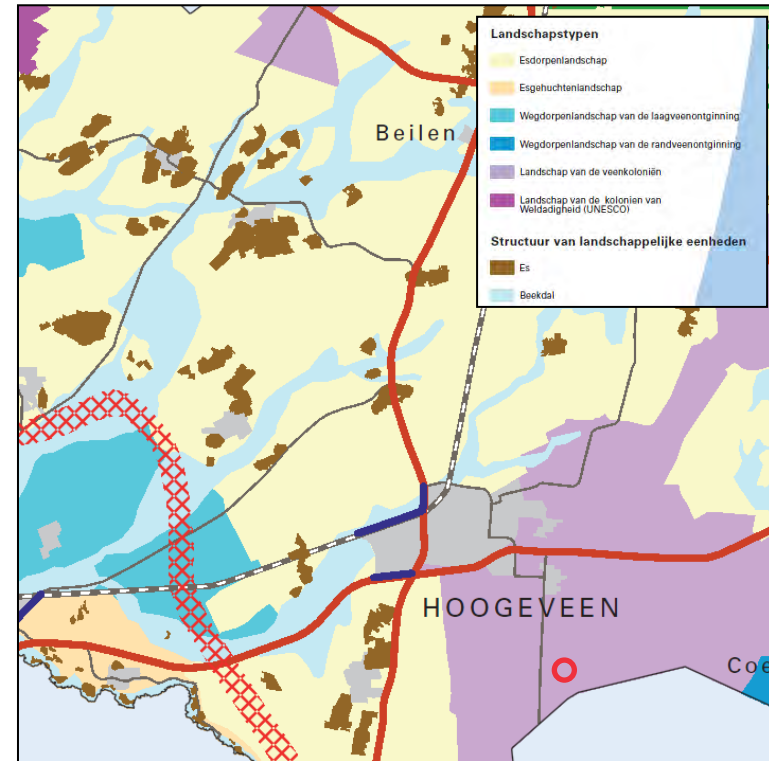
2.1 Landschap

Het meest voorkomende landschapstype in de provincie is het hoogveenontginningslandschap. Dit landschapstype beslaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoort ook het gebied Hogeveen-Hollandscheveld. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. Zo heeft het gebied rond Hollandscheveld een kleinschalig, besloten karakter met veel verspreid voorkomende bebouwing en bosstroken.

Kenmerken van de nederzetting

Afhankelijk van het type dorp (enkellint of dubbellint) en de dichtheid van de bebouwing dringt het landelijk gebied diep of minder diep door in het dorp. Vanaf de hoofdontsluiting is het landelijk gebied in veel gevallen waarneembaar. Kenmerkend is de regelmaat. Het dorpsilhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van grote boerderijen en woningen met erfbplantingen. Dominerend is de laanbeplanting in een open vlak landschap.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 23-11-2017



Figuur 2 Het plangebied is aangemerkt als landschap van de veekoloniën ○ = locatie

Provinciaal belang

Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

Beleid

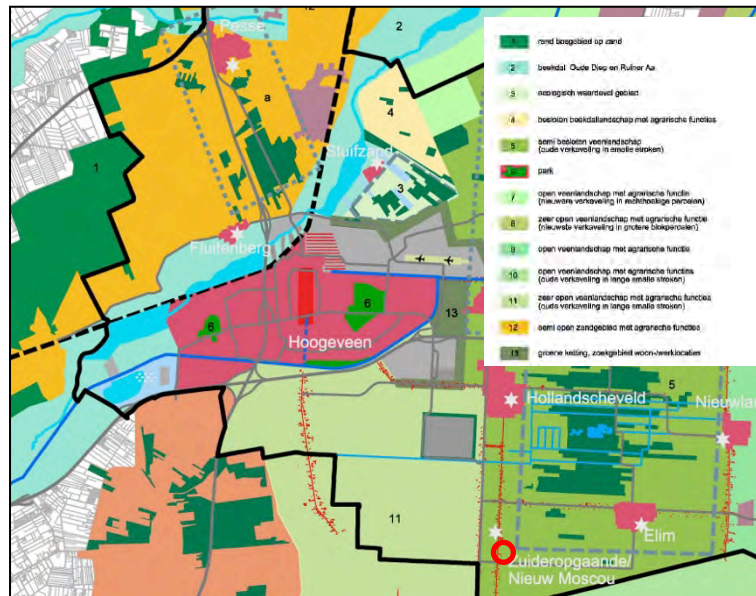
Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Structuurvisie Hoogeveen

De structuurvisie Hoogeveen beschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en geeft antwoord op vragen als: welke ontwikkelingen zijn gewenst, wat is realistisch en uitvoerbaar en waar moeten ontwikkelingen plaatsvinden?

De structuurvisie geeft aan hoe Hoogeveen in de toekomst omgaat met thema's als wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, bereikbaarheid, landschap en duurzaamheid.



Figuur 3 Fragment uit de Structuurvisiekaart ○ = locatie

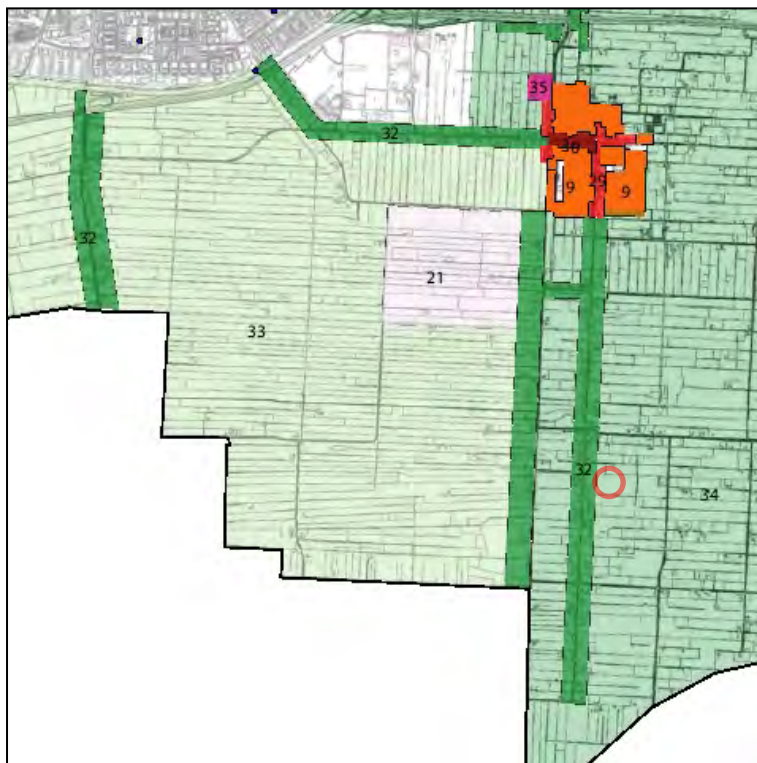
Landschap

Met landschap bedoelen we hier de diverse landschappen van Hoogeveen: stad, dorpen en buitengebied. Het landschap is de drager van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoogeveen wil de verborgen kwaliteiten en waarden van landschap, dorpen en stad aan de oppervlakte brengen en versterken.

Het gebied is hier benoemd als 'semi besloten veenlandschap (oude verkaveling in smalle stroken)'.

3.2 Welstandsnota Hoogeveen



Figuur 4 Fragment Welstandskaat Hoogeveen

In 2005 is de Welstandsnota voor de gemeente Hoogeveen opgesteld en in 2007 herzien. In de Welstandsnota is de gebouwde omgeving naar haar verschijningsvorm en naar bouwperiode en functie in gebiedstypen onderscheiden. Welstandscriteria voor het plangebied worden omschreven in het gebiedstype 32 'Lintbebouwing'. gekenmerkt door regelmatig verspreide bebouwing langs de weg en waarbij woningen over het algemeen haaks op de weg geprojecteerd staan.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 23-11-2017

De bebouwing in de linten bestond oorspronkelijk uit enkele grote boerderijen (huizen van belangrijke mensen), woningen voor de arbeiders, een kerk en een school. Deze oorspronkelijke bebouwingsstructuur is in de loop van de tijd aangevuld met nieuwbouw, met behoud van een aantal herkenbare openingen waarbij de doorzichten naar het open landschap zijn blijven bestaan.

Het overheersende beeld in de linten is dat van eenvoudige woonhuizen, afgewisseld met enkele bijzondere bebouwingsvormen. De woonhuizen zijn gebaseerd op een eenvoudig rechthoekige plattegrond, de gevels zijn opgebouwd uit een lichtbruine tot roodbruine baksteen en afgedekt met een zanddak bestaande uit oranje/rode of antracietkleurige pannen. De woningen hebben een sobere uitstraling.



De volgende welstandscriteria zijn van toepassing op dit gebied:

Ligging:

- de nokrichting is haaks op de weg;
- bij (vervangende) nieuwbouw van "bijzondere bebouwing" altijd een terugliggende rooilijn hanteren en bij (vervangende) nieuwbouw van "gewone bebouwing" de huidige rooilijn respecteren;
- bijgebouwen bevinden zich op korte afstand van het hoofdgebouw en ten minste achter het woongedeelte.

Massa en vorm:

- eenvoudige rechthoekige plattegrond, “bijzondere bebouwing” kan hiervan afwijken;
- één bouwlaag afgedekt met een zadeldak, “bijzondere bebouwing” kan hiervan afwijken;
- bijgebouwen bij burgerwoningen zijn ondergeschikt.

Gevelopbouw

- gesloten baksteen architectuur;
- gevelopeningen zijn vooral verticaal geleed.

Detailering

- “gewone bebouwing” heeft een eenvoudige detailering, “bijzondere bebouwing” heeft een rijke detailering (speklagen, daklijsten, sluitstenen, et cetera).

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels hoofdgebouw bestaan uit lichtbruine tot bruinrode baksteen, met eventueel vullingen van hout of een ander materiaal;
- dakbedekking bestaat uit oranje/rode of donkere pannen al dan niet in combinatie met rietbedekking

4 SITUATIE

4.1 Invloed van de mens-het antropogene landschap

Het toekomstige erf is gelegen in het van oorsprong zeer open veenland-
schap met agrarische functies. Randen van het plangebied bestaan uit de
lintbebouwing van Alteveer, de bebouwing van Kerkenveld, bosperceeltjes,
laanbeplantingen en houtwallen.

Landschap rond 1910: De Zuideropgaande vormt nog een afwaterings- en
veenafvoerwijk en het kavel vormt nog niet ontgonnen terrein. In de directe
omgeving worden reeds kavels gecultiveerd. opvallend is het relatief grote
oppervalk aan bosjes en de smalle, opstreckende, haast geometrische verka-
veling.

Landschap rond 1950: Rond 1950 is er weinig veranderd, wel zijn bijna alle
kavels dan landbouwkundig in gebruik.



Figuur 5 Kaartbeeld 1910 plangebied



Figuur 6 Kaartbeeld 1950

Beplanting bevindt zich voornamelijk in de nabijheid van het lintdorp. Sloten en wijken in het overwegend open weidegebied bepalen de structuur en richting van het landschap.



Figuur 7 Kaartbeeld 1964

Begin 1960 is de Zuideropgaande gedempt en is de weg zoals deze nu aanwezig is aangelegd, op de voormalige wijk. Langs de weg zijn aan weerszijden bomen aangeplant, voornamelijk zomereik (*Quercus robur*). Er is aanzienlijk meer bebouwing langs de Zuideropgaande tot ontwikkeling gekomen, voornamelijk agrarische en burgerbebouwing. Daartussen staan op enkele plaatsen ook bedrijfsgebouwen. De bebouwingsvormen en architectuur kan als zeer divers worden benoemd.



Figuur 8 Huidig beeld

Het kaartbeeld van begin jaren '60 is maar weinig veranderd in de loop der tijd. De diversiteit is gebleven, met name de groene invulling van weg en aanliggende tuinen is divers, vaak weinig streekeigen.

4.2 De projectlocatie in beeld



Figuur 9 Evenementenverhuur Fietsen aan de overzijde



Figuur 11 Straatprofiel



Figuur 10 Kavel met oprit buren



Figuur 12 Belendend perceel

5 ERFINRICHTINGSPLAN

In algemene zin wordt het landschap rond de Zuideropgaande omschreven als open veenontginningsgebied. Tevens is de opstreckende verkaveling, met name in oost-westelijke richting karakteristiek.

Een van de doelen van erfinrichtingsplan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Zuideropgaande.

Het erfinrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf. Het erf en de woning hebben een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, conform de welstandsnota is het bijgebouw achter de gevelrooilijn van de woning geplaatst en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De nokrichting is haaks op de straat, even zo de erfontsluiting. De opstallen zijn op het kavel gesitueerd op ruime afstand van de weg (22 meter).

In de structuur van overige erven aan deze weg wordt voorzien in een kleinschalig erf in een groen kader. Hierdoor liggen de erven als het ware als groene eilanden langs de weg. Daartussen kan het open landschap worden ervaren.

Het groene kader bestaat uit structuurgroen en wordt mede toegepast om privacy te creëren. Ten behoeve van de woonfunctie, het afschermen en landschappelijk inpassen is een singelbeplanting voorzien, als groene scheiding aan de noord- en zuidzijde. Cultuurgroen is direct rond de woning gesitueerd. Aan de zijde tussen erf en belendend perceel kan een meer extensief landschappelijk beeld worden gecreëerd door een bloemrijke grasstrook te voorzien welke tevens dient ter onderhoud van de afwateringssloot. Achter

de woning wordt een extra kavelssloot voorzien om hemelwater gescheiden te kunnen afvoeren op het oppervlaktewater. De ontsluiting is gesitueerd recht voor het bijgebouw met een parkeerplaats welke aan het zicht wordt onttrokken door de singelbeplanting. Aan de voorzijde wordt het erf begeleid door een haag welke tevens de bebouwing aan de overzijde voor een deel aan het oog onttrekt. Ter aankleding van het erf, en als markering zijn twee solitaire, karakteristieke, inheemse bomen aangebracht.



Figuur 13 Uitsnede landschappelijk inrichtingsplan (zie bijlage)

Algemeen

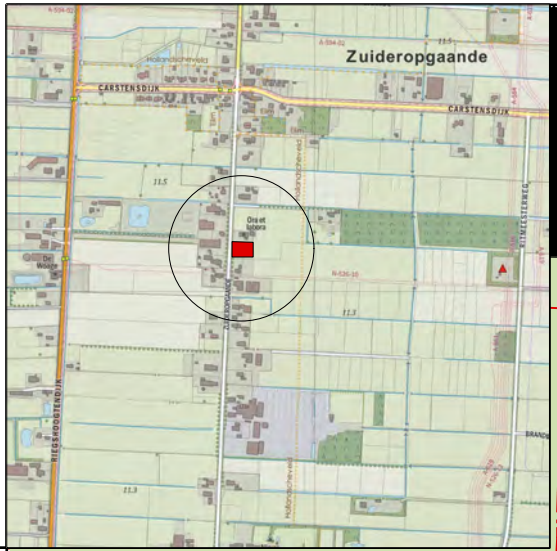
- Bouw van een woning ca 150 m2 en bijgebouw ca 50 m2
- Versterken/verbeteren van de structuur van het landschap met de omliggende erven, kavelrichting en het landschap (verankering in omgeving) door de erfbeplantingen langs het kavel te realiseren. De ontwikkeling versterkt de kleinschaligheid van de erven met de afwisseling van open en en min of meer besloten delen.
- Openheid van het kavel met kavelrichting(en) behouden, zichtlijn achter erf.
- Nieuwbouw met nokrichting haaks op de straat
- Het gebruikserf zoveel mogelijk centraal op het kavel voorzien waarbij voldoende ruimte wordt behouden voor bezonning en siertuin.
- Gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, zwarte els, ruwe en zachte berk, scherpe hulst etc.
- Realisatie/behoud zichtlijnen naar het omliggende landschap
- De gebouwen zijn compact gepositioneerd in het landschap, passend in het (half)open landschap.
- Versterken landschappelijke structuur (kavel met houtsingels langs zijdelingse kavelgrenzen en enkele verspreide bomen achtererf).
- Aanplant haag.
- Parkeren uit het zicht.

De ontwikkeling is gebiedseigen en heeft beperkt impact op de omgeving, mede door inbedding middels structuurgroen. De nieuwbouw wordt uitgevoerd passend bij het landschapskarakter waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, materialen (hout, glas, staal en aardetinten). Het bijgebouw dient qua architectuur en materialisering ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Daarom mag het hoofdgebouw meer gedetailleerd worden.

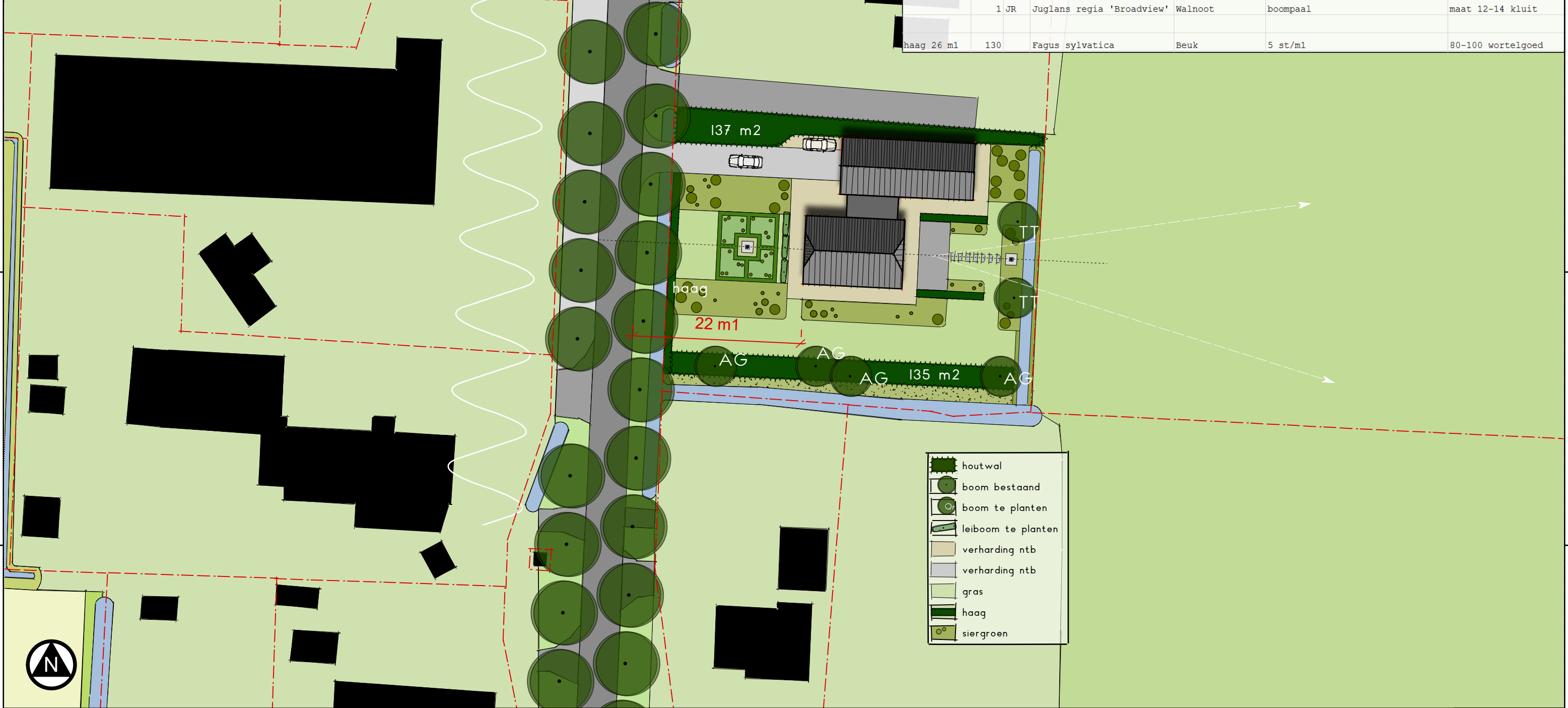


Figuur 14 Beeld architectuur

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



Aanduiding	Aantal%	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
opp 272 alle vakken					
bosplantsoen	14	5% Quercus robur	Zomereik	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	8	3% Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	5	2% Betula pendula	Ruwe berk	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	68	25% Crataegus monogyna	Eerst. meidoorn	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	68	25% Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	41	15% Viburnum opulus	Gelderse roos	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	14	5% Acer campestre	Veldesdoorn	1 st/m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	27	10% Corylus avellana	Hazelaar	1 st/m2, in gr van min 5-10 st.	60-80 wortelgoed
	14	5% Rhamnus frangula	Vuilboom	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	14	5% Ilex aquifolium	Hulst	aan randen solitair	80+ kluitgoed
bomen	2 TT	Tilia tomentosa	Zilverlinde	boompaal	maat 12-14 kluit
	4 AG	Alnus glutinosa	Zwarte els	boompaal	maat 12-14 kluit
	1 JR	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	boompaal	maat 12-14 kluit
haag 26 m1	130	Fagus sylvatica	Beuk	5 st/m1	80-100 wortelgoed



- houtwal
- boom bestaand
- boom te planten
- leiboom te planten
- verharding ntb
- verharding ntb
- gras
- haag
- siergroen

H. ter Steege
 Zuideropgaande 99/99a
 HOLLANDSCHEVELD

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

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	23-11-2017	354
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 500	w.f. hilbers	354-02.vwx

