



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bramenweg 2 te Nijeveen

# COLOFON

Door:

**dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1750

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

30 april 2019

Bestandsnaam

1750-V1.indd

Aantal pagina's

10

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1.	erf en het landschap	4
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
3.1.	ruimtelijk onderbouwing	6
3.2.	investering landschap	6
3.3.	beplantingstabel	9

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

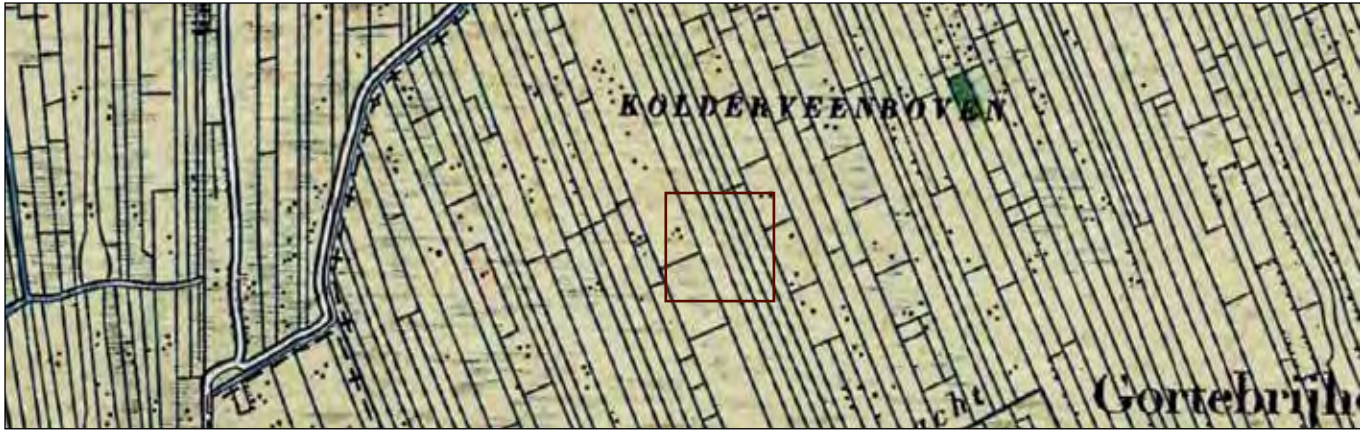
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Bramenweg 2 te Nijeveen. Op het bestaande erf is een melkveehouderij gevestigd. Initiatiefnemer wil het bestaande bedrijf uitbreiden met een nieuwe wagenberging en jongveestal. De gemeente Meppel wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Binnen dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt deze inpassing nader onderbouwd en uitgewerkt. Dit plan wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.



locatie plangebied

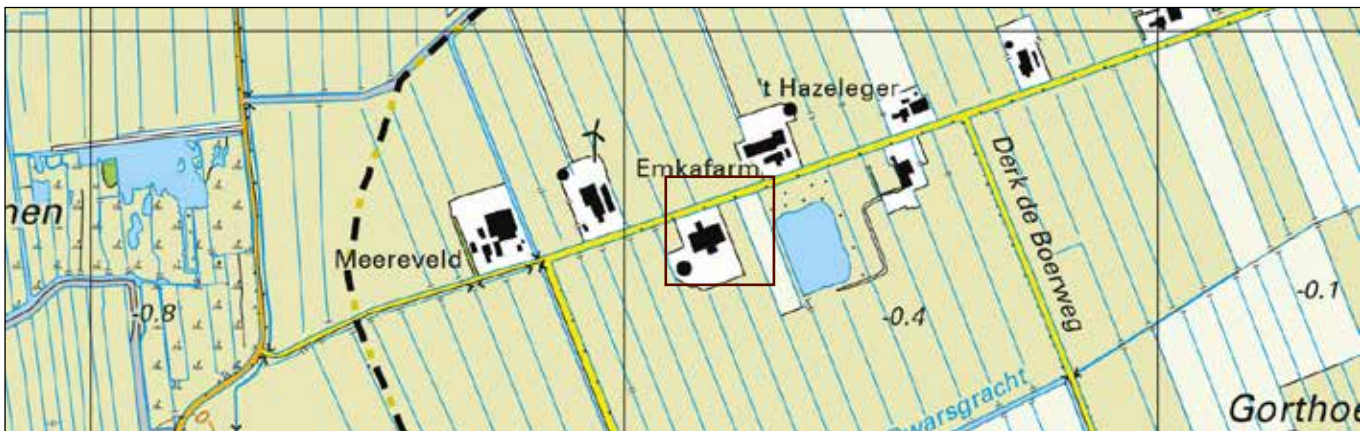




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1. ERF EN HET LANDSCHAP

De landschapswaarden van dit gebied bestaan uit de openheid, de strokenverkaveling en de in het gebied voorkomende bebouwingslinten. Het ruimtelijke contrast tussen de linten en de open gebieden is van grote waarde en dient behouden en versterkt te worden.

De erven in het slagenlandschap kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Deze opbouw is ook op dit erf waarneembaar. De bedrijfswoning vormt samen met de tuin het 'voor' erf. De melkveestal en voer- en mestopslagen vormen het achtererf. Het erf is rechthoekig en functioneel ingedeeld met schuur en opslagen parallel of haaks op elkaar gepositioneerd.

Het erf ligt op enige beplanting in de tuin en nabij de mestopslag na, vrij open in het landschap. Enkel aan de westzijde is een singel en een bomenrij voorzien (langs inrit). Het overgrote deel van het erf ligt naakt in het landschap.

De bebouwing kennen een passende verschijning en zijn uitgevoerd in passende materialen en kleurstelling. Nieuwe ontwikkelingen op het erf kunnen hier op aansluiten. Enkel de betonnen mestopslag valt door de lichte kleur en de hoge verschijning op.

De rechtlijnigheid, openheid en de groene erven vormen het landschap rondom. Het gebied is sterk agrarisch ingericht. De wegen zijn rechtlijnig evenals de afwateringssloten. Langs de weg kom beplanting in de vorm van elzen voor.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt in het slagenlandschap;
- rechtlijnigheid;
- beplanting langs de wegen;
- groene erven met singels en bomen op het erf;
- sterk agrarisch karakter, landbouw wordt gezien;
- ontsluiting en orientatie op Bramenweg.

In algemene zin willen we de volgende kwaliteiten van het landschap versterken/behouden:

- Versterken van het contrast tussen erven en landschap, door het aanbrengen of versterken van erfbeplantingen;
- behoud van het open landschap.



bestaande mestsilo/vaste mest opslag



bestaand kavelpad



zicht op het erf vanaf de Bramenweg

SLAGENLANDSCHAP

RECHTLIJNG, ERYEN LANGS WEGEN, OPENHEID





# 3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## **Uitgangspunten opdrachtgever:**

- Realiseren nieuwe jongveestal ten oosten op het erf;
- realiseren wagenberging ten zuiden van mestopslag
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren.

## **Uitgangspunten gemeente:**

- bestemmingsplanwijziging waarbij de te wensen opstallen en kuilvoeropslagen binnen het bouwvlak passen.
- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het slagen landschap
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## **3.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING**

*Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 7-8.*

### **Situering bebouwing:**

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde. De nieuwe jongveestal wordt in lijn met de bestaande melkveestal gepositioneerd. De bestaande inritten blijven de ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt haaks op de strekkingsrichting van het landschap geplaatst, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het slagenlandschap. De sleufsilos blijven op het achtererf liggen. Het erf behoudt hiermee een praktische en logische indeling.

### **Groenstructuur:**

De directe omgeving van het erf is sterk agrarisch ingericht. Her en der

staan met name elzen op perceelsgrensen. Rondom de erven staat beplanting in de vorm van singels deze zijn door de jaren sterk teruggedrongen. Van oorsprong kenden de erven een veel groenere rand. Aangezien de ontwikkelingsrichting in het gebied landbouw is, mag de moderne landbouw gezien worden. In deze situatie is het wel wenselijk één zijde te voorzien van een besloten beplanting. De stallen hoeven niet verstopt te worden achter groen. Wel moet het aandeel groen in balans zijn met de gebouwen. Er is gekozen voor een bomenrij van zwarte elzen aan de noordzijde van de jongveestal te planten. Dit verzacht het dakvlak en sluit aan op de tuin. De westzijde zal afgeschermd worden met een houtsingel dat kan uitgroeien tot een structuurdragend element. De beplanting schermt de minder fraaie mestopslag af en maakt dat het erf zich meer als een eenheid in het landschap presenteert.

Ten oosten van het erf staat geen beplanting. Hier is zicht op de stal en deze kan in de toekomst aan deze zijde uitgebreid worden.

Mede door het feit dat de bedrijven niet geheel afgesloten hoeven te worden is er voor gekozen om de kuilopslagen aan deze zijde niet af te schermen met beplanting. Om praktische redenen is dit niet haalbaar. Vanuit de omgeving wordt het erf aan deze zijde afgeschermd door een kleine waterplas met natuurlijke opslag dat ten oosten van het erf ligt.

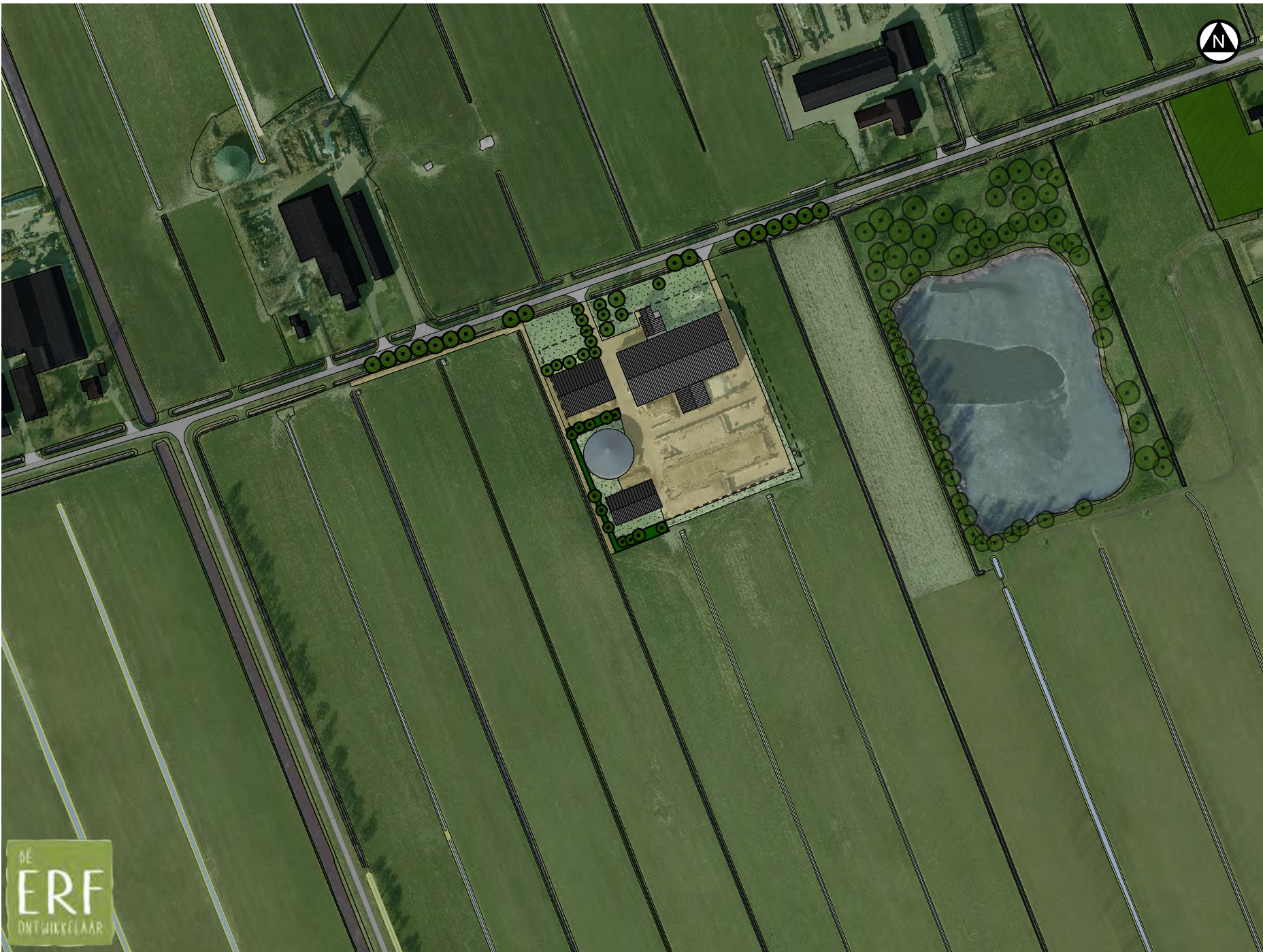
### **Inrichting erf:**

Op het erf is ruimte om een efficiënte bedrijfsvoering uit te voeren. Dit houdt in dat er met een schone en vuile weg gewerkt kan worden. Laden en lossen van vee, voer en mest kan op eigen terrein. Opslag van het voer is eveneens op het bestaande erf voorzien. Het bedrijf beperkt hiermee eventuele hinder voor de omgeving.

**Het groene maar half open agrarische erf past na aanplant van groen goed in het slagenlandschap. Het sluit aan op de wens om erven beter in te passen middels gebiedseigen groen.**

## **3.2. INVESTERING LANDSCHAP**

- de nieuwe schuren zullen qua architectuur en materialisatie aansluiten op de bestaande stallen;
- aan de westzijde wordt een houtsingel aangeplant aansluitend op de overheersende slagenstructuur;
- aan de noordzijde wordt een bomenrij aangeplant om het dakvlak van de jongveestal te verzachten en het voorerf te vergroenen.



# LANDSCHAPSMATRGELEN BRAMENWEG 2 MIEVEEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	113	formaat	a3	datum	24 april 2019	project	1750
versie	1.0	schaal	1:2000	door	herbert	bestand	1750-eip-1.vwx



## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande mestsilo
4. Nieuw te bouwen jongveestal
5. Nieuw te bouwen wagenberging
6. Bestaande ruwvoeroplagen
7. Bestaande houtsingel versterken en uitbreiden
8. Koepad (bestaand)
9. Nieuw aan te planten Zwarte Els
10. Bestaande Gewone Es
11. Bestaande tuin met kastanje- en fruitbomen



LANDSCHAPSMATRGELEN BRAMENWEG 2 MJEVEEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 24 98 38 28

tekeningnummer 1 (3)  
versie 1.0  
formaat a3  
schaal 1 : 1000  
datum 24 april 2019  
door herbert  
project 1750  
bestand 1750-erf-1-vwx



### 3.3. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN NOORDZIJDE JONGVEESTAL NR 9	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	12-14	8 meter	100%	4
HOUSINGEL WESTZIJDE (625 M2) NR 7	<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	10%	63
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	5%	32
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenst. Meidoorn	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	35%	224
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	35%	224
	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	60-80	1 st/m2 in groepen van 5	10%	63
	<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	60-80	langs randen 1-3 st/groep	5%	32

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



houtsingel



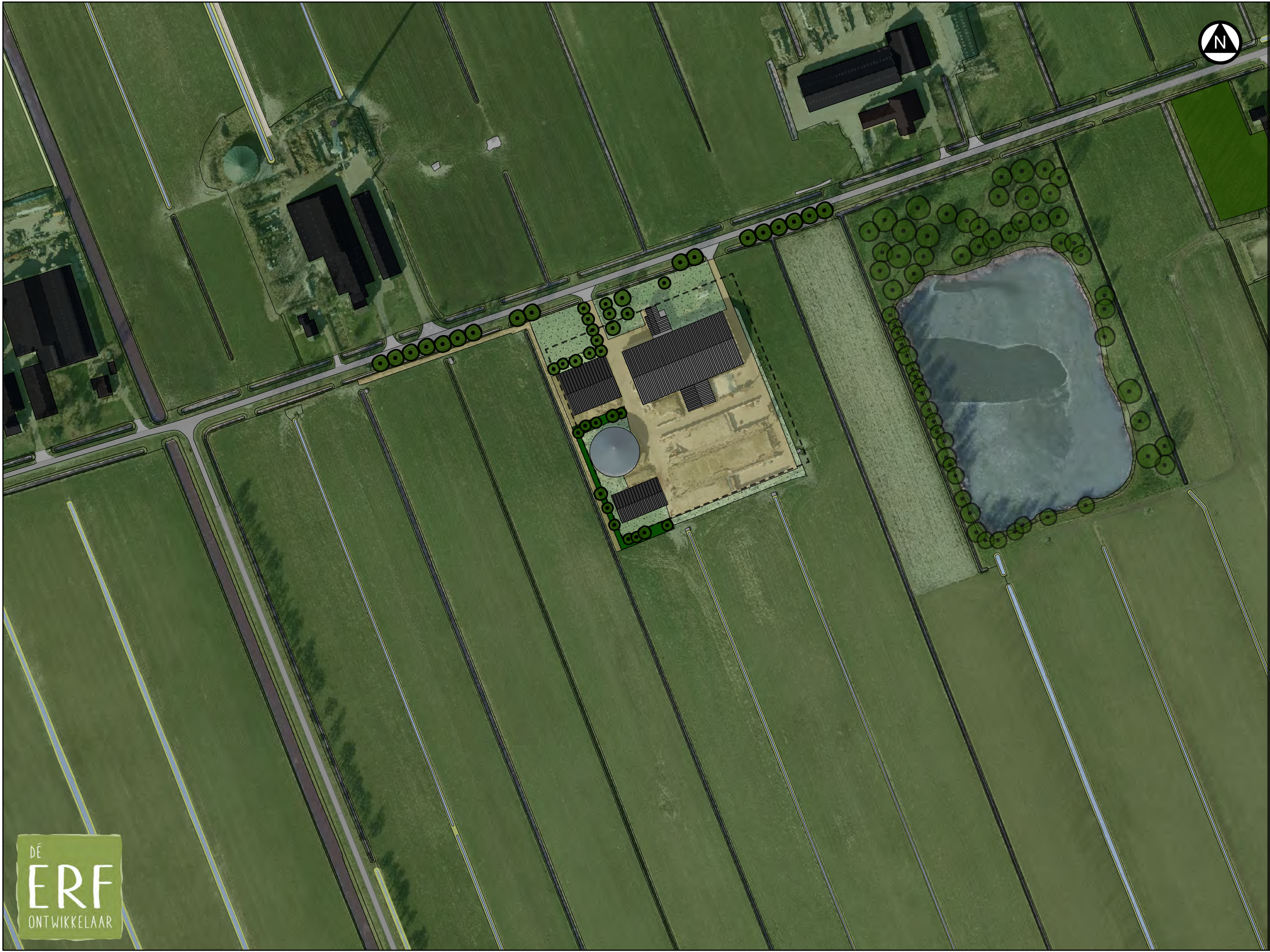
bomen in tuin behouden



aansluiten op bestaande bebouwing



laat plannen groeien



tekeningno  
1 (3)

formaat  
a3

datum  
24 april 2019

project  
1750

versie  
1.0

schaal  
1 : 2000

door  
herbert

bestand  
1750-ejp-lvwx

# LANDSCHAPSMATRGELEN BRAMENWEG 2 NIJEVEEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

DÉ  
**ERF**  
ONTWIKKELAAR

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande mestsilo
4. Nieuw te bouwen jongveestal
5. Nieuw te bouwen wagenberging
6. Bestaande ruwvoeropslagen
7. Bestaande houtsingel versterken en uitbreiden
8. Koepad (bestaand)
9. Nieuw aan te planten Zwarte Els
10. Bestaande Gewone Es
11. Bestaande tuin met kastanje- en fruitbomen



tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

formaat  
a3  
schaal  
1 : 1000

datum  
24 april 2019  
door  
herbert

project  
1750  
bestand  
1750-ejp-lvwx

LANDSCHAPSMATRGELEN BRAMENWEG 2 NIJEVEEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

