



Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijke inpassing Nijeveense Bovenboer 28 te Nijeveen

Gemeente Meppel

6 maart 2019

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planlocatie	1
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	2
2.1	Landschappelijke analyse	2
2.2	Planvoornemen.....	2
3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	4
3.1	Planconcept.....	4
3.2	Landschappelijke maatregelen.....	4

BIJLAGE(N)

Bijlage 1 Tekening landschappelijke inpassing

1 INLEIDING

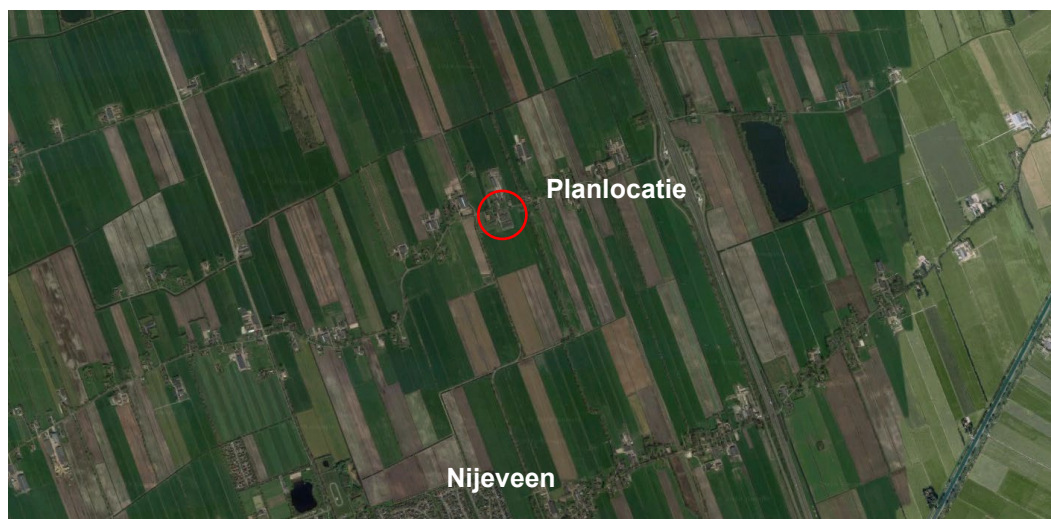
1.1 Aanleiding

Op de locatie Nijeveense Bovenboer 28 te Nijeveen, in het buitengebied van gemeente Meppel, worden twee woningen opgericht. Aanleiding voor de ontwikkeling betreft de volledige sanering van het varkensbedrijf aldaar, waarbij alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. De huidige bedrijfswoning en het stookhuis blijven behouden, de voormalige werktuigenberging wordt verbouwd tot bijgebouw. De bedrijfswoning biedt plaats voor drie wooneenheden, zodat tezamen met de twee vrijstaande woningen een kleinschalig wooncluster met vijf woningen ontstaat.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van de woningen uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de maatregelen voor een goede landschappelijke inpassing voor de vier woonpercelen uiteengezet in woord en beeld.

1.2 Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Nijeveense Bovenboer, in het buitengebied van de gemeente Meppel. De locatie heeft momenteel een agrarische functie met bedrijfswoning, erf en agrarische bedrijfsbebouwing. In het navolgende hoofdstuk wordt verder op de ruimtelijke context van de planlocatie ingegaan, waarna in hoofdstuk de maatregelen voor de landschappelijke inpassing worden verwoord. Navolgende luchtfoto illustreert de ligging van de planlocatie in het buitengebied.



Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Landschappelijke analyse

De planlocatie ligt aan het bebouwingslint van de Nijeveense Bovenboer, een klein gehucht in het open agrarisch landschap van Meppel. De locatie maakt deel uit van het slagenlandschap, waardoor de lintbebouwing een contrast vormt met het weidse achterliggende landschap. Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door een rechte verkaveling met een recht slotenpatroon tussen de percelen. Op enkele perceelsranden tussen de slagen staan hakhoutsingels en bomenrijen. De (boeren-)erven zijn vaak ruim opgezet met de woning en bijgebouwen op afstand van de weg, en hebben vaak een relatief grote onderlinge afstand.



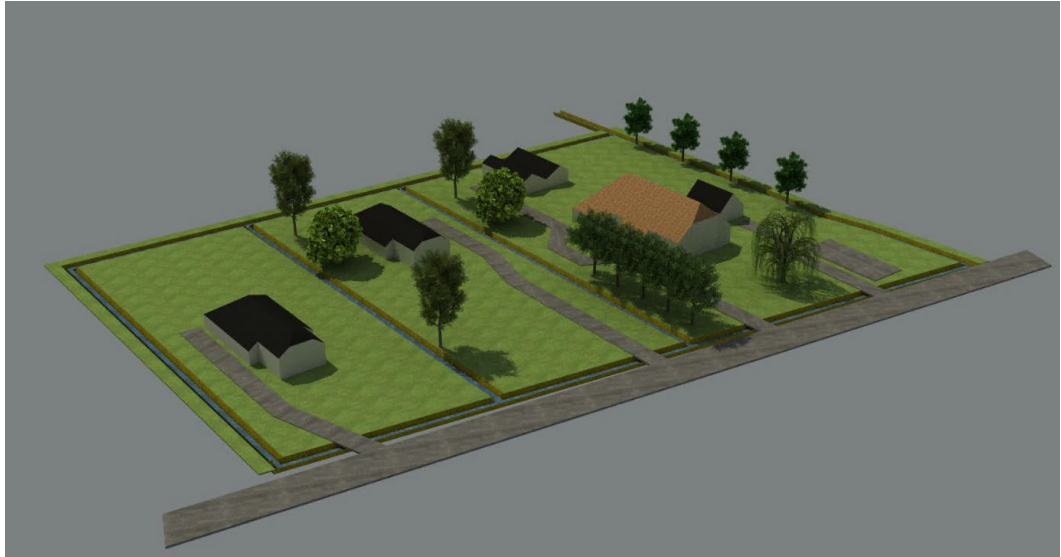
Planlocatie (luchtfoto pdok)

Het landschapsbeleid zoals beschreven in de kadernotitie 'Zo doen we groen!' van de gemeente Meppel is dan ook gericht op het behoud van de gedetailleerde samenhang van de wegbeplanting, kenmerkende bebouwing en streekeigen beplanting. Erven zijn vaak sober met een representatieve voortuin en een functionele achtertuin. Zijkanten worden vaak beplant met heesters en/of hoge bomen en bomenrijen. Daarnaast worden op de erven markante solitaire bomen aangeplant. Langs wegen staan bomenrijen zonder onderbeplanting. De achtertuinen zijn gericht op het landschap en hebben daardoor minder erfbeplanting dan de voorzijde aan het bebouwingslint.

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het saneren van alle bedrijfsbebouwing op het erf, met uitzondering van de bedrijfswoning, het stookhuis en de werktuigenberging. Deze laatste wordt verbouwd tot bijgebouw voor de woningen in de bestaande bedrijfswoning. In de huidige bedrijfswoning zitten namelijk reeds twee wooneenheden, waarbij in het achterhuis een derde wooneenheid wordt toegevoegd. Ter plaatse van de stallen worden twee vrijstaande woningen met bijgebouwen opgericht. De woningen krijgen een

gerichtheid naar de straat, waarbij eenzelfde vormentaal wordt nagestreefd als dat van de huidige woning. Dit betekent de toepassing van een kopgevel, een positionering met relatief grote afstand tot de weg en de positionering van de bijgebouwen naast of achter de woningen. Navolgende schets toont het voornemen op de planlocatie.



Indicatieve schets van het voornemen.

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

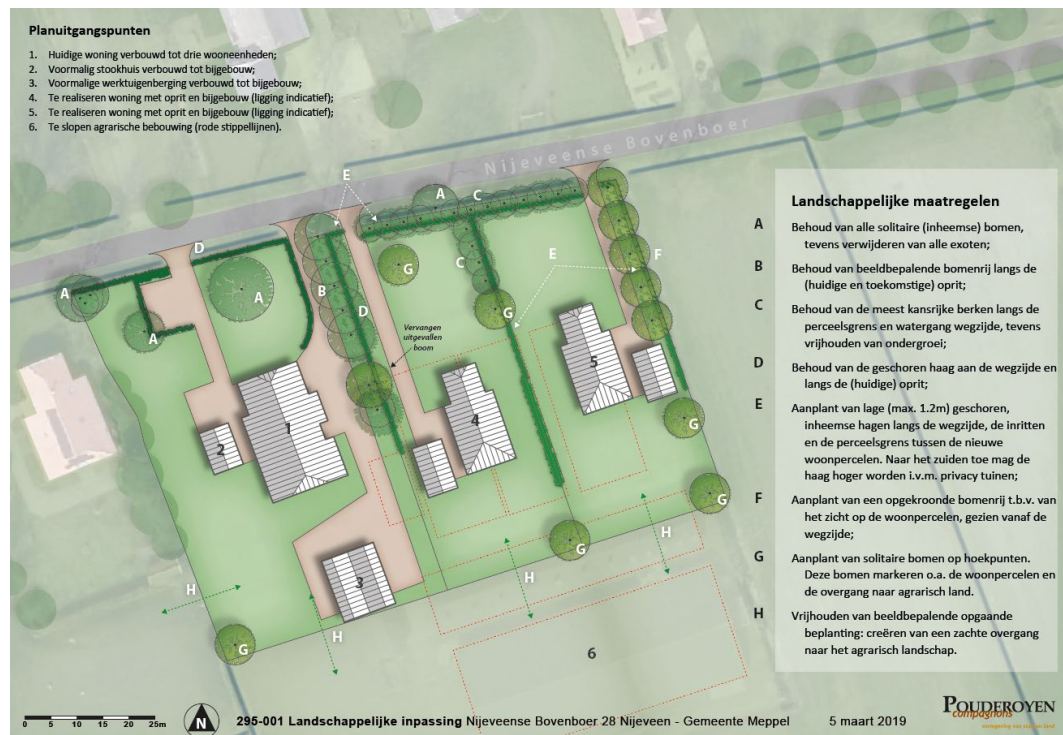
3.1 Planconcept

De landschappelijke inpassing heeft als doel om de woningen op een logische en streekeigen wijze te voorzien van landschappelijke beplanting aan de randen van de woonpercelen. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij dat de beplanting een hogere dichtheid aan de zijde van het lint krijgt, zodat naar het zuiden toe een geleidelijke overgang ontstaat naar het open agrarisch slagenlandschap. Dit principe sluit ook aan bij de noodzaak van de inpassing; de woningen zullen immers vrijwel uitsluitend te zien zijn vanaf het lint omdat aan de zuidzijde geen wegen lopen of de afstanden te groot zijn. Vanzelfsprekend dient er uitsluitend gewerkt te worden met gebiedseigen beplantingssoorten.

3.2 Landschappelijke maatregelen

3.2.1 Behoud van de huidige landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang dat de huidige (inheemse) beplanting zoveel mogelijk behouden blijft. De veelal volwassen bomen en hagen zorgen immers reeds voor een groen aanzicht, terwijl nieuwe aanplant enkele jaren nodig heeft om een rol van betekenis te kunnen spelen.



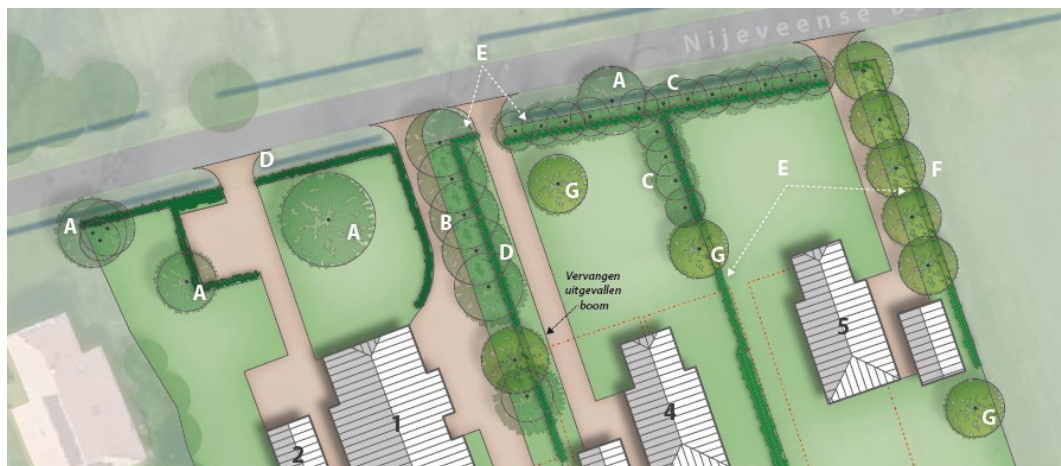
Tekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Langs de huidige inrit staat een volwassen bomenrij die behouden blijft. Ook de kenmerkende rij berken langs de weg blijft behouden, waarbij uitvallende bomen worden verwijderd en de bomenrij vrij gehouden dient te worden van ondergroei. Zonder ondergroei is de (opgekroonde) bomenrij transparant en zullen de nieuwe woningen goed zichtbaar zijn vanaf de weg. Ook de verspreid staande solitaire bomen blijven behouden.

De geschoren haag aan de wegzijde en langs de huidige inrit van de woning blijft eveneens behouden. De haag is volgroeid en voorziet de woning en de kleine parkeerplaats van een passende groene omlijsting. Als de haag ooit wordt vervangen is het aan te raden een streekeigen soort toe te passen.

3.2.2 Nieuwe landschappelijke maatregelen

Aan de wegzijde en langs de perceelsgrenzen worden lage geschoren hagen aangeplant. De hagen voorzien de woonpercelen van een passende omlijsting zonder dat het zicht naar de verloren gaat. Dit betekent dat de hagen op maximaal 1.2m geschoren worden. Tussen de woonpercelen kunnen de hagen hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen.



Uitsnede tekening landschappelijke inpassing

Aan de oostzijde wordt op de perceelsgrens een bomenrij aangeplant. De bomenrij zorgt ervoor dat de oostzijde van het wooncluster wordt ingepast, gezien vanaf de Nijeveense Bovenboer (komend vanuit het oosten). De bomen dienen echter te worden opgekroond zodat doorzichten niet geheel verloren gaan. De woningen mogen immers, voor de herken- en beleefbaarheid van het bebouwingslint, in beperkte mate gezien worden. Verspreid over de planlocatie worden enkele solitaire bomen aangeplant. De bomen markeren voortuinen, erfgrenzen en de achterzijde van de woonpercelen. De achterzijden blijven verder vrij van landschappelijke beplanting om zo een zachte overgang naar het open slagenlandschap te creëren.

3.2.3 *Beplanting en beheer*

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de landschappelijke inpassing volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien. Indien nodig wordt grondverbetering toegepast.

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoogte
A Behoud solitaire bomen				
B Behoud bomenrij inrit				
C Behoud rij berken				
D Behoud geschoren hagen				
E Aanplant geschoren hagen	186m	5st/m	80-100	max 1.2m
F Aanplant bomenrij	5st	7m h.o.h.	16-18	nvt
G Aanplant solitaire bomen	6st	nvt	16-18	nvt

3.2.4 *Geschoren hagen*

Aanplant na 1 jaar terugzetten op max 1.0 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot de hoogte zoals in de tabel aangegeven en de gewenste breedte.

3.2.5 *Bomen*

Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eén maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Planuitgangspunten

1. Huidige woning verbouwd tot drie wooneenheden;
2. Voormalig stookhuis verbouwd tot bijgebouw;
3. Voormalige werktuigenberging verbouwd tot bijgebouw;
4. Te realiseren woning met oprit en bijgebouw (ligging indicatief);
5. Te realiseren woning met oprit en bijgebouw (ligging indicatief);
6. Te slopen agrarische bebouwing (rode stippellijnen).



Landschappelijke maatregelen

- A** Behoud van alle solitaire (inheemse) bomen, tevens verwijderen van alle exoten;
- B** Behoud van beeldbepalende bomenrij langs de (huidige en toekomstige) oprit;
- C** Behoud van de meest kansrijke berken langs de perceelsgrens en watergang wegzijde, tevens vrijhouden van ondergroei;
- D** Behoud van de geschoren haag aan de wegzijde en langs de (huidige) oprit;
- E** Aanplant van lage (max. 1.2m) geschoren, inheemse hagen langs de wegzijde, de inritten en de perceelsgrens tussen de nieuwe woonpercelen. Naar het zuiden toe mag de haag hoger worden i.v.m. privacy tuinen;
- F** Aanplant van een opgekroonde bomenrij t.b.v. van het zicht op de woonpercelen, gezien vanaf de wegzijde;
- G** Aanplant van solitaire bomen op hoekpunten. Deze bomen markeren o.a. de woonpercelen en de overgang naar agrarisch land.
- H** Vrijhouden van beeldbepalende opgaande beplanting: creëren van een zachte overgang naar het agrarisch landschap.

0 5 10 15 20 25m

