

Ruimtelijk Kwaliteitsplan Moerheimstraat
99 en 99bis te Dedemsvaart



BügelHajema

Plek voor ideeën

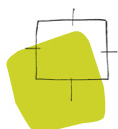
Ruimtelijk Kwaliteitsplan Moerheimstraat 99 en 99bis te Dedemsvaart

Inhoud

Rapport en bijlagen

24 september 2013

Projectnummer 115.46.16.40.01



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleid	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	15
3.1	Landschappelijke situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	18

Bijlagen

Inleiding

1

Aanleiding

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het bedrijf aan de Moerheimstraat 99 te Dedemsvaart zijn gestaakt. Door de erven is de boerderij met 2,6 ha direct aanliggende grond verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens om de locatie te splitsen in een locatie waar de vroegere bedrijfsgebouwen en de boerderij zijn gelegen en een locatie waar een nieuwe woning kan worden gebouwd.

De agrarische bestemming van de voormalige boerderij is wat betreft de oorspronkelijke erfomvang in het bestemmingsplan Buitengebied inmiddels gewijzigd in een woonbestemming. De beoogde nieuwe woning wordt gerealiseerd op basis van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Hardenberg.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van Dedemsvaart in de gemeente Hardenberg. Het plangebied ligt zowel aan de Moerheimstraat als aan de Stegerensallee en is gelegen binnen de bebouwde kom. De navolgende luchtfoto geeft een beeld van het plangebied en de omgeving.



Luchtfoto met plangebied

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid is weergegeven in de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. Tijdshorizon van de visie is 2030. De omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ten aanzien van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geldt dat er voor het plangebied sprake is van herstructurering op het westelijke perceel en uitbreiding op het oostelijke perceel. Zoals uit de planbeschrijving blijkt, wordt de nieuwe bebouwing aangesloten op de bestaande bebouwing, er is immers sprake van het opvullen van een gat in een bestaand lint. Daarnaast geeft de provincie aan dat de uitvoering dient te gebeuren conform de gebiedskenmerken. De generieke beleidskeuzes vormen hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

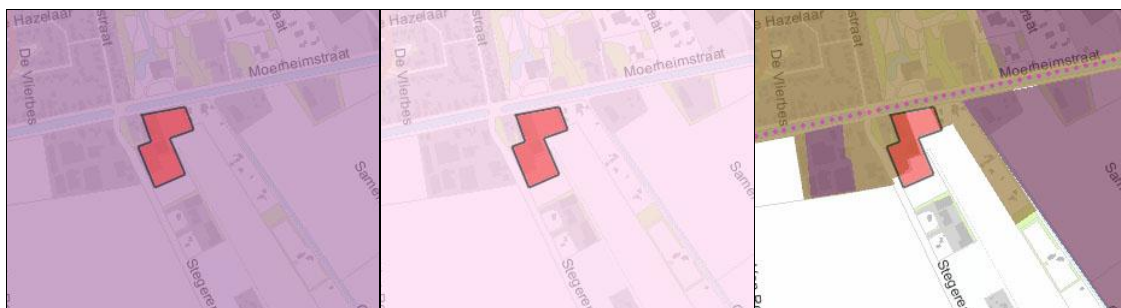
Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt deels in de groene omgeving en deels in de stedelijke omgeving. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt in de stedelijke omgeving en valt onder het ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. De provincie geeft aan dat dit ontwikkelingsperspectief bedoeld is voor een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. Bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding is de identiteit en eigenheid van de kernen leidend. Het overige deel van het plangebied ligt in de groene omgeving en valt onder het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw'.

De voorgenomen ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief ‘dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus’, binnen dit perspectief is immers ruimte voor woonmilieus. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het ontwikkelingsperspectief ‘buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw’. Dit perspectief is immers gericht op de ontwikkeling van de landbouw. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt echter slechts een beperkt stuk landbouwgrond omgezet in een woonbestemming. Deze ontwikkeling vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijvigheid in de omgeving en leidt ook niet tot een beperking voor modernisering en schaalvergroting van de landbouw. Hiermee kan voor dit deel van het plangebied van dit ontwikkelingsperspectief worden afgeweken.

Gebiedskenmerken

De provincie heeft de ambitie om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Deze kenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. De provincie hanteert hierbij een lagenbenadering. In totaal zijn er vier lagen te onderscheiden: een natuurlijke laag, een laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een lust- en leisurelaag. Hierna worden deze lagen behandeld, aangezien het plangebied niet onder de lust- en leisurelaag valt, wordt deze laag niet behandeld.



Natuurlijke laag

laag agrarisch
cultuurlandschap

stedelijke laag

Bij de natuurlijke laag valt het plangebied onder de categorie ‘in cultuur gebrachte hoogveengebieden’. De ambitie van de provincie is om de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen.

Bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap valt het plangebied onder het ‘veenkoloniaal landschap’. De opgave is om aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt.

Als er ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed, de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Alleen het noordwestelijke deel van het plangebied valt onder de stedelijke laag. Het plangebied valt onder de categorie 'woonwijken 1955-nu'. De provincie geeft aan dat herstructurering van deze gebieden een belangrijke opgave is voor vitale steden. Als er ontwikkelingen plaatsvinden, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, de maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Het plangebied is in de bestaande situatie reeds in gebruik, hierdoor kan niet worden aangesloten bij de ambitie ten aanzien van de natuurlijke laag. Wel wordt bij de herinrichting van het plangebied zoveel mogelijk gebruikgemaakt van inlandse en streekeigen soorten.

In het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft het bestaande landschap als uitgangspunt gediend en op basis van deze visie wordt de voorgenomen ontwikkeling ingepast in het veenkoloniale landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Naast het uitvoeringsmodel is voor ontwikkelingen in de groene omgeving de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. Voor elke ontwikkeling zijn de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de catalogus gebiedskenmerken voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Deze drie thema's zijn samengebracht in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en zijn verwoord in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is opgenomen dat bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuw vestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing aan provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het provinciale beleid en past binnen het uitvoeringsmodel van de provincie Overijssel. Er wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van:

- de generieke beleidskeuzes;
- het ontwikkelingsperspectief ter plekke;
- de uitvoering conform de catalogus gebiedskenmerken;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.2

Gemeentelijk beleid

LIK 2011 (Landschap-Identiteit-Kaart)

deelgebied Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen-Heemserveen

In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald, zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. De LIK Dedemsvaart Zuid - Rheezerveen - Heemserveen bestaat uit een boekje met daarin een beknopte schematische weergave van de sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen voor het gebied. Het schema is het resultaat van een analyse van verschillende kenmerken die bepalend zijn voor de identiteit, zoals bebouwing, beplanting en grondgebruik. Deze analyse is opgenomen in het achtergronddocument LIK. In het LIK voor dit deelgebied is het plangebied ingedeeld bij het landschapstype Open Veenontginningslandschap. Het vormt de meest noordelijke punt van een smalle strook tussen de Stegerensallee en het bedrijventerrein Rollecate. Daarmee is de relatie tot het stedelijke gebied van Dedemsvaart sterk. Tegelijk is de ruimtelijke samenhang met het open landschap belangrijk.



Erfopbouw (bron: LIK)



Doorzichten bebouwingslint (bron: LIK)



Erf met brede singels (bron: LIK)

Toetsing LIK

Vanwege de ligging van het plangebied in de meest noordelijke punt van de smalle strook langs de Stegerensallee aan de Moerheimstraat en tussen reeds bestaande bebouwing is de gewenste openheid naar het open landschap een uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing. Dit is dan ook in de planopzet uitgewerkt.

Ontwikkelingsvisie 2011

In de Ontwikkelingsvisie Dedemsvaart-Zuid, Rheezerveen en Heemserveen worden voor het open veenontginningslandschap, waar het plangebied toe behoort, de volgende ruimtelijke kwaliteiten aangegeven:

- rationale, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen Rheezerveen en Dedemsvaartseweg, wijkenstructuur;

- openheid, grootschalig agrarisch gebied, waardevolle doorzichten;
- rechthoekige erven met kopgevel naar de weg;
- verspreide bebouwing langs wegen, Groninger boerderijen;
- strak, rechtlijnig wegenpatroon;
- wegbeplanting langs oude ontsluitingswegen.

De ontwikkelingsvisie geeft aan onder de kernwoorden Landbouw:

- niet-agrarische functies kunnen zich verder ontwikkelen voor zover de landbouwfunctie hier niet door wordt belemmerd;
- primaat voor ontwikkeling agrarisch grondgebruik: schaalvergroting en intensivering van bestaande bedrijven, beperkte ruimte voor nieuw vestiging en bedrijfsverplaatsing van agrarische bedrijven;
- bij bedrijfsbeëindiging voorkeur voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in VAB's (geen belemmering voor huidige landbouw);
- nieuwe woonfuncties alleen na splitsing van te behouden voormalige boerderijen;
- behoud van de biodiversiteit.

De visie wordt vervolgens per voor het plangebied relevante thema's als volgt beschreven:

- landschap: behoud openheid en onderhoud bestaande wijken;
- biodiversiteit: behoud openheid en stilte (rust- en foerageergebied voor roofvogels);
- wonen: nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderij (meerdere wooneenheden);
- economie en infrastructuur: hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijvigheid.

Bestemmingsplan Buitengebied 2013

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is de gemeentelijke Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2006 opgenomen. De gemeentelijke Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschap ontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, worden op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkvavels voor een woning toegekend, terwijl de deelnemer uit de vastgestelde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen.

De gemeente heeft gekozen voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij de kwaliteiten van het gebied bepalend zijn voor de toepassingsgeschiktheid van het Rood voor Rood beleid. De gemeente acht het in principe niet wenselijk om in open veen- en heideontginningsgebieden agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een burgerwoning terug te bouwen. De bedrijfsbebouwing binnen deze gebieden moet in geval van bedrijfsbeëindiging in principe beschikbaar

blijven voor de doorstroming van agrarische ondernemers, eventueel van elders.

Deze regeling kan worden toegepast, als een ruimtelijke kwaliteitsplan is opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast en hoe de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt vormgegeven. De focus ligt op het uiteindelijke resultaat van het project, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwerpbestemmingplan Buitengebied geeft aan het erf van de voormalige boerderij Moerheimstraat 99 een woonbestemming. In de beoogde nieuwe woning is (nog) niet voorzien. Hier is de agrarische bestemming nog aan de orde.

Toetsing

Het uitgangspunt van de gemeente dat het in principe niet wenselijk wordt geacht om in open veenontginningsgebieden agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een burgerwoning terug te bouwen, wordt gerelateerd aan de wens om bedrijfsbebouwing in principe beschikbaar te houden voor de doorstroming van agrarische ondernemers. Dat is hier evenwel niet aan de orde. Immers het plangebied ligt feitelijk binnen het stedelijk gebied van Dedemsvaart en de boerderij heeft vanwege de ligging geen mogelijke agrarische functie. Dat is inmiddels ook vastgelegd door middel van een woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Toetsing gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen het beleid van de gemeente Hardenberg.

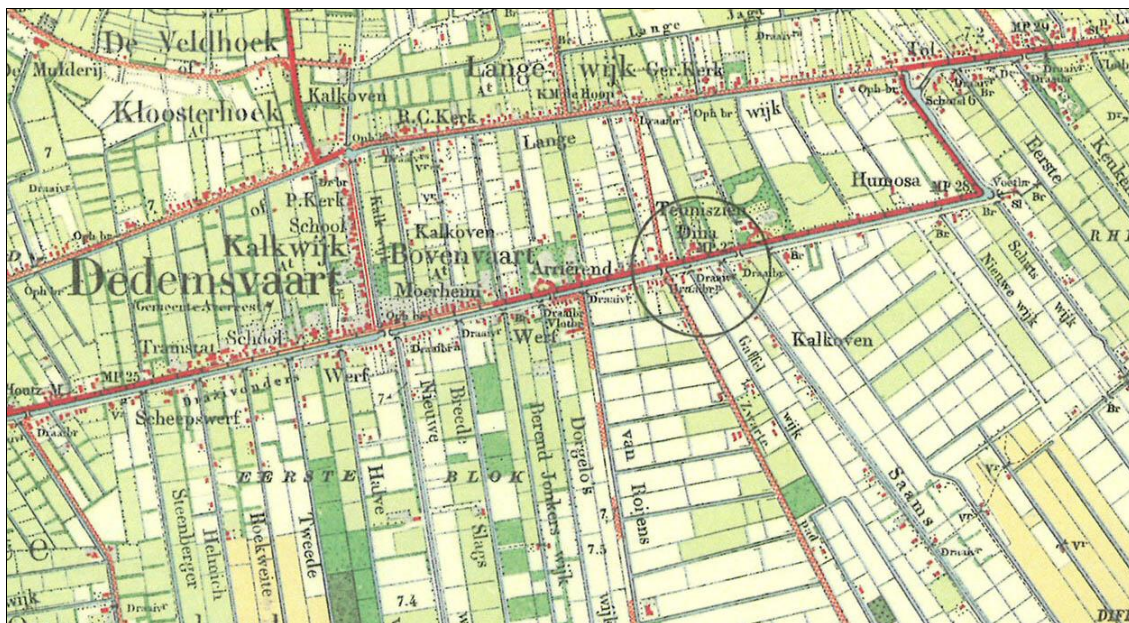
Planbeschrijving

3

3.1

Landschappelijke situatie

De eerste bebouwing groepeerde zich langs de Dedemsvaart, waarbij de burgerhuizen vooral aan de noordzijde van de vaart werden gesitueerd en later de agrarische bedrijvigheid zich aan de zuidzijde vestigde. Dit onderscheid is in de loop der jaren verwaterd. Ook de zuidzijde van de vaart werd in de loop der tijd steeds meer met burgerwoningen bebouwd, evenals de opstreckende wijken waar zich onder andere landarbeiders hebben gevestigd. De laatste halve eeuw is de bebouwing langs deze wijken overigens eerder af- dan toegenomen.



Topografische kaart circa 1900. Het plangebied is gesitueerd in de getekende cirkel

Aan de noordzijde van de Dedemsvaart zijn in de negentiende eeuw enkele villa's met grote landschapstuinen gebouwd, waaronder de Villa Teunissien Dina, het voormalige onderkomen van de gemeente Avereest, nu de vestiging van de Rabobank. Vanuit deze villa's was veelal een visuele relatie met het voorliggende ontginningslandschap aanwezig. In het plangebied is er sprake van een tweetal grote Kastanjes in de zuidelijke berm van de Moerheimstraat die precies tegenover de villa staan gesitueerd.



De twee Kastanjes langs de Moerheimstraat tegenover de Villa Teunissien Dina

Ook ten westen van de onderhavige boerderij is in de jaren dertig van de vorige eeuw aan de westzijde een woning gerealiseerd. Aan de oostzijde bevindt zich open agrarisch gebied met een breedte aan de Moerheimstraat van circa 60 m, gevolgd door enkele burgerwoningen. De woningen staan ongeveer 6 m uit de kant van de weg; de boerderij is met een afstand van circa 16 m verder van de weg af gesitueerd.

Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van Dedemsvaart op de grens met het buitengebied. Het centrum van Dedemsvaart ligt circa 1 km ten oosten van het plangebied. Het voormalige gemeentehuis van de gemeente Avereest ligt ten noorden van het plangebied aan de overzijde van de Dedemsvaart. Het bedrijventerrein Rollepaal ligt circa 430 m ten westen van het plangebied.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Moerheimstraat. Het plangebied is gesitueerd tussen de percelen aan de Moerheimstraat 95 en 101. De westelijke grens van het plangebied wordt deels gevormd door het perceel aan de Moerheimstraat 95 en deels door de Stegerensallee. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel. De oostelijke grens wordt gevormd door een aantal woonpercelen.

De bestaande voormalige boerderij is gelegen aan de Moerheimstraat 99; ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan waren de agrarische bedrijfsactiviteiten op het bedrijf al gestaakt.

Achter de woonboerderij stond een (rundvee)schuur met een oppervlakte van 719 m² en ernaast een schuurtje met een oppervlakte van 46 m². Deze zijn

inmiddels gesloopt. In het verleden stond er op dit perceel ook nog een mestbassin met een oppervlakte van 128 m².

Daarnaast bevonden zich nog twee sleufsilos op dit perceel. De sleufsilos hebben een oppervlakte van circa 750 m². Deze elementen zijn ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan echter al verwijderd.

Het perceel aan de Moerheimstraat 99 wordt in de bestaande situatie aan twee zijden ontsloten. Aan de westzijde wordt het perceel ontsloten door de Stegerensallee en aan de noordzijde door de Moerheimstraat. De Moerheimstraat loopt in westelijke richting, langs de Dedemsvaart, naar het centrum. In oostelijke richting gaat de weg na circa 300 m over in een fietspad.

Het erf is tussen de boerderij en voormalige rundveeschuur is verhard. Het parkeren vindt plaats op eigen erf.



De boerderij aan de Moerheimstraat 99

Groen- en waterstructuur

Het grootste deel van het plangebied heeft in de bestaande situatie een agrarische functie. Dit deel van het plangebied is in gebruik als akkerbouwgrond.

Langs de noordelijke en westelijke rand van het plangebied staat een bomenrij. Tevens staat ten noordoosten van de boerderij een aantal zomereiken. In de zuidelijke berm van de Moerheimstraat staat een tweetal grote Paardekastanjes die precies tegenover de villa zijn gesitueerd. Aan de oostzijde van de woonboerderij ligt een klein gazon. Langs de Stegerensallee ligt een watergang.

3.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het plangebied, om de functionaliteit te optimaliseren, opgedeeld in twee percelen. Het westelijke perceel bestaat uit de bestaande woonboerderij. Op het westelijke perceel zijn de losstaande rundveeschuur, het schuurtje, het mestbassin en de sleufsilos inmiddels gesloopt. De oppervlakte van de gesloopte opstallen in het kader van de Rood voor Rood regeling bedraagt 893 m².

Op het oostelijke perceel wordt een nieuwe woning gesitueerd. De omvang van de landschapstuin bij de nieuwe woning is beperkt gehouden tot een diepte conform de aangrenzende bestaande percelen.



Landschapsplan gehele plangebied

De basisinspanning voor de kwaliteitsimpuls die aan het gebied door de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt gegeven kan als volgt worden aangeduid:

- het nieuwe erf wordt landschappelijk passend in de omgeving ingevoegd;
- het erf van de voormalige boerderij wordt opnieuw ingericht waardoor het beter past binnen de gebiedskenmerken;
- ook het erf van de beoogde nieuwe woning wordt landschappelijk versterkt door aanplant van bomen, bosstroken en fruitbomen;
- voor zowel de voormalige boerderij als voor de nieuwe woning wordt voor de landschappelijke inpassing enkel inheemse beplanting gebruikt; Voor de bomen en bosplantsoen wordt uitgegaan van een inlands en streekeigen sortiment. Hierbij wordt uitgegaan van het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Hardenberg. Het plangebied ligt hierin precies op de grens van open veenontginningslandschap en open heideontginningslandschap. Voor deze gebieden wordt gesproken over *Quercus robur* (inlandse eik) en *Betula pubescens* (berk) als dominante boomsoorten.

Als extra kwaliteitsimpuls kunnen worden genoemd:

- het slopen van 893 m² aan landschap ontsierende bebouwing en het verwijderen van de sleufsilos;
- er wordt aan de Moerheimstraat een nieuwe woning gebouwd;
- door het nieuwe erf wordt de bebouwingsstructuur langs de Moerheimstraat doorgetrokken.

Westelijk deel (het bouwperceel van de voormalige boerderij)

Het bouwperceel van de voormalige boerderij wordt ingedeeld in drie ruimten. Het idee is om de voorruimte aan de Moerheimstraat in verband met de bijzondere gevel iets meer dan nu in te richten met hagen en heesters. De huidige bewoners hebben hiervoor een min of meer formeel tuinontwerp dat goed past bij de karakteristieke gevel opgesteld.

Wat betreft de inrichting van het erf rondom de woonboerderij wordt langs de zijgevel de verharde ruimte vrijgehouden voor transport en parkeren. Langs de erfgrans wordt een beplantingsstrook aangelegd om voldoende scheiding (geluid en zicht) te hebben met het perceel van de nieuwe woning. Langs de achtergevel wordt voldoende ruimte vrijgehouden op basis van de bestaande verharding in verband met de toegankelijkheid van de schuur, maar ook om de boerderijvorm als voormalige bedrijfsgebouw zich goed te laten manifesteren. Vooralsnog wordt de bestaande uitrit op de Stegerenallee gehandhaafd. Deze toegangsweg krijgt een laanbeplanting.

Het achterste deel van het perceel bestaat uit een ruim groen erf en wordt landschappelijk ingericht met een bossingel langs de westzijde in verband met het minder gewenste uitzicht op het autobedrijf/tankstation.

Langs de zuidzijde en de oostzijde is meer transparantie nagestreefd in verband met het uitzicht op het open landschap. Naast de bossingel langs de oostgrens is een tweetal groepen geprojecteerd met fruitbomen, al dan niet vruchtdragend. Via deze groepen is het zicht op het landschap gewaarborgd. De binnenruimte wordt ingericht als een halfnatuurlijke weide met in het zuidelijke deel een poel. Rondom de binnenruimte lopen meerdere onverharde paden. Aan de zuidzijde is een zitplek onder een grote boom ingericht.

Oostelijk deel (het bouwperceel met de nieuwe woning)

Hoewel het plangebied feitelijk in de bebouwde kom van Dedemsvaart is gelegen en deel uitmaakt van de bebouwingsstructuur langs de Moerheimstraat worden de vanuit het Open Veenontginningslandschap geformuleerde uitgangspunten voor bebouwing hier toch gerespecteerd. Ter aanvulling en in aansluiting op deze bebouwingsstructuur is de situering van de woning op bescheiden wijze asymmetrisch op het perceel en op ruime afstand van de straat, maar wel zodanig dat de woning nog ruimtelijk contact maakt met de Moerheimstraat. De hoofdrichting van het hoofdgebouw is conform de richting van de perceelgrens en daarmee min of meer dwars op de richting van de Moerheimstraat. Het voorhuis is gericht op de Moerheimstraat. In samenhang met de omringende en tegenoverliggende bebouwing wordt niet uitgegaan van een 'blikvanger'.

De woning en de toe te passen kap moeten passen in de bebouwingsstijl van de Moerheimstraat.

Op het landschapsplan (zie bijlage) van dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten worden gerealiseerd.

De afstand van de voorgevel tot de erfrens ruim is aangehouden om voldoende openheid langs de Moerheimstraat te bewerkstelligen.

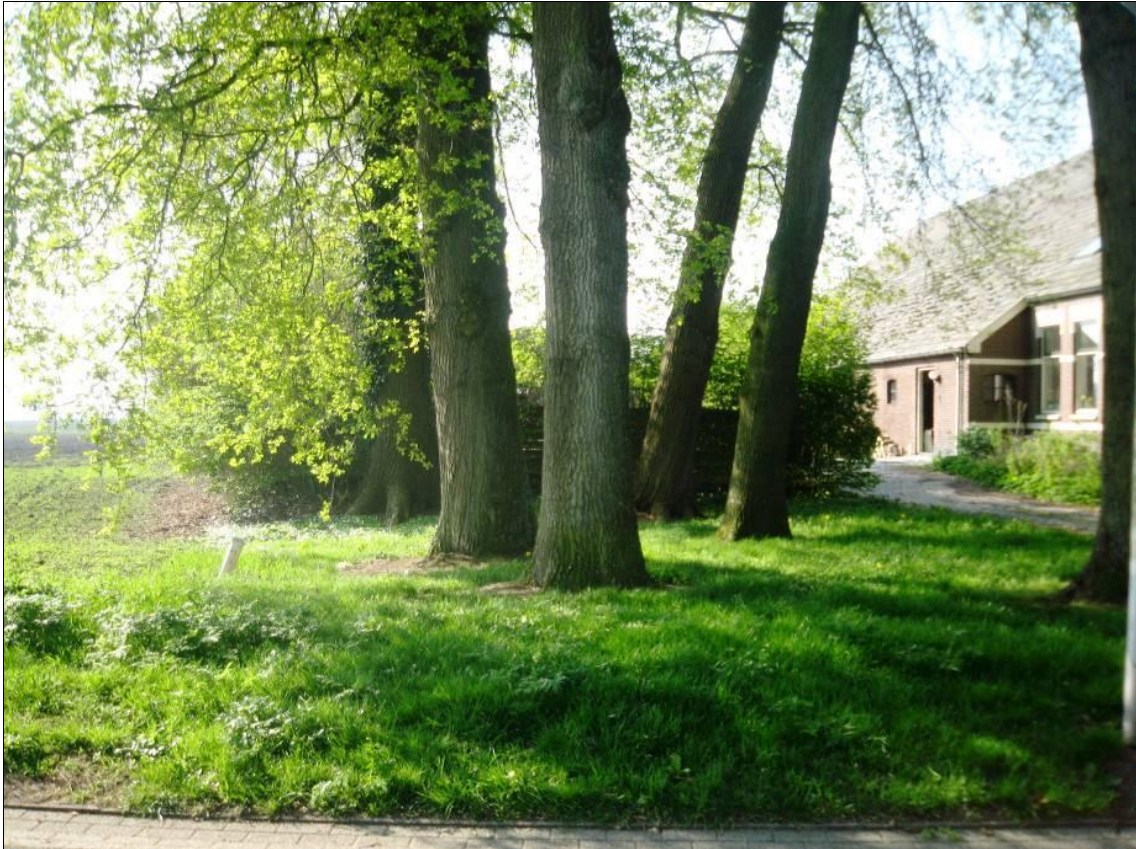
De westrand van de tuin bestaat uit een gemengd loofbos met onderbegroeiing van Rhododendron. Hierin ligt opnieuw een link met de tuin van de Villa Teunissen Dina.

De zuidrand, op de overgang naar het agrarisch gebied, blijft transparanter. Hier worden de bomen meer in singelverband geplaatst en ontbreekt de onderbegroeiing.

Het oostelijke deel van de tuin krijgt enerzijds een meer lineaire inrichting en zal daarnaast ruimte bieden aan meer de gebruiksfuncties van een tuin zoals een terras. De entree van het perceel van de nieuwe woning wordt aan de oostrand, langs deze beplantingsingel gesitueerd.

Achter de woning is een fruithof geprojecteerd. De bedoeling hiervan is het maximaal te laten beleven van de seizoenen (bloesem, vruchten).

Op het achterste deel van het perceel bevindt zich een boomgroep welke een zekere besloten groene ruimte vormt ten opzichte van het open landschap, maar het zicht daarop niet ontnemt.



De strook tussen de woonboerderij en het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd

B i j l a g e n

Landschapsplan Moerheimstraat 99 en 99bis

project:	landschapsplan Moerheimstraat 99	BugelHajema Adviseurs BV
onderdeel:	plantlijst	buro voor ruimtelijke ordening
datum:	11-apr-13	en milieu Assen/Leeuwarden/Amersfoort

Bomen

soort	maat	kwaliteit	aantal
Aesculus hippocastanum Baumannii	16-18	3xv hgst drkl	3
Aesculus carnea Briotii	16-18	3xv hgst drkl	0
Castanea sativa	14-16	3xv hgst drkl	0
Fagus sylvatica Purpurea Latifolia	16-18	3xv hgst drkl	3
Quercus robur	14-16	3xv hgst drkl	18
Tilia platyphyllos	14-16	3xv hgst lb	21
		totaal	45

aantal boompalen (st)			90
-----------------------	--	--	----

Fruitbomen

soort	maat	kwaliteit	aantal
Malus (inlandse soorten)	16-18	hgst	12
Pyrus (inlandse soorten)	16-18	hgst	6
Prunus (pruim)	16-18	hgst	6
Prunus (kers)	16-18	hgst	6
divers	16-18	hgst	6
		totaal	36

aantal boompalen (st)			72
-----------------------	--	--	----

Fruitheesters

bessen (diverse soorten)	str		9
mispel	str		3
braam	str		3
kweeperen	str		3
		totaal	18

Heesters

soort	maat	kwaliteit	aantal
Prunus spinosa	100-150		20
Euonymus europaeus	60-100		20
Cornus mas	60-100		20
Amelanchier lamarckii	60-100		20
Viburnum opulus	60-100		20
Syringa chinensis	100-150		20
Prunus padus	100-150		40
Rhododendron catawbiense	40-50		81
Rhododendron ponticum	grote maat		30
Rhododendron ponticum	40-50		101
		totaal	374

Bosplantsoen

soort	maat	kwaliteit	aantal
Alnus glutinosa	80-100		54
Betula pubescens	60-100		54
Coryllus avellana	50-80		32
Crataegus monogyna	60-100		22
Ilex aquifolium boshulst, mkl	40-60		22
Lonicera tatarica	50-80		22
Prunus avium	60-100		32
Prunus cerasifera Nigra	100-125		54
Prunus spinosa	100-125		32
Quercus robur (3j)	80-120		486
Rhamnus frangula	60-100		32
Ribes alpinum	50-60		32
Rosa arvensis	A		32
Rosa canina	60-100		32
Rubus spectabilis	str		32
Sorbus aucuparia	80-100		54
Viburnum opulus	50-80		54
		totaal	1080

Landschapsplan Moerheimstraat 99 en 99bis

project:	landschapsplan Moerheimstraat 99bis	BugelHajema Adviseurs BV
onderdeel:	plantlijst	buro voor ruimtelijke ordening
datum:	11-apr-13	en milieu
		Assen/Leeuwarden/Amersfoort

Bomen

soort	maat	kwaliteit	aantal
Aesculus carnea Briotii	16-18	3xv hgst drkl	2
Castanea sativa	14-16	3xv hgst drkl	1
Fagus sylvatica Purpurea Latifolia	16-18	3xv hgst drkl	1
Liriodendron tulipifera	16-18	3xv hgst drkl	1
Quercus robur	14-16	3xv hgst drkl	22
Sophora japonica	14-16	3xv hgst lb	2
Taxodium distychum (vijver)	250-300	3xv sol drkl	3
Tilia platyphyllos	14-16	3xv hgst lb	13
		totaal	45
aantal boompalen (st)			90

Fruitbomen

soort	maat	kwaliteit	aantal
Malus (inlandse soorten)	16-18	hgst	6
Pyrus (inlandse soorten)	16-18	hgst	3
Prunus (pruim)	16-18	hgst	3
Prunus (kers)	16-18	hgst	3
divers	16-18	hgst	3
		totaal	18
aantal boompalen (st)			36

Fruitheesters

bessen (diverse soorten)	str		9
mispel	str		3
braam	str		3
kweeperen	str		3
		totaal	18

Heesters

soort	maat	kwaliteit	aantal
Prunus spinosa	100-150		46
Euonymus europaeus	60-100		46
Cornus mas	60-100		46
Amelanchier lamarckii	60-100		46
Viburnum opulus	60-100		46
Syringa chinensis	100-150		46
Prunus padus	100-150		92
Rhododendron catawbiense	40-50		183
Rhododendron ponticum	grote maat		69
Rhododendron ponticum	40-50		229
		totaal	846

Bosplantsoen

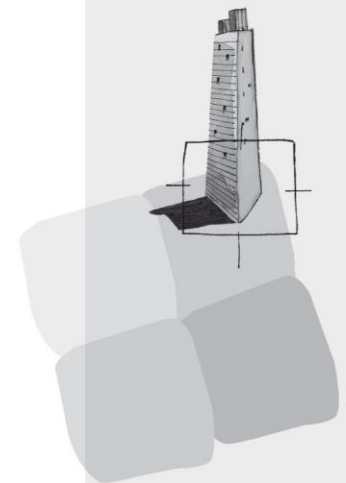
soort	maat	kwaliteit	aantal
Alnus glutinosa	80-100		37
Betula pubescens	60-100		37
Coryllus avellana	50-80		22
Crataegus monogyna	60-100		15
Ilex aquifolium boshulst, mkl	40-60		15
Lonicera tatarica	50-80		15
Prunus avium	60-100		22
Prunus cerasifera Nigra	100-125		37
Prunus spinosa	100-125		22
Quercus robur (3j)	80-120		335
Rhamnus frangula	60-100		22
Ribes alpinum	50-60		22
Rosa arvensis	A		22
Rosa canina	60-100		22
Rubus spectabilis	str		22
Sorbus aucuparia	80-100		37
Viburnum opulus	50-80		37
		totaal	744

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer ing. C.A. Folkerts
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
115.46.16.40.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort