

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT HET WESTERVELD

REALISATIE VAN 3 NIEUWE WONINGEN NABIJ WESTERVELDSEWEG 15 ZUIDWOLDE



Datum 25-3-2021
Bestand 423-02.docx

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT HET WESTERVELD

REALISATIE VAN 3 NIEUWE WONINGEN NABIJ WESTERVELDSEWEG 15 ZUIDWOLDE

In opdracht van	Familie Santing Westerveldseweg 15 7921 NA Zuidwolde
Door	Buro Stad en Land Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	423-westerveldseweg 15 zuidwolde
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	25-3-2021
Aantal pagina's	21
Bestand	m:\projecten\423-westerveldseweg 15 zuidwolde\doc\423-02.docx

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE	3
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	3
2.2	KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING	4
2.3	RUIMTE VOOR RUIMTE BELEID PROVINCIE DRENTHE	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	BESTEMMINGSPLAN	6
3.2	LANDSCHAPPELIJK ONTWIKKELINGSKADER DE WOLDEN	6
4	SITUATIE	8
4.1	GEOMORFOLOGIE	8
4.2	HOOGTE (AHN)	8
4.3	BODEM	8
4.4	WATER	8
4.5	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	9
4.6	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	11
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT	12
5.1	WENSEN INITIATIEFNEMER	12
5.2	LANDSCHAP	12
5.3	STEDENBOUWKUNDIG ERFENSEMBLE	13
5.4	ARCHITECTUUR	14
5.5	ERFINRICHTING	15
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	18

1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Het Westerveld. In deze rapportage wordt de gewenste beeldkwaliteit voor het nieuwe erf, Het Westerveld in Zuidwolde beschreven. Hoofdpopzet van het plan vormt het groen-blauwe raamwerk met daarin een boerenerf, geïnspireerd op de boerderijen in het esdorpenlandschap rondom Zuidwolde.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel aan de Westerveldseweg 15 te Zuidwolde. De initiatiefnemer heeft een perceel in eigendom met bedrijfsgebouwen. Als gevolg van bedrijfsbeëindiging gaat de initiatiefnemer de agrarische 6.674 m² opstallen slopen en kunnen drie nieuwbouwwoningen ten westen van de bestaande woning worden gebouwd. De landschappelijke inpassing is zowel uitgewerkt voor de compensatiewoning als voor het bestaande, te handhaven erf aan de Westerveldseweg.

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. Het Landschappelijk Ontwikkelingskader (gemeente De Wolden, november 2012) is hiervoor uitgangspunt geweest.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



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 toekomstig 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



Figuur 2 Locatie sloop stallen en te behouden boerderijwoning en bijgebouw



Figuur 3 Sloop- en nieuwbouwlocatie aan westzijde bestaande boerderij

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.

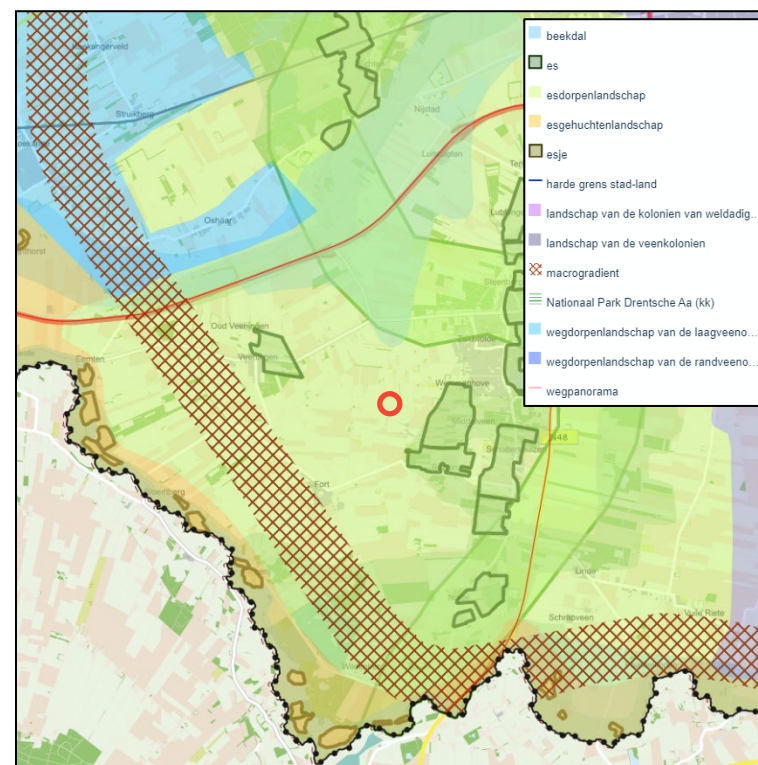
2.1 Kenmerken van het landschap

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 kerktoeren 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.

2.3 Ruimte voor Ruimte beleid provincie Drenthe

De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om in de provincie Drenthe na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende

(voormalig) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Voorop staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het uitgangspunt van de regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan worden bereikt door landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te verwijderen. De agrarische functie moet definitief beëindigd worden.

De kernkwaliteiten van de provincie zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Deze kwaliteiten zijn belangrijk bij het toepassen van de regeling, het herinrichten van het perceel en de bouw van compensatiewoningen. De kernkwaliteiten dragen bij aan de samenhang, identiteit en herkenbaarheid van de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing is essentieel voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In Drenthe geldt een sloopnorm van minimaal 750 m², mits de ruimtelijke kwaliteit dusdanig wordt verbeterd.

De ruimte voor ruimte regeling is van toepassing in de volgende gevallen:

1. vrijkomende agrarische bedrijven;
2. voormalige agrarische bedrijven;
3. bedrijfsverplaatsing

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd gelden de volgende voorwaarden:

- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied
- In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden waarom de te slopen gebouwen als landschapsontsierend aangemerkt worden
- < 750 m² slopen, geen woning mogelijk, optie salderen (samenvoegen van de sloopoppervlakte van meerdere kleine bedrijven)
- 750 – 1000 m² slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, extra landschappelijke inpassing is noodzakelijk
- < 2.000 m² slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, reguliere inpassing
- **2.000, 2 compensatiewoningen mogelijk, reguliere inpassing***

- Wanneer er sprake is van bedrijfsverplaatsing bij knelpuntsituaties rondom natuurontwikkeling en -behoud mag naast bovenstaande compensatiewoningen een extra woning worden gerealiseerd.
- Alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd, incl. mestplaten, verharding en dergelijke
- De nieuwe bebouwing dient te passen in het gebied
- Er moet altijd sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie
- De aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid, geldend voor het buitengebied.
- Compensatiewoningen mogen niet worden gebouwd in gebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen met de functie natuur of beekdal.
- Als een compensatiewoning niet wordt teruggebouwd op de kavel zal aansluiting gezocht moeten worden bij een bestaande kern of bestaande bebouwingslinten/ clusters.

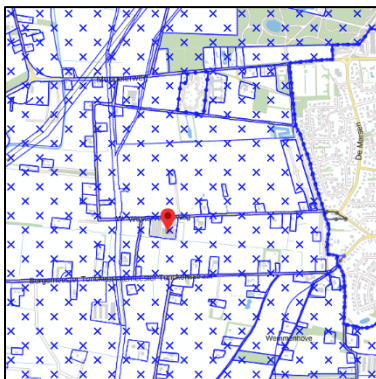
*) Het college van burgemeester en wethouders heeft **(in afwijking van bovenstaande)** besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van **drie** compensatiewoningen door middel van een bestemmingsplanprocedure onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten;
- Er wordt een sloopovereenkomst gesloten;
- De compensatiewoningen kunnen pas gebouwd worden wanneer de te slopen bebouwing daadwerkelijk gesloopt is;
- De nieuwe erven worden ingepast conform Landschappelijk Ontwikkelingskader, dit wordt aangetoond door middel van een inrichtingsschets;
- De totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande woning wordt teruggebracht naar 150 m².

(bron: Principebesluit Westerveldseweg 15 te Zuidwolde, 8 augustus 2019 gemeente De Wolden)

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan



Figuur 5 Uitsnede plangebied

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 28-02-2019). Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is hiernaast weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor de gronden 'agrarisch met waarden (intensieve veehouderij)' met archeologische waarde.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden

Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie. Het LOK stelt zoals gezegd kaders aan ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het LOK geeft aan hoe nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente een plek kunnen krijgen passend binnen de karakteristieken van het landschap.

Binnen het LOK is het plangebied aangemerkt als esdorpenlandschap. De ondergrond wordt gevormd door de flank van de stuwwal van Zuidwold.



Figuur 6 Landschapstypologie

Essenlandschap

Het essenlandschap is een oud Drents cultuurlandschap. De lange geschiedenis van het gebied is nog steeds terug te zien. De essen, beekdalen, hooi- en weilanden zijn samen met de dorpen en gehuchten nog steeds de dragers van het gebied. De kleinschaligheid en variatie van het gebied maakt het een aantrekkelijk gebied voor inwoners en toeristen.

3.2.1 Landschappelijke karakteristiek

kleinschalig, gevarieerd landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen en boomgroepen en laanbeplanting langs de wegen;



- microreliëf in de vorm van steilranden en essen;
- boerderijen en bebouwing aan de rand van de essen en in dorpen;
- grillig wegenpatroon en verkavelingspatroon met overhoeken.

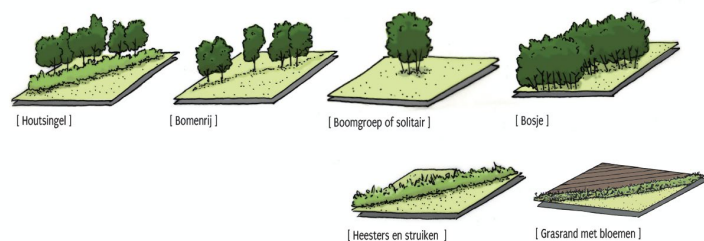
De lange geschiedenis van de esdorpen is nog steeds te zien in het landschap. Historische boerderijen, erven, oude boomgaarden, houtsingels en essen maken het een waardevol gebied. De van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen).

Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil. De variatie en de kleinschaligheid van het landschap maken het gebied aantrekkelijk om te wonen en te recreëren.

Op de rug van Zuidwolde kent de vrije verkavelingsstructuur die voor het esdorpenlandschap zo kenmerkend is (zoals bij Ruinen en Echten) juist een duidelijke gerichtheid. Waarschijnlijk omdat de ruimte op de rug beperkt was, is het gebied meer rationeel opgezet.

De dorpen liggen, net als de essen en de verbindende weg, bovenop de rug en op de flanken van de stuwwal zijn strooksgewijs de weilanden gelegen. Deze opstreckende verkaveling is nog goed te zien. Samen met het forse hoogteverschil vormen de lange lijnen met beplanting een mooi panorama.

Ingrediënten



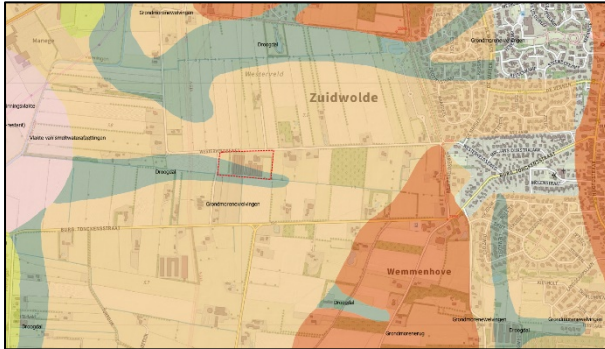
Figuur 7 Ingrediënten conform LOK

3.2.2 Landschappelijke onderlegger (indien van toepassing):

- Organisch vertakt wegenstelsel vanuit de dorpen
- Dorpen op overgangen hoog (rug) en laag (beekdal)
- Kleine escomplexen als satellietdorp
- Oorspronkelijke koppeling tussen dorp, es en beekdal
- Vrijwel geen bebouwing in beekdalen
- Esrandbeplantingen (geriefhout)
- Erfbeplantingen, kleine bosclementen, singels en langs wegen
- Elzensingels in beekdal haaks op beekloop
- **Op rug van Zuidwolde patroon van bosstroken en singels haaks op de rug**
- Onregelmatige blokverkaveling, plaatselijk wel duidelijke gerichtheid in verkaveling
- Boomgroepen en singelbeplanting markeren erf in landschap met kenmerkend rafelig silhouet
- Oriëntatie bebouwing varieert (maar juist niet op de rug)
- Veel erven historische waarde
- Opzet eenvoudig met onderscheid voorerf en achtererf
- Boomgaard, sier- en/of moestuin, beukenhagen

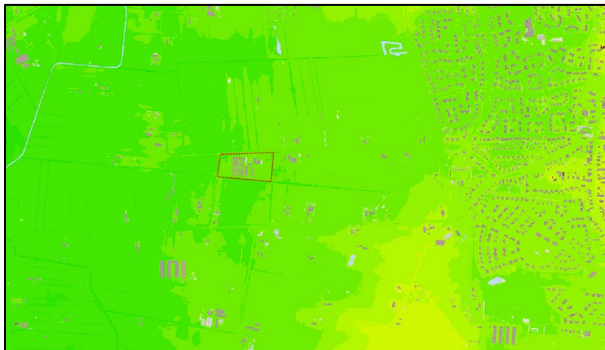
4 SITUATIE

4.1 Geomorfologie



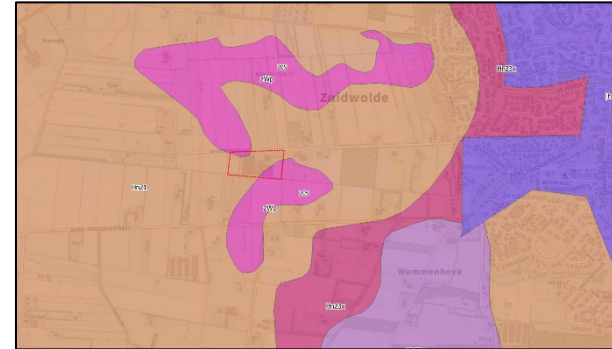
Het projectgebied ligt op grondmorenewelving, ontstaan onder invloed van glaciale processen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied doorsneden door een droogdal, herkenbaar door een iets lagere ligging.

4.2 Hoogte (AHN)



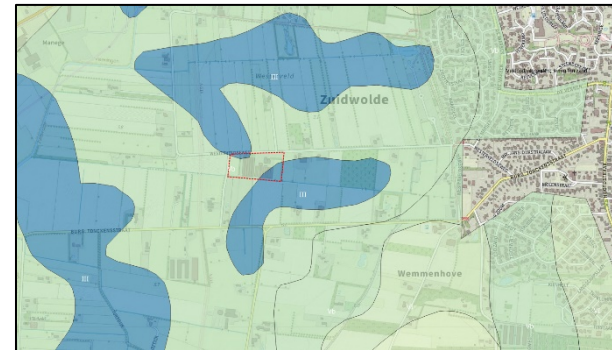
Het terrein is overwegend vlak, aan de zuidzijde ligt het gebied lager.

4.3 Bodem



Plangebied bestaat uit humuspodzolgrond met een dunne humeuze bovengrond van minder dan 30 cm (veldpodzol) en kan worden benoemd als leemarm en zwak lemig fijn zand.

4.4 Water



Het erf en omgeving hebben grondwatertrap Vb. GHG 25-40 cm - GLG >120cm. De ondergrond is dus vrij droog.

4.5 Invloed van de mens-het antropogene landschap



Figuur 8 Kaartbeeld voor 1900 plangebied



Figuur 9 Kaartbeeld 1910

Landschap rond 1900: In 1900 is al veel oorspronkelijke ruigte en heide aan de westzijde van Zuidwolde gecultiveerd, het gebied functioneert al als

Buro Stad en Land – Beeldkwaliteitsplan Het Westerveld - 25-3-2021

esdorpenlandschap. In de historische topografische kaartbeelden zien we de ontwikkeling van het gebied in de vorige eeuw. Opvallend is de opstreckende verkaveling (anders dan in het traditionele esdorpenlandschap, de verspreid liggende bebouwing aan doorgaande wegen en de dichte structuur van houtwallen en groensingels.



Figuur 10 Kaartbeeld 1950

Rond 1950 is veel beplanting verdwenen. De huidige boerderij binnen het plangebied is dan gerealiseerd.



Figuur 11 Kaartbeeld 1990

In het kaartbeeld van 1990 zijn de huidige stallen zichtbaar en zijn nagenoeg alle groenstructuren nabij het plangebied verdwenen.



Figuur 12 Kaartbeeld 2019

Buro Stad en Land – Beeldkwaliteitsplan Het Westerveld - 25-3-2021

In het huidige kaartbeeld is er is aanzienlijk meer bebouwing langs de Westerveldseweg tot ontwikkeling gekomen, voornamelijk agrarische en burgerbebouwing.



Figuur 13 Groenstructuur langs Westerveldseweg en te verwijderen groensingel met weilandje



Figuur 14 Zuidzijde plangebied met stallen en niet streekeigen groenrand (laurierkers)

4.6 De projectlocatie in beeld



Figuur 15 Bestaand groen langs de projectlocatie



Figuur 16 Bebouwingsstructuur omgeving



Figuur 17 Luchtfoto 2018 met belangrijkste groenstructuur, te verwijderen beplanting en te slopen opstellen.

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

Een belangrijk doel van dit plan 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 Westerveldseweg.



Figuur 18 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

5.1 Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil na sloop 3 nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande situatie en de woonboerderij met bijgebouw behouden

Buro Stad en Land – Beeldkwaliteitsplan Het Westerveld - 25-3-2021

waardoor vier wooneenheden ontstaan. De te slopen oppervlakte is > 2.000 m².

- Nieuwe kavels worden met één toegangsweg ontsloten
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur voorzijde
- Ruimtelijk scheiden van bestaande boerderijwoning met nieuwbouw
- Behoud deel weiland aan westzijde

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een grote rol. Daarom is in deze rapportage de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor zowel de erfinrichting, als voor de stedenbouwkundige structuur en bebouwing.

5.2 Landschap

Uit de analyse blijkt dat het erf, de gewenste nieuwbouw en toegangsweg aan de noordzijde een sterke relatie hebben met de opstreckende verkavelingsrichting. Gelet op het feit dat de initiatiefnemer aan de oostzijde wil uitbreiden worden dan ook landschappelijke maatregelen aan de op de naar achter strekkende erfgronden voorzien waarmee de historische structuur van haaks geprojecteerde houtwallen kan worden hersteld/geoptimaliseerd. De nieuwbouw wordt in de richting van deze structuur geplaatst. Het terugbrengen van transparantie is een belangrijk uitgangspunt. Door zichten op en over het erf te realiseren wordt dit gewaarborgd. Achterzijde (en in mindere mate de voorzijde) van het erf blijven open waardoor deze belangrijkste zichtlijnen worden behouden en versterkt.

De weide aan de westzijde van de kavels blijft behouden en kan verschaald worden ten behoeve van de ecologische kwaliteit. De weide is puur bedoeld als landelijke markering. Het kan dienen als speelruimte of als weide voor hobbydieren. Een kruiden-/faunarijke akker moet het resultaat zijn. Dat dit gebied open blijft is een vereiste.

Vanwege verruimde bouw mogelijkheden is het van belang dat het boerenerf een landschappelijke kwaliteitsslag maakt. Door landschapselementen als houtwallen, boomgaard, hagen en solitair terug te brengen wordt de ontwikkeling landschappelijk verankerd. De kleinschaligheid die hier kenmerkend was, wordt teruggebracht. Beplanting moet inheems en streekeigen zijn. De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. Infrastructuur is weinig opvallend en dient aan te sluiten bij het agrarische karakter.

5.3 Stedenbouwkundig erfensemble

Doel is te komen tot een plan waarbij 3 bouwlocaties optisch één erfensemble gaan vormen, gebaseerd op het principe van het knooperfconcept met één hoofdontsluiting. Er dient in de ervaring sprake te zijn drie schuurwoningen die samen één ruimtelijke eenheid vormen en architectonisch een grote samenhang vertonen.



Figuur 19 Impressie stedenbouwkundige structuur en landschap

Buro Stad en Land – Beeldkwaliteitsplan Het Westerveld - 25-3-2021

Het erfinrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf. Het bestaande en nieuwe erf heeft een regelmatige blokvormige kavelform. De nokrichtingen van gebouwen zijn haaks geprojecteerd op de ontsluitingsweg. Bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen.

Uitgangspunten

- Compacte situering van gebouwen.
- Meest aan de straat gelegen woning minimaal 10 m. achter voorgevelrooilijn bestaande boerderij.
- Afscherming van volumes met groen aan achterzijde niet gewenst.
- Tussen bestaande en nieuwe kavels en langs de westzijde wordt een stevige lijnvormige groenstructuur voorzien waarmee de opstreekende verkaveling wordt benadrukt en gewenste privacy wordt verkregen (daarin is een tweetal zichtvensters voorzien).
- 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 woningen en middels hagen op de erfgronden.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing in de omgeving met een eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met zadeldak.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend).

5.4 Architectuur

5.4.1 Alle woningen

Voor de drie gebouwen wordt een eenduidige hoofdvorm en volume voorgesteld, waarbij de meest oostelijke woning (woning 1) groter mag zijn.

Het totale bouwvolume is voor het woongedeelte maximaal 825 m³ of inclusief inpandig bijgebouw maximaal 1250 m³. Uitbouwen buiten het hoofdvolume om, is niet toegestaan. De totaal-oppervlakte van woning 1 moet voldoen aan de afmeting 22,5 x 10 m., de twee overige woningen 18 x 10 m.

Kenmerken:

- eenvoudige rechthoekige basisvorm
- dak als beeldbepalend element, symmetrisch, zadeldak
- één beperkte uitbouw aan de langgevel binnenzijde, erfzijde is mogelijk
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen
- dakvoet zo laag mogelijk houden om aan te sluiten bij de boerderijtypologie van de bestaande woning (omgezet dak met lage goot bijvoorbeeld).
- doorbreking van de dakvoetlijn aan de binnenzijde (erfzijde) is mogelijk indien ondergeschikt en voldoende dakvoetlijn overblijft.
- de toegepaste gevelopeningen moeten refereren aan het karakter van een schuur.

5.4.2 Materialisatie

De schuurwoningen kennen een sobere materialisering en detaillering en zijn in dezelfde sfeer uitgewerkt.

- de schuurwoningen zijn in belangrijke mate uniform met een gelijkwaardige architectuur, materialisering en kleurstelling (geen hout

natuurlijk, maar scala aan herfstkleuren, herfstkleurige steen of zwart potdekselwerk).

- sober en robuust gedetailleerd.
- dakbedekking dakpannen, vlakke plaat of golfplaat (dus geen stalen dakpanplaat) of zink.
- geen windveren of daklijst; eventueel een aanvullend dak achter
- geen dakkapellen toepassen
- geen schoorstenen op de daken, of het moeten schoorstenen zijn in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen bijgebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren (kunststof zwarte ronde pijpen)
- gevel herfstkleurige steen of zwart potdekselwerk (of combinaties)
- ruimte tussen beide schuurwoningen mogelijk als kapschuur (iets naar binnen liggend) uitvoeren, zodat hier direct bergingen, overdekte P-plaatsen en opslag ondergebracht worden.

5.4.3 Referenties schuurwoningen



Buro Stad en Land – Beeldkwaliteitsplan Het Westerveld - 25-3-2021

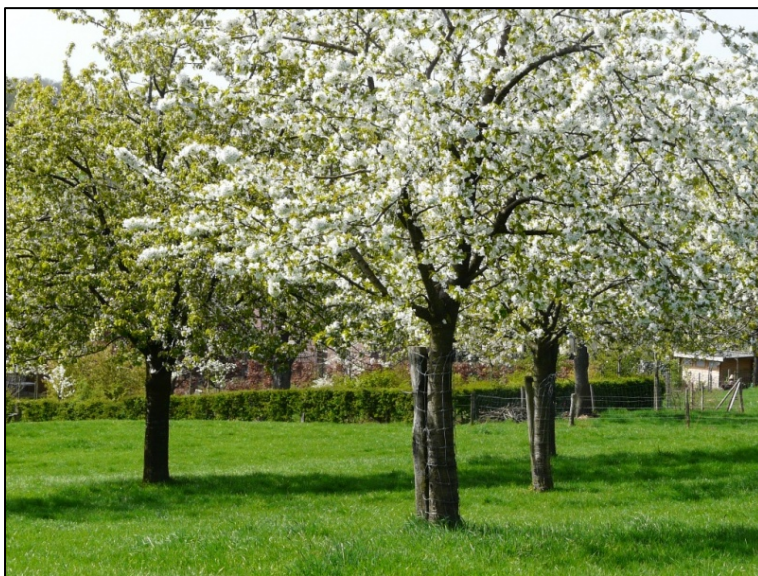
5.5 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit kwaliteitsplan is dat het erf aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelform, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van brede, lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

- verwijderen van laurierkershaag aan zuidzijde
- behoud van bestaand structuurgroen aan noordzijde
- aanleg van twee gesloten, brede bossingels (voetmaat min. 6 m. breedte met een kroonprojectie tot 10 m. breedte) op erfgrens en als begrenzing weilandje westzijde van boom- en struikvormers (inheems bosplantsoen)
- eventueel zichtvensters in westelijke singel max 10 m. breed
- geen schuttingen, in zichtvensters eventueel streekeigen landhekken
- hoogstamboomgaard met appel, peer of kers
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hultst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- hagen op erfgrenzen inheems, woning 1 beuk, woning 2 en 3 meer landelijk veldesdoorn of meidoorn.
- scheiding tussen kavels schuurwoningen westzijde middels Drents landhek (eiken/kastanje)
- rond woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, herfstkleuren, aardetinten, halfverharding
- toegangsweg sober, als landweg, max 3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.



Figuur 20 Houtsingel



Figuur 21 Hoogstamboomgaard



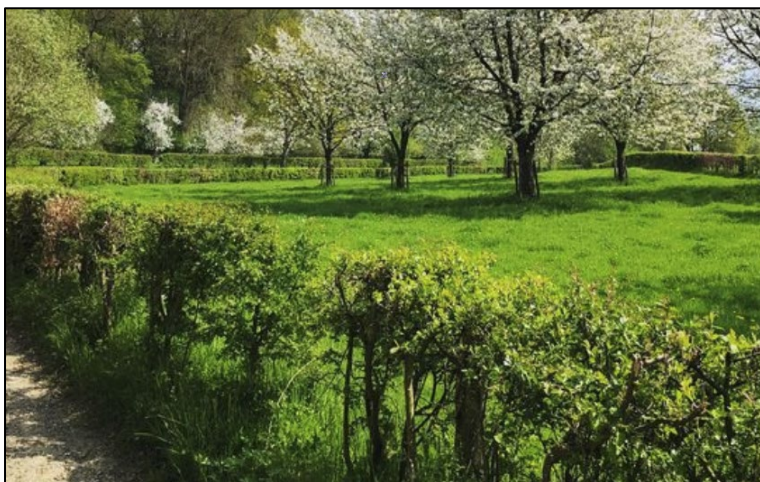
Figuur 22 Kastanjehouten landhek



Figuur 23 Gebakken verharding rondom woningen in donkere aardetinten



Figuur 24 Referentie toegangsweg



Figuur 25 Hagen inheems en streekeigen

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

LEGENDA

- 1 SCHUURWONING 1 MET INPANDIG BIJGEBOUW
- 2 SCHUURWONING 2 MET INPANDIG BIJGEBOUW
- 3 SCHUURWONING 3 MET INPANDIG BIJGEBOUW
- 4 BESTAANDE BOERDERIJWONING
- 5 VERKLEIND BIJGEBOUW (150 m2)
- 6 INTERNE GEZAMENLIJKE ONTSLUITINGSWEG
- 7 BOOMGAARD
- 8 WEILAND (TE BEHOUDEN)
- 9 STREEKEIGEN HOUTWAL
- 10 BESTAANDE HOUTWAL (OPTIMALISEREN)



MODERN BOERENERF

WESTERVELDSEWEG 15
ZUIDWOLDE

INPASSINGSPLAN

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

tekeningno	formaat	datum	
versie	schaal	door	bestand
9	1 : 1000	w.f. hilbers	423-06.vwx

BURO
STAD
+
LAND