

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Zuidwolde, Slagenweg 13

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Zuidwolde, Slagenweg 13”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Januari 2022
Projectnummer: 2021-471



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

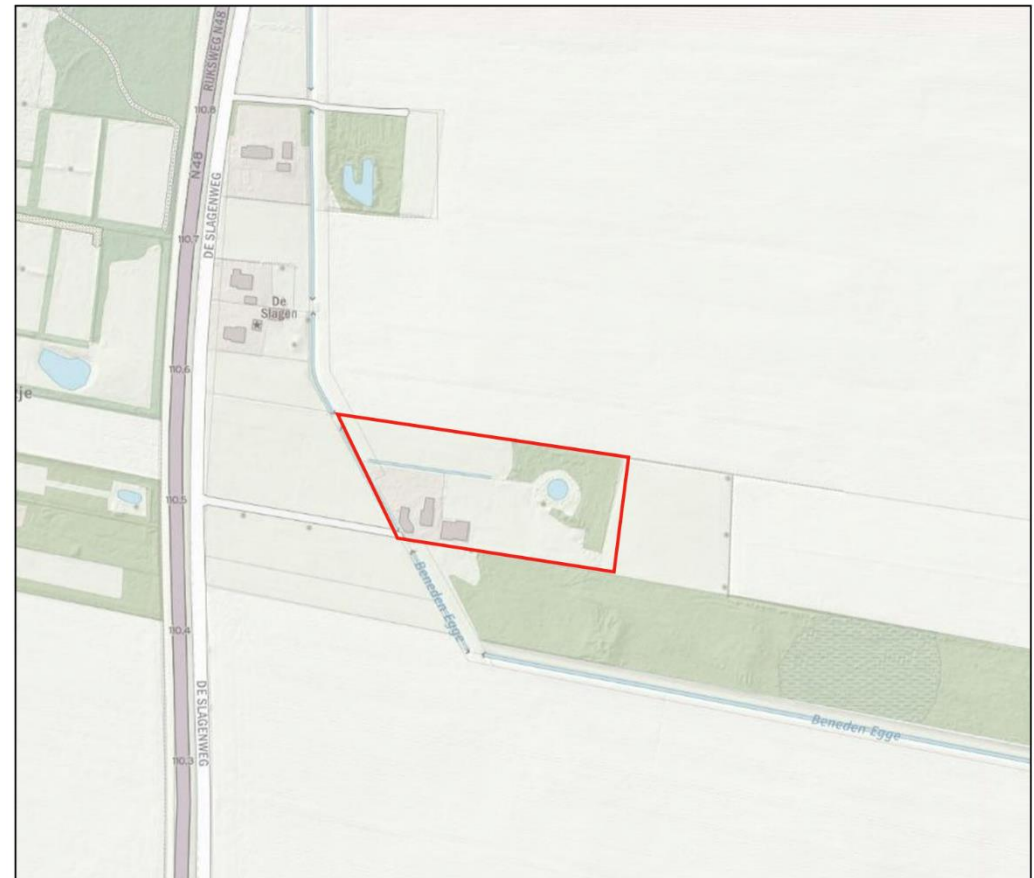
Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden	9
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.3 Groenstructuren en inrichting	13
5. Erfinrichtingstekening	14
6. Beplantingsplan	18

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Slagenweg 13 in Zuidwolde. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente De Wolde ten zuidwesten van de kern Zuidwolde. Op het perceel bevindt zich een vervallen woonboerderij met enkele bijgebouwen. De huidige bebouwing verkeert in slechte staat en is niet bewoonbaar. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing te slopen en ten oosten van de bestaande bebouwing een nieuwe woning en bijgebouw te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de gemeente De Wolden. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.





2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente De Wolden ten zuidoosten van Zuidwolde. In figuur 2 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1880 en 2020 te zien.

De gronden die worden aangemerkt als jonge veldontginningen zijn gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig.

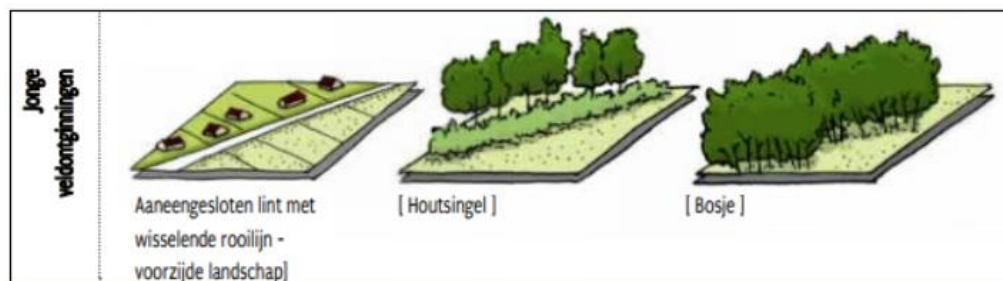
Op veel plaatsen in Drenthe, is een deel van de gronden beplant met naaldbomen. Deze bomen waren bedoeld om het stuivende zand vast te houden en daarnaast kon met de boomteelt geld worden verdiend.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1880 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

Ook nu kenmerken de jonge veldontginningen zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid verbroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame robuuste landschappelijke structuur ontstaan. Een heldere opzet, duidelijke hiërarchie en stevige (erf)beplantingen geven nieuwe ontwikkelingen landschappelijke meerwaarde. De nog aanwezige heiderestanten en zandwegen moeten als waardevolle relictten blijven behouden.



Figuur 3 Karakteristieken Jonge veldontginningen (Bron: LOK gemeente De Wolden)



Figuur 4 Karakteristieken Jonge veldontginningen (Bron: LOK gemeente De Wolden)

2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente De Wolden, aan de Slagenweg 13. Het perceel ligt in het jonge heideontginningslandschap met verspreid liggende bosjes en heideresten en lange rechte wegen met laanbeplanting. Het perceel wordt door agrarisch gronden omgeven en ten zuidoosten is een bos gelegen. Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een woonboerderij en enkele bijgebouwen. De bebouwing verkeert in dusdanig slechte staat dat het moet worden gesloopt. Ten noorden van de bebouwing is in de loop der jaren verschillende niet gebiedseigen beplanting opgekomen. Ten oosten van het erf is een ven met daaromheen een gemengde houtopstand aanwezig. Door slecht onderhoud is er veel niet gebiedseigen beplanting opgekomen. In figuur 5 is een luchtfoto van het projectgebied opgenomen van de huidige situatie.



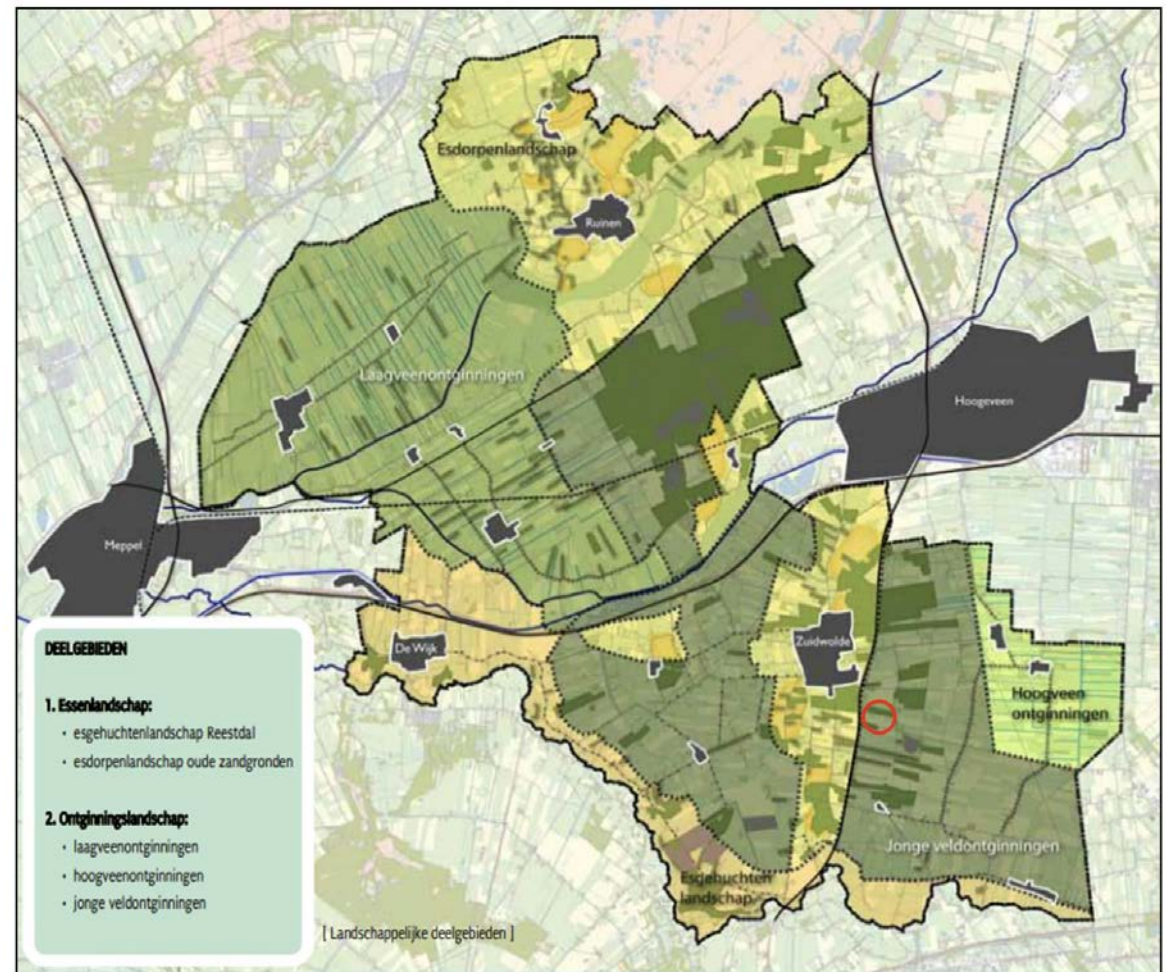
Figuur 5 Luchtfoto van het perceel in de huidige situatie (bron: www.google.nl/maps)

3. Vigerend beleid

3.1 Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat het landschap een van de belangrijkste kwaliteiten is van de gemeente De Wolden. In de structuurvisie is eveneens aangegeven dat de gemeente graag over een landschappelijk ontwikkelingskader wil beschikken. Met dit ontwikkelingskader wil de gemeente ontwikkelingen in het buitengebied begeleiden. Immers, de veranderingen op het platteland zijn niet meer zo voorspelbaar als voorheen. Agrariërs vergroten hun bedrijf tot 2 hectare, of ze kiezen juist voor schaalverbreding en starten een neventak. Daarnaast stoppen ook meer en meer agrarische bedrijven en vindt er een functieverandering plaats naar wonen of een klein bedrijf.

De insteek van het landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) is kort maar krachtig: een plan is een kans. Elk plan is een mogelijkheid om het landschap binnen de landschappelijke karakteristiek te versterken. Het LOK biedt vanuit het landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 5 Ligging projectgebied in jonge veldontginningslandschap (Bron: provincie Overijssel)

Het projectgebied is gelegen in het Jonge Veldontginningslandschap. De kenmerken van het landschap zijn ook terug te vinden in de erven. In het ontginningslandschap liggen de erven vaak gekoppeld aan de ontginningsas: de weg. Soms liggen ze direct aan de weg, maar ook met regelmaat in de tweede of zelfs derde lijn, waarbij een lange toegangsweg de erven verbindt met de doorgaande weg. De erven liggen vaak in de verkavelingsstructuur. In de laagveenontginningen accentueren de erven de opstreckende verkaveling. In de jonge veldontginningen zijn de erven meer vierkant, passend bij de meer blokvormige verkaveling.

Net als het ontginningslandschap zijn ook de erven rationeel van opzet. Het voorerf grenst aan de weg, het achtererf aan de landerijen. Zo is de bebouwing ook gerangschikt. Op het voorerf staat de oorspronkelijke boerderij of het woonhuis en ligt de siertuin en de eventuele moestuin, op het achtererf staan juist de stallen. Desondanks is het van oudsher aanwezige onderscheid tussen voorerf en achtererf op sommige plaatsen niet altijd meer zichtbaar. Daar zijn bijvoorbeeld de sleufsilos of de opslag op het voorerf terecht gekomen. De bebouwing bestaat zowel uit boerderijen met woonhuis en stal onder één dak als losse woonhuizen met stallen.

Het onderscheid tussen de verschillende ontginningen toont zich vooral in de wijze waarop de erven zijn beplant. In de jonge veldontginningen bestaat de erfbeplanting uit een boomsingel, die vaak meerdere zijden van het erf begrenst. De erven tonen zich dan als groene clusters in het gebied. In de laagveenontginningen valt de erfbeplanting juist vaak samen met de perceelsrandbeplanting. De erven zijn zo in het landschap verweven. Door hun ligging aan het ook beplante ontginningslint zijn het verdichte clusters aan de doorgaande wegen.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop bestaande verouderde bebouwing
- Realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw;
- Half open beeld van het erf behouden met zichtlijnen op het achterliggende landschap;
- Behoud van de natuurlijke ven met gemengde houtopstand;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten gemeente De Wolden:

- Het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (Jonge veldontginning) volgens het Landschapsontwikkelingskader van de Wolden;
- Behoud van grootschalig, relatief open landschap met een rationeel verkavelingspatroon en lange rechte wegen en stevige laanbeplantingen;
- Erfbeplanting in de vorm van boomsingels/houtsingels;
- Het erf als groen cluster in het relatief open landschap.



Legenda

- 1 Te realiseren woning
- 2 Te realiseren bijgebouw
- 3 Aanplant haagbeuk circa 1m hoog
- 4 Aanplant drie solitaire fruitbomen op het voorerf
- 5 Aanplant gemengde houtsingel
- 6 Te behouden waardevolle ven
- 7 Te behouden waardevolle gemengde houtopstand (niet streekeigen beplanting rooien)
- 8 Bestaand waardevol bos
- 9 Te slopen gebouwen
- 10 Nieuwe toegangsweg
- 11 Te verwijderen niet streekeigen houtopstand waardoor zichtlijnen op de woning en achterliggende landschap worden hersteld

Slagenweg 13 te Zuidwolde

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Formaat
A3

Schaal:
1 : 1000

Datum:
18 januari 2022

4.3 Groenstructuren en inrichting

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente De Wolden in het jonge veldontginningslandschap. De erven in dit landschap liggen gekoppeld aan de weg. Het projectgebied ligt gekoppeld aan de Slagenweg. Het erf ligt niet direct gelegen aan de Slagenweg maar is gekoppeld middels een tweede of derde lijn, waarbij een lange toegangsweg het erf verbindt met de Slagenweg. Het erf is karakteristiek voor het jonge veldontginningslandschap door de vierkante vorm die passend is bij de blokvormige verkaveling.

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

De bestaande bebouwing is sterk verouderd en voldoet niet langer aan de huidige wooneisen. Het voornemen is dan ook om deze bebouwing te slopen en vervangen voor een nieuwe vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw. In de huidige situatie is de situering van de bebouwing onlogisch ingedeeld. De bebouwing staat haaks op de verkavelingsstructuur. Hierdoor is het karakteristieke voorerf en achtererf verdwenen. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing in lijn met de verkavelingsstructuur geplaatst waarbij er een duidelijk onderscheid komt in het voorerf en achtererf. Het voorerf grenst aan de Slagenweg. Het bijgebouw wordt gerealiseerd op het achtererf. De nieuwe woning is zo gesitueerd dat het halfopen landschap behouden blijft en er zichtlijnen ontstaan op zowel het omliggende landschap als op de nabijgelegen natuurlijke ven. Daarnaast is bij de situeren van de nieuwe woning rekening gehouden met de N48. Hierdoor is de woning wat verder naar het oosten gesitueerd. De woning is indicatief ingetekend op de

erfinrichtingstekening. De woning wordt middels een nieuwe in- en uitrit ontsloten op de Slagenweg.

Landschappelijk

De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het erf is dat het als een groen cluster in het halfopen landschap ligt. Het contrast tussen het halfopen landschap en de geborgenheid op het erf is een kwaliteit die behouden moet worden. Door middel van de aanplant van een houtsingel langs de perceelsgrens wordt het erf in het landschap verweven. Ten noorden van de bestaande bebouwing is in de loop der jaren houtopstand gegroeid welke niet meer gebiedseigen is. Deze dient te worden verwijderd waardoor het halfopen landschap wordt hersteld. Hierbij wordt ook het voorerf van de nieuwe woning duidelijker geaccentueerd vanaf de Slagenweg. Hierbij wordt de woning ook duidelijker zichtbaar vanaf de Slagenweg. Dit sluit aan bij de andere erven in de omgeving. Op het voorerf wordt een groene haagbeuk aangeplant. Het eindbeeld van deze haagbeuk is een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Op het voorerf worden drie solitaire hoogstam fruitbomen aangeplant. Ten noorden van de woning is de natuurlijke ven gelegen. Deze dient te worden hersteld waarbij verlandings wordt weggegraven en niet streekeigen beplanting wordt gerooid.

5. Erfinrichtingstekening



Legenda

- 1 Bestaande woonboerderij
- 2 Bestaande bijgebouwen
- 3 Bestaande bijgebouwen
- 4 Bestaande waardevolle ven
- 5 Te behouden waardevolle houtopstand gemengd met enkele niet streekeigen beplanting
- 6 Bestaand waardevol bos

Slagenweg 13 te Zuidwilde

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

Formaat
A3

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
18 januari 2022



Legenda

- 1 Te realiseren woning
- 2 Te realiseren bijgebouw
- 3 Aanplant haagbeuk circa 1m hoog
- 4 Aanplant drie solitaire fruitbomen op het voorerf
- 5 Aanplant gemengde houtsingel
- 6 Te behouden waardevolle ven
- 7 Te behouden waardevolle gemengde houtopstand (niet streekeigen beplanting rooien)
- 8 Bestaand waardevol bos
- 9 Te slopen gebouwen
- 10 Nieuwe toegangsweg
- 11 Te verwijderen niet streekeigen houtopstand waardoor zichtlijnen op de woning en achterliggende landschap worden hersteld

Slagenweg 13 te Zuidwolde

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

Formaat
A3

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
18 januari 2022



Legenda

- 1 Aanplant haagbeuk circa 1m hoog
- 2 Aanplant drie solitaire fruitbomen op het voorerf
- 3 Te behouden waardevolle ven
- 4 Te behouden waardevolle gemengde houtopstand (niet streekeigen beplanting rooien)
- 5 Aanplant houtsingel
- 6 Te verwijderen niet streekeigen houtopstand waardoor zichtlijnen op de woning en achterliggende landschap worden hersteld

Slagenweg 13 te Zuidwolde

www.bjz.nu

Dokter van Wiechenweg
8025 BZ Zwolle

Formaat
A3

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1000

info@bjz.nu

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Datum:
18 januari 2022

6. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het projectgebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het projectgebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand
1	Fagus Sylvatica	Haagbeuk	80/100	5 st/m ¹
2	Malus 'Elstar'	Appel	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Prunus 'Dubbele Meikers'	Kers	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
	Pyrus 'Gieser Wildeman'	Peer	10/12	In losse setting aanplanten (totaal 3 stuks met onderlinge afstand van minimaal 8 m.)
5	Viburnum Opulus	Geldersche Roos	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Corylus avalana	Hazelaar	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Quercus Robur	Zomereik	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten
	Rhamnus frangula	vuilboom	80/100	1 st/m ² in groepen van 10 aanplanten

