



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Leggeloo 5 te Dwingeloo



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2385

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

20 maart 2023

Bestandsnaam

2385-RKP-01.indd

Aantal pagina's

12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

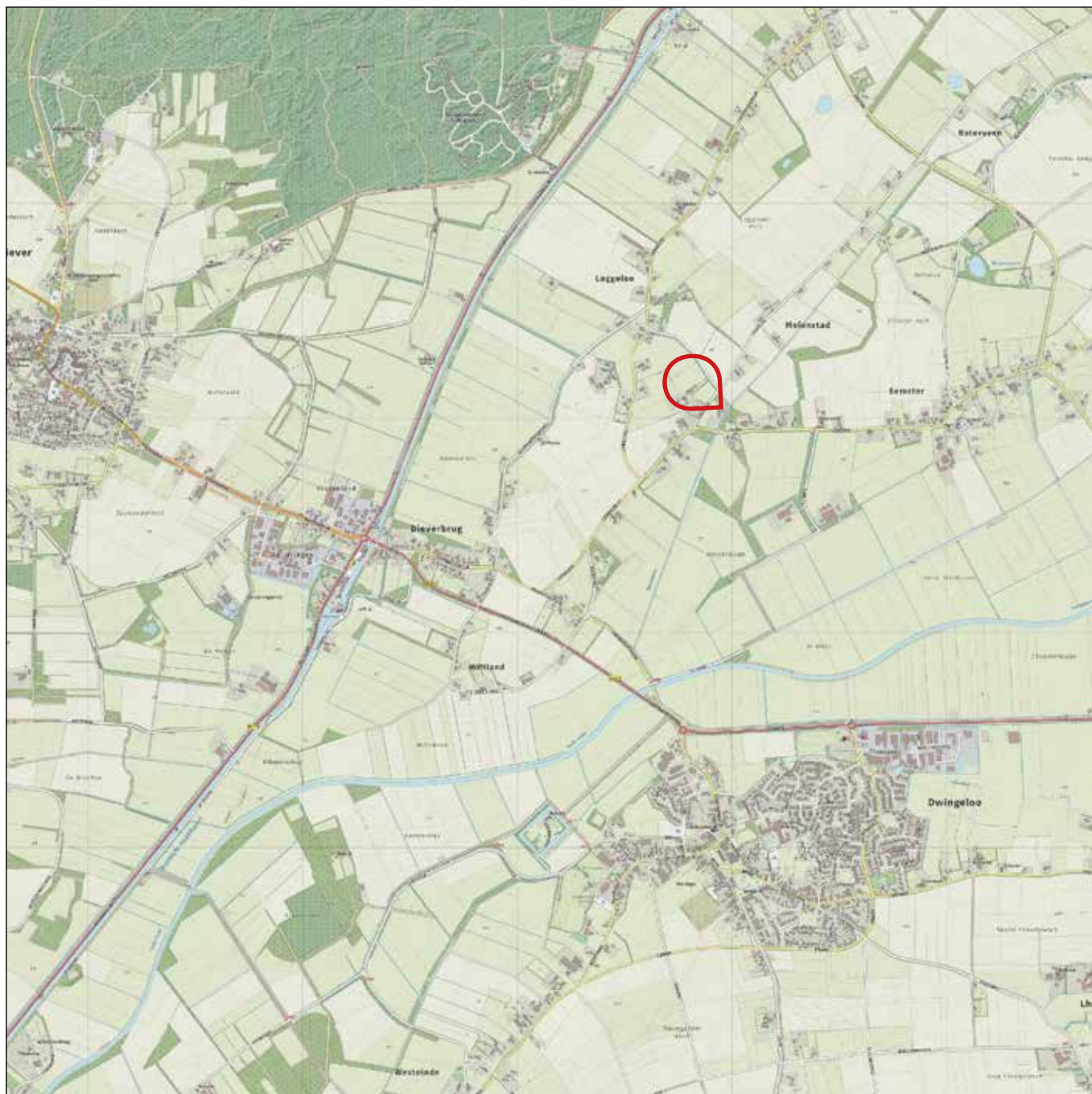
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. landschapsontwikkelingsplan westerveld	4
3 BESTAANDE SITUATIE	5
3.1. erf in het landschap	5
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	7

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Leggeloo 5 te Dwingeloo. Initiatiefnemers willen op deze locatie een bestaande karakteristieke boerderij opsplitsen in twee woonheden. Daarnaast wordt het erf ontwikkeld.

De gemeente Westerveld wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Dit wordt bereikt door het landschappelijk goed inpassen van het erf. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is onderliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Westerveld Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Het plangebied ligt ten noorden van Dwingeloo. Het vormt tesamen met enkele andere boerderijen en de oude buurtschap Leggeloo.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN WESTERVELD

De gemeente Westerveld kent een heldere indeling in land-schapstypen op basis van a-biotische (water, bodem etc.) en biotische (flora, fauna) factoren, maar vooral op basis van occupatiegeschiedenis (de invloed van de mens). Er zijn in de gemeente Westerveld vele prehistorische sporen te vinden, zoals de hunebedden, die erop wijzen dat het gebied al sinds de vroegste periode bewoond was. Twee latere tijdslagen zijn bepalend geweest voor de huidige structuur: de laatmiddeleeuwse periode, waarin de esdorpen zich op een vaste plek vestigden en de jonge ontginningen van rond 1900. Tussen de kronkelende beekdalen ontstonden compacte esdorpen met daaromheen woeste gronden. De woeste gronden bestonden vooral uit heide en zand. In de lage, natte gebieden trad veenvorming op. De esdorpen waren lange tijd vooral gericht op de beekdalen, met de woeste gronden was immers niet veel te beginnen. Deze werden pas later, in de periode van de jonge ontginningen en werkverschaffing, aangepakt. Zandgebieden werden bebost om verstuiving tegen te gaan, heide werd omgevormd tot grasland en akkers en veen werd ontgonnen voor turfwinning. De occupatiegeschiedenis heeft geleid tot het onderscheid in drie land-schapstypen: het esdorpenlandschap, wat het overgrote deel van de gemeente beslaat, het wegdorpenlandschap (dit zijn de voormalige veenontginningen) en de ontginningskoloni-

en. Het esdorpenlandschap bestaat uit een samenhangend geheel van esdorpen, essen, veldontginningen, veldgronden en beekdalen. De dorpen Diever, Doldersum, Dwingeloo, Eemster Havelte, Uffelte, Vledder, Wittelte, Wapse en Lhee en zijn allemaal esdorpen.

De identiteit van het essenlandschap wordt bepaald door:

Openheid op de es; het ontbreken van bebouwing en beplanting
Begrenzing door houtwallen en bosrestanten aan de esranden
Gebruik als bouwland
Aanwezige reliëf en steilranden

Nieuwe (landbouw)bedrijven en woningen worden soms nog onvoldoende verankerd in het landschap, waardoor zij geen kwaliteit toevoegen aan het landschap, maar juist bestaande kwaliteiten ondermijnen. Er wordt nog te vaak pas over inpassing in het landschap nagedacht nadat het gebouwde gerealiseerd is, in plaats van het vanaf de start integraal ontwerpen van bebouwing en landschapsplan.

Verrommeling is meestal een sluipend proces, waarbij het heel lang lijkt of de invloed niet zo groot is en dan ineens een onwenselijke situatie ontstaat. Te denken valt aan schuurtjes, stallen, opslag, caravanstalling etc. Dit treedt vaak op in de dorpsranden of esranden. Maar ook in het buitengebied ligt verrommeling op de loer. Nieuwe functies en verandering van agrarische bebouwing in woonfunctie, detailhandel of dienstverlenende functies kan verrommeling van erven met zich mee brengen. Dit kan direct een uitstraling op het landschap hebben.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het bestaande erf is onderdeel van een hele oude nederzetting. Rondom 1200 is hier enige bewoning ontstaan. Leggeloo ligt tussen twee essen in. Ten zuiden van de Eemster loopt de Dwingelderstroom. Dit is de oorspronkelijke beek met de bijbehorende graslanden. De boerderijen werden op de hogere delen in landschap gebouwd. Het erf kent nog de originele boerderij. Daarnaast staan er enkele opstallen op het erf.

Langs de Leggeloo staan grote bomen en op de erven komt enige beplanting voor. De boerderijen zijn goed te zien en kennen enkele bomen (met name aan de voorzijde). De erven kennen een kenmerkende opbouw van het voorerf richting de straat en het achtererf richting de es. Daarbij staan de woningen veelal haaks of gelijk aan de weg en de bijgebouwen verspreid daarbij.

Het bestaande erf ligt naakt in het landschap en kent op het erf waardevolle beplanting in de vorm van bomen hagen en struweel. Het erf wordt ontsloten door twee inritten. Zowel vanuit het oosten als vanuit het zuiden. Het pad loopt als het ware over het erf heen.



erf vanaf de zuidzijde (meer gesloten)



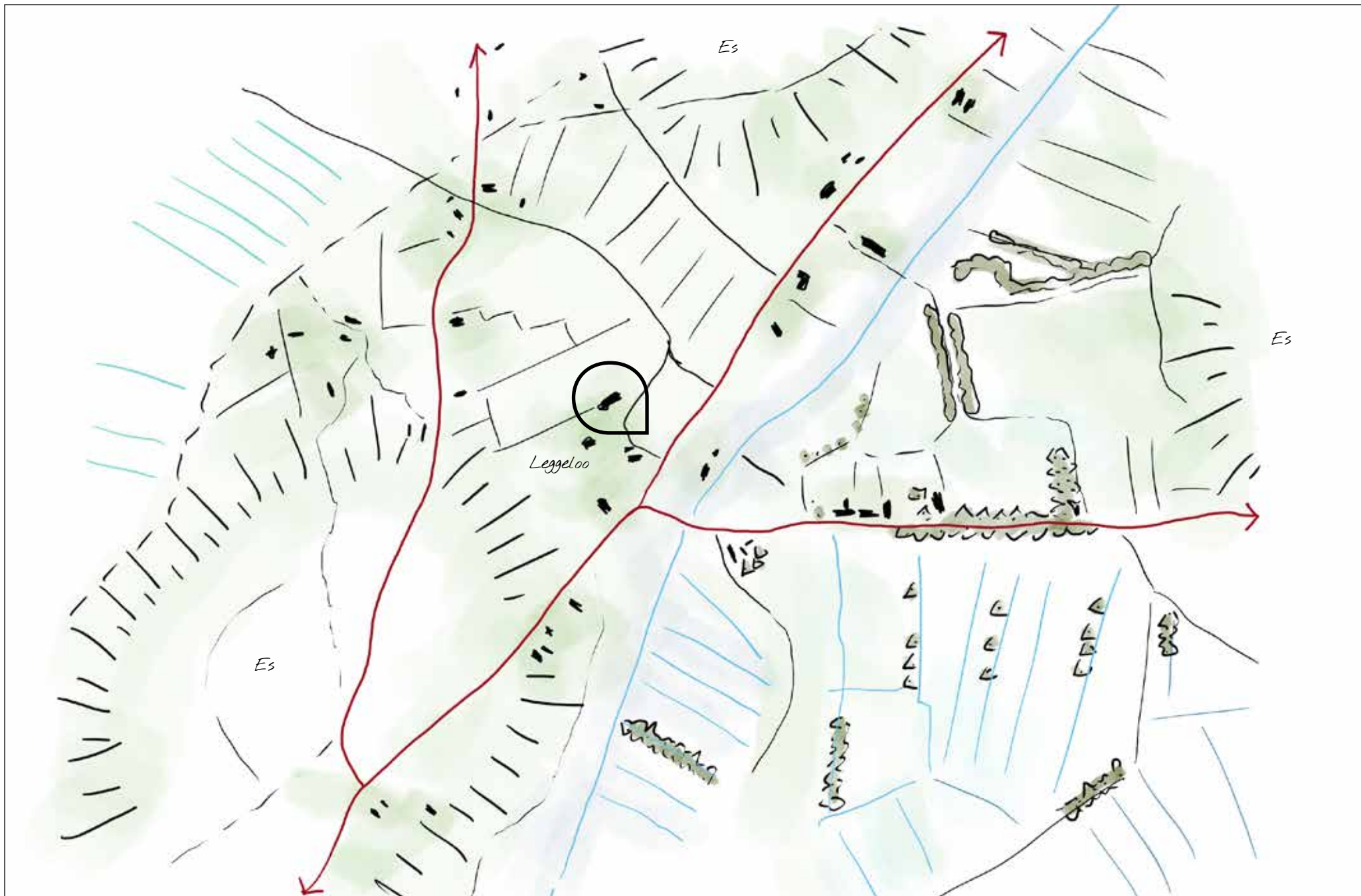
erf vanaf de noordzijde (meer open richting het land)

Het langgerekte volume met de grote rieten kap maakt dat de

boerderij een wezenlijk onderdeel van het landschap is.

De bomenrijen verankeren de gebouwen. Functioneel en sober

alsof de tijd heeft stilgestaan.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

opsplitsen boerderij in twee wooneenheden;
slopen schuur aan de zuidzijde;
nieuwbouw schuur aan de zuid-oost en westzijde;
zonnepanelen op dak schuur;
nieuwe rijbak en mestplaat achtererf.

Uitgangspunten gemeente

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het esdorpenlandschap.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina's staat de uitwerking van de landschappelijke inpassing van het erf.

Een ruimtelijke voorwaarde bij het opsplitsen van het erf is dat het zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Enerzijds wordt dit bereikt door qua architectuur de hoofdvorm van de boerderij te behouden. Daarnaast is het niet wenselijk om met schuttingen of andere bouwkundige elementen het erf op te splitsen.

Van oorsprong kende het erf een voor- en achterzijde. Dit gegeven is de basis voor het landschappelijk inpassen van het erf. Daarbij is het voorerf meer ingericht als tuin met hoogstam fruitbomen, hagen en een functionele tuin. Het achtererf daarentegen is veel extensiever ingericht met verharding, gras en enkele bomen en hagen. Het is duidelijk soberder dan het voorerf.

Middels twee inritten wordt het erf ontsloten. Daarbij kent de inrit vanuit de zuidzijde een bovengeschild karakter ten opzichte van de inrit aan de oostzijde. Momenteel bestaat het eerstgenoemde uit gebakken stenen en is de andere inrit een karrespoor. Dit beeld moet behouden blijven. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen. Middels een afgewogen positionering van de her te bouwen schuur op het voorerf blijft de verstrooide ligging van de gebouwen op het erf behouden. Tevens is het dak geschikt voor zonnepanelen. De schuur wordt uitgevoerd onder streekeigen architectuur. Dit wil zeggen sober, lage gootlijn, ingetogen met materialen die mooi verouderen en van oorsprong voorkomen in het landschap. Het is niet gebruikelijk om een nieuw bijgebouw voor de boerderij te bouwen. Daarentegen is het ook niet gebiedsvreemd omdat op boerenerven meer gekeken werd naar een praktische invulling van het erf. Dit resulteerde veelal in grotere volumes op het achtererf en meerdere kleinere volumes op het voorerf (kippenhok/wagenberging/houtstek/kookhuisje etc.) Doordat hier gekozen is voor twee 'kleinere' bijgebouwen sluit het aan op de gebiedseigen kenmerken van het erf.

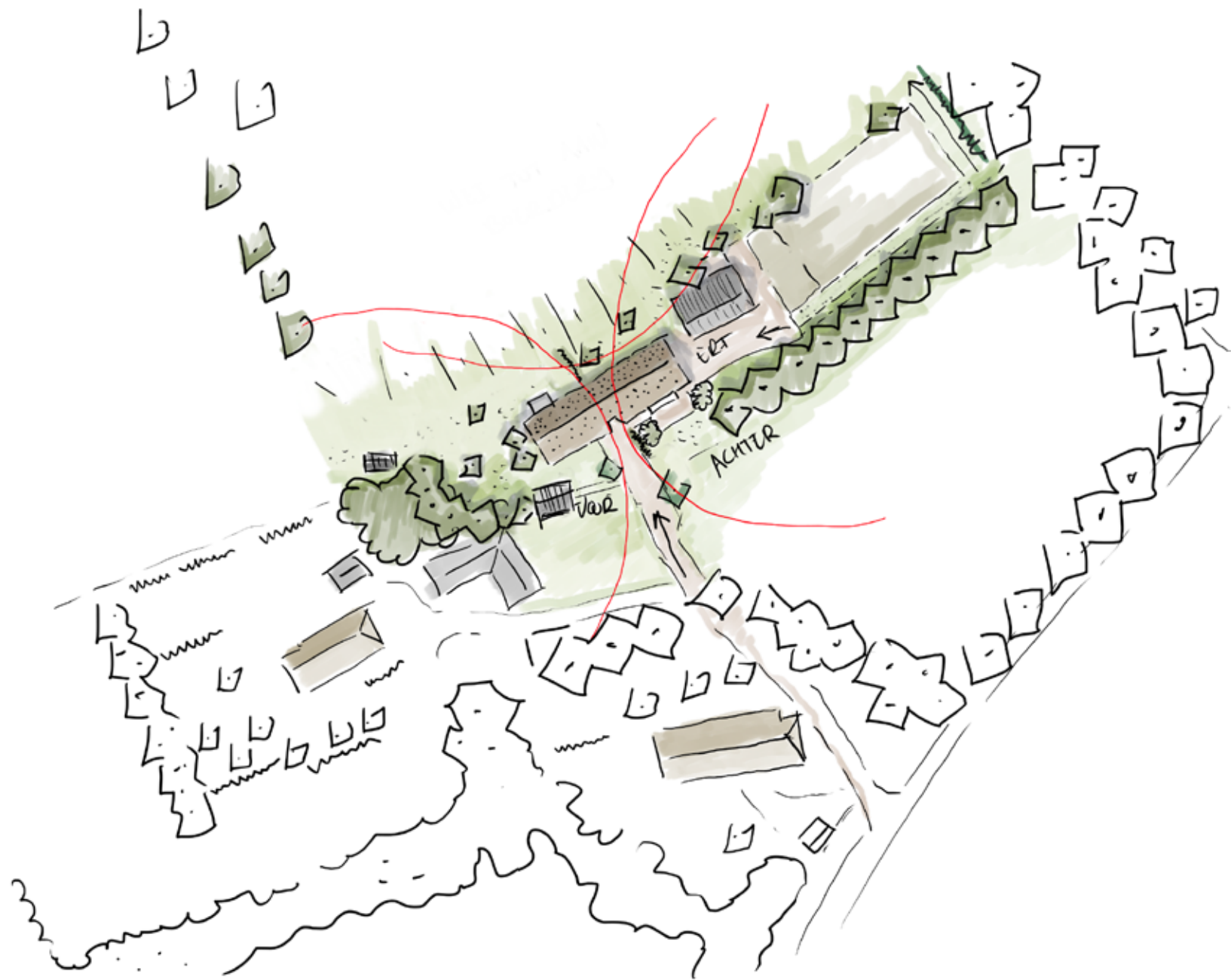
Op het voorerf blijven de bestaande bomen behouden. In de uiterste hoek van het erf wordt een nieuw bijgebouw gebouwd. (tuinhuis/brandhoutopslag).

Aan de noordzijde van de boerderij grenst het weiland tot aan het achterhuis. Dit is oorspronkelijk een waardevol

kenmerk van het erf. Er is daarom gekozen hier geen afscherming in de vorm van een haag of opgaande beplanting aan te brengen. Enkele fruitbomen verzachten de boerderij en zorgen dat het erf een verbinding met de weide houdt. Een bestaande schuur blijft behouden. Op dit dak liggen nu al zonnepanelen die ingezet kunnen worden voor het achterhuis. De schuur zal gebruikt gaan worden voor het hobbymatig houden van paarden. Daarnaast wordt er op de plek van de huidige kuilvoeropslagen een paardrijbak en paddocks aangelegd. Ten noorden van de bestaande schuur wordt een mestopslag voorzien. Middels struweel en enkele bomen wordt deze afgeschermd. Het struweel verzacht tevens het bouwvolume van de schuur.

De paardrijbak staat open in het landschap. Er wordt gekozen voor een gedekte kleurstelling van palen en lint. Het is niet passend om hier een gesloten struweel aan te planten. Dit zou het gebied onnodig verdichten. Tussen de bak en de Leggeloo wordt wel een gemengde haag aangeplant. Daarnaast wordt een bestaande bomenrij langs de inrit aangevuld waarmee het erf een verbinding houdt met de omliggende groenstructuur.

Met de transformatie van dit erf blijven de gebiedskenmerken behouden. Het blijft een passend ensemble in het essenlandschap van Leggeloo door de aanbreng van nieuw structuurdragend groen en het vervangen van een oud bijgebouw.





Legenda

1. Bestaande boerderij opknappen en splitsen in twee wooneenheden
2. Bestaande schuur behouden
3. Bestaande linden behouden
4. Bestaande bomen/struweel behouden
5. Bomenrij aanvullen met drie ruwe berk
6. Aanplant walnoot
7. Paddock
8. Meerstammige berk
9. Bestaande karrespoor behouden
10. Toegang naar weiland
11. Centraal erf
12. Aanplant beukenhaag
13. Aanplant hoogstamfruitboom
14. Kleine mestplaat t.b.v. hobbymatig houden van paarden
15. Aanplant haag van bottelroos
16. Rijbak t.b.v. hobbymatig houden van paarden
17. Nieuwe schuur (opp. 32 m²)
18. Her te bouwen schuur van (opp. 66 m²) met zonnepanelen
19. Bestaande schuur wordt gesloopt
20. Ingetogen pad naar schuur
21. Struiken die passen op een boerenerf: Sering/Hortensia/Boerenjasmijn/Kornoelje etc.
22. Aanplant fladderiep
23. Aanplant gemengde haag
24. Aanplant struweel



Legenda

1. Bestaande linden behouden
2. Aanplant ruwe berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8-10 (m)
Eindbeeld is een bomenrij van 3 stuks aan de zuidzijde van het pad welke de bomenrij opvult.
3. Aanplant haag van bottelroos - *Rosa rugosa*
Aanplantmaat 60-80 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een lage haag
4. Aanplant struweel bestaande uit:
meidoorn - *Crataegus monogyna* 30%
haagbeuk - *Carpinus betulus* 30%
egellantier - *Rosa rubiginosa* 40%
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een struweel
5. Bestaande bomen/struweel behouden
6. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus H.O.
Aanplantmaat 12-14 Bij voorkeur oude soorten
Totaal 3 stuks met een minimale onderlinge afstand van 6 (m)
7. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
8. Aanplant gemengde haag bestaande uit:

Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 20%
Rosa canina - Hondсроos 10%
Sambucus nigra - Gewone Vlier 10%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Carpinus betulus - Haagbeuk 20%
Ribes nigrum - Zwarte bes 10%
Alnus glutinosa - Els 20%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van 1-2 (m) hoog (het hoeft geen strak geschoren haag te zijn).
9. Aanplant Fladderiep - *Ulmus laevis*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een bomenrij



erf