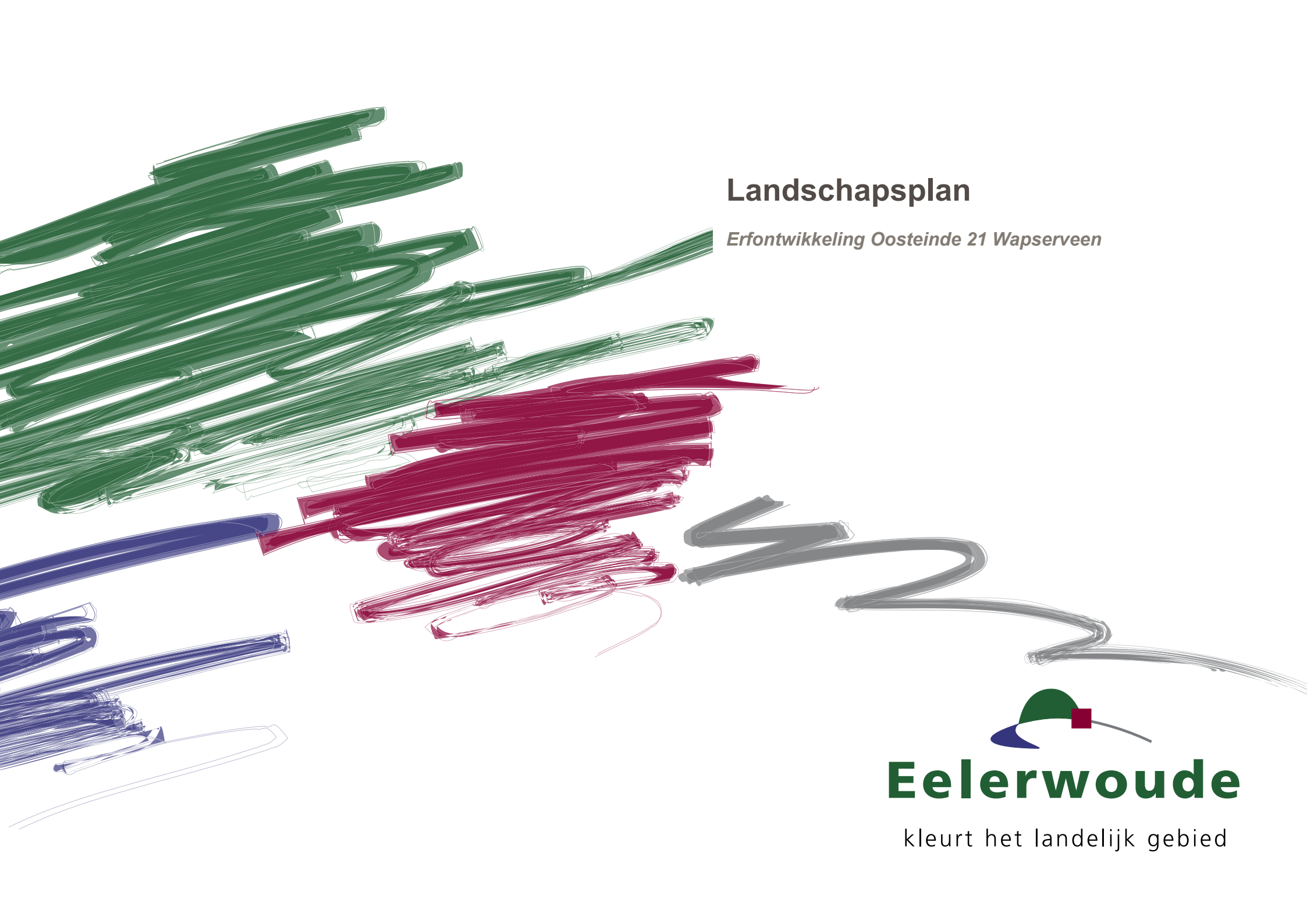




Landschapsplan

Erfontwikkeling Oosteinde 21 Wapserveen



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Afbeelding 1. Topografische kaart van het erf en haar omgeving

Opdrachtgever:

Dhr. E.P. Back
Oosteinde 21
8351 HA Wapserveen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Brink 4a
7981 BZ Diever
Tel: 0521 324 400
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 9063
Datum: Oktober 2018
Projectleider: A. Verhoef
Opgesteld: Jantine Schinkelshoek BNT
Gecontroleerd: Marjon Gelink

Landschapsplan

Erfontwikkeling Oosteinde 21 Wapserveen



Afbeelding 2. Luchtfoto van het erf en haar omgeving



1

INLEIDING

De familie Back wil hun erf aan Oosteinde 21 in Wapserveen ontwikkelen middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Het doel is om op de betreffende locatie een woningbouwkavel te realiseren. Als tegenprestatie zijn meer dan 750m² landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Daarnaast past de initiatiefnemer de nieuwe kavel landschappelijk in.

Het plan om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren en een nieuwe woning te realiseren wordt in dit landschapsplan uiteengezet en onderbouwd. Deze schets is tot stand gekomen door eerst een inventarisatie en analyse uit te voeren. Hiervoor heeft de landschapsarchitect een veldbezoek gebracht en met de initiatiefnemer gesproken over haar wensen en eisen. Daarnaast is een landschaps- en kaartanalyse uitgevoerd waarbij de bodem, de geomorfologie en historie een rol spelen. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied geraadpleegd.

Deze ruimtelijke randvoorwaarden en wensen die uit dit proces voortkwamen hebben geleid tot een visie op het gewenste erf. Aan de hand van deze visie heeft de landschapsarchitect deze concept landschapsplan opgesteld waarbij ontwikkeling en kwaliteitverbetering van erf en landschap hand in hand gaan.



Afbeelding 3. Luchtfoto van het erf



De landschappelijke kaders aangehouden voor het opstellen van de landschappelijke inpassing zijn onder andere verkregen uit een beleidsscan van provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie

Het is de ambitie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. In ons project doen we dat door onze ontwikkeling te bezien in samenhang met onze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten van Drenthe zijn benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Wij spelen in dit plan in op het behouden van het versterken van de natuur (biodiversiteit) en landschap, de oorspronkelijkheid, het handhaven van de kleinschaligheid en menselijke maat van de projectlocatie. Hoe we dit doen, geven we aan in paragraaf 2.3 en hoofdstuk 3.

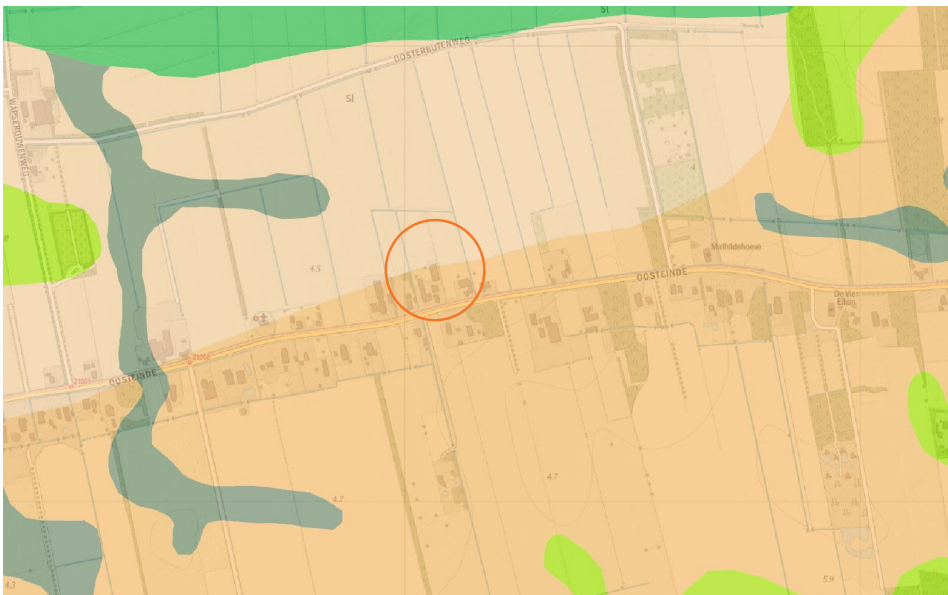
2.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Basiskwaliteit agrarisch erf uitgangspunt

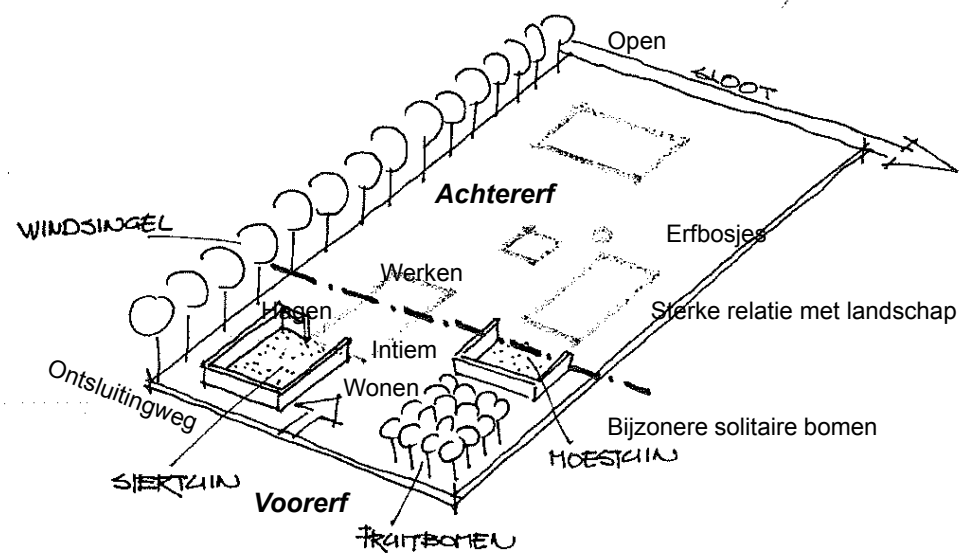
Zowel in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Westerveld (September 2010) als in de welstandsnota wordt gesteld dat een niet meer agrarisch functionerend erf aan dezelfde basiskwaliteit moet voldoen als toen het nog wel agrarisch functionerend was.



Afbeelding 4. Zicht vanaf de weg op de plek waar eerst de schuur stond



Afbeelding 6. Geomorfologische kaart: het projectgebied ligt op de dekzandrug



Afbeelding 5. Algemene traditionele erfopbouw

Deze basiskwaliteit wordt uitgewerkt aan de hand van de theorie van Greet Bierema van het 'voor erf' en het 'achter erf' benoemd. Deze theorie is basisinspiratie voor alle Saksische erfontwikkelingen. Maar zeker ook voor de ontwikkeling aan Oosteinde 21. De theorie is verder gevisualiseerd in hoofdstuk 3.

Onderstaande handvatten uit het Beeldkwaliteitsplan passen wij toe op de ontwikkeling op het erf.

Rooilijn

- juist de afwisselende afstand van het hoofdgebouw tot de weg is kenmerkend;
- wanneer er soms ruimte is tussen de bebouwing, dan is deze afwisselend open of besloten door een bosje;

Oriëntatie nieuwe bebouwing

Over de nokrichting van het dak van de nieuwe woning in het Wegdorpenlandschap zegt het Beeldkwaliteitsplan:

“de bebouwing staat met hoofdgebouw en bijgebouwen over het algemeen in de lijn van de verkaveling en niet loodrecht op de ietwat slingerende weg, bestaande nokrichting handhaven, nokrichting en nieuwbouw haaks op de wegas.”

Materiaalgebruik en kleurgebruik nieuwe woning

- gebied met rieten daken, grijze en rode pannen en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van gebouwen in de welstandsnota Westerveld staat:

- situering van bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw (behalve het stookhok).

Mogelijke landschappelijke tegenprestaties

- Erfbeplanting in de voortuin: gazon, hagen en fruitbomen en eiken achter op het erf.

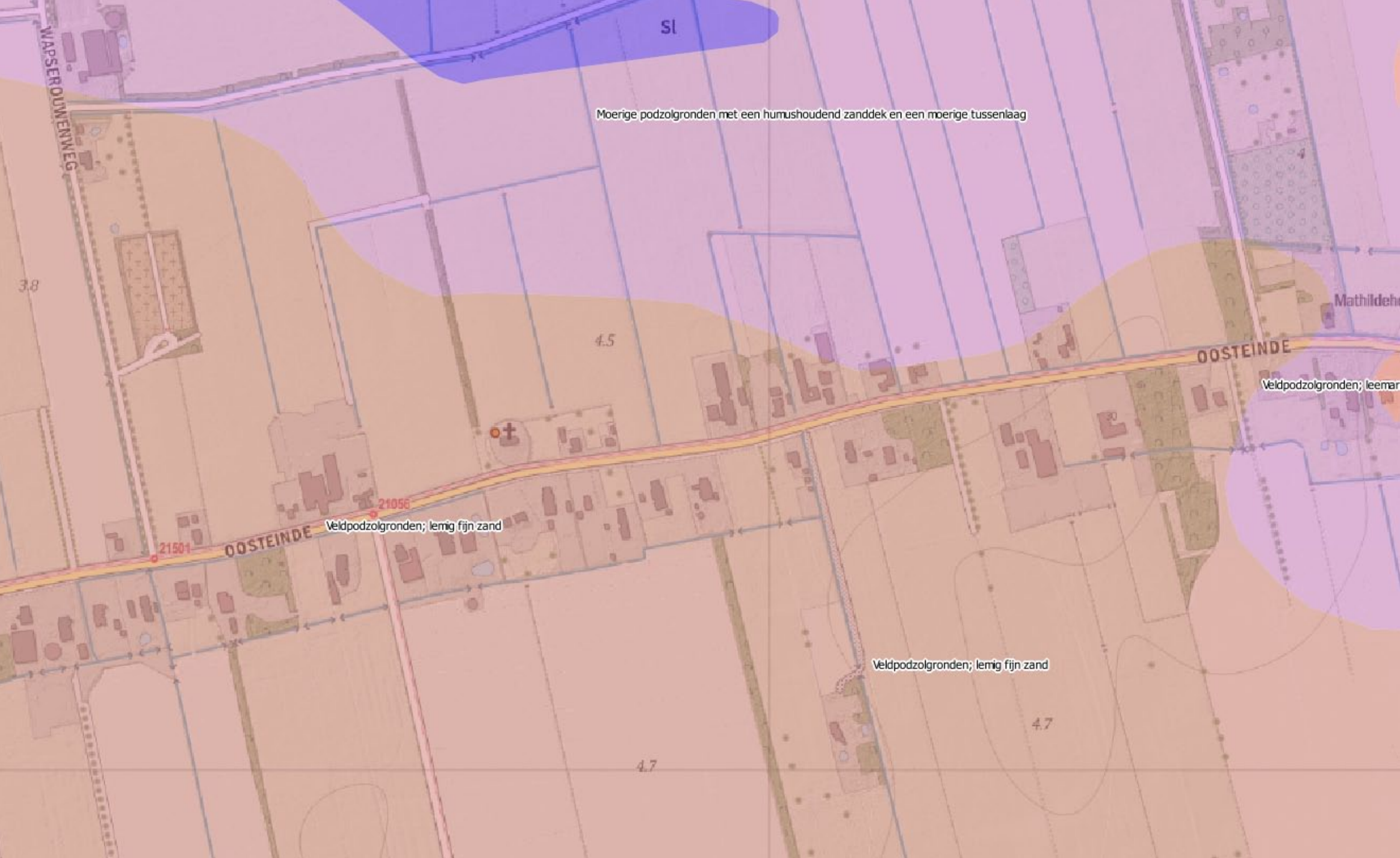
- Aan de achterkant is ruim uitzicht mogelijk op het open landschap, maar andersom is het lint vanuit het landschap gezien overwegend groen, aandacht is daarom nodig voor beplanting op de achtererven;
- ter versterking van het contrast tussen open en besloten delen kunnen houtwallen en incidentele bosschages worden aangelegd of hersteld;
- het middels groen of bebouwing benadrukken van het patroon van smalle, diepe percelen;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.

Uitgangspunten voor het ontwerp

- Hoofdgebouw met een duidelijk voor erf als achter erf (open achter erf, met her en der een boom om zicht op lint vanuit het landschap te filteren);
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- Bijgebouwen met name in hout opgericht (met uitzondering het historische stookhok).



Afbeelding 7. Hagen vormen de begrenzing tussen erven en weg



Afbeelding 8. Bodemkaart: het projectgebied ligt op een veldpodzolgrond (aangegeven met roze) en een moerige podzolgrond (aangegeven met lila)



3.1 Landschapsstructuur

Het projectgebied bevindt zich in een dicht lint met overwegend historische boerderijen en enkele woningen uit de vorige eeuw. Gemene deler tussen vrijwel alle erven is dat er een heldere scheiding ligt tussen erf en openbaar gebied in de vorm van een (beuken-)haag.

De erfbeplanting zorgt zowel vanaf de weg als vanuit het landschap voor een rafelig silhouet van groen en daken.

Uitgangspunt voor het ontwerp

- Laat de bestaande beukenhaag aan de weg doorlopen in het nevenliggende, te ontwikkelende perceel.
- Zorg voor filtering van zicht op de bebouwing door toepassing van groen.

3.2 Erfstructuur

Uitgangspunt voor het ontwerp

- De theorie van Greet Bierema, zie ook afbeelding.
- Op het voorerf gebruik makend van typische 'Voorerf beplanting' zoals boomgaard en sierheesters. Op de achtererf gebruik makend van de solitaire bomen.

3.3 Bodem

Het projectgebied ligt op de overgang van de hogere zandgrond waarop de weg Oosteinde ooit is gelegd (een veldpodzolgrond, van lemig fijn zand) en de moerige podzolgrond in het noorden. De beplantingskeuze is gebaseerd op de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) op deze bodems. De PNV somt op welke bomen en

heesters op de bodem zouden groeien zonder menselijke tussenkomst en bevat met name inheems plantmateriaal. In het beplantingsplan komen we hier op terug.

Uitgangspunt voor het ontwerp

- Bodemsoort bepaald beplantingsvoorstel (gebruik van divers en inheems plantmateriaal)

3.4 Ecologische waarden & circulariteit

De bestaande ecologische waarde van het erf kan worden opgewaardeerd door het toevoegen van beplanting met diverse bloeimomenten of met soorten die in Nederland steeds minder voorkomen.

Hoogwaardig hergebruik en recycling

Hergebruik van verhardingsmaterialen is een uitgangspunt, maar ook de beperking van gebruik van verharding (eerder valt te denken aan het toepassen van halfverharding).

Uitgangspunt voor het ontwerp

- Handhaven bestaande bomen.
- Daarnaast worden groene structuren toegevoegd waardoor meer variatie ontstaat.
- Ook in de toe te passen plantsoorten dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied. Door voor inheems plantmateriaal te kiezen, wordt ook de link gelegd met circulariteit.
- Gebruik halfverharding.



Afbeelding 9. Schets



4.1 Eén erfprincipe

Ondanks dat het erf verdeeld gaat worden tussen twee eigenaren, bewaren we ruimtelijk één erf. Dat doen we door de basis principes van de klassieke, Saksische erfopbouw, zoals beschreven in hoofdstuk 2 (beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld) en afbeelding 5 toe te passen.

4.2 Saksische opbouw erf

De historische woning wordt beschouwd als hoofdgebouw. Daarmee worden alle andere gebouwen op het erf ondergeschikt aan dit gebouw. Dit komt naar voren in:

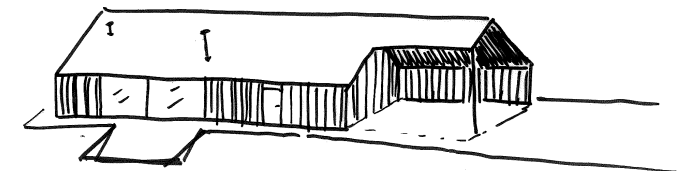
- Het terug liggen van de rooilijn;
- De eenvoud van de plattegrond van de nieuwe woning;
- Het voorgestelde materiaalgebruik (toekomstige bouwvergunning);
- Verschil aanbrengen in de landschappelijke elementen toegepast op het terrein bij het nieuwe gebouw ten opzichte van het hoofdgebouw.

Daarnaast zorgt ook de filtering van het zicht vanaf Oosteinde richting de nieuwe woning dat het hoofdgebouw het belangrijkste gebouw op het erf blijft.

4.3 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke karakteristiek wordt versterkt door:

- Bestaande haag verlengen tot voor nieuwe woning (benadrukken 'voor erf' en één erfprincipe);
- Fruitgaard (kan ook sierfruit zijn) aan de voorkant van het erf (op het 'voor erf');
- Heesterbosje aanplanten (diversiteit van bloei en plantsoorten voor biodiversiteit);
- Enkele bomen benadrukken smalle kavel
- Enkele solitaire bomen op erfrand 'achter erf' (om zicht op lint te filteren);
- Doorzichten op achter erf mogelijk houden;
- Geen hekwerk zichtbaar in oprit nieuwe woning;
- Halfverharding op erf nieuwe woning.



Afbeelding 10. Suggestie type woning: eenvoudige hoofdvorm van hout, glas, gericht naar het westen en noorden met schuur opgenomen in het bouwvolume



Afbeelding 11. Beplantingsplan

Back Beplantingsplan	Werzaamheden	Aantal	Eenheid
1. Bomen op erfgrans			
Ruwe berk, <i>Betula pendula</i>			
	Leveren berken, boomvormer (maat 60-80)	3	stuks
2. Heesterbosje			
Krent, <i>Amelanchier lamarckii</i>			
	Leveren krenten, boomvormer (maat 40-60)	2	stuks
Gelderse roos, <i>Viburnum opulus</i>			
	Leveren rozen, boomvormer (maat 50-60)	3	stuks
Hulst, <i>Ilex aquifolium</i>			
	Leveren hulst, boomvormer (maat 40-60)	2	stuks
Framboos, <i>Rubus idaeus</i>			
	Leveren frambozen, struik	2	stuks
3. Boomgaard			
Vlier, <i>Sambucus nigra</i>			
	Leveren vlierbessen, boomvormer (maat 60-100)	2	stuks
Appel of sierappel, <i>Malus</i>			
	Leveren appels, hoogstam (maat 10-12)	2	stuks
Lijsterbes, <i>Sorbus aucuparia</i>			
	Leveren lijsterbessen, boomvormer (maat 60-100)	2	stuks
4. Bomen bij nieuwe woning			
Tweestijlige meidoorn, <i>Crataegus laevigata</i>			
	Leveren meidoorns, boomvormer (maat 8-10)	1	stuks
Zwarte els, <i>Alnus glutinosa</i>			
	Leveren elsen, boomvormer (maat 40-60)	3	stuks
5. Boom in heesterbosje			
Ruwe berk, <i>Betula pendula</i>			
	Leveren berken, bosplantsoen (maat 60-80)	1	stuks

4.4 Beplantingsplan

Passende plantsoorten

De ontwikkelde bodem is sturend voor planten die hier van nature willen groeien, de zogenaamde Potentieel Natuurlijke Vegetatie. Beplanting die van nature op deze bodemtypen groeit heeft minder last van ziekten en plagen en is ecologisch vaak waardevoller. Inheemse plantensoorten zijn waardevoller voor kleine zoogdieren, vogels, insecten, schimmels en mossen.

Op de drogere veldpodzolgronden met grondwatertrap V groeit van oorsprong een Wintereiken-Beukenbos of Elzen-Eikenbos. Bij het Wintereiken-Beukenbos horen boomvormers als: Boswilg, Hazelaar, Lijsterbes, Ratelpopulier, Ruwe Berk, Wintereik, Zomereik, Appel en Zachte Berk (op vochtigere delen). Heesters als Vuilboom, Hulst, Kamperfoelie en Framboos komen hier voor.

Het Elzen-Eikenbos groeit naast de drogere veldpodzolgronden ook van oorsprong op de nattere moerige podzolgronden met grondwatertrap III. Dit bestaat uit de boomvormers: Meidoorn, Grauwe Wilg, Hazelaar, Ratelpopulier, Ruwe Berk, Vogelkers, Vlier en Appel. Struiken die hierbij horen zijn: Gelderse Roos, Hulst, Lijsterbes, Framboos, Kamperfoelie en Kers.

In de tabel zijn de soorten, aantallen en leverkwaliteit- en grootte weergegeven.