

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

TEN BEHOEVE VAN 2 NIEUWBOUWWONINGEN NABIJ TAARLOSEWEG 27 VRIES



Datum 1-4-2022
Bestand 388-05.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

TEN BEHOEVE VAN 2 NIEUWBOUWWONINGEN NABIJ TAARLOSEWEG 27 VRIES

In opdracht van	Mts. Schuiling Vries Taarloseweg 27 9481 TB Vries	In samenwerking met	Rombou Dhr. E. Lamberts Jufferenwal 30 8000 AK Zwolle 08 8236 8229 info@rombou.nl
Door	Buro Stad en Land Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel		
Telefoon	06 41 66 55 76		
E-mail	wilfred@burostadenland.nl		
Internet	www.burostadenland.nl		
Project	388-taarloseweg vries		
Auteur	Wilfred Hilbers		
Datum laatst gewijzigd	1-4-2022		
Aantal pagina's	21		
Bestand	m:\300 projecten\388-taarloseweg vries\doc\388-04.docx		

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE	3
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	3
2.2	PROVINCIAAL BELANG EN BELEID	4
2.3	RUIMTE VOOR RUIMTE BELEID PROVINCIE DRENTHE	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	STRUCTUURVISIE LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN TYNAARLO	5
3.2	WELSTANDSNOTA GEMEENTE TYNAARLO GEMEENTE TYNAARLO 2014	6
3.3	STRUCTUURVISIE CULTUURHISTORIE 2014-2024 (VASTGESTELD JANUARI 2014)	6
4	SITUATIE	7
4.1	ABIOTIEK	7
4.2	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	8
4.3	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	12
5	RUIMTELIJKE KWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	14
5.1	WENSEN INITIATIEFNEMER	14
5.2	STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING	14
5.3	PLAN	15
5.4	UITGANGSPUNTEN	15

BIJLAGEN INRICHTINGSPLAN EN SFERBEELDEN

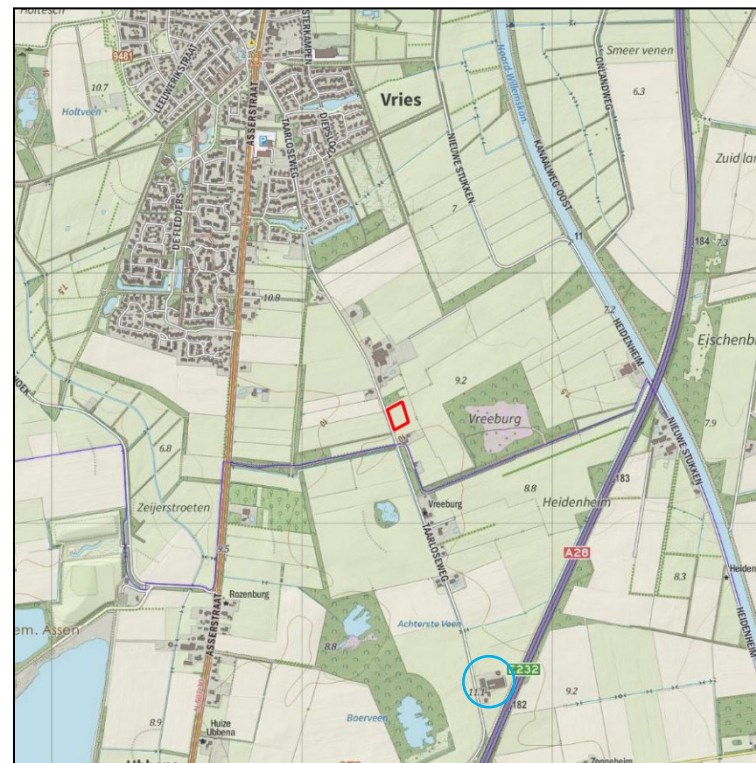
1 AANLEIDING

Buro Stad en Land heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel nabij de Taarloseweg 27 te Vries in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Aan de Taarloseweg 45 in Ubbena heeft initiatief nemer een perceel in eigendom waar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De wens is om de twee compensatiewoningen te realiseren op het perceel nabij de Taarloseweg 27. Een landschappelijke inpassing is zowel uitgewerkt voor de compensatiewoningen als voor de te handhaven opstallen aan de Taarloseweg 45. Dit rapport vormt het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouwlocatie van twee woningen.

Deze 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 de percelen en directe omgeving te versterken. Het plan voorziet in de inpassing van de ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Drenthe, de Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan Tynaarlo, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie locatie nieuwbouw en gedeeltelijke sloop

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 opstallen behalve woning en deel aangebouwde schuur



Figuur 3 Nieuwbouwlocatie 2 compensatiewoningen

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

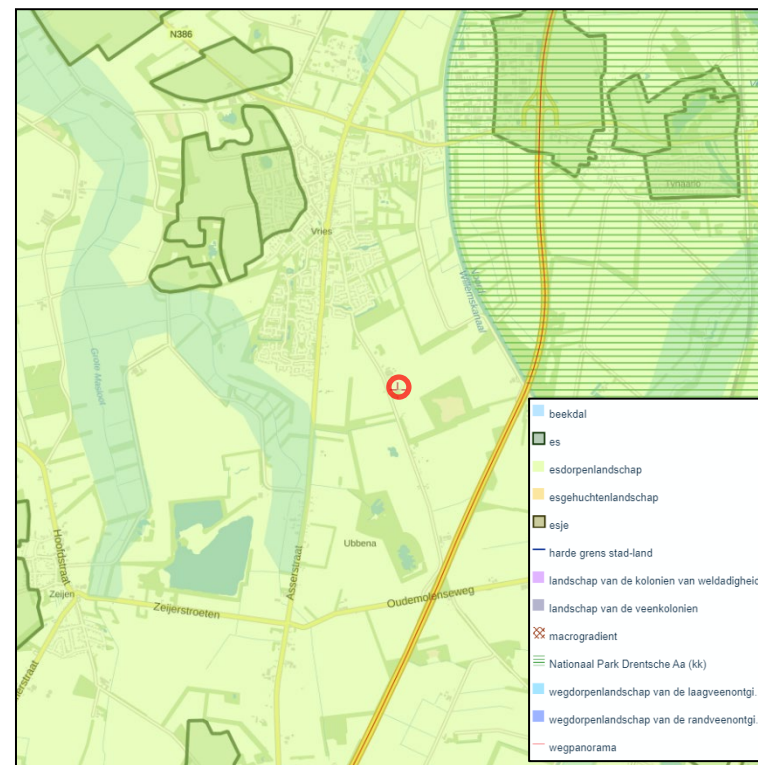
Esdorpenlandschap

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 Provinciaal belang en beleid

Van provinciaal belang zijn:

- 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.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- 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.

Buro Stad en Land – Ruimtelijk kwaliteitsplan - 1-4-2022

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 m², 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.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo heeft in 2009 de Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. De visie stuurt primair op de robuuste landschappelijke structuren. In de visie wordt veel nadruk gelegd op de continuïteit van de beekdalen, individuele identiteit van de 5 ruggen van de gemeente Tynaarlo (samen vormen zij het Hondsrugcomplex), de flanken van deze ruggen en de inpassing van de dorpen in het landschap. Vanuit deze robuuste structuren wordt ruimte geboden voor initiatieven mits zij een bedrage leveren in het behouden, versterken of vernieuwen van het landschap.

Op een concreter schaalniveau kent het LOP sturings- en inrichtingsprincipes met spelregels voor de diverse landschappelijke eenheden (es, beekdal, heideontginning etc).

Voor de specifieke sturings- en inrichtingsprincipes die ter plaatse gelden wordt verwezen naar blz. 125 e.v. heideontginningslandschap.. De visie werkt als leidraad om de juiste keuzes te kunnen maken voor het beheer en de uitvoering van projecten in de groene ruimte en waar alle partijen die betrokken zijn bij landschapsontwikkeling zich de komende 15 jaar door kunnen laten inspireren.



Figuur 5 Fragment uit de Structuurvisiekaart deelgebied Rug van Rolde ○ = locatie

De uitgangspunten voor Vries en omgeving zijn in het LOP beschreven binnen het deelgebied Rug van Rolde, heideontginningslandschap.

Ambitie (indien van toepassing)

De koers van het LOP is er in eerste instantie op gericht om, naast het behoud van de bestaande kwaliteiten, de landschappelijke samenhang en kwaliteit van de Rug van Rolde te versterken.

Behoud en versterken kwaliteiten

Verscheidenheid aan landschappen van de Rug van Rolde.

Versterken van het contrast tussen de ruggen en de beekdalen door middel van beplanting.

Jonge ontginningslandschappen

Tot 1900 werden de zandlandschappen gekenmerkt door grote openheid, bestaande uit “woeste gronden” en heidevelden. In de 20e eeuw echter zijn nagenoeg alle heidegebieden tot cultuurland ontgonnen.



De jonge heideontginningen kenmerken zich in het algemeen door een schaakbordachtige structuur. Rechte, lange wegen en een percelering van regelmatige vierkanten en rechthoeken. Deze ontginning ging gepaard met ingrijpende cultuurtechnische maatregelen.

De jonge ontginningslandschappen zijn de gebieden, waar landbouw de hoofdfunctie heeft. De nieuwe ontwikkelingen in de landbouw brengt in deze gebieden dan ook een grote (ruimtelijke) verandering met zich mee. De boerenerven groeien uit hun voegen en krijgen allerlei extra functies (mestsilo's), waardoor zij het landschappelijk beeld verstoren. De ambitie is om de erven landschappelijk in te passen door middel van stevige randbeplanting.

Spelregels:

- benutten ecologische kwaliteiten en optimaliseren ecologische potenties
- ontwikkelen koppelstukken ecologische verbindingsszone met recreatief medegebruik d.m.v.
- nieuwe ontwikkelingen
- versterken randbeplanting boerenerven
- versterken laanbeplanting langs hoofdontginningsassen
- behoud rationele verkaveling, landbouwkamers

3.2 Welstandsnota gemeente Tynaarlo Gemeente Tynaarlo 2014

Welstandsgebied 15 essenlandschap onder nieuwbouw

Buro Stad en Land – Ruimtelijk kwaliteitsplan - 1-4-2022

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 (vastgesteld januari 2014)

‘Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden’

Het doel van deze sectorale structuurvisie is het cultuurhistorisch erfgoed een onderscheidende plek en rol te geven bij ruimtelijke plannen en een bijdrage te leveren aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie cultuurhistorie is gebouwd op een drietal uitgangspunten:

- De focus ligt op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte monumentenzorg
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet enkel behoudend);
- Erfgoed heeft niet slechts een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, een sociale, een educatieve en een duurzaamheidswaarde.

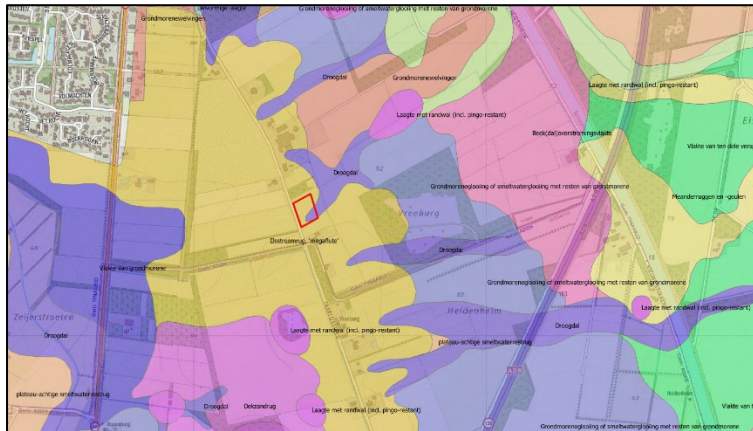
Het waarborgen van de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo is samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

4 SITUATIE

4.1 Abiotiek

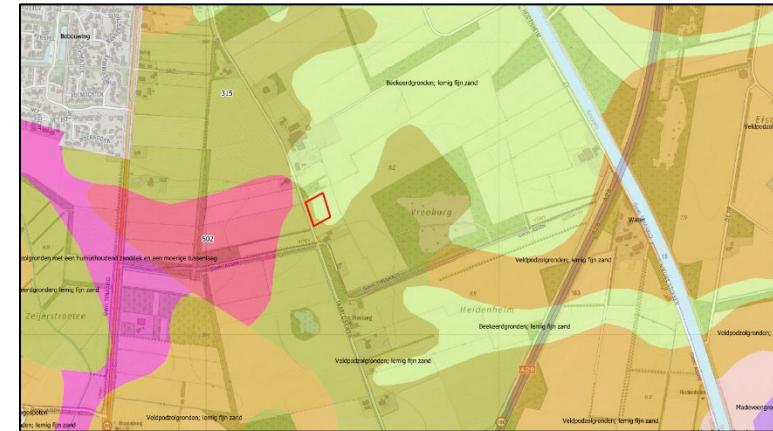
Geomorfologie

Het projectgebied wordt grotendeels gevormd door een ijsstroomrug en is hoofdzakelijk ontstaan door glaciële processen. Een ijsstroomheuvelrug of 'megaflute' is een heuvelrug die door drukverschillen en de schurende werking van smeltwater en ijs onder een relatief snelstromend landijstong is gevormd, hier als onderdeel van de parallelle heuvelruggen van het Hondsrugcomplex in Drenthe.



Figuur 6 Geomorfologische kaart

Bodem



Figuur 7 BOFEK bodemkaart

De ondergrond van de nieuwe erven bestaat uit beekerdgronden met lemig, fijn zand. Beekerdgronden zijn zand-eerdgronden die meestal voorkomen in beekdalen. De bodem bestaat uit een voedselrijke humuslaag die overgaat in een voedselarme laag van dekzand. Beekerdgrond komt voor in gebieden met een fluctuerende grondwaterstand. In de bodem treedt daardoor oxidatie op.

Water



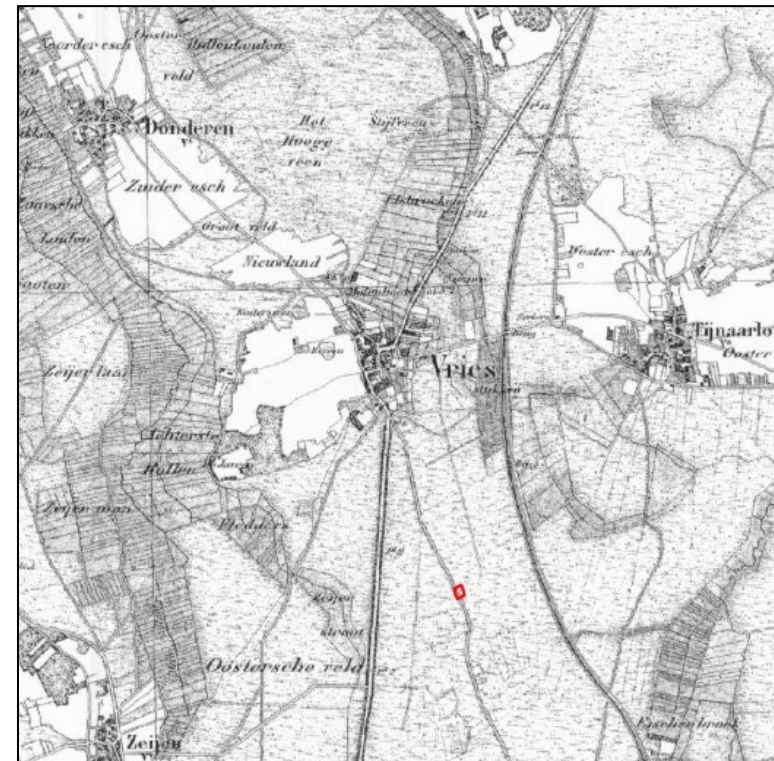
Het erf en omgeving hebben grondwatertrap V. GHG <40 cm - GLG >120cm. beneden maaiveld. De ondergrond is dus vrij droog.

4.2 Invloed van de mens-het antropogene landschap

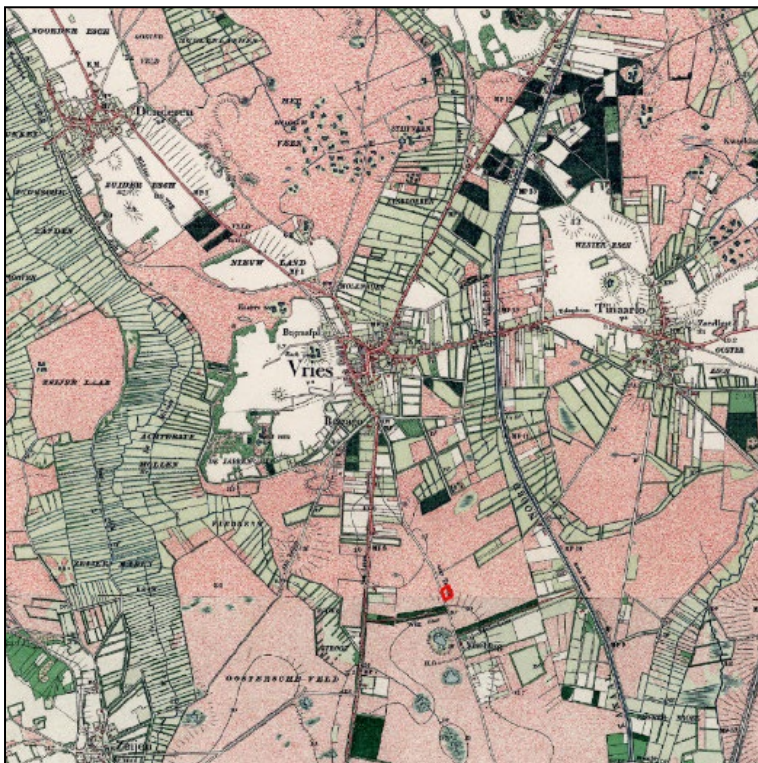
Historische structuur en ruimtelijke ontwikkeling

Op de historische kaart van 1850 is het karakter van Vries als esdorp goed herkenbaar. Het dorp grenst aan de westzijde aan de es en aan de oostzijde ligt het beekdal van de Runsloot met de weidegronden. Het dorp wordt omringd door heide en veengronden. Een radiaal patroon van wegen verbindt Vries met de omliggende dorpen. Circa 1900 is het Noord-Willemskanaal gegraven. Tussen het dorp en het kanaal zijn veel gronden in cultuur gebracht; het zijn kleinschalige ontginningen. Op de esrand en langs de Groninger-, Asserstraat en Taarloseweg is lintbebouwing ontstaan.

Rond 1930 is een rijksweg door Vries aangelegd, die Assen met Groningen verbindt. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp sterk uitgebreid. De eerste planmatige uitbreidingen vonden aan de westzijde van de kern plaats op de es. De latere uitbreidingen zijn gesitueerd aan de zuid- en oostzijde in het veldontginningslandschap. Nieuwe infrastructuur van recente datum zijn de A28 en het kanaal plus de aansluiting daarop ten oosten van Vries en de Noordenveldweg langs de noordzijde van de kern.

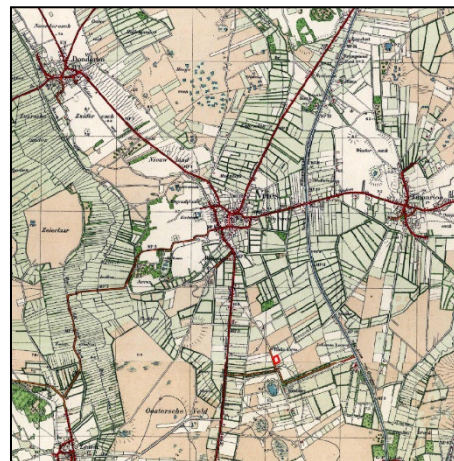


Figuur 8 Kaartbeeld voor 1850 plangebied

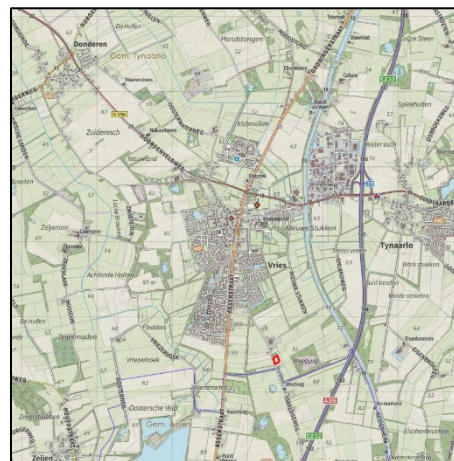


Figuur 9 Kaartbeeld 1902

Tijdens de diverse groeifasen van Vries zijn veel oude houtwallen bewaard gebleven. Deze vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van het dorp. Houtwallen en zandwegen lopen naadloos over naar het buitengebied, waardoor het dorp verankerd is in het landschap.



Figuur 10 Kaartbeeld 1930



Figuur 11 Kaartbeeld 2000

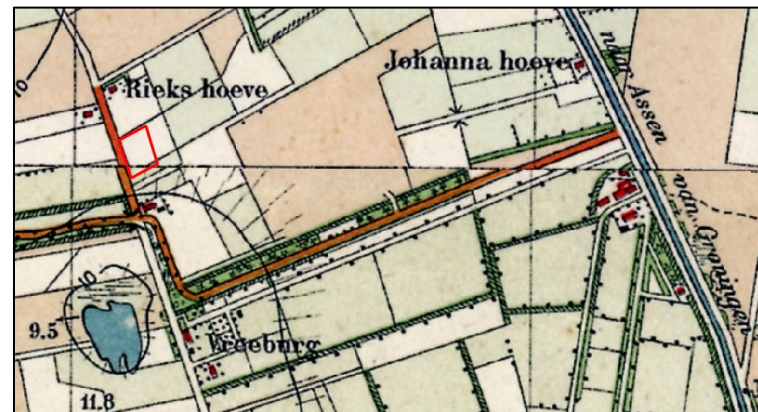
Nu

De landschapsofbouw met de uitwaaiende wegen, essen en lage beekgronden met de houtwallen is voor een deel nog herkenbaar rond Vries. Vries wordt aan de oost en westzijde geflankeerd door beekdalen, die onderling sterk van karakter verschillen. Het beekdal bij Nieuwe Stukken is een brongebied voor het stroomgebied van het Eelderdiep. Eind jaren '50 heeft hier een ruilverkaveling plaatsgevonden. Daarbij is een aantal boomwallen behouden waardoor de oude verkavelingstructuren ondanks de aanleg van het Noord-Willemskanaal en de A28 ten dele nog herkenbaar zijn.

De oostelijke dorpsrand kenmerkt zich verder door een assenstelsel van zandpaden met aan weerszijden forse houtwallen. Deze groenstructuur vormt als het ware kamers. In de richting van het Noord-Willemskanaal wordt het landschap opener. Het kanaal is grootschalig en ligt hoger dan het gebied rondom. De dijk van het kanaal sluit het zicht op het gebied ten oosten van het kanaal af. Op de dijk toont het kanaal in noordelijke en zuidelijke richting door de lange bochten een bijzondere visuele kwaliteit.

Ten zuiden van Diepsloot vormt de Taarloseweg een historische route naar Taarlo. Hier loopt de zandrug verder en zijn de hoogteverschillen duidelijk zichtbaar. In de omgeving van het ontwikkelingsgebied aan de zuidkant ligt het cultuurhistorisch waardevolle heidegebied Vreeburg (en Landgoed Heidenheim) dat wordt beheerd door Drents Landschap.

4.2.1 Heidenheim en Vreeburg



Nabij de projectlocatie ligt Landgoed Heidenheim. Het is een parkachtig gevarieerd gebied met een lanenstructuur, een landhuis en enkele voormalige dienstwoningen. Het landhuis heeft in de loop der jaren diverse andere functies gehad. Tegenwoordig is het huis particulier eigendom en in gebruik als woonhuis.



Het heidegebied Vreeburg is ruimtelijk onderdeel van het landgoed Heideheim. De verschillende heiderestanten maken deel uit van het ontginningslandschap



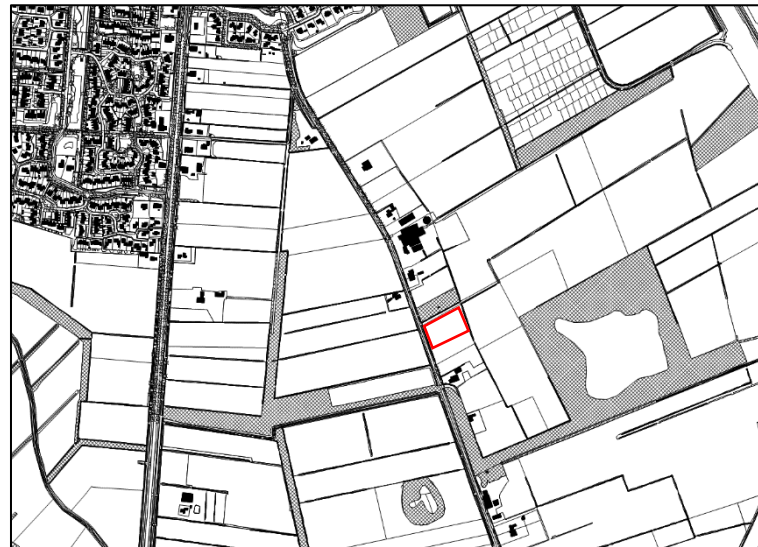
De voormalige entree van het landgoed bevindt zich langs de Taarloseweg. Twee pilaren markeren het begin van de oude oprijlaan. De lange laan van het landgoed maakt deel uit van een netwerk van onverharde paden dat doorloopt tot in Vries. Het landhuis Heideheim gelegen aan het Noord-Willemskanaal vormde het oorspronkelijke centrum van dit landgoed. De zandweg. Het landgoed is doorsneden door het Noord-Willemskanaal en later de A28.

Tussen het projectgebied en het landgoed is een kleine boerderij gesitueerd welke als zodanig het overgangsgebied markeert. Binnen het stedenbouwkundig plan wordt extra ruimte vrijgehouden tussen het landgoed en de ontwikkeling.

4.3 De projectlocatie in beeld



Figuur 12 Huidige beeld projectlocatie



De projectlocatie aan de Taarloseweg wordt gevormd door een open ruimte welke ruimtelijk wordt afgekaderd door verschillende bosopstanden en houtwallen.

Gelet op het verdwijnen van houtwallen nadat de landbouwkundige werkwijze binnen het esorpenlandschap eindigde, kan gesteld worden dat juist hier het beeld uit die tijd karakteristiek is gebleven, al mist deze wel een bepaalde mate aan kleinschaligheid. Langs de Taarloseweg wordt een grote variatie aan bebouwingsvormen teruggevonden van grootschalige (moderne) boerderijen tot kleinere (woon)boerderijtjes. Ook de verschillende tijdsbeelden vallen op. Ondanks die verschillen vormt de Taarloseweg, als gevolg van aanwezige beplantingen en de afstanden tussen de opstallen een sobere maar daardoor fraaie verbindingsweg.



Figuur 13 Karakteristiek van de bebouwing langs de Taarloseweg

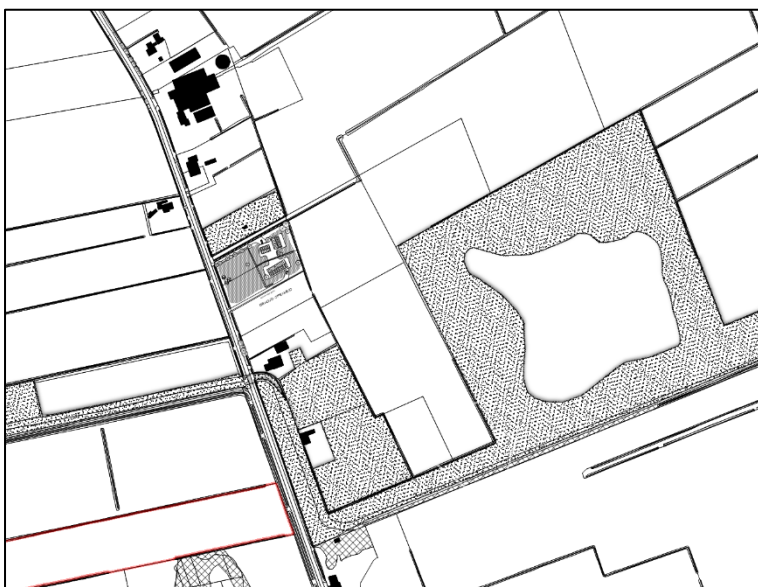


Fraai zijn ook de steeds weer lange zichtlijnen die in de open ruimtes ontstaan. Deze worden versterkt door met name de haaks op de weg geprojecteerde beplantingsvormen als bossages en houtwallen en de overwegend haaks op de weg geprojecteerde nokrichtingen van gebouwen met voornamelijk eenvoudige lessenaardaken (soms met wolfseind en/of parallel aan de weg). Visueel vormen de bosranden van Vreeburg gedeeltelijk de beëindiging van het doorzicht op de locatie, al strekt dat zicht zich aan de noordzijde ervan uit tot het Noord-Willemskanaal.

Dit karakteristieke doorzicht is behoudenswaardig en kan met een juiste stedenbouwkundige invulling van de projectlocatie worden versterkt.

5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, én functionele relatie met de omgeving te versterken. De erven met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zouden op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Taarloseweg.



Figuur 14 Gewenste stedenbouwkundige structuur

5.1 Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil twee woningen ontwikkelen
- Beide kavels vergelijkbaar van grootte (ca. 3000 m²)
- Beide kavels worden separaat ontsloten
- Behoud van landschappelijke structuur
- Behoud van ruimte achter de kavels (weiland)
- Behoud ruimte aan zuidzijde (40 m. open ruimte tot burenen)

5.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het erfinrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf. Ruimtelijk moeten beide kavels een eenheid vormen in het landschap in een compacte setting. Het geheel van de twee nieuwe erven heeft een regelmatige, blokvormige kavelvorm. De enigszins gedraaide ligging van de weg ten opzichte van de overwegende kavelrichting maakt dat de nokrichting van gebouwen parallel geprojecteerd is aan de verkavelingsrichting (en daardoor iets gedraaid t.o.v. de weg, conform de woningen in de omgeving. De opstallen worden centraal op de kavel gesitueerd op grotere afstand van de weg (zo'n 55 m.) Er dient sprake te zijn van een duidelijk verschil tussen voor- en achtererf zoals bij agrarische opstallen gebruikelijk. Dit betekent dat de voorzijde (straatkant) iets rijker gedetailleerd kan zijn dan de achterzijde (siertuin voor, extensievere tuin achter). Vanuit het overleg met de gemeente is naar voren gekomen het geheel van de twee erven ruimtelijk zich als één cluster (als het ware één erf met een hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen) te laten presenteren. Dit uit zich in een opdeling van één woning met aangebouwd bijgebouw, het hoofdgebouw, en één architectonisch meer ondergeschikte woning met vrijstaand bijgebouw, als het ware twee schuren.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid, de lange zichtlijnen, de opstreckende verkaveling en het gebruik

van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. Klassieke elementen, als hoogstamfruitbomen versterken de inrichting.

Met dit kwaliteitsplan moet worden bereikt dat de erven aansluiten 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 met sterke zichtlijnen vanaf de weg. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

5.3 Plan



Figuur 15 Fragment erfinrichtingsplan, zie ook bijlage

Buro Stad en Land – Ruimtelijk kwaliteitsplan - 1-4-2022

5.4 Uitgangspunten

5.4.1 Ligging

- Het behoud van zicht op de houtwallen (zandpad richting Heidenheim), het heideterrein en de open velden (doorkijk) richting het Noord-Willemskanaal.
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het lint langs de ontsluitingsweg, extensivering (bloemweide) van het voorterrein waarbij de één-erf gedachte wordt versterkt
- De gebouwen op één boerenerf vormen één ensemble (familie in architectuur)
- Qua stijl is er onderscheid tussen de boerderijwoning, (hoofdgebouw) en de bijgebouwen, waarbij één bijgebouw als woning is voorzien

5.4.2 Massaopbouw

- Maximale oppervlakte van zowel hoofd- als bijgebouw van de noordelijke kavel 225 m²;
- Maximale gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouw op de zuidelijke kavel 425 m²;
- Op tekening hoofdgebouw 150 m², bijgebouw 100 m².
- Bouwvolumes zijn eenvoudig vormgegeven en qua architectuurstijl geïnspireerd op de boerderijen en schuren in het esdorpenlandschap, met een moderne interpretatie (verankering tijdsbeeld), dus geen boerderette o.i.d. maar stable-/moderne schuurarchitectuur met een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met zadeldak zonder wolfseinden.

5.4.3 Gevelopbouw, materiaal- en kleurgebruik

- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik van bebouwing zijn sober, ingetogen (donkere tinten, niet glimmend, natuurlijk, staal, hout,

glas, metselwerk in aardetinten). Daken bijgebouwen worden uitgevoerd in een matte, donkere kleurstelling. Bijgebouwen zijn eenvoudig vormgegeven als kapschuur, sober gematerialiseerd (bijv. zwart gepotdekseld). Het hoofdgebouw kent eventueel een afwijkende materialisering.

5.4.4 Erfinrichting

- Afscherming van volumes met opgaand groen of schuttingen aan de achterzijde niet gewenst, behalve als lage erfgrenshaag of schapenhek.
- Tussen beide kavels en langs de zuid- en westzijde wordt een lage haag (inheems, meidoorn, beuk) voorzien waarmee de verkaveling wordt benadrukt en gewenste privacy wordt verkregen, aan de noordzijde, tussen bosje en erf kan volstaan worden met een eenvoudige bomenrij met haag (bijv. zwarte els met meidoorn- of beukenhaag), het oorspronkelijke landschap met houtwallen versterkend en de overgang tussen bosje en open landschap meer geleidelijk laten ontstaan
- Het parkeren buiten wordt deels aan het zicht onttrokken door groen op de erfgrens aan de zuidzijde en tussen de twee erven.
- Gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, noot, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- Fruitbomen 3 st. aan straatzijde als hoogstamboom aanplanten.

In de bijlagen zijn zowel RICHTINGGEVENDE sfeerbeelden gewenste architectuur als terreininrichting opgenomen ter verbeelding van bovengenoemde uitgangspunten.



Figuur 16 t/m 18 Eenvoudige 3D weergave landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

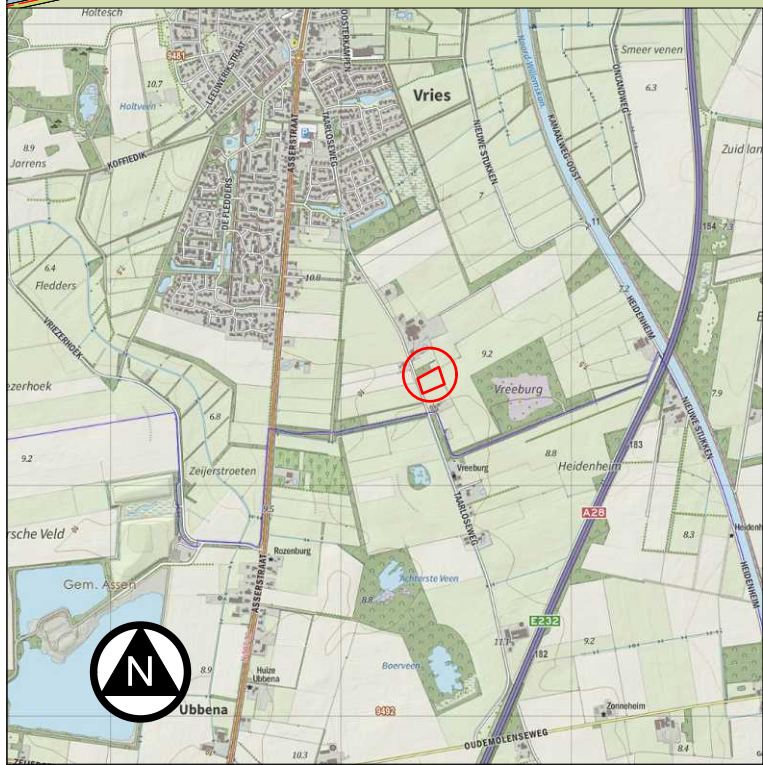




BIJLAGEN INRICHTINGSPLAN EN SFEERBEELDEN

LEGENDA

- A. woning met bijgebouw aaneen
- B. woning
- C. vrijstaand bijgebouw
- D. kavel circa 3412 m2
- E. kavel circa 3461 m2
- F. solitaire bomen, eik, linde, noot
- G. inrit
- H. visueel onderrgeschikte inrit
- I. kavelgrens
- J. erf met scheidingshaag



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING TAARLOSEWEG (ONG)
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

VRIES

tekeningno	1(1)	formaat	A3	datum	1-4-22	door	w.f. hilbers
versie		schaal	1:1000	bestand	D:\Dropbox\DATA\388-taarloseweg		
					vries\tek\388-05.vwx		





TAARLOSEWEG
VRIES

SFEREN ARCHITECTUUR

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

tekeningno

versie

1.0

formaat

A3

schaal

datum

27-9-19

door

w.f. hilbers

bestand

388-1.cdr

BURO
STAD
LAND



TAARLOSEWEG
VRIES

SFEREN TERREININRICHTING

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

tekeningno	formaat	datum	
	A3	27-9-19	
versie	schaal	door	bestand
1.0		w.f. hilbers	388-1.cdr

BURO
STAD
+
LAND