



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Stationsstraat 2 Hooghalen



erfontwikkelaar



In samenwerking met

Telefoon:

E-mail

Internet:

Opsteller plan:

Telefoonnummer

E-mail

Internet

Project

Auteur

Datum laatst gewijzigd

Bestandsnaam

Aantal pagina's

Agriplaza bouwadvies

Industrieweg 4F

9482 TT Tynaarlo

0592 - 545451

info@agriplazabouwadvies.nl

www.agriplazabouwadvies.nl

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

06 24 88 38 28

herbert@erfontwikkelaar.nl

www.erfontwikkelaar.nl

1894

H. Oldehinkel

20 oktober 2021

1894-02.indd

11

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

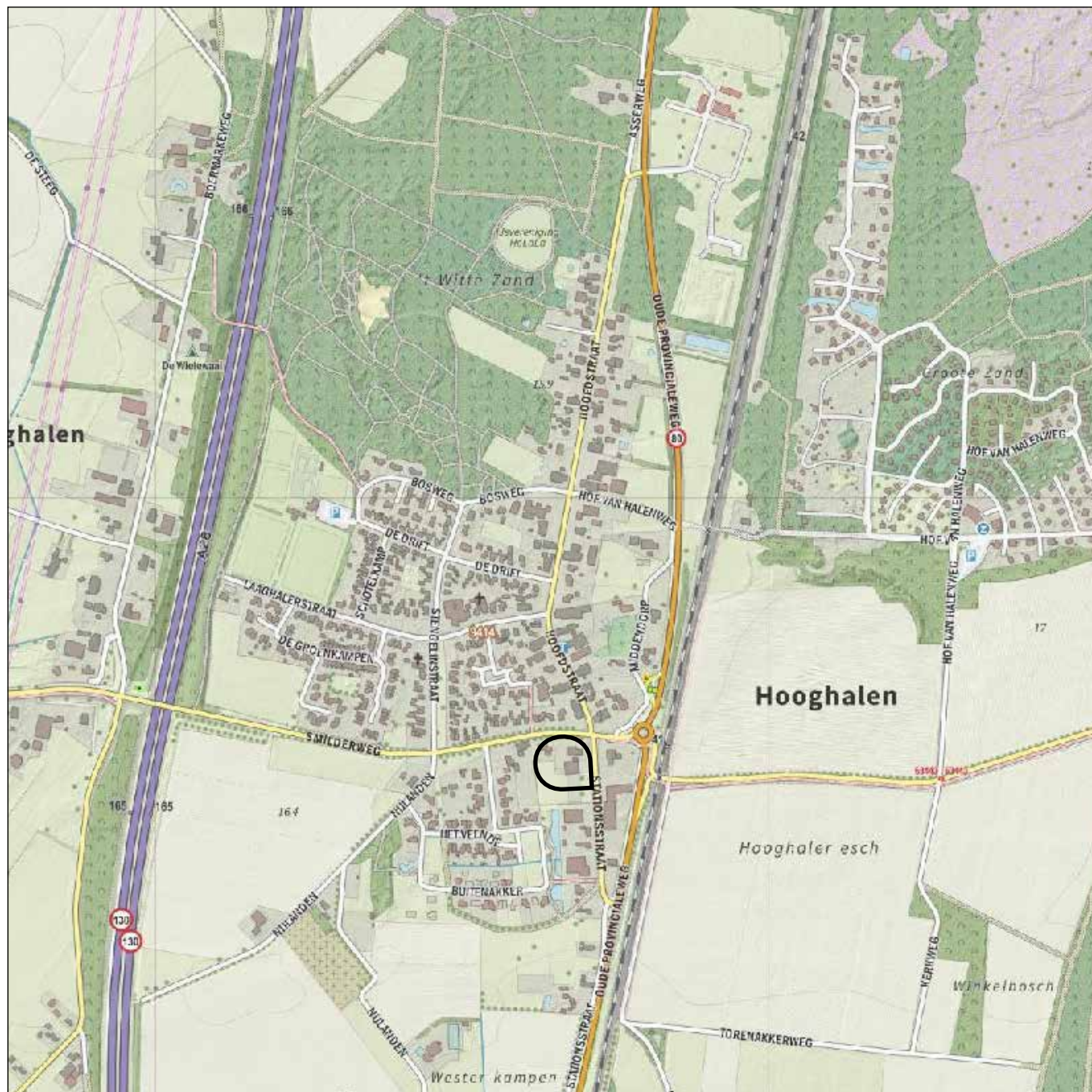
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	landschapsvisie Midden Drenthe	4
2.2.	BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED GEMEENTE MIDDEN DRENTHE	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	erf en de omgeving	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Stationsstraat 2 te Hooghalen. Initiatiefnemers willen op deze locatie ca. 750 m2 landschapsontsierende bebouwing slopen en hiervoor één compensatiewoning ter plekke realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen.

De gemeente Midden Drenthe wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de landschapvisie en beeldkwaliteitsplan Midden Drenthe. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in dit plan.





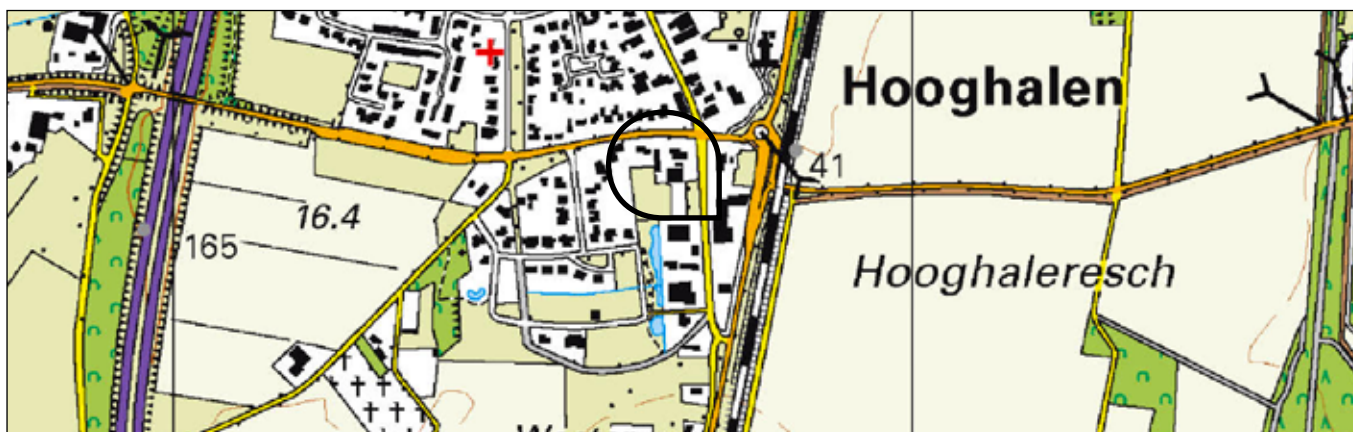
Een voorwaarde voor het toevoegen van een compensatiewoning is dat het moet aansluiten op een bestaande bebouwingsstructuur. Het zoekgebied ligt in het naastgelegen weiland waarmee het landschappelijk goed ingepast kan worden aansluitend op de bestaande structuur.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSVISIE MIDDEN DRENTHE

Het erf aan de Stationsstraat valt binnen de landschapvisie in het landschap: **'Oude veldontginning'**. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Het landschap in de gemeente Midden-Drenthe is het resultaat van een voortdurende wisselwerking van natuurlijke factoren en de talloze menselijke ingrepen die in de loop der eeuwen plaats vonden. In eerste instantie is de abiotische factor - de ondergrond - bepalend geweest voor de opbouw van het landschap. In de loop der tijd heeft de mens steeds sterker zijn stempel gedrukt op het landschap. Hoe het landschap veranderde en zijn huidige vorm kreeg, is hieronder te lezen.

Geologische ontstaansgeschiedenis

Het Drentse landschap werd voor een groot deel gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Heel Drenthe was toen bedekt met landijs, dat aan de onderzijde veel keien, zand en leem meevoerde. Plaatselijk werd de bodem opgestuwd. Na het verdwijnen van het landijs bleven stenen en zandige leem op het gevormde Drents Plateau achter. Aan het eind van het Saalien werden hier smeltwaterdalen gevormd. Op deze manier werden de beekdalen gevormd.

In de laatste ijstijd, het Weichselien, werden de smeltwaterdalen door erosie verdiept en vervolgens voor een groot deel weer opgevuld met smeltwaterafzettingen. De sterke wind bedekte het gehele gebied in de loop van het Weichselien met een laag

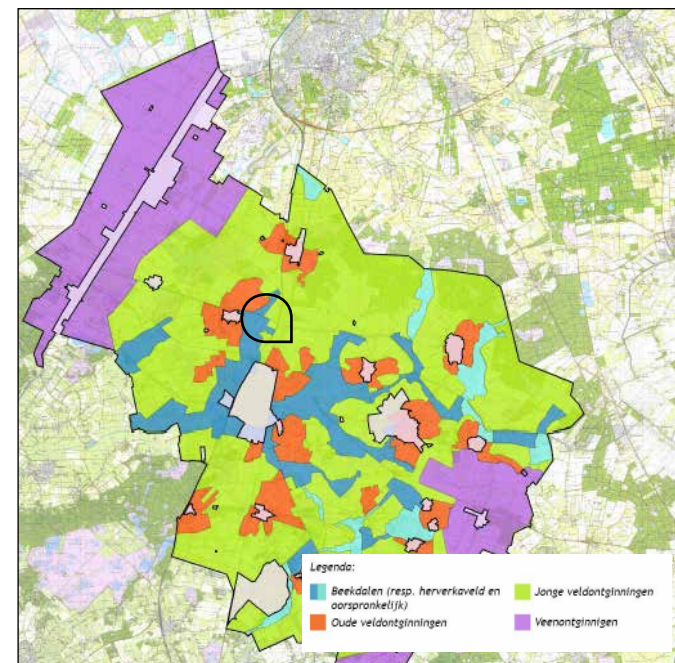
dekzand, ook de beekdalen.

Na de ijstijden volgde een warmer klimaat en vond op uitgebreide schaal veengroei plaats. In de uitgestrekte laagten van het dekzandlandschap op het Drents Plateau waar de waterafvoer stagneerde, kwamen moerassen tot ontwikkeling die door plantengroei geleidelijk werden opgevuld. De vegetatie had op den duur geen contact meer met het grondwater en raakte geheel op voedselarm regenwater aangewezen. Onder deze omstandigheden ontwikkelde zich voedselarm hoogveen. In de laagtes van het Drents Plateau ontstonden uitgestrekte veengebieden. Deze veengebieden liggen bij Smilde en in de omgeving van Nieuw-Balinge en Witteveen.

Vanaf de Middeleeuwen kreeg de wind vanwege drogere perioden en overbegrazing / afplagging weer vat op de stuifgevoelige dekzanden. Hierdoor ontstonden stuifzanden verspreid op het Drents Plateau.

Vanaf circa 1800 werd een begin gemaakt met de ontginning van de woeste gronden. Met de komst van de kunstmest verdween vanaf 1900 de escultuur langzaam aan als landbouwsysteem. Het mesttekort was opgelost, waardoor op grote schaal kon worden begonnen met het in cultuur brengen van de woeste gronden. Ook de voedselarmere gronden op grotere afstand van de dorpen konden op deze manier worden ontgonnen. De jonge heide-ontginningen bepaalden als open, onbebouwde ruimten in belangrijke mate het beeld van het esdorpenlandschap.

Basis voor de landschapvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Deze tweedeling is bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwalitei-



natuurlijke laag



streefbeeld oude veldontginning

teiten in Midden-Drenthe en is richtinggevend voor de visie op de toekomst. Het landschap op het plateau heeft zich geleidelijk ontwikkeld, is kleinschalig en gevarieerd en de structuur ervan wordt bepaald door de beekdalen. Om het landschappelijke karakter van de gemeente Midden-Drenthe te behouden is het belangrijk om bedrijven landschappelijk in te passen. Bij de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de verschillende landschapstypes. Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst en worden door middel van beplanting uit het zicht gehaald.

De Veldontginningen (plangebied)

Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de 20e eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Er zijn geen houtwallen aangelegd. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen. Bebouwing ligt langs de wegen, waar ook de beplanting staat. Onder invloed van de oude wegen, essen, bosgebieden of heidevelden buigen de blokvormige kavels en wegenpatronen af. Door onder andere wegeaanleg met begeleidende beplanting, kanaalbeplanting, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes, de bouw van recreatiecomplexen en aanplant van populierenbossen is de oorspronkelijk open karakteristiek verdwenen.

2.2. BEELDKWALITEITSPAN GEMEENTE MIDDEN DRENTHE

Het erf valt binnen het beeldkwaliteitplan wederom in de oude Veldontginning. Een van de ruimtelijke kenmerken van bebouwing op de veldontginningsgronden is dat de erfopzet onregelmatig is. Van oudsher is de bebouwing op deze erven georganiseerd rond een (denkbeeldige) centrale ruimte. Tegenwoordig is van deze opzet weinig terug te zien, omdat de meeste erven juist rechthoekig zijn opgezet. Erfbeplanting in de oude veldontginningen bestond vaak uit boomgroepen op het erf. Dit kunnen fruitbomen of notenbomen zijn. Om dit karakter terug te brengen, wordt geen beplanting van erfgronden gevraagd, maar een beplanting in boomgroepen op het erf. Hierbij is de grootte van de boomgroep afhankelijk van de grootte van de nieuw te realiseren bebouwing. De oudste boerderijen staan met de achterzijde naar de weg gekeerd. Erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden. Vaak wordt het erf aan één zijde begeleid door houtwallen.

Bebouwing

- In dorpen aan de Es;
- later ook langs randen van de Es

Beplanting

- Relatief veel beplanting op erven;
- wegbeplanting.

Erven

- Erven gekoppeld aan de weg;
- voorzijde gericht op de weg;
- erfopzet onregelmatig
- erfbeplanting met name in boomgroepen op het voorerf of achtererf; Informele overgang van erf naar weg.



wegbeplanting langs het erf

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF EN DE OMGEVING

Het erf is één van de oude erven van Hooghalen. Op de historische kaart van 1850 al zichtbaar. Het dorp is een typisch esdorp dat kenmerkend is in de omgeving. Tweede helft van de 20e eeuw is het dorp fors gegroeid. Ook is er aan de zuidzijde een bedrijventerrein ontwikkeld. Enkel de oude boerderijen en de oude wegbeplanting herinneren aan hoe het esdorp ooit is geweest. Veel groener, kleinschaliger en meer verbonden met de oostelijk gelegen es en de westelijk gelegen beek. De overgang naar het landschap wordt nu begrenst door de A28 aan de westzijde en de spoorlijn aan de oostzijde. Het dorp heeft een stedelijke uitstraling gekregen.

Het plangebied bestaat uit een boerderij met enkele opstallen. Deze opstallen zijn landschapsontsierend door de verschijning, kleurstelling en omvang. Initiatiefnemer is voornemens om deze stallen te slopen en hiervoor een compensatiewoning te bouwen. Deze zal ten zuiden van de boerderij in de weide worden gesitueerd. Van oorsprong stond de boerderij met het voorhuis noord-zuid. Na de oorlog (de boerderij was onherstelbaar beschadigd) is deze oost-west herbouwd. Enkele grote waardevolle eiken op het perceel herinneren aan deze oude structuur. Het erf kent geen harde grens, de schuren zijn te zien uit de omgeving en voor de boerderij is een passende tuin voorzien. Middels beukenhagen is een passende overgang gemaakt naar het dorp. Met het toevoegen van een extra woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande structuur. Een afgewogen orientatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de stedenbouwkundigestructuur is daarbij belangrijk. Hiermee wordt het erf goed verankert in de omgeving.



één van de te slopen schuren



de te behouden zomereiken



de bestaande boerderij

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het dorp Hooghalen;
- de gebouwen staan georiënteerd op de Stationsstraat;
- van oorsprong was de structuur zuid-noord, na de oorlog is de boerderij echter in oost-westelijke richting herbouwd op het erf staan waardevolle bomen;
- aan de oostzijde, voor de boerderij is een siertuin voorzien, het achtererf is veel soberder ingericht ;
- het erf kent geen gebiedsvreemde beplanting,
- het erf kent meerdere inritten
- het weiland, ligt geïsoleerd tussen bebouwing.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Sloop landschapsontsierende bebouwing
opruimen alle overtollige verharding;
realiseren nieuwe compensatiewoning met bijgebouw aan
zuidzijde in de weide
behoud van grote bomen

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf waarbij
het moet aansluiten op de karakteristiek van het oude
ontginningslandschap;
enkel gebruik streekeigen beplanting.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering compensatiewoning en bijgebouwen

Het erf aan de Stationsstraat 2 kent momenteel veel landschapsontsierende bebouwing. Aangezien het agrarische bedrijf gestaakt is hebben de schuren geen gebruikswaarde meer. Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, hiermee wordt het erf kleiner. Daarnaast zal er ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, dat nu in gebruik is als weide, een compensatiewoning gebouwd worden.

Het bestaande bijgebouw dat bij de bedrijfswoning hoort blijft behouden. Aangezien er in de weide drie waardevolle



zomereiken staan is er voor gekozen om de compensatiewoning hier 'acher' te bouwen. De verschijning van de compensatiewoning moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving en wordt getoetst aan de welstandsnota. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de woning en de bijgebouwen blijft de eenheid op het erf behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsonwikkelingsplan is het gewenst om erven in te passen met gebiedseigen groen. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen ten noorden en oosten op het erf. Er is gekozen voor bomen in een losse setting omdat deze aansluiten op het karakter van het dorp. De erven lopen natuurlijk in elkaar over en kennen in tegenstelling tot de jonge erven geen harde grenzen. Enkel het voorerf blijft afgekaderd met een beukenhaag. Hiermee blijft het zicht op het omliggende gebied behouden en wordt het erf niet geheel afgeschermd.

De erven langs de Stationsstraat komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek van het landschapsonwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

De nieuw te bouwen woning wordt een boerderij. Deze kenmerkt zich in een duidelijke voor- en achterzijde. Op het erf wordt hier op aangesloten met een haag als afscherming van het voorerf. Tevens wordt er naast/voor de woning een kleine boomgaard aangeplant.

Op het achtererf is gekozen om enkele solitaire bomen toe te voegen. Dit maakt het erf groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. De entree wordt versterkt met een solitaire beuk.

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. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING

sloop landschapsontsierende bebouwing;
realisatie erfensemble dat aansluit op de bestaande groenstructuur;
één waardevolle boom kan behouden blijven en wordt opgenomen in de plannen een andere minder vitale boom wordt gekapt en gecompenseerd door meerdere beuken
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden
bestaande houtsingel aan de zuidzijde blijft behouden;
aanplant hagen en (fruit-) bomen op het voorerf
bomen tussen het bestaande erf en de compensatiewoning.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Te slopen schuur
4. Compensatiewoning
5. Nieuw inrit
6. Aanplant bomen als Hollandse Linde, Zwarte Els, Ruwe Berk
7. Aanplant Beuk
8. Aanplant Walnoot
9. Aanplant Hollandse Linde
10. Bestaande waardevolle eik
11. Aanplant groep Rhododendron
12. Weiland
13. Bestaande houtsingel
14. Te kappen Zomereik
15. Aanplant hoogstam fruitbomen
16. Aanplant beukenhaag



Legenda

1. Aanplant bomen als:
Fagus sylvatica - Beuk (4 stuks)
Alnus glutinosa - Zwarte Els (5 stuks)
Tilia x vulgaris - Hollandse Linde (6 stuks)

Aanplantmaat 14-16 met onderlinge plantafstand van 8-10 (m)
totaal 13 stuks met als eindbeeld een losse setting van bomen
op het erf

2. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom

3. Bestaande waardevolle eik

4. Aanplant Beuk - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 14-16
Totaal 5 stuks op het voorerf
Eindbeeld is een bomengroep voor de woning

5. Bestaande Zomereik kappen

6. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus (bij
voorkeur oud Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 4 stuks met als eindbeeld een boomgroep

7. Aanplant beuk - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog



erf