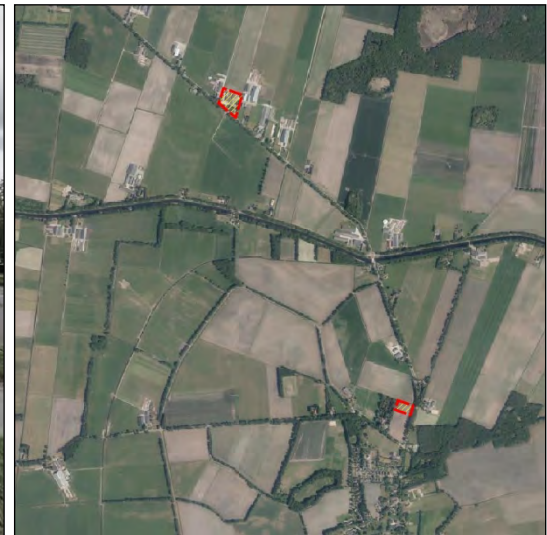


LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

HOOFDSTRAAT ZWIGGELTE

(EN SLOOPLOCATIE HALERWEG 11)

REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING



Datum 24-5-2023
Bestand 568-01.docx versie 2

HOOFDSTRAAT ZWIGGELTE (EN SLOOPLOCATIE HALERWEG 11)

REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING

In opdracht van

Familie Brink
Halerweg 11
9433 TE Zwiggelte

In samenwerking met

Rombou
Ing. E. Lamberts
088 236 8229

Door

Buro Stad en Land
Zomerdijk 93
7942 JR Meppel
06 41 66 55 76
info@burostadenland.nl
www.burostadenland.nl
568-hoofdweg zwiggelte
Wilfred Hilbers



Telefoon

E-mail

Internet

Project

Auteur

Datum laatst gewijzigd

Aantal pagina's

Bestand

24-5-2023

29

d:\dropbox\data\568-hoofdweg zwiggelte\doc\568-01.docx

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE	3
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	3
2.2	KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING	4
2.3	RUIMTE VOOR RUIMTE BELEID PROVINCIE DRENTHE	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	LANDSCHAPSBELEIDSPAN 2012 MIDDEN-DRENTHE	6
3.2	BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE	6
4	ABIOTISCHE SITUATIE	9
4.1	GEOMORFOLOGIE	9
4.2	BODEM	9
4.3	WATER	10
4.4	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP, NIEUWBOUWLOCATIE	11
4.5	HUIDIGE LANDSCHAP	13
4.6	KARAKTERISTIEK ARCHITECTUUR OMGEVING	14
4.7	DE SLOOPLOCATIE IN BEELD, HALERWEG 11	16
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT	18
5.1	WENSEN INITIATIEFNEMER, EISEN GEMEENTE	18
5.2	LANDSCHAP	18
5.3	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	19
5.4	ARCHITECTUUR	19
5.5	ERFINRICHTING	23

1 INLEIDING

Voor u ligt het landschappelijke inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor de Hoofdstraat (ong) Zwiggelte (de nieuwbouwlocatie) en het inrichtingsplan Halerweg 11 Zwiggelte (de slooplocatie). In deze rapportage worden de gewenste landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit voor 2 nieuwe erven en landschappelijke inpassing van het bestaande erf beschreven.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de nieuwe bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen nabij het perceel aan de Halerweg. De initiatiefnemer heeft een perceel in eigendom met woning en bedrijfsgebouwen. Als gevolg van bedrijfsbeëindiging gaat de initiatiefnemer de circa 2.100 m² opstallen slopen en zouden twee nieuwbouwwoningen aan de Hoofdstraat mogen worden gebouwd. De bestaande woning zal behouden blijven. De bijbehorende landschappelijke inpassing is zowel uitgewerkt voor de compensatiewoningen als voor het bestaande, te handhaven erf, waar zo'n 5.000 m² als erf zal blijven worden gebruikt en de rest weer als landbouwgrond wordt omgevormd. In het plan zijn de stedenbouwkundige kaders opgenomen waar bij ontwerp en bouw van de compensatiewoningen rekening mee gehouden moet worden.

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 te versterken.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van de terreinen. De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

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. In deze rapportage zijn verwerkt de opmerkingen van de Gemeente Midden-Drenthe op het principeverzoek (16-6-22) waarin randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling zijn verwoord. De belangrijkste zaken:

- Er moet een compact bouwterf komen. Ontsloten met 1 duidelijk vormgegeven inrit vanaf de Hoofdstraat (bestaande inrit pal naast de sloot, daardoor worden geen nieuwe openingen gemaakt in de bestaande volgroeide beplantingssingel).
- Op dit erf komt een gebouwenensemble wat compact moet ogen.
- Dit dient opgedeeld te worden in een 'hoofdvorm', aan de weg gelegen, met de nokrichting loodrecht op de Hoofdstraat, en een 'bijvorm' daarachter.
- Eventuele bijgebouwen worden onderdeel van het ensemble en zoveel mogelijk gezamenlijk gebruikt.
- Beplantingssingel blijft zoveel mogelijk ongeschonden en bestaande eiken gespaard, liefst zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande inrit.
- Erfplan bestaat uit gezamenlijk verhard erfje, enkele bomen 1e grootte in de tuinen en een omringende inheemse heg.

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan 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

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 24-5-2023

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 en boerderijwoning



Figuur 3 Nieuwbouwlocatie

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.

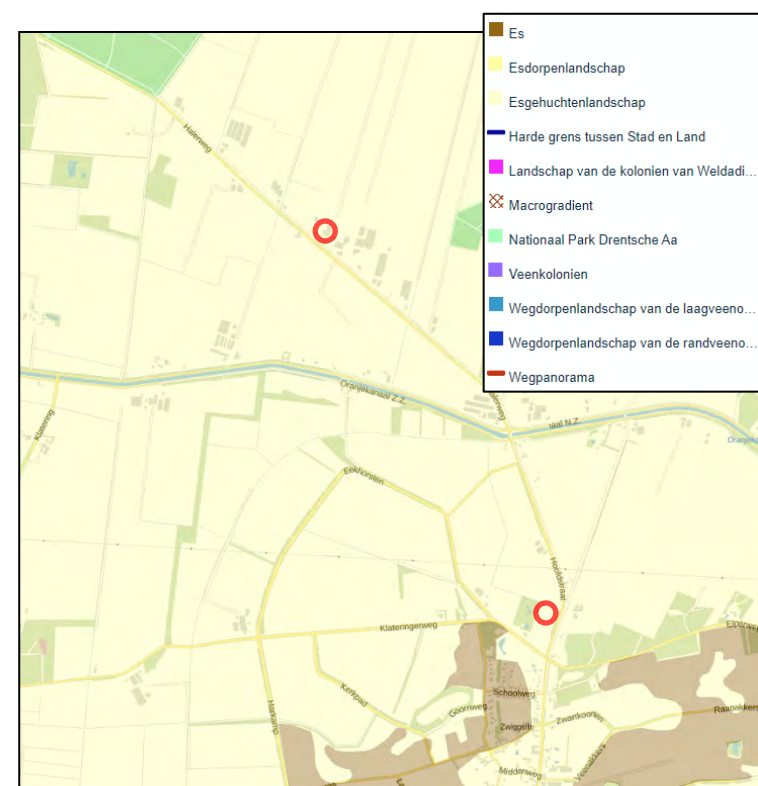
2.1 Kenmerken van het landschap

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 ○ = locaties

2.2 Kenmerken van de nederzetting

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorpstructuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpssilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoeren of molen boven het silhouet uit.

Provinciaal belang

- 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.

Beleid

- 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. 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:

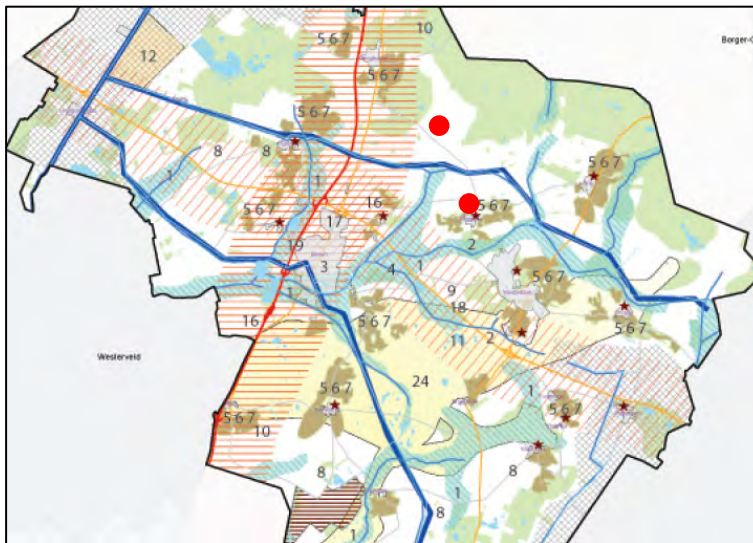
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied
- In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden waarom de te slopen gebouwen als landschapsontsierend aangemerkt worden
- < 750 m2 slopen, geen woning mogelijk, optie salderen (samenvoegen van de sloopoppervlakte van meerdere 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, 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 Landschapsbeleidsplan 2012 Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe behoort deels tot het Drents Plateau en deels tot de randen hiervan. Dit heeft invloed op onder andere de water- en bodem condities. Deze factoren zijn bepalend geweest voor de ontginning en bewoningsgeschiedenis: de escomplexen en beekdalen op het plateau zijn de gebieden die het eerst ontgonnen zijn. Pas in de vorige eeuw, tijdens de grootschalige, systematische ontginningen, zijn de woeste gronden op het plateau en de veengebieden gebieden in cultuur gebracht.



Figuur 5 Visiekaart -> deelgebied jonge ontginningen

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.

Het Landschapsbeleidsplan beschrijft vooral toekomstige gemeentelijke projecten en geeft weinig richtlijnen voor erfinrichting.

3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied hoog houden. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom worden ingepast met het oog op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Om hieraan sturing te geven, heeft de gemeente voor de meest voorkomende ontwikkelingen beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd. Hierbij gaat het om richtlijnen voor de bouw van stallen, loodsen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied. Het BKP Buitengebied heeft een hele duidelijke koppeling met het bestemmingsplan Buitengebied.



3.2.1 Beeldkwaliteitsrichtlijnen jonge veldontginningen (indien relevant)

Landschappelijke onderlegger jonge veldontginningen

Abiotisch patroon

Hogere delen Drents Plateau

Zandgronden, stuifzandgebieden

Occupatiepatroon

water Ten behoeve van de landbouw zijn sloten voor de afwatering aangelegd wegen. Rechthoekig volgens vooropgezet patroon

bebouwing Langs wegen

Vooraf agrarische bebouwing

Recreatieparken in of nabij de boscomplexen

beplanting Langs wegen en kanalen

Staatsbossen, met name langs de noordrand van de gemeente

erven Erven direct gekoppeld aan de weg

Voorzijde gericht op de weg of het kanaal

Erfopzet rechthoekig

Erfbeplanting beperkt; nieuwe stallen liggen vaak naakt in het landschap

verkaveling Blokvormig, vaak geometrisch patroon

De boerenerven in de jonge veldontginningen en de veenontginningen hebben een rechthoekige erfopzet. De breedte en de diepte van deze erven variëren. Uit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de erfopzet langwerpig en rechthoekig is, waarbij de diepte groter is dan de breedte. In het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan is hierop ingespeeld door het zoekgebied van het bouwvlak te begrenzen tot maximaal 200 m diepte en 125 m breedte. De oppervlakte van het bouwvlak daarbinnen is maximaal 1,5 ha bij recht.

Voor een goede ordening op het erf is nieuwe agrarische bebouwing georiënteerd op de openbare weg. Dit sluit ook merendeels aan bij de huidige ordening van stallen op het erf. Zo wordt een verrommeling van de agrarische erven zoveel mogelijk voorkomen.

De veenontginningen en de jonge veldontginningen kenmerken zich door hun openheid. De erven liggen als groene eilanden in het gebied of aan de randen daarvan. Juist door deze kleine concentraties van bebouwing en beplanting wordt de openheid rondom benadrukt. Bij de beplanting van de erfgronden wordt hierop aangesloten. Een beplanting van 65% van de erfgronden, waarvan in ieder geval drie hoeken worden beplant, versterkt het gewenste landschappelijke beeld. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.

3.2.2 Richtlijnen

- Vasthouden aan een rechthoekige erfopzet. De agrarische bebouwing staat binnen een rechthoekig bouwvlak van maximaal 1,5 ha, waarbij de breedte van het bouwvlak altijd kleiner is dan de diepte. Het zoekgebied van het bouwvlak ligt in een denkbeeldige rechthoek waarbij de diepte van de rechthoek maximaal 200m bedraagt en de breedte 125m.
- De hoofdvorm van het erf sluit aan bij de richting van het landschap; de situering van de nieuw toe te voegen agrarische bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf en bij voorkeur ook bij de richting van het landschap.
- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing ligt achter de achtergevel van de bedrijfswoning of minimaal 20 m vanaf de openbare weg.
- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing oriënteert zich op de openbare weg.
- Erfgronden worden voorzien van minimaal 65% beplanting, waarbij in ieder geval drie hoeken van het erf worden beplant.

- Erven worden ruimtelijk gescheiden van de openbare weg, bij voorkeur via een uitrit van minimaal 10 m lengte of middels beplanting op het voorerf.
- Één uitrit voor het woonhuis. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.

3.2.3 Nieuwe woningen via Ruimte voor Ruimte-regeling

Inpassing en situering

- Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf.
 - Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting).
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

Bebouwing

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

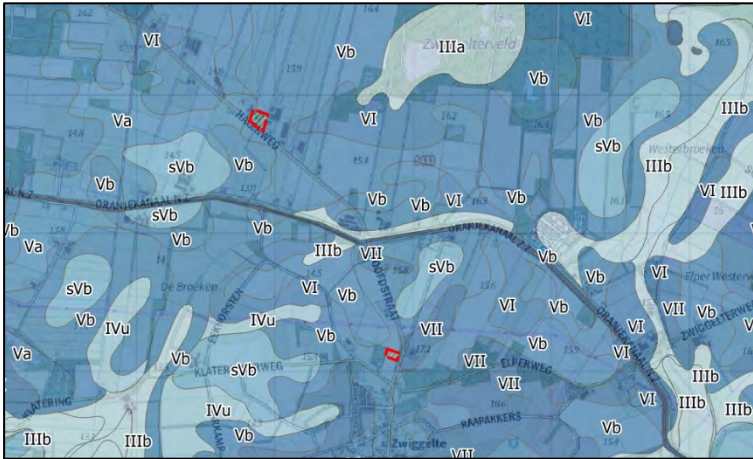
Overig

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf

Referentiebeelden nieuwe woningen



4.3 Water



Het erf en omgeving hebben grondwatertrap Vb. GHG 25-40 cm - GLG >120cm.
De ondergrond is dus vrij droog. Nabij de ontwikkellocatie is de GHG lager (80-140 cm).

4.4 Invloed van de mens-het antropogene landschap, nieuwbouwlocatie



Figuur 6 Kaartbeeld voor 1900 plangebied nieuwbouw



Figuur 7 Kaartbeeld 1950

Landschap rond 1900: In 1900 is nog weinig oorspronkelijke ruigte en heide rond Zwiggelte gecultiveerd, het gebied functioneert al wel als esdorpenlandschap. De Eekhorsten en Broeken aan noord- en westzijde vormen het beekdal richting de Beilerstroom. Daartussen liggen de weide- en bouwlanden. In de historische topografische kaartbeelden zien we de ontwikkeling van het gebied in de vorige eeuw. Rond 1950 is het beoogde bouwkegel al als agrarisch gebied gecultiveerd. De Hoofdstraat vormt reeds de belangrijkste verbinding met Hooghalen. De houtwal nabij het bouwkegel vormt een belangrijk ruimtelijk element als erfbegrenzing en wegbegeleiding. Kavelen strekken zich op in langgerekte rechthoeken vanuit de Klateringenweg. Als gevolg van de hydrologische situatie zijn kavelen relatief smal.



Figuur 8 Kaartbeeld 1970

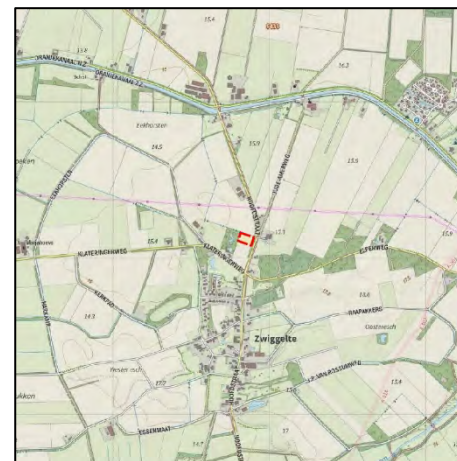
Tot heden verandert er relatief weinig rond de noordzijde van Zwiggelte. Tussen 1990 en heden is de verkavelingsstructuur veranderd, grootschaliger, door een versnelde afvoer van de beek kunnen sloten en greppels worden gedempt. Het plangebied aan is na 1970 aan de westzijde verdicht door de

aanplant van een erfbos waardoor een meer kleinschalig landschap is ontstaan, mede doordat de houtsingels minder intensief werden gedund. De beek is gekanaliseerd, met een (nog) meer versnelde afvoer tot gevolg.



Figuur 9 Kaartbeeld 1990

Bijzonder fraai is de zware laanbeplanting langs de weg. Samen met de houtwal is de ontwikkelingslocatie daardoor beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg.



Figuur 10 Kaartbeeld 2022



Figuur 11 Groenstructuur langs Hoofdstraat met tweezijdige eikenbeplanting en houtwal

4.5 Huidige landschap



Figuur 12 Noordelijke kavelgrens, de opening in de houtwal met sloot vormt de meest aangewezen plek voor de erfontsluiting

Essenlandschap

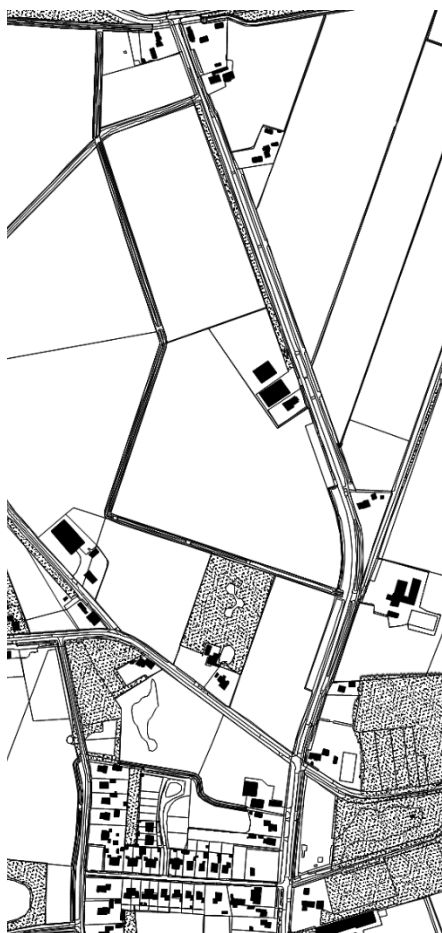
Het essenlandschap is een oud Drents cultuurlandschap. De lange geschiedenis van het gebied is nog steeds terug te zien. De essen, beekdalen, hooi- en weilanden zijn samen met de dorpen en gehuchten nog steeds de dragers van het gebied. De kleinschaligheid en variatie van het gebied maakt het een aantrekkelijk gebied voor inwoners en toeristen.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 24-5-2023

4.5.1 Landschappelijke karakteristiek

Het esdorpenlandschap vormt nu nog een kleinschalig, gevarieerd landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen en boomgroepen en laanbeplanting langs de wegen. Opvallend zijn het microreliëf in de vorm van steilranden en essen, de boerderijen en bebouwing langs de weg en de verkavelingspatronen met relatief weinig overhoeken.

De lange geschiedenis van de esdorpen is nog steeds te zien in het landschap. Historische boerderijen, erven, oude boomgaarden, houtsingels en essen maken het een waardevol gebied.



Figuur 13 Landschaps- en bebouwingsstructuur

Huizen en agrarische opstallen liggen langs de weg, over het algemeen georiënteerd met de voorgevel naar de weg. Deze opstallen volgen nauwelijks de huidige verkavelingsrichting. Wegen kennen nog hun oorspronkelijke verloop en ligging. Als gevolg daarvan vormen de lange lijnen met beplanting een fraai wegpanorama. De Hoofdstraat bestaat momenteel uit een lint van grote en kleinere boerderijen en woningen, die relatief dicht op de weg staan. Die bebouwing is in het verleden niet vanuit één plan ontwikkeld, maar in verschillende tijdslagen.

Onregelmatige blokverkaveling, plaatselijk wel duidelijke gerichtheid in verkaveling.

- Boomgroepen en singelbeplanting markeren het erf in het landschap

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 24-5-2023

- Oriëntatie bebouwing varieert, overwegend haaks gesitueerd, afstand tot de weg is variabel maar relatief beperkt.
- Erven ken opstallen kennen een beperkt cultuurhistorische waarde
- Opzet erven eenvoudig met onderscheid voorerf en achtererf
- Aankleding met boomgaard, sier- en/of moestuin, (beuken)hagen

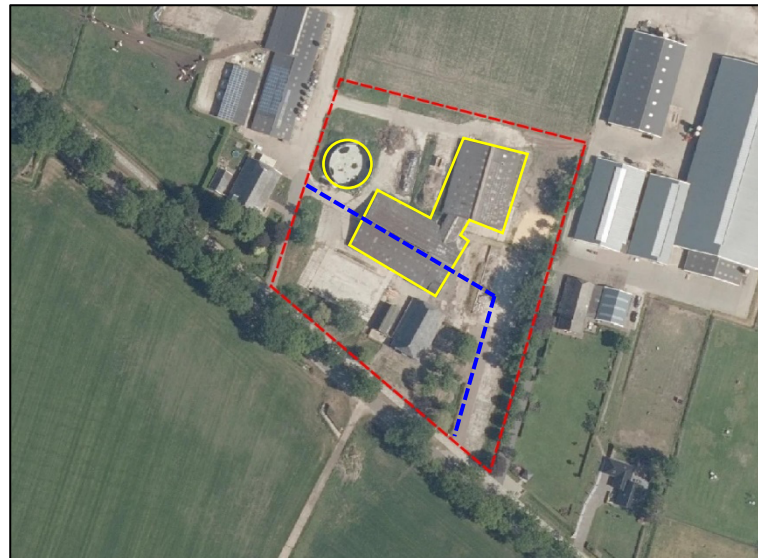
4.6 Karakteristiek architectuur omgeving





De toegepaste architectuur langs de Hoofdstraat is overwegend sober en eenvoudig met agrarische traditionele kenmerken. Bouwvormen kennen een eenduidig rechthoekig grondvlak, gevelbekleding bestaat uit rode of bruine baksteen. Dakbedekking van woningen is donker, uitgevoerd in pannen, meestal antraciet, mat. Het dak is voor woningen overwegend symmetrisch, uitgevoerd als zadeldak of met wolfseinden. Bijgebouwen zijn overwegend achter de voorgevel geplaatst, met een haaks op of parallel aan het hoofdgebouw gesitueerde richting. Bijgebouwen zijn ook uitgevoerd in plaatmateriaal (dak/gevel).

4.7 De slooplocatie in beeld, Halerweg 11



Figuur 14 Te slopen opstallen en nieuwe kavelgrenzen

Het erf aan de Halerweg is groen en goed verzorgd, met name aan de voorzijde is de huidige schuur met woonhuis omgeven door een fraaie streekeigen beplantingen en als zodanig behoudenswaardig. De voeropslag ten westen van de woning wordt omgezet in gazon. Het erf wordt langs het fietspad begrensd door een lage beukenhaag. Aan de oostzijde ligt een brede strook erfverharding. Met de sloop van de schuren komt ook deze ontsluitingsfunctie te vervallen en wordt deze weer omgezet naar landbouwgrond waarbij de ontsluitingsweg zelf behouden blijft voor de woning. Het gehele achtererf zal in principe weer tot landbouwgrond worden omgezet.



Figuur 15 Erfinrichtingsplan slooplocatie (zie bijlage)

Bestaande boom- en haagbeplanting worden behouden. Enkele bomen worden toegevoegd als markering van de nieuwe erfgrenzen (noot, els). Aan de achterzijde van het erf is, om de erfgrs te markeren, een lage tot halfhoge (1,50 m) haag voorzien. Hagen langs de oprit markeren de erfgrs en zorgen ervoor dat geparkeerde auto's deels aan het zicht worden onttrokken. Het nieuwe erf volgt in belangrijke mate de richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, een rechthoekig open tot halfopen erf, gemarkeerd met solitaire bomen en boomgroepen.

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

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

5.1 Wensen initiatiefnemer, eisen gemeente

- De initiatiefnemer wil na sloop twee nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande situatie, waarbij de opstallen aan de Halerweg worden gesloopt. De te slopen oppervlakte is > 2.000 m².
- Nieuwe kavels worden gezamenlijk ontsloten (één toegangsweg)
- Totale oppervlakte beide kavels 5.000 m², vormgegeven als een compact bouwterrein.
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur, geen nieuwe openingen in de bestaande volgroeide beplantingssingel.
- Ruimtelijk scheiden van woningen opgedeeld in een 'hoofdvorm', aan de weg gelegen, met de nokrichting loodrecht op de Hoofdstraat, en een 'bijvorm' daarachter.
- Behoud deel weiland aan zuidzijde.
- Erfplan bestaat uit gezamenlijk verhard erf, enkele bomen 1e grootte in de tuinen en een omringende inheemse heg.

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een belangrijke rol. Daarom is in deze rapportage de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor zowel de erfinrichting, als voor de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 24-5-2023



Figuur 16 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

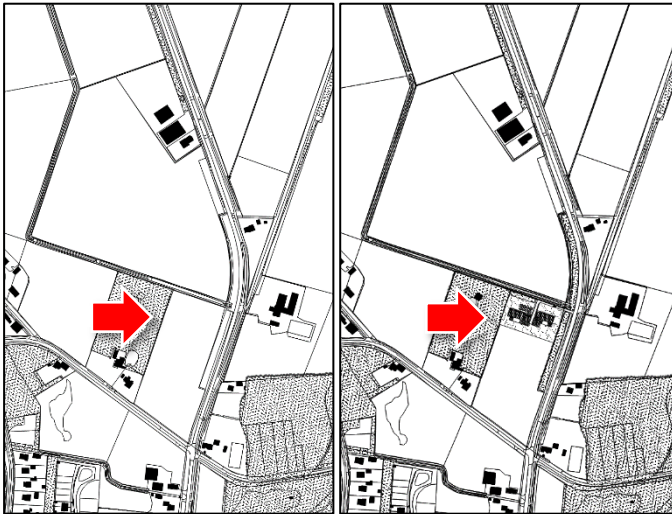
5.2 Landschap

Uit de analyse blijkt dat het erf, de gewenste nieuwbouw en toegangswegen een sterke relatie hebben met de Hoofdstraat. De nieuwbouw wordt in de richting van deze structuur geplaatst. Het versterken van transparantie naar het achterland is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Door zichten langs en over de erven te realiseren wordt dit gewaarborgd. Zuidzijde (en in mindere mate de voorzijde) van het erf blijven open waardoor deze belangrijkste zichtlijnen worden behouden en versterkt.

Vanwege verruimde bouw mogelijkheden is het van belang dat de erven een landschappelijke kwaliteitsslag maken. Door landschapselementen als houtwal, boomgaard, hagen en solitairen terug te brengen wordt de

ontwikkeling landschappelijk verankerd. De kleinschaligheid die hier kenmerkend was, wordt teruggebracht. Bepanting moet inheems en streekeigen zijn. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. Infrastructuur is weinig opvallend en dient aan te sluiten bij het agrarische karakter.

5.3 Stedenbouwkundige structuur



Figuur 17 Huidige en wenssituatie

Uitgangspunten

- Compacte situering van gebouwen op het erf, gebaseerd op het principe van het knooperfconcept met één hoofdontsluiting.
- Afscherming van volumes met groen aan achterzijde niet gewenst.
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting zijn ondergeschikt aan de beleving van het lint langs de weg.

- Bouwvolumes zijn eenvoudig en afwijkend van elkaar vormgegeven. Hoofdvorm Ischuurvilla) oost, bijvorm (schuurwoning) west
- Alle gevels richting de openbare ruimte (en ontsluitingsweg) zijn representatief.
- Parkeren buiten wordt aan het zicht onttrokken door plaatsen te voorzien naast de woningen, middels hagen afgeschermd vanaf de openbare ruimte.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing in de omgeving met een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met zadeldak.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend).

5.4 Architectuur

5.4.1 Geheel

Voor de twee woningen wordt een eenduidige hoofdvorm (ca. 150-200 m²) voorgesteld. De woningen kennen één bouwlaag met kap. De schuurvilla heeft een vrijstaand bijgebouw, de schuurwoning een inpandig bijgebouw. Bijgebouwen hebben een oppervlakte van ca. 60 m². Voorgestelde architectuur: moderne schuurwoning waarbij de hoofd woning (beschreven als **schuurvilla**) zich duidelijk architectonisch onderscheidt van de bijwoning (beschreven als **schuurwoning**). Het bijgebouw is hier vervolgens weer architectonisch ondergeschikt aan.

Kenmerken:

- Het gebouw heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak
- Dak als beeldbepalend element, zadeldak
- Één bijgebouw is vrij gesitueerd van de woningen.

- Doorbreking dakvoetlijn mogelijk, indien ondergeschikt aan dakvoetlijn en voldoende dakvoetlijn aan beide zijden.
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op het architectuurbeeld en op elkaar afgestemd.

5.4.2 Kenmerken Schuurvilla



- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw
- Maximale nokhoogte 9 meter, goothoogte 3,5 meter

5.4.3 Detaillering en materiaalgebruik:

- Moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet maar met een robuuste uitstraling;

- De detaillering van de schuurvilla is sober maar presenteert zich dominant t.o.v. de schuurwoning
- Dak als beeldbepalend element, eventueel asymmetrisch, zadeldak met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden;
- Dakvoet relatief laag (max. 3,5 m) om aan te sluiten bij de boerderijtypologie;
- Eventueel één beperkte uitbouw (doorbreking van de dakvoetlijn aan een langgevel (erfzijde of aan zijkant indien ondergeschikt en voldoende dakvoetlijn overblijft);
- Een dakgoot is subtiel vormgegeven, of vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De dakbedekking bestaat uit niet glimmend antracietkleurige metalen dakbedekking (geen dakpanplaat) of natuurlijk ogend vegetatie (sedum)-/rieten dak;
- Gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- Het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren, of wit (pleisterwerk)), materialisatie baksteen, hout (natuurlijk of zwart), staal en/of glas;
- Geen dominante schoorstenen op de daken, of in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen gebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren of juist zeer nadrukkelijk als architectonisch beeldbepalend element in de voorgevel
- Bij toepassing van zonnepanelen zijn deze integraal onderdeel van het dak, de situering van het bijgebouw is dusdanig dat deze praktisch gezien de beste mogelijkheden biedt.

5.4.4 Kenmerken Schuurwoning



- De schuurwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- Het dak bestaat uit een symmetrisch zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- Maximale nokhoogte 9,0 meter, goothoogte 3,0 meter

5.4.5 Detaillering en materiaalgebruik:

- Moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober en hebben een samenhangende, ingetogen uitstraling.
- De detaillering van de schuurwoning is minimaal.

- Dak als beeldbepalend element, symmetrisch, zadeldak zonder wolfseinden;
- Dakvoet laag (max. 3,0 m)
- Eventueel één beperkte uitbouw (doorbreking van de dakvoetlijn aan een langgevel (erfzijde of aan zijkant indien ondergeschikt en voldoende dakvoetlijn overblijft);
- Een dakgoot is subtiel vormgegeven, of vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De dakbedekking bestaat uit niet glimmend antracietkleurige metalen dakbedekking (geen dakpanplaat) of antracieten dakpannen
- Raampartijen zijn subtiel onderdeel van de gevel
- Het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren, niet wit), materialisatie baksteen (donker, hout (natuurlijk of zwart).
- Geen schoorstenen op de daken, of het moeten schoorstenen zijn in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen bijgebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren (zwarte ronde pijpen)
- Bij toepassing van zonnepanelen zijn deze integraal onderdeel van het dak.
- Het bijgebouw is integraal onderdeel van de woning

5.4.6 Kenmerken bijgebouw schuurvilla

- architectuur ondergeschikt aan de hoofdwoning
- dak donkere dakpannen mat of dakplaten antraciet
- dak kan asymmetrisch worden uitgevoerd als kapschuur
- gevels zwart of onbehandeld hout

5.5 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit kwaliteitsplan is dat het gezamenlijke (knoop)erf aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast.

Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen aan oostzijde erf
- aanleg van een gesloten, houtwal (voetmaat min. 6 m. breedte op erfgrans schuurwoning als begrenzing weiland noordzijde van struikvormers (inheems bosplantsoen)
- zichtvenster aan weiland noordzijde schuurvilla (ca. 45 m)
- geen schuttingen, eventueel Drentse landhekken eik/kastanje)
- hoogstambomen met appel, peer of kers nabij schuurwoning
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hultst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- hagen op erfgransen inheems, bijv. beuk, veldesdoorn of meidoorn
- onderscheid tussen erf schuurvilla en erf schuurwoning, door bijv. bij de schuurvilla een beukenhaag toe te passen, en bij de schuurwoning een meidoornhaag
- erftoegangswegen sober en minimaal vormgeven, bijv. door toepassing van optische versmalling (grasbeton of keitjes) langs rijstrook



Figuur 18 Houtsingel



Figuur 19 Hoogstamboomgaard

- rond woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, donkere aardetinten

- toegangsweg sober, als landweg, max 3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.



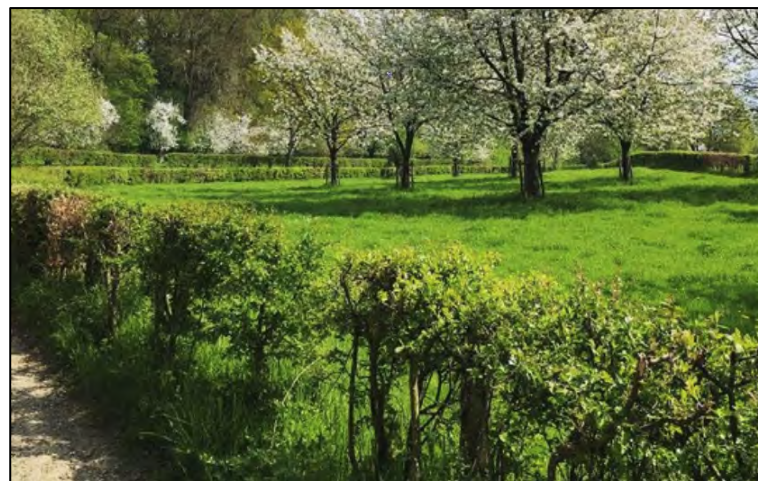
Figuur 20 Kastanjehouten landhek



Figuur 21 Gebakken verharding rondom woningen in donkere aardetinten



Figuur 22 Referentie toegangsweg



Figuur 23 Hagen inheems en streekeigen, hoogstamboomgaard

BIJLAGE INRICHTINGSPLANNEN

- LEGENDA**
- 1 HOOFDWONING
 - 2 PAARDENBAK
 - 3 BIJGEBOUW
 - 4 SLOOPCONTOUREN
 - 5 HAAG (BEUK) ERFGRENS
 - 6 PARKEREN (DEELS BESTAAND)
 - 7 BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN
 - 8 BOMEN (NOOT EN ZWARTE ELS)



FAMILIE BRINK ZWIGGELTE

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
HALEWEG 11 ZWIGGELTE

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

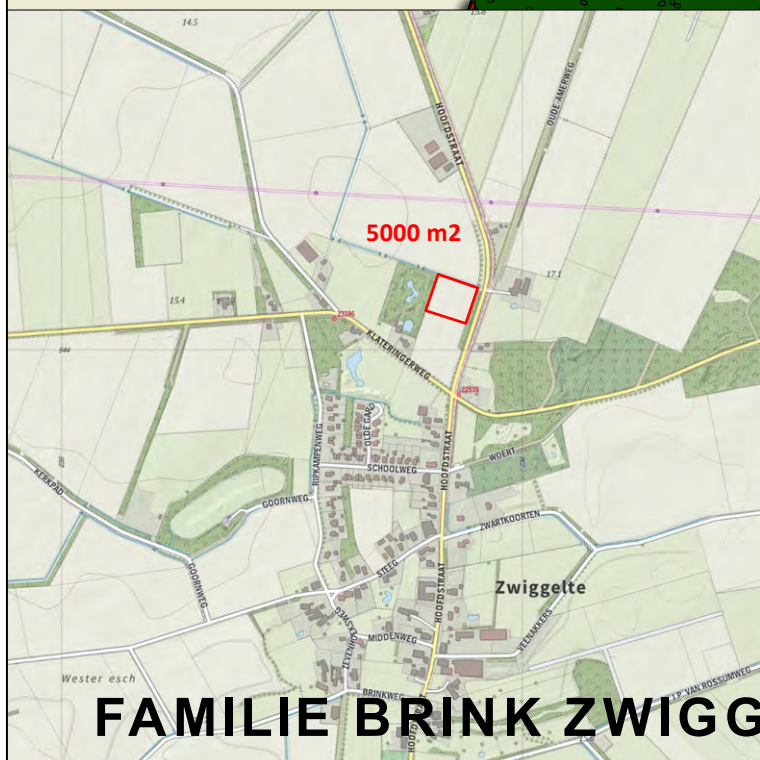
tekeningno	2 (2)	formaat	A3	datum	8-9-22	door	w.f. hilbers
versie	1	schaal	1:1000	bestand	D:\Dropbox\DATA\568-hoofdweg zwiggelte\tek\568-01.vwx		



LEGENDA

- SCHUURVILLA (20x10)**
- SCHUURWONING (26x10)**
- BIJGEBOUW**
- INPANDIG BIJGEBOUW**
- TOEGANGSWEG GEZAMENLIJK,
(langs sloot schouw)**
- HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD**
- HOUTWAL**
- SOLITAIRE BOMEN (zomereik,
ruwe berk, zwarte els)**
- BESTAANDE HOUTWAL**
- HAGEN (max. 1.50)**

- 1 SCHUURVILLA (20x10)
- 2 SCHUURWONING (26x10)
- 3 BIJGEBOUW
- 4 INPANDIG BIJGEBOUW
- 5 TOEGANGSWEG GEZAMENLIJK,
(langs sloot schouw)
- 6 HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD
- 7 HOUTWAL
- 8 SOLITAIRE BOMEN (zomereik,
ruwe berk, zwarte els)
- 9 BESTAANDE HOUTWAL
- 10 HAGEN (max. 1.50)



FAMILIE BRINK ZWIGGELTE



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

HOOFDSTRAAT (ONG) ZWIGGELTE

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

tekeningno	formaat	datum	door
1(2)	A3	24-5-23	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
2	1:1000	/Users/herbertdehinkel/Dropbox/568-hoofdweg-zwiggelte/tek/568-02.vwx	

**BURO
STAD
+
LAND**

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

tekeningno	formaat	datum	door
1(2)	A3	24-5-23	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
2	1:1000	/Users/herbertoldehinkel/Dropbox/568-hoofdweg zwiggelte/tek/568-02.vwx	

**BURO
STAD
+
LAND**