

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bruntinge, Hoogeveenseweg 14, 17 en ongenummerd



Ruimtelijk kwaliteitsplan

*Bruntinge, Hoogeveenseweg 14, 17 en
ongenummerd*



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjjz.nu | www.bjjz.nu

[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Omgevingsanalyse	9
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	12
2.3 Huidige situatie	13
3. Beleid	15
3.1 Landschapsvisie Midden Drenthe	16
3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden Drenthe	17
4. Onderbouwing landschapsplan	21
4.1 Uitgangspunten	22
4.2 Beeldkwaliteitsplan	22
4.3 Groenstructuren en inrichting	27
Colofon	31



1.

Inleiding

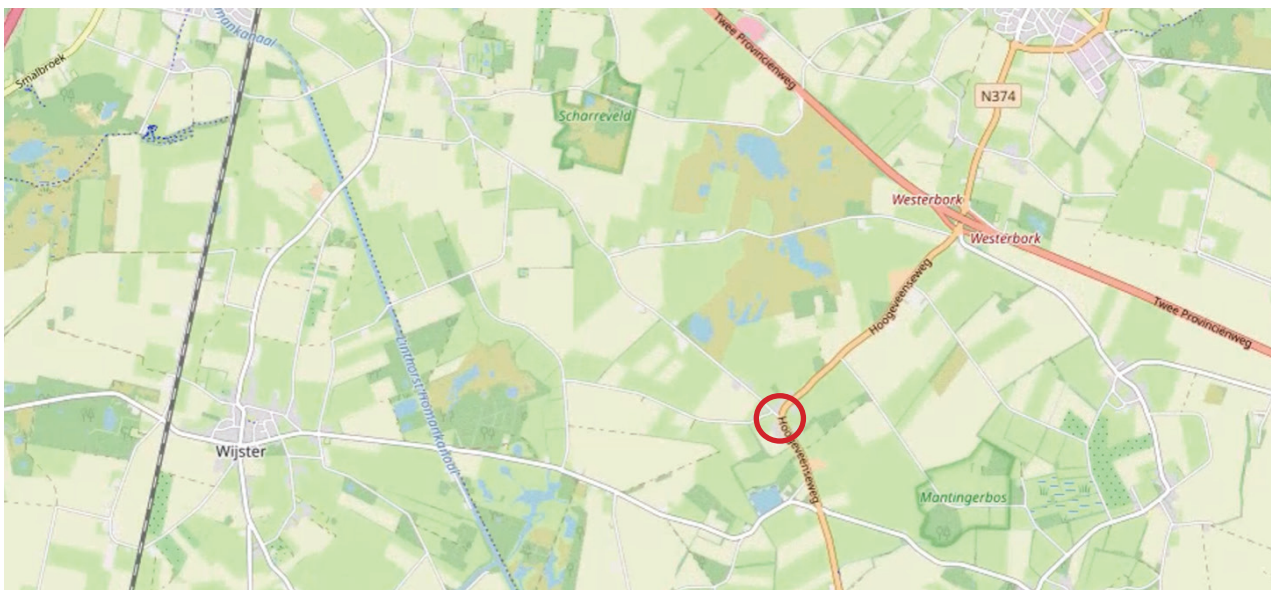
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Hoogeteenseweg 14, 17 en het perceel naast nummer 17 in Bruntinge.

Op het perceel aan de Hoogeteenseweg 14 bevindt zich een melkveebedrijf met een bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Aan de overzijde van de weg is een perceel met wagenberging en mestsilo aanwezig. Aangezien het agrarisch bedrijf is gestopt wordt niet langer in het onderhoud van de agrarische bedrijfsgebouwen voorzien. Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing op de percelen te slopen en op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling ter compensatie drie woningen te realiseren. De benodigde sloopmeters zijn afkomstig van zowel de Hoogeteenseweg 14 en het perceel naast Hoogeteenseweg 17 in Bruntinge. In het verleden zijn er op het ongenummerde perceel al enkele opstallen gesloopt. Deze sloopmeters zijn middels vouchers vastgelegd. In totaal wordt er circa 2.849 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Hoogeteenseweg 17 is een voormalig agrarisch bedrijfswoning aanwezig. Deze zal als reguliere woning worden bestemd. Echter maakt dit perceel geen deel uit van het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van de nieuwe woonpercelen, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het geldende beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kernen Lutten en Slagharen



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron Google maps)

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a dense forest of green trees. Beyond the forest, there are rolling hills with patches of green fields and some small clusters of buildings, likely a village or farmstead. The sun is shining from the upper left, creating a strong lens flare and casting long, soft shadows across the landscape. The overall tone is warm and golden.

2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied op de grens van de landvormen plateau-achtige grondmorenerug. Dit is een onderdeel van het Drentsch keileemplateau, versnijding van het keileemplateau door smeltwater heeft geresulteerd in plateau-achtige landvormen met grondmorene tussen de erosiedalen gedeeltelijk bedekt met dekzand.

Hoogteligging

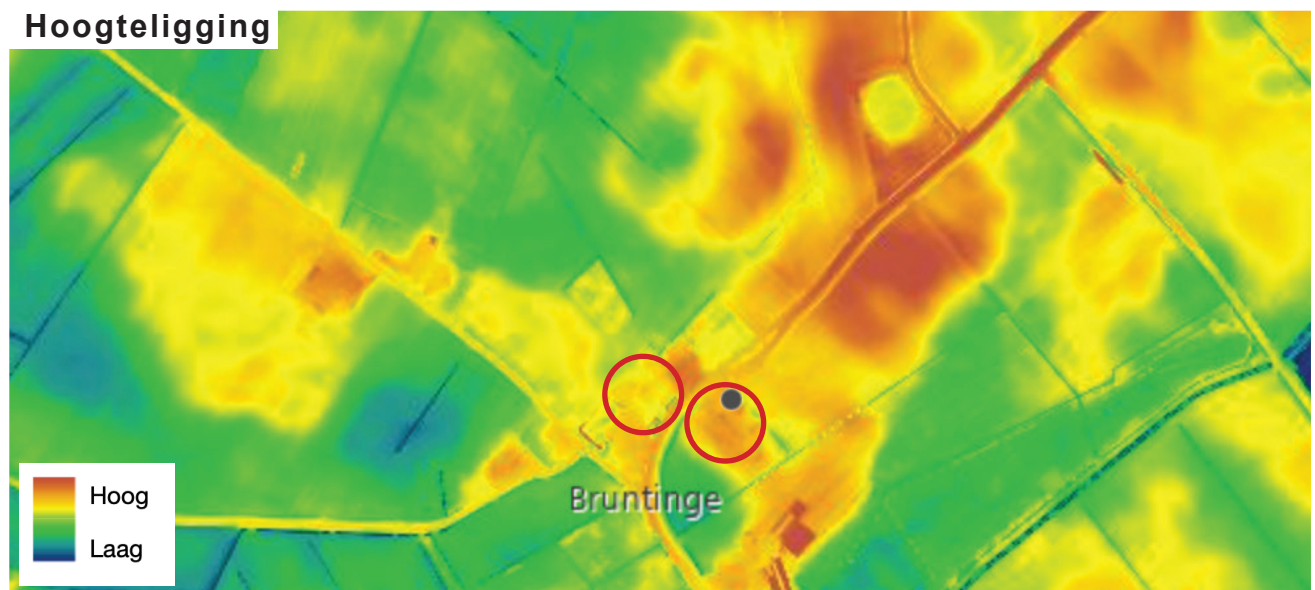
Het projectgebied ligt aan de rand van een essen-complex. Op afbeelding 5 is te zien dat ten noorden de hoger gelegen esgronden zijn gelegen en ten zuiden en westen lager gelegen vlakke. De hoogte ter plaatse van het projectgebied bedraagt gemiddeld 15,47 meter boven NAP ten noorden van de Hoogeteenseweg en 16,17 meter boven NAP ten zuiden van de Hoogeteenseweg.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

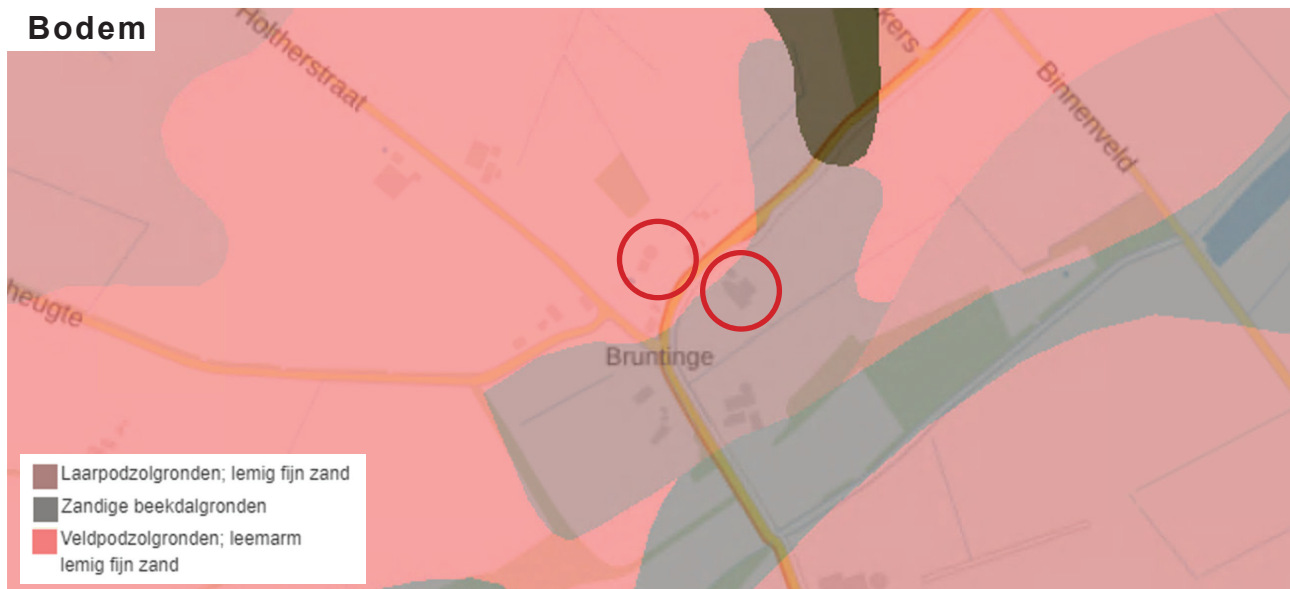
Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)

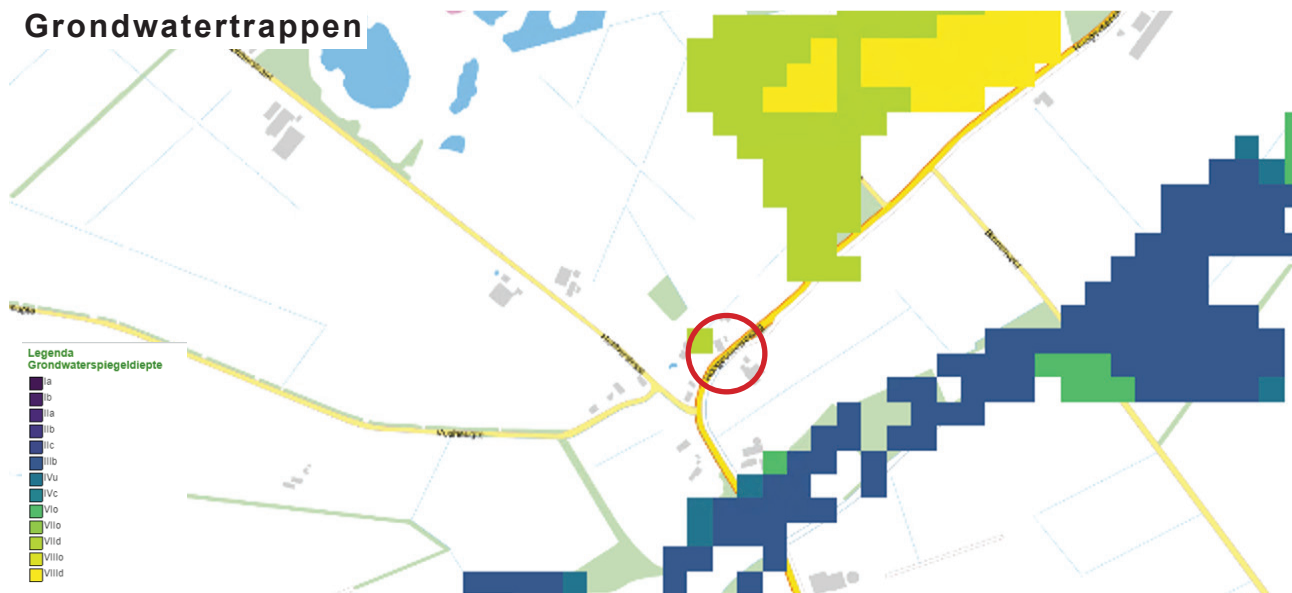
2. Omgevingsanalyse

Bodem



Afbeelding 6 Bodem (bron Gisonline)

Grondwatertrappen



Afbeelding 7 Hillshade (bron AHNviewer)

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Het projectgebied ligt op een overgang van een veldpodzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand (noordelijk deel) en een laarpodzolgronden, lemig fijn zand (zuidelijk deel).

Grondwatertrappen

De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld kleinste diepte 83 cm en gemiddeld grootste diepte 205 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als 'grondwater-trap 7'. Dit betekent dat het een droog gebied is.

2. Omgevingsanalyse

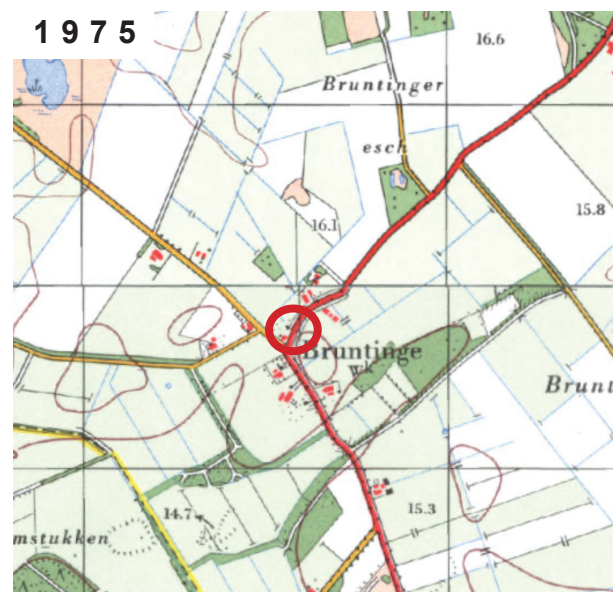
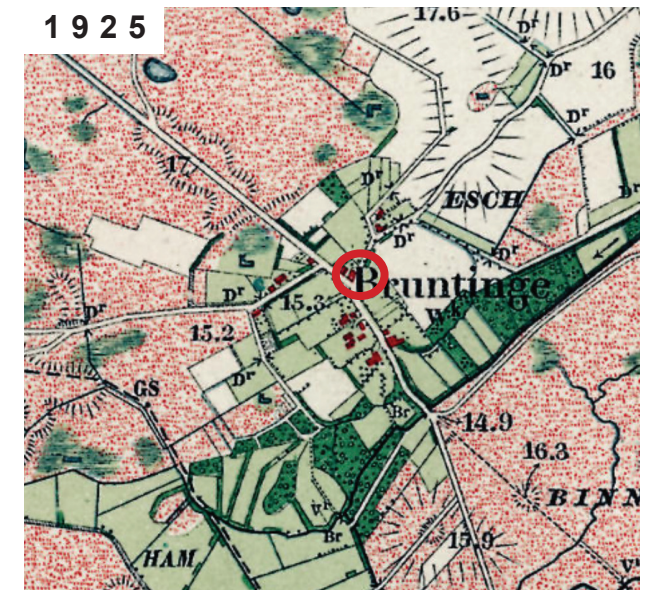
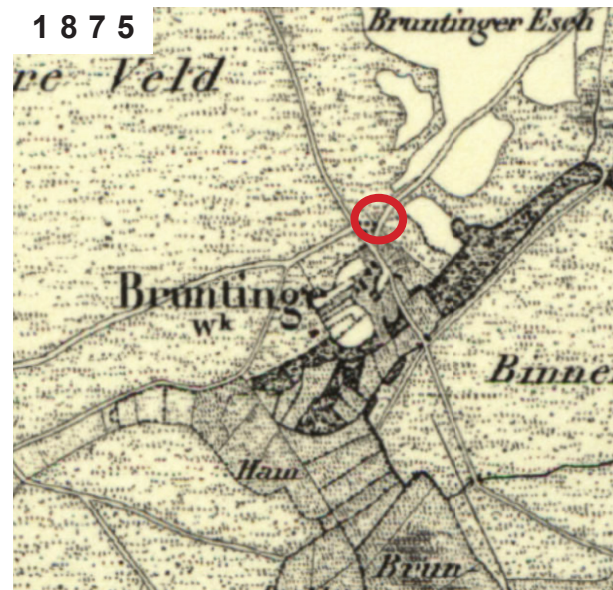
2.2 Landschapstype

In afbeelding 8 is de ontwikkeling van het landschap te zien. Het plangebied ligt in het oude veldontginningslandschap. De oude veldontginningen zijn de gronden die als eerste zijn ontgonnen. Deze gronden hebben deel uitgemaakt van het landbouwsysteem van de esdorpen. Het merendeel van de gronden bestaat uit essen.

Het plangebied maakt deel uit van de buurschap Bruntinge en is een kenmerkend essenlandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij het soms net lijkt of verschillende erven bij elkaar horen. De oude wegbepanting en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomerijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd



Afbeelding 8 ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

De percelen liggen in het buitengebied van de gemeente Midden Drenthe, aan de Hoogeveenseweg 14 en naast nummer 17. Het perceel aan de Hoogeveenseweg 14 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar een melkveehouderij gevestigd is geweest. Het perceel wordt niet langer als zodanig gebruikt waardoor de bedrijfsgebouwen geen gebruiksfunctie meer hebben.

Het perceel kent een karakteristieke opbouw. Op het voorerf is de bedrijfswoning gelegen. De bedrijfsgebouwen zijn daarachter gepositioneerd. Het perceel wordt in de huidige situatie met twee in- en uitritten ontsloten op de Hoogeveenseweg. Het voormalig agrarisch bedrijf ligt aan de voet van de Bruntinger es.

Ten westen van het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Hoogeveenseweg 14, aan de Holterstraat 1, bevindt zich eveneens een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Dit agrarisch bedrijf is al geruime tijd geleden gestopt en wordt als regulier woonperceel gebruikt. Enkel de wagenberging en mestsilo verwijzen nog naar het voormalige agrarische bedrijf. De bebouwing wordt niet langer gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden. In het verleden zijn al enkele agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze sloopmeters zijn vastgelegd middels een voucher. In totaal wordt er circa 2.849 m² gesloopt.



Afbeelding 9 Huidige situatie plangebied (bron Topotijdreis)



3.

Beleid

*In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid beschreven.
Relevante beleidsdocumenten van de gemeente Mid-
den-Drenthe worden toegelicht.*

3. Beleid

3.1 Landschapsvisie Midden Drenthe

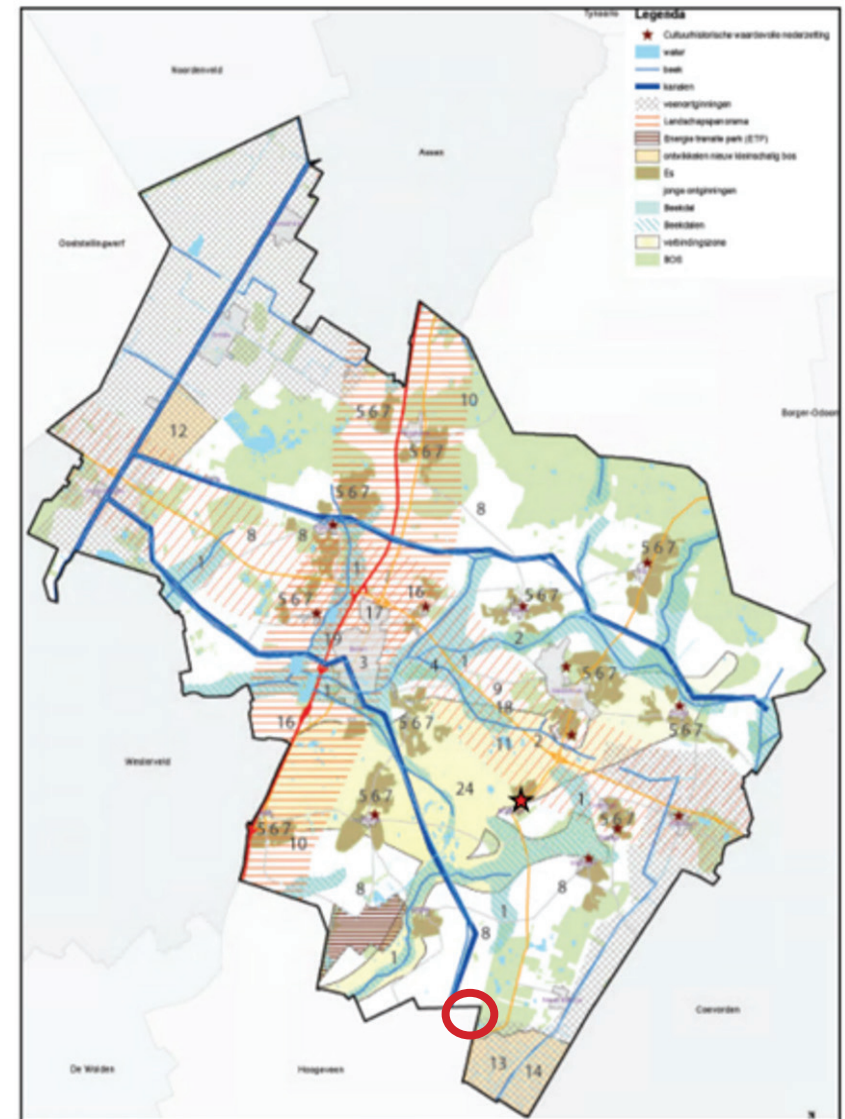
Het plangebied aan de Hoogeveenseweg valt binnen de landschapsvisie in het landschap: 'het esdorpenlandschap'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

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.



Afbeelding 10 Uitsnede Landschapsvisie Midden-Drenthe

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 esdorpenlandchap.

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 kwaliteiten 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 ver-

schillende landschapstypes. Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst en worden door middel van beplanting uit het zicht gehaald. Op het plateau en langs de rand zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Per deelgebied leidt de uitwerking van de hoofdlijnen van de visie tot verschillende maatregelen. De karakteristieke eigenschappen zijn steeds richtinggevend bij het behouden of vernieuwen en ontwikkelen van het landschap in de toekomst. Het esdorpenlandchap op het plateau: de beekdalen, de oude ontginning van de essen en de dorpen, en de jongere veldontginningen.

3.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe

De gemeente Midden Drenthe heeft voor het buitengebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de verschillende landschapstypen uit de landschapvisie beschreven en welke beeldkwaliteitskenmerken daarbij horen. Hierna wordt ingegaan op het landschapstype waar het plangebied in is gelegen.

De oude veldontginningen zijn de gronden die als eerste zijn ontgonnen. Deze gronden hebben deel uitgemaakt van het landbouwsysteem van de esdorpen. Het merendeel van de gronden bestaat uit essen.

De oude veldontginningsgronden liggen hoger. Deze hogere ligging wordt bovendien geaccentueerd door de bolle vorm van de essen. De essen sluiten voor het grootste deel direct aan op de dorpen. Oorspronkelijk zijn de essen omgeven door een esrandbosje (een houtwal) van eik om

het wild en het vee te keren en als hakhout te kunnen dienen.

De bebouwing stond van oudsher in de dorpen, vaak aan de rand van de es. Over de es liepen zandpaden als kortste verbinding tussen de dorpen. In een latere fase zijn rond de essen wegen aangelegd, waarlangs later ook bebouwing is ontstaan. Na de opheffing van de marke zijn de esgronden verdeeld onder de markegenoten. Hierdoor is de huidige blokvormige verkaveling van de essen ontstaan.

De bebouwing bestaat uit oude boerderijen van het hallehuistype, waarbij woonhuis en stal zich onder één dak bevinden. 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/kernen aan de es;
- Later ook langs de randen van de es;
- De essen zijn van oudsher onbebouwd;

Beplanting

- Relatief veel beplanting;
- Essen oorspronkelijk omringd met een dichte houtwal met eiken;
- Wegen veelal beplant.

Erven

- Erven direct gekoppeld aan de weg;
- Voorzijde gericht op de es of de weg;
- Erfopzet onregelmatig;
- Erfbeplanting met name in boomgroepen op het voorerf of achtererf;

Verkaveling

- Van oorsprong onverkaveld, na opheffing van de Marke een blokvormige verkaveling vanuit de randen.

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen beschreven. Hierna wordt kort ingegaan op de beeldkwaliteitsrichtlijnen via Ruimte voor ruimte regeling.

Het streven is de oorspronkelijke opzet van het boerenerf met de komst van nieuwe woning te behouden. Hierbij spelen zaken als het onderscheid tussen voorerf en achtererf een rol. De verandering moet een meerwaarde opleveren voor het erf en het landschap. De aankleding en de inrichting van het erf moeten worden afgestemd op de karakteristiek van het deelgebied en verdienen bijzondere aandacht.

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 (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

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.

An aerial photograph showing a dense forest on the left and agricultural fields on the right, separated by a narrow path. The forest has a mix of green and brown trees, while the fields are green with visible furrows. A large white curved shape on the right side of the image contains the chapter number and title.

4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Het projectgebied is gelegen in het landschapstype 'Esdorpenland-schap'. Het beeld van de omgeving bestaat uit esgronden ten noordoosten van het projectgebied en een onregelmatige verkaveling ter plaatse van het projectgebied. De omgeving heeft een besloten karakter door houtsingels, beplanting langs wegen en enkele solitaire bomen op het erf zelf.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop van de landschapsontsierende bebouwing aan de Hoogeveenseweg 14 en het ongenummerde perceel.
- Realisatie van een compensatiewoning op het ongenummerde perceel met behoud van de kapschuur. Deze wordt opgeknapt met nieuwe gevel- en dakbekleding.
- Realisatie van twee compensatiewoningen aan de Hoogeveenseweg 14, waarvan een schuurwoning met inpandig bijgebouw
- Landschappelijk inpassen van het geheel.

Uitgangspunten gemeente Hardenberg:

- Nieuwe woningen 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.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

4.2 Beeldkwaliteitsplan

Woningen in het buitengebied vragen om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse woningen in het buitengebied te realiseren.

Aangezien er op een bestaand erf wordt gebouwd is het belangrijk dat de nieuw te realiseren woningen aansluiten op de omgeving. De nieuw te bouwen woningen moet een eenheid vormen met de bestaande woning. Tezamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur, echter moet het aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Toetsingskader

Om de eenheid in het plangebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere woningen te bouwen. De bouwvraag wordt namelijk door de welstandscmissie van de gemeente Midden Drenthe beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Bouwen op een plek waar al wat staat is het uitgangspunt bij dit ruimte-voor-ruimte project. Hiermee worden landschapsontsierende bebouwing gesloopt, neemt de verstening in het gebied af en is er weer ruimte om een groen en transparant erf te maken. De nieuwe bebouwing aan de Hoogeveenseweg 14 bestaat uit een traditionele woning met bijgebouw en daarachter een schuurwoning met inpandig bijgebouw. Aan de noordzijde

van de Hoogeveenseweg wordt een vrijstaande duurzame natuur inclusieve woning gerealiseerd.

Aan de zuidzijde van de Hoogeveenseweg wordt door het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw en daarachter een schuurwoning het beeld van een compact agrarisch erf in stand gehouden. Van oorsprong kennen de agrarische bedrijfspercelen een opbouw van een vrijstaande woning in het voorerf met daarachter meerdere agrarische bedrijfsgebouwen. Middels voorliggend plan wordt dit beeld in stand gehouden. Materialisatie moet daarbij op elkaar worden afgestemd. Een gedekte kleurstelling met materiaal die mooi verouderen hebben de voorkeur. Bij de situering is rekening gehouden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf. De woningen worden in een knooperf verbonden aan de bestaande woning aan de Hoogeveenseweg 14. Gekozen is voor een compact erf zodat de achterliggende es vrij en open blijft.

Beeldkwaliteitsparagraaf woningen

Vrijstaande woning (noordelijk deel)

- De vrijstaande woning ten noorden van de Hoogeveenseweg wordt semi ondergronds gebouwd waardoor hij opgaat in het landschap;
- De semi ondergrondse woning krijgt een lessenaarsdak waardoor het als sedumdak kan worden uitgevoerd;
- De semi ondergrondse woning krijgt een minimale dakhelling van 30 graden.

Vorm schuurwoning (zuidelijk deel)

- De schuurwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insnedes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft;
- Het hoofdgebouw dient een kloeke enkelvoudige bouwmassa te bezitten met een beeld-dominante kap;
- De naar de weg gekeerde geveldelen van de schuurwoning zijn zo gesloten mogelijk;
- De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan agrarische bebouwing;
- Dakvlakken van de schuurwoning overwegend gesloten uitvoeren, d.w.z. geen omvangrijke onderbrekingen in de vorm van grote dakpellen of ingestoken balkons.
- Hemelwaterafvoeren e.d. worden integraal mee ontworpen.

- Een schuurwoning is niet voorzien van een schoorsteen, hoogstens van enkele donker gepoedercoate kleine luchtpijpjes;
- het dak van de dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 30-60 gr.
- maximale hoogte 9 meter;
- de goothoogte is maximaal 3,5 (m), maar bij voorkeur lager;
- de schuurwoning krijgt een inpandig bijgebouw.

Vrijstaande woning (zuidelijk deel)

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed om verstening van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).
- het dak van de woningen dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 30-60 gr.
- maximale hoogte 9 meter;
- de goothoogte is maximaal 3,5 (m), maar bij voorkeur lager.

Materialisatie

- de detaillering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de bestaande woning of andere vrijstaande woningen;
- detaillering van de semi ondergrondse woning dient groen uitgevoerd te worden in de vorm van sedum dakbedekking of soortgelijk;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot of geïntegreerde goot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- de dakbedekking van de schuurwoningen bestaat uit een pannendak (geglazuurde pannen zijn niet toegestaan), niet glimmend plaatmateriaal;
- de wanden bestaan uit baksteen in gedekte kleurstelling of hout, dit kan de natuurlijke kleur zijn of donkere tinten, een opvallende kleur is niet mogelijk;
- een trasraam kan uitgevoerd worden in een rood/bruine of zwart genuanceerde baksteen in handvorm van waalof dikformaat, dit in afstemming met een eventuele schoorsteen;
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten; gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben.

Beeldkwaliteitsparagraaf bijgebouwen

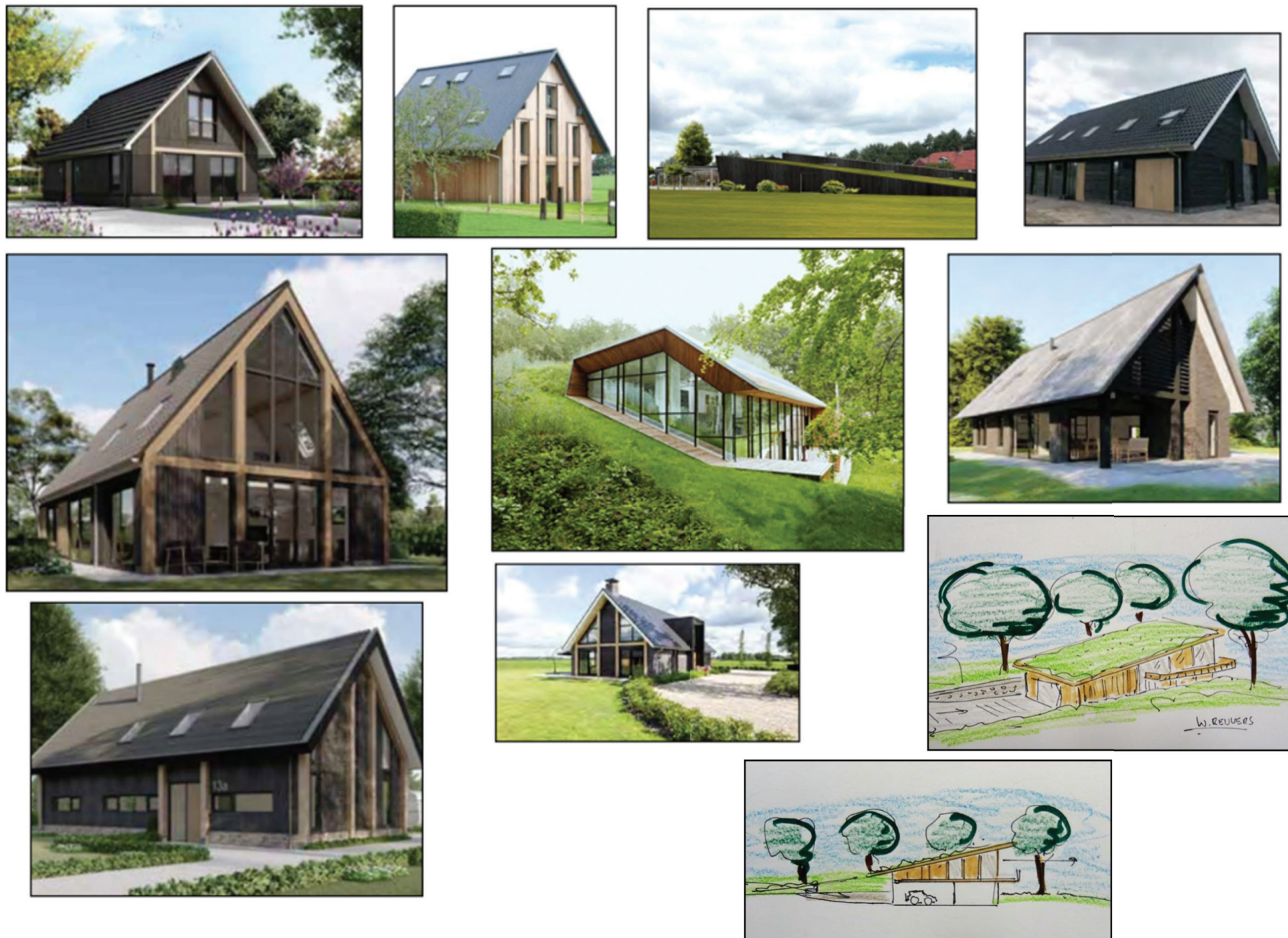
Het bijgebouw is een belangrijk onderdeel op het erf. Het moet een eenheid met de schuurwoning en vrijstaande woningen vormen. De schuur zal een zelfstandig bouwwerk zijn.

Vorm:

- De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;
- Maximaal 8 meter hoog als het een vrijstaande schuur is en bij een geïntegreerd ontwerp even hoog als de schuurwoning;
- Nokrichting en materiaal moet afgestemd zijn op de overige bebouwing;

Detaillering, kleuren en materialen:

- De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen;
- Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal;
- Het kleurgebruik is traditioneel en gedekt;
- Het zadeldak kan asymmetrisch zijn;
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is);
- Dakbedekking in de vorm van dakpannen of (golf)plaatmateriaal;
- Voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling.



Afbeelding 11 Referentiebeelden nieuw te bouwen woningen (bron Google)

1. Houtsingel

Plantafstand: 125x125 cm

Plantverband: vrije keus

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment

Boomsoorten:

10% *Alnus glutinosa* Els

10% *Betula pendula* Ruwe berk

30% *Quercus robur* Inlandse eik

Struikensoorten:

5% *Amelanchier lamarckii* Krent

5% *Crataegus laevigata* Tweestijlige meidoorn

10% *Corylus avellana* Hazelaar

5% *Prunus spinosa* Sleedoorn

5% *Sorbus aucuparia* Lijsterbes

10% *Viburnum opulus* Gelderse roos

Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:

3% *Malus sylvestris* Wilde Appel

3% *Prunus Roggepruim*

4% *Rosa arvensis* Bosroos

Randen worden ingericht met kruidenrijk grasland.

2. Struweel, inheemse soorten

Plantafstand: 100x100 cm

Plantverband: vrije keus

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:

10% *Cornus mas* Gele kornoelje

10% *Corylus avellana* Hazelaar

10% *Prunus spinosa* Sleedoorn

10% *Sambucus racemosa* Trosvlier

10% *Ribes nigrum* Zwarte bes

10% *Ribes rubrum* Rode bes

10% *Rosa carmina* Hondсроos

10% *Rosa micrantha* Kleinbloemige roos

10% *Sorbus aucuparia* Wilde lijsterbes

10% *Viburnum opulus* Gelderse roos

3. Solitaire boom

Plantwijze: solitair

Plantafstand: solitair

Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)

Sortiment (naar eigen keuze)

Kastanje - *Castanea sativa*

Beuk - *Fagus Sylvatica*

Walnoot - *Juglans regia*

4. Bomenweide met kruidenrijk grasland

Plantafstand: Onderlinge afstand minimaal 6 meter

Plantverband: vrije keus

Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)

Sortiment (naar eigen keuze)

Esdoorn - *Acer pseudoplatanus*

Linde - *Tilia x europaea*

Eik - *Quercus robur*

5. Hoogstam fruitboomgaard

Plantafstand: Onderlinge afstand minimaal 6 meter

Plantverband: vrije keus

Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)

Sortiment (naar eigen keuze)

Appel - *Malus 'Elstar'*

Kers - *Prunus 'Dubbele Meikers'*

Peer - *Pyrus 'Gieser Wildeman'*

6. Haag

Plantwijze: enkele plantrij, 4 stuks/m1

Plantafstand in de rij: 25 cm

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment (naar eigen keuze):

Fagus sylvatica - Beukenhaag

Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn



4.3 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.3.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

De standaard bij ruimte voor ruimte is terugbouwen binnen het voormalige agrarische bedrijfsterrein waar wordt gesloopt. De erven aan de Hoogeveenseweg zijn allemaal sterk georiënteerd op de weg en hebben een onregelmatige kavelopzet.

Gezien de ruimte op slooplocatie ten noorden of ten zuiden van de Hoogeveenseweg is het niet wenselijk om drie compensatiewoningen op één locatie te realiseren. Gekozen is daarom om een knooperf aan de zuidzijde te realiseren met een vrijstaande woning met bijgebouw en een schuurwoning met inpandig bijgebouw. De schuurwoning is ondergeschikt aan de bestaande boerderij en vrijstaande compensatiewoning. De nieuwe woningen worden middels een bestaande in- en uitrit ontsloten op de Hoogeveenseweg.

Bij de situering is rekening gehouden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf. Hierdoor zullen de bestaande woning en de nieuwe compensatiewoningen een ruimtelijke eenheid vormen. De nieuwe woningen krijgen een landelijke uitstraling die passend is in de omgeving. De schuurwoning zal worden uitgevoerd

met een inpandig bijgebouw.

Ten noorden van de Hoogeveenseweg wordt een derde compensatiewoning gerealiseerd. Door deze woning iets buiten het bestaande lint te schuiven wordt een onregelmatige erfopzet gerealiseerd die kenmerkend is voor het landschap. Door middel van de aanplant van extra bosplantsoen en houtsingels is het bestaande bebouwingslint verbreed waardoor de woning optisch in het bebouwingslint is gesitueerd. De bestaande wagenberging blijft behouden en zal worden opgeknapt door middel van nieuwe gevelbekleding in de vorm van potdekselwerk en nieuwe dakbedekking. De nieuwe woning zal in het landschap worden ontworpen door hem deels ondergronds te realiseren. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een deel van de gevels en het dak groen in te kleden met bijvoorbeeld sedum dakbedekking.

Landschappelijk

De erven langs de Hoogeveenseweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen en struikvormers. De verschillende bosstroken maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het gemeentelijk beleid is het gewenst om de essen open te houden en middels gebiedseigen groen de erven landschappelijk goed in te passen. Met groene elementen worden de erven ingepast en maken daarmee dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. In het noordelijk deel van het plangebied wordt een singel aangeplant waardoor de compensatiewoning landschappelijk ingepast en komt deze niet kaal in het landschap te liggen. Rondom de woning worden tevens enkele

solitaire (fruit)bomen aanplant waardoor er een afronding van het erf plaatsvindt en een halfopen als overgang van een dicht (groen) erf naar een open Es. Het zuidelijk deel van het erf wordt ingericht met bosplantsoen.

Aan de zuidzijde van de Hoogeveenseweg wordt een vrijstaande woning en een schuurwoning gerealiseerd. 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 minder beplanting op erfgrenzen 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.

Op het erf ten zuiden van de Hoogeveenseweg blijft het erf open. De noordzijde van het erf blijft open, het zicht op de vrijstaande woning en schuurwoning blijft hiermee behouden. Richting de zuidwestzijde is gekozen om middels hoogstamfruitbomen het voorerf groener te maken. Het perceel wordt aan de voorzijde begrensd door een meidoornhaag. Aangezien er op de percelen privacy gewenst is wordt een struweelhaag tussen het bestaande perceel en het nieuwe perceel aangeplant. Tevens wordt op het achtererf tussen de twee nieuwe percelen een struweel aangeplant. Het is niet wenselijk om de erven geheel af te schermen met groen. Het nieuwe erf met de schuurwoning grenst aan de voet van een es. De afronding van dit erf wordt gemaakt door middel van een kleine bomenweide. Hierdoor wordt een halfopen overgang gecreëerd van een dicht (groen) erf naar een open es.

Het is beter om het geen harde grens te maken, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Gekozen is om de grenzen van de percelen zoveel mogelijk open te houden. Aan de zuidzijde van het perceel met de schuurwoning wordt wel een houtsingel aangeplant die bestaat uit gebiedseigen boomvormers en struikvormers en een kruidenlaag. Door gebruik te maken van gebiedseigen boom- en struiksoorten wordt de biodiversiteit versterkt.

Middels de bestaande in- en uitrit worden de nieuwe woningen ontsloten. Op alle erven is ruimte om te keren en te parkeren. Hiermee wordt de verkeersveiligheid vergroot. 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. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen.

Staalkaarten

Kruidenrijk grasland



Soort:
De Cruydt Hoeck

Kruidenmengsel
O1 Onderbegroeiing - boszoom

Samenstelling

Look-zonder-look, Gewone engelwortel, Fluitenkruid, Grote klit, Gewone klit, Ruig klokje, Dolle kervel, Wilgenroosje, Stinkende gouwe, Klein streepzaad, Vingerhoedskruid, Koninginnenkruid, Moerasspirea, Robertskruid, Geel nagelkruid, Gewone berenklauw, Stijf havikskruid, Akkerkool, Bos-vergeet-mij-nietje, Gewone brunel, Knopig helmkruid, Dagkoekoeksbloem, Bosandoorn, Boerenwormkruid, Valse salie, Heggendoornzaad, Echte valeriaan, Vogelwikke



Soort:
Biodivers

Kruidenmengsel
B113 Mengsels van bloemrijke ruigten en struwelen

Samenstelling

Aartsengelwortel, Barbarakruid, Berenklauw, Boerenwormkruid, Echte smele, Echte valeriaan, Fluitenkruid, Gewone engelwortel, Gewoon vingerhoedskruid, Goudgele honingklaver, Groot kaasjeskruid, Grote kattenstaart, Guldenroede, Harig wilgenroosje, Heggeduizendknoop, Koninginnekruid, Leverkruid, Look zonder look, Moeraskruiskruid, Moerasspirea, Muskuskaasjeskruid, Rietzwenkgras, Wilgenroosje, Witte honingklaver



Soort:
De Bolderik

Kruidenmengsel
Bo2 Bosranden en onderbegroeiingsmengsel fijn

Samenstelling

Gewone agrimonie, Welriekende agrimonie, Look zonder look, Daslook, Wilde akelei, Grasklokje, Ruig klokje, Stinkende gouwe, Borstelkrans, Vingerhoedskruid, Moerasspirea, Boswalstro, Robertskruid, Knikkend nagelkruid, Ruig hertshooi, Muskuskaasjeskruid, Bosvergeet-mij-nietje, Slanke sleutelbloem, Gulden (echte) sleutelbloem, Gewone brunel, bijenkorfje, Dagkoekoeksbloem, Echte guldenroede, Bosandoorn, Grote muur, Valse salie, Echte valeriaan

Colofon

Project: Bruntinge, Hoogeveenseweg 14, 17 en ongenummerd

Auteur: BJZ.nu

Datum: Juni 2023

Status: Definitief



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



1. Houtsingel

Plantafstand: 125x125 cm

Plantverband : vrije keus

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment

Boomsoorten:

10% *Alnus glutinosa* Els

10% *Betula pendula* Ruwe berk

30% *Quercus robur* Inlandse eik

Struikensoorten:

5% *Amelanchier lamarckii* Krent

5% *Crataegus laevigata* Tweestijlige meidoorn

10% *Corylus avellana* Hazelaar

5% *Prunus spinosa* Sleetdoorn

5% *Sorbus aucuparia* Lijsterbes

10% *Viburnum opulus* Gelderse roos

Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:

3% *Malus sylvestris* Wilde Appel

3% *Prunus Roggepruim*

4% *Rosa arvensis* Bosroos

Randen worden ingericht met kruidenrijk grasland.

2. Struweel, inheemse soorten

Plantafstand: 100x100 cm

Plantverband: vrije keus

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:

10% *Cornus mas* Gele kornoelje

10% *Corylus avellana* Hazelaar

10% *Prunus spinosa* Sleetdoorn

10% *Sambucus racemosa* Trosvier

10% *Ribes nigrum* Zwarte bes

10% *Ribes rubrum* Rode bes

10% *Rosa carina* Hondсроos

10% *Rosa micrantha* Kleinbloemige roos

10% *Sorbus aucuparia* Wilde lijsterbes

10% *Viburnum opulus* Gelderse roos

3. Solitaire boom

Plantwijze: solitair

Plantafstand: solitair

Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)

Sortiment (naar eigen keuze)

Kastanje - *Castanea sativa*

Beuk - *Fagus sylvatica*

Walnoot - *Juglans regia*

4. Bomenweide met kruidenrijk grasland

Plantafstand: Onderlinge afstand minimaal 6 meter

Plantverband: vrije keus

Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)

Sortiment (naar eigen keuze)

Esdoorn - *Acer pseudoplatanus*

Linde - *Tilia x europaea*

Eik - *Quercus robur*

5. Hoogstam fruitboomgaard

Plantafstand: Onderlinge afstand minimaal 6 meter

Plantverband: vrije keus

Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)

Sortiment (naar eigen keuze)

Appel - *Malus 'Elstar'*

Kers - *Prunus 'Dubbele Meikers'*

Peer - *Pyrus 'Gieser Wildeman'*

6. Haag

Plantwijze: enkele plantrij, 4 stuks/m1

Plantafstand in de rij: 25 cm

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment (naar eigen keuze):

Fagus sylvatica - Beukenhaag

Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn

**Bruntinge, Hoogeveenseweg
14, 17 en ongenummerd**

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: juni 2023

