



COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1630

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

24 september 2018

Bestandsnaam

1630-002.indd

Aantal pagina's

13

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
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop noord salland	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	beeldkwaliteitsparagraaf	16
4.3.	beplantingtabel	21

1 INTRODUCTIE

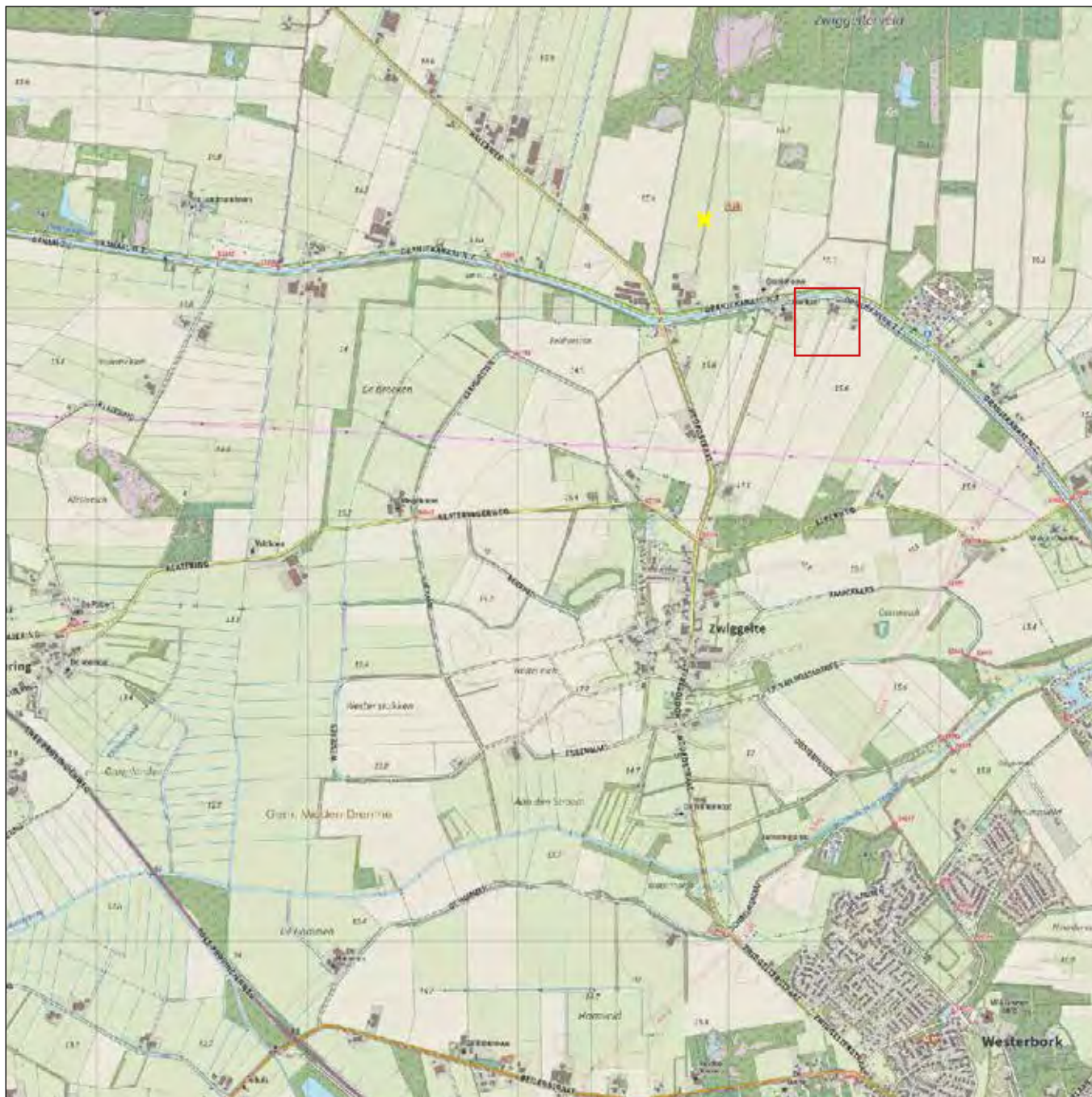
1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aan het Oranjekanaal Zuidzijde 7 te Zwiggelte

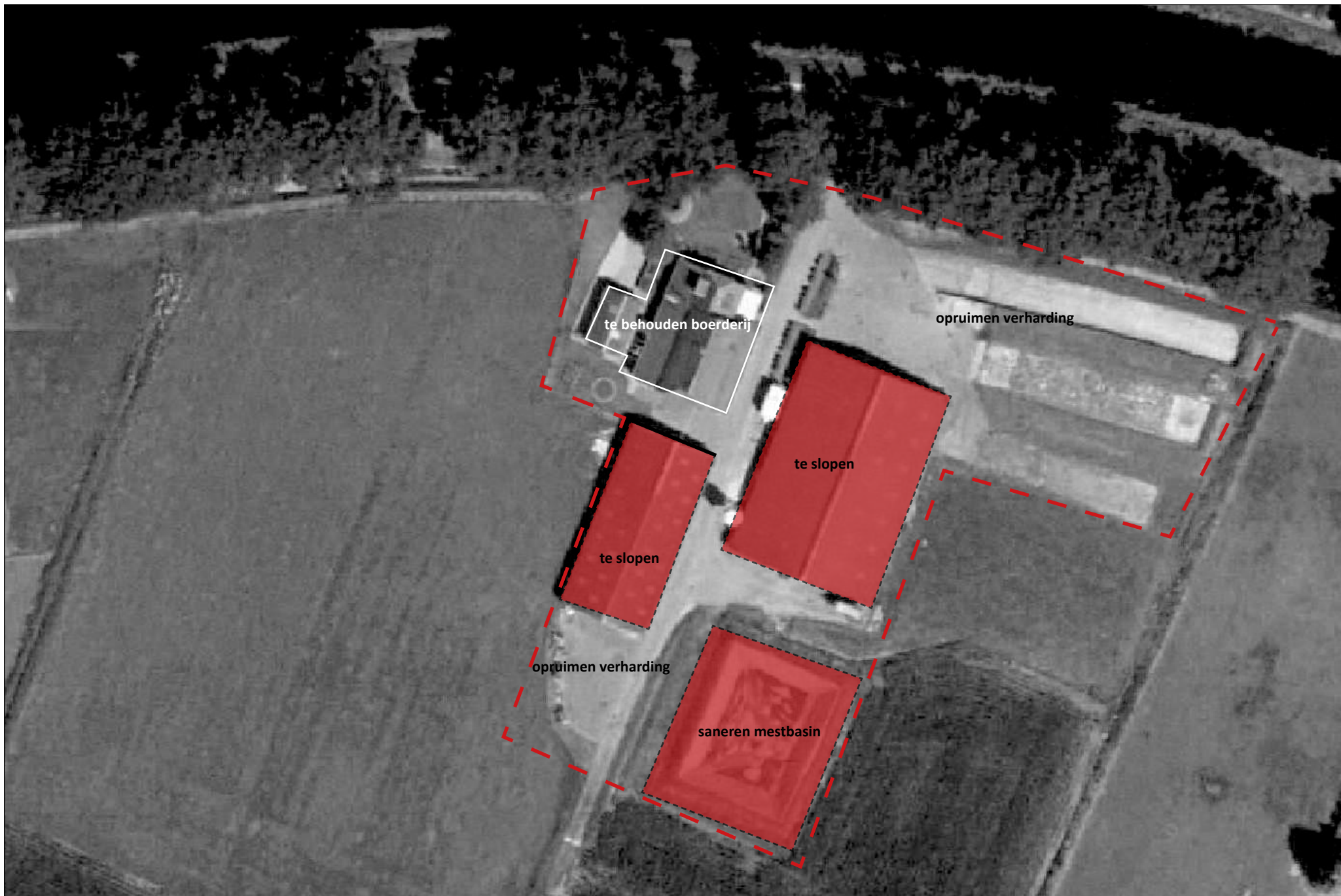
Ter compensatie van de sloop van 1042 m2 landschapsontsierende bebouwing (ligboxenstal en wagenberging) en het opruimen van overtollige verharding en opslagen, kan een compensatiewoning gerealiseerd worden ten oosten van de bestaande boerderij.

De gemeente Midden Drenthe wil in principe meewerken, mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond hoe deze ontwikkeling landschappelijk goed wordt ingepast.

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

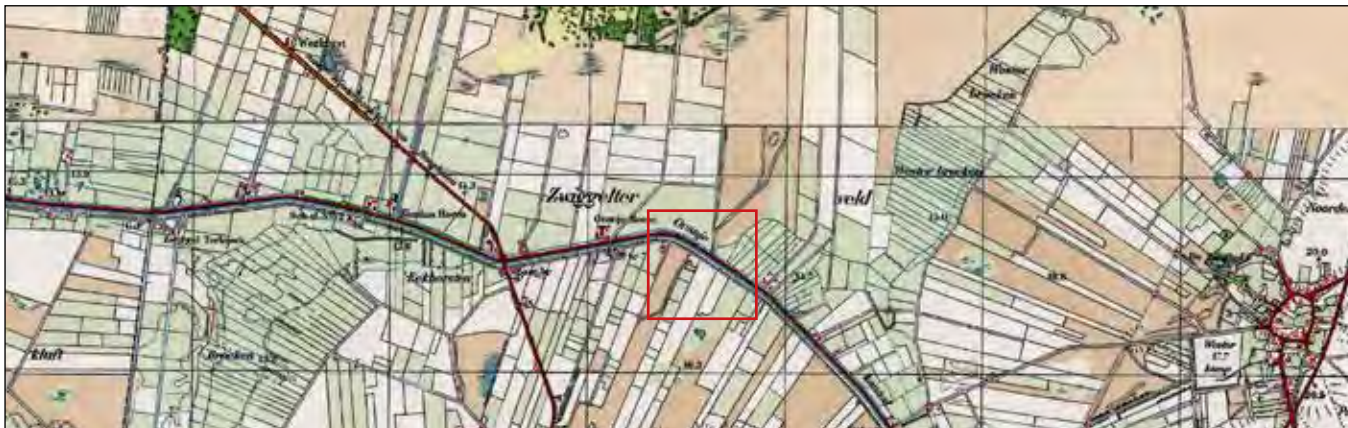


locatie plangebied





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSVISIE MIDDEN DRENTHE

Het erf aan Het Oranjekanaal Zuidzijde valt binnen de landschapsvisie in het landschap: **‘Jonge ontginningen’**. 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 landschapsvisie 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 gemeen-

te 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.

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 esdorpenlandschap op het plateau: de beekdalen, de oude ontginning van de essen en de dorpen, en de jongere veldontginningen.

De jongere ontginningen

In de jongere ontginningen is onderscheid gemaakt in agrarische gronden, grootschalige boscomplexen en **restanten heide en bos** (de vroegere woeste gronden).

Openheid is een van de kernkwaliteiten in de Drentse omgevingsvisie. In Midden-Drenthe gaat het voornamelijk om het wegdorpenlandschap van de hoogveenontginningen aan weerszijden van de Drentsche Hoofdvaart.

De agrarische gebieden in de jongere ontginningen blijven open en worden begrensd door gesloten bosranden: het relatief grootschalige karakter blijft behouden. **Aanleg van erfbeplanting in de grote open ruimtes wordt gestimuleerd.** Belangrijke wegen vormen doorgaande elementen en geven structuur aan de open ruimtes. Zij krijgen een wegbeplanting met Eik of een andere passende soort. Karakteristiek zijn de ruige bermbeplantingen met Berk langs zandpaden. Deze worden zoveel mogelijk in stand gehouden.

-

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf aan kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het jonge ontginningslandschap. Een voorerf naar de weg met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. Op het erf staat een landelijke woning (boerderij) met een eenvoudige hoofdvorm. De woning bestaat uit een gemetselde muren met pannen op het voorhuis en platen op het achterhuis. Naast de boerderij staat een garage. Deze garage kent tevens een landelijke architectuur. Ten zuiden en ten oosten van de boerderij staan de te slopen stallen. Direct voor de ligboxenstal zijn de kuilvoeropslagen. Tesaamen vormen ze een cluster in het landschap dat ontsloten wordt door twee inritten.

Het gebied open en wordt het qua groen begrenst door wegbeplanting en kleine bosjes. De erven liggen veelal naakt in het landschap waardoor de bebouwing op met name het achtererf goed te zien.

Vanaf het Oranjekanaal Zuidzijde is er zicht op het erf Het voorerf is vrij besloten met enige cultuurbepanting en een walnoot. Het achtererf is naakt en functioneel. Bij de sloopt van de stallen zal de eenheid behouden moeten blijven.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van het jonge ontginnings landschap;
- het landschap is van oorsprong hier open en nat;
- het erf ligt op de overgang van het kleinschalige naar het open landschap ten zuiden van het plangebied;
- met name beplanting langs de randen van het erf;
- het erf presenteert zich als eenheid in het landschap.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 1042 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- opruimen erfverharding en kuilplaten;
- saneren mestbasin;
- compensatiewoning van 750 m3 en bijgebouw van 100 m2.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- compensatiewoning met bijgebouw binnen bouwblok;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het jonge ontginnings-landschap (dekzand) zoals is omschreven in het landschapsbe-leidsplan.

Uitgangspunten provincie:

- de ontwikkeling is mogelijk mits er wordt voorzien in de sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

Situering compensatiewoningen:

De standaard bij rood voor rood is terugbouwen binnen het bouwvlak waar je ook sloopt. Kijken we naar de erven langs het Oranjekanaal dan valt de sterke oriëntatie op de weg op. Daarbij vormen de boerderij (of woningen) het hoofdgebouw op het erf. Dit komt

tot uiting in de verschijningsvorm maar ook de positie op het erf.

De woningen staan over het algemeen relatief dicht op de weg. In onderliggende geval is gekozen om de woning op gelijke afstand van de bestaande boerderij haaks op het Oranjekanaal te positioneren. Hierdoor zullen de bestaande boerderij en de nieuwe compensatiewoning een ruimtelijke eenheid vormen. Het erf zal compacter worden doordat de schuren worden gesloopt. Het is kenmerkend in het landschap dat de gebouwen op het hoogste punt langs de weg staan. De compensatiewoning zal een landelijke uitstraling krijgen. Het bijgebouw zal hierbij onderdanig aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door een lagere noghoogte, andere materialisatie of een andere hoofdvorm. Het geheel moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs het Oranjekanaal Zuidzijde zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen grenzen het landschap af. De vergezichten zijn een kwaliteit en zullen behouden worden. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om ook het landschap open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de ontginningen landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erf zullen vrijstaande bomen komen. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf open.

Langs de weg staan grote zomereiken. Deze verbinden de erven en versterken de structuur. Middels een nieuwe inrit wordt de nieuwe woning ontsloten. Op beide erven is ruimte om te keren en te parke-

ren. 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.

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaand bijgebouw
3. Nieuw te bouwen compensatiewoning
4. Nieuw te bouwen bijgebouw
5. Aan te planten beuk
6. Aan te planten walnoot
7. Aan te planten winterlinde
8. Bestaande bomen
9. Aan te planten gebiedseigen haag maximaal 1,5 (m) hoog
10. Nieuwe inrit
11. Parkeren op erf
12. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
13. Te saneren mestbasin





te slopen wagenberging



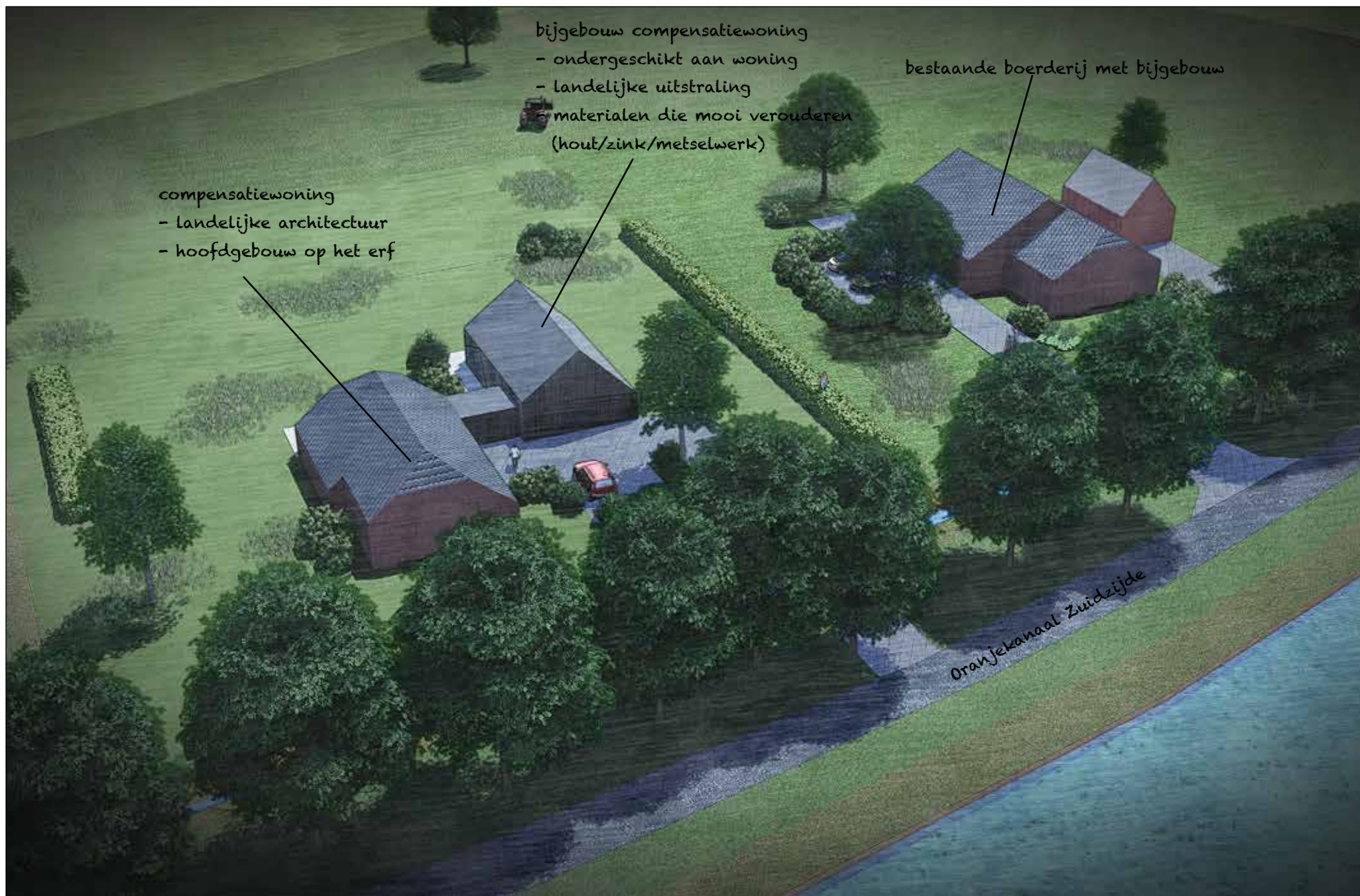
zicht op de te behouden boerderij



locatie compensatiewoning



te slopen ligboxenstal







4.2. BEPLANTINGTABEL

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
5	Fagus sylvatica	Beuk	16-18	-	-	2
6	Juglans regia	Walnoot	16-18	-	-	2
7	Tilia tomentosa	Winterlinde	16-18	-	-	4
9 STREEKEIGEN HAGEN	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100	n.t.b.
VRIJE KEUZE TUSSEN DEZE DRIE SOORTEN	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100	n.t.b.
	Ligustrum ovalifolium	Wilde liguster	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100	n.t.b.

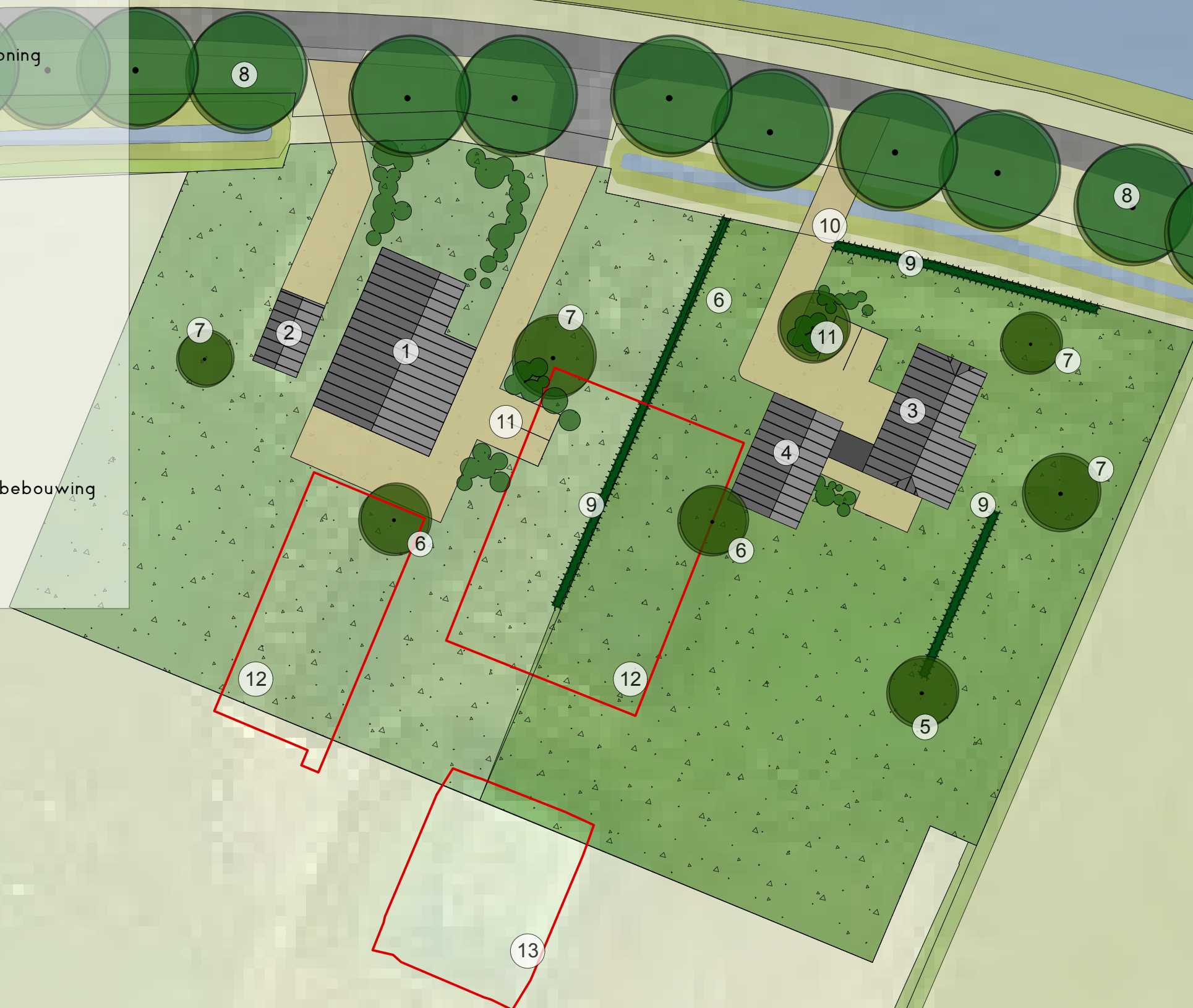
- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Bestaand bijgebouw
3. Nieuw te bouwen compensatiewoning
4. Nieuw te bouwen bijgebouw
5. Aan te planten beuk
6. Aan te planten walnoot
7. Aan te planten winterlinde
8. Bestaande bomen
9. Aan te planten beukenhaag maximaal 1,5 (m) hoog
10. Nieuwe inrit
11. Parkeren op erf
12. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
13. Te saneren mestbasin



project
1630
bestand
1630-eip-2.vwx

datum
24 sept 2018
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN ORAVJEKANAAL ZUIDZIDE 7 ZWIGGELTE

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28