

BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: mevr. Schuurmans en dhr. Wijmenga

projectnummer: 153.54.51.00.00

Van: Janneke Schurer

Onderwerp: Voorstel landschappelijke inpassing Halerweg 19 te Zwiggelte

Datum: 01-10-2015

Voorstel landschappelijke inpassing paardenhouderij Halerweg 19 in Zwiggelte

1. Inleiding

Op het perceel aan de Halerweg 19 in Zwiggelte is op dit moment een paardenhouderij gevestigd met als bestemming 'Agrarisch met waarden-1' en de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf'. De nieuwe eigenaren van het perceel willen hier bedrijfsmatig hun IJslandse paarden houden en trainen. Om deze veranderingen mogelijk te kunnen maken zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Het huidige erf zal worden aangepast aan de (hedendaagse) eisen van de gebruiksgerichte paardenhouderij. De bestaande rijhal blijft behouden. Naast de rijhal worden in een rij van aangesloten bebouwing de zadelkamer, de paddocks en parkeergelegenheid (carport) voor de truck en trailers gerealiseerd. Het voorste deel van het bestaande woonhuis blijft behouden. De achterliggende schuur wordt vervangen door een uitbreiding van de woning en de garages.

Ook de bestaande paardenbak wordt vervangen. De nieuwe rijbak wordt kleiner en ligt te midden van een ovaalbaan. Deze ovaalbaan wordt gebruikt voor de looptraining van IJslander paarden en is een lichtverhard kavelpad in het weiland. De nieuwe rijbak wordt van hetzelfde materiaal gemaakt en sluit op de ovaalbaan aan. Rond de paardenbak komt geen afscherming, ook geen lint.



Het voorerf met woonhuis



Het achtererf met links de paardenbak en rechts de rijhal

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50, Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 F 0592 314 035

E assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



2. Beleidskader

De gemeente Midden-Drenthe vraagt voor veranderingen aan agrarische erven een goede onderbouwing, voorzien van een voorstel voor landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. In het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Midden-Drenthe is aangegeven aan welke richtlijnen deze landschappelijke inpassing moet voldoen. Enerzijds wordt daarbij gekeken naar het landschapstype waarin het plangebied ligt, anderzijds speelt ook mee om welke functies het gaat. Zo heeft de gemeente specifiek voor paardenhouderijen een set aan richtlijnen geformuleerd.

2.1 Paardenhouderijen

2.1.1 Bestemmingsplan

Paardenhouderijen zijn in opkomst in het landelijk gebied. Daarom heeft de gemeente Midden-Drenthe specifiek voor paardenhouderijen vooruitlopend op het bestemmingsplan Buitengebied een beleidsnotitie opgesteld. Deze notitie is verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Bij een paardenhouderij horen allerlei bouwwerken, variërend van stapmolens tot longeerinrichtingen en paardenbakken. Deze bouwwerken vragen ruimte. In het bestemmingsplan is aangegeven dat deze bouwwerken binnen het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd.

Voorzieningen voor het houden van paarden horen deel uit te maken van het erf. Aansluiten bij de landschappelijke karakteristiek en het erf is uitgangspunt. Paardenbakken, paddocks, longeercirkels en trainingsmolens zijn op grond van de Wabo omgevingsvergunningsplichtig wanneer ze door een houten omheining worden begrensd. Voor het aanbrengen van verlichting is een omgevingsvergunning vereist, waarin ook nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de afstand tot aangrenzende woonbebouwing.

2.1.2 Richtlijnen

Ten aanzien van productiegerichte, gebruiksgericte en hobbymatige paardenhouderijen worden, naast de richtlijnen per landschapstype, de volgende richtlijnen gegeven.

Inpassing en situering:

- Voorzover mogelijk nieuwe voorzieningen inpassen op het bestaande erf.
- Zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande bebouwingsclusters en concentreren van bebouwing en faciliteiten.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- Grote voorzieningen met veel ruimtelijke impact (zoals paddocks, longeerinrichtingen en paardenbakken) bij voorkeur zo dicht mogelijk achter het hoofdgebouw.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen
- erfbeplantingen (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).



Bebouwing:

- Afrasteringen van natuurlijke materialen, passend in het landschap, en maximaal 1,80 m hoog.
- Eventuele bebouwing heeft gedekte tinten en natuurlijke materialen.

Verlichting:

- De hoogte van verlichtingsmasten rond paardenbakken is beperkt tot 4 meter.
- Maximaal zes verlichtingsmasten rond paardenbakken.
- De verlichtingsarmaturen mogen geen hinder geven voor mens en dier buiten de paardenbak.
- Om de hinder voor de omgeving te beperken in de avond- en ochtendperiode is de verlichtingstijd tussen 07.00 uur en 23.00 uur.
- Om de uitstraling van licht naar de omgeving te beperken, mag maximaal 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de bak en dient de lichtbundel door afscherming te zijn gericht op de bak.

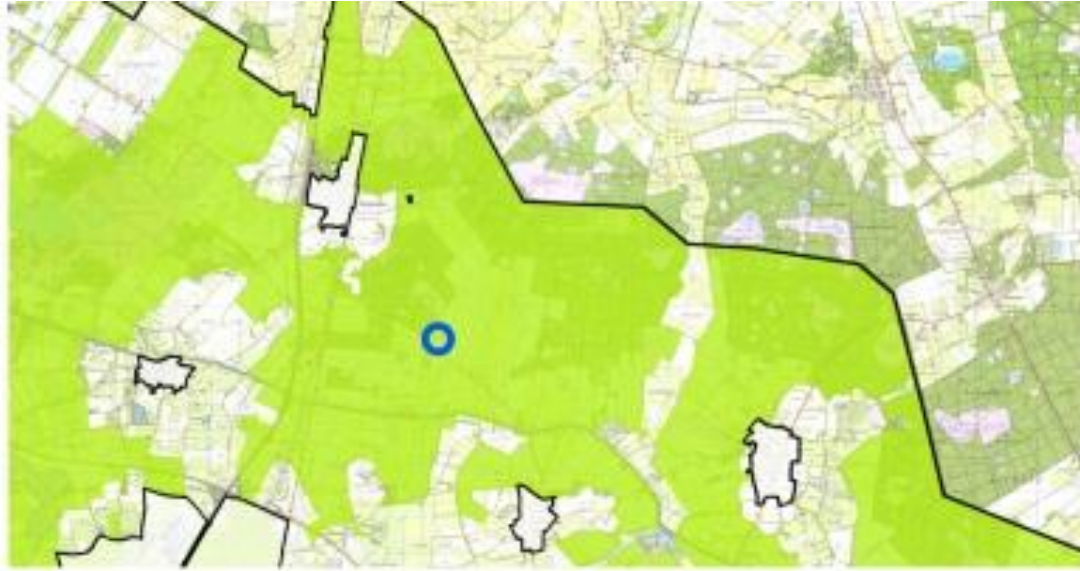
Overig:

- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot een afbreuk van de landschappelijke inpassing van het erf.
- Opslag, stalling en dergelijke zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing en ten minste achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Parkeren achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw als onderdeel van het erf.
- Om het karakter van het agrarisch gebied te behouden, mogen de voorzieningen voorzover mogelijk niet zijn voorzien van bestrating of andere verharding.
- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Geen reclame-uitingen aan afrasteringen.
- Maximaal twee uitritten per erf in geval van productiegerichte paardenhouderij. Eén uitrit voor de paardenhouderij en één uitrit voor het woonhuis. Indien de paardenhouderij hobbymatig is en plaatsvindt binnen de woonbestemming dan wordt slechts één uitrit per woonerf afgegeven.
- Reclame-uitingen staan in de nabijheid van de toegang van het perceel en zijn bescheiden van aard (geen lichtreclame, geen reflecterende of felle kleuren, geen mechanisch bewegende delen en niet meer dan één reclame-uiting per perceel).



3. Landschap

3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis



Kaart met in groen de jonge veldontginningen (bron BKP Buitengebied) en in blauwe cirkel het plangebied

Zoals uit het beleid van de gemeente Midden-Drenthe al blijkt is voor de inpassing van het erf van belang aan te sluiten bij de landschappelijke kenmerken. Het plangebied ligt in de jonge veldontginningen. Deze jonge veldontginningen zijn door hun moeilijk te bewerken grond lange tijd woeste gronden geweest op het Drents Plateau. Pas in het begin van de twintigste eeuw (na de uitvinding van de kunstmest) zijn de gronden op planmatige wijze ontgonnen. De verkaveling is veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegennet uitgetrokken met daarin meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen.

Voor een belangrijk deel zijn de jongere ontginningen bebost. Vrijwel de gehele noordelijke rand van de gemeente wordt gevormd door uitgestrekte boscomplexen. Ook de bossen ten westen en noorden van het plangebied maken hier onderdeel van uit. Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld. Hierbij gaat het om relatief nieuwe bedrijven. De huidige boerenerven zijn groot in vergelijking met de andere deelgebieden. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen. Deze stuifzand- en heidegebieden zijn nu belangrijke natuurgebieden. Resten van stuifzandgebieden zijn het Mantingerzand, het Balingierzand, het Hultenzand, het Groote Zand, delen van het Hijkerveld en het Orvelterzand.



Door onder andere de begeleidende beplanting langs wegen en kanalen, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes en de bouw van recreatiecomplexen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen.

3.2 Kenmerken plangebied



Kaartbeelden met overzicht ontwikkeling landschap; in blauwe cirkel de ligging van het plangebied

De ontwikkeling van het plangebied loopt in belangrijke mate gelijk op met de landschappelijke ontwikkelingsgeschiedenis. Op een kaartbeeld uit 1900 is te zien dat het gebied nog woeste grond is, de weg ligt er al wel. In 1940 is er al bebouwing langs de weg en ook het plangebied is bebouwd.

Op de hedendaagse luchtfoto is te zien dat de bebouwing langs de weg is toegenomen. Ook zijn de oude grenzen nog steeds herkenbaar, zoals in de begrenzing van het bosgebied ten westen van het plangebied. Ook de voornamelijk opstreckende verkaveling is nog steeds aanwezig.

Kenmerkend voor het plangebied en de directe omgeving is dat de verkaveling en daarmee ook de erven en de bebouwing onder een hoek staan ten opzichte van de doorgaande weg. De erven zelf zijn vrij goed beplant en vormen daarmee groene clusters in een meer open landschap. Ook de Halerweg is als lijn goed zichtbaar door een rij eiken aan weerszijden van de weg.



Halerweg

3.3 Richtlijnen voor inpassing

In het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied zijn voor de jonge veldontginningen de volgende richtlijnen meegegeven voor het inpassen van erven:

- 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.
- Erfgrenzen 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.
- Maximaal twee uitritten per agrarisch bedrijf. Eén uitrit voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De uitrit voor de agrarische bedrijvigheid is maximaal 17 m breed langs de straatzijde en versmalt tot maximaal 7 m breed op het voorerf. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.



4. Landschappelijke inpassing



Schetsvoorstel landschappelijke inpassing

Op basis van de huidige situatie en rekening houdend met de richtlijnen vanuit de gemeente is een voorstel gemaakt voor de landschappelijke inpassing van het erf.

Het vertrekpunt is het benadrukken van de rechthoekige opzet van het erf, het benadrukken van de kenmerkende verkavelingsrichting en het vasthouden aan een onderscheid tussen een representatief voorerf waar wordt gewoond en een achtererf waar wordt gewerkt. Op het achtererf wordt ook de nieuwe bebouwing gerealiseerd, evenals de paardenbak, stapmolen en het parkeren.



Aan de westzijde van het erf, ter hoogte van de rijhal staat enigszins wild uitgegroeide boomsingel.

Deze boomsingel omklemt ook de hoek van het achtererf en onttrekt de nieuw te plaatsen stapmolen uit het zicht.

Na onderhoud kan deze boomsingel, worden benut als groene afscherming van het erf aan de westzijde. De opslag van bomen en struiken voor de rijhal (en elders op het voorerf) zal worden verwijderd om het voorerf een eigen karakter te kunnen geven.



Bestaande boomsingel westzijde erf

De oostzijde van het erf is meer diffuus en minder scherp begrensd. Dat komt door de huidige inrichting met een paardenbak die voorbij het erf steekt en een deel van de tuin met grote vijver die in het naastgelegen weiland ligt. In dit voorstel wordt de nieuwe rijbak in het verlengde van de woning op het achtererf gesitueerd. Omdat de rijbak, zoals de gemeente aangeeft, als onderdeel van het erf moet worden beschouwd wordt de oostelijke perceelsgrens voorzien van beplanting.

Aan deze zijde is gekozen voor een bomenrij, die ter hoogte van de woning van ondergroei wordt voorzien, om daar (in de tuin) enige privacy te bieden. Een open bomenrij geeft een meer transparant beeld, waardoor er ook zicht is vanaf het woonhuis naar de omgeving, maar vooral wordt voorkomen dat het erf te zeer wordt verankerd aan de weg.

Ook de ovaalbaan ligt op het achtererf, evenals het parkeren. De ovaalbaan valt landschappelijk gezien nauwelijks op, doordat hij niet wordt voorzien van hekken of andere afrastering: het is slechts een lichtverhard pad in het gras. Mede daarom en om het erf niet groter te laten lijken dan dat het daadwerkelijk is, zal de ovaalbaan niet worden voorzien van beplanting, uitgezonderd het eerste deel met de rijbak.



Het voorerf wordt voorzien van een haag. De bestaande eiken op het voorerf blijven behouden. Naast de woning staat een rij van lindes en berken. Omdat de bomen zo dicht op elkaar zijn geplant dat dit een lange levensduur en goede groeiomstandigheden in de weg staat, zullen de berken worden verwijderd en de lindes worden uitgedund. Een aantal lindes blijft staan en kadert zo het voorerf in. De vijver in de kleine weide naast de woning wordt verwijderd. De weide wordt in ere hersteld.

Beplanting

Bij de keuze van de beplanting zijn 2 criteria van belang:

- Inheemse, streekeigen beplanting;
- De beplanting mag niet giftig zijn voor paarden.

De bomenrij is een voortzetting van de singel. Daarom worden dezelfde boomsoorten voorgesteld. Voor zover bekend zijn de hieronder genoemde planten en bomen niet giftig voor paarden.

Onderdeel	Soort beplanting
Bomen singelbeplanting	Berk (<i>Betula pubescens</i> of <i>Betula pendula</i>)
	Schietwilg (<i>Salix alba</i>)
	Linde (<i>Tilia x europaea</i> of <i>Tilia cordata</i>)
Bomenrij	Berk (<i>Betula pubescens</i> of <i>Betula pendula</i>)
Heesters en struiken singelbeplanting	Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)
	Krentenboom (<i>Amelanchier lamarckii</i>)
	Gele kornoelje (<i>Cornus mas</i>)
Solitaire bomen voorerf	Bestaande lindes en eiken
Haag rond voorerf	Beuk (<i>Fagus Sylvatica</i>)