

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Molenweg 94 Niebert



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

5.1.2e

E-mail

5.1.2e@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2116

Auteur

5.1.2e

Datum laatst gewijzigd

18 augustus 2021

Bestandsnaam

2116-RKP-01.indd

Aantal pagina's

11

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

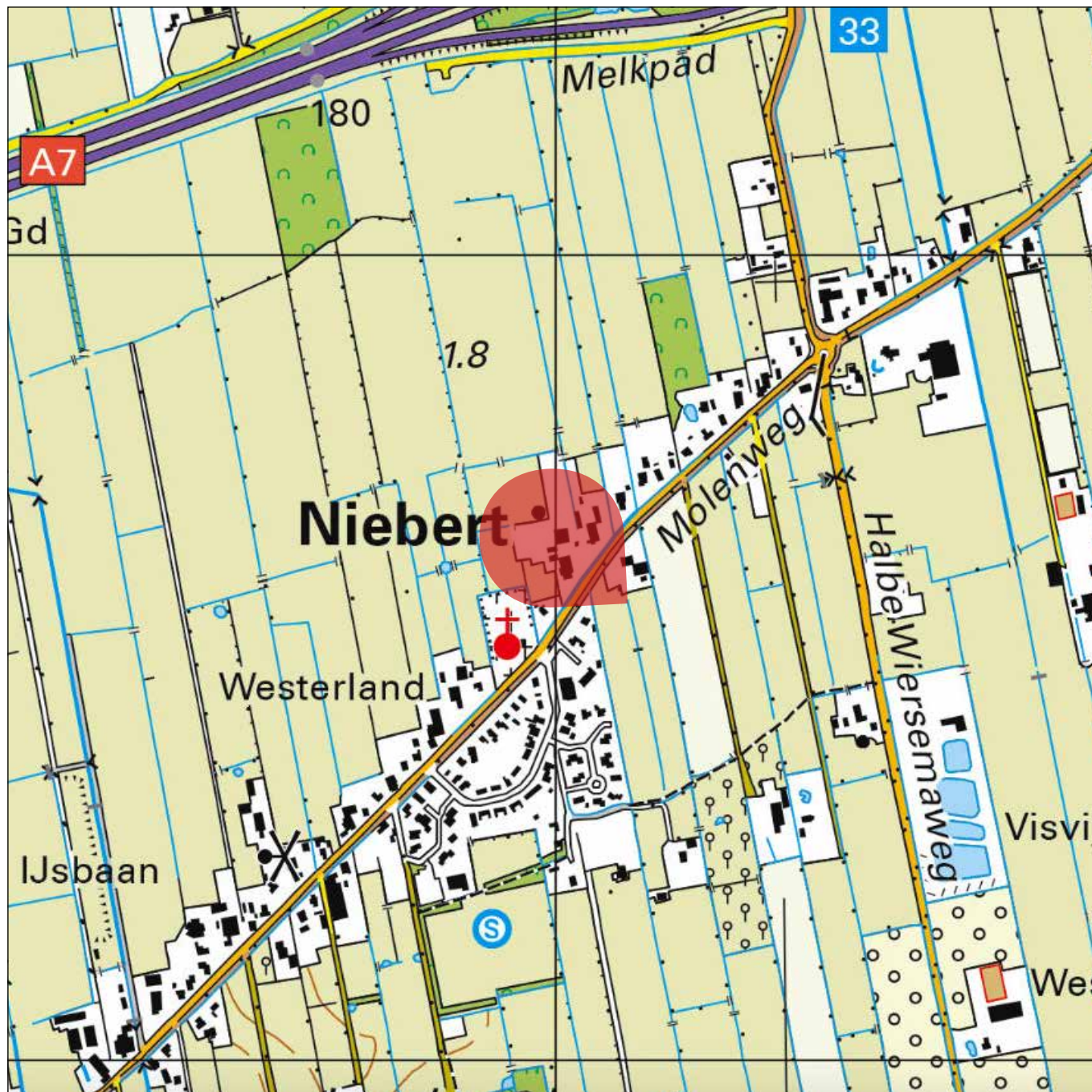
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. landschappelijk raamwerk westerkwartier	4
3 BESTAANDE SITUATIE	5
3.1. erf in het landschap	5
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	7
4.2. samenvatting basisinspanning	7

1 INTRODUCTIE

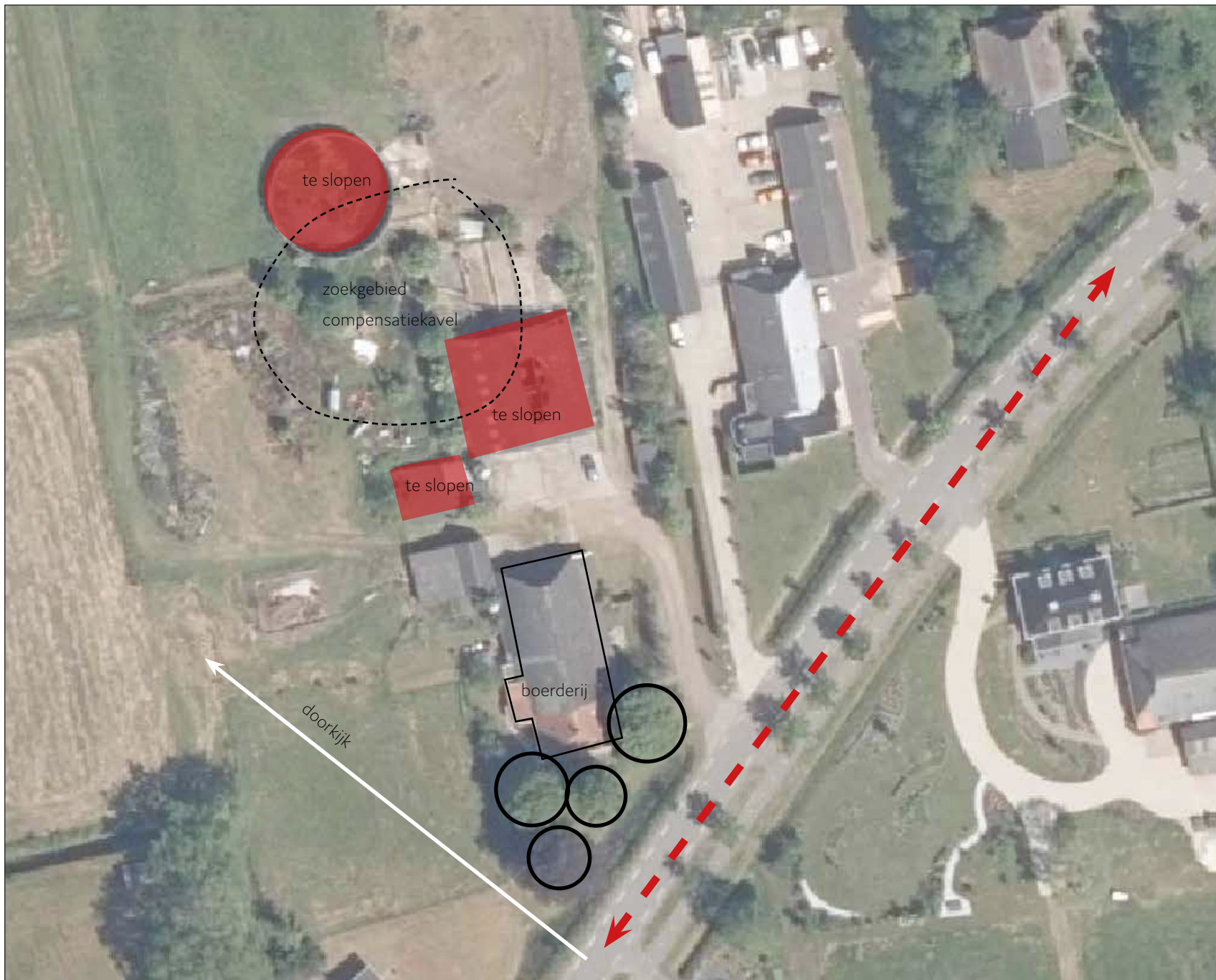
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Molenweg 94 te Niebert. Initiatiefnemer wil op deze locatie middels de ruimte voor ruimte regeling landschapsontsiende stallen slopen en hiervoor éé compensatiewoning bouwen.

De gemeente Westerkwartier wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsiende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het bestaande erf. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is onderliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschappelijk raamwerk Westerkwartier. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



Het plangebied maakt onderdeel uit van het wegdoorp Niebert. Het plangebied bestaat uit een boerderij met daarachter enkele landschapsontsierende stallen. Het erf wordt ontsloten door één inrit.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK WESTERKWARTIER

Het houtsingelgebied wordt aan de westzijde begrensd door de provinciegrens met Friesland. Aan de Zuidkant gaat het gebied over in een Veenkoloniaal landschap, dat als uitloper van het Drents plateau kan worden beschouwd. De grens tussen de twee gebieden is niet altijd even helder. Op basis van een verkavelingskaart is duidelijk te zien dat het gebied ten noorden van de Jonkersvaart vanaf de Jonkersvaart ontgonnen is. In die zin is eigenlijk nog sprake van Veenkoloniaal landschap. Anderzijds loopt het gebied met houtsingels op verschillende plekken ononderbroken door tot aan de Jonkersvaart. Aan de Westzijde wordt het gebied begrensd door het oude stroomgebied van de oude Riet. Aan de noordzijde is evenals aan de zuidzijde sprake van een minder duidelijke begrenzing. Ten noorden van Lutjegast is via een geulensysteem het veen deels verdwenen en is klei afgezet. Daarbij is met het spoor en met het van Starkenborghkanaal sprake van twee grootschalige landschapselementen die nieuwe grenzen in het landschap aanbrengen. Er is voor gekozen om toch de begrenzing van het stroomgebied van de oude Riet te hanteren, een grens die op de geomorfologische kaart heel helder afleesbaar is. In de ijsstijden is in het gebied potklei en keileem afgezet. Daarna is zand in ruggen afgezet. Vervolgens heeft in de laagten veenvorming plaatsgevonden. Het gebied kenmerkt zich door een zeer gelaagde ondergrond. De geologische opbouw is sterk bepalend voor gebruik en uiterlijk. Er was zeer vroege bewoning langs de beken in de lagere delen. Later werden deze delen door inklinking van het veen lastig

bewoonbaar. In de Middeleeuwen heeft verschuiving van de vestiging naar de gasten plaatsgevonden.

Kenmerken voor het gebied zijn

Evenwijdig liggende smalle hooggelegen gasten metlanggerekte lintbebouwing
Korte strokenverkaveling met singelbeplanting dwarsop linten
Contrast tussen besloten gasten en open laagten ertussen

Uit het bovenstaande blijkt al dat er steeds zeer sterke verschillen zijn tussen de hoogten en de laagten. De te onderscheiden gebieden zijn niet alleen op de hoogtekaart maar op allerlei kaarten terug te vinden.

Om te komen tot een richtinggevende kwaliteitsbeschrijving van het houtsingelgebied zal dan ook steeds een onderscheid moeten worden gemaakt tussen de hoogten en de laagten. Hoewel de gebieden zeer sterk samenhangen, zijn de verschillen zo groot dat het voor het raamwerk goed is de kwaliteiten steeds afzonderlijk te omschrijven. Niet voor niets is in de kaart van de gebiedsindeling de hoogtekaart als ondergrond van dit gebied ingevuld.

In het onderstaande worden de kenmerkende kwaliteiten en kwaliteitsbepalende elementen van de gasten en de lage tussengebieden opgesomd.

Zand:

elzensingels/houtwallen
voedselarm
lintbebouwing
de landgoederen

verscheidenheid diersoorten, m.n. vogels
dobben
vroeger op ruggen overwegend akker, op flanken weilanden
door hoge ligging belangrijke infiltratiegebieden
Lutjegast – Niekerk zeer open en transparant lint

Dynamiek:

Herstel houtsingels en herstel natte landschapselementen door Landschapsbeheer Groningen
revitalisering Zuidelijk Westerkwartier door o.a. St. Groninger Landschap,
anti-verdrogingsbeleid Ecologisch bermbeheer
Contrast open en besloten
Bescherming, beheer en herstel houtsingels

De singels vormen een belemmering voor de bedrijfsvoering binnen de landbouwsector beheersregelingen verslechteren verstedelijking snoept stukje bij beetje delen van het houtsingelbestand af een belangrijk deel van de singels wordt in het geheel niet beheerd, waardoor verdwijning langzaam maar zeker dreigt Anderzijds slibt het open tussenliggende gebied ook steeds meer dicht: om houtsingels te sparen kan de neiging bestaan nieuwe ontwikkelingen in het open gebied te nplaatsen met de EHS verandert de inrichting van het open grasland

Een belangrijke kwaliteit van het houtsingel gebied is het sterke contrast tussen open en besloten landschap. Dit dreigt echter steeds verder te verdwijnen.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt op de zandruggen. Een voorerf voor de boerderij met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. Op het erf staat een boerderij met een typische hoofdvorm (voorhuis met hoge goot en groot achterhuis met wolfseinden). De boerderij bestaat uit gemetselde muren met een pannendak op het voorhuis en een asbestdakbedekking op het achterhuis. Achter de boerderij staan enkele stallen/schuren en een mestopslag. Deze schuren zijn aan te merken als landschapsontsierend door het asbest dak en de vorm van de gebouwen. Alle opstallen met uitzondering van de boerderij en een bijgebouw worden gesloopt. Het erf kent een uitgelijnde opbouw van gebouwen. Belangrijk is dat het een onderdeel vormt van een cluster erven langs de Molenweg. Over het algemeen staan de boerderijen direct langs de weg en liggen de opstallen hier achter. Ook staan er enkele boerderijen met de kopgevel haaks op de weg. De erven kennen een half open verschijning met van oorsprong houtsingels op de perceelgrenzen. .

Het erf heeft één inrit. Voor de boerderij is een sobere tuin voorzien met enkele waardevolle bomen. Deze bomen kunnen behouden blijven binnen het plan. Ten oosten van de boerderij staan enkele gebiedsvreemde coniferen. Deze zullen wel verwijderd moeten worden aangezien dit ongewenste exoten in het buitengebied zijn.



bestaande boerderij

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

het erf maakt ruimtelijk deel uit een kenmerkend lint van boerderijen op een dekzandrug;
de bestaande boerderij is karakteristiek en blijft behouden;
duidelijke opbouw van wonen voor en werken achter
overheersende opstreckende verkaveling;
mooie doorkijk tussen de erven;
relatief kleinschalig hooggewaardeerd landschap;
agrarisch karakter.



mooie doorkijk langs erf



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

behouden bestaande boerderij met bijgebouw;
sloop van 700 m² landschapsontsierende bebouwing op het
bestaande erf;
opruimen overtallige erfverharding en voeropslagen;
één compensatiewoning met bijgebouw

Uitgangspunten gemeente

sloop van al de aanwezige landschapsontsierende
bebouwing;
compensatiewoning op het bestaande erf;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
houtsingelgebied zoals is omschreven in het vigerend
beleid.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

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

De standaard bij ruimte voor ruimte is terugbouwen op het erf waar je ook sloopt. Daarbij vormt de boerderij het hoofdbouw op het erf. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm maar ook de positie op het erf. Het is wenselijk om voor de boerderij de waardevolle bomen te behouden. Dit is gebiedseigen en maakt dat boerderijen als groene erven de bebouwde omgeving verzachten. De te slopen schuren en mestopslag staan achter de boerderij. Tesaamen met de aanwezige kuilvoeropslagen kunnen ze als landschapontsierend worden aangemerkt indien men stopt met boeren. Met het slopen van alle opstallen ontstaat weer openheid

aan de noordzijde van het erf. De compensatiewoningen komt op de plek waar de te slopen opstallen staan. Tesaamen met de boerderij vormen ze een passend cluster. Middels bomen wordt het erf niet afgeschermd maar volumes wel verzacht.

Door aan de oostzijde een houtsingel aan te planten wordt een passende afscherming gemaakt tussen het naastgelegen erf. Vanuit het vigerend beleid is het een wens om de van oorsprong voorkomende houtsingels weer te herstellen. Aan de westzijde worden bomen met onderbeplanting geplant. Hiermee blijft er wel zicht op het landschap maar wordt de oorspronkelijke verkaveling versterkt. Middels de bestaande inrit wordt het erf ontsloten. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. 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.

Centraal op het erf worden hoogstam fruitbomen aangeplant. Dit is een passend groenelement op het erf. Het erf blijft daarmee een eenheid in het landschap.

4.2. SAMENVATTING BASISINSPANNING

sloop alle landschapsontsierende bebouwing
opruimen kuilvoeropslagen
aanplant houtsingel aan de oostzijde
aanplant bomen/struweel op de westelijke erfgrans
aanplant boomgaard op het erf



sfeerbeeld houtsingel



sfeerbeeld bomenrij

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende stallen
2. Bestaande boerderij
3. Bestaande schuur vergroten
4. Compensatiewoning
5. Nieuw bijgebouw
6. Keren en parkeren
7. Aanplant hoogstam fruitbomen
8. Aanplant Walnoot
9. Nieuw aan te planten houtsingel
10. Aanplant beuk
11. Bestaande waardevolle bomen behouden
12. Aan te planten onderbeplanting
13. Aan te planten Zwarte Els





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 beweide
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijpschade/verdichting
van de wortelzone.

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen, Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14 met een plantafstand van 7-9 (m)
Totaal 5 stuks

2. Nieuw aan te planten houtsingel:

Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 5 (m)

3. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks

4. Aanplant beuk - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks

5. Aan te planten Zwarte Els - Alnus glutinosa
Aanplanten als veer min. 200 cm hoog
Aanplanten met een onderlinge afstand van 6-12 (m)
Totaal 9 stuks

6. Aanplant struweel bestaande uit:
Viburnum opulus - Gelderse roos 30%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 20%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 20%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2
Eindbeeld is een gesloten struweel van min. 5 (m)

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



Legenda

- 1. Te slopen landschapsontsierende stallen
- 2. Bestaande boerderij
- 3. Bestaande schuur vergroten
- 4. Compensatiewoning
- 5. Nieuw bijgebouw
- 6. Keren en parkeren
- 7. Aanplant hoogstam fruitbomen
- 8. Aanplant Walnoot
- 9. Nieuw aan te planten houtsingel
- 10. Aanplant beuk
- 11. Bestaande waardevolle bomen behouden
- 12. Aan te planten onderbeplanting
- 13. Aan te planten Zwarte Els

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen, Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14 met een plantafstand van 7-9 (m)
Totaal 5 stuks

2. Nieuw aan te planten houtsingel:

Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Corylus avalana - Hazelaar 10%
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 5 (m)

3. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks

4. Aanplant beuk - Fagus sylvatica
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks

5. Aan te planten Zwarte Els - Alnus glutinosa
Aanplanten als veer min. 200 cm hoog
Aanplanten met een onderlinge afstand van 6-12 (m)
Totaal 9 stuks

6. Aanplant struweel bestaande uit:
Viburnum opulus - Geldersche roos 30%
Corylus avalana - Hazelaar 10%
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 20%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 20%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2
Eindbeeld is een gesloten struweel van min. 5 (m)

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 14, 15