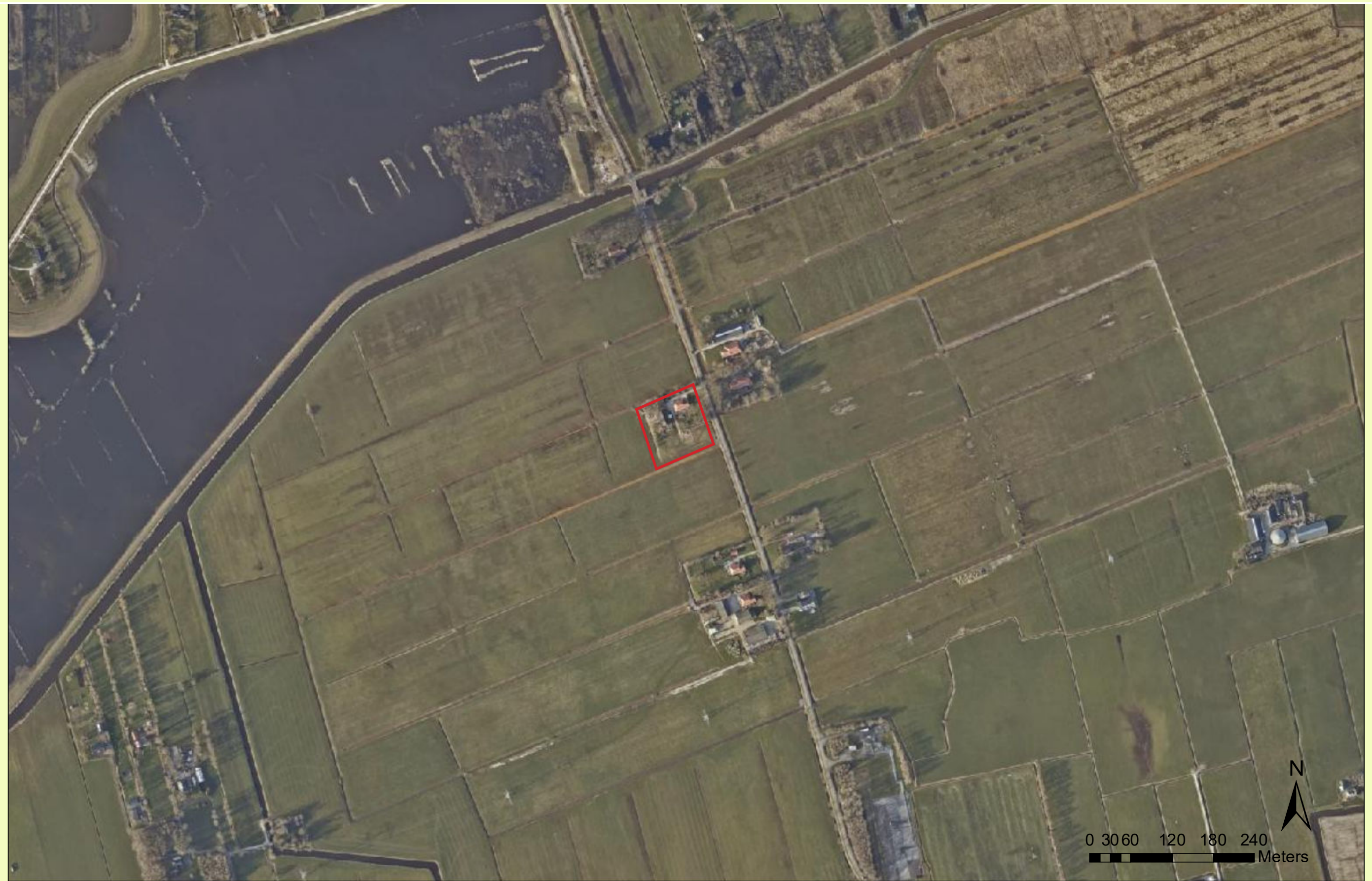


LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

MENSUMAWEG 37 TOLBERT





Plangebied in de context.

1. INLEIDING

Aan de Mensumaweg 37 te Tolbert bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefneemster is voornemens om, gebruik makend van de Ruimte voor Ruimte-regeling, een nieuwe woning te realiseren naast de bestaande woning.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is het noodzakelijk dat er een inrichtingsschets wordt gemaakt met bijbehorende beplantingselementen.

Het plangebied ligt in de gemeente Westerkwartier, ten noorden van het dorp Tolbert. De locatie wordt omringd door andere woningen en landbouwgronden. Het huidige perceel staat kadastraal bekend als LEE01-I-4417 en LEE01-I-4418 met een totale oppervlakte van 8.000 m².

Voorliggend document geeft een analyse en uitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling met bijbehorende beeldkwaliteitscriteria.



Bestaande kadastrale situatie; de plangrens word aangegeven door de stippellijn.

2. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

2.1 Ligging en karakter van de locatie

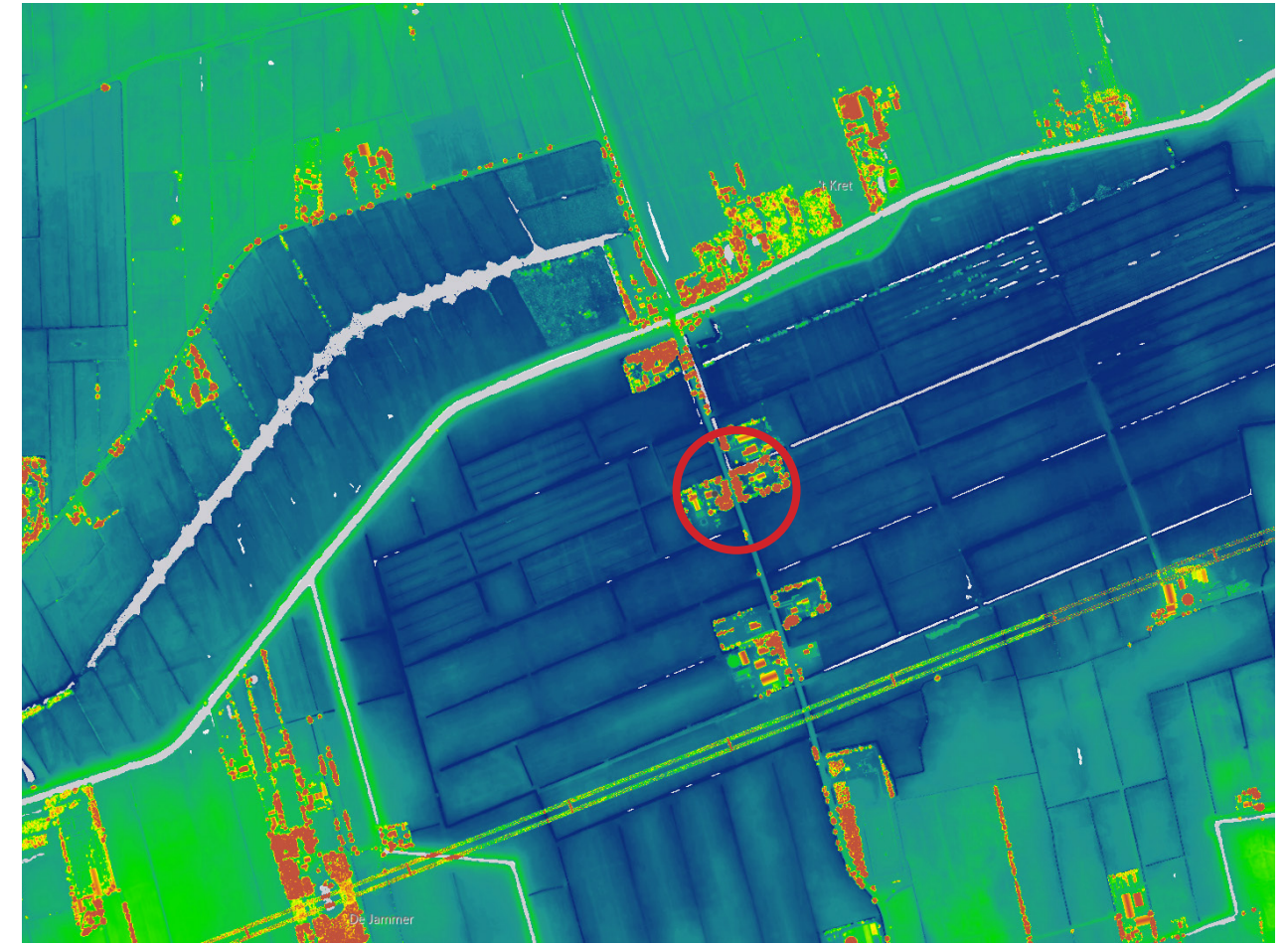
Het plangebied ligt in het buitengebied van Tolbert. Een gebied dat wordt gedomineerd door voornamelijk agrarische bedrijven. Agrarische bedrijven vestigden zich hier vanwege de aanwezigheid van vee. Omdat veengebieden van oudsher nat zijn, vind je er veel weiden en vaak dichte netwerken van sloten, die voor een goede afwatering moeten zorgen. Veengrond is dus goed voor het verbouwen van gewassen. Dat het laag gelegen gebied is, is goed te zien op de hoogtekartaart.

Tot 1950 verandert er weinig in de structuur van het veenlandschap. Het veenlandschap wordt getypeerd door smalle opstreckende strokenverkaveling en heeft een open karakter. Erven liggen vaak als groene eilandjes in de openheid van het omringende landschap.

In 1950 word het gebied verder ontgonnen en heeft een nieuwe verkaveling plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een andere richting van de verkaveling zoals is te zien op de historische kaart van 2000 (zie volgende pagina). De gedachte achter de grootschalige ruilverkaveling was dat iedereen er beter van werd. Doordat percelen namelijk werden vergroot, werden o.a. rijafstanden tussen diverse percelen met dezelfde eigenaar verkleind. Ook waren er minder onderhoudskosten van sloten en perceelsafscheidingsen nodig. Dit is het beeld dat wij tot vandaag de dag nog steeds zien.

2.2 Architectonische en stedenbouwkundige verschijningsvorm

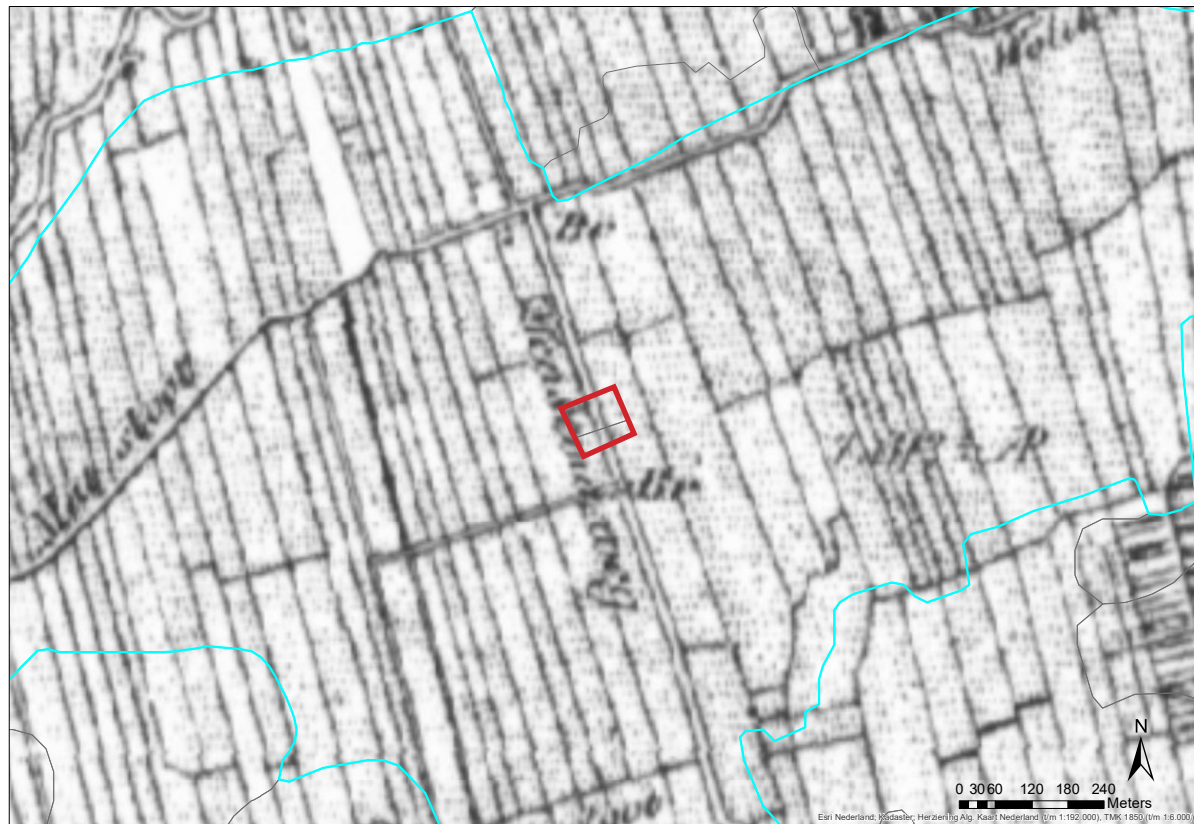
De boerderijen en woningen aan de Mensumaweg hebben over het algemeen een puntdak. Voorts zijn de woningen hoofdzakelijk haaks op de weg gepositioneerd. De woningen staan vooraan op het erf met een royale groene voortuin. De royaliteit van de voortuin geeft iets aan over het welstandsniveau van de eigenaar. Voor het straatbeeld is het dus wenselijk om dit kenmerk als een uitgangspunt te hanteren in de ontwikkeling van het plangebied.



Hoogtekartaart. Het plangebied is laag gelegen.



Geomorfologische kaart met luchtfoto. Het plangebied ligt in een ontgonnen veenvlakte.



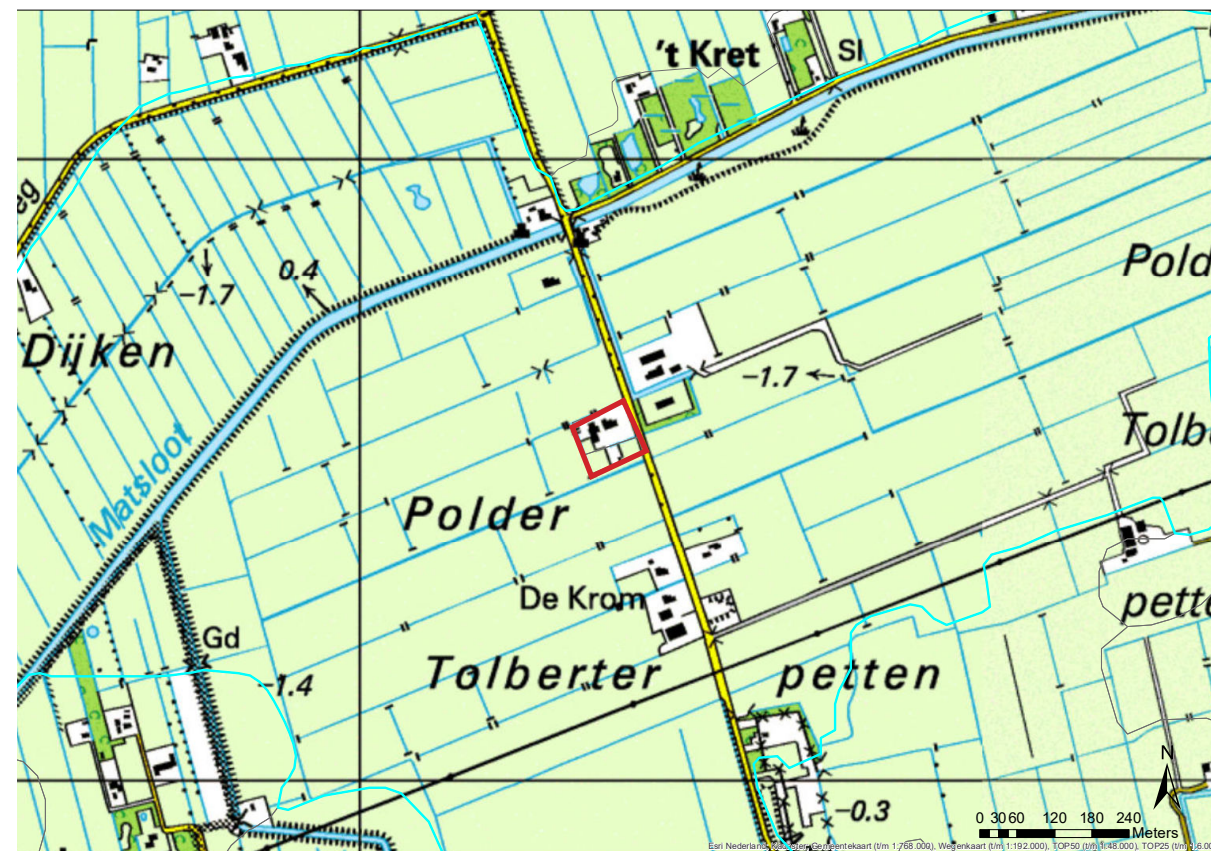
Historische kaart 1850



Historische kaart 1900



Historische kaart 1950



Historische kaart 2000

3. BELEIDSANALYSE

‘Buitengebied’- welstandsnota gemeente Leek

Het buitengebied kan worden opgedeeld in een open en gesloten gebied. Het plangebied bevindt zich in het open gebied. Dit betekent dat de bouwwerken het decor vormen voor het landschap, hier moet je voornamelijk rekening mee houden in het kiezen van vormgeving en kleurstelling.

Er wordt gestreefd naar behoud van het karakter buitengebied, hierbij moet je rekening houden met afwisseling tussen openheid en verdichting van bebouwing en beplanting.

Omgevingsvisie gemeente westerkwartier

Het plangebied valt onder deelgebied wegdorpenlandschap van de gemeente Westerkwartier.

Dit gebied kent een heldere structuur met ruggen waar houtsingels haaks op de weg staan. Dit draagt bij aan het besloten parkachtige karakter van het bebouwingslint.

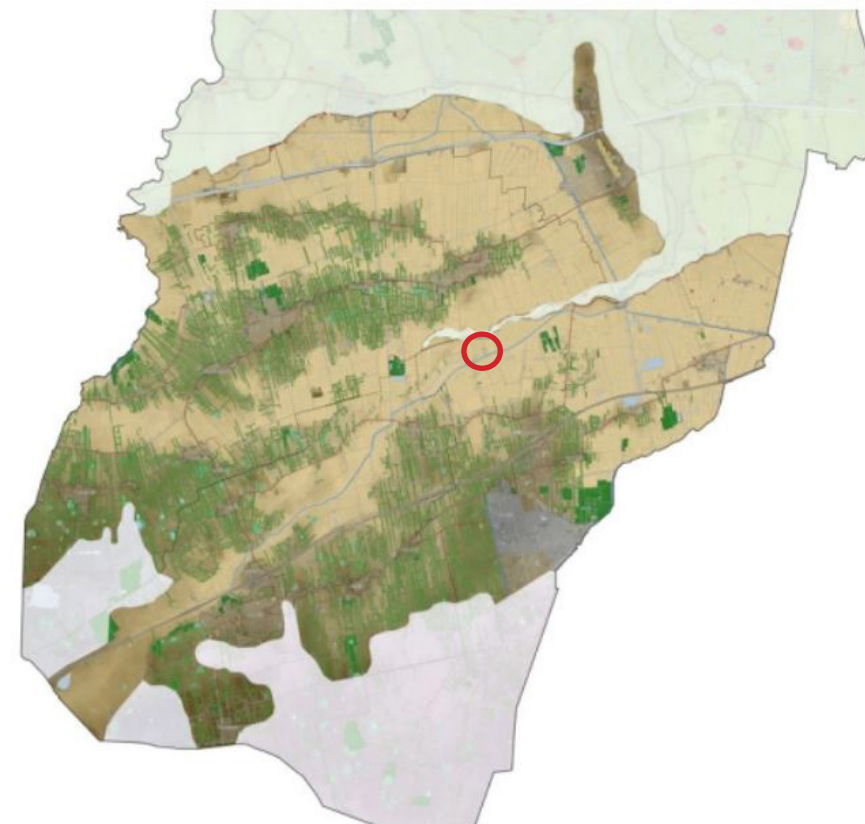
De relevante waarden van dit gebied zijn:

- Geleidelijke overgang van lintbebouwing ‘de gasten’ op hoger gelegen zandruggen naar meer waterrijk open gebied aan de ‘achterkanten’.
- Wegdorpen op de zandruggen: lange bebouwingslinten aan licht slingerende wegen die de loop van de zandruggen volgen.
- Een opstrekend patroon van houtsingels dat doorloopt in de dorpen, haaks op de zandruggen.
- Bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter. In de bebouwing is de Friese invloed zichtbaar.
- Restanten van de vervening in de vorm van petgaten, zoals bij Lettelbert.
- Open en weids, in contrast met de veel meer beplante en bebouwde zandruggen.
- Bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter.
- Het verrassingseffect van het coulissenlandschap.
- Afwisseling tussen open en gesloten, ruimte en rust, hoog en laag.

Dit betekent voor het plangebied dat houtsingels behouden moeten blijven of worden hersteld. Deze vormen namelijk een waardevolle kwaliteit. Zij versterken het coulissenlandschap.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing:

- Versterken structuur open en besloten;
- behoud voor zover mogelijk de boomsingels of herstel deze;
- architectuur heeft duidelijke Friese invloeden;
- kies voor erfbeplanting op het achtererf houtsingels langs de zijdelingse perceelsgrenzen;
- bebouwing en beplanting vormen decor voor het landschap.



*Plangebied valt binnen de gemeente onder deelgebied wegdorpenlandschap
Bron: omgevingsvisie gemeente Westerkwartier*

4. LOCATIE AFWEGING

4.1 Het lint van de Mensumaweg

Langs het lint vind je plukjes met bebouwing en grote open stukken. Rondom de bebouwing vind je meer begroeiing en dit zorgt voor een contrast met de open agrarische delen.

4.2 Het erf

Het voorerf wordt gevormd door de boerderij c.q. woonhuis in een groene en representatieve uitstraling. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Meestal is het voorerf gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan het achterliggende land.

4.3 Zicht

Rondom de bebouwing vind je dichte begroeiing die het zicht ontnemt. De open stukken geven juist vrij zicht op de openheid van dit gebied.

4.4 Landschappelijke implicaties

Als je op deze locatie een woning toevoegt, kan dit, mits deze goed wordt ingepast, een bijdrage leveren aan het gesloten karakter van de locatie.

4.5 Conclusie

Het realiseren van een nieuwe woning is passend op deze locatie. De dichte begroeiing ontnemt het zicht en zorgt voor een besloten karakter in het verder open omringende landschap. Hierbij is het wenselijk dat het voorerf een groene en representatieve uitstraling heeft, aansluitend op de woningen in de omgeving.

Om de nieuwe woning te verankeren in de context, dient deze op dezelfde manier gepositioneerd te worden als de bestaande woning. Ook moet er rekening worden gehouden met de oriëntatie van de woningen die haaks liggen ten opzichte van de openbare weg.

Het blijft van belang de ontwikkeling landschappelijk goed in te passen, zodat het totale erf zich op een natuurlijke wijze voegt in het landschap.



Zie zichten volgende pagina





Huidige situatie met zichtlijnen Hunzental.



Gewenste nieuwe situatie plangebied en omgeving. Nieuwe loods valt weg in herkenbare boomsingels waardoor contrast open gesloten behouden blijft.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de nieuwe situatie wordt op de kavel naast Mensumaweg 37 een nieuwe woning gerealiseerd. De dakrichting is in de lengte gepositioneerd. Door de breedte van het kavel is het niet wenselijk de woning in de breedte te plaatsen. Maar dat is toch niet het enige argument?

Noordzijde (voor erf)

De noordzijde van het kavel blijft open zodat de woning een vrij zicht heeft op de weg. Als accent worden er minimaal twee solitaire bomen aangeplant die in kleur en bloeitijd verschillen. Hierdoor wordt de bestaande boerderij de blikvanger van het perceel. Het voor erf wordt van het achter erf geschieden door een haag van 1 meter hoog. Deze haag houdt het zicht op de woning vrij. De woning ligt op dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning.

Zuidzijde (achter erf)

De achterzijde vormt de achtertuin van de nieuwe woning, aan de achterzijde vormt een groene haag de afscheiding met het achterliggende gebied.

Oost- en westzijde

De meest ingrijpende landschapselementen worden toegevoegd aan de oost- en westzijde. De structuur van het landschap wordt versterkt door op de kavelgrenzen aan de oost- en zuidzijde een houtsingel aan te planten. Een houtsingel is een brede landschappelijk waardevolle afscheiding, vaak ook tussen weilanden, die bestaat uit bomen en struiken. Om een houtsingel goed tot zijn recht te laten komen, is er een minimale breedte van 6 m nodig. Het aanplantprincipe van de houtsingel is te zien op pagina 14.

Beplanting en biodiversiteit

Er kan extra meerwaarde worden gevonden in versterking van de biodiversiteit. Dit kan door soorten toe te passen die aansluiten op de voorkomende soorten in de omgeving en/of zijn gericht op het aanbrengen van drachtplanten voor bijen en/of hommels.

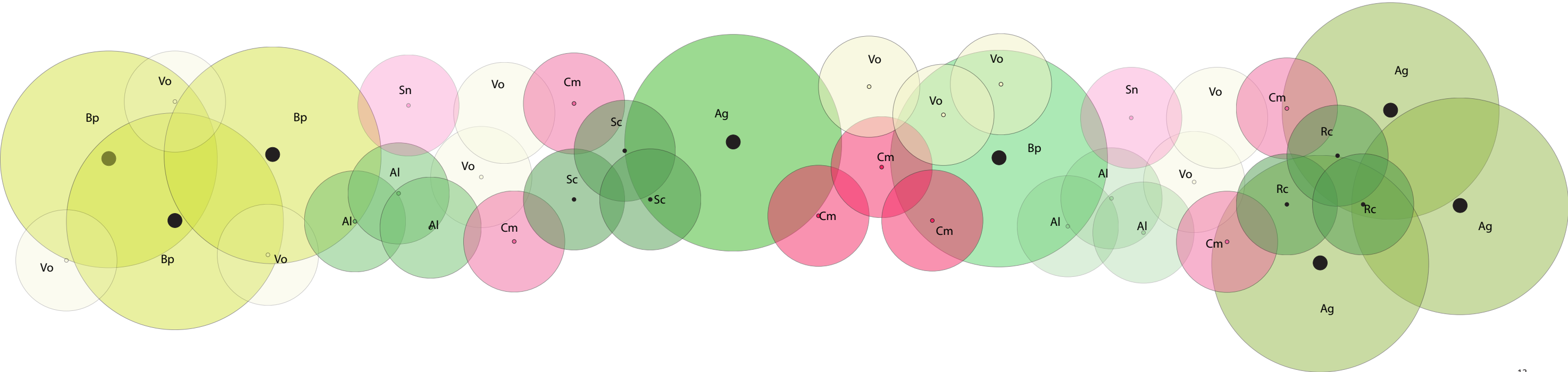
Ook kunnen vruchtdragende soorten voor onder andere vogels een interessante toevoeging zijn. Erfbeplanting is functioneel; streekeigen en erfbeplanting zorgt voor een groene uitstraling van het erf.



Voorstel landschappelijke inpassing.

Onderstaand is het aanplantprincipe van de boomsingel te zien.

Onderdeel		Beplantingssoorten	Latijnse naam	Afkorting	Bloeiperiode	Bladkleur / herfstkleur	Bloeikleur	Hoogte	Breedte
houtsingel	bomen	zachte berk	Betula pubescens	Bp	april	groen	groen	10 m	5 - 10 m
		zwarte els	Alnus glutinosa	Ag	feb - april	groen / bruin	groen	20 - 25 m	5 - 10 m
	heesters	Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	Al	april	groen / rood	wit	6-9m	4m
		gewone vogelkers	Prunus padus	Pp	april mei	groen/goudgeel	wit	6-8 m	
		eensteillige meidoorn	Crateagus monogyna	Cm	mei - juni	groen/ rood	wit	1 - 4,5 m	
		Gelderse roos	Viburnum opulus	Vo	mei - juni	geel / rood	wit	1,4-1,6 m	
		Gewone vlier	Sambucus nigra	Sn	mei - juni	groen	wit	3 - 4 m	
		grauwe wilg	Salix cinerea	Sc	maart	groen	groen / wit	2 - 6 m	
Onderdeel		Beplantingssoorten	Latijnse naam	Afkorting	Bloeiperiode	Bladkleur / herfstkleur	Bloeikleur	Hoogte	Breedte
voorerf	bomen langs de weg	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	Ap	april - mei	groen/wit / geel	groen/wit	12 - 15 m	
	solitaire boom	zomerlinde	Tilia platyphyllos	Tp	juni - juli	groen / geel/oranje	geel	10 m	



5. BEELDKWALITEIT

Onderstaand staan de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken beschreven van de erven aan de Mensumaweg.

Karakteristiek

- Voor- en achtererf zijn gescheiden(ter hoogte van de woning).
- Voorerf zichtbaar vanaf de (openbare) weg.
- Achtererf (en zijerf) is vaak afgeschermd.
- Het silhouet van het erf bestaat uit bebouwing en beplanting.
- Boomsingels schermen de erven af.

Bebouwing

Voor bebouwing zijn in de welstandsnota een aantal uitgangspunten genoemd die aansluiten bij de ontwikkeling in het plangebied:

- Een laag met forse kap.
- Gerichtheid naar de weg.
- Gesloten tot halfopen gevelopzet.
- Verticale gevelcompositie.
- Traditionele materiaal kleurstelling toepassen.

Kenmerken van het erf

- Bijgebouwen ondergeschikt positioneren.
- Open ruimte respecteren.
- Erven met boomsingels inplanten.

6. REFERENTIEBEELDEN



Gelderse roos. Bron: www.Appeltern.nl.



Eenstijlige meidoorn. Bron: www.Appeltern.nl.



Vogelkers. Bron: www.Appeltern.nl.



Grauwe wilg. Bron: www.Appeltern.nl.



Gewone vlier. Bron: www.Appeltern.nl.



Krentenboompje. Bron: www.Appeltern.nl.

6. REFERENTIEBEELDEN



Gewone esdoorn. Bron: www.Appeltern.nl.



Zomerlinde. Bron: www.Appeltern.nl.



Zwarte Els. Bron: www.Appeltern.nl.



Zachte berk. Bron: www.Appeltern.nl.

Januari 2023

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl