

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Zweeloerstraat 20 Noord Sleen



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Zweeloerstraat 20 Noord Sleen

Opdrachtgever	mts. Schuttenbeld
Door:	Entersestraat 6 Bornerbroek
	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.erfinrichting.nl
Project	
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	09-12-2013
Bestandsnaam	

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 Erfinrichting.nl



INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	4
1.1.	AANLEIDING	
1.2.	SITUATIE	
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	NOTITIE RUIMELIJKE KWALITEIT COEVORDEN	
3	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1.	SITUATIE	
3.2.	ANALYSE VAN HET LANDSCHAP	
3.3.	INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	
3.4.	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN HET PLANGEBIED	
3.5.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.6.	OVERZICHT ERFINRICHTINGSPLAN	
3.7.	OVERZICHT BEPLANTING	

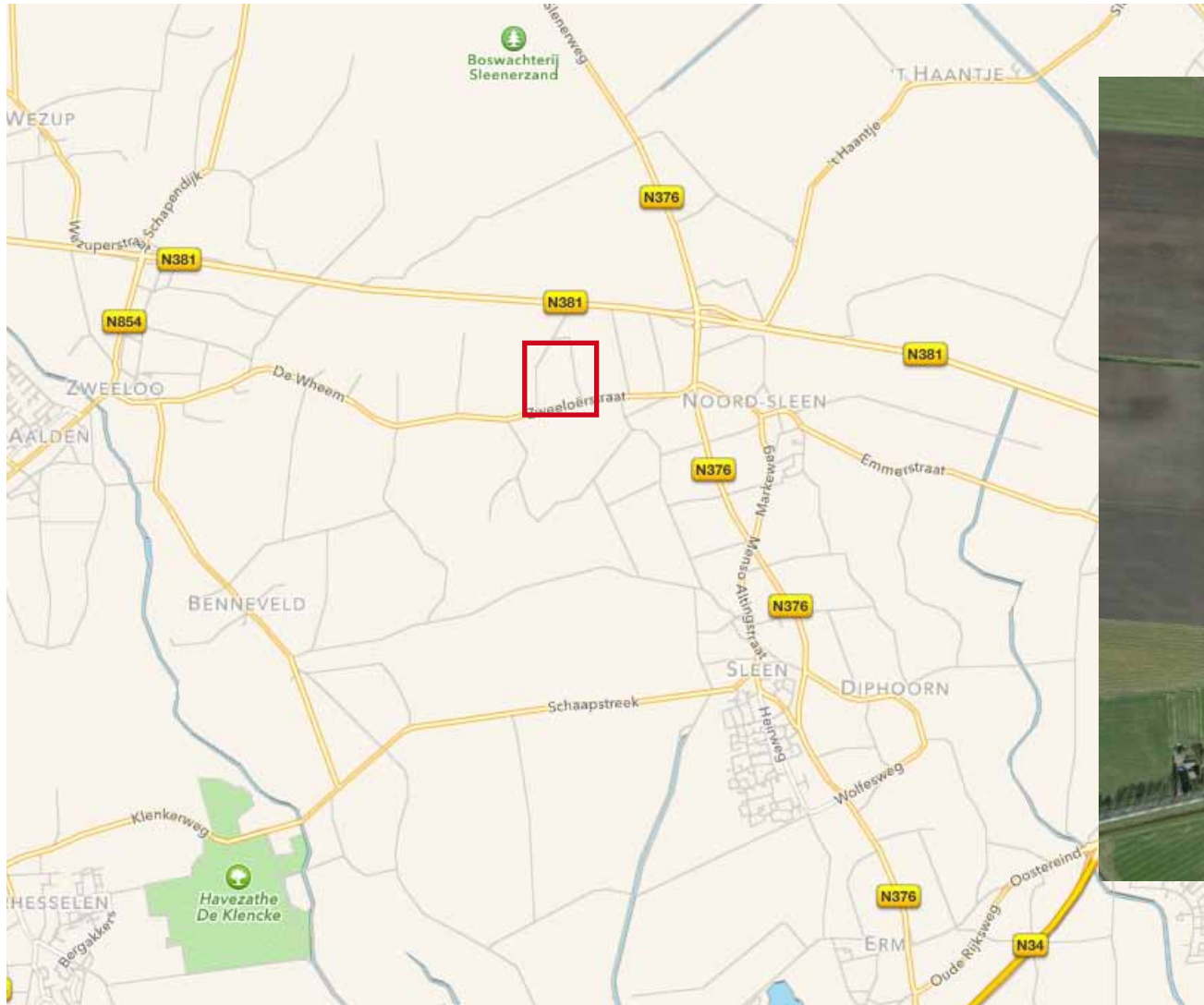
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting bij de realisatie van een ligboxenstal en een wagenberging aan de Zweeloerstraat 20 te Noord Sleen. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van deze gebouwen. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. (ontwikkeling valt niet binnen waardevol landschap)

Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt een tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing van het bedrijf inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van beleid Landschapsontwikkelingsplan Coevorden en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.

1.2. SITUATIE



bestaande situatie op het erf aan de Zwelloerstraat

2 VIGEREND BELEID

2.1. NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT COEVORDEN

De Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft uitvoering aan de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Coevorden te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het is een gedeeltelijke vervanging van de welstandsnota en vormt **het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit** en is een sturingsmiddel bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Een erfinrichtingsplan hoeft niet altijd een 'groot' plan te zijn. Afhankelijk van de omvang en de lokatie van de ontwikkeling kan worden volstaan met een basis inrichtingsplan met een beknopte beschrijving van de erfinrichting en de toe te passen beplanting. Bij een uitbreiding groter dan 500 m² en/of ligging in een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied is een uitgebreid inrichtingsplan nodig.

Het plangebied valt niet binnen de criteria voor een uitgebreid plan. De ontwikkeling kan volstaan met een Basisinrichtingsplan.

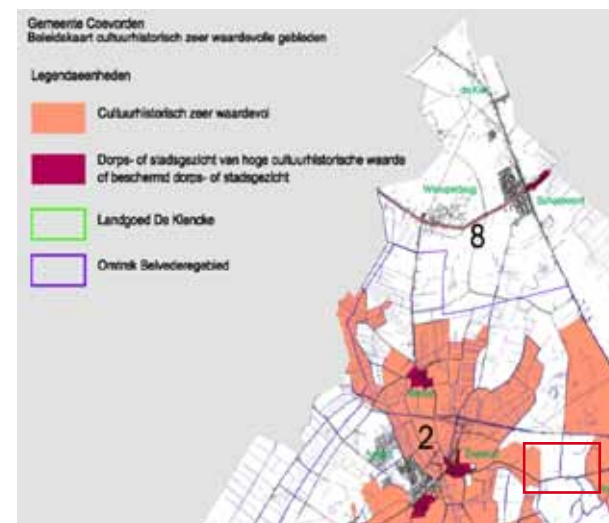
Onderstaand staan de vereisten, per inrichtingsplan.

Basis inrichtingsplan:

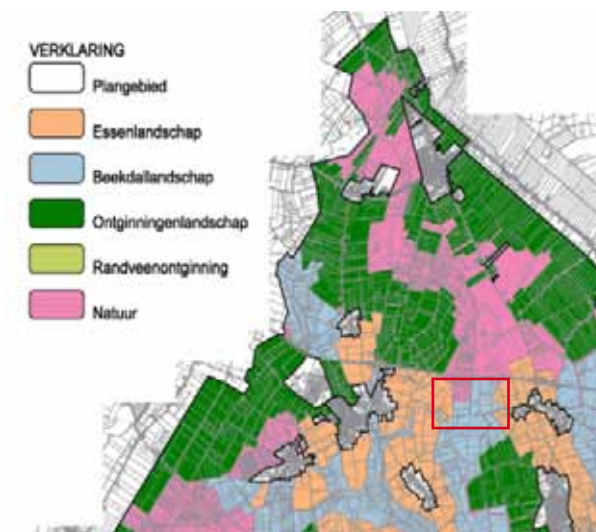
- Erfinrichtingsplan (inclusief (nieuwe) bouwwerken), schaal minimaal 1: 500.
- Beplantingsplan met bestaande en nieuw aan te brengen beplanting, lijst met beplantings assortiment.
- Voldoet aan toetsingscriteria NRK.

Het landschap van Coevorden is op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. De volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- het essenlandschap
- het beekdallandschap
- het ontginningenlandschap
- de randveenontginning.



het plangebied valt niet binnen een waardevol landschap of een beschermd dorpsgezicht



het plangebied ligt in het zogenaamde Beekdallandschap.

Het plangebied valt in het zogehete **Beekdallenlandschap**.

De beekdalcomplexen zijn ontstaan door de ontginning van de beekdalgebieden. Deze natte gronden zijn vanuit de hoger gelegen en droogste delen ontgonnen. De natte gronden werden vooral gebruikt als hooi- en weilanden vanwege de hoge grondwaterstand en de kans op overstromingen. De overstromingen, waarbij sediment werd afgezet, zorgden voor een natuurlijke bemesting van de gronden.

De hogere delen van het beekdallandschap waren droger, hier is de verkaveling dan ook grootschaliger. Hier zijn grote blokvormige of rechthoekige kavels te zien. Er staat weinig tot geen beplanting, dus het gebied heeft een open karakter. De beek werd van de velden gescheiden door grenswallen. Later werden dwarswallen (met beplanting) loodrecht op de beek aangelegd.

In de natte delen kon vaak worden volstaan met een sloot als veekering. Tegenwoordig zijn de lage en natte delen nog te herkennen aan de verkaveling haaks op de beek (opstreckende verkaveling), met beplantingsstroken op de kavelgrenzen. In deze gebieden heeft ook al regelmatig natuurontwikkeling plaatsgevonden waarbij de beken weer de ruimte hebben gekregen om te meanderen.

De vegetatietypes variëren. Deze hangen samen met de waterstand. In sommige delen van de beekdalen zijn moerasachtige omstandigheden en bijbehorende vegetatie ontstaan, in andere delen komen planten voor die drogere omstandigheden vragen, maar ook goed natte omstandigheden verdragen.

Beplanting staat langs de wegen als wegbegeleidende beplanting (bomenrijen). De erven met bebouwing zijn voornamelijk gesitueerd langs de wegen, waarbij de voorzijde van het erf op de weg is gericht. Op deze percelen staat vaak erfbeplanting.

De hogere delen van het beekdallandschap grenzen meestal aan de essencomplexen. Niet overal is de overgang van hoog naar laag nog even goed te zien, of is tot aan de beek het gebied zodanig ontgonnen en ontwaterd dat tot vlakbij de beek akkerbouw mogelijk is.

KERNKWALITEITEN BEEKDALLENLANDSCHAP

- LAAGGELEGEN BEEKDAL MET HOOGTEVERSCHILLEN
- KARAKTERISTIEK SLOTEN- EN BEPLANTINGSPATROON HAAKS OP DE BEEK
- BEEK- EN SLOOTOEVERS MET VARIËRENDE VEGETATIETYPEN
- NAUWELIJKS BEBOUWING
- OPENHEID

De nieuwe ontwikkeling komt op een bestaand oud boerenerf, de Notitie Ruimtelijke Kwaliteits omschrijft het als volgt:

Dit type boerenerf komt voor in het essen- en beekdallandschap. Oude boerenerven worden gekenmerkt door een 'rafelig' en besloten silhouet. Ze liggen aan de randen van essencomplexen. De erven zijn gegroepeerd in clusters in de dorpen of liggen als kransen rondom de es. Ze laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing. Op het oude boerenerf komt vaak nog een veelheid aan bijgebouwen voor zoals een stookhok, bakhuis, rijtuigstalling, enzovoort. De bebouwing is bescheiden van omvang en ligt vaak verscholen in het groen. Kenmerkend aan de boerderij is dat het woon- en werkgedeelte gecombineerd is in één gebouw.

Van oudsher bestond de bebouwing veelal uit open wanden. Nadat eerst leem en twijgen zijn gebruikt, werden later bruin/ zwart geteerde houten (vakwerk) delen toegepast, in een enkel geval nog weer later vervangen door baksteen (geheel of alleen de onderzijde). De dakbedekking van veel boerderijen bestaat nog altijd uit riet. Soms is de dakbedekking gedeeltelijk of geheel vervangen door dakpannen.

De perceelsstructuur is onregelmatig en bijgebouwen zijn als het ware 'uitgewaaierd' gesitueerd achter de boerderij, soms tot dicht langs de weg. Vanwege de oriëntatie op de akker (in het essenlandschap) komt het vaak voor dat de boerderij niet met de voorzijde naar de weg gericht is. Op het erf staan veel eiken, in een bosje of verspreid. De erven zijn vrij besloten door de aanwezigheid van singels, houtwallen, erfbossen en erfbeplanting. Het achtererf heeft geen duidelijke begrenzing. De hechte relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen.

AMBITIE ERVEN IN HET BEEKDALLANDSCHAP

- Openheid rondom de beek behouden / creëren;
- karakteristieke verkavelingspatroon als uitgangspunt nemen;
- gradiënten naar de hogere gronden behouden;
- op hogere delen halfopen landschap versterken (afwisseling openheid en singels);
- zichtlijnen van en naar beekdal behouden.

EISEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING:

- Onregelmatige blok- of strookverkaveling: bebouwingscluster kavelvorm is rechthoek;
- herstel of behoud van oorspronkelijk verloop beekdal (eventueel) en van de haaks erop staande houtsingels;
- zichtlijnen op het beekdal waarborgen/herstellen (openheid bewaren door in (bestaande zichtlijnen) geen bebouwing of beplanting te plaatsen);

- hogere beplanting rondom kavelgrenzen (1e en 2e orde). Indien aanwezig aansluiten op doorgaande beplantingslijnen haaks op het verloop van de beek. Indien meerdere lijnen (beek en beplantingen) voorkomen, dan aansluiten op de belangrijkste / meest overheersende;
- onderscheid maken tussen jonge of oude boerenerven: bebouwing op oude erven is georiënteerd op de beek of een naburige es. Bebouwing op jonge erven is gericht op de weg;
- maximaal twee entrees; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw.

ORDENING EN ORIENTATIE NOKRICHTING:

- Voor oude erven geldt: de bebouwing staat evenwijdig aan landschappelijke lijnen zoals kavelsloten en houtwallen. Voor jonge erven geldt een bebouwingsstructuur waarbij de bebouwing compact geclusterd achter de boerderij/bedrijfswooning is geplaatst en de gebouwen haaks op elkaar staan;
- privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf;
- silo's en mest-/voeropslag hebben als afwijkende bebouwingsvorm een zo verscholen mogelijke ligging (bij voorkeur tussen bebouwing). Sleuf- en mestsilo's (in het zicht) voorzien van grondwal met gras.
- lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk;
- luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar.

OVERIGE ELEMENTEN:

- Paddock(s), langeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s), mest- en voeropslag zijn zo verscholen mogelijk geplaatst, aan de achterzijde en niet zichtbaar vanaf de weg. Bij van buitenaf zichtbare mestopslag deze inpassen met aardewal;
- aanbrengen van water op en rond erf alleen in de vorm van laagten is kenmerkend voor het beekdallandschap;
- grote vuilcontainersopslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf;
- afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren;
- alle soorten verhardingen mogelijk, wel uniformiteit / afstemming gewenst.

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPPLAN

3.1. SITUATIE

De initiatiefnemer heeft aan Zweeloerstraat 32 een bestaande (woon)boerderij gekocht. Het erf ligt in een halfopen gebied. Het bestaande erf ligt met enkele opstallen dicht op de Zweeloerstraat. Opdrachtgever wil met de bouw van een ligboxenstal, wagenberging en kuilopslagen een nieuw melkveebedrijf ontwikkelen. In deze rapportage wordt de landschappelijke inpassing omschreven. Met de realisatie van de stallen op het erf zal het plan uitgevoerd worden.

3.2. ANALYSE VAN HET LANDSCHAP

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. Op de nattere plekken in het landschap komt andere beplanting voor dan op de drogere gronden. De soortsaamenstelling is bepalend voor de identiteit van een locatie. Net als de bebouwing is de beplanting ook geconcentreerd tot langs de ontginningsassen. De lanen accentueren de wegen en verdelen het gebied in “kamers”. De aanwezige groenstructuur bestaat met name uit singels, bosjes, wegbermen en enige erfbeplanting. Het gebied ligt tussen twee oude essen in.

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand, veen en klei en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in ‘voor’ en ‘achter’ te herkennen. Deze functionele scheiding tussen ‘voor’ en ‘achter’, tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding. Het voorerf is gesitueerd richting de es.

Het plangebied is altijd ontsloten geweest door de Zweeloerstraat. Van oorsprong zijn de erven in het beekdallenlandschap langs de ontginningsassen gesitueerd en kennen een rationele opbouw (rechthoekig of vierkant). De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de verkaveling. Voor de boerderij bevindt zich het voorerf. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. Met het toenemen van het bouwvolume zal gezocht moeten worden naar een nieuwe balans met het landschap. Rondom het plangebied staat al een forse



kaart 1900 de boerderij is nog niet gebouwd



op de kaart van 1928 staat de boerderij

houtsingel die behouden en waar nodig versterkt zal gaan worden. Deze singel vormt nu al een volwassen afscherming van het bedrijf. De nieuwe gebouwen zijn ontworpen voor de hedendaags landbouw. Om landbouwmachines te kunnen stallen zijn de bedrijfsgebouwen ook hoger geworden (een goothoogte van 5 m en een nokhoogte van 7 m). Ook zijn de stallen in volume toegenomen om voldoende ventilatie en een zo natuurlijk mogelijk klimaat voor de koeien te kunnen realiseren.

De beplanting van het erf bestaat over het algemeen uit erfgransbeplantingen en een enkele grote boom. Fruitbomen komen van oorsprong voor op het voor- of zijerf, al dan niet in combinatie met een siertuin. "Goede" agrarische bedrijven mogen gezien worden. Deze bedrijven hoeven niet geheel aan het zicht onttrokken te worden middels erfbeplanting.

3.3. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

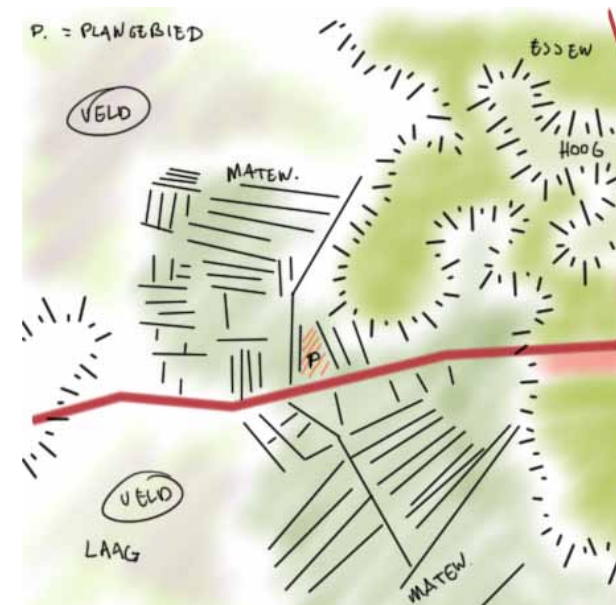
- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- zo compact mogelijke erven;
- zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting de es;
- ontsluiting erf Zweeloerstraat en Kampweg;
- streekeigen beplanting toepassen.

3.4. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN HET PLANGEBIED

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf zal deze herkenbare opbouw ontstaan. De woning met tuin zullen georiënteerd worden op de Zweeloerstraat. Aangezien het erf dicht aan de straat ligt valt het vanaf deze richting goed op. Door de stallen in gedekte kleurstelling uit te voeren en verder van de straat te bouwen zal het oorspronkelijke karakter van de kenmerkende architectuur behouden blijven.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Realisatie ligboxenstal, wagenberging en kuilplaten;



het plangebied in het beekdallenlandschap



het plangebied op de grens tussen hoog en laag

- Ontsluiting Zweeloërstraat en Kampweg;
- rondgang over erf zodat er veilig geladen en gelost kan worden;
- ingetogen vormgeving en detaillering van de nieuwe stal;
- jong- en melkvee onder één dak;
- efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunten gemeente:

- erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het beekdallenlandschap (NRK);
- streekeigen beplantingen toepassen;
- minder fraaie kant van het erf afschermen.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisplan (landschappelijke goed inpassen van het erf) of een uitgebreid plan. Aangezien in de Notitie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Coevorden het plangebied niet is aangemerkt als waardevol landschap of beschermd dorpsgezicht kan met een eenvoudig basisplan volstaan worden.

Basisinspanning:

- Nieuwe stallen op afstand van de Zweeloërstraat bouwen, bestaand boerderij blijft hierdoor hoofdgebouw;
- gebruik inheemse beplanting;
- de nieuwe stal en opslagloods in structuur met het landschap positioneren;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen stal en wagenloods zijn sober en ondergeschikt aan de woningen;
- onsluiting op Kampweg zodat verkeer op Zweeloërstraat ontlast wordt;
- op het erf kan veilig gekeerd worden.

De afbeelding op pagina 16 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Zweeloerstraat weer.

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals openheid, rechtlijnigheid en huiskavels met beplantingen langs de randen van het erf. De ontwikkelingsrichting in het gebied is agrarisch. Op het erf zal een bestaande oude landschapsontsierende schuur gesloopt worden. Ten noorden van de bestaande boerderij komen de nieuwe ligboxenstal, wagenberging en kuilplaten. Aangezien de stallen gelijk gebouwt worden kunnen ze qua vormgeving en materi-

alisatie op elkaar aansluiten. Dit bevordert de eenheid in het gebied. Met hun sobere strakke uitstraling sluiten ze aan bij het moderne agrarische landschap. In de toekomst zal de bestaande woning opgeknapt worden. Qua materialisatie en uitstraling zal deze in contrast met de stallen authentiek, gebiedseigen en als woning uitgevoerd worden.

Op het erf is gekeken naar een zo efficiënt mogelijke indeling. De erven langs de Zweeloerstraat kenmerken zich doordat de stallen relatief dicht op de weg staan. Dit heeft ruimtelijk gezien niet meer de voorkeur omdat er onveilige situaties kunnen ontstaan en normaal gesproken de woning met de tuin georiënteerd zullen zijn op de weg. Door een bestaande oude schuur te slopen komt er ruimte voor de nieuw te bouwen wagenberging. Deze schermt tevens de nieuwe kuilopslagen af. Ook ontstaat er een groot centraal erf waar vrachtverkeer kan draaien. De ligboxenstal is het grootste bouwvolume op het erf. Door een uitbouw aan de straatzijde te realiseren breekt dit het grote volume. De gevels zullen bekleed worden met een donker materiaal zodat in combinatie met schoonmetselwerk een sober maar hoogwaardig bouwwerk ontstaat.

Groen staat in het beekdallenlandschap enkel langs de randen van het erf, op kavelgrensen en langs de belangrijkste ontginningswegen. Binnen het plangebied wordt aangesloten op deze belangrijke kenmerken. Langs de kuilvoeropslagen komt in de bestaande houtsingel onderbeplanting van zo'n 8 (m) breed. Deze onttrekt de minder fraaie kant van het erf aan het zicht. Aan de westzijde is juist gekozen voor bomengroepen omdat hier onderdoor gekeken kan worden en de moderne landbouw deels te zien is. Wel schermen de bomen het grote dakvlak van de stallen af. Aan de noordzijde van de huiskavel bevindt zich een bestaand vennetje. Deze zal behouden blijven en opgeknapt worden.

Om de voorzijde van het erf een extra accent te geven zal de tuin afgeschermd worden met een beukenhaag. Deze haag zorgt voor een duidelijke ruimtelijke begrenzing en afscherming van de tuin en geeft het een groen sierlijk karakter. In de tuin zal een hoogstamfruitgaard geplant worden. Ook de recent aangeplante leilindes zullen verplant worden en meer dan knotlinden beheerd gaan worden. Langs de Zweeloërstraat staan zomereiken, deze kunnen allen behouden blijven omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande inritten. Samen met de randbeplanting zorgt het ervoor dat het moderne erf goed in de omgeving past.

Op de volgende pagina ziet u de foto' van de bestaande inrichting en de uitwerking van het nieuwe bedrijf en referentiebeelden van de stal. Tot slot vindt u de uitwerking van de beplanting. (volgens Notitie Ruimtelijke Kwaliteit)



Het plangebied gezien vanaf de Zweeloerstraat



De boerderij blijft behouden



Het plangebied gezien vanaf de Zweeloerstraat

3.5. OVERZICHT ERFINRICHTINGSPLAN





melkrundveehouderij Erica



melkrundveebedrijf Emmen



ligboxenstal Erica



ligboxenstal Halthorpe

3.6. OVERZICHT BEPLANTING

Wetenschappelijke naam	Ned.naam	plantafstand	plantverband	aanplantmaat	percentage	aantal
Bomen						
Quercus robur	Zomereik	min. 6 m.	rij	12-14		15
Tillia tomentosa	Linde	6 m.	rij	12-14		3
Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam	7 m.	blokverband	10-12		9
Onderbeplanting singel						
Betula pendula	Zwarte els	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	15%	45
Viburnum opulus	Geldersche roos	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	25%	75
Prunus spinosa	Sleedoorn	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	25%	75
Acer campestre	Veldesdoorn	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	20%	60
Corylus avalana	Hazelaar	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	15%	45
Singel om wagenberging						
Betula pendula	Zwarte els	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	15%	50
Viburnum opulus	Geldersche roos	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	25%	85
Prunus spinosa	Sleedoorn	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	25%	85
Acer campestre	Veldesdoorn	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	20%	65
Corylus avalana	Hazelaar	1x 1,5 (m)	driehoeksverband	80-100	15%	50
Quercus robur	Zomereik	min. 6 m.	verspreid	12-14		8
Hagen						
Fagus sylvatica	Beuk	0,2 m.	dubbele rij	80-100		600