

# LANDSCHAPPELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING HOOFDWEG 7 (BÜTENWEG) ELSOO

TEN BEHOEVE VAN REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN



Datum 7-2-2023  
Bestand 546-02.docx versie 2

# LANDSCHAPPELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING HOOFDWEG 7 (BÜTENWEG) ELSOO

In samenwerking met

Rombou

Ing. J.P. (Jan Pieter) Smit

088 236 8229

Door	<b>Buro Stad en Land</b>
	Zomerdijk 9e
	7942 JR Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	<a href="mailto:wilfred@burostadenland.nl">wilfred@burostadenland.nl</a>
Internet	<a href="http://www.burostadenland.nl">www.burostadenland.nl</a>
Project	546-hoofdweg 7 elsloo
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	7-2-2023
Aantal pagina's	12
Bestand	d:\dropbox\data\546-hoofdweg 7 elsloo\doc\546-02.docx

The logo for Rombou, featuring the word 'rombōu' in a lowercase, sans-serif font. The 'o' is orange, the 'b' is dark grey, and the 'ō' is green. There is a horizontal line under the 'r' and a horizontal bar above the 'ō'.

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANGEBIED EN OMGEVING</b>	<b>3</b>
2.1	LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	3
<b>3</b>	<b>BELEID</b>	<b>4</b>
3.1	GRUTSK OP 'E ROMTE	4
3.2	HANDLEIDING INPASSING ERVEN OOSTSTELLINGWERF	5
<b>4</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING</b>	<b>6</b>
4.1	ONTWIKKELING 2 WONINGEN AAN DE BÜTENWEG	7
4.2	ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW	8
4.3	ERFINRICHTING	8
	<b>BIJLAGE INRICHTINGSPLAN</b>	<b>9</b>

# 1 INLEIDING

Dit document vormt het stedenbouwkundige en landschappelijke inrichtingsplan ten behoeve van de procedure voor het realiseren van twee woningen op gronden van de intensieve vleeskalverhouderij van de initiatiefnemer te Elsoo, gemeente Ooststellingwerf. In deze rapportage wordt de gewenste stedenbouwkundige situatie en landschappelijke inpassing voor 2 nieuwe erven beschreven. De initiatiefnemer wil stoppen met zijn bedrijfsvoering en twee woningen bouwen. Hoofdpzpet van het plan vormt de optimalisatie van de bebouwing langs de Bütengeweg, geïnspireerd op de boerderijen en woningen in het Woudontginningslandschap.

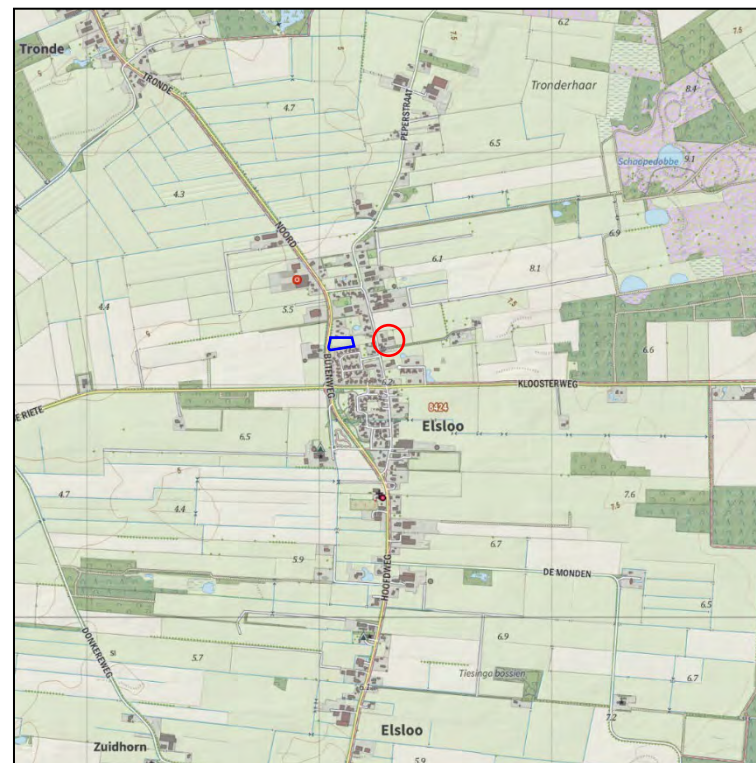
Een stedenbouwkundig en landschappelijke inrichtingsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de karakteristieke beeldkwaliteit te behouden en te versterken. Het plan is op basis van ontwerprichtlijnen, wensen en ideeën en vigerend beleid opgesteld om de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ervaring te garanderen.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende plan opgesteld. De initiatiefnemer heeft het perceel in eigendom met agrarische bestemming en gebruik. De bijbehorende landschappelijke inpassing is uitgewerkt in relatie tot het bestaande, te handhaven erf waar een stal zal worden gesloopt.

Deze ontwikkeling kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit op de percelen te optimaliseren.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het bestemmingsplan zal moeten worden

gewijzigd. De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Figuur 1 Topografische situatie locatie sloop en ontwikkeling

De gemeente streeft naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook



een goed beeld van de toekomstige landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Om de ontwikkeling mede mogelijk te maken is het voornemen om een huidige stal op het erf aan de Hoofdweg te slopen.



*Figuur 2 Te slopen schuur en ontwikkellocatie*

Buro Stad en Land heeft dit plan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving

**Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing - 7-2-2023**

7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



*Figuur 3 Beeld vanaf noordzijde*



*Figuur 4 Opstallen en aanwezige woning aan voorerf*



*Figuur 5 Ontwikkellocatie*

## 2 PLANGEBIED EN OMGEVING

### 2.1 Landschappelijke kenmerken

De percelen maken deel uit van het landschapstype 'woudontginning'. In de voorlaatste ijstijd zijn door de afzetting van smeltwater beekdalen ontstaan in Friesland, zo ook in de omgeving van het plangebied. In de dertiende eeuw is begonnen met het in cultuur brengen van de dekzandruggen tussen de beekdalen. De hoger gelegen dekzandruggen vormden een logische plek voor bewoning. Vanaf de dekzandrug (en de beken) zijn de beekdalen ontgonnen, waardoor haaks op de loop van de beek langgerekte kavels zijn ontstaan richting de dekzandruggen. Het woudontginningslandschap wordt gekenmerkt door een opstreekende verkaveling vanuit een beek of de zandruggen.



Figuur 6 Topografie omstreeks 1950

De ruimtelijke structuren in het landschap bestaan uit lineaire elementen, met de beekloop of zandrug als oorspronkelijke elementen en een daaraan parallel lopend wegenpatroon. Verkaveling heeft zich haaks op de zandrug ontwikkeld, waarbij de percelen van elkaar worden gescheiden door houtsingels en smalle bosstroken. De lineaire structuren worden begeleid met singels en houtwallen. De bebouwing heeft zich gestaag in linten ontwikkeld

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing - 7-2-2023

op de dekzandrug.

#### 2.1.1 Cultuurhistorische kenmerken:

- Parallele wegenstructuur met aanliggende bebouwing, wat resulteert in lange bebouwingslinten.
- Opstreekende verkavelingsrichting vanaf de ontginningsas richting beekdal.
- Historische boerderijen en woningen in de linten, aan of op enige afstand van de weg.

#### 2.1.2 Landschappelijke karakteristieken:

- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Opstreekende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Kleinschalig karakter door veel opgaande beplanting, zoals laanbeplanting langs de wegen en houtsingels op opstreekende perceelsgrenzen.

## 3 BELEID

### 3.1 Grutsk op 'e Romte

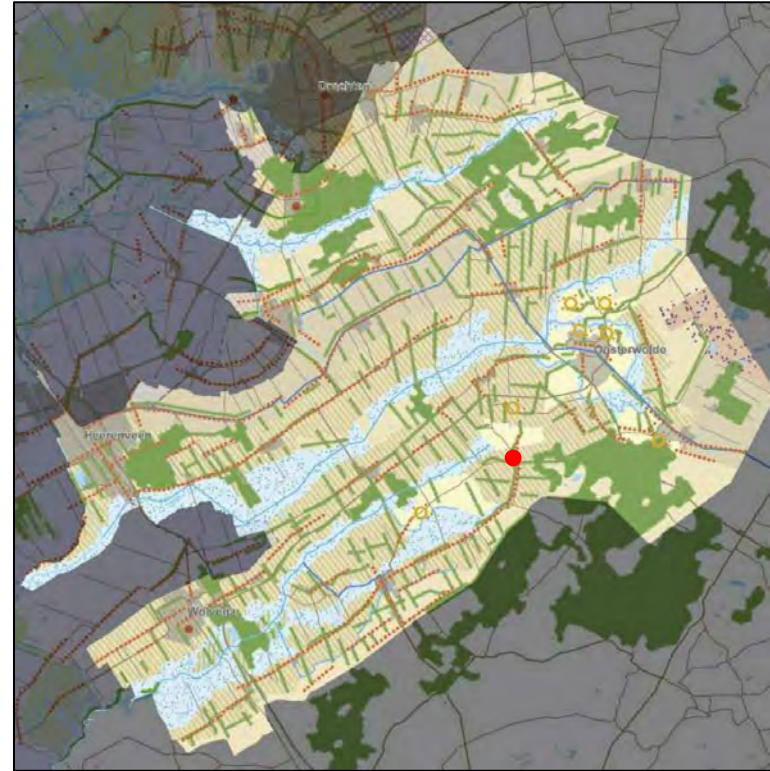
Grutsk op 'e Romte is het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingen. In Friesland wordt een aantal verschillende landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype worden kenmerkende elementen benoemd en randvoorwaarden gesteld als toetsingskader voor een landschappelijke ontwikkeling. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Zuidelijke Wouden.

Hieronder worden de randvoorwaardelijke aspecten beschreven die van toepassing zijn op de planlocatie.

Behoud van langgerekte lintstructuren

- Behoud versterking en ontwikkeling van het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt.
- Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.
- Contrast tussen het open landbouwgebied en de gesloten bospercelen handhaven.
- De planmatige structuur, gedragen door laanbeplantingen, de oude padenstructuren en de strak omkaderde boscomplexen (passend in de blokverkaveling) behouden en versterken.
- Behoud van robuuste groenstructuren
- Behoud en versterking van de houtwallen, singels, boscomplexen, boombeplanting langs wegen en groene erven, groene tuinen en groene erfscheidingen, die samen een essentieel onderdeel vormen van de landschappelijke structuur.

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing - 7-2-2023

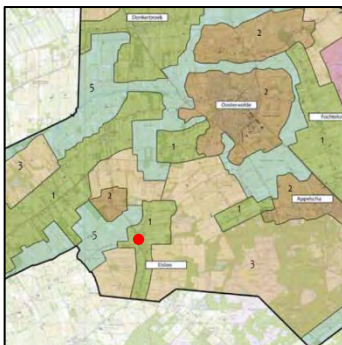


Figuur 7 Deelgebied Zuidelijke Wouden

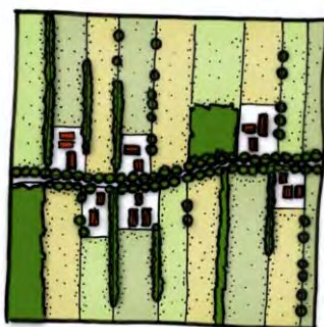


### 3.2 Handleiding inpassing erven Ooststellingwerf

In deze handleiding staan algemene aanwijzingen voor een goede inrichting van erven in de gemeente.



De te ontwikkelen erven liggen binnen de Woudontgunningen.



#### Landschapskarakteristiek Woudontgunningen

- bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug;
- opstreckende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in;
- vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal;

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing - 7-2-2023

- laanbeplanting langs de wegen en houtsingels en bosstroken geven het gebied een kleinschalig karakter

#### 3.2.1 Erven

De kenmerken van het landschap zien we ook terug in de erven. In de woudontgunningen liggen de (boeren)erven meestal in de bebouwingslinten. De erven liggen direct aan de doorgaande weg. Ze hebben een langgerekte opzet en liggen in de opstreckende verkavelingsstructuur, met het voorerf op de weg gericht en het achtererf grenzend aan de landerijen.

Vroeger was er een duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf, maar tegenwoordig is dat beeld vervaagd. Het beleid is erop gericht om dit onderscheid tussen voor- en achtererf te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.



Figuur 8 Passend voorbeeld uit de handleiding

Het achtererf richt zich op het landschap. Houtsingels langs een perceelsgrens lopen door tot op het erf. Nieuwe beplantingen worden op dezelfde manier ingepast, langs perceelsgrenzen, zodat de lengterichting van het landschap wordt versterkt. Op het erf passen verder hoogstamfruitbomen, hagen en enkele solitaire bomen.



## 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse, kenmerkende wijze over moet gaan in het landschap overeenkomstig de erven en bebouwing in de omgeving.



*Figuur 9 Bestaande erf Hoofdweg met groenaanvulling (zie ook bijlage)*

Voorgesteld wordt om de agrarische activiteiten te beëindigen en de bestemming agrarisch bedrijf om te zetten in een woonbestemming.

Met de sloop van de stal verkrijgt het perceel veel meer de uitstraling van een woonperceel. De stal is nog het enige gebouw waar het agrarische gebruik aan af te zien valt. Door sloop wordt het verschil aan bebouwing met een normale woonbestemming beduidend kleiner en ook dat maakt dat het perceel zich meer als een woonperceel presenteert.

Het huidige erf aan de Hoofdweg kan landschappelijk worden geoptimaliseerd door de erfgrenzen haaks op de weg te zetten met een houtsingelbepanting. Hierdoor wordt het zicht vanuit noordelijke richting verbeterd en wordt het erf sterker onderdeel van het dorp. In lijn met de andere erven aan de Hoofdweg zou een groenere, meer intensieve inrichting van het voorerf met solitaire bomen tot een sterkere ruimtelijke eenheid en geoptimaliseerde beeldkwaliteit leiden.

#### 4.1 Ontwikkeling 2 woningen aan de Bütenweg

Met de realisatie van 2 woningen in het verlengde van het bestaande lint van de 4 bestaande woningen langs de Bütenweg ontstaat een nog sterkere karakteristieke lintbebouwing.



*Figuur 10 Bestaande woningen aan de Bütenweg*

De woningen kennen een sobere architectonische uitstraling met oranje/rood pannenzadeldak, een rechthoekige hoofdvorm en zijn allen met de voorgevel geprojecteerd naar de weg. Doordat de weg hier iets afbuigt staan de woningen (minimaal) gerend ten opzichte van elkaar. De erven kennen een bijzonder groen karakter waarbij de eikenlaanbeplanting de beeldkwaliteit versterkt.



*Figuur 11 Wijkje aan de zuidzijde plangebied*

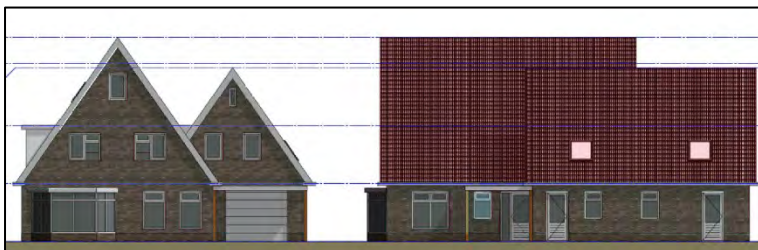
Aan de zuidzijde wijkt het beeld sterk af. Hier is een nieuw wijkje ontstaan met eigen rondgaande ontsluitingsweg welke wordt ontsloten via de Hoofdweg, de Eikenhorst komt vervolgens weer op de Bütenweg uit maar kan alleen met de fiets op lopend worden bereikt. De woningen langs de Horstlaan kennen een van elkaar meer afwijkende architectuur en lijken als vrije kavels te zijn ontwikkeld. De gevels presenteren zich richting de interne Horstlaan waardoor aan de Bütenweg achtertuinen zijn gelegen.



*Figuur 12 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)*

#### 4.2 Architectuur en stedenbouw

- Het verkavelings- en bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de woningen aan de noordzijde.
- Bijgebouwen zijn geïntegreerd met de woning en achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst
- Woningen hebben een traditionele kapvorm, zadeldak
- Dakvlakken zijn beeldbepalend, goothoogte laag, maximaal 1 bouwlaag met kap.
- Materialisatie overeenkomstig de omgeving (overwegend bruine steen, weinig geschakeerd, rood pannendak).



*Figuur 13 Beeld mogelijke architectuur*

#### 4.3 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit plan is dat de erven aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de architectuur (omgeving) en een relatief open gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Nieuwe en bestaande opstallen vormen een ruimtelijke eenheid door beplante erfgrenzen.

De scheiding tussen de nieuwe woningen als onderdeel van het lint en woenerf van de Horstlaan wordt gerealiseerd middels een stevige houtwal conform de vereisten uit de Handleiding Inpassing Erven van de gemeente Ooststelingwerf. Tussen beide erven en aan de straatzijde is een lage haag voorzien, aan de straatzijde maximaal 1.00 m, tussen de erven tot 1.50 m. Deze haag zet zich door in de vorm van een korte boomsingel. Aan de achterzijde is een houtwal voorzien om het zicht vanuit en op de woning Hoofdweg 8 te beperken. Middels een erfbosje in de noordoosthoek van het noordelijke kavel wordt de landschappelijke verbinding met het groene perceel aan de noordzijde versterkt.

#### Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen (entrees aan straatzijde tussen de laanbeplanting van eiken)
- aanplant van solitaire bomen op het voorerf met gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken
- haag op erfgrens en langs Bütenweg inheems, beuk (*Fagus sylvatica*)
- houtwallen en erfbosje inheems en streekeigen (Zomereik, Ruwe berk, Meidoorn, Sleedoorn, Hazelaar etc)

# BIJLAGE INRICHTINGSPLAN



## LEGENDA

- 1 WONING MET VAST BIJGEBOUW
- 2 INRIT
- 3 HAAG max. 1.50 m (BEUK)
- 4 HAAG max. 2 m (BEUK)
- 5 BOOMSINGEL (inheems)
- 6 BEUK
- 7 GROEP SOLITAIRE BOMEN (WINTERLINDE)
- 8 GROEP SOLITAIRE BOMEN (BEUK)
- 9 HOUTWAL (inheems)



# LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

## HOOFDWEG 7 (ONTWIKKELING BUTENWEG)

advies en inrichting landschap en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	door
1(2)	A3	7-2-23	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
2	1:500	D:\Dropbox\DATA\546-hoofdweg 7 elslloo\tek\546-01_v2023.vwx	

**BURO  
STAD  
+  
LAND**



## LEGENDA

- 1 WONING MET VAST BIJGEBOUW
- 2 INRIT
- 3 SCHUUR
- 4 BOOMSINGEL (inheems)
- 5 GROEP SOLITAIRE BOMEN (WINTERLINDE, BEUK, ZOMEREIK)
- 6 HOUTWAL (inheems)



# LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

HOOFDWEG 7 (ONTWIKKELING EN SLOOP)

advies en inrichting landschap en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	door
1(2)	A3	7-2-23	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
2	1:1000	D:\Dropbox\DATA\546-hoofdweg 7 elsloo\tek\546-01_v2023.vwx	

**BURO  
STAD  
+  
LAND**