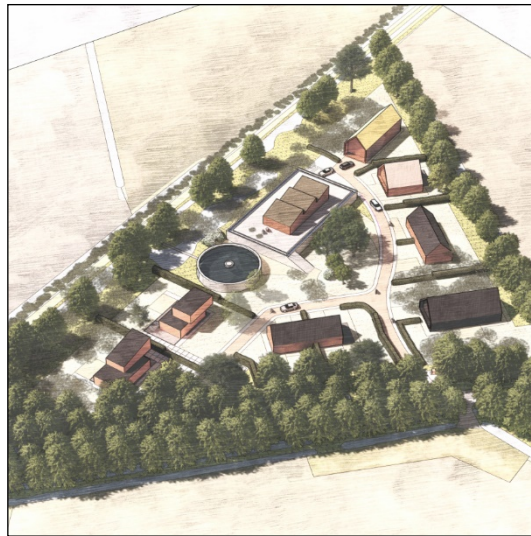


# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN

## DE DRIFT DALEN

### 11 WONINGEN OP EEN VML. RIOOLWATERZUIVERING



Datum 21-9-2021  
Bestand 511-04.docx

# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN

## DE DRIFT DALEN

### 11 WONINGEN OP EEN VML. RIOOLWATERZUIVERING

In opdracht van	<b>STRAJECT</b> Dhr. J. Hoekstra Hoofdweg 140 7955 NN Dalerveen 0622245550	In samenwerking met	<b>Roobeek Advies bestemmingsplannen</b> <b>Mint Architecten</b> <b>Reuvers</b>
Door	<b>Buro Stad en Land</b> Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel 06 41 66 55 76		
Telefoon			
E-mail	<a href="mailto:info@burostadenland.nl">info@burostadenland.nl</a>		
Internet	<a href="http://www.burostadenland.nl">www.burostadenland.nl</a>		
Project	511-de drift		
Auteur	Wilfred Hilbers		
Datum laatst gewijzigd	21-9-2021		
Aantal pagina's	34		
Bestand	m:\projecten\511-de drift\doc\511-04.docx		

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE</b>	<b>3</b>
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	3
2.2	KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING	4
<b>3</b>	<b>GEMEENTELIJK BELEID</b>	<b>5</b>
3.1	BESTEMMINGSPLAN	5
3.2	NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT BUITENGEBIED COEVORDEN	5
3.3	WELSTANDSNOTA 2012	9
<b>4</b>	<b>SITUATIE</b>	<b>11</b>
4.1	GEOMORFOLOGIE	11
4.2	HOOGTE (AHN)	11
4.3	BODEM	11
4.4	WATER	11
4.5	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	12
4.6	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	15
<b>5</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT</b>	<b>16</b>
5.1	WENSEN EN VISIE	16
5.2	LANDSCHAPPELIJKE GROENSTRUCTUUR	16
5.3	ARCHETYPEN	17
5.4	PARTICULIER EN OPENBAAR GEBIED: BRINK 2.0	17
5.5	STEDENBOUW EN VERKAVELING	18
5.6	ARCHITECTUUR MODERN AGRARISCHE (SCHUUR)WONINGEN	19
5.7	ARCHITECTUUR INDUSTRIËLE WONINGEN	23
5.8	OPENBARE RUIMTE EN GROEN	26
5.9	3D-IMPRESSIE	29



# 1 INLEIDING

Voor u ligt het landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan voor De Drift Dalen. In deze rapportage wordt de gewenste beeldkwaliteit voor het nieuwe verzamelersf, De Drift beschreven. Hoofddopzet van het plan vormt het groenblauwe landschappelijke raamwerk met daarbinnen het stedenbouwkundige plan voor 11 nieuwe woningen, geïnspireerd op de agrarische architectuur uit de omgeving – en de industriële architectuur in het plangebied.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot die publieke ruimte.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel aan de Drift 1 te Dalen, gemeente Coevorden. De initiatiefnemer heeft het perceel in eigendom met bedrijfsgebouwen welke eerder als RWZI functioneel waren. Als gevolg van die functiebeëindiging gaat de initiatiefnemer een deel van de opstallen slopen en kunnen elf nieuwbouwwoningen op het driehoekige perceel van zo'n 1,25 ha. worden gebouwd. De gewenste landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit is zowel uitgewerkt voor de te bebouwen oppervlakte als de directe relevante aanliggende percelen.

De 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 het perceel te versterken. De Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (gemeente Coevorden, december 2014) is hiervoor onder andere uitgangspunt geweest.

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



Figuur 2 Initiatiefplan Mint e.a.

Mint Architecten heeft in samenwerking met Reuvers Buro voor Groene ruimtes en GIDZ voor Straject in oktober 2020 een initiatiefplan gepresenteerd aan de gemeente Coevorden en Provincie Drenthe waar in beginsel positief op is gereageerd. De gemeente streeft in haar beleid 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. Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan 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

**Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan De Drift - 21-9-2021**

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



Figuur 3 Locatie sloop en te behouden opstallen

## 2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE

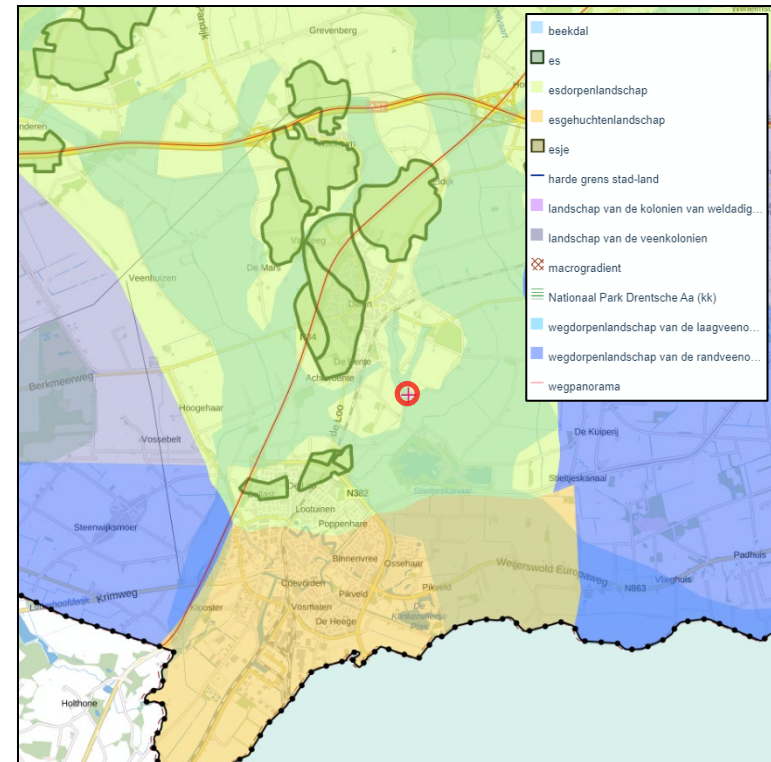
De Provincie Drenthe hanteert als belangrijkste ruimtelijke instrument de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Het doel is de zes landschapstypen van Drenthe herkenbaar, beleefbaar en leesbaar te houden.

### 2.1 Kenmerken van het landschap

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag.

De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos). Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk

verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenijs': het veld, de heide. Dit was een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.



Figuur 4 Het plangebied is aangemerkt als esdorpenlandschap met nadere aanduiding overgang tussen landschapstypen ○ = locatie

## 2.2 Kenmerken van de nederzetting

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorpstructuren door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpsilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoren of molen boven het silhouet uit.

### Provinciaal belang

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

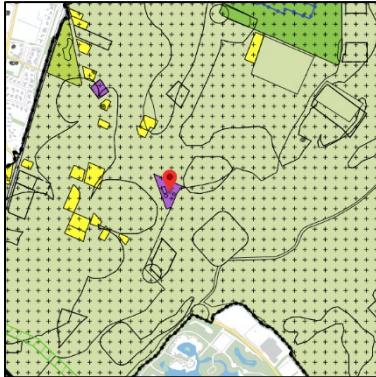
### Beleid

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting .



### 3 GEMEENTELIJK BELEID

#### 3.1 Bestemmingsplan



Figuur 5 Uitsnede plangebied

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 09-12-2014). In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor de gronden 'Bedrijf – Nutsbedrijf' met dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde'. Het bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling en dient te worden aangepast.

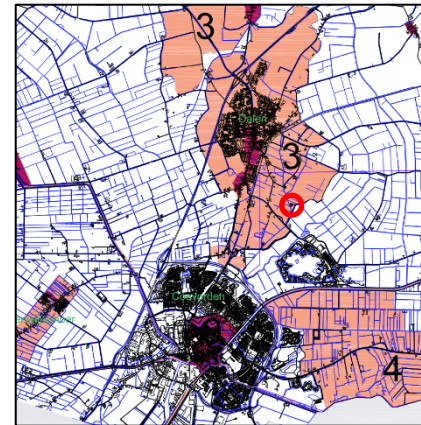
#### 3.2 Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Coevorden

##### 3.2.1 Algemeen

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.

Het buitengebied van de gemeente Coevorden kent een verscheidenheid aan landschappen. Deze zijn in de loop van de tijd veranderd door menselijke invloed, maar de landschappelijke kwaliteiten zijn nog goed beleefbaar. Nieuwe ontwikkelingen, schaalvergroting in de landbouw en aanplant van niet

inheems plantmateriaal bijvoorbeeld, kunnen deze kwaliteiten aantasten. Een goede landschappelijke inpassing is daarom van belang. Het plangebied valt binnen de criteria voor een uitgebreid plan.



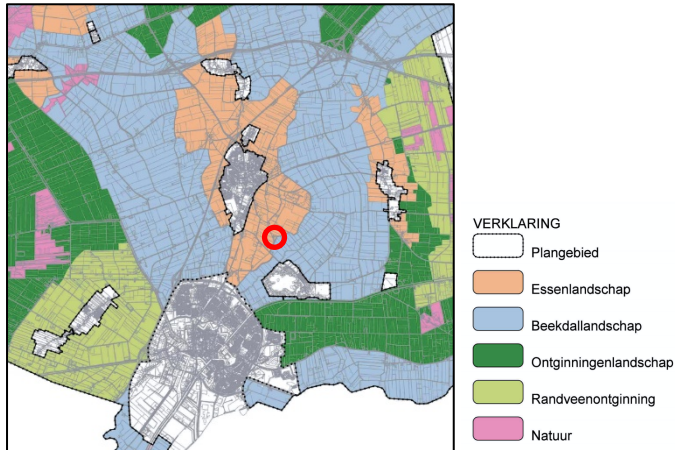
Figuur 6 Fragment Beleidskaart Erfgoednota

Het initiatief ligt binnen één van de gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde, er geldt het hoogste beoordelingsniveau. Afwijking van de toetsingscriteria is niet mogelijk en een goede samenhang tussen gebouwen onderling en het landschap, met gebruik van streekeigen elementen en een uitgebreide onderbouwing die ingaat op historische geografie,

archeologie en gebouwde omgeving zijn vereist.

##### Uitgebreid inrichtingsplan:

- Vereisten basisinrichtingsplan, plus:
- Situatietekening (situering van de huidige bouwwerken en beplantingen, de wijze van ontsluiting, de aangrenzende terreinen met de daarop voorkomende bebouwing en het beoogde gebruik van het terrein), schaal 1:500 of gedetailleerder.
- Analyse van de locatie (en omgeving).
- Beschrijving van de visie op de landschappelijke inpassing en hoe omgegaan wordt met de cultuurhistorische waarden (historische ontwikkeling, archeologie, waardevolle bebouwing, etc.).



Figuur 7 Fragment uit de Structuurvisiekaart ○ = locatie->Essenlandschap

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 Drift is in het grotere geheel onderdeel van het essenlandschap.

**Nb:**

**Nadrukkelijk moet gesteld worden dat het plangebied weliswaar cultuurhistorisch gezien onderdeel uitmaakt van het Essenlandschap, maar dat die cultuurhistorische betekenis als gevolg van de functie als RWZI kan of zou moeten leiden tot een andere beoordeling en de criteria voor ontwikkeling van het essenlandschap daardoor té dwingend/beperkend zullen zijn. Uit het voortraject in de planvorming is gebleken dat de waarde van jong-historische industriële opstallen ook van grote cultuurhistorische en landschappelijke betekenis kan zijn en in deze als zodanig herkenbaar kan/moet blijven. In de uitwerking is het**

**industriële karakter op een deel van het terrein dan ook meer zwaarwegend als uitgangspunt genomen dan de criteria essenlandschap. De opstallen van de RWZI willen we behouden en worden ingepast, deze architectuur heeft in onze optiek geen directe relatie met het omliggende landschap.**

**3.2.2 Beoordelingsmatrix: TYPE ONTWIKKELING**

De toetsingscriteria zijn opgesteld voor verschillende ontwikkelingen. In deze is de categorie **Niet agrarisch & nieuwe erven** van toepassing. De Notitie Ruimtelijke Kwaliteit omschrijft het als volgt:

*Wanneer uw initiatief betrekking heeft op functieverandering van een bestaand of voormalig agrarisch erf óf wanneer het gaat om realisatie van een volledig nieuw, niet agrarisch erf (niet vallend onder grootschalige recreatiebebouwing, landgoed of buitenplaats) dan zijn deze toetsingscriteria voor u van toepassing.*

**3.2.3 Essenlandschap**

**KERNKWALITEITEN**

- De bolling en openheid van de es
- Het esdek en de bomenrijen
- Esrandbosjes
- Kronkelige wegen
- Bebouwing langs de rand van de es
- Solitaire bomen op de es

**3.2.4 De relatie met de es**

De essencomplexen zijn ontstaan aan de randen van de dorpen (esdorpen) die op de hogere zandgronden waren gevestigd. De gronden liggen als een

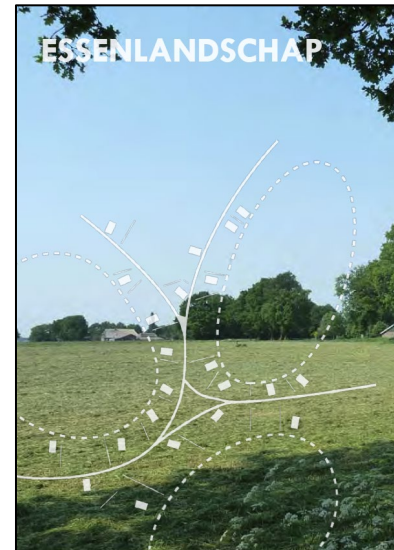
soort radiaal om de dorpen heen. De arme zandgronden werden bemest met het mest- en stromengsel uit de potstallen. Door het inploegen van de mest, waarbij het opgebrachte materiaal naar het midden verplaatste, ontstonden langzaam bolle percelen. Rondom de essen lagen de wegen met beplanting. Een gave es is te herkennen aan de openheid (geen bebouwing en beplanting) en de bolling van de es. De enige beplanting die op de es voorkomt zijn solitaire (karakteristieke) bomen. De beplanting (bomenrijen en kleine bosjes) en bebouwing (boerderijen) staan langs de rand van de es.

Naast elkaar komt het voor dat de achterzijde, de zijkant of de voorzijde van het erf zich richt naar de openbare weg. Ook de bebouwing staat onderling meestal niet haaks op elkaar, maar in een lossere verband. De herkenbaarheid van de essen is de afgelopen decennia door egalisering, afgraving en uitbreidingen van de dorpskernen verminderd. Op een aantal plekken zijn de essen nog goed of redelijk goed herkenbaar. Niet alleen de es zelf is waardevol, maar ook de overgang naar het beekdal (waar de essen aan grenzen) en de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de es. Dit tezamen vormt een ruimtelijke eenheid.

### 3.2.5 Ambitie essenlandschap

Het uitgangspunt is dat er geen bebouwing aanwezig is op de essen. Bebouwing is gesitueerd als een kralensnoer rondom de es met op sommige plaatsen clusteringen. Bebouwing is met de voorzijde naar de es gericht. De esranden hebben een sterk groen karakter door het vele volwassen groen en door de overwegend bescheiden omvang van de bebouwing. Door ruilverkavelingen is de van oorsprong kleinschalige verkavelingsstructuur op de essen verdwenen en daarmee ook vele kerkpaden die vaak dwars over de boerenerven heen liepen.

- Openheid van de es waarborgen
- Versterken beplanting rondom de es (esrandbosjes, houtwallen, erfbeplantingen), met uitgangspunt dat de es met omringende beplanting en bebouwing een ruimtelijke eenheid is
- Zichtlijnen (vanaf de randen) op de es behouden
- Bebouwing langs de rand van de es (geen bebouwing op de es)
- Versterking van de overgang tussen es en beekdal
- Geen lanen
- Ruimte laten voor de mogelijkheid voor beleving van de es.



### 3.2.6 Eisen landschappelijke inpassing (benoemd indien van toepassing)



- Blokverkaveling
- Eén landschappelijke eenheid per bebouwingscluster met alleen (groen) onderscheid tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en achterzijde (werken, functionele indeling).
- Herstellen van (verdwenen) historische elementen alleen als hiervan nog sporen zijn, of als bekend is dat deze elementen op het erf aanwezig zijn geweest.
- Bij bestaande erven uitgaan van oorspronkelijke oriëntatie. Nieuwe bebouwing (in boerderijvorm) is altijd met voorzijde gericht op dichtstbijzijnde es. In andere gevallen met voorzijde georiënteerd op de weg.
- Onregelmatige kavelform (niet rechthoekig).
- Kavels als kralensnoer gesitueerd rondom een es n.v.t.
- Waar mogelijk vanaf de weg doorzichten over het erf naar het esdek.
- Rafelig silhouet van beplanting en bebouwing. Geen doorgaande beplantingslijnen, maar beplanting op hoekpunten van de kavel.

#### Ordering en nokrichting bebouwing

- Bij nokrichting boerderij relatief haaks op de weg: bebouwing staat als het ware uitgewaaierd achter de boerderij (hoofdgebouw). Nokrichting volgt daarbij de radialen van uitwaaiering. Ondergeschikte kleine bebouwing kan afwijken van deze structuur.

- Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.
- Oorspronkelijke indeling boerderij (wonen voor, werken achter) blijft herkenbaar. Boerderij is als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.

#### Hoofdvorm, kap en kleurstelling

- Sobere verschijningsvorm van de bebouwing en geënt op karakteristieke verschijningsvorm bebouwing in de omgeving.
- Verder zijn de criteria uit de Welstandsnota hierop van toepassing.

#### Overige elementen & objecten

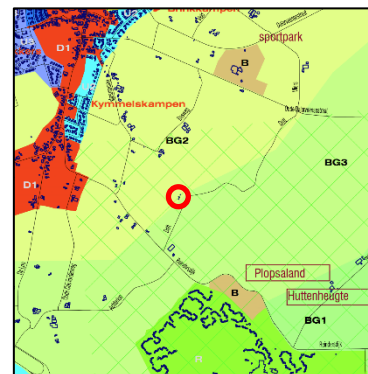
- Openbaar en privé lopen geleidelijk in elkaar over; geen gebruik van hekwerken. Aanbrengen van water op en rond erf alleen als hiervoor aanleiding is bijvoorbeeld in de vorm van laagten.
- ~~Op het oude boerenerf komen bijgebouwen zoals een bakhuis, stookkook, waterput, et cetera voor.~~
- Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren.
- Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels wintergroen) passend in groenstructuur van erf.

#### Erf-en tuinbeplanting en verhardingen

- Singels, houtwallen en hagen van streekeigen soorten als erfscheiding gebruiken. Zie tabel.
- Solitaire bomen op de kavel zijn als karakteristieke elementen wenselijk.
- Bij voorkeur elementenverharding (gebakken klinkers of veldkeien) of halfverharding gebruiken. Geen betonverhardingen of asfalt gebruiken.

Beplanting Essenlandschap (geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)	
<b>Solitaire bomen</b>	
Zomereik	- Quercus robur
Noot	- Juglans regia (of .. nigra)
Hollandse linde	- Tilia europaea (ook in leivorm)
Zomerlinde	- Tilia platyphyllos (ook in leivorm)
Beuk	- Fagus sylvatica
Bruine beuk	- Fagus sylvatica 'Atropunicea'
Paardenkastanje (wit)	- Aesculus hippocastanum (pas op voor bloedingsziekte)
Paardenkastanje (rood)	- Aesculus carnea
<b>Sortiment bosplantsoen (voor houtwal of singel)</b>	
Boomvormers (1e orde) in bosplantsoen (verspreid door de singel of solitair):	
Zomereik	- Quercus robur
Wintereik	- Quercus petraea
Berk	- Betula pendula
Zoete kers	- Prunus Avium
Es	- Fraxinus excelsior
Tamme kastanje	- Castanea sativa
Grove den	- Pinus sylvestris
Keuze uit heesters en bomen (lagere orde):	
Gelderse roos	- Viburnum opulus
Kardinaalshoed	- Euonymus europaeus
Vuilboom	- Rhamnus frangula
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Veldesdoorn	- Acer campestre
Hulst	- Ilex aquifolium
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hazelaar	- Corylus avellana
Krentenboompje	- Amelanchier lamarckii
Vlier	- Sambucus nigra
Boerenjasmijn	- Philadelphus-soorten (randbeplanting / borders)
<b>Fruitbomen</b>	
Peersoorten als: Clapp's Favouritte, Emille de Heyst, Seigneur d'Espren (en andere soorten)	
Kweeper	
Appelsoorten als: Groninger Kroon, Notarisappel, Sterappel (en andere soorten)	
<b>Hagen</b>	
Beuk	- Fagus sylvatica
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare

### 3.3 Welstandsnota 2012



Figuur 8 Kaart Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Coevorden is in februari 2004 door de gemeenteraad vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Coevorden. In deze Welstandsnota heeft de gemeenteraad bepaald aan welke criteria de welstandscommissie, verzorgd door een ter zake deskundige commissie, bouwplannen in Coevorden moet toetsen. De Welstandsnota vormt een set van beleidsregels waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het welstandtoezicht moet uitvoeren. De welstandscriteria in deze nota kunnen worden beschouwd als een vangnet. Ze dienen om bouwplannen zoveel mogelijk te laten voldoen aan de beoogde kwaliteit.

Voor geheel nieuwe bestemmingsplannen wordt de eis gesteld dat er een welstandsparagraaf of een beeldkwaliteitsplan toegevoegd moet worden.

De Drift ligt grotendeels in deelgebied **BG2 BUITENGEBIED (ZANDGEBIED)**

Ten aanzien van woningen gelden de criteria:

**Oriëntatie:** Veelal haaks op de weg op het perceel geplaatst

**Erfsituatie:** Informeel. Omsloten door een boswal en/of heggen of een geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.

**Erfindeling:** Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

**Hoofdvorm:** Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind. Veelal voormalige arbeidershuisjes met een sprong in zijgevel.

**Materiaalgebruik:** Hoofdgebouw van baksteen met een dakbedekking van dakpannen of riet.

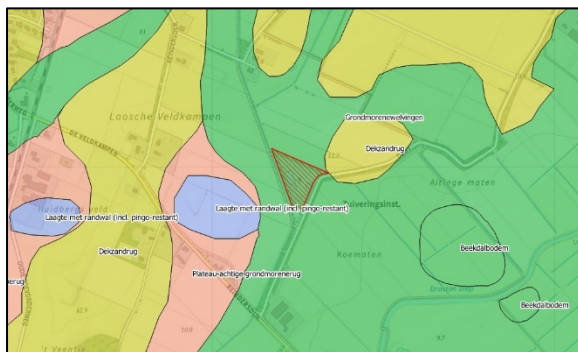
**Kleurgebruik:** Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.

**Wensbeeld:**

- Bij (vervangende) nieuwbouw moet er sober gebouwd worden. Dat houdt in een gemetselde woning met een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en de hoofdvorm rechthoekig met eventueel een sprong in de zijgevel.
- Er mag geen lichtgekleurde steen toegepast worden. Dakpannen met glansglazuur zijn eveneens niet toegestaan. Het geheel dient een ingetogen indruk te maken.
- De bedrijfsgebouwen mogen zowel modern als traditioneel vormgegeven worden, bijvoorbeeld door gebruik te maken van damwandprofielen in een donkere (groene) kleur. Plaatsing van lichtdoorlatende platen in loodsen en dergelijke bij voorkeur strooksgewijs aanbrengen en niet willekeurig of in blokverband.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven

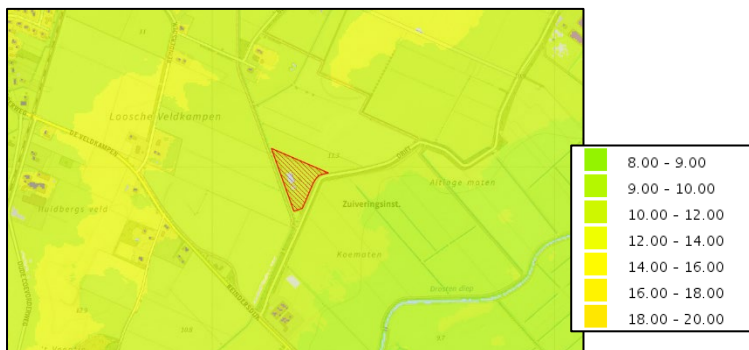
## 4 SITUATIE

### 4.1 Geomorfologie



Het projectgebied ligt op een beekdalbodem, en vormt een langgerekte ondiepe dalvormige laagte (<5m) ; en heeft een max hoogteverschil tov omgeving 0.25 – 0.5 (m) , hoofdzakelijk ontstaan door fluviaatiele processen in een geologische tijdperk waarin geen (peri)glaciale omstandigheden heersen.

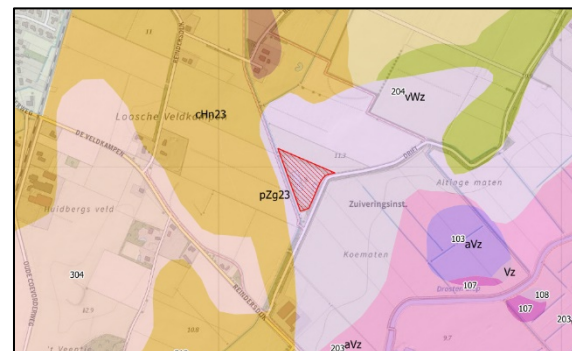
### 4.2 Hoogte (AHN)



Het terrein is overwegend vlak, aan de zuidzijde ligt het gebied lager (beekdal). T.o.v. de omgeving is het grondniveau nagenoeg gelijk.

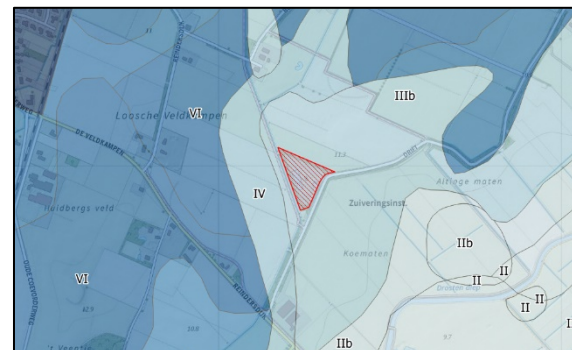
Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan De Drift - 21-9-2021

### 4.3 Bodem



Het plangebied bestaat uit moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand en wordt beschreven als kleiarm veen op zandondergrond met keileem of leem.

### 4.4 Water



Het erf en omgeving hebben grondwatertrap IIIb = H 25-40 cm-MV L 80-120 cm -MV. De ondergrond is dus vrij droog, m.n. in de zomer.

#### 4.5 Invloed van de mens-het antropogene landschap



Figuur 9 Kaartbeeld voor 1900 plangebied



Figuur 10 Kaartbeeld 1910

**Landschap rond 1900:** In 1900 is al veel oorspronkelijke ruigte en heide aan de zuidoostzijde van Dalen ontgonnen, het gebied functioneert al als

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan De Drift - 21-9-2021

esdorpenlandschap. De Drostendiep vormt nog een meanderende beek en verzorgt de waterafvoer in het gebied. Langs de Drostendiep liggen de Koematen, haaks op de beek gesitueerde kavels gescheiden door natte sloten, volledig in gebruik als hooilanden. De huidige Drift vormt globaal de scheiding tussen nat en droog, ten noorden van deze lijn ligt de es aan de Veldkampen, het Huidbergs Veld. In de historische topografische kaartbeelden zien we de ontwikkeling van het gebied in de vorige eeuw. Opvallend is de overwegend regelmatige blokverkeveling. (anders dan in het traditionele esdorpenlandschap, de verspreid liggende bebouwing aan doorgaande wegen en de dichte structuur van houtwallen en groensingels.

De Ruimsloot vormde al voor 1900 een belangrijk landschappelijk element. Door de diagonale doorsnijding als afwateringssloot vanuit Dalen ontstond het huidige driehoekige kavel aan de Drift.



Figuur 11 de huidige Ruimsloot aan de westzijde van het plangebied met recreatieve route



De Drift zelf was de weg waarlangs het vee naar de weiden werd gedreven. Het was een door houtwallen omsloten zandweg, die vanuit het dorp naar de heide leidde. Deze enigszins holle weg (markering door houtwallen) was bedoeld om veelal schapen, op de dagelijkse weidegang buiten de akkers van de es te houden. Nu is de Drift Dalen onderdeel van verschillende recreatieve fietsroutes.



Figuur 12 Kaartbeeld 1950

Na 1950 werd het Reinders Diep aangepast met aanliggende ontsluiting richting Huttenheugte/Plopsa als de Reindersdijk. De komst van kunstmest en puntdraad én de verbeterde ontwatering hebben een schaalvergroting van het landschap tot gevolg gehad. Veel sloten en greppels en landwegen verdwenen, er kwam meer, voornamelijk agrarische bebouwing en veel kavelbeplantingen, houtwallen en singels verdwenen. De Drift is een waardevol landschapselement met veel structuurbeplanting gebleven.



Figuur 13 Huidig beeld van de Drift



Figuur 14 Kaartbeeld 1984



#### 4.6 De projectlocatie in beeld



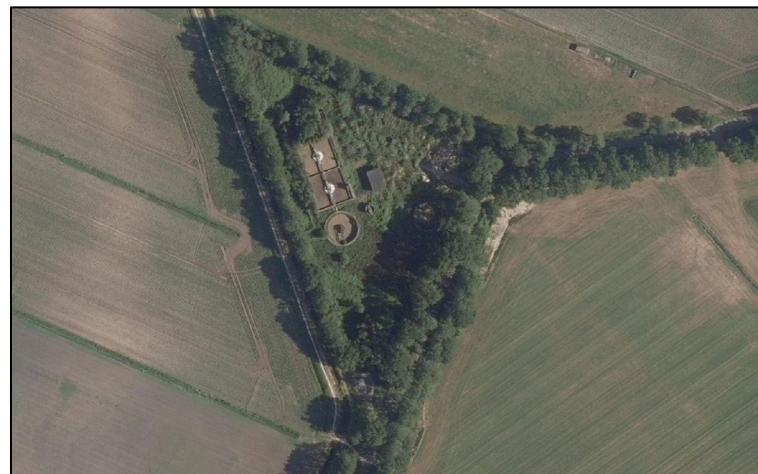
*Figuur 18 Bestaande opstallen vml. RWZI*



*Figuur 20 Rond zuiveringsbassin*



*Figuur 19 Rechthoekig zuiveringsbassin*



*Figuur 21 Actuele luchtfoto*

## 5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

### 5.1 Wensen en visie

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken.



Figuur 22 Situatie met te behouden en te verwijderen bebouwing en structuurbeplanting

### Wensen initiatiefnemer

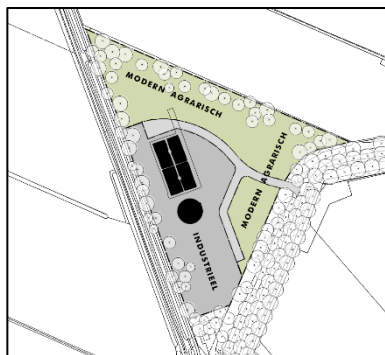
- De initiatiefnemer wil 11 nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande situatie
- Het gehele terrein wordt met één toegangsweg ontsloten
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur
- Geen/inpandige bijgebouwen
- Hergebruik cirkelvormig bassin voor gemeenschappelijk gebruik
- Hergebruik rechthoekig bassin als fundering woningen en opslag/parkeren, daarnaast kan het bassin worden ingezet als voorziening als technische ruimte t.a.v. duurzaamheidstechniek als opslag van energie etc.
- Waterberging aan westzijde, parkachtige inrichting
- Centrale groenruimte
- Centrale afvalverzameling

### 5.2 Landschappelijke groenstructuur

De voormalige RWZI als zodanig is en blijft binnen de projectlocatie zeer herkenbaar, de betonnen zuiveringsbassins geven het driehoekige gebied een eigen, industrieel karakter. Het terrein wordt ontsloten via de Drift. Landschappelijk is de driehoek stevig ingebed. Het plangebied kent rondom een zware beplantingsrand met forse inheemse bomen en heesters waardoor het geheel zich op bijzondere en aansprekende wijze in het landschap presenteert. Echter de intensieve beplanting rondom maakt dat deze industriële opstallen daardoor maar minimaal zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Als het ware vormt de driehoek een naar binnen gekeerd groen eiland in een relatief halfopen omgeving. Behoud van de gesloten rand leidt tot een introverte ontwikkeling waardoor afbreuk zou worden gedaan aan de ervaring die deze biedt als een voor de omgeving bijzondere woningbouwlocatie.

De noordelijke en westelijke rand willen we dan ook worden voorzien van zichtvensters door de onderbeplanting op verschillende plaatsen te verwijderen. Het zicht vanuit en op de woningen en tuinen wordt erdoor verbeterd.

### 5.3 Archetypen

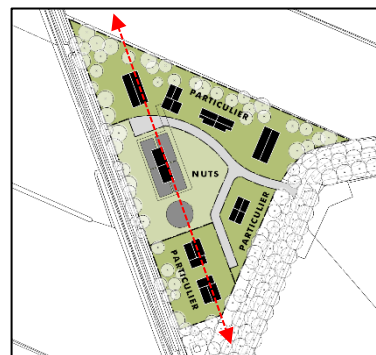


*Figuur 23 Archetypen: Industrieel naast Modern agrarisch*

De initiatiefnemer heeft in samenspraak met Mint Architecten en Buro Stad en Land opgevat om de jong-historische architectuur en het bijbehorende industriële karakter van de RWZI te behouden en deze de aanleiding te laten vormen voor een voor de omgeving uniek inrichtingsconcept. De belangrijkste RWZI-opstallen blijven behouden en de daarbij in de directe omgeving voorziene

woningen zullen zich voegen in de industriële architectuur. Deze krijgen een nieuwe functie in het plan, het ronde bassin wordt gezamenlijke opslag, het rechthoekige bassin wordt parkeerkelder/opslag en technische ruimte. In het plan zijn twee architectuurtypen voorzien. De noord- en westzijde reageren veel meer op het agrarische landschap. Hier is het juist wenselijk de kenmerken van dit agrarische landschap te presenteren. Deze locatie staat echter niet los van het industriële deel maar zal er ruimtelijke eenheid mee vormen door hier te kiezen voor een modern landelijke bouwstijl, de stable-architectuur (schuurwoning). De koppeling (cq. scheiding) van beide deelgebieden wordt gevormd door de inrichting van de gezamenlijke, openbare inrichting, het nutsgebied.

### 5.4 Particulier en openbaar gebied: Brink 2.0

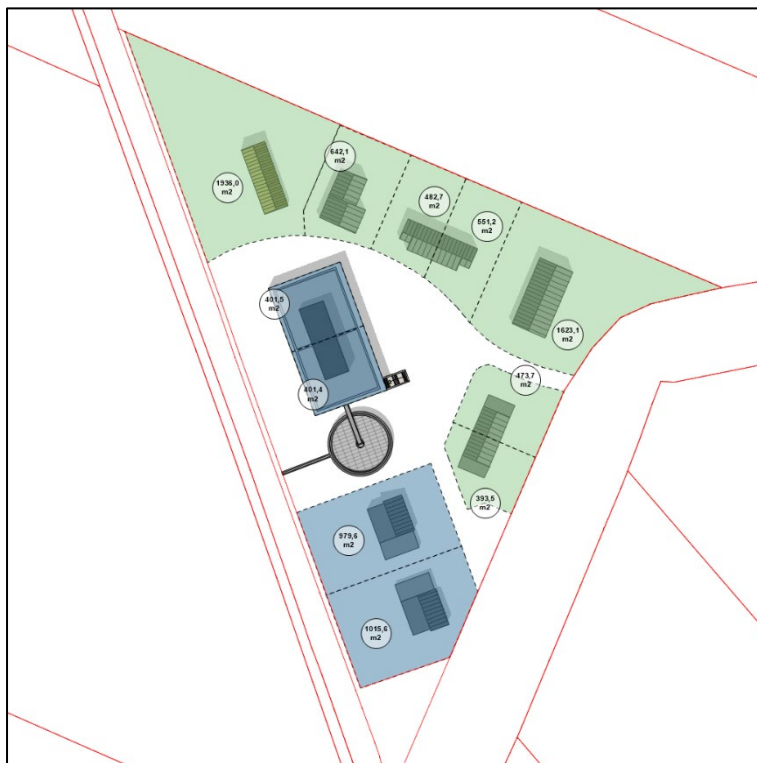


*Figuur 24 Stedenbouwkundige structuur en nutsgebied*

De dorpen van het esdorpen-landschap worden gekenmerkt door de van oorsprong openbare brinken. Binnen die brinken vonden markten plaats, wachtten de schapen op hun weg naar de heide, waren brandblusvijvers voorzien en stonden meestal zware eiken voor de bouw van boerderijen etc.

Het centrumgebied van de Drift wordt een centraal buurtparkje waar bewoners kunnen ontspannen, waar algemene voorzieningen (stalling) zijn voorzien, waar ruimte is voor waterberging, bomen en nutsbeplanting (fruit, bessen etc.). Het terrein wordt ontsloten door een optisch versmalde binnenweg. Aan één zijde wordt deze toegankelijk (huidige locatie aan de Drift). Alle woningen worden daarmee bereikbaar. De weg is openbaar toegankelijk. Woningen volgen met de nokrichting de weg of staan daar haaks op gesitueerd. Verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, koop/huur, groot/klein) zijn voorzien om een bredere doelgroep aan te spreken en ook een diverse bewonersgroep te verkrijgen. De woningen langs de Ruimsloot staan in deze richting uitgelijnd ter versterking van deze belangrijke landschappelijke lijn.

## 5.5 Stedenbouw en verkaveling



Figuur 25 Verkaveling

SOORT	ARCHETYPE	KAVELOPP
Vrijstaand	schuurwoning	1.936 m2
Vrijstaand	schuurwoning	642 m2
Twee-onder-één-kap	schuurwoning	483 m2
Twee-onder-één-kap	schuurwoning	551 m2
Vrijstaand	schuurwoning	1.623 m2
Twee-onder-één-kap	schuurwoning	438 m2
Twee-onder-één-kap	schuurwoning	394 m2
Vrijstaand	industrieel	1.051 m2
Vrijstaand	industrieel	980 m2
Twee-onder-één-kap	industrieel	402 m2
Twee-onder-één-kap	industrieel	401 m2
<b>Totaal uitgeefbaar</b>		<b>8.133 m2</b>
<b>Openbare ruimte</b>		<b>4.293 m2</b>
<b>Totaal</b>		<b>12.426 m2</b>

### Stedenbouwkundig erfensemble

Doel is te komen tot een plan waarbij 11 woningen optisch één erfensemble gaan vormen, met één hoofdontsluiting. In de ervaring zal sprake zijn van vijf schuurwoningen (waarvan 3 gesplitst) die samen één ruimtelijke eenheid vormen en architectonisch een grote samenhang vertonen met de vier industriële woningen (waarvan twee geschakeld) op het erf.



*Figuur 26 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)*

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een grote rol. Daarom is in deze rapportage de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor zowel de groeninrichting als voor de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

## 5.6 Architectuur Modern agrarische (schuur)woningen

Voor de vijf gebouwen aan noord- en oostzijde wordt een modern agrarische schuurarchitectuur voorgesteld. Zij hebben ieder een eigen vormgeving maar presenteren zich als 'familie'.

De schuurwoningen zijn georiënteerd met de voorzijde op het centrale erf en de interne ontsluitingsweg. De achter- (tuin)zijde is gericht op het omliggende landschap. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de agrarische opstellen in het esdorpenlandschap. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

### 5.6.1 Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen
- maximale nokhoogte 9 meter.

### 5.6.2 Detaillering en materiaalgebruik:

- moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- de detaillering van de schuurwoning is sober;
- eenvoudige rechthoekige basisvorm;
- dak als beeldbepalend element, eventueel asymmetrisch, zadeldak met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden;
- dakvoet zo laag mogelijk houden om aan te sluiten bij de boerderijtypologie;

- eventueel één beperkte uitbouw (doorbreking van de dakvoetlijn aan een langevel (erfzijde of aan zijkant indien ondergeschikt en voldoende dakvoetlijn overblijft);
- bijgebouwen zijn geïntegreerd in de woning en architectonisch onderdeel van het dak;
- toegepaste gevelopeningen moeten refereren aan het karakter van een schuur;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, of niet glimmend, antracietkleurige sandwichplaat (geen dakpanplaat), riet of sedum-vegetatiedak;
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren, niet wit), materialisatie baksteen, hout (natuurlijk of zwart), staal en/of glas, materialen
- geen schoorstenen op de daken, of het moeten schoorstenen zijn in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen bijgebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren (kunststof zwarte ronde pijpen) of zeer nadrukkelijk als architectonisch beeldbepalend element
- bij toepassing van zonnepanelen zijn deze integraal onderdeel van het dak.



### 5.6.3 Referenties Schuurwoningen





## 5.7 Architectuur Industriële woningen

Voor de vier woningen aan de westzijde wordt een industriële architectuur voorgesteld. Zij hebben een eigen vormgeving maar presenteren zich als 'familie'. De industriële woningen zijn gesitueerd op of als onderdeel van de voormalige RWZI-gebouwen..

### 5.7.1 Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare, kubistische hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak is plat of deels maximaal 50% voorzien van lessenaarsdak;
- voor de woningen op het bassin maximale nok-/dakhoogte 5 meter, gemeten vanaf bassin;
- voor de woningen op maaiveld maximale nok-/dakhoogte 9 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen.

### 5.7.2 Detaillering en materiaalgebruik:

- bijzonder moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- de detaillering van de industriële woning is sober;
- eenvoudige rechthoekige basisvorm, het dak is ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- raampartijen zijn minimalistisch vormgegeven en versterken de horizontale geleiding van de gevel;
- de platte dakbedekking bestaat uit grind, bitumen, zonnepanelen of vegetatiedak, een eventueel lessenaarsdak;
- lessenaarsdaken kunnen voorzien zijn van (dakramen en lichtstraten);
- het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke herfst/aardse, gemengde/ gemêleerde tinten (geen felle kleuren, niet wit),

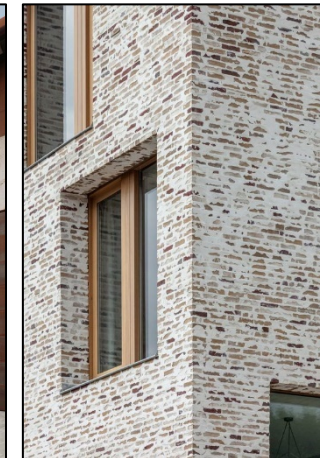
materialisatie beton, grove baksteen, staal, hout (natuurlijk in verticale richting als verbijzondering), staal en/of glas, uitstraling ruig en robuust;

- geen zichtbare schoorstenen op de daken, of zeer nadrukkelijk als architectonisch beeldbepalend element ontworpen.

### 5.7.3 Referenties Industriële woningen



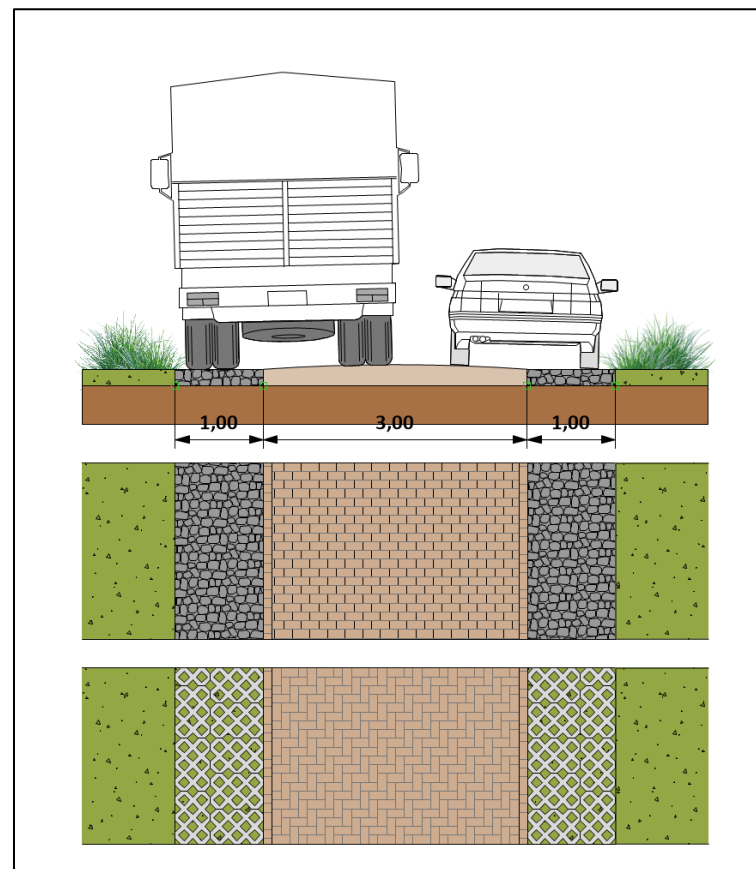




## 5.8 Openbare ruimte en groen

### Groenstructuur uitgangspunten .

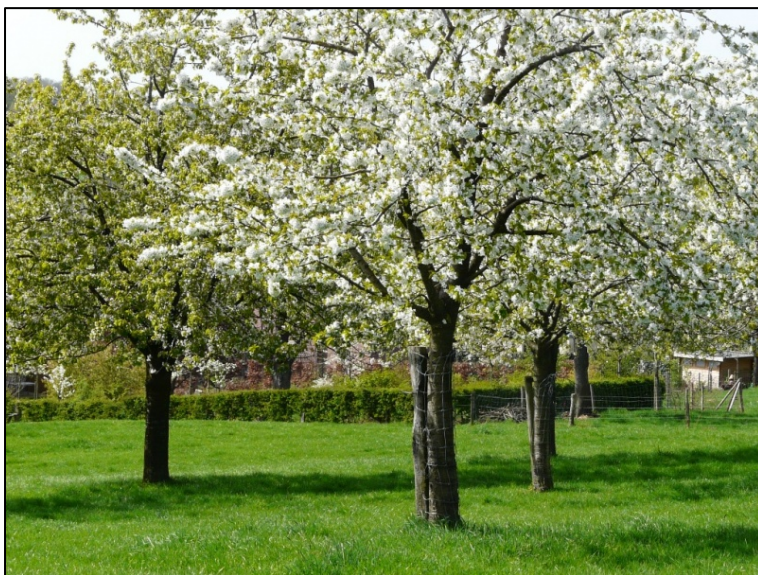
- Woningen staan minimaal 3 m. uit grens bestaande randbeplanting;
- Hagen op tussenliggende perceelsgrenzen vóór voorgevelrooilijn ca. 1 m. achter voorgevelrooilijn max. 2 m.
- brink met eiken en/of hoogstamfruitbomen en bessenstruiken (nutstuin);
- vegetatie bloemrijk, extensief gemaaid gras;
- bestaande bomen randbeplanting blijven behouden, zichtvensters ten behoeve van uitzicht en ervaring vanuit landschap middels verwijderen onderbeplanting max. 25% van de totale landschappelijke rand per kavel.
- open structuur aan brinkzijde;
- parkachtige inrichting met waterberging aan westzijde RWZI-gebouwen;
- parkeren inpandig en langs de weg of door plaatsen te voorzien tussen de woningen;
- hoogstamboomgaard met appel, peer of kers
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- geen schuttingen, afscheiding eventueel middels streekeigen landhekken
- hagen op erfgrenzen inheems, (haag)beuk, veldesdoorn of meidoorn.
- verhardingen gebakken in natuurlijke kleuren, herfstkleuren, aardetinten, halfverharding grind (natuurlijke menging) of stolgrind (aardetinten).
- ontsluitingsweg sober, max 3.00 m brede gebakken klinkerverharding met passeer-, parkeer- of rammelstroken van bijv. grasbetontegels (2x 1.00 m) of Drentse keitjes/natuursteen;
- centraal afvalverzamelpunt onopvallend vormgegeven nabij entree.



Figuur 27 Principeprofiel ontsluitingsweg met ruimte om te parkeren.



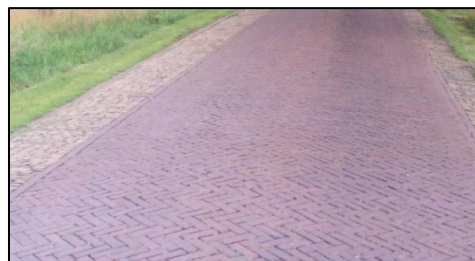
*Figuur 28 Houtsingel rondom met zichtvensters*



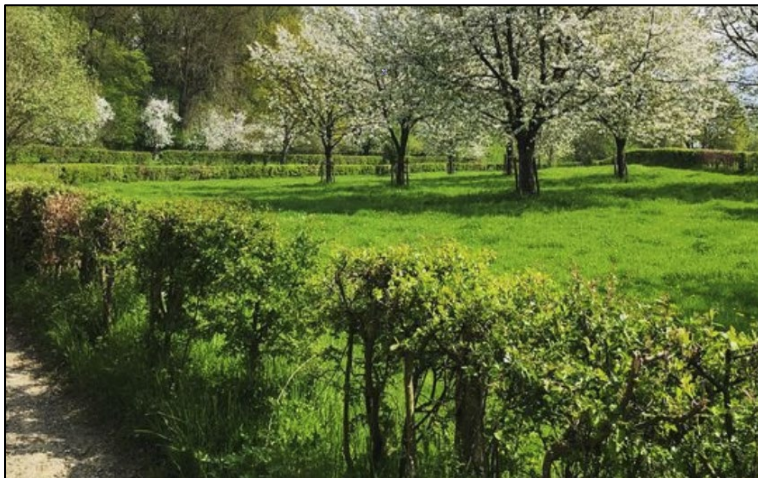
*Figuur 29 Hoogstamboomgaard op de brink*



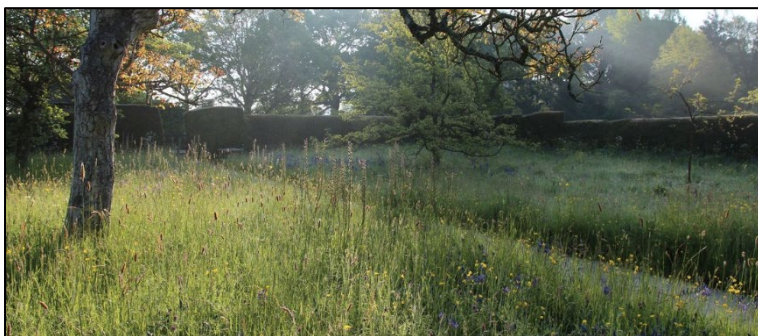
*Figuur 30 Gebakken verharding in aardetinten*



*Figuur 31 Referentie ontsluitingsweg optisch versmald met rammelstroken grasbeton of natuursteen*



*Figuur 32 Hagen inheems en streekeigen*



*Figuur 33 Bloemrijk gras op brink*



*Figuur 34 Plukfruit nutstuin*



*Figuur 35 Centrale ondergrondse afvalvoorziening nabij entree*



*Figuur 36 Parkverharding (stolgrind)*



5.9 3D-IMPRESSIE



# BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

# LEGENDA

- 1 WADI
- 2 AFVAL
- 3 ENTREE
- 4 AFWATERENDE TALUDS
- 5 KEERVLAK



## LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### DE DRIFT DALEN

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

-  BOOM
-  HAAG 1 m. en 2 m.
-  (FRUIT)HEESTERS
-  WILDE BLOEMENWEIDE
-  GAZON
-  KLINKERVERHARDING EN RAMMELSTROOK
-  HALF-/ERFVERHARDING



tekeningno	formaat	datum	door
1(1)	A3	10-9-21	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
8	1:1000	M:\PROJECTEN\511-de drift\tek\511-01.vwx	

**BURO  
STAD  
+  
LAND**