

# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ZUIDEROPGAANDE HOLLANDSCHEVELD



Datum 4-11-2016  
Bestand ruimtelijk kwaliteitsplan.doc

# R U I M T E L I J K   K W A L I T E I T S P L A N

L A N D S C H A P P E L I J K E   I N P A S S I N G   Z U I D E R O P G A A N D E   H O L L A N D S C H E V E L D

|                        |   |                     |   |
|------------------------|---|---------------------|---|
| In opdracht van        | Familie Zomer-Koops<br>Struikheidestraat 2b<br>7913 BX Alteveer<br>06 54323322 <a href="mailto:henk_zomer@hotmail.com">henk_zomer@hotmail.com</a> | In samenwerking met | Buro Zuidema<br>Dhr. H. Zuidema<br>Rechtuit 24<br>7913 VK Hollandscheveld<br>0528 34 34 93 <a href="mailto:info@burozuidema.nl">info@burozuidema.nl</a> |
| Door                   | <b>Buro Stad en Land</b><br>Haagwinde 2<br>7944 NZ Meppel   |                     |   |
| Telefoon               | 06 41 66 55 76  |                     |   |
| E-mail                 | <a href="mailto:info@burostadenland.nl">info@burostadenland.nl</a>  |                     |   |
| Internet               | <a href="http://www.burostadenland.nl">www.burostadenland.nl</a>  |                     |   |
| Project                | 308-zomer hollandscheveld   |                     |   |
| Auteur                 | Wilfred Hilbers   |                     |   |
| Datum laatst gewijzigd | 4-11-2016   |                     |   |
| Aantal pagina's        | 16  |                     |   |
| Bestand                | a:\projecten\308-zomer hollandscheveld\documenten\ruimtelijk kwaliteitsplan.doc   |                     |   |

*Niets uit dit document mag worden veelevoudigd 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 Buro Stad en Land b.v.*

# INHOUD

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>AANLEIDING</b>                                 | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE</b> | <b>3</b>  |
| 2.1      | LANDSCHAP   | 3         |
| <b>3</b> | <b>GEMEENTELIJK BELEID</b>                        | <b>4</b>  |
| 3.1      | STRUCTUURVISIE HOOGEVEEN                          | 4         |
| 3.2      | WELSTANDSNOTA HOOGEVEEN                           | 5         |
| <b>4</b> | <b>SITUATIE</b>                                   | <b>7</b>  |
| 4.1      | INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP     | 7         |
| 4.2      | DE PROJECTLOCATIE IN BEELD                        | 9         |
| <b>5</b> | <b>ERFINRICHTINGSPLAN</b>                         | <b>10</b> |
| 5.1      | BEPLANTINGSLIJST                                  | 12        |
|          | <b>BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN</b>                 | <b>2</b>  |

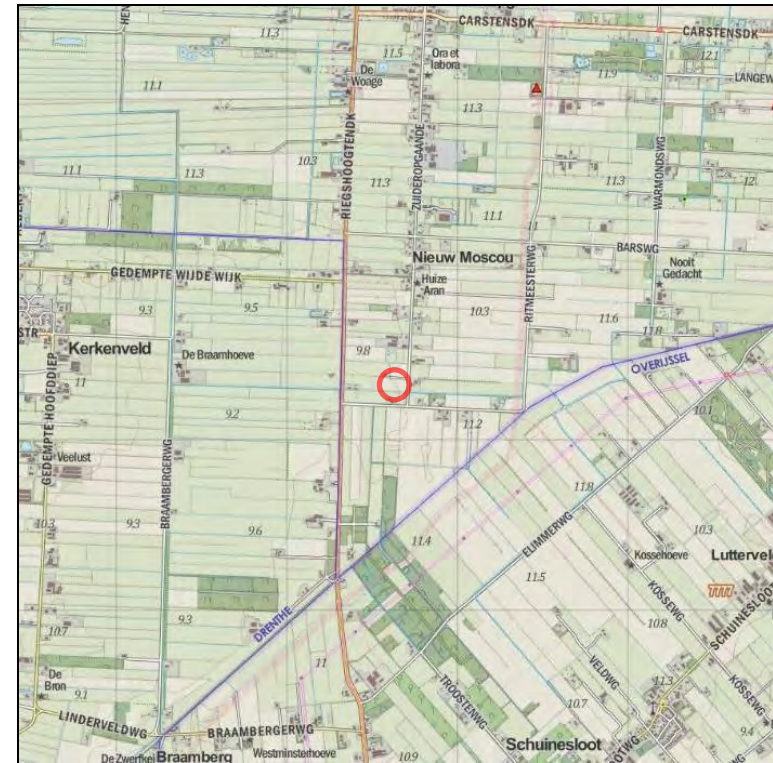
# 1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel aan de Zuideropgaande te Hollandscheveld. De initiatiefnemer heeft een onbebouwd perceel in eigendom met bouwbestemming. De wens is om een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.

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. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van de ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Drenthe, de Structuurvisie Hoogeveen, de Welstandsnota Hoogeveen, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie ○ = locatie

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 het landelijke erf, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Het huidige kavel is onbebouwd en is gelegen tegenover een autobedrijf (Zuideropgaande 157).

Buro Stad en Land b.v. heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de volgende zaken aan de orde komen:

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 struiken op het erf en dergelijke)
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



## 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.

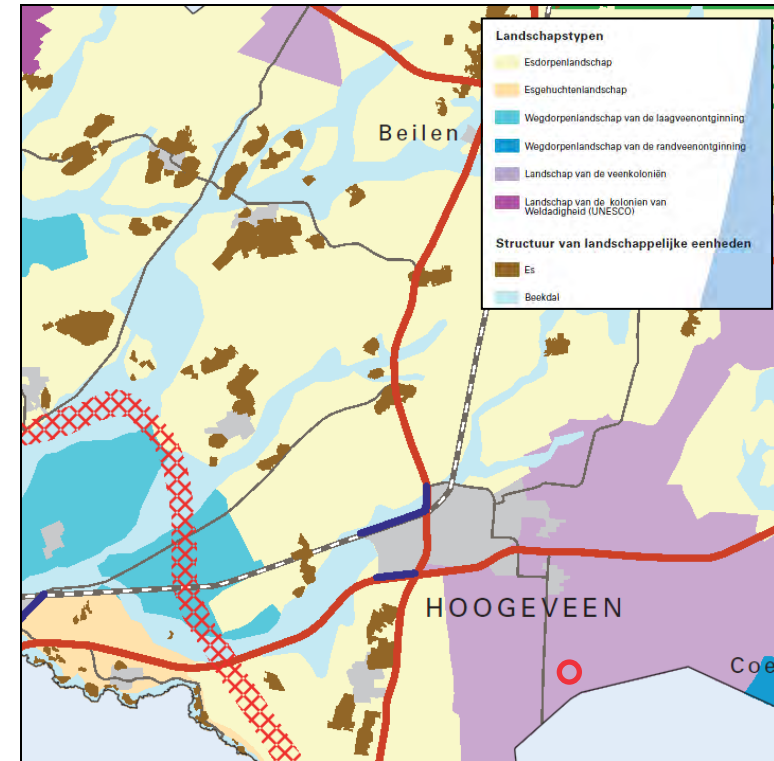
### 2.1 Landschap

Het meest voorkomende landschapstype in de provincie is het hoogveenontginningslandschap. Dit landschapstype beslaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoort ook het gebied Hoogeveen-Hollandscheveld. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. Zo heeft het gebied rond Hollandscheveld een kleinschalig, besloten karakter met veel verspreid voorkomende bebouwing en bosstroken.

#### *Kenmerken van de nederzetting*

Afhankelijk van het type dorp (enkellint of dubbellint) en de dichtheid van de bebouwing dringt het landelijk gebied diep of minder diep door in het dorp. Vanaf de hoofdontsluiting is het landelijk gebied in veel gevallen waarneembaar. Kenmerkend is de regelmaat. Het dorpsilhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van grote boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de laanbeplanting in een open vlak landschap.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 4-11-2016



Figuur 2 Het plangebied is aangemerkt als landschap van de veekoloniën ○ = locatie

#### **Provinciaal belang**

Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

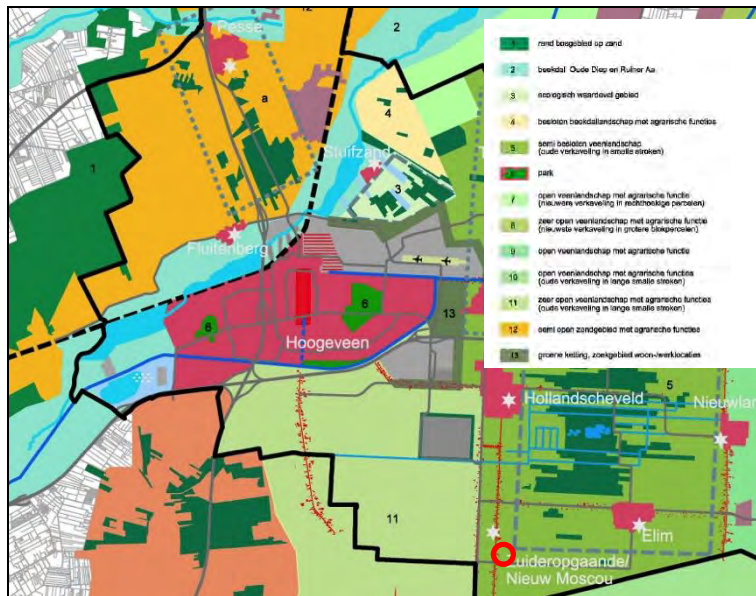
#### **Beleid**

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken.

### 3 GEMEENTELIJK BELEID

#### 3.1 Structuurvisie Hoogeveen

De structuurvisie Hoogeveen beschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en geeft antwoord op vragen als: welke ontwikkelingen zijn gewenst, wat is realistisch en uitvoerbaar en waar moeten ontwikkelingen plaatsvinden? De structuurvisie geeft aan hoe Hoogeveen in de toekomst omgaat met thema's als wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, bereikbaarheid, landschap en duurzaamheid.



Figuur 3 Fragment uit de Structuurvisiekaart ○ = locatie

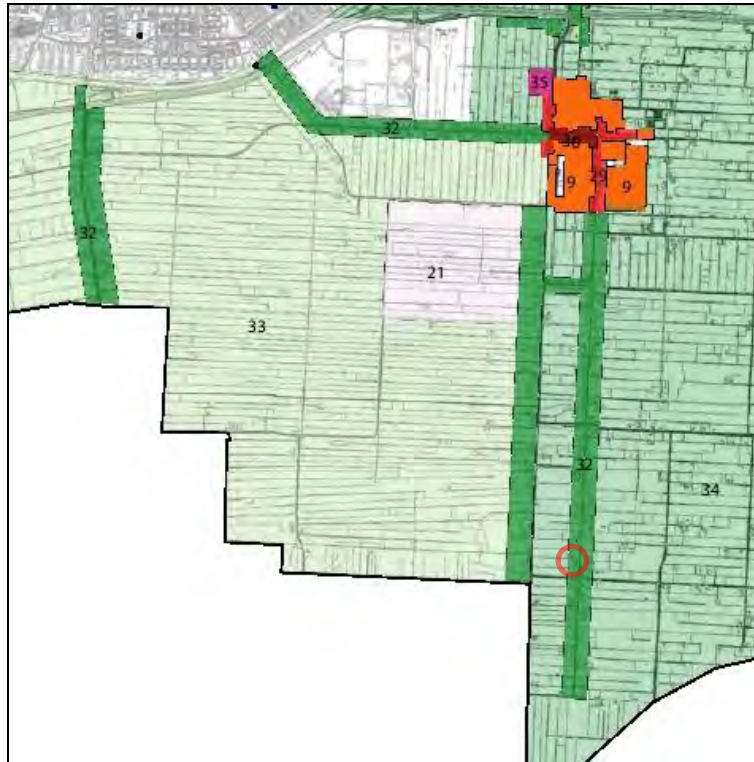
#### Landschap

Met landschap bedoelen we hier de diverse landschappen van Hoogeveen: stad, dorpen en buitengebied. Het landschap is de drager van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoogeveen wil de verborgen kwaliteiten en waarden van landschap, dorpen en stad aan de oppervlakte brengen en versterken.

Het gebied is hier benoemd als 'semi besloten veenlandschap (oude verkaveling in smalle stroken)'.

### 3.2 Welstandsnota Hoogeveen



Figuur 4 Fragment Welstandskaat Hoogeveen

In 2005 is de Welstandsnota voor de gemeente Hoogeveen opgesteld en in 2007 herzien. In de Welstandsnota is de gebouwde omgeving naar haar verschijningsvorm en naar bouwperiode en functie in gebiedstypen onderscheiden. Welstandscriteria voor het plangebied worden omschreven in het gebiedstype 32 'Lintbebouwing'. gekenmerkt door regelmatig

verspreide bebouwing langs de weg en waarbij woningen over het algemeen haaks op de weg geprojecteerd staan.

De bebouwing in de linten bestond oorspronkelijk uit enkele grote boerderijen (huizen van belangrijke mensen), woningen voor de arbeiders, een kerk en een school. Deze oorspronkelijke bebouwingsstructuur is in de loop van de tijd aangevuld met nieuwbouw, met behoud van een aantal herkenbare openingen waarbij de doorzichten naar het open landschap zijn blijven bestaan.

Het overheersende beeld in de linten is dat van eenvoudige woonhuizen, afgewisseld met enkele bijzondere bebouwingsvormen. De woonhuizen zijn gebaseerd op een eenvoudig rechthoekige plattegrond, de gevels zijn opgebouwd uit een lichtbruine tot roodbruine baksteen en afgedekt met een zadeldak bestaande uit oranje/rode of antracietkleurige pannen. De woningen hebben een sobere uitstraling.



De volgende welstandscriteria zijn van toepassing op dit gebied:

Ligging:

- de nokrichting is haaks op de weg;
- bij (vervangende) nieuwbouw van "bijzondere bebouwing" altijd een terugliggende rooilijn hanteren en bij (vervangende) nieuwbouw van "gewone bebouwing" de huidige rooilijn respecteren;
- bijgebouwen bevinden zich op korte afstand van het hoofdgebouw en ten minste achter het woongedeelte.



#### Massa en vorm:

- eenvoudige rechthoekige plattegrond, “bijzondere bebouwing” kan hiervan afwijken;
- één bouwlaag afgedekt met een zadeldak, “bijzondere bebouwing” kan hiervan afwijken;
- bijgebouwen bij burgerwoningen zijn ondergeschikt.

#### Gevelopbouw

- gesloten baksteen architectuur;
- gevelopeningen zijn vooral verticaal geleed.

#### Detaillering

- “gewone bebouwing” heeft een eenvoudige detaillering, “bijzondere bebouwing” heeft een rijke detaillering (speklagen, daklijsten, sluitstenen, et cetera).

#### Materiaal- en kleurgebruik

- gevels hoofdgebouw bestaan uit lichtbruine tot bruinrode baksteen, met eventueel vullingen van hout of een ander materiaal;
- dakbedekking bestaat uit oranje/rode of donkere pannen al dan niet in combinatie met rietbedekking

## 4 SITUATIE

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

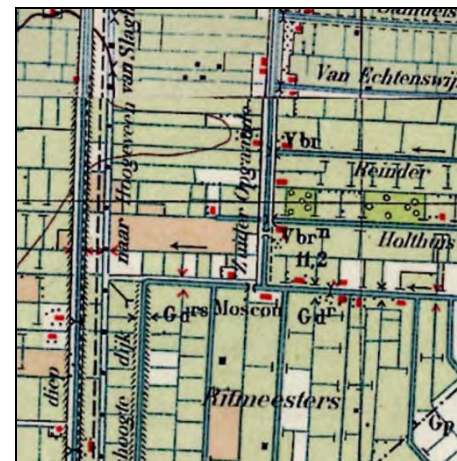
Het toekomstige erf is gelegen in het van oorsprong zeer open veenlandschap met agrarische functies. Randen van het plangebied bestaan uit de lintbebouwing van Alteveer, de bebouwing van Kerkenveld, bosperceeltjes, laanbeplantingen en houtwallen.

**Landschap rond 1910:** De Zuideropgaande vormt nog een afwaterings- en veenafvoerwijk en het kavel vormt nog niet ontgonnen terrein. In de directe omgeving worden reeds kavels gecultiveerd. opvallend is het relatief grote oppervlak aan bosjes en de smalle, opstreckende, haast geometrische verkaveling.

**Landschap rond 1950:** Rond 1950 is er weinig veranderd, wel zijn bijna alle kavels dan landbouwkundig in gebruik, opvallend is dat juist het plangebied nog is benoemd als heide/ruigte.

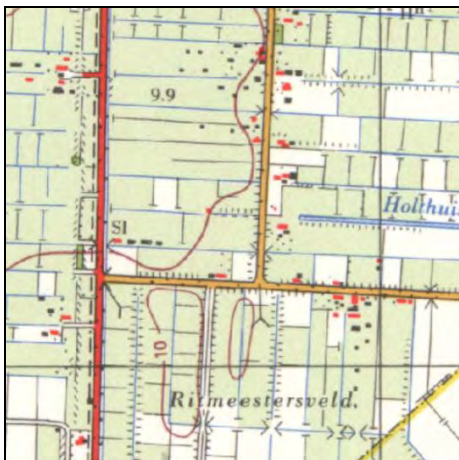


Figuur 5 Kaartbeeld 1910 plangebied



Figuur 6 Kaartbeeld 1950

Beplanting bevindt zich voornamelijk in de nabijheid van het lintdorp. Sloten en wijken in het overwegend open weidegebied bepalen de structuur en richting van het landschap.



*Figuur 7 Kaartbeeld 1964*

Begin 1960 is de Zuideropgaande gedempt en is de weg zoals deze nu aanwezig is aangelegd, op de voormalige wijk. Langs de weg zijn aan weerszijden bomen aangeplant, voornamelijk schietwilg (*Salix alba*). Inmiddels zijn de meeste van die bomen tot knotboom omgevormd of verdwenen. Ook het bosje schuin tegenover het projectgebied is dan verdwenen. Er is aanzienlijk meer bebouwing langs de Zuideropgaande tot ontwikkeling gekomen, voornamelijk agrarische en burgerbebouwing. Daartussen staan op enkele plaatsen ook bedrijfsgebouwen. De bebouwingsvormen en architectuur kan als zeer divers worden benoemd.



*Figuur 8 Huidig beeld*

Het kaartbeeld van begin jaren '60 is maar weinig veranderd in de loop der tijd. De diversiteit is gebleven, met name de groene invulling van weg en aanliggende tuinen is divers, vaak weinig streekeigen. Opvallend veel fruitbomen staan langs de weg.

#### 4.2 De projectlocatie in beeld



*Figuur 9 Autobedrijf Zwiep aan de overzijde*



*Figuur 10 Kavel met oprit buren*



*Figuur 11 Straatprofiel*



*Figuur 12 Belendend perceel ook beschikbaar voor bouw*

## 5 ERFINRICHTINGSPLAN

In algemene zin wordt het landschap rond de Zuideropgaande omschreven als open veenontginningsgebied. Tevens is de opstreckende verkaveling, met name in oost-westelijke richting karakteristiek.

Een van de doelen van erfinrichtingsplan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Zuideropgaande.

Het erfinrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf. Het erf en de woning hebben een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, conform de welstandsnota is het bijgebouw achter de gevelrooilijn van de woning geplaatst en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De nokrichting is haaks op de straat, even zo de erfonsluiting. De opstallen zijn centraal op het kavel gesitueerd op ruime afstand van de weg (20 meter).

In de structuur van overige erven aan deze weg wordt voorzien in een kleinschalig erf in een groen kader. Hierdoor liggen de erven als het ware als groene eilanden langs de weg. Daartussen kan het open landschap worden ervaren.

Het groene kader bestaat uit structuurgroen en wordt mede toegepast om privacy te creëren. Ten behoeve van de woonfunctie, het afschermen en landschappelijk inpassen is een singelbeplanting voorzien, als groene scheiding aan de zuidzijde. Cultuurgroen is direct rond de woning gesitueerd. Aan de voorzijde tussen erf en weg kan een meer extensief landschappelijk beeld worden gecreëerd door een bloemrijke grasstrook/weide te voorzien. Bomen aan de straatzijde zijn zoveel mogelijk ingepast. De ontsluiting is

gesitueerd recht voor het bijgebouw met enkele parkeerplaatsen welke aan het zicht worden onttrokken door een haag en heesterbeplanting. Ter aankleding van het erf, en als markering zijn twee solitaire, karakteristieke, inheemse bomen aangebracht. Aan de noordzijde vormen 8 hoogstamfruitbomen de boomgaard. Ter afkadering ervan is een lage beukenhaag voorzien. Deze scheidt tevens de weide en de tuin. Om ontsluiting van het achterliggende landbouwperceel mogelijk te maken is aan de noordzijde een doorgang voorzien.



Figuur 13 Uitsnede landschappelijk inrichtingsplan (zie bijlage)

### Algemeen

- Bouw van een woning ca 150 m2 en bijgebouw ca 75 m2
- Versterken/verbeteren van de structuur van het landschap met de omliggende erven, kavelrichtings en het landschap (verankering in omgeving) door de erfbeplantingen rond de kavels te realiseren. De ontwikkeling versterkt de kleinschaligheid van de erven met de afwisseling van open en en min of meer besloten delen.
- Openheid van het kavel met kavelrichting(en) behouden, zichtlijn over erf.
- Nieuwbouw met nokrichting haaks op de straat
- Het gebruikserf zoveel mogelijk centraal op het kavel voorzien waarbij voldoende ruimte wordt behouden voor bezonning en siertuin.
- Gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, zwarte els, ruwe en zachte berk, scherpe hulst etc.
- Realisatie/behoud zichtlijnen naar het omliggende landschap
- De gebouwen zijn compact gepositioneerd in het landschap, passend in het (half)open landschap.
- Versterken landschappelijke structuur (kavel met houtsingel deels langs de kavelgrens en enkele verspreide bomen voor- en achtererf).
- Aanplant haag en hoogstamfruitbomen.
- Parkeren uit het zicht.
- Ontsluiting landbouwkavel.

De ontwikkeling is gebiedseigen en heeft beperkt impact op de omgeving, mede door inbedding middels structuurgroen. De nieuwbouw wordt uitgevoerd passend bij het landschapskarakter waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, materialen (hout, glas, staal en aardetinten). Het bijgebouw dient qua architectuur en materialisering ondergeschikt te zijn aan

het hoofdgebouw. Daarom mag het hoofdgebouw meer gedetailleerd worden



Figuur 14 Beeld architectuur

## 5.1 Beplantingslijst

|               | Aantal                  | Bomen                     |                 | Levermaat      |                    |
|---------------|-------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
|               | 2                       | Tilia cordata 'Erecta'    | Winterlinde     | 14-16 gr.kl    | zie *              |
|               | 1                       | Juglans regia 'Buccaneer' | Walnoot         | 14-16 gr.kl    | zie *              |
|               |                         |                           |                 |                |                    |
|               |                         | <b>Hagen</b>              |                 |                |                    |
| 130 m         | 650                     | Fagus sylvatica           | Beuk            | 60-80          | 5 st/m2            |
|               |                         |                           |                 |                |                    |
| <b>260 m2</b> |                         | <b>Bosplantsoen</b>       | <b>850 m2</b>   |                |                    |
| 15%           | 39                      | Quercus robur             | Zomereik        | 60-80          | 1 st/m2            |
| 15%           | 39                      | Betula pendula            | Ruwe berk       | 60-100         | 1 st/m2            |
| 10%           | 26                      | Crataegus monogyna        | Eenst. meidoorn | 60-100         | 1 st/m2            |
| 20%           | 52                      | Alnus glutinosa           | Zwarte els      | 60-100         | 1 st/m2            |
| 10%           | 26                      | Prunus spinosa            | Sleedoorn       | 60-80          | 1 st/m2            |
| 10%           | 26                      | Corylus avellana          | Hazelaar        | 60-80          | 1 st/m2            |
| 10%           | 26                      | Acer campestre            | Veldesdoorn     | 60-80          | 1 st/m2            |
| 5%            | 13                      | Rosa canina               | Hondsroos       | 80-100 3-4 tak | in rand 3-5 in gr. |
| 5%            | 13                      | Ilex aquifolium           | Scherpe hulst   | 60-80 1+2      | in rand 3-5 in gr. |
|               |                         |                           |                 |                |                    |
|               |                         |                           |                 |                |                    |
| *             | met 2 boompalen en band |                           |                 |                |                    |
|               | met 2 maaipalen 30 cm   |                           |                 |                |                    |

# BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN



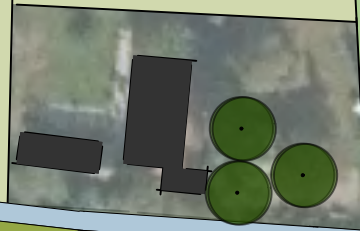


H. Zomer en M. Koops

BURO  
STAD  
+  
LAND

buro stad en land meppel 06 41 66 55 76

advies en inrichting landschap en openbare ruimte



hoogstamboomgaard  
doorgang landbouw

linde  
beukenhaag 80 cm

schapenhek

noot

object

talud/waterafvoer

zicht

open

houtsingel

wilde bloemen

landschappelijk inrichtingsplan



ZUIDEROPGAANDE ONG. HOLLANDSCHEVELD

| tekeningno | formaat  | datum        | project    |
|------------|----------|--------------|------------|
| I (I)      | A4       | 03-11-2016   | 308        |
| versie     | schaal   | door         | bestand    |
| 1.0        | 1 : 1000 | w.f. Hilbers | 308-01.vwx |