

# Landschappelijk inpassingsplan

8 november 2023



# INHOUD

1 Inleiding

2 Huidige situatie

3 Ontwerp

Colofon

# 1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel aan de Zegelhorstweg 4 in het buurtschap Nijentap (gemeente Meppel) een vrijstaande woning en een schuur te realiseren. Momenteel staat op de locatie een melkstal die al meerdere jaren leeg staat en achterstallig onderhoud heeft. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de nieuwe woning zelf te bewonen.

Voorliggende rapportage bevat een beknopte analyse van het plangebied en zijn omgeving, met opvolgend het ontwerp voor de landschappelijke inpassing. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is gelet op het omliggende landschap waarbij het handhaven van de openheid van buurtschap Nijentap een belangrijke voorwaarde is.

## Bestemmingsplan

Het perceel is kadastraal bekend onder MPL00-P-410 en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Meppel buitengebied' (vastgesteld 3 september 2009). Conform het vigerend bestemmingsplan rust op de locatie de huidige bestemming 'Agrarisch' / 'Agrarische doeleinden'. Op het perceel is tevens een (agrarisch) bouwvlak van toepassing. Het voorgenomen bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Op basis van bovenstaande kan alleen via een bestemmingsplanwijziging meegewerkt worden aan het plan om de bouw van de woning mogelijk te maken.



Ligging plangebied



Uitsnede bestemmingsplan 'Meppel buitengebied' (vastgesteld 3 september 2009).



## 2. HUIDIGE SITUATIE

De locatie is gelegen aan de rand van het buurtschap Nijentap in het buitengebied van Meppel. Het betreft een perceel met een landelijk karakter. Momenteel wordt de locatie gekenmerkt door een melkstal die niet in gebruik is met daaromheen gras en wildgroei. Langs het noorden en het oosten loopt een sloot. Deze sloot dient eveneens als afbakening van het erf. De erfafscheiding op het zuiden en het westen is niet formeel vormgegeven en bestaat nu uit enkele houten palen met daartussen een draad gespannen. In het verlengde van de stal wordt het perceel ontsloten. De aanwezige verharding bestaat uit een klinkerbestrating en ter plaatse van de stal uit een gesloten verharding.

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Zegelhorstweg, liggen nog twee ruime kavels met een woonbestemming (in de deels voormalige agrarische opstallen).

De woningen vormen tezamen een klein cluster met bebouwing aan de Zegelhorstweg. Na het passeren van dit cluster gaat de weg over in een onverharde weg langs/over enkele agrarische percelen. Aan de Zegelhorstweg bevindt zich verder geen andere bebouwing.

De Zegelhorstweg zelf heeft een landelijke, informele uitstraling van elementverharding. De omgeving kenmerkt zich door de openheid van de laagveenontginningen; grootschalig en gestructureerd langs ontginningsassen vanwaar de slagenverkaveling opstrekt. Dit biedt vanaf de Zegelhorstweg een weids uitzicht over het landschap.



- A. Melkstal
- B. Gras met wildgroei
- C. Sloot aan de noordzijde van het plangebied
- D. Sloot aan de oostzijde van het plangebied
- E. Inrit
- F. Zegelhorstweg 4 tegenover plangebied
- G. Zegelhorst 3(a)
- H. Afwateringsrivier de Oude Vaart

Huidige inrichting



Zijkant van de melkstal met zicht over het slagenlandschap



Zijkant van de melkstal richting Zegelhorstweg met zicht op nr. 3(a)



Sloot noordzijde met op de achtergrond nr. 3(a)



Zicht op de kavel richting Zegelhorstweg met op de achtergrond nr. 3(a) en 4



Zicht op de kavel richting melkstal met op de achtergrond nr. 4



### 3. ONTWERP

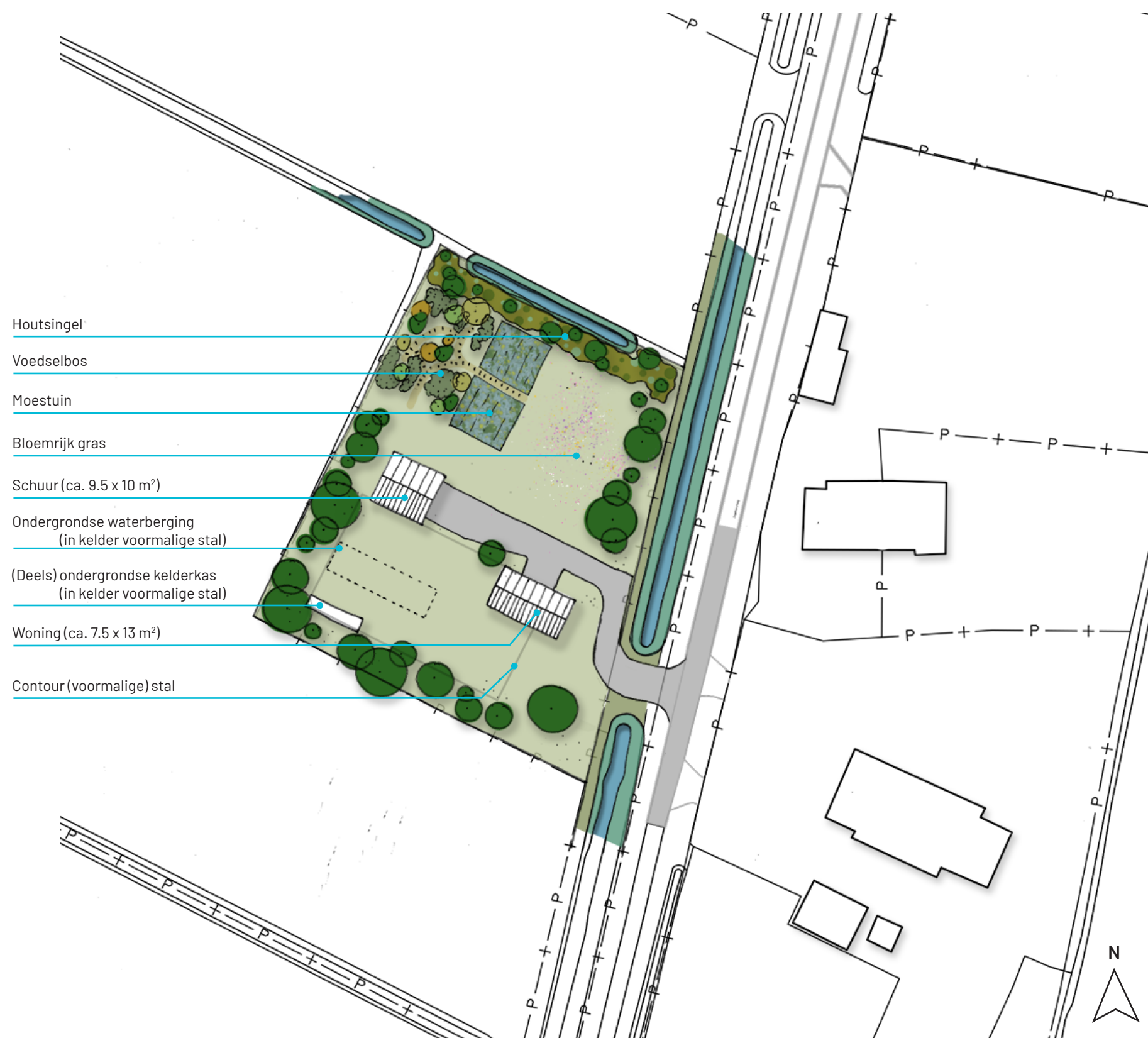
#### Toelichting

Uitgangspunt bij de erfinrichting is het handhaven van de openheid van de omgeving van het Oude Diep en tegelijkertijd de landschappelijke en ecologische kwaliteit versterken. De wens voor een open landschap is vertaald naar de het ontbreken van hoge erfafscheidingen aan de zuid- oost- en westzijde. Enkel een aangeplante bomenrij met verspreid staande bomen in een wildverband vormt hier een natuurlijke overgang. Aan de zuid- en westzijde blijft er tussen de bomen door een zichtrelatie bestaan tussen het landschap en de kavel. Aan de oostzijde ligt enkel de bestaande sloot met de nieuwe bomenrij. De overige ruimte aan de voorzijde kan als gazon of als siertuin ingericht worden.

Aan de noordzijde van de kavel vormt een robuuste houtsingel de begrenzing van de kavel. De positionering van de houtsingel is in lijn met de noordwest-zuidoost-oriëntatie van het slagenlandschap.

In het ontwerp is gestreefd het verharde oppervlakte te beperken en de biodiversiteit te verhogen. De biodiversiteit wordt verhoogd door de toepassing van verschillende natuurtypen, ook de soortenkeuze voor de beplanting draagt hier aan bij. De hagen, de houtsingel, de moestuin, de solitaire boom, de boomgroepen, het voedselbos en het bloemrijk gras vormen tezamen een biotoop voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. In de soortkeuze voor de beplanting dient zoveel mogelijk inheems plantmateriaal gekozen te worden. Voor de boomsoorten zijn dit bijvoorbeeld de veldesdoorn, de haagbeuk of de tamme kastanje.

De bestaande stal wordt afgebroken, in plaats daarvan wordt een woning met schuur gebouwd. De nieuwe bebouwing wordt (grotendeels) buiten de fundering van de af te breken stal gepositioneerd. De fundering van de stal blijft gehandhaafd en biedt ruimte voor ondergrondse waterberging en de half-ondergrondse kas. Het woonhuis staat met de voorzijde op de Zegelhorstweg georiënteerd. Ingetekend grondoppervlak en vorm van de woning en schuur zijn realistisch maar indicatief. De bestaande entree tot de kavel vanaf de Zegelhorstweg blijft behouden.



Houtsingel

Voedselbos

Moestuin

Bloemrijk gras

Schuur (ca. 9.5 x 10 m<sup>2</sup>)

Ondergrondse waterberging  
(in kelder voormalige stal)

(Deels) ondergrondse kelderkas  
(in kelder voormalige stal)

Woning (ca. 7.5 x 13 m<sup>2</sup>)

Contour (voormalige) stal



## Referenties



Veldesdoorn (*Acer campestre*)



Haagbeuk (*Carpinus betulus*)



Voedselbos



Moestuin



Tamme kastanje (*Castanea sativa*)



Half-ondergrondse kas



Houtsingel



Bloemrijk grasland



Sloot



# COLOFON

Buro Stedenbouw  
Kerkplein 5  
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104  
E. : info@burostedenbouw.nl  
www.burostedenbouw.nl



Opdrachtgever : fam. Van der Poel

Projectnummer : P04896  
Contactpersoon : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 08.11.2023

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

