

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

schierbosweg 7 darp



Datum 3-10-2016
Bestand 1241-01-v7.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

schierbosweg 7 darp

In opdracht van	Familie P. de Jonge Meppelerweg 59 8331 CS Steenwijk	In samenwerking met BJZ.nu Bestemmingsplannen de heer W. Bekke Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo 0546 - 45 44 66
Door	Buro Stad en Land b.v. Meppel - Hardenberg	
Telefoon	06 24 88 38 28	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	
Project	1245	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	3-10-2016	
Datum afdruk	3-10-2016	
Aantal pagina's	22	
Bestand	b:\projecten\1241 schierbosweg 7 havelte\documenten\1241-01-v7.docx	

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 Buro Stad en Land b.v.

Inhoud

1	AANLEIDING	1
2	SITUATIE EN HISTORIE	3
3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) WESTERVELD	4
4	KADERNOTA BUITENGEBIED WESTERVELD	8
5	BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED WESTERVELD	9
5.1	6 LANDSCHAPSTYPEN	9
5.2	ESSENLANDSCHAP	10
5.3	VELDGRONDEN	12
5.4	VISIE SITUERING ERF EN WONING	14
5.5	BEPLANTINGSLIJST	18
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

I Aanleiding

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen aan het perceel Schierbosweg 7 te Darp (Havelte). De initiatiefnemer is een particulier met bouwplannen.



Afbeelding 1 Situatie

De bouw betreft de nieuwbouw van één extra burgerwoning aan de westzijde, en verbouw van de bestaande bedrijfswoning en activiteitscentrum (paarden) aan de van de Schierbosweg, aan de noordwestzijde van Havelte, ontsloten via de Van Helomaweg en Denne- en Dorlangeweg.

De initiatiefnemer is (onder voorwaarden) eigenaar van perceel, welke hij zal gaan saneren. De bestemmingsplanwijziging kan mogelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt, en mits (provinciale en gemeentelijke) kernkwaliteiten niet worden aangepast en het perceel landschappelijk wordt ingepast. Het Landschapsontwikkelingsplan Westerveld (maart 2012 en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld (september 2010) als toetsingskader, geven bouwstenen en criteria voor landschappelijk verantwoorde ontwikkelingen en hebben de basis gevormd voor uitwerking van dit plan.

Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan.



Afbeelding 2 Topografische situatie (OpenTopo.nl)

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. De (nieuwe) bebouwing met erf zal ruimtelijk worden ingepast zodat deze zal aansluiten bij de randbebouwing in de omgeving en de landschappelijke structuren en groene omgeving. Deze uitwerking bestaat uit een overzichtstekening voor de locatie

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 3-10-2016

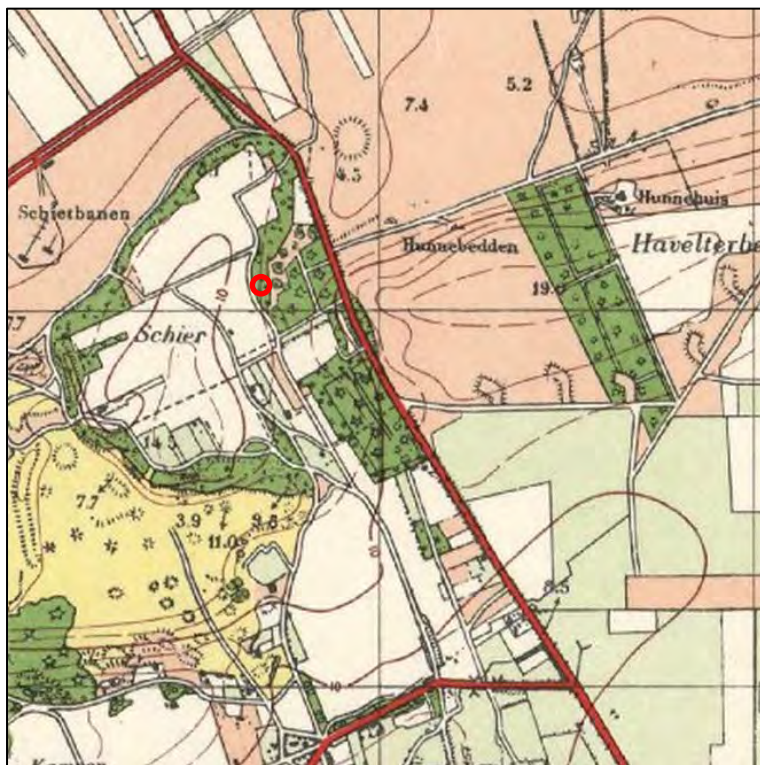
waaruit blijkt hoe de huidige situatie en de ontwikkeling aansluiten op het landschap. Hierbij wordt duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na realisatie van de ontwikkeling. Een planbeschrijving met onderbouwing en beplantingslijst is in de vorm van deze rapportage opgesteld.

Buro Stad en Land b.v. heeft dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarbij nadrukkelijk aandacht is geweest voor:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap en omgeving
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 Situatie en historie

De ontwikkellocatie is gelegen in het gebied dat bekend staat als 'Het Schier', direct tegen het Kamperzand aan. Het Kamperzand vormt het meest oorspronkelijke deel stuifzand in de omgeving.

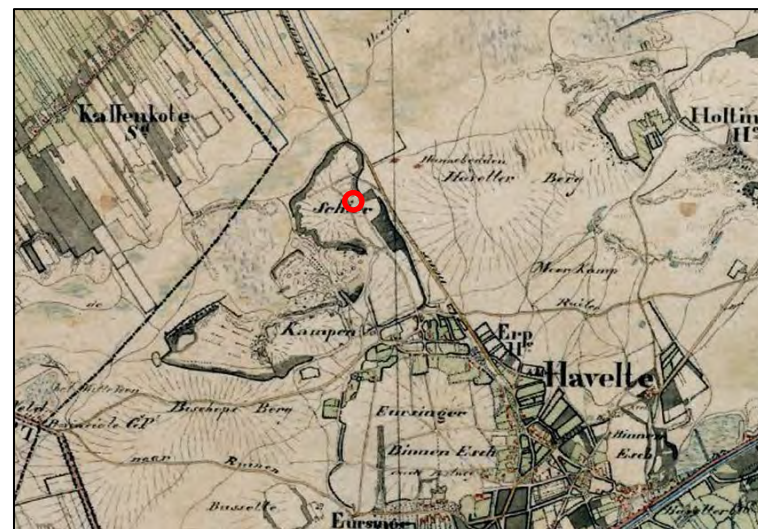


Figuur 1 Topografie 1954

Het Kamperzand functioneert nu als natuurgebied en militair oefenterrein ten noordwesten van Havelte en ten zuidoosten van de Johannes Postkazer-

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 3-10-2016

ne nabij de verspreide bewoning Het Schier; door weide- en bouwland gescheiden van Darp (zuiden). Het stuifzandgebied heeft in vroeger tijd veel overlast gegeven voor de Havelter boeren, omdat door de schapendriften op de heide zandverstuivingen ontstonden, die de akkers met fijn zand overstoven. Door grootschalige bosaanplant kon dit later worden voorkomen. Inmiddels wordt juist weer het gebied meer open (heide) gemaakt door bos te kappen.



Figuur 2 Kaartbeeld ca. 1830

Het Schier vormde een van de grotere essen rondom Havelte. Op de es verbouwden boeren rogge, gerst, haver en aardappelen. Elke boer had zijn eigen stukje land op de es. De grenzen van de es werden aangegeven met grote stenen. Rondom de es liggen houtwallen, zodat dieren buiten de es werden gehouden. Rondom de es liepen zandpaden die naar de dorpen liepen.

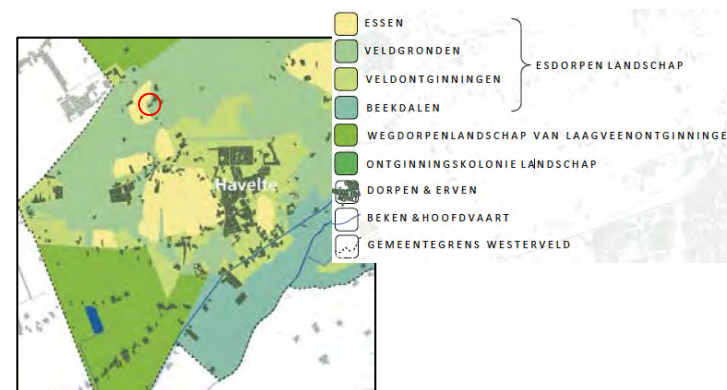
3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Westerveld

Het te ontwikkelen perceel ligt aan de rand van de es, op de grens van essen en veldgronden. Voor bebouwing in het essenlandschap geldt dat uitsluitend bebouwing mogelijk is buiten de bebouwde kom, aan de rand van de essen en aan wegen die rond de es lopen, aldus het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan. Aan de openheid van de es wordt geen afbreuk gedaan. Door de sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies, vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsslag plaats en is er sprake van een versterking van de sociale en economische vitaliteit. De gewenste ontwikkeling doet geen afbreuk aan het essenlandschap ter plaatse.

Het Landschapsontwikkelingsplan geeft een heldere en concrete visie op het landschap in de gemeente Westerveld en geeft invulling aan hoe in Westerveld de kernkwaliteiten van het landschap, waardevolle elementen en cultuurhistorische waarden van het landschap kunnen worden behouden, beschermd en hersteld.

De occupatiegeschiedenis heeft geleid tot het onderscheid in drie landschapstypen: het esdorpenlandschap, wat het overgrote deel van de gemeente beslaat, het wegdorpenlandschap (dit zijn de voormalige veenontginningen) en de ontginningskoloniën. Het plangebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap, ligt op de overgang van de es (Het Schier) en het deelgebied veldgronden.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 3-10-2016



kenmerken essen

De identiteit van het essenlandschap wordt bepaald door:

- openheid op de es; het ontbreken van bebouwing (m.u.v. de huidige situatie) en beplanting
- begrenzing door houtwallen en bosrestanten aan de esranden
- gebruik als bouwland
- aanwezige reliëf en steilranden

kenmerken veldgronden

De veldgronden kunnen worden onderscheiden in heide- en bosgebieden.

Het plangebied betreft een veldgrond in/aan een bosgebied.

- nauwelijks bebouwing
- voornamelijk natuurfunctie
- het voorkomen van vennen.

De specifieke identiteitsdragers van de heidegebieden zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- geen duidelijke richtingen;
- plaatselijk bos.

De specifieke identiteitsdragers van de bosgebieden zijn:

- sterk verdicht;
- loof- en naaldhoutbos;
- strakke blokvormige percelen.

Het landschap van de veldontginningen wordt getypeerd door:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;
- in gebruik als bouw- en grasland;
- percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

Vanuit de Kadernota buitengebied, bestemmingsplan en nota van uitgangspunten is duidelijk dat de gemeente zich richt op:

- het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap
- behoud en bescherming van waardevolle elementen
- behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het landschap
- het aansluiten van functies bij de kwaliteiten van het landschap (en afgestemd op de andere functies).

Kern van de visie:

Het agrarische cultuurlandschap staat centraal

De insteek van het LOP komt vooral vanuit de scenario's economisch cultuurlandschap en beleefbaar en toegankelijk landschap. Het landschapsontwikkelingsplan richt zich op het versterken van het agrarische cultuurlandschap (erven, linten, landschapselementen). Vanuit het recreatiescenario wordt binnen het LOP vooral ingezet op extensieve recreatie rond kernen, de zogenaamde dorpsommetjes en het versterken van de landschapsbeleving; een leesbaar landschap door versterken van onderlinge verschillen. Hierbij is er aandacht voor het verschil in actieradius en beleving van fietsers, wandelaars en ruiters. Tot slot speel de recreatieve routing vanuit de kernen naar de na-

tuurgebieden, waarbij de dorpen meer en meer een poortfunctie vervullen, een belangrijke rol evenals het verbinden van natuurgebieden onderling. Bij dat laatste kunnen ecologische en recreatieve doelen samengaan (verbindingen voor mens en dier).

Door het agrarische cultuurlandschap centraal te stellen zal de gemeente zich voor het landschapsbehoud in de toekomst nog meer richten op de landeigenaren en ondernemers in het landschap: de agrariër, de recreatieondernemer en de particuliere beheerder, zoals landgoedeigenaren. Van oudsher zijn zij, samen met de natuur beherende organisaties, de beheerders van het landschap en hun inspanningen hebben ook geleid tot het huidige, hoog gewaardeerde landschap. Agrariërs in het gebied hebben al aangegeven kansen te zien in landschapsonderhoud, waarbij de houtsnippers gebruikt zouden kunnen worden voor energieopwekking.

Ook voor de andere doelen dan landschapsbehoud en onderhoud binnen het LOP kan de agrarische sector een grote rol spelen. Voor de recreatieve doelen bijvoorbeeld, zoals door de verkoop van streekeigen producten, een logeeradres bieden op het platteland (boerencamping, B&B) en activiteiten bij de boer / op het erf. De grootste rol zal echter liggen in diensten als grasland- en akkerrandenbeheer, onderhoud van landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in groene ervenprojecten.

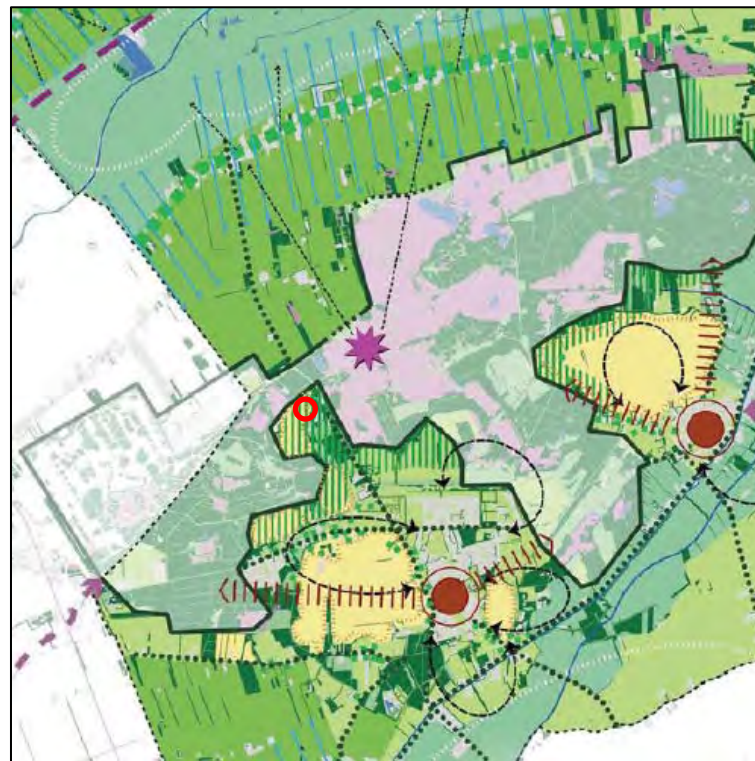
Ook de verblijfsrecreatieve sector zal in de toekomst een steeds belangrijkere rol hebben bij behoud en ontwikkeling van het landschap. Recreatieondernemers leveren, bijvoorbeeld door gebruik te maken van het instrumentarium 'Natuurlijke Recreatie Drenthe', een belangrijke bijdrage aan het landschap, met name in de overgangsgebieden van natuurgebieden naar cultuurgronden.

Knelpunten:**Nivellering**

Een algemeen knelpunt is de nivellering van het landschap, die steeds meer optreedt. Open gebieden verdichten, dichte of kleinschalige gebieden worden opener en grootschaliger. Grondgebruik is steeds minder gebonden aan de ondergrond. Gebieden gaan steeds meer op elkaar lijken, wat de oriëntatie bemoeilijkt. Ook de herverkaveling en kavelruil heeft nivellering van het landschap tot gevolg. Door verbeterde waterhuishouding kunnen kavels groter en efficiënter worden gemaakt, waardoor de karakteristieke lange en smalle percelen verdwijnen.

Inpassing bebouwing

Nieuwe (landbouw)bedrijven en woningen worden soms nog onvoldoende verankerd in het landschap, waardoor zij geen kwaliteit toevoegen aan het landschap, maar juist bestaande kwaliteiten ondermijnen. Er wordt nog te vaak pas over inpassing in het landschap nagedacht nadat het gebouwde gerealiseerd is, in plaats van het vanaf de start integraal ontwerpen van bebouwing en landschapsplan.



Figuur 3 Uitsnede uit de Landschapsontwikkelingsvisie

- Behoud openheid
- Behoud en herstel randbeplantingen
- Versterken beleefbaarheid reliëf
- Omvormen grasland naar akkers
- Verzachten overgangen van natuurgebieden naar cultuurgronden door toepassing van oude cultuurgewassen en akkerrandenbeheer

4 Kadernota buitengebied Westerveld

De gemeente kenmerkt zich als een plattlandsgebied met een waardevolle omgevingskwaliteit die het verdient gekoesterd te worden. Tegelijkertijd is het een zeer aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te recreëren, kortom, een vitaal platteland met een hoge druk op dynamiek.

De doelstelling van de Kadernota is dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en ontwikkeling van de kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap. Hierbij wordt een eigentijdse invulling zeker niet uitgesloten. Bij nieuwe initiatieven die in het buitengebied worden ontwikkeld, zal moeten worden aangetoond dat aan deze randvoorwaarde wordt voldaan.

Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

Vanwege de terugloop van de agrarische sector, komen geregeld boerderijen vrij. Ter voorkoming van verpaupering als gevolg van leegstand en in het belang van de vitaliteit van het platteland, is het goed en verstandig om ruimhartig om te gaan met het toestaan van nieuwe functies in vrijgekomen agrarische bebouwing. Afhankelijk van het landschap kan bijvoorbeeld worden gedacht aan kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie, de verkoop van streekeigen producten of niet-agrarische bedrijven. Ook meervoudige bewoning van dergelijke panden en het toestaan van niet aan het landelijke gebied gebonden bedrijvigheid wordt niet uitgesloten.

5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

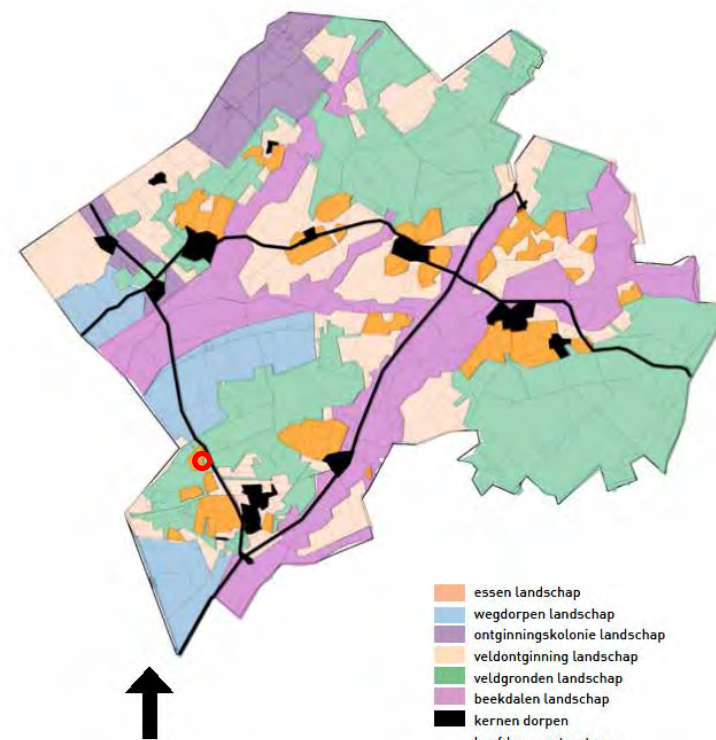
Dit document bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het BKP dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron.

Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan vindt in elk geval plaats indien dit in de regels van een bestemmingsplan is bepaald. Ten behoeve van de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan moet bij een aanvraag om bouw- of aanlegvergunning worden aangegeven of en zo ja welke landschappelijke voorzieningen in samenhang met de realisatie van het betreffende bouwwerk of werk worden getroffen en daarna in stand worden gehouden.

In de kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt steeds uitgegaan van het behouden en versterken van de ruimtelijke basis-kwaliteiten van het landschap. De gemeente Westerveld is en was een typisch agrarische gemeente en de bebouwing was als gevolg daarvan direct aan die agrarische functie gekoppeld. Anders geredeneerd: de bebouwing en landschap bepalen samen de identiteit.

De beeldkwaliteit van het landschap wordt door de gemeente gekoesterd. Dit is ook verwoord in de welstandsnota. De beeldkwaliteit van het boerenerf is onlosmakelijk verbonden met de beeldkwaliteit van het landschap. In het omhulsel van de voormalige boerderij, bijgebouwen en het casco van een boeren-erfinsrichting kan prima een nieuwe functie worden aangebracht. Niet meer verankerd in het landschap, maar wel te gast in het landschap.

5.1 6 landschapstypen



Figuur 4 Landschapstypen volgens de kadernota

Het perceel aan de Schierbosweg is gelegen op de grens van het veldgrondenlandschap en het essenlandschap.

5.2 Essenlandschap

De kernkwaliteiten van een essen landschap zijn:

- openheid van het landschap
- essen deels begrensd door houtwallen en bosrestanten
- voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland
- reliëf in het landschap
- geen bebouwing op de essen (in de huidige situatie wel als zodanig op de rand).

Bebouwing vindt niet plaats op de essen. Er is uitsluitend bebouwing mogelijk buiten de bebouwde kom. Deze bevindt zich:

- aan de rand van de essen;
- aan wegen die rond de es lopen;
- aan de eszijde of aan de overkant van de wegen die rond de es lopen;
- naast elkaar kan het voorkomen dat de achterzijde, de zijzijde of de voorzijde van het erf zich richt naar de openbare weg;
- de bebouwing staat onderling meestal niet haaks ten opzichte van elkaar, ook de bijgebouwen op de erven staan dan niet haaks;
- soms is er bebouwing op de es, als punten in de open ruimte en aan alle zijden goed zichtbaar.
- aan de eszijde mogelijk reliëf op het erf;
- de kavels van de erven zijn niet rechthoekig;
- erven onderdeel van het patroon met houtwallen of bosjes en wegbeplanting langs de es;
- historische erven afgewisseld met erven en woningen van jongere datum;
- erven van jongere datum richten zich met de voorzijde naar de weg;
- de kavelvorm en de oriëntatie van de boerderijen is divers en oogt willekeurig;
- vaak diverse toeritten;
- de eik is de meest voorkomende boom op de boerenerven;

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 3-10-2016

- gekoppeld aan het voorhuis staan hagen, fruitbomen, leilinden en parkbomen. Dit betekent dat deze beplanting soms aan de eszijde staat, omdat zich daar het voorhuis bevindt;
- de kleurtonen zijn gedekt;
- rieten daken en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van de bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:

- een onregelmatige bewoningsorde, geheel of gedeeltelijk langs de es;
- bestaande situering, rooilijn en nok oriëntatie van de bebouwing aanhouden;
- nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen;
- voorgevelarchitectuur aan de straatzijde;
- situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofgebouw plaatsvinden.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen volgens de kadernota buitengebied Westerveld zijn:

- het herstellen van de randbeplanting rond de es;
- het herstellen van de openheid op de es.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- aan de rand van de es de inrichting van de erven zien als 'kralen aan een ketting'. Dit betekent dat de inrichting van de erven op zichzelf passend bij een erf is, maar dat er voor wordt gezorgd dat aan de straatzijde en aan weerszijden van het erf 'de groene ketting' wordt behouden en zo mogelijk wordt hersteld met een houtwal, bosje of eiken. Deze eiken kunnen solitair, in een groep of in een oprijlaan staan. Vanaf de open es gezien, mag de bebouwing tussen de beplanting worden gezien, maar is ondergeschikt aan die beplanting.



- passende kleinschalige bijgebouwen kunnen op de erfgrans staan, zonder beplanting aan de landschapszijde;
- nieuwbouw op het reliëf wordt zodanig uitgevoerd, dat dit kenmerk van de plek wordt behouden en versterkt;
- op de es wordt uitgegaan van een 'groene oase' in de open ruimte. Dit houdt niet in dat het gehele erf rondom is beplant met hoogopgaande en dichte beplanting, maar dat er aan alle zijden van het erf ergens hoogopgaande beplanting staat, afgewisseld door fruitbomen, streekeigen struiken en hagen. Bijgebouwen staan binnen het erf en niet aan de kavelgrens.

Beplanting

Grote bomen

inlandse eiken, els, es, wilg, populier in windsingel, bij de woning linde, kastanje, leilinden, notenboom, middelgrote bomen: fruitbomen, berk, lijsterbes

Struiken

hulst, krent, hazelaar, vlier, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn x x

Hagen

meidoorn, beuk, liguster, veldesdoorn

ESDORP		Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw	
Bestaande bouw					
Situering					
Haaks			x	x	
Niet haaks			x	x	
Bijgebouw					
Achter het woongedeelte					
Massa's					
Groot					
Klein			x	x	
Wanden					
Baksteen					
Rood					
Bruin			x	x	
Zwart					
Grijs					
Geel					
Wit					
Anders					
Hout					
Vergrijzend naturel					
Zwart			x	x	
Anders					
Anders					
Stucwerk					
Zink					
Staal					
Kunststof					
Glas (reglit)					
Vezel cementplaat					
Dak					
Riet			x	x	
Pan			x	x	
Grijs				x	
Rood				x	
Golfplaat					
Grijs					
Rood					
Anders					
Schoorstenen					
Schilderwerk			voorhuis	achterhuis	
Deur			x	x	x
Standgroen RAL				x	
Bruin Zwart RAL				x	
Wit RAL			x	x	x
Zwart RAL					
Standgroen RAL					
Bruinzwart RAL				x	x
Grijs RAL					
Draaiende delen			x		
Wit RAL			x		
Bruinzwart RAL			x	x	x
Standgroen RAL			x	x	x
Grijs RAL					
Luiken				x	x
Bruin Zwart RAL					
Wit RAL			x		
Standgroen RAL			x	x	x
Windveren			x	x	
Wit RAL					
Bruin Zwart RAL					x

5.3 Veldgronden

De kernkwaliteiten van het veldgrondenlandschap zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- geen duidelijke richtingen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- plaatselijk bos;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing vindt zich afwisselend plaats in open en besloten delen:

- geen duidelijke richtingen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- plaatselijk bos;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing buiten de bebouwde kom:

- de bebouwing is solitair;
- deze bebouwing is op zich steeds een uitzondering;
- de bebouwing kan ook staan op een bungalowpark of huisjesterrein;
- de bebouwing wordt in beide gevallen omgeven door streekeigen beplanting;
- de kleurtonen zijn gedekt;
- wanneer de kleurtonen niet gedekt zijn, valt dit in met name de winter goed op en detoneert in het landschap waar de natuurfunctie dominant is.

Ligging van bebouwing:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen;

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 3-10-2016

- de oriëntatie van de voorgevel op de wegontsluiting richten;
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

Ligging recreatieterreinen:

- bij situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan;
- de dienstwoning(en) en de centrale voorzieningen moeten als één geheel, in samenhang, geclusterd worden gebouwd;
- bijgebouwen bij de recreatiewoningen, ten opzichte van de ontsluitingswegen, achter de recreatiewoningen plaatsen.

Landschappelijke prestatie:

- versterken van het contrast tussen de open heidegebieden en de besloten bosgebieden

Middelen om via landschappelijke inpassing doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- er is geen verschil tussen de beplanting op de erven in het bos of op de heide;
- de erfbeplanting behorend bij de bebouwing op de heide is een 'groene oase' in de open ruimte. Sierbeplanting, geschoren hagen en fruitbomen bevinden zich niet aan de rand van het perceel maar dicht bij de bebouwing;
- in de hoofdropzet van de erfbeplanting staan in beide gebieden dezelfde soorten beplanting als in het bos. Daardoor staat de bebouwing in het bos of staat er een bosje met bebouwing op de heide;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloot moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken;



- voor de hoofdopzet van de recreatieterreinen geldt hetzelfde als voor bebouwing in het bos. De
- recreatieterreinen zijn aan vier zijden met streekeigen bomen en struiken beplant. Hier en daar is er
- wel, vanaf het terrein, uitzicht mogelijk op het landschap buiten het terrein. Tussen de bebouwing
- staan eveneens ruimschoots streekeigen bomen en struiken;
- als alle kleurtönen overwegend gedekt zijn, is de bebouwing te gast in dit landschap.

Bestrating

Klinkers zandkleur, Grijze betonplaat, Grijs/bruin split/grind, zwerfkeien als begrenzing

Beplanting

Bomen

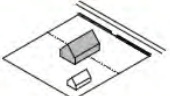
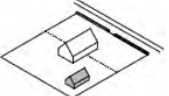
Inlandse eik, els, es, wilg, populier in windsingel, bij de woning linde, kastanje, leilinde, noot, fruitbomen (hoogstam), berk, lijsterbes

Struiken

Hulst, krent, hazelaar, vlier, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn

Hagen

meidoorn, beuk, liguster, veldesdoorn

VELDGRONDEN	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks				
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood			
	Bruin	x		x
	Zwart			
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders			
Hout	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart	x		x
	Anders			
Dak				
Riet		x		x
Pan	Grijs	x		
	Rood			
Golfplaat	Grijs			x
	Rood			
Anders				
Schilderwerk		voorhuis	achterhuis	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Grijs RAL	x	x	x
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x

5.4 Visie situering erf en woning

De initiatiefnemers willen de huidige situatie ontwikkelen/omvormen tot eigen woonsituatie en recreatieve ontwikkeling.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

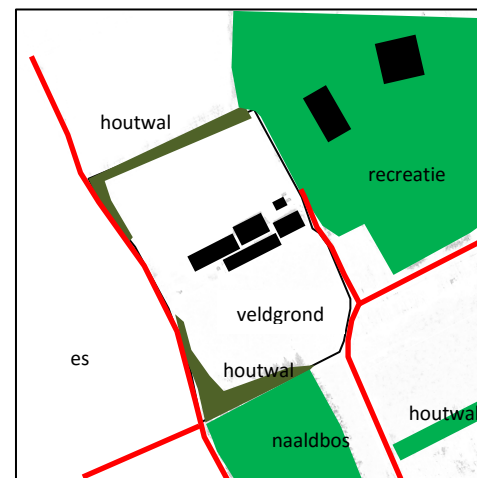
- Starten met een Shetlander manege voor kinderen van 6 tot 12 jaar met daarnaast kleinschalige toeristische nevenactiviteiten. Dit plan is uitgewerkt in het bijgevoegde ondernemingsplan.
- Nieuwbouw van een woning.
- Sloop van de huidige stallen.
- Nieuwbouw van twee gebouwen/stallen voor de manege, waarbij één gebouw zodanig wordt ingericht dat er ook drie kamers voor Bed & Breakfast in kunnen worden gerealiseerd.
- Aanleg van vijf camperplaatsen.
- Verbouw bestaande woning.



Figuur 5 Huidige situatie

De huidige locatie vormt een erf met woning en agrarische opstallen. De kwaliteit van huidige opstallen (woning, garage en drie varkensstallen) is zeer minimaal (verval). Voor wat betreft de morfologie zijn alle gebouwen gepositioneerd aan de rand van de es. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen

de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein.



Figuur 6 Bestaande morfologie

Het erf wordt aan de oostzijde ontsloten door de doodlopende Schierbosweg. Alle gebouwen staan met de nokrichting in de richting van de es. Het bouwblok is compact en gesloten. Ruimtelijk wordt het terrein begrensd door bos, bossages en houtwallen. Naar de es toe opent het terrein zich.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van het landschap worden gevormd door diversiteit in richtingen, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig ingepast.



Figuur 7 Schetsplan

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is ingetogen. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapskenmerken.

Om gebouwen als ruimtelijke eenheid te laten ervaren, worden erfgrenzen open gehouden. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op en vanuit de omgeving gerealiseerd. De huidige houtwal als duidelijk kenmerk van het essenlandschap (begrenzing), aan de noordzijde heeft een aanzienlijke kwaliteit en is behoudenswaardig. De houtopstand aan zuid- en westzijde (buiten eigendom) is als gevolg van achterstallig onderhoud van relatief beperkte kwaliteit, en zou middels dunning kunnen worden geoptimaliseerd.

Het toekomstige gebruik bepaalt in belangrijke mate mede de inrichting. De dubbele bewoning (bestaande én nieuwe woning), het houden van paarden, de manege, het gebruik van aanliggende weiden voor paarden, de paardenbak, de camperplaatsen en situering van overige opstallen vraagt enerzijds een compacte setting van gebouwen, anderzijds is juist ruimtelijke scheiding van belang (overlast, privacy etc). Voorkomen moet worden dat een te grote diversiteit in bouwvormen ontstaat. Daarnaast vormt het gebruik de basis voor de wens het terrein zichtbaar te maken. De recreatieve functies (paarden, b&b, campers) vragen om een zekere openheid. Van het erf moet een aantrekkelijke werking uitgaan. Het erf moet uitnodigend zijn voor gebruikers. Tevens is het van belang de ontsluiting op dusdanige wijze te voorzien dat een logische routing van en naar, maar ook over het erf ontstaat.

De ontwikkeling is niet gebiedseigen (karakteristiek voor het landschapstype), maar heeft, gelet op de huidige agrarische functie weinig impact op de omgeving. De geslotenheid en vooral massa van het huidige bouwblok wordt omgezet naar een meer open structuur, zonder dat daarbij het totale oppervlak toeneemt.

Met de wens twee woningen te realiseren is het gelet op de privacywensen van waarde voor de bewoners een spreiding aan te brengen in de situering op het kavel. De eerste wordt verbouwd (bestaande locatie), de tweede woning nieuw gebouwd juist aan de andere zijde (westkant), nabij de es.

Van wezenlijk belang is het het totaal aan opstallen een eenheid te laten vormen in architectuur, materialisering (natuurlijk, ingetogen) en bouwstijl. Het totale erfensemble moet zich als het ware als één familie presenteren, al zullen verschillen, gelet op de diversiteit aan functies blijven. Hoofdgebouwen mogen zich voorname presenteren, bijgebouwen dienen architecto-

nisch ondergeschikt te zijn aan de twee hoofdgebouwen waarbij de materialisering zal moeten bestaan materialen in natuurlijke kleurstelling en deels uitgevoerd in hout (bijv. gepotdekseld).

In feite ontstaan twee separate erven op één bouwblok met een uniform karakter. In onze benadering is het erf als één geheel gezien, maar het gebruik gescheiden. Beide woningen kennen een duidelijk voor- en achter, waarbij bijgebouw (schuur) in de nabijheid (naast) de woning is voorzien. Beide woningen kennen ook elk hun eigen oprit.

De bestaande woning wordt verbouwd. De nieuwe, westelijk gesitueerde woning komt aan de es. Het terrein aan de zuidzijde van het bouwblok zal worden gebruikt om paarden te weiden. Tegenover de paardenstal, aan de noordzijde van het perceel is de paardenbak voorzien, als verbindend element tussen b&b, woning, schuur en paardenstal, haaks op, of parallel aan de overwegende richting van gebouwen.

Het strakke stramien in de situering van de gebouwen (alle gebouwen zijn of met de nokrichting parallel, of haaks op elkaar geplaatst, vraagt om een eenduidige groenstructuur. Het geheel aan bouwvormen wordt ruimtelijk met elkaar verbonden door een blokvormige hoogstamboomgaard. Veel aandacht moet hier zijn voor het gebruik van rasters en hekwerken. Linten en/of hekwerken moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd in hout en/of donkere kleurstelling.



Figuur 8 Opvallende kleuren in rasters, hekken en linten beperken



Figuur 9 Erfinrichtingsplan

Als ruimtelijke koppeling tussen beide woongebieden, maar tevens als groene scheiding, is een ruime boomgaard met karakteristiek hoogstamfruit voorzien, geplaatst in een strak stramien (6x6 m).

De vijf camperplaatsen zijn zoveel mogelijk tegen het belendende recreatiegebied gesitueerd waardoor de impact op de omgeving wordt geminimaliseerd.

Hoofdvorm (woningen)

- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal).
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is voorzien in een passende architectuur (nader uit te werken door architect).
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. (donkere tinten, niet glimmend)

Inspanning landschap

- Realisatie /behoud zichtlijnen van en naar erfensemble en versterking structuur van het (omliggende) landschap
- De gebouwen zijn uniform gepositioneerd in het landschap, maar ruimtelijk een eenheid vormend
- Aanplant streekeigen bomen voor- en achtererf

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 3-10-2016



Figuur 10 Voorbeeld architectuur



Figuur 11 Voorbeeld architectuur

5.5 Beplantingslijst

	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	3	Tilia tomentosa	Zilverlinde	2 boompalen + 2 maaischadepalen	14-16
	2	Juglans regia 'Broadview)	Walnoot	2 boompalen + 2 maaischadepalen	14-16
Hoogstamboomgaard	7	Malus (spec)	Appel	1 boompaal + 3 maaischadepalen	10-12 hoogstam
	7	Pyrus (spec)	Peer	1 boompaal + 3 maaischadepalen	10-12 hoogstam
	7	Prunus (spec)	Kers	1 boompaal + 3 maaischadepalen	10-12 hoogstam

Bijlage ERFINRICHTINGSPLAN



erfinrichtingsplan
schierbosweg 7 Havelte

schaal 1:1000 op A4
26 mei 2016
ontwerp: Wilfred Hilbers

