Ruimtelijk kwaliteitsplan

Nijeveen, Nijeveense Bovenboer 13

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies



Ruimtelijk kwaliteitsplan

Nijeveen, Nijeveense Bovenboer 13



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu
Bezoek onze website | Volg ons op LinkedIn

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**

2. Omgevingsanalyse **9**
- 2.1 Natuurlijke ondergrond 10
- 2.2 Landschapstype 12
- 2.3 Huidige situatie 13

3. Beleid **15**
- 3.1 Provinciaal beleid 16
- 3.2 gemeentelijk beleid 17

4. Onderbouwing landschapsplan **19**
- 4.1 Uitgangspunten 20
- 4.2 Groenstructuren en inrichting 22

Colofon **25**



1.

Inleiding

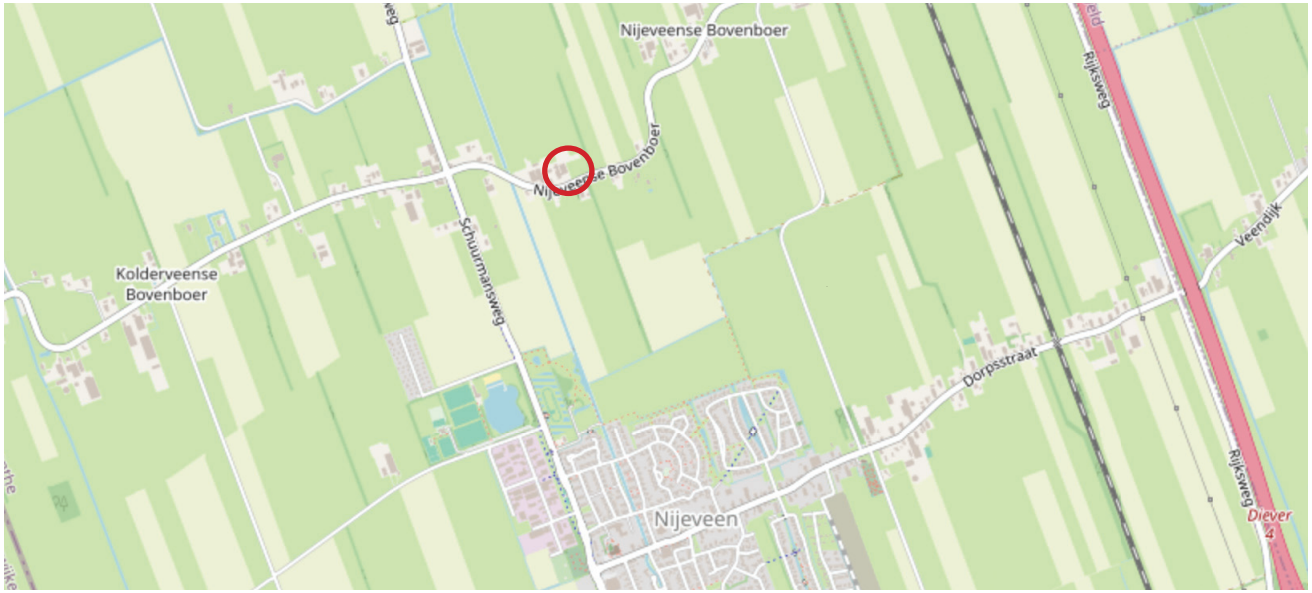
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Nijeveense Bovenboer 13 in Nijeveen, in het buitengebied van de gemeente Meppel. Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De initiatiefnemer is niet langer voornemens een agrarisch bedrijf te exploiteren op het perceel. Het voornemen is om de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie een nieuwe woning te realiseren.

Het realiseren van een compensatiewoning door middel van de sloop van landschapsontsierende bebouwing is mogelijk op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Ter compensatie van de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (1.270 m2) mag een nieuwe woning met bijgebouw worden gebouwd.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het nieuwe woonperceel, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het geldende beleid.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Nijeveen (bron: plattekaart.nl



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: plattekaart.nl)



Afbeelding 3 Luchtfoto projectgebied (bron Google maps)



2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

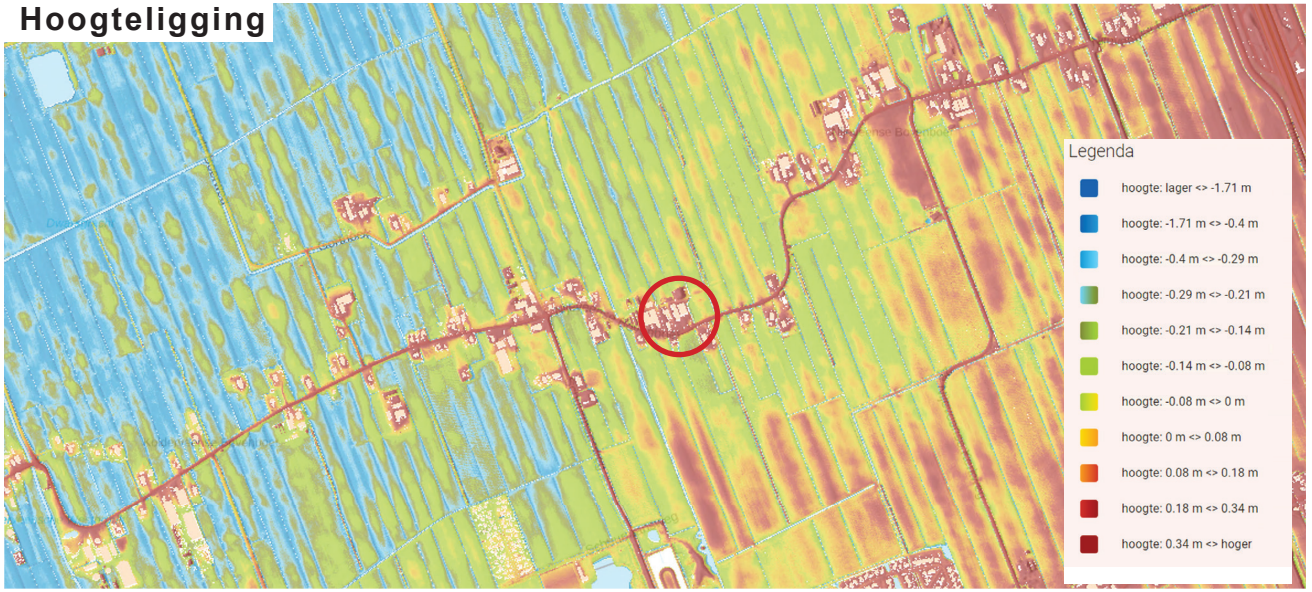
Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie
Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. Het projectgebied ligt in een ontgonnen veenvlakte. De venen zijn na de ontginning in de Middeleeuwen sterk geklonken. Kenmerkend voor deze gebieden is de opstrekkende cope-verkaveling , met een dichtpatroon van parallelle sloten met hoge waterstanden. De tussenliggende kavels hebben dikwijls een hol profiel als gevolg een sterkere oxidatie en bodemdaling ten opzichte van de naast liggende slootranden. Het veen is soms met een dunne laag klei of zand bedekt, waarvan de herkomst niet altijd te achterhalen valt.

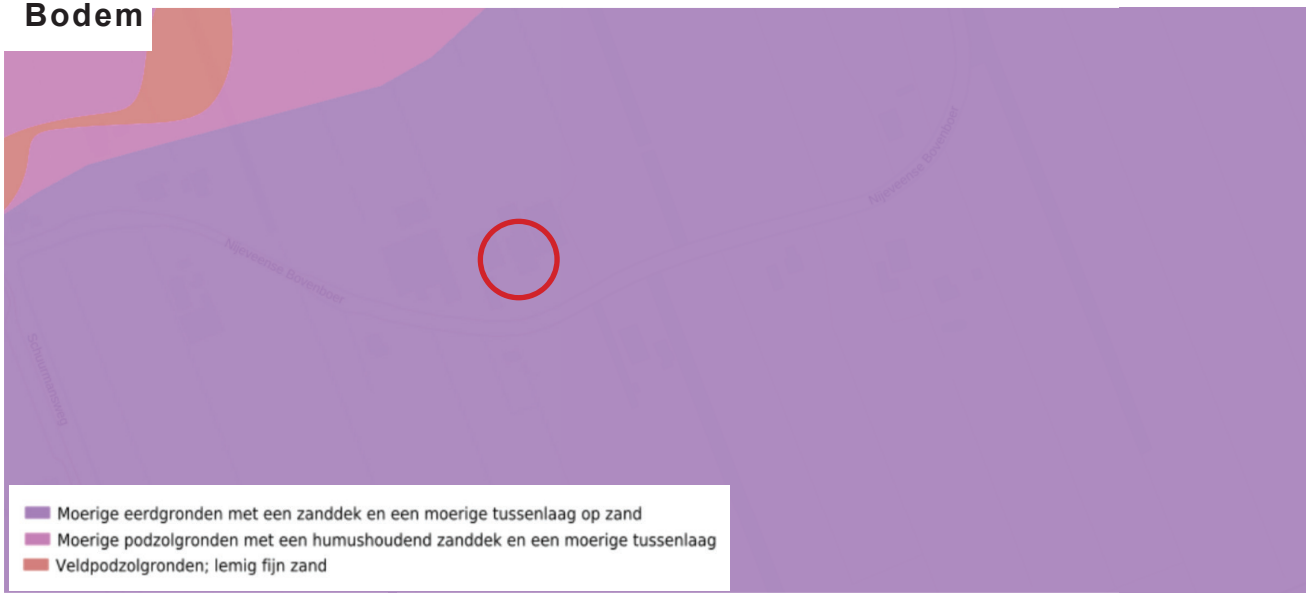
Hoogteligging
Het projectgebied ligt in een overwegend laag gebied doordat in het verleden veen is ontgonnen. Op afbeelding 5 is te zien dat de gronden ter plaatse van het bebouwinglint hoger zijn gelegen dan de gronden daarom heen. De hoogte ter plaatse van het projectgebied is gelijk aan het NAP.



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)



Afbeelding 6 Bodem (bron Gisonline)



Afbeelding 7 Hillshade (bron AHNviewer)

2. Omgevingsanalyse

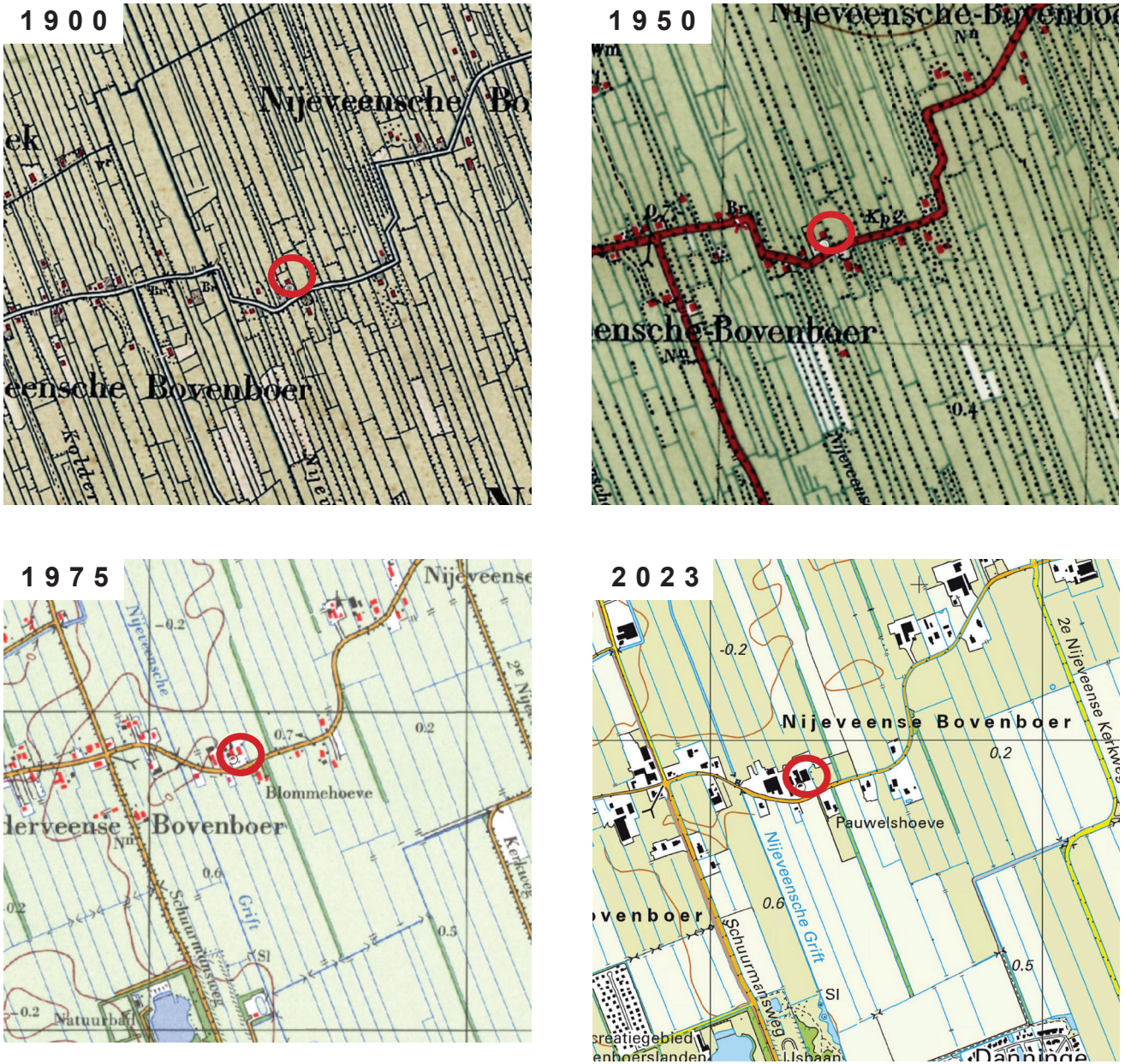
Bodem
Het ontstaan van een bepaalde bodem wordt beïnvloed door het materiaal van de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond. Het projectgebied ligt in een moerige eerdgrond met een zanddek en een moerige tussenlaag. Moerige eerdgronden zijn zandgronden met een dunne veenbovengrond. Doordat het veen is afgegraven is er nog maar weinig veen overgebleven.

Grondwatertrappen
De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld kleinste diepte 51 cm en gemiddeld grootste diepte 112 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als ‘grondwatertrap 4’. Dit betekent dat het een nat gebied is.

2. Omgevingsanalyse

2.2 Landschapstype

Het projectgebied aan de Nijeveense Bovenboer is gelegen in het veenontginningslandschap. In afbeelding 8 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1875 en 2022 te zien. Toen de zandgebieden in de 12e en 13e eeuw dichtbevolkt raakten, ging men de moerassige veengronden in de brede beekdalen ontginnen. Zo ook vond de ontginning rond Nijeveen en Kolderveen plaats aan de rand van een oude beekloop. Haaks op de ontginningsas werd het sompige veengebied ontgonnen door op korte afstand ontwateringssloten te graven. Voor de afvoer van turf, maar ook voor bijvoorbeeld hooi, hout en vruchten, werden griften gegraven. Op enige afstand en evenwijdig aan de beek werden boerderijen gebouwd, op een kleine dekzandrug. Er ontstond een intensief bebouwd lint aan een dijk. Later, in de 16e en 17e eeuw, werd een tweede lint, de Nijeveense en Kolderveense Bovenboer evenwijdig aan het eerste gebouwd. Op de perceelsgrenzen tussen de slagen stonden veelal elzen- en eikensingels, dat als hakhout diende voor brandstof. Met name tussen het lint Kolderveen-Nijeveen en de Bovenboeren waren deze in hoge dichtheid aanwezig. Deze zijn nog duidelijk zichtbaar op de topografische kaarten van 1950. In het gebied ten zuiden concentreerden deze zich direct tegen het lint. In de ruilverkaveling van 1960-1972 van de vorige eeuw zijn percelen vergroot en elzensingels vervangen door bredere singels. De vele elzensingels langs de percelen zijn verwijderd en verder zuidelijk is een nieuwe singel aangeplant. Dit is ook waarneembaar wanneer de topografische kaarten van 1950 en 1975 met elkaar vergeleken worden.



Afbeelding 8 ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)



Afbeelding 9 Huidige situatie plangebied (bron Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

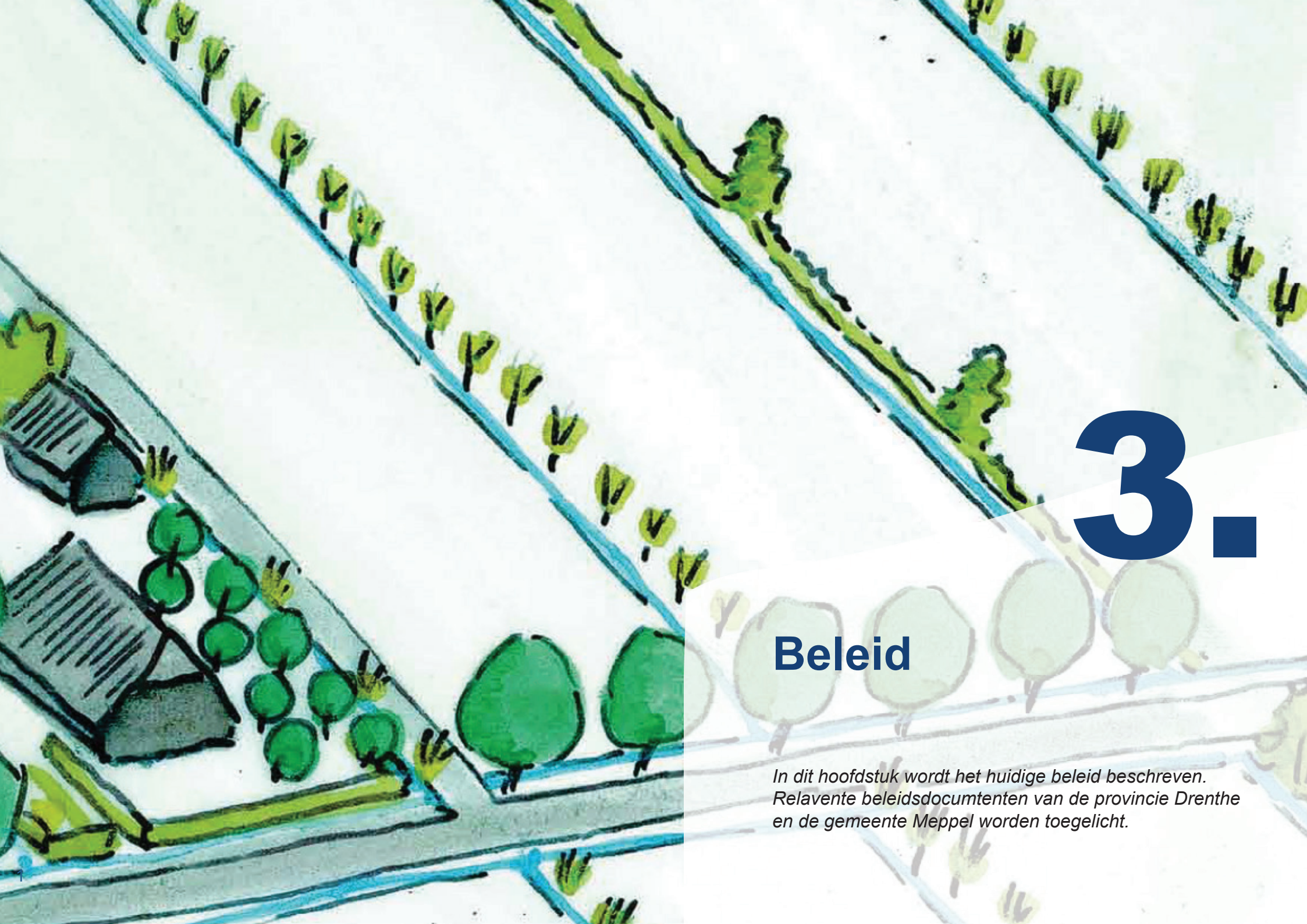
De kleine boerderijen hadden een sobere en functionele inrichting. De voortuin bestond vaak uit een gazon met tuinperken en langs de zijden van het erf stonden elzensingels. De herenboerderijen hadden meer sierelementen. Het waren grote boerderijen met rode beuken (eigenaar) of groene beuken (pachter), soms paardenkastanje en vaak linden. Bij oudere boerderijen stond een rij lindebomen voor de gevel. Ook waren vaak huisbrinken met eiken aanwezig (deels als bouwmateriaal voor Meppel), grotere boomgaarden en een moestuin omgeven door meidoornhagen.

2.3 Huidige situatie

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en terug te zien in de vorm van verkavelingspatronen en de elzensingels op de perceelsgrenzen.

De omgeving rondom het projectgebied bestaat uit een bebouwigslint met agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen. De woningen staan haaks op de Nijeveense Bovenboer. Het projectgebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de agrarische cultuurgronden en aan de zuidzijde door de Nijeveense Bovenboer en westzijde door een woonperceel en agrarisch bedrijfsperceel.

Het projectgebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het erf aan de Nijeveense Bovenboer 13. Het projectgebied is ingericht als weiland met paardenbak.



3.

Beleid

In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid beschreven. Relavente beleidsdocumtenten van de provincie Drenthe en de gemeente Meppel worden toegelicht.

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid
Omgevingsverordening Drenthe

De omgevingsverordening bevat planologische regels van de provincie Drenthe waarmee omgevingsplannen in overeenstemming moeten zijn. In voorliggend geval zijn met name artikel 3.1 en 3.15 van belang. Hierna worden de verschillende artikelen beschreven en getoetst.

Artikel 3.1 Kernkwaliteiten

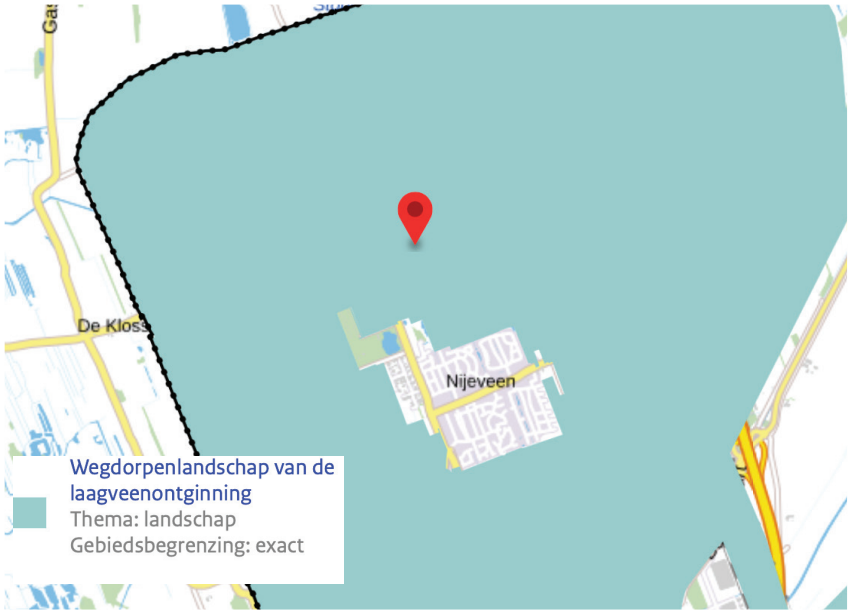
Uit de kaart van de Omgevingsverordening blijkt dat het projectgebied aangewezen is als kernkwaliteit landschap (zie afbeelding 9). Het projectgebied is gelegen in het landschapstype 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'. Wanneer een ontwikkeling betrekking heeft op een locatie gelegen in de kernkwaliteit landschap dient er:

1. rekening te worden gehouden met het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten, en;
2. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Hierna worden de kenmerken van het kernkwaliteit Wegdorpenlandschap van de laagontginning beschreven.

Wegdorpen van de laagveenontginning

Kenmerken van het landschapstype:
Het wegdorpenlandschap van de laagveenontgining, ook wel het 'slagenlandschap', ligt op de laagst gelegen plekken in de provincie Drenthe, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan. Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen (waarvan het karakter en de sfeer grotendeels bepaald worden door bebouwing enwegbeplanting) en de grote, open weidegebieden (met de smalle, langgerekte verkaveling en het slotenpatroon haaks op de ontginningsas). Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter.



Afbeelding 10 Kernkwaliteiten (bron Omgevingsverordening Drenthe)

Kenmerken van de nederzetting
Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp, dat ook wel streekdorp wordt genoemd. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijk gebied steeds waarneembaar. Het silhouet van het dorp is een langgerekte strook, waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van forse boerderijen met erfbeplantingen en de dominerende beplanting langs de weg. De beplanting bestaat uit opgaande bomen in een overigens vrij open landschap.

Kernkwaliteit
Als kernkwaliteit worden in ieder geval aangemerkt het open weidegebied en de smalle verkaveling met het fijnmazige slotenpatroon. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur.

Toetsing van het voornemen aan artikel 3.1
In voorliggend geval wordt voor de voorgenomen herontwikkeling aan de Nijeveense Bovenboer 13 een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving worden beschreven. Daarbij wordt voor het voornemen een landschappelijke inpassing voorgesteld waarin rekening is gehouden met de ter plaatse geldende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan wordt in hoofdstuk 4 het voornemen beschreven en wordt aangegeven hoe de kernmerkende kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Geconcludeerd kan worden dat met het opstellen van voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan voldaan wordt aan het vereiste wat is beschreven in artikel 3.1 van de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe.

Artikel 3.15 Ruimte voor ruimte regeling
Lid 1
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op Landelijk Gebied kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Lid 2
De regeling van lid 1 wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m2 bedraagt dan wel ten minste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen bedraagt;
c. een beperkte afwijking van ten hoogste 5% van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
d. een omgevingsplan kan voorzien in een mogelijkheid agrarische bebouwing op meerdere percelen mee te tellen om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;
e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
f. bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in Natuurnetwerk Nederland of Beekdal en Bergingsgebied, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Toetsing van het voornemen aan artikel 3.15
In voorliggend geval is het voornemen om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Nijeveense Bovenboer 13 te slopen en in te zetten in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De schuren zijn al geruime tijd in gebruik ten behoeve van het agrarische bedrijf. In totaal gaat om het om circa 1.270 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Ter compensatie wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd conform de algemene bouw- en gebruiksregels. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 3.15 van de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe.



4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meppel. Het projectgebied is gelegen in het veenontginningslandschap. Het beeld van de omgeving bestaat uit een rechtlijnige strokenverkaveling met bebouwing aan de Nijeveense Bovenboer. De omgeving heeft een half besloten karakter door elzensingels, beplanting langs wegen en enkele solitaire bomen op de erven zelf.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realiseren van een nieuwe woning nabij de Nijeveense Bovenboer 13 op een onbebouwd perceel basis van de ruimte-voor-ruimte regeling.
- Inpassing van de nieuwe woning in het landschap.

Uitgangspunten provincie Drenthe en gemeente Meppel:

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten, en;
- Slopen van minimaal 750 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- De karakteristiek van het weidse slagenlandschap en bijbhorende bebouwingslinten dient behouden te blijven.
- Rekening houden met de kenmerkende elzensingels, slotenpatronen, oude paden, veentjes en griften;
- Behoud contrast tussen dichte linten en het veelal weidse landschap;
- Accenten voor de boerenlandnatuur liggen hier dus bij:

1. Bos(plantsoen) en mantel-zoom: bosjes en singels, ruige weideranden
2. Kruidenrijk grasland: natuurlijke akker- en weideranden
3. Water en natuurvriendelijke oevers: sloten met overgang natuurlijke weideranden, vennen
4. Oude bomen: wegbeplanting, erven, singels, bosjes
5. Bebouwing: natuurlijke erven.



Afbeelding 11 De gewenste erfinrichting (bron BJZ.nu)

4. Onderbouwing landschapsplan

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting
Het projectgebied aan de Nijeveense Bovenboer bestaat momenteel uit een bestaand erf met daaromheen grasland. Op het erf staan meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze zullen worden gesloopt. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de verschijningsvorm van de bestaande karakteristieke woonboerderij te herstellen.

Het bestaande en nieuwe erf sluiten aan bij de karakteristiek van het veenontginningslandschap (slagenlandschap). Het projectgebied zal een karakteristieke opbouw krijgen. Het woongedeelte bevindt zich daarbij aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. Langs de Nijeveense Bovenboer is een duidelijke rooilijn te onderscheiden. De nieuwe woning zal in de rooilijn van de omliggende woningen worden geplaatst. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ontstaat de mogelijkheid om doorzichten vanuit het bebouwingslint naar het achterliggende open landschap te creëren. Op het erf is voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de woning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Perceelafscheidingen in de vorm van schuttingen en hekwerken zijn ongewenst. Voor de uiterlijke verschijningsvormen van de bebouwing wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Landschappelijk
De erven in het bebouwingslint van de Nijeveense Bovenboer zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele solitaire bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. Vanuit de provincie en gemeente is het wenselijk het contrast tussen het bebouwingslint en het weidse slagenlandschap te behouden. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de verkavelingsstructuren met elzensingels en slotenpatronen.

Voor de landschappelijke inpassing wordt daarom aangesloten bij de structuur rondom het projectgebied. Kenmerkend voor de omgeving is de rechtlijnige inrichting van de erven, welke is afgeleid van de verkaveling. De woningen in de omgeving zijn veelal georiënteerd op de weg, met de voortuin richting de weg en een meer soberdere achtertuin richting het achterland.

Aan de nieuwe perceelgrenzen van de erven is een elzensingel voorzien. Deze singel moet geen dicht massief element worden maar een transparante wand. Dit kan door ter hoogte van de woningen geen onderbeplanting toe te voegen. Hierdoor worden de kenmerkende karakeristieken van het slagenlandschap hersteld en versterkt. De singel verkleint het landschap en maakt dat het erf beter verankerd is in de omgeving. Daarnaast onstaan hierdoor de kenmerkende zichtlijnen naar het open weidse slagenlandschap achter het bebouwingslint.

Daarnaast wordt op het voorerf van de compensatiewoning wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd met een onregelmatige aanplant. Het eindbeeld is een boomgaard met vier hoogstam fruitbomen. Deze boomgaard wordt begrensd door een meidoornhaag. Eindbeeld van deze haag is een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Het is niet nodig om het erf af te schermen met groen.

Geconcludeerd wordt dat het perceel met de huidige aanwezige groenstructuren en nieuwe aanplant voldoet aan de karakteristieke kenmerken van het veenontginningslandschap. Getracht is de kenmerkende structuren te herstellen met gebiedseigen landschapselementen. Deze groene elementen passen het erf in en maken de verhouding groen met gebouwen beter in balans.

Colofon

Project:	Nijeveense Bovenboer 13, Nijeveen
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	Oktober 2024
Status:	Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu


BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Legenda

1 Bestaande karakteristieke woonboerderij

2 Bestaande bijgebouwen

3 Nieuwe woning met bijgebouw (indicatieve oppervlakten)

4 Hoogstam fruitboomgaard
Pyrus communis Conference handpeer
Malus domestica Elstar handappel
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek),
onderlinge afstand 10 meter
Aantal: vier stuks.

5 Meidoornheg
Lengte van de haag: 28 m1 = 114 st
Plantwijze: enkele plantrij, 4 stuks/m1
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment: Crataegus laevigata Tweestijlige Meidoorn

6 Elzensingel
Alnus Glutinosa
Aanplantmaat 80/100, in rij (1st/m2)
Aantal: 19 stuks.

1
2
3
4
5
6
6
Zichtlijnen naar
open landschap
Zichtlijnen naar
open landschap

Nijeveense Bovenboer 13, Nijeveen

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: Oktober 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Arnhem, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 46 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu