WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

Regels

‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d – Burgemeester ten Holteweg 47, Dalen’

Planstatus: vastgesteld
Datum: 20 oktober 2026
IMRO code: NL.IMRO.0109.002OP00013-0003

REGELS

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Algemene begripsbepalingen 5
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen 5
Artikel 3 Toepassingsbereik 10
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 11
2 Functies en activiteiten 12
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap 12
3 Algemene regels 16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 7 Algemene regels voor bouwactiviteiten 17
Artikel 8 Algemene regels voor functies en activiteiten 19
Artikel 9 Overige regels 21
4 Overgangs- en slotregels 22
Artikel 10 Overgangsrecht 22
Artikel 11 Titel 22

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Gemeente Coevorden
Bijlage 2: Gebiedskarakteristieken
Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

Regels TAM-omgevingsplan
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de legalisatie van Stichting Akka's Ganzenparadijs op de locatie Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen. Dit plan is als een hoofdstuk 22d opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk om dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Coevorden.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22d gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22d gelezen worden.

1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22d – Burgemeester ten Holteweg 47, Dalen' van de gemeente Coevorden;

2.2 Omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Coevorden;

2.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf
een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

2.6 aanpijling
een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke functie/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

2.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

2.8 bebouwingsbeeld
de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

2.9 bed&breakfast
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, met maximaal zes kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en onder omstandigheden in een bijgebouw mag worden gerealiseerd, zonder dat sprake is van een permanente woonsituatie;

2.10 bedrijf
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

2.11 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

2.12 bestaande
bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied, te weten 4 februari 2014;

2.13 bestaande bebouwing
bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel gebouwd is of gebouwd kan worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

2.14 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw;

2.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

2.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

2.17 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

2.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

2.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

2.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

2.21 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

2.22 bruto vloeroppervlak van een gebouw
de som van de bepaalde vloeroppervlaktes van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De oppervlakte van buitenruimten als loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden hier niet tot berekend.

2.23 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

2.24 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.25 extensieve (dag)recreatie
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

2.26 functievlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

2.27 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

2.28 gebruiken
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

2.29 hobbymatig agrarisch gebruik
het telen van gewassen en/of het houden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf en niet zijnde een (volks)tuin;

2.30 hoenderachtigen
grondbewonende vogels die gekenmerkt worden door een stevige lichaamsbouw, korte vleugels en meestal een korte snavel zoals kip, fazant, kwartel, parelhoender, kalkoen en pauw;

2.31 hoofdgebouw
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is; indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning die woning als hoofdgebouw aangemerkt;

2.32 huisdier
dier dat in of nabij de woning van mensen gehouden wordt voor de gezelligheid of voor het nut;

2.33 huishouden
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

2.34 kampeermiddel
a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

2.35 kampeerterrein
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

2.36 kap
een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

2.37 kleinschalig kamperen
verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter op een agrarisch bouwperceel of op een woonperceel van tenminste 5.000 m2, in de vorm van een kampeerterrein voor maximaal 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;

2.38 landbouwinrichting
een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht;

2.39 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

2.40 landschapselementen
elementen in het landschap die bepalend zijn voor de kernkwaliteit van een gebied;

2.41 loopvogels
vogels die niet kunnen vliegen en zich voornamelijk te voet voortbewegen zoals struisvogel, emoe en nandoe;

2.42 maaiveld
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

2.43 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de functie;

2.44 omgevingsvergunning
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

2.45 ondergeschikt
ten dienste van de hoofdfunctie;

2.46 overige vogels
vogels die niet onder de hoofdgroepen hoenderachtigen, loopvogels en watervogels vallen, zoals duiven.

2.47 peil
peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

2.48 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

2.49 recreatief verblijf
verblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk staande personen of groepen van personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

2.50 recreatiewoning
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

2.51 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.52 stedenbouwkundig
ruimtelijke verschijningsvorm van bebouwing, die wordt bepaald door de situering, aansluitende terreinen, bouwmassa's, gevelindeling en dakvormen;

2.53 verbeelding
a. de digitale verbeelding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d – Burgemeester ten Holteweg 47, Dalen;
b. de papieren kaart van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d – Burgemeester ten Holteweg 47, Dalen, met legenda en tekeningnummer;

2.54 verblijfsrecreatie
recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

2.55 vloeroppervlak
gezamenlijke oppervlakte van de bouwlagen;

2.56 volkstuin
een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

2.57 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

2.58 watergang
een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren; de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

2.59 watervogels
een vogelsoort die in of nabij water leeft en zich vaak heeft aangepast aan een aquatische omgeving. Watervogels zijn meestal te vinden bij meren, rivieren, moerassen, zeeën en andere waterlichamen. Ze hebben vaak kenmerken zoals zwemvliezen, waterafstotend verenkleed en een speciale snavelvorm die helpt bij het vangen van voedsel in het water. Voorbeelden van watervogels zijn: eenden, zwanen, ganzen, reigers, meerkoeten en futen;

2.60 woning
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

2.61 woonhuis
een hoofdgebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.002OP00013-0003 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 4.1 tot en met 4.6.

4.1 de bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.2 de goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen bouwdeel;

4.3 de dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

4.4 de oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

4.5 de inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4.6 de afstand tot de grens van een bouwperceel
De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als ‘Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap’.

5.2 Functieomschrijving

Binnen de als ' Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap' aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. wonen in een bedrijfswoning;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap, zoals die tot uitdrukking komen in de openheid van het landschap, de opstrekkende verkaveling, de kanalen en wijken, wegdorpen of verspreide bebouwing langs de ontginningsas, waarbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grootschalige ontginning' de landschapswaarden nader tot uitdrukking komen in de grootschalige openheid en weidsheid, regelmatige verkaveling haaks op de ontginningsas met diepe kavels en sloten op de kavelgrens, bomenrijen langs het kanaal, bebouwing haaks op het kanaal en grote boerderijen met robuuste erfbeplanting;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenopvang’ mede een dierenopvang ten behoeve van de opvang, verzorging en revalidatie van vogels en in ondergeschikte mate van huisdieren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dierenopvang'. Dit met inachtneming dat het houden van pauwhanen niet is toegestaan en dat onderstaande maximale dieraantallen per hoofdgroep en overige dieren niet overschreden mogen worden:
    1. Hoenderachtigen: maximaal 260 dieren;
    2. Loopvogels: maximaal 4 dieren;
    3. Watervogels: maximaal 325 dieren;
    4. Overige vogels: maximaal 117 dieren;
    5. Honden: maximaal 21 dieren;
    6. Katten: maximaal 59 dieren;
    7. Cavia’s: maximaal 20 dieren.
d. hobbymatig agrarisch gebruik;
e. bos-, natuur- en landschapselementen;
f. erfbeplanting c.q. landschappelijke inpassing van de bebouwing;
g. bestaande infrastructurele voorzieningen;
h. de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de waterberging;
i. extensieve (dag)recreatie;

en bij de functie behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

5.3 Bouwactiviteiten

5.3.1 Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Binnen de als 'Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap' aangewezen locaties zijn de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken van toepassing:

a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de tabel genoemde verplichte situering, maximale oppervlakte, maximale goothoogte en maximale bouwhoogte, met dien verstande dat bestaande afwijkende oppervlaktes, maatvoeringen en situeringen zijn toegestaan;

bouwwerk	*verplichte situering*	*maximale oppervlakte*	*max. goothoogte*	*max. bouwhoogte*
bedrijfswoning	op de locatie van de huidige bedrijfswoning	de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m^2	3,5 m	8 m
bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning	- binnen het bouwvlak; - met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie; -achter het woongedeelte.	de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m^2	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	- binnen het bouwvlak; - met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie; - achter de voorgevel van de bedrijfswoning.	de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 665 m^2	3,5 m	8 m
erfafscheidingen	binnen het bouwvlak, achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan	-		2 m
erfafscheidingen	binnen het bouwvlak, vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan			1 m
erfafscheidingen	buiten het bouwvlak	-		1,5 m
bouwwerken, geen gebouw zijnde	binnen het bouwvlak			12 m
bouwwerken, geen gebouw zijnde	buiten het bouwvlak			3 m

b. per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
c. bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien zij landschappelijk worden ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit en waarin is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken.
d. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.3.1 lid a geldt dat de bedrijfswoning op een andere locatie binnen hetzelfde bouwvlak mag worden gebouwd, indien en voor zover de woning landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke

kwaliteit en waarin is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken.

5.3.2 Aanvullende beoordelingsregels
Voor de bouwactiviteiten in artikel 5.3.1 geldt dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de waterbergingscapaciteit;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

5.4 Specifieke functieregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting
Om de gronden ter plaatse van de locatie Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen in gebruik te houden, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

a. de locatie Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig TAM-omgevingsplan te zijn aangelegd overeenkomstig het als bijlage 3 bij de regels opgenomen landschappelijke inpassingsplan;
b. de locatie Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen dient overeenkomstig het in lid a genoemde landschappelijke inpassingsplan duurzaam in stand te worden gehouden;
c. de beheersmaatregelen zoals vermeld in het in lid a genoemde landschappelijke inpassingsplan dienen te worden nagekomen.

5.4.2 Aanwijzing vergunningplichten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.2.1 Verbod
Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van landschapselementen;
b. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterpaden en bijbehorende voorzieningen;
c. het dempen, aanleggen en wijzigen van watergangen;
d. het weer open maken van oorspronkelijke wijken;
e. het ontgronden;
f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse buisleidingen;
g. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieboringen).

5.4.2.2 Uitzonderingen op verbod
Het in artikel 5.4.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

5.4.2.3 Strijd met functie
De omgevingsvergunning zoals bedoeld in 5.4.2.1 wordt slechts verleend indien uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet leidt (direct of indirect) tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap, zoals genoemd in artikel 5.2.

5.4.3 Specifieke gebruiksverboden
Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. het houden van honden buiten een nachtverblijf in de avond- en nachtperiode tussen 19.00 uur en 07.00 uur;
b. het houden van honden in een nachtverblijf waarvan de geluidsweerstand van de gevels minder dan 40 dB bedraagt.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

6.1 Grond

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

6.2 Bedrijfswoning

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (agrarische) bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als (agrarische) bedrijfswoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest. Dus ook woningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als (agrarische) bedrijfswoning fungeren, worden beschouwd als (agrarische) bedrijfswoning.

Artikel 7 Algemene regels voor bouwactiviteiten

7.1 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat bouwwerk en voor uitbreidingen van dat bouwwerk, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor oppervlaktes, maar wel voor de gezamenlijke maximale oppervlakte van bouwwerken - niet zijnde de bedrijfswoning als bedoeld artikel 5.3.1 sub a;
b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat bouwwerk en voor uitbreidingen van dat bouwwerk. Deze bepaling is ook van toepassing op bijbehorende bouwwerken die vóór de voorgevel van het woonhuis zijn gesitueerd.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt dat ondergrondse bouwlagen uitsluitend zijn toegestaan onder gebouwen.

7.3 Vrijwaringszone – laagvliegroute

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’ zijn de gronden, behalve voor de daar geldende functies, mede aangewezen voor de instandhouding van een laagvliegroute. Er mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht met een bouwhoogte van meer dan 40 m.

7.4 Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 5.3 wordt de omgevingsvergunning ook in de volgende gevallen verleend mits aan de voorwaarden in navolgende leden wordt voldaan:
    a. afwijkingen van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de in de regels genoemde oppervlaktematen;
    b. afwijkingen van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het functievlak in die zin dat de grenzen van het functievlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
        i. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen, dakgoten;
        ii. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
        iii. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
    c. afwijkingen van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen voor het herschikken van de aanwezige bebouwing, voor zover de bestaande bebouwingsomvang meer dan 250 m^2 maar niet meer dan 500 m^2 bedraagt.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid onder a wordt verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. het straat- en bebouwingsbeeld;
    b. de woonsituatie;
    c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
3. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid onder b wordt verleend als de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.
4. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid onder c wordt verleend als:

a. het bebouwingsoppervlak in totaal niet toeneemt;
b. de ruimtelijke samenhang op het perceel verbetert;
c. de bouwmassa van een bijbehorend bouwwerk de bouwmassa van het hoofdgebouw niet overheerst;
d. indien sprake is van waardevolle bebouwing, de hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd blijft;
e. nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
f. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit en waarin is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken.

Artikel 8 Algemene regels voor functies en activiteiten

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locaties toegedeelde functies.

8.2 Specifieke gebruiksverboden

In aanvulling op artikel 8.1 wordt in elk geval als strijdig gebruik aangemerkt:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van vrij kamperen, kleinschalig kamperen of een andere vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
c. het gebruik van de gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de functieomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de functieomschrijving genoemde activiteit;
f. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
h. het gebruik van gebouwen, anders dan woonhuizen, voor bewoning;
i. het gebruik van gronden voor een paardrijbak;
j. het zodanig gebruiken van gronden of bouwwerken dat daardoor eenmaal gerealiseerde parkeerplaatsen verloren gaan, die nodig zijn gelet op de omvang of het gebruik van bouwwerken als bedoeld in artikel 9.1 dan wel gelet op het gebruik van het (bijbehorende) perceel;
k. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak of buiten een functievlak waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan als tuin;
l. het niet (volledig) aanleggen van erfbeplanting die conform een erfinrichtingsplan, zoals voorgeschreven in (of gebaseerd op) een omgevingsvergunning, moet worden aangelegd;
m. het vellen van de erfbeplanting die is aangelegd volgens een erfinrichtingsplan of beplanting die de functie van afschermende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
n. het wijzigen of verplaatsen van houtsingels of andere landschappelijke inpassingselementen zonder een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan;
o. het afgraven, egaliseren, ophogen en vergraven van zandkopjes, natuurlijk reliëf en dergelijke;
p. het aanleggen van watergangen evenwijdig aan de ontginningsas ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grootschalige ontginning';
q. het dempen van wijken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grootschalige ontginning';
r. het gebruik van stallen, waarvoor de omgevingsvergunning is getoetst aan dit omgevingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 en 06.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling naar buiten met tenminste 90% reduceren;
s. het gebruik van schuilstallen voor het opslaan van landbouwgereedschap of (bouw)materiaal, als berging of als hobbyruimte;
t. het verwijderen van bos-, natuur- of landschapselementen.

8.3 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

a. het gebruik van een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. buisleidingen waarop de veiligheidsregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de uitvoeringsregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing zijn;
    2. hoogspanningsleidingen;
    3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;

tenzij deze in het plan zijn bestemd;

d. het gebruiken van een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting door een derde voor bewoning, zolang de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een opvolgende wet bepaalt dat een bedrijfswoning (voorheen) behorend tot een landbouwinrichting wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting;
e. het gebruiken van bestaande datacommunicatiemasten voor datacommunicatie;
f. het gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform een in het verleden verleende vergunning;

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeergelegenheid

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is.
b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.2 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

10.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 11 Titel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d – Burgemeester ten Holteweg 47, Dalen’.

Bijlage 1: Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Gemeente Coevorden
Bijlage 2: Gebiedskarakteristieken
Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Buitengebied Gemeente Coevorden

"Bouwen aan verhalen"

december 2014



WITPAARD
STEDENBOUW I LANDSCHAP I RUIMTELIJKE ORDENING

Voorwoord

De gemeente Coevorden heeft ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel staan. Ze wil werken aan een nog aantrekkelijker en herkenbaarder landschap. In de Structuurvisie en het bestemmingsplan Buitengebied wordt dit ook zodanig vastgelegd. In de welstandsnota ontbreken de wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de landschappelijke beeldkwaliteit. De nota gaat namelijk alleen in op gebouwen en niet op het landschap.

Deze 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.

De notitie is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Coevorden en bureau Witpaard. Omdat er een nauwe relatie tussen het bestemmingsplan voor het buitengebied en dit beeldkwaliteitsdocument bestaat, is er bij de opstelling hiervan veel onderlinge afstemming geweest.

We gaan er tot slot vanuit dat voor u een inspiratiebron ligt met voorbeelden van goede en creatieve mogelijkheden. Een hulpmiddel om samen met u te streven naar het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het fraaie landschap van de gemeente Coevorden.

december 2014

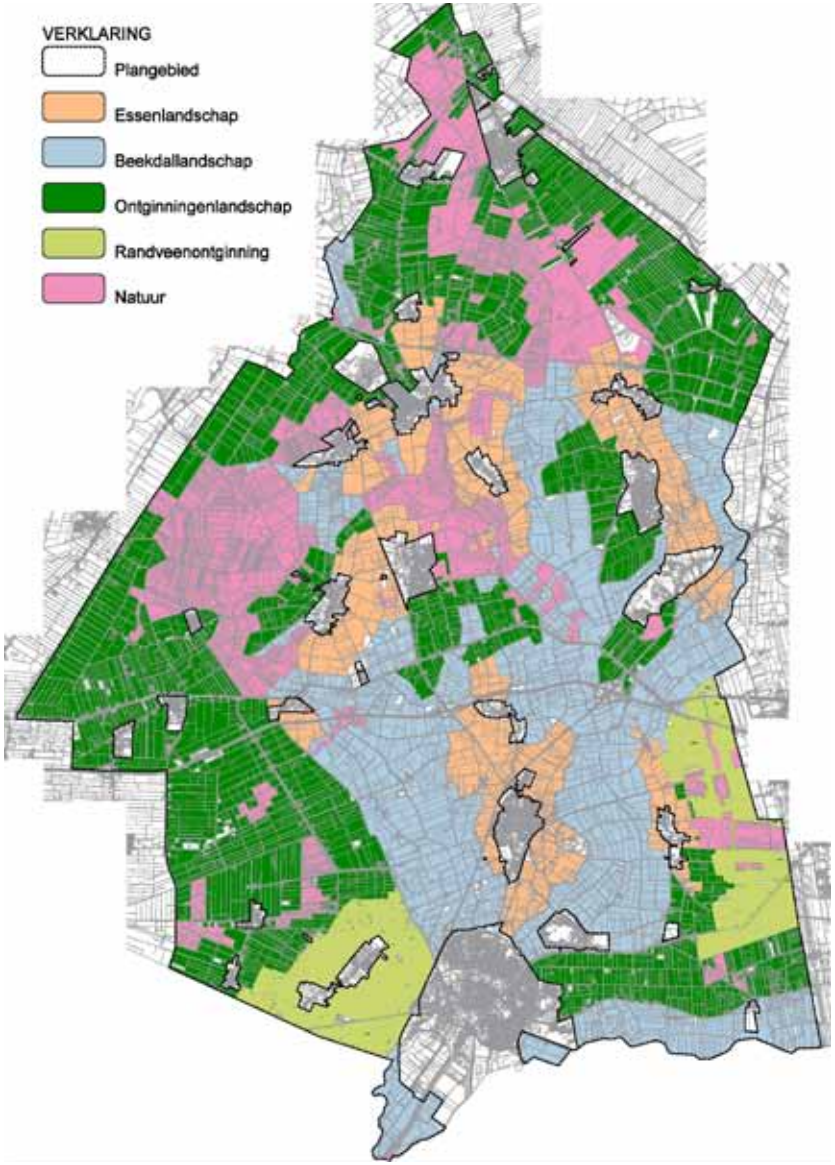




Inhoudsopgave

☐	Voorwoord	2
☐	Inleiding	5
☐	Beoordeling van uw initiatief	6
☐	Eisen inrichtingsplan	7
☐	Handleiding notitie ruimelijke kwaliteit	7
DEEL 1: VERLEDEN, HEDEN, TOEKOMST		11
☐	Vier landschapstypen	13
☐	Bebouwing in het buitengebied	22
DEEL 2: TOETSINGSCRITERIA		28
☐	Beoordelingsniveaus	29
■	Essenlandschap	30
■	Beekdallandschap	34
■	Ontginningenlandschap	38
■	Randveenontginning	42
BIJLAGE 1	Overzicht initiatieven BP buitengebied Coevorden	47
BIJLAGE 2	Landschapstypen Coevorden	48
BIJLAGE 3	Cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden	49





Plangebied notitie ruimtelijke kwaliteit Coevorden

Inleiding

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.

De gemeente Coevorden wil werk maken van het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Deze Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) is daarom aan de planregels van het bestemmingsplan buitengebied gekoppeld, dat betekent dat hij voor bepaalde ontwikkelingen verplicht moet worden toegepast.
Deze notitie vormt een gedeeltelijke vervanging van de welstandsnota. De spelregels waaraan de landschappelijke inpassing, orientatie, erf-(situatie) en indeling van nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers moeten voldoen, worden in deze notitie ruimtelijke kwaliteit helder en beeldend op een rij gezet. Voor toetsing van de overige aspecten (hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik) geldt de welstandsnota.

Graag verwijzen wij u voor het juridische kader naar het (digitale) bestemmingsplan voor het buitengebied. Via de website van de gemeente Coevorden of via www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u het bestemmingsplan raadplegen.
In de bijlagen is deze notitie ‘ruimtelijk kwaliteitsdocument’ opgenomen. Per landschapstype: essenlandschap, beekdallandschap, ontginningenlandschap of randveenontginning of verschijnen de toetsingscriteria waaraan een erfinrichtingsplan moet voldoen.

Op de afbeelding hiernaast staat het gebied aangegeven waarop de notitie betrekking heeft. Deze notitie is niet van toepassing voor de stad Coevorden, de dorpen en bos- en natuurgebieden.

Leeswijzer
Op de volgende pagina’s staat aangegeven wanneer deze notitie voor u relevant is en wordt omschreven hoe ermee om te gaan.
In deel 1 wordt een beschrijving gegeven van de karakteristieken van het landschap en aanwezige bebouwing. Dit vormt de onderbouwing voor de toetsingscriteria in deel 2. In dit deel kunt u, per landschapstype, vinden waaraan een erfinrichtingsplan moet voldoen.

Beoordeling van uw initiatief

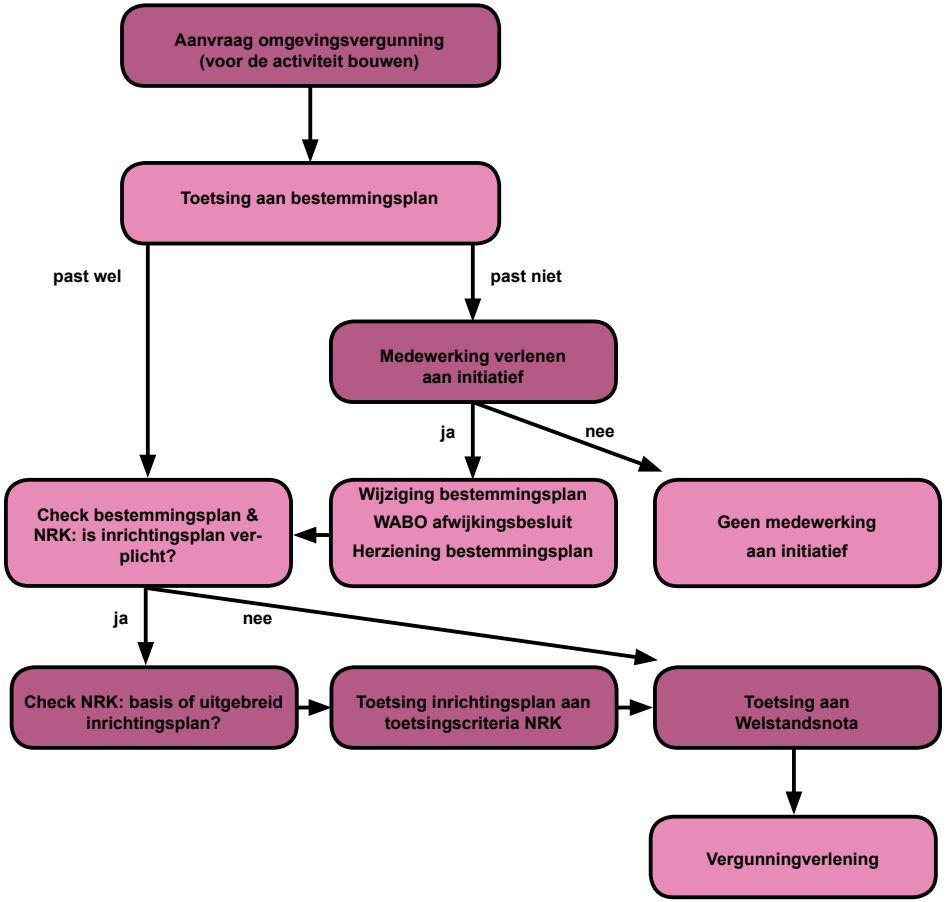
Wanneer u van plan bent op uw perceel (in het buitengebied) een verandering in de bebouwing of erfinrichting aan te brengen, bent u in veel gevallen verplicht een omgevingsvergunning aan te vragen. Hiernaast ziet u in een schema welke procedure een aanvraag doorloopt.

In het bestemmingsplan heeft de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit op de volgende manier een doorwerking gekregen:

- Voor alle ontwikkelingen die via een afwijking of wijziging mogelijk zijn geldt dat een erfinrichtingsplan moet worden gemaakt.
- Voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen geldt dat er altijd een erfinrichtingsplan moet worden gemaakt.
- Daarnaast geldt dat als de ontwikkeling plaatsvindt in één van de cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden een ‘plus’ op het erfinrichtingsplan moet komen. Er moet dan aangetoond worden hoe de cultuurhistorische waarden van historische geografie, archeologie en gebouwde omgeving behouden en versterkt worden.
- In de cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden, als het een beekdal-of essenlandschap betreft, is de goothoogte van de agrarische bedrijfsgebouwen beperkt tot 3,5 meter vanwege de kleinschaligheid van het landschap. Via een afwijking kan de goothoogte worden verruimd tot 4,5 meter als met het erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat met bepaalde maatregelen deze maat alsnog past in het landschap.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met mogelijke ontwikkelingen en de eisen voor een inrichtingsplan.
De vergunningsaanvraag wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan hoort deze Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (als bindend onderdeel).

Bij de toetsing wordt bekeken of het initiatief passend is en of medewerking kan worden verleend (rechtstreeks middels een wijziging (o.a. functieverandering), afwijkingsbesluit of herziening). Ook wordt uw initiatief beoordeeld op het effect op de ruimtelijke kwaliteit. Hoe zal het initiatief de karakteristieken van het buitengebied beïnvloeden, en hoe kan dat desgewenst bijgestuurd worden? Een vaste groep (binnen de gemeente) met kennis op het vlak van RO, bouwen, cultuurhistorie, archeologie en landschap toetst het bouwplan en inrichtingsplan zowel aan dit NRK (inpassing erf en locatie gebouwen) als aan de Welstandsnota (onder andere hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik). Hierbij vraagt de gemeente advies aan Welstand/ Libau.



Stroomschema toetsing bij een aanvraag omgevingsvergunning (vallend binnen het Bestemmingsplan Buitengebied).

De beoordeling vormt maatwerk per locatie en vindt plaats in overleg met u. Het is raadzaam al in een vroegtijdig stadium de gemeente te raadplegen of uw initiatief mogelijk is en zo ja, onder welke voorwaarden. Dit kunt u het beste doen nog voordat u een omgevingsvergunning gaat aanvragen en voordat u een ‘dichtgetimmerd’ plan heeft.

Omdat de gemeente de met u gemaakte afspraken na wil komen, wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met u afgesloten. De afspraken uit het erfinrichtingsplan kunnen gaan over bijvoorbeeld de positie van gebouwen, de indeling van het erf of de soort en plaats van beplanting. In het bestemmingsplan (het publiekrechtelijke spoor) is bepaald dat het met de gemeente overeengekomen erfinrichtingsplan moet worden uitgevoerd en dat u de overeengekomen erfbeplanting in een later stadium niet mag verwijderen.

Eisen inrichtingsplan

Een erfinrichtingsplan hoeft niet altijd een ‘groot’ plan te zijn. Afhankelijk van de omvang en de lokatie van de ontwikkeling kan worden volstaan met een basis inrichtingsplan met een beknopte beschrijving van de erfinrichting en de toe te passen beplanting. Bij een uitbreiding groter dan 500 m2 en/of ligging in een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied is een uitgebreid inrichtingsplan nodig. Onderstaand staan de vereisten, per inrichtingsplan.

Basis inrichtingsplan:

- Erfinrichtingsplan (inclusief (nieuwe) bouwwerken), schaal minimaal 1: 500.
- Beplantingsplan met bestaande en nieuw aan te brengen beplanting, lijst met beplantingssortiment.
- Voldoet aan toetsingscriteria NRK.

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.).

Handleiding notitie ruimtelijke kwaliteit

In deze notitie is aangegeven hoe bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de bebouwing het beste kan worden ingepast in het landschap. Deze gaat in op de plaatsing van de gebouwen (hoe plaats je het gebouw op het perceel) en op de landschappelijke inpassing (wat is de beste beplanting voor dat perceel) en hoe sluit het perceel goed aan op de landschapswaarden van de omgeving. Hiervoor worden ontwerpprincipes, inspiratie en referentiebeelden getoond.

Of en welke delen van deze notitie voor u relevant zijn kunt u volgens het schema op de volgende pagina beoordelen. In dit schema worden 4 stappen benoemd.

In **stap 1** wordt gekeken in welk landschap de ontwikkeling gelegen is. Voor de herkenbaarheid zijn de landschapstypen met verschillende kleuren aangeduid (zie kaart met de indeling). Dezelfde kleuren komen terug bij de toetsingscriteria voor de verschillende landschapstypen, in het tweede deel van deze notitie. Ter onderbouwing van de onderlinge verschillen in de toetsingscriteria van de landschapstypen is in deel 1 de ontstaansgeschiedenis van het landschap binnen de gemeente Coevorden beschreven. Dit rijke verleden heeft gezorgd voor herkenbare verschillen, die het waard zijn om te behouden en te versterken. Per landschapstype zijn voor u de kernkwaliteiten op een rij gezet.

Stap 2 in het schema geeft vier ‘typen erf’ aan. In het geval van een boerenerf (gebouw en erf met een agrarische achtergrond, waarbij het woongedeelte en de deel (stallen en schuren zich onder één kap bevinden) zijn er in principe twee mogelijkheden: het boerenerf heeft een agrarische functie of er vindt een wijziging naar een andere hoofdfunctie plaats. Onder het laatste vallen bijvoorbeeld de wijziging naar wonen, zorgboerderij, dierenpensions, etc..
Grootschalige ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een nieuw landgoed vallen buiten het toetsingskader van deze notitie. Voor deze initiatieven moet een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het komt voor dat er percelen buiten de vier landschapstypen (van dit NRK) vallen en bijvoorbeeld binnen de bebouwde kom of natuurgebied liggen. Initiatieven voor de percelen vallen buiten dit kader en worden getoetst aan de welstandsnota of er is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vereist.
Dit wordt beoordeeld door de gemeente.

In **stap 3** van het schema wordt gekeken welk erfinrichtingsplan nodig is en **stap 4** behelst de toetsing van het erfinrichtingsplan aan de toetsingscriteria. Bij de toetsingscriteria zelf komt de onderverdeling in de categoriën: nieuwe erven & functieverandering, agrarische bedrijfsgebouwen, boerderij/bedrijfswoning en woning terug.

Stap 1: Welk landschapstype is van toepassing?

Hoe? >

1. Waar ligt het erf? (zie kaart landschaps-typen, bijlage 2)

of

2. Welk type erf gaat het om?

Essenlandschap

Beekdallandschap

Ontginningenlandschap

Randveenontginning











voor ontginningen:
oude erven
(tot 1930)



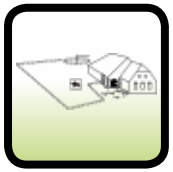
na ontginningen:
jonge erven
(vanaf 1930)

Stap 2: Wat is het type bebouwing?

Om welke ontwikkeling gaat het? (soort bouwplan)

'Boerenerf'





Niet agrarisch
&
nieuwe erven



Agrarische bedrijfsgebouwen

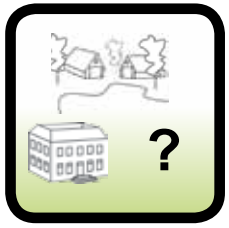
Woning





De boerderij / bedrijfswoning

Overige





Landgoed



Grootschalige
recreatieontwikkeling



Overig (onvoorziene ontwikkelingen)



'Boerenerf' in Natuurgebied

Stap 3: Welk inrichtingsplan is van toepassing?

1. **Basisinrichtingsplan**
   of
2. **Uitgebreid inrichtingsplan (zie bijlage 1 en 3)**

- ligging in Cultuurhistorisch zeer waardevol (gekleurde gebieden bijlage 3): uitgebreid inrichtingsplan
- ligging in overige gebied (witte gebieden bijlage 3): basis inrichtingsplan

Stap 4:

Zie toetsingscriteria van het betreffende landschapstype in deel 2 van dit document en het soort bouwplan

Afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opstellen (toetsing ontwikkeling valt buiten deze NRK)

DEEL 1: VERLEDEN, HEDEN, TOEKOMST



Deel 1: Verleden, heden, toekomst

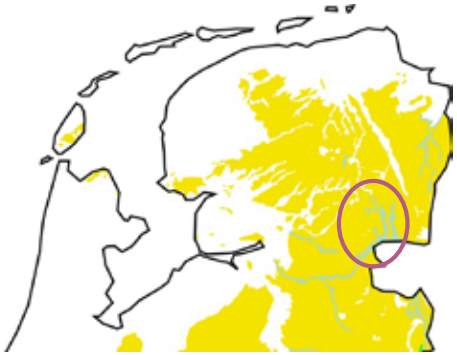
De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. Het landschap van Drenthe is voor het belangrijkste deel ontstaan in het Pleistoceen. De bodem en het reliëf zijn gevormd in de laatste twee ijstijden (Saalien en Weichselien). Het gevormde dekzand is in heel hoogliggend Nederland te vinden (zie gele delen in afbeelding). Het is zand dat met name in de laatste ijstijd door poolwinden is uitgeblazen van de bodem van de toen droogliggende Noordzee.
Dat gebied ligt voornamelijk in Drenthe, met uitlopers in Groningen en Friesland. Grofweg ligt het tussen de steden Coevorden, Groningen, Steenwijk en Emmen. Het plateau is opgebouwd uit keileem, dat is afgezet in de voorlaatste ijstijd. Hierboven ligt op veel plaatsen een laag dekzand uit de laatste ijstijd en lokaal veen. De gemeente Coevorden ligt grotendeels op dit zogenoemde Drents Plateau.
Er zijn weinig grote hoogteverschillen; het gehele plateau ligt voornamelijk tussen de 10 en 20 meter boven NAP. Het reliëf is vooral gevormd door het landijs in de voorlaatste ijstijd. Na de voorlaatste ijstijd werd dit landschap aangetast door beekjes en riviertjes, die grotendeels het patroon van de door het ijs gevormde ruggen volgden (zie blauwe delen op de afbeelding).
De natuurlijke waterlopen van de gemeente Coevorden hebben hoofdzakelijk een noord- zuid oriëntatie. Alle waterlopen monden uit in de Overijsselse Vecht.

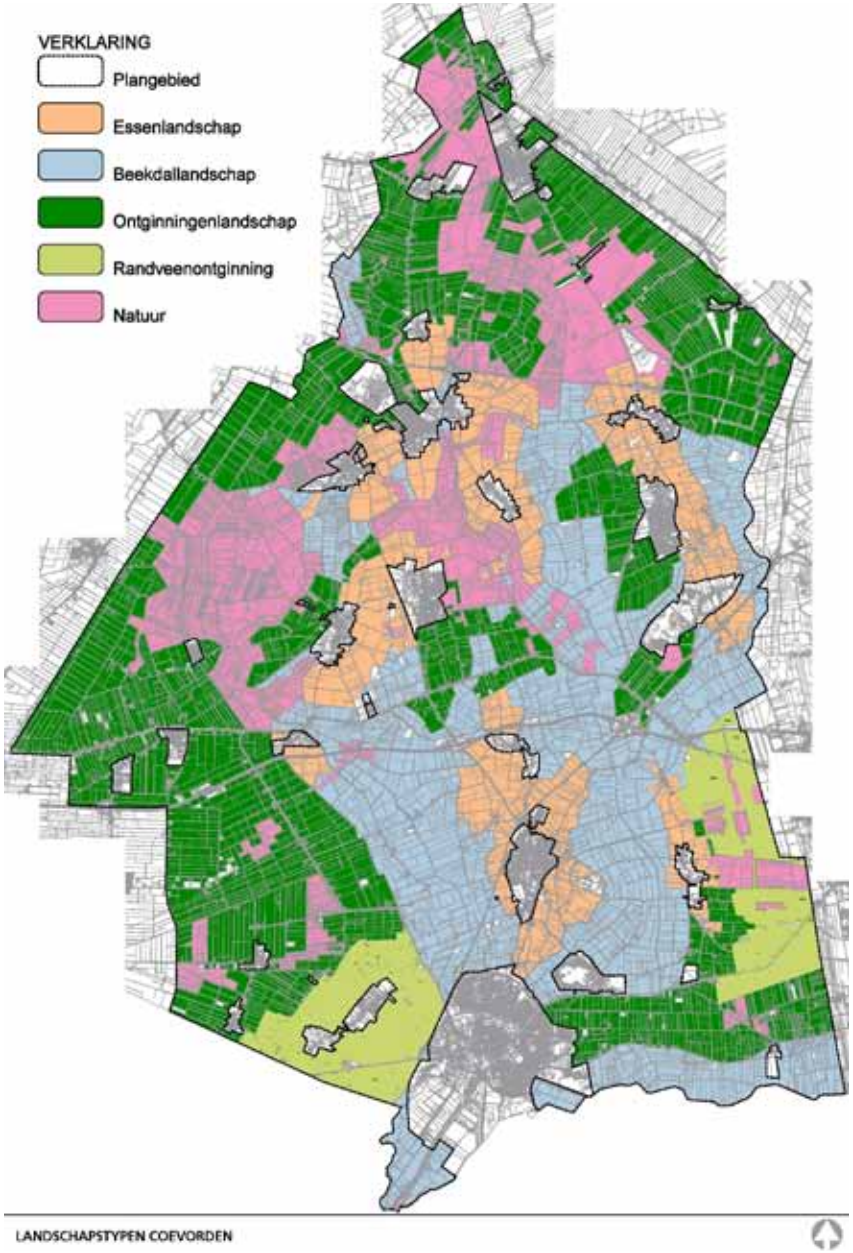
In gebieden waar keileem aan het oppervlak ligt is de afwatering vaak beperkt, waardoor zich hoogveenmoerassen gevormd hebben.

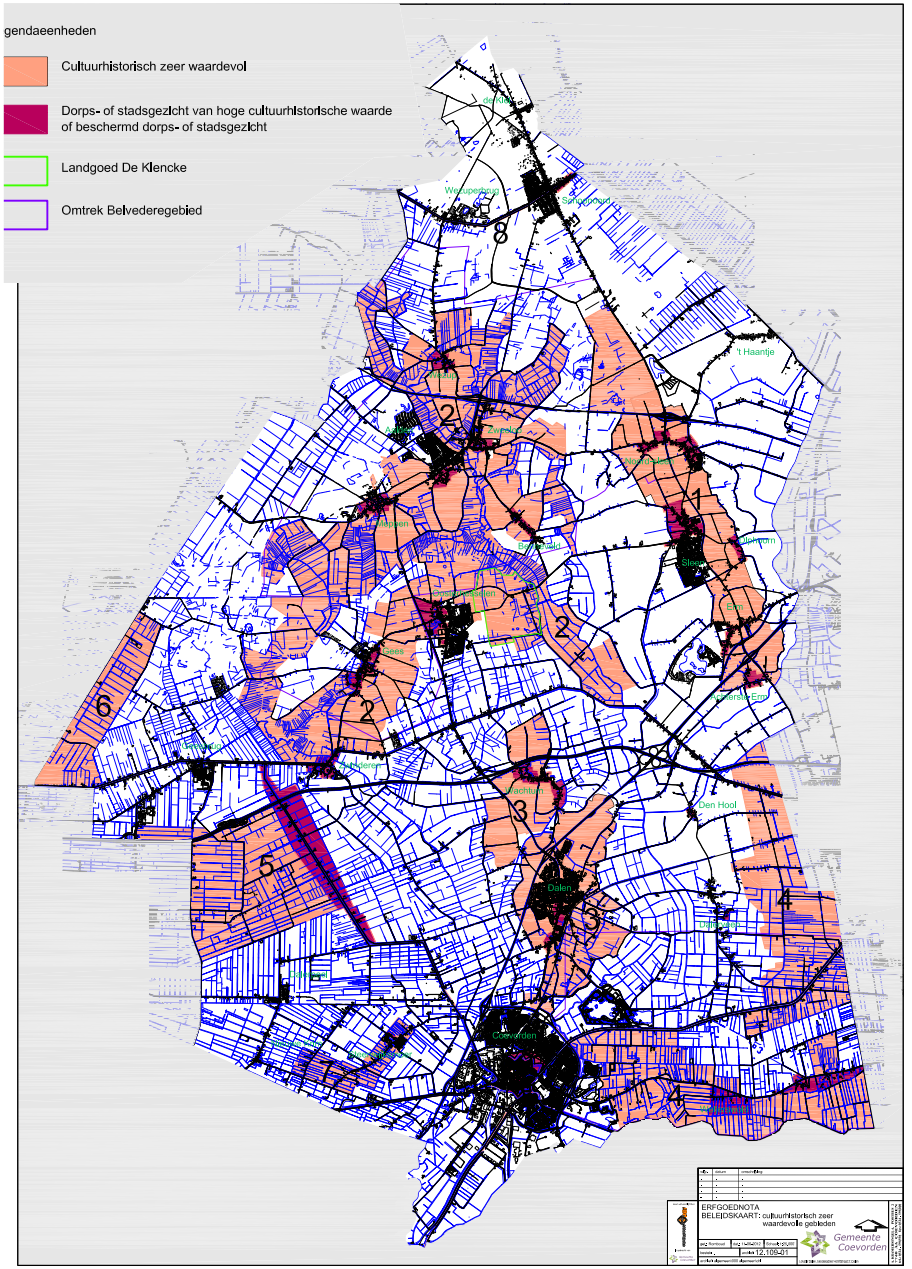
Toen ook de mens zijn intrede in het landschap deed, werd het reliëf beïnvloed door opgehoogde bouwlanden en oude stuifduinen. Tot zo'n vijfduizend jaar geleden hebben jagers en verzamelaars op de zandgronden rondgetrokken en in tijdelijke kampementen gewoond. In het Neolithicum (zo'n 5.300 - 2000 v. Chr.) vestigden de eerste boeren zich permanent in de zandgebieden, al lagen de woongebieden toen nog ver uit elkaar.
Omdat de voedselarme zandgronden moeilijk te bebouwen waren, werden er verschillende vormen van landgebruik toegepast. In de IJzertijd (ca. 700 v. Ch. tot het begin van de jaartelling) ontstond de zogenaamde potstalcultuur, genoemd naar de stallen waarin schapenmest en heideplaggen verzameld werden. Elke nacht werden de schapen in de stallen gehouden, waardoor de mest zich in dikke lagen oppotte (vandaar de naam). Deze mest werd gebruikt om de mineraalarme zandgronden geschikt te maken voor landbouw. Met deze plaggenmest kwam ook veel zand mee en daardoor werden de akkers in de loop van de eeuwen hoger. Zulke 'essen' zijn in het landschap te herkennen aan hun hoge ligging, ietwat bolle oppervlak en de bruine, mineraalrijke grond. De hoger gelegen delen van het zandlandschap werden als weidegrond voor schapen gebruikt. De randen werden beplant om het vee 'binnen' te houden. De potstalcultuur kwam pas met de intrede van kunstmest, in het midden van de negentiende eeuw, ten einde.
Op de dekzandplateaus bevinden zich een reeks dorpen (esdorpen) met aangrenzende maden (weilanden in de beekdalen) en akkers (essen). De dorpen zijn (samen met Coevorden) de oude historische bewoningskernen van de gemeente.

Hoewel de landbouw in de zandgebieden nooit grootschalig is geweest, hebben de activiteiten van de mens door de eeuwen heen toch hun sporen nagelaten. In de late middeleeuwen waren er veel stuifzandgebieden ontstaan als gevolg van overbeweiding en het steken van heideplaggen. Ingrijpen was nodig om te voorkomen dat vruchtbare gebieden, of zelfs hele dorpen, onder het stuifzand verdwenen. Vanaf ongeveer 1850 nam de overheid maatregelen door de stuifzandgebieden te beplanten.
In de zandgebieden werd altijd veel veeteelt bedreven, maar door de invoering van kunstmest na de Tweede Wereldoorlog werd er ook meer landbouw mogelijk. Heden ten dage vind je er behalve akkers ook veel weide- en grasland en bijvoorbeeld percelen waar maïs verbouwd wordt ten behoeve van veevoer.

Het hoogveen is bijna overal verdwenen door toedoen van de mens. Van de 16e tot en met de 19e eeuw werd het veen afgegraven, gedroogd en verhandeld als turf. In de randen van de gemeente, ligt een aantal 19e- en 20e –eeuwse dorpen waarvan het ontstaan samenhangt met de veenontginningen en de aanleg van de daarvoor noodzakelijke kanalen.
Voor een uitgebreidere beschrijving verwijzen we u graag naar de Erfgoednota van de gemeente.




VERKLARING
Plangebied
Essenlandschap
Beekdallandschap
Ontginningenlandschap
Randveenontginning
Natuur
LANDSCHAPSTYPEN COEVORDEN


gendaeenheden
Cultuurhistorisch zeer waardevol
Dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde of beschermd dorps- of stadsgezicht
Landgoed De Klencke
Omtrek Belvederegebied
ERFGOEDNOTA
BELEIDSKAART: cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden
Gemeente Coevorden

Vier landschapstypen

Het landschap van Coevorden is in deze notitie Ruimtelijk Kwaliteit ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Voor deze Notitie is gekozen om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de indeling van landschapstypen, zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied. Er ligt immers een sterke koppeling met dit plan. De erfgoednota van de gemeente vormt een belangrijke basis voor de indeling. Gecombineerd met een ruimtelijke analyse van de landschappelijke opbouw en herkenbaarheid van de landschapskarakteristiek is gekozen voor een indeling in vier landschapstypen.
Onder de noemer ‘ontginningenlandschap’ is een aantal grootschalige landschapstypen samengevoegd (o.a. heideontginningen en een deel van de oude veenontginningen). Dit is gedaan om de toetsing niet te ingewikkeld te maken, mede omdat de vereisten voor een goede landschappelijke inpassing in deze gebieden nauwelijks zouden verschillen. Uiteraard zal elk (erf)inrichtingsplan een ‘maatpak’ voor de specifieke locatie vormen, waarbij het beplantingssortiment is afgestemd (door o.a. rekening te houden met de bodemsoort / vochtigheidsgraad). Hierdoor ontstaat de gewenste verrijking en versterking van het landschap(stype).
De keuze om randveenontginning als apart landschapstype te onderscheiden is mede gebaseerd op de kwalificering in de erfgoednota als ‘Cultuurhistorisch zeer waardevol’ van delen van dit gebied. Daarnaast onderscheidt dit gebied zich qua landschappelijke verschijningsvorm en ruimtelijke kwaliteit.

De volgende landschapstypen worden onderscheiden:
- het essenlandschap
- het beekdallandschap
- het ontginningenlandschap
- de randveenontginning

De kernkwaliteiten van deze landschapstypen worden op de navolgende pagina’s nader beschreven.

Erfgoednota
In de Erfgoednota heeft de gemeente haar beleid voor het gemeentelijk cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd. In de Cultuurhistorische Inventarisatie zijn landschap en historische geografie, archeologie en de gebouwde omgeving geïnventariseerd, beschreven en gewaardeerd. De Cultuurhistorische inventarisatie vormt de onderlegger voor de Erfgoednota. In de Erfgoednota zijn negen gebieden aangewezen waar de gemeente Coevorden in gaat zetten op het behoud van de kenmerkende karakteristieken van die gebieden. Zie afbeelding hiernaast of, uitvergroot, in bijlage 3.

Het gaat om de volgende gebieden:
1. Noord-Sleen - Achterste Erm
2. Zweeloo-Zwinderen
3. Dalen en Wachtum
4. Gebied ten zuiden en ten noordoosten van het Stieltjeskanaal
5. Kanaal Coevorden-Zwinderen, Zwinderse veld en Zwinders Kanaal
6. Veenmarke van Gees
7. Veenontginning Steenwijksmoer met dorpskern
8. Oranjekanaal met dorpskern Schoonoord
9. Vestingstad Coevorden met de omringende waterwegen.

Ook de rest van de gemeente is cultuurhistorisch waardevol, echter hier ligt niet de focus van de erfgoednota.
In de hierna volgende paragrafen volgt per landschapstype een beschrijving met een opsomming van de kernkwaliteiten.



ESSENLANDSCHAP

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 langzaamaan 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 losser 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 tesamen vormt een ruimtelijke eenheid.

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



Essencomplex rond Gees. Beplanting (singels en esrandbosjes) langs de rand van de es. Verkaveling als een radiaal van uit het dorp.



Essencomplex bij Sleen. Beplanting langs de rand van de es. Kronkelende weg langs de oostrand van de es.



Weg langs de rand van de es. Singels langs de rand van de es.



Esrand van bebouwing verscholen tussen hoge bomen.



Openheid van de es. Op de achtergrond beplanting van de esrand.



Esrand van bebouwing verscholen tussen hoge bomen.



Solitaire bomen en bosjes op de es.

BEEKDALLANDSCHAP



KERNKWALITEITEN

- Laaggelegen beekdal met hoogteverschillen
- Karakteristiek sloten- en beplantingspatroon haaks op de beek
- Beek- en slootoevers met variërende vegetatietypen
- Nauwelijks bebouwing
- Openheid

De beekdalcomplexen zijn ontstaan door de ontginning van de beekdalgebieden. Deze natte gronden zijn vanuit de hoger gelegen en droogste delen ontgonnen. De natte gronden werden vooral gebruikt als hooi- en weilanden vanwege de hoge grondwaterstand en de kans op overstromingen. De overstromingen, waarbij sediment werd afgezet, zorgden voor een natuurlijke bemesting van de gronden.
De hogere delen van het beekdallandschap waren droger, hier is de verkaveling dan ook grootschaliger. Hier zijn grote blokvormige of rechthoekige kavels te zien. Er staat weinig tot geen beplanting, dus het gebied heeft een open karakter. De beek werd van de velden gescheiden door grenswallen. Later werden dwarswallen (met beplanting) loodrecht op de beek aangelegd.

In de natte delen kon vaak worden volstaan met een sloot als veekering. Tegenwoordig zijn de lage en natte delen nog te herkennen aan de verkaveling haaks op de beek (opstrekkende verkaveling), met beplantingsstroken op de kavelgrenzen. In deze gebieden heeft ook al regelmatig natuurontwikkeling plaatsgevonden waarbij de beken weer de ruimte hebben gekregen om te meanderen.
De vegetatietypes variëren. Deze hangen samen met de waterstand. In sommige delen van de beekdalen zijn moerasachtige omstandigheden en bijbehorende vegetatie ontstaan, in andere delen komen planten voor die drogere omstandigheden vragen, maar ook goed natte omstandigheden verdragen.

Beplanting staat langs de wegen als wegbegeleidende beplanting (bomenrijen). De erven met bebouwing zijn voornamelijk gesitueerd langs de wegen, waarbij de voorzijde van het erf op de weg is gericht. Op deze percelen staat vaak erfbeplanting.
De hogere delen van het beekdallandschap grenzen meestal aan de essencomplexen. Niet overal is de overgang van hoog naar laag nog even goed te zien, of is tot aan de beek het gebied zodanig ontgonnen en ontwaterd dat tot vlakbij de beek akkerbouw mogelijk is. Op de hierna volgende luchtfoto’s is te zien dat het onderscheid niet overal meer oorspronkelijk is.



Laag gelegen deel van het beekdal. Opstrekkende verkaveling vanaf de beek met bomenrijen op de kavelgrenzen.



Beekherstel Geeserstroom. Meanderend verloop met aangrenzend grote natte laagtegebieden.



Lager gelegen deel van het beekdal. Beplanting op de kavelgrenzen. Gebied loopt af richting de beek.



Lager gelegen deel van het beekdal. Beplanting op de kavelgrenzen. Gebied loopt af richting de beek.



Hoger gelegen deel van het beekdal. Blokvormige verkaveling, akkerbouw en weilanden. Beplanting langs de wegen en op de bouwkavels.



Hoger gelegen deel van het beekdal. Openheid en grote kavels.



Beekdal is tot op de beek ontgonnen. Akkerbouw tot bij de beek mogelijk.



Op de overgang van hoog naar laag. Gebied wordt natter (rechts), akkerbouw niet meer mogelijk. Openheid en weidsheid van het landschap.



ONTGINNINGEN-LANDSCHAP

KERNKWALITEITEN

- Weids landschap
- Grote tegenstelling open - besloten
- Rationele structuur in optima forma
- Kanalen en wijken als lange lijnen met forse bomenrijen
- Meestal Regelmatige verkaveling haaks op ontginningsas

Ontginningenlandschappen zijn te verdelen in een tweetal gebieden: de veenontginningen en de heide- en veldontginningen. De ontginning van deze gebieden heeft pas laat plaats gevonden (20e eeuw). De grote schaal van de percelen vertaalt zich in een weids en open gebied.
De randveenontginningen maken ook deel uit van het ontginningenlandschap. Op basis van de kernkwaliteiten heeft deze een aparte indeling gekregen.

Veenontginningen
De kernkwaliteiten en kenmerken van de ontginningen zijn: grootschalige openheid en weidsheid, regelmatige verkaveling haaks op de ontginningsas met diepe kavels en sloten op de kavelgrens, bomenrijen langs het kanaal, bebouwing haaks op het kanaal en grote boerderijen met een robuuste erfbeplanting.

Heide- en jonge veldontginningen
De belangrijkste kwaliteiten en kernmerken van de heideontginning en jonge veldontginingen zijn: relatief grootschalig open gebied, met een grote mate van tegenstelling tussen de beslotenheid van de boscomplexen en de openheid van de landbouwgebieden. Bebouwing staat langs de wegen die de ontginningsassen vormen.



Weidsheid van het landschap.



Agrarische bebouwing duidelijk zichtbaar vanaf de weg. Grote gebouwcomplexen.



Openheid van het landschap.



Grootschalige agrarische bedrijven.



Blokvormige verkaveling; ontstaan van kamers door wegbeplanting.



Wegbeplanting als begrenzing open landschap.



Beplanting langs de wegen, ontginningskanaal.



Singel aan één zijde van het agrarisch bedrijf.



RANDVEENONTGINNING

KERNKWALITEITEN

- Openheid van het landschap
- Opstrekkende verkaveling
- Kanalen en wijken
- Wegdorpen of verspreide bebouwing langs de ontginningsas

De randveenontginninggebieden kennen een karakteristieke openheid. De latere ontginningen zijn grootschaliger en geplander dan de oudere ontginningen.
De rechte lijnen zijn te danken aan de turfwinning uit de late Middeleeuwen tot de 20e eeuw. Langs de rechte kanalen werden haakse sloten en wijken aangelegd van waaruit de turf werd gewonnen. Nadat de turfwinning was afgerond werden de gronden weer aangevuld met bijvoorbeeld afval uit de stad en in agrarisch gebruik genomen. De kanalen en wijken bleven na de turfwinning bestaan en geven deze gebieden nog steeds hun vaak grootschalige karakter en openheid. Direct langs de oude ontginningsassen werden de boerderijen haaks op de as gebouwd.
De oudere ontginningen zijn kleinschaliger van opzet dan de jongere ontginningen. In het gebied ten oosten van Coevorden is de veenontginng Steenwijksmoer gelegen, waarvan de kern terug gaat tot in de 17e eeuw. De samenhang tussen het goed bewaarde bebouwingslint en de omliggende veenontginning (waarin delen van de verkaveling rond 1900 liggen) maken dat het een historisch geografisch waardevol gebied is.

De belangrijkste kwaliteiten en kenmerken van de randveenontginningen zijn: Afwisseling tussen karakteristieke openheid (latere ontginningen) gecombineerd met delen waarin een smaller verkavelingspatroon voorkomt (oudere ontginningen). Het oostelijke deel van de gemeente kent een menging van een onregelmatige blokverkaveling en fijnmazige opstrekkende verkaveling, een fijnmazig slotenpatroon met singels langs de sloten en een overwegend kleinschalig bebouwingspatroon langs een onduidelijke of ontbrekende ontginningsas. De hierna volgende (lucht)foto’s (bron: Google Earth) geven een beeld van de karakteristiek van het gebied.



Onregelmatige verkaveling in de randveenontginningen en bebouwing niet altijd langs de ontginningsas.



Grootschaliger en rationeler deel van de randveenontginningen. Bebouwing langs de ontginningsas.



Afbeelding: verkaveling en wijken haaks op de ontginningsas. Rationeel gebied. Grote, blokvormige kavels. Veel akkerbouw. Bebouwing langs de ontginningsas.



Weidsheid en ontginningskanaal.



Beplanting langs de wegen en op de bouwkavels.



Blokvormige verkaveling. Verspreide ligging bebouwing. Openheid in combinatie met robuuste groensingels en bosjes.



Openheid van het landschap, beplanting langs de wegen.Verspreide bebouwing.

Bebouwing in het buitengebied

In het buitengebied van de gemeente Coevorden staat diverse bebouwing: boerderijen, stallen, burgerwoningen, bedrijfsgebouwen, nutsgebouwen, enzovoort. Onderstaand wordt een omschrijving gegeven van deze bebouwing.

BOERENERVEN

De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Coevorden bestaat hoofdzakelijk uit boerenerven of erven die van oorsprong een agrarisch karakter hadden. Er is een rijke variatie aan agrarische bebouwing aanwezig. In het algemeen is een duidelijke tweedeling te maken tussen agrarische bebouwing voor en na de ontginningen (circa 1930). In het eerste geval spreekt men van ‘oude boerenerven’ in het andere geval van ‘jonge boerenerven’.

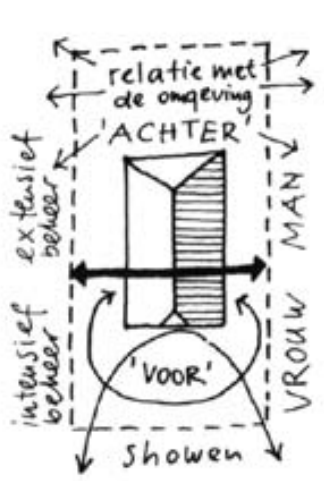
Hoofdopzet boerenerven
De hoofdopzet van elk boerenerf (jonge of oude erven) is hetzelfde. Er is een sterke tweedeling tussen de voor- en achterzijde van het erf. Aan de voorzijde bevindt zich het woongedeelte met rondom een siertuin, moestuin en boomgaard. De achterzijde bestaat uit het bedrijfsgedeelte. Het erf is hier meer verhard, op een enkele plek kan een grote solitaire boom staan.

De indeling van het erf in ‘voor’ en ‘achter’ uit zich onder meer in de soorten beplanting op het erf. De beplanting op het domein van de boer is bijna onderhoudsvrij. Op het achtererf, bij de schuren, overheerst de ‘nutsbeplanting’ (struiken en bomen). Deze beplanting sluit aan bij die van het landschap en dient niet alleen als bescherming tegen de wind, maar leverde in het verleden ook brandhout, eikels en houten planken op. Het achtererf was meer open dan het voorerf. Op het voor- en zijerf, is een menging ontstaan van sier- en nutstuin (moestuin, bloementuin en fruitgaard). Het voorerf was strak geordend en besloten. Dit deel van het erf wordt intensief onderhouden en vormt het visitekaartje voor de boerderij. Omdat de boerderij oorspronkelijk zelfvoorzienend was, waren op en rond het erf bomen struiken en planten te vinden die in de eerste plaats nuttig zijn zoals: een moestuin, een bloementuin, een boomgaard, een windsingel, knotbomen en leibomen voor schaduw en geriefhoutbosjes. Aan de zonzijde van de woning staan voor de ramen soms lei- of knotlinden. Tegenwoordig zijn bij veel moestuinen de oorspronkelijke meidoornhagen vervangen door hagen van beuk, haagbeuk, veldesdoorn of liguster.

Oude boerenerven
Dit type boerenerf komt voor in het essen- en beekdallandschap. Oude boerenerven, worden gekenmerkt door een ‘rafelig’ en besloten silhouet. Ze liggen aan







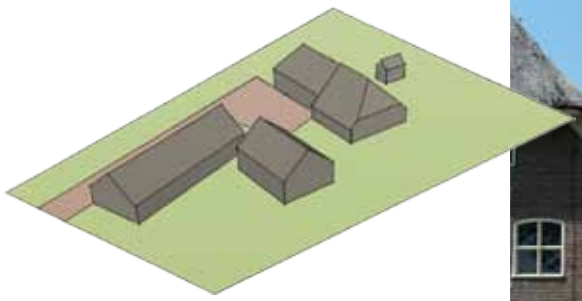










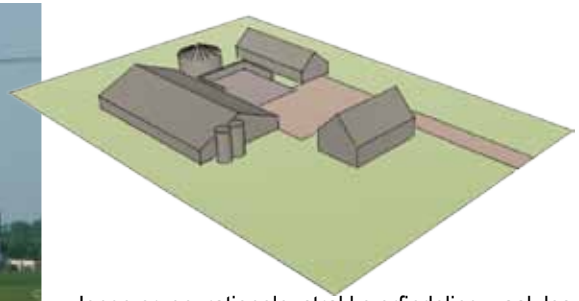




Oude erven: uitgewaaierde bebouwing rondom het erf; hoofdgebouw, de boerderij, met voorzijde naar het landschap gericht. Traditioneel materiaalgebruik: hout, baksteen en riet of (deels) dakpannen.







Jonge erven: rationele, strakke erfindeling; vaak los woongebouw (bedrijfswoning) en gericht op de weg. Grote gebouwen met vaak veel plaatwerk.



de randen van essencomplexen. De erven zijn gegroepeerd in clusters in de dorpen of liggen als kransen rondom de es. Ze laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing. Op het oude boerenerf komt vaak nog een veelheid aan bijgebouwen voor zoals een stookhok, bakhuis, rijtuigstalling, enzovoort. De bebouwing is bescheiden van omvang en ligt vaak verscholen in het groen. Kenmerkend aan de boerderij is dat het woon- en werkgedeelte gecombineerd is in één gebouw.
Van oudsher bestond de bebouwing veelal uit open wanden. Nadat eerst leem en twijgen zijn gebruikt, werden later bruin/zwart geteerde houten (vakwerk) delen toegepast, in een enkel geval nog weer later vervangen door baksteen (geheel of alleen de onderzijde). De dakbedekking van veel boerderijen bestaat nog altijd uit riet. Soms is de dakbedekking gedeeltelijk of geheel vervangen door dakpannen.
De perceelsstructuur is onregelmatig en bijgebouwen zijn als het ware ‘uitgewaaierd’ gesitueerd achter de boerderij, soms tot dicht langs de weg. Vanwege de oriëntatie op het akker (in het essenlandschap) komt het vaak voor dat de boerderij niet met de voorzijde naar de weg gericht is. Op het erf staan veel eiken, in een bosje of verspreid. De erven zijn vrij besloten door de aanwezigheid van ‘nutsbosjes’, houtwallen en erfbeplanting. Het achtererf heeft geen duidelijke begrenzing. De hechte relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen.

Jonge boerenerven
Na circa 1930 zijn met name in de ontginningsgebieden veel nieuwe boerderijen gebouwd. Een enkel jong boerenerf staat in het beekdallandschap. Jonge boerenerven worden gekenmerkt door grotere bedrijfsbebouwing en een losstaande bedrijfswoning, gericht op de weg. Het komt vaak voor dat er geen sprake is van landschappelijke inpassing door middel van houtwallen en dergelijke. Daardoor is een zorgvuldige keuze van materialen en kleurgebruik van belang evenals wijze waarop zaken als silo’s en andere vormen van opslag zijn geregeld.
Kleinere bebouwing, zoals de bedrijfswoning, is vaak uitgevoerd in baksteen en dakpannen. Grotere bebouwing, zoals stallen, bestaat veelal geheel uit plaatmateriaal, soms met delen in baksteen of beton. De kleur groen is veelgebruikt bij het toepassen van plaatmateriaal, soms in meerdere tinten. In beginsel is deze kleur bedoeld om het gebouw minder te laten opvallen in het landschap. Deze opzet is niet altijd geslaagd, voornamelijk doordat naast de kleur groen ook andere kleuren worden gebruikt voor staldeuren, windveren, et cetera. Hierdoor zijn de contouren van de stal vaak goed zichtbaar.

De toetsingscriteria per landschapstype zijn afgestemd op het type boerenerf. Alleen in het beekdallandschap komen beide erftypen voor en zijn de criteria soms uitgesplitst.

Boerenerven in het landschap
Boerenerven vormen van oorsprong een onlosmakelijk onderdeel van het omringende landschap. Tot aan de introductie van landbouwmachines in de 20e eeuw, was het landschap nog kleinschalig en besloten. De nieuwe percelen, die ontstaan zijn na de verdeling van de markegrond (na de markewet van 1837), werden namelijk begrensd door houtwallen en elzensingels. In de 20e eeuw was de behoefte aan brand- en geriefhout sterk verminderd (gas en elektriciteit) en werd deze begrenzing door groen vervangen door prikkeldraad. Hierdoor hebben de percelen en erven een meer open karakter gekregen. De veranderingen in de landbouw hebben ertoe geleid dat de kavels rechthoekig en grootschaliger werden. Op deze erven bevinden zich veelal minder bijgebouwen dan voorheen het geval was.
Bij jonge boerenerven in het essenlandschap is vaak sprake van een vervanging of grootschalige uitbreiding van de oorspronkelijke bebouwing. Dit type boerenerf is per definitie niet passend in het essenlandschap vanwege de afwijkende oriëntatie van bebouwing en rationele verkavelingsstructuur. Omdat het essenlandschap vrijwel geheel als cultuurhistorisch zeer waardevol is aangeduid, geldt dat, bij ontwikkelingen een herstel van de oorspronkelijke erfindeling moet worden nagestreefd.

Het hedendaagse boerenerf
Het moderne agrarische bedrijf bestaat uit een woonhuis, stallen, bergingen, voeropslag, mestsilo's, soms mestvergisters, verharding en beplanting. Waar vroeger de agrarische activiteiten van elke boer vrijwel gelijk was, evenals de omvang van het boerenerf, vindt er tegenwoordig steeds meer specialisatie plaats. Er zijn grote bedrijven, met een grote uitbreidingsbehoefte en kleinere bedrijven, bijvoorbeeld met nevenfuncties.
Met name de ontwikkeling van grote veehouderijen vraagt veel aandacht op het gebied van landschappelijke inpassing. Bij dit type agrarisch bedrijf is een groot boerenerf vereist met ruimte voor grote stallen, voeropslag (bijvoorbeeld plastic vaten op kuilvoer of fel groene hooibalen) en manoeuvreerruimte voor grote voertuigen en vrachtauto's. Vaak zijn vanwege een optimale bedrijfsvoering twee inritten gewenst. De moderne grootschalige veehouderij wijkt daarmee steeds meer af van het traditionele boerenerf als herkenbare eenheid in het landschap.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Trends en ontwikkelingen in het buitengebied betreffen voornamelijk veranderingen op perceelsniveau. Deze zijn dan ook voornamelijk het gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering of functieverandering van het boerenerf naar ander gebruik. Hierna worden de belangrijkste ontwikkelingen in het buitengebied beschreven.

Veranderende eisen agrarische sector
De landbouw zal in de toekomst nog verder in moeten spelen op ontwikkelingen die momenteel al gaande zijn. Het betreft ontwikkelingen op de (macro-) markt van de landbouwproducten, en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de (strengere) milieuhygiënische eisen en de welzijnseisen voor de landbouwdieren. De verwachting is dat deze ontwikkelingen leiden tot de toename van de productie per bedrijf, een afname van het aantal bedrijven en de omschakeling naar andere bedrijfstypen. Het agrarisch perceel groeit de komende jaren verder, en de bedrijven worden groter. Het aantal bouwwerken en de benodigde buitenruimte op het perceel nemen toe. Door veterinaire eisen zal de scheiding van een semi-openbaar representatief voorerf en een afsluitbaar achtererf doorzetten. Deze veranderende eisen zorgen voor een transformatie van het agrarische perceel. Hierbij dient geïnvesteerd te worden in de leefomgeving. Dit is niet alleen een voorwaarde bij subsidiegerichte inkomenssteun; ook strengere milieueisen leiden er toe dat de landbouw investeringen moet doen in de leefomgeving. Daarnaast stellen de verstedelijking van het landelijk gebied, de toename van recreatie en toerisme, en de wensen van de consument steeds hogere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van het agrarische perceel.

Nevenactiviteiten of volledige functieverandering
In het landelijk gebied wordt steeds meer zichtbaar dat naast de landbouw ook andere functies een plaats krijgen. De komende jaren zal dit proces van plattelandsvernieuwing zich naar verwachting sterker doorzetten. Agrariërs spelen daar op in door te verbreden. De mogelijkheden om nieuw of aanvullend inkomen te verwerven liggen veelal binnen de landbouw zelf, bijvoorbeeld door milieu- en/of diervriendelijk te produceren, door de eigen producten te verwerken en/of door deze zelf te verkopen ("streekeigen producten"). Daarnaast zijn er mogelijkheden om een andere activiteit aan het agrarisch bedrijf te koppelen, bijvoorbeeld deelname aan beheer en ontwikkeling van natuur en landschap of op het gebied van recreatie en toerisme. Ook het bieden van een zorgtak op

het agrarisch bedrijf (‘zorgboerderij’), draagt bij aan de plattelandsvernieuwing. Door schaalvergroting zijn er steeds minder boerenerven nodig. Hierdoor zal volledige functieverandering van het boerenerf steeds vaker voorkomen. Veel voorkomende nieuwe invullingen zijn bijvoorbeeld kwekerijen en/of tuincentra, bedrijvigheid (transportbedrijven), een zorgboerderij of een volledige woonfunctie met hobbymatige activiteiten die veel ruimte vereisen zoals het houden van paarden. Een groot deel van de “verpaarding” van het landschap wordt veroorzaakt door de privésector (hobbymatige paardenhouderij). Dit vergt een goede landschappelijke inpassingen om de ruimtelijke kwaliteit van het Coevordense landschap te bewaken.





















BURGERWONINGEN

Op sommige plaatsen in het buitengebied komen vrijstaande burgerwoningen voor. In hoofdzaak gaat het om:

- Voormalige arbeiderswoningen in ontginningsgebieden. Gelegen nabij de boerderij of in een dwarsstraat. Het gaat vaak om kleine woningen, in een enkel geval halfvrijstaand of geschakeld. Strokenverkaveling met relatief smalle en diepe kavels.
- Naoorlogse vrijstaande woonhuizen. Veelal staan deze in het beekdal en slechts op enkele plekken in ontginningsgebieden of het essenlandschap. Vaak gaat het om, in verhouding tot de functie, relatief grote erven/tuinen.
- Voormalige keuterboerderijen. Dit type boerderij komt in elk type landschap voor, vaak in de randgebieden. Op deze erven stond vrijwel geen agrarische bebouwing waardoor nauwelijks sprake is van een boerenerf. Vaak heeft een verbouwing tot volledige woning plaatsgevonden.

De burgerwoningen hebben een eenvoudige vormgeving gebaseerd op het boederijtype: één laag met kap haaks of parallel aan de weg gesitueerd. Qua erfinrichting wordt aangesloten op dat van boerenerven. Wel zijn de erfgrenzen, ongeacht het type landschap vaak rondom van dichte, opgaande beplanting voorzien (met uitzondering van de voorzijde).

OVERIGE BEBOUWING

Deze notitie richt zich hoofdzakelijk op (van oorsprong) boerenerven en burgerwoningen. Andere bebouwing is minimaal aanwezig en vraagt een eigen aanpak als het gaat om landschappelijke inpassing. Bijlage 1 bevat een overzicht van alle mogelijke ontwikkelingen die een plaats kunnen hebben in het buitengebied (binnen het bestemmingsplan) en de wijze waarop hiermee om moet worden gegaan. Onderstaand wordt, voor de overige bebouwing, aangegeven óf en welke categorie toetsingscriteria van toepassing zijn:

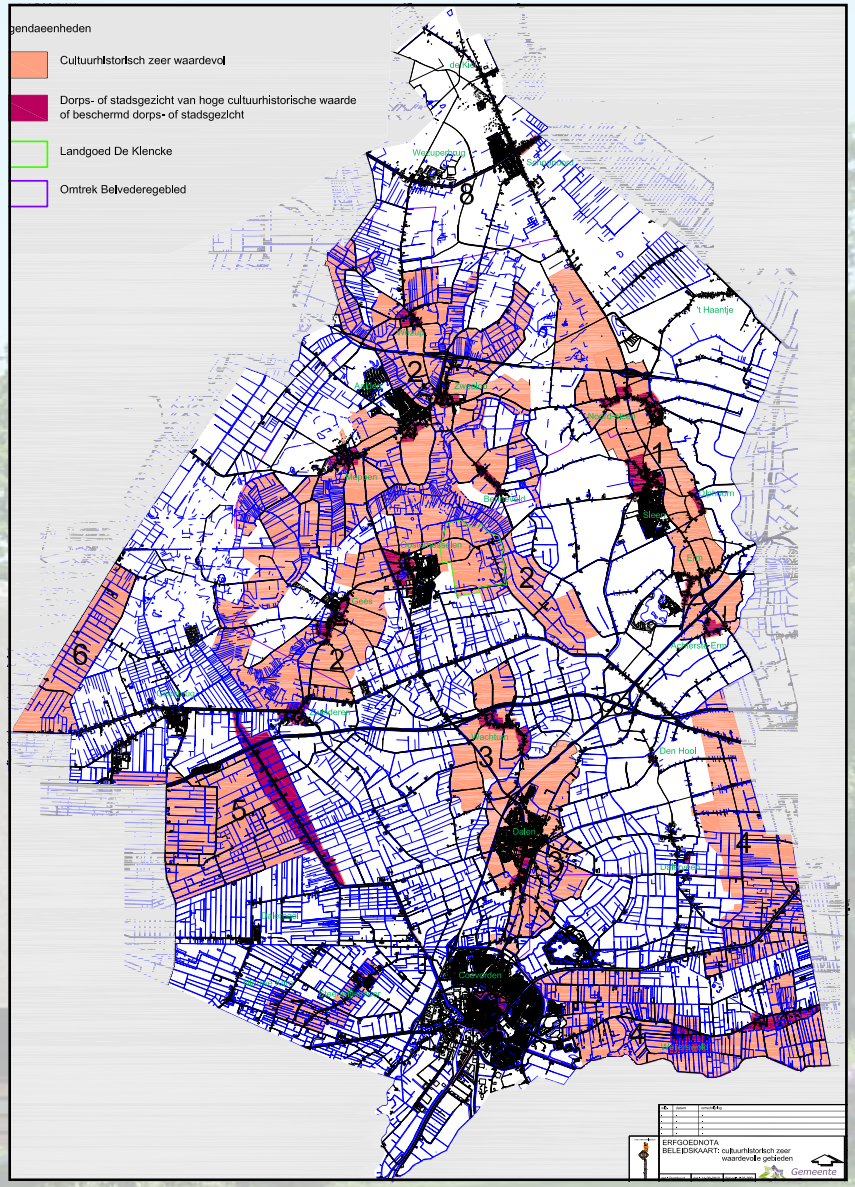
Toetsing aan de categorie ‘Niet-agrarisch & nieuwe erven’:

- Nutsbedrijf of -voorziening
- Sport (exclusief manege)
- Bedrijf(sgebouwen)
- Verkooppunt motorbrandstoffen
- Cultuur en ontspanning
- Horeca
- Maatschappelijk
- Kleinschalige dag- of verblijfsrecreatie

Toetsing aan de categorie ‘Agrarische bedrijfsgebouwen’:
- Verspreid staande stallen of opslag:
- Maneges en paardenhouderijen
- Kwekerij

Afzonderlijk beeldkwaliteitsplan nodig, geen toetsing aan de NRK:
- Landgoederen en buitenplaatsen
- Grootschalige recreatiegebieden

DEEL 2: TOETSINGSCRITERIA



Op de hiernavolgende pagina's staan de toetsingscriteria genoemd zoals die gelden voor inrichtingsplannen. Er is een onderverdeling gemaakt per landschapstype zoals in deel 1 is toegelicht. Door te kijken in welk landschapstype uw kavel ligt weet u op welke pagina van deze notitie u de toetsingscriteria kunt vinden zoals die op uw initiatief van toepassing zijn. De toetsingscriteria bestaan uit twee delen:

1. Beoordelingsmatrix
In de matrices op de linkerpagina staat telkens aangegeven wat de criteria zijn. Afhankelijk van het initiatief gelden de volgende categoriën:

- ***Niet agrarisch & nieuwe erven:*** 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
- ***(Agrarische) bedrijfsgebouwen:*** Als u (agrarische) bedrijfsbebouwing wilt uitbreiden, oprichten en/of slopen dan zijn de toetsingscriteria in deze kolom op uw initiatief van toepassing. Het kan gaan om agrarische bebouwing op bestaande erven maar ook op volledig nieuwe erven. Maneges, paardenhouderijen en kwekerijen vallen ook onder deze categorie.
- ***Boerderij/bedrijfswoning:*** Wanneer op het erf een boerderij aanwezig is (woonhuis en bedrijfsdeel ineen) en u gaat hieraan wijzigingen aanbrengen, dan gelden deze criteria.
- ***Woning:*** Voor volledig vrijstaande woonbebouwing gelden de criteria in deze kolom. Dit kunnen ook bedrijfswoningen op het boerenerf zijn. In een enkel geval kunnen in het buitengebied halfvrijstaande of geschakelde woningen staan. Deze worden ook tot deze categorie gerekend.

Toetsingscriteria kunnen voor meerdere initiatieven/categoriën gelden; in dat geval loopt de kolom en tekst in de matrix over meerdere vakken heen.

2. Referentiebeelden
Op de rechterpagina staan per landschapstype referentiebeelden aangegeven. Dit zijn indicatieve beelden ter ondersteuning van het genoemde in de beoordelingsmatrix en ter inspiratie.

Beoordelingsniveaus

Het buitengebied van de gemeente Coevorden wordt onderverdeeld aan de hand van landschapstypen. Deze landschappen zijn ontstaan door geomorfologische processen maar ook door bewerking door de mens. Afhankelijk van de mate waarin het landschap is bewerkt is er een uniek landschap ontstaan. Daarmee heeft het landschap een cultuurhistorische waarde gekregen. Deze cultuurhistorische waarde is de aanleiding geweest beoordelingsniveaus in te voeren. Wanneer uw initiatief binnen één van de gebieden ligt met een hoge cultuurhistorische waarde dan geldt het hoogste beoordelingsniveau. Afwijking van de toetsingscriteria is in dat geval niet mogelijk en een goede samenhang tussen gebouwen onderling en met het landschap, met gebruik van streekeigen elementen, is vereist. Een uitgebreide onderbouwing die ingaat op historische geografie, archeologie en gebouwde omgeving is dan vereist. Daar waar gebieden kleiner zijn of gelegen zijn op een overgang van het ene naar het andere landschap dient rekening te worden gehouden met de verschillende gebieden en hun specifieke kenmerken. Wanneer u een initiatief hebt buiten deze gebieden dan heeft u in overleg met de gemeente meer vrijheid om gedeeltelijk en gemotiveerd af te wijken van de toetsingscriteria. Er zijn twee beoordelingsniveaus waarvan de gebiedsindeling op de kaart op pagina 28 staat aangegeven:

Niveau 1: cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden

- *Beoordeling op basis van de beoordelingsmatrix en referentiebeelden .*
- *Beoordeling van het pand in de ruimere context (het betreffende waardevolle gebied) en onderlinge samenhang tussen gebouwen (in de omgeving).*
- *Beoordeling gebruik van streekeigen elementen (beplanting, bouwwerken, bouwdelen).*
- *Beoordeling houdt rekening met historische- en geografische ontwikkeling alsmede met de archeologische waarde.*

Niveau 2: overige gebieden

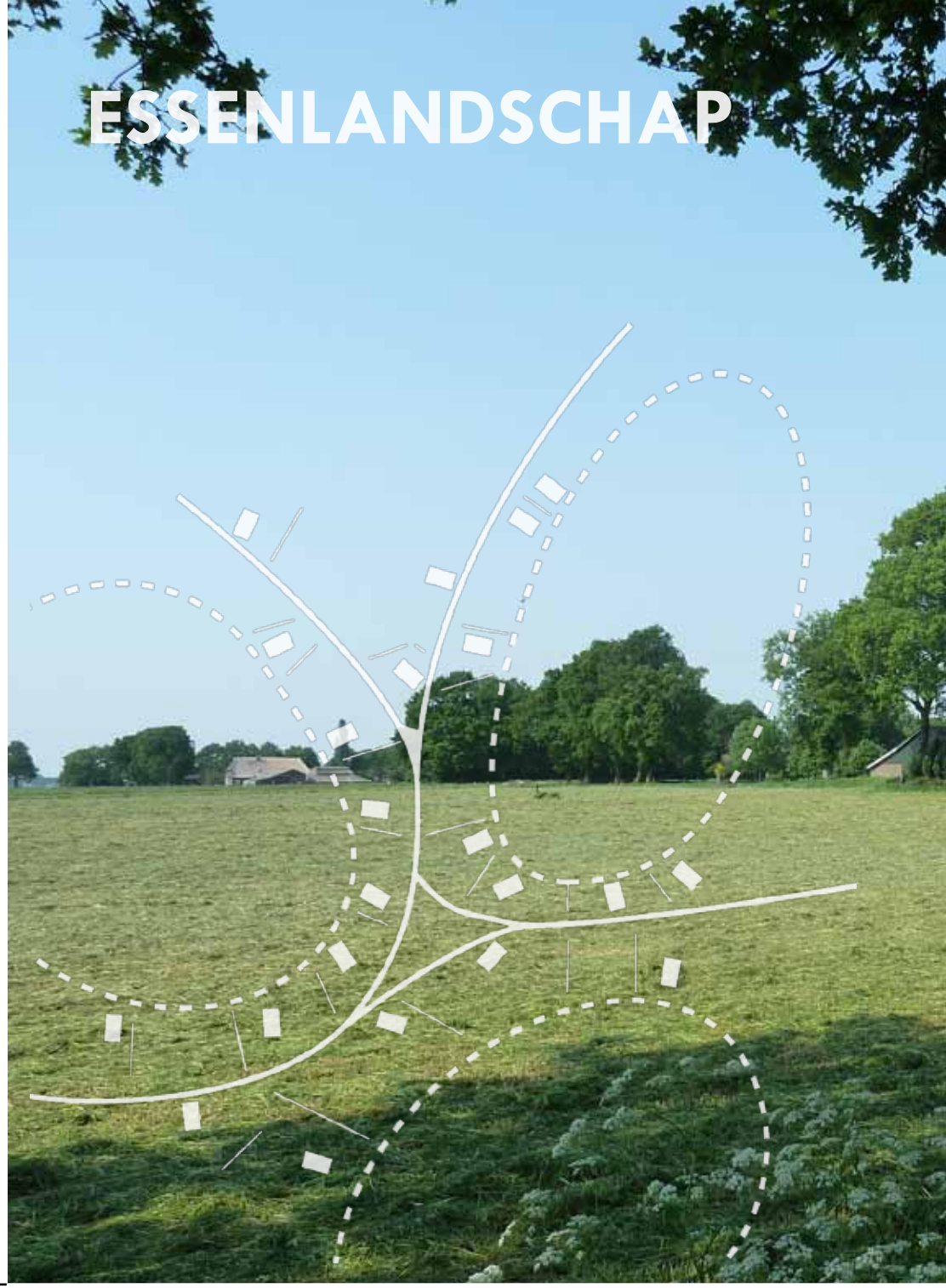
- *Beoordeling op basis van de beoordelingsmatrix en referentiebeelden op perceelsniveau.*

ESSENLANDSCHAP

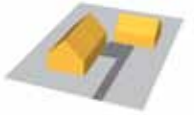
Het uitgangspunt is dat er geen bebouwing aanwezig is op de essen. Bebouwing is gesiueerd als een kralensnoer rondom de es met op sommige plaatsen clusteringen. Bebouwing is met de voorzijde naar de es gericht. De esranden hebben een sterk groen karakter door het vele volwassen groen en door de overwegend 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.
Een groot deel van het essenlandschap wordt aangemerkt als cultuurhistorisch zeer waardevol (zie bijlage 3).

AMBITIE ERVEN IN HET ESSENLANDSCHAP

- 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.





Soort bouwplan	 **Niet agrarisch & nieuwe erven**	 **(Agrarische) bedrijfsgebouwen**	 **Boerderij / bedrijfswoning**	 **Woning**
Landschappelijke inpassing	• Blokverkaveling • Één 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 dichtsbijzijnde es. In andere gevallen met voorzijde georiënteerd op de weg. • Herstel van randbeplanting rondom es; herstellen openheid op de es.			
	• Onregelmatige kavelvorm (niet rechthoekig). • Kavels als kralensnoer gesitueerd rondom een es. • 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.			• Eenvoudige kavelvorm (vier of vijf zijden). • Bij lijnvormige beplantingen tenminste 2 zijden vrijlaten van beplanting.
Ordening 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. • Bij nokrichting boerderij relatief evenwijdig aan de weg: nokrichting bijgebouwen is paralel aan nokrichting boerderij (hoofdgebouw), plaatsing achter het woongedeelte van de boerderij. • Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.			• Bij orientatie op de weg: nokrichting hoofdgebouw haaks op de weg. • Oriëntatie en nokrichting bijgebouwen is parallel aan of haaks op het hoofdgebouw.
	• Oorspronkelijke indeling boerderij (wonen voor, werken achter) blijft herkenbaar. • Boerderij is als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	• Stallen en silo's staan op zo groot mogelijke afstand van de erfgrens en zijn ingepast tussen (niet lijnvormige) beplanting • (Voeder)silo's hebben als afwijkende bebouwingsvorm een zo verscholen mogelijke ligging. Sleuf- en mestsilo's voorzien van grondwal met gras. • Buitenopslag een zo verscholen mogelijke ligging en achter beplantingsstrook (inheems plantmateriaal). • Lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk. • Luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar.	• 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. Folievijvers (voor agrarisch gebruik) zijn niet wenselijk.			
	• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s) en mest- en voeropslagvoorzieningen hebben als afwijkende bebouwingsvorm een zo verscholen mogelijke ligging. • Bij van buitenaf zichtbare mestopslagvoorzieningen deze inpassen met aardenwal, begroeid met gras. • Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren. • Op het oude boerenerf komen bijgebouwen zoals een bakhuis, stookhok, waterput, et cetera voor. • Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf.			• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s) maken onderdeel uit van een compact bebouwingscluster de perceelsstructuur wordt niet doorsneden. • Schuilstallen niet mogelijk.
Erf- & tuinbeplanting	• Singels, houtwallen en hagen van streekeigen soorten als erfscheiding gebruiken. Zie tabel pagina 33. • Solitaire bomen op de kavel zijn als karakteristieke elementen wenselijk.			
Verhardingen	• Bij voorkeur elementenverharding (gebakken klinkers of veldkeien) of halfverharding gebruiken. Geen betonverhardingen of asfalt gebruiken.			

Beplanting Essenlandschap
(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)

Solitaire bomen

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

Sortiment bosplantsoen (voor houtwal of singel)

Boomvormers (1e orde) in bosplantsoen (verspreid door de singel of solitair):

Zomereik	- Quercus robur
Wintereik	- Quercus petrea
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)

Fruitbomen
Peersoorten als: Clapp's Favouritte, Emille de Heyst, Seigneur d'Espren (en andere soorten)
Kweepeer
Appelsoorten als: Groninger Kroon, Notarisappel, Sterappel (en andere soorten)

Hagen

Beuk	- Fagus sylvatica
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare



BEEKDALLANDSCHAP

Kenmerk van het beekdallandschap is het ontbreken van bebouwing. Slechts sporadisch, vaak op de hogere delen komt van oudsher bebouwing voor. Vanwege het overstromingsrisico was het beekdal niet geschikt voor bebouwing. Relatief veel bebouwing is daarom naoorlogs. Deze bebouwing ligt vaak verspreid en is opgenomen in kleine bosjes of het gebied heeft meer het karakter van een ontginningslandschap met lintbebouwing aan de weg. Door ruilverkaveling zijn veel waterlopen gekanaliseerd en is het waterpeil onder controle gekomen. Tegenwoordig wordt het oorspronkelijke verloop van veel beken weer hersteld.

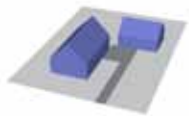
AMBITIE ERVEN IN HET BEEKDALLANDSCHAP

- Openheid rondom de beek behouden / creëren
- Waar mogelijk door natuurontwikkeling beekdal versterken
- Karakteristieke verkavelingspatroon als uitgangspunt nemen
- Gradiënten naar de hogere gronden behouden
- Op hogere delen halfopen landschap versterken (afwisseling openheid en singels)
- Zichtlijnen van en naar beekdal behouden.





ERFINRICHTINGSPLAN Beekdallandschap

Soort bouwplan	 Niet agrarische en nieuwe erven	 (Agrarische) bedrijfsgebouwen	 Boerderij / bedrijfswoning	 Woning
Landschappelijke inpassing	• Onregelmatige blok- of strookverkaveling: bebouwingscluster kavelvorm is rechthoek. • Per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling). • Herstel of behoud van oorspronkelijk verloop beekdal (eventueel) en van de haaks erop staande houtsingels. Zichtlijnen op het beekdal waarborgen/herstellen (openheid bewaren door in (bestaande zichtlijnen) geen bebouwing of beplanting te plaatsen). • Hogere beplanting rondom kavelgrenzen (1e en 2e orde). Het gaat hier niet om de grens van het bouwvlak maar het bebouwingscluster binnen het bouwvlak. Indien aanwezig aansluiten op doorgaande beplantingslijnen haaks op het verloop van de beek. Indien meerdere lijnen (beek en beplantingen) voorkomen, dan aansluiten op de belangrijkste / meest overheersende. 1e en 2e orde beplanting het betreft grotere bomen (boomvormers) en kleinere bomen (zie beplantingsschema).			
	• Onderscheid maken tussen jonge of oude boerenerven: bebouwing op oude erven is georiënteerd op de beek of een naburige es. Bebouwing op jonge erven is gericht op de weg. • Maximaal twee entrees; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw.			• Bebouwing georiënteerd op de weg. • Één entree.
Ordening en nokrichting bebouwing	• Voor oude erven geldt: de bebouwing staat evenwijdig aan landschappelijke lijnen zoals kavelsloten en houtwallen. Voor jonge erven geldt een bebouwingsstructuur waarbij de bebouwing compact geclusterd achter de boerderij/bedrijfswoning is geplaatst en de gebouwen haaks op elkaar staan. Dit betekent dat de gebouwen zo compact mogelijke in een rechthoekige vorm worden gepositoneerd waarbij de gebouwen in een haakse hoek of evenwijdig aanelkaar worden geplaatst. • Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.			• Compacte clustering van hoofd- en bijgebouwen. • Oriëntatie en nokrichting bijgebouwen is parallel aan of haaks op het hoofdgebouw.
	• Bij oude erven geldt: indeling boerderij (wonen voor, werken achter) blijft herkenbaar. • Boerderij is als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	• Silo's en mest-/voeropslag hebben als afwijkende bebouwingsvorm een zo verscholen mogelijke ligging (bij voorkeur tussen bebouwing). Sleuf- en mestsilo's (in het zicht) voorzien van grondwal met gras. • Buitenopslag een zo verscholen mogelijke ligging en achter beplantingsstrook (inheems plantmateriaal). • Lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk. • Luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar.	• Bij boerderij met wonen en bedrijf ineen blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	
Hoofdvorm, kap en kleurstelling	• De criteria uit de Welstandsnota zijn hierop van toepassing.			
Overige elementen & objecten	• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s), mest- en voeropslagvoorzieningen zijn zo verscholen mogelijk geplaatst, aan de achterzijde en niet zichtbaar vanaf de weg. • Bij van buitenaf zichtbare mestopslagvoorzieningen deze inpassen met aardenwal, begroeid met gras. • Aanbrengen van water op en rond erf alleen in de vorm van laagten is kenmerkend voor het beekdallandschap. • Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf. • Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren.			• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s) maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster. • Schuilstallen situeren nabij bestaande bebouwing (clustering), bestaande landschapselementen (bomenrij, houtwal, etc.), kavelgrens of wegen / paden. Terugliggend vanaf de hoofdweg (min. 5m) en niet in het vrije veld situeren. Geen (zee)containers.
Erf- & tuinbeplanting	• Gebruik maken van streekeigen beplanting. Zie tabel pagina 37.			
Verhardingen	• Alle soorten verhardingen mogelijk, wel uniformiteit / afstemming gewenst.			

Beplanting beekdallandschap
(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)

Solitaire bomen

Inlandse eiken	- Quercus-soorten
Linde	- Tilia-soorten (ook in leivorm)
Paardenkastanje	- Aesculus hippocastanum (of ..carnea)
Walnoot	- Juglans regia of .. nigra
Es	- Fraxinus excelsior
Els	- Alnus glutinosa (of andere variëteit)
Berk	- Betula-soorten
Wilg	- Salix alba
Populier (in singel)	- Populus-soorten

Sortiment bosplantsoen (voor singel)
Boomvormers (1e orde) in bosplantsoen (verspreid door de singel of solitair):

Zomereik	- Quercus robur
Wintereik	- Quercus petrea
Berk	- Betula pendula
Zoete kers	- Prunus Avium
Es	- Fraxinus excelsior

Keuze uit heesters en bomen (lagere orde):

Gelderse roos	- Viburnum opulus
Vuilboom	- Rhamnus frangula
Veldesdoorn	- Acer campestre
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Hulst	- Ilex aquifolium
Hazelaar	- Corylus avellana
Krentenboompje	- Amelanchier lamarckii
Vlier	- Sambucus nigra

Fruitbomen

Peersoorten:
Clapp's Favouritte,
Emille de Heyst
Seigneur d'Espren
(en andere soorten)

Appelsoorten:
Groninger Kroon
Notarisappel
Sterappel
(en andere soorten)

Hagen

Beuk	- Fagus sylvatica
Meidoorn	- Crataegus mon.
Liguster	- Ligustrum vulgare

Borders/heestervakken

Vaste planten	- Bijvoorbeeld soorten als Flox, Lupine, Zonnehoed, Ridderspoor, Monnikskap, etc.
Hortensia's	- Hydrangea-soorten
Boerenjasmijn	- Philadelphus coronarus
Sering	- Syringa vulgaris
Vlinderstruik	- Buddleja-soorten

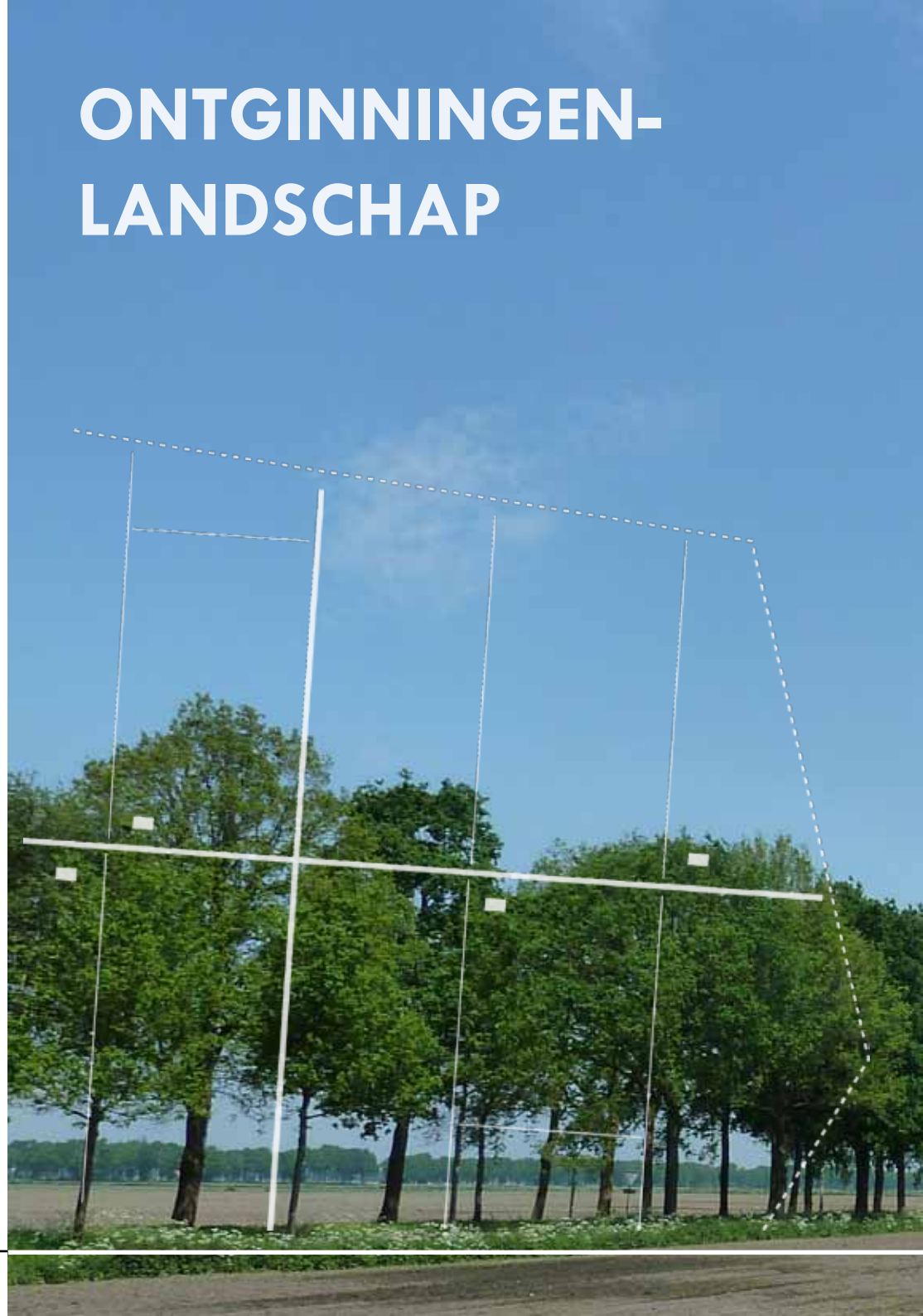


ONTGINNINGEN-LANDSCHAP

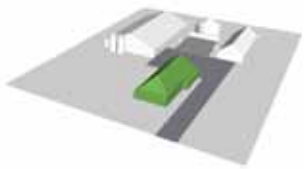
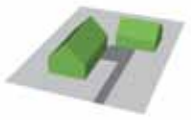
In het ontginningenlandschap is sprake van een sterk rechthoekige verkaveling, tot in detail geperfectioneerd. De percelen liggen in grote kamers die begrensd worden door bospercelen of ontginningswegen met forse bomenrijen. De boerenerven liggen volledig vrij of zijn geclusterd (circa 2 tot 4 erven per cluster) langs de weg met ertussen vaak grote afstanden. Op de erven zelf is de groenaanplant ondergeschikt aan de bebouwing. De overwegend forse bebouwing is van veraf goed zichtbaar waardoor een goede ordening en een goed opgeruimd erf belangrijk is.

AMBITIE ERVEN IN HET ONTGINNINGENLANDSCHAP

- Grootschalige openheid en vergezichten behouden
- Rationele, regelmatige verkaveling waarborgen
- Bebouwing haaks op de weg / kanaal situeren
- Grote bouwvolumes vragen een rubuuste landschappelijke inpassing
- Lanen op strategische locaties ter versterking van de openheid (langs kanalen en bepaalde wegen).





Soort bouwplan	 **Nlet agrarisch & nieuwe erven**	 **(Agrarische) bedrijfsgebouwen**	 **Boerderij / bedrijfswoning**	 **Woning**
Landschappelijke inpassing	• Regelmatige blok- of strookverkaveling: kavelvorm bebouwingscluster is rechthoek. Aantal bebouwingsclusters is beperkt en ligt vaak aan kruising van wegen. Hierdoor wordt openheid van • \landschap versterkt. • Voorzijde gericht op de weg. • Per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen (een groen) onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling). • Achterzijde tesamen met (eventueel) één zijdelingse kavelgrens is open gelaten in verband met toekomstige uitbreidingen. Langs andere zijdelingse kavelgrens (of -grenzen) is houtsingel tot achterzijde bebouwingscluster aanwezig en gecombineerd met kavelsloot. Langs voorzijde sluit beplanting aan op doorgaande bomenrijen langs de weg.			
	• Één of twee entrees per kavel; over duiker / dam haaks op de weg; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw.			• Één entree per kavel; over duiker / dam haaks op de weg.
Ordening en nokrichting bebouwing	• Orthogonale (haakse) bebouwingsstructuur waarbij bebouwing compact is geclusterd achter het hoofdgebouw. • Aantal bouwwerken zo minimaal mogelijk, streven naar integratie functies in één gebouw			
	• Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf. • Nokrichting hoofdgebouw (woning / bedrijfswoning) parallel of dwars op de weg. Nokrichtingen andere bebouwing evenwijdig aan elkaar en haaks op de weg.			• Compacte clustering van hoofd- en bijgebouwen. • Oriëntatie en nokrichting bijgebouwen is parallel aan of haaks op het hoofdgebouw.
	• Bij boerderij met wonen en bedrijf in-een blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	• Silo's staan op hoekpunten in het landschap of van het bebouwingscluster. Bij plaatsing in het landschap wordt de silo omgeven door randbeplanting zodat een vierkant vlak ontstaat. Sleuf- en mestsilo's (in het zicht) voorzien van grondwal met gras. • Buitenopslag een zo verscholen mogelijke ligging en achter beplantingsstrook (inheems plantmateriaal). • Lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk. • Luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar.	• Bij boerderij met wonen en bedrijf in-een blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	
Hoofdvorm, kap en kleurstelling	• De criteria uit de Welstandsnota zijn hierop van toepassing.			
Overige elementen & objecten	• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s), mest- en voeropslagvoorzieningen maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster en dienen op zodanige wijze te worden ingepast binnen het bebouwingsvlak. In uitzonderlijke gevallen is plaatsing buiten bebouwingsvlak en aan achterzijde van het erf mogelijk. • Bij van buitenaf zichtbare mestopslagvoorziening deze inpassen met aardenwal, begroeid met gras. • Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf. • Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren.			• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s) maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster. • Schuilstallen situeren nabij bestaande bebouwing (clustering), bestaande landschapselementen (bomenrij, houtwal, etc.), kavelgrens of wegen/paden. Terugliggend vanaf de hoofdweg (min. 5m)en niet in het vrije veld situeren. Geen (zee)containers.
Erf- & tuinbeplanting	• Gebruik maken van streekeigen beplanting. Zie tabel pagina 41.			
Verhardingen	• Alle soorten verhardingen mogelijk, wel uniformiteit / afstemming gewenst.			• Elementenverharding (klinkers) of halfverharding gebruiken.



Beplanting Ontginningenlandschap
(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)

Solitaire bomen

Inlandse eiken	- Quercus-soorten
Linde	- Tilia-soorten (ook in leivorm)
Paardenkastanje	- Aesculus hippocastanum (of ..carnea)
Es	- Fraxinus excelsior
Els (singel)	- Alnus glutinosa(of andere variëteit)
Berk	- Betula nigra
Wilg	- Salix alba
Populier (in singel)	- Populus-soorten

Heesters en bomen (lagere orde):

Gelderse roos	- Viburnum opulus
Vuilboom	- Rhamnus frangula
Veldesdoorn	- Acer campestre
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Hulst	- Ilex aquifolium
Hazelaar	- Corylus avellana
Vlier	- Sambucus nigra

Fruitbomen
Peersoorten:
Clapp's Favouritte,
Emille de Heyst
Seigneur d'Espren
(en andere soorten)

Appelsoorten:
Groninger Kroon
Notarisappel
Sterappel
(en andere soorten)

Hagen

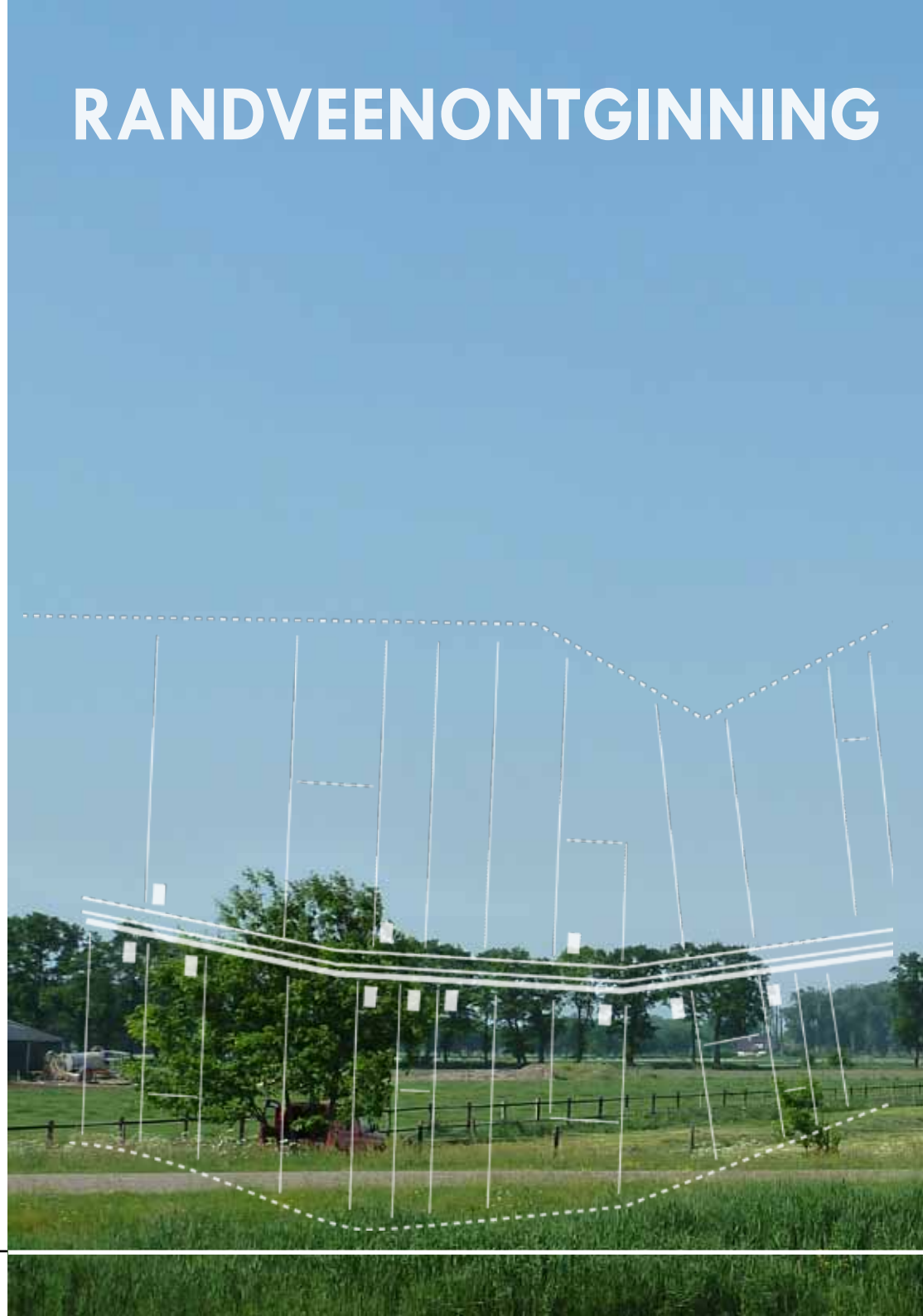
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare
Haagbeuk	- Carpinus betulus

RANDVEENONTGINNING

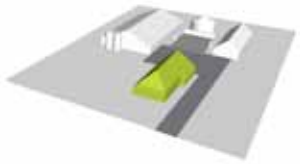
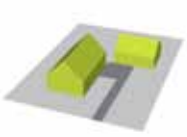
De randveenontginning betreft de veenontginning rondom Steenwijksmoer en het Stieltjeskanaal. Een deel van dit gebied wordt aangemerkt als cultuurhistorisch zeer waardevol (zie bijlage 3). De as van deze ontginning wordt gevormd door de huidige hoofdweg, die het gebied doorsnijdt. Als gevolg van ruilverkaveling is de kenmerkende smalle opstrekkende verkaveling voor het grootste deel verdwenen. De verkaveling van 1900 is nog wel goed bewaard gebleven. Vaak zijn er nog relicten van het onderliggende landschap aanwezig zoals gekanaliseerde waterlopen of is de verkavelingsrichting haaks op het hoogteverloop.
In sommige delen worden de kavelgrenzen in lengterichting begeleid door opgaand groen (houtwallen), in andere gebieden is er juist een weids landschap ontstaan. Bebouwing staat dicht langs de weg en er is sprake van lintbebouwing. De wegen liggen op hun beurt weer vaak langs een ontginningskanaal. Soms zijn in een tweede lijn, parallel aan dit kanaal erven aan een landbouwweg gesitueerd. Deze bebouwing ligt verder uit elkaar. De boerenerven zijn veelal omgeven door houtsingels rondom.

AMBITIE ERVEN IN DE RANDVEENONTGINNING

- Openheid behouden
- Karakteristieke kavelstructuur (fijnmazig slotenpatroon, onregelmatige blokverkaveling, smalle percelering) behouden en waar mogelijk versterken
- Behoud en versterking karakteristieke lijnvormige beplanting (elzensingels langs sloten)
- Kleinschalig bebouwingspatroon waarborgen





Soort bouwplan	 **Niet agrarisch &nieuwe erven**	 **(Agrarische) bedrijfsgebouwen**	 **Boerderij / bedrijfswoning**	 **Woning**
Landschappelijke inpassing	• Onregelmatige blok- of strookverkaveling: kavelvorm bebouwingscluster is rechthoek. Vaak is sprake van lintbebouwing langs de weg met her en der doorzichten naar het landschap. • Voorzijde gericht op de weg. • Per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling). • Hogere beplanting (1e en 2e orde) rondom grenzen bebouwingscluster, alleen aan de voorzijde ontbreekt beplanting. Het gaat hier niet om de grens van het bouwvlak maar het bebouwingscluster binnen het bouwvlak. In sommige gebieden komen doorgaande beplantingsstroken (bijv. elzensingels) voor al dan niet met onderbrekingen; indien mogelijk aansluiten op deze houtsingels. 1e en 2e orde beplanting betreft grotere bomen en kleinere bomen (zie beplantingsschema). • Waar mogelijk herstel / benadrukken van smalle percelering. • Één entree per kavel; over duiker / dam haaks op de weg; entree ligt naast hoofdgebouw.			
Ordening en nokrichting bebouwing	• Orthogonale bebouwingsstructuur waarbij bebouwing compact is geclusterd achter het hoofdgebouw. • Aantal bouwwerken zo minimaal mogelijk, streven naar integratie functies in één gebouw.			
	• Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf. • Nokrichting hoofdgebouw (woning / bedrijfswoning) parallel of dwars op de weg. Nokrichtingen andere bebouwing evenwijdig aan elkaar en haaks op de weg.			• Compacte clustering van hoofd- en bijgebouwen. • Oriëntatie en nokrichting bijgebouwen is parallel aan of haaks op het hoofdgebouw.
	• Bij boerderij met wonen en bedrijf in-een blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	• Mestsilo's staan op hoekpunten in het landschap of van het bebouwingscluster. Bij plaatsing in het landschap wordt de silo omgeven door randbeplanting zodat een vierkant vlak ontstaat. Sleuf- en mestsilo's (in het zicht) voorzien van grondwal met gras. • Buitenopslag een zo verscholen mogelijke ligging en achter beplantingsstrook (inheems plantmateriaal). • Lichtoverlast naar buiten toe is zo minimaal mogelijk. • Luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn zo beperkt mogelijk zichtbaar.	• Bij boerderij met wonen en bedrijf in-een blijft indeling (wonen voor, werken achter) herkenbaar en is boerderij als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.	
Hoofdvorm, kap en kleurstelling	• De criteria uit de Welstandsnota zijn hierop van toepassing.			
Overige elementen & objecten	• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s), mest- en voeropslagvoorzieningen maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster en dienen op zodanige wijze te worden ingepast binnen het bebouwingsvlak. In uitzonderlijke gevallen is plaatsing buiten bebouwingsvlak aan achterzijde van het erf mogelijk. • Bij van buitenaf zichtbare mestopslagvoorzieningen deze inpassen met aardenwal, begroeid met gras. • Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf. • Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren.			• Paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken), stapmolen(s) maken onderdeel uit van compact bebouwingscluster. • Schuilstallen situeren nabij bestaande bebouwing (clustering), bestaande landschapselementen (bomenrij, houtwal, etc.), kavelgrens of wegen/paden. Terugliggend vanaf de hoofdweg (min. 5m) en niet in het vrije veld situeren. Geen (zee) containers.
Erf- & tuinbeplanting	• Gebruik maken van streekeigen beplanting. Zie tabel pagina 45.			
Verhardingen	• Alle soorten verhardingen mogelijk, wel uniformiteit / afstemming gewenst.			• Elementenverharding (klinkers) of halfverharding gebruiken.



Beplanting Randveenontginning
(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)

Solitaire bomen 1e orde

Inlandse eiken	- Quercus-soorten
Linde	- Tilia-soorten (ook in leivorm)
Paardenkastanje	- Aesculus hippocastanum (of ..carnea)
Es	- Fraxinus excelsior
Els (in slootsingels)	- Alnus glutinosa(of andere variëteit)
Berk	- Betula nigra
Wilg	- Salix alba
Populier (in singel)	- Populus-soorten

Heesters en bomen (lagere orde):

Gelderse roos	- Viburnum opulus
Vuilboom	- Rhamnus frangula
Veldesdoorn	- Acer campestre
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Hulst	- Ilex aquifolium
Hazelaar	- Corylus avellana
Vlier	- Sambucus nigra

Fruitbomen
Peersoorten:
Clapp's Favouritte,
Emille de Heyst
Seigneur d'Espren
(en andere soorten)

Appelsoorten:
Groninger Kroon
Notarisappel
Sterappel
(En andere soorten)

Hagen

Meidoorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare
Veldesdoorn	- Acer campestre



COLOFON

Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Gemeente Coevorden

0109003

In opdracht van:
Gemeente Coevorden

Projectteam:
Pauline Verwaal
Frank Romboud
Henri Ellen
Henk Gortmaker
Jan Leewering
Ineke den Hollander

Projectteam Witpaard:
Elsbeth Luning
Hester Smeenk
Derrie de Vries
Jolanda ter Maat

WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP RUIMTELIJKE ORDENING
Postbus 337
8260 AH Kampen

Tel: 038 421 68 00

info@witpaard.nl
www.witpaard.nl

Bijlage 1. Overzicht initiatieven BP buitengebied Coevorden

Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied (NRK)

Bestemmingen:
1. Agrarisch bouwvlak
2. Wonen
3. Sport / Manege
4. Bedrijf (niet agrarisch).

Niet in BP Buitengebied (Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan en een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor benodigd):
- Landgoederen
- Grootschalige) recreatieterreinen.

Algemene afwijkingsregel (Een basis inrichtingsplan vereist):
- Herschikken van aanwezige bebouwing
- Realiseren extra wooneenheid in bestaand woongebouw
- Niet-agrarische bedrijven en functies met 10% uitbreiden
- Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe functies gebruiken
- Bijgebouw bij een (bedrijfs)woning voor bewoning gebruiken
- Kleinschalig kampeerterrein
- Paardenbakken.

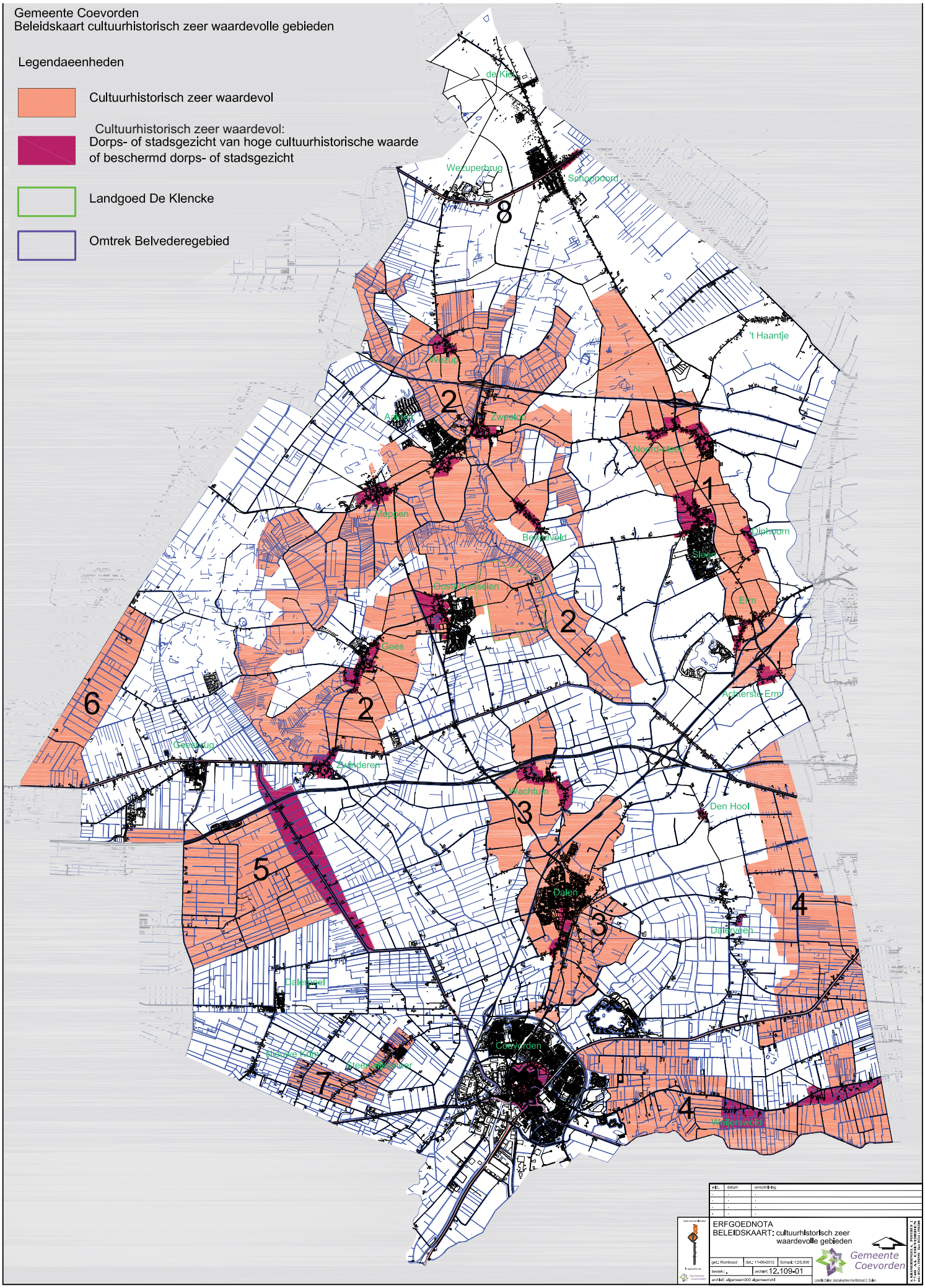
Nr.	Bestemming	Bouwplan en procedure	Aard vereiste erfinrichtingsplan(Bijlage 1, NRK)	Check Landschapstype (Bijlage 2, NRK)	Check cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden (Bijlage 3, NRK)
1	**Agrarisch bouwvlak:** • Grondgebonden bedrijf; veehouderij of akkerbouwbedrijf • Intensieve veehouderij • Paardenhouderij • Kwekerij.	Bij recht: Bouw van bedrijfsgebouwen, zoals: • Stallen • Werktuigbergingen • Bedrijfswoning • Mestvergister • Silo.	• Basis erfinrichtingsplan vereist, tenzij: • Bouwplan > 500m2: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist. • Bouwplan gelegen in cultuurhistorisch zeer waardevol gebied of (beschermd) dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist	Geldt voor alle bestemmingen / bouwplannen en procedures: • Indien gelegen in een Essenlandschap, zie criteria van dit landschapstype (blz. 30-33) • Beekdallandschap, zie criteria (blz. 34-37). • Randveenontginning, zie criteria (blz. 42-45) • Ontginningenlandschap, zie criteria (blz. 38-41).	Geldt voor alle bestemmingen / bouwplannen en procedures: • Cultuurhistorisch zeer waardevol: beoordelingsniveau 1 vereist • Dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde of beschermd dorps- of stadsgezicht: beoordelingsniveau 1 vereist • Overige gebieden: beoordelingsniveau 2 vereist.
		Bij afwijking: • Grotere goothoogte • Herbouwen van de bedrijfswoning op andere locatie in het bouwvlak.	• Basis erfinrichtingsplan vereist, tenzij: • Bouwplan gelegen in cultuurhistorisch zeer waardevol gebied of (beschermd) dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist		
		Bij wijziging: • Bouwvlak uitbreiden • Verplaatsen agrarisch bedrijf (naar grootschalig landbouwgebied, zie verbeelding BP) • Omschakelen naar paardenhouderij of kwekerij • Omschakelen naar andere activiteiten na bedrijfsbeëindiging • Mestopslagvoorziening buiten het bouwvlak bouwen.	In alle gevallen een uitgebreid erfinrichtingsplan vereist.		
2.	**Wonen**	Bij recht: • (Vrijstaand) bijgebouw bouwen • Woning verbouwen of uitbreiden.	Geen (erf)inrichtingsplan vereist.		
		Bij afwijking: • Slopen woning en woning op andere plek binnen bestemmingsvlak herbouwen • Afwijking voorgeschreven afstanden bijgebouw.	• Basis (erf)erfinrichtingsplan vereist, tenzij: • Bouwplan gelegen in cultuurhistorisch zeer waardevol gebied of (beschermd) dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist		
		Bij wijziging: Wijziging naar agrarisch bouwvlak (in grootschalige landbouwgebieden, zie verbeelding BP)	• Basis (erf)inrichtingsplan vereist, tenzij: • Bouwplan > 500m2: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist • Bouwplan gelegen in cultuurhistorisch zeer waardevol gebied of (beschermd) dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist		
3	**Sport - Manege**	Bij recht: 25% van de bebouwing uitbreiden.	• Basis (erf)erfinrichtingsplan vereist, tenzij: • Bouwplan gelegen in cultuurhistorisch zeer waardevol gebied of (beschermd) dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist		
		Bij afwijking: Uitbreiden tot een maximum van 5.000 m2			
		Bij wijziging: Niet van toepassing	n.v.t.		
4	**Bedrijf (niet-agrarisch):** • Bedrijf • Bedrijf - Nutsbedrijf • Bedrijf - Nutsvoorziening • Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen • Cultuur en ontspanning • Horeca • Maatschappelijk • Recreatie - Dagrecreatie • Recreatie - Verblijfsrecreatie • Sport.	Bij recht: Geen uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan BG. Herziening BP noodzakelijk + uitgebreid inrichtingsplan.	Uitgebreid (erf)inrichtingsplan vereist.		
		Bij afwijking: • Verplaatsen bedrijfswoning binnen bestemmingsvlak • Oppervlakte bedrijfsbebouwing met 10% uitbreiden.	• Basis (erf)erfinrichtingsplan vereist, tenzij: • Bouwplan gelegen in cultuurhistorisch zeer waardevol gebied of (beschermd) dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde: uitgebreid erfinrichtingsplan vereist		
		Bij wijziging: Wijzigen naar andere functie bij bedrijfsbeëindiging.	Een uitgebreid (erf)inrichtingsplan is vereist.		

VERKLARING

- Plangebied
- Essenlandschap
- Beekdallandschap
- Ontginningenlandschap
- Randveenontginning
- Natuur

LANDSCHAPSTYPEN COEVORDEN

Bijlage 3


Gemeente Coevorden
Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden
Legendaeenheden
Cultuurhistorisch zeer waardevol
Cultuurhistorisch zeer waardevol:
Dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde
of beschermd dorps- of stadsgezicht
Landgoed De Klencke
Omtrek Belvederegebied
de Kiel
Wezuperbrug
Sønnepoord
't Haantje
Wezup
Aalden
Zweelo
Noord-Sleen
Meppen
Bergeveld
Sleen
Diphoorn
Oostdrieschen
Erm
Gees
Achterste Erm
Geeuwtug
Zwinderen
Wachtum
Den Hool
Dalen
Dalerveen
Dalerpeel
Coevorden
Rheezerwolde
Weerdinge
ERFGOEDNOTA
BELEIDSKAART: cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden
Gemeente Coevorden
archief: 12.109-01

1. Gebied Noord-Sleen – Achterste Erm

Dit gebied, gelegen op de Rolderrug, is sinds duizenden jaren van groot belang gebleken voor bewoning: niet alleen de hunebedden getuigen hiervan, maar ook het feit dat Sleen de hoofdplaats was van het dingspel Zuidenveld. Het eslandschap en de esdorpen tonen nog de vele sporen van bewoning en gebruik door de eeuwen heen. Kenmerkend zijn:

- het gebied rondom de Papeloze kerk in het Sleenerzand met hunebed D49, een celtic field en een reeks (gerestaureerde) grafheuvels waarvan één zgn. galgenberg;
- de naast elkaar gelegen hunebedden D50 en D51 ten noordwesten van Noord– Sleen;
- het archeologisch terrein met sporen van een grafveld in het noordoostelijk deel van Sleen;
- de prehistorische route in het zuidelijke deel van het gebied;
- de esgronden met hun kenmerkende opdeling in smalle percelen, gebruik als akker en grasland, historische waterlopen, houtwallen, singels en wegbeplantingen;
- de hoge kwaliteit van het noordelijk gelegen bosgebied;
- de historische dorpskernen Noord-Sleen, Sleen, Diphoorn, Erm en Achterste Erm met hun ogenschijnlijk ordeloze situering van boerderijen en bijgebouwen, grillig verlopende en smalle wegen, kleine huisweiden en erven met boombeplanting, brinken en open plekken tussen bebouwing
- de hoge dichtheid aan beschermde monumenten en karakteristieke objecten.

Vanwege archeologische (de hunebedden en grafvelden) en landschappelijke (bos) kwaliteiten is de begrenzing van het cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied naar het noorden uitgebreid.

2 Gebied Zweeloo - Zwinderen

Het gehele gebied van Zweeloo tot Zwinderen ademt de geschiedenis van de prehistorische mens met zijn grafheuvels tot de markegenoten met hun essen en boerderijen aan de brink. Havezathe De Klencke, met haar machtige bewoners in bestuur en rechtspraak, ligt als een parel in dit essenlandschap. Kenmerkend voor dit gebied zijn:

- het beekdal van de Mars- en Westerstroom;
- de elzenhoutwalletjes in het beekdal aan de zuidwestelijke zijde, die al sinds de achttiende eeuw aantoonbaar aanwezig zijn;
- de vele hoger gelegen essen met hun kenmerkende opdeling in smalle percelen, het gebruik als akker en grasland en historische waterlopen;
- de motte De Klinkenberg die zich bevindt in het beekdal van het Loodiep ten noordwesten van Zwinderen. In de motteheuvel bevinden zich vermoedelijk nog overblijfselen resten van het middeleeuwse kasteel. De omgrachting van het kasteel, de voorburcht en de hoofdburcht zijn in het veld nog zichtbaar. De motte en de voorburcht staan als afzonderlijke terreinen met wettelijke beschermde status geregistreerd;
- grafheuvels in boswachterij Gees, op de Klenckeresch in Oosterhesselen en De Palmen in Meppen, celtic fields op het Achterste Veld in Oosterhesselen en de Zwindersche esch in Zwinderen;
- archeologische terreinen met sporen uit diverse perioden, zoals de Hoge Hof in Aalden, De Mepperstraat in Meppen en Kerkhorsten in Oosterhesselen, de Weem in Zweeloo;
- landgoed De Klencke: de historische buitenplaats met landbouw- en bospercelen, boerderijen etc.;
- de historische dorpskernen Aalden, Meppen, Zweeloo, Wezup, Benneveld, Oosterhesselen, Gees en Zwinderen met hun ogenschijnlijk ordeloze situering van

boerderijen en bijgebouwen, grillig verlopende en smalle wegen, kleine huisweiden en erven met boombeplanting, brinken en open plekken tussen bebouwing;
- de hoge dichtheid aan beschermde monumenten en karakteristieke objecten;
- De Verlengde Hoogeveense Vaart met de lange begeleidende wegen, op het kanaal gerichte lintbebouwing en diverse waterstaatkundige werken;
- de ontwikkeling van dorpskern Holsloot met als centrum de brug en het café;
- de tweedeling van esdorp Zwinderen door aanleg van de vaart.

Vanwege archeologische (motte De Klinkenberg, grafheuvels, celtic fields) en landschappelijke (beekdal met elzenhoutwalletjes, natuurgebied De Palmen) kwaliteiten is de afbakening van het cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied in het midden en naar het noord- en zuidwesten uitgebreid.

3 Dalen en Wachtum (aansluiting op Coevorden)

Dalen heeft niet alleen belangrijke archeologische terreinen met de prehistorische route dwars daar door heen maar heeft ook een bijzondere bebouwingsontwikkeling, waar de Hoofdstraat met negentiende- en twintigse-eeuwse villa's een afscheiding van het eigenlijke dorp met boerderijen vormt. Ook in Wachtum is een bijzondere tweedeling zichtbaar tussen het oude esdorp enerzijds en het nieuwe wegdorp anderzijds. Kenmerkend voor dit gebied zijn:
- de prehistorische route;
- archeologische terreinen zoals Molenakkers met urnenveld in Dalen, Sterakkers in Valsteeg, Lange Akkers en Bollenvals in Wachtum, met sporen van bewoning en begraving o.a. uit de Romeinse tijd;
- De Gommerij, een terrein van zeer hoge archeologische waarde met nederzettingsporen uit verschillende perioden. In dit gebied ligt aan De Loo de cultuurhistorisch zeer waardevolle RK begraafplaats;
- de esgronden bij Wachtum en Dalen met aangrenzende groenlanden, met de kenmerkende opdeling in smalle percelen, het besloten karakter door houtwallen, singels en wegbeplanting en historische waterlopen;
- dorpskern Dalen met het centrum gevormd door de kerk, de boerderijen en villa's, de open ruimtes tussen de bebouwing, forse laanbeplanting en informele klinkerverharding;
- dorpskern Wachtum met het oude gedeelte Westerend met de schijnbaar ordeloze rangschikking van bebouwing en het nieuwere deel Oostereind met het karakter van een wegdorp waar de boerderijen op één lijn zijn gesitueerd, het agrarisch karakter met essen en een brink;
- hoge dichtheid aan beschermde monumenten en karakteristieke objecten.

Vanwege de archeologische (De Gommerij) en cultuurhistorische (RK begraafplaats) kwaliteiten is dit cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied aan de zuidelijke punt aangepast.

4. Gebied ten zuiden en ten noordoosten van Stieltjeskanaal

Dit gebied is vooral bijzonder vanwege het verkavelde landschap waarin in het zuidelijke gedeelte nog vele resten van de oliewinning in het landschap verspreid liggen.
Kenmerkend zijn:
- het archeologisch terrein Schoonebekerdiep met vuursteenvondsten en als reliëf zichtbaar in het landschap;
- de randveenontginning Stieltjeskanaal met de lange begeleidende wegen, de rechte, smalle en diepe percelen die noord-zuid zijn georiënteerd, de op het kanaal gerichte lintbebouwing en de diverse waterstaatkundige werken;

- de kenmerkende smalle kavels van de akkers en weiden bij de dorpskernen, gericht op oost-west lopende oude verbindingswegen en het Schoonebekerdiep en de openheid van het landschap;
- de historische kern Weijerswold met agrarische bebouwing, gelegen aan de zuidzijde en verbonden met de achterliggende percelen;
- de historische kernen Padhuis en Vlieghuis met losse agrarische bebouwing aan de zuidzijde en beslotenheid van de bebouwing tussen de wegen;
- het rijksmonument de Katshaarschans als relict uit het vestingverleden;
- NAM-activiteiten die de nieuwe ontwikkelingen in energievoorziening vertegenwoordigen.

Vanwege archeologische (vuursteenvondsten) en landschappelijke (reliëf) kwaliteiten is het cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied in de zuidwestelijke punt iets uitgebreid.

5. Kanaal Coevorden-Zwinderen, Zwinderse veld en Zwinders kanaal

Het gebied laat een staalkaart zien van diverse ontginningswijzen in de loop van twee eeuwen met de daarbij behorende lintbebouwing. Met de inzet van werklozen voor het graven van het kanaal Coevorden-Zwinderen, de prijsvraag voor boerderij-ontwerpen in de jaren dertig en de aanleg van de Miljoenensloot door Joodse dwangarbeiders zijn nog bijzondere getuigen van de beladen jaren dertig en veertig zichtbaar.

Belangrijkste kenmerken zijn:

- het randveenontginningsgebied langs het Zwinders kanaal uit 1880 volgens het éénkanaalsysteem met aanwezige ‘wijken’ en kanalen die de richting van ontginnen aangeven, de openheid van het gebied en het gebruik als akker- en grasland;
- het kanaalveenontginningsgebied en het kanaal Coevorden-Zwinderen met rechtlijnige en grofmazige opzet uit de twintigste eeuw met de wijken waarin nog zwaaikommen aanwezig zijn;
- de rechtlijnige kavelpatronen, de singels en bomenrijen lang wegen en waterlopen en de langs het kanaal gelegen lange begeleidende wegen
- de waterstaatkundige objecten zoals bruggen en sluizen;
- de op het kanaal gerichte lintbebouwing, grotendeels ontstaan in de jaren dertig met een hoge dichtheid aan karakteristieke objecten;
- enkele gebieden met hoogveenresten (o.a. De Witten) waar nog archeologische waarden te verwachten zijn;
- de Miljoenensloot, een afwateringssloot die evenwijdig loopt aan het kanaal Coevorden-Zwinderen. Door afkalving liepen de kosten hoog op, waardoor de naam is ontstaan.

Vanwege de doorlopende structuren van verkaveling en wijken en een viertal AMK-terreinen is de waardering ‘cultuurhistorisch zeer waardevol’ langs de lijn A 37 doorgetrokken van het kanaal Coevorden-Zwinderen tot aan de randveenontginning langs het Zwinderse kanaal.

6. Veenmarke van Gees

In het randveenontginningsgebied van Gees is de ontginningswijze, het bloksysteem, nog goed te herkennen. Kenmerkend zijn:

- de aanwezige wijken en kanalen, die de richting van ontginnen aangeven, het gebruik als akker- en grasland en de openheid van het gebied;
- de Twaalf Ellenweg, een zandpad dat begin twintigste eeuw werd aangelegd voor de ontginning van de heidevelden. Het pad was in principe 12 el breed en omzoomd door beuken.

7. Veenontginning Steenwijksmoer met dorpskern
Steenwijksmoer is ontstaan door ontginning van het veen door de heren De Vos van Steenwijk, met bebouwing evenwijdig aan elkaar in de richting van de verkaveling. Het is een wegdorp, van oorsprong zonder centrum. Sinds de bouw van de relatief grote kerk in 1932 heeft het dorp een kern gekregen.
Kenmerkend zijn:

- de smalle en diepe oost-west gerichte percelen;
- het verloop van de Hoofdweg, de oude verbindingsweg, met de daaraan liggende lintbebouwing, met afwisseling in ouderdom en bouwstijl;
- de boombeplanting langs wegen en rond bebouwing;
- de open plekken tussen bebouwing met doorzichten naar het open agrarische gebied;
- het ensemble kerk en dorpshuis.

8. Oranjekanaal met dorpskern Schoonoord
De samenhang tussen de aanleg van het Oranjekanaal en het kanaaldorp Schoonoord op het kruispunt van het kanaal en de weg van Schoonloo naar Sleen maakt dit gebied bijzonder.
Kenmerkend zijn:

- de karakteristieke op het kanaal gerichte lintbebouwing met objecten die de ontwikkeling weerspiegelen;
- de karakteristieke entourage van de lange begeleidende wegen langs het kanaal;
- diverse waterstaatkundige objecten zoals bruggen.

9. Vestingstad Coevorden met de omringende waterwegen
Coevorden is één van de twee Drentse steden met een middeleeuwse oorsprong, heeft in de stadskern hoge archeologische waarden en bovendien nog een intact zeventiende-eeuws stratenpatroon.
De belangrijkste kenmerken zijn:

- de nadrukkelijk aanwezige structuur van de zeventiende-eeuwse vesting;
- de (relicten) van bebouwing uit de Late Middeleeuwen, waaronder het Kasteel, de zeventiende en achttiende eeuw, maar ook waardevolle panden uit de negentiende en twintigste eeuw; en de hoge dichtheid aan beschermde monumenten en karakteristieke objecten;
- de laatnegentiende- en vroeg twintigste-eeuwse stadsuitleg van Coevorden aan de noordzijde van de oude stad;
- de omringende waterwegen zoals Lutter Hoofdwijkkanaal, Coevorden-Vechtkanaal, Alte Picardiekanaal en Kanaal Coevorden-Zwinderen in combinatie met de vesting.

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
STICHTING AKKA'S GANZENPARADIJS
BURGEMEESTER TEN HOLTEWEG 47, DALEN

24 OKT. 2024



RAPPORT

WITPAARD B.V.
Dorpsweg 103, 8271 BL IJsselmuiden
T +31 88 600 67 20
E info@witpaard.nl

IBAN NL32 RABO 0166 3946 37
BIC RABONL2U
KvK 54147492

BTW NL851190753B01
ISO 9001:2015 - 14001:2015
WITPAARD.NL

Witpaard B.V. maakt deel uit van Van den Berg Groep - Lid BNSP

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

INHOUD

1. Inleiding
    Aanleiding
    Doel

2. Beschrijving locatie

3. Landschappelijke ontwikkeling in historisch perspectief

4. Karakteristiek huidige landschap

5. Landschappelijke inpassing

Bijlagen

I. Erf & Gebouwen
II. Impressie huidige terreinindeling



Afb.1: Zuidelijk aanzicht op de locatie vanaf de Burgemeester ten Holteweg.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

1. INLEIDING

Aanleiding

Stichting Akka's Ganzenparadijs, gelegen aan de Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen, zet zich in voor de (tijdelijke) opvang van ganzen en tevens de opvang van andere (huis)dieren. Landbouwdieren zijn niet aanwezig op het terrein.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Coevorden. Conform dit bestemmingsplan is het perceel gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en deels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningslandschap'. De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor woningen met eventueel daarnaast hobbymatig agrarisch gebruik of een ondergeschikt beroep aan huis. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningslandschap' zijn voornamelijk bedoeld voor agrarisch gebruik zoals akkerbouw en het weiden van vee. Door de huidige grootte en aard van de bedrijvigheid van Stichting Akka's Ganzenparadijs kan gesteld worden dat de activiteiten in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.



Afb.2: Huidige, parkachtige inrichting van het perceel ten zuiden van de oorspronkelijke boerderij.

Doel

Om de activiteiten van Akka's Ganzenparadijs te kunnen voortzetten is een herziening van het bestemmingsplan naar een omgevingsplan nodig. De gemeente Coevorden is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze herziening. Onderdeel van deze herziening is een goede verantwoording ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de activiteiten en verschijningsvorm van het perceel. In deze notitie wordt deze landschappelijke inpassing toegelicht.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

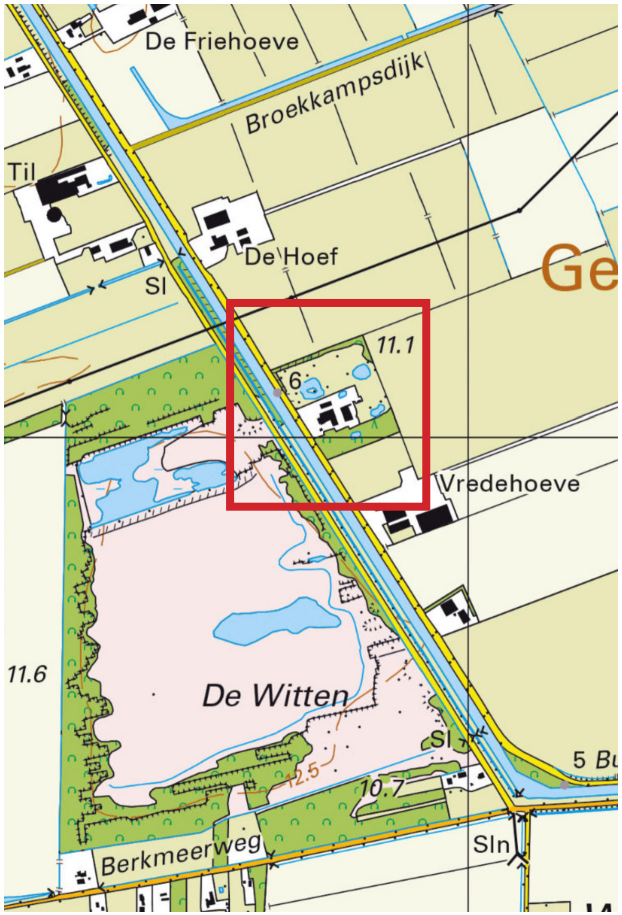
2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is gelegen aan de Burgemeester ten Holteweg in het buitengebied van Dalen, parallel aan het kanaal Coevorden – Zwinderen, in een voormalige veenontginning. De omgeving wordt gekenmerkt door een vrij strakke, traditionele (blok) verkaveling, begeleidende (boom)beplanting langs de doorgaande wegen en het kanaal. Het gebied rondom de locatie kenmerkt zich verder door een weids en open landschap met lange zichtlijnen.

Op het perceel bevinden zich momenteel naast de oorspronkelijke boerderij meerdere gebouwen/ stallen van verschillende grootte voor onder andere de opvang van verschillende dieren (geen landbouwdieren) en opslag van voer en klein materieel. Rondom deze gebouwen zijn meerdere vijvers gerealiseerd voor de aanwezige ganzen. Het perceel is met twee entrees gekoppeld aan de Burgemeester ten Holteweg. Door de doorgaande boombeplanting langs deze weg zijn de activiteiten op het perceel niet direct zichtbaar.

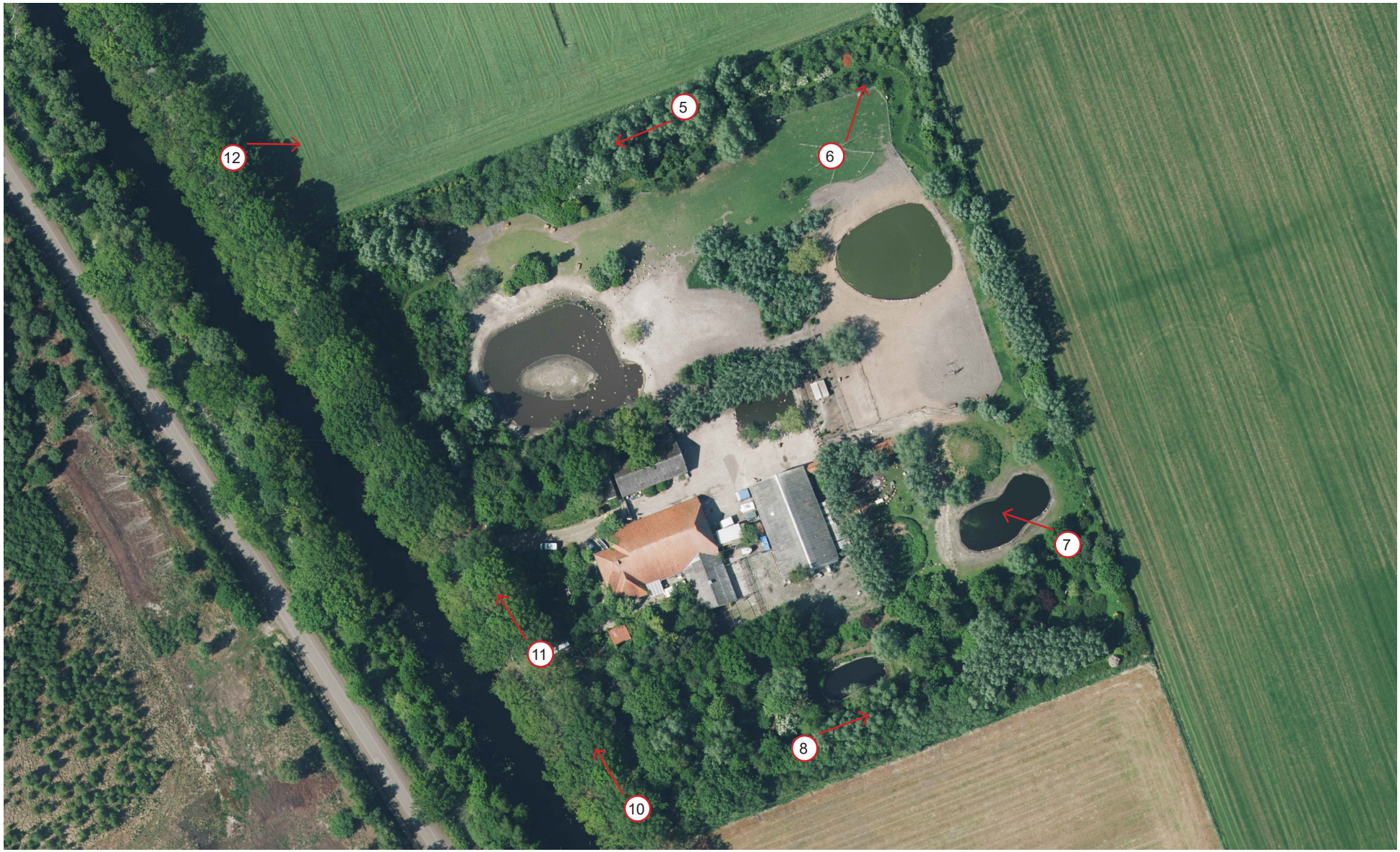
Akka's Ganzenparadijs neemt ten aanzien van de grootte en terreininrichting een bijzondere positie in. De bebouwing neemt verhoudingsgewijs een klein gedeelte van het totale perceel in beslag en is grotendeels gekoppeld aan het oorspronkelijke erf. De noordzijde kenmerkt zich door een voornamelijk open inrichting, gericht op het verblijf van ganzen. De zuidzijde kenmerkt zich meer door een parkinrichting met slingerende, onverharde paden, opgaand groen en enkele kleinere afgeschermde verblijven voor verschillende dieren.

De grenzen van het perceel zijn aan al de vier zijden afgeschermd met een hekwerk voorzien van een grofmazig rooster gecombineerd met veel groen bestaand uit bomen en onderbeplanting.



Afb.3: Locatie Stichting Akka's Ganzenparadijs, gelegen aan de Burg. ten Holteweg.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN



Afb.4: Locatie Stichting Akka's Ganzenparadijs, gelegen aan de Burg. ten Holteweg.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Afb. 5 t/m 8.

5. Noordelijke grens; ingeplant met diverse bomen en onderbeplanting.

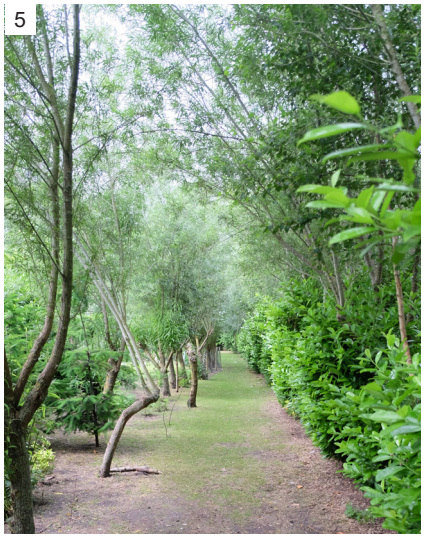
6. Oostelijke grens; nog enigszins open met zicht op het omliggend landschap.

7. Een van de vier vijvers op het terrein voor de ganzen.

8. Zuidelijke grens; op de grens ligt een klein talud met bomen en onderbeplanting.

(zie afb. 4 voor fotoverwijzing)

5



6



7



8



ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Afb. 9 t/m 12.

9. Zicht op zuidelijke erfgrens / overgang met naastliggend grasland.

10. Zicht op erfgrens grenzend aan Burg. ten Holteweg (voor entree).

11. Zicht op erfgrens grenzend aan Burg. ten Holteweg (na entree, ter plaatse van vijver).

12. Zicht op noordelijke erfgrens / overgang met naastliggend grasland.

(zie afb. 4 voor fotoverwijzing)

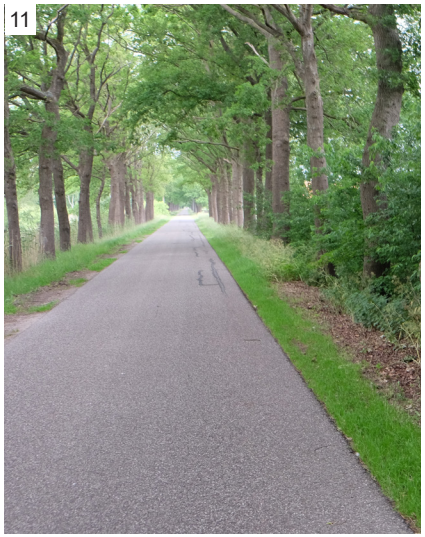
9



10



11



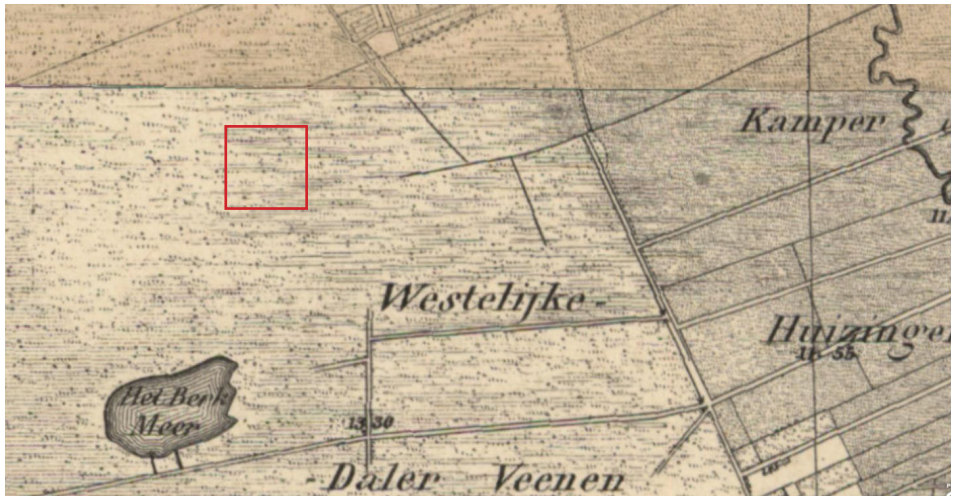
12



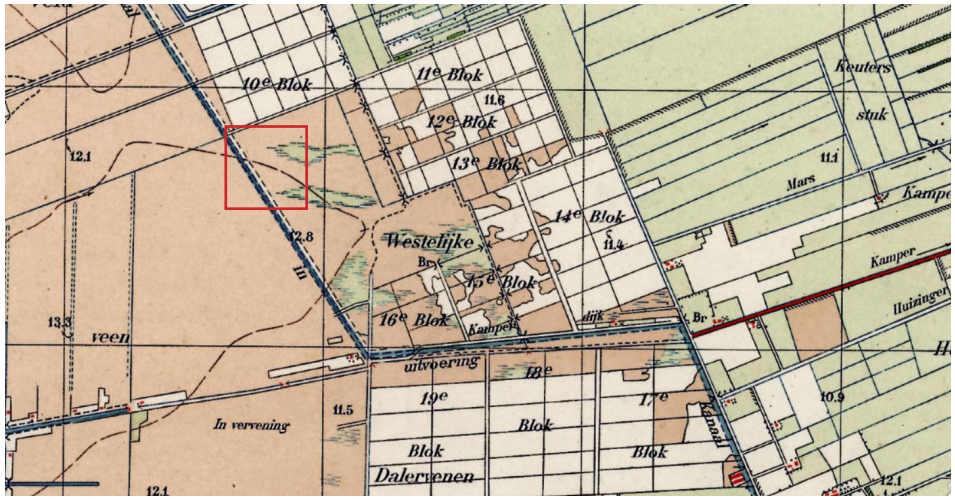
ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

3. LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING IN HISTORISCH PERSPECTIEF

Tot de twintigste eeuw kenmerkt de locatie en omgeving zich voornamelijk tot een veenweide gebied. In de jaren 1900 - 1953 ondergaat het gebied een transformatie. Er vindt een ontginning van het veen plaats en het nieuwe land wordt in een overwegend strak blokpatroon verkaveld. Ten aanzien van de infrastructuur is het kanaal aangelegd en de benodigde wegen.
Eind jaren tachtig van de vorige eeuw is nagenoeg het gehele gebied ten oosten van het kanaal ontgonnen en verkaveld in het blokpatroon. Ten westen van het kanaal blijft een zone over wat uiteindelijk resulteert in natuurreservaat De Witten.
In de laatste jaren heeft er een schaalsprong plaatsgevonden. Het merendeel van de originele kleinschalige blokverkaveling is samengevoegd tot grotere percelen. Tevens is er op een beperkt niveau bebouwing langs de aanwezige infrastructuur toegevoegd of zijn de bestaande percelen met diverse opstallen uitgebreid.



Afb. 13: Periode omstreeks 1850-1902.

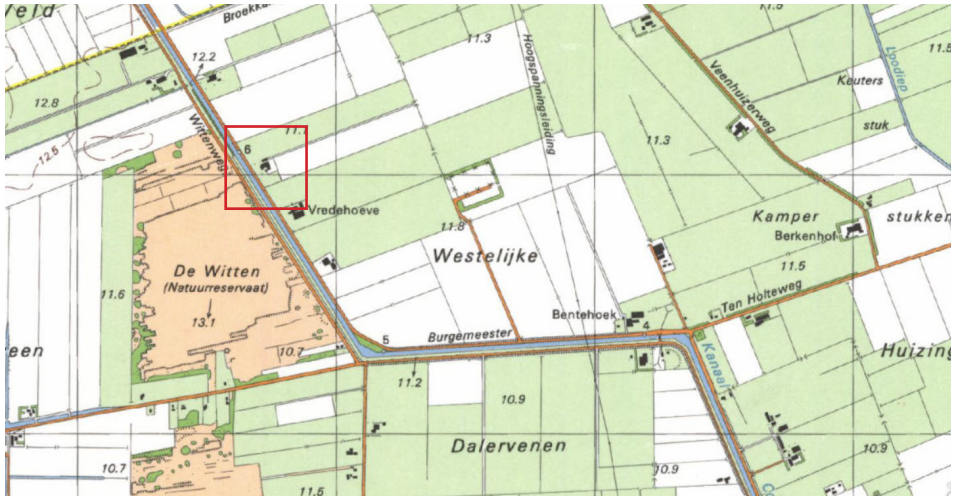


Afb. 14: Periode omstreeks 1903 -1953.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN



Afb. 15: Periode omstreeks 1954 - 1986.



Ab. 16: Periode omstreeks 1987.



Afb. 17: Situatie 2023.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

4. KARAKTERISTIEK HUIDIG LANDSCHAP

De locatie is gelegen aan de Burgemeester ten Holteweg. In de directe nabijheid bevinden zich langs deze weg nog een drietal andere erven. De onderlinge afstand van deze erven bedraagt circa 100 meter of meer. Door deze ruime onderlinge afstand ervaar je als passant een afwisseling van bebouwde erven en vergezichten over het landschap.

De aanwezige erven zijn over het algemeen herkenbaar door een compacte vorm en voornamelijk (boom)beplanting als begeleiding bij de entree of op de perceelgrens. De oriëntatie van de percelen en de aanwezige bebouwing volgt de oorspronkelijke ontginningsstructuur en staat daarmee onder een kleine hoek ten opzichte van de Burgemeester ten Holteweg en het kanaal.
De inrichting van de erven kenmerkt zich globaal door een sierzijde/-tuin aan de voorkant en een meer op de bedrijfsvoering ingerichte achterzijde.

Bij meerdere erven langs de Burgemeester ten Holteweg heeft er een schaalsprong plaatsgevonden in het ruimtegebruik. Loonbedrijf Vroege (A) en in mindere mate melkveebedrijf Kooiker (B) zijn twee bedrijven waar deze schaalsprong heeft plaatsgevonden. Groot verschil is dat hier het (percentage) bebouwd oppervlak hoger is ten opzichte van Akka's Ganzenparadijs. Door deze uitbreidingen komt het voor dat deze bebouwing naast of zelfs voorbij de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke boerderij is komen te staan.
In noordwestelijke richting liggen veelal nog redelijk intacte compacte erven met een meer traditionele inrichting van het erf.

De oorspronkelijke blokverkaveling is ondanks de schaalvergroting en ruilverkaveling nog redelijk intact en zichtbaar in het landschap. Hoofdwegen worden ondersteund door boombeplanting.
Ten zuiden en westen van het kanaal zijn verspreid enkele geclusterde bosstroken en/of -percelen te vinden.



Afb. 18: Karakteristiek huidig landschap.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Akka's Ganzenparadijs is gelegen in het landschapstype 'veenkoloniën'. Kenmerkend voor dit landschapstype is de strakke verkaveling en de bebouwingslinten langs de kanalen, afgewisseld met grote weidse ruimten. Dominerend in het beeld is de langgerekte wegbegeleidende beplanting van opgaande bomen in een open vlak landschap waarbij de ontginningsboerderij zichtbaar opeenvolgend aan het kanaal staan. Vanuit de provincie is het beleid voor het plangebied een landschappelijke basiskwaliteit met accent op behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit.

Akka's Ganzenparadijs is al vele jaren actief als opvanglocatie voor ganzen en diverse andere dieren. Hiervoor zijn in het kader van een gedoogsituatie in de afgelopen jaren op verzoek van de gemeente, en indirect de omwonenden, landschappelijke ingrepen uitgevoerd. Deze landschappelijke ingrepen hebben er toe geleid dat er geen sprake is van een nieuw te ontwikkelen situatie / op te stellen landschappelijk inpassingsplan maar er een bestaande situatie wordt voortgezet. Dit maakt dat het algeheel vervangen van bestaande groenstructuren door meer passend groen veel tijd, geld en energie kost en het naar alle waarschijnlijkheid niet de komende jaren het gewenste beeld oplevert. Daarnaast zijn er vanuit het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit eisen waaraan een inrichting voor de opvang van dieren aan moet voldoen die in strijd kunnen zijn met de gewenste landschappelijke inpassing. Vanuit dierenwelzijn, geluid en een beperkte en gecontroleerde toegankelijkheid is hieruit voortvloeiend enige mate van beslotenheid gewenst/vereist.

Voorliggend landschappelijk inpassingsplan omvat zodoende meer de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen en wil middels beheermaatregelen werken naar een gewenst eindbeeld. Daar waar de huidige verschijningsvorm niet voldoet aan de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen, de basiskwaliteit vanuit het provinciaal beleid, worden de beheermaatregelen ingrijpender en meer specifiek omschreven.

Bepalend voor de beheermaatregelen is de ruimtelijke hoofdstructuur waarin de gehele locatie is op te delen:

- De randen van de locatie / erfgrenzen, te onderscheiden in;
  - Groenstrook zijdelingse en ter plaatse van de achtererfgrens van het perceel.
  - Groenstrook voorzijde aan weerszijden voorbij de projectie van het erf / aan buitenzijde van de twee toegangen.
  - Groenstrook voorzijde in projectie erf en tussen beide toegangen.
- Oorspronkelijke groenstructuren;
  Veelal bepaald door de oorspronkelijke perceelsgrenzen voordat schaalvergroting heeft plaatsgevonden.
- Groene verblijfsplekken voor ganzen en andere dieren;
  De open plekken aan de noord- en achterzijde van het erf en een meer besloten 'boskamer' aan de zuidzijde van het perceel.
- Het (oorspronkelijke) erf, te onderscheiden in;
  - Voorerf met entree en sierwaarde.
  - Productie-erf aan de achterzijde.

Randen | Groenstrook zijdelingse en ter plaatse van de achtererfgrens van het perceel.
De rand wordt gevormd door een groene opgaande singel. De breedte varieert van circa 1 meter tot ruim 8 meter. De beplanting bestaat voornamelijk uit berk, wilg els en grove den aangevuld met verschillende heesters en bodembedekkers. De fysieke scheiding wordt gevormd door een sloot met (schouw)pad en een afrastering van circa 1.8 meter hoogte. Over grote delen van deze rand loopt een onverhard pad door of langs de singel.

<u>Beheermaatregelen</u>

- Jaarlijks onderhoud om het schouwpad en de afrastering vrij te houden van begroeiing.
- In het najaar verwijderen van kruidachtige beplanting.
- Een keer in de vijf jaar groot onderhoud, inclusief snoeien van de aanwezige coniferen en wilgen.
- Na afsterven worden eventuele exoten vervangen door inheemse soorten
- Het streefbeeld is een natuurlijke, landelijke singel met hoogteverschillen door het toegepast snoeibeleid.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Randen | Groenstrook voorzijde aan weerszijden voorbij de projectie van het erf / aan buitenzijde van de twee toegangen

De rand wordt gevormd berk, wilg, els, grove den en om te verdichten zijn er destijds laurier en coniferen aangeplant. De breedte varieert en loopt aan de zuidzijde op enkele plaatsen door in de ‘boskamer’. De fysieke scheiding wordt aan de zuidzijde (rechterzijde) gevormd door een greppel en een afrastering van circa 1.8 meter hoogte. Aan de noordzijde (linkerzijde) ontbreekt de greppel en wordt de fysieke scheiding gevormd door een afrastering van circa 1.8 meter hoog.

<u>Beheermaatregelen</u>

- Jaarlijks onderhoud om de afrastering vrij te houden van begroeiing.
- In het najaar verwijderen van kruidachtige beplanting.
- Een keer in de vijf jaar groot onderhoud, inclusief snoeien van de aanwezige coniferen en wilgen.
- Na afsterven worden coniferen en eventuele andere exoten indien nodig vervangen door inheemse soorten of de vrijgekomenruimte wordt open gelaten (een meer open structuur is hier wenselijk).
- Streefbeeld is een natuurlijke, landelijke singel met beperkte hoogteverschillen door het toegepast snoeibeleid.



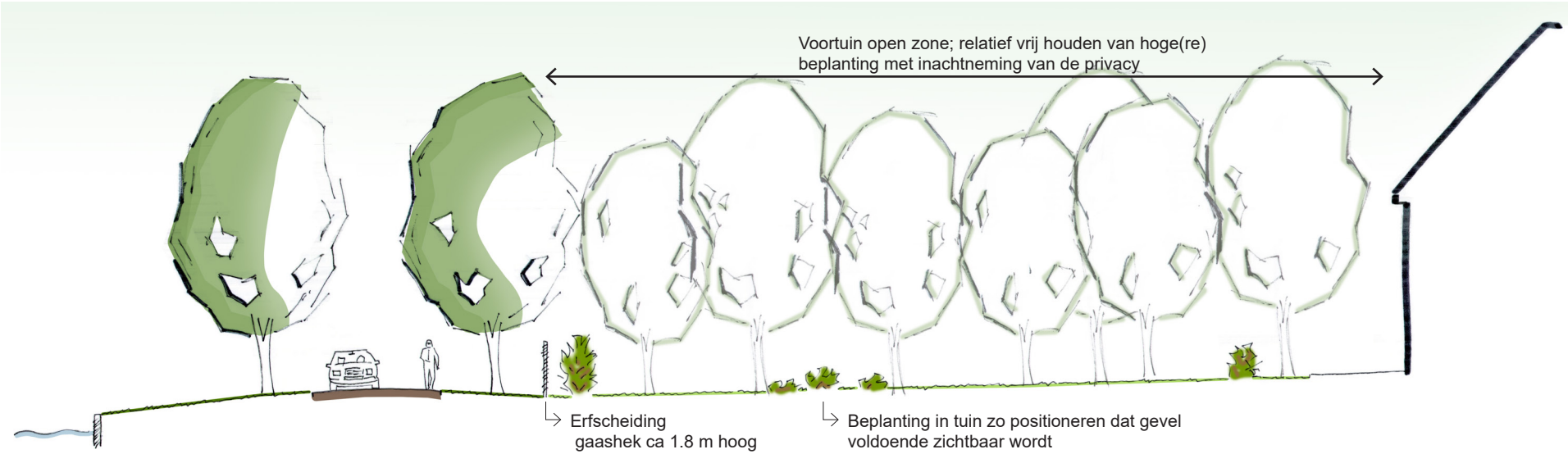
Afb. 19: Ruimtelijke opzet inrichtingsplan

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Randen | Groenstrook voorzijde in projectie erf en tussen beide toegangen.
De rand wordt gevormd door berk, wilg, els, grove den en om te verdichten is er destijds laurier aangeplant. De fysieke scheiding wordt gevormd door een afrastering van circa 1.8 meter hoog. Vanuit het historisch perspectief, als onderdeel van de veenkoloniën, is het wenselijk dat het zicht op de boerderij door beheermaatregelen toeneemt. Dit geldt met name in het najaar en de winterperiode, waarna in het voorjaar door het begin van de bloei- en groeiperiode van het groen het zicht op de boerderij langzaam wordt onttrokken.

Beheermaatregelen:
- Jaarlijks onderhoud om de afrastering vrij te houden van begroeiing
- In het najaar verwijderen van kruidachtige beplanting
- Een keer in de vijf jaar groot onderhoud.
- Gevel zichtbaar maken door snoeien van laurier, heesters en overige aanwezige beplanting tot onder de afrastering.
- Na afsterven van laurier en andere exoten een opener beeld nastreven en alleen indien noodzakelijk vanuit privacyoverwegingen vervangen door niet bladhoudende inheemse beplanting.
- Bomen en planten zodanig beheren dat de gevel voldoende zichtbaar wordt.
- Streefbeeld is een natuurlijke, landelijke groenzone met beperkte hoogteverschillen door het toegepast snoeibeleid waarbij afhankelijk van het seizoen zicht op de boerderij is gewaarborgd.

Oorspronkelijke groenstructuren
Op de grens van het oorspronkelijke erf zijn zowel aan de noord-/linkerzijde als aan de zuid-/rechterzijde nog restanten te vinden van de singels die hier destijds de overgang naar het landschap vorm gaven. Deze inheemse singels steken door hun ouderdom uit boven de meer recente (boom) beplanting. Waar mogelijk worden deze restanten van singels behouden, opgeschoond en als ruimtelijke structuurdrager binnen het erf ingezet.



Afb. 20: Principedoorsnede erfinrichting en tuin voorzijde

ONTWERPT DE RUIMTE VOOR MORGEN

Groene verblijfsplekken voor ganzen en andere dieren

De open plekken aan de noord- en achterzijde van het erf en een meer besloten 'boskamer' aan de zuidzijde van het perceel vormen de verblijfsplekken voor de ganzen en andere dieren. In dit gebied dient terughoudend om te worden gegaan met het toevoegen van bebouwing. Indien toch bebouwing wordt toegevoegd, dan dient deze niet permanent te zijn en een natuurlijke uitstraling te verkrijgen door het toegepaste kleur- en materiaalgebruik.

Open plekken kunnen voorzien worden van solitaire boombeplanting voor de benodigde schaduw. Een verdere verdichting of het vergroten van de 'boskamer' is niet wenselijk. De benodigde paden zijn uitgevoerd als graspad of middels houtsnippers.

Het erf

In de huidige situatie is het erf niet openbaar toegankelijk voor bezoekers. Beide toegangen zijn voorzien van een (elektronisch bediend) hek/poort. Het achtererf is eveneens gescheiden door een hek/poort. Mede door het opgaand groen zijn zodoende een groot deel van de activiteiten en aanwezige dieren niet/nauwelijks zichtbaar. Dit is een wens/eis van de huidige gebruikers en deels een voortvloeisel vanuit wetgeving omtrent het houden van dieren (o.a. sluisfunctie ter plaatse van de entree).

De beheermaatregelen ten aanzien van het voorerf zijn er op gericht om met name de entree, het parkeren en het zicht op de boerderij te verbeteren.

Beheermaatregelen

- Parkeerplaatsen schoon en vrijhouden van beplanting.
- Benodigde parkeerplaatsen formaliseren en onderscheid maken tussen gasten, medewerkers en evenementen. Parkeren langs de weg moet niet noodzakelijk zijn.
- Opnemen van een reservering waar bij een mogelijke toename van de parkeerdruk eenvoudig parkeerplaatsen te realiseren zijn.
- De gevel van de boerderij zichtbaar houden vanaf de hoofdentree middels het toepassen van een meer open hekwerk/poort en het laag houden van de aanwezige beplanting op de zichtas.
- In de voortuin de bomen en beplanting zodanig beheren dat de gevel voldoende zichtbaar blijft.
- Eventuele aanwezige laurier per jaar snoeien tot circa 1.8 meter.

Parkeren

In de huidige situatie mag het plangebied, planologisch gezien, gebruikt worden ten behoeve van wonen in de bestaande woning. Voor een vrijstaande woning, gelegen in het buitengebied met niet-stedelijke omgeving, is een parkeernorm van 2.4 parkeerplaatsen per woning van toepassing. Dit resulteert zodoende in een parkeerbehoefte van 2.4 parkeerplaatsen die op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie wordt de CROW-norm aangehouden die van toepassing is voor een arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf.

Voor dergelijke bedrijven, gelegen in het buitengebied in een niet-stedelijke omgeving geldt een parkeernorm van 1.1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. Aangezien het plangebied voor het overgrote deel niet bebouwd is en ook niet bebouwd mag worden, is voor het bepalen van het bvo vastgehouden aan de bestaande bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning) op het perceel. Het bedrijfsvloeroppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 665 m^2. Derhalve dient te worden voorzien in 7.3 parkeerplaatsen binnen het plangebied voor de bedrijfsfunctie. Daarnaast blijft de bedrijfswoning met de benodigde parkeerbehoefte gehandhaafd. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 2.4 + 7.3 = 9.7 parkeerplaatsen.

Van de benodigde parkeerplaatsen kunnen 6 parkeerplaatsen voor het toegangshek gerealiseerd worden. Op de oprijlaan richting van de boerderij kunnen drie langsparkeerplaatsen gecreëerd worden en ter plaatse van de entree nog twee haaksparkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Bij een mogelijke toename van de parkeerdruk kunnen aan de boven-/linkerzijde van de oprijlaan nog extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hier bevindt zich nu nog een (deels) open verblijf voor kleine knaagdieren. Met een beperkte ingreep is dit echter eenvoudig om te zetten naar parkeerplaats.

Bij evenementen is de parkeerdruk voor een korte periode aanzienlijk hoger. Tijdens deze korte periode kunnen auto's van werknemers verplaatst worden naar het achtererf waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Bezoekers kunnen dan gebruik maken van de formele parkeerplaatsen aan de voorzijde. De tweede poort kan in een dergelijke situatie dan ook in het kader van veiligheid gesloten blijven.



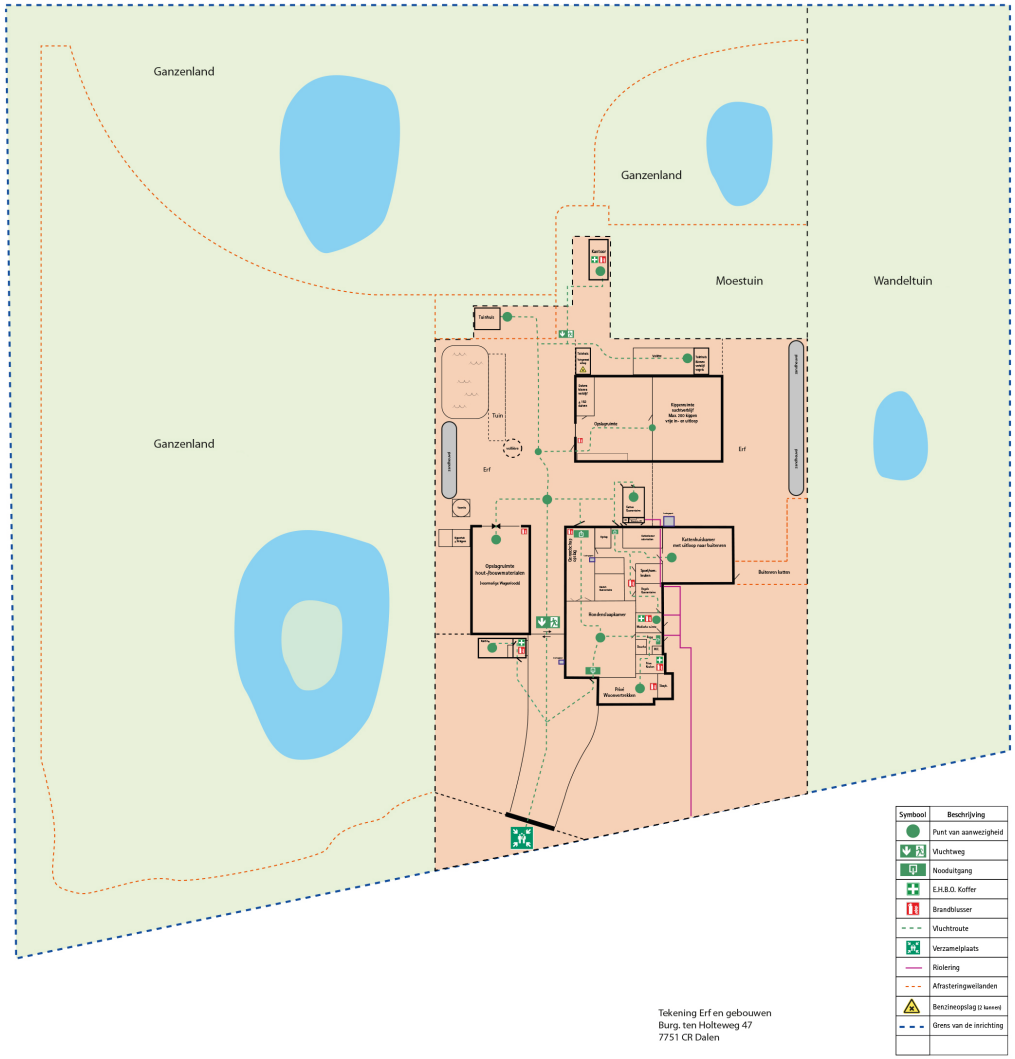
Afb. 21: Inrichtingsplan, bestaande situatie met te onderscheiden ruimtelijke hoofdstructuur

Bepalend voor de beheermaatregelen is de ruimtelijke hoofdstructuur waarin de gehele locatie is op te delen:

- De randen van de locatie / erfgrenzen: Groenstrook zijdelingse en ter plaatse van de achtererfgrens van het perceel.
- Groenstrook voorzijde aan weerszijden voorbij de projectie van het erf / aan buitenzijde van de twee toegangen.
- Groenstrook voorzijde in projectie erf en tussen beide toegangen.
- Oorspronkelijke groenstructuren.
- Groene verblijfsplekken voor ganzen en andere dieren.
- (Oorspronkelijke) erf.

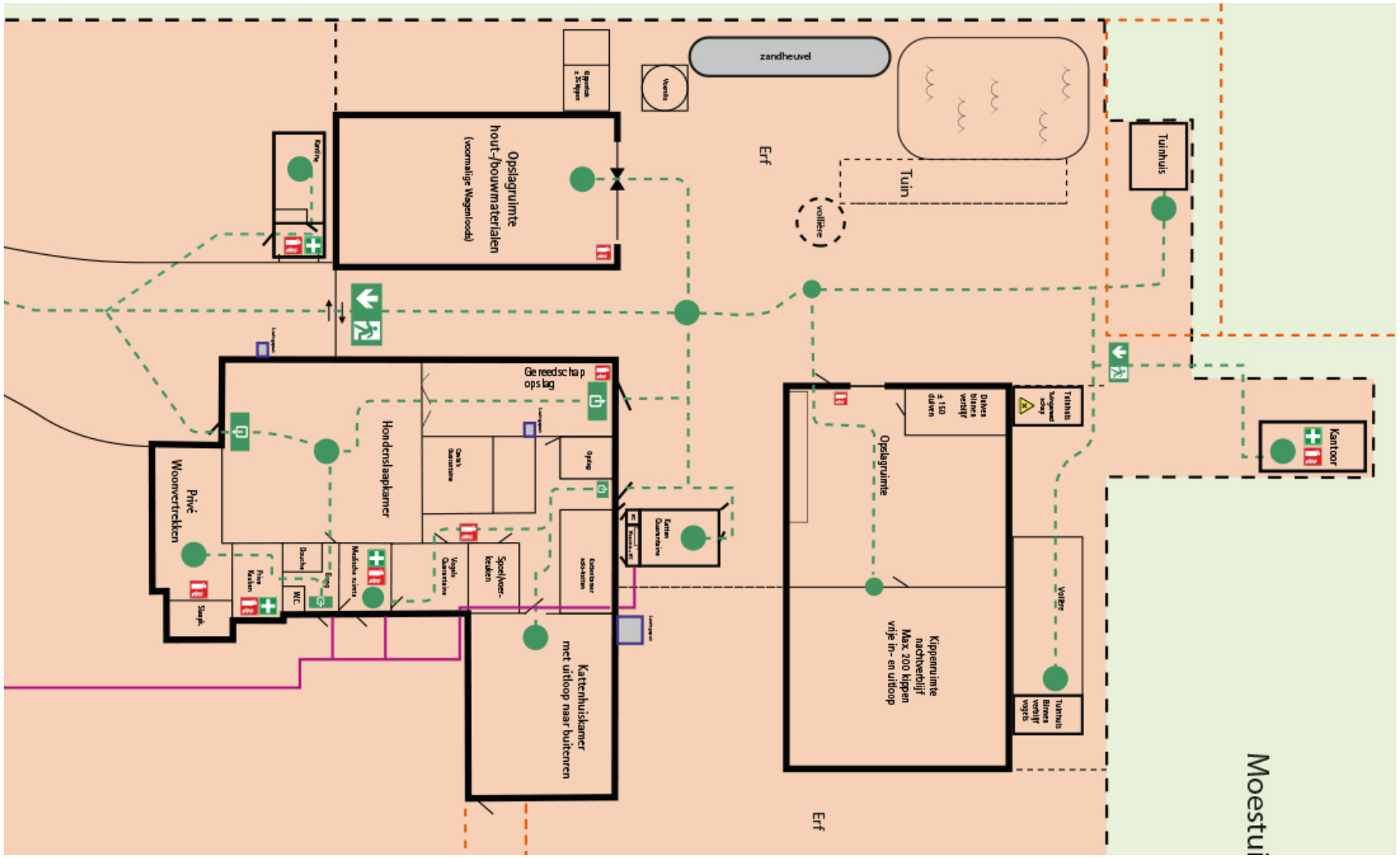
ONTWERPT DE RUIMTE VOOR MORGEN

BIJLAGE I: ERF & GEBOUWEN



Afb. I: Erf en gebouwen (bron: Stichting Akka's Ganzenparadijs).

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN



Afb. II: Uitsnede afbeelding erf en gebouwen, schaal 1:500 (bron: Stichting Akka's Ganzenparadijs).

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

BIJLAGE II: IMPRESSIE HUIDIGE TERREININDELING



Afb. III: Impressie huidige terreinindeling (bron: Stichting Akka's Ganzenparadijs).

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN