



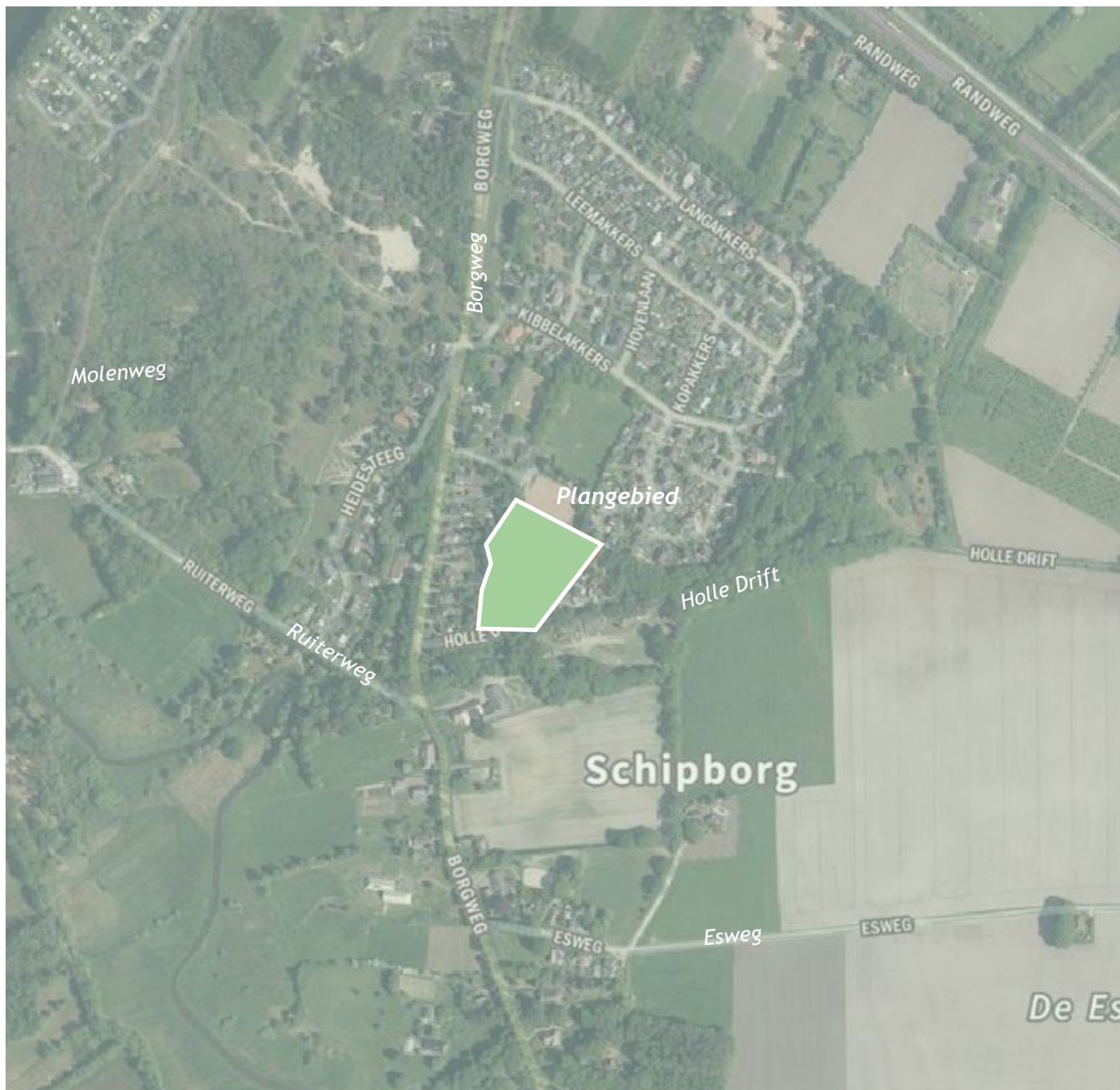
BügelHajema
Plek voor ideeën

Van recreatieterrein naar woongebied Holle Drift Schipborg

Beeldkwaliteitsplan
3 april 2020

INHOUD

1.	Inleiding	5
2.	Gebiedsbeschrijving	9
3.	Plangebied	11
4.	Ruimtelijke kenmerken Holle Drift	15
5.	Beeldkwaliteit bebouwing	17
6.	Beeldkwaliteit buitenruimte	19
7.	Ecologie	21
8.	Waterhuishouding	23
	Colofon	24



LUCHTFOTO PLANGEBIED (bron: pdokviewer.nl)

INLEIDING

Aanleiding

Het recreatieterrein Holle Drift in Schipborg is meer dan 20 jaar geleden gerealiseerd. Sinds de realisatie van het bungalowpark is het echter voornamelijk als woongebied in gebruik geweest. Dit hangt samen met de uiterlijke verschijningsvorm van zowel het terrein als de woningen, zo ook met de afwezigheid van recreatieve voorzieningen behorend bij een dergelijk bungalowterrein. Het terrein bestaat uit 18 geschakelde recreatiewoningen.

Bestemmingsplanwijziging

De gemeente is in overleg met de eigenaar van het park voornemens het recreatieterrein Holle Drift juridisch te wijzigen in een woongebied. Meerdere jaren geleden was dit ook de intentie van de gemeente, echter de toenmalige parkeigenaar heeft hieraan geen medewerking willen verlenen. De reden van de gemeente om hiervan een woongebied te maken was dat er in de kern (bijna) geen sociale huurwoningen waren. Hieraan is echter nog steeds behoefte. Door de juridische wijziging middels het bestemmingsplan kan dit sociaal-maatschappelijke probleem worden opgelost.

Verduurzaming en toekomstwaarde

Vanwege de omzetting naar een woonbestemming is de urgentie om de woningen te verduurzamen groter geworden. Verduurzaming van woningen gaat vaak samen met bijvoorbeeld het verhogen van de goot- en of bouwhoogte (dakisolatie) of het vergroten van de woning (muurisolatie). Ook het slapen en baden op de begane grond kan een reden zijn voor vergroting gezien de samenstelling van de bewonersgroep.

Voorwaarden provincie aan functiewijziging

In de provinciale Omgevingsverordening is ten aanzien van de functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen een aantal voorwaarden opgenomen. In dit kader zijn de twee onderstaande voorwaarde relevant (artikel 2.20, lid d en lid e, POV):

d. De betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoor-



LUCHTFOTO PLANGEBIED INGEZOOMD (bron: pdokviewer.nl)

raad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;

e. In het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.

Ten aanzien van lid d wordt opgemerkt dat de minimale wettelijke eisen geregeld zijn in onder meer het Bouwbesluit. Dit wordt in het kader van het beeldkwaliteitsplan niet nader besproken.

Ten aanzien van lid e wordt verwezen naar het desbetreffende bestemmingsplan met bijbehorend transformatieplan. In het bestemmingsplan wordt de omvang van de woningen beperkt tot 100 m². Hiermee is uitbreiding met circa 20 m² per woning mogelijk. In het bestemmingsplan wordt de voorwaarde opgenomen dat uitbreiding van de oppervlakte alleen is toegestaan als blijkt dat er sprake is van een verduurzaming (levensloopbestendig maken) van de woning en/of bijbehorende bouwwerken. Ook voor bouwhoogte geldt een soortgelijke regeling: van de bouwhoogte van 7 meter zoals toegestaan in het geldende bestemmingsplan mag alleen worden afgeweken naar 8 meter wanneer sprake is van verduurzaming. Daarnaast is in beide gevallen toetsing aan onderhavig beeldkwaliteits-plan een juridische vereiste. Dit betreft dan met name het vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke meerwaarde van het terrein bij verdere ontwikkeling van het terrein en aanwezige bebouwing. Vernieuwbouw van de woningen is hierin een belangrijk onderdeel.

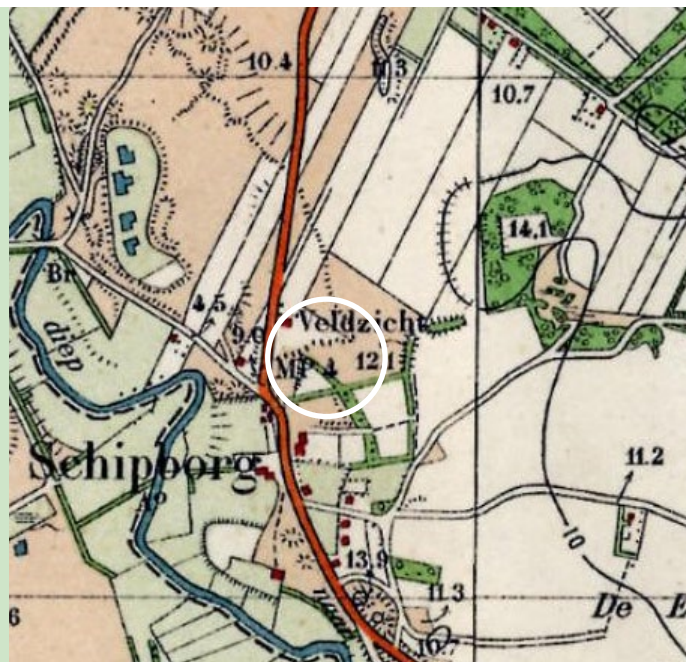
Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan start met een ruimtelijke beschrijving van de omgeving. Vervolgens komt het bestaande plangebied, de waardering, het beleid, de toekomstige ontwikkeling en de ruimtelijke kenmerken die het plangebied karakteriseren aan de orde. Onder het kopje 'beeldkwaliteits bebouwing' staan de criteria voor de toets aan redelijke eisen van welstand bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Daarna wordt ingegaan op de gewenste inrichting van de openbare ruimte. De waterhuishouding en ecologische aspecten komen hierbij eveneens aan de orde.



1900



1940



1990



2018

GEBIEDSBESCHRIJVING

Esdorpenlandchap

De locatie Holle Drift en het omliggende buitengebied kan worden getypeerd als onderdeel van het esdorpenlandschap. In dit landschap stond de landbouw centraal. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is nog steeds herkenbaar op de historische kaarten.

Esdorp Schipborg

Het terrein De Holle Drift ligt aan de rand van de kern Schipborg. Schipborg is van oudsher een esdorp. Een esdorp bestaat uit losjes gegroepeerde boerderijen, een brink waar het vee samen kwam, de hoger gelegen es, een beek met daarnaast de hooilanden en het veld (heide). Tussen de brink, waar de boerderijen staan en het veld loopt de zogenaamde schapendrift. De bovenbeschreven onderdelen van een esdorp zijn in Schipborg en omgeving nog (duidelijk) zichtbaar.

De oorspronkelijke es is nabij het terrein De Holle Drift gelegen. De weg Holle Drift was van oudsher het pad waarlangs het vee naar de heide (het veld) geleid werd. Door verdichting en bebouwing in het dorp is de ruimtelijke relatie met de es gedeeltelijk verdwenen.

De kern Schipborg bestond oorspronkelijk uit een weg (Borgweg) met daaraan slingerend een aantal boerderijen. Vervolgens is aan de westzijde en daarna aan de oostzijde de bebouwing uitgebreid. Aan de noordoostzijde zijn planmatige nieuwe woonbuurten aangelegd. Rondom de kern zijn meerdere recreatieve, sport- en horecavoorzieningen gesitueerd.

Bijzondere landschapselementen

Ten zuiden van de Holle Drift bevindt zich de Kymmelsberg, een heuvel van stuifzand. Deze heuvel is gelegen op de overgang tussen de es van Schipborg en het beekdal van de Drentsche Aa.

De Strubben-Kniphorstbos is een natuurgebied dat eveneens ten zuiden van de Holle Drift is gelegen. In het gebied zijn diverse sporen te vinden uit de prehistorie. Er zijn twee hunebedden en een zestigtal grafheuvels.



HOUTSINGEL LANGS HET GEBIED



STROOMDAL DRENTSCHE AA BIJ SCHIPBORG



DE STRUBBEN-KNIPHORSTBOS



LUCHTFOTO UIT 1985 HOLLE DRIFT EN DE TENNISBANEN

PLANBESCHRIJVING

Huidige situatie

De locatie Holle Drift ligt aan de zuidkant van Schipborg. Op de luchtfoto is de ligging van de locatie in het dorp en omgeving te zien. Het terrein wordt omsloten door een woonwijk aan de westkant, sportvelden aan de noordkant en een recreatieterrein aan de oostkant. Aan de zuidkant is een bos gelegen met enkele woningen. De omliggende functies worden afgescheiden van het terrein door een dichte houtsingel.

De Holle Drift is een zijweg van de doorgaande weg door Schipborg, de Borgweg. De Holle Drift slingert door het plangebied en is eenvoudig gematerialiseerd in grijze betonstraatsteen met molgoot aan weerszijden. Haaks op de weg zijn in een half verharding van rode gravel de parkeerplaatsen van de woningen geclusterd aangelegd. Aan de noordkant van het plangebied gaat de Holle Drift over in een voetpad de helling op naar het gebied achter de houtsingel.

De 18 woningen zijn per twee geschakeld en liggen aan beide zijden van de weg. Door het slingerende verloop van de weg wisselt de afstand en ligging van de woonblokjes tot de weg. Er is een wisselend perspectief op het groen en de woningen. De oriëntatie van de woningen op de weg én de nok- en hoofdrichting van de woningen lijken steeds anders te zijn. Dit is maar deels het geval. Er zijn slechts twee hoofd- en nokrichtingen. De oriëntatie van de woningen op de weg wisselt mee met de twee typen schakeling van de woonblokjes én met de wisselende plaats van de woonblokjes op het terrein. De woningen zijn royaal in het groen gesitueerd. De volwassen boom- en heesterbeplanting op het terrein is goed onderhouden. De boomkruinen steken boven de lage bebouwing uit en zijn sterk beeldbepalend. De meeste woningen liggen aan open graszones. Soms is er een met hagen en struiken afgebakend privédeel. Dit zijn meestal exotische plantensoorten.

De woningen zijn éénlaags en zijn afgedekt met een flauw hellend zadeldak. Elke woning heeft een overdekt terras. De gevels zijn opgetrokken met een roodbruine gevelsteen, de daken zijn afgedekt met dakpannen in een antraciet kleur. De dakbeëindiging bij de kopgevels is gedetailleerd met witte windveren. De goten aan de langsgevels zijn zinken bakgoten. De kozijnen hebben een bruine kleur. De



LANDSCHAPPELIJKE OPZET (GOED PERSPECTIEF!)



BREDE GRASBERMEN MET PARKEERVAKKEN IN HALFVERHARDING



VERSPREIDE WONINGEN (GESCHAKELD) TUSSEN DE BOMEN



ENKELE WONINGEN EEN AFGEBAKEND PRIVÉ DEEL

woningen hebben een oppervlakte van maximaal 80 m². Het zijn huurwoningen. De woningen en het terrein zijn het eigendom van één eigenaar.

Waardering, beleid en ontwikkeling

Het plangebied heeft binnen de ruimtelijke context van het dorp Schipborg haar eigen kwaliteiten en karakter. Het gebied “is naar binnen gekeerd” en heeft in de ruimtelijke opzet geen relatie met de omgeving. Het is een besloten groen gebied met één slingerende weg en daarin willekeurig lijkend geplaatste verspreide bebouwing in het groen onder grote volwassen bomen. Deze eigen karakteristiek is waardevol en het plangebied onderscheidt zich hiermee van ‘gewone’ woonbuurten. Het beleid is dat de bestemming van het gebied wordt gewijzigd in een woonbestemming. Een voorwaarde voor deze bestemmingswijziging is dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat. Het kunnen behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten bij een omzetting naar een woongebied is een ruimtelijke meerwaarde. Het is dan ook belangrijk dat goed beschreven wordt wat de ruimtelijke kenmerken van het gebied zijn.



RUIMTELIJKE KENMERKEN HOLLE DRIFT

In navolgend staan de specifieke ruimtelijke kenmerken die het plangebied karakteriseren en maken dat deze leefomgeving interessant en waardevol is.

Kenmerken stedenbouw

- verspreide bebouwing met ertussen een slingerende weg;
- royale plaatsing van de bebouwing in het groen;
- woningen hebben een wisselende oriëntatie en zijn niet gericht op de straat;
- onverkaveld en gemeenschappelijk tuin- en groengebied.

Kenmerken bebouwing

- geschakelde woningen, set van twee met sterke horizontale geleding van het woonblokje;
- twee oriëntatie-richtingen nok Z-O en Z-W;
- één-laags met zadelkap;
- lage goot- en nokhoogte;
- flauwe dakhelling;
- veranda met terras;
- sober materiaal en gedekt kleurgebruik: roodbruine gevelsteen, antracietkleurige dakpannen, witte windveren en bruine kozijnen.

Kenmerken buitenruimte

- buitenruimte is eenduidig en vormt de basislaag;
- brede houtsingel rondom plangebied;
- willekeurig strooisel van 1e grootte bomen over het gehele gebied;
- boomkruin hoger dan de nok;
- autonoom slingerende toegangsweg met brede open graszone;
- geen verkaveling in privé tuinen met erfafscheidingen, maar collectief en open. Incidenteel terrasafscheidingen;
- eenvoudig wegontwerp, geen stoepen en banden, uitgevoerd in één materiaal;
- halfverharding voor parkeren, haaks op de weg;
- eenvoudige rechtstreekse toegang naar de woning.



INSPIRATIEBEELDEN: STERK IN EENVOUD - VORMENTAAL - MATERIAALGEBRUIK - VERHOUDING - DUURZAAM

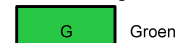


Legenda



Plangebied

Bestemming



Groen



Verkeer - Verblijf



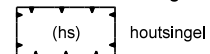
Wonen

Dubbelbestemming



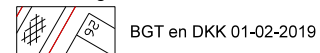
Waarde - Archeologie 2

Functieaanduiding



houtsingel

Verklaring



BGT en DKK 01-02-2019

MET DE VERBEELDING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN WORDT DE VERSPREIDE LIGGING IN HET GROEN GEWAARBORGD

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Voor de beeldeisen die aan nieuw of verbouw van de woningen wordt gesteld zijn de hiervoor beschreven ruimtelijke kenmerken, die waardevol zijn voor de bestaande ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten vertaald naar de toetsingscriteria zoals deze gehanteerd worden in de welstandsnota. Deze gebiedsgerichte criteria zijn sterk gericht op de bestaande vormgeving, kleur -en materiaalgebruik in het plangebied en ze zijn zo concreet mogelijk. Dit kan soms ook beperkend zijn. Het is denkbaar dat een bouwplan niet altijd kan of wil voldoen aan de onderstaande gebiedsgerichte criteria. In dat geval wordt het bouwplan getoetst aan de Algemene welstandscriteria hoofdstuk 7.1 en Belangrijke aspecten bij de welstandsbeoordeling hoofdstuk 7.2. uit de welstandsnota Aa en Hunze 2013. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt omdat in deze gevallen afgeweken wordt hoog.

ligging

De verspreide en royale plaatsing van de bebouwing in een onverkaveld groen terrein wordt in het bestemmingsplan geborgd. Hier zijn regels voor opgenomen. Onderstaande criteria zijn hierop aanvullend.

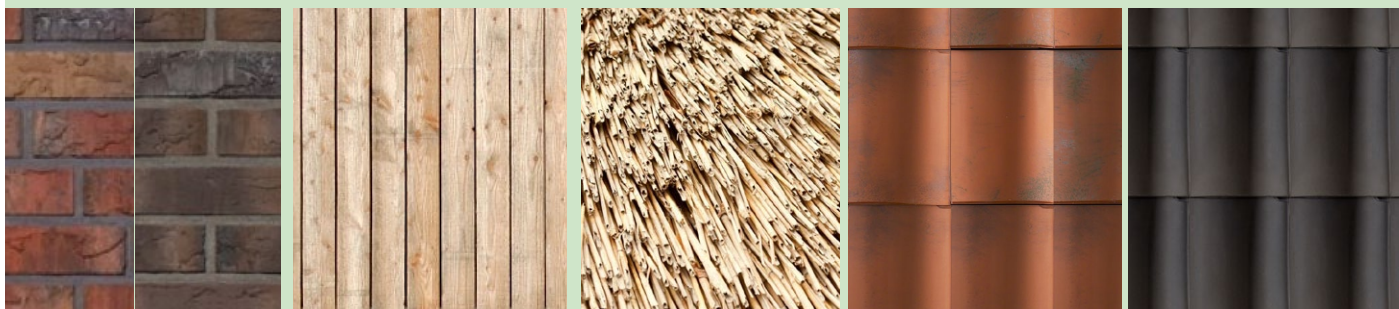
- bij vervanging of uitbreiding is de bestaande hoofdrichting van de bebouwing en de nokrichting van de kap bepalend;
- bij vervanging en uitbreiding houden de woningen een wisselende oriëntatie op de weg en zijn niet persé gericht op de weg.

massa en vorm

- de bouw- en goothoogtes zijn conform het bestemmingsplan;
- de woonblokjes (bebouwing van 2 geschakelde woningen) zijn éénlaags met kap;
- de woonblokjes hebben een sterke horizontale geleiding;
- de woonblokjes zijn afgedekt met een zadeldak;
- vorm en massa van aan- uitbouwen en opbouwen past bij de vorm en massa van het bestaande gebouw/ woonblokje;
- vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.



OVERWEGEND GESLOTEN EN GELIJKWAARDIG GEVELBEELD



IMPRESSIE KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

gevelopbouw

- overwegend gesloten gevelbeeld. Bij specifieke functies zoals terrassen en entree's kunnen ook open gevels en puien worden toegepast;
- alle gevels zijn in opbouw gelijkwaardig; er is geen onderscheid in een voor- achter of kop-gevel. De kopgevel is een volwaardige gevel, het is geen 'blinde'gevel.

detaillering

- eenvoudige en degelijke detaillering.

materiaal- en kleurgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt, sober en duurzaam. Accenten worden gemaakt met bijvoorbeeld witte windveren of veranda kolommen.

- gevels van steen, stucwerk, hout of materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk in een rood-bruine, bruine of antraciet kleur of onbehandeld hout;
- daken zijn bedekt met pannen in een antraciet of rood-bruine kleur in een niet-glimmende uitvoering, met riet of met zink;
- het materiaal- en kleurgebruik van aan-,uit en opbouwen past bij die van het hoofdgebouw;
- geen grote oppervlaktes met een kunststofbeplating en/of witte kleur;
- eventuele accenten met bijvoorbeeld witte windveren, witte kolommen, goten of gevel-puilen.



BEHOUD KARAKTER BUITENRUIMTE: GROENE BASIS, SLINGERENDE WEG DOOR HET GRAS, EENVOUD, BOMENSTROOISEL



ECOLOGISCHE WAARDEN VERSTERKEN: ANDER BEHEER EN TOEPASSEN NHEEMSE KRUIDACHTIGE STRUIKEN



BINNEN-BUITEN VERANDA



INRICHTING/ BEPLANTING AANPASSEN OP WATERHUISHOUDING

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Uitstraling omgeving

De natuurlijke inrichting met strooisel van hoge bomen en de stevig begroeide rand van het plangebied zijn aantrekkelijke en waardevolle kenmerken. De inrichting waarbij de groeninrichting de basislaag is en de bebouwing verspreid in het groen ligt, staat in contrast met de woonbuurten van Schipborg met gecultiveerde tuinen en symmetrisch wegprofiel. Dit natuurlijke karakter sluit zeer goed aan bij de natuurlijke omgeving die Schipborg rijk is.

Ontwerpprincipe

Het is een samenspel van moderne architectuur in een natuurlijke omgeving. Dit wordt benadrukt door het binnenterrein als één onverkaveld gebied te behouden en in te richten. De woningen zijn als het ware in het landschap geland. Dit betekent zorgvuldige afstemming van landschap en architectuur.

Ontwerpuitgangspunten

- Binnengebied als één collectief gebied ontwerpen, ingetogen uitstraling;
- Natuurlijke terreininrichting, extensief beheer;
- Behoud houtsingel rondom plangebied;
- Behoud bomen willekeurig geplaatst, bij herplant boom gebruik maken van inheemse soorten;
- Ontsluitingsweg autonoom slingerend door het groen;
- Behoud onverkaveld, collectief en open binnengebied, geen privé tuinen met erfafscheidingen;
- Verharding beperken, eenvoudig en minimaal vormgegeven;
- Halfverharding voor parkeren;
- Het gebied tussen de weg en de woningen is open (niet als tuin ingericht).
- Ecologische waarden versterken;
- Verbeterde waterhuishouding, natuurlijke afwatering;
- Meubilair in het gebied van natuurlijke en duurzame materialen;
- Bij benodigde verlichting werken met gerichte armaturen die lichtuitstraling naar de bovenkant en de zijkant voorkomen. Gebied zo donker mogelijk houden.



STEVIGE HOUTSINGEL RONDOM

GRASGEBIED MET LICHT
HOOGTEVERLOOP

LAGER GELEGEN GEBIED/
BEEKDAL

HOGER GELEGEN GEBIED/
HONDSRUG

STROOISEL BOMEN 1E GROOTTE,
DIVERSE SOORTEN

HOGER GELEGEN GEBIED/
HONDSRUG

WAARDEVOLLE NATUURWAARDEN

ECOLOGIE

Belangrijke waarden

In en rondom het gebied komt veel hoge opgaande, inheemse beplanting (bomen van de eerste orde) in de volle grond voor. Het is wenselijk deze bomen zoveel mogelijk te handhaven .

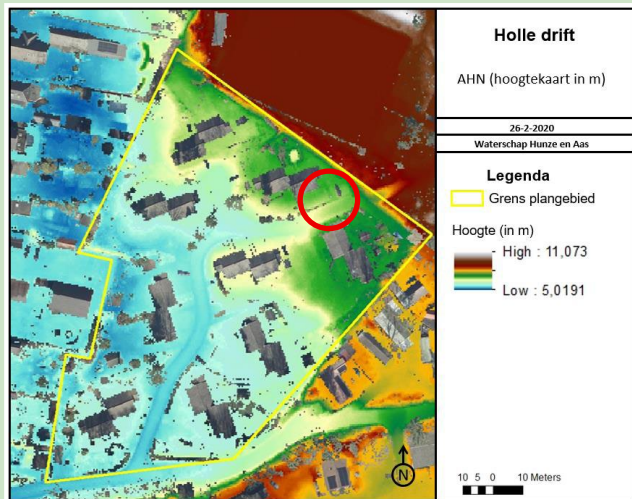
Op een aantal plekken tussen de woningen zijn open groene grasveldjes aanwezig. Ook is er licht hoogteverloop in de buitenruimte. Rondom het plangebied is een dichte houtsingel op taluds welke ook in hoogte varieert. Deze diversiteit aan beplanting, open en gesloten plekken en gradiënten zijn ecologisch waardevol.

Ontwerpprincipe

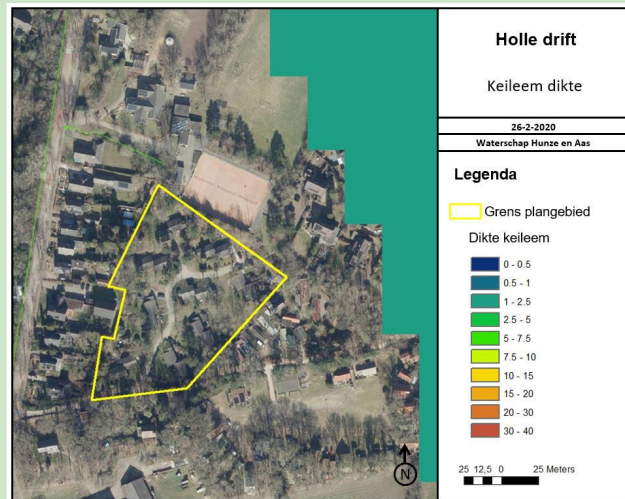
De ecologische waarden in het gebied behouden en versterken.

Ontwerppuntgangspunten

- Doorlopende structuur met opgaande beplanting behouden;
- De inheemse boomsoorten en struiken in het gebied (be)houden, exotische soorten vervangen voor inheemse bomen, struiken of kruidenrijke vegetatie zodanig dat ze de benoemde ecologische waarden versterken;
- Bij aanplant bomen en struiken inheemse soorten gebruiken zoals in het gebied aanwezig zijn;
- Extensief groenbeheer, graszone verschrallen en/of inzaaien met kruidenmengsels;
- Het is een donker gebied, zo min mogelijk extra verlichting toevoegen;
- Maak geleidelijke overgangen (hout naar gras, droog naar nat, voedselrijk - voedselarm). Leg het pad niet exact parallel aan overgang.
- Benut diverse hoogteverschillen voor bijvriendelijke inrichting en beheer of creëer ze;
- Het is passend een ecologische poel of wadi aan te leggen op een laaggelegen plek.



HOOGTEKAART



KEILEEMLAAG



AFWATERING GEBIED



WATERHUISHOUDING

Natuurlijke ligging

Het gebied ligt nabij het beekdal van de Drentsche Aa (hier het Schipborgse Diep). Dit beekdal is ontstaan ten tijde van de Saale-ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden. Er schoof toen een ijsstroom vanuit het Noordzeegebied over het huidige Drenthe en Groningen heen. Er ontstonden toen hoge ruggen (zoals de Hondsrug) en laagten, zoals de Hunze en Drentsche Aa.

Het plangebied ligt op flank van de Hondsrug. Er is een vrij groot hoogteverloop in het plangebied: het noordelijke deel ligt op ongeveer 6,7 m NAP en ligt daarmee 1,4 m hoger dan het zuidelijke deel nabij de weg (dit ligt op 5,3 m NAP). Het gebied ten noorden van het plangebied ligt nog aanzienlijk hoger; op ongeveer 8,1 m NAP. Dit is goed zichtbaar op de hoogtekaart.

Het plangebied ligt net buiten het gebied met keileem in de ondergrond (volgens kaartgegevens Waterschap Aa en Hunze). Als infiltratie wordt overwogen om de bergingsopgave (29 m³) in te vullen, dan is het hoe dan ook te adviseren om bodemonderzoek uit te voeren. De nabijgelegen laag keileem ligt op ongeveer 1,5 m diepte en is ongeveer 1,5 m dik.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het gebied ligt tussen de 0,7 en 1 m onder maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen de 1,6 en 2,4 m onder maaiveld. Dit lijkt voldoende ruimte te bieden om infiltratiemaatregelen toe te passen (al is ook hier aanvullend onderzoek voor gewenst).

Ontwerpprincipe

Nader onderzoek moet aanwijzen of het gebied een bergingsopgave heeft en infiltratiemaatregelen behoeft. Wanneer dit het geval lijkt te zijn, moet deze opgave integraal worden meegenomen waarbij de ecologische waarden en ruimtelijke hoofddopzet leidend zijn (behoud bomen, groenstructuur, de autonoom slingerende weg met bebouwing aan weerszijde).

COLOFON

Opdrachtgever

H. Prins

Beeldkwaliteit

Ilse Stilkenboom

Sjoukje de Jong

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Hermien Kerperien

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

010.49.50.00.00