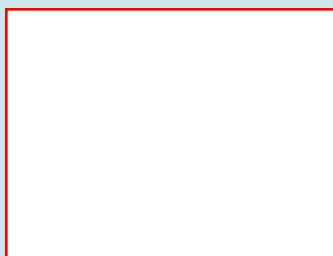


RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Vlintweg 31 Valthe

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.



Telefoonnummer

E-mail

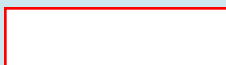
Internet



Project

2201

Auteur



Datum laatst gewijzigd

10 december 2021, 11:30

Bestandsnaam

2201-RKP-001

Aantal pagina's

18

Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
Vlintweg 31 Valthe	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
het inrichtingsplan	14
het inrichtingsplan	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Vlintweg 31 te Valthe

Initiatiefnemers zijn voornemens om op een perceel een nieuwe woning te realiseren.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsontwikkelingsvisie als beleidskader.



Het perceel maakt onderdeel uit van enige lintbebouwing langs de Vlintweg. Het is in gebruik als kwekerij/agrarisch.

Het perceel wordt ontsloten op de Vlintweg.



het beoogde perceel

STRUCTUURVISIE BORGER ODOORN

Rekening houdend met genoemde trends heeft de gemeente Borger- Odoorn een integrale gebiedsvisie opgesteld. De integrale visie schept de kaders voor de ontwikkeling van het Zand, het Veen en de Hunze en geeft richting aan nieuwe initiatieven.

Het plan ligt in het gebied Zand – accent op het landschap ;

Op het zand bevinden zich de parels die Borger-Odoorn aantrekkelijk maken voor recreëren en wonen. De parels worden gevormd door een afwisselend kleinschalig landschap en prachtige esdorpen. Het ruimtelijk beleid staat in het teken van het benadrukken van de authentieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het zandgebied. Dit geldt met name voor de Hondsrug en de waardevolle gradient tussen de Hondsrug en het beekdal van de Hunze. Hiermee wordt de recreatieve en toeristische waarde en de kwaliteit van het zand als woonklimaat verbeterd en gewaarborgd voor de toekomst.

Er wordt incidenteel, op zich zelf staande, woningbouw toegestaan op open plekken binnen de bebouwingsstructuren van de linten en de uitlopers vanuit de esdorpen. Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is hierbij een vereiste.

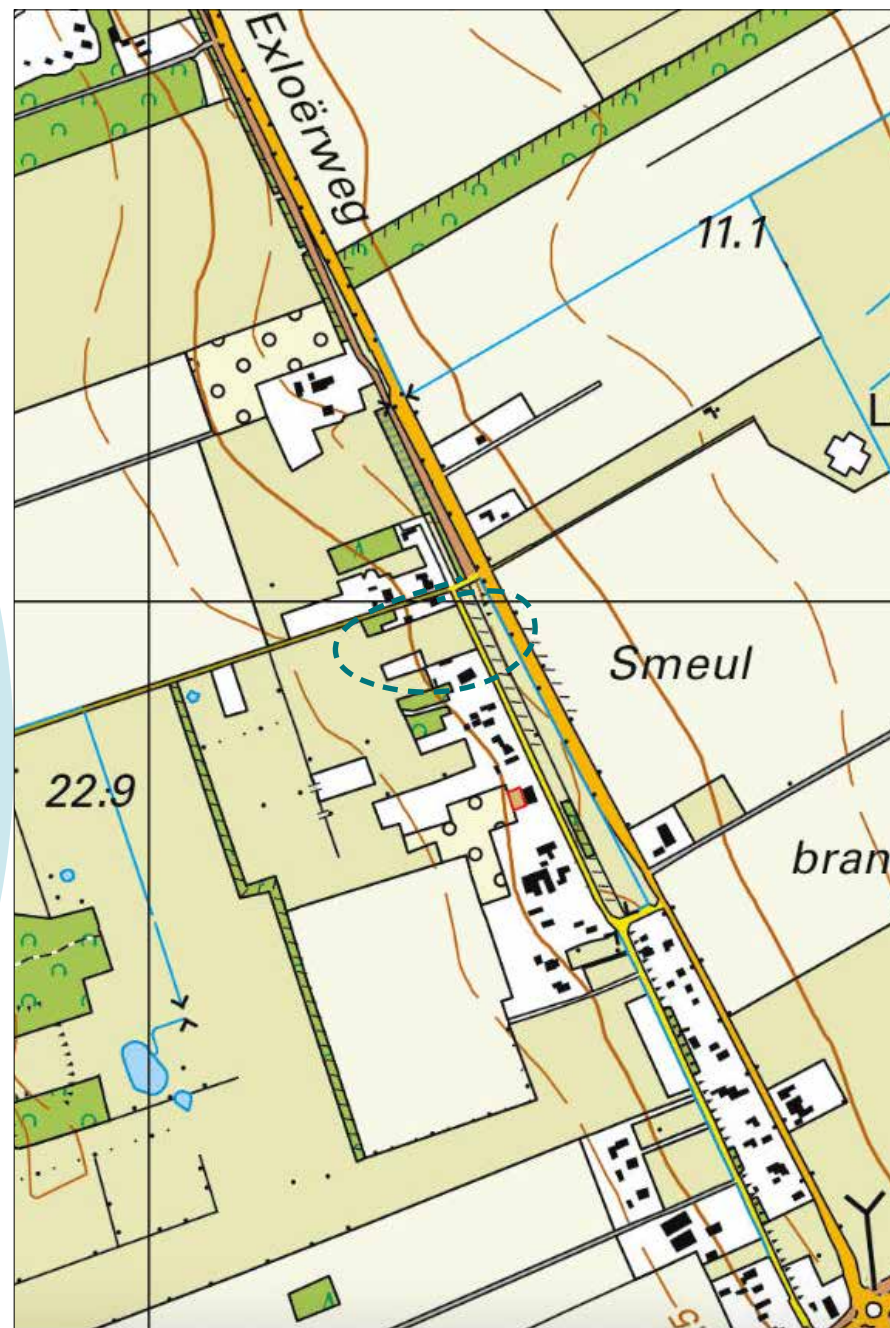


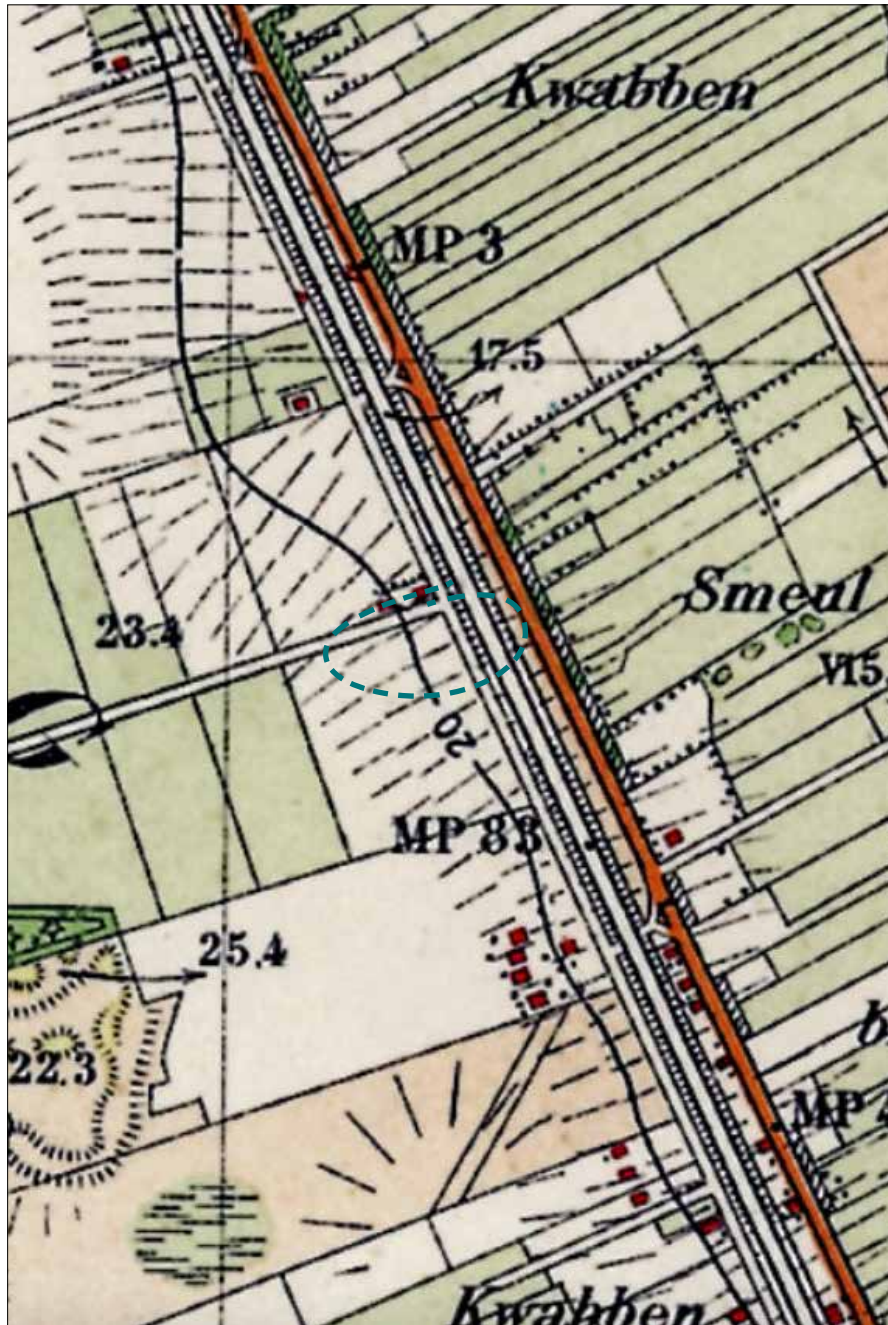


Het plangebied ligt op de rand van het Drents plateau. De ondergrond is opgebouwd uit keileem, dat is afgezet in de voorlaatste ijstijd. Hierboven ligt op veel plaatsen een laag dekzand uit de laatste ijstijd en lokaal veen. Er zijn weinig grote hoogteverschillen; het gehele plateau ligt voornamelijk tussen de 10 en 20 meter boven NAP. Het reliëf is vooral gevormd door het landijs in de voorlaatste ijstijd. Op veel plekken liet het ijs langwerpige rechte ruggen in het landschap achter; het duidelijkste voorbeeld hiervan is de Hondsrug in het noordoosten van Drenthe. Na de voorlaatste ijstijd werd dit landschap aangetast door beekjes en riviertjes, die grotendeels het patroon van de door het ijs gevormde ruggen volgden. De rand van het plateau is vanaf de Vlintweg goed waarneembaar. Kenmerkend is de bebouwing op de sterk waarneembaare overgang van de twee verschillende typen landschap (dekzand/hogveen).

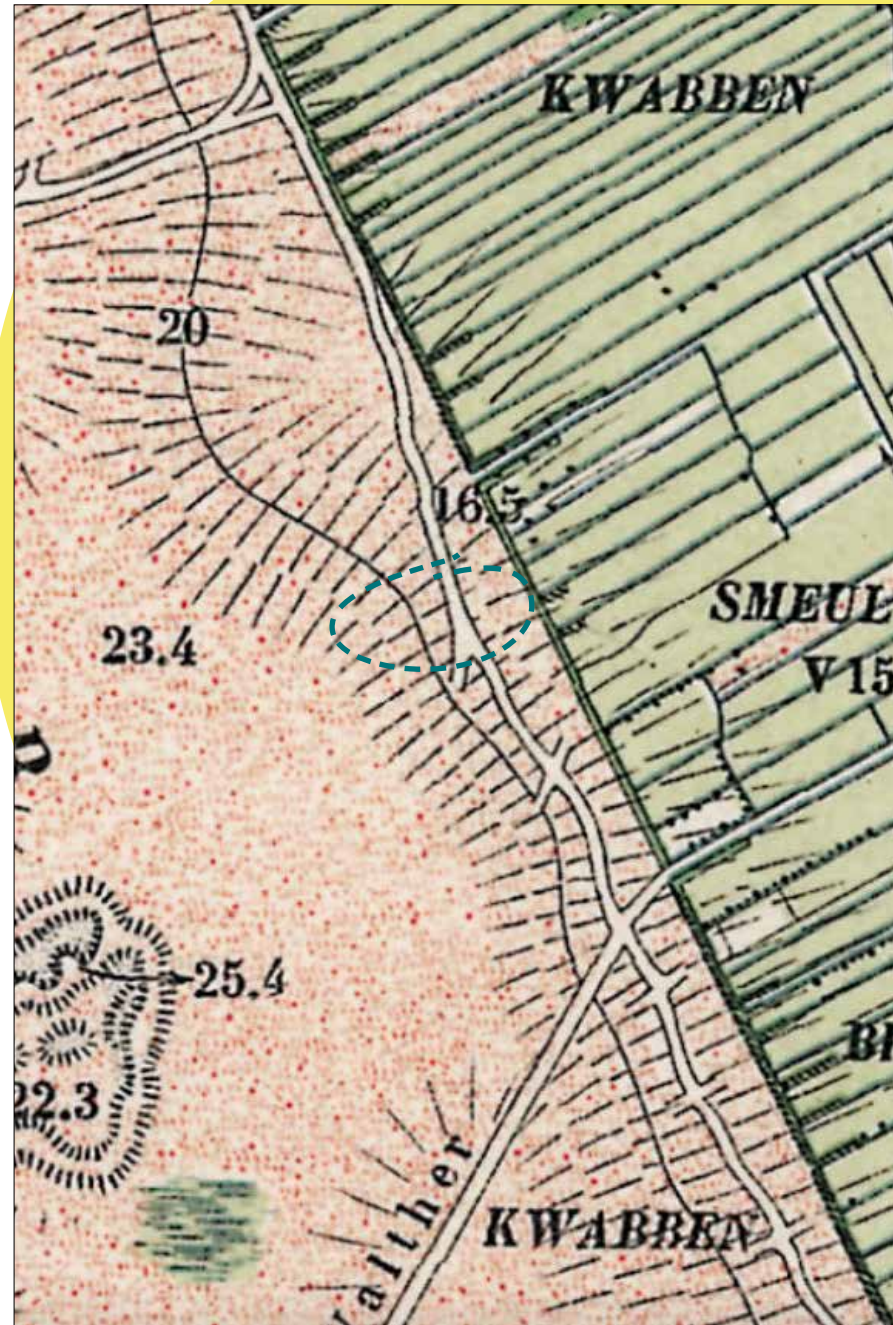
De bestaande erven in het lint zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voorerv' met enige sierbeplanting en het 'achtererv' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. Primair is het een agrarisch gebied maar langs de Vlintweg staan ook diverse woonerven.

Het plangebied kent enige (gebiedsvreemde) beplanting wat een restant is van een kwekerij. Verder is het een agrarisch perceel.

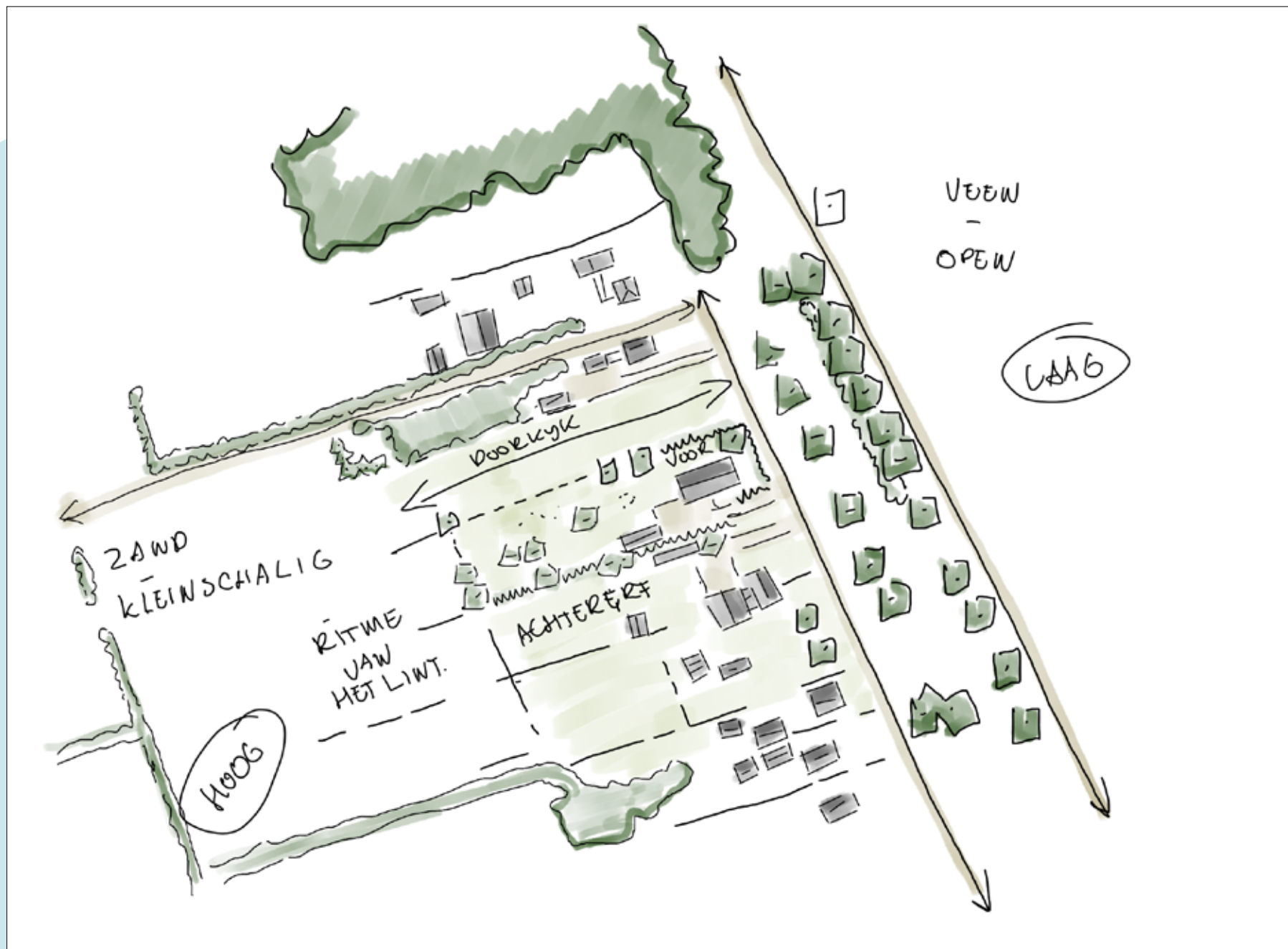




situatie 1950



situatie 1900





zicht vanaf de Vlintweg op het plangebied



zicht vanaf de Exloërweg



het open gebied ten zuiden van het plangebied

Het nieuwe erf moet een onderdeel worden van het lint. Daarom is gekozen dat het in het ritme van de bestaande erven inpast wordt. Hiermee blijft er aan de noordzijde van het erf een doorkijk naar het land achter het lint.

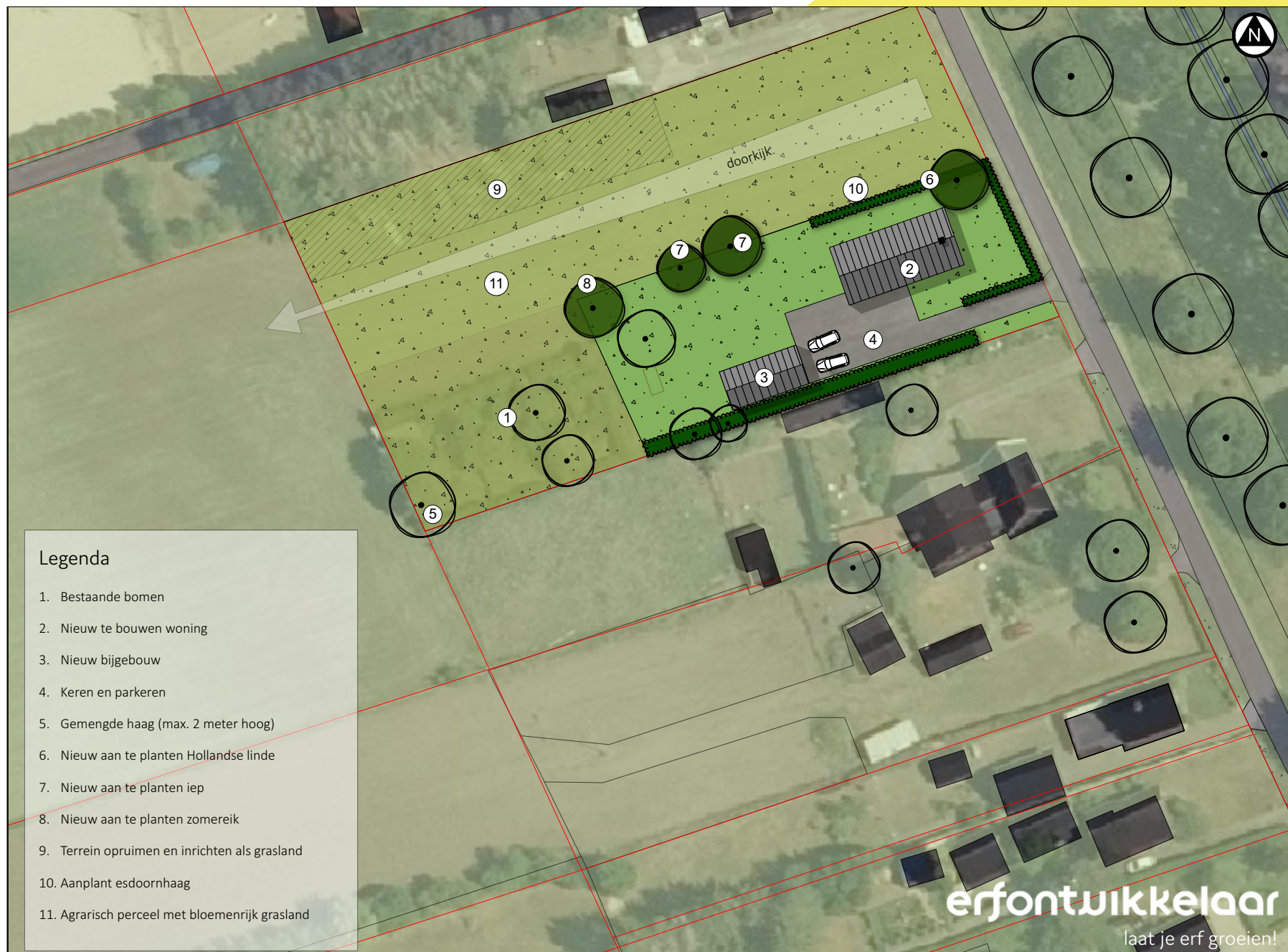
Enkele doorkijken in het lint zijn waardevol en houden het landschap open. Een compact erf met ruimte 'achter' het huis voor een extensieve tuin of kleine weide is passend.



fladderiep



esdoornhaag



Het voornemen bestaat om een nieuwe woning aan het lint toe te voegen. Het plangebied is hiervoor geschikt omdat het geen waardevolle doorkijk is. Langs de Exloerweg staat ter hoogte van het plangebied al beplanting. Ook het 'achterland' ten westen van het lint is kleinschalig met houtsingels.

Volgens de gebiedsvisie is het mogelijk dat bebouwingslinten verdicht worden mits het erf landschappelijk goed wordt ingepast.

De nieuw te bouwen woning kent een sterke oriëntatie op de weg en komt in lijn te staan met de bestaande woningen langs de Vlintweg. Achter de woning is ruimte voor een schuur. De woning moet qua architectuur aansluiten op de bestaande woning en in het lint. Concreet zijn dit landelijke woningen zonder rijke details. Hiernaast zijn twee referentiebeelden weergegeven.

Door een geschoren haag voor de woning aan te planten blijft dit het meest formele deel van het erf. Er is gekozen om de woning niet midden op het perceel te zetten om zo te voorkomen dat het lint onnodig verdicht.

De erven zullen visueel met elkaar verbonden blijven. Opgaande gesloten beplanting past hier niet. Het gebied kenmerkt zich juist de door de openheid en

enkel beplanting op de voorerven en langs de randen van het erf. Deze is dan functioneel en kent maar een beperkte hoogte. Veel erven kennen achter de tuin nog een kleine weide of een extensieve tuin.

Binnen het plangebied is een kleinschalige kwekerij geweest. De relictten zijn hiervan nog aanwezig. Een bestaande meidoornhaag langs de zuidzijde van het perceel kan behouden blijven. Het vormt een passende afscherming met het zuidelijk gelegen erf. De haag wordt doorgetrokken tot naast de woning van de burens. Hiermee wordt op een passende manier privacy gecreeërd. Enkele streekeigen bomen blijven op het achtererf behouden. Het sluit aan op de overige erven in het lint. De noord- en westzijde van het erf wordt ingericht als agrarischperceel met extensief bloemenrijk grasland. Het erf blijft hiermee passen in het ritme van het lint en het doorzicht blijft behouden.

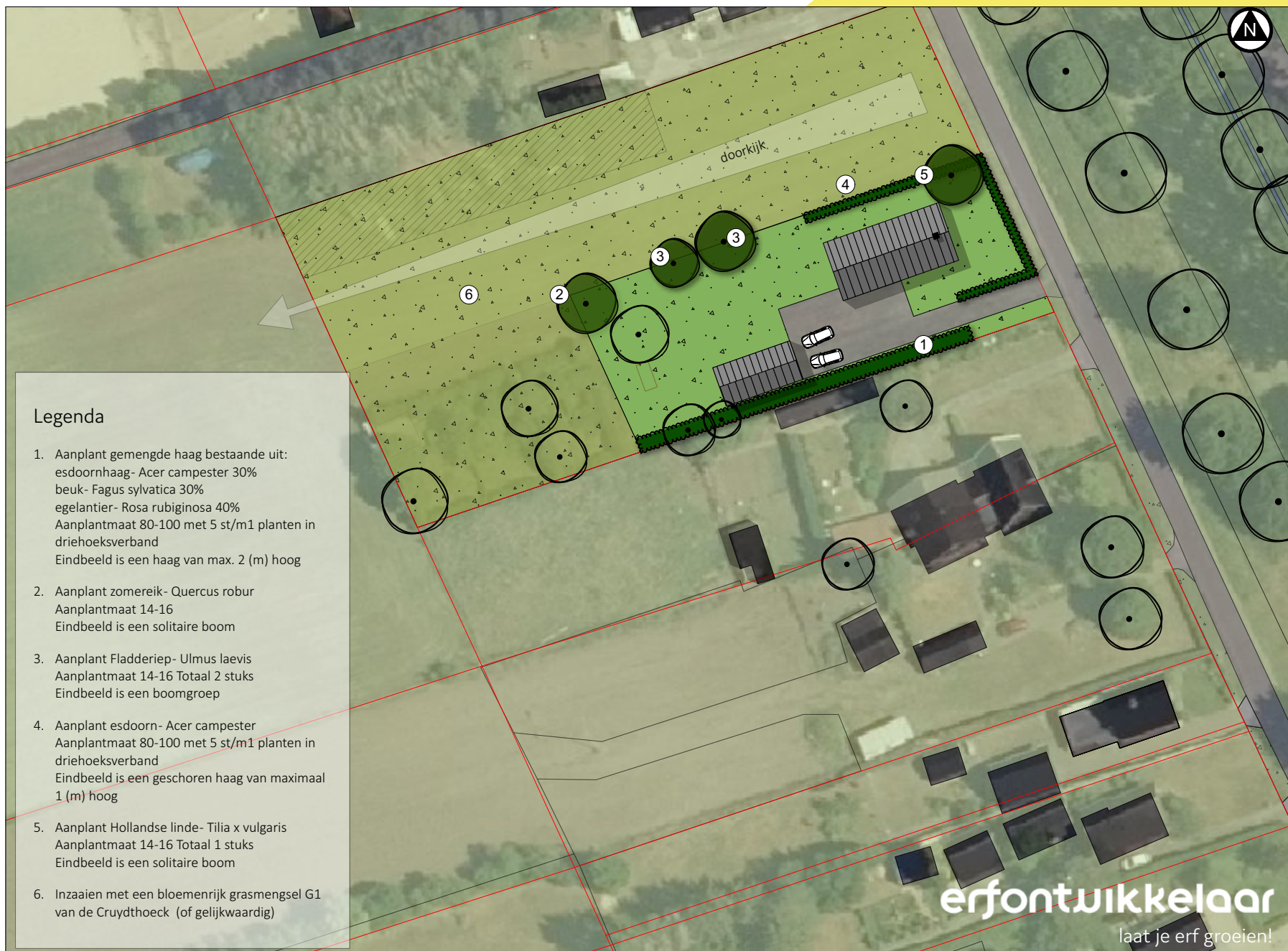
Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



referentie woning



referentie woning

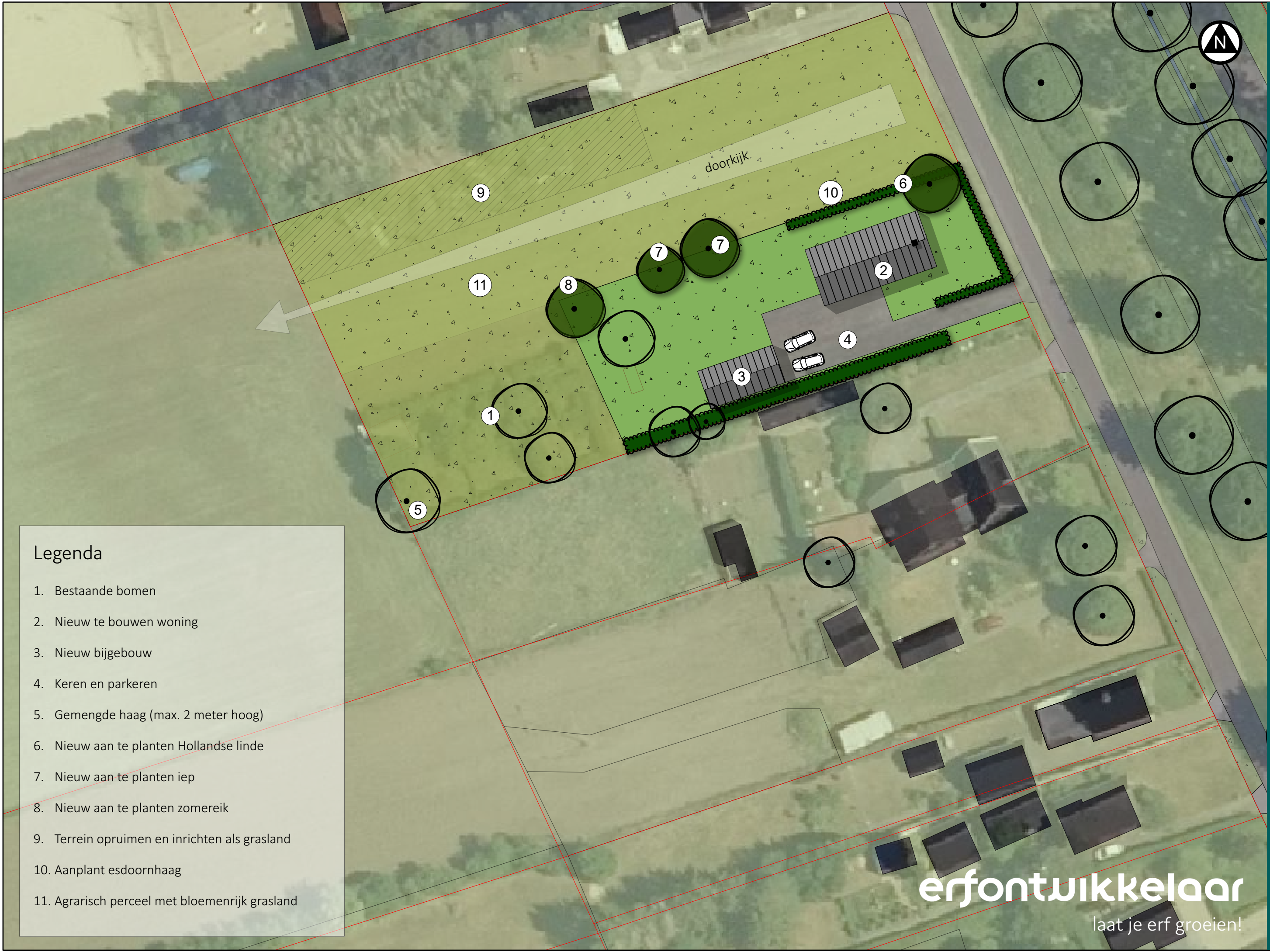


Legenda

1. Aanplant gemengde haag bestaande uit:
esdoornhaag- *Acer campestre* 30%
beuk- *Fagus sylvatica* 30%
egelantier- *Rosa rubiginosa* 40%
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van max. 2 (m) hoog
2. Aanplant zomereik- *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant Fladderiep- *Ulmus laevis*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
4. Aanplant esdoorn- *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal
1 (m) hoog
5. Aanplant Hollandse linde- *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
6. Inzaaien met een bloemenrijk grasmengsel G1
van de Cruydhoeck (of gelijkwaardig)

erfontwikkelaar

laat je erf groeien



Legenda

- 1. Bestaande bomen
- 2. Nieuw te bouwen woning
- 3. Nieuw bijgebouw
- 4. Keren en parkeren
- 5. Gemengde haag (max. 2 meter hoog)
- 6. Nieuw aan te planten Hollandse linde
- 7. Nieuw aan te planten iep
- 8. Nieuw aan te planten zomereik
- 9. Terrein opruimen en inrichten als grasland
- 10. Aanplant esdoornhaag
- 11. Agrarisch perceel met bloemenrijk grasland

Legenda

1. Aanplant gemengde haag bestaande uit:
esdoornhaag- *Acer campestre* 30%
beuk- *Fagus sylvatica* 30%
egelantier- *Rosa rubiginosa* 40%
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van max. 2 (m) hoog
2. Aanplant zomereik- *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant Fladderiep- *Ulmus laevis*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
4. Aanplant esdoorn- *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal
1 (m) hoog
5. Aanplant Hollandse linde- *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
6. Inzaaien met een bloemenrijk grasmengsel G1
van de Cruydhoeck (of gelijkwaardig)

doorkijk

erfontuikkelaar

laat je erf groeien!

project
2201
bestand
2201-erp-1.vwx

datum
10 dec. 2021
door

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Landschapsmaatregelen Vlintweg 31 Valthe