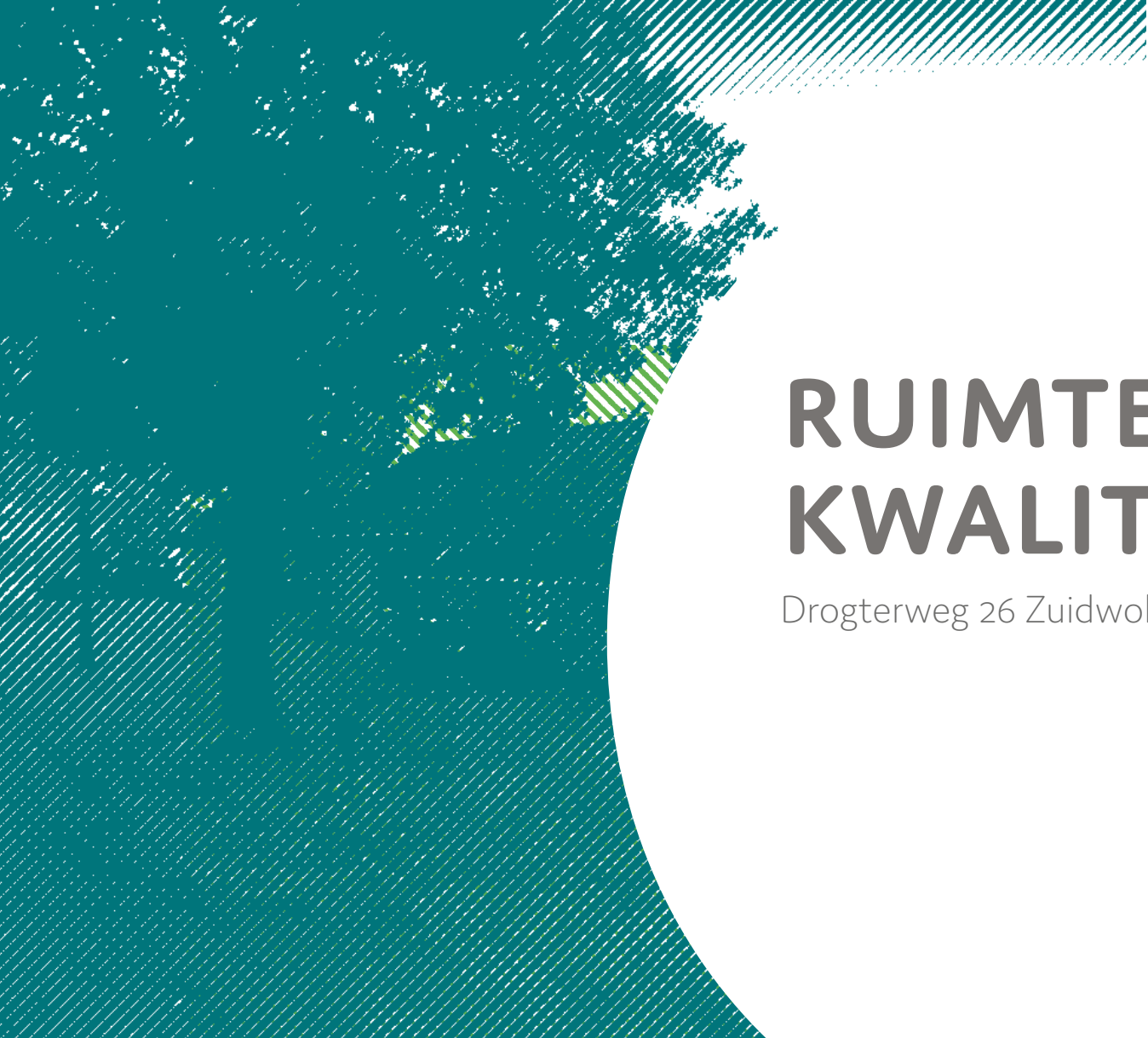


A large, abstract teal-colored shape with a textured, brush-stroke-like appearance occupies the left side of the page. It has a curved right edge that frames the title area. The texture is composed of fine, overlapping lines and dots.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Drogerweg 26 Zuidwolde

erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2016

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

4 maart 2021

Bestandsnaam

2016-001.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

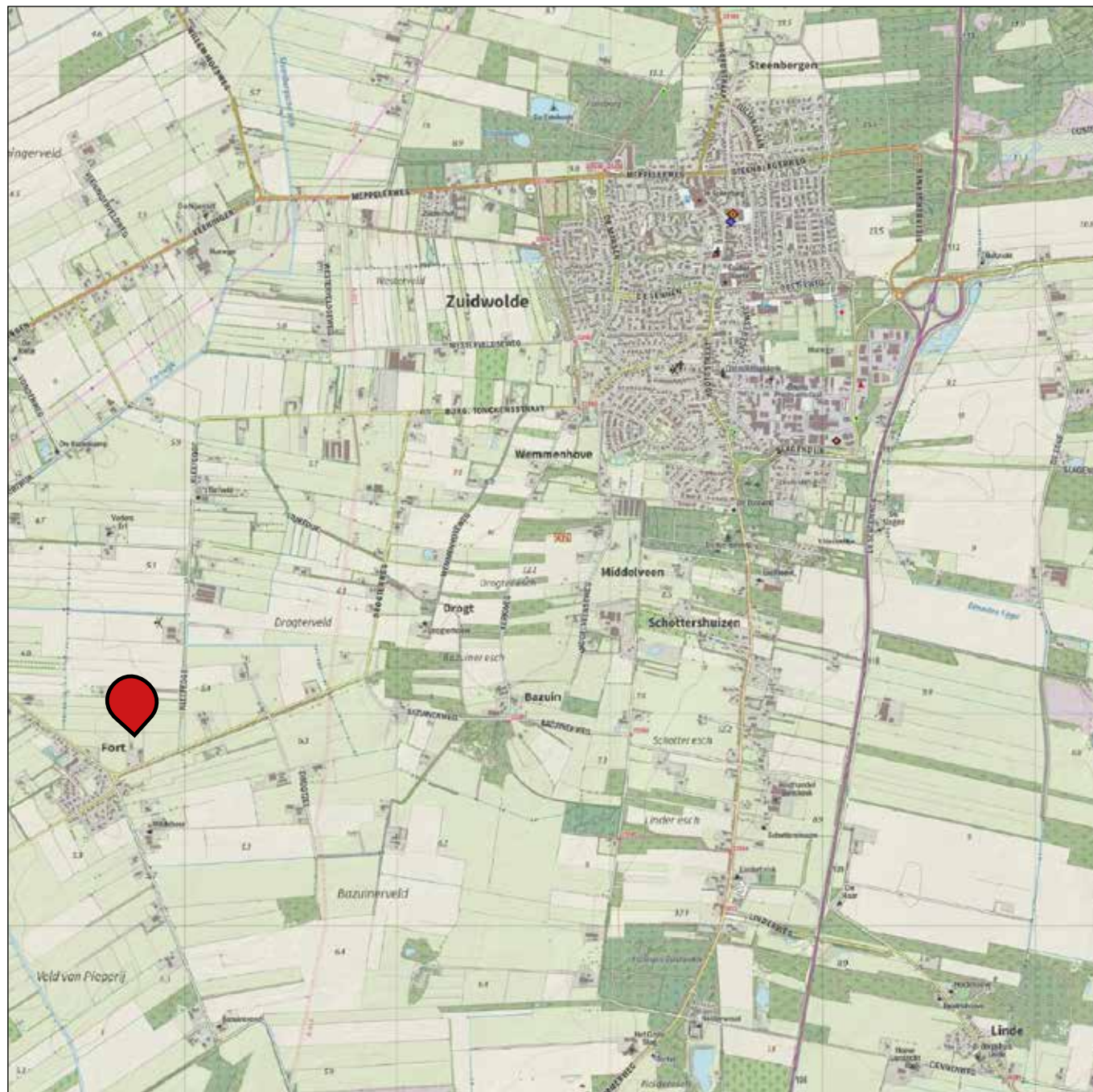
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	Landschappelijk ontwikkelkader	4
2.2.	Het landschap van De Wolden	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting maatregelen	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Drogrterweg 26 te Zuidwolde. De initiatiefnemer wil op het bestaande erf alle landschapsontsierende stallen slopen en middels de ruimte voor ruimteregeling een compensatiewoning met bijgebouw op het bestaande bouwvlak 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 de Landschapontwikkelingskader opgesteld.

Dit ruimtelijke kwaliteitsplan bestaat uit een overzicht van te slopen op-stallen en de situering van de nieuw te bouwen woning in het landschap op basis van de toekomstige situatietekening van de gebouwen. Hierbij is ver-beeld én verwoord waar en hoe investeringen in het landschap vorm kunnen krijgen en de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na sloop van de agrarische opstallen en het bouwen een nieuwe woning.





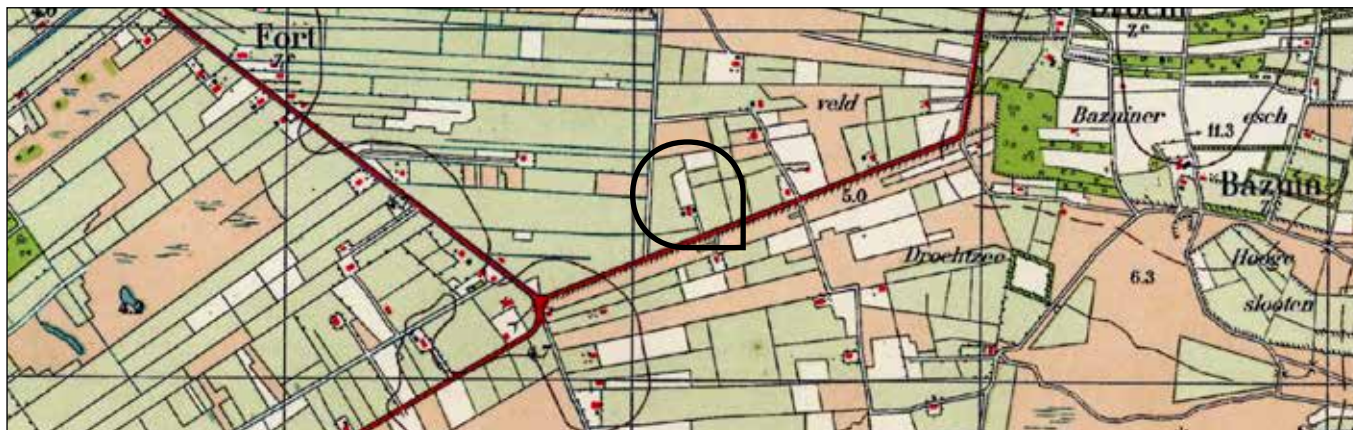
Op het erf aan de Drogterweg 26 staan verschillende landschapsontsierende bebouwing. In totaal wordt 750 m² gesloopt.

Ter compensatie zal een woning te noorden van het erf binnen het bestaande bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.

Een bestaande woning met achterhuis blijft behouden.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPPELIJK ONTWIKKELKADER

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat het landschap een van de belangrijkste kwaliteiten vormt van de gemeente De Wolden. Vanuit de structuurvisie is het Landschappelijk Ontwikkelingskader uitgewerkt. Met dit ontwikkelingskader (LOK) kan de gemeente ontwikkelingen in het buiten-gebied begeleiden. De veranderingen op het platteland zijn niet meer zo voorspelbaar als voorheen. Agrariërs vergroten hun bedrijf of ze kiezen juist voor schaalverbreiding. Daarnaast stoppen ook meer en meer agrarische bedrijven en vindt er een functieverandering plaats naar wonen of kleine bedrijvigheid.

De insteek van dit landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) is kort maar krachtig: een plan is een kans. Elk plan is een mogelijkheid om het landschap binnen de landschappelijke karakteristiek te versterken. Het LOK biedt vanuit landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarmee kan het LOK de gemeente houvast bieden bij het beoordelen van de verschillende plannen in het buitengebied en kan het de initiatiefnemer handreikingen geven en enthousiasmeren om met zijn plannen ook een bijdrage te leveren aan de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast geeft het LOK ook voorwaarden aan de wijze waarop dorpen op een landschappelijk verantwoorde wijze kunnen uitbreiden.

2.2. HET LANDSCHAP VAN DE WOLDEN

Om vanuit het landschap richtlijnen te kunnen geven voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, is eerst een beeld gegeven van de kenmerken van het hedendaagse landschap.

Het LOK geeft op basis van de landschappelijke eigenheid richting aan ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De jonge veldontginningen zijn de gronden in de gemeente die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

Op veel plaatsen in Drenthe, en zo ook bij Echten, is een deel van de gronden beplant met naaldbomen. Deze bomen waren bedoeld om het stuivende zand vast te houden en daarnaast kon met de boomteelt geld worden verdiend.

Landschappelijke onderlegger

ONDERGROND

Drents Plateau
Dekzandruggen
Podzolgronden en stuifzanden
Keileem

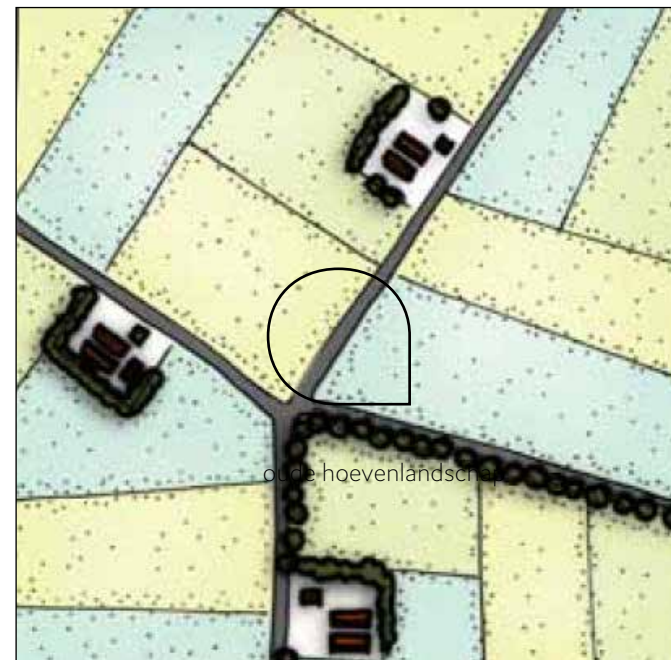
Landschap

Water, wegen en dijken

Beperkt aanwezig, enkele wijken
Rechte wegen, ontginningslijnen gebied



Het erf ligt in de jonge veldontginningen



Wensbeeld inpassing erven

Bebouwing

Enkele kleine dorpen op kruisingen van wegen
Boerderijen meest gekoppeld aan de weg
Relatief veel agrarische bebouwing, ook intensieve
veehouderij

Beplanting

Wegbeplanting, her en der singels op perceelsgrenzen en
bosstroken
Stevige erfbeplantingen
Grote bosgebieden (zoals bij Echten) op onontgonnen
heidegronden

Verkaveling

Regelmatige opstreckende tot blokverkaveling

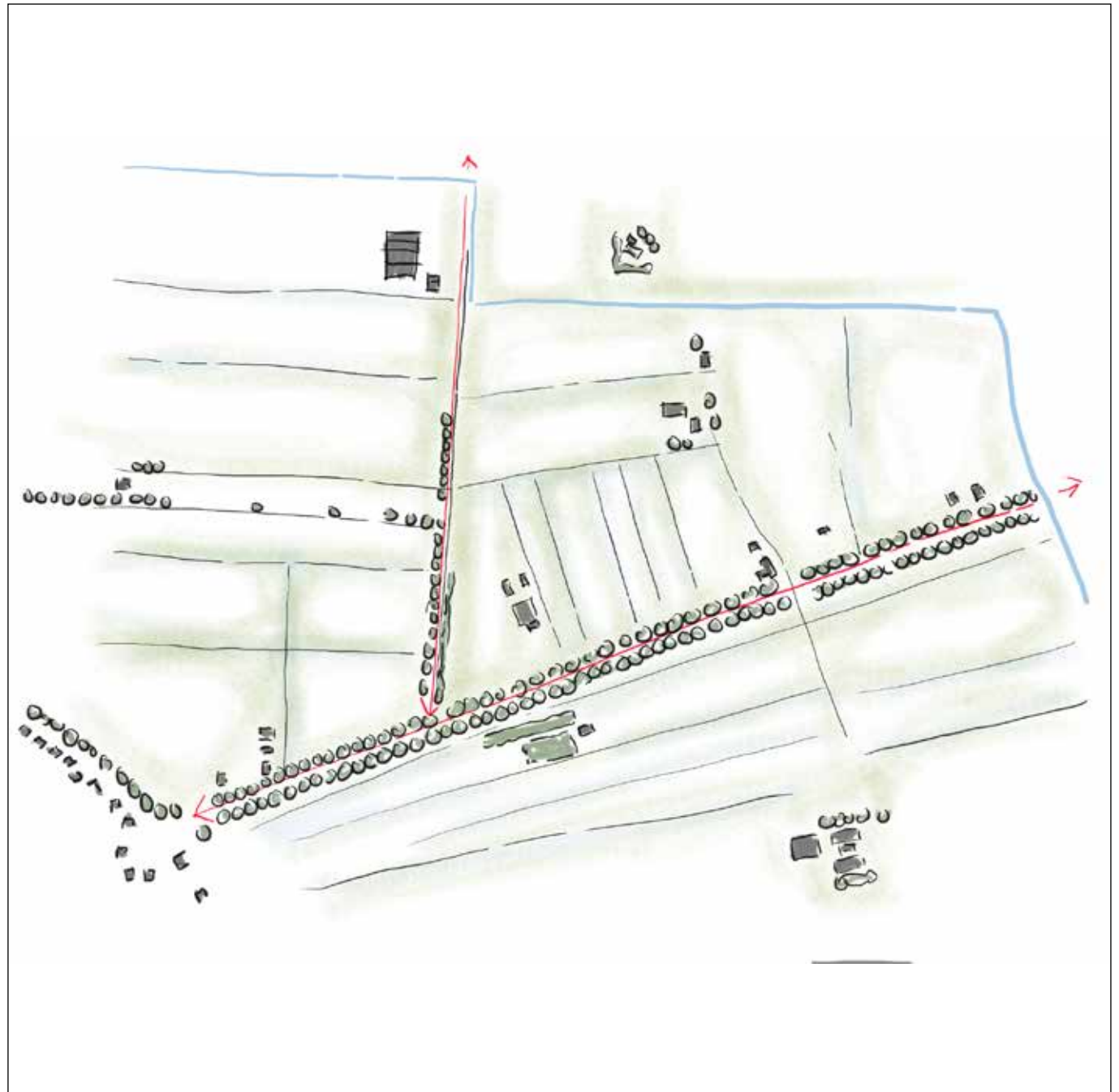
Erf

Rationele opzet erven
Erven in ontginningsrichting
Voorhuis of woning aan de weg
Enkele of meerzijdige singelbeplanting

Ook nu kenmerken de jonge veldontginningen zich door hun
rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de
grote regelmatige verkaveling. Door-dat veel wegen zijn be-
plant, wordt de van oudsher aanwezige openheid verbroken.

Aandachtspunten

De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door
de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame
robuuste landschappelijke structuur ont-staan. De gemeente
zet daarom in op een verdere versterking van deze struc-
tuur. Een heldere opzet, duidelijke hiërarchie en stevige (erf)
beplantingen geven nieuwe ontwikkelingen landschappelijke
meerwaarde.



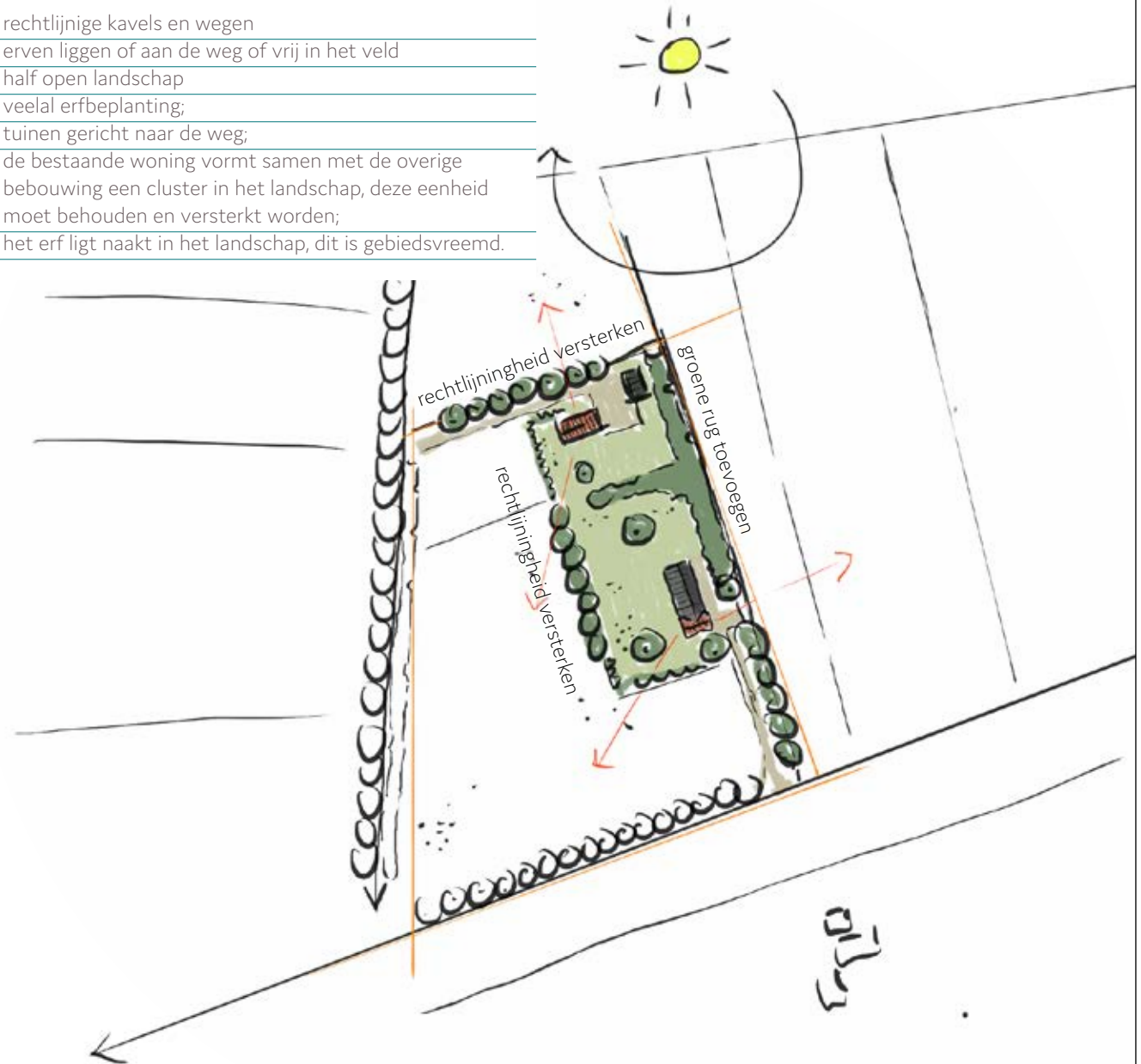
3 BESTAANDE SITUATIE

Begin 20e eeuw is de Hooogeveensche waterloop gegraven. Tot die tijd was het gebied nog beperkt ontwaterd en ontgonnen. Met de realisatie van de Hooogeveensche waterloop ontstond lintbebouwing (boerderijen) langs de Drogerweg. Hier is een duidelijke oost- westverkeveling ontstaan. Met het ontginnen van het gebied ontstaat ook de buurtschap Fort. Het plangebied is een erf dat veel later is ontstaan. Het ligt vrij in het veld en wordt ontsloten op de Drogerweg. Het landschap nabij de locatie is kenmerkend voor een jong ontginningslandschap. Het gebied is relatief open maar wordt onderbroken door bosjes en wegbeplanting. Erven liggen in blokken langs de weg of vrij in het veld en zijn overwegend voorzien van erfbeplanting. Lijnvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de kavelstructuur en bevinden zich met name haaks op de weg.

Het plangebied kent een karakteristieke opbouw. Het wonen is voor richting de weg, werken achter. Dit resulteert in een siertuin naar de weg (zuid- oostzijde) met daar achter de schuren. De schuren bestaan uit gemetselde muren en een asbestdak. Aan de woning is tevens een schuur gebouwd met een asbestdak. Structuurbepalend groen is nu niet aanwezig op het erf. De stal, en de schuren vallen op in het landschap. Het gebrek aan groen op of rondom het erf kan als negatief ervaren worden. Het is juist kenmerkend in dit type landschaps dat de erven afgeschermd worden middels een houtsingel of bomenrij. Het erf kenmerkt zich door functionaliteit (rechtlijnige indeling) en soberheid.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- rechtlijnige kavels en wegen
- erven liggen of aan de weg of vrij in het veld
- half open landschap
- veelal erfbeplanting;
- tuinen gericht naar de weg;
- de bestaande woning vormt samen met de overige bebouwing een cluster in het landschap, deze eenheid moet behouden en versterkt worden;
- het erf ligt naakt in het landschap, dit is gebiedsvreemd.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

behouden woning met schuur;
sloop landschapsontsierende bebouwing van ca. 750 m²;
compensatiewoning 750m³ met bijgebouw van 100 m²
nieuwe ontsluiting op de Kleefegge

Uitgangspunten gemeente:

bouw compensatiewoning aansluitend op het bestaande bouwvlak;
de compensatiewoning moet een eenheid vormen met de bestaande bebouwing en zodanig ingepast worden;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het jonge ontginningslandschap zoals is omschreven in de landschaps ontwikkelingskader van de gemeente de Wolden.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de vorige pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

Situering compensatiewoning:

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het jonge ontginningslandschap. Bij het positioneren van de compensatiewoning is rekening gehouden dat de woning op het bestaande bouwvlak moet komen omdat daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk blijft. Daarnaast is het belangrijk dat de woning een relatie met het bestaande erf krijgt. De bebouwing staat overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op of gelijk aan de kavelrichting, dit sluit aan

bij het rechtlijnige patroon van het jonge ontginningslandschap. Langs de Drogterweg staan meer erven waar twee of meer woningen op staan. Deze woningen bestaan veelal uit een eenvoudige bouwvorm zonder veel aanbouwen. Om de woning aan te laten sluiten op deze bestaande bebouwing is gekozen voor een woning met apart bijgebouw. De bestaande woning en de compensatiewoning moeten ten alle tijde de 'hoofdgebouwen' op het erf blijven. Dit wordt bereikt door de gekozen materialisatie van de compensatiewoning en de positie op het erf voor het bijgebouw. Initiatiefnemer wil de bestaande schuur die aan de woning is vastgebouwd deels behouden ten behoeve van hobbymatige activiteiten. De schuur kan goed ingepast worden op het erf doordat de situatie aansluit op de woning en het geen opvallende verschijning in het landschap is. Het past bij de schaal van de erven. De schuur zal hobbymatig gebruikt gaan worden. Het asbest wordt gesaneerd en de schuur wordt opgeknapt. Door de schuur te behouden blijft het agrarisch karakter behouden.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Drogterweg zijn over het algemeen half open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De meeste erven zijn klein en kennen een (voormalige) agrarische bestemming. Door het slopen van de schuren ontstaat weer ruimte om het erf te vergroenen. De te behouden woning met schuur passen hiermee beter in het landschap. Tevens vormt de singel een 'groene' rug van het erf. De compensatiewoning met bijgebouw wordt hiermee verbonden met de te behouden woning.

Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is er gekozen om het erf aan de noord-westzijde af te schermen met een geleidende bomenrij. Deze bomenrijen vormen een passende overgang naar het meer open landschap. Het is niet wenselijk om het zicht op de woningen volledig af te schermen. Er is daarom gekozen het 'voor erf' meer open te houden met ruimte voor een tuin.

Het contrast van enig groen op de erven en het meer open landschap blijft overeenkomstig de gebiedskenmerken behouden. Het voor erf blijft tuin met ruimte voor sierbeplanting. (bijvoorbeeld Rhododendrons, hortensia's, boerensering) Het geeft een passende sierlijke afscherming. Tussen de bestaande woning en de compensatiewoning wordt een houtsingel aangeplant, deze vergroent het erf en zorgt voor de gewenste afscherming tussen de erven.

Op het erf is ruimte voor solitaire bomen als Hollandse Linde en Walnoot. Deze verzachten de woningen en geven schaduw in de tuin.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woningen is enkel een tuin voorzien. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

Behoud schuur die aan de bestaande woning is gebouwd en deze landschappelijk goed inpassen middels houtsingel en bomen; de compensatiewoning en de schuur worden uitgevoerd in een landelijke architectuur en komen binnen de contouren van het bestaande bouwvlak;

aanplant streekeigen singel op erfscheiding;

aanplant bomen op de rand van het erf;

hagen kaderen de tuinen af;

aanplant solitaire bomen op het erf;

nieuwe inrit naar de compensatiewoning;

bestaande inrit blijft ontsluiting bestaande woning

Legenda

1. Bestaande woning
2. Compensatiewoning
3. Aanplant houtsingel als groene rug van het erf
4. Aanplant Ruwe Berk
5. Aanplant Zwarte Els
6. Aanplant Hollandse Linde
7. Aanplant Esdoornhaag
8. Keren en parkeren
9. Aanplant Walnoot
10. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
11. Nieuwe inrit
12. Bijgebouw met zonnepanelen

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!



Legenda

1. Aanplant houtsingel bestaande uit:

Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100

Eindbeeld is een gesloten houtsingel

2. Aanplant Ruwe Berk - *Betula pendula*

Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge plantafstand van 6 - 8 (m)
 Totaal 13 stuks met als eindbeeld een bomenrij

3. Aanplant Zwarte Els - *Alnus glutinosa*

Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
 totaal 6 stuks met als eindbeeld een bomenrij

4. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*

Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom

5. Aanplant Esdoornhaag - *Acer campestre*

Aanplanten met 10 st/m1 in driehoeksverband
 Eindbeeld is een haag van maximaal 1,5 (m) hoog

6. Aanplant Walnoot - *Juglans regia*

Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom



de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

bomen met 2
 boompalen en band;
 bomen in gras ook met 2
 maaipalen 30cm;
 indien beplanting
 grenst aan terreinen
 die worden beweide
 door vee of waar men
 met voertuigen rijdt,
 dient deze beplanting
 te worden beschermd
 tegen vreeschade/
 aanrijshade/verdichting
 van de wortelzone.



laat je erf groeien

Legenda

1. Aanplant houtsingel bestaande uit:
 Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
 Fraxinus excelsior - Gewone Es 10%
 Viburnum opulus - Geldersche roos 15%
 Sambucus nigra - Vlier 20%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%
 Crataegus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
 Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

 1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100
 Eindbeeld is een gesloten houtsingel
2. Aanplant Ruwe Berk - Betula pendula
 Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge plantafstand van 6 - 8 (m)
 Totaal 13 stuks met als eindbeeld een bomenrij
3. Aanplant Zwarte Els - Alnus glutinosa
 Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
 totaal 6 stuks met als eindbeeld een bomenrij
4. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
 Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aanplant Esdoornhaag - Acer campestre
 Aanplanten met 10 st/m1 in driehoeksverband
 Eindbeeld is een haag van maximaal 1,5 (m) hoog
6. Aanplant Walnoot - Juglans regia
 Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom



project
2016
bestand
2016-eip-1.vwx

datum
4 mrt 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Drogterweg 26 Zuidwolde

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28