
RUINERWOLD - KERKWEG

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN BEELDKWALITEIT

8 DECEMBER 2025
PROJECTNR 20211083

RHO ADVISEURS

INLEIDING

De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om gronden die zij in bezit hebben te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. De locatie grenst aan het dorp Ruinerwold, aansluitend op de Kerkweg en ligt ingeklemd tussen de bestaande woningbouw aan de noordzijde en een parkzone langs het bedrijventerrein aan de westzijde. Op de luchtfoto is de locatie wit omlijnd. De zuidoostzijde van het plangebied grenst aan het omliggende agrarische landschap. Daarnaast wordt het bestaande agrarische erf aan de Buitenhuizerweg 4 herontwikkeld tot een erf met 3 woningen. Deze locatie is op de luchtfoto aangeduid.

De locatie waar de woningbouwontwikkeling is voorzien is in de huidige situatie bestemd als agrarisch gebied. Om de ontwikkeling tot woningbouwlocatie mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. In dit document wordt ingegaan op het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied. Aan de hand van een ruimtelijke analyse worden uitgangspunten opgesteld en vertaald naar een stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor de verdere besluitvorming.

Dit document gaat hoofdzakelijk in op de woningbouwontwikkeling aan de Kerkweg. De ontwikkeling aan de Buitenhuizerweg 4 bestaat uit de transformatie van een voormalig agrarisch erf die mogelijk is binnen het huidige ruimte voor ruimte beleid. Aangezien deze ontwikkeling ruimtelijk / stedenbouwkundig los staat van de woningbouwontwikkeling aan de Kerkweg wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in de stedenbouwkundige studie.

Woningbouwontwikkeling
Kerkweg

Erfttransformatie
Buitenhuizerweg 4

0 100 200 300 400 500m
schaal 1:10.000 / A3

RUIMTELIJKE ANALYSE

RUIMTELIJKE ANALYSE

RUIMTELIJKE ANALYSE

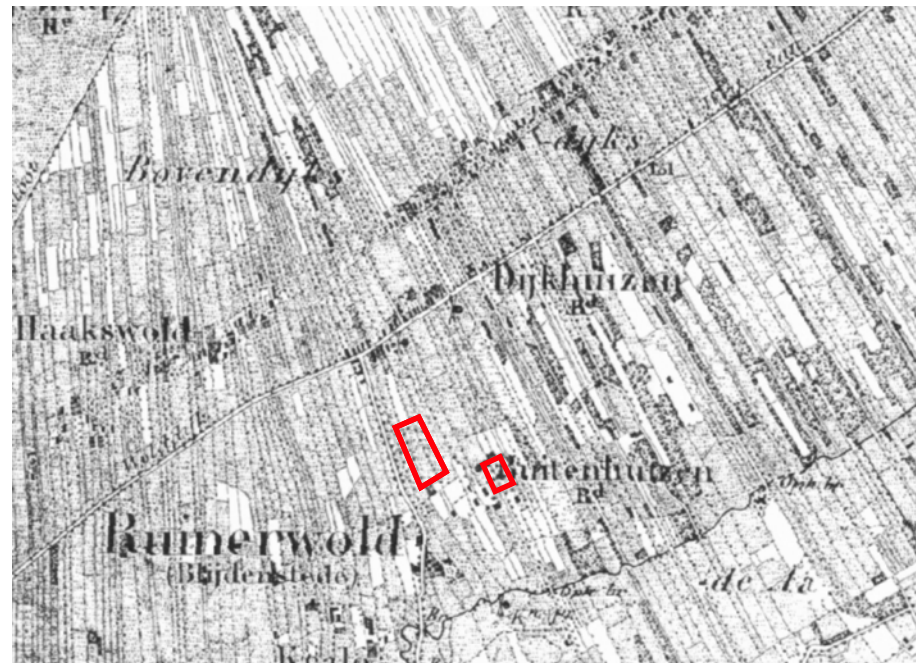
RUIMTELIJKE ANALYSE

ONTSTAANGESCHIEDENIS

Ruinerwold is een oud veenontginningsdorp. Vanuit lange linten werd het veengebied ontgonnen. Dit gebeurde in lange, smalle kavels haaks op de bebouwingslinten. Op alle figuren hiernaast is duidelijk een dubbele lintstructuur ter hoogte van het huidige Ruinerwold te zien. Deze oorspronkelijke lintstructuur, waar Ruinerwold tot de jaren '50 voornamelijk uit bestond, is nog altijd goed te herleiden. In de jaren die volgen groeit het dorp in eerste instantie tussen de beide linten.

Vanaf de jaren '90 wordt ook de groei aan de zuidkant ingezet en wordt ook het bedrijventerrein Hoge Akkers ontwikkeld waarmee de sprong over de Kerkweg wordt gemaakt. De aangrenzende nieuwbouw uit 2017 aan Buitenhof is samen met de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein de laatste uitbreiding aan de zuidkant geweest.

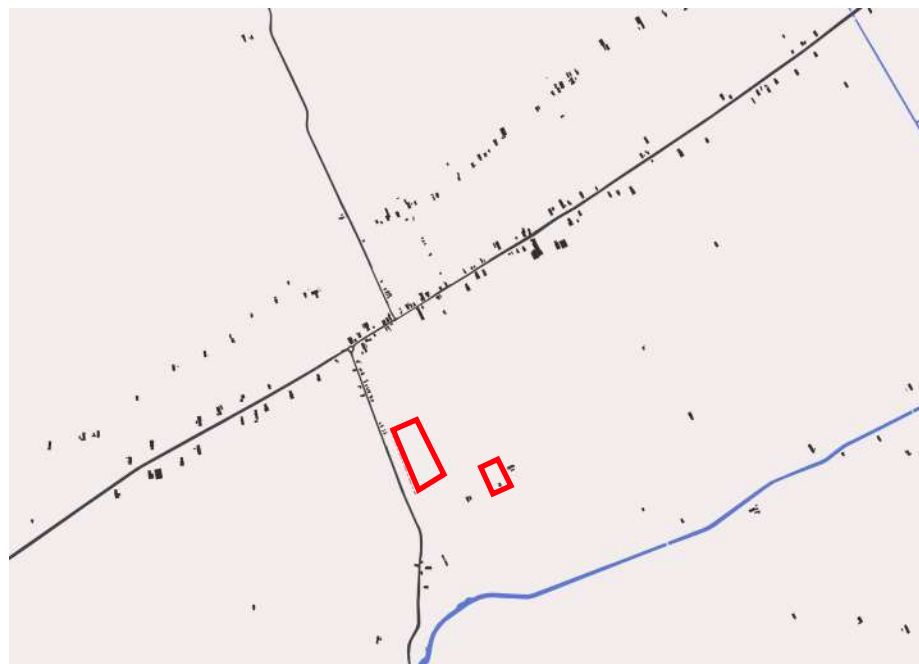
Ten zuiden van het plangebied aan de Kerkweg ligt Buitenhuisen, bestaande uit een aantal boerderijen. De boerderijen werden deels ontsloten vanuit Ruinerwold. Ook Blijdestein, met kerk, tolhuis en begraafplaats kent al een lange geschiedenis.



Circa 1850



Circa 1900



Bebouwingslint Ruinerwold in 1930

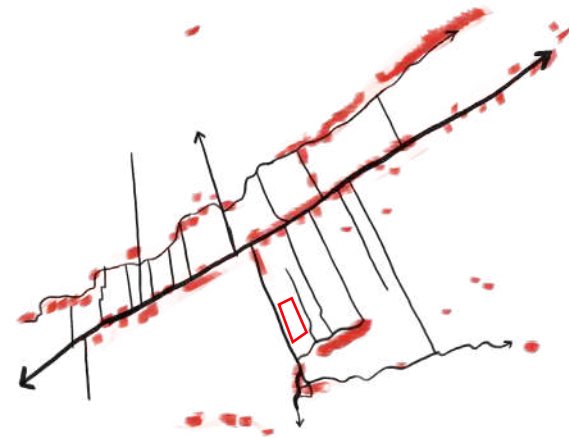


Circa 1950

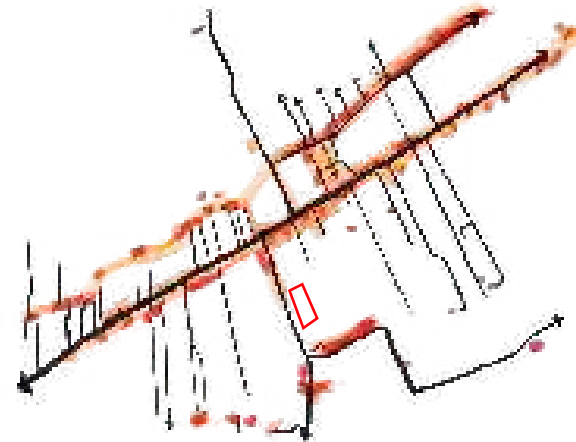


Circa 2000

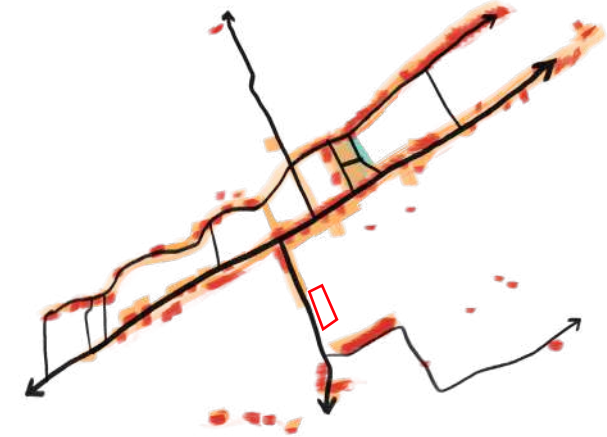
ONTWIKKELING WEGEN EN BEBOUWING



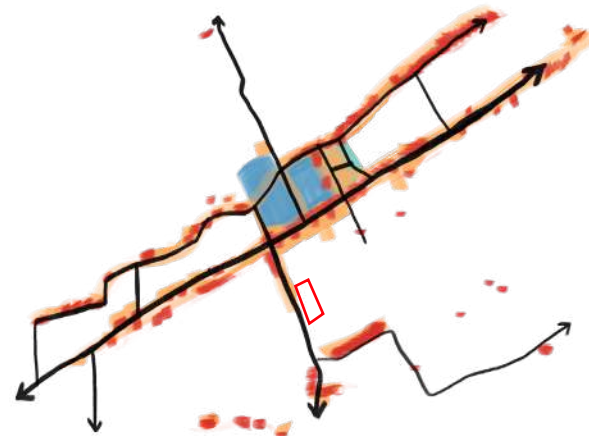
Circa 1900



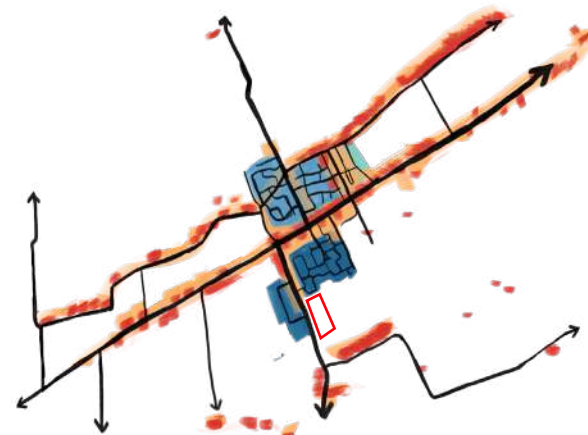
Circa 1930



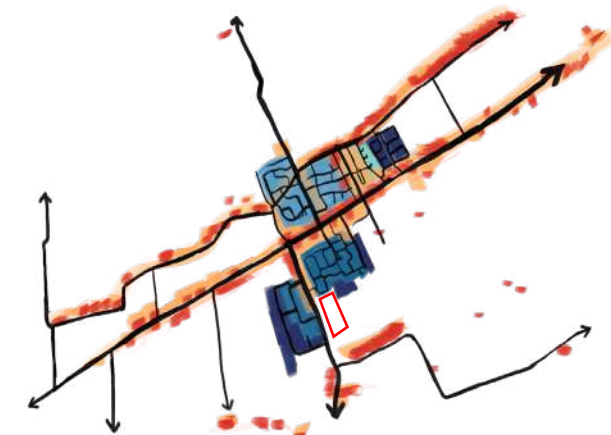
Circa 1970



Circa 1990



Circa 2000



Circa 2020

HET LANDSCHAP

In De Wolden Structuurvisie 2030 heeft de gemeente De Wolden aangegeven belang te hechten aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit en hierbij het landschap als drager te zien.

In de gemeente De Wolden zijn drie landschapstypen te onderscheiden:

- het esdorpenlandschap;
- het slagenlandschap (wegdorpen laagveen);
- het landschap van de hoogveenontginningen.

Het plangebied ligt in het slagenlandschap van de laagveenweidegebieden. Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door lintdorpen op de hogere zandkoppen en veenontginningen vanuit deze linten. Het slagenlandschap is verdeeld in een vroegere en latere ontginning. De vroegere ontginning rondom Ruinerwold, heeft plaatsgevonden op de rijkere gronden. De boerderijen die hier staan zijn groot en rijk versierd. De latere ontginning rond Koekange (ten zuidoosten van Ruinerwold) speelde zich af in armere omstandigheden, vanuit kleine boerderijen, met kleinere percelen. Afschermd houtsingels geven in dit gebied de perceelsgrenzen weer.

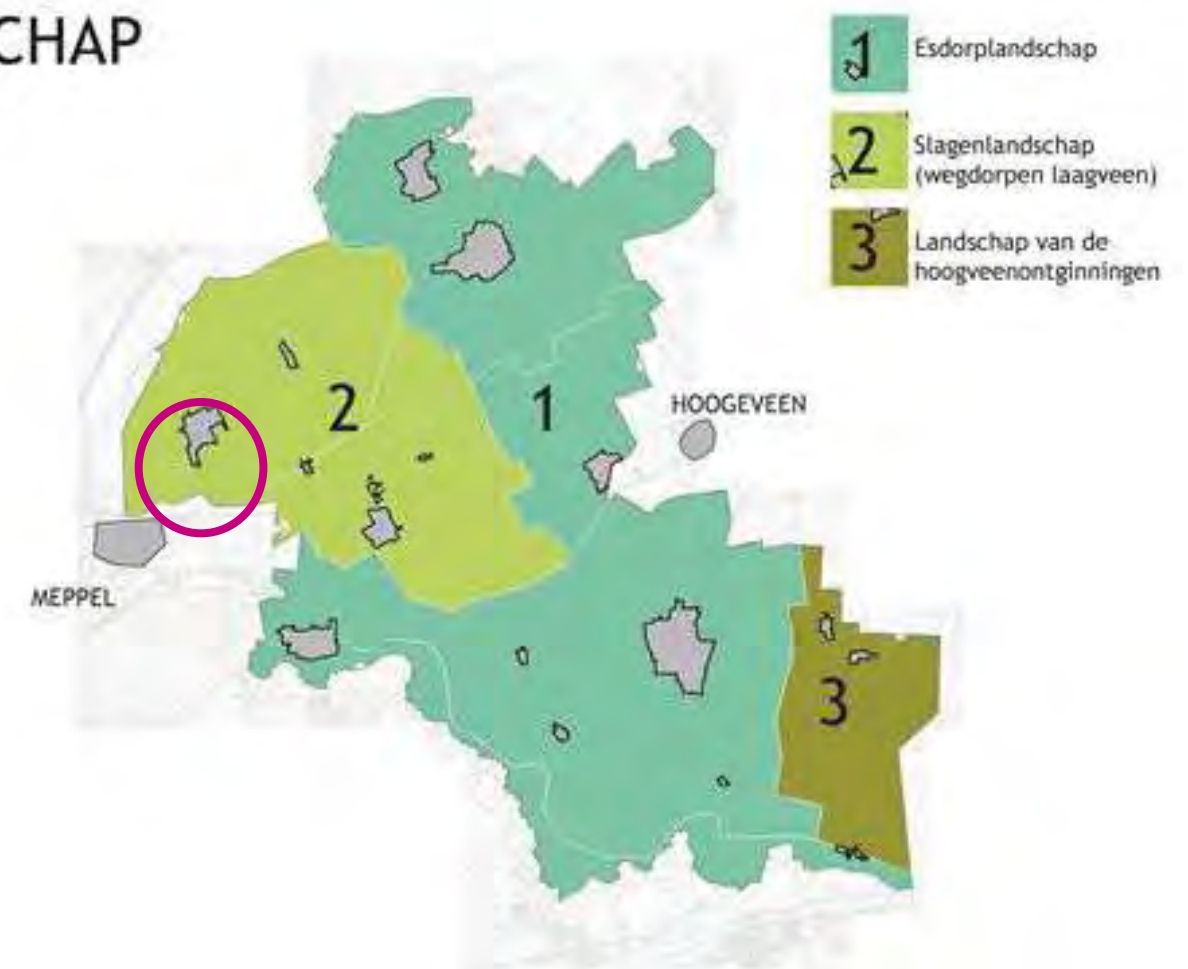
Als één van de kernkwaliteiten wordt Ruinerwold, als zeer bijzonder dubbellint genoemd. Het slagenlandschap van de laagveenontginningen zijn de laagste gebieden van de provincie Drenthe waar in de benedenloop van de beekdalen veen is ontstaan. Het gebied is ontgonnen vanuit ontginningsassen, die nog duidelijk te zien zijn en waaraan langgerekte lintdorpen liggen. Haaks op de hogergelegen ontginningsas zijn de (deels open, deels halfopen) weidegebieden met een smalle, langgerekte verkaveling en strak slotenpatroon ontgonnen. Dez ontgonning vond plaats tot de beken; in het zuiden de Wold Aa en in het noorden de Leislout.

De ontginning van Ruinerwold dateert uit de Middeleeuwen. Voor de ontginning van Ruinerwold is de Wolddijk (/Dijkhuizen/ Haakswold) de ontginningsas. Parallel aan deze weg is -op circa 350 m- een tweede lint ontstaan, Kalekluft/ Klugt/ Ruige Klugt. De boerderijen die hier stonden werden eerst verbonden door een voetpad, dat later in de 20e eeuw vervangen werd door een verharde weg: de Dr. Larijweg. De Wolddijk is het dorpslint, waaraan naast agrarische bedrijven ook de school en winkels waren / zijn gevestigd.

In de structuurvisie is aangegeven dat in het slagenlandschap de volgende structuurbepalende elementen van belang zijn:

- openheid in het landschap;
- beken;
- lintbebouwing.

LANDSCHAP



Uitsnede De Wolden Structuurvisie 2030



HET LANDSCHAP

Het Landschappelijk Ontwikkelings Kader (LOK) vormt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Hierin worden concrete randvoorwaarden opgesteld. Zo wordt aangegeven dat het wenselijk is om in de laagveenontginningen de opstrekkende verkaveling (weer) te accentueren.

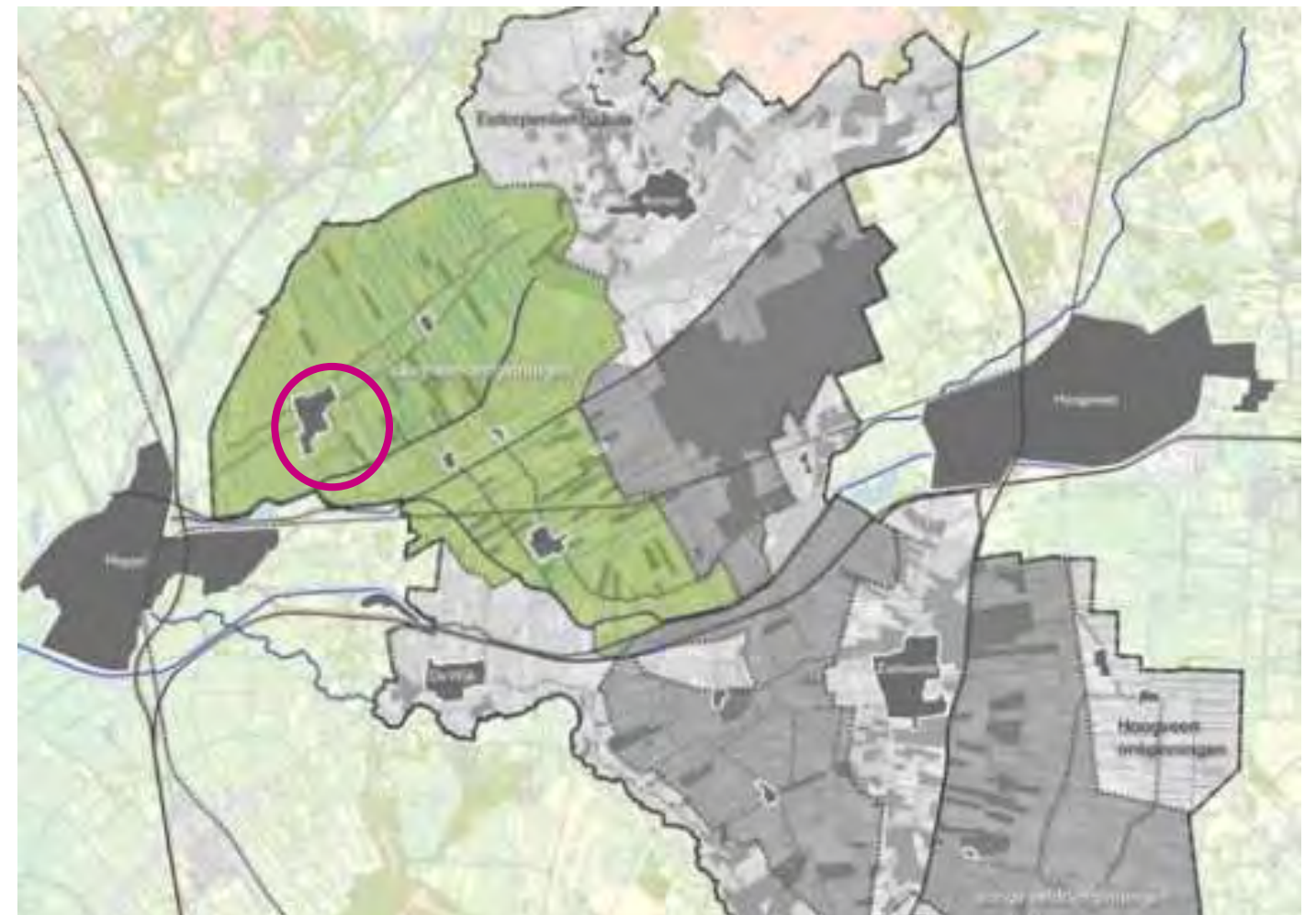
De lange bebouwingslinten zijn als ontginningsas nog steeds markant aanwezig in het landschap. Vooral rond Ruinerwold is de opstrekkende verkaveling nog duidelijk zichtbaar door de aanwezige houtsingels op de perceelsgrenzen. De rijkdom van de ontginningen weerspiegelt zich in de woningen. De bebouwing, zeker bij Ruinerwold, toont de rijkdom van toen door grote boerderijen met sjeke voorhuizen en royale tuinen.

Landschappelijke kenmerken laagveenontginningen

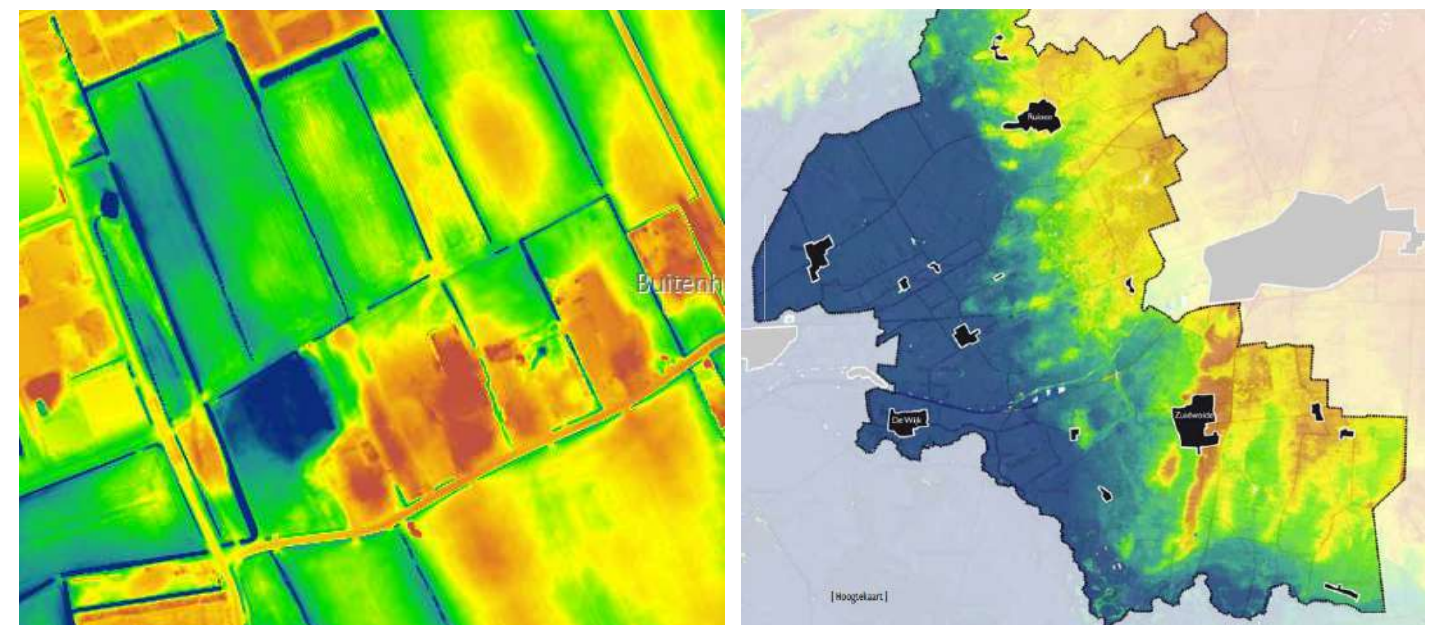
- Wegdorpen als ontginningsas met Ruinerwold als bijzonder dubbellint
- Langgerekte slagenverkaveling loodrecht op deze assen (opstrekkend, smal, recht)
- Verkaveling tot aan de Woldse Aa
- Sloten als perceelsscheiding in regelmatig patroon
- Deels verdwenen bosstroken en singelbeplanting op perceelsgrenzen (met els, eik, hulst), daar waar de beplanting nog aanwezig is is het landschap kleinschalig en besloten, daar waar zij verdwenen is, is het landschap open.
- Dorp en landschap loopt in elkaar over, zachte randen
- Harde rand bedrijventerrein Hoge Akkers.

Beplanting

In het slagenlandschap van de laagveenontginningen zijn de volgende boomsoorten passend: ruwe berk, zachte berk, zomereik, gewone es en zwarte els. Streekeigen struiken zijn: gelderse roos, hazelaar, zoete kers, lijsterbes, eenstijlige meidoorn, hondsroos, sleedoorn en vuilboom. Op de kaart van rond 1900 is goed te zien hoe het landschap er destijds uit zag: langs vrijwel alle smalle noordzuidgerichte kavels zijn houtsingels aanwezig. Op de hoogtekaart van de AHN (Algemene Hoogtekaart Nederland) is de hogere ligging van de oude kern van Ruinerwold, Buitenhuisen en Blijdenstein goed te zien. Het plangebied en ook het weiland ten zuiden ervan zijn lager gelegen. De sloten volgen de oude verkavelingsstructuur.



Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)



Algemene Hoogtekaart Nederland

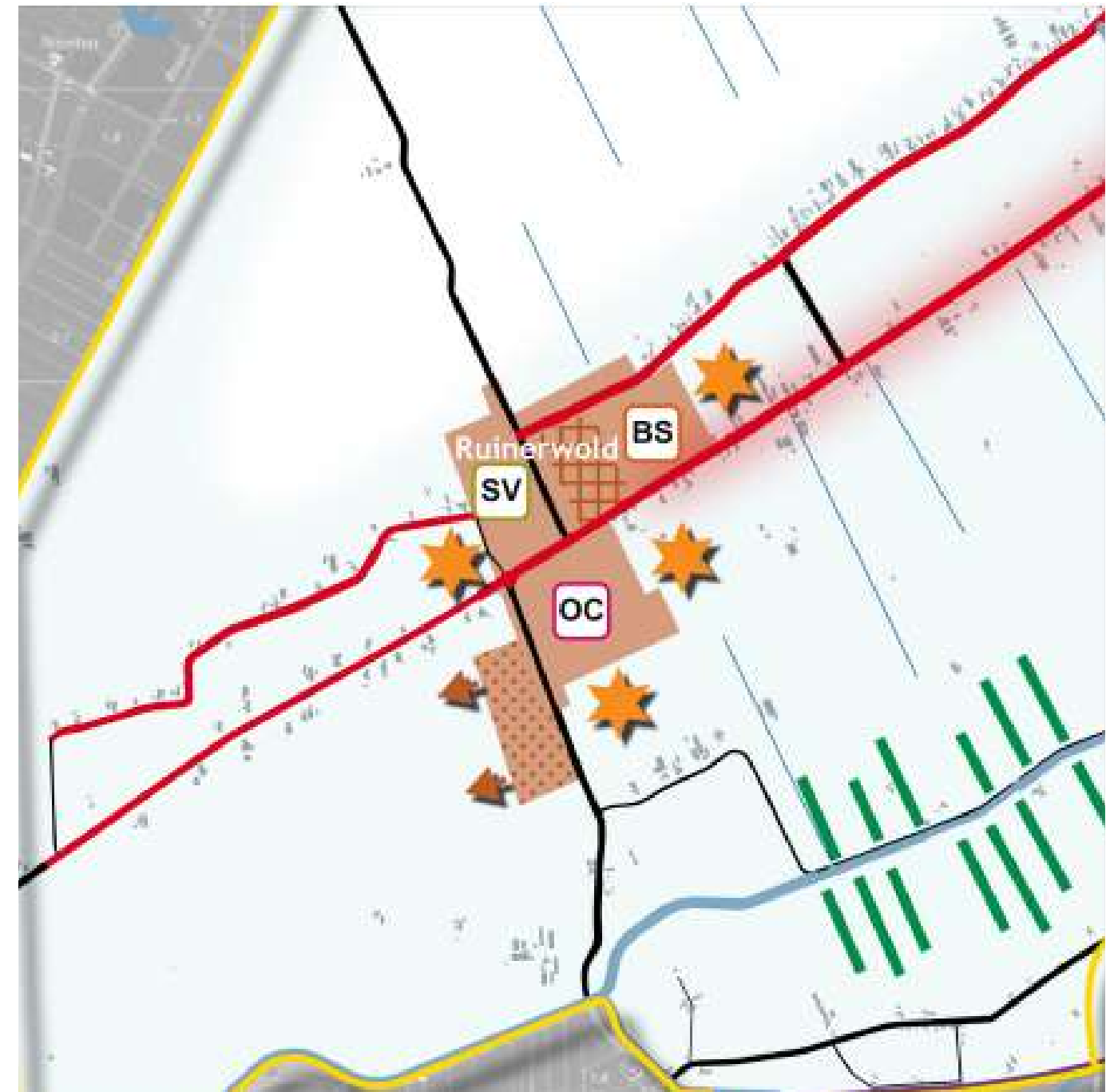
RUINERWOLD UITBREIDINGSLOCATIES

In de structuurvisie worden de volgende locaties genoemd als mogelijke uitbreidingslocaties voor Ruinerwold.

Ruinerwold kan zich rondom het centrum uitbreiden. Bij het zoeken naar ruimte voor woningen moeten de bepalende elementen in de structuur worden overwogen: het open landschap ten noorden van het dorp, de beek in het zuiden en de beide linten die door het dorp lopen.

Het is raadzaam om geen woningbouw in het noorden te ontwikkelen, omdat Ruinerwold daar direct grenst aan een uitgestrekt open gebied. Tussen de beide linten kan het dorp uitbreiden tot aan de dwarsweg. De uitbreiding in het vierde kwadrant maakt Ruinerwold compleet. Een uitbreiding naar het zuiden zou een aangenaam woonklimaat bieden, maar hierbij moet erop worden gelet dat het dorp Blijdenstein een afzonderlijke nederzetting blijft en niet aan Ruinerwold vastgroeit.

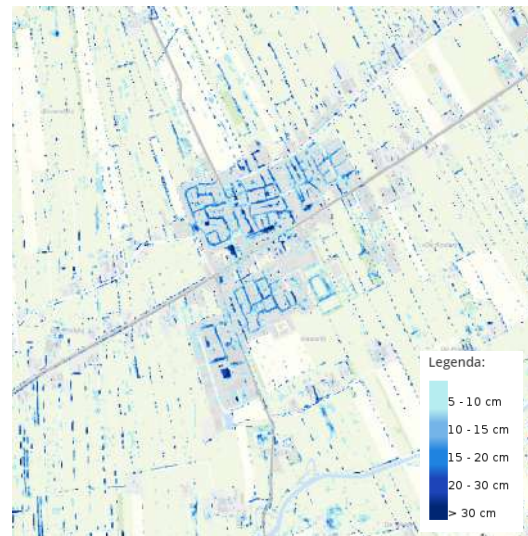
De beoogde ontwikkeling vindt daarmee plaats op een locatie zoals aangegeven in de structuurvisie. Een aandachtspunt is voldoende afstand te bewaren tot het dorp Blijdenstein, zodat dit een aparte nederzetting blijft.



Indicatieve kaart mogelijke uitbreidingslocaties (bron: structuurvisie gemeente de Wolden)

WATER & BODEM

WATEROVERLAST BUI 70MM



Bron: Klimaat-effectatlas

Het is duidelijk zichtbaar dat er binnen het stedelijke gebied van Ruinerwold enkele locaties zijn die mogelijk te maken kunnen krijgen met wateroverlast. De gekozen locatie voor het plan is echter volledig vrij van dergelijke problemen. Dit biedt mogelijk de gelegenheid om bij de nieuwe ontwikkeling een bijdrage te leveren

Koppelkans vanuit het aspect wateroverlast/klimaatadaptatie, creëren van waterbufferende capaciteit.

BODEMKAART



Bron: Bodemdata.nl

- Veldpodzolgronden
- Gooreerdgronden
- Laarpodzolgronden
- Beekeerdgronden
- Meerveengronden op zand met humuspodzol

GEOMORFOLOGIE



Bron: Bodemdata.nl

- Vlake van smelwaterafzettingen
- Dalvormige laagte
- Veenkoloniale ontginningsvlakte
- Pingoruïne

NATUUR NETWERK DRENTH



Bron: Pdokviewer

De planlocatie bevindt zich op aanzienlijke afstand van de gebieden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Drenthe. Vanwege deze aanzienlijke afstand is er geen mogelijkheid voor een potentiële samenwerking ter versterking van het Natuur Netwerk Drenthe.

Door de grote afstand tot NND-gebied, geen mogelijkheden voor versterking van dit netwerk. Uiteraard kan de nieuwe ontwikkeling op zichzelf wel een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

CULTUURHISTORIE



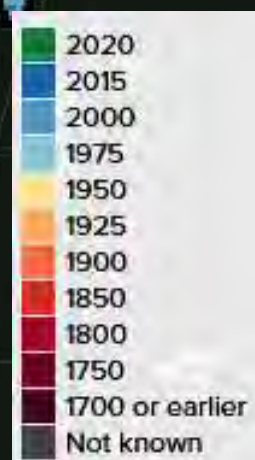
Bron: Cultuurhistorische Compas Drenthe

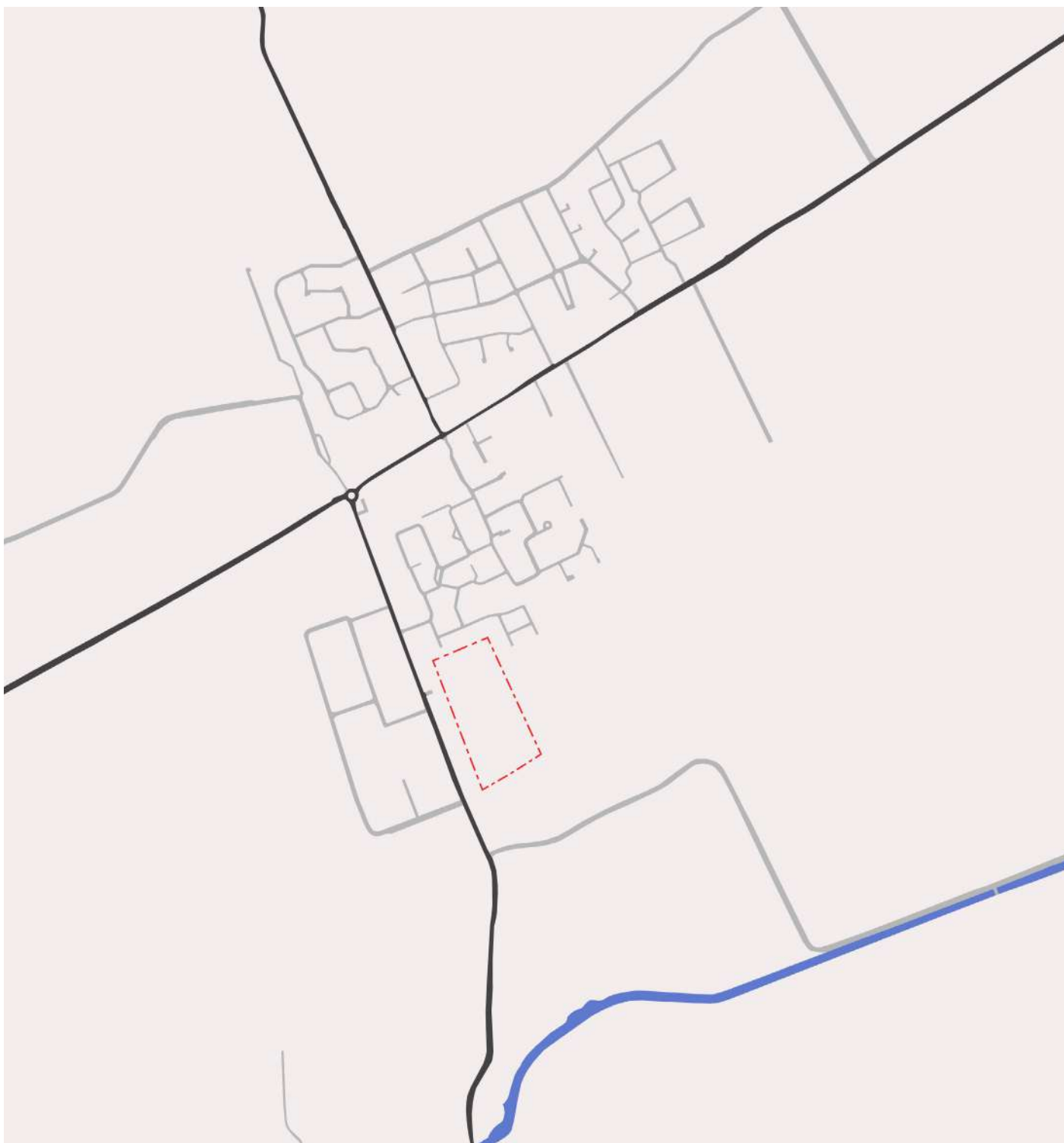
Het wegdorp Ruinerwold heeft haar ontstaan te danken aan de veenontginningen die vanuit het klooster van Ruinen werden opgezet. De randveenontginning in Ruinerwold is in gang gezet in de 12de eeuw. De zeer lange, smalle ontginningspercelen lopen vanaf de Wolddijk (die beschermde tegen de Wold Aa) tot aan de noordelijke Leislout; de boerderijen ontwikkelen zich daartussen op de flank van een zandrug en hebben aanvankelijk elk hun eigen weg naar de Wolddijk. Clustervorming vindt plaats in zogenaamde kluften: Haakswold, Dijkhuizen, Ruigekluft en Kalekluft.

Rekening houden met de cultuurhistorisch waardevolle structuur van veenontginningen.

ONTWIKKELING RUINERWOLD

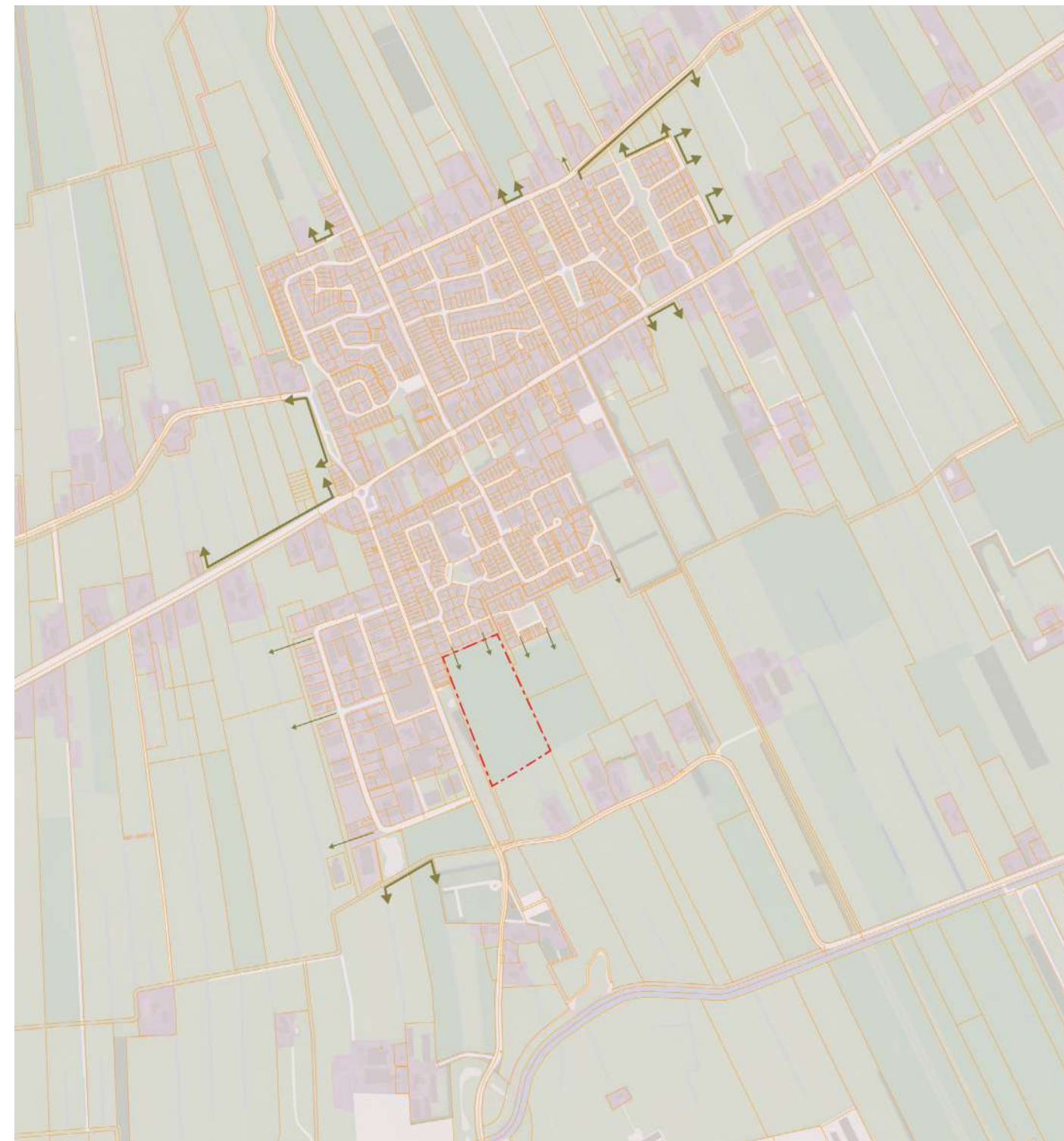
Op deze afbeelding is in één oogopslag weergegeven de wijze waarop Ruinerwold is gegroeid. Heel duidelijk zichtbaar zijn de twee linten waartussen de geclusterde bebouwing is ontstaan, met haaks daarop de Kerkweg en de meest recente uitbreiding aan de zuidzijde. Het plangebied is omcirkeld. In de legenda hieronder is zichtbaar wat het bouwjaar is van de woningen op de kaart.





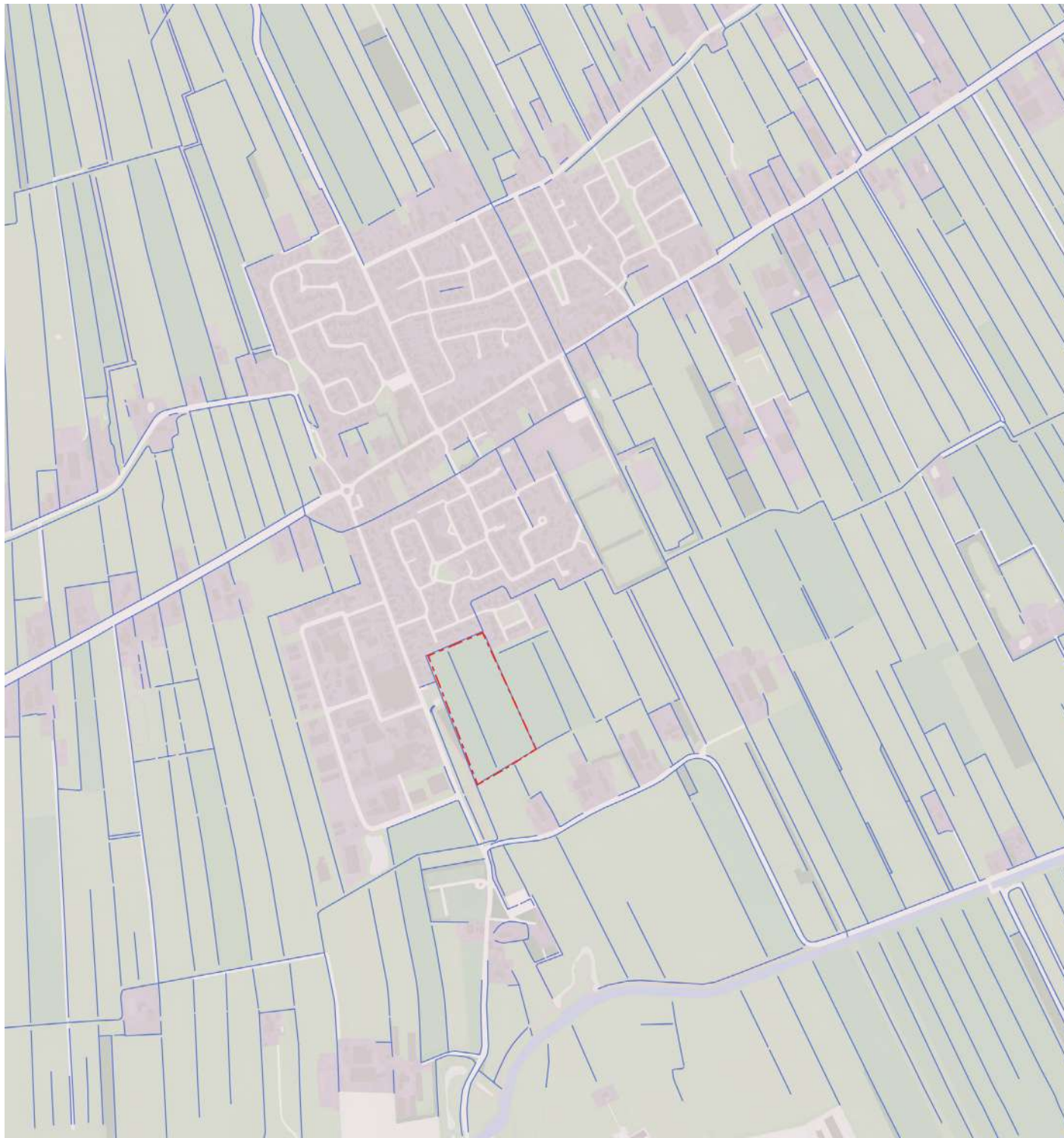
Hoofwegenstructuur

De hoofdwegenstructuur is ontstaan langs het historische lint en de T-splitsing. Aan deze structuur is nooit iets veranderd. Vanaf de tweede helft van afgelopen eeuw is buiten het lint gebouwd en ontstonden de buurten van Ruinerwold zoals deze vandaag de dag nog bestaan. De bebouwing heeft het wegenpatroon en de richting van het landschap gevolgd.



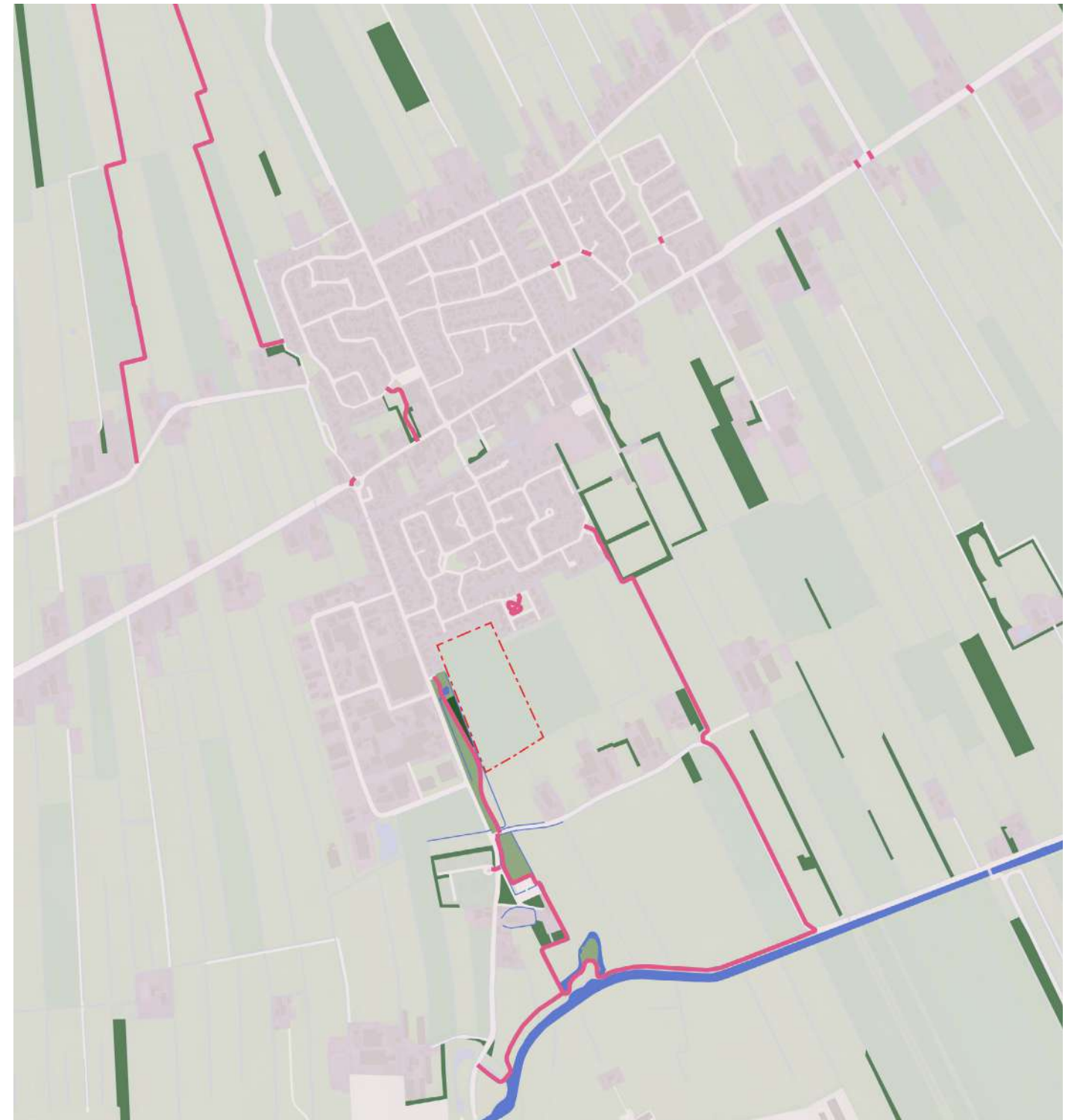
Zicht op het landschap

Ruinerwold ligt in een relatief open slagen landschap, het landschap is vanuit de openbare ruimte van het dorp nauwelijks beleefbaar. De randen van het dorp zijn voornamelijk private eigendom waardoor niet overal sprake is van een heldere overgang tussen dorp en landschap. De groene pijlen geven aan waar vanaf openbaar gebied zicht op het buitengebied is. Hoge Akkers vormt een harde rand in het landschap.



Watergangen

In Ruinerwold is het slagenlandschap duidelijk te herkennen. De lange smalle strokenverkaveling staat haaks op het historische lint. Het plangebied maakt deel uit van dit landschapstype. In eerdere dorpsuitbreidingen is het ritme van het landschap niet evident afleesbaar.



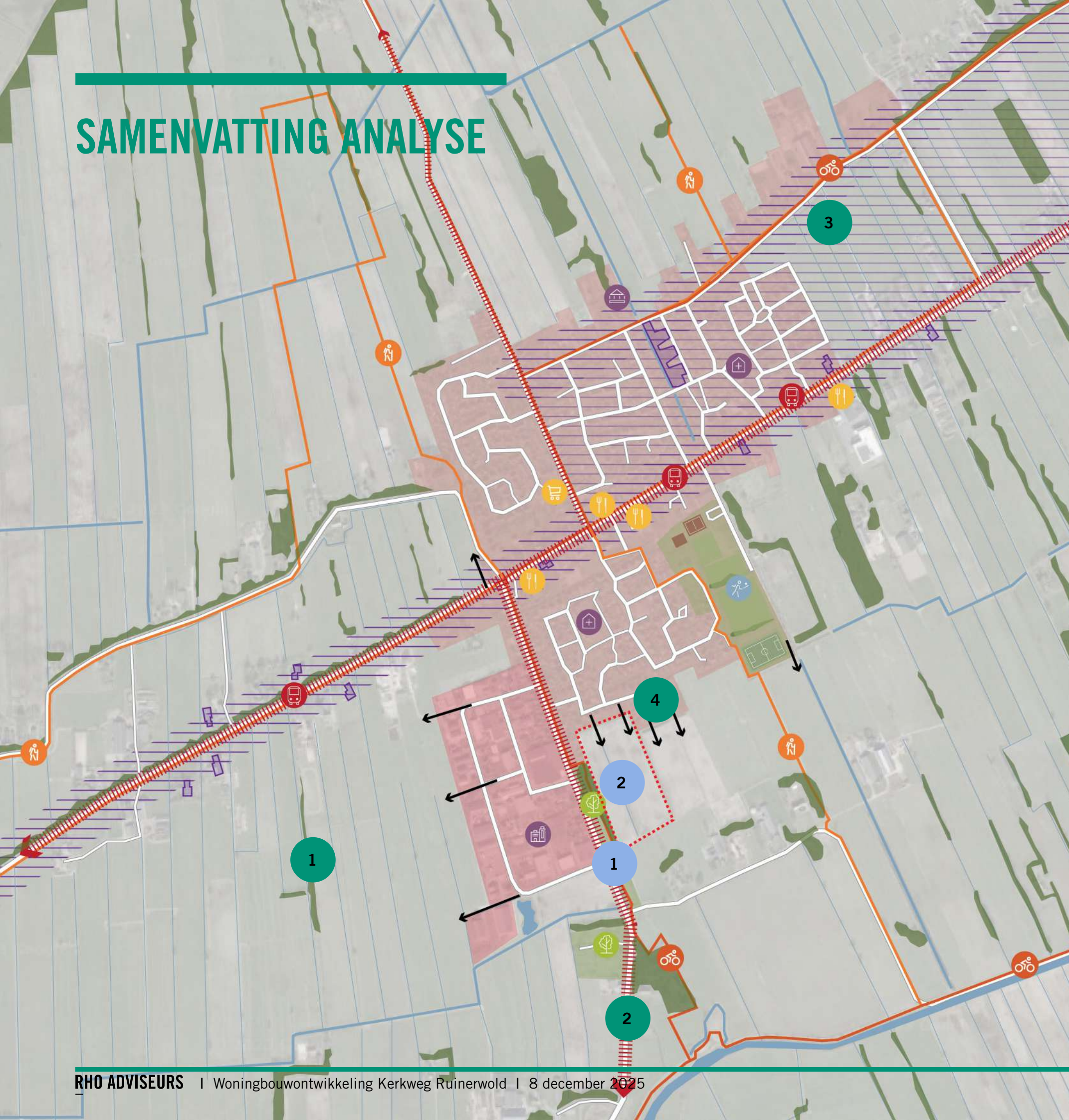
Groen, water en wandelroute

Vlak naast het plangebied begint een wandelroute langs een parkzone richting de Wold Aa. Op de perceelsgrenzen zijn van oudsher houtsingels met voornamelijk eiken en elzen aanwezig. Hier en daar zijn bredere bosstroken aanwezig. Verder komen in het landschap erfbeplanting aan de rand van boerenerven voor. Bij de historische bebouwing staan vaak monumentale bomen, zoals in Blijdenstein en Buitenhuizen.

Overzichtskaart plangebied



SAMENVATTING ANALYSE



1

Slagenlandschap

Het slagenlandschap is duidelijk herkenbaar in Ruinerwold. De langgerekte, smalle kavels lopen loodrecht op het historische lint. Het plangebied maakt deel uit van dit specifieke landschapstype. Typerende landschapselementen zijn de waterwegen en houtwallen.

2

Hoofdontsluiting

De belangrijkste wegenstructuur is ontstaan langs het historische lint en de T-splitsing. Aan deze structuur is nooit iets veranderd.

3

Cultuurhistorisch waardevol Dubbellint

Het ruimtelijke karakter van het ongeveer 7,5 km lange en 1,5 km brede dubbellint van Ruinerwold wordt bepaald door twee parallelle bebouwingslinten te midden van een vrijwel open landschap. Een belangrijk ruimtelijk kenmerk is het onbebouwde 'open' grasland tussen de dubbele bebouwingslinten

4

Relatie stadsrand - open landschap

Langs de stadsrand zijn op verschillende plekken uitzichten naar het open landschap. Over het algemeen is de stadsrand groen ingericht om een zachte overgang van het stedelijke gebied naar het open landschap te bewerkstelligen.

1

Koppelkans Recreatief Netwerk

Er is een mogelijkheid om de ontwikkeling te integreren met het bestaande recreatieve netwerk. De aanleg van wandel- en fietspaden binnen de ontwikkeling creëert tevens kansen voor korte recreatieve uitstapjes, een element dat momenteel ontbreekt in de rest van Ruinerwold.

2

Koppelkans Klimaatadaptieve wijk

Er zijn mogelijkheden om klimaatadaptieve maatregelen te implementeren in de wijk, die de waterproblemen in het stedelijke gebied van Ruinerwold gedeeltelijk kunnen aanpakken.

LUCHTFOTO PLANGEBIED

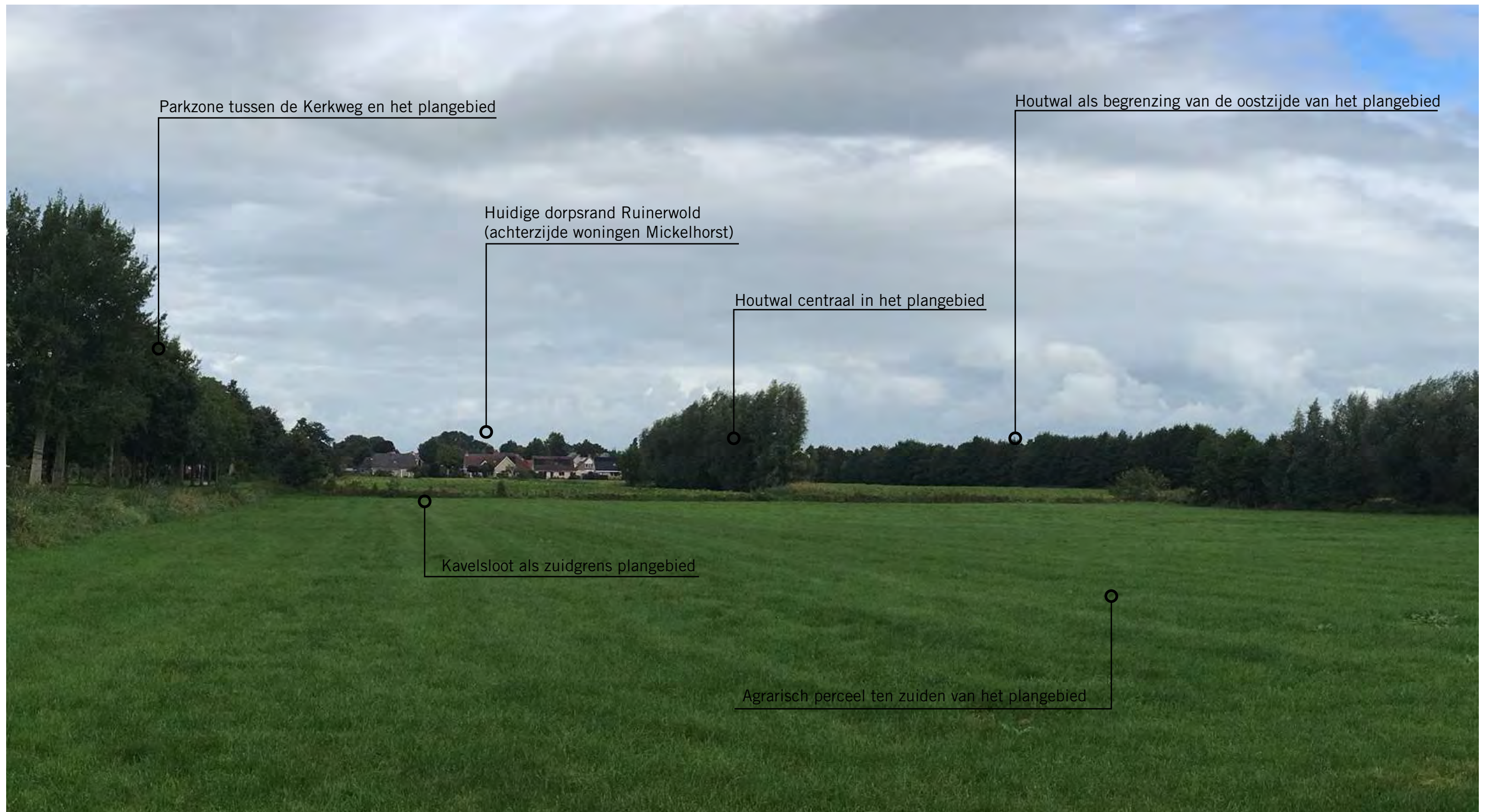


PLANGEBIED IN BEELD



Het plangebied gezien vanuit de noordwesthoek

PLANGEBIED IN BEELD



Het plangebied gezien vanaf het zuiden

PLANGEBIED IN BEELD

Dichte houtsingel als begrenzing van de oostzijde van het plangebied

Houtsingel met knotwilgen centraal in het plangebied



Het plangebied gezien vanaf de Kerkweg

Parkzone tussen de Kerkweg en het plangebied

PLANGEBIED IN BEELD



Huidig bebouwingslint aan de de Kerkweg, met rechts het plangebied. Op de achtergrond is de houtwal zichtbaar die grens van het plangebied aan de oostzijde markeert.



De Kerkweg, ten hoogte van de zuidwesthoek van het plangebied



Doorzicht vanuit de woningbouwwijk aan de noordzijde van het plangebied



Doorzicht vanuit de woningbouwwijk aan de noordzijde van het plangebied

PLANGEBIED IN BEELD



Noordwestgrens plangebied, met de huidige woningen aan de Mickelhorst



De watergang met sluis vormt de noordwestgrens plangebiedaan de Mickelhorst



Doorzicht vanuit de woningbouwwijk aan de noordzijde van het plangebied, gezien vanuit het plangebied



Doorzicht vanuit de woningbouwwijk aan de noordzijde van het plangebied, gezien vanuit het plangebied

PLANGEBIED IN BEELD



Doorzicht vanaf Buitenhuizerweg in noordelijke richting, rechts Buitenhuizerweg 1. Op de achtergrond is de houtsingel te zien die centraal in het plangebied loopt.



Doorzicht vanaf Buitenhuizerweg in noordelijke richting, rechts Buitenhuizerweg 2. Op de achtergrond is de houtsingel zichtbaar die de oostgrens van het plangebied markeert en de bebouwing aan het zicht onttrekt.



Vogelvlucht

ONTWIKKELPRINCIPES



Groene open zones langs de randen van de ontwikkeling

Bestaande groene zones zullen behouden blijven of verder worden uitgebreid. Er zal geen sprake zijn van strikte begrenzingen; de nieuwe ontwikkeling zal geleidelijk overgaan van de stedelijke rand naar het open landschap met behoud van een natuurlijke groene overgang.



Accent op de houtwal

Houtwallen zijn een kenmerkend element van het slagenlandschap waarin zowel Ruinerwold als de planlocatie zich bevinden. De bestaande houtwallen zullen behouden blijven, en bovendien zal de houtwal in het midden van de planlocatie worden vergroot en uitgebreid.



Doortrekken rand bedrijventerrein

De zuidelijke rand van het bestaande bedrijventerrein fungeert als begrenzing voor de nieuwe ontwikkeling. Door deze rand verder door te trekken, wordt een heldere en nieuwe grens van het stedelijke gebied gecreëerd.



Dichtheid bebouwing

Vanaf de stedelijke rand in de richting van het open landschap is er sprake van een afname in bebouwingsdichtheid.



Eigen ontsluiting

De nieuwe ontwikkeling krijgt een eigen toegang vanaf de Kerkweg. Hierdoor blijft de bestaande watergang aan de noordzijde behouden en wordt er geen extra belasting gelegd op de bestaande infrastructuur van de reeds bestaande noordelijke woonwijk.

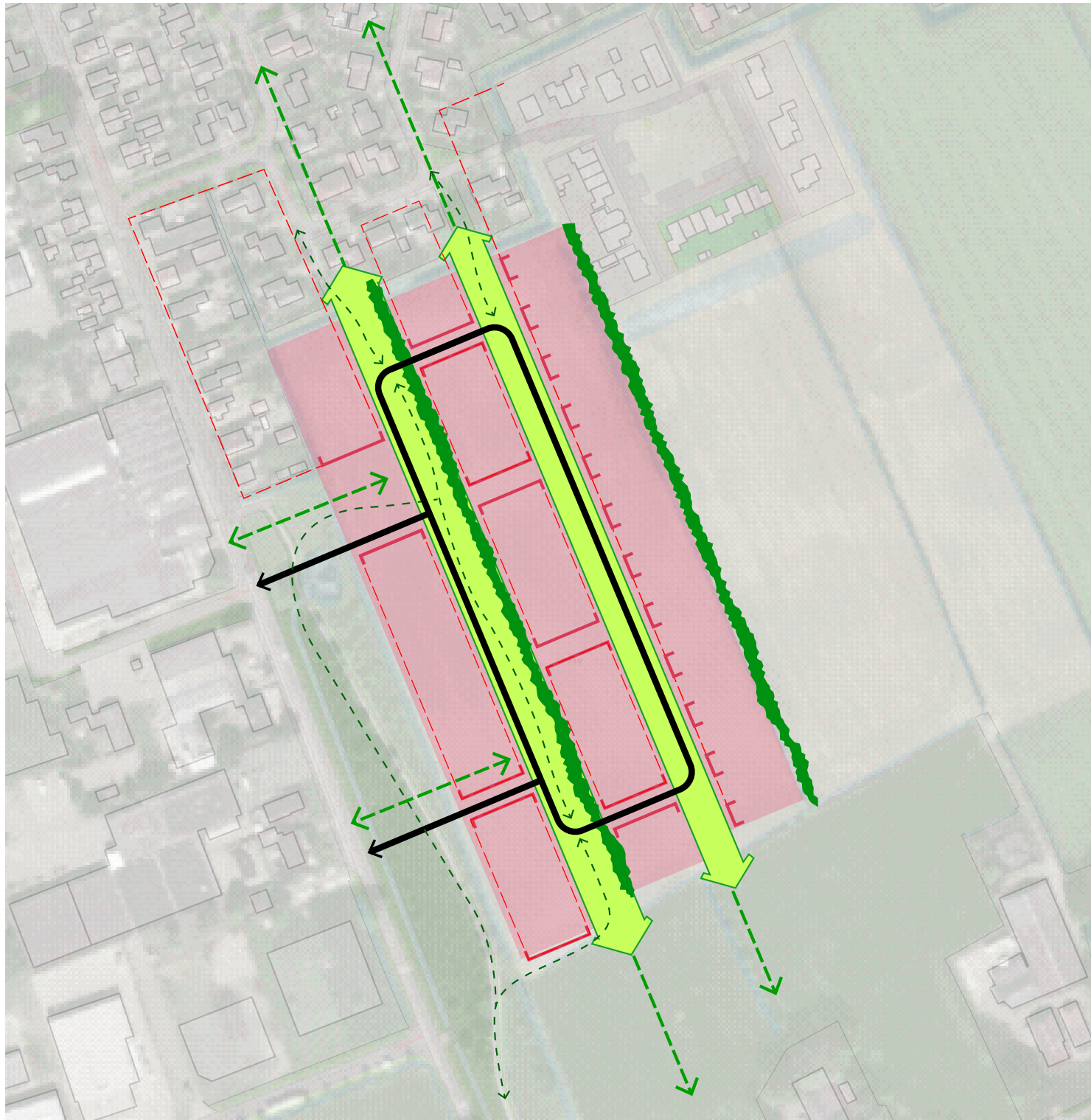


Onderdeel recreatief netwerk

Er is een kans om de nieuwe ontwikkeling te integreren in het bestaande recreatieve netwerk. De aanwezigheid van wandel- en fietspaden in de ontwikkeling biedt tevens mogelijkheden voor korte uitstapjes, wat een recreatief element is dat momenteel ontbreekt in de rest van Ruinerwold.

ONTWERP

PLANCONCEPT 1



Bebouwing en groen is verweven en wisselt elkaar af binnen het raamwerk van het slagenlandschap. Er wordt zoveel mogelijk groen in de wijk gerealiseerd, nieuwe verbindingen gelegd en de visuele relatie gezocht met het omliggende open landschap. Bestaande bouwblokken worden afgerond met nieuwe bebouwing in het plangebied waardoor een logische overgang ontstaat van oud naar nieuw. Bebouwing wordt zo gepositioneerd dat achterkantsituaties aan de openbare ruimtes worden voorkomen.

PLANCONCEPT 2



Bebouwing is geconcentreerd in een aantal alzijdig georiënteerde clusters opgespannen tussen de huidige opgaande groenstructuren in het landschap. De bebouwing is georiënteerd op het groen en de randen van het gebied, zodat de relatie met het groen en de beleving van het landschap wordt geoptimaliseerd. Om dit te organiseren is de infrastructuur aan de rand van het gebied gelegd. Tussen de bebouwingsclusters is een netwerk van groene clusters, die in verbinding staan met en zicht geven op het achterliggende landschap.

5 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Op basis van de uitgangspunten van het beleid, de milieuaspecten en de ruimtelijke analyse is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied. Het ontwerp is op deze pagina verbeeld in de context van zijn omgeving.

Met de voorgestelde inrichting wordt zo veel mogelijk de aansluiting gezocht bij de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van het huidige gebied, de omliggende bebouwing en percelen. Daarbij voegt de ontwikkeling zich in de bestaande landschapsstructuur, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de kernkwaliteit 'wegdorpen van de laagveenontginning'. Kenmerkend voor dit slagenlandschap zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen en de grote, open weidegebieden. Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur.

Met de voorgestelde inrichting wordt de bebouwing gerealiseerd passend in het beeld van smalle, langgerekte verkavelingsstructuur haaks op de ontginningsas. De al aanwezige kavelgrensbeplanting aan de oostzijde en de houtwal in het gebied, blijft behouden en waar mogelijk versterkt, onder meer door bestaande elzen de ruimte te geven en deze te laten uitgroeien tot volwassen bomen. Op deze manier wordt de landschappelijke structuur benadrukt. De bestaande houtwal zorgt voor een groene rand langs de woningbouwontwikkeling waarmee de ontwikkeling als vanzelf landschappelijk wordt ingebed.

In het plan zelf wordt de aansluiting gezocht bij het landschap en de omgeving, door vanuit de openbare groenstructuur doorzichten te creëren op het omliggende landschap en verbindingen te leggen met routes in de omgeving. Hierdoor opent het plan zich naar de bestaande omgeving en wordt voorkomen dat het een opzichzelfstaande ontwikkeling is aan de rand van het dorp. Er wordt voldoende ruimte vrijgehouden tussen de bestaande bouw van Buitenhuizen en de nieuwe woonbuurt. Door de robuuste houtsingel aan de oostzijde van het plangebied én de erfbeplanting van de woningen/boerderijen van Buitenhuizen is het zicht op de nieuwe buurt beperkt.

Op de volgende pagina wordt verder ingezoomd op het plangebied en de ontwerputgangspunten.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Er wordt ingezet op het realiseren van nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen die aansluiten op bestaande paden.

De bestaande houtwal benadrukt de landschappelijke structuur van het ontginninglandschap. Deze houtwal wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt, waarmee de ontwikkeling als vanzelf landschappelijk wordt ingepast. Bestaande elzen krijgen de ruimte om uit te groeien tot volwaardige bomen. Op twee plekken in het verlengde van de nieuwe toegangsweg, wordt ten behoeve van het creëren van een zichtrelatie met het omliggende landschap, de houtwal onderbroken.

De hoofdgroenstructuur in het plan wordt gerealiseerd rondom de bestaande kavelsloot in het gebied. Deze lijn in het landschap wordt versterkt met boomgroepen en de al aanwezige houtwal in het gebied. In de groenstructuur wordt een parkachtige inrichting voorgesteld met zo min mogelijk verharding. Op deze plek kan tevens een waterbergingsopgave worden opgelost en het hemelwater worden geïnfiltreerd. Centraal in het gebied wordt deze groenstructuur verbreed. Deze plek wordt ingezet als wijkgroen en biedt ruimte aan speelvoorzieningen en andere openbare voorzieningen. Aangrenzende parkeerplaatsen worden ingericht als groenparkeren.

Langsparkeren in groenstroken voor de woningen worden als groenparkeren opgelost. Door grasbetonklinkers toe te passen ontstaat een overrijdbare strook waar ook geparkeerd kan worden. Op deze manier ontstaat een vriendelijk straatbeeld.

In het plan wordt aansluiting gezocht bij de openheid van het landschap. Dit wordt gerealiseerd door in het verlengde van de nieuwe wijkgroenstructuur doorzichten te creëren en verbindingen te leggen met routes in de omgeving. De groenstructuur in het plan volgt het rimte van het slagenlandschap en verbindt de openbare ruimte met het omliggende groen.

De vrije kavels worden aan de oost- en westzijde begrensd door de huidige houtwal.

Er wordt ingezet op het realiseren van nieuwe verbindingen voor fietser en voetganger, die aansluiten op bestaande paden.

In aansluiting op de bestaande wijk is een brede groenstrook voorzien, met aangrenzend woningen aan het groen. Deze hoofdgroenstructuur bestaat uit verschillende groene ruimtes in elkaars verlengde, rondom de bestaande kavelsloot.

Rijwoningen en levensloop bestendige woningen rondom het bouwblok aan de Kerkweg af.

De entree van het gebied heeft een groene invulling waarmee wordt aangesloten op de bestaande parkstrook tussen het plangebied en de Kerkweg. Daarmee wordt tevens de verbinding gelegd met de groenstrook in het plangebied.

Onderzocht wordt hoe de afwikkeling van verkeer uit de zuidelijk gelegen fasen plaats gaat vinden.

Woningen op een hoek hebben een dubbele oriëntatie, er is aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte.

Het 3-laags appartementengebouw markeert de kop van het gebied en voegt zich in de groene hoek van de wijk grenzend aan de parkstrook.

ONTWIKKELING IN FASEN, IN AANSLUITING OP DE DORPSKERN

De woningbouw wordt in aansluiting op de bestaande bebouwde omgeving gerealiseerd, met aan de noordzijde de woonwijk en aan de westzijde het bedrijventerrein. De eerste fasen worden aansluitend op de aangrenzende bebouwing gerealiseerd.

De ontwikkeling neemt qua bebouwingsdichtheid van noord naar zuid af; met de hoogste dichtheid (rijwoningen) wordt aangesloten

op de dorpskern, terwijl de vrijstaande woningen met een veel lagere dichtheid het beeld bepalen aan de zuidkant van het plan. Aan de zuidrand van het plan is daarmee veel lucht in het plan aanwezig waarmee er sprake is van een zachte dorpsrand.

Met de afronding van de laatste fase wordt aangesloten op de gevoelsmatige dorpsgrens die is bepaald door de zuidelijke grens van het bedrijventerrein. Vanaf het zuiden gezien, ligt de laatste

bouwfase 'achter' de bestaande dorpsgrens aan de westzijde van de Kerkweg. De groene buffer zoals in de ontwikkelprincipes beschreven blijft gehandhaafd, de ontwikkeling vindt plaats op ruime afstand van de Buitenhuizerweg en de Kerkweg.



LANDSCHAPPELIJKE AFRONDING PER FASE

De woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de bestaande landschappelijke structuur van het slagenlandschap. Het patroon van bestaande houtwallen en sloten vormen het landschappelijk raamwerk waarbinnen de woningbouw tot ontwikkeling komt. Met de ontwikkeling worden deze groenstructuren versterkt door de aanplant van extra groen en het beheer van het huidige. De groene ruimtes in het plan liggen in elkaars verlengde en volgen de kavelsloot in

het plan. De bebouwingsrichting sluit aan op de richting van het landschap, waarmee in de verkaveling de opstreckende verkaveling van het landschap wordt geaccentueerd.

Een gefaseerde planontwikkeling betekent dat er met elke afgeronde fase een nieuwe dorpsrand wordt gecreëerd. Om een goede landschappelijke inpassing te realiseren wordt per fase

eenzelfde principeprofiel (zie volgende pagina) toegepast waarbij een groenstrook met een haag en bomen aan één zijde langs de weg wordt toegepast. Hiermee wordt een zachte overgang naar het landschap geborgd, ook op het moment dat een latere fase onverhoopt niet gerealiseerd zou worden. Daarnaast vormen de bestaande structuren in noordwestrichting al een (deels bestaande) landschappelijke begrenzing die per fase wordt versterkt.



LANDSCHAPPELIJKE AFRONDING PER FASE

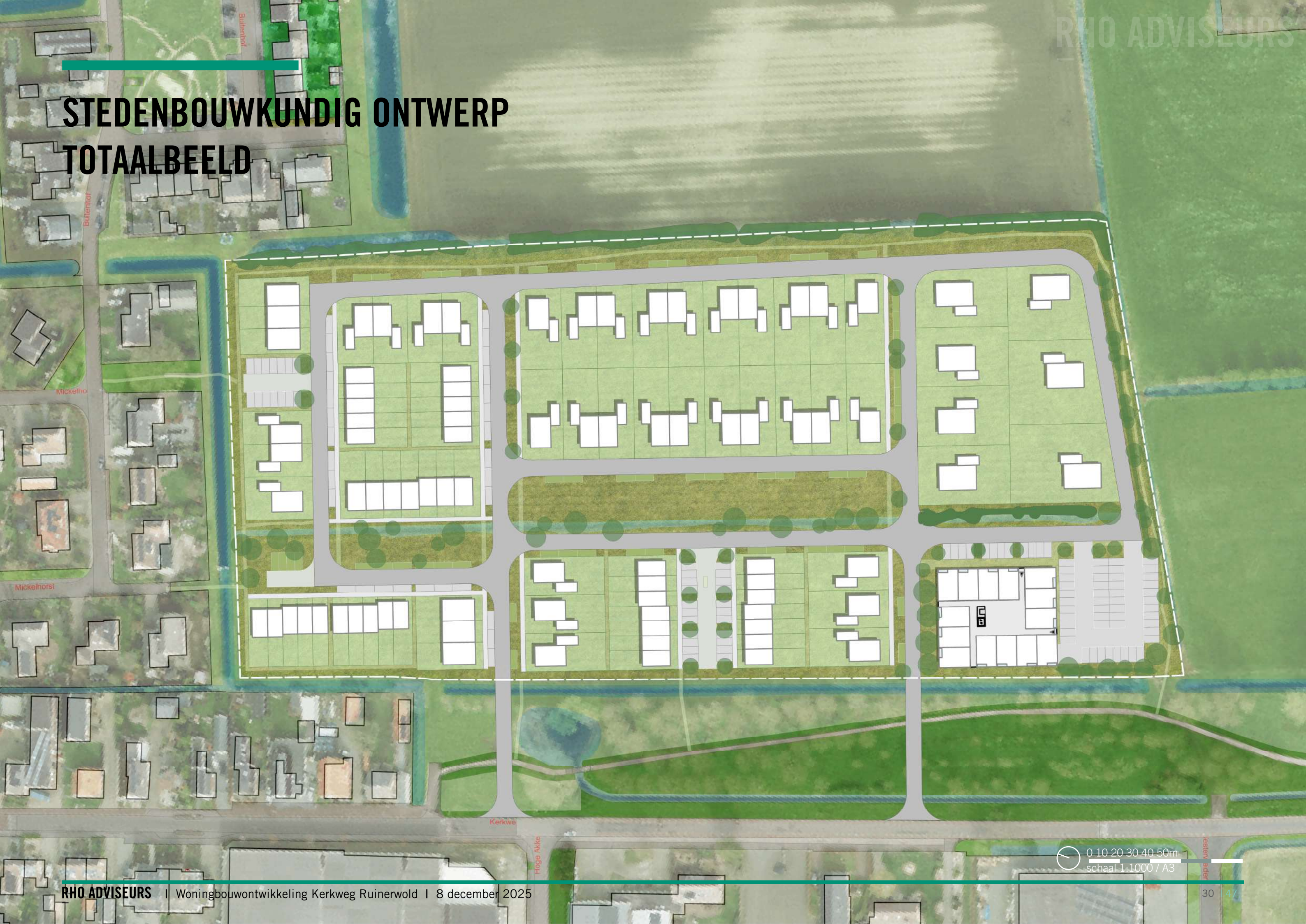
Het profiel van de dorpsrand bestaat uit een ontsluitingsweg met aan één zijde een groenstrook met een halfhoge meidoornhaag of heesterbeplanting en een rij met boomgroepen. De woningen zijn met de voor- en/of zijkant op het landschap georiënteerd, waardoor er géén sprake is van hoge erfafscheidingen en achterkanten aan de dorpsrand, maar van woningen die zijn georiënteerd op de dorpsrand met voortuinen die grenzen aan het profiel van de dorpsrand.

Op het profiel hiernaast is de overgang van fase 3 naar het landschap getekend. Daaronder een referentiebeeld, van hoe een dergelijke zachte dorpsrand er uit zou kunnen zien.



referentiebeeld overgang naar het landschap

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP TOTAALBEELD



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

IMPRESSIE VANAF BUITENHUIZERWEG



Huidige situatie

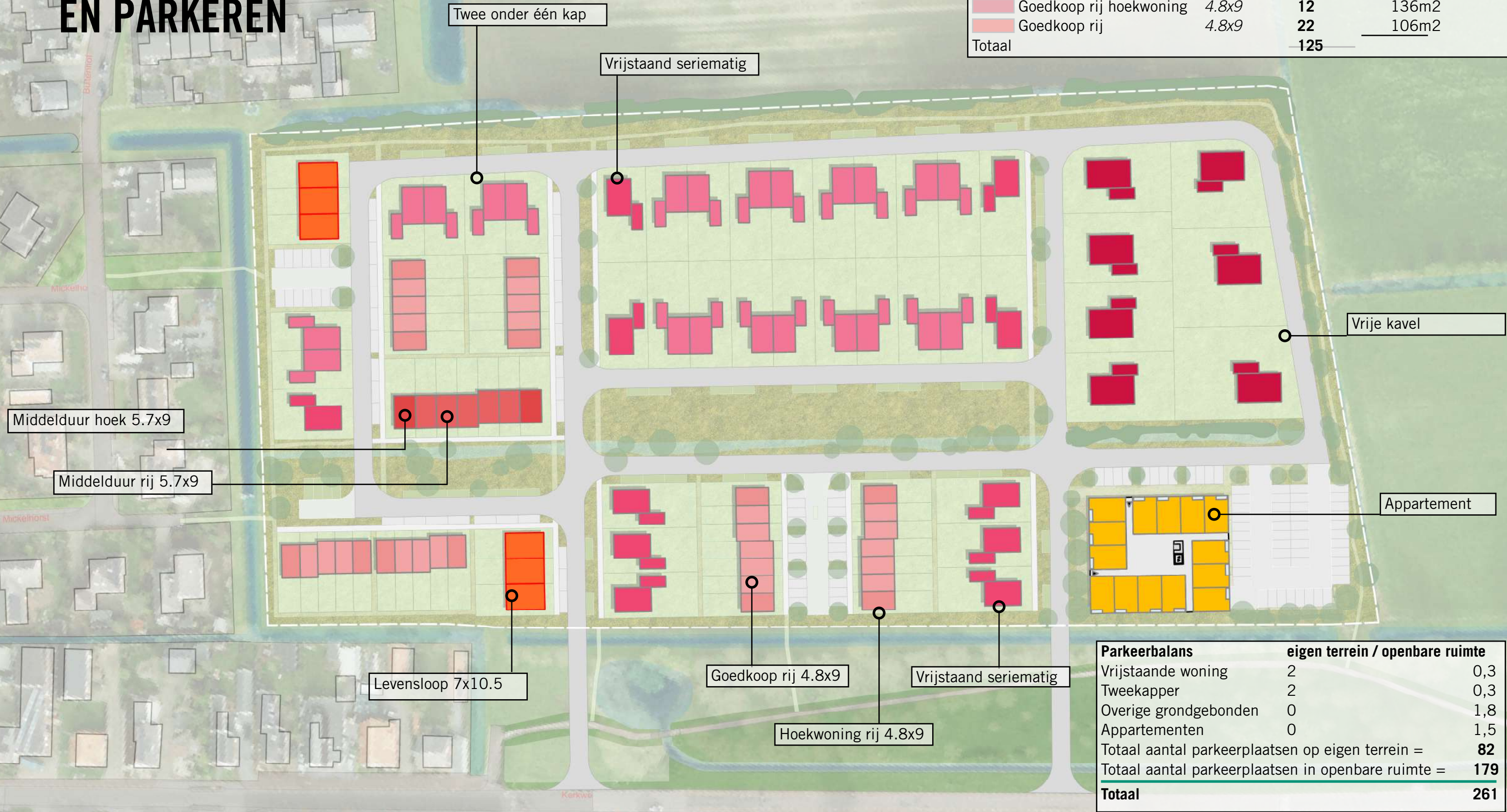
Deze visualisatie toont aan hoe het ontwikkelprincipe 'Groene open zones langs de randen van de ontwikkeling' is verwerkt binnen het stedenbouwkundig ontwerp:

De groene zone heeft voldoende maat om de bestaande bebouwing langs de Buitenhuiserweg als aparte stedenbouwkundige structuur te herkennen, ook al verplaatst de kernrand van Ruinerwold richting het lint langs de Buitenhuiserweg.

De rand van de nieuwe ontwikkeling zorgt door de groene inrichting voor een zachte overgang tussen het stedelijk gebied en het open landschap. Tevens biedt deze nieuwe groene rand de mogelijkheid tot versterking van het wandelnetwerk.

WONINGAANTALLEN, PROGRAMMA EN PARKEREN

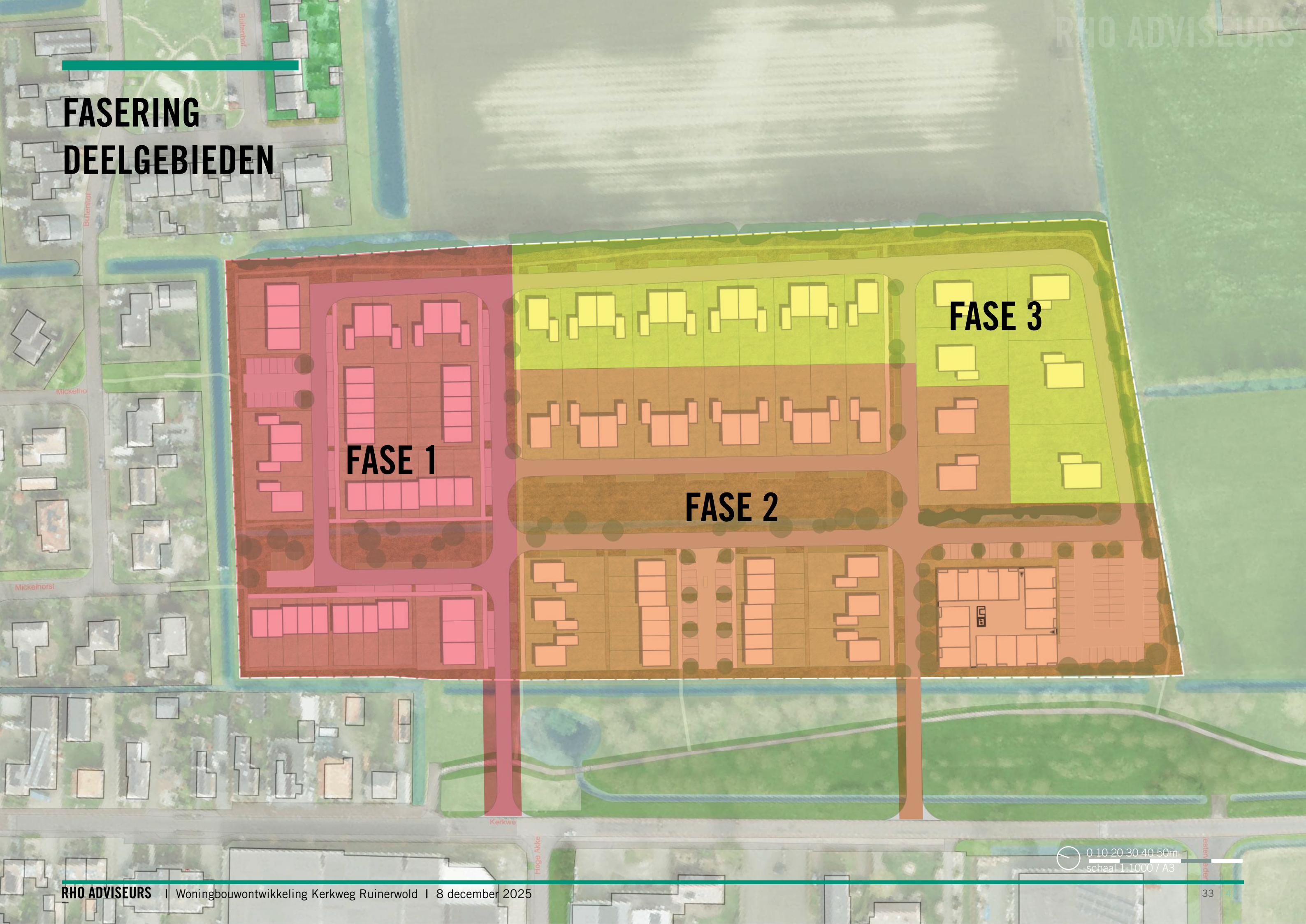
Woningtype:	Afmeting	Aantal:	Perceelsgrootte:
Appartementen (soc huur)	65m2 bvo	38	-
Vrije kavels	7.8x12	7	> 600m2
Vrijstaand seriematig	6.6x10	11	330m2 / 380m2
Tweekapper	6.0x10	22	320m2
Levensloopbestendig rij	7x10.5	6	154m2
Middelduur rij hoekwoning	5.7x9	2	180m2
Middelduur rij	5.7x9	5	125m2
Goedkoop rij hoekwoning	4.8x9	12	136m2
Goedkoop rij	4.8x9	22	106m2
Totaal		125	



Parkeerbalans	eigen terrein / openbare ruimte	
Vrijstaande woning	2	0,3
Tweekapper	2	0,3
Overige grondgebonden	0	1,8
Appartementen	0	1,5
Totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein =	82	
Totaal aantal parkeerplaatsen in openbare ruimte =	179	
Totaal	261	



FASERING DEELGEBIEDEN

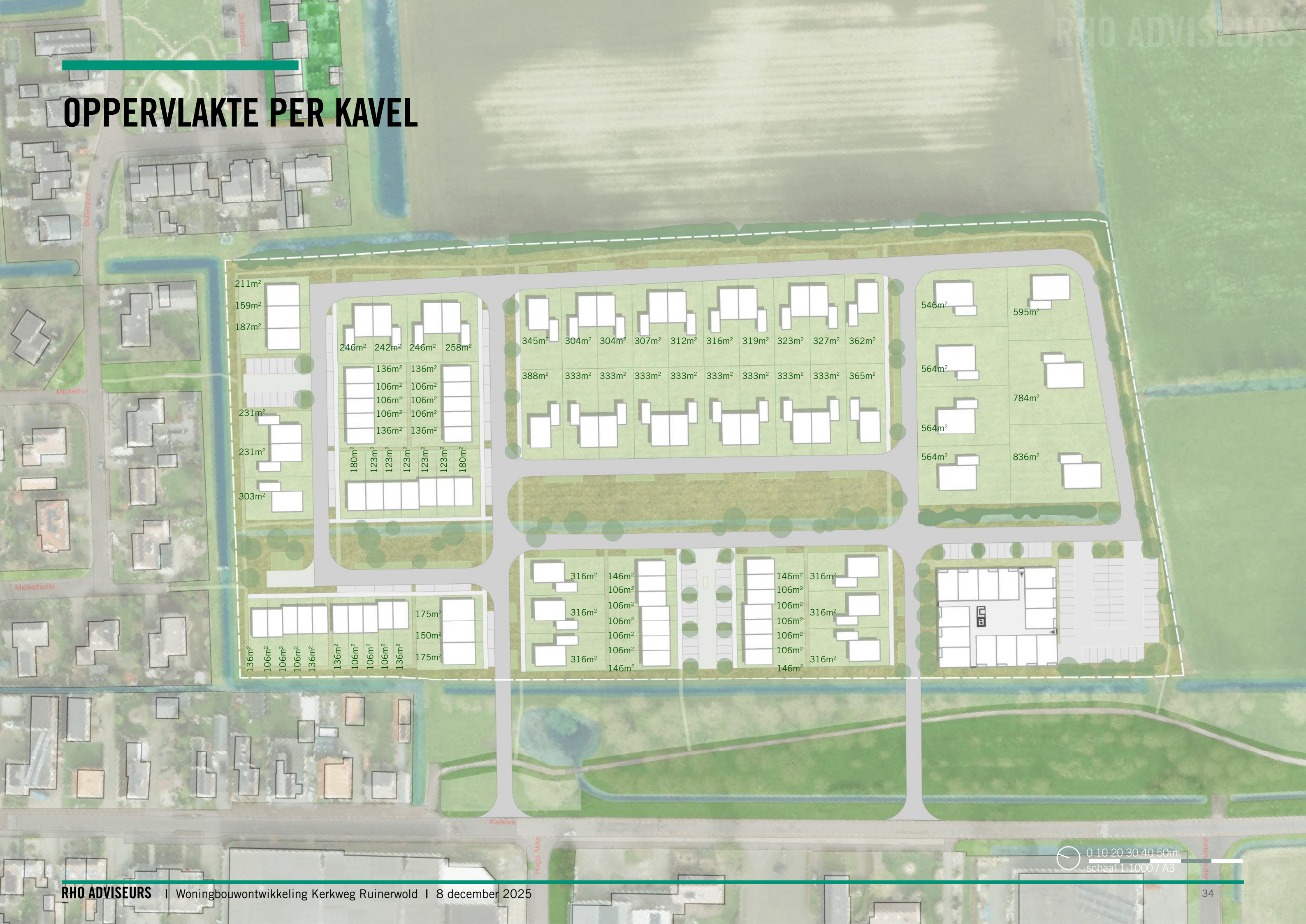


FASE 1

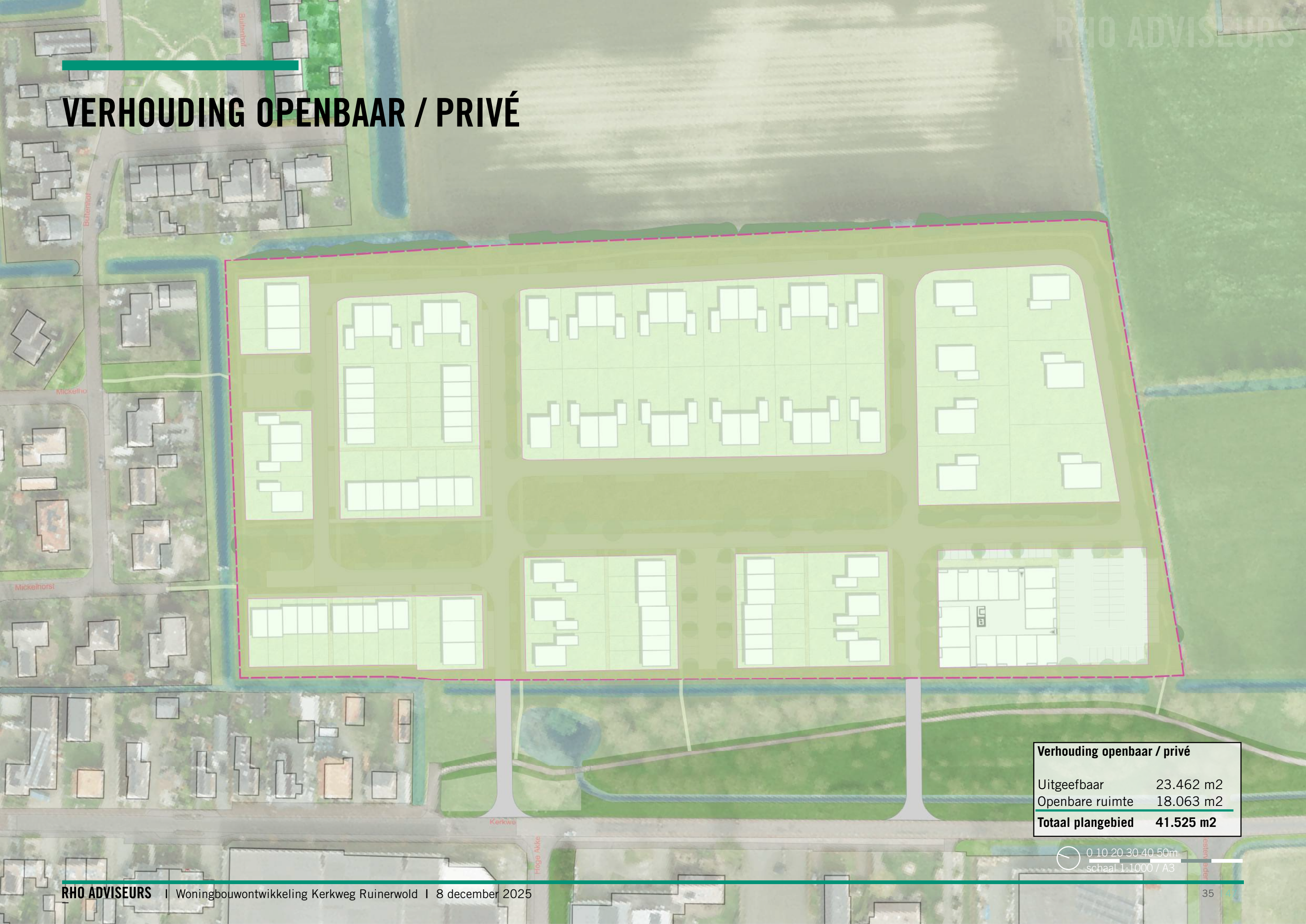
FASE 2

FASE 3

OPPERVLAKTE PER KAVEL



VERHOUDING OPENBAAR / PRIVÉ



Verhouding openbaar / privé	
Uitgeefbaar	23.462 m2
Openbare ruimte	18.063 m2
Totaal plangebied	41.525 m2



ERFTRANSFORMATIE BUITENHUIZERWEG 4

Het perceel aan de Buitenhuizerweg 4 maakt deel uit van een bredere totaalontwikkeling. De agrarische activiteiten worden beëindigd en de opstallen gesloopt. In het kader van het ruimte-voor ruimtebeleid is de bouw van drie woningen toegestaan.

Het erf wordt ingericht als een kleinschalig boeren erf, met drie woningen die rondom een gezamenlijk erf zijn gepositioneerd. De woningen zijn georiënteerd op het erf en sluiten qua diepte aan op de omliggende bebouwing. Deze opzet zorgt voor een vanzelfsprekende inpassing in het landschap en versterkt het onderlinge contact tussen bewoners. Het nieuwe erf voegt zich op natuurlijke wijze in het bestaande patroon van erven en draagt bij aan een aantrekkelijk woonmilieu in het buitengebied.

De bestaande groenstructuren in noord-zuidrichting worden versterkt en doorgezet. De houtwal aan de westzijde wordt aangevuld en vormt een duidelijke landschappelijke begrenzing. Groenstructuren zorgen tevens voor een natuurlijke erfafscheiding tussen de kavels. De woningen worden ontsloten via een gezamenlijke erfweg, gebruikmakend van de bestaande inrit. Het achtererf wordt collectief ingericht, met ruimte voor bijvoorbeeld een dierenweide, natuurontwikkeling of een visvijver. Zo ontstaat een groene, gedeelde leefomgeving met oog voor landschap en gemeenschap.



BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit is de mate waarin een beeld de werkelijkheid weergeeft. Het is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking.

Beeldkwaliteit wordt bepaald door verschillende factoren, zoals de kwaliteit van de beeldvorming, de kwaliteit van de beeldverwerking en de kwaliteit van de beeldpresentatie.

Beeldkwaliteit is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking. Het is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking.

Beeldkwaliteit wordt bepaald door verschillende factoren, zoals de kwaliteit van de beeldvorming, de kwaliteit van de beeldverwerking en de kwaliteit van de beeldpresentatie.

Beeldkwaliteit is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking. Het is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking.

Beeldkwaliteit wordt bepaald door verschillende factoren, zoals de kwaliteit van de beeldvorming, de kwaliteit van de beeldverwerking en de kwaliteit van de beeldpresentatie.

Beeldkwaliteit is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking. Het is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking.

Beeldkwaliteit wordt bepaald door verschillende factoren, zoals de kwaliteit van de beeldvorming, de kwaliteit van de beeldverwerking en de kwaliteit van de beeldpresentatie.

Beeldkwaliteit is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking. Het is een belangrijk aspect van de beeldvorming en de beeldverwerking.

WELSTANDSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN

De beeldkwaliteit van de grondgebonden woningen is er hoofdzakelijk op gericht dat er een samenhangend beeld ontstaat binnen het plan, én met de directe omgeving. De te realiseren bebouwing sluit qua bebouwingsstructuur en stedenbouwkundige opzet aan op de omliggende bebouwing. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen versterkt deze relatie op zo'n manier dat de nieuwe woningbouw passend is binnen de context van de omgeving.

Plaatsing

- Er is sprake van rijwoningen, twee onder één kap woningen, of vrijstaand en- vrijstaand sermiematige woningen.
- Woningen staan in een verplichte rooilijn, deze verspringt op sommige momenten en volgt voornamelijk de haakse hoofdstructuur.
- Woningen op de hoek staan óók met de zijgevel in een verplichte rooilijn, garages en bijgebouwen grenzen niet aan de zijde van de straat.
- Bouwblokken volgen de straatrichting.
- De woningen zijn georiënteerd op de straat.

Hoofdvorm en kap

- Vrijstaande woningen in fase 1,2 en 3 deelgebied A, hebben twee lagen met een kap, de kapvorm is een zadeldak haaks of parallel op/aan de straat.
- Vrijstaande woningen in fase 3 deelgebied B, hebben één laag met een kap. De kapvorm is vrij.
- Twee onder één kap woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, de kap bestaat uit een samengestelde kap.
- Rijwoningen worden in één of twee bouwlagen met een kap in de langsrichting van de aangrenzende straat gerealiseerd.
- Binnen het bouwblok is een dwarskap of sprong in de gevel ter accentuering mogelijk.
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren en zijn om deze reden identiek binnen het dakvlak.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een kopgevel gerealiseerd.

Gevelbeeld

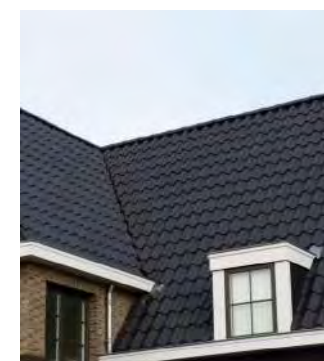
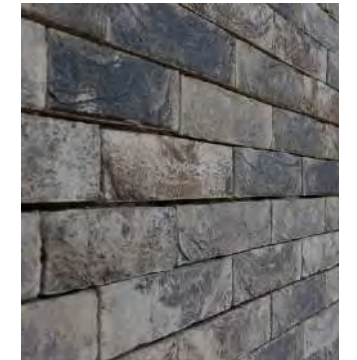
- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- Alle gevels van een woning of een bouwblok zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding.



WELSTANDSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout
- Indien hout wordt toegepast moeten natuurlijke tinten of antraciet zwart worden toegepast.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Stucwerk als gevelbekleding is niet toegestaan.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart en zijn ongeglazuurd (mat);
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.



WELSTANDSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN

Relatie met de openbare ruimte

- Erfafscheidingen vormen onderdeel van het bouwblok waarbij materiaal, kleur en hoogte zorgvuldig zijn afgestemd op het ontwerp van het bouwwerk.
- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan, dit geldt zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het perceel.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen.
- Erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd, aan die zijde van het perceel dat niet grenst aan de openbare ruimte.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



WELSTANDSCRITERIA APPARTEMENTEN

De beeldkwaliteit van de appartementgebouwen heeft verwantschap met die van de overige woningen. Met het toepassen van een kap en vergelijkbare materialisering blijft de samenhang op planniveau geborgd. De ligging met de alzijdige oriëntatie maakt dat hier aandacht moet zijn voor een aantrekkelijk gevelbeeld rondom. Bij de appartementgebouwen zijn de bergingen inpandig opgelost. De eerste bouwlaag en de kopgevels moeten zorgvuldig worden uitgewerkt waarbij anonieme gesloten delen moeten worden voorkomen.

Plaatsing

- Het appartementengebouw doet qua plaatsing, beeld en bebouwingsritmiek mee in het straatbeeld van de wijk.
- Het appartementengebouw staat in een verplichte rooilijn, balkons mogen uitkragen.
- Het gebouw volgt de straatrichting.
- Het bouwblok als totaal heeft een alzijdige oriëntatie.
- De woningen binnen het bouwblok zijn georiënteerd op de straat, het landschap en op het parkeerterrein.
- Een woning op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen, waarvan de derde laag in de kap wordt gerealiseerd.
- De kap bestaat uit samengestelde kappen waarmee de individualiteit van de verschillende beuken wordt benadrukt en de kleinschaligheid binnen het bouwblok zo veel mogelijk wordt opgezocht, bijvoorbeeld door de toepassing van dwarskappen op de hoeken.
- Dakkapellen en overige bouwkundige toevoegingen zijn beperkt en zijn als onderdeel van het totaal ontworpen, de kapvorm is goed herkenbaar.
- Er is geen sprake van aan- of uitbouwen.
- Bergingen worden inpandig opgelost.
- De overgang tussen het appartementengebouw en de grondgebonden levensloopbestendige woningen wordt zorgvuldig vormgegeven door een gedeeld ingangselement.

Gevelbeeld

- De gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat.
- Woningen op de begane grond hebben een nadrukkelijke relatie met de openbare ruimte blinde gevels worden zo veel mogelijk voorkomen.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- Verticale geleiding in het gevelbeeld moet bijdragen aan de herkenbaarheid van de individuele woning in het bouwblok, waardoor iedere individuele woning binnen de collectiviteit van het blok herkenbaar is.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding.
- Balkons en galerijen maken integraal onderdeel uit van het gevelbeeld.



WELSTANDSCRITERIA APPARTEMENTEN

Materiaalgebruik

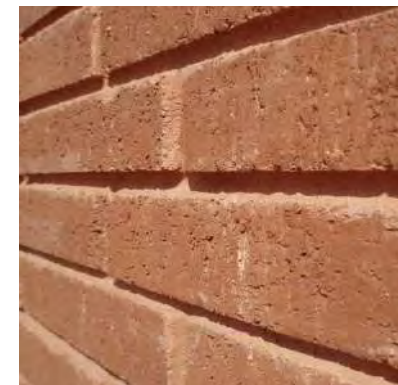
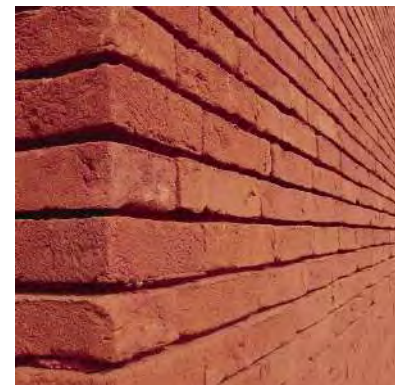
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk.
- Als secundair materiaal kan glas, hout en- of staal worden toegepast.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart en zijn ongeglazuurd (mat);
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Relatie met de openbare ruimte

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte, de voordeuren van de woningen op maaiveld grenzen zo veel mogelijk direct aan de straatzijde.
- Het centrale ingangselement wordt transparant vormgegeven en is duidelijk herkenbaar.
- Er is geen sprake van erfafscheidingen, alleen wanneer gezien de functie niet anders mogelijk is. In dat geval is de erfafscheiding groen, of meeontworpen als onderdeel van het gebouw.
- Het parkeren wordt groen vormgegeven.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



WELSTRANDSCRITERIA ERFTRANSFORMATIE BUITENHUIZERWEG 4

De nieuwbouw heeft de uitstraling van een agrarische woning met schuur, het parkeren gebeurt op het erf. Door de woningen en privétuinen in formaat relatief te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven en natuurlijk worden ingericht. De woonerven krijgen daardoor een groene uitstraling, passend in de bestaande lintstructuur. De bebouwing doet qua uitstraling en ritmiek mee in het bebouwingslint aan de Buitenhuizerweg.

Landschappelijke inpassing

Het landschap en de bestaande groenstructuren spelen een belangrijke rol in de inrichting van het nieuwe erf. De groenstructuren in noord-zuid richting dienen te worden versterkt, zodat de ontwikkeling als geheel wordt ingekaderd met groen. Om dit te bereiken, worden de bestaande houtwal die de achtergrens van het perceel aan de westzijde begrenst, en andere groenstructuren op het perceel behouden en waar mogelijk versterkt.

Erfafscheiding

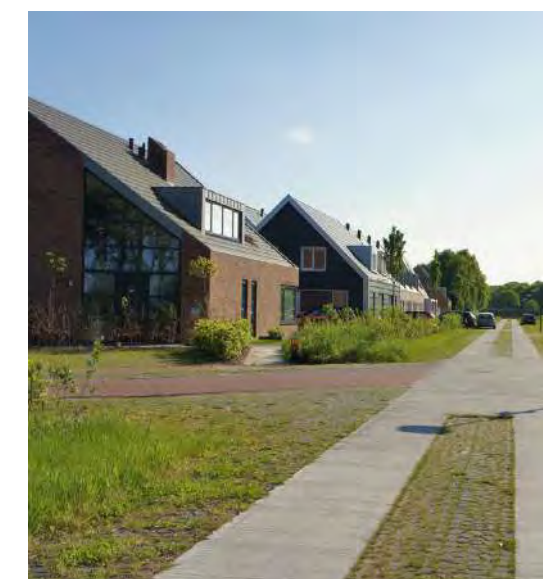
De groenstructuren van de omliggende erven worden doorgezet op dit perceel om een natuurlijke tweedeling te creëren en tegelijkertijd een groene inpassing en erfafscheiding tussen de uit te geven kavels onderling te realiseren. De erfafscheiding dient zorgvuldig te worden vormgegeven met behoud van de bestaande groenstructuren,

Plaatsing en oriëntatie

De nieuwbouw op het perceel dient de uitstraling te hebben van een agrarische woning met schuur. De woningen worden geclusterd op een erf in het groen. De woningen aan de Buitenhuizerweg zijn georiënteerd op de straat, terwijl de woning achter op het erf gericht is op het landschap.

Hoofdvorm

De hoofdvorm is geïnspireerd door de agrarische architectuur in de omgeving. De totale bebouwing heeft een bescheiden uitstraling te hebben passend in het landelijke karakter. Een moderne interpretatie van deze typologie is mogelijk.



DUURZAAMHEID

- Er is aandacht voor duurzaamheid in de brede zin; het hergebruik van sloopmateriaal, het toepassen van milieuvriendelijke materialen en energiezuinig ontwerpen vormt de norm.
- Het industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD- bouwen) heeft vanuit oogpunt van hergebruik en onderhoud de voorkeur.
- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



RHO ADVISEURS



WELSTRANDCRITERIA BUITENRUIMTE

Landschapstypes

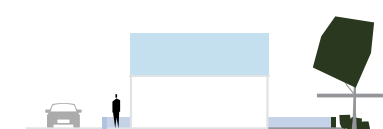
- I. De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit een *groene as* door het plangebied. De groenzone volgt de landschappelijke structuur en sluit aan op de het omringende landschap en zorgt voor een aangename toegang vanuit de bestaand woonwijk ten noorden. Deze groene as zorgt voor doorzichten en beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De woningen zijn zo veel mogelijk met de voorzijde op het groen gericht.
- II. De woningen aan de zuidostrand van het plan liggen met de voorgevel aan het landschap en vormen daarmee de *overgang naar het landschap*. De woningen kijken uit op het landschap met een weg als hoofdontsluiting die groen is ingepast. Vervolgens wordt de bestaande houtwal gebruikt als natuurlijke begrenzing en overgang naar het landschap.
- III. Aan de westzijde grenst het plan aan een bestaande parkstructuur. Er wordt aansluiting gezocht in de vorm van een *open groenrand* met een sloot. De groene rand heeft een formele invulling met een open karakter, het doel is om de rand vrij te houden voor doorzichten. De woningen zijn met de zijgevel gericht op de groenrand, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor een groene vormgeving van de perceelsgrenzen. Dit bewaakt het natuurlijke karakter van het wandelgebied.

Parkeren

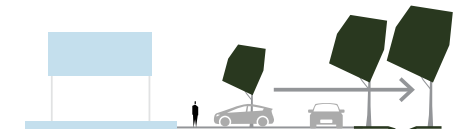
- De woonkavels met vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen krijgen een parkeerplaats op eigen erf, het bezoekersaandeel wordt in het openbaar gebied gerealiseerd. Parkeerplaatsen op eigen erf mogen naar eigen wens in halfverharding of met klinkers uitgevoerd worden;
- Openbaar parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en gescheiden van de grotere groenstructuren;
- Parkeerplaatsen worden vergroend met jonge bomen en halfverharding, parkeerplaatsen grenzend aan de landschappelijke ruimtes hebben een groene haag van 100 cm hoog.



I. De groene diagonaal is de drager van het gebied



II. Groene rand als overgang naar het open landschap



III. Open groene dorpsrand

REFERENTIEBEELDEN INRICHTING

