
RUINERWOLD - KERKWEG

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN BEELDKWALITEIT CONCEPT

10.08.2023
OPDRACHTGEVER: DUMAS REAL ESTATE
PROJECTNR 20211083

RHO ADVISEURS



INLEIDING

Dumas Real Estate 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

Erftransformatie
Buitenhuizerweg 4

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

RUIMTELIJKE ANALYSE

RUIMTELIJKE ANALYSE

RUIMTELIJKE ANALYSE

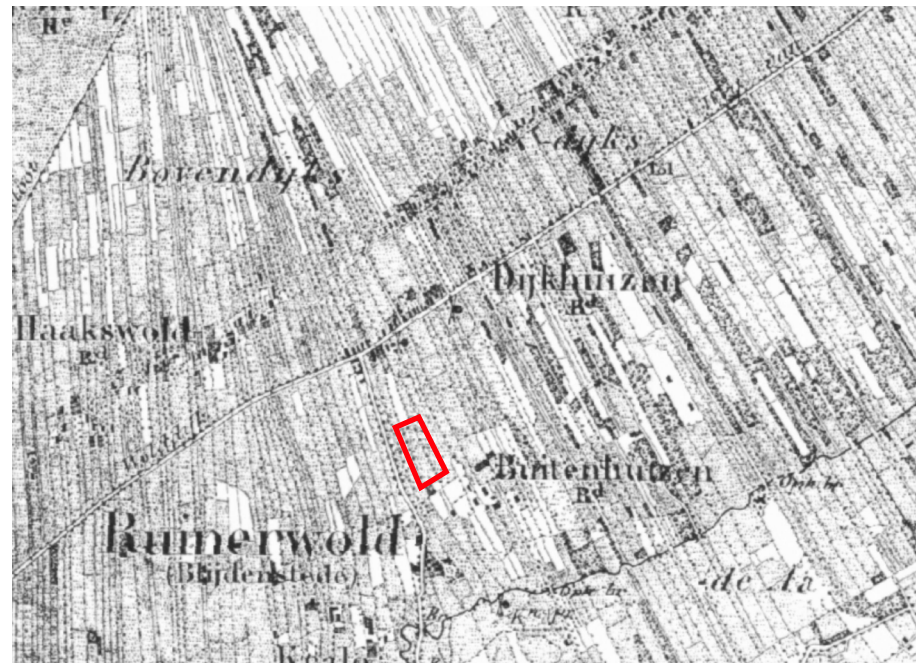
RUIMTELIJKE ANALYSE

ONTSTAANGESCHIEDENIS

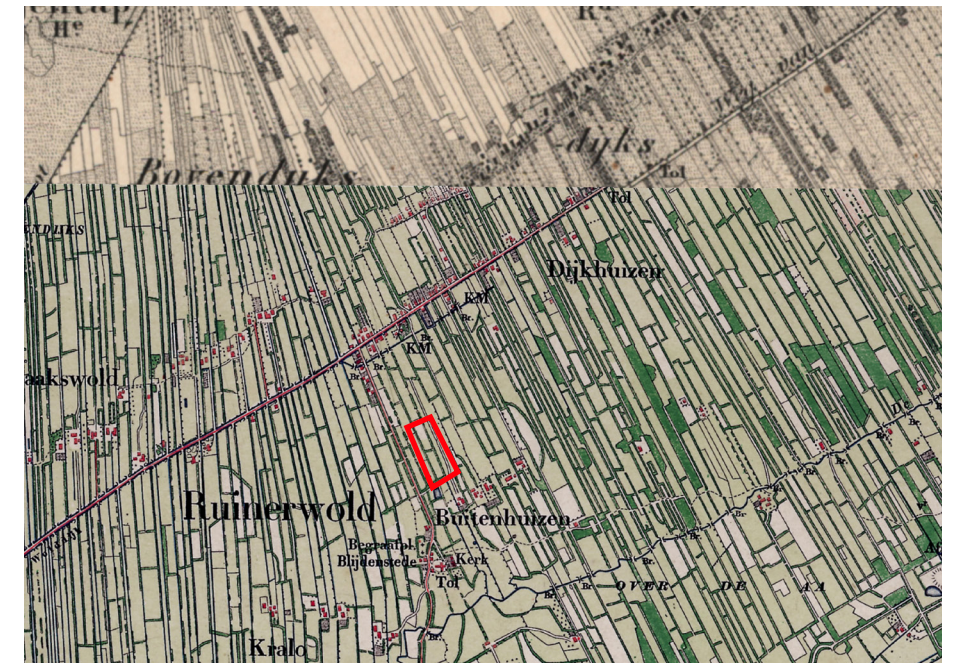
Ruinerwold is een oud veenontginningsdorp. Vanuit lange linten werd het veengebied ontgonnen. Dit gebeurde in lange, smalle kavels haaks op de bebouwingslinten. Op alle figuren hiernaast is duidelijk een dubbele lintstructuur ter hoogte van het huidige Ruinerwold te zien. Deze oorspronkelijke lintstructuur, 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 Blijdenstein, met kerk, tolhuis en begraafplaats kent al een lange geschiedenis.



Circa 1850



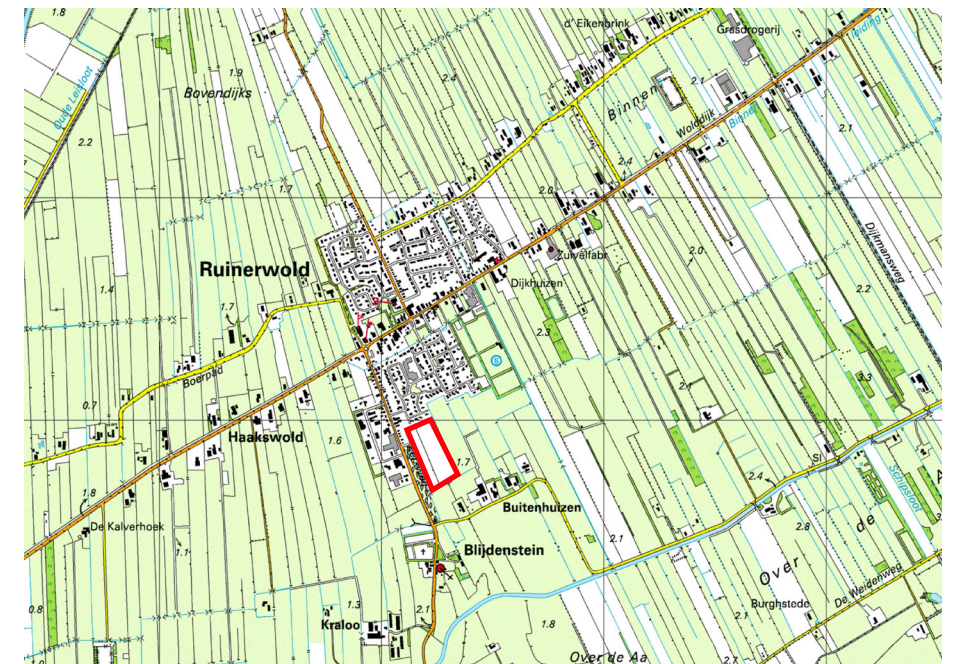
Circa 1900



Bebouwingslint Ruinerwold in 1930

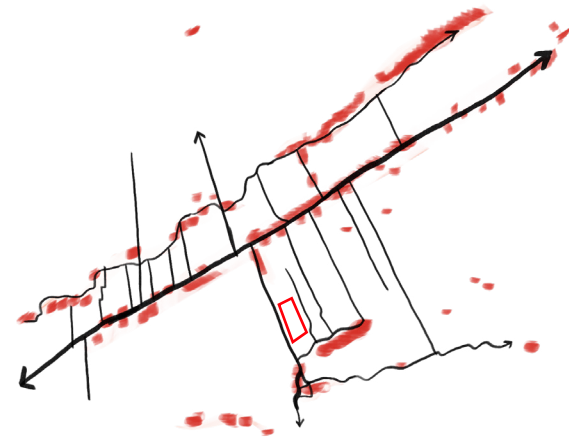


Circa 1950

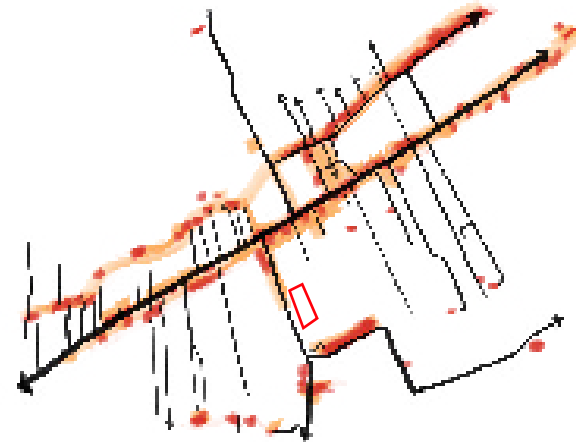


Circa 2000

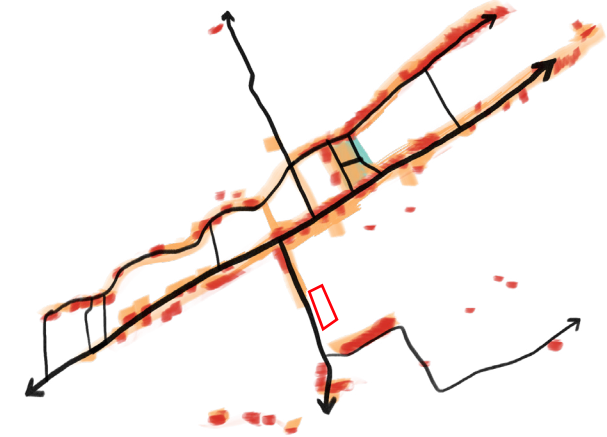
ONTWIKKELING WEGEN EN BEBOUWING



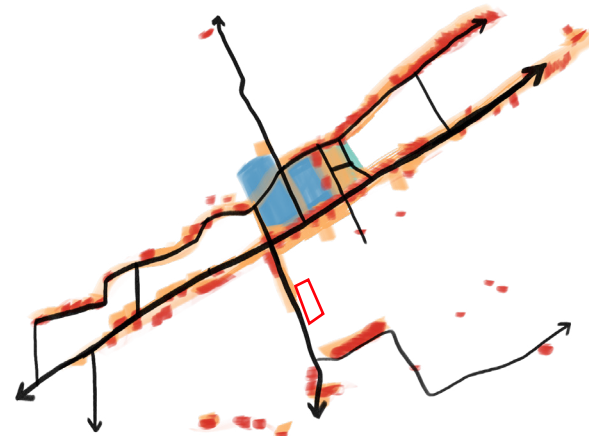
Circa 1900



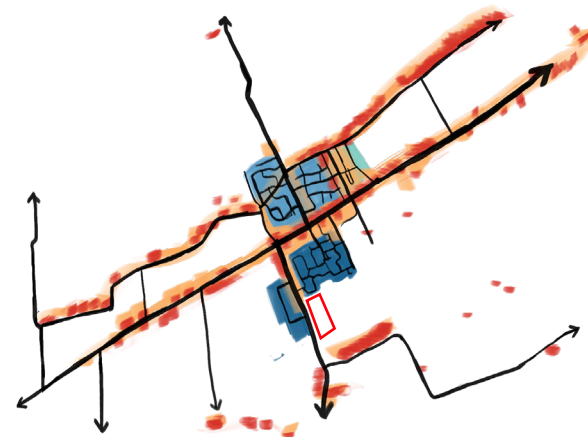
Circa 1930



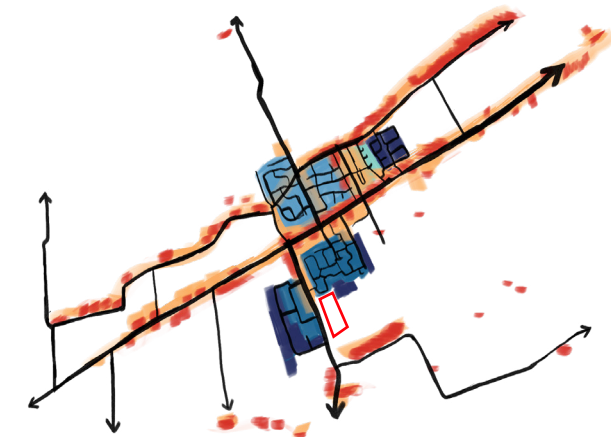
Circa 1970



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.

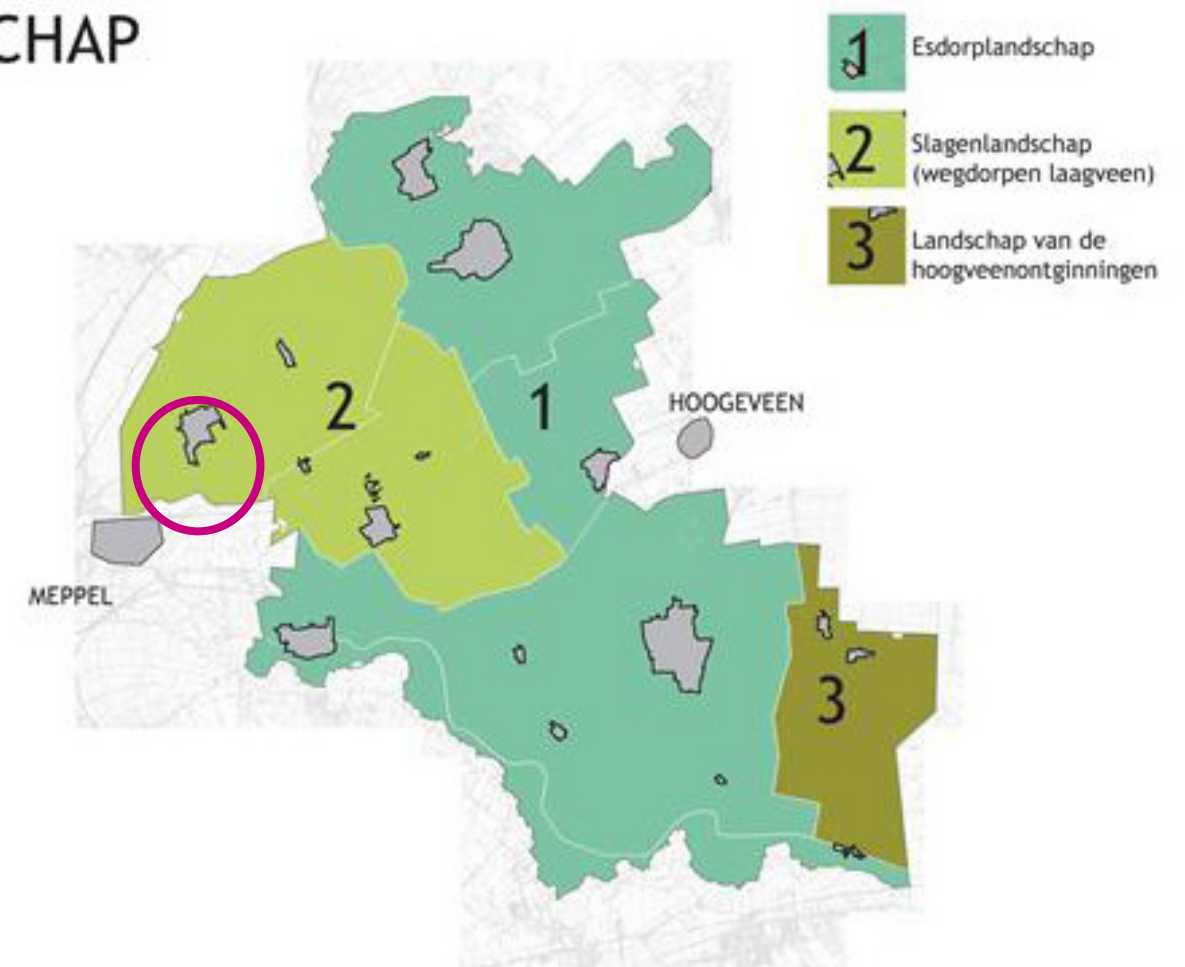
Als één van de kernkwaliteiten wordt Ruinerwold, als zeer bijzonder dubbellint genoemd. Het slagenlandschap van de laagveenontginningen zijn de laagste gebieden van de provincie Drenthe waar in de benedenloop van de beekdalen veen is ontstaan. Het gebied is ontgonnen vanuit ontginningsassen, die nog 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.

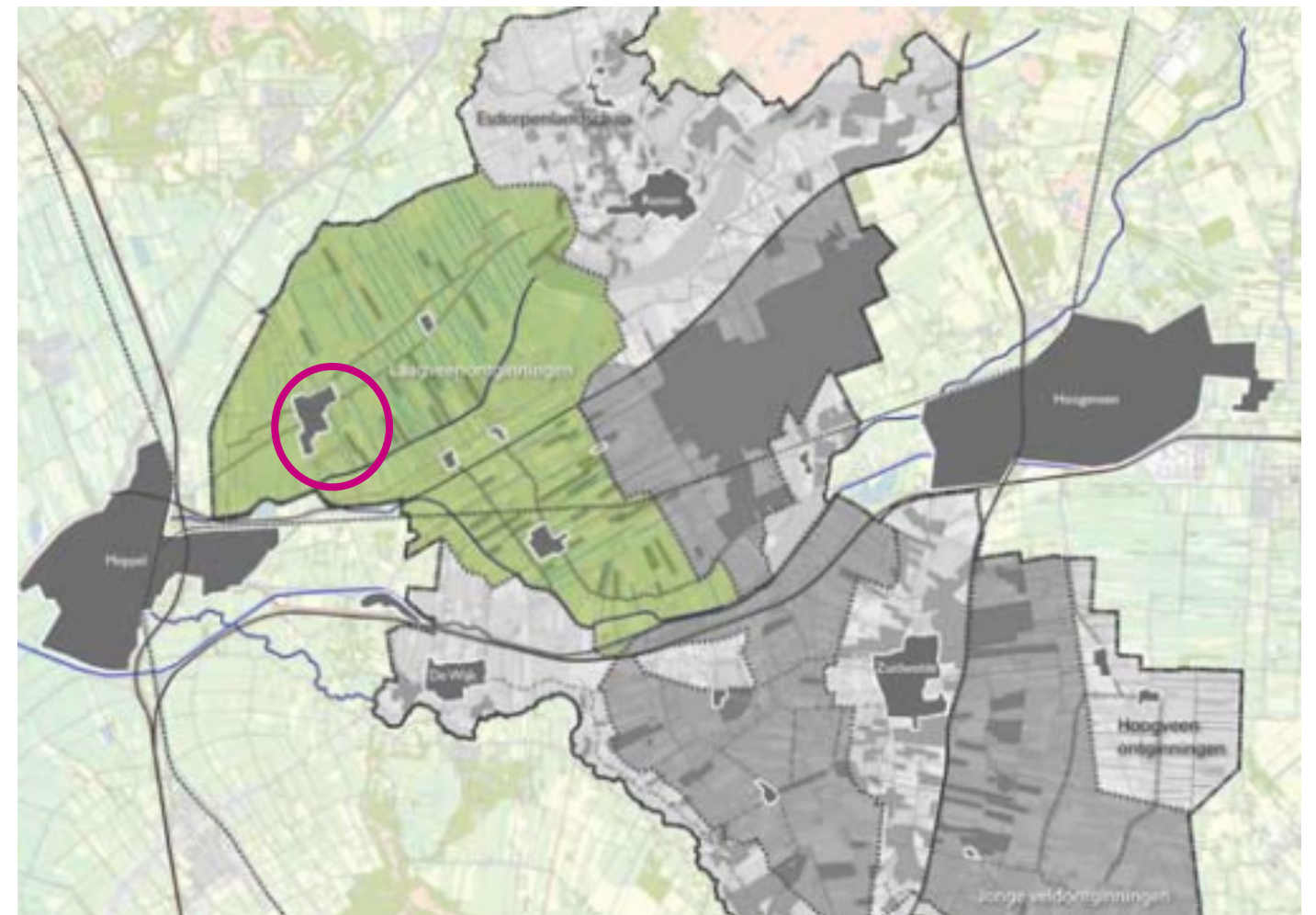
De lange bebouwingslinten zijn als ontginningsas nog steeds markant aanwezig in het landschap. Vooral rond Ruinerwold is de opstrekkende verkaveling nog duidelijk zichtbaar door de aanwezige houtsingels op de perceelsgrenzen. De rijkdom van de ontginningen weerspiegelt zich in de woningen. De bebouwing,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

Landschappelijke kenmerken laagveenontginningen

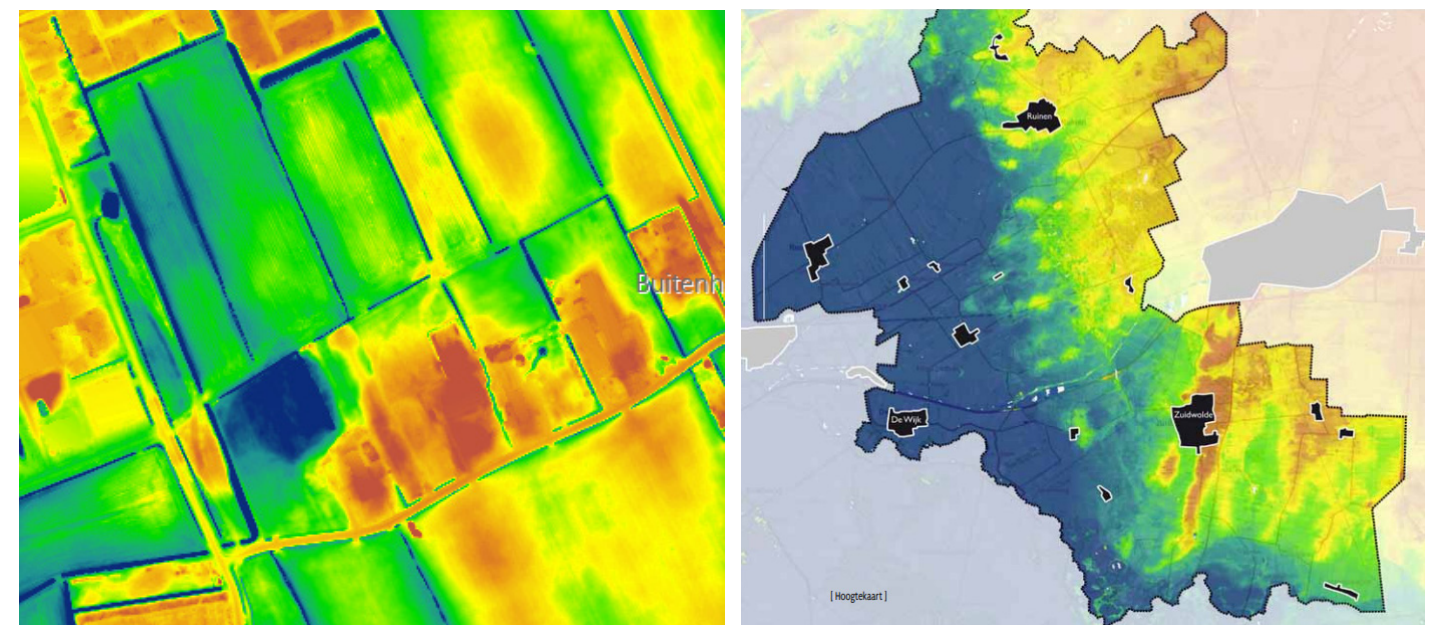
- Wegdorpen als ontginningsas met Ruinerwold als bijzonder dubbellint
- Langgerekte slagenverkaveling loodrecht op deze assen (opstrekkend, smal, recht)
- Verkaveling tot aan de Woldse Aa
- Sloten als perceelsscheiding in regelmatig patroon
- Deels verdwenen bosstroken en singelbeplanting op perceelsgrenzen (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 hoogtekarte van de AHN (Algemene Hoogtekarte 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 Hoogtekarte Nederland

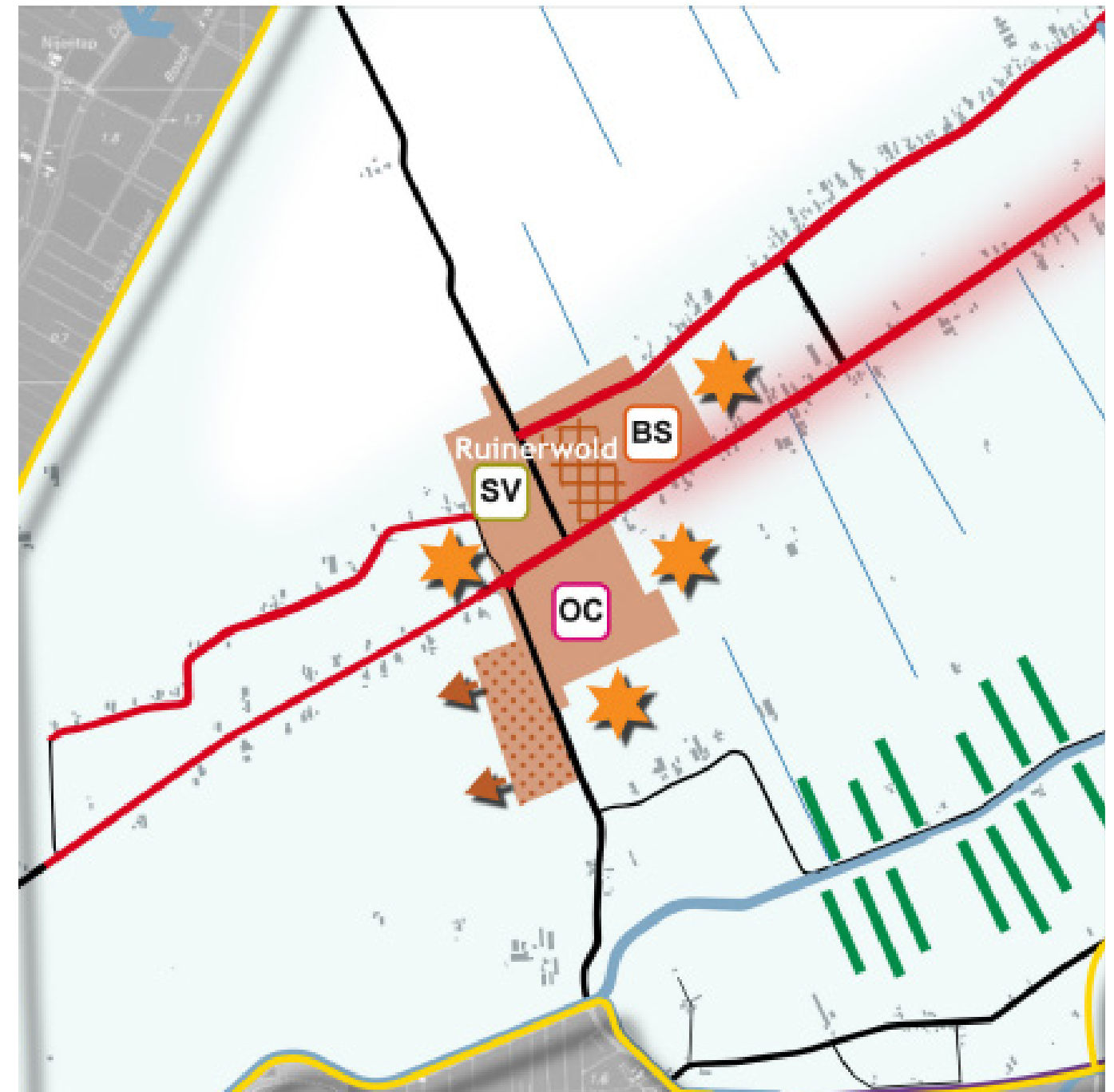
RUINERWOLD UITBREIDINGSLOCATIES

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.

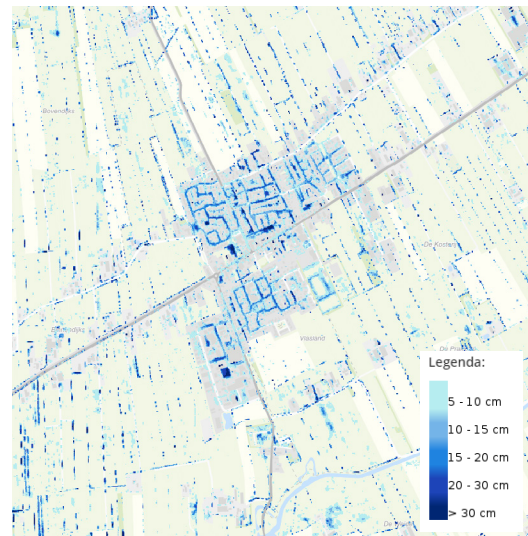
De beoogde ontwikkeling vindt dus plaats op een locatie zoals aangegeven in de structuurvisie. Een aandachtspunt is voldoende afstand te bewaren tot het dorp Blijdenstein, zodat dit een aparte nederzetting blijft.



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

WATER & BODEM

WATEROVERLAST BUI 70MM

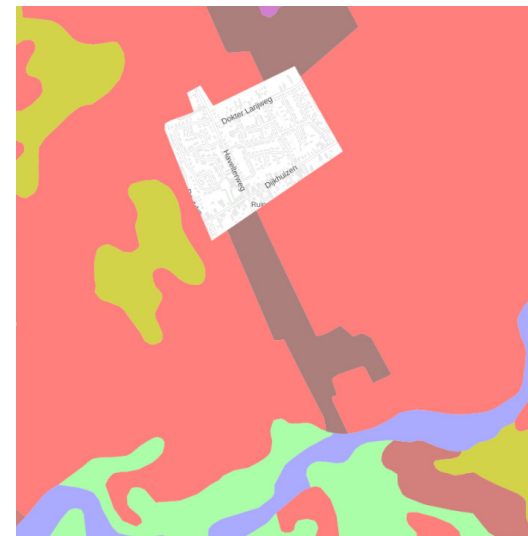


Bron: Klimaat-effectatlas

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



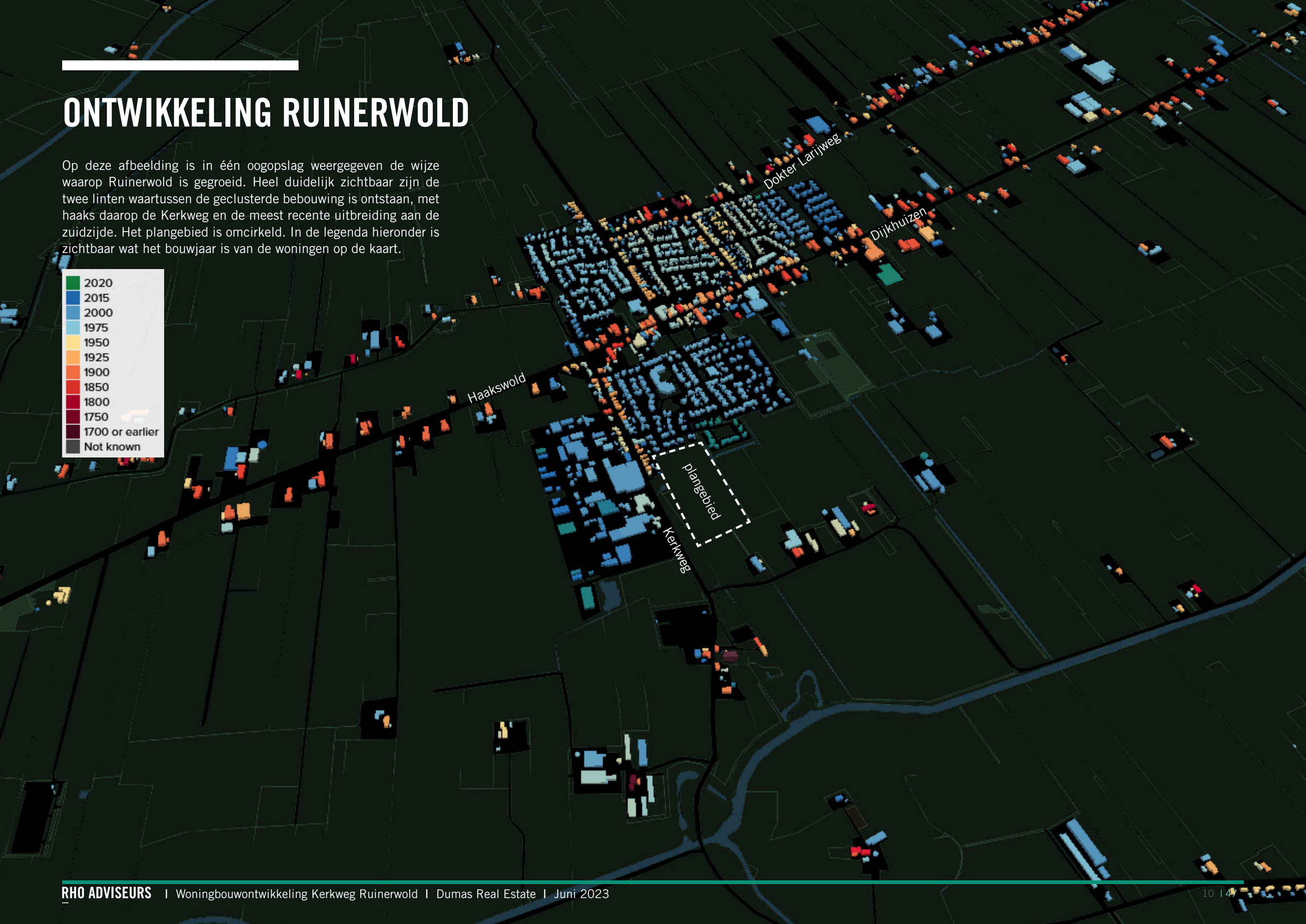
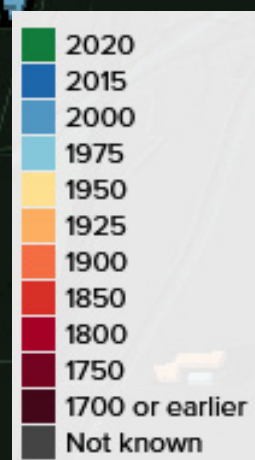
Bron: Cultuurhistorische Compas Drenthe

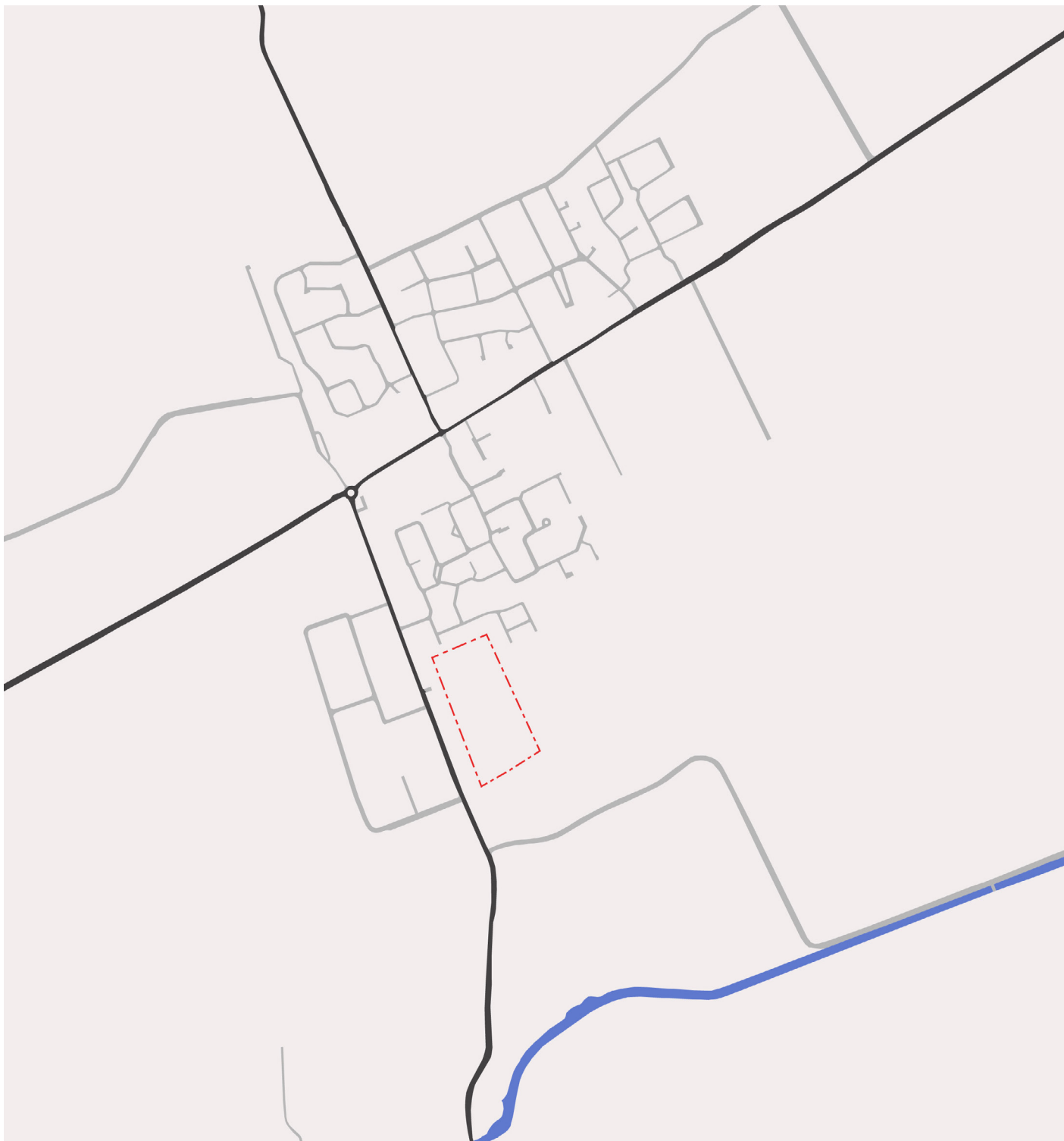
Het wegdoorp Ruinerwold heeft haar ontstaan te danken aan de veenontginningen die vanuit het klooster van Ruinen werden opgezet. De randveenontginning in Ruinerwold is in gang gezet in de 12de eeuw. De zeer lange, smalle ontginningspercelen lopen vanaf de Wolddijk (die beschermde tegen de Wold Aa) tot 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

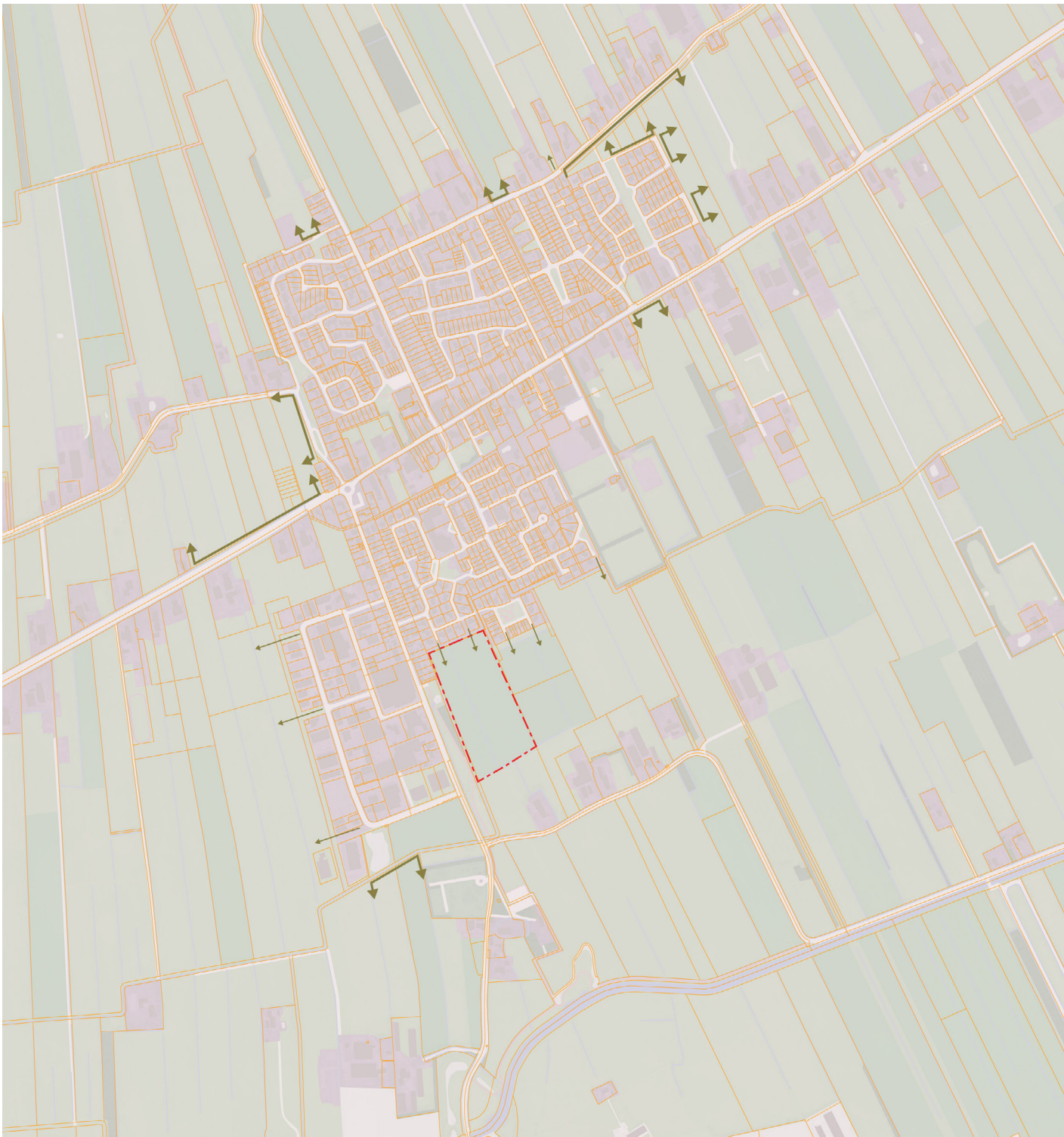
Op deze afbeelding is in één oogopslag weergegeven de wijze waarop Ruinerwold is gegroeid. Heel duidelijk zichtbaar zijn de twee linten waartussen de geclusterde bebouwing is ontstaan, met haaks daarop de Kerkweg en de meest recente uitbreiding aan de zuidzijde. Het plangebied is omcirkeld. In de legenda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





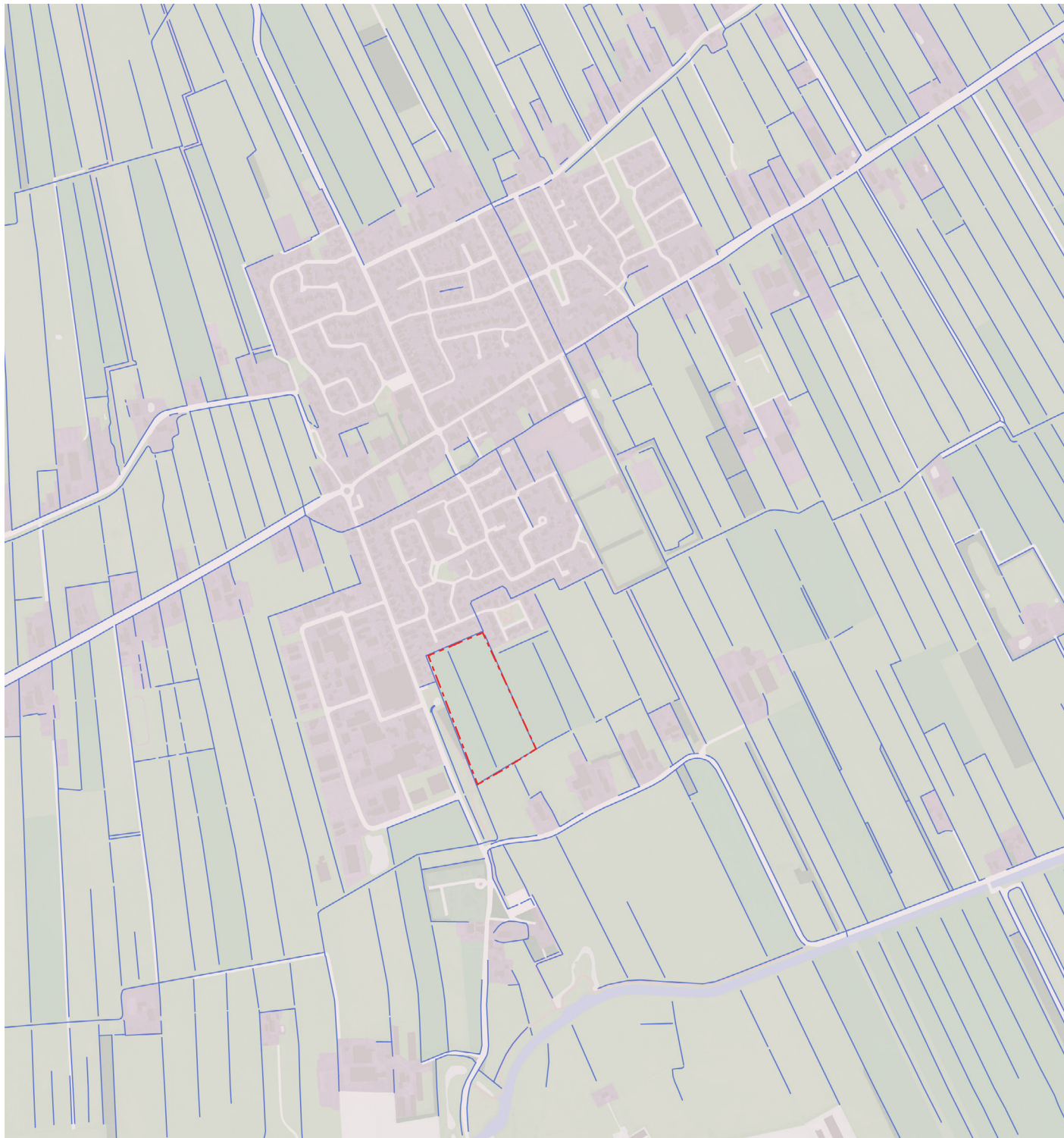
Hoofwegenstructuur

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.



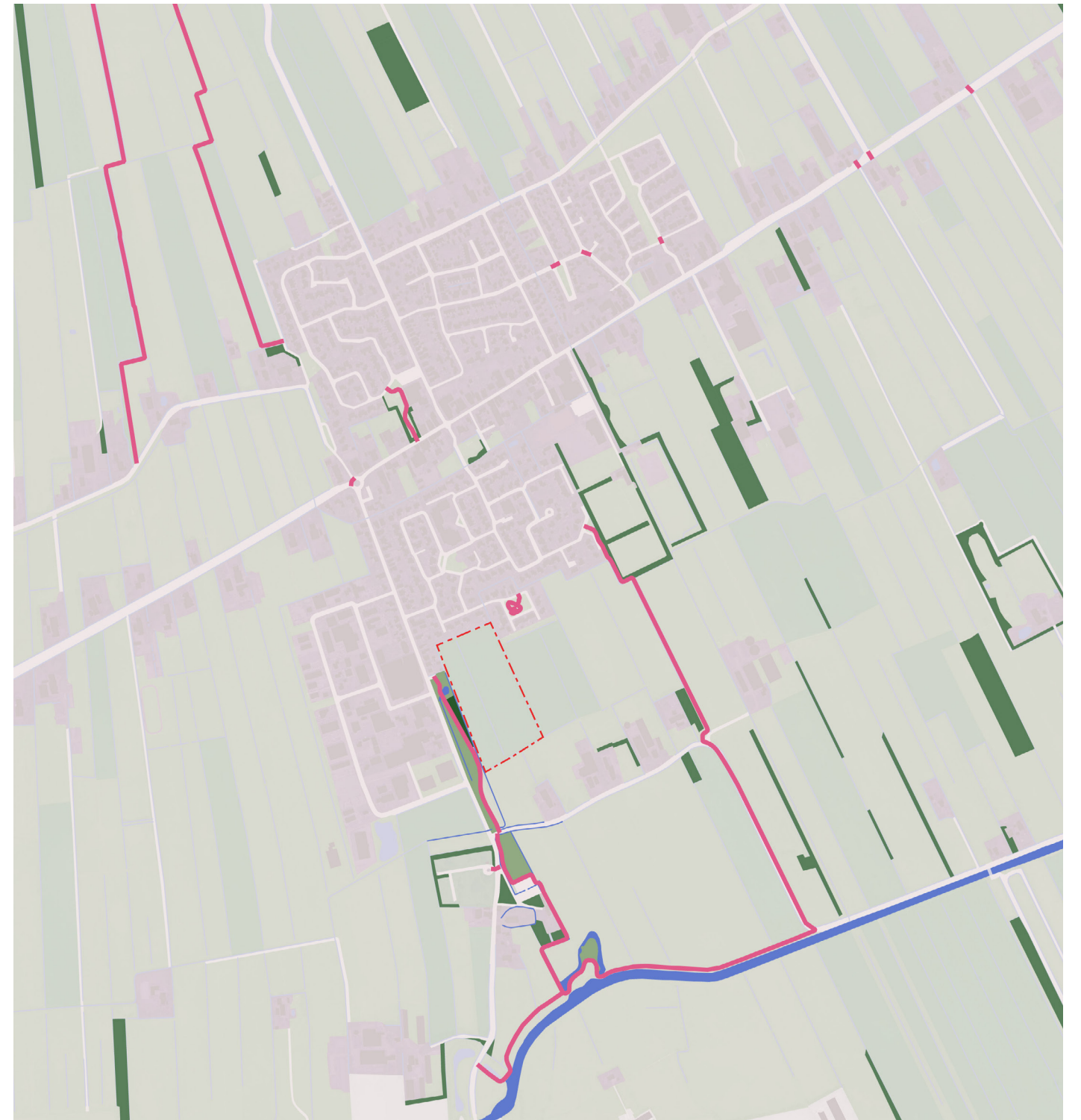
Zicht op het landschap

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

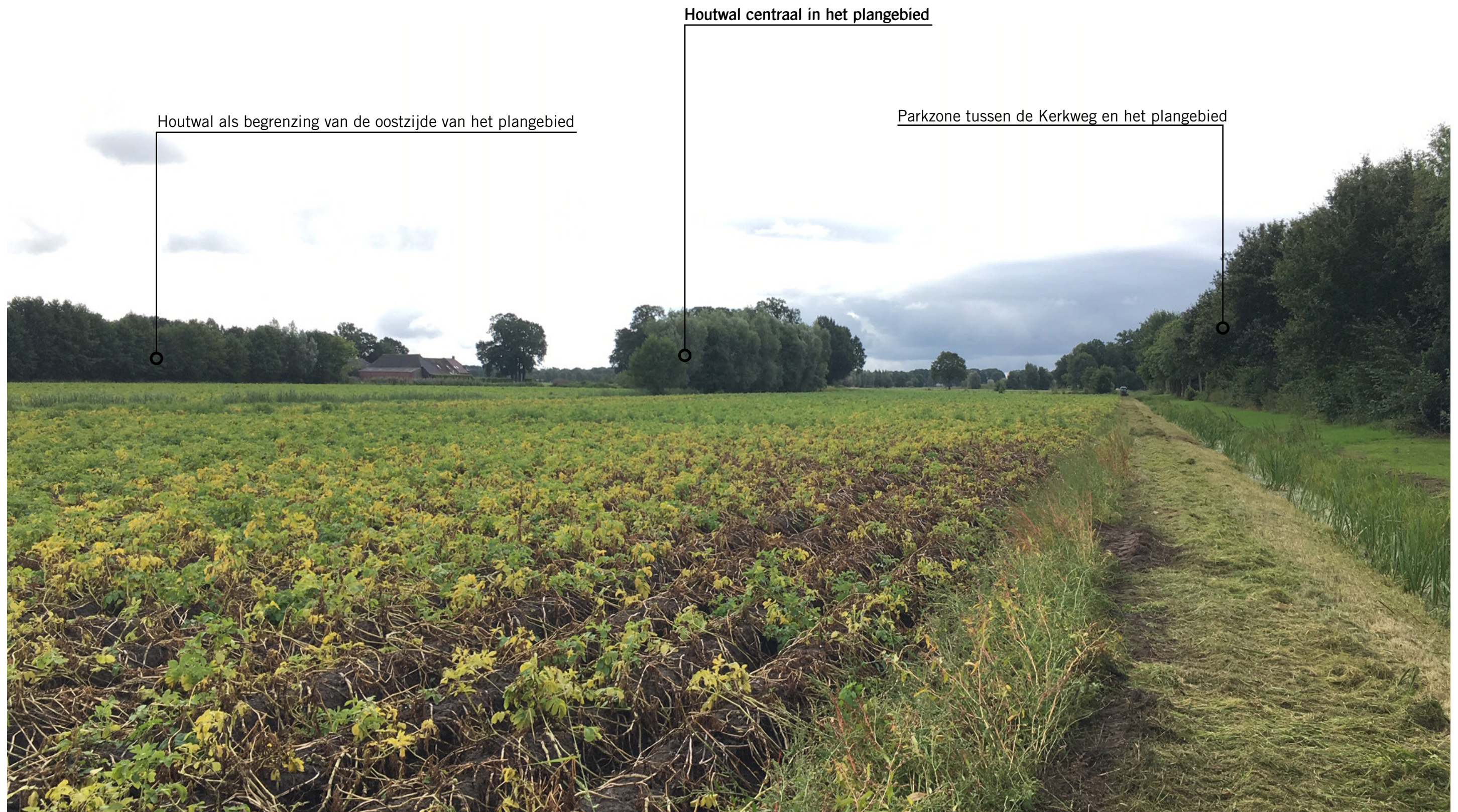
Er is een mogelijkheid om de ontwikkeling te integreren met het bestaande recreatieve netwerk. De aanleg van wandel- en fietspaden binnen de ontwikkeling creëert tevens kansen voor korte recreatieve uitstapjes, een element dat momenteel ontbreekt in de rest van Ruinerwold.

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.

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



Doorzicht vanaf Buitenhuiserweg in noordelijke richting, rechts Buitenhuiserweg 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.

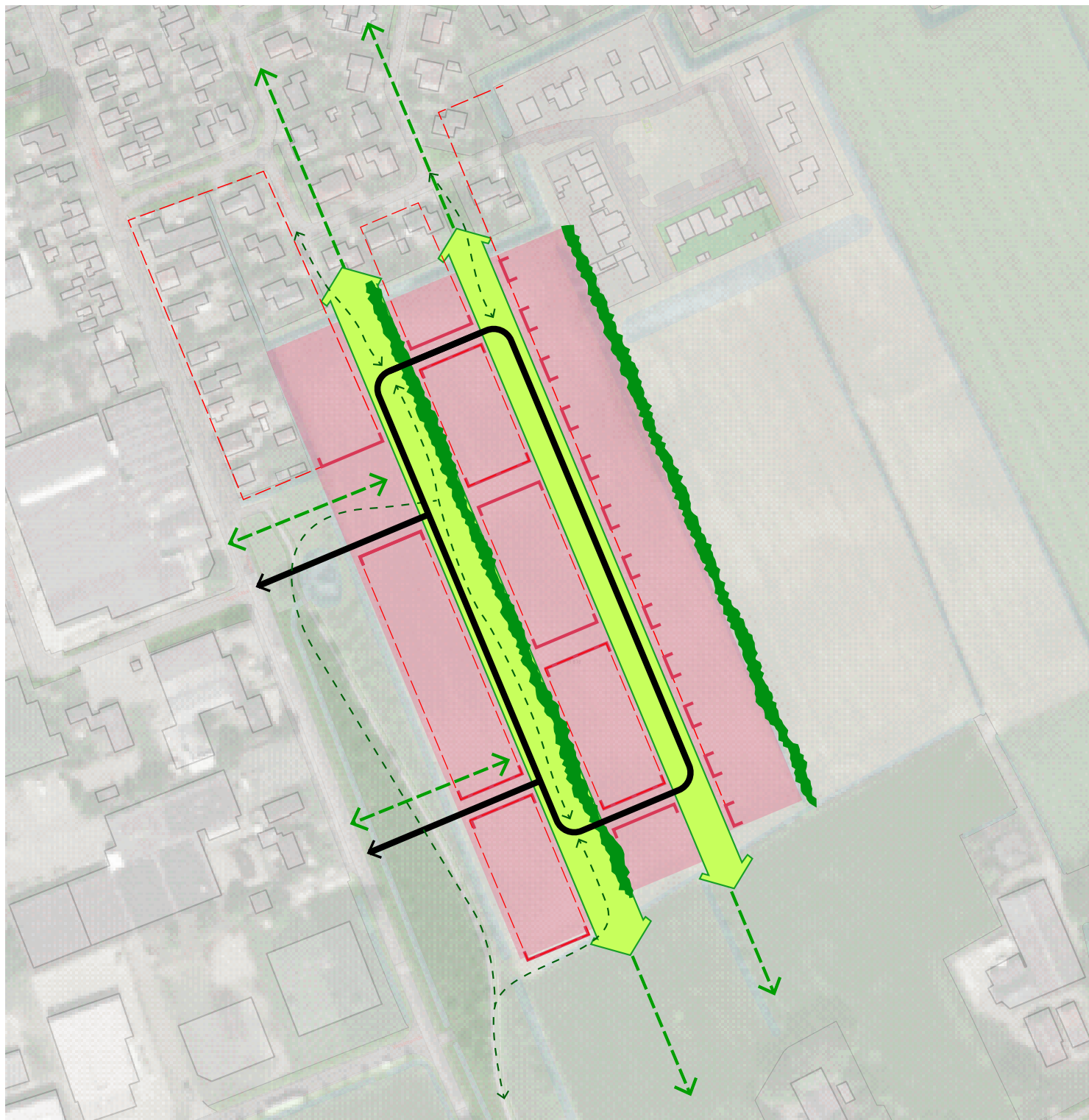


Onderdeel recreatief netwerk

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 zodat de landschappelijke structuur wordt 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 ontwerpuitgangspunten.



0 20 40 60 80 100m
schaal 1:2000 / A3

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. 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 ritme 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.

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

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

Rijwoningen en levensloop bestendige woningen ronden 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.

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

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 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 geen sprake is van een harde 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 bouwphase '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.



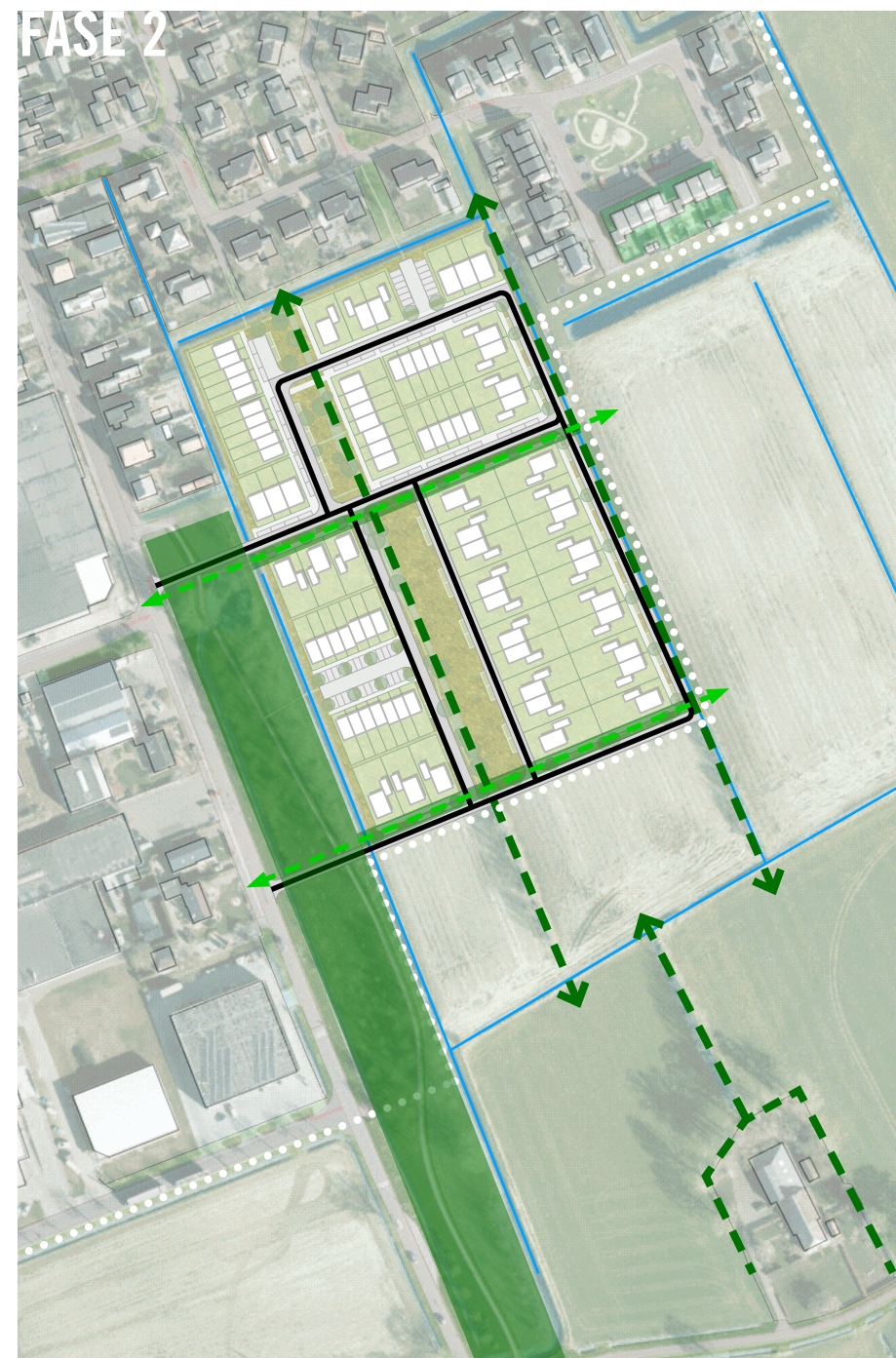
LANDSCHAPPELIJKE AFRONDING PER FASE

De woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de bestaande landschappelijke structuur van het slagenlandschap. Het patroon van bestaande houtwallen en sloten vormen als het ware het landschappelijk raamwerk waarbinnen de woningbouw tot ontwikkeling komt. 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

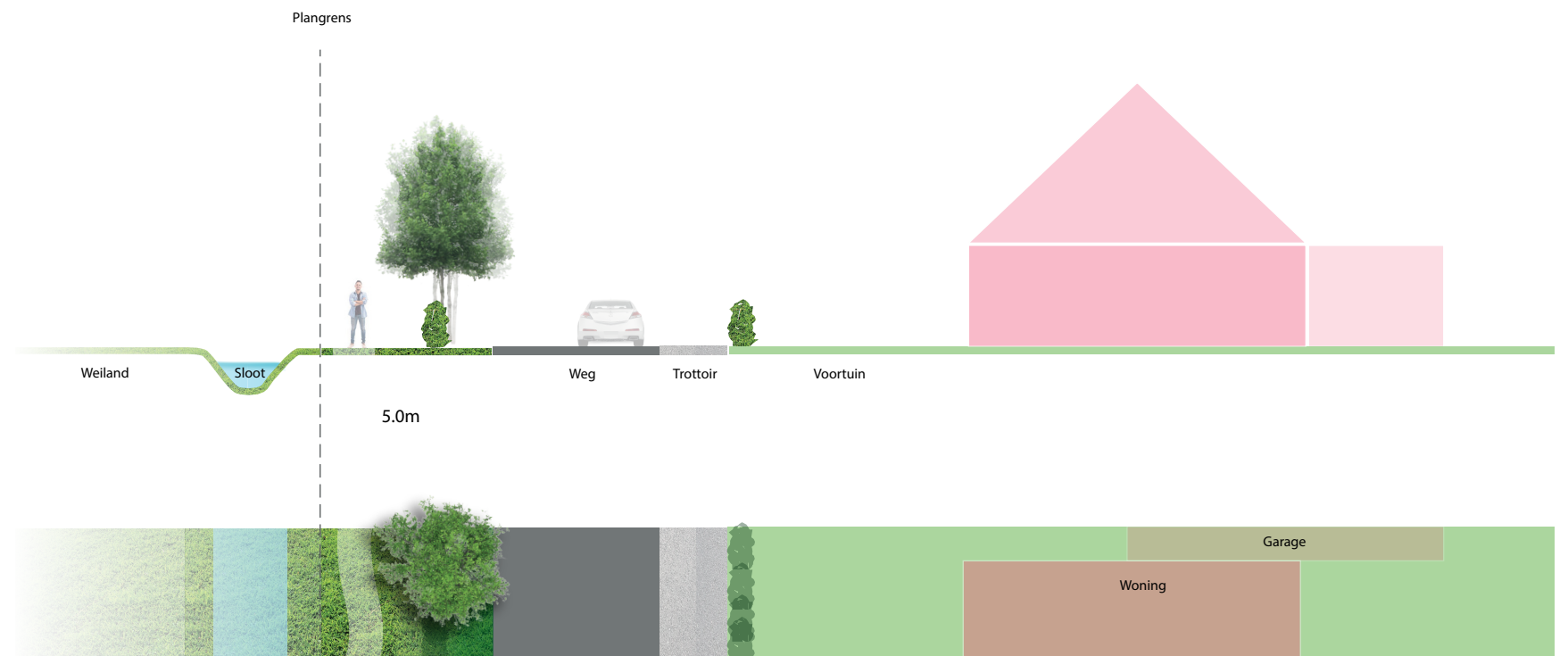
goede landschappelijke inpassing te realiseren wordt per fase eenzelfde principeprofiel (zie volgende pagina) toegepast waarbij een groenstrook met een haag en bomen aan één zijde langs de weg wordt toegepast. Hiermee wordt een zachte overgang naar het landschap geborgd, ook op het moment dat een latere fase onverhoopt niet gerealiseerd zou worden.



LANDSCHAPPELIJKE AFRONDING PER FASE

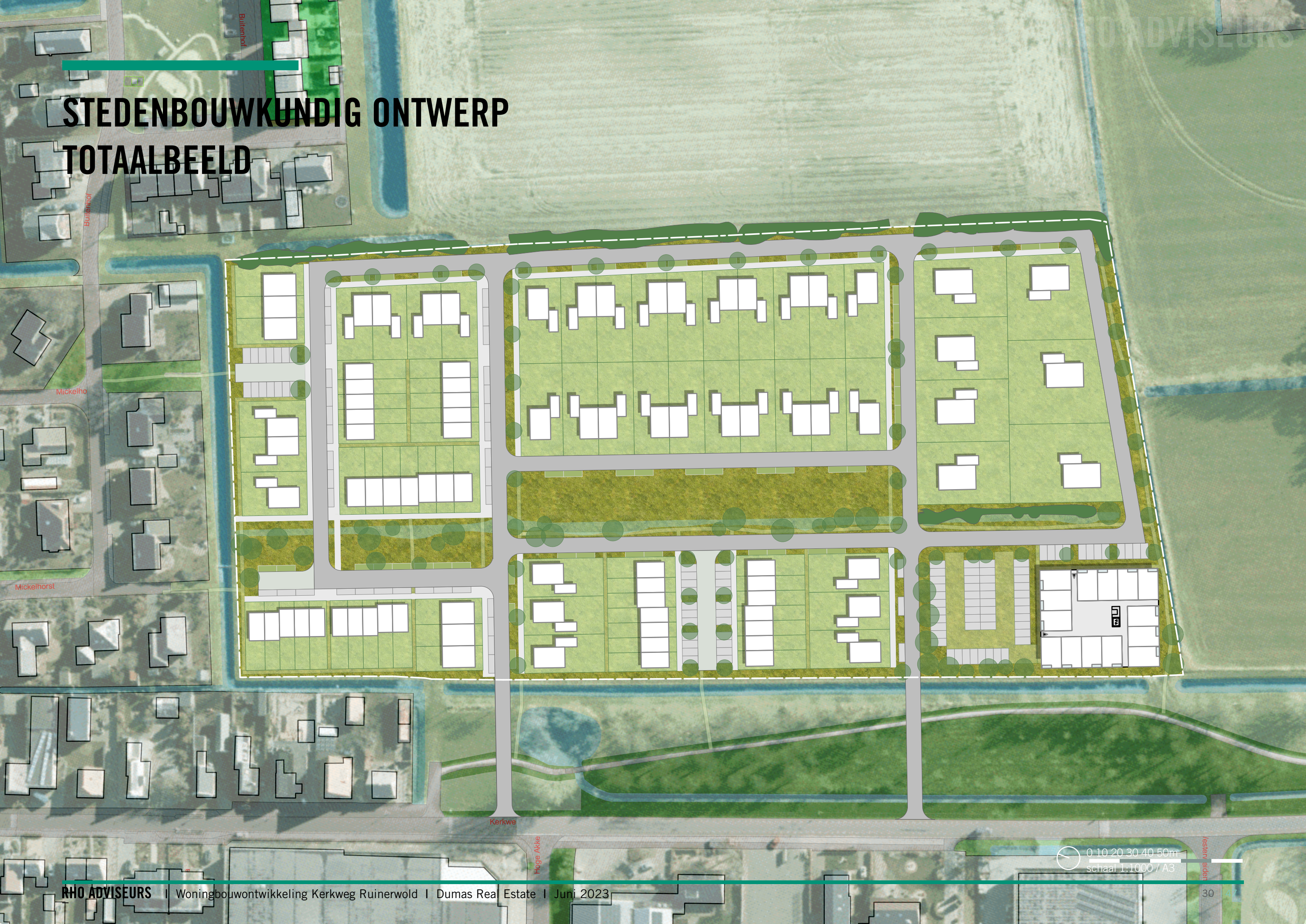
Het profiel van de dorpsrand bestaat uit een ontsluitingsweg met aan één zijde een groenstrook met een halfhoge meidoornhaag en een bomenrij. De woningen zijn met de voor- en/of zijkant op het landschap georiënteerd, waardoor er géén sprake is van hoge erfafscheidingen en achterkanten aan de dorpsrand, 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 DE KERKWEG



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 tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing langs de Buitenhuizerweg blijft open. Hierdoor is geborgd dat het lint langs de Buitenhuizerweg niet aan Ruinerwold groeit, en dit als aparte stedenbouwkundige structuur te herkennen is met zijn eigen karakteristiek.

De rand van de nieuwe ontwikkeling zorgt door de groene inrichting voor een zachte overgang tussen het stedelijk gebied en het open landschap.

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.

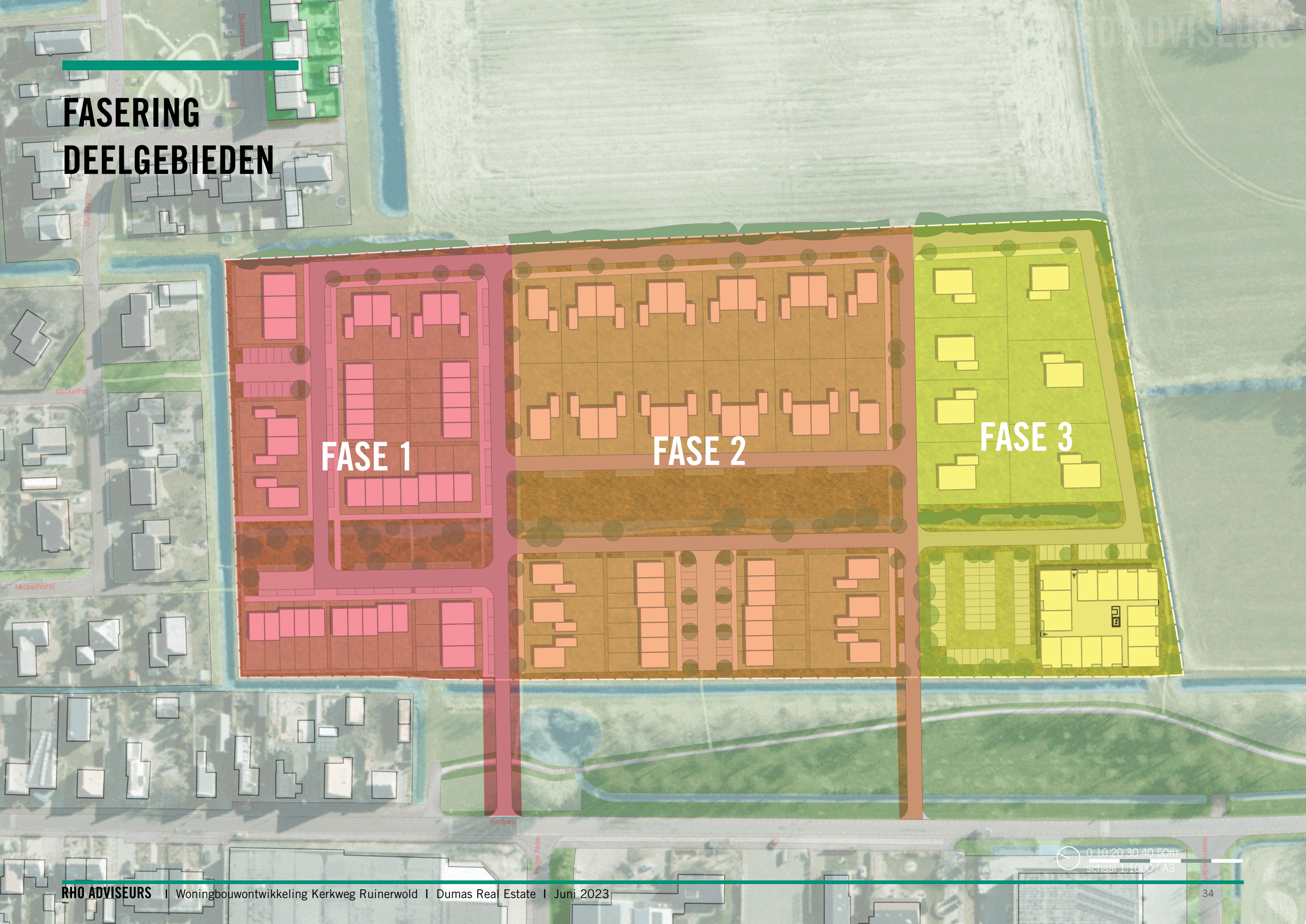
WONINGAANTALLEN, PROGRAMMA EN PARKEREN

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 =	189	
Totaal		271

FASERING DEELGEBIEDEN

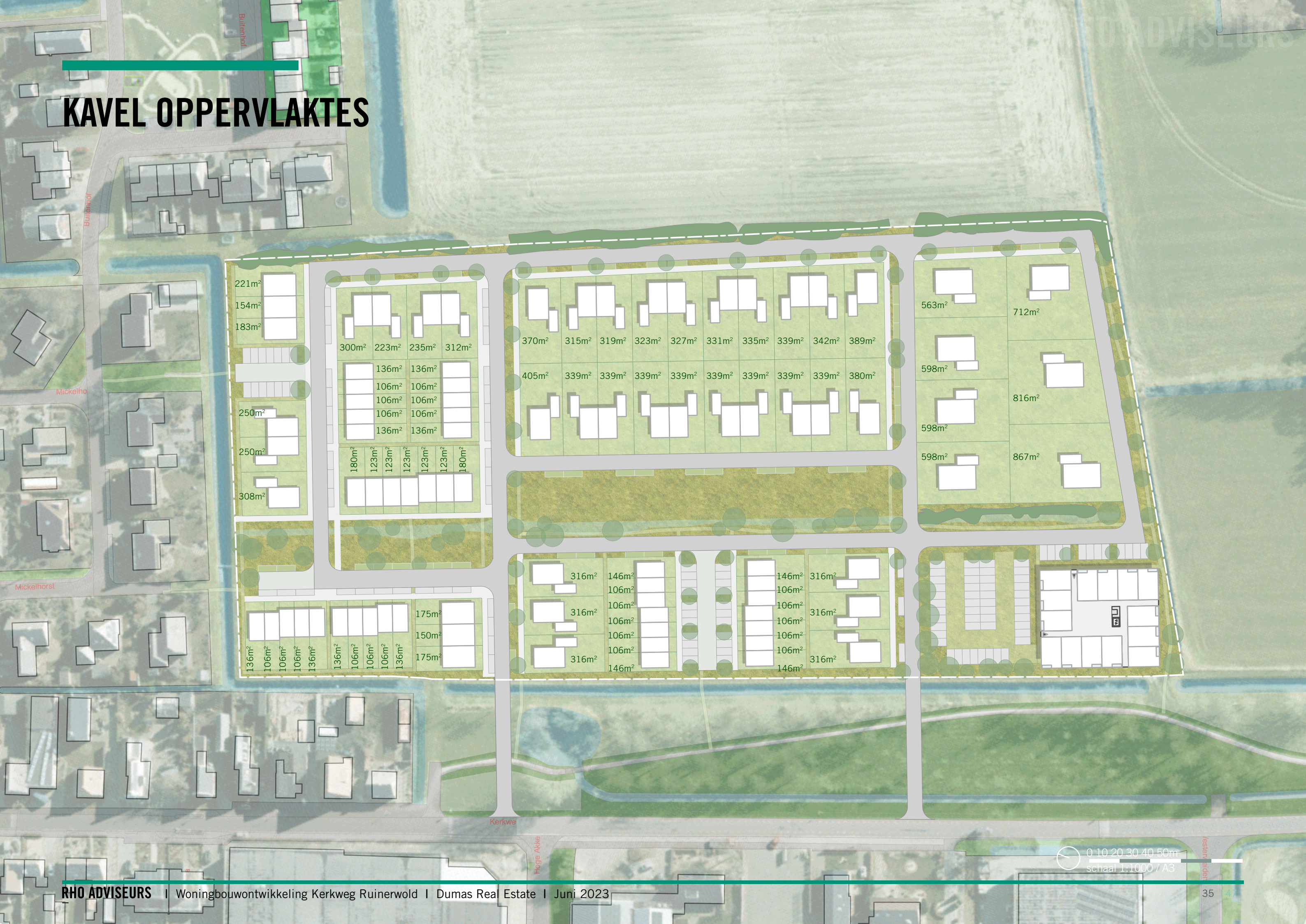


FASE 1

FASE 2

FASE 3

KAVEL OPPERVLAKTES



ERFTRANSFORMATIE BUITENHUIZERWEG 4

Het perceel aan de Buitenhuizerweg 4 in Ruinerwold maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de agrarische opstallen gesloopt. In het kader van het ruimte voor ruimte beleid is de realisatie van drie woningen op het perceel mogelijk.

Met de inrichting van het perceel wordt aansluiting gezocht bij het bestaande beeld van lintbebouwing aan de Buitenhuizerweg. De nieuwe ontwikkeling voorziet in twee vrijstaande woningen als onderdeel van het bebouwingslint en één vrijstaande woning op het achtererf.

De richting van het landschap is hier bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. De groenstructuren in noord-zuid richting worden versterkt waarmee de ontwikkeling als totaal met groen wordt ingekaderd. De bestaande houtwal die de achtergrens van het perceel aan de westzijde begrenst, wordt in dit plan doorgezet waardoor er een sterke landschappelijke grens ontstaat. De bestaande groenstructuren van de omliggende erven worden op deze manier doorgezet op dit perceel, waarmee er een vanzelfsprekende tweedeling op het nieuwe erf ontstaat en tegelijkertijd een groene inpassing en erfafscheiding tussen de uit te geven kavels onderling.

De ontsluiting van de twee woningen in het lint gebeurt direct vanaf de Buitenhuizerweg, de woning op het achtererf heeft een eigen ontsluiting.



RHO ADVISEURS

