



ERFINRICHTINGSPLAN

DE BROEKEN 3/ 3A/ 3B/ 3C WITTELTE

21 september 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 21 september 2022
KENMERK 2020_0690002

PROJECTLEIDER Ing. Chris Tasma

OPDRACHTGEVER Mw. A. Jongkind

PROJECTNUMMER 20210626.001

AUTEUR Ir. Marieke Rekswinkel
STATUS Definitief





INHOUD

1. inleiding	4
2. analyse plangebied en omgeving	5
2.1 Ligging locatie	5
2.2 Historie	5
2.3 Ontwikkeling van het landschap	8
2.4 Hoogteverschillen	9
2.5 Foto's projectlocatie	9
3. uitgangspunten en ontwerpschets	11
3.1 Uitgangspunten	11
3.2 Ontwerpschets	11
4. variant B uit de stedenbouwkundige verkenning	12
5. erfinrichtingsplan	13

1. INLEIDING

Aan De Broeken 3/3a/3b te Wittelte staat een voormalige boerderij, gesplitst in twee woonhuizen, op de nummers 3a en 3b. Op het terrein is tevens een groepsaccommodatie gevestigd. Deze heeft huisnummer 3. Er is een principeverzoek opgesteld met daarin de wensen voor het wijzigen van de bestemmingen van de terreinen en het toevoegen van een vrijstaand woonhuis.

Op basis van het principeverzoek heeft het college van B&W van de gemeente Westerveld op 2 maart 2021 besloten onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het plan (kenmerk 219777). Eén van de voorwaarden voor het toevoegen van een woonhuis, is het bepalen van de locatie daarvan.

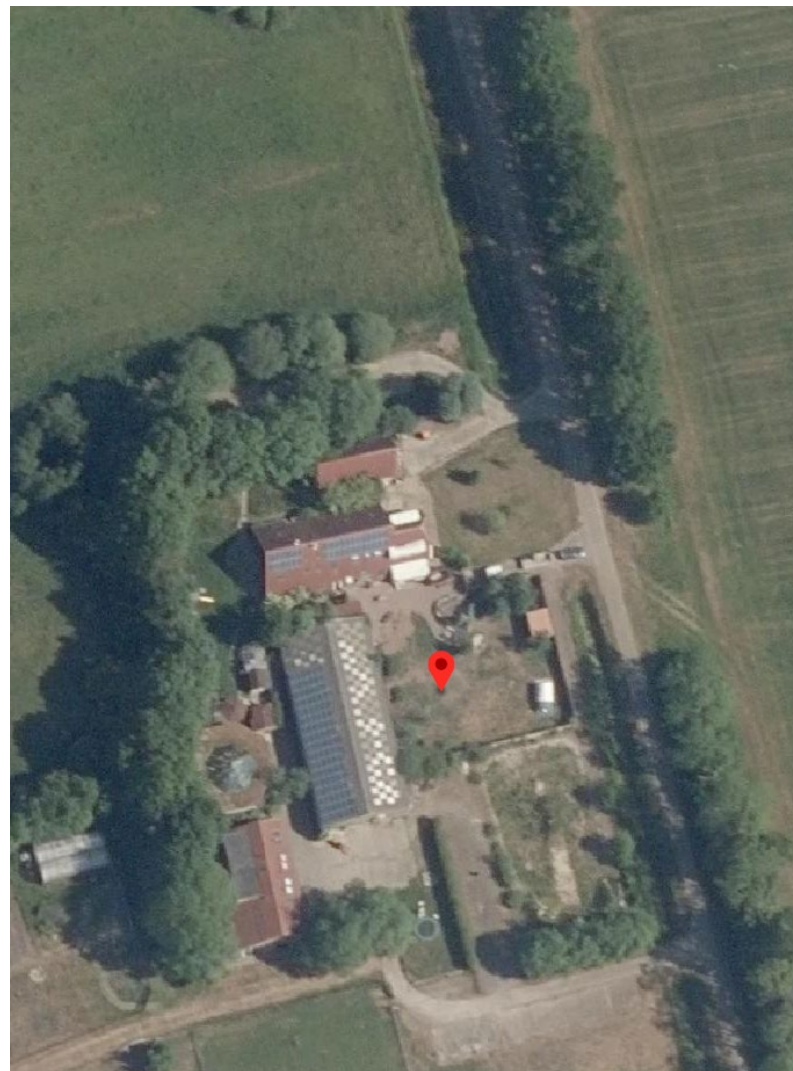
In de zomer van 2021 is hiertoe een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Hierbij zijn een vijftal locatie benoemd (A t/m E).

De gemeente Westerveld en de provincie Drenthe hebben aangegeven dat voor hen een tweetal van deze locaties voorstelbaar zijn (A en B). Op basis hiervan is besloten variant B verder uit te werken.

De gemeente Westerveld heeft als voorwaarde voor het meewerken aan de planologische procedure voor de nieuwbouw van de woning en tevens de omvorming naar een groepsaccommodatie gesteld dat er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.

In dit erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en overige functies op het perceel passen binnen het beeldkwaliteitsplan van de gemeente.

Het voorliggende erfinrichtingsplan borduurt verder op de Stedenbouwkundige Verkenning De Broeken 3/ 3A / 3B en vormt een nadere detailuitwerking hiervan. Dit erfinrichtingsplan een nadere uitwerking van locatie B uit deze Verkenning.



2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Ligging locatie

De projectlocatie ligt ten zuidwesten van de kern Wittelte, tegen het bosgebied van het Oosterzand. Wittelte ligt in de gemeente Westerveld, in de provincie Drenthe. Het dorp is gelegen ten westen van Dwingeloo, tussen Oldendiever/ Dieverbrug en Uffelte. De naamgeving De Broeken verwijst naar zogenaamde 'broekgronden', hetgeen natte en laaggelegen gronden zijn.

De projectlocatie ligt op de overgang tussen deze broekgronden en de hogere en drogere zandgronden van het Oosterzand. Het Oosterzand is een aaneengesloten bosgebied. Het landschap rondom de Broeken 3/3a/3b is kleinschalig, met graslanden, akkers afgewisseld door bosjes, bosstroken en houtwallen.



De weg De Broeken is een betonplatenweg. De doodlopende poot van de Broeken, waaraan de nummers 3, 3a en 3b liggen, is heel smalle klinkerweg, haast een karrespoor. Verderop gaat de weg over in een fietspad.

De locatie ligt op circa 500 meter vanaf de provinciale weg N371, die parallel aan het kanaal Drentsche Hoofdvaart loopt.

De projectlocatie bestaat, naast de bebouwing, uit een aantal landbouwpercelen, een boomgaard, waterpoelen en houtwallen.

2.2 Historie

Rond 1800 was de vaart reeds aanwezig. Voor de rest was het gebied nog onontgonnen en bestond uit heide en zandgronden. Wel liep er al een pad langs het stuifduingebied. Dit pad ('de oude postweg') is nu nog steeds aanwezig.

Op de kaart van 1900 is te zien dat de heide- en zandgronden rond de Broeken 3/3a/3b langzaam maar zeker landbouwkundig in gebruik werden genomen. Direct achter het projectgebied is sprake van zandgronden met plukken groen. De landbouwgronden zijn vanaf de wegen in gebruik genomen. Ten oosten van de weg is sprake van een smalle slagenverkaveling, ten oosten van een slagen- tot blokverkaveling. Bebouwing stond alleen langs het kanaal.

Na 1900 werden bossen aangelegd op de arme gronden. Direct achter de projectlocatie bleven de gronden nog lange tijd als heide en zand bestaan.

Rond 1910 is de boerderij gesticht. Ook de boerderijen ten noordoosten van De Broeken 3/3a/3b stammen uit dezelfde tijd. De Oude Postweg liep achter langs de boerderij, en verbond Uffelterveen met Wittelte.

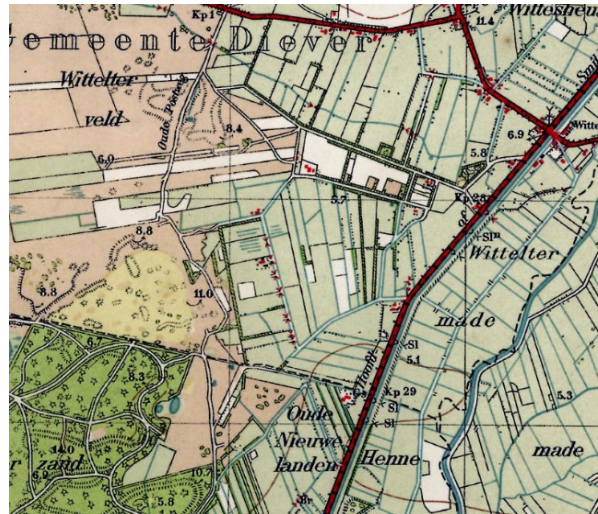
Gaandeweg veranderde de heidegrond in bos.

In de loop der jaren kwam er steeds wat meer bebouwing bij, met name ten oosten van de projectlocatie. De boerderij op het kruispunt/ in de bocht (nr. 10) stamt uit de jaren 30. Rond 1990 werd aan De Broeken (deel dat voorheen de Oude Postweg heette) nog een nieuwe boerderij gebouwd (nr. 5).

Nu staat er verspreid in de omgeving bebouwing; met name (voormalige) boerderijen. Verder is de schaalvergroting van de kavels opvallend.



Rond 1850



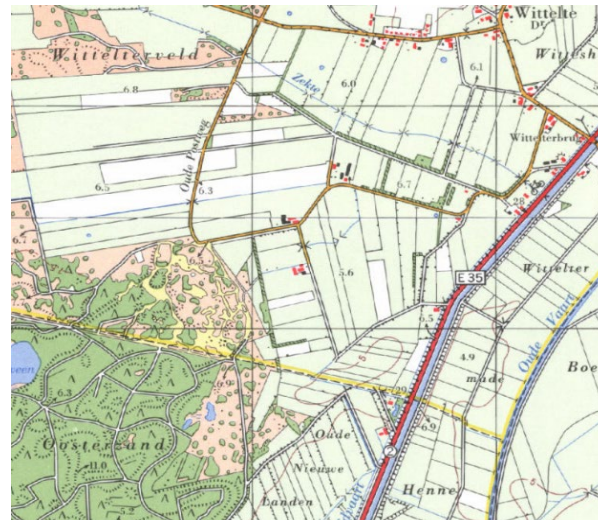
Rond 1950



Nu



Rond 1900



Rond 1975

Historische kaarten van de ruime omgeving



Rond 1900



Rond 1975



Rond 1950



nu

Historische kaarten De Broeken 3

2.3 Ontwikkeling van het landschap

Vanaf 1800 voltrokken zich grote veranderingen in het esdorpenlandschap. Er werd een begin gemaakt met de ontginning van de 'woeste gronden'. De ontginning van het hoogveen is systematisch aangepakt. In de meeste gevallen gebeurde dit door middel van de zogenaamde wijkvervening. Waar het hoogveen was verwijderd, werd de bodem geschikt gemaakt voor de landbouw, mede door het gebruik van kunstmest.

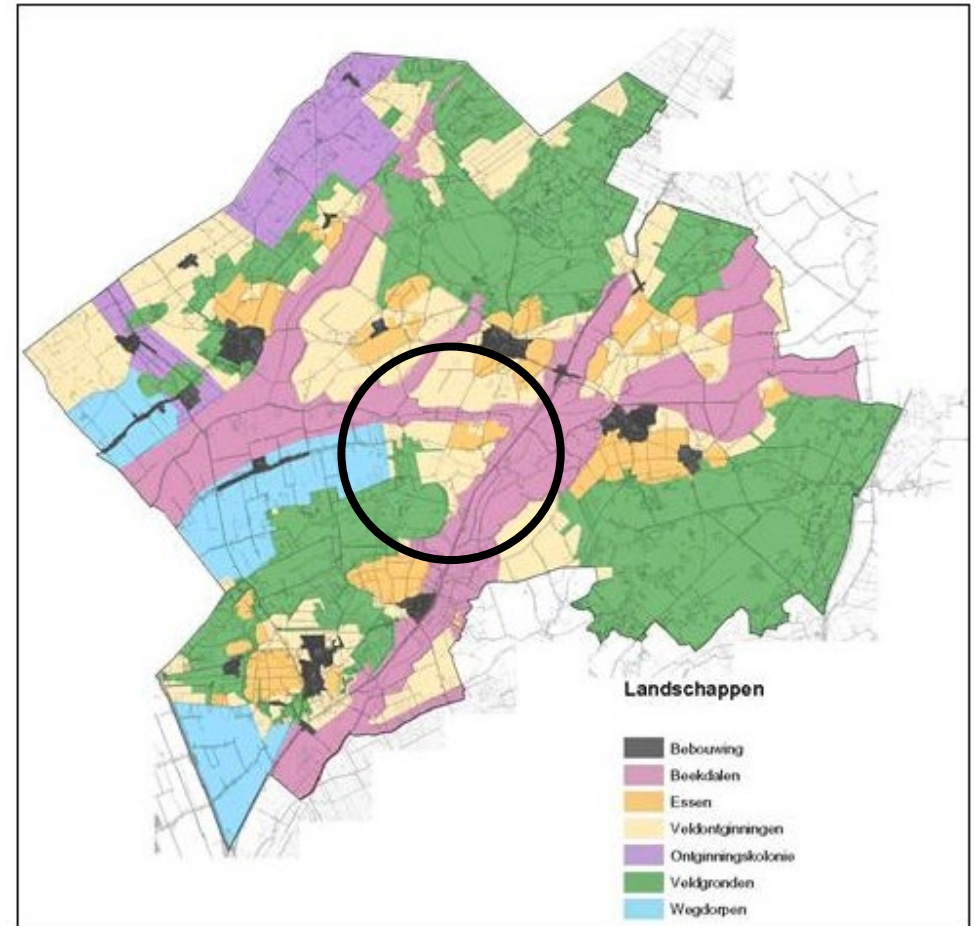
Veldontginningen

De jonge veldontginningen kunnen in het algemeen gekarakteriseerd worden als grote open, kale landschappen. Landschappelijk gezien betekende de ontginning van de heidevelden een grote verandering. Tot die tijd bestond het landschap uit relatief kleine enclaves cultuurgrond in de onmiddellijke nabijheid van de nederzettingen, te midden van uitgestrekte heidevelden. Na de ontginningen van de heidevelden was nagenoeg alle grond in cultuur gebracht. Gedeelten van de heidevelden zijn na de ontginning bebost. Hierdoor zijn in het noordelijk gedeelte van de gemeente grote boscomplexen ontstaan. Deze boscomplexen hebben gezorgd voor een verdichting van het landschap. Bebossing zorgde ervoor dat de stuifzanden vastgelegd werden. In de tweede helft van de twintigste eeuw vonden de eerste ruilverkavelingen plaats. Deze hadden vooral tot doel het versnipperde bezit op de essen te concentreren en de verkavelingssituatie te verbeteren. Daar waar ruimte kon worden gewonnen, zijn landschapselementen zoals houtwallen en -singels verdwenen. Grootschalige aanpassingen zijn verricht met het normaliseren (rechttrekken) van beken.

De kernkwaliteiten van het veldontginningslandschap:

- *overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;*
- *in gebruik als bouw- en grasland;*
- *percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;*
- *bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.*

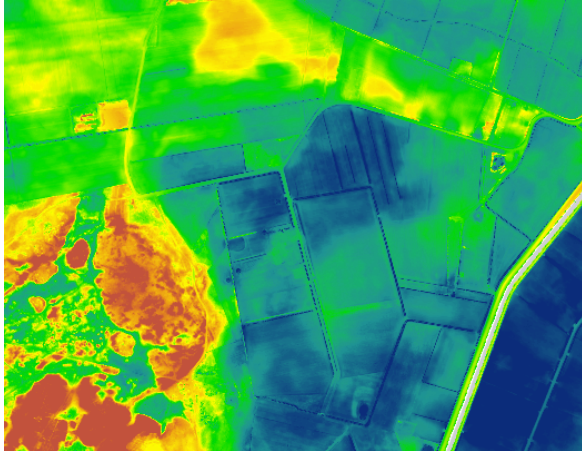
Voor een verdere uitleg van het landschap verwijzen we naar paragraaf 2.3 van de Stedenbouwkundige verkenning.



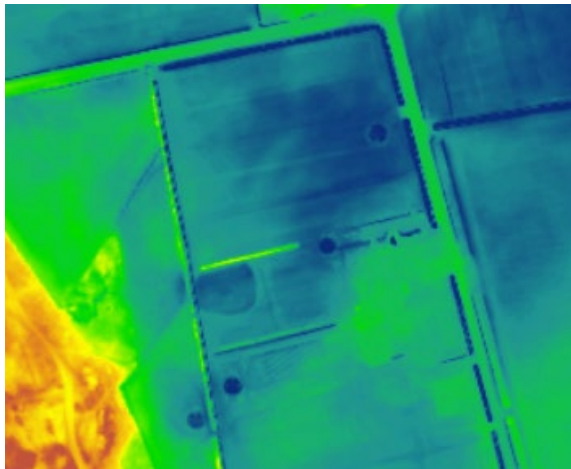
Landschapstypenkaart gemeente Westerveld

2.4 Hoogteverschillen

Op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is fraai de hoogte van het Oosterzand, de Drentsche Hoofdvaart met dijken en de lagere ligging van de omgeving te zien.



AHN 3



Inzoomen op projectlocatie

De projectlocatie zelf ligt iets hoger dan de directe omgeving. De sloten parallel aan De Broeken en loodrecht hierop, zij tevens goed zichtbaar. Ook de aanwezigheid van de ronde poelen is fraai te zien.

2.5 Foto's projectlocatie





3. UITGANGSPUNTEN EN ONTWERPSCHETS

3.1 Uitgangspunten

Op basis van de historische en landschappelijke analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd om rekening mee te houden bij het stedenbouwkundig ontwerp en de erfinrichting. Deze uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

- Projectlocatie heeft een landelijk karakter;
- De ligging op de natte, lage gronden van de veldontginningen benadrukken;
- In directe omgeving halfopen landschap met houtsingels, bosstroken en bosjes;
- Contrast met het besloten landschap ten westen van projectlocatie;
- Verkavelingsstructuur is vanaf de wegen ontstaan;
- Ten westen van De Broeken is de verkavelingsstructuur oost-west gericht;
- Ten oosten van De Broeken is de verkavelingsstructuur noord-zuid gericht;
- Ten zuiden van de projectlocatie veel kavelgrensbeplanting op slagen;
- Verspreide bebouwing rondom (noord- en oostzijde), geen lintbebouwing;
- Bebouwing uit verschillende tijden;
- De bebouwing aan De Broeken heeft steeds een eigen, afwijkende rooilijn;
- Het doodlopende deel van De Broeken heeft een agrarische bestemming. Het heeft een fraai, landelijk karakter met smalle klinkerbestrating. Door het gras in het midden oogt het als een karrespoor (zie foto linksonder op p 10);
- Bestaande zichtlijnen behouden.

Overige punten om rekening mee te houden:

- De nieuwe woning dient op voldoende afstand van de groepsaccommodatie worden gesitueerd (met name vanwege geluid);
- Privacy ten opzichte van de bestaande woningen.

3.2 Ontwerpschets

In de stedenbouwkundige verkenning is een vijftal ontwerpschetsen/ varianten uitgewerkt. Zoals in de inleiding al is aangegeven is in deze notitie variant B verder uitgewerkt.

- De nieuwe woonkavel heeft een omvang van 2500 m²;
- Aan de nieuwe woonkavel is een (oost-west gerichte) houtsingel/ struweel gekoppeld;
- De nieuwe woonkavel is gekoppeld aan een bestaand landschapselement; De nieuwe woning is aan het noord-zuid lopende deel van De Broeken gesitueerd, hier is de verkavelingsstructuur oost-west gericht. Hierop is met het ontwerp van de nieuwe kavel aangesloten. Daarom is de kavel langer en smaller. Hierdoor blijft er voldoende ruimte over voor zicht op het achterliggende bosgebied.

4. VARIANT B UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

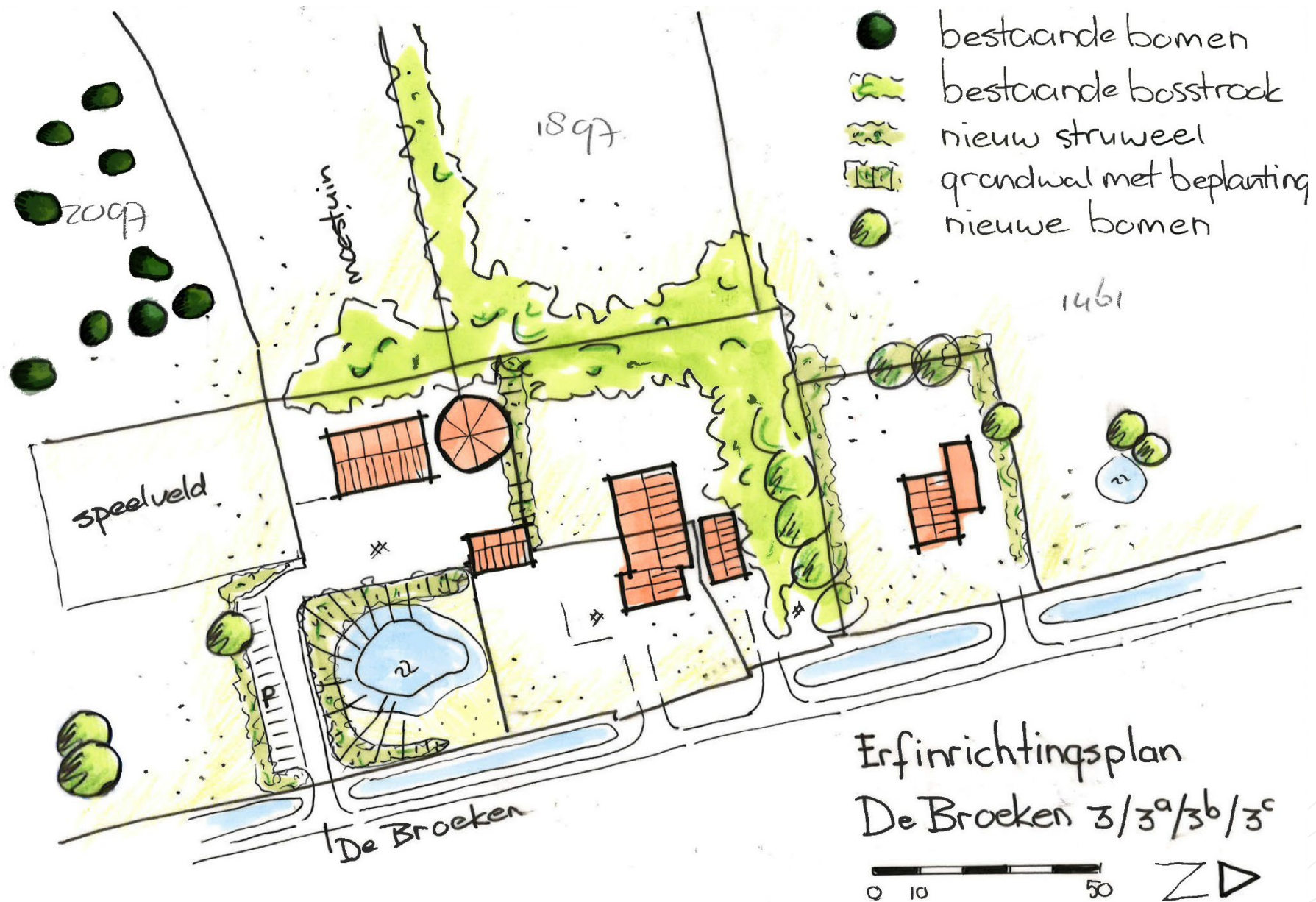
De nieuwe woning wordt ten noorden de woning (nr. 3a en 3b) gesitueerd, visueel gescheiden door een bosschage. De rooilijn loopt gelijk met die van nr. 3b. In deze variant wordt de bestaande bossingel over de gehele lengte verbreed en aangezet tot een bosstrook. De variant vormt een eenheid / cluster met de bebouwing van nrs. 3, 3a en 3b. Er ontstaat een lint.

- + voldoende afstand tot de groepsaccommodatie;
- + gekoppeld aan landschapselement.
- de vorming van een bebouwingscluster / lintbebouwing is niet kenmerkend en gangbaar in dit gebied (verspreide bebouwing is gangbaar);
- weinig privacy, door de korte afstand tot de bestaande bebouwing;
- door de positie van de rooilijn veel voortuin en minder achtertuin;
- meer verkeer over het fraaie, doodlopende deel van De Broeken (klinkerpad).



variant b

5. ERFINRICHTINGSPLAN



Toelichting op het erfinrichtingsplan

De nieuwe woning (De broeken 3C) wordt aan de noordzijde van de Broeken 3a en 3b geplaatst. De kavel van 2500 m2 heeft een langgerekte vorm en volgt hiermee de landschappelijke structuren.

De groepsaccommodatie (De Broeken 3) en de ontspannings-/ vergaderruimte, welke zich in de oude mestsilo bevindt, bevindt zich aan de zuidwestzijde van het cluster. Verder zijn er een terras, een speelveld (volleybalveld), en is er parkeerruimte voor circa 15 auto's. Ook is aan de voorzijde een poel gesitueerd met een flauw talud. Met de vrijgekomen grond is een aarden wal gecreëerd voor afscherming van het geluid.

De broeken 3b, **het voorhuis** van de voormalige boerderij, krijgt in de hoek van het perceel een bijgebouw van 100 m2. Deze wordt achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

De Broeken 3a vormt **het achterhuis** van de voormalige boerderij. Tussen het terrein van de woning op nummer 3a en het terrein van de groepsaccommodatie wordt ook een aarden wal aangebracht, in verband met afscherming van geluid.

Tussen De Broeken 3a en 3c (de nieuwe woning) wordt de bestaande beplantingsstrook aangevuld met struiken, om zo een dichte strook groen te creëren.

Landschappelijke inpassing

Beplanting

- Toepassing inheemse beplanting passend bij het landschapstype Veldontginning;
- Inkadering van het bebouwingscluster door zowel aan zuid- als noordzijde een bosstrook met struiken en enkele bomen aan te planten;
- Op de grondwallen komen inheemse struiken;
- Tussen de nieuwe woning en De Broeken 3a en 3b wordt de beplantingsstrook aangevuld met bosplantsoen;
- In de weiden nabij het cluster worden enkele bomen geplaatst;
- De toepassing van de beplanting verhoogt de biodiversiteit.

Beplantingssoorten struweelstroken:

Toe te passen soorten als:

- veldesdoorn (*Acer campestre*) (boomvormer)
- els (*Alnus glutinosa*) (boomvormer)
- kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
- rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- hazelaar (*Corylus avellana*)
- gewone vlier (*Sambucus nigra*)
- hondsroos (*Rosa canina*) (in de randen)
- gelderse roos (*Viburnum opulus*) (in de randen).

Bomen

Toe te passen soorten als:

- veldesdoorn (*Acer campestre*) (boomvormer)
- els (*Alnus glutinosa*) (boomvormer)
- wilg (*Salix alba*)

Op de grondwal

Op de grondwal zijn lagere beplantingssoorten aangeplant, zoals heder, gelderse roos, Drents krentenboompje en diverse varenssoorten (tongvaren, adelaarsvaren, steenbreekvaren, koningsvaren en kamvaren). In en aan de rand van de poel inheemse soorten als krabben-scheer, hoornblad, aarvederkruid, waterviolier, moerasvergeetmijnetje en watermunt.