

Erfinrichting & ruimtelijke toelichting

Erfinrichtingsplan en toelichting ruimtelijke inpassing behorende bij het bestemmingsplan



Middenweg 1

te Donderen

Inhoudsopgave

Gegevens	3
Inleiding	4
Historie	5
Bestemmingsplan	6
Situatie in beeld	7
Erfinrichting	8
Voorbeeld groen	9
Ruimtelijke toelichting	10
Referentiestijlen	11
Impressie (AR)	13

Definitieve versie - 12 oktober 2023.

De in dit plan getoonde schetsen zijn gemaakt door of in opdracht van de aanvrager. Op deze schetsen rust auteursrecht. Publicatie of vermenigvuldiging in welke vorm dan ook is verboden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de auteur.

De gebruikte foto's zijn gemaakt door de opdrachtgever. De voorbeeldafbeeldingen voor beplanining zijn afkomstig van Het Noordererf. De gebruikte kaarten zijn afkomstig van het HisGIS Drenthe en het Kadaster.

Gegevens


 [Redacted]

Dorpsweg 15
9497 PM Donderen

Gegevens

Perceel 1552:	VRI00-S-1552
Adres in perceel 1552:	-

Perceel 1553: VRI00-S-1553
Adres in perceel 1553: Dorpsweg 6A

Perceel 1554:	VRI00-S-1554
Adres in perceel 1554:	-



Inleiding

Medio 2021 hebben wij de woning aan de Dorpsweg 6A aangekocht, met bijbehorende percelen. Na een principeverzoek heeft inmiddels een positief conceptbesluit plaats gevonden, alsmede het afsluiten met een anterieure overeenkomst met de gemeente Tynaarlo.

Ten opzichte van het voorontwerp zijn een aantal zaken inmiddels nader afgestemd/uitgewerkt.

De percelen zijn opnieuw ingedeeld, en er heeft ondertussen diverse ruil- en verkoop plaats gevonden met diverse omwonenden. De oude schuur aan de Dorpsweg 6A, alsmede een ongebruikt transformatorhuisje aan de Middenweg zijn inmiddels gesloopt. Het onderhoud aan op het perceel aanwezige bomen en groen is inmiddels voltooid, en aanplant van nieuwe hagen bomen en struiken heeft plaatsgevonden.

Dit document is bedoeld als bijlage bij het bestemmingsplan, aangezien de erfinrichting en ruimtelijke inpassing een belangrijk onderdeel uitmaken van het plan - en latere instandhouding hiervan.

De plannen voor de nieuwbouw hebben betrekking tot perceel 1552. De woning krijgt een inrit aan de Middenweg, en het uitgangspunt hierbij is om zo weinig mogelijk terreinverharding toe te passen. De positie van de woning gekozen, om zo visueel zoveel mogelijk aan te sluiten op de omgeving en omliggende bebouwing.

Er is een balans gezocht tussen het openen van de beschikbare ruimte, wegwerken van minder mooie elementen, en het rechte doen aan de aanwezige bomen op het perceel.

Op dit perceel 1552, alsmede een deel van perceel 1553, alsmede 1554 rust momenteel een van oudsher aanwezige agrarische bestemming. Vanwege de centrale ligging zal de nieuwe bestemming wonen zorgen voor een versterkt beeld binnen de dorpskern, waarbij aansluiting op in de omgeving aanwezige bebouwing een grote rol speelt.

Dit document bevat zowel de erfinrichting als ruimtelijke toelichting daarvan.



Op 22 mei 2016 kon op het Drents Archief te Assen door en voor de deelnemende partijen de definitieve versie van HisGIS Drenthe 1832 worden gepresenteerd. Hierin is veel historische informatie te vinden, met name ten aanzien van landgebruik, bebouwing, perceeleigenaren en beroepen. In de periode 1832 is de eerste Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel (OAT) opgenomen, de voorloper van het huidige Kadaster.

Situatie in de periode 1752-1834



Al deze kaarten zijn inmiddels gevectoriseerd en openbaar te raadplegen. De hier getoonde kaart is de OAT van rond 1832. De drie percelen 175, 176 en 177 vormen samen dezelfde "driehoek" als het overgrote deel van het huidige perceel 1191.

(1832 OAT) Vries sectie D, 176

(1832 OAT) Vries sectie D, 177

(1832 OAT) Vries sectie D, 175

(1832 OAT) Vries sectie D, 178 stond vroeger de boerderij op de plaats wat later de woning (Dorpsweg 6-A) is gebouwd. De restanten van de achtergevel van deze boerderij zijn vandaag de dag nog zichtbaar in de vorm van de huidige tuinmuur.

De aangrenzende boerderijen aan de latere Middenweg 2 en 4 waren in de periode 1725 bewoond door de fam. Tinge. In 1752 heeft deze familie voor hun kinderen een nieuwe keuterij gebouwd. Het is aannemelijk dat deze net als het ouderlijk huis met een hoog opgaande voorgevel en lagere schuurgevels was uitgevoerd. In een latere generatie, ten tijde van het vastleggen van de OAT werd deze boerderij bewoond door de weduwe van Harm Noordhof (Wemeltje Tinge) welke later is verhuisd naar Winde. We vonden zelfs nog een artikel waarin de verkoop werd aangekondigd;

Voor zover bekend is de boerderij daarna aangekocht door de fam. Harm Hoving en naderhand rond 1875 afgebroken. Het perceel grond bleef vervolgens in bezit van deze familie die naast het boerenbedrijf een logement hadden. Nog later is de boerderij aan de huidige Dorpsweg 6-A eveneens afgebroken en jaren later vervangen door de huidige woning aldaar. Het achterliggende perceel heeft daarna tot 1984 geen expliciete functie gehad.

Op vrijdag den 22sten December 1837 zal te **Donderen**, ten huize van *Pieter Koers*, publiek, door den Notaris van Lier worden verkocht: de **BOEREPLAATS**, in stukken, van de erven *Harm Noordhof*, waaronder een goed onderhouden Boerenhuis, Achterhuis en Hofgronden, staande en gelegen te **Donderen**, gemeente Vries.
Zegt het Voort.

Landbouwwerktuigenvereniging "Excelsior" stalde tot 1984 de werktuigen achter de Dorpsweg 11, daarna is deze stalling verplaatst naar het perceel 1191 tot aan eind jaren '90. Sindsdien heeft men de vegetatie rondom haar gang laten gaan met als gevolg dat het een verscholen achterafstukje grond is geworden "achter de glascontainer".

Bestemmingsplan

Alle betrokken percelen vallen binnen het bestemmingsplan kleine kernen. Perceel 1553 bezit momenteel een woonbestemming, perceel 1552 deels een snipper horecabestemming, een deel woonbestemming onder, en agrarische bestemming voor de rest. Perceel 1554 heeft in het geheel een agrarische bestemming.

Deze agrarische bestemming is afwijkend ten aanzien van de rest van de dorpskern. Alle overige percelen binnen de driehoek Dorpsweg-Vriezerweg-Middenweg bezitten een woonbestemming.

Wijziging bestemmingsplan

Middels een bestemmingsplanwijziging zal alles een woonbestemming krijgen, wat de nieuwbouw van een woning mogelijk zal maken.

De bestemmingsplanwijziging dient niet te worden verward met een bouwvergunning, na de bestemmingsplanwijziging volgt een reguliere bouwaanvraag voor de woning. Die procedures staan ieder op zich.

Het bestemmingsplan is overigens niet perceelgebonden. Bestemmingsplannen zijn openbaar te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl



Na het voorontwerp heeft er diverse ruil en verkoop plaatsgevonden met omwonenden. Onderdeel hiervan was ook een oud transformatorhuisje aan de Middenweg, welke nog huisnummer 1 bevatte. Door herverkaveling en sloop hiervan is dit huisnummer beschikbaar gekomen voor hergebruik. Ook is er door het rechte trekken van de scheiding een klein deel horecabestemming binnen het perceel gekomen, dit wordt uiteraard eveneens omgezet naar woonbestemming.

Het bestaande bouwvlak binnen het perceel 1552 zal komen te vervallen. Hier voorin de plaats zal een contourvolgend bouwvlak worden teruggeplaatst, centraal gelegen op het perceel.

Situatie in beeld



Afgelopen winter hebben wij de werkzaamheden op het terrein voltooid. Als sluitstuk is alles in het voorjaar van 2023 uitgevlakt en ingezaaid. Behoudens (uiteraard) de erfverharding en afscheidingen daar omheen zijn alle hagen, bomen en struiken reeds aangeplant. Alle nu zichtbare bomen en struiken blijven derhalve behouden, en maken onderdeel uit van de erfinrichting.

Via landschapsbeheer Drenthe zijn wij in contact gebracht met de landschapsarchitect Stieneke van de Wal van Het Noordererf, welke ook betrokken was bij het programma 'boerenerven' in Donderen. Stieneke heeft een schetsontwerp opgesteld voor de inrichting van het erf, beplanting en bomen.

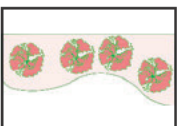
De erfinrichting is ten opzichte van het tijdens het voorontwerp gemaakte inrichtingsplan van Het Noordererf gewijzigd op een aantal punten;

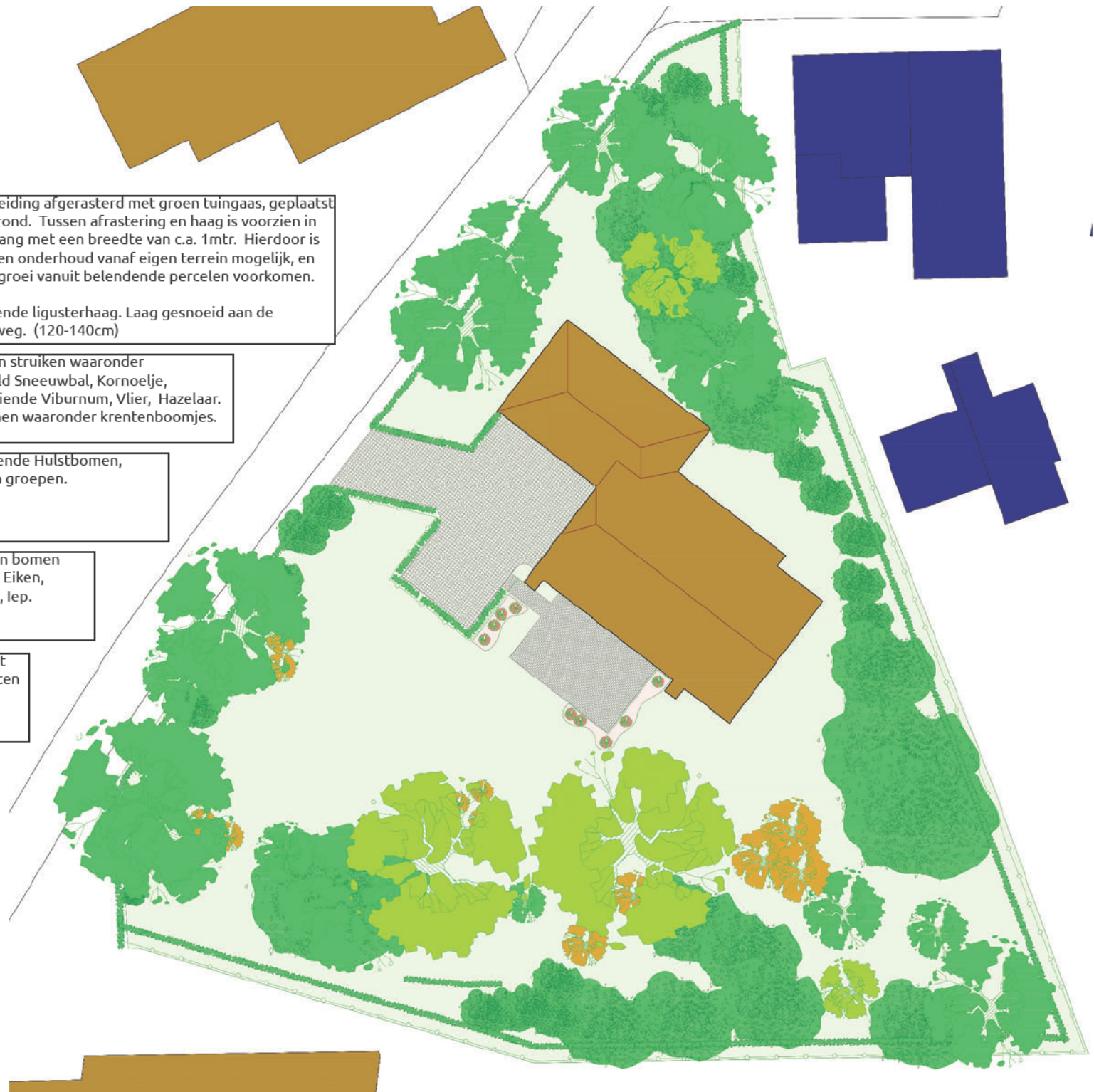
- naar aanleiding van de participatieronde is de inrit iets verschoven
- naar aanleiding van de participatieronde heeft diverse splitsing/ruiling van percelen plaatsgevonden
- praktische aanpassing positie en afmeting woning
- alle aanwezige en te behouden hagen, bomen en struiken zijn weergegeven



Erfinrichting

Legenda

	Perceelscheiding afgerasterd met groen tuingaas, geplaatst op eigen grond. Tussen afrastering en haag is voorzien in een snoeigang met een breedte van c.a. 1mtr. Hierdoor is alle snoei- en onderhoud vanaf eigen terrein mogelijk, en wordt wildgroei vanuit belendende percelen voorkomen.
	Groenblijvende ligusterhaag. Laag gesnoeid aan de openbare weg. (120-140cm)
	Streekeigen struiken waaronder bijvoorbeeld Sneeuwbal, Kornoelje, winterbloeiende Viburnum, Vlier, Hazelaar. Kleine bomen waaronder krentenboomjes.
	Groenblijvende Hulstbomen, struiken en groepen.
	Streekeigen bomen waaronder Eiken, Beuken, Es, Iep.
	Border met vaste planten



Voorbeeld groen



Kornoelje



Kardinaalsmuts



krentenboompje herfstkleur



Seringen



Gelderse roos



border met vaste planten



Sneeuwbal



Krentenboompje bloei



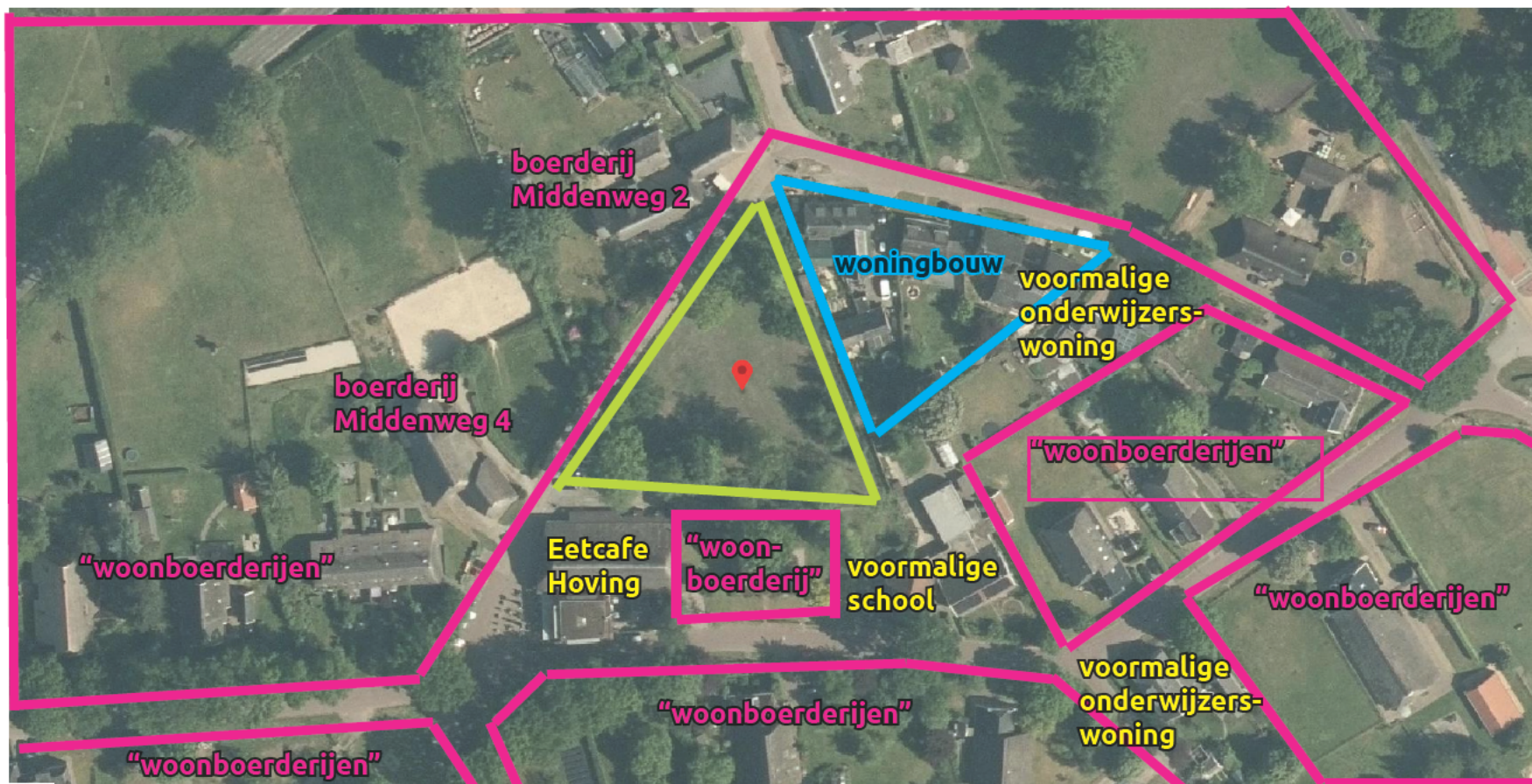
Vlier



Kornoelje herfstkleur

Ruimtelijke toelichting

Het perceel ligt centraal in de dorpskern (driehoek Middenweg-Dorpsweg-Vriezerweg). Door de aanpak van het groen op het perceel is veel diepte ontstaan met nieuwe zichtlijnen en perspectief ten opzichte van bestaande karakteristieke bebouwing.



De bestaande bebouwing in de dorpskern is een bonte verzameling van bouwstijlen, zowel oud en nieuw. Bestaande bebouwing aan de Middenweg karakteriseert zich door positionering met de "achterzijde" richting de openbare weg, alsmede een gekoppelde schuur met een lage gootlijn aan de straatzijde.

Qua bouwstijl hebben wij aansluiting gezocht bij bebouwing in de directe nabijheid gecombineerd met andere karakteristieke bebouwing in Donderen.

Zoals weergegeven in de impressies was de keuze voor een boerderijstijl met klassieke uitstraling dan ook snel gemaakt. Vanaf weerszijden van de Middenweg gezien zal de nieuw te bouwen woning het dorpsaanzicht ten goede transformeren.

Referentiestijlen



Referentiestijlen



De twee boerderijen hierboven bevatten boerenvlechtwerk in het metselwerk. De kleur bakstenen van de bestaande bebouwing is zeer divers, dikwijls zijn er zelfs meerdere soorten stenen gebruikt voor dezelfde boerderij. Waarschijnlijk te wijten aan uitbreidingen nadien, het zou ook goed kunnen dat men gewoon gebruikte wat voorhanden was op dat moment.

Voor de kleur van het metselwerk is een specifieke mix gekozen van overwegend bruine en roodbruine tinten, met hier en daar een lichter en donkerder accent, om de woning wat van dit oude karakter mee te geven. Waar redelijkerwijs mogelijk wordt het boerenvlechtwerk toegepast in het ontwerp.

Riet is de logische keuze wanneer het om dakbedekking gaat. Om de levensduur van het riet te bevorderen dient de dakhelling tenminste 45 graden te bedragen.

Hemelwater zal derhalve op het terrein afwateren, middels het principe van infiltratie.

Op het moment van samenstellen van dit document was de erfinrichting gevorderd, en mag gezien worden. Middels Augmented Reality (AR) hebben we zichtbaar gemaakt hoe de woning op het perceel zal komen te staan, hoe deze eruit gaat zien en wat dat in gaat houden voor het straatbeeld en zichtlijnen.

Impressie (AR)



Gezien vanaf de Middenweg, komend vanuit de Dorpsweg.

De nok het bijgebouw (garage) aan de straatzijde komt beduidend lager te liggen dan de nok van het hoofdgebouw. De lagere driplijn wordt onderbroken om ruimte te maken voor de hogere gevelopeningen bij de garage- en tuindeuren.

Impressie (AR)



Gezien vanaf Eetcafe Hoving. De woning staat centraal gepositioneerd, met voldoende afstand tot omringende bebouwing en bomen. De woning zal een uiterst tuingerichte indeling krijgen.

Hier vanaf de oostkant van het perceel gezien. Door de nieuwe perceelinrichting ontstaan nieuwe zichtlijnen op bestaande gebouwen wat zorgt voor versterking van het dorpse karakter.

Impressie (AR)



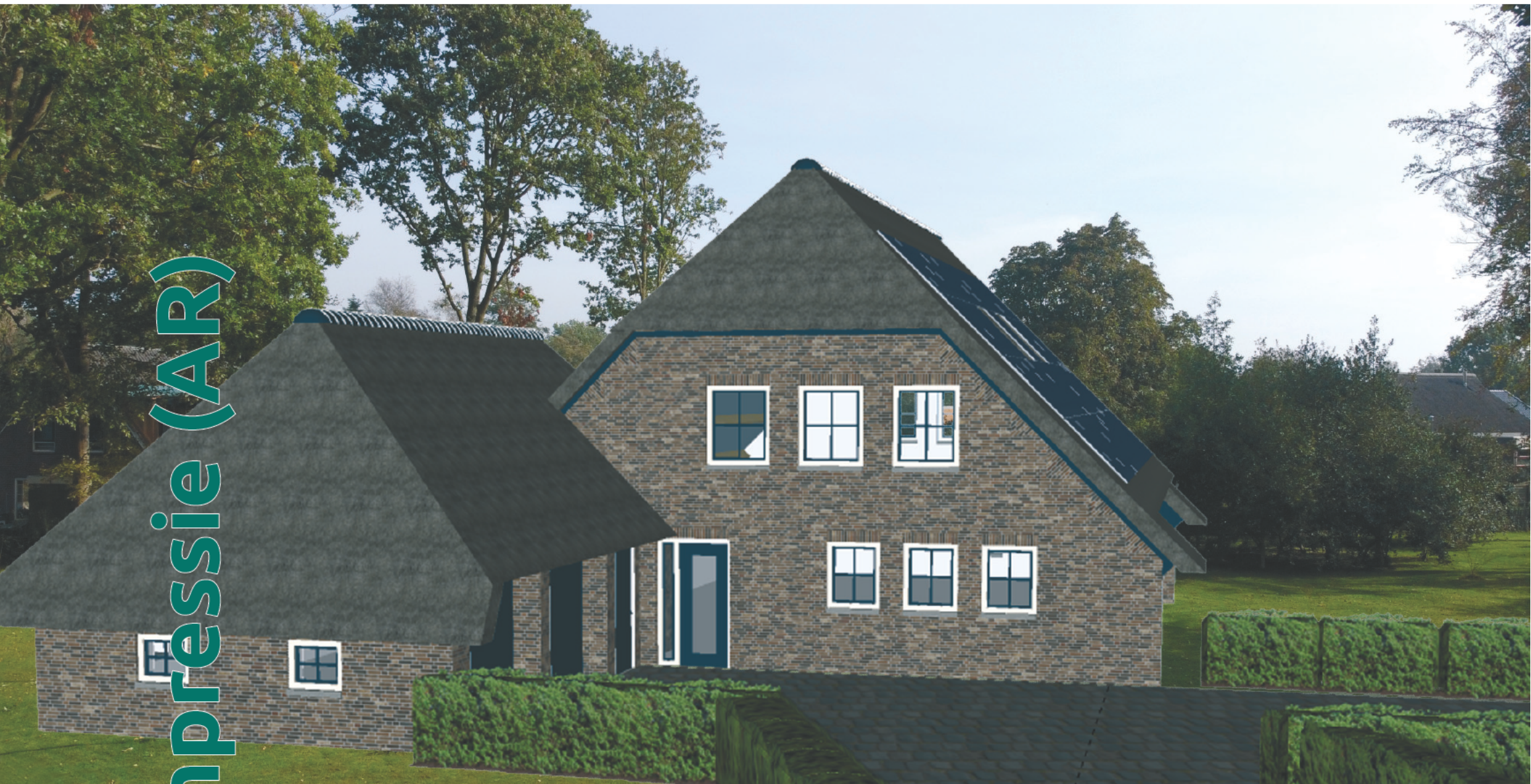
De tijdelijke bouwrit (links) wordt na de bouw dichtgezet met reeds op het terrein ingeplante ligusterhaag.

Impressie (AR)



Net als bij de aanwezige bebouwing aan de Middenweg zal het bijgebouw versprongen aan het hoofdgebouw worden uitgevoerd, waarbij de visuele achtergevel van de boerderij als voorgevel van de woning zal fungeren.

Impressie (AR)



Vanaf de straat gezien is de lage gootlijn zichtbaar in zowel het bijgebouw als de woning. Rechts langs de woning is in de verte de nok van andere rietgedekte boerderij aan de dorpsweg zichtbaar.

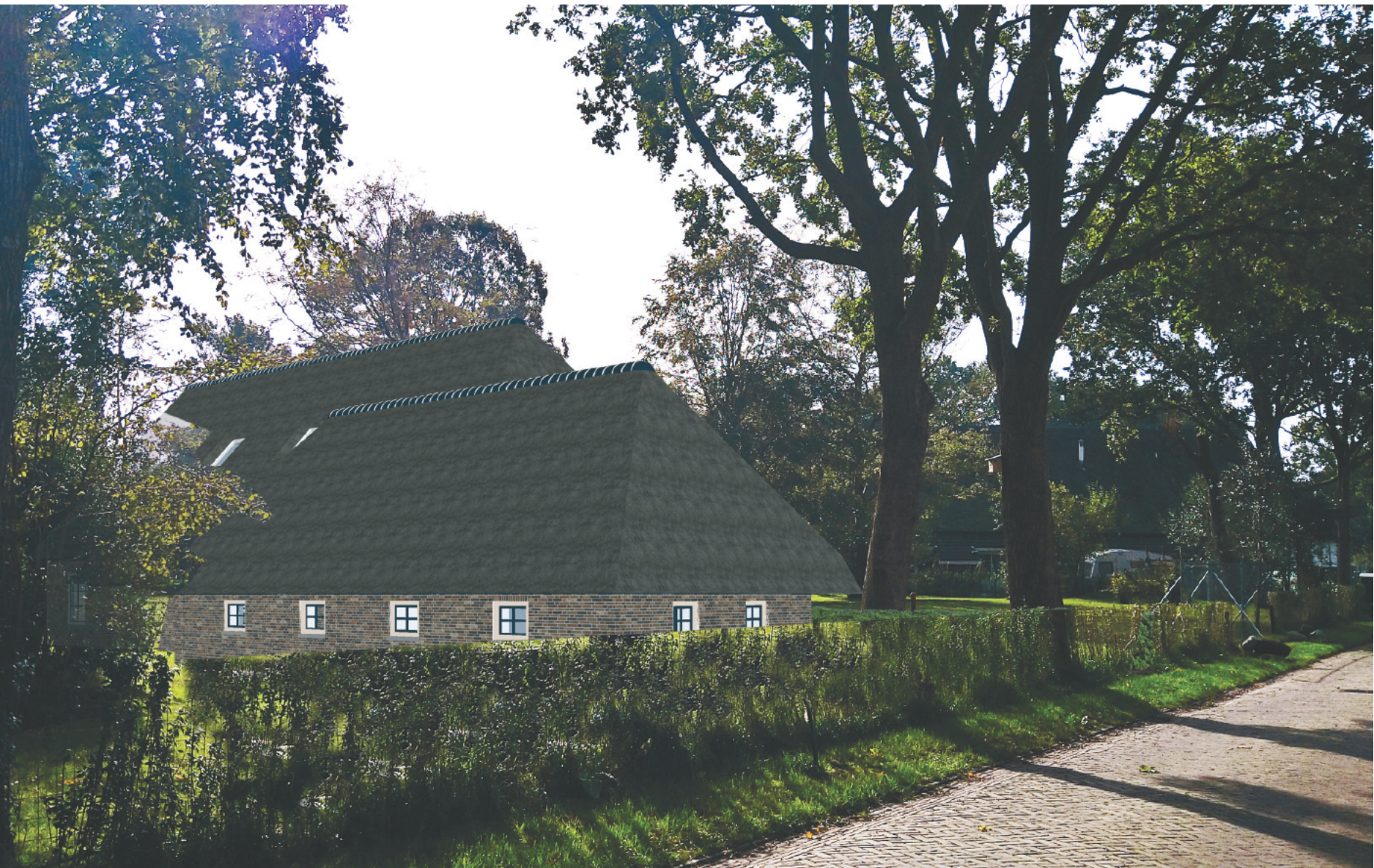
Impressie (AR)



Het bijgebouw wordt voor de voorgevel gebouwd, met aan zowel de noord- als straatzijde een lage gootlijn.

Door het bijgebouw zodanig te positioneren wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte op het perceel, en ontstaat ook vanuit de noordelijke punt van het perceel een interessant aanblik waarbij de woning opgaat in haar omgeving, alsof ze er al jaren staat.

Impressie (AR)



Gezien vanaf de Middenweg, komend vanuit de Vriezerweg. Rechts is het rieten dak van Eetcafe Hoving zichtbaar.

