



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

de Goornse 6 Eursinge



# erfontwikkelaar

Door:

**dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9  
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2011

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

20 januari 2020

Bestandsnaam

2011-RKP-01.indd

Aantal pagina's

13

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

In samenwerking met:



**AgriPlaza**  
BOUWADVIES

# INHOUDSOPGAVE

|          |                                                          |          |
|----------|----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCTIE</b>                                       | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>VIGEREND BELEID</b>                                   | <b>4</b> |
| 2.1.     | landschapsvisie Midden Drenthe                           | 4        |
| 2.2.     | Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe | 4        |
| <b>3</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE</b>                                | <b>6</b> |
| 3.1.     | erf in het landschap                                     | 6        |
| <b>4</b> | <b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>                         | <b>8</b> |
| 4.1.     | ruimtelijk onderbouwing                                  | 8        |
| 4.2.     | samenvatting basisinspanning                             | 8        |
| 4.3.     | beeldkwaliteitsparagraaf                                 | 10       |
| 4.4.     | toetsingskader                                           | 10       |

# 1 INTRODUCTIE

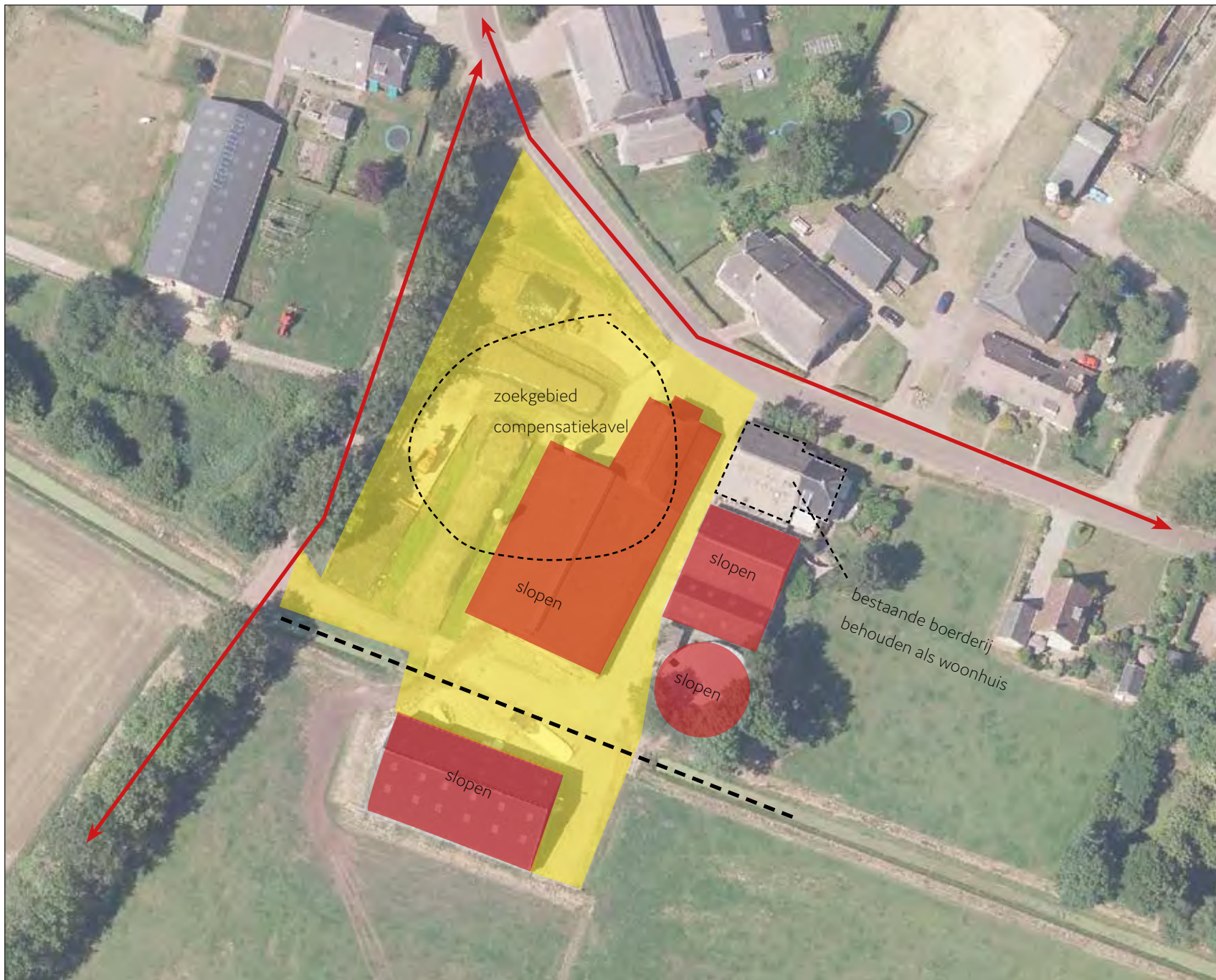
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Goornse 6 te Eursinge. Initiatiefnemer wil op deze locatie middels de ruimte voor ruimte regeling landschapsontsierende stallen slopen en hiervoor twee compensatiewoningen bouwen.

De gemeente Midden Drente wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het bestaande erf. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is onderliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de landschapvisie Midden Drente en het beeldkwaliteitsplan Midden Drente. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



Het plangebied maakt onderdeel uit van een cluster boerderijen op de overgang van het beekdal-landschap naar het essen- en hoevenlandschap. De bebouwing staat dicht op de weg en bestaat grotendeels uit oude boerderijen. Door de jaren heen zijn er stallen op de erven gerealiseerd.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. LANDSCHAPSVISIE MIDDEN DRENTHE

**Het erf aan de de Goornse 6 valt binnen de landschapvisie in het landschap: 'Oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.**

Het landschap in de gemeente Midden-Drenthe is het resultaat van een voortdurende wisselwerking van natuurlijke factoren en de talloze menselijke ingrepen die in de loop der eeuwen plaats vonden. In eerste instantie is de abiotische factor - de ondergrond - bepalend geweest voor de opbouw van het landschap. In de loop der tijd heeft de mens steeds sterker zijn stempel gedrukt op het landschap. Hoe het landschap veranderde en zijn huidige vorm kreeg, is hieronder te lezen.

#### **Geologische ontstaansgeschiedenis**

Het Drentse landschap werd voor een groot deel gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Heel Drenthe was toen bedekt met landijs, dat aan de onderzijde veel keien, zand en leem meevoerde. Plaatselijk werd de bodem opgestuwd. Na het verdwijnen van het landijs bleven stenen en zandige leem op het gevormde Drents Plateau achter. Aan het eind van het Saalien werden hier smeltwaterdalen gevormd. Op deze manier werden de beekdalen gevormd. In de laatste ijstijd, het Weichselien, werden de smeltwaterdalen door erosie verdiept en vervolgens voor een groot deel weer opgevuld met smeltwaterafzettingen. De sterke wind

bedekte het gehele gebied in de loop van het Weichselien met een laag dekzand, ook de beekdalen.

Na de ijstijden volgde een warmer klimaat en vond op uitgebreide schaal veengroei plaats. In de uitgestrekte laagten van het dekzandlandschap op het Drents Plateau waar de waterafvoer stagneerde, kwamen moerassen tot ontwikkeling die door plantengroei geleidelijk werden opgevuld. De vegetatie had op den duur geen contact meer met het grondwater en raakte geheel op voedselarm regenwater aangewezen. Onder deze omstandigheden ontwikkelde zich voedselarm hoogveen. In de laagtes van het Drents Plateau ontstonden uitgestrekte veengebieden. Deze veengebieden liggen bij Smilde en in de omgeving van Nieuw-Balinge en Witteveen.

Vanaf de Middeleeuwen kreeg de wind vanwege drogere perioden en overbegrazing / aflagging weer vat op de stuifgevoelige dekzanden. Hierdoor ontstonden stuifzanden verspreid op het Drents Plateau.

Vanaf circa 1800 werd een begin gemaakt met de ontginning van de woeste gronden. Met de komst van de kunstmest verdween vanaf 1900 de escultuur langzaam aan als landbouwsysteem. Het mesttekort was opgelost, waardoor op grote schaal kon worden begonnen met het in cultuur brengen van de woeste gronden. Ook de voedselarmere gronden op grotere afstand van de dorpen konden op deze manier worden ontgonnen. De jonge heide-ontginningen bepaalden als open, onbebouwde ruimten in belangrijke mate het beeld van het esdorpenlandschap.

Basis voor de landschapvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Deze tweedeling is bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten in Midden-Drenthe en is richtinggevend voor de visie op de toekomst.

Het landschap op het plateau heeft zich geleidelijk ontwikkeld, is kleinschalig en gevarieerd en de structuur ervan wordt bepaald door de beekdalen. Om het landschappelijke karakter van de gemeente Midden-Drenthe te behouden is het belangrijk om bedrijven landschappelijk in te passen. Bij de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de verschillende landschapstypes. Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst en worden door middel van beplanting uit het zicht gehaald.

### 2.2. Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe

Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen. Voor een belangrijk deel zijn de jongere ontginningen bebost. Vrijwel de gehele noordelijke rand van de gemeente wordt gevormd door uitgestrekte boscomplexen. In de bossen liggen de buitenplaatsen Dennenrode en Hooghalen die geheel in de omgeving zijn opgegaan.

Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld. Hierbij gaat het om relatief nieuwe bedrijven. De huidige boerenerven zijn groot in vergelijking met de andere deelgebieden. Erfbeplanting is beperkt aanwezig.

Door onder andere de begeleidende beplanting langs wegen en kanalen, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes en de bouw van recreatiecomplexen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen.

Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen. Deze stuifzand- en heidegebieden zijn nu belangrijke natuurgebieden.

De richtlijnen voor de jonge veldontginningen komen overeen met de richtlijnen voor de veenontginningen, omdat de gewenste verschijningsvorm van de erven overeenkomt. In het bestemmingsplan vallen zowel de jonge veldontginningen als de veenontginningen onder één bestemming: Agrarisch met waarden 1.

### Bebouwing

langs wegen  
vooral agrarische bebouwing

### Beplanting

langs wegen en kanalen  
staatsbossen

### Erven

erven direct gekoppeld aan de weg  
voorzijde gericht op kanaal of weg  
erfopzet rechthoekig  
erfbeplanting beperkt  
blokvormige verkaveling, vaak geometrisch

Richtlijnen voor nieuwe woningen via de Ruimte voor ruimte regeling:

### Inpassing en situering

Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf. Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf. Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).

De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).

De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/ paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting). Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

### Bebouwing

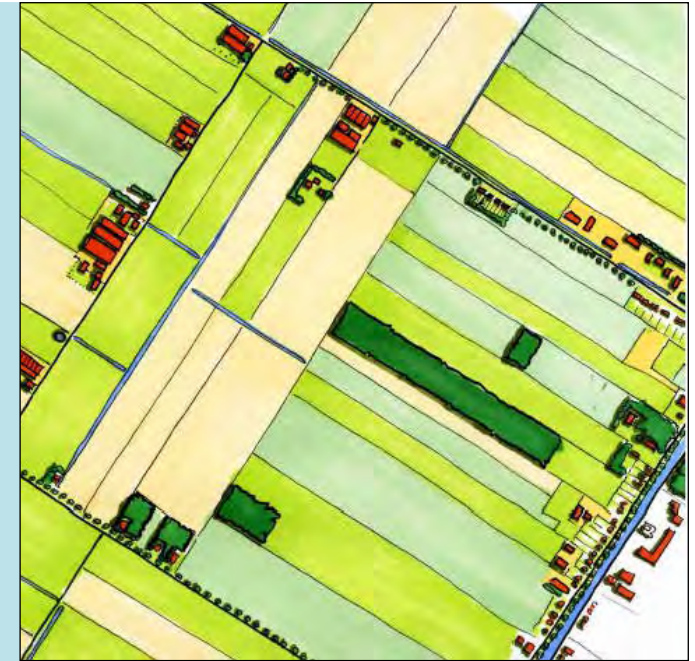
De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.

De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.

Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (eedgekleuren, natuurlijke materialen).

### Overig

Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist. Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet moeten niet leiden tot verrommeling van het erf.



sfeerbeeld jonge ontginningen

.De aankleding en de inrichting van het erf moeten worden afgestemd op de karakteristiek van het deelgebied en verdienen bijzondere aandacht.

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het ontginningslandschap. Een voorerf voor de boerderij met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. Op het erf staat een boerderij met een typische hoofdvorm (voorhuis met hoge goot en groot achterhuis met wolfseinden). De boerderij bestaat uit gemetselde muren met een pannendak op het voorhuis en een rietendak op het achterhuis. Achter de boerderij staan enkele schuren t.b.v. opslag materiaal/materieel. Deze schuren zijn aan te merken als landschapsontsierend door het asbest dak en de vorm van de gebouwen. Alle opstallen met uitzondering van de boerderij worden gesloopt. Het erf kent een uitgelijnde opbouw van gebouwen. Belangrijk is dat het een onderdeel vormt van een cluster erven langs de Goornse. Over het algemeen staan de boerderijen direct langs de weg en liggen de opstallen hier achter. Ook staan er enkele boerderijen met de kopgevel haaks op de weg. De erven kennen een half open verschijning met hagen, bomen en erfbosjes.

Het erf kent twee inritten. Eén op de Goorns en één op de Vlasvoort. Ten zuiden van het erf loopt een watergang. Aan de zuidzijde van deze watergang staat een wagenberging. Daardoor is een deel, ter hoogte van het erf, van de watergang gedempt. Naast agrarische opstallen bestaat het erf ook uit een aantal grote ruwvoeropslagen.

Voor de boerderij is een tuin aanwezig. Deze bestaat uit bomen, buxushagen en enige sierbeplantning.



bestaande boerderij



beoogde locatie compensatiewoning

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf maakt ruimtelijk deel uit een kenmerkend cluster van boerderijen;
- het erf valt met name vanaf de noord-westzijde op;
- duidelijke opbouw van wonen voor en werken achter
- diverse richting van gebouwen en verharding;
- landschap is aan de zuidzijde open, met name beplanting op erven en langs perceelsgrenzen
- agrarisch karakter.



## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop van 2300 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing op het bestaande erf;  
opruimen overtallige erfverharding en voeropslagen;  
twee compensatiewoningen van 150 m<sup>2</sup> en bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> onder één kap

### Uitgangspunten gemeente

sloop van al de aanwezige landschapsontsierende bebouwing;  
compensatiewoningen op het bestaande erf;  
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;  
enkel gebruik streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken van het veenontginningslandschap zoals is omschreven in het landschapsbeleidsplan.

### Uitgangspunten provincie:

de ontwikkeling is mogelijk mits er wordt voorzien in de sloop van minimaal 2000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing.

#### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

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

De standaard bij ruimte voor ruimte is terugbouwen nabij het erf waar je ook sloopt. Daarbij vormt de boerderij het hoofdgebouw op het erf. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm maar ook de positie op het erf. Het is wenselijk om rond de boerderij de tuin te behouden. Dit is gebiedseigen en maakt dat boerderijen als groene erven de bebouwde

omgeving verzachten. De te slopen schuren staan achter de boerderij. Tesamen met de aanwezige kuilvoeropslagen kunnen ze als landschapontsierende worden aangemerkt indien men stopt met boeren.

Met het slopen van alle opstallen ontstaat weer openheid aan de zuidzijde van het erf. Hier staat aan de andere kant van de watergang nog een wagenberging die de openheid aantast. Ook kan de watergang hersteld worden waarmee de oorspronkelijke structuur weer hersteld wordt. De compensatiewoningen komen op de plek waar de te slopen opstallen staan. Tesamen met de boerderij vormen ze een passend cluster. Middels bomen wordt het erf niet afgeschermd maar volumes wel verzacht.

De woningen worden uitgevoerd in schuurarchitectuur. Hiervoor is in hoofdstuk 4.3. een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Belangrijk is dat de schuurwoningen een sobere ondergeschikte uitstraling krijgen ten opzichte van de aanwezige boerderijen.

Middels bestaande inritten wordt het erf ontsloten. Daarbij moet de inrit vanaf de Goornse een bovengeschild karakter kennen ten opzicht van de inrit op de Vlasvoort.

Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen.

Langs de Goorns wordt een rij bomen aangeplant die een begeleidende functie heeft. Het is niet passend om het erf af te schermen met groen. Dit zou de karakteristiek niet ten goede komen.

#### 4.2. SAMENVATTING BASISINSPANNING

sloop alle landschapsontsierende bebouwing  
opruimen kuilvoeropslagen  
herstellen watergang  
op plek wagenberging weer agrarisch gebruik  
compensatiewoningen worden uitgevoerd in schuurarchitectuur om hierarchie op het erf te behouden  
middels bomen wordt het erf landschappelijk ingepast.



#### 4.3. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Nieuwe woningen in het buitengebied vragen om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse woningen in het buitengebied te realiseren. Aangezien er twee woningen aan een karakteristieke cluster gebouwen wordt gevoegd vraagt dit om een zorgvuldig ontwerp. Concreet betekend dit dat het een eenheid met de bestaande boerderij moet (blijven) vormen. Tezamen moet het een passend erf in het landschap zijn.

#### 4.4. TOETSINGSKADER

Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere schuurwoning te bouwen. De bouw aanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

De schuurwoningen worden toegevoegd op het bestaande erf waar nu de schuren staan. Het kent een oriëntatie op het centrale erf (noordzijde) en minder op de weg. De bouwvorm is modern, sober en refererend aan de schuren in het buitengebied. De architect zal goed moeten onderbouwen welke stijlkenmerken van de bijgebouwen op erven in de nabije omgeving zijn gebruikt. Denk daarbij aan archtype, kleurstelling, detaillering etc. De situatie van de schuurwoningen wordt afgeleid van het erfinrichtingsplan dat is weergegeven op pagina 9.

#### Vorm

De schuurwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insnedes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft.

het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 30-60 gr.

maximale hoogte 9 meter;

de goothoogte is maximaal 3,5 (m), maar bij voorkeur lager;

de totale oppervlakte inclusief bijgebouw is 250 m<sup>2</sup>;

mogelijkheid voor een schuurwoning met een in pandig bijgebouw;

een in pandig bijgebouw mag dezelfde nok- en goothoogte hebben als het hoofdgebouw.

#### Detaillering en materiaalgebruik:

De detaillering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderij op het erf; de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot of geïntegreerde goot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;

de dakbedekking bestaat uit een pannendak (geglazuurde pannen zijn niet toegestaan), niet glimmend plaatmateriaal of riet;

de wanden bestaan grotendeels uit hout, dit kan de natuurlijke kleur zijn of donkere tinten, een opvallende kleur is niet mogelijk;

een trasraam kan uitgevoerd worden in een rood/bruine of zwart genuanceerde baksteen in handvorm van waal- of dikformaat, dit in afstemming met een eventuele schoorsteen;

daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;

gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;

de schoorsteen moet een onderdeel van de architectuur vormen, bij voorkeur een eenvoudige pijp of een robuuste gemetselde schoorsteen in dezelfde steen als de trasraam; het kleurgebruik is gedekt (geen felle kleuren).

#### Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;

er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de schuurwoningen op het erf, eenvoudige

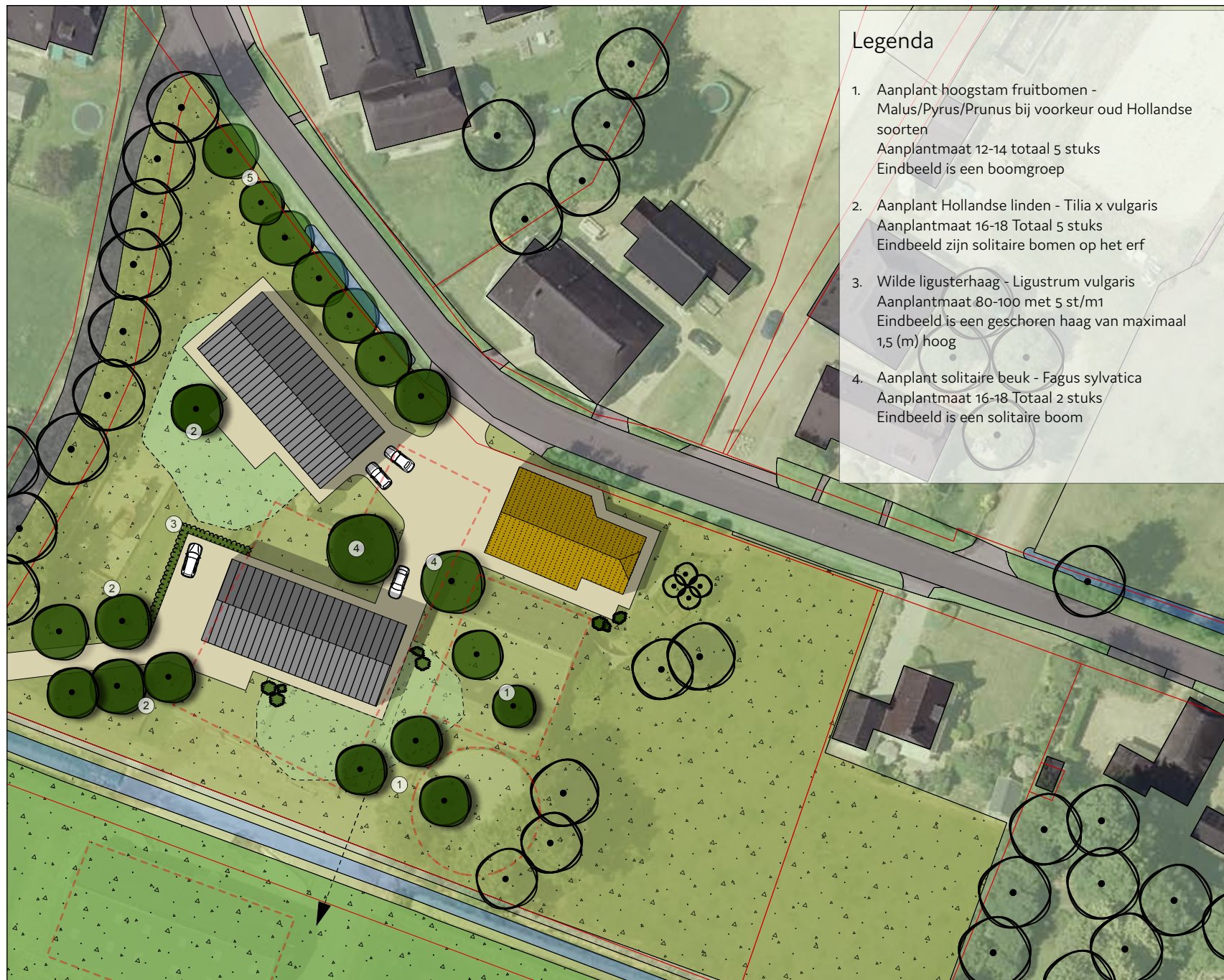
hoofdvorm refererend aan de schuren

de beplanting staat  
gesitueerd op de  
landschapsmaatregelen  
in de bijlage

---

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

---



erf



Legenda

1.

Compensatiewoning 2 (schuurarchitectuur) met inpanding bijgebouw

2.

Bestaande boerderij

3.

Compensatiewoning 1 (schuurarchitectuur) met inpanding bijgebouw

4.

Bestaande tuin

5.

Aanplant Zwarte Els

6.

Hoogstam fruitbomen

7.

Hollanse linden

8.

Wilde ligusterhaag

9.

Aanplant solitaire beuk centraal op het erf

10.

Keren en parkeren (bestaande erf)

11.

Bestaande inrit

12.

Te slopen landschapsontsierende bebouwing



### Legenda

- 1. Aanplant hoogstam fruitbomen -  
Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse  
soorten  
Aanplantmaat 12-14 totaal 5 stuks  
Eindbeeld is een boomgroep
- 2. Aanplant Hollandse linden - Tilia x vulgaris  
Aanplantmaat 16-18 Totaal 5 stuks  
Eindbeeld zijn solitaire bomen op het erf
- 3. Wilde ligusterhaag - Ligustrum vulgaris  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal  
1,5 (m) hoog
- 4. Aanplant solitaire beuk - Fagus sylvatica  
Aanplantmaat 16-18 Totaal 2 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom

