

The background is an aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, trees, and streets. A large circular graphic is overlaid on the right side of the image, divided into three segments: a dark teal top segment, a reddish-brown middle segment, and a teal bottom segment. The title text is positioned within the reddish-brown segment.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Eursingestraat ong. Westerbork



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

2200

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

31 oktober 2023

Bestandsnaam

2200-RKP-01.indd

Aantal pagina's

16

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.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	landschapsvisie Midden Drenthe	5
2.2.	Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	erf in het landschap	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	samenvatting basisinspanning	8
4.3.	beeldkwaliteitsparagraaf	13
4.4.	toetsingskader	13

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Eursingerstraat ong. te Westerbork. Initiatiefnemer wil op deze locatie middels de ruimte voor ruimte regeling een compensatiewoning realiseren. Aan de Looweg 17 is ter compensatie een geheel erf gesaneerd.

De gemeente Midden Drente wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsiende 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 landschapsvisie 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



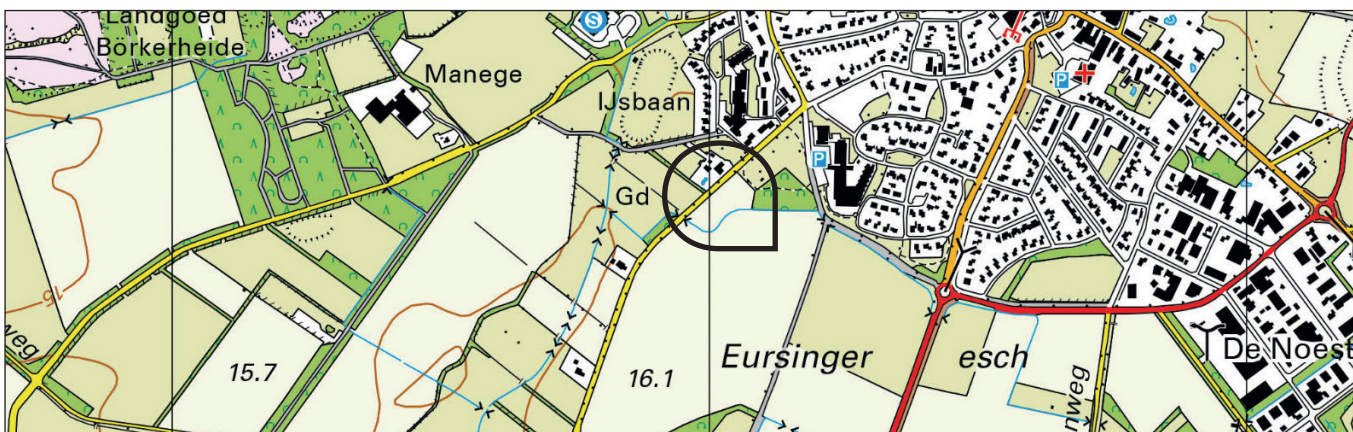
Het plangebied ligt aan de rand van Westerbork. Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSVISIE MIDDEN DRENTHE

Het plangebied 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 (eedekte kleuren, 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

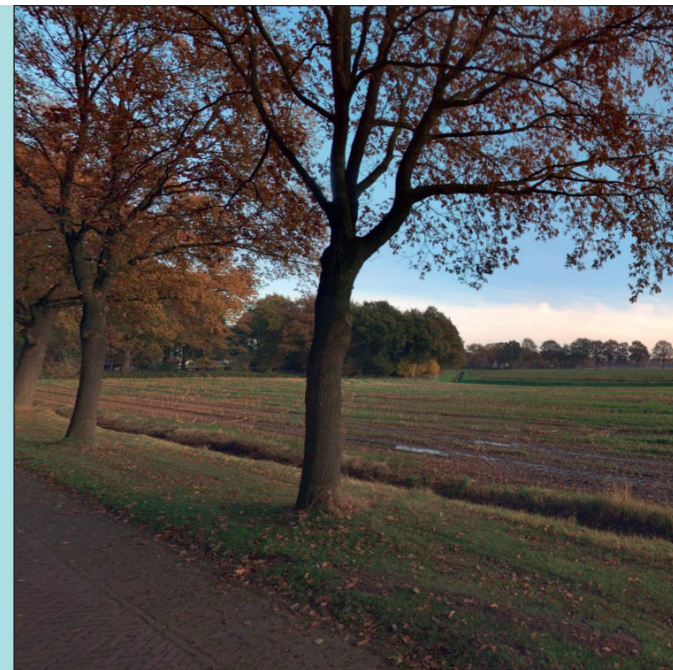
3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Vanuit de gemeente is het gebied als volgt omschreven:

Het perceel bevindt zich direct ten zuidoosten van het dorpsgebied en is gelegen aan de verbindingsweg met het nabije buurtschap Eursinge. Westerbork en Eursinge zijn samen ontstaan te midden van een complex van stroomdal, essen en heidevelden. De Eursingeweg vormde de esweg die zich, op de overgang met het lager gelegen beekdal van de Eursingerstroom, om de hogere en akkers van de Eursingeres kromde. Hier en daar is aan de beekdalzijde van de esweg later bebouwing ontstaan. Ondanks de uitbreiding van het dorpsgebied, de ruilverkaveling (1967) op de es, de ingrepen in het stroomgebied en enkele bebouwingstoevoegingen langs de esweg, is het oorspronkelijke Drentse cultuurlandschap met haar samenhangende landschapsonderdelen aan de zuidoostkant van Westerbork nog heel goed afleesbaar en beleefbaar. Ter hoogte van perceel WTBOO-T-417 komen die landschapsonderdelen in een snijpunt samen. Rode draad in de het ruimtelijk-landschappelijk beleid van zowel gemeente als provincie vormt de ambitie om de typerende Drentse landschapskarakteristiek te behouden en daar waar mogelijk te versterken.

Perceel WTBOO-T-417 biedt mogelijk een oplossing als alternatieve locatie voor een compensatiewoning in het kader van de gemeentelijke Ruimte-voor-ruimte-regeling. Wel zal ruimtelijke inpasbaarheid vanuit (erkende instituten op het gebied van) landschapsarchitectuur en architectuur nadrukkelijk moeten worden geanalyseerd en kunnen worden aangetoond. Indien dat naar oordeel van het gemeentelijk kwaliteitsteam onvoldoende blijkt, zal de gemeente aan een compensatiewoning op deze locatie geen medewerking verlenen.

Eventuele nieuwe bebouwing dient het landschap zo veel mogelijk te respecteren. Maat, positie, oriëntatie, archetype en detaillering dient vanuit cultuurhistorisch-perspectief afleesbaar te zijn en te worden begrepen. Vanaf de Eursingestraat in zuidelijke richting bezien zal het zicht op de oude es en open haar landschapskarakteristiek zo min mogelijk worden gehinderd. Vanaf de Eursingestraat in noordelijke richting bezien, is de nieuwe bebouwing nadrukkelijk ondergeschikt aan het landschap casu quo maakt het onderdeel uit van het landschappelijk silhouet.



beoogd plangebied



boerderij andere kant van de weg

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop van 839 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Looveen 17 te Wijster;
opruimen overtallige erfverharding en voeropslagen;
behouden twee schuren op het erf aan de Looveen;
realisatie nieuwe woning met bijgebouw aan de Eursingerstraat ong.

Uitgangspunten gemeente

sloop van min. 750 m² landschapsontsierende bebouwing;
compact erf aan de Eursingerstraat dat zich voegt naar het landschap;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginningslandschap zoals is omschreven in het landschapsbeleidsplan.

Uitgangspunten provincie:

de ontwikkeling is mogelijk mits er wordt voorzien in de sloop van minimaal 750 m² landschapsontsierende bebouwing.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

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

Aan de Eursingerstraat zal een nieuw erf gemaakt worden. Hierarchie van de gebouwen en een goede verankering in het landschap is daarbij belangrijk. De beoogde locatie ligt ingesloten tussen een bosje ten oosten van het plangebied, een watergang aan de zuidzijde en de straat met begeleiden-

de wegbeplanting aan de noord-westzijde. Van belang is dat het erf compact wordt en onnodige verdichting in het landschap voorkomt. De woning moet een sterke relatie met de Eursingerstraat kennen. Naast de woning kan een schuur worden gerealiseerd. Deze schuur moet een onderdanige uitstraling ten opzicht van de boerderij kennen. Er is gekozen om de positie van de schuur af te leiden van de oostelijke kavelgrens. Hiermee wordt het erf een logische afgeleide van de bestaande structuur.

Het erf wordt ontsloten door één inrit. 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. Rondom de woning is ruimte voor een tuin. Middels een lage esdoornhaag wordt deze afgeschermd. Voor de schuur zal een hoogstam fruitgaard aangelegd worden, dit is een passend element op het erf. Op het laagste deel van het perceel wordt een kikkerpoel aangelegd. De weide wordt uitgevoerd met extensief bloemenrijk grasland. Langs de watergang wordt een robuuste houtsin- gel voorzien met zogenaamde sleutelgaten. Hiermee wordt de groene zoom rondom de es versterkt. De biodiversiteit zal vergroten door de afwisseling van nat/droog en de aanvulling met beplanting die past in dit type landschap.

Binnen het plangebied blijven structuurbepalende groenelementen behouden.

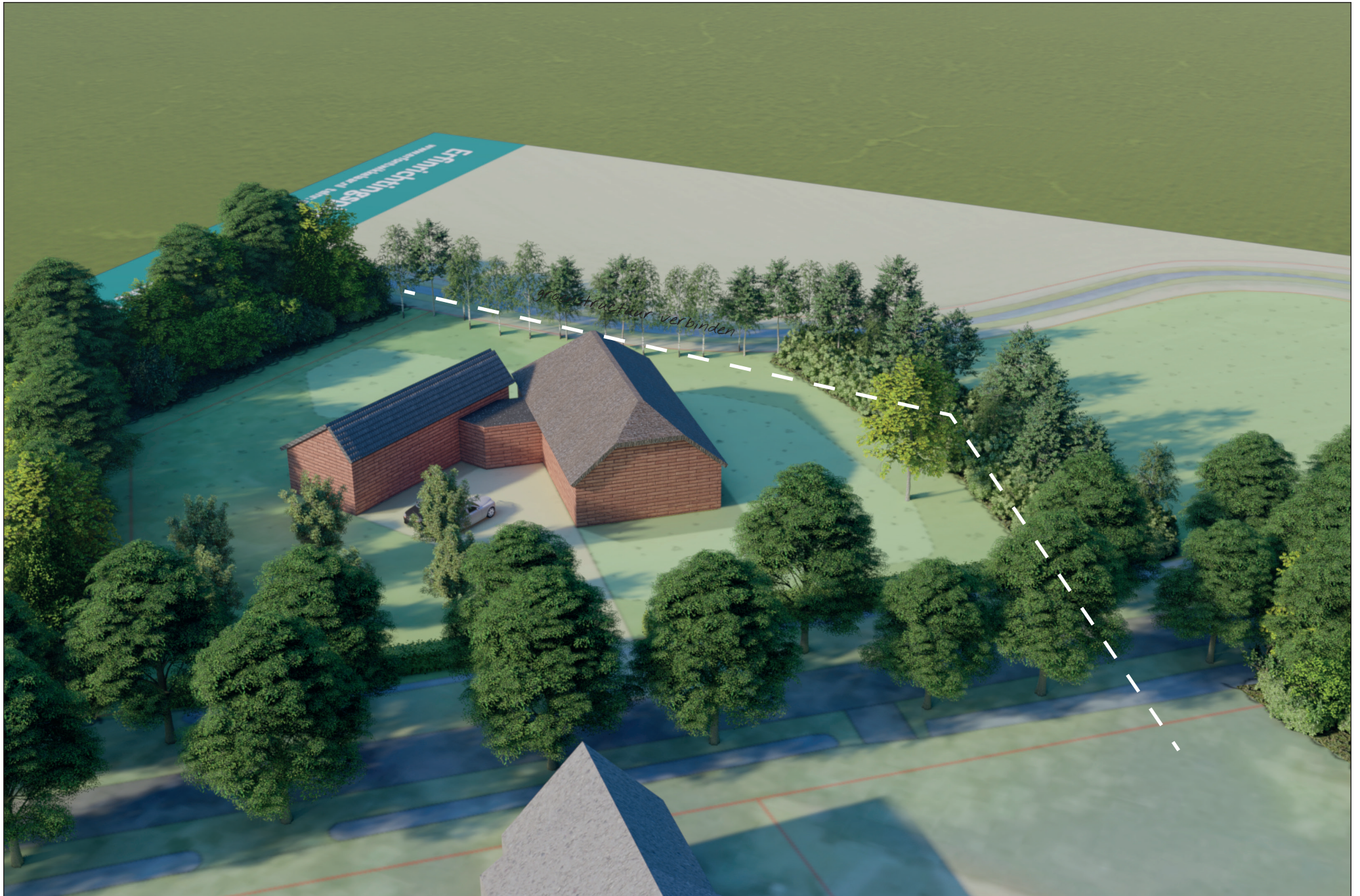
4.2. SAMENVATTING BASISINSPANNING

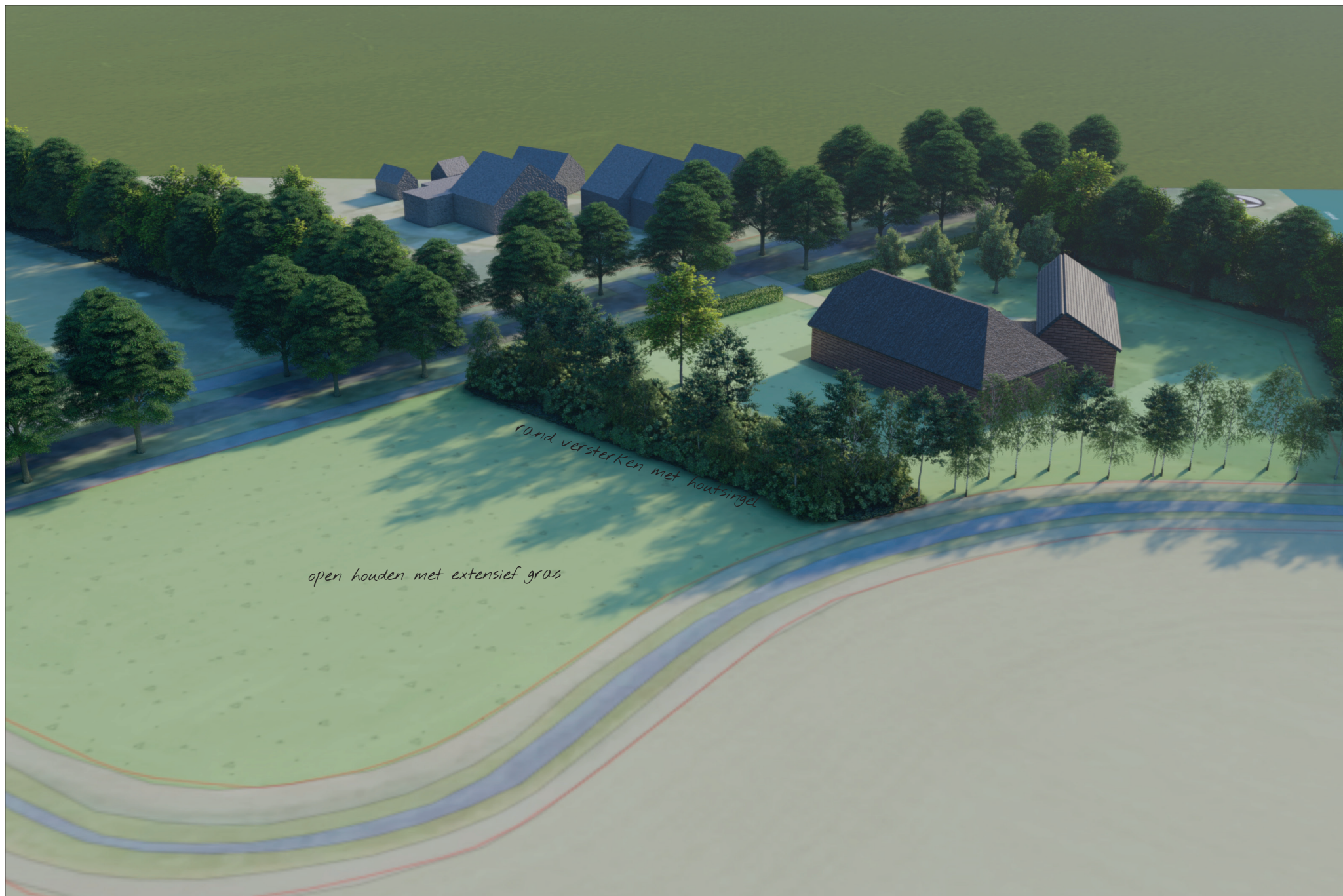
sloop landschapsontsierende bebouwing aan de Looveen 17 te Wijster;
bestaande structuurdragende groenelementen blijven behouden;
compensatiewoning met schuur aan de Eursingerstraat wordt landschappelijk goed ingepast zodat het een logische ontwikkeling is;
middels verschillende beplanting, het inzaaien van de weide met een bloemenmengsel en het graven van een kikkerpoel wordt de biodiversiteit versterkt.











open houden met extensief gras

rand versterken met houtsingel

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. Eventuele nieuwe bebouwing dient het landschap zo veel mogelijk te respecteren. Maat, positie, oriëntatie, archetype en detaillering dient vanuit cultuurhistorisch-perspectief afleesbaar te zijn en te worden begrepen. Vanaf de Eursingestraat in zuidelijke richting bezien zal het zicht op de oude es en open haar landschapskarakteristiek zo min mogelijk worden gehinderd. Vanaf de Eursingestraat in noordelijke richting bezien, is de nieuwe bebouwing nadrukkelijk ondergeschikt aan het landschap casu quo maakt het onderdeel uit van het landschappelijk silhouet..

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 woning te bouwen. De bouwaanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

De woning wordt toegevoegd op een plek waar nu geen bebouwing staat. Daarbij is het van belang om de oriëntatie te bepalen. Het hoofdvolume zal gericht moeten zijn op de Eursingerstraat. De bouwvorm is modern, sober en refererend aan de authentieke Saksische bebouwing in het buitengebied. De situatie van de woning met het bijgebouw wordt afgeleid van het erfinrichtingsplan dat is weergegeven op pagina 9.

Vorm

De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insnes 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.

dakvlakken zijn overwegend gesloten dus zonder omvangrijke onderbrekingen in de vorm van grote dakkapellen of ingestoken balkons

maximale hoogte 9 meter;

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

de totale oppervlakte inclusief bijgebouw is 250 m²;

mogelijkheid voor een schuurwoning met een inpandig bijgebouw;

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

Detaillering en materiaalgebruik:

Gevels hebben een geleding die passend is bij de bouwstijl van het gebouw en zijn afwisselend gesloten (achterste gedeelte) en meer open (voorste gedeelte).

geveluitwerking, accentuering, materialisatie en kleurgebruik passen bij het idioom van authentiek-Saksische agrarische bebouwing.

gevels worden overwegend opgetrokken van steen;

ondergeschikte delen mogen in hout worden uitgevoerd.

de bakstenen dienen bij voorkeur handvormstenen te zijn met een grove structuur. Om een fabrieksmatige uitstraling te voorkomen wordt een halfsteensmetselverband afgeraden.

de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot of geïntegreerde goot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;

bij toepassing van hout als gevelmateriaal dient dit bij voorkeur onbehandeld dan wel zwart/antraciet behandeld aangebracht te worden.

Het dak kan bestaan uit een zwart of antraciet kleiproduct al of niet in combinatie met riet. Glanzende geglazuurde pannen zijn niet toegestaan.

Het kleurenpalet voor gevels en dak bestaat uit de kleuren geel-bruin, rood-bruin, bruin, zwart-antraciet en donkerrood.

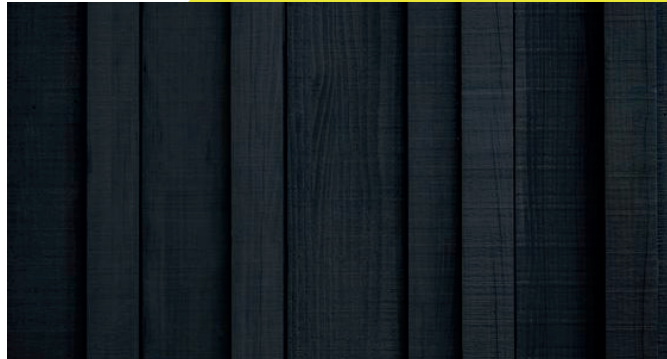
De bouwmassa vertoont een nadrukkelijke samenhang met maatvoering, situering en inrichting van het erf. Groenelementen (hagen, struikgewas en bomen) zijn strategisch geplaatst en brengen hier en daar de noodzakelijke beslotenheid. Modernistische schuttingdelen op de erfgrazen zijn uit den boze.

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;

de bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze aansluit bij authentiek-Saksische agrarische bebouwing.

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



de bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze aansluit bij
authentiek-Saksische agrarische bebouwing

Legenda

1. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een haag van ca. 1 (m) hoog
2. Meerstammige berk rooien.
Aanplant fruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud Hollandse soorten) met een onderlinge afstand van 6-10 (m)
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een boomgroep
3. Aanplant Ruwe berk - *Betula pendula* en Zwarte Els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks Berk en 3 stuks Zwarte Els
Eindbeeld zijn boomgroepen met sleutelgaten
4. Inzaaien bloemenrijk grasland met mengsel G2 van de Cruydhoeck (of gelijkwaardig)
5. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld is een solitaire boom op het voorerf
6. Aanplant houtsingel bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Quercus robur - Zomereik 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 15%
Acer campestre - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%
Corylus avellana - Hazelaar 10%

Aanplanten met 1 st/m2 in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten houtsingel conform de staalkaart van 12 (m) breed

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.

enf