

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Ruimte voor Ruimte - fam. Oosting - Oosteinde 24 Westerbork



.....
Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 3 juli 2019

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Ruimte voor Ruimte - fam. Oosting - Oosteinde 24 Westerbork

Opdrachtgever:

Adres: BIZ.nu
Dokter van Deenweg 13
Postcode: 8025 BP Zwolle
Contact: geerten@bjz.nu

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres/ Ootmarsumsestraat 133
Bezoekadres 7634 PN Tilligte

Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007

Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2019 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en opdracht	4
2. Huidige situatie	
2.1 De ligging - Oosteinde 24	5
2.2 Historische geschiedenis erven	6 - 7
3. Provinciaal beleid - omgevingsvisie	
3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	8 - 9
4. Gemeentelijk beleid	
4.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2013 'Platteland Leeft'	10
5. Inrichtingsvoorstel erven	
5.1 Bezoek erf Oosteinde 24	11
5.2 Bestaand groen op het erf	11
5.3 Overtollig te verharding op het erf	11
5.4 Positionering van de gebouwen	11
5.5 Bestaand groen	12
5.6 Landschappelijke inpassing van het erf	12 - 13
 Aanlegbegroting landschapsonwerp Oosteinde 24	 14
Landschapsonwerp Oosteinde 24	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

Op het perceel Oosteinde 24 in Westerbork bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al enige tijd beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt.

Het voornemen bestaat een groot deel van de opstallen te slopen en de oppervlakte te slopen opstallen in te zetten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Op basis hiervan wordt een compensatiekavel verkregen, waar een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd kan worden. Omdat uitvoering van dit project niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4

Dit rapport toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling uit ruimtelijk oog-



Figuur 1. Plangebied - context

punt verantwoord is. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf aan de Oosteinde 24 wordt in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan beschreven én gevisualiseerd.



Figuur 2 Luchtfoto erf Oosteinde 24

2. Huidige situatie

2.1 De ligging - Oosteinde 24

Op 11 december 2018 is het erf bezocht waarbij er diverse onderdelen zijn geïnventariseerd. Naast de te verwijderen gebouwen, te herstellen danwel te verwijderen beplanting én het verwijderen van de aanwezige erfverharding. De bestaande woning blijft behouden en de overige gebouwen op het erf worden gesloopt. Het gaat in dit geval om een tweetal schuren en een mestsilo die achterop het erf staat, tegen de aanwezige es.



Figuur 3 Boven: tekening met de 2 te slopen schuren + mestsilo. Onder: de 2 te slopen schuren



Figuur 4 Te behouden woonboerderij



Figuur 5 Te verwijderen erfverharding en mestsilo

2.2 Historische geschiedenis erf

In deze paragraaf worden een aantal historische kaarten weergegeven van het erf Oosteinde 24. Door de verschillende historische kaarten met elkaar te gaan vergelijken ontstaat er een beeld van hoe het erf zich door de jaren heen heeft ontwikkeld. Op de kaart van 1900 - figuur 6 - is het lastig te zien of het erf reeds was ontwikkeld. De Brandenweg diende als een soort ontsluitingsweg richting de diverse essen die ten noorden en oosten van Westerbork lagen. De Brandenweg sloot aan op de nu genaamde Oude Groningerweg.

De kaart van 1947 bevestigt dat het erf nog niet is ontwikkeld. De heidevelden ten zuiden van Westerbork zijn door de jaren heen ontgonnen en omgevormd naar landbouwgrond. De wegenstructuur in en rondom Westerbork is uitgebreid zoals duidelijk te zien is op de kaart in figuur 7.

De kaart van 1971 - in figuur 8 - toont weinig veranderingen op het gebied van ontginningen. Een aantal essen ten noorden van Westerbork zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor woningbouw langs de wegen. De Brandenweg heeft ten zuiden van het erf een ontsluiting gekregen aan de Oosteinde. Hierdoor is de weg strak langs het erf komen te liggen. In de huidige situatie - zie figuur 9 - is er een rotonde ten zuidoosten van het plangebied gerealiseerd waardoor de voormalige weg langs het erf niet meer gebruikt wordt door het doorgaande verkeer.

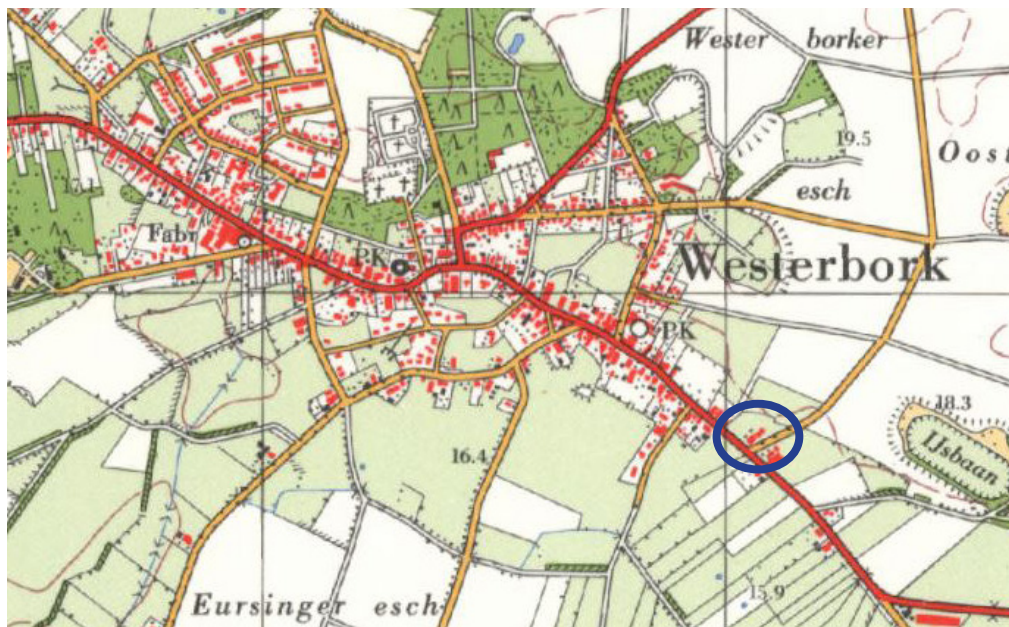
6



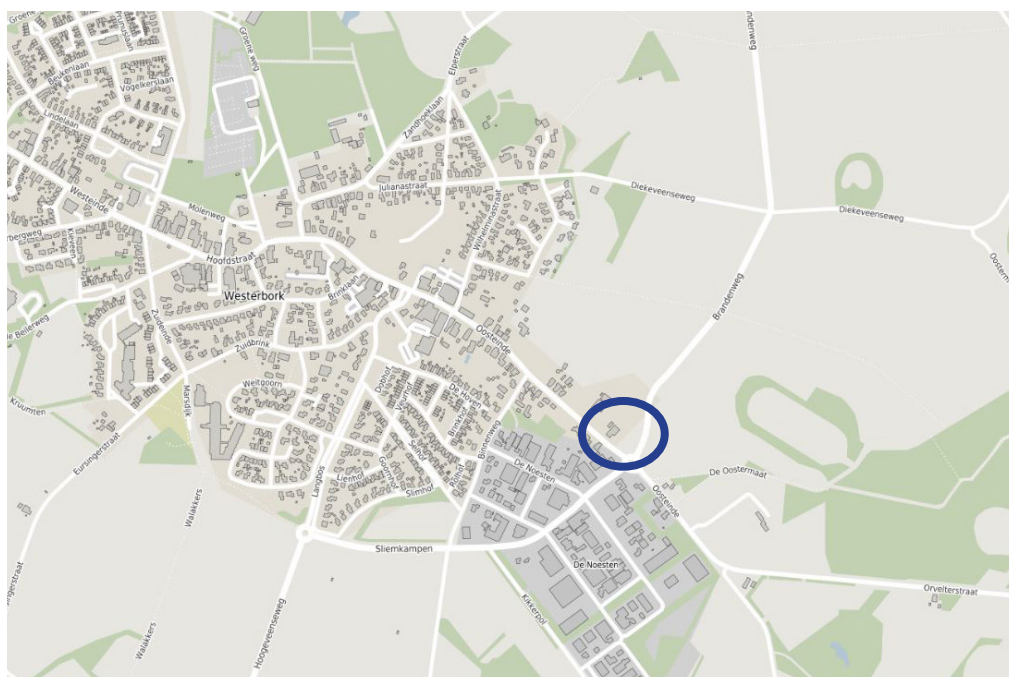
Figuur 6 Historische kaart jaar 1900



Figuur 7 Historische kaart jaar 1947



Figuur 8 Historische kaart jaar 1971



Figuur 9 Kaart 2018

Ruimte voor Ruimte regeling - fam. Oosting - Oosteinde 24 te Westerborg - 3 juli 2019

3. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

Op 10 juli 2018 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2015 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing in het ruimtelijke domein.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

8

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

In ons beleid benoemen we zes verschillende kernkwaliteiten die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteiten-analyse

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners hebben we de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);



Figuur 10a. Landschapstype - Esdorpenlandschap

- menselijke maat;
- veiligheid.

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. Onze ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. De landschapstypen met de bijbehorende landschapsskenmerken willen we in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Onze doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- behouden/versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- behouden/versterken van de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen die we in Drenthe onderscheiden;
- behouden/versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot aangrenzende, lager liggende veengebieden;
- het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Beek-en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

Binnen Drenthe zijn zes landschapstypen te onderscheiden:

1. Esdorpenlandschap;

2. Esgehuchtenlandschap;
3. Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning;
4. Wegdorpenlandschap van de randveenontginning
5. Landschap van de veenkoloniën;
6. Landschap van de Koloniën van Weldadigheid (UNESCO)

Het plangebied Oosteinde 24 ligt in het esdorpenlandschap, zie figuur 10.

Kenmerken van het landschapstype

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden.

Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woesteni': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden.

Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

In dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan is rekening gehouden met de bestaande en aanwezige kwaliteiten van het gebied. Er wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het esdorpenlandschap en zodoende is geen negatief effect op het aanwezige landschapstype te verwachten.



Figuur 10b. Visualisatie Esdorpenlandschap

4. Gemeentelijk beleid

4.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2013 'Platteland Leeft'

Op 28 juni 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 'Platteland Leeft' vastgesteld. Deze structuurvisie geldt voor de hele gemeente en legt in grote lijnen het beleid voor de komende tijd vast.

Een levendige plattelandsgemeente zoals de gemeente Midden-Drenthe koestert de aanwezige ruimte enerzijds, maar biedt daarnaast ook ruimte voor een grote diversiteit in het woningaanbod, voor verschillende vormen van landbouw (van intensief tot verbreed), voor natuurontwikkeling en het vergroten van haar toeristische aantrekkelijkheid. Bij het inzetten op een levendig platteland hoort ook het maken van scherpe keuzes in dat wat je samen wel en dat wat je vooral ook niet doet. In deze structuurvisie worden de volgende keuzes gemaakt:

10

- * Midden-Drenthe zet in op pijlers wonen, landbouw, natuur en recreatie;
- * Midden-Drenthe ontwikkelt Beilen tot de centrale kern van haar gemeente, met bijbehorende uitstraling en voorzieningen. Hier wordt ruimte geboden om te groeien, zowel qua woningen in het gebied ten oosten van Beilen, als voor bedrijven op het bedrijventerrein Ossebroeken fase 2;
- * Vanwege de grote diversiteit aan dorpen en buurten wordt per dorp of buurt bekeken welke strategie passend is voor een kwaliteitsimpuls en het versterken van de dorpsgemeenschappen. Naast de inzet op Beilen Centraal ligt daarbij het accent in Westerbork op inbreiding en bij Smilde en Bovensmilde op herstructurering. De overige kernen groeien op zeer passende wijze, in het ritme van het dorp;
- * In Midden-Drenthe zijn alle dagelijkse voorzieningen voorhanden, de meer stedelijke voorzieningen zijn net buiten de gemeentegrenzen te vinden in Assen, Hoogeveen, en Emmen. Goede infrastructurele verbindingen zorgen ervoor dat deze voorzieningen ook op meerdere manieren te bereiken zijn;
- * Midden-Drenthe heeft uitnodigende entrees, zowel vanaf de A28 of de N381, als rondom het treinstation van Beilen;
- * Nieuwe ontwikkelingen in Midden-Drenthe passen binnen de landschapelijke schaal waarbinnen een ontwikkeling ingepast dient te worden en dragen bij aan de levendigheid van deze dorpen en buurten;

* Midden-Drenthe biedt boeren de ruimte om hun bedrijven te ontwikkelen tot florerende ondernemingen op een wijze die past bij het landschap waarin de onderneming gelegen is;

* Midden-Drenthe geeft ruimte aan de natuur om de ontbrekende schakels in de Ecologische Hoofdstructuur in te vullen met waardevolle natuur en draagt zo bij aan een levendig platteland;

* Midden-Drenthe introduceert een integrale aanpak voor de waterhuishouding binnen de gemeente, waarbij door het vasthouden van water in het gebied wordt bijgedragen aan versterking van de landbouw en de natuurontwikkeling, die op zijn beurt weer bijdraagt aan een levendig platteland, waar ook toeristen graag op bezoek komen.

Met de structuurvisie 'Platteland Leeft' ligt er een ruimtelijk kader voor het versterken van de kwaliteiten van Midden-Drenthe als levendige plattelandsgemeente. Dit kan de gemeente niet alleen. Met het in deze visie geïntroduceerde Veranderend Naoberschap wordt onderstreept dat van de bewoners en ondernemers binnen de gemeente een actieve rol wordt verwacht bij de ontwikkeling van Midden-Drenthe tot een gemeente waarin het Platteland Leeft!

5. Inrichtingsvoorstel erf

5.1 Bezoek erf Oosteinde 24

De initiatiefnemer - fam. Oosting - zal het nieuwe erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in de bijlage. Het erf ligt in het esdorpenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

5.2 Bestaand groen op het erf

Op het erf is veel beplanting aanwezig wat achterstallig is onderhouden danwel uitheemse beplanting. Ook het landschapstype geeft aan dat er open ruimtes dienen te zijn waarbij beplanting wordt toegepast langs de rand van de es. In figuur 11 is weergegeven welke beplanting verwijderd wordt en welke landschapselementen behouden blijven.



Figuur 11. Bestaande beplanting handhaven en beplanting verwijderen

5.3 Overtollige verharding op het erf

Door het agrarische verleden van het erf is er veel verharding aanwezig wat in de nieuwe situatie overmatig is. Voorgesteld wordt om deze verharding weg te halen. Het gaat hier om verharding ter ontsluiting van de te slopen schuren, voormalige kuilvoerplaten en de verharding rondom de mestilo. Het gaat in totaal om 1.140 m² te verwijderen verharding. In figuur 12 staat een afbeelding met de te verwijderen verharding.



Figuur 12. Te verwijderen verharding 1.140 vierkante meter

5.4 Positionering van de gebouwen

De voormalige boerderijwoning blijft behouden. Het nieuwe bijgebouw wordt gepositioneerd op dezelfde positie als de te slopen schuur. De woning en schuur worden ontsloten middels de bestaande verharding.

De compensatiewoning wordt gesitueerd op het erf ten westen van de te slopen mestilo, zie figuur 13. Het bijgebouw wordt evenwijdig geplaatst aan het andere bijgebouw zodat de gebouwen voor privacy op beide erven zorgen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het erfensemble. De plaatsing van de woning net buiten de voorgestelde landschapselemen-



Figuur 13. De positionering van de woningen en de bijgebouwen

ten (in het kader van de esrandbeplantingen) zorgt voor zichtlijnen vanuit de woning richting de voormalige es én de ontsluitingsweg Oosteinde. Deze zichtlijnen is een belangrijke karakteristieke eigenschap van het landschapstype, namelijk openheid op en richting de es. De nieuwe woning en het bijgebouw worden ontsloten middels een nieuw aan te leggen inrit welke aansluit op de voormalige Brandenweg. Het nieuwe inrit wordt voorzien van elementverharding, namelijk betonklinkers.

5.5 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf staat in figuur 11 weergegeven als te behouden groen én te verwijderen groen. Het te behouden groen bestaat uit de beplanting rondom de bestaande woning, het landschapselement langs de voormalige Brandenweg en een bomengroep met inlandse eiken ten noorden van de mestsilo. De te verwijderen beplanting bestaat uit achterstallig onderhouden groen, een bomenrij populieren en uitheemse sparren rondom de mestsilo



Figuur 14. Houtsingel - element 4

5.6 Landschappelijke inpassing van het erf

De bestaande houtsingel langs de voormalige Brandenweg wordt verlengd richting de Oosteinde. De houtsingel (element 4) zorgt ervoor dat de voormalige esrand groen wordt ingepast én vanaf de weg is de nieuwe woning minder goed zichtbaar. Door het aanplanten van de houtsingel wordt de zichtlijn vanaf de rotonde Oosteinde/Brandenweg via het nieuwe inrit richting de open es versterkt.

Ook de zichtlijn vanaf de Oosteinde langs de westkant van het erf richting de ten noorden gelegen es wordt versterkt - naast de bestaande beplanting - door de aanplant van een drietal berkenbomen, element 1.

Het erfensemble tussen de beide erven wordt versterkt door de aanplant van een groen landschapselement tussen de beide bijgebouwen. Dit landschapselement bestaat uit de aanplant van 8 hoogstam fruitbomen, element 2.



Figuur 15. Een drietal berken worden aangeplant ter versterking van de zichtlijn richting de es - element 1



Figuur 16. Een solitaire linde en walnoot worden aangeplant op het erf - element 3 en 5

Op het nieuwe erf wordt tussen de woning en het bijgebouw een solitaire linde - element 3 - aangeplant. Deze boom zal de woning vanaf de erfontsluitingsweg groen aankleden.

Ten noorden van de nieuwe woning wordt een solitaire walnootboom - element 5 - aangeplant. De openheid van het landschap wordt hierdoor benadrukt en versterkt.



Figuur 17. Een hoogstam fruitboomgaard zorgt voor een groene koppeling tussen de beide woningen.



Figuur 19. Landschapsonwerp Oosteinde 24 te Westerbork