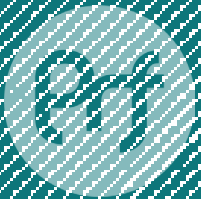




RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE

Steendervalsweg 16 Mantinge



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur

H. Oldehinkel

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2323

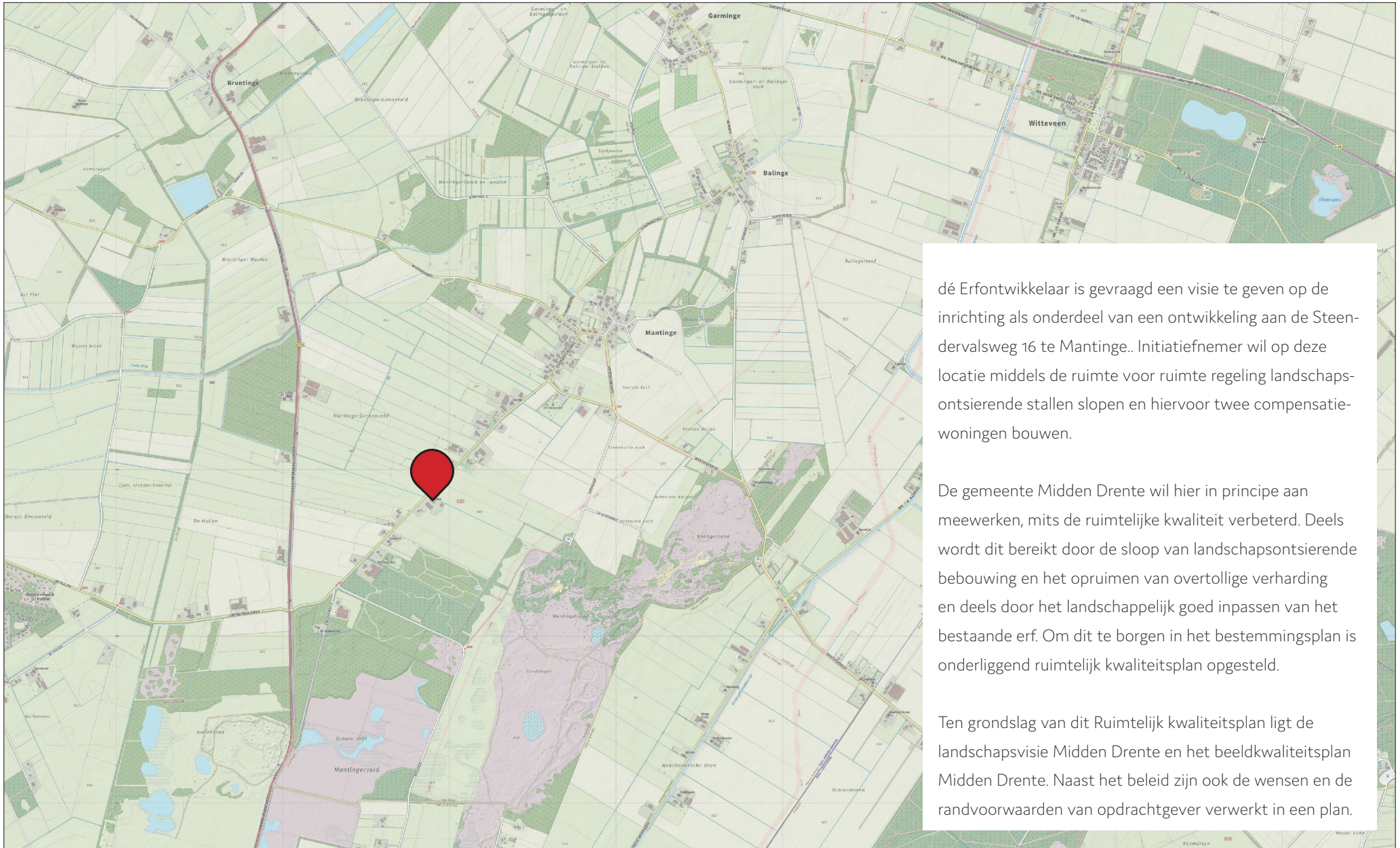
Datum laatst gewijzigd

6 juli 2023, 14:29

Bestandsnaam

2323 RKP-001

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

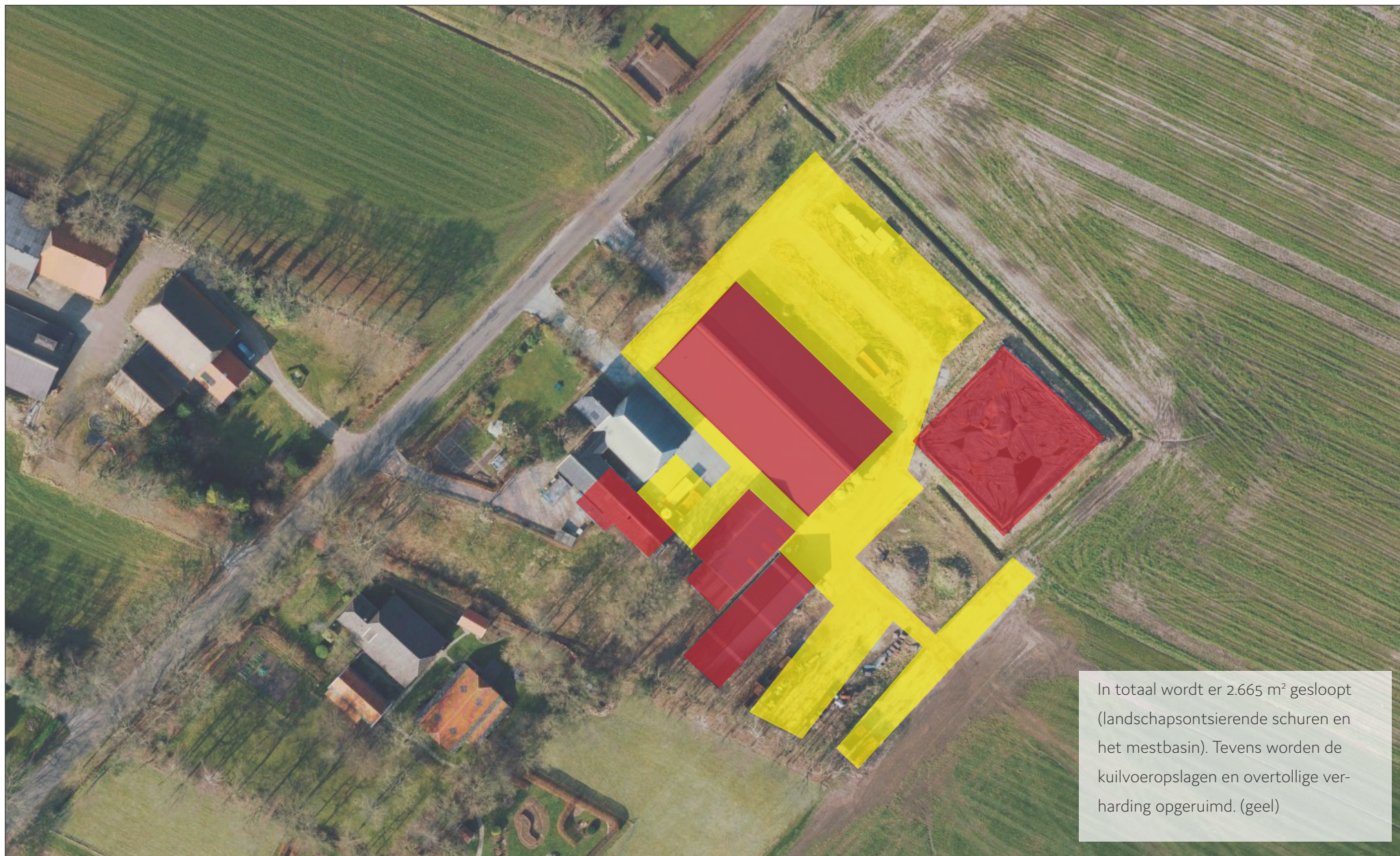


dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Steendervalsweg 16 te Mantinge.. Initiatiefnemer wil op deze locatie middels de ruimte voor ruimte regeling landschapsontsierende stallen slopen en hiervoor twee compensatiewoningen bouwen.

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 het opruimen van overtollige verharding 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

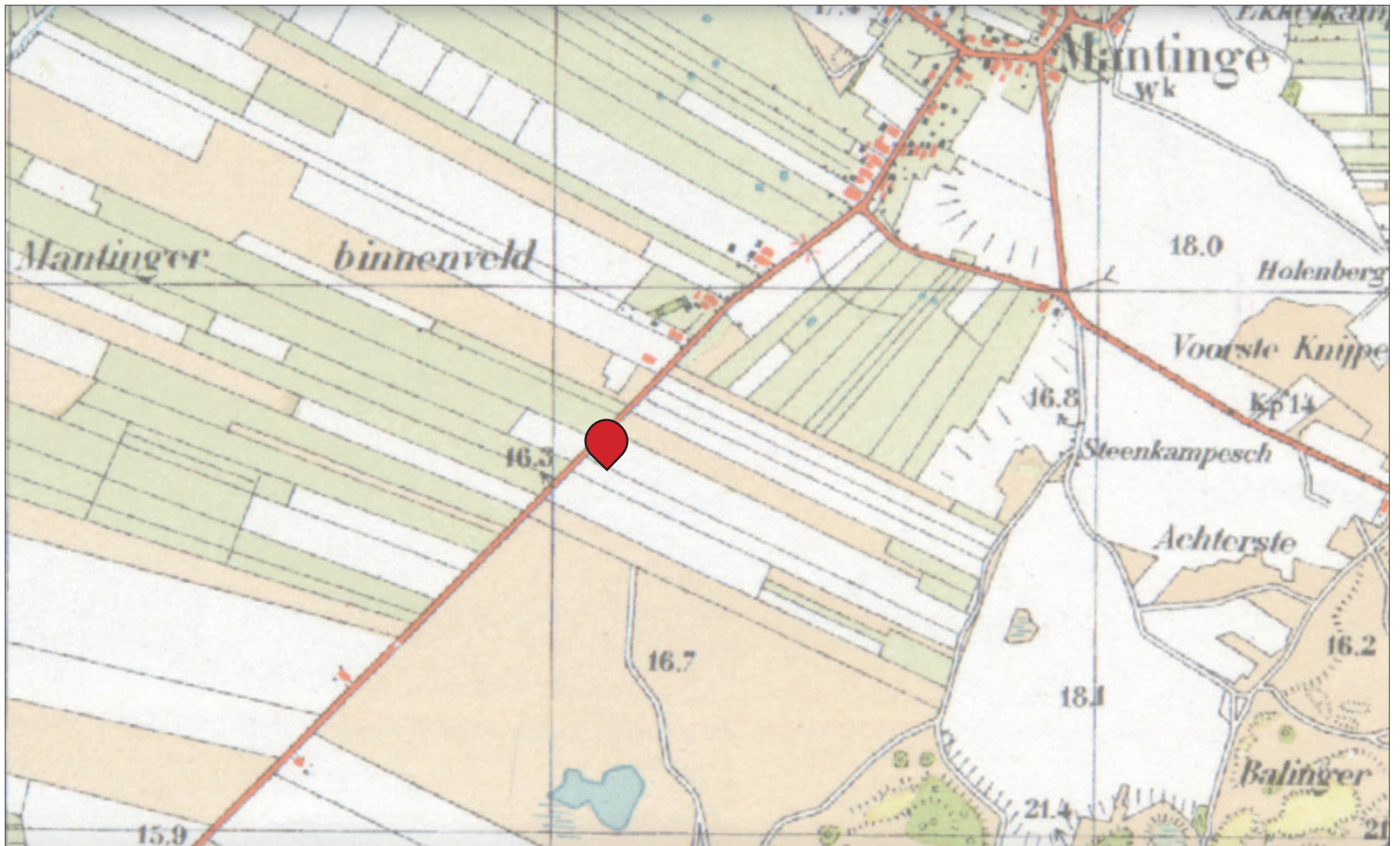


In totaal wordt er 2.665 m² gesloopt (landschapsontsierende schuren en het mestbasin). Tevens worden de kuilvoeropslagen en overtollige verharding opgeruimd. (geel)

te slopen/op te ruimen



bestaande situatie



landschap rond 1940

De gemeente Midden Drenthe heeft het beeldkwaliteitsplan buitengebied opgesteld. Het geeft de landschappelijke onderlegger van het buitengebied weer. Het plangebied ligt in de zogeheten jonge veldontginningen.

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.

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. Resten van stuifzandgebieden zijn het Mantingerzand, het Balingierzand, het Hullenzand, het Groote Zand, delen van het Hijkerveld en het Orvelterzand.

ABIOTISCH PATROON:

Zandgronden, stuifzandgebieden

OCCUPATIEPATROON:

water: ten behoeve van de landbouw zijn sloten aangelegd

wegen: rechte lijn

bebouwing: langs wegen vooral agrarische bebouwing

beplanting: langs wegen en kanalen

erven: erven direct gekoppeld met de weg, voorzijde gericht op de weg. Rechthoekige opzet. Erfbeplanting beperkt.

verkaveling: blokvormig, vaak geometrisch patroon

RICHTLIJNEN:

Vasthouden aan een rechthoekige erfopzet.

De hoofdvorm van het erf sluit aan bij de richting van het landschap; de situering van de nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf en bij voorkeur ook bij de richting van het landschap.

Nieuw toe te voegen bebouwing oriënteert zich op de openbare weg.

Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 65% beplanting, waarbij in ieder geval drie hoeken van het erf worden beplant.

Erven worden ruimtelijk gescheiden van de openbare weg, bij voorkeur via een uitrit van minimaal 10 m lengte of middels beplanting op het voorerf.

Maximaal twee uitritten per erf. Eén uitrit voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis.



vigerend beleid-kenmerken

WONEN IN HET BUITENGEBIED

Bij herbouw van woningen wordt binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwbouw zal moeten aansluiten bij de karakteristiek van het omringende landschap en de omringende bebouwing.

In het bestemmingsplan wordt voor nieuwe woningen het maximum bouwoppervlak bepaald op 150 m², waarbij met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels tot 250 m² mag worden gebouwd.

De goothoogte is bepaald op 3,5 m en de nokhoogte is 9 m. Binnen de bestemming wonen is voor bijgebouwen een oppervlak van 100 m² toegestaan bij recht, 150 m² na afwijking van het bestemmingsplan.

De aankleding en de inrichting van het erf moeten een goede overgang naar de omgeving kunnen waarborgen. Afstemming op de karakteristiek van het deelgebied is noodzakelijk.

RICHTLIJNEN INPASSING EN SITUERING

De huidige plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.

De bestaande rooilijnen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.

Rekening houden met de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing in de directe omgeving.

Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

BEBOUWING

De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.

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

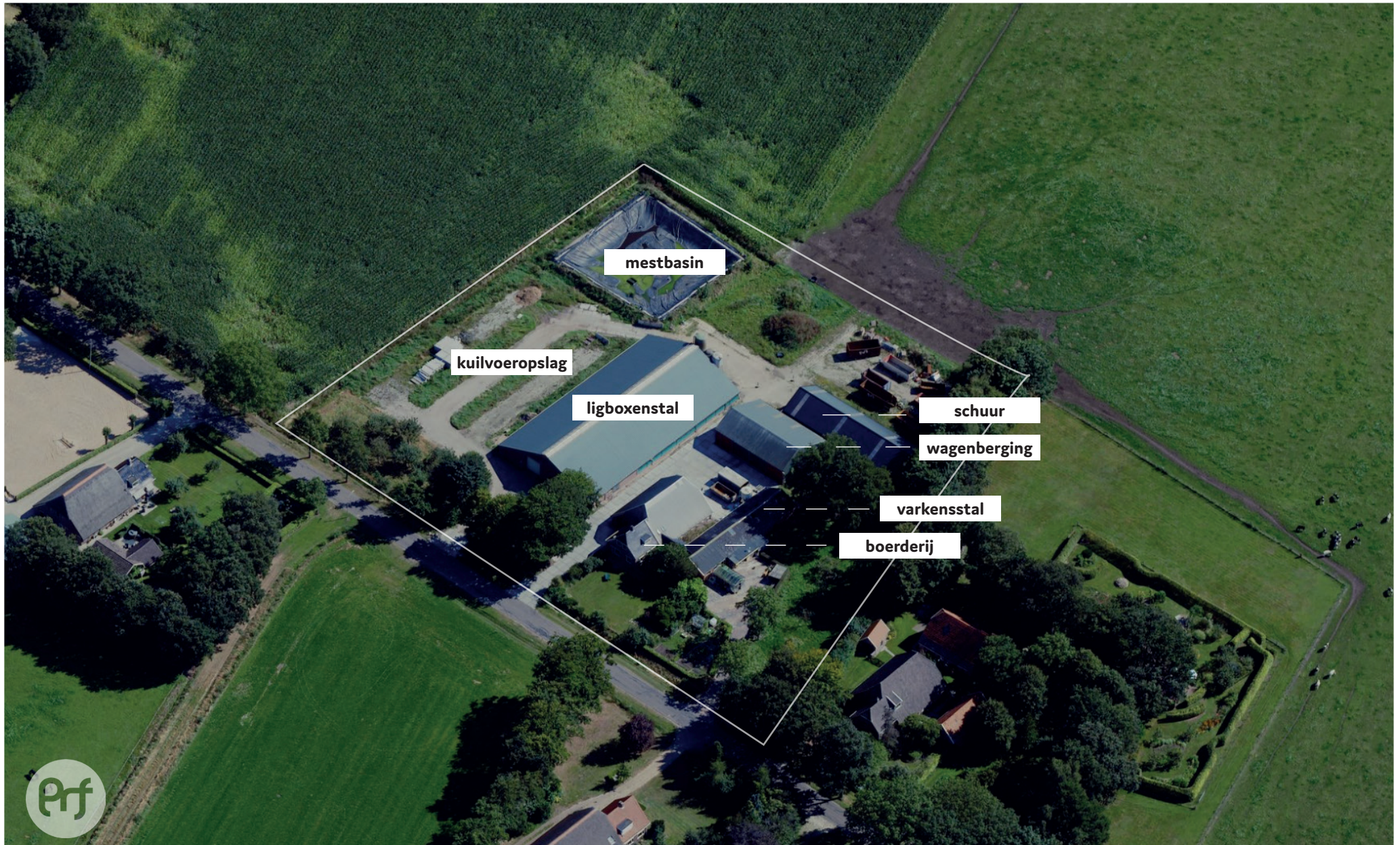
De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed om versterking van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen.

Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

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



vigerend beleid-uitgangspunten



het bestaande erf

Middels de ruimte voor ruimte regeling wordt er op dit erf landschapsontsierende bebouwing en een mest-basin gesloopt. Tevens wordt er een groot oppervlakte verharding opgeruimd. Ter compensatie kunnen er twee compensatiewoningen gerealiseerd worden. Deze worden verspreid gesitueerd op het erf. Langs de Steenvaaldersweg staat de gebouwen veelal niet uitgelijnd aan elkaar. Door de compensatiewoningen iets achter de rooilijn van de boerderij te situeren blijft de diverse opbouw langs de Steendervalsweg behouden. De compensatiewoningen zullen in schuurarchitectuur uitgevoerd worden waarmee de boerderijen langs de Steendervalsweg herinneren aan de oorspronkelijke erven.

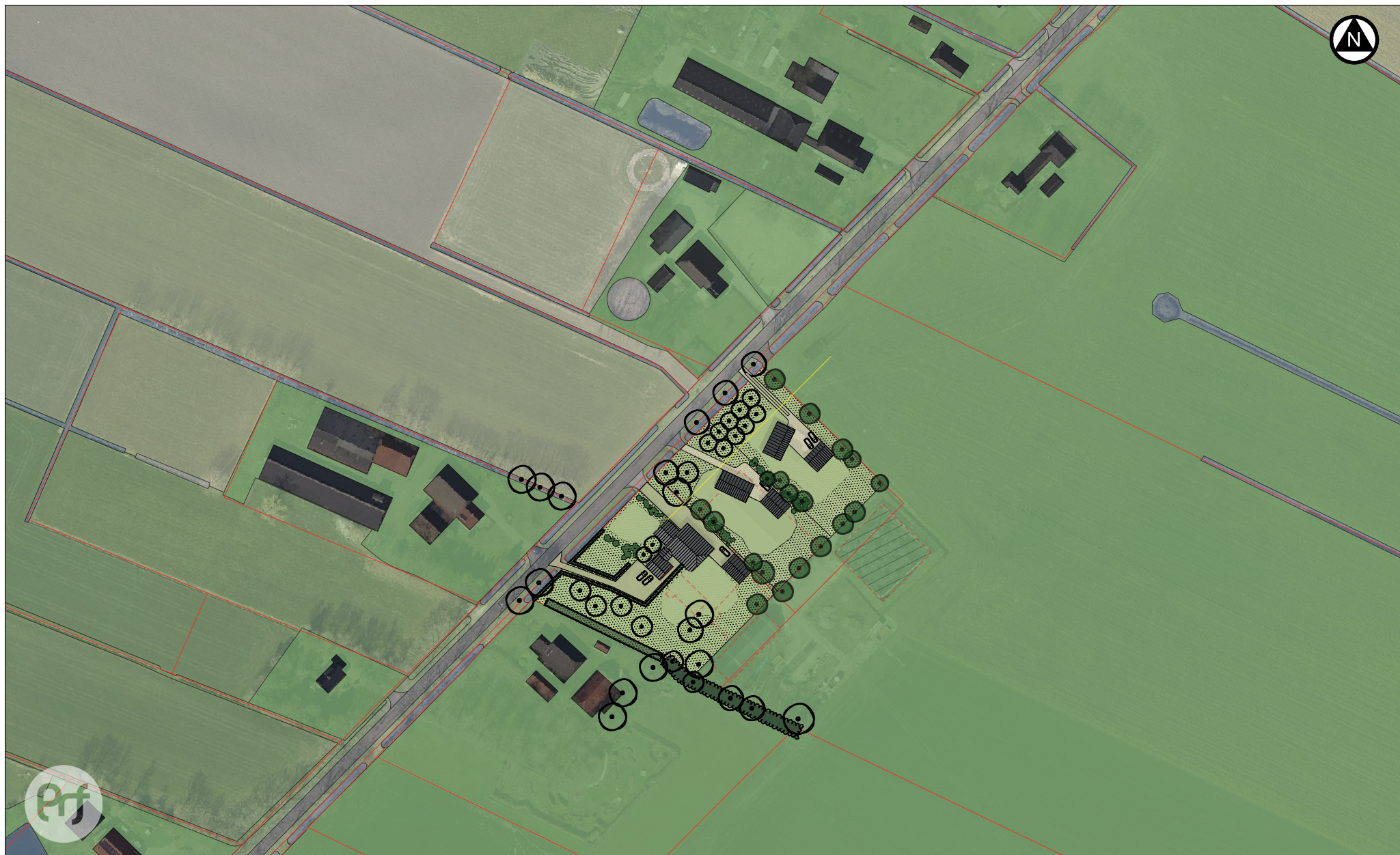
Het principe is bouwen op de plek waar ook gesloopt wordt. Op de vorige pagina's zijn de uitgangspunten en de bestaande situatie weergegeven.

Na sloop van de opstallen zullen de woningen op en naast de plek komen waar nu de ligboxenstal staat. Middels een passende struweel wordt het erf op een natuurlijke wijze afgeschermd. Bestaande fruitbomen op het voorerf blijven behouden. Het erf wordt overeenkomstig de richtlijnen grotendeels afgeschermd met een houtsingel en een bomenrij. Het voorerf blijft meer open zodat er zicht onder de fruitbomen op de compensatiewoningen is.

Tussen de compensatiewoning en de boerderij staan nu enkele zomereiken met enige onderbeplanting. Deze kunnen behouden blijven.



het nieuwe erf



het erf in de omgeving

1. Compensatiewoning (150 m²) met bijgebouw (100 m²) in schuurarchitectuur
2. Te slopen landschapsontsierende stallen ca. 1895 m²
3. Bestaande boerderij behouden en splitsen in twee wooneenheden
4. Bestaande eiken met onderbeplanting behouden
5. Bestaande hoogstam fruitbomen behouden
6. Aanplant houtsingel op erfgrans
7. Aanplant Hollandse linde
8. Aanplant Walnoot
9. Bestaande gemengde haag
10. Bestaande groentetuin met beukenhaag
11. Bestaande meidoornhaag behouden
12. Opruimen verharding 2213 m²
13. Opruimen mestbassin 770 m²
14. Nieuw bijgebouw
15. Struweel met boomgroep
16. Bestaande inrit



het erfinrichtingsplan

1. Bestaande eiken met onderbeplanting behouden
2. Bestaande hoogstam fruitbomen behouden
3. Nieuw aan te planten zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 13 stuks
Eindbeeld is een bomenrij in losse setting
4. Aanplant zilverlinde - *Tilia tomentosa*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld zijn twee solitaire bomen
Totaal 2 stuks
5. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
Totaal 4 stuks
6. Bestaande gemengde haag
7. Bestaande groentetuin met beukenhaag
8. Bestaande meidoornhaag behouden
9. Aanplant struweel bestaande uit:

Hulst - *Ilex aquifolium* 5%
 Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
 Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
 Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 25%
 Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
 Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
 Eindbeeld is een uitgegroeid struweel van 3-5 (m) breed



de landschapsmaatregelen

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.

1.1. 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 bouwaanvraag 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 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.

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 m²;

mogelijkheid voor een schuurwoning met een inpandig bijgebouw;

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

Detailtering 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. ->

beeldkwaliteitsparagraaf woningen

SFEERBEELD WONINGEN





erf

laat je erf groeien!