

# Kavelpaspoort

Wedderstraat 19, Vlagtwedde



Jacco Knobbe & Katja Heid

Definitief

05-03-2025

# Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om alle bestaande opstallen op het perceel, met uitzondering van het voorhuis, te slopen. Op de vrijgekomen ruimte is het plan om meerdere nieuwe woningen terug te bouwen. Het doel is om een betere ruimtelijke invulling te geven aan het perceel, waarbij rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteit, landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige uitgangspunten.

# Opgave

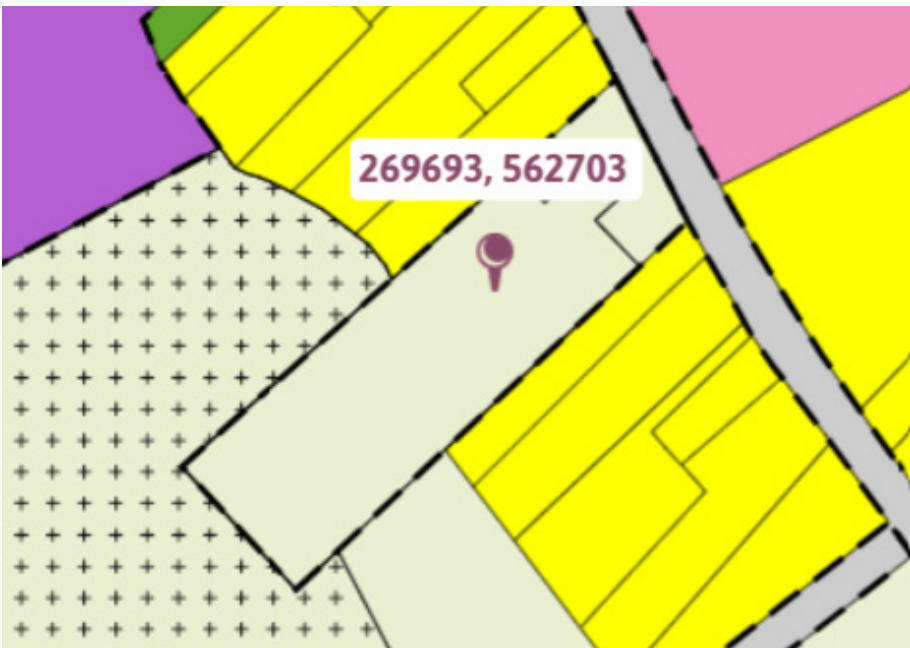
Om dit plan te realiseren, heeft de initiatiefnemer contact gezocht met het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau. In samenwerking met dit team is een maatwerkadvies opgesteld, gebaseerd op bureauonderzoek en een locatiebezoek. In de erfontwikkelingsschets zijn de oriëntatie en variatie van het voorgenomen bouwvoornemen en de bijbehorende landschappelijke inpassingsmaatregelen vastgelegd.

# Planologisch kader

De locatie bevindt zich in het buitengebied binnen de bebouwde kom van Veele en heeft de bestemming Agrarisch - 2. Dit betekent dat de gronden primair bedoeld zijn voor agrarisch gebruik en dat de aanwezige bebouwing binnen de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch bouwperceel” valt. Dit brengt planologische randvoorwaarden met zich mee, waarbij de functiewijziging van agrarisch naar wonen binnen dit kader beoordeeld moet worden.



Figuur 1: Situatie (PDOK)



Figuur 2: Bestemmingsplan (Omgevingsloket)

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**

Agrarisch - 2 >

**Bouwvlakken (1)**

bouwvlak >

**Functieaanduidingen (1)**

specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel >

Locatie foto's



Figuur 3: Foto locaties.

# Historische analyse



Figuur 4: kaart 1918 (Topotijdreis).

De eerste aanduiding van bebouwing aan de Wedderstraat in Vlagtwedde is te zien op een kaart die dateert uit 1918. Op latere kaarten blijft de woning steeds terugkomen, zij het met een variërende voetprint. Dit duidt erop dat de bebouwing in de loop der jaren veranderingen heeft ondergaan, onder andere door aanbouwen. Dit is duidelijk zichtbaar op de kaarten uit 1980 en 2020, waarop te zien is dat het oorspronkelijke erf in verschillende fasen



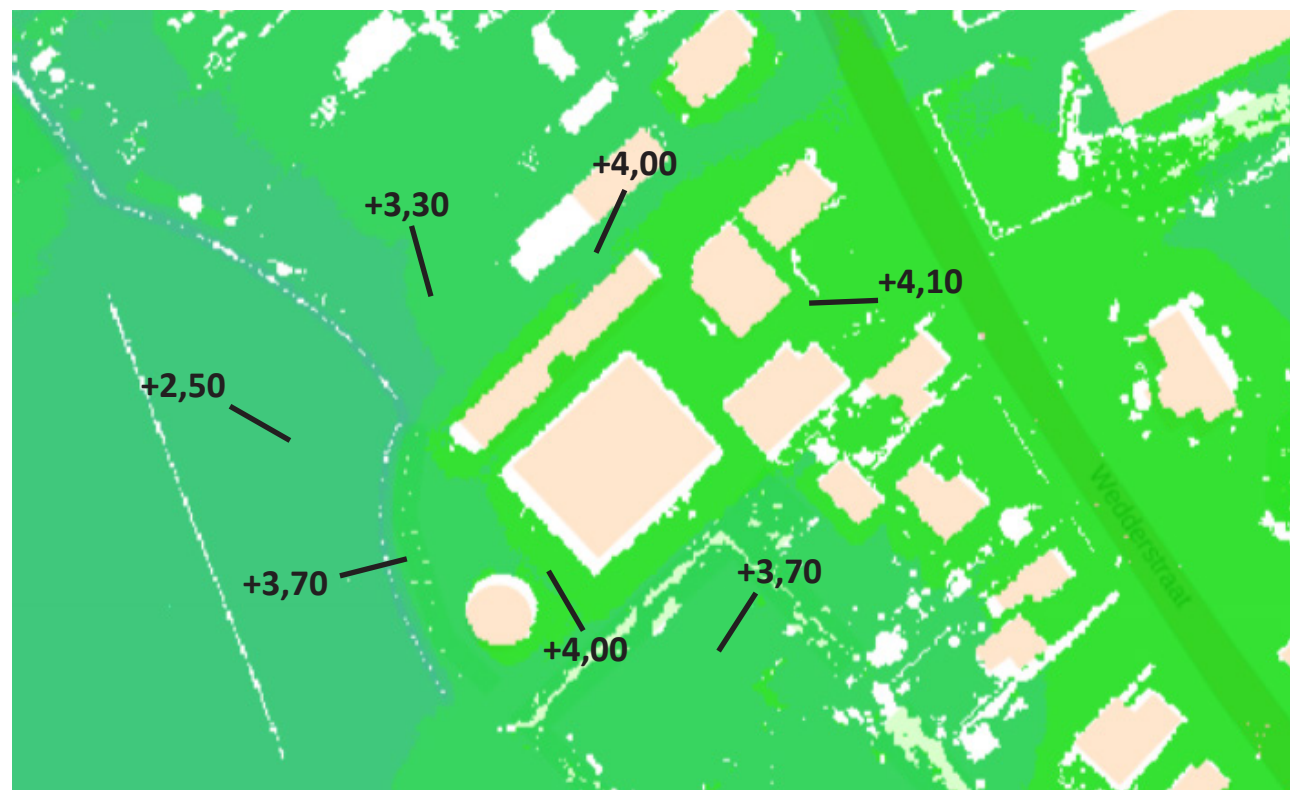
Figuur 5: kaart 1980 (Topotijdreis).

is uitgebreid. Tot 2004 stond er aan de zuidkant van het huidige woonhuis een tweede woonboerderij. Deze boerderij maakte deel uit van het erf maar is in dat jaar gesloopt. Het erf wordt ontsloten door twee inritten: een representatieve 'schoon' inrit, bedoeld voor bezoekers en bewoners, en een functionele 'werk' inrit, die voornamelijk wordt gebruikt voor agrarische activiteiten.



Figuur 6: kaart 2020 (Topotijdreis).

Aan de zuid- en westkant wordt het erf omringd door een bomensingel met onderbeplanting. Deze groenstructuur draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het erf en biedt bescherming tegen wind en inkijk. In 1993 is er achter op het erf een silo gebouwd voor de opslag van mest.



Figuur 7: hoogtekaart (AHN).

Dit hoogteverschil is bijzonder, omdat het erf aanzienlijk hoger ligt dan het omliggende landschap. Op de locatiefoto's 7 en 8 is duidelijk te zien dat de ophoging consequent is doorgevoerd over het gehele erf. Het naastgelegen landbouwgrond, dat op +2,50 meter NAP ligt, bevindt zich dus op een aanzienlijk lager niveau dan het erf zelf. Bij de nog te ontwikkelde bebouwing dient dus rekening te worden gehouden met het zicht vanuit het omringende landschap.



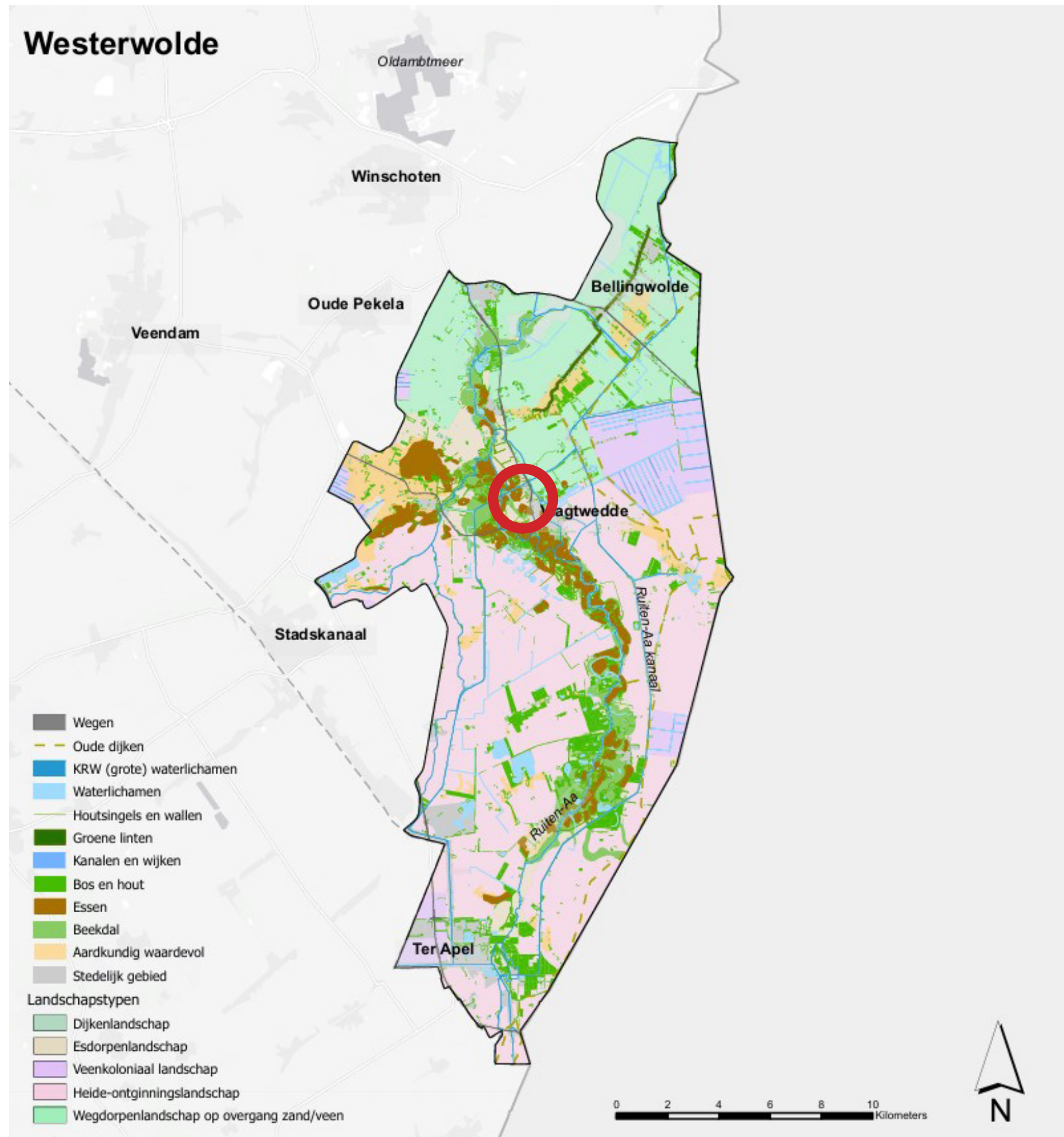
Figuur 8: situatie (PDOK).

Op deze kaart is de tweedelijns bebouwing goed te zien. Het ligt voor de hand om daarom ook in dit plan woningen te bouwen in de tweedelijns.

# De context

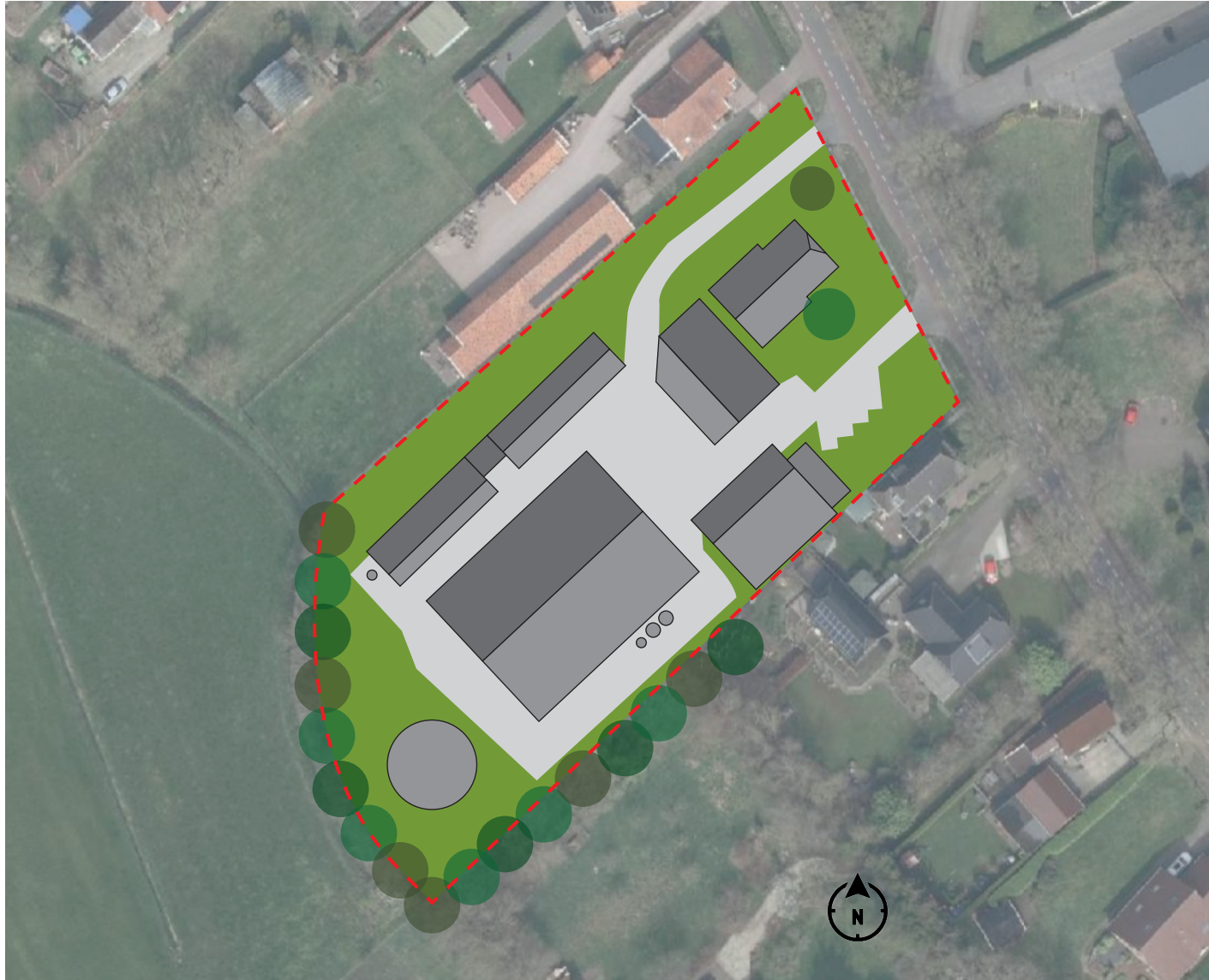
Het erf bevindt zich in het esdorpen-landschap zoals te zien is op de kaart afgebeeld. Het esdorpenlandschap in Westerwolde is een kleinschalig en glooiend gebied, waar essen, beekdalen en houtwallen elkaar afwisselen. De hoger gelegen akkers zijn omzoomd door oude zandwegen en kronkelende paden, terwijl de Ruiten Aa door natte hooilanden en moerasachtige gebieden slingert.

In tegenstelling tot het open Groninger landschap zorgen bosjes en houtwallen hier voor een besloten sfeer. De dorpen liggen op zandgronden en bestaan uit historische boerderijen, omringd door weides en oude eikenlanen.



Figuur 9: landschapskaart Westerwolde (provincie Groningen)

# Erfontwikkelingsschets



Figuur 10: situatie bestaand

## Bestaand

De initiatiefnemer heeft voornemens om de vijf opstallen te verwijderen van het achtererf. Ook staat hier nog een silo die in de toekomst zal wijken. De zuid-west kant van het erf wordt omringd door een boommantel.



Figuur 11: situatie 1

## Variant 1 uitgangspunten:

- Aan de straat een kleine gezinswoning.
- Twee (stenen) grondgebonden woningen achter op het erf.
- Schakelingen van volumes.
- Bewoners hebben per huishouden twee parkeerplaatsen.
- De bomen op het gehele erf blijven behouden.
- Behoud van de boomsingel en deze aanvullen naar de noordelijke kant van het erf.
- Behoud van de waterloop.
- Eventuele verwijdering van onderbeplanting in de singel is mogelijk t.b.v. uitzicht naar het achterliggende landschap.
- Erfafscheidingen zijn vormgegeven met lage heggen.



*Figuur 12: situatie 2*

**Variant 2 uitgangspunten:**

- Aan de straat een kleine gezinswoning.
- Twee schuren achter op het erf.
- De schuren krijgen een agrarische sfeer.
- Er worden enkel schuurwoningen gebouwd welke dezelfde oriëntatie hebben als de oorspronkelijke boerderij.
- Bewoners hebben per huishouden twee parkeerplaatsen.
- De bomen op het gehele erf blijven behouden.
- Behoud van de boomsingel en deze aanvullen naar de noordelijke kant van het erf.
- Behoud van de waterloop.
- Eventuele verwijdering van onderbeplanting in de singel is mogelijk t.b.v. uitzicht naar het achterliggende landschap.
- Erfafscheidingen zijn vormgegeven met lage heggen.



*Figuur 13: situatie 3*

**Variant 3 uitgangspunten:**

- Aan de straat een kleine gezinswoning.
- Achter op het erf een combinatie van een schuurwoning met een (stenen) grondgebonden woning.
- De schuur krijgt een agrarische sfeer en heeft dezelfde oriëntatie als de oorspronkelijke boerderij.
- Bewoners hebben per huishouden twee parkeerplaatsen
- De bomen op het gehele erf blijven behouden.
- Behoud van de boomsingel en deze aanvullen naar de noordelijke kant van het erf.
- Behoud van de waterloop.
- Eventuele verwijdering van onderbeplanting in de singel is mogelijk t.b.v. uitzicht naar het achterliggende landschap.
- Erfafscheidingen zijn vormgegeven met lage heggen.

# Beeldkwaliteit schuurwoning

Het erf ligt in welstandsgebied 1. Wonen in historisch landschap. Bij voorkeur wordt een architect betrokken bij het vertalen van de spelregels in een ontwerp. Getoonde voorbeelden zijn bedoeld ter inspiratie en de onderstaande teksten zijn leidend.

## Plaatsing

-Haaks op de hoofdonthutingsweg of parallel met de zijerfgrens.

## Hoofdvorm

- Rechthoekige vorm.
- Zadelkap of wolfseind dak.
- Geen secundaire toevoegingen, zoals dakkapellen, erkers of andere aan- en opbouw.
- 1 tot 1,5 lagen plus een kap.
- Bij meerdere schuurwoningen dezelfde uitstraling.
- Nok hoogte op maximaal 8 meter.

## Aanzicht

-Verticaal geklede gevel.

## Detailering

-Sober en doelmatig passend bij een schuur.

## Kleuren en opmaak

-Rode Groninger baksteen of houtgevel. Kap van rode of donkere (matte) dakpannen of van golfplaten. Hout heeft een naturel of donkere kleur.

# Beeldkwaliteit perceel

Door de percelen groen in te richten kan het regenwater makkelijk infiltreren in de bodem en wordt wateroverlast voorkomen. Om dit te bereiken kan de toegang naar de parkeerplaats worden vormgegeven als een karrenspoor. De inrichting van de percelen is uiteraard vrij maar is bij voorkeur eenvoudig met hoge grassen en kruidenmengsel met uitgemaaid paden. Zo wordt mooi aangesloten bij het landelijke karakter.

Op de percelen zou een boomgaard goed passen, zowel esthetisch als ecologisch. Door een mix van hoogstamfruitbomen te kiezen, zoals appel-, peer-, kersen- en pruimenbomen, ontstaat een gevarieerd en aantrekkelijk landschap dat bijdraagt aan de biodiversiteit. De bomen bieden niet alleen een natuurlijke afscheiding en schaduw, maar trekken ook bijen, vlinders en andere nuttige insect



Donkere golfplaten als dak



Houtgevel met rode dakpannen



Dezelfde uitstraling bij meerdere schuurwoningen



Karrenspoor



De singel aan noordelijke kant aanvullen waardoor er een besloten sfeer wordt gecreëerd.



Fruitbomen

# Beeldkwaliteit grondgebonden

Het erf ligt in welstandsgebied 1. Wonen in historisch landschap. Bij voorkeur wordt een architect betrokken bij het vertalen van de spelregels in een ontwerp. Getoonde voorbeelden zijn bedoeld ter inspiratie en de onderstaande teksten zijn leidend.

## Plaatsing

-De nok richting is vrij.

## Hoofdvorm

-Eenvoudig tot samengesteld.  
-Kapvorm vrij.  
-1 tot 1,5 lagen plus een kap.  
Nok hoogte op maximaal 8 meter.

## Aanzicht

-Verticaal geklede gevel.

## Detaillering

-Passend bij gekozen bouwtypologie. Rijkere detaillering is mogelijk.

## Kleuren en opmaak

-Rode Groninger baksteen.  
-Kap van rode of donkere (matte) dakpannen.  
-Witte kozijnen. Draaiende onderdelen kunnen in een donkere kleur.  
-Overig houtwerk, zoals een windveer, kunnen in het wit.

# Beeldkwaliteit perceel

Tenslotte wordt het opslaan van regenwater aangemoedigd. Dit regenwater kan worden gebruikt in de tuin. Dit scheelt veel kostbaar drinkwater.



Eén laag met een kap en een dakapel



Witte kozijnen in combinatie met de rode baksteen



Verschillende volumes zijn mogelijk



Plat dak



Lage natuurlijke erfafscheiding



Regenton voor de opslag van hemelwater