erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Ruinerwoldseweg 2 te Uffelte

Colofon

Door:	De Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Auteur:	[redacted]
Laatst gewijzigd:	23 juni 2025
Project:	2842-RKP-1.indd

Contact

06 24 88 38 28

info@erfontwikkelaar.nl

erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1 Introductie 1

2 Bestaande situatie 2

3 Vigerend beleid 5

3.1. Omgevingsvisie Drenthe 5

3.2. Gemeente Westerveld 5

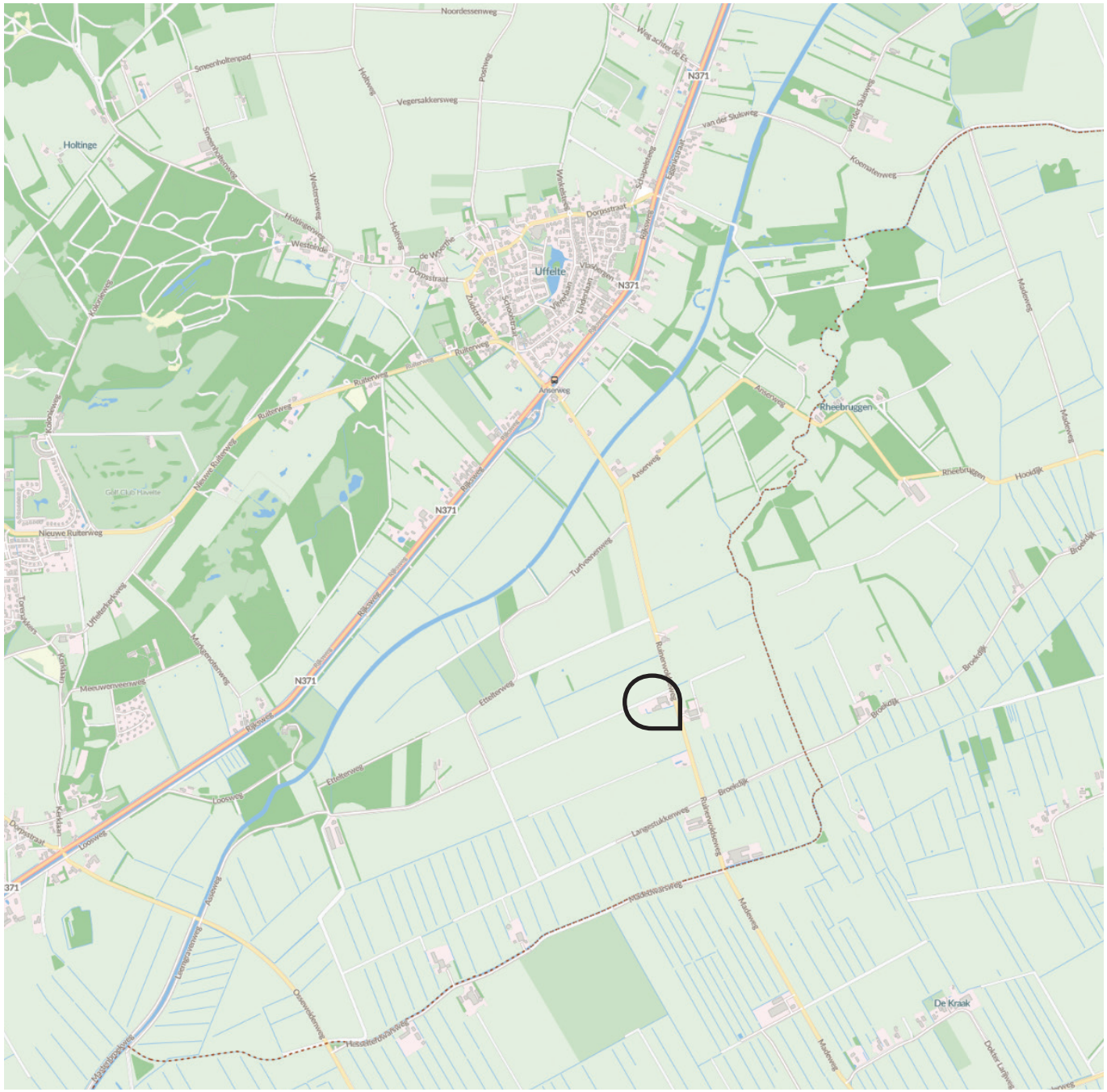
4 Toelichting 6

1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Ruinerwoldseweg 2 te Uffelte. De initiatiefnemer wil op deze locatie middels LBV-regeling op deze locatie de veehouderij staken. Daarna wordt het erf getransformeerd naar een woonerf. Daarvoor worden 1.900 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt en het mestbassin en de kuilvoerplaten verwijderd. Ter compensatie kunnen er middels de ruimte voor ruimte regeling twee woning met bijgebouwen gerealiseerd worden.

De gemeente Westerveld wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Drenthe en omgevingsvisie Westerveld. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld, nabij Uffelte. De omgeving bestaat uit een overwegend agrarisch gebied met verspreid gelegen agrarische erven en woonerven.

Op het erf staat een bedrijfswoning (1) met daarvoor een tuin (2). Het betreft een melkveehouderij, waar in totaal 1.900 m² aan stallen/schuren (3) aanwezig zijn. Verder liggen er op achter op het erf kuilvoerplaten (4) en tevens op het achterste deel van het erf bevindt zich het bestaande mestbassin (5).

Het erf wordt aan de oostzijde ontsloten door twee in- en uitritten (6) op de Ruinerwoldseweg (7), die aan de oostkant van het erf ligt. Aan alle overige zijden wordt het erf begrensd door agrarische cultuurgronden (8).



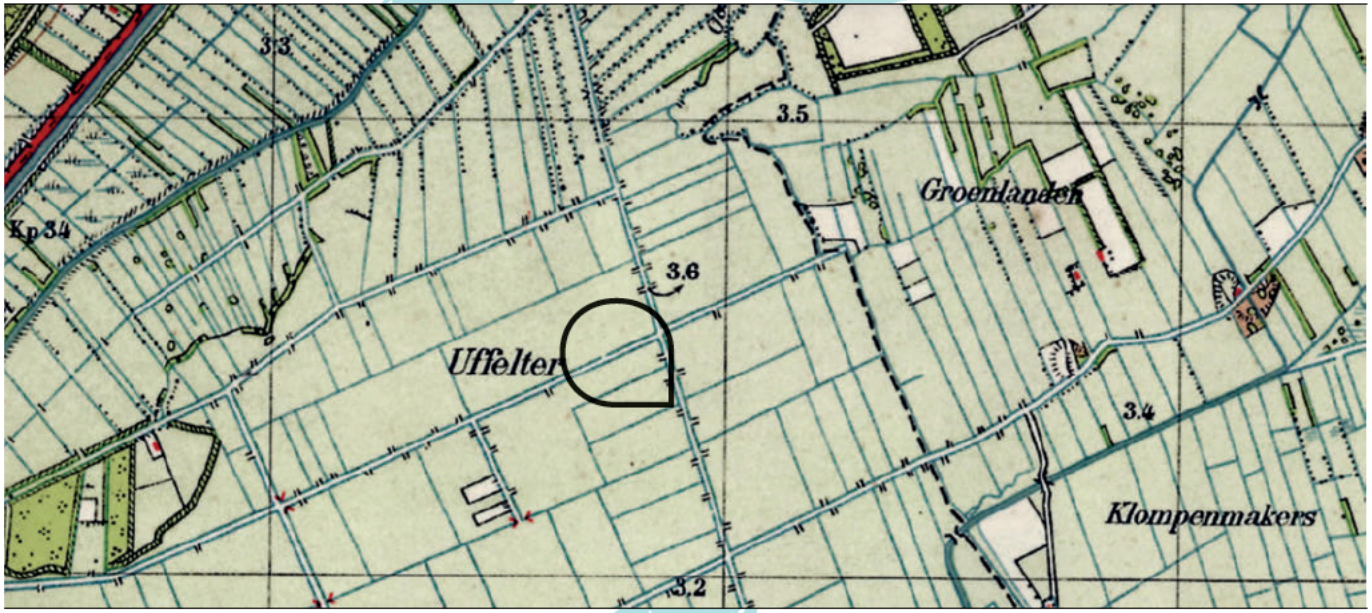
bestaand erf



bestaand erf



bestaand erf



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE DRENTHE

De omgevingsvisie (2022) vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. De Provincie Drenthe stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied ligt in het **esdorpenlandschap**. Het Esdorpenlandschap op het Drents Plateau is ontstaan uit agrarisch gebruik. Dorpen liggen op de overgang van natte beekdalen naar droge essen, heide of bos. Rond de dorpen lagen 'goorns' (kleinschalige landbouwgronden) met hagen en singels. Hogerop ontstonden de essen, begrensd door strubben of bosjes. In de beekdalen lagen vroeger de open madelanden, nu zijn deze kleinschalig verkaveld met houtwallen. Grote heidevelden, ooit schapengronden, zijn grotendeels verdwenen door ontginning en bebossing.

3.2. GEMEENTE WESTERVELD

Omgevingsvisie Westerveld

De omgevingsvisie (2022) is het instrument om de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het hele grondgebied van de gemeente vast te leggen. Hierbij wordt de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn.

De **oude veldontginningen** van Westerveld bestaan uit historisch ontgonnen gronden, vaak in gebruik genomen als akker- en grasland. Door ontginning en ruilverkaveling ontstond een afwisselend landschap met open agrarische percelen, bosjes, houtwallen en singels. De bebouwing is voornamelijk gesitueerd langs oude ontginningsassen. Natuur en recreatie zijn inmiddels verweven met het agrarische gebruik.

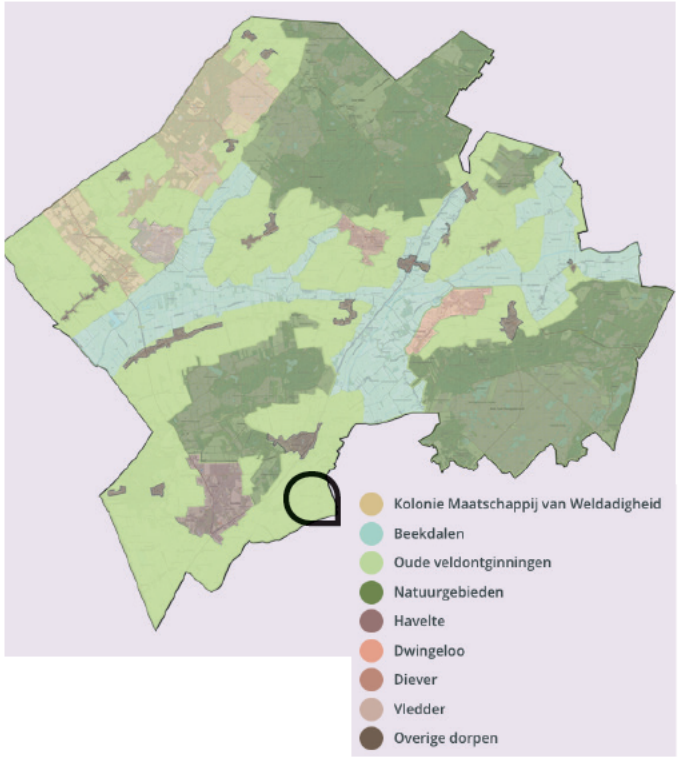
Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Westerveld

Het Beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratiebron voor initiatiefnemers die een bouwaanvraag of een aanlegvergunning willen indienen. Het is tevens het toetsingskader voor de gemeenteambtenaren. Dit beeldkwaliteitsplan gaat over zowel de kenmerken en essenties van de 6 verschillende landschapstypen als de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld.

Het landschap van de veldontginningen wordt gekenmerkt door een overwegend open karakter, afgewisseld met houtwallen, singels en kleine bosjes. De percelering is afhankelijk van de historische ontginning en latere ruilverkaveling. Kenmerkend is de lineaire bebouwing langs de oude assen. De openheid, afwisseling en de samenhang met het agrarisch gebruik geven het gebied een kleinschalige en authentieke uitstraling.

Kenmerken

overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels, kleinschaligheid;
percelen afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;
bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.



landschapstypen omgevingsvisie Westerveld

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer

slopen landschapsontsierende opstallen;
twee compensatiewoningen bouwen op het erf.

Uitgangspunten gemeente

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het landschap;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude veldontginningslandschap zoals is omschreven in de omgevingsvisie.

Uitgangspunten provincie

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Drenthe.



het erfinrichtingsplan


Legenda
1. Te slopen schuur/stal
2. Op te ruimen mestbasin
3. Bestaande bedrijfwoning omzetten naar woonbestemming
4. Nieuw bijgebouw
5. Compensatiewoning 1
6. Bijgebouw bij compensatiewoning 1
7. Compensatiewoning 2
8. Bijgebouw bij compensatiewoning 2
9. Centraal erf om te keren/parkeren
10. Bestaand struweel
11. Bestaande eiken behouden
12. Nieuw aan te planten zwarte els
13. Nieuw aan te planten ruwe berk
14. Hoogstam fruitbomen
15. Meidoornhaag van max. 1(m) hoog
16. Nieuw aan te planten walnoot
17. Nieuw aan te planten hollandse linde
18. Aanplant gemengde geschoren haag
19. Aanplant struweel
N

Het erf aan de Ruinerwoldseweg 2 te Uffelte ondergaat een transformatie door het slopen van landschapsontsierende opstallen via de LBV-regeling. Daarbij worden ook overbodige verharding en kuilvoerplaten verwijderd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere woning.

Twee nieuwe woningen worden gerealiseerd op het achtererf, ter plaatse van de te slopen stallen, en worden ontsloten via het kavelpad aan de noordzijde van het erf. De woningen vormen samen een nieuw erf, gericht op het noordelijke kavelpad.

Het erf wordt landschappelijk ingepast door het aanplanten van struweel aan de noordzijde en bomenrijen van elzen op de erfgrens. Bestaande bomen blijven behouden. Hiermee worden de kenmerken van het veldontginningslandschap, waar de erven een groene omzoming kennen, versterkt. Op beide erven worden daarnaast enkele solitaire inheemse bomen, zoals walnoten en lindes, geplant. Ook worden gemengde, geschoren hagen en een bomenrij van berken aangeplant ter afscherming van de erven. Op het voorste erf wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd, aan twee zijden omsloten door een haag.

Conclusie

Het erf wordt landschappelijk goed ingepast en sluit aan bij de gebiedskenmerken van de veldontginningen. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, die plaatsmaakt voor nieuwbouw. Deze ontwikkeling draagt bij aan een betere landschappelijke inpassing, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met de omgeving.

Samenvatting maatregelen

toevoegen van erfbeplanting als groene kraag rondom het erf;
aanleg van een hoogstamboomgaard en solitaire bomen als verbindend en structurerend element;
behoud van bestaande bomen;
sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Legenda

1. Aanplant struweel bestaande uit:
   Quercus robur - Zomereik 10%
   Betula pendala - Ruwe berk 10%
   Crateagus monogyna - Meidoorn 20%
   Acer campester-Veldesdoorn 15%
   Rosa rubiginosa - Wilde roos 15%
   Sambucus nigra - Vlier 15%
   Corylus avalana - Hazelaar 15%

   Aanplantmaat 60-80 cm
   Aanplanten met 1 st/m2 in groepen van min. 5 stuks
   Eindbeeld is stuweel

2. Aanplant ruwe berk - Betula pendula

   Aanplantmaat 12-14 totaal 5 stuks
   Einbeeld is een bomenrij

3. Aanplant hoogstam fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:
   Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse soorten.

   Aantal 9 stuks met een minimale afstand van 6 (m)
   Eindbeeld is een boomgroep

4. Aanplant meidoorn - Crateagus monogyna

   Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m1 (driehoeksverband)
   Eindbeeld is een meidoornhaag van max. 1 (m) hoog

5. Aanplant walnoot - Juglans regia

   Aanplantmaat 12-14 totaal 1 stuks
   Eindbeeld is een solitaire boom

6. Aanplant gemengde haag bestaande uit:
   Alnus glutinosa - zwarte els 25%
   Sambucus nigra - gewone vlier 15%
   Corylus avellana - hazelaar 20%
   Acer campestre - veldesdoorn 20%
   Rosa canina - Hondsroos 20%

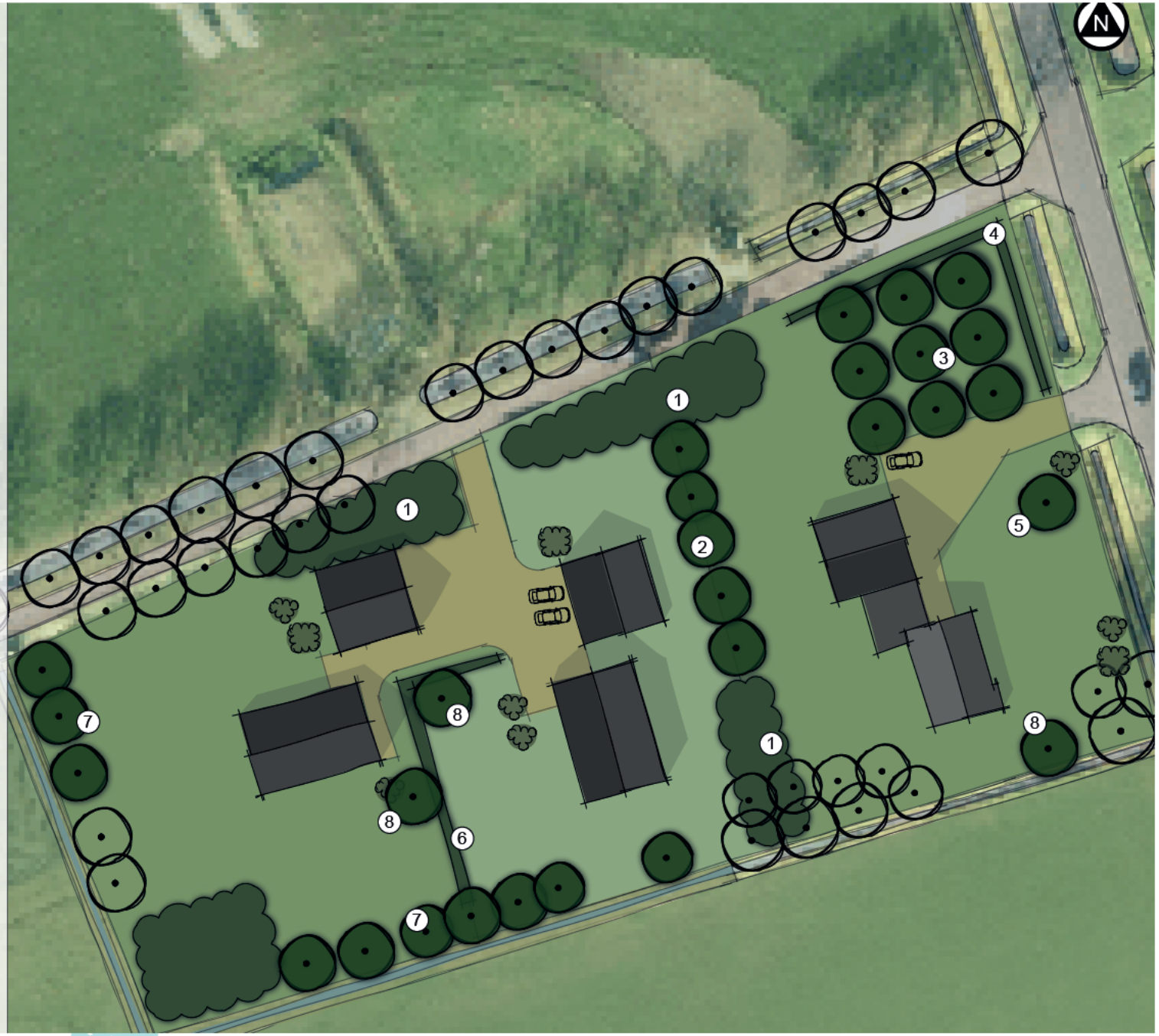
   Aanplantmaat 80-100 met 4 st/m1
   De haag wordt beheert als een gemengde geschoren haag. Eindbeeld is een wilde gemengde haag van max. 1,5 (m) hoog

7. Aanplant zwarte els - Alnus glutinosa

   Aanplantmaat 12-14 totaal 10 stuks
   Eindbeeld is een losse bomenrij

8. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x europea

   Aanplantmaat 14-16 totaal 3 stuks
   Eindbeeld zijn solitaire bomen




erf
www.erfontwikkelaar.nl