



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Reindersdijk 24 Dalen

Colofon

Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: H. Oldehinkel

Laatst gewijzigd: 10 april 2025

Project: 2361

Contact

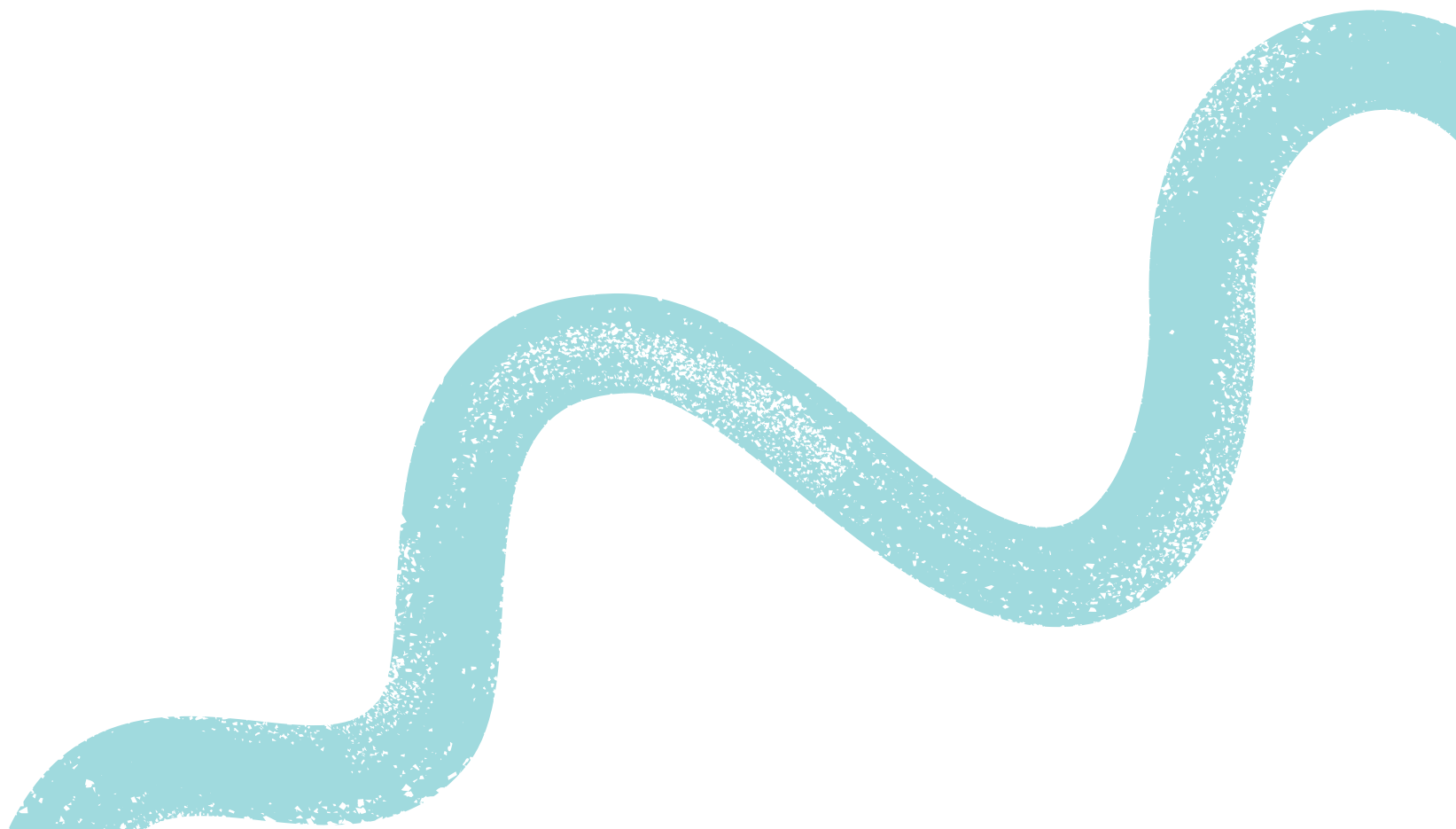
☎ 06 24 88 38 28

✉ herbert@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	4
4	Toelichting	6

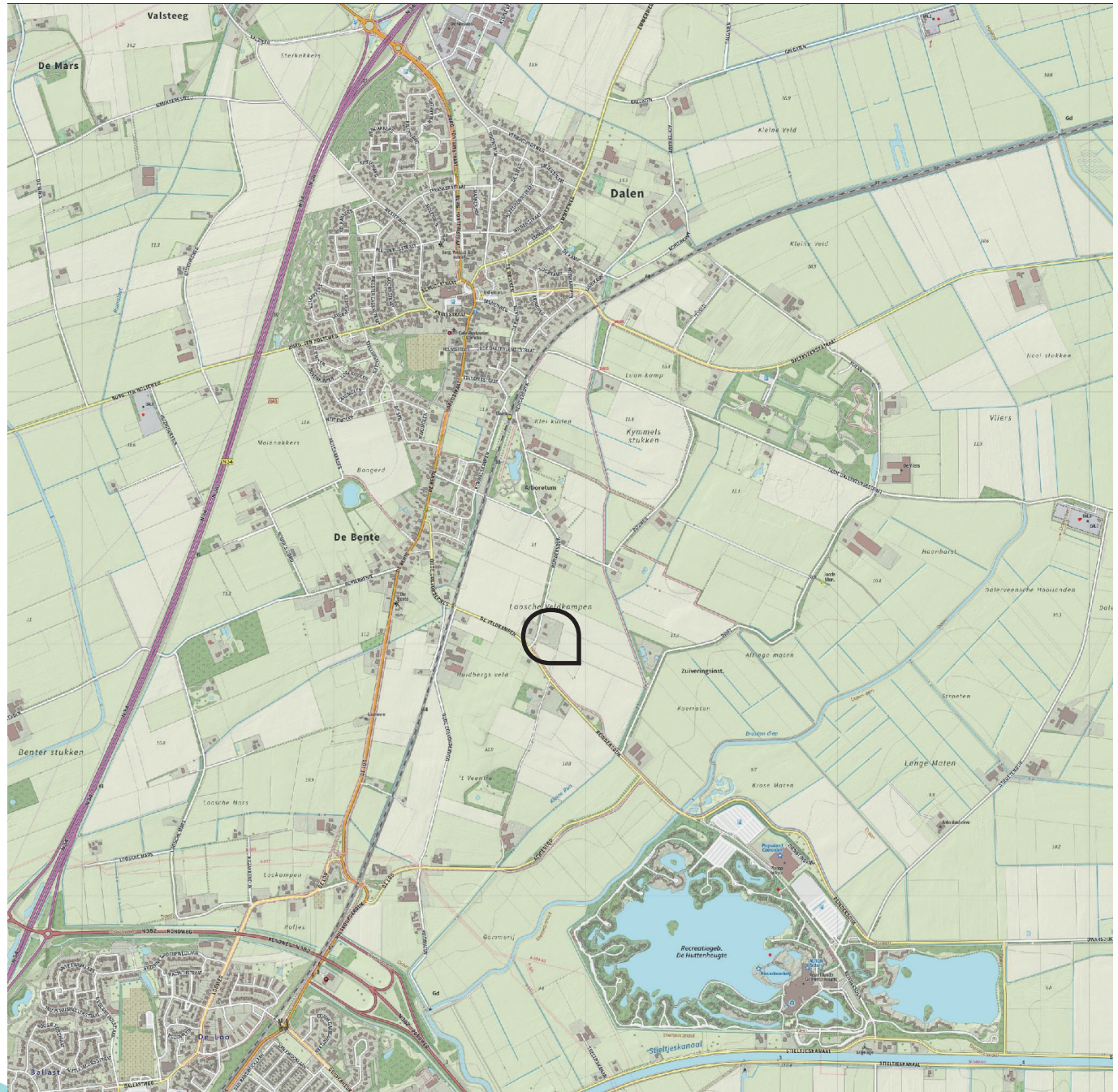


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan Reindersdijk 24 te Dalen. Het erf bestaat uit een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte. Rond de woning ligt een tuin. Ten zuiden van dit woonerf ligt het bedrijfsmatig gedeelte. Hier staan twee schuren en is het terrein grotendeels verhard. Dit deel van het perceel wordt gebruikt als opslagruimte voor een hoveniersbedrijf.

De wens is om de bestaande schuur op het bedrijfsmatig gedeelte, die nu dienst doet als kantoor en kantine, te moderniseren. Daarnaast bestaat de wens om de andere schuur (meest zuidelijke) te slopen en vervangen door een nieuwe schuur, ten behoeve van opslag voor het hoveniersbedrijf.

Het geheel past niet in het geldende omgevingsplan, omdat het gehele perceel een woonbestemming heeft enerzijds en anderzijds de oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie overschreden wordt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd, danwel van het omgevingsplan te worden afgeweken. De gemeente Coevorden wil hier aan meewerken mits de landschappelijke inpassing geborgd is middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan.



2 Bestaande situatie

Het erf bestaat uit een woonhuis (1) met een schuur t.b.v. het hoveniersbedrijf (2) hierin is het kantoor een opslag gevestigd. Naast de ze schuur staat een kleine opslag (3). Achter de schuren is buitenopslag (4). Dit is kleinschalig en bestaat enkel uit materialen/groenafval dat vrij komt bij de werkzaamheden van het hoveniersbedrijf. Voor op het erf is een tijdelijke overdekte opslag voorzien (5). Het erf wordt ontsloten door twee inritten (6). Rondom de buitenopslag is een groensingel aanwezig (7). Achter de woning is een royale tuin voorzien (8) hierin staan streekeigen hagen en bomen.

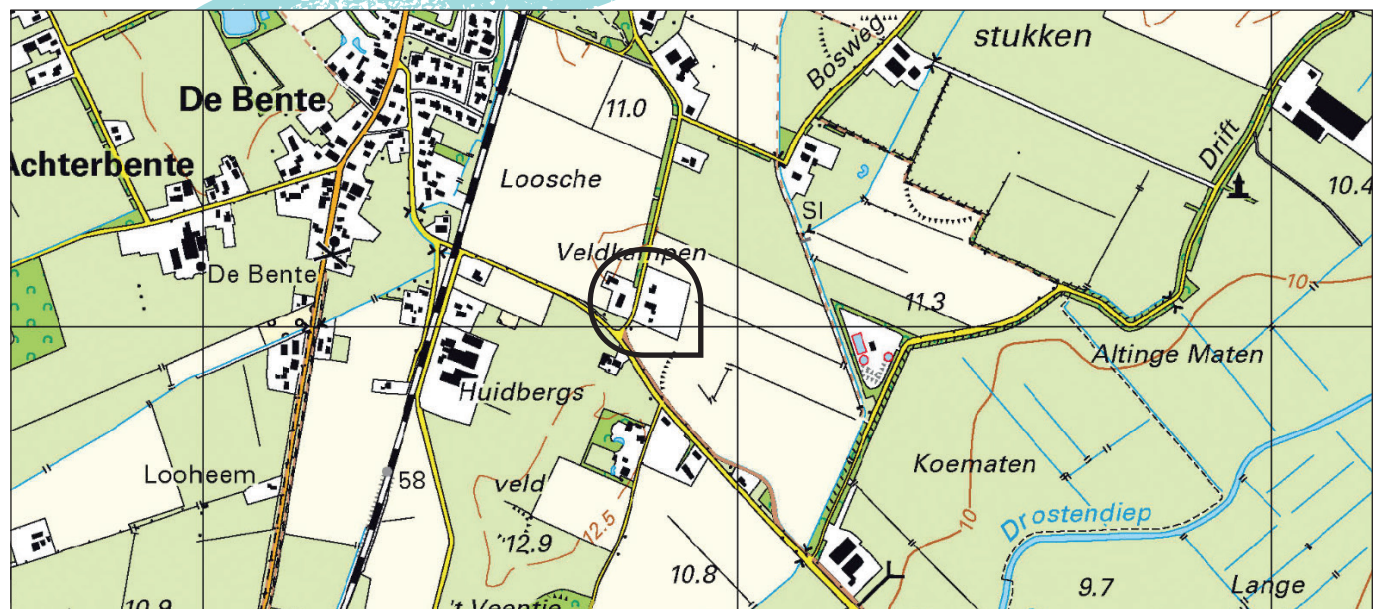
In algemene zin zijn de erven in dit gebied sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht en geen groene afscherming kent. De boerderijen staan veelal gelijk of haaks op de weg.

Langs de Reindersdijk zijn zomereiken voorzien. Die een groene verbinding naar Dalen vormt.





plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2024

3 Vigerend beleid

Volgens de notitie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Coevorden ligt het plangebied in het zogeheten Essenlandschap. Als kernkwaliteiten worden genoemd:

de bolling en openheid van de es
het esdek en de bomenrijen
esrandbosjes
kronkelige wegen
bebouwing langs rand van de es
bebouwing langs de rand van de es
solitaire bomen op de es

De essencomplexen zijn ontstaan aan de randen van de dorpen (esdorpen) die op de hogere zandgronden waren gevestigd. De gronden liggen als een soort radiaal om de dorpen heen. De arme zandgronden werden bemest met het mest- en stromengsel uit de potstallen. Door het inploegen van de mest, waarbij het opgebrachte materiaal naar het midden verplaatste, ontstonden langzaamaan bolle perceelen. Rondom de essen lagen de wegen met beplanting. Een gave es is te herkennen aan de openheid (geen bebouwing en beplanting) en de bolling van de es. De enige beplanting die op de es voorkomt zijn solitaire (karakteristieke) bomen. De beplanting (bomenrijen en kleine bosjes) en bebouwing (boerderijen) staan langs de rand van de es. Naast elkaar komt het voor dat de achterzijde, de zijkant of de

voorzijde van het erf zich richt naar de openbare weg. Ook de bebouwing staat onderling meestal niet haaks op elkaar, maar in een losser verband. Niet alleen de es zelf is waardevol, maar ook de overgang naar het beekdal (waar de essen aan grenzen) en de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de es. Dit tesamen vormt een ruimtelijke eenheid.

Het bestaande erf is een oud erf (al is de oorspronkelijke bebouwing verdwenen). Dit type boerenerf komt voor in het essen- en beekdallandschap. Oude boerenerven, worden gekenmerkt door een 'rafelig' en besloten silhouet. Ze laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing. De bebouwing is bescheiden van omvang en ligt vaak verscholen in het groen. Kenmerkend aan de boerderij is dat het woon- en werkgedeelte gecombineerd is in één gebouw. De perceelsstructuur is onregelmatig en bijgebouwen zijn als het ware 'uitgewaaierd' gesitueerd achter de boerderij, soms tot dicht langs de weg. Op het erf staan veel eiken, in een bosje of verspreid. De erven zijn vrij besloten door de aanwezigheid van singels, houtwallen, erfbossen en erfbeplanting. De hechte relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen. relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen.

Ambitie erven in het essenlandschap:

Openheid van de es waarborgen
Zichtlijnen (vanaf de randen) op de es behouden
Bebouwing langs de rand van de es (geen bebouwing op de es)
Versterking van de overgang tussen es en beekdal
Geen lanen

Landschappelijke inpassing bedrijfsgebouwen:

Blokverkaveling
Één landschappelijke eenheid per bebouwingscluster met alleen (groen) onderscheid tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en achterzijde (werken, functionele indeling).
Bij bestaande erven uitgaan van oorspronkelijke oriëntatie
Onregelmatige kavelvorm (niet rechthoekig).
Rafelig silhouet van beplanting en bebouwing.
Geen doorgaande beplantingslijnen, maar beplanting op hoekpunten van de kavel.

Ordering en nokrichting gebouwen

Bij nokrichting boerderij relatief haaks op de weg: bebouwing staat als het ware uitgewaaierd achter de boerderij (hoofdgebouw). Nokrichting volgt daarbij de radialen van uitwaaiing. Ondergeschikte kleine bebouwing kan afwijken van deze structuur.
Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.

Hoofdvorm, kap en kleurstelling

Sobere verschijningsvorm van de bebouwing en geënt op karakteristieke verschijningsvorm bebouwing in de omgeving
--

Overige elementen

Grote vuilcontainers opslag op onopvallende plek, voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf.

Erf & tuinbeplanting

Singels en houtwallen van hagen van streekeigen soorten als erfscheiding gebruiken

Solitaire bomen op de kavel zijn als karakteristieke elementen wenselijk

Verhardingen

Bij voorkeur elementenverharding (gebakken klinkers of veldkeien) of halfverharding gebruiken. Geen betonverhardingen of asfalt gebruiken



4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

moderniseren bestaande schuur en woonhuis;
nieuwe wagenberging op plek overdekte opslag
t.b.v. het hoveniersbedrijf.

Uitgangspunten gemeente:

middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat deze ontwikkeling past in
het landschap

aansluiten op de gebiedskenmerken van het
essenlandschap zoals is omschreven in het
landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de kernkwaliteiten
'Esdorpenlandschap' benoemd in de
omgevingsvisie Drenthe.



Het plangebied omvat een woning met enkele bijgebouwen die momenteel gebruikt worden door een hoveniersbedrijf. De huidige situatie kent een stedelijke uitstraling, veroorzaakt door de verschijning van de gebouwen en de dichte erfafscheiding bestaande uit gebiedsvreemde beplanting. Bovendien is het erf onlogisch ingericht door een gebrek aan beschikbare ruimte. Om het hoveniersbedrijf ruimtelijk beter in te passen, is een transformatie van het erf en de bebouwing noodzakelijk, met als doel een uitstraling die beter aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving.

De wens bestaat om een bestaande schuur, die momenteel dienst doet als kantoor en kantine, te transformeren naar een meer passend bouwwerk voor het buitengebied. De geplande transformatie omvat de volgende aanpassingen:

Architectonische vormgeving: Het gebouw krijgt een zwarte potdeksel gevelbekleding, waarmee een natuurlijke en eenvoudige uitstraling wordt gerealiseerd. Dit sluit beter aan bij het landelijke karakter van het buitengebied.

Volume en materialen: Er is bewust gekozen voor een eenvoudig volume zonder opvallende of industriële details, in lijn met de traditionele verschijningsvormen binnen het essenlandschap van Dalen.

Inpassing: De nieuwe schuur wordt uitgelijnd met de bestaande gebouwen en binnen de bestaande groene schil geplaatst, wat zorgt voor een harmonieuze integratie in het landschap.

Erfstructuur en Landschappelijke Inpassing

Het erf zal opnieuw worden ingericht om een landelijke uitstraling te verkrijgen:

Ten oosten van de schuur wordt een buitenruimte ingericht voor het opslaan van materiaal en materieel. Deze ruimte wordt landschappelijk ingepast met een robuuste houtsingel van streekeigen beplanting, waardoor het erf op natuurlijke wijze wordt afgeschermd. Er wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van voertuigen en het keren van materieel, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf.

Op de hoek van de kruising Reindersdijk/de Veldkampen is een zitbankje aanwezig. Initiatiefnemer zal deze plek opwaarderen met de aanplant van bloembollen. Tevens zal er een bloemenmengsel gezaaid worden dat 2x per jaar gemaaid wordt. Naast het bankje wordt een informatiebord neergezet waarop de historie van het gebied verteld wordt.

De voorgestelde maatregelen dragen in belangrijke mate bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat de aanwezigheid van het hoveniersbedrijf in het plangebied rechtvaardigt:

De transformatie zorgt ervoor dat het erf en de bebouwing volledig in het karakteristieke essenland-

schap opgaan. Door het gebruik van natuurlijke materialen en een eenvoudige bouwstijl wordt een harmonieuze aansluiting met de omgeving gerealiseerd. De herinrichting van het erf biedt niet alleen praktische voordelen, zoals een logische indeling en voldoende manoeuvreerruimte, maar verhoogt ook de landschappelijke waarde door de aanplant van streekeigen groen. De toevoeging van een rustpunt en informatievoorziening versterkt de betrokkenheid van omwonenden en bezoekers bij het landschap.

Met deze transformaties wordt een balans gevonden tussen de bedrijfsactiviteiten en de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied, waardoor de aanwezigheid van het hoveniersbedrijf gerechtvaardigd is. Op pagina 11 zijn sfeerbeelden opgenomen. De concrete maatregelen op pagina 10 worden als voorwaardelijke verplichting geborgd in het omgevingsplan.

Legenda

1. Bestaande woning uitbreiden en renoveren
2. Bestaande tuin behouden
3. Bestaande schuur (moderniseren)
4. Nieuwe schuur (336 m²) t.b.v. elektrisch gereedschap en machine's t.b.v. tuinonderhoud en aanleg
5. Multifunctionele verharde ruimte voor opslag van materiaal/materieel
6. Groen parkeren voor bezoekers
7. Bestaande houtsingel
8. Aanplant boomgroep van groene beuk
9. Bestaande singel omvormen naar streekeigen singel
10. In te richten rust- en informatiepunt
11. Berm en ruimte rond rustpunten inplanten met bloembollen



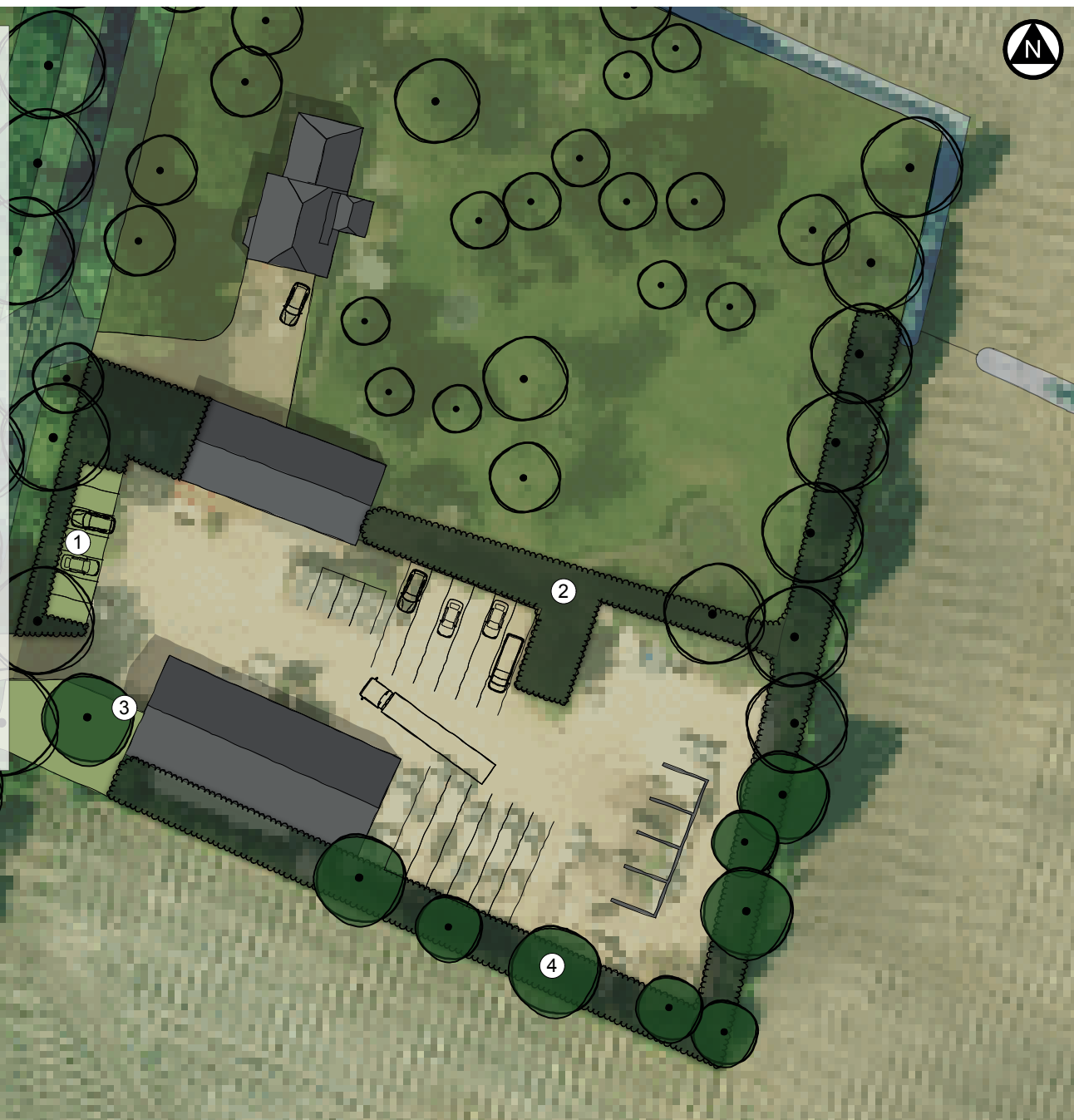
Legenda

1. Groen parkeren voor bezoekers, dit in de vorm van grasbetonstenen. De auto's afschermen met beplanting (dit mag naar eigen inzicht)
2. Bestaande houtsingel behouden met als eindbeeld een gesloten landschapselement
3. Aanplant Haagbeuk - *Carpinus betulus*
Aanplantmaat 14-16 Eindbeeld is een solitaire boom
4. Bestaande houtsingel ontdoen van gebiedsvreemde beplantingen, deze vervangen door de volgende soorten:

Quercus robur - Zomereik 10%
Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Crataegus monogyna - Meidoorn 25%
Crataegus laevigata - Tweestijlige meidoorn 5%
Frangula alnus - Vuilboom 20%
Salix caprea - Boswilg 5%
Viburnum opulus - Gelderse roos 10%
Rosa canina - Hondсроos 10%

Aanplantmaat 80-100 met 5 stuks/m¹
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed

5. In te richten rust- en informatiepunt met een informatiebord (houten palen), de inhoud in samenspraak een lokale vereniging (bijvoorbeeld historische vereniging of landschapsbeheer Drenthe)
6. Berm en ruimte rond rustpunten inplanten met bloembollen, daarnaast het gras vervangen door een kruidenrijk mengsel (bijvoorbeeld Cruydhoeck bermenmengsel). Het eindbeeld is een bloeiende berm dat maximaal 2 x per jaar gemaaid wordt.





A thick, teal-colored wavy line that starts from the top left, curves down and to the right, then loops back up and to the left, ending at the bottom right. It has a slightly textured, hand-drawn appearance.

erf

www.erfontwikkelaar.nl