

Ruimte voor ruimte
Europaweg 188 en 187 Schoonebeek
Gemeente Emmen

maatwerkadvies vervolg juli 2021

initiatief

3

ligging

4

gemeentelijk kader

5

context

7

de plek

13

samenvattende gebiedskarakteristiek

17

ontwikkelingsperspectief

18

initiatief

De opgave bestaat uit het invulling geven aan de ruimte-voor-ruimte regeling voor de Europaweg 187 en 188 te Schoonebeek in de gemeente Emmen zoals het Drents Provinciaal beleid dat mogelijk maakt.

Ten aanzien van het initiatief heeft vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. De conclusie is dat onder voorwaarden medewerking kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn:

- Bijleveren van een uitgebreide landschappelijke inpassing.
- De woning A dient achter de gevellijn van huisnummer 187 gesitueerd te worden.
- De woning C dient minimaal 50 meter uit het naastgelegen agrarisch bedrijf te liggen.
- De woningen worden op voldoende afstand van de NAM-locatie gebouwd.
- Doorkijk wordt gegeven van de maximale grootte kavel en vorm ervan.
- Doorkijk maximale grootte woning en typologie ervan.

Het voorliggende maatwerkadvies beoogt aan bovenstaande invulling te geven. Na de indiening van het principeverzoek is Europaweg 186 ook onderdeel geworden van deze procedure. Het doel is om van de agrarische bestemming naar woonbestemming (wonenvoormalig agrarische bebouwing) te wijzigen. Het voornoemde afstandscriterium voor woning C (derde gedachttestreepje) is daarmee niet meer aan de orde.



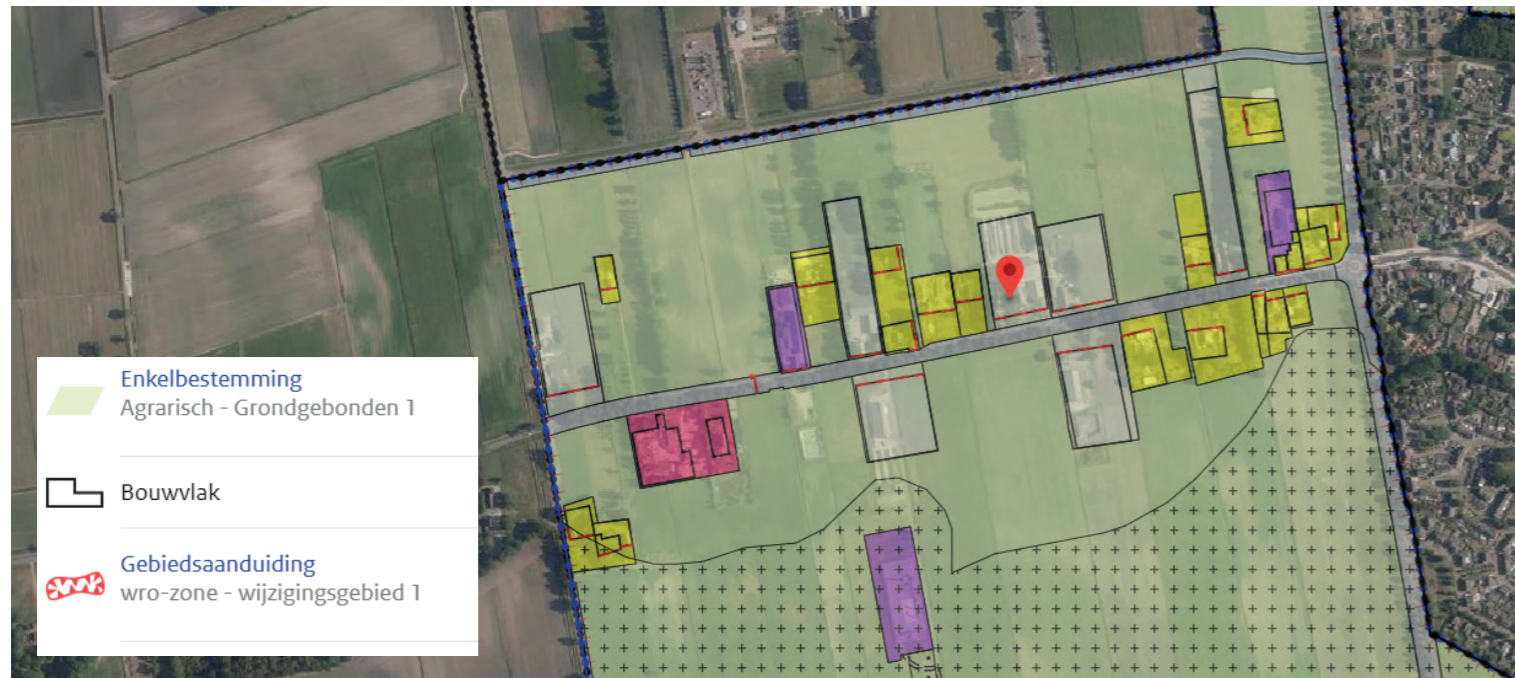
ingediend plan initiatiefnemer voor vooroverleg

ligging



Europaweg 186, 187 en 188 Schoonebeek

gemeentelijk kader



bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan buitengebied hebben de onderhavige gronden de bestemming Agrarisch – Grondgebonden 1. Daarnaast wordt de bebouwing gereguleerd aan de hand van bouwvlakken. De bouwvlakken hebben aan de zijde van de Europaweg een gevellijn. Conform afspraak is voor wat betreft de herontwikkeling van Europaweg 187 rekening gehouden met het bouwvlak én de gevellijn.

Erfgoednota en Erfgoedbeleidskaart

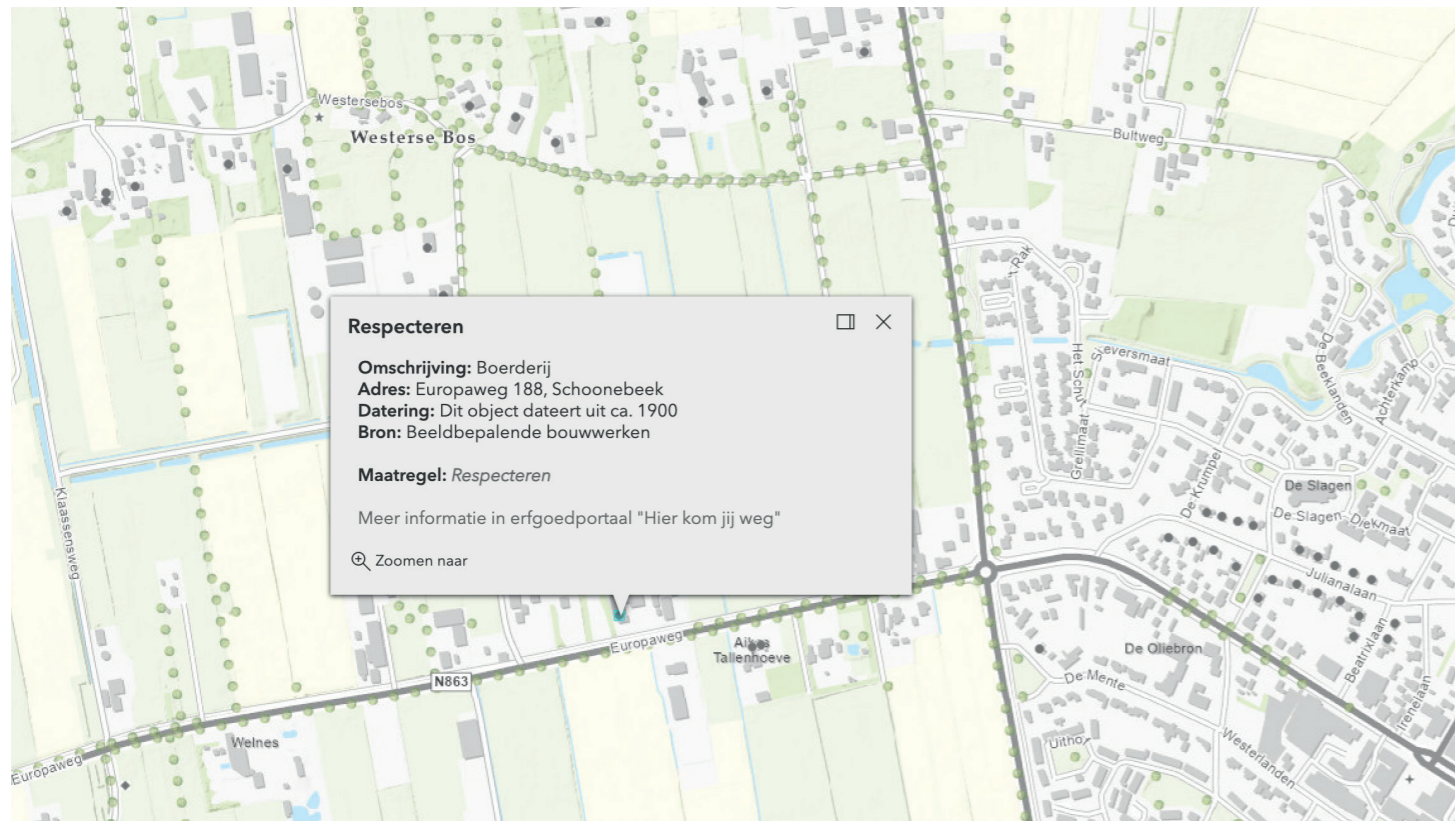
De erfgoednota en de erfgoedbeleidskaart zijn als uitgangspunt genomen bij de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit betekent dat de aanwezige lintstructuur herkenbaar is gehouden, de boomstructuren/houtsingels zijn versterkt en de beeldbepalende boerderij met adres Europaweg 188 is gerespecteerd.

Ten noorden van het plangebied ligt het Westerse Bos. Dit is één van de clusters met boerderijen op zandkoppen waar vanuit dit gebied is ontgonnen. Het Westerse Bos heeft zeer hoge cultuurhistorische waarden en is samen met het Oosterse Bos aan de andere zijde van Schoonebeek aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht.

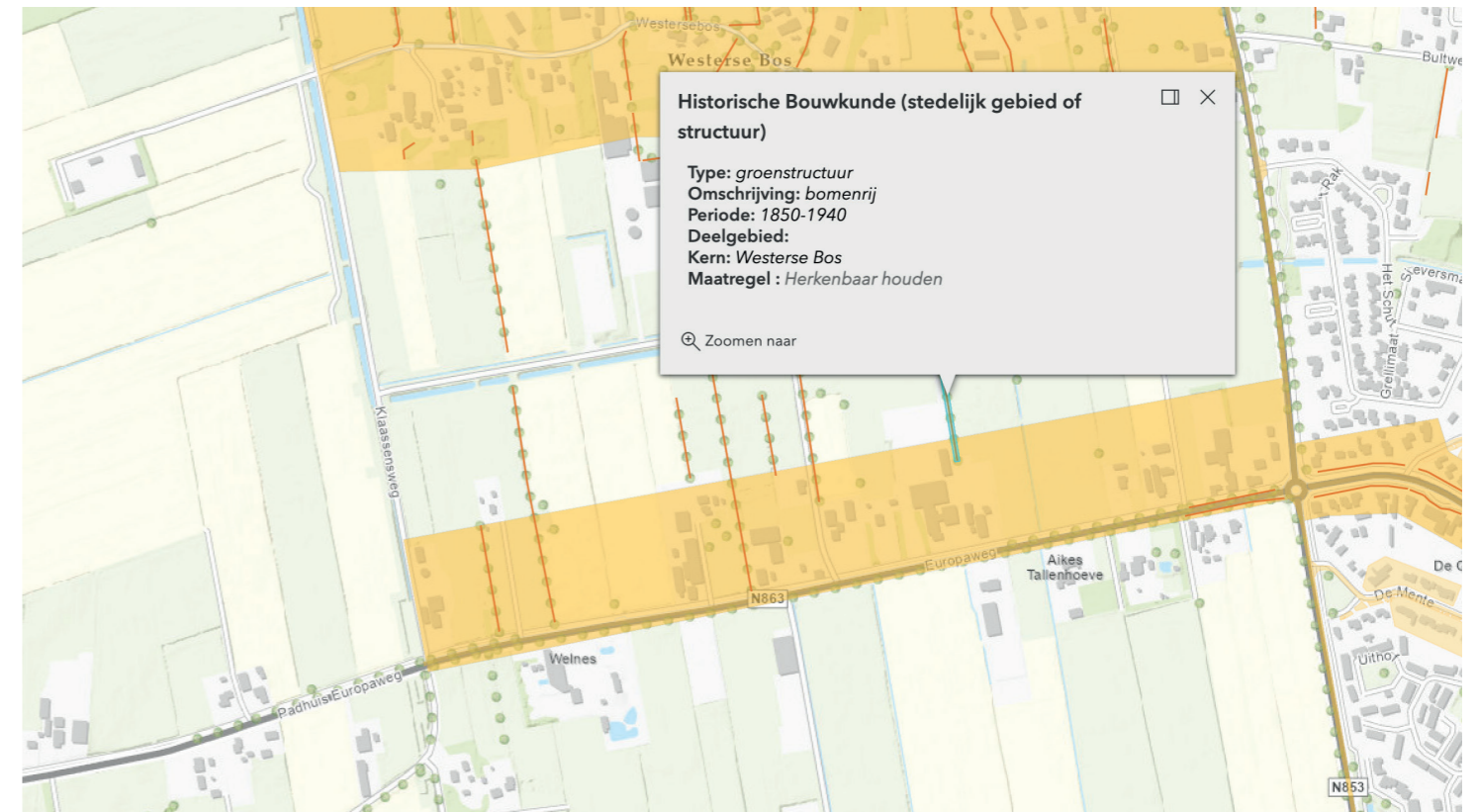
Welstandsnota gemeente Emmen

De welstandsnota werkt met drie regimes, te weten 'welstandsvrij', 'welstandsluw' en 'hoog'. De Europaweg valt in laatstgenoemde categorie. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn voor de beoogde woningen aparte spelregels opgesteld.

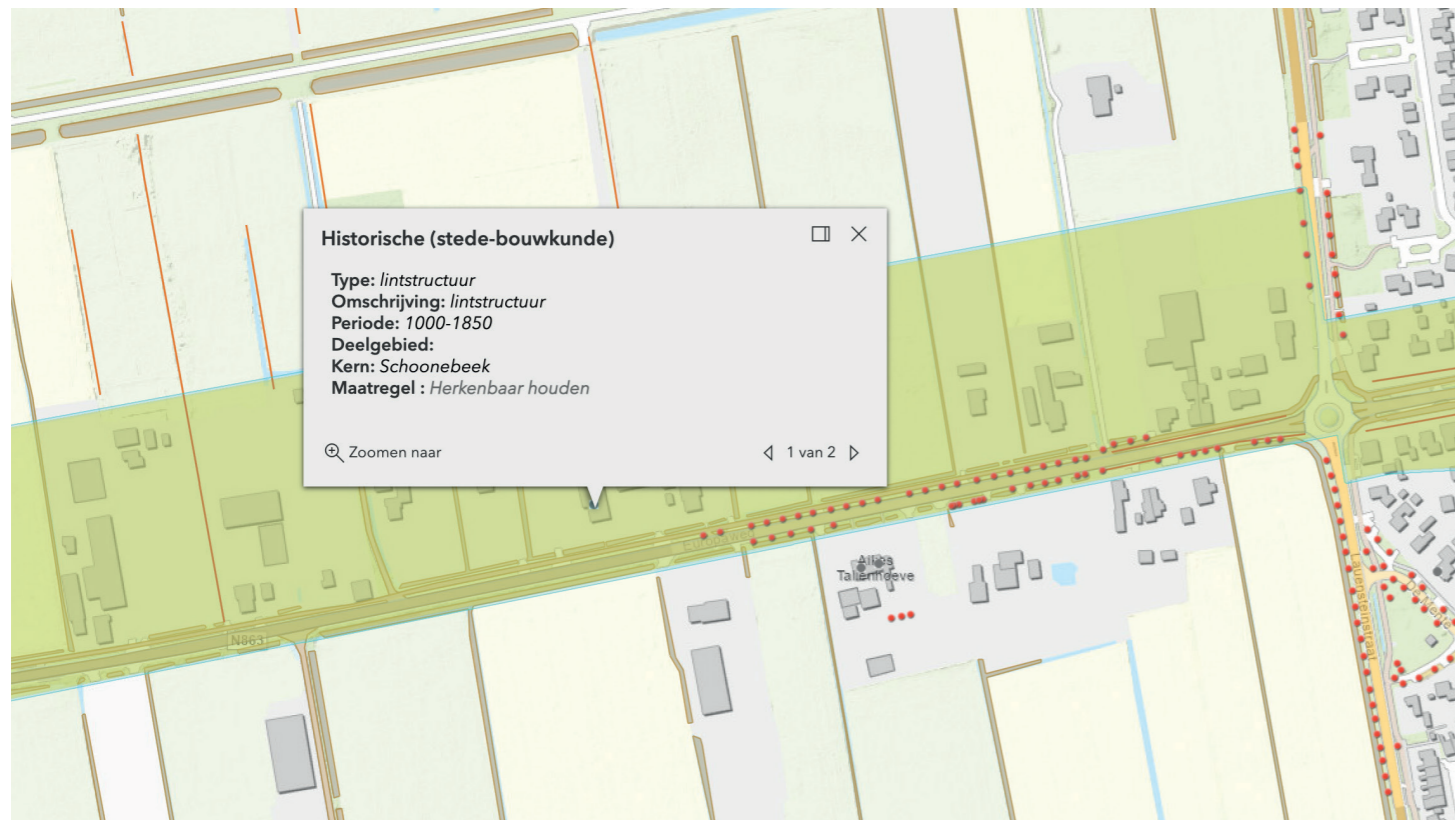
gemeentelijk kader



beeldbepalende boerderij respecteren



groenstructuur: bomenrij herkenbaar houden

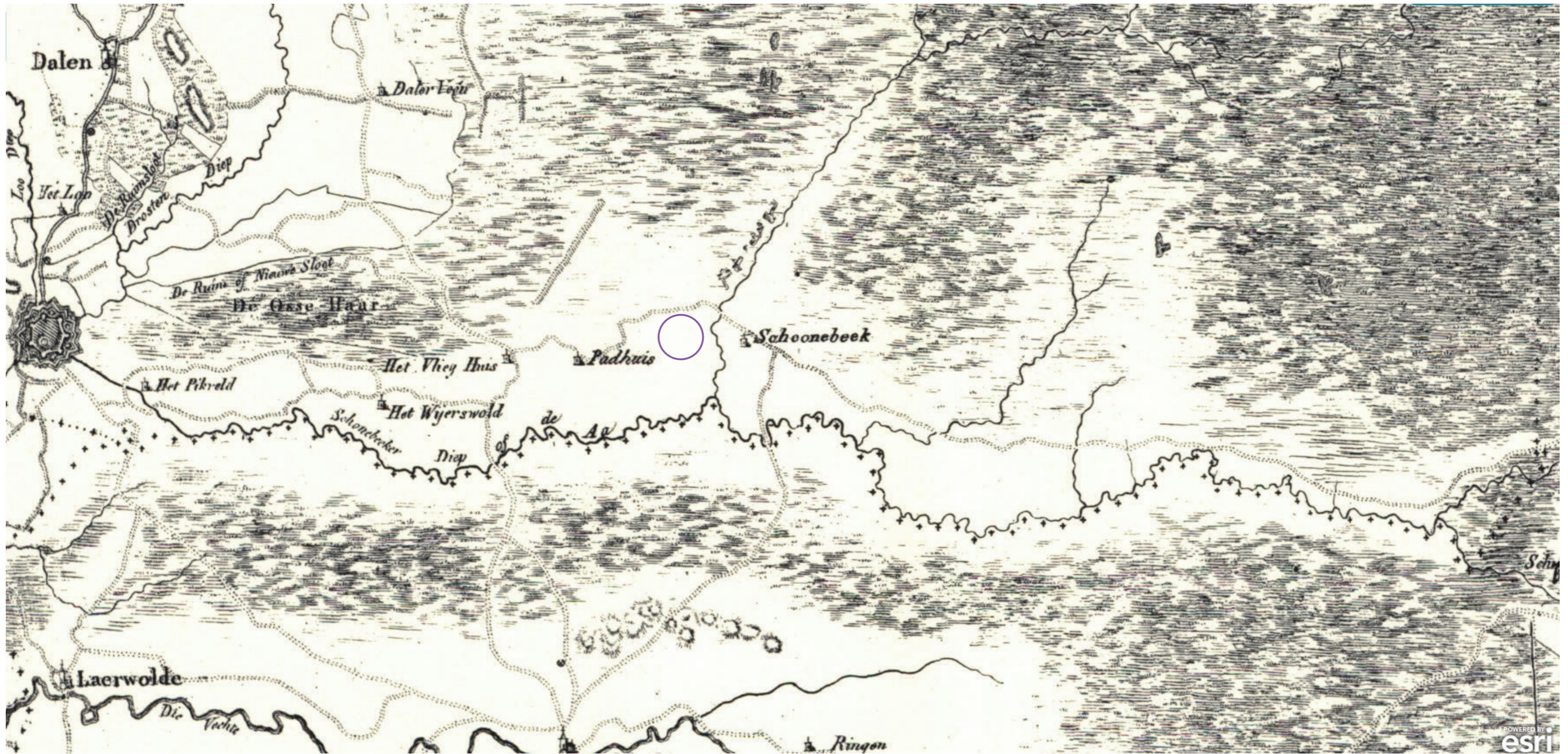


lintstructuur herkenbaar houden



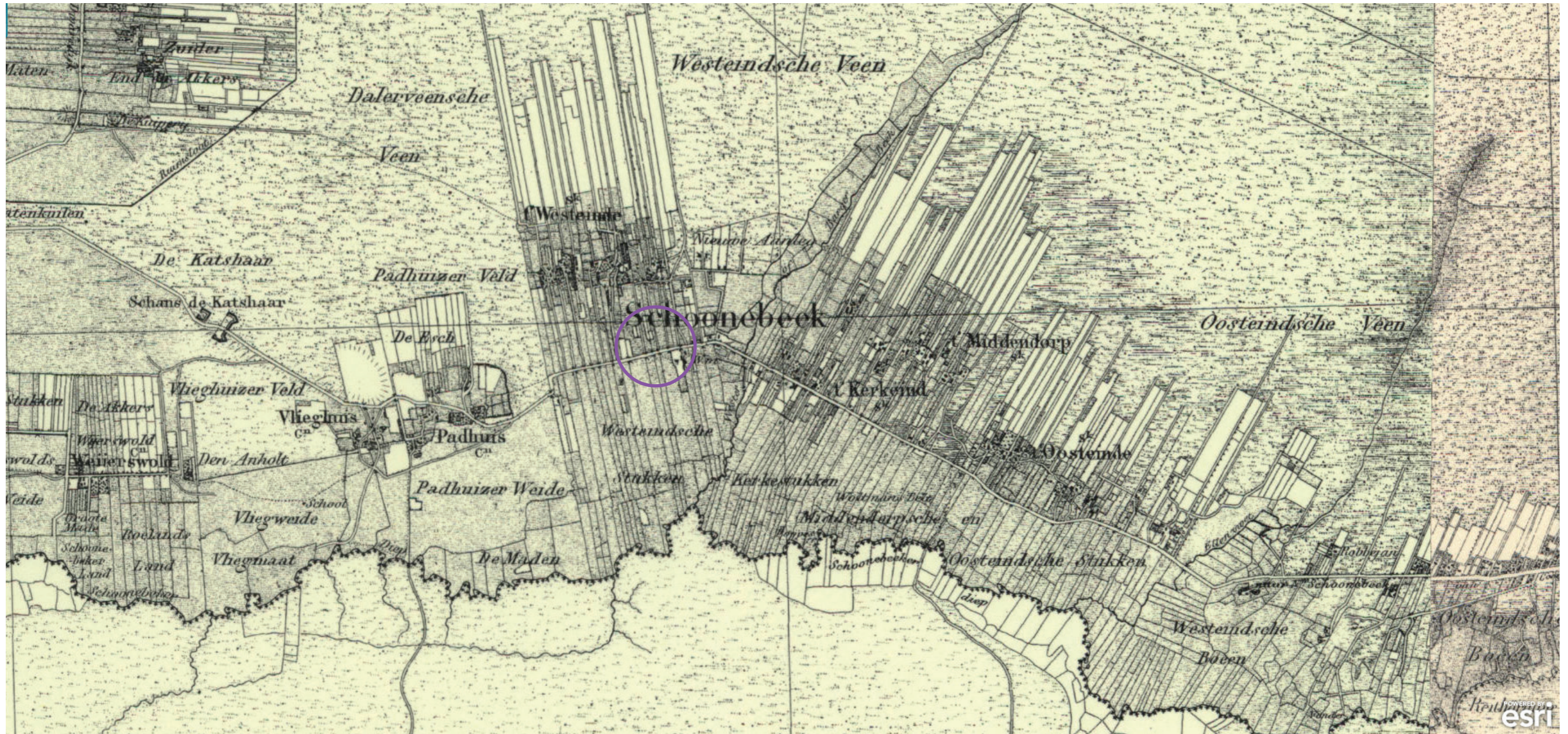
waardevolle boomstructuur beschermen

context



beekdal Schoonebeekerdiep aan zuidrand Bourtangerveen

context



optelsom kleinschalige randveenontginningen uit verschillende perioden (Middeleeuwen tot begin twintigste eeuw)

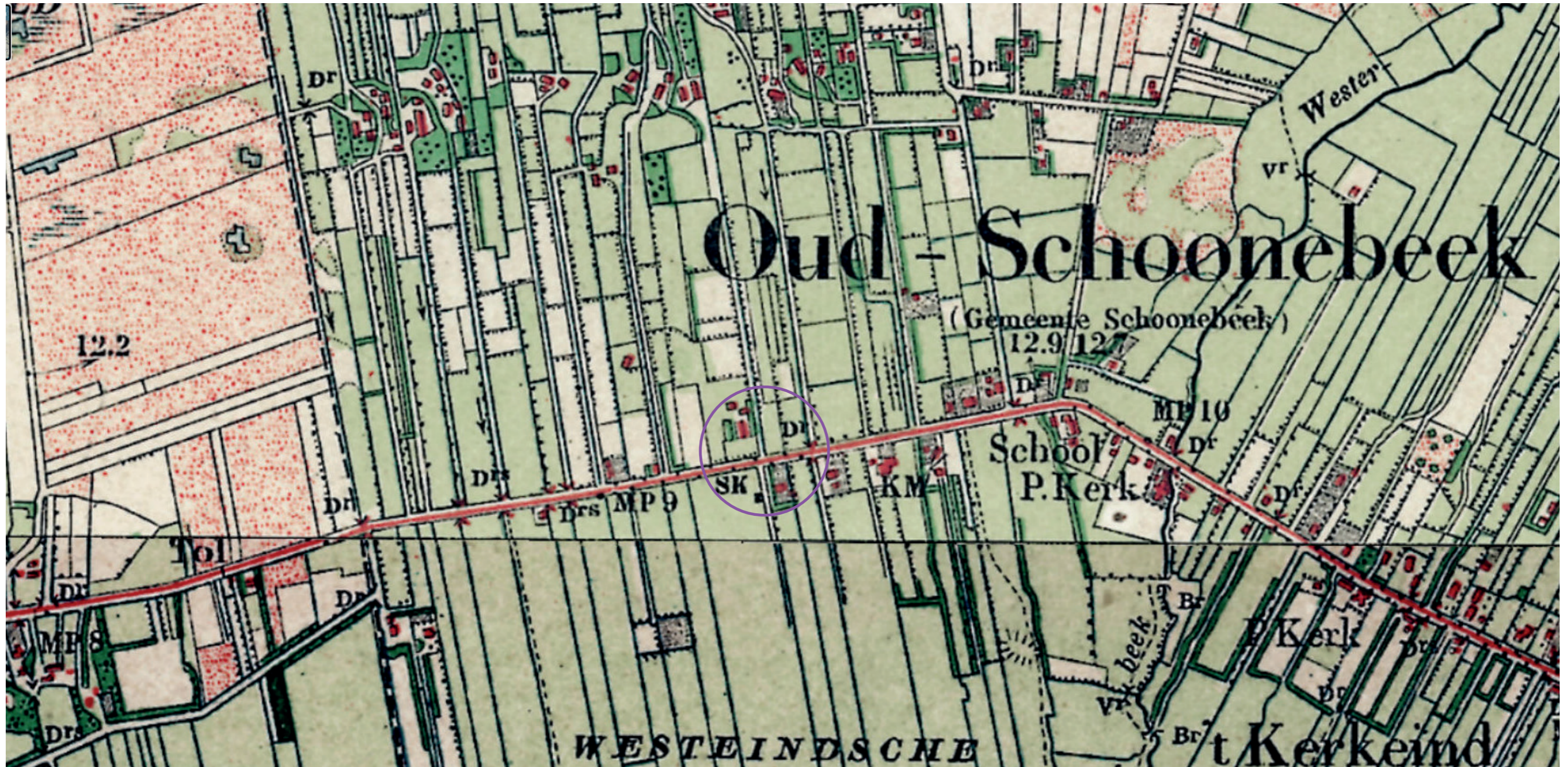
context



- Gebouwen 1862 zonder legger
- Gebouwen 1832 met oats
- Soort gebouw
 - bijgebouw
 - hoofdgebouw
 - onbelast gebouw
- Percelen 1862 Drenthe zonder legger
- Soort p
 - bruggen
 - percelen
 - water
 - wegen
- Percelen 1832 Drenthe met oats
- Soort eigendom
 - Boomgaard
 - Bos
 - Bouwland
 - Dijk
 - Dijken
 - Erf
 - Heide
 - Hooiland
 - Kerkelijk
 - Natte gronden
 - Onbekend
 - Tuin
 - Veen
 - Water
 - Wegen
 - Weiland
 - Zand

oorspronkelijk vier afzonderlijke bebouwingslinten aaneengeregen door Europaweg

context



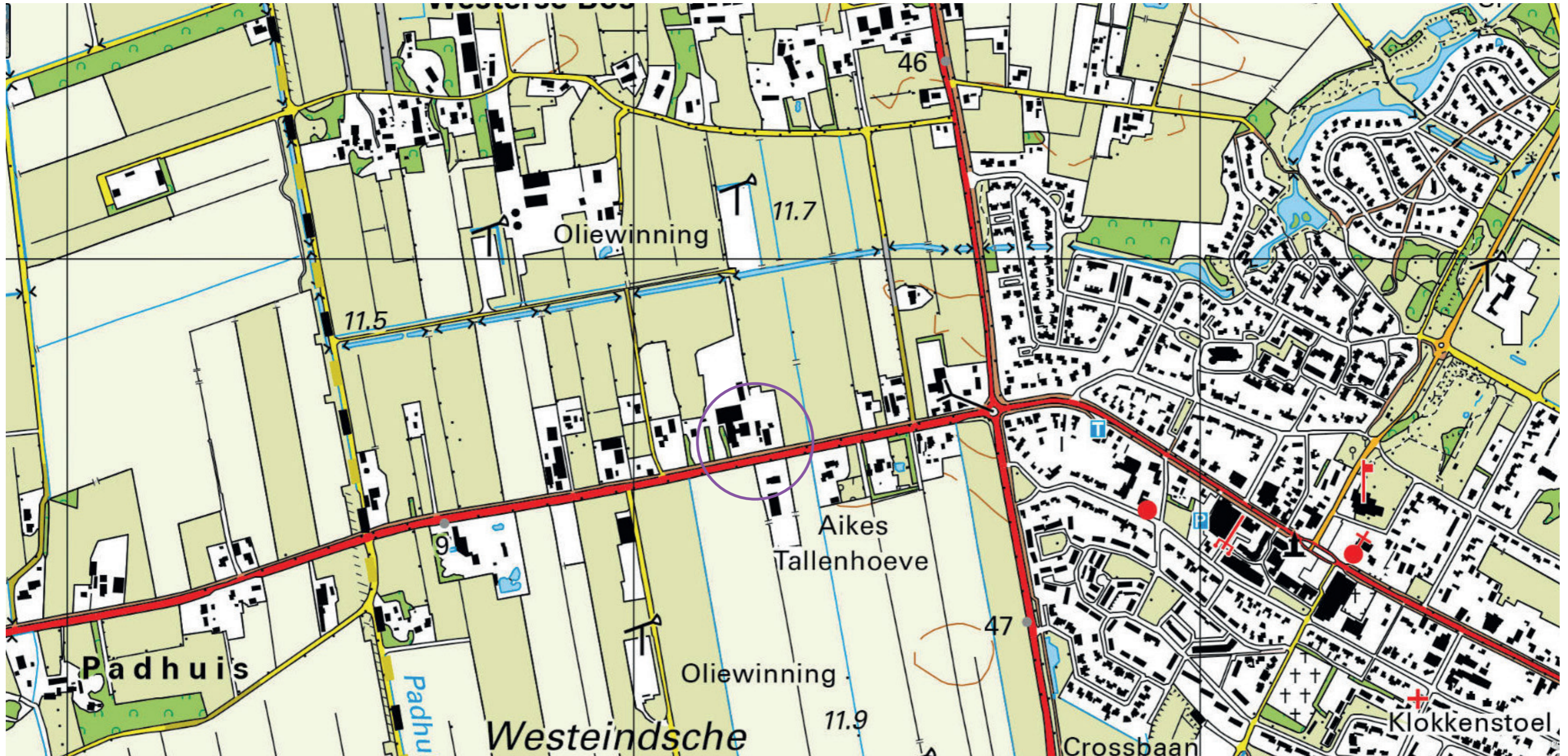
opstreckende verkaveling met landschappelijke structuren duidelijk te zien op historische kaart van 1910

context



uitbreiding Schoonebeek te zien op topografische kaart van 1970

context



huidige context ruimtelijke ontwikkeling te zien op topografische kaart 2020: contrast bebouwing Schoonebeek met landelijk gebied

de plek



kwaliteiten op het voorerf Europaweg 188

de plek



te saneren ontsierende bebouwing en verharding op het achtererf Europaweg 188

de plek



Europaweg 187



Europaweg 186

de plek



bebouwingsbeeld Europaweg

samenfassende gebiedskarakteristiek

De voor de opgave relevante gebiedskarakteristieken zijn:

- De locatie maakt deel uit van een kleinschalig coulisselandschap met kenmerkende opstreckende strokenverkaveling met singelbeplanting in een dominante noord-zuidrichting.
- De Europaweg is een ruimtelijk historisch waardevolle route en is bovengeschild aan (halfverharde) kavelpaden haaks op de weg.
- De hoofdgroenstructuur wordt bepaald door laanbomen langs de Europaweg en houtsingels haaks op de weg. Richting het beekdal van het Schoonebeeker Diep gaan de houtsingels over in sloten.
- Erven hebben doorgaans een eenvoudige groeninrichting gerelateerd aan boerenerven met van oorsprong tuinakkertjes (goorns) en (hakhout)bosjes.
- De bebouwing heeft een individueel karakter.
- Ritme van bebouwde en onbebouwde percelen aan de Europaweg.
- Langs de Europaweg komen grote boerderijen en burgerwoningen voor met een wisselende oriëntatie en variabele afstanden ten opzichte van elkaar en de ten opzichte van de weg.
- Incidenteel is bebouwing in de tweede lijn op afstand van de Europaweg aanwezig. Deze bebouwing wordt ontsloten door de (halfverharde) paden en is in maat en schaal ondergeschikt aan de boerderijen aan de Europaweg.
- De boerderij met huisnummer 188 heeft status 'beeldbepalend'.



• • • • wegbepanting • • • • singelbepanting - - - beschermd dorpsgezicht



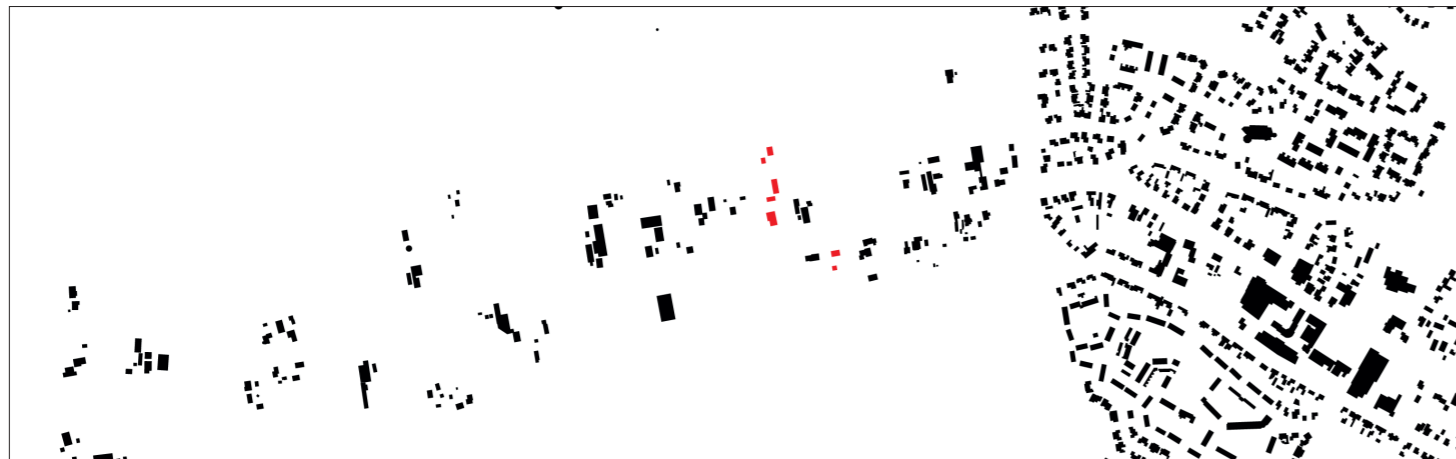
smalle opstreckende kavels en goorns

ontwikkelingsperspectief

Met voorliggend initiatief geven we eendachtig de ruimte-voor-ruimte regeling een kwaliteitsimpuls aan het landschap. Ontsierende bebouwing, sleufsilos en verhardingen worden verwijderd. In plaats daarvan wordt de hoofdgroenstructuur versterkt door de houtsingel langs het pad ten oosten van Europaweg 188 te herstellen. Ook wordt het westelijk deel van het perceel weer ingericht als weide. Aan de andere zijde van de Europaweg, bij nummer 187, wordt de singelstructuur langs de westrand van het perceel versterkt. De kenmerkende sloot aan de oostzijde van dit perceel wordt behouden. Het zicht op het landschap in de richting van het Schoonebeeker Diep wordt geborgd door een deel van dit perceel in te richten als weide.






















De bestaande, beeldbepalende boerderij komt door de sloop van bebouwing, sleufsilos en verhardingen ook veel beter tot haar recht. Achter de boerderij is ruimte gereserveerd voor een (half)verhard achtererf en een garage parallel aan de Europaweg. De garage markeert de achtererfgrens en doet tevens dienst als privacy-scherm. De bestaande hagen op het erf worden behouden en daar waar nodig aangevuld. De bestaande boomgaard wordt doorgetrokken langs het pad tot aan de achtererfgrens. Aan de westkant van het erf is er een open doorzicht over de weide in de richting van het Westerse Bos.

Om de ontsierende elementen te kunnen verwijderen en het landschap en de bestaande boerderij te versterken is ruimte gegeven voor drie woningen. Deze woningen krijgen ieder een eigen karakter (architectuur en erf) waardoor de uitstraling van een nieuwbouwuurtje wordt voorkomen. Het gaat hierbij op een (kap)schuurwoning bij de boerderij, een goornwoning ten noorden van de (kap)schuurwoning en een lintwoning aan de Europaweg. Op de volgende pagina's zijn de spelregels voor de woningen en de erven uitgewerkt.



massa ruimte kaart

Legenda

-  herstellen singelbeplanting met zomereiken
-  behoud sloten
-  grasberm met eventueel een greppel
-  open weide (afschermen met paal en draad)
-  bestaande parkeercoffer behouden en verharding vervangen door grasklinkers
-  bestaande beeldbepalende boerderij
-  nieuw te bouwen houten kapschuur bij bestaande boerderij
-  nieuw te bouwen houten (kap)schuurwoning met inpandige garage
-  goornwoning met losse garage
-  lintwoning met losse garage
-  bestaande bomen
-  bestaande fruitbomen op erf
-  erfafscheiding bestaande boerderij handhaven (meidoorn en beukenhaag)
-  erfafscheiding (kap)schuurwoning doortrekken beukenhaag vanaf het boerenerf
-  erfafscheiding goornwoning met aan voorzijde een veldesdoornhaag en aan zij- en achterkanten heesters met incidenteel bomen
-  erfafscheiding lintwoning meidoornhaag langs voor- en zijkant
-  bestaande boomgaard uitbreiden tot aan (kap)schuurwoning
-  tuin met gras, borders met vaste planten, heesters met incidenteel bomen en terras(sen)
-  opritten/karrespoor en opstelplekken in gebakken klinkers, flinten en/of grind
-  zichtlijnen
-  vigerend bouwvlak (bestemmingsplan)

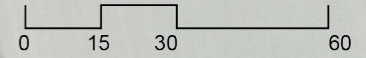


bestaande boerderij

goornwoning

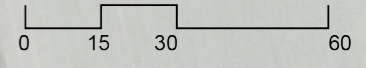
(kap)schuurwoning

lintwoning





(kap)schuurwoning



(kap)schuurwoning

Programma

- 1 woning met een inpandige (dubbele) garage
- Totaal bebouwd oppervlak maximaal 250m²

Ruimtelijke inpassing en verkaveling

- De kavel en de beoogde (kap)schuurwoning zijn rekening houdend met privacy dicht op het oorspronkelijk erf en de beeldbepalende boerderij geplaatst zodat zij zich laten lezen als één erf.
- De kavel ligt terug ten opzichte van het kavelpad zodat er ruimte is voor een berm (eventueel met greppel) en een bomenrij.
- De kavel is breder dan dieper zodat aan de zijde van het landschap ruimte ontstaat voor het maken een weide.
- De (kap)schuurwoning is zodanig geplaatst dat op de eigen kavel voor de bebouwing ruimte ontstaat voor opstelplekken voor geparkeerde auto's en staat niet in één rooilijn met de goornwoning.

Ontsluiting en parkeren

- Ontsluiting vanaf het bestaande kavelpad.
- Oprit aan de zuidzijde van het erf.
- Beperk de hoeveelheid verharding.
- Maak gebruik van waterdoorlaatbare materialen zoals gebakken klinkers, flinten en/of grind.
- Parkeerbalans conform CROW (1,1-1,8 auto's/huishouden).
- Parkeren op eigen erf aan de zuidkant van het perceel.

Groen en blauw

- Versterken van de houtsingel in noord-zuidrichting door tussen de kavel en het kavelpad ruimte te reserveren voor een grasberm (eventueel met greppel) en zomereiken (voor aantal bomen, zie tekening). De beplanting op de kavel is hieraan ondergeschikt.
- Het perceel wordt aan alle zijden afgeschermd met een lage beukenhaag die vanaf de bestaande boerderij en het oorspronkelijke erf wordt doorgetrokken.
- De inrichting van de tuin is gerelateerd aan eenvoudige boerenerven. Er is ruimte voor terrassen, borders met vaste planten, (gebiedseigen) heesters en enkele bomen (bijvoorbeeld meidoorn, wilg, veldesdoorn, gewone vlier, hulst, lijsterbes, ruwe berk, gewone es).
- Sier tuin elementen met name rondom de woning en bij de entree.
- Hekken en/of schutting zijn niet toestaan, maar werken met groen.

Architectuur

- Uitgangspunt is dat de (kap)schuurwoning zich laat lezen als onderdeel van het oorspronkelijk boerenerf met de beeldbepalende boerderij.
- Eenduidige, langgerekte, rechthoekige plattegrond, omwille van de bovengenoemde gewenste ruimtelijke samenhang evenwijdig geplaatst aan de boerderij.
- Woning en (dubbele) garage onder één kap.
- Bebouwing in één bouwlaag met een zadelpak van 30-50 graden. De kap kan asymmetrisch worden uitgevoerd als de kap van een kapschuur (helling dakvlakken gelijk). Bij uitvoering als gewone zadelpak kan eventueel een wolfseind en/of een aanvallend dakvlak worden toegepast; kappen voorzien van windveren en goten direct tegen de gevels.
- Gevelexpressie refereert aan schuren, met name aan de zijde van het kavelpad en de kopgevels. Eigentijdse ingrepen in de naar de van het kavelpad afgekeerde gevels zijn mogelijk, mits deze binnen het gevel- en dakvlak blijven.
- Materialen afgestemd op het beeld van een schuur bij de boerderij; gedacht kan worden aan een metselwerk plint met houten, donker afgewerkte gevelbekleding of metselwerk gevels met houten topgevels in combinatie met donkergrijze, matte keramische dakdekking of eternite golfplaatdekking.
- Detaillering is sober en robuust.

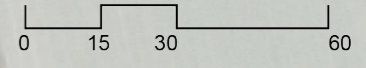
Duurzaamheid en natuurinclusief

- Zonnepanelen in principe op het dak van de woning geplaatst en bij voorkeur uitgevoerd als geheel dakvlak in matte zwarte uitvoering.
- Als het dak niet geschikt is voor zonnepanelen is een grondopstelling mogelijk mits de panelen zorgvuldig worden ingepast en niet zichtbaar zijn van buitenaf.
- Bij toepassing van aardwarmte de warmtepompen intern in de woning opnemen.
- Het erf kan voorzien worden van waterpartijen, ruwe muurtjes e.d. om meer natuurlijke variatie te verkrijgen zowel voor flora als fauna.



goornwoning

p



goornwoning

Programma

- 1 woning met een losstaande (dubbele) garage
- Totaal bebouwd oppervlak maximaal 250m²

Ruimtelijke inpassing en verkaveling

- De verkaveling sluit aan bij de voormalige goorns en incidenteel bebouwde percelen 'in de tweede lijn'.
- De kavel ligt terug ten opzichte van het kavelpad zodat er ruimte is voor een berm (eventueel met greppel) en een bomenrij.
- De kavel is breder dan dieper zodat aan de zijde van het landschap ruimte ontstaat voor het maken een weide.
- De goornwoning staat relatief dicht op het kavelpad maar houdt afstand van de boomkronen (eindgrootte van de nieuwe bomenrij) en de woning staat niet in één rooilijn met de (kap)schuurwoning.
- Het bijgebouw is losstaand en staat op ruime afstand van het kavelpad ten zuidwesten van de woning. Hierdoor wordt voorkomen dat bebouwing ver het open landschap 'in prikt'.
- Het bouwpeil wordt zorgvuldig afgestemd met maaiveldhoogten in de omgeving. Een woning op een 'bult' is ongewenst.

Ontsluiting autoverkeer en parkeren

- Ontsluiting vanaf het bestaande kavelpad.
- Oprit aan de zuidzijde van het erf.
- Beperk de hoeveelheid verharding.
- Maak gebruik van waterdoorlaatbare materialen zoals gebakken klinkers, flinten en/of grind.
- Parkeerbalans conform CROW (1,1-1,8 auto's/huishouden).
- Parkeren op eigen erf aan de zuidkant van het perceel.

Groen en blauw

- Versterken van de houtsingel in noord-zuidrichting door tussen de kavel en het kavelpad ruimte te reserveren voor een grasberm (eventueel met greppel) en zomereiken (voor aantal bomen, zie tekening). De beplanting op de kavel is hieraan ondergeschikt.
- Het perceel wordt aan de voorzijde afgeschermd met een lage veldesdoorn haag. De overige kavelgrenzen worden ingeplant met gebiedseigen struiken en enkele bomen.

- De inrichting van de tuin is gerelateerd aan eenvoudige boerenerven. Er is ruimte voor terrassen, borders met vaste planten, (gebiedseigen) heesters en enkele bomen (bijvoorbeeld meidoorn, wilg, veldesdoorn, gewone vlier, hulst, lijsterbes, ruwe berk, gewone es).
- Siertuin elementen met name rondom de woning en bij de entree.
- Hekken en/of schutting zijn niet toestaan, maar werken met groen.

Architectuur

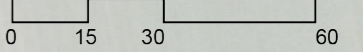
- Uitgangspunt is dat de woning zich voegt in het landschap, ondergeschikt is aan de beeldbepalende boerderij en afwijkt van de (kap)schuurwoning. De woning heeft een informeel en bescheiden karakter.
- Eenduidige, rechthoekige plattegrond, evenwijdig aan het kavelpad.
- Bebouwing in één bouwlaag met een zadelkap van 30-50 graden, eventueel voorzien van een wolfseind en/of een aanvallend dakvlak aan de achterzijde.
- Eigentijdse gevelexpressie is mogelijk.
- Materialen afgestemd op zowel het lint als de landelijke omgeving; gedacht kan worden aan metselwerk in herfstkleuren, mogelijk, of in combinatie met, houten gevelbekleding in combinatie met donkergrijze, matte keramische dakdekking of zink gepatineerd.
- Bijgebouw met kap, afgestemd op en mee ontworpen met het hoofdgebouw.
- Bijgebouw kan deels worden uitgevoerd in hout in gedekte kleurstelling.
- Detaillering is sober maar verfijnd.

Duurzaamheid en natuurinclusief

- Zonnepanelen in principe op het dak woning geplaatst en bij voorkeur uitgevoerd als geheel dakvlak in matte zwarte uitvoering.
- Als het dak niet geschikt is voor zonnepanelen is een grondopstelling mogelijk mits de panelen zorgvuldig worden ingepast en niet zichtbaar zijn van buitenaf.
- Bij toepassing van aardwarmte de warmtepompen intern in de woning opnemen en/of in het bijgebouw onderbrengen.
- Het erf kan voorzien worden van waterpartijen, ruwe muurtjes e.d. om meer natuurlijke variatie te verkrijgen zowel voor flora als fauna.



lintwoning



lintwoning

Programma

- 1 woning met een losstaande (dubbele) garage
- Totaal bebouwd oppervlak maximaal 250m²

Ruimtelijke inpassing en verkaveling

- De kavel ligt aan het lint in het overgangsgebied tussen het dorp en open landschap met afwisselend bebouwde en onbebouwde percelen.
- De bebouwing is binnen het bouwvlak in de gevellijn geplaatst zodat er een open structuur ontstaat met vanaf de Europaweg een vista in de richting van het Schoonebeeker Diep.
- De bestaande cultuurhistorisch waardevolle sloten worden herkenbaar gehouden.
- Het bijgebouw is losstaand en staat op ruime afstand van de Europaweg, ten zuiden van de woning.
- Het bouwpeil wordt zorgvuldig afgestemd met maaiveldhoogten in de omgeving. Een woning op een 'bult' is ongewenst.

Ontsluiting en parkeren

- Ontsluiting langs de westelijke kavelgrens in de vorm van een in het beeld ondergeschikt karrespoor.
- Beperk de hoeveelheid verharding.
- Maak gebruik van waterdoorlaatbare materialen zoals gebakken klinkers, flinten en/of grind.
- Parkeerbalans conform CROW (1,1-1,8 auto's/huishouden).
- Parkeren op eigen erf ten zuidwesten van de woning.

Groen en blauw

- Houtsingels versterken door de zomereiken door te trekken langs de westelijke kavelgrens (voor aantal bomen, zie tekening).
- Het perceel bestaat uit een weide- en een tuindeel.
- De weide heeft een blijvend open karakter en wordt eventueel omheind met een paal en draad.
- De tuin wordt aan de voor- en zijkant (en eventueel aan de achterzijde) afgeschermd van de weide met een lage (meidoorn)haag.
- De inrichting van de tuin is gerelateerd aan eenvoudige boerenerven. Er is ruimte voor terrassen, borders met vaste planten, (gebiedseigen) heesters en enkele bomen (bijvoorbeeld meidoorn, wilg, veldesdoorn, gewone vlier, hulst, lijsterbes, ruwe berk, gewone es).
- Siertuin elementen met name rondom de woning en bij de entree.
- Hekken en/of schutting zijn niet toestaan, maar werken met groen.

Architectuur

- Uitgangspunt is dat de woning een uitstraling heeft passend bij de bebouwing aan het lint in dit overgangsgebied.
- Eenduidige, rechthoekige plattegrond, evenwijdig aan de Europaweg.
- Bebouwing in één bouwlaag met een zadelpak van 45-50 graden, eventueel voorzien van een wolfseind en/of een aanvallend dakvlak aan de achterzijde.
- Gevelexpressie passend bij de aanzichten van gevels in de omgeving.
- Materialen afgestemd op zowel het lint als de landelijke omgeving; gedacht kan worden aan metselwerk in herfstkleuren in combinatie met donkergrijze keramische dakdekking of natuurlijk riet.
- Bijgebouw met kap, afgestemd op en mee ontworpen met het hoofdgebouw.
- Bijgebouw kan deels worden uitgevoerd in hout in gedekte kleurstelling.
- Detaillering is sober maar verfijnd.

Duurzaamheid en natuurinclusief

- Zonnepanelen in principe op het dak woning geplaatst en bij voorkeur uitgevoerd als geheel dakvlak in matte zwarte uitvoering.
- Als het dak niet geschikt is voor zonnepanelen is een grondopstelling mogelijk mits de panelen zorgvuldig worden ingepast en niet zichtbaar zijn van buitenaf.
- Bij toepassing van aardwarmte de warmtepompen intern in de woning opnemen en/of in het bijgebouw onderbrengen.
- Het erf kan voorzien worden van waterpartijen, ruwe muurtjes e.d. om meer natuurlijke variatie te verkrijgen zowel voor flora als fauna.

Ruimte voor ruimte
Europaweg 188 en 187 Schoonebeek
Gemeente Emmen

maatwerkadvies vervolg juli 2021