

An aerial photograph of a rural landscape. The foreground shows a large, brown, plowed field. To the right, there is a cluster of buildings, including a large white house and several smaller structures. The background consists of green fields and a line of trees. A bright pink horizontal bar is positioned above the main title.

# PRANDINGA 44 OOSTERWOLDE

MOGELIJKHEID NIEUWBOUW WONING EN BIJGEBOUW (MANTELZORG)

juni 2023

**RHO ADVISEURS**

A white graphic element consisting of several wavy, overlapping lines that curve upwards from the bottom right corner of the page.

---

## INHOUD

1.	HET INITIATIEF	3
2.	ANALYSE OMGEVING PLANGEBIED	4
3.	UITGANGSPUNTEN	7
4.	VOORSTEL	9

### BIJLAGE BELEIDSANALYSE

1. OMGEVINGSVISIE OOSTSTELLINGWERF, 2021
2. BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED OOSTSTELLINGWERF, 2016



## 1. HET INITIATIEF

Op het kadastrale perceel 1324 aan Prandinga 44 te Oosterwolde staat een kleine, voormalige boerderij uit circa 1920, waarin de oude stallen nog aanwezig zijn en het hooi nog in het hooivak ligt. Het bebouwde oppervlak van de boerderij is ongeveer 175 m<sup>2</sup>. Op het achtererf staan een aantal ondergeschikte bijgebouwen (totaal oppervlak ongeveer 130 m<sup>2</sup>).

Initiatief is om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen met een woning en bijgebouw waarin mogelijkheid voor een mantelzorgwoning. Het gemeentelijk beleid staat het toevoegen van een extra reguliere woning aan het buitengebied niet toe. Er zijn wel mogelijkheden voor het toevoegen van een mantelzorgwoning.

Zoals de woonvisie 2022 - 2026 aangeeft is er een mismatch in de vraag en het aanbod. Voor starters de hoge prijzen van woningen afgezet tegen de lage inkomens in Ooststellingwerf en bij ouderen de wens om grondgebonden te blijven wonen en de druk op de zorgvoorzieningen. Een woning met een bijgebouw voor onder andere een mantelzorgwoning kan een mooie oplossing zijn. De ouderen, vaak kapitaalkrachtig, investeren mee en de starters / jongeren kunnen een eigen woning realiseren en gepaste zorg leveren.

In deze korte memo wordt onderzocht op welke manier de nieuwe woning en het bijgebouw ruimtelijk acceptabel kan zijn, en ingepast kan worden in het landschap.

Uit de analyse is de schets op pagina 9 voortgekomen. Hierin wordt een impressie gegeven van de mogelijke nieuwe inrichting van het perceel.



figuur 1

---

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied (2020) en heeft de enkelbestemming Wonen. Het perceel is kadastraal bekend: Oosterwolde, D, 1324 en groot 7.660 m<sup>2</sup>.

*tekst regels bestemmingsplan buitengebied, bestemming wonen (uit: www.ruimtelijkeplannen.nl):*

### 33.2 Bouwregels

a Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1 het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bestemmingsvlak, dan wel twee ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen',

2 de afstand van een woning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;

3 de afstand (van de niet aangebouwde zijde) van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

4 de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 175 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;

5 de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1 een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel is niet toegestaan;

2 een bijbehorend bouwwerk mag op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, dan wel op een afstand van niet minder dan 1 m tot de zijdelingse perceelgrens;

3 de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m;

4 de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal:

- 125 m<sup>2</sup> bij een erf met een oppervlakte kleiner dan 800 m<sup>2</sup>;
- 150 m<sup>2</sup> bij een erf met een oppervlakte kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- 200 m<sup>2</sup> bij een erf met een oppervlakte van ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;

5 de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;

6 de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;

2 de bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

## 2 ANALYSE OMGEVING PLANGEBIED

De bestaande woning aan de Prandinga 44 is een kleine, voormalige boerderij welke gebouwd is in de eerste helft van de vorige eeuw. De woning bestaat uit een smal voorhuis en een breder achterhuis, zoals kenmerkend is in de omgeving. De woning bestaat uit één laag met een kap.

Direct ten westen van de bestaande woning staat een grote, fraaie beukeboom. Verder staan er op het perceel vooral uitheemse boom- en struiksoorten als naaldbomen en coniferen.

Op het perceel staan veel bijgebouwen en -gebouwtjes, waardoor het geheel een wat rommelig geheel vormt.

De huidige woning staat op grote afstand van de openbare weg; ruim 30 meter vanaf het midden van de Prandinga, de doorgaande weg tussen Oosterwolde en Donkerbroek.

Prandinga 44 ligt net buiten de kern Oosterwolde; op zo'n 150 meter vanaf de bebouwing van de kern.

Tussen de kern en de woning ligt een weiland met een open karakter (zie figuur 2). Doordat de weg een bocht maakt, en er geen bomen in de buitenbocht staan, wordt het zicht op deze open ruimte nog eens versterkt.

De woning ten oosten (Prandinga 42) ligt eveneens wat verder van de weg af, en heeft aan de westzijde een robuuste beplantingsstrook.



figuur 2; vanaf Oosterwolde doorzicht naar achterland en zicht op plangebied



figuur 3; zicht vanaf westzijde Prandinga op plangebied



figuur 4; zicht op Prandinga 44

bron figuren: Google maps

---

Op de historische kaart (zie figuur 5) is te zien dat rond 1950 de wegenstructuur hier anders liep. De woning was reeds aanwezig. Ten (noord)westen was een bosstrook aanwezig, te oosten was een grote open ruimte aanwezig. De uitbreidingwijken van Oosterwolde waren nog niet aanwezig. Het Grootdiep met kavels loodrecht op de beek is nog steeds herkenbaar.



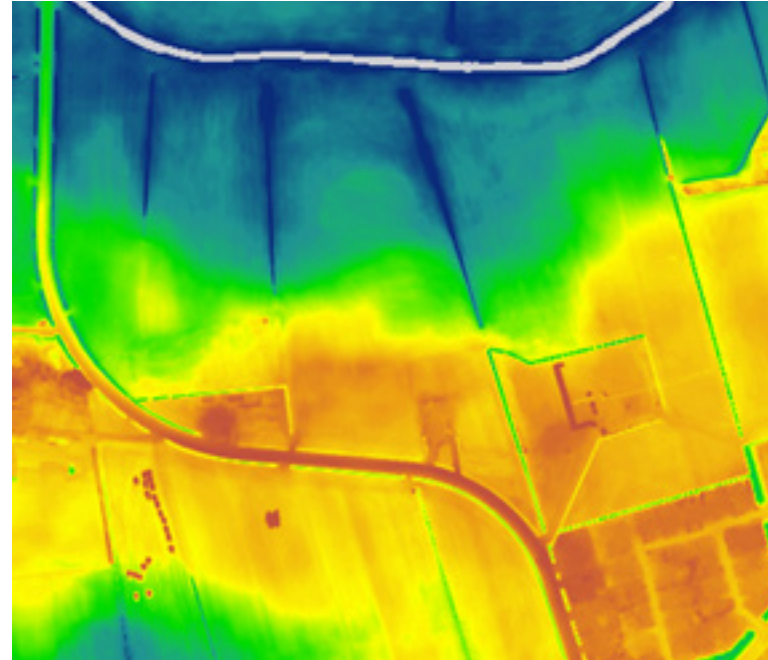
figuur 5; 1950



figuur 6; 2022

---

Op de hoogtekkaart (AHN, Algemene Hoogtekkaart Nederland) (zie figuur 7) is fraai te zien dat het noordelijk gelegen beekdal lager ligt (blauw) dan de Prandinga met bebouwing (bruin). De Prandinga zelf ligt iets hoger dan de omgeving, op een klein dijkje.



figuur 7; detail uit AHN

Het landschap van Oosterwolde (zie figuur 8) bestaat uit de hogergelegen essen (het zogenaamde ‘essenlandschap’ en de ‘beekdalen’. Het essenlandschap is een kleinschalig halfopen landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen. Het beekdallandschap van de Grootdiep is lagergelegen, nat en open.

In de directe omgeving zijn soortgelijke initiatieven te zien: Op Prandinga nr. 42 zijn recentelijk een extra woning en recreatiewoning toegevoegd. Op Prandinga nr 46 staat op het achtererf een (mantelzorg)woning.



figuur 8; landschapstypen rond Oosterwolde. Bron: Omgevingsvisie

### 3. UITGANGSPUNTEN

- behoud van de fraaie beukenboom aan westzijde perceel. Niet te dicht hierop bouwen; kroon vrijhouden;
- de hoofdwoning komt niet of nauwelijks dichterbij de weg dan de huidige woning; vanwege het vrijhouden van de beuk stellen we voor de woning ongeveer 5 meter opzij te schuiven;
- de zichtlijn in noordelijke richting vanaf de weg Prandinga richting het achterland/ het open bekenlandschap wordt gehandhaafd;
- compact bebouwingsensemble/ concentreren van bebouwing;
- de woning met bijgebouw zorgvuldig landschappelijk inpassen;
- landschappelijke inpassing middels toepassen inheemse beplanting, zowel bomen en een haag;
- er is zicht vanaf de woningen op het achterliggende beekdal;
- de nieuwe woning sluit qua uitstraling aan op de huidige woning aan Prandinga 44 (en 46); smal voorhuis en breder achterhuis. Lage goothoogte;
- het bijgebouw krijgt de uitstraling van een zogenaamde 'schuurwoning', met een lage goot- en nokhoogte;
- grootte hoofdwoning ca. 175 m<sup>2</sup> (conform grootte huidige woning);
- grootte bijgebouw ca 135 m<sup>2</sup> (ca 9 x 15 m);
- de gebouwen kunnen binnen het huidige bestemmingsvlak Wonen geplaatst worden;
- aansluiten op gemeentelijk beleid, zoals de Woonvisie 2022-2026.



*referentiebeeld bestaande hoofdbouw met klein voor- en groot achterhuis*



*referentie voor de mantelzorgwoning: schuurwoning aan Prandinga 42*



*referentie voor het ensemble: Prandinga 46*

## 4. VOORSTEL

De nieuwe hoofdwoning wordt ongeveer 5 meter naar het oosten geschoven ten opzichte van de huidige woning. Hierdoor krijgt de fraaie beuk wat meer ruimte. Ook kan er voldoende afstand (ca 15 m) tussen de gebouwen worden gerealiseerd; Beide gebouwen worden in de lengterichting op het -langgerekte-perceel geplaatst, hierdoor blijft het zicht op het achterliggende beekdallandschap vanaf de Prandinga geheel behouden.

Het bijgebouw bij de hoofdwoning wordt uit het zicht geplaatst door deze op het achterterrein te situeren.

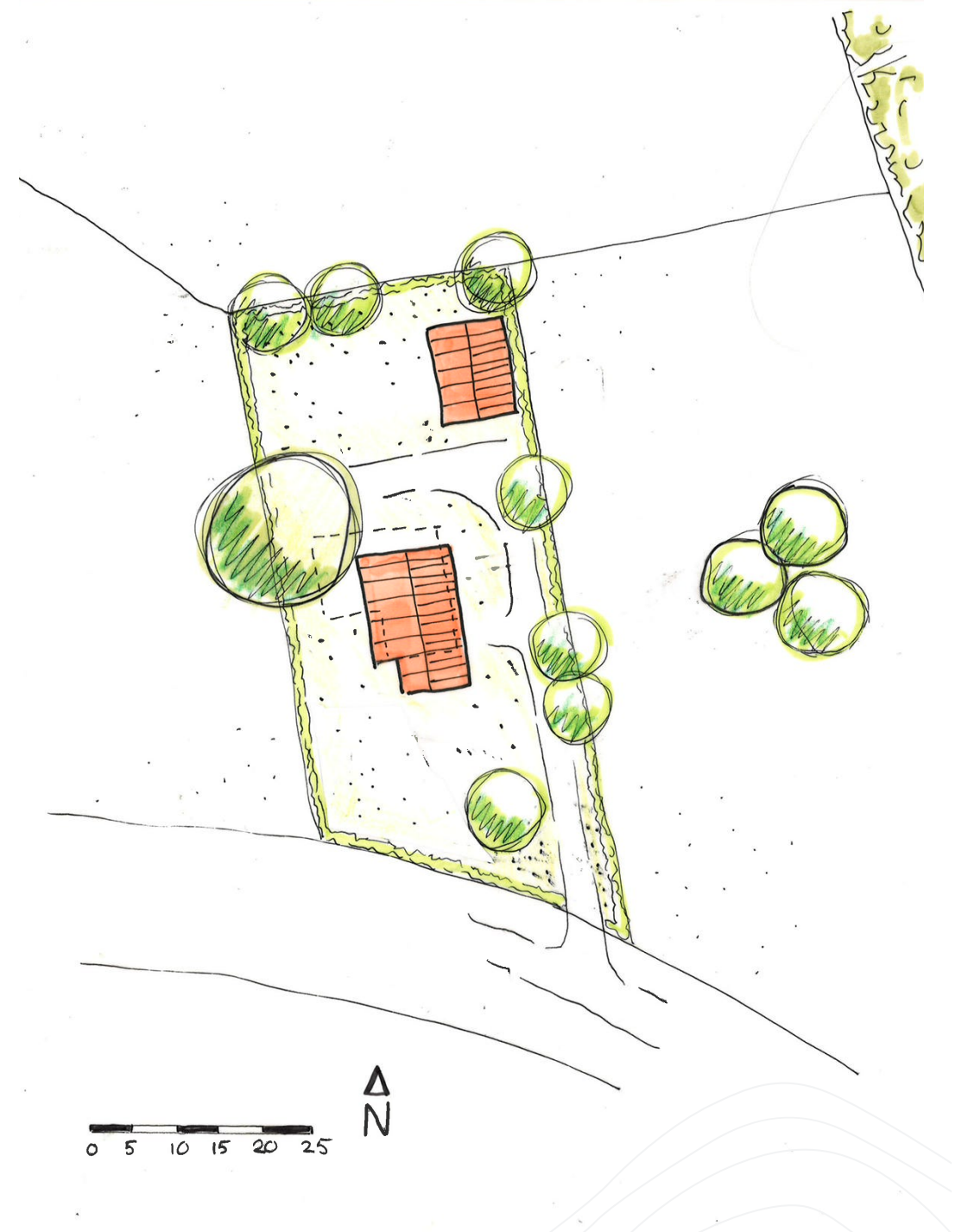
Het geheel wordt landschappelijke ingepast door het toepassen van inheemse beplanting, die passend is voor het essenlandschap van Ooststellingwerf.

Passende boomsoorten hier zijn: ruwe berk (*Betula pendula*), zomereik (*Quercus robur*), beuk (*Fagus sylvatica*), zachte berk (*Betula pubescens*), veldesdoorn (*Acer campestre*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en wintereik (*Quercus petrae*).

De randen van het bebouwde perceel worden geheel ingevuld met een haagbeplanting van ongeveer een meter hoog. Passend zijn hier een veldesdoornhaag of meidoornhaag. Ook een gemengde haag zou hier heel goed passen, en is ecologisch gezien het meest interessant: naast veldesdoorn en meidoorn kunnen hierin soorten als hazelaar, sleedoorn en kardinaalsmuts worden toegepast. De haag zorgt voor biodiversiteit en daarnaast voor eenheid op en rond het terrein.

Aan de noord- en zuidoostzijde worden solitaire bomen en op de kavel ten oosten een boomgroep geplant. Deze zorgen voor een fraaie dieptewerking vanaf de Prandinga.

Soorten als beuk, zomereik, wintereik, veldesdoorn of linde zijn hier passend.



figuur 9; voorgestelde inrichting perceel Prandinga 44

## BIJLAGE; BELEIDSANALYSE

### 1. OMGEVINGSVISIE OOSTSTELLINGWERF, 2021

#### Oosterwolde e.o.

##### Beschrijving van het gebied

Oosterwolde is het centrumdorp van de gemeente en vervult een regiofunctie. Ondanks de grootte, heeft het dorp haar groene, dorpse karakter behouden. Oosterwolde wordt omringd door beekdalén. Het dorp ligt bijna als een eiland tussen de Tjonger en het Grootdiep en Kleindiep besloten.

De brink is het oorspronkelijke dorpshart van Oosterwolde. Van oudsher is het een voornaam dorp dat net als de omliggende buurtschappen de opzet heeft van een esdorp. Na het graven van de Opsterlânse Kompanjonsfeart groeit het dorp ook langs het water. Het dorp krijgt daarmee ook meer en meer het karakter van een lintdorp.

Het omliggende gebied bestaat uit een stelsel van beekdalén, essen en esgehuchten. Sommige van deze gehuchten maken nu onderdeel uit van Oosterwolde, zoals Nanninga en Prandinga. In de gehuchten is veel van de historie terug te zien, zoals oude boerderijen en boomsingels. Het maakt het landschap kleinschalig en gevarieerd.

##### Waarden van het gebied

- Stelsel van beekdalén, essen en esgehuchten;
- Onregelmatig verkavelingspatroon;
- Veel variatie in beplanting;



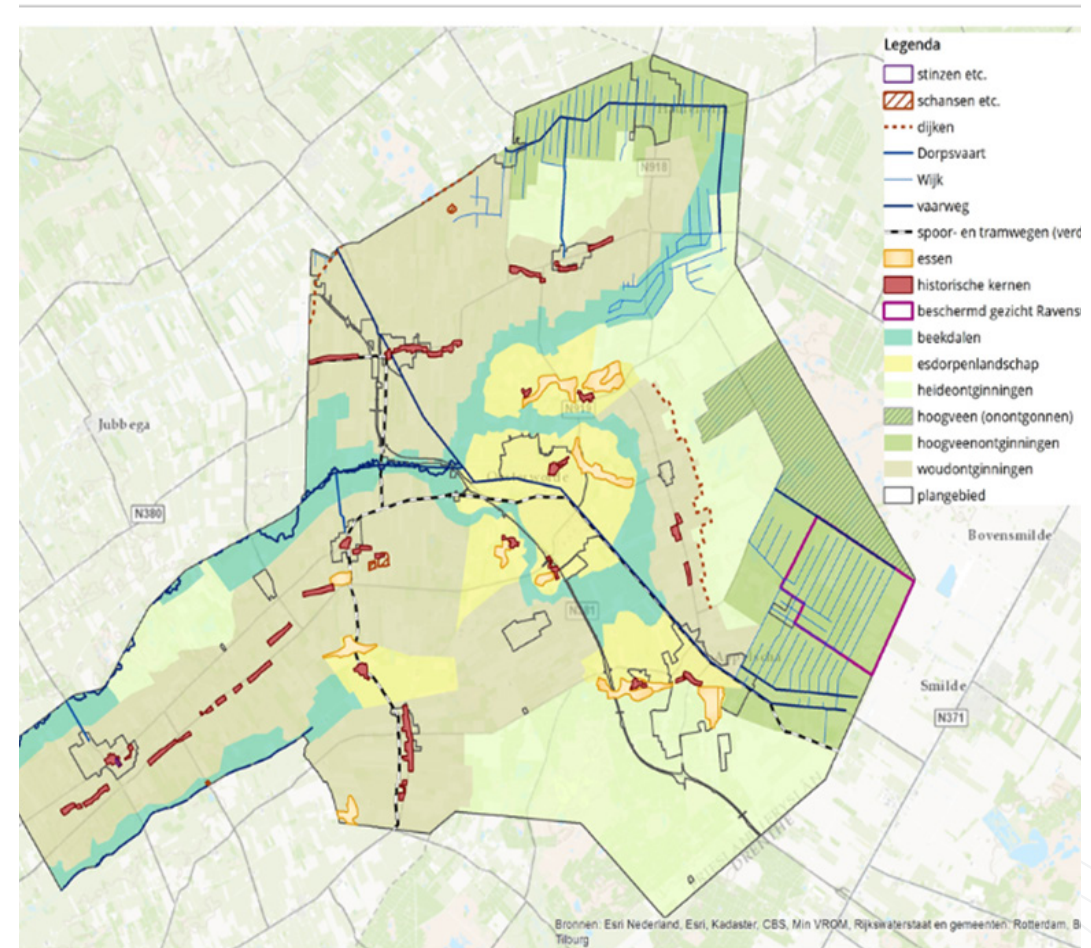
- Opsterlânse Kompanjonsfeart;
- Oosterwolde als groen en lommerrijk centrumdorp met alle voorzieningen;
- Beleefbare cultuurhistorie zoals: de oude boerderijen in de esgehuchten.

## toekomstbeeld

Oosterwolde is en blijft het dynamische hart van de gemeente. Hier zijn lokale en regionale functies gevestigd. Als dorp heeft Oosterwolde een verzorgingsfunctie voor de hele gemeente. Het winkelcentrum, het hart van Oosterwolde, biedt voor ieder wat wils. Bedrijven hebben op het duurzaam ingerichte bedrijventerrein de ruimte. De bereikbaarheid is op orde. Het landelijk gebied is sterk verbonden met het dorp Oosterwolde. Voor veel inwoners is het gebied een grote achtertuin waar ruimte is voor ommetjes op de fiets of te voet. Ook toeristen en recreanten weten het gebied steeds beter te vinden. De landbouw heeft er de ruimte. De beekdalen zijn goed ingericht met ruimte voor de waterhuishouding, landbouw en natuur.

## 2. BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED OOSTSTELLINGWERF, 2016

In de toelichting van het Bestemmingsplan Buitengebied Ooststellingwerf zijn de verschillende landschapstypen beschreven. Prandinga 44 ligt in het essenlandschap, op de grens met het beekdallandschap.



---

## Essenlandschap

### Ontstaansgeschiedenis

Op de uitlopers van het Drents Plateau is, net als in Drenthe, in de vroege middeleeuwen het essenlandschap ontstaan. Rond deze essen zijn de dorpen en buurtschappen gegroeid, zoals ook Oosterwolde.

De essen liggen als eilanden tussen de beekdalen van het Grootdiep, de Tjonger en de Linde. Het 'onland' is vanuit de esdorpen afgeplagd en gemeenschappelijk begraasd. De lange geschiedenis van de esdorpen is in het landschap nog steeds te zien. Historische boerderijen, erven, houtsingels en (het reliëf van) de essen maken het een waardevol gebied.

Deze van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen). Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil.

In Ooststellingwerf zijn de esdorpen, op Oosterwolde na, kleine buurtschappen gebleven. Hier is het aloude samenspel tussen bebouwing en omgeving nog sterk aanwezig en zichtbaar. De esdorpen kenmerken zich door een stervormig uitwaaiierend wegen- en bebouwingspatroon dat samenhangt met de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied.

### Cultuurhistorische kenmerken

- Ruimtelijke samenhang van es, esdorp of buurtschap en beekdal, wat zich uit in het wegenverloop en

- beplantingselementen als esrandbosjes en houtwallen.
- Organisch wegenverloop vanuit de dorpen naar de omgeving, waarbij de wegen vaak nog een klinkerbestrating hebben en een bomenrij aan weerszijden.
- Historische boerderijen in een ruime opzet en vrije ordening ten opzichte van de weg en van elkaar.

### Landschappelijke karakteristieken

#### Landschapsstructuren

- Verspreid liggende bebouwing, waarbij de ligging ten opzichte van de doorgaande weg verschilt.
- Grillig verloop van de doorgaande weg, passend binnen de onregelmatige verkavelingsopzet.
- Onregelmatige opzet van erven.

#### Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Aanwezigheid van microreliëf: bollende bouwlanden (essen) en steilranden.
- Kleinschalig landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

## Beekdalen

### Ontstaansgeschiedenis

De beekdalen zijn lage, door beken uitgesleten delen tussen de zandruggen. Doordat ze van oudsher nat en moeilijk begaanbaar waren, zijn de beekdalen lange tijd onbewoond gebleven. In de middeleeuwen fungeerden de beekdalen als hooiland en weidegrond voor het vee.

In Ooststellingwerf liggen de beekdalen van de Linde, de

Tjonger (Kuunder) en het Grootdiep. Van oorsprong zijn dit meanderende beken, maar vanwege onder andere de waterbeheersing zijn de beken in de vorige eeuw gekanaliseerd: de Tjonger in 1880 en de Linde vanaf 1922. Een deel van de beekdalen heeft tegenwoordig ook een natuurfunctie. De beekdalen kenmerken zich door een grote verscheidenheid van open landschap met (natte) hooilanden, rietlanden tot een meer besloten landschap met elzenbroekbossen en wilgenstruwelen. In de beekdalen staat het slotenpatroon haaks op de loop van de beek.

Bebouwing komt in de beekdalen beperkt voor langs doorgaande wegen door het beekdal, zoals boven Oosterwolde of aan ruilverkavelingswegen, bijvoorbeeld in het gebied ten noorden van Makkinga.

### Cultuurhistorische kenmerken

- Dijken.
- Bebouwing aan later aangelegde ruilverkavelingswegen.

### Landschappelijke karakteristieken

Landschapsstructuren

- Slotenpatroon haaks op de loop van de beek.
- Bebouwing komt beperkt voor.
- Rationele en planmatig aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk visuele kenmerken

- Een grootschalige openheid, die sterk contrasteert met de meer besloten woudontginningen op de zandruggen.

