

BEELDKWALITEITSPLAN

NIEUWE RUITERWEG 1 HAVELTE

AUGUSTUS 2026 | 23AF145

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

INHOUD

INLEIDING
- DOEL 3
- LEESWIJZER 3

RUIMTELIJKE ANALYSE
- PLANGEBIED 4
- HISTORIE 6
- OMGEVING 7

TOEKOMSTIGE UITBREIDING 8

KADERS 10
- 1. & 2. BOEREN ERVEN (ZUID) 10
- 3. SCHUURWONINGEN ERF 12
- 4. BOSWONEN 13
- BUITENRUIMTE 14

COLOFON

01 | INLEIDING

Aan de Nieuwe Ruiterweg in Havelte wordt een voormalige bedrijfslocatie herontwikkeld tot een kleinschalige woonomgeving bestaande uit vier woongebieden. Met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, ontstaat nu de kans om deze plek opnieuw te programmeren en een toekomstbestendige invulling te geven die aansluit bij het dorpse en groene karakter van Havelte.

De herontwikkeling biedt de mogelijkheid om bebouwd gebied en landschap sterker te verweven. Het robuuste landschappelijke raamwerk van houtwallen, bomenrijen en zichtlijnen vormt de basis van de nieuwe inrichting. Binnen dit raamwerk worden vier kleinschalige woongebieden gerealiseerd, elk met een eigen identiteit maar duidelijk onderdeel van één landschappelijk kader. De overgang van landschap naar bebouwing blijft leesbaar doordat bestaande groenstructuren worden behouden en waar nodig versterkt, en door nieuwe landschappelijke elementen zoals houtsingels, beplantingszones en wadi's toe te voegen.

Het gekozen concept – woonmilieus binnen een landschappelijk raamwerk – vraagt om een integrale benadering waarbij stedenbouw, landschap en architectuur elkaar versterken. De nieuwe woonbuurten leveren een belangrijke kwaliteitsimpuls: waar eerder verharding en bedrijfsgebouwen domineerden, ontstaat nu een groene en lommerrijke woonomgeving met aandacht voor ruimtelijke samenhang, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Door de inzet van een helder beeldkwaliteitskader wordt gestuurd op een zorgvuldig ingerichte dorpsrand, met woningen die op een vanzelfsprekende manier aansluiten bij Havelte en een uitnodigende en duurzame leefomgeving creëren.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Het beoogde beeld hangt nauw samen met het stedenbouwkundig plan.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die richting geven aan de toekomstige uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

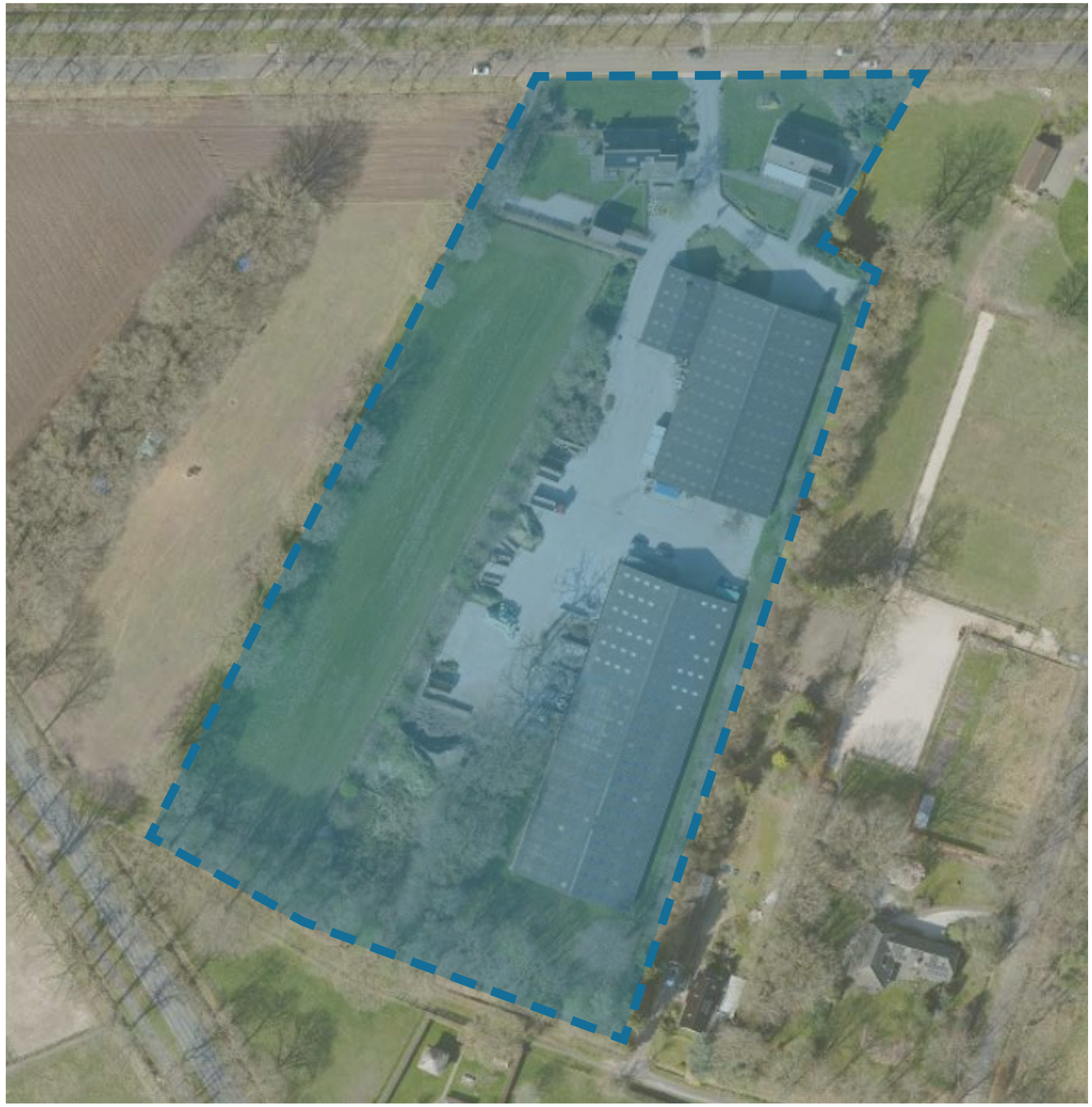
Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan, waaronder de situering en de historie van het gebied. Hoofdstuk 3 schetst de nieuwe toekomstige situatie die in hoofdstuk 4 wordt vertaald in kaders en richtlijnen voor architectuur en ontwerp.

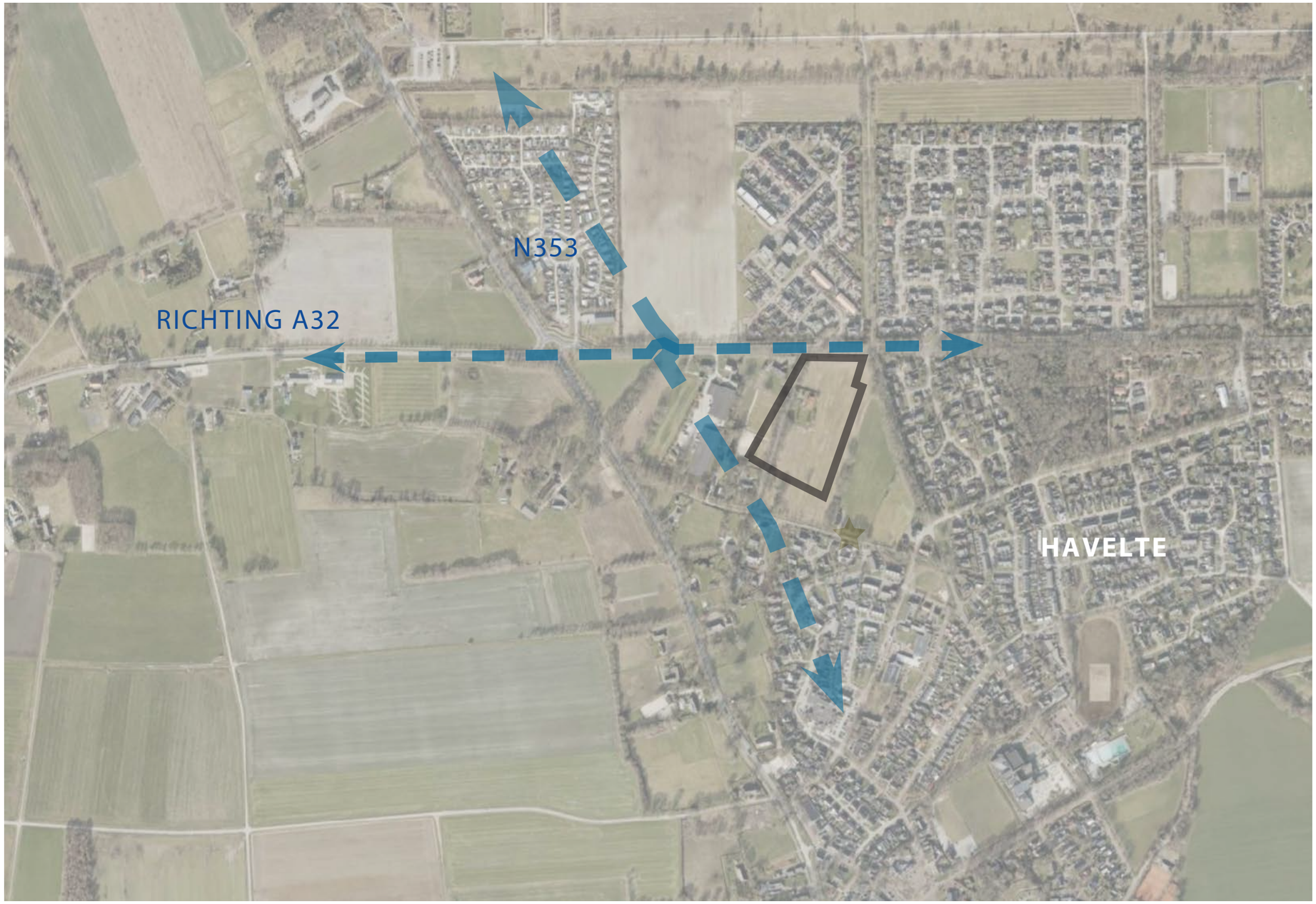
02 | RUIMTELIJKE ANALYSE

Plangebied

Het omkaderde vlak op de afbeelding geeft de locatie aan voor de woningbouwontwikkeling aan de Nieuwe Ruiterweg 1 in Havelte. Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Havelte, sectie I, nummers 4229, 4230 en 4231, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 26.524 m².

In de huidige situatie bevinden zich op het terrein diverse gebouwen en verhardingen die behoren bij een voormalige agrarische loonbedrijfsfunctie. Direct langs de Nieuwe Ruiterweg staan twee bedrijfswoningen, in het zuidelijke deel van het plangebied zijn meerdere langwerpige schuren aanwezig behorende bij het agrarische loonbedrijf. Een groot deel van het perceel is verhard voor manoeuvreerruimte en opslag. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de bestaande inrit aan de Nieuwe Ruiterweg, tussen de twee bedrijfswoningen door.




N353
RICHTING A32
HAVELTE

Historie

De historische kaarten tonen dat het gebied rond de Nieuwe Ruiterweg altijd onderdeel is geweest van een agrarisch landschap met een herkenbare structuur van houtwallen, bomenrijen en open kavels. Het plangebied maakte vanaf de 19e eeuw deel uit van een rationeel ontgonnen veldgebied, waarin de houtwallen de verkaveling bepaalden en de landschappelijke samenhang vormden.

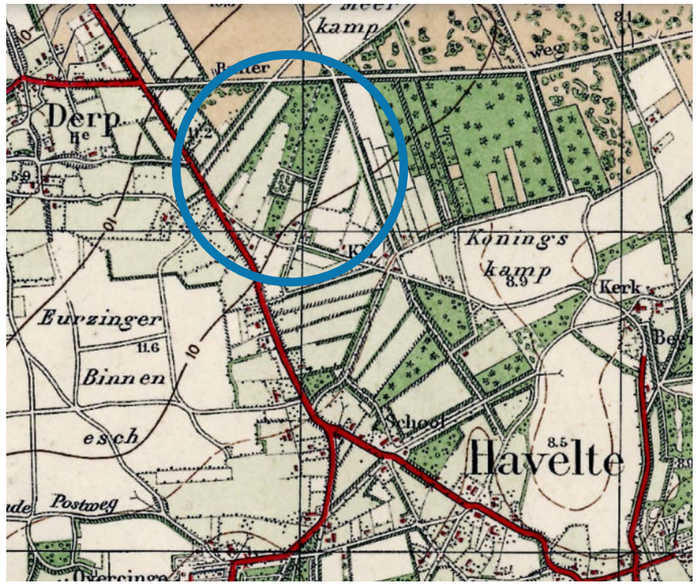
Tot ver in de 20e eeuw lag het gebied buiten de dorpskern en bestond het voornamelijk uit open landbouwgronden met verspreide erven. Met de uitbreiding van Havelte richting het noorden en westen ontstond later een meer blokkige dorpsrand, maar de oorspronkelijke landschappelijke structuren bleven grotendeels intact.

De latere bedrijfsbebouwing op het perceel voegde zich in de rationele structuur en het onderliggende patroon van houtwallen en groene omkadering bleef zichtbaar en richtinggevend. Deze historische structuren vormen nog altijd de basis voor de huidige ruimtelijke opzet en bieden een waardevol uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonontwikkeling.

Recente kaarten tonen dat het gebied vandaag de dag onderdeel vormt van de dorpsrand, waar agrarische structuren en woonbebouwing elkaar ontmoeten. De historische groenstructuren zijn nog steeds richtinggevend en bieden een waardevolle basis voor de herontwikkeling naar een landschappelijk ingepaste woonomgeving.



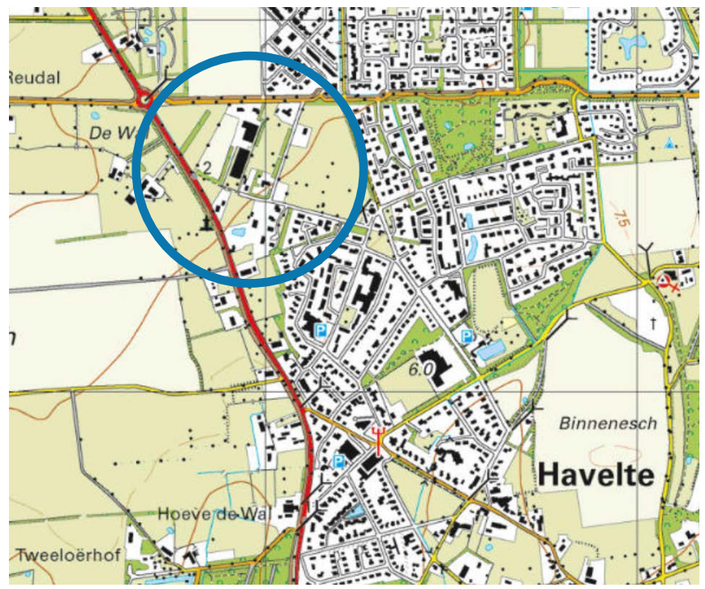
1880



1930



1990



2010

Omgeving

Op de afbeeldingen hieronder zijn enkele impressies van het plangebied en de omgeving te zien. Op de afbeeldingen is een mix van de oudere bebouwingen langs het oudere bebouwingslint en recentere bebouwingen met een eigentijdse uitstraling, al dan niet gebaseerd op oudere bouwstijlen.





2





03 | TOEKOMSTIGE WOONFUNCTIE

De herontwikkeling van het terrein aan de Nieuwe Ruiterweg 1 transformeert de huidige bedrijfslocatie naar een kleinschalige, landschappelijk ingepaste woonomgeving met in totaal vier woongebieden. Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op het verweven van wonen en landschap, passend bij de ligging aan de dorpsrand van Havelte. Het bestaande landschappelijke raamwerk van houtwallen, bomenrijen en zichtlijnen vormt hierbij het uitgangspunt.

Samenhang en landschappelijke inpassing
Hoewel de erven ieder een eigen identiteit hebben, zorgt de landschappelijke inpassing voor verbinding tussen de verschillende type woongebieden. De bestaande houtwallen aan de noord-, west- en zuidzijde blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Nieuwe houtsingels, groene zones en natuurinclusieve inrichting zorgen voor een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. Tuinen en parkeeroplossingen worden zoveel mogelijk groen ingepast om de rustige en natuurlijke uitstraling te waarborgen.

Ontsluiting
De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande inrit aan de Nieuwe Ruiterweg, tussen de twee bestaande woningen. Deze ontsluiting vormt de ruggengraat van de interne structuur. Aan de zuidzijde wordt aanvullend een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd richting de Verlengde Darperkerkweg.

Ruimtelijke kwaliteit
Op stedenbouwkundig niveau ontstaat een zorgvuldig geordend ensemble waarin landschappelijke structuren richtinggevend zijn en de bebouwing zich hieraan voegt. De differentiatie in erven, woningtypen en sferen versterkt de ruimtelijke kwaliteit en zorgt voor een toekomstbestendige en dorpse invulling van de dorpsrand van Havelte.



Stedenbouwkundig plan (KROON vastgoedontwikkeling)

De ontwikkeling bestaat uit vier erven met een duidelijke onderlinge differentiatie:

1. Boerenerf aan de zuidwest zijde;
2. Boerenerf aan de zuidoost zijde;
3. Een schuurerf in het noordwesten;
4. Een woongebied met boswoningen in het noordoosten.

1 & 2. Boerenerven (zuidzijde)
De twee zuidelijke erven betreffen boerenerven, waarbij de bebouwing is geordend rondom een centraal erf. Dit centrale erf vormt het ruimtelijke en functionele hart en geeft richting aan de positionering en onderlinge verhoudingen van de bebouwing. Binnen deze erven heeft de boerderij een nadrukkelijke hoofdrol. De boerderij is hiërarchisch het hoofdgebouw, zorgvuldig gepositioneerd en georiënteerd op de Verlengde Darperkerkweg. In massa, uitstraling en vormgeving is dit gebouw beeldbepalend voor het erf. De boerderij krijgt een relatief grote bouwmassa en een hogere nokhoogte, waarmee de hiërarchie binnen het erf duidelijk leesbaar is. De overige bebouwing op de erven bestaat uit woningen en bijgebouwen die zijn vormgegeven als schuren, al dan niet geschakeld. Deze zijn qua uitwerking ondergeschikt aan de boerderij. Hierdoor ontstaat een samenhangend en herkenbaar erfensemble met een rustige, dorpse uitstraling, passend bij het traditionele Drentse erf en de landschappelijke context van Havelte.

3. Schuurerf (noordwest)
Het noordwestelijke erf krijgt het karakter van een schuurerf. Hier bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit vrijstaande schuurwoningen met eenvoudige, robuuste volumes. De opzet is compacter en minder hiërarchisch, met een duidelijke relatie tot de omliggende houtwallen.

4. Boswoningen (noordoost)
Het noordoostelijke woongebied bestaat uit boswoningen, gesitueerd in een zo dicht mogelijke groene omgeving. De woningen staan hier los in het landschap en worden omgeven door bomen en beplanting. Deze setting biedt ruimte voor andere woningtypologieën en wellicht meer moderne woonvormen. In dit deel van het plan kan af worden geweken van standaardwoningtypen en te zoeken naar architectonische variatie die past bij het bosachtige karakter.



04 | KADERS

Bebouwing

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel een kwalitatief hoogwaardig woongebied te realiseren dat zich op een zorgvuldige manier voegt in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context van de Nieuwe Ruiterweg. De nieuwe bebouwing – twaalf vrijstaande/ geschakelde woningen en zestien rijwoningen – krijgt een dorpse maat en schaal die aansluit bij de karakteristieken van Havelte en de omgeving.

De architectuur wordt ontwikkeld in harmonie met het gebiedskarakter, waarbij het landschap en de historische structuren richtinggevend zijn. De 28 woningen zijn georganiseerd in vier afzonderlijke woongebieden, elk met een eigen interne samenhang.

1 & 2. Boerenerven (zuid)

De beide erven hebben een eigen identiteit. Het zuidwestelijke erf onderscheidt zich door de mogelijkheid van rieten kappen en eenduidige hoofdvormen voor de bebouwing. Bij het zuidoostelijke erf heeft de boerderij een samengestelde kap, met op het erf een aantal schuurwoningen. Pannendaken zijn hier beeldbepalend.

Per boerenerf vormt de hoofdwoning het zwaartepunt in massa en uitstraling. De overige woningen en schuurvolumes zijn in architectuur en detaillering ondergeschikt aan dit hoofdgebouw, waardoor een herkenbare hiërarchie ontstaat.

Binnen de erven is variatie mogelijk in goothoogte, kapvormen en volumes, passend bij de opbouw van een traditioneel erf. Ondanks deze variatie blijven de woningen duidelijk familie van elkaar door het gebruik van overeenkomstige materialen, proporties en verfijnde dorpse detaillering. Hierdoor ontstaan twee samenhangende ensembles die ieder op hun eigen manier bijdragen aan een groene, landschappelijke dorpsrand van Havelte.

Massa en situering

- Woningen gegroepeerd binnen twee afzonderlijke erven, waarbij elk erf een eigen ensemble vormt met een duidelijke interne hiërarchie tussen hoofdgebouw (erfboerderij) en ondergeschikte schuurvolumes;
- Situering afgestemd op bestaande houtwallen, bomenrijen en zichtlijnen;
- Ontsluiting via de bestaande inrit aan de Nieuwe Ruiterweg; interne structuur volgt deze hoofdas;
- Het erf en het dakenlandschap wordt per erf als ensemble vormgegeven. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte mogelijk. Aan de buitenzijde geven de daken beschutting. De binnenzijde kan dan als contrast een hogere goothoogte en meer gevelopeningen tonen.

Architectuur

- Hoofdvorm: eenvoudige rechthoekige hoofdvorm;
- Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk;
- Dorps, ambachtelijk en landelijke karakter van de woningen zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen, de verhoudingen van de volumes en het robuuste dakvlak;
- Variatie tussen woningtypen met een zichtbare onderlinge hiërarchie tussen hoofdgebouw (erfboerderij) en ondergeschikte schuurvolumes;
- Bij vrijstaande woningen maken bijgebouwen doorgaans onderdeel uit van de hoofdmassa, afwijken kan doormiddel van extra toetsing. Samenhang met hoofdgebouw in vorm en massa maakt hier onderdeel van uit;
- Bij rijwoningen maken bijgebouwen onderdeel uit van de hoofdmassa, bijvoorbeeld door een doorlopende kapvorm;
- Duurzame en natuurinclusieve voorzieningen geïntegreerd in het ontwerp (warmtepompen, zonnepanelen, nestkasten, vleermuisverblijven, regentonnen);
- Overwegend zadeldaken, afgestemd op richting van houtwallen; incidentele kapaccenten voor ritme en herkenbaarheid.

Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen als hoofdmateriaal, in warme rood- en aardetinten die aansluiten op het landelijke karakter;
- Aanvullend gebruik van hout of genuanceerde gevelaccenten voor een zachte erfuitstraling;
- Ambachtelijke metselwerkdetails zoals rollagen, staande lagen en terugliggende voegen;
- Ingetogen dakpannen keramisch in matte grijstinten, antraciet en oranjerood voor een rustig dorpsbeeld;
- Riet of deels rieten kappen zijn toegestaan, met name in erf 1;
- Gebruik van gevelgroen of klimplanten wordt gestimuleerd om de erven verder te vergroenen en de relatie met het landschap te versterken.













3. Schuurwoningen erf

Massa en situering

- Woningen gegroepeerd op het erf, waarbij de schuurvolumes op elkaar en het landschap, de bestaande houtwallen, bomenrijen en zichtlijnen reageren;
- Ontsluiting via de bestaande inrit aan de Nieuwe Ruiterweg; interne structuur volgt deze hoofdas.

Architectuur

- Eenvoudige rechthoekige hoofdvorm;
- Stoere, natuurlijke en landelijke architectuur, zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk, passend bij de dorpse uitstraling van Havelte, zorgvuldig vormgegeven;
- Variatie in uitstraling van de woningen, maar ze zijn wel familie van elkaar;
- Overwegend zadeldaken, afgestemd op richting van houtwallen; incidentele kapaccenten voor ritme en herkenbaarheid;
- Bij vrijstaande woningen maken bijgebouwen doorgaans onderdeel uit van de hoofdmassa, afwijken kan doormiddel van extra toetsing. Samenhang met hoofdgebouw in vorm en massa maakt hier onderdeel van uit;
- Duurzame en natuurinclusieve voorzieningen geïntegreerd in het ontwerp (warmtepompen, zonnepanelen, nestkasten, vleermuisverblijven, regentonnen).

Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen en/of hout als hoofdmateriaal, gedekte kleuren die aansluiten op het landelijke karakter;
- Ingetogen dakbedekking zoals keramische pannen in matte grijstinten, antraciet en oranjerood voor een rustig beeld;
- Gebruik van gevelgroen of klimplanten wordt gestimuleerd om de erven verder te vergroenen en de relatie met het landschap te versterken.







ONTWERPEN VAN ‘GELDERSE OUTBOUW’, ‘BBA ARCHITECTEN’ EN ‘FORECO’

4. Boswoningen

Massa en situering

- Geen strak erf of hiërarchie, maar een informele plaatsing met wisselende rooilijnen waarbij de volumes op elkaar en het landschap reageren op de bestaande houtwallen, bomenrijen en zichtlijnen;
- Ontsluiting via de bestaande inrit aan de Nieuwe Ruiterweg; interne structuur volgt deze hoofdas;
- Bij meer dan 5 rijwoningen aaneengebouwd, dient de voorgevelrooilijn te verspringen.

Architectuur

- Eenvoudige hoofdvormen, maar ruimte voor variatie in kapvormen en gevelindeling;
- Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk.
- Grote openingen en veranda's voor sterke relatie tussen binnen en buiten;
- Bij vrijstaande woningen maken bijgebouwen doorgaans onderdeel uit van de hoofdmassa, afwijken kan doormiddel van extra toetsing. Samenhang met hoofdgebouw in vorm en massa maakt hier onderdeel van uit;
- Duurzame en natuurinclusieve voorzieningen geïntegreerd in het ontwerp (warmtepompen, zonnepanelen, nestkasten, vleermuisverblijven, regentonnen);
- Overwegend zadeldaken, afgestemd op richting van houtwallen; incidentele kapaccenten voor ritme en herkenbaarheid.

Materiaal- en kleurgebruik

- Overwegend natuurlijke en biobased materialen;
- Ingetogen dakbedekking in matte, donkere of natuurlijke tinten zoals antracietkleurige dakpannen, metalen felsdaken voor een rustig beeld;
- Gebruik van gevelgroen of klimplanten wordt gestimuleerd om de erven verder te vergroenen en de relatie met het landschap te versterken.









ONTWERPEN VAN 'STAAG ARCHITECTEN', 'FBTO' EN 'ONIX ARCHITECTEN'

Buitenruimte

- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het dorpse en informele karakter van Havelte, met een ontspannen overgang tussen rijbaan, parkeerruimte en erfgrenzen;
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in directe aansluiting op de erven, geïntegreerd in het profiel. Daarmee is het ondergeschikt aan het gebruik van het erf.
- Het erf kent een gedeeld gebruik van de openbare ruimte, waarbij auto's, fietsers en voetgangers dezelfde verblijfsruimte delen, met nadruk op lage snelheden en veilig gebruik;
- De verharding krijgt een ingetogen, natuurlijke uitstraling (bijvoorbeeld halfverharding, gebakken klinkers of betonklinkers in warme tinten) die past bij de dorpse schaal van het plan;
- Straatmeubilair en verlichting worden beperkt toegepast en zorgvuldig gepositioneerd, met een sobere vormgeving die niet concurreert met de architectuur;
- De openbare ruimte draagt bij aan een groene, collectieve verblijfskwaliteit, zonder expliciet parkachtig karakter, en vormt een rustige drager van het woonensemble;
- Onverharde- of halfverharde voetpaden maken het mogelijk om groene delen te betreden;
- Aandacht voor natuurlijke waterberging en hittestress: bomen die bijdragen aan schaduwrijke plekken en groene verblijfsplekken;
- Aandacht voor biodiversiteit, daarom veel variatie in groen, deels kruidenrijk. Toepassen van verschillende lagen (bomen, heesters, vaste planten en kruiden) en diversiteit aan soorten.

Erfafscheidingen

- Groene en natuurlijke erfafscheidingen zoals een haag, hedera hekwerk (max. 1 meter) aan de voorzijde van de woningen en overige erfafscheidingen (max 2 meter);
- Bij de "Boswoningen" (gebied 4) zijn erfafscheidingen zo onzichtbaar mogelijk;
- Houten en betonnen schuttingen zijn niet toegestaan.













MATERIALISERING VAN 'IJREKA', 'TOTAALTEGEL', "HET SPAANSE LEGER" EN 'AD FONTEM'

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

COLOFON

OPDRACHTGEVER	KROON BV
PROJECTNUMMER	23AF145
FASE	BEELDKWALITEITSPLAN
ONTWERPTEAM	CAS VERKADE