

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bosweg 2-4 Anloo

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2121
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	31 oktober 2023
Bestandsnaam	2121-RKP-004
Aantal pagina's	20

erfontwikkelaar



AgriPlaza
BOUWADVIES

Inhoudsopgave

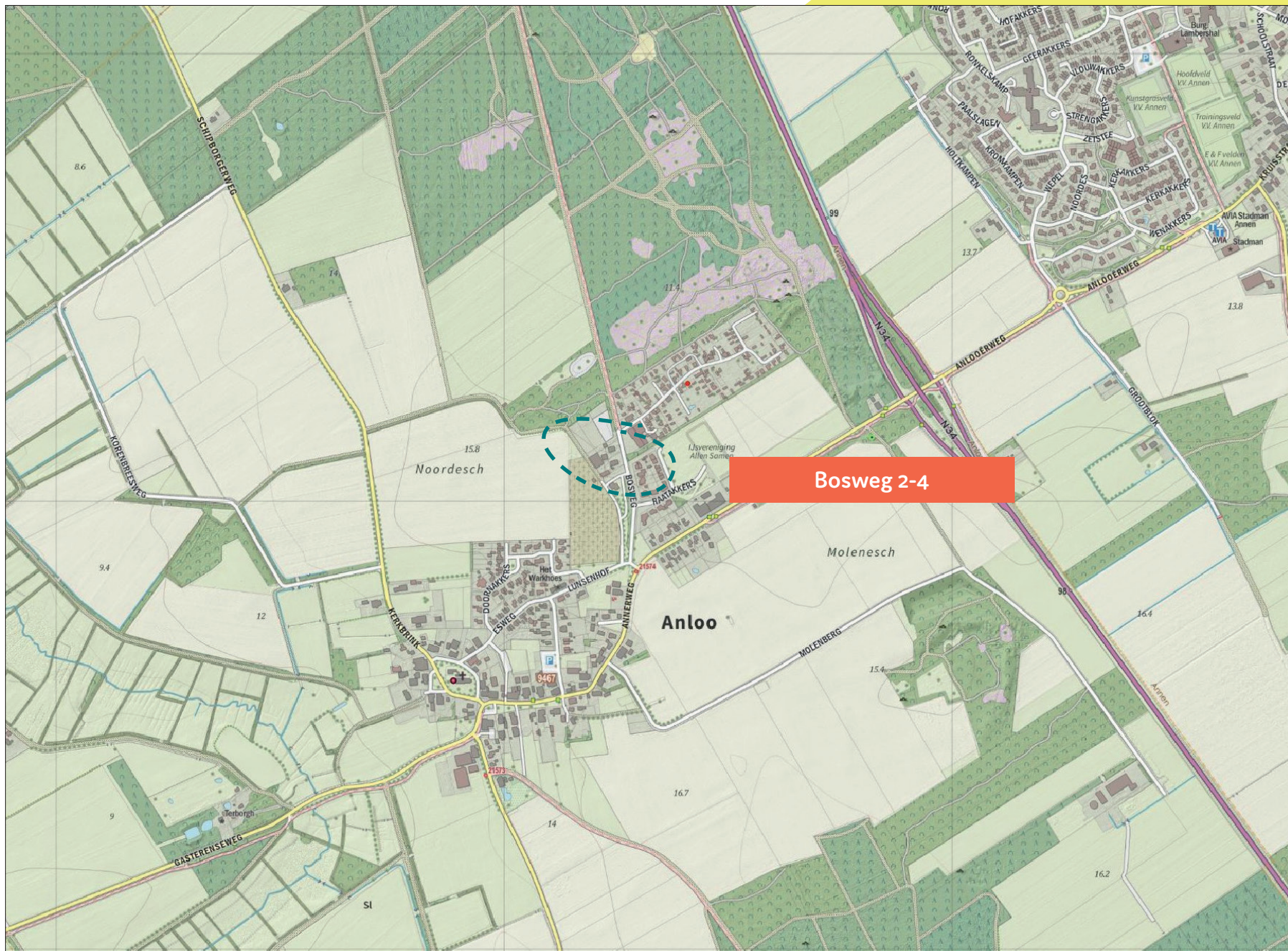
colofon	2
introdactie	4
bosweg 2-4 anloo	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
concept	14
het inrichtingsplan	16
het inrichtingsplan	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Bosweg 2-4 te Anloo.

Initiatiefnemers hebben het agrarische (diensverlenings) bedrijf beeindigt. Hierna hebben de opstallen geen gebruikswaarde meer. De schuren zijn mede daarom als landschapsontsierend aan te merken. Middels de ruimte voor ruimte regeling bestaat het plan om het erf om te vormen naar een woonerf. Ter compensatie kunnen er daarmee aan de westzijde op het erf twee compensatiewoningen met bijgebouwen worden gerealiseerd.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsonwikkelingsplan als beleidskader.

Het doel is de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Naast de sloop van de landschapsontsiierende bebouwing bestaat dit tevens uit het landschappelijk goed inpassen van het erf. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan zal geborgd worden in het bestemmingsplan.



Het erf was in gebruik als agrarisch diensverleningsbedrijf. De oude opstallen worden gesloopt en het asbest gesaneerd. Ter compensatie kan er op het achtererf een compensatiewoning worden gerealiseerd. Overtollige verharding wordt gerooid.



te slopen schuren

te behouden boerderij

te behouden boerderij

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het esdorpenlandschap vormt van origine een samengesteld geheel van esdorpen, akkerbouwgronden (essen), hooilanden (beekdalen), velden, veengebieden, zandverstuivingen (of ontginningen daarvan) en markebossen. De dorpen zijn ontstaan op de hogere gronden langs de beekdalen. De functionele samenhang van het potstal-systeem vormde de grondslag voor de samenleving op het Drentsch plateau. Centraal in de beekdalen liggen de beken die een van oorsprong meanderende structuur hebben. Een groot deel van het landschap bestond uit onontgonnen heide- en veengebied. Het gebied was opgedeeld in marken die bestonden uit in cultuur gebrachte gronden en woeste gronden. De marken vormden bestuurlijke eenheden met zowel particuliere als gemeenschappelijke gronden.

Na 1945 heeft een aantal ruilverkavelingen plaatsgevonden en zijn ook boerderijen in het buitengebied gebouwd, los van de oorspronkelijke esdorp-bebouwing. Een groot deel van de landbouwwegen is in die periode verhard.

Kenmerken ruimte:

Het landelijk gebied dringt via een opeenvolgende reeks van grote en kleine ruimten het dorp binnen. De begrenzingen van de ruimten worden onder meer bepaald door belangrijke wegen, beken/ waterlossingen en al of niet daarbij behorende beplantingen.

De verkaveling van de cultuurgronden is afhankelijk

van de landschappelijke eenheden zeer gevarieerd: blok- tot strookvorming.

De essen bestaan uit akkerland met een zacht glooiend reliëf. Van oorsprong waren de essen kleinschalig van karakter met een kleinschalige verkaveling.

Naast de essen komen ook kleinere percelen bouwland voor. De individuele essen worden ook kampen (campus Lat. voor veld) genoemd.

De velden zijn open van karakter en hebben een rechte belijning in tegenstelling tot de essen.

Kenmerken bebouwing

De bebouwing is van oorsprong geconcentreerd in de dorpen en gehuchten.

De oorspronkelijke overwegend agrarische bebouwing vertoonde een informele structuur gekenmerkt door diversiteit in nokrichting en veel tussenliggende ruimten. Latere bebouwing bestaat steeds meer uit burgerwoningen, waardoor het in ruimtelijk opzicht "losse" karakter meer en meer verdwijnt.

Bij een esgehucht kan eigenlijk niet gesproken worden van een dorp of kern, deze heeft een landelijk karakter en bestaat oorspronkelijk vooral uit verspreide typische boerderijen. Het gehucht bestaat uit een min of meer geconcentreerde dunne bebouwing van verspreid liggende boerderijen, ook wel hoeven genoemd. Er bestaat een directe relatie met het kleinschalige, licht geaccidenteerde landelijke gebied.

De baanderdeuren, schuuroeningen, van de oorspronkelijke agrarische bebouwing zijn gericht naar de brink of de weg. De boerderijen met een achter-baanderdeur of een zij-baanderdeur hebben daarom een verschillende oriëntatie naar de brink of de weg.

Beplanting:

De beplanting komt voor langs wegen, vooral hoofdwegen, op de brinken, op erven en langs perceelgrenzen.

De esrand beplantingen bestaan voornamelijk uit zomereik, vaak voorzien van een zoom/mantel beplanting, de zogenaamde 'strubben'. De strubben zijn ontstaan uit eikenhakhout die door schapen werden aangevreten. Strubben zijn te beschouwen als een vorm van esrand beplanting en de beplanting diende om schapen van de es te houden. De es-rand beplanting kan daarnaast bestaan uit een es-wal. De strubben staan doorgaans achter de es-wal.

Weilanden lagen in het beekdal op de nattere gronden. De beekdalen waren oorspronkelijk open, rond 1800 zijn ze voorzien van kavelbeplantingen in de vorm van houtwallen. De bosjes in dit gebied waren vermoedelijk vooral nat-te broekbossen.

Soms zijn er fraaie solitaire oude bomen in het buitengebied. Ook in de brinkdorpen komen oude bomen voor. In de brinkdorpen staan de echt oude bomen meestal niet op de brink maar nabij historische bebouwing. De meeste brinken, uitzonderingen daar gelaten, hebben een vrij jonge beplanting.

Water:

Open water in de dorpen is aanwezig in de vorm van dobben/ braandkoele, brand of blus-vijvers. Dat kunnen er behoorlijk veel zijn: er zijn in Eext bijvoorbeeld 9 dobben.

Criteria bij nieuwe woningen:

In algemene zin gelden de uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan.

In het gebied wordt gestreefd naar de ontwikkeling van regionale architectuur. Hiervoor dient inspiratie gezocht te worden in de omgeving voorkomende bebouwing.

Nieuwe woningen dienen in massa aan te sluiten op bestaande bebouwingsstructuren, geclusterd op een voormalige erf of in een bebouwingslint.

Bestaande doorzichten en aanzichten dienen gerespecteerd te worden.

Bij clustering van woningen op één erf dient

gestreefd te worden naar samenhangende, maar gevarieerde bouw.

Woningbouw in aansluiting op de dorpen dient de bestaande karakteristiek te versterken en bestaande groene ruimten in het dorp en doorzichten vanuit de dorpen op het landschap te respecteren.

Het erfinrichtingsplan:

Bij het maken van een erfinrichtingsplan dient rekening gehouden te worden met de bestaande beplanting. Hiervoor dient de bestaande beplanting in beeld te worden gebracht. De bestaande beplanting dient zoveel mogelijk opgenomen te worden in het erfinrichtingsplan of gecompenseerd te worden.

De beplantingsoorten zijn inheems en groei-plaatseigen. Op de hoger gelegen zandgronden zijn dit met name soorten van eikenbossen, soms essen, esdoorn, berken- of beukenbossen. Hazelaar en haagbeuk komen ook voor op de nattere gronden.

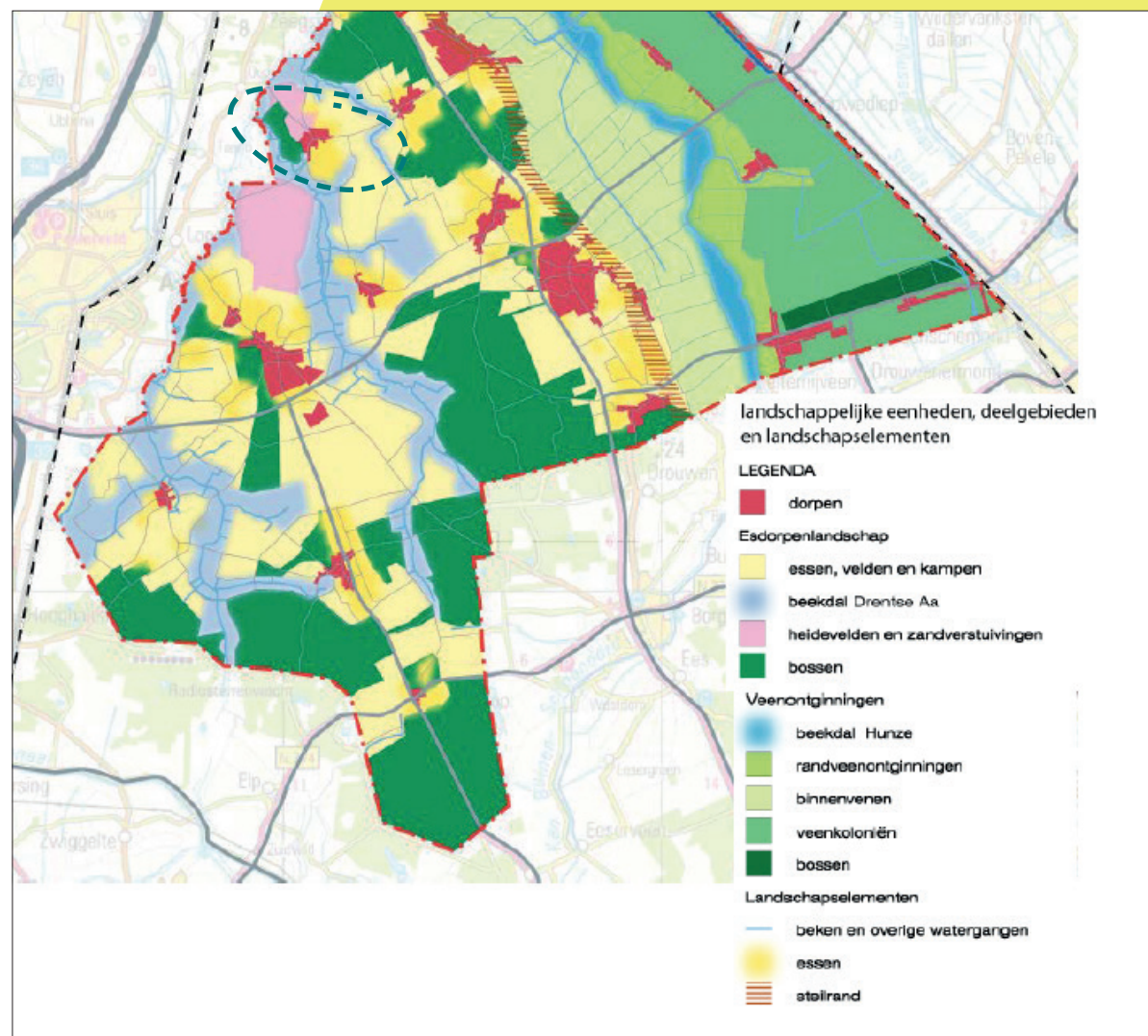
Beplanting verzacht de overgang van bebouwing naar het landschap, vermindert de uitstraling van de verlichting in de avond en creëert beschutting tegen wind en schaduw.

Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen, bij voorkeur losse gemengde hagen langs grote oppervlakten verharding.

Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van hagen of losse gemengde hagen. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.

Bij erfscheidingen dient rekening gehouden te worden met landschappelijke overgangen en gekozen te worden voor een lage of natuurlijke erfscheidingen zoals water, struiken en taluds. Hekwerken dienen vermeden te worden.

De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling.



Het dorp Anloo heeft zich aan de zuidzijde van de Noordesch ontwikkeld. Eind 19e eeuw is er aan de oostzijde een begraafplaats ingericht. Deels zijn er ook boerderijen/huizen op de es gebouwd. Kenmerkend voor het landschap zijn de diversiteit in richtingen en het meer open beekdallandschap aan de zuidzijde van het dorp en het meer gesloten heideontginningslandschap (en bos) aan de noordzijde. Deze diversiteit wordt hooggewaardeerd en dient daar waar nodig beschermd te worden. Indien erven zicht ontwikkelen dan zal er zorgvuldig omgegaan moeten worden met de ruimte.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voorerv' met enige sierbeplanting en het 'achtererv' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen niet uitgelijnd aan elkaar maar voegen zich naar het landschap. Aan de noordzijde, op de grens van het bos naar het dorp is een recreatiepark.





situatie 1950



situatie 1900

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Anloo. Het ligt aan de voet van de es die aan deze zijde nog gaaf is. De erfopbouw is verstrooid waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf vormt.

Op het erf aan de Bosweg 2-4 staan twee nagenoeg identieke boerderijen. Ze zijn tweede helft 20^e eeuw op deze plek gerealiseerd. Achter de boerderijen staan enkele opstallen t.b.v. een agrarisch dienstverleningsbedrijf.

Het erf kent een sterke oriëntatie op de Bosweg. Ten zuiden van het erf ligt de begraafplaats. Deze wordt afgeschermd middels gebiedseigen houtsingels. Het erf daarentegen ligt vrij open in het landschap. Ten noorden van het erf is een waardevolle doorkijk op de es van Anloo.

Alle opstallen worden gesloopt. Ter compensatie kunnen er middels de ruimte voor ruimte regeling twee woningen op het erf worden gerealiseerd.





zicht op achterzijde van erf



beoogde locatie compensatiekavel



zicht op het erf



de bestaande boerderijen met daarachter de te slopen opstallen





Na sloop van de opstallen zal het erf opnieuw ingepast moeten worden. Er is gekozen om de compensatiewoning 'achter' de bestaande boerderijen te positioneren. Hiermee blijft een doorkijk behouden en het erf compact.

Middels bomen en struweel wordt een groene massa gemaakt zonder dat het landschap verder verdicht wordt. Het vormt een passende afscheiding. De overige randen blijven open met enkel bomen op de randen. Gebiedsvreemde beplanting wordt verwijderd.



berkenrij



gemengde haag



Met de sloop van de landschapsontsierende opstallen kunnen er twee compensatiewoningen op het erf worden gerealiseerd. Daarbij is het zaak om aan te sluiten op de gebiedskenmerken van het essenlandschap. Belangrijk is dat de hiërarchie op het erf behouden blijft. Concreet betekend dit dat de compensatiewoning 'achter' de boerderijen wordt gerealiseerd en daarmee een sobere en onderdanige architectuur moet kennen. Het erf blijft ontsloten door de bestaande inritten echter worden deze wel smaller en wordt overvloedige verharding op het erf gerooid.

Er is gekozen om de compensatiewoningen een verstrooide positionering op het erf te geven. Hiermee blijft de kenmerkende opbouw van het erf behouden. Middels bomen wordt het erf aan de noordzijde wel afgeschermd. Het is niet passend hier een zware houtsingel aan te planten. Er blijft nu zicht op het erf en de groenstructuur sluit logisch aan op de omgeving.

Op het erf kan gekeerd worden. Tevens is er ruimte om per woning twee auto's te parkeren. Middels een haag wordt het voorerf afgeschermd. De buitenruimte rondom de compensatiewoning moet daarentegen sober en ingetogen blijven. Het mag niet concurreren met de bestaande tuinen. Enkele gebiedsvreemde dennen die langs het zandpad aan de westzijde van het erf staan worden gerooid. Hiermee komt er zicht op het erf.

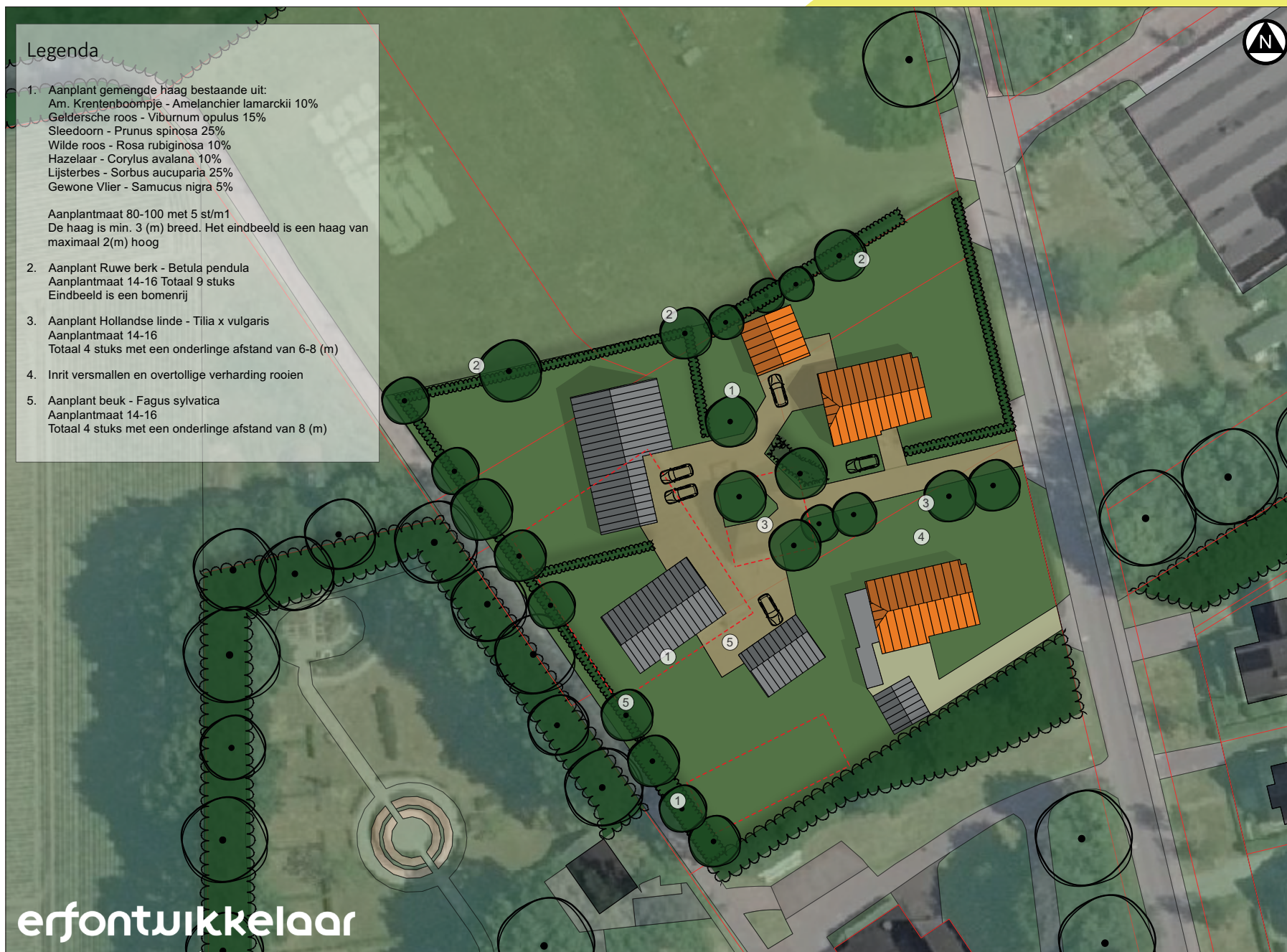
De compensatiewoningen moeten voldoen aan de Welstandsnota AA en Hunze. Het perceel ligt in het gebied: 'Esdorpenlandschap'.



ingetogen materialen



eenvoudige hoofdvorm



erfontuikkelaar

laat je erf groeien