

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KRUISWEG 1 EEXTERVEEN

REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING



Datum 20-5-2020
Bestand 456-01.docx

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KRUISWEG 1 EEXTERVEEN

REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING

In opdracht van

Dhr. B. Botterblom
Kruisweg 1
9658 PK Eexterveen

In samenwerking met

Rombou
Ing. J.P. (Jan Pieter) Smit
088 236 8229

Door

Buro Stad en Land
Zomerdijk 9e
7942 JR Meppel
06 41 66 55 76
info@burostadenland.nl
www.burostadenland.nl
456-kruisweg 1 eexterveen
Wilfred Hilbers



Telefoon

E-mail

Internet

Project

Auteur

Datum laatst gewijzigd

Aantal pagina's

Bestand

20-5-2020

22

m:\projecten\456-kruisweg 1 eexterveen\doc\456-01.docx

INHOUD

1	INLEIDING	1	
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE	3	
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	3	
2.2	KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING	3	
2.3	RUIMTE VOOR RUIMTE BELEID PROVINCIE DRENTHE	4	
3	GEMEENTELIJK BELEID	5	
3.1	LANDSCHAPPELIJKE KERNKWALITEITEN EN INRICHTINGSPRINCIPES BUITENGEBIED AA EN HUNZE	5	5
3.2	KERNKWALITEITEN VAN DE LOCATIE EN OMGEVING	5	
3.3	ERFINRICHTINGSPLAN	6	
3.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEPLANTING	8	
4	ABIOTISCHE SITUATIE	9	
4.1	GEOMORFOLOGIE	9	
4.2	HOOGTE (AHN)	9	
4.3	BODEM	10	
4.4	WATER	10	
4.5	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	11	
4.6	HUIDIGE LANDSCHAP ROND DE PROJECTLOCATIE	13	
4.7	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	14	
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT	16	
5.1	WENSEN INITIATIEFNEMER	16	
5.2	ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW	17	
5.3	ERFINRICHTING	17	
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	19	

1 INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundig en landschappelijke inrichtingsplan voor de Kruisweg 1 Eexterveen. In deze rapportage wordt de gewenste stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing voor 3 erven beschreven. De initiatiefnemer wil een tweetal woningen bouwen na sloop van meer dan 2000 m2 agrarische opstallen. Hoofdpzets van het plan vormt de optimalisatie van de bebouwing langs de Kruisweg, geïnspireerd op de boerderijen en woningen in het randveenontginningslandschap.

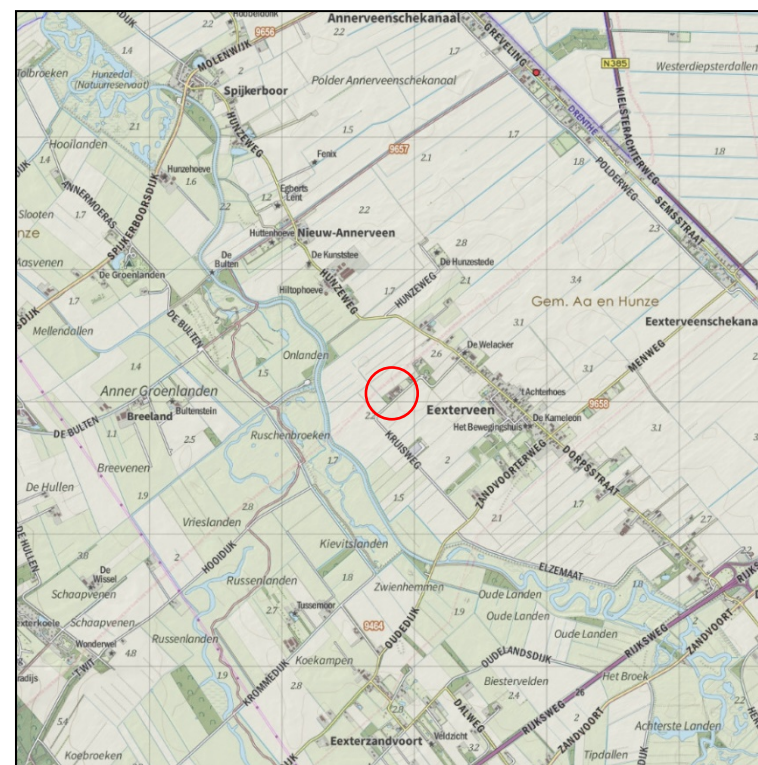
Een stedenbouwkundig en landschappelijke inrichtingsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken op hoofdlijnen over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende plan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen nabij het perceel aan de Kruisweg. De initiatiefnemer heeft een perceel in eigendom met woning en bedrijfsgebouwen. Als gevolg van bedrijfsbeëindiging gaat de initiatiefnemer de circa 2.350 m2 opstallen slopen en kunnen twee nieuwbouwwoningen in de omgeving van de bestaande woning worden gebouwd. Een bestaand bijgebouw zal worden herbouwd. De bijbehorende landschappelijke inpassing is zowel uitgewerkt voor de compensatiewoningen als voor het bestaande, te handhaven erf. Ook zijn in het plan de stedenbouwkundige kaders opgenomen waar bij de bouw van zowel de compensatiewoningen als op termijn bij de herbouw van de bestaande woningen rekening gehouden moet worden.

Deze ontwikkeling kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke

maatregelen dienen te worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van de toekomstig landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk. In deze rapportage zijn verwerkt de opmerkingen van de Gemeente Aa en Hunze van 19 maart 2020 waarin de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling zijn voorzien als reactie op het principeverzoek van 14 januari 2020 waarin wordt verzocht medewerking te verlenen aan het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

De gemeente Aa en Hunze hanteert als belangrijkste beleidsstuk het rapport *Landschappelijke Kernkwaliteiten en Inrichtingsprincipes Buitengebied Aa en Hunze* als uitwerking van het landschappelijk toetsingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied van Aa en Hunze. Kernkwaliteiten van het landschap zijn hierin vertaald naar inrichtingsprincipes.

Buro Stad en Land heeft dit plan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving

Buro Stad en Land – Landschappelijke en stedenbouwkundig inpassing - 20-5-2020

7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



Figuur 2 Locatie sloop opstallen



Figuur 3 Te behouden woning

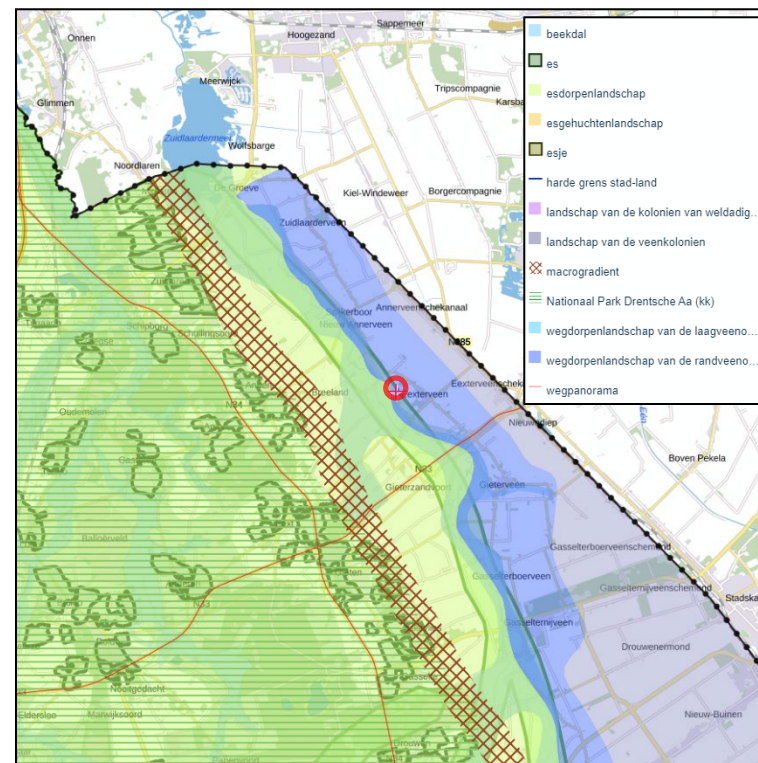
2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTH

De Provincie Drenthe hanteert als belangrijkste ruimtelijke instrument de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Het doel is de zes landschapstypen van Drenthe herkenbaar, beleefbaar en leesbaar te houden.

2.1 Kenmerken van het landschap

Kenmerken van het landschapstype

De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstreckende verkaveling.



Figuur 4 Het plangebied is aangemerkt als wegdorpenlandschap van de randveenontginningen ○ = locatie

2.2 Kenmerken van de nederzetting

Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpsilhouet is een langgerekte, smalle, slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de beplanting van opgaande bomen langs de weg, in een

overigens open landschap. Typisch is de ligging op de lichtglooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.

Provinciaal belang

Van provinciaal belang is de typische langgerekte en slingerende ontsluitingsstructuur. Veelal is deze aan weerszijden beplant. Het is de hierop dwarsliggende, onregelmatige verkavelingsstructuur die de maat en schaal van de omliggende openheid bepaalt.

Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

2.3 Ruimte voor Ruimte beleid provincie Drenthe

De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om in de provincie Drenthe na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende (voormalig) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Voorop staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het uitgangspunt van de regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan worden bereikt door landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te verwijderen. De agrarische functie moet definitief beëindigd worden.

De kernkwaliteiten van de provincie zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Deze kwaliteiten zijn belangrijk bij het toepassen van de regeling, het herinrichten van het perceel en de bouw van compensatiewoningen. De kernkwaliteiten dragen bij aan de samenhang, identiteit en herkenbaarheid van de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing is essentieel voor de

verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In Drenthe geldt een sloopnorm van minimaal 750 m², mits de ruimtelijke kwaliteit dusdanig wordt verbeterd.

De ruimte voor ruimte regeling is van toepassing in de volgende gevallen:

1. vrijkomende agrarische bedrijven;
2. voormalige agrarische bedrijven;
3. bedrijfsverplaatsing

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd gelden de volgende voorwaarden:

- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied
- In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden waarom de te slopen gebouwen als landschapsontsierend aangemerkt worden
- < 750 m² slopen, geen woning mogelijk, optie salderen (samenvoegen van de sloopoppervlakte van meerdere kleine bedrijven)
- 750 – 1000 m² slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, extra landschappelijke inpassing is noodzakelijk
- < 2.000 m² slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, reguliere inpassing
- **2.000, 2 compensatiewoningen mogelijk, reguliere inpassing***
- Wanneer er sprake is van bedrijfsverplaatsing bij knelpuntsituaties rondom natuurontwikkeling en -behoud mag naast bovenstaande compensatiewoningen een extra woning worden gerealiseerd.
- Alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd, incl. mestplaten, verharding en dergelijke
- De nieuwe bebouwing dient te passen in het gebied
- Er moet altijd sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie
- De aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid, geldend voor het buitengebied.
- Compensatiewoningen mogen niet worden gebouwd in gebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen met de functie natuur of beekdal.
- Als een compensatiewoning niet wordt teruggebouwd op de kavel zal aansluiting gezocht moeten worden bij een bestaande kern of bestaande bebouwingslinten/ clusters.

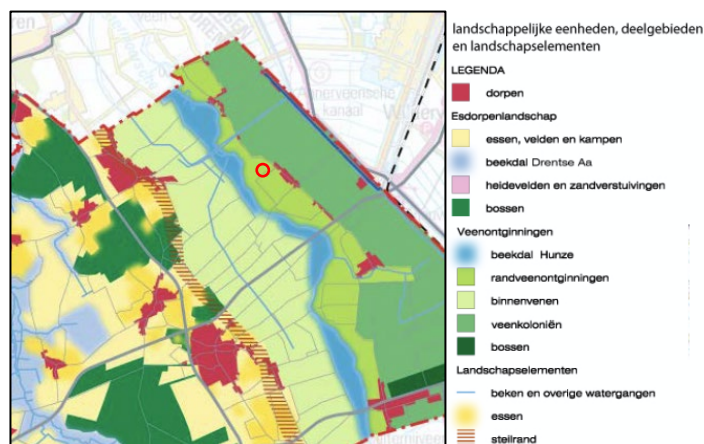
3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes Buitengebied Aa en Hunze

Het landschap van de gemeente Aa en Hunze is rijk aan kwaliteit en diversiteit – het Drents Plateau, de Hondsrug, de Veenkoloniën. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk nieuw project – klein of groot – bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteit, diversiteit en robuustheid van ons landschap wint hierdoor aan kracht.

Onderstaand de belangrijkste van toepassing zijnde kenmerken en criteria voor de voorliggende situatie.

3.2 Kernkwaliteiten van de locatie en omgeving



Figuur 5 Uitsnede landschappelijke indeling Aa en Hunze

3.2.1 Randveenontginningen

De randveenontginningen aan de oostzijde van de Hunze zijn gebonden aan de lintstructuur langs de Hunze. Hierdoor heeft het Hunzedal een asymmetrisch karakter met recreatie en wonen aan de oostzijde van het dal en natuur en open landschap aan de westzijde van het dal.

Ruimte

- De randveenontginningen zijn gelegen op de rand van het hoogveenstroomdal aan de oostzijde van de Hunze.
- Typisch is de ligging op de licht glooiende rand van een hoogveenontginning tegen het halfopen stroomdallandschap met een onregelmatige blokverkaveling van akkerlanden en weilanden.

Bebouwing

- Het dorpsprofiel is een langgerekte smalle slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen.
- Deze ligt aan beide zijden van de weg en bestaat uit gevarieerde bebouwing van grote tot kleinere boerderijen en burgerwoningen.
- Deze liggen soms vrij dicht op elkaar op onregelmatige afstanden.
- Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdoorp.
- Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijk gebied waarneembaar.
- Plaatselijk is van kernvorming sprake. De nok-richting van de bebouwing staat dwars op de weg.

Wegen

- Het wegenpatroon bestaat uit één veelal licht slingerende lange hoofdweg en daarop aansluitend landbouw- of erfontsluitingswegen.

- Kruisende hoofdwegen zijn aanwezig.

Beplanting

- De beplantingsstructuur wordt gedomineerd door de weg begeleidende beplanting van opgaande bomen in een overigens open landschap, langs beide zijden van de hoofdweg.
- Daarnaast zijn erfbepantingen bepalend.

Water

- Afgezien van de sloten aan de stroomdalzijde is open water van betekenis niet aanwezig.

Wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Het bewonen van een boerderij zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. In dit kader wordt gesproken over het 'verwonen' van het buitengebied. Veelal vindt dit wonen plaats in karakteristieke boerderijen, waarvan de verschijningsvorm en de maatvoering sterk afwijken van een regulier woonhuis.

Criteria wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

- In algemene zin gelden de uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan.
- De karakteristieke hoofdvorm dient als basis gehandhaafd te worden, zonder aanbouwen.
- Gevel- en dakopeningen dienen ondergeschikt vormgegeven te worden aan de oorspronkelijke hoofdvorm.
- Bij de bewoning van boerderijpanden door meerdere gezinnen dienen geen erfscheidingen op het voorstel deel van de kavel geplaatst te worden.

Nieuwe woningen in het buitengebied

Door het slopen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, die niet meer in gebruik zijn, wordt bijgedragen aan de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied. Ter compensatie van de verwijdering wordt extra woonruimte in het buitengebied geboden. Karakteristieke gebouwen blijven in stand.

Criteria nieuwe woningen in het buitengebied

- 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.

3.3 Erfinrichtingsplan

Criteria situering erf

- Over het algemeen zijn boerderijerven in de gemeente gesitueerd aan de weg. Bij uitbreiding van het erf dient aangesloten te worden op de huidige ligging van het erf ten opzichte van de weg, in de lengterichting of in de dwarsrichting, afhankelijk van de dichtheid van het lint. Van belang is dat bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap behouden worden en linten niet dichtslibben.

- Bij uitbreiding van bebouwing en erf dient rekening gehouden te worden met een langere termijn planning (15 jaar). Zet de locatie niet op slot!
- Ook in de binnenvenen, randveenontginningen en het veenkoloniale gebied dienen hoogteverschillen van geomorfologische oorsprong te worden gerespecteerd. De binnenvenen worden gekenmerkt door een hoogtedaling vanaf de steilrand van de Hondsrug naar de Hunze toe. In de randveenontginningen langs de Hunze komen zandopduikingen en zandruggen voor met daarop (lint)bebouwing. Het veenkoloniale gebied binnen de gemeente grenzen kent weinig accidentatie. Omdat historisch op en langs zandopduikingen werd gebouwd liggen achtertuinten veelal lager dan voortuinten, de weg ligt op het hoogste deel van de rug. Het is uit landschappelijk oogpunt niet wenselijk deze kenmerkende hoogteverschillen teniet te doen door bijvoorbeeld ophoging van erven.
- Een groot deel van de landschappelijke kwaliteit wordt bepaald door de aanwezigheid van laanbeplanting langs de wegen. Nieuwe ontwikkelingen dienen de bestaande laanbeplanting te respecteren. Hiervoor dienen toegangen zodanig gesitueerd en vormgegeven te worden dat de laanbeplanting behouden kan worden met behoud van de beplanting waar mogelijk en herstel indien noodzakelijk.

Interne situering

- Op het terrein is over het algemeen duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bij-gebouwen.
- Bij het erfinrichtingsplan dient zorg te zijn voor goede parkeervoorzieningen en verkeerscirculatie. De gemeente gaat uit van parkeren op eigen erf. Parkeervoorzieningen worden bij voorkeur ingepast / onttrokken aan het zicht.

- In het veenontginningsgebied en het veenkoloniale gebied staat de inpassing van erven met beplanting meer centraal. De beplanting dient gekoppeld te zijn aan de afbakening van het agrarisch perceel. Vanwege de openheid van het landschap is het wenselijk de beplanting te beperken tot de hogere bebouwing.
- Bij het ontwerp van nieuwe bebouwing dient een harmonieus nieuw beeld te ontstaan. Hiervoor dient gekozen te worden voor een gedekte en harmonieuze kleurstelling, kleurvaste materialen, een zorgvuldige detaillering.
- Bij de realisatie van nieuwe architectuur dient bebouwing te ontstaan die aansluit op de kenmerken, vormgeving en materialisering en karakteristiek van de bestaande gebouwen in de streek.
- Bij nieuwe ontwikkelingen dient een representatief voorterrein te worden gerealiseerd, waarbij opslag aan de zijkant of achterkant van het perceel wordt gepositioneerd. Bij de positionering van paardenbakken dient gekozen te worden voor de zijkant of achterkant van het perceel.
- De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg, de nokrichtingen van de daken zijn merendeels gericht naar de weg.
- De erven zijn compact, hoofd- en bijgebouwen vormen een cluster. Bij de realisatie van nieuwe bebouwing dient gekozen te worden voor zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij is de concentratie van de bebouwing wenselijk.

3.4 Landschappelijke inpassing en beplanting

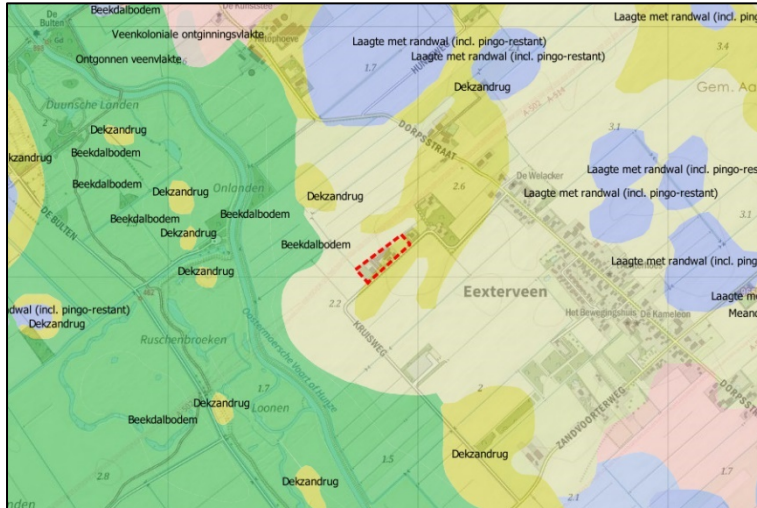
- Bij het maken van een erfinrichtingsplan dient rekening gehouden te worden met de bestaande beplanting. Hiervoor dient de bestaande beplanting in beeld te worden gebracht. De bestaande beplanting dient zoveel mogelijk opgenomen te worden in het erfinrichtingsplan of gecompenseerd te worden.
 - De beplantingsoorten zijn inheems en groeiplaatseigen. 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.
 - Voor de beplanting kan gekozen worden uit verschillende beplantingstypologieën.
1. Het voorste deel van het erf is veelal open met een open beplanting en lage beplanting en siertuinen. Kenmerken zijn een markering van het erf met solitaire bomen en een boomgaard bij het woongedeelte. Daarnaast

zijn er nog diverse beplantings-vormen mogelijk, bv lindes voor de woning, 2 beuken naast de voordeur, toepassing treurvormen etc.

2. Ter hoogte van de nieuwe bebouwing (> 2 meter) dient het terrein aan de zijkanten ingepast te worden met een dichte boomwal of een dichte singelbeplanting. De beplantingsstrook is gerelateerd aan het landschapstype en zal zodanig breed zijn dat de nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen in en afgeschermd door de beplanting in het landschap.
3. Alternatief voor een gesloten beplantingsstructuur van een boomwal of boomsingel vormt een bomenrij langs de randen met een haag.

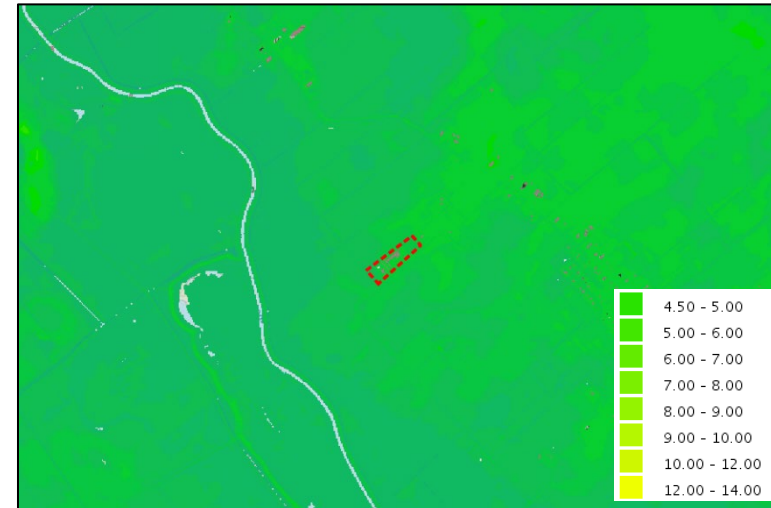
4 ABIOTISCHE SITUATIE

4.1 Geomorfologie



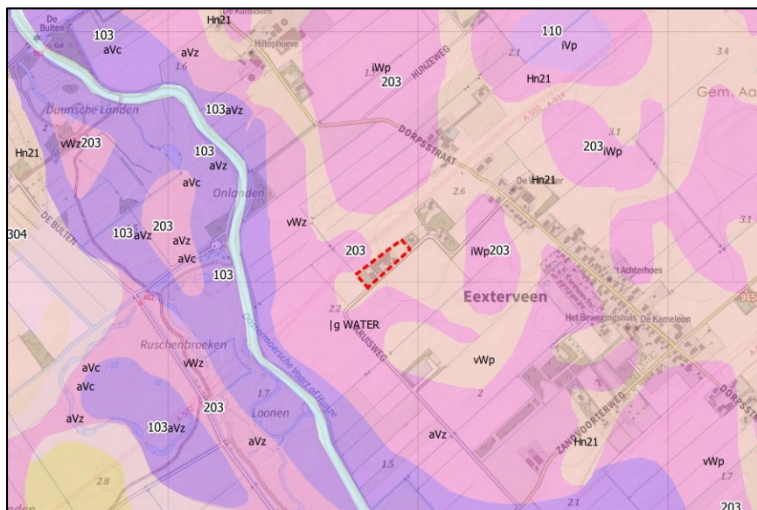
Het projectgebied ligt op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss hoofdzakelijk ontstaan door eolische processen in het Laat-pleistoceen.

4.2 Hoogte (AHN)



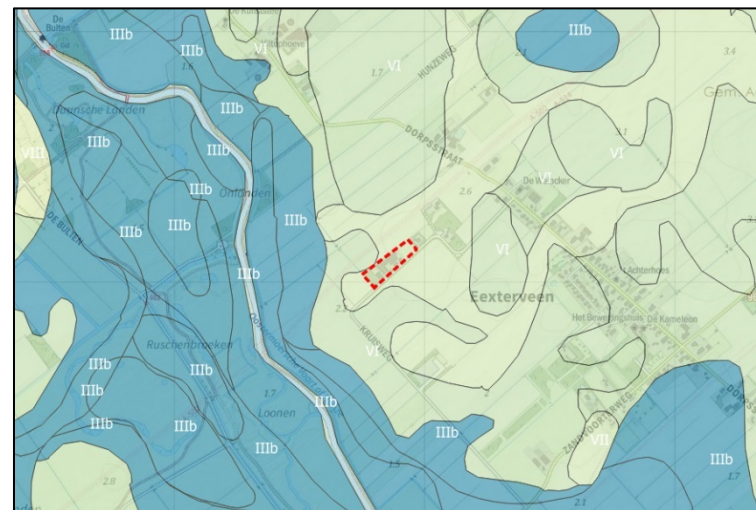
Het terrein is overwegend vlak, aan de zuidzijde ligt het gebied lager. De grondmorenewelvingen zijn in het hoogteprofiel zichtbaar. Naar het noorden loopt het terrein langzaam op, uiteindelijk overgaand in de veenontginningen ten zuiden van Groningen.

4.3 Bodem



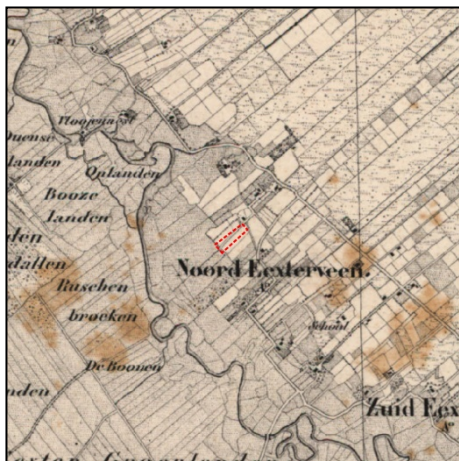
Het plangebied bestaat uit Veldpodzolgronden (vWp); leemarm en zwak lemig fijn zand.

4.4 Water

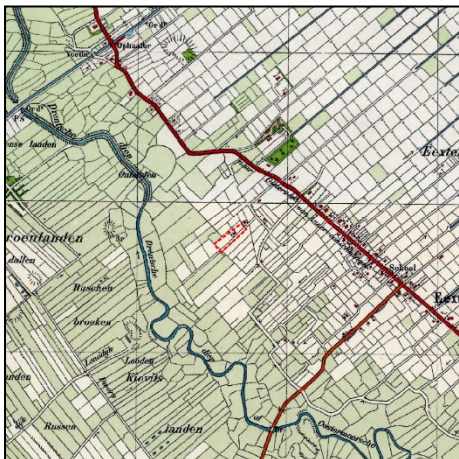


Het erf en omgeving hebben grondwatertrap VII = H 80-140 L >120 -MV. De ondergrond is dus vrij droog.

4.5 Invloed van de mens-het antropogene landschap



Figuur 6 Kaartbeeld voor 1900 plangebied

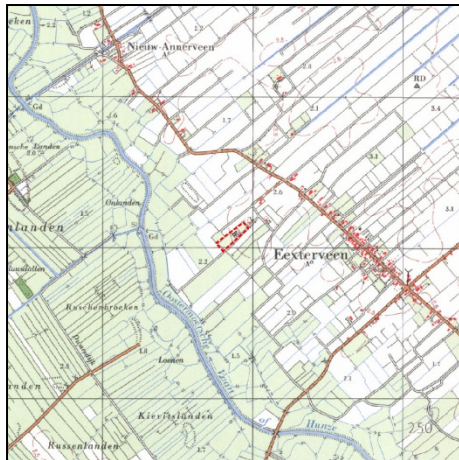


Figuur 7 Kaartbeeld 1950

Landschap rond 1900: De eerste vermelding van Eexterveen dateert uit 1505. De naam werd gebruikt voor de venen ten oosten van de Hunze die tot de boermarken van Eext behoorden. De eerste vervening in dit gebied was vrij kleinschalig. De turf werd via de Hunze afgevoerd naar de stad Groningen en vice versa het stadsafval als bemesting richting de onstane landbouwgronden. De eerste bebouwing ontstond op zandkoppen langs de oever van de Hunze, in de buurt van de huidige Kruisweg. De ontginning kwam pas echt op gang in de achttiende en negentiende eeuw. Het veengebied werd toen ontsloten via wijken (zijkanalen) die uitkwamen op het Grevelingkanaal (het huidige Annerveenschekanaal). Via dat kanaal en het Kielsterachterdiep ontstond een veel betere verbinding met Groningen.

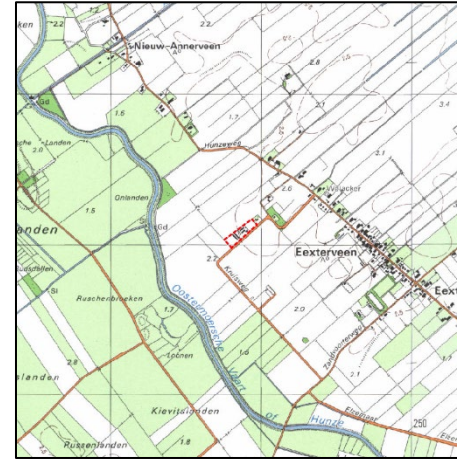
Na 1950 wordt de Drentsche Diep (of Oostermoersche vaart) gedeeltelijk gekanaliseerd waardoor water versneld kan worden afgevoerd. De kleinschaligheid van de verkaveling blijft behouden, kavels worden wel regelmatig van vorm.

In de negentiende eeuw verplaatste het dorp zich een stuk naar het oosten. De oude weg langs de Hunze (over de hoge zandkoppen in de buurt van de huidige Kruisweg) werd vervangen door een rechte weg, de huidige Dorpsstraat, waaraan het dorp thans ligt. Bij deze verhuizing werden een aantal bestaande boerderijen steen voor steen afgebroken en een kilometer verderop aan de Dorpsstraat weer steen voor steen opgebouwd.



Figuur 8 Kaartbeeld 1970

Direct ten westen van het dorp bestaat sinds enige jaren een natuurgebied waarin weer een meanderende loop aan de Hunze is gegeven. Het gebied biedt plaats voor verschillende vogels en andere diersoorten. In het gebied is van het oude gemaaltje, dat in een grijs verleden water vanuit de Hunze richting de aardappelmeelfabriek in Eexterveenschekanaal pompte, een uitkijktoren gemaakt. Het natuurgebied maakt deel uit van een groter geheel in het gehele stroomgebied van de Hunze.



Figuur 9 Kaartbeeld 1990



Figuur 10 Kaartbeeld 2019



Figuur 11 Natuur van het Hunzedal

4.6 Huidige landschap rond de projectlocatie



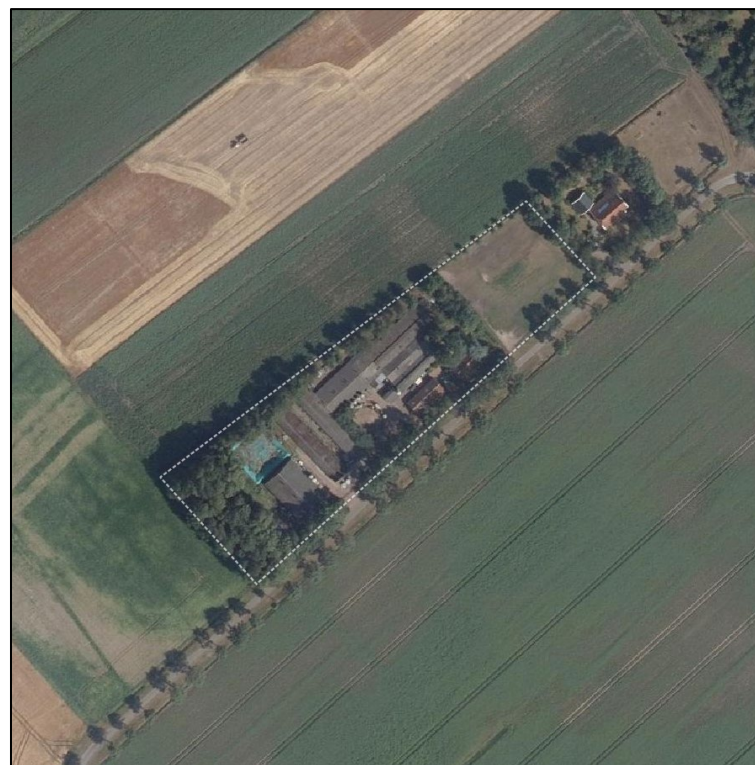
Figuur 12 Laanbeplanting langs de Kruisweg is eenzijdig (zomereik)



Figuur 13 het erf vormt een karakteristiek groen eiland in een open ontginningslandschap



Figuur 14 Het gehele erf kent een groene begrenzing van houtsingels en bossages



4.7 Stedenbouwkundige structuur



De stedenbouwkundige structuur is divers, boerderijen en boerderijwoningen liggen verspreid, haaks op of parallel aan de weg. Veelal met rode pannen, bruinrode baksteen, merendeels

4.7.1 Karakteristiek architectuur omgeving



De toegepaste architectuur in de omgeving is overwegend sober. Bouwvormen kennen een eenduidig rechthoekig grondvlak, gevelbekleding bestaat uit rode baksteen. Dakbedekking van woningen zijn uitgevoerd in pannen, meestal rood/oranje, mat. Het dak is voor woningen overwegend symmetrisch, uitgevoerd als zadeldak met wolfseinden. Bijgebouwen zijn altijd achter de voorgevel geplaatst, in haaks of parallel op de weg gesitueerde richting. Bijgebouwen ook uitgevoerd in plaatmateriaal (dak/gevel). Ook enkele woningen zijn parallel met de weg gesitueerd.

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Kruisweg en omgeving. Het plan volgt grotendeels en zo veel mogelijk de aanwijzingen uit de gemeentelijke rapportage: *Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes- Aa en Hunze*, zie hiervoor paragraaf 3.3.

5.1 Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil na sloop twee nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande situatie, waarbij de huidige woning behouden blijft. De te slopen oppervlakte is > 2.000 m2.
- Er ontstaan ruimtelijk drie duidelijk separate erven die door de structuurbeplanting rondom gezamenlijk een eenheid vormen
- Woningen zijn aan de weg gesitueerd, haaks op of parallel aan de weg
- Nieuwe kavels worden separaat ontsloten (een eigen toegangsweg)
- Het gezamenlijke erf vormt een groen eiland in het relatief open landschap
- Beplanting langs en aan de weg wordt behouden met respect voor aanwezige laanbeplanting.
- Parkeervoorzieningen zijn aan het oog onttrokken
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur
- Ruimtelijk scheiden van woningen met laag structuurgroen of boomsingels
- Paardenbak inpassen

- Kavels met een respectievelijke breedte (van zuidwest naar noordoost) circa 30, 50 en 80 meter waarbij groene functies (paardenweide, paardenbak) de bouwkavels scheiden.
- Om de gewenste stedenbouwkundige afstand en privacy te verkrijgen wordt een deel van de bossages aan de zuidwestzijde verwijderd ten behoeve van het bouwkavel. Een boom-/houtsingel wordt behouden als groene grens

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een belangrijke rol.



Figuur 15 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

5.2 Architectuur en stedenbouw

- Het verkavelings- en bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving.
- Bijgebouwen zijn architectonisch ondergeschikt aan de woning en achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst
- Woningen hebben een traditionele kapvorm, zadeldak
- Dakvlakken zijn beeldbepalend, goothoogte laag, maximaal 1 bouwlaag met kap (eventueel met wolfseinden)

5.3 Erfinrichting

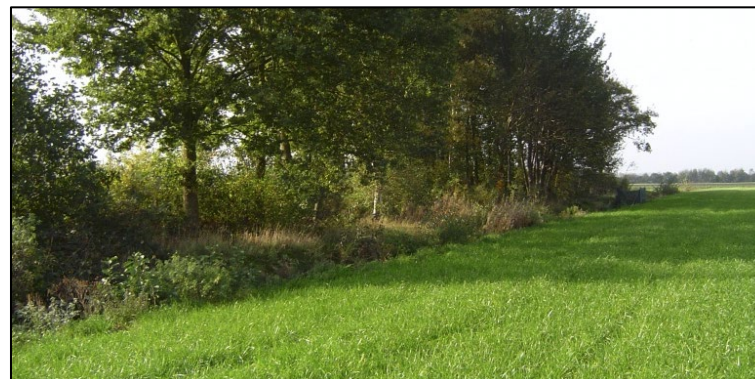
Een belangrijk doel van dit plan is dat de erven aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Nieuwe en bestaande opstallen vormen een ruimtelijke eenheid door intensief beplante erfgrenzen in de vorm van brede, lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen, desgewinst aanvullen met struikvormende, inheemse soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar en vuilboom.
- aanleg van interne erfgrensbeplantingen, streekeigen haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn).
- geen schuttingen, eventueel Drentse landhekken eik/kastanje)
- aanplant van solitaire bomen op het achtererf met gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de

landschappelijke kenmerken met zomereik, linde, zwarte els, ruwe berk, etc.

- hagen op erfgrenzen inheems, bijv. beuk, veldesdoorn of meidoorn
- omheining paardenbak in hout, palen met regels in sobere kleutsrelling, hout of donker gebeitst.
- erftoegangswegen sober en minimaal vormgeven, bijv. door toepassing van optische versmalling (grasbeton of keitjes) langs rijstrook
- Er is sprake van een meer (rijker) gedetailleerd voorerf en een soberder achtererf



Figuur 16 Houtsingel



Figuur 17 Paardenbak

- aan straatzijde woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, aardetinten
- toegangsweg sober, als landweg, max 3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.



Figuur 18 Kastanjehouten landhek



Figuur 20 Referentie toegangsweg



Figuur 19 Gebakken verharding rondom woningen in donkere aardetinten



Figuur 21 Hagen inheems en streekeigen

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

