



# COLOFON

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

1494

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

7 augustus 2017

Bestandsnaam

1494-01.indd

Aantal pagina's

11

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	analyse bestemmingsplan	4
2.2.	welstandsnota	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	beplantingstabel	10

# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Noordersloot 33 te Erica. Op het bestaande erf staan verschillende varkensstallen een mestsilo en een bedrijfswoning. Initiatiefnemers wil het bedrijf saneren en middels de ruimte voor ruimte regeling een compensatiewoning realiseren. De gemeente Emmen wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de landschapsanalyse in het kader van het bestemmingsplan en de welstandsnota van de gemeente Emmen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van initiatiefnemers verwerkt in het plan.











plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1965



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. ANALYSE BESTEMMINGSPLAN

Het landschap van de Gemeente Emmen is een zeer dynamisch landschap. Wanneer de topografische kaart van 2005 naast die van 1905 wordt gelegd, wordt duidelijk welke ingrijpende ontwikkelingen in een relatief korte periode hebben plaatsgevonden. Zo zijn de heidegronden voor een belangrijk deel in deze periode ontgonnen. Maar ook de grootschalige hoogveenontginningen zijn in bepaalde delen van de gemeente nog doorgegaan tot na WO II. Dit betekent dat de Gemeente Emmen naast oude ook jonge landschappen kent en ook op dit moment is er nog steeds sprake van een grote mate van dynamiek.

**Het plangebied is gelegen in nr. 29 Barger Oosterveen. Dit is een jong hoogveenontginningslandschap.**

Gebied 29 uit delen van drie veenkoloniën, te weten delen van het Barger Westerveen, het Barger Oosterveen en het Amsterdamsche Veld. De drie verschillende koloniën verklaren mede de verschillende ontginningsrichtingen in het gebied.

Ondanks dat sprake was van drie koloniën wordt het gebied als één geheel gerekend omdat alle delen dat door middel van het bloksysteem met wijken is ontgonnen. Bovendien is het gebied op dit moment visueel één grootschalig landschap met lange essentiële zichtlijnen. De voormalige koloniegrenzen zijn dus visueel van ondergeschikt belang geworden. Zoals bij de meeste veenkoloniale ontginningen is met het afgraven van het veen het egaliseren en geschikt maken van de dalgronden, de bodemkundige veenondergrond niet meer herkenbaar. Ondanks de tijdelijke aanwezigheid van kleine boeren op smallere kavels in met name het Barger-Oos-

terveen komt de huidige water- en kavelstructuur overeen met het oorspronkelijke ontwerp van de koloniën. Een vergelijking van de kaart van 1900, toen merendeel van het gebied al wel ontworpen maar nog niet in vervening was, met die van 2005 geeft dit goed weer. Het geplande grootschalige karakter is ondanks de vertragingen in dit gebied uiteindelijk wel gerealiseerd.

Wat betreft de beplantingsstructuur bepaalt vooral het privégroen bij de bebouwing (clusters) het beeld. Daarnaast zijn in het kader van de Herinrichting Veenkoloniën onlangs bomen langs de Dordse Dijk aangeplant.

**Visueel heeft het gebied alle karakteristieken gekregen van een grootschalige veenontginning met robuuste ruimtes en lange zichtlijnen.**

### 2.2. WELSTANDSNOTA

**Het plangebied valt onder het buitengebied onder welstandsluw.**

Het niveau welstandsluw betreft gebieden, gebouwen, complexen, bouwblokken (ensembles) en bouwwerken waar de gemeente een minder hoge ambitie heeft dan voor de beeldbepalende panden en gebieden (niveau hoog). Met name de stedenbouwkundige samenhang is in deze gebieden van belang. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm en het gevelbeeld van een gebouw of blok zo veel mogelijk in tact te laten of op de omgeving aan te laten sluiten. Ingrepen worden beoordeeld in relatie tot de naastliggende bebouwing. Het beleid is op hoofdzaken gericht en niet op details.

#### Algemeen:

Om aan het beleid te voldoen, voegt het gebouw zich naar de kenmerken van de omgeving. Deze criteria gaan uit van de meest voorkomende situaties.

In het buitengebied staan incidenteel in het open landschap los geplaatste woningen en agrarische bedrijven. De woningen zijn van oudsher eenvoudig van vorm op basis van een rechthoekige plattegrond met zadeldak, soms met wolfseinden. Bij de moderne boerenbedrijven hebben agrarische ontwikkelingen geleid tot grootschalige schuren, waarbij deze bijgebouwen de woningen in grootte fors overtreden. Ze staan deels in het open, vlakke land en zijn al van verre zichtbaar. De schuren bezitten veelal een eenvoudige hoofdvorm met enkelvoudige zadeldaken of vergelijkbare eenvoudige dakvormen. Het materiaalgebruik van zowel de woningen als de overige bebouwing is divers maar met een duidelijk onderscheid in gevel en dakmateriaal. Het kleurgebruik is ingetogen (donkergroen, donkergrijs etc.) en gevels zijn eenvoudig vormgegeven. De detaillering is eenvoudig. De ambitie in dit gebied is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteit.

**De inpassing van bebouwing op het erf, aansluitend op de bestaande structuur van het landschap is van belang om te zorgen dat nieuwe bebouwing zich voegt in het landschap.**



de drie veenkoloniën



## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Op het erf staat een bedrijfswoning met daarachter enkele varkenstallen en een betonnen mestsiro. Met het slopen van de varkenstallen zal het erf opnieuw landschappelijk ingepast moeten worden. Daarbij zijn de oost-westrichting van belang. Deze overheersende kavelrichting is waardevol en geeft de typische verkaveling van het voormalige hoogveengebied weer.

Aan de zuidzijde van het erf ligt een zandwinplas met daaromheen bos. Het schermt het erf aan deze zijde deels af. Langs de randen van het erf staat singelbeplanting en bomen. Ten noorden en ten oosten van de stallen bestaat de beplanting ook uit exoten. Deze zullen eveneens gerood worden. Waardevolle bomen met name langs de weg kunnen behouden blijven.

De inrit naar de woning kan behouden blijven evenals de tuin ten westen van de woning. Een inrit naar de stallen en de mestsiro wordt gebruikt om de nieuwe compensatiewoning te gaan ontsluiten.

De gebiedskenmerken als clustering van erven, erfbeplanting langs de randen zijn goed herkenbaar in het gebied. Het erf wordt ontsloten door de Noordersloot. Deze weg is deels voorzien van wegbeplanting van met name zomereiken. Het gebied is grootschalig en open.

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan





de achterzijde. Ook op dit erf is een duidelijk onderscheid te zien in het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte. Rondom de woning is de siertuin voorzien, bestaat de verharding uit elementverharding en is er een zachte overgang naar het landschap.

**Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:**

- het erf ligt in het open hoogveenontginningslandschap
- de gebouwen staan in lijn met de kavelstructuur of haaks hierop;
- 
- streekeigen beplanting aan past als randbeplanting van het erf;
- tesamen met de bebouwing is het een 'groen eiland' in de open ruimte;
- ontsluiting en orientatie op de Noordersloot;
- compensatiewoning op plek van stallen herbouwen, de impact op de omgeving is zo het minst.



erf vanuit zuid oostelijke kant



bestaande inrit naar stallen



inrit naar bedrijfswoning



erf vanuit noord westelijke kant



# 4 . RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop varkenstallen en mestsilos;
- herinrichten van erf met behoud van inheemse beplanting;
- woningen apart ontsluiten met twee bestaande inritten;
- woning ten oosten van bestaande bedrijfswoning.

## Uitgangspunten gemeente:

- compensatiewoning met bijgebouw kan mits de stallen en de mestsilos gesloopt worden;
- landschappelijke goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het hoogveenontginningslandschap, deze is omschreven in de analyse (hoofdstuk 2).
- oostzijde van het erf open houden (geen gesloten beplanting);
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken hoogveenontginning;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden.

## 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9.

## Bestaande erf na transformatie:

Met deze transformatie is gekozen om het erf compacter te maken. De compensatiewoning komt op de plek waar nu de varkensstallen staan. Gebiedsvreemde beplanting wordt gerooid en de mestsilos, die nu eigenlijk naast het erf staat, wordt verwijderd. Nabij de com-

pensatiewoning zal een bijgebouw komen. De woningen worden ontsloten door twee aparte maar bestaande inritten. De nieuwe woning wordt overeenkomstig de gebiedskenmerken haaks op de strekkingsrichting gesitueerd. De gevel zal richting de straat komen. Het bijgebouw daarentegen wordt gelijk aan de strekkingsrichting haaks op de woning gesitueerd. Hierdoor ontstaat er een duidelijke eenheid met de te behouden woning en bijgebouw. Parkeren kan op het erf.

## Groenstructuur:

Het hoogveenontginningslandschap is herkenbaar als een open landschap met een rechtlijnige structuur. Daartussen liggen verspreid de clusters van erven die niet geheel afgeschermd worden met beplanting maar wel enige groene massa kennen. Door aan de straatzijde de bestaande beplanting te behouden behoudt het erf deze massa. Als afscherming wordt een houtsingel aangeplant.

Dit is een natuurlijke afscherming tussen beide kavels. Middels een bomenrij wordt het erf rondom de woning niet afgeschermd maar wel verzacht. Onder de bomen is zicht op het open landschap. De tuinen (voorkant van het erf) worden afgeschermd met een lage beukenhaag. De meest westelijke hoek wordt voorzien van onderbeplanting. Deze versterkt, evenals de te behouden bomen aan de noordzijde, de oost-westelijke kavelstructuur.

De nieuwe woning zal uitgevoerd moeten worden in een landelijke stijl met een eenvoudig hoofdvolume. De woning kan modern worden vormgegeven in een gedekte kleurstelling met materialen die mooi verouderen (hout, zink baksteen). Het bijgebouw moet onderdanig aan het hoofdgebouw zijn en een lagere noklijn kennen. Ook dient de materialisatie onderdanig aan de woning te zijn. (bij voorkeur materialen die mooi verouderen, maar altijd in gedekte kleurstelling).







## 4.2. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	<i>Tilia tomentosa</i>	Zilverlinde	14-16 met groeikluit	-	100%	1
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	14-16 met groeikluit	8 meter in rij	100%	13
HOUTSINGEL	<i>Betula pubescens</i>	zachte berk	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	20%	170
EN ONDERBEPLANTING	<i>Quercus robur</i>	zomereik	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	20%	170
BOSJE CA. 455 M2	<i>Corylus avellana</i>	hazelaar	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	20%	170
	<i>Crataegus monogyna</i>	meidoorn	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	10%	85
	<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	10%	85
	<i>Rosa canina</i>	hondsroos	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	5%	42
	<i>Rhamnus frangula</i>	vuilboom	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	5%	42
	<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els	60-80 wg	1 st / m2 in driehoeksverband	10%	85
HAGEN	<i>Fagus sylvatica</i>	beuk	80-100 wg	10 st / m1 in driehoeksverband	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- als beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



beukenhagen



houtsingel



bomenrij van zomereiken



laat plannen groeien



