

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

TEN BEHOEVE VAN NIEUWBOUW WONING NABIJ ZUIDZIJDE 21 ODOORNERVEEN



Datum 13-3-2019
Bestand 386-02.docx

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

TEN BEHOEVE VAN NIEUWBOUW WONING NABIJ ZUIDZIJDE 21 ODOORNERVEEN

In opdracht van	 Zuidzijde 23 7874 TD Odoornerveen	In samenwerking met	Rombou Jufferenwal 30 8000 AK Zwolle 08 8236 8229 info@rombou.nl
Door	Buro Stad en Land Gasgracht 3m 7941 KG Meppel		
Telefoon			
E-mail	info@burostadenland.nl		
Internet	www.burostadenland.nl		
Project	386-borger-odoorn		
Auteur			
Datum laatst gewijzigd	13-3-2019		
Aantal pagina's	18		
Bestand	m:\projecten\386-borger-odoorn\doc\386-02.docx		

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 Buro Stad en Land

INHOUD

1	AANLEIDING	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	STRUCTUURVISIE BORGER ODOORN	5
4	SITUATIE	6
4.1	ABIOTIEK	6
4.2	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	6
4.3	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	10
5	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	12
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	15

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassingsplan 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
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



Figuur 2 Locatie sloop stal en behoud boerderijwoning



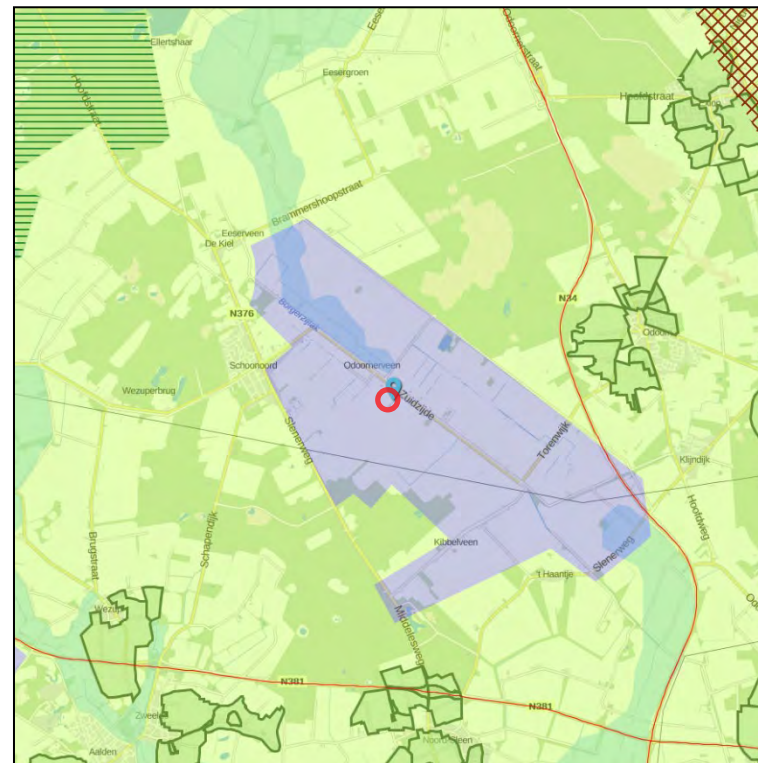
Figuur 3 Nieuwbouwlocatie aan noordwestzijde bestaande boerderij achter bomenrij

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE

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

Het meest voorkomende landschapstype in de provincie is het hoogveenontginningslandschap. Dit landschapstype bestaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoren behalve de Drents-Groningse Veenkoloniën ook het Odoornerveen, Hoogeveen-Hollandscheveld, Smilde en enkele kleinere gebieden bij Dalen en Roden. De meeste veenontginningen in Drenthe zijn onderling verbonden doorkanalensystemen. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. Zo heeft het gebied rond Hollandscheveld een kleinschalig, besloten karakter met veel verspreid voorkomende bebouwing en bosstroken. In Smilde vormt de Drentse Hoofdvaart de ruggengraat van de ontginning en zijn de Oude Veenkoloniën kleinschaliger dan de Veenkoloniën in de omgeving van Emmen.



Figuur 4 Het plangebied is aangemerkt als hoogveenontginningslandschap ○ = locatie

2.2 Kenmerken van de nederzetting

Afhankelijk van het type dorp (enkellint of dubbellint) en de dichtheid van de bebouwing dringt het landelijk gebied diep of minder diep door in het dorp. Vanaf de hoofdonsluiting is het landelijk gebied in veel gevallen waarneembaar. Kenmerkend is de regelmaat. Het dorpsilhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van grote boerderijen en woningen met erfbeplantingen.

Dominerend is de langgerekte beplanting van opgaande bomen langs de wegen, in een open vlak landschap.

Provinciaal belang

- Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

Beleid

- Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur.

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.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 13-3-2019

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

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

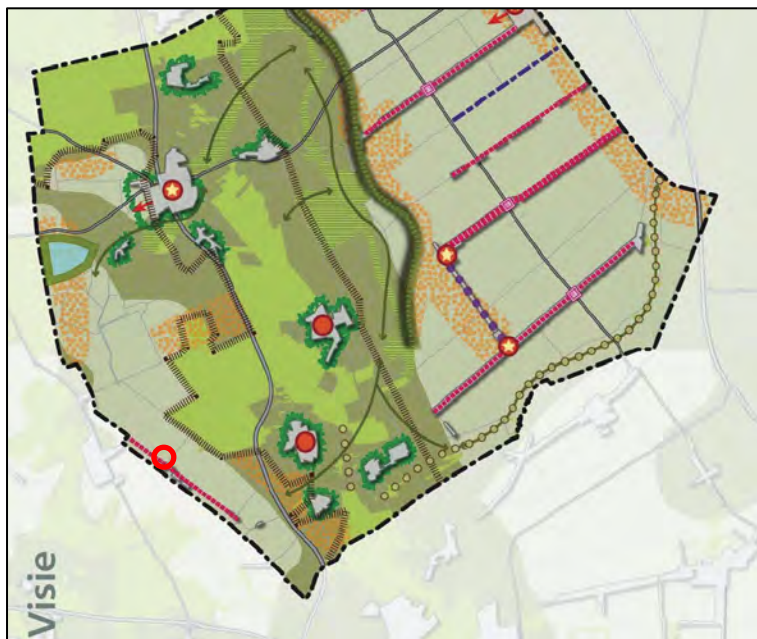
Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd gelden de volgende voorwaarden:

- 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 Structuurvisie Borger Odoorn

De structuurvisie geeft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10 jaar. Deze visie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. De structuurvisie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven van overheid, organisaties en marktpartijen. De visie zal onder andere vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van Borger-Odoorn.



Figuur 5 Fragment uit de Structuurvisiekaart ○ = locatie

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 13-3-2019

Landschap en cultuurhistorie

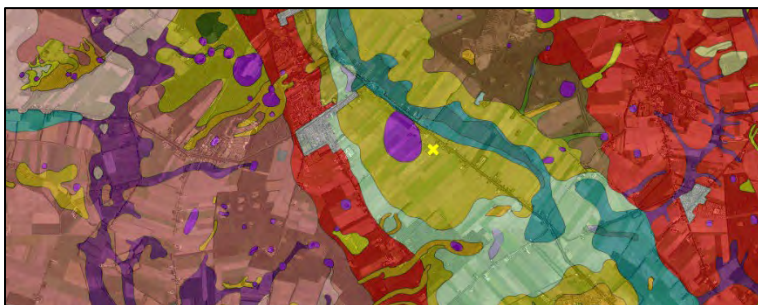
De openheid in het veengebied is een kernkwaliteit die behouden moet blijven voor de bewoners en bezoekers van het gebied. Het contrast tussen het coulissenlandschap en het grootschalige open landschap is wat Borger-Odoorn uniek maakt. Nieuwe bebouwing vindt daarom plaats binnen de structuur van de linten. Dit geldt ook voor agrarische bebouwing. Door clustering wordt de openheid zoveel mogelijk behouden.

4 SITUATIE

4.1 Abiotiek

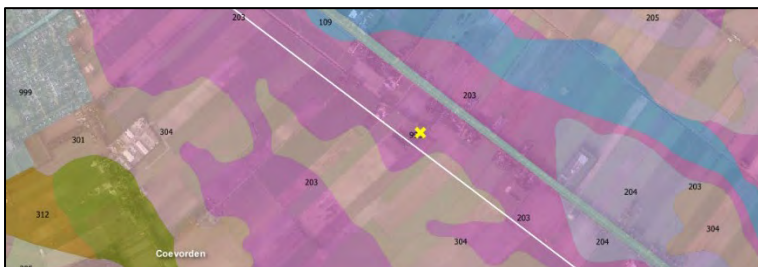
Geomorfologie

Het projectgebied ligt op kleiarm veen op zandondergrond. Het wordt gevormd door een dekzandwieling. Afhankelijk van de diepte tot de grondwaterspiegel een veldpodzol (nat) of haarpodzol (droger). Mogelijk een moerige boven- of tussenlaag: moerige podzolgronden. In mindere mate een relatie met cultuurhistorie en landgebruik.



Figuur 6 Geomorfologische kaart

Bodem

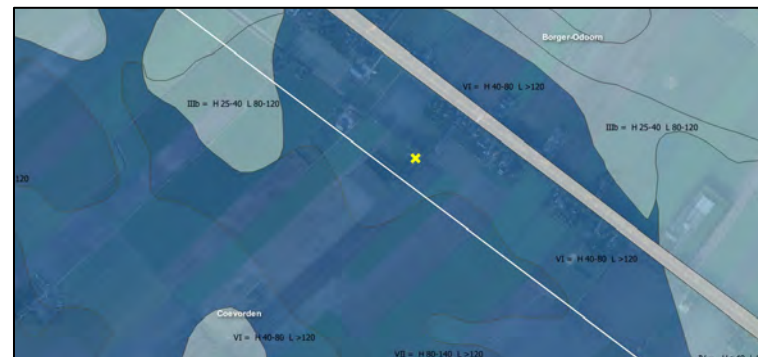


Figuur 7 BOFEK bodemkaart

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 13-3-2019

De ondergrond van het erf en bijbehorend perceel bestaat uit kleiarm veen op een zandondergrond.

Water



Het erf en omgeving hebben grondwatertrap VI. GHG <40 cm - GLG >120cm. De ondergrond is dus vrij droog.

4.2 Invloed van de mens-het antropogene landschap

De veenkolonie Odoornerveen dankt zijn ontstaan aan het in 1853-1858 door de Drentsche Veen- en Middenkanaal Maatschappij gegraven Oranjekanaal dat vanaf Smilde de Drentsche Hoofdvaart met het veengebied rond Emmen verbond. De dorpsnaam is afgeleid van de als het Odoornerveen bekendstaande veengebied ten noordwesten van het dorp. In deze uitgestrekte laagte tussen de Hondsrug en de Rolderrug bleef het water staan en ontstond hoogveen in de warmere periode van het Holoceen. De hoogveengebieden van het Odoornerveen werden door het Oranjekanaal ontsloten en ten behoeve van de turfwinning geëxploiteerd. Na de vervening werd het geschikt gemaakt voor de landbouw. Odoornerveen heeft de typische langgereetheid van een veenkoloniaal weg- of streekdorp. De

voornamelijk uit boerderijen bestaande bebouwing aan weerszijden van het Oranjekanaal en de in het verlengde daarvan liggende Borger Zijtak vormen tezamen de lineaire hoofdstructuur van het dorp.

Landschap rond 1900:

Het dorp Odoornerveen heeft in de jaren na 1854 gestalte gekregen, toen het Oranjekanaal de 'Odoorner veenen' bereikte. Kanaalgravers, veenarbeiders, winkeliers en caféhouders vestigden zich langs het kanaal. Rond de eeuwwisseling wordt Odoornerveen nog enkel gevormd door het Oranjekanaal met vervenerswoningen maar zijn reeds de eerste verkavelingslijnen uitgezet in een ruig, open veengebied. Rond 1910 zijn nabij de projectlocatie de eerste boerderijen gebouwd op geometrisch geplande kavels. De gunstige conjunctuur, maar ook de ruimere toepassing van kunstmest, en de toenemende belangstelling van jonge, vooruitstrevende boeren uit andere Drentse dorpen, deden Odoornerveen in een twintigtal jaren uitgroeien tot een volwassen agrarisch dorp. De maagdelijke dalgrond leende zich na een goede bemesting met compost of kunstmest zeer goed voor de verbouw van aardappelen. Deze waren van goede consumptie-kwaliteit en werden verkocht als de populaire "duinzandaardappelen".

Het landschap is zeer open, er is dan nauwelijks opgaand structuurgroen, op een enkel rationeel verkaveld bosje na.



Figuur 8 Kaartbeeld voor 1900 plangebied



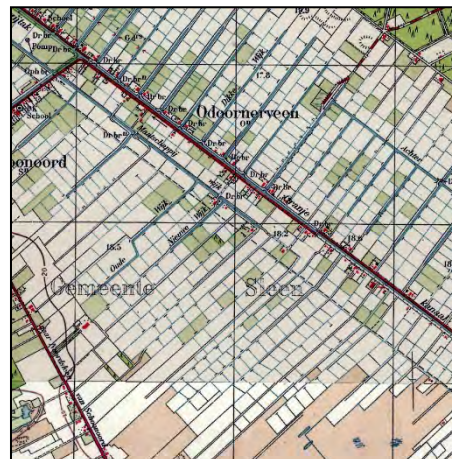
Figuur 9 Kaartbeeld 1910

Landschap rond 1950: Rond 1950 is nagenoeg alle ruigte en heide rond Odoornerveen gecultiveerd. Ook zijn dan resterende kleine landschapselementen verdwenen. Wel komt dan de boomstructuur langs het kanaal tot ontwikkeling. Als voormalig veengebied veengebied blijft herkenbaar aan de langgerekte vorm van het dorp, langs het kanaal, en aan de vele wijken (of restanten daarvan) die het landschap een rechtlijnige, geometrische aanblik geven.

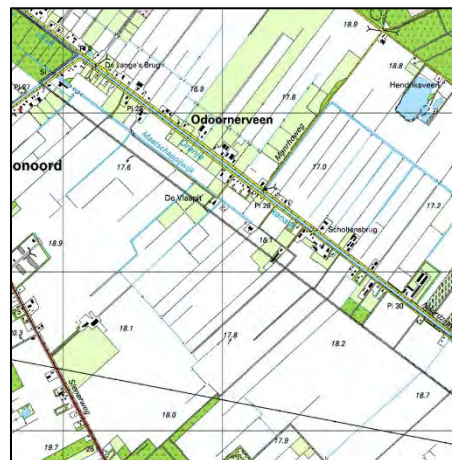


De sloten en wijken hebben tijdens veenaafgravingen een belangrijke rol gespeeld bij de afwatering van het veengebied, maar worden meer en meer gedempt.

Rond 2000 is het landschap weidser en groter als gevolg van het dempen van een groot aantal kavel- en ontwateringssloten. Wel worden meer landschappelijke boombeplantingen en erfbeplantingen voorzien, waardoor het landschap een meer halfopen karakter krijgt.



Figuur 10 Kaartbeeld 1950



Figuur 11 Kaartbeeld 2000

In het huidige kaartbeeld is er aanzienlijk meer bebouwing langs het Oranjekanaal tot ontwikkeling gekomen, voornamelijk agrarische en

burgerbebouwing. Daartussen staan op enkele plaatsen ook bedrijfsgebouwen. De bebouwingsvormen en architectuur kan als zeer divers worden benoemd.



Figuur 12 Fraaie boomstructuren kenmerken het landschap



Figuur 13 Oranjekanaal zuidzijde



Figuur 14 Nabij projectlocatie

4.3 De projectlocatie in beeld



Figuur 15 Huidige beeld



Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 13-3-2019

De projectlocatie ligt in de tweede ontginningsas aan de zuidzijde van het Oranjekanaal, dit zeer open lint met verspreide boerderijen ligt op zeer regelmatige afstand van het kanaal, ca. 200 meter. Hierdoor is het vanaf de hoofdontsluitingswegen aan weerszijden van het kanaal minder opvallend. Voor de locatie rond Zuidzijde 20, direct aan het Oranjekanaal is de grote hoeveelheid erfbeplanting zeer beeldbepalend. Haaks vanaf het kanaal is de projectlocatie daardoor niet zichtbaar. Wel wordt erdoor de zichtlijn langs dit erf extra sterk ervaarbaar en vormt het een fraai beeld op de karakteristieke openheid.





De ontsluiting van nieuwe en bestaande kavels zal niet wijzigen, en verloopt via de boerderij Zuidzijde 20, een eigen toegangsweg.

5 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Een belangrijk doel van ontwikkelingsplan 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 het Oranjekanaal.



Figuur 16 Stedenbouwkundige situatie met uitbreidingsgebied en zoeklocatie nieuwe woning, en te slopen stal (rood)

Wensen

- De initiatiefnemer wil na sloop een nieuwe woning toevoegen aan de bestaande situatie en de woonboerderij behouden waardoor twee

wooneenheden ontstaan met de mogelijkheid twee bijgebouwen te voorzien. De te slopen oppervlakte is < 2.000 m² slopen, waardoor conform het ruimte-voor-ruimtebeleid 1 compensatiewoning mogelijk wordt gemaakt, van toepassing is reguliere inpassing.

- Totale oppervlakte van beide kavels bedraagt 4550 m², te verdelen in 2550 m² bestaand kavel en 2000 m² nieuw kavel (40x50 m.)
- Beide kavels worden separaat ontsloten
- Behoud van bestaande boomstructuur voorzijde

Stedenbouwkundig

Uit de analyse blijkt dat het erf en toegangsweg aan de noordzijde reeds landschappelijk zijn ingepast met structuurgroen. Gelet op het feit dat de initiatiefnemer aan de oostzijde wil uitbreiden worden dan ook landschappelijke maatregelen aan de op de naar achter strekkende erfgrenzen voorzien.

Het erfinrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf. Het bestaande en nieuwe erf heeft een regelmatige blokvormige kavelvorm. De nokrichting van gebouwen is haaks geprojecteerd op de ontsluitingsweg. De opstallen worden centraal op het kavel gesitueerd op ruime afstand van de weg en tenminste achter de voorgevelrooilijn van de bestaande, te behouden boerderij.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. In de directe omgeving is meer dan voldoende massa aanwezig, overeenkomstig de landschapskkenmerken.

Uitgangspunten

- Compacte situering van gebouwen.
- Afscherming van volumes met groen achterzijde niet nodig.
- Tussen beide kavels en langs de noordwestzijde wordt een stevige lijnvormige groenstructuur voorzien waarmee de opstreckende verkaveling wordt benadrukt en gewenste privacy wordt verkregen
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het lint langs de ontsluitingsweg.
- Het bouwvolume is eenvoudig vormgegeven en aansluitend (qua maat en schaal) op de belendende bebouwing en het bebouwingslint langs het Oranjekanaal.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Parkeren buiten wordt deels aan het zicht onttrokken door hagen op de erfgrans aan de wegzijde
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing in de omgeving met een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met lessenaardak.
- Om de positie van de bestaande boerderij en de latere toevoeging duidelijk te markeren zal de nieuwe woning met de voorgevel achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande boerderij gesitueerd moeten worden.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend).

Erfinrichting



Figuur 17 Fragment erfinrichtingsplan, zie ook bijlage

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het erf aansluit 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. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van brede, lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

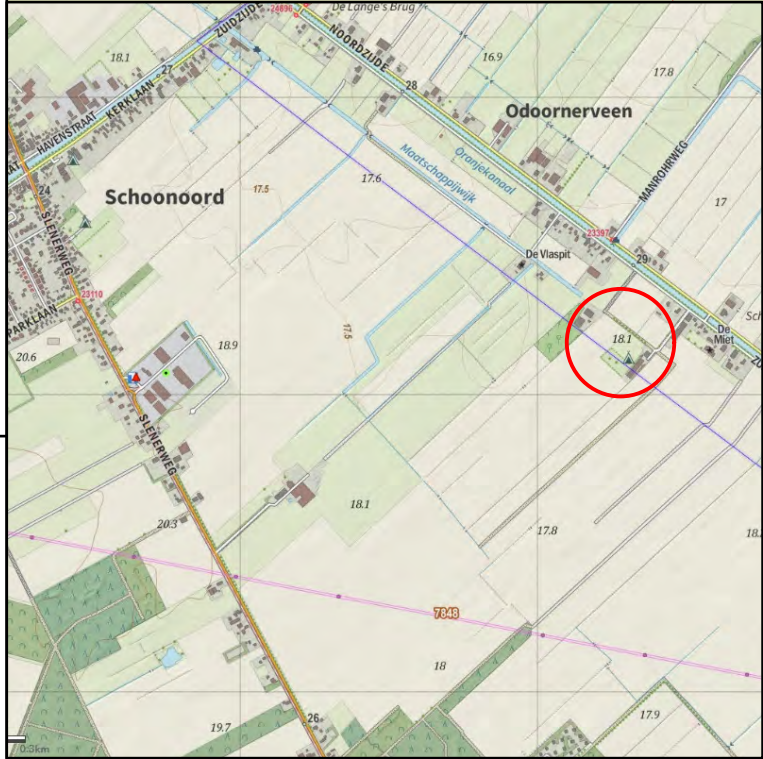
Basisinspanning

- Behoud van bestaand structuurgroen aan zuidwestzijde
- Bijgebouwen qua architectuur, kleurstelling en materialisatie ondergeschikt aan karakteristiek hoofdgebouw (en nieuw hoofdgebouw)
- Aanleg gesloten, brede bossingel (voetmaat 5 m. breedte met een kroonprojectie tot 10 m. breedte) op erfgrenzen
- Gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, zwarte els, ruwe berk, scherpe hult, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- De nieuwbouw wordt uitgevoerd passend bij het landschapskarakter waarbij de materialisatie zal bestaan uit een sobere materialen (steen, hout, glas, staal en zwart- en aardetinten).
- Hagen op erfgrenzen inheems, bijv. beuk of meidoorn



Figuur 18 Houtsingel

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN



ONTWIKKELPLAN

ZUIDZIJDE 21 ODOORNERVEEN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
I (I)	a3	13-3-2019	
versie	schaal	door	bestand
5.0	1 : 1000		386-03.vwx



**BURO
STAD
+
LAND**