

BügelHajema

Plek voor ideeën

Inpassingsplan Kerkdijk 27 in Ansen

Datum: 14-02-2020

Inleiding

Aan de Kerkdijk 25 in Ansen staat een vrijstaande woning met een tuin van circa 4.600 m². Het voornemen is om een deel van deze tuin af te splitsen en op dit deel een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het gaat hier om een perceelsgebonden ontwikkeling. In de kleine kernen worden mogelijkheden geboden voor woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen'. Met de nieuwbouw wordt geprobeerd de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. In het ontwerp zijn de karakteristieken welke omschreven zijn in het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden vertaald naar de erfopzet en inrichting.



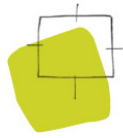
Huidige situatie

In 2019 is het perceel aan de Kerkdijk 25 in Ansen in tweeën gesplitst. Op het westelijk deel van het perceel (nu kadastraal bekend als gemeente Ruinen, sectie I nummer 581) staat een vrijstaande woning. Het plangebied betreft het oostelijk deel van het perceel (nu kadastraal bekend als gemeente Ruinen, sectie I nummer 580).

In het zuiden grenst het plangebied aan de Kerkdijk. Ten noorden en oosten grenst het plangebied aan het gazon behorende bij Kerkdijk 25 en ten oosten aan de achtertuinen van huizen aan de Meulekaamp.

Het plangebied is grotendeels ingericht als gazon. Verder zijn er een aantal relatief jonge bomen aanwezig en is de oostelijke rand van het plangebied begroeid met diverse struiken, waaronder een grote groep Rododendrons in de oostelijke onderhoek. De locatie is goed zichtbaar vanaf de Kerkdijk, maar ook de achterzijde is zichtbaar vanaf de Kleine Esweg. Het betreft hier een stukje dorpsrand met doorzichten op de landelijke omgeving.

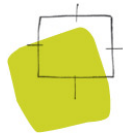
Op figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ideeën voor een plek



Figuur 1 Luchtfoto (ingezoomd) met ligging en begrenzing van plangebied (bron: kadastralekaart.com)

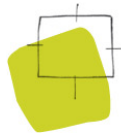


Figuur 2 Zicht op de Kerkdijk richting het oosten. Een afwisselend silhouet van bebouwing en beplanting.

Voor de groep rododendrons de beoogde nieuwbouwlocatie.



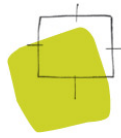
Figuur 3 Doorzicht over het perceel richting de es en landelijke omgeving



Figuur 4 Zicht op de oostelijke hoek met groep rododendrons. Tussen de derde en vierde boom is de nieuwe oprit beoogd.



Figuur 5 Zicht langs de beoogde westelijke erfgrans (de piketpaaltjes op de foto).



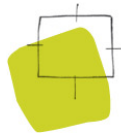
Essenlandschap

Brontekst: Landschappelijk Ontwikkelskader De Wolden (LOK)

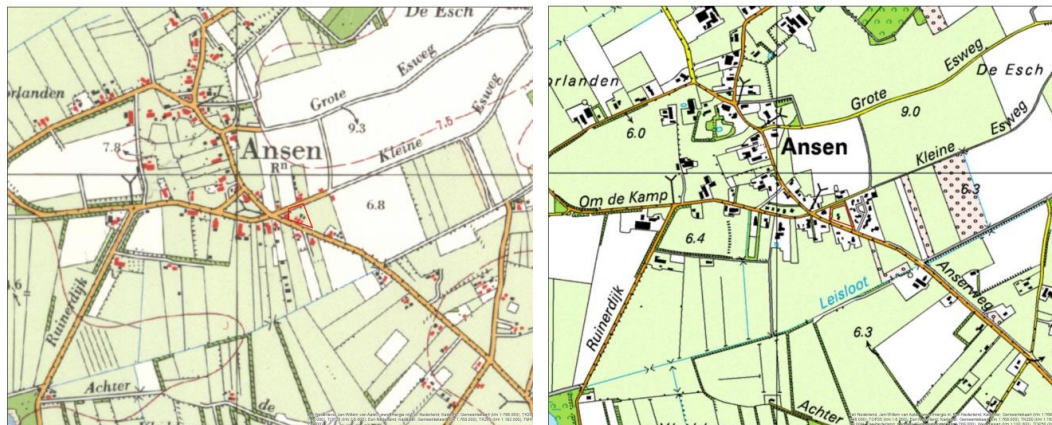
De eerste dorpen ontwikkelen zich op de overgangen naar de beekdalen, zoals Ruinen, Ansen, Echten en Zuidwolde. De lagere, natte delen bij de beek zijn de weilanden voor het vee en op de onbewerkbare heidevelden worden de schapen geweid. De hogere delen worden gebruikt voor de landbouw. Hier ontstaan ook de essen. De heideplaggen worden, vermengd met de stalmest uit de boerderijen, gebruikt als bemesting. Zo krijgen de essen in de loop der eeuwen hun karakteristieke bolling. Rond de essen worden bosjes aangelegd om het vee op afstand te houden en als hakhout te kunnen gebruiken.

Op de topografische kaarten (figuur 6) is goed zichtbaar dat de locatie zich bevindt op de overgang es en beekdal. Plangebied is onderdeel van de informele dorpsrand van het kleine esdorp op de zandgrond Ansen. Omgeving en dorp gaan hier geleidelijk in elkaar over. De lange geschiedenis van de esdorpen is nog steeds te zien in het landschap. Historische boerderijen, erven, oude boomgaarden, houtsingels en essen maken het een waardevol gebied.

De van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen). Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegen-verloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil. De variatie en de kleinschaligheid van het landschap maken het gebied aantrekkelijk om te wonen en te recreëren. Zij is kleinschalig van karakter met een aangename variantie van open plekken, bebouwing met verschillende situering en beplanting op overhoeken. De aanwezige doorzichten in het landschap van de dorpsrand worden beleefd.



1900 / 1950

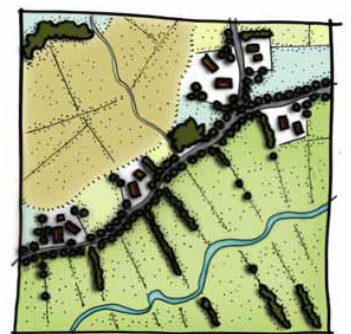


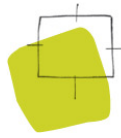
1970/ 2000

Figuur 6 topografische kaarten (bron: topotijdreis.nl)

Landschapskenmerken esdorpenlandschap

- kleinschalig, gevarieerd landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen en boomgroepen en laanbeplanting langs de wegen;
- microreliëf in de vorm van steilranden en essen;
- boerderijen en bebouwing aan de rand van de essen en in dorpen;
- grillig wegenpatroon en verkavelingspatroon met overhoeken.





Karakteristieken vanuit het LOK

Dorpskarakteristiek

Het esdorp Ansen heeft een agrarische en landelijk karakter. De boerderijen, de vele doorzichten naar het omliggende buitengebied en de informele opzet en organisatiestructuur van het dorp versterken dat beeld. De dorpskern bestaat uit authentieke boerderijen, die schijnbaar willekeurig geordend zijn, temidden van een variatie aan groene ruimten en open plekken met boomgroepen. Essen liggen aan weerszijden van het dorp. Markant is de structuur van boerderijen 'om de kamp'. Zeker vanaf de zuidzijde vormen de kappen van de boerderijen die net boven de bolling van de es uitkomen een fraai gezicht. Door de vertakte wegenstructuur en de verspreide ligging van de bebouwing is het dorp in het landschap verweven.

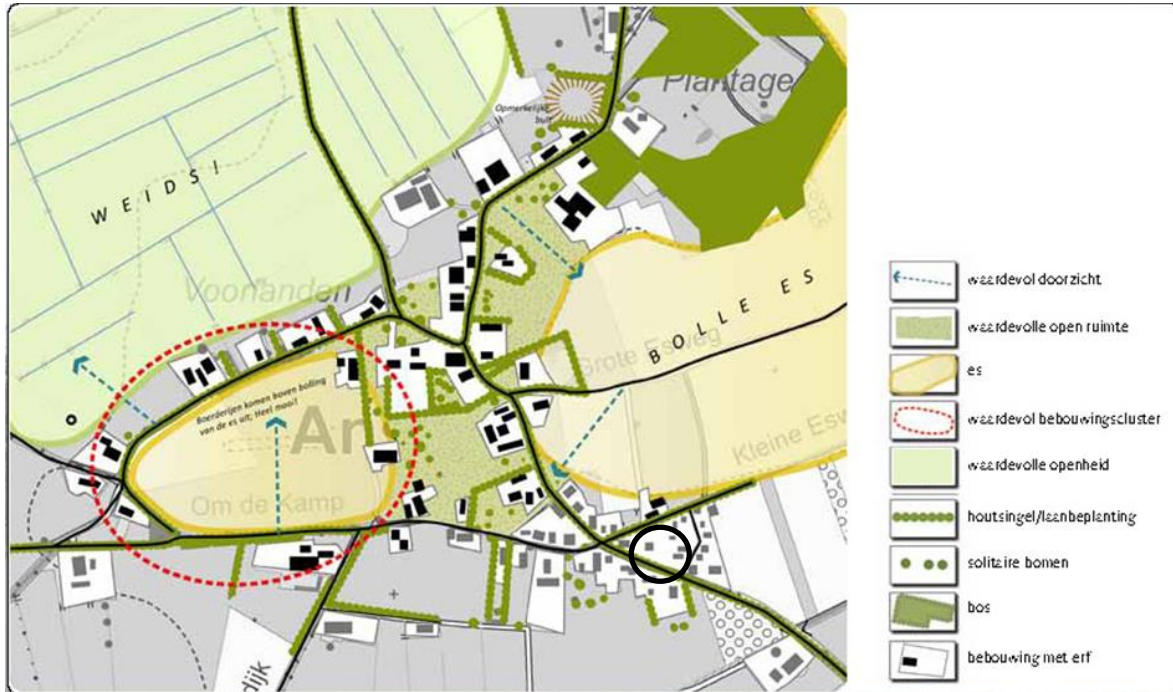
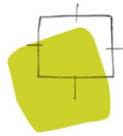
Kwaliteiten dorpsrand

- Losse dorpsstructuur oude kern met fraaie boerderijen, waardevolle open groene ruimten en beplanting;
- Ring van boerenerven 'om de kamp';
- De ligging temidden van bolle essen, met fraaie doorzichten van de essen op de oude boerenerven en het weidse beekdal en vanuit het dorp op de essen.
- opmerkelijke verhoging aan de noordzijde van het dorp die voor fraai microreliëf zorgt.

Landschappelijk bouwen

Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Bij Ansen kan dat op 3 manieren:

- bouwen in het mozaiek van het esdorpenlandschap;
- verder bouwen aan een lint;
- bouwen op een bestaand erf.

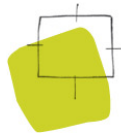


Figuur 7 Waardenkaart Ansen (bron: Landschappelijk Ontwikkelingskader de Wolden), Kerkdijk 25/27 in de zwarte cirkel

Uitgangspunten LOK vertaald in het ontwerp

De rijke, alom gewaardeerde historische uitstraling van dit deelgebied en de kleinschalige opzet ervan is de grote kracht van dit esdorpenlandschap. Door de groei van erven en dorpen en de gewenste opschaling in de agrarische sector staat de historiciteit en kleinschaligheid echter onder druk. Maar nieuwe ontwikkelingen bieden ook kansen om juist het karakter van het esdorpenlandschap te versterken. Dat vraagt echter wel om maatwerk, waarbij de logische, landschappelijke verankering bijzondere aandacht vraagt. Bij de beoogde nieuwbouw wordt de landschappelijke kwaliteit met de volgende uitgangspunten gewaarborgd:

- het doorzicht op de es en omgeving behouden;
- een informele dorpse opzet > kleinschalige erfgedachte met alzijdigheid, variatie en verspreide ligging van bebouwing;
- afwisseling open en besloten;
- groene dorpsrand: overwegend landschappelijke inrichtingsmiddelen;
- het silhouet van het erf waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen;
- beplante overhoeken.



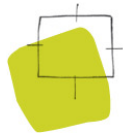
Landschappelijke inpassing

ERFOPZET

Kenmerkend voor de erven is de schijnbare willekeur waarmee de bebouwing op het erf gerangschikt is. De richting van boerderij en schuren varieert en staan los van elkaar. Ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de omliggende bebouwing. Ook is de woning onder een hoek georiënteerd ten opzichte van de Kerkdijk. Door de woning op een afstand van tien meter van de Kerkdijk te positioneren, dichterbij de bestaande woning Kerkdijk 25, wisselt bebouwing en beplanting elkaar af. Het bijgebouw, de schuur, bevindt zich vier meter achter de voorgevel van de woning.

Op het voorerf ligt om de woning heen de siertuin, de moestuin en/of de boomgaard. Om het open doorzicht over het perceel naar de es en omgeving te behouden, heeft zowel de voor- als zijtuin een lage inrichting. Aan deze twee zijden wordt een beukenhaag aangeplant die maximaal één meter hoog mag zijn. Achter is het privégedeelte met de schuur en opslag. Ook aan de noordzijde wordt de tuin met landschappelijke inrichtingsmiddelen begrensd: een houtsingel bestaand uit gebiedseigen struiken als hult, hazelaar, lijsterbes, eenstijlige meidoorn, sleedoorn en vogelkers. De erfbeplanting bestaat uit de bestaande boom (een rode beuk) en de grote groep bestaande rododendrons. Voor uitgebreide gebiedseigen beplantingslijst zie bijlage LOK.

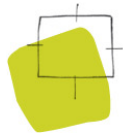
Er wordt een nieuwe oprit tussen de bestaande derde en vierde eik langs de Kerkdijk (gezien van de zijstraat Meulenkamp) gerealiseerd richting de schuur. Deze zal tot aan voorgevel niet breder dan 3 meter worden. Bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding, klinkers of Drentse keitjes.



Ideeën voor een plek



Figuur 8 Inpassingsplan Kerkdijk 27



VORMGEVING BEBOUWING

In het LOK zijn tevens voorwaarden gegeven voor de bebouwing. Aan deze voorwaarden zal voldaan moeten worden bij het bouwplan en zullen in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst.

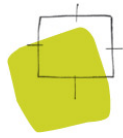
Brontekst: Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK)

In het essenlandschap is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een rieten dak, lage goot en een wolfseind. Dat is kenmerkend voor dit eeuwenoude landschap.

Naast eenduidige bouwvolumes worden natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen gebruikt. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglaazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken.

Ook de bebouwing moet volgens het LOK het kleinschalige dorpse karakter versterken. Daarom wordt een rechthoekig bouwvlak van 8 x 12,5 meter (totaal 100m²) geadviseerd. Ook de schuur is een eenduidig rechthoekig bouwvolume met zadeldak (20m² oppervlak). De voor- en zijgevel (westzijde) zijn representatief.





Ideeën voor een plek



Figuur 9 Referenties landelijk bouwen, dorps en kleinschalig met natuurlijke kleuren en materialen: nieuwbouwboederij in baksteen met wolfseind door Architectenbureau Drijvers Oisterwijk, schuurwoning met rietenkap door 01 Architecten en voorbeeld van een schuur met kap in dondere kleuren en natuurlijke materialen door van Vliegen Handelsonderneming