

Inleiding

Dit schrijven heeft betrekking op herontwikkeling van de locatie Meester Croneweg 3 in Oudemolen. Deze locatie stond in het verleden ten dienste van een agrarisch bedrijf en zal transformeren ten behoeve van in totaal 3 woningen. Belangrijk uitgangspunt in deze is dat woningen ruimtelijk zorgvuldig gesitueerd zullen worden en aansluiten op de bijzondere omgeving van deze locatie.

De locatie ligt namelijk in het Nationaal Landschap Drentsche Aa, meer specifiek in de flank van het Oudemolensche diep. Gezien de historische en ruimtelijke belangen van deze omgeving wordt kort in gegaan op de geschiedenis van deze plek. Parallel hieraan wordt een aantal ruimtelijke karakteristieken beschreven. Beide aspecten zijn ingrediënten voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van deze herontwikkeling. Op basis van deze bevindingen zullen welstandscriteria geformuleerd worden, die het architectonische ambitieniveau passend bij deze locatie moeten borgen.

Historische kenschets

Met Ter Oldenmolen wordt in 1498 voor het eerst verwezen naar Oudemolen. De naam Ter Oldenmolen betekent zoveel als een nederzetting bij de oude (water)molen^{*1)}. Het gaat hier om een dochternederzetting van het dorp Taarlo en zal waarschijnlijk in de 13 of 14 eeuw gesticht zijn. Feitelijk zal er sprake geweest zijn van een gehucht met enkel woningen. In 1579 wordt bijvoorbeeld verwezen naar een watermolen en 2 huizen van de familie Homan^{*2)}. Op kaartmateriaal uit 1832^{*3)} zijn 3 boerderijen (achterbaanders^{*4)}) in deze omgeving gesitueerd. De boerderijen liggen op hogere plekken in het beekdal van het Oudemolensche diep. Het beekdal heeft een groene kleur. De openheid wordt afgewisseld met enkele bosgebieden (donker groen). Rondom het dorp zijn heidegebieden te zien (paars).

Vanaf medio de 19^e eeuw neemt het aantal boerderijen en woningen toe. Dit is ook het beeld van Oudemolen op de topografische kaart vanaf 1900^{*5)}. De heideontginning van de 2^e helft van de 19^e eeuw hebben gezorgd voor een transformatie van het landschap. De onregelmatige verkavelingen en bijbehorende beplantingsstructuren hebben te maken met het particuliere karakter van deze specifieke heideontginningen^{*6)}. In de topografische kaarten is steeds een regelmatige laanbeplanting te zien langs de Croneweg. Ter plaatse van de ontwikkellocatie is deze beplanting onderbroken om plaats te maken voor een boerderij. In 1950 is het aantal woningen en boerderijen verder toegenomen terwijl een van de oude boerderijen in het beekdal is verdwenen. In 2019 is het aantal gebouwen nog verder toegenomen. In de ruilverkavelingsperiode (1945-1975) is vooral de nadruk gelegd op de continuïteit van het beekdal, hiertoe werd beplanting vooral in het beekdal toegevoegd. Diverse oude beplantingen in de bestaande verkavelingen en de laanbeplantingen van de Meester Croneweg en de Hoofdweg werden behouden en waar nodig aangevuld. De ruilverkaveling zorgde voor effectievere agrarische verkavelingen en diverse wegen werden rechter getrokken waaronder ook de Meester Croneweg.



1832 (Hisgis)



1900



1950



2019

Ruimtelijk

Ruimtelijk valt op dat de gebogen wegen structuren steeds voorzien zijn van een laanbeplanting. In het verleden zelfs afgewisseld met bredere bosstroken. Uitzondering hierop is (uiteraard) in de doorkruising van het beekdal, hier is geen laanbeplanting. De laanbeplanting langs de Meester Croneweg heeft een belangrijke rol als beekdalbegrenzing. In het dorp werd bebouwing steeds haaks of parallel aan de gebogen wegen geplaatst. De school vormt hier de enige uitzondering op. Omdat door de tijd heen de bebouwing op

verschillende afstanden tot de wegen zijn geplaatst is een interessante dorpsplattegrond ontstaan. Het doorlopende beeld van de slingerende wegen is voorzien van een krachtige laanbeplanting. Door de wisselende plaatsing van de gebouwen wordt het continue beeld van de wegen aangevuld met een reeks aan kleinere sub ruimtes.



Ruimtelijk concept

In navolging van de karakteristieken van het dorp worden de nieuwe bouwvolumes haaks en parallel aan de weg geplaatst. De vrijstaande woning (nummer 1 in de tekening) sluit hierbij aan op de positie van de belendende boerderij. De 2 o/e kap woningen sluiten parallel aan op de weg. De bebouwing is verder van de weg geplaatst om ruimte te maken voor de laanbeplanting. Deze laanbeplanting maakt hier immers onderdeel uit van de beekdalbegrenzing. De ruimte tussen de laanbeplanting zal met gras ingevuld worden. Hierdoor wordt de continuïteit van de weg benadrukt en zal de samenhang tussen de kavel en het tegenoverliggende beekdal versterkt worden. Dit principe is in de rechter illustratie weergegeven.



Massa, vorm en kapriching

Oudemolen is een klein dorp waar voornamelijk (woon)boerderijen staan met hier en daar een vrijstaande woning. Alle bebouwing in het dorp bestaat uit een bouwlaag met een grote kap. Dit principe zal ook bij deze herontwikkeling gelden.

De langgerekte kap van de 2 o/e kap woning zal bijdragen aan de begeleiding van het wegbeeld. Voor de uitwerking van dit volume wordt het agrarische beeld van de zij-baander boerderijen gebruikt. Deze

woningen worden verbonden door middel van een kap over de lengterichting. Op deze wijze ontstaat een langgerekt volume. De woningen worden van elkaar gescheiden door een midden baander. Via deze baander is het achtererf van de woningen bereikbaar. Refererend naar historische boerderijen krijgt het geschakelde volume een kop en een romp. Een voorhuis met schoorsteen en een achterzijde met een schuurachtige uitwerking.

Beide volumes worden ontsloten vanaf de Meester Croneweg. De vrijstaande woning krijgt één oprit. Het geschakelde volume krijgt eveneens één oprit. Deze wordt dus gedeeld door beide woningen. Voor de vrijstaande woning wordt het parkeren naast de woning op eigen erf opgelost. Bij de geschakelde woning geeft de kwaliteit van de architectuur aan of het parkeren onder de baander of achter de woningen wordt opgelost.

Welstandscriteria

Belangrijk uitgangspunt bij deze transformatie is dat de woningen ruimtelijk zorgvuldig gesitueerd zullen worden en aansluiten op de bijzondere omgeving van deze locatie. Vandaar dat een nieuwe stedenbouwkundige situering en enkele ruimtelijke karakteristieken leidend worden gemaakt voor de kwaliteit van deze uitwerking.

Deze specifieke plek vereist een hoog architectonisch ambitieniveau. Op basis van deze bevindingen zullen welstandscriteria geformuleerd worden, die het architectonische ambitieniveau passend bij deze locatie moeten borgen.

Ligging

Het een en ander conform het stedenbouwkundige plan, dit plan is feitelijk een afgeleide van de morfologie van het dorp en de ruimtelijk / landschappelijke betekenis van deze plek.

De massa

De bebouwing bestaat uit een langwerpige 2 o/e kap woning parallel aan de weg. Uitgewerkt als een eigentijdse interpretatie van een dwars-deelboerderij of zijbaander. Dit beeld wordt gecompliceerd met een voorhuis met schoorsteen en een schuurachtige uitwerking aan de andere zijde. De woningen bestaan uit bouwlaag met een kap. Dakkappen passen niet in dit beeld.

De vrijstaande woning bestaat eveneens uit een laag met een kap.

Gevelopbouw, materiaalgebruik en detaillering

De 2 o/e kap woning wordt geïnspireerd op een zogenaamde zijbaander, dit heeft invloed op gevelopbouw. De woningen sluiten voor het overige aan qua architectuur, detaillering en materiaal gebruik aan op het dorpse karakter en daarbij ook op elkaar.

Tuinplan

Het tuinplan is onderdeel van de welstandstoetsing.

- In ruimtelijk zin wordt de nadruk gelegd op een grasvlakte tussen de weg en voor de huiskavels.
- Deze graskavels dragen bij aan de continuïteit van de laanbeplanting.
- De huiskavel wordt voorzien van een lage haag van beuken of gelijkwaardig.
- De gedeelde inrit naar de 2 o/e kap kavel is maximaal 3,5 meter breed. Ook de inrit van de vrijstaande woning is maximaal 3,5 meter breed. Het parkeren (2 parkeerplaatsen per woning) wordt uit beeld opgelost bij voorkeur achter de 2 o/e kap woningen. Als de architectonische kwaliteit van de woningen van voldoende niveau is dan is parkeren onder de “baander” bespreekbaar. Voor de vrijstaande woning is parkeren naast de woning bespreekbaar.

Noot: Meester Crone

In Oudemolen herinneren een straat, een basisschool en een granieten bank (1920) aan meester Gerhard Filippus Crone (1849-1931), die van 1880 tot 1920 in het dorp hoofdonderwijzer van de eenmannsschool was. Hij was maatschappelijk zeer actief; door zijn inspanningen kwam er o.a. een zuivelfabriek in Oudemolen (1896). Militaire opslagplaats voor munitie (22 ha); heide met vliegdennen en een naaldbos.
<https://www.geheugenvandrenthe.nl/oudemolen>

Bronnen:

*1) Landschapsbiografie van de Drentse Aa, 2015, Theo Spek (184 e.v)

*2) <https://www.geheugenvandrenthe.nl/oudemolen>

*3) <https://hisgis.nl/projecten/drenthe/>

kaartlagen gebruik / Oudemolen met oat coördinaat 239247,563266

*4) Landschapsbiografie van de Drentse Aa, 2015, Ellen van Olst (204 e.v.)

De boerderijen zijn overigens te herkennen aan de vorm van de bouwvolumes en de karakteristieke inkeping aan de zijde van de straat. Deze inkeping geeft de schuuringang of de plek van de baander weer. Het betreft hier boerderijen van het langsdeelttype ook wel achterbaander. Vanwege de logistiek stond de schuur naar de kant van de weg. Het langsdeelttype dat is de loop van de 18^e eeuw verdrongen werd door boerderijen van het zogenaamde dwarsdeelttype of zijbaander.

*5) topo-tijdreis

*6) Heideontginningen in Drenthe (1800 – 1968), Een vooronderzoek ten behoeve van een integrale analyse

Raap b.v., ir. L.J. Keunen, februari 2019

*7) Bouwen aan het Drentse Landschap, een spanningsveld tussen ontwerp en verzorging, H.J.J.C.M. van Blerck, 1995

*8) Brinken en hoven, essen en randen, singels en wallen, Landschapsplannen in Drenthe (1945-1975), april 2018, Schokland en Water, Henk van Blerck