

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Lageweg 34 Zuidlaren

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	2380
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 oktober 2022, 15:55
Bestandsnaam	2380-RKP-001
Aantal pagina's	19

IN SAMENWERKING MET:



AgriPlaza
BOUWADVIES

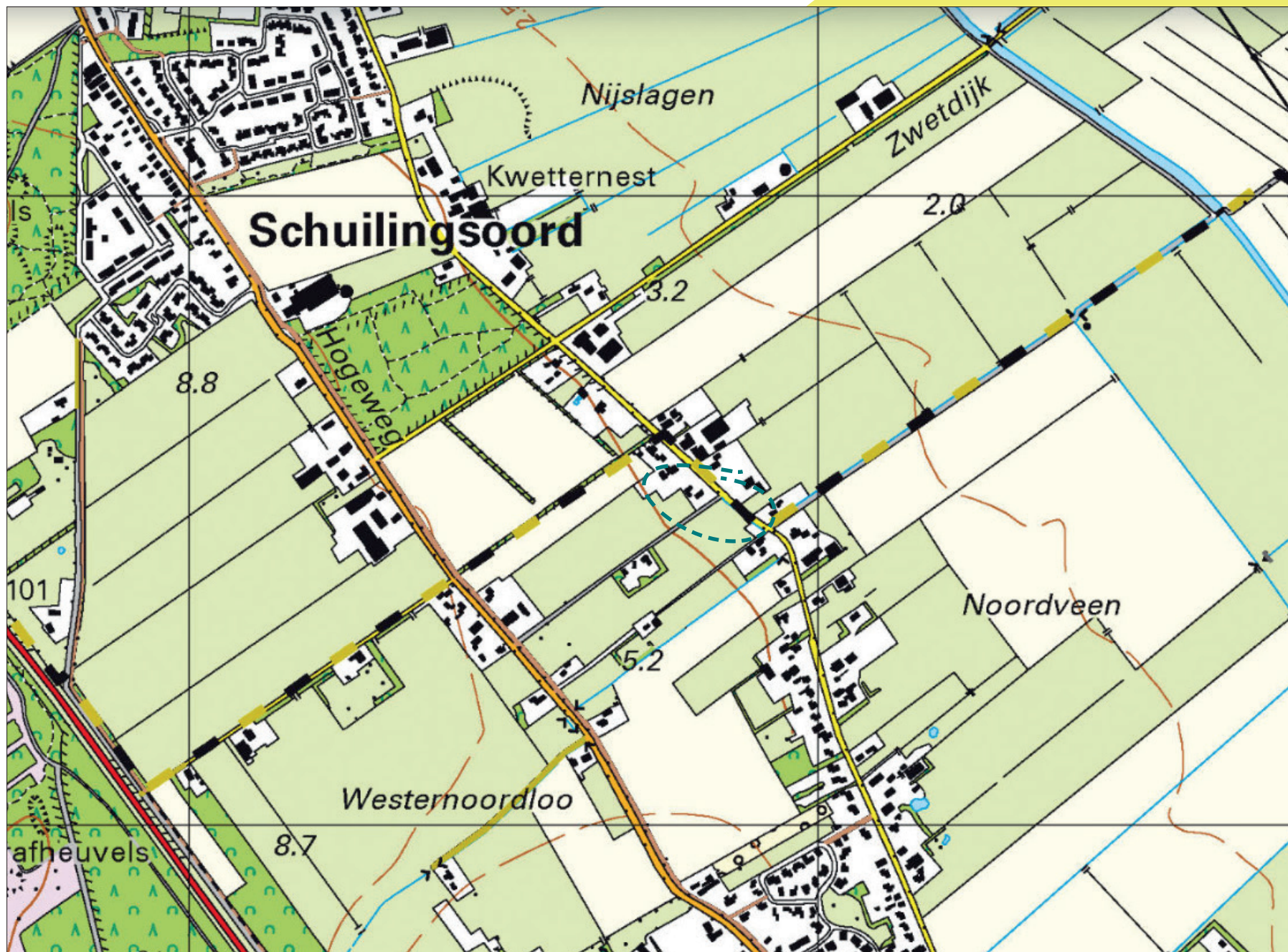
Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
lageweg 34 zuidlaren	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
het inrichtingsplan	14
het inrichtingsplan	16
referentie compensatiewoning	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag aan de Lageweg 34 te Zuidlaren.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de aanwezige landschapsontsierende gebouwen te saneren. Ter compensatie kan een woning aansluitend op het erf gerealiseerd worden.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsontwikkelingsplan en als beleidskader.



Het erf was oorspronkelijk in gebruik als melkveehouderijbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om hier het bedrijf te staken. Hierna kennen de stallen en de kuilvoeropslagen geen gebruikswaarde meer.

De bedrijfswoning is gericht op de Lageweg 34 en zal behouden blijven.

Het erf is ingeklemd tussen twee erven en kent met name vanaf de straatzijde een groene en passende uitstraling.





overzicht te slopen landschapsontsierende bebouwing en kuilvoeropslagen

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het plangebied ligt in het zogeheten randveenontginningslandschap.

Het randveenontginningsgebied ligt op de overgang van het Hunzedal naar het open hoogveenontginningsgebied. Deze randontginningsgebieden kenmerken zich door een onregelmatige verving.

Ontginningsas

De ontginningsas is hier niet recht, maar volgt de zandrug. Vanuit deze as werden de achterliggende venen ontgonnen en ontstonden de wegdorpen (lintdorpen) Zuidlaarderveen en De Groeve. Het perceelspatroon heeft een kleinschaliger en onregelmatiger patroon dan in de hoogveenontginningsgebieden.

Lintbebouwing

De wegdorpen kennen ruimtelijk gezien geen duidelijk herkenbaar middelpunt, waaromheen zich alles afspeelt. Voorzieningen liggen enigszins verspreid langs de weg. De bebouwing is hier steeds op georiënteerd. De onderlinge afstand tussen de bebouwing kan soms groot zijn. waardoor contact met het aangrenzende landschap ontstaat.

Beplanting

Groepen of rijen boombeplanting flankeren de weg

en verdichten het lint. Verder zijn er op de erven ook markante bomen te vinden.

Ambitie en ontwikkelingen

Door uitbreidingen (al dan niet achter aan het lint) zijn de oorspronkelijke linten minder duidelijk herkenbaar. Ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, die qua korrelgrootte duidelijk verschillen van de oorspronkelijke, waaruit het lint is opgebouwd, verstoren de structuur.

De ambitie is om het lint weer als een heldere en herkenbare structuur in het open landschap te herkennen. Waarbij het een duidelijke relatie d.m.v. doorzichten met het landschap heeft en landschappelijke overgangen heeft met het achterliggende land. Het lint zelf mag door zijn dichtheid (bebouwing en beplanting) contrasteren met het open ontginningslandschap, waarin het ligt.

Spelregels:

nieuwe ontwikkelingen verdichten het bestaande lint of hebben een duidelijke relatie met de ontginningsas

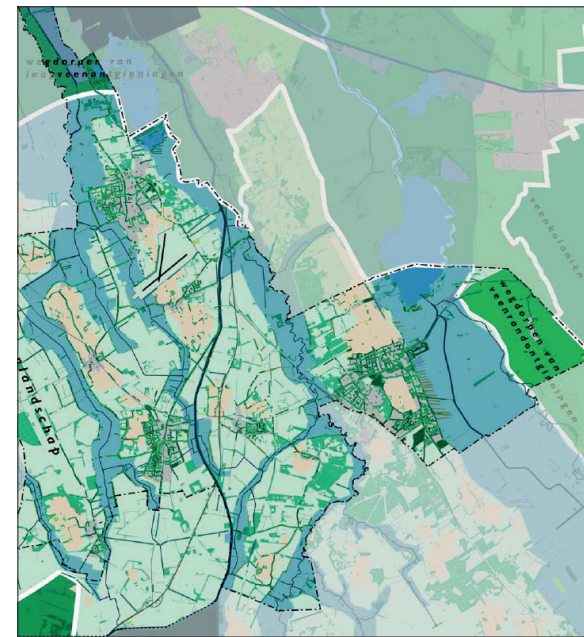
behoud van enkele doorzichten naar het landschap oriëntatie naar de weg

nieuwe ontwikkelingen dienen qua korrelgrootte bij het bestaande lint aan te sluiten

landschappelijke rand naar kwetsbaar open landschap

ontginningsas versterken d.m.v. boomgroepen of rijen van boombeplanting (eik, beuk, hulst)

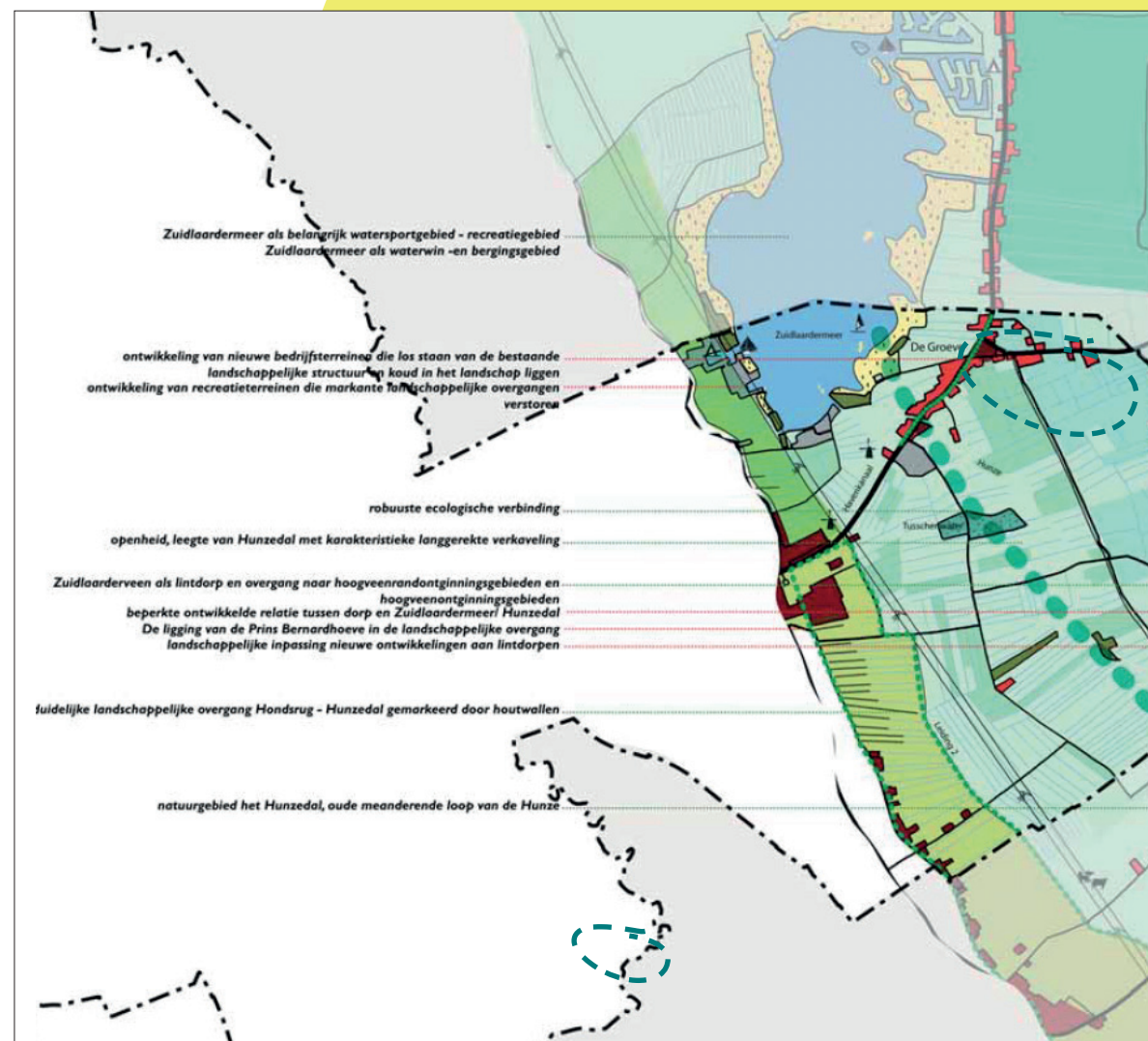
erven versterken door solitaire bomen (eik, kastanje, linde, walnoot)



landschapstypen



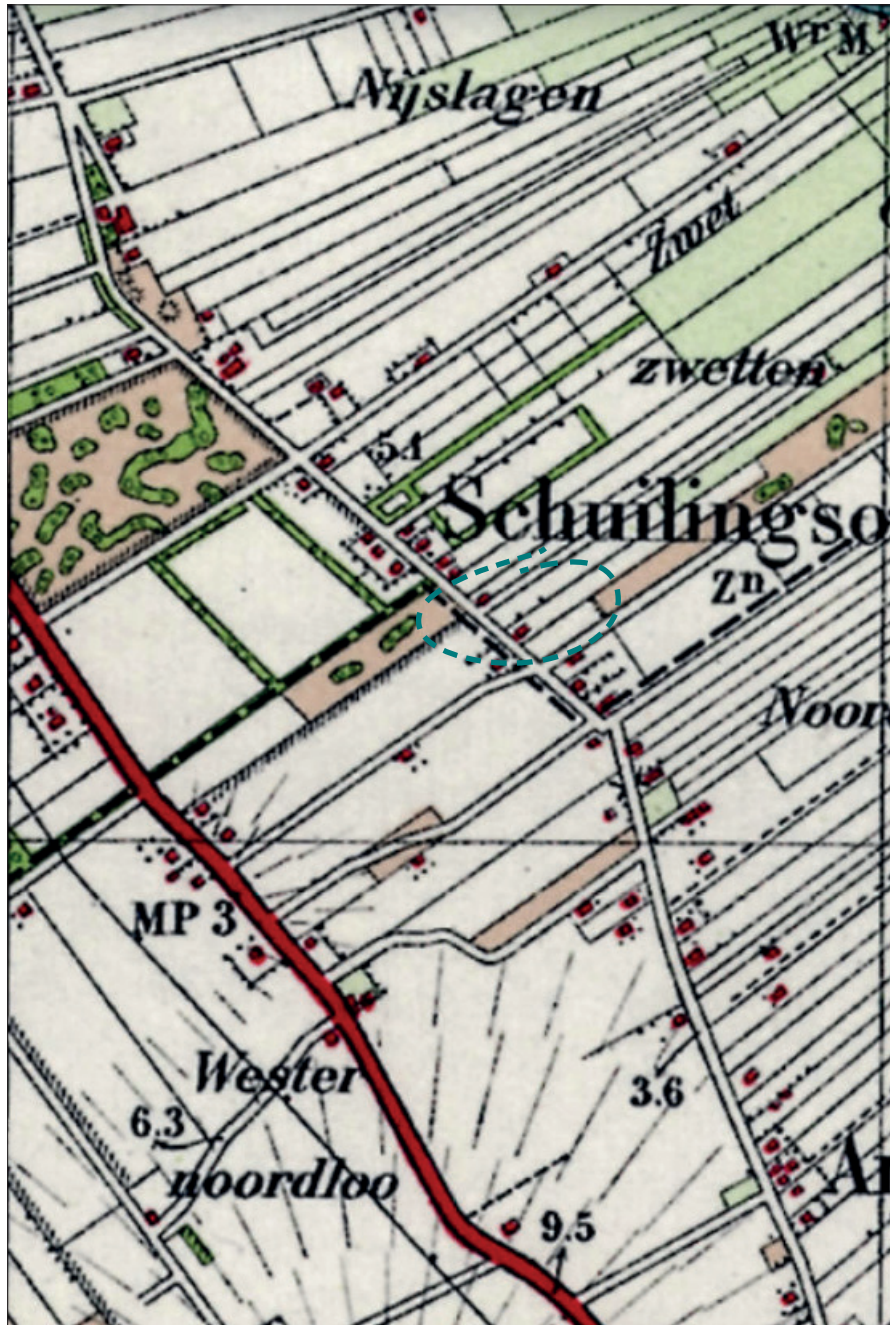
principe wegdorpen



Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde randveenontginning dat tweede helft negentiende eeuw is ontstaan. Het erf ligt op een hogere rug tussen Zuidlaren en Annen. Naar het oosten ligt het veel nattere beekdallandschap. Het rechtlijnige ontginningspatroon haaks op de oorspronkelijke beek met het afgeleide wegenpatroon maakt het landschap.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voor erf' met enige sierbeplanting en het 'achter erf' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. n.





situatie 1950



situatie 1900

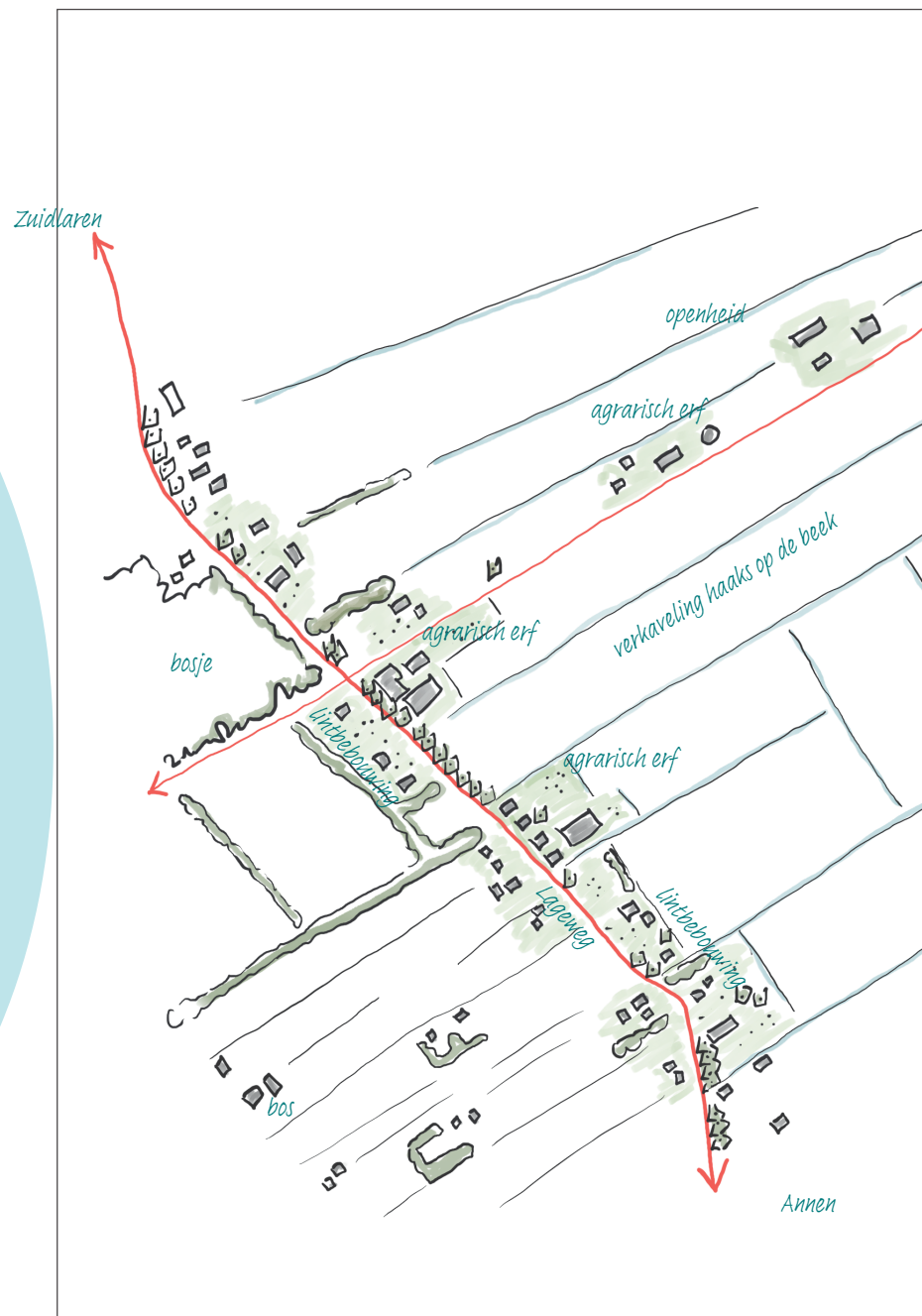
Het bestaande erf kent een oriëntatie op de Lageweg. De oostzijde is open en het erf gaat hier over in het open landschap.

Het erf kent een agrarische uitstraling en is onder te verdelen in een voorerf (richting de Lageweg) en een achtererf. Dit komt tot uiting in een (kleine) voortuin met twee beeldbepalende linden en een veel functioneler achtererf met kuilvoeropslagen.

De woning bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm en een sobere maar passende materialisatie (baksteen met dakpannen). Het vormt een passend onderdeel van de lintbebouwing.

Langs de Lageweg is onderscheid te maken in de boerenerven en de burgererven. De laatste zijn veelal kleiner waarmee ook de bebouwing dichter op elkaar staat. Het plangebied daarentegen is een boerenerv waarmee de erven groter zijn en een duidelijke hiërarchie in de bebouwing kent. Dit is een waardevol kenmerk.

De randen bestaan uit oude bomenrijen die behouden moeten blijven. Aan de noordzijde bestaat de afscherming uit struweel.



het erf in het landschap



"..Het erf moet na de ontwikkeling ook een echt erf blijven. Dit wordt bereikt door de compensatiewoning achter de bestaande woning te bouwen en hier een boomgaard voor te maken. Daarnaast zal de compensatiewoning uitgevoerd worden in schuurarchitectuur waarmee de hierarchie op het erf behouden blijft... "



het erf als onderdeel van het lint



de schuur is duidelijk ondergeschikt aan de boerderij

Legenda

1. Bijgebouw bij compensatiewoning
2. Bestaande boerderij behouden
3. Nieuw bijgebouw t.b.v. bestaande woning
4. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (totaal m2)
5. Nieuwe compensatie(schuur-)woning
6. Keren en parkeren
7. Aan te planten hoogstam fruitbomen
8. Meidoornhaag (max. 1 m) hoog
9. Aanplant bomen Walnoot
10. Bestaande knotlindes behouden
11. Gemengde wilde haag (wilde liguster/meidoorn/sleedoorn/Geldersche roos)
12. Aanplant hakhout
13. Aanplant bomen Hollandse linde



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

Middels de ruimte voor ruimte regeling kan ter compensatie van de sloopkosten een woning gerealiseerd worden. Gekozen is om deze ten zuiden op het erf te bouwen waar nu een schuur staat. De compensatiewoning zal ruimtelijk een relatie kennen met de te behouden boerderij en tesamen een erf vormen. De compensatiewoning zal uitgevoerd moeten worden in een schuurwoning. Dit versterkt de eenheid op het erf met de boerderij. Door te kiezen voor passende materialen die mooi verouderen past de compensatie in de omgeving. Achter de bestaande woning zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden.

Het voorerf zal bestaan uit een boomgaard met een haag. De compensatiewoning komt daarmee op een afstand van de weg. Het lint wordt hiermee groener en het contrast tussen de agrarische erven en de burgererven blijft bestaan.

De randen zullen bestaan uit gebiedseigen beplanting. Waar kan struweel en waar wat minder ruimte is hakhout. Op het erf zullen boomgroepen aangeplant worden. Het erf hoeft niet geheel verstopt te worden achter groen. De scheiding tussen de twee kavels zal bestaan uit een gemengde haag. Deze verhoogd de biodiversiteit op het erf. De bestaande inritten blijven behouden en vormen de ontsluiting van de kavels. Op het erf kan gekeerd/geparkeerd worden.

De ontwikkeling sluit aan op de beoogde kwaliteiten die benoemd zijn in het landschapsontwikkelingsplan. Het is daarmee een passende ontwikkeling die landschappelijk goed wordt ingepast.



walnoot



wilde haag

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud
Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge
afstand van 8-10 (m)
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een
boomgaard
2. Aanplant meidoorn - *Crateagus monogyna*
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m²
(driehoeksverband)
Eindbeeld is een geschoren haag max. 1,5 (m)
hoog
3. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld is een boom groep van twee stuks
4. Bestaande knotlindes behouden
5. Aanplant wilde haag bestaande uit:

Zwarte els - *Alnus glutinosa* 25%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 20%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 15%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
De wilde haag is min. 3 (m) breed.
6. Aanplant struweel bestaande uit:

Hazelaar - *Corylus avellana* 15%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 20%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgaris* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 25%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
De hakhoutsingel is min. 4 (m) breed. Het
eindbeeld is een hakhoutstruweel die gelang de
beschikbare ruimte beheert wordt.
7. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuk
Eindbeeld is een solitaire boom





erfontwikkelaar

laat je erf groeien