

Landschappelijke inpassing woningbouw Heirweg te Balinge

Opdrachtgever: Makelaar Slot-Poortman

projectnummer: 1535160000000

Aan: Petra Tiegelaar
en makelaardij Slot- Poortman
Van: Sjoukje de Jong
Onderwerp: Toelichting landschappelijke inpassingsplan Heirweg Balinge
Datum: 28-01-2015 (tekstuele correcties 27-5-2015)

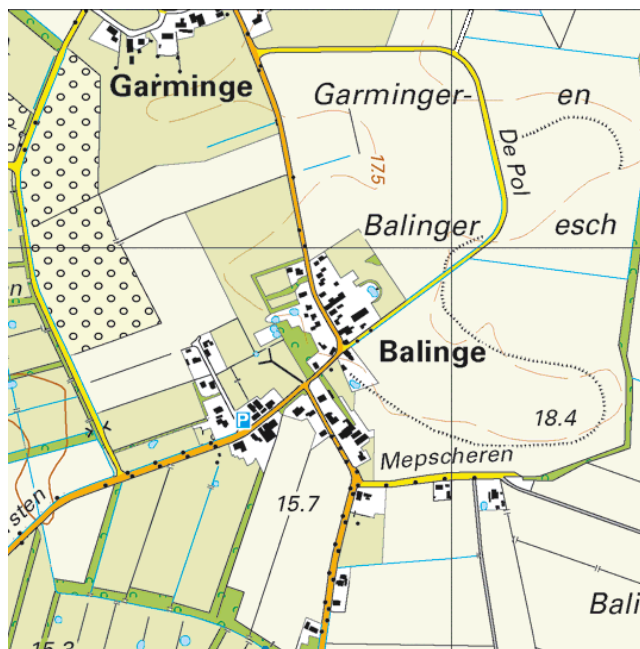
Inleiding

De initiatiefnemer wil graag gebruik maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan De Broekstreek biedt om middels een wijzigingsplan maximaal twee woningen te bouwen langs de Heirweg te Balinge. Eén van de eisen voor het wijzigingsplan is dat er een voorstel wordt gedaan voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Op dit moment is nog niet bekend of er straks één of twee gezinnen gaan wonen.



Lucht foto met rood het uitwerkingsgebied



topografische kaart 2014

In het navolgende wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Daarbij wordt eerst aandacht besteed aan de landschappelijke ontwikkelingsgeschiedenis en landschapskarakteristiek van waaruit richtlijnen voor inpassing kunnen worden gehaald. Daarna wordt het landschappelijk inpassingsplan besproken. Hier zal worden ingegaan op de situering van de bebouwing op het perceel, de beplanting, de verharding waaronder het parkeren en de opvang van het regenwa-

ter. Hiermee wordt tevens voldaan aan de eisen die voor het wijzigingsplan gesteld worden ten aanzien van de parkeerplaatsen en de afvoer van het regenwater. Het landschappelijk inpassingsplan zal een integraal onderdeel vormen van het op te stellen wijzigingsplan. Er zal een schets van de landschappelijke inpassing voor één en voor twee woningen gemaakt worden. Zo kan de initiatiefnemer in een later stadium de keuze maken voor één of twee woningen.

Ontwikkelingsgeschiedenis



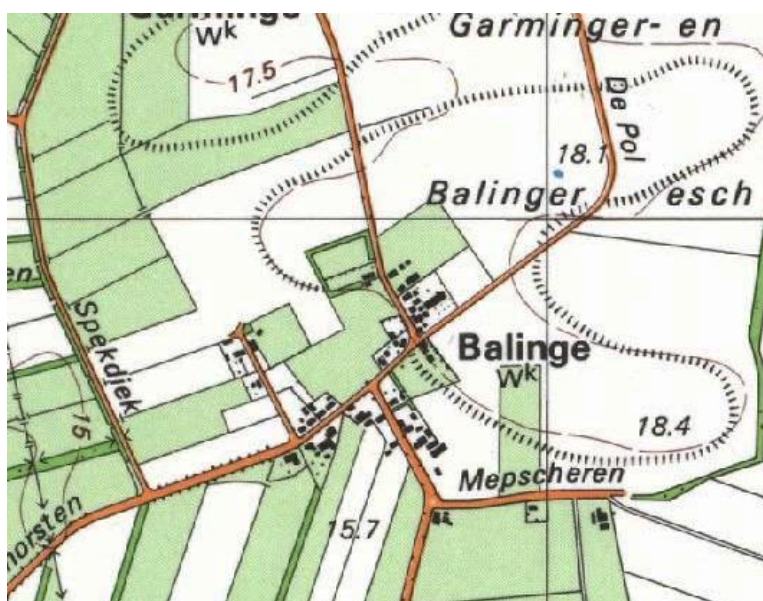
Balinge 1903

Balinge is een oud esdorp. De bebouwing lag van oorsprong langs de rand van de es en dicht bij het beekdal. Deze gronden maakten deel uit van het landbouwsysteem van de esdorpen. Op de kaart uit 1903 is het gebruik van deze gronden met het (opgehoogde) bouwland op de es, de hooi en gras landen langs het beekdal en de (nog) woeste heide en veengronden nog goed herkenbaar. Ook is te zien dat de bouwkavel destijds een onderdeel was van twee grotere kavels. De kavels lagen aan de es en waren omzoomd met bomen. De aangrenzende boerderij, De Pol 1 was er in 1903 al, de boerderij stond -onverkaveld- direct aan de es. Andere gebouwen in de directe omgeving die er in 1903 ook al waren zijn De Pol 2, Heirweg 9 en 11. De oude historische boerderijen De Pol 1 en Heirweg 9 hebben de voor een esdorp zo kenmerkende situering; ze staan heel dicht op de weg met de achterzijde en de baanderdeuren gericht op de weg, de boerderijen staan met een willekeurige, kleine hoekverdraaiing ten opzichte van de weg.



Balinge in 1927

Op de kaart uit 1927 is te zien dat de dorpsbebouwing zich langs de esrand aan de Heirweg uitbreidt in noordelijke richting. Ten zuiden van de boerderij aan De Pol 1 is er op de betreffende kavel een nieuw gebouw verrezen. De beplanting in het dorp bestaat vooral uit bomenrijen, deze staat voornamelijk langs de wegen en de perceelsgrenzen.



Balinge 1987

De dorpsbebouwing heeft zich over een lange periode beperkt uitgebreid en verdicht langs de Heirweg op de es. De smalle kavelopstrek van de gronden in het beekdal zijn verbreed. Op voorheen open plekken zijn brede houtsingels aangeplant.

Het gebouw ten zuidwesten van De Pol 1 is vóór 1987 gesloopt (op de topkaart uit 1975 staat het gebouw er nog). De oorspronkelijke kavel is aan de achterzijde, de zuidzijde, onder een schuine hoek ingekort. Aan de westzijde van het bouwperceel heeft de houtwal op de erfgrans met Heirweg 20 inmiddels een redelijke omvang gekregen.

In de huidige situatie valt op dat de beplanting is toegenomen. De in en uitbreiding langs de oude structuren is gering maar gestaag gebleven.

Landschaps karakteristiek

De kavel ligt zoals gezegd in het esdorpen landschap. Kenmerkend voor dit landschap is de open, onbebouwde en hoger gelegen es. De bebouwing staat van oudsher aan de rand van de es op de overgang naar het beekdal. Oorspronkelijk waren de essen omgeven door een esrandbosje (een houtwal) van eik om het wild en het vee te keren en als hakhout te kunnen dienen. Langs wegen staat laanbeplanting en met de ruilverkaveling zijn er brede houtwallen ingeplant. De erfopzet is onregelmatig. De erven zijn vaak direct gekoppeld aan de weg. De voorzijde is gericht op de weg of op de es. Er is een informele overgang van het erf naar de weg. Erfbeplanting bestaat vaak uit boomgroepen op het voor of achtererf. Water ontbreekt.

Kenmerken landschap als vertrekpunt voor landschappelijke inpassing van het erf:

- Informeel esdorpen landschap met de open, onbebouwde essen en bebouwing langs de randen van de es op de overgang naar het beekdal
- Wegen lopen rond de essen
- Beplanting langs de wegen en de esranden en als boomgroepen op het erf



Het bestaande erf van het bouwperceel

De huidige erfopzet

Het bouwperceel waar het wijzigingsbesluit voor geldt, is in gebruik als grasland en op dit moment onbebouwd. Het bouwperceel ligt in de bebouwde kom van Balinge. De noordzijde van het perceel ligt in het historische bebouwingslint van de Heirweg. Aan de overzijde van de Heirweg is de lintbebouwing opgenomen in een dichte erf en bosaanplant. Tussen de weg en het bouwperceel ligt een grasberm, hierin staat een bushalte en in een deel van de berm ligt een greppel. Aan de westzijde grenst het bouwperceel aan het achtererf van de Heirweg 20. Langs deze erfgrens staat een hoog opgaande dichte houtsingel. Op de oostelijke erfgrens met De Pol 1 staat een recent ingeplant houtsingel en heg en een nieuwe rietgekapte schuur. De zuidzijde is open en biedt uitzicht op de aspergevelden en andere agrarisch bezigheden. Op het bouwperceel stond tot voor kort één dode boom. Het bouwperceel heeft een onregelmatige vierhoekige vorm.

Alhoewel het bouwperceel grenst aan de esrand is door de erfbeplanting op het perceel De Pol 1 dit hoogte verschil niet waarneembaar. Er zijn geen sloten of greppels rondom het bouwperceel (de greppel in de gemeentelijke grasberm is aangelegd voor de waterafvoer van de Heirweg). Het

regenwater wordt via bodem-infiltratie afgevoerd. De bovenkant van de aanwezige keileem laag ligt gemiddeld op 1.30 m onder het maaiveld en de onderkant van dit pakket op ca 3.00 m onder maaiveld. (bron; Geo Portaal Provincie Drenthe, kaart diepteligging bovenkant- en onderkant keileem t.o.v. maaiveld).

Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing erf;

- Onregelmatige erfopzet
- Erfbebeplanting in boomgroepen op voor-zij of achterf; geen nieuwe opgaande beplanting op de erfgronden
- Een informele overgang tussen de weg en het erf
- Voorzijde erf is gericht op de weg



Erfinrichtingsplan

Voor het erfinrichtingsplan zijn twee schetsen gemaakt; eentje met twee woningen en een met één woning

Beide erfinrichtingsschetsen dienen te voldoen aan de volgende planologisch-technische eisen;

- Indien er twee woningen gebouwd worden zullen ze conform de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan (art.19, b lid 1) gecombineerd worden tot één volume
- Om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder blijkt uit berekening dat de woning op minimaal 12m uit de kant van de verharding van de Heirweg moet worden geplaatst
- Op het erf kunnen minimaal twee auto's per woning geparkeerd worden
- De afvoer van regenwater zal niet versneld gaan plaats vinden. Het regenwater afkomstig van het dak van de nieuwe gebouwen en verharding zal opgevangen worden in een infiltratie voorziening voor een vertraagde afvoer. Dit kan middels een infiltratiekrat in de bodem, maar ook met een voorziening die in samenhang met de tuininrichting aangelegd wordt

De ruimtelijke leidraad is voor beide erfinrichtingsschetsen dezelfde en zijn een uitwerking van de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf:.

Plaatsing en beplanting

- Een informele plaatsing van het hoofdgebouw; geen plaatsing evenwijdig of haaks op de Heirweg.
- Een informele groepering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen op het erf (alsof ze rondom één ruimte zijn gegroepeerd). Het bijgebouw heeft bij voorkeur een andere richting als het hoofdgebouw.
- Geen opgaande erfgrensbeplanting, maar één of twee zelfstandige boomgroepen bestaande uit fruit of noten bomen op het voor of achtererf en solitaire bomen, zoals eik, kastanje of linde.
- Voor een informele overgang van het erf naar de weg bij voorkeur geen erfafscheiding tussen de grasberm en het grasveld van het erf. Indien een erfafscheiding wel gewenst wordt dan een lage beukenhaag of een sober laag hekwerkje.

Volume en vorm

- Indien één woning gebouwd wordt dient de grootte van het volume van het hoofdgebouw aan te sluiten bij het volume van de omringende hoofdgebouwen. Dit betekent dat het volume groter zal zijn dan een standaard vrijstaande woning. Met een standaard woonprogramma is het aan te raden de nevenfuncties zoals bijkeuken, berging en garage onder te brengen in het hoofdvolume en een hoge noklijn te kiezen
- Indien er twee woningen gebouwd worden, die gecombineerd worden tot één volume dient dit volume er als één geheel uit te zien (geen symmetrische twee onder een kap woning). Het is aan te raden een asymmetrische gevel en volume opbouw te maken en eventueel de plattegrond van de woningen verschillend te laten zijn.
- Het hoofdgebouw is één enkel volume;. Het is niet samengesteld uit meerdere volumes en er zijn geen aangebouwde uitbouwen. De bijgebouwen zijn vrijstaand.

In schets 1 is de situering met één woning getekend. De vrijstaande schuur/garage is evenwijdig langs de westelijke houtwal getekend. De korte zij/achterkant van de woning is iets naar de weg toegedraaid en vormt samen met de schuur een entreegebiedje. Op het driehoekige erf langs de weg is een hoogopgaande bomengroep van notenbomen geschetst. Op de zuid-west punt van het erf is een (hoogstam) fruitbomen groep geschetst. Op het erf zijn, hier en daar solitaire -groot uit te groeien- bomen geschetst. Het erf leent zich goed voor de aanleg van een apart terras aan de zuidzijde met prieel of buitenkeuken en voor de aanleg van een moes en bloementuin.



Schets 1

In schets 2 is de situering met 2 woningen getekend op nagenoeg dezelfde plaats als de woning in schets 1. De schuur/garage van de oostelijke woning is evenwijdig en naast de schuur van de buurman gesitueerd. Het voorerf heeft een asymmetrische opzet met in de oostelijke hoek een bomengroep met hoogstam fruitbomen. Als voorbeeld voor een regeninfiltratie is op het achtererf de regeninfiltratie goot met daaromheen ruigere en opgaande vegetatie als erfafscheiding gebruikt. In de zuid-oost hoek van het erf is een hoogopgaande bomengroep met bijvoorbeeld notenbomen geschetst.



Schets 2

Passende beplanting;

- solitaire bomen; eik, kastanje, linde
- boomgroepen met notebomen of fruitbomen
- ondergroei en bosschages; Gelderse roos, boeren jasmijn, hortensia of liguster
- bodembedekking; gras

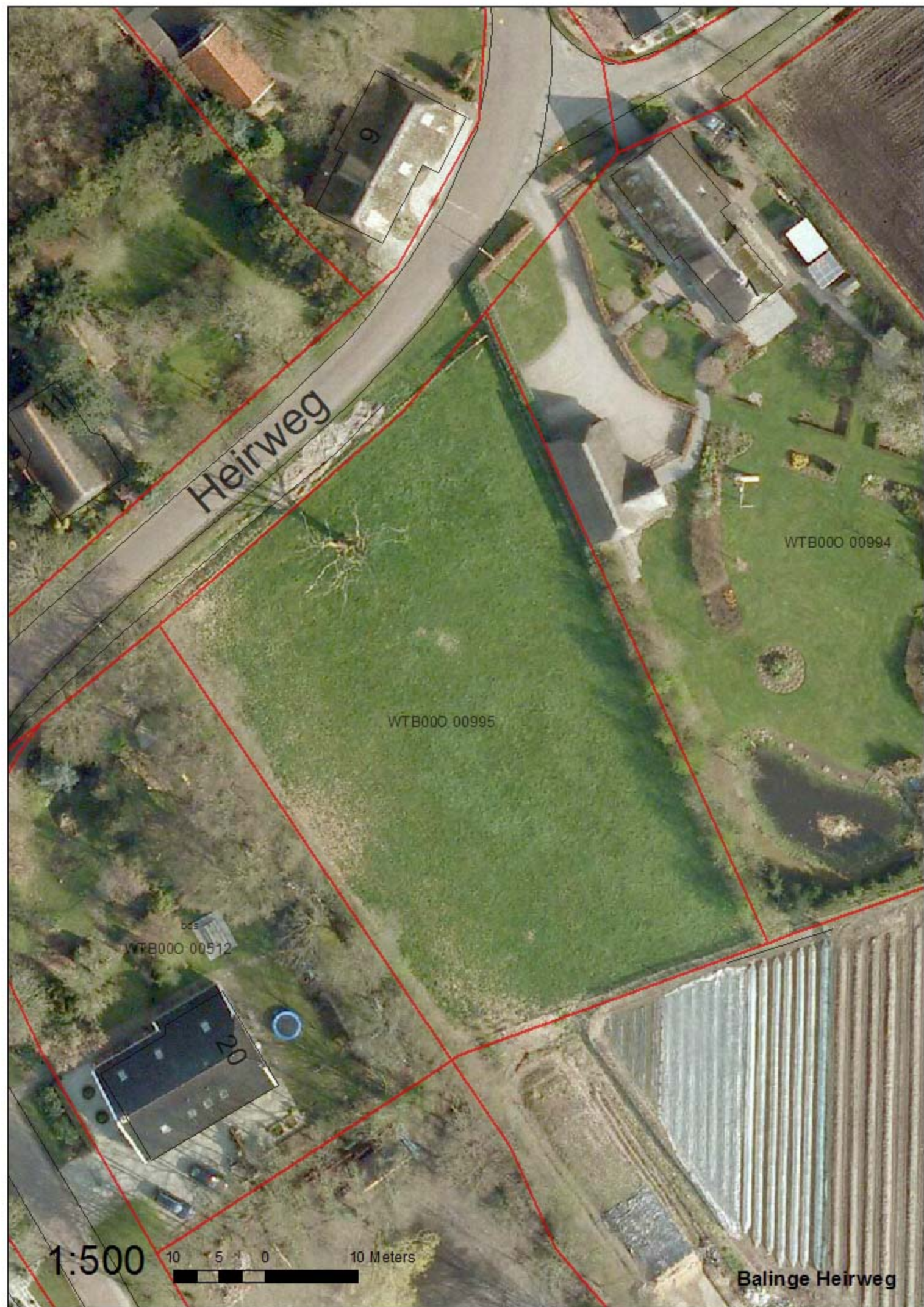
Richtlijnen voor passende bebouwing staan in het beeldkwaliteitsplan De Broekstreek en in de bouwregels uit het bestemmingsplan. Hieronder staat een korte samenvatting:

- één hoog met kap met een lage gootlijn en een hoge noklijn; de kap is beeldminant
- gemetselde gevels in donkerrood, roodbruin, grijs of antraciet, houten gevels in de kleur zwart, diep donkerbruin of natuurkleur
- dakbedekking ; dakpannen, niet glanzend of riet
- kozijnen, windveren dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit

Bijlages

1. Kadastrale kaart met luchtfoto schaal 1 op 500
2. Schets 1 schaal 1 op 500
3. Schets 2 schaal 1 op 500





Heirweg

WTB000 00995

WTB000 00994

WTB000 00512

20

1:500

10 5 0

10 Meters

Balinge Heirweg



WTB000 00390

WTB000 00355

WTB000 00353

WTB000 00389

WTB000 00495

WTB000 00513

notenbomen

eik/kastanje
linde

bestaande
houtwal

fruitbomen

bestaande
houtwal

bos



Balinge Heirweg



WTB000 00390

WTB000 00355

WTB000 00353

WTB000 00389

fruitbomen

notenbomen

bestaande houtwal

bos

bestaande houtwal



WTB000 00513

WTB000 00495

Balinge Heirweg