



Perceel naast Kalkwijk 34

09-05-2022



INLEIDING

Aan de Kalkwijk naast nummer 34 in Hoogezand ligt een onbebouwd perceel. De voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft (via een schriftelijke inspanningsverplichting in het koopcontract) aangegeven onder voorwaarden mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure voor een woning. Die toezegging had te maken met de aankoop van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het achterliggende terrein met perifere detailhandel.

De vragen die nu bij stedenbouw voorliggen is of de toezegging op de voorziene plek inpasbaar is (in relatie met artikel 2.13.7, lid 1 en 2 van het POV) en welke voorgevelgrens in zulks geval zou moeten worden gehanteerd.



ACHTERGROND

Turfwinning

Samen met Kielwindeweer, Borgercompagnie en Tripscompagnie vormt Kalkwijk het eeuwenoude veenkoloniale ontginningslandschap ten zuiden van Hoogezand. De dorpen danken haar bestaan aan de rationele, systematische ontginning van veengebied ten behoeve van de turfwinning, in gang gezet in de 17^{de} eeuw. Om het veengebied te kunnen ontginnen moest het ontwaterd worden. Hiervoor is een systeem van kanalen en wijken (sloten) gegraven tegen het natuurlijke reliëf in. De kanalen en wijken zijn gebruikt om het veengebied te ontginnen en de gestoken en gedroogde turven te transporteren. In de loop van de tijd ontwikkelde de vervening zich en werd dit proces steeds geavanceerder. Aan de diepen was het een drukte van belang en werd de kiem gelegd voor de ontginningsdorpen. Het ontgonnen landschap werd geschikt gemaakt voor grootschalige landbouw en kenmerkt zich door een open, onbebouwd karakter.

Verkavelingspatroon en dorpsrand

Karakteristiek voor het ontginningsdorp is het stelsel van een kanaal met wijken. De wijken staan haaks op het kanaal. Doordat het kanaal kaarsrecht is en de wijken op onderling gelijkmatige afstanden liggen ontstaat een kenmerkend mathematisch verkavelingspatroon.

De relatie tussen het verkavelingspatroon van het landschap en het dorp is zeer sterk en van oudsher grenst alle bebouwing met de voorkant aan het (voormalige) diep en de achterzijde aan het landschap. Het dorpsilhouet is afhankelijk van de bebouwingsdichtheid en bestaat uit een compacte tot transparante band, waarin bebouwing van verschillende grootten en beplanting elkaar afwisselen.





ACHTERGROND

Veel bouwvormen, met samenhang

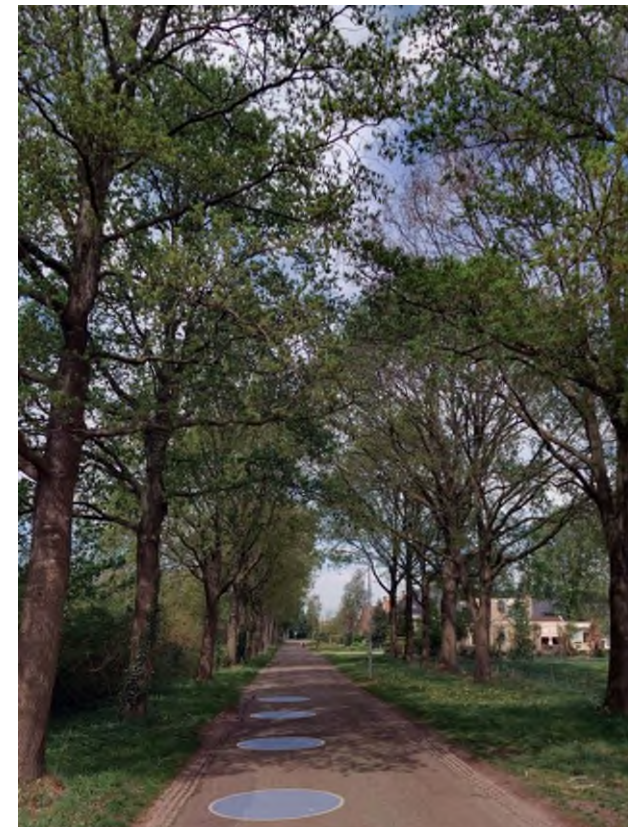
De dorpsbebouwing varieert van kleinschalige arbeiderswoningen (krimpjestyle) tot grote boerderijen (Oldambtstertype). In delen met meer functiemenging is de rijkdom aan gebouwentypen het grootst. Hier en daar komt een echte directeursvilla voor.

Ondanks dit eigen gezicht, zitten er in de vele bouwvormen ook veel overeenkomsten en is er sprake van een samenhangend dorpsbeeld. Zo is de bebouwing vrijstaand, staat het in één lijn, dichtbij het kanaal en met de nok (meest) haaks op het kanaal. De samenhang ontstaat doordat de hoofdvormen aan elkaar verwant zijn en door een beperkt palet aan materialen en kleuren. De veelgebruikte Groninger baksteen zorgt voor een overwegend donkere, ingetogen gevelkleur. Terwijl keramische pannen de daken oranje-rood of donkergrijs kleuren.

Ondiepe tuinen, groen straatbeeld

De erven zijn aan de voorkant ondiep en hier en daar alleen beperkt tot een geveltuintje. Op andere plekken worden de ondiepe voortuinen nog van de openbare ruimte gescheiden door een streekeigen haag.

Door het dempen van het Kalkwijkerdiep is er tussen de nieuwe ontsluitingsweg en belendende erven net even wat meer maat aan openbaar gebied ontstaan. Net voldoende om in de grasberm een lommerrijke bomenlaan tot ontwikkeling te laten komen. Die bomenlaan zorgt voor een groen straatbeeld.





Bestaande situatie

Rooilijnen

De naar de weggekeerde zijde van de panden aan de westzijde van Kalkwijk bevinden zich tussen de lijnen A en B (banddreedte over ongeveer 500 meter). Lijn A bevindt zich 11,20 meter en lijn B 20,60 meter uit de kant van de weg.



Nieuwe situatie

Perceel en bebouwing

Betreffende perceel naast nummer 34 is van een aangepaste kadastrale duiding voorzien (door grondruil bestaat het perceel uit 2 kadastrale percelen). Perceel laat zich met de rood aangeduide bebouwing goed voegen in de configuratie van Kalkwijk zoals hiervoor omschreven. De maatvoering van de woning is nog onbekend. In dit voorbeeld is gebruik gemaakt van de voetprint van nummer 107.

Rooilijnen

De voorgevel van de nieuw te bouwen woning zou in de bandbreedte van beide rooilijnen (A en B) kunnen worden geplaatst. Het stedenbouwkundig advies is echter om daar precies tussen in te gaan zitten. Dus op 15,70 vanaf kant weg.

Inrit

De nieuwe inritsituatie kan aan de noordzijde van de woning komen, omdat dan een betere condities voor een representatieve zuidgevel kan ontstaan.

Kap boom

Ten behoeve van een nieuwe inrit zal een boom moeten worden gekapt. Een inrit tussen door twee bomen leggen, gaat op de duur waarschijnlijk ten kosten van twee bomen.