

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Semsweg 5 de Groeve

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	1808
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 juni 2022
Bestandsnaam	1808-RKP-001
Aantal pagina's	18

IN SAMENWERKING MET:



AgriPlaza
BOUWADVIES

Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
semsweg 5 de groeve	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
het inrichtingsplan	14
het inrichtingsplan	16

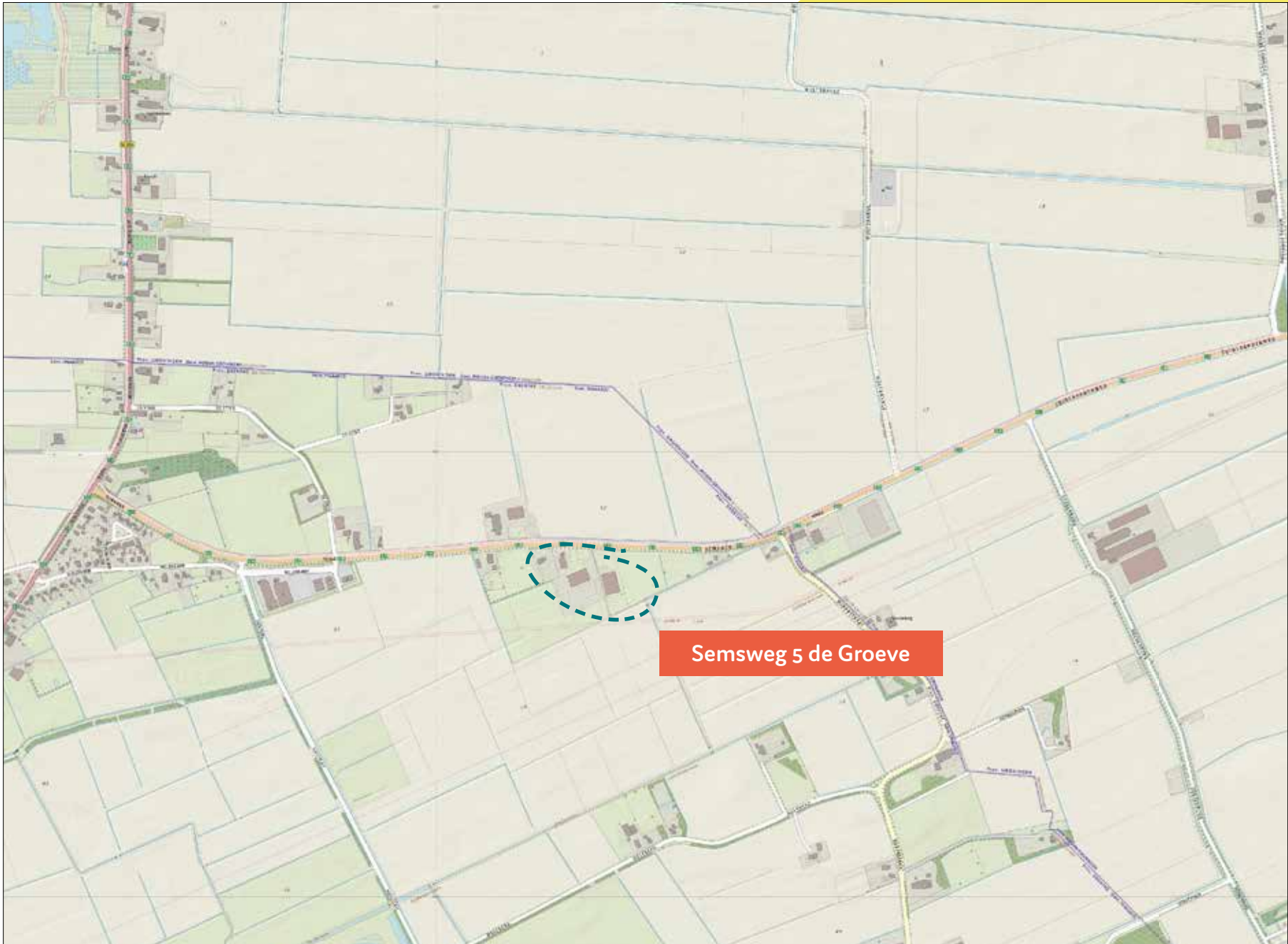
dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Semsweg 5 de Groeve.

Initiatiefnemers zijn voornemens om een bestaand agrarisch bedrijf op te splitsen in twee bedrijven.

- 1) paardenhouderij
- 2) agrarisch loonbedrijf

Bij het agrarisch loonbedrijf zal een nieuwe bedrijfswoning gebouwd gaan worden ten noorden van een bestaande loods.

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.



Semsweg 5 de Groeve

Het erf is in gebruik als gemengd agrarisch bedrijf.

Direct aan de weg staat de bedrijfswoning met een groot achterhuis dat dienst doet voor opslag. Ten zuiden van de woning staat een schuur t.b.v. de paardenhouderij met een buitenrijbak, een stapmolen en longercirkel.

Ten oosten van het erf is een opslagloods gebouwd. Hier staan de machines van het loonbedrijf. Tevens wordt de loods (gedeeltelijk) gebruikt voor de opslag van stro.

Het erf ligt naakt in het landschap. Enkel op het voorerf staan bomen en de tuin wordt afgeschermd met een geschoren haag van wilde liguster.



het bedrijf wordt opgesplitst

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.

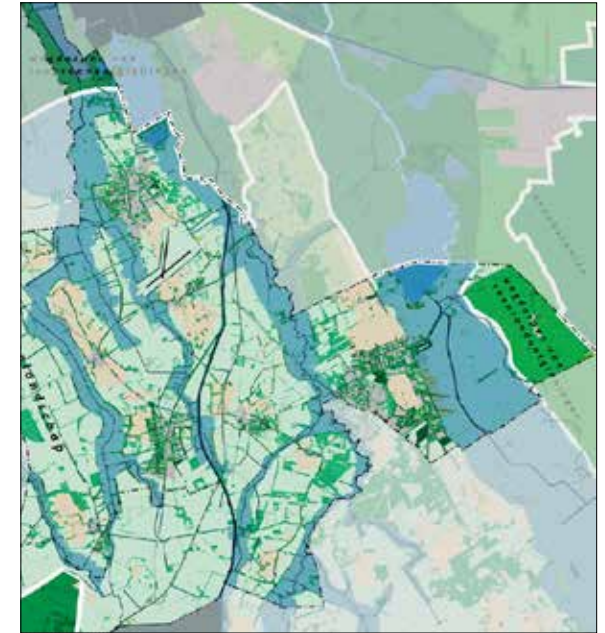
Ambitie en ontwikkelingen

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:

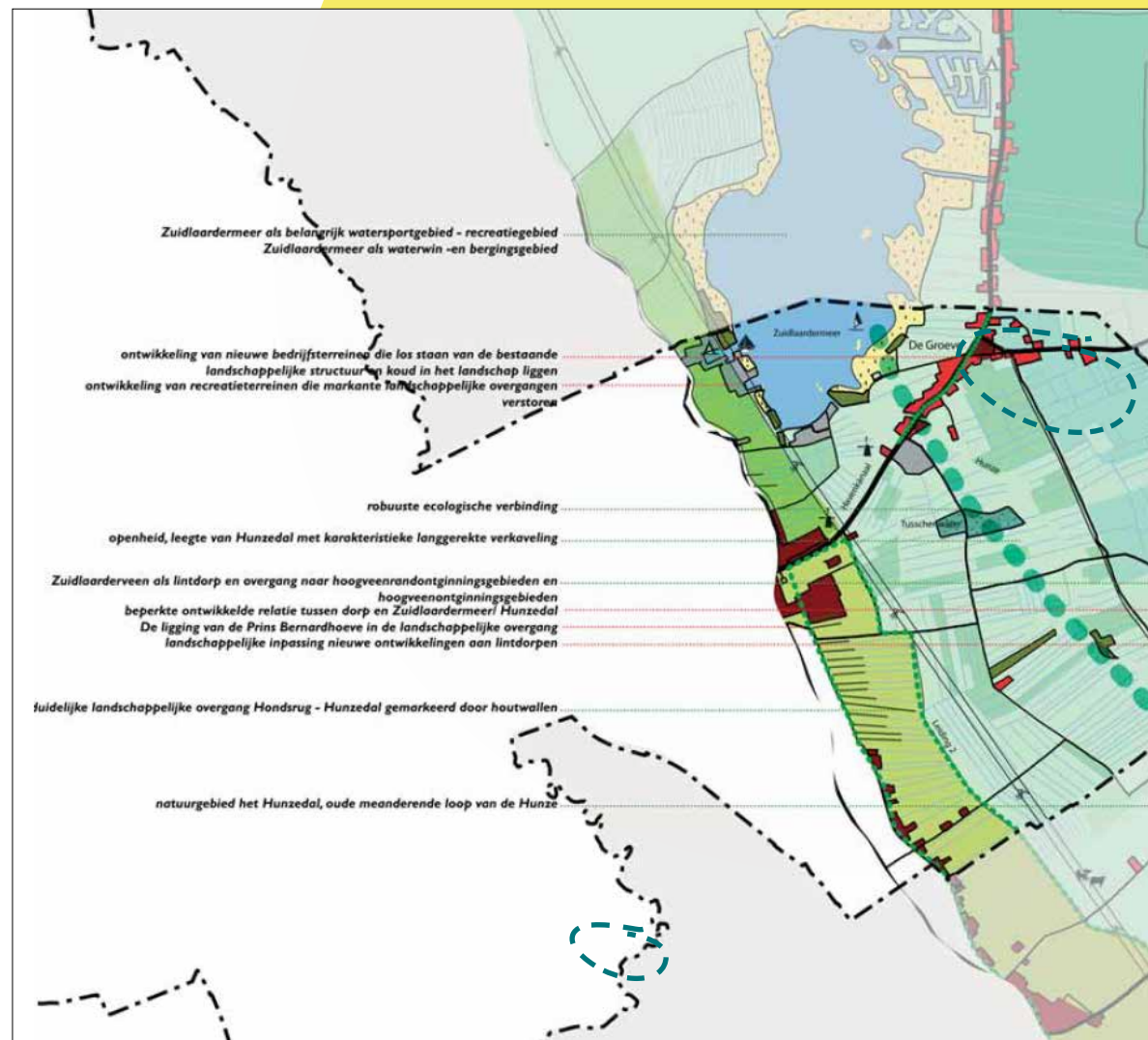
- nieuwe ontwikkelingen verdichten het bestaande lint of hebben een duidelijke relatie met de ontginningsas
- behoud van enkele doorzichten naar het landschap
- oriëntatie naar de weg
- nieuwe ontwikkelingen dienen qua korrelgrootte bij het bestaande lint aan te sluiten
- landschappelijke rand naar kwetsbaar 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



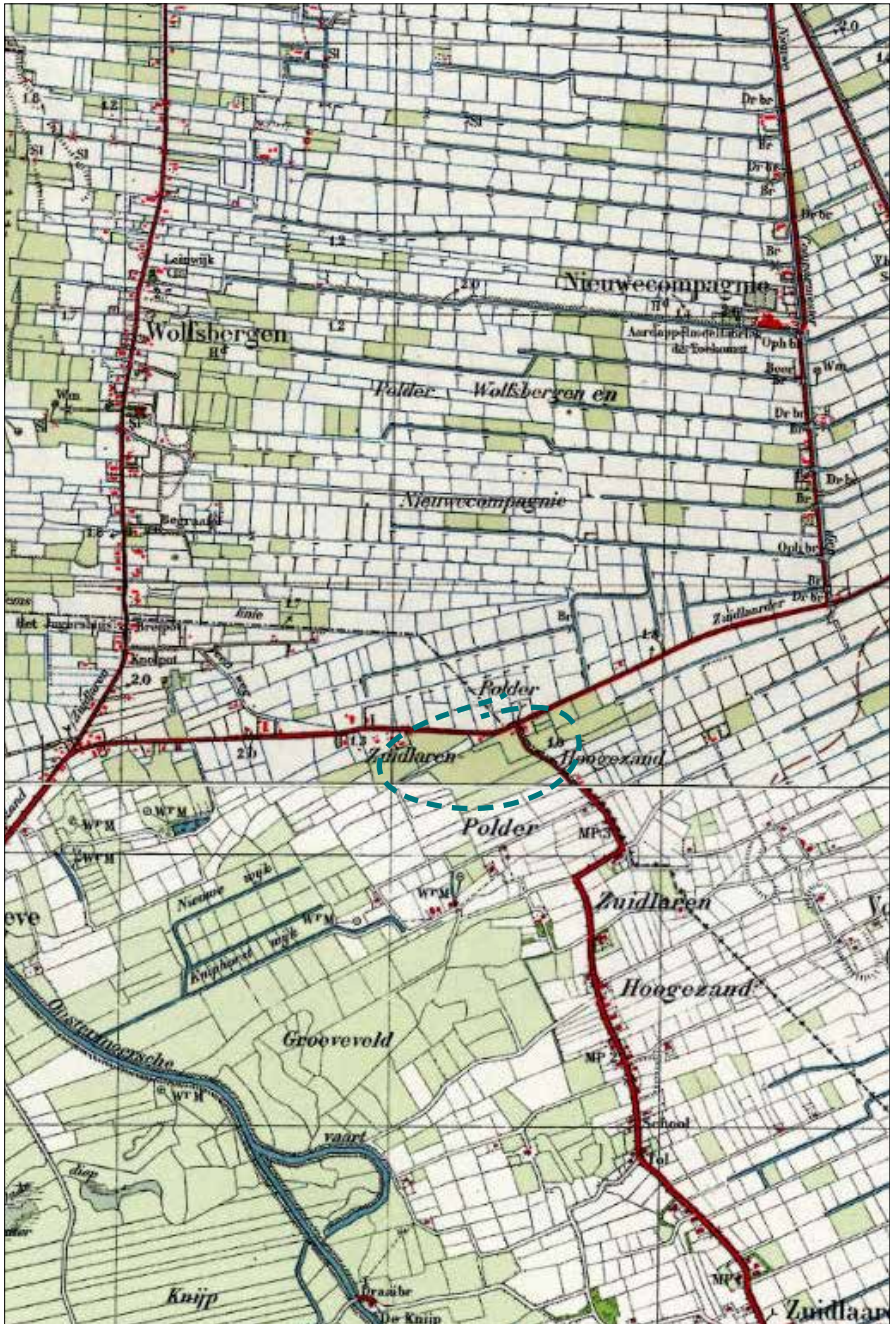
Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde randveenontginnin dat tweede helft negentiende eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang naar een hoger gelegen rug (Semsweg) naar het veel nattere veenontginningslandschap ten zuiden van het plangebied. Het rechtlijnige ontginningspatroon met 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. Primair is het een agrarisch gebied maar langs de Semsweg staan ook diverse woonerven.

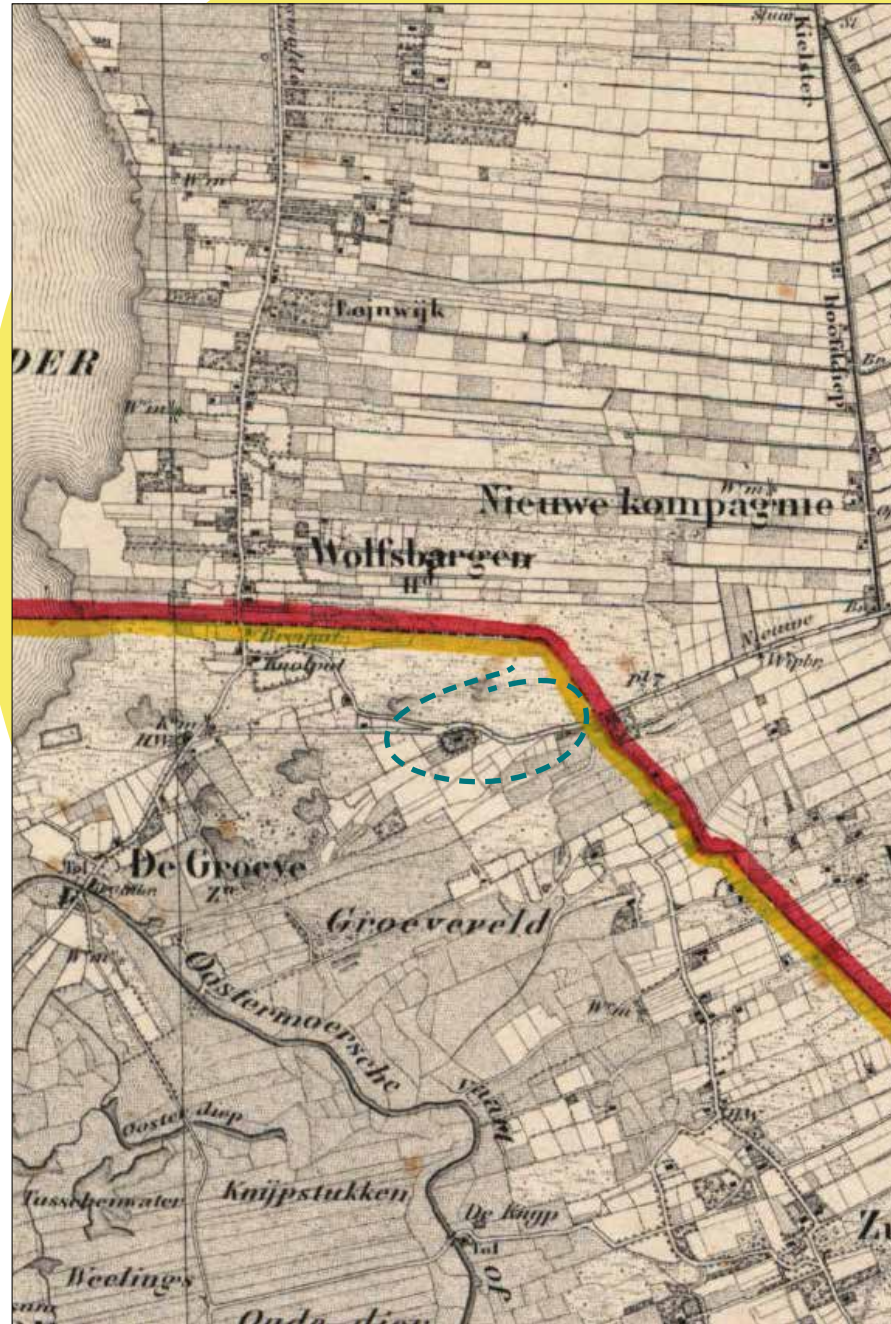
Het erf aan de Semsweg is een gemengd agrarisch bedrijf. Het bestaat uit een modern landelijke woning met enkele stallen. Deze stallen en de woning zijn vanaf de weg te zien. Het erf kent niet veel beplanting en ligt naakt in het landschap. Recent is ten westen van het erf een loods gebouwd. Deze staat ruimtelijk gezien op enige afstand van het erf.

Het erf wordt ontsloten door meerdere inritten.





situatie 1950



situatie 1900

Het voornemen bestaat om het bestaande agrarische bedrijf op te splitsen in een paardenhouderij en een loon- en akkerbouwbedrijf. Hierbij wordt er een nieuwe opslag op het achtererf gerealiseerd. Ook wordt er een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd aan de noordzijde van het bestaande erf.

Vanuit de gebiedskenmerken is dit een gebiedseigen invulling. Woningen kennen een sterke relatie met de ontginningsas (Semsweg). De woning zal bestaan uit een karakteristieke landelijke bebouwing. Het voorerf zal bestaan uit solitaire bomen met daaronder Rhododendrons. Deze beplanting past bij de gekozen architectuur.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning kent een sterke oriëntatie op de weg en is bovengeschild aan de agrarische opstallen. Middels hagen wordt de woning verzacht en het zicht op geparkeerde auto's ontnomen.

Het voorerf wordt ruimtelijk doorgetrokken voor de nieuw te realiseren woning. Veel gras met boomgroepen houden het erf open maar verzachten de volumes op het erf.

De erven zullen visueel met elkaar verbonden blijven. Er is bewust gekozen om geen opgaande gesloten beplanting toe te passen. Het gebied kenmerkt zich

juist de door de openheid en enkel beplanting op de voorerven en langs de ontginningsassen. De gekozen positionering van de woning en de schuur maakt dat het erf compact blijft.

De nieuwe bedrijfswoning maakt dat de loods ruimtelijk gezien niet meer apart van de bestaande gebouwen staan. Samen met de aanplant zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen.

De nieuwe opslag wordt uitgevoerd in donkere materialen die niet glimmen. De uitstraling moet aansluiten op de reeds bestaande loods. Opvallende kleuren als witte roldeuren/gevels etc. zijn niet toegestaan.



de schuur t.b.v. opslag en loonwerk



de schuur t.b.v. opslag en loonwerk



bestaande woning



het open gebied ten zuiden van het plangebied

De loods staat ruimtelijk gezien los van het erf. Door de nieuwe bedrijfswoning voor de loods te bouwen ontstaat een erf. Van oorsprong bestaan boerenerven uit een 'voor-' en 'achtererf'. Het voorerf is sierlijk ingericht. Hier kan de tuin worden aangelegd. Het moet aansluiten op de reeds aangewezen beplanting voor de bestaande woning.

Het achtererf is soberder en open. Het moet functioneel en praktisch zijn.

Conclusie van de ervenconsulent.



beuk



meidoornhaag



Het voornemen bestaat om het bestaande agrarische bedrijf op te splitsen in een paardenhouderij en een loon- en akkerbouwbedrijf. Hierbij wordt er een nieuwe opslag op het achtererf gerealiseerd. Ook wordt er een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd aan de noordzijde van het bestaande erf.

Vanuit de gebiedskenmerken is dit een gebiedseigen invulling. Woningen kennen een sterke realiteit met de ontginningsas (Semsweg). De woning zal bestaan uit een karakteristieke landelijke bebouwing. Het voorerf zal bestaan uit solitaire bomen met daaronder Rhododendrons. Deze beplanting past bij de gekozen architectuur.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning kent een sterke oriëntatie op de weg en is bovengeschild aan de agrarische opstallen. Middels hagen wordt de woning verzacht en het zicht op geparkeerde auto's ontnomen.

Het voorerf wordt ruimtelijk doorgetrokken voor de nieuw te realiseren woning. Veel gras met boomgroepen houden het erf open maar verzachten de volumes op het erf.

De erven zullen visueel met elkaar verbonden blijven. Er is bewust gekozen om geen opgaande gesloten beplanting toe te passen. Het gebied kenmerkt zich

juist de door de openheid en enkel beplanting op de voorerven en langs de ontginningsassen. De gekozen positionering van de woning en de schuur maakt dat het erf compact blijft.

De nieuwe bedrijfswoning maakt dat de loods ruimtelijk gezien niet meer apart van de bestaande gebouwen staan. Samen met de aanplant zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen.

De nieuwe opslag wordt uitgevoerd in donkere materialen die niet glimmen. De uitstraling moet aansluiten op de reeds bestaande loods. Opvallende kleuren als witte roldeuren/gevels etc. zijn niet toegestaan.



referentie woning



referentie schuur



Legenda

1. Nieuw aan te planten esdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100
5 st/m1 met als eindbeeld een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
2. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
3. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
4. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks in de tuin
Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 13 stuks voor de schuur en langs de oostelijke sloot
Eindbeeld is een losse bomerij
6. Bestaande zomereiken behouden
7. Bestaande knotlinden behouden
8. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 4 stuks
Eindbeeld is een bomerij voor de stal



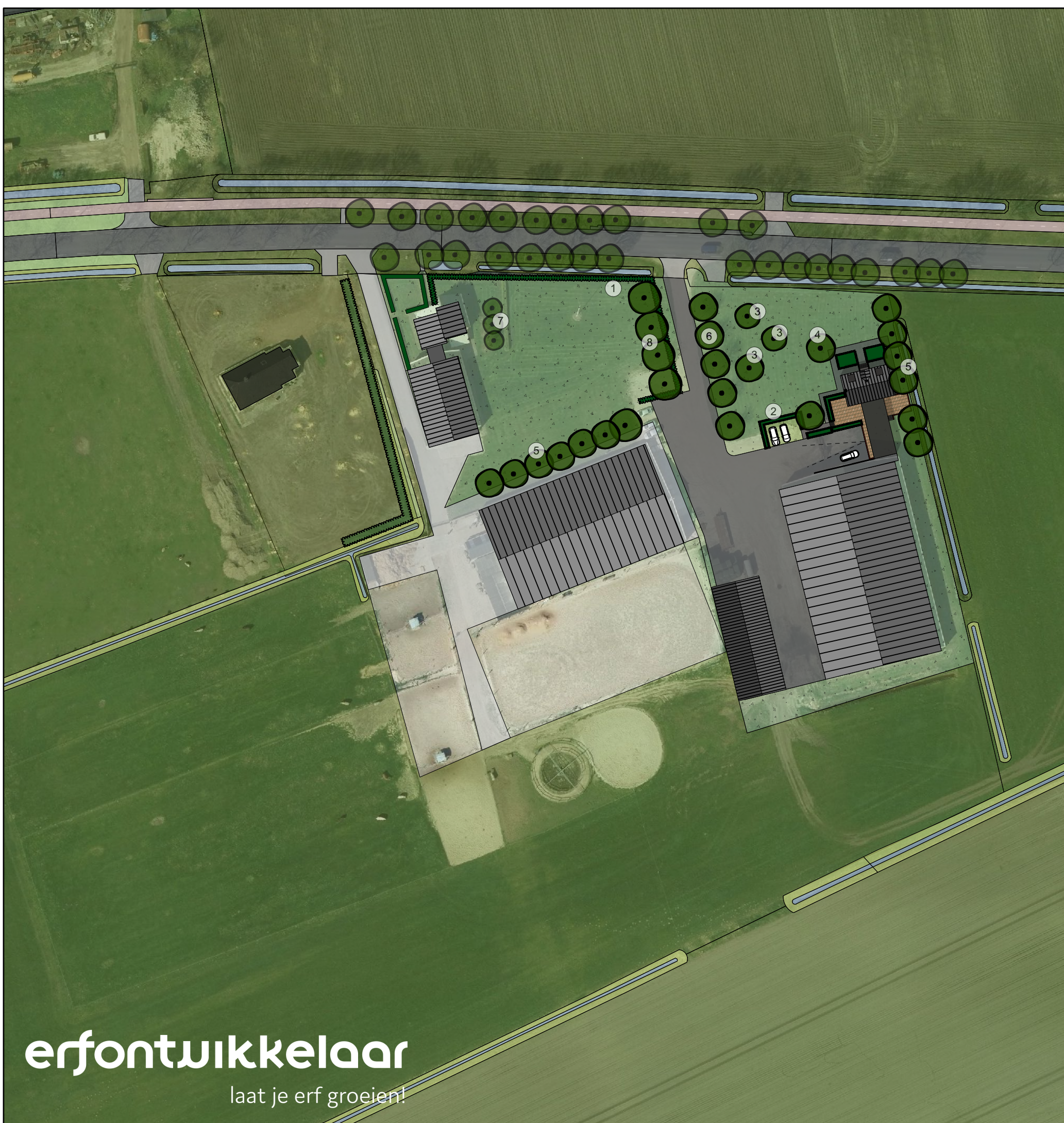
erfontwikkelaar

laat je erf groeien



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur (achterhuis)
3. Bestaande stal/rijhal
4. Bestaande paddock
5. Bestaande inrit
6. Bestaande langeercirkel
7. Nieuwe kapschuur
8. Nieuw te bouwen bedrijfswoning
9. Bestaande rijbak
10. Bestaande stro/machine opslag
11. Erf om te keren/parkeren t.b.v. akkerbouw/loonbedrijf
12. Esdoornhaag
13. Bomenweide met Beuken/Lindes en Rhododendrons
14. Bestaande wilde liguster
15. Bestaande haag (op grond buurman)
16. Aanplant zwarte els
17. Aanplant zomereiken
18. Bestaande zomereiken



Legenda

1. Nieuw aan te planten esdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100
5 st/m1 met als eindbeeld een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
2. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
3. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een boomgroep
4. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks in de tuin
Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 13 stuks voor de schuur en langs de oostelijke sloot
Eindbeeld is een losse bomenrij
6. Bestaande zomereiken behouden
7. Bestaande knotlinden behouden
8. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 16-18 Totaal 4 stuks
Eindbeeld is een bomenrij voor de stal

project 1808
bestand 1808-ep-1vwx
datum 10 juni 2022
door herbert
formaat a3
schaal 1:1000
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

