

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kweeklustweg 3 Tynaarlo

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	2046
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	20 nov. 2023
Bestandsnaam	2414-RKP-002
Aantal pagina's	20

IN SAMENWERKING MET:



AgriPlaza
BOUWADVIES

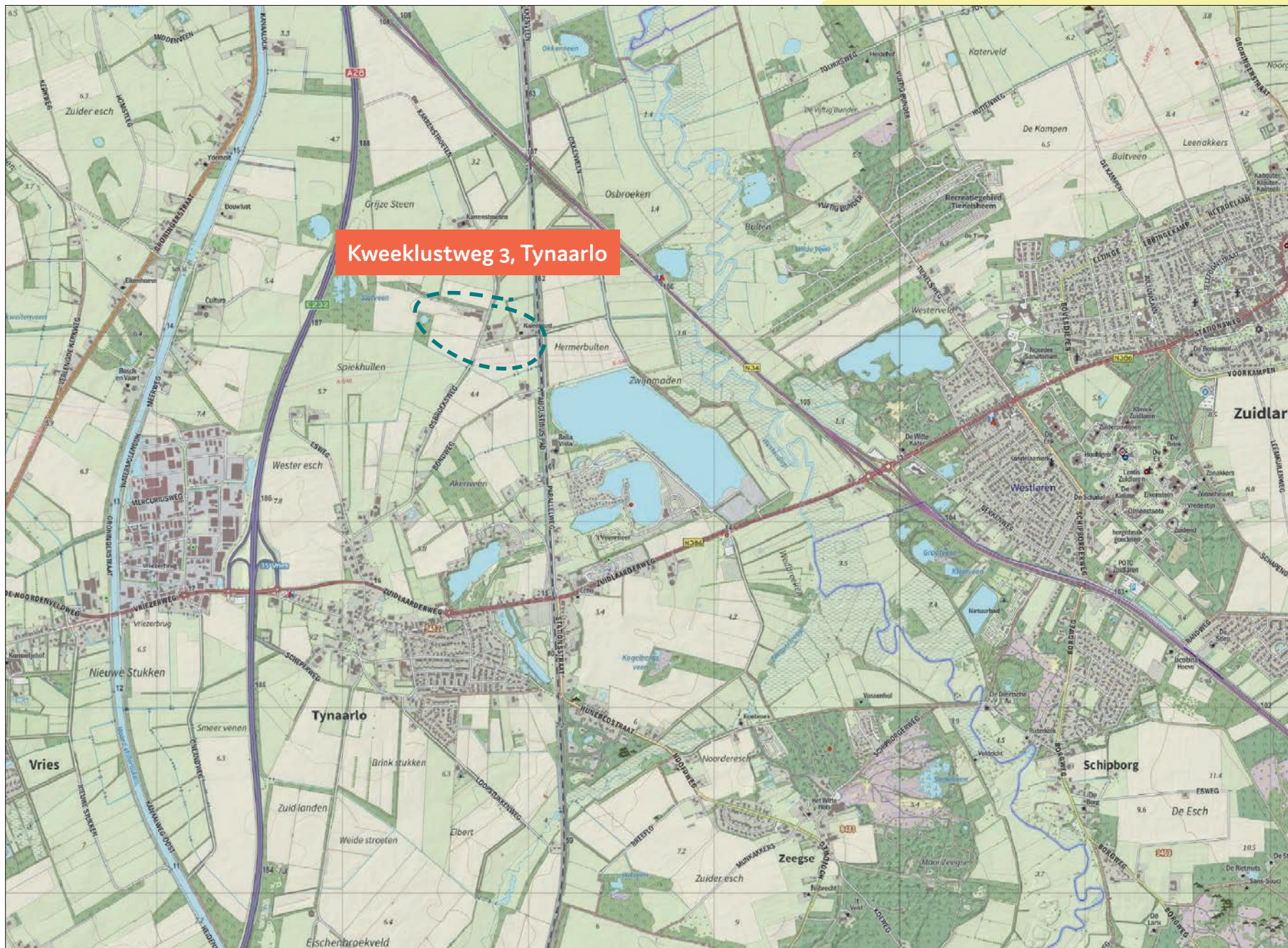
Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
het bestaande erf	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
het inrichtingsplan	14
sfeerbeelden beplanting	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Kweeklustweg 3 te Tynaarlo.

Initiatiefnemers zijn voornemens om landschapsontsierende opstallen te slopen en ter compensatie aan de westzijde van het erf een twee compensatiekavels te genereren.

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. Bij dergelijk ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit geborgd te worden in het bestemmingsplan. Hiervoor is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

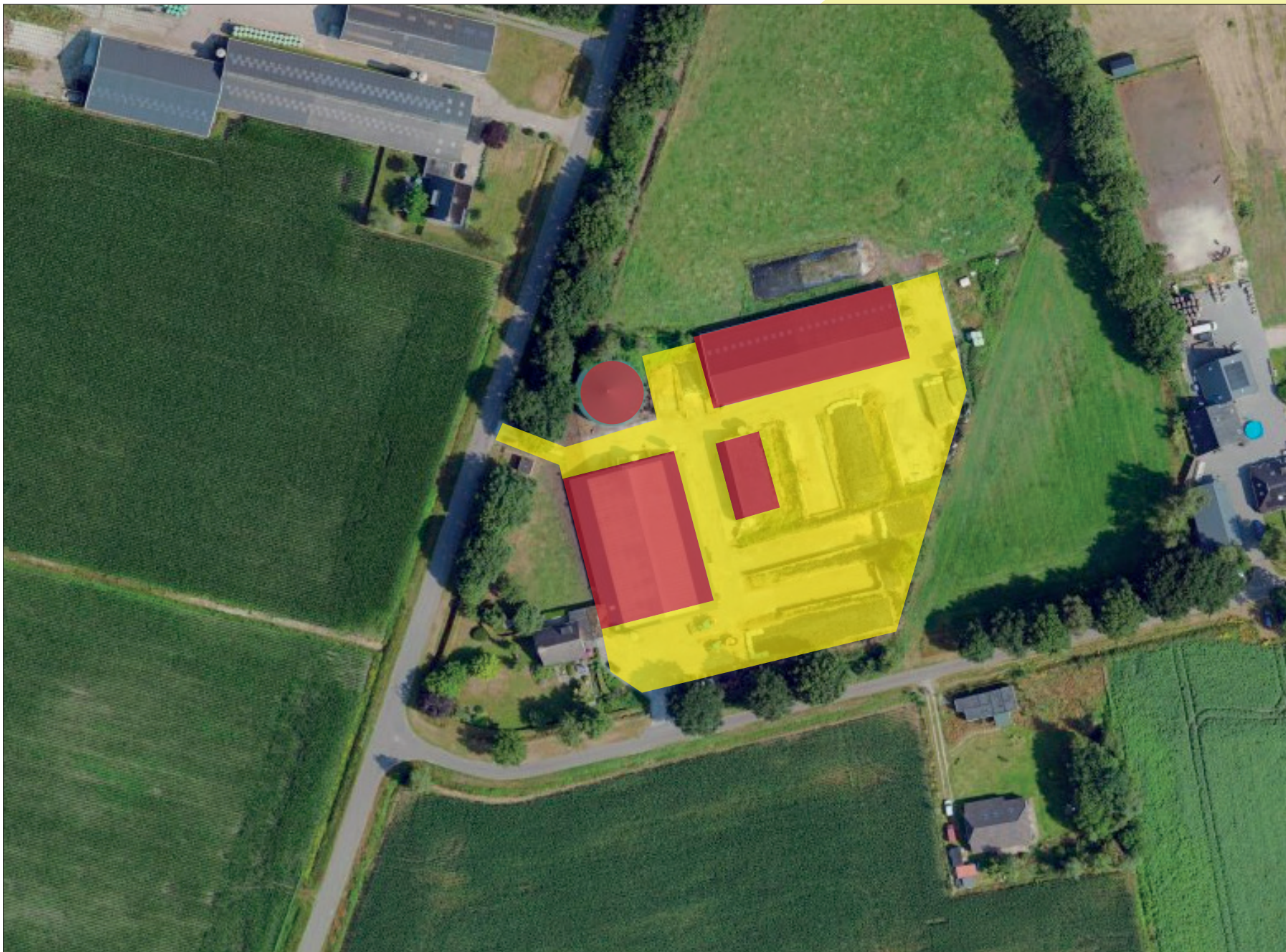


6 HET BESTAANDE ERF

Het erf was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf. Op het erf staat een woning (1) met daar aan vastgebouwd en ligboxenstal (2). Naast de ligboxenstal staat een jongveestal (3). Hierachter staat een mestlo (5) en een wagenberging (4). Ten oosten van de stallen liggen de kuilvoeropslagen met keerwanden (6). Het erf wordt ontsloten door twee inritten. (7)

Bij deze ontwikkeling wordt naast een landschapsontsierende stal ook de overvloedige verharding opgeruimd. Een bestaande bedrijfswoning met een aangebouwde schuur blijft behouden. De schuren worden opgeknapt en het asbest wordt gesaneerd. Aan de westzijde is een royale tuin aanwezig. (8)





er wordt 2.450 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, ook de verharding en kuilvoeropslagen worden verwijderd

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het plangebied ligt in het gebied **de rug van Tynaarlo**.

Het dal van de Drentsche Aa, dat overgaat in het Paters-woldse Meer, vormt de oostelijke grens. De westelijke grens wordt gevormd door het beekdal van de Runsloot en de brede beekdalvlakke van het Eelderdiep. In het zuiden vormt het Zeegserloopje de grens. In het noorden loopt dit deel-gebied door tot de rand van Groningen.

Karakteristiek voor de Rug van Tynaarlo is de landschappelijke overgang, waarbij de rug in noordelijke richting steeds smaller en lager wordt en de flankerende beekdalen steeds breder. Het contrast tussen de beekdalen en de rug wordt in noordelijke richting ook steeds groter. Dat geldt bijvoorbeeld voor de harde rand, die de landgoederen vormen naar het beekdal van de Drentsche Aa.

Ten noorden van Tynaarlo ligt een aantal oude en nieuwe zandwinningen, met recreatieterreinen (huisjes) daar omheen.

BEHOUDEN KWALITEITEN

Verloop van landschappen in de Rug van Tynaarlo van zuid naar noord.

Grote contrasten van de rug met de omliggende beekdalen.

Landgoederenzone Eelde-Paterswolde

Dorpsomgeving Tynaarlo aan de zuid-zijde.

Dorpsomgeving Yde / De Punt aan de zuidzijde.

Oude doorgaande route van Groningen naar Assen en Noord-Willemskanaal als landschappelijke dragers in het gebied.

VERSTERKING KWALITEITEN

Uit het isolement halen van door infrastructuur omgeven gebieden, onder andere door aanleg van nieuwe fiets-routes en dorpsommetjes.

VERNIEUWING KWALITEITEN

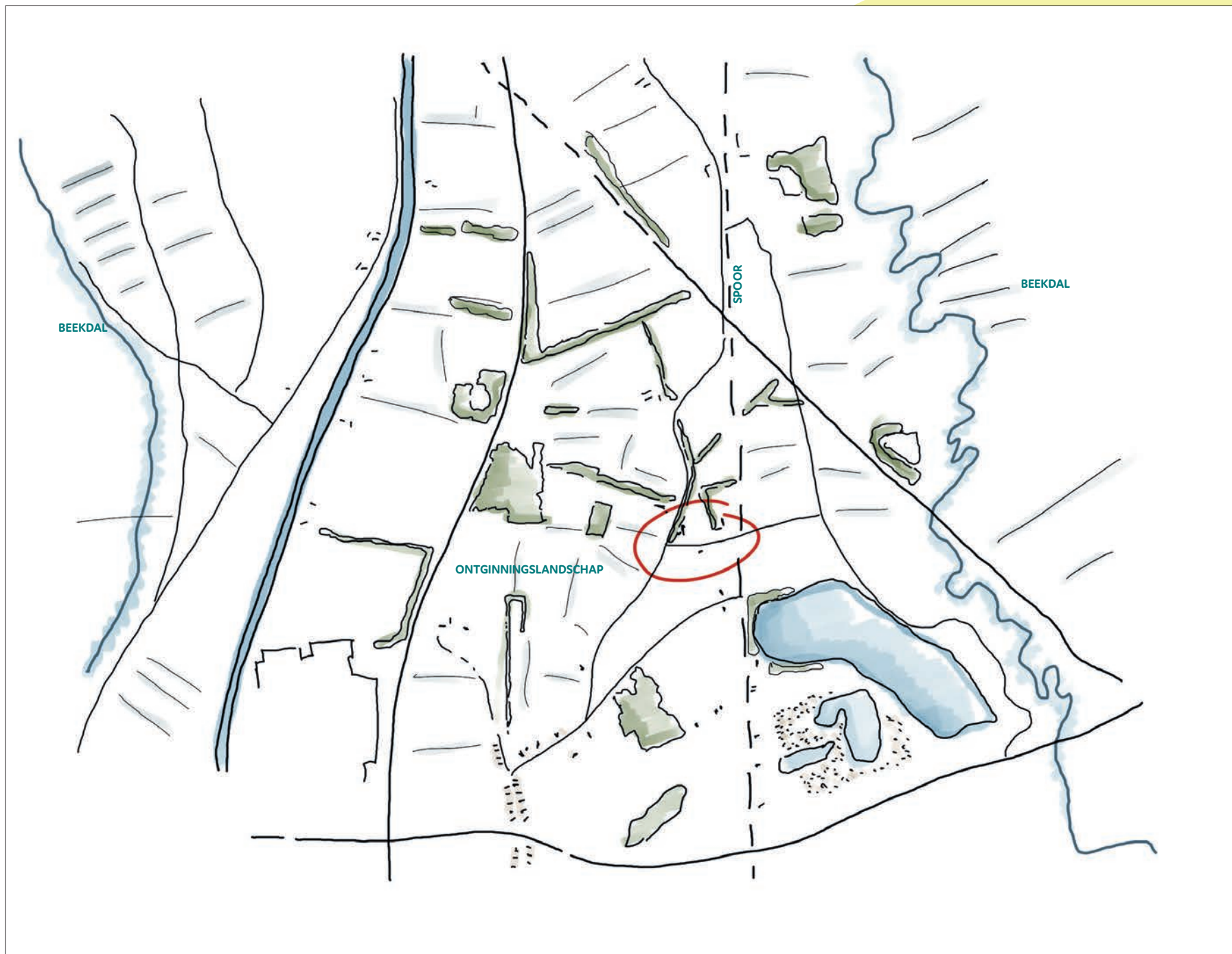
Invulling geven aan het concept 'Koningsas', wanneer ontwikkelingen zich aandienen.

Landschappelijke kwaliteit omgeving vliegveld en bloemenveiling (huidige situatie verbeteren en kader scheppen voor uitbreiding).

Aanleg ecologische verbindingszone van Runsloot naar Landgoederenzone.

Aanleg ecologische verbindingszone van de Broekenloop naar de Drentsche Aa.

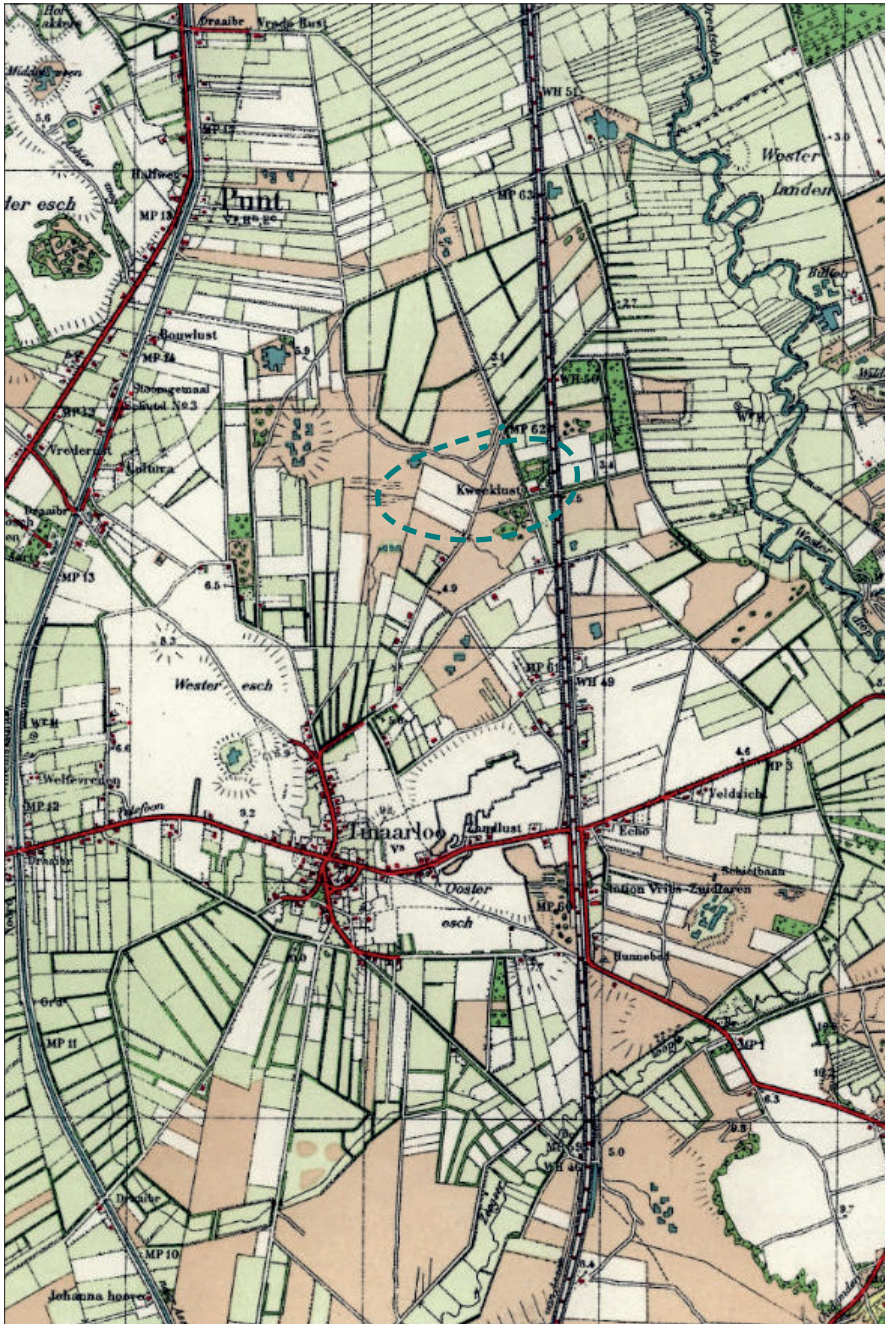
Herontwerp knooppunten A28 in relatie tot het karakter van de parkway.



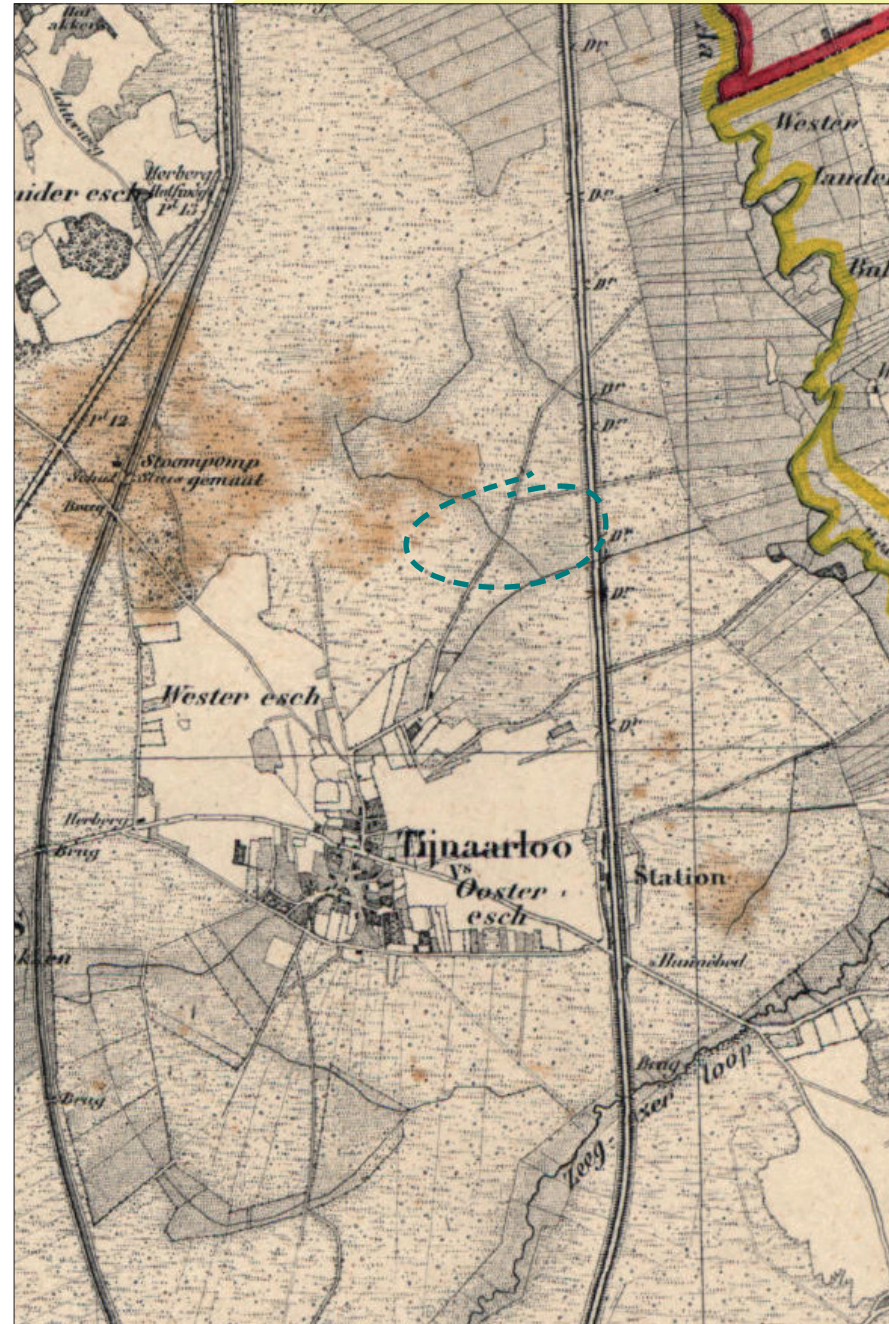
Het plangebied is van oorsprong onderdeel van het ontginningslandschap. De spoorlijn en enkele wegen liggen op de overgang van het nattere dal naar de hogere gronden ten westen van Tynaarlo. Het erf waar gesloopt wordt is een relatief jong erf. Op de topografische kaarten zien we ook dat het gebied pas laat ontgonnen is. Nog lange tijd waren er heidevelden met vennen. Het spoor kent een grote impact op het landschap. Ook hier staat opgaande beplanting langs.

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.





situatie 1950



situatie 1900

Het erf aan de Kweeklustweg was een agrarisch bedrijf. Het bestaat uit een landelijke woning met enkele stallen. Deze stallen en de woning zijn vanaf de weg te zien. Het erf kent veel opgaande beplanting aan de westzijde en ligt vanaf deze zijde verscholen in het landschap. Vanuit het zuiden is er meer zicht op het erf al staan hier ook bomen met onderbeplanting.

Het erf kent een grote schaal in het relatief kleinschalige landschap. Oude structuren zijn niet meer herkenbaar. De omliggende gronden zijn gevormd tot grote landbouwpercelen.



zicht vanaf de Kweeklustweg



zicht vanaf de Osbroeksweg



het plangebied vanuit het westen

Het bestaande erf wordt ingericht als wonen. Ten oosten van de bestaande woningen komen in familie ontworpen twee nieuwe compensatiewoningen met bijgebouwen.

Om geen lintbebouwing te krijgen is er voor gekozen om de compensatiewoningen 'achter' de rooilijn van de bestaande woning te bouwen. Een gezamenlijke boomgaard verbindt beide woningen.



Het erf aan de Kweeklustweg zal getransformeerd worden naar een woonerf. De stallen worden gesloopt, de verharding en de kuilvoeropslagen opgeruimd. Enkel de woning met een aanbouw blijft behouden. Middels de ruimte voor ruimte regeling kan ter compensatie van de sloopkosten en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit twee woningen met bijbouwen gerealiseerd worden. In samenspraak met de gemeente is gezocht naar een passende erfopzet waarbij voorkomen moest worden dat er een gebiedsvreemde lintbebouwing ontstaat. De compensatiewoningen met bijgebouwen vormen daarom een eigen ensemble en zullen ruimtelijk geen relatie kennen met de te behouden woning. De beoogde architectuur van de compensatiewoningen is modern landelijk (geen schuurwoning). Door te kiezen voor passende materialen die mooi verouderen worden de woningen een passende verschijning in het buitengebied.

Vanuit het LOP wordt een robuuste erfinrichting verwacht. Er is gekozen om aan de noord-oostzijde van het erf een houtsingel aan te planten. Hiermee wordt een passende afscherming gemaakt. De twee compensatiewoningen worden ontsloten door één nieuwe inrit. Een centraal voorerf, met hoogstamfruitbomen, vormt een passende entree. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Middels een gemengde haag worden de kavels van elkaar afgeschermd. Oude verkavelingslijnen worden geaccentueerd met een transparante elzensingel. Het is niet passend om het landschap volledig te verdichten. Van oorsprong werden de houtsingels beheert als hakhout waardoor een meer transparantere perceelscheiding ontstaat.



referentie woning



referentie woning

Legenda

1. Compensatiewoning 1 met bijgebouw
2. Bestaande woning
3. Compensatiewoning 2 met bijgebouw
4. Aanplant struweel als erfbosje
5. Aanplant bomenrij van zwarte els (losse setting)
6. Walnoot
7. Beuk
8. Hoogstam fruitbomen
9. Bestaande beukenhaag en bomen in de tuin behouden
10. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
11. Weiland
12. Aanplant groene singel rondom erf
13. Nieuw inrit tussen bomen door. In veld bepalen dat het niet te dicht op de bestaande bomen wordt gesitueerd. Het moet buiten de dichtsbijzijnde boomkroon vallen.
14. Toegang agrarisch perceel



Legenda

1. Aanplant bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 15%
 Betula pendula - Ruwe berk 15%
 Crataegus monogyna - Meidoorn 15%
 Acer campestre-Veldesdoorn 15%
 Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
 Sambucus nigra - Vlier 10%
 Corylus avellana - Hazelaar 10%
 Salix alba - Schietwilg 10%

Aanplantmaat 60-80 cm

Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks

Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed

2. Nieuw aan te planten zwarte els - Alnus glutinosa

Aanplantmaat 8-10 met in totaal 32 stuks

Eindbeeld is een transparante elzensingel die als hakhout beheer zal worden. (eens per jaar 1/3 afzetten)

3. Aanplant walnoot - Juglans regia

Aanplantmaat 14-16

Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom

4. Aanplant zilverlinde - Tilia tomentosa

Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks

Eindbeeld is een solitaire boom

5. Aanplant van hoogstam fruitbomen

Malus/Pyrus/Prunus

Bij voorkeur oude soorten

Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks

6. Bestaande beukenhaag en bomen in de tuin behouden

erfontwikkelaar

laat je erf groeien