

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Osbroeken 2 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	1808
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	20 september 2022, 8:51
Bestandsnaam	1876-RKP-001
Aantal pagina's	20

IN SAMENWERKING MET:



AgriPlaza
BOUWADVIES

Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
osbroeken 2 zuidlaren	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
het inrichtingsplan	14
sfeerbeelden woning	18
sfeerbeelden schuur	19

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag aan de Osbroeken 2 te Zuidlaren.

Initiatiefnemers zijn voornemens om een landschapsontsierende schuur en een mestopslag 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. Het kent echter al jaren geen agrarische functie meer. Het erf bestaat uit een geheel nieuw gevestigd melkveebedrijf tweede helft 20e eeuw. Dergelijke erven bestaan uit een functioneel erf waarbij de ligboxenstal middels een doorgang aan de woning is vastgebouwd. Verder staat er op het erf een wagenberging, mest- en voeropslagen. Aan de noord- (en vermoedelijk ook de oostzijde) stond een houtsingel. Deze is door de jaren uitgegroeid tot een bomenrij met enige onderbeplanting.

Een mestsilo is aan de noordzijde buiten het oorspronkelijk contour van het erf gebouwd. De ontsluiting van het erf is op de Osbroeken.





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

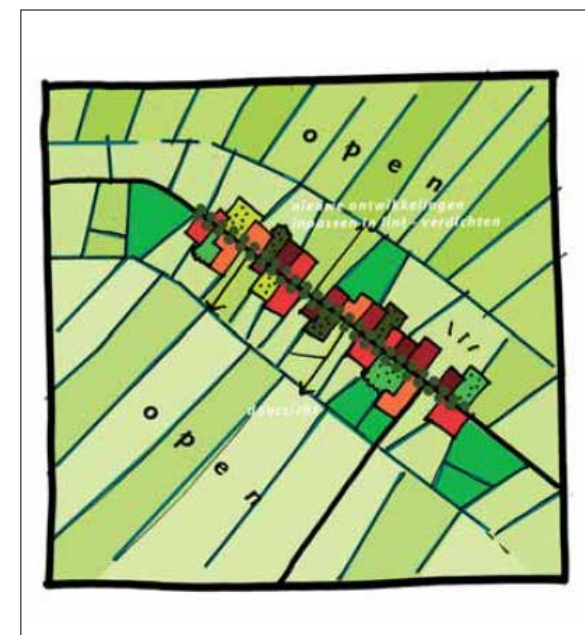
landschappelijke rand naar kwetsbaar open landschap

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

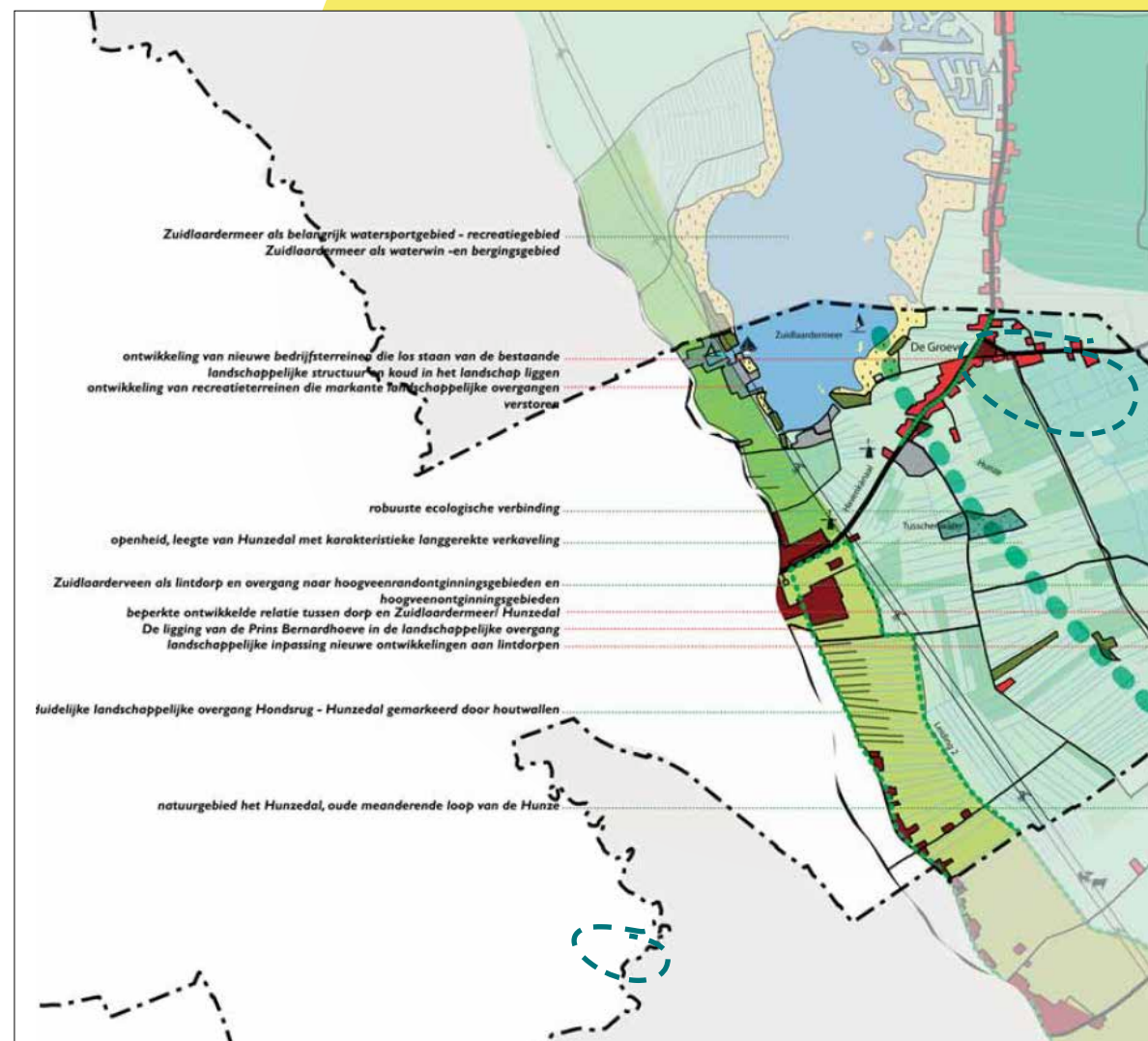
erven versterken door solitaire bomen (eik, kastanje, linde, walnoot)



landschapstypen



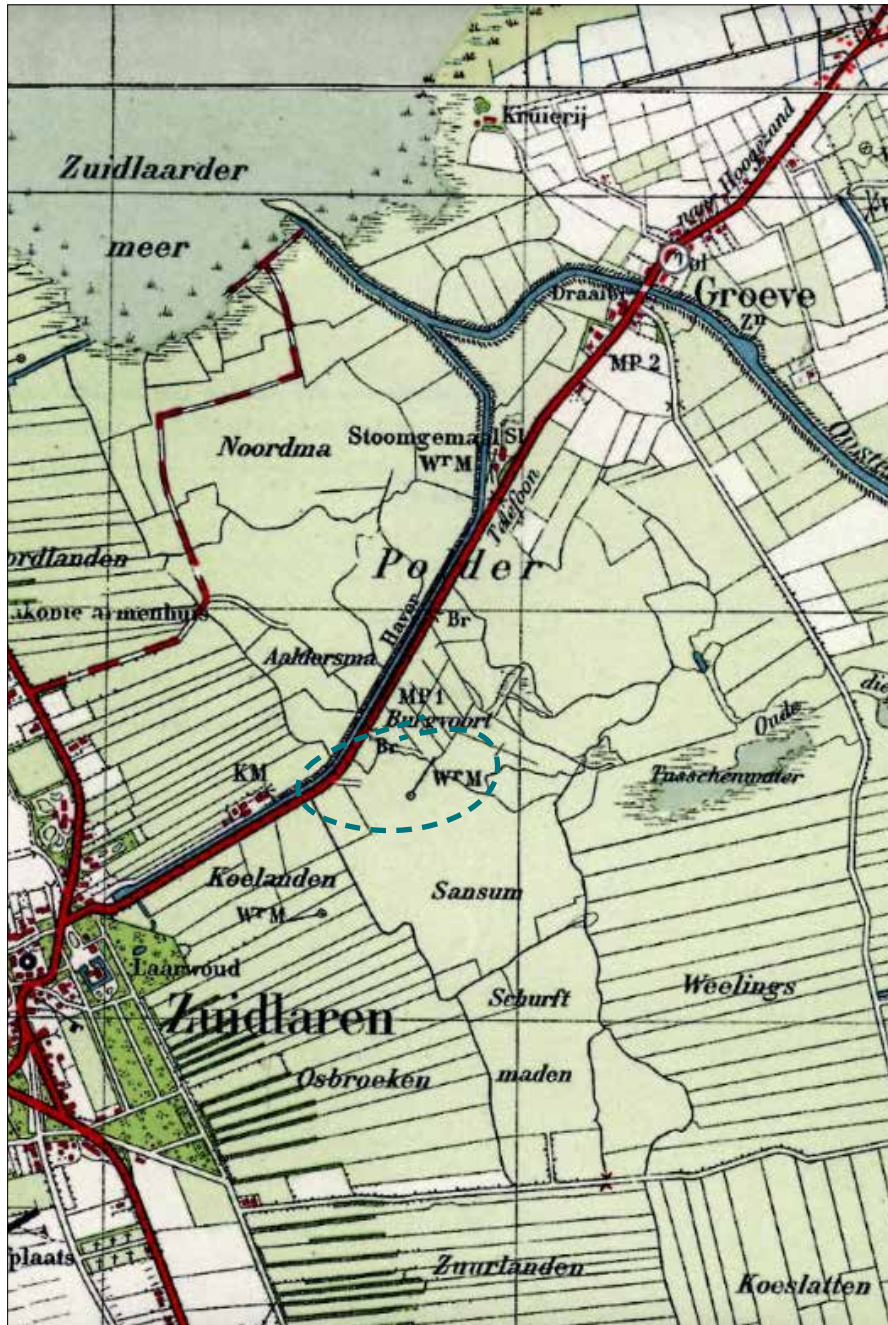
principe wegdorpen



Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde randveenontginning dat tweede helft negentiende eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang van een hoger gelegen rug (Zuidlaren) naar het veel nattere beekdallandschap ten oosten van het plangebied. 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. Primair is het gebied ingericht t.b.v. waterberging en natuurontwikkeling. Het erf staat daar als enige erf in.





situatie 1950



situatie 1900

Het bestaande erf kent een oriëntatie op de Osbroeken. Vanaf de Hunzeweg is er tevens zicht op het erf.

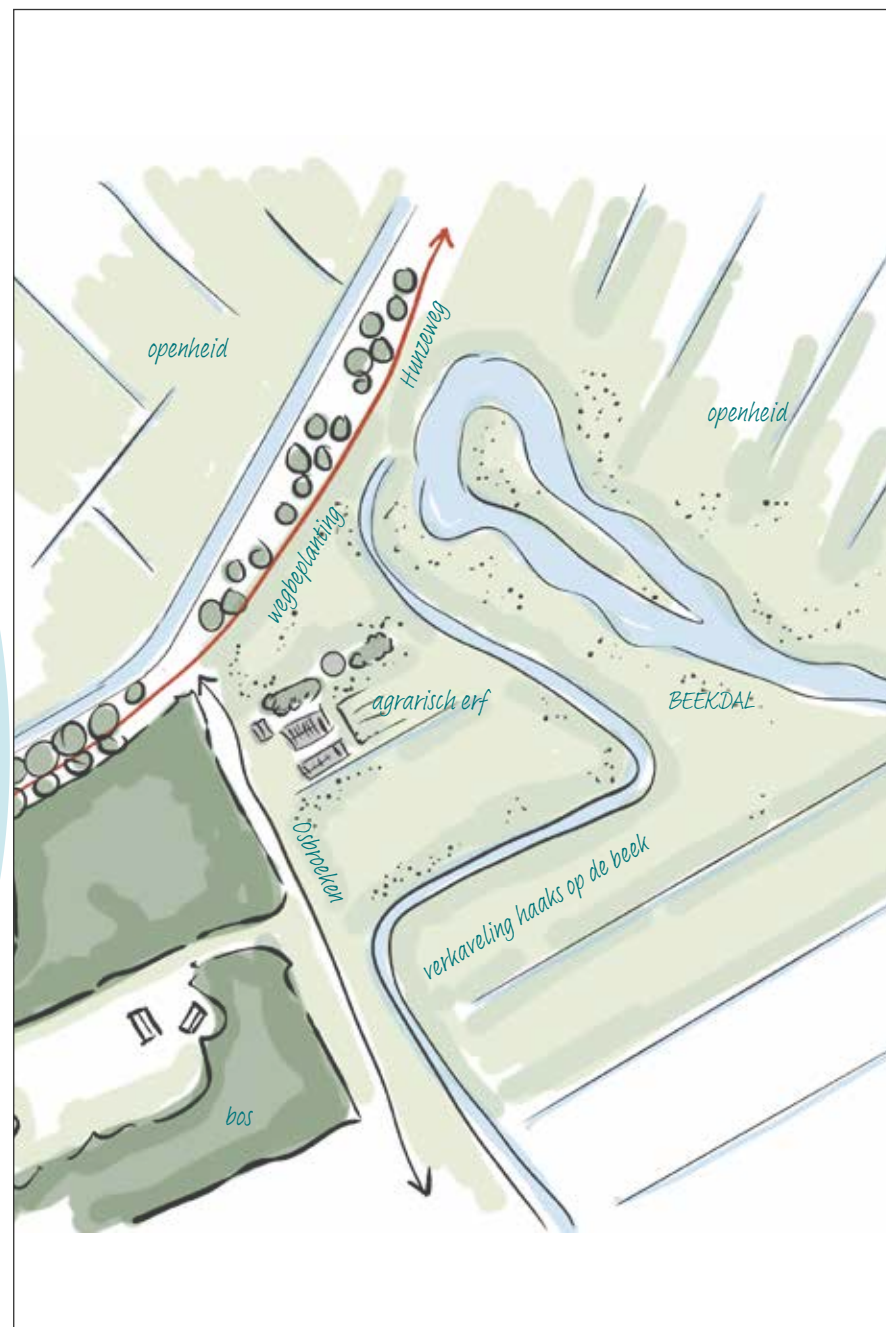
Het erf kent een modern agrarische uitstraling en is onder te verdelen in een voorerf (richting de Osbroeken) en een achtererf. Dit komt tot uiting in een voortuin met enkele fruitbomen rondom de woning en een veel functioneler achtererf met kuilvoeropslagen en een mestopslag.

De woning bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm en een sobere maar passende materialisatie (baksteen met dakpannen). Achter de woning zit een platte aanbouw die de ligboxenstal met de woning verbindt.

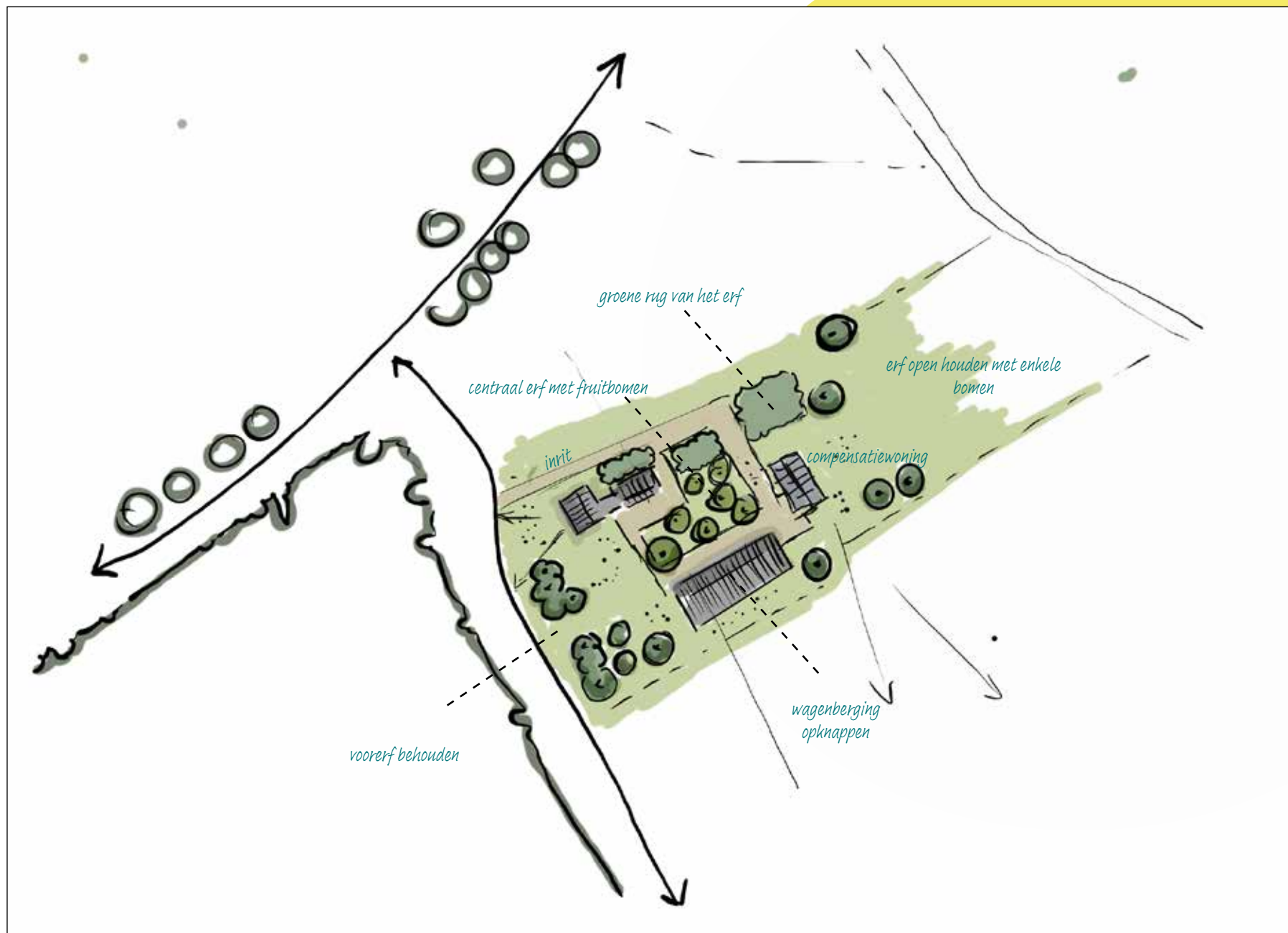
De ligboxenstal kent geen gebruikswaarde meer en beschikt tevens een asbestdak. Het grote volume past niet in het landschap.

Ten zuiden van de woning staat een wagenberging op het erf. Dit is een relatief laag volume die bouwkundig in een goede staat verkeerd. De schuur wordt tevens nog gebruikt voor hobbymatige opslag. Ook is er in de schuur een gastenverblijf gerealiseerd.

De schuur kent geen bijzondere uitstraling en bestaat uit een bakstenen muur met asbesthoudende golfplaten.



het erf in het landschap



"Middels een centraal erf met fruitbomen blijft het erf zich als een ensemble in het landschap presenteren. Een robuuste groene rug aan de noordzijde en een veel meer open erf met bomen maakt dat het erf past op deze plek. Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en de aanplant van veel streekeigen groen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. "



houtsingel



fruitbomen op het erf



Middels de ruimte voor ruimte regeling kan ter compensatie van de sloopkosten een woning gerealiseerd worden. Gekozen is om deze ten oosten op het erf te bouwen waar nu de kuilvoeropslagen zijn. De compensatiewoning zal ruimtelijk een relatie kennen met de te behouden woning en wagenberging. De beoogde architectuur van de compensatiewoning is modern landelijk. Door te kiezen voor passende materialen die mooi verouderen wordt de woning een onderdeel van de beoogde natuurlijk omgeving.

De wens bestaat om de bestaande wagenberging op te knappen en te behouden. Op het dak kunnen zonnepanelen worden gelegd en de schuur kan hobbymatig gebruikt worden of de mogelijkheid van een gastenverblijf of B&B bieden. In principe moeten binnen de ruimte voor ruimte regeling alle landschapsontsierende schuren gesloopt worden.

De wagenberging, die momenteel als landschapsontsierend kan worden aangemerkt, zal na transformatie passen in het landschap. Ook staat het op het erf en komt er bij de compensatiewoning geen nieuw bijgebouw. Het behouden voorkomt kapitaalvernietiging en verrommeling op het erf.

De compensatiewoning zal op een verhoging gerealiseerd worden. Het is niet wenselijk om een terp te maken maar een verhoging in het landschap met een flauw talud is mogelijk.

Aan de noordzijde wordt de houtsingel hersteld. Deze staat haaks op de beek en schermt de gebouwen af. Op het erf worden bomen geplant die voor eenheid en beschutting zorgen. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe.



walnoot

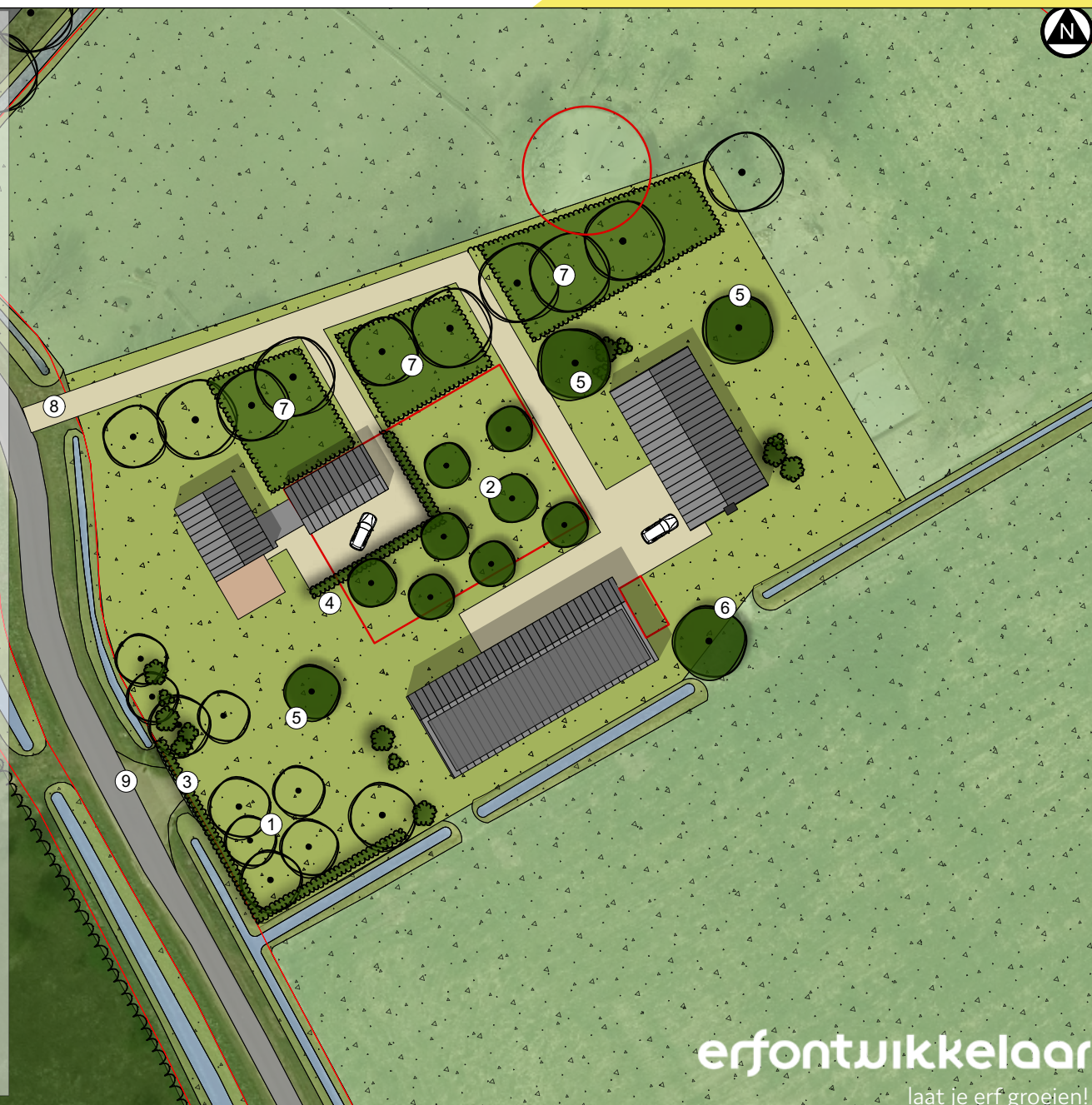


esdoornhaag

Legenda

1. Bestaande fruitbomen
2. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud
Hollandse soorten)
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge
afstand van 6-10 (m)
Totaal 8 stuks met als eindbeeld een
boomgaard
3. Aanplant esdoorn - Acer campestre
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal
1 (m) hoog
4. Aanplant wilde liguster - Ligustrum vulgaris
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal
1,5 (m) hoog
5. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 16-18
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een solitaire
boom op het erf
6. Aanplant walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
7. Aanplant houtsingel bestaande uit:
zwarte els - Alnus glutinosa 5%
zomereik - Quercus robur 10%
hazelaar - Corylus avellana 10%
Geldersche roos - Viburnum opulus 15%
vellesdoorn - Acer campestre 10%
sleedoorn - Prunus spinosa 20%
meidoorn - Crataegus monogyna 15%
lijsterbes - Sorbus aucuparia 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m² planten in
driehoeksverband
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min.
15 (m)
8. Nieuw te realiseren inrit naar erf
9. Inrit verwijderen, voorerf vergroenen



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!





erfontwikkelaar

laat je erf groeien