

BEELDKWALITEIT TERREININRICHTING

BRUIN GOUD KLAZIENAVEEN



Datum 1-12-2023
Bestand 564-07.docx

BEELDKWALITEIT TERREININRICHTING

BRUIN GOUD KLAZIENAVEEN

In opdracht van

Contactpersoon

Door

Telefoon

E-mail

Internet

Project

Auteur

Datum laatst gewijzigd

1-12-2023

Aantal pagina's

18

Bestand

c:\users\wilfred\dropbox\data\564-bruin goud klazienaveen\doc\564-07.docx

INHOUD

1	AANLEIDING	1
1.1	VOORGENOMEN PLAN	2
2	BELEID	4
2.1	BESTEMMINGSPLAN KLAZIENAVEEN	4
2.2	WELSTANDSNOTA GEMEENTE EMMEN	6
2.3	MASTERPLAN CENTRUM KLAZIENAVEEN, WATER EN GROENSTRUCTUUR	6
3	SITUATIE PLANGEBIED	8
3.1	HUIDIGE SITUATIE	8
4	TERREININRICHTINGSPLAN	9
4.1	PLAN (ZIE OOK BIJLAGEN)	9
4.2	BEHOUD VAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT CONFORM BELEID	9
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	14
	BIJLAGE BEPLANTING	15

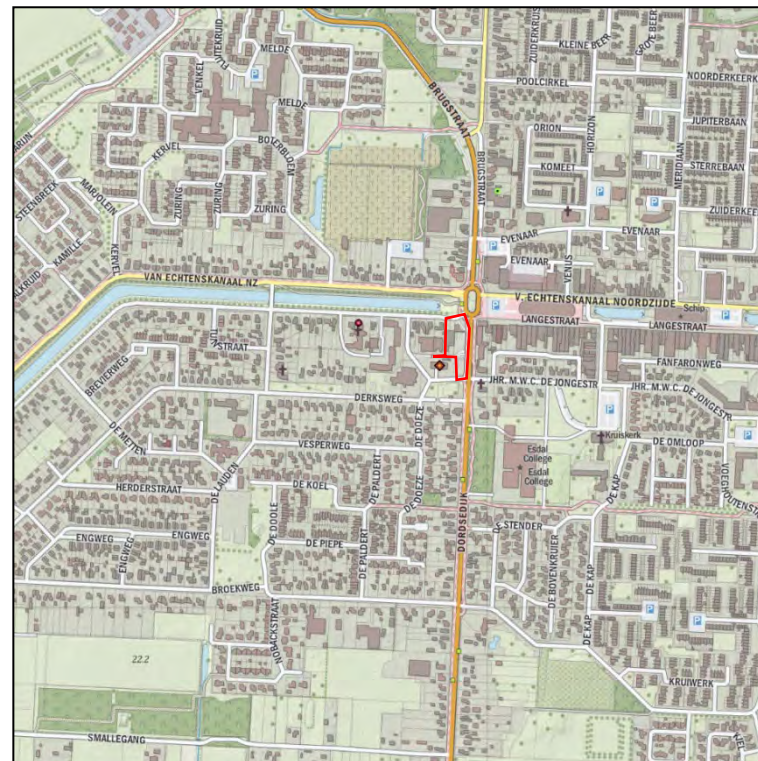
1 AANLEIDING

Buro Stad en Land heeft dit inrichtingsplan met gewenste beeldkwaliteit voor de buitenruimte opgesteld voor het realiseren van de ontwikkeling Bruin Goud Klazienaveen. Deze ontwikkeling beoogt de sloop van bestaande opstallen en de realisatie van een supermarkt (Aldi) met appartementen in de hoek Dordsedijk – Van Echtenskanaal (Verlengde Hoogeveenschevaart).

De ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen, dan wel wordt geconsolideerd om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en in de directe omgeving te versterken of te behouden. In deze rapportage treft u aan het benodigde inrichtingsplan met beschrijving gewenste beeldkwaliteit. Bij dit initiatief wordt door de initiatiefnemer sterk rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. Er is gekeken naar het omliggende landschap, de groenkwaliteit van de directe omgeving en de gewenste ontwikkeling ten aanzien van de functionaliteit.

Dit terreininrichtingsplan voorziet in de ontwikkeling op basis van het beleid van de gemeente Emmen (Bestemmingsplan Klazienaveen, (Masterplan Centrum Klazienaveen), Welstandsnota Gemeente Emmen), de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Ondanks de beperkt beschikbare ruimte biedt de ontwikkeling kansen voor versterking van de ruimtelijke (groen)kwaliteit op deze locatie.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

1.1 Voorgenomen plan

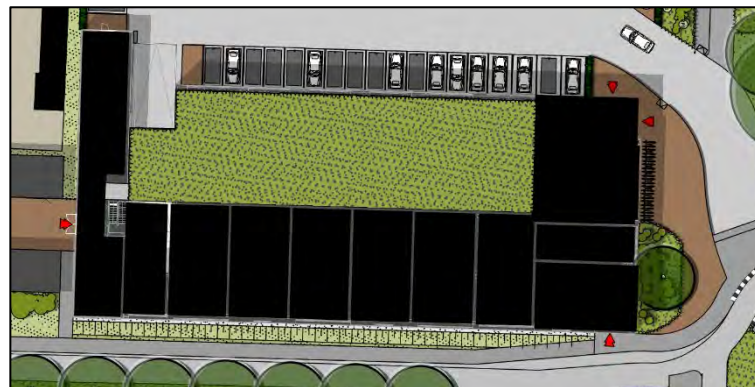
Dedem Architectuur heeft het plan uitgewerkt voor het gebouwde deel van deze locatie. In samenspraak is het plan voor de gehele locatie ontstaan zodat ruimtelijke samenhang tussen bouw en terreininrichting en beoogde beeldkwaliteit vanaf de start planvorming kon worden gegarandeerd.



Figuur 2 Impressie Bruin Goud -> Dedem Architectuur

Het plan van Dedem presenteert zich als fraaie verwijzing naar de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis van het gebied en Klazienaveen. Als referentie naar de turfwinning herken je in het gebouw de gestapelde turfblokken welke te drogen stonden nadat ze uit het veen waren gestoken.

Aan de westzijde is op de 1^e verdieping een grote gezamenlijke daktuin voorzien welke een bijdrage zal leveren aan het groene beeld vanuit de appartementen én de biodiversiteit in de omgeving.



Figuur 3 Daktuin



Figuur 4 Impressie daktuin

De terreininrichting is functioneel, en betreft de ontsluiting voor de supermarkt, het laden en lossen, en het parkeren voor bezoekers en bewoners. Bewoners krijgen een eigen overdekte parkeervoorziening aan de Dordsedijk nabij de Derksweg, waar ook zonnepanelen op worden voorzien.



Figuur 5 Impressie bergingen

2 BELEID

2.1 Bestemmingsplan Klazienaveen



Figuur 6 Fragment bestemmingsplankaart

Het Bestemmingsplan Klazienaveen heeft in de eerste plaats als doel de bestaande planologische situatie opnieuw vast te leggen. Ten tweede moet het bestemmingsplan de bestaande situatie voorzien van een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader.

Klazienaveen is zoals meerdere dorpen ten zuiden en oosten van Emmen, een veendorp. Het dorp is in de afgelopen

honderd jaar ontstaan door de veenontginningen. Rond 1889 was de Verlengde Hoogeveense Vaart tot aan de huidige Dordsebrug gerealiseerd. Na voltooiing van het Van Echtskanaal tot aan de Duitse grens kwam de vervening op volle toeren. Een deel van de arbeidersbevolking volgde de vervening door de regio, anderen vestigden zich langs de gegraven kanalen en trachten een bestaan op te bouwen in de turfwinning, turftransport, turfverwerkende industrie of in de landbouw.

Beken, houtwallen en singels, bossen en landgoederen omringende kernen en zijn plaatselijk in de kernen opgenomen. De middenstand vestigde zich voornamelijk aan de zuidkant van het Van Echtskanaal.

2.1.1 Karakter van Klazienaveen

De karakteristieken van Klazienaveen zijn samen te vatten onder ;

- een rechthoekig kavelpatroon;
- openheid, overzicht;
- kanalen;
- beplante linten;
- compactheid van het dorp;
- groene ruimtes in het dorp;
- herkenbaarheid van de historische linten;

Kenmerken van de ruimtelijke kwaliteit zijn in Klazienaveen zijn:

- herkenbare rooilijnen
- architectonische eenheden
- relatie/invloed van de kanalen
- groene ruimtes in het openbaar gebied beplante linten dorp

2.1.2 Groenstructuur

Zowel de verbindingswegen als het merendeel van de hoofdontsluitingswegen volgen het veenkoloniale kavel-, water- en wegenpatroon.

De belangrijkste structuurlijnen, Van Echtskanaal NZ en Langestraat langs het kanaal, worden in het dorp begeleid door een bomenrij langs de kanaalzijde van beide wegen en op het talud van het lager gelegen kanaal. Het betreft hier vooral eik. In het centrumgebied is het kanaal gedeeltelijk gedempt. De tweede belangrijke structuurlijn, de Dordsedijk (N862), wordt begeleid door een rij eiken aan de westzijde van de weg. De oostzijde kent voor het merendeel een grasberm danwel sierheesters. Ten noorden van de kruising met het kanaal wordt de Dordsedijk een parallelweg.

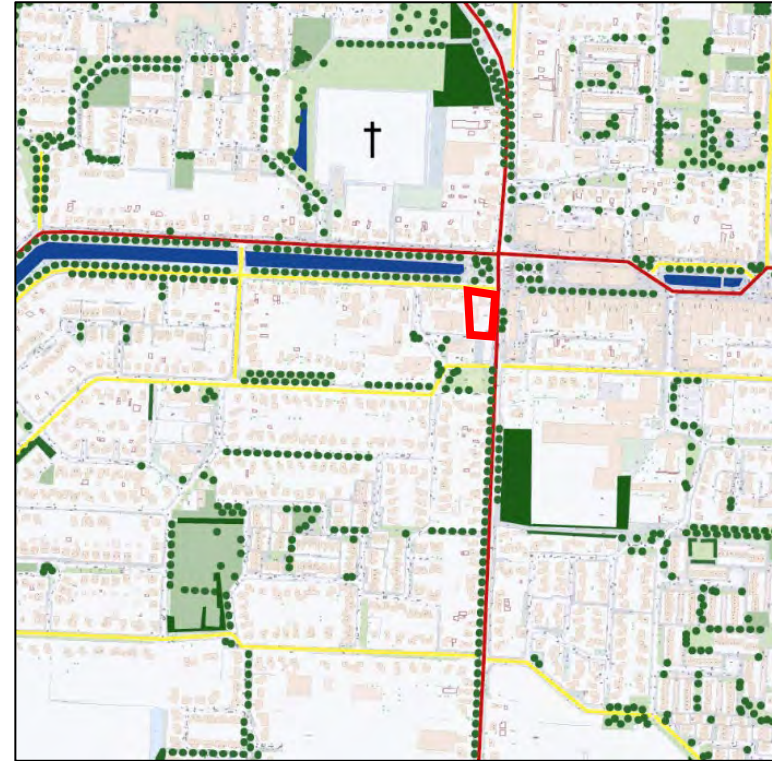
2.1.3 *Nevengeenstructuur*

Afhankelijk van het verschil in bouwperiode en de op dat moment geldende stedenbouwkundige- en groenmode variëren de groenstructuren.

De boomstructuur Dordsedijk heeft de meeste relevantie voor het plangebied. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Dordsebrug wordt deze structuur voortijdig afgebroken. Versterking (deels doorzetten) lijkt kansrijk. Aan de voorzijde (nabij kruising Dordsebrug) wordt het kanaal onderbroken (centrum) en is de beëindiging als boomweide benoemd.

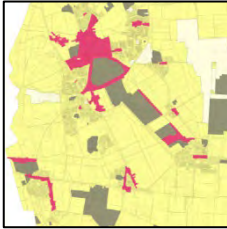


Figuur 7 Boomstructuur Dordsedijk



Figuur 8 Groenstructuurkaart

2.2 Welstandsnota Gemeente Emmen



*Figuur 9 Fragment
welstandskartaart*

De welstandsnota spreekt zich voor wat betreft Klazienaveen vooral uit over het centrum. Het centrum ligt weliswaar nabij het plangebied, de gewenste ontwikkeling is geen onderdeel van het centrum.

De hoofdaders van de wijken zijn tevens de plekken waar de winkels en andere grootschalige functies zich concentreren en zijn daardoor zeer beeldbepalend voor de gehele wijk. In de loop der jaren hebben diverse herstructureringsprojecten langs deze wegen nieuwe impulsen aan deze zones gegeven. De ambitie is om op deze herstructureringsprojecten voort te bouwen en bij nieuwe projecten een gelijkwaardige of hogere kwaliteit na te streven.

Van belang voor het inrichtingsplan:

Erfscheidingsen

Uitgangspunt is hoogwaardige toepassing van erfscheidingsen. Dit komt tot uiting in situering, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering in aansluiting op de gebiedskenmerken. Bij erfscheidingsen zichtbaar vanuit de openbare ruimte, wordt de eenheid in bestaande zorgvuldige oplossingen gerespecteerd.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 1-12-2023

2.3 Masterplan Centrum Klazienaveen, water en groenstructuur

Het centrum van Klazienaveen bevindt zich aan beide zijden van het Van Echtskanaal. Het water is dan ook een structurerend element in het centrum. Het uiterlijk en profiel van het kanaal verschilt in het centrumgebied met de gebieden ten oosten en westen van het centrum. Het profiel is buiten het centrum nog zeer gaaf, met natuurlijke oevers en begeleidende beplanting.



Figuur 10 Water- en groenstructuur

Door de ontwikkeling van Het Schip (Dordsebrug) resteren er nu nog maar twee delen van het kanaal. Het kanaal is dan ook niet meer als zodanig herkenbaar.

De doorgaande bomenrijen die oorspronkelijk onderdeel uitmaakten van de structuur van het kanaal zijn nog maar fragmentarisch aanwezig. Hierdoor is het rechtlijnige karakter van het centrum grotendeels verloren gegaan. De

water- en groenstructuur is opgeknipt en mist overzichtelijkheid en duidelijkheid. De bomenrij langs de Dordsedijk, en in mindere mate langs de Brugstraat, is onderbroken ter plaatse van de brug.



Figuur 11 Kanaal en karakteristieke laanbeplanting onderbroken door Het Schip

3 SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Huidige situatie

Het plangebied, gelegen op de kruising Dordsedijk en Langestraat kent een gemiddelde groene beeldkwaliteit. Langs de Dordsedijk liggen bermen met zware eiken en gras, en plantvakken met bottelrozen. Het groene beeld wordt hierdoor in belangrijke mate bepaald, samen met het groene recreatiegebiedje Derksweg. Langs de weg staan laanbomen welke zich zouden kunnen doorzetten richting het centrum en op deze wijze op fraaie wijze de route richting het centrum begeleiden. Langs de waterkant zijn zomereiken als laan en eindigend in een boomweide beeldbepalend.



Figuur 12 Beeld Langestraat

Het achterterrein zelf is nu een functionele bebouwde inrichting zonder te behouden groen, die bestemd zal zijn voor het parkeren.

4 TERREININRICHTINGSPLAN

4.1 Plan (zie ook bijlagen)



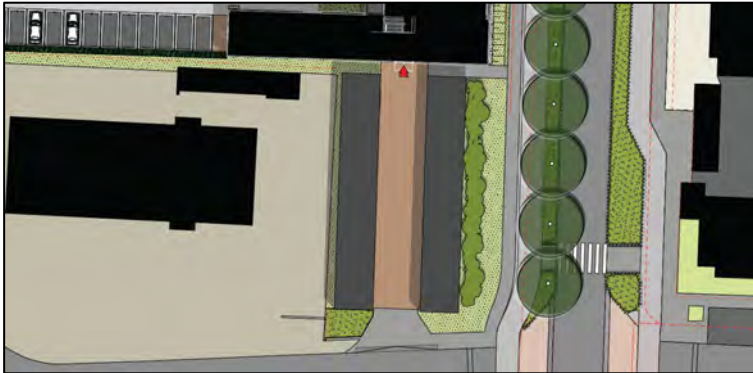
Figuur 13 Inrichtingsplan

4.2 Behoud van landschappelijke kwaliteit conform beleid

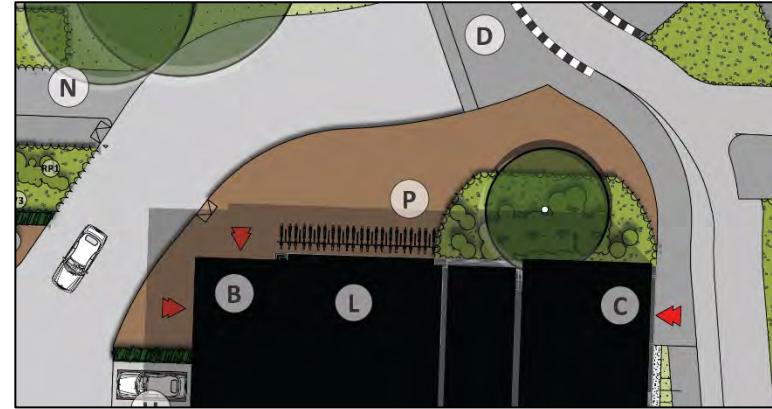
Een belangrijk doel van het inrichtingsplan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken of te behouden. Het terrein zou op een diffuse wijze over moeten gaan in haar omgeving.

Met de inrichting is het hoofddoel de groene kwaliteit te behouden en te versterken. De inrichting van de noord- en westrand kennen een boomrijke laanbeplanting. Structuurgroen wordt behouden, de bossages vervallen langs de Dordsedijk en worden omgevormd naar (bloemrijk) gras, mede om de zonnepanelen voldoende licht te geven. Langs de Dordsedijk is een trottoir met fietspad voorzien. Om het groen (de plint of berm langs het gebouw) zo breed mogelijk te houden wordt dit trottoir samengevoegd met het fietspad. Op de kop van het gebouw (de entree) is ruimte voor groen waarmee de entree wordt verbijzonderd. Ter versterking van de laanstructuur Dordsedijk wordt deze grotendeels langs de ontwikkeling doorgezet.

4.2.1 Carports



De met zonnepanelen voorziene overdekte parkeerplaatsen voor bewoners worden deels aan het zicht onttrokken door een wintergroene heesterrand te voorzien, *Rhododendron ponticum*.



Figuur 14 Kopgevel



Figuur 15 Referentie

4.2.2 Kopgevel

De entree van de Aldi (kopgevel) wordt verbijzonderd met een



plantenboder met uitbundig bloeiende vaste planten en een boom en struiken. Er zijn 11 cortenstalen fietsbeugels (Carré) gesitueerd voor 22 fietsen.

zorgen voor gewenste aankleding. Fietspad vanuit Langestraat wordt doorgezet.



4.2.3 Entreegebied parkeren



Figuur 16 Entreegebied parkeren

Figuur 17 Referentie, *Rhododendron ponticum*, beukenhaag en klimop

Aan het entreegebied parkeren staan 2 zware eiken, in principe worden verhardingen en onderdelen milieustraat grotendeels buiten de kroonprojectie (+1,5 m) voorzien. Een haag (aan het zicht onttrekken auto's) van beuk en een plantvak (klimop, rhododendron) beschermen de bomen en

4.2.4 Parkeerterrein



Figuur 18 Parkeerterrein

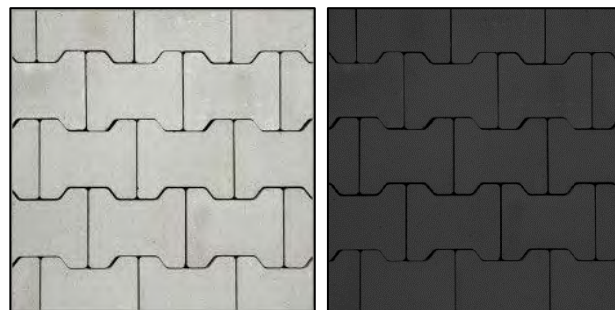
Het parkeerterrein is functioneel. Met 96 parkeerplaatsen inclusief 4 mindervalide plaatsen wordt voldaan aan de CROW-normen. Om overschrijding van de peiknorm in de avondperiode te voorkomen, worden van de 96 parkeerplaatsen twee roodgearceerde parkeerplaatsen in de avondperiode afgesloten.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 1-12-2023

Straatwerk moet geschikt zijn voor bevoorradingswagens Aldi. Alle rijbanen en parkeerplaatsen worden voorzien van betonstraatstenen (H-klinkers), kleur grijs zonder vellingkant. Indeling parkeervakken 2,5 x 5 meter, uitvoering in betonstraatstenen (H-klinkers) kleur antraciet zonder vellingkant. T.p.v. entree winkel en voetpaden gebakken materiaal in aardetinten, roodbruin, donkerbruin.



Gebakken klinker voetgangers



Beton H-profiel vrachtwagens en auto's

Om het parkeren enigszins aan het zicht te onttrekken en ter begeleiding van het verkeer zijn groenvakken (doorbloeiende,

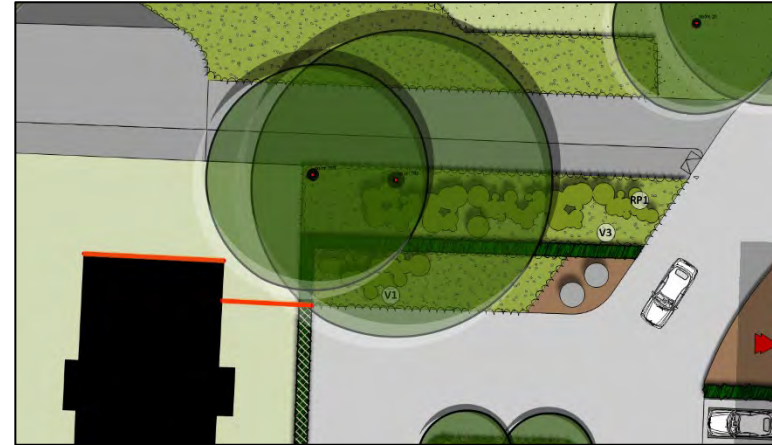
bodembedekkende rozen) en hagen (beuk) voorzien (zie beplantingsplan).



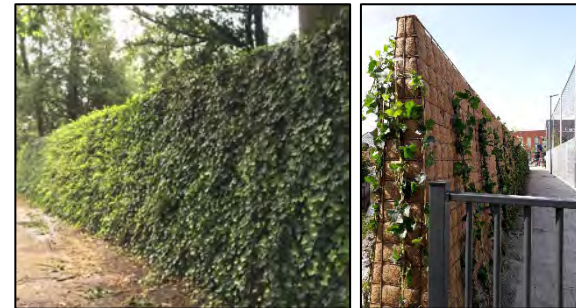
De gemeente wil aan de zuidwestzijde het parkeergebied voor voetgangers/fietsers toegankelijk houden, in combinatie met een aantal extra parkeerplaatsen. Het parkeerplaatsje op het terrein van de brandweer vervalt, dit wordt gras met een 1^e grootte boom (zomereik).

4.2.5 Geluidsscherm

Ten behoeve van het beperken van geluidsoverlast aanwonenden is voorzien op basis van berekeningen een 2,5 m. hoog geluidsscherm (nog nader te bepalen in overleg aanwonenden). Het scherm zal met klimop begroeien waardoor het groene karakter wordt vergroot.



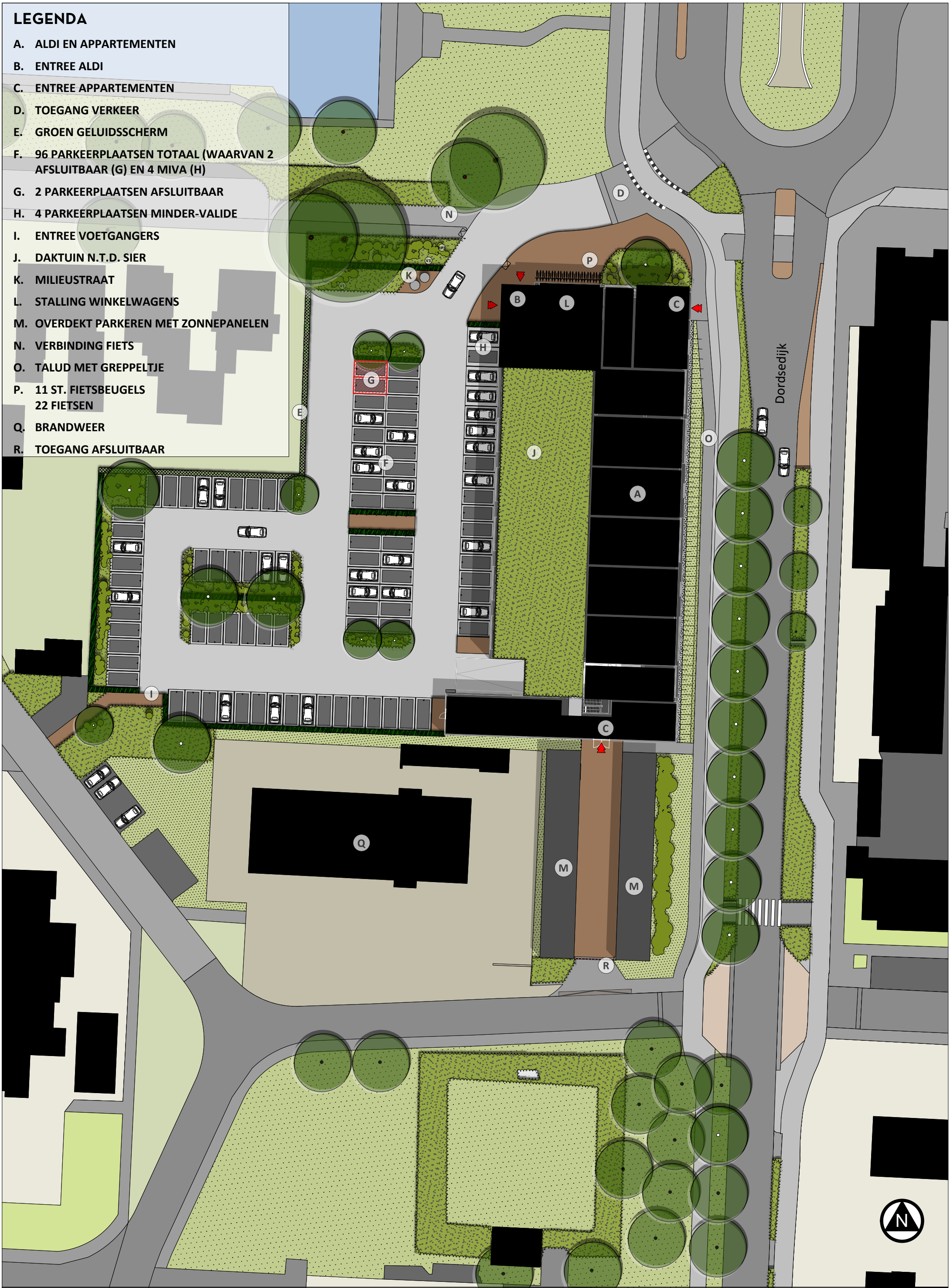
Figuur 19 Groen geluidsscherm, start achter voorgevel



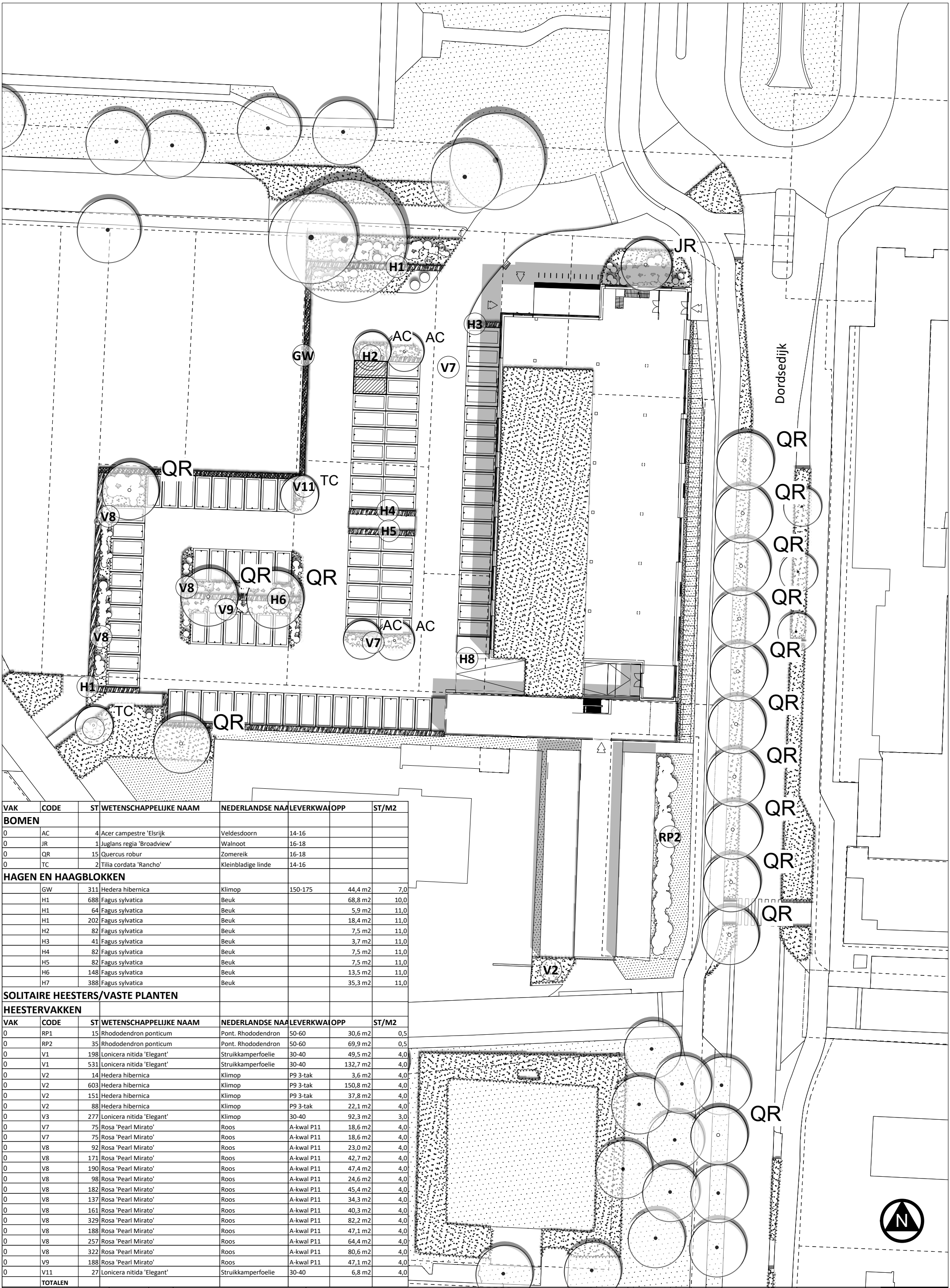
BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

LEGENDA

- A. ALDI EN APPARTEMENTEN
- B. ENTREE ALDI
- C. ENTREE APPARTEMENTEN
- D. TOEGANG VERKEER
- E. GROEN GELUIDSSCHERM
- F. 96 PARKEERPLAATSEN TOTAAL (WAARVAN 2 AFSLUITBAAR (G) EN 4 MIVA (H))
- G. 2 PARKEERPLAATSEN AFSLUITBAAR
- H. 4 PARKEERPLAATSEN MINDER-VALIDE
- I. ENTREE VOETGANGERS
- J. DAKTUIN N.T.D. SIER
- K. MILIEUSTRAT
- L. STALLING WINKELWAGENS
- M. OVERDEKT PARKEREN MET ZONNEPANELEN
- N. VERBINDING FIETS
- O. TALUD MET GREPPELTJE
- P. 11 ST. FIETSBEUGELS
22 FIETSEN
- Q. BRANDWEER
- R. TOEGANG AFSLUITBAAR



BIJLAGE BEPLANTING



VAK	CODE	ST	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	LEVERKWAL	OPP	ST/M2
BOMEN							
0	AC	4	Acer campestre 'Elsrijk'	Veldesdoorn		14-16	
0	JR	1	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot		16-18	
0	QR	15	Quercus robur	Zomereik		16-18	
0	TC	2	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbladige linde		14-16	
HAGEN EN HAAGBLOKKEN							
	GW	311	Hedera hibernica	Klimop		150-175	44,4 m2
	H1	688	Fagus sylvatica	Beuk			68,8 m2
	H1	64	Fagus sylvatica	Beuk			5,9 m2
	H1	202	Fagus sylvatica	Beuk			18,4 m2
	H2	82	Fagus sylvatica	Beuk			7,5 m2
	H3	41	Fagus sylvatica	Beuk			3,7 m2
	H4	82	Fagus sylvatica	Beuk			7,5 m2
	H5	82	Fagus sylvatica	Beuk			7,5 m2
	H6	148	Fagus sylvatica	Beuk			13,5 m2
	H7	388	Fagus sylvatica	Beuk			35,3 m2
SOLITAIRE HEESTERS/VASTE PLANTEN							
HEESTERVAKKEN							
VAK	CODE	ST	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	LEVERKWAL	OPP	ST/M2
0	RP1	15	Rhododendron ponticum	Pont. Rhododendron	50-60	30,6 m2	0,5
0	RP2	35	Rhododendron ponticum	Pont. Rhododendron	50-60	69,9 m2	0,5
0	V1	198	Lonicera nitida 'Elegant'	Struikkamperfoelie	30-40	49,5 m2	4,0
0	V1	531	Lonicera nitida 'Elegant'	Struikkamperfoelie	30-40	132,7 m2	4,0
0	V2	14	Hedera hibernica	Klimop	P9 3-tak	3,6 m2	4,0
0	V2	603	Hedera hibernica	Klimop	P9 3-tak	150,8 m2	4,0
0	V2	151	Hedera hibernica	Klimop	P9 3-tak	37,8 m2	4,0
0	V2	88	Hedera hibernica	Klimop	P9 3-tak	22,1 m2	4,0
0	V3	277	Lonicera nitida 'Elegant'	Klimop	30-40	92,3 m2	3,0
0	V7	75	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	18,6 m2	4,0
0	V7	75	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	18,6 m2	4,0
0	V8	92	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	23,0 m2	4,0
0	V8	171	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	42,7 m2	4,0
0	V8	190	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	47,4 m2	4,0
0	V8	98	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	24,6 m2	4,0
0	V8	182	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	45,4 m2	4,0
0	V8	137	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	34,3 m2	4,0
0	V8	161	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	40,3 m2	4,0
0	V8	329	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	82,2 m2	4,0
0	V8	188	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	47,1 m2	4,0
0	V8	257	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	64,4 m2	4,0
0	V8	322	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	80,6 m2	4,0
0	V9	188	Rosa 'Pearl Mirato'	Roos	A-kwal P11	47,1 m2	4,0
0	V11	27	Lonicera nitida 'Elegant'	Struikkamperfoelie	30-40	6,8 m2	4,0
TOTALEN							

BEPLANTING BRUIN GOUD
KLAZIENAVEEN

advies en inrichting landschap stedenbouw en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno 2 (2) formaat A3 datum 1-12-23 door
 versie 9 schaal 1:500 bestand C:\Users\Wilfred\Dropbox\DATA\564-bruin goud klazienaveen\tek\564-07.vwx

