

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Brandligtswijk 1a Elim

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	2367
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	9 september 2022, 7:07
Bestandsnaam	2367-RKP-V1
Aantal pagina's	18

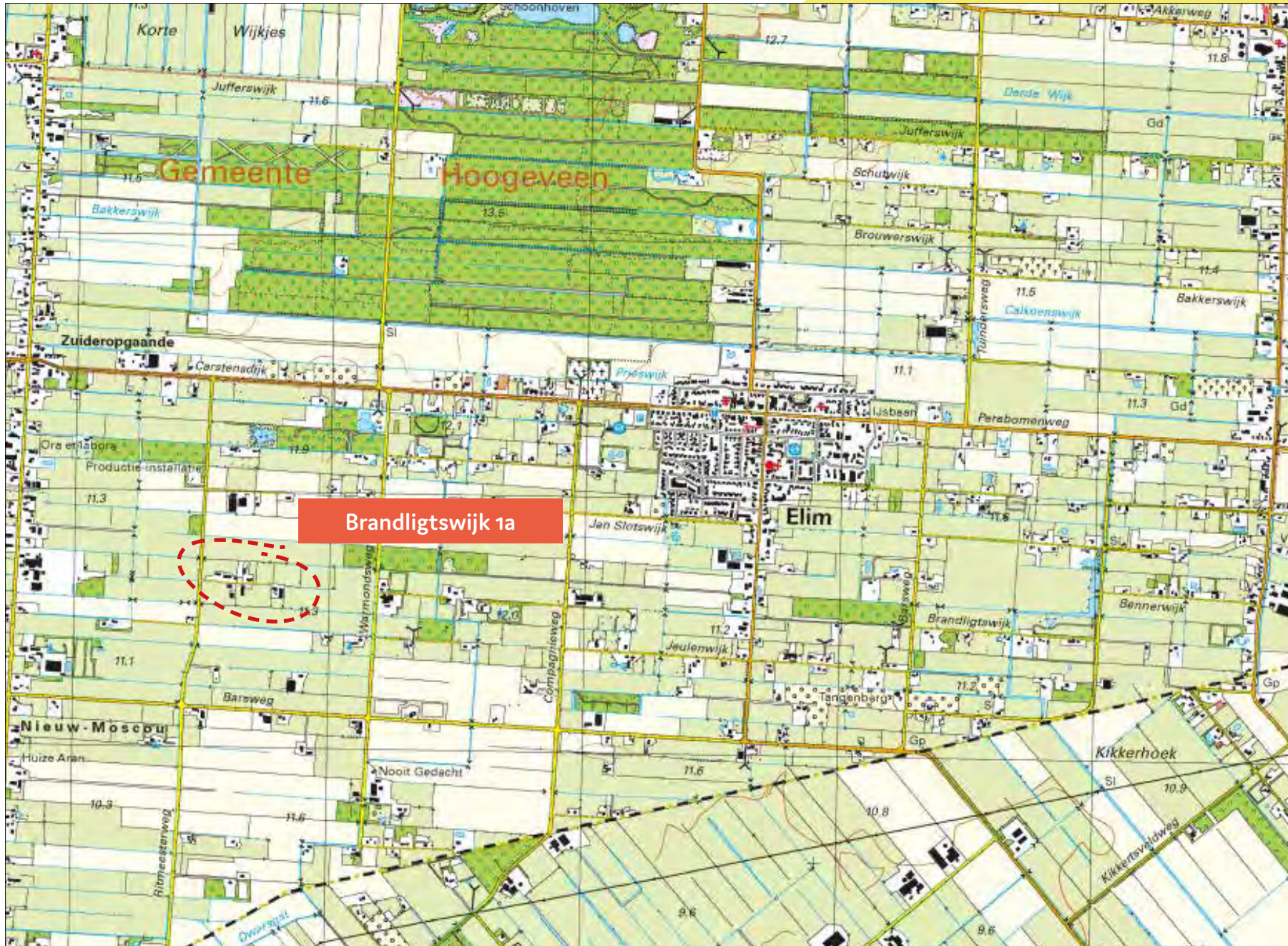
INHOUDSOPGAVE

introdactie	4
sloopoverzicht	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het erf en het landschap	10
concept	12
inpassing erf	14
sfeerbeelden erfinrichting	16
landschapsmaatregelen	17

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Elim.

Op het erf aan de Brandligtswijk 1a te Elim is reeds 422 m² aan landschapsontsienderende bebouwing gesloopt. Om ter compensatie één bouwkaavel te krijgen moet in totaal min. 750 m² aan schuren worden gesloopt. Daarom wordt er aan de Middenraai 55 te Nieuweroord 386 m² extra gesloopt. In totaal wordt er dus ruim voldaan aan de sloopvoorwaarde.

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 als beleidskader.



Aan de Brandligtswijk is reeds een kippenstal gesloopt van 422 m². Aangezien er minimaal 750 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden is aan de Middenraai 55 te Nieuweroord de resterende 386 m² aan landschapsontsierende stallen gesloopt. Op dit erf blijven nog enkele opstallen staan die nog gebruikwaarde hebben. Tevens sluiten deze te behouden schuren aan op de bebouwingstructuur van het erf.



sloopoverzicht Middenraai 55 te Nieuweroord



in totaal is er 422 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt, een bestaande schuur en de woning blijft behouden

OMGEVINGSVISIE DRENTHE

De Provincie Drenthe hanteert als belangrijkste ruimtelijke instrument de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Het meest voorkomende landschapstype in de provincie is het hoogveenontginningslandschap. Dit landschapstype beslaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoort ook het gebied Hoogeveen-Hollandscheveld. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. Zo heeft het gebied rond Hollandscheveld een kleinschalig, besloten karakter met veel verspreid voorkomende bebouwing en bosstroken.

Kenmerken van de nederzetting

Afhankelijk van het type dorp (enkellint of dubbellint) en de dichtheid van de bebouwing dringt het landelijk gebied diep of minder diep door in het dorp. Vanaf de hoofdontsluiting is het landelijk gebied in veel gevallen waarneembaar. Kenmerkend is de regelmaat. Het dorpsprofiel is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van

grote boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de laanbeplanting in een open vlak landschap.

Provinciaal belang

Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

Beleid

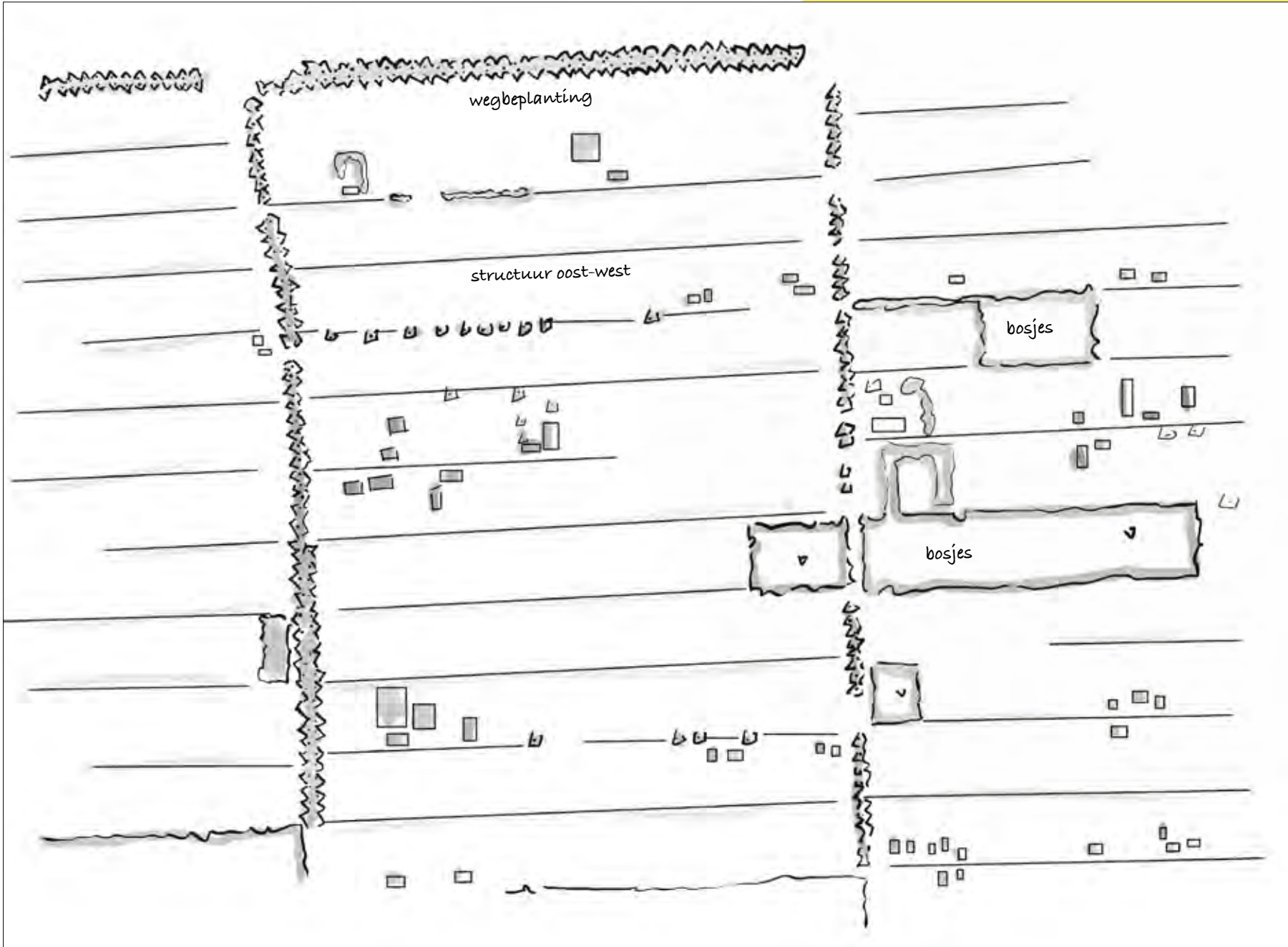
Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken.

STRUCTUURVISIE HOOGVEEEN

De structuurvisie Hoogeveen beschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en geeft antwoord op vragen als: welke ontwikkelingen zijn gewenst, wat is realistisch en uitvoerbaar en waar moeten ontwikkelingen plaatsvinden? De structuurvisie geeft aan hoe Hoogeveen in de toekomst omgaat met thema's als wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, bereikbaarheid, landschap en duurzaamheid.

Landschap

Met landschap bedoelen we hier de diverse landschappen van Hoogeveen: stad, dorpen en buitengebied. Het landschap is de drager van de ruimtelijke kwaliteit. Hoogeveen wil de verborgen kwaliteiten en waarden van landschap, dorpen en stad aan de oppervlakte brengen en versterken. Het gebied is hier benoemd als 'semi besloten veenlandschap (oude verkaveling in smalle stroken)'.

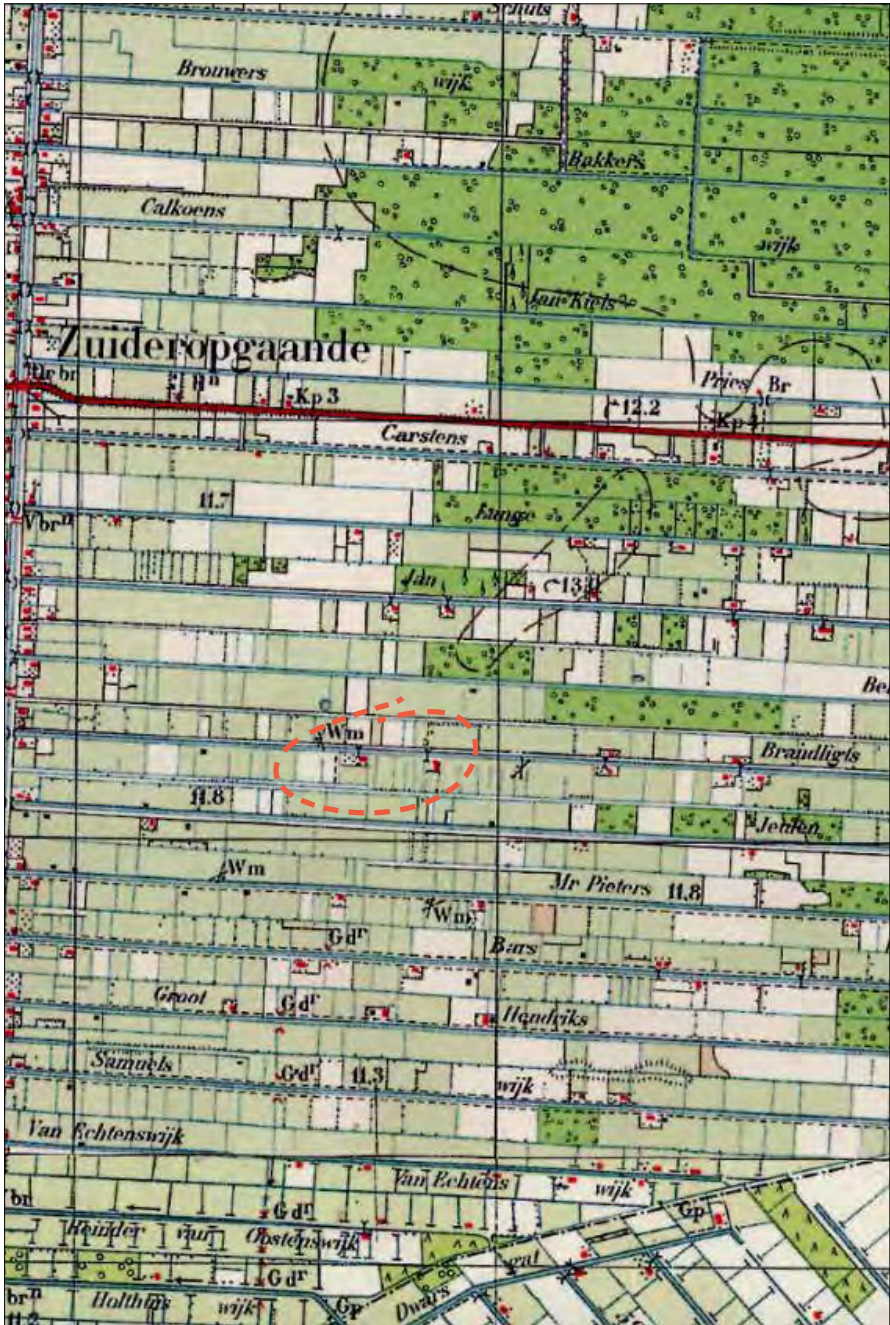


Het toekomstige erf is gelegen in het van oorsprong zeer open veenlandschap met agrarische functies. Randen van het plangebied bestaan uit de lintbebouwing van Nieuw Moscou, de bebouwing van Elim, bosperceeltjes, laanbeplantingen en houtwallen. Landschap rond 1910: De Brandligtwijk vormt nog een afwaterings- en veenafvoerwijk en de boerderijen ten westen/oosten van het kavel zijn reeds gebouwd.. In de directe omgeving worden reeds kavels gecultiveerd. opvallend is het relatief grote oppervlak aan bosjes en de smalle, opstreckende, haast geometrische verkaveling. Rond 1950 is er weinig veranderd, wel zijn bijna alle kavels dan landbouwkundig in gebruik.

Enkele kleine blokvormige bosjes maken het landschap aan de noordzijde van het plangebied kleinschalig. Langs de doorgaande wegen is laanbeplanting van zomereiken aangeplant. Sloten en wijken in het overwegend open weidegebied bepalen de structuur en richting van het landschap. Her en der komt enige perceelgrensbeplanting in de vorm van bomen voor. De erven zijn over het algemeen vrij open en voorzien van bomen/hagen en enig struweel.

De Brandligtwijk is reeds gedemt en dit is nu de inrit naar de verschillende erven. Nabij de plek waar een stal stond wordt nu een compensatiekavel ontwikkeld. Daarbij moet het aansluiten op de omschreven karakteristiek van het gebied.





situatie 1950



situatie 1900

De Brandligtswijk vormt het hart van de erven. De compensatiewoning moet zich voegen in dit ritme van bebouwing langs deze voormalige wijk. De nokrichting van de woning en een bomenrij versterken de kenmerkende verkaveling van west naar oost.

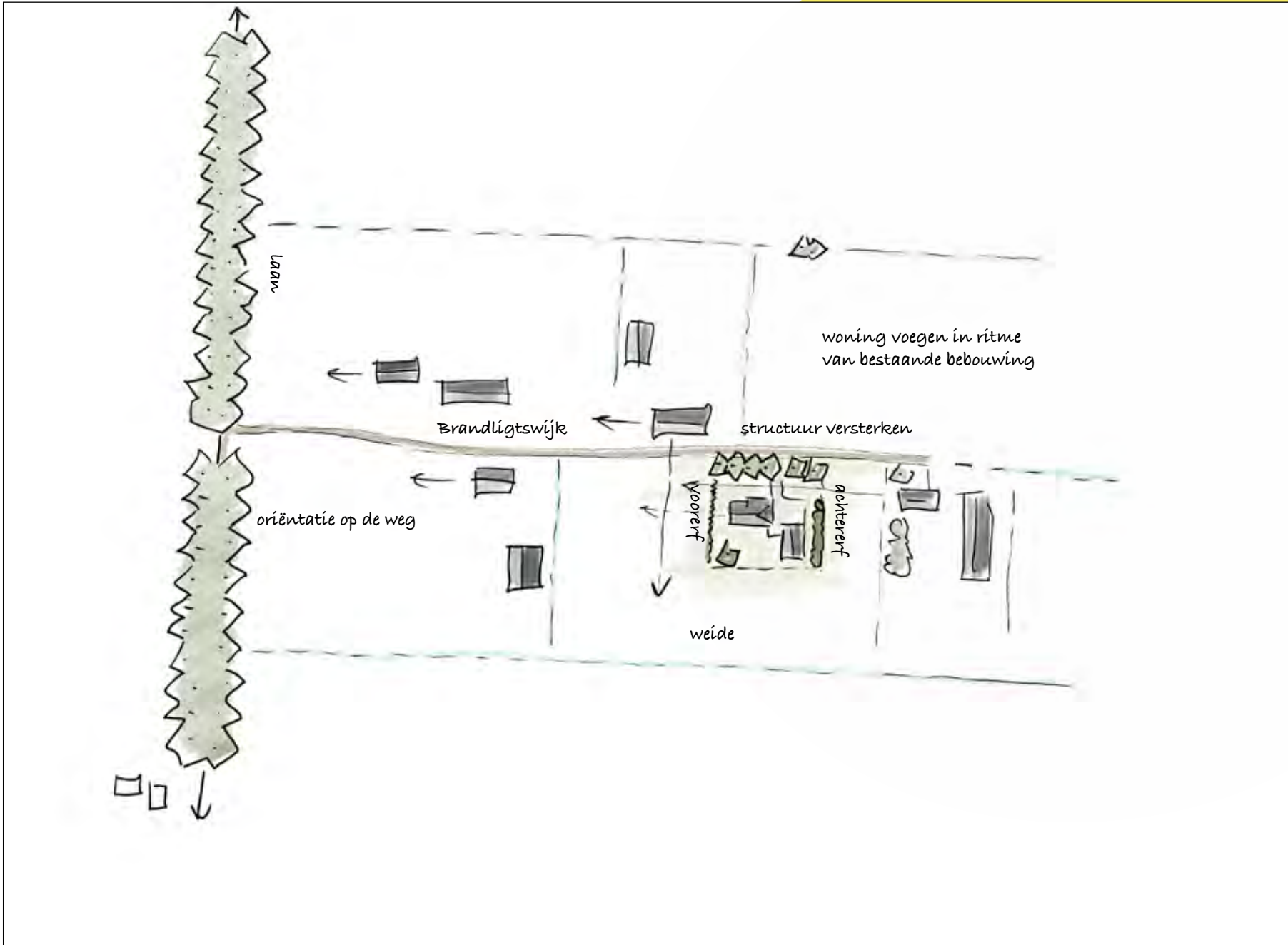
Binnen het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen van de burenen. Hiermee wordt voorkomen dat er later middels onwenselijke schuttingen privacy moet worden gemaakt.



de beoogde locatie van de kavel



beoogde compensatiewoning in ritme bebouwing



Volgens het vigerend beleid valt het erf in het 'semi besloten veenlandschap (oude verkaveling in smalle stroken)'. De landschapsstructuurkaart geeft voor dit gebied de structuur en kenmerken weer.

Initiatiefnemer hebben enkele landschapsontsierende bebouwing gesloopt en willen aan de Brandligtswijk een compensatiewoning bouwen. Gekozen is om de woning ten zuiden van de bestaande woning te realiseren. Er is gezocht naar een goede plek waarmee rekening is gehouden met de zichtlijnen van de omliggende bureu. De bestaande woningen langs de wijk kennen een bepaalde ritme en opbouw. Met het toevoegen van een extra woning is hier op aangesloten.

Aangezien er ook een substantieel oppervlakte aan gebouwen is gesloopt zal het landschap niet verstenen. Met de sloop van de bebouwing op beide erven is de ruimtelijke kwaliteit zelfs verbeteren.

De belangrijkste kenmerken zijn het half open landschap met clusters gebouwen die verbonden aan de ontginningsstrucuur in het landschap staan. De erven zijn niet gesloten maar worden landschappelijk

ingepast door grote bomen en hagen.

Een bomenrij aan de noordzijde van het erf is de groene drager die de oorspronkelijke wijk accentueerd. Tussen de compensatiewoning en de bestaande woonboerderij aan de oostzijde wordt een wilde haag gepland om zo privacy te krijgen. Aan de westzijde wordt een afscherming gemaakt in de vorm van een esdoornhaag. Deze accentueerd het voorerf richting het westen. Op het erf is ruimte voor een vrijstaande boom in de vorm van een linde.

De zuidzijde van het erf blijft open. Hier zal het erf op een zachte wijze overgaan op het omliggende weiland. De compensatiewoning wordt ontsloten op de bestaande weg. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Schuttingen of andere bouwkundige elementen zijn niet passend op het erf. Wel kan er in de tuin opgaand groen worden aangeplant die niet als landschapsmaatregel zijn opgenomen. Denk daarbij aan boerensering/hortensia/boerenjasmijn/krentenboompje. Deze passen op het erf en zijn een meerwaarde voor vogels/insecten/vlinders.





bomenrij van zwarte els



zachte overgang naar het weiland



esdoornhaag



hollandse linde



wilde haag



erfontwikkelaar

laat je erf groeien