

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing Langewijk 8 Nieuw-Roden

projectnummer: 160.64.52.00.00

Onderwerp: Landschappelijke inpassing Langewijk 8 Nieuw Roden

Datum: 05-11-2020

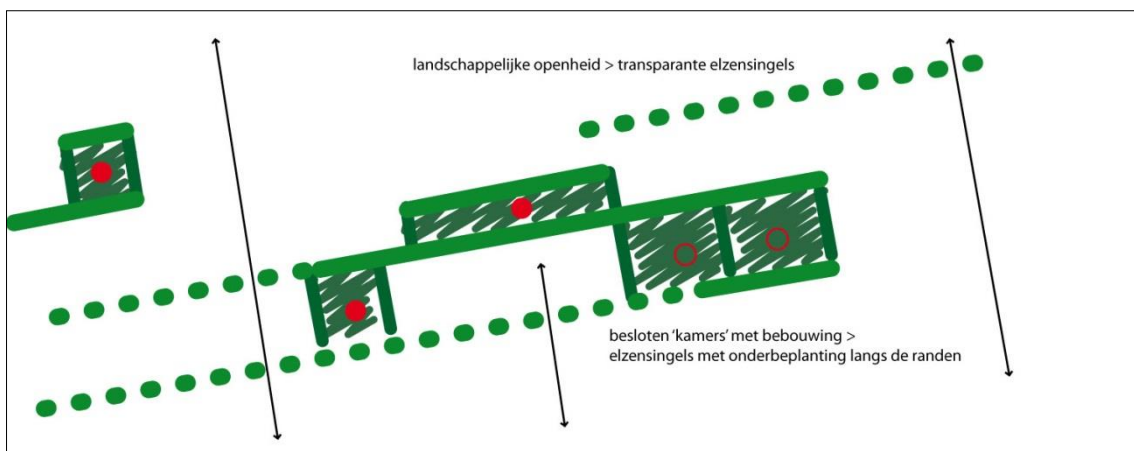
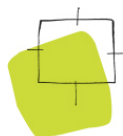
Landschappelijke structuur

De hoogveenontginning van Oost-Indië heeft gezorgd voor een besloten en kleinschalig landschap. Het landschap kenmerkt zich door een kaarsrechte oost-west gerichte wijken structuur met tamelijk kleine, strookvormige percelen (zie figuur 1).



Figuur 1 Parallele ontginningspatroon in oost-west richting (Bron: BügelHajema Adviseurs)

De langgerekte percelen worden deels begrensd door elzensingels. Deze beplanting versterkt de kenmerkende ontginningsstructuur (zie figuur 2). Kenmerkend voor het landschap is het contrast tussen de bebouwingslinten en het open landschap. Ter hoogte van woonkavels zijn de elzensingels veelal dichter beplant en voorzien van onderbeplanting (zie figuur 3). Bij het open landschap zijn de elzensingels meer open van structuur en is er doorzicht op het landschap (zie figuur 4). De rechthoekige erven van de woonkavels zijn met beplanting omkaderd en maken een besloten indruk (zie figuur 5). Het afwisselende landschappelijke karakter maakt dit gebied aantrekkelijk.



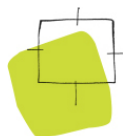
Figuur 2 Ontginningspatroon versterkt door elzensingels: variatie in open, transparant en besloten (Bron: BügelHajema Adviseurs)



Figuur 3 Besloten karakter door onderbeplanting (Bron: googlemaps)



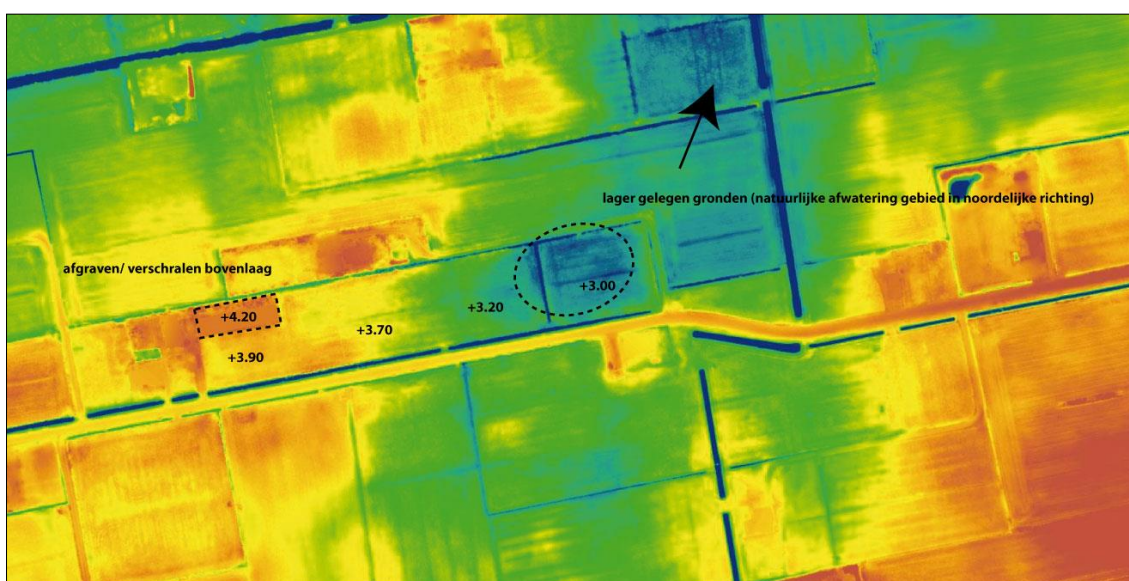
Figuur 4 Transparante elzensingel met doorkijk op het landschap (Bron: googlemaps)



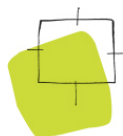
Figuur 5 Groen omkaderde erven, afwisseling in open en besloten landschap (Bron: googlemaps)

Bodem en waterhuishouding

Het gebied van Roden en Peize ligt aan de rand van het Drents Plateau op de overgang naar het Groninger kwelderlandschap. In deze zone bestaat de bodem uit veldpodzolgronden met lemig zand. Dit zijn infiltratiegebieden met afwisselend vochtige en droge omstandigheden (winter nat, zomer droog) en een mineraal arme bovengrond. De bouwkvavels zijn gelegen in een lagere zone in het gebied (zie figuur 6). Het is belangrijk om de bestaande sloten te behouden en met de inrichting het bufferend vermogen van de percelen water te vergroten, d.m.v. beplanting en aanbrengen van lichte gradiënten. Om aan de indicatieve droogleggingsnorm te voldoen dient het bouwpeil voor beide kvavels verhoogd te worden tot 10 à 20 cm boven maaiveld.



Figuur 6 Hoogtekaart van het gebied (Bron: AHN viewer)



Ligging en situering bouwvlak

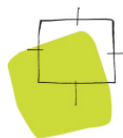
Kenmerkend voor het landschap is het contrast tussen de bebouwingslinten en het open landschap. Soms staat een woning direct met representatieve voorgevel aan de weg, soms staat deze in de doorkijk verderop in het landschap (zie figuur 4 en 5). Erftoegangswegen zijn ook gevarieerd in lengte (kort-lang).

De bebouwing komt vrij op het perceel te liggen op ruime afstand van de kavelgrenzen. Om de zeer kenmerkende oost-west gerichte landschapsstructuur en de knik in de weg meer nadruk te geven, is de meest oostelijke woning in de lengterichting gesitueerd met de representatieve gevel in het verlengde van de zichtlijn gezien van de weg knik Langewijk (zie figuur 7).



Figuur 7 oriëntatie bebouwing aan de weg en/of passend in de oost-west gerichte landschapsstructuur (Bron: BügelHajema Adviseurs)





Figuur 8 Landschappelijke inpassing Langewijk (Bron: BügelHajema adviseurs)

Toelichting schets landschappelijke inpassing Langewijk

De landschappelijke inpassing (zie figuur 8) richt zich met name op de versterking van:

- a de parallelle ontginningsstructuur (zie figuur 2);
- b contrast tussen bebouwingsclusters en open landschap (zie figuur 3, 4 en 5).

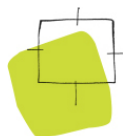
De huidige beplanting blijft behouden. Door ter hoogte van de bouwkavels de elzensingel te versterken langs de Langewijk wordt het kenmerkende ontginningspatroon behouden en versterkt. Langs de Langewijk wordt de elzensingel (*Juglans nigra*) aangevuld en ter hoogte van de bebouwing van onderbeplanting (wilg, vlier, meidoorn, veldesdoorn, beuk) voorzien, deels is de onderbeplanting al aanwezig. Het ontbrekende stuk elzensingel achter de te slopen loods wordt ook aangeplant echter zonder onderbeplanting om de oost-west richting te benadrukken en doorzicht naar het achterliggende landschap te bieden. Ook in noord-zuid richting worden om de erven bestaand/nieuw af te schermen elzensingels aangeplant aangevuld met eik, es, berk, lijsterbes, kastanje en onderbeplanting. De woonpercelen worden hiermee volledig 'groen' ingekaderd. Waar de representatieve gevel zich presenteert aan de weg of zicht is op open landschap, kan de onderbeplanting achterwege blijven.

Met de realisatie van twee bouwkavels wordt een langgerekte perceel opgedeeld in drie 'kamers'. De nieuwe kavels hebben een vergelijkbare kavelgrootte als overige percelen in de hoogveenontginning van Oost-Indië. De omvang is respectievelijk 3200 m² en 3785 m² met elk een bouwvlak van 300m² (zwarte stippellijn). Het hoofdgebouw moet zich binnen het bouwvlak bevinden. Door de ruime opzet en groene inpassing van de erven past de nieuwbouw in de landelijke omgeving. In de schets is de (representatieve) voorgevel aangegeven met rode stippellijn. Deze is georiënteerd op de weg. De afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter.

Bijgebouwen worden los van het hoofdgebouw geplaatst, dit mag buiten het bouwvlak. De afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 meter en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² zijn.

De afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter.

De naast gelegen weide krijgt door de sloop van de loods een groen landschappelijk karakter. De afzonderlijke bouwstenen van het landschapstype (grasland, afwisseling open-besloten, langgerekte vorm) worden hierdoor versterkt. Het woonperceel Langewijk 8 krijgt een nieuwe rechtstreekse erftoegangsweg. Een nieuwe dam komt naast twee volwassen bomen te liggen. De nieuwe elzensingel langs de nieuwe erfgrans ligt in het verlengde van de bestaande elzensingel aan de



noordrand van Langewijk 8 tot aan de twee volwassen bomen. De oude erftoegangsweg naar de woning tussen de bomen komt te vervallen, de houtsingel wordt onderdeel van de twee nieuwe kavels. De eerste bouwkaavel wordt via een nieuwe dam tussen twee bestaande bomen rechtstreeks op de Langewijk ontsloten. De tweede bouwkaavel wordt ontsloten via de huidige inrit in de oostelijke hoek van het perceel.

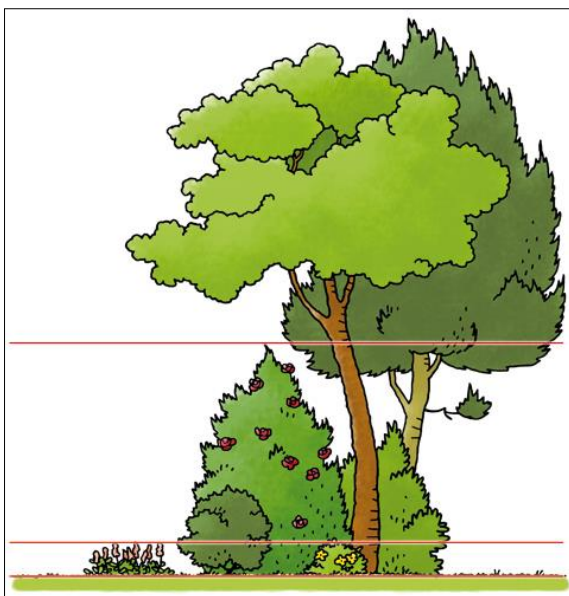
Aanbeveling inrichting perceel

Om de ruime bouw kavels een besloten groen karakter te geven wordt aanbevolen boomgroepen en enkele solitair en op het terrein rondom het (half)verharde erf en bebouwing aan te planten. Het zicht op de 'gevellijn' met de inrichting van de tuin vrij houden.

Om de biodiversiteit van het gebied te vergroten is het gewenst groen de ruimte te geven. Door de perceelgrens in te richten met kruidenrijke graszone - greppel - kruidenrijke graszone - struweelzone- bomen ontstaat een waardevolle groene afscherming van het kavel (zie figuur 9).

Het is wenselijk de verharding een landschappelijke uitstraling na te streven. Bijvoorbeeld een karrespoor in halfverharding met een berm van kruidenrijk grasmengsel.

De locatie van de te slopen loods is hoger gelegen. Het afgraven van de bovenlaag naar ongeveer +3.90 maakt de sporen van bebouwing onzichtbaar en geeft bloemrijk grasland een kans (verschrallen). De landschappelijke waarde en biodiversiteit kan door bovenstaande ingrepen toenemen.



Figuur 9 Struweelrand opgebouwd uit kruidenrijke zone (zoom), struiken (mantel) en bomen (Bron: Rogier Klaassen)