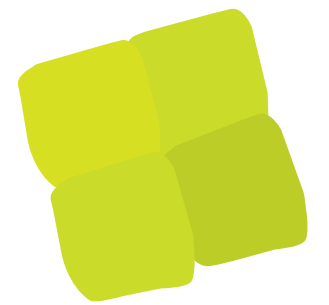


# Nieuwe lintbebouwing Burgemeester Venemastraat

## Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

150.00.04.38.00  
6 juli 2009





# Nieuwe lintbebouwing Burgemeester Venemastraat

Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

150.00.04.38.00

6 juli 2009

## Inleiding

De gemeente Menterwolde is voornemens om conform het geformuleerde beleid in de dorpsvisie Meeden langs de Burgemeester Venemastraat nieuwe lintbebouwing mogelijk te maken. Achter de nieuwe lintbebouwing zal, net zoals bij de bestaande lintbebouwing, langs de Burgemeester Venemastraat een groenstrook worden aangelegd. Zo kan worden aangesloten bij het bestaande groene beeld en kan het recreatieve gebruik worden vergroot. Tevens kunnen de bomen die door Prorail elders in de gemeente zijn gekapt, hier worden 'gecompenseerd'.

De bestaande ruimtelijke waarden en kwaliteiten zijn de basis voor de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze nieuwe lintbebouwing. Hierna wordt daarom eerst kort ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis, de bestaande ruimtelijke waarden, de visie op de nieuwe ontwikkeling en vervolgens op de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwe lintbebouwing en groenstrook.





## Ontwikkelingsgeschiedenis

Meeden is een Oldambster wegddorp, op de rand van het Dollardgebied en het veengebied. Het dorp behoorde tot het Wold-Oldambt en grensde aan de Veenkoloniën. Het oorspronkelijke dorp ligt op een noordelijkere zandrug, maar door overstromingen van de Dollard in de vijftiende eeuw, moeten de bewoners hun heil zoeken op een hogere, iets naar het zuiden gelegen zandrug. En daar ligt het dorp nu nog steeds. De vruchtbare kleigrond die de Dollard achterliet, maakt van Meeden een welarend boerendorp. Dat is ook nu nog te zien; grote boerderijen met royale tuinen bepalen nog steeds voor een belangrijk deel het oude lint.

In een citaat uit Nederland in vroegertijd achttiende eeuwse beschrijving deel 23, verwondert iemand zich over de welvaart van Meeden: "...Meeden, oostwaarts van Muntendam, is een groot dorp. Alwaar zeer veele rijke huislieden woenen. Eene byzonderheid, welker grond niet kan gezogt worden in het land, dat laag is, gelyk de naam meden aanduidt: nog in het agterleggende veen, dewyl dat, nog veel onvergraaven, alleen tot roggeakkers is geschikt gemaakt..."

Als wij de kaart uit 1850 bekijken, zien wij dat de veengronden inmiddels wel zijn afgegraven. Smalle opstreckende kavels bepalen het landelijke beeld. Het dorp is een groot lint langs de Hereweg. Eén zijweg (Oude Weg) steekt aan de noordzijde het land in en hier ontstaat nabij de kerk een eerste centrumvorming door een concentratie van bedrijvigheid.

Door de komst van een aardappelmeelfabriek in het aangrenzende dorp Muntendam en een spoorlijn van Veendam naar het noorden groeit de bedrijvigheid en Meeden groeit mee. Het groene dorpslint groeit nog iets verder naar het westen, richting de spoorlijn en de fabriek en raakt steeds meer verdicht. In het verveende gebied langs en tussen de Beneden en de Boven Veensloot is op de kaart van 1911 verspreide bebouwing te zien. Op de topografische kaart uit 1928 is de eerste aanzet van het dwarslint op de Hereweg, de huidige Burgemeester Venemastraat, te zien. In de opvolgende jaren ontstaat gestaag een lang lint met bebouwing.





1850



1928



1954



1982



### De bestaande ruimtelijke en functionele karakteristiek

Meeden heeft een heldere stedenbouwkundige structuur. De Hereweg is de drager hiervan. Deze weg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan boerderijen, arbeiderswoningen en voormalige notabelenwoningen. Wonen, werken en voorzieningen worden langs de weg afgewisseld. Het lint kent een ritme van groen, grote en kleine gevels en doorzichten.

De lintbebouwing langs de Burgemeester Venemastraat bestaat uit woonhuizen. De bebouwing is homogeen; overwegend vrijstaande woningen, die éénlaag hoog is en wordt afgedekt met een kap met de nok loodrecht op de weg. Veel woningen refereren in de volumeopbouw aan het krimpjtes-type (hiermee wordt het boerderijtype van de keuterboer bedoeld). Deze is smal en hoog van voren en loopt laag uit naar achteren) Incidenteel is er een cluster met twee-onder-één-kapwoningen. Vaak zijn dit huurwoningen (geweest). Deze woningen zijn ook éénlaags maar staan met de nokrichting parallel aan de weg.

De afstand van de woningen tot de weg is vrij constant en varieert tussen de 4 m en de 6 m. Het wegprofiel van de Burgemeester Venemastraat is asymmetrisch. Aan de westzijde loopt een voetpad die met een smalle groenstrook is gescheiden van de rijbaan. In de groenstrook staat een heg met incidenteel een sierkersen- of berkenboom. Langs de rijbaan loopt aan deze zijde een beklinkerde molgoot. De weg is geasfalteerd en circa 5 m breed. Tussen de voortuinen van de woningen aan de oostzijde en de weg ligt een smalle overgangstrook. Deze strook is afwisselend groen of verhard.

Langs de westzijde van de Burgermeester Venemastraat, de evenzijde, zijn de kavels breed en ondiep. De onderlinge afstand tussen de woningen varieert tussen de 16 m en de 20 m. Langs de oostzijde van de Burgemeester Venemastraat, de onevenzijde, zijn de kavels smal en diep. De onderlinge afstand tussen de woningen is hier geringer en varieert tussen de 8 m en de 12 m. In het noordelijke deel van de Burgemeester Venemastraat, tussen de Hereweg en de watergang, is het lint aaneengesloten en tweezijdig bebouwd. Ter plaatse van het ruime erf van nummer 25 is een opening in het lint. Tussen de nummers 29 en 31 wordt het lint onderbroken door een bosstrook met een

hoogspanningsmast en een watergang. Ten zuiden van de watergang is het lint eenzijdig bebouwd.

Achter de bestaande bebouwingslinten zijn met de ruilverkaveling in de jaren zeventig van de vorige eeuw bosstroken aangelegd. Achter de westelijke lintbebouwing, de evenzijde, is deze strook circa 20 m breed, achter de oostelijke lintbebouwing is deze bosstrook circa 60 m breed. Langs de rand van de bosstroken, vaak op de schouwpaden, zijn wandelpaden. De bosstroken zijn vanaf de openbare weg slechts bereikbaar via de schouwpaden langs de watergang die de Burgemeester Venemastraat kruist. Alle woningen langs de Burgemeester Venemastraat hebben vanaf de achtertuin direct toegang tot de bosstrook achter de woning. De bosstroken zijn overwegend ingeplant met zomereik, gewone esdoorn en es en zijn inmiddels volgroeid. Recent is de aan de oostzijde van de Burgemeester Venemastraat gelegen bosstrook flink uitgedund. Doordat de boomstronken opnieuw aan het uitlopen zijn, vormt zich momenteel weer een dichte ondergroei. De bosstroken zijn eigendom van Staatsbosbeheer.



Straat en bebouwingsprofiel





Ruim erf bij nr 25



Toegang tot bosstrook langs schouwpaden



Schouw en wandelpad langs de bosrand



Overgang achtererf en bosstrook



### De cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarde van het lint van de Burgemeester Venemastraat is dat de ontwikkelingsgeschiedenis nog steeds goed afleesbaar is. Het is een dwarslint als uitbreiding op de hoofdlintbebouwing van de Hereweg. Door de groei van de economische activiteiten aan het begin van de vorige eeuw aan de westkant van Meeden is het dwarslint geleidelijk bebouwd geraakt met behuizing voor keuters en arbeiders. Een groot deel van deze woningen staat er, weliswaar verbouwd en uitgebreid, nog steeds. In de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn met de ruilverkaveling de bosstroken achter de bebouwing ingeplant, waarschijnlijk om de woonbebouwing beschutting te bieden in het kale open landschap.

### De bestaande landschappelijke waarde

De landschappelijke waarde wordt nu bepaald door een strikte opdeling tussen het besloten lint met de bosstroken en het open landschap. Achter de linten met de bosstroken zijn grote groene kamers ontstaan en in de linten is de ruimte besloten geworden. De lintbebouwing is vanaf de hoofdwegen de Hereweg, de N33 en de Beneden Veensloot door de bosstrook aan het zicht onttrokken. De bosstroken zijn door hun forse hoogte de landschappelijke dragers voor de lintbebouwing geworden. De kleinschalige lintbebouwing is, samen met de bosstroken, één groot schaalement in de grote open ruimte geworden.

### De bestaande natuurwaarden

De natuurwaarden van de bosstroken zijn beperkt. Er is weinig variatie in de beplanting aanwezig en de overgangen zijn scherp en strak. Door recente uitdunning zal op termijn meer variatie ontstaan. Doordat in de bosstroken veel tuinafval wordt gestort, zijn in de ondergroei veel tuinplanten aanwezig. De bosstroken bieden aan algemene vogelsoorten als merel, roodborst, zwartkop, tjiptjaf en fitis een geschikt broedgebied. Vleermuizen zullen de bosstroken gebruiken als foeragegebied.

### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkeling

Gelet op de ontwikkelingsgeschiedenis van het lint van de Burgemeester Venemastraat is het passend nieuwe lintbebouwing toe te voegen. Continuering van het bestaande ruimtelijke beeld van de lintbebouwing is hierbij het uitgangspunt. Bij de inrichting van de groene strook achter de lintbebouwing zijn de recreatieve mogelijkheden, de natuurwaarden en de landschappelijke betekenis belangrijke uitgangspunten.

Het is belangrijk dat - naast continuering van het bestaande ruimtelijke beeld - het open landschap ervaarbaar blijft: dat men kan zien wat achter het lint en de groenstrook ligt.

Een volledige tweezijdige bebouwing van de Burgemeester Venemastraat in combinatie met een bosaanplant achter de lintbebouwing kan betekenen dat voor bewoners en passanten langs de straat de grote open ruimte van het landschap straks niet meer ervaarbaar is en het over de volledige lengte een besloten beeld wordt zoals langs de Badweg. Dit wordt niet nagestreefd.



Bosstrook als decor achter lintbebouwing



## Ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwe lintbebouwing en de groenstrook

### *De kavels*

Contineren van het bestaande bebouwingsbeeld en bebouwingspatroon betekent dat de nieuwe vrijstaande woningen op ruime kavels staan en een royale onderlinge afstand hebben. In de strook grond ten zuiden van de Burgemeester Venemastraat nummer 31 is ruimte voor circa zeven woningen. De kavelbreedte varieert tussen de 20 m en 25 m.

### *Doorzicht*

Om vanaf de Burgemeester Venemastraat de achterliggende groenstrook en het open landschap te kunnen zien, komt er tussen de woningkavels een doorzicht van voldoende breedte. Dit doorzicht kan worden gecombineerd met het toegangspad naar het groengebied. Als naast dit toegangspad een watergang wordt gelegd, blijft het doorzicht op termijn ook open.



Landelijk straatbeeld

Een andere optie om enig doorzicht te houden, is het opleggen van een bebouwingsvrije strook op de nieuwe kavels. Bijvoorbeeld een strook van 5 m langs één van de zijdelingse erfgrenzen.

Om de openheid van het doorzicht en ook doorzicht te behouden tussen de woningen wordt een strook van 5 m ten noorden van de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens bestemd als Tuin.

### *Het straatprofiel*

Het bestaande straatprofiel heeft een aangenaam landelijk karakter. De nieuwe woningen dienen op dezelfde afstand van de openbare weg als de bestaande woningen en in één rooilijn te worden geplaatst. Om het straatbeeld ruim te houden, maar ook om de onderlinge inblik te beperken, dienen de nieuwe woningen niet recht tegenover de bestaande woningen te worden gebouwd maar dienen zij te worden verschoven. Tussen de weg en de nieuw uit te geven kavels ligt nu een berm van circa 2 m breed. Het past in het landelijke karakter



Doorzicht bij de watergang en hoogspanningsmast



dat deze strook groen blijft. Dit vereist wel een creatieve oplossing om toegankelijkheid bij de voortuinen of schade door geparkeerde auto's te voorkomen. Per woning kan één inritvergunning van maximaal 3 m breed worden afgegeven.

### *De groenstrook*

#### *Recreatieve aspecten*

Het recreatieve gebruik zal voor een groot deel bestaan uit wandelen en het maken van een ommetje door het gebied. Een algemene randvoorwaarde voor recreatief gebruik is dat de plek goed is te bereiken en een openbaar karakter heeft. De recreatieve betekenis wordt groter als de plek goed aansluit op de bestaande recreatieve wandelpaden. Daarom is het wenselijk dat er een wandelpad komt tussen de noordelijke bosstrook, de nieuw aan te leggen groenstrook en de Beneden Veensloot. Om dit wandelpad rechtdoor te kunnen laten lopen, zal een oplossing moeten worden gezocht voor een doorgang achter de kavel van de Burgemeester Venemastraat nummer 31.



Landelijk straatbeeld

Het groengebied is vanaf de Burgemeester Venemastraat te bereiken via een goed zichtbare toegang.

Het openbare karakter van de groenstrook is erbij gebaat als een vervaging met de aangrenzende privétuinen kan worden voorkomen. Daarom wordt als afscheiding tussen de privétuinen en het groengebied water aangelegd.

Een aantrekkelijk belevingswaarde kan worden bereikt door in het groengebied afwisselingen tussen open en beboste gedeeltes, tussen water en groen, tussen hoog en laag, doorzichten naar het open landschap, variatie en geleidelijke overgangen aan te brengen. In het gebied worden wandelpaadjes aangelegd, zodat men een rondje langs de verschillende plekken kan maken.

Andere recreatieve gebruiksmogelijkheden zijn een water-/zwemplek voor kinderen, een moestuin voor omwonenden, een grasweide en een zwemplek voor honden et cetera. De nieuwe groenstrook zal met alle aangebrachte variaties en waterovergangen vooral veel informele speelgelegenheid bieden. Aan de overzijde van de weg ligt een trapveldje met speeltoestellen.



Bestaande speelplek



### *Natuurwaarden*

De natuurwaarde van de nieuwe groenstrook zal groter worden dan die van in de omgeving aanwezige bosstroken. Het gebied dient hiertoe meer afwisseling, geleidelijke overgangen en variatie te krijgen; open en bebost, nat en droog, voedselrijke en voedselarme gronden, voedselrijk water en voedselarm water en stromend en stilstaand water. Het gebied heeft een afmeting van circa 70 m bij 200 m en is ruim genoeg om deze natuurwaarden te creëren. Het voorstel is een kleine poel voor ondermeer kikkers, salamanders en libellen aan te leggen. Deze poel kan 's zomers droogvallen en is niet aangesloten op het voedselrijke water van de omringende sloten. Rondom de poel is een deel van de randen omsloten door opgaande begroeiing. Met de vrijgekomen grond uit de waterpartijen kan een hoger gedeelte met schrale zandgrond worden gemaakt. Op deze gronden groeit laag struweel wat overloopt in hogere bebossing. Aan de overzijde van de Burgemeester Venemastraat achter de nummers 11 en 13 aan de Beneden Veensloot is een goed voorbeeld van een poel.



Poel aan de overzijde

### *Landschappelijke betekenis*

Het open landschap dient vanaf diverse plekken, vanuit het groene gebied, vanaf de woonkavels en de Burgemeester Venemastraat waarneembaar te zijn. De inrichting van het groengebied wordt hierop afgestemd.

Bij de bestaande lintbebouwing zijn de achterliggende bosstroken de landschappelijke drager voor de lintbebouwing geworden. De nieuwe groenstrook zal echter niet zo dicht worden bebost als de bestaande bosstroken. Het voorstel is om langs de rand met het open landschap een bomenrij te planten, waar men wel goed onderdoor kan blijven kijken. Door de afsluitende bomenrij blijft de grote groene kamer achter het lint omzoomd met hoog opgaand groen en heeft de rand overal eenzelfde rustig en afgerond beeld. Tevens is het een schakel tussen de kleinschalige woonbebouwing en de grote schaal van de grote groene kamer.



Het krimpjes type

### *Waterbeheer en uitvoeringsaspecten*

De aan te leggen waterpartijen kunnen functioneren voor de opvang van regenwater en als waterberging.

Het streven is dat het gehele gebied een gesloten grondbalans heeft. De grond voor de woonkavels ligt op dit moment lager als de straat en kan worden opgehoogd met vrijkomende grond uit de nieuw te graven waterpartijen en sloten.

### *De bebouwing*

Het uitgangspunt voor de bebouwing is dat het bestaande homogene bebouwingspatroon en beeld wordt gecontinueerd. Het beeld en de uitstraling van de woningen kan eigentijds zijn. Dit past in de ontwikkelinggeschiedenis van het lint, waar de opeenvolgende bouwperiodes naast elkaar staan. Maar er kan ook worden teruggegrepen op de boerderij beeldtaal van bijvoorbeeld het krimpjes-type. Aandacht wordt in dat geval gevraagd voor het hanteren van de juiste maatverhoudingen en het consequent toepassen van de gekozen stijl en vormkenmerken.

### *Plaatsing*

- De woningen zijn in één rooilijn geplaatst op circa 5 m vanaf de voorerfgrens.
- De onderlinge afstand tussen de woningen, de hoofdgebouwen is minimaal 10 m.
- De woningen zijn georiënteerd op de weg.

### *Hoofdvorm*

- De woningen zijn vrijstaand.
- De woningen zijn éénlaags en afgedekt met een zadelkap met een minimale dakhelling van 30 graden. Van de hoofdgebouwen is de maximale goothoogte 4,5 m en de maximale nokhoogte 8 m. Van de aan- en bijgebouwen is de maximale goothoogte 3 m en de maximale nokhoogte 5 m.

- De hoofdrichting en de nokrichting van de hoofdgebouwen is loodrecht op de weg.
- De woningen hebben een rechthoekig grondvlak met eventueel een verbreding conform het 'krimptjes'-type.
- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige massaopbouw en hoofdvorm. Erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw, maar minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.

### *Aanzichten*

- De hoofdgebouwen zijn opgetrokken in metselwerk. De daken zijn afgedekt met pannen.
- De woningen zijn individueel herkenbaar.

### *Opmaak*

- Het kleurgebruik voor gevels en daken varieert tussen rood, roodbruin en antraciet.
- De woningen hebben een sobere, robuuste uitstraling.
- De woningen hebben een sobere, robuuste uitstraling





Inrichtingschets





bomen



struweel

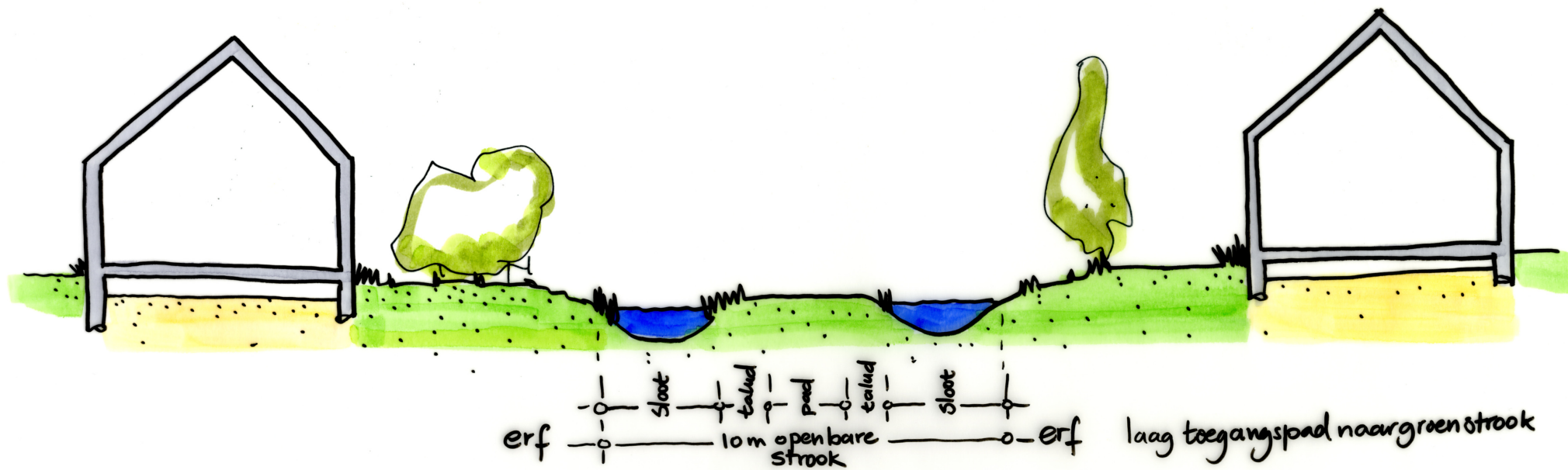
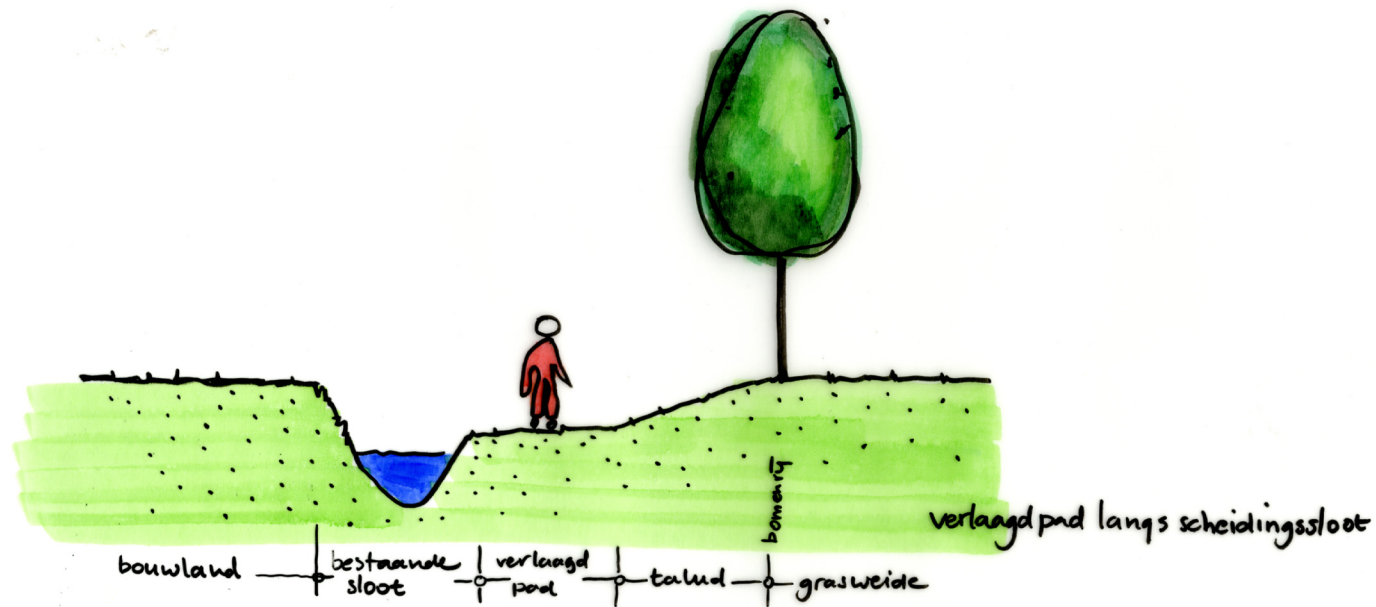


bosaanplant



grasland met wandelpad









# Colofon

## Opdrachtgever

Gemeente Menterwolde

## Contactpersoon

Marije Bakker

## Rapport

Sjoukje de Jong  
BügelHajema Adviseurs

## Vormgeving

Marijn Menger  
BügelHajema Adviseurs

## Projectnummer

150.00.04.38.00