

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hoofdstraat 52 Odoorn

erfontwikkelaar

COLOFON

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	2146
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	10 mei 2021
Bestandsnaam	2146-002
Aantal pagina's	24

INHOUDSOPGAVE

introductie	4
hoofdstraat 52 odoorn	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
boerenerven langs de hoofdstraat	12
concept	14
inpassing erf hoofdstraat 52	16
visualisatie	20
landschapsmaatregelen	22

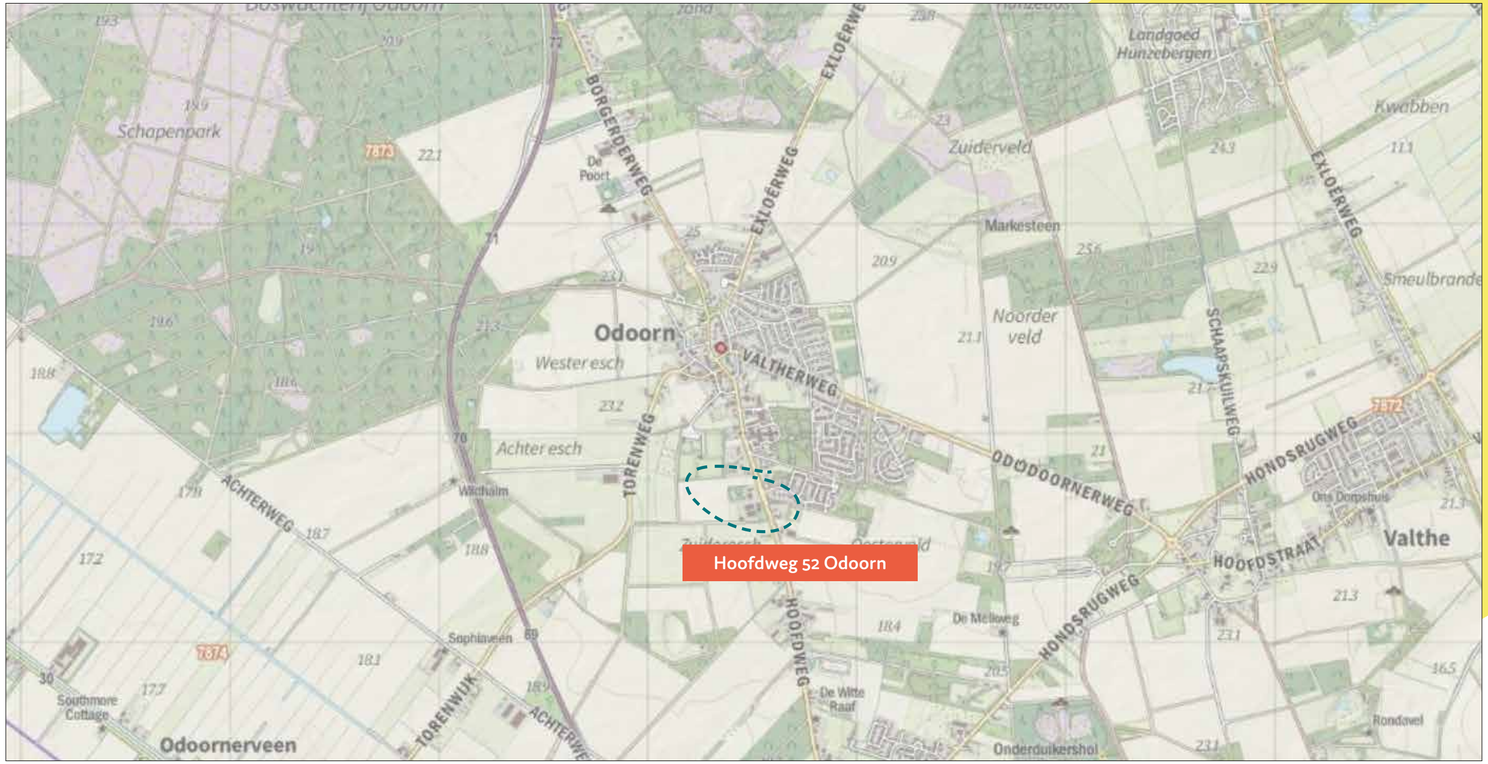
INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een herontwikkeling van een agrarische erf aan de Hoofdstraat 52 te Odoorn.

Het plan bestaat uit het saneren van landschapsontsierende bebouwing en het slopen van een bestaande boerderij. Ter vervanging wordt de boerderij herbouwd en een zorgaccommodatie op het erf toegevoegd.

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 de structuurvisie opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er aandacht moet zijn voor een goede inpassing van de rand van het dorp. Tevens wordt geschreven dat dergelijke initiatieven, waarbij mensen met zorg een woonplek krijgen, de ruimte moeten krijgen op vrijkomende agrarische erven.

Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeeld en onderbouwd. De uitvoering wordt geborgd in het bestemmingsplan.



plangebied

HOOFDSTRAAT 52 ODOORN

Het erf was in gebruik als melkveehouderij. Nu wordt er al jaren niet meer geboert en kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om alle landschapsontsierende opstallen te slopen. Ook de boerderij zal gesloopt worden gezien de slechte staat.

Het erf bestaat naast de landschapsontsierende bebouwing uit een reeds opgeknapte schuur. Deze zal behouden blijven.

Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overtollige verharding opgeruimd worden. Na herontwikkeling zal het erf opnieuw ingericht worden.



locatie Hoofdstraat 52 Odoorn

STRUCTUURVISIE BORGER-ODOORN

De komende 10 jaar zal er sprake zijn van vergrijzing en krimp, zal schaalvergroting in landbouw, maar ook in andere economische sectoren doorzetten en is de invloed van het veranderende klimaat onzeker. De gemeente Borger-Odoorn anticipeert op deze trends door het formuleren van integraal ruimtelijk beleid. De structuurvisie verbeeldt en beschrijft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10-20 jaar.

De gemeente is op te delen in drie delen: Veen, de Hondsrug en het zand. **Het plangebied bevindt zich in het gebied zand.**

Op het zand bevinden zich de parels die Borger-Odoorn aantrekkelijk maken voor recreëren en wonen. De parels worden gevormd door een afwisselend kleinschalig landschap en prachtige esdorpen. Het ruimtelijk beleid staat in het teken van het benadrukken van de authentieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het zandgebied. Dit geldt met name voor de Hondsrug en de waardevolle gradiënt tussen de Hondsrug en het beekdal van de Hunze

WONEN

Extra aandacht gaat uit naar de dorpsranden van de esdorpen. Wanneer nieuwe bebouwing aan de randen wordt toegevoegd dient er sprake te zijn van een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen dorp en buitengebied. Incidentele woningbouw binnen de veenkoloniale linten kan de stedebouwkundige samenhang binnen een lint versterken. Diverse ontwerp uitgangspunten voor het toevoegen van woningbouw binnen de linten kunnen als uitgangspunt dienen.

ZORG OP MAAT

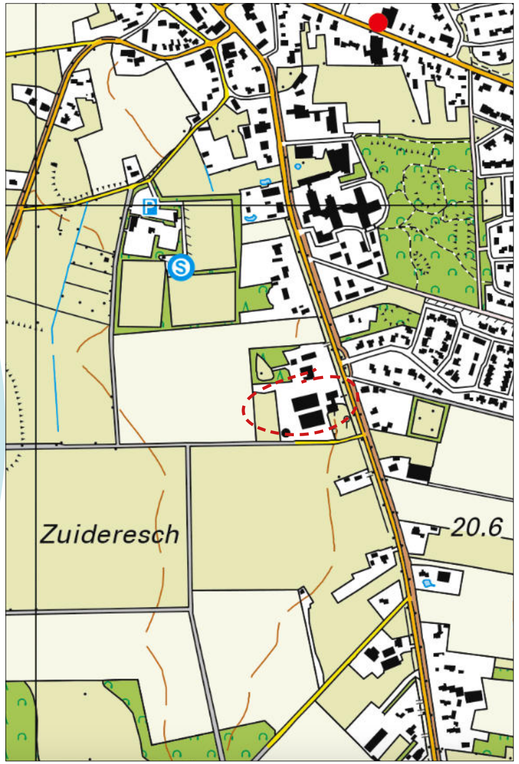
De vraag naar lokale zorg neemt toe. Mensen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, waardoor de zorg steeds vaker aan huis komt. Dit vraagt om specifieke voorzieningen. Bij de herstructurering van woningbouwlocaties en bij nieuwbouw van woningen binnen de kernen zal hier rekening mee worden gehouden. Dit kan bijvoorbeeld door levensloop bestendig te bouwen of te bouwen voor collectief wonen voor ouderen. Er zal ruimtelijk beleid worden geformuleerd ten aanzien van initiatieven op het gebied van lokale zorg en zorg aan huis.

Voormalige agrarische bebouwing kan ingezet worden voor kleinschalige woon-zorgcombinaties in een landelijke omgeving. Daarnaast is het belangrijk dat de markt bediend wordt zodra de vraag ontstaat naar uitbreiding van middelgrote zorgvoorzieningen zoals een verpleeghuis en verzorgingtehuis. Op het erf komen mensen te wonen met een meervoudige handicap die langdurige zorg nodig hebben.

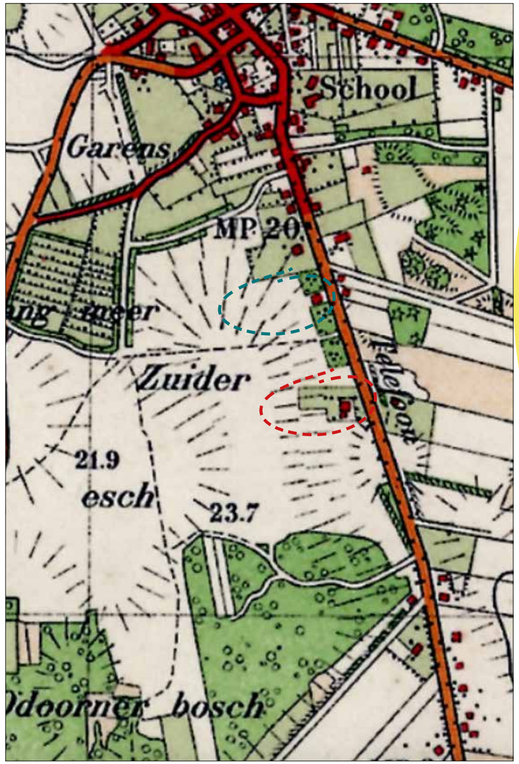


De esdorpen zijn in hun huidige vorm ontstaan in de vroege Middeleeuwen. Eeuwenlang waren het typisch agrarische gemeenschappen gelegen op hoge zandplateaus en omringd door ontoegankelijke veenmoerassen. Kenmerkend voor een esdorp waren de gemeenschappelijke essen, de groenlanden (dit zijn graslanden) en de heide. De es (met name aan de westzijde) is het vlak tegen het dorp gelegen bouwland, verdeeld onder de in het dorp wonende boeren. De scheiding tussen de individuele akkers was eenvoudig (een greppel en wat zwerfkeien). De es zelf werd echter omringd door een ondoordringbare houtwal bestaande uit allerlei soorten (doorn)struiken. Zware landhekken blokkeerden de ingangen. Dit was nodig om het vee en het wild buiten te houden. De uitvinding van prikkeldraad maakte deze houtwallen later overbodig. Het landbouwgewas van die tijd was rogge. De es werd bemest met mest van de schapen die werden gehouden op de omringende heide. De mest werd vermengd met heideplaggen. Hierdoor werden sommige essen in de loop der eeuwen tientallen centimeters opgehoogd.

Het erf aan de Hoofdstraat 52 is ontstaan in de tweede helft van de vorige eeuw. Het is dus een relatief nieuw erf. Dit is te zien aan de architetuur van de boerderij en de uitgelijnde erfopbouw.



situatie 2021



situatie 1950



situatie 1900

De Hoofdstraat bestaat vanuit de zuidelijke richting uit agrarische erven die georienteerd zijn op de weg. Binnen de kern Odoorn is de ruimte tussen de erven aan de oostzijde langszamerhand volgebouwd.

De westzijde bestond tot voor kort nog uit enkele agrarische bedrijven die de grond 'achter' de boerderij op de es hadden liggen. Hier zijn de erven groter in opzet en tussen de erven is ruimte.

De erven kennen veel groen dat het onderscheid in het 'voor-' en 'achtererf' versterkt. Het voorerf bestond veelal uit een siertuin met een haag, enkele (fruit-) bomen en eventueel een groentetuin. Het achtererf was veel extensiever ingericht met bomenrijen, erfbosjes en solitaire bomen.

Dit onderscheid is waardevol en kenmerkend in het essenlandschap. Aangezien dit een relatief jong erf is staan de gebouwen uitgelijnd aan elkaar. Op de oude erven is dit meer een verstrooide situering.

Het erf aan de Hoofdstraat bestaat uit een boerderij die haaks op de weg staat met daarachter enkele opstallen. De stallen zijn landschapsontsierend. Één van de schuren is recent opgeknapt met passende sobere materialen in een donkere kleurstelling. Deze schuur wordt gebruikt als opslag en voor de dagopvang van de zorgaccommodatie.

De landschapsontsierende stallen en de boerderij verkeren in een bouwkundig slechte staat en zullen gesloopt worden. De boerderij is karakteristiek en ook het erf kent veel waardevolle beplantingen. Zo is er een boomgaard aanwezig en enkele volwassen bomen op en nabij het erf.

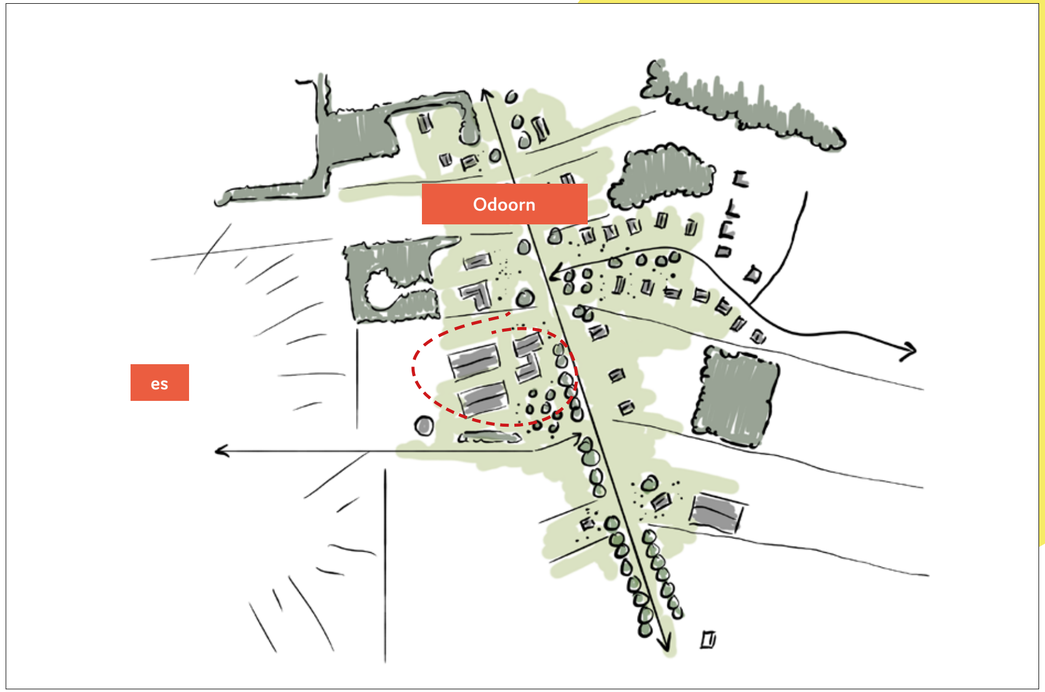
Het erf wordt ontsloten door drie inritten en op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



de bestaande boerderij

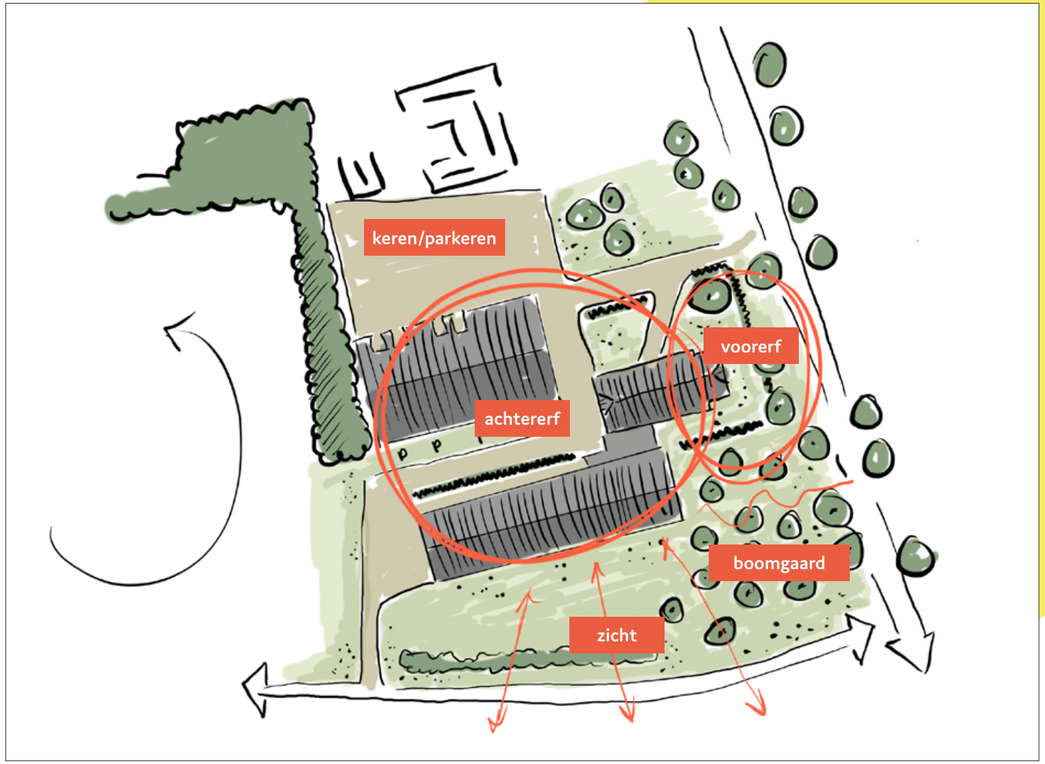


zicht op het erf vanaf de Hoofdstraat



het erf in de omgeving

Concreet bestaat de opgave uit het het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Ter compensatie zal een zorgaccommodatie worden gerealiseerd. Het erf is kenmerkend bij de entree van het dorp. Deze markante plek moet na ontwikkelen behouden blijven. Dit komt tot uiting door een boerderij te bouwen met een historiserende architectuur (aansluitend op de bestaande boerderijen in Odoorn). De accommodatie kan dan in een moderne schuurarchitectuur worden vormgegeven. Tesamen maakt het dat het een 'boerenerf' bllijft.



concept nieuwe erf

Vanuit de structuurvisie is het wenselijk om de randen van het dorp landschappelijk beter in te passen. Nu dit erf ontwikkeld wordt kan dit gedaan worden in de vorm van passende architectuur en het aanplanten van gebiedseigen beplanting.

Gekozen is om de kenmerkende hierarchie van het boerenerf te behouden. Dit komt tot uiting in de architectuur van de gebouwen maar ook in de landschappelijke inpassing van het erf. De bestaande boomgaard kan behouden blijven. Deze zal gebruikt worden als wandel/zit plek op het erf. De oude fruitbomen worden waar nodig aangevuld met nieuwe. Daarbij de voorkeur dit met oud Hollandse soorten te doen. Rondom de boerderij is een tuin voorzien die middels een haag afgeschermd wordt. Waar kan zal de bestaande haag behouden blijven en indien dit niet lukt dan wordt het geheel vervangen door een nieuwe.

Zicht op de boerderij is belangrijk. Gebiedsvreemde beplanting dat in de tuin staat wordt gerooid. In de tuin is ruimte voor meer cultuurlijke beplanting dat van oorsprong voorkwam op boerenerven. Denk daarbij aan hortensia's, boerenjasmijn, sering en kruiden.

Op het erf is ruimte om te parkeren. Door dit tussen de te behouden schuur en de nieuw te bouwen accommodatie te doen is het uit zicht. De parkeerplekken worden uitgevoerd in grasbetonsteen waarmee het een groene uitstraling krijgt.

De bewoners krijgen ieders een eigen terras dat uitgevoerd wordt met passende, sobere, verharding. Eventueel kan er rondom de terassen enige sierbeplanting aangeplant worden. Het terrein blijft aan de zuidzijde verder open met veel gras en enkele bestaande bomen. Het zicht op de es blijft daarmee behouden.

De te behouden schuur is reeds opgeknapt. Daarentegen is het een groot volume dat verzacht dient te worden middels opgaande beplanting. Er is gekozen een houtsingel aan de noord-westzijde aan te planten zodat het gebouw maar ook eventuele buitenopslag afgeschermd wordt.



overzicht ontwikkeling Hoofdstraat

Het erf kenmerkt zich in een voor- en achtererf. Het voorerf komt tot uiting in de bestaande tuin met beukenhaag richting de Hoofdweg. Daarachter liggen de schuren.
De zorgaccommodatie zal in een schuurarchitectuur ontworpen worden dat duidelijk soberder en ingetogener is dan de nieuw te bouwen boerderij. Middels de aanplant van hagen blijft het erf relatief open. Een grote siertuin voor de schuurwoning is niet wenselijk. Extensief gras met de reeds aanwezige fruitbomen is passend. Zo blijft de relatie met de es behouden.



twee stijlen architectuur



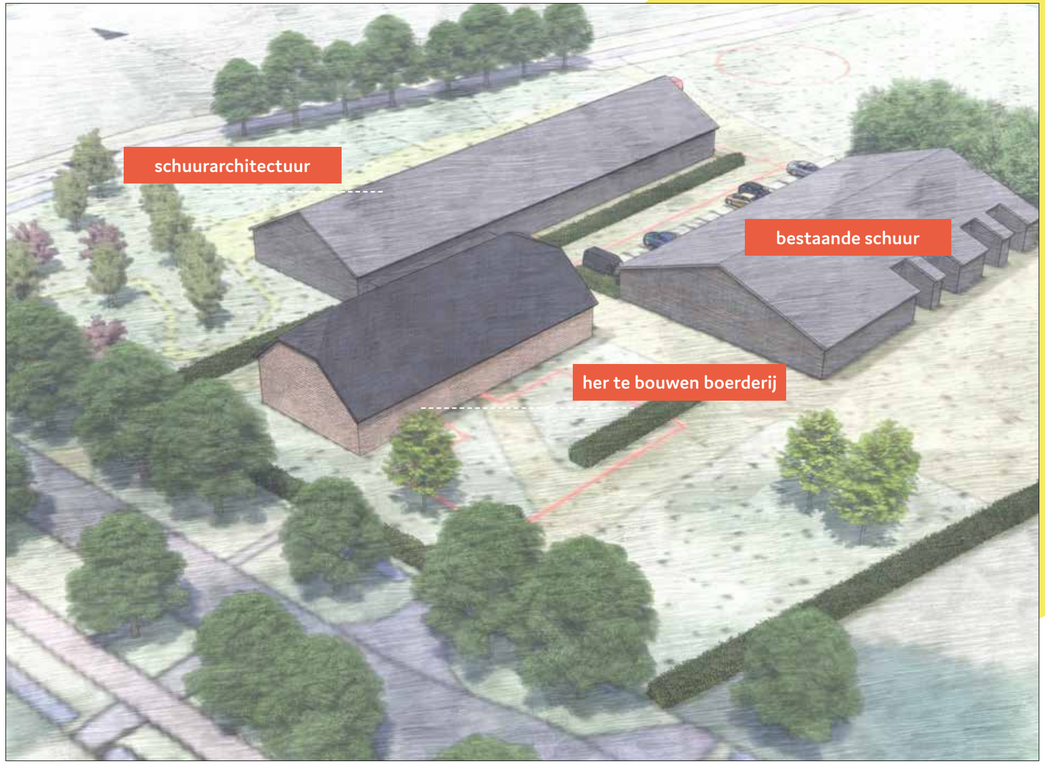
voorbeeld van passende details



erfinrichtingsplan



visualisatie vanuit zuid-westen



visualisatie vanuit noorden



landschapsmaatregelen



wilde bloemen onder fruitbomen



hagen op het erf



groene parkeerplaats



erfbosje



boomgaard



bomen op het erf

erfontwikkelaar

laat je erf groeien