LANDGOED ZEIJEN
TYNAARLO
voorlopig ontwerp

karres en brands landschapsarchitecten bv

colofon

Project: Landgoed Zeijen Tynaarlo
Projectnummer: G062
Opdrachtgevers: Bert Pathuis en Marja Takens
Datum: 13-10-2009
Contact: Lieneke van Campen / Daphne van der Wal

Projectteam:

opdrachtgever
Bert Pathuis
Marja Takens

gemeente Tynaarlo
Rob Schreibers
Jaap Nanninga
Jesse Huisman

Grontmij
Hans Praamstra

Provincie Drenthe
Meino Lumkes

Onix
Haiko Meijer

Karres en Brands Landschapsarchitecten
Lieneke van Campen
Daphne van der Wal

karres en brands landschapsarchitecten bv
adres Oude Amersfoortseweg 123 1212 AA Hilversum
telefoon +31 35 642 29 62
e-mail info@karresenbrands.nl
internet www.karresenbrands.nl

LANDGOED ZEIJEN
TYNAARLO
voorlopig ontwerp

karres en brands landschapsarchitecten bv

inhoud

opgave	7
locatie	11
analyse	17
uitgangspunten	25
voorlopig ontwerp	37
beeldkwaliteit	51

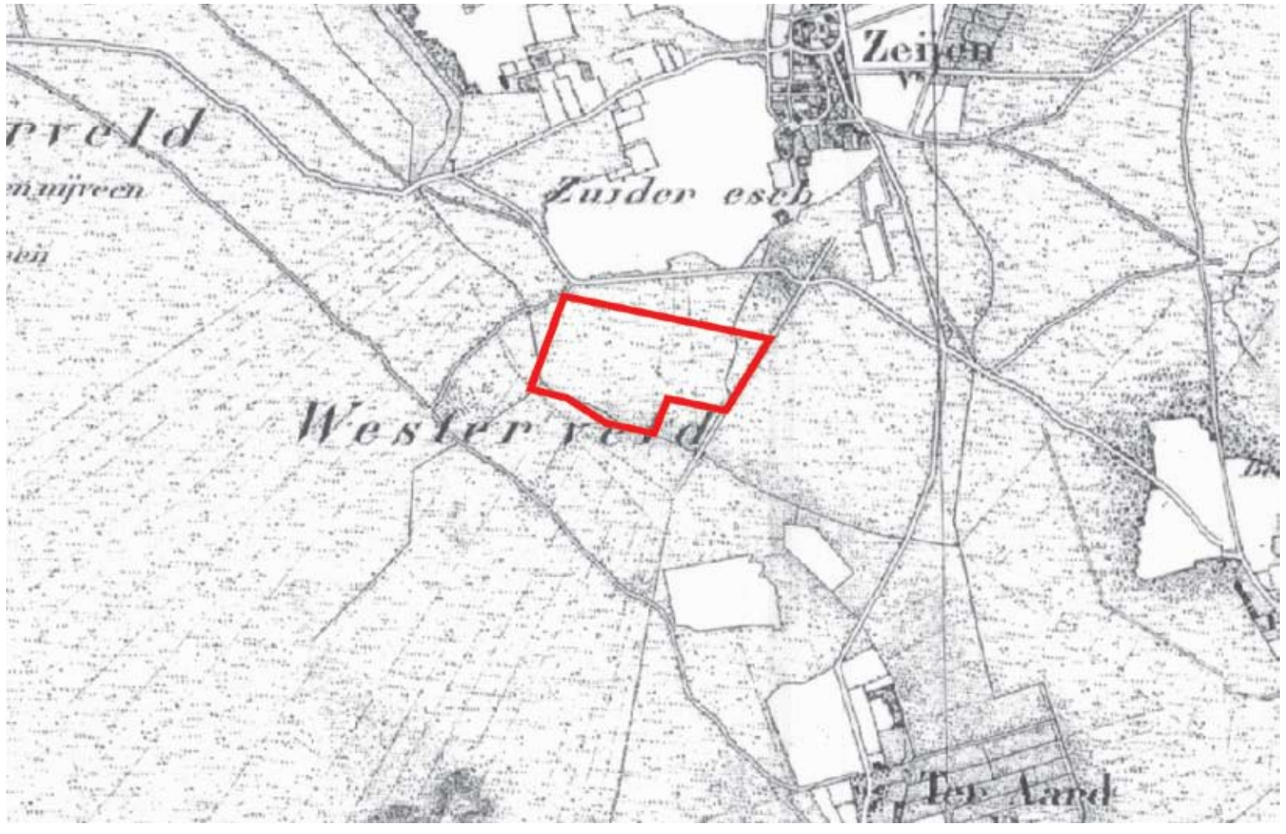
OPGAVE

landgoed Zeijen

Voor de gronden rondom het Huis van Zeijen hebben de eigenaren, de heer Pathuis en mevrouw Takens, het initiatief opgepakt de locatie om te vormen tot een landgoed. De locatie, gelegen aan de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen, beslaat circa 16 ha en is momenteel in gebruik als weidegrond. Hiervan wordt 10 ha gereserveerd voor het landgoed. De overige 6 hectare krijgen een andere, nader te bepalen bestemming. Het nieuw op te richten landgoed ligt aan de rand van de gemeente Tynaarlo, grenzend aan de gemeente Assen, in de stadsrandzone. Op de locatie ligt de oorsprong van de Broekenloop en het gebied grenst aan de Zeijerwiek en het Veldakkersveentje.

De landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten kunnen door de realisering van dit initiatief worden versterkt. De gemeente Tynaarlo erkent dit en heeft zodoende haar medewerking ten aanzien van het landgoed initiatief toegezegd. Aangezien de locatie zich bevindt in een landschap met belangrijke cultuurhistorische en natuurwaarden benadrukt de gemeente dat de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe landgoed in goede banen moet worden geleid. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe landgoed, de locatiekeuze van de landgoedwoning alsmede versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en ecologische kwaliteiten waren onderdeel van de opgave.
Karres en Brands landschapsarchitecten heeft voor het landgoed een voorlopig ontwerp gemaakt en uitgangspunten opgesteld voor de beeldkwaliteit, welke in dit boek gepresenteerd worden.

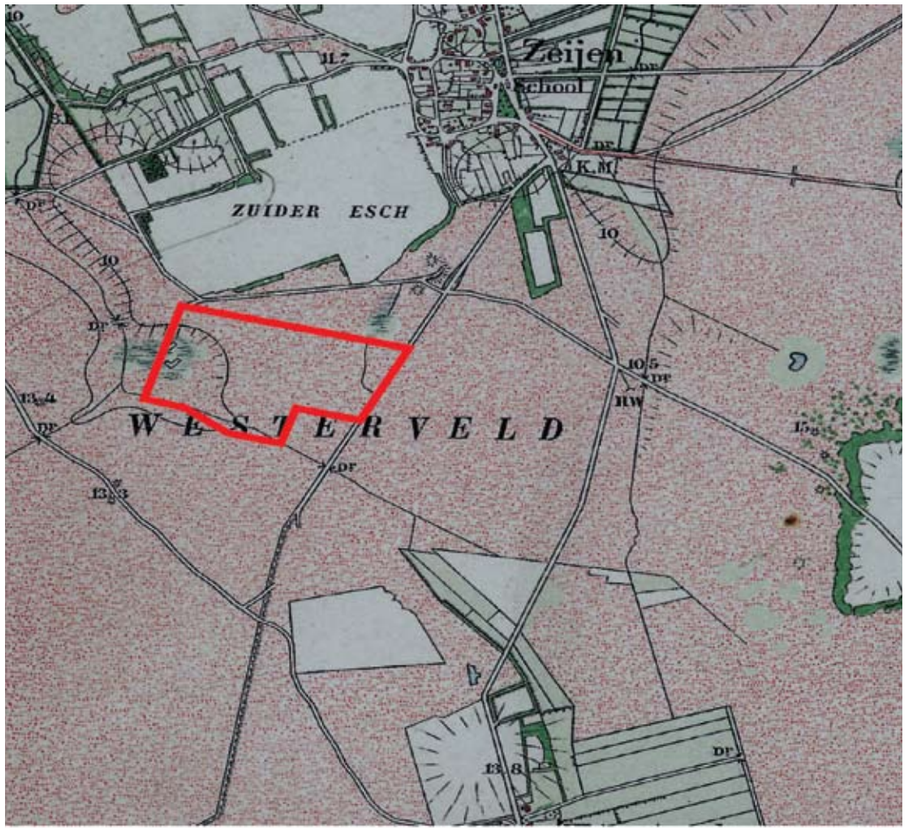
LOCATIE



historische kaart 1850

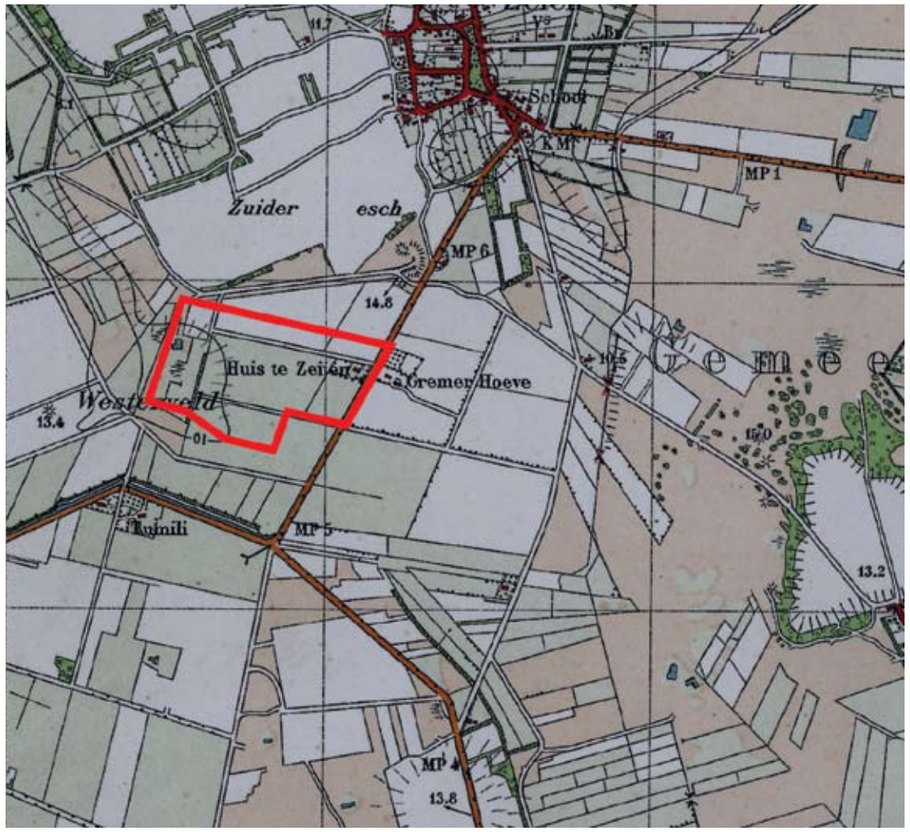
In de historische kaart van 1850 is goed zichtbaar dat veel van het land nog niet was ontgonnen. Het land bestond voornamelijk uit woeste grond (heide en veen) waar de boeren hun schapen op lieten grazen. Er is een typische torenverkaveling zichtbaar; een verkaveling van ca. 2,5 km lange en 30 m smalle stroken die op de kerktoren van Vries gericht waren.

historische ontwikkeling



historische kaart 1898

In de kaart van 1898 is duidelijk de verlaging in het landschap zichtbaar waar het veldakkersveentje ligt. Grote delen van het landschap zijn nog steeds niet ontgonnen.



historische kaart 1930

In 1907 heeft J.Th. Cremer de woeste gronden opgekocht en laten ontwikkelen: dit was één van eerste grootschalige ontginningsprojecten van Heidemaatschappij. De Zeijerwiek is nog niet op deze kaart te zien, maar men was al wel bezig met het graven ervan. De beekdalen hebben een kleinschalige verkaveling.

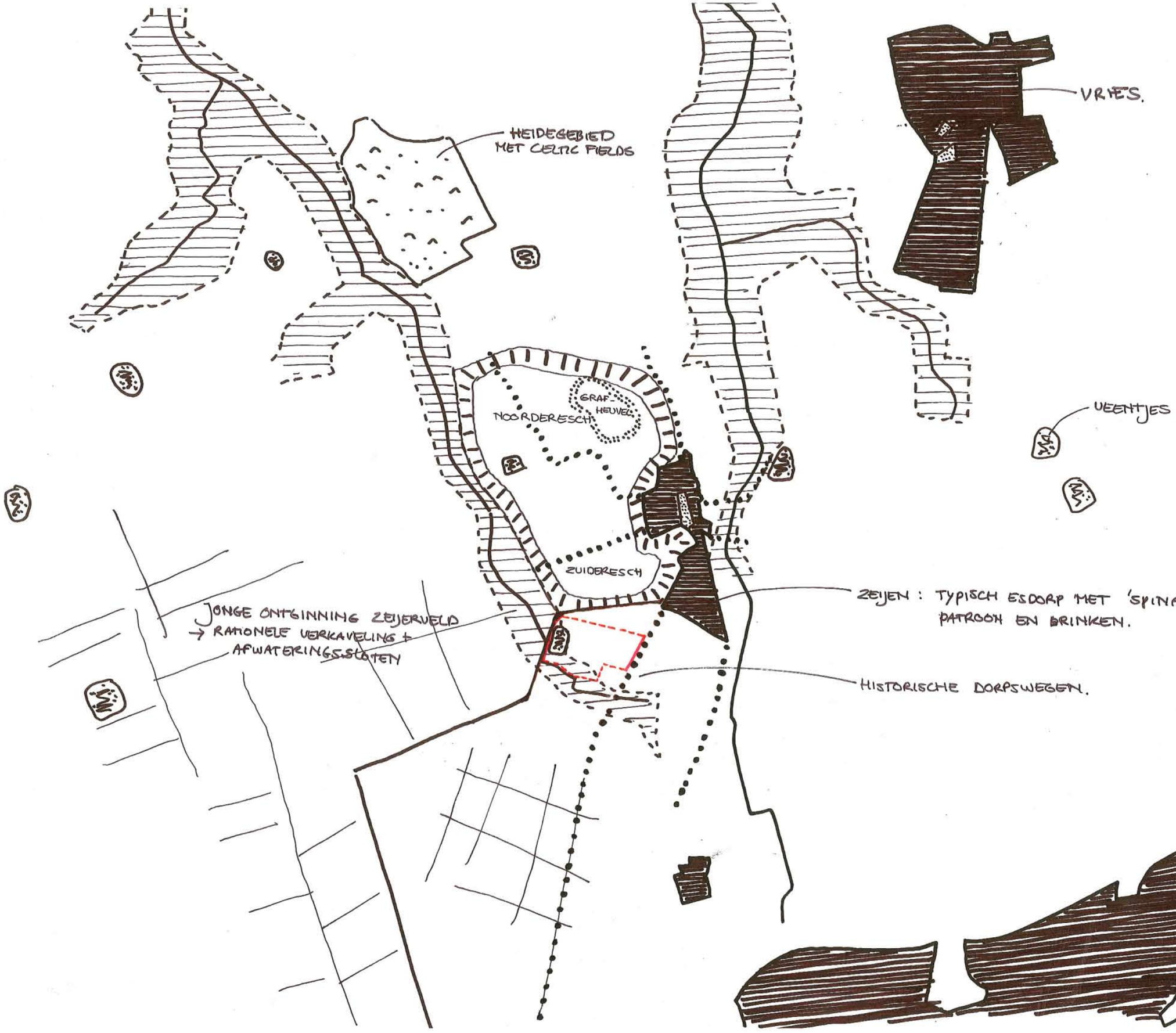
Veld
Veldzicht
De Ruszta
Bollenveen
Zeyen
Haverkampsveen
Zuiderstraat
Zeyerveld
Zuideresch
't Haesveld
Huis te Zeijen
Gd
Cremerhoeve
Zeijen
Ubbenase
Zeyerveld
Vorenkampsweg
Minister
Cremerstraat
De Tumuli
Serdanghoeve
Westerveld
Oud Veen
Binnenweg
Hoogspanningsleiding
Veldweg
Dollyhoeve
Nooitgedacht
Zeijerweg
Smeenvensche Loop
Picardtweg
Gemeente
14

huidige situatie

Op de huidige topografische kaart is zichtbaar dat al het land is ontgonnen. Het dorp Zeijen is uitgebreid richting het toekomstige landgoed. De kleinschalige beekdalverkaveling is grotendeels verdwenen.

Kenmerkend voor de omgeving van het landgoed zijn de brinken in de dorpen, de veentjes, de beekdalen met de typische houtwalbeplanting en de essen. In het volgende hoofdstuk zal uitgebreider op deze kenmerken worden ingegaan.

ANALYSE


HEIDEGEBIED
MET CELTIC FIELDS
VRIES.
GRAF
HEUVEL
NOORDERESCH
ZUIDERESCH
VEENTJES
JONGE ONTGINNING ZEIJERVELD
→ RATIONELE VERKAVELING +
AFWATERINGSSLOTEN
ZEIJEN : TYPISCH ESDORP MET 'SPINACHTIG' WEGEN-
PATROON EN BRINKEN.
HISTORISCHE DORPSWEGEN.

cultuurhistorie

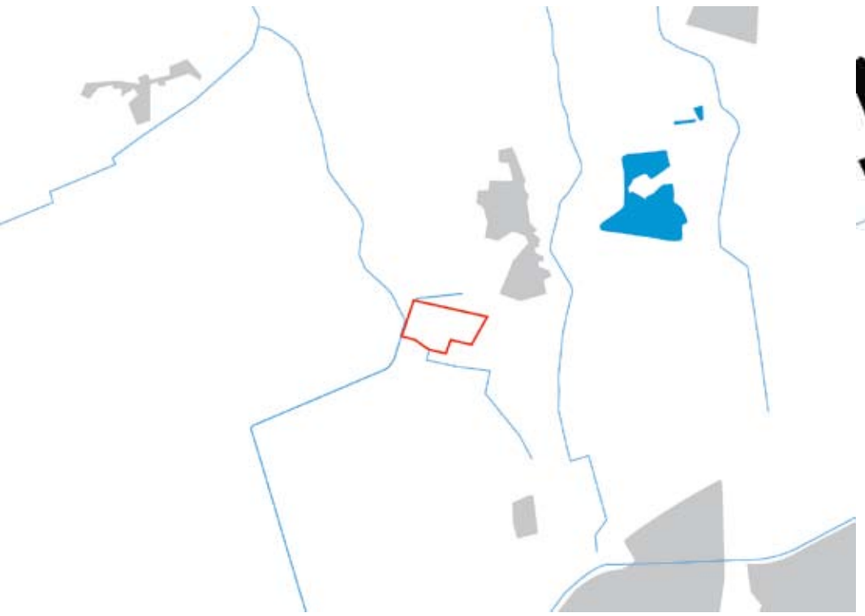
beekdalen en esdorpen landschap:

Het landschap kenmerkt zich door beekdalen en esdorpen. Karakteristiek voor dit landschap is:
- beekdalen werden gebruikt als hooiland
- dorpen ontstonden op de hoger gelegen ruggen
- vee werd van oorsprong geweid op ‘woeste gronden’, zijn later ontgonnen
- op bouwlanden rondom dorpen ontstonden essen door ophoging met vruchtbaar materiaal
- wegen lagen op de flanken van de beekdalen of op de rand van een es
- van oorsprong stond langs wegen tot aan laatste boerderij van het dorp laanbeplanting (eik)

locatie landgoed:

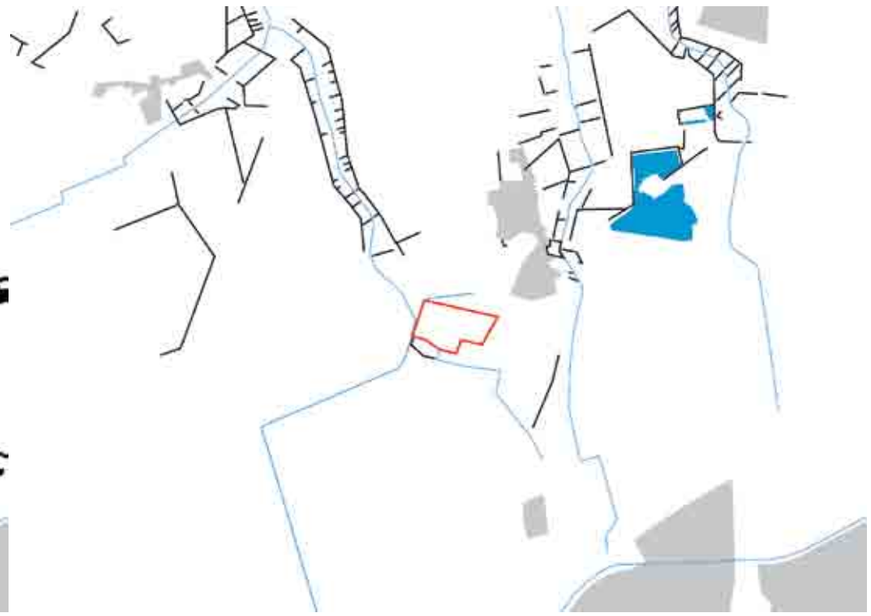
Rond het toekomstige landgoed Zeijen zijn de volgende kenmerken nog zichtbaar:
- grenst ten zuiden aan historische beekloop met beekdal en ten noorden aan es
- ligt onder Zeijen; typische structuur van esdorp met brinken en ‘spinachtig’ wegenpatroon
- langs historische dorpsweg
- kijkt uit op jonge ontginning Zeijerveld: landschap van jonge ontginningen na de ruilverkaveling - met rationele verkaveling en afwateringssloten, bomen langs rechte wegen en verspreidstaande boerderijen
- grenst aan Zeijerwiek; kanaaltje dat in jaren ‘30 gegraven is in het kader van de werkverschaffing ten behoeve van betere ontsluiting dorp
- typische veentjes; ontstaan door laagten in het landschap met stilstaand water - door groei van veenmos en afzetting van mineralen en organisch materiaal gingen de plassen verlanden en ontstond er veen

watergangen

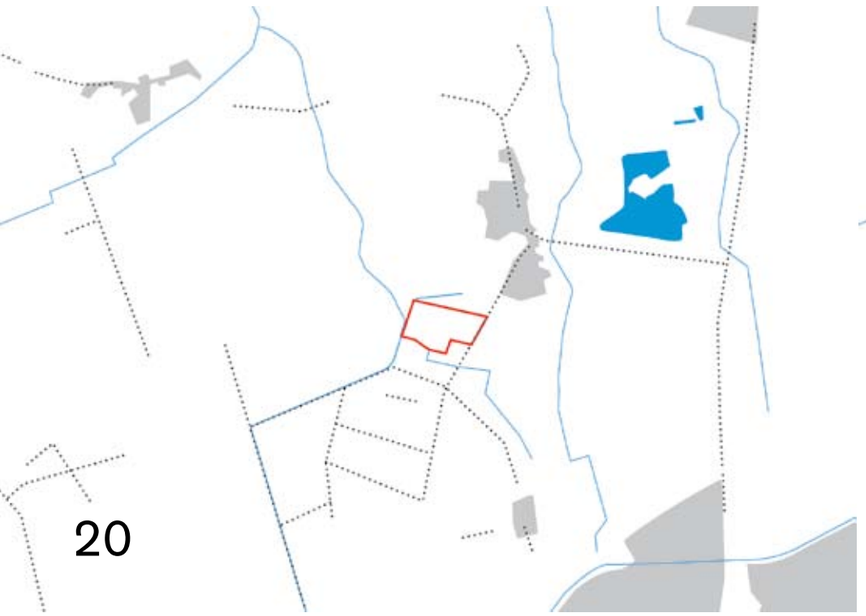


bos

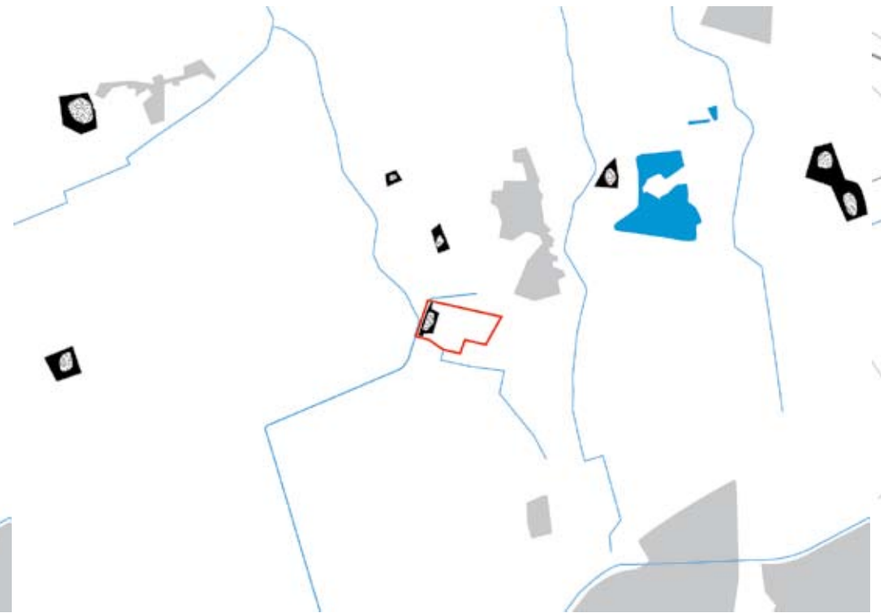
houtwallen



bomenlanen



veentjes



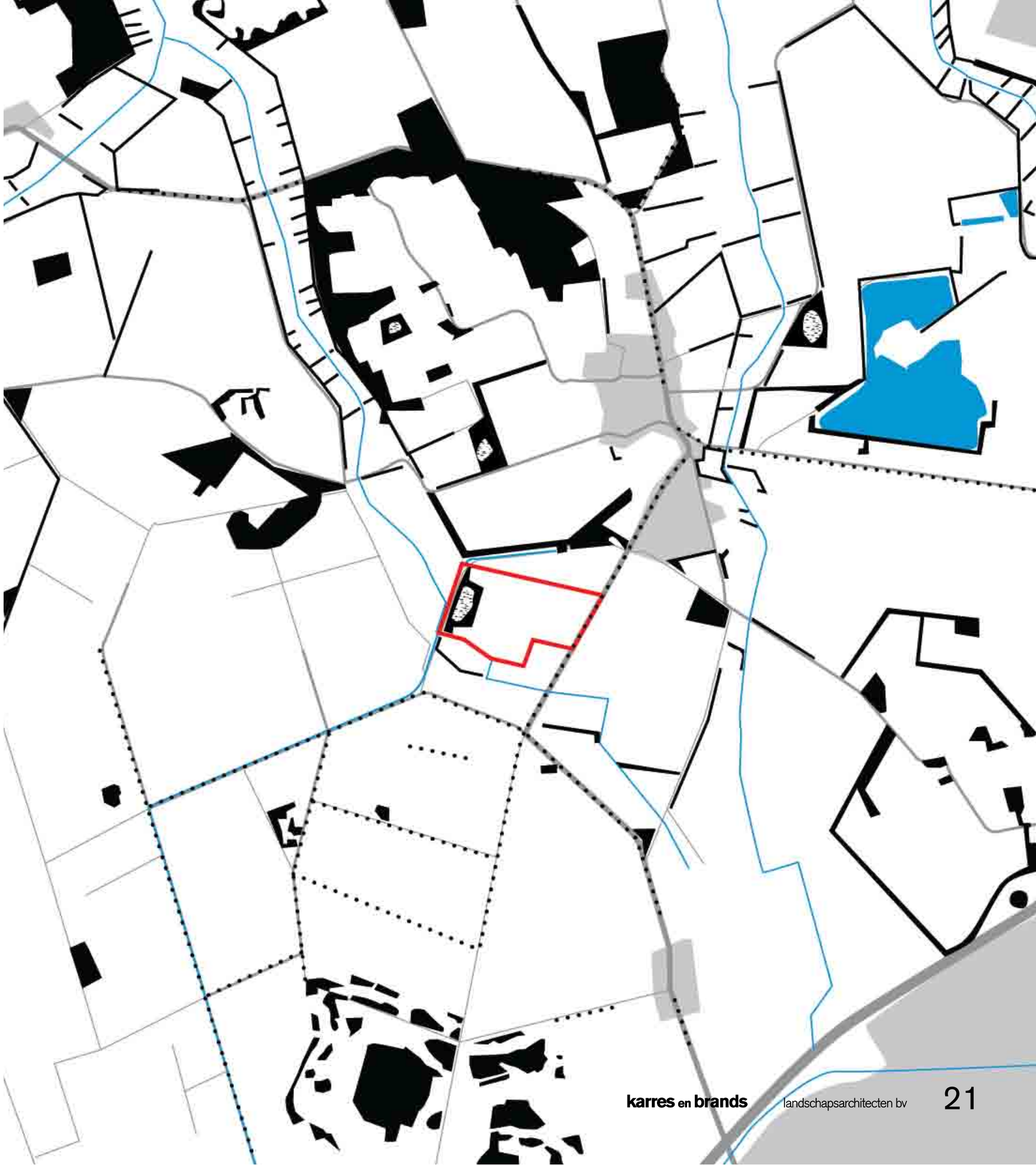
infrastructuur

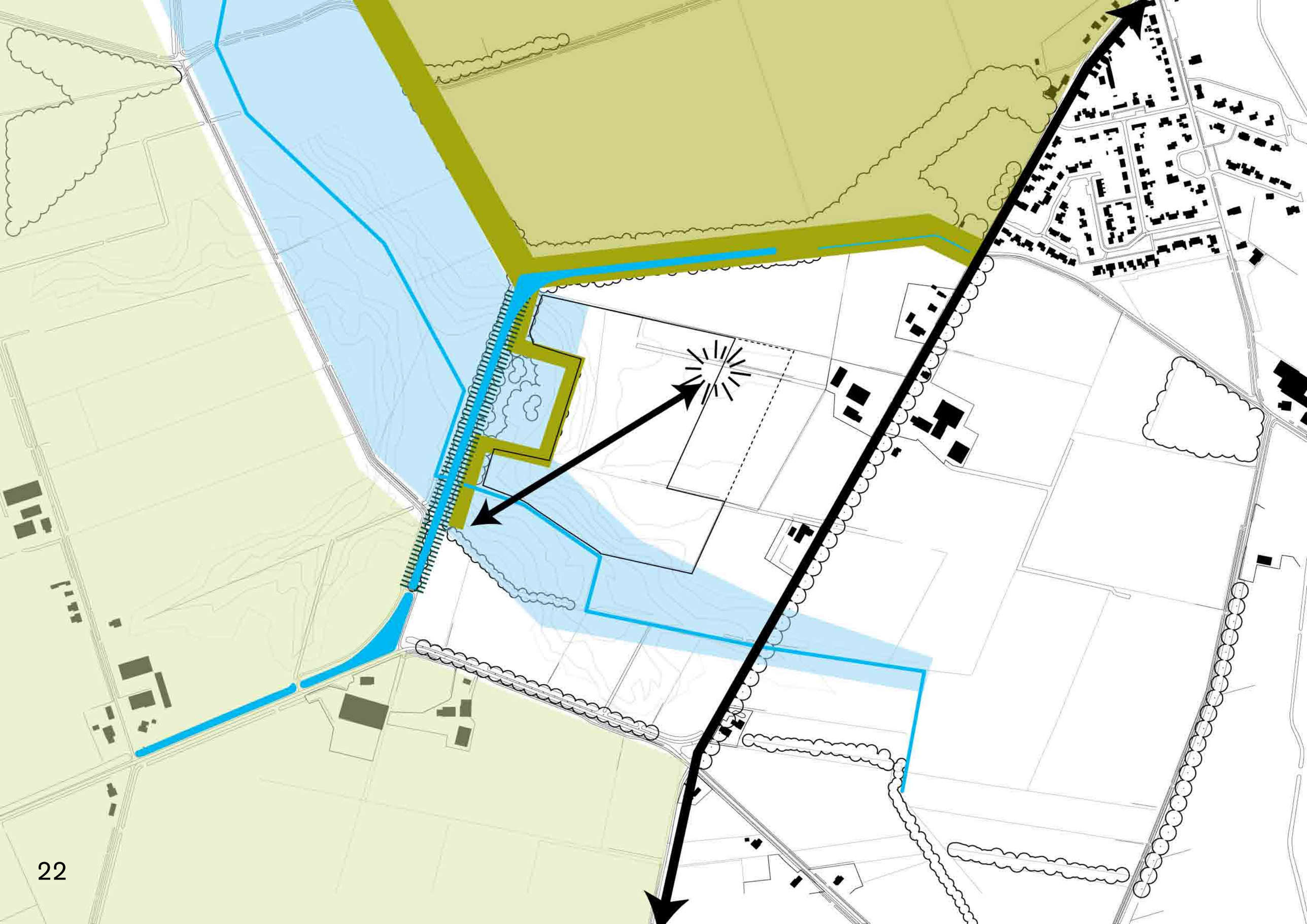
topografie

In de topografie zijn de volgende kenmerken te zien:

- watergangen; meer kronkelend patroon ten noorden van locatie en rechte lijnen ten zuiden
- bos; ten noorden van locatie meer besloten en kleinschaliger landschap door dichte bosschages en houtwallen
- houtwallen; kenmerkend zijn de houtsingels (eiken) die haaks op beekdalen gericht zijn, dienden als veekering, hakhoutbeheer. Ten hoogte van locatie landgoed ontbreekt deze typische structuur.
- bomenlanen; lange rechte lijnen in jonge ontginningslandschap
- veentjes; dicht ‘ingepakt’ door bosjes rondom
- infrastructuur; netwerk ten noorden grilliger en dichter op elkaar dan ten zuiden van locatie

Op de totaalkaart wordt duidelijk zichtbaar dat het nieuwe landgoed op overgang van de verschillende landschappen ligt; met grootschalige structuren aan de zuidkant en meer kleinschalige structuren aan de noordkant.





ruimtelijke kwaliteiten

Op het landgoed zelf zijn een aantal belangrijke ruimtelijke kwaliteiten aanwezig. Er bestaat een flink hoogteverschil van bijna 3 meter dat van het noordoosten richting het zuidwesten omlaag loopt. Het noorden wordt visueel begrensd door een dichte beplanting langs de es.

In het zuidwestelijke deel is de aanwezigheid van het beekdal van de Broekenloop goed zichtbaar door de natte gronden in dit terreingedeelte. Hier ligt ook het veldakkersveentje met een vrij dichte randbeplanting. Langs dit veentje loopt een interessante recreatieve route die de verschillende veentjes in de omgeving met elkaar verbindt.

Een ander belangrijk cultuurhistorisch element is de Zeijerwiek met zijn typische zwaaikommen; verbredingen waar vroeger de boten gedraaid konden worden. Het kanaal ligt een stuk hoger dan het overige land en wordt begrensd door een dijk. De Broekenloop ontspringt net ten zuiden van het terrein en loopt vervolgens onder de Zeijerwiek door richting het noordwesten. De typische beekdalbeplanting met haaks op de beek gerichte houtwallen ontbreekt hier en is pas meer richting het noorden zichtbaar.

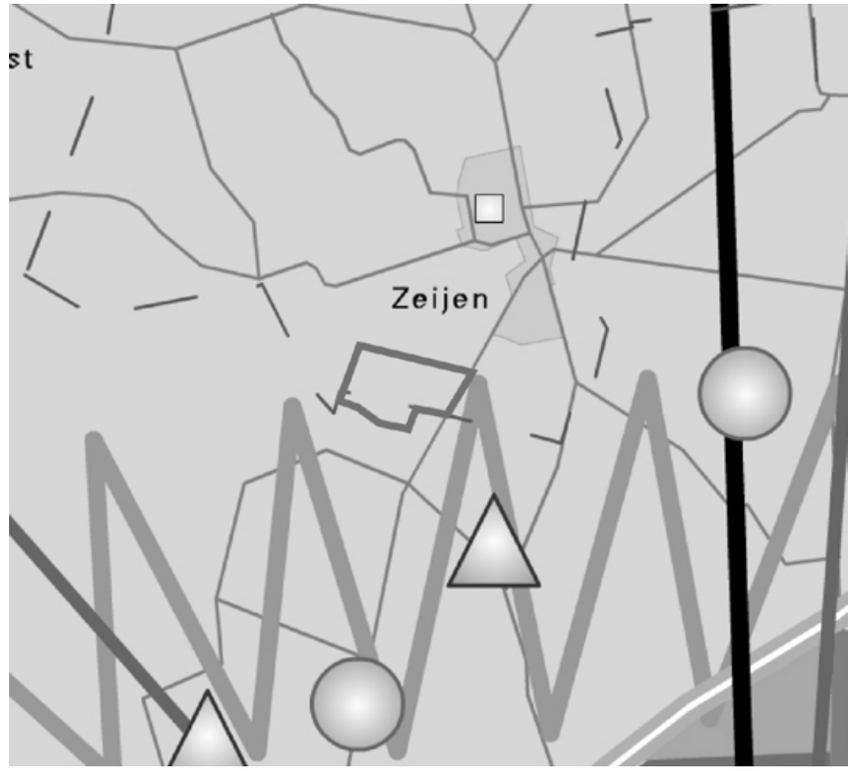
Er is een duidelijke overgang aanwezig van een meer besloten rand in het noorden en westen naar een opener beeld in het zuiden. De oostrand wordt begrensd door de laanbeplanting langs de Minister Cremerstraat.

UITGANGSPUNTEN

ontwikkeling land

functies

ontwikkeling stad



bron: POP Drenthe

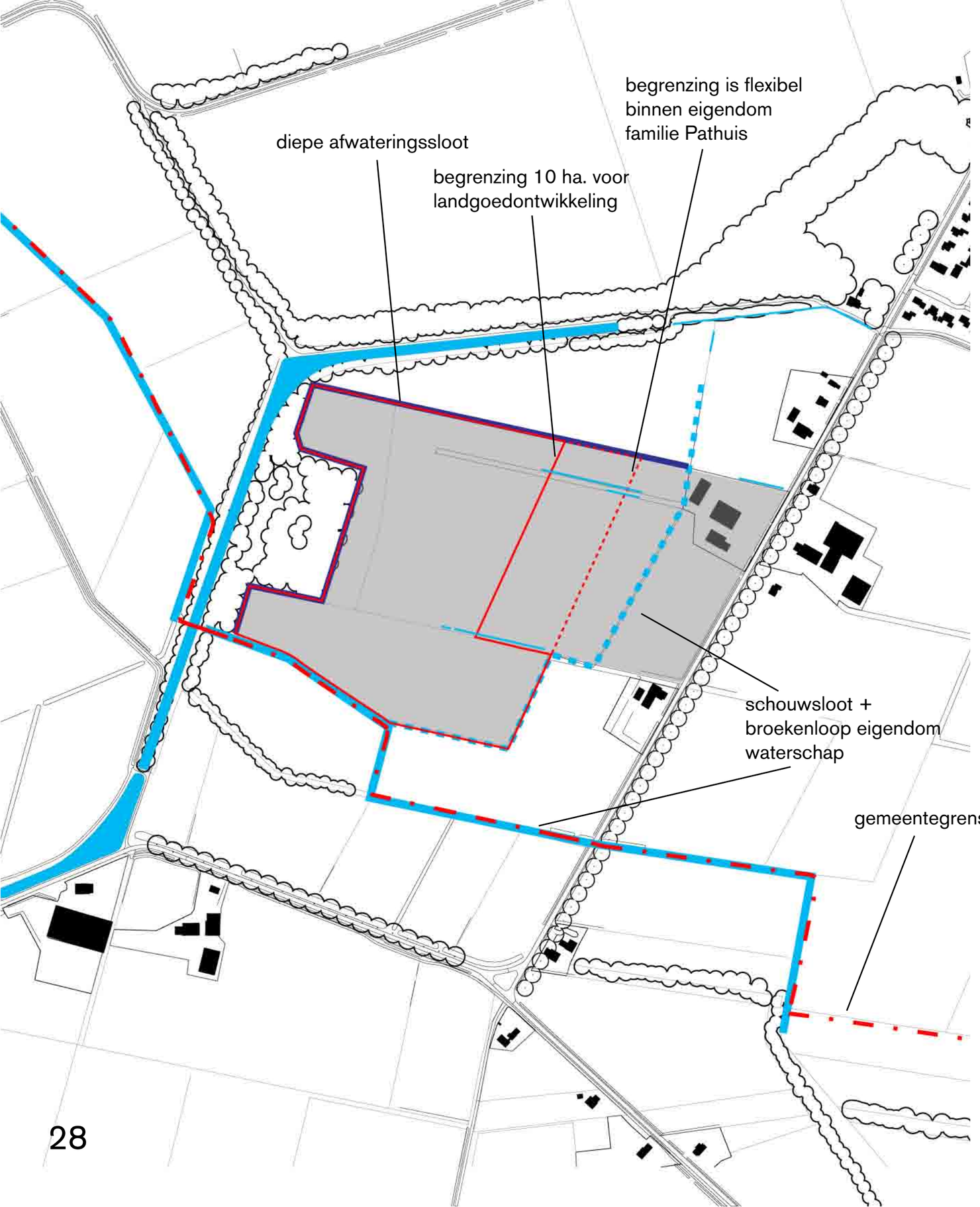
uitgangspunten POP Drenthe

Het Provinciaal Ontwikkelingsplan Drenthe (POP) biedt verscheidene kansen om op de voorgestelde locatie een nieuw landgoed te stichten;

Nieuwe landgoederen dienen te passen in het bosclusteringsbeleid. Het plangebied voldoet aan twee voorwaarden voor bosaanplant:
- de bosuitbreiding is gelegen in een milieubeschermingsgebied (zie kaartje ‘ontwikkeling land’, groene zone), voorzover zij tevens de ontwikkeling van landschaps-, cultuurhistorische en natuurwaarden versterkt.
- de bosuitbreiding grenst aan een woonkern, voor zover het bos een recreatieve functie kan krijgen en de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet aangetast worden.

De kaart ‘functies’ laat zien dat het gebied ligt in zone I, waar bosuitbreiding is toegestaan.

Bovendien heeft de provincie een voorkeur voor situering van nieuwe landgoederen in o.a. stadsranden, waar het plangebied onder valt (zie kaartje ‘ontwikkeling stad’ de grijze arcering is de stadsrandzone). Voor stadsranden worden de volgende doelstellingen genoemd:
- vergroten van belevingswaarde landschap en ontwikkelen natuurwaarden
- versterken woonfunctie in combinatie met veel groen
- voorkeursgebied nieuwe verblijfsrecreatie
- aantrekkelijke routes



uitgangspunten eigendommen

Wat betreft eigendommen en toekomstig gebruik op het terrein moet rekening gehouden worden met een aantal uitgangspunten;

- Het eigendom ligt in de gemeente Tynaarlo, op de grens met de gemeente Assen.
- Het eigendom van de familie Pathuis waarop het landgoed gesitueerd moet worden. De totale oppervlakte van het huidige terrein is circa 16 ha. Hiervan wordt 10 ha. tot landgoed ontwikkeld.
- Op de kaart is een begrenzing aangegeven van 10 ha. Het is mogelijk om hierin een andere begrenzing te zoeken.
- De Broekenloop is eigendom van het waterschap, evenals de schouwsloot die door het terrein heen loopt.
- Aan de oostzijde van het veldakkersveentje en langs de noordkant van het terrein loopt een diepe afwateringssloot die zorgt voor de afwatering van de noordelijke buurman.

uitgangspunten landgoederen

(samengevat uit “Nieuwe landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw” - beleidsnotitie gemeente Tynaarlo)

vertrekpunten

- rust
- maatschappelijke functies (natuur, landschap, toerisme, recreatie, wonen, werken, drinkwatervoorziening, uitloopgebied stad)
- > 5 ha.
- ‘nieuwe’ cultuurhistorie maken; aan buitenkant schikken in bestaande landschap, binnenzijde mag eigentijds en modern

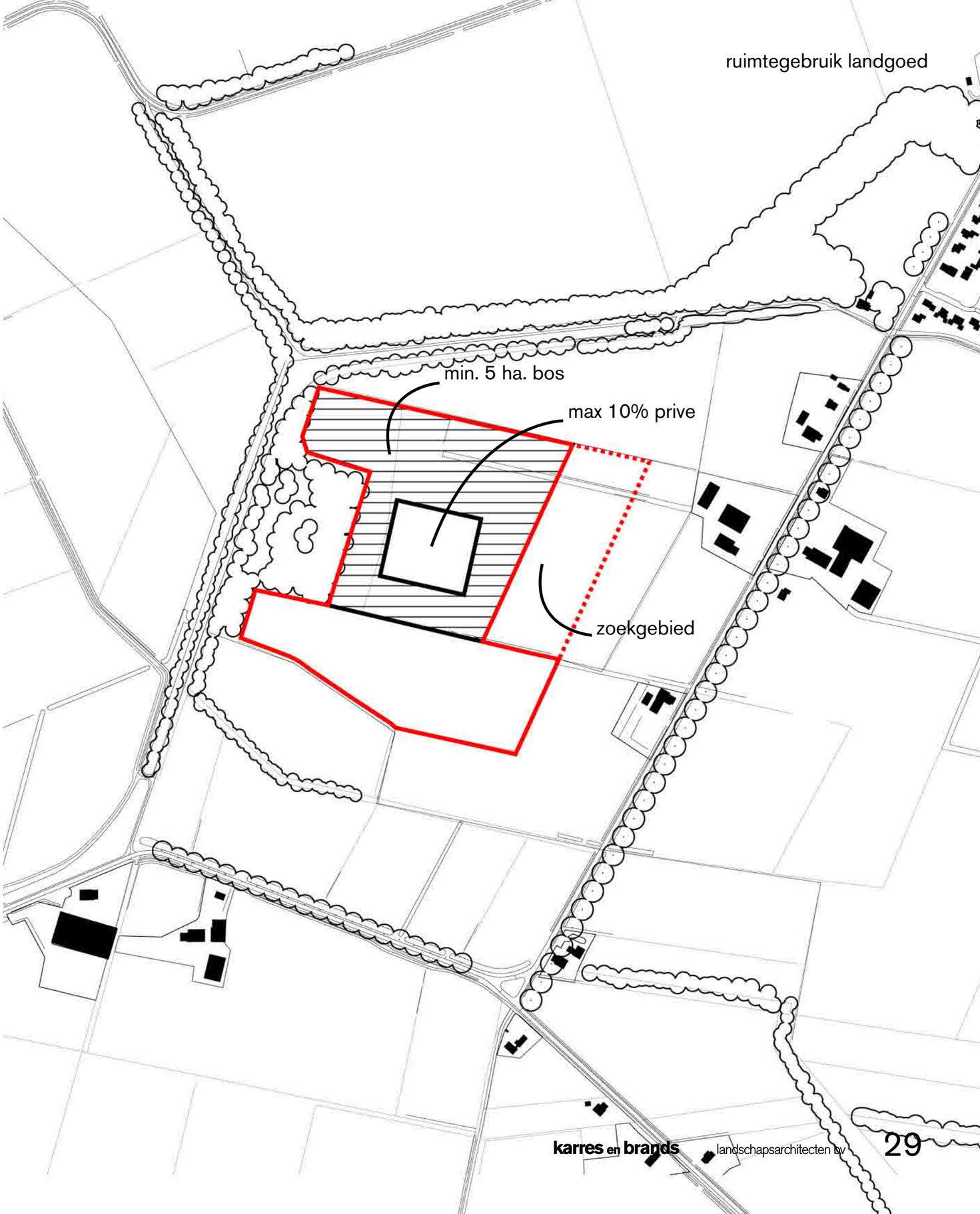
beleidskader

Rijk:
- 1 gebouw (max. 3 wooneenheden)
- minimale oppervlakte bos = 5 ha.
- maximaal 10% totale opp. is privé terrein, overig is openbaar

Regiovisie:
- beekdal Peizerdiep nadrukkerlijker beaccentueren

Drenthe:
- uitgesproken ruimtelijke kenmerken: ruimtelijk raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels waarbinnen ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt
- beekdalen: kleinschalig kavelpatroon en graslandkarakter, niet bebouwen of bebossen

Tynaarlo:
- behoud + versterken open karakter beekdalen
- kleinschalige halfbesloten gebieden op overgangen tussen beekdal + rug
- bebouwing + bebossing op rug



uitgangspunten landgoederen

(samengevat uit “Nieuwe landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw” - beleidsnotitie gemeente Tynaarlo)

locatie eisen landgoed

Ecologisch:
- stapsteen ecologische structuur
- bijdragen duurzaam hydrologisch systeem
    * grondwaterstandsverhoging
    * berging regenwater/beekwater
    * verrijkt opp. water filteren in landgoed

Maatschapp.:
- uitloopgebied stad/dorp: ommetje
- aansluiten recreatieve infrastructuur

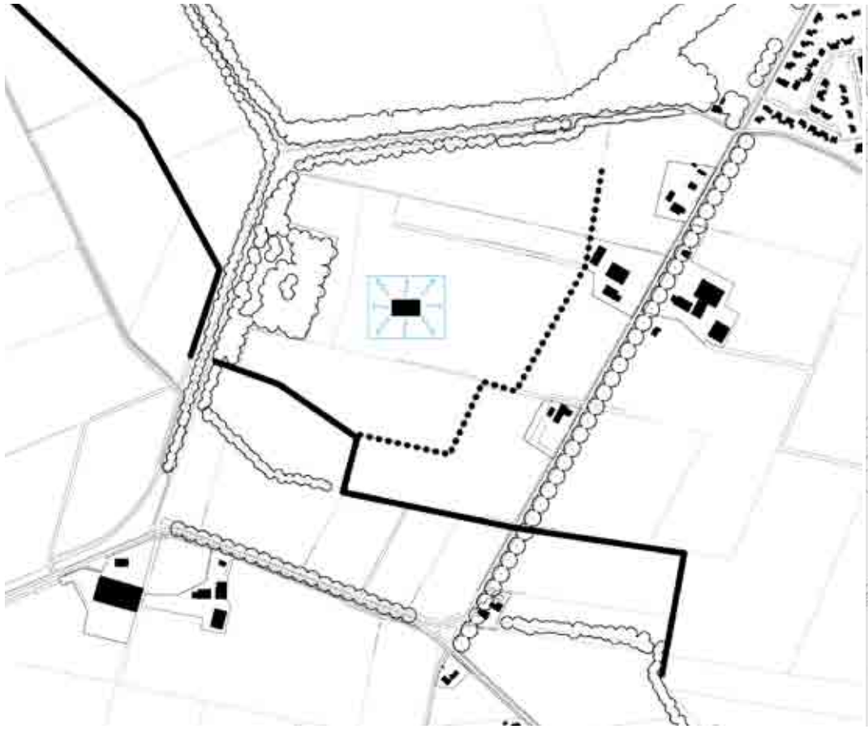
Landschapp.:
- aansluiten landschappelijke identiteit
- vormgeven als herkenbare eenheid (onderscheid van overige bos- en landbouwgebieden)

Esthetisch:
- geïnspireerd op bestaande landgoederen
- eigen identiteit door eigen vormgeving
- sterke variatie gesloten en open ruimten

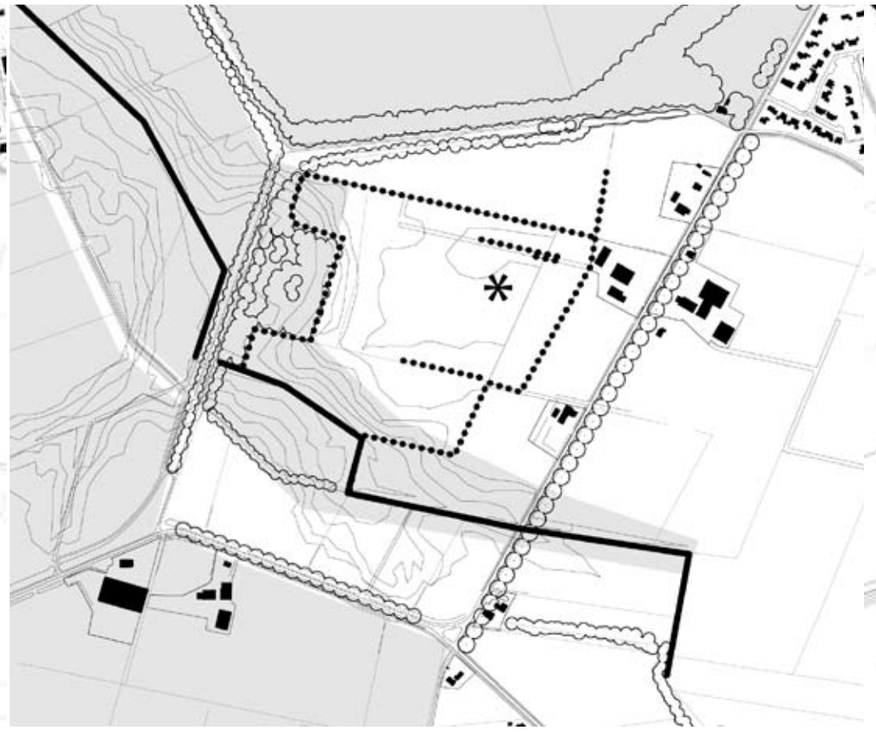
uitgangspunten LOP Tynaarlo

Het Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP) Tynaarlo geeft verscheidene randvoorwaarden voor landschappelijke ontwikkelingen in de gemeente;

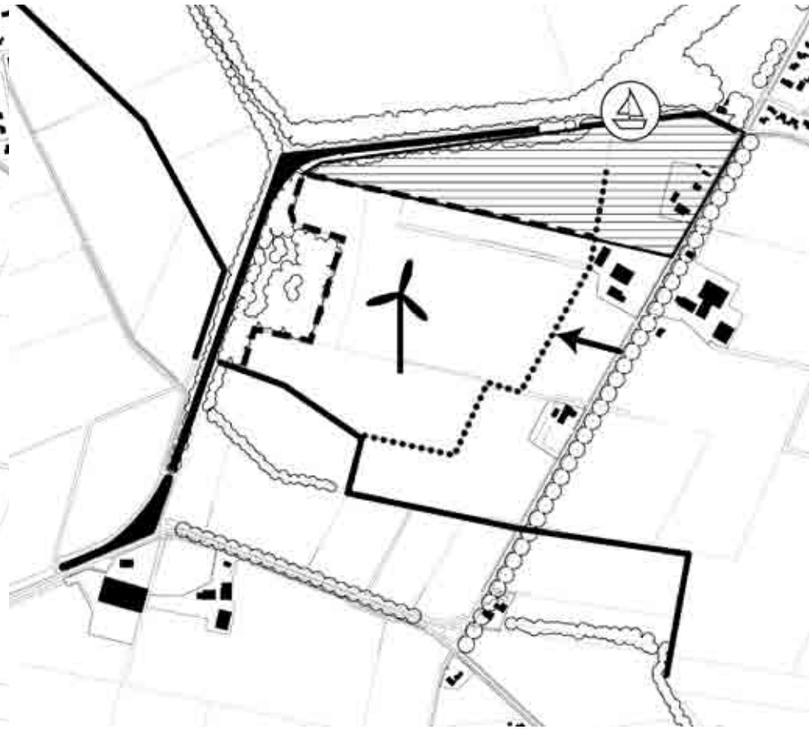
- cultuurhistorische waarden behouden en versterken
- extra aandacht voor contact tussen dorp en omgeving
- behouden/versterken groene uitstraling
- behoud en versterk de continuïteit van de beekdalen: herkenbare landschappelijke eenheid + ecologisch betekenis
    * duidelijke markering overgang met laanbeplanting
    * dwarswallen loodrecht op beekloop, opgehoogde aarden wallen met beplanting
    * rode ontwikkelingen op beekdalflank, niet in het beekdal
- aantrekkelijke wandelroutes (inclusief Veentjesroute)
- dorpswegen beplanten met eiken tot laatste boerderij van dorp
- landgoederen:
    * opgaand bos en bomenlanen (beuken)
    * landhuizen op afstand van weg met royale voortuin met boomgroepen (rode beuk, eik, kastanje)
    * respecteren doorzichten naar beekdal, relatie behouden met beekdal



Waterschap
- schouwsloot behouden
- ecologie: herprofileren broekenloop; meer variatie
- gezuiverd afvoeren van hemelwater tussen verhard oppervlak en oppervlaktewater

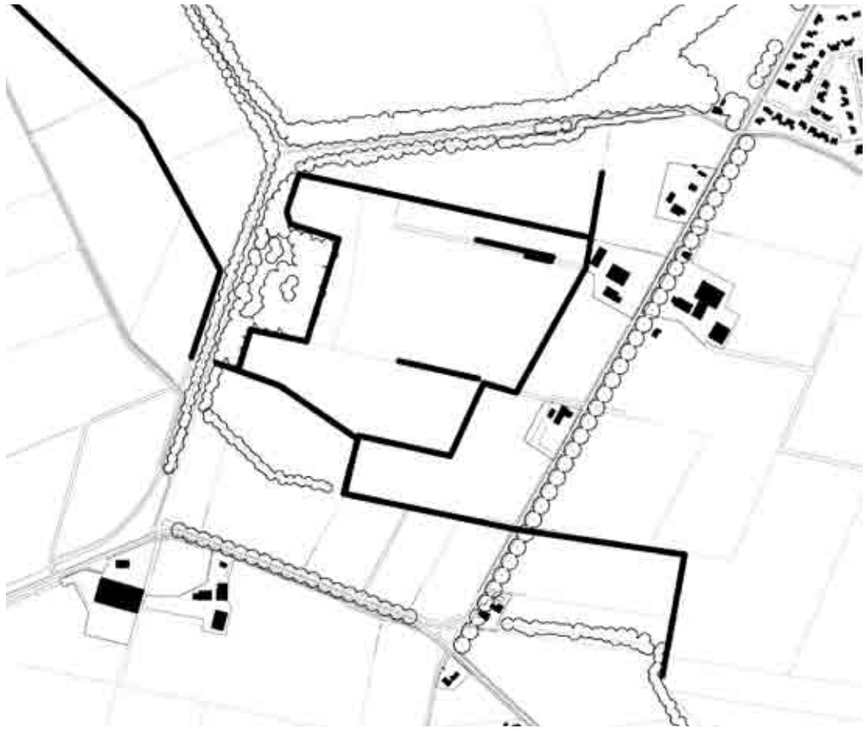


SBB
- keuze boom/struiksoort aansluiten bij grond / hoogte
  nat: els, droog: eik, linde
- behoud natuurlijk reliëf / min mogelijk vergraven
- geen drainage / ontwateren
- laagte aansluiten bij beekherstel (beek smaller en ondieper)
- aansluiten cultuurhistorische patronen omgeving

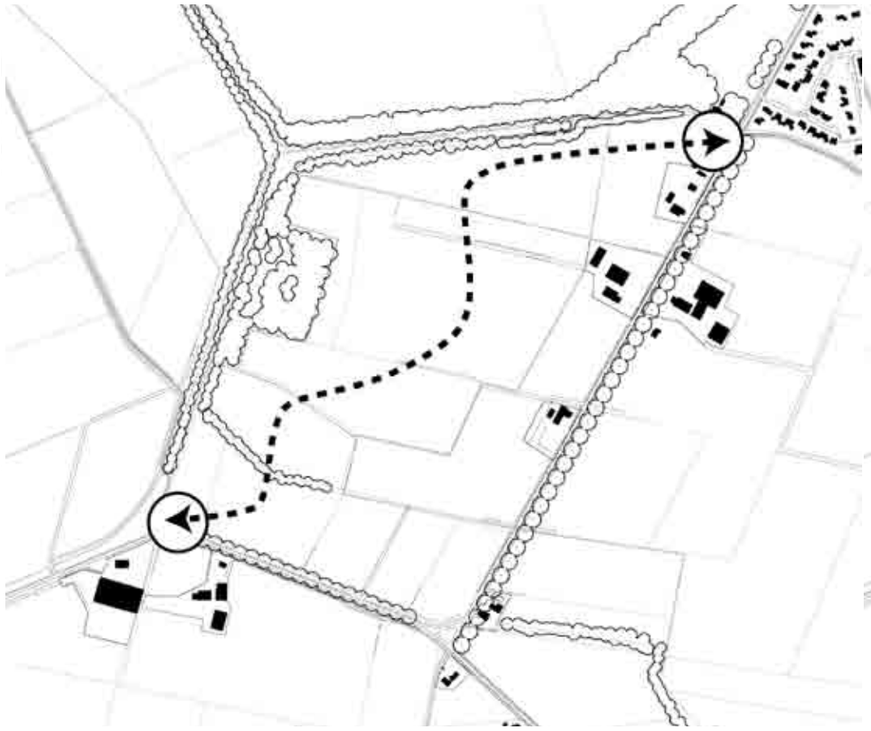


St. Zeijerwiek:
- sloten rondom veentje dichten (tegengaan verlanding)
- zoeken naar andere afwatering buurman (verrijkt water in veentje)
- herstel oude haven bij de Wiek
- geen hoge verkeersdruk op landgoed
- energieopwekken / milieuvriendelijke energie mogelijk?
- toegang tot landgoed vanaf Minister Cremerstraat

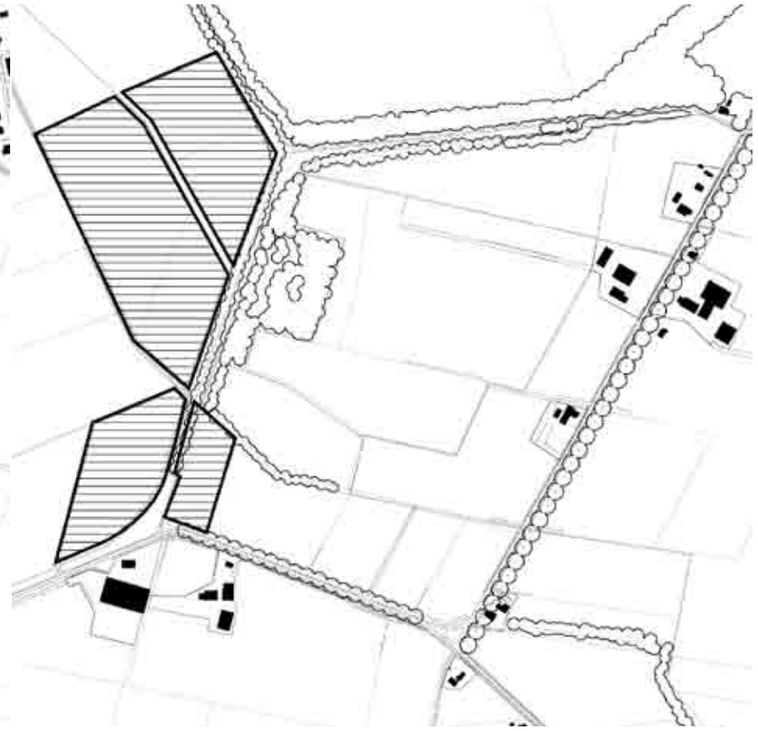
uitgangspunten belanghebbenden



Boermarke
- niet verhogen waterpeil: negatieve consequenties landbouw



BVZ
- fietspad van Zeijerveld naar Zeijen, mogelijk over landgoed



Fam. Schoon:
- aansluiten bij landgoedplannen familie Schoon