LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

ZANDTANGERWEG 46, MUSSEL

DEFINITIEF

BügelHajema
Plek voor ideeën

Afbeelding 1. Het huidige erf aan de Zandtangerweg 46, Mussel. De schuur met verharding en opslagruimte in de buitenlucht ligt met de rug tegen het open landschap aan.

1. INLEIDING

ONTWIKKELING

De eigenaar van het agrarisch handelsbedrijf aan de Zandtangerweg 46 in Mussel (zie afbeelding 1) is voornemens een nieuwe kapschuur te realiseren. Hiervoor dient de vorm van het bestemmingsvlak voor bedrijvigheid te veranderen. De gemeente Stadskanaal is welwillend om hieraan planologische medewerking te verlenen, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, die moet worden uitgevoerd en in stand gehouden.

De huidige agrarische groothandel is sinds 2002 gevestigd in een loods parallel aan de weg en is gespecialiseerd in advisering en levering van agrarische producten. Het erf is vanaf de weg toegankelijk en voorzien van verharding rondom de loods. Het representatieve erf aan de weg heeft een groene opzet en uitstraling.

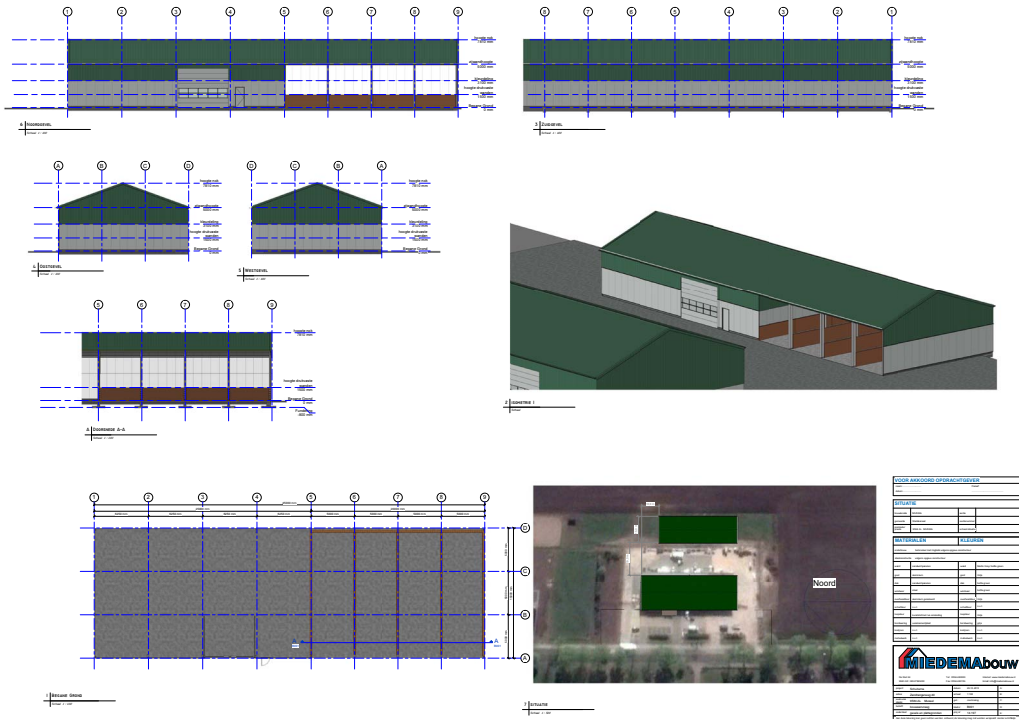
Het achtererf doet in hoge mate dienst voor opslag en manoeuvreerruimte. Op het achtererf parallel aan de bestaande loods (afbeelding 2) wil de initiatiefnemer de nieuwe loods realiseren en de bestaande verharding uitbreiden (afbeelding 3). De gronden zijn in bezit van de eigenaar.

Het bedrijf is gevestigd op twee locaties aan de Zandtangerweg (46 en 49). Tussen beide locaties vinden transportbewegingen plaats. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de uitbreiding aan de Zandtangerweg 46 zal bijdragen aan minder transportbewegingen in de nabije omgeving.

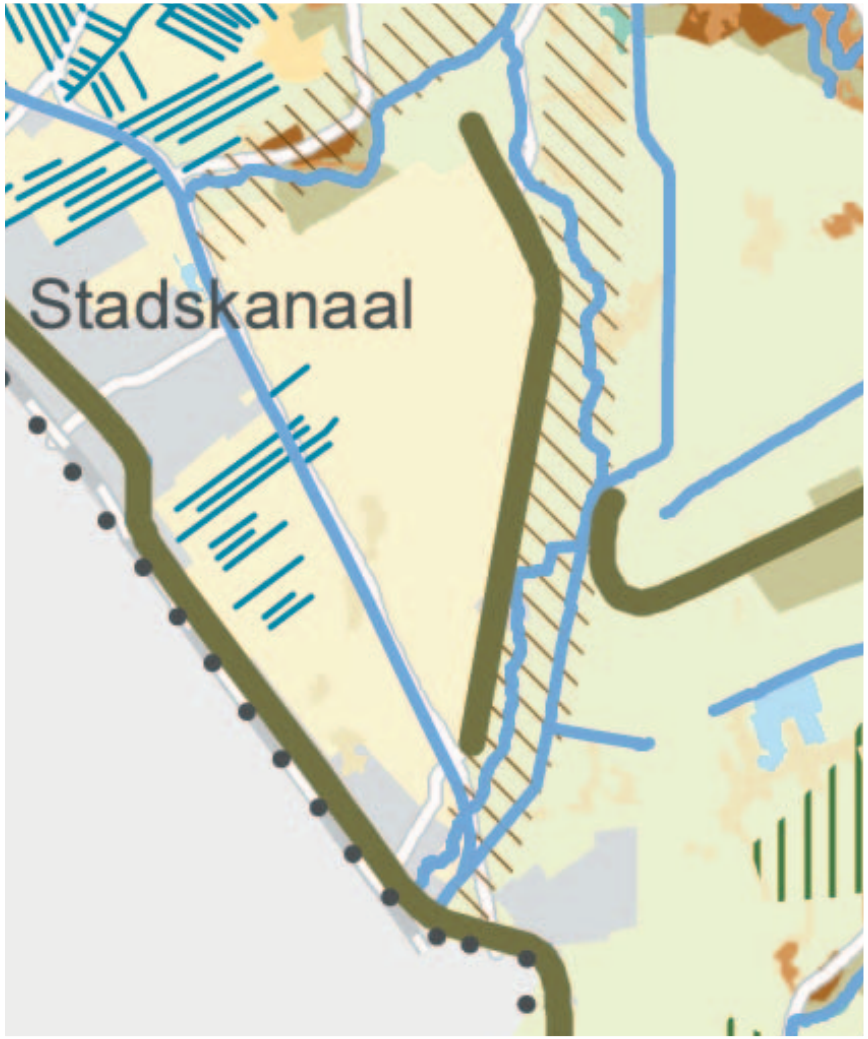
Afbeelding 2. Beoogde locatie nieuwe kapschuur ten zuiden van het erf

LEESWIJZER

In de navolgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op het beleidskader en de daaruit voortkomende uitgangspunten, het landschappelijke inpassingsplan voor het erf Zandtangerweg 46 en de beoogde beplanting.



Afbeelding 3. Impressie nieuwe loods (Miedema bouw 2016)



Afbeelding 4. Ligging van het plangebied in een landschapsontwikkelingszone tussen het deelgebied landschap: Veenkoloniën (oranje/geel) en Oldambt (Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016, kaart 4 Landschap)

Deelgebieden landschap
- Centrale Woldgebied en Duurswold
- Gorecht
- Oldambt
- Veenkoloniën
- Wierdenland en Waddenkust
- Westerwolde

Water, wegen en verkaveling
- Herkenbare verkaveling
- Kanaal of wijk
- Karakteristieke weg
- Karakteristieke waterloop
- Lintbebouwing

Overig
- Nationaal landschap Drentsche Aa
- Nationaal landschap Middag-Humsterland
- Landschapsontwikkelingszone

Afbeelding 5. Ligging Mussel in beekdal (Bestemmingsplan landelijk gebied Stadskanaal 2009)

Afbeelding 6. Ligging Mussel en plangebied in open beekdal (Landschapsontwikkelingsplan Oldambt, Westerwolde en Veenkoloniën (Vista 2006)

- Open beekdalen
- Bossen
- Grootschalig zandlandschap

2. BELEIDSKADER

OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GRONINGEN

De provincie Groningen hecht bijzondere waarde aan de landschappelijke kwaliteiten van de provincie. De provincie ziet het als haar kerntaak om de kenmerkende landschapsstructuren die bijdragen aan de identiteit en landschappelijke verscheidenheid van de provincie te behouden en te versterken.

Het erf waarvoor dit landschappelijke inpassingsplan opgesteld is, ligt in het landschapstype beekdal (zie afbeelding 4, 5 en 6). Het grootschalig open landschap daaromheen heeft een rationele verkavelingsstructuur van kanalen en wijken. In dit landschap liggen kanaaldorpen met een mix van burger-, agrarische en industriële bebouwing.

De lintbebouwing langs wegen en kanalen is van veraf te zien en erven zijn ingepakt met erfbeplanting. De beekdalen kennen een ogenschijnlijk rechte regelmatige (stroken) verkaveling haaks op de karakteristieke waterloop. Bij deze locatie is sprake van een regelmatige strokenverkaveling langs de Mussel Aa tussen het Mussel-Aakanaal en de Musselweg (zie afbeelding 5).

In de Veenkoloniën en Westerwolde zijn door de provincie landschapsontwikkelingszones aangewezen, met als doel deze met elkaar en met de Hondsrug te verbinden en aantrekkelijker te maken voor recreatie. Behoud en toename van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij van belang als wonen en werken in het buitengebied meer ruimte krijgen.

De nieuwe Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening zijn op 1 juni 2016 vastgesteld door de Provinciale Staten. Essentiële elementen en kenmerken waar rekening mee gehouden dient te worden zijn:

Westerwolde

- het contrast tussen het kleinschalig besloten esdorpenlandschap en het rationele, open heideontginningslandschap;
- de kleinschalige beslotenheid met afwisselend esgehuchten, esdorpen, essen op dekzandkoppen met akkercomplexen, hooilanden in de beekdalen, kleine bosjes en houtwallen;
- de esdorpen, die de randen van het beekdal markeren;
- de wegen en paden, met hun meanderend verloop;
- de bossen op de armste en reliëfrijkste zandgronden;
- de verspreide bebouwing in esgehuchten;
- het rationeel verkavelde jonge heideontginningslandschap met rechte heideontginningswegen, verspreid liggende agrarische bebouwing en plaatselijk bos.

Veenkoloniën

- de grootschalige openheid en rationele verkaveling;
- de koppeling tussen langgerekte bebouwingslinten en kanalen en wijken met planmatige opzet;
- de herkenningspunten in linten: bruggen, sluizen, fabrieken en watertorens;
- de karakteristieke doorkijken in de linten;
- verdichtingen in het lint bij bruggen, sluizen en fabrieken;
- het contrast tussen het kleinschalige lint en het grootschalige open landschap.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OLDAMBT, WESTERWOLDE, VEENKOLONIËN

Het Landschapsontwikkelingsplan in in 2006 opgesteld om bestaande kwaliteiten te behouden en nieuwe kwaliteiten aan het landschap toe te voegen. Het is een samenhangende visie op de toekomst van het landschap en reikt mogelijke uitvoeringsstrategiën aan om deze te realiseren. Het LOP vormt een schakel tussen beleidsplannen en de uitvoering en bevatten streefbeelden op de lange termijn tot 2030. Uitgangspunten van het LOP zijn:

- actief investeren in kwaliteit van het landschap om de leefbaarheid en het imago van het gebied te verbeteren;
- ruimte voor lokale initiatieven en nieuwe vormen van grondgebruik om de economische basis van het landschap te verbreden;
- een goede afstemming tussen het nieuwe waterbeleid en de ontwikkeling van het landschap om de inrichting en het beheer duurzamer te maken.

Het plangebied ligt in het zeer open, grootschalige en vlakke landschap op de grens van het gebied ‘Westerwolde’ en de ‘Veenkoloniën’ (afbeelding 6). In Westerwolde beperkte het bewoonbare gebied zicht tot een smalle strook aan weerszijden van de beken. Het Veenkoloniën gebied kenmerkt zicht door een man-made landschap bij uitstek met een unieke waterstructuur leidend voor de ruimtelijke structuur en een grote openheid van het landschap. De wegenstructuur is in hoofdlijnen bepaald door het strak opgezette kanalen- en wijkensysteem. Dit is in de omgeving van het plangebied waar te nemen door de semi-gesloten linten met erfbeplanting in relatie tot het open landschap.

De voorgestelde ontwikkelingen sluiten aan bij de gestelde uitgangspunten. In navolgende onderbouwing bij de landschappelijke inpassing wordt op bovenstaande aspecten ingegaan.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Aan het plan ligt een erfinrichtingsplan ten grondslag. Omdat de oppervlakte met meer dan 20% wordt uitgebreid moet voldaan worden aan de provinciale verordening (art. 2.13.5).

Artikel 2.13.5 Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied, die niet zijn gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

1. In afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid tot:
a.uitbreiding van bebouwing van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied tot een percentage dat niet meer mag bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing; en
b.uitbreiding van het bouwperceel tot een percentage dat niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel, waarbij rekening wordt gehouden met:

- *de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;*
- *de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;*
- *een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;*
- *het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;*
- *het aspect nachtelijke lichtuitstraling.*

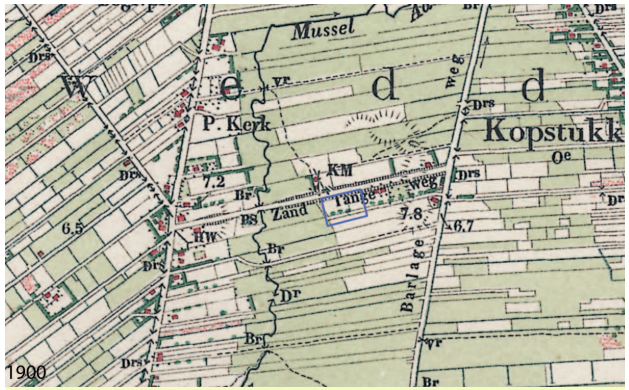
3.1 HISTORISCH GEGROEIDE LANDSCHAPS- EN BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De kern van het hoogveenontginningsgebied waarin de locatie Zandtangerweg 46 ligt is het beekdal van de Mussel Aa. Dit riviertje stroomt vanuit de Barger Venen in Drenthe naar het noorden langs Mussel. Ten westen van het beekdal zijn deze opstrekkende verkavelingen te zien van de Veenkoloniën en ten oosten van het beekdal zijn de opstrekkende verkavelingen te zien van het zandgebied. Mussel is een randveenontginningsnederzetting. Mussel betekend: 'moerassig land' maar het plangebied ligt net buiten deze nederzetting. Mussel is ontstaan op de kruising van het Stadskanaal en de provinciale weg die hoger ligt dan het omliggende landschap. Door het afgraven van het veen en de ontginning van het beekdal zijn deze hoogteverschillen waar te nemen. Een dergelijke ophoging in het landschap is aanwezig in de nabijheid van het plangebied en refereert naar het toponiem zandtang in 'Zandtangerweg'; d.w.z. zandrug in het hoogveengebied (afbeelding 8 en 9).

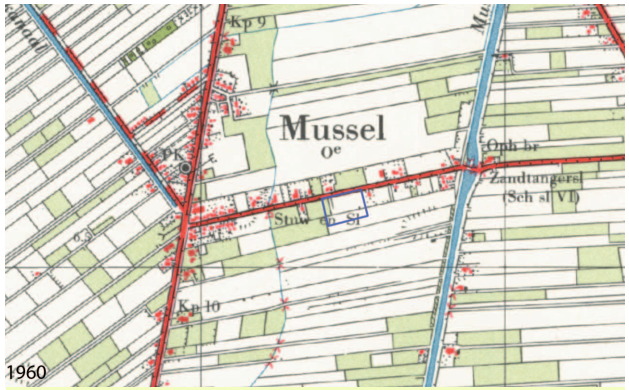
De historische kaarten laten de ontwikkeling van het gebied in de loop der tijd zien. De locatie is gelegen in de paarse rechthoek. Goed af te leiden is dat de verkavelingsstructuur is opgeschaald met de ruilverkaveling en de structuur heeft een meer rationeel karakter gekregen (afbeelding 7, 8 en 9). De hoofdstructuur van het gebied is in de afgelopen decenia grotendeels intact gebleven. Daarbij valt te denken aan de omliggende dorpen, ervenstructuur en het beloop van de wegen en kanalen.

Veenkoloniën
De Veenkoloniën zijn ontstaan uit een veencomplex dat onderdeel was van het grotere Bourtangermoor. Het noordelijk deel werd in tweeën gesplitst door de zandrug van

Afbeelding 7. Omstreeks 1850 met opgaande verkaveling beekdal



Afbeelding 8. omstreeks 1900 met beplanting op de perceelsgrenzen



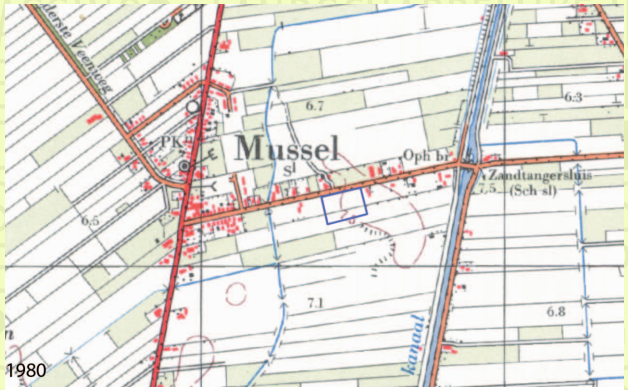
Afbeelding 9. Omstreeks 1960 met ruilverkaveling van beek en percelen

Afbeelding 13. Huidig beeld voorerf aan de Zandtangerweg

Afbeelding 14. Huidig beeld achtererf (west) met weegbrug en hekwerk

Afbeelding 15. Huidig beeld achtererf met opslag en verharding achter bestaande loods

Afbeelding 16. Huidig beeld achtererf (oost) met opslag en beoogde locatie nieuwe verharding



Afbeelding 10. Omstreeks 1980 met ruilverkaveling en meer akkerbouw

Afbeelding 11. Omstreeks 2015 met verdichting lint

Afbeelding 12. Zicht op open landschap vanuit de linten met erfbeplanting

Westerwolde. De oorspronkelijke natte veengebieden zijn vanaf de 16e eeuw en vooral in de 19e en 20e eeuw ontgonnen. Hier is op grote schaal veen afgegraven voor de turfwinning. In 1763 werd op de grens tussen Groningen en Drenthe het Stadskanaal gegraven voor de afvoer van turf. Dit heeft geleid tot het systematisch verkavelde landschap met de kilometerslange kanaaldorpen en eindeloze akkers.

Westerwolde
De oudste nederzettingen (Sellingen, Vlagtwedde, Onstwedde en Wedde) zijn ontstaan op de zandruggen langs de Ruiten Aa, Mussel Aa en Pagediep. Westerwolde heeft altijd een natuurlijke begrenzing gehad door het Bourtangerveenmoeras. Een bijzonder kenmerk van Westerwolde is dat het aan alle zijden omgeven is door grootschalige, zeer vlakke en open landschappen waarin het plangebied ligt. Door dit open plangebied stroomt deze, inmiddels gekanaliseerde, Mussel Aa met opstrekkende verkaveling haaks op de beekloop en opgaande beplanting.

Erven
De erven liggen in de grootschalige gebied aan de lange kanalen en wegen en kenmerken zich met een oriëntatie naar deze infrastructuur. De Zandtangerweg is een dwarsverbinding haaks op de beekloop en het Mussel-Aakanaal. De linten met laanbeplanting zijn niet gesloten waardoor zicht op het achterliggende open landschap als karakteristiek kan worden genoemd. Gebouwen hebben een oriëntatie op de weg en met de nokrichting haaks op de infrastructuur.

De erven zijn op enige uitzondering daargelaten voorzien van forse erfbeplanting in de vorm van bomen(rijen), dichte singels en solitaire erfbeplanting. Met name op de achtergrenzen (afbeelding 8) haaks op het beekdal en de zijdelingse perceelsgrenzen (afbeelding 12). Hierdoor ontstaat een open landschap begrensd door linten met erven ingepakt in het groen. Deze erven hebben een dikwijls open en representatief voorerf naar de weg en een achtererf voor privé of bedrijfsactiviteiten met meer verharding en een hogere mate van erfbeplanting.

Huidige situatie
Het huidige aanzicht van het erf aan de Zandtangerweg biedt een open zicht op het representatieve voorerf met parkeerplaats, de winkeltoegang en jonge (sier)beplanting. Het achtererf heeft een veel zakelijkere uitstraling met verharding en opslag in de buitenruimte. De zijkanten van het perceel worden gevormd door erfbeplanting die op het voorerf bestaat uit solitairen en een dichte beplantingssingel op het achtererf. De achtergrens van het perceel heeft een open karakter waardoor de bestaande loods duidelijk te zien is vanuit de omliggende linten. Vrachtverkeer rijdt in eenrichtingsverkeer over het erf en de middelste oprit is bedoeld voor bezoekers per auto. Door de nieuwe uitbreiding wordt dit beeld versterkt.

3.2 RUIMTELIJK RELEVANTE KENMERKEN VAN DE BESTAANDE BEBOUWING

De bestaande loods aan de Zandtangerweg ligt vanwege logistieke redenen met de nokrichting evenwijdig aan de weg (afbeelding 13). De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal met een grijze uitstraling van 3 meter hoogte. Tussen dit plaatmateriaal en de goothoogte op 5 meter bevindt zich groen plaatsmateriaal en het dak is tevens uitgevoerd in groen plaatmateriaal met een nokhoogte op bijna 8 meter.

Het plaatmateriaal wordt aan de voorzijde doorbroken door de winkelruiten en een rolpoort en aan de achterzijde door twee rolpoorten (afbeelding 15). Het kantoor met ramen bevindt zich aan de oostzijde waardoor het gevelbeeld aldaar wordt gebroken.

3.3 EVENWICHTIGE ORDENING EN IN DE OMGEVING PASSENDE MAATVOERING EN VORMGEVING VAN DE BEDRIJFSGEBOUWEN

Het bestaande erf kent een logische hïerarchie met een open en representatief voorerf en een gesloten achtererf met meer verharding (afbeelding 16). De ontwikkelingen op het perceel aan de Zandtangerweg zijn een volgende schaalsprong in de ontwikkeling van het erf. Van belang is dat de schaalvergroting van het erf zich voegt in de bestaande landschappelijke structuur.

De nieuwe kapschuur wordt vanwege logistieke redenen achter de bestaande loods in dezelfde nokrichting gebouwd. De materiaalkeuze, het kleurgebruik en detaillering is afgestemd op de bestaande loods De inpassing van de kapschuur zal een afgeleide zijn van deze ligging /opbouw van het erf en versterking moeten vormen van de oorspronkelijke erfopzet gebaseerd op gebiedseigen karakteristieken.

3.4 HET WOON- EN LEEFKLIMAAT VAN DIRECT OMWONENDEN

De vergroting van het bestaande erf met kapschuur heeft ruimtelijk gezien geen directe consequenties voor het woon- en leefklimaat van direct omwonenden. De nieuwe kapschuur zal iets meer in beeld springen vanaf de weg en afhankelijk van gezichtspunt verscholen zijn achter de bestaande loods). Het erfinrichtingsplan speelt hierop in met een gewenste landschappelijke inpassing. Voor de overige bewoners zullen de bestaande zichtlijnen of doorzichten vanaf omliggende erven niet noemenswaardig worden verstoord.

Afbeelding 17. Erfinrichtingsplan Zandtangerweg 46

3.5 NACHTELIJKE UITSTRALING

Het betreft een kapschuur zonderverblijsfunctie waar aan de noordzijde openingen zijn opgenomen met opslagcapaciteiten en een rolpoor. Er is daarom geen sprake van nachtelijke uitstraling uit het gebouw. Verlichting op het erf dient zo veel mogelijk beperkt te worden. Door de nieuwe beplanting rond het erf wordt voorkomen dat er (veel) lichtuitstraling naar de omgeving is.

3.6 ERFINRICHTING, ZORGVULDIG AFGESTEMD OP HET LANDSCHAPSTYPE

Bij de opzet van het erf wordt verder gebouwd aan het opnieuw ontwikkelen van het van oudsher aanwezige onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Afbeelding 17 geeft het plan voor de landschappelijke inpassing vande nieuwe kapschuur weer.

Het bestaande erf heeft al landschappelijke kwaliteit. De erfinrichting van het voorerf sluit aan op de kenmerken van open representatieve voorerven in de omgeving met solitaire beplanting en hagen. Het is wenselijk om het achtererf met twee gebouwen beter in te passen. De opzet van de nieuwe beplanting gaat uit van de versterking van een lint met groene erven en open ruimtes. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast door middel van een bomenrij haaks op hetbeekdal op 10 meter gras op de grens van de historische perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een compact erf dat geen verdere inbreuk doet op de openheid van het achterliggende landschap zonder dat het een geheel besloten erf wordt. De oostelijke en westelijke perceelsranden worden aangezet met een bredere struweelsingel met ondergroei van 8-10 meter breed passend in de kenmerken van het lint. Aan de binnenzijdes van het erf ligt een grasstrook die het open zicht op het achterliggende landschap waarborgt en de verbinding vormt tussen het voorerf en achtererf. Op deze manier wordt een groen tegenwicht geboden aan het feit dat het zwaartepunt van de bebouwing en verharding verplaatst richting het open landschap.

De nieuwe en bestaande beplanting dient van een inheems sortiment te zijn passend bij gebiedskarakteristieke soorten en de onderliggende bodemsoort. Geschikte soorten voor de bomenrij van 1e orde bomen op en plantafstand van 8 meter zijn: zomereik, linde en beuk. Het is de bedoeling dat de bomenrij bestaat uit één boomsoort. De dichte singelbeplanting met ondergroei aan weerszijde van het perceel dient aangeplant en aangevuld te worden in een gemengd sortiment van inheemse soorten passend bij gebiedskarakteristieke soorten en de onderliggende bodemsoort.

De nieuwe kapschuur (15x45x5 meter) voor opslag van goederen wordt op dezelfde westelijke rooilijn geplaatst als de bestaande loods waardoor een eenduidig beeld ontstaat en het zicht vanaf de weg naar het open landschap behouden blijft. De goothoogte van 5 meter is hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan maar dit overhoogte valt binnen de marge waarin het bestemmingsplan voorziet. De uitstraling en maatvoering van de nieuwe schuur sluit aan bij de bestaande bebouwing waardoor een eenduidig beeld ontstaat. Ten westen van de nieuwe kapschuur ter hoogte van de nieuwe verharding is in een eventuele volgende fase uitbreiding van de deze schuur mogelijk.

De bestaande verharding wordt met het plaatsen van de nieuwe schuur vanaf twee kanten benut en biedt in totaal een tussenruimte van maximaal 19 meter diep om te manoeuvreren. Ten oosten van de nieuwe schuur biedt nieuwe verharding (15x20 meter) meer ruimte voor opslag en manoevreerruimte in de buitenlucht. De bestaande verharding blijft het primaire doel behouden als manoeuvreer- en parkeerruimte, opslag dient binnen in beide schuren plaats te vinden.

Het bestaande hekwerk wordt verlengd en verplaatst in dezelfde uitstraling, hoogte en maatvoering als bestaand naar de achtergrens van het perceel. Hierdoor ontstaat een erf met een eenduidig beeld vanuit het open landschap.

Vanwege de geringe oppervlakte van de ontwikkelingen in het buitengebied is meer ruimte voor watercompensatie niet noodzakelijk. Wanneer vanwege praktische redenen in de toekomst watercompensatie noodzakelijk wordt geacht dient deze plaats te vinden in het verlengde van de bestaande greppel aan de Zandtangerweg. Hierdoor sluit de waterstructuur aan op de historische perceelsgrenzen haaks op het beekdal.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
ZANDTANGERWEG 46, MUSSEL

NOVEMBER 2017
PROJECTNR. 244.23.00.00.00

BügelHajema
Plek voor ideeën