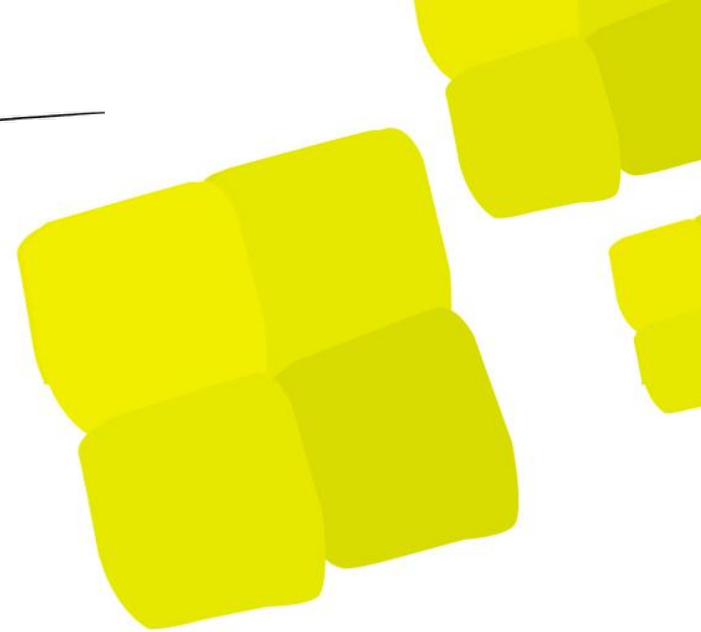


Gewaarmerkt als
behorende bij besluit
30 april 2018



Landschappelijk inpassingsplan Leka Trading





BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijk inpassingsplan Leka Trading
3e Oomsberg 7 Vledderveen

9 januari 2017



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Beleidskader	2
2.1	Bestemmingsplan Landelijk gebied Stadskanaal	2
2.2	Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020	2
3	Landschappelijke inpassing	4
3.1	De omgeving	4
3.2	De locatie, bestaand	5
3.3	De locatie, nieuw	6
3.4	Toetsing landschappelijk inpassing	7

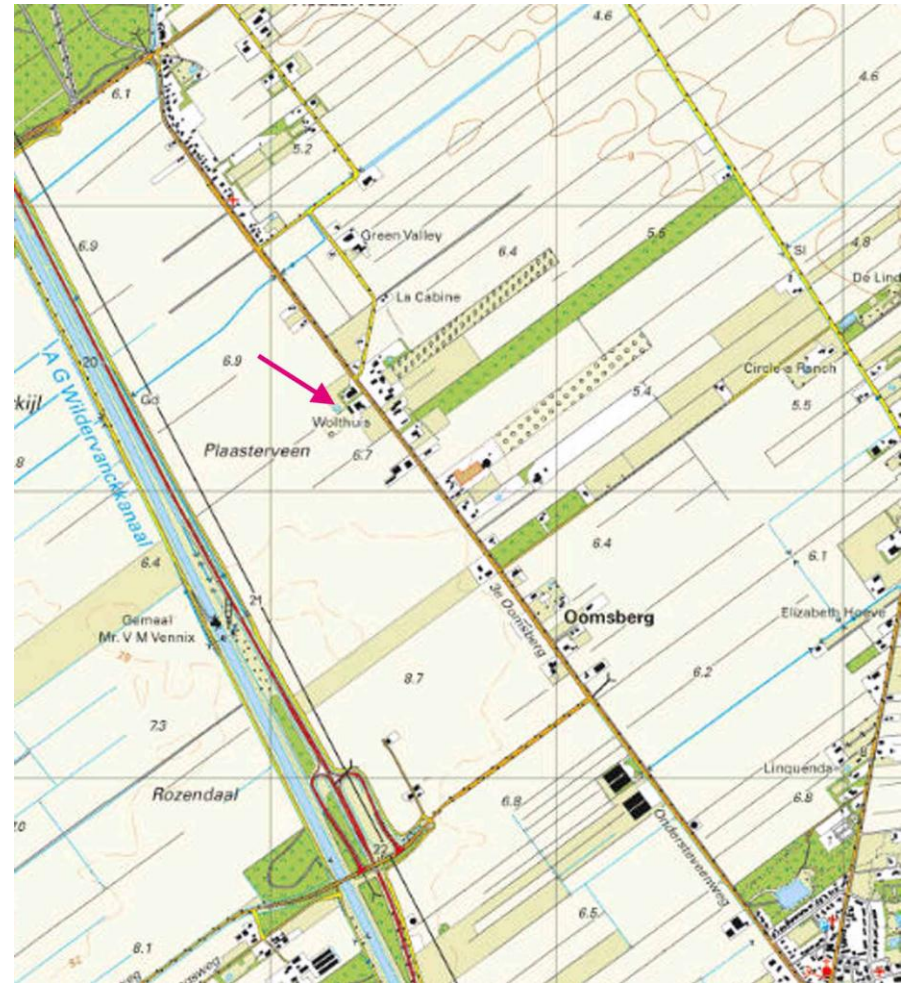
1 Inleiding

Aan de 3^e Oomsberg 7 te Vledderveen is sinds 2005 het bedrijf Leka Trading gevestigd. Leka Trading is een collecterend handelsbedrijf in vee. Een andere handelspoot van Leka Trading is de handel en verkoop van opslag en transportmiddelen zoals aardappelkisten, gitterboxen en Deense karren. De bestaande behuizing en het terrein is voor de handel en verkoop van opslag en transportmiddelen te klein geworden. (het 'handelsvee' wordt niet op het terrein ondergebracht). De eigenaren van Leka Trading hebben een verzoek ingediend voor het vervangen van de bestaande loods door een nieuwe, grotere loods en voor het vergroten van het bestaande achtererf.

De gemeente Stadskanaal is in principe bereid planologische medewerking aan deze uitbreiding te verlenen, mits conform de voorwaarden uit de Provinciale Omgevingsverordening Groningen een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld.

In de huidige situatie maakt het bedrijf gebruik van de bestaande boerderij-schuur en een kleine loods van 125 m², die achter de boerderij is geplaatst. Het achtererf wordt gebruikt als manoeuvreerruimte en voor opslag.

In de nieuwe situatie wil men op de achtergelegen huiskavel een grotere loods (ca 935 m²) bouwen, het achtererf ten behoeve van de opslag en het manoeuvreren vergroten (met ca 2945 m²) en de oude kleine loods slopen.



2.1 Bestemmingsplan Landelijk gebied Stadskanaal

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Stadskanaal, vastgesteld in 2009, ligt de betreffende locatie in het veenkoloniale landschap. Dit wordt getypeerd als;

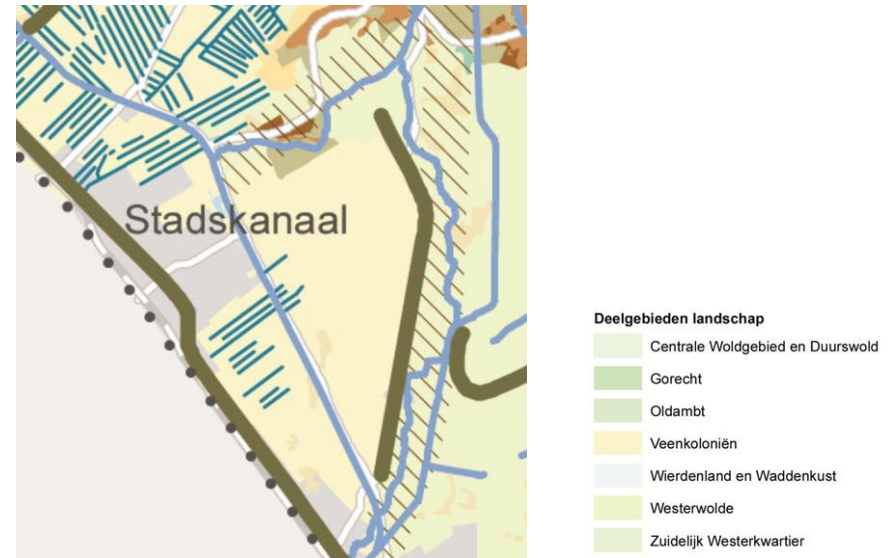
- Een landschap bestaande uit grootschalige tot zeer grootschalige ruimten, met voornamelijk lijnvormige verdichtingen gevormd door de ontginningssassen (kanalen) met wegen, lintdorpen, weg-, singel en erfbeplanting. De singelbeplanting wordt voornamelijk door bomen gedomineerd.
- Een zeer open landschap, met een duidelijk contrast tussen de open ruimten en lijnvormige verdichtingen. Vooral het gebied rond Vledderveen en tussen Alteveer en Stadskanaal is heel open.
- De verkavelingsvorm is opstrekkend. Het wegenpatroon is rechtlijnig en opgebouwd uit blokken.

Er wordt gekozen om de vestiging van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied in bestaande bebouwing mogelijk te maken. Ook kiest de gemeente nadrukkelijk voor de instandhouding van de leefbaarheid van het platteland en de instandhouding van de economische waarde van de bestaande panden. (zie blz. 67 uit de toelichting)

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Stadskanaal heeft deze voormalige agrarische locatie de bestemming Wonen. Deze bestemming correspondeert al geruime tijd niet met het feitelijk gebruik, er is voor betreffende locatie ook een verzoek ingediend voor bestemmingswijziging.

2.2 Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020

In hoofdstuk 15.1 ‘Samenhangende landschapsstructuur van zeven deelgebieden’ wordt per deelgebied aangegeven hoe de landschapsstructuur kan wor



den gerespecteerd en versterkt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreffende plangebied ligt in het deelgebied Veenkoloniën.

Kenmerkend voor de Veenkoloniën is het grootschalige open landschap met een rationele verkavelingsstructuur van kanalen en wijken. In dit landschap liggen kanaaldorpen met een mix van burger-, agrarische en industriële bebouwing.

In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- 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.

De gestelde uitgangspunten in het bestemmingsplan Landelijk gebied en de Provinciale Omgevingsvisie Groningen sluiten de voorgestelde ontwikkeling niet uit. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Groningen worden concreet de aspecten genoemd waar bij een bepaald type uitbreiding mee rekening dient te worden gehouden. In de navolgende landschappelijke inpassing wordt hier verder op ingegaan.

3 Landschappelijke inpassing

3.1 De omgeving

De veenkoloniale ontginning is alles bepalend geweest voor de ruimtelijke hoofdstructuur. De betreffende locatie is onderdeel van het veenkoloniale lint zoals dat langs de 3^e Oomsberg tot stand is gekomen. De meeste bebouwing aan de 3^e Oomsberg staat langs de noordoost zijde van het lint. Langs de zuidwest zijde, aan de 'overzijde van het voormalige kanaal' waar ook nr. 7 is gesitueerd, staan op een grote onderlinge afstand de (voormalige) boerderijen, die hier en daar een grootschalig karakter hebben gekregen. Langs de noordoostzijde is op het gedempte kanaal een vrij liggend fietspad aangelegd. In de groenstrook tussen het fietspad en de weg staat een laanbeplanting met berken en eiken. De laanbeplanting is hier en daar onderbroken. Langs de zuidwestzijde loopt de bermsloot. De kavelvorm is opstrekkelijk. De hoofdbebouwing staat op een ruime afstand van de weg, op een ruime onderlinge afstand en op ruime kavels. De bebouwing heeft een overwegend agrarisch karakter. De omvang van de bebouwing en de erven varieert. De gebouwen zijn georiënteerd op de weg en staan op een enkele uitzondering met de nokrichting haaks op de weg. De meeste bebouwing is opgetrokken met een rode tot bruine gevelsteen en de daken zijn afgedekt met pannen in een antraciet of rode kleur. Nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing heeft meestal een metalen profielplaat als gevel en dakbedekking. Op de meeste erven is erfbeplanting aanwezig, als singels langs de kavelgrenzen, maar ook solitaire bomen. Soms zijn er lage heggen als erfafscheiding tussen de diepe voortuinen. Omdat de lintbebouwing niet aaneengesloten is of zoals langs de zuidwestzijde waar de gebouwen op een zeer grote onderlinge afstand staan, is er ruim zicht op het landschap. Het is een grootschalig en zeer open landschap met lange vergezichten.



Vergezicht vanaf de 3^e Oomsberg op het Stadskanaal. Ter plekke van de hoogspanningsleidingen ligt het A.G. Wildervanckanaal en de N366



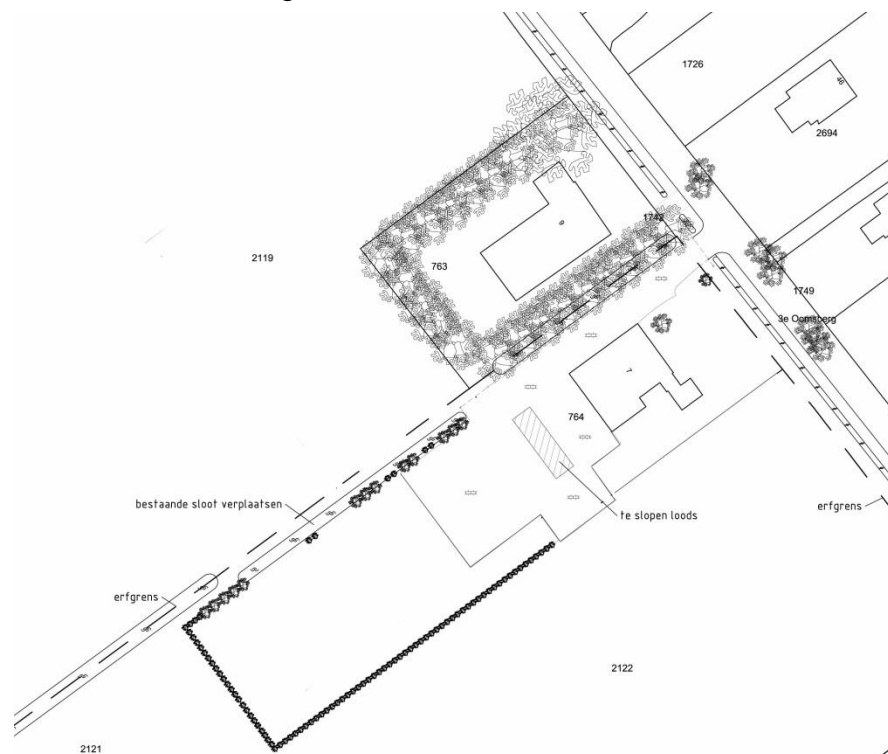
3^e Oomsberg ter plaatse van nr. 9

3.2 De locatie, bestaand



Het hoofdgebouw op de locatie is een kop-hals-romp boerderij, waarbij de kop (het woonhuis) niet voor maar naast de romp (de schuur) is geplaatst. Hierdoor maakt de bebouwing een breed front langs de weg. Het front staat op ruime afstand, ca. 35 m van de weg. De kop-hals-rompboerderij dateert waarschijnlijk uit eind jaren 30 of 40 van de vorige eeuw. Op het erf is een duidelijk onderscheid tussen het voorerf, waar een representatieve voortuin is aangelegd en het achtererf. Dit is het werk erf, wat verhard is. Op het achtererf is op ca. 15 m vanaf de boerderij een stalen loods gebouwd met de hoofdrichting haaks op de kavelopstrek. Het perceel in het verlengde van het achtererf is enige tijd in gebruik geweest voor tuinbouw in lage plastic tun-

nels. Rondom dit perceel is langs de zuidoost-en zuidwestzijde een houtsingel met zwarte els geplant. De elzensingel is nog niet volgroeid. Een deel van dit voormalige tuinbouw perceel is verhard, tot ca. 35 m vanaf de stalen loods en maakt onderdeel uit van het werkerf. Rondom het buurperceel, 3^{de} Oomsberg 9 staat een volgroeide, robuuste eikensingel. Op het perceel ten zuiden van de locatie is een paardenbak aangelegd, langs de noordzijde van de bak is een berkensingel.



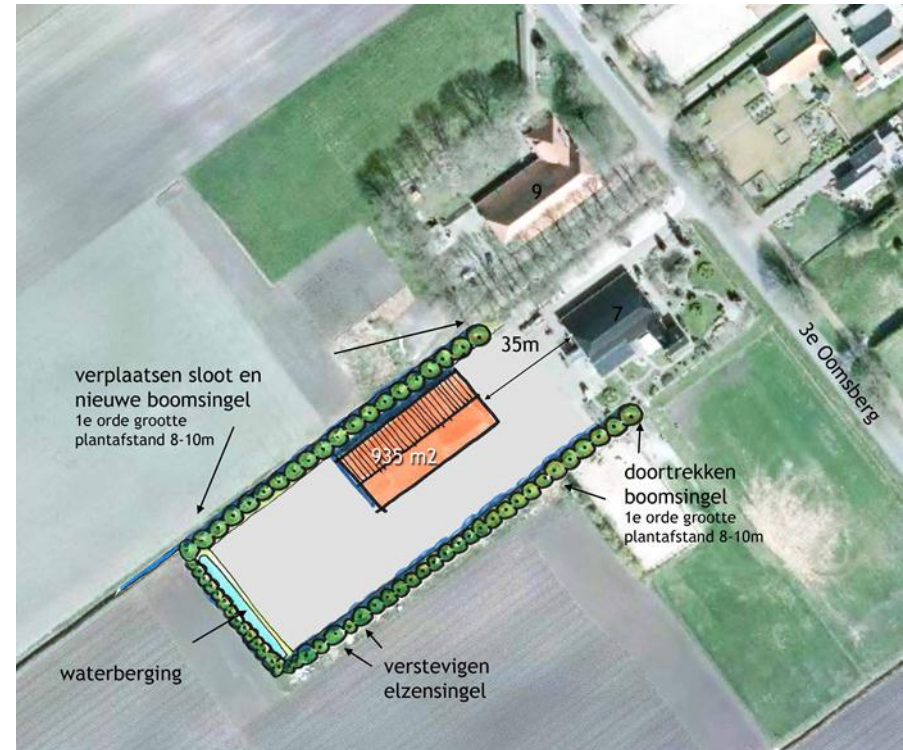
Bestaande situatie



De bestaande elzensingel rondom het perceel

3.3 De locatie, nieuw

In de nieuwe situatie wordt de voormalige tuinbouw huiskavel geheel bij het achtererf gevoegd en verhard. Ten behoeve van de waterberging wordt er achter op het erf langs de korte zijde een sloot aangelegd. Langs de noordzijde van het achtererf wordt de bestaande sloot iets verlegd en terug op de kavelgrens aangelegd. De bestaande stalen loods wordt gesloopt en vervang-



De nieuwe erfinrichting

en door een grotere schuur. De nieuwe schuur staat met de hoofdrichting evenwijdig aan de kavelopstrek. De exacte ligging van de nieuwe schuur wordt bepaald door de afstand tussen de boerderij en de nieuwe schuur die minimaal nodig is voor een goede bedrijfsvoering. Deze afstand is 35m. De nieuwe schuur staat met de lange zijde op 5m vanaf de insteek van de sloot, zodat er voldoende ruimte is voor een boomsingel tussen de sloot en de schuur. De nokhoogte van de schuur wordt 9,70 m, de goothoogte 6 m.

Rondom de schuur komt tot een hoogte van 2,50 m een stenen plint. De overige gevelbekleding bestaat uit antraciet kleurige metalen sandwich panelen met microprofilering. Op het dak komen donkergrijze sandwichpanelen met een trapezium profielvorm. De zuidzijde van het dak wordt voorzien van zonnepanelen.



Perspectief van de nieuwe schuur

Voor een goede landschappelijke inpassing is- naast de ligging, hoofdrichting en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe schuur- het belangrijk dat er één nieuw achtererf ontstaat. Daarom wordt langs de zuidoostzijde de bestaande boomsingel doorgetrokken tot aan de achtergevellijn van de bestaande boerderij. De bestaande elzensingel wordt waar nodig verstevigd met een nieuwe aanplant. Langs de noordwestzijde wordt langs de gehele lange zijde van het achtererf, tot aan de eikensingel van nr.9, op de insteek van de nieuwe sloot een nieuwe boomsingel geplant. De nieuwe beplanting dient, net zoals de bestaande boomsingels, van een inheems soort te zijn passend bij gebiedskarakteristieke soorten en de onderliggende bodemsoort.

Geschikte soorten voor de bomenrij van 1^e orde bomen op een plantafstand van 8-10 m zijn zomereik, els of iep.

3.4 Toetsing landschappelijk inpassing

In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Groningen worden de navolgende voorwaarden aan een landschappelijk inpassingsplan gesteld:

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

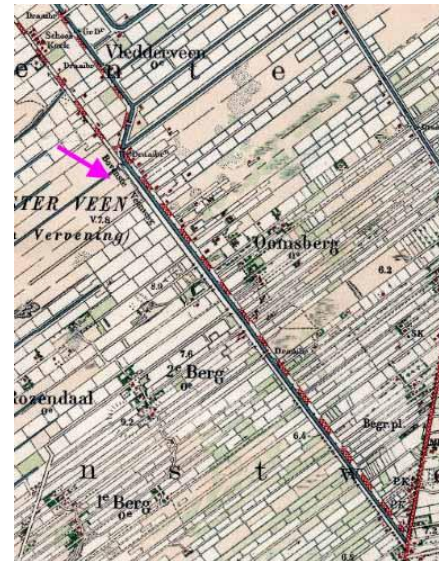
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

- d. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende bouwwerken op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, 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; en
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling

De historisch gegroeide landschap en bebouwingsstructuur



ca 1890



ca 1925

De omgeving van Oomsberg maakte deel uit van het uitgestrekte Bourtangemoor. De systemische vervening van het gebied is een van de laatsten in dit grote veencomplex geweest. De naam Oomsberg verwijst naar een hoogte van zand in het veen. Op historische kaarten van rond 1900 zijn deze hoger gelegen 'Oomsbergen' goed terug te vinden. Te midden in het veen staat de eerste bebouwing op deze zand hoogtes, de 1^e, 2^e of 3^e Berg onderling verbonden met een pad dat aansloot op de eerste weg door het gebied, de Bovenste Veenweg. Deze weg liep nagenoeg evenwijdig aan het Stadskanaal. Haaks hierop staat de hoofdrichting van alle kavels in het gebied. Parallel



ca 1960



ca 2000

aan de Bovenste Veenweg werd rond 1900 het Bovenste Vledderveenkanaal gegraven voor de ontwatering van het veen en de afvoer van de turf. Haaks op het kanaal werden, waar de vervening nog niet vanaf het land had plaats gevonden de wijken gegraven.

Nieuwe bebouwing werd langs het kanaal gebouwd. Nadat het land in cultuur was gebracht kwamen er boerderijen zoals 3^e Oomsberg 7 en 9. Op de oude topografische kaarten is het groen in het gebied beperkt tot de houtsingels rondom de erven op de Oomsbergen. In de jaren 70 van de vorige eeuw werd het Bovenste Vledderveenkanaal gedempt en ontstond het wegprofiel zoals we dat nu kennen. Er kwam een vrijliggend fietspad voor in de plaats en

waarschijnlijk grotere voortuinen voor de bebouwing langs de noordoostzijde van het voormalig kanaal.

In de jaren 80 van de vorige eeuw werden er tussen de 3^e Oomsberg en de Bovenste Veenweg, zoals op meer plekken in de veenkoloniën, een aantal kavels bebost. Anno 2016 zijn veel van deze bospercelen gerooïd.

De ruimtelijke veenkoloniale hoofdstructuur met een planmatige opzet zoals die met de vervening tot stand is gekomen is een robuuste drager voor ruimtelijke veranderingen. De uitbreiding van Leka Trading voegt zich in de langgestrekte kavelopstrek. De opschaling van het erf en de bebouwing verhoudt zich goed tot de grote maat en schaal van het omringende landschap. Het vergrote perceel haakt aan bij het bestaande lint, hierdoor wordt de groot-schalige openheid van het landschap nauwelijks aangetast.

Ruimtelijke relevante kenmerken van bestaande bebouwing

Veel relevante ruimtelijke kenmerken van de bestaande bebouwing zijn ook kenmerkend voor de nieuwe schuur. Dit is de langgestrekte richting van het gebouw, met de hoofd-en nokrichting haaks op de ontginningsas. En een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm die afgedekt is met een kap. De vorm met een hoge gootlijn en metalen profielplaat als hoofmateriaal is verwant aan de nieuwere schuren, die achter de boerderijen zijn gebouwd. Het kleurgebruik van de nieuwe schuur is met een kleurstelling van antraciet en donkergrijs gedekt. Rondom de nieuwe schuur komt een stenen plint met een rood-bruine steen.



Oude situatie met tunnelkassen



nieuwe situatie

Een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen

Het bestaande erf kent een logische hiërarchie met een representatief voor-erf en een functioneel achtererf met verharding. De voorgestelde ontwikkeling is een volgende schaalprong in de ontwikkeling van het erf, die zich goed voegt in de bestaande landschappelijke structuur. Het is belangrijk dat met de ordening op het erf en de inplant voor nieuwe boomsingels op de erfgrenzen er ruimtelijk één nieuw groot, omsloten erf ontstaat.

De nieuwe schuur wordt vanwege logistieke redenen op 35 m achter de bestaande boerderij gebouwd.

De nieuwe schuur heeft zoals hiervoor beschreven veel overeenkomstige ruimtelijke kenmerken met de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing.

Het grondoppervlak van de nieuwe schuur is met 930 m² groot, maar niet ongebruikelijk voor nieuwe (agrarische) bedrijfsbebouwing. Door de plaatsing van de schuur op een groot achtererf verhoudt het zich goed tot de grote schaal van de omgeving.

Het woon- en leefklimaat van direct omwonenden

De vergroting van het bestaande erf met een nieuwe schuur en nieuwe verharding heeft ruimtelijk gezien geen directe consequenties voor het woon- en leefklimaat van direct aanwonenden. De nieuwe schuur zal vanaf de weg, afhankelijk van het gezichtspunt meer of minder in beeld zijn. Het erf-inrichtingsplan speelt hierop in met een gewenste landschappelijke inpassing. Door de reeds aanwezige elzensingels op de grenzen van het nieuwe erf zullen de bestaande zichtlijnen vanaf omliggende erven naar het open landschap niet wezenlijk veranderen. Waar nodig wordt de boomsingel aangevuld en versterkt zodat er één herkenbaar erf ontstaat.

Nachtelijke lichtuitstraling.

Het betreft een schuur zonder verblijfsfuncties en bedoeld voor opslag. Er is daarom geen sprake van nachtelijke uitstraling vanuit het gebouw. Verlichting op het erf is gerelateerd aan de bedrijfstijden. De erfverlichting dient zo beperkt mogelijk te zijn. Door de beplanting rondom het erf wordt voorkomen dat er veel lichtuitstraling naar de omgeving is.

10



Zicht op de 3^e Oomsberg vanaf de N366

Colofon

Opdrachtgever

Leka Trading

Contactpersoon

dhr. L. Wolthuis

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Sjoukje de Jong

Projectnummer

244.22.50.00.00

Datum

9 januari 2017

BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort