

Memo

Opdrachtgever: dhr. E. Stripper

projectnummer: 095.43.50.00.00

Aan: Familie Stripper
Gemeente Emmen
Van: Janneke Schurer
Onderwerp: Toelichting erfinrichtingsplan Dordseweg 85 Weiteveen
Datum: 16-04-2014

Landschappelijke inpassing erf Dordseweg 85 Weiteveen

Inleiding

De initiatiefnemer wil graag zijn agrarisch bedrijf aan de Dordseweg in Weiteveen uitbreiden met een aardappelopslagloods. Daarnaast wil hij het bestaande mestbassin vervangen door een mestsilo. Deze aanpassingen passen niet op het bestaande erf en binnen het bouwvlak.

De gemeente Emmen heeft in haar reactie aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Voor de realisatie van de loods en de mestsilo worden twee aparte ruimtelijke procedures gevolgd. Voor de vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha wordt een wijzigingsplan opgesteld en voor de vervanging van het mestbassin door een mestsilo wordt een afwijkingsprocedure gevolgd.

Daarnaast stelt de gemeente als voorwaarde dat een erfinrichtingsplan wordt overlegd waaruit blijkt dat de loods en de mestsilo op een landschappelijke verantwoorde wijze kunnen worden ingepast. In dit erfinrichtingsplan wordt de mestsilo ook direct meegenomen.

In het navolgende wordt ingegaan op dit erfinrichtingsplan. Daarbij wordt eerst aandacht besteed aan de landschappelijke ontwikkelingsgeschiedenis en landschapskarakteristiek, van waaruit richtlijnen voor inpassing kunnen worden gehaald. Daarna wordt ingegaan op de bedrijfseconomische aspecten. Tot slot wordt het erfinrichtingsplan besproken. Het erfinrichtingsplan zal een integraal onderdeel vormen van het op te stellen bestemmingsplan.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Weiteveen ligt in het Amsterdamscheveld, tot begin 1900 een groot hoogveengebied. Het hoogveen wordt stapsgewijs ontgonnen door compagnieën, waarvan de Van Griendtsveencompagnie misschien wel de meest bekende is in de omgeving.

Voor de ontginning van het hoogveen wordt een stelsel van wijken en kanalen gegraven. Deze kanalen zorgen voor de afvoer van het afgegraven turf. Het Dommerskanaal, aan de zuidzijde van het erf, is een van deze kanalen.

Op de oudste kaarten is goed de hoofdropzet van de ontginningen terug te zien. Haaks op het Dommerskanaal loopt een hoofdwijk, nu de achtergrens van het erf, die zorgt voor de waterafvoer van de noordelijk gelegen veengebieden. Aan de westkant van deze wijk, zijn haaks daarop, gep-

pels gegraven voor de afvoer van het tot in de jaren '70 onontgonnen veen. Tegenwoordig is de verkavelingsstructuur juist parallel aan de hoofdwijk en daarmee 90 graden gedraaid ten opzichte van de oorspronkelijke ontginning.

Aanvankelijk is er in het gebied weinig bewoning. De bebouwing voegt zich in de ontginningsstructuur van het landschap met woningen op de kop van de kavels. Langzaamaan ontstaan er twee kleine kernen: Dordse Dijk bij de kruising van diezelfde dijk met het Dommerskanaal en Nieuw Schoonebeekerveld aan het eind van het Dommerskanaal.

Op de kaart van 1963 is voor het eerst het erf te zien aan de Dordseweg. De woning is georiënteerd op deze weg en wordt aan de noordzijde afgeschermd door een bossage. Diezelfde bossage is op de kaart van 1975 verdwenen. Achter de woning is de eerste loods te zien, op de kaart van 1985 gevolgd door een tweede loods. Nog later komt aan de noordzijde van het erf, ten noorden van de bestaande woning, een nieuwe bedrijfswoning.

Landschapskarakteristiek

Het erf ligt, zoals gezegd, in een weids hoogveenontginningslandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door een duidelijke verkavelingsstructuur van rechte lijnen en een patroon van haaks op elkaar staande wijken en kanalen. Over het algemeen is het landschap zeer open. In de directe omgeving van het plangebied komt beplanting voor in kleine bospercelen, bij erven en langs infrastructuur, zoals de oude Spoordijk, het Dommerskanaal en de Dordsedijk.

Kenmerken landschap als vertrekpunt voor landschappelijke inpassing erf:

- open landschap met rationele opzet van wijken en kanalen;
- beplanting langs hoofdwegen en kanalen en oude Spoordijk;
- erven als puntsgewijze groene clusters in verder weids landschap.

Huidige erfopzet

Het erf aan de Dordseweg ligt aan de noordzijde van het Dommerskanaal. Het erf grenst aan de bebouwde kom van Weiteveen, waarbij het woonhuis aan de voorzijde uitkijkt op de bebouwing van het dorp. Aan de noord- en westzijde ligt het erf vrij in het open landschap, waarbij de hoofdwijk aan de westzijde de achtergrens van het bestaande erf vormt.

Het rechthoekig opgezette erf kent een heldere opzet met een duidelijk onderscheid tussen een voorerf met bedrijfswoningen en een achtererf waar wordt gewerkt en waar de loodsen staan. De oudste loodsen zijn tegenelkaar aan gebouwd en staan met hun nok evenwijdig aan de Dordseweg. De nieuwste loods staat daarentegen haaks op de Dordseweg. Deze loods ligt aan de noordzijde van het erf en ligt vrij in het zicht vanaf de Dordseweg. Daardoor is de loods beeldbepalend en domineert de loods de bebouwingsstructuur op het erf.

Aan de oostzijde krult het erf zich rond de oudste bedrijfswoning. De bij het agrarisch bedrijf horende woning ligt noordelijk van de oude bedrijfswoning. Beide woningen zijn georiënteerd op de Dordseweg.

Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing erf:

- vasthouden aan onderscheid tussen voorerf en achtererf;
- vasthouden aan rechthoekige opzet.

Bedrijfseconomische aspecten

Voor de initiatiefnemer is het van groot belang zijn erf zo goed en efficiënt mogelijk te kunnen gebruiken. Voldoende ruimte tussen de loods en voldoende ruimte om snel te kunnen keren met materieel of rond te kunnen rijden zijn daarbij randvoorwaarden. Een logische opzet van het erf ook, waarbij voldoende werkruimte bij de nieuwe loods wordt geboden.

Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing erf:

- voldoende verhard oppervlak om efficiënt te kunnen rijden en keren op het erf;
- rondrijden is een pluspunt.

Erfinrichtingsplan

Het voorliggende erfinrichtingsplan (zie laatste pagina) is opgebouwd aan de hand van de eerder genoemde uitgangspunten. Leidraad is de logische opzet van het erf met een voorerf en twee achtererven: het eerste en oude achtererf en een nieuw achtererf, achter de landschappelijk waardevolle hoofdwijk. Door de hoofdwijk te handhaven wordt een landschappelijk bepalende ontginninglijn behouden.

In het eindbeeld bestaat het erf als gezegd uit drie delen. Om de drie delen van het erf toch aan elkaar te binden zijn verschillende ontwerpmiddelen ingezet. Een nieuwe wijk langs het nieuwe achtererf vormt de verlenging van de bestaande wijk. De nieuwe wijk ligt iets noordelijker vanwege de benodigde ruimte voor een boomsingel. De wijk voorziet in de gewenste nieuwe waterberging met de komst van het nieuwe erf en refereert aan de vroeger aanwezige verkavelingsrichting die oost-west georiënteerd was.

De twee achtererven worden met inheemse opgaande beplanting visueel aan elkaar verbonden. Langs het bestaande erf wordt een strook met heesters en struiken voorgesteld. Er is onvoldoende ruimte om hier hoogopgaande beplanting te realiseren. Op het achtererf wordt op 10 meter van de nieuwe loods een stevige singelbeplanting gerealiseerd met bomen en ondergroei van heesters en struiken van hetzelfde sortiment als langs de bestaande aardappelloods. De singelbeplanting staat in de lijn van de huidige wijk. Het voorerf wordt (nu al) omringd met een beukenhaag, wat een passende inpassing is.

De nieuwe loods wordt gebouwd in het verlengde van de bestaande loods, waarbij de noordzijde van de nieuwe loods in dezelfde lijn ligt als de bestaande loods. De loods wordt op 5 meter van de hoofdwijk gesitueerd.

De nieuwe mestsilo ligt vrij, achter het erf, omdat op het erf onvoldoende ruimte is, gelet op de benodigde manoeuvreerruimte bij de nieuwe loods. Er is bewust gekozen de mestsilo niet in te passen met beplanting. Juist extra beplanting benadrukt de ligging van de mestsilo achter het erf, los in het landschap. Door voor de mestsilo donkere kleuren te kiezen, zal de silo in het beeld van-

af de Dordseweg aan de noordzijde samenvallen met de beplanting langs het Dommerskanaal. Diezelfde beplanting schermt het zicht op de silo af vanaf de zuidzijde. Het erf blokkeert het zicht op de silo vanaf de oostkant.

Voorwaarden nieuwe bebouwing:

- loods dezelfde dakhelling als bestaande loods;
- goot- en bouwhoogte van de loods zijn respectievelijk 5,5m en 9,5m;
- kleurstelling loods en mestsilos: donkere grijs- of groentinten en voor de loods een donker-grijs tot zwart dak.

Passende beplanting:

- bomen: eik (*Quercus robur*), grauwe abeel (*Populus x canescens*), esdoorn (*Acer pseudo-platanus*) en zachte berk (*Betula pubescens*);
- heesters/struiken: hultst (*Ilex aquifolium*), veldesdoorn (*Acer campestre*), krent (*Amelanchier*), vogelkers (*Prunus padus*) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*).

