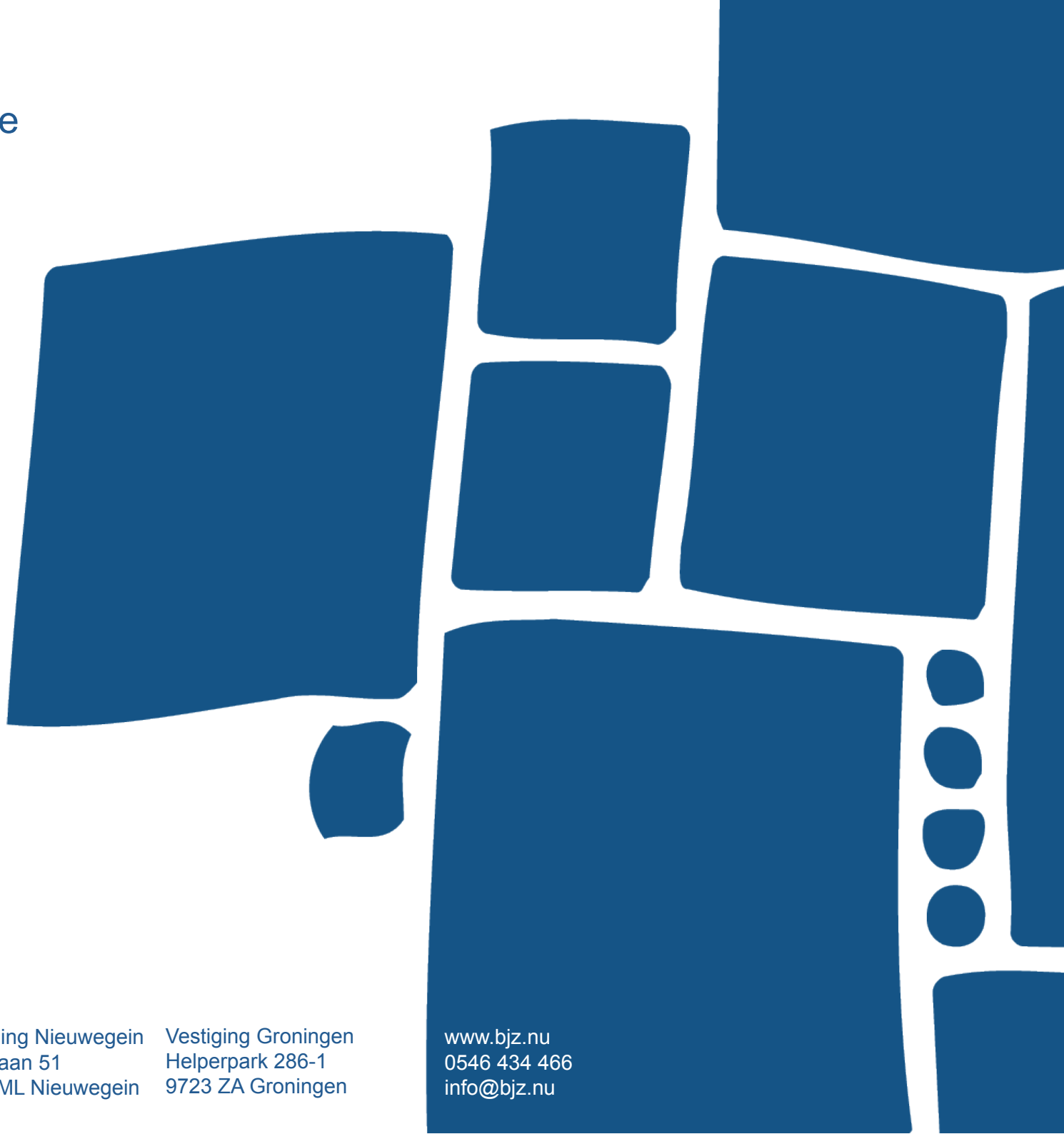


Landschapsplan

Uiterdijkenweg 48, Marknesse



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 286-1
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Landschapsplan

Uiterdijkenweg 48, Marknesse

Auteur: BJZ.nu
Status: Definitief
Datum: Februari 2025



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

Het voornemen

Het voornemen heeft betrekking op het erf aan de Uiterdijkenweg 48 in het buitengebied van Markensse. Het betreft een voormalig agrarisch erf met een bedrijfswoning (pachterswoning), losstaand kantoorgebouw, schokbetonschuur, ligboxstal (in gebruik als kunstatelier), pinkenstal en schuilstal.

Het voornemen bestaat om het erf om te zetten naar een woonerf en twee extra woningen te realiseren. Eén extra woning wordt binnen de bestaande schokbetonschuur gerealiseerd. Daarnaast zullen de pinkenstal en schuilstal worden herbouwd als één extra woning.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het projectgebied, waar in voorliggend landschapsplan invulling aan wordt gegeven. Voordat wordt ingegaan op de landschapsmaatregelen volgt eerst een beknopte beschrijving van de landschappelijke kenmerken van de omgeving.



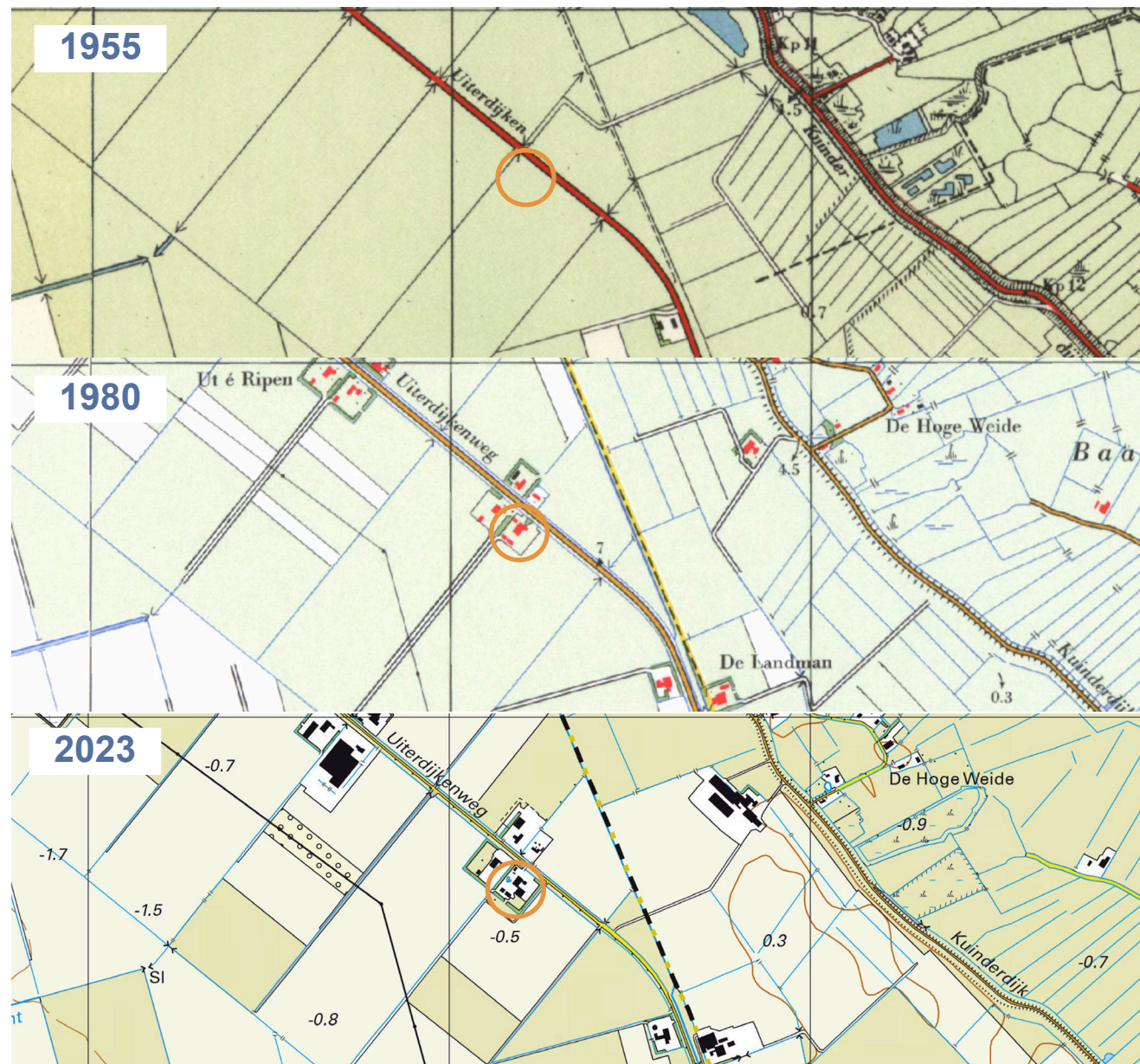
Afbeelding 1 Projectgebied aan de Uiterdijkenweg 48 (bron: Plattekaart.nl)

Landschappelijke kenmerken

In afbeelding 2 is de ontwikkeling van het landschap tussen 1955 en 2023 te zien. Het plangebied ligt in het polderlandschap van de Noordoostpolder.

De Noordoostpolder is begin jaren '40 drooggelegd en is direct na de Tweede Wereldoorlog ingericht en geschikt gemaakt voor landbouwproductie. De basis van de Noordoostpolder wordt gevormd door een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling: een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. Deze strakke verkaveling is nog in hoge mate aanwezig en te herkennen.

De agrarische erven werden gegroepeerd in clusters van 2, 3 of 4 erven en ook de arbeiderswoningen werden verspreid over het buitengebied aan deze erven-clusters gekoppeld. Overal in de polder hebben de agrarische erven vrijwel dezelfde maat en vorm: 100 x 100 meter of 80 x 100 meter. De erven liggen vrijwel altijd in de hoek van de kavel: 100 meter erf ten opzichte van 200 meter open kavel. De erven zijn aan drie zijden omzoomd door een erfsingel. Aan de kant van de openbare weg zijn de erven transparant begrensd. Deze opbouw heeft als effect dat de erven van buiten af gezien als landschapselement worden ervaren, en vanaf de weg een kijkje in het interieur van het bedrijf ontstaat.



Afbeelding 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en heden (bron: Topotijdreis)

Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer

- Realiseren van een woning in het achterdeel van de bestaande schokbetonschuur;
- Sloop en herbouw van de pinkenstal en schuilstal tot één vrijstaande woning;
- Aanpassen van de huidige erfindeling voor inpassing van de bovengenoemde woningen.

Uitgangspunten gemeente

- De erfsingel wordt behouden en waar nodig aangevuld danwel aangelegd;
- Voor de erfsingel wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting;
- Voor de vervangende woning ter plaatse van de pinkenstal en schuilstal dient een beeldkwalaiteitsplan te worden opgesteld;

Legenda

1. Bestaande pachterswoning
2. Realiseren woning in schokbetonschuur
3. Bestaande schuilstal en pinkenschuur slopen en herbouwen als woning
4. Bestaande ligboxenstal
5. Bestaand kantoorgebouw
6. Bestaande erfsingel behouden
7. Erfsingel aanbrengen
8. Zichtvenster, bomen, geen ondergroei



Erfinrichting

Het betreft een voormalig agrarisch erf dat begin jaren 1950 is gevestigd. Op het erf is nog 'oorspronkelijke bebouwing' aanwezig. Dit betreft bebouwing die tot eind jaren 1960 gerealiseerd is in opdracht van de 'Directie van de Wieringermeer – Noordoostpolderwerken'. De volgende bebouwing op het erf is oorspronkelijk:

- Pachterswoning;
- Schokbetonschuur;
- Schuilstal;
- Pinkenstal (aangebouwd aan schuilstal) is in 1966 gebouwd als een varkensstal in opdracht van de pachter. In 1972 is er een bouwvergunning verleend om deze te verbouwen tot een jongveestal. Deze is niet door de Directie gebouwd, maar kan als zodanig geclassificeerd worden vanwege de ouderdom.

De overige bebouwing bestaat uit een losstaand kantoorgebouw en een ligboxenstal (in gebruik als kunstatelier). Deze bebouwing is van een later bouwjaar en dus niet oorspronkelijk.

In de nieuwe situatie blijft de bestaande pachterswoning conform de huidige situatie in stand en in gebruik als reguliere woning.

De oorspronkelijke schokbetonschuur wordt (deels) gesplitst om een nieuwe woning in te realiseren. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de achterzijde en heeft ook haar oriëntatie op deze kant. De verschijningsvorm van deze geprefabriceerde schuur blijft in stand. Wel is het mogelijk dat gevelwijziging aan de achtergevel plaatsvinden om voldoende daglicht naar binnen

te krijgen en om interactie met buiten te creëren. Dit zou echter geen afbreuk mogen maken aan de bestaande, typische uitstraling van een schokbetonschuur.

Het werken met voorzetwanden aan de binnenzijde zou hierbij een uitkomst zijn om de woning voldoende te isoleren. Een kleine uitbouw in de vorm van een erker, eventueel in combinatie met een pergola, zou ook een oplossing zijn om hier op een speelse manier een woning te realiseren, uiteraard als het passend is bij de typische uitstraling van een schokbetonschuur.

De bestaande oorspronkelijke schuilstal en aangebouwde pinkenstal zullen worden gesloopt en weer herbouwd op dezelfde plaats als een woning. Vanwege de bouwkundige staat is het niet mogelijk om deze bebouwing te verbouwen tot een woning. De stallen zullen worden herbouwd in dezelfde omvang en karakteristieke verschijningsvorm. Om dit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt op de volgende pagina behandeld.

De overige bebouwing (kantoorgebouw en ligboxenstal) kunnen behouden blijven. De bestaande opbouw van het erf blijft zodoende in stand. Ook wordt voor de ontsluiting van de woningen gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit van het erf op de Uiterdijkenweg. Voor het parkeren is daarnaast voldoende ruimte aanwezig op het erf. De parkeerruimte voor de pachterswoning bevindt zich aan de voorzijde van het erf. Voor de nieuwe woningen is parkeerruimte op het achtererf.

Landschappelijk

Het projectgebied ligt in het karakteristieke polderlandschap van de Noordoostpolder. Kenmerkend voor dit landschap is dat erven aan drie zijden omzoomd worden door een erfsingel. Aan de kant van de openbare weg zijn de erven transparant begrensd.

De huidige erfsingel van het erf is in een goede staat. Wel is er in de loop van de tijd een extra perceel aan de achterzijde bij het erf betrokken. Hier sluit de erfsingel op aan en vormt aan de zuidoost- en zuidwestzijde een homogene singel. In het landelijke gebied is het daarom optisch niet storend dat het onderhavige erf groter is dan de andere, naastliggende erven. Wel ontbreekt er een klein stuk van de erfsingel aan de noordwestzijde van het erf. Deze moet worden dichtgezet.

Aan de straatzijde is de erfsingel onderbroken ter hoogte van de pachterswoning en de erftoegangsweg. Dit biedt een aanzicht en oriëntatie van het erf met de openbare weg. Om dit te waarborgen in een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld is de zone tussen de rooilijn van de pachterswoning en de straat gevrijwaard van bebouwing. De huidige openheid aan de voorzijde van het erf is voldoende.

De wens bestaat om een zichtvenster te hebben aan de oostzijde van het erf. Zodoende is er vanuit de woning zicht op het achterliggende land. Hier is wel sprake van bomen, maar geen struiklaag.

Met de voorgestelde maatregelen wordt het perceel goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Beeldkwaliteitsplan

Onderdeel van de ontwikkeling is de sloop van de oorspronkelijke schuilstal en aangebouwde pinkenstal en deze weer te herbouwen op dezelfde plaats als een woning met bijgebouw. De stallen zullen worden herbouwd in dezelfde karakteristieke verschijningsvorm. Om dit te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Criteria voor herbouwde woning

De vervangende bebouwing voor de voormalige schuilstal zal dienst gaan doen als hoofdgebouw (woning). Het volume van de oorspronkelijke bebouwing dient terug te komen. Dit heeft betrekking op de locatie, het oppervlak, de hoogte, positie en richting (evenwijdig aan de Uiterdijkenweg) van de nok. De naar de Uiterdijkenweg gekeerde zijde van de woning is de voorkant.

Volume en compositie

- Eenduidig hoofdvolume conform de oorspronkelijke bebouwing, een schuurwoning.
- Herbouw tot een vrijstaande woning vindt plaats op dezelfde positie als de oorspronkelijke bebouwing. Deze kan uitgebreid worden met ondergeschikte bouwdelen als deze in samenhang met het hoofdgebouw zijn ontworpen.
- Een bouwlaag met een kap, maximale bouwhoogte is 7 meter.
- Eenvoudige kapvorm: zadeldak, een dakhelling van minimaal 20 en maximaal 30 graden.
- De hoofdentree is gesitueerd direct naar het collectieve (achter)erf.
- Nokrichting evenwijdig aan de Uiterdijkenweg.
- Uitstulpingen en onderbrekingen (wolfseinden, opbouwen, dakkapellen e.d.) in het dakvlak aan de voorzijde zijn niet toegestaan tenzij deze dient als accentuering van de entree.

- Noordoostelijke gevel als zichtzijde/voorgevel behandelen.
- Een deel van het volume kan als veranda worden aangewend.
- Gevelcompositie: de gevelopeningen dragen bij aan de abstractie van het volume.

Architectuur en materialisatie

- De architectuur is niet geprononceerd en verwijst naar de oorspronkelijke bebouwing.
- De gevels zijn uitgevoerd in baksteen. Houten details zijn toegestaan.
- De dakvlakken hebben geen overstekken of een heel beperkt dakoverstek en zijn uitgevoerd in mat oranje dakpannen.
- Onderbrekingen in het dakvlak aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Daklichten en dakramen zijn wel toegestaan.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.

Criteria voor woning in achterdeel schokbetonschuur

Volume en compositie

- Het hoofdvolume blijft conform de huidige situatie in stand;
- Uitstulpingen en onderbrekingen (opbouwen, dakkapellen e.d.) in het dakvlak zijn niet toegestaan;
- De hoofdentree is gesitueerd direct naar het collectieve (achter)erf;
- Indien de schokbetonschuur wordt gesplitst dan vindt er een gevelwijziging van de achtergevel deze in verhouding en respect is met de typische montagebouwmethodiek

- Een kleine uitbouw in de vorm van een erker, eventueel in combinatie met een pergola, aan de achtergevel is toegestaan als het passend is bij de typische uitstraling van een schokbetonschuur.

Architectuur en materialisatie

- Uitstraling schokbetonschuur handhaven;
- Steenrode (pannen)daken;
- Zonnepanelen en andere klimaatinstallaties zijn in samenhang en zorgvuldig ingepast in het ontwerp.
- De architectuur is hedendaags met heldere vormtaal en hoogstaande detaillering. Het heeft een ingetogen uitstraling.
- Schokbeton en spanten van ontginningschuur opnemen of interpreteren in ontwerp.

Afscheidingen op erf

- Zij- en achtererven moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.

Sfeerbeelden nieuwe woning

Hergebruik bakstenen en dakpannen voor oude sfeer ↘



entree: glazen verbinding met puntdak tussen de schuren ↘



rode dakpannen, glazen pui aan de achterkant, glazen verbinding tussen de schuren met puntdak ✓



↖ glazen pui aan de achterkant



↖ beide schuren van baksteen, met houten details

↖ inpandige veranda aan de achterkant



↗ grote glazen pui op de kopse kant richting de tuin



↖ houten details aan de voorkant van de kapschuur



↖ grote ramen



Legenda

- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Nieuwe struik

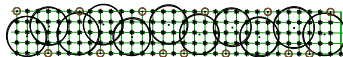
Bomen		Aandeel	Hoogte in cm
Carpinus Betulus	Haagbeuk	5%	60-100
Tilia Cordata	Winterlinde	10%	80-100
Quercus robur	Eik	10%	80-120
Acer campestre	Veldesdoorn	5%	60-100
Alnus glutinosa	Els	10%	80-100
Acer pseudopatanus	Gewone esdoorn	10%	80-100

Struiken		Aandeel	Hoogte in cm
Prunus Padus	Vogelkers	5%	50-80
Euonymus europaea	Kardinaalmuts	5%	50-80
Rosa Canina	Hondsroos	5%	60-100
Viburnum opulus	Gelderse roos	10%	50-80
Rhamnus Carthartica	Wegedoorn	5%	50-80
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	5%	60-100
Cornus Mas	Gele kornoelje	5%	50-80
Ligustrum vulgare	Gewone liguster	5%	50-80
Corylus avallana	Hazelaar	5%	60-100

Een erfinsingel bestaat uit een struik- en een boomlaag. De mix aan soorten is hierboven vastgelegd.

Er dient in vijf rijen te zijn geplant. De onderlinge afstand van en in de rijen is maximaal 150 cm. Per 2,25 m2 wordt tenminste een boom/struik aangeplant. De erfinsingel dient minimaal 6 m breed te zijn, gemeten van hart boom/struik 1e rij tot hart boom/struik laatste rij.

Plantwijze



Beplantingsplan
Uiterdijkenweg 48, Marknesse

Formaat: A3

Schaal: 1 : 1000

Datum: Februari 2025



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu