

Landschapsadvies

Noorderdiep 99 en 101 te Nieuw Buinen

In opdracht van: DLV Advies

28 september 2018

Contact:

Laneco
Mastbos 25
6718 HA Ede
www.laneco.nl



Laneco is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging.

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, gewijzigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, internet, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Laneco noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Laneco is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Laneco. De opdrachtgever vrijwaart Laneco voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Colofon

© 2018 Laneco / DLV Advies

Tekst en samenstelling: [REDACTED]

Projectleiding: [REDACTED]

Met medewerking van: -

Projectnummer: 18.84.04

In opdracht van: DLV Advies

Wijze van citeren: [REDACTED] 2018. Landschapsadvies Noorderdiep 99 en 101 te Nieuw Buinen. Laneco, Ede.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	VOORGENOMEN INGREPEN.....	5
1.3	OPBOUW RAPPORTAGE	5
2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	6
2.1	ONSTAAN	6
2.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING.....	6
3	KADERS UIT BELEID.....	9
3.1	PROVINCIAAL BELEID.....	9
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	9
4	ANALYSE EN EFFECTEN	13
4.1	GEBIEDSBESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	13
4.2	EFFECTEN OP HET LANDSCHAP	14
4.3	LANDSCHAPPELIJKE MAATREGELEN.....	14
BIJLAGE 1	LITERATUURLIJST	17

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan het Noorderdiep 99 en 101 te Nieuw Buinen, ligt een agrarisch bedrijf bestaande uit enkele kippenschuren en een grote open kapschuren. Op het naastgelegen erf wordt een zorgboerderij gerund. Op deze locatie is de uitbreiding van de zorgboerderij beoogd. De kapschuur en een kippenschuur worden hiervoor omgevormd tot zorglocatie. Enkele andere kippenschuren worden gesloopt, en vervangen door tuin en een nieuwe kapschuur.



Globale ligging plangebied met enkele indrukken van de huidige situatie.

1.2 VOorgenomen IngREPen

Men is voornemens drie pluimveestallen, inclusief het groen, te slopen, zodat hier ruimte komt voor akkerbouw en een nieuwe open kapschuur. De huidige zorglocatie gaat uitbreiden, hiervoor worden een andere pluimveestal en een open kapschuur omgebouwd tot zorglocatie met woningen en dagbesteding. De bestaande woningen met bijgebouwen aan de weg blijven gehandhaafd.

1.3 OPBOUW RAPPORTAGE

In hoofdstuk 2 wordt een landschapsanalyse uitgewerkt, waarbij eerst het historische perspectief, en als laatste het huidige perspectief/de huidige situatie wordt weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ingreep naast de landschapsanalyse gelegd om te bepalen of er effecten zijn, en op welke manier deze met maatregelen kunnen worden gecompenseerd.

2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 ONSTAAN

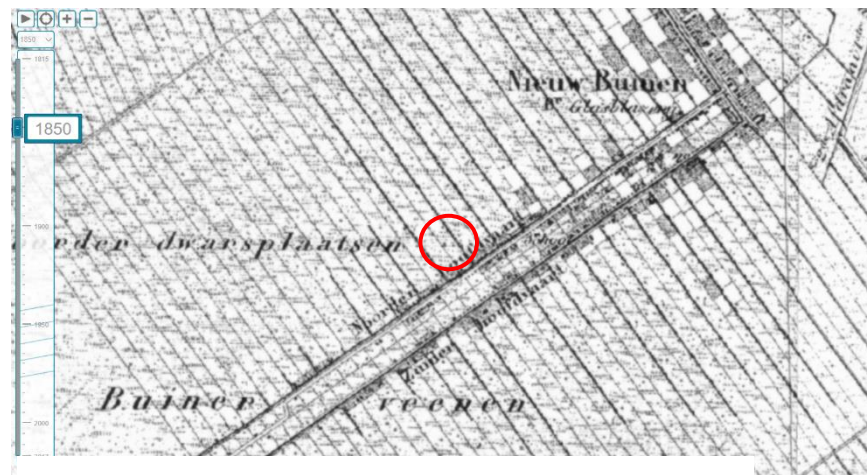
Het plangebied ligt in een jong hoogveenontginningslandschap. Pas rond 1840 werd gestart met het graven van het Noorderhoofddiep en het Zuiderhoofddiep, waarlangs Nieuw Buinen haar producten aan- en afvoerde. Eerst natuurlijk voor de turfwinning en later voor landbouwproducten en glasproducten; de industrie waar Nieuw Buinen een deel van haar bestaan aan had te danken.

Na het graven van de afvoerkanalen werd het aanwezige veen als turf gewonnen en afgevoerd. Op de arme zandige ondergrond werden boerenbedrijven gesticht. Pas later werd naast het kanaal ook een verharde weg aangelegd. De nieuwe bewoning werd als lintbebouwing langs de weg en het kanaal aangelegd. Rond de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw werden veel kanalen uiteindelijk gedempt, nadat het vervoer over water vrijwel geheel was vervangen door vervoer over de weg. Haaks op de hoofdlijnen werden watergangen (wijken) gegraven die voor de afwatering van de landbouwpercelen zorgden en de kenmerkende lange kavels begrepsden,

De late ontginning is nu ook nog terug te zien in de rechte wegen en verkavelingen, en de relatieve openheid van het gebied. Vooral rondom de boerenerven is opgaande begroeiing aanwezig. Daarbuiten is het landschap relatief open.

2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het plangebied ligt ten zuiden van Stadskanaal. Een groot deel van het gebied is nog niet bebouwd en bestaat uit hoogveenontginningsgebied. De straat waar het plangebied aan ligt heet dan de Noorder Hoofdvaart en in het plangebied zelf staat in 1850 al bebouwing. Vermoedelijk stond die bebouwing daar al langer, maar helaas zijn er geen oudere kaarten beschikbaar om dat met zekerheid te kunnen zeggen.



Plangebied rond 1850

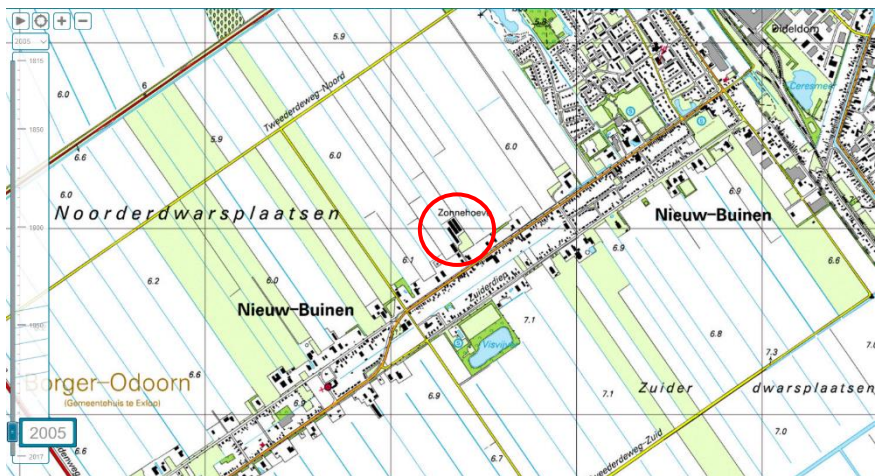


Plangebied rond 1982

De daarop volgende verandering in het plangebied vond plaats in 1993, toen een tweede schuur bijgebouwd werd.



Plangebied rond 1993



Plangebied in 2005

In 2005 worden nog 2 gebouwen bijgebouwd en ontstaat een steeds voller erf, wat duidelijk anders is dan de erven in de omgeving, die nog steeds vrij kleinschalig zijn, en nauwelijks wijzigen ten opzichte van de eerdere beelden.

Tot slot wordt het laatst bijgevoegde gebouw in 2010 gebouwd. Aan de directe omgeving van het plangebied veranderd over de jaren weinig. Aan de noord- en westkant van het plangebied ligt nog steeds hoogveenontginningsgebied en de weg waar het plangebied aan ligt is nog steeds een van de grotere wegen van Nieuw-Buinen.



Plangebied vanaf 2010

3 KADERS UIT BELEID

3.1 PROVINCIAAL BELEID

Provinciaal beleid stelt, ten aanzien van uitbreidingen van intensieve veehouderijen dat: 'Een ruimtelijk plan kan het bouwvlak voor een intensieve veehouderij vergroten tot maximaal 2 hectare, mits dit samengaat met winst voor het milieu en de landschappelijke inpassing berust op een landschappelijk inpassingsplan'.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1 *Beleid*

Er is geen specifiek beleid voor landschap in de gemeente Borger-Odoorn op het internet en de website van de gemeente te vinden. Enkel in de Welstandsnota staan wat kaders ten aanzien van Landschappelijke kenmerken op hoofdlijnen. Als aandachtspunten en kenmerkende elementen worden weergegeven:

- De dubbele diepen (nu gedempt), waarlangs zich de dubbele lintbebouwing heeft ontwikkeld. In de ruimte tussen de twee diepen (van circa 220 m breed) ligt de dorpsbebouwing.
- Aan de overzijde van het diep, de landzijde, liggen op onderlinge regelmatige afstand de boerderijen met de landarbeidershuisjes. in het enkellint en de dwarslinten staat de dorpsbebouwing voornamelijk langs de wegzijde en de boerderijen aan de overzijde van het diep; deze verdeling is minder consequent aanwezig dan in het dubbellint.
- De ruimtelijke kenmerken van de dorpsbebouwing en de boerderijen zijn in de enkelen dubbellinten en de dwarsverbindingen door dezelfde ontstaansgeschiedenis nagenoeg identiek.
- Verdichtingen in de lintbebouwing zijn te vinden bij de dwarsverbindingen tussen de lintdorpen. In de loop der tijd zijn de linten aan de dorpszijde verdicht en zijn veel van de oude woningen vervangen. Des te ouder de woonbebouwing is, des te dichter staan de huizen op de weg. De recentere bebouwing is verder teruggeplaatst. De kenmerkende functiemenging is aan de dorpszijde nog steeds aanwezig.

3.2.2 Uitwerking kaders Welstand:

Ligging

- De huidige voorgevelrooilijnen zijn uitgangspunt bij vervanging of uitbreiding Woon- en voorhuizen zijn op de weg georiënteerd
- Een bestaande nokrichting bij vervanging en uitbreiding handhaven
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur achter het hoofdgebouw gesitueerd
- Grootschalige bedrijfsbebouwing zoals loodsen aan de dorpszijde achter de achtergevelrooilijnen van de woningen situeren

Massa en vorm

- De bebouwing is individueel herkenbaar
- De bebouwing heeft met uitzondering van de agrarische hoofdgebouwen een enkelvoudige bouwmassa.
- De kap is beelddominant voor hoofd- en bijgebouw
- Toepassen van een piramidekap is niet toegestaan

Detaillering

- Eenvoudige detaillering
- Aandacht voor de rijke detaillering op de voorhuizen van de boerderijen die vaak passend in één bouwstijl zijn uitgevoerd
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan op het bestaande

Materiaal- en kleurgebruik

- In de bebouwingslinten aan de dorpszijde en de woningen aan de landzijde een rode of bruine gevelsteen en een donkere niet spiegelende dakpan toepassen
- Bij aanpassingen en verbouwingen materiaal- en kleurkeuze passend bij de leeftijd en de bouwstijl van de gebouwen
- Nieuwe bedrijfsbebouwing zoals schuren en loodsen in een gedekte kleur
- Bij aanpassingen en verbouwingen aan monumenten en de als karakteristiek bestemde panden geen plaatmateriaal en geen kunststof en aluminium kozijnen toepassen

3.2.3 Uitwerking kaders Boerderijen

Ligging

- Voorgevelrooilijnen worden niet overschreden
- Bijgebouwen steken nooit voorbij de lijn die het bedrijfsdeel van het woondeel scheidt
- Nokrichting van nieuwe bedrijfsgebouwen is in lijn met het hoofdgebouw

Massa en vorm

- Bestaande grondvorm handhaven, aanbouw van een zijbeuk is niet toegestaan
- Bestaande massa handhaven
- Nieuwe bijgebouwen kennen een eenvoudige rechthoekige grondvorm
- Nieuwe bijgebouwen zijn ondergeschikt of gelijk aan de nokhoogte van het hoofdgebouw
- Bij toevoegingen aan een bestaand erf dienen kapvorm- en kaphelling aan te sluiten bij de kapvorm op het erf
- Bij gebruik van asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd.

Detaillering

- Gesloten gevelopbouw met verticale geleding
- Bij verbouw aan het hoofdgebouw toepassen van een eenvoudige fjnschalige detaillering die aansluit bij de bestaande of historisch passende detaillering
- Bijgebouwen zijn sober gedetailleerd -Reclame uitingen aan de gevel niet toegestaan

Materiaal en kleurgebruik

- Metselwerk aan het hoofdgebouw sluit aan op bestaande metselwerk
- Houten geveldelen in donkere aardtinten

-
- Dakbedekking blijft het verschil tussen woon- en bedrijfsdeel accentueren
 - Bijgebouwen in donkere aardtinten
 - Hoogglanzende pannen niet toegestaan

4 ANALYSE EN EFFECTEN

4.1 GEBIEDSBESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt middenin een relatief jong landschap, wat zeer open is. Dit heeft een directe relatie met de ontginningen van het lokale veenpakket waardoor opgaande begroeiing ongeveer non-existent was na deze ontginningen. Pas na de ontginning van het gebied in het begin van 1900 werd door middel van wat erfbeplanting en wegbeplanting opgaande begroeiing geïntroduceerd in het gebied. Er is echter in de meeste gevallen geen sprake van volledige gesloten erfsingels.

Het erf ligt in een gebied waarin de openheid en kenmerken van de oorspronkelijke ontginning bewaard zijn gebleven. Belangrijkste kenmerken zijn:

- Openheid, afgewisseld met erven/erfbeplanting en wegbeplanting langs de lintbebouwing;
- Rechte verkavelingsstructuren;
- Smalle, rechte wegen.
- Kenmerkende watergangen
- Nauwelijks landschaps- en kavelbeplanting.

Het erf zelf heeft de volgende kenmerken:

- Geen duidelijke opdeling in voor- en achtererf; waarschijnlijk vanwege de late ontwikkeling van het achtererf;
- Forse bebouwingseenheden, die verder in het open landschap liggen, vergeleken met andere bebouwing op omliggende erven;
- Brede en dichte erfsingel aan twee zijden van de huidige stallen, met inheemse beplanting.



*Door erfsingels omgeven schuren in een open landschap
(foto's Laneco)*

-
- Aan de westzijde nu geen erfbeplanting aanwezig langs de westelijke schuur en de kapschuur.

4.2 EFFECTEN OP HET LANDSCHAP

Er is bij een toetsing van de effecten alleen gekeken naar de provinciale kaders, en de welstandscriteria die betrekking hebben op de ligging in het landschap. Aan architectuur en detaillering is in dit landschapsplan geen aandacht besteed.

In de plannen is geen sprake van vergroting van het bestaande erf. Het oppervlak blijft ongeveer hetzelfde. Verder neemt het aandeel bebouwing op het erf af. Er worden drie schuren verwijderd en vervangen door één kapschuur. Twee andere schuren worden omgebouwd voor een meer intensieve woonfunctie. Dit levert in het landschapsbeeld echter geen extra aantasting op; er is nu bijvoorbeeld ook licht aanwezig op het erf. Door de dichte lintbebouwing langs de Noorderdiep is de bebouwing vanaf de weg ook niet goed zichtbaar.

Effecten bestaan uit:

- Een afname van bebouwing in het verder open landschap, waarbij het erf even groot blijft.
- Het verwijderen van de singel aan één zijde van de schuur, die het geheel momenteel een groen aanzicht geeft.

4.3 LANDSCHAPPELIJKE MAATREGELEN

In het onderstaande plan voor de ontwikkelingen worden maatregelen voorgeschreven voor de bebouwing, om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen.

Er wordt bij de landschappelijke maatregelen de nadruk gelegd op het grotendeels open houden de omgeving (zoals in de omgeving gebruikelijk) en het door groene maatregelen scheiden bebouwing en landschap, zodat er geen harde rode, maar een wat zachtere groene grens is. Om het groene beeld te waarborgen wordt de huidige singel weer doorgetrokken om de nieuwe bebouwing heen.

De in het provinciale beleid geëiste meerwaarde voor het landschap bestaat er in deze uit dat het bebouwde oppervlak op het huidige erf afneemt, en deels wordt vervangen door een woonfunctie. De harde rode grenzen worden tegen zachtere groene lijnen gezet, waardoor de overgang naar het open landschap meer subtiel blijft. Eén van de oude erfsingels blijft staan, om een volwassen groen aanzicht aan die zijde te krijgen. Deze singel wordt niet doorgetrokken naar de bebouwing langs de Noorderdiep, om zoveel mogelijk openheid te behouden; al wordt deze nu ook al onderbroken door de forse kapschuur (die omgebouwd wordt naar woongebouw).

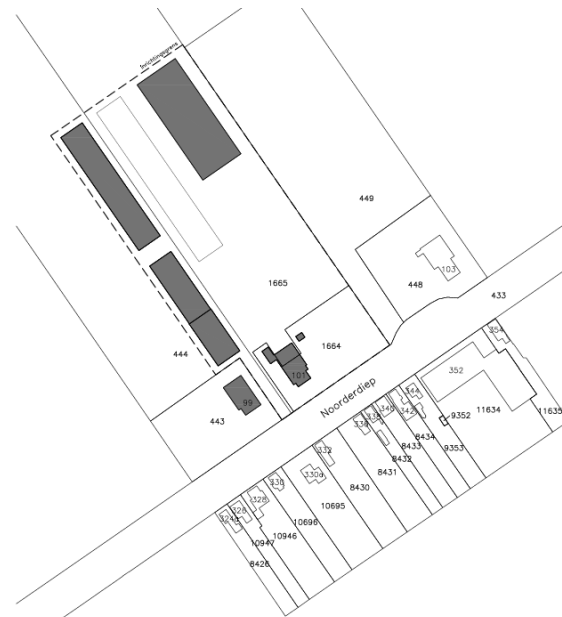
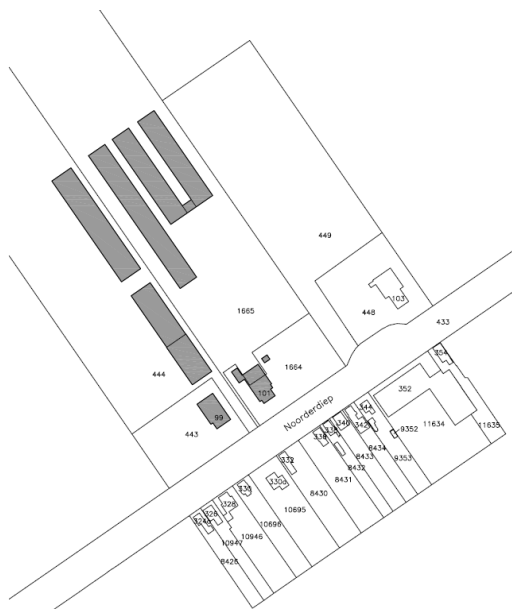
Verder is ten noorden van de bestaande tuin, langs de begrenzing van de nieuwe tuin, een knotbomenrij gepland om een duidelijke scheiding tussen tuin en agrarische grond, en een minder directe lijn van de harde schuur in het landschap aan te brengen.

Om het landschap meer door te trekken in het plangebied wordt verder voorgesteld om de oude watergangen (wijken) weer zichtbaar te maken in het plangebied. Omdat het plangebied een zorgobject betreft is de aanleg van watergangen niet wenselijk. Echter, door het creëren van greppels van minimaal een meter breed, en deze in te zaaien met riet, en erlangs om de 10 meter een knotboom (els of wilg) te planten, kunnen de oude lijnelementen van buiten het plangebied, het plangebied weer in worden getrokken.

Ondersaand is in de tabel een overzicht gegeven van de maatregelen. Er zijn inheemse soorten gebruikt die lokaal ook voorkomen. Bij voorkeur wordt ook plantmateriaal met een inheemse, en bij voorkeur regionale oorsprong, gebruikt.

Maatregel	Concreet	Beheer
Plaatsing erfsingel van knotbomen aan de westzijde.	Boomlaag (knot) 1 per 10 meter: Schietwilg (<i>Salix alba</i>): 50% Zwarte Els (<i>Alnus glutinosa</i>): 50%	Inboet van dode exemplaren. Afzetten één keer per 4-6 jaar; niet meer dan 50% ineens.
Handhaving bestaande erfsingel aan de oostzijde	Eventueel struiken afzetten voor sloop en nieuwbouw i.v.m. werkruimte. Dan wel afdekken met rijplaten.	Inboet van dode exemplaren. Opsnoei en onderhoudssnoei. Of 1 keer per 5-10 jaar afzetten.

Nieuwe greppel met knotbomen tegen de kapschuur	Boomlaag (knot) 1 per 10 meter: Schietwilg (<i>Salix alba</i>): 50% Zwarte Els (<i>Alnus glutinosa</i>): 50% Greppel inzaaien met riet	Inboet van dode exemplaren. Knotbomen afzetten één keer per 4-6 jaar; niet meer dan 50% ineens. Riet: 1 keer per 2 jaar 50% maaien.
Nieuwe greppel met knotbomen op de noordelijke erfgrans	Boomlaag (knot) 1 per 10 meter: Schietwilg (<i>Salix alba</i>): 50% Zwarte Els (<i>Alnus glutinosa</i>): 50% Greppel inzaaien met riet	Inboet van dode exemplaren. Knotbomen afzetten één keer per 4-6 jaar; niet meer dan 50% ineens. Riet: 1 keer per 2 jaar 50% maaien.



Huidige situatie (links) en beoogde nieuwe situatie (rechts).

BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST

Baas, H. B. Mobach en H. Renes, 2005, Leestekens van het landschap, 188 landschapselementen in een kort bestek, Landschapsbeheer Nederland.

Berendsen, H.J.A., 1997, Landschappelijk Nederland, Koninklijke Van Gorcum

Berendsen, H.J.A., 2005, Landschap in delen, Overzicht van de Geofactoren, Koninklijke Van Gorcum

Bieleman, J., 1992, Geschiedenis van de landbouw in Nederland 1500-1950, Uitgeverij Boom.

Hendrikx, dr. Ir. J.A. 1998, De ontginning van Nederland; Het ontstaan van de agrarische cultuurlandschappen in Nederland, Matrijs Nederland

Vervloet, J.A.J. 1986, inleiding tot de historische geografie van de Nederlandse Cultuurlandschappen, Pudoc Wageningen