

BURO
STAD
LAND



ANALYSE UITBREIDING ERF

hoofdweg 3 oldambt - 160815



Opdrachtgever	BJZ.nu
	Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1285
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	18 september 2015
Bestandsnaam	1285 v1 0001.indd
Aantal pagina's	9

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUDSOPGAVE

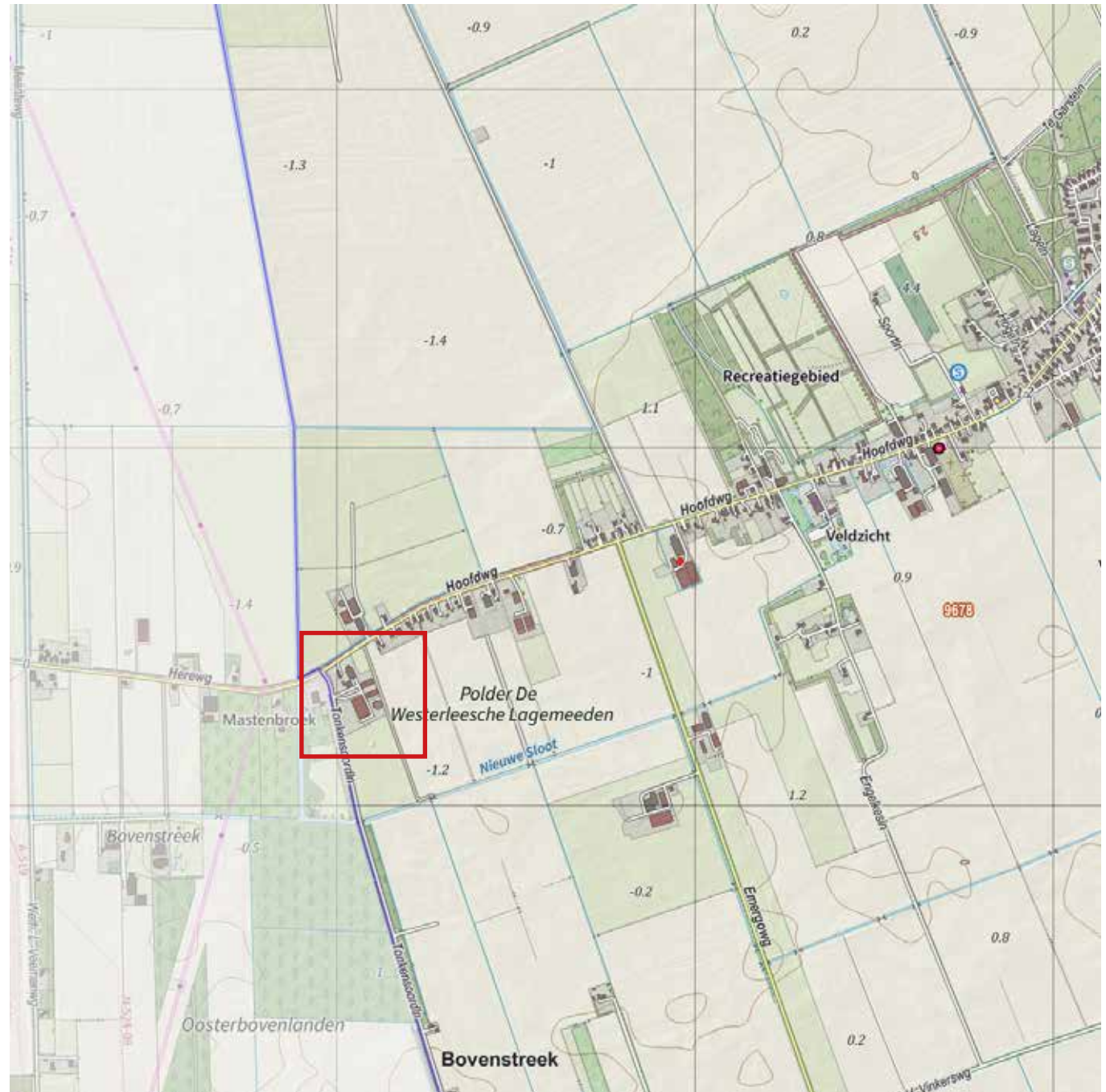
I	INTRODUCTIE	I
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	2
2.1.	provinciaal omgevingsplan	2
2.2.	landschapsontwikkelingsplan (LOP) Old Ambt, Westerwolde en de Veenkolonien	2
3	ONTWIKKELING	7
3.1.	situatie	7
3.2.	ontwikkeling	7
3.3.	uitgangsunten bij het plan	7

I INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om een landschappelijke analyse te maken ten behoeve van de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf aan de Hoofdweg 3 te Westerlee. Op het perceel staan momenteel een karakteristieke boerderij met enkele agrarische opstallen. Het erf maakt deel uit van een lintbebouwing langs de Hoofdweg van Winschoten naar Veendam. Opdrachtgever wil een aanbouw aan de bestaande stal realiseren, waarmee wordt voorzien in de benodigde opslag- en stallingsruimte. Aangezien het bouwblok hiervoor niet toereikend is zal er een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd moeten worden. De gemeente Oldambt vereist hierbij een goede landschappelijk inpassing. Dit schrijven is een voorloper hierop en geeft richtlijnen voor een passende ontwikkeling.

Het erf ligt in het zogeheten 'Groen lint'. Dit landschap kent een hoge belevingswaarde. Toename van gebiedseigen groen en behoud van historische structuren en eigenschappen worden als belangrijke uitgangspunten voor een juiste ontwikkeling van het landschap gezien. Binnen deze ontwikkeling wordt hierop aangesloten.



Locatie plangebied

2 VIGEREND BELEID

2.1. PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN

Het provinciale omgevingsplan schrijft het volgende over land-schappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen:

Een hoge ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid en is ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische waarde. De herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van een gebied bepalen mede de aantrekkelijkheid ervan als woon- en werkomgeving.

Uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit:

Streven naar een goed ingericht en verzorgd landschap, met duurzaam behoud van de kernkarakteristieken van de verschillende landschapstypen.

Daarvoor zijn nodig:

- Behoud en versterking van karakter, diversiteit en belevingswaarde van het landschap;
- behoud en versterking van de cultuurhistorische, ecologische, archeologische en aardkundige waarden van het landschap;
- toevoegen van kwaliteit aan het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen.

BEBOUWING EN ERVEN

In het buitengebied staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk, onder meer door nieuwe bebouwing die niet aansluit bij het karakter van de bestaande bebouwing, door het gebrek aan samenhang met het omliggende landschap en de structuur van de nederzetting, en

door het verlies aan monumentale panden en erven. Karakteristiek voor de Waddenkust, Hogeland, Oldambt, Reitdiep, Middag-Humsterland en Midden-Groningen zijn de monumentale boerderijen en erven.

De provincie vindt het belangrijk dat nieuwe agrarische bebouwing in deze gebieden aansluit bij de bestaande bebouwing. De vorm en rangschikking van de gebouwen en de inrichting van het erf zijn daarbij bepalend.

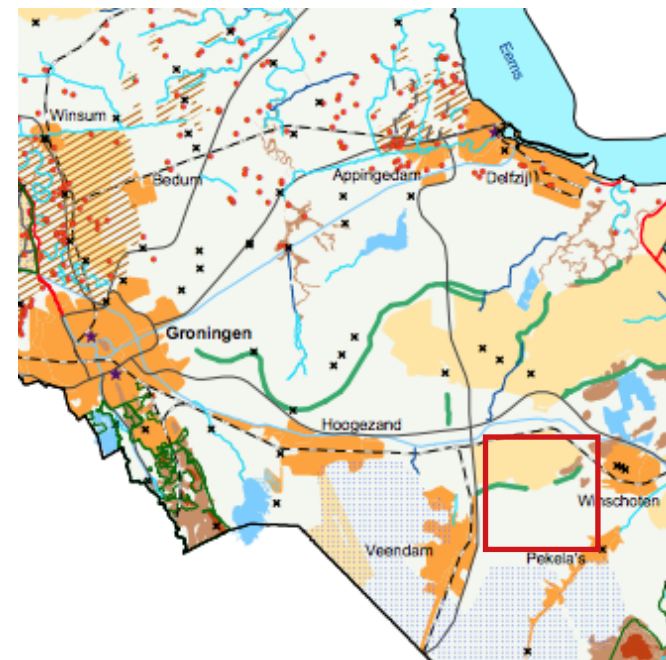
Karakteristiek voor het Oldambt en Midden-Groningen zijn de groene dorpslinten met slingertuinen al of niet in combinatie met wegbepanting. Slingertuinen zijn in combinatie met de streek-eigen, veelal monumentale boerderijen van grote cultuurhistorische waarde. Door verlies aan functie dreigen veel boerderijen te verloederen en op den duur aan sloop ten prooi te vallen. Veel slingertuinen zijn door achterstallig onderhoud in verval geraakt. De veelal monumentale wegbepantingen zijn in de loop der jaren door infrastructurele ingrepen, zoals de aanleg van een fietspad, achteruit gegaan waardoor er gaten in de wegbepanting zijn gevallen. Herplant heeft slechts in beperkte mate plaatsgevonden.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) OLDAMBT, WESTERWOLDE EN DE VEENKOLONIEN

Het LOP geeft een samenhangende visie op de toekomst van het landschap en reikt ook mogelijke uitvoeringsstrategieën aan om deze te realiseren.

Uitgangspunten van het LOP zijn:

- Actief investeren in de 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 verbre-



Kernkarakteristiek omgevingsplan – groene dorpslint



Visie – uitbreiding mogelijk indien landschappelijk ingepast

den;

- een goede afstemming tussen het nieuwe waterbeleid en de ontwikkeling van het landschap om de inrichting en het beheer duurzamer te maken.

KERNKwaliteiten

Het Oldambt was lange tijd een welvarende 'boerenrepubliek' en is nog steeds een krachtig landbouwgebied. De afwisseling tussen de groene ontginningslinten met de monumentale boerderijen en het open agrarische achterland is de centrale kwaliteit van het landschap. De ontginningsgeschiedenis is goed afleesbaar in de openvolging van de polders: in de richting van de Dollard wordt het landschap steeds grootschaliger en leger. Het hele Oldambt is aangewezen als Belvederegebied.

Specifieke kwaliteitsdragers zijn:

- De zeer open agrarische gebieden;
- de typische boog van wegdorpen op de stuwrug van het schiereiland van Winschoten: Scheemda, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde en Beerta;
- de monumentale Oldamsterboerderijen met Engelse tuinen en Oost-Groninger slingertuinen;
- de typische schillenstructuur van de aanwasvelden met de bijbehorende dijken en dijkrestanten;
- de waterstaatkundige structuur met de kanalen, gemalen en stuwen en de aanwezige kreekrestanten van oude inbraakgeulen;
- de vestingdorpen Oudeschans en Nieuweschans als onderdeel van de Eemslinie.

Visie

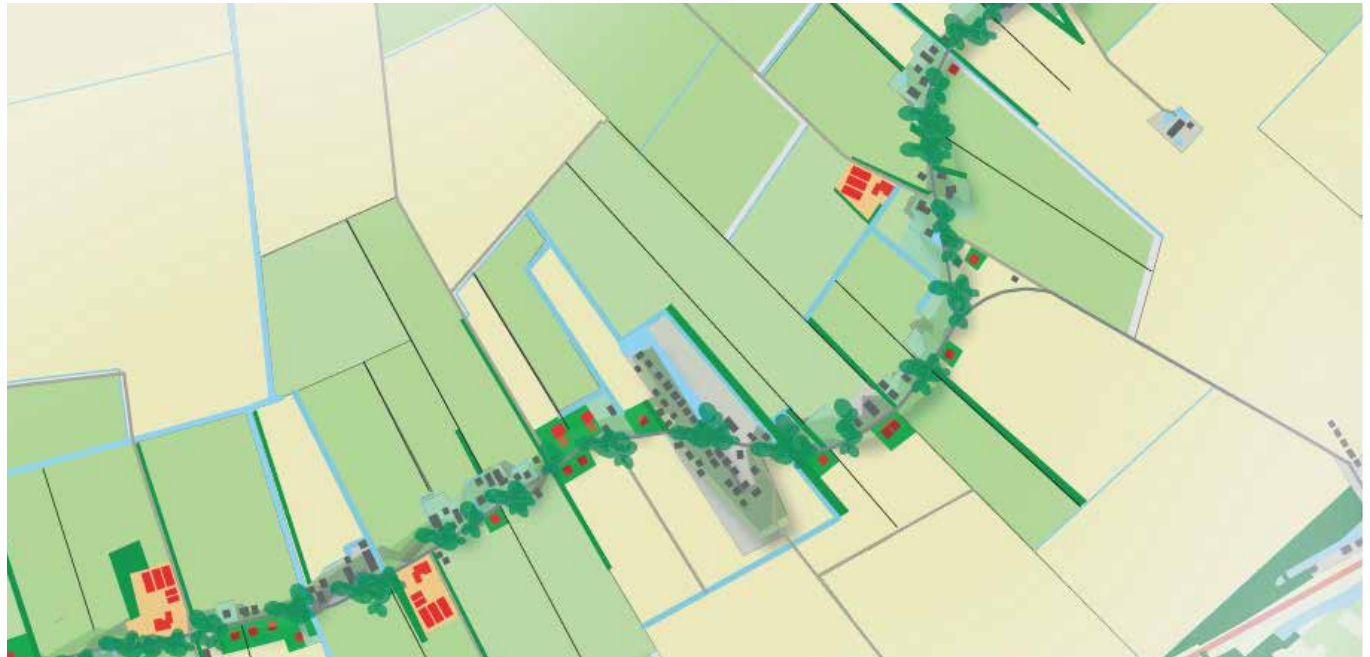
De Westerlanden is een open en laaggelegen Dollardpolder. Langs

de randen ligt een dunne laag klei op veen. Door inklinking van het veen zijn dit de laagste delen. De polder wordt begrensd door de ontginningslinten van Zuidbroek, Meeden en Westerlee. Deze markeren de landschappelijke overgang tussen het Oldambt en de Veenkoloniën. Hoewel de polder door de A7, het Winschoterdiep en de spoorlijn is afgesneden van de rest van het Oldambt, is het landschappelijke verschil met de Veenkoloniën nog goed zichtbaar.

Dit verschil kan verder versterkt worden door verdichting van de linten met beplanting en/of groene functies en versterking van de openheid in de Westerlanden. De open ruimte van de Westerlanden krijgt zo een fraaie groene lijst.



Visie – groene linten met ruimte voor ontwikkeling



mogelijke ontwikkelingen in een groen lint





het erf kent met de monumentale boerderij en volwassen bomen een duidelijke representatieve voorkant



het achtererf ligt veel meer naakt in het landschap



3 ONTWIKKELING

3.1. SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Hoofdweg en is onderdeel van een groen dorpslint. De transportbewegingen t.b.v. het agrarisch bedrijf gaan via de ontsluiting aan de Tonkensoordlaan. De boerderij (het hoofdgebouw) staat aan de noordzijde van het plangebied, van oorsprong de voorzijde van het erf. De boerderij met tuin is een duidelijke en karakteristieke voorzijde van het erf. Het meer functionele deel van het erf ligt achter deze boerderij. Doordat de agrarische opstallen achter de monumentale boerderij gesitueerd zijn, heeft het erf een bepaalde eenheid.

3.2. ONTWIKKELING

De gemeente wil medewerking verlenen bij het vergroten van het bouwblok als het erf onderdeel blijft van het groene lint. Nieuwe initiatieven moeten aansluiten op de belangrijke karakteristieken van het gebied. Waar nodig moet de ruimtelijke kwaliteit versterkt worden. Initiatiefnemer wil het bedrijf uitbreiden met een nieuwe wagenloods. Ook voor de toekomst moet ruimte gereserveerd worden voor verder ontwikkeling van het bedrijf.

- realiseren nieuwe wagenloods;
- opslag van (eigen verbouwd) voer voor het vleesvee;
- vergroten agrarisch bouwblok naar 1,3 ha;
- een logisch en efficiënt ingericht erf.

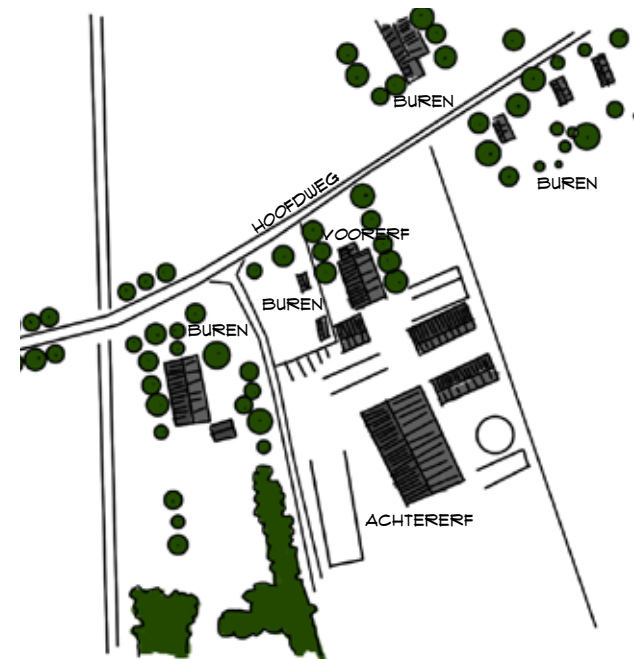
3.3. UITGANGSPUNTEN BIJ HET PLAN

Als uitgangspunt bij deze ontwikkeling hebben we het beleid zoals genoemd in hoofdstuk 2 en de bestaande situatie genomen. Op een kaart uit het LOP (pagina 3) is te zien wat het streefbeeld voor een groen lint is. Gebouwen dienen altijd gepositioneerd te worden

achter de karakteristieke gebouwen (veelal grote boerderijen) en waar mogelijk wordt groen toegevoegd om het lint als een groen decor te laten fungeren.

Uitgangspunten bij de ontwikkeling:

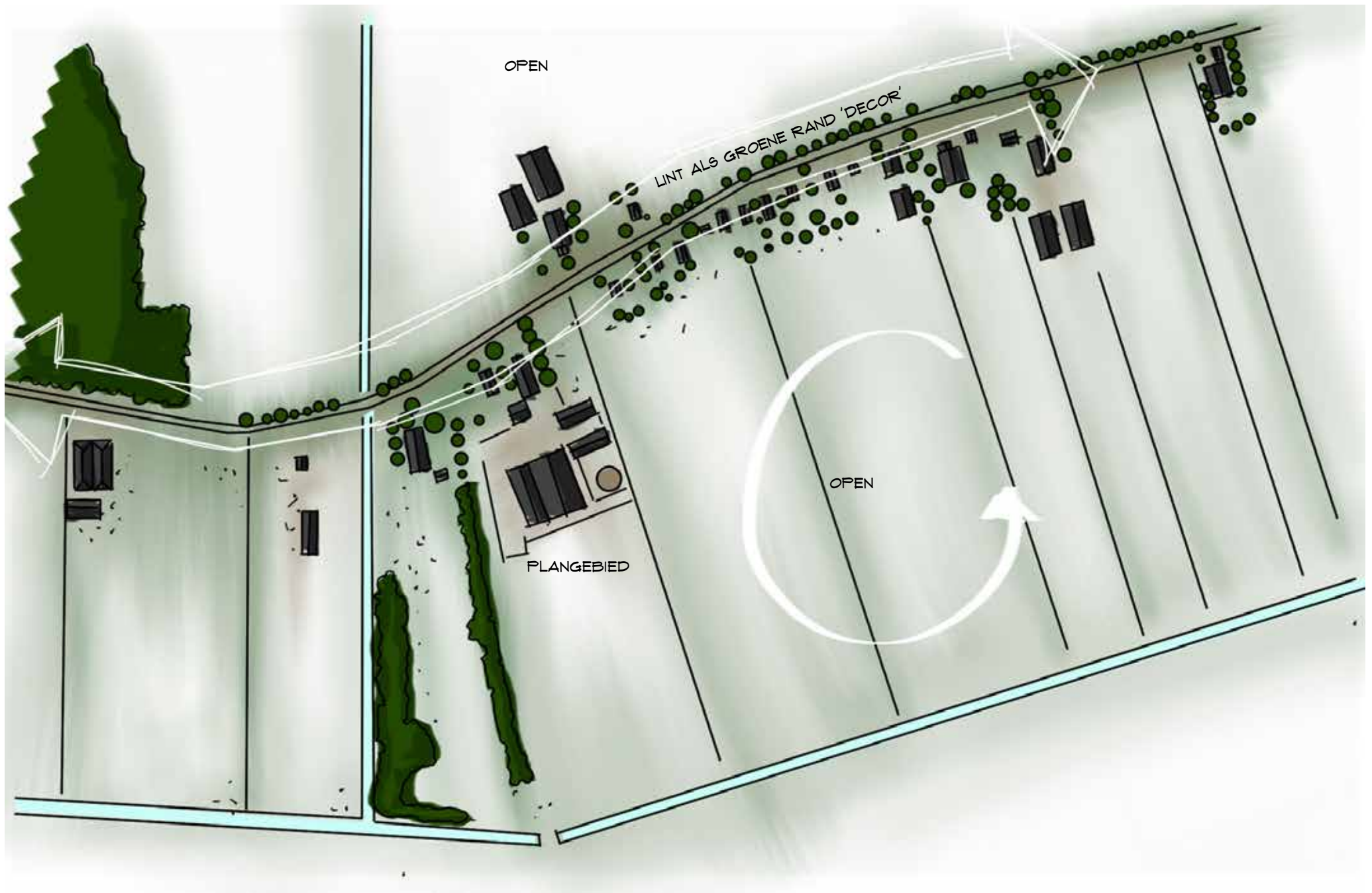
- Nieuwbouw achter de bestaande karakteristieke boerderij;
- aan de straatzijde bevindt zich een grote siertuin;
- nieuwbouw in passende sobere kleurstelling;
- indien het bebouwde oppervlak in het lint toeneemt moet hierop gereageerd worden door extra groen aan te planten;
- waardevolle bomen moeten behouden blijven;
- aanleg gesloten beplantingselementen hebben de voorkeur;
- enkel gebruik van gebiedseigen beplanting.

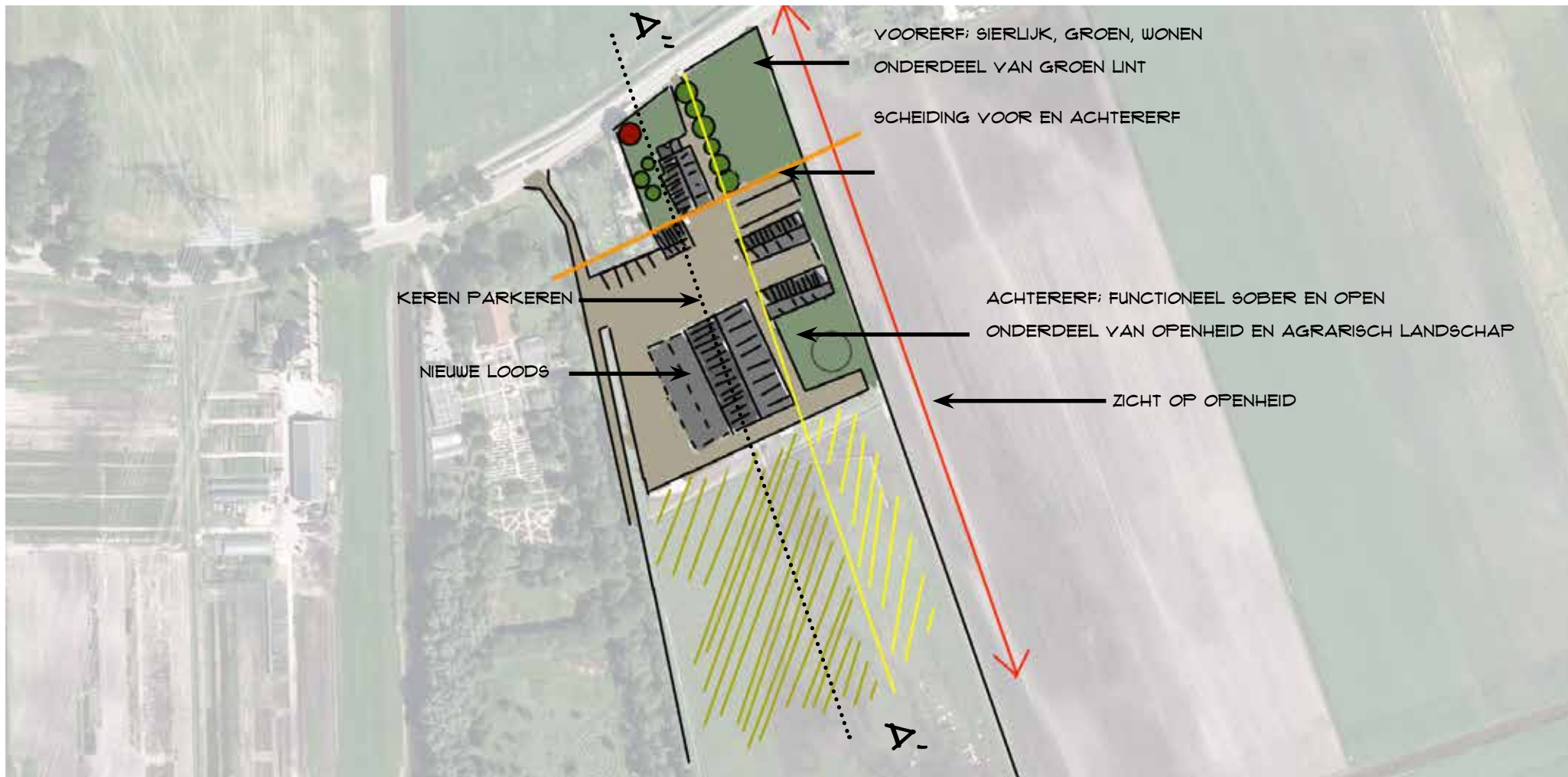


erf in het landschap



bebouwing op het erf





stedelijke randvoorwaarden



gewenste profiel