

Maatwerkadvis

definitief, mei 2022

Veenweg 23a
Ter Apel
Gemeente Westerwolde

De opgave	3
De context	4
De plek	6
Erfontwikkelingsschets	8

De opgave

Aanleiding

Initiatiefnemer gevestigd aan de Veenweg 23a is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten te vergroten. Ten behoeve van de handel in LED verlichting in de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wenst initiatiefnemer de bestaande loods te verdubbelen met een nieuwe loods van 20 x 35 meter voor magazijn en kantoor. Daarnaast zoekt initiatiefnemer ruimte voor de huisvesting van een kleine veestapel die natuurgebieden in de directe omgeving begraasd. Hiervoor is een nieuwe stal gewenst van 15 x 25 meter. Tot slot speelt de plaatsing van de trafo (4 x 5 m) voor de aansluiting van een achter het erf beoogd zonnepark.

Planologisch kader

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en de herziening(en) daarvan, is aan het perceel de bestemming Agrarisch – 1 toegekend. Onder toepassing van de maatwerkmethode wil de gemeente medewerking verlenen aan de uitbreiding van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met meer dan 20%. Beoogd wordt de aanwezige 2800 m² bebouwingsoppervlak te vergroten met 900 m². De toename aan bedrijfsgebouwen komt daarmee net boven de 30%.

Opgave

Team Ruimtelijke kwaliteit is gevraagd te ondersteunen bij het doorlopen van de maatwerkmethode. Dit maatwerkadvies vormt de weerslag van het met de gemeente, de initiatiefnemer en diens adviseur doolopen proces. In dit advies wordt navolgend eerst kort de context geschetst alvorens in te zoomen op de huidige situatie. Van hieruit volgt de erfontwikkelingsschets waarin het eindbeeld van de bedrijfsontwikkeling is vastgelegd en de omvang, posities en oriëntatie van de bouwwerken, alsmede de voorwaardelijke landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn bepaald.



aanduiding ligging bedrijf in uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



ligging beoogd zonnepark en bekende archeologische waarden in omgeving

De context



vespreide erven langs beplante wegen

De context

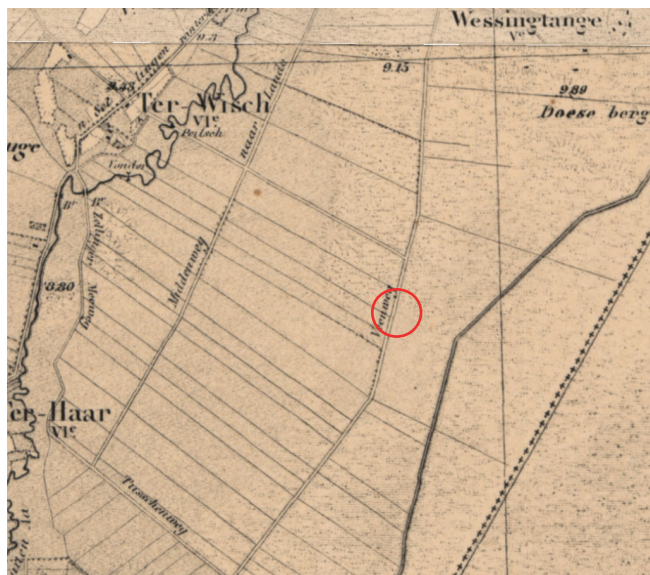
Het bedrijf is gelegen aan de Veenweg in het heideontginningslandschap van de gemeente Westerwolde.

Het karakter van het gebied wordt bepaald door grote mate van openheid met op korte afstand het meer besloten karakter van het esdorpenlandschap. De (boeren)erven met gebouwen en beplanting vormen één van de weinige verdichtingen langs de rechte beplante wegen.

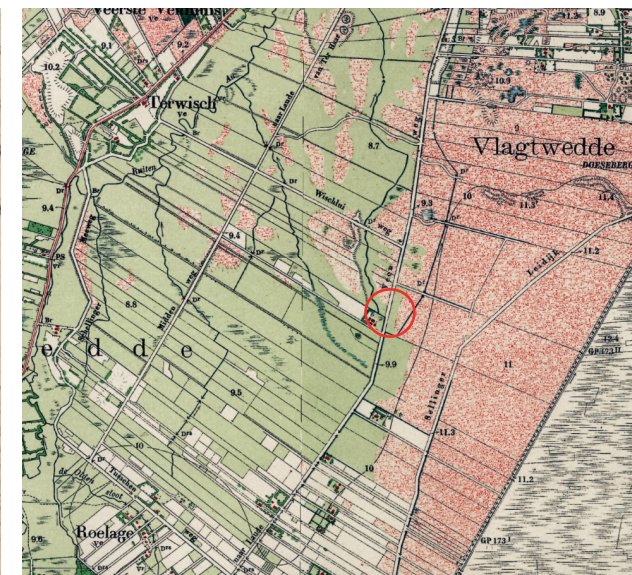
Dit deel van het heideontginningslandschap is pas vrij recent ontgonnen. Op de kaart van 1900 is de aanzet met smalle opstreckende kavels vanaf Ter Wisch zichtbaar. Bovenloopjes die de Ruiten Aa voeden kronkelen door het gebied.

Na de aanleg van het Ruiten Aa kanaal is een kleinschalige regelmatige verkaveld landschap aanwezig dat sinds de jaren '60 onder invloed van de schaalvergroting in de landbouw vrijwel geheel is verdwenen.

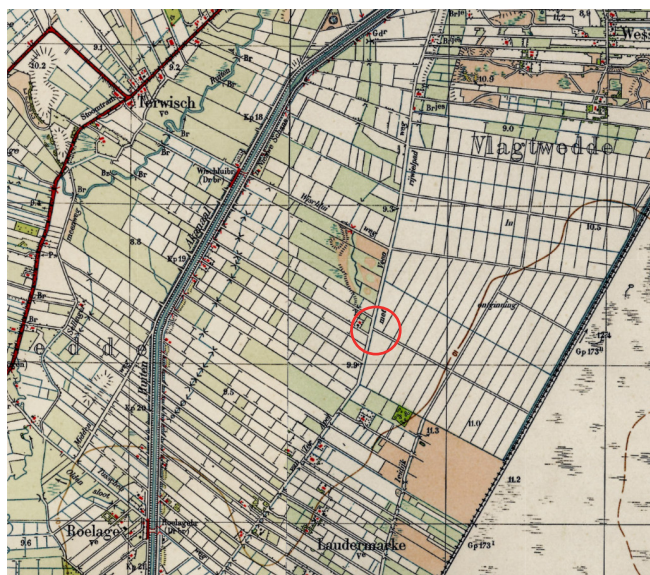
Op het kaartbeeld van 1920 zijn de eerste ontginningsboerderijen langs de Veenweg zichtbaar. De oorspronkelijke boerderij aan de Veenweg 23 is in de jaren 30 gebouwd ten behoeve van de ontginning van de gronden tot aan de grens. Rond 2010 is een tweede bedrijfswoning aan de noordzijde van het erf bijgebouwd.



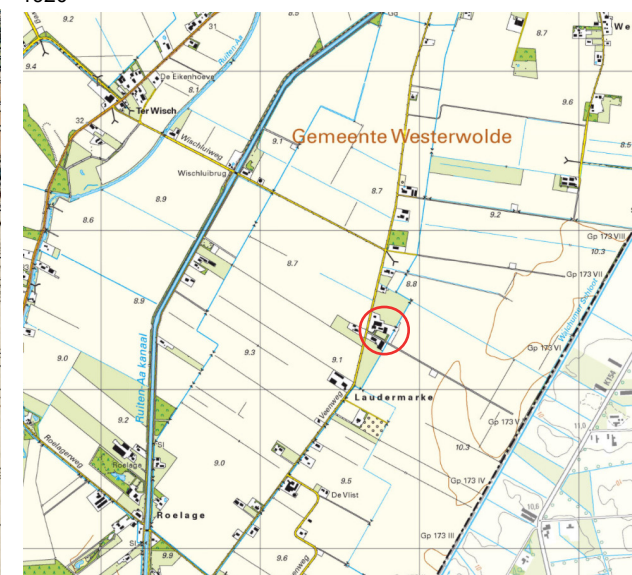
1900



1920



1950.



2020

De plek



aanduiding fotolocaties

De plek



1. bedrijfsgebouwen liggen met kopgevel aan groen voorerf



2. dubbele verspringende bomenzij langs ontsluiting over erf



3. ontsierende parkeervoorziening op achtererf



4. verharde voorruimte loodsen



5. achtererfontsluiting met links beoogd te verdubbelen loods



6. onverharde achtererfontsluiting en opslag op achterf



7. te behouden weide als overgang naar burens



8. verharde zijerftoegang



9. oorspronkelijke woning

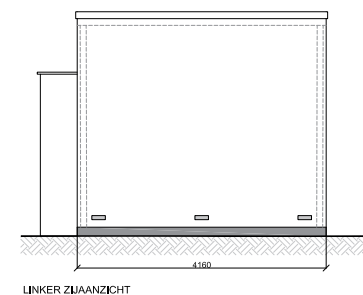
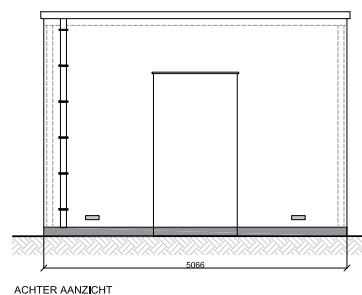
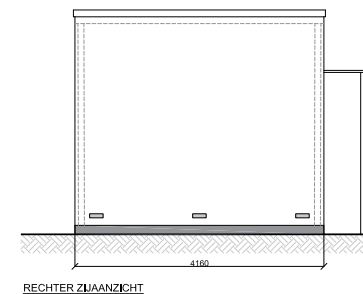
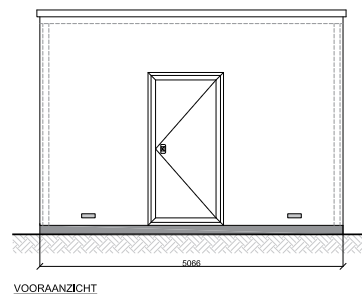
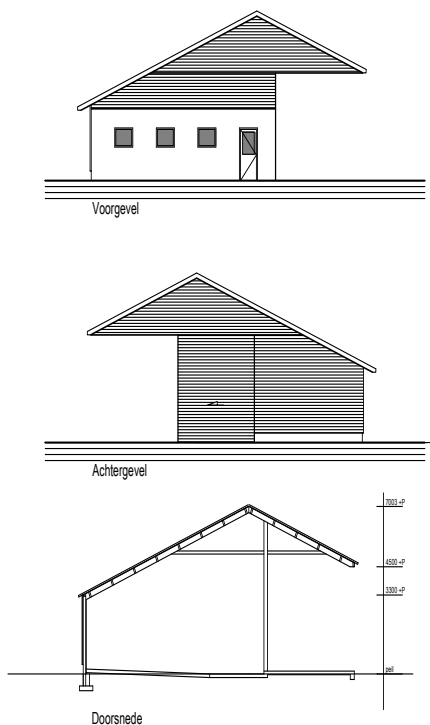
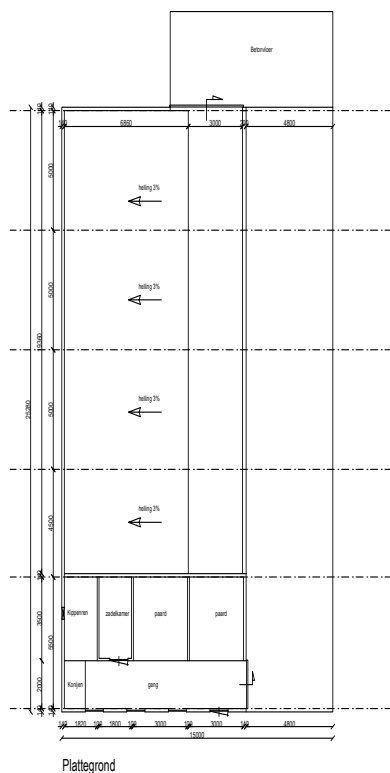
Erfontwikkelingsschets

Toelichting

De erfontwikkelingsschets laat zien dat de beoogde bedrijfsuitbreiding op ruimtelijk logische wijze aansluiting vindt bij de aanwezige bebouwing op het erf. Achter de bestaande loods komt een nieuwe loods die qua hoofdvorm, nokrichting, opmaak en materialisatie aansluit bij de bestaande. Inpandig (op verdiepingshoogte) is ruimte voor een kantoorfunctie. Op korte afstand naast en achter de voorgevel-rooijlijn van de loods komt een trafo voor de aansluiting van het achterliggende zonnenveld.

De loods en trafo worden aan de achterzijde voorzien van een strook streekeigen struikbeplanting als beëindiging van het erf. De veestal krijgt aansluitend op de bestaande verharding een prominente positie op het achtererf. Voor een goede inpassing van de stal als onderdeel van het erf wordt de bestaande dubbele bomenrij verlengd en uitgebreid. Voor de nieuwe noordelijke buitenste rij stellen we wintereik voor. Voor de meer beschutte op het zuiden gerichte binnenste rij een menging van bloesembomen linde, inheemse vogelkers en kastanje.

De stal zelf is als object reeds eerder positief in het vooroverleg met welstand besproken. Hiervoor gelden geen aanvullende uitgangspunten voor de vormgeving. Om voldoende manoeuvreerruimte voor de loodsen te hebben wordt het bestaande parkeren naar achteren verplaatst. In een tweetal door streekeigen hagen (bv beuk of meidoorn) gelede en omgeven parkeerkoffers is plaats voor 24 auto's op gesloten verharding. Net als achter de loodsen wordt ook hier het achterf ingepast met een streekeigen struikbeplanting bestaande uit soorten van het bosplantsoenmengsel (krent, vlier, meidoorn, hazelaar, cornoelje, etc.)



tekening meestal (bron: initiatiefnemer)

tekening trafo (bron: initiatiefnemer)

Erfontwikkelingsschets

Bestaand

-  bebouwing
-  verharding
-  tuin rond woningen met gras als overheersend beeld
-  boombeplanting rond erf
-  grote solitaire bomen op voorerf
-  hagen
-  sloten
-  onverhard pad

Nieuw

-  loods, veestal en trafo
-  inpandige kantoorfunctie mogelijk op verdieping
-  parkeren (24p) omgeven door 1,20 m hoge streekeigen haag (bv meidoorn of beuk)
-  dubbele bomenrij (buitenste rij winterseik, binnenste rij afwisseling van bijvoorbeeld linde, vogelkers en kastanje)
-  streekeigen struikbeplanting uit het bosplantsoenmengsel (gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, krent, vlier, cornoelje, hazelaar etc.) omzoomd door laat te maaien grasstrook

