

Blijham Tjabbesstreek

Provinciale maatwerkmethode
ruimtelijk kader ontwikkeling locatie naast nr. 41

1 mei 2024

Inhoud

De vraag	3
Ontwikkelingsgeschiedenis	4
Fotoanalyse	5
Kenmerken locatie	6
Uitgangspunten kavelontwikkeling	7

Aanleiding

Voor een Ruimte voor Ruimte regeling elders in de gemeente zijn afspraken voor de sloop van een manege, die op de desbetreffende locatie niet wenselijk is, gemaakt. Ter compensatie wordt onderzocht of het toevoegen van een woning aan de Tjabbesstreek mogelijk is. Indien het toevoegen mogelijk blijkt dan is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing nodig.

De initiatiefnemer voor de nieuwe woning woont nu op nr. 33 en is van plan om de twee percelen met nummer 1494 en 1495 te kopen. De percelen bieden meer ruimte voor paarden dan de huidige locatie.

Locatie

De locatie is gelegen aan de Tjabbesstreek en betreft in de huidige situatie twee onbebouwde percelen aan de zuidoostzijde van nummer 41. De percelen worden als weide/grasland gebruikt.



Luchtfoto van de locatie, bron: topotijdreis

Planologisch kader

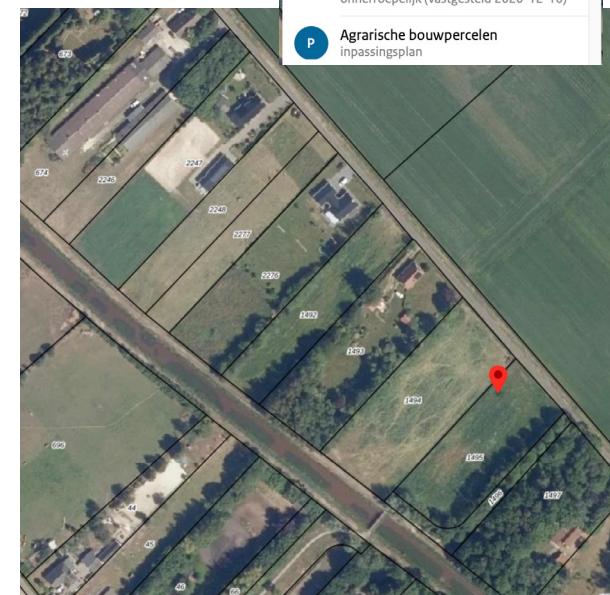
In het bestemmingsplan valt de locatie in het buitengebied en heeft een agrarische bestemming. Voor het realiseren van de woonwensen van de initiatiefnemer is een bestemmingsplanwijziging nodig. Daarom wordt een provinciaal maatwerktraject doorlopen. De welstandsnota van de gemeente Westerwolde is van toepassing.

Archeologie

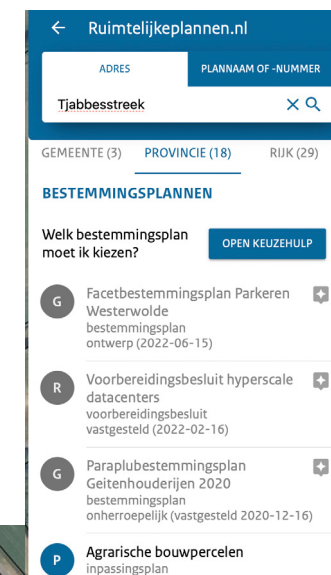
Bij bouwplannen groter dan 100m² is archeologisch onderzoek nodig. In eerste instantie zal het gaan om een bureauonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten kan eventueel verder onderzoek nodig zijn.



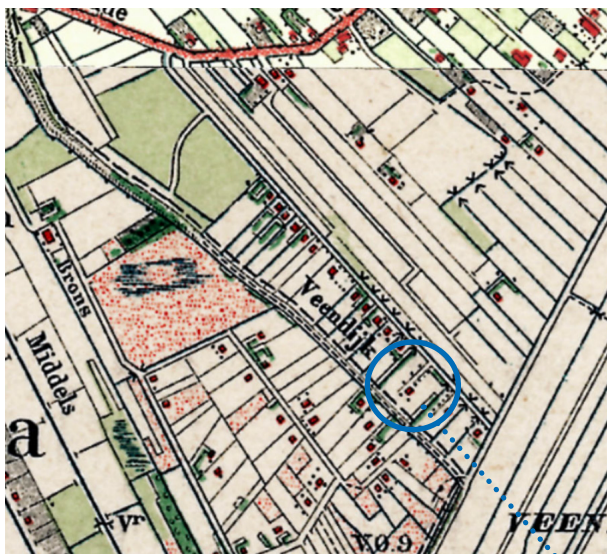
Topografische kaart uit 1901, bron: topotijdreis



Uitsnede bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen



Ontwikkelingsgeschiedenis



1909

De Tjabbesstreek is gelegen tussen de oude nederzetting Westeinde en de Bouwte. De huidige landschappelijke structuren zijn ontstaan door veenontginning. De locatie bevindt zich in het deel waar de ontginning van richting veranderd. Het buurtschap is vanaf 1875 geleidelijk ontstaan. Het begin werd gemaakt met de verkoop van de grond aan 7 arbeiders, die hier elk hun eigen huis bouwden.

De bebouwing bevindt zich alleen aan de zuidkant van de weg. De percelen aan de Tjabbesstreek worden in zuidwestelijke richting begrensd door de Veensloot. Hier ligt ook de gemeentegrens.

Op de kaart uit 1909 is verder te zien dat toen bebouwing heeft gestaan op de plek van het initiatief. Ontsloten via een oprit heeft er vermoedelijk een arbeiderswoning midden op het perceel gestaan.



1961

In de jaren '60 is de Kentersweg, een verbindingsweg naar Wedde, aangelegd. Hierdoor kreeg de Tjabbesstreek een ondergeschikte rol voor de ontsluiting van het gebied. Tot in de jaren '70 vindt een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaats. Vanaf de jaren '70 zien we het aantal woningen weer afnemen. Ook de woning op het perceel van het initiatief is in deze periode gesloopt.



2020

Sinds 2010 is de Tjabbesstreek weer gewild als woonlocatie en worden er opnieuw woningen gebouwd. Het voorliggende initiatief volgt deze trend. Een extra kwaliteit voor het woongebied is het fietspad richting oude Pekela. Deze loopt over de enige brug over de Veensloot, gelegen bij de meest zuidelijke hoek van het perceel.

Fotoanalyse



Tjabbesstreek - een smalle asfaltweg, vooral bestemmingsverkeer



agrarisch gebruik en wonen wisselen af



informele overgangen naar agrarisch gebruik, formele naar wonen



diepe percelen omkaderd met struiken en bomen



percelen (links 1495, rechts 1494) zijn als twee percelen herkenbaar



doorgaand fietspad met brug over Veensloot achter perceel 1495



Veensloot met rechts open achterzijde perceel 1494



zicht over perceel 1494 richting Tjabbesstreek



fietspad met bomenrij achter perceel 1495

Kenmerken locatie



Landschappelijke kenmerken

- afwisseling van besloten percelen (bebouwing en soms bossages) met open weiden met doorzichten
- smalle blokverkaveling haaks op de ontsluitingsweg, de Tjabbesstreek (tot aan fietspad)

Kenmerken bebouwing

- bebouwing is met ruime afstanden naar de zijdelingse perceelgrens, in een rooilijnzone en in kavelrichting geplaatst;
- uitzondering hierop is de woning op nr. 35 die rond 2014 is gebouwd. Deze woning is niet in kavelrichting geplaatst;
- opvallend is nr. 32 met agrarische gebouwen achter de woning;
- oorspronkelijk stonden hier compacte arbeiderswoningen (krimpentype);
- later toegevoegde woningen hebben een iets grotere korrel (het type burgerwoning al dan niet met knipoog naar het krimpentype);
- de korrel is een laag met kap, de kapvorm is een zadeldak (met wolfseind) haaks op de weg;

Uitgangspunten kavelontwikkeling

legenda

- perceel initiatief
- gebouwen nieuw
- weide / grasveld
- oprit / halfverharding terrein
- tuin
- haag van inheemse struiken
- afscheiding
- bomen nieuw
- gebouwen bestaand
- sloot / waterloop bestaand
- bomengroep / boom bestaand
- doorgaande weg
- fietspad



Uitgangspunten kavelontwikkeling

Programma

- Één eenduidig volume met daarin één woning.
- Carport voor twee auto's. Parkeerbalans conform CROW (1,1-1,8 auto's/huishouden).
- Bijgebouw en tuinhuisje vergelijkbaar met bestaand.

Ruimtelijke inpassing en verkaveling

- Uitgangspunten zijn dat de oorspronkelijke smalle blokverkaveling afleesbaar blijft, de woning op een streekeigen manier wordt geplaatst en het doorzicht over perceel 1494 niet wordt onderbroken.
- Hiervoor, en voor behoud van de afleesbaarheid van de oorspronkelijke twee percelen, blijft perceel 1494 in dit voorstel onbebouwd.
- De nieuwe woning wordt, passend bij de streek, vrij geplaatst op perceel 1495, dicht op de grens met nr. 1494 en in de rooilijnzone, d.w.z. op een afstand van +/- 12 m van de Tjabbesstreek.
- De nieuwbouw heeft een rechthoekige plattegrond, is +/- 8m breed, wordt haaks op de weg geplaatst en volgt daarmee de perceelvorm, en is geïnspireerd op de compacte woningen die oorspronkelijk aan de Tjabbesstreek zijn gebouwd.
- Optie: carport voor twee auto's in het verlengde van het woonvolume onder de kap of onderdeel van het gebouwvolume van het grotere bijgebouw.
- Het gewenste tuinhuisje krijgt een plek (schuin) achter de woning. Een haag van inheemse struiken maakt een indeling in voor- en achtererf op perceel 1495.
- Op het achtererf wordt met een verspringing ten opzichte van de woning het grotere bijgebouw geplaatst.

Ontsluiting en parkeren

- Voor de nieuwe woning is aanleg van één nieuwe ontsluiting vanaf de Tjabbesstreek nodig. Deze komt, vergelijkbaar met de kaart van 1909, tussen perceel 1494 en 1495 te liggen.
- Beperk de hoeveelheid nieuwe verharding tot een noodzakelijk minimum voor behoud van de groene uitstraling en het infiltreren van regenwater.
- Maak voor de oprit en andere verharding zo veel mogelijk gebruik van waterdoorlatende materialen / halfverharding zoals gebakken klinkers, flinten en/of grind om wateroverlast bij stevige buien te voorkomen.
- Parkeren op eigen kavel. Indien er voor een carport wordt gekozen krijgt deze een logische plek achter de woning, is ontworpen als een verlenging van het woonvolume en daarmee architectonische familie van het hoofdgebouw.

Groen en blauw

- De sloot langs het fietspad blijft behouden.
- Indien gewenst mogen oorspronkelijke sloten worden hersteld of een greppel of wadi voor buffer van stevige regenbuien worden aangelegd.
- Bij de woonkavel past aan de Tjabbesstreek een begrenzing met een haag en voor kavel 1494 (de open weide) kan het bestaande hek worden behouden.
- De haag ter begrenzing van de woonkavel bestaat uit verschillende inheemse soorten voor meer biodiversiteit. Deze haag scheidt ook het voorerf van het achtererf en kan voor privacy ook in de diepterichting van het woonperceel worden geplaatst.
- Een vrijstaande inheemse boom markeert de

inrit.

- In de tuin zorgen (fruit)bomen voor een kleinschalige indeling en schermen het tuinhuis af van inkijk vanuit de weg.
- In het verlengde van de inrit houdt een dubbele bomenrij van streekeigen bomen de oorspronkelijke verkaveling afleesbaar.
- Het grasveld naast het bijgebouw leent zich voor de aanleg van een boomgaard.

Architectuur

- Bebouwing heeft één bouwlaag met een zadeldak van 30-50 graden. De kap kan asymmetrisch worden uitgevoerd.
- Gezien de diverse bouwtypen en -stijlen aan de Tjabbesstreek is er enige vrijheid in de keuze van materialen en kleuren. Bijvoorbeeld zou er gedacht kunnen worden aan metselwerk gevels (met eventueel houten topgevels) in combinatie met (hergebruikte) donkergrijze, matte keramische dakdekking. Het kleurenpalet voor gevels en daken bevat tinten van oranje rood over roodbruin tot donkergrijs. Volledig houten gevelbekleding behoort tot de mogelijkheden.
- Een eigentijdse interpretatie van landelijk wonen op z'n Westerwoldes is wenselijk.
- Detaillering is sober en robuust.

Duurzaamheid en natuurinclusief

- Gezien de oriëntatie van de woning en de bijgebouwen zijn deze geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. De panelen kunnen goed in het ontwerp van het dakvlak worden geïntegreerd. (zie ook: https://www.libau.nl/wp-content/uploads/Ruimte_voor_zon_Libau.pdf)

- Bij toepassing van aardwarmte de warmtepompen in de nieuwbouw in een van de bijgebouwen opnemen.
- Bij toepassing van een luchtwarmtepomp de buitenunits uit het zicht vanuit de openbare ruimte plaatsen.

Bijgebouw en tuinhuis

- Voor aansluiting bij het gebouwtype landelijke bijgebouw is toepassing van (verduurzaamd) hout wenselijk.
- Er zijn twee verschillende concepten denkbaar: of er wordt gezocht naar enige architectonische verwantschap tussen de woning en de bijgebouwen door bijvoorbeeld het hout in alle drie gebouwen terug te laten komen of er wordt een onderscheid tussen de woning en de bijgebouwen gemaakt.
- Het grotere bijgebouw en het tuinhuis bestaan uit een lage bouwlaag.
- De maximale goothoogte voor het grotere bijgebouw bedraagt 2,1 meter aan de tuinzijde en 2,5 meter aan de voorzijde.
- De maximale goothoogte voor het tuinhuisje bedraagt 2,2 meter.
- Beide bijgebouwen krijgen een zadeldak met flauwe helling.
- Mocht het grotere bijgebouw een asymmetrische kapvorm krijgen dan is voor het kortere deel een maximale helling van 45 graden mogelijk.