

Uitgangspunten voor erfplan en kavelpaspoort

Jipsingboertangerweg 149, Sellingen

Piet Ziel & Hein Kroodsma

Versie 0.3

18-7-2024

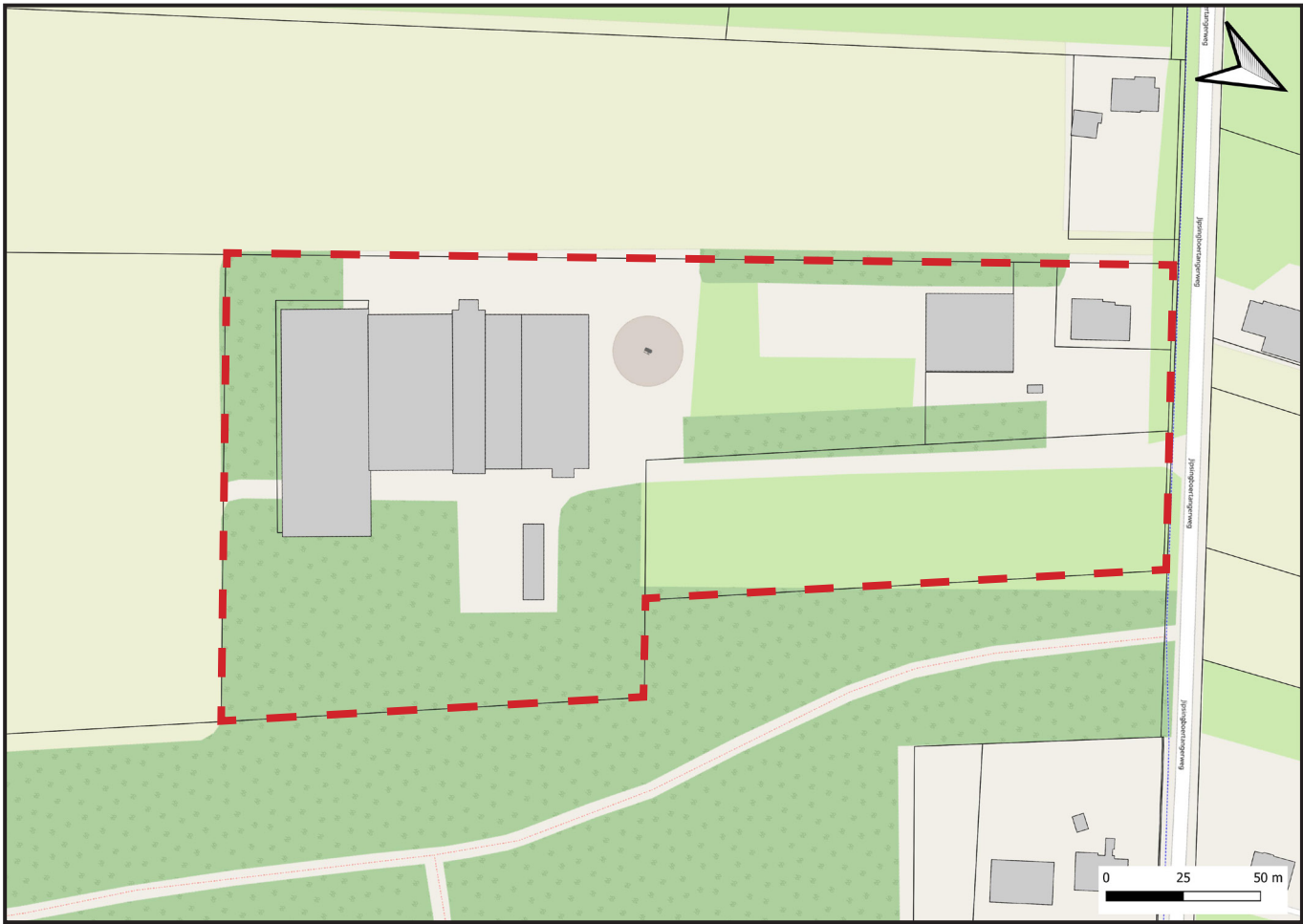
Status:

Dit rapport geeft de gemeentelijke uitgangspunten voor een door de initiatiefnemer op te stellen erfontwikkelingsplan voor het terrein. En het geeft de gemeentelijke uitgangspunten voor een kavelpaspoort voor 3 nieuwe woningen en 2 gebouwen voor caravanstalling c.a.. Het zal door de initiatiefnemer verder uitgewerkt dienen te worden in een meer gedetailleerd plan. Het gedetailleerde kavelpaspoort en het gedetailleerde erfontwikkelingsplan van de initiatiefnemer vormen onderdeel van de omgevingsvergunning en zijn het toetsingkader voor welstand.



Aanleiding

Locatie



Figuur 1: Bestaande situatie.

De eigenaars van Jipsingboertangerweg 149 maken gebruik van Lbv-plus regeling. Het boerenbedrijf stopt en start een kleine camping op het erf en maakt daarnaast gebruik van de regeling “Ruimte voor Ruimte”.

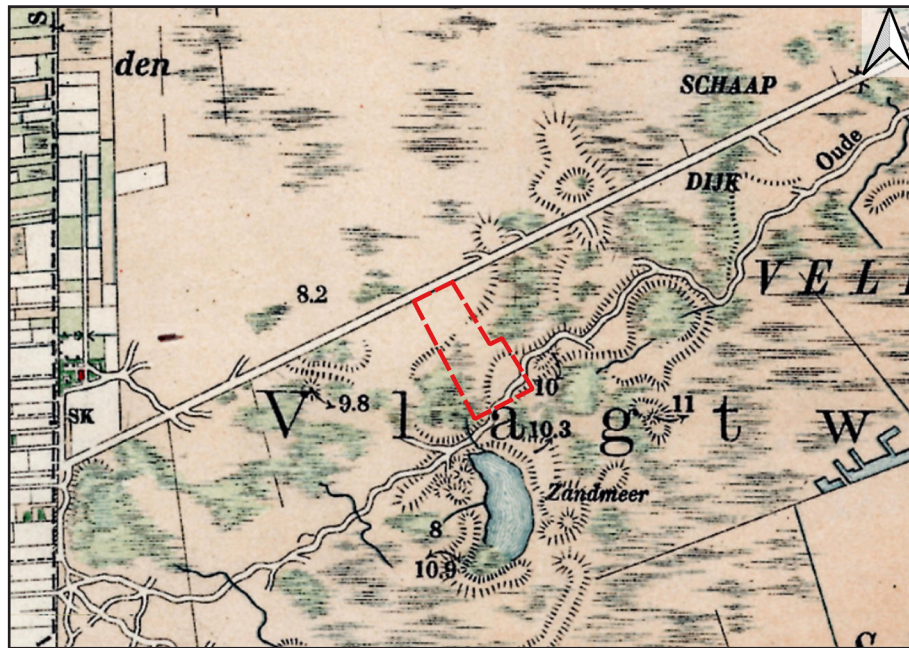
Het gebied om het erf is opgekocht door Staatsbosbeheer. Het erf zal hierdoor omringd worden door bos in plaats van de huidige akkers (zie figuur 4).



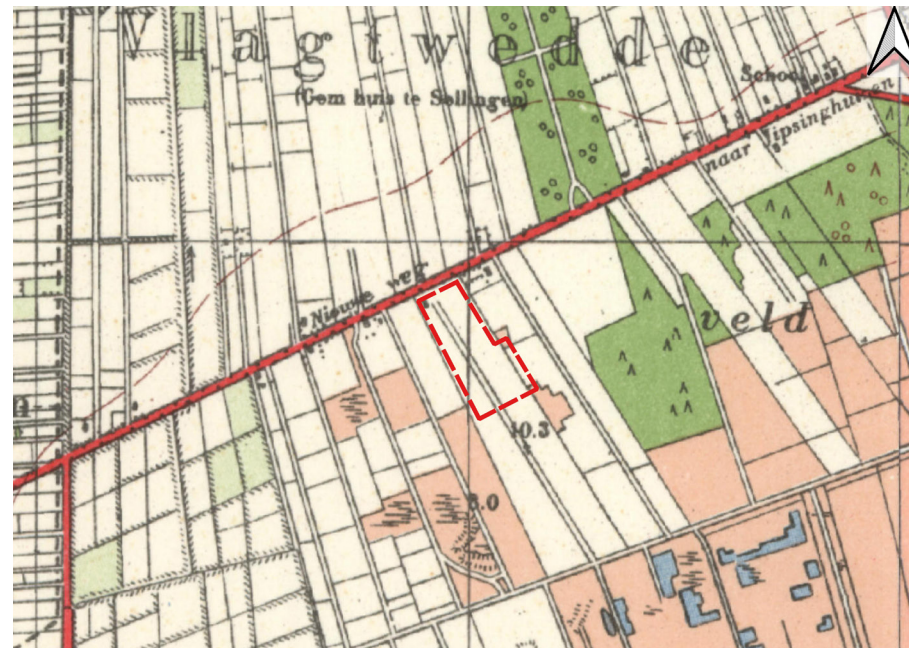
Figuur 2: Luchtfoto.

Gebiedsanalyse

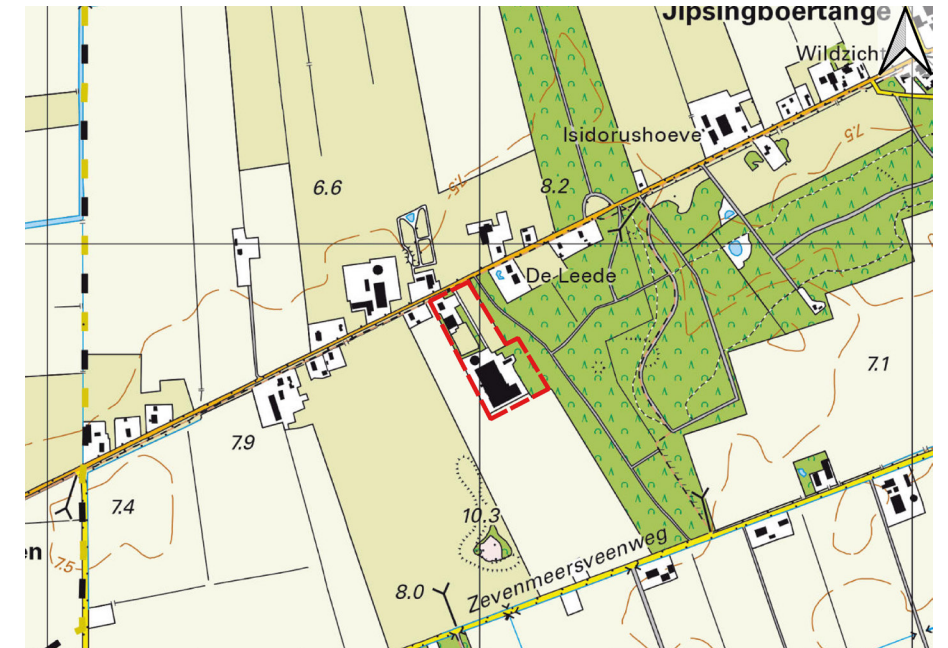
Historische analyse



Figuur 3: 1920 kaart.



Figuur 4: 1953 kaart.



Figuur 5: 2023 kaart.

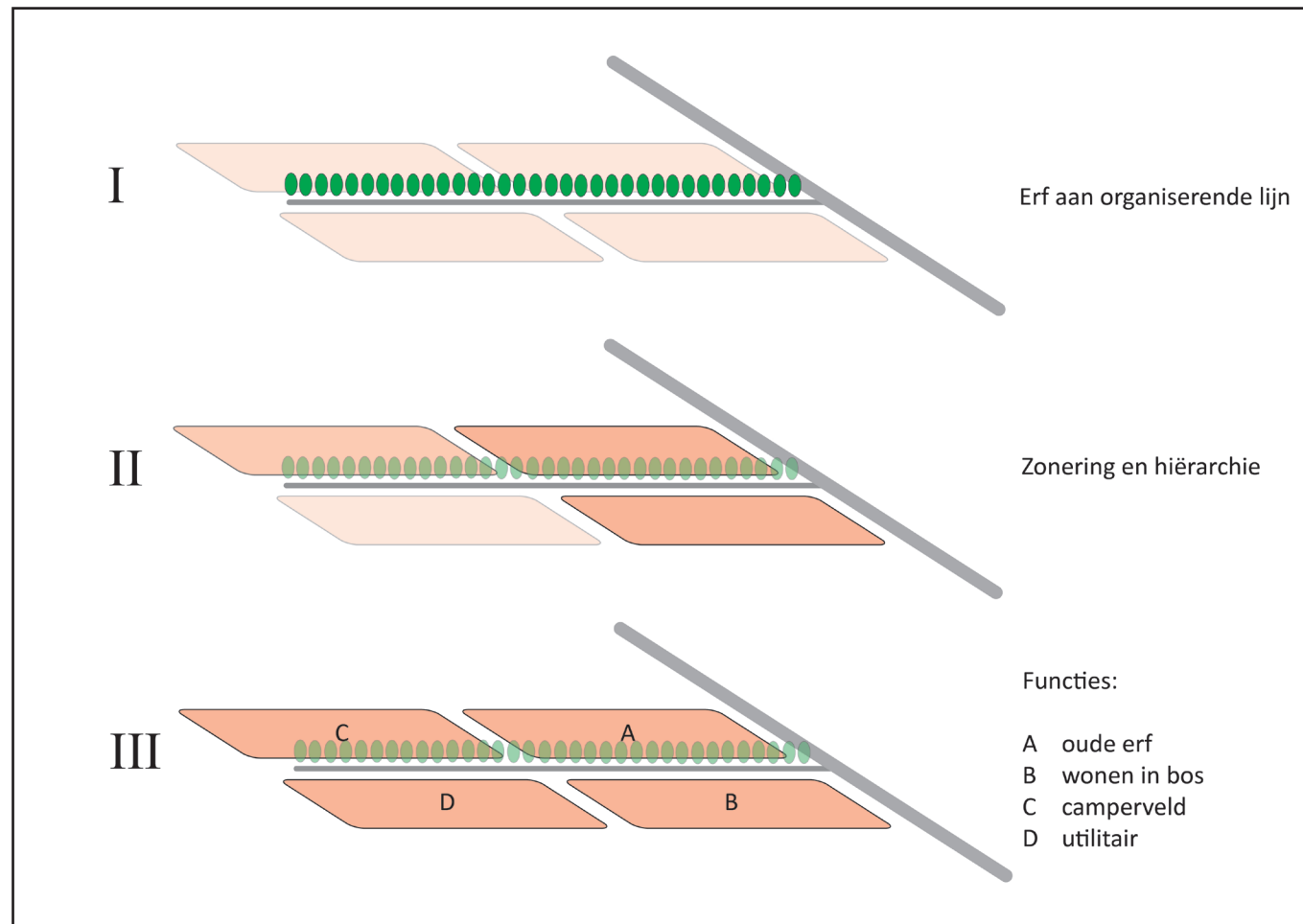
Voormalig hoogveengebied met boekweit-akkers. Machinaal en met de schop afgegraven hoogveen-ontginningsgebied, geen wijken. Vanuit de Nieuwe weg (Nu Jipsingboertangerweg) in de werkverschaffing in 30er jaren ontgonnen. In 1953 start de bebossing (Nu SBB). In 1995 is het gebied rondom de varkenshouderij aanvullend bebost.

In de nabijheid ligt een zandwinplas (deels v/m rivierduin en diepere zanden) die in 2008 is uitgebreid richting de varkenshouderij. De Nieuwe Weg vormt een boerderijlint met ontginningsserven, ontwikkelt zich langzamerhand met recreatieve functies. De ontginningsserven zijn over het algemeen stevig beplant.

De Jipsingboertangerweg is de grote constante. De Erven richten zich met hun indelingen loodrecht op die weg.

Ontwerp

Het concept



Figuur 6: Illustratie van het concept.

Het erf wordt met een laan, die deels bestaat en deels zal worden verlengd, loodrecht op de Jispingerboerangerweg qua structuur ingedeeld. Het erf wordt daarmee ingedeeld in vier zones/kwadranten die door middel van een organiserende lijn geïnspireerd is op de geschiedenis van de plek. Daarmee wordt de nieuwe camperontwikkeling c.a. verankerd in het bosrijke landschap.

De kwadranten worden als volgt ingedeeld: Het oude erf (A) is privéterrein. Zone B wordt gebruikt voor de regeling "Ruimte voor Ruimte". Hier komen drie kavels met vrijstaande woningen. Zone C dient als hoofdlocatie voor de camperplaatsen. In zone D komen de aanvullende utilitaire voorzieningen voor de camping, waaronder de schuren voor de camperstalling, B&B mogelijkheden, parkeren en sanitair.

Erfplan

Camping kwadrant

Het kwadrant van de camperplaatsen kan op verschillende manieren worden ingedeeld. Hoofdzakelijk is in alle gevallen dat de organiserende laan bovengeschild blijft aan de indeling van de camperplaatsen. In variant A meer geordend. In variant B meer speels en in variant C als duidelijke lus. In alle varianten is belangrijk dat de waterdoorlatendheid en opvang van water optimaal blijft.

De camping bestaat uit camperstraten met in totaal 25 camperplekken. Qua inrichting bestaan verschillende mogelijkheden. Bijvoorbeeld dat de camperstraten worden gescheiden door een struweel van enkele meters breed en daarin een greppel. De varianten geven ook nog andere opties weer (zie afbeeldingen). Naast de camping komt een SBB-onderhoudspad, de camping wordt hier met een wandelpad op aangesloten.

Utilitair kwadrant

In de utilitaire zone worden 2 loodsen gesitueerd die worden gebouwd met hergebruik van reeds aanwezige constructies. De schuren behouden de typologie van de zuidelijke, te demonteren, grote schuur in de huidige situatie. Kaprichting loodrecht op organiserende laan. De schuren krijgen voorgevels passend bij de landelijke sfeer van de locatie. Bijv. geen grote overheaddeuren, geen opvallende kleuren en geen industrieel ogend plaatmateriaal.

De schuren zullen dienen als camperstallingen, utiliteitsgebouw voor de camping en voor bed & breakfast-mogelijkheden. Naast de schuur is ruimte voor nog enkele camperplaatsen, toekomstig parkeren en ruimte voor spelmogelijkheden.

Kwadrant Wonen in bos

De tuinen van dit kwadrant dienen zonder opvallende erfscheidingen in elkaar over te lopen. Iedere tuin zal dienen te bestaan uit 20% bosplantsoen met boomvormers, voorafgaand aan de bouw in te planten. Aan de voorzijde een eenvoudig landgoedachtig houten hek en greppel toepassen.

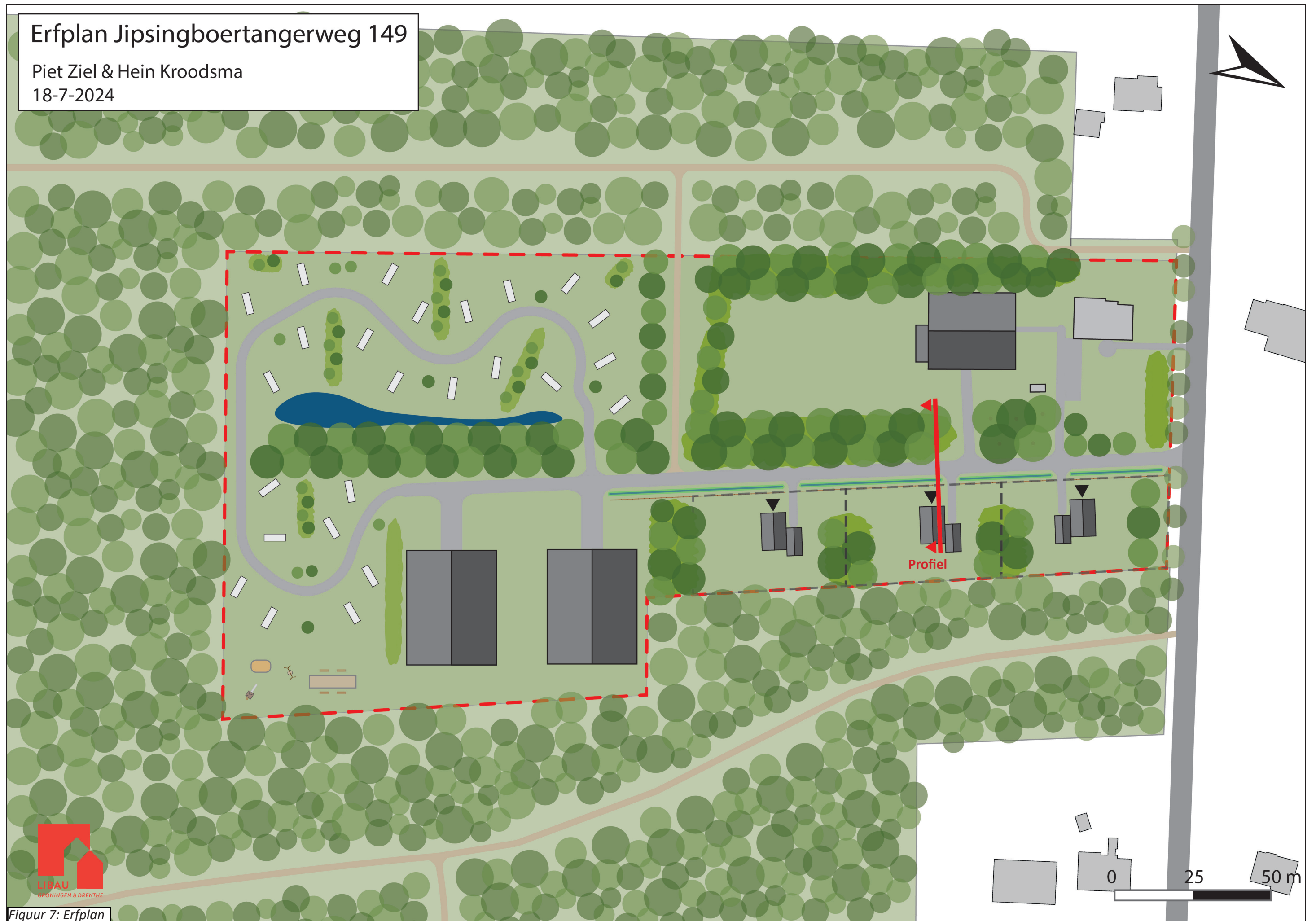
Uitgangspunten:

- Traditionele Groningse bouwvorm (moderne interpretatie);
- één á anderhalve laag met kap;
- landelijk type met eenvoudige kapvorm;
- hoofdrichting kap loodrecht op organiserende laan;
- geen platte aanbouwen;
- rode baksteen;
- zwarte matte pannen;
- bijgebouwen als schuren in hout met pannen dak;
- witte grafiek kozijnen/daklijsten;
- sobere detaillering;
- verticaal gelede gevel;
- muurvlakken bovengeschild, openingen als "gaten" in gevel. Geen grote glasvlakken toepassen;
- levensloopbestendig.

Erfplan Jipsingboertangerweg 149

Piet Ziel & Hein Kroodsmma

18-7-2024

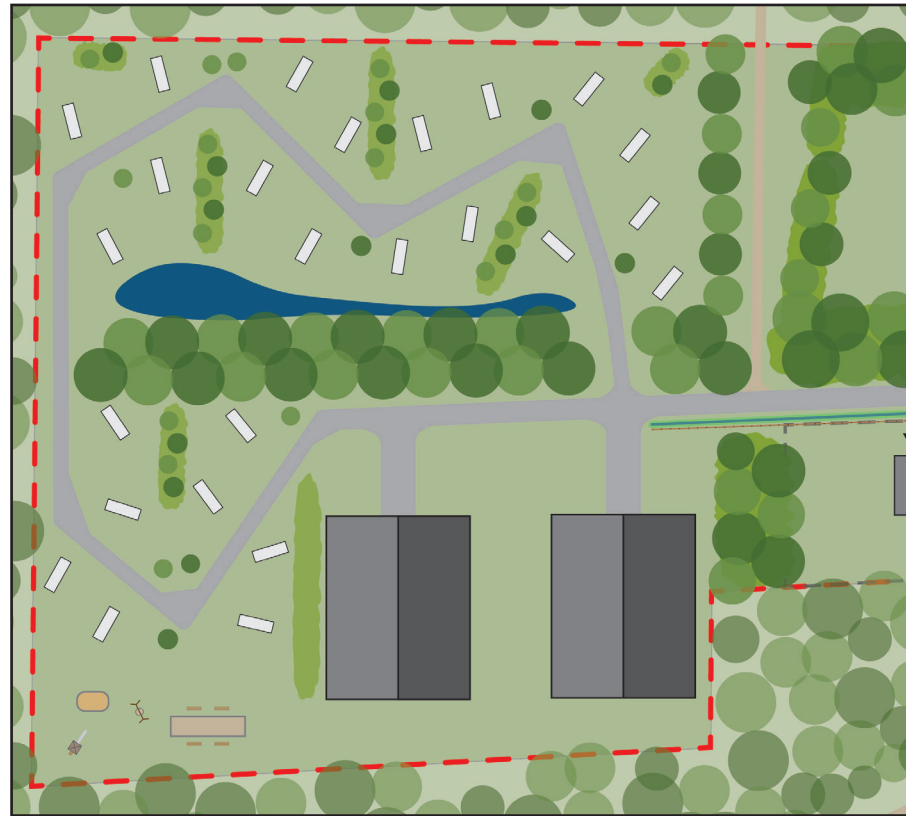


Figuur 7: Erfplan

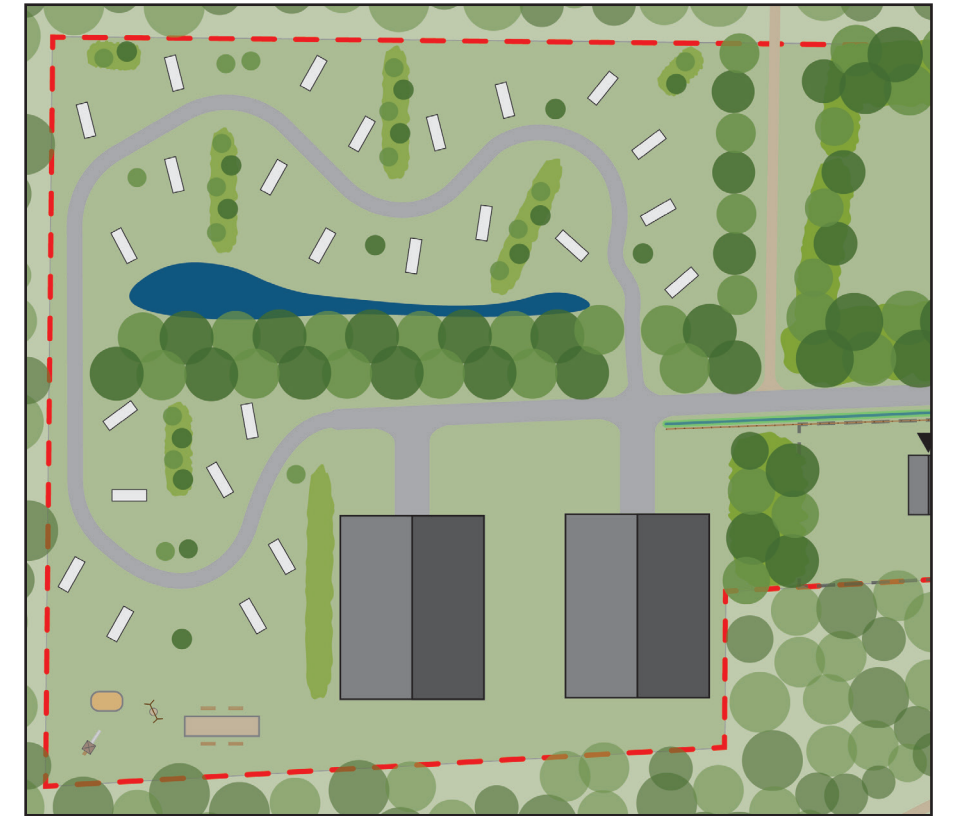
Camping opstelling



Variant 1: Geordend



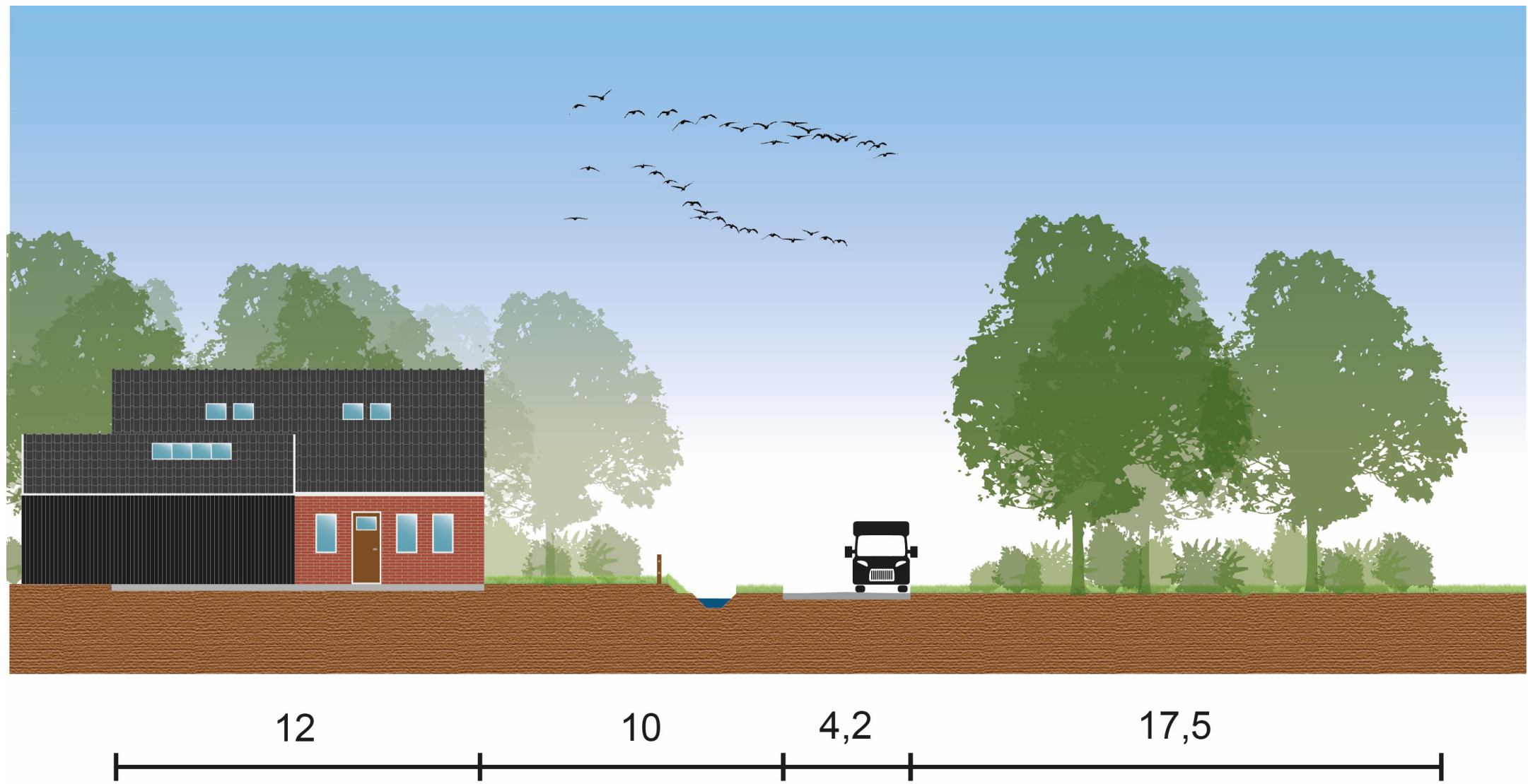
Variant 2.1: Rock gitaar



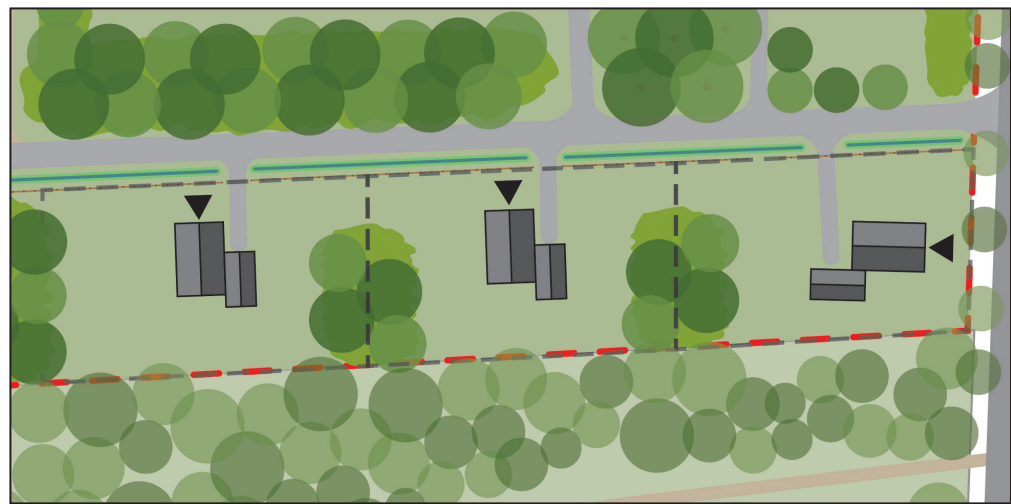
Variant 2.2: Akoestische gitaar



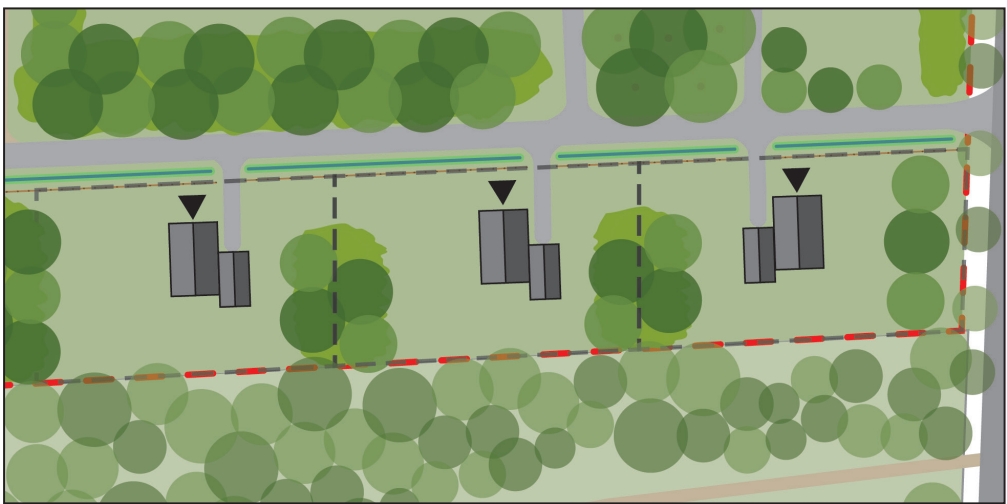
Variant 3: Lus



Figuur 8: Profiel



Variant 1



Variant 2

Referentiebeelden: Wonen in bos



Referentiebeelden: Schuren



