



Landschappelijke inpassing

Jipsingboertangerweg 146 te Sellinger

25164-DP-03

07-07-2025

2 | Inhoud

Aanleiding

Analyse

Locatie

Percelen

Cultuurhistorie landschap

Groenkaart

Bouwhistorie

Bestemmingsplan

Wijzigingsvoorstel

Samenvatting

Bestaande situatie

Aanpassing terreininrichting



3 | Aanleiding

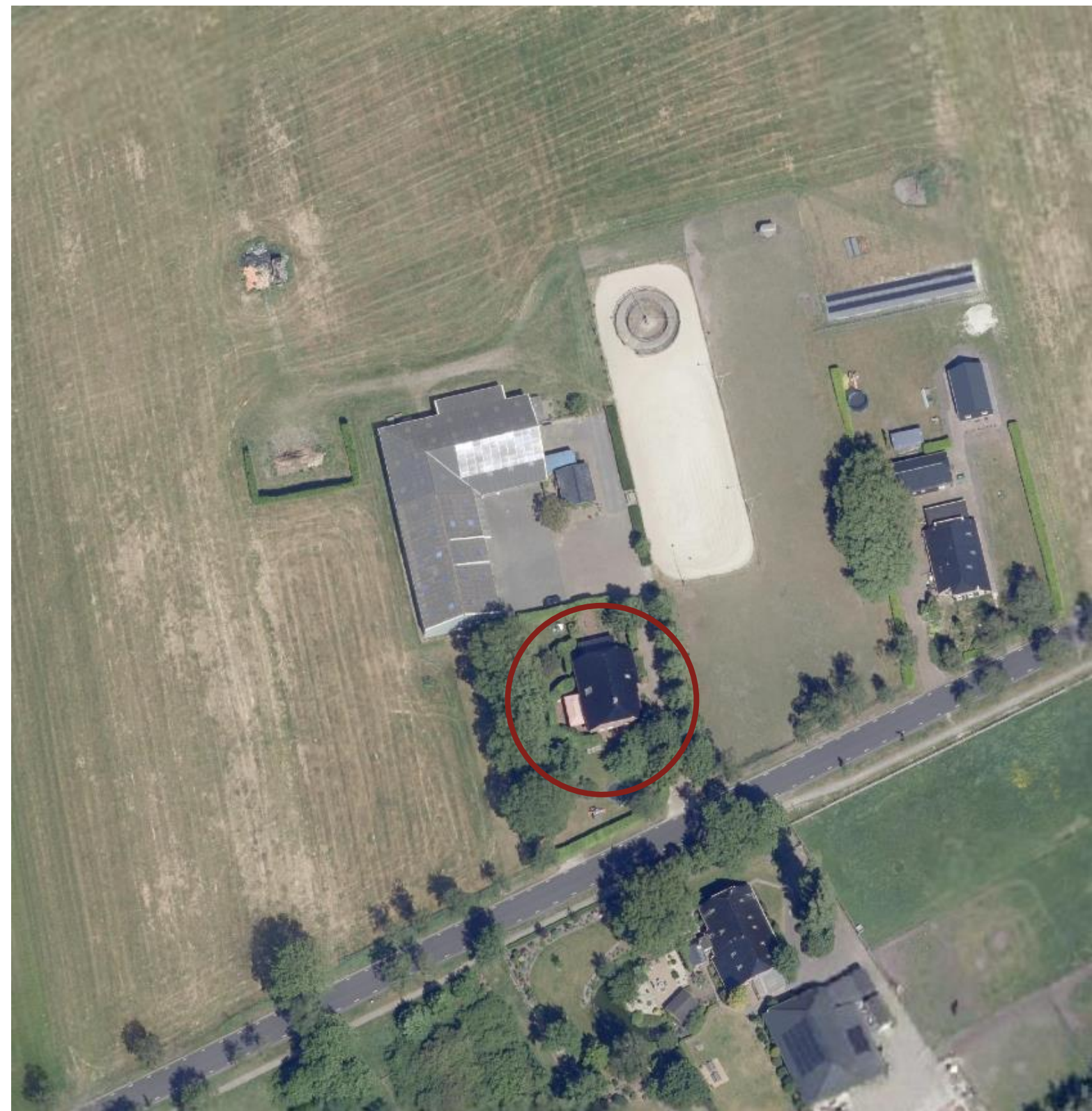
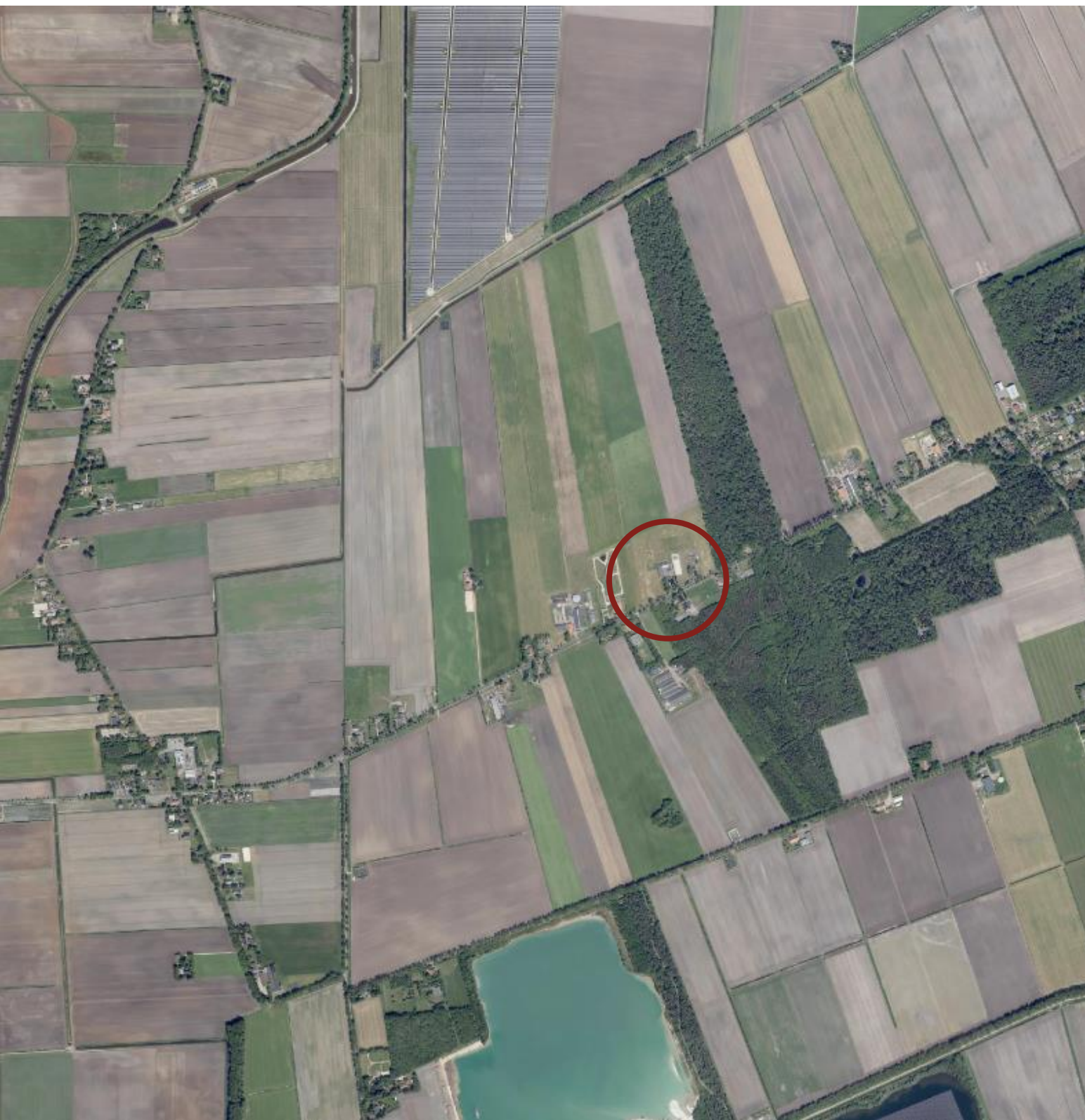
De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van de huidige bedrijfswoning, onderdeel van de agrarische bestemming, te wijzigen naar wonen. Als onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing dit document opgesteld.



Analyse



5 | Locatie luchtfoto



6 | Locatie perspectief



7 | Locatie straatbeeld



8 | Percelen kadaster

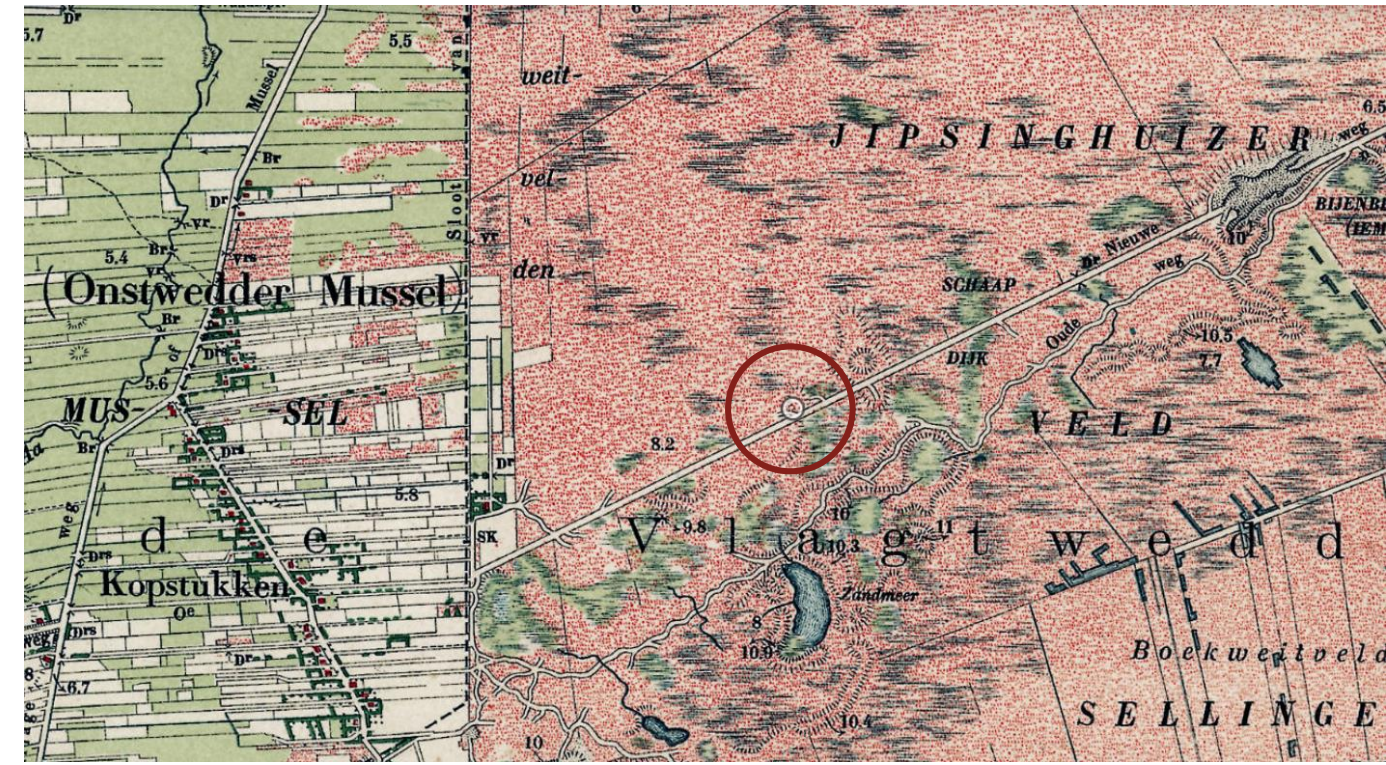


9 | Cultuurhistorie landschap

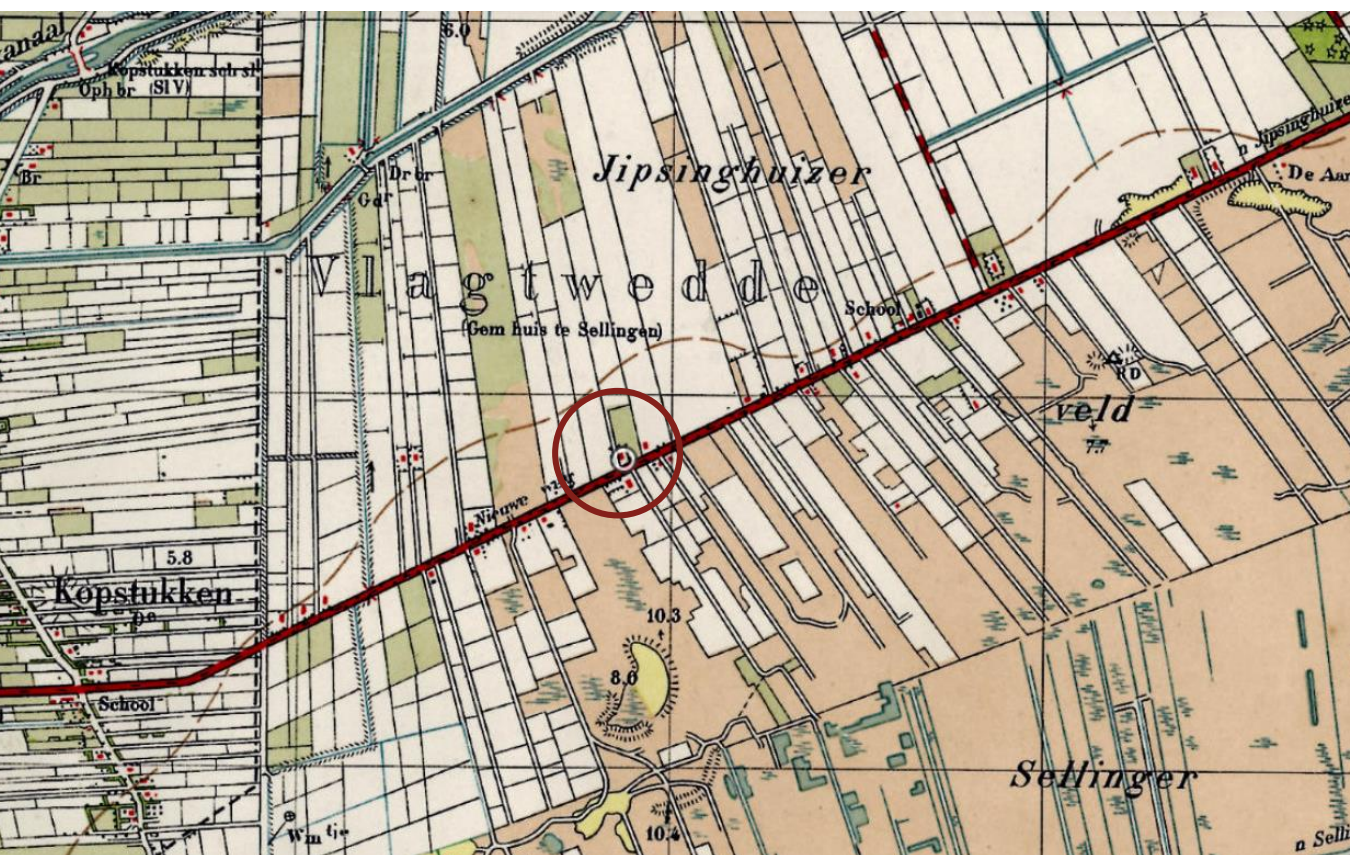


1885

De naam Jipsingboertange verwijst naar de tange (zandrug in een veengebied) waarop het dorp is ontstaan. Over deze zandrug liep vroeger een pad voor het vee naar de groenlanden langs de Mussel. Halverwege de tange lag de lem- of Beijenberg. Deze heuvel was vernoemd naar de bijenkasten die hier vroeger stonden te midden van de omringende boekweitvelden.



1900



1930

Jipsingboertange ligt in een bosrijke omgeving. De bossen werden aangelegd in de jaren 1930 toen dit deel van Westerwolde, tot dan toe uitgestrekte heidevelden, werd ontgonnen. Dat gebeurde grotendeels in het kader van de werkverschaffing onder erbarmelijke omstandigheden en staat bekend als 'de hel van Jipsinghuizen'.

De gronden die het minst geschikt waren voor de landbouw werden gebruikt voor de bosbouw.



1970



10 | Groenkaart

De langgerekte percelen staan haaks op de weg. De erven zijn groen omzoomd, waardoor de parcellering goed afleesbaar blijft in het landschap.

Legenda:

Boomhoogte (m)

- < 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- ≥ 20

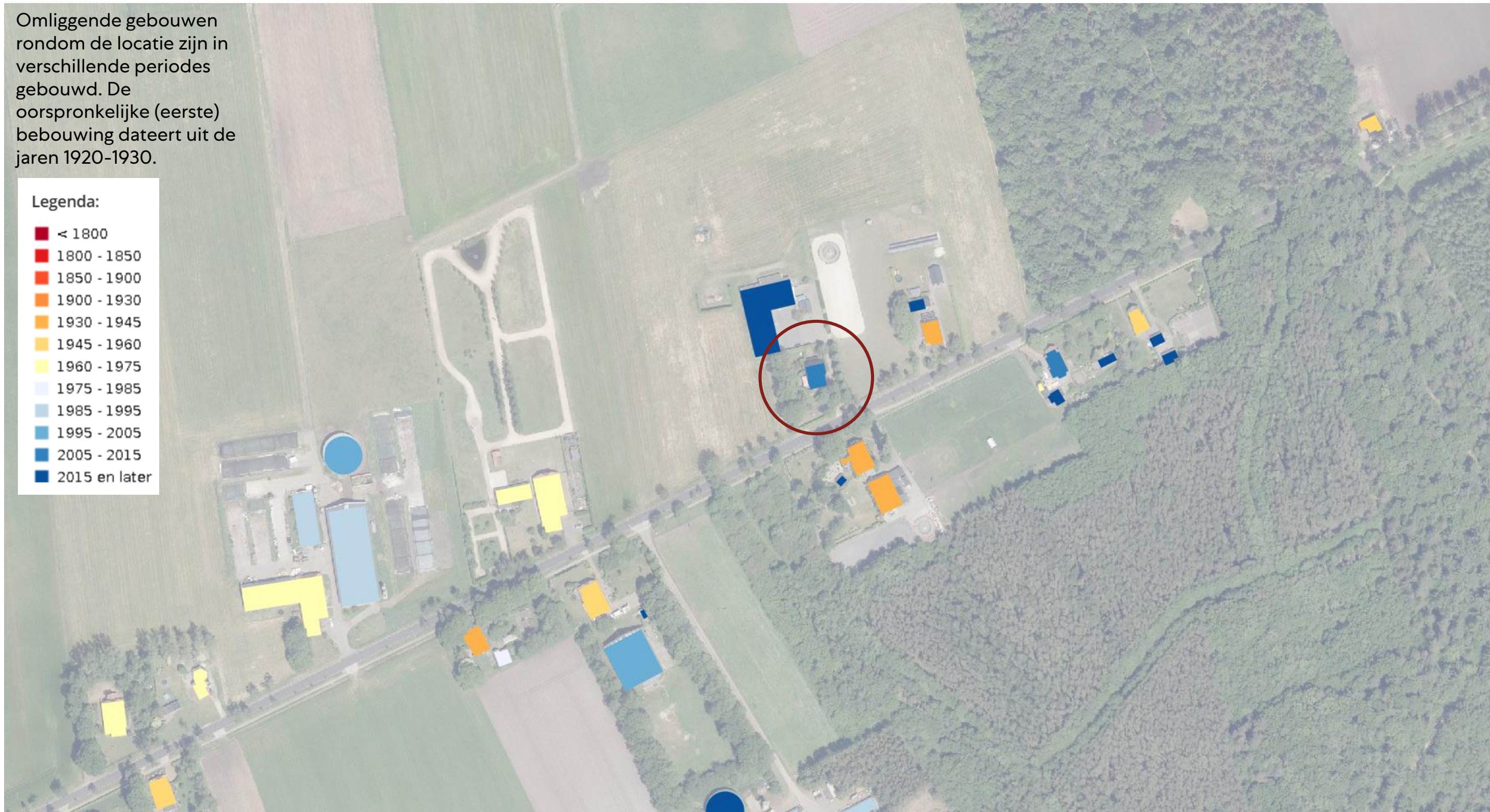


11 | Bouwhistorie

Omliggende gebouwen rondom de locatie zijn in verschillende periodes gebouwd. De oorspronkelijke (eerste) bebouwing dateert uit de jaren 1920-1930.

Legenda:

- < 1800
- 1800 - 1850
- 1850 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1975
- 1975 - 1985
- 1985 - 1995
- 1995 - 2005
- 2005 - 2015
- 2015 en later



12 | Bestemmingsplan

< Locatie zoeken

269038

Deze coördina
Perceel Vlagtv

✓ Toon doc



269032, 553992

269038, 553989

Legenda

Docur

Geko

Transpara

100 m

Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016

bestemmingsplan - Gemeente Vlagtwedde

meer documentkenmerken

geconsolideerd 22-03-2016 - geconsolideerd

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Bedrijf - Agrarisch aanverwant



Wijzigingsvoorstel



14 | Samenvatting analyse en inpassing

Landschappelijke context

Het perceel is gelegen in het gebied Jipsingboertange, onderdeel van het historische landschap van Westerwolde. Deze regio is landschappelijk zeer gevarieerd en vormt een overgangszone tussen de Hondsrug en de Drents-Groningse veenkoloniën. Westerwolde kenmerkt zich door een mozaïek van open landbouwgronden, bosgebieden, en waterlopen, met daarin verweven historische nederzettingsstructuren.

Het landschap rond Jipsingboertange is deels gevormd door ontginning van hoogveen in de jaren 1930, met behoud van kenmerkende elementen zoals open waterplassen, houtwallen en bosopstanden. Deze elementen versterken het open karakter van het landschap en dragen bij aan de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit.

Cultuurhistorie en ruimtelijke structuur

De bebouwing langs de Jipsingboertangerweg maakt deel uit van een historische lintbebouwing, zoals typerend voor Jipsingboertange en omliggende gehuchten zoals Jipsinghuizen. Dit lint is ontstaan vanuit agrarisch gebruik, waarbij verspreid liggende erven werden ontwikkeld langs een verbindingsweg.

Kenmerkend voor deze lintbebouwing is:

- Wonen op eigen erf, vaak gecombineerd met agrarische functies.
- Langgerekte percelen haaks op de weg.
- Groen omzoomde erven, waardoor de parcelering goed afleesbaar blijft in het landschap.
- Zichtrelaties met het omliggende open landschap, met bospercelen en waterpartijen.

De erven vormen visueel sterke eenheden in het landschap en worden vaak omgeven door singels, houtwallen of boomgroepen. Hierdoor wordt een goede balans gevonden tussen openheid en beslotenheid.

Ruimtelijke inpassing

Het perceel Jipsingboertangerweg 146 heeft een agrarische bestemming en wordt deels gebruikt voor wonen, als bedrijfswoning. De bedrijfswoning zal worden gewijzigd naar wonen. De paardenbak op het perceel behoudt de agrarische bestemming.

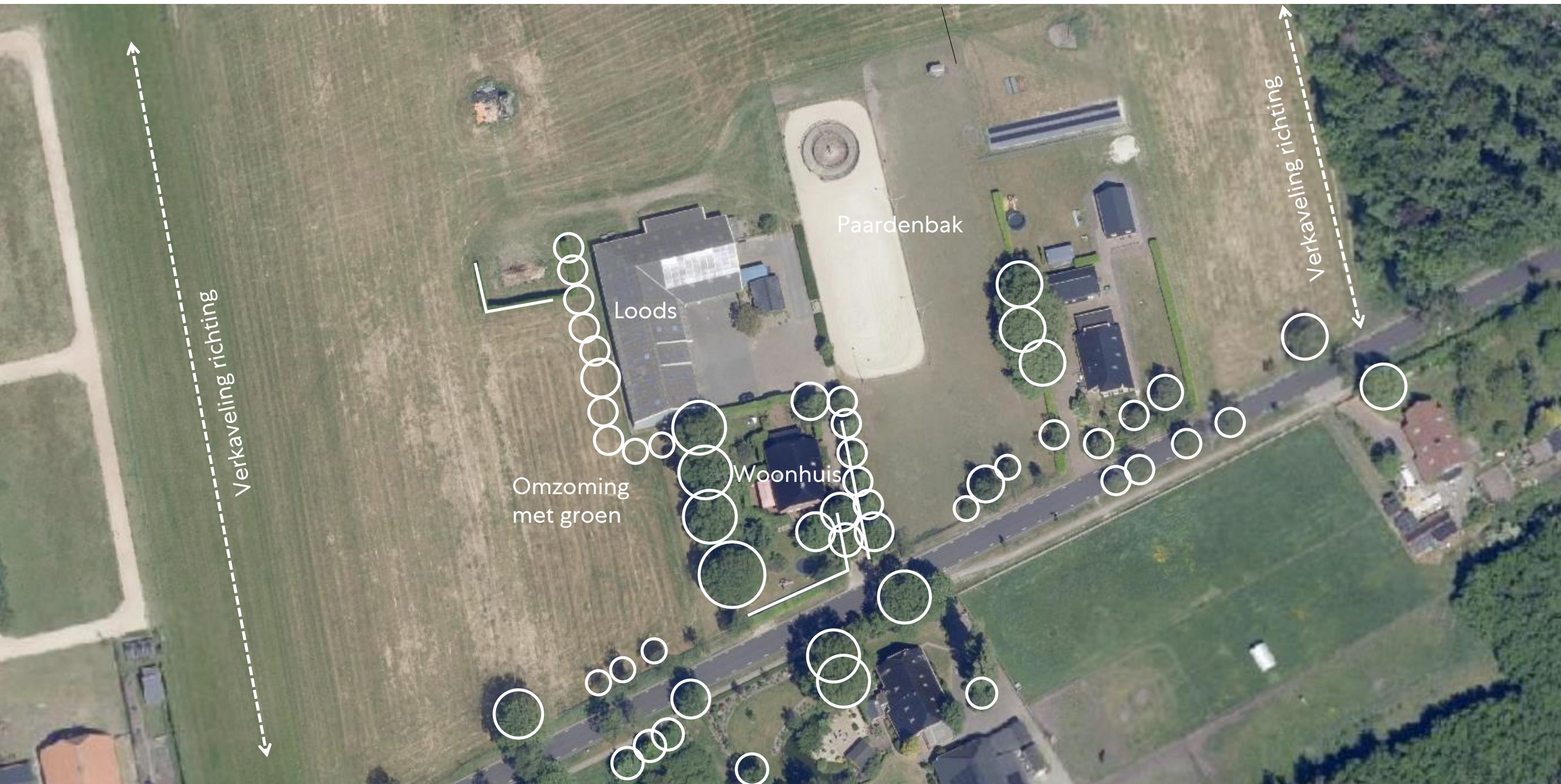
De huidige inrichting is in lijn met de historische lintbebouwing en sluit aan bij de bestaande karakteristieke ervenstructuur in het gebied. Om dit te behouden wordt de westzijde van het perceel voorzien van een bosschage. Hierdoor wordt de bestaande verkavelingsstructuur gerespecteerd en behouden. De inpassing vindt plaats met versterking van bestaande landschappelijke elementen, zoals groenstructuren en zichtlijnen.



15 | Bestaande situatie met nieuwe contour wonen



16 | Aanpassing terreininrichting





Dokkum | Groningen | Zwolle

www.adema-architecten.nl

0519 29 56 65

info@adema-architecten.nl

sinds 1972

