



LANDSCHAPSPLAN DWARSWEG 38 UITHUIZERMEEDEEN

COLOFON

Opdrachtgever

MTS van Os
Dwarsweg 38
Uithuizermeeden

Landschapsontwerp

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes
Wilfried Reuvers
Aelderstraat 70
7854 RS Aalden

Aalden, Juli 2023

INHOUD

- 1 INLEIDING
 - 1.1 LOCATIE PROJECTGEBIED
 - 1.2 BEELDEN VAN DE OMGEVING
- 2 ANALYSE
 - 2.1 HUIDIGE LANDSCHAP EN ZIJN KENMERKENDE WAARDEN
 - 2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUREN
 - 2.3 HUIDIGE ERFEN ZIJN GESCHIEDENIS
- 3 NIEUWE INDELING EN PLANMOTIVATIE
 - 3.1 INSPIRATIEBEELDEN EN 1E SCHETSEN
 - 3.2 BEPLANTINGSVORMEN EN GEBRUIKTE SOORTEN
 - 3.3 MOTIVATIE EN PLANVOORSTEL

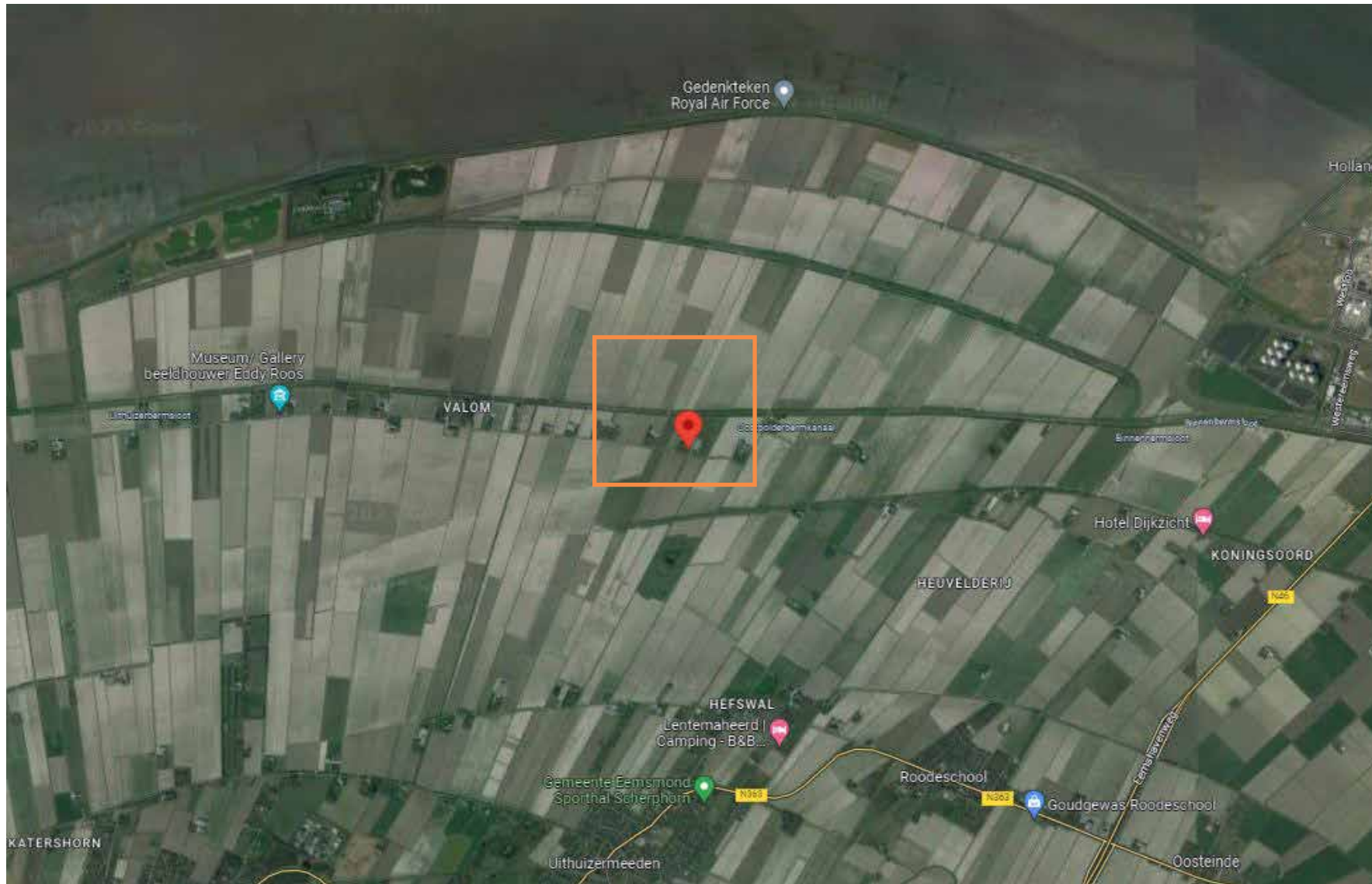
BRONVERMELDING

1 INLEIDING

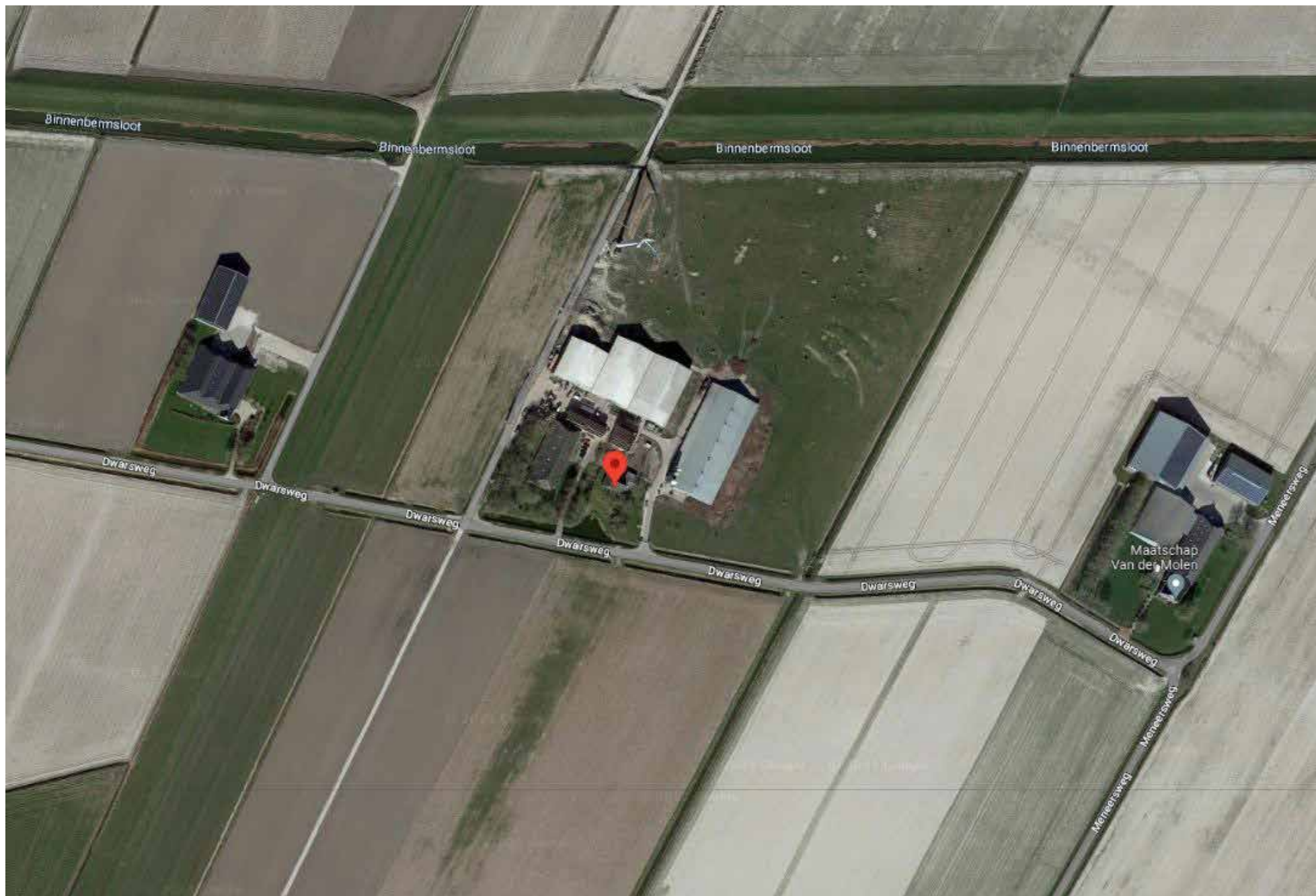
Het landbouwbedrijf Van Os wil graag een uitbreiding van hun pluimvee-tak realiseren. Tegen de locatie waar het initiatief in eerste instantie zou landen, is echter veel weerstand. De gemeente Het Hogeland heeft daarom aan stichting Libau gevraagd, om binnen het huisadviseurschap, een uitgebreid locatieonderzoek te doen, naar de door hun aangedragen locaties.
(zie document Libau locatie onderzoek 4 maart 2019)
Daar uit voort is deze locatie ontstaan.



1.1 LOCATIE PROJECT



bron: google earth



huidige erf
bron. google earth

1.2 BEELDEN OMGEVING



zicht op het bestaande erf



opdijk



zicht op bestaand erf tegen over bouwlocatie



omgeving met windmolens

2 ANALYSE

2.1 HUIDIGE LANDSCHAP EN ZIJN KENMERKENDE WAARDEN

De locatie ligt in de Kustpolders en op de Jonge Kwelderwallen (op de rand van het Marenland).

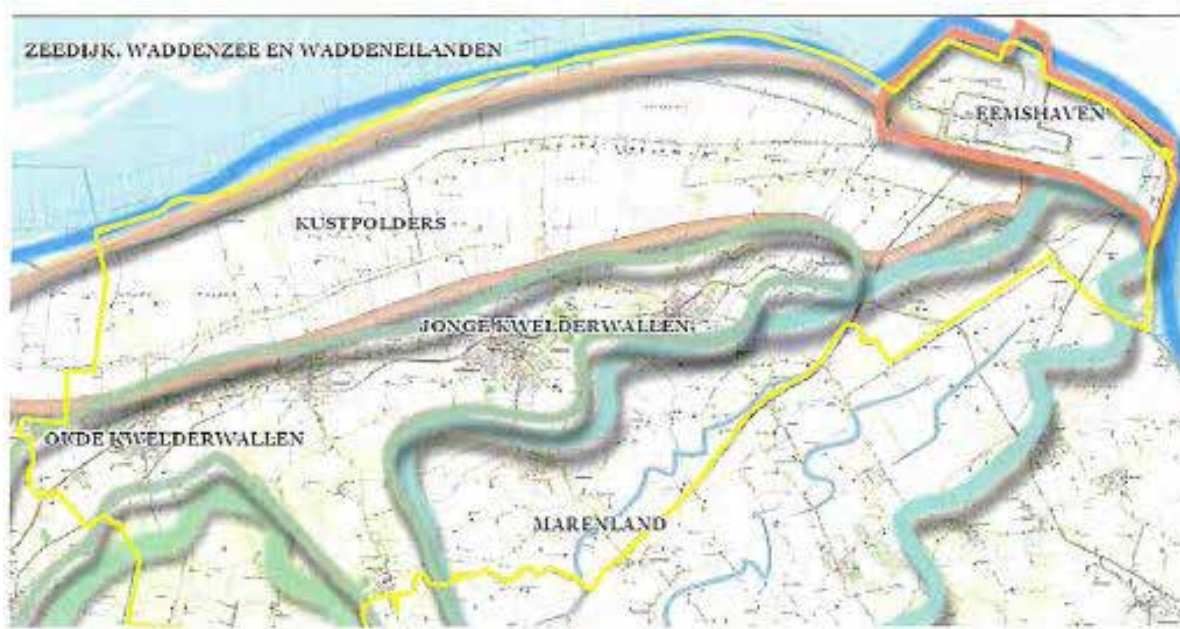
De Kustpolders vormen een samenhangend, grootschalig gebied. Dit gebied is zeer weids en open met sterke patronen in de bedijking, de langgerekte verkaveling en de situering van de zwaar beplante boerenerven.

De kustpolders vormen een agrarisch productielandschap met grote maten en een strakke, regelmatige blokverkaveling. Op de Oude en Jonge Kwelderwal is de dorpse dynamiek geconcentreerd. Hier bepalen de wierdedorpen en de latere lineaire dorpen het beeld.

Net als de wierden liggen de oude boerenerven verspreid als groene eilanden in het open landschap.

Op Het Hoge land vinden we veel agrarische bedrijven. De bebouwing is doorgaans gegroepeerd op een boerenerv. Deze bestaat uit een woning met daarbij agrarische schuren of stallen. De woning vormt daarbij vaak het representatieve aanzicht van het geheel.

Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond | Ruimtelijke dragers



Structuurbepalende de landschappelijke kenmerken in de polders.

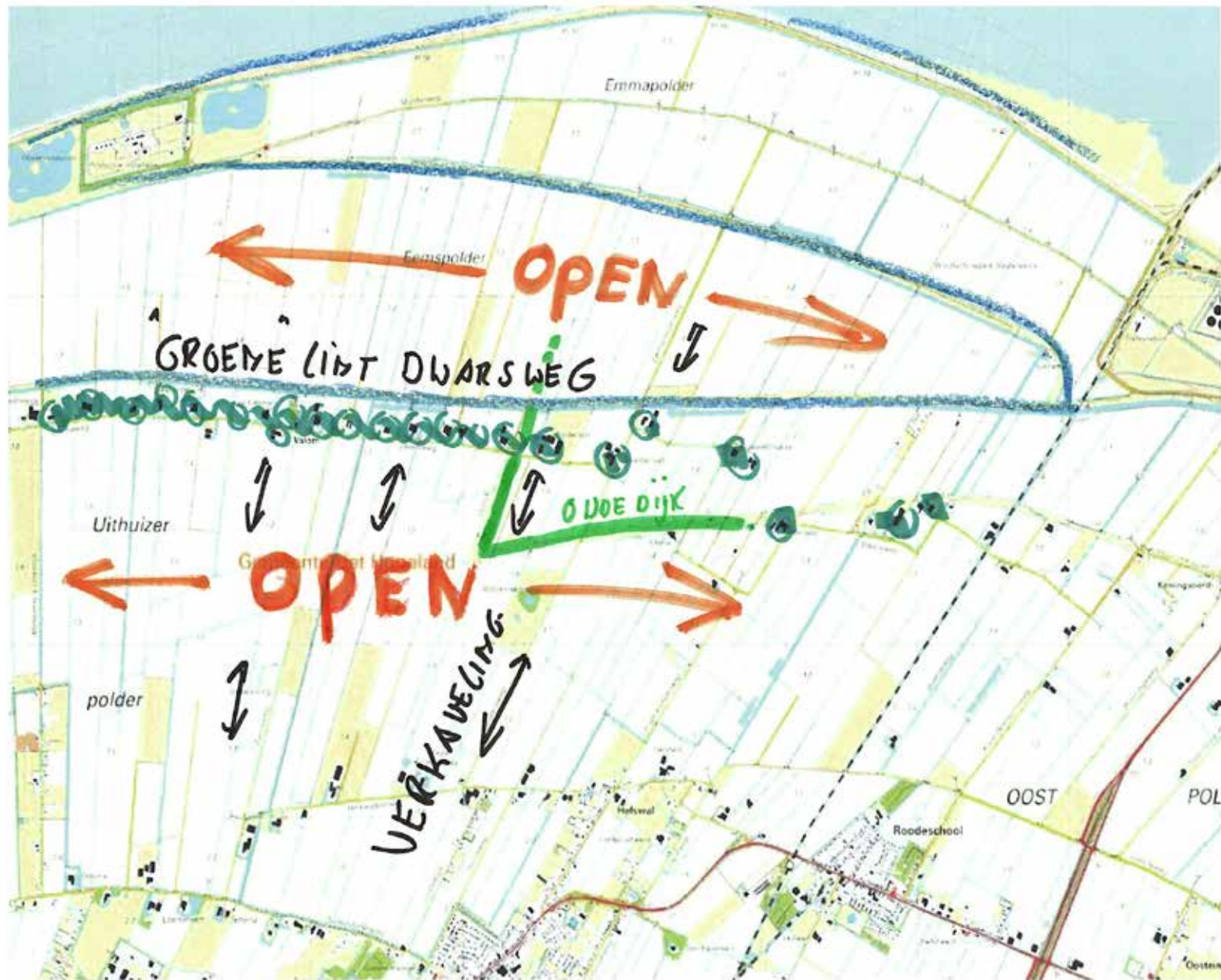
De locatie is gelegen in het Kustpoldergebied. De (voormalige) dijken zijn hier nog heel goed zichtbaar. De weidse en open ruimten in de polder, is in gebruik als productielandschap en heeft een strakke verkaveling.

Bepalende structuren zijn;

- Dijken
- Voormalige dijken
- Wegen- groen

(bron LOCATIEONDERZOEK UITBREIDING PLUIMVEESTAL VAN OS ruimtelijk cultuurhistorisch onderzoek Libau 4 maart 2019)





Massa ruimte schets van de omgeving


Bouwlocatie

aanzicht huidige erf

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUREN

Ruimte

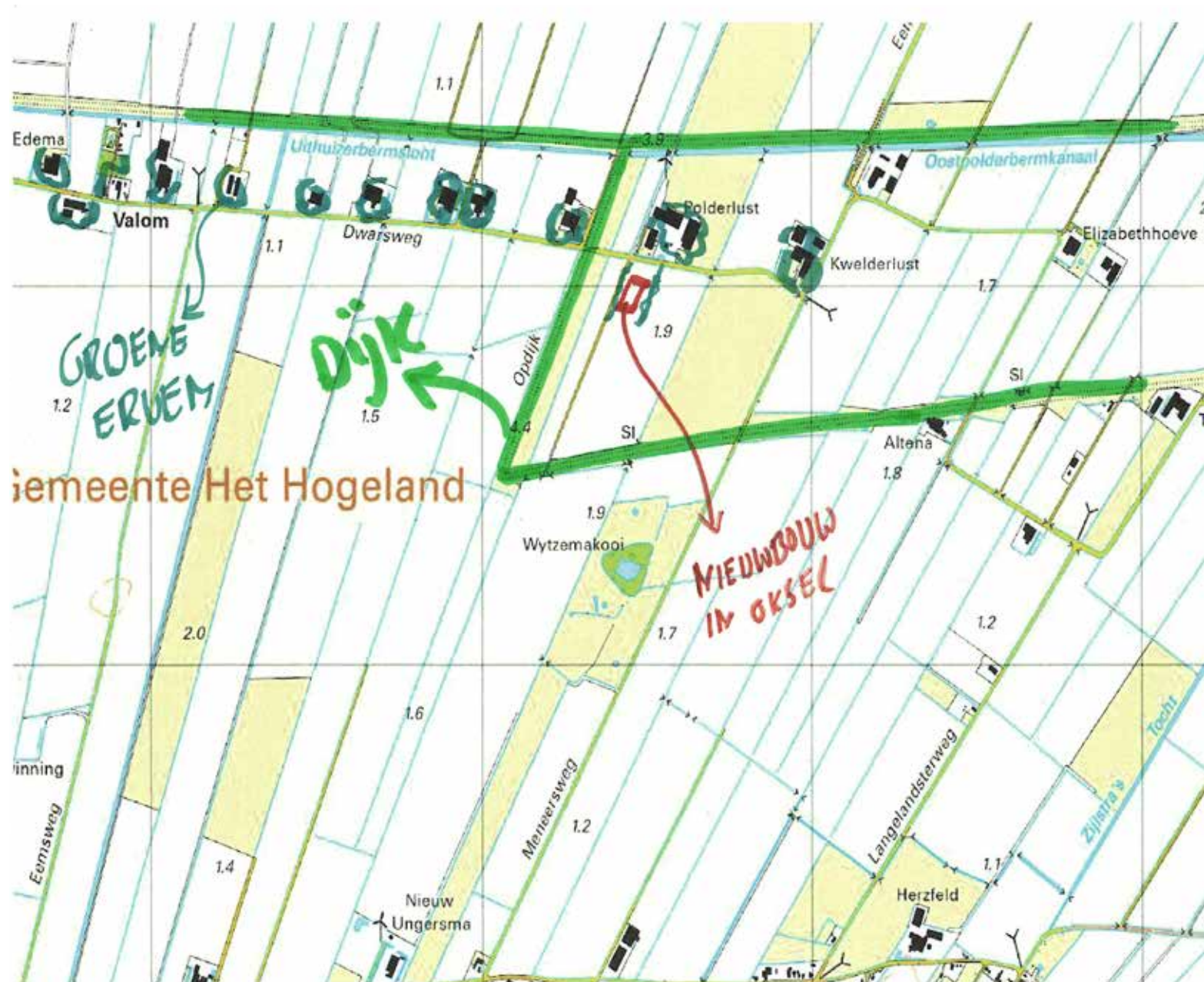
Openheid en een grootschalige opstreckende verkaveling kenmerken het gebied. De kwaliteit van het gebied wordt mede sterk bepaald door de aanwezige bebouwing, waarbij zowel de plaatsing, de vorm als de opmaak van het gebouw van belang is voor de kwaliteit. De wegen volgen het verkavelingspatroon. Voor het overgrote deel is het gebied onbebouwd.

Verder geldt: hoe noordelijker, hoe minder bebouwing.

De afmetingen van de kavels, de afstanden tussen de oude dijken en tussen de aanwezige bebouwing onderling en het ontbreken van een structurele beplanting langs wegen zorgen voor het grootschalige karakter.

Binnen het gebied concentreert de aanwezige bebouwing zich op deerven.

Duidelijk en beeldbepalend is de Dwarsweg met zijn vele fors erven. de meeste erven zijn goed omzoomd door groen.



Als 3e erf aan de dwarsweg wat aan de zuidzijde uitbreid in de oksel van de Opdijk.

De boerderijen zijn grotendeels langs de dijken en langs de Dwarsweg geplaatst. Op zeer kleine afstand van elkaar en vooral aan de noordkant van de weg. Boerderijen aan de zuidkant van de Dwarsweg komen alleen bij uitzondering voor.

De bestaande boerderij op nummer 38 is al in gebruik voor pluimvee. Het vrijstaande woonhuis op het erf is bewoond.

Ruimtelijke impact.

De toevoeging van een veldschuur (nieuwe stal) aan de zuidkant van de weg en in de open ruimte van het productielandschap, is in eerste instantie een onwenselijke toevoeging die de kenmerkende openheid van de polder aantast.

In de specifieke situatie is het echter mogelijk om de veldschuur enigszins te laten schuilen achter de dijk(restant) die aan de westkant van het perceel nog aanwezig is.

Deze locatie is vanuit ruimtelijk perspectief ideaal. Mogelijk mede door een zorgvuldige plaatsing en landschappelijke inpassing van het uitloopgebied, wat met het hekwerk plaats vindt.



Enkele buurkavels ook aan zuidzijde dwarsweg



Watergangen en verkaveling lokaal

2.3 HET HUIDIGE ERF EN ZIJN GESCHIEDENIS

De eerste duidelijke bouwvormen zijn van omstreeks 1850/1880 in dit gebied. De Uithuizerpolder met de opdijk kwam rond die tijd in beeld.

De locatie is qua landschap niet zoveel veranderd (zie historische kaarten van het gebied).

Rond 1850 was er nog weinig bebouwing en waren de kavels nog zeer smal en lang. Langzamerhand kwamen de erven langs de dwarsweg in beeld. Forse erven allen voorzien van, indertijd praktisch groen. Je kan spreken van een bebouwingslint met forse gebouwen en schuren. En natuurlijk de windmolens.

Een echt agrarisch polderlandschap. Het belangrijkste kenmerk van het gebied is de openheid. Er is beplanting, maar deze staat voornamelijk rond en op de erven. Een ander kenmerk is de duidelijk waarneembare noord-zuidgerichte verkaveling in het landschap met haaks daarop oude zeedijken. Het gebied is in gebruik als akkerbouwgebied



Historische kaart 1860 (Topotijdreis.nl)



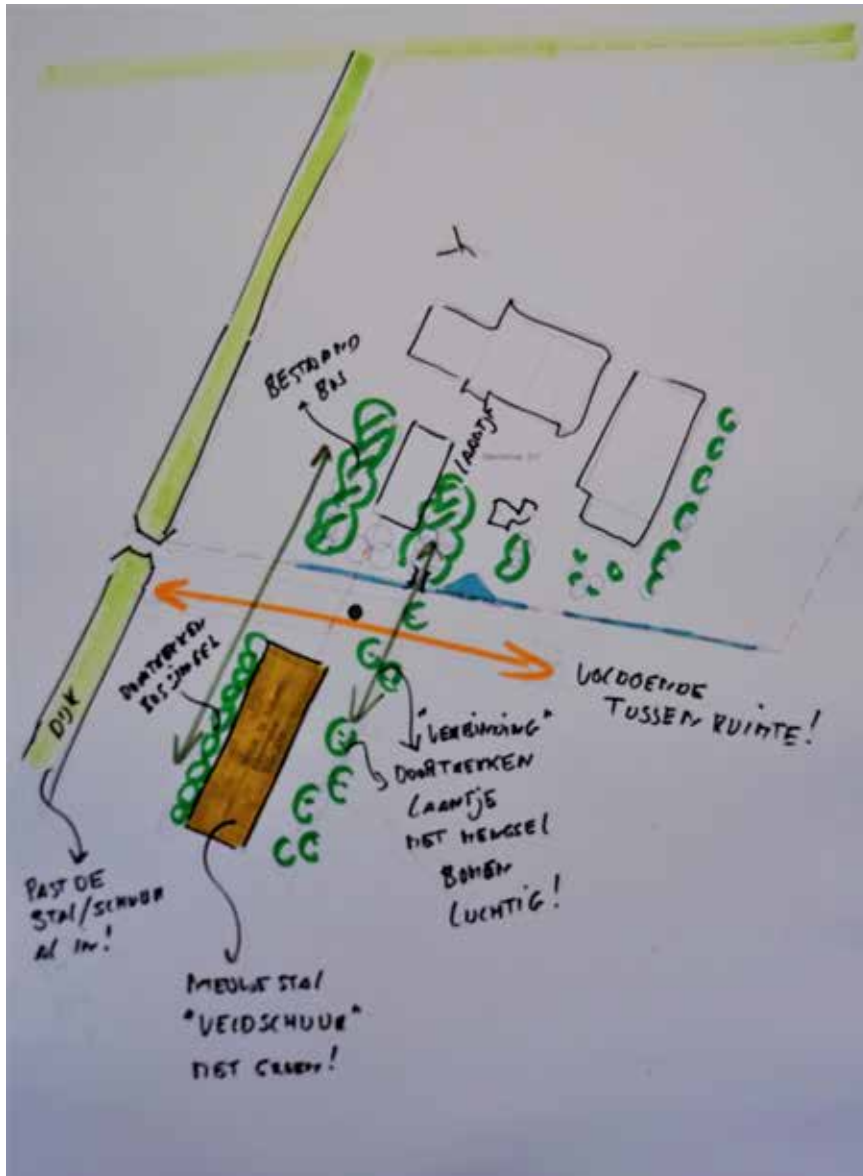
Historische kaart 1950 (Topotijdreis.nl)



Historische kaart 2020 (Topotijdreis.nl)

3 NIEUWE INDELING EN PLANMOTIVATIE

3.1 INSPIRATIE EN 1E SCHETSEN



Eerste schets... verankering aan bestaand bedrijf.

Waterberging zover mogelijk van de stal
ivm kans op wildevogels/ziektes.
De kavel sloot zuid/oost zijde word over
200m verbreed dmv plasdra zone

Hekwerken

Eenvoudige lage kastanje palen voorzien
van schapenraster zal zorgen voor om een
passende en niet storende omlijsting van
het uitloopgebied.



3.2 BEPLANTINGSVORMEN EN GEBRUIKTE SOORTEN

Het gebied is zeer open van karakter. Er is vrijwel geen beplanting in het gebied, behalve rond de agrarische complexen en in enkele kleine linten. Pas de laatste tijd is sprake van toevoeging van bebouwing zonder beplanting en andersom ook van beplanting op plekken waar geen gebouw staat.

Kenmerkend is een carré van bomen rondom het historische erf.

De erfbeplanting markeert de ligging van een agrarisch complex in het landschap en is sterk bepalend voor de beeldkwaliteit, omdat de relatie tussen gebouw en openbare ruimte voor een belangrijke deel afhankelijk is van de aard van de beplanting.



Bosplantsoen met veel bloei en bes



Paardenkastanje



Hollandse Linde

3.3 MOVITATIETEKST EN PLANVOORSTEL

Tegenover de huidige locatie komt dus nieuw te bouwen kippenstal voor legkippen met vrije uitloop.

De kippen beschikken over het omliggende land als uitloopgebied.

Van het huidige bouwblok, wordt een stuk afgehaald en wat hier wordt neergelegd als een 'verbindend bouwblok', zodat er een geheel vormt.

De pluimveestal wordt ca. 30 x 100 m met een muurplaathoogte van ca. 3,00 m.

Voor de stal, zoals gebruikelijk, een plein van 8-10 m voor het manoeuvreren van vrachtwagens enz.

De stal wordt naast het bestaande kavelpad gebouwd op enige afstand van de weg. Op zelfde afstand als de tegenovergelegen gebouwen/erf/kippenstal, dus min of meer gespiegeld in het beeld vanuit de Dwarsweg gezien. De kippen kunnen weerszijden naar buiten.

Beleidsintenties overheid..

"Het welstandsbeleid is gericht op respecteren. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen."

Verbinding, verankering van de nieuwe veldschuur (stal).

Door het bestaande fraaie laantje op het huidige erf door te trekken naar de over-

zijde zal het enigzins aansluiten bij het bestaande erf.

Wel voldoende open ruimte handhaven, op het nieuwe voorerf, om de landschapelijk en lokale openheid te borgen.

Het moeten 2 erven lijken zoals alle andere erven langs de dwarsweg.

Dit beeld wordt ook nog eens versterkt door het doortrekken van de bestaande groenstrook aan de westzijde langs de nieuwe stal.

Verder zal de nieuwe stal gedeeltelijk weg vallen tegen de naastliggende dijk.

Dit zal er voor zorgen dat de nieuwbouw "meegaat" in de lijn van de dwarsweg en geen negatieve invloed heeft op het kenmerkende karakter van de omgeving "Een wat verdicht groen lint (dwarsweg) in een zeer open polderlandschap"

Bouwwormen

Het voorkomen van lichte kleuren op grote oppervlakken en een consequente ordening van gebouwen op een erf zijn belangrijke aandachtspunten.

Een ander aandachtspunt is de hoofdvorm van nieuwe schuren die binnen de praktische mogelijkheden daartoe moet aansluiten bij het bestaande erf.

Het gaat er dan met name om dat de nokhoogte, de dakhelling en de goothoogte meer overeenkomen met de oorspronkelijke vorm. Overige punten zijn;

- silo's niet hoger dan de nok
- bij voorkeur geen glimmende stalen

graansilo's die futuristisch ogen

- bij voorkeur over volle zijde wintergarten open en niet vooraan een stuk dichtgemaakt om de belijning eenvoudig en strak te houden

- zijn de voersilo's te integreren in het stalontwerp?

- kleurstelling silo's en stal moet matchen

- bij voorkeur enig overstek gewenst

- in eerdere gesprekken is genoemd: men houdt van 'veldschuur' achtige gebouwen, rustig houden, geen uitbouwen/uitstulpingen/ en bij voorkeur antraciet en beslist geen witte windveren (bron maatwerk gesprek)





Daar waar ruimte is en het toelaat zoveel mogelijk inzaaien met bloemrijk grasland (oa voorterrein) om hiermee de biodiversiteit te versterken. En natuurlijk de beleving van de gebruikers

GERAADPLEEGDE BRONNEN

www.topotijdreis
www.ruimtelijkeplannen.nl
Libau locatie onderzoek 2019
Welstandsnota Eemsmond 2016

