

Onderzoek verplaatsing bedrijfslokatie en woonhuis De Scheiding 11 Opende



LOKATIE DE SCHEIDING 11



BEOOGDE LOKATIE De Skieding 43

versie 24 sep 2020 16:00	
definitief ter revisie door	provinsje Fryslân
	provincie Groningen
	Gemeente Westerkwartier

1. Landschappelijke uitgangspunten verplaatsing De Scheiding 11

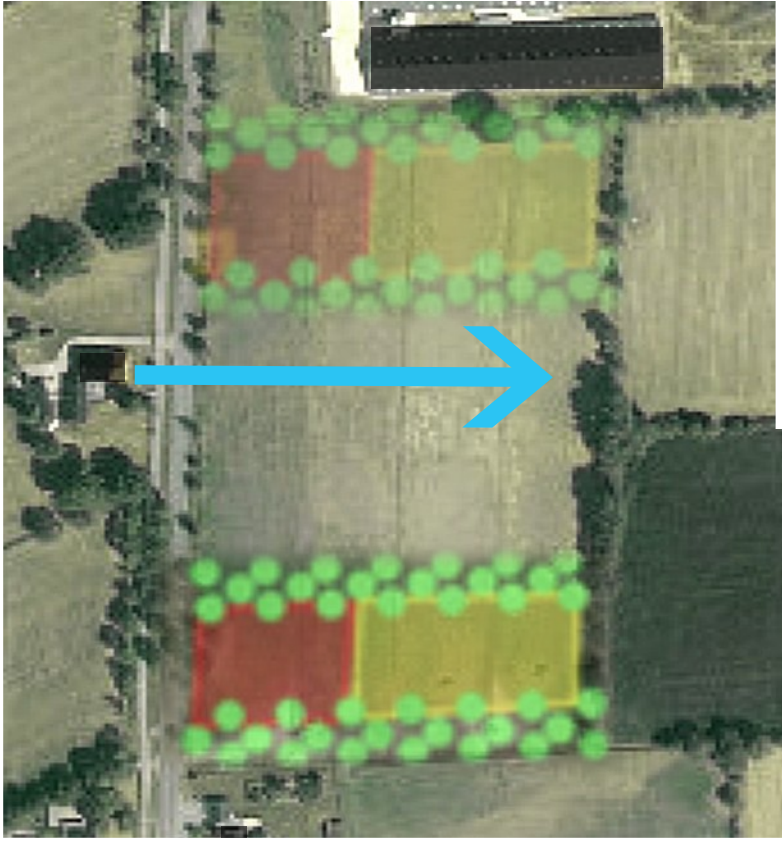
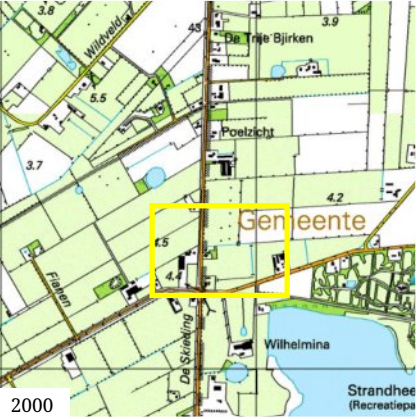
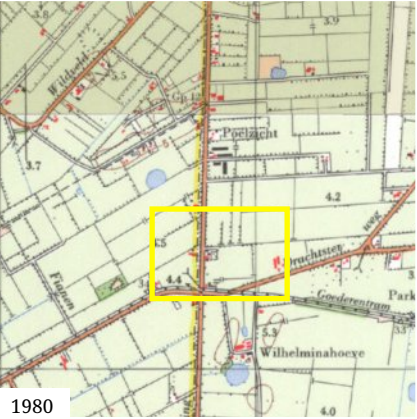
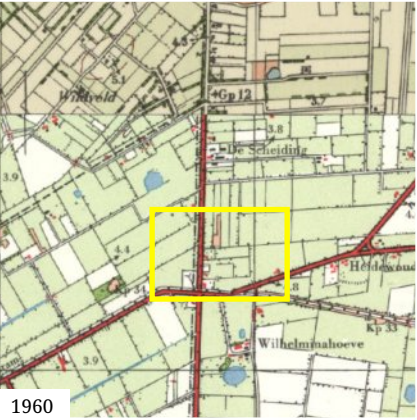
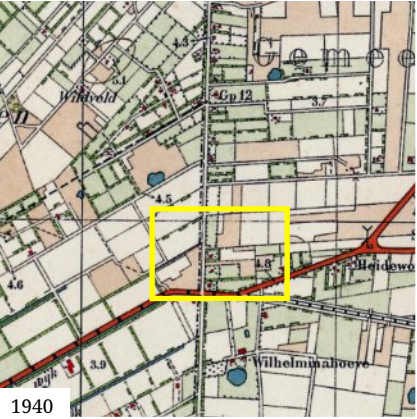
Erf en bedrijf van de bewoners en eigenaren van De Scheiding 11 wordt verplaatst omdat De Scheiding wordt verbeterd. Het bedrijf van de eigenaren van De Scheiding 11 is gebaat bij ligging op een zicht-
lokatie aan de doorgaande weg. Het bedrijf verhandelt, repareert en verhuurt aanhangwagens. Het bedrijf en aanpalende woning zijn nu gelegen aan de kruising van De Scheiding en de Poelbuurt. Het bedrijf krijgt de mogelijkheid te verplaatsen naar een nieuw te realiseren kavel bij de nog aan te leggen ovonde op de huidige kruising van De Scheiding, Drachtsterweg/Folgenderloane.

Deze kruising is van oudsher al een belangrijk verkeersknooppunt geweest. Al vanaf het begin van de vorige eeuw liep hier de tram tussen Marum en Drachten. De Scheiding zelf is vandaag de dag een drukke ontsluiting waar verschillende percelen aan gelegen zijn. De weg vormde de grens tussen de ontginning van het veen- en heidecomplex aan Groningse en Friese kant. Aan de oostzijde, de Groninger kant, is die ontginning later op gang gekomen en was de kavelrichting afwijkend van de Friese kant. Langs de weg waren smalle kavels, soms loodrecht, soms parallel aan de ontsluiting.

Tot 1960 is op de kaart te zien dat de verkaveling erg verschillend is. Zowel blok- als opstreckende verkavelingen wisselen elkaar af en een overheersende landschappelijke richting is niet te onderscheiden. Dit komt ook door de splitsing die de Drachtsterweg en de trambaan maakten even ten oosten van de kruising. De Drachtsterweg was een bebouwings-structuur met diverse woninkjes. Hierdoor lopen er veel verkavelingspatronen door elkaar heen wat leidt tot een meer kleinschalig en dus dichter landschap. Wel valt op te maken dat de zône langs De Scheiding van oudsher al verdicht is. Die verdichting is de laatste decennia gewijzigd naar een meer open beeld omdat erven en slootjes en begeleidende beplanting verdwenen zijn.

Dit beeld wordt nog opener gedurende de jaren zestig als diverse kleinschalige bewoningsstructu-uren verdwijnen en de landbouwmechanisatie leidt tot grotere kavels. Het beeld wordt daarmee vanaf de weg diverser. Aan de ene kant ontstaan er grotere zichtlijnen en wordt het gebied opener, aan de andere kant wordt juist door het aanbrengen van loodsen en stallen langs De Scheiding soms een meer besloten ervaring bewerkstelligt.

De plaatsing van grootschalige bouwwerken langs De Scheiding vormde de aanleiding voor de oplossing die door het Bouwheerschap van de Provincie Groningen werd aangedragen. Dit voorstel behelsde de plaatsing van het bedrijf op de kavels even ten noorden van de nu beoogde lokatie. Met de aankoop van deze lokatie door eigenaren van De Scheiding 11 ontstaat de kans het bedrijf dusdanig in het gebied te plaatsen dat het karakter en de kwaliteit van het landschap niet in gevaar komt. Begeleidende inpassing biedt mogelijkheden voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



UITGANGSPUNT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het landschap rond De Scheiding is een combinatie van een kleinschalig coulisselandschap en een opener gebied. Deze landschappelijke waarden vormen het vertrekpunt voor de landschappelijke inpassing. De ervaring van een open landschap is van veel factoren afhankelijk. Vooropgesteld: we beschouwen dit vaak van uit de openbare ruimte. Het zicht vanaf de weg is doorslaggevend voor het gevoel of we in een open of gesloten landschap zijn.

De Scheiding geldt als de meest belangrijke route en ontsluiting van het gebied. De openheid wordt bepaald door de lengte van de zichtlijn die vanaf de weg geboden wordt. De zichtlijnen zijn niet symmetrisch. De ervaring van een open ruimte is ook ingegeven door de richting en snelheid van de beschouwer.

Fietsers zullen meer van de ruimte ervaren omdat zij tijd hebben om doorzichten te ontwaren en een vrijer blikveld hebben. Automobilisten zullen eerder afhankelijk zijn van het beeld wat schuin voor hen geboden wordt. In dat opzicht is het opvallend dat de Friese zijde van de weg schuin ten opzichte van de weghelft is en dus vanuit het noorden een “opener” indruk geeft dan de indruk voor bestuurders die uit het zuiden komen. Aan de Groninger zijde zijn de ruimtes haaks op de weg gelegen en zal de ervaring van een open landschap dus beperkter zijn. Daarentegen is juist door de schuinstelling van de Friese zijde die kant voor bestuurders richting het noorden de meer gesloten zijde

Rond de huidige kruising is een duidelijke verdichting. De ruimtes en doorzichten zijn beperkt door de bebouwing en de meer kleinschalige inrichting. Een plaatsing van het bedrijf in de buurt van de nieuw aan te leggen ovonde is daarmee eenpassende oplossing en kan, mits juist uitgevoerd, een kwalitatieve toevoeging vormen in het landschap

2. Overige overwegingen herontwikkeling De Skieding 43

De verplaatsing van het bedrijf op de Slieding 11 kent naast de cultuurhistorische en landschap-pelijke uitgangspunten nog tal van andere overwegingen. Zoals al bij de landschappelijke uitgangspunten benoemt is de openheid en het landelijke karakter een kwaliteiten dient dit zo min mogelijk te worden aangetast. Daarnaast spelen juridische en milieuaspecten een belangrijke rol.

Op dit moment is de beoogde lokatie vanuit de RO-kaders bestemd als wonen. De nieuwe lokatie dient te worden bestemd als bedrijfsbestemming. Hierbij is de mogelijkheid een woning behorend bij het bedrijf te plaatsen. Voor de woning geldt dat die bij voorkeur buiten de bezwaarlijke geluidscntour wordt gesteld. Feitenlijk resulteert dat in de plaatsing van de woning achter op het nieuwe erf.

De bedrijfsbebouwing kent deze belemmering niet. Deze kan dus naast de weg worden geplaatst. Afgesproken is dat de bedrijfshal groter wordt dan op de te verlaten lokatie. Door een bedrijfshal van 1200m² te vergunnen wordt verrommeling van het omliggende landschap voorkomen. Een open en zo mogelijk transparante voorzijde van de bedrijfshal word als voorwaarde gesteld. De voorgevel van de bebouwing dient goed te passen in het landelijke beeld. De voorzijde bestaat uit een showroom, met glaspertijen die vanaf de weg zicht op de aanhangers in het gebouw biedt. Door plaatsing van aanhangers binnen de bouwwerken ontstaat een rustiger en meer landelijk beeld wat bijdraagt aan een grotere mate van ruimtelijke kwaliteit. De showroom loopt over in een bedrijfsloods aan de achterzijde.

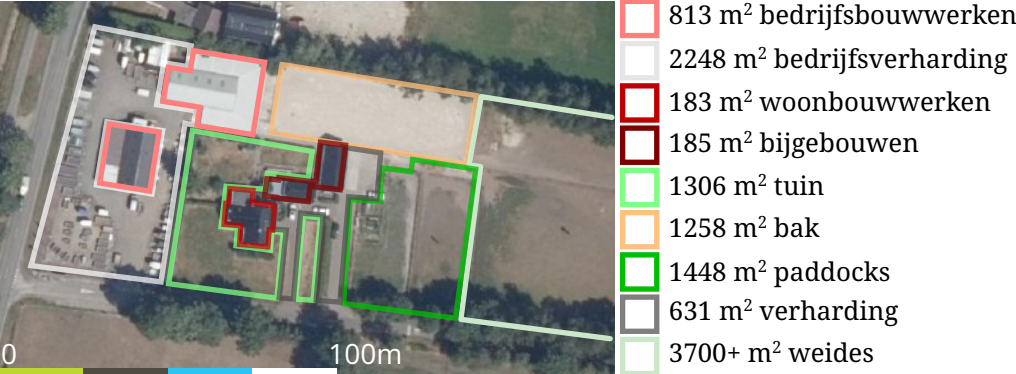
De ruimte tussen bedrijfsbebouwing en woonhuis kan gebruikt worden voor parkeren en onoverdekte opslag en stalling van aanhangers.

Groene inkadering
Wat betreft de inpassing met groen kan gesteld worden dat aangesloten wordt op de lokaal aanwezige beplantingstypologieën. Voorwaarde is dat de westzijde van de lokatie, direct aan De Scheiding gelegen, een groen en representatieve inrichting krijgt die past binnen het landelijke karakter van de omgeving.

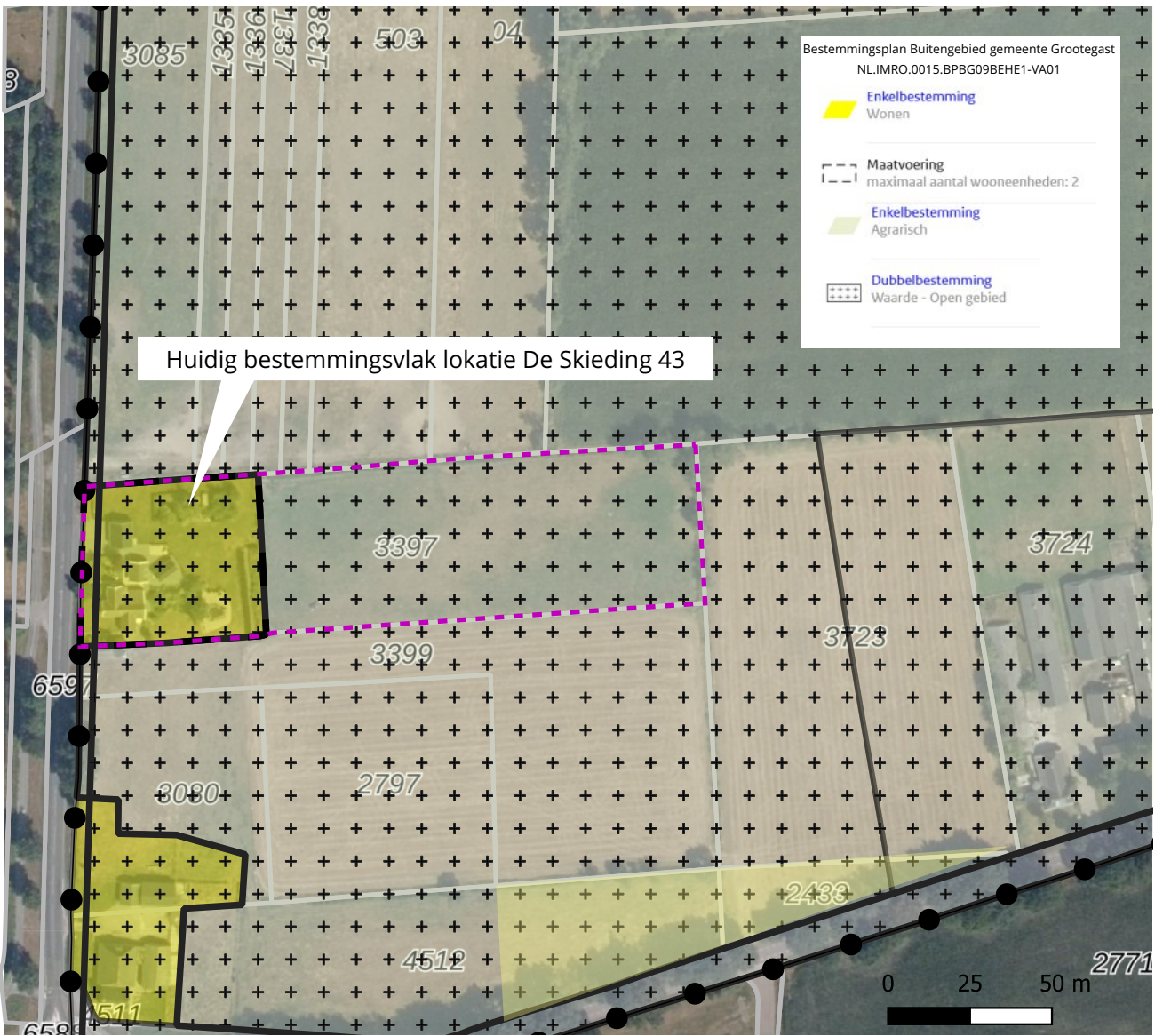
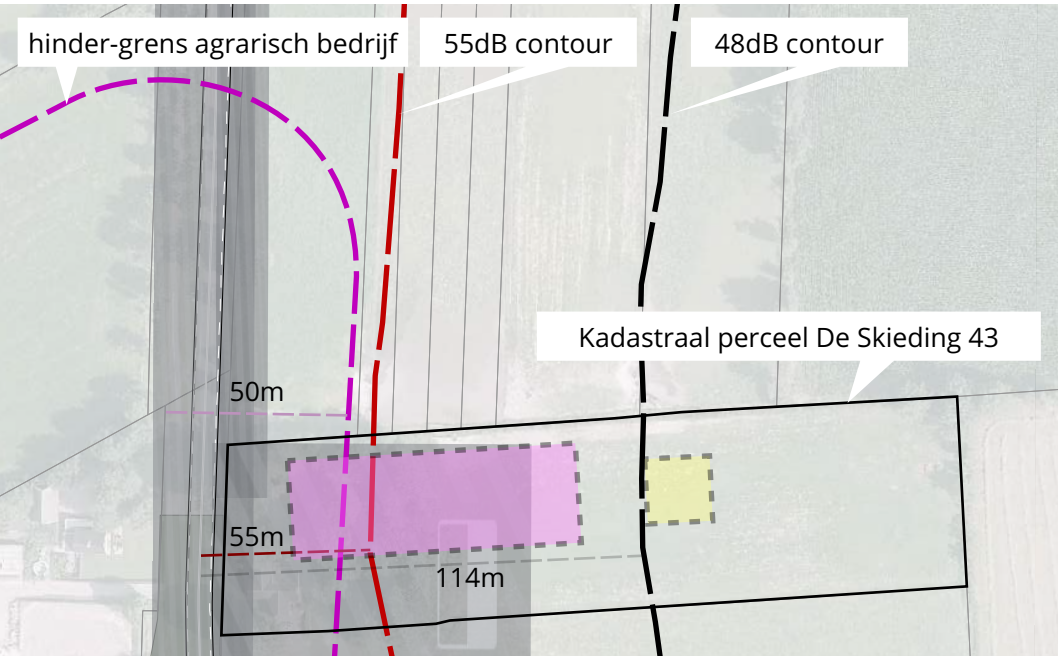
Aan beide zijden van de lokatie worden singels aangelegd. Deze lopen niet al te ver naar achter door om zicht te houden op het open landschap rondom het erf. De voorzijde mag redelijk open blijven om zicht te garanderen op de uitstallingsruimte van de bedrijfsbebouwing.

Het middendeel van de singel daarentegen mag redelijk dicht en met ondergroei aangebracht worden waardoor er vanaf de weg zo weinig mogelijk zicht op de stalling en opslag is. Rond het woonhuis moet zorg gedragen worden voor privacy van bewoners en bureu. Tegelijkertijd mag het woonhuis wel degelijk gezien worden vanaf de openbare weg.

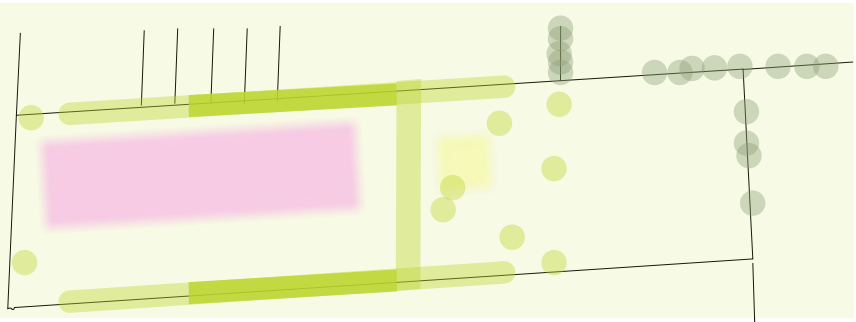
Huidige gebruiksovervlaktes De Scheiding 11



Indicatie uitgangspunten harde oppervlakten erfconstellatie			
Huidig		Nieuw	
Woning	185 m²	Woning	185 m²
Bijgebouwen	185 m²	Bijgebouwen	200 m²
verharding	650m²	verharding	500m²
Bedrijfshal	820 m²	Bedrijfshal	1.200 m²
Buitenopslag	2.250 m²	Buitenopslag	2.000 m²
Totaal	4.090 m²	Totaal	4.085 m²



Hoewel het gebied feitelijk geen deel uitmaakt van het houtsingel-gebied Zuidelijk Westerkwartier is toch gekozen voor singels als voor de hand liggende maatregel om te komen tot een landschappelijke inpassing. Het principe is rechts weergegeven.



3. Erfinrichting en landschappelijke inpassing

