

Landschappelijke inpassing Jonkersvaart 81 Zevenhuizen



Oktober 2023

Inleiding

De eigenaren van Jonkersvaart 81 willen op deze locatie de bestemming wijzigen naar wonen, de bestaande schuur en garage vergroten en een nieuwe paardenstal bouwen. Na de realisatie bedraagt het totale oppervlak van de gebouwen maximaal 500 m². Om deze plannen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld.

In dit inpassingsplan leest u welke maatregelen de eigenaren uitvoeren om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Jonkersvaart 81 te verbeteren.

Als eerste is een landschapsanalyse uitgevoerd. Hierin wordt het type landschap waarin de planlocatie zich bevindt beschreven. Vervolgens is zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie beschreven. In het laatste deel krijgt u aan de hand van afbeeldingen een indruk van de gewenste beeldkwaliteit.

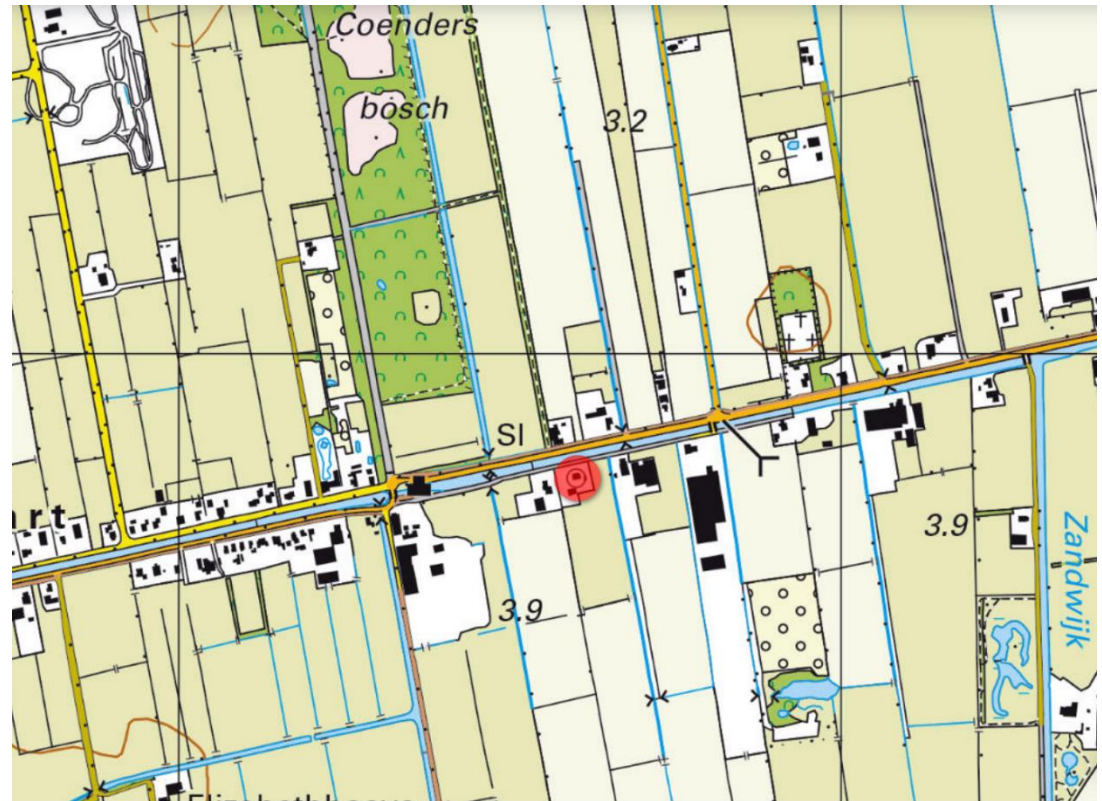
Dit inrichtingsplan is gebaseerd op het landschappelijk raamwerk Westerkwartier en de wensen van de initiatiefnemer. Voor dit plan is de maatwerkmethode van de provincie Groningen gevolgd. Dit plan is mede tot stand gekomen met de hulp van de landschapsdeskundige van de Gemeente Westerkwartier, het project Erf & Tuinen Westerkwartier en de stedenbouwkundige van de provincie Groningen.



Luchtfoto: rood omrandijst het perceel Jonkersvaart 81.

Locatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het wegdorp Jonkersvaart. Het plangebied bestaat uit een woning met garage en daarachter een schuur. Het erf is bereikbaar via een eigen weg aan de luwzijde van de Jonkersvaart.



Topografische kaart, op de rode stip bevindt zich de planlocatie.

Landschapsanalyse

op zoek naar de landschappelijke kenmerken

Inleiding

Voor het maken van een goede inpassing is een landschapsanalyse uitgevoerd om te bepalen in welk landschap de planlocatie zich bevindt en wat de specifieke kenmerken van dit landschap zijn. Deze landschapsanalyse begint eind 18e eeuw toen de Jonkersvaart werd aangelegd voor het ontginnen van het veen. In die periode is het huidige landschap ontstaan.

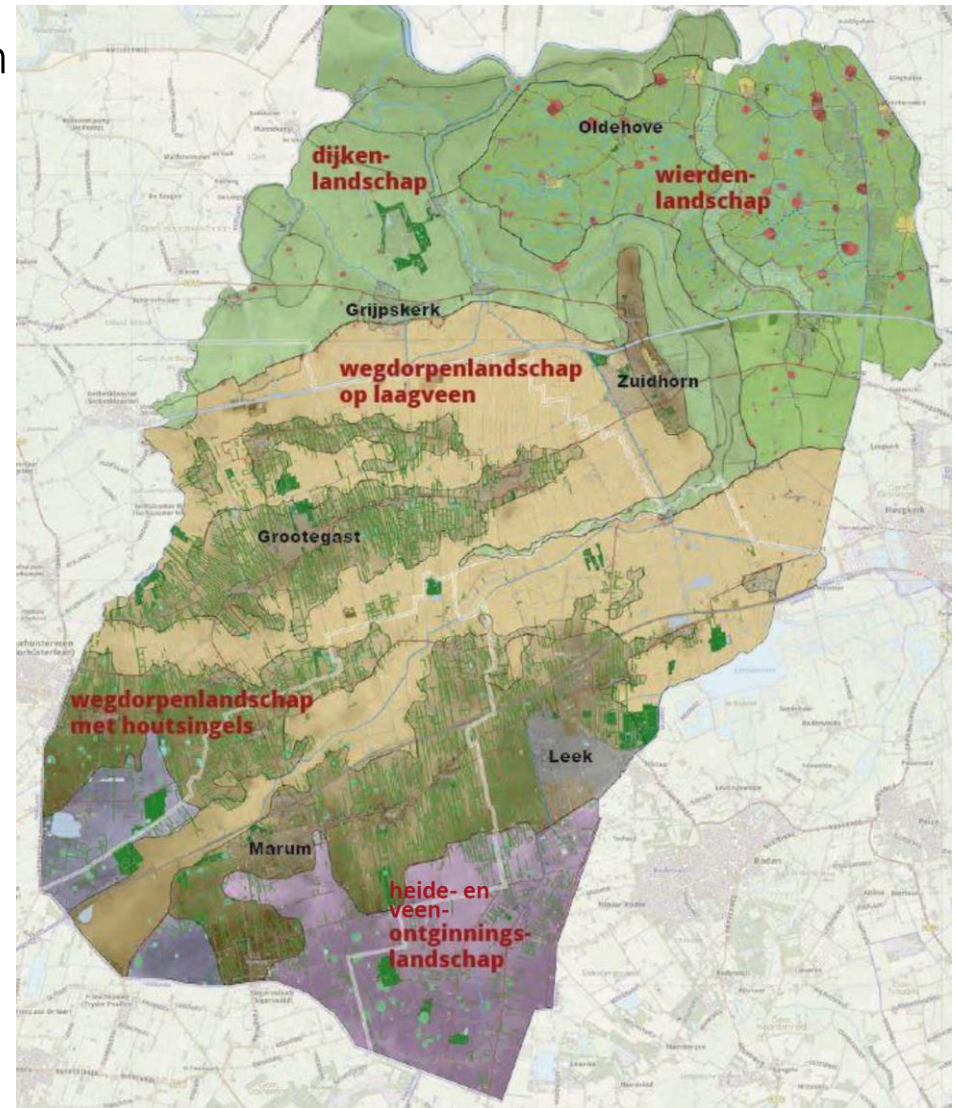
De Plaats Jonkersvaart

Het adres van de planlocatie valt onder Zevenhuizen, maar de planlocatie zelf ligt aan de Jonkersvaart. Het streekdorp Jonkersvaart ligt langs het gelijknamige kanaal in de provincie Groningen. De lintbebouwing is zodanig dun bebouwd dat het niet binnen de bebouwde kom valt en daardoor heeft het witte plaatsnaamborden. De plaatsnaam ontstond in 1930, toen de gemeenteraad van de voormalige gemeente Marum besloot om het deel van de bebouwing van het dorp Zevenhuizen aan de vaart de plaatsnaam Jonkersvaart te geven. De planlocatie valt onder de plaats Zevenhuizen omdat deze in de voormalige gemeente Leek lag.

De naam Jonkersvaart zelf is ouder. De Jonker waaraan de Jonkersvaart zijn naam te danken heeft, is waarschijnlijk Ferdinand Folef, Baron van Inn- en Kniphuizen, de Jonker van Nienoord. Hij liet het kanaal Jonkersvaart rond 1780 aanleggen voor verdere ontginning van het veen.

Type Landschap

Het perceel Jonkersvaart 81 ligt op de overgang van het landschapstype wegdorpenlandschap met houtsingels aan de noordzijde en het heide- en veenontginningslandschap aan de zuidzijde.



De verschillende landschapstypen in gemeente Westerkwartier.

Het Wegdorpenlandschap

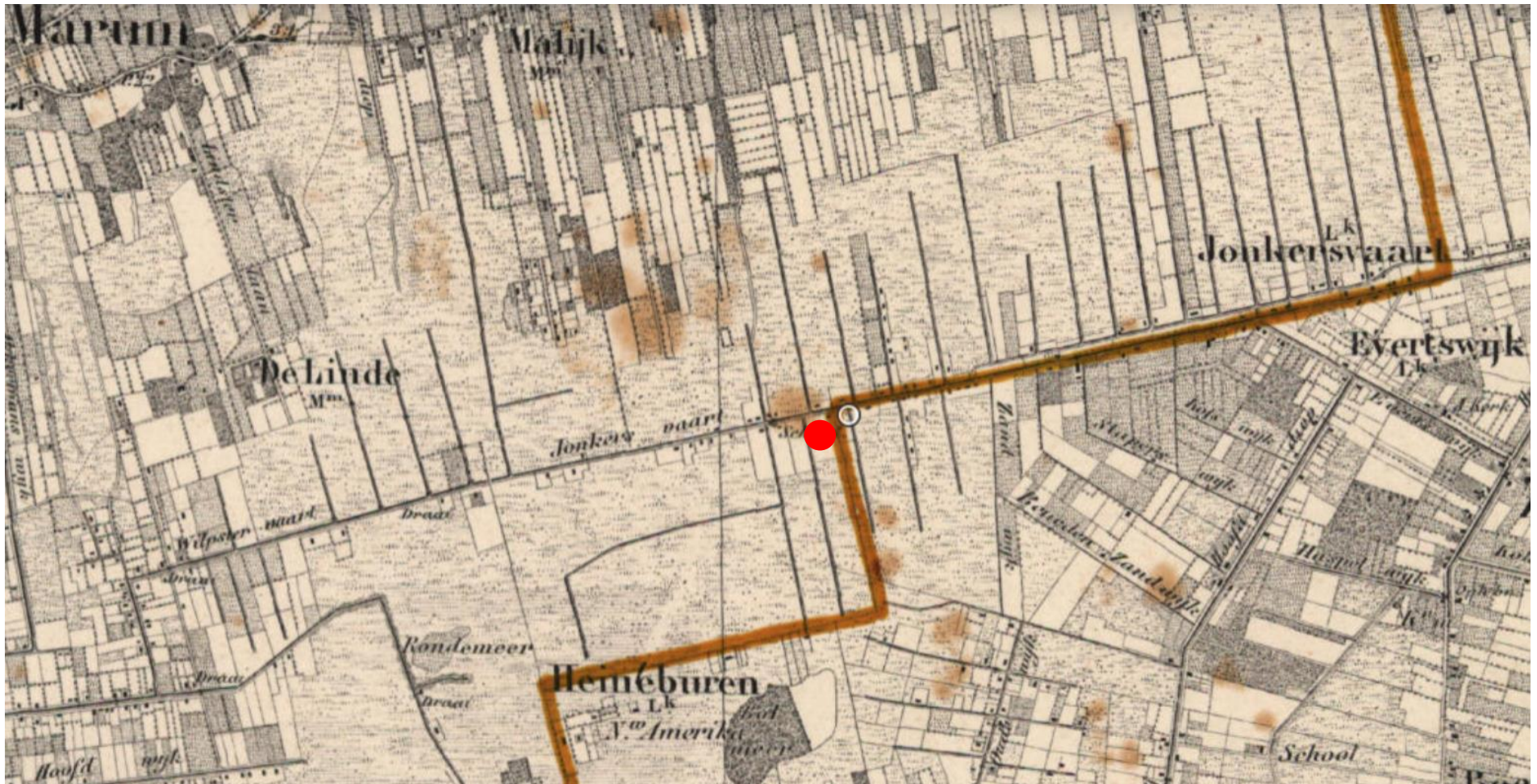
Aan de noordzijde van de Jonkersvaart bevindt zich het Wegdorpenlandschap met houtsingels. In dit landschap zijn de wegen van oudsher aangelegd op de hoger gelegen ruggen; deze plekken waren droger en daardoor beter begaanbaar. Langs de weg van Beetsterzwaag via Ureterp, Marum Nuis, Niebert, Midwolde en uiteindelijk naar Groningen werden woningen en boerderijen gebouwd. Zo ontstond het wegdorpenlandschap, herkenbaar aan slingerende wegen die zijn aangelegd over de hogere zandruggen.

Hoogveenontginning

Het drassige land langs de wegen werd ontgonnen. Haaks op de wegen werden sloten en greppels gegraven, de zogenaamde wijken, voor de afvoer van water. Na een aantal jaren was het land droog genoeg om de eerste gewassen zoals boekweit te verbouwen. Op kleine schaal werd er turf gestoken voor eigen gebruik en levering aan bijvoorbeeld de steenfabrieken in Aduard. Later werden houtsingels aangelegd langs de velden voor veekering en voor de houthak. Samen met een aantal landgoederen, zoals de Coendersborg, heeft het gebied een besloten parkachtig karakter.



Historische kaart van het jaar 1822. In de ronde cirkel de planlocatie. Aan de bovenkant het weglandschap. Aan de onderkant het nog niet ontgonnen veenlandschap.



Historische kaart van rond 1900. In de rode cirkel ligt de planlocatie met rechts daarvan de Schutsluis. De Jonkersvaart is inmiddels doorgetrokken en verbonden met de Wilpstervaart. Aan de bovenkant van de kaart het wegdopenlandschap. De oranje lijn is de gemeentelijke scheiding met aan de noordkant gemeente Marum en aan de zuidkant gemeente Leek. In het gebied links naast Evertswijk is de heide ontgonnen. Verwijzingen zijn terug te zien in (straat) namen zoals Zandwijk en Oudewijk en verdwenen wegen met namen als boven Zandwijk en Beneden Zandwijk.

Het veenontginningslandschap

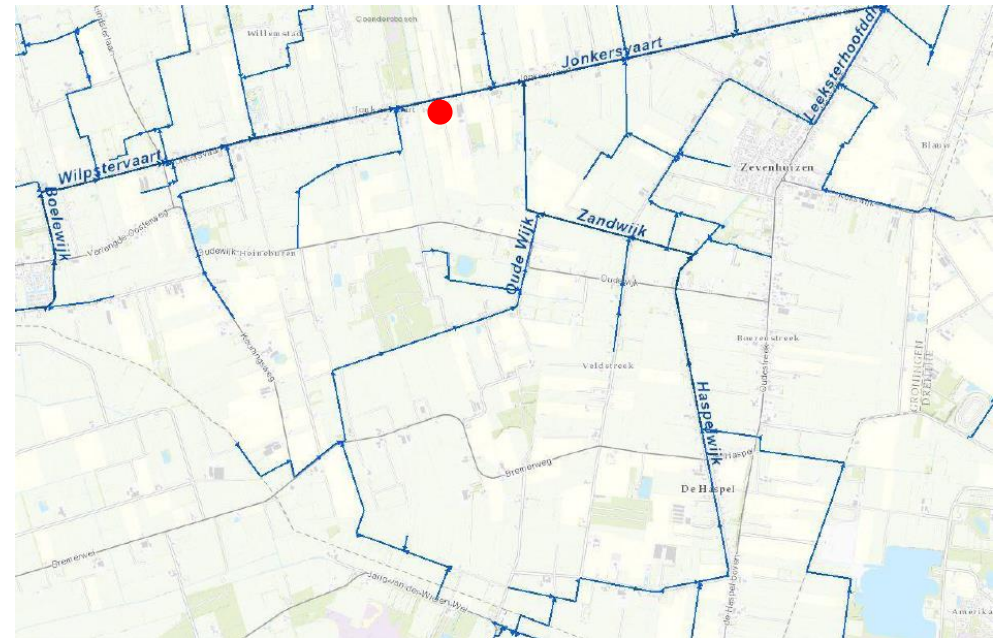
Eind 18^e eeuw wordt het laagveen ontgonnen. Vanaf leek werd het kanaal Jonkersvaart werd aangelegd en haaks daarom de wijken. De oriëntatie en richting van de verkaveling wisselt en hangt samen met de wijze waarop het gebied stap voor stap is ontgonnen. Rond 1850 werd de Jonkersvaart doorgetrokken richting de Wilp. Met het plaatsen van de schutsluis in 1871 werd de omgeving van de Wilp en daarmee de Friese kanalen en wijken met de Jonkersvaart verbonden.

De dorpen De Wilp en Zevenhuizen zijn langs het kanaal gegroeid. In het buitengebied liggen de erven als beplante eilanden aan de wegen en vaarten. Hierdoor ontstaan er lange bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap. In het landelijke gebied liggen verspreid boerenerven en bosjes. Veel wegen zijn beplant net als de erven. Ook komen er op verschillende plekken houtsingels voor. Het gebied heeft daardoor een halfopen karakter.

Landschappelijke kenmerken

De planlocatie ligt op het overgangsgebied van het wegdorpenlandschap naar het veenontginningslandschap. Alleen met kennis van het landschap kan het onderscheid worden gemaakt tussen de landschapstypen. Door de rijlverkaveling zijn vele historische houtwallen verdwenen en slingerende wegen rechtgetrokken. In het wegdorpenlandschap zitten er meer slingers in de wegen en zijn er meer houtwallen rondom de velden. In het Veenontginningslandschap zijn de wegen rechter en minder houtwallen om de velden.

Op de planlocatie zijn wel de uitersten in het landschap zichtbaar. Tegenover de planlocatie begint het fiets en wandelpad naar het Koendersbos. Op de planlocatie zelf en om het bijbehorende weiland bevindt zich geen enkele boom. Om de overgang geleidelijk te maken worden op de planlocatie solitaire bomen, houtsingels en heggen aangelegd.



Het hoofdwaterystee omgeving Zevenhuizen, met de Jonkersvaart/Wilpstervaart en Leekster Hoofdriep als verzamelplekken voor de waterafvoer en transport van turf vanuit de wijken.



Kaart met groenstroken. Boven het Koenders bosch en onder Nanninga's bosch.

De oude situatie

Op de planlocatie staat een woning, garage en schuur op een rechthoekige kavel van bijna twee hectare. De gebouwen zijn gegroepeerd aan de voorzijde van de kavel. Naast en achter de gebouwen bevindt zich weiland. Het erf is bereikbaar via een eigen weg aan de luwzijde van de Jonkersvaart. Alle inheemse bomen en boomsingels zijn in de afgelopen decennia gekapt door de vorige eigenaar, die niet van bomen hield. In de tuin voor en naast de woning staan enkele sierplanten, struiken en veel gebiedsvreemde coniferen. Deze worden verwijderd omdat het ongewenste exoten zijn in het buitengebied.

De woning met garage en schuur is begin jaren 90 gebouwd als tweede bedrijfswoning bij het naastgelegen melkveehouderijbedrijf. Voorheen stond er een boerderij, maar daarvan is niets meer zichtbaar. De woning heeft hoog opgetrokken stenen muren, relatief kleine ramen en een luifeldak met forse windveren en bakgoten. De woning is 9 meter hoog, de schuur 7 meter en de garage 5 meter.

Het erf maakt ruimtelijk deel uit van een kenmerkend lint van woningen en boerderijen aan de Jonkersvaart. Tussen de erven door is er een doorkijk naar de achterliggende landerijen. De bebouwing in het gebied heeft van oudsher een overheersend agrarisch karakter. Vele boerderijen worden nu gebruikt voor bewoning. De voormalige boerenerven zijn nu hobbyerven. Op veel erven zijn nog kenmerken van voormalige boerenerven te zien, zoals schuren. Ook zijn op veel plaatsen de hofjes met fruitbomen bewaard gebleven.



De nieuwe bouwwerken en indeling van het erf

De huidige bewoners houden hobbymatig paarden. Hieronder leest u de voorgenomen plannen en de onderbouwing hoe de indeling van het erf tot stand is gekomen.

Nieuwe paardenstal:

Om de paarden te huisvesten volgens de nieuwste maatstaven voor dierwelzijn is het de wens van de huidige bewoners om een nieuwe paardenstal te bouwen. Om de stal wel in het zicht maar niet in het uitzicht te bouwen is er voor gekozen om de stal achter de schuur te plaatsen. Door de stal in de lengterichting van de kavel te bouwen kunnen de paarden via de openslaande deuren in de zijgevel de uitloop bereiken. Vanuit de woning is de zijgevel met openslaande deuren van de stal goed te zien. De paarden kunnen het hoofd via de openslaande bovendeur naar buiten steken. De nieuwe paardenstal wordt maximaal 5 meter hoog. Het volume van het gebouw is ondergeschikt aan de bestaande gebouwen. De stal wordt opgetrokken uit een rood stenen borstwering met daarboven zwart hout of damwand bekleding. Het dak wordt voorzien van donkere golfplaten of sandwichpanelen.

Uitloop:

Om de paarden de nodige bewegingsvrijheid te geven wordt de bestaande uitloop verplaatst. Voor het aspect veiligheid willen de eigenaren vanuit de woning toezicht houden op de paarden in de uitloop. De nieuwe uitloop wordt naast de paardenstal geplaatst zodat de paarden via de staldeur toegang hebben tot de uitloop. De uitloop is vanuit de woning goed zichtbaar. Rondom de uitloop wordt een donker houten omheining geplaatst.

Rijbak:

De eerste behoefte, een rijbak is reeds ingevuld. De rijbak met omheining en verlichting ligt op de minimaal vereiste afstand van 25 meter van de woning van derden liggen. De afstand tussen de lichtmasten en het natuurgebied bedraagt de minimaal voorgeschreven afstand van 100 meter. Ook is het fijn om vanuit de woning zicht te hebben op de rijbak. De rijbak aan de oostzijde van de kavel voldoet aan alle uitgangspunten. De rijbak is voorzien van een houten omheining in de kleur zwart.

Mestsilo:

Voor het opslaan van de paardenmest is een silo nodig. Een silo voor opslaan van mest moet op minimaal 50 meter van woningen van derden liggen. De silo wordt achter de paardenstal geplaatst, buiten het zicht en meer dan 50 meter van de naastgelegen woning.

Uitbreiding schuur:

Er is behoefte aan meer ruimte voor het stallen van een tractor, machines, gereedschap en materialen voor het onderhoud van het terrein. De bestaande schuur wordt in het zelfde contour verlengd. De uitbreiding van de schuur wordt met zwart hout of damwand bekleed.

Uitbreiding garage voor tuinhuis:

Achter de woning wordt een terras aangelegd en er is behoefte aan een tuinhuis. De garage wordt verlengd, waardoor er een beschutte binnenplaats achter de woning ontstaat. De garage krijgt de zelfde nokrichting als de nieuwe paardenstal. De garage krijgt door de uitbreiding meer volume waardoor er balans ontstaat met de nieuwe paardenstal. De uitbouw wordt opgetrokken uit een rood stenen borstwering met daarboven zwart houten bekleding. Het dak wordt voorzien van dakpannen in de zelfde kleur als de bestaande garage.

Paardenweide:

Naast en achter de woning is een paardenweide aangelegd. De weide is aan de erfkant voorzien van een houten hekwerk in donkere kleurstelling.

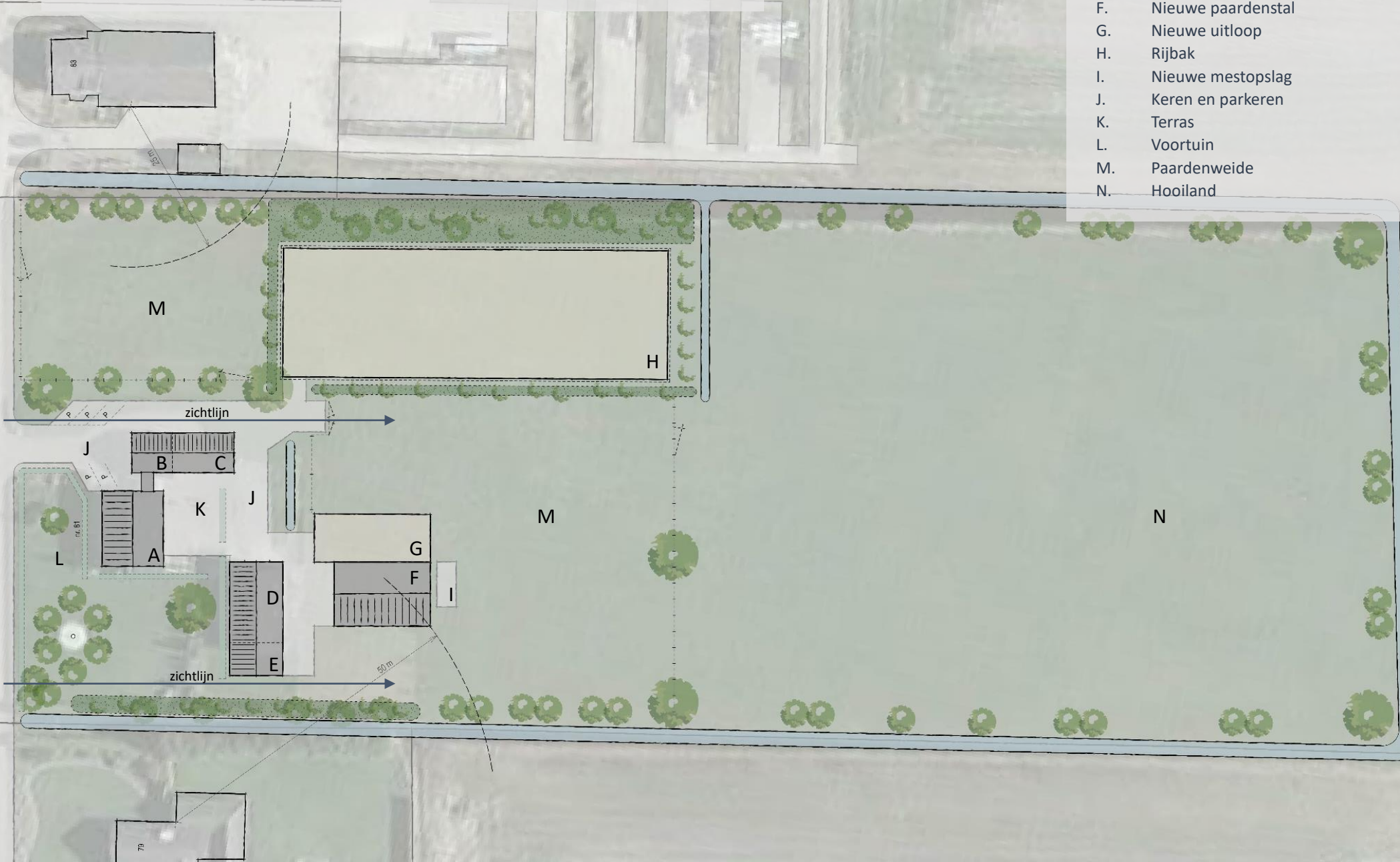
Hooiland:

Het achterste deel van het weiland is ingericht voor hooiland. Hier wordt in de zomer hooi gewonnen dat dient als ruwvoer voor de paarden in de winterperiode.

De gebouwen en indeling van het nieuwe erf

Legenda

- A. Bestaande woning
- B. Bestaande garage
- C. Uitbreiding garage
- D. Bestaande schuur
- E. Uitbreiding schuur
- F. Nieuwe paardenstal
- G. Nieuwe uitloop
- H. Rijbak
- I. Nieuwe mestopslag
- J. Keren en parkeren
- K. Terras
- L. Voortuin
- M. Paardenweide
- N. Hooiland



Landschappelijke inpassing

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. Hieronder leest u hoe de keuzes van de beplanting tot stand zijn gekomen. De aanplant bestaat zoveel mogelijk uit inheemse soorten. Deze soorten zijn geschikt voor de drogere zandgrond en dragen zoveel als mogelijk bij aan de biodiversiteit.

Solitaire bomen:

- In de voortuin naast de oprit wordt een solitaire winterlinde gepland, een statige boom die qua grootte en hoogte past bij het volume van de woning.
- In de linkervoorhoek van de voortuin worden drie witte berken in één plantgat aangeplant, en naast de garage wordt een rijtje berken geplant.
- In de voortuin worden fruitbomen aangeplant om een fruithofje te creëren.
- Tussen de woning en de schuur wordt een walnoot aangeplant, die geurstoffen afgeeft om vliegen te verdrijven.
- Bij de linkerhoek van de paardenbak wordt een treurwilg gepland om het hoekpunt van de rijbak te markeren. Aan een treurwilg zijn vele soorten insecten verbonden.
- Tussen de achterkant van de paardenbak en de afwateringsgreppel wordt een rijtje knotwilgen aangeplant. De afgeknipte wilgentenen worden gebruikt om een takkenrail aan te leggen die beschutting biedt aan kleine zoogdieren, vogels en insecten.

Houtsingel:

Aan de linkerzijde van het perceel, ter hoogte van de rijbak, wordt een groene houtsingel aangeplant. Deze bestaat uit inheemse struiken en boomvormers. De beplanting varieert in dikte en hoogte, wat zorgt voor een natuurlijke verloop in plaats van een strakke lijn. Het doel is om het naastgelegen terrein van het loonbedrijf aan het zicht te onttrekken.

Uitloop van het coulisselandschap:

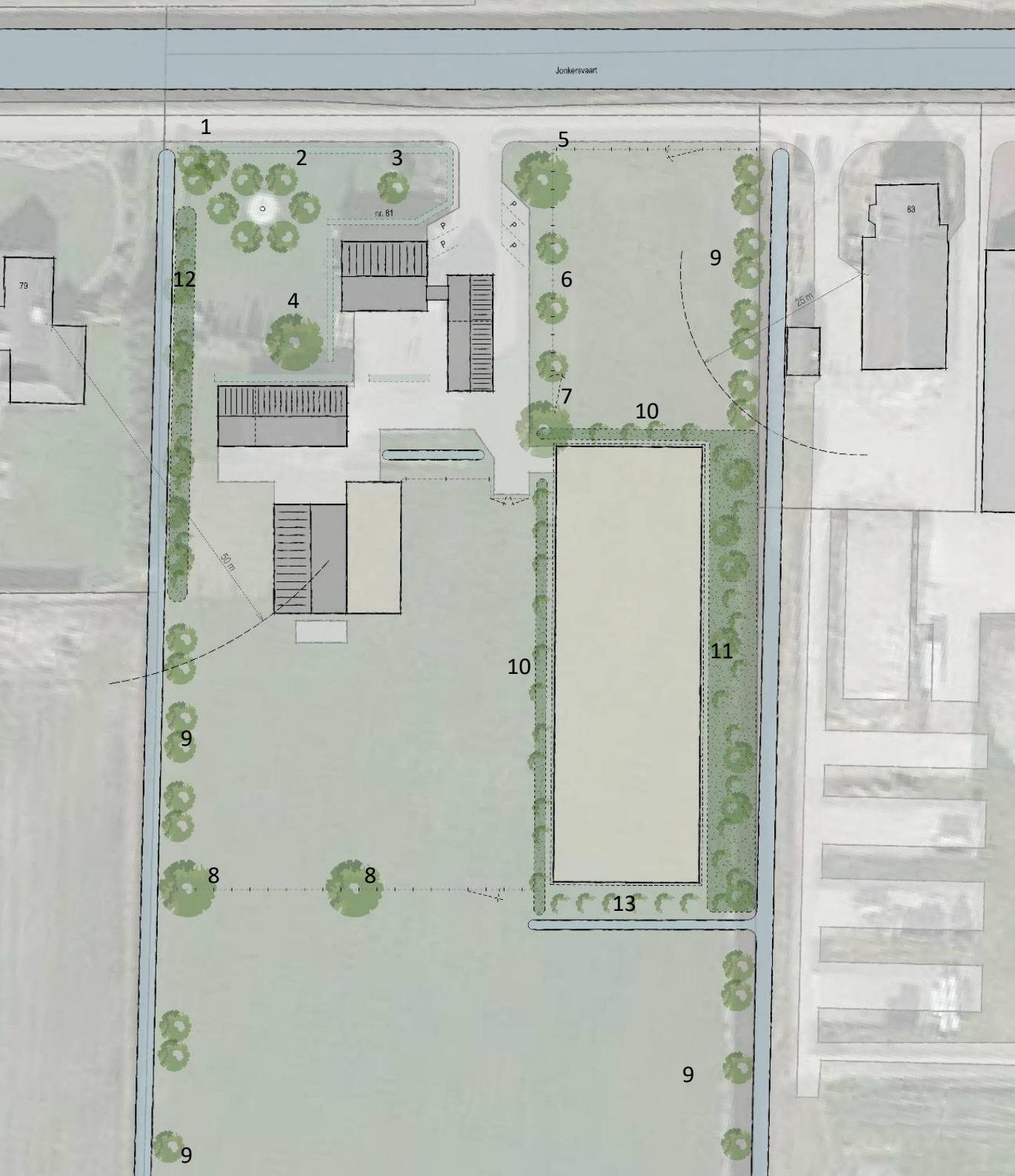
Rondom het hooiland worden in kleine groepjes een mix van berken, zwarte elzen, lijsterbessen en meidoorn aangeplant. Dit creëert een geleidelijke overgang van het coulisselandschap aan de noordkant van de Jonkersvaart naar het opener landschap aan de zuidzijde. De bomen dienen om de contour van het perceel zichtbaar te maken en bieden schaduw aan de paarden.

Heg:

Aan de voor- en rechterzijde van de rijbak wordt een heg aangeplant, bestaande uit soorten waar de paarden van kunnen eten. De heg heeft meerdere functies, waaronder het laten opgaan van de rijbak in het landschap en het opvangen van stuivend zand met een natuurlijke barrière. Daarnaast kunnen de paarden voeding aanvullen met benodigde mineralen en spoorelementen door de eetbare heg. De dichte heg biedt schuil- en nestplekken aan vogels en insecten.

Struweel:

Als erfafscheiding met de naastgelegen woning wordt een struweel aangeplant, bestaande uit diverse inheemse struiken. Deze struiken bieden voedsel en een schuilplaats aan vogels, kleine zoogdieren en insecten.



Legenda

1. Berk - *Betula utilis*, 6-8, 3 stuks in één plantgat
2. Halfstam fruitbomen - *Malus/Pyrus/Prunus*, 6-8, plantafstand van 5-7 m, totaal 7 stuks
3. Sierappel - *Malus*, 6-8
4. Walnoot - *Juglans regia*, 8-10
5. Winterlinde - *Tilia cordata*, 12-14
6. Zachte berk - *Betula pubescens*, 8-10, 3 stuks
7. Treurwilg - *Salix sepulcralis*, 8-10
8. Zomereik, *Quercus robur*, 8-10, 3 stuks
9. Coulissen
 Zachte berk – *Betula pubescens*, 125-150, 15 stuks
 Zarte els, *Alnus glutinosa*, 100-125, 25 stuks
 Meidoorn, *Crataegus monogyna*, 90-120 cm, 25 stuks
 Leisterbes, *Sorbus aucuparia*, 100-125, 5 stuks
 Eindbeeld is her en der verspreid bomen om het weiland
10. Heg:
 Zwarte els - *Alnus glutinosa*
 Haagbeuk – *Carpinus betulus*
 Hazelaar - *Corylus avellana*
 Wingerlinde - *Tilia cordata*
 Wilg - *Salix alba*
 Wilde roos - *Rosa wichuraiana*
 Eindbeeld is een heg van ca. 1,5 m breed en 1 meter hoog
11. Houtsingel:
 Zomereik - *Quercus robur* 10%
 Zwarte Els - *Alnus glutinosa* 10%
 Gewone vlier – *Sambucus nigra* 10%
 Geldersche roos - *Viburnum opulus* 10%
 Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
 Am. Krentenboom - *Amelanchier lamarckii* 15%
 Eénst. Meidoorn - *Crataegus monogyna* 15%
 Lijsterbes - *Sorbus aucuparia* 10%
 Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 10%
 Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m², eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 5 m breed
12. Struweel:
 Gelderse roos - *Viburnum opulus* 30%
 Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
 Am. Krentenboompje - *Amelanchier lamarckii* 20%
 Eénst. meidoorn - *Crataegus monogyna* 20%
 Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
 Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 10%
 Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m²
 Eindbeeld is een gesloten struweel van min. 5 m breed
13. Knotwilg - *Salix alba*, 80-100, 6 stuks

Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing



Paardenstal met openslaande deuren naar de uitloop.



Een tuinserre met glazen pui.



Paardenstal van circa 5 meter hoog en 10 meter breed, opgetrokken uit donkere houten gevelbekleding.



Zwart houten gevelbekleding.



Een tuinserre met glazen pui.



De rijbak met zwart houten omheining.

Beeldkwaliteit

Erf in het landschap

De huidige eigenaren hebben in 2023 de workshop Erven & Tuinen Westerkwartier gevolgd. Het resultaat van deze meerdaagse workshop is een op maat gemaakt beplantingsplan met inheemse bomen en struiken. Er is een start gemaakt met de uitvoering. De coniferen zijn gerooid en er zijn bomen en fruitbomen aangeplant.



De winterlinde voor de woning naast de oprit.



De reeds aangeplante singel van zwarte elzen, berken, lijsterbessen en meidoorn zijn goed aangeslagen.



De halfstam fruitbomen.



Het rooien van de coniferen en het aanplanten van een winterlinde, witte berken en een sierappel.

Natuur inclusief erf



Waterdoorlatende verharding.



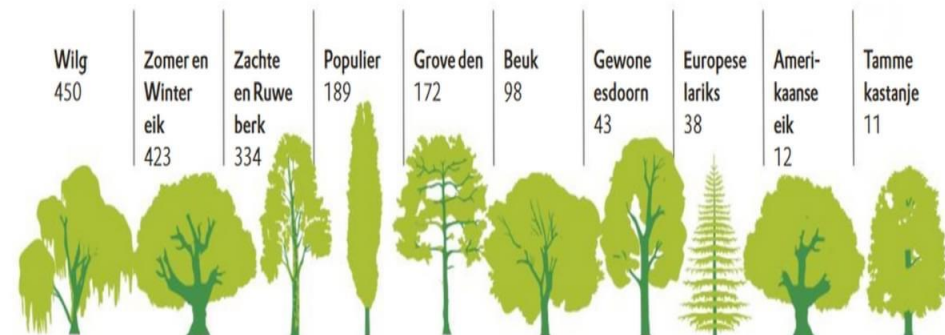
Kotwilgen en een takkenrail van wilgentenen bieden schuil en nestelgelegenheid aan kleine zoogdieren, vogels en insecten.



Voor de afwatering van het perceel zijn twee greppels aanwezig. De taluds zijn niet stijl aangelegd en bieden een leefomgeving voor kleine amfibieën.

Duisternis is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden. Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien. De buitenverlichting is bescheiden en alleen toegepast in de zone rondom bebouwing. De verlichting van de rijbak staat alleen aan bij gebruik van de rijbak.

Hoeveel insectensoorten zijn verbonden aan elke boom?



Het erf wordt aangeplant met inheemse bomen die insecten ondersteunen