

Ruimtelijk onderzoek verplaatsing woningen De Scheiding

definitief januari 2020

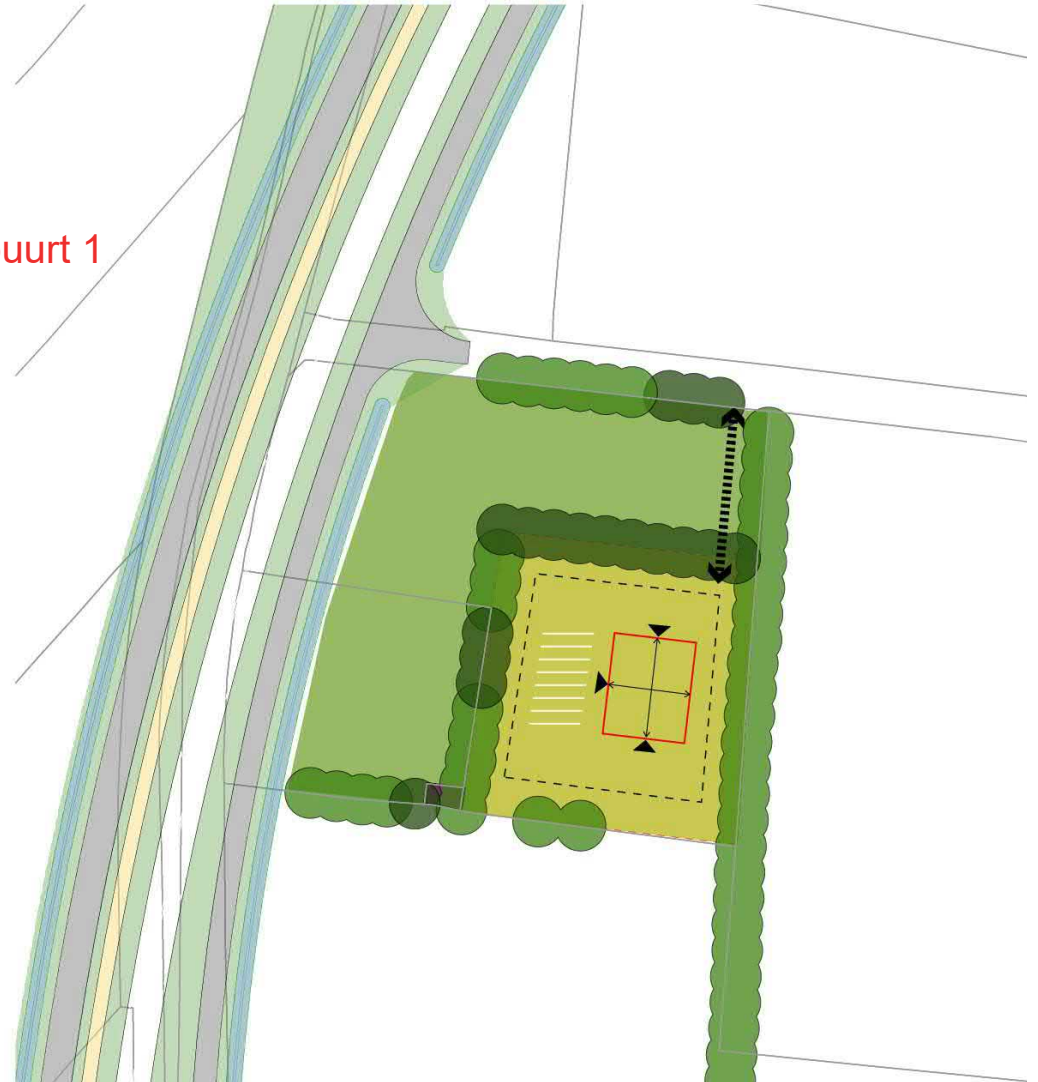
aangepast oktober 2020 houtsingel Scheiding 9/Poelbuurt 1

i.o.v. gemeente Grootegast



Libau

adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe



De opgave

De context

- **De Scheiding 7**
- **De Scheiding 9**
- **De Scheiding 13**
- **Drachtsterweg 98**

Conclusies en aanbevelingen

Bijlage: welstandscriteria buitengebied

De opgave

Aanleiding en opgave

In het kader van het verbeteren van de verkeersveiligheid van De Scheiding, de provinciale weg op de grens tussen Groningen en Friesland, wordt deze weg gedeeltelijk verlegd, worden rotondes opgewaardeerd tot ovondes en een onoverzichtelijke bocht flauwer gemaakt. Deze maatregelen leiden tot extra ruimtebeslag die gedeeltelijk betrekking heeft op (woon)percelen. Om de projectdoelstellingen te realiseren zal bebouwing op deze percelen gesloopt moeten worden.

Voor vier betrokkenen wil de gemeente Grootegast onderzoeken wat de landschappelijke mogelijkheden zijn om op de te slopen woningen op de aangrenzende agrarische percelen te herbouwen. De gemeente heeft hiervoor ondersteuning vanuit stichting Libau, adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed gevraagd.

Opzet en leeswijzer

Onderhavige rapportage vormt de weerslag van het ruimtelijk onderzoek naar de mogelijkheden tot verplaatsing van de woningen.

Navolgend wordt allereerst bondig ingegaan op de historische en ruimtelijke context van De Scheiding en de omgeving. Daarna wordt met een foto analyse ingegaan op de kenmerken van de vier specifieke woonpercelen, te weten De Scheiding 7, 9 en 13 en de Drachtsterweg 98. Vervolgens wordt de voor ieder perceel opgestelde kaderstellende schaalvast tekening schaal 1:1.000 gepresenteerd. De individuele gesprekken over de specifieke wensen van de betrokkenen zijn hier belangrijke input bij geweest.

De tekening verbeeld de ligging van de verplaatste woonbestemming. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat het oppervlak van de woonbestemming netto niet is toegenomen ten opzichte van de huidige situatie. De tekening geeft tevens aan waar de ontsluiting van de kavel wordt beoogd.

Vervolgens is binnen de woonbestemming een contour opgenomen waarbinnen het maximaal bebouwd oppervlak kan worden gerealiseerd. Deze bebouwingscontour zorgt er met aanvullende randvoorwaarden voor wat betreft het instand houden en aanvullen van beplantingsstructuren voor, dat een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige woonbebouwing is gewaardborgd.

Binnen de bebouwingscontour is voorts op een indicatieve plek de maximale bebouwingsoppervlakte verbeeld. Deze oppervlakte betreft het totaal van hoofd- en bijgebouwen en is gebaseerd op het huidige aanwezige bebouwingsoppervlak. Ten aanzien van de gebouwen is verder aangegeven wat de mogelijke nokrichtingen zijn en waar voorkanten kunnen liggen.

Voor wat betreft de architectonische uitstraling van de uiteindelijke gebouwen wordt hier volstaan met een verwijzing naar de criteria voor het buitengebied uit de welstandsnota van de gemeente Grootegast. Deze zijn in de bijlage opgenomen.



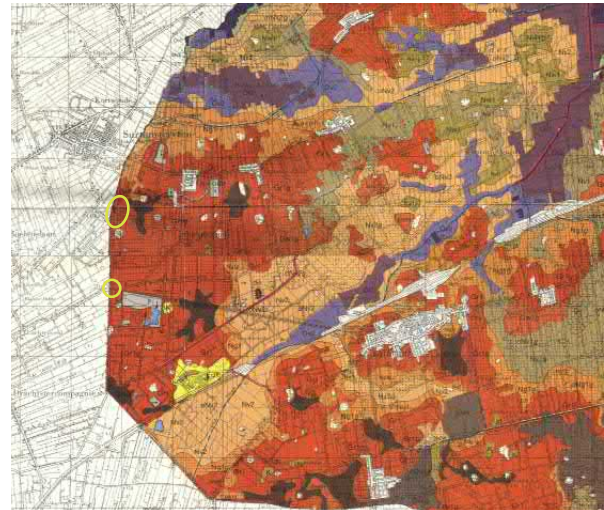
Definitief schetsontwerp De Scheiding Provincie Friesland met aanduiding woonpercelen in oranje

De context

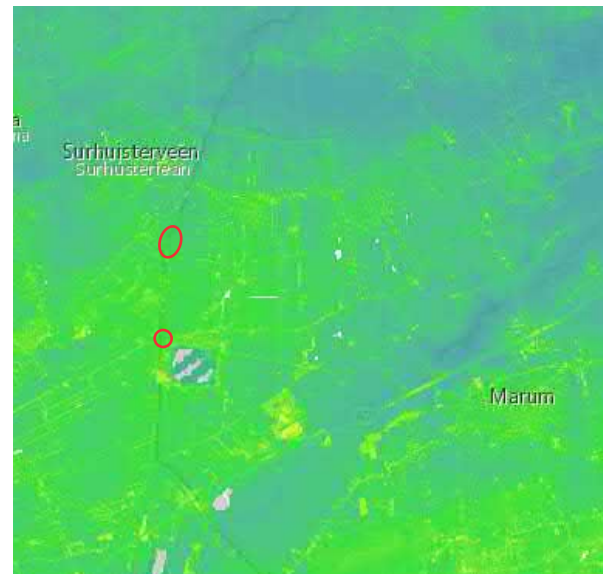
De woonpercelen aan de Scheiding liggen op een hoger deel in het Westerkwartier. Van oudsher vormden de hogere delen, hier ook wel gasten genoemd, de basis voor de doorgaande wegen waarlangs zich wegdorpen ontwikkelden. Vanuit de dorpen en buurtschappen werden de omliggende veelal lager gelegen woeste (heide)gronden in cultuur gebracht. De ontginning is daarbij aan de Groningse kant van latere datum dan die aan de Friese kant. Op De Scheiding komen verschillende ontginningsrichtingen bij elkaar.

Het landschapsbeeld in de directe omgeving van De Scheiding is tamelijk besloten. Houtsingels begrenzen de onregelmatig gevormde kavels en verspreid in het gebied kunnen poelen (veelal pingoruïnes) worden aangetroffen. Het bebouwingsbeeld is verspreid en divers. Soms ligt de bebouwing direct aan de weg. In andere gevallen liggen ze achteraf en worden ze met een eigen toegangspad ontsloten. De bebouwing betreft zowel woningen als kleinschalige bedrijvigheid.

De Scheiding is onderdeel van een oude verbindingsweg van Frieschepalen via Buitenpost naar Holwerd. In de afgelopen eeuw is het tracé van de weg vrijwel ongewijzigd gebleven. Wel is er steeds meer bebouwing ontstaan die vaak rechtsreeks op de provincialeweg aansluit



uitsnede fysisch geografische kaart



uitsnede hoogtekarte (AHN)



luchtfoto met aanduiding woonpercelen

De context



1920



1955



2017

De Scheiding 7



De Scheiding 7 (vervolg)

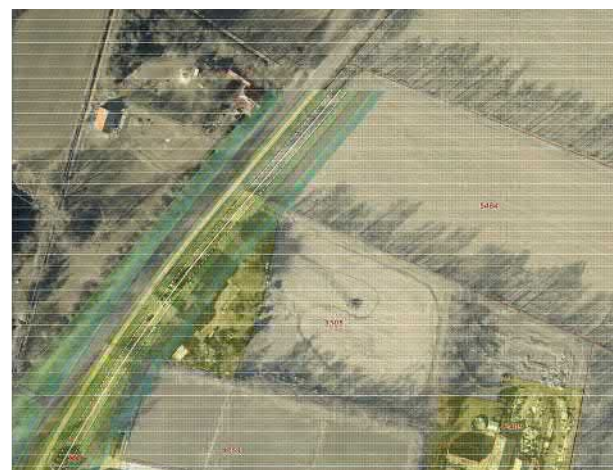


De Scheiding 7 (vervolg)

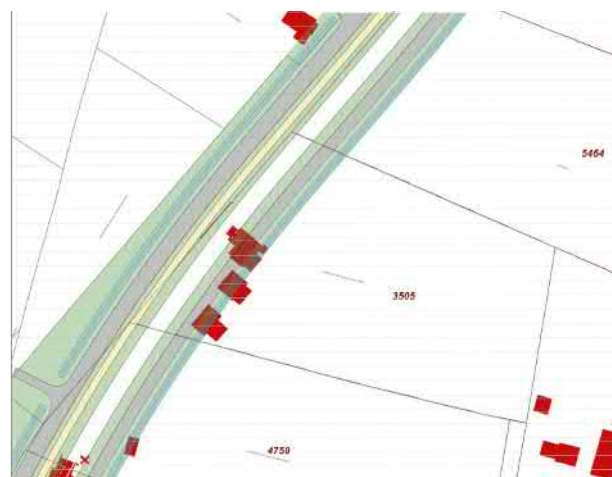
Het woonperceel aan De Scheiding 7 heeft in de bestaande situatie een bestemmingsoppervlak van 3800 m² en een bebouwingsoppervlak van 385 m² verspreid over verschillende woongebouwen en een kinderdagopvang. De consequenties van het wegontwerp voor de bestaande bebouwing en het woonperceel is in de nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

De betrokken hebben zowel het achter de woning, als het ten noorden liggende agrarische perceel in eigendom. De bewoners hebben de wens geuit om op het noordelijk gelegen perceel de mogelijkheid te krijgen voor het herbouwen van hun woning, één kapschuur en een kinderdagopvang met een totale bebouwingsoppervlakte van 436 m².

In de op de volgende pagina opgenomen tekening met bijbehorende legenda is aangegeven waar op dit perceel deze woonbestemming kan landen, hoe deze ontsloten wordt en onder welke landschappelijke randvoorwaarden dit kan plaatsvinden.



wegontwerp geprojecteerd over luchtfoto met bestemmingsplan



wegontwerp geprojecteerd over kadastrale situatie

legenda



woonbestemming,
oppervlakte gebaseerd op
bestaande situatie



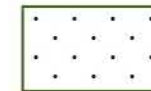
maximaal gebouwd
oppervlak woning met
garage



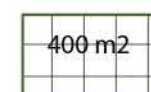
maximaal gebouwd
oppervlak kapschuur



maximaal gebouwd
oppervlak kinderdagverblijf



afgeschermd buitenruimte
kinderdagverblijf



omzoomd maximaal
parkeeroppervlak
gebaseerd op 25 m2 per
auto



contour waarbinnen
maximaal bebouwingsop-
pervlak gerealiseerd kan



mogelijke voorkanten



nokrichting evenwijdig aan
of dwars op de kavelrichting



ontsluiting woonperceel op
parallelweg en achterlig-
gende kavel



bestemming agrarisch
(weiland)



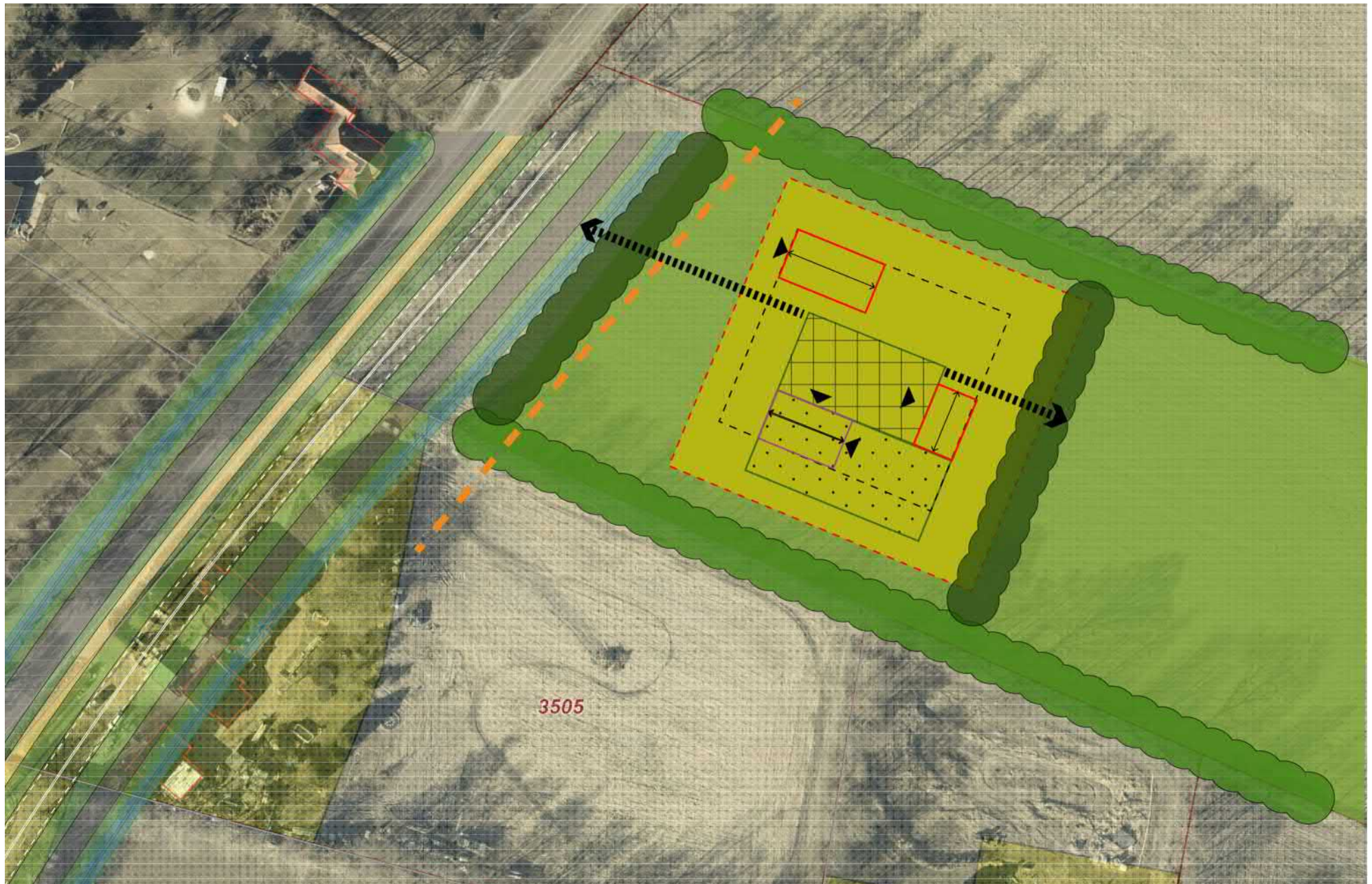
aanduiding 25 meter
veiligheidszone gerekend
vanaf de Scheiding



te behouden / te versterken
singelbeplanting



De Scheiding 7 (vervolg)



De Scheiding 9



De Scheiding 9 (vervolg)



De Scheiding 9 (vervolg)

Het woonperceel aan De Scheiding 9 heeft een bestemmingsoppervlak van 2650 m² en een bebouwingsoppervlak van 375 m² verspreid over verschillende gebouwen. De consequenties van het wegontwerp voor de bestaande bebouwing en het woonperceel is in de nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

De betrokken hebben het achter de woning gelegen agrarische perceel in eigendom en de wens geuit centraal op dit perceel de mogelijkheid te krijgen voor het herbouwen van hun woning en bijgebouwen. Daarnaast is de expliciet wens benoemd ook de bestaande paardenbak opnieuw te kunnen aanleggen.

In de op de volgende pagina opgenomen tekening met bijbehorende legenda is aangegeven waar de woonbestemming landt, hoe deze ontsloten wordt en onder welke landschappelijke randvoorwaarden dit kan plaatsvinden.

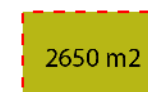


wegontwerp geprojecteerd over kadastrale situatie



wegontwerp geprojecteerd over luchtfoto met bestemmingsplan

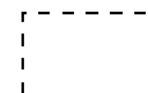
legenda



woonbestemming,
oppervlakte gebaseerd op
bestaande situatie



maximaal gebouwd
oppervlak, gebaseerd op
bestaande situatie, positie
indicatief



contour waarbinnen
maximaal bebouwingsop-
pervlak gerealiseerd kan



mogelijke voorkanten
woning



nokrichting evenwijdig aan
of dwars op de kavelrichting



ontsluiting woonperceel op
paralleleweg



bestemming agrarisch
(weiland)



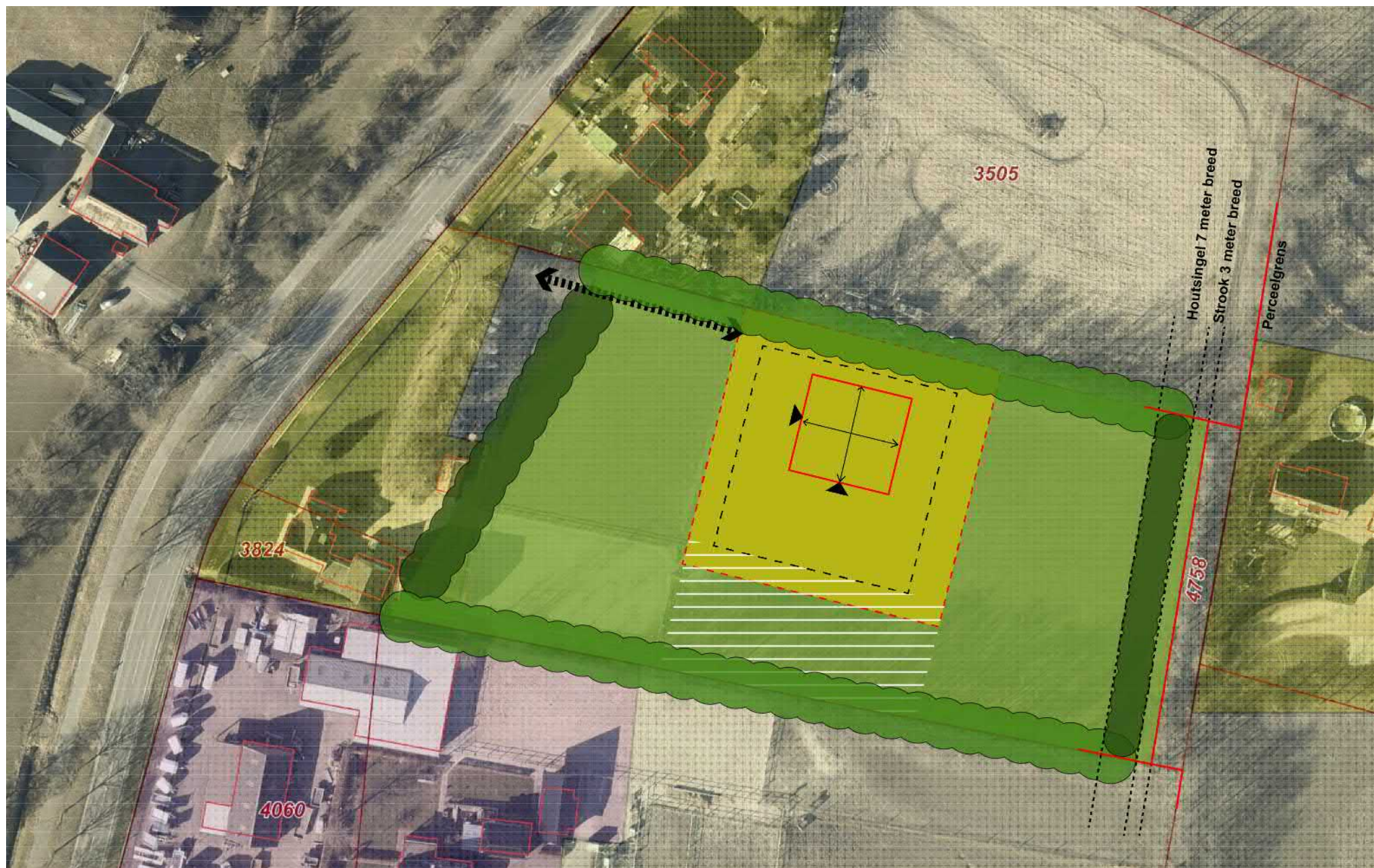
aanduiding beoogde
paardenbak



bestaande / nieuwe
houtsingel met
onderbeplanting



De Scheiding 9 (vervolg)



De Scheiding 13



1,2,3

5,6

4

3

4

1

2

De Scheiding 13 (vervolg)

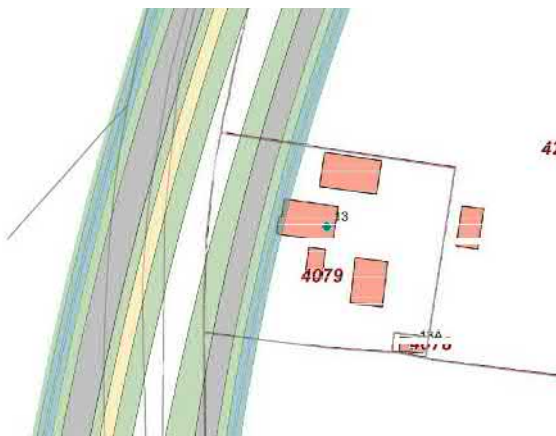


De Scheiding 13 (vervolg)

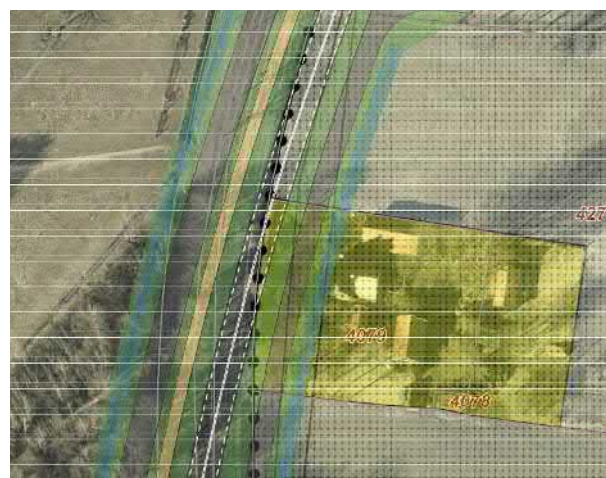
Het woonperceel aan De Scheiding 13 heeft een bestemmingsoppervlak van 3000 m² en een bebouwingsoppervlak van 325 m² verspreid over verschillende gebouwen. De consequenties van het wegontwerp voor de bestaande bebouwing en het woonperceel is in de nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

De betrokken hebben de achter en ten noorden van de woning gelegen agrarische grond in eigendom. De bewoners hebben de wens geuit om op de grond achter de bestaande woning de mogelijkheid te krijgen voor het herbouwen van hun woning en bijgebouwen. Hierbij wenst men de bestaande paardenbak en zo veel mogelijk van de op het erf aanwezige landschapselementen te behouden.

In de op de volgende pagina opgenomen tekening met bijbehorende legenda is aangegeven waar deze woonbestemming kan landen, hoe deze ontsloten wordt en onder welke landschappelijke randvoorwaarden dit kan plaatsvinden.

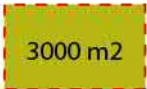
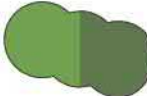


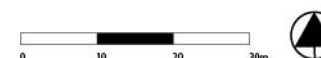
wegontwerp geprojecteerd over kadastrale situatie



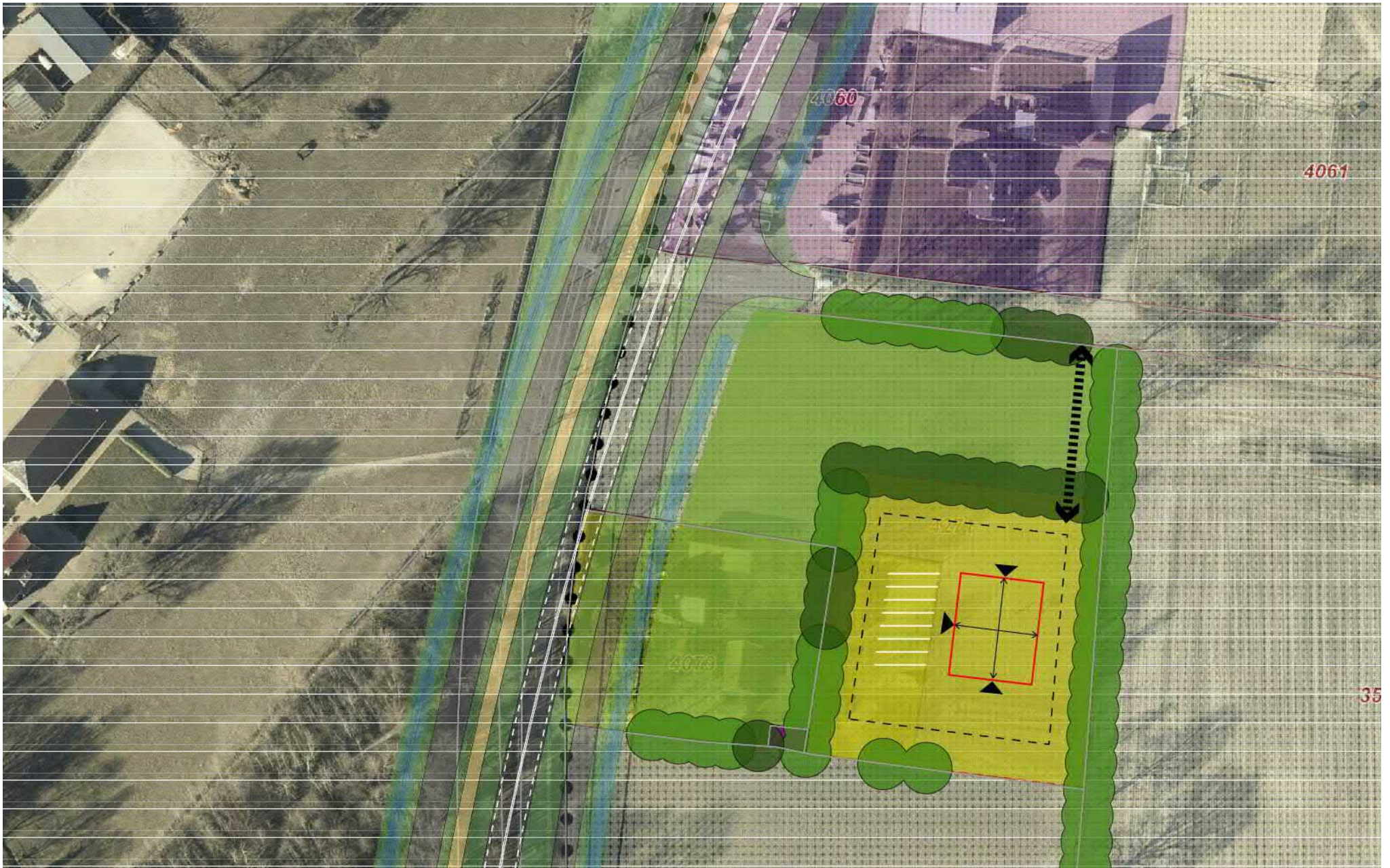
wegontwerp geprojecteerd over luchtfoto met bestemmingsplan

legenda

-  3000 m² woonbestemming, oppervlakte gebaseerd op bestaande situatie
-  325 m² maximaal gebouwd oppervlak, gebaseerd op bestaande situatie, positie indicatief
-  contour waarbinnen maximaal bebouwingsoppervlak gerealiseerd kan
-  mogelijke voorkanten woning
-  nokrichting evenwijdig aan of dwars op de kavelrichting
-  ontsluiting woonperceel
-  bestemming agrarisch (weiland)
-  aanduiding beoogde paardenbak
-  bestaande / nieuwe houtsingel met onderbeplanting
-  trafo



De Scheiding 13 (vervolg)



Drachtsterweg 98



Drachtsterweg 98 (vervolg)

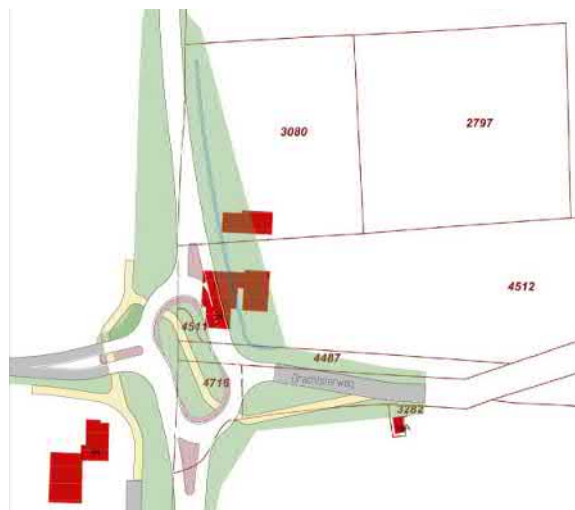


Drachtsterweg 98 (vervolg)

Het woonperceel aan De Drachtsterweg 98 heeft een bestemmingsoppervlak van 2400 m² en een bebouwingsoppervlak van 360 m² verspreid over verschillende gebouwen. De consequenties van het wegontwerp voor de bestaande bebouwing en het woonperceel is in de nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

De betrokken hebben de ten oosten van de woning gelegen agrarische perceel in eigendom en de wens geuit op het centrale hoger gelegen deel van dit perceel de mogelijkheid te krijgen voor het herbouwen van hun woning met bijgebouwen.

In de op de volgende pagina opgenomen tekening met bijbehorende legenda is aangegeven waar de woonbestemming landt, hoe deze op de Drachtsterweg ontsloten wordt en onder welke landschappelijke randvoorwaarden dit kan plaatsvinden.



wegontwerp geprojecteerd over kadastrale situatie



wegontwerp geprojecteerd over luchtfoto met bestemmingsplan

legenda



woonbestemming,
oppervlakte gebaseerd op
bestaande situatie



maximaal gebouwd
oppervlak, gebaseerd op
bestaande situatie, positie
indicatief



contour waarbinnen
maximaal bebouwingsop-
pervlak gerealiseerd kan



mogelijke voorkanten
woning



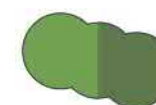
noekrichting evenwijdig aan
of dwars op de kavelrichting



ontsluiting woonperceel op
parallelweg



bestemming agrarisch
(weiland)



bestaande / nieuwe
houtsingel met
onderbeplanting



te handhaven sloten



Drachtsterweg 98 (vervolg)



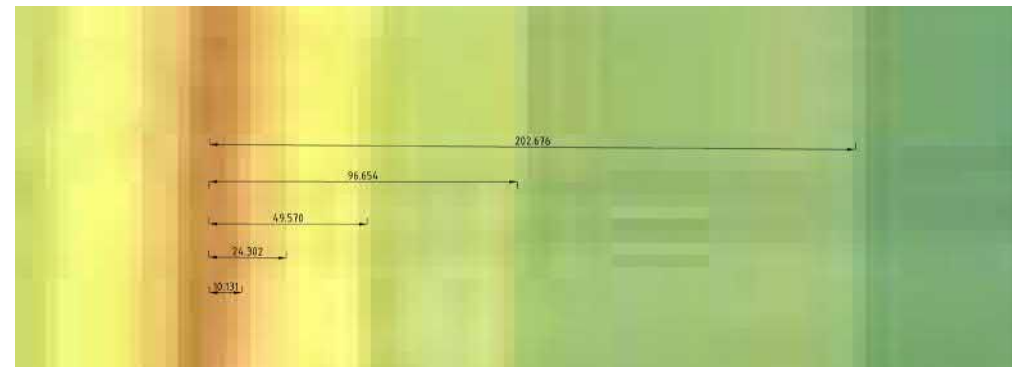
Conclusies en aanbevelingen

Voor alle achter de woningen aan De Scheiding gelegen agrarische percelen geldt, dat er op een landschappelijk aanvaardbare wijze herbouw van te slopen woningen kan plaatsvinden.

Voor alle kavels is het instandhouden en versterken van de aanwezige beplantingstructuur daarbij een randvoorwaarde. Hierdoor wordt het besloten kleinschalige karakter van het gebied versterkt en het decor gevormd voor de nieuwe woonpercelen op ruime kavels. Voor alle percelen geldt daarbij dat de het bestemmingsvlak minimaal 50 meter gerekend uit het hart van de Provincialeweg ligt en daarmee binnen de 48-53 dB geluidswaarden valt (zie nevenstaande afbeeldingen). Deze waarden zijn gebaseerd op de inrichting van de bestaande Scheiding. Omdat het nieuwe tracé in stil asfalt zal worden uitgevoerd zullen deze waarden nog naar beneden worden bijgesteld.

De binnen het bestemmingsvlak aangeduide ruime bebouwingscontour zorgt dat een duurzame instandhouding van de beplantingsstructuren in de omgeving is gewaarborgd. Met in achtneming van het maximale bebouwingsoppervlak en de aangeduide mogelijke nokrichtingen en voorkanten, kan een woning met een beperkt aantal bijgebouwen binnen de bebouwingscontour worden teruggebouwd.

Ten aanzien van het ontwerp van de terug te bouwen woningen gelden de navolgende criteria voor het buitengebied uit de welstandsnota van de gemeente Grootegast. Aanvullend op deze criteria en de voorgaand per kavel geschetste kaders, wordt geadviseerd om de betrokken te ondersteunen met kwalitatiesgesprekken met adviseurs Libau ten aanzien van het ontwerp van de woningen en een bij het landschap passende inrichting van de kavel.



projectie geluidscontouren bestaande weg op nieuw wegtracé, legenda en aanduiding minimale afstanden (bron: Provincie Friesland)

Bijlage: welstandscriteria buitengebied

De bebouwing in het buitengebied kenmerkt zich door een landelijke uitstraling: één bouwlaag met kap in gedekte kleuren. Dit betreft zowel woningen als (grote) schuren. Hoofdzakelijk wordt rode baksteen voor woningen en schuren/bijgebouwen toegepast ofwel donkergroene gevels voor schuren/bijgebouwen met donkere daken. Dit past goed in het landschap. De hedendaagse agrarische bebouwing maakt een ontwikkeling door met stallen met open gevels en dakvlakken en gevels in plaatmateriaal. Beide zijn inpasbaar in het landschap door te kiezen voor een rustige uitstraling in de genoemde kleurstellingen. Er is verscheidenheid doordat elk pand een eigen uitstraling heeft, er afwisseling is van grote en kleine panden en een afwisseling van boerderijen en woningen. Er is ook een grote samenhang doordat de bebouwing hetzelfde basistype heeft. Daarnaast geeft de meestal aanwezige erfbeplanting een versterking van de landelijke sfeer.

Of een bouwplan past in zijn omgeving, in dit geval op de betreffende locatie in het buiten-gebied, is een heel belangrijk aspect. Daarom moet bij (ver)bouwplannen goed gekeken worden naar de bestaande situatie/omgeving met eventuele omliggende bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan kan gevraagd worden om een landschappelijke inpassingsplan.

In het buitengebied kan gesproken worden van een basistype dat altijd past. Hiervoor zijn toetsingscriteria opgesteld. Uitzonderingen op dit basistype zijn in principe niet mogelijk. Indien uitzonderingen op dit basistype noodzakelijk zijn, dan moet onderbouwd worden waarom deze op de locatie toch passend worden geacht.

Criteria basistype

- (bedrijfs)woningen van één bouwlaag met kap haaks op de weg;
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen;
- rode baksteen (in Opende is de Friese gele baksteen wel passend);
- donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) of rode dakpannen of rieten kappen;
- kleurstelling kozijnen en daklijsten: hoofdzakelijk gebroken wit en/of donkergroen;
- dakkapellen:
 - passend bij de verhoudingen van het dakvlak; tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van nok, goot en zijkant van het dakvlak;
 - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
- zijwanden gesloten;
- kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- aanbouwen: zorgen voor een samenhangend beeld met de woning.

Criteria (agrarische) bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen

- dezelfde criteria als het basistype, met eenvoudiger detaillering en naast baksteen ook toepassing van donker hout of donkergroen geverfd hout of donkergroen plaatmateriaal;
- dakbedekking: donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) dakbedekking of rode pannen;
- bij sleufsilos door beplanting of grastalud ervoor zorgen dat de wanden niet zichtbaar zijn;
- bij paardenbakken de omheiningen liefst zo onopvallend mogelijk vormgeven door bijvoorbeeld hekken van hout (natureel of donkere kleuren). Bij voorkeur landschappelijk inpassen met beplanting.

Landschappelijke inpassing woning, schuren en bijgebouwen

Door onder meer erfbeplanting in streekeigen soorten ten behoeve van logische inpassing in de omliggende landschapstype, die bijdraagt aan de groene uitstraling van het buitengebied.

Uitzonderingen

Uitzonderingen zijn in principe niet mogelijk. Indien gewenst, aantonen dat een uitzondering noodzakelijk is en het ontwerp passend op de plek is (zeker niet verstorend voor de omgeving).

Bijna nooit passend in het buitengebied

- witte, lichte of fel gekleurde gevels, daken of garage- en schuurdeuren.