

Inpassingsplan uitbreiding boerderij te Oosterwolde



Datum: 07-07-2022 / 12 april 2023

Adres: Rijweg 115, Oosterwolde

Aanleiding

De bewoners op de boerderij aan de rijweg 115 te Oosterwolde willen graag uitbreiden met een potstal, om op deze wijze voldoende mest voor hun eigen land te verkrijgen en de koeien voldoende ruimte te geven.

Situatie nu

Het perceel is in onderstaande afbeelding rood omkaderd. De boerderij bevindt zich in een essenlandschap. Rondom de boerderij is het microreliëf dat bij dit type landschap past goed zichtbaar.



Algemene wensen vanuit de gemeente bij uitbreiding in het essenlandschap

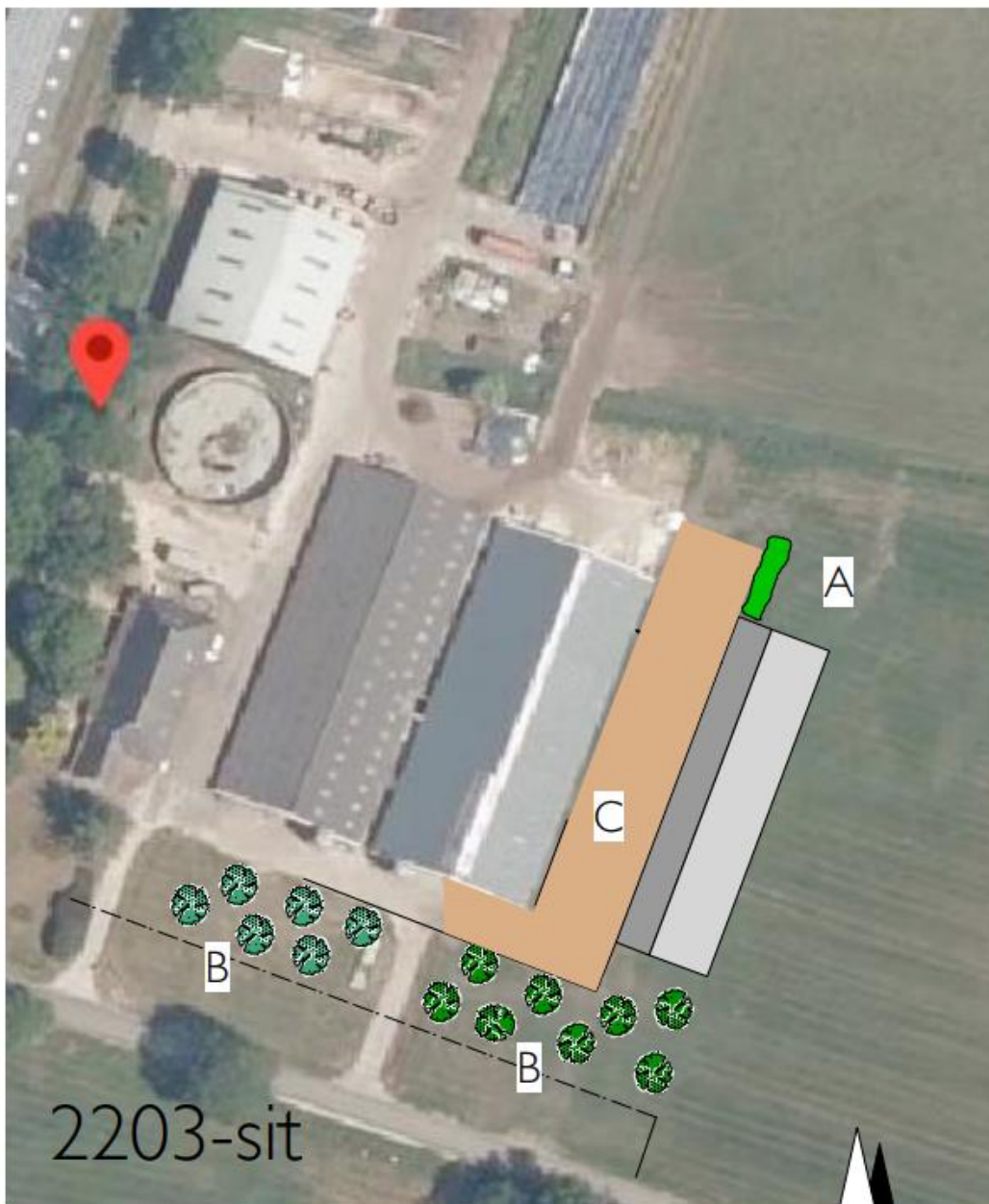
Bij uitbreiding houden we rekening met de eigenschappen van het landschap. Het essenlandschap kenmerkt zich door een variabele blokvormige verkaveling. De erven hebben vaak een onregelmatige opzet met bebouwing die ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg onder een hoek staat. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt. Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het essenlandschap zijn dan ook:

- Het zicht op de essen, steilranden en andere hoogteverschillen zoveel mogelijk vrij houden;
- Niet bouwen op de es;
- Het silhouet van het erf waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen blijft behouden;
- Erven hebben vaak een duidelijk onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Onze inzet is erop gericht om bij nieuwe ontwikkelingen verder te bouwen aan dit ruimtelijke en functionele onderscheid. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.

- De erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden met hoogstamfruit of notenbomen. Vaak ligt aan een zijde een houtsingel, die langs een perceelsgrens verder loopt het landschap in. Beukenhagen vormen de afscheiding van de voortuin met de openbare weg. Wij zetten in op een versterking van dit beplantingspatroon.

Inpassing bouw nieuwe potstal

De eigenschappen van het landschap en het erf in combinatie met de bedrijfsvoering kunnen leiden tot onderstaand inpassingsvoorstel. Onder de afbeelding is een toelichting gegeven.



- A = aarden wal 1,0-1,5 m hoog met streekeigen struiken
B = boomgaard met hoogstamfruit
C = erfverharding

1. Positie nieuwe potstal en erfverharding

Zoals beschreven is de intentie in dit landschapstype om nieuwbouw zoveel mogelijk op het achtererf te plaatsen en het onderscheid tussen voorerf en achtererf te behouden. Vanuit de bedrijfsvoering is het in dit geval echter noodzakelijk om de stal naast de bestaande stallen te plaatsen, de koeien dienen gemakkelijk van de ene naar de andere stal te kunnen worden verplaatst en gemakkelijk naar buiten kunnen.

De stal wordt met de open zijde naar de westkant, naar de andere stallen toe, geplaatst. Het boerenerf wordt op deze wijze logischer afgerond; er bevindt zich een lagere gootlijn naar de bolling van de es en er hoeft geen erfverharding aan de oostzijde aangelegd te worden. Het aanzicht op de boerderij vanaf de oostzijde (over de es kijkend naar de boerderij) is daarmee groener. Het nieuwe erfdeel tussen de bestaande stal en de nieuwe potstal is vanaf de achterzijde van de boerderij goed bereikbaar. Hierdoor is extra erfverharding aan de voorzijde niet noodzakelijk.

2. Aan te planten groen

Het uitgangspunt is om het zicht op de essen zoveel mogelijk vrij te houden. Ook is in het bestemmingsplan opgenomen dat openheid gehandhaafd dient te worden. Om deze reden is gekozen om alleen aan de voorzijde semi-transparant groen aan te planten. Voordat groen aangeplant kan worden, moeten de materialen die nu naast de oostelijke inrit van het bedrijf in het gras liggen, worden verwijderd. Het betreft voornamelijk op elkaar gestapelde betonplaten.

De erfbeplanting op het voorerf van een boerderij in het essenlandschap bestaat vaak uit o.a. een boomgaard. Dit zien wij ook graag terug in dit plan in het gebied voor de nieuwe bebouwing. Door te kiezen voor een boomgaard blijft dit groen semi-transparant (niet te dicht en ondoorzichtig waardoor het zicht op de es volledig ontnomen zou kunnen worden. De fruitbomen kunnen op een aardige afstand van elkaar staan en door te kiezen voor hoogstamfruit kijk je grotendeels onder de boomkruinen door. Qua sortiment bevat de boomgaard hoogstamfruitbomen (bijvoorbeeld appel, peer, kers en pruimen) en notenbomen (bijvoorbeeld walnoot). Met de beschikbare ruimte (zie tekening), kunnen hier afhankelijk van de kozen soorten 2 rijen (op het westelijk veld) tot 5 of 6 rijen (op het oostelijk veld) worden aangeplant. Aangeraden wordt om dit in samenwerking met een specialist uit te voeren.