
ERFINRICHTINGS- EN BEPLANTINGSPLAN DIJKWAL 1 EN 2 OUDESCHANS

april 2022

RHO ADVISEURS

ERFINRICHTINGS- EN BEPLANTINGSPLAN DIJKWAL 1 EN 2

Uitwerking Landschappelijke Inpassing Uitbreiding Agrarisch Bedrijf

Januari 2021 / april 2022

AANLEIDING

Maatschap de Winter heeft momenteel op twee locaties net buiten de vesting Oudeschans bebouwing staan. Zij willen nieuwe schuren bouwen voor een betere bedrijfsvoering. Deze schuren komen bij de hoofdvestiging (Dijkwal 1) te staan. Wanneer de nieuwe schuren op de locatie worden gerealiseerd schept dit de mogelijkheid op de locatie Dijkwal 2 een nieuwe woning te realiseren. Naast nieuwe bedrijfsbebouwing kiest De Winter ervoor een nieuwe ontsluiting aan de oostzijde te realiseren.

Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inrichtingsplan en landschappelijke inpassing is een analyse verricht voor het landschap, de cultuurhistorie en is inzichtelijk gemaakt wat de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken zijn. Eén en ander is terug te vinden in de notitie 'landschappelijke inpassing uitbreiding agrarisch bedrijf Dijkwal 1 en 2 Oudeschans' (oktober 2020) (bijlage 1).

HET LANDSCHAP / DE OMGEVING

De Kwaliteitsgids landschap Groningen geeft aan dat Oudeschans op de grens ligt tussen de regio Westerwolde en regio Oldambt.

Het plangebied ligt in de jonge zeekleipolder in Noordoost-Groningen. De zeekleilandschappen zijn dijklandschappen, die uit opeenvolgende ringen bestaan. Steeds weer werden opgeslibde platen ingepolderd. Zo ontstond een lappendeken van polders met veel secundaire dijken, die hun functie als zeedijk verloren. Het gebied kenmerkt zich door grootschalige akkerbouw, statige boerderijen en langgerekte streek- of wegdorpen.

Oudeschans ligt binnen het zeeklei- en dijklandschap dat zich ter plaatse van de Dollard-inbraak in het noordelijk en centrale deel van de gemeente bevindt. Het gebied is destijds ontgonnen vanaf zandruggeten waarop de kernen Bellingwolde en Blijham zijn gelegen. De belangrijkste kenmerken van het landschap waarin Oudeschans is gelegen zijn:

- zeer open, grootschalig landschap (zie foto hiernaast) met duidelijke overgangen naar geconcentreerde dorpsbebouwing;

- voormalige dijken zoals ook rond Oudeschans en langs het restant van de Oude Westerwoldse Aa;
- langs water en dijken liggende karakteristieke boerderijen, waaronder plaatselijk die van het Oldambt-type, zoals in Oudeschans het boerderijpand Poortweg 1 en de boerderij 'Aalands heem' (Dijkwal 1);
- soms zware erfbeplanting op de overgang van het dorp en het buitengebied;
- van oorsprong opstreckende verkaveling, in het kader van de ruilverkaveling overwegend vervangen door regelmatige blokverkaveling;
- voornamelijk akkerbouw als grondgebruik, recent ook meer grasland.

Als specifieke landschapselementen komen in het dijklandschap de genoemde kolken (kolkaten) voor. Kenmerkend in het gebied rond Oudeschans zijn ook de dijken of dijkrestanten rondom de huidige buitengracht (de voormalige Westerwoldse Aa). Dit water heeft een monumentale status en kent belangrijke landschappelijke en visuele waarden. Aan de westzijde van het dorp is een gereconstrueerde ophaalbrug aanwezig. De percelen rondom de bebouwing in Oudeschans hebben een overwegend open karakter.

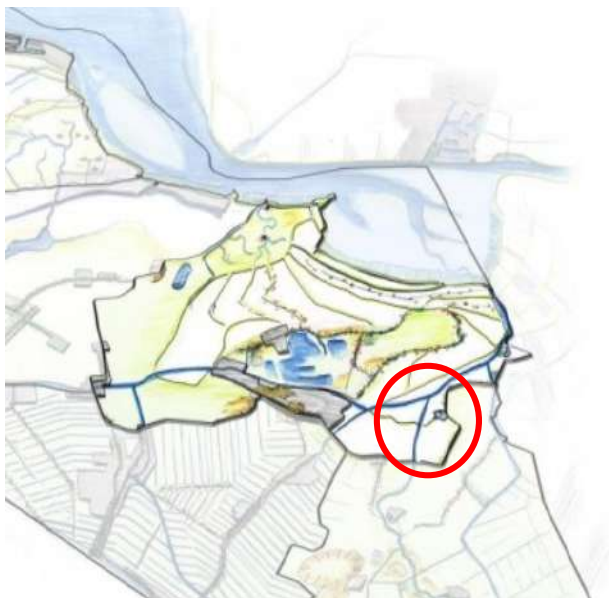
Cultuurhistorisch gezien is voor al de boerderij 'Aalands Heem' van belang, met de fraaie beplanting, de voormalige loop van de dijk in zuidelijke richting en de kolk.



Zicht op de open zeepolder vanaf het plangebied



Schets landschap Westerwolde (uit: 'Kwaliteitsgids landschap Groningen')



Schets landschap Oldambt (uit: 'Kwaliteitsgids landschap Groningen')

HET PLANGEBIED

Het projectgebied ligt aan de zuidkant van het dorp, even buiten de vestingwerken. De boerderij maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De toelichting van het beschermd dorpsgezicht zegt het volgende over de boerderij:

Een tweetal boerderijcomplexen, waarvan de meest zuidelijke met een bijzondere situering in een bocht van de Aa, liggen aan de buitenzijde van deze structuur. Door hun ligging in directe aansluiting op het zwaar beplante erf van de boerderij benoorden de Aa vormen zij echter zowel structureel als visueel een onderdeel van het dorpsgezicht, en vormen hiermee een eenheid, welke zich als een markant herkenningspunt in het grootschalig herverkavelde open landschap manifesteert.

De boerderij ligt aan de zuidkant van de (voormalige) omgelegde Westerwoldse Aa. Aan de westkant lag de voormalige Dollard. Ten westen van het projectgebied heeft een dijk gelegen, die de Dollard scheidde van het achterland. De dijk zelf is niet meer in het landschap terug te zien. Wel is ten zuiden van het huidige bouwperceel een kolk gelegen (op circa 800 meter). Deze herinnert aan een vroegere dijkdoorbraak van de toen aanwezige dijk. Kolken vormen een belangrijk cultuurhistorisch element van Oudeschans. Zie kaartje 'De dijken rond Oudeschans' (volgende pagina). Ook de kolk op het terrein van Maatschap De Winter is waarschijnlijk een overblijfsel van een dijkdoorbraak.

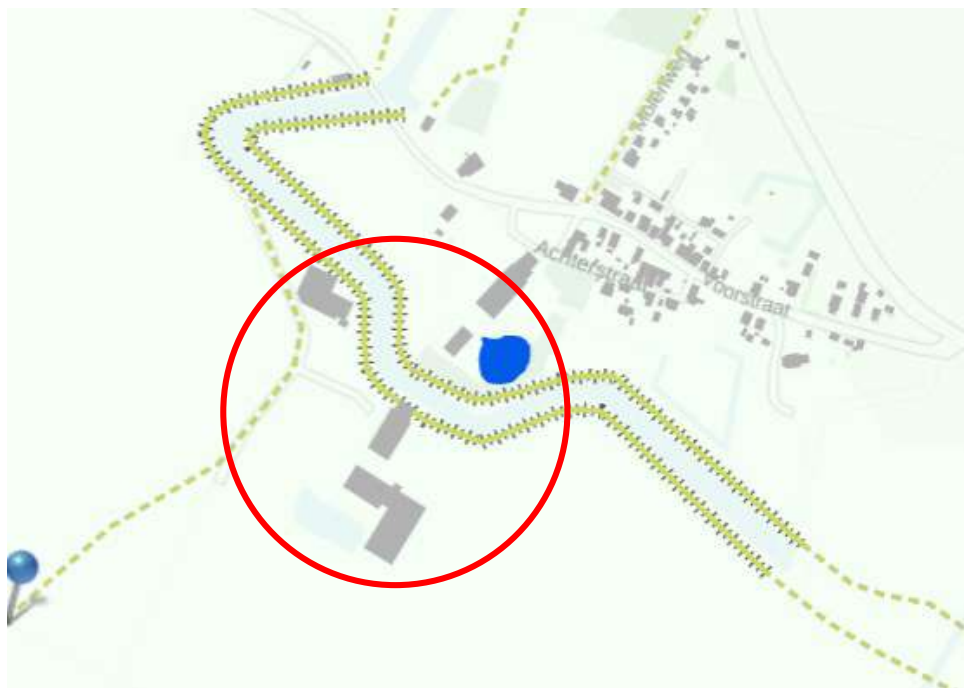


Oudeschans rond 1900 (toporeisreis.nl)

Het perceel Dijkwal 1 bestaat uit een wat ouder gedeelte (aan de noordzijde), met daarin onder meer de bedrijfswoning. Deze woning wordt gevormd door de historische boerderij "Aalands heem".

Aan de zuidkant van het perceel staat een loods tussen het oudere bebouwingsdeel en de kolk en aan de oostzijde daarvan is nog vrij recent een nieuwe aardappelloods gebouwd. Aan weerszijden van het oudere gedeelte en rond de kolk staan verschillende bomen.

Aan de noordwestzijde van Dijkwal 1 bevindt zich de andere boerderij (Dijkwal 2), die in ruimtelijke zin een eenheid vormen. De boerderij is in 2020 afgebrand en gesloopt. Het woonhuis is nog aanwezig, maar onbewoonbaar. De bebouwing aan de Dijkwal 2 bevindt zich in het voormalig buitendijks gebied.



De dijken rond Oudeschans

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Inrichting kavel en beplanting

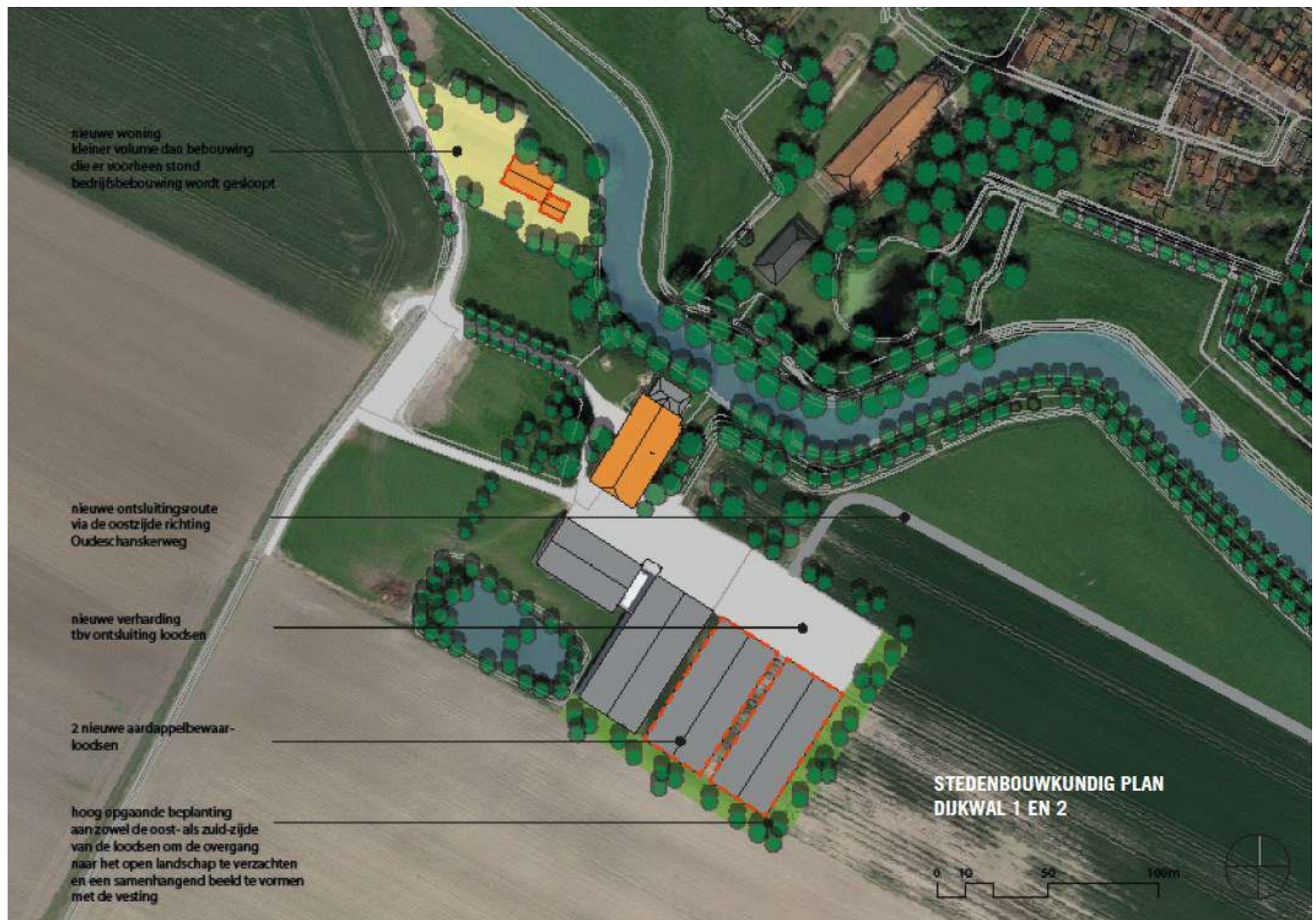
De boerderij aan de Dijkwal 1 vormt een ruimtelijke eenheid met de Poortweg/ Achterstraat. Beide boerderijen staan flink in de bomen. De beplanting bestaat uit opgaande (zogenaamde 'eerste orde') bomen en struikgewas. Met de uitbreiding van het bouwblok wordt deze eenheid vergroot. Rond de uitbreiding is een zelfde type beplanting wenselijk, om de eenheid te bewaren. Rondom het erf worden daarom losse, opgaande bomen (1e orde) met wat struweel aangeplant. De uitbreiding van het bedrijf aan de zuidoost zijde wordt ingepast met bomen en struiken. Dit draagt er aan bij dat er geen harde rand van de bebouwing is met het aangrenzende open landschap. De welstandsorganisatie Libau heeft hierover in een eerder stadium geadviseerd om deze rand zacht te maken door middel van beplanting. Met voorgestelde inrichting wordt dus aangesloten bij dit advies van Libau. Er wordt een zachte overgang gemaakt naar het omringende landschap en de beplanting rond de loodsen zorgt ervoor dat op grotere afstand dit cluster aaneenrijgt met de bestaande beplanting op het erf en aan de overzijde van het water. Daarmee wordt aangesloten bij het cultuurhistorisch waardevolle karakter van Oudeschans en wordt er geen afbreuk gedaan aan de waarde van het beschermd dorpsgezicht.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een belangrijke voorwaarde voor de inrichting van het perceel is een goede landschappelijke inpassing waarbij de waarde van het beschermd dorpsgezicht intact blijft. De boerderij aan de Dijkwal 1 vormt samen met de dichte beplantingsstructuur een ruimtelijke eenheid met de Poortweg/ Achterstraat. Rond de uitbreiding is een zelfde type beplanting wenselijk, om de eenheid te bewaren. Rondom het erf worden daarom losse, opgaande bomen met wat struweel aangeplant.

De ligging op de overgang tussen de hogere zandige gronden waarop ook Oudeschans gebouwd is en de lagere, natte zeeklei gronden zal in dit erfinrichtings- en beplantingsplan tot uiting worden gebracht.

Met het voorliggende plan kiest Maatschap De Winter er bewust voor om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.



Het stedenbouwkundig plan uit 'landschappelijke inpassing agrarische uitbreiding Dijkwal 1 en 2' oktober 2020



Nieuwe locatie ontsluitingsweg

In vergelijking met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt zet Maatschap De Winter met dit plan in op meer kwaliteit. De bedrijfsbebouwing wordt op compacte wijze gesitueerd op de locatie van Dijkwal 1; het voormalig binnendijs gebied. De recentelijk afgebrande bedrijfsbebouwing van Dijkwal 2 hoeft daardoor niet te worden herbouwd en er hoeft geen loods te worden gebouwd op het bouwvlak aan de overzijde. Op de Dijkwal 2 wordt een nieuwe woning gebouwd. Deze is qua omvang vele malen kleiner dan de bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt dit voormalig buitendijs gebied vrijgelaten van verstorende bebouwing en wordt het open karakter zelfs versterkt door de sanering. De nieuwe woning aan de Dijkwal 2 volgt de richting van het landschap.

De ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg volgt de richting van het akkers en buigt na de watergang af naar noordelijke richting om daar aan te sluiten op de Oudeschanskerweg. De weg krijgt een informeel uiterlijk en wordt vrijgehouden van beplanting. Doordat de weg de richting van het open landschap (akkerland) volgt en er geen beplanting aanwezig is doet het geen afbreuk aan de contouren en beleving van de vesting. De kleurstelling en materialisering van de ontsluitingsweg dient aan te sluiten bij het landschap, zodat de weg onderdeel van het landschap is en het geen confrontatie aangaat met de contouren van de vesting. Uitgangspunt is het realiseren van een bedrijfsontsluitingsweg via een (recht) kavelpad.

Aanpassing stedenbouwkundig- / erfinrichtingsplan

Het stedenbouwkundig plan uit oktober 2020 laat tevens de erfinrichting zien, met de locatie van de nieuwe loods, de erfverharding, de nieuwe erfontsluitingsweg en de nieuwe woning. Ook de erfbeplanting, zowel bestaand als nieuw, is opgenomen in dit plan.

Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het erf- en beplantingsplan. De enige aanpassing op dit plan is het verplaatsen van een aantal boomgroepen: Ten noorden van de bestaande en nieuwe loodsen, en direct ten oosten van de oude schuur, komen de bomen te vervallen. De geplande bomen zullen op een andere locatie aangeplant worden, te weten in beplantingsstroken direct ten oosten van de bestaande, oude schuur, in de bomenrij ten oosten van het woonhuis, parallel aan het water van buitengracht (de voormalige Westerwoldse Aa) (plantvak 2 in 'Erfinrichtingsplan met de plantvakken' op pagina 7). Ook aan de westzijde wordt een boomgroep toegevoegd (plantvak 5). Aanvullend komt er direct te noorden van de erfverharding een gemengde heg te staan. Hierdoor ontstaat een afscheiding tussen de erfverharding en de akker (plantvak 4).

BEPLANTINGSPLAN

Huidige beplanting

Het dorp Oudeschans is een groen dorp met in de openbare ruimte bomen als linde, esdoorn, gewone beuk, rode beuk en es.



Rond de boerderij aan de Dijkwal 1, Aalands Heem, staat een aantal fraaie hoogopgaande bomen bestaande uit soorten als rode beuk, linde en es. Ook aan de westzijde van de grote, oude schuur staan fraaie bomen. Aan de oostzijde van de grote schuur staan essen. Deze soorten komen overeen met de soorten die in Oudeschans te vinden zijn, en sluit aan op het idee dat de boerderij bij het dorp hoort en dorp en boerderij samen een ensemble vormen.

Meer naar het zuiden zijn soorten van de natte gronden te vinden: de oprijlaan bestaat uit essen, terwijl rond de kolk wilg en els te vinden is. Tussen de kolk en de oude boomgroep bij de schuur staat ook een rij essen. Rond Dijkwal 2 is weinig beplanting aanwezig, deze ligt vrij open in het landschap. Uitzondering vormen enkele fruitbomen en een wilg (zie foto). De huidige beplanting blijft behouden.



zicht op plangebied vanaf Dijkwal



de herenboerderij 'Aalands Heem' met fraaie opgaande beplanting



de woning aan de Dijkwal 2 met fruitbomen en wilg



essen naast de oude schuur

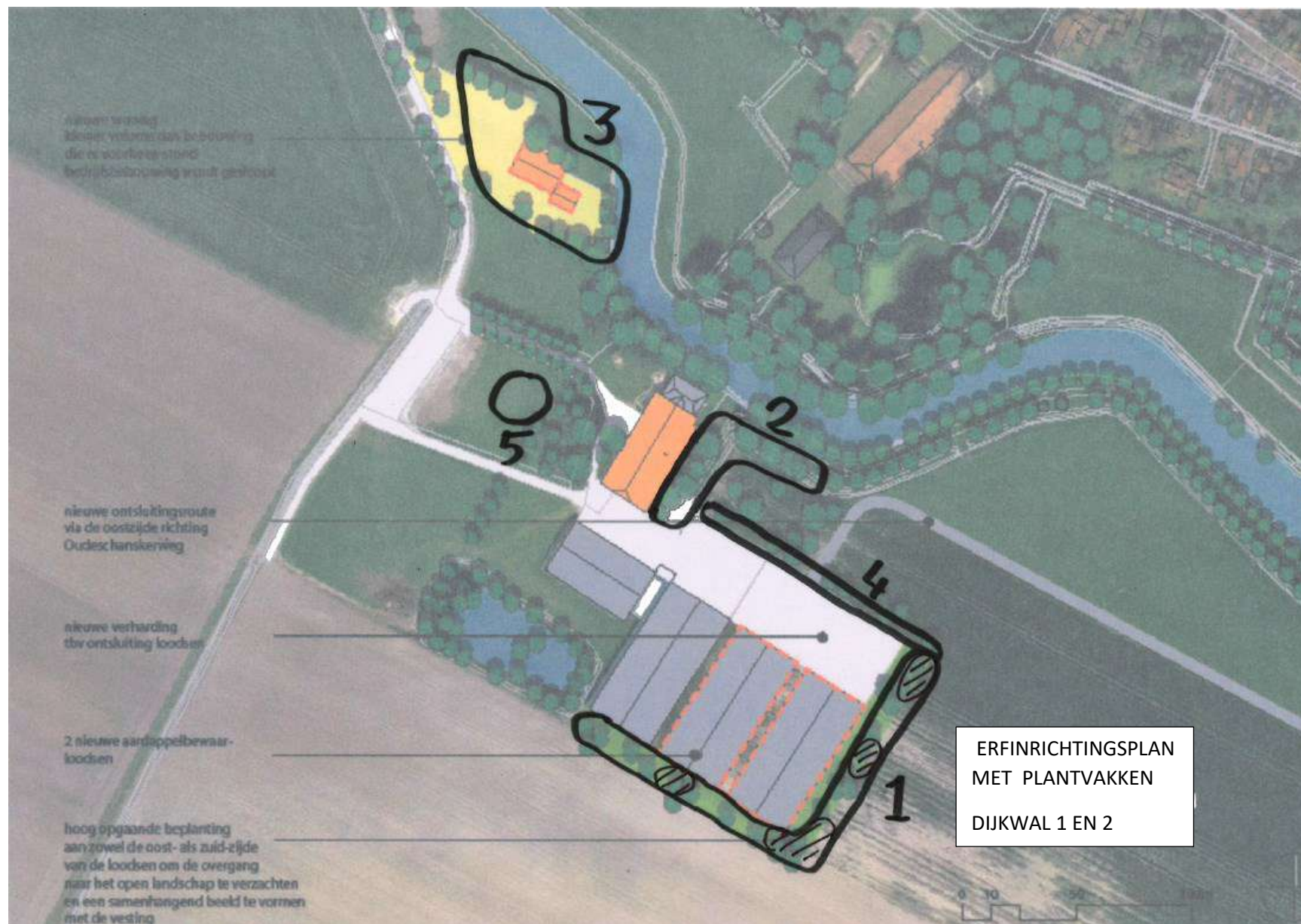


zicht op de beplanting langs de gracht



de kolk met wilgen en elzen

Gewenste beplanting



Erfinrichtingsplan met de plantvakken

Naast de huidige beplanting rondom Dijkwal 1 wordt beplanting toegevoegd.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het noordelijk gelegen gebied rond de oude boerderij en het zuidelijk gelegen gebied rond de nieuwe aardappelloodsen.

Het noordelijk deel kenmerkt zich door drogere zandgronden. Hier passen boomsoorten als linde, beuk, haagbeuk en esdoorn. De bestaande erfbeplanting wordt, daar waar ruimte is ontstaan doordat bomen zijn doodgegaan, aangevuld met nieuwe bomen (plantvak 2).

Als entree naar de boerderij vanaf de westkant kunnen in de voorruimte een groepje van 3 iepen aangeplant worden (plantvak 5).

De gemengde heg ten noorden van de erfverharding zal bestaan uit soorten als lijsterbes, sleedoorn, liguster, hazelaar en egelantier (plantvak 4).

Ten zuiden en oosten van de nieuw te bouwen aardappelloodsen komen bomen en vier groepen met struweelbeplanting. Daar waar geen struweel komt, wordt een bloemrijk grasmengsel ingezaaid.

Het zuidelijk deel kenmerkt zich door nattere kleigronden. Hier passen boomsoorten als veldesdoorn, zwarte els, abeel en iep. Struweelbeplanting passend op kleigronden: kornoelje, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, kardinaalsmuts en gelderse roos. (plantvak 1).

Rond de nieuw te bouwen woning zullen minimaal vijf solitaire bomen aangeplant worden aan de rand van de tuin. De bomen zullen gesitueerd worden in de lijn met de verkaveling van het landschap, dus ten noorden en ten zuiden van de nieuwe woning. De aangegeven beplanting in het stedenbouwkundig plan / erfinrichtingsplan is indicatief. De exacte situering van de bomen zal worden meegenomen bij het ontwerp van het huis en de tuin. Hierdoor zal een goede afstemming tussen bebouwing en beplanting ontstaan. De bomen worden aangeplant, zodra de nieuwe woning is gebouwd.

De ligging aan het water maakt de toepassing van een treurwilg nabij de waterkant voor de hand liggend. Verder zal hier gekozen worden voor soorten van de natte kleigrond, zoals grauwe abeel, iep, wilg, veldesdoorn en/of zwarte els (plantvak 3).

Borging landschappelijke inpassing/ fasering uitvoering

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van de maatregelen uit het erfinrichtings- /landschappelijk inpassingsplan te borgen. Deze wordt aangepast aan de huidige stand van zaken met betrekking tot vergunning verlening. Er komt een fasering in de uit te voeren maatregelen. Fase 1 is gericht op de bouw van de loodsen en fase 2 op de bouw van de vervangende tweede bedrijfswoning. De uitvoering van de landschappelijke inpassing sluit aan bij deze twee fasen:

Fase 1:

Tijdens of uiterlijk in het eerste plantjaar na de afronding van de bouw van de loodsen zal de beplanting nabij de loodsen aangelegd worden. Het gaat hierbij om de plantvakken, 1, 2, 4, en 5 (zie pag. 8, 9 en 10).

Fase 2:

Tijdens of uiterlijk in het eerste plantjaar na de afronding van de bouw van de vervangende woning zal de beplanting nabij deze woning aangelegd worden. Het gaat hierbij om plantvak 3 (zie pag. 8, 9 en 10).

De plantvakken

Plantvak 1; bomen en struiken (ca 150 bij 10 meter);

- zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) en veldesdoorn (*Acer campestre*) (strooien in lijn, op ca 7 a 8 meter uit bebouwing) (maat 12 -14)
Onderlinge afstand gemiddeld 10 meter, totaal 15 stuks (bv 3 els, 2 esdoorn, 1 esdoorn, 2 els, 3 els, 3 esdoorn, 1 esdoorn)
- bloemrijk grasland (mengsel zaaien) (bv via Cruydt-Hoeck wildebloemenzaden)
- vier subvakken met struweel (ca 15 x 5 m) (onderlinge afstand 1,5 m, 3 rijen, totaal 120 stuks)
 - 20 % meidoorn (*Crataegus monogyna*) (24),
 - 15% kornoelje (*Cornus sanguinea*) (18),
 - 15 % sleedoorn (*Prunus spinosa*) (18),
 - 15 % hondsroos (*Rosa canina*) (18),
 - 15 % kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*) (18),

10 % wilde kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) (12),
10 % gelderse roos (*Viburnum opulus*) (12).

Plantvak 2; solitaire bomen

- 10 solitaire bomen als linde (*Tilia cordata*), beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en esdoorn (*Acer campestre*) (maat 12 - 14)

Plantvak 3; randbeplanting tuin; solitaire bomen

- solitaire bomen, minimaal 5 bomen op rand bestemmingsvlak, in lijn met landschap, soorten als (treur)wilg (*Salix alba*), grauwe abeel (*Populus x canescens*), iep, veldesdoorn en/of zwarte els.

Plantvak 4; gemengde heg

- **gemengde heg** met soorten als lijsterbes, sleedoorn, liguster, hazelaar en egelantier. Onderlinge afstand 0.50 m, 3 rijen, 100 m, totaal 145 stuks
25% lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) (35),
25% sleedoorn (*Prunus spinosa*) (35),
25% wilde liguster (*Ligustrum vulgare*) (35),
20% hazelaar (*Corylus avellana*) (30),
5% vlier (*Sambucus nigra*) (10).

Plantvak 5; boomgroep

- 3 fladderiepen (*Ulmus laevis*) (maat 16-18)



Meidoorn



Kardinaalsmuts



Zwarte els



Gelderse roos



Sleedoorn



Veldesdoorn



Hondsroos



Sleedoornbes



Fladderiep

BIJLAGE 1

Landschappelijke Inpassing Uitbreiding Agrarisch Bedrijf Dijkwal 1 en 2 Oudeschans,

(Rho Adviseurs, november 2020)