

An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a cluster of buildings, possibly a farm or a small village, surrounded by trees. The surrounding area consists of large, flat fields, some of which are dark, suggesting they might be water or recently plowed. A winding path or road is visible on the left side of the image.

**LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
UITBREIDING AGRARISCH BEDRIJF
DIJKWAL 1 EN 2 | OUDESCHANS**



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

V o o r w o o r d

Het voorliggend document is opgesteld als resultaat van een uitvoerig proces tussen familie De Winter, gemeente Westerwolde, de dorpsraad Stichting Vesting Oudeschans en Rho adviseurs en bestaat uit een stedenbouwkundige studie naar de best mogelijke uitbreiding van het agrarisch bedrijf van de familie De Winter.

In de studie worden twee varianten aan de orde gesteld en wordt een integrale afweging gemaakt van de voor- en nadelen van deze varianten. Aan de hand van deze studie wordt gekomen tot een voorkeursplan voor de uitbreiding van het bedrijf van familie De Winter, dat zowel voor het dorp als

het bedrijf en de familie De Winter het meest gunstig toekomstscenario biedt en kan rekenen op draagvlak vanuit de omgeving.

Rho adviseurs, sterk in het integraal benaderen van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, is hierbij betrokken in het kader van een stedenbouwkundige studie waarin niet alleen puur ruimtelijke beoordelingscriteria zijn meegenomen, maar waarin alle belangen worden afgewogen om het plan tot een waardevolle toevoeging voor het dorp en haar bewoners te maken.

Rho adviseurs voor leefruimte

Druifstreek 72-c

8911 LH

Leeuwarden

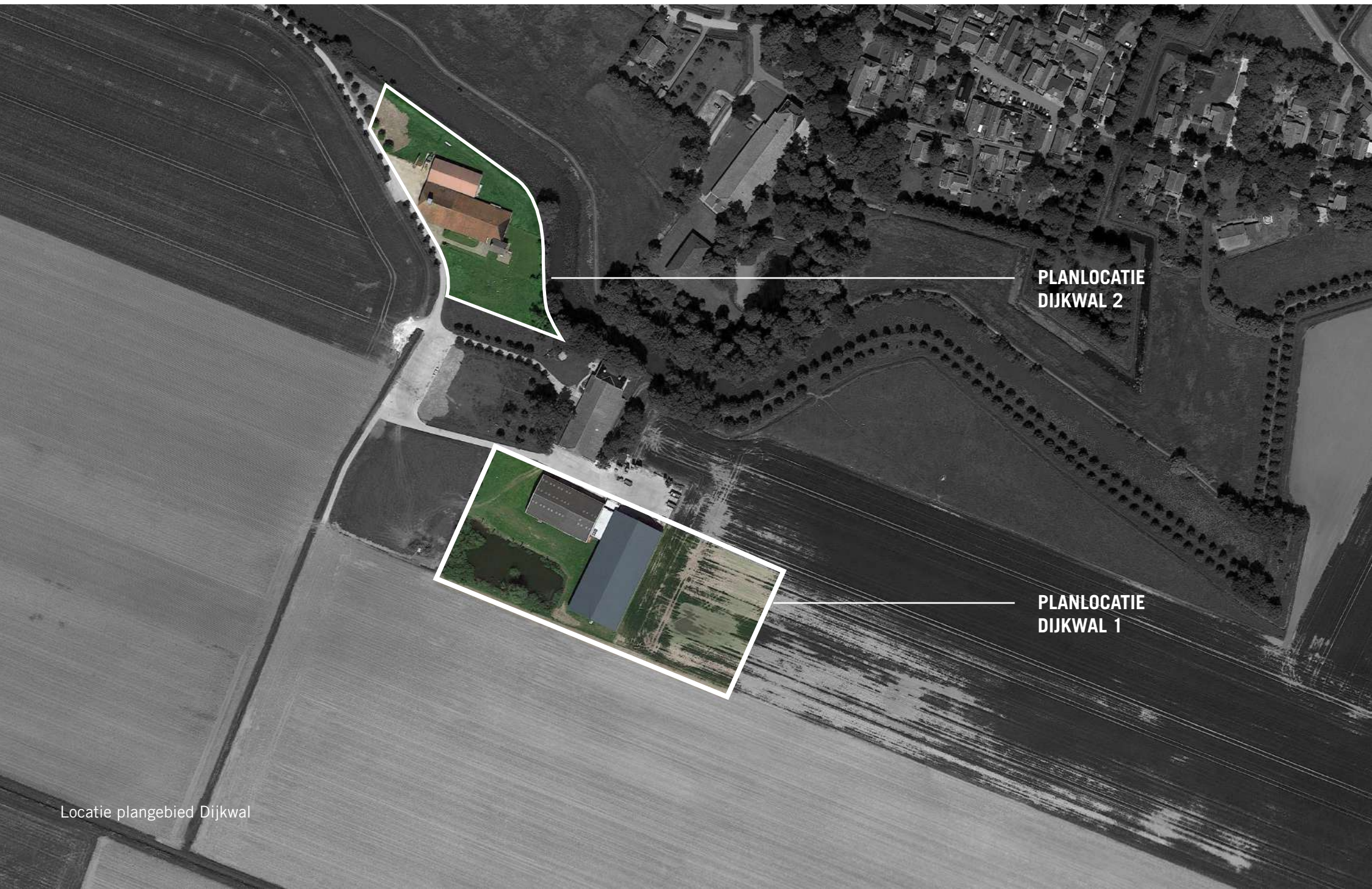
info@rho.nl

STATUS: DEFINITIEF

OKTOBER 2020

INHOUD

01	INLEIDING	7
02	ANALYSE	9
03	RUIMTELIJK INPASSINGSPLAN	25
04	CONCLUSIE	35
05	BEELDKWALITEIT	37



PLANLOCATIE
DIJKWAL 2

PLANLOCATIE
DIJKWAL 1

01 Inleiding

AANLEIDING

Net buiten het vestingsplaatsje Oudeschans ligt het agrarisch bedrijf van de familie De Winter. De kleine vesting met circa 150 inwoners is gezien het historische karakter aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht.

Nieuwe schuren

Maatschap de Winter heeft momenteel op twee locaties net buiten de vestingrand bebouwing staan.

Zij willen nieuwe schuren bouwen voor een betere bedrijfsvoering. Deze schuren komen bij de hoofdvestiging te staan. Deze schuren worden gekoppeld ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Om voor de nieuwe schuren een vergunning te krijgen (bestemmingsplan vaststellen) moet het provinciaal bouwweerschapp en de Rijksdienst cultureel erfgoed om advies gevraagd worden.

Wanneer de nieuwe schuren op de locatie worden gerealiseerd (Dijkwal 1) schept dit de mogelijkheid de bestaande bedrijfsbebouwing op de andere

locatie (Dijkwal 2) te slopen en hier een nieuwe woning te realiseren. Tevens kunnen in het huidige bestemmingsplan mogelijkheden worden wegbestemd.

Ook vanuit landschappelijk én cultuurhistorisch oogpunt levert dit een kwaliteitsverbetering op.

Nieuwe ontsluiting

Naast nieuwe bedrijfsbebouwing kiest De Winter ervoor een nieuwe ontsluiting te realiseren.

Enerzijds wordt hierdoor de bereikbaarheid van het bedrijf voor grote voertuigen verbeterd. Anderzijds biedt deze nieuwe ontsluiting ook een verbetering voor het dorp.

Groot materieel hoeft niet meer door de Vesting, niet meer over de historische brug en de smalle toegangsweg aan de westzijde van de vesting, maar kan eenvoudig het bedrijf bereiken vanaf de doorgaande Oudeschanskerweg.

Dit document bestaat uit een analyse van de bedrijfslocatie en de omgeving. Hierna volgt een studie waarin twee stedenbouwkundige

varianten voor uitbreiding van het bedrijf worden afgewogen.

Onderdeel van de studie is naast landschap en cultuurhistorie ook de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bedrijf.

Als resultaat komt hier een voorkeursplan uit naar voren en worden voor zowel de nieuwe bebouwing als de landschappelijke inpassing richtlijnen opgesteld in een beeldkwaliteitskader.



02 Analyse

Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inrichtingsplan en landschappelijke inpassing is hierna een analyse verricht voor het landschap, cultuurhistorie en is inzichtelijk gemaakt wat de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken zijn. Daarnaast is ook in beeld gebracht wat de huidige bouwmogelijkheden zijn onder het vigerende bestemmingsplan.

LANDSCHAP

Oudeschans ligt binnen het zeeklei- en dijkenslandschap dat zich ter plaatse van de Dollard-inbraak in het noordelijk en centrale deel van de gemeente bevindt. Het gebied is destijds ontgonnen vanaf zandruggen waarop de kernen Bellingwolde en Blijham zijn gelegen.

De belangrijkste kenmerken van het landschap waarin Oudeschans is gelegen zijn:

- zeer open, grootschalig landschap met duidelijke overgangen naar geconcentreerde dorpsbebouwing;
- voormalige dijken zoals ook rond Oudeschans en langs het restant van de Oude Westerwoldse Aa;
- daarlangs liggende karakteristieke boerderijen, waaronder plaatselijk die van het Oldambt-type, zoals in Oudeschans het boerderijpand Poortweg 1

en de boerderij “Aalands heem”);

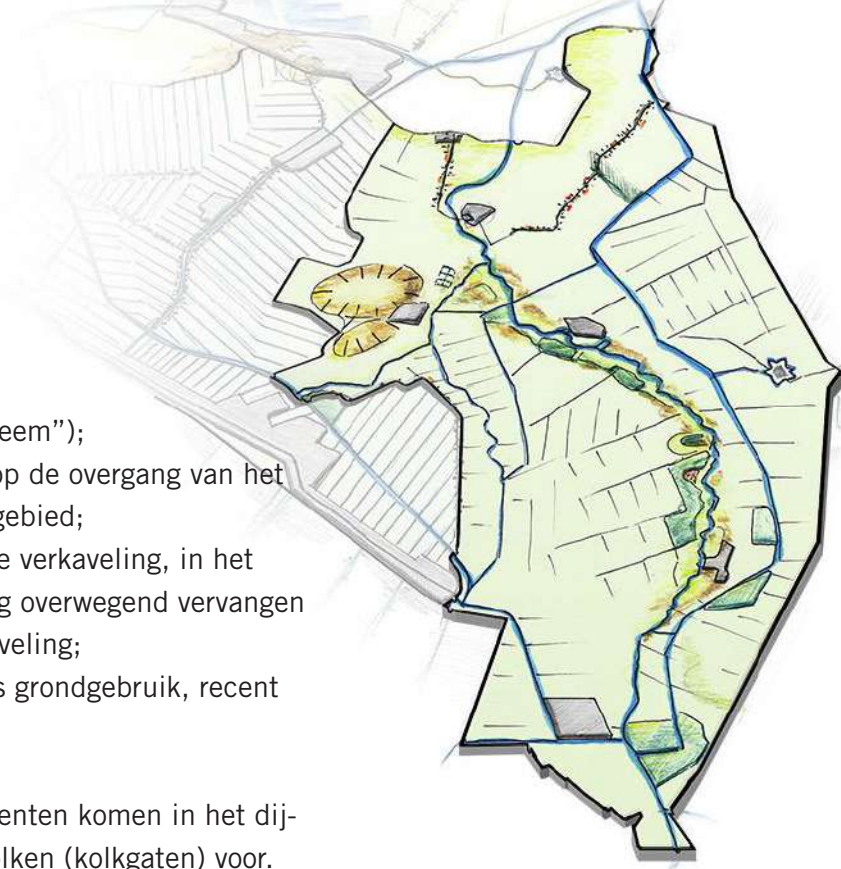
- soms zware erfbeplanting op de overgang van het dorpsgebied en het buitengebied;
- van oorsprong opstreckende verkaveling, in het kader van de ruilverkaveling overwegend vervangen door regelmatige blokverkaveling;
- voornamelijk akkerbouw als grondgebruik, recent ook meer grasland.

Als specifieke landschapselementen komen in het dijkenslandschap de genoemde kolken (kolkgraten) 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.

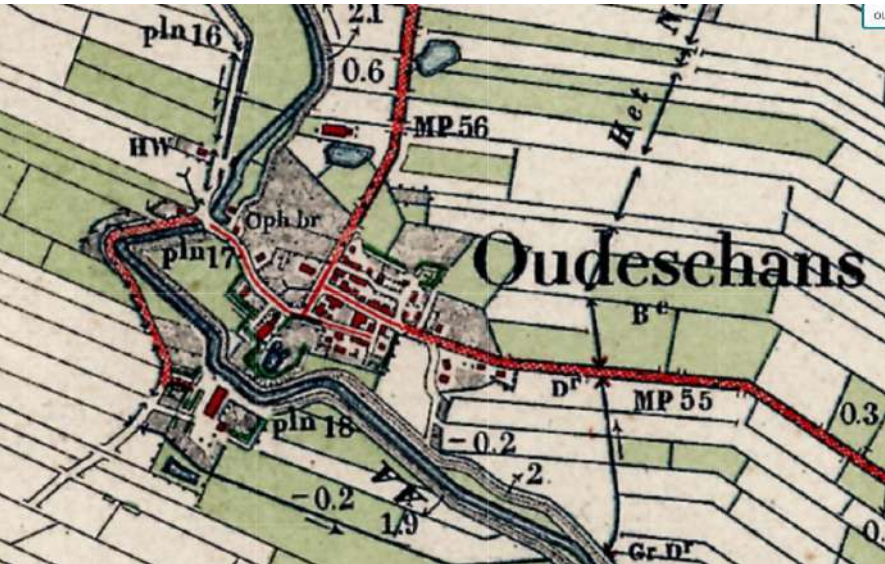
CULTUURHISTORIE

Het projectgebied is gelegen aan de Dijkwal 1 in Oudeschans. Dit dorp kent een rijke geschiedenis. In de 16e eeuw is het dorp als een schans ontstaan. De schans





Fragment structuurvisie Bellingwedde met het plangebied aan de zuidzijde (bron: Structuurvisie Bellingwedde)



Historische kaart 1910 (bron: topotijdreis.nl)



Historische kaart 1980 (bron: topotijdreis.nl)

lag aan de dijk aan de Dollard en beschermde een sluis (zijl) in de Westerwoldse Aa. Dit riviertje liep toen nog door de schans. Bovendien lag de schans aan één van de wegen tussen de stad Groningen en Duitsland. Halverwege de 17^e eeuw werd de schans uitgebreid tot een vesting. In diezelfde tijd is de Westerwoldse Aa om het dorp heen gelegd en de oostelijke tak van de Dollard drooggelegd. In het begin van de 19^e eeuw is de vesting ontmanteld. Het oude stratenpatroon van de vesting is bewaard gebleven en nog altijd zichtbaar. In de loop van de 20^e eeuw is een deel van de vestingwerken en grachten weer aangelegd. In 1991 is het dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

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

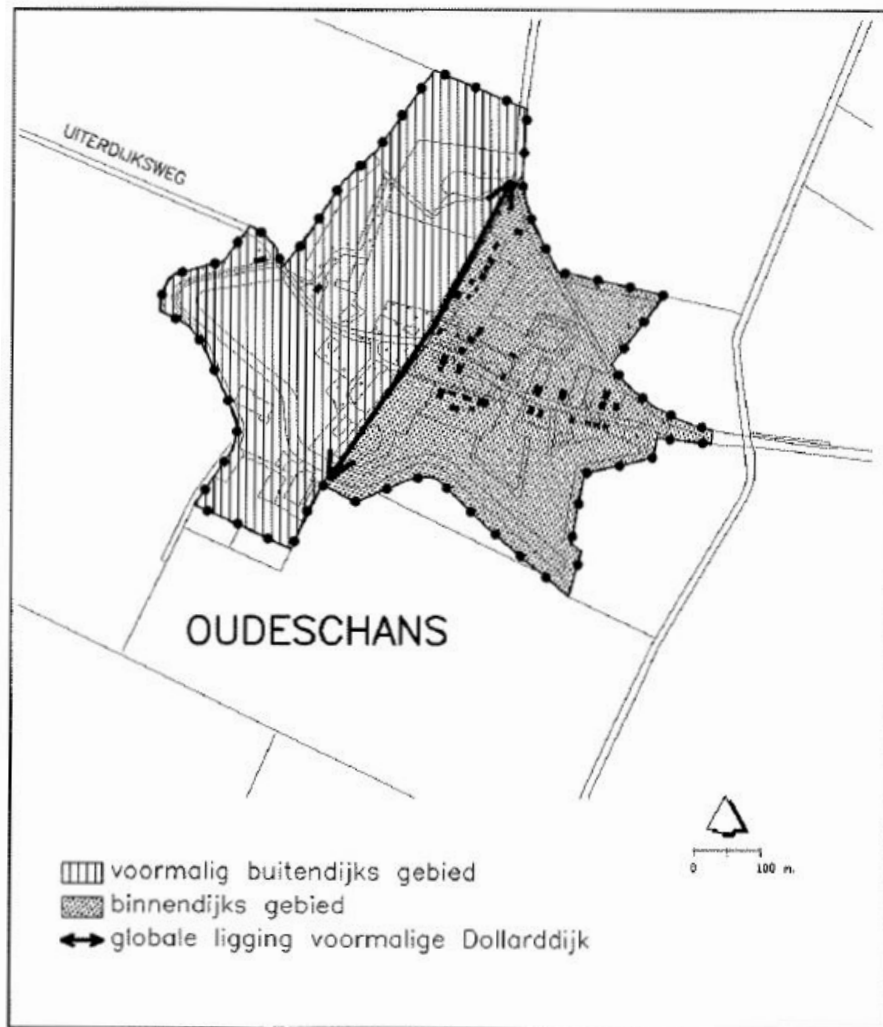
Een tweetal boerderijcomplexen, waarvan de meest zuidelijke met een bijzondere situering in een bocht van de Aa, liggen aan de buitenzijde van deze structuur. Door hun ligging in directe aansluiting op het zwaar beplante erf van de boerderij benoorden de Aa vormen zij echter zowel structureel als visueel 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 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 direct ten zuiden van het huidige bouwperceel een kolk gelegen. Deze herinnert aan een vroegere dijkdoorbraak van de toen aanwezige dijk. De kolk vormt daarmee een belangrijk cultuurhistorisch element van het dorp.

In de figuur op pagina 8 is de ontwikkelingsgeschiedenis van Oudeschans weergegeven, met daarin globaal de ligging van het projectgebied.

In Oudeschans zelf is het onderscheid tussen het voormalige buitendijkse en het binnendijkse gebied van belang. Zie figuur pagina 10. De Molenweg en het verlengde daarvan volgen globaal het tracé van een



Globale ligging van het voormalig buitendijks en binnendijks gebied



Begrenzing van het beschermd dorpsgezicht, aanwijzing 1570

voormalige Dollarddijk. Het gebied ten westen daarvan betreft het voormalige buitendijks gebied. Dit gebied heeft als kenmerken:

- het is het gebied van de voormalige haven. Dit is nog in structuurlijnen en beplanting herkenbaar, hetgeen met name, behoudens enkele later gebouwde panden, door de afwezigheid van bebouwing komt;
- er is hier sprake van een grotere openheid alsmede van een grotere schaal van bebouwing en beplanting;
- in het gebied komt een tweetal kolken voor; twee boerderijcomplexen, waarvan met name de meest zuidelijke een bijzondere situering kent in een bocht van de Aa, liggen aan de buitenzijde van de structuur, gevormd door de Oude Westervoldse Aa. De boerderijen vormen structureel en visueel een onderdeel van het dorpsgezicht en zijn markante herkenningspunten in het grootschalige landschap;
- rondom de boerderijen en kolken liggen de voor-

naamste beplantingselementen van hoog opgaand geboomte. Voor het overige bestaat de zone uit vlakke groengebieden begrensd door de Aa, de Skanskerweg en de structuurlijnen van de voormalige buitengracht. In de grotere open ruimtes is sprake van een weinig gecultiveerde “groene” uitstraling.

- Het gebied ten oosten van de voormalige Dollarddijk, het binnendijks gebied, heeft daarentegen een sterk gecultiveerd karakter. Het landschap is half open tot sterk gesloten. Er is sprake van relatief veel bebouwing.

VERKEER

De vesting Oudeschans wordt ontsloten via de Molenweg en de Voorstraat op de Oudeschanskerweg. Daarnaast is het aan de westzijde toegankelijk via de Poortweg.

Het feit dat de Oudeschanskerweg een doorgaande weg is en een route vormt naar de snelweg A7, is dit de belangrijkste entree tot Oudeschans.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering gaat er in de huidige situatie veel zwaar verkeer (vrachtvervoer) via de



Ontsluiting en routing naar de Dijkwal 1

vesting en de historische brug en smalle toegangsweg aan de westzijde naar het perceel Dijkwal 1.

Vanwege de groei van het bedrijf is het vrachtvervoer de laatste jaren toegenomen en zal dit in de toekomst nog verder toenemen.

Op het moment is er geen alternatieve route naar het bedrijf.

BESCHRIJVING PLANLOCATIE

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 herenboerderij “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. De omvang van deze laatste loods is ongeveer 30m bij 66m. De goothoogte bedraagt deels 3,5m en deels 6m met een kap.

De eerste loods is gelegen tussen het oudere boerderijpand en de kolk en de meest recente uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de oostzijde daarvan.

De materialisatie van de oudste loods bestaat uit rood plaatmateriaal aan de onderzijde en groen plaatmateriaal aan de bovenzijde, waarbij de vroegere stallen als

referentie dienden die aan de onderzijde uit steen werden opgebouwd. De meest recente loods is opgebouwd uit groen en antraciet plaatmateriaal.

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. Dit boerderijcomplex bestaat uit een oude boerderij, een woning opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap die dateert uit de ruilverkavelingsperiode en een kleinere (recenter gebouwde) schuur.

De bebouwing aan de Dijkwal 2 bevindt zich in het voormalig buitendijks gebied.

HUIDIGE RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Op basis van de voorgaande analyse zijn de volgende uitgangspunten te formuleren die van belang zijn voor het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing:

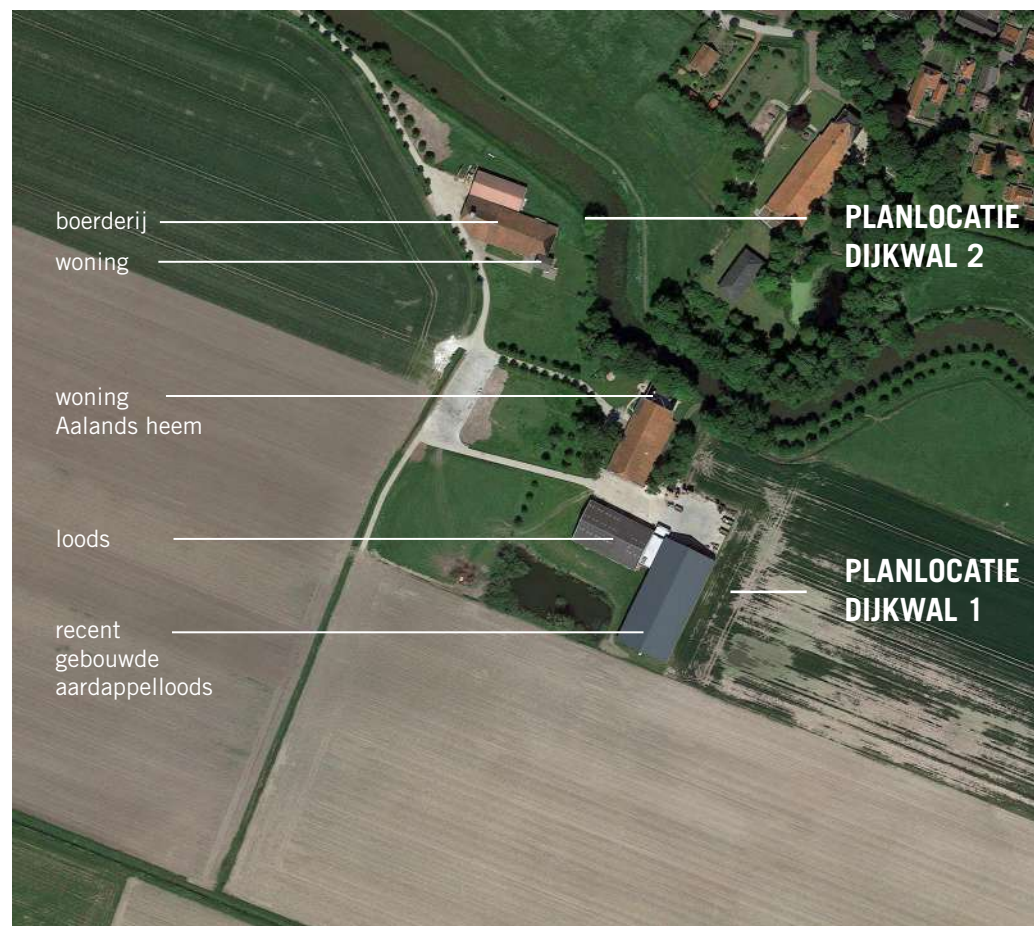
- Oudeschans is een beschermd dorpsgezicht en van cultuurhistorische waarde vanwege de ligging en ruimtelijke opbouw als vesting.



Woning Dijkwal 1, Aalands heem



Oudere schuur Dijkwal 1



Huidige situatie Dijkwal 1 en Dijkwal 2



Woning Dijkwal 2



Woning en schuur Dijkwal 2

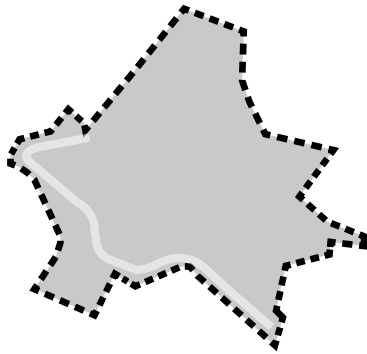


Recent gebouwde aardappelloods, Dijkwal 1

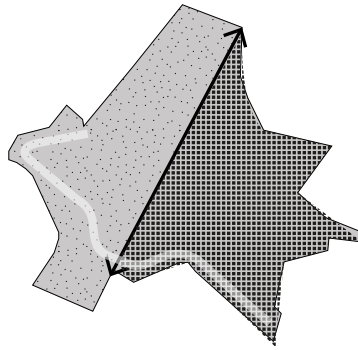


Kleinere loods, Dijkwal 1

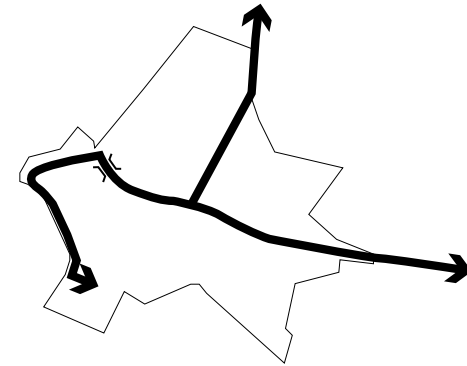
RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN



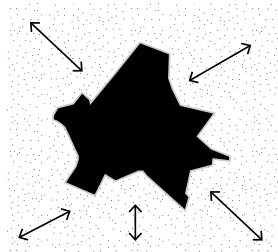
VESTING OUDESCHANS
BESCHERMD DORPSGEZICHT



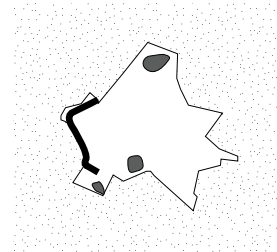
BUITENDIJKS= OPEN (VRIJ VAN BEBOUWING)
BINNENDIJKS = BEBOUWD (COMPACT)



BESTAANDE ONTSLUITING
DIJKWAL 1 IS ONTOEREIKEND



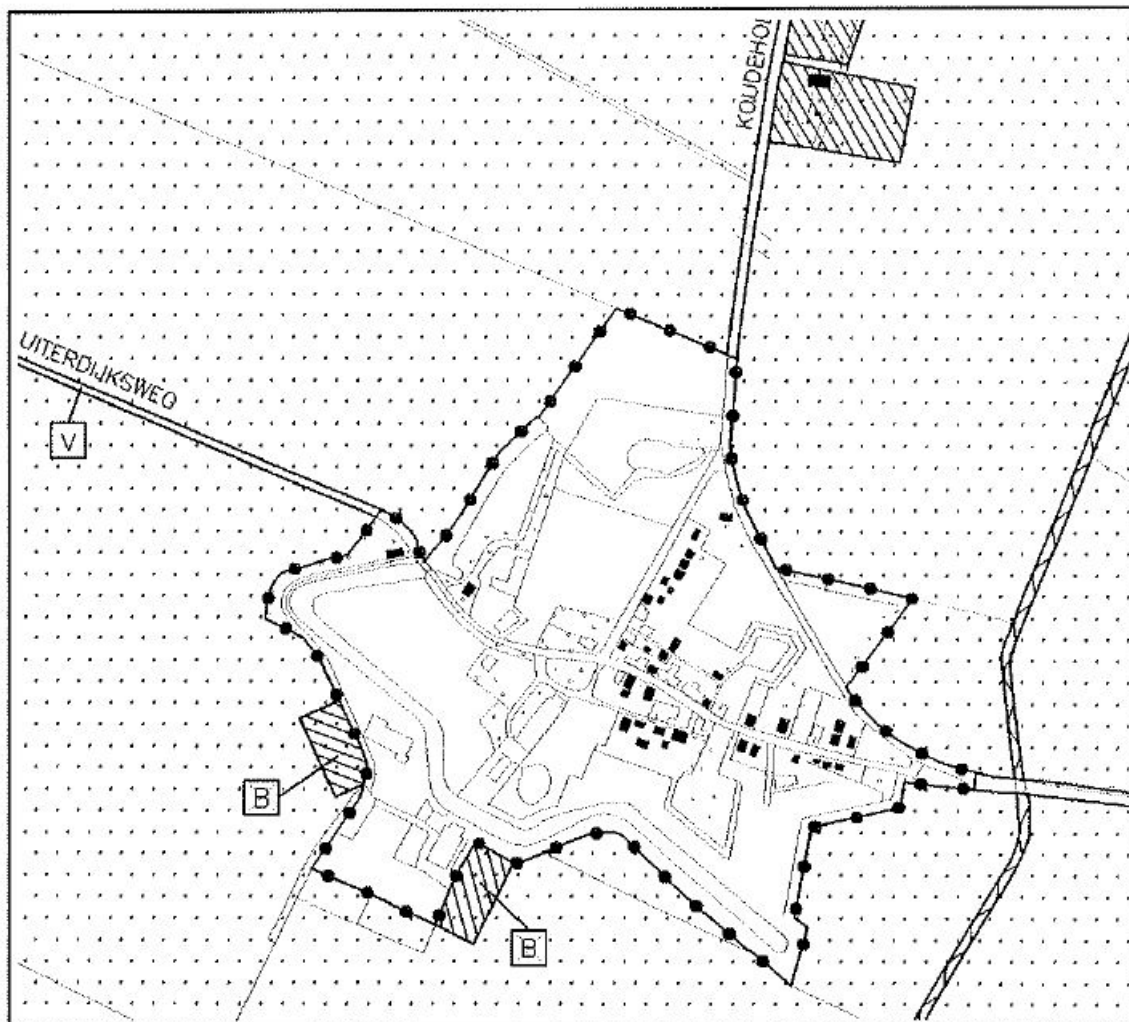
VESTING ALS EEN
EILAND IN HET OPEN
LANDSCHAP



KOLKEN EN DIJK ZIJN
CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL

- In Oudeschans zelf is het onderscheid tussen het voormalige buitendijkse en het binnendijkse gebied van belang, respectievelijk open en bebouwd gebied.
- De boerderij Dijkwal 1 vormt een ensemble met boerderij Dijkswal 2. Op erfniveau is de boerderij, de gerealiseerde schuur, boomgaard, tuin en kolk een samenhangend geheel.
- De huidige ontsluiting van de Dijkwal 1 en 2 via de vesting en de historische brug is niet toereikend, gezien de toename van het zware vervoer ten behoeve van de bedrijfsvoering.
- Er dient rekening te worden gehouden met de bebouwing in relatie en met respect tot de vesting vanuit de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing waarbij de cultuurhistorische waarden van de vesting worden behouden of versterkt is gewenst. De bebouwing van zowel Dijkwal 1 als 2 is vanuit de oostzijde en de westzijde van entree tot Oudeschans duidelijk herkenbaar. Vanuit de oostzijde (Oudeschanskerweg) wordt het zicht op de bebouwing van Dijkwal 1 nog voor een groot deel

aan het zicht onttrokken door de hoog opgaande beplanting van de vesting. Vanuit de Nieuwlandseweg is de bebouwing zichtbaar maar is de afstand met 500 - 1.000 meter tot de bebouwing groot. Aan de westzijde (Uiterdijksweg) is voornamelijk de bebouwing van Dijkwal 2 zichtbaar.



Figuur 11: Fragment bestemmingsplan Buitengebied

BOUWMOGELIJKHEDEN VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied (juli 1998) biedt de mogelijkheid om ten westen van Dijkwal 2 en aan de oostzijde van Dijkwal 1 uit te breiden met bedrijfsbebouwing.

Het is echter vanuit het oogpunt van een gezonde bedrijfsvoering voor het bedrijf efficiënter om de bedrijfsgebouwen op één locatie te hebben staan. Bovendien zal dit vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt een kwaliteitsverbetering vormen.

Vanwege de ligging van de boerderijen binnen het beschermde dorpsgezicht, is niet in het bestemmingsplan Oudeschans (maart 2003), maar in het bestemmingsplan Buitengebied, dat de gemeenteraad op 8 juli 1998 vaststelde, ontwikkelingsruimte voor de beide akkerbouwbedrijven opgenomen. Dit is weergegeven op de pagina hiernaast.

Vanuit het bestemmingsplan zijn de volgende bebouwingsbepalingen van belang voor de bouwmogelijkheden op de twee agrarische bouwpercelen (de opsomming g t/m j correspondeert met het bestemmingsplan):

g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;

h. de afstand van gebouwen tot de weg zal ten minste 15,00 m bedragen;

i. het bebouwingspercentage van een gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “agrarisch bouwperceel” zal ten hoogste 70% bedragen;

j. de maatvoering van een gebouw en het aantal gebouwen per bouwperceel zal, onverminderd het bepaalde onder d en e, voldoen aan de eisen: goothoogte max. 5,5m, bouwhoogte max. 14,0m, dakhelling min. 20° en max 60°.

In de tekeningen op pagina 20 en 21 is in beeld gebracht wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn onder het vigerende bestemmingsplan.

Door middel van 3d visualisaties is de ruimtelijke impact afgebeeld voor de situatie aan de oost- en westzijde van Oudeschans.



5.000m²
bouwperceel
max 70% =
max 3.500m²
bebouwd

één
aardappelloods
is 2.000m²

één
aardappelloods
is 2.000m²



foto bestaand westzijde (Uiterdijksweg)



visualisatie bouwmogelijkheid westzijde (Uiterdijksweg)



foto bestaand oostzijde (Nieuwlandseweg)



visualisatie bouwmogelijkheid oostzijde (Nieuwlandseweg)



nieuwe woning
kleiner volume dan bebouwing
die er voorteen stond
bedrijfsbebouwing wordt gesloopt

nieuwe ontsluitingsroute
via de oostzijde richting
Oudeschanskerweg

nieuwe verharding
tbv ontsluiting loodsen

2 nieuwe aardappelbewaarlodsen

hoog opgaande beplanting
aan zowel de oost- als zuid-zijde
van de loodsen om de overgang
naar het open landschap te verzachten
en een samenhangend beeld te vormen
met de vesting

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DIJKWAL 1 EN 2



03 Ruimtelijk inpassingsplan

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BESCHRIJVING INITIATIEF

Dijkwal 1

Het akkerbouwbedrijf van maatschap De Winter heeft de wens de bedrijfsvoering uit te breiden op de huidige locatie (Dijkwal 1).

De gronden van het bedrijf liggen in de nabije omgeving in een gebied dat vooral voor de landbouw gebruikt wordt. Vanwege de grondpositie in de omgeving heeft het bedrijf voldoende doorgroeimogelijkheden.

Ten behoeve van de uitbreiding heeft men het voornemen om 2 nieuwe aardappelloodsen te realiseren direct aan de oostzijde van de bestaande aardappelloods.

Deze loodsen hebben dezelfde omvang als de laatst gerealiseerd aardappelloods. De loodsen hebben een oppervlakte van ieder circa 2.000m², 30 bij 65,5m.

De goothoogte bedraagt daarbij 7,5m en de bouwhoogte 14m.

Daarnaast wordt er nieuwe erfverharding aangelegd voor de ontsluiting van deze twee nieuwe loodsen, ten behoeve van manoeuvreerruimte en (tijdelijke) buitenop-

slag. Het bouwperceel wordt uitgebreid met circa 0,7 hectare.

Dijkwal 2

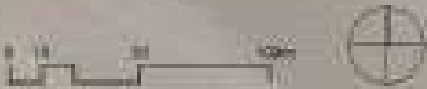
Vanuit het oogpunt van een gezonde bedrijfsvoering is het voor het bedrijf efficiënter om de bedrijfsgebouwen op één locatie te hebben staan. De nieuwe loodsen worden daarom op compacte wijze gesitueerd bij de bedrijfsbebouwing op Dijkwal 1.

Deze keuze is ook gemaakt vanuit cultuurhistorisch oogpunt; op binnendijs gebied bebouwing toevoegen en op buitendijs gebied bebouwing saneren.

Gezien de nieuwe schuren op de locatie Dijkwal 1 worden gerealiseerd, is er niet meer de noodzaak om gebruik te maken van de bouw mogelijkheden op het perceel aan de westzijde (Dijkwal 2) en zal tevens de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Dijkwal 2 gesloopt worden. Op dit perceel wordt een nieuwe woning terug gebouwd, die in omvang en massa eens stuk kleiner is dan wat er in de huidige situatie staat. De richting van deze woning volgt de richting van het landschap. De architectuur ervan zal een modern, agrarische uitstraling hebben en zich aansluiten bij de



nieuwe ontsluitingsweg



karakteristieke bebouwing in de omgeving.

Nieuwe ontsluiting Dijkwal 1

Familie De Winter heeft er bewust voor gekozen om een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijf aan te leggen aan de oostzijde van Dijkwal, die aansluit aan op de Oudeschanskerweg. Op deze manier wordt de vesting en historische brug ontlast van het zware verkeer dat benodigd is voor de bedrijfsvoering.

In een eerder stadium van het proces was er sprake van een nieuwe ontsluiting via de westzijde van de locatie, maar op advies van Libau en om het dorp en haar bewoners te ontlasten van het toenemende verkeer van het bedrijf dat nu nog door de vesting gaat is voor de ontsluiting aan de westzijde gekozen.

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 (geen lichte kleuren zoals betonplaten), zodat de weg onderdeel van het landschap is en het geen confrontatie aangaat met de contouren van de vesting.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING inrichting kavel en beplanting

De boerderij aan de Dijkwal 1 vormt (samen met de kolk) 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.



foto bestaand westzijde (Uiterdijksweg)

De uitbreiding van het bedrijf wordt ingepast met bomenrijen aan zowel de oost- als de zuidzijde. Dit draag er aan bij dat er geen harde rand van de bebouwing is met het aangrenzende open landschap, waarmee wordt aangesloten bij het eerdere advies van Libau. Er wordt een zachte overgang gemaakt met landschap en de beplanting rond de schuren zorgt ervoor dat op grotere afstand dit cluster aaneenrijgt met de beplanting daarachter 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

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

In vergelijking met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan nu zet familie De Winter met dit plan in op meer kwaliteit. De bebouwing wordt op compacte wijze gesitueerd op de locatie van Dijkwal 1; het voormalig binnendijks gebied. De bedrijfsbebouwing

van Dijkwal 2 kan daardoor worden gesloopt en er hoeft niet gebouwd te worden op het bouwvlak aan de overzijde. Hierdoor wordt dit voormalig buitendijks gebied vrijgelaten van verstorende bebouwing en wordt het open karakter zelfs versterkt door de sanering.

VERKEERSVEILIGHEID

De verkeerssituatie in Oudeschans zal verbeteren door aanleg van de nieuwe ontsluitingsroutes. Er hoeft geen zwaar vrachtverkeer meer door de vesting. Dit zorgt voor een veiligere situatie voor andere weggebruikers. Tevens is er minder wegonderhoud nodig als de bestaande wegen in Oudeschans niet meer worden belast met het vrachtverkeer.

Het maken van een nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde van Dijkwal 1 vormt één van de belangrijkste ontwikkelingen die graag gezien worden door de dorpsraad Stichting Vesting Oudeschans. Voor familie De Winter zou een ontsluiting via de westzijde van de vesting een goede oplossing en vooral ook een goedkoper alternatief zijn. De Winter maakt bewust de keuze voor een nieuwe ontsluitingsweg via de oostzijde die voordelen biedt voor het dorp en haar inwoners, de



visualisatie bouwmogelijkheid westzijde (Uiterdijksweg)

verkeersveiligheid, bijdraagt aan minder geluidsoverlast en evenzeer voor de Winter een goede oplossing is.

DRAAGVLAK

Familie De Winter is erg betrokken bij het dorp. Met dit plan waarbij De Winter op verschillende vlakken ook aan oplossingen denkt voor Oudeschans en haar bewoners (om het dorp te ontlasten) kan het rekenen op het draagvlak van het dorp. Er zijn al meerder gesprekken geweest met Stichting Vesting Oudeschans en zodoende heeft het plan verder vorm gekregen. Er is draagvlak bij de inwoners om het bedrijf van familie De Winter verder voort te zetten en uit te breiden. Sterke wens van de inwoners is om vooral het zware vrachtverkeer te weren uit het dorp. Een nieuwe uitweg anders dan door het dorp is zeer gewenst.

ECONOMISCHE GROEI

Het voorliggende initiatief biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door de mogelijkheid te bieden om te voorzien in de bouw van een woning als tegenprestatie voor het opruimen van storende bebouwing aan de Dijkwal 2. Bovendien zal ook de verplaatsing van de bouwmogelijkheden van het overliggende perceel bij

Dijkwal 2 naar Dijkwal 1 bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals destijds de ruilverkaveling in het gebied ervoor heeft gezorgd dat Oudeschans sinds die tijd is opgeknapt, zo kan nu de groei van familiebedrijf De Winter bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van Oudeschans.

De uitbreiding van de bedrijfsvoering draagt bij aan de kwaliteit van een hoogwaardig exportproduct, de markt en de sector. Pootaardappelen vormen een unieke teelt in de gemeente met veel toekomstperspectief.

Doordat het bedrijf een familiebedrijf is geworden (zonen Laurens en Dennis zijn in het ouderlijk bedrijf gestapt enkele jaren geleden) dient het drie inkomens te genereren. Het bedrijf is de afgelopen jaren gegroeid in areaal, maar de bedrijfsbebouwing (en opslag) is daarmee achter gebleven. Het is daarom van belang dat er nieuwe aardappelbewaarloodsen worden gebouwd.

De uitbreiding van het bedrijf draagt ook bij aan nieuwe werkgelegenheid voor lokale medewerkers. Het bedrijf is een erkend leerbedrijf voor Mbo niveau 2 t/m 4 en ook Hbo.



foto bestaand oostzijde (Nieuwlandseweg)

3de GENERATIE IN OUDESCHANS

Het uitbreidingsplan zorgt voor een toekomst bestendige bedrijfsvoering waarvoor een totaal nieuwe visie op de bedrijfsgebouwen en indeling van het erf wordt gekozen.

Samen met de bewoners van Oudeschans en de gemeente is een bedrijfsontwikkelplan bedacht waarbij alle partijen zich goed voelen. Voor de bewoners van Oudeschans betekent dit geen vrachtverkeer meer door het dorp en over de oude rode brug, voor de gemeente een is de verplaatsing van 'buitendijkse' bedrijfsgebouwen naar 'binnendijs' zeer waardevol. Voor familie De Winter betekent de ontwikkeling een uitbreiding en verplaatsing/ modernisering van bedrijfsgebouwen. Dit omdat de maatschap een toekomstbestendig bedrijf wil zijn. In de laatste jaren is het bedrijf gegroeid en dit vroeg om een volledige nieuwe kijk op de inrichting van het erf en gebouwen. Deze verandering is zeer ingrijpend voor het bedrijf en zeker in de landbouwsector een ongekennd grote stap. Deze verandering is zeer overwogen genomen met de gemeente en met omwonenden. De versie die nu voorligt is hier de uitwerking van. Dit is absoluut niet de goedkoopste of de makkelijkste oplossing

voor familie De Winter, wel geeft het hen de beste mogelijkheden om het bedrijf toekomstbestendig te maken, zodat er nog zeker voor drie generaties toekomstperspectief is .

DE WINTER; ONDERDEEL VAN CULTUURHISTORIE OUDESCHANS

Cultuurhistorie gaat niet alleen over objecten maar ook over mensen en in dit geval over de familie De Winter. Zij zijn de enige bewoners van Oudeschans die er ook zijn geboren. En ze willen graag in Oudeschans blijven wonen.

Een nieuwe, logische stap in de ontwikkeling van het bedrijf van de familie De Winter en het erf. Het erf wordt verder uitgebreid met loodsen en de uitbreiding van het erf richting oostzijde is een logische vanuit cultuurhistorie én de inrichting van het erf zelf.

Hiermee wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de ontwikkeling van het erf en de huidige behoeften van haar bewoners.



visualisatie bouwmogelijkheid oostzijde (Nieuwlandseweg)

04 Conclusie

In voorliggende stedenbouwkundige studie is een integrale afweging gemaakt tussen de uitbreidingsmogelijkheden die er zijn vanuit het vigerende bestemmingsplan en het uitbreidingsvoorstel van familie De Winter zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Het plan van familie De Winter, waarbij de uitbreiding aan de oostzijde van Dijkwal 1 wordt gesitueerd, heeft daarbij de voorkeur.

De belangrijkste argumenten voor deze ontwikkeling bestaan uit:

- Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het van belang dat de bebouwing buiten het voormalig buitendijks gebied zoveel mogelijk wordt beperkt en de uitbreiding in compacte vorm op voormalig binnendijks gebied wordt gebouwd. De uitbreiding van het erf waarbij de loodsen aan oostzijde wordt voortgezet is een logische in de ontwikkeling en

opzet van het erf. Daarbij wordt een scheiding gehouden van het oudere deel van het bedrijf een sluiten de nieuwe loodsen aan bij het bestaande nieuwe gedeelte van het erf.

- Het plan een nieuwe ontsluitingsweg via de oostzijde van het dorp en Dijkwal 1 faciliteert. Dit is een heel belangrijk uitgangspunt vanuit het voorgaande proces met de dorpsraad Stichting Vesting Oudeschans.
- Een belangrijke voorwaarde voor de inrichting van het perceel is een goede landschappelijke inpassing waarbij de waarde van het beschermd dorpsgezicht in tact 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 (1e orde) met wat struweel aangeplant.

REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING



05 Beeldkwaliteit

BEELDKWALITEIT

AARDAPPELBEWAARLOODSEN

Ligging in de omgeving

- De opslagschuur is visueel als zelfstandige eenheid herkenbaar; een eventuele fysieke verbinding tussen boerderij en opslagschuur moet een zo gering mogelijke omvang hebben.
- De richting van de opslagschuur evenwijdig aan de boerderij.
- Een streekgebonden uitstraling geldt als norm.

Massa

- Nieuwe en grote schuren moeten rondom zodanig gelede gevels hebben dat ze in visueel opzicht aansluiten op de maat en de schaal van een traditionele schuur.
- Daartoe dient vanaf een grondoppervlak van 500 m² het bovenste geveldeel buiten het onderste geveldeel uit te steken.

Detaillering

- Het dak en het daarop aansluitende bovenste geveldeel moeten als één geheel zijn gedetailleerd.
- Modern materiaalgebruik is toegestaan.
- Het onderste geveldeel moet bij voorkeur van steenachtig materiaal zijn.
- De gevelhoogte mag in visueel opzicht niet worden geaccentueerd.
- Gedekte kleuren dienen worden toegepast.
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.

REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING



BEELDKWALITEIT

BEBOUWING DIJKWAL 2

Ligging in de omgeving

- De bebouwing voegt zich in de richting van het landschap.
- Het gebouw heeft een oriëntatie op de straat.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het perceel.

Massa

- De woning heeft een grote maat (lengte 20-40 meter), passend binnen de agrarische karakteristiek.
- De goothoogte van de woning zal ten hoogste 6,0m bedragen.
- De goothoogte van de overige gebouwen zal ten hoogste 3,5 m bedragen.
- De dakhelling van de gebouwen is minimaal 30° en maximaal 60°.
- De woning heeft een statige uitstraling en sluit aan bij de agrarische karakteristieke bebouwing in de omgeving.
- Zadeldak met een grote maat (lengterichting) met lage goot.
- De opbouw bestaat uit een eenvoudige grondvorm meest met eenzijdige forse krimp ter plaatse van de overgang woonhuis/schuur

Detaillering

- Terughoudend gedecoreerd woongedeelte, schuur sobere uitstraling.
- De basis bestaat uit aardkleurige bakstenen, maar ook modern materiaalgebruik is toegestaan (zoals het gebruik van staal, zink etc.). Bij voorkeur worden rode Groninger bakstenen en ongeglazuurde rode, gebakken pannen of zwarte gebakken pannen op het voorhuis toegepast.
- Gedekte kleuren dienen worden toegepast.
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTING



BEELDKWALITEIT

BEPLANTING EN OPENBARE RUIMTE

Erfinriching

- 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 (1e orde) met wat struweel aangeplant.
- Het beplantingsbeeld van het erf bestaat uit losse erfbosjes, rijenbomen op de erfgrans en/of solitaire bomen.
- Tussen de vesting en de nieuwe loodsen kan een moestuin worden aangebracht. Moestuin en de appelhof (appels, maar ook peren, pruimen enzovoorts) komen voor op de warmste plekken op het erf en wordt afgeschermd met hagen (beuk, meidoorn, vlier, veldesdoorn of liguster). Diverse fruitbomen en struiken (kersen, bessen, frambozen, stoofperen, walnoot) kunnen aangebracht worden verspreid over het erf.

- De overwegend forse boombeplanting bestaat uit eik, beuk, es, berk en populier. Gras is bovengeschild in het beeld en loopt vaak visueel door tot aan de boerderij.

Ontsluitingsweg

- Ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg dient de materialisering en kleurstelling neutraal te zijn en op te gaan in het landschap. Hierdoor zal het de contour van de vesting niet verstoren.
- Uitgangspunt is het realiseren van een bedrijfsontsluitingsweg via een (recht) kavelpad.

REFERENTIEBEELDEN ONTSLUITINGSWEG



