

Onderzoek verplaatsing bedrijfslokatie en woonhuis De Scheiding 11 Opende



versie 24 sep 2020 16:00	
definitief	provinsje Fryslân
ter revisie door	provincie Groningen
	Gemeente Westerkwartier



1. Landschappelijke uitgangspunten verplaatsing De Scheiding 11

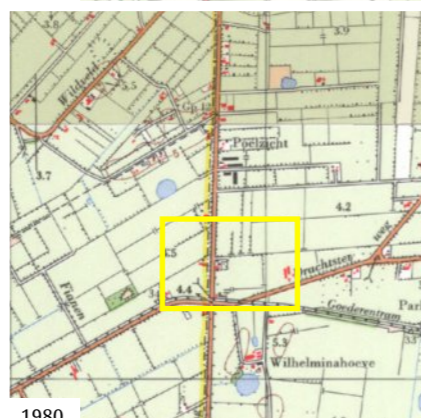
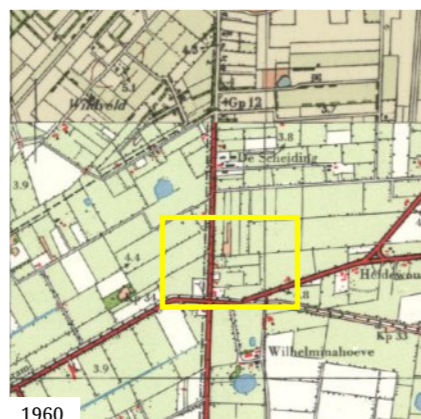
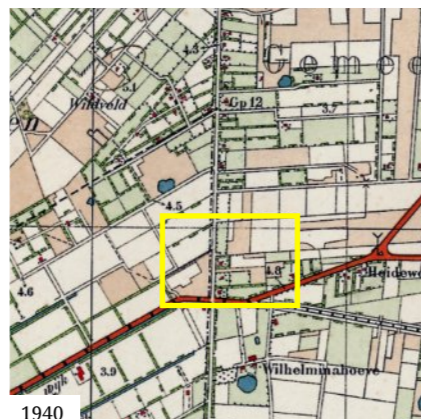
Erf en bedrijf van de bewoners en eigenaren van De Scheiding 11 wordt verplaatst omdat De Scheiding wordt verbeterd. Het bedrijf van de eigenaren van De Scheiding 11 is gebaat bij ligging op een zichtlokatie aan de doorgaande weg. Het bedrijf verhandelt, repareert en verhuurt aanhangwagens. Het bedrijf en aanpalende woning zijn nu gelegen aan de kruising van De Scheiding en de Poelbuurt. Het bedrijf krijgt de mogelijkheid te verplaatsen naar een nieuw te realiseren kavel bij de nog aan te leggen ovonde op de huidige kruising van De Scheiding, Drachtsterweg/Folgersterloane.

Deze kruising is van oudsher al een belangrijk verkeersknooppunt geweest. Al vanaf het begin van de vorige eeuw liep hier de tram tussen Marum en Drachten. De Scheiding zelf is vandaag de dag een drukke ontsluiting waar verschillende percelen aan gelegen zijn. De weg vormde de grens tussen de ontginning van het veen- en heidecomplex aan Groningse en Friese kant. Aan de oostzijde, de Groninger kant, is die ontginning later op gang gekomen en was de kavelrichting afwijkend van de Friese kant. Langs de weg waren smalle kavels, soms loodrecht, soms parallel aan de ontsluiting.

Tot 1960 is op de kaart te zien dat de verkaveling erg verschillend is. Zowel blok- als opstreckende verkavelingen wisselen elkaar af en een overheersende landschappelijke richting is niet te onderscheiden. Dit komt ook door de splitsing die de Drachtsterweg en de trambaan maakten even ten oosten van de kruising. De Drachtsterweg was een bebouwingsstructuur met diverse woninkjes. Hierdoor lopen er veel verkavelingspatronen door elkaar heen wat leidt tot een meer kleinschalig en dus dichter landschap. Wel valt op te maken dat de zone langs De Scheiding van oudsher al verdicht is. Die verdichting is de laatste decennia gewijzigd naar een meer open beeld omdat erven en slootjes en begeleidend beplanting verdwenen zijn.

Dit beeld wordt nog opener gedurende de jaren zestig als diverse kleinschalige bewoningsstructuren verdwijnen en de landbouwmechanisatie leidt tot grotere kavels. Het beeld wordt daarmee vanaf de weg diverser. Aan de ene kant ontstaan er grotere zichtlijnen en wordt het gebied opener, aan de andere kant wordt juist door het aanbrengen van loodsen en stallen langs De Scheiding soms een meer besloten ervaring bewerkstelligt.

De plaatsing van grootschalige bouwwerken langs De Scheiding vormde de aanleiding voor de oplossing die door het Bouwheerschap van de Provincie Groningen werd aangedragen. Dit voorstel behelsde de plaatsing van het bedrijf op de kavels even ten noorden van de nu beoogde lokatie. Met de aankoop van deze lokatie door eigenaren van De Scheiding 11 ontstaat de kans het bedrijf dusdanig in het gebied te plaatsen dat het karakter en de kwaliteit van het landschap niet in gevaar komt. Begeleidende inpassing biedt mogelijkheden voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



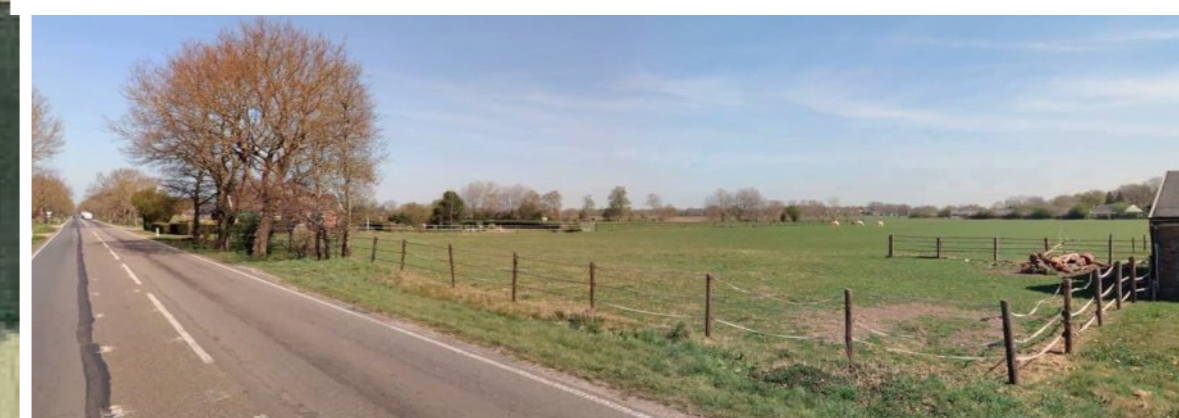
UITGANGSPUNT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het landschap rond De Scheiding is een combinatie van een kleinschalig coulisselandschap en een opener gebied. Deze landschappelijke waarden vormen het vertrekpunt voor de landschappelijke inpassing. De ervaring van een open landschap is van veel factoren afhankelijk. Vooropgesteld: we beschouwen dit vaak van uit de openbare ruimte. Het zicht vanaf de weg is doorslaggevend voor het gevoel of we in een open of gesloten landschap zijn.

De Scheiding geldt als de meest belangrijke route en ontsluiting van het gebied. De openheid wordt bepaald door de lengte van de zichtlijn die vanaf de weg geboden wordt. De zichtlijnen zijn niet symmetrisch. De ervaring van een open ruimte is ook ingegeven door de richting en snelheid van de beschouwer.

Fietsers zullen meer van de ruimte ervaren omdat zij tijd hebben om doorzichten te ontwaren en een vrijer blikveld hebben. Automobilisten zullen eerder afhankelijk zijn van het beeld wat schuin voor hen geboden wordt. In dat opzicht is het opvallend dat de Friese zijde van de weg schuin ten opzichte van de weghelft is en dus vanuit het noorden een "opener" indruk geeft dan de indruk voor bestuurders die uit het zuiden komen. Aan de Groninger zijde zijn de ruimtes haaks op de weg gelegen en zal de ervaring van een open landschap dus beperkter zijn. Daarentegen is juist door de schuinstelling van de Friese zijde die kant voor bestuurders richting het noorden de meer gesloten zijde

Rond de huidige kruising is een duidelijke verdichting. De ruimtes en doorzichten zijn beperkt door de bebouwing en de meer kleinschalige inrichting. Een plaatsing van het bedrijf in de buurt van de nieuw aan te leggen ovonde is daarmee een passende oplossing en kan, mits juist uitgevoerd, een kwalitatieve toevoeging vormen in het landschap



2. Overige overwegingen herontwikkeling De Skieding 43

De verplaatsing van het bedrijf op de Slieding 11 kent naast de cultuurhistorische en landschappelijke uitgangspunten nog tal van andere overwegingen. Zoals al bij de landschappelijke uitgangspunten benoemd is de openheid en het landelijke karakter een kwaliteiten dient dit zo min mogelijk te worden aangetast. Daarnaast spelen juridische en milieuaspecten een belangrijke rol.

Op dit moment is de beoogde lokatie vanuit de RO-kaders bestemd als wonen. De nieuwe lokatie dient te worden bestemd als bedrijfsbestemming. Hierbij is de mogelijkheid een woning behorend bij het bedrijf te plaatsen. Voor de woning geldt dat die bij voorkeur buiten de bezwaarlijke geluidscintour wordt gesteld. Feitenlijk resulteert dat in de plaatsing van de woning achter op het nieuwe erf.

De bedrijfsbebouwing kent deze belemmering niet. Deze kan dus naast de weg worden geplaatst. Afsproken is dat de bedrijfshal groter wordt dan op de te verlaten lokatie. Door een bedrijfshal van 1200m² te vergunnen wordt verrommeling van het omliggende landschap voorkomen.

Een open en zo mogelijk transparante voorzijde van de bedrijfshal wordt als voorwaarde gesteld. De voorzijde van de bebouwing dient goed te passen in het landelijke beeld. De voorzijde bestaat uit een showroom, met glaspertijen die vanaf de weg zicht op de aanhangers in het gebouw biedt. Door plaatsing van aanhangers binnen de bouwwerken ontstaat een rustiger en meer landelijk beeld wat bijdraagt aan een grotere mate van ruimtelijke kwaliteit. De showroom loopt over in een bedrijfsloods aan de achterzijde.

De ruimte tussen bedrijfsbebouwing en woonhuis kan gebruikt worden voor parkeren en onoverdekte opslag en stalling van aanhangers.

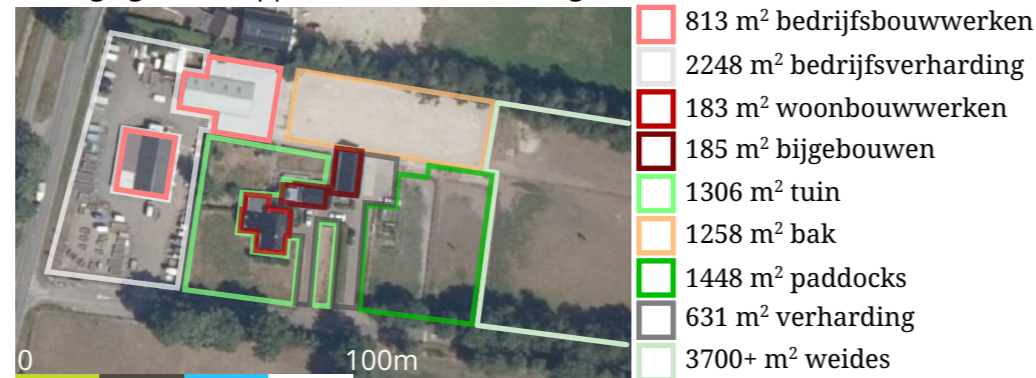
Groene inkadering

Wat betreft de inpassing met groen kan gesteld worden dat aangesloten wordt op de lokaal aanwezige beplantingstypologieën. Voorwaarde is dat de westzijde van de lokatie, direct aan De Scheiding gelegen, een groen en representatieve inrichting krijgt die past binnen het landelijke karakter van de omgeving.

Aan beide zijden van de lokatie worden singels aangelegd. Deze lopen niet al te ver naar achter door om zicht te houden op het open landschap rondom het erf. De voorzijde mag redelijk open blijven om zicht te garanderen op de uitstallingsruimte van de bedrijfsbebouwing.

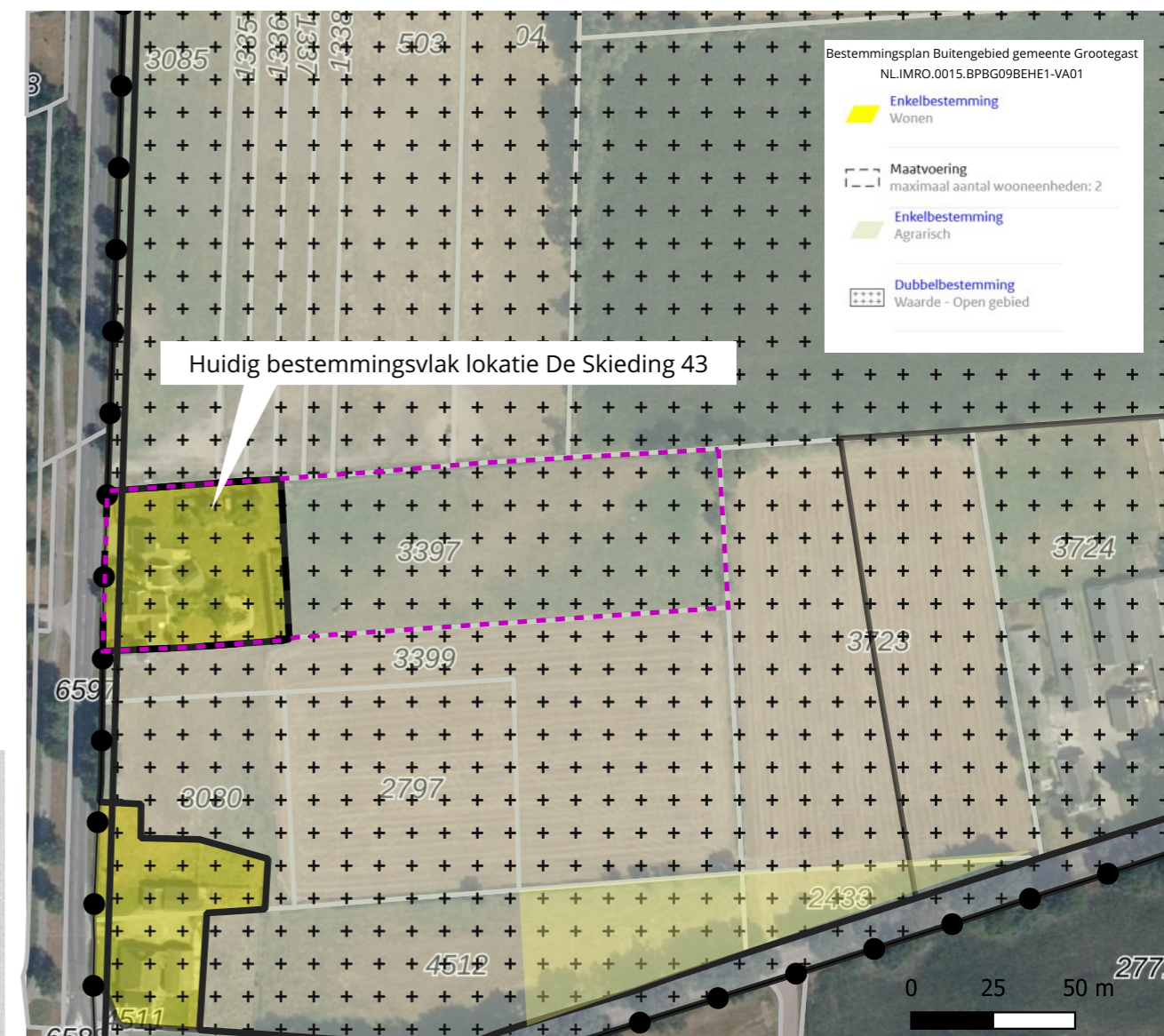
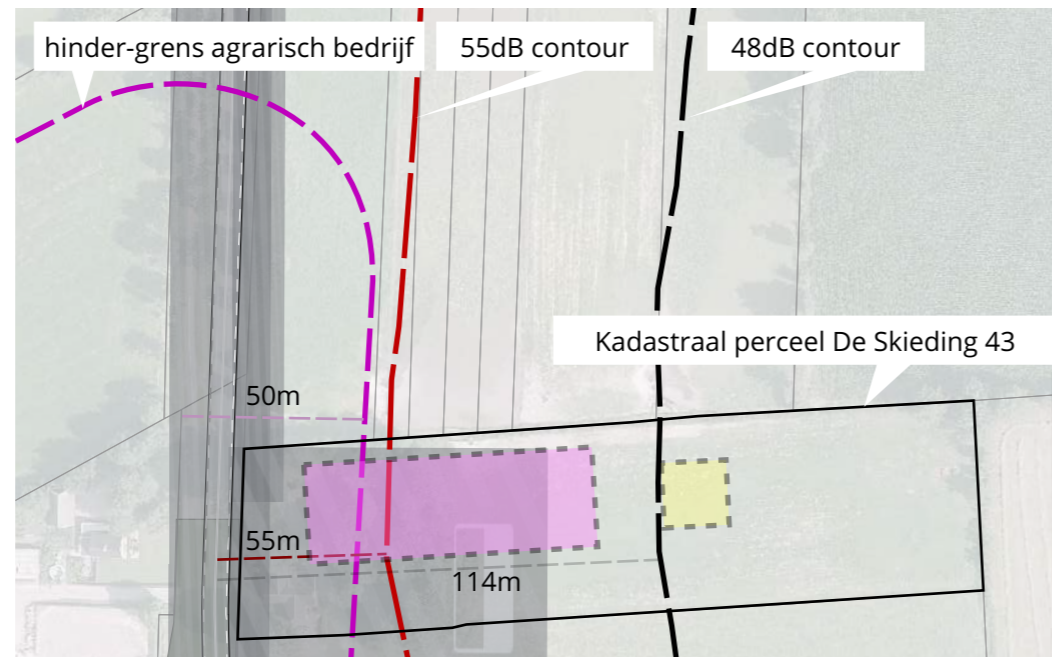
Het middendeel van de singel daarentegen mag redelijk dicht en met ondergroei aangebracht worden waardoor er vanaf de weg zo weinig mogelijk zicht op de stalling en opslag is. Rond het woonhuis moet zorg gedragen worden voor privacy van bewoners en burens. Tegelijkertijd mag het woonhuis wel degelijk gezien worden vanaf de openbare weg.

Huidige gebruiksovervlaktes De Scheiding 11

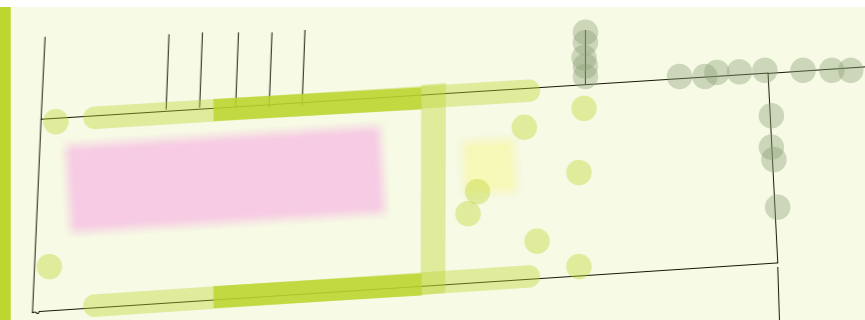


Indicatie uitgangspunten harde oppervlakten erfconstellatie



















Huidig	Nieuw
Woning 185 m ²	Woning 185 m ²
Bijgebouwen 185 m ²	Bijgebouwen 200 m ²
verharding 650m ²	verharding 500m ²
Bedrijfshal 820 m ²	Bedrijfshal 1.200 m ²
Buitenopslag 2.250 m ²	Buitenopslag 2.000 m ²
Totaal 4.090 m ²	Totaal 4.085 m ²

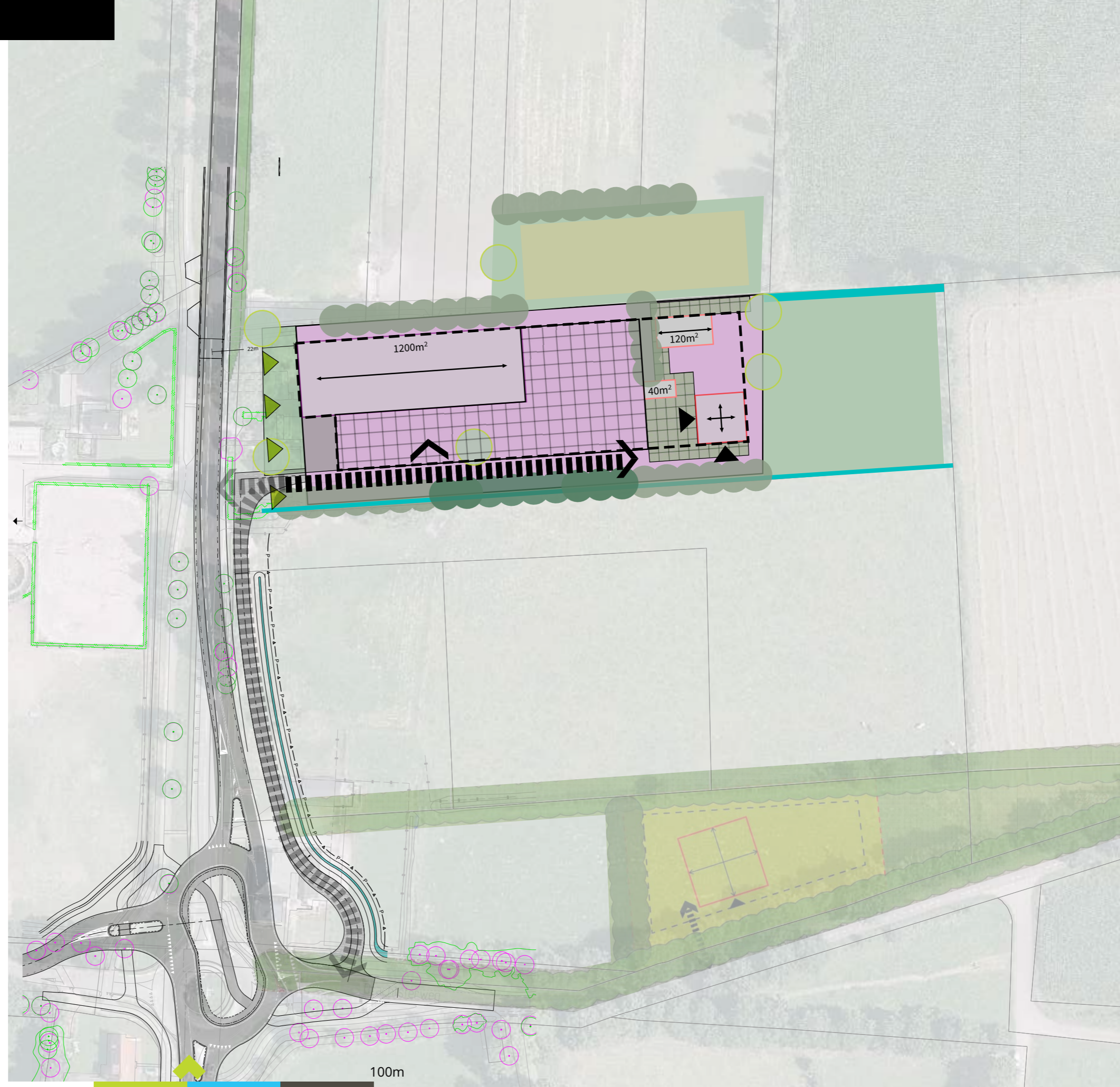


Hoewel het gebied feitelijk geen deel uitmaakt van het houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier is toch gekozen voor singels als voor de hand liggende maatregel om te komen tot een landschappelijke inpassing. Het principe is rechts weergegeven.



3. Erfinrichting en landschappelijke inpassing

-  bedrijfsbestemming oppervlakte
-  maximaal oppervlakte bedrijfsloods
-  verharding t.b.v. wonen
-  maximaal oppervlakte woning
-  maximaal oppervlakte bijgebouwen en garages
-  verharding t.b.v. opslag, parkeren en stalling
-  contour waarbinnen maximaal bebouwing mogelijk is
-  representatieve voorkant in groene setting met maximaal 1 aanhangwagen.
-  mogelijke voorkanten overige bouwwerken
-  nokrichting evenwijdig of dwars op kavelrichting
-  nokrichting evenwijdig aan kavelrichting
-  bestemming agrarisch
-  bestemming agrarisch (paardenbak)
-  aan te leggen singelbeplanting (halfopen)
-  aan te leggen singelbeplanting (gesloten)
-  solitaire/sierbeplanting
-  evt. verbreding waterpartijen
-  ontsluiting en optionele aansluiting op wegstructuur



4. Conclusies en aanbevelingen

Voor alle achter de woningen aan De Scheiding gelegen agrarische percelen gold dat er op een landschappelijk aanvaardbare wijze herbouw van te slopen woningen kan plaatsvinden. Met deze bedrijfsverplaatsing wordt betrokkenen ook deze mogelijkheid geboden.

Voor alle kavels geldt dat er een beplanting-structuur rond de verplaatste kavel wordt onderhouden of aangelegd als randvoorwaarde. Hierdoor wordt het besloten kleinschalige karakter van het gebied versterkt. Voor de te verlaten lokatie De Scheiding 11 dient de bedrijfsbebouwing en de verharding verwijderd te worden en plaats te maken voor een tuin. Voor de woonpercelen gold ook dat het bestemmingsvlak minimaal 50 meter gerekend uit het hart van de Provincialeweg ligt en daarmee buiten de 48-53 dB geluidswaarden vallen. Dit geldt ook voor de woning op de lokatie De Skieding 43. Bedrijfsbebouwing mag wel dicht op de weg worden geplaatst maar dient minimaal 20 meter uit de weg-as te worden geplaatst.

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

Voor het ontwerp van de terug te bouwen woningen gelden de criteria voor het buitengebied uit de welstandsnota van de voormalige gemeente Grootegast. Aanvullend op deze criteria en de voorgaand per kavel geschetste kaders, wordt geadviseerd om de betrokkenen te ondersteunen met kwalitatieve gesprekken met stedenbouwkundig of (landschaps-) architectonische adviseurs ten aanzien van het ontwerp van de woningen en een bij het landschap passende inrichting van het erf.

Aanvullend op de welstandscriteria geldt voor de lokatie Scheiding 43 specifiek dat :

- De showroom, overige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van een hoogwaardig architectonisch kwaliteitsniveau dienen te zijn
- Dat reclame- en lokatieaanduidingen terughoudend dienen te zijn, passend in landelijke sfeer. Het bedrijf zal op een landschappelijk passende wijze aangeven dat het hier gevestigd is.

Bijlage: Welstandscriteria buitengebied vml. gemeente Grootegast



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.

Reclame

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:
Algemeen:
alleen merkreclame, logo en/of naamsaanduiding die in directe relatie met het bedrijf staat;
geen verwijsreclame;
de vorm, plaats en kleur is afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;
bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp;
alleen tot aan de eerste verdieping van het gebouw toegestaan c.q. de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping.
Bedrijfsbebouwing met positieve bestemming aan de gevel(s):
de vorm, plaats en kleur dient te worden afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;

bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp;
geen lichtreclame;
maximaal één naamsaanduiding;
maximaal 3% van het geveleppervlak;
maximaal 2.5 m².

vrijstaand op het erf:
maximale oppervlakte 1.5 m²;
maximale breedte 2 m;
maximale hoogte 2 m boven maaiveld;
maximaal één vlag per bedrijf;
maximaal één object (anders dan een vlag) per terrein;
geen felle kleuren;
logisch geplaatst met betrekking tot de toegang van het terrein.

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.

Bijlage: Regels vanuit de APV Grootegast

De regels uit de APV zijn ook van belang

Definitie

Handelsreclame: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.

Artikel 4.4.2 Verbod hinderlijke of gevaarlijke reclame

Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht, ernstige hinder ontstaat voor de omgeving of ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand.

Artikel 4.4.2 Verbod hinderlijke of gevaarlijke reclame

Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht, ernstige hinder ontstaat voor de omgeving of ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand.