



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Panserweg 2 te Vierhuizen



erfontwikkelaar



In samenwerking met

Telefoon:

E-mail

Internet:

Opsteller plan:

Telefoonnummer

E-mail

Internet

Project

Auteur

Datum laatst gewijzigd

Bestandsnaam

Aantal pagina's

Agriplaza bouwadvies

Industrieweg 4F

9482 TT Tynaarlo

0592 - 545451

info@agriplazabouwadvies.nl

www.agriplazabouwadvies.nl

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

06 24 88 38 28

herbert@erfontwikkelaar.nl

www.erfontwikkelaar.nl

1815

H. Oldehinkel

18 maart 2021

1815 RKP 001.indd

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

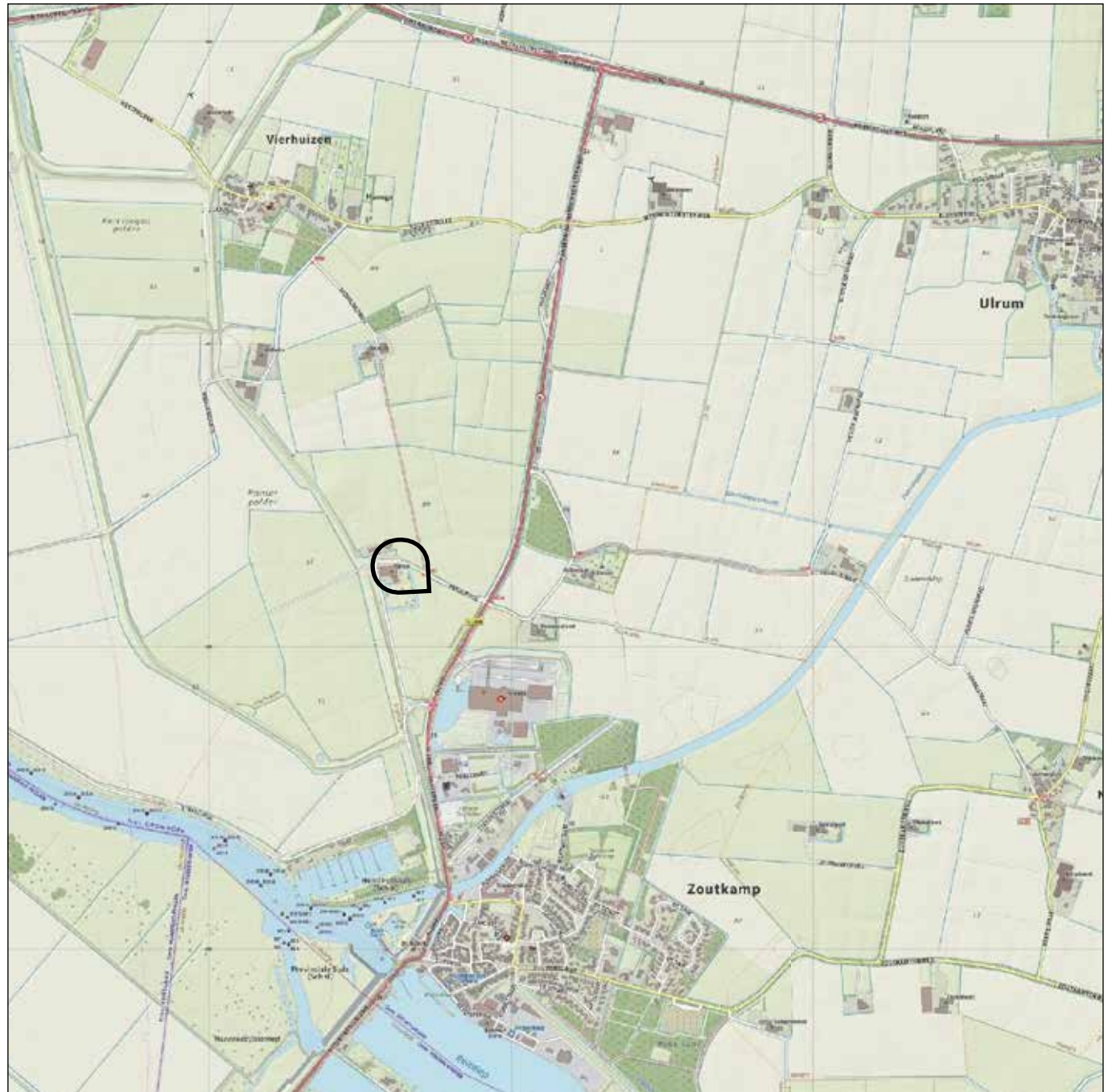
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	landschapsontwikkelingsplan het hoge land	4
3	BESTAANDE SITUATIE	5
3.1.	erf en de omgeving	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Panserweg 2 te Vierhuizen. Initiatiefnemers hebben op deze plek een melkveehouderij. Het voornemen bestaat dit bedrijf om te bouwen tot een paardenhouderij. Hiervoor wordt het achterhuis herbouwd, zullen er landschapsontsierende opstallen gesloopt worden en wordt er op het erf een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd.

De gemeente Het Hogeland wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf met respect voor de historie

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan het Hogeland. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in dit plan.





Het plangebied bestaat uit een oude grote Groningse boerderij met voorhuis. Ten oosten van de boerderij staat nog het oorspronkelijke koetshuis. Deze zal behouden blijven. Aan de westzijde is een wagenberging gerealiseerd. Deze zal evenals het vervallen achterhuis gesloopt worden. De oorspronkelijke vorm van de boerderij wordt, na realisatie nieuw achterhuis, weer herkenbaar. Aan de noordzijde staan enkele oude landschapsontsierende bebouwing en een mestsilo. De bebouwing wordt gesloopt en de mestsilo blijft behouden. Op de plek van de te slopen opstallen wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



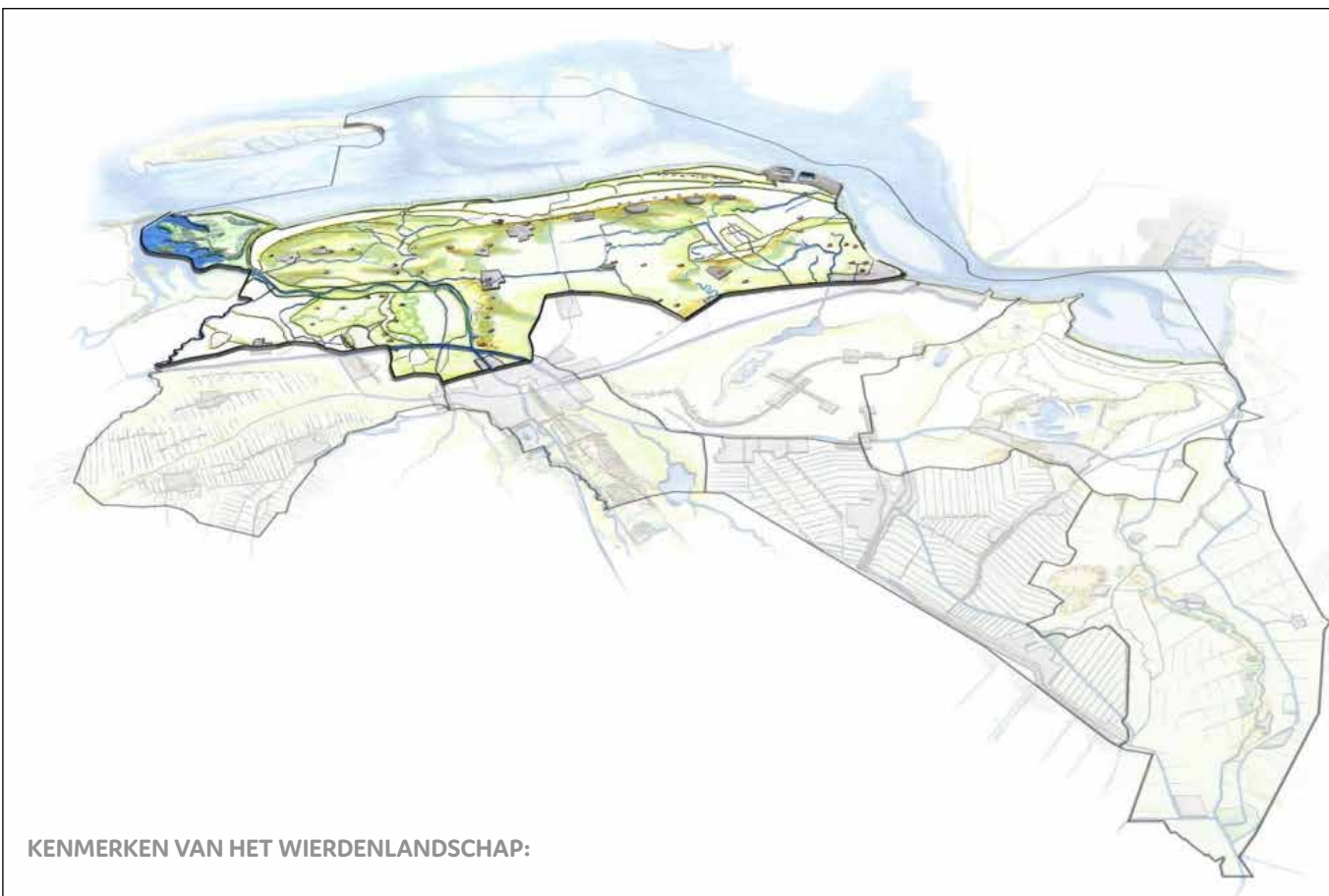
plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN HET HOGE LAND

Het erf is onderdeel van het zogeheten **wierdenlandschap**. Dit landschap wordt als open aangemerkt. De erven liggen als groene eilanden in het landschap. De maat is fors en de erven kennen een rijke historie. Landschappelijk gezien liggen boerderijen los van elkaar of in linten langs de weg. De erven kennen van oorsprong een mantel en een gracht. De groene mantel als doel om de gebouwen en hun bewoners te beschermen tegen de harde wind. Veelal hadden de erven een rechte formele vorm met een dubbele rij bomen. De moestuin, siertuin en boomgaard hadden de meeste beschutting nodig en lagen binnen de carré van de bomen.

Het plangebied is zo'n karakteristiek erf met bovengenoemde opbouw. De gracht met de zoom van bomen is nog goed herkenbaar. De boerderij staat aan de zuidzijde van de Panserweg en enkele schuren aan de noordzijde. De weg loopt als het ware over het erf. Ten westen van het erf ligt een oude zeedijk.



KENMERKEN VAN HET WIERDENLANDSCHAP:

Grootschalig openlandschap met markante kwelderwallen en geulen, omzoomd door een dijkenlandschap met weinig reliëf

Wierdedorpen in het kerngebied, met verspreide boerderijen buiten de dorpen (deels op huiswierden)

Weg- en dijkdorpen met boerderijenreeksen op kwelderwallen, samenvallend met oude kustlijnen

Grote boerderijen van het kop-hals-romp-, villaboerderij- of Oldambtster type, vaak met slingertuin, dubbele schuur, grachten en erfbeplanting

Rechthoekig patroon van wegen, dorpsgrenzen, tochtsloten en trekvaarten, georiënteerd op de kwelderwallen

Dijken en dijkrestanten, doorbraakkolken,

3 BESTAANDE SITUATIE

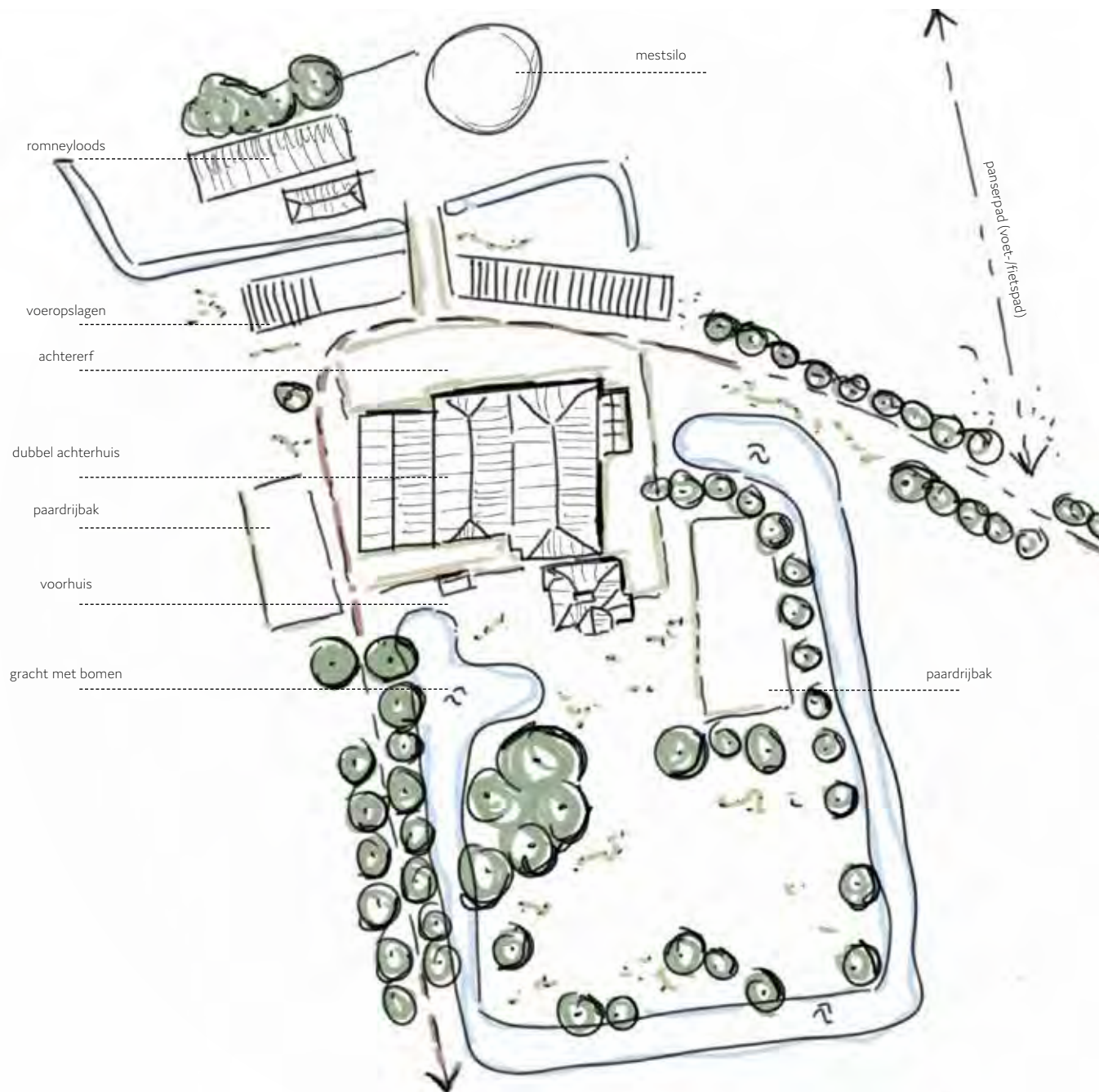
3.1. ERF EN DE OMGEVING

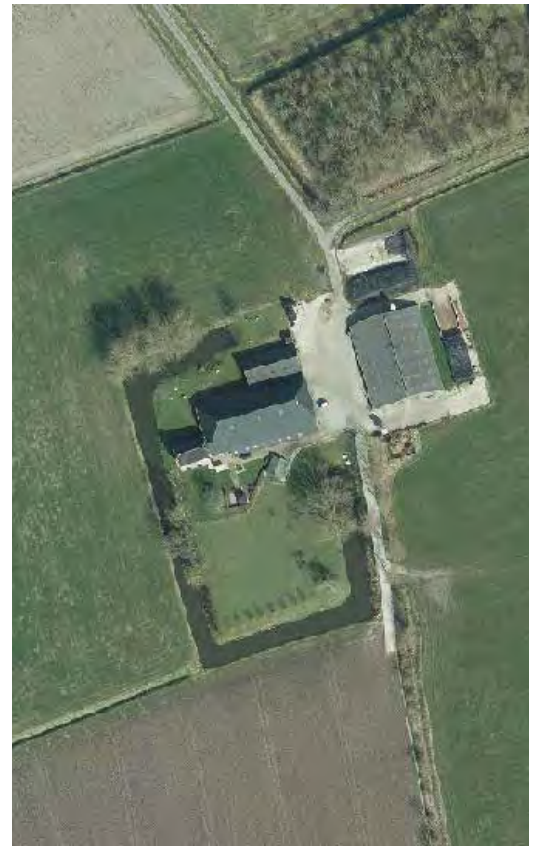
Het erf is al sinds begin 16e eeuw bewoond. Destijds stond hier waarschijnlijk een borg. Het is niet bekend wanneer deze is vervangen door de boerderij.

Op het erf is een agrarisch bedrijf actief. De plek is cultuurhistorisch waardevol aangezien er nog veel oude elementen behouden zijn. Het erf ligt aan de oude zeedijk en is een kenmerkend erf in het Wierdenlandschap. Dit omdat er nog een oude gracht aanwezig is met oude bomen langs de waterkant en voor (zuidzijde) de boerderij. De boerderij kenmerkt zich door een rijk voorhuis (villa) met daarachter een groot achterhuis dat bestaat uit twee kappen. Ten oosten van de boerderij staat nog het oorspronkelijk koetshuis.

Aangezien de boerderij met het achterhuis bijna op de Panserweg staat is er door de tijd aan de noordzijde enkele opstallen gerealiseerd. Een oorspronkelijke schapenstal, een mestloze en een jongveestal. Tussen de opstallen zijn kuilvoeropslagen aangelegd. Daardoor lijkt het dat de Panserweg een onderdeel is van het erf. Oorspronkelijk was het profiel groener en stonden er meer bomen aan de noordzijde van de boerderij.

De Panserweg wordt met name aan de oostzijde van het erf afgeschermd door een bomenrij met onderbeplanting. Soorten die hier staan zijn Zwarte els, Populieren, Berken, Beuken en Gewone Es.





erven in de omgeving

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Sloop landschapsontsierende bebouwing
herbouw achterhuis in zelfde bouwstijl;
bouw nieuwe boerderij aan de noordzijde van de
Panserweg;
behoud van de mestsilo en de mestplaat.
logisch en efficiënt erf ten dienste aan de paardenhouderij.

Uitgangspunten gemeente:

Sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
behoudt van het koetshuis en het voorhuis;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf
waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het
wierdenlandschap;
enkel gebruik streekeigen beplanting.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering nieuwe en bijgebouwen

Het erf is momenteel in gebruik als melkveehouderij. Het plan omvat een transformatie naar een paardenhouderij waarbij het achterhuis vervangen wordt. Een wagenberging dat ten westen van de bestaande boerderij staat wordt gesloopt evenals de twee bijgebouwen aan de noordzijde van de Panserweg.

Het bestaande achterhuis wordt herbouwd in dezelfde stijl. Hiermee blijft de oorspronkelijk vorm van de boerderij herkenbaar. Door de achtergevel representatief te maken met de huidige kenmerken ontstaat een passende entree van de manege. Ook het koetshuis blijft behouden en zal gaan



het voorhuis



het ensemble met de gracht rondom de boerderij

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

Het erf is kenmerkend en cultuurhistorisch waardevol;
oude zeedijk grenst het erf aan de westzijde af;
groot karakteristiek achterhuis met dubbele kap;
de wagenberging is landschapsontsierend, deze doet
afbreuk aan de boerderij;
het koetshuis is cultuurhistorisch waardevol;
het rijke voorhuis is tevens cultuurhistorisch waardevol;
de bebouwing aan de noordzijde van de Panserweg is niet
gebiedseigen en daarmee landschapsontsierend;
duidelijk onderscheid in het voorerf en het achtererf
met name beplanting op het rand van het erf
de oorspronkelijke gracht is nog aanwezig en waardevol;
door de kuilvoeropslagen oogt het erf vanaf de openbare
weg rommelig en stenig.

fungeren als bijgebouw.

In het bestaande achterhuis zit nog een tweede bedrijfs-woning. De wens is om deze samen met een opslag aan de noordzijde van de Panserweg te bouwen. Op het bestaande erf is hier geen ruimte voor aangezien er dan voor de boederij gebouwd moet worden. Dit is onwenselijk.

Het is niet vreemd dat erven 'groeien' aan de andere kant van de weg. Het zijn veelal wel grote volumes of zelfs geheel nieuwe boederijen. Voor dit laatste is ook gekozen. Dit past beter in het landschap dan een aparte woning met een apart bijgebouw. Ook de randen aan de noordzijde van het erf worden ingeplant met een rij Zwarte Elsen die beheert kunnen worden als hakhout. Dit is gebiedseigen en is rondom de zuidelijk gelegen boederij ook nog goed waarneembaar. Rondom de mestsilo en vaste mestopslag zal opgaande gebiedseigen beplanting aangebracht worden. Deels om deze af te schermen en deels om het erf een extra groene impuls te geven.

Bij de manege horen parkeerplekken. Er is gekozen deze op het noordelijke erf te situeren. Dit is een logische plek wat waarmee een veilige situatie ontstaat.

Met respect voor deze cultuurhistorische waardevolle plek wordt het erf weer opnieuw ingericht. Daarbij is rekening gehouden met een logische indeling en een adequate landschappelijke inpassing. De groene randen maken dat de erven een onderlinge relatie krijgen en tezamen een groen eiland in het relatief open landschap vormen.



Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om erven in te passen met gebiedseigen groen. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen ten noorden op het erf. Er is gekozen voor bomen in een losse setting omdat deze aansluiten op het karakter van het erf. De basis vormt een deel van een oude watergang dat een natuurlijke en logische afscherming vormt.

4.2. SAMENVATTING

sloop landschapsontsierende bebouwing;
behoudt van het oude koetshuis;
herbouw achterhuis in oorspronkelijke stijl;
nieuwe opslag koppelen aan woning zodat er een robuuste boerderij ontstaat, dit is passender dan een separate tweede bedrijfswoning;
met name de randen van het erf worden voorzien van bomen, de oorspronkelijke watergang bepaald de omvang van het erf
parkeren op eigen erf, afgeschermd met een Esdoornhaag
afschermen mestlo en vastemestplaat middels gebiedseigen groen;

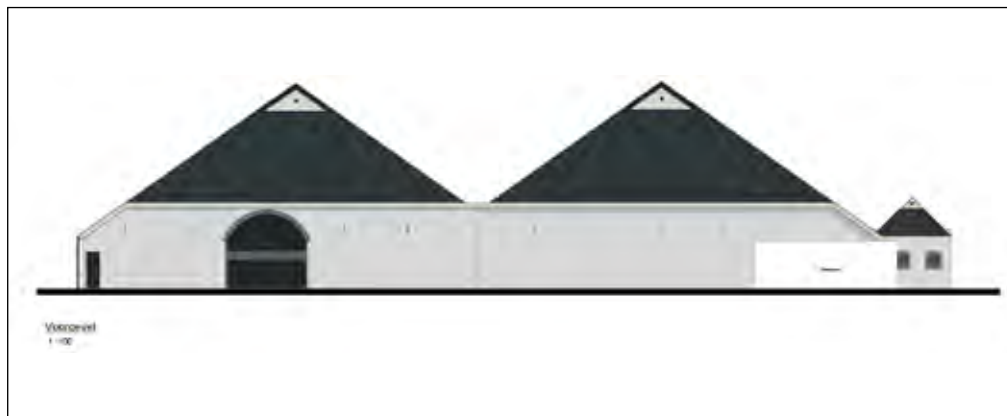
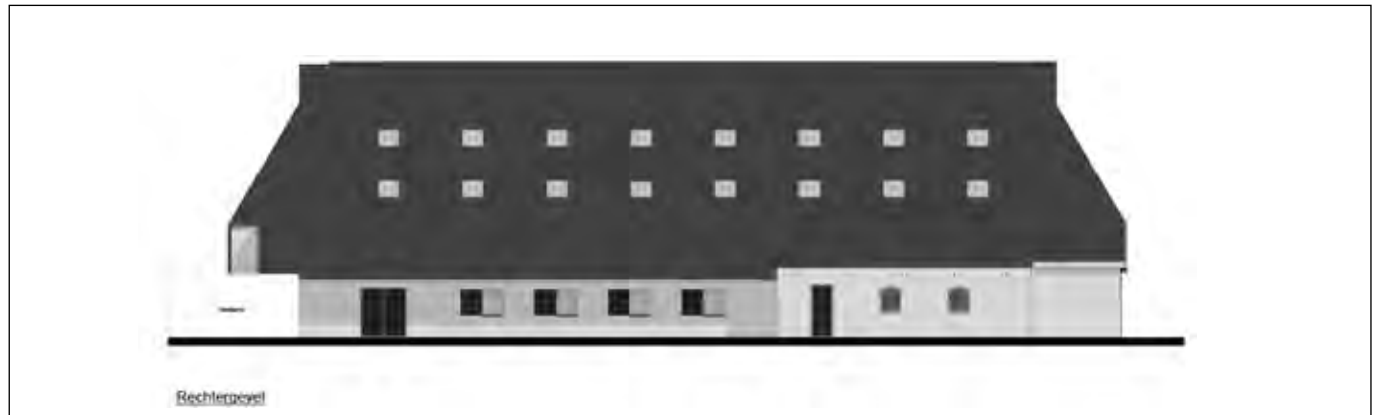
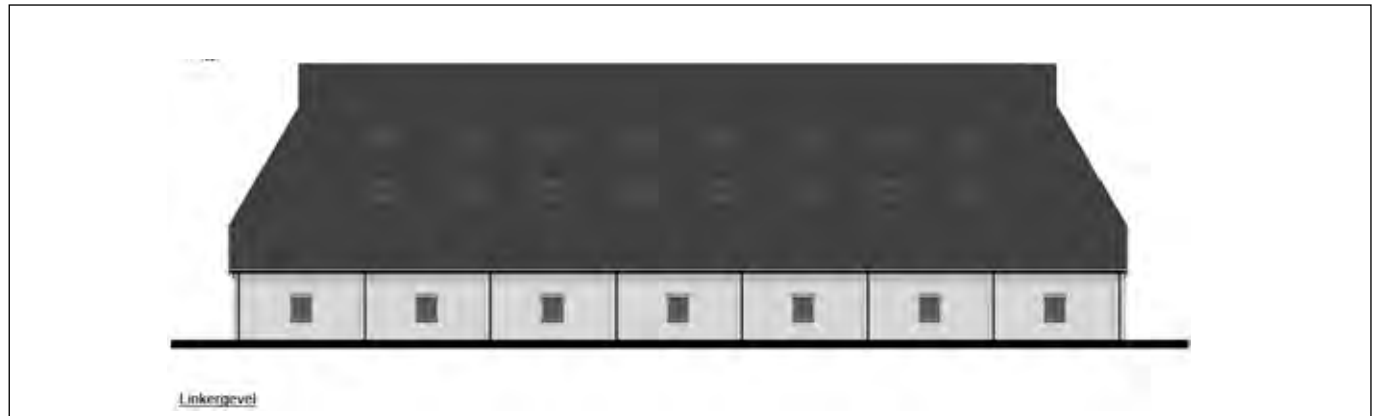


beoogde boerderij

Legenda

1. Bestaande woning
2. Achterhuis vervangen
3. Koetshuis restaureren
4. Nieuwe boerderij
5. Bestaande mestilo behouden
6. Mestplaat
7. Parkeerplek auto
8. Erfbosje met streekeigen soorten rond mestilo
9. Aanplant bomenrij
10. Aanplant boomgroep van Beuk
11. Bomenrij van Zwarte Els
12. Lage Esdoornhaag
13. Verharding verwijderen en inzaaien met gras
14. Stapmolen





herbouw achterhuis, aangepast aan nieuwe functie als manege

Legenda

1. Aanplant:

Alnus glutinosa – Zwarte Els 15%
Ulmus minor – Gladde lep 10%
Salix alba – Gewone wilg 5%
Cornus sanguinea – Rode kornoelje 20%
Ribes rubrum – Aalbes 15% (langs randen)
Viburnum opulus – Geldersche roos 15%
Prunus spinosa – Sleedoorn 20%

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²
Minimale breedte van de singel is 8 (m)
Eindbeeld is een gesloten struweel

2. Aanplant bomenrij van Gewone Es - Fraxinus excelsior
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
totaal 5 stuks met als eindbeeld een bomenrij
3. Bomenrij van Zwarte Els - Alnus glutinosa
Aanplantmaat 150-200 (veren) met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
Eindbeeld is een hakhoutsingel waarbij eens per jaar 1/3 tot de grond wordt afgezet. Totale aanplant van 34 stuks
4. Aanplant Gewone Esdoorn - Acer campestre
Aanplantmaat 60-80 met 5 st/m¹
Totaal ca. 75 m¹ - 375 stuks
5. Aanplant Haagbeuk - Carpinus betulus
Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Totaal 3 stuks
6. Alle verharding rooien en inzaaien met gras.

deze beplanting is geselecteerd aan de hand van fysisch geografische regio's. (Zeeklei- Elzenrijk Essen-lepenbos)



erf



tekeningno	formaat	datum	project
1 (3)	a3	4 mrt 2021	1815
versie	schaal	door	bestand
1.0	1:1000	herbert	1815-erfp-1vwk

Erfinrichtingsplan Panserweg 2 Vierhuizen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Bestaande woning
2. Achterhuis vervangen
3. Koetshuis restaureren
4. Nieuwe boerderij
5. Bestaande mestlo behouden
6. Mestplaat
7. Parkeerplek auto
8. Erfbosje met streekeigen soorten rond mestlo
9. Aanplant bomenrij
10. Aanplant boomgroep van Beuk
11. Bomenrij van Zwarte Els
12. Lage Esdoornhaag
13. Verharding verwijderen en inzaaien met gras
14. Stapmolen



Legenda

1. Aanplant:

Alnus glutinosa – Zwarte Els 15%
Ulmus minor – Gladde lep 10%
Salix alba – Gewone wilg 5%
Cornus sanguinea – Rode kornoelje 20%
Ribes rubrum - Aalbes 15% (langs randen)
Viburnum opulus – Gelderse roos 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²
Minimale breedte van de singel is 8 (m)
Eindbeeld is een gesloten struweel

2. Aanplant bomenrij van Gewone Es - Fraxinus excelsior
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
totaal 5 stuks met als eindbeeld een bomenrij
3. Bomenrij van Zwarte Els - Alnus glutinosa
Aanplantmaat 150-200 (veren) met een onderlinge afstand van 6-8 (m)
Eindbeeld is een hakhoutsingel waarbij eens per jaar 1/3 tot de grond wordt afgezet. Totale aanplant van 34 stuks
4. Aanplant Gewone Esdoorn - Acer campestre
Aanplantmaat 60-80 met 5 st/m¹
Totaal ca. 75 m¹ - 375 stuks
5. Aanplant Haagbeuk - Carpinus betulus
Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Totaal 3 stuks
6. Alle verharding rooien en inzaaien met gras.

deze beplanting is geselecteerd aan de hand van fysisch geografische regio's. (Zeeklei- Elzenrijk Essen-lepenbos)



project	1815	bestand	1815-eip-1vwx
datum	4 mrt. 2021	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0