WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
STICHTING AKKA'S GANZENPARADIJS
BURGEMEESTER TEN HOLTEWEG 47, DALEN

24 OKT. 2024



RAPPORT

WITPAARD B.V.
Dorpsweg 103, 8271 BL IJsselmuiden
T +31 88 600 67 20
E info@witpaard.nl

IBAN NL32 RABO 0166 3946 37
BIC RABONL2U
KvK 54147492

BTW NL851190753B01
ISO 9001:2015 - 14001:2015
WITPAARD.NL

Witpaard B.V. maakt deel uit van Van den Berg Groep - Lid BNSP

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

INHOUD

1. Inleiding
    Aanleiding
    Doel

2. Beschrijving locatie

3. Landschappelijke ontwikkeling in historisch perspectief

4. Karakteristiek huidige landschap

5. Landschappelijke inpassing

Bijlagen

I. Erf & Gebouwen
II. Impressie huidige terreinindeling



Afb.1: Zuidelijk aanzicht op de locatie vanaf de Burgemeester ten Holteweg.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

1. INLEIDING

Aanleiding

Stichting Akka's Ganzenparadijs, gelegen aan de Burgemeester ten Holteweg 47 te Dalen, zet zich in voor de (tijdelijke) opvang van ganzen en tevens de opvang van andere (huis)dieren. Landbouwdieren zijn niet aanwezig op het terrein.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Coevorden. Conform dit bestemmingsplan is het perceel gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en deels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningslandschap'. De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor woningen met eventueel daarnaast hobbymatig agrarisch gebruik of een ondergeschikt beroep aan huis. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningslandschap' zijn voornamelijk bedoeld voor agrarisch gebruik zoals akkerbouw en het weiden van vee. Door de huidige grootte en aard van de bedrijvigheid van Stichting Akka's Ganzenparadijs kan gesteld worden dat de activiteiten in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.



Afb.2: Huidige, parkachtige inrichting van het perceel ten zuiden van de oorspronkelijke boerderij.

Doel

Om de activiteiten van Akka's Ganzenparadijs te kunnen voortzetten is een herziening van het bestemmingsplan naar een omgevingsplan nodig. De gemeente Coevorden is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze herziening. Onderdeel van deze herziening is een goede verantwoording ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de activiteiten en verschijningsvorm van het perceel. In deze notitie wordt deze landschappelijke inpassing toegelicht.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

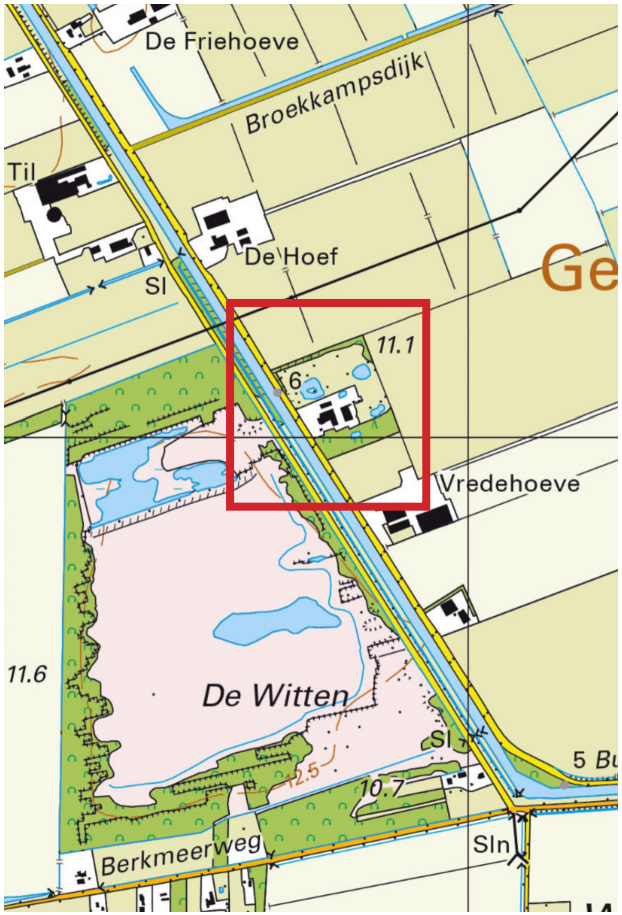
2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is gelegen aan de Burgemeester ten Holteweg in het buitengebied van Dalen, parallel aan het kanaal Coevorden – Zwinderen, in een voormalige veenontginning. De omgeving wordt gekenmerkt door een vrij strakke, traditionele (blok) verkaveling, begeleidende (boom)beplanting langs de doorgaande wegen en het kanaal. Het gebied rondom de locatie kenmerkt zich verder door een weids en open landschap met lange zichtlijnen.

Op het perceel bevinden zich momenteel naast de oorspronkelijke boerderij meerdere gebouwen/ stallen van verschillende grootte voor onder andere de opvang van verschillende dieren (geen landbouwdieren) en opslag van voer en klein materieel. Rondom deze gebouwen zijn meerdere vijvers gerealiseerd voor de aanwezige ganzen. Het perceel is met twee entrees gekoppeld aan de Burgemeester ten Holteweg. Door de doorgaande boombeplanting langs deze weg zijn de activiteiten op het perceel niet direct zichtbaar.

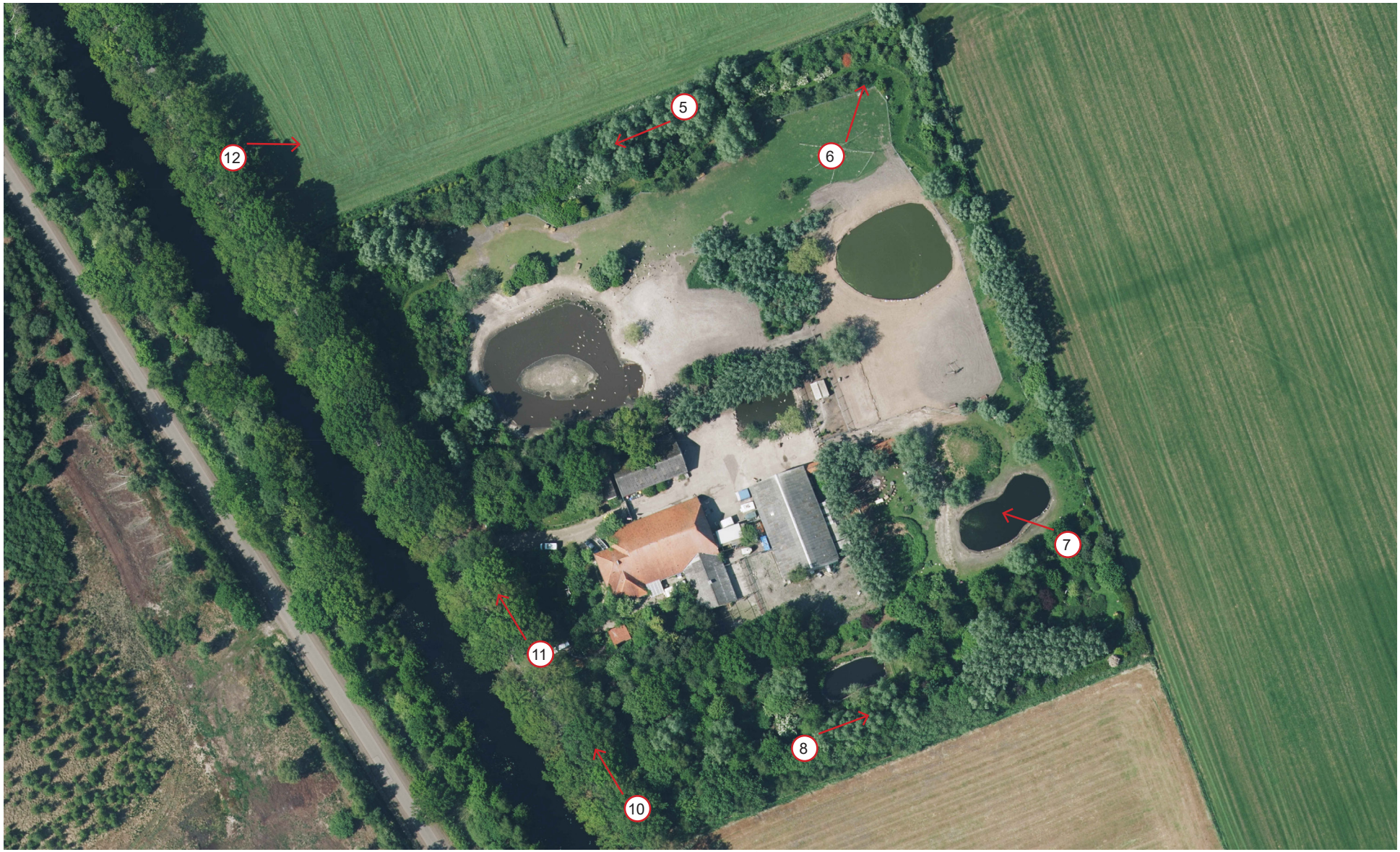
Akka's Ganzenparadijs neemt ten aanzien van de grootte en terreininrichting een bijzondere positie in. De bebouwing neemt verhoudingsgewijs een klein gedeelte van het totale perceel in beslag en is grotendeels gekoppeld aan het oorspronkelijke erf. De noordzijde kenmerkt zich door een voornamelijk open inrichting, gericht op het verblijf van ganzen. De zuidzijde kenmerkt zich meer door een parkinrichting met slingerende, onverharde paden, opgaand groen en enkele kleinere afgeschermde verblijven voor verschillende dieren.

De grenzen van het perceel zijn aan al de vier zijden afgeschermd met een hekwerk voorzien van een grofmazig rooster gecombineerd met veel groen bestaand uit bomen en onderbeplanting.



Afb.3: Locatie Stichting Akka's Ganzenparadijs, gelegen aan de Burg. ten Holteweg.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN



Afb.4: Locatie Stichting Akka's Ganzenparadijs, gelegen aan de Burg. ten Holteweg.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Afb. 5 t/m 8.

5. Noordelijke grens; ingeplant met diverse bomen en onderbeplanting.

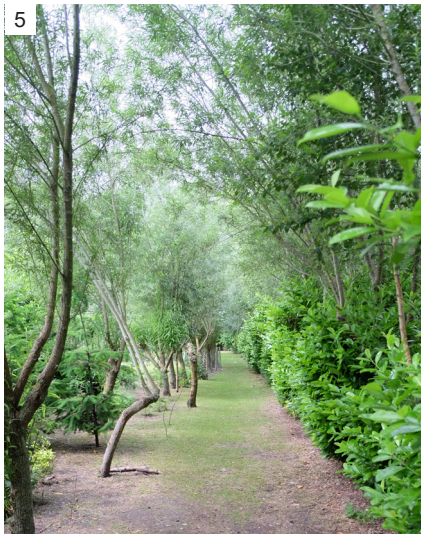
6. Oostelijke grens; nog enigszins open met zicht op het omliggend landschap.

7. Een van de vier vijvers op het terrein voor de ganzen.

8. Zuidelijke grens; op de grens ligt een klein talud met bomen en onderbeplanting.

(zie afb. 4 voor fotoverwijzing)

5



6



7



8



ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Afb. 9 t/m 12.

9. Zicht op zuidelijke erfgrens / overgang met naastliggend grasland.

10. Zicht op erfgrens grenzend aan Burg. ten Holteweg (voor entree).

11. Zicht op erfgrens grenzend aan Burg. ten Holteweg (na entree, ter plaatse van vijver).

12. Zicht op noordelijke erfgrens / overgang met naastliggend grasland.

(zie afb. 4 voor fotoverwijzing)

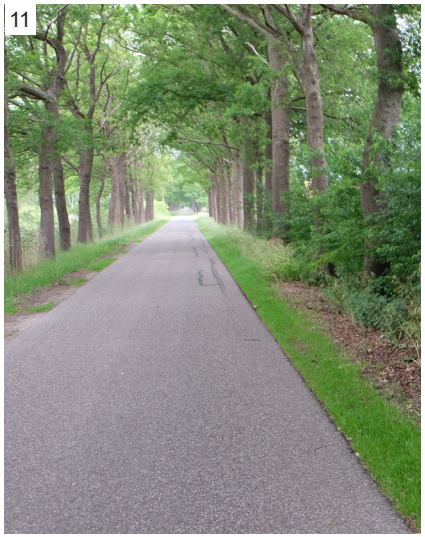
9



10



11



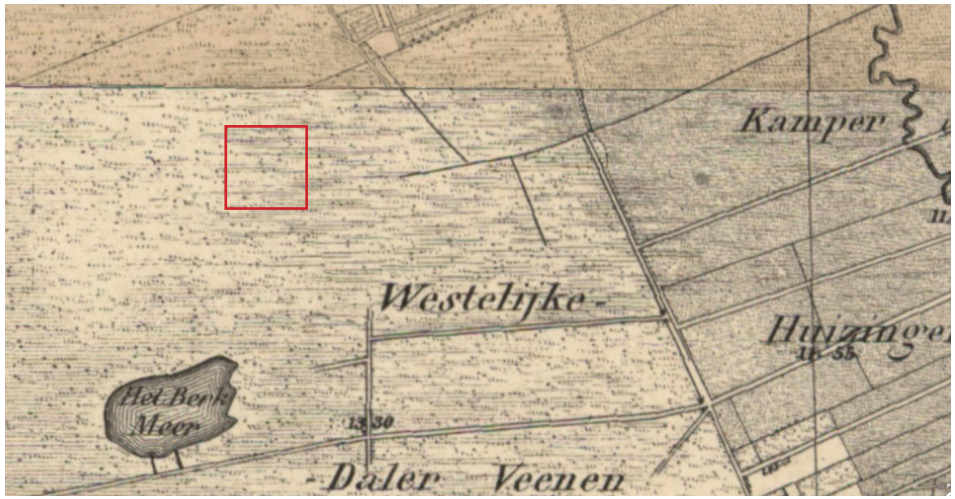
12



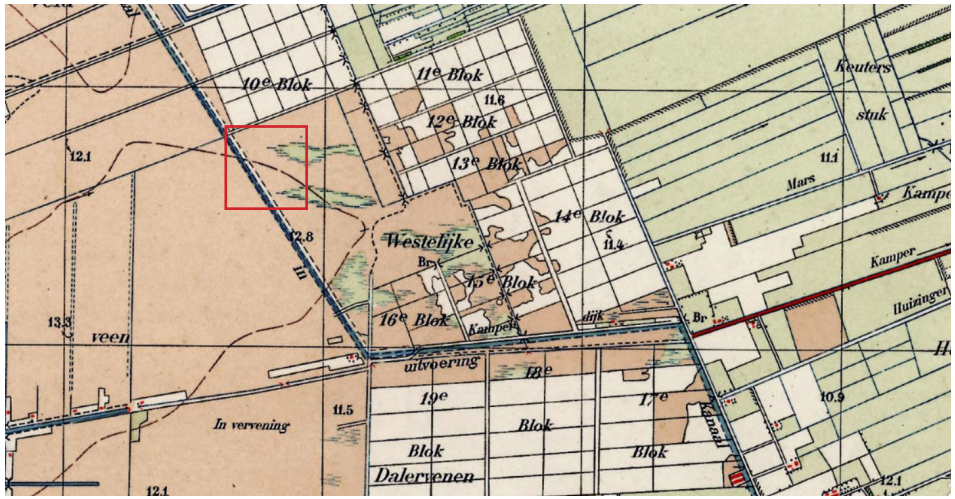
ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

3. LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING IN HISTORISCH PERSPECTIEF

Tot de twintigste eeuw kenmerkt de locatie en omgeving zich voornamelijk tot een veenweide gebied. In de jaren 1900 - 1953 ondergaat het gebied een transformatie. Er vindt een ontginning van het veen plaats en het nieuwe land wordt in een overwegend strak blokpatroon verkaveld. Ten aanzien van de infrastructuur is het kanaal aangelegd en de benodigde wegen.
Eind jaren tachtig van de vorige eeuw is nagenoeg het gehele gebied ten oosten van het kanaal ontgonnen en verkaveld in het blokpatroon. Ten westen van het kanaal blijft een zone over wat uiteindelijk resulteert in natuurreservaat De Witten.
In de laatste jaren heeft er een schaalsprong plaatsgevonden. Het merendeel van de originele kleinschalige blokverkaveling is samengevoegd tot grotere percelen. Tevens is er op een beperkt niveau bebouwing langs de aanwezige infrastructuur toegevoegd of zijn de bestaande percelen met diverse opstallen uitgebreid.



Afb. 13: Periode omstreeks 1850-1902.

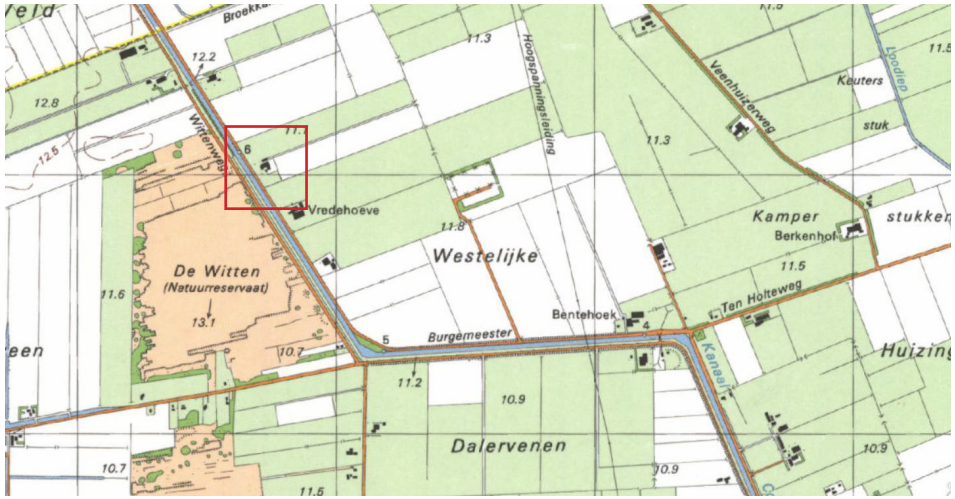


Afb. 14: Periode omstreeks 1903 -1953.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN



Afb. 15: Periode omstreeks 1954 - 1986.



Ab. 16: Periode omstreeks 1987.



Afb. 17: Situatie 2023.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

4. KARAKTERISTIEK HUIDIG LANDSCHAP

De locatie is gelegen aan de Burgemeester ten Holteweg. In de directe nabijheid bevinden zich langs deze weg nog een drietal andere erven. De onderlinge afstand van deze erven bedraagt circa 100 meter of meer. Door deze ruime onderlinge afstand ervaar je als passant een afwisseling van bebouwde erven en vergezichten over het landschap.

De aanwezige erven zijn over het algemeen herkenbaar door een compacte vorm en voornamelijk (boom)beplanting als begeleiding bij de entree of op de perceelgrens. De oriëntatie van de percelen en de aanwezige bebouwing volgt de oorspronkelijke ontginningsstructuur en staat daarmee onder een kleine hoek ten opzichte van de Burgemeester ten Holteweg en het kanaal.
De inrichting van de erven kenmerkt zich globaal door een sierzijde/-tuin aan de voorkant en een meer op de bedrijfsvoering ingerichte achterzijde.

Bij meerdere erven langs de Burgemeester ten Holteweg heeft er een schaalsprong plaatsgevonden in het ruimtegebruik. Loonbedrijf Vroege (A) en in mindere mate melkveebedrijf Kooiker (B) zijn twee bedrijven waar deze schaalsprong heeft plaatsgevonden. Groot verschil is dat hier het (percentage) bebouwd oppervlak hoger is ten opzichte van Akka's Ganzenparadijs. Door deze uitbreidingen komt het voor dat deze bebouwing naast of zelfs voorbij de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke boerderij is komen te staan.
In noordwestelijke richting liggen veelal nog redelijk intacte compacte erven met een meer traditionele inrichting van het erf.

De oorspronkelijke blokverkaveling is ondanks de schaalvergroting en ruilverkaveling nog redelijk intact en zichtbaar in het landschap. Hoofdwegen worden ondersteund door boombeplanting.
Ten zuiden en westen van het kanaal zijn verspreid enkele geclusterde bosstroken en/of -percelen te vinden.



Afb. 18: Karakteristiek huidig landschap.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Akka's Ganzenparadijs is gelegen in het landschapstype 'veenkoloniën'. Kenmerkend voor dit landschapstype is de strakke verkaveling en de bebouwingslinten langs de kanalen, afgewisseld met grote weidse ruimten. Dominerend in het beeld is de langgerekte wegbegeleidende beplanting van opgaande bomen in een open vlak landschap waarbij de ontginningsboerderij zichtbaar opeenvolgend aan het kanaal staan. Vanuit de provincie is het beleid voor het plangebied een landschappelijke basiskwaliteit met accent op behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit.

Akka's Ganzenparadijs is al vele jaren actief als opvanglocatie voor ganzen en diverse andere dieren. Hiervoor zijn in het kader van een gedoogsituatie in de afgelopen jaren op verzoek van de gemeente, en indirect de omwonenden, landschappelijke ingrepen uitgevoerd. Deze landschappelijke ingrepen hebben er toe geleid dat er geen sprake is van een nieuw te ontwikkelen situatie / op te stellen landschappelijk inpassingsplan maar er een bestaande situatie wordt voortgezet. Dit maakt dat het algeheel vervangen van bestaande groenstructuren door meer passend groen veel tijd, geld en energie kost en het naar alle waarschijnlijkheid niet de komende jaren het gewenste beeld oplevert. Daarnaast zijn er vanuit het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit eisen waaraan een inrichting voor de opvang van dieren aan moet voldoen die in strijd kunnen zijn met de gewenste landschappelijke inpassing. Vanuit dierenwelzijn, geluid en een beperkte en gecontroleerde toegankelijkheid is hieruit voortvloeiend enige mate van beslotenheid gewenst/vereist.

Voorliggend landschappelijk inpassingsplan omvat zodoende meer de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen en wil middels beheermaatregelen werken naar een gewenst eindbeeld. Daar waar de huidige verschijningsvorm niet voldoet aan de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen, de basiskwaliteit vanuit het provinciaal beleid, worden de beheermaatregelen ingrijpender en meer specifiek omschreven.

Bepalend voor de beheermaatregelen is de ruimtelijke hoofdstructuur waarin de gehele locatie is op te delen:

- De randen van de locatie / erfgrenzen, te onderscheiden in;
  - Groenstrook zijdelingse en ter plaatse van de achtererfgrens van het perceel.
  - Groenstrook voorzijde aan weerszijden voorbij de projectie van het erf / aan buitenzijde van de twee toegangen.
  - Groenstrook voorzijde in projectie erf en tussen beide toegangen.
- Oorspronkelijke groenstructuren;
  Veelal bepaald door de oorspronkelijke perceelsgrenzen voordat schaalvergroting heeft plaatsgevonden.
- Groene verblijfsplekken voor ganzen en andere dieren;
  De open plekken aan de noord- en achterzijde van het erf en een meer besloten 'boskamer' aan de zuidzijde van het perceel.
- Het (oorspronkelijke) erf, te onderscheiden in;
  - Voorerf met entree en sierwaarde.
  - Productie-erf aan de achterzijde.

Randen | Groenstrook zijdelingse en ter plaatse van de achtererfgrens van het perceel.
De rand wordt gevormd door een groene opgaande singel. De breedte varieert van circa 1 meter tot ruim 8 meter. De beplanting bestaat voornamelijk uit berk, wilg els en grove den aangevuld met verschillende heesters en bodembedekkers. De fysieke scheiding wordt gevormd door een sloot met (schouw)pad en een afrastering van circa 1.8 meter hoogte. Over grote delen van deze rand loopt een onverhard pad door of langs de singel.

<u>Beheermaatregelen</u>

- Jaarlijks onderhoud om het schouwpad en de afrastering vrij te houden van begroeiing.
- In het najaar verwijderen van kruidachtige beplanting.
- Een keer in de vijf jaar groot onderhoud, inclusief snoeien van de aanwezige coniferen en wilgen.
- Na afsterven worden eventuele exoten vervangen door inheemse soorten
- Het streefbeeld is een natuurlijke, landelijke singel met hoogteverschillen door het toegepast snoeibeleid.

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Randen | Groenstrook voorzijde aan weerszijden voorbij de projectie van het erf / aan buitenzijde van de twee toegangen

De rand wordt gevormd berk, wilg, els, grove den en om te verdichten zijn er destijds laurier en coniferen aangeplant. De breedte varieert en loopt aan de zuidzijde op enkele plaatsen door in de ‘boskamer’. De fysieke scheiding wordt aan de zuidzijde (rechterzijde) gevormd door een greppel en een afrastering van circa 1.8 meter hoogte. Aan de noordzijde (linkerzijde) ontbreekt de greppel en wordt de fysieke scheiding gevormd door een afrastering van circa 1.8 meter hoog.

<u>Beheermaatregelen</u>

- Jaarlijks onderhoud om de afrastering vrij te houden van begroeiing.
- In het najaar verwijderen van kruidachtige beplanting.
- Een keer in de vijf jaar groot onderhoud, inclusief snoeien van de aanwezige coniferen en wilgen.
- Na afsterven worden coniferen en eventuele andere exoten indien nodig vervangen door inheemse soorten of de vrijgekomenruimte wordt open gelaten (een meer open structuur is hier wenselijk).
- Streefbeeld is een natuurlijke, landelijke singel met beperkte hoogteverschillen door het toegepast snoeibeleid.



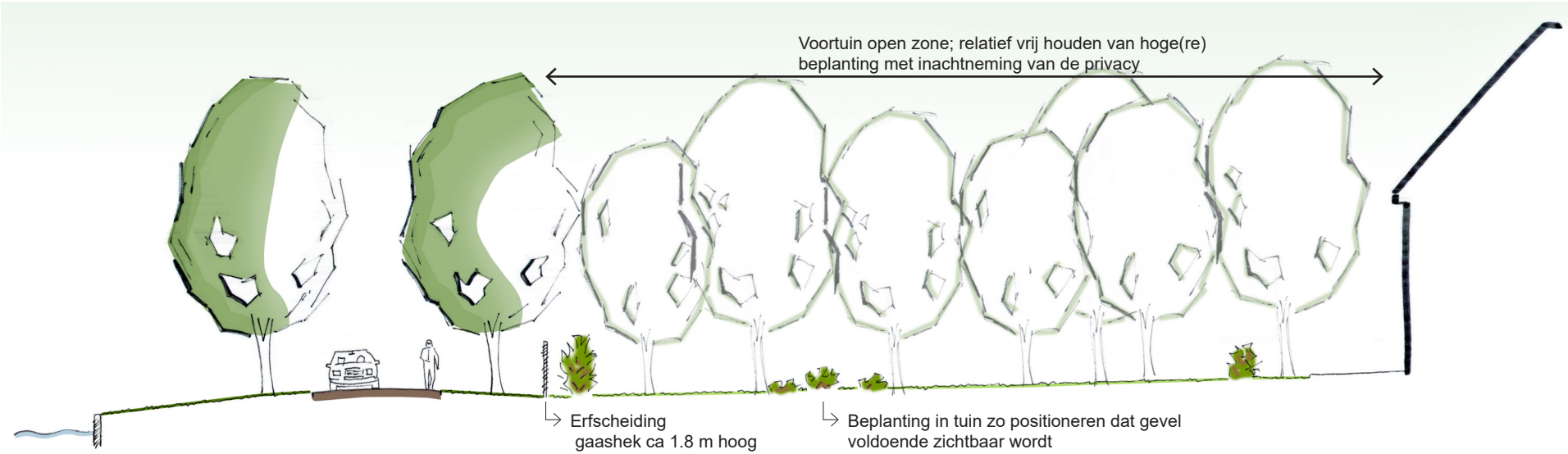
Afb. 19: Ruimtelijke opzet inrichtingsplan

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

Randen | Groenstrook voorzijde in projectie erf en tussen beide toegangen.
De rand wordt gevormd door berk, wilg, els, grove den en om te verdichten is er destijds laurier aangeplant. De fysieke scheiding wordt gevormd door een afrastering van circa 1.8 meter hoog. Vanuit het historisch perspectief, als onderdeel van de veenkoloniën, is het wenselijk dat het zicht op de boerderij door beheermaatregelen toeneemt. Dit geldt met name in het najaar en de winterperiode, waarna in het voorjaar door het begin van de bloei- en groeiperiode van het groen het zicht op de boerderij langzaam wordt onttrokken.

Beheermaatregelen:
- Jaarlijks onderhoud om de afrastering vrij te houden van begroeiing
- In het najaar verwijderen van kruidachtige beplanting
- Een keer in de vijf jaar groot onderhoud.
- Gevel zichtbaar maken door snoeien van laurier, heesters en overige aanwezige beplanting tot onder de afrastering.
- Na afsterven van laurier en andere exoten een opener beeld nastreven en alleen indien noodzakelijk vanuit privacyoverwegingen vervangen door niet bladhoudende inheemse beplanting.
- Bomen en planten zodanig beheren dat de gevel voldoende zichtbaar wordt.
- Streefbeeld is een natuurlijke, landelijke groenzone met beperkte hoogteverschillen door het toegepast snoeibeleid waarbij afhankelijk van het seizoen zicht op de boerderij is gewaarborgd.

Oorspronkelijke groenstructuren
Op de grens van het oorspronkelijke erf zijn zowel aan de noord-/linkerzijde als aan de zuid-/rechterzijde nog restanten te vinden van de singels die hier destijds de overgang naar het landschap vorm gaven. Deze inheemse singels steken door hun ouderdom uit boven de meer recente (boom) beplanting. Waar mogelijk worden deze restanten van singels behouden, opgeschoond en als ruimtelijke structuurdrager binnen het erf ingezet.



Afb. 20: Principedoorsnede erfinrichting en tuin voorzijde

ONTWERPT DE RUIMTE VOOR MORGEN

Groene verblijfsplekken voor ganzen en andere dieren

De open plekken aan de noord- en achterzijde van het erf en een meer besloten 'boskamer' aan de zuidzijde van het perceel vormen de verblijfsplekken voor de ganzen en andere dieren. In dit gebied dient terughoudend om te worden gegaan met het toevoegen van bebouwing. Indien toch bebouwing wordt toegevoegd, dan dient deze niet permanent te zijn en een natuurlijke uitstraling te verkrijgen door het toegepaste kleur- en materiaalgebruik.

Open plekken kunnen voorzien worden van solitaire boombeplanting voor de benodigde schaduw. Een verdere verdichting of het vergroten van de 'boskamer' is niet wenselijk. De benodigde paden zijn uitgevoerd als graspad of middels houtsnippers.

Het erf

In de huidige situatie is het erf niet openbaar toegankelijk voor bezoekers. Beide toegangen zijn voorzien van een (elektronisch bediend) hek/poort. Het achtererf is eveneens gescheiden door een hek/poort. Mede door het opgaand groen zijn zodoende een groot deel van de activiteiten en aanwezige dieren niet/nauwelijks zichtbaar. Dit is een wens/eis van de huidige gebruikers en deels een voortvloeisel vanuit wetgeving omtrent het houden van dieren (o.a. sluisfunctie ter plaatse van de entree).

De beheermaatregelen ten aanzien van het voorerf zijn er op gericht om met name de entree, het parkeren en het zicht op de boerderij te verbeteren.

Beheermaatregelen

- Parkeerplaatsen schoon en vrijhouden van beplanting.
- Benodigde parkeerplaatsen formaliseren en onderscheid maken tussen gasten, medewerkers en evenementen. Parkeren langs de weg moet niet noodzakelijk zijn.
- Opnemen van een reservering waar bij een mogelijke toename van de parkeerdruk eenvoudig parkeerplaatsen te realiseren zijn.
- De gevel van de boerderij zichtbaar houden vanaf de hoofdentree middels het toepassen van een meer open hekwerk/poort en het laag houden van de aanwezige beplanting op de zichtas.
- In de voortuin de bomen en beplanting zodanig beheren dat de gevel voldoende zichtbaar blijft.
- Eventuele aanwezige laurier per jaar snoeien tot circa 1.8 meter.

Parkeren

In de huidige situatie mag het plangebied, planologisch gezien, gebruikt worden ten behoeve van wonen in de bestaande woning. Voor een vrijstaande woning, gelegen in het buitengebied met niet-stedelijke omgeving, is een parkeernorm van 2.4 parkeerplaatsen per woning van toepassing. Dit resulteert zodoende in een parkeerbehoefte van 2.4 parkeerplaatsen die op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie wordt de CROW-norm aangehouden die van toepassing is voor een arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf.

Voor dergelijke bedrijven, gelegen in het buitengebied in een niet-stedelijke omgeving geldt een parkeernorm van 1.1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. Aangezien het plangebied voor het overgrote deel niet bebouwd is en ook niet bebouwd mag worden, is voor het bepalen van het bvo vastgehouden aan de bestaande bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning) op het perceel. Het bedrijfsvloeroppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 665 m^2. Derhalve dient te worden voorzien in 7.3 parkeerplaatsen binnen het plangebied voor de bedrijfsfunctie. Daarnaast blijft de bedrijfswoning met de benodigde parkeerbehoefte gehandhaafd. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 2.4 + 7.3 = 9.7 parkeerplaatsen.

Van de benodigde parkeerplaatsen kunnen 6 parkeerplaatsen voor het toegangshek gerealiseerd worden. Op de oprijlaan richting van de boerderij kunnen drie langsparkeerplaatsen gecreëerd worden en ter plaatse van de entree nog twee haaksparkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Bij een mogelijke toename van de parkeerdruk kunnen aan de boven-/linkerzijde van de oprijlaan nog extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hier bevindt zich nu nog een (deels) open verblijf voor kleine knaagdieren. Met een beperkte ingreep is dit echter eenvoudig om te zetten naar parkeerplaats.

Bij evenementen is de parkeerdruk voor een korte periode aanzienlijk hoger. Tijdens deze korte periode kunnen auto's van werknemers verplaatst worden naar het achtererf waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Bezoekers kunnen dan gebruik maken van de formele parkeerplaatsen aan de voorzijde. De tweede poort kan in een dergelijke situatie dan ook in het kader van veiligheid gesloten blijven.



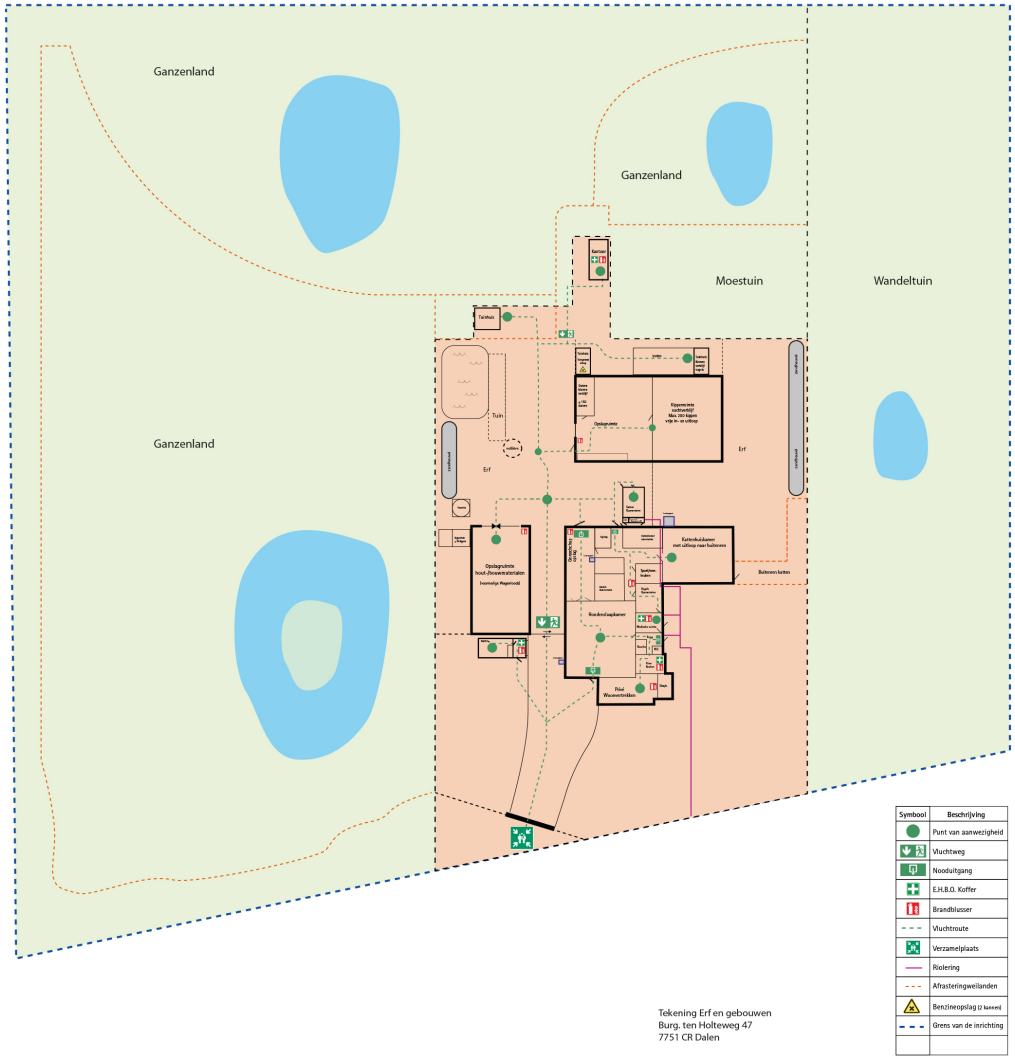
Afb. 21: Inrichtingsplan, bestaande situatie met te onderscheiden ruimtelijke hoofdstructuur

Bepalend voor de beheermaatregelen is de ruimtelijke hoofdstructuur waarin de gehele locatie is op te delen:

- De randen van de locatie / erfgrenzen: Groenstrook zijdelingse en ter plaatse van de achtererfgrens van het perceel.
- Groenstrook voorzijde aan weerszijden voorbij de projectie van het erf / aan buitenzijde van de twee toegangen.
- Groenstrook voorzijde in projectie erf en tussen beide toegangen.
- Oorspronkelijke groenstructuren.
- Groene verblijfsplekken voor ganzen en andere dieren.
- (Oorspronkelijke) erf.

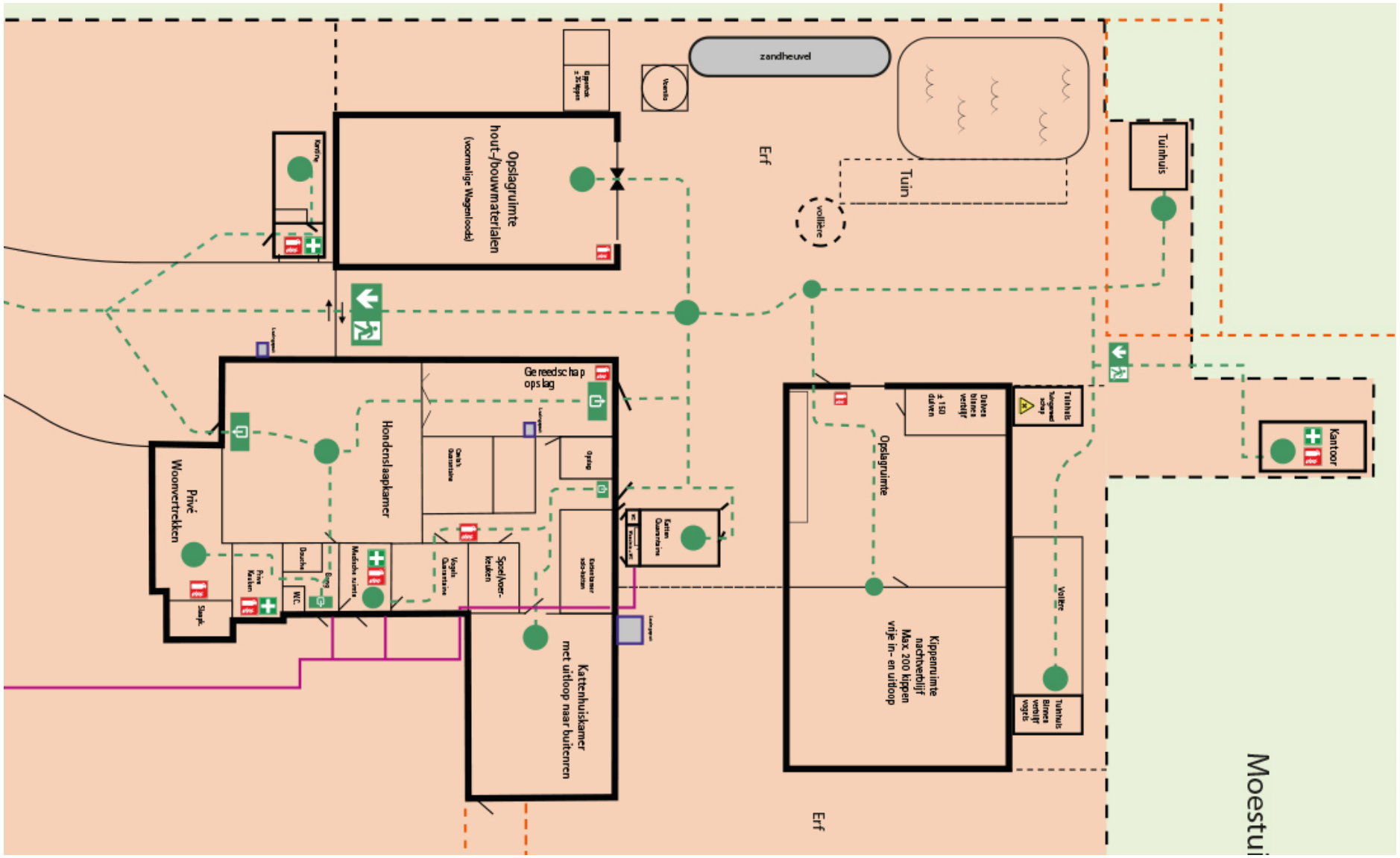
ONTWERPT DE RUIMTE VOOR MORGEN

BIJLAGE I: ERF & GEBOUWEN



Afb. I: Erf en gebouwen (bron: Stichting Akka's Ganzenparadijs).

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN



Afb. II: Uitsnede afbeelding erf en gebouwen, schaal 1:500 (bron: Stichting Akka's Ganzenparadijs).

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN

BIJLAGE II: IMPRESSIE HUIDIGE TERREININDELING



Afb. III: Impressie huidige terreinindeling (bron: Stichting Akka's Ganzenparadijs).

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN