



libau

RUIMTELIJKE ONDERZOEK CAMPING ONNERSTAETE



Onnen



CONCLUSIE ~ ADVIES ~ KADERSTELLING

LIBAU adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit te Groningen heeft in opdracht van de gemeente Haren een onderzoek verricht naar de realiseringmogelijkheid van een landgoed op het terrein van de camping Onnerstaete te Onnen.

De weerslag van dit onderzoek is in deze nota opgenomen.

Het advies is mee te werken aan de realisering van een landgoed, omdat het tot een duurzame verbetering van het landschap kan leiden, mits de transformatie daartoe binnen een eenduidige kaderstelling ter hand wordt genomen.

Conclusie / advies (pag. 13):

1. Toekomstrichting:

De analyse laat zien dat hoe meer een toekomstige ruimtelijk-functionele invulling kan bijdragen aan het op een natuurlijke wijze onderdeel zijn van de es, hoe beter het is. Kernbegrippen daarbij zijn: extensief gebruik en openheid, zo weinig mogelijk bebouwing en verharding en zo veel mogelijk een agrarische functie.

bepaald door de mate waarin ze aan de criteria onderdeel (toekomstrichting) voldoen. Deze criteria kunnen dan ook als een soort maatlat gehanteerd worden.

2. Landgoed:

Een invulling in de vorm van een 'landgoed' kan, mits zorgvuldig en locatie-specifiek uitgevoerd, een essentiële verbetering betekenen van de kwaliteit van het landschap en een essentiële vermindering betekenen van de functionele druk op dit gebied en is daarmee een reële, toekomstbestendige en dus duurzame transformatiemogelijkheid van dit terrein. Op de achterkant van dit rapport (alsmede op de nevenliggende pagina) is een uitgewerkte schets opgenomen, waarin de ruimtelijke condities voor een landgoed zijn verbeeld.

3. Andere functies, waaronder tentencamping:

De ruimtelijk-functionele en landschappelijke wenselijkheid en/of aanvaardbaarheid van andere, zich nog mogelijk voordoende herbestemmingsopties zoals een (terug?)transformeren naar een tentencamping, maar ook nieuwe, nu nog onvoorziene ideeën wordt

juni 2011



CONCLUSIE ~ ADVIES ~ KADERSTELLING

Kaderstelling bij ontwikkeling landgoed: (afgestemd met provincie Groningen)

- 1) Het terrein ligt op een es en zal daarom zoveel mogelijk open dienen te zijn.
- 2) Het terrein ligt in het gebied "Houtsingels Gorecht". Dit betekent dat de kenmerkende houtsingels gedeeltelijk rondom het terrein behouden dan wel versterkt dienen te worden.
- 3) Ter versterking van het recreatieve langzame netwerk (waarmee meteen aan de provinciale landgoedregeling wordt voldaan) zal er minimaal één openbaar (voet)pad over het terrein aangelegd moeten worden, waardoor er een voetgangersverbinding Zuidveld en Onneresweg ontstaat.
- 4) Binnen het plangebied kan één centraal woongebouw komen, zodat er rondom het gebouw sprake is van openheid.
- 5) De oppervlakte van dit woongebouw bedraagt maximaal 600 m².
- 6) Het dorp Onnen heeft een landelijk kleinschalig karakter, een woongebouw met allure zal bij deze omgeving behoren te passen. Een landelijke uitstraling en een beperkte goothoogte zijn daarbij
- 7) vertrekpunt. Dit betekent niet dat er traditioneel gebouwd hoeft te worden, een modernere versie van een landelijk gebouw is hier ook op zijn plaats.
- 8) Het woongebouw kan één tot maximaal drie woningen omvatten.



- 9) Het gehele grondgebied kan privé zijn, minus hetgeen benodigd is voor het publieks toegankelijke pad.
- 10) Het publiekstoegankelijke pad moet een allure hebben die past bij het landgoed en het landschap.
- 11) Het woongebouw is georiënteerd op het
- 12) Zuidveld en wordt ontsloten via het Zuidveld. Vanwege de gewenste openheid bestaat het terrein van het landgoed uit minimaal 50% weide en/of boomgaard en uit maximaal 50% tuin.
- 13) Tuin en huis concentreren zich op de oostelijke helft van het perceel, de meer open ruimte op de westelijke helft (Onneres).



adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit

hoge der a 5

9712 ac groningen

t 050 3126545

f 050 3123362

info@libau.nl

www.libau.nl



**Ruimtelijke Onderzoek
Camping Onnerstaete
te Onnen**

- Ruimtelijke onderzoek
- Ruimtelijk advies



Inhoud:

Analyse huidige situatie..... pag. 4

Toekomstperspectieven..... pag. 7

Conclusie / advies..... pag. 13

Opdrachtgever: gemeente Haren
maart 2011

Opdracht:

De camping Onnerstaete met de beoogde invulling met recreatiewoningen blijkt economisch niet realiseerbaar. De vraag is te bezien in hoeverre de realisering van een landgoed landschappelijk mogelijk is en bijdraagt aan een toekomstig ruimtelijk-functioneel duurzame oplossing.

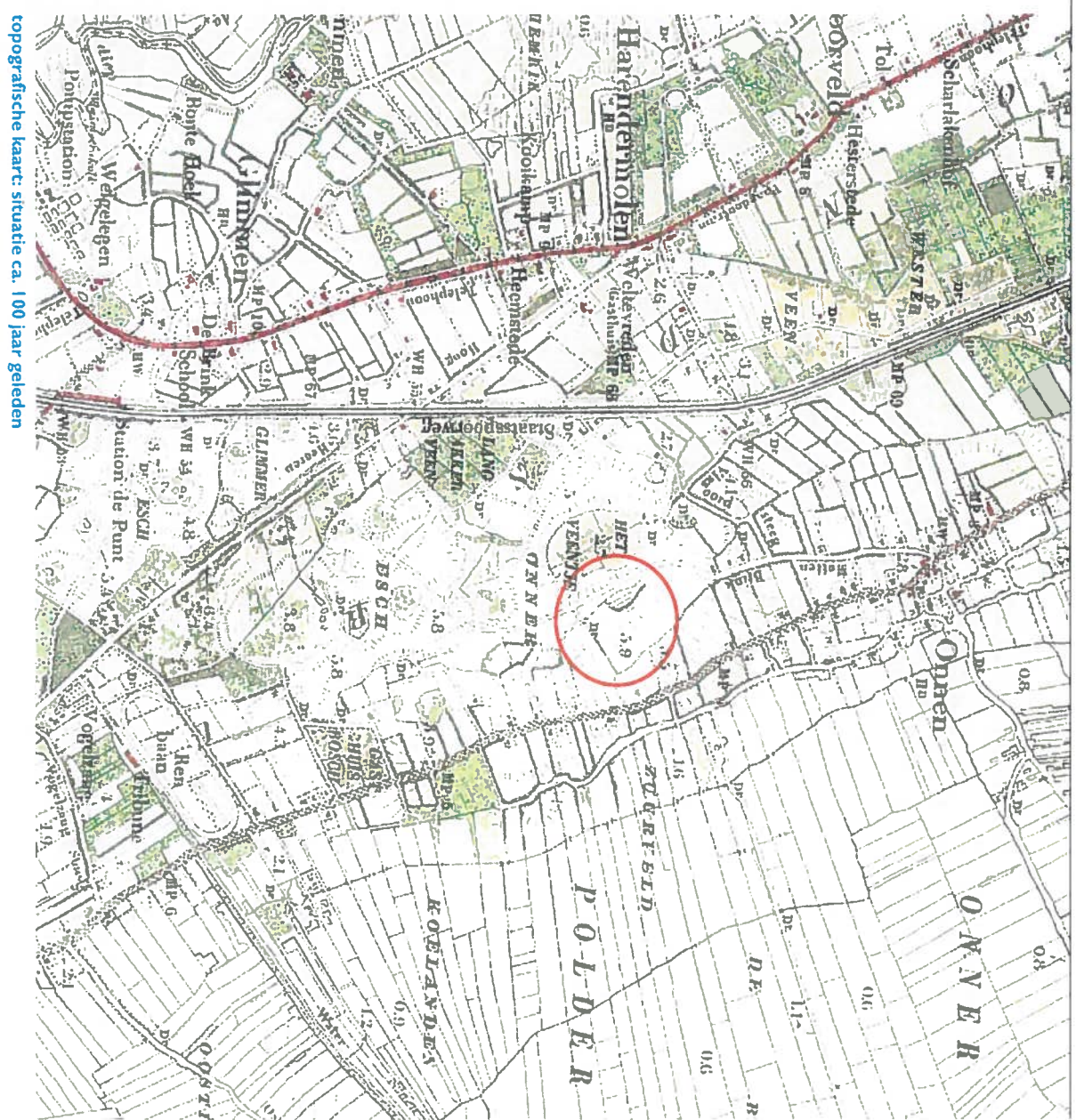
Bijlage:

- ◆ Advies provincie Groningen over een landgoed op het terrein van de camping Onnerstaete in onnen dd 11 januari 2011..... pag. 14

Analyse huidige situatie:

Maatschappelijk:

De camping met de beoogde invulling met recreatiewoningen blijkt economisch niet realiseerbaar. De vraag is opportuun te zoeken naar een ruimtelijk-functionele invulling die economisch wel rendabel is en ruimtelijk-functioneel duurzaam passend is op deze locatie.



topografische kaart: situatie ca. 100 jaar geleden



Landschapbelijk:

De dekzandrug, waar de camping op ligt, etaleert zich, met name vanaf de Onnesweg, als een prachtige es op de glaciaal gevormde Hondsrug. Aan de westzijde is de rug voor een groot deel open en aan de oostzijde wat meer gesloten. Dit laatste wordt vooral veroorzaakt doordat aan deze zijde de housingels hoger de dekzandrug opkruipen. Met name de housingels rondom het campingterrein komen erg ver de rug op. Bovendien is het gebied van de camping afgegraven en vormt daarmee een lager gelegen enclave op de es. Wij kunnen overigens niet traceren wanneer de grond is afgegraven. Het moet meer dan 30 jaar geleden zijn en waarschijnlijk met het doel zandwinning. De hoog de es opkomende houtwal in combinatie met het lager gelegen maaiveld maken dat dit terrein op zichzelf al zich als een gebiedsvreemd element manifesteert. De functionele invulling van dit terrein, deels dicht op elkaar geplaatste kampeerhuisjes in een orthogonaal verkavelingspatroon op een lager gelegen, afgegraven terrein, maakt dat dit terrein van gebiedsvreemd gebiedsongeen wordt en een wel heel erg vreemde eend in de bijt is geworden.



Functionele druk:

De es is een open 'stilte'gebied, weilanden waarop een paar paarden en andere dieren lopen. Gelegen tussen en grenzend aan een extensief woonlint ten zuiden van Onnen en de spoorlijn Groningen Assen.

De camping is waarschijnlijk begonnen als een tentenkampeerplaats onder een boomgaard ("De Appelhof"). Hergeen, gezien de situatie van een afgegraven veld tussen een bomenwal, op zich geen onlogisch gebruik is.

De camping is nu partieel bebouwd met recreatie-woningen. En in het beoogde eindbeeld van de camping, zoals ook op het bord aan de straat is aangegeven, is het terrein 'plat vol' bebouwd. De druk in mensen, maar zeker in bebouwing op de flank van de es zou dan buitenproportioneel groot worden en daarmee in bovenmatige zin de es domineren en het 'stilte'karakter overrulen. Elke poging om deze bebouwing (alsnog) gerealiseerd te krijgen, moet dan ook landschappelijk ernstig worden ontraden.





Toekomstperspectieven:

De richting:

De analyse laat zien dat hoe meer een toekomstige ruimtelijk-functioneel invulling kan bijdragen aan het op een natuurlijke wijze onderdeel zijn van de es, hoe beter het is. Kernbegrippen daarbij zijn: extensief gebruik, openheid en zo weinig mogelijk bebouwd en/of verhard en zo veel mogelijk een agrarische functie.

Agrarische bestemming:

Landschappelijk gezien zou de mooiste optie zijn de es open te maken, dwz het terrein weer op te hogen, de bomenwal op het hoge gedeelte eventueel te verwijderen en het land weer een agrarische bestemming te geven, aansluitend aan de omgeving. Een vorm van duurzame landschappelijke kwaliteit.

*** | *** De mooiste en meest natuurlijke oplossing zou zijn het land weer weer een agrarische bestemming te geven, liefst in combinatie met een terreinverhoging. Hier is een financieringsprobleem te voorzien.

Tentenkampeerplaats:

Economisch ligt dat ingewikkelder. De vraag ligt voor of en hoe dit terrein zo rendabel mogelijk te transformeren is tot een goede toekomstige bestemming en inrichting. Waarbij het overigens niet de bedoeling kan zijn dat de publieke gemeenschap probleem eigenaar wordt van een particulier bedrijfsterkort, maar het wel een publiek doel kan dienen te helpen tot een goede toekomstbestendige transformatie te komen.

Landschappelijk blijft de wens dit terrein zo extensief mogelijk te gebruiken. Bebouwing is niet wenselijk, laat staan intensieve bebouwing.

Het lijkt raar, maar als je het afgegraven zijn als een cultuur-historisch gegeven beschouwt, is een tentenkampeerterrein onder een boomgaard geen rare optie. De omgeving is in hoge mate fiets/wandelwaardig en dus bij uitstek tentkampeerdoelgroep passend.

Het kan interessant zijn de haalbaarheid van een dergelijk gebruik in een nieuwe opzet te onderzoeken.

- * 2 * Een alternatieve landschapsvriendelijke oplossing zou kunnen zijn het (terug?)realiseren van een bescheiden tentenkampeerbestemming onder een boomgaard.





Landgoed: De vraag is gesteld in hoeverre op deze locatie een landgoed gerealiseerd zou kunnen worden. Hoewel bebouwing op de es eigenlijk landschappelijk een wezensvreemde optie is, is het denkbaar dat er landschappelijk een zo'n grote stap vooruit gemaakt kan worden, dat het toch aantrekkelijk is hiervoor te kiezen. De provincie Groningen heeft in een eerder stadium (11 januari 2011) hierover, vanuit haar eigen beleid, al een advies uitgebracht aan de gemeente. De benadering van de provincie kunnen wij delen. Wel staan wij in de uitlanding op locatie een iets andere uitwerking voor, juist vanuit overwegingen van landschapskarakteristiek en landschapsherstel. Onze iets andere uitwerking wordt is in kaart en tekst aangegeven en gemotiveerd.

** 3 * Een invulling in de vorm van 'landgoed' kan, mits zorgvuldig en locatiespecifiek uitgevoerd, ook een essentiële verbetering betekenen van de kwaliteit van het landschap en een essentiële vermindering betekenen van de functionele druk op dit gebied. De randvoorwaarden hiertoe zijn bijgaand aangegeven*