

Maatwerkmethode

t.b.v. Schep
Damsterweg 4, Holwierde
gemeente Delfzijl

definitief advies 12 december 2016



Opgave

Context

Huidige situatie

Erfontwikkelingsschets

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

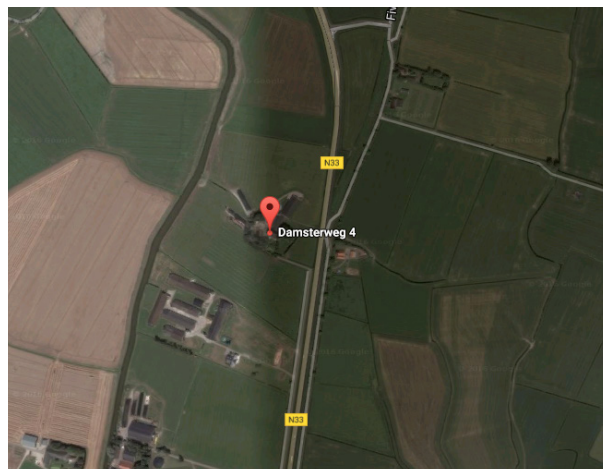
Herstel- en beheerplan erfbeplanting huiswierde

Begroting

Opgave

Aanleiding

De familie Schep wenst de huidige melkveestal bij het agrarische bedrijf aan de Damsterweg 4 te Holwierde te verbreden en daar binnen een nieuwe melkstal op te richten. De beoogde locatie valt buiten het agrarisch bouwblok.



luchtfoto

Planologisch kader

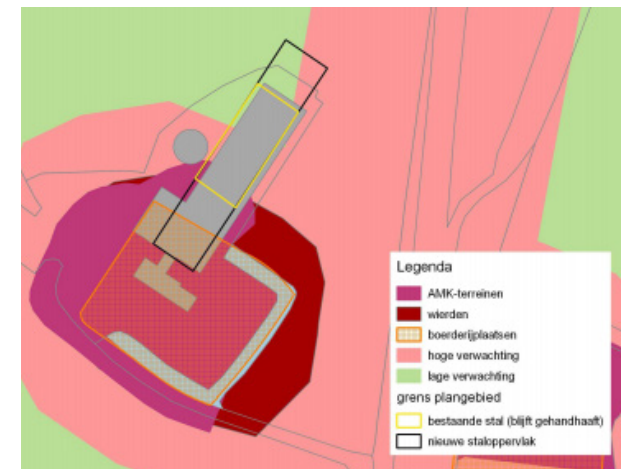
Onder de voorwaarde dat de verbreding niet voor de voorgevelrooilijn van de woning uitkomt en de maatwerkmethode met succes wordt doorlopen is de gemeente bereid hier mede werking aan te verlenen. Met het vervallen van de reservering voor een buizenzone langs de N33 in het provinciale beleid bestaan er vanuit de provincie op voorhand ook geen bezwaren meer. Op het agrarisch perceel rust de bestemming agrarisch met waarden.



uitsnede bestemmingsplankaart

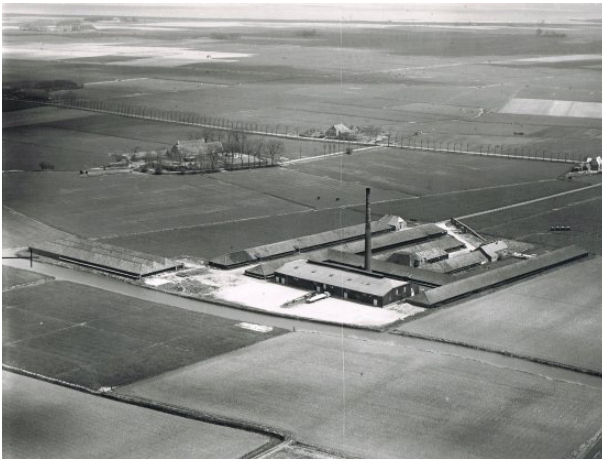
Archeologie

De locatie betreft een historische boerderijplaats op een wierde die geregistreerd is op de Archeologische Monumentenkaart (AMK-terrein 5800). Deze zaken vallen in het bestemmingsplan in categorie WR-a2. Hiervoor is een archeologisch (bureau)onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm. De directe omgeving heeft een hoge verwachting, categorie WR-a4 en is archeologisch (bureau)onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 40 cm.

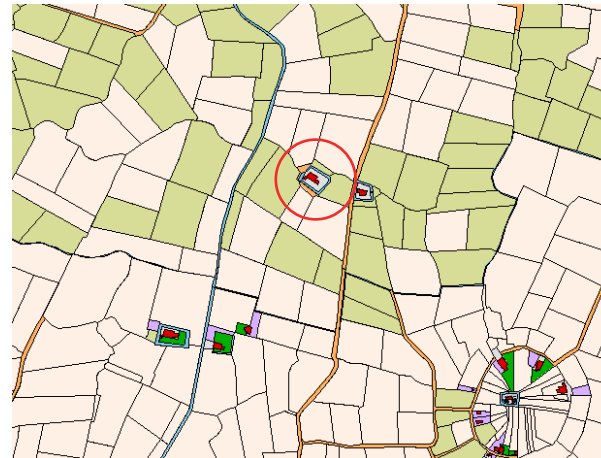


uitsnede archeologische verwachtingskaart

Context



Historisch foto van voormalige tiggelwerk met boerderij op huiswierde op de achtergrond

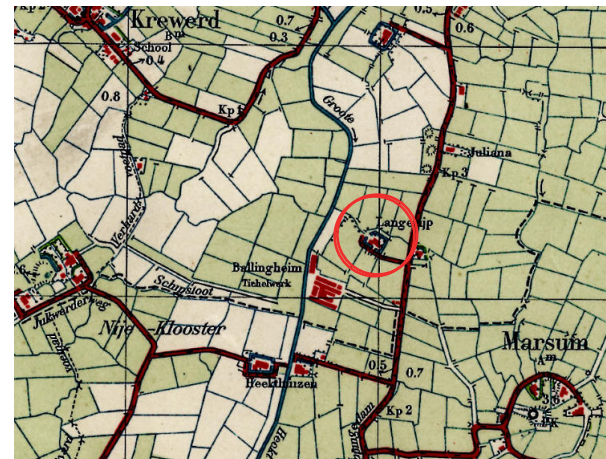


kadastrale situatie 1832 (bron HISGIS)



1900

Het bedrijf ligt op een duidelijk herkenbare met gracht omgeven huiswierde midden in het noord Groningse wierdenlandschap. Tot in het midden van de vorige eeuw is de oorspronkelijke kleinschalige verkaveling nog grotendeels aanwezig. Met de komst van een steenfabriek op het naburige perceel zijn delen van de wierde afgegraven. Sindsdien is ook de kavelmaat fors vergroot. Het microrelief op de percelen direct langs de Grote Heekt verraad de aanwezigheid van een zandigere ondergrond die minder geschikt was voor afgraving. Op het achteref is nog een oorspronkelijke kavelsloot aanwezig. Met de uitbreiding van bedrijf aan het begin van de 21e eeuw is de bebouwing van de huiswierde 'afgegleden' en is een minder compact beeld ontstaan.



1950



2015

Huidige situatie



Erfontwikkelingsschets

Met de gekozen positie en oriëntatie van de reeds bestaande stal ligt het ruimtelijk accent van het bedrijf al niet langer binnen de contouren van de oorspronkelijke groene huiswiede. Doordat de beoogde verbreding van deze stal achter de voorgevelrooilijn van de woning blijft, doet dit hier geen noemenswaardige verdere afbreuk aan. Voor een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfuitbreiding wordt ingezet op de optelsom van de volgende maatregelen:

1. Op basis van de uitgangspunten voor de vormgeving van de gebouwen de uitbreiding in het beeld een zo ondergeschikt mogelijke uitstraling geven.
2. Het duurzaam instandhouden van de gracht door middel van een zorgvuldige overgang naar de stal.
3. Het verwijderen van de niet meer gebruikte 25 meter hoge graansilo.
4. Het aanaarden met flauwe (1:5) grasbegroeide talud van de bestaande sleufsilos.
5. Het versterken van de kwaliteiten van het silhouet van de oorspronkelijke huiswiede op basis van een herstel- en beheerplan voor de erfbeplanting van de oorspronkelijke huiswiede.



Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Architectonische uitwerking met verwijzing naar de welstandsnota: GEBIED 29 Wierdenlandschap Appingedam - Delfzijl

Welstandscriteria ten aanzien van de agrarische bijgebouwen

Plaatsing

- bij de plaatsing van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen deze moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- waar aanwezig dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- plaatsing van bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de verkavelingsrichting
- nieuwe bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden

Hoofdvorm

- één laag met kap
- er dient een afstemming in kapvorm en –helling nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren e.d.)
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde gedekte kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

Aandachtspunten voor het ontwerp aan de hand van de welstandscriteria

Plaatsing

De huidige schuur voldoet niet aan de criteria die gericht zijn op behoud en samenhang van de erven in het landschap. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsontwikkeling is het elders plaatsen van een vervangende schuur inclusief de uitbreiding geen haalbare optie. De gewenste uitbreiding, tegen en deels over de bestaande stallen heen, is vanuit de bedrijfslogistiek de meest logische plek. Hierbij dient de uitbreiding los te worden gehouden van de gracht en de beplanting die de oorspronkelijke ruimtelijke begrenzing van het erf markeert. Aangezien het de uitbreiding van een incidentele bebouwing betreft zal er veel aandacht zijn voor het terughoudend vormgeven van de schuur als geheel. NB Met nog een beperkte verlenging is de grens op deze plek bereikt. Een verdere uitbreiding zal leiden tot herinrichting van het erf waaronder de verplaatsing van de huidige mestsilo.

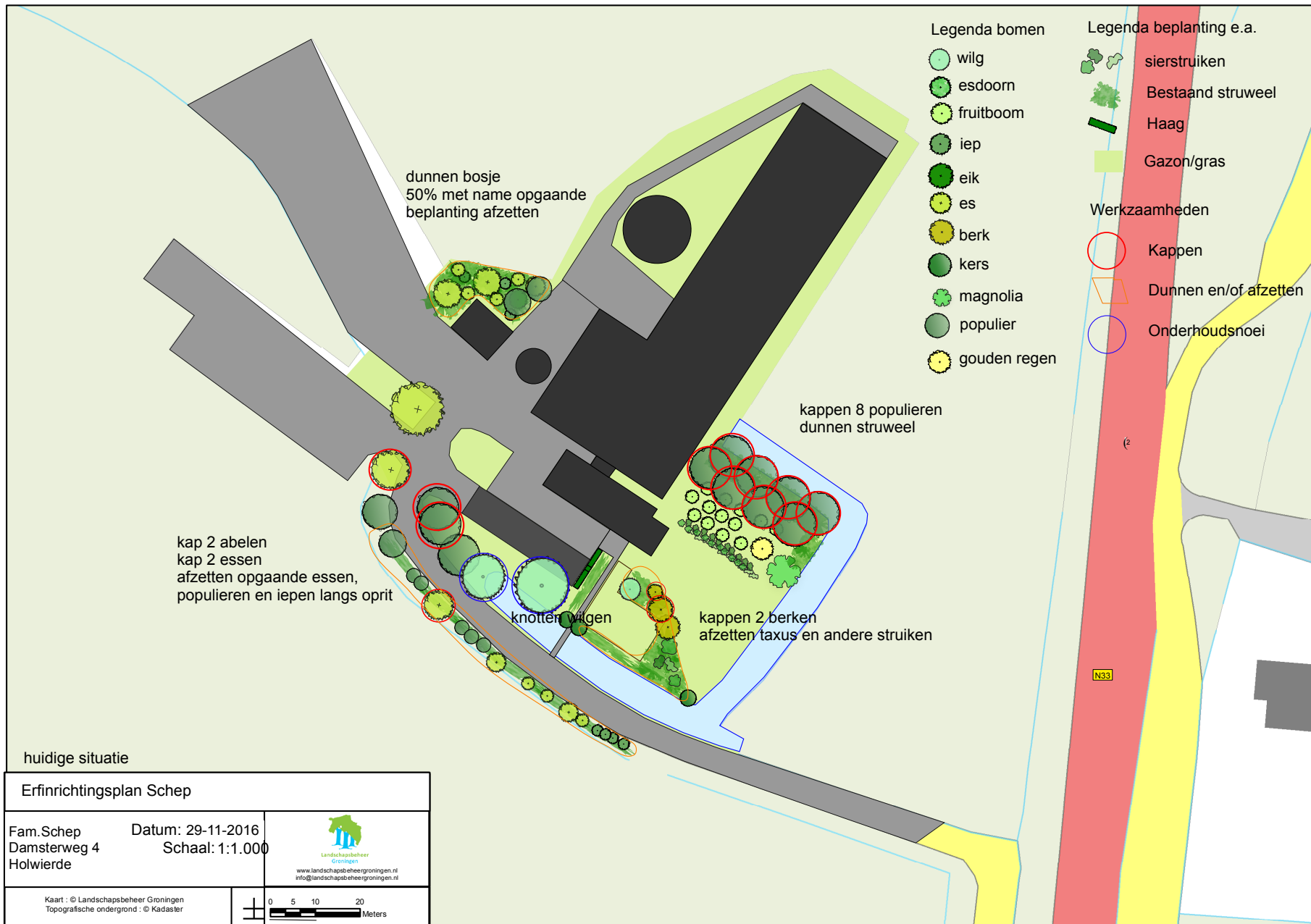
Hoofdvorm

Een deel van de dakconstructie kraagt uit over de bestaande schuur. Hierdoor ontstaat een nieuwe brede kopgevel twee nokken (tweekapper). Met gelijke dakhellingen en nokhoogte ontstaat er een nieuwe hoofdvorm. Het dak steekt uit over de gevel (min. 1,00 m.) waardoor de zijgevel optisch verlaagd wordt en er meer plastic ontstaat in het volume.

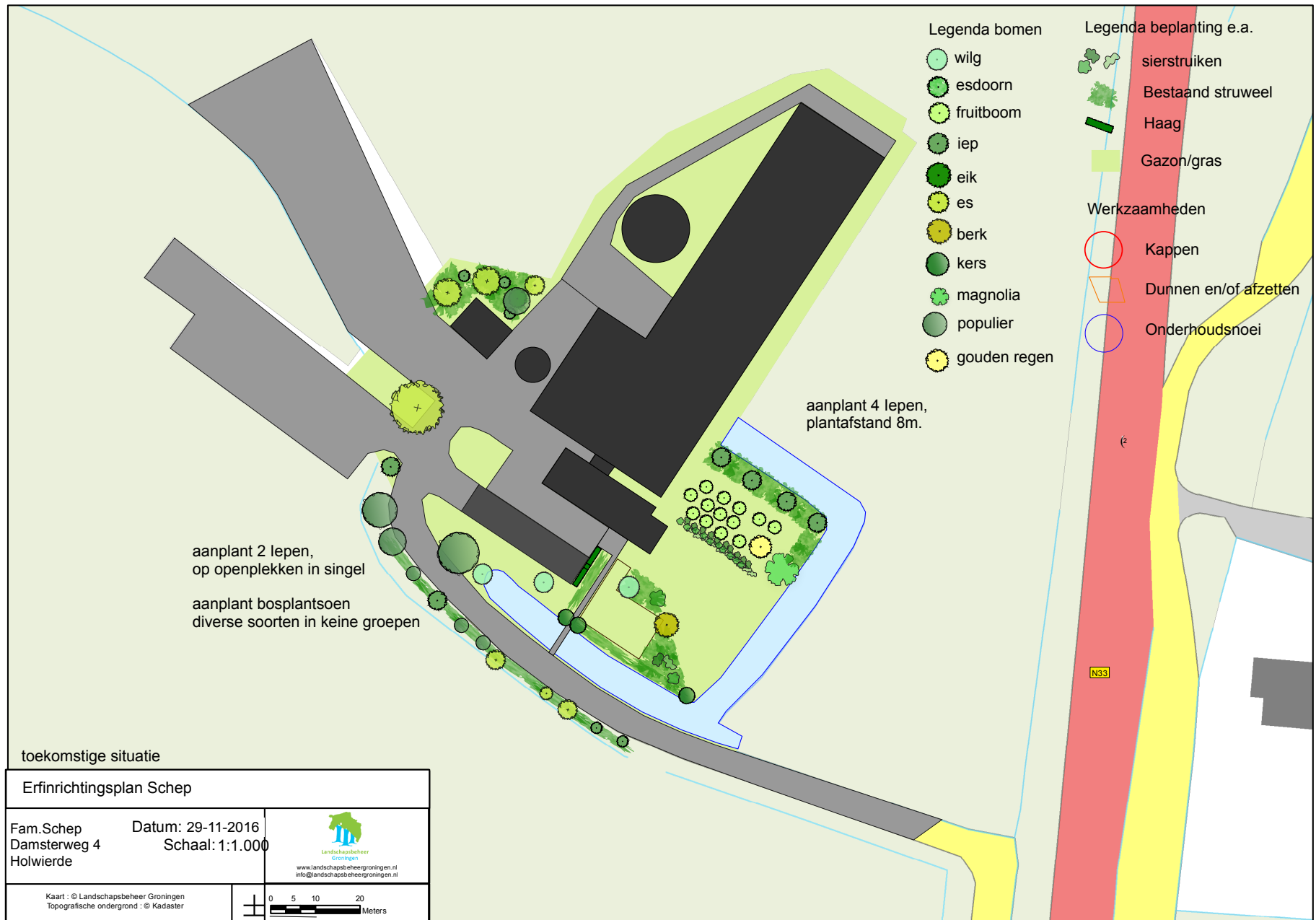
Aanzichten

Gezien de gekozen hoofdvorm dient de kopgevel zodanig te worden vormgegeven dat deze als één geheel kan worden gezien. Dat betekent het toepassen van gelijke materialen, kleuren en detaillering. In het ontwerp van de zijgevels dient rekening te worden gehouden met het aflopende terrein. Rondom de gracht zal de gevel naar beneden dienen te worden verlengd zodat het hoogteverschil in het terrein zichtbaar blijft. Voor het geleidelijk ophogen van het terrein is tussen het gebouw en de gracht te weinig ruimte.

Herstel- en beheerplan erfbeplanting huiswierde - huidige situatie



Herstel- en beheerplan erfbeplanting huiswierde - toekomstige situatie



Begroting

Werkomschrijving Maatwerkmethode			
Deelproject: erf Schep			
naam: dhr. Schep			
straat: Damsterweg 4			
postcode en plaats: 9905 PG Holwierde			
tel en mail: 0596-680470 w.schep6@kpnplanet.nl			
Groningen, 29 november 2016			
Behandeld door: G. Schoemakers			
zie offerte nr. :			
Geplande uitvoeringsperiode:			
Bijzondere afspraken met eigenaar:			
<i>Inboet van bomen vindt plaats bij meer dan 10% uitval in het eerste jaar na aanplant.</i>			
<i>Hout vrijgekomen na kap of snoei blijft wel/niet achter op het perceel.</i>			
<i>Hout wordt wel/niet in handbare stukken gezaagd</i>			
<i>Shippers worden wel/niet afgevoerd.</i>			
<i>Eigenaar vraagt kapvergunning aan</i>			
De volgende werkzaamheden zijn in overleg vastgesteld en worden uitgevoerd.			
<i>omschrijving, zie de bijgevoegde tekening</i>			
Grondwerkzaamheden	Aantal:	Maat:	Prijs:
Aanaarden van 2 sleufsilo's met teelaarde taludhelling 1:5. lengtes 63m. en 55m. hoogte 1,5m. Totale oppervlakte 885m2	885 m2		€ 2.400,00
Leveren grond	663,75		€ 6.637,50
Opruimwerkzaamheden	Aantal:	Maat:	Prijs:
Kappen populieren, diameter 0,6 tot 0,8 meter. - Incl dunnen en afzetten aanwezige beplanting - stobbes blijven zitten - Stamhout in handteerbare stukken zagen	8		€ 1.512,00
Kappen abelen en essen	4		€ 756,00
Knotten wilgen	2		€ 756,00
Kappen berken	2		€ 168,00
Dunnen voorerf			€ 168,00
Opslag langs oprit verwijderen			€ 336,00
Dunnen vogelbosje achtererf - rooien opgaande beplanting 50%			€ 336,00
Verwerken vrijgekomen hout			
Versnipperen takmateriaal			€ 3.936,00
Vrijgekomen houtig materiaal verzamelen op locatie nabij zaagplek			€ 1.200,00
Onderhoudswerkzaamheden	Aantal:	Maat:	Prijs:
Snoeien fruitbomen	15		€ 168,00
Plantwerkzaamheden	Aantal:	Maat:	Prijs:
Bomen			
Leveren Iepen, Ulmus 'Clusius'	6	12-14 3xV.	€ 360,00
Aanplant boom, plantkosten	6		€ 252,00
Aanbrengen boompaal (palen en boomband) 2 palen en banden per boom	12		€ 72,00
Bosplantsoen			
Leveren bosplantsoen 60/80 meidoorn hazelaar Kardinaalsmuts	30	60-80	€ 30,00
Aanplant bosplantsoen, plantkosten. 2 á 3 per m. Langs rand oprit	30		€ 45,00
Overige kosten			
Opruimen werkkerrein tbv. Oplevering. 3% van totaal			€ 302,85
	subtotaal		€ 10.397,85
plan - en voorbereidingskosten			
begeleiding in uitvoering, algemene en onvoorziene kosten	15%		€ 1.559,68
totaal	totaal		€ 11.957,53