



libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit
hoge der a 5
9712 ac groningen
t 050 3126545
f 050 3123362
info@libau.nl
www.libau.nl

Cultuurhistorische waardestelling Meedhuizerweg 18 te Meedenhuizen

dd. 2014-11-18/ TWK/HW

landschap/stedenbouw/ cultuurhistorie

Vraag:

De gemeente Delfzijl heeft Libau, als onderdeel van de planologische procedure in het kader van een postzegelbestemmingsplan voor de uitbreiding van de boerderij Meedhuizerweg 18 met kippenstallen, een werktuigenloods, silo's en eventueel een paardenbak, gevraagd om voor de boerderij de cultuurhistorische waarde in beeld te brengen.

Bevindingen:

Context

De boerderij ligt aan de Meedhuizerweg direct te noorden van het dorp Meedenhuizen. Het plangebied maakt deel uit van een laag gelegen klei-op-veen gebied tussen de kwelderwallen langs de kust en de glaciële zandrug waarop Slochteren en Sidderburen zijn gelegen. Vanaf de kwelderwallen en de wierdendorpen zoals Farmsum is dit gebied ontgonnen door landinwaarts parallelle ontwateringssloten en kilometers lange lanen aan te leggen. Hierdoor ontstond de kenmerkende rechthoekige meedenstructuur. Delen van de Meedhuizerweg vallen samen met deze oude lanenstructuur. Daarnaast kwamen in dit gebied diverse meren voor zoals het Meedhuizermeer. Dit meer is in de negentiende eeuw droog gelegd en bevond zich ten zuidwesten van het plangebied.

Dit open landschap is de afgelopen decennia in sterke mate gewijzigd waardoor de karakteristieken zijn verwaterd en het landschap rommelig oogt. Zo is als gevolg van de aanleg van bovenlokale infrastructuur zoals het Eemskanaal de relatie van het plangebied en haar omgeving met de kuststrook verbroken. Ook is het landschap gewijzigd door de ruilverkaveling in de zestiger jaren van de vorige eeuw. Tot slot is het karakter van het gebied in sterke mate veranderd door de oprukkende verstedelijking in de vorm van nieuwe functies zoals hoogspanningsmasten, gaslocaties, windmolenparken en havenindustrie.



ligging perceel (bron: www.bing.com/maps)

Meedhuizerweg 18

De boerderij Meedhuizerweg 18 bestaat uit een Oldambtster boerderij met een vervallen bijshuur. Deze historische bebouwing wordt ingekaderd door transparante erfbeplanting. Achter dit erf liggen vier moderne kippenstallen, die net als de Oldambtster boerderij, met de nokrichting haaks zijn gesitueerd op de Meedhuizerweg.



zicht op de boerderij vanaf de Meedhuizerweg vanuit het noorden



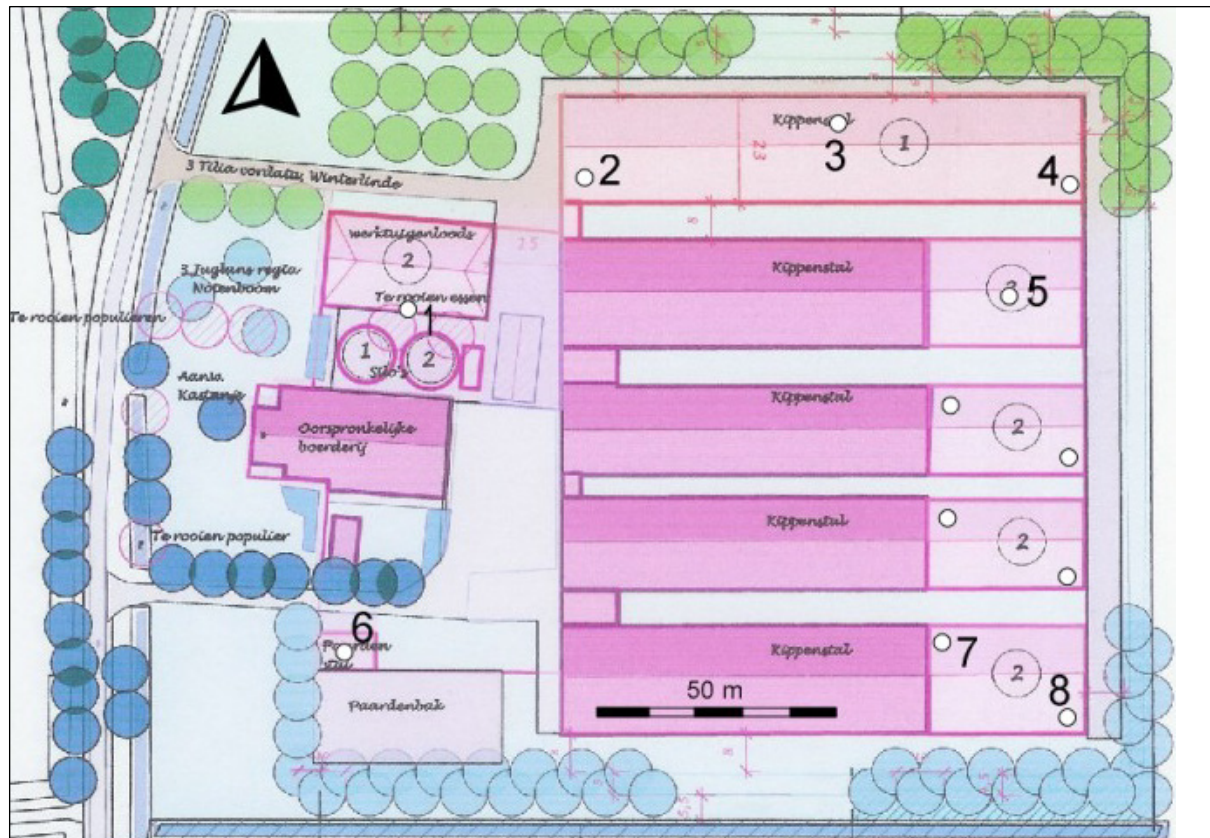
zicht op de boerderij vanaf de Meedhuizerweg vanuit het zuiden



zicht op de historische bijshuur vanaf de Meedhuizerweg vanuit het noorden

Planvoorstel nieuwbouw

Het voorliggende landschapsplan van bureau Bakker-Weening bestaat uit het uitbreiden van het bedrijf door de vier bestaande kippenstallen te verlengen en ten noorden hiervan ruimte te reserveren voor een nieuwe kippenstal. Voorts wordt voorgesteld de bestaande historische bijshuur te vervangen door een nieuwe werktuigenloods en een tweetal silo's. Deze nieuwe bebouwing wordt gesitueerd achter het voorhuis van de te handhaven Oldambtster boerderij en staat net als de overige bebouwing met de nokrichting haaks op de Meedhuizerweg. Tot slot wordt het nieuwe erf door middel van nieuwe boombeplanting rondom het gehele erf afgeschermd van het omliggende landschap.



Cultuurhistorische waardestelling

Bij de cultuurhistorische waardestelling van een object wordt het desbetreffende pand beoordeeld aan de hand van een vijftal algemeen gehanteerde criteria voor de cultuurhistorische waardering van gebouwde objecten en/of complexen. Het gaat hierbij om 'cultuurhistorische waarde', 'architectuurhistorische waarde', 'stedenbouwkundige/ensemblewaarde', 'authenticiteit' en 'zeldzaamheid'. Indien een pand op alle genoemde aspecten scoort, komt zij in aanmerking voor het predicaat 'karakteristiek'.

De boerderij is van het Oldambtster type. Bij dit streekeigen boerderijtype zijn voorhuis en schuur onder een doorlopende nok geplaatst. Kenmerkend is bovendien dat de zijgevels ter plaatse van het voorhuis inspringen, de zogeheten 'krimpen'. Te oordelen naar de huidige verschijningsvorm is weliswaar sprake van een oorspronkelijke hoofdvorm, maar is het voorhuis van de boerderij in de afgelopen decennia geheel opnieuw opgemetseld dan wel integraal vervangen. Hierbij is de hoofdvorm aangehouden, maar kent het voorhuis voor wat betreft de detaillering en het

materiaalgebruik een sober-eigentijds karakter. De zijgevels van de hoofdschuur hebben een historisch karakter. Een van beide zijdakvlakken van de hoofdschuur is belegd met golfplaten in plaats van dakpannen (die op de andere zijde nog aanwezig zijn). Daarnaast is een latere dakopbouw aanwezig van plaatmateriaal, die vermoedelijk verband houdt met de aanwezigheid van silo's in de schuur.

Het erf wordt aan enkele zijden begrensd door transparante singelbeplanting met hoog opgaand geboomte. Op het achtererf is een oude bijschuur aanwezig. De bijschuur kent weliswaar nog een historisch karakter (metselwerk, dakpannen) maar van dit erfonderdeel is het oorspronkelijke beeld sterk aangetast door de vervallen staat. Door de slechte staat van onderhoud lijkt de toekomstwaarde van zeer beperkt. De bijschuur is door de beperkte omvang met lage nokhoogte en de situering zeer ondergeschikt aan de boerderij met hoofdschuur en draagt weinig bij aan de ensemblewaarde van het agrarische complex. Dit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van forse nieuwbouw direct achter de bijschuur.

Conclusies:

De cultuurhistorische waardestelling wijst uit dat de waarde van de boerderij gering is:

- De cultuurhistorische waarde van de boerderij als uiting van de agrarische ontwikkeling van het gebied is beperkt. Het oorspronkelijke, agrarische landschap is onder invloed van industrialisatie en verstedelijking sterk gewijzigd. Hierdoor heeft de stedenbouwkundig/landschappelijke setting in relatie tot de ontginningsgeschiedenis van het landschap in de huidige situatie nauwelijks zeggingskracht.
- Het historische bebouwingsbeeld is gewijzigd, waardoor de architectuurhistorische waarde van het boerderijcomplex beperkt is.
- De ensemblewaarde van het boerderijcomplex is gering gezien de beperkte bijdrage van de vervallen bijschuur en de aanwezigheid van forse nieuwbouw op het achtererf.
- De boerderij met bijschuur is van een relatief standaard en veel in deze streek voorkomend bouwtype en dus niet aan te merken als zeldzaam.