



huisadviseurschap

libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit

hoge der a 5

9712 ac groningen

t 050 3126545

f 050 3123362

info@libau.nl

www.libau.nl

Advies Kroonsfelderweg 4 te Oldekerk

dd. 2015-06-23/stedenbouw/landschap/cultuurhistorie/archeologie/welstand

Vraag

De gemeente Grootegast heeft Libau advies gevraagd in het kader van de sloop/vervangende nieuwbouw op de locatie Kroonsfelderweg 4 te Oldekerk. Het advies spitst zich toe op de volgende vragen:

- 1. Kan een nieuwe woning zodanig terug gerooid worden dat de woning niet langer op de weg georiënteerd is?*
- 2. Zo ja, kan dat in beginsel ook met inachtneming van de beperking dat een nieuwe woonkavel geen groter oppervlak mag hebben dat de bestaande woonkavel (812 m²) of indien dit niet mogelijk is wat is dan het benodigde oppervlak?*
- 3. Zo ja, wat zijn de stedenbouwkundige/landschappelijke kaders en aandachtspunten voor architectuur?*

In deze notitie wordt eerst de ligging van het plangebied en het programma van wensen beschreven. Daarnaast wordt het planologische kader in beeld gebracht en de huidige locatie geanalyseerd. Op basis hiervan wordt geadviseerd hoe om te gaan met bovenstaande vragen. Tot slot bevat deze notitie nog een aantal aandachtspunten voor het vervolgtraject.

Ligging

Het plangebied maakt deel uit van het Westerkwartier en ligt een bocht van de Kroonsfelderweg, tussen het dorp Oldekerk en de Zandumerweg. Het onderhavige perceel ligt direct ten zuiden van een historische begraafplaats (met klokkenstoel).



plangebied (geel) en haar omgeving (bron: www.bing.com/maps)

Programma van wensen

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige eenvoudige woning te vervangen door een landhuis. Dit landhuis heeft een samengesteld volume en bestaat naast het hoofdgebouw met de woning uit een carport/garage en een bijgebouw.

Vigerende planologische kader

Provincie

De provinciale omgevingsverordening bevat in artikel 4.27 regels voor niet-agrarische functies. Lid 1 van dit artikel stelt dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor recreatie, anders dan extensieve recreatie.

De gemeente heeft het huidige oppervlak van het bestemmingsvlak vastgesteld op 812 vierkante meter en dit is dan ook het maximale oppervlak voor deze opgave.

Gemeente

Het plangebied maakt deel uit van bestemmingsplan Buitengebied Grootegast. In dit bestemmingsplan heeft het perceel dat relevant is voor deze opgave de bestemming 'wonen' en 'agrarisch met waarden – natuur'. Daarnaast kent het bestemmingsplan voor deze plek nog een tweetal dubbelbestemmingen:

- 'waarde-archeologie' in het westelijk deel van de woonbestemming. Hierdoor zijn bijzondere bouwregels van kracht om de archeologische waarden te beschermen (zie voor meer informatie artikel 34).
- 'waarde – open gebied' voor de gehele omgeving met uitzondering van bestemming 'wonen'. Hierdoor zijn bepaalde landschappelijke ingrepen gekoppeld aan een aanlegvergunning (zie voor meer informatie artikel 38).



uitsnede bestemmingsplankaart met plangebied (zie gele pijl) (bron: ruimtelijke plannen.nl)

De gemeente Grootegast heeft haar karakteristieke objecten in het buitengebied in beeld gebracht. De woning op het adres Kroonsfelderweg 4 is in dit onderzoek meegenomen en niet karakteristiek bevonden.

Bevindingen locatie

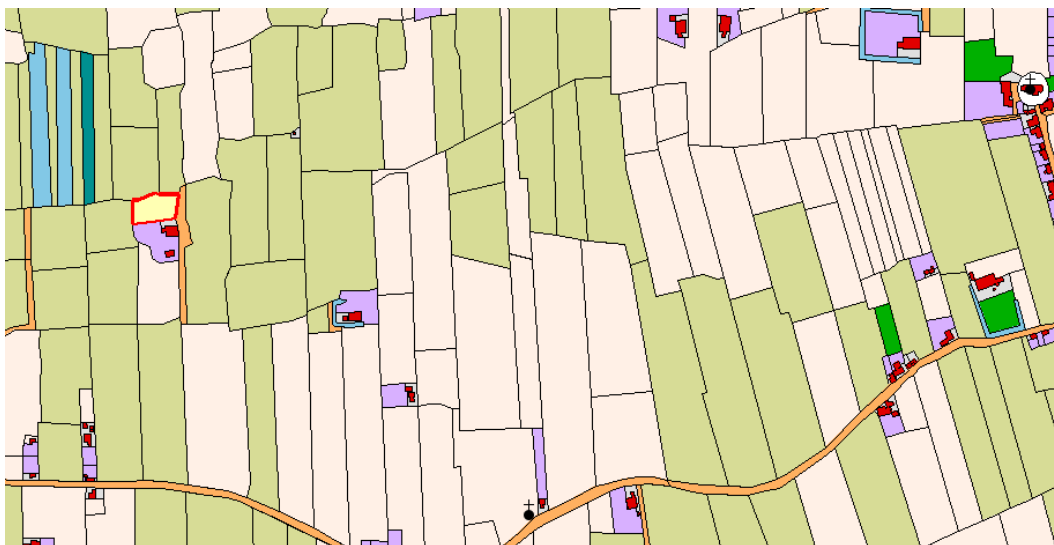
Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied maakt deel uit van de plek waar in vroeger tijden het oorspronkelijke dorp Oldekerk gelegen heeft. Dit dorp is, waarschijnlijk omdat de leefomstandigheden verslechterden, op een zeker moment verlaten en de bewoning is verschoven in de richting van Niekerk en het gehucht Eekeburen (het huidige Oldekerk). Op de onderstaande kaart uit 1781 zijn naast Oldekerk ook Niekerk en het gehucht Eekeburen zichtbaar. Ook blijkt uit de kaart dat Oldekerk en Niekerk vroeger met elkaar verbonden zijn geweest met een min of meer oost-west lopend pad.



ligging van het oude dorp Oldekerk (zie gele pijl) (bron: Theodorus Beckeringkaart 1781)

Op de kaart omstreeks 1825 is het oorspronkelijke dorp Oldekerk evenals het oost-west lopende pad tussen het oorspronkelijke Oldekerk en Niekerk verdwenen. In plaats van dit pad is op deze kaart een (gedeelte van een) noord-zuid lopend pad zichtbaar. Dit pad, de voorloper van de huidige Kroonsfelderweg liep direct voor de historische begraafplaats langs. In de huidige situatie is in de Kroonsfelderweg een bocht gekomen waardoor de weg nu op enige afstand langs de historische begraafplaats loopt. Daarnaast is in het plangebied op deze kaart enige bebouwing zichtbaar. Deze bebouwing is niet meer aanwezig.



historische begraafplaats 1825 (geel) (bron: www.hisgis.nl)

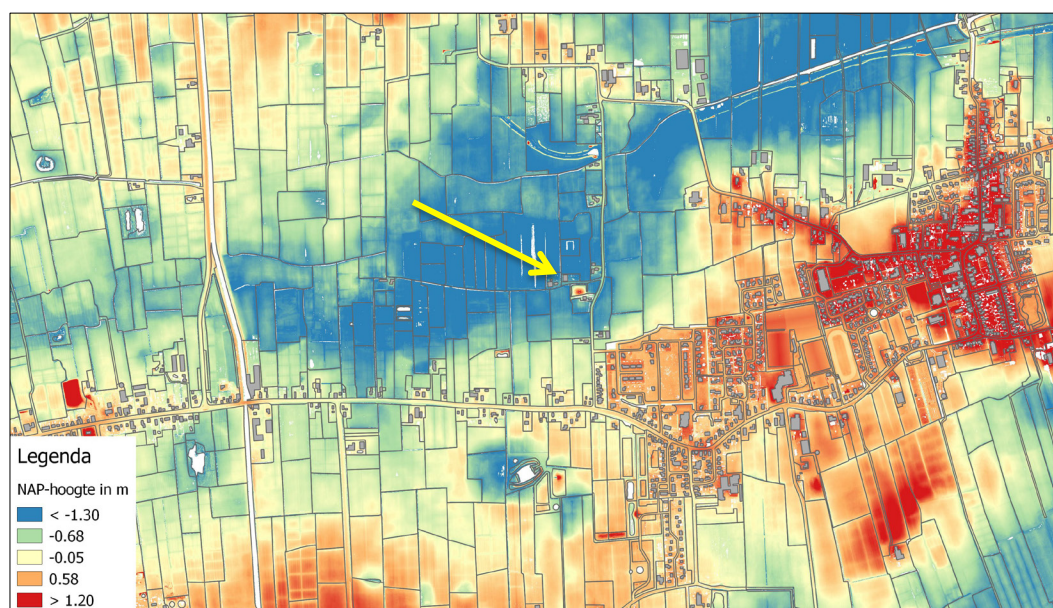


begrenzing AMK-terrein historische begraafplaats (oranje met nummer 274007))

Landschap

Het plangebied en haar omgeving liggen in het houtsingellandschap van het Westerkwartier. Karakteristiek is het contrast tussen de afwisselende reeksen van hogere besloten zandruggen en de lagere, open en natte laagveengebieden.

De historische begraafplaats is in het landschap door de verhoogde ligging nog steeds afleesbaar en herkenbaar als restant van het oorspronkelijke dorp Oldekerk (zie vorige paragraaf). De klokkenstoel op de begraafplaats refereert aan de kerk die hier ooit gestaan heeft.



verhoogde ligging van de historische begraafplaats (zie gele pijl) (bron: ahn.nl)

Stedenbouw

Het bebouwingsbeeld langs de Kroonsfelderweg bestaat op hoofdlijnen uit individuele gebouwen met een eenvoudige of samengestelde hoofdvorm van één bouwlaag met een steile kap, een nokrichting haaks op de weg en een landelijke uitstraling.

De onderhavige woning met de bijbehorende schuur zijn schuin geplaatst in de bocht van de Kroonsfelderweg, direct tegen de historische begraafplaats en het toegangspad. De plaatsing van de bebouwing doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en de zichtbaarheid van de historische begraafplaats met de klokkenstoel vanaf de Kroonsfelderweg.



luchtfoto van de bestaande woning (gele pijl) (bron: www.bing.com/maps)



huidige woning met rechts het pad naar de historische begraafplaats



zicht vanaf de historische begraafplaats op de bij de woning geplaatste schuur

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied en haar omgeving belangrijke cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden vertegenwoordigt. De bestaande woning past op zich in het bebouwingsbeeld van de Kroonsfelderweg maar het initiatief brengt kansen met zich mee om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Advies

Kan een nieuwe woning zodanig terug gerooid worden dat de woning niet langer op de weg georiënteerd is?

Gelet op de bevindingen en het programma van wensen komen wij tot het onderstaande advies. De plaatsing van een landhuis is gelet op het bebouwingsbeeld langs de Kroonsfelderweg stedenbouwkundig eigenlijk alleen mogelijk indien dit landhuis verder van de weg wordt geplaatst. Dit geeft speelruimte om een afwijkend gebouwtype zoals een landhuis te plaatsen. Wij stellen derhalve voor om het landhuis 20 meter uit de voorperceelgrens te plaatsen. Voorts adviseren wij om het landhuis 15 meter uit de noordelijke zijdelingse perceelgrens te situeren zodat de historische begraafplaats meer in haar waarde wordt gelaten en het hoofdgebouw van het landhuis haaks te situeren op de Kroonsfelderweg. De oostgevels van het landhuis hebben een open uitstraling en zijn georiënteerd op de weg.

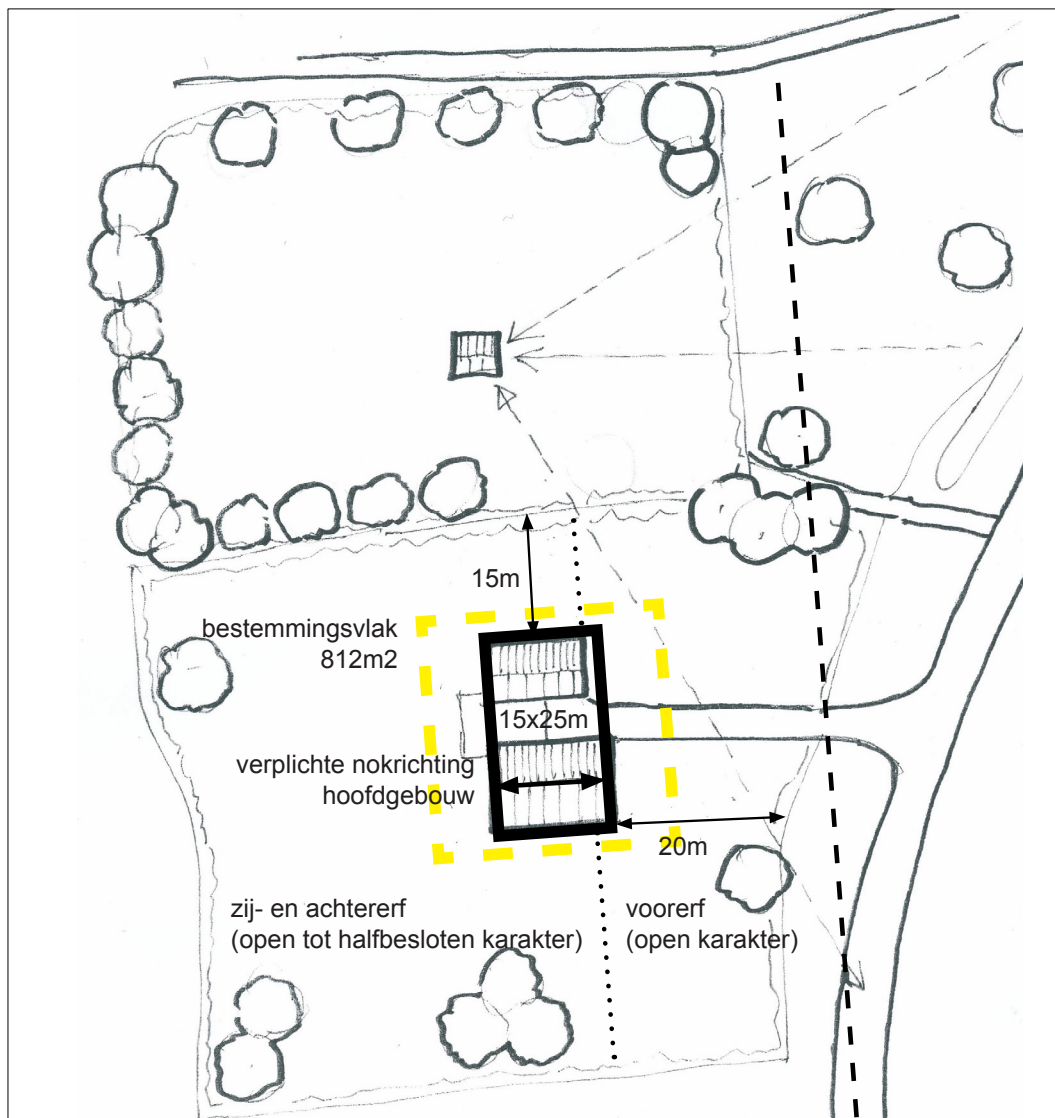
Zo ja, kan dat in beginsel ook met inachtneming van de beperking dat een nieuwe woonkavel geen groter oppervlak mag hebben dat de bestaande woonkavel (812 m²) of indien dit niet mogelijk is wat is dan het benodigde oppervlak?

In de provinciale verordening wordt aangegeven dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor recreatie, anders dan extensieve recreatie. De gemeente heeft de huidige grootte van bestemmingsvlak vastgesteld op 812 vierkante meter. Voor een verder van de weg geplaatst landhuis is echter ruimtelijk een significant groter bestemmingsvlak vereist, zelfs als dit bestemmingsvlak wordt terug gelegd ten opzichte van de weg. Naar onze inschatting is een oppervlak van 1200-1600 vierkante meter benodigd.

Zo ja, wat zijn de stedenbouwkundige/landschappelijke kaders en aandachtspunten voor architectuur?

Voor wat betreft de architectuur stellen wij voor om met inachtneming van het bovenstaande de schetsplannen door te laten ontwikkelen door de initiatiefnemer met hun architect in samenspraak met de rayonarchitect. Om het landhuis zorgvuldig in de passen is een landschappelijk inpassingsplan gewenst. Hierbij is het belangrijk dat het voorerf een open karakter (gras, hagen) krijgt zodat er vanaf de Kroonselderweg een duidelijk zicht ontstaat op de historische begraafplaats en de klokkenstoel. Bij het zij- en achtererf is een open tot halfbesloten karakter mogelijk. Aandachtspunt hierbij is dat gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting met een eindhoogte welke duidelijk ondergeschikt blijft aan de boombeplanting rondom de historische begraafplaats.

In onderstaande schets zijn de bovenstaande kaders verbeeld. Op de schets zijn het hoofd- en bijgebouw haaks op de Kroonselderweg geplaatst met daartussen ruimte voor een tussenlid waarin geparkeerd kan worden. Het landhuis wordt ontsloten via een nieuwe oprit, de bestaande oprit wordt gesaneerd.



schets met landhuis en vanaf de weg ruim zicht op het historisch kerkhof met klokkenstoel (bron: P. Goudswaard)

Slot

Gelet op het advies zijn er twee oplossingen denkbaar. Allereerst kan met behoud van het programma van wensen van de initiatiefnemer het gesprek worden aangegaan met de provincie Groningen of zij en zo ja onder welke voorwaarden zij bereidt zijn om af te wijken van de provinciale verordening. Het voordeel is dat de initiatiefnemer zijn programma van wensen kan realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de plek substantieel kan worden verbeterd. Ten tweede kan de initiatiefnemer ook besluiten binnen de bestaande planologische kaders een bouwplan te ontwikkelen. Hiervoor dient wel het huidige programma van wensen worden aangepast rekening houdend met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Tot slot is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan en de landschappelijke inpassing kan ook archeologisch onderzoek vereist zijn.