

BIJLAGE 7

Advies Libau



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 Abma

2013-12-20/landschap/stedenbouw/cultuurhistorie/archeologie

Vooraf

In de regel adviseert Libau via zogenaamde keukentafelgesprekken over schaalvergroting van boerderijen (tot 2 hectare) aan gemeenten in de provincie Groningen. Dat doet zij als onafhankelijk en deskundig adviseur, bij de boer aan huis samen met de boer, eventueel diens adviseur en een gemeentelijk vertegenwoordiger. Bij deze gesprekken zijn vanuit Libau een landschapsarchitect en een welstandsarchitect betrokken zodat de architectuur en de landschappelijke inpassing geïntegreerd kunnen worden in een ruimtelijk totaalontwerp.

Afhankelijk van de opgave wordt door Libau tevens gezien of bij de schaalvergroting ook stedenbouwkundige, archeologische of cultuurhistorische aspecten aan de orde zijn. Indien dit het geval is, worden deze aspecten eveneens in het totaalontwerp betrokken.

In de onderhavige adviesvraag heeft Libau niet deelgenomen aan dergelijke gesprekken, maar is door de gemeente en de boer in overleg met een extern landschapsontwerper een kant en klaar plan gemaakt. De architectonische aspecten zijn in dit ontwerp niet betrokken.

Vraagstelling

Over de planologische en landschappelijke wenselijkheid en haalbaarheid van het voorliggende plan is en wordt met de provincie Groningen gecommuniceerd. Als onderdeel van deze communicatie is Libau gevraagd advies uit te brengen over de plannen zoals die nu op tafel liggen.

Beschrijving huidige situatie

Boerderij Abma aan de Sietse Veldstraweg (zie kaartje) tussen Aduard en Den Ham in de gemeente Zuidhorn. Het bedrijf ligt in het Middag-Humsterland. Het Middag-Humsterland is een nationaal landschap met bijzondere cultuurhistorische waarden, zoals de onregelmatige blokverkaveling. Naast de landbouw vormt de toeristisch recreatieve sector in dit gebied een belangrijke opkomende bedrijfstak.



ligging plangebied (bron: google maps)

Het perceel wordt van het omliggende landschap gescheiden door (karakteristieke) watergangen. De overgang met het landschap verschilt per zijde. Aan de wegzijde wordt het beeld gedomineerd door diverse stallen met een verschillende maat en schaal die met de nokrichting haaks op of parallel aan op de weg zijn gesitueerd. Deze stallen worden afgezoomd van de weg door middel van een weide met een haag. De woning staat aan de weg maar neemt door haar bescheiden maat en schaal een ondergeschikte positie in op het boerenerf. Gevolg is dat het boerenerf zich aan de Sietse Veldstraweg manifesteert als een groot complex stallen (zie ook de bovenste foto van bladzijde 3).



zicht vanaf de wegzijde op het boerenerf (bron: google maps)

Aan de noordzijde wordt het boerenerf begrensd door een transparante bomenrij. Tussen de bomen door is er zicht op de woning en de daarachter gelegen stallen met een heersende nokrichting haaks op de weg.



zicht op de noordzijde van het erf (bron: google maps)

Aan de zuidzijde is de overgang naar het landschap vloeiend. Het beeld wordt aan deze zijde bepaald door een forse stal haaks op de weg, die visueel wordt verzacht door een kunstmatige heuvel op de overgang naar het landschap.



zicht op de zuidzijde van het perceel met op de voorgrond de kunstmatige heuvel (bron: google maps)

Beschrijving voorliggend plan

Het voorliggend plan voorziet in een uitbreiding met één stal aan de zuidzijde van het perceel. Deze nieuwe stal wordt evenals de bestaande reeks stallen haaks op de weg gesitueerd. Aan de wegzijde ligt de nieuwe stal in één lijn met de bestaande schuren. De bestaande kunstmatige heuvel aan de zuidzijde wordt omwille van de uitbreiding verkleind en verplaatst. Voorgesteld wordt om op de heuvel aan de achterzijde struiken en boombeplanting aan te brengen. Aan de voorzijde is het beplantingsbeeld door het ontbreken van onderbeplanting transparanter. De (karakteristieke) waterlopen rondom het boerenerf worden niet aangetast.



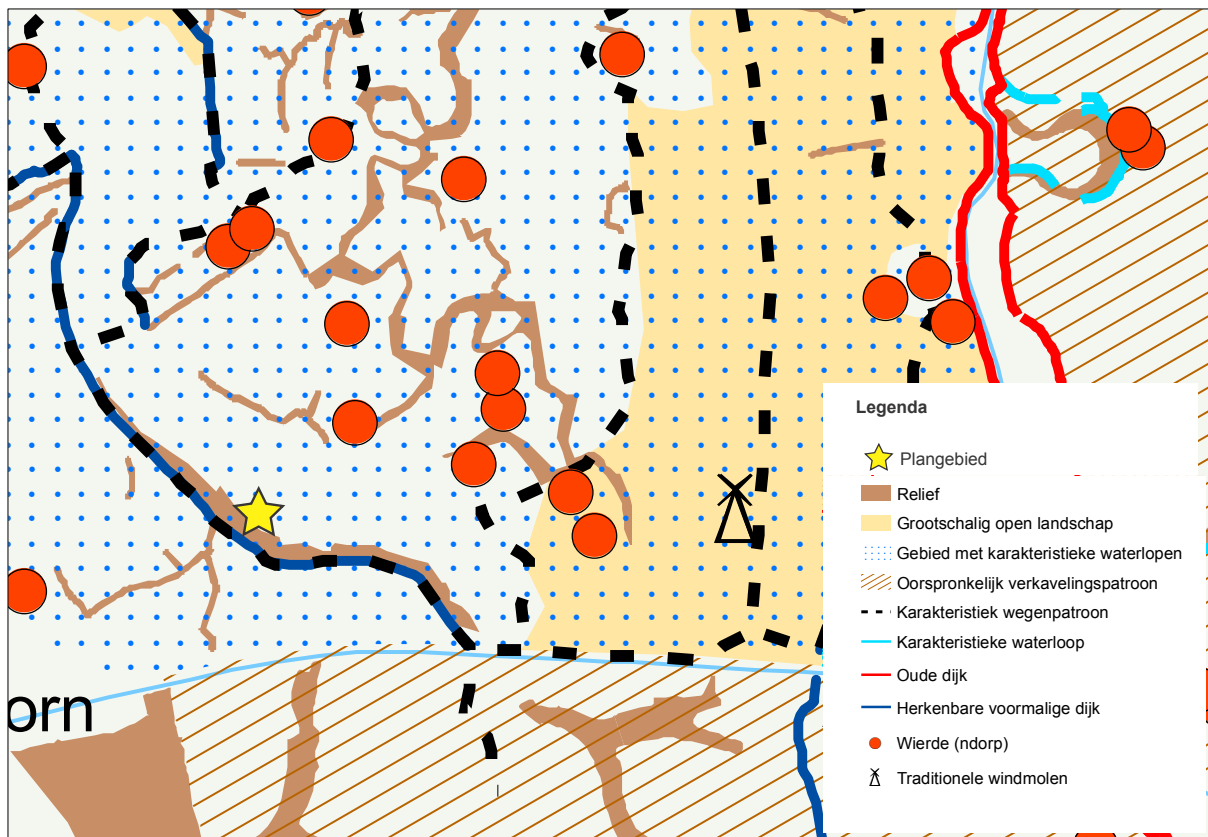
afbeelding van het voorliggend plan (bron: gemeente Zuidhorn)

Beoordelingskader

Provinciaal Omgevingsplan

In het Provinciale Omgevingsplan zijn de ruimtelijke kernkarakteristieken per landschapstype beschreven. Zoals eerder vermeld ligt de boerderij Abma in het Middag-Humsterland. Algemene, te beschermen kernkarakteristieken in dit landschap zijn grootschalige openheid, wierden(dorpen), reliëf en karakteristieke waterlopen, oorspronkelijk verkavelingspatroon (onregelmatige blokverkaveling), bebouwing (monumentale boerderijen), wegenpatroon en duisternis en stilte.

De kernkarakteristieken in het plangebied en haar directe omgeving zijn de karakteristieke waterlopen, reliëf, herkenbare voormalige dijk.



uitsnede Provinciaal Omgevingsplan

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening staan de aspecten, waarmee bij agrarische schaalvergroting rekening gehouden dient te worden, opgesomd. De ruimtelijk relevante aspecten zijn:

- De historisch gegroeide landschapsstructuur respecteren.
- Het rekening houden met afstand tot andere ruimtelijke elementen.
- De toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting.
- De evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen.
- De inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype.

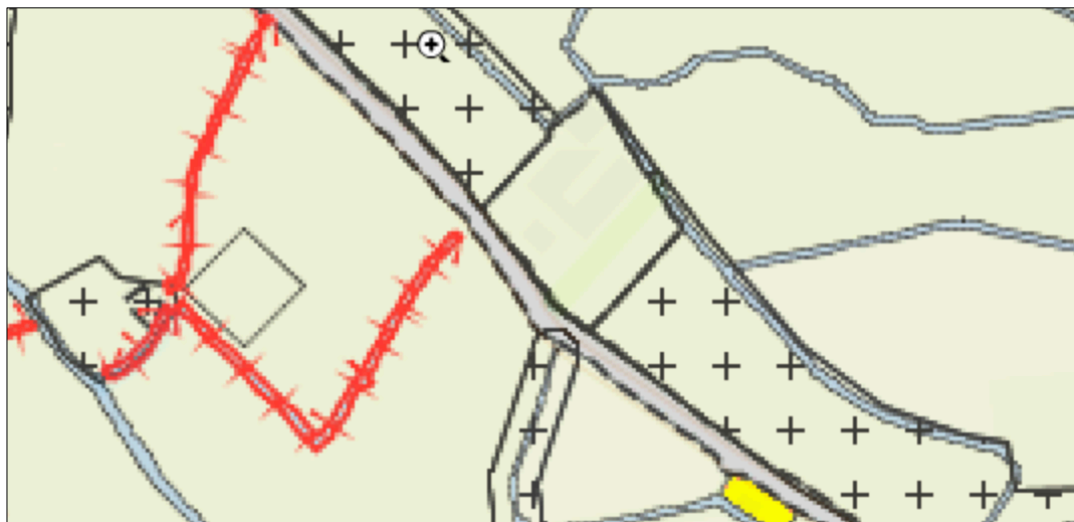
- De wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel c.q. het (te) verlaten bouwperceel te saneren.

Een ander aspect waarmee rekening gehouden te worden zijn de effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit aspect is niet ruimtelijk van aard en is derhalve verder niet meegenomen in dit advies.

Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn en heeft de bestemming 'Agrarisch' met als functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op basis van artikel 3.8 'wijzigingsbevoegdheid' kunnen Burgemeester en Wethouders het bouwperceel vergroten tot 2,0 hectare (overigens is het bouwperceel op de verbeelding circa 1,6 hectare). Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats. In artikel 42.2 zijn hiervoor criteria benoemd (deze criteria zijn identiek aan de criteria uit de vorige paragraaf), namelijk:

- De historisch gegroeide landschapsstructuur respecteren.
- Het rekening houden met afstand tot andere ruimtelijke elementen.
- De toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting.
- De evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen.
- De inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype.
- De wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel c.q. het (te) verlaten bouwperceel te saneren.



uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

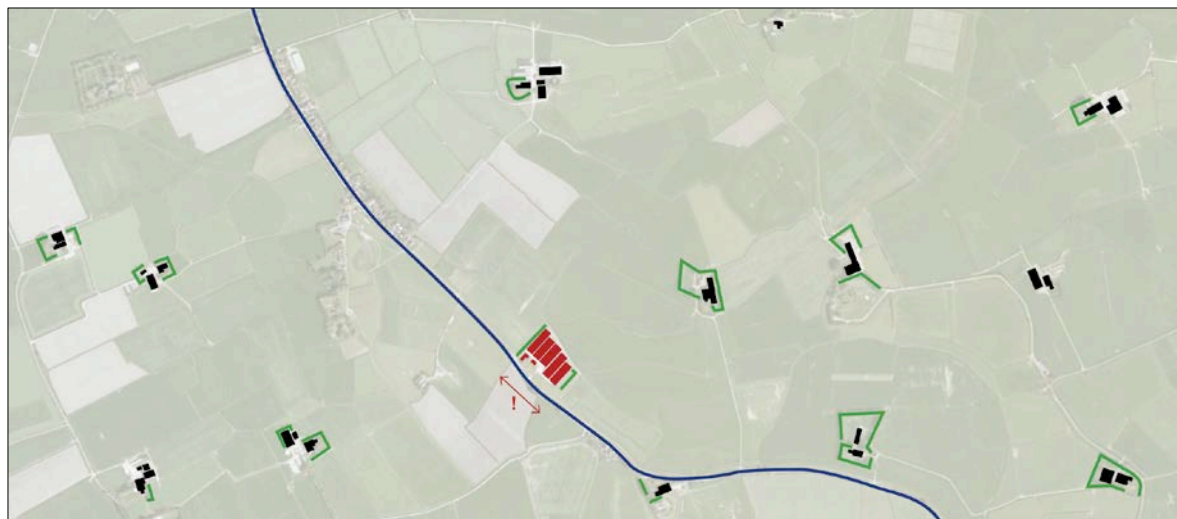
Archeologie

Op dit moment werkt de gemeente Zuidhorn aan een archeologische beleidskaart. Aangezien deze kaart nog niet gereed is, kan het voorliggende initiatief niet getoetst worden aan dit beleid. Dit betekent dat vanwege het oppervlak van de uitbreiding (ruimschoots meer dan 100 vierkante meter) in het kader van de Monumentenwet een bureauonderzoek verricht dient te worden.

Overwegingen

Op basis van een confrontatie van het voorliggende plan met de criteria (op zichzelf en aan elkaar gerelateerd) uit de Provinciale Omgevingsverordening en het Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn komen wij tot de volgende overwegingen:

- Het plan van Abma respecteert de verkavelingsstructuur en (karakteristieke) waterlopen.
- De profilering van de Sietse Veldstraweg maakt dat de uitbreiding verkeerskundig op zich niet tot onoverkomenlijke problemen zal leiden.
- Wenselijkheid van sanering van stallen is niet aan de orde.
- Naar onze inschatting leidt de uitbreiding niet tot een toename aan nachtelijke uitstraling.
- Gelet op de ruimtelijke beperkingen vanuit de te respecteren historische landschapsstructuren kent het voorliggende bouwplan op het niveau van het boerenerf een zorgvuldige ordening, maatvoering en vormgeving. Consequentie van de ruimtelijke beperkingen is dat het bouwvolume langs de Sietse Veldstraweg onevenredig groot wordt ten opzichte van omringende boerenerven en de maat en schaal van het landschap (zie afbeelding voorliggend plan bladzijde 5 en studie maat en schaal boerenerven op deze bladzijde).
- Op zichzelf is de groene omranding aanvaardbaar, maar doordat de hoeveelheid bebouwing toeneemt, wordt de balans tussen het totale bouwvolume en de groene omranding ten opzichte van de huidige situatie onevenwichtiger.



studie maat en schaal boerenerven (met Abma in rood)

Conclusie/advies

Gelet op het bovenstaande is onze conclusie/advies:

1. Het voorliggende plan is met zorg gemaakt en de beperkingen vanuit de verkavelingsstructuur en (karakteristieke) waterlopen zijn gerespecteerd.
2. Consequentie van de ruimtelijke beperkingen is dat het bouwvolume langs de Sietse Veldstraweg onevenredig groot wordt ten opzichte van omringende boerenerven en de maat en schaal van het landschap (zie afbeelding voorliggend plan bladzijde 5 en afbeelding studie maat en schaal boerenerven op deze bladzijde).