

Maatwerkmethode

t.b.v. H.S. AGRI b.v.
Dorpsstraat 2, Zuidlaarderveen
Gemeente Midden Groningen
februari 2018



Libau

adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe



De opgave

De context

Foto analyse

Erfontwikkelingsschets

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Erfinrichtingsplan

Soortenlijst en begroting

De opgave

Aanleiding

HS AGRI is naast voedselproducent een agrarisch transport en loonbedrijf. De opslag van oogstproducten en materieel vraagt om meer ruimte. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de wens om een kantoor / ontvangsruimte als onderdeel van de uitbreidingsplannen mee te nemen.

Opgave

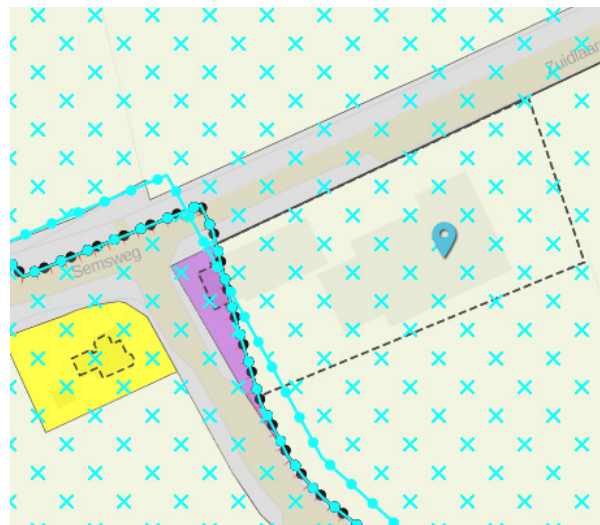
De gemeente Midden Groningen is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de beoogde bedrijfsuitbreiding van het akkerbouwbedrijf en heeft Libau gevraagd om met de initiatiefnemer de maatwerkmethode te doorlopen om de ruimtelijk beste oplossing voor de gewenste bedrijfsuitbreiding te onderzoeken. De in dit advies opgenomen erfontwikkelingsschets, uitgangspunten voor vormgeving van gebouwen en het erfinrichtingsplan zijn hiervan het resultaat en vormen het kader voor de verdere uitwerking en planologische procedure.



locatie en ligging

Bestemmingsplan

Het voorhuis van de oorspronkelijke boerderij ligt in de gemeente Tynaarlo en heeft een bedrijfsbestemming. De schuur van de oorspronkelijke boerderij en de overige bedrijfsgebouwen liggen in een agrarisch bouwvlak van 1 hectare met een in het bestemmingsplan aangeduide enkelbestemming: 'agrarisch' en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Met een wijzigingsprocedure is uitbreiding van het agrarisch bouwvlak tot maximaal 2 hectare mogelijk. Hiervoor moet de maatwerkmethode met succes zijn afgerond.

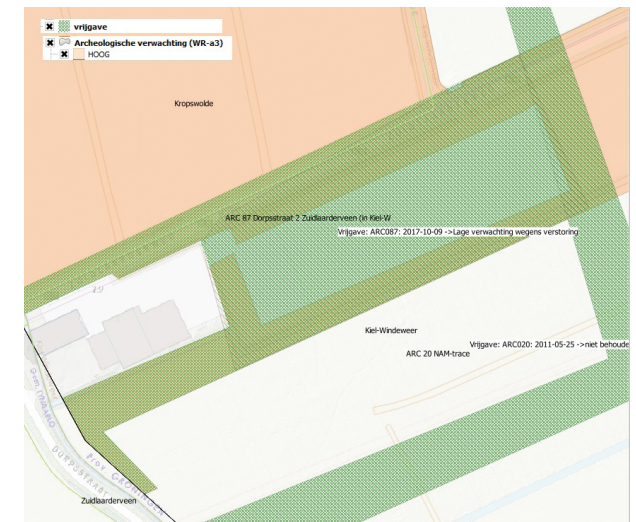


uitsnede bestemmingsplan

Archeologie

De archeologische verwachtingenkaart laat zien dat er langs de zuid- en oostkant van het erf smalle banen met een hoge archeologische verwachting aanwezig zijn. Er zijn echter geen specifieke redenen geweest om een dwarsstrookje te laten zitten met hoge verwachting. Er is zoveel mogelijk geprobeerd om bestaande erven en ingerichte terreinen uit te sparen uit de hoge verwachting. De verwachting geldt in dit gebied namelijk vooral voor steentijdresten aan of nabij het oppervlak en deze zullen op dergelijke locaties al niet meer intact zijn. Datzelfde geldt eigenlijk voor de stroken rondom het erf, zoals onder de Zuidlaarderweg en aan de zuidzijde bij de sloot.

Concluderend: er is geen bezwaar tegen het laten vervallen van de hoge verwachting op de genoemde plaatsen.

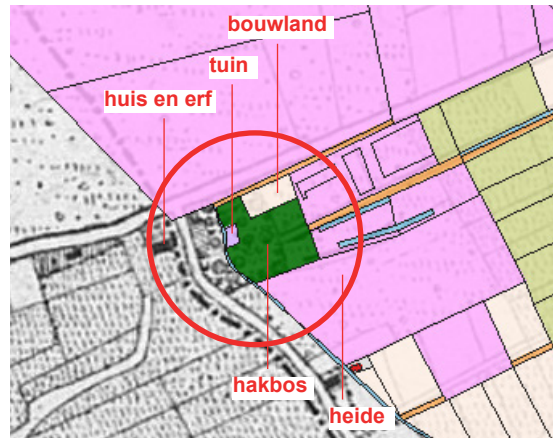


van archeologische verwachtingen vrijgegeven gronden

De context



historische kaart rond 1850



kadastrale situatie begin 19e eeuw



grenssteen

Ontwikkelingsgeschiedenis

De locatie betreft een perceel aan de Dorpsstraat 2 gelegen even ten noorden van het in 1275 onder een andere naam gestichte dorp Zuidlaarderveen. Het dorp ligt op de overgang tussen laagveen en hoogveen en vormt een zogenaamd randveengebied. Het gebied wordt van de westelijk gelegen Hondsrug gescheiden door het Hunzedal en het daar in gelegen Zuidlaardermeer. Doordat de afvoer van turf in dit overgangsgebied lastig was, is het gebied relatief laat ontgonnen.

Over het perceel lag de Semslijn een lange rechte grenslijn waarover Groningen en Drenthe in de 17e eeuw in een "grensoorlog" verwickeld waren. Het perceel ligt nu ook deels in de Drentse gemeente Tynaarlo en deels in de Groningse gemeente Hogeveen. Het verhaal gaat dat een voormalige bewoner de grenssteen tot achter het woonhuisdeel van de boerderij heeft laten verplaatsen om in Drenthe te kunnen wonen.

Een projectie van de kadastrale gegevens van begin 19 eeuw over een historische kaart van rond 1850 laat zien dat in die periode het merendeel van het perceel in gebruik was als hakbos en een klein deel als bouwland. Verder is er een huis met erf gedeelte aangeduid. Op de ingekleurde kaart van rond 1850 (zie figuur) is echter geen huis zichtbaar waardoor het vermoeden bestaat dat het perceel in gebruik geweest zou kunnen zijn bij de boerderij op nummer 1 aan de andere kant van de Dorpsstraat.

De context

Ontwikkelingsgeschiedenis

De huidige boerderij aan de Dorpsstraat 2 stamt uit de jaren '30 van de 20e eeuw. De luchtfoto van rond 1960 laat zien dat er naast deze parallel aan de provinciale weg (Semsweeg of Zuidlaarderweg) een aantal bijgebouwen aanwezig waren. Het grote stenen bijgebouw en de houten kapschuur staan dwars ten opzichte van het hoofdgebouw gesitueerd. Een kleiner gebouwtje staat parallel aan de zuidkant van het hoofdgebouw op het door sloten omgeven zijerf met onder andere een boomgaard en waarschijnlijk een moestuin en bleek.

Op de luchtfoto van rond 1990 is te zien dat van de oorspronkelijke bijgebouwen alleen het stenen dwarsgebouwtje nog aanwezig is. De houten kapschuur is vervangen door een nieuwe vrijstaande loods. Het terrein voor de loods is integraal verhard tot aan de weg.

Rond 2010 is het bedrijf voor wat betreft de bebouwing uitgegroeid tot de huidige situatie. De stenen bijschuur is gesloopt en tegen de bestaande schuur een aanbouw gerealiseerd. Aan de andere zijde is een nieuwe loods gerealiseerd. De verharding op het voorterrein is verder uitgebreid ook langs de zijgevel van de oorspronkelijke boerderij. Een nog aanwezig eiken hakhout bosje vormt een markant element op de hoek van het perceel.

De meest recente luchtfoto laat zien dat het verhardingsoppervlak nog fors is toegenomen (zowel verlengd als verbreed) en dat een deel van het eikenbosje is verdwenen



luchtfoto rond 1960



luchtfoto rond 1990



luchtfoto rond 2010



luchtfoto huidige situatie

Foto analyse

markant hoogteverschil

groot verhardingsoppervlak

*harde overgang naar de openbare
weg bepalen het beeld*



*parkeren op prominente plek direct aansluitend op
de doorgaande provinciale weg*



*nieuwe aanbouwen leveren weinig
samenhangend bebouwingsbeeld*



*oorspronkelijke jaren '30 boerderij
is karakteristiek pand*

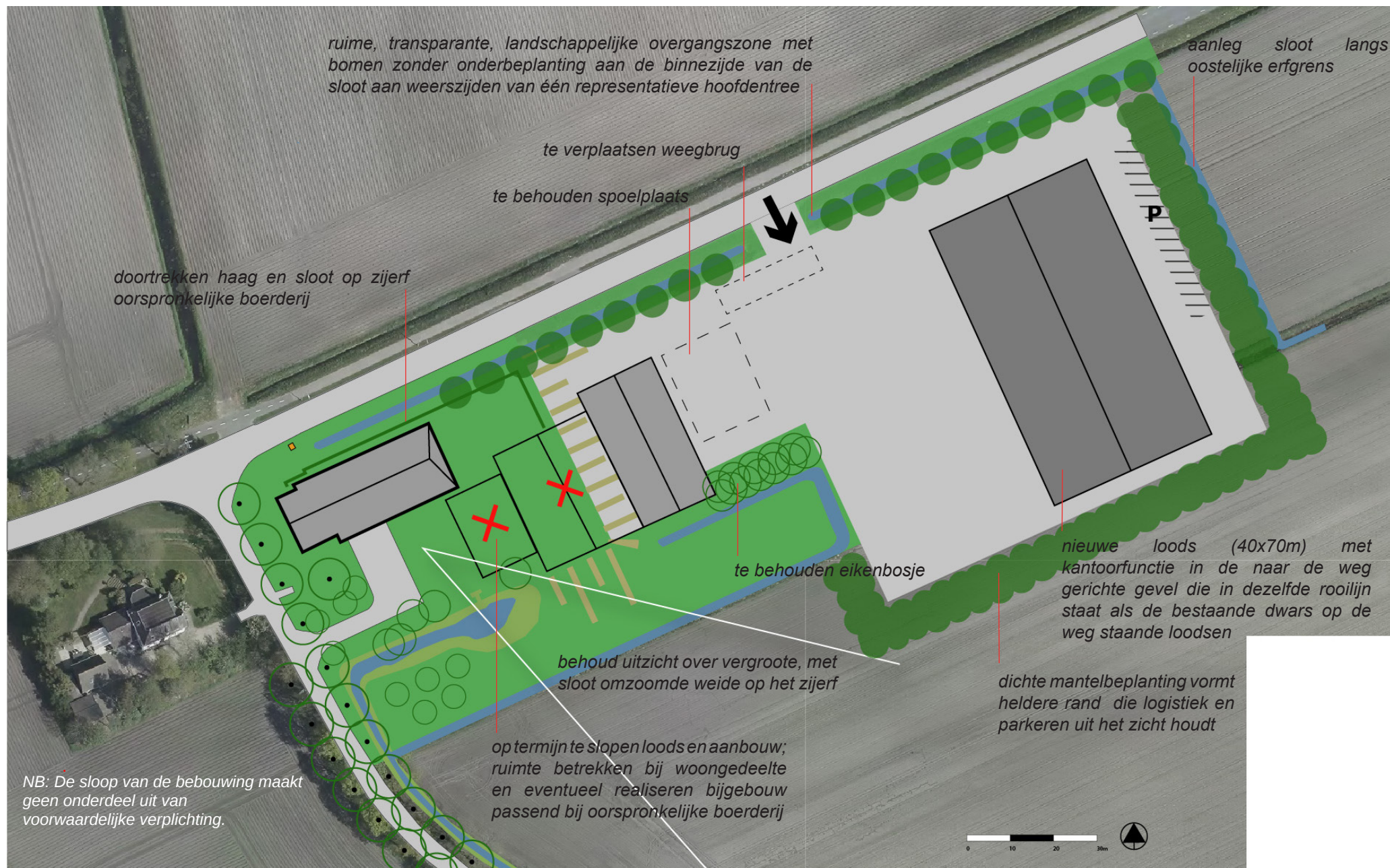


*weide met boomgroepen en brede waterpartij
op het zijerf langs de Dorpsstraat*

Foto analyse



Erfontwikkelingsschets



Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Welstandsbeleid: het beleid in het buitengebied is gericht op het respecteren van de bestaande waarden. Incidenteel kunnen wijzigingen plaatsvinden.

Plaatsing

- De nieuwe bebouwing in samenhang met de inpassingsmaatregelen uit de erfontwikkelingsschets vormen de afronding van het erf.
- De hoofdrichting van de nieuwe bebouwing staat dwars op de straat, evenwijdig aan de bestaande loods, waardoor een zichtbare samenhang ontstaat.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm bestaat uit een forse bouwlaag en kap met hellingshoek van minimaal 20 graden. Een symmetrisch profiel is niet noodzakelijk, er kunnen twee verschillende goothoogten worden toegepast waarbij de hoge zijde op het erf is gericht.
- Een samengesteld volume is mogelijk; wel is een hiërarchie tussen volumes nodig die de hoofdrichting dwars op de straat versterkt.
- Het kantoor kan onderdeel van de hoofdvorm van de loods zijn maar mag ook als een zelfstandig onderdeel aan de voorzijde hiertegen worden geplaatst.

Aanzichten

- De loods heeft een zakelijke vormgeving, gesloten met grote overheaddeuren.
- Het kantoor onderscheidt zich door een meer open gevelbeeld.

Opmaak

- Voor de loods wordt een gevel van hout of staalplaat in een donkere kleurstelling voorgeschreven, de overheaddeuren mogen hiervan in lichte mate afwijken.
- Het kantoor hoeft zich qua materiaalkeuze niet te onderscheiden van de loods. Kozijnen mogen in lichte tinten worden uitgevoerd.
- Het terrein direct rond het kantoor dient een vorm van markering te krijgen waarmee het kantoor zich enigszins losmaakt van de overige verharding van het erf.

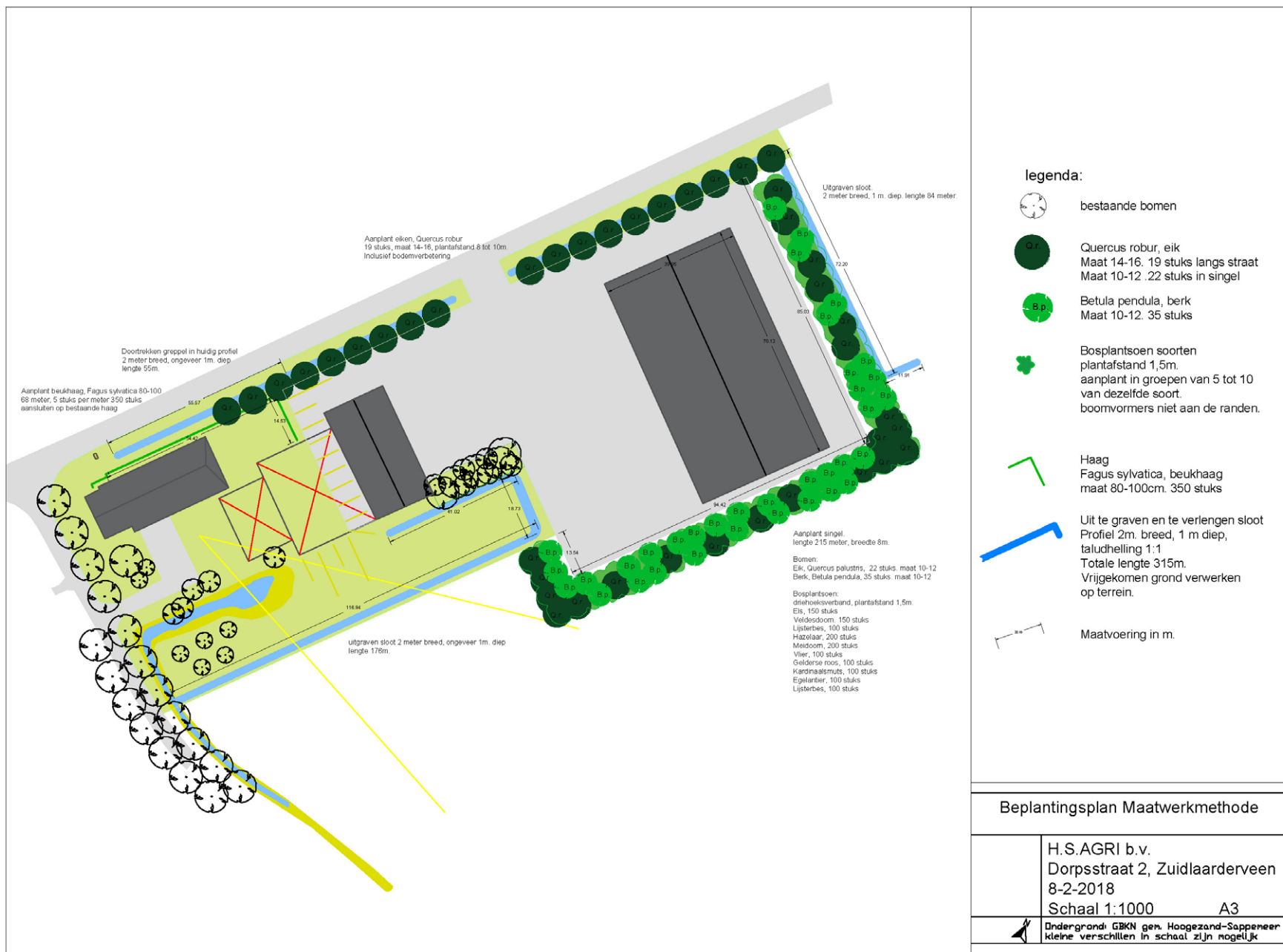


referentiebeeld samengepend bebouwingsbeeld



referentiebeeld kleurstelling en materialisering

Erfinrichtingsplan



Beplantingsplan Maatwerkmethode

H.S.AGRI b.v.
Dorpsstraat 2, Zuidlaarderveen
8-2-2018
Schaal 1:1000 A3



Ondergrond: GBKN gen. Hoogezand-Sappeneer
kleine verschillen in schaal zijn mogelijk

Soortenlijst en begroting

Werkplan project Maatwerkmethode					
Deelproject:					
H.S. AGRI b.v.					
Dorpsstraat 2,					
9474 TA Zuidlaarderveen					
Groningen, 8-2-2018					
Behandeld door: G. Schoemakers					
Grondwerk	aantal	eenheid	Maat	ppe	totaal
Uitgraven grachten					
graafwerk met kraan					
Lengte 315m. Breedte 2m. Diepte 1m. Talud 1:1					
Op drie locaties rond erf.	315	m3			pm
gebruik kipper tbv. verplaatsen grond					pm
Verwerken vrijgekomen grond op eigen erf					pm
Aanplant	aantal	eenheid	Maat	ppe	totaal
Leveren eiken					
Soort: Quercus robur,					
plantafstand 8 tot 10m, wisselende afstand	19	st.	14-16 3xV.	€ 95,00	€ 1.805,00
Leveren eiken					
Soort: Quercus robur,					
plantafstand 8 tot 10m, wisselende afstand	22	st.	10-12 3xV.	€ 48,75	€ 1.072,50
Leveren berk					
Soort: Betula pendula					
plantafstand 6 meter	35	st.	10-12 3xV.	€ 35,00	€ 1.225,00
Leveren en aanbrengen teelaarde	76	m3		€ 15,00	€ 1.140,00
Leveren boompalen					
Twee palen per boom	160	st.	3m.	€ 5,00	€ 800,00
Leveren boombanden.					
Boomband 5cm. Breed.					
Inclusief schuifblok en boombandspijker	160	st.		€ 2,00	€ 320,00
bosplantsoen					
Frezen singel rond nieuw erf, 215 x 8m.	1720	m2			€ 320,00
Leveren bosplantsoen, zie onderstaande soorten					
Veldesdoorn, Acer campestre, BV	150	st.	60-100	€ 0,52	€ 78,00
Els, Alnus glutinosa, BV	150	st.	80-120	€ 0,56	€ 84,00
Lijsterbes, Sorbus aucuparia	100	st.	60-100	€ 0,56	€ 56,00
Hazelaar, Corylus avellana	200	st.	60-100	€ 0,62	€ 124,00
Meidoorn, Crataegus monogyna	200	st.	60-100 2-tak	€ 0,98	€ 196,00
Vlier, Sambucus nigra	100	st.	60-100	€ 0,64	€ 64,00
Kardinaalsmuts, Euonymus europaeus	100	st.	60-100	€ 0,59	€ 59,00
Egelantier, Rosa rubiginosa	100	st.	50-80 2-tak	€ 0,60	€ 60,00
Gelderse roos, Viburnum opulus	100	st.	60-100	€ 0,65	€ 65,00
Aanplant bosplantsoen in singel rond erf.					
Aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks. Plantafstand 1,5 meter.	1200	st.		€ 1,50	€ 1.800,00
Haag	aantal	eenheid	Maat	ppe	totaal
Leveren beuk, Fagus sylvatica,	340	st.	80-100	€ 0,82	€ 278,80
Aanplant haag, 5 per meter, enkele rij	340	st.		€ 1,00	€ 340,00
totaal					€ 9.887,30