

**Maatwerk voor de Knijpsterweg 2
Zandweer**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Maatwerk voor de Knijpsterweg 2 Zandeweer

Inhoud

Rapport en bijlagen

18 oktober 2022

Projectnummer P000886



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De maatwerkmethode	4
2	Context	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Wordingsgeschiedenis	6
2.3	Ruimtelijke karakteristieken	7
3	Het plan	9
3.1	De ruimtelijke hoofdpzet	9
3.2	Het plan	11
3.2.1	Een tussen- en een eindfase	11
3.2.2	De gebouwen	12
3.2.3	De erfinrichting en de beplanting	13
3.2.4	Het nieuwe erf met de bebouwing in relatie tot de omgeving	15
4	Aandachtspunten Provinciale Omgevings-verordening	18
4.1.1	Het gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, mits	18
4.1.2	Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied	19
4.1.3	Woningbouw	21

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Bos Technical Support uit Uithuizen gebruikt al geruime tijd de oude agrarische schuur aan de Knijpsterweg 2 te Zandeweer voor haar bedrijfsvoering. Het bedrijf is actief met het installeren van machines en productielijnen en het reviseren en verplaatsen van machines in de verpakings- en automatiseringsindustrie. De eigenaar, de familie Bos, wil de bedrijfsruimte uitbreiden, een bedrijfswoning bij de schuren bouwen en de bestaande schuur op termijn vervangen.



Topografische kaart en luchtfoto, bron: Open Topo.nl en ESRI en foto tijdens veldbezoek

De familie Bos heeft haar wensen voor de woonwerklocatie de afgelopen jaren in verschillende schetsvoorstellen voorgelegd aan de gemeente. De gemeente Het Hogeland heeft met de provincie Groningen afgestemd dat beiden mogelijkheden zien om planologische medewerking te verlenen aan een dergelijke ontwikkeling. Gelet op de Provinciale Omgevingsverordening is het volgen en doorlopen van de zogenaamde maatwerkmethode een voorwaarde voor planologische medewerking.

1.2 De maatwerkmethode

De maatwerkmethode wordt gevolgd om grote bedrijfsuitbreidingen op een goede manier landschappelijk in te passen in het buitengebied met zorgvuldig ontworpen gebouwen en met een beplantingsplan. Bij de maatwerkmethode gaan de gemeente en de provincie met de ondernemer in gesprek over deze zaken; dit wordt ook wel het keukentafelgesprek genoemd. Aangezien de gewenste uitbreiding groter is dan 20% van de aanwezige bebouwing, dient de maatwerkmethode te worden doorlopen onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Er moet rekening gehouden worden onderstaande voorwaarden:

- de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
- de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Het maatwerkgesprek heeft op 15 maart 2022 plaatsgevonden op de locatie Knijpsterweg 2 in een tijdelijke kantoorunit. In dit gesprek is de ruimtelijke hoofdopzet voor het plan min of meer afgesproken. Het gespreksverslag als bijlage toegevoegd. Tijdens de uitwerking van de hoofdopzet naar dit maatwerkrapport is één keer een terugkoppeling geweest met de provinciale en gemeentelijke deskundigen. Dit maatwerkrapport is de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie.

2 Context

2.1 Beschrijving bestaande situatie



Bestaande situatie 2022 met kadastrale grenzen van de locatie, bron: ESRI

De locatie ligt in een bocht van de Knijpsterweg, vlak buiten de bebouwde kom van Zandweer. De locatie valt grofweg uiteen in drie kavels, die worden opgedeeld door de schuur en de twee watergangen op de locatie. De graskavel in de noordwesthoek is de voormalige huiskavel van de oorspronkelijke boerderij die hier heeft gestaan. Langs de noordelijke perceelgrens staat een hoog opgaande windsingel met abelen. In de zuidwesthoek van de locatie is een aanvang gemaakt met de aanleg van een tuin. Er is een cirkelvormig walletje aangelegd in de zuidwestpunt en er zijn onverharde paden, houten bakken waarin groente wordt verbouwd, hier en daar zijn bomen geplant en er staat een meidoornhaag langs de oostelijke watergang. Op de driehoekige oostelijke kavel zijn fruitbomen geplant en langs de watergang bij de weg zijn knotwilgen geplant. De voormalige boerenschuur op de locatie is met een grote schuurdeur gericht op de Knijpsterweg. De vloeroppervlakte van de schuur is circa 310 m². De muren van de schuur zijn opgetrokken met rode baksteen. Het dak is afgedekt met stalen golfplaat. De schuur verkeert in een slechte staat. De schuur is op dit moment deels in gebruik bij Bos Technicals Support. Het administratieve werk wordt in een tijdelijke containerunit, die op het verharde deel van het voorerf is geplaatst, uitgevoerd. De inrit voor de schuur is verbreed en verhard. Dit verharde voorerf biedt ruimte aan de kantoorunit en aan de opslag van hout, dat deels is opgestapeld in houten en stalen kratten, en andere materialen.

2.2 Wordingsgeschiedenis

De locatie ligt in het wierdenlandschap van Noord-Groningen. Vanaf de zesde eeuw voor Christus vestigden zich hier mensen. Men vestigde zich op de van oost naar west lopende kwelders en op de oeverwallen van de rivieren en kreken in het gebied. Later werden de kwelderwallen verder opgehoogd waardoor de wierden ontstonden. Dit proces van ophogen ging door tot aan de middeleeuwen. Daarna werd begonnen met bedijking. De wierdenlandschappen vormen géén aaneengesloten gebied in Noord-Groningen. Het zijn gebieden die zich kenmerken door een gelijke ontstaansgeschiedenis en daardoor ook door een groot aantal landschappelijke overeenkomsten. Tussen het landschap en de aanwezige bebouwing zit derhalve een sterke samenhang.

De locatie ligt op de kweldervlakte, die ook wel wordt getypeerd als Marenland. Land wat is ontstaan door het opslibben van de zeearm van de Fivel. Het karakter van het Marenland wordt vooral bepaald door de veelal kronkelende, oostwest lopende maren met een natuurlijke oorsprong als wad prielen. Door de maren en ook de kronkelende veedriften is in het Marenland sprake van een onregelmatige blokverkaveling. Een zeldzaam verkavelingstype dat onder meer nog voorkomt in de omgeving van Rottum, Stitswerd, ten westen van Zandeweer - ter plaatse van de locatie - én rondom oude of radiale wierden.

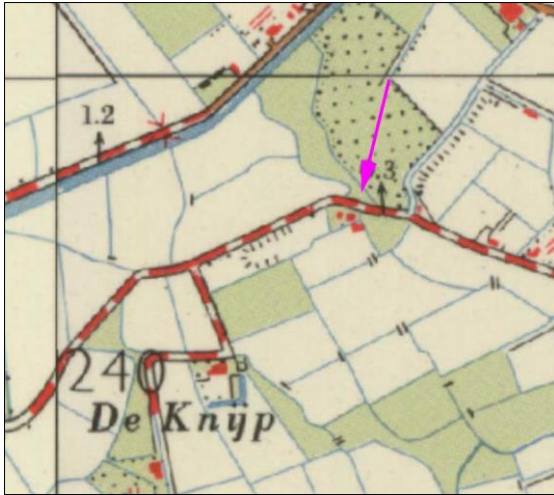
Op de kadastrale kaart uit 1811 staat op de locatie een boerderij. Deze boerderij stond op de bestaande graskavel in de noordwesthoek van de locatie. De boerderij is in 1944 afgebrand en in latere jaren afgebroken. Delen van de fundering zitten nog in de grond. De windsingel langs de noordelijke erfgrens is waarschijnlijk een restant van de oude huiskavel van deze boerderij. De schuur die nu op de locatie staat, was een open kapschuur, die ooit bij de boerderij hoorde. Met de vrijgekomen bakstenen bij de sloop van de boerderij zijn de muren rondom de open kapschuur gemetseld. De kapschuur is daarbij vergroot en deels op een daartoe gedempte sloot geplaatst. Uit archeologisch bureauonderzoek door Libau blijkt dat ten westen van de voormalige huiskavel en buiten de locatie een huiswierde uit de middeleeuwen is gelegen (een archeologisch terrein met het nummer 7493). Op de topografische kaart uit de jaren zestig van de vorige eeuw is dit terrein als licht geaccidenteerd aangegeven.



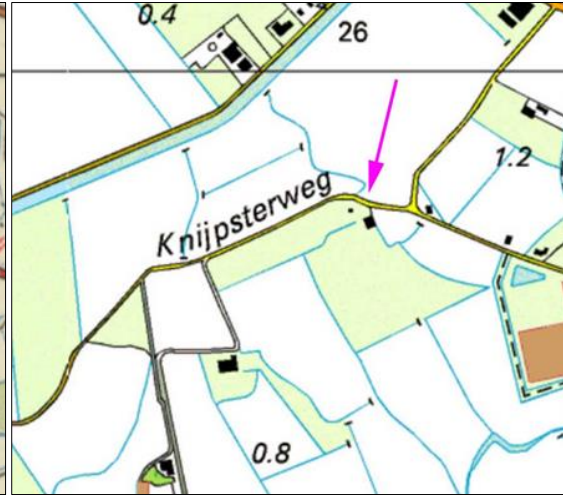
Fragment uit kadastrale kaart 1811

De voormalige boerderij uit privé-archief Remminga en Hammingh

bron: schetsvoorstel 210404 TDP 2, buro Zomerdijk



Locatie omstreeks 1960, bron: Topotijdreis



Locatie omstreeks 2000, bron: Topotijdreis

2.3 Ruimtelijke karakteristieken



Het open landschap en de onregelmatige blokverkaveling, bron: Google maps

Het landschap kenmerkt zich door een grote openheid. De kernen zijn compact bebouwd en uitgezonderd de beplanting rond erven en incidenteel langs wegen ontbreekt beplanting vrijwel volledig. De boerenerven met de bebouwing liggen verstrooid in het spaarzaam bebouwde gebied. Ze bepalen in belangrijke mate de beleving van het landschap. Soms ligt het erf met de bebouwing direct langs de doorgaande weg, soms ligt het vrij in het veld. Kenmerkend voor het wierdenlandschap waar de locatie in ligt, is de onregelmatige blokverkaveling met de veelal kronkelende lopende maren en waterlopen. Bebouwing is duidelijk gekoppeld aan het onregelmatige landschappelijke patroon. Door de koppeling aan de onregelmatige verkavelingsstructuur benadrukt de plaatsing van de bebouwing de onregelmatige opzet in het gebied. De vorm van de erven is vaak een veelhoek. De compactheid van de erven met een compacte clustering van gebouwen op het erf draagt bij aan de openheid van het landschap. Bij de boerderijen is het woondeel meestal verbonden met het bedrijfsgedeelte. Het woondeel staat aan een van de beide koppen van het bedrijfsgebouw. Het erf heeft een duidelijke opdeling in een werk- en een woonerf. De bebouwing en de tuin van het

woondeel zijn vaak representatief. Op de erven liggen de oudere bedrijfsgebouwen altijd in de lengterichting naast elkaar.

De oorspronkelijke erven hebben vaak een brede windsingel langs de noordoostzijde of zijn omringd door een carré van bomen. Deze verschijnen als groene eilanden in de open ruimte. De bebouwing ligt binnen het carré en opent en oriënteert zich met een rijke gevel op de openbare weg. Het bedrijfsdeel is vaak met de toegang naar de weg geplaatst.

Alhoewel de meeste gebouwen op de locatie zijn verdwenen, zijn de kenmerkende elementen van de onregelmatige blokverkaveling goed en nadrukkelijk aanwezig. Dit zijn de bochtige watergangen en de koppeling van de schuur aan een van deze karakteristieke waterlopen.

In de Provinciale Omgevingsverordening van juni 2022 zijn deze twee landschappelijke kenmerken - de herkenbare onregelmatige blokverkaveling en de karakteristieke watergang – als te beschermen elementen voor deze locatie op de kaart opgenomen.



Uitsnede uit de Provinciale Omgevingsverordening, geconsolideerd juni 2022

Opvallend is dat de gedempte watergang waar de bestaande schuur op en overheen is gebouwd, ook als karakteristieke waterloop is aangegeven.

3 Het plan

3.1 De ruimtelijke hoofdopzet

De familie Bos heeft in voorafgaande jaren onderstaande twee schetsvoorstellen voorgelegd aan de gemeente. De conclusie uit een gesprek tussen de gemeente, provincie en initiatiefnemer eind 2021 was dat het schetsvoorstel uit 2010 de beste aanknopingspunten biedt voor het hergebruik van de bestaande schuur en de herinrichting van het perceel als een woonwerklocatie.



Vogelvlucht en plattegrond schetsvoorstel 2010, bron: buro Zomerdijk



Vogelvlucht schetsvoorstel 2021, bron: buro Zomerdijk

De schetsen geven een goede indruk van het gewenste programma van de familie. Dat programma bestaat uit een nieuwe werkschuur met daaraan gekoppeld een nieuwe bedrijfswoning, het op termijn vervangen van de bestaande bouwvallige schuur en een boomgaard (die al is aangeplant) op de oostelijke driehoekige kavel. Er is een voorterrein voor het bedrijf met verharding en twee inritten tussen de Knijpsterweg en de werkschuren en een nieuwe windsingel langs de westelijke erfgrans getekend.

In het maatwerkoverleg is gezamenlijk gekeken en afgestemd hoe dit nieuwe erf met een nieuw woonwerkprogramma kan worden ingepast in de historische landschaps- en bebouwingsstructuur en kan aansluiten bij relevante ruimtelijke kenmerken in de omgeving. Dit is samengevat in navolgende schematische schets van de nieuwe ruimtelijk opzet.



Schema ruimtelijke hoofdropzet, bron: BugelHajema Adviseurs

Inpassing landschap

Het landschap kenmerkt zich door een grote openheid. De compactheid van de erven draagt bij aan de openheid van het landschap. De omvang van het nieuwe erf, zoals getekend in de schetsvoorstellen van 2010 en 2021, tast deze openheid teveel aan. De driehoekige kavel met de boomgaard en beplanting zet de open ruimte tussen de erven van Knijpsterweg nr. 2 en nr. 3 dicht. Deze driehoekige kavel moet daarom geen onderdeel worden van het nieuwe erf, maar (weer) open en zonder inplant met bomen.

Kenmerkend voor het landschap in de directe omgeving is de onregelmatige blok verkaveling met kronkelende maren en waterlopen. De oude schuur op de locatie is op een van deze karaktstieke waterlopen gebouwd. De karakteristiek van de waterloop wordt versterkt als bij sloop en vervanging van de oude schuur de oorspronkelijke waterloop wordt hersteld.

Een ander kenmerk is dat door koppeling van de bebouwing aan de onregelmatige verkavelingsstructuur de onregelmatige opzet van het gebied wordt onderstreept. De bestaande oude schuur benadrukt door de bebouwingsrichting en haar plaats de onregelmatige opzet. De nieuwe gebouwen gaan dit ook doen.

Gebouwen

Een compacte clustering van gebouwen op een erf draagt bij aan de openheid van het landschap. De geschetste boerderijtype, de zogenaamde kop-hals-rompboerderij, komt ter plaatse veel voor. Het brengt uiteenlopende gebouwen compact samen in een historisch type. De uitvoering van de 'romp' in een twee kapschuur is typisch Gronings en past bij de streek. Het zorgt ervoor dat zo min mogelijk losstaande volumes benodigd zijn en zo een rustiger beeld ontstaat. Voor de nieuwe gebouwen is het kop-hals-rompboerderijtype uitgevoerd met een tweekapschuur het leidende principe.

Erf

Kenmerkend voor het boerenerf in het wierdenlandschap is een duidelijke opdeling in een werk- en een woonerf. De bebouwing en de tuin van het woondeel zijn vaak representatief. De schuren en stallen liggen met hun toegang vaak direct aan de weg of zijn daar sterk op georiënteerd. De oude schuur ligt met de toegang en de oprit direct aan de Knijpsterweg. Dit is ook in de nieuwe situatie, gelet op de logistiek van het bedrijf Bos Technical Supports, de beste oplossing. Dit impliceert dat het woonerf met het woondeel gericht is op de akkers en de zuidzijde.

3.2 Het plan

3.2.1 Een tussen- en een eindfase

De ruimtelijke hoofdopzet toont het gewenste eindbeeld. In dit eindbeeld is de oorspronkelijke waterloop hersteld en is de oude schuur gesloopt en de vervangende nieuwbouw opgeschoven zodat er ruimte is gekomen voor de oorspronkelijke waterloop.



Foto tijdens veldbezoek en foto van Google Maps

De bouwkundige staat van de oude schuur is slecht. Dit komt onder andere omdat de oostelijke zij- en buitenmuur op een oude waterloop is gebouwd. Dit veroorzaakt verzakking en wateroverlast. De conclusie is dat het financieel en bouwtechnisch niet rendabel is de oude schuur op te knappen. Het beste is deze te slopen en te vervangen door een nieuwe schuur. Door de nieuwe schuur iets op te schuiven, kan de oude waterloop worden hersteld.

In het inpassingsplan en het schetsontwerp is rekening gehouden met een eventuele tussenfase. In deze tussenfase blijft de oude schuur eerst staan en wordt een nieuwe schuur met bedrijfswoning ten westen van de oude schuur gebouwd. Vervolgens wordt de oude schuur vervangen door een schuur die smaller en langer is en kan de oorspronkelijke waterloop worden hersteld.

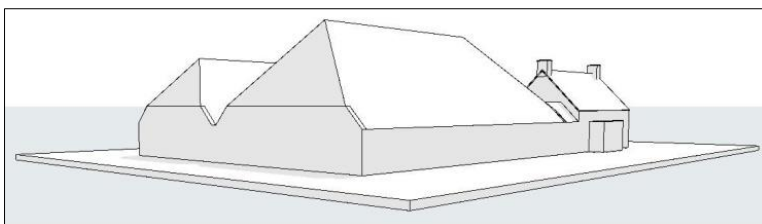


Schets landschappelijke inpassing, bron: Bugelhajema Adviseurs

3.2.2 De gebouwen



Zicht bouwvolume vanuit de boomgaard

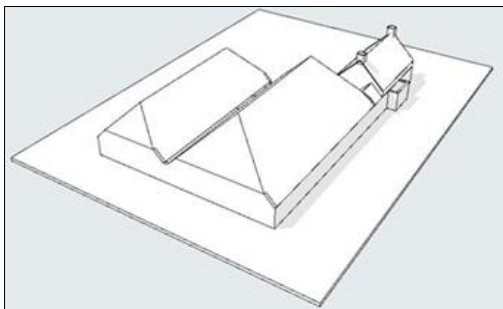


Zicht bouwvolume vanaf de Knijpsterweg

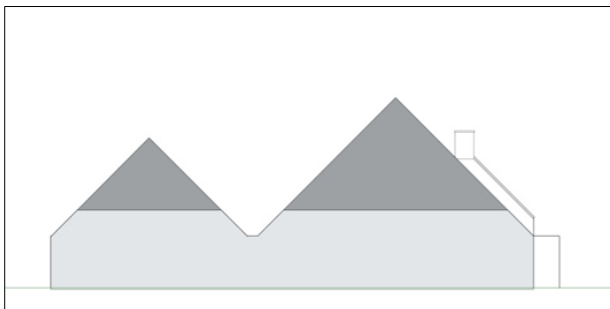
Bron: buro Zomerdijk

Het werk- en woondeel zijn geclusterd, zoals in een kop-hals-rompboerderij. Het woondeel komt op de kop bij de nieuwe schuur en is met 'de hals' gekoppeld aan het werkdeel. Het woonhuis en de hals staan in het verlengde van de schuur, beide zijn afgedekt met een kap die parallel is aan de nokrichting van de schuren. Met de tweekapschuur kan zowel de tussenfase als de eindfase eenvoudig worden gerealiseerd. De nokhoogte van de grote schuur is 11 m, de goothoogtes van de schuren zijn 3 m. De nokhoogte van het woonhuis is circa 8,5 m en de goothoogte is circa 4 m.

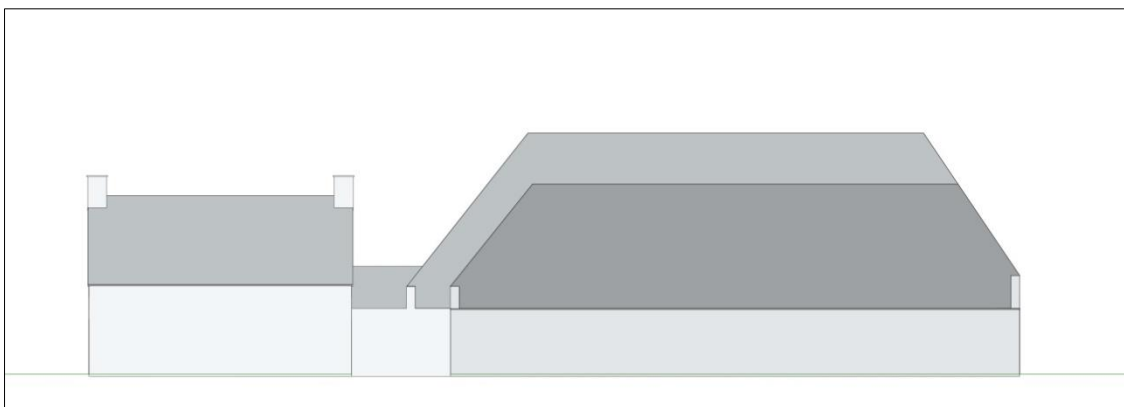
De totale oppervlakte aan gebouwen wordt circa 850 m².



Vogelvlucht bouwvolume vanuit het Noorden



Aanzicht bouwvolume vanaf de Knijpsterweg bij de oprit



Zicht op bouwvolume vanaf de Knijpsterweg ter plaatse van de T kruising

Bron: buro Zomerdijk

In bijlage 2 is het schetsontwerp voor de gebouwen opgenomen. In bijlage 3 zijn de toetsingscriteria uit de Welstandsnota Eemsmond voor het wierdenlandschap en de kop-hals-rompboerderij opgenomen.

3.2.3 De erfinrichting en de beplanting

De oprit en het werkerf blijven op dezelfde plaats. De betonverharding van de inrit en het werkerf wordt langs de Knijpsterweg versmald en ter plaatse van de nieuwe schuur iets verbreed. Het parkeren van de personenauto's gebeurt op een halfverharde strook tussen de oprit en de haag langs de herstelde waterloop.

Aan elke zijde van de oprit wordt een 1^e orde kastanjeboom (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii') geplant. De oorspronkelijke waterloop wordt ten oosten van de inrit weer aangelegd en hersteld. De bestaande haag wordt langs de herstelde waterloop doorgetrokken tot aan de Knijpsterweg, tot aan de voorste perceelgrens. Opslag en stalling aan de voorzijde bij de weg zal door de bouw van de nieuwe schuur minder worden en zich beperken tot opslag van goederen van het daar gevestigde bedrijf Bos Technical Support.

Door de reductie van de verharding, de inplant van de kastanjabomen bij de ingang en het herstel van de oorspronkelijke waterloop met de bijbehorende haag, zal het aanzicht van de entree zachter en groener worden.

Bij sloop en vervanging van de oude schuur wordt de oorspronkelijke waterloop weer teruggebracht en aangesloten op de waterloop langs de Knijpsterweg. Het profiel wordt hetzelfde als in het zuidelijke deel van deze waterloop.

De bestaande windsingel met de abelen wordt in westelijke richting doorgezet en aangeplant tot aan de westelijke erfgrans. Langs de westzijde wordt een nieuwe windsingel met bomen van de 1^e orde ingeplant op een onderlinge afstand van 8 m tot 10 m. Geschikte soorten zijn iep (*Ulmus Glabra* en *Ulmus unifolia*) en als mooie toef met kleuraccent een pluimes (*Fraxinus ornus*) De windsingel sluit aan op de noordelijke windsingel en stopt ongeveer ter hoogte van het halve cirkel-walletje in de voortuin.

Op het voorerf van het woondeel, de representatieve zuidzijde, worden één solitaire bruine beuk van de 1^e orde (*Fagus sylvatica 'Atropunicea'*) en een cluster van drie Amerikaanse tulpenbomen van de 1^e orde (*Liriodendron Tulipifera*) geplant. De woning is buitenom te bereiken met een voetpad tussen de waterloop en de schuur. De meidoornhaag langs de waterloop wordt doorgetrokken langs de herstellende waterloop tot aan de Knijpsterweg. De bestaande haag wordt aangevuld met sleedoorn en liguster en incidenteel (een doorschieter) met vlier, gele kornoelje en duindoorn.

Op het zijerf is ruimte voor een boomgaard en een moestuin. De moestuin wordt omzoomd door een gemengde heg met onder andere *Acer campestre*, *Creatagus monogyna*, Sleedoorn en *Ligustrum ovaflifolium*. De boomgaard zal voor een deel bestaan uit herplante fruitbomen. Deze zijn afkomstig van de oostelijke driehoekige kavel.



Beplantingsvoorstel, bron: BugelHajema Adviseurs

Met de inrichting van het erf en de detaillering van het gebouw zal rekening worden gehouden met kleine maatregelen die de biodiversiteit vergroten, zoals zwaluwkommen, composthoekjes, gefaseerd maaibeheer et cetera.

3.2.4 Het nieuwe erf met de bebouwing in relatie tot de omgeving







4 Aandachtspunten Provinciale Omgevingsverordening

In dit hoofdstuk wordt expliciet aandacht besteed aan de aspecten die vanuit de Provinciale Omgevingsverordening Groningen (zoals geldig in september 2022) aan het gebruik, bouw- en verbouwmogelijkheden van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied als voorwaarden worden gesteld (artikelen 2.13.2, 2.13.3 en 2.15.1).

4.1.1 Het gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, mits

Artikel 2.13.2 van de Provinciale Omgevingsverordening maakt hergebruik mogelijk van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, mits:

- a. *de functie wonen in het hoofdgebouw is gesitueerd.*
De bestaande schuur is het hoofdgebouw¹. De woning wordt in dit geval niet in de bestaande schuur gebouwd maar aan de uitbreiding van de bestaande schuur in de vorm van een kop-hals-romp boerderij. Gezien het ontwerp en de toekomstige bestemming maakt de woning onderdeel uit van het hoofdgebouw.
- b. *geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf.*
 - De landschappelijke kwaliteit van het nieuwe erf is in overeenstemming met haar omgeving.
 - Het erf wordt compact. De driehoekige oostelijk gelegen kavel maakt geen onderdeel van het erf. De jonge aanplant die hier staat wordt herplant in de gaarde op het nieuwe erf.
 - De oorspronkelijke karakteristieke waterloop wordt hersteld en vormt de oostelijke begrenzing van het nieuwe erf.
 - Aan de westzijde wordt een nieuwe windsingel geplant.
- c. *bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn*
De bedrijfsactiviteiten worden in de VNG-brochure aangemerkt als opslagruimte, die kan worden gerekend tot milieucategorie 2. Milieucategorie 2-activiteiten hebben een richtafstand van 30 m. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 70 m afstand. Hinder kan dus redelijkerwijs worden uitgesloten. De dichtstbij gelegen hinder veroorzakende functie in de omgeving van de Knijpsterweg 2 is een agrarisch bedrijf, dit ligt op circa 200 m afstand. Aan de voorgeschreven afstand van 50 m wordt ruimschoots voldaan. Ten zuidoosten van het bedrijf ligt nog een zonnepanelenpark, ook op ongeveer 200 m afstand. Voor zonnepanelen zijn geen normen opgenomen in de VNG-brochure. Mogelijk zou hinder door weerkaatsing van licht kunnen bestaan, maar op een afstand van 200 m is in alle redelijkheid uitgesloten dat dit zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare situatie.

¹ Hoofdgebouw: één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is (artikel 2.11 Provinciale Omgevingsverordening).

Het bedrijf is kleinschalig, er is slechts één persoon werkzaam. Op basis van de CROW-publicatie brengen de bedrijfsactiviteiten volgens de CROW-maatstaf gemiddeld 9,6 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Dit kengetal zal waarschijnlijk niet worden bereikt, omdat het transport van de verpakkingsmachines van en naar de bedrijfslocatie slechts incidenteel plaatsvindt. De Knijpsterweg heeft voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie aan te kunnen.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het bedrijf Bos Technical Support naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is.

d. *de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt*

Ten tijde van het maatwerkoverleg op de locatie stond er veel volumineuze opslag en een kantoorunit op het voorterrein. Bij het vergroten van de bedrijfsruimte zal een deel van deze opslag en het kantoor hier worden ondergebracht. De buitenopslag van derden op het terrein is in deze landelijke omgeving ongewenst en is planologisch ook uitgesloten.

In de schets landschappelijke inpassing is de verharde inrit met voorterrein zo klein als mogelijk getekend zodat het niet uitnodigt tot buitenopslag.

e. *de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt*

Bij het bedrijf Bos Technical Support is geen sprake van detailhandel.

4.1.2 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Artikel 2.13.3, lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening maakt vervangende nieuwbouw² mogelijk. De bouwkundige staat van de bestaande schuur is slecht. Het is financieel en bouwtechnisch niet rendabel de oude schuur op te knappen; het beste is daarom deze te slopen en te vervangen door een nieuwe schuur. Door de nieuwe schuur iets op te schuiven, kan bovendien de oude waterloop worden hersteld.

Artikel 2.13.3, lid 2 van de Provinciale Omgevingsverordening bevat de mogelijkheid om één of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als ten minste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:

a. *de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur*

De locatie ligt in een omgeving waar de afgelopen decennia relatief weinig is veranderd. Hoewel de verkavelingsstructuur is opgeschaald, zijn de hoofdstructuren van de omgeving nog intact. Daarbij valt te denken aan het beloop van de wegen, de watergangen en de ligging van de boerderijen. De omvang en inrichting van het erf bij de boerderij die in 1944 is afgebrand, is niet bekend. Rondom de bestaande schuur is door initiatiefnemers een aanvang gemaakt met een tuin en erfaanleg. Het hergebruik van de locatie als kleinschalige woonwerkplek met een uitbreiding van de bebouwing betekent dat er ook een nieuw erf komt. Van belang is dat dit

² Vervangende nieuwbouw: het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw voor een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter (artikel 2.11 Provinciale Omgevingsverordening).

erf zich voegt in de bestaande landschappelijke structuur. Een belangrijk kenmerk is de openheid van het landschap. Het nieuwe erf is zo compact als mogelijk gemaakt met een compacte clustering van gebouwen op het erf. Het erf ligt als het ware vrij in de ruimte. Deze compactheid past bij en ondersteunt de openheid van het landschap. Het bestaande sloten patroon blijft intact. Bij vervanging van de bestaande schuur wordt de schuur iets opgeschoven. Het gedempte deel van de karakteristieke waterloop komt hierdoor vrij en wordt hersteld. Deze waterloop heeft het kenmerkende bochtige verloop wat hoort bij de onregelmatige blokverkeveling. De nieuwe gebouwen zijn, net zoals de oude schuur, gerelateerd aan de waterloop (en niet aan de weg). Door de koppeling aan de onregelmatige verkevelingsstructuur benadrukken de nieuwe gebouwen met hun plaatsing en hoofdrichting de onregelmatige opzet in het gebied.

De organisatie van het nieuwe erf sluit aan bij de bestaande schuur en de wijze waarop veel boerenerven in het gebied zijn georganiseerd. Het bedrijfsdeel is met de toegang naar de weg geplaatst. Het woondeel wordt aan de andere kop geplaatst en oriënteert zich met een zekere representatie op de akkers en wegen in de verte.

De geclusterde bebouwing is georganiseerd en vormgegeven volgens het principe van de kop-hals-rompboerderij. Dit is een streekeigen boerderijtype die ter plekke veel voorkomt en daarmee goed aansluit bij de bestaande bebouwingstructuur in de omgeving.

b. *de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen*

Belangrijke ruimtelijke kenmerken van de bestaande schuur zijn dat de hoofdrichting evenwijdig aan de karakteristieke waterloop ligt en dat de plaatsing van de schuur gerelateerd is aan de waterloop (en niet aan de weg). Dit sluit aan bij de oriëntatie van andere gebouwen en erven in het gebied. Het heeft de plaatsing en de hoofdrichting van de nieuwe gebouwen bepaald. Andere ruimtelijk kenmerken van de bestaande schuur zijn vergelijkbaar met die van andere oude schuren in het gebied. Ze worden gekenmerkt door een grote, beelddominante kap met een hoge nok, forse wolfseinden en lage goten. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De nieuwe gebouwen krijgen ook deze (ruimtelijke) kenmerken.

c. *een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen*

De gebouwen zijn geordend en vormgegeven volgens het principe van de kop-hals-rompboerderij. Dit is een bekend streekeigen boerderijtype die een zekere mate van evidentie heeft. De maatvoering en vormgeving sluit zoveel als mogelijk aan bij dit kop-hals-romptype. Er wordt in het schetsontwerp wel een eigentijdse interpretatie gemaakt. Zie hiervoor bijlage 2. In bijlage 3 zijn de toetsingscriteria uit de Welstandsnota Eemsmond voor het wierdenlandschap en de kop-hals-rompboerderij opgenomen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan zal hierop door de Welstandscommissie worden getoetst.

d. *het woon- en leefklimaat van direct omwonenden*

Het vergroten van het bebouwde oppervlakte en de inrichting van het bijbehorende erf heeft ruimtelijk gezien geen directe consequenties voor het woon- en leefklimaat van direct aanwonenden. Bestaande zichtlijnen of doorzichten vanaf omliggende erven worden niet noemenswaardig verstoord. Knijpsterweg 3 is de dichtsbijzijnde woning en ligt op circa 85 m

afstand van de oude schuur. Het silhouet van deze bebouwing wordt, gezien vanaf de Knijpsterweg 3, ongeveer tweemaal zo breed.

e. *het aspect nachtelijke lichtuitstraling*

Nachtelijk lichtuitstraling is nauwelijks aan de orde omdat het bedrijf Bos Technical Support haar werk in principe binnen de reguliere werktijden verricht.

4.1.3 Woningbouw

In lid 2.15.1 van de Provinciale Omgevingsverordening is aangegeven dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen³ als het toevoegen van een nieuwe woning past in de woonvisie van de gemeente.

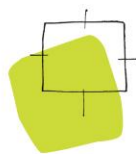
De gemeente Het Hogeland heeft op 10 februari 2021 de 'Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen' vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente aangegeven ruimte te bieden en maatwerk te leveren aan initiatieven. Over dit initiatief is intensief overleg geweest met de gemeente. Het voornemen past in de woonvisie van de gemeente.

³ Nieuw woning: het realiseren van een woning in een bestaand gebouw of het bouwen van een woning, anders dan het vervangen van een bestaande woning (artikel 2.14 Provinciale Omgevingsverordening).

Bijlagen

1. Verslag maatwerk gesprek d.d. 15 maart 2022
2. Schetsontwerp, buro Zomerdijk
3. Toetsingscriteria wierdenlandschap en hals-kop-rompboerderij uit Welstandsnota Eemsmond

Bijlage 1. Verslag maatwerk gesprek d.d. 15 maart 2022



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Verslag overleg Knijpsterweg 2 te Zandeweer

Opdrachtgever: Wim en Janny Bos

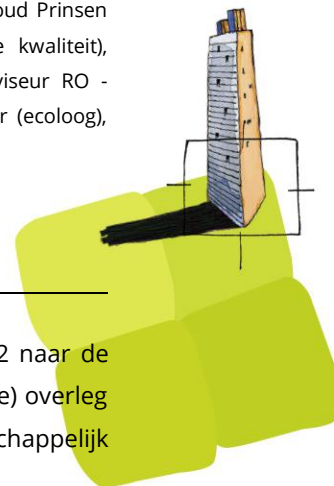
projectnummer: P000886

Aan: Wim en Janny Bos (initiatiefnemers), Peter Zomerdijk (architect), provincie Groningen: Arnoud Prinsen (adviseur RO), Jules Neefjes (adviseur landschap), Nynke Postma (adviseur ruimtelijke kwaliteit), gemeente Het Hogeland: Gerben Kleiman (adviseur stedenbouw), Gert-Jan Hooites (adviseur RO - afwezig) en Bügelhajema Adviseurs: Sjoukje de Jong (stedenbouwkundige), Esther Böhmer (ecoloog), Petra Smit (projectleider/jurist)

Van: Petra Smit

Onderwerp: Overleg maatwerkmethode Knijperweg 2 Zandeweer

Datum: 15-03-2022



Opdrachtgever, provincie, gemeente en stedenbouwkundig bureau zijn op 15 maart 2022 naar de Knijpsterweg 2 in Zandeweer gekomen. Na een bezichtiging van de locatie vond een (eerste) overleg plaats over het hergebruik van de vrijgekomen agrarische bebouwing en de landschappelijk inpassing en erfinrichting. Navolgend een korte samenvatting van dit overleg.

Planologisch kader (provinciale verordening/bestemmingsplan)

In het kader van de Omgevingsverordening zijn de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 (lid 1 en lid 2 aanhef en onder d) van toepassing. Zie bijlage.

Vanwege de uitbreiding aan bebouwing (> 20%) is de provinciale maatwerkmethode nodig.

Verder is hier sprake van een bijzondere situatie: de oorspronkelijke boerderij is in 1944 afgebrand en nooit herbouwd en er staat alleen nog een schuur (kapschuur die is uitgebreid/verbouwd tot schuur).

De bebouwing is wegbestemd in het bestemmingsplan (Buitengebied Eemsmond). Er ligt een bestemming Agrarisch - Wierdenlandschap op met een dubbelbestemming Waarde - Landschap verkaveling. Er geldt een verbod om sloten te dempen en er ligt een verbod op fruitteelt, bosbouw, houtteelt en overige opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden, op erven bij woonhuizen en boerderijen. De aangelegde boomgaard is volgens het bestemmingsplan daarmee niet toegestaan. Met de herziening bestemmingsplan Buitengebied is er een archeologische dubbelbestemming (Waarde - Archeologie 4) toegevoegd over een deel van het plangebied.

De provincie geeft aan dat het feit dat de bebouwing is wegbestemd, geen reden is niet te kunnen oordelen dat het hier om vrijgekomen agrarische bebouwing (circa 400 m²) gaat. De bestemming moet wel een bedrijfsbestemming worden. Sloop van de schuur kan niet zonder meer worden toegestaan, daar moet wel een goede onderbouwing aan ten grondslag liggen (ter plekke kan

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



iedereen zien dat de fundering niet goed is, er is boven een gedempte sloot gebouwd, er zijn vochtproblemen en de bouwkundige staat in totaliteit is ook slecht).

Uitgangspunten voor situering nieuwe bebouwing en landschappelijke inpassing

WONING EN NIEUWE SCHUUR

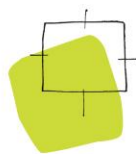
- 'verschuiven' schuur, zodat gedempte sloot weer vrij komt te liggen en oorspronkelijke waterloop kan worden hersteld.
- Bedrijfswoning volgens 'het kop-hals-romp'-type geplaatst bij de schuur.
- Voorerf (= woningzijde) richting zuid (achterkant naar de weg); is gunstiger qua bezonning, bereikbaarheid bedrijfsgedeelte, zicht vanuit het dorp op de woning. Logistiek beste oplossing en kijken naar omgeving komt dit principe historisch vaker voor.
- Voorkeur voor tweekapper (schuur in lengterichting naast bestaande schuur, bestaande schuur te zijner tijd vervangen, Groningse bouwwijze, maar niet historiserend, bovengemiddeld ontwerp).
- Werkerf aan de weg: vriendelijke uitstraling, niet te 'hard' (geen stelconplaten bijvoorbeeld).

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Historische waterloop/structuur herstellen.
- Boomgaard ligt eigenlijk niet op juiste plek (dit punt zou open moeten blijven in verband met zichtlijnen).
- Gemeente/provincie geven nog aan tot welk detailniveau de erfinrichting moet (alleen inpassing of ook inrichting tuin, plaats en soort beplanting et cetera).
- Ecoloog levert input voor natuurinclusiviteit.

Afspraken

1. Provincie koppelt intern nog terug (dit is gebeurd, zie mail Jules Neefjes d.d. 16 maart jl.)
2. BügelHajema werkt op basis van hetgeen vandaag is besproken een conceptschets uit van de inrichting en opzet van het erf. Na bespreking met opdrachtgever (week 14) wordt de (aangepaste) conceptschets van het erfinrichtingsplan met toelichting gemaakt en verzonden (week 16) naar provincie en gemeente.



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Bijlage: Omgevingsverordening provincie Groningen

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw;

mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;

- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.



Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voorziet niet in:
 - a. het vergroten van gebouwen;
 - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. ...
 - b. ...
 - c. ...
 - d. de mogelijkheid om een of meer nieuwe, bijbehorende gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 - i. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - ii. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 - iii. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
 - iv. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - v. het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

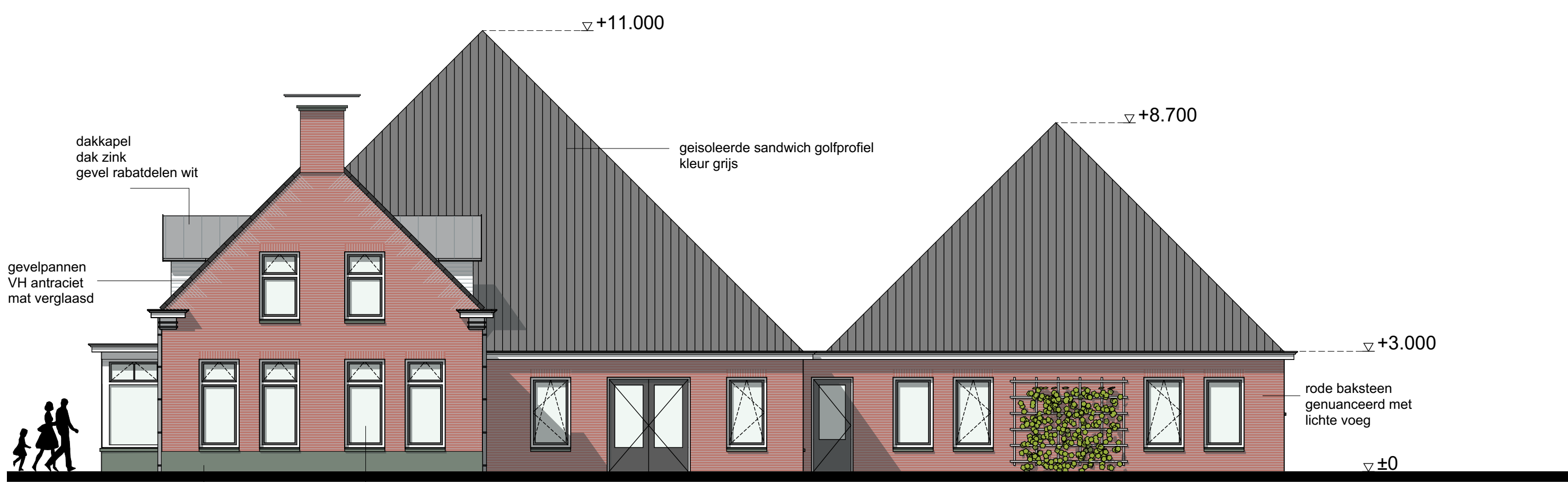
BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

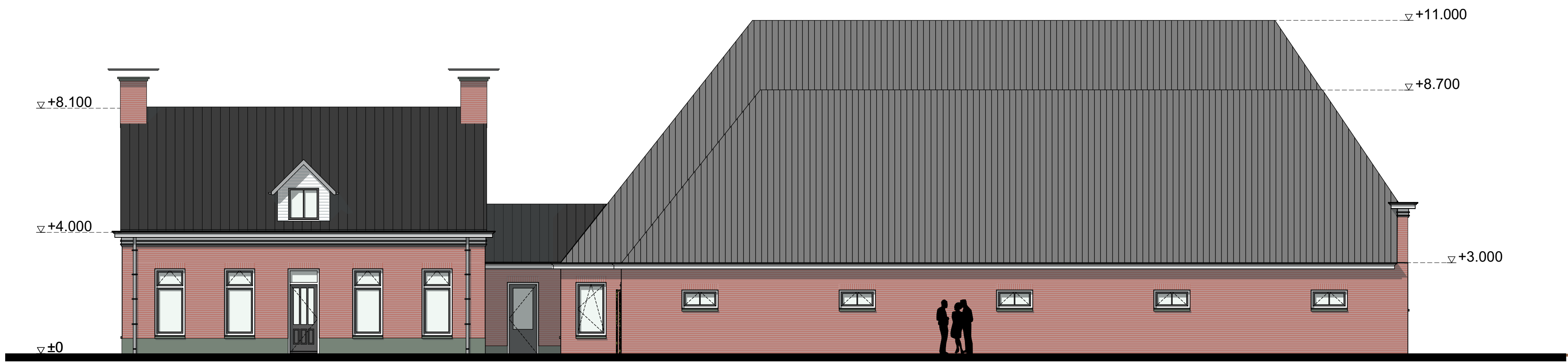
E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

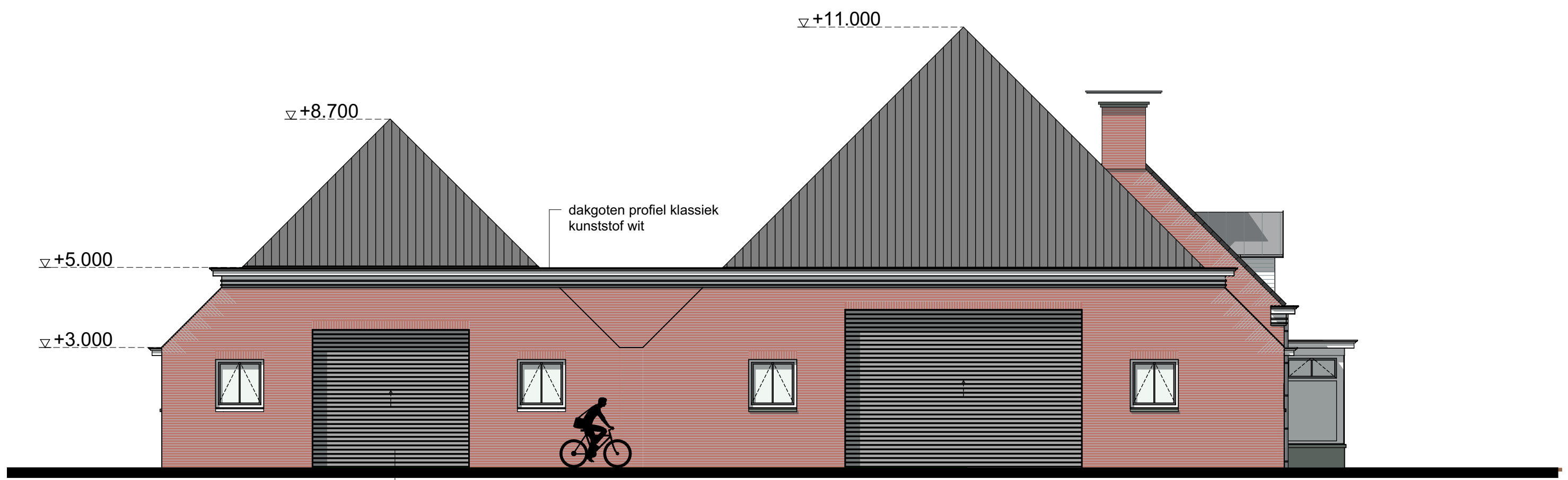
Bijlage 2. Schetsontwerp, buro Zomerdijk



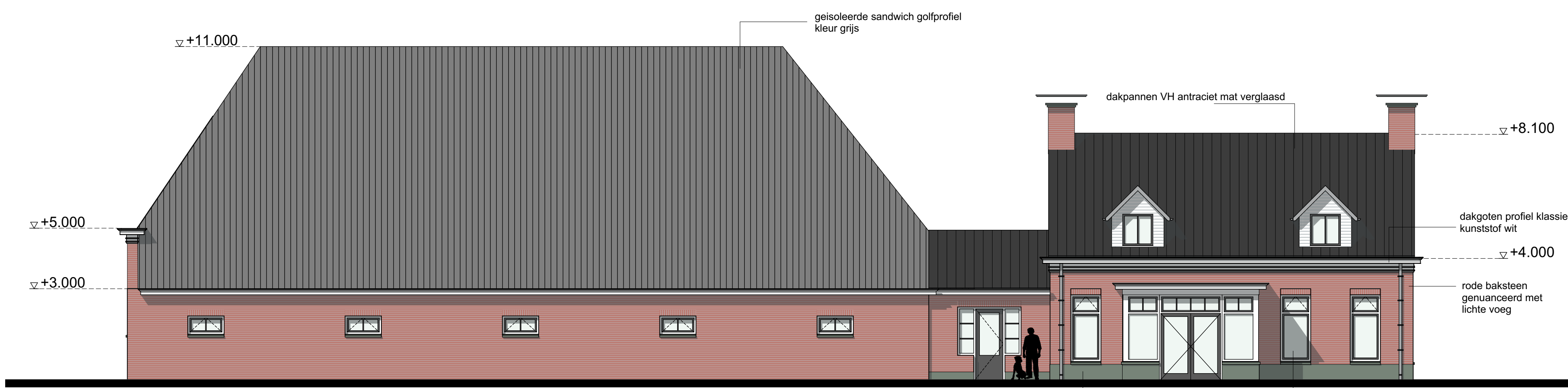
zuidgevel



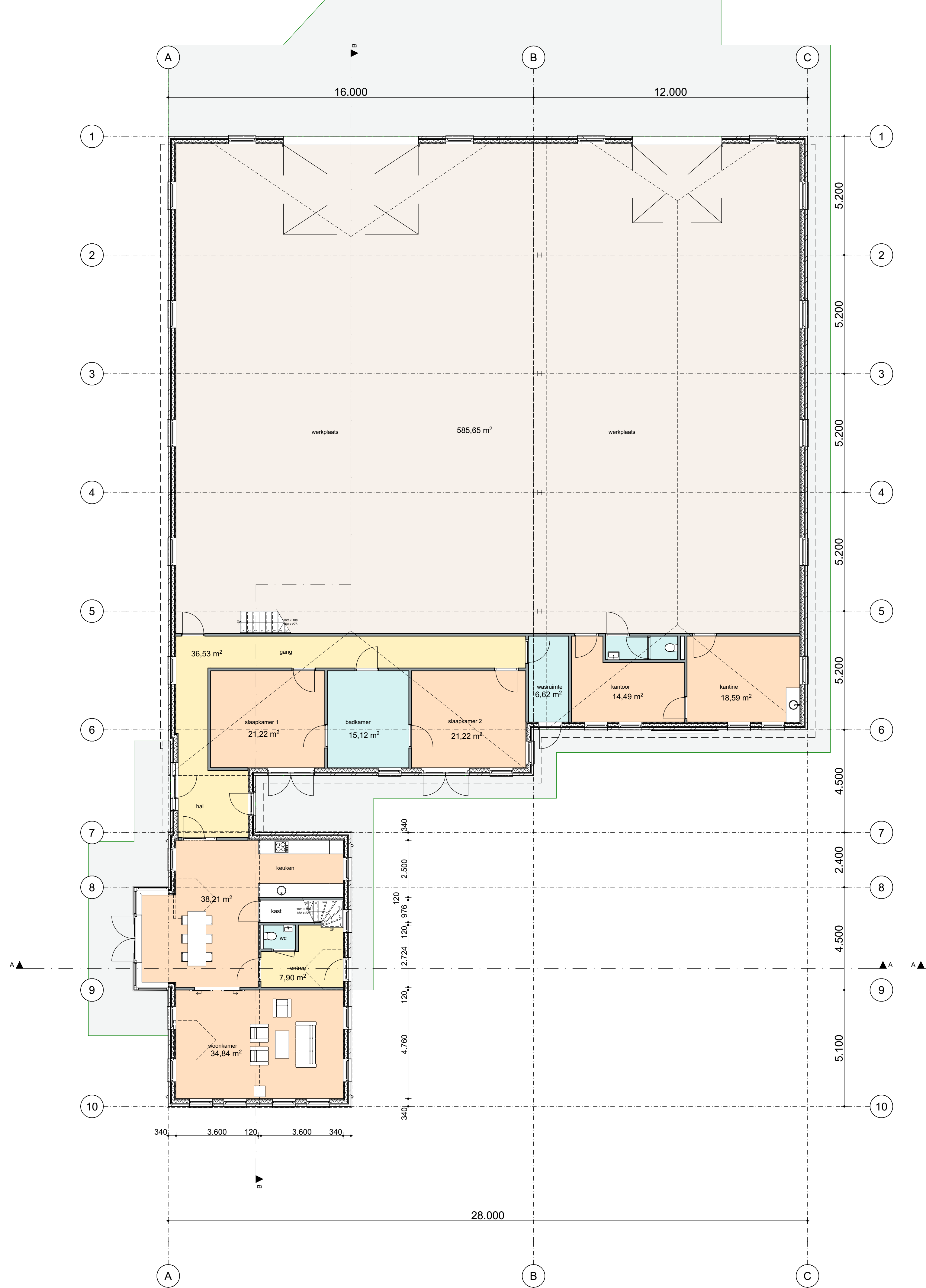
oostgevel



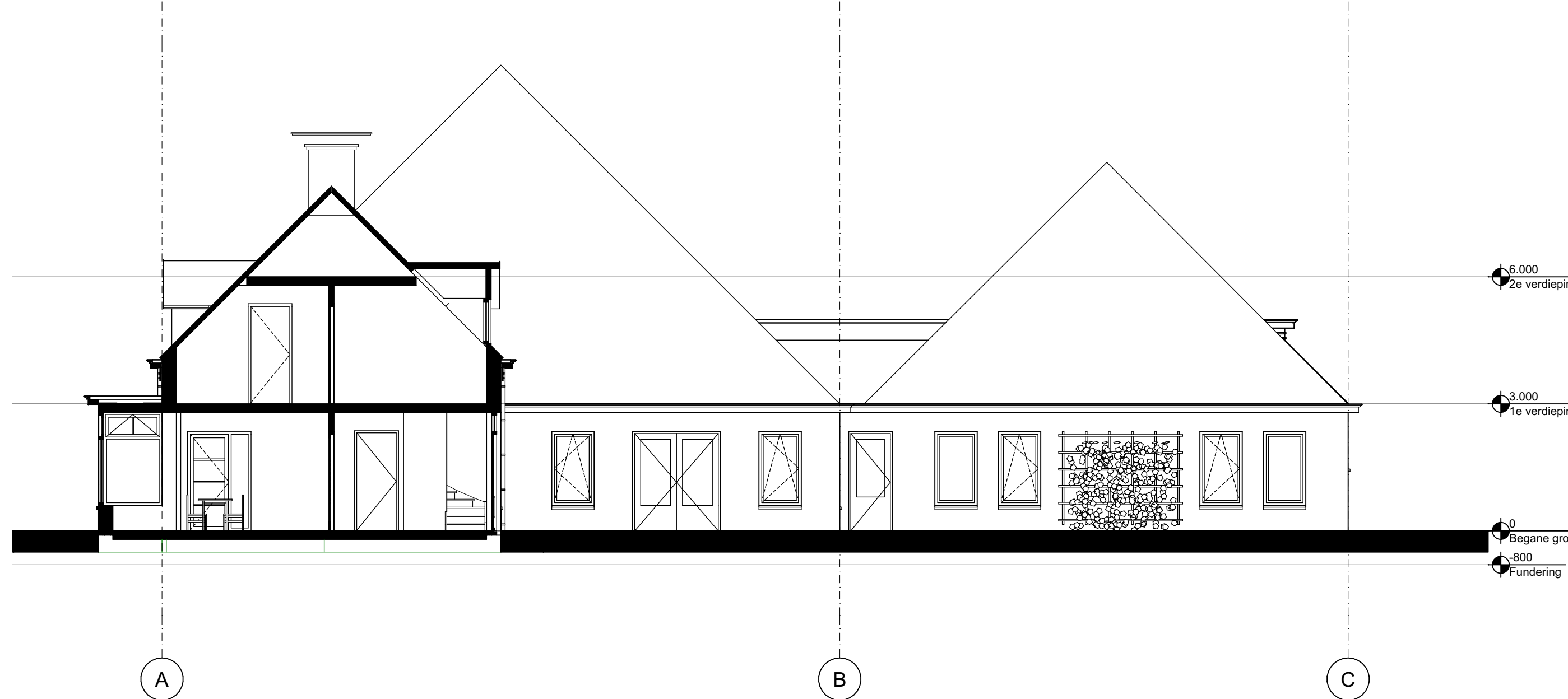
noordgevel



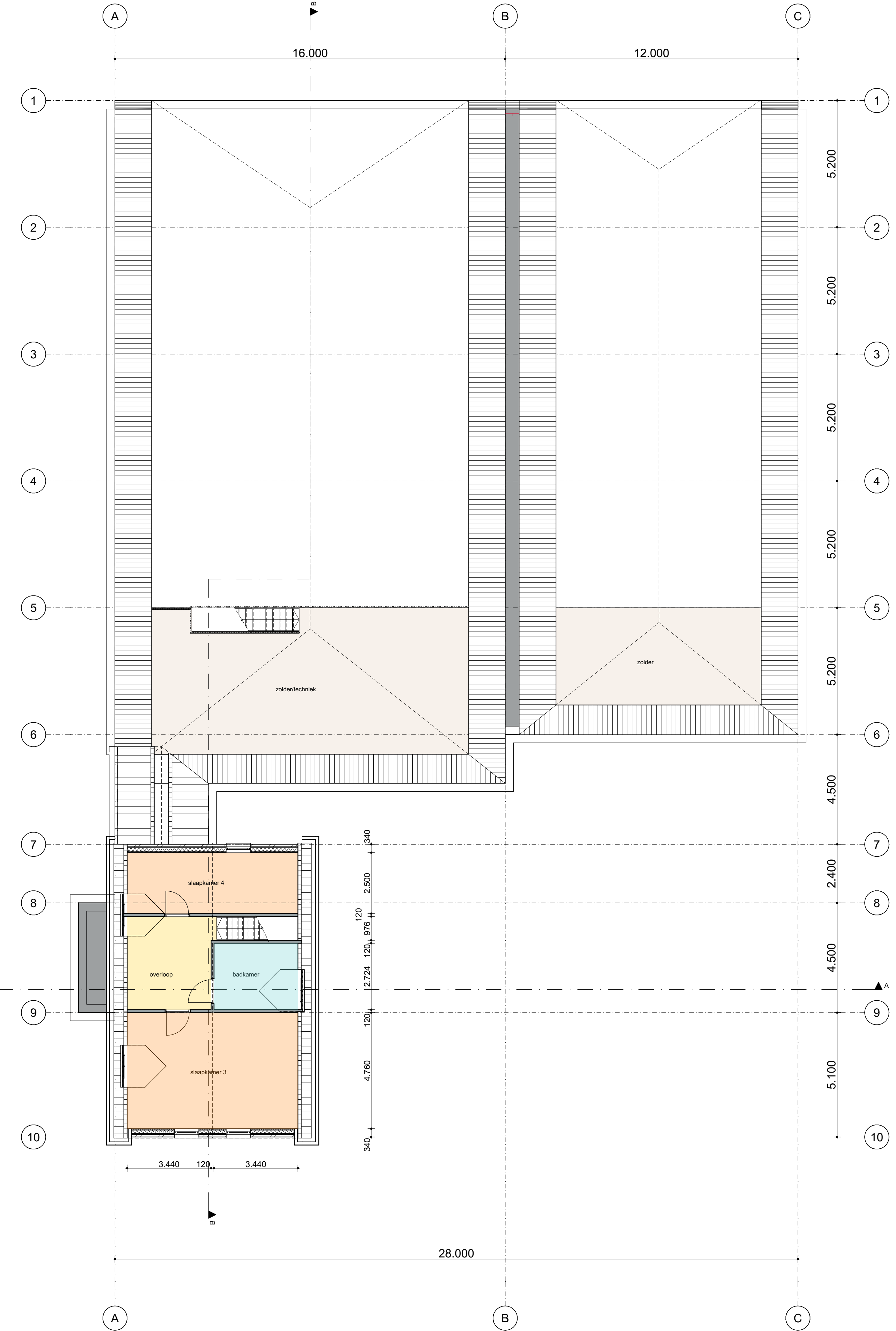
westgevel



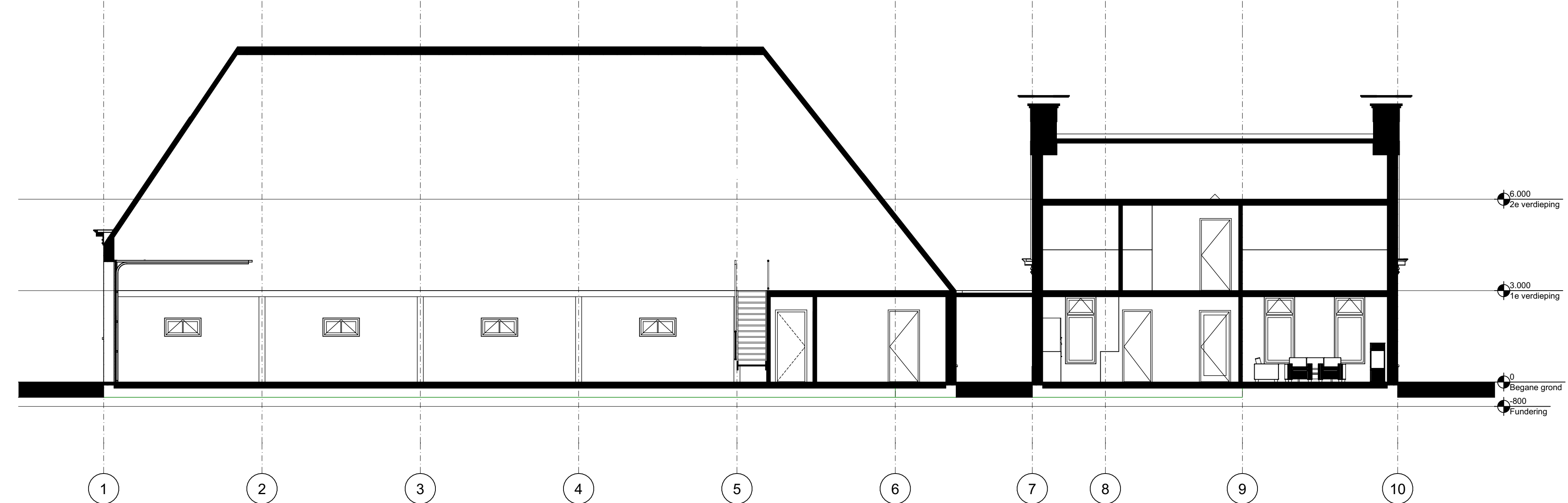
beganegrond



doorsnede A-A



verdieping



doorsnede B-B



Schetsontwerp Nieuwbouw Knijpsterweg 2 Zandweer



opdrachtgever: Fam. Bos
schaal: 1:100
datum: 31-08-2022

get: RZ
blad: 0
werk nr.: 22-10

**Bijlage 3. Toetsingscriteria wierdenlandschap en hals-kop-rompboerderij uit Welstandsnota
Eemsmond**

Wierdenlandschap (2)

Analyse gebied

Algemeen

Het grootste deel van Noord-Groningen bestaat uit wierdenlandschappen. Vanaf de zesde eeuw voor Christus vestigden zich mensen in Noord-Groningen. In eerste instantie vestigde men zich op de kwelderwallen en andere natuurlijke hoogten. Later werden de kwelderwallen verder opgehoogd waardoor de wierden ontstonden. Dit proces van ophogen ging door tot aan de middeleeuwen. Daarna werd begonnen met bedijking, omdat tot dan toe de natuurlijke hoogten en wierden de enige bescherming boden tegen hoog water. De wierden liggen verspreid in Groningen als kralen aan snoeren op de oude kwelderwallen en kreekruggen.

De wierdenlandschappen vormen géén aaneengesloten gebied in Noord-Groningen. Het zijn gebieden die zich kenmerken door een gelijke ontstaansgeschiedenis en daardoor ook door een groot aantal landschappelijke overeenkomsten. Maar de gebieden zijn evenzeer verschillend door bijvoorbeeld het verschil in grondgebruik en de ligging ten opzichte van de oude dorpskernen en stedelijke gebieden.

Het landschap (direct) om de wierden heeft een aantal specifieke kenmerken: een onregelmatige blokverkaveling, maren en een radiale verkaveling.

Men vestigde zich in het verleden op de van oost naar west lopende kwelders en op de oeverwallen van de rivieren en krekken in het gebied. Tussen het landschap en de aanwezige bebouwing zit derhalve een sterke samenhang. Op verschillende plekken in het gebied ontstonden door 'samenklontering' van huizen zogenaamde dorpswierden. Het wierdenlandschap in de gemeente heeft een verkaveling die het midden houdt tussen een onregelmatige blokverkaveling en een verkaveling met een regelmatiger karakter. Het gebied heeft overwegend een agrarische functie, met naar verhouding veel weideland. Het Boterdiep, de N46 en de Onderdendamsterweg maken nadrukkelijk onderdeel uit van het landschap.

Ruimte

Het landschap kenmerkt zich door een grote openheid. De kernen zijn compact bebouwd en uitgezonderd de beplanting langs wegen en rond erven ontbreekt beplanting vrijwel volledig. Verder is het gebied spaarzaam bebouwd. De weinige bebouwing die er is, ligt verstrooid

in het gebied. Soms ligt de bebouwing direct langs de doorgaande weg, soms ligt de bebouwing vrij in het veld. Bebouwing is duidelijk gekoppeld aan het onregelmatige landschappelijke patroon.

De wierdendorpen in het gebied kenmerken zich van oorsprong door een harde overgang van bebouwde kom naar landschap, samenhangend met de hoogte van het landschap. Waar wierden in de loop van de tijd zijn uitgegroeid tot grotere dorpen is deze harde, heldere overgang van dorp naar landschap, samenhangend met de hoogte, niet (steeds) meer herkenbaar, mede doordat de inrichting van dorpsranden anders is dan in het verleden. De overgang van bebouwde kom naar landschap wordt daardoor meer diffuus en minder gebiedseigen.

Naast bebouwing in de kernen is sprake van verspreide, veelal agrarische bebouwing in het gebied. Door de koppeling aan de onregelmatige verkavelingsstructuur benadrukt de plaatsing van de bebouwing de onregelmatige opzet van het gebied. Door de onregelmatige ligging van erven is het niet goed mogelijk hieromtrent eenduidige uitspraken te doen.



Wierdenlandschap (2)

Bebouwing

Er is geen eenduidige uitspraak mogelijk voor de plaatsing van de bebouwing op de kavel (en het erf). De enige terugkerende karakteristiek is een enigszins teruggedragen positie van de bebouwing ten opzichte van de weg.

Kenmerkend is de clustering van gebouwen op een erf, waarbij het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Het woondeel staat aan een van de beide kanten van het bedrijfsgebouw en niet ernaast. Ook plaatsing van (nieuwe) bedrijfsgebouwen buiten de door bomen aangegeven erfgrens komt voor en is bepalend voor het beeld. Het woondeel kan geheel zijn geïntegreerd in het volume van de boerderij, maar kan ook een meer verzelfstandigde positie hebben. Zowel het woondeel als het bedrijfsgebouw heeft een kap.

Binnen het gebied staan op diverse plekken kleine arbeiderswoningen. Deze staan vaak direct aan de weg. In sommige gevallen is sprake van lintvorming, wanneer verschillende van deze kleine woningen direct aan de weg staan. De kleinere woningen hebben allemaal een kap, zijn merendeels evenwijdig aan de weg geplaatst en hebben hoofdzakelijk een zadeldak met een wolfseind.

Naast de direct aan de weg gelegen bebouwing komen ook veel boerderijen voor die als solitaire bebouwing vrij in het veld of langs (doodlopende) landwegen liggen. Qua karakteristiek verschilt de opbouw niet heel sterk van de meer zichtbare bebouwing direct aan de weg. Er is sprake van een clustering van gebouwen op een erf, waarbij het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Nieuwere schuren en stallen zijn dikwijls afwijkend geplaatst ten opzichte van de (historische) bebouwing.

Aanzicht en opmaak

In de detaillering tussen boerderijen en meer kleinschalige bebouwing kunnen grote verschillen zitten. Het algemene beeld op het vlak van detaillering is er een van soberheid.

Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruikgemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en pannen gebruikelijk, maar ook pleisterwerk en rieten kappen komen voor. Oude landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik voor de verschillende onderdelen van de

woningen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevel en pannen voor het dak. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en plaatwerk voor de daken. Nieuwere bedrijfsgebouwen zijn vaak geheel in plaatwerk opgetrokken.

Voor woonbebouwing zijn aardedetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit komt voor. Bij de bedrijfsgebouwen overheersen donkere gedekte kleuren, met name groen, maar ook donkerblauw en grijs. Voor daken wordt donkergrijs en zwart gebruikt. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur. Ook lichtere kleuren (grijs) en felle kleuren (rood) komen voor, maar zijn niet wenselijk.

De nieuwe mestlo's vallen dikwijls op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik en door de plaatsing buiten het cluster op het erf. Als materiaal wordt beton of staalplaat toegepast, meestal gecombineerd met een wit, oranje of blauw afdekzeil.



Wierdenlandschap (2)

Beplanting

In het open wierdenlandschap komt beplanting vrijwel alleen voor gekoppeld aan de openbare weg, of gekoppeld aan de bebouwing op een erf. Beplanting versterkt daardoor de structuur van het landschap. Bovendien is beplanting mede sterk bepalend voor de beeldkwaliteit in het gebied, doordat beplanting cruciaal is in de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Kenmerkend is een carré van bomen rondom het historische erf. De bebouwing ligt binnen dit carré en doorsnijdt de houtsingel niet.

Belangrijk gegeven is dat het juridische erf, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven, veelal groter is dan het fysieke erf dat is omgeven door beplanting. Dat betekent dat bij nieuwe toevoegingen op het (juridische) erf, de groenstructuur kan worden doorbroken of gebouwen buiten de beplanting kunnen komen te staan.

Waardering

De solitaire, niet eenduidig te definiëren ligging van de bebouwing verkleint de mogelijkheden om eenduidige uitspraken te doen over de ligging van de erven binnen het landschap. Tegelijkertijd benadrukt dit de hoge mate van samenhang tussen de bebouwing en het landschap; bebouwing ‘gaat op’ in het landschap. Het gebied heeft een bijzonder hoge landschappelijke waarde. Binnen het gebied concentreert de bebouwing zich op erven en bovendien hebben de erven zelf een compact karakter. In toenemende mate is een tendens ingezet waarbij nieuwe bedrijfsgebouwen buiten de erven staan. Hierdoor dreigt een verrommeling in het gebied te ontstaan die tevens de openheid onder druk zet. Deze negatieve dynamiek wordt versterkt door het ontbreken van nieuwe erfbeplanting rondom nieuwe bedrijfsgebouwen en door het toepassen van niet passende lichte en te felle kleuren. Gebiedseigen kleuren kunnen bijdragen aan het voorkomen, dan wel terugdringen van beeldverstorende situaties.

Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestsilo's om aandacht.

Een aantal bouwwerken is als zeer waardevol aangemerkt en heeft daarom de status van rijksmonument. In het Hogeland staan of liggen de volgende rijksmonumenten:

- Westerhornseweg 13 en 18 (Wadwerd)
- Onderdendamsterweg 7 (Warffum)
- Kloosterweg 2 (Warffum, archeologisch monument)
- Wierde Kloosterwierde (in Warffum nabij het spoor, archeologisch monument)
- Rensumalaan 3 (Uithuizermeeden, borg)
- Kloosterwijtwederweg 4 (Usquert, wierde en boerderij)
- Wierde Groot Bosch (ten zuiden van Streeksterweg in Usquert, archeologisch monument)
- Wierde Oldörp (tussen Moeshornweg en Heerdweg in Uithuizen, archeologisch monument)
- Bovenhuizen 8 en 10 (Uithuizen)
- Barmerweg 12 (Zandeweer)
- Doodstilsterweg 3 (Zandeweer)

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar de paragraaf Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria - Wierdenlandschap

Plaatsing

- Waar dat aan de orde is, dient het doorzicht tussen de erven naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- Waar aanwezig, dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- Plaatsing van bebouwing dient te zijn gerelateerd aan de bestaande bebouwing
- Het erf moet als één geheel in het landschap herkenbaar zijn (dus geen open gaten tussen de bebouwing)

LET OP:

Er gelden specifieke criteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen op erven (boerderijcomplexen) en wijzigingen aan Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen en het Groninger dwarshuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Hoofdvorm

- Aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen die worden toegevoegd, dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw
- Er dient een afstemming in kapvorm en -helling te worden nagestreefd per boerderij
- Bedrijfsgebouwen uitgevoerd met zadeldak. Indien hiervan wordt afgeweken, dient het gebouw op een aanvaardbare wijze te worden ingepast
- Er dient een rustig beeld te worden bewerkstelligd, door de hoofdvorm en het dakvlak eenvoudig te houden (weinig plasticiteit)

Aanzicht en opmaak

- Kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het hoofdgebouw en het landelijk gebied; hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en dakpannen in aardetinten, houtwerk in wit, donkergroen en okergeel
- Gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- Gevels van woonhuizen zijn verticaal geleed
- Het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- Lichtgekleurde stenen (witte en lichtgele steen) zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- Kunststof dakranden en kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering (nagenoeg) overeenkomt met de profilering van houten kozijnen
- De afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dienen te zijn gerelateerd aan het pand
- Er dient een rustig beeld te worden bewerkstelligd, door onder andere één kleurstelling per gevel te gebruiken



Kop-hals-rompboerderij

Analyse object

Algemeen

Het overheersende boerderijtype in Noord-Groningen is de kop-hals-rompboerderij. Dit boerderijtype komt veel voor in West- en Noord-Groningen, zoals het Hogeland en het Westerkwartier. Buiten Groningen komt dit type voor in Friesland, het gebied waar dit type boerderij van oorsprong ook vandaan komt.

Naast het basistype komen verschillende van de kop-hals-rompboerderij afgeleide varianten voor, zoals de Hogelandse boerderij en de kop-rompboerderij waarbij de 'hals' ontbreekt. De kop-hals-rompboerderij in Groningen stamt uit de zeventiende eeuw. De kop-hals-rompboerderij wordt gebruikt voor zowel veeteelt als akkerbouw.

Gebouw

De kop-hals-rompboerderij wordt gekenmerkt door een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm van de bedrijfsgebouwen met aan een van de koppen een woonhuis. De boerderij bestaat uit een woonhuis (de 'kop'), een 'hals' met keuken en melkkamer en een schuur: de 'romp'. Het woondeel van de boerderij is dus duidelijk gescheiden van het bedrijfsdeel. Op het Hogeland en in Humsterland liggen boerderijen dikwijls op een wierde. Bij de plaatsing op de wierde is niet de positie van de boerderij ten opzichte van de weg leidend, maar ten opzichte van het land; door de wierden en de onregelmatigheid van het landschap is over de plaatsing geen eenduidige uitspraak te doen. Achter het woonhuis kunnen één, twee of zelfs drie bedrijfsgebouwen naast elkaar staan.

Het woonhuis heeft een rechthoekig grondvlak en is in zijn meest oorspronkelijke vorm met de langszijde in het verlengde van het bedrijfsgebouw geplaatst. Beide gedeelten van de boerderij hebben een kap. De nokrichting op de bedrijfsgebouwen loopt evenwijdig aan de langszijde.

Op het woonhuis zit een kap parallel aan de nokrichting van de bedrijfsgebouwen. Het zadeldak overheerst als kapvorm bij het woonhuis. Het woondeel bestaat uit één laag met een kap. Het bedrijfsdeel heeft een laag aflopende kap; de goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 1,5 à 2 m.

De entree naar de woning bevindt zich meestal aan de zijkant, vaak in de hals van de boerderij. Bij nieuwere woonhuizen is dit vaak weer heel anders en kan de entree ook in de voorgevel zitten. Het bedrijfsdeel wordt meestal bereikt via een deur in de achtergevel of zijgevel. In het bedrijfsdeel is de deel deur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume.

Aanzicht en opmaak

Het woonhuis heeft meestal een symmetrische gevelindeling. De gevel is verticaal geled. Als materialen worden voor het woonhuis rode of bruine baksteen gebruikt voor de gevels, rode of zwarte dakpannen voor het dak en hout voor de kozijnen. De buitenwanden van het bedrijfsdeel bestaan uit metselwerk met kleine stalraampjes. In de huidige situatie bestaat de dakbedekking van het bedrijfsgedeelte voornamelijk uit (grijze) golfplaten

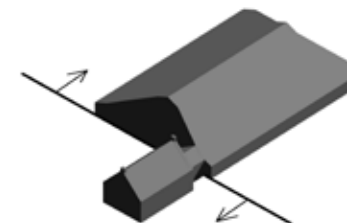


(vaak asbestplaten). De detaillering van deuren, kozijnen, vensterbanken en daklijsten is meestal eenvoudig, maar zorgvuldig. Wanneer sprake is van een verbijzondering van de detaillering gaat het meestal om de daklijsten en de entree. Het bedrijfsgedeelte is qua detaillering vaak nauwelijks verbijzonderd, met uitzondering van vaak de achtergevel. Deze kan dikwijls een fijner gedetailleerd en zorgvuldig vormgegeven beeld te zien geven.

Waardering

Kop-hals-rompboerderijen zijn typisch voor het noordelijke deel van Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde. De bouwvorm wordt hierom gezien als een uiting van streekeigen bouwen.

Verschillende boerderijen verliezen in de loop van de tijd hun oorspronkelijke functie en bouwvoorwaarden voor het aanpassen van deze gebouwen kunnen voorkomen. Omvorming tot woonhuis komt veel voor. Dit kan tot gevolg hebben dat soms ingrijpend wordt verbouwd. Zodoende kunnen waardevolle elementen van de boerderij verloren gaan, of wordt het karakter zelfs sterk aangetast. Indien sprake is van beëindiging van de agrarische



Volumeopbouw van de kop-hals-rompboerderij met de duidelijke scheiding tussen wonen en werken

Welstandscriteria - Kop-hals-rompboerderij

functie wordt gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken worden in elk geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsdeel en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en de stal-/deelvensters.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

De kop-hals-rompboerderij bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van dit type boerderij. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven.

Plaatsing en hoofdvorm

- De overgang tussen woonhuis en bedrijfsdeel wordt geaccentueerd door een 'tussengebouw' (de 'hals')
- De dakhelling van het bedrijfsdeel is circa 45 graden, het woonhuis heeft een steilere dakhelling
- De tegenstelling tussen de open gevel van het woonhuis en het gesloten, massieve dak moet behouden worden
- Dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en niet overheersend
- Een concentratie van ingrepen in het volume op één punt heeft de voorkeur, waarbij ingrepen aan de voorzijde zoveel mogelijk dienen te worden vermeden

Aanzicht en opmaak

- Detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van de boerderij
- Gevels van woonhuizen dienen verticaal te zijn geleed
- Het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak
- Het hoofdmateriaal van het bedrijfsdeel bestaat uit baksteen in aardetinten, riet (kunstriet), dakpannen of golfplaten of een andere geprofileerde dakbedekking in een matte, donkere kleur (bijvoorbeeld antraciet)
- Er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk)
- Nieuwe ramen in het (voormalige) bedrijfsdeel liggen bij voorkeur verzonken in het dakvlak
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, goten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk
- Dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te grofschalig zijn



Bovenaanzicht van een historisch erf met specifieke opbouw

Colofon

Opdrachtgever

Familie Bos

Rapport

Sjoukje de Jong
BügelHajema Adviseurs

Fotografie

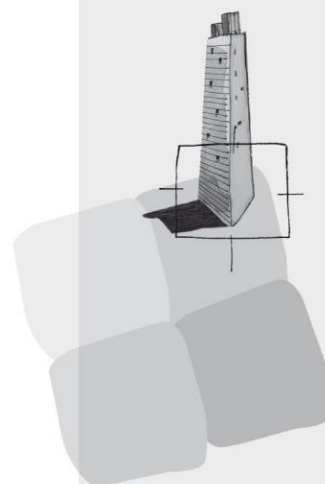
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Petra Smit
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

P000886



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort