



Ruimtelijke analyse, Nieuwklap

Albert Harkemaweg 86, Nieuwklap
Ruimtelijke analyse
9-april-2019

LAOS
LANDSCHAPS
ARCHITECTUUR
EN STEDEBOUW

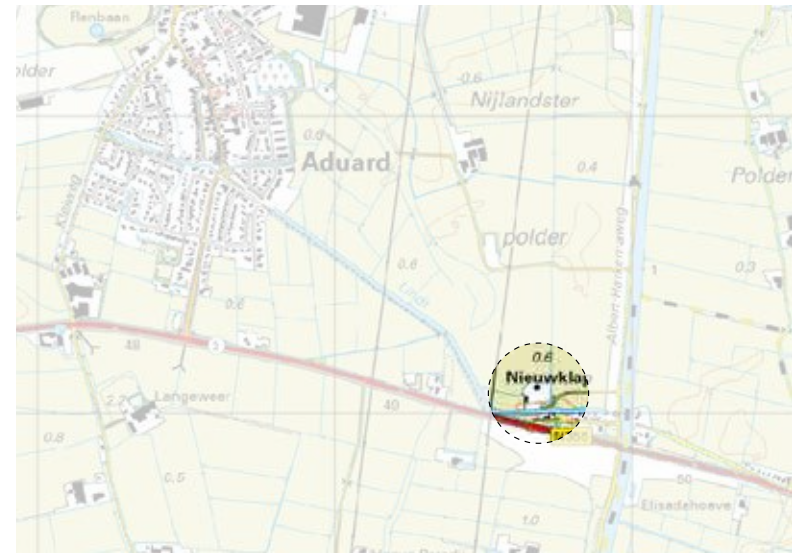
Kerklaan 30, Haren
Postbus 6070
9702 HB Groningen
050 5278218
contact@laoslandschap.nl
www.laoslandschap.nl

Inhoud

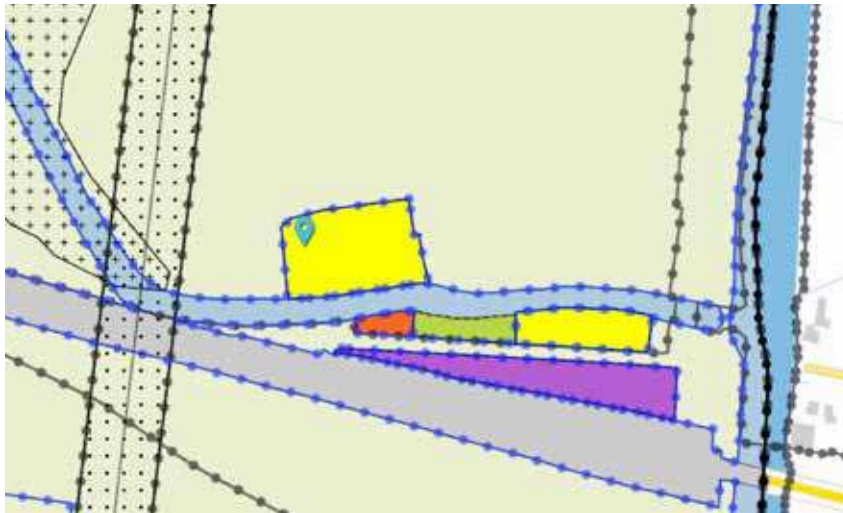
INHOUD	3
INLEIDING	5
BELEIDSANALYSE	6
PLANGEBIED IN BEELD	10
RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	12
KARAKTERISTIEKEN KAVEL	16
UITGANGSPUNTEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	18

Inleiding

Er is een plan opgevat om woningen te ontwikkelen op de kavel Albert Harkemaweg 86 in Nieuwklap. De kavel is gelegen ten noorden van het water De Lindt. Deze rapportage geeft een landschappelijke analyse van de omgeving en een globale ruimtelijke verkenning rondom de kavel.



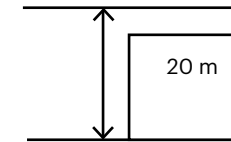
Beleidsanalyse



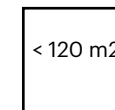
Bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn
Enkelbestemming wonen, max. aantal te bouwen eenheden: 9

Voor de kavel moet het bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn en de herziening van 2018 aangehouden worden.

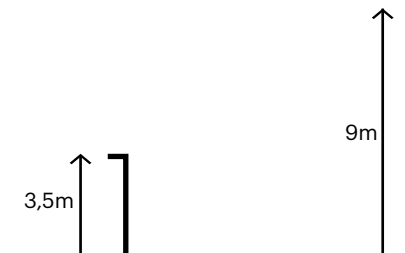
Het maximaal aantal te bouwen eenheden is 9, binnen de regels van het bestemmingsplan.



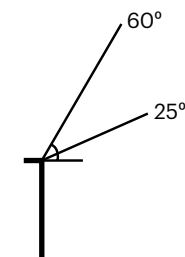
woonhuis binnen 20 meter van voorgevel



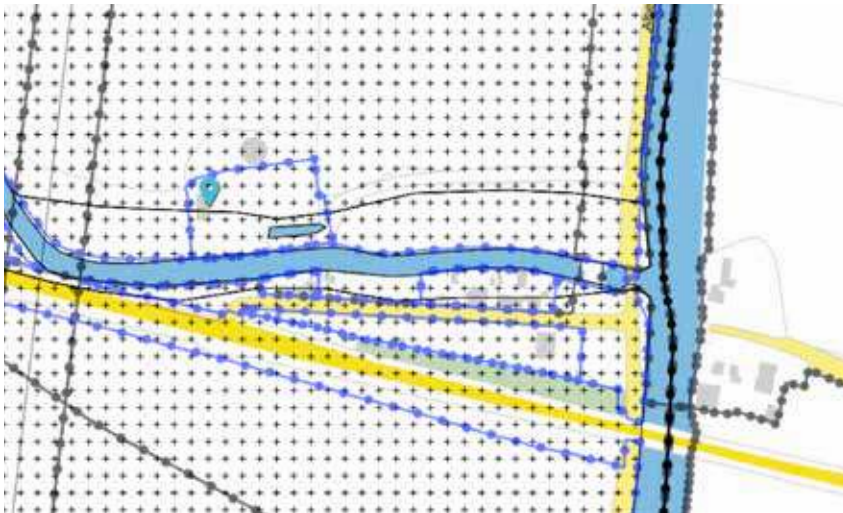
grondoppervlakte niet meer dan 120 m2



goothoogte niet meer dan 3,5 meter
bouwhoogte niet meer dan 9 meter



dakhelling mag niet minder
dan 25° en niet meer dan 60°



Bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn
Dubbelbestemming: waarde - archeologie 5

5.5 DUBBELBESTEMMINGEN GEBIEDSWAARDEN

5.5.1 DUBBELBESTEMMING "WAARDE - ARCHEOLOGIE"

In het buitengebied liggen een aantal archeologisch waardevolle gebieden, waar bijvoorbeeld bewoningssporen zijn gevonden. Naast dat een aantal van deze gebieden vallen onder de Wet op de Archeologische monumentenzorg heeft de gemeente aan een deel van het buitengebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toegekend. Voor deze gebieden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van groundbewerkingen.

De kavel heeft een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en is aangewezen als archeologisch waardevol. Dit betekent dat er een aanlegvergunningplicht is opgenomen voor het uitvoeren van groundbewerkingen. Ook geldt dat als er bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² worden gebouwd er archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden.

Er is altijd een omgevingsvergunning vereist.

Beleidsanalyse

In de Kwaliteitsgids Groningen is het plangebied onderdeel van het Zuidelijk Westerkwartier.

Het plangebied valt onder het wierdenlandschap, met de historische blokverkaveling. De ontginningsrichting is noordwest. Ter plaatse van de kavel is de dijk van de Lindt aangemerkt als waardevol. De visuele invloedssfeer van wierden zijn ten oosten en ten westen van de kavel te vinden.



Kavel gelegen aan landschappelijk waardevolle oude dijk



Historische blokverkaveling, ontginningsrichting noordwest

Bouwplannen met nieuwe gebouwen worden volgens de welstandsnota van Zuidhorn getoetst aan gebiedscriteria en evt. criteria voor erven/boerderijcomplexen. In dit geval gaat het om een voormalig erf in het wierdenlandschap die herontwikkeld wordt. De welstandsnota bevat welstandscriteria voor dit wierdenlandschap, maar geen uitgewerkte welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Daarvoor wordt een stedenbouwkundig plan gevraagd. De vraag is aan welk welstandscriteria de gemeente Zuidhorn vasthoudt in dit geval.



Welstandsnota Zuidhorn - proces beoordeling

Welstandscriteria - Humsterland / Wierdenlandschap

WELSTANDSCRITERIA	AANZICHTEN EN OPMAAK
Algemeen geldt voor nieuwe toevoegingen dat: - kapvorm en -richting, rooilijn, variatie, kleur- en materiaalgebruik en detaillering zich dienen te voegen in de voor dit gebied beschreven karakteristiek Plaatsing - Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen in clusterstructuur van het erf schikken - Bestaande doorzichten handhaven - Kleinschalige structuur handhaven - Waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, handhaven - Plaatsing relaties aan de verkeersrichting Hoofdvorm - Een tot twee lagen met kap - Er dient een afstemming in kapvorm en -helling te worden nagestreefd per boerderij	- Wijzigingen dienen het karakter van het hoofdgebouw en de architectuur te respecteren - Er dienen gebiedseigen materialen en kleuren te worden gebruikt: hout (gevel, kozijnen en deuren), metselwerk (in aardenstenen), dakpannen: Wit, donkergroen en okergeel voor het houtwerk - Gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben - Gevels van woonhuizen zijn verticaal geleed - Het gebruik van plastratenlaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen - De detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied - Hoeskolo's in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzwel heeft bij voorkeur dezelfde kleur, onbehandeld beton is niet toegestaan - De afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boordelen en daklijsten dient te zijn gerelateerd aan het pind

Welstandsnota Zuidhorn - welstandscriteria Humsterland / wierdenlandschap

Plangebied in beeld



Kavel gelegen aan de Lindt, tussen open polderlandschap aan de noordkant en de drukke Friesestraatweg aan de zuidkant



Kavel gelegen aan de Lindt en achter cafe Nieuwklap



Vanuit omgeving is de kavel een groene enclave



Zicht vanaf fietspad langs de Lindt: groene enclave



Toegang kavel over oude dijk



Bomenrij zuidkant geeft rugdekking aan kavel



Kavel hogergelegen en omringt door kavelsloot



Restanten boerenerf: schuur en mestbassin

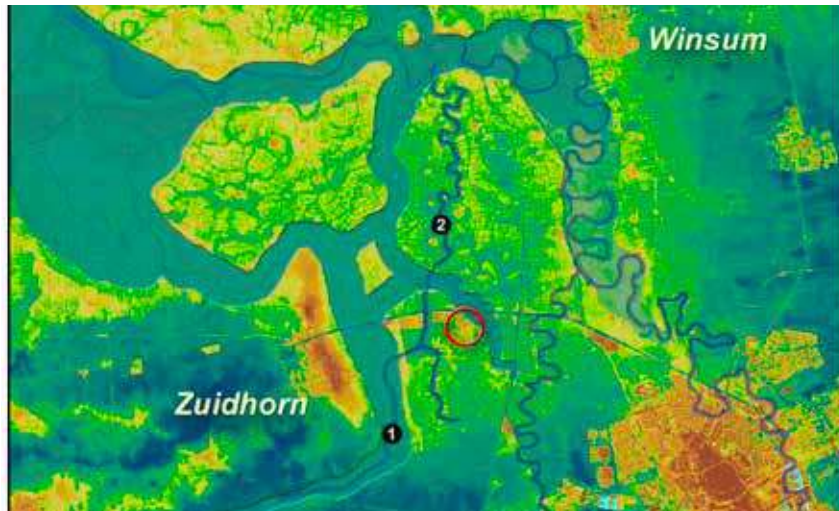


Vanaf kavel richting het westen zicht op het Lindt



Vanaf kavel richting het noorden zicht op polderlandschap

Ruimtelijke en landschappelijke analyse



Hoogtekaart

- Aduard ontstaan op schiereiland aan uitlopers van Lauwerszee
(bron: Aduard, het water en het landschap (Jan van den Broek, 2016))



Hoogtekaart

- Kavel grenst aan oude getidekreek
(bron: Aduard, het water en het landschap (Jan van den Broek, 2016))



Geomorfologie

- De kavel is gelegen in een getijdeafzetting
- De Lindt volgt een deel van de getijde-kreek, waar de kavel aan gelegen is
- Wierden liggen meer ten oosten en ten westen van de kavel



Bodem

- Oude kreken hebben klei afgezet
- De Kavel is gelegen op poldervaaggronden: klei en zware klei

Ruimtelijke en landschappelijke analyse



1822
De Lindt (Het Lent) staat al op de kaart: door de monniken gegraven water naar Aduard

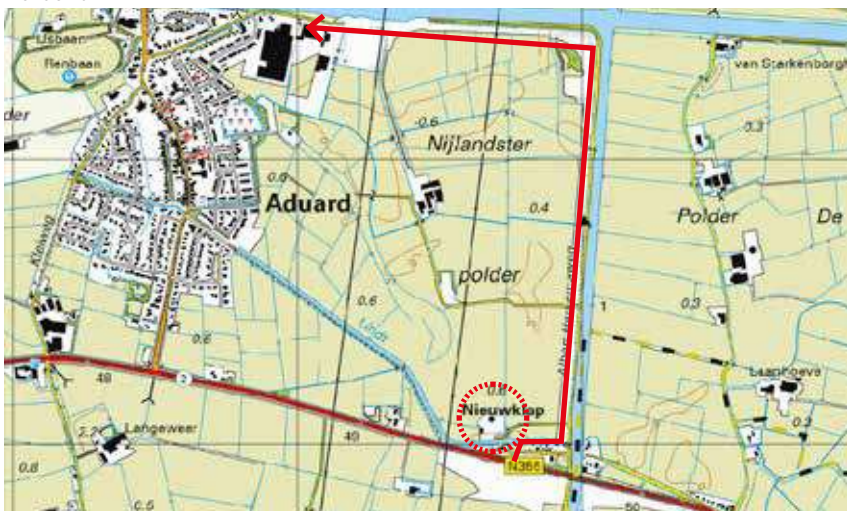


1850
- Historische blokverkaveling
- Kavel sinds lange tijd bebouwd



1920

- Nieuwklap bestaat uit huizen aan de oost- en westzijde van het Aduarderdiep
- In 1843 werd de draaibrug 'De Nieuwe Klap' aangelegd die het gehucht met elkaar verbond



2018

- Ruilverkaveling ten noorden van kavel
- Aanleg nieuwe rondweg

LAOS 09-04-2019



1950

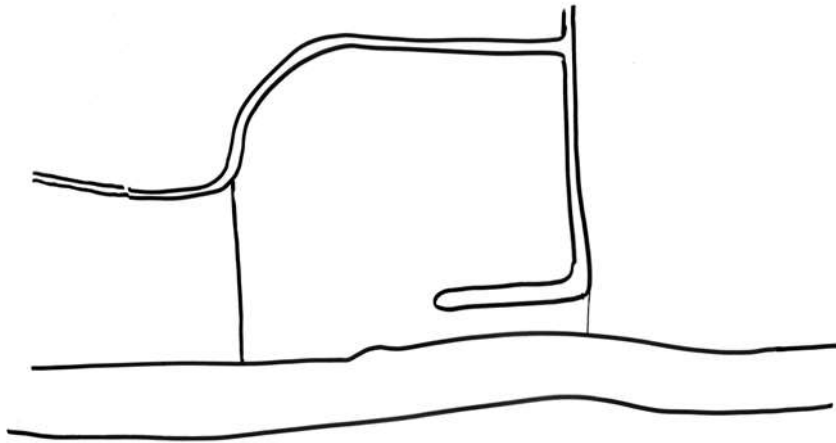
- in 1938 is de vaste hoge brug over het Aduarderdiep gebouwd
- de draaibrug werd daarna weggehaald
- oude historische blokverkaveling nog intact



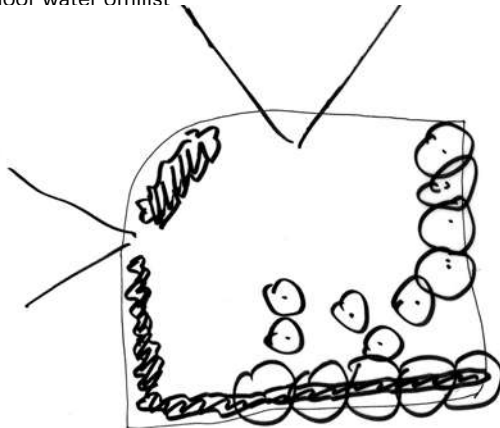
2018

- Infrastructureel knooppunt ten zuiden van kavel: veel geluid

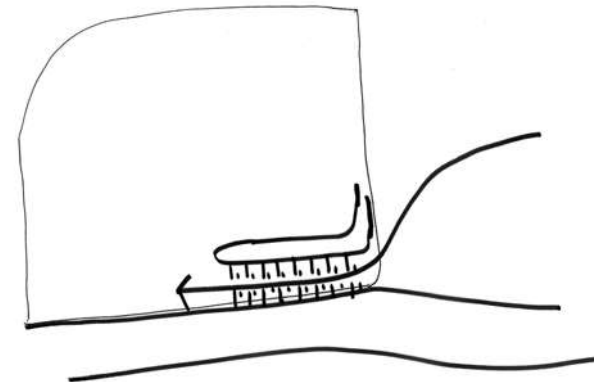
Karakteristieken kavel



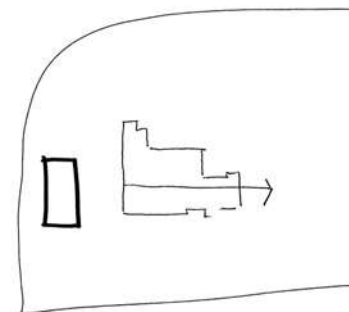
- Kavel wordt door water omlijst



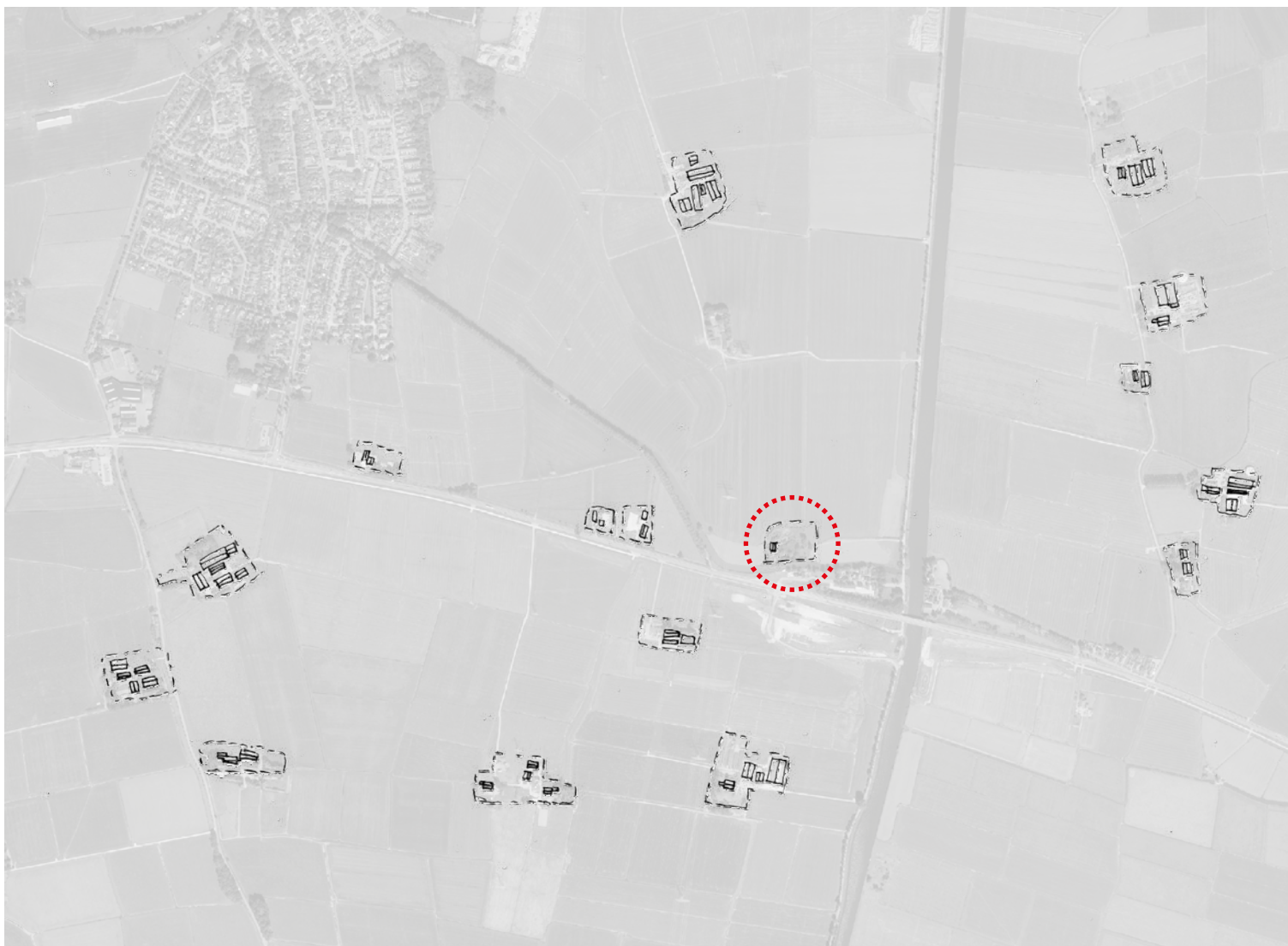
- Groene enclave door bomenrijen en enkele solitaire grote bomen
- heesterwal geeft rugdekking naar de infrastructurele knoop
- Zichtlijnen naar open landschap



- Toegang kavel via karakteristiek oude dijk



- Orientatie oorspronkelijke boerderij oost-west
- Schuur heeft noord-zuid orientatie



Erf gaat mee in ritme van boerenerven in omgeving

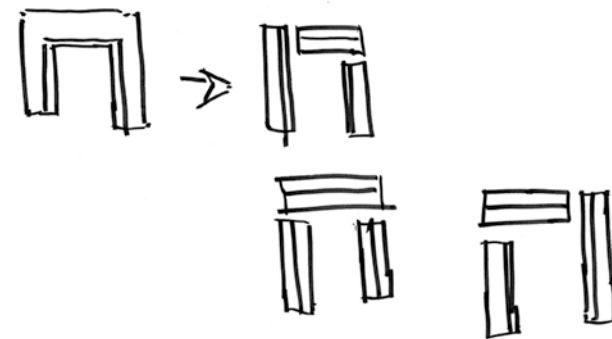
Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing

Benader kavel als een erf: daarmee blijft het een onderdeel van het omliggende landschap

Neem de ordeningsprincipes van de bebouwing op de boerenerven in de omgeving als inspiratie:

- bebouwing parallel aan elkaar
- verschillende volumegroottes
- losstaande volumes





Losstaande volumes kunnen samen een hof vormen

