



libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit
hoge der a 5
9712 ac groningen
t 050 3126545
info@libau.nl
www.libau.nl

Aduard, De Lindt

dd. 2019-11-11/stedenbouw/ welstand

Vaststellen stedenbouwkundige schets

Naar aanleiding van onze notitie d.d. 10 september jongstleden is door MAD en LAOS de stedenbouwkundige schets verbeterd. Wij constateren dat de hiërarchie van de bouwvolumes op het erf sterker is geworden door de “schuren” duidelijk achter het “voorhuis” te plaatsen. Daarnaast ontstaat door het samenvoegen van de twee noordelijk gelegen “schuurvolumes” in één groter volume meer contrast in maat en schaal tussen de “schuren” en het “voorhuis”.

Gelet op de doorgevoerde verbeteringen is de gemeente van mening dat er nu een goede stedenbouwkundige basis is gelegd voor het vervolgproces. Wij adviseren de stedenbouwkundige schets vast te stellen en groen licht te geven voor het vervolgproces.

Handreiking vervolgproces

Het vervolgproces bestaat uit drie onderdelen: 1.) het uitwerken van de stedenbouwkundige schets in een stedenbouwkundig plan 2.) het opstellen van een bestemmingsplan en 3.) het maken van een ontwerp voor de gebouwen en het erf. Vanwege de sterke samenhang tussen gebouwen en inrichting is een continuering van het ontwerpteam met een architect en een landschapsarchitect noodzakelijk. In het onderstaande zijn deze onderdelen beschreven.

1. Stedenbouwkundig plan

Op basis van de stedenbouwkundige schets wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierbij is het belangrijk dat eerst het terrein met haar boombeplanting wordt ingemeten en dat de vitaliteit van de boombeplanting wordt onderzocht. Het initiatief dient rekening te houden met vitale boombeplanting en de waardevolle landschapselementen zoals de bestaande sloten. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen leiden tot verfijningen van de plaatsing en de afmetingen van de beoogde bebouwing. Het stedenbouwkundig plan wordt gebruikt als onderlegger voor het bestemmingsplan en het ontwerp van de gebouwen en de inrichting.

2. Wijziging bestemmingsplan

Nadat de plaatsing en afmetingen van de nieuwbouw is uitgekristalliseerd, kan gestart worden met het maken van een nieuw bestemmingsplan. Het noordelijk deel van het erf (omgeving voormalige silo) heeft namelijk een agrarische bestemming en dient voor het initiatief te worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken. Voordeel van deze wijziging is dat een bestemmingsplan op maat kan worden gemaakt voor deze ontwikkeling. Indien gewenst kan de gemeente u alvast informeren over de te volgen procedure, planning, benodigde onderzoeken enzovoorts. U kunt hiervoor contact opnemen met Pieter Willem de Boer. De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan uiteraard zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

3. Ontwerp gebouwen en inrichting

Door het concept van “wonen op een boerenerf in een modern jasje” hangen de gebouwen en de inrichting sterk samen. Gelet op het bijzondere karakter van deze opgave is een intensieve samenwerking tussen een architect en landschapsarchitect in het ontwerpteam cruciaal. Omdat de gebiedscriteria uit de welstandsnota vanwege de bijzondere opgave niet 1:1 toepasbaar zijn, hanteert de gemeente de algemene criteria uit de welstandsnota bij de beoordeling van de plannen. Om de kwaliteit te borgen en de beoordeling van het ontwerp soepel te laten verlopen, heeft de gemeente in dit stadium een aantal kwalitatief geformuleerde spelregels in woord en beeld opgesteld (zie ook bijlage). Deze spelregels zijn:

- Het terrein wordt ingericht als een boerenerf met een mantel van bomen, struiken, watergangen met daarbinnen een gemeenschappelijke tuin met een collectieve, landelijke uitstraling.
- In de buitenrand zijn individuele terrassen mogelijk mits zij gekoppeld zijn aan de bebouwing en ondergeschikt zijn in het beeld.
- De buitenrand blijft duurzaam onbebouwd. Ook zijn in deze zone geen vergunningsvrije bouwwerken toegestaan¹.
- De meest oostelijk gelegen bebouwing refereert aan een “voorhuis” met baksteen, de overige bebouwing heeft een “schuur-referentie” met dominante dakvlakken.
- De verschillende woningen (totaal maximaal 9 stuks) in het “voorhuis” en de “schuren” zijn niet duidelijk telbaar.
- Bij het “voorhuis” is een hoge gootlijn ofwel gootbeleving (max. 2 bouwlagen) toegestaan. De naar de buitenrand gekeerde langsgevels van de “schuren” hebben een lage gootlijn ofwel gootbeleving (max. 1 bouwlaag).
- Vanuit het onbebouwde binnengebied tussen de “schuren” zijn zichtlijnen door de “schuren” (dakvlak loopt visueel door) naar het landschap mogelijk.
- het ontwerp draagt positief bij aan de energietransitie, klimaatadaptatie, vergroting van de biodiversiteit, flexibel gebruik van de bebouwing door verschillende doelgroepen in de tijd, duurzaam materiaalgebruik en sloop en hergebruik van bouwstoffen wanneer De Lindt aan het einde van haar levensduur is (circulariteit).

¹ dit wordt stevig geborgd in het gewijzigde bestemmingsplan, bij de gronduitgifte en in een privaatrechtelijke overeenkomst

Slot

Voor een soepel vervolgproces en vergunningverlening adviseren wij u om de gemeente en de welstand (rayonarchitect) gedurende het hierboven geschetste vervolgproces op belangrijke keuzemomenten mee te nemen. Indien u daaraan behoefte heeft kunt u contact opnemen met Pieter Willem de Boer.

Graag vernemen wij van u of hetgeen gesteld is in deze notitie duidelijk is. Als dit schrijven nog vragen oproept zijn wij uiteraard bereid om een nadere toelichting te verstrekken. Tenslotte wensen wij u veel succes in het vervolgtraject.

Hartelijke groet,

Tim Willems-Kruize en Victor Ackerman

Team Ruimtelijke Kwaliteit Libau

Bijlage: spelregels in beeld (op onderlegger stedenbouwkundige schets)

