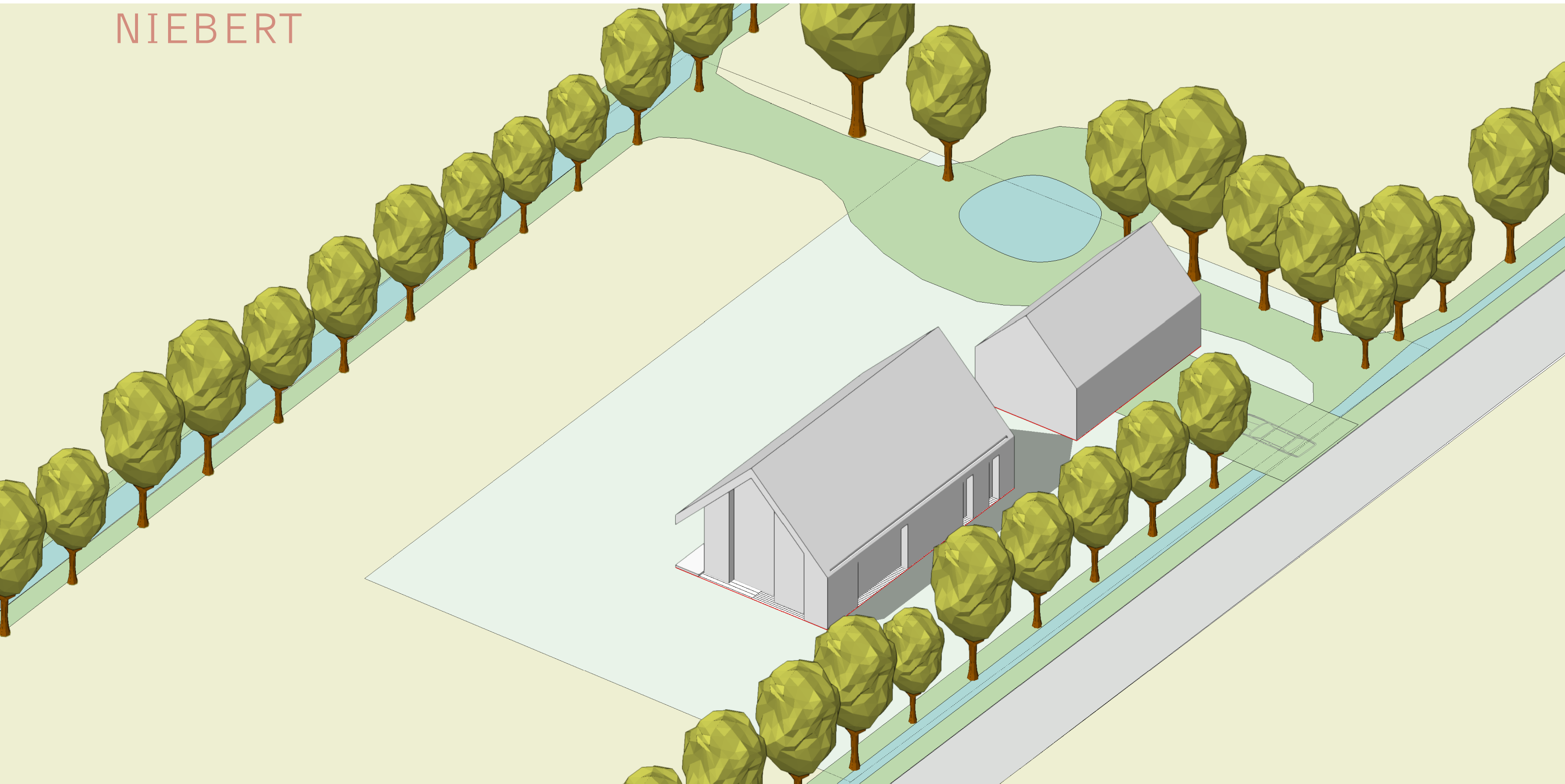


NIEUWBOUW WONING WIERSEMA

NIEBERT



Datum: 11.01.2022



COLOFON

BOER & BOUWEN
www.boerenbouwenspreekuur.nl
Een initiatief van:

DAAD Architecten BV
Rob Hendriks
Paltz 21
9411 PM Beilen
Tel: 06 5570 6448
Website: www.daad.nl
E-mail: info@daad.nl

Het NoorderErf
Stieneke van der Wal
Traansterweg 3
9355 TM Midwolde
Tel: 06 8397 2103
Website: www.hetnoordererf.nl
E-mail: info@hetnoordererf.nl

L'orèl Consultancy
Rob Jacobs
Leonard Springerlaan 9
9727 KB Groningen
Tel: 06 55 37 81 88
Website: www.lorel.nl
E-mail: info@lorel.nl

Dit project betreft een samenwerkingsverband tussen:

DAAD Architecten BV
Rob Hendriks
Alex Huisman

Het NoorderErf
Stieneke van der Wal

Inhoud

Inleiding

Locatie woning Singellandschap

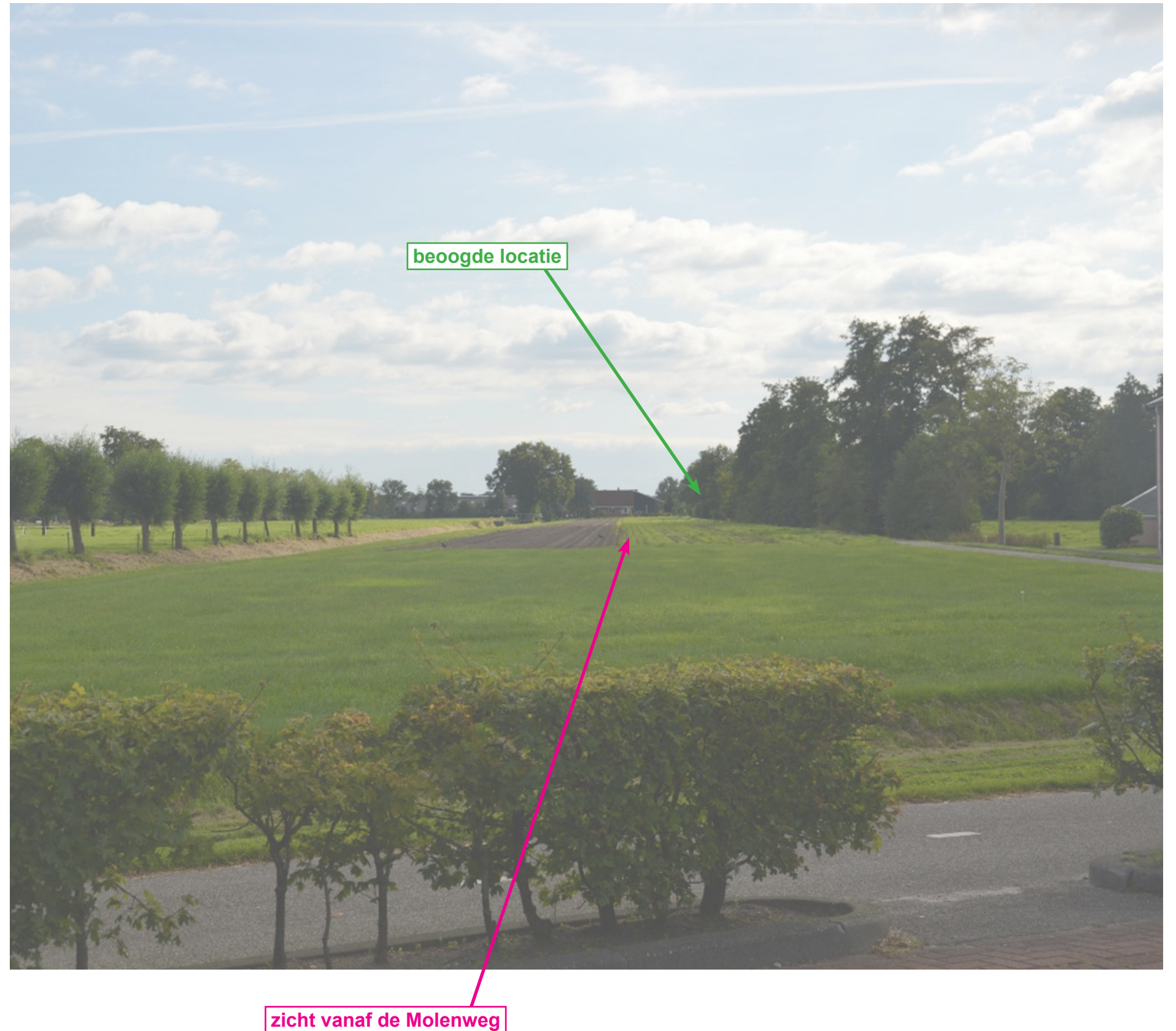
Perceelgegevens
Bebouwing op het achterland
Situatietekening
3D impressie
Referenties schuurwoning
Beplantingsplan singellandschap
Erfinrichting
Foto's van de locatie

'T PADT 11A INLEIDING

Voor dit onderzoek is Boer & Bouwen door fam. Wiersema gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden omtrent het realiseren van een nieuwe woning aan de Molenweg bij Niebert. De fam. Wiersma heeft de wens uitgesproken het onbenutte bouwrecht voor de bouw van een woning, dat nog rust op het agrarische erf, als afzonderlijke woonbestemming vorm te geven.

Hiertoe zijn meerdere denkbare posities onderzocht waarbij dit document zich richt op het enige haalbaar plan. De mogelijke op de foto aangegeven positie halverwege de ree past in een reeks van agrarische gebouwen die in een tweede lijn achter de lintbebouwing in het landschap is geplaatst. Met een in deze serie van 'agrarische' bouwwerken passende architectuur past deze optie vanuit een ruimtelijk en planologisch perspectief goed in het landschappelijk weefsel. De voorgestelde schuurwoning vormt een bescheiden toevoeging in het landschap en zal van afstand nauwelijks zichtbaar zijn.

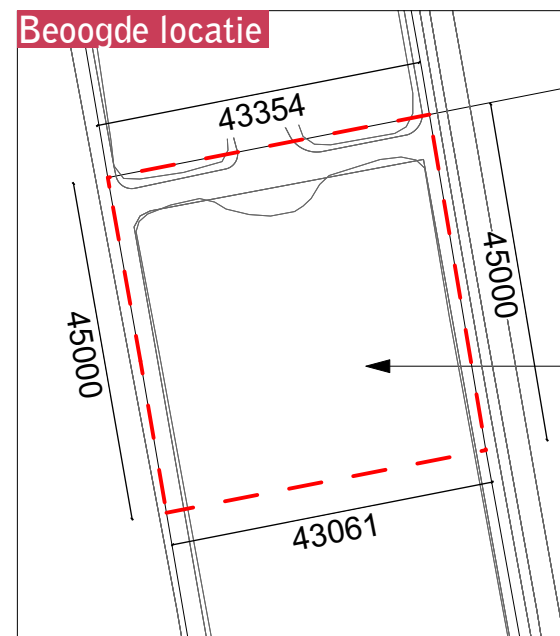
Met de bouw van de nieuwe woning zal het landschap op de percelen van Mts Wiersema met een aantal ingrepen worden versterkt. Deze ingrepen worden in het hoofdstuk 'Singellandschap' besproken.



INLEIDING



Zicht vanaf 't Padt op de boerderij. Rechts de entree/oprit van de beoogde locatie voor de nieuw te bouwen woning. De singel in het midden van de afbeelding wordt versterkt. Hierachter wordt de nieuwe woning, nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg, geplaatst.



erf qua afmetingen overeenkomend met erven in de omgeving

in het verleden toegevoegde woonbestemming ca. 960 m²

verkleinen huidige bestemmingsvlak tot 1,5 hectare (is 2,1 ha)

bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3' vervalt en krijgt de bestemming 'Agrarisch'



LOCATIE WONING

Bebouwing op het achterland

1:5000



legenda

-  bebouwing op het achterland
-  locatie bebouwing op achterland
-  mogelijke locatie woning
-  locatie boeren erf met opstallen

Voor- en nadelen

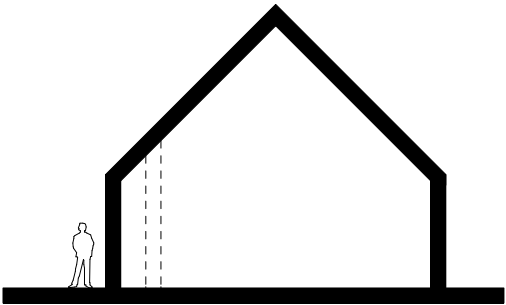
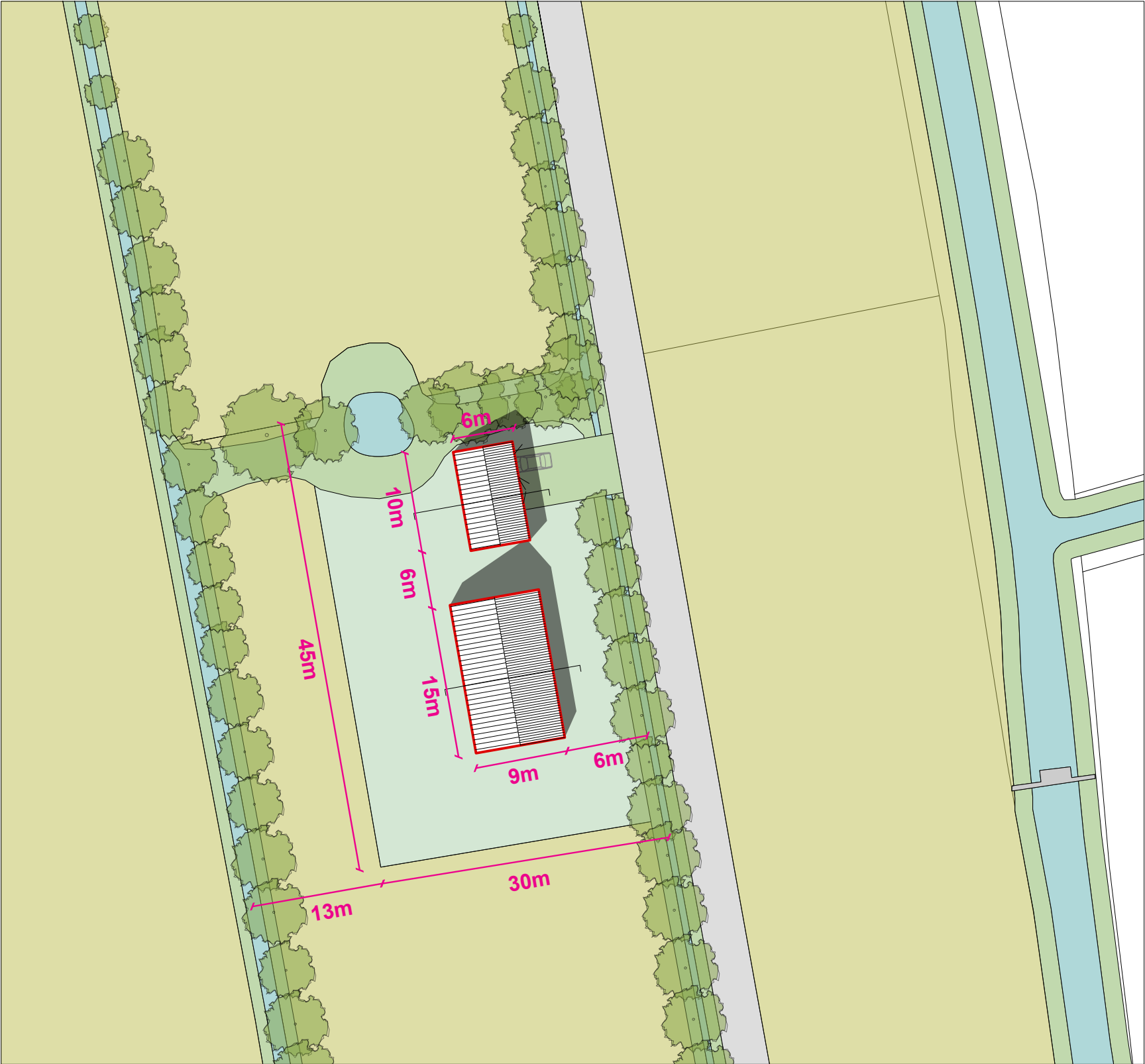
- + openheid, zicht op landschap vanaf Molenweg blijft behouden
- + woning wordt opgenomen in coulissenlandschap
- + woning sluit aan bij bebouwingslint achterland
- + geen aantasting van het zicht van de buurman
- + bestaande weilanden blijven goed te gebruiken
- past niet in huidig bestemmingsplan

Bouwen op het achterland

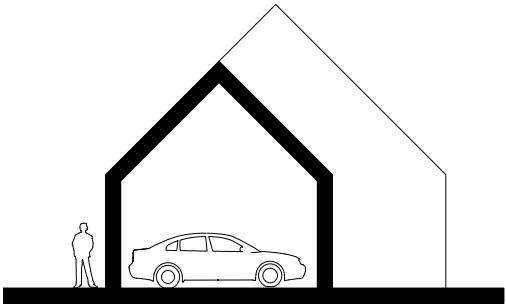
Bouwen in het achterland komt vaak voor in het Zuidelijk Westerkwartier. Meerdere woningen liggen dan aan dezelfde ree. Ook in Niebert zien we dit en bovenstaande tekening laat zien dat er een zelfde lijn achter het bebouwingslint van de Molenweg aanwezig is waar woningen aan de ree gesitueerd zijn. De locatie voor de woning bevindt zich, in vergelijking met deze woningen, ongeveer op dezelfde afstand tot de Molenweg.

Situatie | twee schuren op het erf

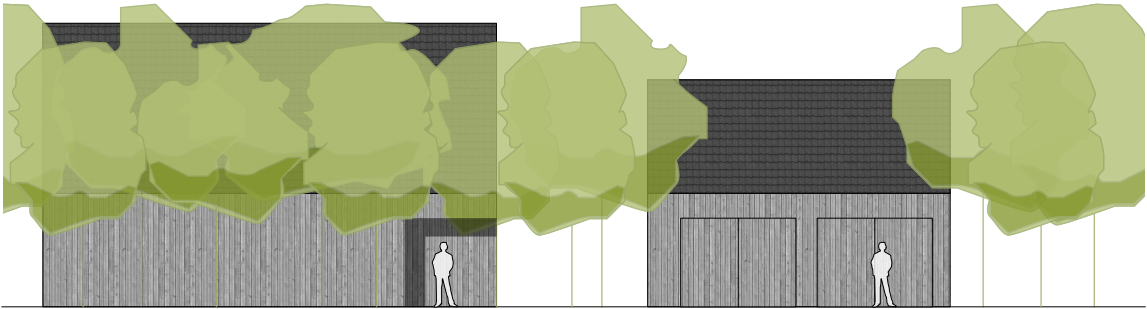
1:500



doorsnede t.p.v. woonhuis



doorsnede t.p.v. garage



conceptueel uitgangspunt volumes | duidelijke familie van elkaar
d.m.v. materialisatie, vorm en goothoogte

Ruimtelijke kaders

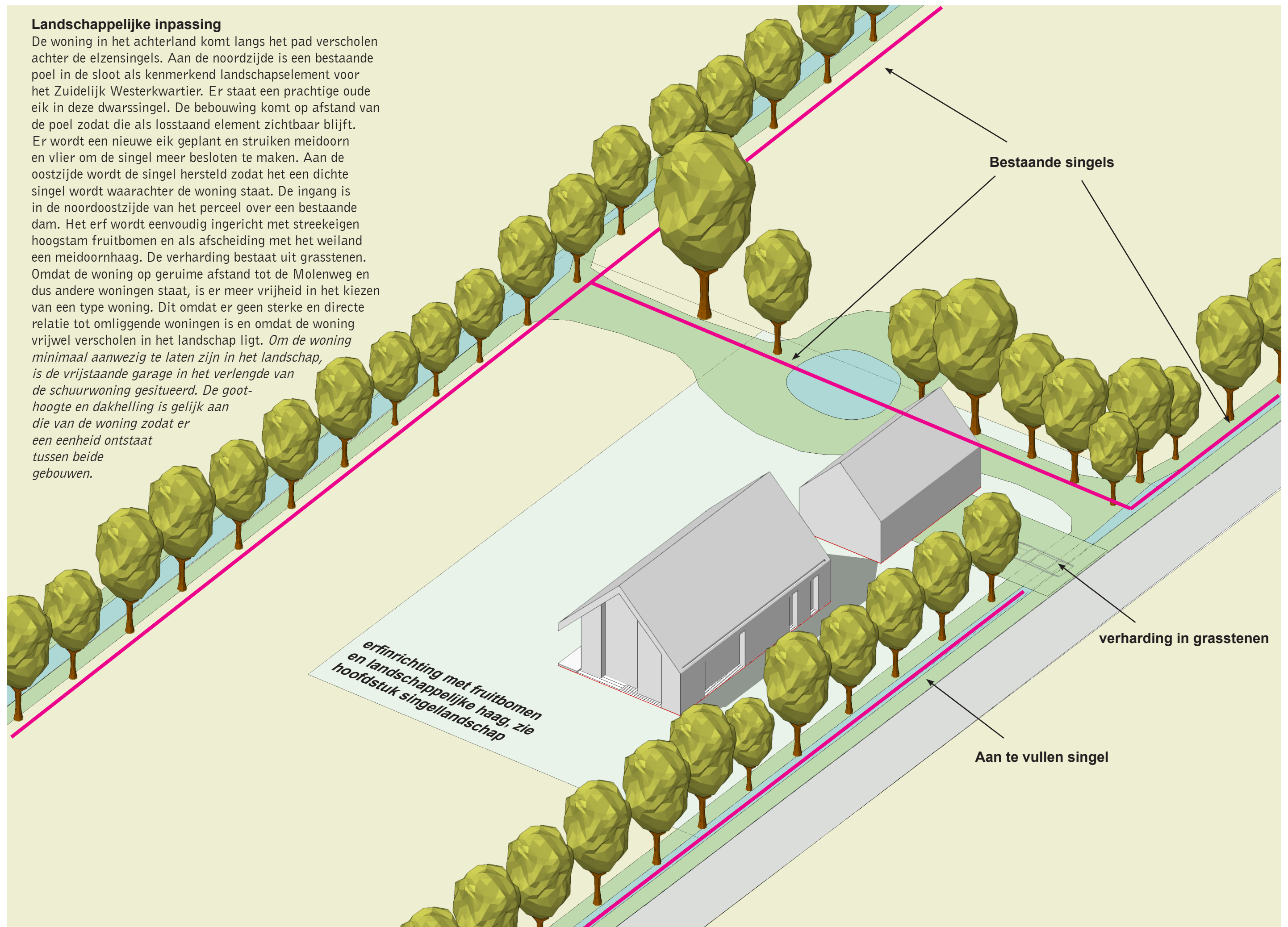
- twee schuren op het erf, een garage/schuur en een schuurwoning. De garage is voor de passant zichtbaar, de schuurwoning staat achter de coulisse en is daardoor zo goed als niet zichtbaar
- de schuren staan in elkaars verlengde. Ze zijn in goothoogte, hellingsgraad van het dak en materialisatie gelijk/passend aan/bij elkaar
- woonerf met streekeigen beplanting
- besloten ligging in het coulissen-landschap
- afmetingen erf in verhouding tot de afmetingen van omliggende erven

Kaders ten behoeve van het functioneel gebruik

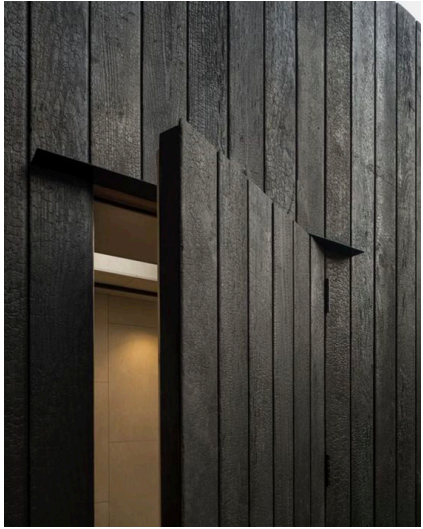
- ca. 6 meter tussen de woning en de sloot ten oosten van de woning
- ca. 6 meter tussen de schuur en de woning
- ca. 10 meter aan de westzijde van het perceel ten behoeve van het agrarisch gebruik

Landschappelijke inpassing

De woning in het achterland komt langs het pad verscholen achter de elzensingels. Aan de noordzijde is een bestaande poel in de sloot als kenmerkend landschapselement voor het Zuidelijk Westerkwartier. Er staat een prachtige oude eik in deze dwarssingel. De bebouwing komt op afstand van de poel zodat die als losstaand element zichtbaar blijft. Er wordt een nieuwe eik geplant en struiken meidoorn en vlier om de singel meer besloten te maken. Aan de oostzijde wordt de singel hersteld zodat het een dichte singel wordt waarachter de woning staat. De ingang is in de noordoostzijde van het perceel over een bestaande dam. Het erf wordt eenvoudig ingericht met streekeigen hoogstam fruitbomen en als afscheiding met het weiland een meidoornhaag. De verharding bestaat uit grasstenen. Omdat de woning op geruime afstand tot de Molenweg en dus andere woningen staat, is er meer vrijheid in het kiezen van een type woning. Dit omdat er geen sterke en directe relatie tot omliggende woningen is en omdat de woning vrijwel verscholen in het landschap ligt. *Om de woning minimaal aanwezig te laten zijn in het landschap, is de vrijstaande garage in het verlengde van de schuurwoning gesitueerd. De goot-hoogte en dakhelling is gelijk aan die van de woning zodat er een eenheid ontstaat tussen beide gebouwen.*



REFERENTIES SCHUURWONING





REFERENTIES SAMENHANG WOONHUIS EN GARAGE



De woning en schuur worden ontworpen als eenvoudige schuurvolumes. De volumes worden architectonisch gelijkwaardig aan elkaar ontworpen. Dit houdt in dat dezelfde materialisatie en detaillering wordt gebruikt. De garage is van ondergeschikt belang door zijn volume. Hierbij neemt hij dezelfde vorm aan als het woonhuis, enkel de grootte en functie is anders.

Coulisselandschap Westerkwartier

Het kleinschalige houtsingellandschap in het Zuidelijk Westerkwartier is een uniek cultuurlandschap. Naast de grote cultuurhistorische en recreatieve waarde zijn de singels belangrijk voor de biodiversiteit. De laatste decennia is het houtsingellandschap onder druk komen te staan door functieverlies, intensivering van de landbouw en uitbreiding van bebouwing en bedrijventerreinen. Herstel van de singels is van belang om het karakter van het gebied te behouden en de biodiversiteit te bevorderen.

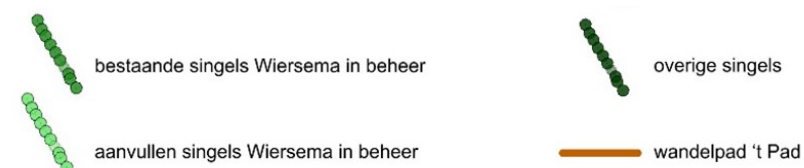
Familie Wiersema heeft meerdere singels rondom de boerderij die onder agrarisch beheer zijn bij het Collectief Groningen West. Zij zijn actief betrokken bij het Collectief als deelnemer en bestuurslid. Daarnaast zijn zij ambassadeurs voor het mooie coulissen landschap in het Westerkwartier, waarmee zij ook in de publiciteit komen om anderen te motiveren om ook bij te dragen aan het landschap en om singels aan te planten.

Om het coulisselandschap te versterken worden enkele bestaande singels hersteld en komen er rondom de boerderij en langs het wandelpad een aantal elzensingels bij langs de weilanden. De nieuwe singels worden volgens de voorwaarden van het Collectief aangeplant en komen ook onder het beheer.

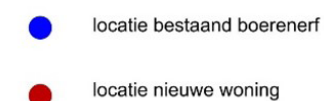
De waardevolle zichtlijn vanaf de Molenweg naar het achterland blijft behouden nu daar geen woning gebouwd kan worden.



Singels geprojecteerd op de topografische kaart van 1972



Singels geprojecteerd op recente luchtfoto (2021)



SINGELLANDSCHAP



bestaande situatie

Het bestaande boeren erf

Het erf van de familie Wiersema ligt midden in het singellandschap. Het wandelpad 't Pad loopt over het erf heen en voor de wandelaars is er een Open Rustpunt waar men even kan zitten en koffie of thee kan nemen. Langs het wandelpad is beplanting van streekeigen bomen en struiken aanwezig en deze wordt aan de oostzijde aangevuld. Daarnaast komt er aan de oostzijde van het erf een nieuwe singel waardoor het erf besloten in de beplanting komt te liggen. De woning van de boerderij heeft rondom een tuin met haag, sierstruiken en moestuin. Er staan fruitbomen in de tuin en de bestaande haag wordt verlengd aan de noordzijde op de grens met het weiland.

Bij de boerderij is het vanwege de bedrijfsvoering niet mogelijk om extra singels aan te planten. Achter de boerderij is de uitloop van de koeien en hier komt mogelijk de kuilopslag (A). Er is geen dwarssingel geweest en het is niet wenselijk om deze aan te leggen vanwege het bouwblok. Het rechthoekig perceel bestond in de jaren '30 vorige eeuw uit twee smalle percelen. Op de topografische kaart van 1972 is te zien dat het perceel zijn huidige formaat heeft, een singel aanleggen midden in het perceel is geen optie, hier is het koeienpad (B). Langs het pad van de boerderij naar de Carolieweg staan nog enkele oude eiken, die behouden blijven (C). Het aanvullen van de singel langs dit pad is enkele jaren geleden besproken met het Collectief en in overleg uit het beheer gehaald vanwege de beperkte ruimte. Door het aanvullen van singels op de percelen rondom de



nieuwe situatie

boerderij wordt deze steeds meer opgenomen in het coulisselandschap. Het openbare wandelpad dat over het erf loopt laat passanten van dichtbij het agrarisch bedrijf zien.

Het agrarisch bedrijf zet zich in voor landschapsbeheer door het onderhoud aan de singels. Behalve weilanden voor de koeien en grasopbrengst worden er percelen gebruikt voor het kweken van wilde bloemenzaden voor de Cruydt-hoeck. Dit is goed voor de biodiversiteit en voor het bedrijf, dat zich steeds verder wil ontwikkelen richting natuurinclusieve landbouw.

Mogelijk wordt er in de toekomst een droogschuur voor de zaden gerealiseerd, ter vervanging van een huidige schuur (D). Daarnaast zet het bedrijf zich in voor de recreatie door het wandelpad over het erf. Er is al een veel gebruikt Open Rustpunt (E) en in de toekomst komt er mogelijk een kleinschalige camperplaats (F) bij. Voor de eerstkomende tien jaar voorziet de fam. Wiersema in ieder geval geen uitbreiding van het gebouwenbestand. Op het geprojecteerde bestemmingsplanoppervlak van 1,5 ha (zie pag. 6) zijn de genoemde ontwikkelingen goed onder te brengen.

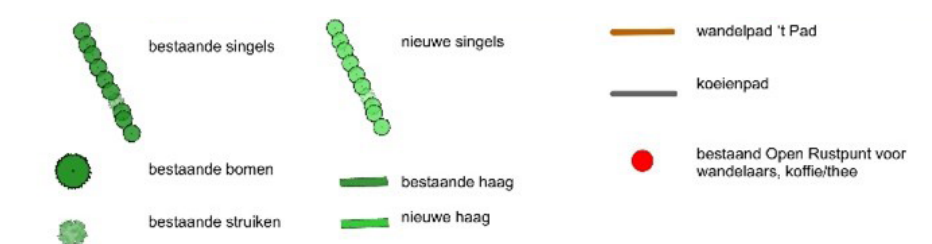
Hoe het bedrijf zich verder ontwikkelt hangt sterk af van de politiek en daarbij horende regelgeving. Op dit moment is het voor agrariërs erg onzeker hoe de toekomst eruit komt te zien. De intentie van de familie Wiersema is hierboven beschreven.

Het nieuwe erf

Het nieuwe erf is gelegen op het achterland op circa 300 meter afstand tot de Molenweg. De twee schuren komen parallel aan de ree en singels en staan in lijn met elkaar. De bebouwing staat los van de sloot/poel aan de noordzijde. Aan de westzijde blijft een strook agrarisch zodat de weilanden met elkaar verbonden zijn. De dam wordt verhard met grasstenen.

Op het erf komen fruitbomen, een meidoornhaag en een moestuin. Er is ook ruimte voor spelende kleinkinderen. Langs de noordzijde is ruimte voor het onderhoud van de poel en de singel.

bestaande boeren erf





Zichtlijn vanaf de Molenweg naar het voorerf (rode pijl) van de boerderij en het achterland blijft behouden. Achter de bestaande singels van het toegangspad naar de boerderij komt de woning (groene pijl)



De singel links wordt hersteld



De boerderij ligt in het singellandschap, de voorste singels worden hersteld



Langs de erfgrens komt een singel en langs het fiets/wandelpad komt bij de sloot een singel van struiken en bomen, aansluitend op bestaande beplanting



Open Rustpunt op het erf langs het fiets/wandelpad wordt veel gebruikt



Langs de erfgrans van de boerderij komt een nieuwe singel die aansluit op de bestaande singel



Fiets/wandelpad 'T Pad loopt over het erf. Bestaande beplanting bomen en struiken wordt aangevuld aan de oostzijde



Restanten van singels zijn nog aanwezig, deze worden hersteld en aangeplant tot een dichte singel die voldoet aan de voorwaarden voor beheer Collectief Groningen West



Ingang vanaf pad naar woning



Oude eik in de dwarssingel, bestaande dam tussen de weilanden blijft behouden De singel wordt aangevuld met struiken meidoorn en vlier



Poel in sloot dwarssingel wordt hersteld door opslag beplanting te verwijderen en op te schonen. Singel wordt aangevuld met struiken meidoorn en vlier



Gebruik grasstenen voor oprit en parkeren

