

# Maatwerkadvis

aangepaste versie oktober 2019

t.b.v. familie De Haan  
Dijkstreek 6, Niekerk  
Gemeente Grootegast



**Libau**

Landbouwkamers  
Landbouwkamers  
Landbouwkamers



Landschapsbeheer  
Groningen

**De opgave**

**De context**

**Foto analyse**

**Erfontwikkelingsschets**

**Uitgangspunten vormgeving gebouwen**

**Kostenraming erfinrichting**

**Soortenlijst streekeigen beplanting**

# De opgave

## Aanleiding en opgave

Melkveehouderij de Haan gevestigd aan de Dijkstreek 6 te Niekerk is voornemens de in 2011 gebouwde vrijloopstal aan te passen naar een traditionele ligboxenstal. Omdat de bestaande ruimte niet eenvoudig is te onderkelderen ten behoeve van mestopslag, wil men werken met een systeem met dichte loopvloeren en diepstrooiselboxen met zand als boxvulling. Bij dit concept is het noodzakelijk het zand dat vanuit het ligbed in de drijfmest komt in een tussenopslag te laten bezinken en vervolgens in een mestbassin op te slaan. Naast de bezinkkelder wordt een vaste mestopslag beoogd zodat het zand uit de bezinking daar kan drogen waarbij het vocht weer in de kelder loopt. Deze opslag is gepland op het laagste deel van het erf zodat ook vervuild erfwater hierin eenvoudig opgevangen kan worden. Verder bestaat de wens de voeropslag aan de oostzijde van het erf uit te breiden. Daarnaast heeft de familie de Haan de wens de woning en aangebouwde schuur op het voorerf te slopen en te vervangen door nieuwbouw, omdat de bouwkundige staat en indeling niet voldoen aan de eisen van deze tijd (energie-efficiëntie en asbestdakbedekking).



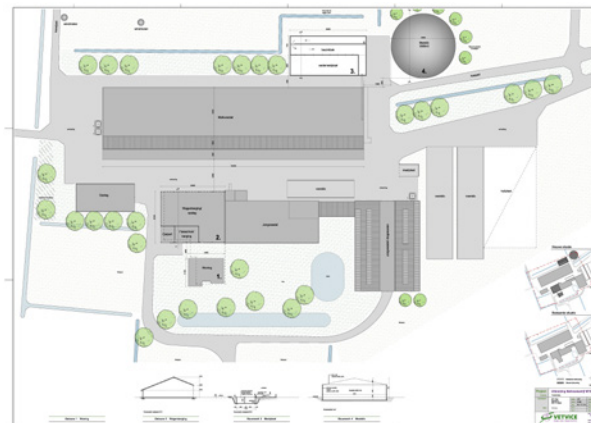
uitsnede luchtfoto met aanduiding ligging bedrijfslocatie

## Bestemmingsplan

Als gevolg van de beoogde realisatie van de bezinkbak en het mestbassin wordt het bouwblok van 1.5 ha overschreden en komt de bebouwing buiten het bestemmingsvlak van 2 ha te liggen. Om te beoordelen of de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan voor vergroting en verplaatsing van het bestemmingsvlak kunnen worden toegepast moet de landschappelijke inpasbaarheid van het plan worden bekeken. Hiervoor wordt een maatwerktraject gevolgd met inzet van Libau. In dit traject wordt ook de wens voor de vervangende nieuwbouw van de woning en schuur betrokken. De woning en schuur betreffen geen monument of karakteristiek pand.

## Maatwerkbenadering

Ten behoeve van de realisatie van de vrijloopstal is in 2010 een uitvoerig maatwerktraject doorlopen. De in het kader hiervan vastgelegde inpassingsmaatregelen (zie onderstaande figuur) zijn gerealiseerd.



oorspronkelijk beoogd plan voor bezinkbassin- en mestsilos

## Archeologie

Op de archeologische waarden-/verwachtingenkaart van de gemeente geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente is dit vertaald naar categorie 5, waarbij een oppervlakte vrijstelling van 1000m<sup>2</sup> is geadviseerd. In het bestemmingsplan buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014 is dit opgenomen als Waarde – Archeologie 5 (Wra5). Bij ingrepen die binnen de 1000m<sup>2</sup> blijven is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

## Leeswijzer

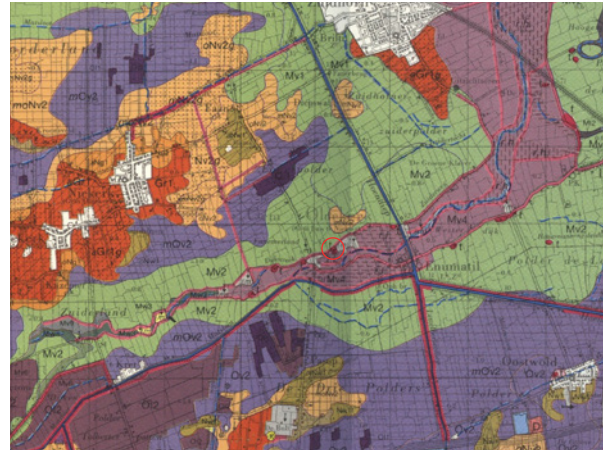
Navolgend worden eerste de context en de huidige situatie van het erf geduid. Daarna volgen de erfontwikkelingsschets en uitgangspunten voor vormgeving van de gebouwen als conclusies van het doorlopen maatwerktraject. Tot slot zijn de erfinrichtingsmaatregelen uitgewerkt in een kostenraming en soortenlijst streekeigen beplanting.



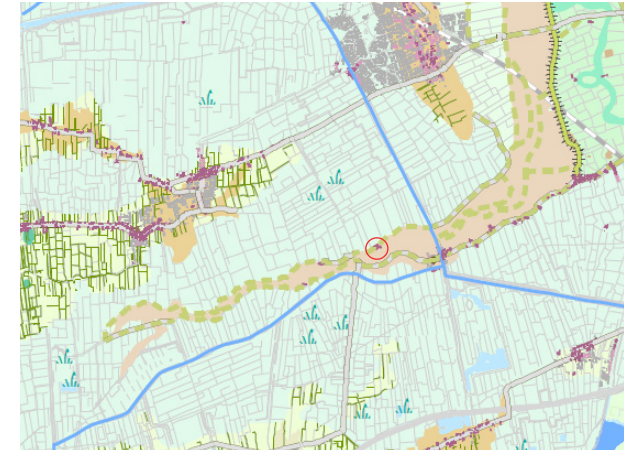
landschappelijk inpassingsplan 2010 (bron: Libau)

# De context

Het bedrijf aan de dijkstreek is gelegen op een inversierug die de randen van het voormalige stroomdal van de Oude Riet markeert. Langs deze randen heeft zich van oudsher een structuurbepalende bebouwingsreeks met boerderijen ontwikkeld.



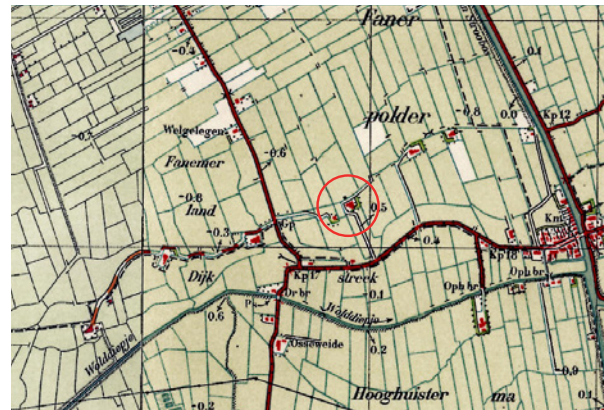
Fysisch geografische kaart



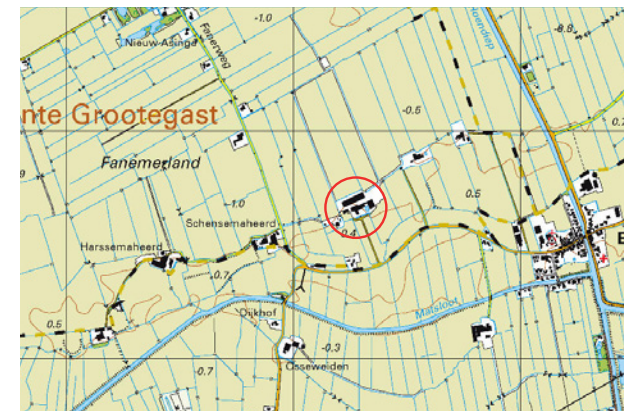
Kwaliteitskaart provincie Groningen



1910



1950



2017

# Foto analyse



aanduiding fotolocaties

# Foto analyse



1. bestaande woning op zwaar beplant voorerf



2. aan woning gebouwde schuren met asbestdaken



3. beplanting langs werktuigenloods



4. zicht op achterzijde schuren achter woning



5. erfbeplanting en voeropslag aan westzijde erf



9. zicht op noordzijde vrijloopstal en kleinschalige windturbine

# Foto analyse



7. zicht langs vrijloopstal en beplante noordelijke erfgrens

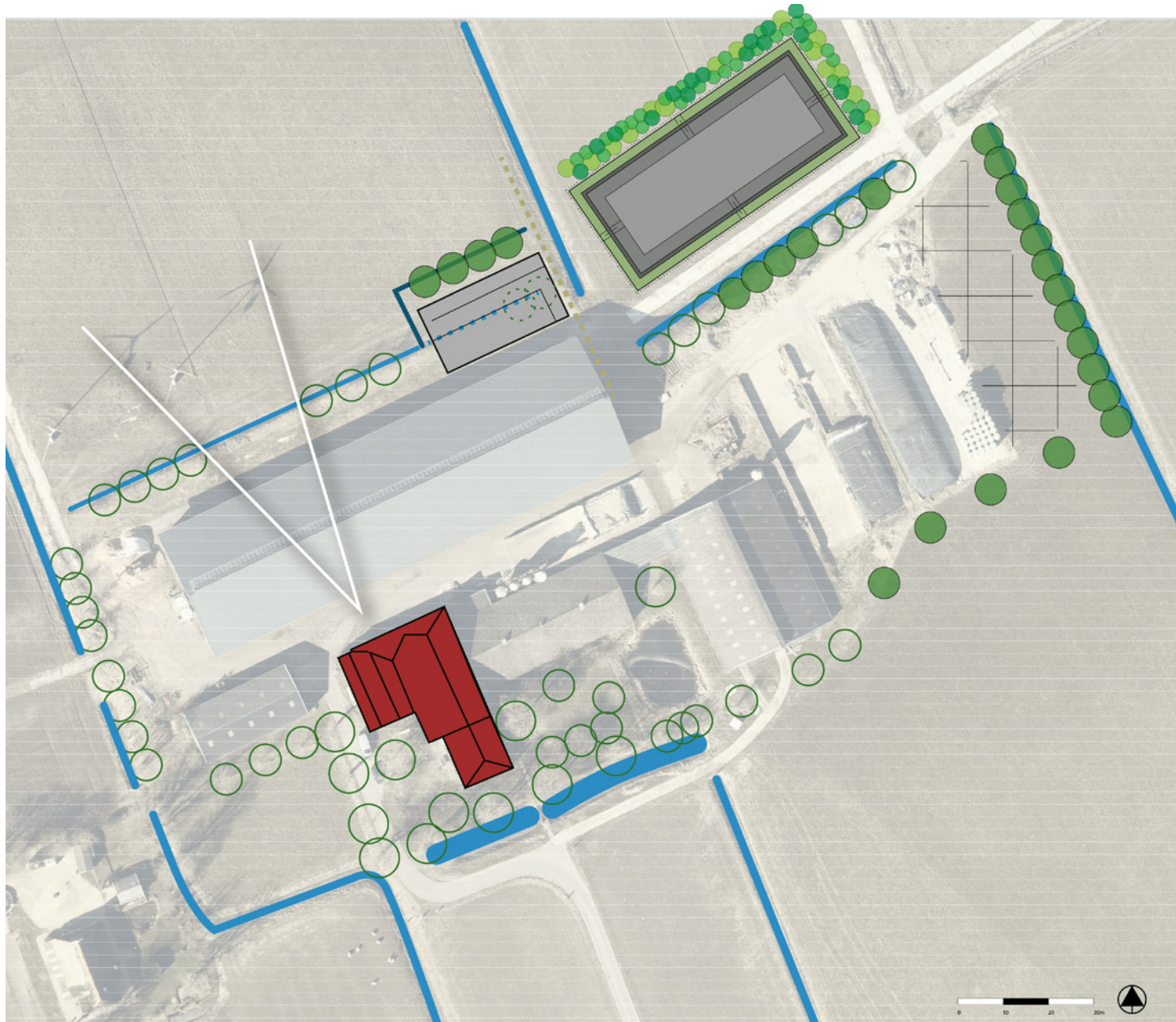


10. toegang tot paddocks zuidzijde erf



8. en 9. zicht op erf over vanaf oostzijde over de kavelpaden aan weerszijden van de aanwezige groenstrook

# Erfontwikkelingsschets



-  te slopen bebouwing (zie uitgangspunten vormgeving gebouwen)
-  beoogde mestbezinbak en vaste mestopslag
-  beoogde mestbassin
-  beoogde uitbreiding voeropslag
-  bestaande waterlopen
-  te dempen waterlopen
-  nieuw te graven waterlopen
-  bestaande boombeplanting
-  te verwijderen boombeplanting
-  nieuwe boombeplanting
-  nieuwe inheemse struikbeplanting

# Uitgangspunten vormgeving gebouwen

## Toelichting erfontwikkelingsschets

De bestaande situatie vormt een landschappelijk goed ingepast geheel. Dit geldt met name voor de noord-, west- en zuidzijde van het erf. De voeropslag aan de oostzijde bepaald wel sterk het beeld en doet afbreuk aan het totaal.

Hoewel de voorgenomen mestbezinkbak en mestbassin tot een doorbreking van het continue beplantingsbeeld aan de noordzijde van het erf leidt, is dit niet alleen bedrijfsmatig maar ook ruimtelijk de enige voorstelbare locatie.

Vanaf de openbare weg beschouwd bevindt de ontwikkeling zich aan de achterzijde van het erf en met het gedeeltelijk verleggen van de bestaande sloot en de daaraan gekoppeld boombeplanting kan hier een goede landschappelijke inpassing worden bereikt.

Rond het mestbassin wordt een haakvormige inheemse struikbeplanting voorgesteld. Met aanvullende boombeplanting in de groenstrook die op de oostelijke kop van de stal uitkomt, kan het mestbassin een goed ingepast en ruimtelijk logische onderdeel van het erf vormen. Voor de beoogde uitbreiding van de voeropslag zijn inpassingsmaatregelen in de vorm van boombeplanting langs de sloot aan de oostelijke perceelsgrens en enkele verspreide bomen aan de zuidrand van de opslag wenselijk.

Ten aanzien van de beoogt te slopen en te vervangen bebouwing zijn de navolgende gebiedsbeschrijving en criteria van de welstandsnota van de gemeente Grootegast relevant. In reactie op het schetsontwerp van augustus 2018 van bureau Vederlicht, zijn een aantal verschillende oplossingsrichtingen geformuleerd om het plan in overeenstemming met deze criteria te kunnen uitwerken.

## Welstandsnota gemeente Grootegast

### *Het buitengebied*

De bebouwing in het buitengebied kenmerkt zich door een landelijke uitstraling: één bouwlaag met kap in gedekte kleuren. Dit betreft zowel woningen als (grote) schuren. Hoofdzakelijk wordt rode baksteen voor woningen en schuren/bijgebouwen toegepast ofwel donkergroene gevels voor schuren/bijgebouwen met donkere daken. Dit past goed in het landschap. De hedendaagse agrarische bebouwing maakt een ontwikkeling door met stallen met open gevels en dakvlakken en gevels in plaatmateriaal. Beide zijn inpasbaar in het landschap door te kiezen voor een rustige uitstraling in de genoemde kleurstellingen. Er is verscheidenheid doordat elk pand een eigen uitstraling heeft, er afwisseling is van grote en kleine panden en een afwisseling van boerderijen en woningen. Er is ook een grote samenhang doordat de bebouwing hetzelfde basistype heeft. Daarnaast geeft de meestal aanwezige erfbeplanting een versterking van de landelijke sfeer.

Of een bouwplan past in zijn omgeving, in dit geval op de betreffende locatie in het buitengebied, is een heel belangrijk aspect. Daarom moet bij (ver)bouwplannen goed gekeken worden naar de bestaande situatie/omgeving met eventuele omliggende bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan kan gevraagd worden om een landschappelijke inpassingsplan.

In het buitengebied kan gesproken worden van een basistype dat altijd past. Hiervoor zijn toetsingscriteria opgesteld. Uitzonderingen op dit basistype zijn in principe niet mogelijk. Indien uitzonderingen op dit basistype noodzakelijk zijn, dan moet onderbouwd worden waarom deze op de locatie toch passend worden geacht.

### *Criteria basistype*

- (bedrijfs)woningen van één bouwlaag met kap haaks op de weg;
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen;
- rode baksteen (in Opende is de Friese gele baksteen wel passend);
- donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) of rode dakpannen of rieten kappen;
- kleurstelling kozijnen en daklijsten: hoofdzakelijk gebroken wit en/of donkergroen;
- dakkapellen:
  - passend bij de verhoudingen van het dakvlak;
  - tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van nok, goot en zijkant van het dakvlak.
  - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
  - zijwanden gesloten;
  - kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- aanbouwen: zorgen voor een samenhangend beeld met de woning.

### *Criteria (agrarische) bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen*

- dezelfde criteria als het basistype, met eenvoudiger detaillering en naast baksteen ook toepassing van donker hout of donkergroen geveerd hout of donkergroen plaatmateriaal;
- dakbedekking: donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) dakbedekking of rode pannen;
- bij sleufsilos door beplanting of grastalud ervoor zorgen dat de wanden niet zichtbaar zijn;
- bij paardenbakken de omheiningen liefst zo onopvallend mogelijk vormgeven door bijvoorbeeld hekken van hout (natureel of donkere kleuren). Bij voorkeur landschappelijk inpassen met beplanting.

# Uitgangspunten vormgeving gebouwen (vervolg)

## De vormgeving van de gebouwen

### *Landschappelijke inpassing woning, schuren en bijgebouwen*

Door onder meer erfbeplanting in streekeigen soorten ten behoeve van logische inpassing in de omliggende landschapstype, die bijdraagt aan de groene uitstraling van het buitengebied.

### *Uitzonderingen*

Uitzonderingen zijn in principe niet mogelijk. Indien gewenst, aantonen dat een uitzondering noodzakelijk is en het ontwerp passend op de plek is (zeker niet verstorend voor de omgeving).

### *Bijna nooit passend in het buitengebied*

- witte, lichte of fel gekleurde gevels, daken of garage- en schuurdeuren.

De bestaande boerderij met het voorhuis is nog herkenbaar in het bestaande ensemble ondanks de grootschalige uitbreiding aan de achterzijde van het erf. Hierin is het basistype duidelijk aanwezig.

Er worden twee nieuwe gebouwen ontworpen, de schuur/loods en het woonhuis worden van elkaar gescheiden.

### *De schuur/loods*

De nokrichting van de loods wordt gedraaid en in het verlengde van de bestaande stal geplaatst met een lage goot naar de buitenzijde. In de uitwerking van materiaal en kleur dient deze aan te sluiten bij de criteria van het (agrarische) bedrijfsgebouw.

### *Woonhuis*

Het woonhuis wordt er los voor geplaatst met de nokrichting evenwijdig aan de stal. Door de afwijkende vormgeving van de woning ontstaat er geen samenhang met de achterliggende schuur. De kap van woning staat niet haaks op de weg.

Er is op deze plek geen principieel bezwaar tegen een nieuwe vormgeving van het woonhuis, maar op veel punten wordt afgeweken waardoor de woning niet in het gebied past en niet bij het ensemble hoort. Hierin zijn de nokrichting en de hoofdvorm het meest afwijkend, materialen en kleuren buiten beschouwing gelaten.

Er zijn verschillende oplossingsrichtingen denkbaar:

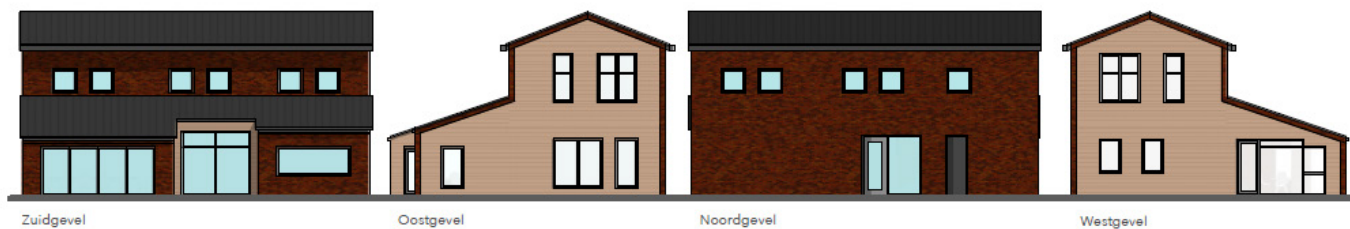
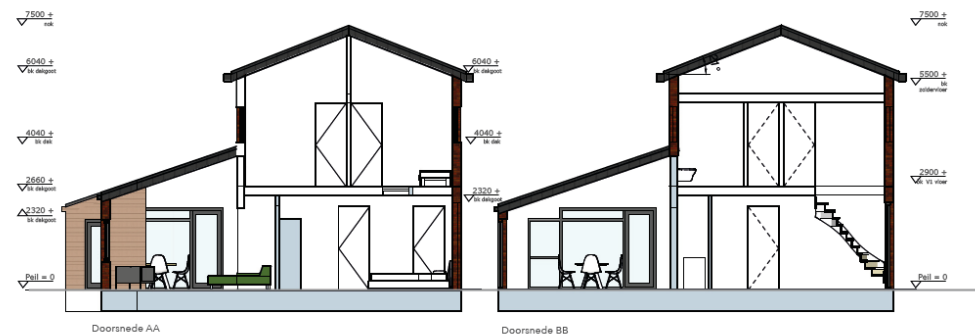
- 1 Het terugdraaien van de vrijstaande woning kan er voor zorgen dat er op dit punt al meer verwantschap ontstaat met de boerderijen in de omgeving (het basistype).

- 2 Een andere insteek zou kunnen zijn dat woonhuis en loods visueel met elkaar worden verbonden tot één volume. Hierdoor wordt weer een ensemble gemaakt. Het volume en de vormgeving van de woning heeft nu geen fysieke en/of visuele verbinding met de loods. De mogelijke verwijzing in dakhelling is minimaal omdat de dakconstructie heel anders wordt uitgevoerd. Er had ook kunnen worden gekozen om het woonhuis dichter bij de loods te schuiven en deze te verbinden met een hellend dakvlak (carport o.i.d.)

- 3 De vormgeving van de woning verwijst niet naar het basistype. Gezien het losknippen van de stal zou een afwijkende woning (volgens het basistype) kunnen passen op deze plek. Door de grootschalige ontwikkelingen op het erf is de heersende nokrichting al gewijzigd. Een dergelijke oplossing komt vaker voor bij veranderde of nieuwe erven. De woning blijft dan wel het meest representatieve volume op het erf gericht op de openbare weg.

Hierin zijn van belang de keuze voor de hoofdvorm en een duidelijke hiërarchie tussen hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen. Indien materialen op een andere manier worden toegepast kan het ontwerpconcept worden ondersteund. Hetzelfde geldt voor de gevelindeling die daarbij uitdrukking geeft aan de representatieve uitstraling van de gevels gericht op de openbare weg.

# Uitgangspunten vormgeving gebouwen (vervolg)



afbeeldingen uit schetsontwerp voor vervangende woning en schuur, bureau Vederlicht augustus 2018

# Kostenraming erfinrichting

| NR.        | OMSCHRIJVING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | EENHEID | HOEEVEELHEID<br>RESULTAATS<br>VERPLICHTING | TOTAAL BEDRAG<br>IN EUR |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|-------------------------|
| <b>12</b>  | <b>Beplantingswerkzaamheden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                            |                         |
| <b>121</b> | <b>Beplanting, leveren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                                            |                         |
| 121010     | <b>Bomen, zie assortimentslijst, stelpost</b><br>Afmetingen en soort zie assortimentslijst<br>De door de aannemer te leveren bomen dienen van autochtoon plantmateriaal te zijn                                                                                                                                                                                 | st      | 34,0                                       | € 1.032,75              |
| <b>723</b> | <b>Bosplantsoen, zie assortimentslijst, stelpost</b><br>Afmetingen en soort zie assortimentslijst<br>De door de aannemer te leveren bosplantsoen dient van streek eigen plantmateriaal te zijn                                                                                                                                                                  | st      | 144                                        | € 176,52                |
| <b>13</b>  | <b>Beplanting aanbrengen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                            |                         |
| <b>131</b> | <b>Bomen in enkele rij noord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                                            |                         |
| <b>73</b>  | <b>Bosplantsoen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |                                            |                         |
| <b>731</b> | <b>Bosplantsoen, aanbrengen</b><br>Situering: rondom mestbassin<br>Plantafstand: 1,25 m<br>Plantverband: driehoeksverband<br>Plantgat doorsnede van tenminste 0,30m<br>Diepte: 0,30 m                                                                                                                                                                           | st      | 144                                        | € 115,20                |
| <b>132</b> | <b>Bomen in enkele rij noord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                                            |                         |
| 132010     | Aanplant bomen plantgat 100x100x80 cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | st      | 9,0                                        | € 189,00                |
| 132020     | Situering: mestilo en vaste mestopslag, en naast de sloot nabij mestilo<br>Leveren boompalen en boomband                                                                                                                                                                                                                                                        | st      | 18,0                                       |                         |
| 132030     | Boompaal niet verduurzaamd mogelijk houtsoort: lariks, kastanje of grenen<br>Plantafstand: geplaatst in een enkel rij om de 8,00 m een boom plaatsen<br>Soorten: soorten opgemengd tot een variabele mix die bij eventuele uitval van 1 soort opgevangen kan worden door een andere soort.<br>Lengte: 2,70 m<br>Diameter: 70-80 mm<br>boomband: type autogordel |         |                                            |                         |
| 132050     | Huur minikraan voor plantwerk, incl. man                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | st      | 9,0                                        | € 297,00                |

# Kostenraming (vervolg)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-------------------|
| <b>133</b>        | <b>Bomen in enkele rij Oost</b>                                                                                                                                                                                                                                                | st  | 12,0 | € 168,00          |
| 133010            | Situering: Oostzijde naast beoogde uitbreiding voeropslag<br>Soort: Salix alba<br>Aanplant in winterstek van bestaande wilgen op het erf<br>Plantafstand: 8 m in een enkele rij aanplanten                                                                                     |     |      |                   |
| <b>134</b>        | <b>Bomen aanbrengen solitair(zuidzijde)</b>                                                                                                                                                                                                                                    |     |      |                   |
| 134030            | Aanplant bomen plantgat 100x100x80 cm                                                                                                                                                                                                                                          | st  | 4,0  | € 84,00           |
| 134020            | Leveren boompalen en boomband                                                                                                                                                                                                                                                  | st  | 8,0  | € 52,00           |
| 134030            | Boompaal niet verduurzaamd mogelijk houtsoort: lariks, kastanje of grenen<br>Lengte: 2,70 m<br>Diameter: 70-80 mm<br>boomband: type autogordel                                                                                                                                 |     |      |                   |
| 134040            | Gietrand aanbrengen van grond                                                                                                                                                                                                                                                  | st  | 4,0  | € 42,00           |
| 134050            | Huur minikraan voor plantwerk, incl. man                                                                                                                                                                                                                                       | st  | 4,0  | € 132,00          |
| <b>144</b>        | <b>Nazorg van 1 jaar (ter advies)</b>                                                                                                                                                                                                                                          |     |      |                   |
| <b>144020</b>     | <b>Controleren van bomen</b><br>Betreft aangeplante bomen<br>Totaal aantal bomen 22 stuks<br>Gerekend is met een frequentie van 1 x in de nazorgperiode<br>Boombanden zonodig verruimen<br>Boompaal (-palen) controleren op vervanging<br>Boom en boompaal zonodig rechtzetten | uur | 1,5  | € 63,00           |
| <b>91</b>         | <b>Eenmalige kosten</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |     |      |                   |
| 910020            | Klicmelding                                                                                                                                                                                                                                                                    | st  | 1,0  | € 65,00           |
|                   | <b>SUBTOTAAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |     |      | <b>€ 2.416,47</b> |
| <b>95</b>         | <b>Staartposten</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |     |      |                   |
| 951010            | Vorbereiding en begeleiding                                                                                                                                                                                                                                                    | 15% |      | € 362,47          |
| <b>Te betalen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      | <b>€ 2.778,93</b> |

\* de te verwijderen bomen buiten beschouwing gelaten. Vanuit gaande dat dit in het bestek van het mestbezinkbak is meegenomen

# Soortenlijst streekeigen beplanting

## Bomen

| Beplantingsnaam | Nederlandse naam | maat    | aantal |
|-----------------|------------------|---------|--------|
| Salix alba      | Schietwilg       | 12-14 3 | 17     |

## Bosplantsoen

| Beplantingsnaam    | Nederlandse naam | %   | maat   | aantal |
|--------------------|------------------|-----|--------|--------|
| Crateagus monogyna | Meidoorn         | 20% | 80-100 | 29     |
| Sambucus nigra     | Vlier            | 5%  | 80-100 | 7      |
| Ligustrum vulgare  | Wilde liguster   | 16% | 80-100 | 23     |
| Rosa canina        | Hondsroos        | 9%  | 80-100 | 13     |
| Corylus avellana   | Hazelaar         | 20% | 80-100 | 29     |
| Euonymus europaeus | Kardinaalsmuts   | 15% | 80-100 | 22     |
| Viburnum opulus    | Gelderse roos    | 15% | 80-100 | 22     |

100%

144