

SPANJAARSDIJK ZUID 5A ZUIDHORN

Herinvulling voormalige agrarische bedrijfslocatie



Adema Architecten

1. Aanleiding

Aan de Spanjaardsdijk 5a was tot voorjaar 2020 een pelsdierfokkerij gevestigd. Door wetgeving, en bespoedigd door de COVID pandemie, is de eigenaar genoodzaakt zijn activiteiten te beëindigen. De bedrijfsgebouwen, zogenaamde 'sheds', zijn specifiek gebouwd voor het fokken van pelsdieren en daarmee ongeschikt voor het gebruik van andere, voor de eigenaar interessante, vervangende bedrijfsactiviteiten.

Dat gegeven is voor de eigenaar aanleiding geweest om na het beëindigen van zijn bedrijf de bedrijfsgebouwen te slopen en de beschikbare ruimte te gebruiken voor het ontwikkelen van woningen. Gebruikmakend van de beschikbare regelingen kan het perceel opgedeeld worden in drie kavels. Naast de bestaande, en te handhaven maar opwaarderen, bedrijfswoning ontstaat er ruimte voor twee nieuw te ontwikkelen kavels.

In deze planomschrijving vindt u een analyse van het gebied, onze visie op de mogelijkheden en een landschappelijk inpassingsplan als samenvattend voorstel.



2. Locatie | luchtfoto



3. Locatie | situatie omstreeks 1850



4. Locatie | situatie omstreeks 1925



5. Historie

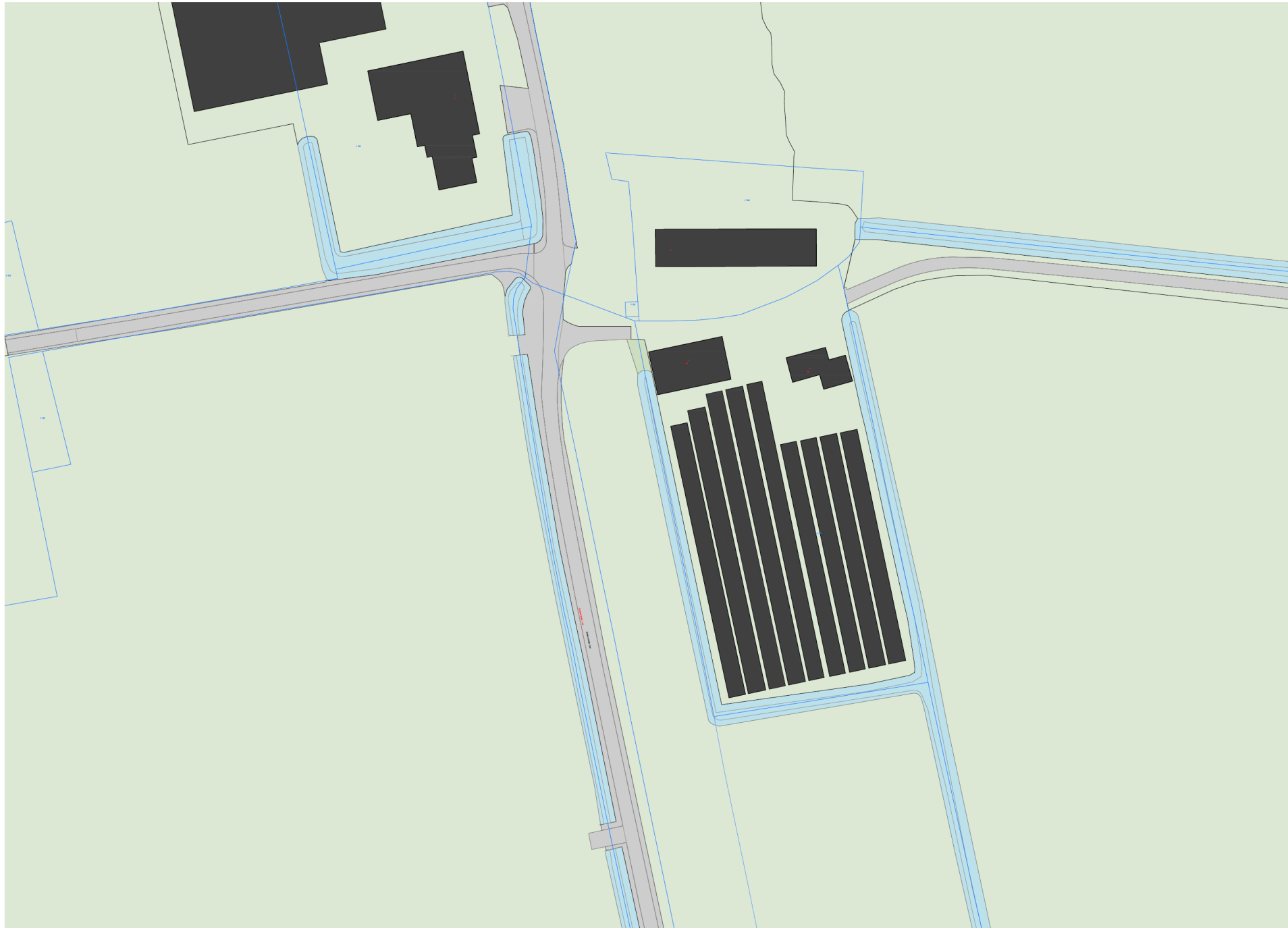
De Spanjaardsdijk, is een noord-zuid lopende polderdijk, die haaks staat op de weg Groningen-Zuidhorn. De dijk ligt in het open wierdenlandschap rond Aduard. De Spanjaardsdijk is aangelegd in de dertiende eeuw. Het was de oostelijke afsluiting van het zeegat de Oude Riet, dat was ontstaan tijdens stormvloeden in de vroege middeleeuwen. Het landschap in dit deel van het Westerkwartier bestond in die uit een afwisseling van kwelders en opgehoogde wierden. De Oude Riet was daarbij de meest zuidelijke zee-inham. Aan westkant werd de inham begrensd door een keileemrug waarop Zuidhorn en Noordhorn liggen.

De Spanjaardsdijk diende ter bescherming van het gebied rond Den Ham, waaronder ook de Piloersemaborg. Door de aanleg van het Van Starckenborghkanaal is de dijk tegenwoordig in tweeën geknipt. Ten zuiden van het kanaal loopt de dijk door tot aan Den Horn. De naam van de dijk komt of van een huis Spanje of van een familie Spanjer, het is dus geen verwijzing naar de Spanjaarden, hoewel hier in de omgeving tijdens de Tachtigjarige Oorlog wel gevochten is.

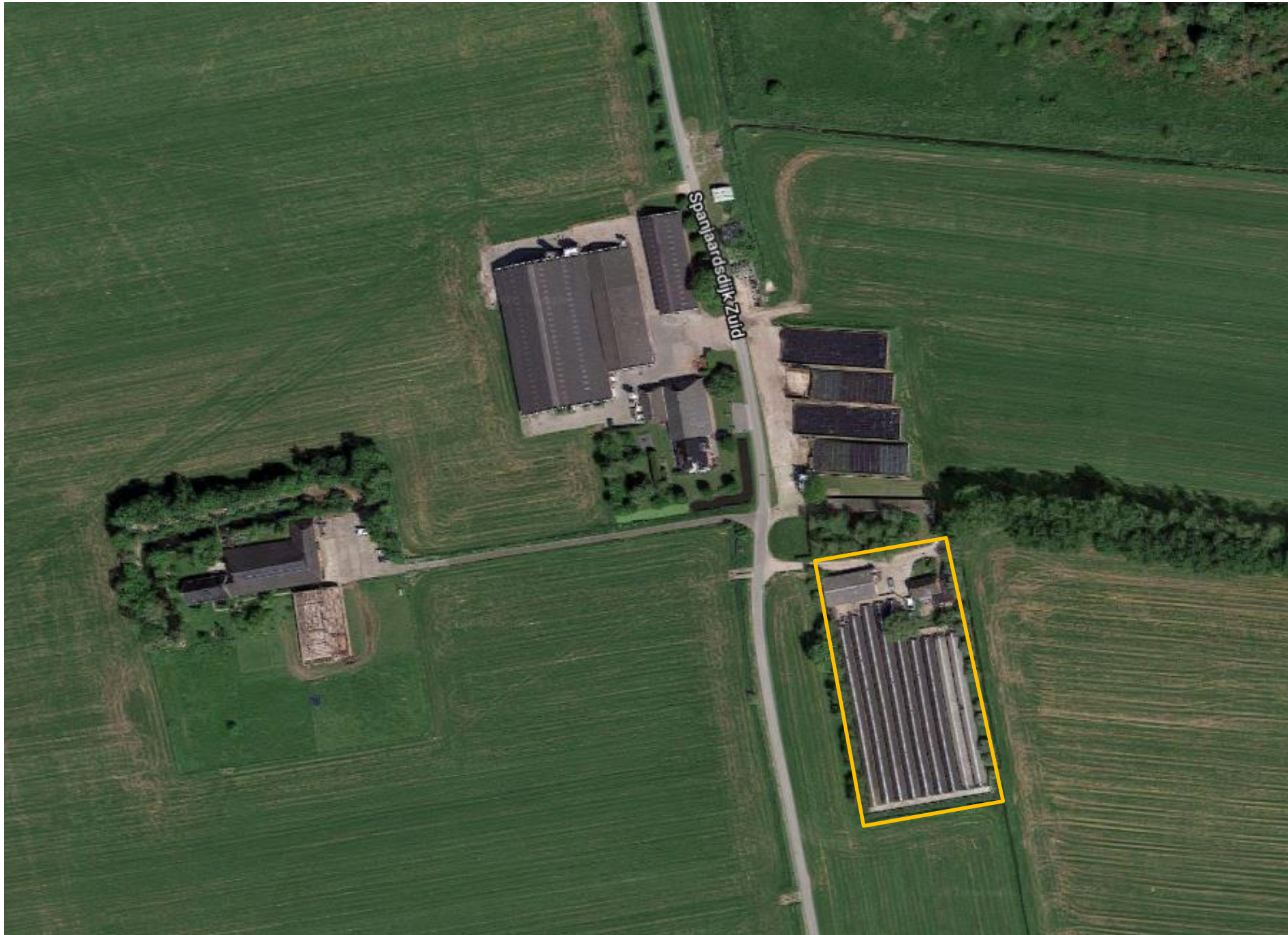
6. Locatie | actueel Hoogtebestand Nederland



7. **Locatie | BGT**



8. Locatie | Luchtfoto



9. Locatie

Tot voor kort was er op het perceel een nertsenfokkerij actief. De bijbehorende woning (zadeldak met plat afgedekte aanbouw) staat in de noordoosthoek van het perceel en zal worden gehandhaafd en opgewaardeerd tot een meer courant geheel. De nertsenfokkerij heeft haar bedrijfsactiviteiten -mede vanwege de Corona pandemie- beëindigd. In het kader van de Rood voor Rood regeling, kunnen 2 nieuwe woningen op het perceel worden gerealiseerd.



Spanjaardsdijk; kijkrichting zuid, links de planlocatie



Oostelijke grens planlocatie met knotwilgen



Bestaande, op te waardenen woning



Entreeweg gezien vanaf de Spanjaardsdijk

De planlocatie Spanjaardsdijk 5A (oppervlakte circa 0,5 hectare) ligt ten oosten van de Spanjaardsdijk, direct onder de aansluiting van de Hamstertocht, die samen met de oude kreekloop van de Zuidhorner Oostertocht de afwatering van de Zuiderhampolder verzorgt. De agrarische bebouwing rond de locatie dateert uit het einde van de 19e eeuw. De planlocatie ligt relatief laag ten opzichte van de Spanjaardsdijk, die als glooiend dijklichaam tussen de weg en het erf in ligt. De hoogteligging van het perceel is ongeveer 0,5 meter boven NAP. De kruin van de dijk ligt gemiddeld op 1,8 meter boven NAP. Vanwege zijn leeftijd heeft de dijk door eeuwenlange inklinking een bol, glooiend profiel gekregen.

10. Bestaande bebouwing



Zicht op de sheds vanaf de Spanjaardsdijk

11. Bestaande bebouwing



12.

Bestaande bebouwing



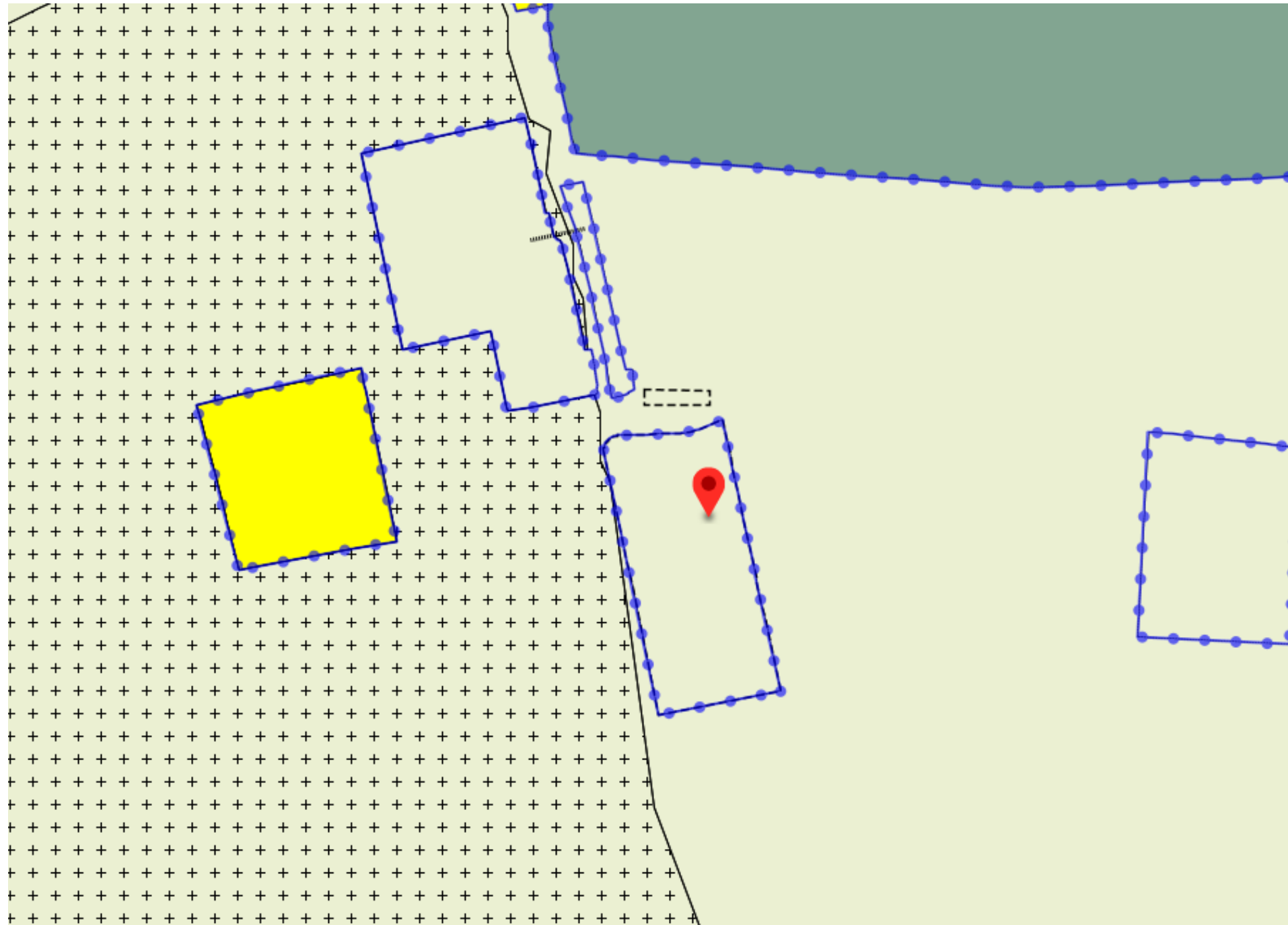
Pelsdierstallen, 'sheds'

13. Bestaande bebouwing



Bestaande bedrijfswoning, op te waarden in overeenstemming met toekomstige nieuwbouw

14. Locatie | Vigerend bestemmingsplan



15. Vigerend bestemmingsplan

Vigerende enkelbestemming:

Agrarisch-Agrarisch bedrijf

Alleen bouwwerken ten dienste van bestemming toegestaan -> bestemmingsplanwijziging noodzakelijk

Vigerende dubbelbestemmingen:

Waarde-Archeologie 5 (toegevoegd in herzien bestemmingsplan)

Middelhoge archeologische waarden

Enkel bouwwerken met relatie met vigerende bestemming toegestaan mits onderzoek aantoont dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden in de grond aanwezig zijn

16. Planconcept en Analyse

In het planconcept is vooralsnog niet uitgegaan van integrale ophoging van het plangebied. Dit is een weinig duurzame ingreep en zal problemen opleveren met de bestaande hoogtes rond de te handhaven woning. Uitgangspunt voor de bouw is het min of meer handhaven van de huidige maaiveldhoogtes en intensivering van het slotenstelsel, naast het creëren van een wat grotere waterberging (225 m²) in de zuidoosthoek van het plangebied. Dit biedt de waarborg voor een goede drooglegging van de nieuwe woonkavels en de centrale ontsluitingsweg van de nieuwe boerderijwoning. Door uit te gaan van de bestaande maaiveldhoogtes kunnen de bomen langs de perceelsgrenzen worden gespaard en aangevuld met nieuwe bomen. Hierdoor blijft het karakter van een besloten groene “kamer” in het open wierdenlandschap gehandhaafd.

Binnen de ringsloot worden 3 percelen afgebakend door nieuw te graven smalle sloten. Deze sloten staan in verbinding met de ringsloot en de nieuwe waterberging. De perceelsgrenzen komen in het hart van de nieuwe watergangen te liggen. Met de uitkomende grond van de waterberging en het nieuwe slotenstelsel, kunnen de twee nieuwe bouw kavels plaatselijk wat worden opgehoogd; er wordt in een gesloten grondbalans gewerkt.

Op de zuidelijke helft van de planlocatie wordt een boerderijwoning gerealiseerd. De toegangsweg naar deze boerderijwoning wordt aan weerszijden voorzien van leilindes en sloten. Deze sloten zorgen voor een goede drooglegging van deze nieuwe ontsluitingsweg. De leilindes zorgen voor een “privacybuffer” tussen de tuin van de bestaande woning en de nieuw te ontwikkelen schuurwoning aan de westzijde van de leilindelaan. De bestaande woning kan worden voorzien van een nieuwe gevelbekleding, die verwantschap vertoont met de gevelbekleding van de nieuwe schuurwoning. Dit kan bijvoorbeeld naturel of zwart gebeitst hout zijn. De beide entreegedeeltes van de 2 noordelijke kavels worden door hagen begrensd. De tuinterrassen van de 3 woningen liggen op het zuidwesten. Parkeren vindt aan de noordzijde van de 3 woningen plaats. Bij de nieuwe woningen zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ontworpen. Bij de bestaande woning kan op de huidige oprit worden geparkeerd.

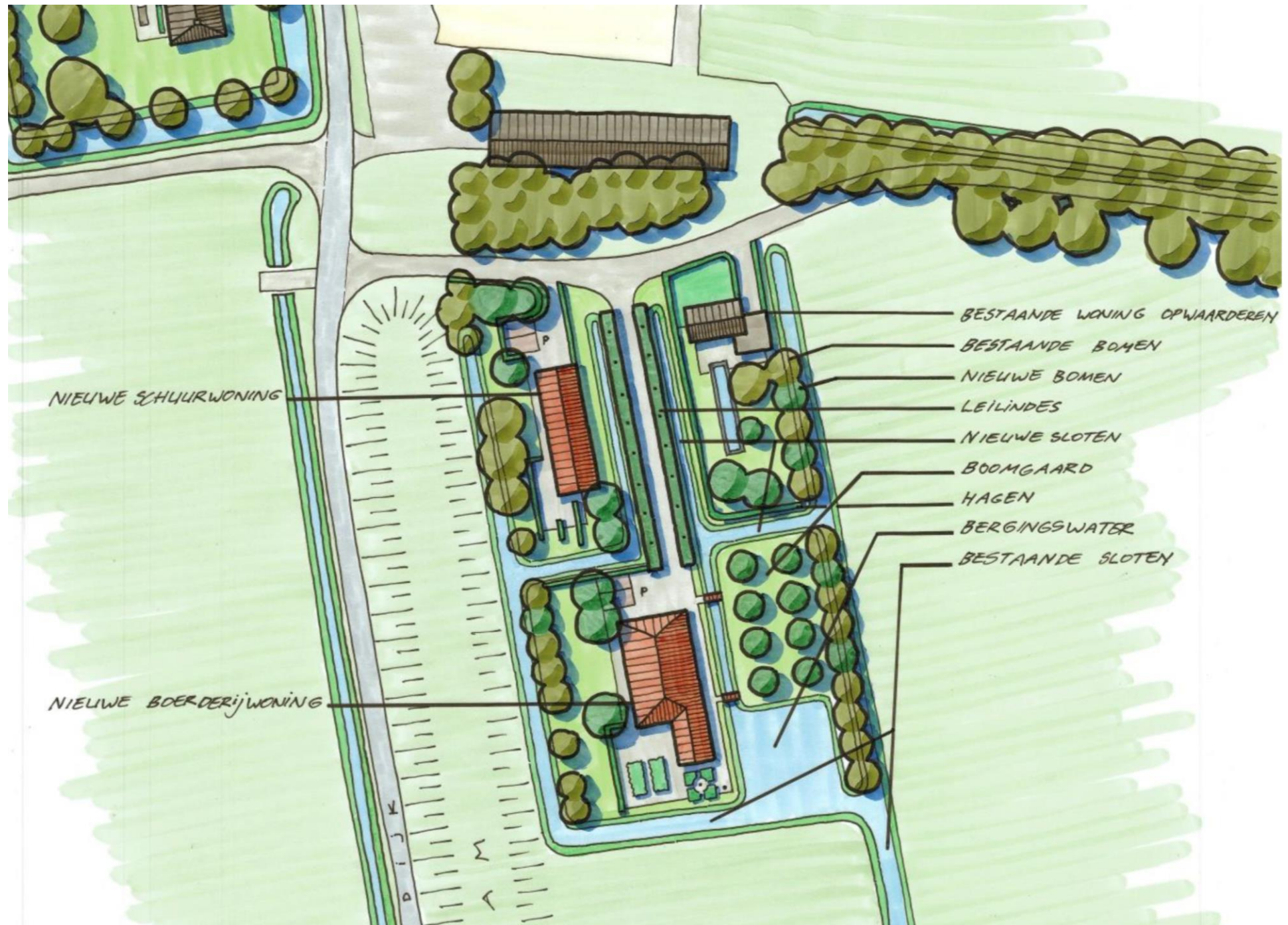
Het voorhuis van de boerderijwoning krijgt een aantrekkelijke ligging op het zuiden; de oostzijde van het voorhuis wordt geflankeerd door de nieuwe waterberging, de westzijde door het tuinterras. Aan de oostzijde van de nieuwe sloot kan een boomgaard met oude hoogstamfruitrassen worden gerealiseerd. Deze boomgaard is via twee kleinschalige vlonderbruggetjes vanaf de boerderijwoning bereikbaar.

De schuurwoning heeft een footprint 150 m²; de boerderijwoning heeft een footprint van 250 m².

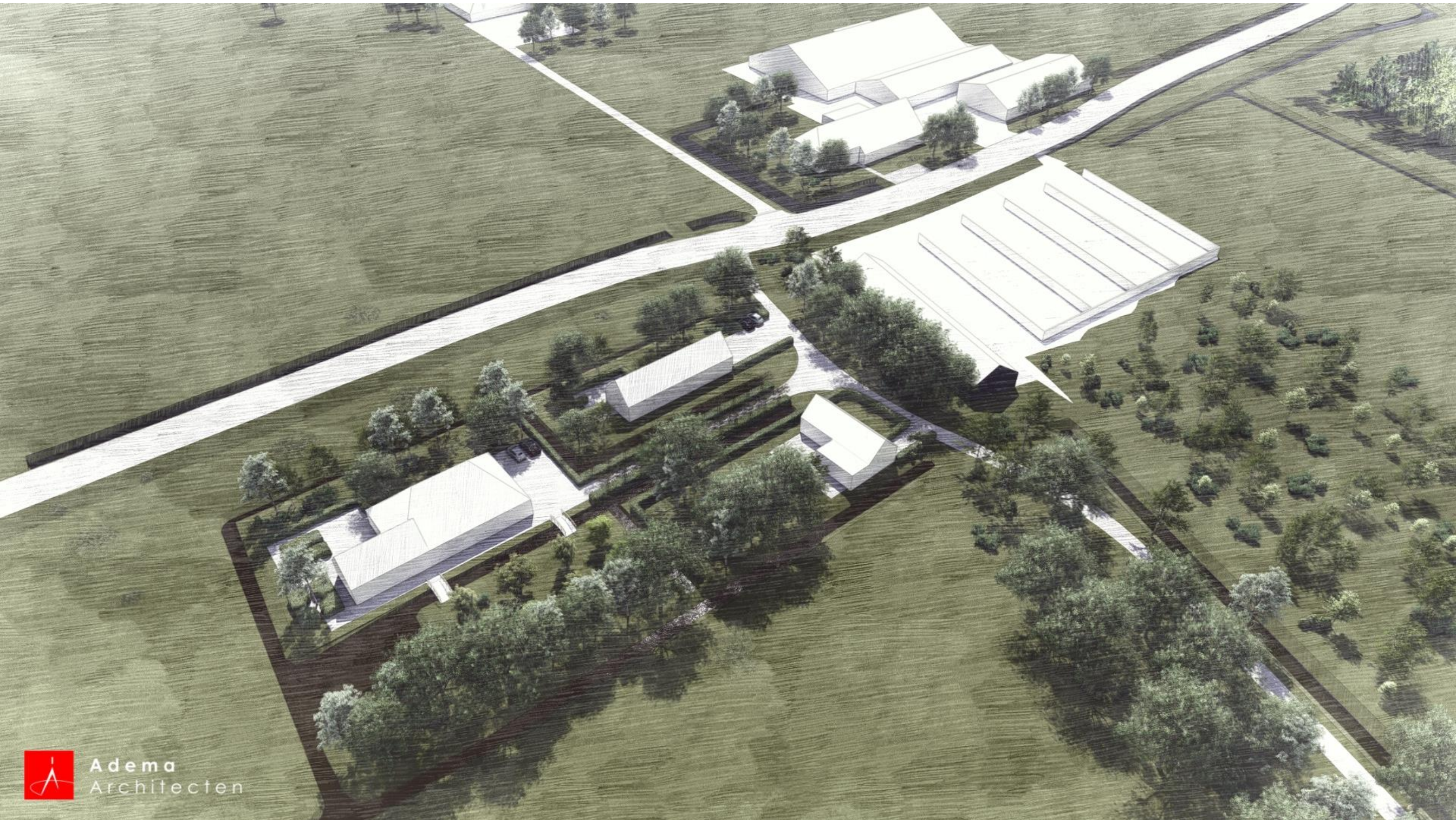
Het totale nieuw gerealiseerde wateroppervlak (sloten en berging) bedraagt 450 m², dit is ruim 45% van het nieuwe te realiseren verhardings- en dakoppervlak (totaal circa 1.070 m²).

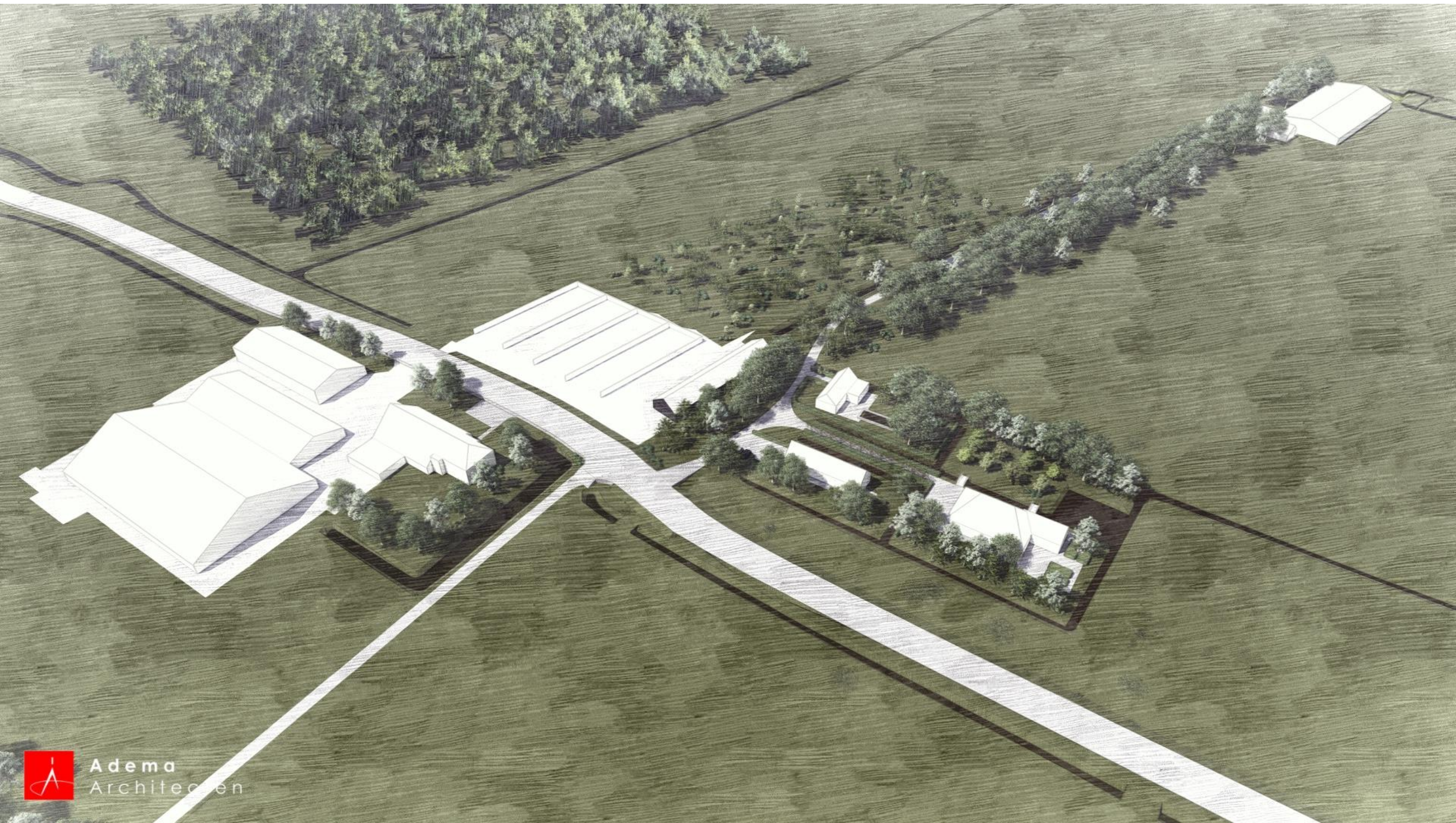
Landschappelijk ontwerp door Frans Beune Landschap en Stedenbouw

17. Planconcept en Analyse



Landschappelijk ontwerp door Frans Beune Landschap en Stedenbouw







21.

Ontwerp | 3D Impressie





23.

Ontwerp | 3D Impressie









Adema Architecten

20020-DP-06 01-07-2021