



erfontwikkelingsschets Leermens, Leermensterweg 2

plangebied en kader

Ligging plangebied

De locatie is gelegen in de oksel tussen de Leermensterweg, de toegangsweg naar het dorp vanuit het noorden en de Tuindersweg die onderdeel uitmaakt van de rondweg om de wierde. De locatie markeert de dorpsrand in noordelijke richting en grenst aan de begraafplaats.

Opgave

De gemeente Eemsdelta heeft een principeverzoek ontvangen voor een beoogde bedrijfsuitbreiding aan de Leermensterweg 2. Doel van de uitbreiding is om materiaal dat voor de bedrijfsvoering nodig is niet meer op het terrein maar in een nieuw te bouwen loods op te slaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde uitbreiding zal een maatwerktraject moeten worden doorlopen. De erfontwikkelingsschets en de uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuw te bouwen loods in dit document vormen de basis voor de te doorlopen ruimtelijke procedure. Uitgangspunt is dat er met het plan een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt.



luchtfoto met het perceel, bron: ruimtelijke plannen

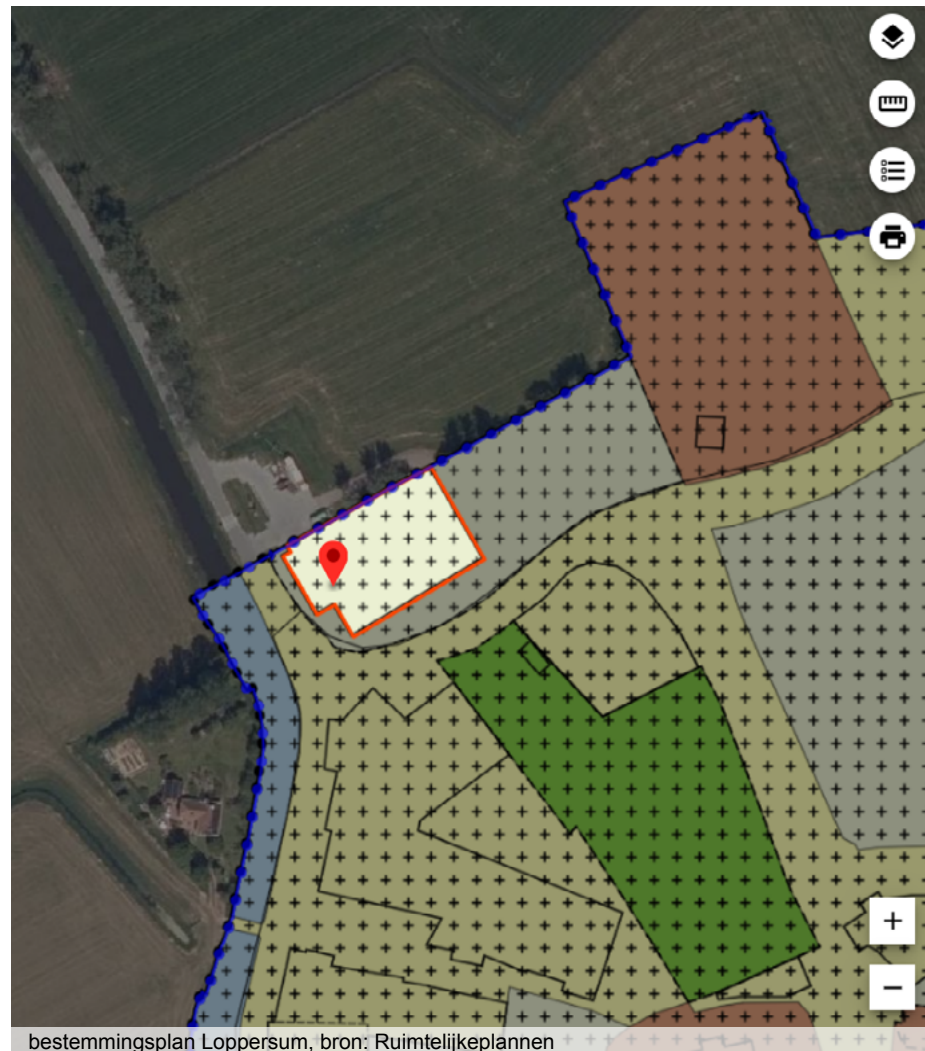
Planologisch kader

Bestemmingsplan Loppersum (2019-02-25)

Het bedrijf aan de Leermensterweg 2 is gelegen binnen het bestemmingsplan Woondorpen en heeft een agrarisch bouwvlak waarbinnen 800 m² aan bebouwing aanwezig is. Over de huidige bedrijfsactiviteiten gericht op reparatie en onderhoud van agrarische machines heeft de gemeente zich destijds positief uitgesproken. De beoogde bedrijfsuitbreiding met een loods van 800 m² (20 x 40 meter) aan de noordkant komt buiten het bouwvlak en ligt daarmee in het bestemmingsplan Buitengebied.

Welstandsnota

Voor het perceel is de welstandsnota van de voormalige gemeente Loppersum van kracht. Aan de hand van voorbeeldfoto's en criteria worden de uitgangspunten voor het ontwerp van een nieuw te bouwen loods benoemd.



bestemmingsplan Loppersum, bron: Ruimtelijkeplannen

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het bedrijf aan de Leermensterweg 2 markeert de noordelijke entree van het dorp. In de kwaliteitskaart is hier een erf met bebouwing horend bij de historische structuur getekend, waarvan de contouren worden gedefinieerd door beplanting die samen met overige beplanting, zoals rond de begraafplaats, bepalend is voor het groene aanzicht van het dorp. Tot een aantal jaren geleden markeerde een korte rij volwassen bomen de grens van het erf. Deze bomen zijn er niet meer maar er is in aanzet vervangende beplanting gerealiseerd. Verder is het voorterrein grotendeels verhard door een inrichting met stelcon platen en daarmee sterk bepalend voor het aanzicht van het dorp. Verder is er op het terrein in de loop der jaren een verzameling van bijgebouwen ontstaan. Zo staat achter het hoofdgebouw haaks op de weg een losse schuur (opslaggebouw) met daarachter nog een losse schapenstal en is er een aanbouw aan de woning gerealiseerd. Het geheel heeft geresulteerd in een onsamenhangend beeld.



luchtfoto's bron: Topotijdreis

fotoanalyse



hoofdtoegang met sloot en nieuw aangeplante beukenhaag



sloot met bomen, aanzienlijk hoogteverschil terrein



opslag op terrein langs toegang naar bestaande opslaggebouw van stelcon platen



bestaande opslaggebouw met daarvoor schapenstal en opgeslagen materiaal



vergezicht langs Leermensterweg met boombeplanting, voor: oost-west perceelgrens



zicht op boerenerf, rand begraafplaats, voor: noord-zuid perceelgrens



oost-west perceelgrens met greppel en nieuw aangeplante beuken



tweede toegang en groen ingericht voorterrein bedrijf

analyse en ambities

Analyse ruimtelijke kenmerken

Leermens is een wierdedorp. Wierdedorpen zijn oude, door de mens verhoogde woonplaatsen. Zo hield men in de periode dat er nog geen dijken waren droge voeten. De historische kern van het dorp ligt voornamelijk aan de zuid- en westkant van de wierde: tussen kerkhof, de kerk, voormalig borgterrein Nittersheerd en de haven.

Kenmerkend voor de structuur van Leermens is de radiaire vorm van de wierde en het spakenwielpatroon van smalle wegen en paden.

De locatie is onderdeel van de ring met bebouwing langs de rondweg, de historische structuur. De bebouwing staat in het historische deel van het dorp op kleine afstand van elkaar en de weg.

Doorzichten op de wierde enerzijds en richting het open landschap anderzijds ontstaan langs de wegen en tussen de percelen door, langs sloten. De bebouwing staat in het historische deel van het dorp zowel parallel als ook haaks op de straat met de nok, vaak met subtiele verdraaiingen of kleine sprongetjes.

Het bouwjaar van de huizen verschilt. De bebouwing van het dorp Leermens bestaat uit verschillende typen gebouwen: er komen dwarshuizen, burgerwoningen, arbeiderswoningen, rijwoningen en incidenteel grotere bedrijfsgebouwen voor.

Zie voor meer informatie het werkboek 'Karakteristieken Eemsdelta' en 'Dorpen in Groningen'.

Waardering en ambitie

De historische kern van Leermens vertelt het verhaal van bewoning van dit gebied in een tijd dat er nog geen dijken waren. De radiaal aangelegde wierde heeft een karakteristieke vorm en bebouwingsstructuur. De wierde met de omloop (en daarmee ook de Tuindersweg/ Rondweg) vormen een ruimtelijke drager, de percelen en de bebouwing aan de weg markeren de wierderand. De Leermensterweg, met pal voor het perceel van het initiatief ook het plaatsnaambord, is een belangrijke verbindingsweg naar het landschap.

Het perceel van het initiatief heeft hiermee een prominente plek als dorpsentree. Daarnaast zijn er vanuit het dorp tal van zichtlijnen op het perceel waardoor de inrichting en bebouwing van het perceel het dorpsaanzicht mede bepaald. Het beoogde initiatief mag dan ook geen afbreuk doen aan de aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische waarden.

De prominente ligging van het perceel en de grote waardering voor de ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken rechtvaardigt een hoge ambitie voor de planvorming. De spelregels worden hierop afgestemd.

Visie op de opgave

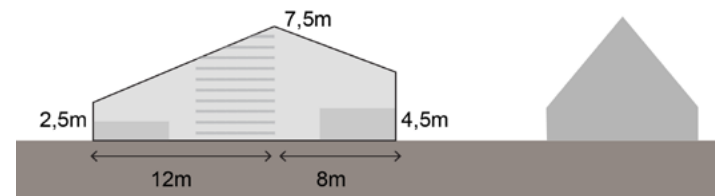
Het perceel is gelegen in het invloedsgebied van de wierde. Dit betekent dat een initiatief op deze plek de aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten moet behouden en indien mogelijk versterken. Daarnaast beoogt het initiatief de toevoeging van een gebouw met een forse korrel. Bij het zoeken naar een mogelijke passende oplossing zou het streven moeten zijn om tot een kwaliteitsverbetering te komen met een voor de dorpsentree representatief gebouw dat zorgvuldig ontworpen en gematerialiseerd is en een hoogwaardige terreininrichting.



erfontwikkelingsschets

profiel nieuw

schaal 1: 500



legenda



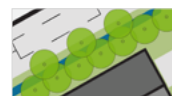
bebouwing bestaand



sloot / greppel met haag



bomen bestaand



te behouden bomen langs sloot



bebouwing nieuw



verharding met draaicirkel



bomen nieuw



groen voorterrein met bomen



spelregels

Spelregels nieuwbouw bedrijfsloods

Bebouwing en erf in relatie tot de omgeving

- De nieuwe bedrijfsloods wordt evenwijdig, op +/- 10 meter afstand en +/- 3 meter achter de voorgevel van het bestaande opslaggebouw geplaatst. De hoofdrichting is haaks op de weg.
- De sloot met bomen en de ontsluiting met stelcon platen wordt behouden.
- Er is al een nieuwe bomenrij aangeplant langs de in oost-westrichting gelegen perceelgrens. De boombeplanting wordt, voor het sluiten van de erfmantel, ook langs de achtergevel van de nieuwe loods in noord-zuidrichting doorgezet.
- De verharding van het voorterrein wordt tot een noodzakelijk minimum voor inrit en draaien van vrachtwagens beperkt. De tweede inrit, die achter het plaatsnaambord is aangelegd, komt te vervallen.
- Het voorterrein van het bedrijf is gelegen aan de Leermensterweg. Deze krijgt een meer groene, representatieve uitstraling door bijvoorbeeld een onderhoudsarm veld met een bloemen- of kruidenmengsel met daarin twee inheemse bomen. De al aangelegde haag doorzetten langs de weg.
- Bestaande sloten en greppels blijven behouden.
- Bedrijfsreclame kan in de vorm van een reclamebord een plek op het voorterrein krijgen. Vlaggenmasten met vlaggen zijn niet gewenst.

Bebouwing

- De initiatiefnemer wil een nieuw gebouw met een voetprint van 800m² realiseren. Het gaat hierbij om een korrel die in het dorp bijna niet voorkomt. Er zijn verschillende modellen onderzocht. De conclusie is dat de beoogde uitbreiding leidt tot een te vors bouwprogramma. Wij denken dat een iets kleiner gebouw van 20 meter breed en 34 meter diep binnen de kadastrale grenzen op de getekende plek tot een passende oplossing met behoud van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie kan leiden.
- De kapvorm is een asymmetrisch zadeldak met een goothogte van 4,5 meter richting het erf en een lagere goothoogte van 2,5 meter richting het landschap. Een verdeling van 12 meter op 8 meter is een voorbeeld voor een evenwichtige compositie. De toegang is gelegen aan de erfzijde, de zuidoostkant met de bestaande verharding.
- De hoofdvorm is enkelvoudig maar kan indien gewenst een uitkraging richting het erf, de zijde waar ook de toegang naar de nieuwe loods is gesitueerd, hebben.

Uitwerking bebouwing

- Het ambitieniveau is gezien de prominente ligging hoog.
- Doordat de woning op het perceel recent is vernieuwd in traditionele stijl is zowel een eigentijdse alsook een traditionele uitwerking van de bedrijfsloods denkbaar. Daarnaast kan er worden gekozen om of aan te sluiten bij de baksteen architectuur of juist in contrast een afwijkende materialisering toe te passen. Kies één (architectonisch) concept en werk dat consequent uit. Stem de materialisering en detaillering hierop af.
- De grote korrel van de loods en het ambitieniveau vragen om extra aandacht bij het ontwerp van de gevels en de dakvlakken. Toepassing van architectonische middelen die de schaal verkleinen en eentonige uitstraling, die veel bedrijfsloodsen kenmerkt, enigszins verzachten, is wenselijk. De meeste aandacht gaat uit naar de gevel richting de

Leermensterweg en de naar het landschap gekeerde langsgewel.

- Het kleurenpalet kan tinten van Gronings rood, natuurlijke houttinten, gedekte bruintinten of grijs tot antraciet bevatten. Witte en lichte kleuren blijven voorbehouden aan kleinschalige details. Sterk contrasterende kleuren zijn niet gewenst.
- Als gevel- en dakmaterialen zijn gebakken materialen denkbaar, maar ook hout en/ of plaatmateriaal van metaal. Staalplaat mag alleen ondergeschikt of op de niet prominente gevels worden toegepast.



voorbeelden materialisering met kleinschalige architectonische middelen

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

- De toegepaste bouwmaterialen zijn bij voorkeur hernieuwbaar, en/of worden losmaakbaar toegepast en hebben een over de hele levenscyclus gemeten lage milieubelasting.
- De bebouwing en inrichting van het perceel levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en het vasthouden van regenwater. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door aanplant van streekeigen planten en het lossen van hemelwater op eigen terrein.
- Eventuele installaties (zonnepanelen et cetera) worden geïntegreerd in de architectuur en/of zoveel als mogelijk inpandig opgenomen. Installatie's en bijbehorende voorzieningen worden uit het zicht vanuit de openbare weg geplaatst.



voorbeeld bloemen- of kruidenmengsel voorterrein

