

Maatwerkadvis

april 2021

Kruisweg 2
Meedhuizen
Gemeente Eemsdelta



libau

De opgave	3
De context	4
De plek	6
Bouwvoornemen	8
Erfontwikkelingsschets	9

De opgave

Aanleiding

De familie Burema is voornemens een nieuwe loods te bouwen ten behoeve van hun agrarisch bedrijf aan de Kruisweg 2 te Meedhuizen. Binnen het huidige bouwblok is in principe voldoende ruimte. Deze ruimte wordt nu echter als landbouwperceel gebruikt en vormt een door initiatiefnemer en bewoners van het nabij gelegen wierdedorp Amsweer, gewaardeerde tussenruimte. De gewenste plek voor de nieuwe loods ligt daarmee aan de noordzijde van het erf, waar het agrarisch bouwvlak onvoldoende ruimte biedt.

Opgave

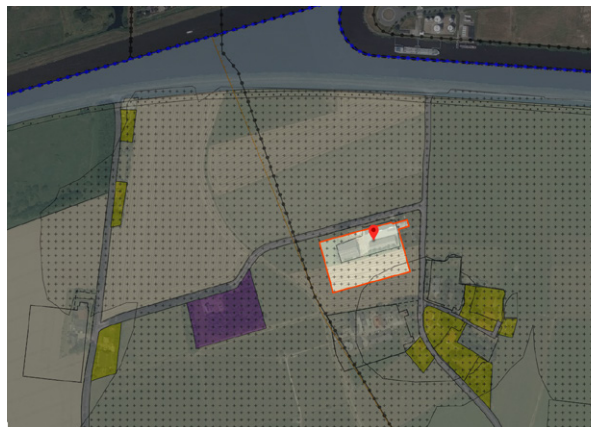
Om medewerking te kunnen verlenen aan de overschrijding van de contouren van het bouwvlak en het bouwvoornemen heeft de gemeente Eemsdelta de initiatiefnemer gevraagd om met een bij de omgeving passend landschappelijk goed ingepast plan te komen. Hiertoe heeft initiatiefnemer Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau benaderd. Voorliggende maatwerkadvies is opgesteld op basis van een bureauonderzoek en gesprek op locatie. In de erfontwikkelingsschets zijn de positie en afmetingen van het voorgenomen bouwvoornemen en de bijbehorende landschappelijke inpassingsmaatregelen vastgelegd. De gemeente stelt uitvoering hiervan als randvoorwaardelijk voor de vergunningverlening.

Planologisch kader

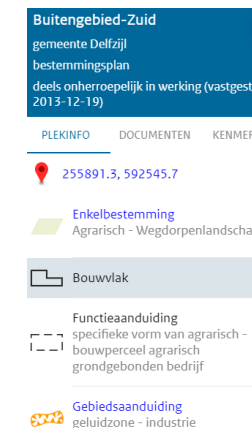
De locatie bevindt zich in het buitengebied en heeft de enkelbestemming agrarisch-wegdorpenlandschap. Het bedrijf heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf". Daarnaast ligt het bedrijf in een zone die volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Delfzijl een hoge archeologische verwachting heeft. In het bestemmingsplan is dit vertaald in een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200m² in ieder geval een bureauonderzoek nodig is. Afhankelijk van wat daar uitkomt, kan eventueel veldonderzoek (bijv. boringen) nodig zijn.



ligging bedrijfslocatie ten opzichte van dorp



aanduiding bouwvlak in bestemmingsplan buitengebied



De context



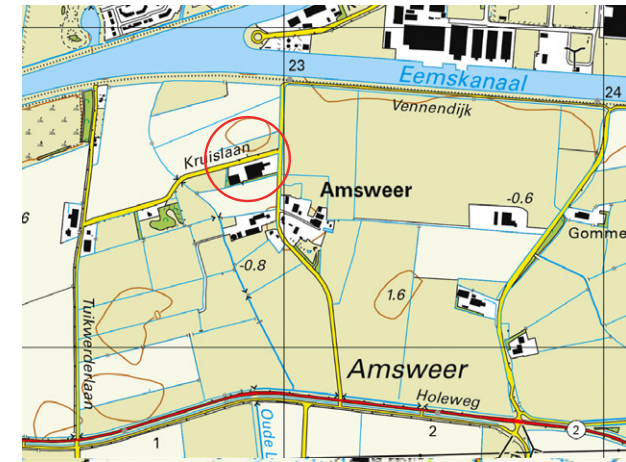
1910

Het bedrijf van de familie Burema is gelegen op een inversierug in het wegdorpenlandschap even ten zuiden van het Eemskanaal (zie uitsnede nevenstaande kwaliteitskaart). Hoewel het gebied is aangeduid als wegdorpenlandschap, ligt het in het overgangsgebied naar het wierdenlandschap zoals zich dat naar het noorden tot onder het bedrijfsterrein Oosterhorn uitstrekt. In de directe omgeving zijn dan ook kenmerken van dit landschap aanwezig, waaronder het op een steenworp gelegen wierdedorp Amsweer.



1935

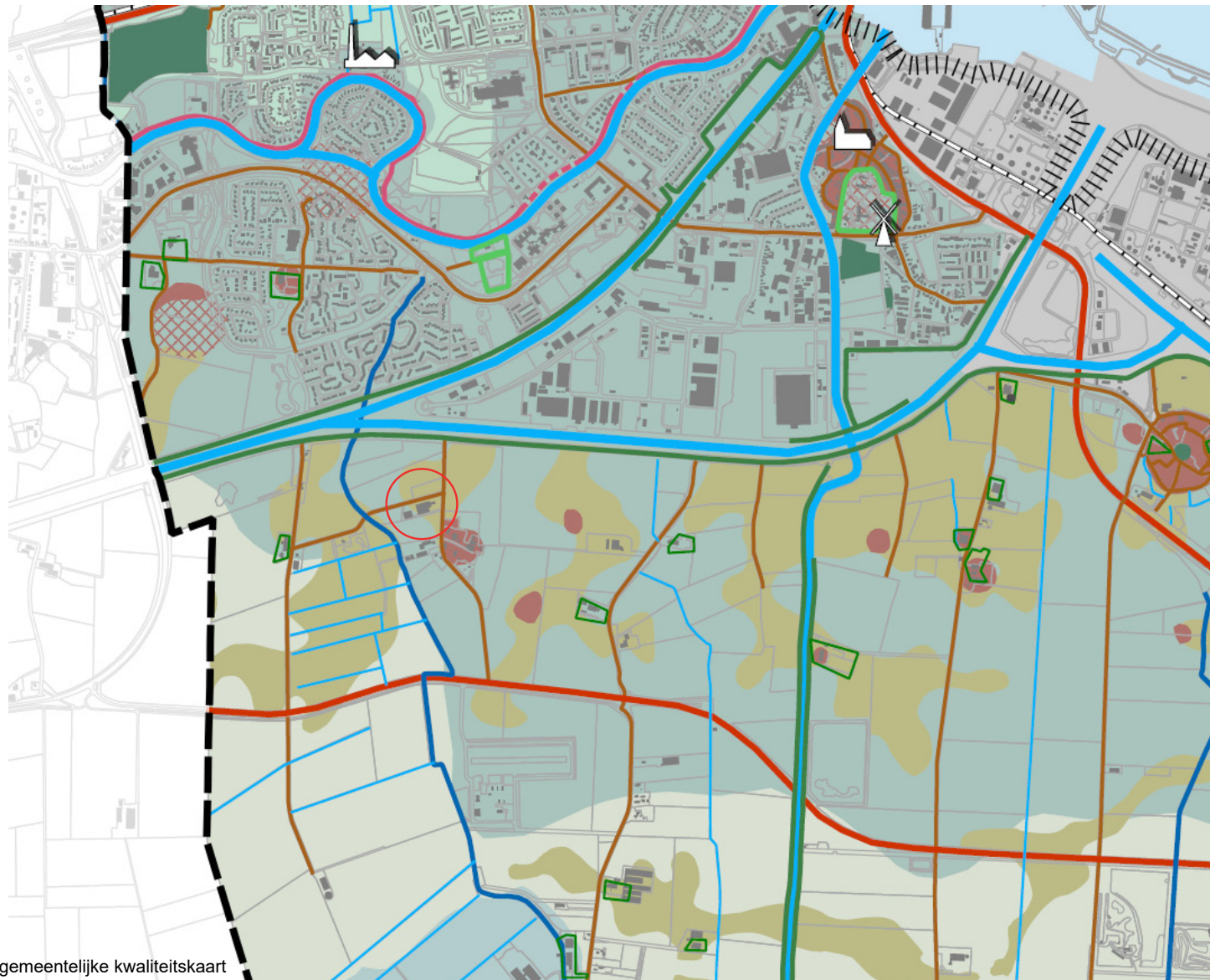
De boerderij ligt op de plek waar de Kruislaan aansluit op de Veender (nu Vennedijk), beide oude structuurbepalende wegen door het gebied. De Veender vormt één van de voor het gebied karakteristieke in de meedenverkaveling veelal doodlopende noord zuid wegen. De huidige boerderij aan de zuidzijde van de Kruislaan stamt uit de jaren '30. Het is een vervanger van een eerdere boerderij die aan de noordzijde van de Kruislaan lag.



2020

Het erf wordt aan de noordzijde gemarkeerd door de wegbeplanting langs de Kruislaan. Voorbij het erf houdt deze wegbeplanting op. Aan de zuidzijde ligt een markante open ruimte waardoor het wierdedorp op een prettig afstand een vrije ligging heeft. Als gevolg van schaalvergroting in de landbouw is de oorspronkelijke kleinschalige regelmatige blokverkaveling met name ten oosten van Amsweer verdwenen.

De context



uitsnede gemeentelijke kwaliteitskaart

De plek



aanduiding fotolocaties

De plek



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

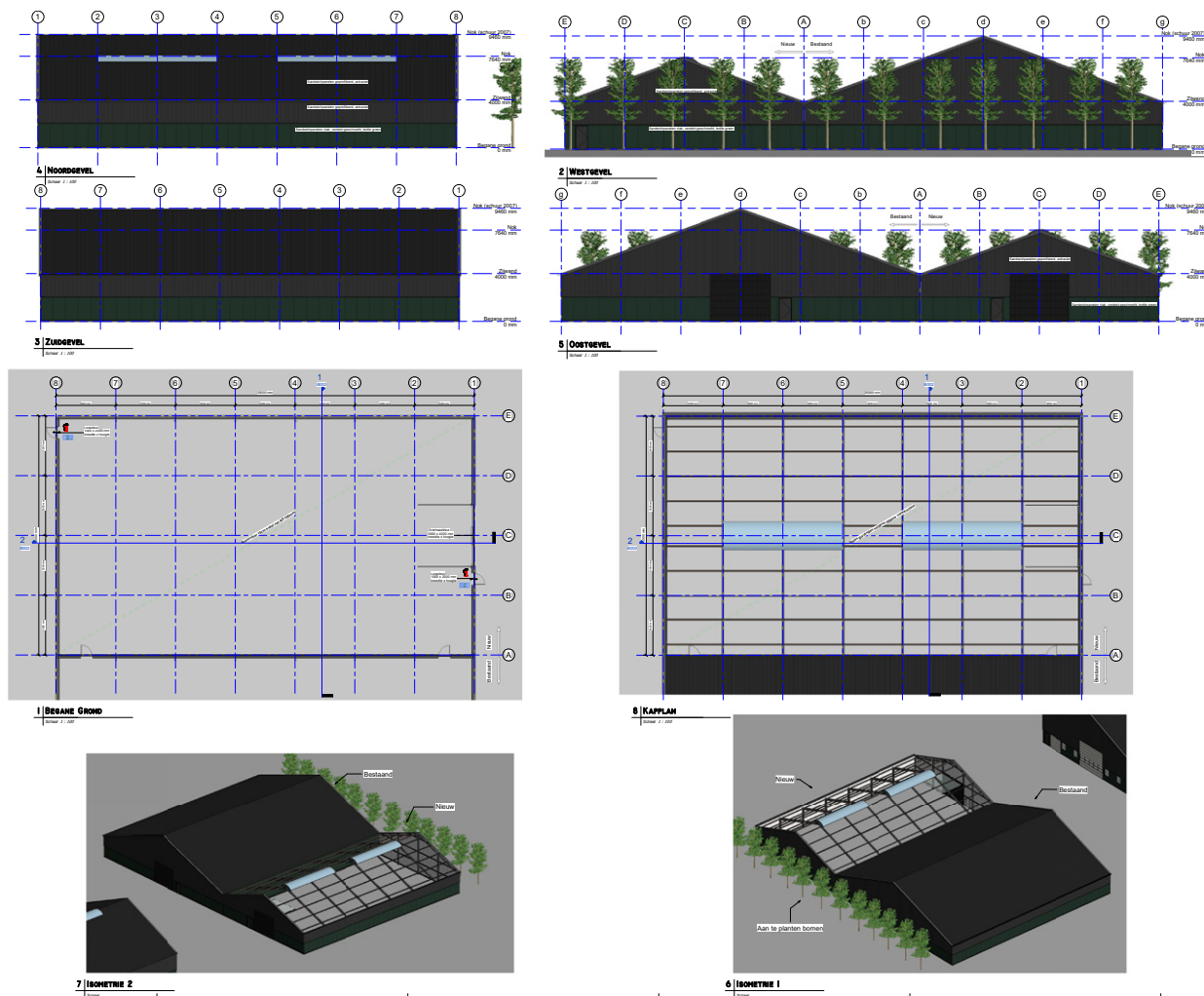


11.



12.

Bouwvoornemen



bouwvoornemen (tekening MIEDEMAbouw)

Toelichting bouwvoornemen en erfontwikkelingsschets

De beoogde loods heeft een afmeting van 35 x 20 meter en wordt aansluitend aan een bestaande loods gebouwd. Op de voorgestelde positie is geen waardevolle beplanting meer aanwezig en blijft een compacte bebouwingsofzet bestaan. De loods krijgt een zelfde nokrichting, goothoogte en dakhelling. Qua materialisering en kleurstelling wordt ook aangesloten bij de bestaande loodsen op het erf.

Voor de bouw zal wel een bestaande sloot langs de noord- en westzijde van het erf moeten worden gedempt. Noodzakelijke oppervlaktewatercompensatie vindt plaats in de vorm van verbreding van sloten op percelen in de omgeving van het erf.

In aansluiting op de nieuwbouw wordt beplanting rondom het erf aangelegd waarmee het erf als geheel een duidelijke groene contour krijgt. Hiervoor worden aan de zuid en westzijde een bestaande rij lindes doorgezet. Aan de westzijde wordt deze aangevuld met een streekeigen onderbeplanting bestaande uit soorten uit het bosplantsoen mengsel.

Ter plaats van de gedempte sloot aan de noordzijde ontstaat ruimte voor een droge dreppel waarlangs aan weerszijden een gevarieerd assortiment van inheemse boomsoorten wordt geplant (2e orde grootte, bijvoorbeeld prunus, (sier)appel, meidoorn).

Ter marering van de entree tot het achtererf tot slot wordt een sierboom geplant (1e orde grootte, bijvoorbeeld kastanje, goudiep of notenboom)

De definitieve soortkeuze vindt plaats in overleg met de initiatiefnemer en diens tuinarchitect/hovenier.

Erfontwikkelingsschets

