

Maatwerkadvis

definitief, juli 2022

Schafferweg 4 Losdorp
Gemeente Eemsdelta



Inleiding (aanleiding, opgave en planologisch kader)

Analyse (context & plek)

Modellenstudie

Erfontwikkelingsschets

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Bijlage 1: voorstel beplantingsassortiment

Bijlage 2: ecologisch advies beplantingsassortiment

De opgave

Aanleiding

Maatschap Busz-Ladru gevestigd met een pluimveehouderij aan de Schafferweg 4 te Losdorp wenst het stalvloeroppervlak te vergroten om daarmee, met behoud van het aantal dieren, de overstap te kunnen maken van reguliere vleeskuikens naar scharrelvleeskuikens (Beter Leven kip 1 ster). Hiervoor wenst de maatschap twee nieuwe stallen met uitloop te bouwen en te voorzien in overdekte uitloopruimtes bij de bestaande stallen.

Opgave

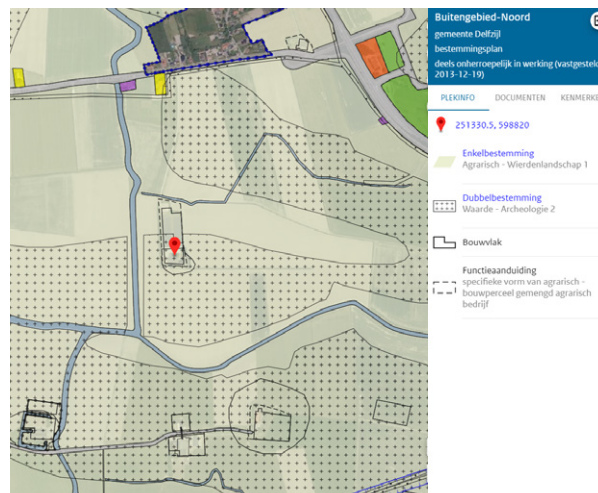
De gemeente Eemsdelta is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen onder de voorwaarde dat de maatwerkmethode succesvol is doorlopen en het bouwvlak niet groter wordt dan 2 hectare. De gemeente heeft Team Ruimtelijke Kwaliteit van Stichting Libau gevraagd hierbij te ondersteunen en een maatwerkadvies op te stellen.

Planologisch kader

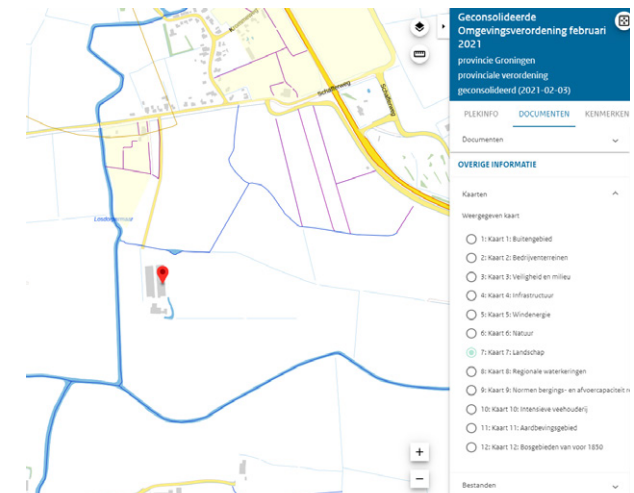
Uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied Noord van de voormalige gemeente Delfzijl blijkt dat het bedrijf in een gebied ligt met de enkelbestemming agrarisch - wierdenlandschap 1 en een bouwvlak heeft dat de contouren van de bestaande bebouwing volgt. Daarnaast ligt er een aanduiding archeologie 2 op het zuidelijke deel van het erf. Aan de westkant ligt op korte afstand van het erf het Losdorpstermaar dat in de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd als karakteristieke waterloop.



Aanduiding ligging bedrijf in uitsnede luchtfoto



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Noord

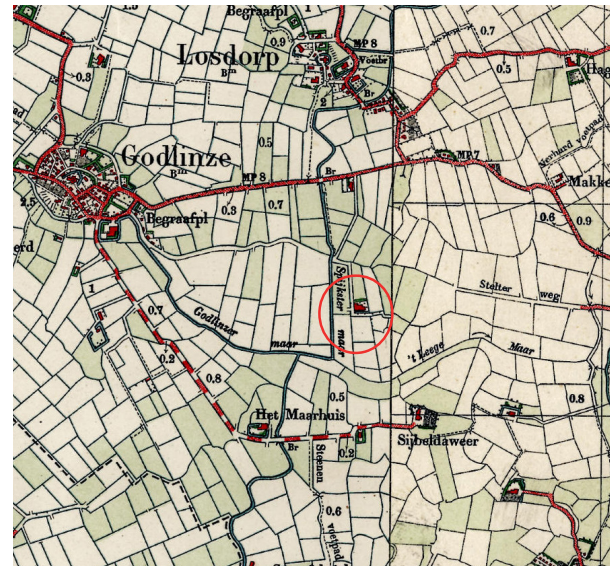


Uitsnede kaart landschap provinciale omgevingsverordening

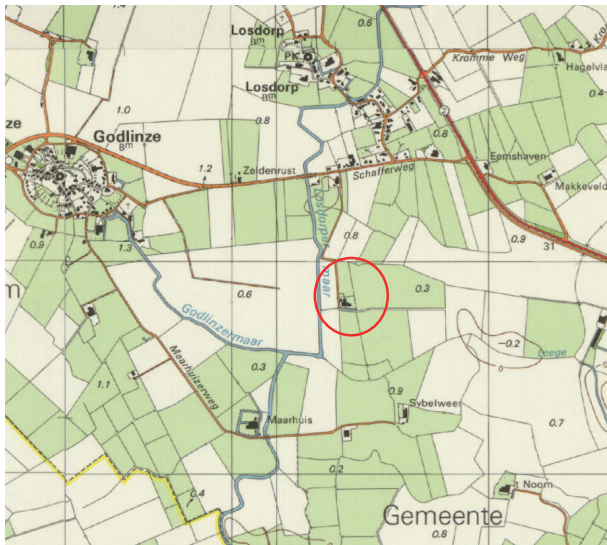
Analyse - de context



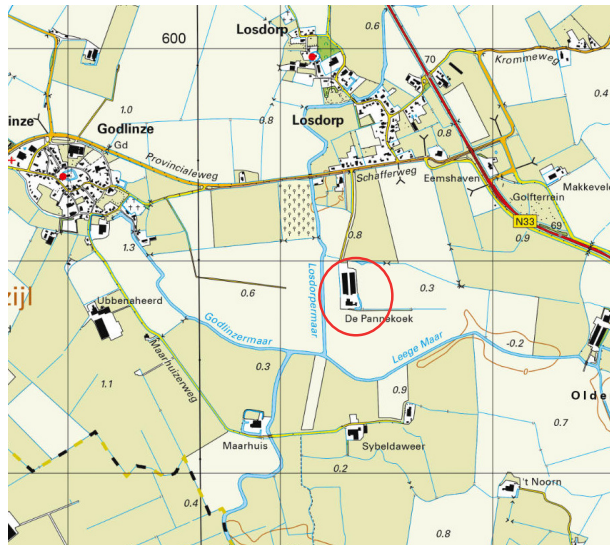
1885



1930

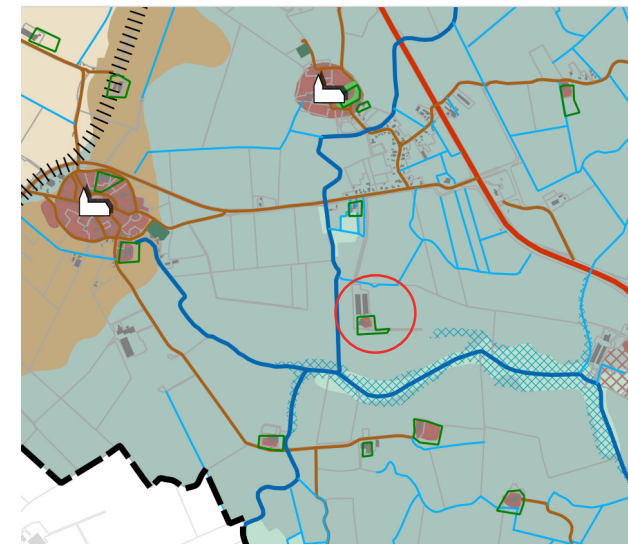


1990



2020

Het bedrijf aan de Schafferweg 4 is gelegen in het wierdenlandschap op een historische boerderijplaats ten zuiden van het wierdedorp Losdorp. In de directe context van het erf zijn verschillende kronkelende maren aanwezig zoals het Losdorpstermaar en Godlinzemaar dat naar het oosten overgaat in het Lange Maar. Het erf werd van oudsher naar het noordwesten toe ontsloten richting Godlinze. Vanaf de jaren '30 is deze verbinding afgesloten en verder in noordelijke richting doorgetrokken tot aan de Provincialeweg Schafferweg. Al vanaf de 17e eeuw wordt de naam de Pannekoek vermeld wat vermoedelijk te maken heeft met de vorm van het land. De kleinschalige onregelmatige verkavelingsvorm is in de loop der tijd en in het bijzonder sinds de jaren '90 groter en regelmatiger geworden.



uitsnede kwaliteitskaart wierdenlandschap (werkboek Eemsdelta)

Analyse - de plek

Het erf, de bebouwing en de ontsluiting zijn in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. De luchtfoto uit 2006 en nevenstaande foto tonen het oude voorhuis met achterliggende stal. Haaks hierop was nog een schuur aanwezig. Met de komst van de langgerekte pluimveestal in 2008 is het oude voorhuis vervangen door nieuwbouw en is de erfontsluitingsweg tot aan de Schafferweg verder recht getrokken. In 2012 is een tweede pluimveestal met dezelfde afmetingen aan de oostkant van de bestaande stal bijgebouwd. Het moderne erf is landschappelijk ingepast met bomenrijen en struiken. Aan de zuid- en oostkant is de (deels vergraven) gracht van de oorspronkelijk boerderijplaats nog aanwezig.



oude voorhuis gesloopt en vervangen tussen 2006 en 2009



2006



2008



2012

Analyse - de plek (vervolg)



Analyse - de plek (vervolg)



1. begeleidende boombeplanting langs erftoegangsweg



2 . erfverharding tussen schuren woning



3. doorsteek naar verharde voorruimt schuren



4. doorsteek naar verharde voorruimt schuren



5. eindpunt vergraven gracht en solitaire bomen bij woonerf



6. elzenrij langs schuur markeert overgang erf - landschap



7. ruimte tussen de twee pluimveestallen



8. zicht over open landschap en op Losdorpstermaar vanaf erf



9. zuidelijke erfgrens met boombeplanting bij woonerf

Modellenstudie

Er zijn verschillende ruimtelijke modellen voor de boogde bedrijfsuitbreiding verkend.

In het oorspronkelijk planvoornemen was de bedrijfsuitbreiding met twee nieuwe stallen aan de westzijde van het erf beoogd. In dit model komen de stallen echter te dicht op het Losdorpstermaar te liggen, is er geen ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en zou de bestaande begeleidende beplanting langs de erftoegangsweg verloren gaan.

In een alternatief model is de beoogde bedrijfsuitbreiding geknipt en aan beide zijden van het erf geprojecteerd. Hiermee wordt weliswaar meer afstand tot het maar gehouden, de erftoegangsweg vormt niet meer de heldere erfgrens en ontstaan er logistieke bezwaren.

In het uiteindelijk in de navolgende erfontwikkelingsschets uitgewerkte voorkeursmodel zijn de twee nieuwe stallen aan de oostzijde van het erf geprojecteerd. Daarnaast is de gewenste uitloopruimte van de bestaande stallen, die bij de modellen nog aan de buitenzijde voorzien was, tussen de bestaande stallen in komen te liggen.

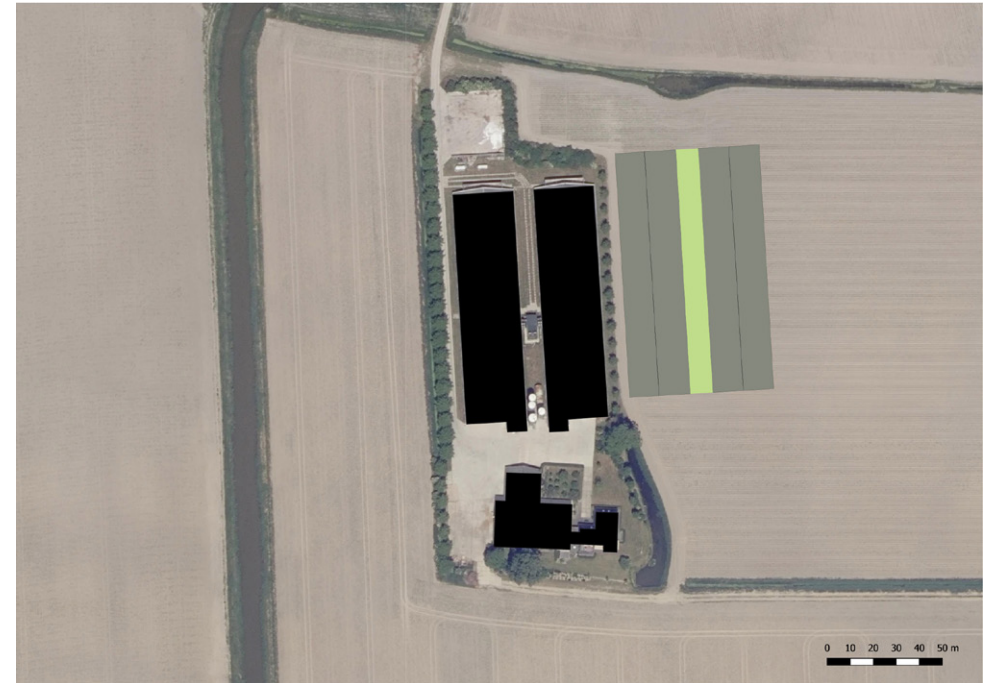


oorspronkelijk planvoornemen: uitbreiding westzijde

Modellenstudie (vervolg)



onderzocht alternatief: uitbreiding verdelen over west- en oostzijde



uit te werken voorkeursmodel

Erfontwikkelingsschets

Bestaand / te behouden

-  bebouwing
-  verharding
-  tuin rond woningen met gras als overheersend beeld
-  boombeplanting rond woning
-  grote solitaire bomen op voorerf
-  hagen
-  sloten

Nieuw

-  verharding
-  bebouwing
-  verspreide struikbeplanting tussen stallen
-  voortzetten bestaande dichte gemengde streekeigen struikbeplanting noordzijde erf
-  verplaatste bestaande rij elzen
-  nieuwe rij streekeigen bomen
-  streekeigen geschoren haag (1.2 meter hoog)
-  solitaire streekeigen boom



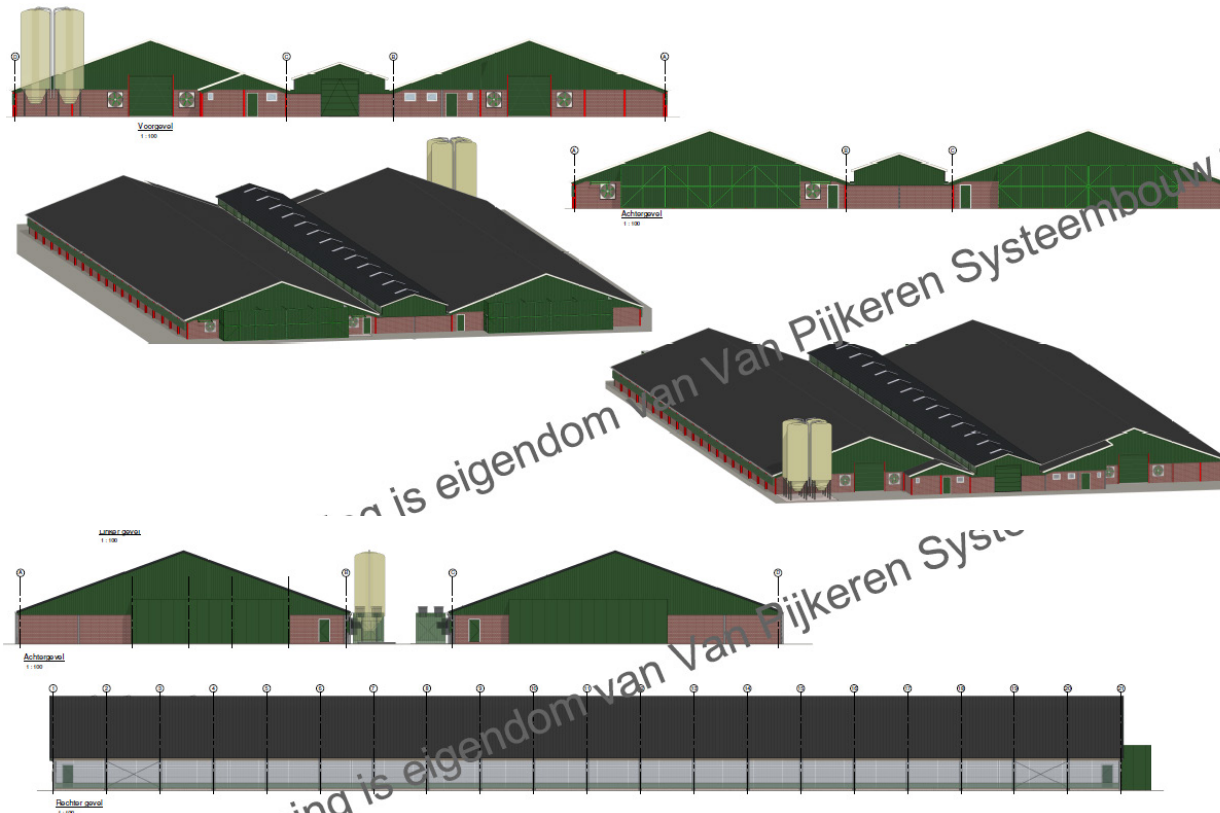
Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Toelichting erfontwikkelingsschets

De twee nieuwe stallen met inbandige uitloopruimtes vormen aan de oostzijde van het erf een ruimtelijk logische toevoeging aan het erf die de bestaande aanwezige kwaliteiten en aanwezige structuren respecteert. Het tussen de bestaande schuren in organiseren van uitloopruimte houdt het bouwprogramma compact.

Ook de landschappelijke inpassing wordt in aansluiting op de bestaande erfbeplanting op consequente wijze doorgezet.

De bestaande rij elzen op de oostelijke erfgrans wordt daarbij verplaatst en aangevuld met een tweede rij bomen waarmee een stevig beplanting de nieuwe erfgrans definieert. Aan de achterzijde wordt de bestaande streekeigen struikbeplanting doorgezet conform bestaande soortensamenstelling. Een lage hage zoomt de te verhardende ruimte voor de stallen als overgang naar het woenerf af. In de bijlage is een advies opgenomen voor het vanuit ecologische motieven te verkiezen beplantingsassortiment.



(voorlopige) uitwerking bouwtekening

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

De volgende criteria uit de Welstandsnota Delfzijl 2004, Buitengebieden: Wierdenlandschap Appingedam - Delfzijl (29) zijn relevant bij de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen.

Plaatsing:

- Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- De plaatsing van bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de verkavelingsrichting.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden

Hoofdvorm

- Één laag met kap
- Aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voor zover het de woonfunctie betreft
- Er dient een afstemming in kapvorm en -helling nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- Er dienen gebiedseigen materialen en kleuren te worden gebruikt
- Lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- De afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand
- Mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur

Bijlage 1: voorstel beplantingsassortiment

Erfbeplanting Schafferweg Losdorp

jun-22

Voortzetten bestaande dichte gemengde streekeigen struikbeplanting noordzijde erf:

plantafstand 1,5 meter

%	aantal	soort	maat
10%	50	Ligustrum vulgare	60-100
10%	50	Viburnum opulus	60-100
10%	50	Acer campestre	60-100
10%	50	Cornus mas	60-80
10%	50	Corylus avellana	60-100
10%	50	Crataegus monogyna	60-100
10%	50	Euonymus europaeus	60-100
10%	50	Salix cinerea	60-100
10%	50	Rhamnus frangula	60-100
10%	50	Prunus spinosa	60-100
100%	500		

Bomen

huidige elzen (te verplaatsen): Alnus spaethii

nieuwe rij streekeigen bomen: ten behoeve van de biodiversiteit en ecologisch evenwicht wordt gekozen voor een rij met een diversiteit aan streek eigen bomen

20	palen 180 + band		
1	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Es	maat 10-12
1	Fraxinus excelsior 'Geessink'	Es	maat 10-12
2	Quercus robur	Zomereik	maat 10-12
2	Ulmus 'Dodoens', 'Lobel' of 'Clusiulep		maat 10-12
2	Tilia cordata	Winterlinde	maat 10-12
2	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	maat 10-12
10			

Bijlage 2: ecologisch advies keuze beplantingsassortiment



ECOLOGISCH ONDERZOEK
Boslaan 55, 9801 HE Zuidhorn

Advies bomen en struiken Schafferweg Losdorp

Opdrachtgever: Libau

Datum: 28 juni 2022

Opgesteld door: Theo Jager, 06-50507052, theojager@natuurscope.nl

Door Libau wordt een herinrichtings-/uitbreidingsplan gemaakt voor een boerderij aan de Schafferweg in Losdorp. Daarbij is door Libau aan Natuurscope gevraagd een advies te geven omtrent aan te planten bomen en struiken.

Bij aanplant dient uitgegaan te worden van soorten die in de streek passen, en liefst ook uit gebiedseigen plantmateriaal zijn gekweekt.

Bij de boerderij in Losdorp gaat het om aanplant van een rij bomen, naast elzen die herplant worden vanuit een bestaand bomenbestand bij de boerderij. Tevens worden tussen de stallen struikbeplantingen geplaatst, en achter de stallen een struweelhaag.

De volgende soorten worden aanbevolen:

Bomen

Boswilg, Iep (risico is iepenziekte), Winterlinde.

Struiken

Gewone vogelkers, Hazelaar, Sleedoorn (soorten met vruchten die voor verschillende diersoorten benut kunnen worden (eventueel doorgeplant met vlinderstruik op zonnige plaatsen)).

Haag

Haagbeuk als basis, Sleedoorn (biedt vogels mogelijkheden voor veilige rustplaatsen), Klimop (goede soort voor vogels om in te nestelen).

Bomen bij woonhuis

Hier zou gekozen kunnen worden voor hoogstam-fruitbomen (appel, peer, pruim, walnotenboom *Juglans regia*).

