

Maatwerkadvies

februari 2020

Luddeweersterweg 2, Luddeweer
Gemeente Midden Groningen



Libau



De opgave

Context en historische ontwikkeling

Foto analyse van de plek

Erfontwikkelingsschets

Erfinrichtingsplan

Kostenraming erfinrichting

De opgave

Aanleiding

Maatschap [REDACTED] is voornemens op haar bedrijfslocatie aan de Luddeweersterweg 2 te Luddeweer een nieuwe onderkelderde ligboxenstal voor 255 melkkoeien te bouwen. In de bestaande stal worden 85 melkkoeien en 240 stuks jongvee gehouden. Totaal worden er na uitbreiding 340 stuks melkkoeien en 240 stuks jongvee gehouden. Daarnaast vraagt deze uitbreiding om een extra kuilplaat of sleuvsilo voor voeropslag (zie tekening planvoornemen).

Bestemmingsplan

Met de beoogde realisatie van de ligboxenstal wordt het bestaande bouwblok van 1 hectare, zoals begrensd in het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van de voormalige gemeente Slochteren, overschreden. Het bouwblok is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch-AgrarischBedrijf'. In het bestemmingsplan is een zoekgebied voor uitbreiding opgenomen (wro zone – ontheffingsgebied). De geplande melkveestal past hier binnen. Met toepassen van de maatwerkmethode kan hier zonder wijziging van

het bestemmingsplan worden gebouwd mits de totale oppervlakte van het bouwperceel niet groter wordt dan 1,5 hectare. Er is wel een omgevingsvergunning nodig.

Opgave

In het kader van een goede ruimtelijke afweging voor het verlenen van medewerking aan voorgenomen initiatief heeft de gemeente Midden Groningen Stichting Libau gevraagd de maatwerkmethode te doorlopen. Dit maatwerkadvies vormt de weerslag van dit proces waarbij opgemerkt wordt dat in tegenstelling tot wat normaliter gebruikelijk is, er voor dit geval er voor de stal al een positief welstandsadvies is afgegeven. In onderhavig advies zijn, zoals te doen gebruikelijk, dan ook geen uitgangspunten voor vormgeving van de gebouwen opgenomen.

Archeologie

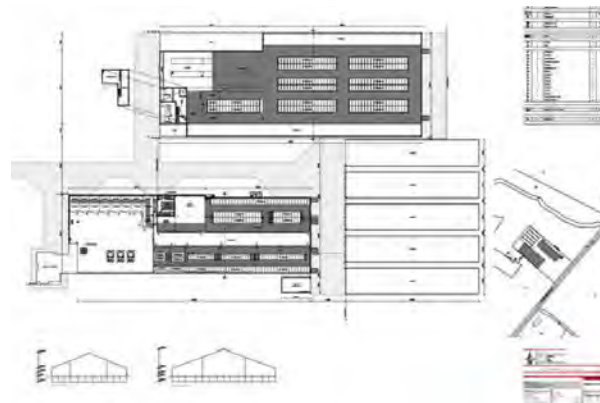
Voor het beoogde bouwvoornemen geldt op deze locatie geen archeologische onderzoekspllicht. Het gebied kent op de waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Midden-Groningen een lage archeologische verwachting. Ten westen van het erf ligt weliswaar een terrein dat ooit is aangemerkt als AMK-terrein maar uit veldonderzoek is gebleken dat hier geen waarden (meer) aanwezig zijn.

Leeswijzer

In dit advies wordt navolgend eerst bondig ingegaan op de context van het initiatief en de historische ontwikkeling van de plek en de directe omgeving. Daarna volgt een foto analyse van de kwaliteiten zoals we die nu aantreffen. Op basis hiervan is een erfontwikkelingsschets opgesteld waarin de positie van de beoogde gebouwen zijn vastgelegd en de noodzakelijke landschappelijke inpassingsmaatregelen schetsmatig zijn verbeeld. Tot slot is de schets tot op soortniveau uitgewerkt in een erfinrichtingsplan en voorzien van een kostenraming. De uitvoering hiervan is zal als voorwaarde aan de uiteindelijke vergunning worden gekoppeld.



uitsnede topografische kaart met aanduiding ligging bedrijf



planvoornemen



uitsnede bestemmingsplankaart buitengebied

Context en historische ontwikkeling

Het bedrijf is gelegen in een veenontginningsgebied ten zuiden van het Eemskanaal dat bekend staat als het Duurswold. Het veen is hier vanaf rond de tiende eeuw vanaf verhoogde erven op en nabij de oevers van de Fivel ontgonnen.

Luddeweer is een gehucht ontstaan aan de Graauwedijk, een van de veendijk die moest voorkomen dat water uit omliggende streken na de ontgining van het veen naar de laaggelegen weilanden stroomden. Deze dijk ligt ten oosten van de Woltersumer Ae en vormt de noordgrens van Duurswold.

Het oorspronkelijke veenweidelandschap met bedijkte veenbeken, petgaten en meertjes zoals het Westermeer, is door ontwatering en landinrichtingsmaatregelen vrijwel verdwenen.

Met de grootscheeps ruilverkavelingen aan het eind van de 20e eeuw zijn tevens nieuwe wegen en watergangen aangelegd. De historische verkavelingspatronen zijn grotendeels verdwenen en vervangen door grootschalige en rationele percelen. De vele poldermolens en stoomgemalen hebben plaats gemaakt voor elektrische gemalen. Vooral in het westen van het gebied maakte de akkerbouw grotendeels plaats voor melkveehouderij. Het melkveebedrijf van de maatschap Den Hertog vestigde zich aan het begin van deze eeuw aan de Luddeweesterweg 2.



1885



1910



2005



2018

Foto analyse van de plek



aanduiding fotolocaties

Foto analyse van de plek



1. zicht op beplante westzijde van het erf vanaf de Luddeweesterweg



4. woning en verbinding met schuur



5. voorerf van de woning



2. ingepast trafhuisje voor aan de weg



3. erftoegang

Foto analyse van de plek



6. zicht langs beplante erfrens op bestaande kleinschalige windturbines



7. beplantingsbeeld westelijke erfrens



8. uitlooproute vee naar weide vanaf achterzijde erf



9. verhard achtererf met voeropslag



10. zicht over erftoegangspad richting de weg



11. aangeaarde grasbegroeide sleufsilos



12. sloot vormt oostelijk begrenzing van het erf

Erfontwikkelingsschets



Erfontwikkelingsschets

Bestaand

-  EAZ turbines
-  woning en schuur
-  verharding
-  tuin rond woning
-  struikbeplanting
-  bomen
-  hagen
-  sloten / vijver
-  uitzicht

Nieuw

-  EAZ turbine
-  Schuur
-  verharding met sleufsilo
-  flauw grasbegroeid talud
-  gras / (kalver) weide
-  struikbeplanting
-  boombepanting
(nader uit te werken)

Toelichting

In de erfontwikkelingsschets is de nieuwe melkveestal aan de westzijde, parallel aan de bestaande stal en in de richting van de verkaveling gepositioneerd.

Hiervoor zal de bestaande beplanting op de zuidelijke erfgrans moeten wijken. De vrijkomende plek zal een grasbegroeide ruimte tussen de noordgevel van de nieuwe stal en het toegangspad over het erf gaan vormen.

Ten zuiden van de nieuwe stal wordt een nieuwe landschappelijke inpassing gerealiseerd in de vorm van een rij fruitbomen, parallel aan de sloot die onder een hoek naar de Luddeweersterweg loopt. Met de gekozen positie en soort bomen worden de bestaande kleinschalige windturbines onderdeel van het erf, zonder dat er negatieve consequenties voor de windopbrengst ontstaan en blijven er voldoende ventilatiemogelijkheden voor de stal.

De nieuwe stal heeft een grotere breedte en hogere zijgevel en is ten opzichte van de voorgevel van de bestaande stal naar achteren geplaatst. Aan de voorzijde van de nieuwe stal is ruimte is een verharde manoeuvreer- en werkruimte.

De ruimte wordt gekaderd door een border met struikbeplanting die aan de zuidzijde van het toegangspad doorloopt tot aan de Luddeweersterweg. Voor wat betreft de soorten wordt aangesloten op het beeld van de bestaande border aan de noordzijde van de toegangsweg.

De ruimte tussen de stuikbeplanting, sloot op de perceelgrens en de Luddeweersterweg blijft ingericht als grasland.

Rekening houdend met het uitzicht vanuit de woning zijn op een plaatsen grote streekeigen bomen van de 1e orde grootte in de border geplaatst. Op termijn zullen deze bomen beeldbepalend in het vooraanzicht van het bedrijf worden

Tot slot wordt op het achtererf de nieuwe sleufsilo voor voeropslag met een flauwe grasbegroeide wal aangeaard.

Erfinrichtingsplan



Luddeweer
Maatwerkmethode Libau

Tekening: Ontwerp voorstel
Projectnummer: OP105
Kostenplaats: EMEL0034
Datum: 18-02-2020
Versie:
Opgesteld door: E.A. Kruidhof

Legenda

	Castanea sativa Tamme kastanje 2 stuks		
	Tilia platyphyllos Linde 2 Stuks		
	Malus domestica <i>Groninger Kroon</i> Appel 5 stuks		
	Pyrus <i>Conderence</i> Peer 5 stuks		
	Prunus domestica <i>Opal</i> Pruim 5 stuks		
	Malus domestica <i>Notaris Appel</i> Appel 5 stuks		
	Salix purpurea Wilig 105 stuks		
	Salix triandra Amandelwilg 105 stuks		
	Viburnum opulus Sneeuwbal 105 stuks		
	Cornus alba <i>Siberica</i> Rode Kornoelje 105 stuks		
	Cornus stolonifolia <i>Flaviramea</i> Gele Kornoelje 90 stuks		
	Mohonia aquifolium Mohonia 75 stuks		
	Symphoricarpos albus Sneeuwbes 90 stuks		

0 10 20 30 40 meter

KOSTENRAMING



Proj. nr. OP 105 EMEL0034
Datum: 18-2-2020

NR.	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING	TOTAAL BEDRAG IN EUR
0000	Vorbereiding, meten en onderzoek			
0001	Plan- en werkvoorbereiding, directievoering en begeleiding			€ 2.008,74
0002	Vergunningen			
00020	Klcmelding	st	1	€ 65,00
0003	Onderzoeken			
00033	Opzoeken kabels en leidingen	m2		€ 86,00
01	Opruimwerkzaamheden			
015	Maaien gewas	are	9	€ 300,00
	Situering: locatie nieuwe aanplant Betreft het maaien van gras en kruidachtige vegetatie Maaisel afvoeren Maaisel afvoeren naar nader te bepalen lokatie	m3	1	€ 40,00
22	Grondwal	m3	1350	€ 6.380,00
221	Aanbrengen grondwal			
	Situering: rondom de sleufsilos aan noordkant Hoogte: 2.00 m Talud: 1:5 Machinaal d.m.v kraan Aarde vrijgekomen uit bouw nieuwe schuur			
7	Groenvoorzieningen			
71	Grondbewerkingen			
711	Frezen	are	9	€ 332,00
	Situering: plantplaats struiken Betreft : frezen zode kruidachtige vegetatie t.b.v. nieuwe aanplant Fezen met de rijrichting mee Bewerkingsdiepte: 0,10-0,30 m Bewerkingsbreedte: 5,00 m			
72	Beplantingswerkzaamheden			
72	Beplanting, leveren, stelpost			
721	Fruitbomen, zie assortimentslijst, stelpost	st	20	€ 796,50
	Afmetingen en soort zie assortimentslijst De door de aannemer te leveren bomen dienen van streek eigen plantmateriaal te zijn			
722	Bomen, zie assortimentslijst, stelpost	st	4	€ 459,00
	Afmetingen en soort zie assortimentslijst De door de aannemer te leveren bomen dienen van streek eigen plantmateriaal te zijn			
724	Heesters, zie assortimentlijst, stelpost	st	675	€ 1.491,41
	Afmetingen en soort zie assortimentslijst De door de aannemer te leveren heesters dient van streek eigen plantmateriaal te zijn			

Kostenraming erfinrichting (vervolg)

73	Beplanting aanbrengen				
731	Fruitbomen				
	Fruitbomen aanbrengen	st	20	€	344,00
	Situering: zie tekening				
	Plantgat 100x100x80 cm				
	Leveren boompalen en boomband	st	40	€	340,00
	Boompaal niet verduurzaamd mogelijk houtsoort: vuren				
	Lengte: 2,50 m				
	Diameter: 90 mm				
	boomband: type autogordel				
	Biobodem, per zak 25 kg	kg	20,00	€	60,00
	Extra werk aanleggen gietrand van grond	st	20	€	215,00
	Huur minikraan voor plantwerk, incl. man	st	20	€	712,00
732	Bomen				
	Bomen aanbrengen	st	4	€	114,67
	Situering: zie tekening				
	Plantgat 100x100x80 cm				
	Leveren boompalen en boomband	st	8	€	68,00
	Boompaal niet verduurzaamd mogelijk houtsoort: vuren				
	Lengte: 2,50 m				
	Diameter: 90 mm				
	boomband: type autogordel				
	Biobodem, per zak 25 kg	kg	4,00	€	12,00
	Extra werk aanleggen gietrand van grond	st	8	€	86,00
	Huur minikraan voor plantwerk, incl. man	st	4	€	248,00
74	Heesters				
741	Heesters aanbrengen	st	675	€	1.161,00
	Situering: zie tekening				
	Soort: zie tekening maat 80-150				
	Plantverband: driehoeksverband				
91	Eenmalige kosten				
910020	Toepassen rijplaten (STELPOST)	week	1	€	81,00
	Betreft: aanbrengen, instandhouden en verwijderen rijplaten				
	T.b.v. het voorkomen van structuurbederf				
totaal project				€	15.400,32

Begroting

Vorbereidende werkzaamheden	€	2.159,74
Opruimwerkzaamheden	€	300,00
Grondwerk en groundbewerkingen	€	6.712,00
Beplantingswerkzaamheden	€	6.188,58 +
Totaal begroot project	€	15.360,32