



# BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

## Memo

Opdrachtgever: De heer F. Antoni

projectnummer: 103.98.50.00.00

Onderwerp: Onderbouwing woningbouw op het achterste gedeelte van het perceel Rijksweg 37a Glimmen

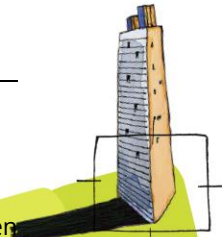
Datum: 19-03-2018

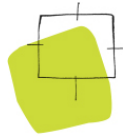
### Inleiding

Het voornemen bestaat om de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Rijksweg 37a te Glimmen te slopen en op het perceel drie woningen terug te bouwen. Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Haren. Ten behoeve van de beslissing op deze aanvraag heeft de gemeente stedenbouwkundig advies gevraagd aan Libau. Volgens dit advies past de woning op het achterste gedeelte van het perceel niet in de stedenbouwkundige structuur ter plekke, het zou afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit omdat het overwegend niet passend is bij de heersende stedenbouwkundige opzet waarbij de bebouwing is geconcentreerd langs de Rijksweg. De initiatiefnemer is het hier niet mee eens en heeft ons gevraagd hierover een objectief advies uit te brengen. We hebben dan ook onderzocht of het bouwen op het achterste gedeelte vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief aanvaardbaar kan worden geacht.

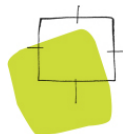
### Huidige situatie

Het bedrijf "Abbring" aan de Rijksweg 37a is van oudsher een melkveehouderij, maar is al jaren uitsluitend nog in gebruik als stallingslocatie voor caravans en dergelijke (figuur 1). Het gaat hier om een vervallen bedrijfsterrein met aangelegene bedrijfswoning (figuur 2). Op de beoogde bouwlocatie voor de woning 'in de tweede lijn' staat nu een oude betonnen hellingbaan. De bedrijfslocatie grenst met de achterzijde aan het buitengebied van Glimmen (figuur 3).





Figuur 1 Luchtfoto met locatie Rijksweg 37a



Figuur 2 Zicht op de voorzijde van Rijksstraatweg 37a



Figuur 3 Zicht op de achterzijde vanaf de Nieuwe Kampsteeg



## Bouwen in tweede lijn

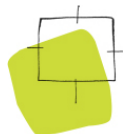
Het beschermd dorpsgezicht Rijksweg is van nationaal belang vanwege zijn grote architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke waarde en zijn redelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid. De Rijksweg is een gaaf voorbeeld van een gebied, dat zich met name in de periode 1850-1940 heeft ontwikkeld als vestigingsplaats voor welgestelden vanuit de stad Groningen. Dientengevolge heeft het bebouwingsbeeld van de Rijksweg zich tot een staalkaart van hoogwaardige architectuur uit bovengenoemde periode gevormd. Daarnaast is er sprake van een hechte relatie tussen ruimtelijke structuur, bebouwingsbeeld en omringend landschap (figuur 4).



Figuur 4 Cultuurhistorische Waarderingskaart Rijksweg Haren (Zuid) uit de Beheersverordening Glimmen

Het realiseren van twee woningen langs en georiënteerd op de Rijksweg is zeer aanvaardbaar. Het bouwen van een derde woning 'in de tweede lijn' bij een enkelvoudig lint als de Rijksweg zoals zichtbaar op de figuren 4,5 en 6 is stedenbouwkundig in principe onaanvaardbaar, omdat dit afbreuk zal doen aan de relatie tussen het bebouwingsbeeld en omringend landschap.

Echter de beoogde locatie kent een andere bebouwingsstructuur dan een zuiver enkelvoudig lint. De diepe percelen van zowel het lint Rijksweg als de Nieuwe Kampsteeg creëren een bebouwingscluster in de oksel van de aansluiting van de twee wegen (figuur 7). In de huidige situatie hebben de percelen waar bedrijfsbebouwing op bestemd is een atypische positie, maatvoering en toegang. Als gevolg hiervan wordt met het bouwen van een woning in deze bebouwingscluster geen afbreuk gedaan aan de bestaande kwaliteit. De minder gunstig gelegen positionering van de woning in de clus-



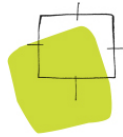
ter vraag wel om aandacht voor de erfafscheidingen. Groene tuinafscheidingen dienen te worden gehandhaafd. Een zachte informele overgang tussen dorp en buitengebied is waardevol.



Figuur 5 Kaart van de Rijksstraatweg als zuiver enkelvoudig lint in het buitengebied

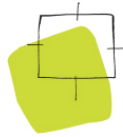


Figuur 6 Bebouwingsstructuur ter plaatse van Rijksstraatweg 37a: clustervorming



### **Inrichtingsvoorstel**

Woningbouw in de cluster is vanwege de positie en maatvoering minder voor de hand liggend maar is stedenbouwkundig gezien niet onaanvaardbaar. Door de eventuele bijgebouwen te plaatsen achter de woning aan de oostzijde, blijft de zijde welke gericht is op het buitengebied landschappelijk aantrekkelijk. Door het toepassen van hoogwaardig groen (meidoornhaag) langs de overgang met het buitengebied en het plaatsen van beeldbepalende bebouwing wordt er geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke huidige kwaliteit (figuur 8). De huidige strook langs de laatste woning aan de Nieuwe Kampsteeg kan op passende wijze ingericht worden als ontsluiting.



Figuur 7 Inrichtingsvoorstel bouwplan drie woningen (schaal 1op2000)



Figuur 8 Referenties presentatie aan buitengebied

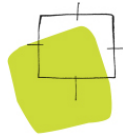


Figuur 6 Voorstel ontsluiting op de Nieuwe Kampsteeg

### **Landschappelijke waarde buitengebied**

Dankzij de aanwezige beplantingselementen is Glimmen een 'groen' dorp. Naast laanbomen, voornamelijk langs de doorgaande verbinding Rijksstraatweg en andere wegen, komen binnen de kern oude bomen voor (geen deel uitmakend van laanstructuren, maar wel een belangrijke bijdrage leverend aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern). Vaak betreft dit bomen op particulier terrein. Het landschap rondom de kern wordt gekenmerkt door de aanwezige houtsingels en bospercelen. Deze geven het landschap een gesloten structuur. De begrenzing van de woonkern wordt zo veel mogelijk bepaald door de aanwezige houtwallen en beplanting langs wegen, die zorgen voor een visuele afbakening en zijn landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol.





Het beoogde bouwplan zal het aanzicht op de westrand van Glimmen ten opzichte van de grillige huidige situatie verzachten. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Met de bouw van een woning met hoogwaardige uitstraling (rietten kap, hoogwaardige architectuur) en realisatie van een nieuwe eenvoudige landschappelijke lijn wordt de achterzijde van het beschermde dorpsgezicht Glimmen ruimtelijk verbeterd.

### **Conclusie/precedentwerking**

Zoals hierboven beschreven kent de beoogde locatie een andere bebouwingsstructuur dan een zuiver enkelvoudig lint. Er zal dan ook geen sprake zijn van negatieve precedentwerking aangezien hier sprake is van een unieke situatie door de bestaande geclusterde bebouwing in de oksel van de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg, met bestaande bebouwing in de tweede lijn. Er zullen weinig tot geen vergelijkbare situaties zijn gelegen langs het lint van de Rijksstraatweg. Per geval zal moeten worden afgewogen of er sprake is van afbreuk dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal optreden. Geconcludeerd kan worden dat in dit geval een positieve bijdrage geleverd zou kunnen worden aan de ruimtelijke kwaliteit aangezien de bestaande ontsierende bebouwing gesloopt wordt en gezien het voorgenomen bouwplan.