

Maatwerkadvies

definitief 29 maart 2018

t.b.v. Fam. Nouwens
Kopstukken 50, Mussel
Gemeente Stadskanaal

Gewaarmerkt als
behorende bij besluit
2 november 2018



Libau

adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe



Landschapsbeheer
Groningen

De opgave

De context

Foto analyse

Erfontwikkelingsschets

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Soortenlijst en begroting

De opgave

Aanleiding

De familie Nouwens verzorgt dagbesteding op hun woonadres aan de Kopstukken 50. Naast dagbesteding houdt de familie paarden waarvoor verschillende faciliteiten op het erf aanwezig zijn zoals stallen, een paardenbak en stapmolen. Als gevolg van brand is een zorgwoning die op het erf aanwezig was verloren gegaan.

De familie wenst de zorgwoning te herbouwen en grijpt dit aan om te onderzoeken of er tegelijkertijd ook een aantal andere wensen, zoals een kantine voor de dagbesteding en het overkappen van de bestaande paardenbak, gerealiseerd kunnen worden. Hiertoe heeft de familie een principeverzoek bij de gemeente Stadskanaal ingediend.



luchtfoto van locatie vanuit het noordoosten

Opgave

De gemeente Stadskanaal heeft aangegeven in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde plannen onder de voorwaarde dat het geheel goed landschappelijk wordt ingepast.

In dat verband heeft de familie Nouwens Libau om een maatwerkadvies gevraagd. Het maatwerkadvies vat de conclusie van het onderzoek naar de mogelijkheden en beperkingen van de voorgenomen plannen en de landschappelijke inpassing daarvan samen. Dit is uitgewerkt in een erfontwikkelingsschets met uitgangspunten voor de vormgeving van gebouwen die samen het kader vormen voor de verdere uitwerking en de te doorlopen planologische procedure.



uitsnede bestemmingsplan

Planologie

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld op 23 maart 2009, de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Voor wat betreft archeologie heeft het westelijk deel van het erf een lage verwachting. Het deel ten oosten van de oorspronkelijke woning en de nieuwe schuur valt binnen de categorie hoge verwachting. Hiervoor geldt dat bij inrampen groter dan 200 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek benodigd is.

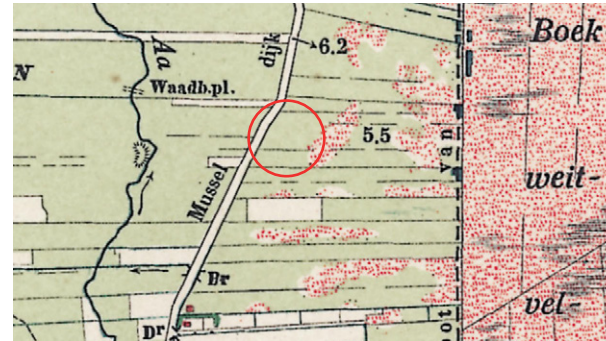


uitsnede uit beleidskaart archeologie

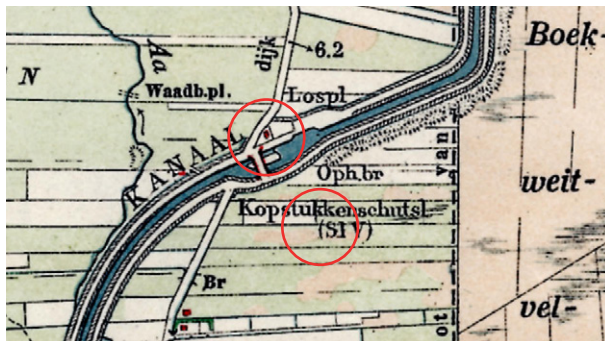
De context



1850



1900



1920



2016

Kopstukken 50 is gelegen op een kruispunt van weg en water. De weg ligt op de voormalige Musseldijk. Vanaf deze dijk zijn de heidevelden aan de oostkant van het riviertje de Mussel eind 19e eeuw in ontginning genomen.

Het water wordt gevormd door het Mussel Aa kanaal. Dit kanaal is begin 20e eeuw gegraven ten behoeve van de beheersing van de wateroverlast als gevolg van de vervening.

Oorspronkelijk heeft het kanaal een rol gespeeld bij de beroepsvaart. Na de oorlog is het kanaal gesloten voor scheepvaart en is ook de sluis aan de Kopstukken verwijderd. De woning van de familie Nouwens betreft de voormalige sluiswachterswoning.

Het landschap wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Beplanting komt alleen voor bij de erven en langs de wegen en het kanaal.

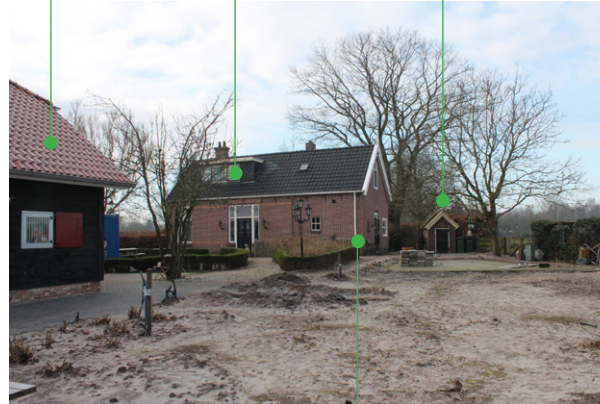
Foto analyse

*perceel gelegen langs het stevig met eiken
beplante Mussel Aa kanaal*



paardenstal

*vml. sluiswachterswoning
bakhuisje*



hoek voor beoogde aanbouw

*monumentale boombeplanting
rondom huis*



kanaalgerichte zijde woning

haagbeuk rondom woonerf



zicht over beoogde locatie voor herbouw zorgwoning



zicht over perceel en te overkappen paardenbak

Erfontwikkelingsschets



-> bestaande ontsluitingen
- bestaande bebouwing:
1. bakhuisje
 2. vml sluiswachterswoning
 3. paardenstal
- nieuwe bebouwing:
4. zorgwoning (9 x 5m)
 5. aanbouw kantine dagbesteding (max 50 m²)
 6. overkapte paardenbak (21 x 47 m)

- bestaande te handhaven beplanting
- nieuwe sierboom bij entree erf (soort nader te bepalen, bijvoorbeeld kastanje, bonte esdoorn)
- nieuwe eiken bomen
- verlengen bestaande haagbeuk (1.2 m hoog)



Toelichting

De erfontwikkelingsschets verbeeldt hoe de beoogde gebouwen op het erf worden gesitueerd en welke landschappelijke inpassingsmaatregelen daar bij horen. Daarnaast gelden de geformuleerde uitgangspunten voor vormgeving van de gebouwen.

De boogde kantine voor de dagbesteding is in de vorm van een aanbouw aan de noordoosthoek van de woning (hoofdgebouw) gesitueerd. Een aanbouw kan op deze hoek maximaal 50 m² bedragen. Met deze oppervlakte kan de aanbouw ruimtelijk nog ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en wordt voorkomen dat de ruimtes tussen de overige gebouwen op het erf en tot beplanting dichtslibt.

De te herbouwen zorgwoning heeft een oppervlakte van 45 m², pakt de richting van het hoofdgebouw op en ligt parallel aan de hoofdontsluiting van het erf op De Kopstukken.

De bestaande paardenbak wordt iets verschoven ten opzichte van de stapmolen en de zuidelijke perceelsgrens om ruimte te maken voor een goede landschappelijke inpassing. De verplaatste paardenbak krijgt een overkapping van 21 x 47 m in de richting van de bestaande paardenstal.

Rondom het erf wordt de bestaande haag tot 1.20 meter hoogte gesnoeid en doorgetrokken. Aan de noordzijde markeert een rij eiken met grote onderlinge afstand de noordelijke perceelsgrens. Langs de zuidgevel breekt een aaneengesloten rij eiken de schaal van de overkapte paardenbak. Tot slot wordt bij de entree vanaf De Kopstukken een nieuwe grote sierboom geplant.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Welstandsbeleid

het beleid in het buitengebied is gericht op het respecteren van de bestaande waarden. Incidenteel kunnen wijzigingen plaatsvinden.

Plaatsing

- De bestaande bebouwing en de bestaande paardenbak zijn uitgangspunten voor de plaatsing van de nieuwe bebouwingselementen. Deze nieuwe elementen staan haaks op of evenwijdig aan de bestaande bebouwing.
- De voorgenomen uitbreiding van de woning bij voorkeur aan de noordoosthoek koppelen zodat ruimtelijk de woning hoofd volume blijft.
- De zorgwoning bij voorkeur haaks op de bestaande stal en met de nokrichting evenwijdig aan die van de woning en de noordelijke inrit plaatsen.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van de uitbreiding van de woning t.b.v. de kantine dient ondergeschikt te zijn aan die van de woning en mag voorzien van een plat dak. De hoogte moet onder de goot van de woning blijven.
- De zorgwoning krijgt een kap in dakhelling vergelijkbaar met die van de stal.

Aanzichten en opmaak

- De uitbreiding van de woning cq de kantine als een luchtig en transparant volume vormgeven, bij voorkeur in hout en glas op een bescheiden gemetselde plint.
- De gevels en de materialen van de zorgwoning als van de stal (donker hout, rode dakpan).
- Het dak op de paardenbak bij voorkeur van donkere golfplaat, dit met het oog op de toepassing van zonnepanelen.

Soortenlijst en begroting

Werkplan project: Maatwerkmethode Libau			
Deelproject: Zorgboerderij Mussel			
fam. Nouwens			
Kopstukken 50			
9584 TH Mussel			
Groningen, 27-3-2018			
Behandeld door: Hans Wilpstra			
Plantwerkzaamheden	Aantal:	Maat:	Prijs:
Bomen			
Leveren boom, Eik, Quercus robur	13	14-16 3xv	€ 975,00
Leveren boom, Rode paardenkastanje, Aesculus x carnea	1	14-16 3xv	€ 175,00
Aanplant boom, plantkosten	14		€ 588,00
Leveren 2 boompalen en boomband	28		€ 168,00
Hagen			
Leveren haagbeuken haag, Haagbeuk, Carpinus betulus 330m	1650	60-100	€ 1.072,50
Aanplant haag, plantkosten. Enkele rij: 5 per strekkende meter			€ 1.680,00
Klicmeldingt bv. Graven boomgaten	1		€ 65,00
	subtotaal		€ 4.723,50
Onvoorzien en directievoering bij uitvoerig	8%		€ 377,88
totaal	totaal		€ 5.101,38