

Ontwikkeling Manege Stal Flicka

stedebouwkundig en
landschappelijk inpassingsplan



Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54 Postel 8
5113 TE Ulicoten 5711 ET Someren
T 013 519 94 58 T 0493 745 015
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

Projectnummer: 17260.006
Datum: 3 augustus 2020

1. BESCHRIJVING INITIATIEF (PLANVORMING)



Huidige situatie

Manege Stal Flicka is gevestigd aan de Achterdijk 10 in het buitengebied van Hellevoetsluis. De manege bestaat uit een aantal gebouwen die door de jaren heen aaneen gebouwd zijn. De gebouwen bestaan uit paardenstallen, een opslagloods, een kleine rijhal en een kantine. Tevens zijn op de locatie 2 bedrijfswoningen aanwezig. Buiten liggen een ruime paardenbak, een parkeerterrein en paardenweiden.

In de paardenstallen staan 35 eigen paarden en zo'n 11 pensionpaarden gestald. De paardenstallen zijn echter verouderd en voldoen niet meer aan de moderne eisen. Een deel van de paarden wordt zelfs gestald in omgebouwde zeecontainers. De rijhal heeft een rijbak met de afmeting 15x30 meter. Deze afmetingen zijn voor wedstrijden niet geschikt. Hier worden alleen aan kleine groepen paardrijlessen gegeven. De kantine is aan de rijhal gebouwd en heeft zicht op de binnenrijbak. De kantine is klein (circa 8x5 meter) en is toe aan een opknappbeurt.

Om het bedrijf een opwaardering te geven heeft initiatiefnemer zich ingespannen om buiten een nieuwe rijbak aan te leggen. Deze rijbak heeft een afmeting van 42x64 meter. Hier worden de meeste trainingen gegeven en toernooien georganiseerd. Deze buitenrijbak kan tevens opgesplitst worden zodat er 2 of 3 afzonderlijke rijbakken gevormd kunnen worden. Mede door de aanleg van deze rijbak is het bedrijf van initiatiefnemer gaan groeien doordat meer mensen gebruik kunnen maken van de faciliteiten.

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijf te moderniseren en verder te ontwikkelen om betere faciliteiten aan zijn huidige en potentiële klanten te kunnen bieden.

Fase 1

Allereerst wenst initiatiefnemer de bestaande buitenbak te verlengen met 42x40 meter. De bestaande buitenbak is namelijk te klein om op een professionele manier wedstrijden te houden. Met een verlenging van de buitenbak kan een ruime wedstrijd piste opgezet worden en blijft er voldoende ruimte beschikbaar ten behoeve van het losrijden. Ook kunnen met de verlenging van de rijbak meer paardrijlessen gegeven worden. Hiernaar is een sterke vraag.

Daarnaast wordt de bouw van een nieuwe rijhal gewenst. Aansluitend aan deze rijhal is tevens de realisatie van een nieuw horecagebouw gewenst. In de stedenbouwkundige inrichtingsschets is de nieuwe rijhal en horecagebouw dusdanig op het perceel gepositioneerd zodat vanuit de horeca zicht is op zowel de binnenrijbak als de buitenrijbakken. Het terras wordt voorzien op de eerste verdieping van het gebouw. Van hieruit is perfect zicht op de

buitenrijbakken. De rijhal heeft ruimte voor een binnenrijbak van ten minste 20x60 meter en circa 60 paardenstallingen. Hiermee zal een ware professionaliseringsslag gemaakt worden. Met deze faciliteiten zal een volwaardige manege ontstaan dat kan voldoen aan de moderne standaarden ten aanzien van dierenwelzijn.

Doordat verwacht wordt dat meer gasten de manege zullen bezoeken zal een groot parkeerterrein aangelegd worden aan de achterzijde. Het manegeterrein zal met een eigen entree ontsloten worden. De aanpalende gronden zijn in eigendom van derden, waarmee is afgesproken dat zij ten alle tijden via een eigen kavelpad de gronden kunnen bereiken. Initiatiefnemer heeft daarom reeds een eigen pad naast het kavelpad aangelegd welke zijn eigen entree vormt.

De nieuwe rijhal wordt nabij de bestaande gebouwen gepositioneerd zodat een clustering van gebouwen aan de Achterdijk ontstaat. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact op het achterliggende open landschap beperkt gehouden.

Fase 2

Fase 2 heeft als doel om het oude bedrijfsgebouwen te moderniseren. Het oudste gedeelte betreft het gebouw het dichtst tot de Achterdijk. Dit zijn de oude stallen en de eerste bedrijfswoning en betreffen esthetisch waardevolle gebouwen. Initiatiefnemer wenst de stallen te renoveren en om te bouwen tot groepsaccommodatie, B&B of H&B (horse and breakfast). Hiermee kunnen bijvoorbeeld ponykampen georganiseerd worden voor kinderen. En kunnen recreanten vanuit deze locatie hun tocht met eigen paard uitzetten. Bij terugkomst kunnen zij hun eigen paarden stallen en verzorgen op de manege. Tochten met manegepaarden is natuurlijk ook mogelijk. Deze beoogde ontwikkeling heeft dus tevens een belangrijke bijdrage in de versterking van het toerisme in de omgeving.

Ook de bestaande rijhal wordt gerenoveerd. Hoewel deze rijhal qua afmetingen veel te klein is, is deze nog wel geschikt voor ponyrijden. Hier kunnen kinderen op jonge leeftijd kennismaken met de paardensport en hun eerste trainingen krijgen. De bestaande kantine zal eveneens gerenoveerd worden. Ouders willen hun kinderen graag zien rijden, daarom is behoud van deze kantine gewenst. De rijhal wordt tevens met een paar spantvakken verlengd zodat extra bergingsmogelijkheden voor materiaal gerealiseerd wordt. Ook wordt het aanzicht van het bedrijf verbeterd door aan de voorzijde nette beplanting aan te brengen.

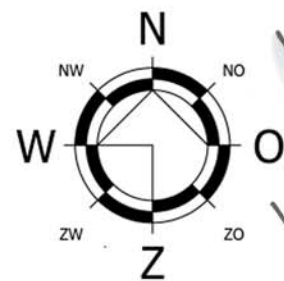
Naast het moderniseren van het oude bedrijfsgebouwen wordt ook de bestaande buitenrijbak verplaatst naar achteren zodat ruimte ontstaat om een machineberging te bouwen. Deze machineberging

wordt hier gesitueerd om de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren. Hiermee wordt de ruimtelijke impact op het landschap zoveel mogelijk beperkt.

Aangezien met fase 2 wederom een toename in bezoekers verwacht wordt, zal ook meer parkeergelegenheid gerealiseerd worden aan de achterzijde. Enerzijds zal deze voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen, anderzijds zal rekening worden gehouden met voldoende manoeuvreerruimte voor auto's met paardentrailers. Een nadere uitwerking zal plaatsvinden in het kader van het bestemmingsplan.

Met de ontwikkeling van de manege wordt een volwaardig en modern bedrijf gerealiseerd dat voldoet aan de huidige eisen omtrent dierenwelzijn, die de vraag naar paard gelieerde recreatie aan kan, het toerisme in de omgeving bevordert en dat voldoende economisch perspectief heeft om het bedrijf exploitabel te houden richting toekomst.





Fase 1: Manege uitbreiden

- Verlengen buitenrijbak
- Bouwen rijhal: binnenrijbak 20m x 60m en circa 60 paardenstallingen
- Bouwen horecagebouw
- Parkeerterrein naar achterzijde verplaatsen

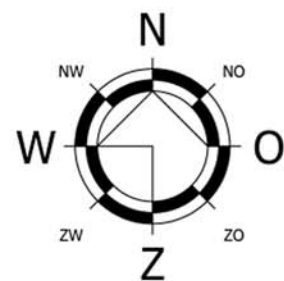


Schaal 1:1000

FASE 1 - ONTWIKKELINGSPLAN 'MANEGE STAL FLICKA' AAN ACHTERDIJK 10 IN HELLEVOETSLUIS



Projectnummer: 17260.002
Datum: 21 december 2017
Opgesteld door: Dirk van Roij



Fase 1: Manege uitbreiden

- Verlengen buitenrijbak
- Bouwen rijhal: binnenrijbak 20m x 60m en circa 60 paardenstallingen
- Bouwen horecagebouw
- Parkeerterrein naar achterzijde verplaatsen

Fase 2B: Oude manege 'opruimen'

- Verouderde stallen, rijhal e.d. renoveren/verbouwen t.b.v. rijhal voor pony's rijbak 20 m x 40 m
- bouwen machineberging/opslag
- Esthetisch waardevol gebouw behouden/renoveren en vestigen groepsaccommodatie
- Voorzijde bedrijf mooi aankleden
- Buitenrijbakken verplaatsen en een machineberging/ opslag bouwen



Schaal 1:1000

FASE 2 - ONTWIKKELINGSPLAN 'MANEGE STAL FLICKA' AAN ACHTERDIJK 10 IN HELLEVOETSLUIS

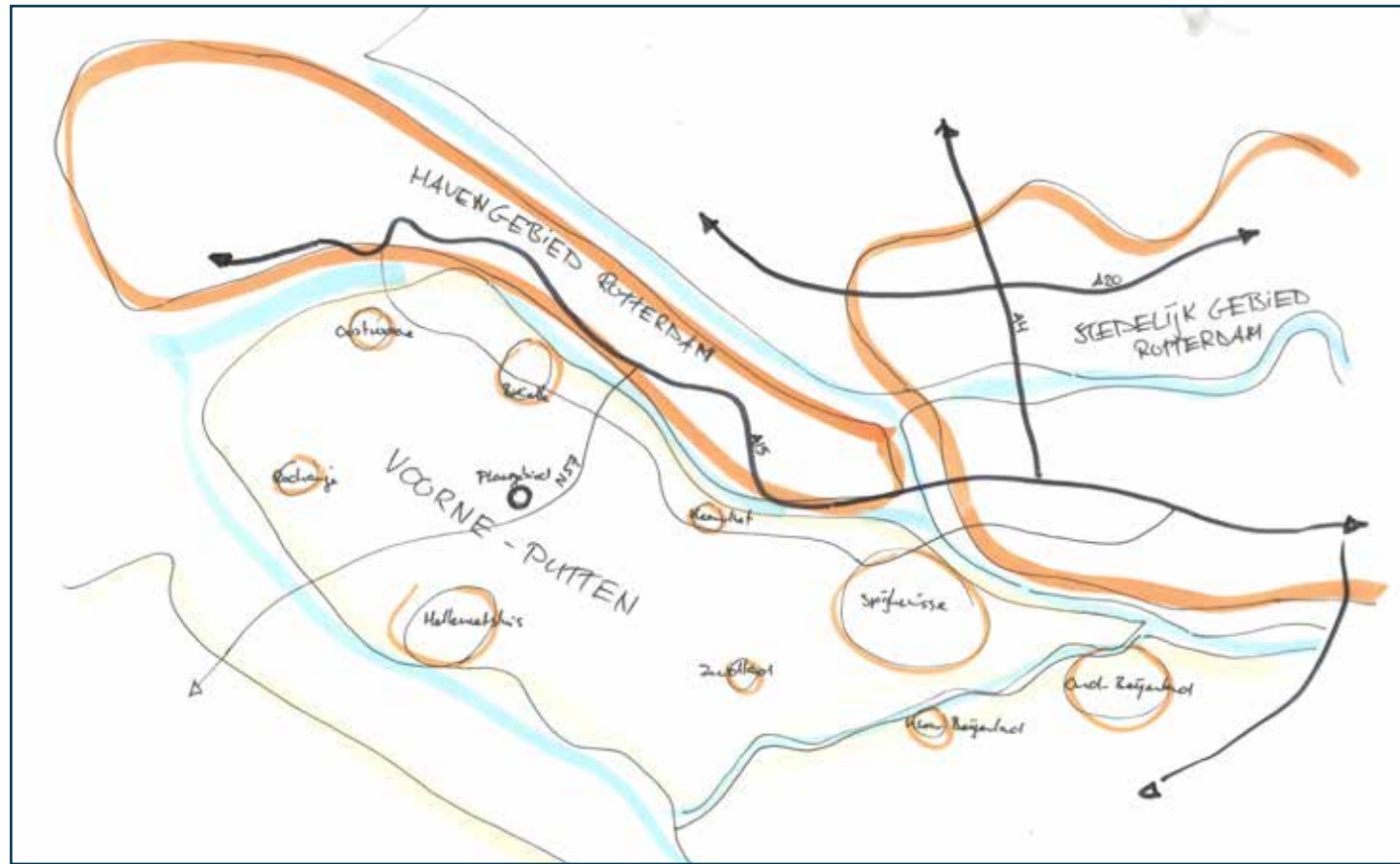


Projectnummer: 17260.002
Datum: 21 december 2017
Opgesteld door: Dirk van Roij

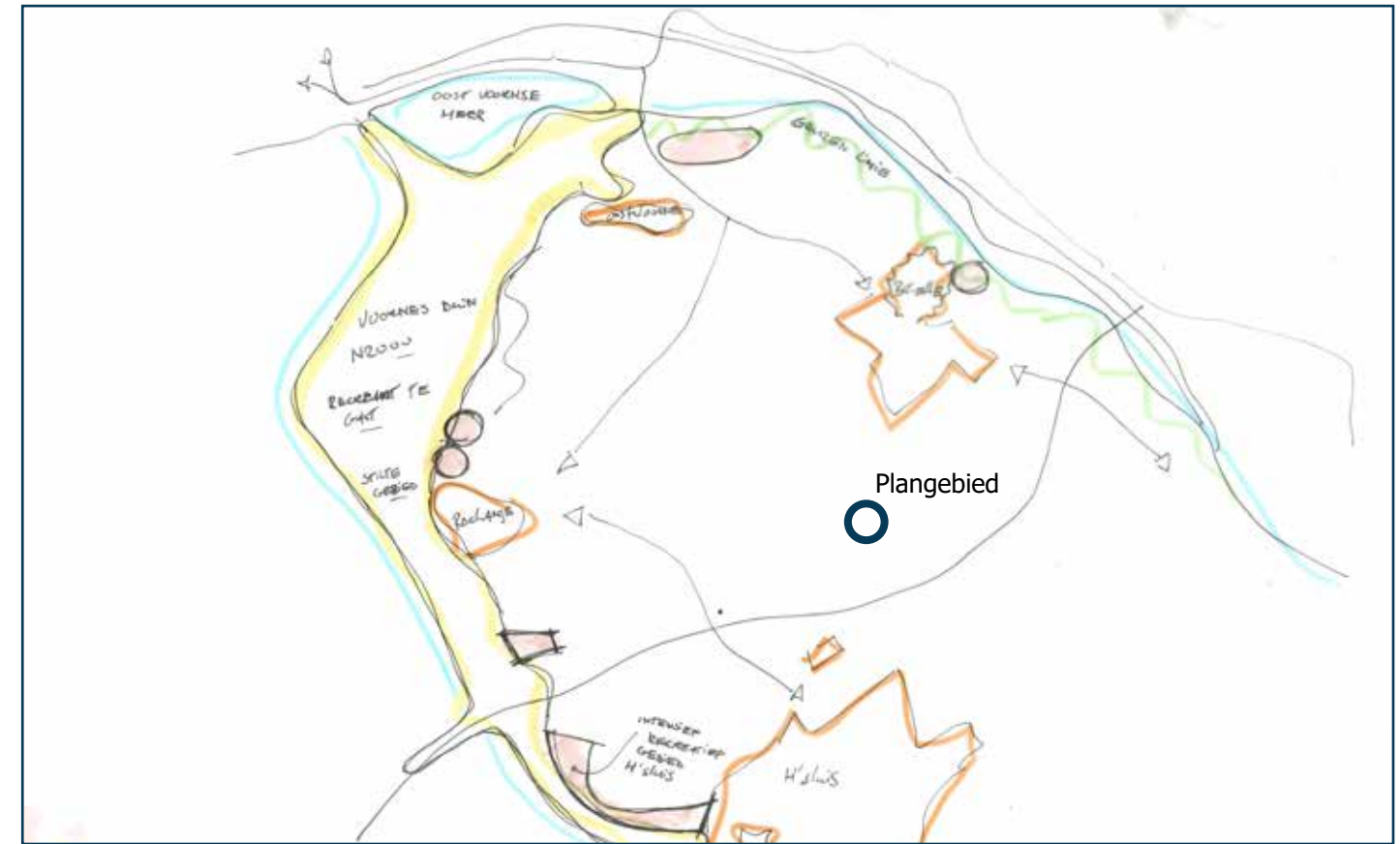
2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE (LIGGING PLANGEBIED)



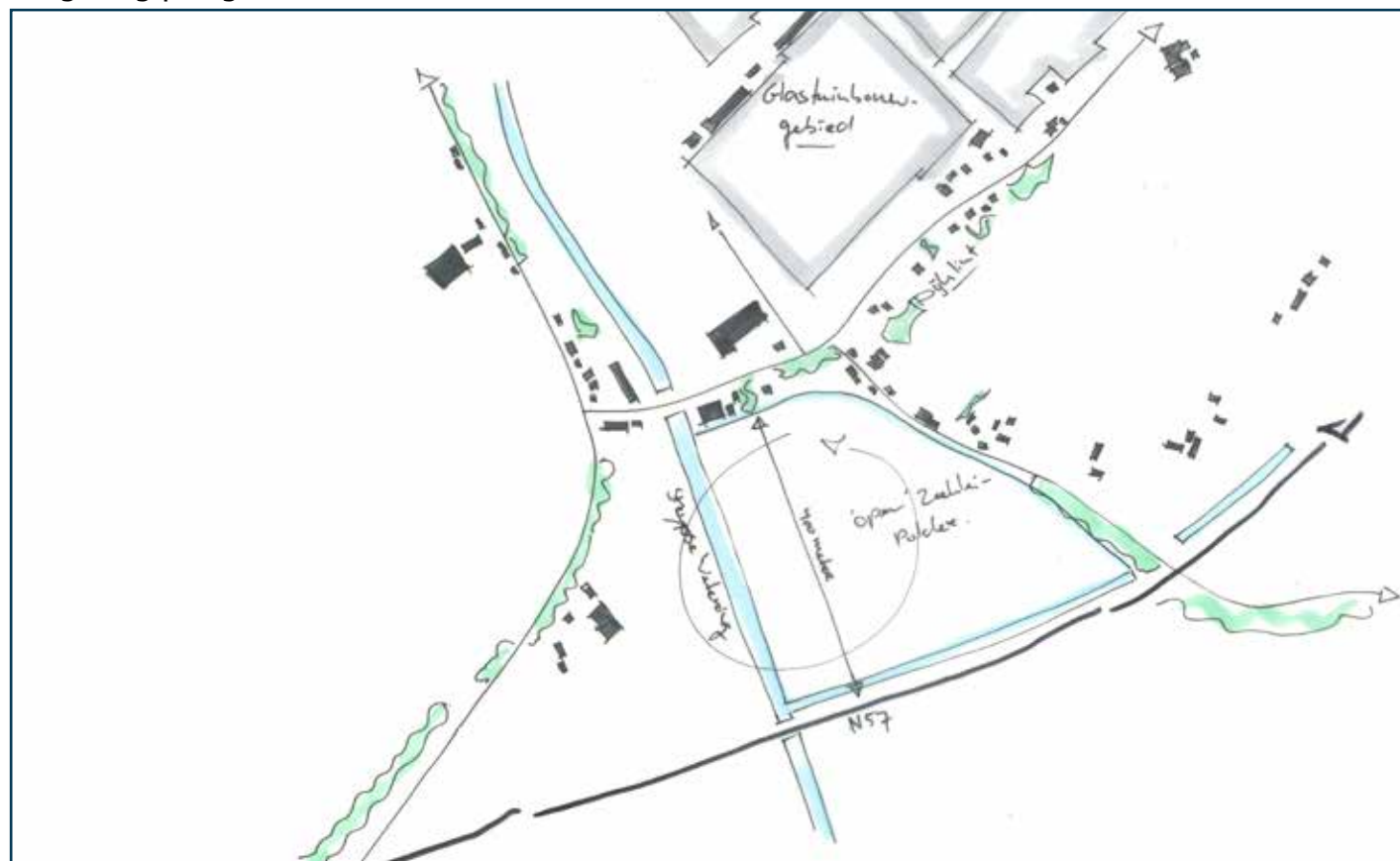
Regionaal:



Voorne-Putten:



Omgeving plangebied:



Plangebied:



GEBIEDSPROFIEL

Nieuwe zeekleipolder:

- Behoud van het regelmatig grootschalige verkavelingspatroon in de polder.
- Behouden van de openheid en uitgestrektheid van de polder.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de openheid en de weidsheid van de polder.

Dijkweg:

- een smalle weg, grastalud (eventueel met beplanting) en een teensloot.
- Behouden van het informele, lokale en labyrintachtige karakter van het stelsel van dijkwegen.
- Geen grootschalige ontwikkelingen aan de dijkwegen koppelen; behouden van zicht over het landschap.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen liggen als losse elementen aan de dijk, dus geen nieuwe lintbebouwing.
- Dijkwegen als belangrijk onderdeel van de recreatieve routestructuur.

Polderdijk:

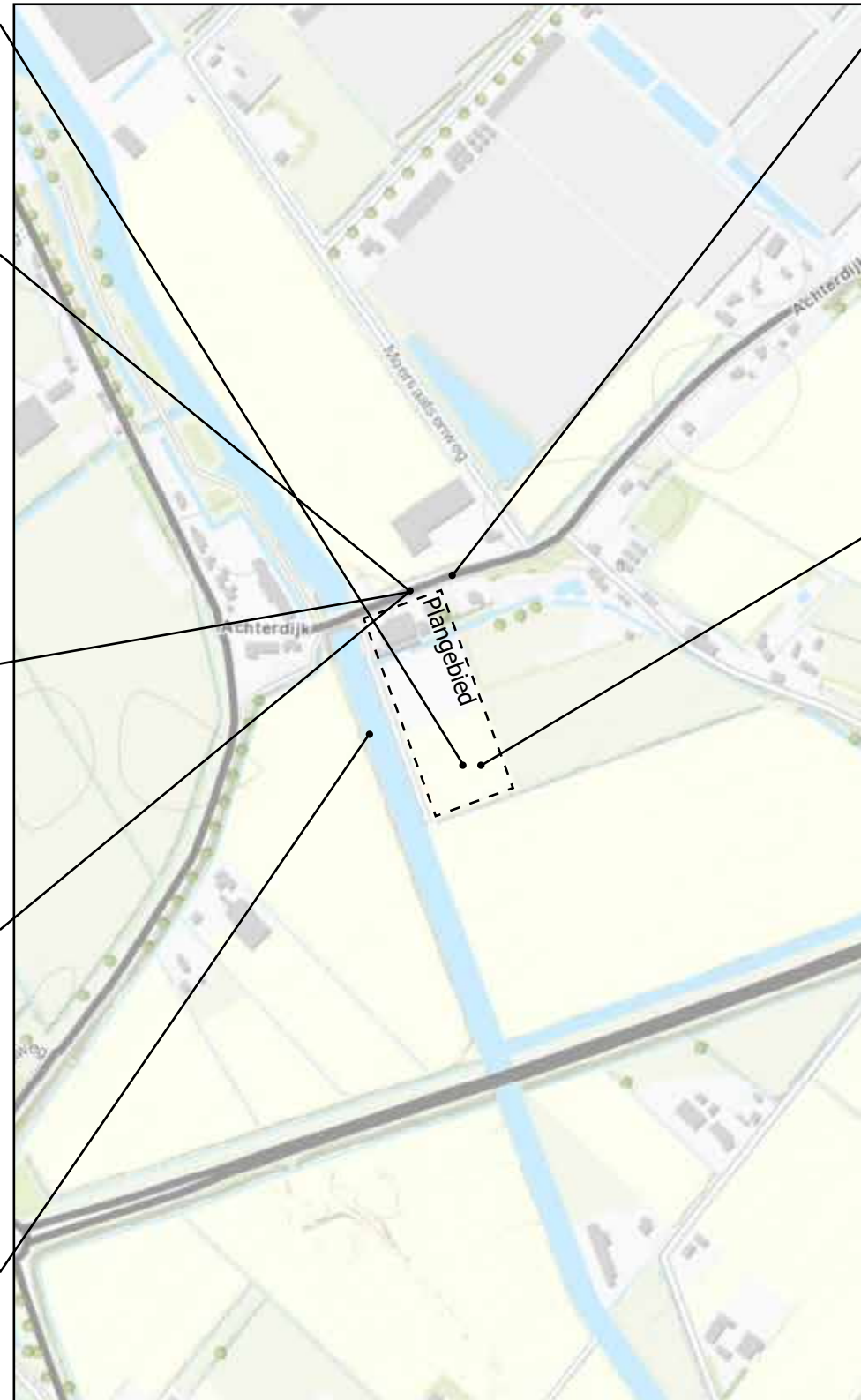
- De ringdijken (veenpolders) worden -zo mogelijk- stevig ingeplant.
- De dijken van de overige polders worden eveneens beplant, maar met grotere tussenafstanden.
- De dijken benutten voor het ontwikkelen van een samenhangend recreatief netwerk door deze toegankelijk te maken. De routes liggen bij voorkeur op de kruin van de dijk.

Dijklint:

- Bij ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap gelegd. Routes en zichten blijven behouden of worden gerealiseerd.
- Behouden van het contrast tussen het dijklint en het weidse landschap. Dit betekent dat bijvoorbeeld voorkomen moet worden er tussen dijklint en landschap een brede groenstrook komt.
- Tussen bebouwing door is zicht naar de achterliggende polder mogelijk.
- Bebouwing is met voorkant georiënteerd op de dijk.

Kreek:

- Zichtbaar en herkenbaar maken van de kreek door in te zetten op natuurlijke oevers en behoud van het kronkelig patroon.
- Versterken van de ecologische betekenis van de kreek.
- Koppelen van recreatieve routes aan de kreek.
- Hoog opgaande beplanting beperken.



Kaart plangebied en omgeving

KWALITEITSKAART

Lint:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Zeekleipolder:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (lang-gerekte) aanwas-polders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouw-polders en buitendijkse natuur.

2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE (STERKTEN/ZWAKTEN PLANGEBIED)



herkenbare, robuuste dijken/linten door open polder



rommelig beeld entree/kreek



open polder met herkenbare verkaveling



rommelig beeld achterzijde in open gebied

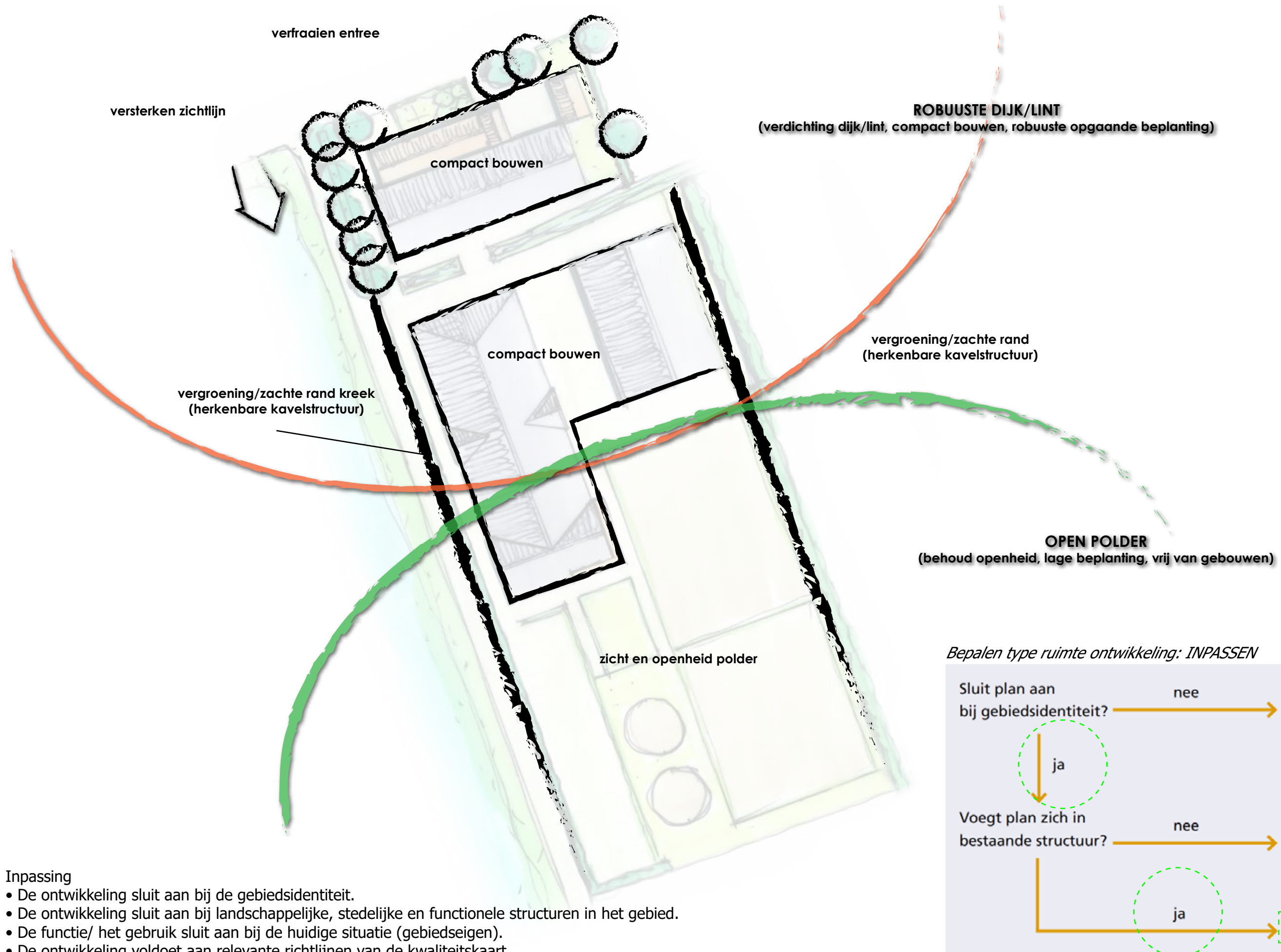


kreek als natuurlijke dooradering poldergebied



plangebied

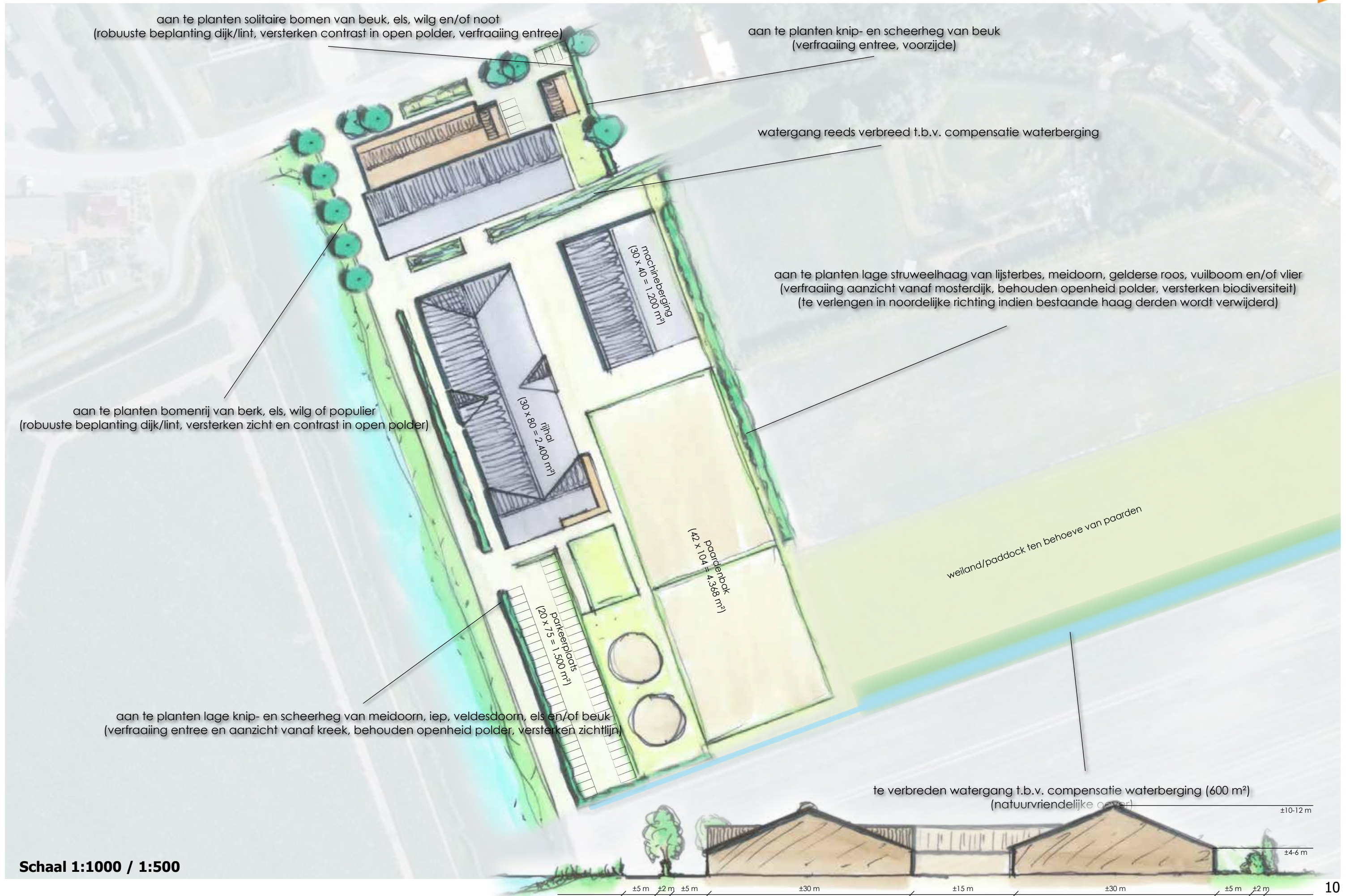
3. ONTWERP (FORMULERING OPGAVE)



Inpassing

- De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsidentiteit.
- De ontwikkeling sluit aan bij landschappelijke, stedelijke en functionele structuren in het gebied.
- De functie/ het gebruik sluit aan bij de huidige situatie (gebiedseigen).
- De ontwikkeling voldoet aan relevante richtlijnen van de kwaliteitskaart.

4. ONTWERP (STEDEBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN)



4. ONTWERP (INPASSING IN OMGEVING)



Schaal 1:5000

4. ONTWERP (BEELDKWALITEIT)



Nieuwbouw met karakter



Aanbrengen gelaagdheid in gevels



Vogelvriendelijke struiken (biodiversiteit)



Karakteristieke elementen



Robuuste inpassing voorzijde (beeldbepalende bomen)



Houten elementen (potdeksel)



Afrastering van hout



Knip- en scheerheggen (voor)zijde bedrijf



Lage struweelhaag zijdelingse perceelsgrenzen bedrijf



Zicht op open zeeleipolder en kreek