

Maatwerkmethode

t.b.v. paardenstal en woning Koen Meijer
Oosterweg 41b Muntendam
4 september 2017



De vraag

De context

De plek

Erfontwikkelingsschets

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Erfinrichtings- / beheerplan

Begroting

De vraag

Aanleiding

Aannemer Koen Meijer is voornemens op de locatie van de voormalige stort aan de Oosterweg 41b te Muntendam een woning met paardenstal en, voor het beoefenen van de paardensport relevante aanverwante inrichtingselementen zoals een rijbak, te realiseren. Binnen het door een forse beplanting omgeven terrein bevindt zich een afgesloten door het waterschap afgesloten gebruikt terrein met enkele opstallen.

Opgave

Omdat het een wijziging van het bestemmingsplan betreft wil de gemeente een zorgvuldige afweging maken en heeft de gemeente Menterwolde Libau benaderd om hiervoor de maatwerkmethode tot te passen.

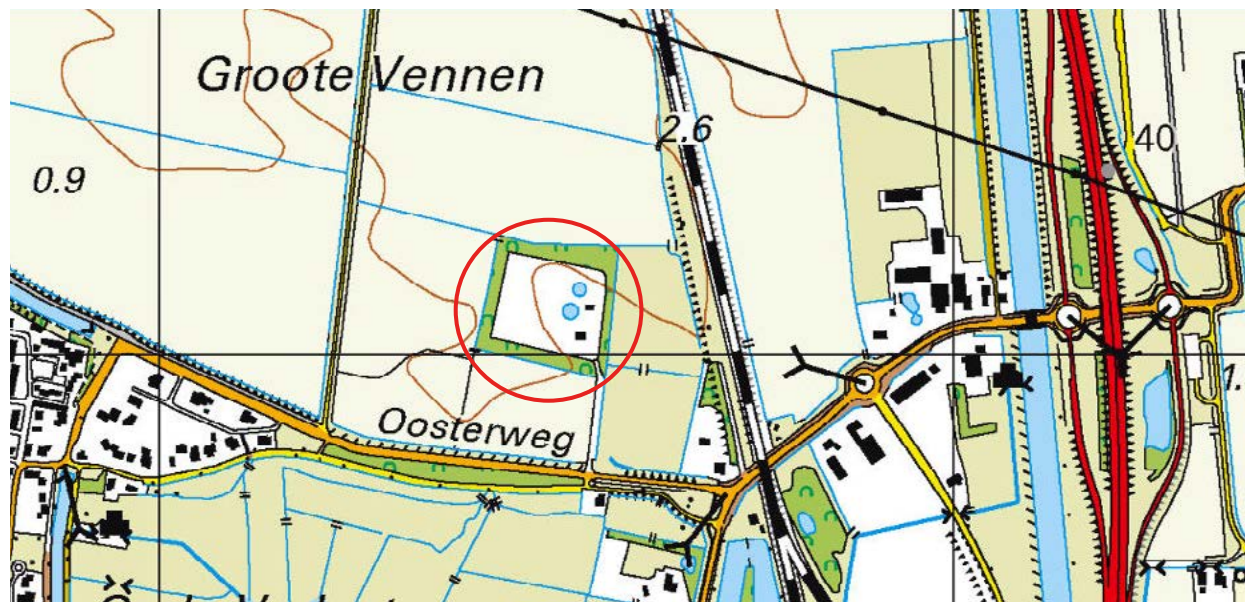
Locatie

Het plangebied betreft een voormalige vuilstort dat als een groen eiland in het open polder landschap ten westen van de spoorlijn Groningen - Veendam, net buiten de kern Muntendam ligt.

Archeologie

Omdat de gemeente Menterwolde (nog) niet beschikt over een archeologische beleidskaart, geldt de wettelijke bepaling dat bij alle ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een archeologisch (bureau) onderzoek nodig is.

Van de locatie zelf zijn geen specifieke archeologische gegevens bekend, maar in de omgeving liggen meerdere archeologische terreinen (AMK-terreinen) en vondstlocaties. Het gaat onder meer om bewoningssporen uit het mesolithicum (midden-steentijd) en om sporen van ertswinning uit de middeleeuwen.



ligging van de locatie



bekende archeologischevondstlocaties

De context

1850



De locatie van de voormalige stort ligt in het beekdal van de Munter Ae, een veenrivier tussen Wildervank en Termunten die het toenmalige veengebied De Vennen ontwaterde.

1911



Het gebied is al vroeg in ontgining genomen en met de aanleg van het spoor begin 20e eeuw verder ontwikkeld.

1960



Tot 1960 zijn restanten van het tracé van de voormalige Munter Ae in het terrein herkenbaar. Met het graven van het A.G. Wildervanckkanaal en later de aanleg van N33 is het gebied doorsneden geraakt.

1982



In de jaren 80 is op de voorliggende locatie de inmiddels ontmantelde stort en de nog deels door het waterschap in gebruik zijnde bouwwerken gerealiseerd.

De plek



De plek



luchtfoto van de locatie



zicht op rand Muntendam vanaf toegangsweg



sloot langs zuidelijke perceelgrens



aanwezige terrein verharding



door hek afgegrensd waterschapsterrein met bouwwerken



openere zuidelijke beplantingsrand



verwilderde westelijke beplantingsrand



Erfontwikkelingsschets

Toelichting

Het stevig beplante kader rond de voormalige vuilstort en het huidige waterschapsterrein biedt een unieke setting om op hoogwaardige wijze invulling te geven aan het beoogde programma van wensen. De erfontwikkelingsschets gaat er dan ook van uit dat het beplante kader, bestaande uit een elzen/eiken singel met onderbeplanting rondom het terrein, in hoofdzaak wordt gerespecteerd. Binnen dit kader zijn verschillende zones met ieder een eigen karakter en invulling te onderscheiden.

De woning met een forse tuin krijgt een prominente plek op het woonerf in de zuiwestelijke hoek van het perceel. Het beplante kader wordt hier opener gemaakt waardoor (uit)zicht ontstaat. Selectief worden boomgroepen gespaard en nieuwe bomen van de eerste orde aangeplant. Een lage haag vormt de erfscheiding en loopt door langs de nieuwe toegangsweg tussen de bomen door aan de zuidrand. De woning biedt zicht op de er achter gelegen springbak en grote trainingsshal met aan de westzijde geschakelde paardenstallen. Deze worden aan de achterzijde ontsloten via een aftakking van de toegangsweg die langs de grens met het waterschapsterrein loopt. Het waterschapsterrein wordt als een zelfstandig terrein binnen de kavel omzoomd door nieuw dichte beplanting en blijft via een ondergeschikte aftakking van de hoofdentree toegankelijk.

Programma van wensen

1. woning en garage (1000 m³; 15x15m)
2. overdekte trainingsruimte (60x20m) met gekoppelde stalruimtes (40x10m)
3. springtuin (65x40m)
4. manoeuvreerruimte (25x25m) achter de stal
5. paardenwei / paddocks

Erfzones

-  woonerf / tuin
-  paarden
-  entreegebied
-  waterschapsterrein

Erfinrichting

-  bestaande singel in stand houden
-  zichtrelaties
-  oprijlaan tussen bestaande bomen
-  dichte beplantingsstrook langs hek
-  lage haag als (woon)erfscheiding
-  afslag naar waterschapsterrein



Libau

adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe



Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Plaatsing woning

Vanaf de Oosterweg is de woning prominent zichtbaar ten opzichte van de stal.

Hoofdvorm woning

Twee forse bouwlagen met kap, een minimale kaphelling die gelijk is aan de stal is mogelijk. Een moderne verschijningsvorm met een platte afdekking is mogelijk mits minimaal twee forse bouwlagen en een eenduidige hoofdvorm wordt toegepast.

Aanzichten woning en stal

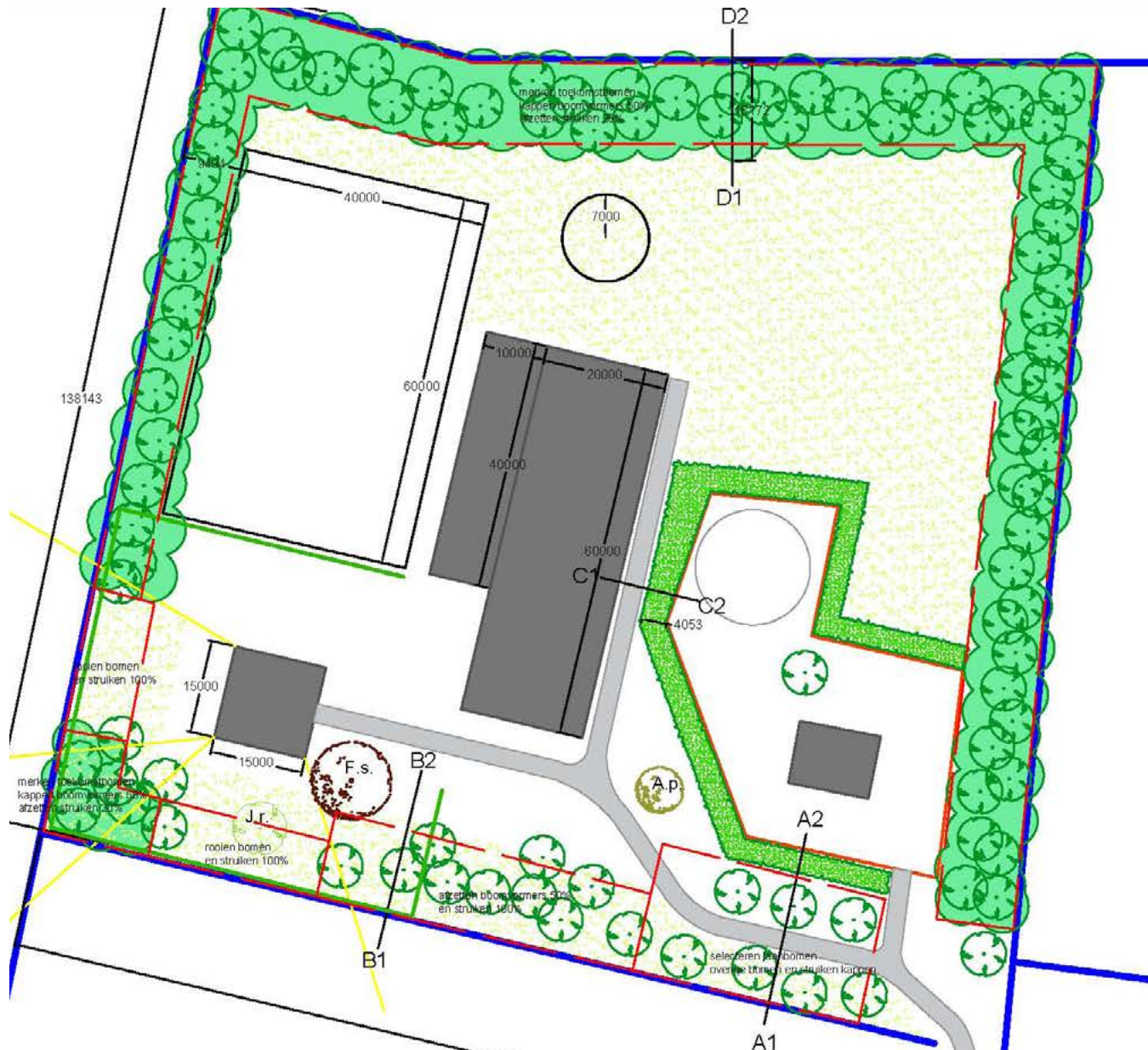
Vanaf de Oosterweg en richting de entree beide gebouwen een representatieve uitstraling geven met voldoende transparantie. Eventuele uit- en aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

Opmaak

Terughoudende kleuren in middentonen toepassen, waarbij samenhang tussen de woning en de stal. Zowel gevels in metselwerk en/of houten gevelbekleding mogelijk, voor de woning en de stal dezelfde bekleding toepassen.



Erfinrichtings- / beheerplan



legenda:

-  bestaande bomen in rand met struweel. Dunnen boomvormers.
-  bestaande bomen in ruigtestrook, struikvormers rooien.
-  *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' Rode beuk.
-  *Acer pseudoplatanus* 'Worley' Bonte esdoorn (geel)
-  *Juglans regia* Walnoot
-  Bosplantsoen singel. 160m. 4 rijen, driehoeksverband meidoorn, kardinaalsmuts, veldesdoorn, els, sleedoorn, Gelderse roos, hondsroos, hazelaar, vlier, egelantier
-  Haag Veldesdoorn 180 meter. *Acer campestre*
-  Maatvoering in mm.

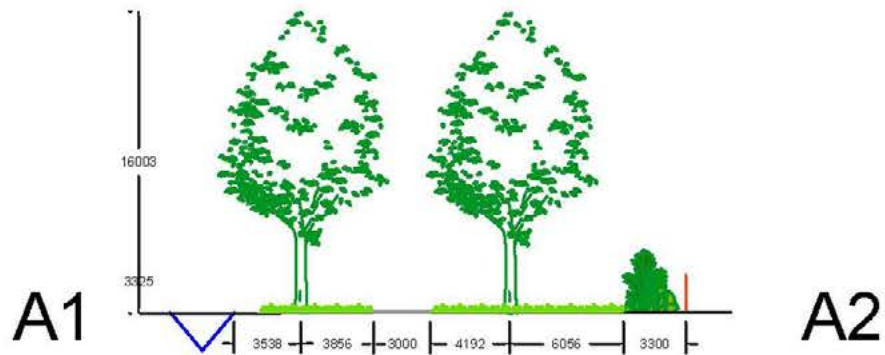
Erfinrichtingsplan Maatwerkmethode

Oosterweg 1
Muntendam
15-8-2017
Schaal 1:1000



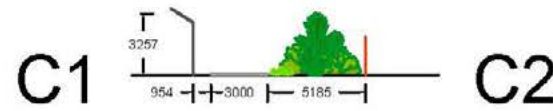
Ondergrond: ArcGis 2017

Erfinrichtings- / beheerplan (vervolg)



Laanboom

Beheer: opklimmen takken aan stam, opslag verwijderen.

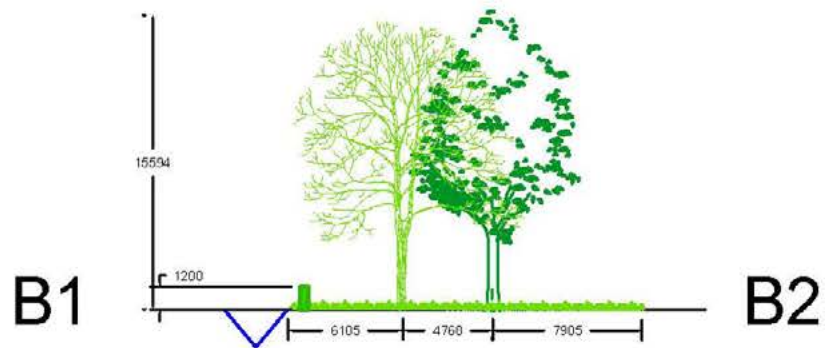


Struweelhaag

Aanplant in 4 rijen, onderlinge afstand 1,5m.

Beheer:

Gefaseerd afzetten van struiken bij de grond, 20% per jaar, starten na het 5e groeijjaar



Bomenrand

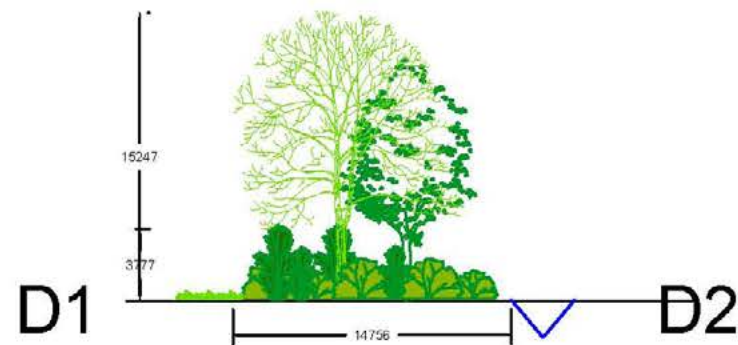
Omvorming:
Rooien dunne bomen, roeien struikenlaag

Haag

Veldesdoorn, enkele rij, aanplant 5 per meter

Onderhoud:

2x per jaar snoeien



Houtwal

Eenmalige maatregel achterstalig onderhoud, kop 50% boomvormers

Onderhoud:

Behouden toekomstbomen

Gefaseerd afzetten boomvormers en struiken. Ongeveer 10% per jaar zie onderhoudsinstructie voor meer info.

Doorsnedes Erfinrichtingsplan

Oosterweg 1
Muntendam
15-8-2017
Schaal 1:400

Ondergrond: ArcGIS 2017

Begroting

Aanplant	aantal	eenheid	Maat	totaal
Leveren rode beuk <i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'	1	st.	12-14 dr.kl.	€ 80,00
Leveren Bonte esdoorn <i>Acer pseudoplatanus</i> 'Worley'	1	st.	12-14 dr.kl.	€ 80,00
Leveren walnoot <i>Juglans regia</i> 'Buccaneer'	1	st.	12-14 3xV.	€ 120,00
Aanplant bomen volgens beplantingsplan Inclusief aanbrengen boompalen en banden. Palen 1m. diep.	3	st.		€ 126,00
Leveren boompalen Twee palen per boom	6	st.	3m.	€ 30,00
Leveren boombanden. Boomband 5cm. Breed. Inclusief schuifblok en boombandspijker	6	st.		€ 12,00
Leveren bosplantsoen, zie onderstaande soorten	550	st.		
Veldesdoorn, <i>Acer campestre</i> , BV	50	st.	60-100	€ 26,00
Els, <i>Alnus glutinosa</i> , BV	50	st.	80-120	€ 28,00
Hazelaar, <i>Corylus avellana</i>	50	st.	60-100	€ 31,00
Meidoorn, <i>Crataegus monogyna</i>	100	st.	60-100 2-tak	€ 98,00
Vlier, <i>Sambucus nigra</i>	50	st.	60-100	€ 32,00
Kardinaalsmuts, <i>Euonymus europaeus</i>	50	st.	60-100	€ 29,50
Hondsroos, <i>Rosa canina</i>	50	st.	60-100 2-tak	€ 30,00
Egelandier, <i>Rosa rubiginosa</i>	50	st.	50-80 2-tak	€ 30,00
Gelderse roos, <i>Viburnum opulus</i>	50	st.	60-100	€ 32,50
Sleedoom, <i>Prunus spinosa</i>	50	st.	60-100	€ 35,00
frezen strooktbv. Aanplant bosplantsoen singel.	640	m2		€ 448,00
Aanplant bosplantsoen in rand rond Waterschapshekwerk 4 rijen, plantafstand 1,5 m. driehoeksverband. 160m. Boomvormers (BV) in middelste rijen, aanplant in groepen van min. 3, max 10.	430	st.		€ 640,00
Aanplant bosplantsoen in randen ter variatie bestaande beplantingen aanplant in groepen van 3	120	st.		€ 180,00
Leveren <i>Acer campestre</i> ,	900	st.	80-100	€ 468,00
Aanplant haag, 5 per meter, enkele rij	900	st.		€ 1.800,00
totaal aanplant				€ 4.356,00

Kap en onderhoudswerk	aantal	eenheid	Maat	totaal
Eenmalige maatregel tbv. realisatie streefbeeld. Na onderstaande maatregelen beheer volgens beheerinstructies toepassen.				
Merken en bleszen toekomstbomen en te kappen bomen alle zijden van singels	4	u.		€ 208,00
Kap bomen in singels 50% opgaande beplanting, met name dunne opgaande bomen incl zichtlocaties vanaf woning.	320	u.		€ 11.840,00
Roofen onderbeplanting in zuidelijke rand, 50%	64	u.		€ 2.368,00
Verwerken vrijgekomen hout. Versnipperen takken en stammen tot 25cm. doorsnede. Met kraaningevoerde GT	80	u.		€ 10.000,00
Verwerken stamhout op terrein, zagen in lengtes van 2m. Hout blijft liggen op terrein op nader aan te geven locatie	16	u.		€ 1.200,00
totaal kap en onderhoud				€ 25.616,00