



Landschappelijke inpassing nieuwbouw stalling Achter de Wal 22, Zuidbroek

Definitief advies 15 juli 2016



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
sloomheid in de provincie Groningen



Overzicht gebied

De locatie betreft Achter de Wal 22 te Zuidbroek. Het perceel maakt onderdeel uit van het bebouwingslint dat Zuidbroek met Muntendam verbindt.

Alle bebouwing van dit lint ligt verspreid aan de westzijde van de weg.

Het landschap betreft een veenontginningslandschap dat wordt gekenmerkt door opstreckende kavels in een open agrarisch landschap.

De weg langs het Muntendammerdiep ligt hoog ten opzichte van de aangrenzende percelen waardoor er vrij zicht op het landschap is.



LIBAU
stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



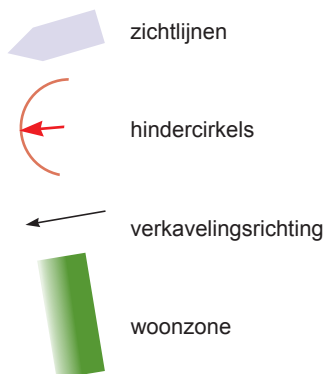


Randvoorwaarden en belemmeringen

Het erf van de familie Oosterhof is gelegen in het lint tssen Zuidbroek en Muntendam. Dat betekent dat hier de milieu-eisen gelden behorende bij de bebouwde kom. Dit resulteert in een beperking van hinderende objecten binnen een straal van 50 meter gerekend vanuit de gevel van naastgelegen woonbebouwing.

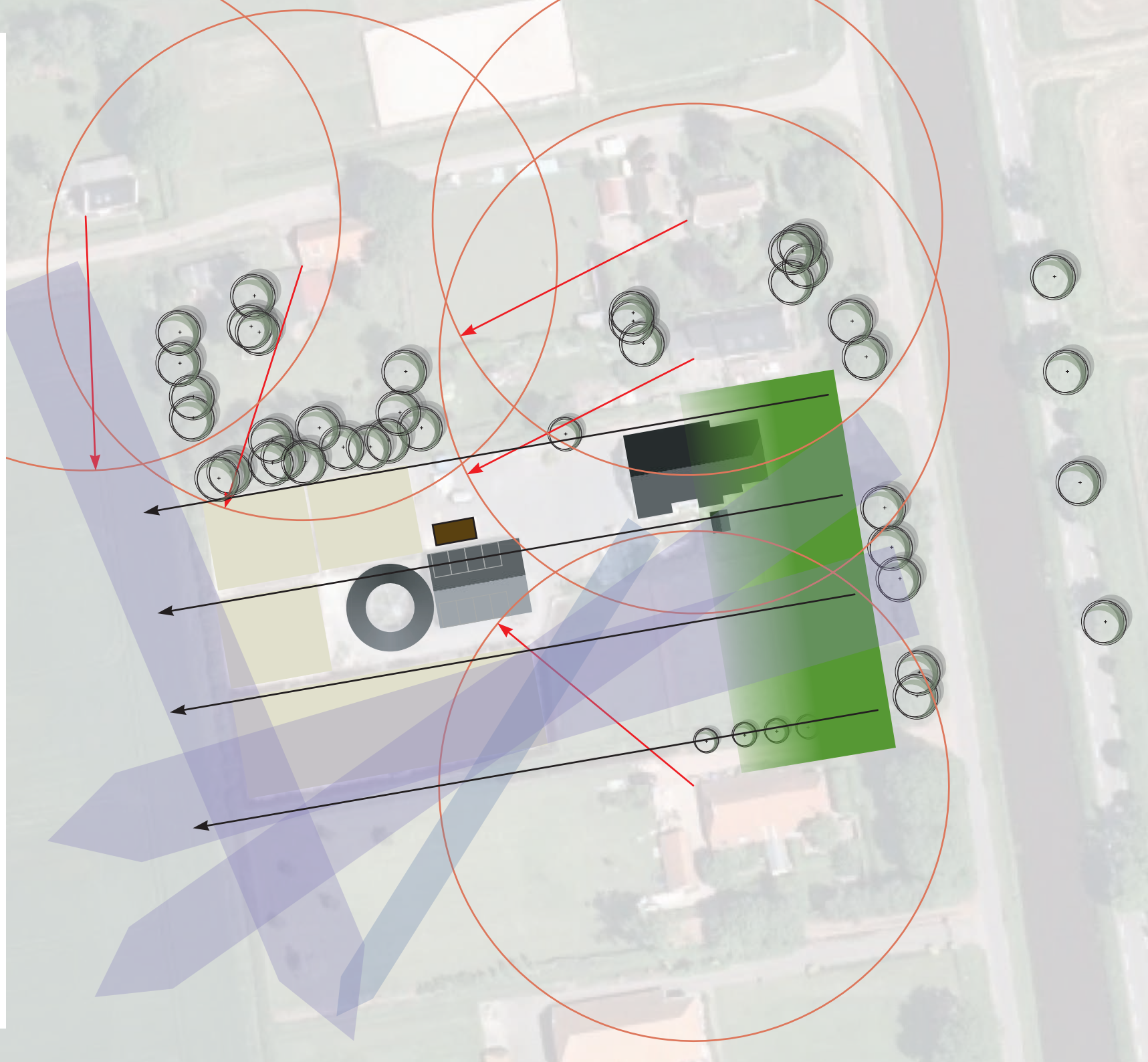
Naast deze mileuregels gelden nog algemene uitgangspunten die al dan niet door het bestemmingsplan, de structuurvisie of andere beleidsuitgangspunten voortkomend uit de RO-sfeer van belang zijn en opgeld doen voor het onderhavige erf. De meest van belang zijnde regel is wel de overweging dat paardenbakken bij voorkeur niet gelegen zijn in de woonzone of tussen huizen.

Daarnaast geldt landschappelijk dat doorzichten vanuit de openbare ruimte, zoals de weg, naar het achter het lint gelegen open landschap moeten worden gerespecteerd. Tevens wordt landschappelijk van belang geacht de verkavelingsrichting in de bebouwing tot uitdrukking te laten komen. Dit houdt onder andere in dat dwars op de verkavelingsrichting georiënteerde bouwwerken geen voorkeur verdienen.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen





20m

Aangevraagde bedrijfsontwikkeling

De familie Oosterhof wil het paardenfok- en trainingsbedrijf professionaliseren en daartoe is een overdekte rijhal met extra paardenstalling gewenst. Deze bebouwing is direct achter de huidige paardenstal geprojecteerd. De daar aanwezige stapmolen dient daarom plaats te maken en gedacht is om deze te verplaatsen naar de zuidzijde van het nieuwe bouwwerk waar nu de rijbak is gelegd. Die rijbak, op haar beurt, zal dan naast de woning gelegd worden.

Een dergelijke erfontwikkeling strookt om twee redenen niet met de uitgangspunten. Het doorzicht wordt gehinderd door de verplaatsing van de tredmolen en de dressuurbak ligt zeer duidelijk binnen de woonzone. Vooral deze laatste strijdigheid geeft aanleiding het plan niet goed te keuren en een verdere verkenning uit te voeren naar andere ontwikkelingsmogelijkheden. Dit heeft geleid tot de navolgende erfontwikkelingsschets.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



20m

Erfontwikkelingsschets

In de erfontwikkelingsschets is als gevolg van de nieuwe dressuurstal de tredmolen naar het zuiden verplaatst. De tredmolen is zo ver mogelijk achter op het erf geplaatst en uitgelijnd met de achtergevel van de nieuwe dressuurstal. Hierdoor is de ruimtelijke impact vanaf de weg zo beperkt als mogelijk gehouden.

Als gevolg van het schuiven met de tredmolen is de rijbak naar voren geschoven maar houdt een ondergeschikte plek doordat het achter de achtergevel van de woning blijft.

De resterende ruimte tot aan de weg kan voor het gedeelte parallel aan de woning met een paddock worden ingericht. Een weide houdt de paddock gescheiden van de weg.

In de ruimte tussen de woningen en de dressuurstal is de vaste mestopslag en het parkeren zodanig georganiseerd dat er voldoende manoeuvreerruimte aanwezig is.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



20m

Beplantingsplan

Met het beplantingsplan wordt ingezet op de volgende maatregelen:

1. De tredmolen en de paardenbak wordt door een 1.20 meter hoge haag omgeven.
2. Een rij schietwilgen markeert de grens tussen de paddock, weide en het woonerf
3. Voor wat betreft de resterende beplantingsmaatregelen op het voorerf en rondom de logistieke ruimte en parkeervakken op het achtererf is het beplantingsplan zoals opgesteld door Simon Bakker in 2013 leidend.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



Beplantingsplan Simone Bakker:

De beplanting op het voorerf en rondom de logistieke ruimte en parkeervakken op het achtererf is relevant voor het voorliggende bestemmingsplan

