

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

NOORDERSTRAAT 20, NOORDBROEK



25 NOVEMBER 2023  
PROJECTNUMMER 0876

 **Architekturburo**  
Eduard C. Gerds



*Aanzicht op de noorderstraat naar het zuiden, paardenweiden (richting Noordbroek) (bron googlemaps)*



*Aanzicht op de noorderstraat naar het noorden (bron googlemaps)*



*Aanzicht vanaf driesprong noorderstraat/meerlandseweg naar het oosten (richting Noordbroek) (bron googlemaps)*

# 1. INLEIDING

Het perceel aan de Noorderstraat 20 te Noordbroek heeft deels een agrarische bestemming en deels een woonbestemming. Het perceel bevindt zich ca 500M buiten de bebouwde kom van Noordbroek. De eigenaren hebben de wens, hun vanaf 2013 bestaande hobbymatige paardenhouderij, te legaliseren en hiervoor een verzoek te doen bij de gemeente Midden Groningen. Het verzoek betreft het uitoefenen van een hobbymatige paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Hiervoor is een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Na wijziging is op een deel van de woon-en agrarische bestemming de aanduiding "paardenhouderij" van toepassing.

De gemeente Midden-Groningen is bereid om planologische medewerking te verlenen indien de ruimtelijke ontwikkeling goed landschappelijk wordt ingepast.

Voorliggend document heeft als doel inzichtelijk te maken dat het mogelijk is een andere invulling aan het perceel (erf) te geven, met behoud van de bestaande kwaliteiten vanuit het landschap.

- Een analyse van het perceel en gebied;
- Beschrijving van de plannen;
- Een schets op schaal;
- Een beschrijving van de landschappelijk inpassing (plantensoorten)

Bijlage bij dit document:

Schets landschappelijke inpassing op schaal 1 : 500



Planlocatiegelegen aan de noorderstraat 20 te Noordbroek (Topokaart Nederland.nl)

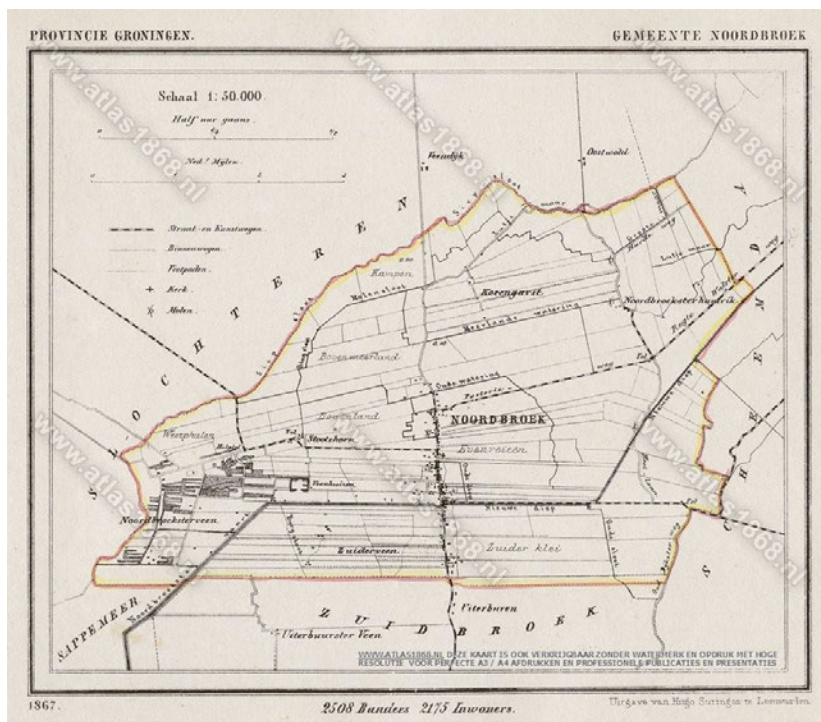
## 2. ANALYSE VAN PERCEEL EN GEBIED

Noordbroek (Gronings: Noordbrouk) is een dorp ontstaan in de vroege Middeleeuwen. Aan het einde van de Middeleeuwen sprak met over het dorp Norddabroek, wat moerassig land betekent. Het dorp lag tot ongeveer de 14e eeuw verder naar het oosten, maar vanwege wateroverlast en stormvloed en zocht men hogere grond op. Tot in de twintigste eeuw scheidde men de zandakkers van elkaar door begroeide houtwallen of 'klingen', toch schijnen ook de lagere delen van Noordbroek, waar een kleilaag ontstond door afzettingen van de Dollard, bewoond te zijn gebleven.

In de loop der tijd verspreidt de bebouwing zich over de zandrug. In 1850 ligt er al vrijwel één lang lint van bebouwing dat van Noordbroek, via Muntendam, naar Meeden loopt.

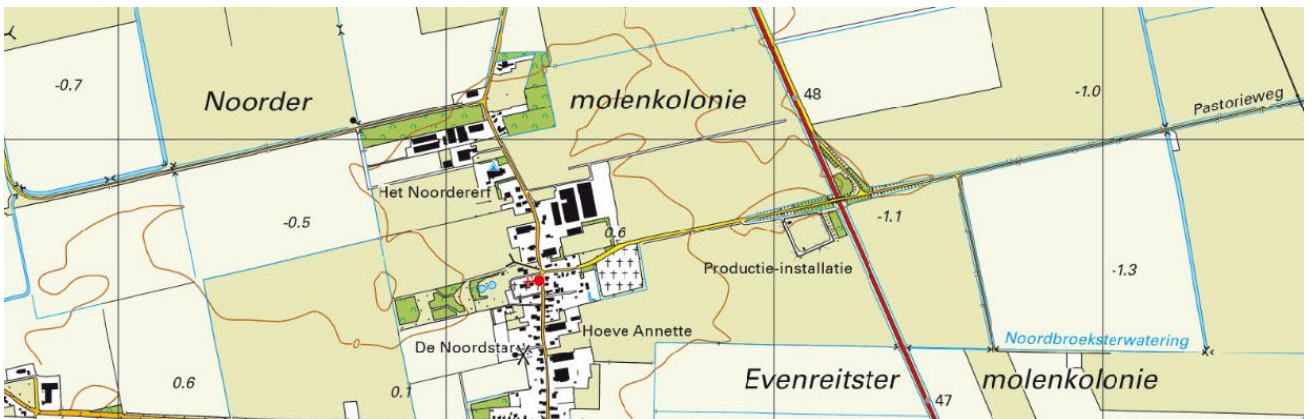
Landschap en bebouwing worden dan vooral bepaald door grootschalige landbouwbedrijven. Deze doen het erg goed tussen 1850 en 1940. Een belangrijke factor hierin is de aanleg van de spoorlijn van Groningen naar Nieuweschans in 1870. In 1910 gevolgd door de spoorlijn van Delfzijl naar Zwolle. Samen met de bloeiende aardappelmeel- en strokartonindustrie en de scheepsbouw langs de kanalen zorgt dit voor veel werkgelegenheid. In die periode kenmerkt het gebied zich echter wel door grote sociale tegenstellingen, die ook daarna in de politieke verhoudingen doorwerken.

Zoals eerder vermeld ligt het perceel ca 500M buiten de bebouwde kom van Noordbroek, aan de Noorderstraat 20



Kaart uit 1867 schaal 1: 50.000 (bron: [www.atlas1868.nl](http://www.atlas1868.nl))

Historische kaarten resp. van boven naar beneden: 1850-1900, 1950 en 2022 (bron: topotijdreis)



# ONTSTAANSGESCHIEDENIS

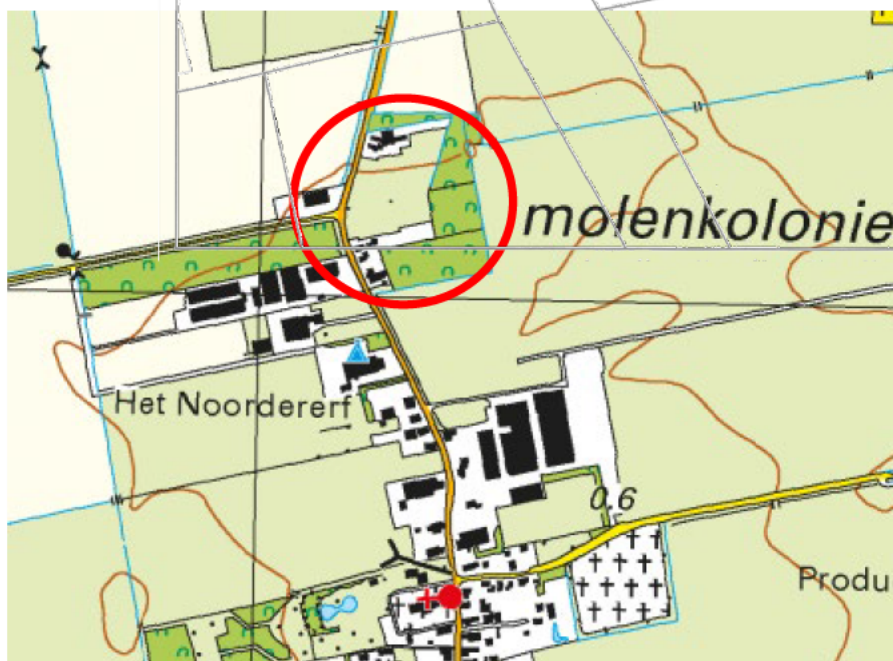
Uw referentie: eduard

Het gebied waarin zich dit perceel bevindt wordt op de landschapskaart van de provincie Groningen gerekend tot het Duurswold. Het gebied dat gelegen is ten noorden van het winschoterdiep is van oorsprong een veenontginningsgebied, dat vermoedelijk vanaf de oevers van enkele stroompjes is ontgonnen. Noordbroek bevindt zich te midden van agrarisch gebied. Uitgestrekte velden en boerderijen domineren het omliggende landschap. De agrarische activiteiten spelen een belangrijke rol in de lokale economie en dragen bij aan het landelijke karakter van de omgeving.

Het dorp lag tot ongeveer de 14e eeuw verder naar het oosten, maar vanwege wateroverlast en stormvloeden zocht men hogere grond op. Tot in de twintigste eeuw scheidde men de zandakkers van elkaar door begroeide houtwallen of 'klingen', toch schijnen ook de lagere delen van Noordbroek, waar een kleilaag ontstond door afzettingen van de Dollard, bewoond te zijn gebleven. Vanaf ca 1900 is het plangebied bebouwd met boerderijen en kleine boerenbehuizingen. Het plangebied ligt ca 500M buiten de bebouwde kom van Noordbroek.

De erven zijn gesitueerd aan de Noorderstraat (hoofdweg) en de achtererven zijn gericht op het laagveengebied. Mede door de schaalvergroting en ruilverkavelingen is het landschap in de loop der tijd grotendeels veranderd. Grootchalige, open ruimten begrensd door bebouwing en bebossingen (productiebossen en wilgen-linten) is het meest opvallende aan dit laagveengebied.

Op de historische kaarten is deze ontwikkeling van ruilverkavelingen en schaalvergroting duidelijk zichtbaar.



## BEELDEN BESTAANDE SITUATIE



*Begrenzing achtererf d.m.v. "productiebos"*



*Begrenzing zijerf (paardenweiden) d.m.v. niet geknotte wilgenlint.*



*Woonhuis met solitaire linde op het voorerf.*



### 3. OMSCHRIJVING VAN HET PLAN

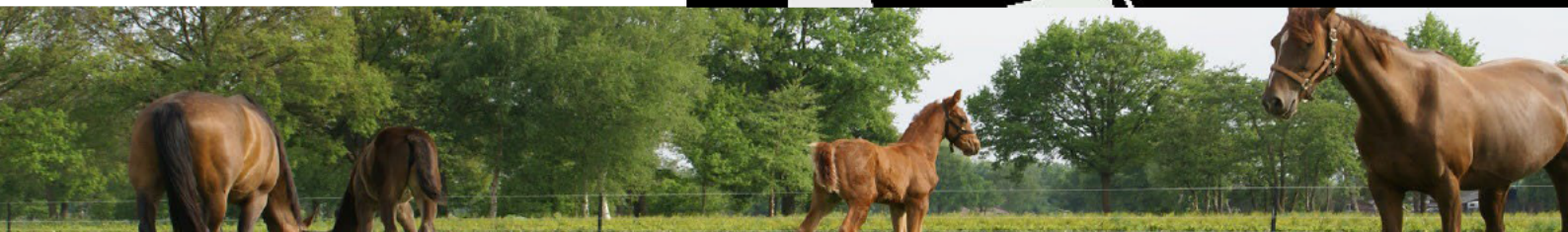
In het plangebied is het onderhavige perceel ingericht met een woonhuis met bijgebouwen. In één van de bijgebouwen is de paardenstalling gevestigd. Deze bestemming in het woongebied is strijdig en dient opgeheven te worden. De huidige stalling van max. 5 paarden valt ook binnen de 30M zone, gerekende vanaf het belende perceel. Het plan is om deze bestaande stalling te amoveren en hiervoor een nieuwe kapschuur van max 100M2 te bouwen, waarin een stalling voor max.5 paarden kan worden gerealiseerd. Onder de overkapping zullen enkele kleine landbouwwerktuigen worden gestald. Achter, in het verlengde van genoemde kapschuur zal een longeercirkel (ca 13M diameter) en een tredmolen worden gesitueerd. (zie schets). Op bescheiden manier zal ook de inrichting, ten aanzien van groen, worden aangeplant, rekening houdend met het door de jaren heen ontstane beeld, zoals omschreven in de ontstaansgeschiedenis:

*Grootschalige, open ruimten begrensd door bebouwing en bebossingen (productiebossen en wilgen-linten) is het meest opvallende aan dit laagveengebied.*

Voorstel is om het huidige bestemming woongebied te verbreden met ca 3M en door te laten lopen tot aan de achter erfrens. (Zie schets) Overige gedeelte van het perceel agrarische bestemming. Op dit deel bevinden zich een drietal paardenweiden, afgescheiden d.m.v. van hekwerk ca 1,5M hoog en nieuw te planten zwarte elzen, *Alnus glutinosa*.

Ter afscheiding van de tredmolen en longeercirkel zal een laurierhaag worden geplant: *Prunus laurocerasus 'Genolia'*

Zie ook bijlage schetsontwerp inrichting plangebied.





# INPASSING

De landschappelijke inpassing gaat om een bestaand perceel waarop al ca 13 jaar hobbymatig paarden worden gehouden. Het bestaande erf bevindt zich ca 500M buiten de bebouwde kom van Noordbroek en als laatste perceel van viertal woningen (nrs. 14 t/m 20). De landschappelijk inpassing bestaat uit het amoveren van de bestaande paardenstalling (ca 75M), deze ligt binnen de 30M zone, gerekend vanaf het belende perceel. Deze situatie is strijdig met de huidige regelgeving.

Ver buiten deze 30M zone zal een nieuwe kapschuur worden opgericht van 100M<sup>2</sup> voor de stalling van de paarden (max. 75M<sup>2</sup>), met een overkapt deel voor stalling van een aantal werktuigen. Plaatsing van deze kapschuur op het achtererfgebied van de woning. Achter/naast de schuur een mestopslag van max 4M<sup>3</sup>

## **Erfinrichting**

In het ontwerp is het belangrijk om de beslotenheid aan de Noorderstraat van het woonerf te benadrukken, maar ook de openheid van de opstreckende verkaveling aan te zetten. Deze wordt deels al benadrukt door een bestaand wilgenlint aan de noordzijde van het perceel (paardenweiden).

Voor de nieuw te bouwen kapschuur geldt en maximale goot-en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 3M en 6M. 75M<sup>2</sup> mag gebruikt worden voor stalling van paarden. De kapschuur zal uit het zicht van achtererven van de burens blijven, door aanwezigheid van bestaande bebossing (productiebossen). Aan de noordzijde van de kapschuur zal een laurierhaag worden gepland langs de twee achterste paardenweiden. Aan de oostzijde van het perceel, achter de weiden een paddock aanleggen met een ondergrond van woudzand.

Als afscheiding/markering van de twee voorste paardenweiden, gerekend vanaf de openbare weg, 2 stuks zwarte elzen planten. Eén en ander zoals aangegeven in het schetsontwerp.

# INPASSING ERFINRICHTING BEPLANTINGEN



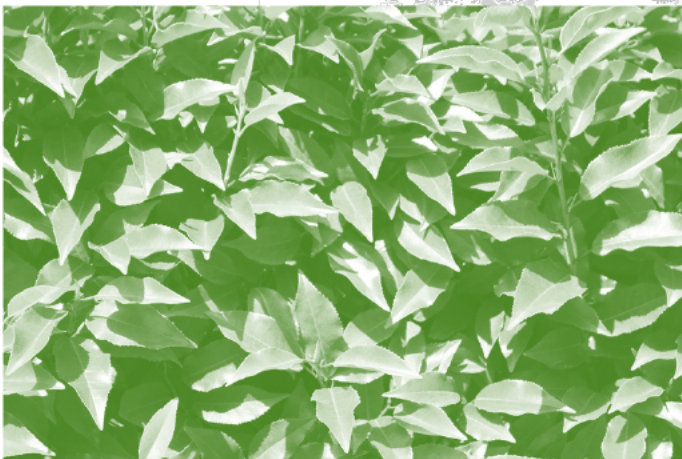
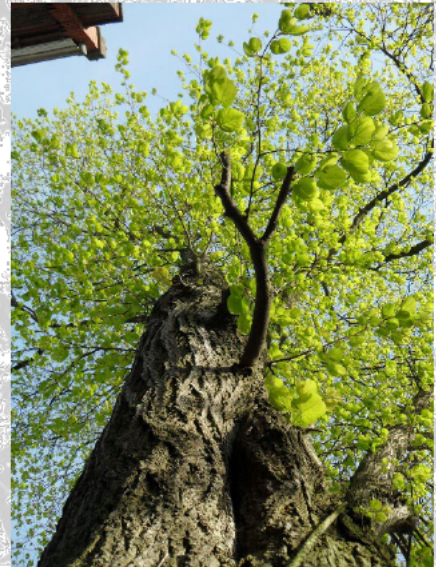
*Alnus glutinosa* zwarte Els

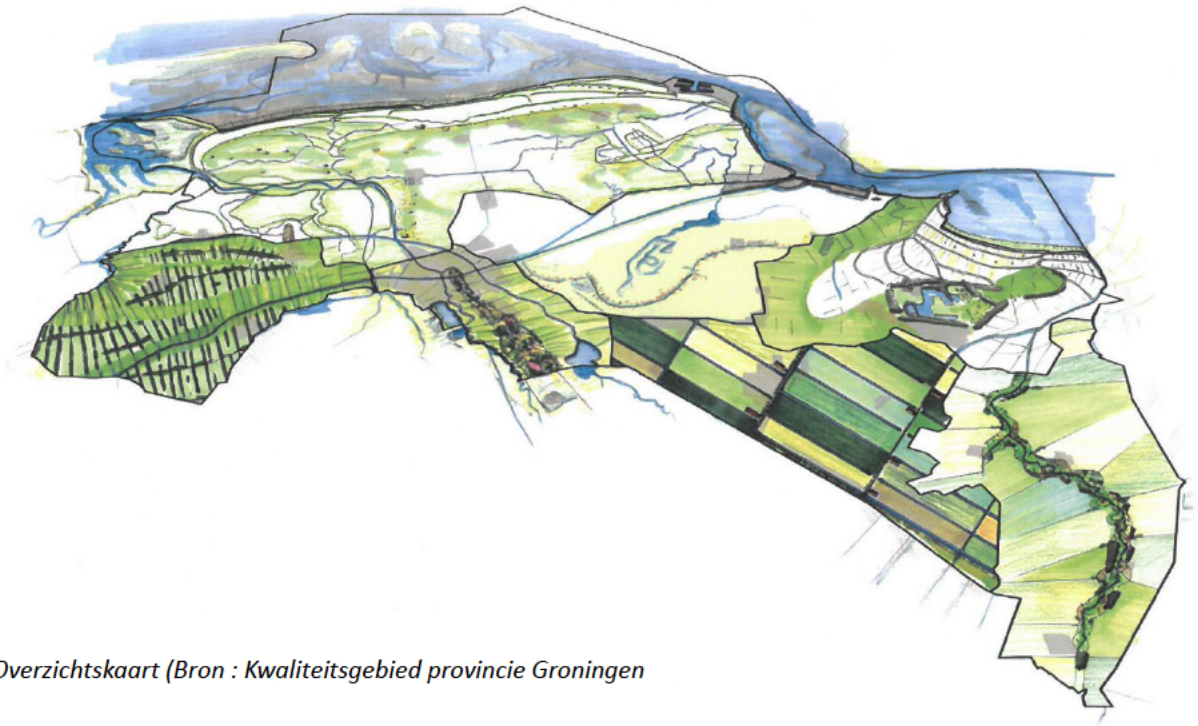


Voorbeeld kapschuur met stallen

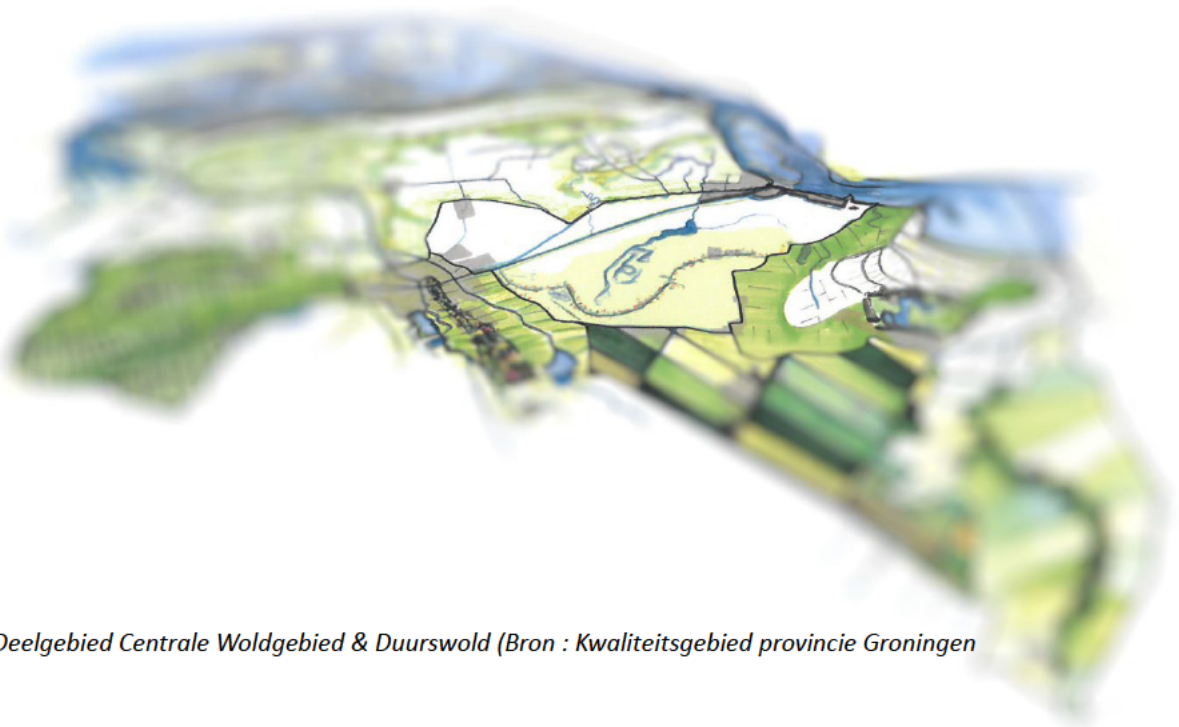


Laurierhaag *Prunus laurocerasus* 'Genolia'





*Overzichtskaart (Bron : Kwaliteitsgebied provincie Groningen)*



*Deelgebied Centrale Woldgebied & Duurswold (Bron : Kwaliteitsgebied provincie Groningen)*

# BELEID OP HET GEBIED VAN LANDSCHAP

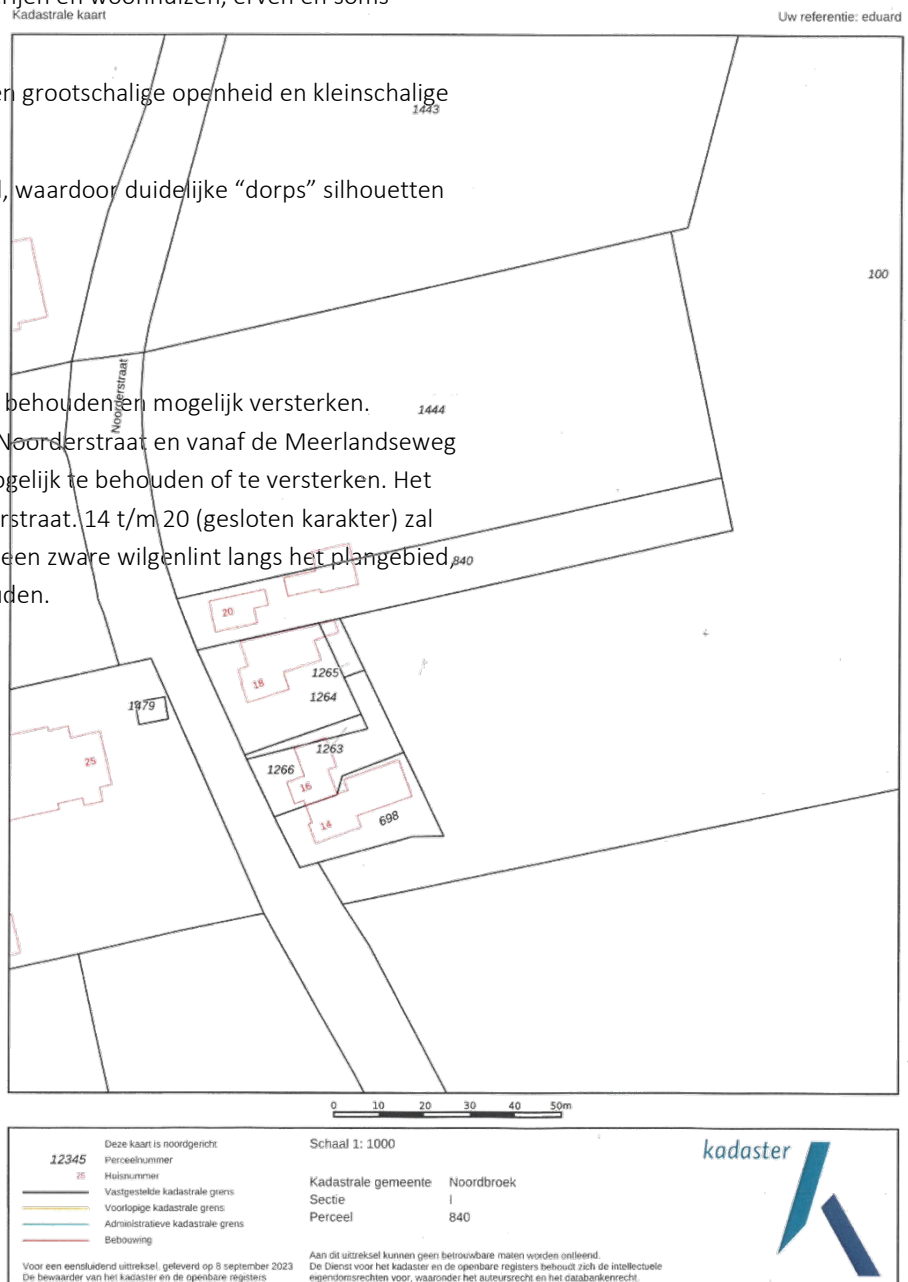
Het plangebied is gelegen aan de Noorderstraat ca 500M buiten de bebouwde kom van het dorp Noordbroek. Kenmerkend is het geologisch reliëf van flauwe glaciale ruggen met wegdorpen (groene linten) beplantingen overgaand in grootschalige open weilanden, met overwegend drassig en laaggelegen gebied.

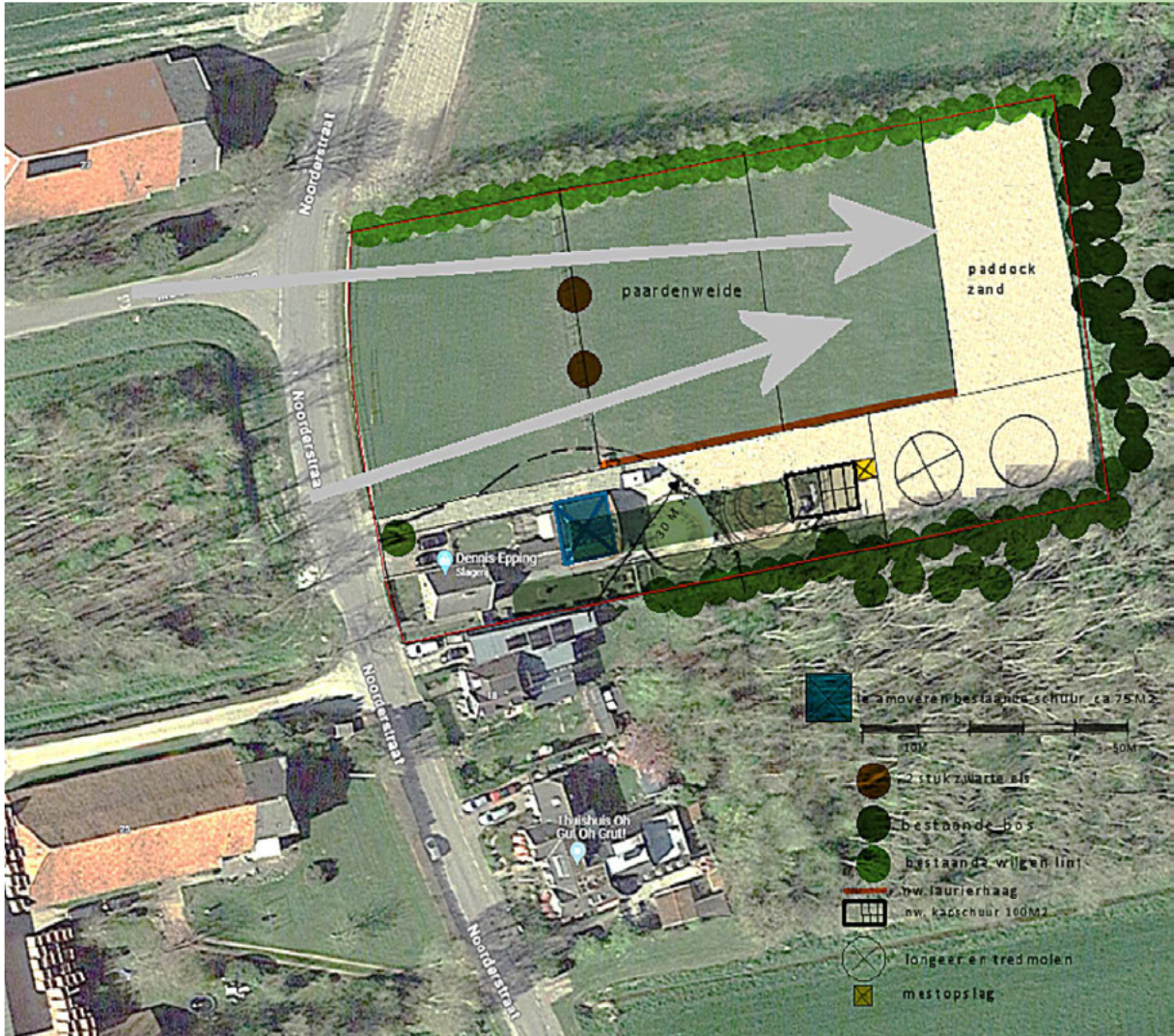
De provincie Groningen geeft in de landschapstypenkaart aan welke kernkwaliteit de omgeving van het Duurswold heeft. Van toepassing zijnde kwaliteiten van het landschap in het plangebied staan hieronder beschreven:

- Wegdorpen met boerderijen en woonhuizen, erven en soms wegbeplanting.
- In het landschap wisselen grootschalige openheid en kleinschalige bebouwing elkaar af.
- De overgangen zijn hard, waardoor duidelijke "dorps" silhouetten ontstaan.

## Conclusie:

Indien aanwezig de beslotenheid behouden en mogelijk versterken. Belangrijk om het zicht vanaf de Noorderstraat en vanaf de Meerlandseweg op het laagveengebied zoveel mogelijk te behouden of te versterken. Het contrast na de woningen Noorderstraat. 14 t/m 20 (gesloten karakter) zal mede door de aanwezigheid van een zware wilgenlint langs het plangebied openheid benadrukken en behouden.





Schetsontwerp 1 : 1000 (Bron : Eduard c gerds architectenbureau)

