

# Maatwerkmethode

t.b.v Bosma  
Meerweg 3, Wagenborgen  
gemeente Delfzijl

eindadvies  
aangepast 3 juli 2017



**DE VRAAG**

**DE PLEK**

**ERFONTWIKKELINGSMODELLEN**

**ERFONTWIKKELINGSSCHETS**

**ERFINRICHTINGSPLAN**

**BEGROTING**

# De vraag

## Aanleiding

De familie Bosma is voornemens om het biologisch melkveebedrijf uit te breiden met een paardentak. Onderdeel van de plannen behelzen enkele paardenstallen een rijbak en een dienstwoning.

## Ligging en locatie

Het bedrijf ligt in het lagere gebied ten noorden van het op een dekzandrug gelegen dorp Wagenborgen.

## Opgave

De gemeente Delzijl is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen en verlangt hiervoor dat de maatwerkmethode, ter onderbouwing van de vergroting van het bouwblok, zorgvuldig is doorlopen en heeft hiervoor Libau om advies gevraagd.

## Planologisch kader

Het agrarische bouwblok is in het bestemmingsplan buitengebied zuid opgenomen en ligt in een gebied met een agrarische bestemming. Ten zuiden van het bouwblok is een dubbelbestemming met de aanduiding waarde aanwezig. Deze heeft betrekking op archeologie.

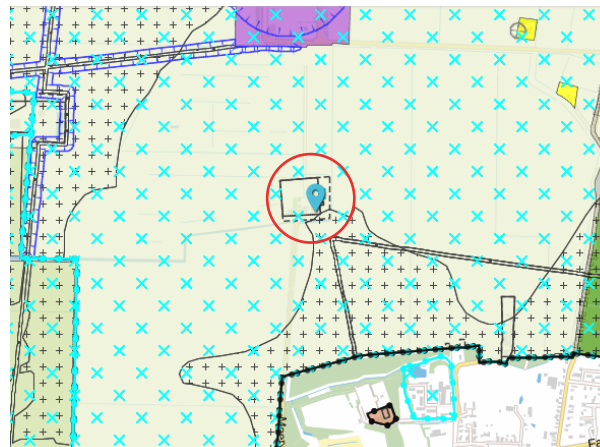
## Archeologie

Voor de beoogde bouwlocatie geldt deels een hoge archeologisch verwachting (roze), deels een hoge verwachting voor steentijdresten in de diepere zandondergrond, binnen 3 m onder maaiveld (geel raster) en deels een lage verwachting (lichtgroen).

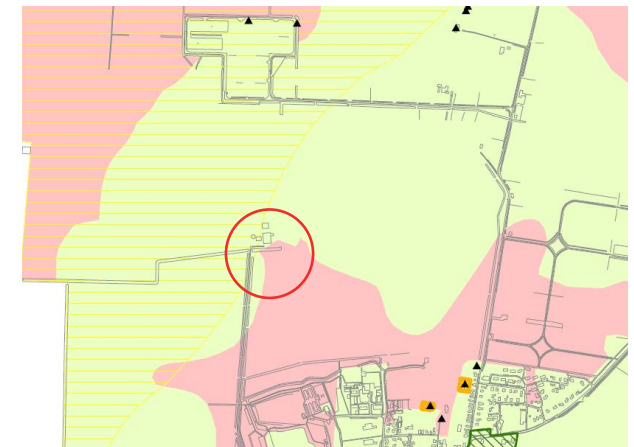
In gebieden met een lage verwachting is geen dubbelbestemming archeologie aan de orde, dus geen vervolgonderzoek nodig. De gebieden met een hoge verwachting en die met een hoge verwachting voor steentijd vallen allebei in de categorie WR-a4 waarvoor geldt dat archeologisch bureauonderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 200 m<sup>2</sup>.



uitsnede luchtfoto



uitsnede bestemmingsplankaart



uitsnede archeologische verwachtingskaart

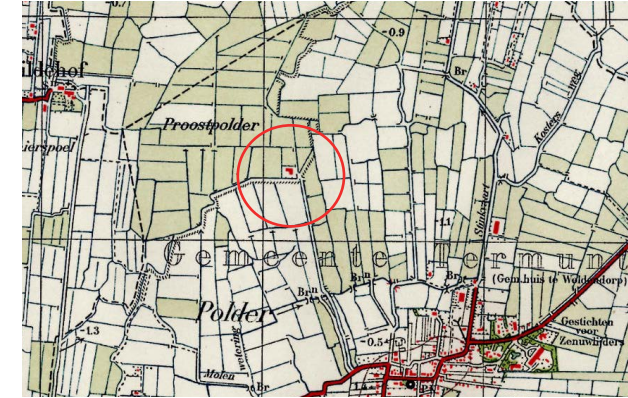
# De plek



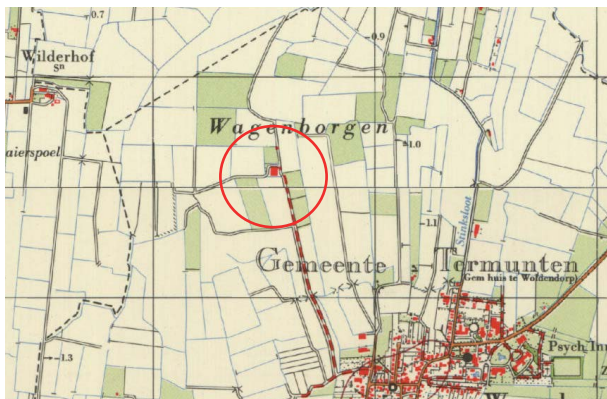
**1702**  
Wagenborgen met in de omgeving het Janje- en Proostmeer.



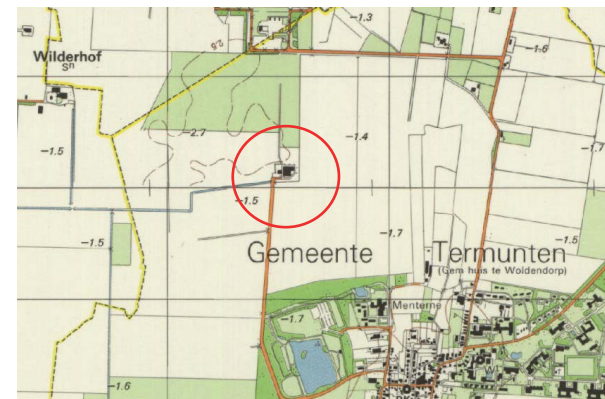
**1865**  
Het erf van de familie Bosma is gelegen op de plek van het vroegere Proostmeer.



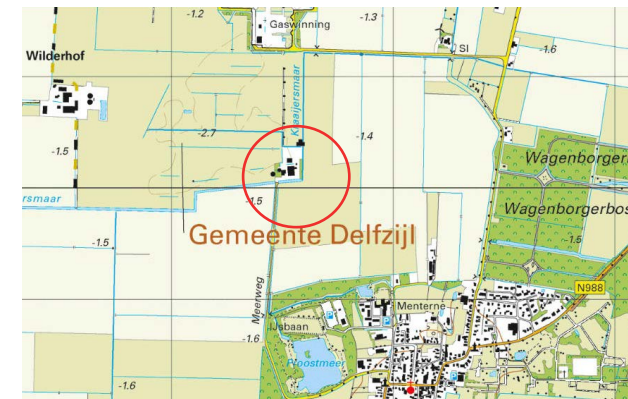
**1935**  
Na de drooglegging van het meer aan het begin van de 20e eeuw is de huidige boerderij gebouwd.



**1965**  
In de jaren 60 van de 20e eeuw bestond nog een oude verbinding met het dorp Wagenborgen.



**1985**  
Met de grootscheeps ruilverkavelingen vanaf de jaren 70 van de 20e eeuw zijn de kavels for vergroot. Ook is in deze periode een prominent aanwezige gaswinning aangelegd en de huidige verbindingsweg met het dorp ontstaan.



**2015**  
Sinds de jaren tachtig hebben enkele bedrijfsuitbreiding op het erf plaatsgevonden. Daarnaast zijn enkele kleine landschapselementen aangelegd en dorpsbosjes aan de rand van het dorp.

# De plek



bestaande boerderij Proostmeer



zicht vanaf bestaande boerderij in zuidelijke richting over beoogde uitbreidingslocatie



noordwestelijke hoek uitbreidingskavel (Kraaijersmaar, onderhoudspad en huidige toegangspad)



Meerweg richting zuiden



huidige noordelijke beplante erfrens



walnoot op huidige noordwestelijke erfrens



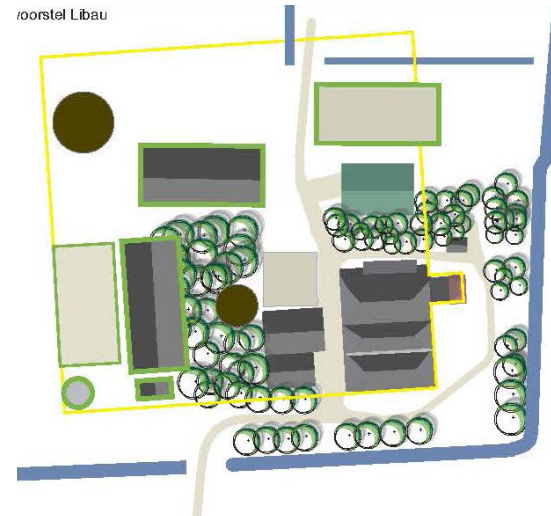
zicht over landerijen (bodem vml Proostmeer)

# Erfontwikkelingsmodellen

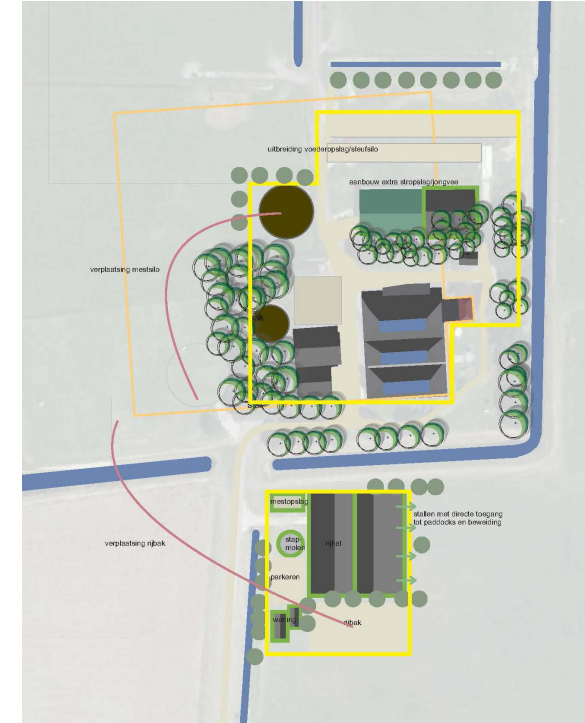
oorspronkelijk plan binnen bouwblok



alternatief plan binnen bouwblok



uiteindelijke hoofdopzet



## Toelichting

Tijdens de planvorming is in een aantal modellen onderzocht of de wensen voor een rijbak, enkele paardenstallen en een woning binnen de contouren van het bestaande bouwblok gerealiseerd konden worden. In dit proces is geconcludeerd dat hieraan grote bezwaren klevden.

Alleereerst heeft het waterschap aangegeven dat er met het bouwen op de bodem van het voormalige proostmeer risicovolle situaties kunnen ontstaan. Om hier het hoofd aan

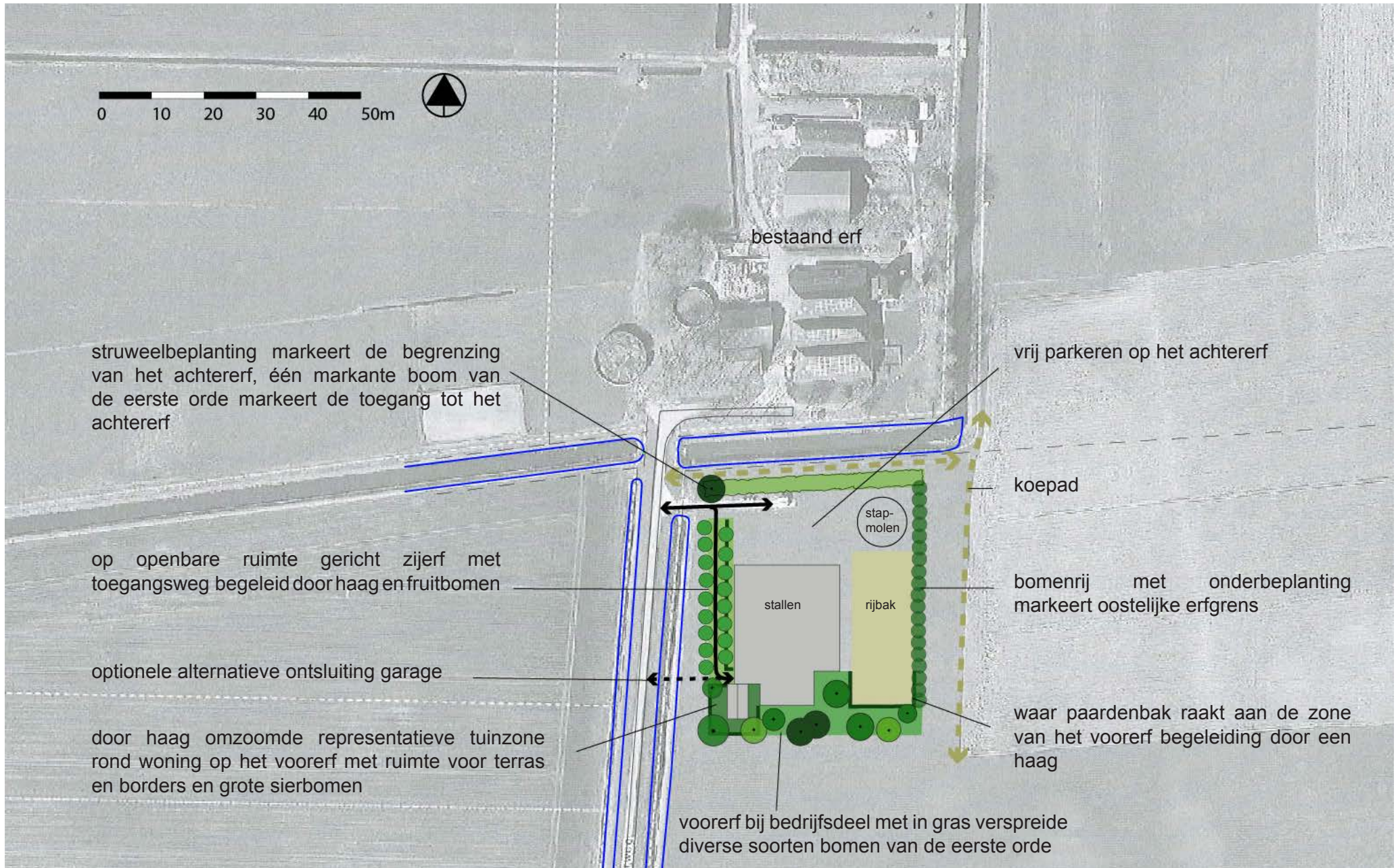
te bieden zou het gehele terrein op hoogte gebracht moeten worden met praktische en principiële bezwaren te gevolg. Daarnaast leidt het organiseren van een goede bedrijfslogistiek tot problemen. Tot slot zal er als gevolg van de compacte bouw en inrichting van het erf een groot gedeelte van de bestaande beeldbepalende beplanting op het erf moeten wijken.

In de uiteindelijke hoofdopzet is er voor gekozen om in aansluiting op het bestaande

erf een ruimtelijke zelfstandige plek voor de paardentak te definiëren en deze ook als zodanig herkenbaar vorm te geven.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijke opzet waarbij de hoofdrichting van de bebouwing is gedraaid ten opzicht van de bebouwing op het oorspronkelijk erf en samen met een woning een 'kop' richting het dorp vormt. In de erfontwikkelingsschets zijn de relevante inrichtingsprincipes benoemd die in het erfinrichtingsplan verder zijn uitgewerkt.

# Erfontwikkelingsschets







# Begroting

Werkplan project Landschappelijke inpassing				
Deelproject:				
Meerweg 3				
9945 RC Wagenborgen				
Groningen, 29-06-2017				
Behandeld door: G. Schoemakers				
<b>Aanplant</b>	<b>aantal</b>	<b>eenheid</b>	<b>Maat</b>	<b>totaal</b>
Leveren Eiken				
Quercus Robur	19	st.	10-12 3xV.	€ 807,50
Leveren fruitbomen				
Soorten o.a.	19	st.	8-10 3xV.	€ 475,00
Leveren rode beuk				
Fagus sylvatica 'Atropunicea'	1	st.	18-20 dr.kl.	€ 210,00
Leveren vleugelnoot				
Pterocarya fraxinifolia	1	st.	16-18 dr.kl.	€ 190,00
Leveren witte paardenkastanje				
Aesculus hippocastaneum	3	st.	16-18 dr.kl.	€ 247,50
Leveren Bonte esdoorn				
Acer pseudoplatanus 'Worley'	1	st.	16-18 dr.kl.	€ 120,00
Leveren koningslinde				
Tillia x europaea 'Pallida'	2	st.	12-14 3xV.	€ 100,00
Leveren moeraseik				
Quercus palustris	1	st.	12-14 3xV.	€ 70,00
Leveren walnoot				
Juglans regia 'Buccaneer'	1	st.	12-14 3xV.	€ 120,00
Aanplant bomen volgens beplantingsplan				
Inclusief aanbrengen boompalen en banden. Palen 1m. diep.	48	st.		€ 2.016,00
Leveren boompalen				
Twee palen per boom	96	st.	3m.	€ 480,00
Leveren boombanden.				
Boomband 5cm. Breed.				
Inclusief schuifblok en boombandspijker	96	st.		€ 192,00
Leveren bosplantsoen, zie onderstaande soorten	480	st.		
Hazelaar, Corylus avellana	60	st.	60-100	€ 37,20
Meidoorn, Crataegus monogyna	100	st.	60-100 2-tak	€ 98,00
Vlier, Sambucus nigra	70	st.	60-100	€ 44,80
Kardinaalsmuts, Euonymus europaeus	50	st.	60-100	€ 29,50
Hondsroos, Rosa canina	50	st.	60-100 2-tak	€ 30,00
Egelantier, Rosa rubiginosa	50	st.	50-80 2-tak	€ 30,00
Gelderse roos, Viburnum opulus	50	st.	60-100	€ 32,50
Sleedoorn, Prunus spinosa	50	st.	60-100	
Aanplant bosplantsoen aan noordelijke en oostelijke rand				
3 of 5 rijen in driehoeksverband, plantafstand 1,5m.	480	st.		€ 720,00
Leveren haag				
soort meidoorn of beukhaag. totaal 163 meter.	815	st.	60-100	€ 815,00
Aanplant haag,				
163 meter, enkele rij. 5 planten per meter.	815	st.		€ 1.222,50
<b>totaal</b>				<b>€ 8.087,50</b>