

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Nieuw-Buinen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1903

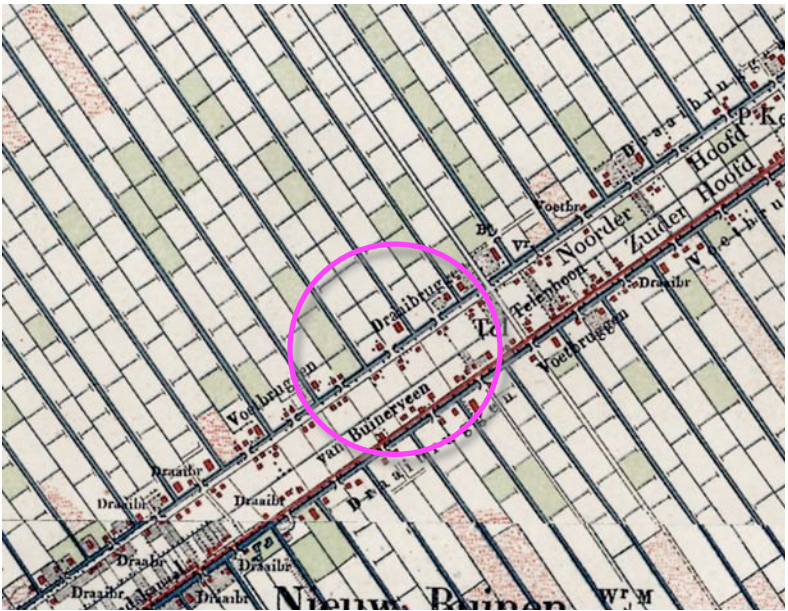
In 1903 was het hoogveen in de context van het plangebied ontgonnen. De context was grotendeels als akkerland in gebruik. Het plangebied maakte deel uit van een uit twee parallel gelegen wegen bestaande lintbebouwing. Het plangebied was in gebruik als akkerland. Aan de zuidkant van het plangebied werd een hoeve gekarteerd. Het plangebied werd doorsneden door een in noordwestelijke richting voerende wijk. Aan de zuidoostkant bevond zich een vaart, het Noorderdiep.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een karakteristieke hoogveenontginning. Kenmerkend zijn;

- a) de langgerekte, dwars op de wegen en hoofdvaarten staande percelering,
- b) nabij de weg en de vaart gelegen dwars op de weg uitgerichte hoeves,
- c) door hagen omzoomde moestuinen, boomgaardjes en solitaire bomen of bomengroepen rond de hoeve,
- d) forse contrasten tussen de besloten linten en diepe doorkijken over het open akkerland.

Zie de uitsnedes van de topkaart uit 1903 en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1903



situatie in 1903 akkerland hoeve wijk vaart

HISTORISCHE ONTWIKKELING 1

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog verandert weinig. De percelen ten noordwesten van het plangebied werden overwegend als akkerland gebruikt. De bebouwing in het plangebied werd in beperkte mate uitgebreid; in 1929 wordt een kleiner gebouw ten noorden van de oude hoeve gekarteerd, in 1954 wordt een groter gebouw in het verlengde van de hoeve gekarteerd. De ontsluiting verliep tot in de vijftiger jaren via een inrit aan de zuidwestkant van het plangebied, deze werd gedeeld met het ten zuidwesten gelegen buurerf. Rond de hoeve werden bomen gekarteerd. Zie de karteringen uit 1929 en 1954 rechtsboven.

In navolgende decennia werden de dwars op de wijken staande kavelsloten gedicht. De blokvormige kleinere percelen werden samengevoegd tot langgerekte percelen akkerland. In het plangebied werd in 1970 een veldweg langs de het plangebied doorsnijdende wijk gekarteerd. Ter hoogte van het plangebied en ter hoogte van de ten noordoosten gelegen percelen werd de vaart langs de weg, het Noorderdiep gedicht. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1960 en 1970 rechtsonder.



1929 bomen rond de hoeve, kleiner gebouw



1954 gemeenschappelijke oprit, groter gebouw



1960 dwarse sloten gedicht



1970 veldweg, 'diep' gedicht, Drentse Mondenweg

HISTORISCHE ONTWIKKELING 2

In de tachtiger en negentiger jaren werden de resterende delen van het Noorderdiep en de vaart langs het zuidelijke lint, het Hoofddiep gedicht. In het plangebied werd een stal in het verlengde van de aanwezige bebouwing gerealiseerd. Ter hoogte van de bebouwing werd de wijk die het plangebied doorsneed gedicht. Zie de uitsneden uit 1982 en 1995 rechtsboven.

Na de eeuwwisseling werd een aardappelloods aan de zuidwestkant gerealiseerd. De stal aan de noordwestkant werd uitgebreid. Rond de stal werd een deel van het akkerland omgezet in grasland ten behoeve van de uitloop van pluimvee. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 2010 en 2016 rechtsonder.

Conclusie

Tot in de periode vlak na de Tweede wereldoorlog waren de veranderingen beperkt. In de decennia daarna werden kleinere percelen samengevoegd tot grote blokken. Het watersysteem slonk; kavelsloten en wijken, het Noorderdiep en het Hoofddiep werden gedicht. De bebouwing in het plangebied werd rond de laatste eeuwwisseling uitgebreid met een aardappelloods en een pluimveestal. Een deel akkerland werd omgezet in grasland ten behoeve van de uitloop van dieren.



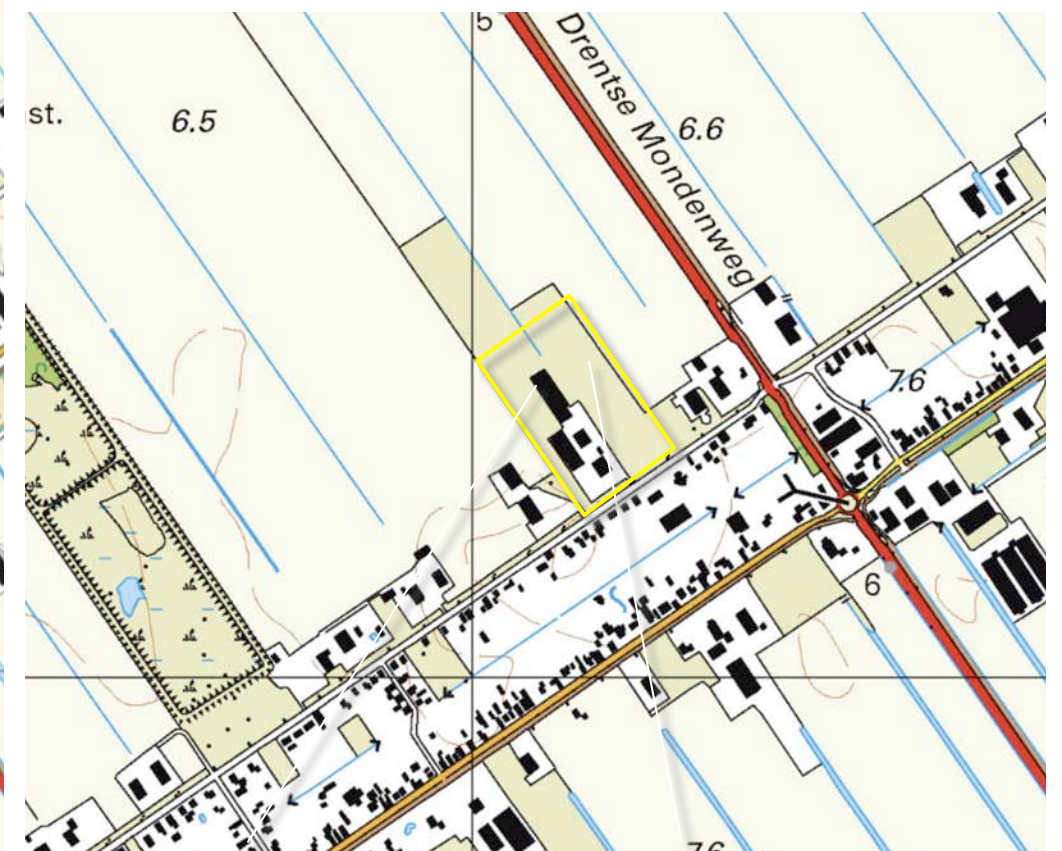
1982 Noorderdiep en Hoofddiep gedicht



1995 stal bijgebouwd, wijk gedicht



2010 aardappelloods



2016 stal vergroot, grasland tbv uitloop

PLANOLOGISCH KADER

In het kwaliteitsdocument Borger Odoorn wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in de zone Veenontginningen.

veenontginningen

De kwaliteiten van het landschap en de erven in dit landschap worden in het plan als onder aan de pagina links weergegeven benoemd.

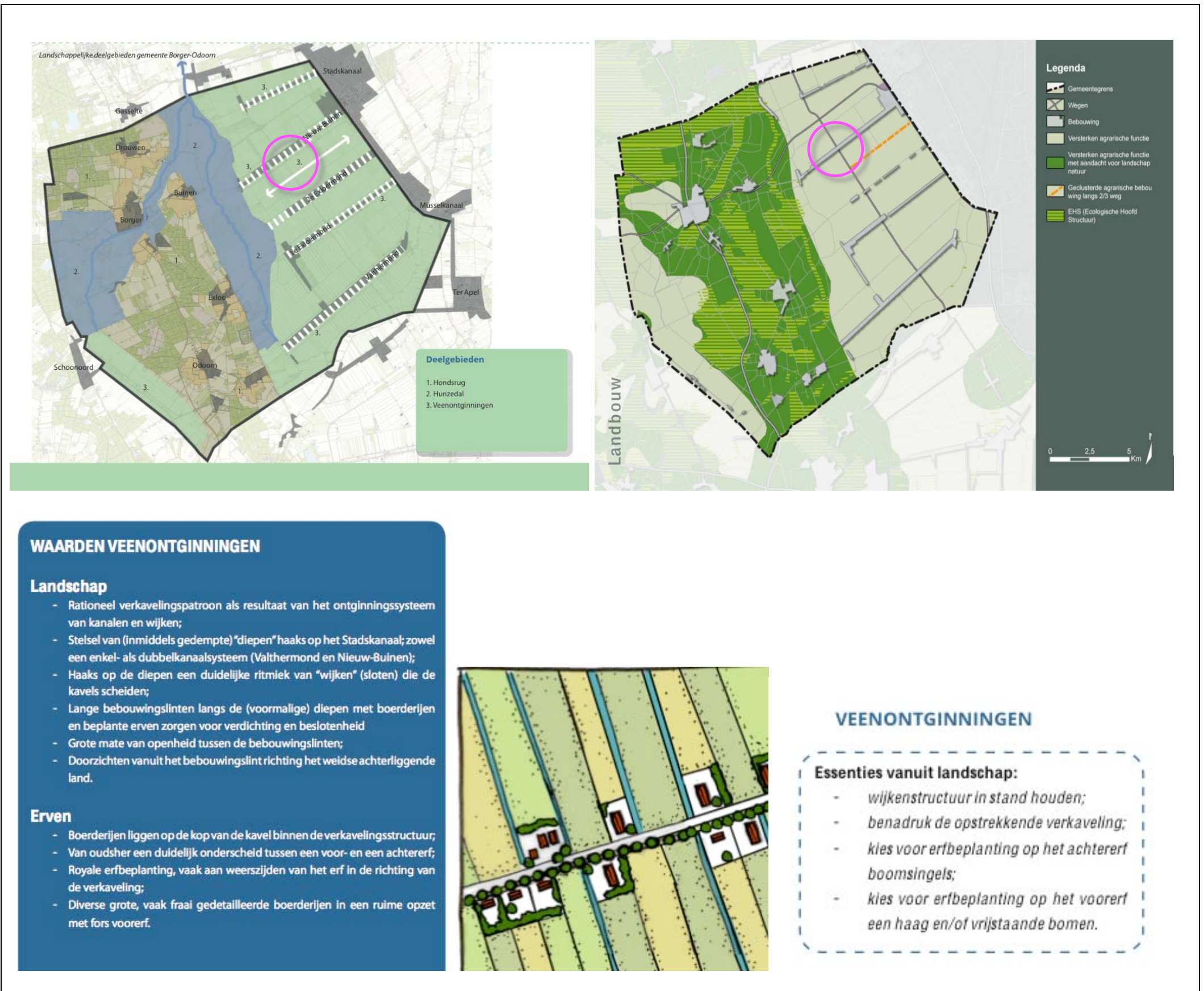
Betreffende de omzetting op kavelniveau wordt de essentie als volgt samengevat;

- benadruk de opstreckende verkaveling,
- versterk de zonering voorerf-achtererf, middels verschillen in de typologie van de erfbeplanting.

Zie de uitsneden van het plan aan aan de onderkant van de pagina en linksboven.

structuurvisie

In de structuurvisie Borger-Odoorn wordt het plangebied en zijn context gerangschikt als een zone voor het versterken van de agrarische functies; zie de uitsnede van dit plan rechtsboven.



uitsneden kwaliteitsdocument en structuurvisie

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op omliggende erven,
 - b) de bomenrijen langs het Noorderdiep.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op erven



b) bomenrijen

BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken in de beleving;

- a) uit de nabijheid in de benadering en tijdens de passage vanaf de weg Noorderdiep,
- b) in de benadering vanaf de Drentse Mondenweg,
- c) over zeer grote afstand vanaf de ten noordwesten gelegen Noordelijke Tweederdeweg'.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de fotos op de navolgende pagina.

c) beleving vanaf de Noordelijke Tweederdenweg

b) beleving vanaf de Drentse Mondenweg



a) vanaf het Noorderdiep

DE DOORKIJKEN

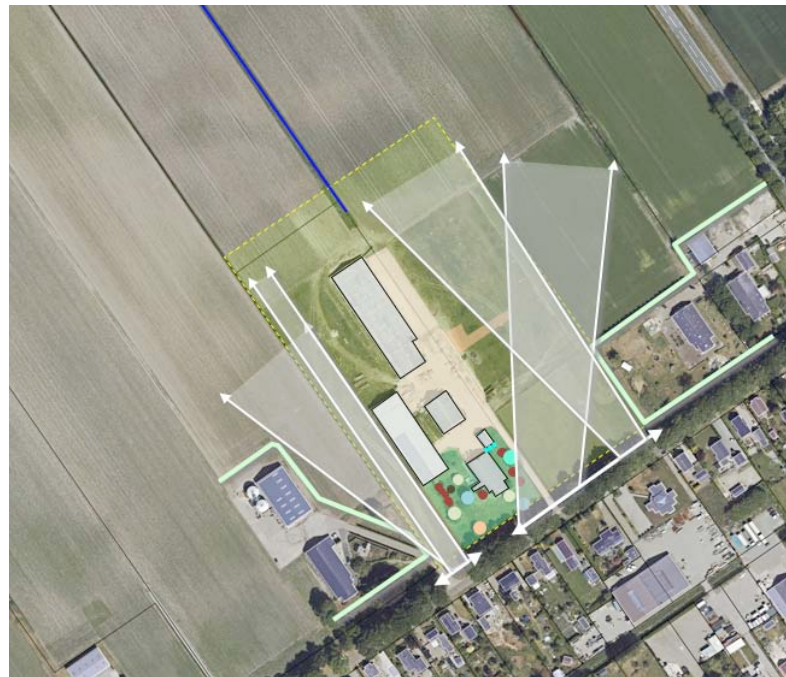
Kenmerkend voor de veenkolonien is het contrast tussen de kleinschaligheid van de bebouwingslinten en grootschalige openheid van het open veld. Dit wordt met name beleefd in de doorkijken vanaf de bebouwingslinten. Komend uit het zuidwesten en uit het noordoosten over het Noorderdiep zijn ten noordoosten en zuidwesten van de bebouwing in het plangebied doorkijken op het open veld mogelijk. 'Tussen de doorkijken' is de oude hoeve met de omringende beplanting beeldbepalend present.



3D BEELDEN NOORDERDIEP

1+2) De smallere doorkijk aan de zuidwestkant van het plangebied toont zich relatief kort; het contrast tussen de kleinschaligheid op de vooreven en de diepte van de doorkijk is groot. De loods in het plangebied toont zich tamelijk nadrukkelijk.

3+4) De bredere, langer durende doorkijk aan de noordkant wordt begeleid door de bomenrij langs de weg. De bebouwing in het plangebied toont zich kaal aan de passanten. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) de smalle doorkijk; een groot contrast tussen de kleinschaligheid op het voorerf..



... en de diepte van het doorzicht, de loods in het plangebied toont zich tamelijk nadrukkelijk



3+4) de bredere doorkijk; begeleiding door laanbomen en bomen op het voorerf...



..de gebouwen in het plangebied tonen zich kaal

3D - DRENTSEMONDENWEG & NOORDELIJKE TWEEDERDEWEG

1+2) Komend over de Drentse Mondenweg uit het noordwesten ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordwestkant en noordoostkant van het plangebied. Aanvankelijk tonen zich de gebouwen in het plangebied in relatie tot een groen decor; de bomenrijen langs het Noorderdiep. Dichterbij het bebouwingslint wordt de bebouwing losgekoppeld van dit decor, tonen zich de gebouwen in relatie tot de ten zuidwesten gelegen horizon.

3+4) Vanaf de ten noordwesten gelegen Noordelijke Tweederdeweg is een zicht op het plangebied over zeer grote afstand mogelijk; de gebouwen in het plangebied zijn ondergeschikt aan het decor, worden hier in opgenomen. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie beleefd tijdens de passage vanaf het Noorderdiep en in de benadering over de Drentse Mondenweg. Tijdens de passage toont zich de hoeve in een kader van bomen, links en rechts zijn karakteristieke doorkijken op het open veld mogelijk. In de benadering over de Drentse Mondenweg wordt het beeld bepaald door de bedrijfsgebouwen; deze tonen zich kaal aan het verkeer.



1+2) Drentse Mondenweg, uit het noordwesten; de gebouwen tonen zich in relatie tot het groene decor...



.. nabij het bebouwingslint tonen de gebouwen zich in relatie tot een op grote afstand gelegen horizon



3+4) Vanaf de Drentse Mondenweg; zicht op de bebouwing in het plangebied over zeer grote afstand...



... de bebouwing is ondergeschikt aan het décor, wordt hier in opgenomen

PLANGEBIED 1:2000

Het plangebied omvat in kadastraal opzicht delen van perceel 0357 en 0358 gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Borger. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



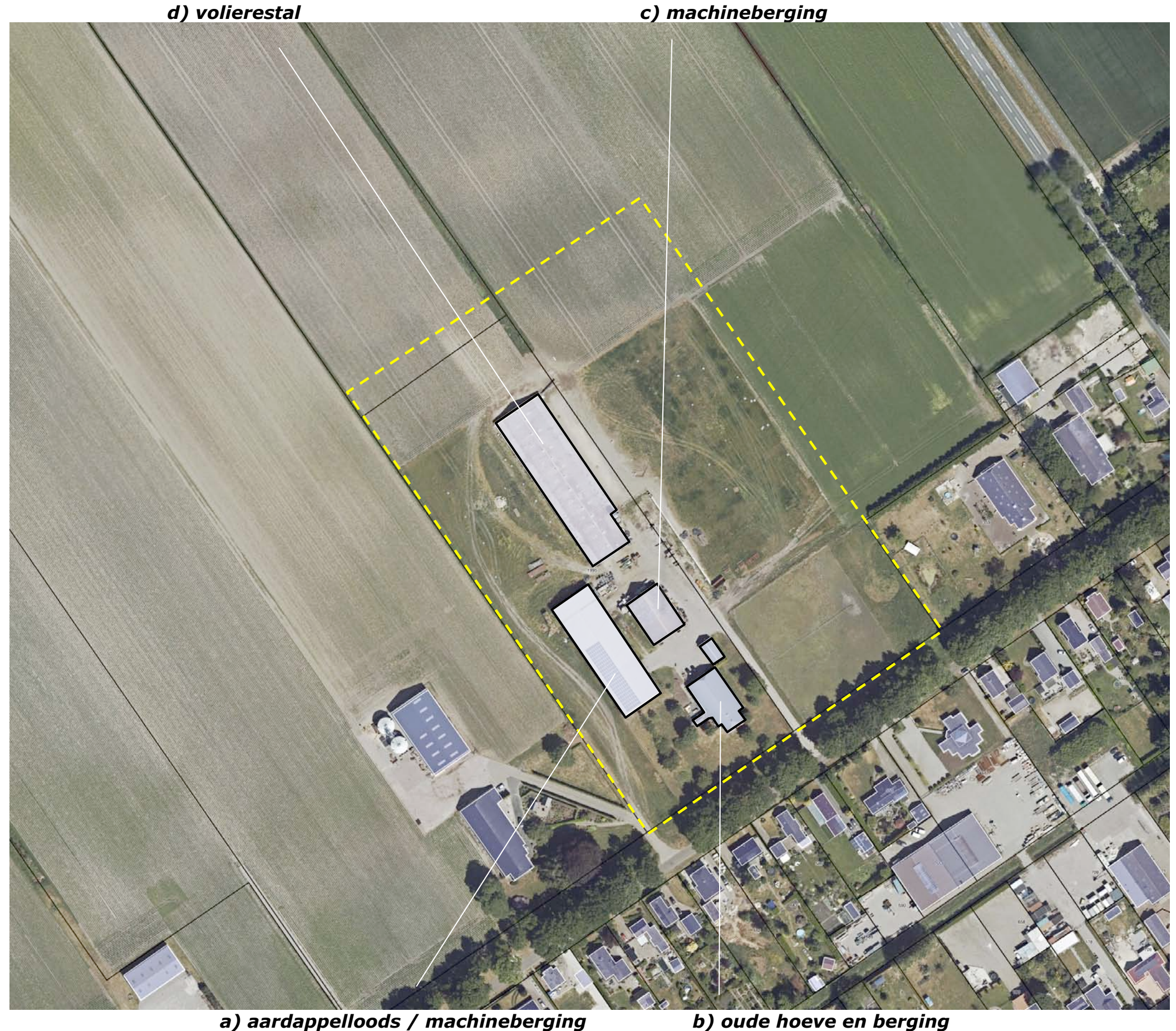
plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat navolgende elementen;

- a) een als aardappelopslag en machineberging benutte loods aan de zuidwestkant,
- c) de oude hoeve en een ten noorden hiervan gelegen berging,
- c) een ten noordoosten van de hoeve en de kleine berging gelegen machineberging,
- d) een als voliereststal te kenschetsen pluimveestal.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN ONTSLUITING

Het plangebied is onder te verdelen in een voorerf en een achtererf. Het voorerf wordt gekleurd door de hoeve en de rondom de hoeve gelegen tuin en boomgaard. Het achtererf omvat de bedrijfsgebouwen en de verharde zones rond de gebouwen.

De hoeve en de bedrijfsgebouwen op het achtererf worden ontsloten via een ten noordoosten van de hoeve gelegen oprit. Ten noordoosten van de oprit en ten zuidwesten van de loods bevinden zich huisweitjes. Het gebied ten zuidwesten en noordoosten van de pluimveestal wordt benut als uitloopruimte. Het gebied ten noordwesten van de stal maakt deel uit van het akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De hoeve op het voorerf wordt omzoomd door een fraai boombestand. Dit is als volgt onder te verdelen;

- een rij met hoogstamkersen en pruimen ten zuidwesten van de hoeve, een peer ten zuidoosten van de hoeve en een drietal appels ten noordoosten van de hoeve,
- een jonge notenboom ten zuidwesten van de hoeve,
- een drietal beuken,
- twee esdoornen,
- een rij in vorm gesnoeide haagbeuken,
- een eik.

Conditie

De aanwezige beplanting sluit uitstekend aan bij de landschappelijke context en wordt goed beheerd.



hoogstamkersen en pruimen, peer en appels noot beuken hazelaar esdoornen haagbeuken eik

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat de het navolgende:

- a) een uitbreiding van de aardappelopslag in noordwestelijke richting,
- b) een voliereststal met een geïntegreerde mestopslag, ten noordoosten van de aanwezige stal.

doorkijk

De stal is dusdanig gepositioneerd dat de doorkijk op het open veld, voor de tegenover het huisweitje gelegen buurerven en voor passanten op het Noorderdiep, zoveel mogelijk open wordt gehouden.

contouren bouwvlak

De contouren van het bouwvlak zullen in het kader van het voorliggende plan worden herzien. De omvang hiervan blijft per saldo gelijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de door Agra-matic opgestelde situatietekening hieronder.



situatietekening Agra-matic



uitbreiding aardappelopslag

doorkijken open houden

ONTSLUITING & INFILTRATIE

De nieuwe stal en de uitbreiding van de aardappelopslag worden in essentie ontsloten via de aanwezige inrit en verhardingen. Ten zuidoosten van de nieuwe stal zal een strook verharding worden gerealiseerd.

infiltratie

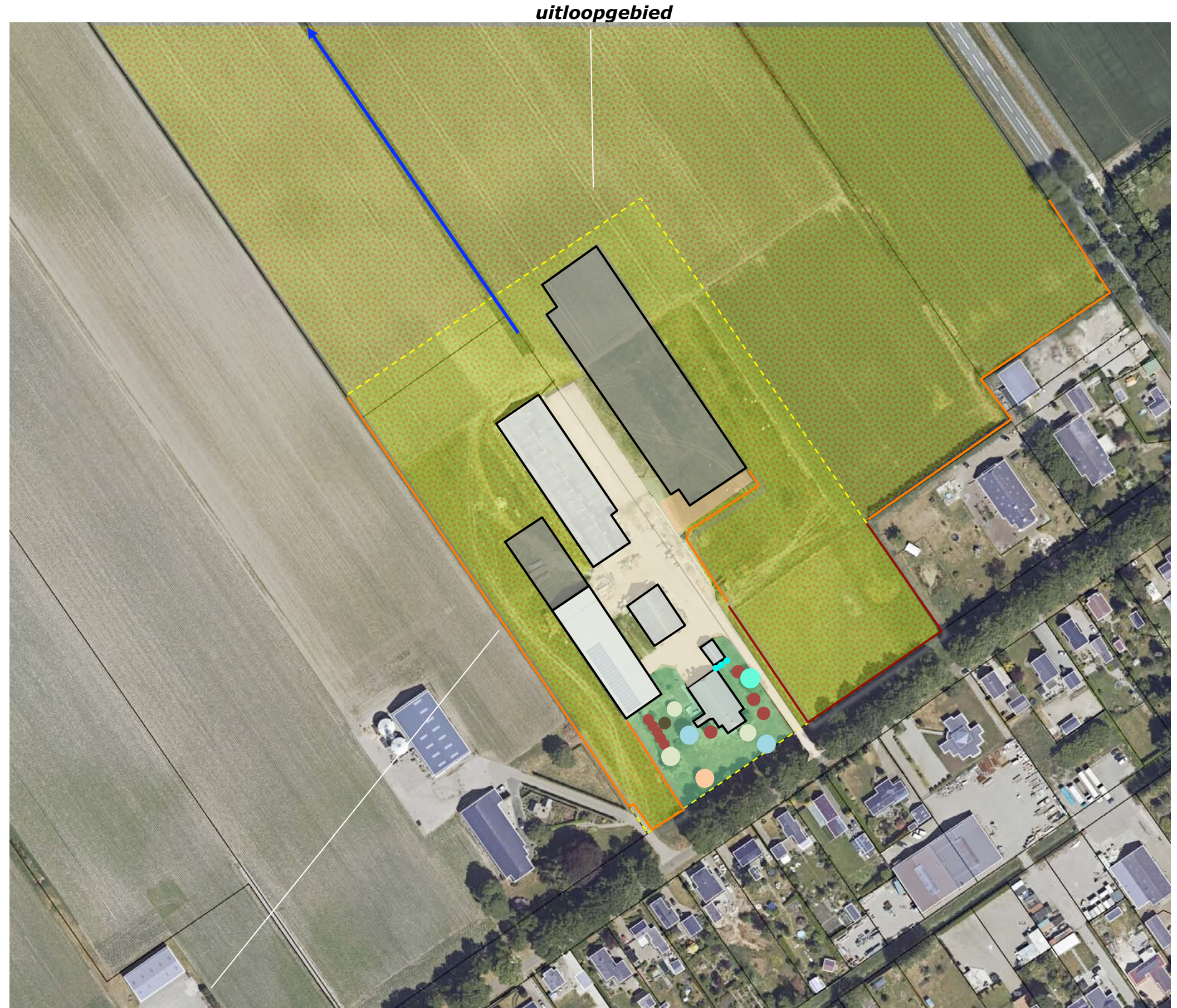
Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in de aanwezige, richting akkerland voerende wijk.



UITLOOPGEBIED

De kop van het in noordwestelijke richting voerende akkerland zal worden ingezaaid als grasland en worden benut als uitloopgebied. Op de grens met het akkerland van de buren, de buurerven en ter hoogte van het Noorderdiep en een deel van de Drentse Mondenweg zullen (om veiligheidsredenen en om vraatschade te voorkomen) hekwerken moeten worden geplaatst. Rond de huisweide ten noordoosten van de hoeve bevinden zich al hekwerken; daar zal op worden aangesloten.

De hekwerken zijn maximaal 180 cm hoog. Naarmate de afstand tot de stal groter wordt zullen lagere hekwerken van 150 en 120 cm worden geplaatst. Streven is zo min mogelijk hekwerken te plaatsen.



te plaatsen hekwerken, oranje

VISIE: GELEDEN EN TONEN

Vanaf de Drentsemondenweg is een langer
durend zicht op de noordoostkant van de te
bouwen stal en het uitloopgebied mogelijk.

achterhaald

De visie dat alle stallen of schuren moeten
worden verstopt achter dikke singels is niet
meer van deze tijd.

dakvlak geleden

Het dakvlak van de stal vraagt wel om geleding
door maat- en schaal verlenende bomen.

maaienveld

De betekenis en het 'functioneren' van de stal
toont zich specifiek op het maaiveld; het is
gepast en in architectonische zin wenselijk, de
relatie tussen de stal en het scharrelende
pluimvee expliciet te tonen. Dit voert naar
leesbare gebouwen in een leesbaar landschap.

geleden van het lange dakvlak + tonen van de uitloop



CONCLUSIES

1) De landschappelijke context is te kenschetsen als een karakteristieke hoogveenontginning. Kenmerkend zijn: a) een langgerekte, dwars op de wegen en hoofdvaarten staande percelering, b) nabij de weg en de vaart gelegen dwars op de weg uitgerichte hoeves, c) door hagen omzoomde moestuinen, boomgaardjes en solitaire bomen of bomengroepen rond de hoeve. d) forse contrasten tussen de besloten linten en diepe doorkijken over het open akkerland.

2) Tot in de periode vlak na de Tweede wereldoorlog waren de veranderingen beperkt. In de decennia daarna werden kleinere percelen samengevoegd tot grote blokken. Het watersysteem slonk; kavelsloten en wijken, het Noorderdiep en het Hoofddiep werden gedicht. De bebouwing in het plangebied werd rond de eeuwisseling uitgebreid met een aardappelloods en een pluimveestal. Een deel akkerland werd omgezet in grasland ten behoeve van de uitloop van dieren.

3) In het kwaliteitsdocument Borger-Odoorn wordt het plangebied gerangschikt in de zone veenkolonien; voor de omzetting van doelen op kavelniveau wordt het navolgende aangereikt:

- benadruk de opstrekkende verkaveling,
- versterk de zonering voorerf-achtererf, middels verschillen in de typologie van de erfbeplanting.

4) Het plangebied wordt in essentie beleefd tijdens de passage over het Noorderdiep en de benadering over de Drentse Mondenweg. Tijdens de passage toont zich de hoeve in een kader van bomen, links en rechts zijn doorkijken op het open veld mogelijk. In de benadering over de Drentse Mondenweg wordt het beeld bepaald door de bedrijfsgebouwen; deze tonen zich kaal aan het verkeer.

5) De aanwezige beplanting bestaat uit een fraai boombestand rond de hoeve. De bomen sluiten uitstekend aan bij de landschappelijke context en worden goed beheerd.

6) De ontwikkeling omvat de een uitbreiding van de aardappelopslag in noordwestelijke richting, een volierestal met een uitloopgebied en een kleine mestloods, ten noordoosten van de aanwezige stal.

7) Het uitloopgebied zal worden ingezaaid met een soortenrijk grasmengsel. Het vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in de in noordwestelijke richting voerende wijk

3) wijk respecteren, in stand houden / benutten

2) dakvlak geleden, uitloop tonen, expliciet maken

CONCEPT

1) Doorkijken open houden; geen doorkijken constiperende kavelbeplantingen, in plaats daarvan bedrijfsgebouwen zijdelings begeleiden met beplantings-elementen, doorkijken voorzien van groene wanden.

2) Lange dakvlak noordoostkant geleden, uitloop tonen en in architectonische zin expliciet maken.

3) In stand houden en benutten van de oude structuur 'wijk'.

4) Versterken biodiversiteit; inzaaien van het uitloopgebied met een mengsel voor de ontwikkeling van soortenrijk grasland.

1) doorkijken open houden, voorzien van groene wanden

4) soortenrijk grasland

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- B1 zachte berken,
- S1 een elzenscherm,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- SG1 soortenrijk grasland ter hoogte van het uitloopegebied.

Richtlijnen aanleg en beheer

B1 De toepassing van de berk is gebaseerd op de zachte doorbuigende takkenstructuur; het is niet wenselijk dat roofvogels of zwermen vogels de bomen intensief benutten om neer te strijken (roof en ziekteverspreiding). De berken worden aangeplant in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn te beschermen tegen vraat of woelen door een ondergronds aan te brengen geovlies.

S1 Op grond van de positie dicht bij de loods, benutting van daken voor zonnepanelen is gekozen voor de toepassing van de els. S1 Het elzenscherm is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen rij bosplantsoen in de omvang 120/150 cm. Per meter zijn 2 exemplaren aan te planten. Het elzenscherm mag 1x per 2-3 jaar worden teruggesnoeid. Na de snoei is het scherm minstens 250 cm hoog en 1 meter breed.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm, te beschermen tegen schuren en vraat en conform goed gebruik te jaarlijks te snoeien.

SG1 Het uitloopegebied zal worden ingezaaid met een soortenrijk grasland mengsel; aanbevolen worden Countrymultiflife 14 of 16 van DSV. Zie de plantlijst op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts. De inzet toont de soorten die zijn opgenomen in het mengsel Countrymultilife.

Code		B1	S1			V1
Omvang bij aanplant		12/14	120/150			12/14
Plantverband		nvt	2 p/m			
Omvang van het element		22 st	100 m1			10st
Acer campestre	veldesdoorn			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel	1
Alnus glutinosa	zwarte els		160		Keuleman	1
Alnus incana	witte els		20		Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
Betula pubescens	zachte berk	22			Clapp's favourite	2
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje				Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar		20	HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es				Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot				Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst				Hauszwetsche	
Hedera helix 'hibernica'	klimop					
Populus nigra	zwarte populier				Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier				Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal	
Prunus avium	zoete kers				Reine claud verte	
Prunus padus	vogelkers				Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal		10
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		22	200			

Componenten

Engels raaigras, Timothee, Kropaar, Beemdlangbloem, Rietzwenkgras, Italiaans raaigras

rode klaver, witte klaver, luzerne

wilde cichorei, smalle weegbree, esparcette, wilde peen, karwij