



ANALYSE UITBREIDING ERF

reiderwolderpolder 1 drieborg



Opdrachtgever	BJZ.nu
	Almelo
Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1473
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	14 april 2017
Bestandsnaam	1473-v1.indd
Aantal pagina's	9

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/dé Erfontwikkelaar B.V.

INHOUDSOPGAVE

I	INTRODUCTIE	I
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	2
2.1.	provinciaal omgevingsplan	2
2.2.	landschapsontwikkelingsplan (LOP) Old Ambt, Westerwolde en de Veenkolonien	2
3	ONTWIKKELING	7
3.1.	situatie	7
3.2.	ontwikkeling	7
3.3.	uitgangsunten bij het plan	7

I INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een landschappelijke analyse te maken ten behoeve van de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf aan de Reiderwolderpolder 1 te Drieborg. Op het perceel staan momenteel een woning met enkele agrarische opstallen. Opdrachtgever wil een nieuwe bewaarloods realiseren, waarmee wordt voorzien in de benodigde opslagruimte. Aangezien het bouwblok hiervoor niet toereikend is zal er een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd moeten worden. De gemeente Oldambt vereist hierbij een goede landschappelijk inpassing. Dit schrijven is een voorloper hierop en geeft richtlijnen voor een passende ontwikkeling.

Ten grondslag van een adequate landschappelijke inpassing ligt het landschapsonwikkelingsplan Old Ambt, Westerwolde en de Veenkolonien. Het erf ligt aan de noordzijde van deelgebied Old Ambt. Een open polderlandschap met ruimte voor grondgebonden landbouw worden als kansen voor een juiste ontwikkeling van het landschap gezien. Binnen deze ontwikkeling wordt hierop aangesloten.



Locatie plangebied

2 VIGEREND BELEID

2.1. PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN

Het provinciale omgevingsplan schrijft het volgende over land-schappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen:

‘Een hoge ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid en is ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische waarde. De herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van een gebied bepalen mede de aantrekkelijkheid ervan als woon- en werkomgeving.’

Uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit:

Streven naar een goed ingericht en verzorgd landschap, met duurzaam behoud van de kernkarakteristieken van de verschillende landschapstypen.

Daarvoor zijn nodig:

- Behoud en versterking van karakter, diversiteit en beleevingswaarde van het landschap;
- behoud en versterking van de cultuurhistorische, ecologische, archeologische en aardkundige waarden van het landschap;
- toevoegen van kwaliteit aan het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen.

BEBOUWING EN ERVEN

In het buitengebied staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk, onder meer door nieuwe bebouwing die niet aansluit bij het karakter van de bestaande bebouwing, door het gebrek aan samenhang met het omliggende landschap en de structuur van de nederzetting, en door het verlies aan monumentale panden en erven. Karakteristiek

voor de Waddenkust, Hogeland, Oldambt, Reitdiep, Middag-Humsterland en Midden-Groningen zijn de monumentale boerderijen en erven.

De provincie vindt het belangrijk dat nieuwe agrarische bebouwing in deze gebieden aansluit bij de bestaande bebouwing. De vorm en rangschikking van de gebouwen en de inrichting van het erf zijn daarbij bepalend.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) OLDAMBT, WESTERWOLDE EN DE VEENKOLONIEN

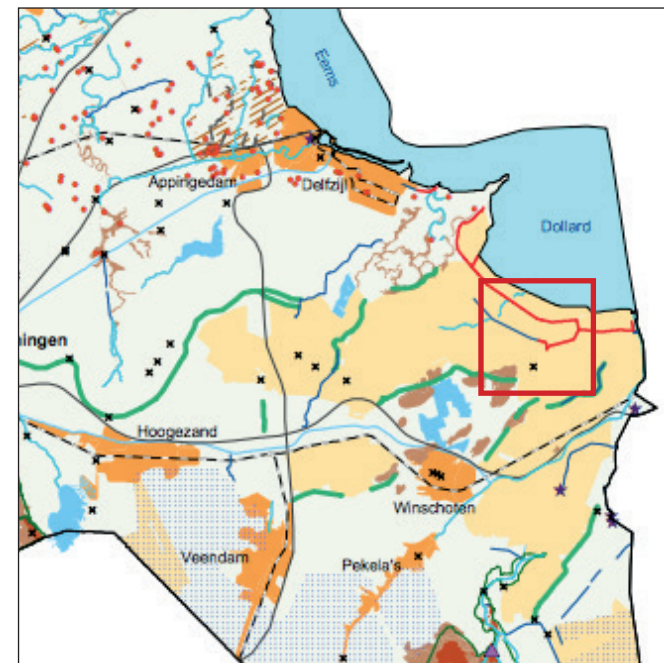
Het LOP geeft een samenhangende visie op de toekomst van het landschap en reikt ook mogelijke uitvoeringsstrategieën aan om deze te realiseren.

Uitgangspunten van het LOP zijn:

- Actief investeren in de kwaliteit van het landschap om de leefbaarheid en het imago van het gebied te verbeteren;
- ruimte voor lokale initiatieven en nieuwe vormen van grondgebruik om de economische basis van het landschap te verbreden;
- een goede afstemming tussen het nieuwe waterbeleid en de ontwikkeling van het landschap om de inrichting en het beheer duurzamer te maken.

KERNKWALITEITEN

Als tegenhanger van het laagdynamische en voedselarme hoogveengebied in het zuiden vormen de kleigebieden in het noorden de meer dynamische en voedselrijke component van het ecologisch spectrum. De benedenlopen van de Hunze en de Westerwoldsche Aa en de inbraken van de Waddenzee vormden oorspronkelijk een waterrijke wereld op de gradiënt van zoet naar zout. In dit



Kernkarakteristiek omgevingsplan - open polder



Visie - uitbreiding bouwblok mogelijk tot 4 ha

gebied lopen nu allerlei watergerelateerde projecten. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een robuuste natte as die een structuurdager in het landschap zal vormen en die de specifieke kwaliteiten van het landschap beter beleefbaar maakt. Bestaande waterlopen en meren in de oude inbraakgeulen worden uitgebouwd tot doorgaande ecologische zones in het open agrarische gebied. De aanliggende vruchtbare kleigronden bieden een uitstekende basis voor verdere schaalvergroting en innovatie van de grondgebonden landbouw. De dorpslinten vormen verdichte zones in het landschap, met veel groen en een diversiteit aan functies.

Het Oldambt was lange tijd een welvarende 'boerenrepubliek' en is nog steeds een krachtig landbouwgebied. De afwisseling tussen de groene ontginningslinten met de monumentale boerderijen en het open agrarische achterland is de centrale kwaliteit van het landschap. De ontginningsgeschiedenis is goed afleesbaar in de opeenvolging van de polders: **in de richting van de Dollard wordt het landschap steeds grootschaliger en leger**. Het hele Oldambt is aangewezen als Belvederegebied.

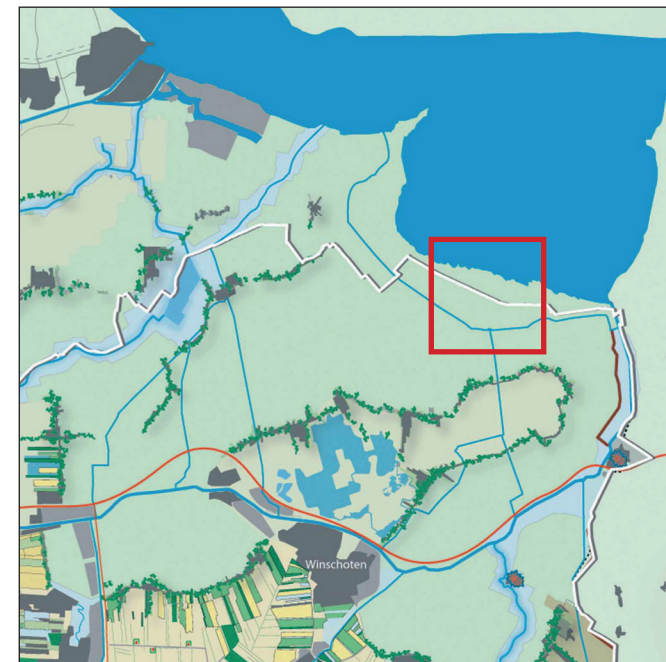
Specifieke kwaliteitsdragers zijn:

- De zeer open agrarische gebieden;
- de typische boog van wegdorpen op de stuwrug van het schiereiland van Winschoten: Scheemda, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde en Beerta;
- de monumentale Oldamsterboerderijen met Engelse tuinen en Oost-Groninger slingertuinen;
- de typische schillenstructuur van de aanwasvolders met de bijbehorende dijken en dijkrestanten;
- de waterstaatkundige structuur met de kanalen, gemalen en stuwen en de aanwezige kreekrestanten van oude inbraakgeulen.

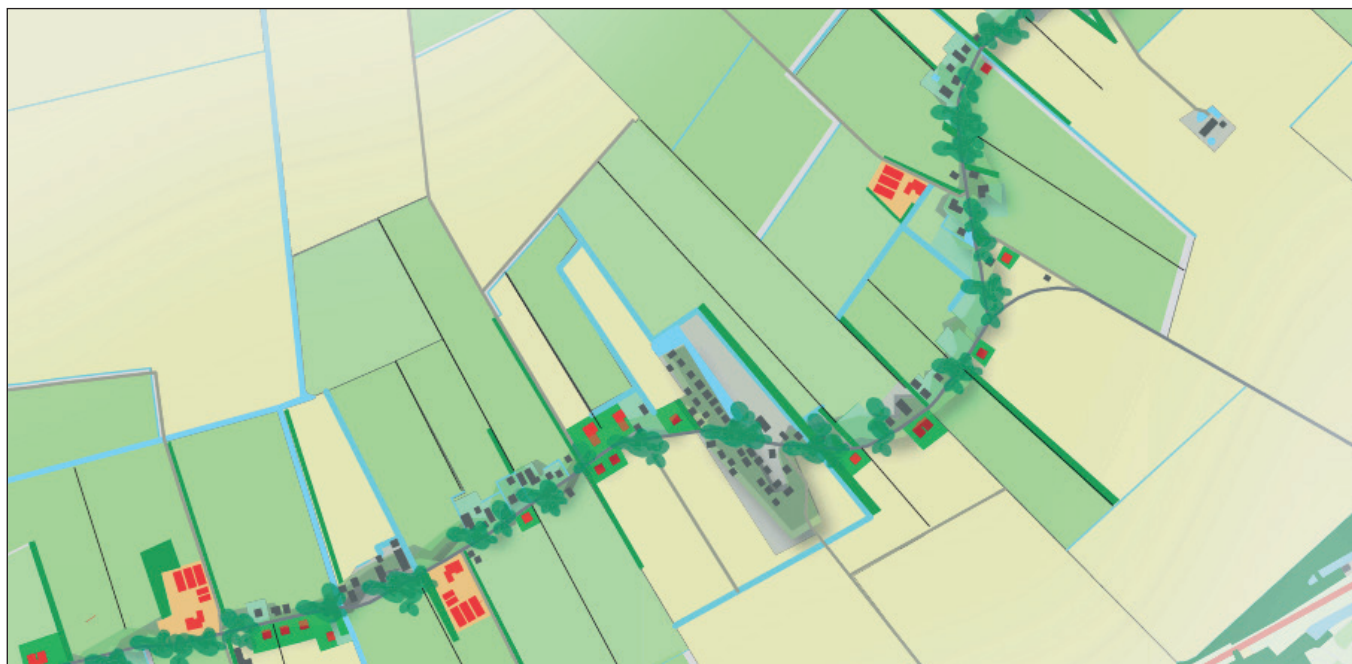
VISIE

De Westerlanden is een open en laaggelegen Dollarpolder. Langs de randen ligt een dunne laag klei op veen. Door inklinking van het veen zijn dit de laagste delen. De polder wordt begrensd door de ontginningslinten van Zuidbroek, Meeden en Westerlee. Deze markeren de landschappelijke overgang tussen het Oldambt en de Veenkoloniën. Hoewel de polder door de A7, het Winschoterdiep en de spoorlijn is afgesneden van de rest van het Oldambt, is het landschappelijke verschil met de Veenkoloniën nog goed zichtbaar.

Dit verschil kan verder versterkt worden door verdichting van de linten met beplanting en/of groene functies en versterking van de openheid in de Westerlanden. De open ruimte van de Westerlanden krijgt zo een fraaie groene lijst.



Visie – Dollardpolders – openheid met vergezichten



de open polders als tegenhangers van de groene linten





van oorsprong stond hier de boerderij, hier staat nu
een nieuwe woning, deze zijde van het erf is open



het achtererf ligt meer gesloten in het landschap



3 ONTWIKKELING

3.1. SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Reiderwolderpolder en is onderdeel van de open Dollardpolder. De transportbewegingen t.b.v. het agrarisch bedrijf gaan via de ontsluiting aan de Reiderwolderpolder. De woning (het hoofdgebouw) staat aan de westzijde van het plangebied, van oorsprong de voorzijde van het erf. Op deze locatie heeft een grote boerderij gestaan die inmiddels geloopt is. Op deze plek is een boomgaard aangeplant. Het erf is door de jaren in oostelijke richting gegroeid. Een oude waterpartij getuigt de oorspronkelijke grens van het erf. De nieuwe opstallen zijn modern, groot en passend in de polder. Met bomen (voornamelijk gewone es) en deels onderbeplanting is het erf landschappelijk ingepast. De schuren worden met groen verzacht maar zijn wel te zien. Het erf is compact en functioneel ingericht.

3.2. ONTWIKKELING

De gemeente wil medewerking verlenen bij het vergroten van het bouwblok als het erf blijft voldoen aan het wensbeeld van de open polder. Nieuwe initiatieven moeten aansluiten op de belangrijke karakteristieken van het gebied. Waar nodig moet de ruimtelijke kwaliteit versterkt worden. Initiatiefnemer wil het bedrijf uitbreiden met een nieuwe loods.

- realiseren nieuwe opslagloods ten noorden van bestaan de loodsen (reeds overeengekomen);
- verleggen en vergroten agrarisch bouwblok naar 1,5ha;
- verplaatsen van bestaande bomenrij;
- een logisch en efficiënt ingericht erf.

3.3. UITGANGSPUNTEN BIJ HET PLAN

Als uitgangspunt bij deze ontwikkeling hebben we het beleid zoals genoemd in hoofdstuk 2 en de bestaande situatie genomen. Op een kaart uit het LOP (pagina 3) is te zien wat het streefbeeld voor de open polder is. Enkel beplanting direct om het erf, de erven zijn groene eilanden in de polder. Moderne landbouw mag gezien worden.

Uitgangspunten bij de ontwikkeling:

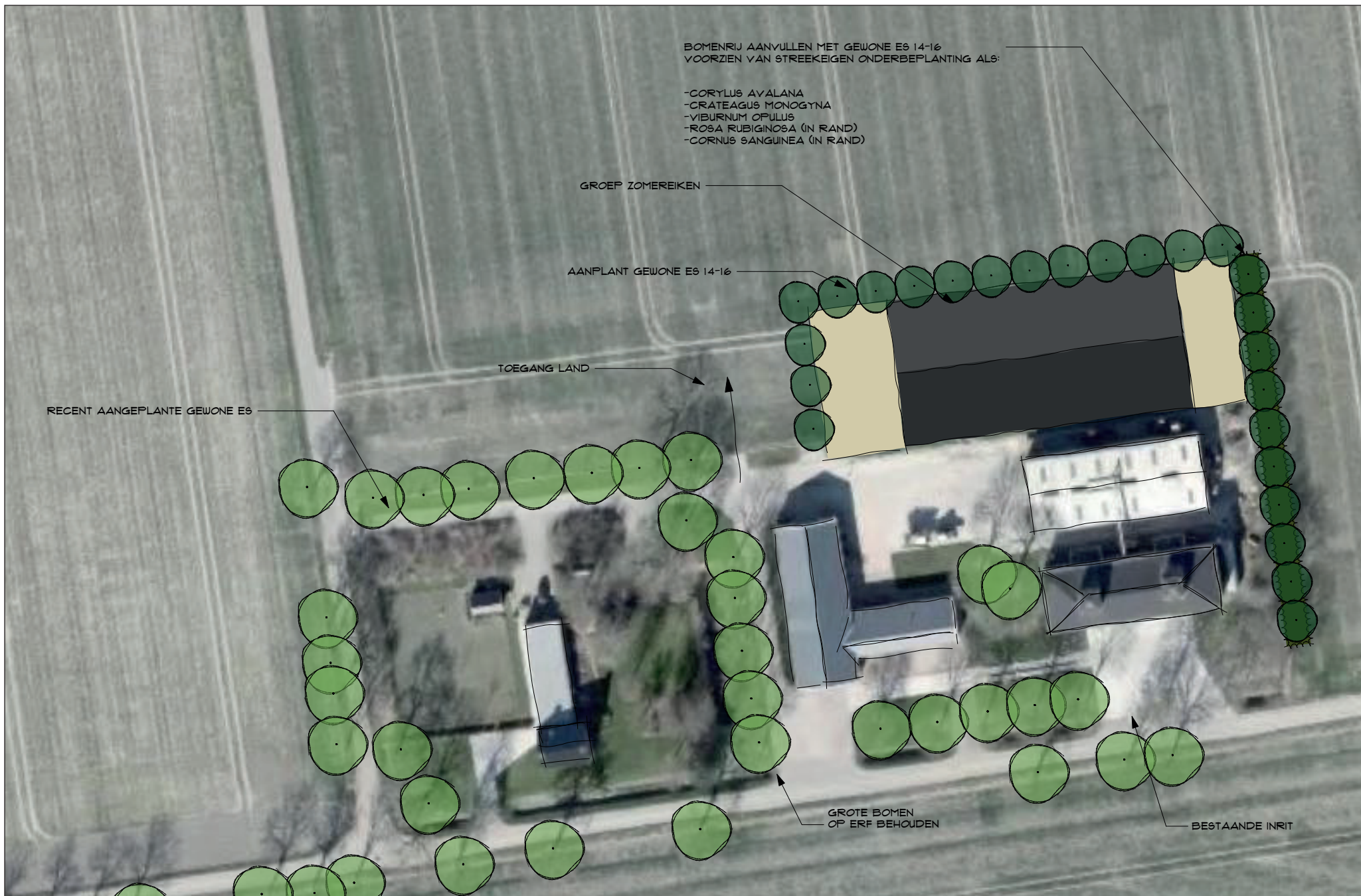
- Nieuwbouw achter de bestaande loodsen;
- bestaand groen zo veel mogelijk behouden;
- nieuwbouw in passende sobere kleurstelling;
- bestaande bomenrij verplanten en aanvullen;
- oostelijke kant van erf voorzien van onderbeplanting;
- enkel gebruik van gebiedseigen beplanting.



erf in het landschap



bebouwing op het erf





laat plannen groeien