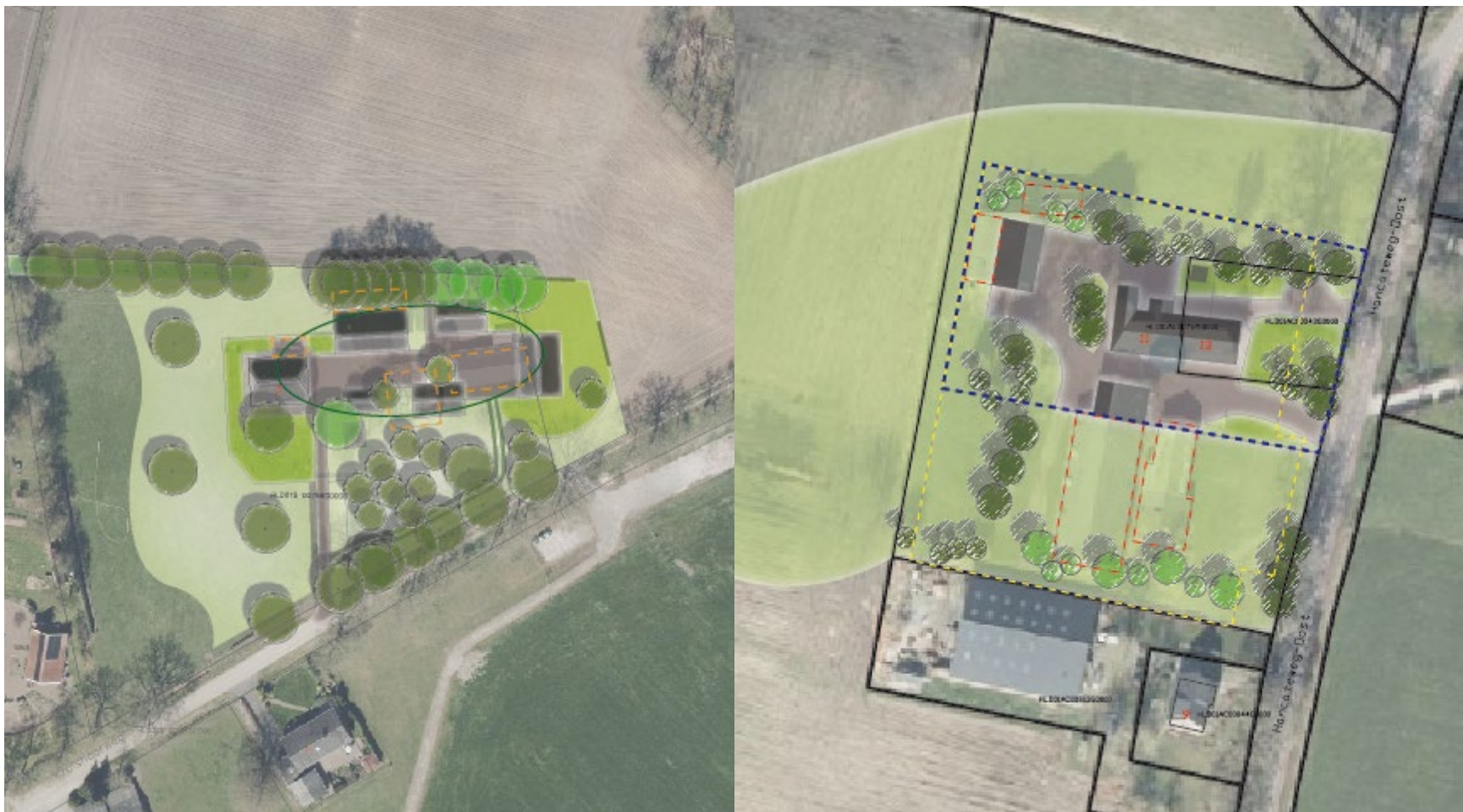




RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Kruishaarweg 3 - Haarle* •

Tubbergen, 25 september 2023 - Definitief



Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Kruishaarweg 3 (links) en Hancatweg-Oost 11 (rechts). (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood

Project: RKP rood voor rood

Locatie: Kruishaarweg 3 - Haarle

Titel rapport

Principeverzoek rood voor rood - Kruishaarweg 3 Haarle en Hancateweg-Oost Hellendoorn

Opgesteld:

25 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

11 december 2023, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: LD/NH

Getekend: DA

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Huidige situatie slooplocatie	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie bouwlocatie	16
6. Nieuwe situatie slooplocatie	18

1. Aanleiding

Aan de Kruishaarweg 3 in Haarle is sprake van een bestaande erfopzet. Het plangebied is gelegen in een essenlandschap met de overgang naar de jonge heideontginning. Een gebied dat zich kenmerkt met hoogteverschillen door de ligging tussen het beekdalenlandschap en een stuwwal. Het ligt op de flank van de stuwwal in een dekzandgebied. Rond 1935 is het erf voor het eerst te zien op kaartbeelden.

De planlocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf waar de werkzaamheden reed gestaakt zijn. Een deel van de schuren staat leeg waarbij een vervolgfunctie ontbreekt en ook is de staat niet even goed. Het voornemen is om een deel van de schuren te slopen in ruil voor een compensatiewoning in het kader van de rood voor rood regeling. In totaliteit gaat het om 303 m² te slopen bebouwing. Het gaat om alle bebouwing en mestkelders met uitzondering van de kapschuur aan de noordzijde, het bakhuisje en het naastgelegen kleine schuurtje nabij de woning. Vanwege het ontbreken van voldoende sloopmeters is er een aanvullende slooplocatie gevonden aan de Hancatweg Oost 11 in Hellendoorn. Ter plekke wordt daar minimaal 700 m² gesloopt.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Hellendoorn stelt voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan als voorwaarde. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven en het omliggende landschap. Dat resulteert in een

beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de ontwikkeling met een planologische regeling mogelijk te kunnen maken.

2. Huidige situatie bouwlocatie

Het plangebied is ten oosten van Haarle gelegen, precies in het overgangsgebied met dekzandvlakten, -ruggen en stuwwallen. Een gebied tussen een lager gelegen beekdalgebied en de hoge stuwwal. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. Plotselinge hoogteverschillen zoals steilranden zijn binnen het plangebied af en toe terug te vinden. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig.

Essenlandschap

Het perceel is aan de Kruishaarweg gelegen op de flank van de stuwwal (Sallandse heuvelrug) in de overgang van de jonge heideontginning naar het essen- en kampenlandschap. Het erf is precies na de grootschalige heideontginning (o.a. ten noorden van het plangebied) ontstaan nabij een tweetal bestaande erven die reeds aanwezig waren aan het begin van de vorige eeuw. De locatie breidt met name in de tweede helft van de vorige eeuw verder uit naar de huidige omvang. Het erf aan de Kruishaarweg 3 lag aanvankelijk in de ontginning, maar het deel is uiteindelijk qua landschap bij het essenlandschap aangetrokken. Het erf is zichtbaar op kaart rond 1935.

Veel kleinschalige landschapselementen zijn in de loop de van de jaren verdwenen, zoals de houtopstanden rondom het plangebied. Het voormalige heidegebied naast het plangebied is daarentegen veranderd in een robuust boscomplex. Het landschap kenmerkt zich door een halfopen tot open landschap.

Nieuwe elementen

Het is belangrijk dat nieuwe beplantingen een bijdrage leveren aan de versterking van de oorspronkelijke structuren. Er moet gelet worden op behoud en waar mogelijk herstel van die structuren. Echter, het aanleggen van nieuwe structuren lijkt bij voorbaat een onmogelijke opgave, daarom moet vooral geconcentreerd worden op het erf.

Huidige erfindeling

Het erf aan de Kruishaarweg 3 kent een logische opbouw en daarmee karakteristieke indeling. De landschapsgerichte boerderij vormt het hoofdgebouw, met daarachter de functionele verzameling van agrarische bebouwing met stallen, een werkplaats en een kapschuur. Er is sprake van een compact erfensemble.



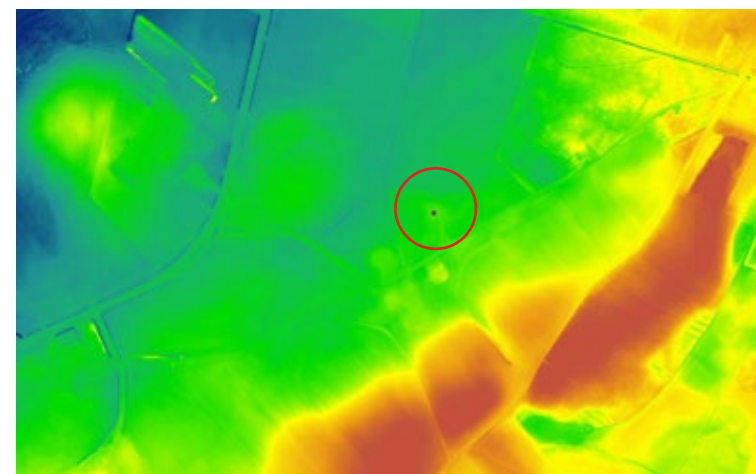
Planlocatie op een kaart van 1925. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie aan de Kruishaarweg. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied ten oosten van Haarle. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie aan de Kruishaarweg. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)

3. Huidige situatie slooplocatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Hellendoorn en wordt omschreven als beekdalen en natte laagtes. Zoals op de hoogte afbeelding op pagina 9 te zien is, ligt het plangebied op de noordwestelijke flank van een dekzandrug, direct ten noorden van het lager gelegen dal van de Beneden Regge. Het landijs in de voorlaatste IJstijd is van grote betekenis geweest voor deze huidige reliëfverschillen in het landschap. Hoewel in de laatste ijstijd het gebied niet bedekt is geweest met landijs, is het klimaat wel van grote invloed geweest op de vorming van het huidige landschap. De vegetatie was in dit gebied vrijwel geheel verdwenen, waardoor de wind de mogelijkheid kreeg om zand af te zetten, wat ook wel dekzand wordt genoemd.

Het plangebied ligt op het terrein van een voorheen omgrachte havezathe. De hoogtekartaat laat een opvallend rechthoekige laagte zien, waarschijnlijk de voormalige gracht van havezathe 'Egede'. In de loop der jaren is deze gracht gedempt. De woning op de planlocatie is gebouwd in 1780 en functioneerde toendertijd als bouwhuis of koetshuis. Later is het verbouwd tot een boerderij en is het nu een rijksmonument.

Oude hoevenlandschap

Het plangebied ligt in het zandlandschap met rondom het essen, de jonge heideontginningen en het maten- en flierenlandschap. De planlocatie zelf is gelegen in het oude hoeven landschap, op de hoger gelegen delen van de dekzandvlakten. Kenmerken van het oude hoevenlandschap zijn duidelijk terug te zien in het plangebied. De oude essen en kleinere kampen zijn nog terug te zien in het landschap als de hoger gelegen delen. De erven c.q. bebouwing lagen direct aan de kampen gelegen. Een logische plek, omdat de

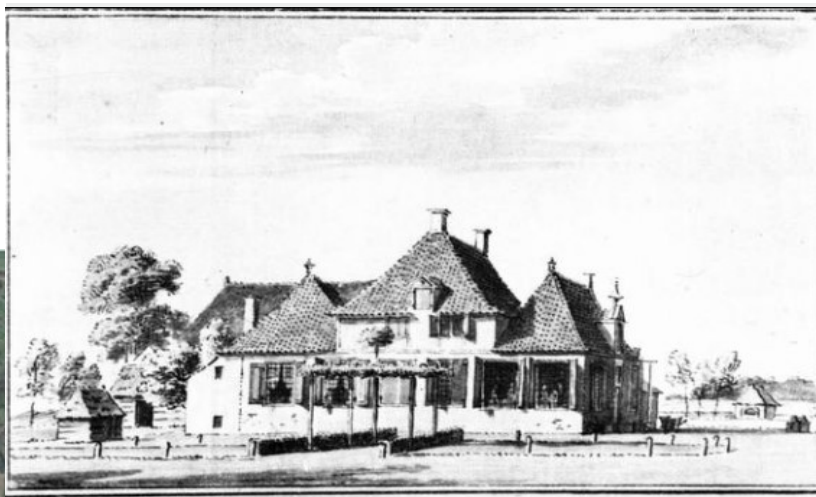
kampen uitstekend geschikt waren voor de landbouw. De wegen liepen van erf naar erf en deze structuren werden kracht bijgezet door vele bomenrijen en houtsingels.

Huidige erfindeling

Van oorsprong betreft de locatie een Havezathe. Daarbij stond er een woning c.q. landhuis (Huys Egede) aan de westzijde. Zie ook pentekening op pagina 9. Deze woning is in het verleden (rond 1900) gesloopt. Het daarbij behorende bouw- of koetshuis is wel behouden gebleven en dateert van 1780. Dat gebouw is later omgevormd naar een gebouw met woongedeelte en dit gebouw is nu nog aanwezig. Dat betekent dus dat de oorspronkelijk voorzijde van de Havezathe op west was gericht en dat men de Havezathe vanuit oost kon bereiken via een toegang. Voor de rest was het omringd met een gracht. Deze gracht is net als de woning rond 1900 gedempt. In een latere fase kwamen daar agrarische opstallen voor terug. Deze hebben echter geen binding met de oude Havezathe.

Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich door een half open karakter. De erven zijn vaak relatief robuust ingepast met bijvoorbeeld eiken. Daarnaast is de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog redelijk gaaf en dus goed zichtbaar. Met nieuwe elementen moet terughoudend om worden gegaan. Ingezet moet worden op het behoud en de versterking van bestaande (erf) beplanting.



Pentekening van kasteel Egene. (Bron: kasteleninoverijssel.nl)



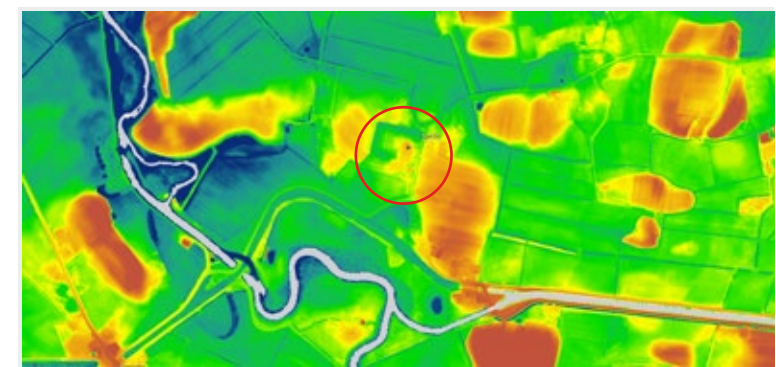
Locatie plangebied ten noorden van Hellendoorn. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie aan de Hancateweg Oost 11. (Bron: geo.overijssel.nl)



Havezathe zichtbaar op plankaart uit 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied hoogte. (Bron: ahn.nl)

4. Beleid

4.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

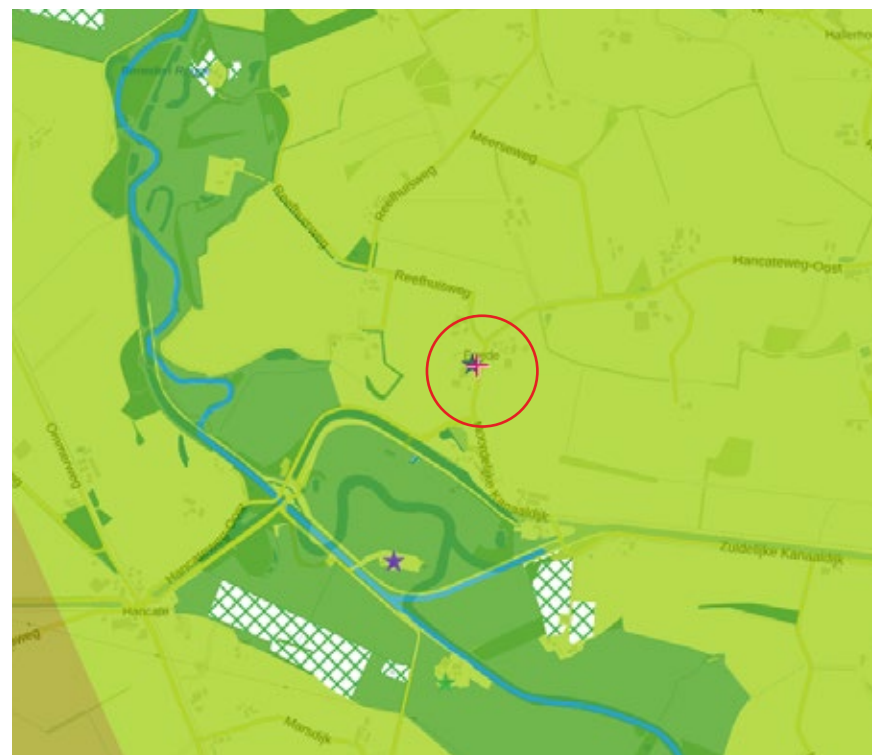
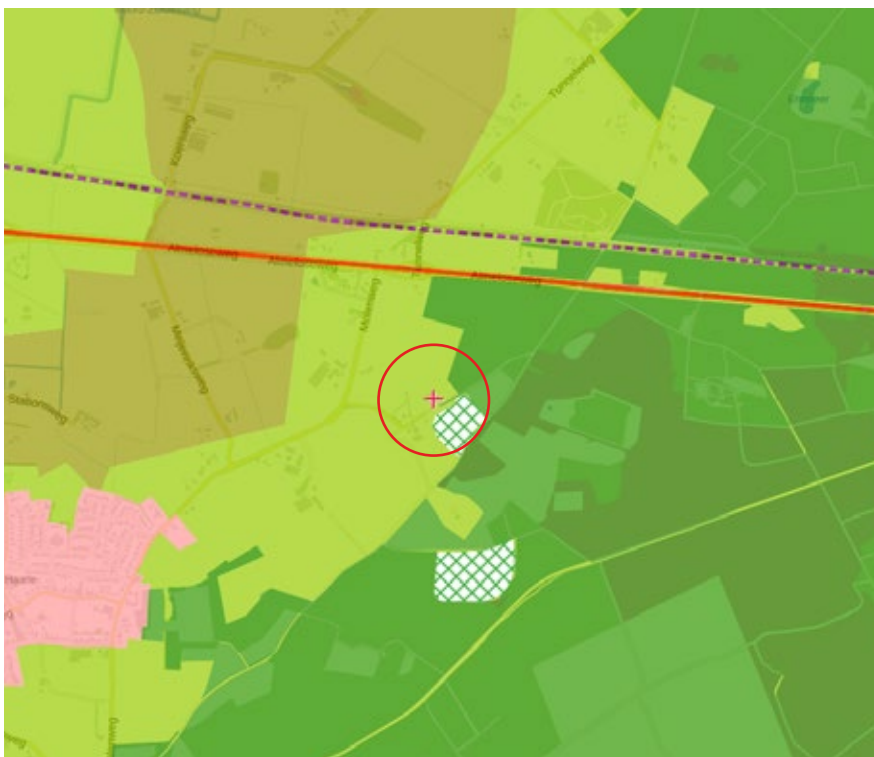
Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De beide plangebieden zijn aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.



Ontwikkelingsperspectief boven Kruishaarweg 3 en onder Hancateweg Oost 11 , zijn beide aangemerkt als lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De Hancatweg-Oost is gelegen in een gebied met dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. De Kruishaarweg ligt ook in de dekzandvlakte, maar dan met de overgang naar de stuwwallen. Er is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn wellicht minder geworden, maar nog wel herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist

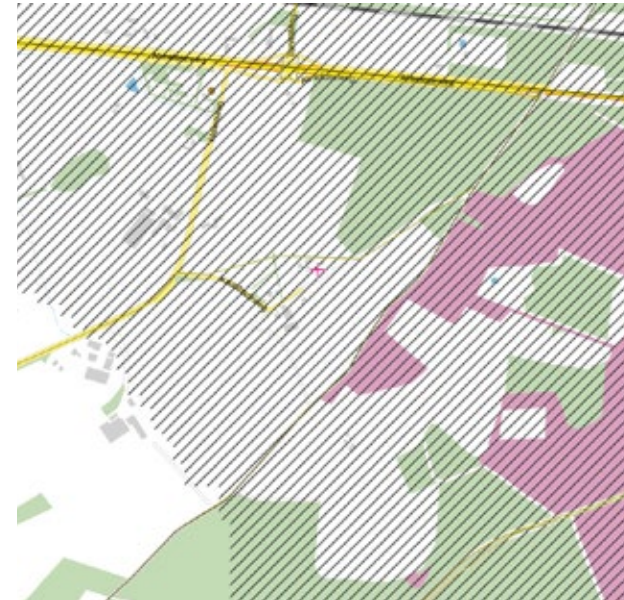
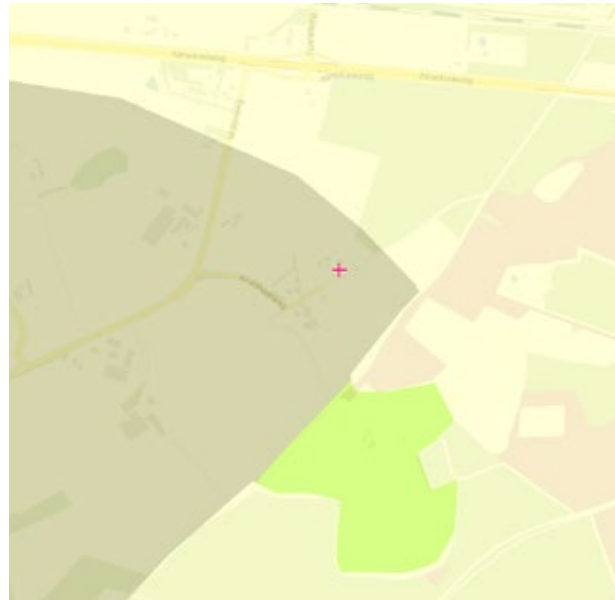
de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggeten naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmansesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. Bij het kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen verspreid liggende erven. De ontginningslandschappen waren daarentegen rationeel. Grote(re) blokverkavelingen en rechte wegen bepaalden het beeld. Erven lagen veelal kort aan de weg.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven. Waar mogelijk zou er ruimte kunnen zijn voor versterking van bestaande landschapselementen.

Laag van de beleving

De Kruishaarweg 3 is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn



Kruishaarweg 3 links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "stuwwallen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "essenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Hancatweg-Oost 11: links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte en -ruggen" met de overgang naar "beekdalen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "oude hoevenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is niet omschreven als "Historische landgoederen". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd. De Hancateweg-Oost is omschreven als historisch landgoed.

4.2 Beleidsregel Beleid Nieuw Buitengebied

Op 2 juni 2020 is het nieuwe beleid “Nieuw Buitengebied” vastgesteld. Het doel is richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Ook wordt er een doorkijk geboden naar een passende werkwijze in de geest van de Omgevingswet. De regeling rood voor rood is vernieuwd, mede op basis van een nadere uitwerking van dit beleid. Als aan de voorwaarden van dat instrument wordt voldaan, dan kan daar gebruik van worden gemaakt. Voor elke ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een stappenplan:

1. Gebiedskenmerken zijn de ondergrond en het landschap. Wat is er mogelijk op basis hiervan? Wat zijn de kenmerken?
2. Identiteit van Hellendoorn, vindt aansluitingen met passende ontwikkelingen.
3. Gebiedsopgaven: verbindt kwaliteit en noodzaak.
4. Verbindingen zoeken met andere ontwikkelingen.
5. Wensen moeten samen één integraal plan gaan vormen.
6. Is er een balans in de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedskenmerken

Voor de gebiedskenmerken maakt de gemeente Hellendoorn gebruik van de gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Voor de locatie moet uitgegaan worden van een kampenlandschap. Het gebied kent talloze bomenrijen die overgebleven zijn van oude hakhoutsingels. De onderbeplanting is verdwenen, waardoor overstaanders het huidige landschap bepalen. Er moet in de landschap uitgegaan worden van behoud en/of versterking van bestaande structuren (kleinschaligheid), de samenhang van erven, essen, flanken, heide(ontginningen) en laagtes. Het behouden van het open karakter van essen en kampen. Het proberen om het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Het landschap biedt veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits voorgebouwd wordt aan kenmerkende structuren.

Identiteit

Het gebied is ingedeeld als “rond boeren”. Het agrarisch gebruik geeft de identiteit aan dit gebied. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied waar gebruikers (voornamelijk agrariërs) de verschijningsvorm van het landschap hebben bepaald. Bij de ontwikkeling hebben zij nooit gedacht over de schoonheid ervan, maar we zijn het wel gaan waarderen. Het is belangrijk dat we dat blijven waarderen.

3. Gebiedsopgaven

Het buitengebied van Hellendoorn staat voor een aantal grote opgaven. Het gaat om energie, klimaat, landbouw en natuur en landschap. Voor wat betreft

energie zal de impact klein zijn. De woning zal voorzien zijn van energiebronnen om van haar eigen energie te kunnen voorzien. Het zal derhalve geen of beperkte gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt ook voor de rubriek klimaat. Nadelige gevolgen kunnen er niet zijn; er zal verhard (dak) oppervlak verdwijnen, waardoor meer water kan infiltreren.

Met betrekking tot de landbouw wordt ingespeeld op een bestaande trend; het aantal agrarische bedrijven neemt verder af. Derhalve worden hier voormalige agrarische opstallen verwijderd in ruil voor een compensatiewoning. In dat kader wordt er goed gekeken naar natuur en landschap. Waar mogelijk wordt de biodiversiteit en de kwaliteit van het landschap verbeterd.

4. Verbinden

Noaberschap, een Twents begrip. Vanouds was naoberschap een heel ruime en intensieve vorm van burenhulp, die onmisbaar was voor bewoners van boerderijen en dorpen. Zeker bij plekken die minder goed bereikbaar waren. Nog altijd staat noaberschap vaak hoog in het vaandel. Het delen van voorzieningen is daarbij aan de orde, maar ook het ontwikkelen. Derhalve is het van belang om de plannen te delen met de burens. De initiatiefnemer heeft in dit geval de plannen gedeeld met omliggende burens. Participatie is van belang om meer draagvlak te genereren, betere besluiten te nemen en uiteindelijk heeft het tijdswinst tot gevolg.

5. Wensen

Tot slot is er een moment gekomen om de voorgaande stappen tot een plan te brengen. Er is door N+L een landschappelijke inpassing opgesteld die voldoet aan de gebiedskenmerken en de identiteit van het gebied. Daarnaast is er een onderbouwing (ruimtelijk kwaliteitsplan) opgesteld.

4.3 Rood voor rood

Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de rood voor rood regeling. Deze regeling is er onder meer voor bedoeld om de sloop van landschap ontzierende bebouwing te stimuleren in ruil voor een compensatiewoning. Daarbij moet aan meerdere voorwaarden worden voldaan:

Voor 1000 m² voormalige bedrijfsbebouwing mag één woning worden gebouwd. Voor extra woningen dient minimaal 1500 m² te worden gesloopt. Alle bebouwing dient te worden gesloopt en de minimale omvang bedraagt 300 m². Alle sloopmeters komen uit de gemeente Hellendoorn en het is toegestaan om een locatie met een ander erf aan te vullen als blijkt dat er onvoldoende sloopmeters beschikbaar zijn. Bij voorkeur wordt er op de slooplocatie gebouwd en een plan dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan. Daarin moet blijken welke investeringen onderdeel van het plan zijn. Onder meer kan gedacht worden aan:

- Aanleg structuurgroen op en rond het erf.
- Herstel slooplocatie.
- Herstel gevel/dak resterende gebouwen.
- Herstel karakteristieke gebouwen (extern).

Erfverhardingen en tuinen, herstel van niet-karakteristieke gebouwen en waardedalingen zijn investeringen, maar maken geen onderdeel uit van het plan.

Het opgestelde plan houdt waar mogelijk rekening met de voorgaande benoemde aspecten.

5. Nieuwe situatie bouwlocatie

5.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een essenlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn terug te zien in de omgeving in de vorm van hoogteverschillen, essen, grillige wegen en steilranden. Landschappelijke structuren zijn veelal verdwenen. Ter plekke is sprake van een karakteristiek erf met een aantal bijgebouwen. Het woonhuis (A op tekening) is landschapsgericht met daarachter het erf en de schuren (B op tekening). Deze oude, karakteristieke erfsituatie blijft behouden.

5.2 Nieuwe situatie

Aan de zijkant (zuidzijde) van het erf is er sprake van een bestaande fruitboomgaard (M op tekening) en verder rondom de boerderij staan verschillende beeldbepalende houtopstanden (H). Aan de noordzijde wordt die bestaande structuur verlengd met enkele bomen. Er worden 4 zomereiken of - linden aangeplant. De overige houtopstand bestaat uit berk, maar dit is niet de meest duurzame soort (G op tekening), vandaar de keuze voor een ander soort. Naast deze aanplant worden een tweetal fragmenten haag (N op tekening) aangeplant om de tuin te markeren ten opzichte van het landschap.

In de nieuwe situatie worden er 2 gebouwen en 2 mestkelders gesloopt (I op tekening). Op deze plek wordt één nieuwe compensatiewoning (D) en 2 bijgebouwen gebouwd (C). In de nieuwe situatie is goed gekeken naar behoud van de samenhang van het totale erfensemble. De typologie van de woning zal aansluiten bij het begrip schuurwoning. Daarmee is hier sprake van een ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw. Het nieuwe erf wordt met een informeel inrit ontsloten (K), denk aan karrespoor, onverhard of half-verhard.

5.3 Maatregelen ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Verlenging bestaande houtopstand bestaande uit 4 zomereiken of -linden (G).
- Behoud van de bestaande houtopstanden (H)
- Behouden van het erfensemble (J).
- Behoud van de openheid van het landschap aan de noord- en oostkant.

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt (reeds) voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande, te behouden woning.
- B: Bestaande, te behouden bijgebouw t.b.v. opslag.
- C: Nieuw te bouwen bijgebouwen. Meest noordelijk gelegen bijgebouw voor machineopslag t.b.v. onderhoud omliggende agrarische percelen.
- D: Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- E: Erfverharding.
- F: Gras/gazon/tuin.
- G: Aan de achterzijde bomenrij aanvullen met zomerlinden of zomereiken. Totaal 4 bomen in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Te slopen bebouwing en mestkelders (oranje stippellijn).
- J: Erfensemble.
- K: Nieuw te realiseren onverhard karrenspoor.
- L: Gronden met agrarisch gebruik.
- M: Bestaande fruitboomgaard.
- N: Nieuw te planten haag. Aan te planten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Soort: Beuk (Carpinus). Totaal 90 stuks op een totale lengte van 18 m1. 5 Stuks per m1.
- O: Nieuw te planten erfboom. Aanplanten in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen. Soort: Zomerlinde.

Voorgenomen nieuwe situatie (Bron: N+L Landschapontwerpers).

6. Nieuwe situatie slooplocatie

6.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het oude hoevenlandschap, op de wat hoger gelegen dekzandvlakte. Kenmerken van het oude hoevenlandschap zijn duidelijk terug te zien in het plangebied. De oude essen en kleinere kampen zijn nog terug te zien in het landschap als de hoger gelegen delen. De planlocatie betreft een voormalige Havezathe. Er was sprake van een landhuis c.q. kasteel (Huys Egede). Deze is helaas in het verleden gesloopt. Het voormalige bouw- en koetshuis staat er nog wel (A op tekening). Door de jaren heen zijn er diverse agrarische opstallen gebouwd. Deze hebben echter geen relatie met de voormalige Havezathe.

6.2 Nieuwe situatie

In totaal worden er 4 landschap ontsierende gebouwen gesloopt (F op tekening). Een klein gedeelte blijft behouden (B op tekening) als bijgebouwen bij de woning. Het grootste gedeelte van de bestaande houtopstand rondom blijft behouden. Echter, aan de zuidzijde wordt een nieuwe bomenrij aangeplant. Daarmee ontstaat er een landschappelijke structuur aan de zuid-, west-, en noordzijde dat refereert aan de voormalige gracht. Het plangebied is dan gelijk aan de periode van de gracht weer omringd door houtopstanden.

Vanwege de waarde archeologie is op voorhand een advies opgevraagd voor wat betreft de verwachtingen. Het betreffende adviesbureau heeft daarop geadviseerd om de opstallen niet dieper te saneren dan 30 centimeter onder maaiveld. Dieper zou de lagen verstoren. Dat betekent dat er zorgvuldig gesloopt dient te worden. Met de aanplant dient derhalve rekening gehouden te worden met de eventuele fundering.

6.3 Maatregelen ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud van de karakteristieke bebouwing / erfensemble (B);
- Saneren van de bestaande bijgebouwen (F);
- Bestaande houtopstanden (C) uitdunnen d.m.v. verwijderen uitheemse beplanting en dit vervangen door inheemse onderbeplanting;
- Nieuw aan te planten houtopstand (H) en het verlengen van de bestaande houtopstand.

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Voorgenomen nieuwe situatie (Bron: N+L Landschapsontwerpers).

- A: Bestaand monumentaal pand.
- B: Bestaande bijgebouwen.
- C: Bestaande houtopstanden, houtopstanden dunnen d.m.v. verwijderen uitheemse beplanting en dit vervangen door inheemse onderbeplanting. Aanplant met 2-3 jarige struikvormers 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband. Totaal: 150 stuks.
- D: Gras/gazon/tuin.
- E: Erfverharding.
- F: Te slopen opstallen (rode omlijning).
- G: Weiland/bouwland.
- H: Aan te planten bomen in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 8 stuks. Soort: Zomerlinde. Tevens aanplant onderbeplanting t.b.v. versterken nieuwe houtsingel. Aanplant met 2-3 jarige struikvormers 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband. Totaal 290 stuks. Aanplant met lijsterbes, hazelaar, vuilboom, Gelderse roos en meidoorn. Oppervlakte c.a. 640 m².
- I: Bestaande woonbestemming: 6027 m² groot (gele omlijning).
- J: Nieuwe woonbestemming: 3682 m² groot (donkerblauwe omlijning).

