



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Witterietsweg 3 - Markelo •

Tubbergen, 4 december - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum: 4 december 2024, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: Ing. DE

Getekend: BM

Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie	04
	3. Beleid	06
	5. Nieuwe situatie	16



1. Aanleiding

De initiatiefnemer wenst het erf aan de Witterietsweg 3 te Markelo te (her)ontwikkelen, als gevolg van het besluit om de agrarische activiteiten op deze plek volledig te beëindigen.

1.1 Witterietsweg 3 (nieuwbouw- en slooplocatie)

Aan de Witterietsweg 3 in Markelo bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De wens om het erf te (her)ontwikkelen heeft te maken met het besluit om de agrarische activiteiten op deze plek volledig te beëindigen. Om de agrarische activiteiten te staken dient er een logisch evenwicht te zijn tussen de sloop- en ontwikkelkosten enerzijds en de opbrengsten vanuit kavels anderzijds. Op de locatie wordt 3.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Van deze sloopmeters wordt 1.000 m² ingezet voor de realisatie van een compensatiewoning op het erf, 500 m² wordt ingezet om de inwoonsituatie om te zetten naar een reguliere woning. De overige 1.500 m² wordt verkocht naar een locatie elders. Om een extra woning op de slooplocatie te realiseren wordt 1.000 m² aan sloopmeters terug gekocht middels een sloopvoucher. Daarnaast zal de karakteristieke 'schöppe' worden verbouwd tot woning. De karakteristiek van het gebouw zal behouden blijven.

1.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan en KGO-investeringen

De gemeente heeft in een principebesluit besloten medewerking te kunnen verlenen aan het herontwikkelen van het perceel. Het initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan,

maar het verzoek past wel binnen het gemeentelijk KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Toegestaan worden twee Rood voor Rood compensatiekavels, een verbouwing van de schöppe tot woning en de inwoonsituatie omzetten naar een reguliere woning. Het college heeft besloten dat de ontwikkeling middels een wijziging van het omgevingsplan mogelijk kan worden gemaakt. De wijziging is mogelijk onder de voorwaarde dat er een schetsplan van de nieuwe bebouwing en een landschapsplan overlegd wordt.

In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt een beschrijving gegeven van het voorgenomen plan en hoe dit past in het vigerende beleid. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die de gemeente Hof van Twente stelt.

2. Huidige situatie

2.1 Landschap (natuurlijke laag)

De planlocatie is gelegen aan de Witterietsweg 3 in het buitengebied ten noordwesten van de bebouwde kom van Markelo. Het gebied is van oorsprong een uitgestrekt dekzandgebied nabij delen van een stuwwallencomplex. De stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd en in de laatste ijstijd is met name in de reliëfrijke gebieden, zoals het plangebied, dekzand afgezet. Doordat het gebied aan de zuidwestzijde van de stuwwal is gelegen is hier op grote schaal dekzand afgezet. De planlocatie betreft een heideveld dat net als veel andere heidevelden werd ontgonnen in de jaren '30. Voor, maar ook na de ontginning was er sprake van een zeer open landschap. Beplantingen zijn veelal robuust en voornamelijk langs functionele structuren zoals wegen. Eind van de vorige eeuw is het gebied inzet van zandwinningen en ontstaan er langzaam maar zeker open wateren. Zo ook ten oosten van de planlocatie. Hoewel de wateren zelf open zijn, zorgen de beplantingen rondom juist voor wat verdichting van het gebied. Een gedeelte herkenning is daardoor verloren gegaan.

2.2 Overgang van kampenlandschap naar heideontginning

Het dekzandgebied vormt de bodem voor het ontstaan van diverse landschappen, zoals het kampenlandschap en het heideontginningslandschap. De planlocatie bevindt zich op een overgang van deze twee landschappen. Het kampenlandschap is ontstaan op de hoger gelegen delen, die geschikt waren voor het verbouwen van bijvoorbeeld granen. De lager gelegen, nattere



Plangebied ten noordwesten van Markelo (Bron: pdok.nl)



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

gebieden werden gebruikt om het vee op te laten weiden. De heidegebieden waren aanvankelijk nog niet interessant als landbouw grond, vanwege de geringe vruchtbaarheid ervan. In het plangebied is te zien dat de eerste boerderijen ontstonden langs de kampen, de heidegebieden zijn later ontgonnen en in gebruik genomen. Het erf van de initiatiefnemer is aan het eind van de jaren '80 ontstaan, waardoor het de karakteristieken van het ontginningslandschap heeft aangenomen, met name de rechtlijnige structuur en de beplanting langs de weg. De groenstructuren langs de voormalige kamp zijn vanaf de ontginningsperiode (jaren '30) ook geheel verdwenen. De structuur is terug te zien in de verdeling van de percelen.

2.3 Huidige erfopzet

Het erf is aan het eind van de jaren '80 ontstaan als agrarisch erf. Omdat het erf relatief laat is ontstaan kent het een moderne, functionele opzet die passend is bij erven uit het ontginningslandschap. Op het agrarische erf is een karakteristieke woning met karakteristieke schuur aanwezig. Ondanks de schuren aan de zuidoost zijde van het erf is er nog altijd sprake van een sterke hiërarchie. De omliggende gronden zijn open en herkenbaar als in de ontginningsgebieden.

2.4 Nieuwe elementen

Omdat het erf de karakteristieken heeft van het ontginningslandschap is het passend om de openheid en de rechtlijnige structuur te behouden. Robuuste beplanting kan voorkomen als laanbeplanting.



Fragment uit 1850 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1905 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1970 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 2005 (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 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.

3.1.2 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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 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 planlocatie is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem.

Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen

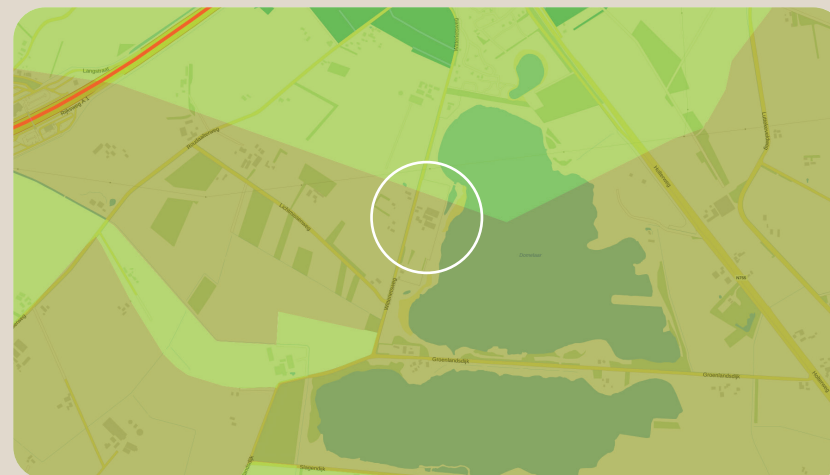
de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie, het staat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in de omgeving niet in de weg.

3.1.4 Gebiedskenmerken

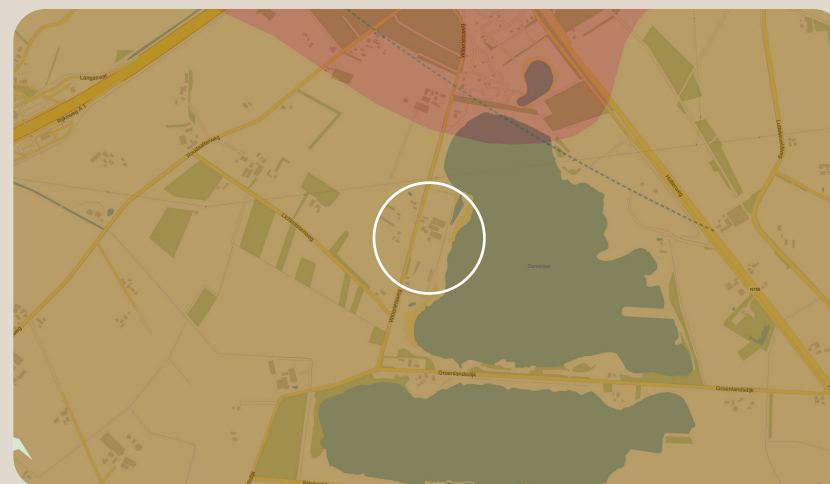
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 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 locatie ligt in een dekzandgebied. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand op de hogere delen in het landschap werd afgezet, zoals op de stuwwallen en tegen de flanken van de stuwwallen. Op de



Ontwikkelingsperspectief. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

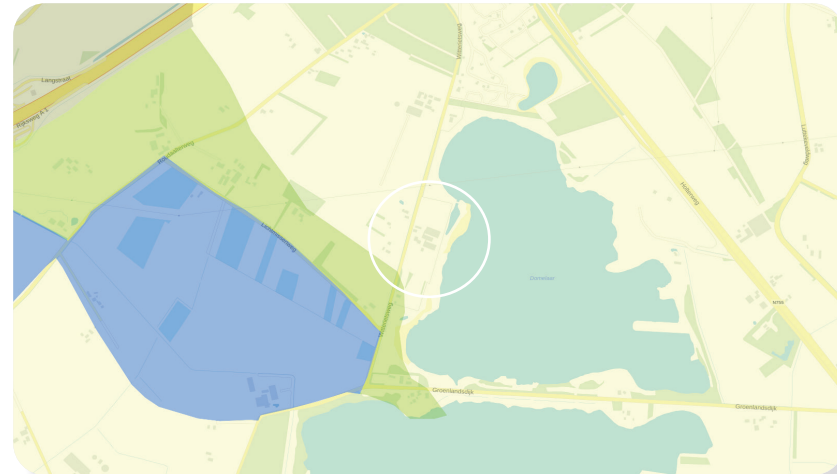


Natuurlijke laag. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

hoogtekaart (p. 9) is ten noorden van het plangebied een stuwwal te vinden die het dekzand dat door de overheersende zuidwesten wind werd aangevoerd tegen heeft gehouden. Er is in de omgeving van het plangebied sprake van hoogteverschillen. In de loop der jaren zijn de 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 minimaal geworden, maar nog wel herkenbaar in de omgeving van de planlocatie.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap, jonge heideontginning

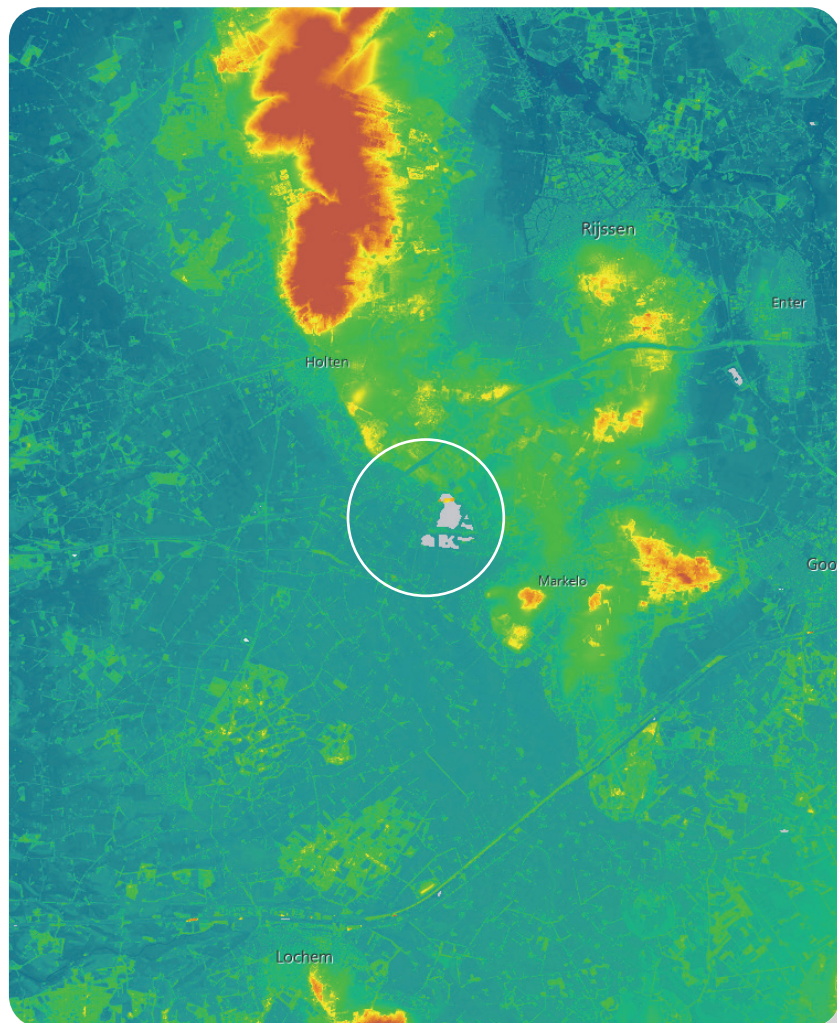
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen 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 planlocatie ligt in een heideontginningsgebied. De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. Deze plaggen,



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van de beleving. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl).



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd planmatig en grootschalig aangepakt wat zorgde voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. Met name de rechtlijnigheid van het landschap is terug te zien. Van openheid is geen sprake. De oostzijde van het perceel is voorzien van beplanting, omdat hierachter een zandafgraving te vinden is. In de nieuwe situatie zal waar mogelijk ruimte gemaakt worden voor het terugbrengen van openheid richting het landschap.

3.1.7 Donkerte

De planlocatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn 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 ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie, omdat er geen onnodig licht wordt toegevoegd.

3.2 Planologische situatie

Het omgevingsplan "Buitengebied Hof van Twente" is van toepassing.

Op basis van dit omgevingsplan heeft de planlocatie één bouwvlak met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens wordt de planlocatie aangeduid als 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' met een enkelbestemming 'Agrarisch' en dubbelstemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Er is sprake van een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak. In de nieuwe situatie heeft deze bestemming plaatsgemaakt voor woonbestemmingen met daarbij in totaal 5 woningen met bijbehorende bouwwerken al dan niet geschakeld aan het hoofdgebouw.

3.3 KGO beleid 2023 - 2028 'Grond voor gebruik'

De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen zoals rood voor rood en vrijgekomen agrarische bebouwing. De basis ligt in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. Gemeenten kennen daarop een eigen uitwerking.

Het gemeentelijk KGO-beleid biedt gedeeltelijk mogelijkheden voor het realiseren van het initiatief. Het hoofddoel van dit beleid is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland, het behouden van sociale structuren en het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Nieuwe functies

kunnen worden toegelaten, afhankelijk van de situering van het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van agrarische bedrijven en woonkernen.

Rood voor rood

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Om de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen te bevorderen is het KGO beleid opgesteld waar Rood voor Rood een onderdeel van is. Dit beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Voor het slopen van minimaal 1.000 m² landschap ontsierende bedrijfsbebouwing (inclusief mestlo's) kan onder voorwaarden één bouwkaai voor een woning worden toegekend (compensatiekavel). In voorliggend geval zullen twee woningen worden toegevoegd. Voor één compensatiewoning zullen 1.000 m² slooppeters gebruikt worden afkomstig van de locatie zelf. Daarnaast is sprake van meer slooppeters. De overige slooppeters zullen worden verplaatst als restpeters. Voor het toevoegen van een extra woning worden slooppeters (woonpeters) van een andere locatie opgehaald in de vorm van een slooppeter.

De korrelgrootte van het landschap kan deze ontwikkeling dragen en door de ontwikkeling worden geen agrarische bedrijven in de omgeving gehinderd. Sterker nog, de leefomgeving van omliggende burgerwoningen wordt sterk verbeterd. Er kan worden voldaan aan het beleid.

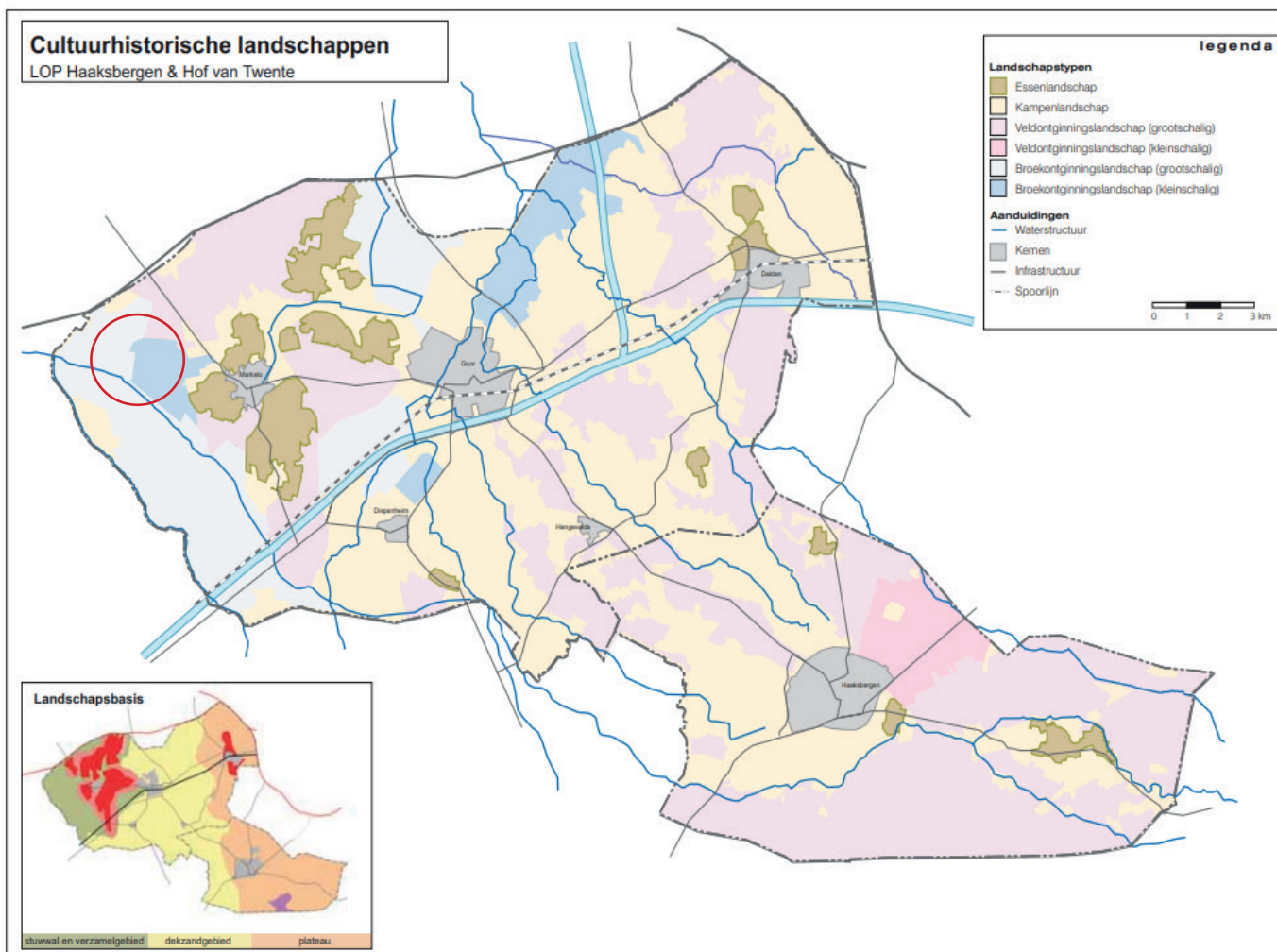
Karakteristieke bebouwing

Via KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) wordt één woonrecht toegekend aan de karakteristieke schuur. Naast de mogelijkheden ten aanzien van nieuwe bedrijfsactiviteiten in Vab's wordt eveneens de mogelijkheid geboden voor de functie wonen. Deze vervolgfunctie is echter uitsluitend voorbehouden aan karakteristieke gebouwen waarvan, bouwtechnisch kan worden aangetoond dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat de schil van het karakteristieke gebouw blijft staan. Het slopen en opnieuw in de karakteristieke stijl oprichten is daarbij niet toegestaan. Tevens moet de karakteristieke schuur onderdeel uitmaken van een karakteristiek erfensemble. Door de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden, kan de karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Hiervoor is een omgevingsplanherziening noodzakelijk. herziening noodzakelijk.

Bij het bepalen of een gebouw en erf karakteristiek is kan de gemeente een extern deskundige raadplegen. Het bestaande gebouw op het erf voldoet aan de voorwaarden. Hiermee kan worden voldaan aan het beleid.

Inwoning bestemmen als woning (2¹ kap)

In het buitengebied van de Hof van Twente is inwoning binnen bestaande woningen toegestaan. Vanuit de inwoners komt steeds vaker de vraag of de inwoonsituatie als zelfstandige woning bestemd kan worden. Dit in verband met het verkrijgen van financiering. Om



Uitsnede LOP, Landschapstypen (Bron: gemeente Haaksbergen)

hier aan tegemoet te komen kan een woning worden gesplitst in een 2[^]1 kapwoning onder de volgende voorwaarden:

- De inhoud van de woning na splitsing niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane inhoud conform geldend bestemmingsplan.
- Er dient ter compensatie minimaal 250 m² (woonmeters) of 500 m² (restmeters) aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt.
- De oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de Hof van Twente of max. 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- Op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
- De minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met instandhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- Geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- Instemming van de eigenaar van de huidige woning;
- De uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet

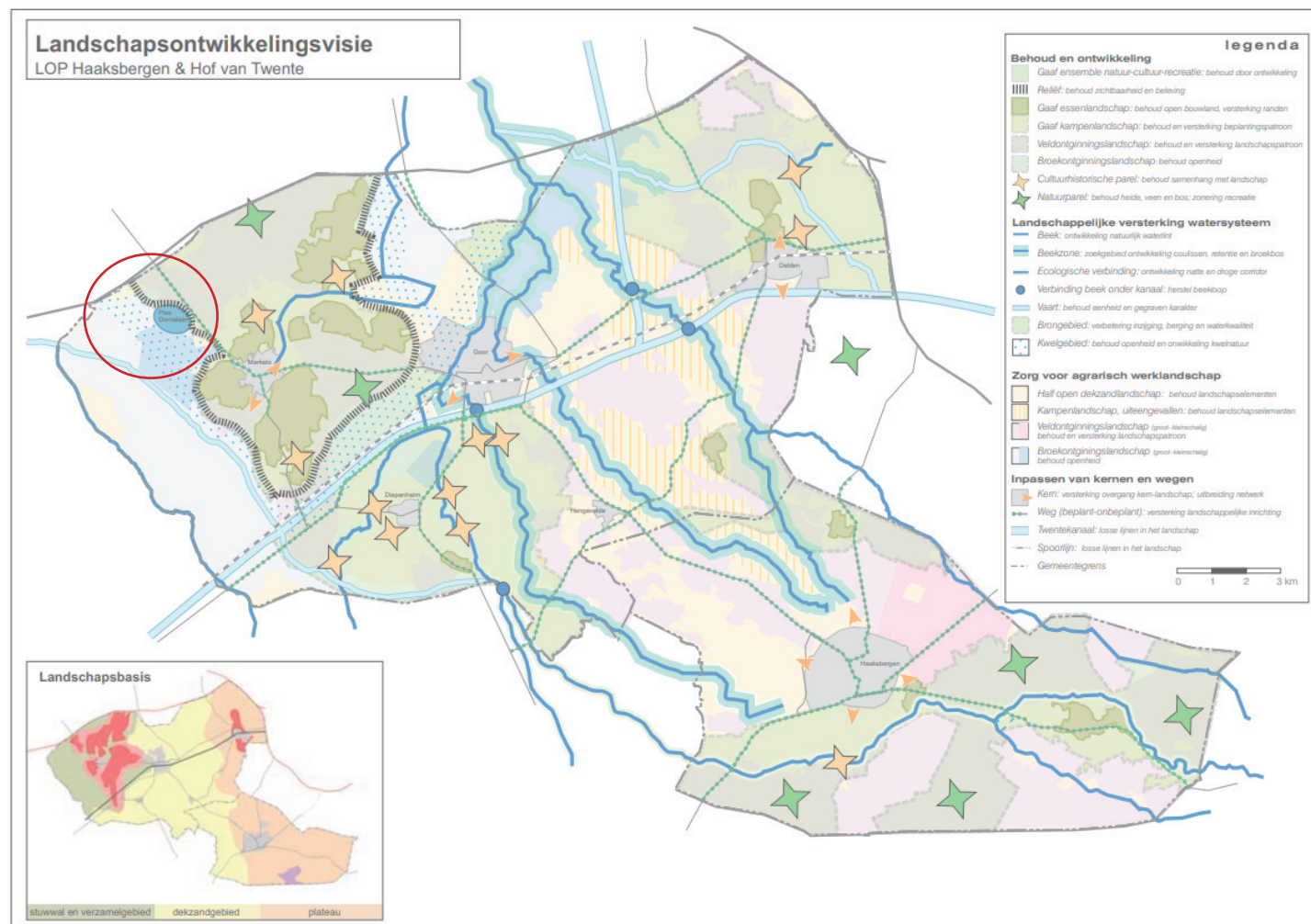
worden dat de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd en dat er geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden..

Er wordt voldaan aan het beleid.

3.4 Groene metropool Twente

Samenwerkingsverband de Groene Metropool Twente (GMT). De variatie tussen gemeenten in de eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen binnen de GMT gemeenten bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers, een eerlijk speelveld en de onderlinge samenhang van de KGO binnen de GMT. Om deze redenen zijn de mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau, vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de regio Groene Metropool Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten, blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk.

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen



Uitsnede LOP: landschapsontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

met vraagstukken op het gebied van uitbreiding. De voorgenomen ontwikkeling hoort tot de rood voor rood regeling, waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouwkvavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer en het maatschappelijk belang in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. Er wordt namelijk rekening gehouden met het bestaande landschap en de nieuwe erfopzet zal passend zijn in het landschap en in het bestaande erf.

3.5 LOP Hof van Twente & Haaksbergen

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een LOP op laten stellen. Het plan dient een samenhangende visie op landschapskwaliteit te bevatten en de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan te geven voor landschapsontwikkeling. Opgaven voor het LOP zijn het beschrijven van de huidige en gewenste kwaliteit en structuur. Waar en in hoeverre is er ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig en haalbaar. Daarbij moet er ruimte worden geboden aan wonen, werken en recreëren. Daarnaast dient het LOP voorstellen te bevatten voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Zodat er sprake zal zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn verschillende thema's geformuleerd. Onder meer het werken aan de duurzame structuur van het landschap met aandacht voor de verschillende deelgebieden. Het behouden van de verweving in de waardevolle ensembles. Werken aan de ontwikkeling van een nieuwe verweving in het agrarisch werklandschap en werken aan de samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap, met aandacht voor verbetering van de randen en routes vanuit de kernen het landschap in.

De planlocatie is omschreven als "broek- en veldontginningslandschap" in een stuwwal en verzamelgebied en valt onder het thema "Landschappelijke versterking watersysteem en zorg voor agrarisch werklandschap". De planlocatie ligt in het kwelgebied, waarvan openheid moet worden behouden en kwel natuur ontwikkeling mogelijk moet zijn. Daarnaast dient de openheid in het broekontginningslandschap behouden worden. De landschapsontwikkeling in een stuwwal en verzamelgebied is vooral gericht op het behoud van het ensemble en de beleving van het reliëf. Ontwikkelingen in de landbouw, recreatie en natuur dienen hier beter op te worden afgestemd. Over het thema 'landschappelijke versterking van het watersysteem' geeft het LOP het aan dat de kwelgebieden kansen hebben voor landbouwnatuur (weidevogels en wetlands) en dat stimulatie van kwel één van de maatregelen is. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de gestelde doelen van het LOP.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het perceel is gelegen aan de Witterietsweg. Het gebied is van oorsprong een uitgestrekt dekzandgebied nabij delen van een stuwwallencomplex. Het perceel bestaat uit één karakteristieke bedrijfswoning (A) met inwoning (B), een karakteristieke hooimijt (M), een karakteristieke schuur (N) en de overige opstallen die gesloopt zullen worden met een totale oppervlakte van circa 3.000 m². Directe aanleiding om het erf te (her)ontwikkelen heeft te maken met het besluit om de agrarische activiteiten op deze plek volledig te beëindigen.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is, met uitzondering van de bedrijfswoning (A) met inwoning (B), de karakteristieke hooimijt (M) en de karakteristieke schöppe (N), alles gesaneerd. De woning (A) is karakteristiek en ook de latere uitbouw (B) is als passend te kwalificeren. Er is nog altijd sprake van een sterke hiërarchie, al is deze licht onder druk komen te staan door de bouw van een grote schuur en een bijgebouw aan de zuidzijde. De schuur wordt gesaneerd (F) en het te behouden bijgebouw (M) is karakteristiek en dus als passend te beoordelen. De gemeente heeft in het principebesluit onder voorwaarden gedeeltelijke medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het perceel, waarbij wordt toegestaan: twee Rood voor Rood compensatiekavels (D en E), verbouwing van de schöppe tot woning (N) en de inwoonsituatie omzetten naar reguliere woning (B).

De karakteristieke schuur wordt hiermee voorzien van een bouwrecht waarmee de verschijningsvorm is gewaarborgd (via KGO). De karakteristieke bebouwing van het bestaande erf blijft behouden in de nieuwe situatie. Alle overige bedrijfsbebouwing heeft plaatsgemaakt voor openheid. Achterop de kavel is een nieuw erf gesitueerd met daaraan twee woningen. Het erf blijft door een stevige beplantingsstructuur (H, I en J) verbonden met het andere erf en daarmee ook met de andere erven in het direct omliggende gebied.

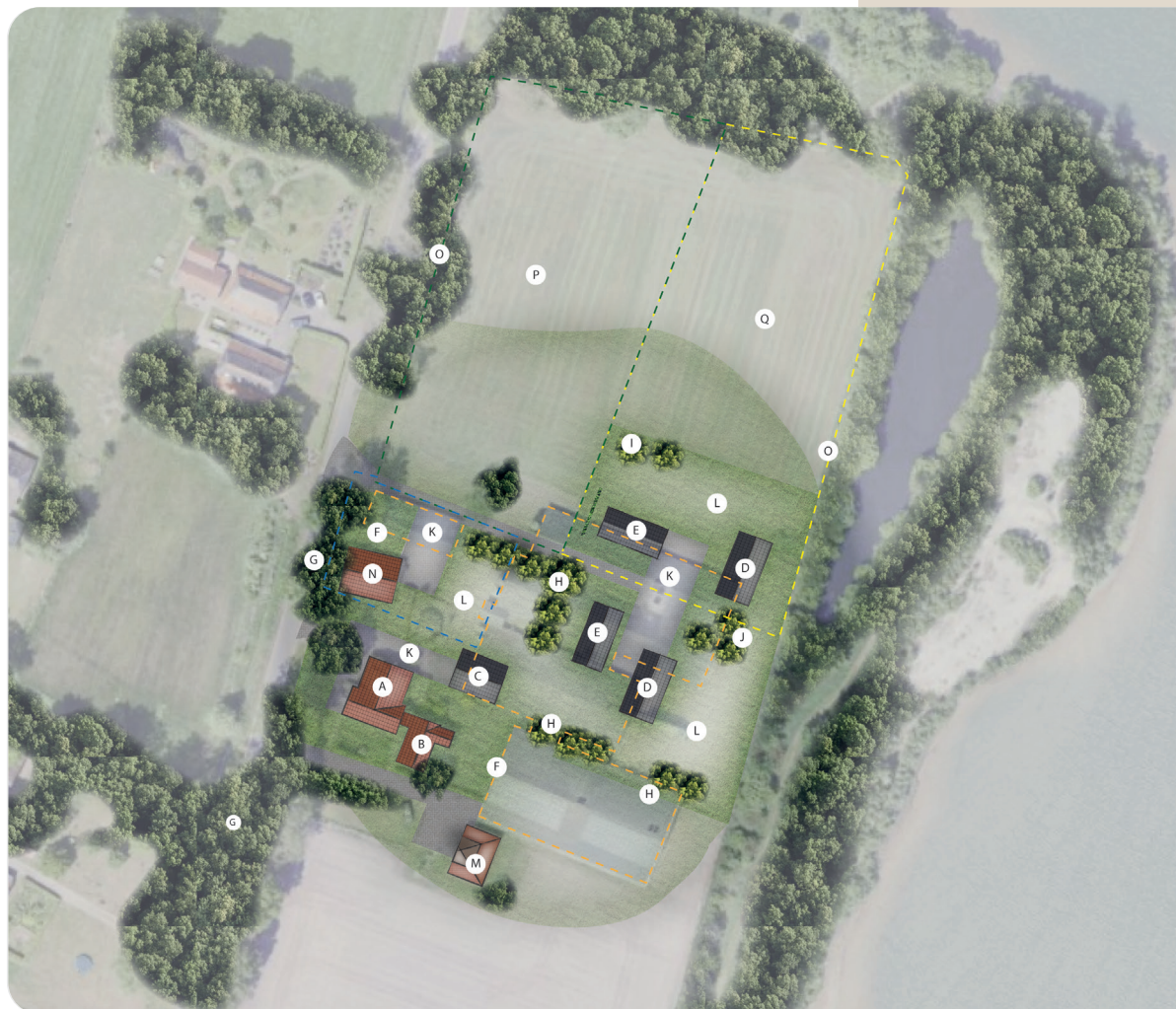
De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve invloed op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Ook de leefomgeving van de omliggende burgerwoningen verbetert, omdat het intensieve agrarisch bedrijf wordt opgeheven.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen:

- Behouden van karakteristieke bebouwing (A, B, M en N);
- Slopen van landschap ontsierende bebouwing (F);
- Aanplanten houtsingels (H en I) en bomengroepen (J);
- Behouden van bestaande houtopstanden (G).

De voorgenomen ontwikkeling voldoet met hiermee aan het gestelde beleid.



Nieuwe situatie niet op schaal (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

- A: Bestaande woning.
- B: Inwoon situatie omvormen naar woning.
- C: Nieuw te bouwen schuur
- D: Nieuw te bouwen woning.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- F: Te slopen opstallen (oranje stippellijn).
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Nieuw aan te planten houtsingel. Aanplanten met de soorten meidoorn, vuilboom, hulst, veldesdoorn, wilde liguster en hondsroos in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 215 stuks op 470 m2.
- I: Nieuw aan te planten houtsingel. Aanplanten met de soorten meidoorn, vuilboom, hulst, veldesdoorn, wilde liguster en hondsroos in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 35 stuks op 70 m2.
- J: Nieuw aan te planten bomengroepen. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. met de soorten: eik, linde en fladderiep. Totaal: 3 stuks, aanplanten in gelijke verhouding.
- K: Erfverharding.
- L: Tuin gazon.
- M: Te behouden karakteristieke hooimijt.
- N: Omvormen van schuur naar woning, via KGO.
- O: Voorgenomen kadastrale verdeling.
- P: Nog te vormgeven perceel met een oppervlakte van circa. 4862 m2.
- Q: Nog te vormgeven perceel met een oppervlakte van circa. 5000 m2.



Fragment uit 1905 (bron: topotijdreis.nl)

