



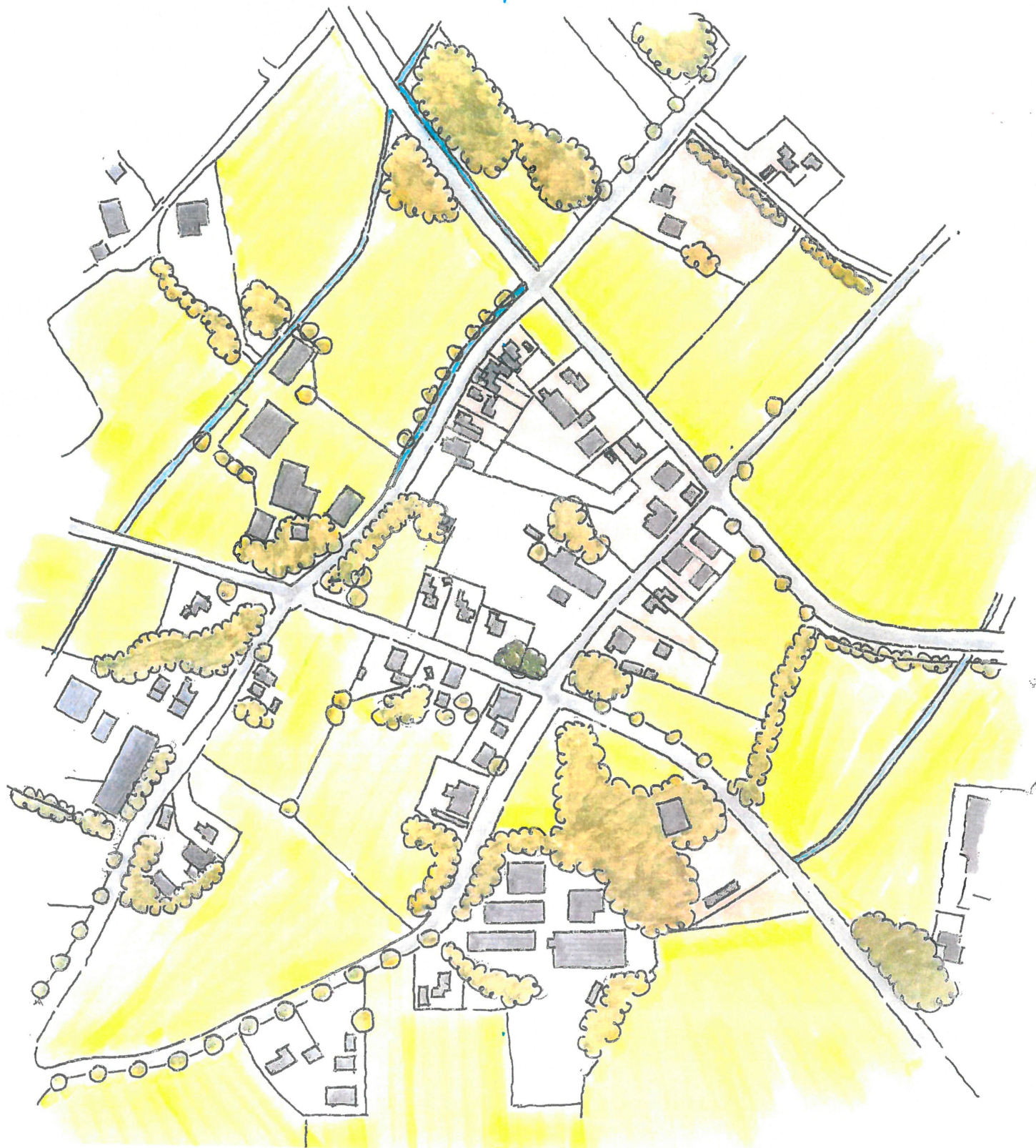
AGELO

Agelo is een buurtschap gelegen ten zuiden van Ootmarsum in een landschappelijk zeer waardevol gebied dat zich kenmerkt door grote escomplexen.

De nog aanwezige boerenerven liggen in een (halve) ring rond de essen. Rond de grond gebonden boerderijen zijn de akkers de kampen, ook nu nog zichtbaar. Het bijzondere daarbij is dat ondanks dat de bedrijven op een modern wijze hun uitoefenen het karakter de eigenheid van de buurtschap behouden is.

Samenhang van boerenerven, het landschap, de bebouwing langs de wegen en de rijke aanwezige boombeplanting bepalen in hoge mate de karakteristiek en de landschappelijk en ruimtelijke kwaliteit.

Deze notitie gaat uit van het gegeven dat de bestaande karakteristiek bepalend is bij het onderzoek naar mogelijkheden voor incidentele bebouwing in of aan de randen van de buurtschap. Het gaat daarbij om het zoeken naar bouwlocaties voor maximaal 5 a 6 woningen die wellicht de komende 10 jaar zouden kunnen worden gebouwd ten behoeve van de eigen inwoners van Agelo of de directe omgeving.



Ruimtelijke/ landschappelijke analyse

Door middel van een groene brede arcering is op deze afbeelding aangegeven welke gebieden rondom de Buurtschap zo landschappelijk en ruimtelijk waardevol zijn dat bebouwing moet worden uitgesloten.

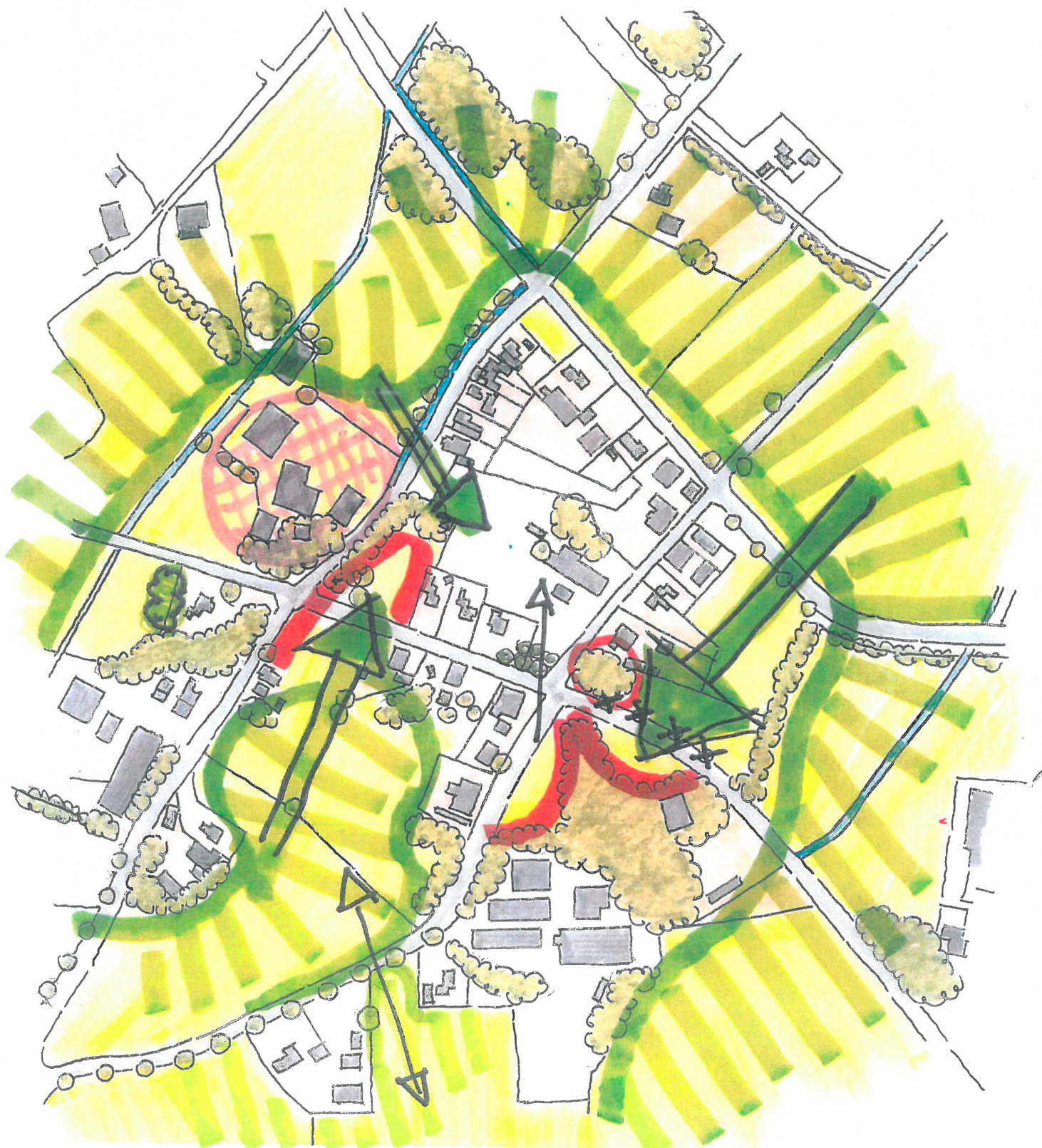
De ruimtelijke afwisseling van open randen afgewisseld door randen waar bosbeplanting of waar het landschap de Buurtschap binnendringt zijn zeer belangrijk en waardevol en geeft de Buurtschap zijn unieke kwaliteit.

Door middel van pijlen is aangegeven welke vanuit het omliggende landschap doorlopende relaties dienen open te blijven ter behoud van de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit.

Ten zuiden van de Borgstadweg wordt die relatie bij de Weerselsestraat begrensd door een boscomplexje die als een decor fungeert. Langs de Weerselsestraat staan een aantal bomen die niet passen in het landschapsbeeld en het straatprofiel kappen van deze bomen komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Aan de westzijde van de Buurtschap dringt het landschap door tot aan het binnenin de Buurtschap gelegen open groene ruimte die deel uitmaakt van het daar gelegen agrarische bedrijf, handhaven van die relatie is ruimtelijk en landschappelijk van belang.

Dat geldt ook voor de relatie met het gebied gelegen ten noorden van de Kipboomweg.



Bouwmogelijkheden.

Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse kan worden geconcludeerd dat er in principe een tweetal locaties in aanmerking komen voor woningbouw.

De eerste locatie (genummerd als 1) betreft een enkele vrijstaande woning aan de Weerselosestraat gelegen in de hoek van de kavel naast de bestaande houtwal buiten de zichtlijn vanuit het aanliggende landschap.

De woning past ook in de karakteristiek van een enkele vrijstaande woning die vaker voorkomt in de wegenstructuur van Agelo.

Wel dient de woning een landelijk karakter te verkrijgen, bepalend is vooral een grote kap met een lage gootlijn. Onder die kap kan zowel traditioneel als modern worden gebouwd, op kaart 5 zijn voorbeelden weer gegeven.

Een tweede mogelijke locatie is het boeren erf gelegen aan de Borgstadsweg. (genummerd als 2)

Deze ontwikkelingslocatie biedt mogelijkheden voor drie a 4 woningen bij voorkeur in een bouwvorm en volume die aansluit bij een boeren erf, ook dient de situatie meer toevallig dan gestructureerd te worden ontworpen.

De bij het boeren erf behorende gronden zouden kunnen worden aangewend voor een dorpsweide en aanvullende beplanting aan de achterkanten van de rondom gelegen woningen.

Ook hier geldt een kappenstructuur met lage gootlijn waar onder zowel traditioneel als modern kan worden gebouwd ook hier is de gewenste beeldkwaliteit richting gevend.



Milieuaspecten.

Aan de randen van Agelo liggen aan de Heggelkampsweg, de Agelerweg en Weerselosestraat/Kipboomweg een aantal agrarische grondgebonden bedrijven die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied een bouwperceel hebben gekregen.

Los van het feit of alle bedrijven nog maximaal functioneren dient bij het bepalen van bouwlocaties voor woningbouw rekening te worden gehouden met milieucirkels van 50 tot 100 meter om te voorkomen dat nieuwe woningen beperkingen gaan opleggen aan de bedrijfsactiviteiten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan hen biedt.

Midden in de buurt ligt aan de Borgstadweg eveneens een grondgebonden agrarisch bedrijf met een klein bouwperceel. Dit bedrijf wordt omgeven op relatief korte afstand, door woningbouw die vanuit milieu eisen beperkingen aan de bedrijfsvoering opleg

Uit de landschap en ruimtelijke analyse blijkt dat mogelijke woningbouwlocaties niet in de directe invloedssfeer van de bestaande agrarische zijn gelegen zodat er geen sprake is van onevenredige beperkingen. De suggestie om woningbouw te plegen op het perceel van het bedrijf aan de Borgstadweg heeft vanzelfsprekend als gevolg dat er een herontwikkeling moet plaatsvinden in overleg met de eigenaar.

