



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• *Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum* •



Project: Herontwikkeling bestaand erf

Afbeelding: Nieuwe situatie Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Herontwikkeling bestaand erf

Locatie: Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum

Titel rapport

Herontwikkeling bestaand erf - Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum

Opgesteld:

12 juli 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Heuvelweg	06
3. Beleid	10
4. Nieuwe situatie Heuvelweg	16

1. Aanleiding

Aan de Heuvelweg 2 is via een procedure rood voor rood “Buitengebied, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14” een bouwrecht verkregen voor het bouwen van een extra woning. Dit plan is ter inzage gegaan op 31 mei 2022. Nog tijdens deze procedure is de initiatiefnemer gestart met voorbereidende werkzaamheden. Onder meer is er een sonderingsonderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek is aanleiding om het erf nog eens nader te analyseren en de gemaakte keuzes te heroverwegen.

In het rood voor rood plan werd uitgegaan van behoud en verbouw van een bestaande schuur naar een woning. Nader bouwkundig advies heeft echter uitgewezen dat de basis van de schuur te slecht is om dit zonder gevolgen om te zetten en te verbouwen naar een woning. Gebleken is dat een gedeelte van het gebouw is gelegen op een zandlaag, maar dat het achterste gedeelte is gelegen op een kleilaag. Daardoor helt de achterkant en staat een tussen gelegen gedeelte onder spanning. Onder meer zijn daardoor grote scheuren in de muren en vloeren waargenomen evenals wat verzakkingen. Al snel werd duidelijk dat de bestaande schuur in zijn geheel moest wijken mocht er sprake blijven zijn van het realiseren van een woning.

Deze nieuwe uitgangssituatie heeft ertoe geleid dat er nieuwe problemen ontstaan die onherstelbare gevolgen zouden hebben voor de ruimtelijke kwaliteit. Het voormalige plan, onder meer op basis van een oordeel van het kwaliteitsteam, ging uit van een ontwikkeling waarbij rekening zou worden gehouden dat de plek niet of nauwelijks aangetast zou worden als het gaat

om de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Om die reden behoud en verbouw van de schuur. Wel moesten er reeds in het bestaande plan een aantal bomen wijken voor de bouw van een nieuw bijgebouw van maximaal 100 m². Het bestaande bijgebouw zou immers woning worden, waardoor er een nieuw bijgebouw noodzakelijk was. Naar nu blijkt leidt de nieuwe combinatie - nieuwbouw van een woning én een bijgebouw - tot een ongekende kaalslag op het erf. Onder meer zouden een klein tiental eiken van ruim 70 tot 80 jaar moeten wijken voor de fundering van de woning.

De ontstane situatie heeft ertoe geleid dat het erf opnieuw is geanalyseerd. Er is gekeken of er betere opties op het erf zijn waarbij er wel sprake blijft van een compact erf in combinatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de bestaande beeldbepalende waarden. In samenspraak met de initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland heeft N+L Landschapsontwerpers een nieuw voorstel opgesteld.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland eist voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een ruimtelijk kwaliteitsplan. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Heuvelweg

Het plangebied is op de rand van een stuwwal gelegen, de stuwwal met onder meer de Kuiperberg in Ootmarsum. Er is daarom sprake van hoogteverschillen, met name richting de westelijke zijde waar ook meerdere essen zijn gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes met rondom de heideontginning.

Jonge heideontginning

Het plangebied ligt in de jonge heideontginning, met de overgang naar het kampenlandschap. Uiterst functioneel om de beschikking te hebben over droge gronden en natte gronden en heideplaggen die werden gebruikt voor het potstalsysteem. Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig landschap. Het voormalige kleinschalige landschap is weliswaar nog herkenbaar, maar veel kleine landschappelijke elementen zijn verdwenen en/of ingevuld met boscomplexen. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Het erf maakt ver na de ontginning zo rond 1950 onderdeel uit van het landschap.

Het landschap

Het landschap is rondom het erf relatief gesloten geweest. Richting het noorden was het meer open en richting het zuidwesten meer gesloten. Het kenmerkende coulisselandschap in het zuidwesten van het plangebied is gesneuveld door de jaren heen, enkel de meer robuuste elementen als bosjes of houtsingels en houtwallen langs wegen, steilranden of met een functie zijn bewaard gebleven. Aan de noordzijde zijn kenmerkende

landschapselementen juist minder herkenbaar doordat zij zijn opgevuld met boscomplexen. Daardoor is nu, in tegenstelling tot destijds, het noorden meer gesloten en het zuidwesten meer open geworden.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Daar is echter weinig meer van over. Veel wegen zijn verdwenen evenals veel landschapselementen. De erven zijn meer solitair komen te liggen en het herstel van verbindingen is feitelijk onmogelijk geworden. De aandacht moet daarom verplaatst worden naar het inpassen van de erven dan wel het behoud en/of de versterking daarvan. Op het erf is sprake van een groen karakter met ten dele karakteristieke houtopstanden. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en het erf zorgvuldig blijft ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een kenmerkende opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de woning / boerderij aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen daarachter. Het erf is altijd kleinschalig van opzet gebleven met het centrum van het erf direct naast de woning.



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



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Erfindeling rood voor rood

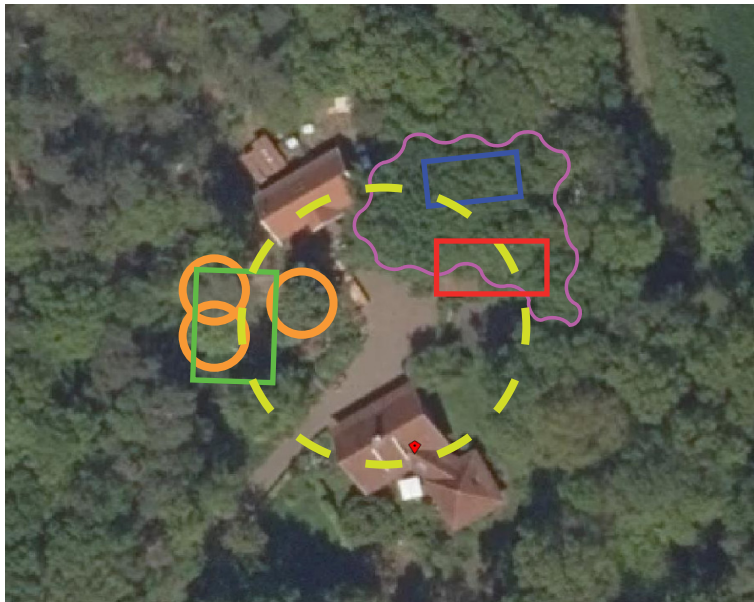
In het kader van de rood voor rood regeling is een nieuwe erfsituatie voorgesteld, zie verbeelding pagina 9 linksonder. Het voornemen was om de bestaande karakteristieke schuur om te vormen naar een woning om vervolgens ten noorden ervan een nieuw bijgebouw te realiseren. Hoewel de situatietekening dat niet suggereert zouden daarvoor enkele bomen geveld moeten worden. Na enig onderzoek is gebleken dat de karakteristieke schuurwoning niet te verbouwen is, maar gesloopt moet worden in ruil voor de bouw van een nieuwe woning. Daardoor dient ook een volledig nieuwe fundering aangebracht te worden. Nadelig gevolg is dat daardoor ook een klein tiental zware eiken geveld moeten worden. Waar aanvankelijk gekozen leek te worden voor een plan met minimale effecten voor de ruimtelijke kwaliteit blijkt de uitwerking juist grote gevolgen te hebben. Het aantal te vellen bomen is op pagina 9 rechtsonder weergegeven. Om die reden is het erf nog eens opnieuw geanalyseerd.

Analyse en nieuwe erfindeling

In het analysebeeld op pagina 9 zijn een aantal zaken weergegeven. Ten eerste is met een rode markering de bestaande karakteristieke schuur weergegeven. Ten noorden daarvan met een blauwe markering de voorgenomen nieuwe schuur. Als eerder beschreven zou er sprake zijn van een grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit: het gebied met de omvang van de paarse omlijning verdwijnt qua oppervlakte aan bos. Er is een goede aanleiding ontstaan om te kijken naar een alternatieve invulling op het erf. Belangrijk is dat de kernwaarden behouden blijven. Het erf moet onder meer compact blijven en er mag feitelijk geen sprake zijn van een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Het centrum van het erf (gele markering op het analysebeeld) bevindt zich hoofdzakelijk aan de zijkant van de woning. Rondom het centrum zijn een tweetal bijgebouwen gebouwd. Voor een optimale beleving van het erf is het belangrijk om het centrum te handhaven door gebouwen duidelijk met dit centrum en dus met het erf te verbinden. Op die manier ontstaat er een compact erfensemble. Een bijgebouw kwalificeert zich als bijgebouw door in vorm en/of het materiaalgebruik ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw op het erf, in dit geval de woning.

Het toevoegen van een woning als een bijgebouw (schuurwoning, groene markering) aan de westzijde van het erf kan bijdragen aan een compacte erfopzet. De verharding hoeft minimaal vergroot te worden en slechts 3 bomen (oranje markering en afbeelding rechtsboven op pagina 9) dienen geveld te worden. Van deze bomen is er bij één sprake van een slechte vitaliteit. Daardoor hoeven er slechts 2 vitale bomen geveld te worden. Het nieuwe gebouw staat direct aan het erf en completeert het erf. Door de ondergeschikte uitstraling is er geen verstoring van de hiërarchie. Indirect leidt de nieuwe erfopzet tot een extra verbetering; in de oorspronkelijke variant zou het nieuwe bijgebouw (blauw) in de tweede linie worden gebouwd en daardoor indirect aan het erf komen te staan.



Analysebeeld. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)



Te vellen bomen in alternatieve situatie. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)



Locatie plangebied ten noorden van Ootmarsum. (Bron: Borgerink Groendesign)



Te vellen bomen in bestaande situatie. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

3. Beleid

3.1 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. 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. In de voorliggende ontwikkeling heeft iedere locatie een ander ontwikkelingsperspectief. De Heuvelweg is aangemerkt als "Natuurnetwerk Nederland". Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities natuur als ruggengraat en continu en beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte binnen het natuurnetwerk. In een voorgaand plan zou er een woning in een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd met daarbij een nieuw bijgebouw van 100 m². In de nieuwe situatie wordt er wel een nieuwe schuurwoning gebouwd, maar geen nieuw bijgebouw. Er is daarom geen sprake van een grootschalige uitbreiding van het erf. Er kan daarom op voorhand gesteld worden dat er geen effecten kunnen zijn voor het NNN.



Ontwikkelingsperspectief. De Heuvelweg is omschreven als "ondernemen met natuur en water, Natuurnetwerk Nederland". (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 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 ijsstijden, de wind en water. De locatie maakt deel uit van een stuwwal. Op de locatie is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De open essen 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. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap en nog weer later werden de arme heidegebieden ontgonnen. Bij de Heuvelweg is sprake van de overgang van het kampenlandschap naar de heideontginning. De locatie zelf is in de heideontginning gelegen.

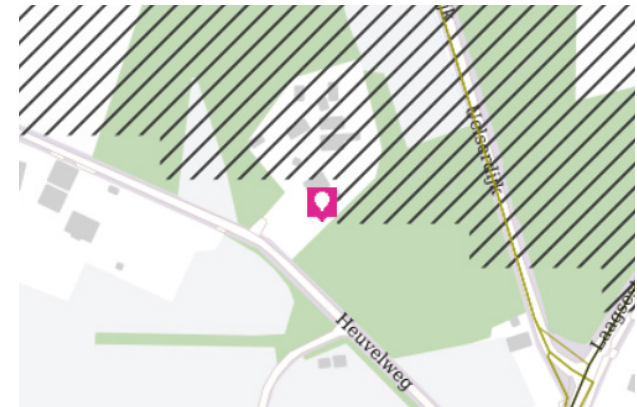
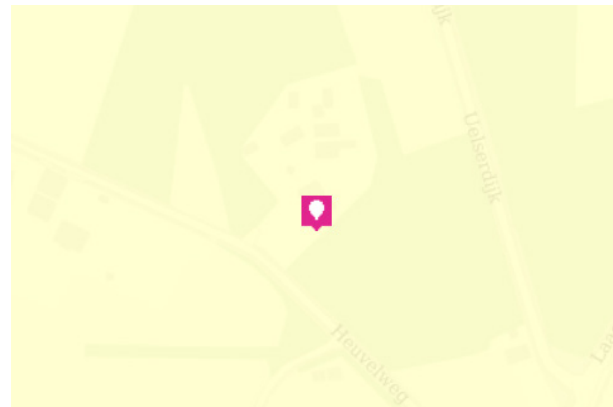
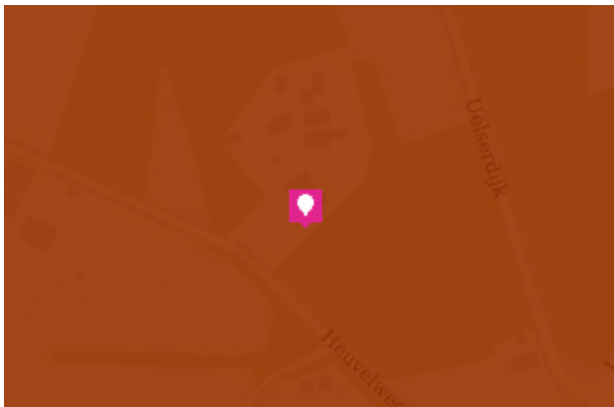
Laag van de beleving

De Heuvelweg 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. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Bestemmingsplan buitengebied

In het bestemmingsplan buitengebied "Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zien dat: ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de ligging van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het



Heuvelweg. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "stuwwallen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginningslandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De voorgenomen wijziging op het bestaande plan is uitvoerig besproken met het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. Onder meer is uitvoerig besproken wat de gevolgen zouden kunnen zijn als de bestaande situatie doorgezet zou worden. Daarna is uitvoerig de nieuwe, voorgestelde situatie besproken. Daaruit volgt een volgende samenvattende conclusie:

Het kwaliteitsteam is akkoord gegaan met het nieuwe voorgenomen plan. Na uitvoerig en voorbereidend onderzoek vanuit de initiatiefnemer is uit een sonderingsonderzoek gebleken dat de positie van de schuur onhoudbaar is gebleken in het geval deze omgebouwd zou worden tot woning. De bouwtechnische staat is slecht dat voornamelijk wordt veroorzaakt door de slechte draagkracht van de grond. Er zijn meerdere grote scheuren en verzakkingen waar te nemen. Het saneren van de schuur teneinde volledig een nieuwe woning te bouwen is overwogen, maar leidt opnieuw tot problemen. Een klein tiental zware eiken (70 tot 80 jaar oud) zouden moeten wijken voor de nieuwe woning en de daarbij nieuw te graven/maken fundering. In combinatie met het vellen van verschillende bomen voor de realisatie van een nieuw bijgebouw zorgt dat ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het erf zwaar aangetast zouden worden. In totaal zouden er 15 bomen moeten wijken.

In het nieuwe opgestelde en voorgenomen plan hoeven er slechts 3 bomen te wijken (waarvan één niet vitaal). De beeldkwaliteit van de voorgenomen

bebouwing is passend en het geheel leidt tot een goed herkenbaar erfensemble met een goede hiërarchie. Het nieuwe plan blijkt voldoende compact en de omvang van het totale erf neemt net als in het oorspronkelijke plan met slechts één gebouw toe.

Het kwaliteitsteam kan instemmen met het nieuwe voorgenomen plan.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de schuurwoning daadwerkelijk op de voorgenomen locatie wordt gerealiseerd. De voorgenomen beeldkwaliteit past reeds binnen het algemene beeldkwaliteitsplan. Verder dient omliggende clandestiene bebouwing te worden gesloopt als eis vanuit het eerdere rood voor rood plan en dient de situatie landschappelijk te worden ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door BJJ.nu opgesteld aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan van de gemeente Dinkelland.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groen lijnen/vlakken op de kaart) en/of er mag niet gebouwd worden. Er is sprake van casco elementen in de nabijheid van het projectgebied, maar de ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling. Er wordt niet gebouwd ten koste van het landschapselement / cascodelement.



Fragmenten van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Nieuwe situatie Heuvelweg

Via de rood voor rood regeling heeft de initiatiefnemer het recht voor een extra woning verworven. Na een sonderingsonderzoek blijkt echter dat de eerder gekozen locatie onhaalbaar is. De grond heeft er geen draagvlak waardoor de bouwtechnische staat van de karakteristieke schuur erg slecht is. Laat staan dat het gebouw verbouwd moet worden tot woning. Doorzetten van de plannen op deze plek leidt ertoe dat de schuur gesaneerd moet worden en er een nieuwe woning moet worden gebouwd. De daarbij te graven / realiseren fundering heeft gevolgen voor een klein tiental zware eiken. In combinatie met de andere eiken leidt dit tot een onherstelbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het erf.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om tot een beter alternatief te kunnen komen. In de nieuwe situatie blijft het bestaande karakteristieke bijgebouw (B) behouden. Er wordt geen nieuw bijgebouw gerealiseerd, maar daarentegen wordt er een schuurwoning (D) gebouwd. De schuurwoning lijkt in de verschijningsvorm onderdeel uit te maken van de bijgebouwen op het erf en doet daardoor geen afbreuk voor het hoofdgebouw op het erf, de feitelijke hoofd woning (A). Te denken valt aan een karakteristiek schuur of kapschuur.

Door de compacte situatie en het feit dat de nieuwe woning aan het centrum van het reeds bestaande erf wordt gezet is er nauwelijks sprake van de uitbreiding van de erfverharding (E). In de nieuwe situatie zal de erfverharding tot aan de voorgevel van de woning liggen. De achterzijde van de woning is gereserveerd voor tuin. De rest van het erf blijft onaangetast met uitzondering van het feit dat de clandestien gebouwde overkappingen en schuren (G)

gesaneerd dienen te worden. Ter plekke maken de gesaneerde opstallen plaats voor de aanplant voor wat inheems bosplantsoen (J) om de onderlaag van het bestaande bos te versterken. Er wordt onder meer hazelaar, lijsterbes, vuilboom en inlandse vogelkers aangeplant.

Het betreft een kleinschalig erf dat aan alle zijden is omsloten door bos. Het betreft echter een zeer beperkte ontwikkeling dat ten opzichte van het oorspronkelijke plan geen uitbreiding tot gevolg heeft. Even goed is er nauwkeurig gekeken of er geen consequenties zijn voor het cascobeleid en of het Natuurnetwerk Nederland. Dat is niet aan de orde. Het beheertype betreft N16.03 (Droog bos met productie) en is gericht op de instandhouding en/of versterking daarvan. Met de ontwikkeling verdwijnt er geen bos en kan feitelijk gesteld worden dat het bos wordt versterkt.

Aanvankelijk maakt het plangebied onderdeel uit van het heidecomplex op de stuwwal. Na de ontginningsperiode in de jaren '30 worden veel heidegebieden ingeplant met naaldbout, zo ook het plangebied zelf. Rond de jaren '50 ontstaat het erf en in de laatste 30 tot 40 jaar vormt het naaldbos langzaam om naar een gemengd bos. Feitelijk verandert het landschap rondom nauwelijks. Het erf is robuust ingepast en met de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen wijzigingen vooraanstaande.

Met de huidige, te behouden inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

