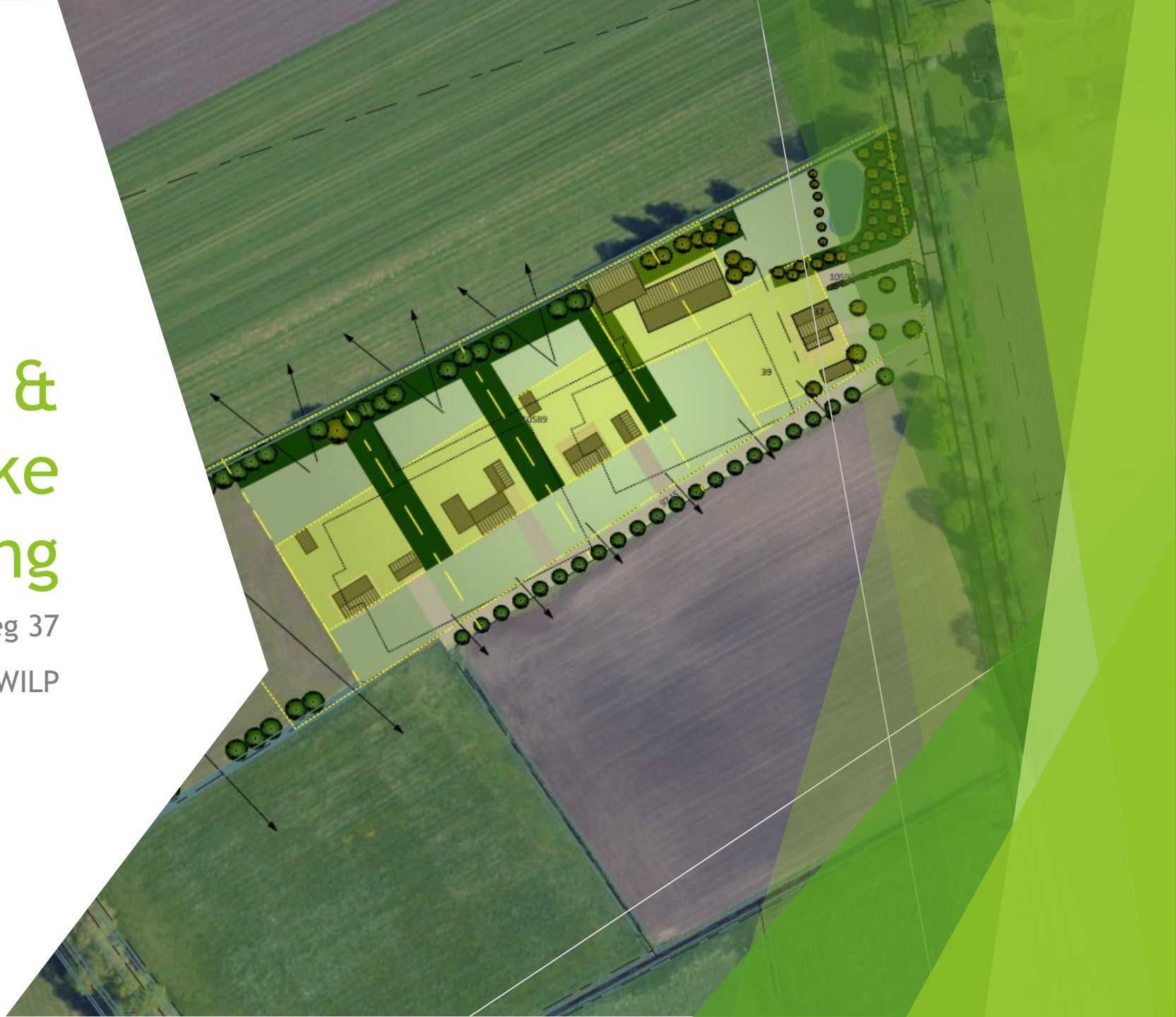


Erf- & landschappelijke inpassing

Keuningsweg 37
9367 TB DE WILP



Projectgegevens

Initiatiefnemers: 5.1.2e

Keuningsweg 37

9367 TB DE WILP

Initiatieflocatie: Keuningsweg 37

9367 TB DE WILP

Opdrachtnemer: VanWestreenen B.V.

Varsseveldseweg 65-d

7131 JA LICHTENVOORDE

T: 0544-379737

E: 5.1.2e

Rapportage: Concept, versie 1 – d.d. 13 januari 2025



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

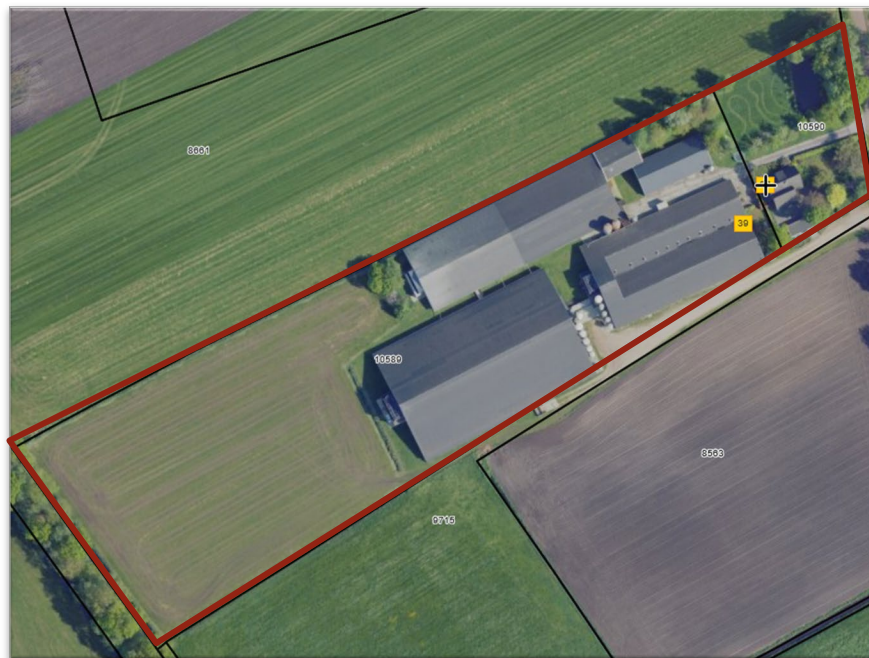
Initiatiefnemers wensen na beëindiging van het agrarische bedrijf het erf te transformeren. Hierbij zal de agrarische bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Ter compensatie van de sloop van alle agrarische opstallen en voorzieningen worden ter plaatse drie compensatiewoningen gerealiseerd. De (voormalig) bedrijfswoning met twee bijgebouwen blijft gehandhaafd en zal eveneens de woonbestemming krijgen.

Het bestaande planologische kader kan de beoogde erftransitie (nog) niet faciliteren. Middels een principeverzoek is om planologische medewerking gevraagd. Alvorens gemeente Westerkwartier aan geeft principemedewerking te verlenen dient een erf- & landschappelijke inpassing te worden aangeleverd. Voorliggende rapportage voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Keuningsweg 37 te De Wilp. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Marum, sectie C, nummers 10590 en 10589. Het perceel kadastraal nummer 9715 is tevens in eigendom. In afbeelding 1 is een luchtfoto van de locatie met een globale begrenzing van het plangebied opgenomen.

De locatie is gelegen in het buitengebied met hoofdzakelijk agrarische hoofdfunctie afgewisseld met woon- en bedrijfsbestemmingen.



Afbeelding 1 plangebied (bron luchtfoto: Streetsmart 2024)

1.3 Planologische situatie

Het plangebied valt binnen de gronden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Marum', navolgende reparatieplannen en consolidatieplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het bestemmingsplan onder het tijdelijk deel van het Omgevingsplan komen te vallen.

Op grond van het bestemmingsplan (of, tijdelijk deel omgevingsplan) heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3' alsmede de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel kent eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing'.

In afbeelding 2 is een kaartuitsnede opgenomen van de plankaart. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaand erf en omliggend landschap opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de beoogde erftransitie met uitwerking van het inpassingsplan en extra landschappelijke versterking. Hoofdstuk 5 sluit af met aanplant- en beheerinstruaties.



Afbeelding 2 Uitsnede plankaart (bron: Omgevingsloket)

2. Bestaand erf & Landschap

2.1 Bestaand erf

Het bestaand agrarisch erf faciliteert een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. Ten behoeve van het bedrijf zijn een viertal stallen (nrs. 1), een werktuigenberging (nr. 2), opslag (nr. 3) alsmede verschillende voorzieningen (o.a. voersilo's en spoelplaats) aanwezig. De bedrijfswoning (nr.4), gebouwd in 1991, staat op de kop van de kavel naar de weg gekeerd.

Het bedrijf heeft zich vanaf de oprichting stapsgewijs uitgebreid. Resultierend in de huidige erfopzet welke zich kenmerkt door een hoge mate van functionaliteit en "strakke" opzet.

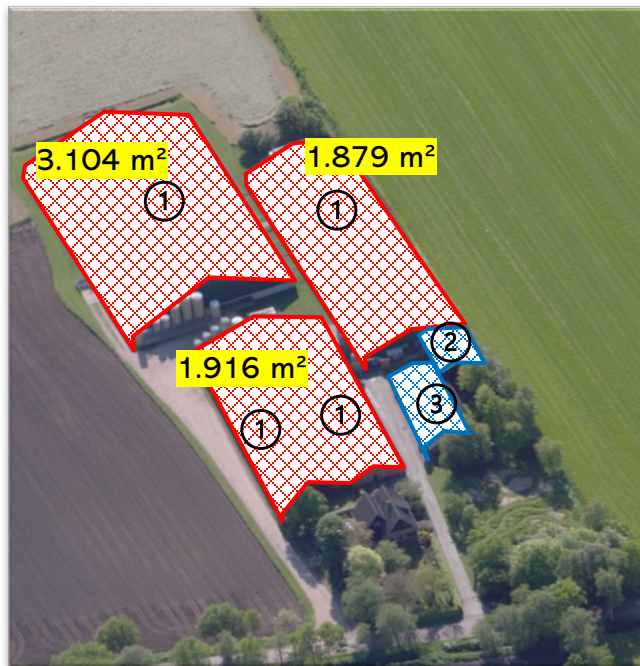
Het bedrijf is middels twee erftoegangswegen ontsloten op de Keuningsweg.

2.2 Sloopopgave

In totaal wordt er 6.899,0 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt (zie afbeelding 4). De gebouwen nrs. 2 en 3 blijven behouden als zijnde bijgebouw bij de (voormalig) bedrijfswoning. Deze gebouwen zijn beoogd als opslag voor machines en materialen, daar waar de omliggende gronden door initiatiefnemers bewerkt blijven worden.



Afbeelding 3 Functie per gebouw



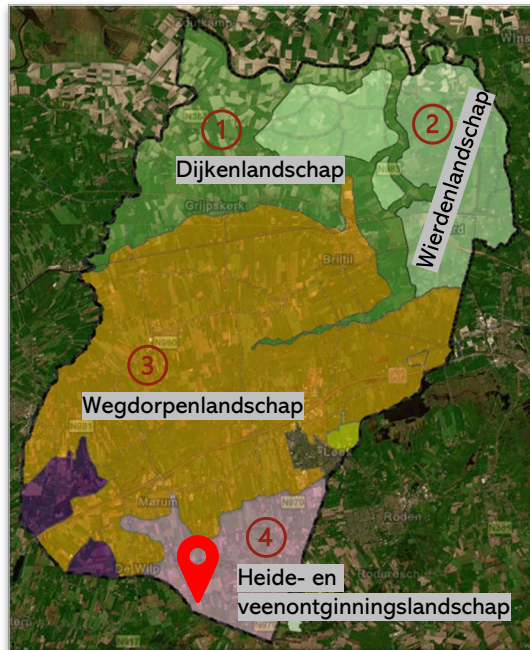
Afbeelding 4 Sloopopgave

2.3 Landschap

Binnen het grondgebied van gemeente Westerkwartier zijn vier landschapstypen waarneembaar. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'Heide- en veenontginningslandschap', (zie afbeelding 5).

Het stelsel van kanalen, vaarten en wijken vormt de basis van het ontginningslandschap. Haaks op de kanalen liggen de wijken. Dit geeft het gebied een duidelijk rationele opzet. De oriëntatie en richting van de verkaveling wisselt en hangt samen met de wijze waarop het gebied stap voor stap is ontgonnen.

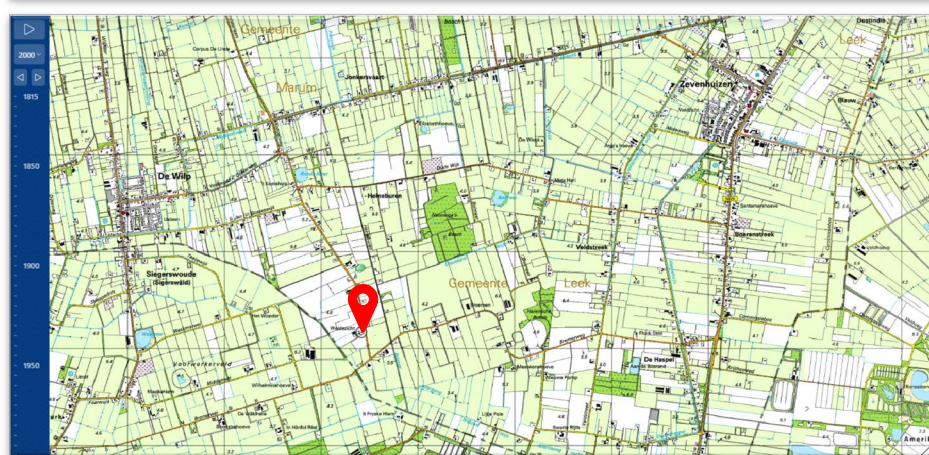
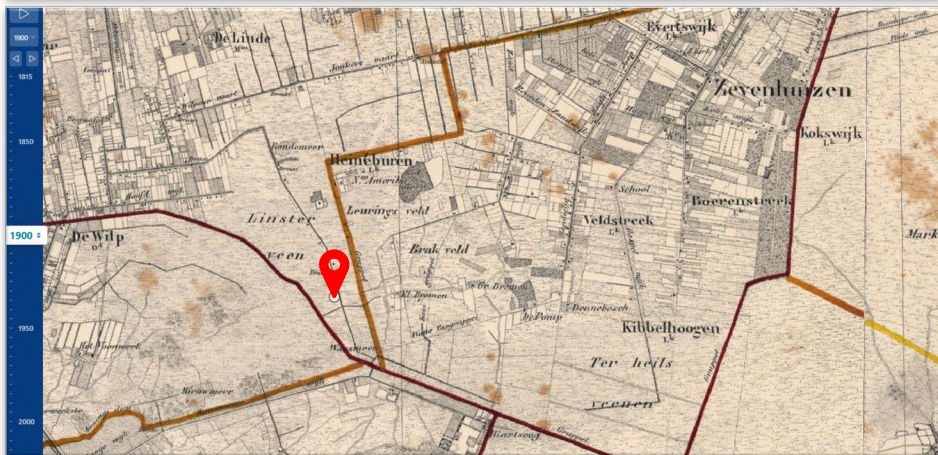
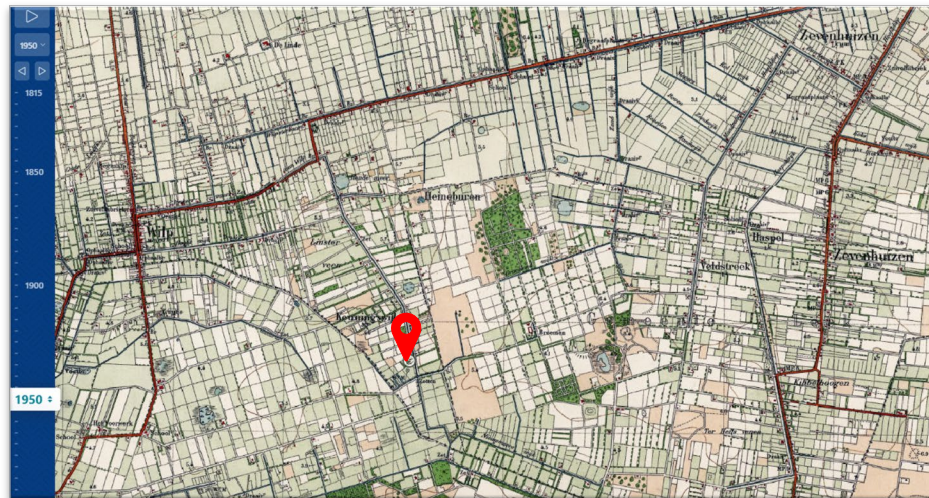
De dorpen De Wilp en Zevenhuizen zijn langs het kanaal gegroeid. In het buitengebied liggen de erven als beplante eilanden aan de wegen en vaarten. Hierdoor ontstaan er lange bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap. In het landelijke gebied liggen verspreid boerenerven en bosjes. Veel wegen zijn beplant net als de erven. Ook komen er op verschillende plekken houtsingels voor. Het gebied heeft daardoor een halfopen karakter.



Afbeelding 5 Ligging plangebied in landschapstype (bron: website gebiedskompas)

In de Omgevingsvisie Westerkwartier (2022) zijn voor dit landschapstype de navolgende waarden opgenomen:

- ▶ Stelsel van kanalen en wijken als basis voor de ontginning van het landschap;
- ▶ Langs de kanalen liggen lange bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot dorpen;
- ▶ Bosgebieden;
- ▶ Een patroon van vaak langgerekte percelen haaks op de ontginningsas;
- ▶ Waardevol landbouwgebied;
- ▶ Houtsingels op perceelgrenzen, vooral in de omgeving van De Wilp;
- ▶ Bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter;
- ▶ Hoofdwatersysteem omgeving Zevenhuizen, met de Jonkersvaart/Wilpstervaart en Leekster Hoofddiep als verzamelplekken voor de waterafvoer vanuit de wijken;
- ▶ Restanten van pingoruïnes en oude waterlopen;
- ▶ Het gebied ademt de sfeer van de verveners en de landadel van Nienoord en de Coendersborgh.



Afbeelding 6 Het landschap door de tijd heen (bron: website Topotijdreis)

Op oude kaarten (afbeeldingen reeks 6) is te zien hoe het landschap zich de afgelopen eeuwen gevormd heeft. Zoals reeds omschreven is het huidige landschapsbeeld een product van de gebruikte ontginningstechnieken, grondsoort en bewoningsvorm. Naast de systematische veenontginning speelde ook de heideontginning een rol. Deze heide lag op de hoge zandgronden die ontdaan was van het veenpakket.

3. Erftransitie

3.1 Bestaand groen

In afbeelding 7 zijn de bestaande groenstructuren op hoofdlijnen weergegeven. Langs de wegen is veelal een transparante bomenrij aanwezig, vaak aan één zijde van de weg aangeplant (zo ook langs de Keuningsweg).

Kenmerkend voor het gebied rondom De Wilp is dat hier de percelen zowel aan de oost- als westzijde werden voorzien van een elzensingel. Deze wijze van beplanten is *niet* zichtbaar op oud kaartbeeld van het plangebied zelf. Omstreeks 1960 is een houtsingel aan de westzijde (nr. 1) van de bestaande watergang aangelegd, waarna jaren later vervolgens een extra watergang langs is aangelegd. De houtsingel staat hedendaags tussen twee sloten in.

Het erf is met name aan de voorzijde (oostzijde) voorzien van hoog opgaand groen. Het groen (voornamelijk solitaire bomen en heesters) voorkomt direct zicht op het agrarisch erf/ de gebouwen. Op de noordelijke perceelsgrens van het bouwvlak bevindt zich nog enkele meters houtwal (nr. 2).

Het uitgangspunt bij de transitie is dat zoveel mogelijk bestaand groen behouden zal worden.



Afbeelding 7 Bestaand groen
(bron kaart: gem. Westerkwartier bron luchtfoto: Streetsmart, 2024)

3.2 Beoogde erfopzet (bebouwing)

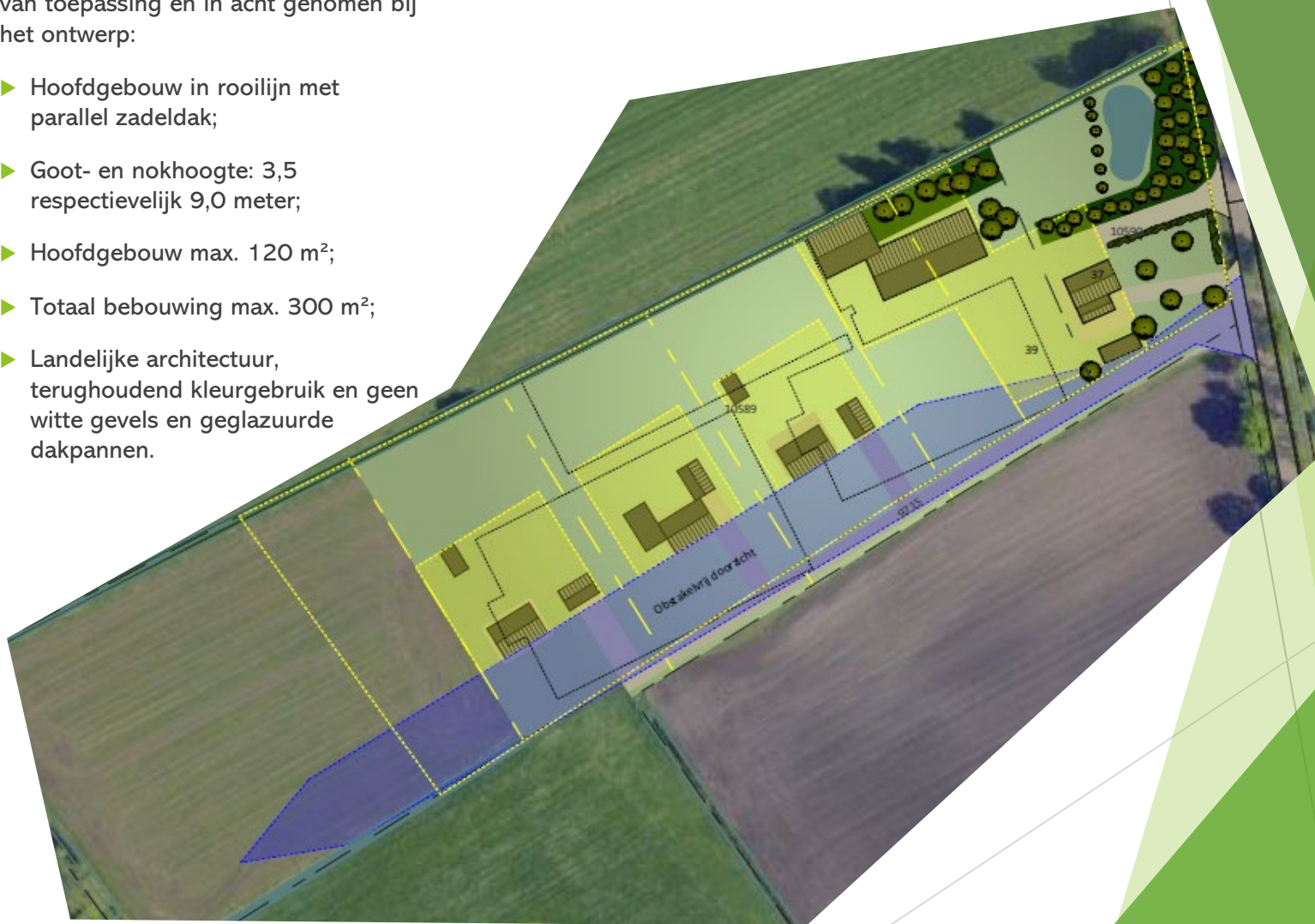
De regeling uit de POV provincie Groningen kent bij de sloop van meer dan 3.750 m² de mogelijkheid om ter compensatie hiervan maximaal drie woningen op te richten. Deze woningen moeten passen in de woonvisie en gerealiseerd worden op het perceel waar de sloop plaatsvindt.

Het bestaande agrarisch bouwvlak kenmerkt zich door een relatief smal en diepe vorm. Aangrenzende gronden zijn niet in eigendom van initiatiefnemers.

In overleg met gemeente Westerkwartier is ervoor gekozen om op onderhavig perceel een eigen straatbeeld te creëren en de compensatiewoningen haaks op de weg te plaatsen. Resultierend in de beoogde erfopzet in afbeelding 8.

Vanuit Westerkwartier zijn navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing en in acht genomen bij het ontwerp:

- ▶ Hoofdgebouw in rooilijn met parallel zadeldak;
- ▶ Goot- en nokhoogte: 3,5 respectievelijk 9,0 meter;
- ▶ Hoofdgebouw max. 120 m²;
- ▶ Totaal bebouwing max. 300 m²;
- ▶ Landelijke architectuur, terughoudend kleurgebruik en geen witte gevels en geglazuurde dakpannen.



Afbeelding 8 Beoogde erfopzet/ bebouwing

3.3 Erf - & Landschappelijke inpassing

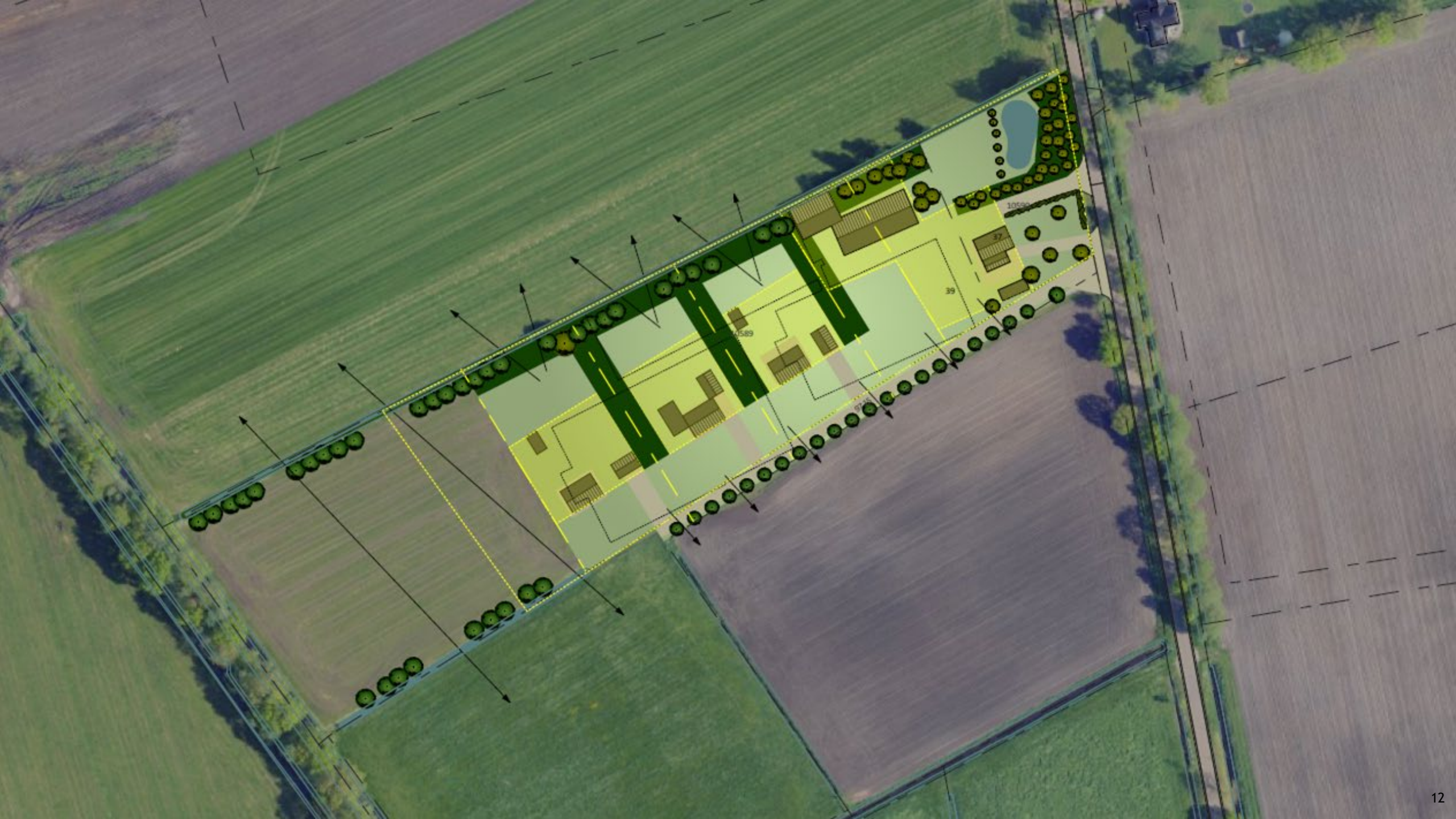
Het huidige erf, het landschapstype en bijbehorende waarden zijn samengekomen in navolgende erf- & landschappelijke inpassing (grootformaat navolgend). De totstandkoming van het inrichtingsplan laat zich het beste opsommen:

- ▶ De bestaande houtsingel aan de noordzijde van de perceelsgrens wordt versterkt en verlengd tot de bestaande houtsingel aan de westzijde met dubbele watergang. De houtsingel (zonder ondergroei) wordt voorzien van enkele 'sleutelgaten'.
- ▶ Van een afstand bezien is er visueel één houtsingel aanwezig daar waar deze op de plek zelf werkelijk bestaat uit meerdere elementen. Hierdoor wordt het smalle diepe perceel niet "opgesloten" tussen een dichte groene singel. Deze wijze van aanplant is passend bij het halfopen landschapsbeeld ter plaats;

- ▶ ② Aan de zuidzijde wordt eveneens een houtsingel aangelegd. Deze volgt de contour van het nieuwe straatbeeld. Deze singel wordt bewust niet doorgetrokken tot de achterliggende singel om te voorkomen dat het nieuwe straatbeeld wordt "opgesloten".
- ▶ ③ In het 'achterland' worden enkele boomgroepen aangeplant. Deze groepen worden vanuit hetzelfde gedachtegoed m.b.t. zicht aangeplant als de houtwal;
- ▶ Door de houtsingels en boomgroep met de perceelgrenzen te laten meelopen i.c.m. de stedenbouwkundige opzet ontstaan er twee obstakelvrije doorzichten vanaf de Keuningsweg naar het achterland;
- ▶ Zoals reeds omschreven zal het bestaande groen aan de voorzijde van het erf in stand blijven;
- ▶ ④ Tussen de bestaande woning en tussen de compensatiewoningen onderling wordt een groenstrook van 10 meter breedte gerealiseerd. Deze groenstrook (met struik- en kruidlaag) dient naast de erfafscheiding eveneens ter bevordering van de inheemse fauna en insecten.

- ▶ Op het erf ontstaan door de inrichtingsmaatregelen een boom-, struik-, kruid- en graslaag. De synergie tussen de lagen zorgt voor variantie in het landschap, voedsel en schuilmogelijkheden voor het dierenleven en insecten.





4. Aanplant en beheer

①

Houtsingels

Soorten: Grauwe els, meidoorn, berk, eik. Waarbij de els als “hoofdsoort” wordt gehanteerd;

②

Aanplant: 10 meter h.o.h. Maat aanplant: 12-14 cm stamomtrek;

Beheer: jaarlijks, vormsnoei.

③

Boomgroep (2x)

Soorten: Grauwe els, eik.

Aanplant: elke boom voorzien van 2 boompalen.

10 meter h.o.h. Maat aanplant: 14-16 cm stamomtrek;

Beheer: jaarlijks, vormsnoei.

④

Groenstrook (struweel)

Soorten: Kornoelje, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, hondroos, gelderse roos en kardinaalsmuts;

Aanplant: 2 jarig bosplantsoen met de maat 60-80 cm hoogte. 2 rijen, h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband;

Beheer: De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid en afgezet. Dit gaat door middel van hakhoutbeheer.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2