Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

KGO ONDERBOUWING

Onderwerp: KGO onderbouwing en toelichting inrichtingsplan Klaas Kloosterweg West 6 en 8, Rouveen
Datum: 15-05-2023

Inleiding

Aan de Klaas Kloosterweg West 6 en 8 zijn de initiatiefnemers van plan om beide erven te ontwikkelen tot een gecombineerd agrarisch bedrijf met recreatieve nevenactiviteiten. Het doel is om de bestaande woning aan de Klaas Kloosterweg West 6 om te vormen tot een recreatiewoning en een bestaand bijgebouw in te zetten tot bed and breakfast eenheden. Twee bed and breakfast eenheden worden gerealiseerd in een bestaand bijgebouw en één in een nieuw op te richten hooiberg. Initiatiefnemers houden op dit erf alpaca's en paarden. De recreatieve ontwikkeling sluit hierop aan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande woonbestemming omgezet tot een agrarische bestemming met een aanduiding voor recreatieve nevenactiviteiten. In deze notitie motiveren we de KGO ontwikkeling, conform artikel 2.1.6. van de provinciale omgevingsverordening. Daarbij gaan we allereerst in op de sociaal maatschappelijke reden voor deze ontwikkeling. Daarna gaan we in op de kwaliteitsimpuls die bij deze ontwikkeling plaatsvindt. Daarbij motiveren we de maatregelen in het inrichtingsplan.

KGO

Een ontwikkeling in het landelijk gebied wordt getoetst aan artikel 2.1.6. uit de provinciale omgevingsverordening. Daarin staat het volgende opgenomen.

'Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.'

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

Reden voor ontwikkeling, bedrijfsverbreding

De initiatiefnemers exploiteren nu een gemengd agrarisch bedrijf met melkvee, pluimvee en, kleinschaliger, paarden en alpaca's. De gemengde opzet van dit bedrijf maakt dat het goed is voorbereid op de plannen die nu landelijk op het gebied van de landbouw spelen. Extensiever produceren, met een gesloten kringloop. Voor dit bedrijf betekent dat een verdere verbreding met een recreatieve neventak. Op het sociaal maatschappelijk vlak betekent dat beide eigenaren een 'eigen deel' van het bedrijf leiden. Ook dat leidt tot een gezonde bedrijfsvoering.

KGO impuls

Een groot deel van de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De ontwikkeling leidt tot een lichte toename van verkeer en daarbij benodigde parkeervoorzieningen. Deze kunnen echter allemaal op bestaande verharding worden gerealiseerd. Daardoor is de impact op de omgeving beperkt en verdwijnen er geen ecologische of landschappelijke waarden. Met deze ontwikkeling wordt een woonbestemming (met bijbehorende mogelijke nevenfuncties) opgeheven. Dit vormt dan ook een belangrijke kwaliteitsimpuls. Aanvullend daarop wordt gezorgd voor een passende inpassing, waarbij er landschappelijk beperkte mogelijkheden zijn voor opgaande beplanting, wegens het open karakter van het gebied dat ook als belangrijke landschappelijke waarde geldt.

Toelichting inrichtingsplan

Het plan ligt in een open landschap met beperkte beplanting op de erven. In de omgeving zijn erven te zien met enkele bomen en hagen, verder is er weinig tot geen beplanting aanwezig. Veel van de erven hebben enkele bomen langs de oprit of op de grens van het erf. Deze landschappelijke waarde vormt de basis voor de inrichting van het erf aan de Klaas Kloosterweg West 6 en 8 in Rouveen.

Daarnaast is de minimale beplanting ook functioneel. Voor het melkvee- en pluimveebedrijf is het van belang om met de landbouwvoertuigen gemakkelijk het land te betreden. Door het open karakter van het perceel gaat dit gemakkelijk, dit blijft in de toekomst behouden. Vanwege de agrarische bruikbaarheid van de aangrenzende percelen (met name aan de noordkant van het erf) is van belang dat er geen bomen of opgaande beplanting aan de noordzijde van het erf worden geplaatst. Dit zorgt voor schaduwwerking waardoor deze percelen minder bruikbaar worden. De beperkingen die gelden voor bufferstroken langs watergangen, maken dat dit een te grote impact heeft op het bedrijf.

Ten slotte gelden ook de alpaca's als input voor het inrichtingsplan. Alpaca's zijn nieuwsgierige dieren die alle beplanting onderzoeken (en opeten). Omdat alpaca's slecht tegen de meeste inheemse soorten kunnen, hebben we het plan ook hierop aangepast. Ook kunnen de alpaca's op de boerderij niet goed tegen veel verschillende planten, deze zijn giftig voor de dieren. Daarnaast eten ze alle beplanting op, waardoor de beplanting het niet overleefd.

Aan de oostzijde worden geen bomen gepland, zodat het vrije zicht over het land behouden blijft. Dit is een belangrijke kwaliteit die ook voor de recreatieve gast van belang is. De dam aan de zuidoostzijde wordt gerealiseerd voor de

paarden, zodat deze naar het land aan de andere kant van de sloot kunnen. De knotwilgenrij wordt aangelegd aan de zuidzijde van het perceel. Deze rij vormt een duidelijke overgang naar het erf en versterkt de orthogonale structuur van het landschap. Tussen de B&B en het vakantiehuis wordt een Glansmispel-haag geplant, waardoor de twee gebouwen worden gescheiden van elkaar. Tussen de twee B&B kamers wordt een erfmuur gebouwd. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwing en maakt dat er een eenheid in beeld ontstaat.

De knotwilgen passen in het bestaande landschap en zijn geschikt voor de natte omstandigheden. Tussen de B&B's en de vakantiewoning is er gekozen voor de Glansmispel-haag (Photinia), omdat deze het hele jaar door groen (en rood) is. Dit geeft privacy aan de gasten die verblijven in de B&B's of het vakantiehuisje. Dit is geen inheemse soort. Omdat deze nabij de bebouwing wordt toegepast is een soort die op het erf en siertuin wordt gebruikt, passend. Bij de parkeerplaatsen en verderop aan de voorzijde van het erf is gekozen voor de beukenhaag. Dit is een natuurlijke erfafscheidingshaag, passend bij het voorerf en heeft het hele jaar een mooie uitstraling.