



landschapsontwerpers



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN ROOD VOOR ROOD

• *Flierdijk 6-6a Daarle en Almeloseweg 15 Haarle*

Tubbergen, 15 september 2021 - Versie 1 Definitief



landschapsonwerpers



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Flierdijk en Almelseweg (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood

Project: Rood voor rood

Locatie: Flierdijk 6-6a Daarle en Almeloseweg 15 Haarle

Titel rapport

RKP Rood voor rood - Flierdijk 6-6a Daarle en Almeloseweg 15 Haarle

Opgesteld:

15 september 2021, 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



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Flierdijk	06
3. Huidige situatie Almeloseweg	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie Flierdijk	16
6. Nieuwe situatie Almeloseweg	18

1. Aanleiding

Op twee locaties bevinden zich voormalig agrarische bedrijfspercelen. De agrarische activiteiten zijn al enige tijd gestaakt en op beide locaties staat daardoor een behoorlijke omvang aan landschap ontsierende bebouwing. Aan de Flierdijk is er sprake van 3.665 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Aan de Almeloseweg 15 staat 3.280 m². De Flierdijk is gelegen in het zogeheten Flierenlandschap. Een rationeel landschap met een bijna haakse kavelstructuur op de Flierdijk. Het landschap is erg open en beplantingen komt er, met uitzondering van erfbeplanting niet voor.

De Almeloseweg is in een, van oorsprong half open landschap gelegen. Het ligt op de overgang van een kleinschalig matenlandschap naar de open heideontginning. Het matenlandschap aldaar is niet meer als zodanig te herkennen. Het landschap heeft meer de aansluiting bij de ontginning gezocht en voornamelijk is er nu sprake van robuuste beplantingen of functionele beplantingen zoals wegbeplanting.

Het voornemen is om alle landschap ontsierende bebouwing te slopen. In ruil daarvoor wenst de aanvrager aan de Flierdijk 2 woningen te bouwen en aan de Almeloseweg 3 woningen. Voor de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van het vastgestelde beleid "Nieuw Buitengebied". Onderdeel van het nieuwe beleid is de rood voor rood regeling. Via in een ingediend verzoek heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Hellendoorn eist voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven en het omliggende landschap. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Flierdijk

Het plangebied ligt ten zuiden van Daarle te midden van het Flierenlandschap. Een van oorsprong nat gebied met een grote mate van openheid. Het is een gebied dat afgewisseld wordt met dekzandvlakten en beekdalgebieden. De hoogteverschillen waren minimaal en, indien aanwezig, zijn ze ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Flierenlandschap

Het flierenlandschap is een laaggelegen landschap met hooilanden. Door de aanleg van vele ontwateringssloten ontstond er een bruikbaar agrarisch landschap. Het water werd bijna haaks afgevoerd naar een waterleiding. De verkavelingsstructuur ligt dan ook bijna haaks op de Flierdijk. In dit geval betreft het een zeer open landschap waarbij enkel beplanting voorkomt op de later aangelegde erven. Kortom een grootschalig landschap met een rationeel karakter met daarin onder meer rechte wegen. Vanwege de aanvankelijk natte situatie ontstonden pas laat erven in deze gebieden. De erven hebben veelal een langgerekt en relatief smal karakter.

Nieuwe elementen

Kenmerkend zijn de bijna loodrechte perceelsgrenzen op Flierdijk. Deze dienen bij een ontwikkeling gerespecteerd te worden. Met nieuwe aanplant moet uiterst voorzichtig om worden gegaan om de openheid niet te verstoren. Vanzelfsprekend moet het erf in worden gepast, rekening houdend met de aanwezige openheid. De vraag kan gesteld worden of de huidige inpassing al volstaat.

Huidige erfindeling

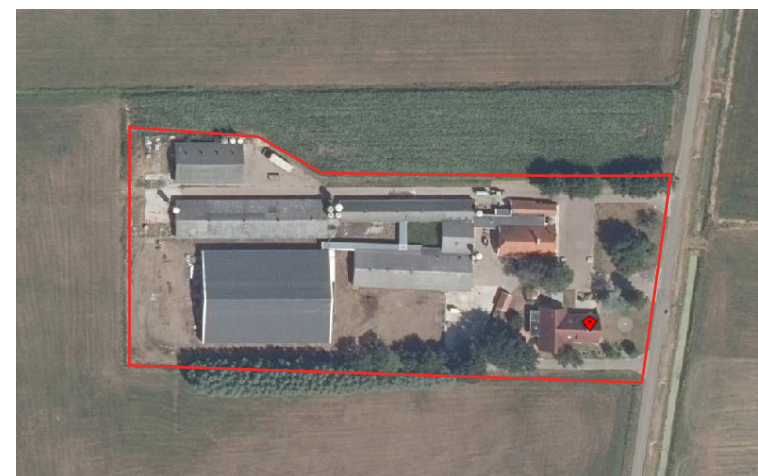
Er is sprake van een jong erf met een gebruikelijke indeling. De woonboerderij staat aan de voorzijde van het perceel met daarachter alle bedrijfsbebouwing. In latere instantie is - eveneens aan de voorzijde van het perceel - een tweede bedrijfswoning gebouwd. Bij een ontwikkeling moet de basis van een langgerekt en smal erf overeind worden gehouden.



Locatie plangebied ten zuiden van Daarle. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Huidige situatie Almeloseweg

Het plangebied ligt ten noordwesten van Haarle in de heideontginning. Voorheen was aan de oostzijde sprake van een kleinschalig matenlandschap, maar daarvan is niets meer over. Het is een gebied dat afgewisseld wordt met dekzandvlakten en beekdalgebieden. De hoogteverschillen waren minimaal en, indien aanwezig, zijn ze ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Heideontginning

Erven in de heideontginning zijn veelal jong en verschenen vaak rondom de grootschalige ontginning van de heide. Zo ook in dit geval waarbij het erf op kaarten van rond de jaren '30 en '40 op kaarten verschijnt. In combinatie met de grootschalige ontginning komt helaas ook een einde aan het kleinschalige karakter van het naastgelegen matenlandschap. De wegen hebben daardoor het rationele karakter van de heideontginning. Bestaande beplantingen zijn robuust in de vorm van bospercelen of functioneel zoals erfbeplantingen en wegbeplantingen en de verkaveling is grootschalig.

Nieuwe elementen

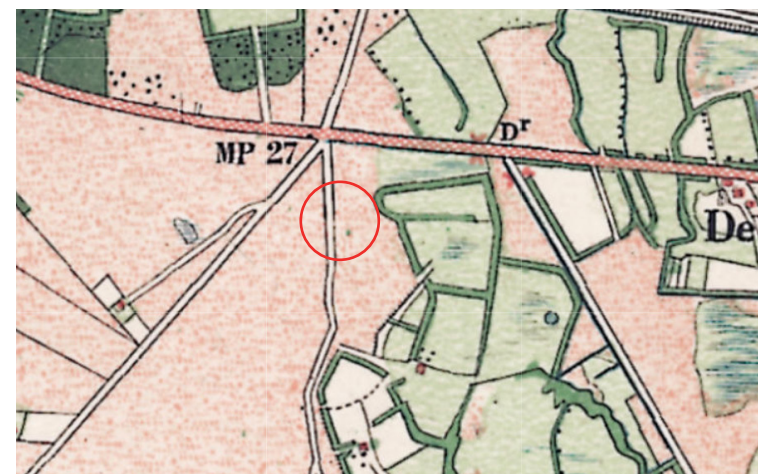
Kenmerkend is het grootschalige karakter. Met nieuwe aanplant moet voorzichtig om worden gegaan om de openheid niet te verstoren. Het erf is in de huidige situatie goed en herkenbaar ingepast met een zware beplanting langs de oprij laan evenals wat erfbeplanting in noordoostelijke hoek. Bijdragen aan de herkenning of versterking van het matenlandschap wordt afgeraden. Hiervoor is geen enkel aanknopingspunt meer.

Huidige erfindeling

De indeling van het erf is logisch waarbij de woning voor op het erf is gelegen met daarachter verschillende vormen van bedrijfsbebouwing. Het erf is door de jaren flink gegroeid, maar het heeft niet ingeleverd op de compacte opzet van het erf. Gebouwen liggen dicht bij elkaar in één erfensemble.



Locatie plangebied ten noordwesten van Haarle. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. 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

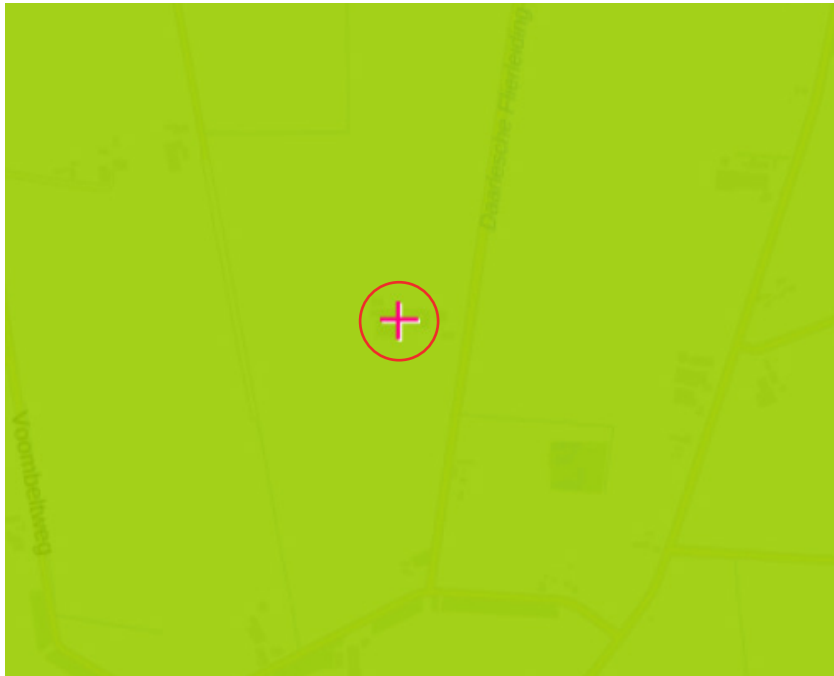
begrenzungen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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. Het plangebieden is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

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



Links de Flierdijk, rechts de Almeloseweg. Het ontwikkelingsperspectief van de locaties is als lichtgroen weergegeven wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixland-schap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 voor 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 ijstijden, de wind en water. De locaties zijn gelegen in beekdalgebieden. De locaties hebben een minimaal reliëf gekend. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (bijvoorbeeld 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 (essen en kampenlandschappen). Later werden ook de lager gelegen gronden in gebruik genomen. In heide- en veenontginningen werden hogere delen in een gebied als eerste in gebruik genomen. Van oorsprong was er altijd al sprake van een zeer open landschap rondom beide planlocaties. Met name rond de Flierdijk was er geen enkele vorm van beplanting. Nabij de Almelseweg was er aanvankelijk sprake van een relatief gesloten matenlandschap aan de oostzijde. Alle landschapselementen die hier een bijdrage aan leverden zijn echter verdwenen. Het gebied heeft daarmee de aansluiting gezocht

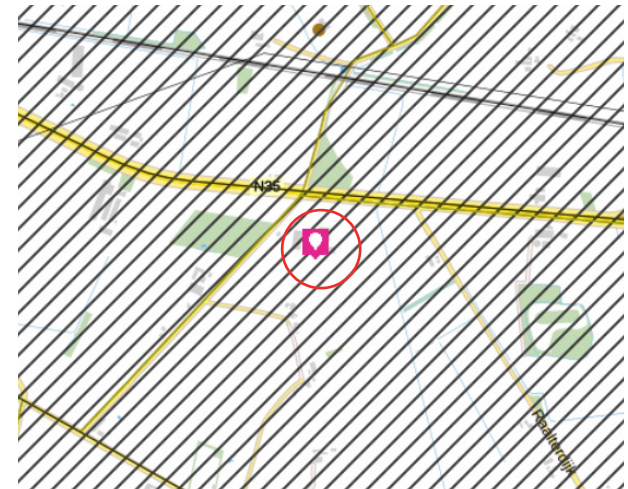
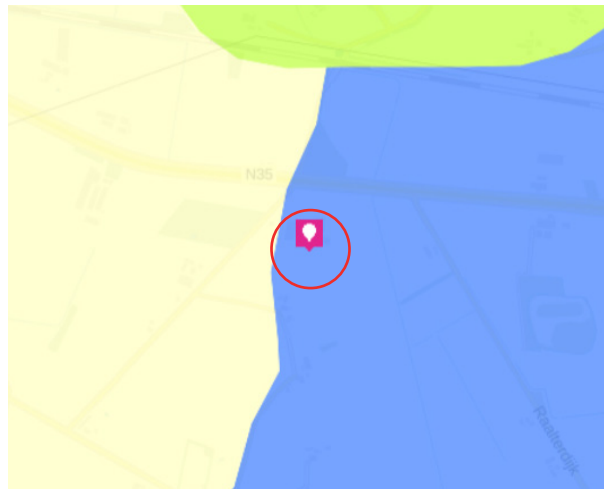
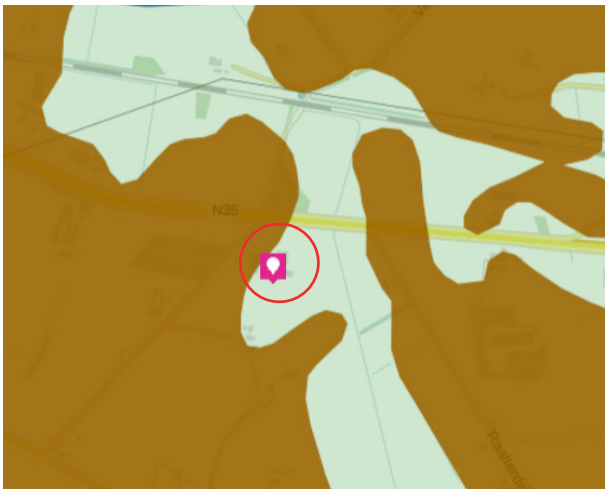
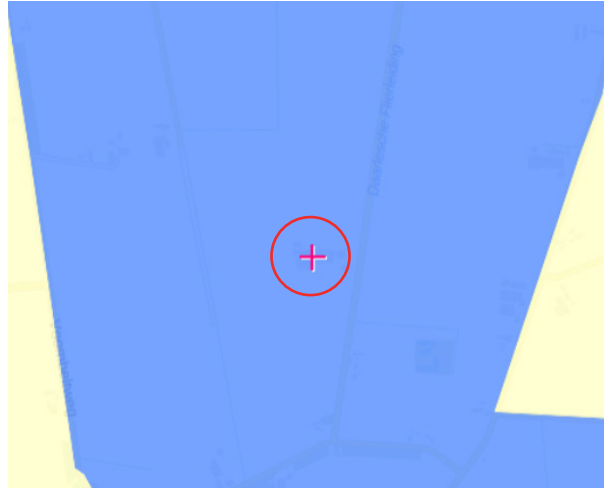
bij de grootschaligere heideontginning. Wat ongelukkig is de locatie op kaart opgenomen als flieren- en matenlandschap. Gemotiveerd moet hiervan af worden geweken: het plangebied moet aangemerkt worden als heideontginning. Daarmee zijn ook de gebiedskenmerken van de ontginning van toepassing en niet de kenmerken van het matenlandschap.

Laag van de beleving

De Almelseweg 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 Beleidsregel Beleid Nieuw Buitengebied

Op 2 juni 2020 is het nieuwe beleid "Nieuw Buitengebied" vastgesteld. Het doel is richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Ook wordt er een doorkijk geboden naar een passende werkwijze in de geest van de Omgevingswet. De regeling rood voor rood is vernieuwd, mede op basis van een nadere uitwerking van dit beleid. Als aan de voorwaarden van dat instrument wordt voldaan, dan kan daar gebruik van worden gemaakt. Voor elke ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een stappenplan:



Links: natuurlijke laag, beide planlocaties zijn omschreven als "beekdalgebieden". Midden: laag van cultuurlandschap, beide planlocaties zijn omschreven als: "flieren- en matenontginning". Rechts: laag van de beleving, de Almeloseweg is omschreven als "Donkerte". Boven Flierdijk, onder de Almeloseweg. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

1. Gebiedskenmerken zijn de ondergrond en het landschap. Wat is er mogelijk op basis hiervan? Wat zijn de kenmerken?
2. Identiteit van Hellendoorn, vindt aansluitingen met passende ontwikkelingen.
3. Gebiedsopgaven: verbindt kwaliteit en noodzaak.
4. Verbindingen zoeken met andere ontwikkelingen.
5. Wensen moeten samen één integraal plan gaan vormen.
6. Is er een balans in de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedskenmerken

Voor de gebiedskenmerken maakt de gemeente Hellendoorn gebruik van de gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Voor beide locaties moet uitgegaan worden van een grootschalig en open landschapstype. De Flierdijk kent geen beplantingsvormen anders dan de erfbepanting. Aan de Almloseweg is sprake van robuuste beplantingsvormen. Om de openheid te kunnen behouden moet terughoudend om worden gegaan met de nieuwe aanplant van landschapselementen.

Identiteit

Het gebied is ingedeeld als "rond boeren". Het agrarisch gebruik geeft de identiteit aan dit gebied. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied waar gebruikers (voornamelijk agrariërs) de verschijningsvorm van het landschap hebben bepaald. Bij de ontwikkeling hebben zij nooit gedacht over de schoonheid ervan, maar we zijn het wel gaan waarderen. Het is belangrijk dat we dat blijven waarderen.

Gebruik maken van de rood voor rood regeling betekent ook enkele voorwaarden. Voor 1000 m² voormalige bedrijfsbebouwing mag één woning worden gebouwd. Voor extra woningen dient minimaal 1500 m² te worden gesloopt.

Alle bebouwing dient te worden gesloopt en de minimale omvang bedraagt 300 m². Alle sloopmeters komen uit de gemeente Hellendoorn en het is toegestaan om een locatie met een ander erf aan te vullen als blijkt dat er onvoldoende sloopmeters beschikbaar zijn. Bij voorkeur wordt er op de slooplocatie gebouwd en een plan dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan. Daarin moet blijken welke investeringen onderdeel van het plan zijn. Onder meer kan gedacht worden aan:

- Aanleg structuurgroen op en rond het erf.
- Herstel slooplocatie.
- Herstel gevel/dak resterende gebouwen.
- Herstel karakteristieke gebouwen (extern).

Erfverhardingen en tuinen, herstel van niet-karakteristieke gebouwen en waardedalingen zijn investeringen, maar maken geen onderdeel uit van het plan.

Het opgestelde plan houdt waar mogelijk rekening met de voorgaande benoemde aspecten.

5. Nieuwe situatie Flierdijk

Het erf aan de Flierdijk is net als andere erven in het gebied langgerekt. Geen van de agrarische erven heeft zich in de breedte ontwikkeld. De hoofdgebouwen (de voormalige woonboerderij en de nieuwere bedrijfswoning op tekening aangeduid met de letter A) staan op de voorgrond van het erf met daarachter de bedrijfsgebouwen. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (oranje contouren).

Het belangrijkste element na sloop van alle bebouwing op het erf is de zuid gelegen beplanting. In dit geval gaat het om wilgen (K). De wilgen passen in het landschapsbeeld en geven het erf een krachtig langgerekt karakter. De huidige bedrijfswoning (A) staat in de openheid tussen de wilgen en de Flierdijk. Deze woning blijft behouden en in de nieuwe situatie zal hier sprake zijn van een burgerwoning. Bij het toevoegen van woningen moet goed gelet worden op de samenstelling van het erf en de kenmerken van het gebied. In alle gevallen gaat het om langgerekte erven.

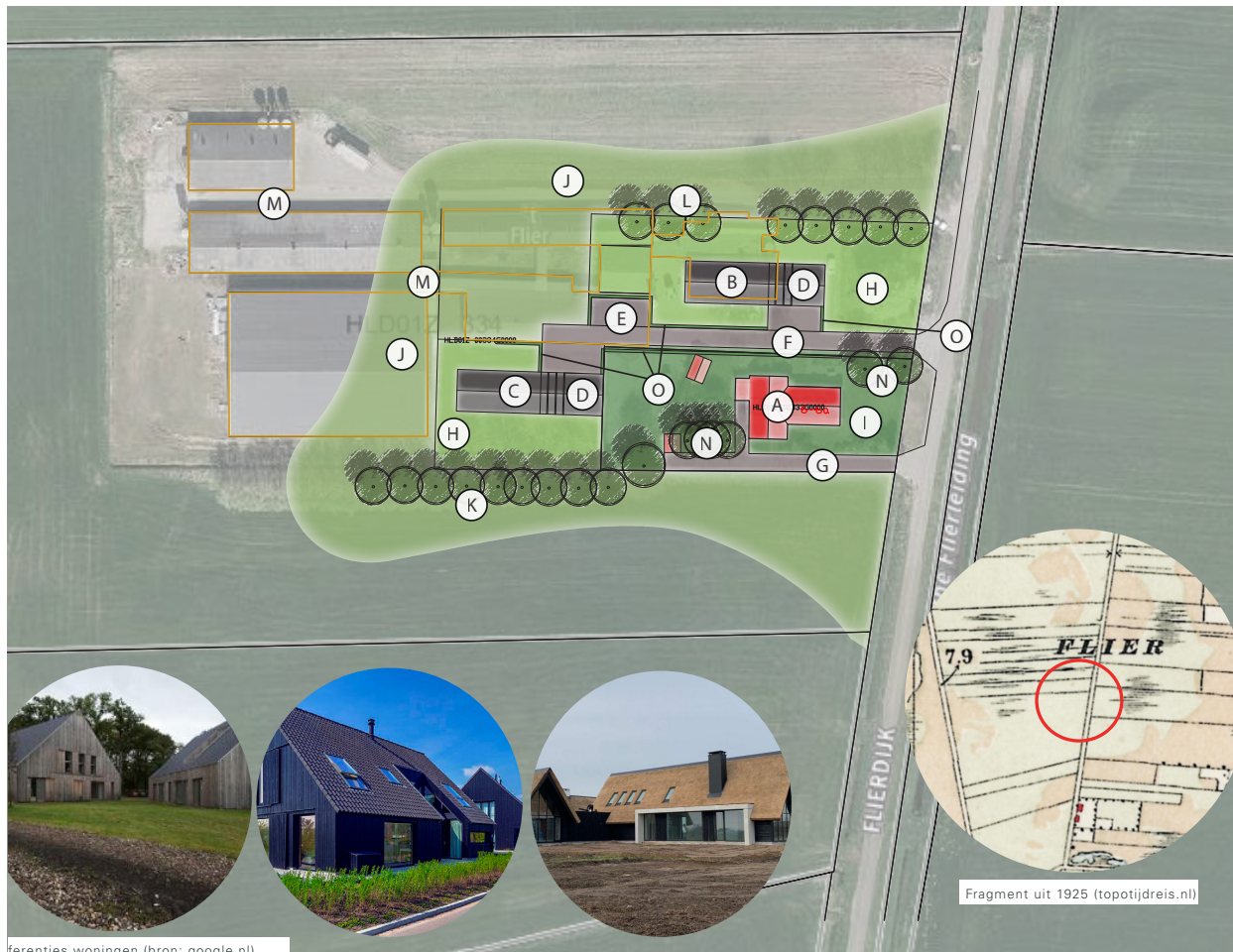
Om dat gebiedskenmerk te behouden moet er sprake zijn van langgerekte volumes (B en C) die een sterke verbinding houden met de uitstraling van schuren. De schuren kennen een zadeldak en zijn bij voorkeur donker in de verschijning. Zowel hout als steen is daarbij een denkbare vorm van materiaalgebruik. Het bijgebouw is niet losstaand, maar is vastgekoppeld aan het hoofdvolume om bij te kunnen dragen aan de gebiedskenmerken. Zowel de woning als de vastgekoppelde bijgebouwen zijn sober en kennen niet al te veel details.

Hoewel de bestaande woning een eigen inrit houdt, is het overige deel van het erf ontsloten door één duidelijke inrit. Vanaf de inrit kan men bij de nieuwe

woningen komen. Er wordt terughoudend met beplanting omgegaan. Er is daarom sprake van een vrij doorzicht over het erf. Enkel aan de noordzijde wordt een bomenrij (L) aangeplant om het langgerekte karakter van het erf te kunnen benadrukken én om het erf aan de noordzijde in te kunnen passen op een wijze die passend is in dit landschap. Er worden zomereiken aangeplant. Een soort die rondom erg gebruikelijk is op de diverse erven.

Centraal op het erf worden enkele hagen (O) aangeplant en enkele parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers (E). Er worden geen schuttingen aangebracht, hagen zorgen voor voldoende privacy. De bewoners hebben wel een eigen vrijheid om hun terrassen, paden en tuinbeplanting te bepalen en aan te leggen. Richting het landschap c.q als omheining zou een eenvoudig raster met draad volstaan.

Met de inpassing kan voldaan worden aan de gestelde eisen.



ferenties woningen (bron: google.nl)

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

- A: Bestaande woning (1).
- B: Compensatiewoning (2).
- C: Compensatiewoning (3).
- D: Nieuw te bouwen bijgebouwen (te combineren met hoofdvolume).
- E: Parkeren.
- F: Erfverharding met één centrale ontsluiting (nieuw).
- G: Erfverharding (bestaand).
- H: Erf/gras/gazon/tuin.
- I: Tuin bestaand.
- J: Weiland/akkerland.
- K: Bestaande houtopstand (wilgen).
- L: Nieuw aan te planten zomereiken om de langgerekte structuur van het erf te benadrukken. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 8 bomen.
- M: Te slopen opstallen (oranje contouren).
- N: Bestaande beplanting rondom bestaande woning.
- O: Aanplant van meerdere hagen. Soortgebruik is *Carpinus betulus* of *Fagus sylvatica* in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) al dan niet gemengd. Totale lengte 122 meter met 5 stuks per strekkende meter.

6. Nieuwe situatie Almeloseweg

Aan de Almeloseweg is sprake van een compact erf dat wordt ontsloten door één lange laan met daaraan een zeer karakteristieke en beeldbepalende beplanting. Aan de voorzijde van het erf staat een bedrijfswoning (B) dat in de nieuwe situatie een burgerwoning zal zijn. De overige bedrijfsbebouwing is landschap ontsierend en wordt gesloopt (L). De bebouwing is, ondanks de schuin aanlopende inrit, georiënteerd op de Almeloseweg en past daarmee in het beeld van de overige agrarische bebouwing aan die weg. Een tweede bedrijfswoning (C) is aan de Veldhuisweg gelegen en maakt in de nieuwe situatie geen onderdeel uit van het erf. Gesteld moet worden dat het dat ruimtelijk in de huidige situatie ook al niet doet. De woning is in de nieuwe situatie omgezet naar een burgerwoning.

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing worden 3 woningen gebouwd. Om de woningen te positioneren en in te passen is het belangrijk om de kernwaarden van het huidige erf overeind te houden. Dat betekent dat het nieuwe erf(cluster) compact moet zijn, de oriëntatie blijft op de Almeloseweg en er zijn niet te veel (losse) gebouwen. Het toevoegen van 3 woningen geldt daarom als maximaal toelaatbaar voor deze locatie. De nokrichting is parallel aan de Almeloseweg of er juist haaks op, maar wel georiënteerd op deze weg. Twee van de woningen (E en F) hebben de uitstraling van een schuur (schuurwoning) en bovendien maakt het bijgebouw onderdeel uit van de hoofdvorm. Dat voorkomt de veelvoud aan kleinere gebouwen.

De derde woning (D) mag wat meer de uitstraling van een hoofdgebouw hebben. De woning staat voor op het erf en kan goed deze functie vervullen. Een bijgebouw (G) staat bij deze woning dan ook los en is niet geïntegreerd. Tot slot wordt bij de bestaande woning een bijgebouw (G) toegevoegd. Deze

zou anders ontbreken in de nieuwe situatie. De gebouwen staan relatief dicht op elkaar rondom één centraal punt. Daardoor is er in de nieuwe situatie weer sprake van een compact erf.

Met beplanting wordt terughoudend omgegaan. De toegangslaan wordt versterkt met de aanplant van enkele zomereiken (O). Daarnaast worden verspreid over het erf in totaal 4 solitaire bomen (H) aangeplant voor de beeldbepalende waarde op de lange termijn. Ook worden enkele hagen (M) aangeplant om privacy te genereren. Tussen de bestaande woning (B) en de nieuwe woning (E) wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant met in totaal 5 bomen. Er worden geen schuttingen toegevoegd. De omheining is open en landelijk. Gekloofde palen met draad zou al voldoende kunnen zijn. Dit te combineren met een kruidenrijk of bloemrijk grasland, mits de bewoners dat ambiëren.

Met de inpassing kan voldaan worden aan de gestelde eisen.



- A: Erf / gazon / gras / tuin.
- B: Bestaande woning (1).
- C: Bestaande woning (2).
- D: Compensatiewoning (3).
- E: Compensatiewoning (4), schuur en woning in één vorm.
- F: Compensatiewoning (5), schuur en woning in één vorm.
- G: Nieuw te bouwen bijgebouwen.
- H: Nieuw aan te planten solitaire bomen rondom het erf. Soortgebruik is zomerlinde, beuk of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 4 bomen.
- I: Erfverharding met één centrale ontsluiting.
- J: Tuin bestaand.
- K: Weiland.
- L: Te slopen opstallen.
- M: Aanplant van meerdere hagen. Soortgebruik is Carpinus betulus of Fagus sylvatica in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) al dan niet gemengd. Totale lengte 116 meter met 5 stuks per strekkende meter.
- N: Nieuw aan te planten hoogstamfruitboomgaard met oude rassen. Aanplant in de maat 8-10 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 5 (minimaal) bomen.
- O: Nieuw aan te planten zomereiken ter versterking / verlenging van de oprit. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 7 bomen.

