

Locatiebepaling compensatiekavels

Voor herbestemmen naar woonfunctie plangebied Het Zeldam

Opdrachtgever:

Het Zeldam BV

Locatie:

Enschedesestraat 406

7552CP Hengelo

Januari 2022

Inleiding

Naar aanleiding van een eerste onderzoek naar de haalbaarheid en technische mogelijkheid, in relatie tot het aanwijzen van twee bouwlocaties binnen het plangebied het Zeldam is aanvullend hydrologisch en bodemkundig onderzoek noodzakelijk gebleken. Er is om die reden een onderzoek gestart naar de bodemopbouw en de actuele grondwater situatie op locatie. Bij het bepalen van de locaties is rekening gehouden met de cultuurhistorische – en aardkundige waarden en met toekomstige gewenste ontwikkelingen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd met een Edelman-grondboor. Er zijn in het perceel 10 boringen gezet met een diepte van 1.80m. Voor een overzicht verwijs ik u naar de bijgevoegde bijlage.

Woonvisie Gemeente Hengelo

De woonvisie Hengelo 2016-2026 is door de gemeenteraad van de Gemeente Hengelo vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan op welke wijze men invulling wenst te geven aan een prettig woon en leefklimaat in en rondom de stad.

Het document dient als basis voor strategische afwegingen op het gebied van wonen. Voor het buitengebied zijn specifieke kaders van toepassing gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan o.a. gebruik worden gemaakt van de beleidskaders die genoemd staan binnen het Rood voor Roodbeleid.

Rood voor Rood

Provincie

Het hoofddoel bij het Rood voor Roodbeleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. *Bij de aanvraag wordt getoetst of deze is gericht op het bereiken van het hoofddoel.* In gemeentelijke beleidskaders wordt aangegeven wat verstaan wordt onder verbeteren ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente Hengelo

Het gemeentelijk beleid sluit zoveel mogelijk aan op de provinciale criteria en stuurt voornamelijk op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van landschap ontsierende bebouwing. Volgens de beleidskaders van de Provincie en Gemeente Hengelo wordt de ruimtelijke kwaliteit o.a. bepaald door:

- *De variëteit en biodiversiteit van het landschap*
- *Aanwezigheid van reliëf, houtopstanden en bosclusters*
- *Samenhang en verweving tussen bebouwing, erf en landschap*
- *Cultuurhistorische waarden*
- *Waterlopen*
- *Beeldkwaliteit bebouwing*

De ruimtelijke kwaliteit is in belangrijke mate afhankelijk van de ruimtelijke samenhang.

Indienen inrichtingsplan

Bij het indienen van een aanvraag i.h.k. het Rood voor Roodbeleid dient men op de compensatie kavel rekening te houden met bovenstaande aspecten. Maatwerk blijft een aandachtspunt om bijzondere waarden op lokaal niveau veilig te stellen en de kwaliteit optimaal te waarborgen. In de toelichting op het plan moet men in te gaan op de kwaliteiten die hier al aanwezig zijn en de aandachtspunten/maatregelen om die kwaliteiten te waarborgen/versterken. Hierbij wordt ingegaan op welke wijze de compensatiekavel bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer is er sprake van een borging van de kwaliteitseisen? Om dit te kunnen beoordelen zal het inrichtingsvoorstel moeten voldoen aan de volgende aspecten:

- *De ligging van de compensatiekavel en de situering van de woning daarbinnen*
- *Er moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is op de ruimtelijke kwaliteit.*

Deze aspecten mogen de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten maar moeten bijdragen aan een kwaliteitsverbetering. Zo wordt bijvoorbeeld een compensatiewoning op een es van uit historisch oogpunt niet als een wenselijke ontwikkeling gezien. Of de kap van een landschapselement kan worden gezien als aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Een geringe aantasting kan acceptabel zijn wanneer deze ruimschoots wordt gecompenseerd. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijft het uitgangspunt.

Belangrijke aspecten die hierbij worden gehanteerd zijn:

- *Er moet sprake zijn van een flinke reductie van landschap ontsierende bebouwing*
- *Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hierbij moet rekening worden gehouden met andere (ecologische) beleidsopgaven*
- *Goede architectonische inpassing. Belangrijk zijn hierbij zichtlijnen, ritme van bestaande bebouwing, cultuurhistorisch verantwoord, groene inpassing en erfinrichting.*
- *Relatie overige ensembles / omliggende bebouwing*

Een LESA voor locatie

Een Landschappelijk Ecologische Systeemanalyse (LESA) is een instrument om ruimtelijke structuren en het functioneren in onderlinge samenhang hiervan, vast te stellen. Hierbij worden nadrukkelijk de eigenschappen van de bodem en (grond)waterstromingen belicht waarmee potenties van een gebied worden bepaald. De uitkomsten dienen als dé basis die hoeven te gelden bij diverse inrichtingsvraagstukken. De uitkomsten van een LESA kunnen ingebracht worden bij de realisatie van nieuwe natuur of bij de inrichting van robuuste klimaat adaptieve watersystemen. Maar ook kunnen zij de ruimtelijke structuren in beeld brengen die als raamwerk (casco-benadering) dienen voor de aanleg van nieuwe landschapselementen , integrale inbedding van wegen of voor het aanwijzen van nieuwbouw locaties.

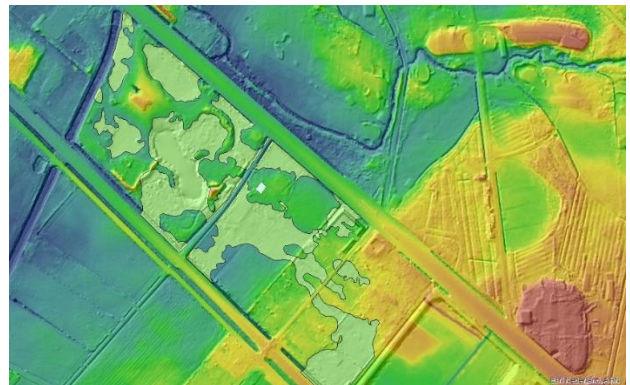
Een grondige analyse van de historie, ecologie en geomorfologie van een gebied, waarvoor de LESA staat, is een must voor de start van ieder inrichtingsplan. Het zichtbaar maken en oppakken van de (oorspronkelijke) ruimtelijke structuren, of het nu gaat om de verbreiding van bodemtypen, grondwaterstromingen, structuren van landschapselementen of anderzijds historische elementen, ze zijn in hoge mate bepalend voor het succes van inrichting en herstel. Hierbij is het ophalen van velddata ontzettend belangrijk. Een kleine nuance in deze structuren is van groot belang voor het wel of niet slagen van een plan.

Vanuit ecologie kijken we naar de potentie van een gebied op basis van de soorten die al aanwezig zijn. Grote brandnetel en fluitenkruid zijn bijvoorbeeld indicatoren voor stikstofrijke grond, terwijl de aanwezigheid van soorten als holpijp en waterviolier wijzen op toestroming van kalkrijk grondwater. Zo kun je ook op basis van de aangetroffen soorten afleiden dat de bodem wordt gevoed door eeuwenoude grondwaterstromen, die het gebied behoeden voor verdroging en verzuring. Aan de hand daarvan kun je een plan maken voor het herstel op de korte en lange termijn.

“Een ontwerp wordt eigenlijk altijd beter als je beschikt over een LESA. Zeker als je op een nieuwbouwlocatie als Het Zeldam (natte)landnatuur wilt realiseren in combinatie met (droge)nieuwbouw locaties. Het geeft je een inzicht in de oorspronkelijke opbouw van het gebied. Dat is allesbepalend voor wat er kan groeien of waar vanuit historisch oogpunt kan worden gebouwd.



Bodemkaart volgens de LESA



AHN met grondwater gerelateerde bodemtypen

- roze - veldpodzol (infiltratie/droog profiel)
- lichtgroen - beekeerd (kwel zone)
- donkergroen - beekeerd met kleidek (kwelzone met sediment/afzetting)





Overzicht van de ruimtelijke structuren en stroomdraden van het oorspronkelijke actieve watersysteem als sub stroom/kwelgebied van de Elsbeek (ondergrond luchtfoto 2019)

Om een beeld te geven van de ruimtelijke structuren kan er een onderscheidt worden gemaakt van natte laag gelegen structuren met een organische overgang naar hoog gelegen droge structuren.

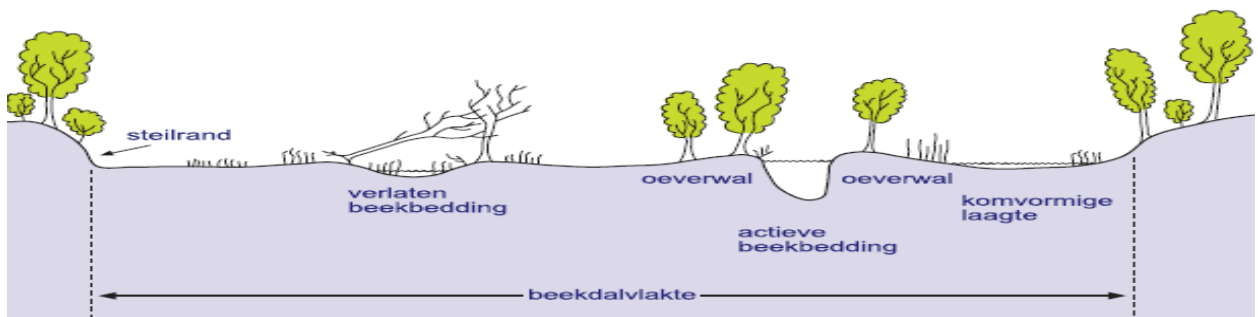
Vanuit de bodemclassificatie Bakker & Schelling onderscheiden we hierin diverse bodemtypen die kenmerkend zijn voor de vochtige dalvormige laagtes. In de laagste delen hebben zich broekeerden en beekeerden gevormd met een kleidek, al dan niet gelaagd met beekleem en sediment in het profiel. Op de wat subtiele hogere delen treffen we in diezelfde laagtes beekeerden aan maar dan zonder kleidek en met soms veel roest in het profiel wat duidt op oorspronkelijk sterke kwel van grondwater. Op de flanken naar de hoogste delen van het gebied treffen we op kleine schaal gooreerden aan die gekenmerkt worden met een laterale grondwaterstroming. De hoogste delen ten slotte worden gedomineerd door de dekzandruggen waarin zich leemarme veldpodzolen hebben ontwikkeld. Dit bodemprofiel kenmerkt zich door een lage grondwaterstand en betreft het een bodemprofiel waar (regen) water in wegzakt (infiltreert).

De opbouw van de diverse bodemprofielen verraden hun natuurlijke context t.o.v. de andere bodemprofielen. De subtiele verschillen in hoogte ligging maar ook de oorspronkelijke omstandigheden en processen waarin een dergelijk profiel zich heeft kunnen ontwikkelen, geven een inkijk in het verleden en maken een reconstructie van die omstandigheden mogelijk. Niet alleen de omstandigheden in het gebied zelf waren van invloed op de vorming van bodemprofielen, ook externe invloeden door de tijd heen waren in meerdere of mindere mate van invloed op de vorming van een bodemprofiel. Maken we daarnaast ook nog een analyse van

het type grondwater, dan kan men een aardige reconstructie maken van het gebied en de potenties ervan zien.

Het beeldfiguur hierboven suggereert een oorspronkelijk watersysteem met duidelijke structuren van een beekloop. Eerder moet men denken aan een watersysteem met een diffuus karakter waarbij alleen bij veel wateraanbod er zich stroompjes gingen vormen, inundaties plaatsvonden en het over het algemeen ging om aanzienlijke delen met moerasachtige vochtige zones afgewisseld met een wat drogere stroomruggen en dekzandruggen.

Om een goed beeld te krijgen van de oorspronkelijke omstandigheden kan het helpen om met beelden dit te verduidelijken. Onderstaande beeldmateriaal geeft een fysiek overzicht van een dergelijk watersysteem en een doorsnede m.b.t. reliëf zoals dit ook eertijds op Het Zeldam is geweest.

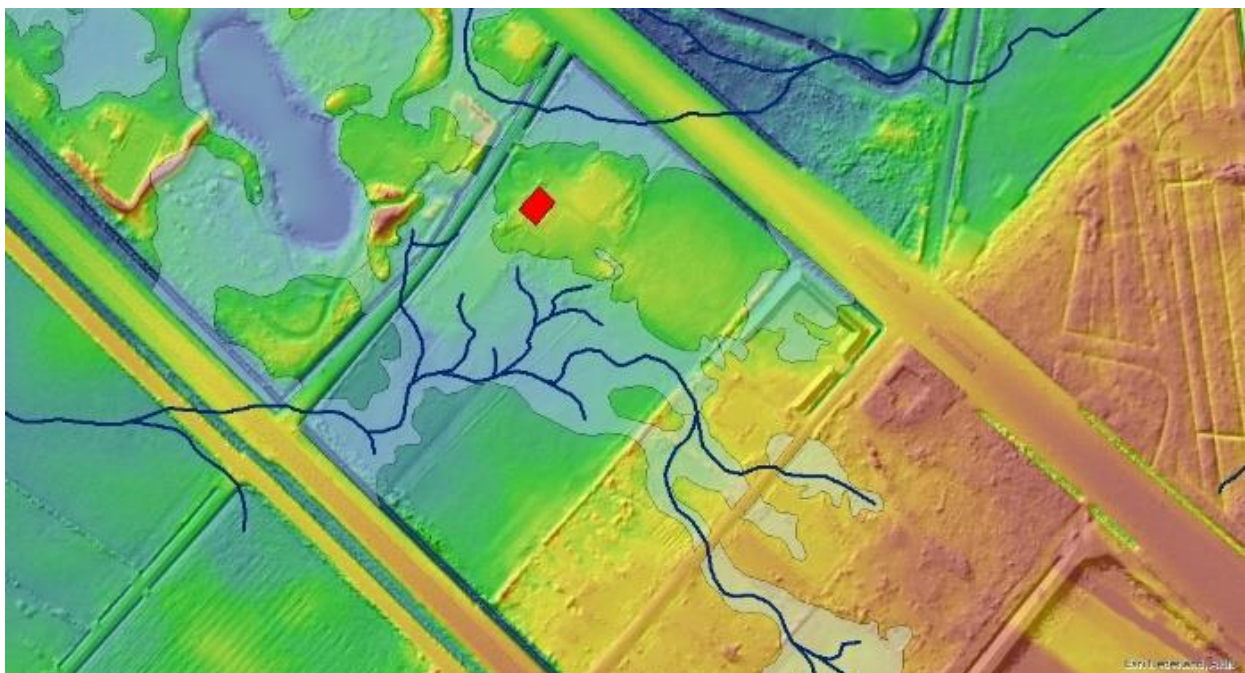


Bij een dergelijke analyse komt ook de gelaagdheid in de tijd naar boven. Niet alleen de ruimtelijke structuren in de natuurlijke context is een belangrijk gegeven bij de vorming van dat ene unieke landschap. Ook de cultuurhistorische gelaagdheid draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van een gebied en bepaald in grote mate de identiteit van een gebied. Aangezien het van oorsprong om een overwegend zompig gebied gaat met afwisseling van

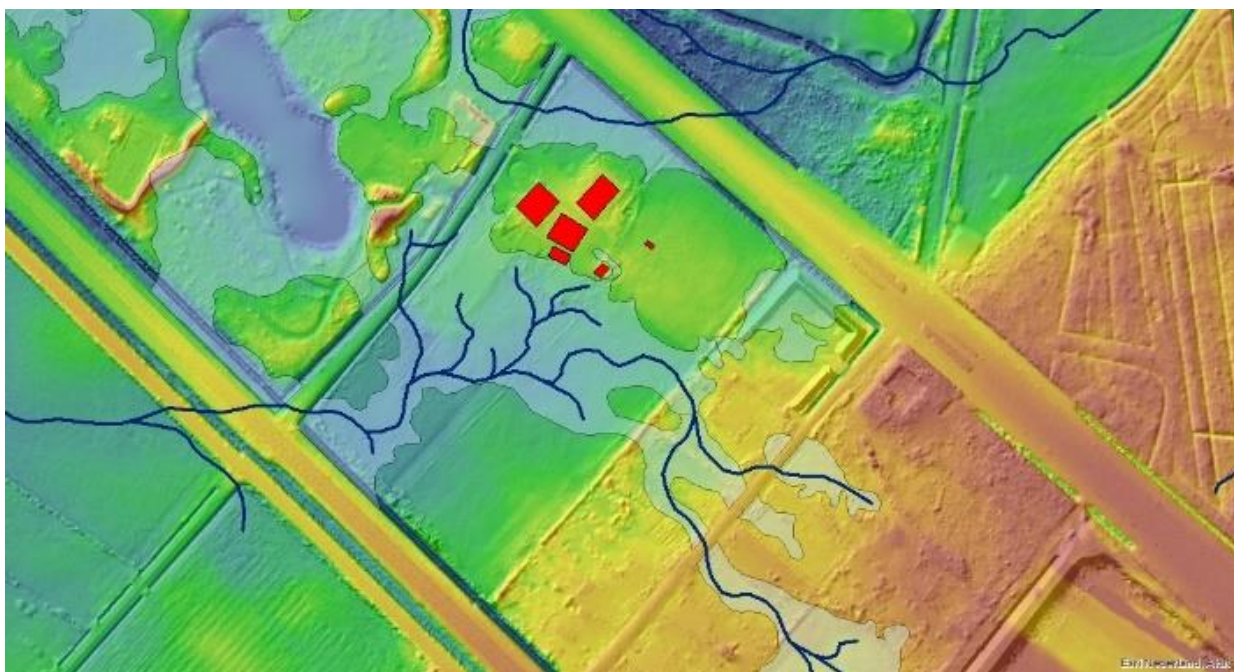
elzenbroekbossen en schrale dekzandruggen begroeid met heide, verklaart het laat opgang komen van ontwikkelingen van ontginning en agrarische bebouwing. Het Zeldam kan gerekend worden tot de jongere ontginningsgebieden van Driene met een rationele erf en perceel inrichting. Dit maakt het soms lastig om oude organische natuurlijke structuren te zien en te reconstrueren. In tegenstelling tot de oude ontginningslandschappen die hun ontstaan hebben te danken aan die natuurlijke structuren, lijkt het wel of bij de jonge ontginningslandschappen met zijn rechte indeling, dit principe los gelaten te zijn. Enigszins is dat ook zo, maar ook hier geldt, vooral bij ontginningen van eind 19^e eeuw, dat hoog en droog nog steeds betekende, dat je daar akkerbouw kon bedrijven en agrarische gebouwen en erven kon oprichten. Dit in tegenstelling tot de natte sompige delen van het gebied, die gezien de bodemgesteldheid en hoge grondwaterstanden, uitsluitend geschikt konden worden gemaakt voor het gebruik als weide en hooiland.

Hiermee werd onbewust de basis gelegd voor dat ene unieke en rationeel gevormde landschap waar elk onderdeel binnen de agrarische bedrijfsvoering zijn plek heeft verworven. Voor het gebied rondom Het Zeldam was dit al niet anders. De oorspronkelijke boerderij (huidige schuur op het erf) die als pachtboerderij werd gebouwd in het midden van de 19^e eeuw geldt als de voorganger van de huidige boerderij (hoofdgebouw aan de Enschedesestraat 406. Deze boerderij gebouwd in 1904 werd evenals zijn voorganger gebouwd op het hoogste en droogste deel van het gebied. Ook de latere toevoegingen/uitbreidingen vonden in eerste instantie plaats op de hoge en droge dekzandrug. De jongste uitbreidingen van het erf vonden door gebrek aan ruimte op het oude erf, wel plaats in de lagere delen. Deze uitbreiding werd mogelijk en liep gelijk op met de verbeterde ontwatering van de lage delen van het gebied.

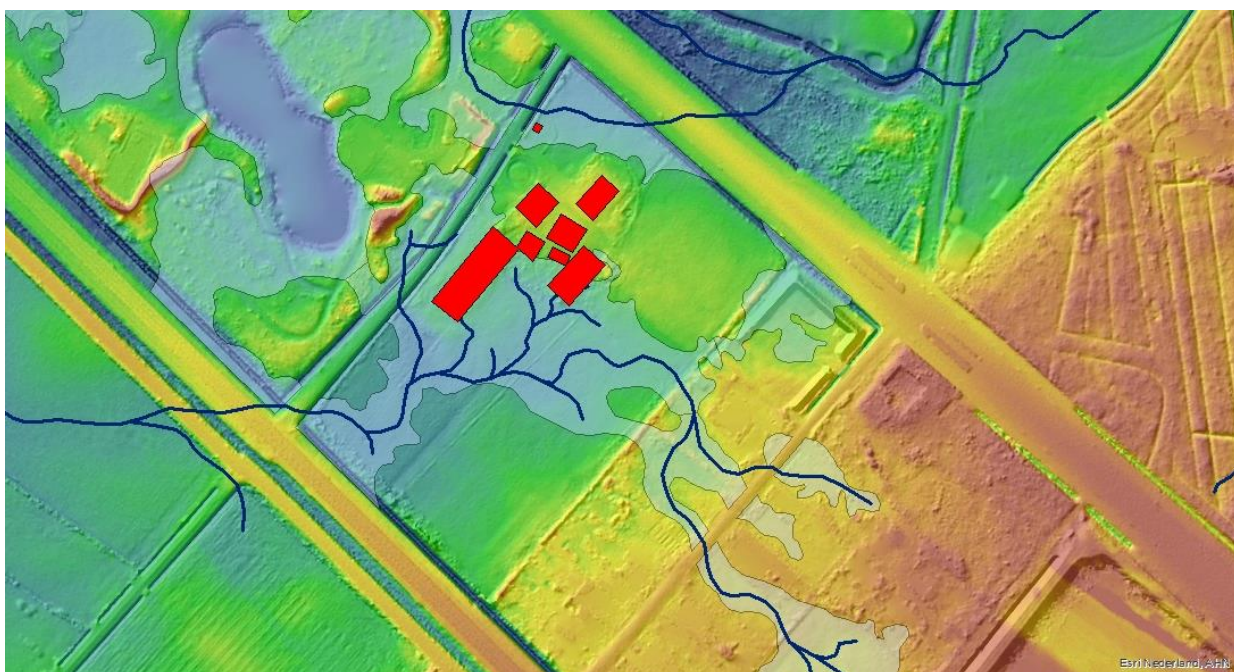
Onderstaande beeldfiguren laten de erfontwikkeling in de tijd maar ook i.r.t. de ruimtelijke structuren van de verschillende bodemtypen zien.



Het Zeldam 1850-1904



Het Zeldam 1904-1970



Het Zeldam 1970-2019

Locatie bepaling voor twee compensatiekavels

Voorkeurlocatie compensatiewoning

Er bestaat binnen het Rood voor Rood beleid een specifieke voorkeur voor het bouwen van een compensatiewoning op de kavel waar wordt gesloopt. Het gedeeltelijk laten terugkeren van bebouwing (in de vorm van een woning) heeft meestal minder impact op de omgeving dan een woning realiseren op een plek die voorheen niet bebouwd is geweest. Uit toetsing moet blijken of het gewenst is dat een woning wordt terug gebouwd op de plaats waar gesloopt is. Mocht blijken dat terug bouwen op de slooplocatie niet kan of wenselijk is, dan kan mits aan ruimtelijke ordening, milieukundige- en andere beleidsregels wordt voldaan hiervan worden afgeweken.

Compensatiekavels elders

Voordat medewerking wordt verleend aan een compensatiekavel zal er een toetsing moeten plaatsvinden aan de analyse die is uitgevoerd. Hierdoor zullen locaties afvallen die niet voldoen aan de criteria die men stelt of een onwenselijke ontwikkeling betekent voor een gebied. Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen van de ruimtelijke ordening kan een reden zijn uit te wijken naar een andere locatie voor een compensatiekavel. Uit een dergelijke aanvraag zal moeten blijken dat een compensatiekavel inpasbaar is en geen sprake is van aantasting van beschermde waarden. Bovendien moet duidelijk blijken op welke wijze hiermee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De voorwaarden die vanuit het Rood voor Roodbeleid gelden, en waar een dergelijke aanvraag aan moet voldoen zijn de volgende:

- *In overeenstemming zijn met relevante wet- en regelgeving onder meer op het gebied van water, milieu (o.a.) natuur en ecologie, geluid, trillingen, bodem en luchtkwaliteit) en externe veiligheid*
- *In overeenstemming zijn met Rijks- en Provinciaalbeleid*
- *Geen onevenredige afbreuk doen of onevenredige hinder/beperkingen opleveren voor aangrenzende bestemmingen of functies*
- *Niet gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht*
- *Naar aard en structuur (korrelgrootte) passen in de omgeving en stedenbouwkundige structuur*
- *Geen afbreuk doen aan overige belangen, waarden en kwaliteiten van beleidsdoelen*

Principe locaties

- *Locaties in bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom)*
- *Direct aansluitend aan het stedelijk gebied of buurtschap*
- *Aansluitend bij bestaande woon/bebouwingclusters/linten in het landelijke gebied met een overwegende infra en woonfunctie*

Compensatie bouwkavels elders worden niet toegestaan binnen bos, natuurgebied en waardevol archeologisch gebied (zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan).

Compensatie bouwkavels in de nabijheid van deze gebieden worden slechts toegestaan indien deze geen nadelige effect, op welke wijze dan ook, op deze gebieden.

Een toekenning kan plaatsvinden indien de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot. In het algemeen zal het hier gaan om meerdere woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van een cultuurhistorisch bebouwingspatroon (bijvoorbeeld ervenstructuur)

Toetsing

Om aan de toetsingscriteria te kunnen voldoen zoals die bij het Rood voor Roodbeleid gelden is het niet alleen handig om te weten waar men rekening mee moet houden, maar ook hoe dit zichtbaar te maken en op waarde te schatten. Hiervoor hebben we het instrumentarium LESA toegepast die eertijds is ontwikkeld door de Rijksdienst voor Landinrichting (Dienst Landelijk Gebied). Dit instrumentarium gaat uit van een methodiek waarbij door middel van analyse ruimtelijke structuren en processen zichtbaar gemaakt kunnen worden. Om de locaties van twee compensatiekavels op Het Zeldam nader te toetsen en te duiden is gekozen voor dit instrumentarium om de keuzes die hierin gemaakt worden inhoudelijk te onderbouwen.

Huidige bestemming i.r.t. ruimtelijke structuren

Het huidige bebouwingsvlak met de bestemming Agrarische doeleinden, omvat het oude erf, die vanuit historisch perspectief op de hoge en droge zand kop werd gerealiseerd, en direct ten zuidwesten hiervan, een laag deel, die volgens de analyse, de flank van het oorspronkelijke watersysteem omvat. Dit deel van het erf is eertijds kunstmatig opgehoogd en de drainage basis van het gebied direct rondom, vergroot door de aanleg van extra diepe detailontwatering. Deze latere uitbreiding van het oorspronkelijke erf werd mogelijk gemaakt binnen de contouren van het nu nog geldende bestemmingsplan, waarbij het bebouwingsvlak deels op de hoge zandrug, deels binnen het actieve deel van het watersysteem valt.

Bij het aanwijzen van een bouwlocatie binnen de contouren van dit bebouwingsvlak kan men kiezen, zoals eertijds, voor het ophogen van het perceel en ervoor zorgen dat de detailontwatering voldoende functioneert, waarbij voldoende drooglegging wordt gecreëerd voor het nieuwe huis erf en tuin. Men gaat in deze variant voorbij aan de criteria die zijn gesteld om optimaal de kwaliteiten van een gebied te borgen. Het herstel van ruimtelijke structuren en -systemen is een geotechnische handeling waarbij bodem, water maar ook cultuurhistorie leidend zijn. Bij het kunstmatig ophogen/inrichten van een perceel gaat het om een cultuurtechnische handeling van het maakbare, waarbij men zich niet laat leiden door één van de bovenstaande potenties, die mede bepalend zijn en een gebied dat ene unieke karakter meegeeft.

Locaties aanwijzen voor twee woningen binnen het huidige bebouwingsvlak betekent ook beschikken over beperkte ruimte voor de diverse bouwwerken (hoofdgebouw en bijgebouwen, en geeft daardoor geen garantie voor een optimale (landschappelijke) erfinrichting en ondermijnt tevens het woongenot (lees privacy). Daarnaast zal door de beschikbaarheid van beperkte ruimte vermenging optreden met het historische erfdeel (bestaande erf) waardoor de

leesbaarheid van het landschap en het karakteristieke historische erf in de open ruimte vertroebelen.

De beleving van het laatste relict, de karakteristieke agrarische bebouwing aan de Enschedesestraat, komt in verdrukking, wanneer alle bebouwing met verschillende hoofdgebouwen en bijgebouwen zich ontwikkelen binnen de contouren van datzelfde huidige bebouwingsvlak.

Het is zeer wenselijk, vanuit historisch perspectief, maar ook om de kwaliteit te borgen, dat het karakteristiek van het oude erf (boerderij, schuur met enkele solitaire bomen in de vrije ruimte) een plek behoudt als een zelfstandige eenheid binnen het plangebied van Het Zeldam.



Agrarisch bebouwingsvlak volgens geldende bestemmingsplan



Compensatiekavel elders

Door o.a. de grote volumes van 1000m³ per woning op elke compensatiekavel, zouden deze wanneer die binnen het huidige bebouwingsvlak gerealiseerd worden, ogen als één groot geclusterd erf met meerdere hoofdgebouwen. Dit doet niet alleen afbreuk aan de logica van opbouw van een karakteristiek erfensemble maar doet ook afbreuk aan de leesbaarheid van het bestaande karakteristieke erf. Daarnaast schieten wij hierbij te kort in de architectonische setting van de nieuw op te richten woonhuizen.

Het heeft o.a. om die reden de voorkeur dat beide compensatiekavels elders in het plangebied worden gerealiseerd als zelfstandige erven met één hoofgebouw. Elders moet in dit verband gelezen worden als direct aangrenzend aan het huidige bebouwingsvlak, rekening houdend met de ruimtelijke structuren van het watersysteem ter plaatse. Deze keuze doet ook recht aan de korrelgrootte in dit gebied van voornamelijk zelfstandig vrij liggende landhuizen. Los van het feit van de soms dichte lintbebouwing aan de Kettingbrugweg, zal het ritme van de vrij liggende landhuizen/erven rondom Het Zeldam, niet afwijken met het ritme (korrelgrootte) in het plangebied.

Bij de herontwikkeling van Het Zeldam is daarom volledig terug gegrepen op het oorspronkelijke principe/logica die eertijds ook (onbewust) is gehanteerd, namelijk landgebruik en bebouwing in relatie tot bodem en water. Qua waterhuishouding is er natuurlijk geen vergelijking te maken met de oorspronkelijke situatie. Wél als we anticiperen op toekomstige ontwikkelingen die de inrichting van een robuust en klimaat adaptief gebied prefereren.

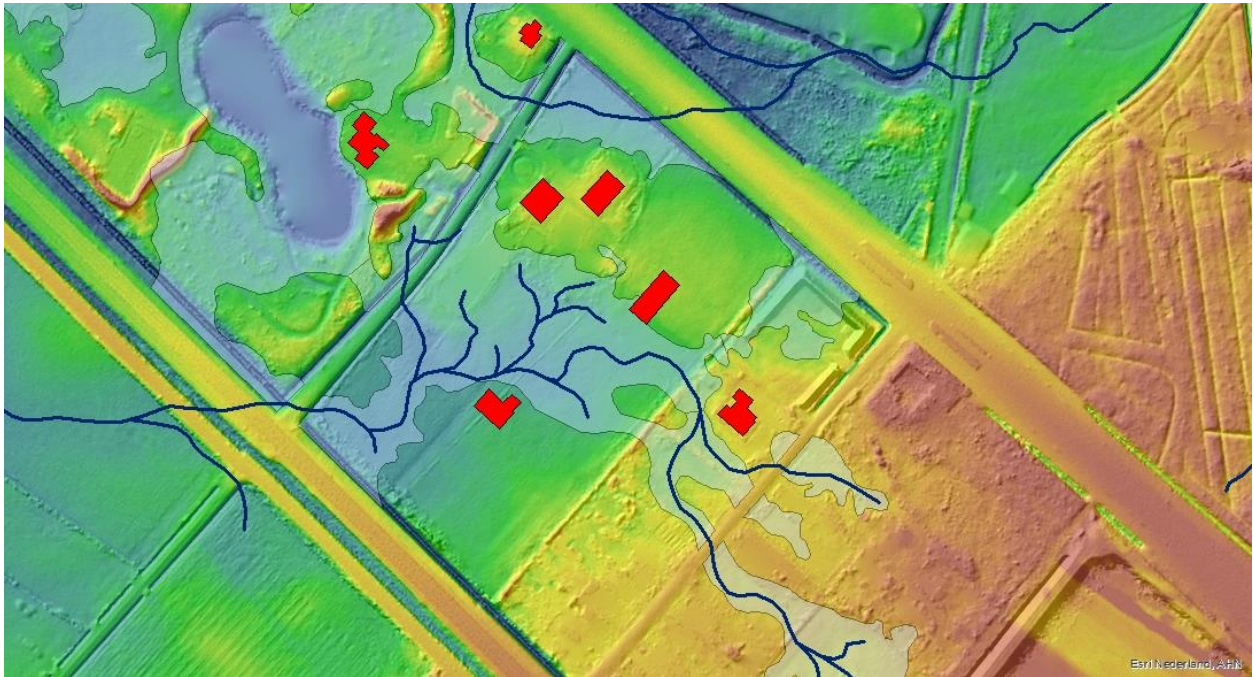
Het robuust optuigen van ruimtelijke structuren kan door verschillende maatregelen te nemen om antwoord te geven op toekomstige weersextremen. Verdroging tegen gaan, kan bijvoorbeeld door grondwaterpeil verhoging en water langer vast houden in een gebied, kan door meer ruimte voor inundatie en berging vrij te maken. Andere maatregelen die hieraan kunnen bijdragen zijn het verhogen van de biodiversiteit aan flora en fauna.

Kwaliteit borgen doe je door optimaal gebruik te maken van de potenties van een gebied. Onlosmakelijk hieraan verbonden is het zorgvuldig kiezen van locaties waar gebouwd kan worden.

Om zichtbaar te maken welke locaties voor het bouwen van twee woningen het meest geschikt zijn is het noodzakelijk om het te benaderen vanuit de basis die het gebied dat ene unieke karakter meegeeft en niet in eerste instantie vanuit de algemene voorwaarden die zijn meegegeven vanuit het Rood voor Roodbeleid.

Om hier concreet invulling aan te geven is het dus belangrijk om hierop te sturen. De rode ontwikkelingen waaronder alle bebouwing (dus ook de nieuwbouw locaties) situeren op de dekzandruggen en daarmee op de hoogste en droogste plekken van het plangebied om zo op een natuurlijke manier voldoende droge voeten te houden. Dit geldt zeker wanneer een evt. grondwaterpeil verhoging of waterberging in het kader van klimaat adaptief inrichten, aan de orde zal zijn.

De groen-blauwe ontwikkelingen vinden dan hun plek in de laagste en natste delen van het gebied met potenties voor de ontwikkeling van kruiden-en faunarijke graslanden, vochtig hooiland en voor de aanleg van kikkerpoelen.



Situering locaties bebouwing volgens het historische principe. (bebouwing op de (hoge) dekzandruggen) en ruimte voor het watersysteem in de lage delen. Door egalisatie en ophoging in het verleden is een deel van het oorspronkelijke reliëf verloren gegaan. Bij de herinrichting van het gebied kan juist dit weer worden hersteld door reliëfvolgend af te graven/op te hogen.

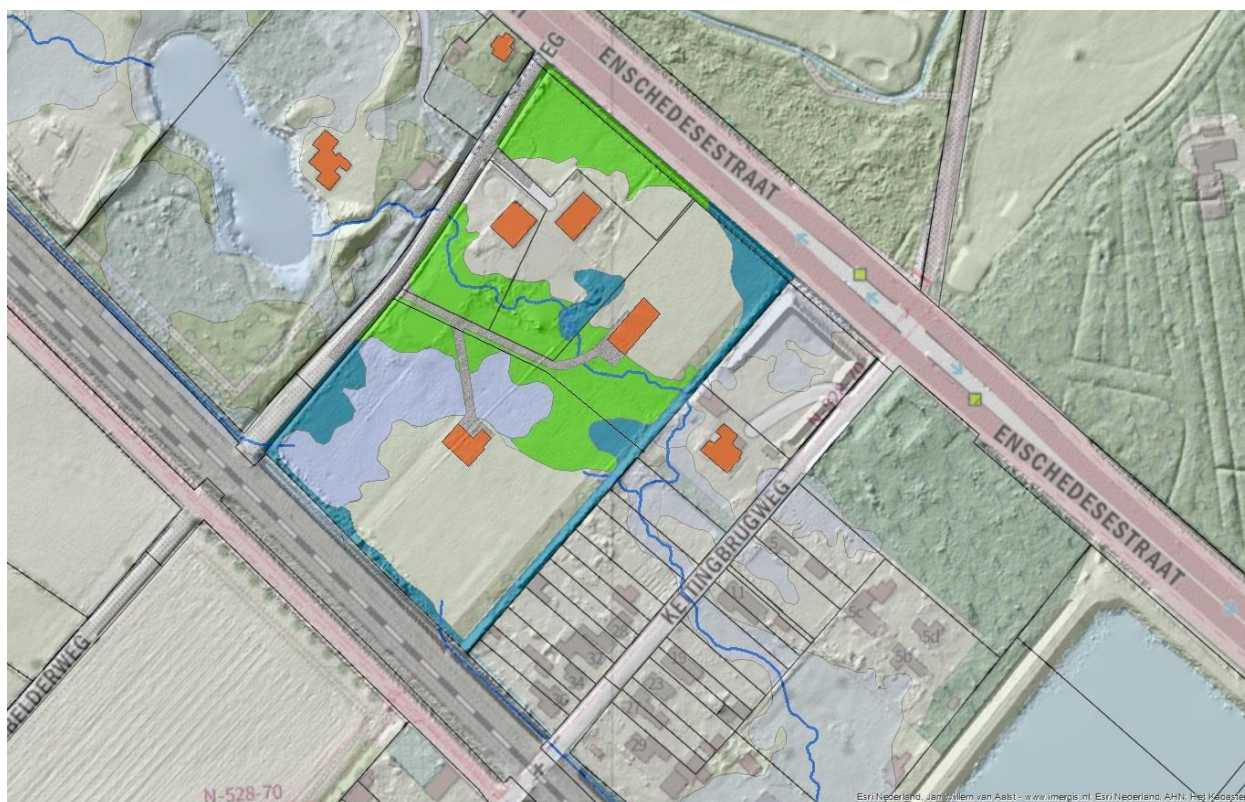
De beide compensatiekavels liggen beïden nog juist op een dekzandrug met daartussen een natte kwelzone

Beleid, wet en regelgeving

- *In overeenstemming zijn met relevante wet- en regelgeving onder meer op het gebied van water, milieu (o.a.) natuur en ecologie, geluid, trillingen, bodem en luchtkwaliteit) en externe veiligheid*
- *In overeenstemming zijn met Rijks- en Provinciaalbeleid*
- *Geen onevenredige afbreuk doen of onevenredige hinder/beperkingen opleveren voor aangrenzende bestemmingen of functies*
- *Niet gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht*
- *Naar aard en structuur (korrelgrootte) passen in de omgeving en stedenbouwkundige structuur*
- *Geen afbreuk doen aan overige belangen, waarden en kwaliteiten van beleidsdoelen*



Tussen de bebouwing is er veel ruimte voor (natte)landnatuur en landschap waarbij de potenties van het gebied/oorspronkelijke watersysteem optimaal worden benut. Wenselijk in deze is dat op termijn grondwaterpeilen verder omhoog worden gehaald en weer terug gebracht worden op het oorspronkelijke niveau. Voor nu kunnen deze licht groene en blauwe zones worden ingericht als vochtig hooiland en in donkergroen, rijke variatie houtopstanden (bomen en struiken) worden aangelegd met o.a. water minnende soorten.



De ontsluitingswegen naar de beide nieuwbouwkavels ligt enigszins verhoogd in het landschap om voldoende drooglegging van het weglichaam te garanderen.

Inrichtingsplan Het Zeldam met verkaveling van eigendom. De houtopstanden volgen zoveel mogelijk het reliëf om die natuurlijke structuren verder te versterken.

Door te kiezen voor deze wijze van inrichten van het plangebied Het Zeldam, bestaat de mogelijkheid om in de toekomst in het kader van het klimaat adaptief inrichten van een gebied, het watersysteem verder op te waarderen. De constante aanvoer van schoon bron-/grondwater in de spoorsloot aan de noordzijde, biedt kansen om in een natuurlijke setting (via een fragment van een natuurlijke stroomgeul) door de aangrenzende woonwijk aan de Kettingbrugweg over het plangebied het Zeldam en via de vijvers van De Belder af te voeren naar de Elsbeek. (zie blauwe lijn). Natuurlijk is hiervoor de medewerking nodig van alle aanliggende grondeigenaren en het Waterschap Vechtstromen.

Bijlage;

Notitie boorstaten Het Zeldam