

.....

landschapsplan

Fam Kamphuis



INHOUD

1	Inleiding.....	3
1.1	Rood voor Rood	3
1.2	Inrichtingsplan.	3
2.	De regeling Rood voor Rood.....	4
2.1	Aanleiding.....	4
2.2	Rood voor Rood.	4
2.3	Provincie Overijssel.	4
2.4	Landschappelijke inpassing.....	4
2.5	Initiatiefnemer	5
3.0	De bestaande situatie.....	6
3.1	Ligging in de omgeving	6
3.2	Aanwezige agrarische bebouwing.....	6
4.0	Inrichting	8
4.1	Landschap.....	8
4.2	Meerwaarde	8
5.0	Landschapsplan.....	9
5.1.	Landschap (ontstaan, vorm en structuur).	9
5.2	Verwevingsgebied.....	10
5.3	Vrijkomende agrarische gebouwen.....	10
5.4	Heden, in de 21ste eeuw.....	11
5.5	Beleidslijnen.....	11
6.	Eindbeeld.....	12
7.	Toelichting	14

Bijlage

Huidige situatie
Ontwerptekening
Kaartmateriaal:
Topografische kaart
Historische kaart
Geomorfologische kaart van Nederland

1 INLEIDING.

Op initiatief van de familie Kamphuis is Groenvoorziening Avereest medio 2009 gestart met de planvorming in het kader van de herontwikkeling van de locatie aan de Emslandweg 4 te Ommen. De familie Kamphuis is in het bezit van agrarische bebouwing aan de Emslandweg 4. De agrarische activiteiten in deze gebouwen hebben geen vervolgfunctie. Dit betekent dat op termijn niet langer geïnvesteerd wordt in het onderhoud van deze gebouwen. De staat van onderhoud van deze gebouwen zal verslechteren. Als eigenaar is de familie Kamphuis daarom voornemens de landschapontsierende bedrijfsgebouwen te slopen. Om de sloopkosten en de waarde van de bedrijfsgebouwen te compenseren heeft de familie Kamphuis gekozen om gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling.

1.1 ROOD VOOR ROOD

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bebouwing. Door het toepassen van deze regeling komt de familie Kamphuis in aanmerking voor het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied als financiële drager van de geplande ontwikkelingen.

1.2 INRICHTINGSPLAN.

Dit inrichtingsplan geeft een uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van het perceel aan de Emslandweg 4.

2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de regeling Rood voor Rood. De aanleiding voor het bestaan van deze regeling, het doel, en de verschillende betrokken partijen worden hierbij beschreven.

2.1 AANLEIDING.

Het landelijk gebied in Nederland bevindt zich in een fase van verandering en onzekerheid. De hoofdgebruiker van het landelijk gebied, de landbouw, verandert. De veranderingen in deze sector hebben alles te maken met toenemende onzekerheden in de landbouw. Deze komen voort uit een verslechtering van de marktsituatie, complexe en beperkende regelgeving en/of het uitbreken van epidemieën. Dit onzekere toekomstbeeld, vaak in combinatie met het gebrek aan bedrijfsopvolging, maakt dat momenteel structureel agrarische bedrijven worden beëindigd. Een gevolg van het eindigen van agrarische bedrijven is de leegstand van de voormalige bedrijfsbebouwing. In eerste instantie kan hergebruik van de opstallen voor een passende oplossing zorgen. Indien hergebruik niet van toepassing is of wanneer dit niet mogelijk is, kan dit leiden tot leegstand, verpaupering en verval, en daarmee een achteruitgang van de kwaliteit van het buitengebied.

2.2 ROOD VOOR ROOD.

Om deze problematiek het hoofd te kunnen bieden, is de regeling Rood voor Rood ontwikkeld. Het doel van deze regeling is *“de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken”*. Dit doel wordt bereikt doordat met het Rood voor Rood-beleid wordt ingezet op de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het principe daarbij is dat de sloopkosten en de investeringen in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door het realiseren van een woningbouwkavel. In de regeling is opgenomen dat onder andere de sloopkosten verrekend kunnen worden met de opbrengst van een woningbouwkavel. Voor deze sloopkosten wordt een standaardbedrag gehanteerd. Dit bedrag is vastgesteld op € 25,- per vierkante meter.

2.3 PROVINCIE OVERIJSEL.

De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De regeling Rood voor Rood met gesloten beurs maakt onderdeel uit van het streekplan van Overijssel. De provincie heeft enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. De kern van deze regeling is dat minimaal 850 m² aan landschap-ontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden met een inhoud van maximaal 750 m³.

2.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing heeft de gemeente Ommen nog geen specifiek toetsingskader vastgesteld. De gemeente beschikt (nog) niet over een Landschapsontwikkelingsvisie. Om deze reden wordt dit hieronder een korte uitwerking gegeven. Zonodig zal bij Het Oversticht advies worden ingewonnen. In aansluiting op de brochure *Agrarische bebouwing met streekeigen kenmerken* van Stimuland en Het Oversticht worden een viertal landschapstypen onderscheiden. In de Welstandsnota wordt een soortgelijke gebiedsindeling gehanteerd.

het Essen-kampenlandschap: op het erf veel eiken, leilinden, fruitbomen en hagen, de beplanting kent een afwisseling tussen open en besloten. Het landschap en de erven zijn sterk met elkaar verweven (lopen in elkaar over).

- Ontginningen vanaf de hogere zandruggen in het veen (Witharen): beplanting bestaat uit solitair, boomgroepen, struiken en singels.
- Veenontginningen: solitair (kastanje, beuk, linde) op het voorerf, de achtererven open en aan de zijde liggen singels.
- Heide-ontginningen: het erf ligt als een blok in het landschap. Als windkering komen singels, bomenrijen of erfbosjes voor.

2.5 INITIATIEFNEMER

Bij het uitvoeren van het Rood voor Roodbeleid ligt het initiatief bij de eigenaar van de voormalige bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dat het organiseren van het slopen, het investeren in de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van een nieuwe woning op initiatief van de familie Kamphuis plaatsvindt. De kosten die daarbij worden gemaakt, worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Deze kosten worden uiteindelijk gecompenseerd door de waarde van de woningbouwkavel.

3.0 DE BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de bij de ontwikkeling betrokken percelen beschreven. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de locatie en vindt een omschrijving plaats van de te slopen opstallen.

3.1 LIGGING IN DE OMGEVING

De te saneren agrarische locatie bevindt zich aan de Emslandweg 4 te in het buitengebied van Ommen.

Figuur 2: luchtfoto aanwezige bebouwing



3.2 AANWEZIGE AGRARISCHE BEBOUWING

Op het perceel aan de Emslandweg 4 bevinden zich een woning met bijbehorende agrarische opstallen

Figuur 3: te slopen en te behouden bebouwing

Deze opstallen dienen als stalruimte voor het vee en voor stalling van machines om de gronden mee te onderhouden. De woning blijft behouden, de aanwezige agrarische opstallen worden verwijderd. Hieronder is een foto-overzicht van de locatie opgenomen. De volgende opstallen zijn aanwezig aan Emslandweg 4

Figuur 3: De bebouwing Emslandweg 4



Bron: Google Earth

- | | |
|------------------|---------------------------|
| 1. Boerderij | 5. Garage en opslagruimte |
| 2. Kopschuur | 6. Open schuur |
| 3. Oude grusstal | 7. Kleine kippenhuur |
| 4. Hooiberg | 8. Grote kippenhuur |

Te behouden gebouwen



Woning nr 1



Kapschuur nr 2

Te slopen bedrijfsopstallen



Oude grupstal 3



Hooiberg nr 4



Garage nr 5



Kleine kippenschuur nr 7



Grote kippenschuur nr 8



open schuur nr 6

In totaal zal 963 m2 aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt.

De hooiberg 63 m2 zal herbouwt worden (zie schets)

4.0 INRICHTING

In de inrichtingsschets (bijlage 3) is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden. staat. Verder wordt in deze schets aangegeven welke landschappelijke verbeteringen zullen plaatsvinden. De inrichtingsschets is onder andere op basis van de gegevens uit het vorige hoofdstuk en de wensen van de initiatiefnemer tot stand gekomen.

4.1 LANDSCHAP

In de ruimtelijke basis voor het ontwerp, staat de relatie tussen de percelen van de familie Kamphuis en de omgeving centraal. Dit houdt onder meer in dat de percelen bijdragen aan de karakteristieken van het heidenontginningslandschap. Om deze oorspronkelijke structuur te behouden moeten de karakteristieken van het gebied behouden of verbeterd worden. Dit wordt onder andere bereikt door de nieuwe erven binnen de langgerekte kavel te situeren. Ook moeten de lange opritten die de toegang naar de erven verschaffen behouden blijven. De toekomstige beplanting wordt aangesloten op het omliggende landschap. Hierdoor krijgen de erven een natuurlijkere en karakteristieke uitstraling. Op het erf versterkt de beplanting de eenheid. Er wordt gekozen voor gebiedsgebonden plantsoorten om de oorspronkelijke uitstraling van het gebied in ere te herstellen.

4.2 MEERWAARDE

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Ommen. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

1. Verdwijning van landschapontsierende bebouwing. Door het toepassen van de Rood voor Rood regeling voor het slopen van schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
2. Versterken van landschappelijke, ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Door het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het herstellen van de historische karakteristieken rond het perceel en het creëren van de mogelijkheid van natuurontwikkeling, wordt de landschappelijke kwaliteit in het buitengebied van Ommen versterkt

5.0 LANDSCHAPSPLAN.

Aandacht voor het landschap en voor de daarin levende dieren en planten sluit perfect aan bij de aandacht voor de mensen. Mensen die er af en toe eens uit willen zijn of voor wie de beroeps carrière er op zit, gaan op zoek naar kwaliteit en intimiteit.

In het landschapsplan wordt een overzicht gemaakt van de verschillende natuurlijke elementen die een landschap vormgeven, waarom deze zo belangrijk zijn en hoe wij ze in ere kunnen herstellen. De bedoeling is te komen tot een eigentijds landschap, een landschap die voldoet aan de actuele visies op natuur en recreatie. Een landschap die voldoet aan de actuele noden van al haar gebruikers.

In het kader van landschapsherstel wordt dikwijls de vraag gesteld hoe het hier vroeger was. Op deze vraag is natuurlijk geen correct antwoord mogelijk. Het hangt ervan af hoever je terug kijkt in de tijd.

Arrien is van oorsprong een esdorp. Ten noorden van het dorp ligt het Arrienveld, een uitgestrekt voormalig heideterrein. De heidevelden zijn in de 20 ste eeuw ontgonnen en op de es wordt veeteelt bedreven.

Varsen stonden vroeger elf boerenhuizen. De oude erven van Varsen zijn eeuwenlang bewaard gebleven. Aan de Hessenweg ter hoogte van de Stouwe staat een boerderij die in de 19e eeuw fungeerde als herberg "Het Zwarte Paard". In de buurtschap werden in de 19e eeuw ten tijde van de afscheiding veelvuldig godsdienstoefeningen der afgescheidenen gehouden.

5.1. LANDSCHAP (ONTSTAAN, VORM EN STRUCTUUR).

Geschiedenis van het landschap naar heden.

De eerste permanente bewoners vestigden zich in de vroege Middeleeuwen langs de rivieren de Regge en de Vecht. Deze rivieren boden voedsel, transportmogelijkheden, water in droge tijden, vruchtbare landbouwgrond en de naastgelegen rivierduinen waren veilige, droge vestigingsplaatsen. In de loop der eeuwen ontstond een samenhangend landschap waar al het grondgebruik in dienst stond van het vruchtbaar houden van de akkers (essen) op de rand van hoog en laag. De lager gelegen hooi- of weilanden in de beekdalen werden gebruikt voor het weiden van koeien die melk, vlees en mest leverden. Begrazing van de hoger gelegen "woeste gronden" door schapen leverde wol en vooral mest die werd opgevangen in de potstal. Deze stal werd regelmatig gevuld met verse heideplaggen waarmee de schapenmest werd opgevangen. Plaggen en mest werden later op de akkers verspreid waardoor deze in de loop der eeuwen werd opgehoogd tot de typische bolle essen die nu nog herkenbaar zijn. Veelal werd ook afval toegevoegd aan het mengsel dat op de akkers werd uitgereden zodat de oudste essen vaak archeologische vondsten opleveren.

De aanspraken van een ieder op de gemeenschappelijke heidegronden werden geregeld in de zogenaamde "marken". Het zogenaamde potstalsysteem heeft eeuwenlang zijn landschapsvormende werk gedaan maar bleek uiteindelijk niet bestand tegen de toen al optredende globalisering van de wereldeconomie. Schapen werden overbodig toen aan het eind van de negentiende eeuw goedkope wol uit Australië en kunstmest beschikbaar kwamen. De woeste gronden werden uiteindelijk verdeeld waarna de overheid de ontginning tot landbouwgrond ging stimuleren. In het kader van de werkverschaffing en de grote behoefte aan mijnhout vonden in de dertiger jaren ook grootschalige bebossingprojecten plaats. De omgeving van de Vecht bleek verder een aantrekkelijk vestigingsmilieu

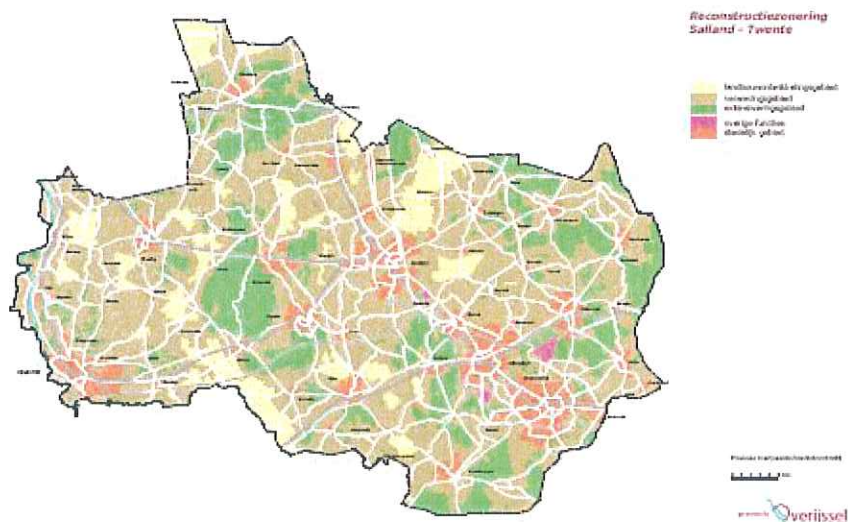
voor de welgestelde die enkele fraaie landgoederen en buitenplaatsen ontwikkelden. Het aldus gevormde afwisselende landschap met rivieren, bossen en landgoederen werd in de zestiger jaren ontdekt door de recreant die in toenemende mate medegebruiker werd van dit gebied. Met name de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve complexen maakte deze ontwikkeling zichtbaar. Een nieuwe ontwikkelingsfase van het Ommense landschap staat inmiddels op het punt te beginnen; de intensieve veehouderij zal geherstructureerd worden, hetgeen zal samengaan met een herinrichting van grote delen van het buitengebied. Daarmee wordt de reeds eerder ingezette daling van het aantal agrarische bedrijven nog versterkt. Tegelijkertijd ontstaan er nieuwe initiatieven met landschappelijke gevolgen, variërend van nieuwe landgoederen tot windturbines. Het landschap van de 21e eeuw zal in belangrijke mate worden bepaald door dit veranderingsproces voor de komende 10 jaar.

De heide- en veenontginningen zijn ontstaan uit de vroegere gemeenschappelijke "woeste gronden". Dit landschapstype beslaat een groot deel van het plangebied en bestaat zowel uit agrarische gebieden als uit grote bos- en heidecomplexen. De bosgebieden liggen veelal langs de rivieren op de droge, schrale rivierduinen. Deze door de wind afgezette grofzandige gronden waren onvoldoende vruchtbaar voor agrarisch gebruik en waren eeuwenlang alleen bruikbaar als gemeenschappelijke heidegrond waar schaapskudden de schaarse mineralen bij elkaar graasden. Na het overbodig worden van de schaapskuddes bleken deze gronden voldoende geschikt voor houtteelt en ook aantrekkelijk voor de aanleg van landgoederen.

5.2 VERWEVINGSGBIED.

Hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen; hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan.

De lokatie van de fam Kamphuis ligt in het verwevingsgebied.



5.3 VRIJKOMENDE AGRARISCHE GEBOUWEN.

Naar verwachting zal binnen de gemeente Ommen de komende tien jaar 40% van de agrarische bedrijven stoppen. Daarmee zullen gebouwen hun agrarische functie verliezen en worden vragen m.b.t. instandhouding (voor zover sprake is van monumentale c.q. beeldbepalende gebouwen) en herbestemming/herontwikkeling (voor alle gebouwen) actueel.

Wonen is de meest voorkomende nieuwe functie van vrijkomende boerderijen. Voor het uiterlijk van de boerderijen heeft de woonfunctie de minste gevolgen. Nieuwe, niet-agrarische bedrijvigheid heeft grotere externe effecten (verbouwing, opslag, geluid, extra verkeer, etc.). Dat is de reden voor veel provincies en gemeenten een sterk restrictief beleid ten aanzien van nieuwe functies te formuleren.

5.4 HEDEN, IN DE 21STE EEUW.

De boerderij van de familie Kamphuis ligt aan de Emslandweg 4 te Ommen. Het perceel ligt in het zogenaamde 'ontginningslandschap'.

De uitgestrekte heidevelden, bossen, vennen, hoogvenen en stuifzanden werden rond 1880 verdeeld. Rond de jaren dertig waren grote delen rationeel verkaveld. Dit agrarische ontginningslandschap, heeft veelal rechte wegen en rechthoekige kavels.

Langs de rechte wegen staan nieuwe agrarische bedrijven verspreid. Beplanting komt er weinig voor, op sommige plaatsen werden echter bossen aangelegd, voornamelijk naalddhout. Het grootste deel van de cultuurgronden bestaat uit jonge ontginningen en de naam "veld" komt veelvuldig voor (Ommerveld, Arienveld).

Hieronder zijn puntsgewijs de hoofdkenmerken van dit landschapstype opgesomd:

-  verspreide boerderijen op zandruggetjes.
-  relatief kleinschalig en besloten landschap door aanwezigheid van een grote variatie aan landschapselementen zoals houtwallen, singels en bosjes.
-  gevarieerde deels onregelmatige en deels regelmatige rechthoekige verkavelingspatronen.
-  herkenbare markegrenzen in de vorm van kavelgrenzen, sloten, wegen en zandpaden.

De bodem bestaat uit dekzand met een grondwatertrap VI, dat wil zeggen dat het grondwater op zijn hoogst 40 cm (of minder) onder het maaiveld zit, en op zijn laagst 80 tot 120 cm.

De huidige boerderij is niet meer in gebruik als boerderij maar wordt nu gebruikt als woonhuis. De boerderij dateert uit 1923. Vroeger was het een pluimveebedrijf. Bij de boerderij behoort ongeveer 4 ha grond.

Uitgangspunten.

De Boerderij is een w* bestemming en zijn landerijen vallen onder Ao zone. Hieronder is deze zone omschreven als *Natuur en archeologie*

5.5 BELEIDSLIJNEN

Voor de zone Ao gelden de volgende beleidslijnen:

- behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw;
- ontwikkeling van bestaande intensieve veehouderij en mogelijkheden voor hervestiging en nieuw vestiging van intensieve veehouderijbedrijven in de landbouwontwikkelingsgebieden

- het onder voorwaarden bieden van mogelijkheden voor verbrede landbouw;
- het tegengaan van functies die belemmerend kunnen zijn voor de grondgebonden landbouw en de intensieve veehouderij;
- behoud van de openheid van het landschap en behoud van de aanwezige bossen;
- het onder voorwaarden bieden van mogelijkheden voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- ruimte bieden voor het toepassen van de Rood voor Rood-regeling;
- ruimte bieden voor nieuwe windturbines in het noordoosten van het plangebied;
- ruimte bieden voor de realisering van robuuste verbindingzones.

Ligging

Deze zone betreft gebieden in het noorden, oosten en zuidwesten van het plangebied. Daarnaast worden enkele open gebieden gelegen tussen bestaande bosgebieden gerekend tot deze zone. In relatie tot de zonering uit het reconstructieplan Salland-Twente, maakt de zone deel uit van het verwevinggebied en het landbouwontwikkelingsgebied.

Omschrijving

Deze zone kenmerkt zich door landschappelijke openheid in combinatie met grondgebonden landbouw. De ontginningsgeschiedenis is duidelijk herkenbaar in het rationele verkaveling- en wegenpatroon. De bebouwing is in een regelmatig patroon verspreid langs deze wegen gelegen.

De agrarische bedrijven zijn relatief groot en hebben een gunstige verkaveling. De ontwatering is goed. In het noorden en oosten van deze zone komt een aantal bossen voor, die te klein van oppervlak zijn om ze op te nemen binnen een aparte zone. Wel dienen deze bossen behouden te blijven.

Ook de vlierlandschappen kenmerken zich door landschappelijke openheid en een rationeel

verkaveling- en wegenpatroon waarlangs de bebouwing gesitueerd is. Deze open agrarische ruimten vallen op door hun ligging te midden van bosgebieden.

Het belangrijkste uitgangspunt is het perceel zo in te richten dat het past in het beeld en de structuur van het oude Overijsselse landschap. Daarbij valt te denken het herstellen van singels en lanen, het terugbrengen van de karakteristieke beplantingssoorten.

6. EINDBEELD.

Het eindbeeld is een ideale woonomgeving voor mens en dier.

- ✚ Een woonhuis met bijbehorende hooikap, machineberging en kapschuur.
- ✚ De kapschuur wordt gedeeltelijk als museum gebruikt .
- ✚ De diverse percelen worden op de lange zijde beplant met streekeigen beplanting
- ✚ De bomenrij langs de koeienpaden wordt hersteld;

- + De huidige singel wordt door getrokken.
- + De hooikap wordt weer opgebouwd wat past in zijn streek. De hooikap zal als functie garage krijgen.
- + Alle percelen worden afgeschermd door hekwerk van eik gekloofde palen.
- + De boerderij anex museum wordt in een fietsroute meegenomen. De fam Kamphuis zal het terrein zo inrichten dat de fietser makkelijk de fiets kan plaatsen en op een rustige manier kan genieten wat het museum te bieden heeft.
- + De huidige landerijen zal bouwland blijven.
- + De verharding zal uitgebreid worden en passend gemaakt worden bij het streekeigen erf.
- + De oude grupstal is dermate slecht dat deze moet worden afgebroken. Hierdoor ontstaat er voor de fam Kamhuis meer zicht over de landerijen. De gebinten van de grupstal is van grenenhout en is dermate aangetast dat afbraak noodzakelijk is.
- + Op het achterterrein komt er een extra groentetuin voor het verbouwen van aardappels.

7. TOELICHTING.

Laan of solitaire bomen.

Een mooie aankleding van de boerderij, windkering en schaduwwerking, dat zijn de kenmerken van een laan of solitaire boom. Bomen van tientallen, soms meer dan honderd jaar oud, zijn een sieraad van een boeren erf.

Ontstaan

Bomen werden op en nabij een boerderij geplant om schaduw te bieden aan de bedrijfsgebouwen. Ook als bescherming tegen de harde wind in de herfst en de winter waren redenen om een boom aan te planten. De boom gaf ook schaduw aan vee. Ook kon de boom zijn aangeplant op later van te oogsten: vruchten, snoeihout of haardhout. De bomen werden zodanig gesnoeid dat de takken geen hinder geven bij de bedrijfsvoering.

Laanbomen of solitaire bomen zijn er in vele soorten en maten. Van functieverlies naar hernieuwde belangstelling Door een veranderende bedrijfsvoering op het boerenerf zijn veel bomen de afgelopen jaren verdwenen. De machines worden steeds groter en breder waardoor een oprijlaan met aan weerszijde een laanbeplanting te smal is geworden. Ook het uitbreiden van bedrijfsgebouwen draagt er toe bij dat bomen zijn verdwenen. Vervallen beplanting van monumentale boerderijen worden steeds vaker gerestaureerd waardoor de eigenaar ook over gaat tot het herplanten of opknappen van bomen. Zeer waardevolle en monumentale bomen kunnen zijn beschermd in een bestemmingsplan. Ook is in vrijwel alle gemeenten een kapverordening die bepaald dat voor bomen met een bepaalde omvang een kapvergunning moet worden aangevraagd. In sommige gevallen kan de gemeente aan het verstrekken van een kapvergunning verordenen dat er een nieuwe boom wordt herplant.

De waarde voor landschap.

De bomen fleuren en kleuren het landschap op, zorgen voor de broodnodige afwisseling en verlenen het erf zijn karakteristieke aanblik.

Beheer.

Bomen dienen regelmatig te worden gesnoeid. Afhankelijk van de functie en standplaats van de boom moet er een snoeiprogramma gemaakt worden. In het algemeen kan men stellen dat de laan of solitaire boom na de aanplant een kroon / stam verhouding heeft van 1:1. Na ongeveer 10 jaar wordt de verhouding stam/ kroon steeds groter. Dit is echter per boom verschillend maar doorgaans kan men een verhouding van 1:3 aanhouden. Het snoeien van bomen vindt meestal plaats in de periode november – maart. Esdoorn, berk en haagbeuk: grote kans op bloeden (sapstroom die blijft lopen). Snoeien na de langste dag en voor 1 september.

Schaduwbomen.

Vroeger stonden in bijna ieder weiland wel een aantal bomen. Rond het middaguur kon je de koeien vredig in de schaduw hun siësta zien houden.

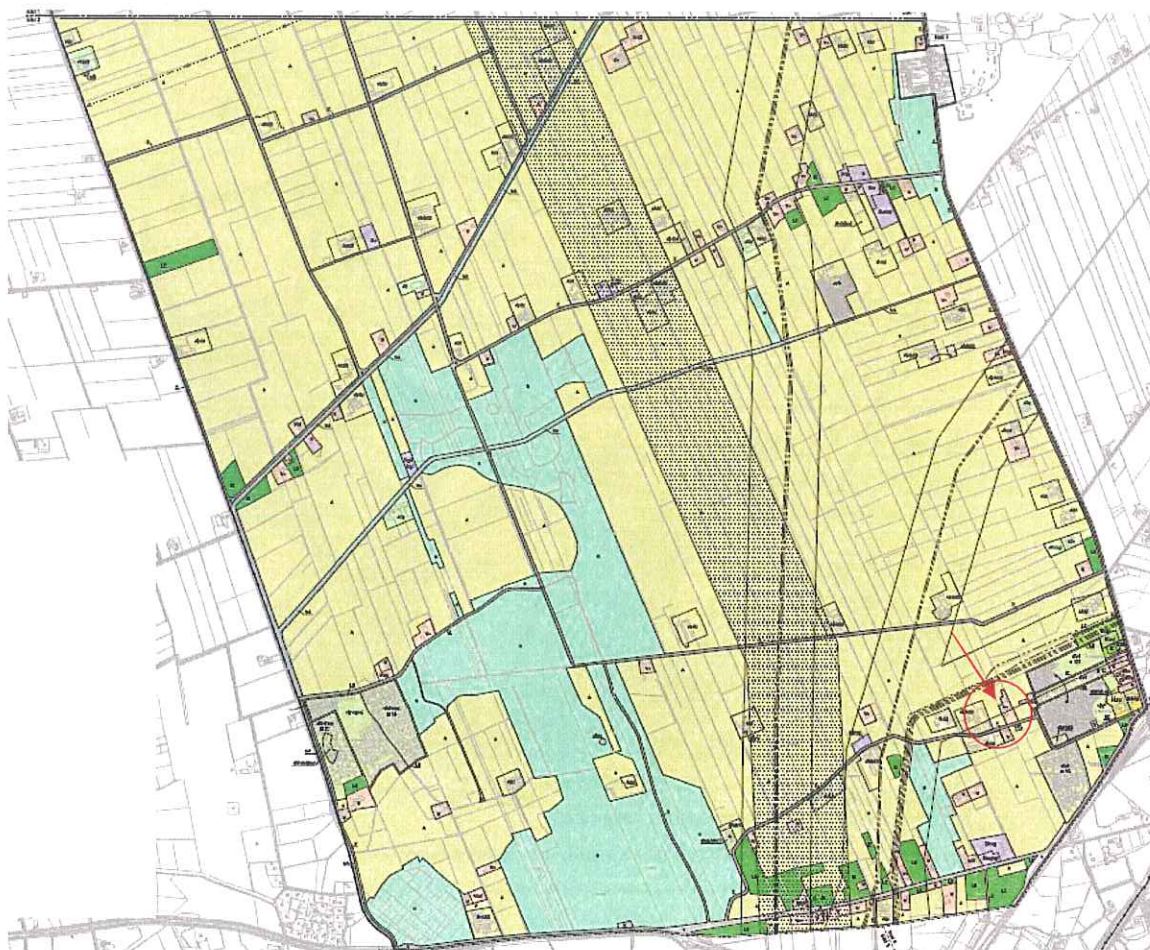
Tegenwoordig zie je de koeien bijna alleen nog in saaie, door prikkeldraad begrensde grasvlaktes. In te veel gevallen vinden ze er geen beschutting tegen de brandende zon of luwte bij regen en wind. Bovendien staan de dieren er maar te grazen, of liggen ze herkauwend in het gras. Je vraagt je af hoe een koeienleven er uit zou zien als het landschap weer wat natuurlijker zou zijn. Als er voldoende bomen, bosjes en hagen stonden waaronder de dieren zich in de schaduw terug kunnen trekken, als er poelen waren om in te baden en doorsteekjes tussen de boomgroepen door, van een weiland naar het andere.

Sloot.

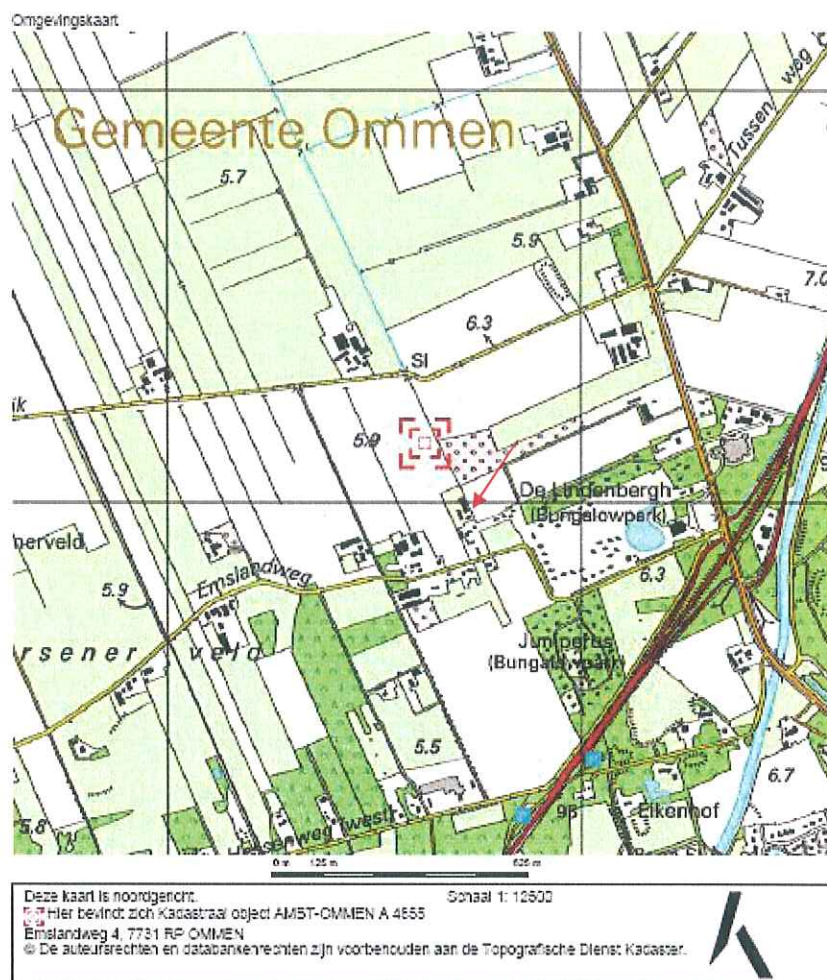
Langs een sloot staan veel bloeiende planten op de taluds. Die trekken weer allerlei vlinders en andere insecten aan. Er broeden vogels en kleine zoogdieren kunnen er schuilen en overwinteren. In een sloot waar het hele jaar water in staat in beekdalen en laagveenontginningen, groeien verschillende waterplanten. Kikkers zetten hun eieren af. In de oevers broeden enkele soorten water- en moerasvogels. Andere vogels, zoals de blauwe reiger, vinden hun voedsel aan de waterkant.



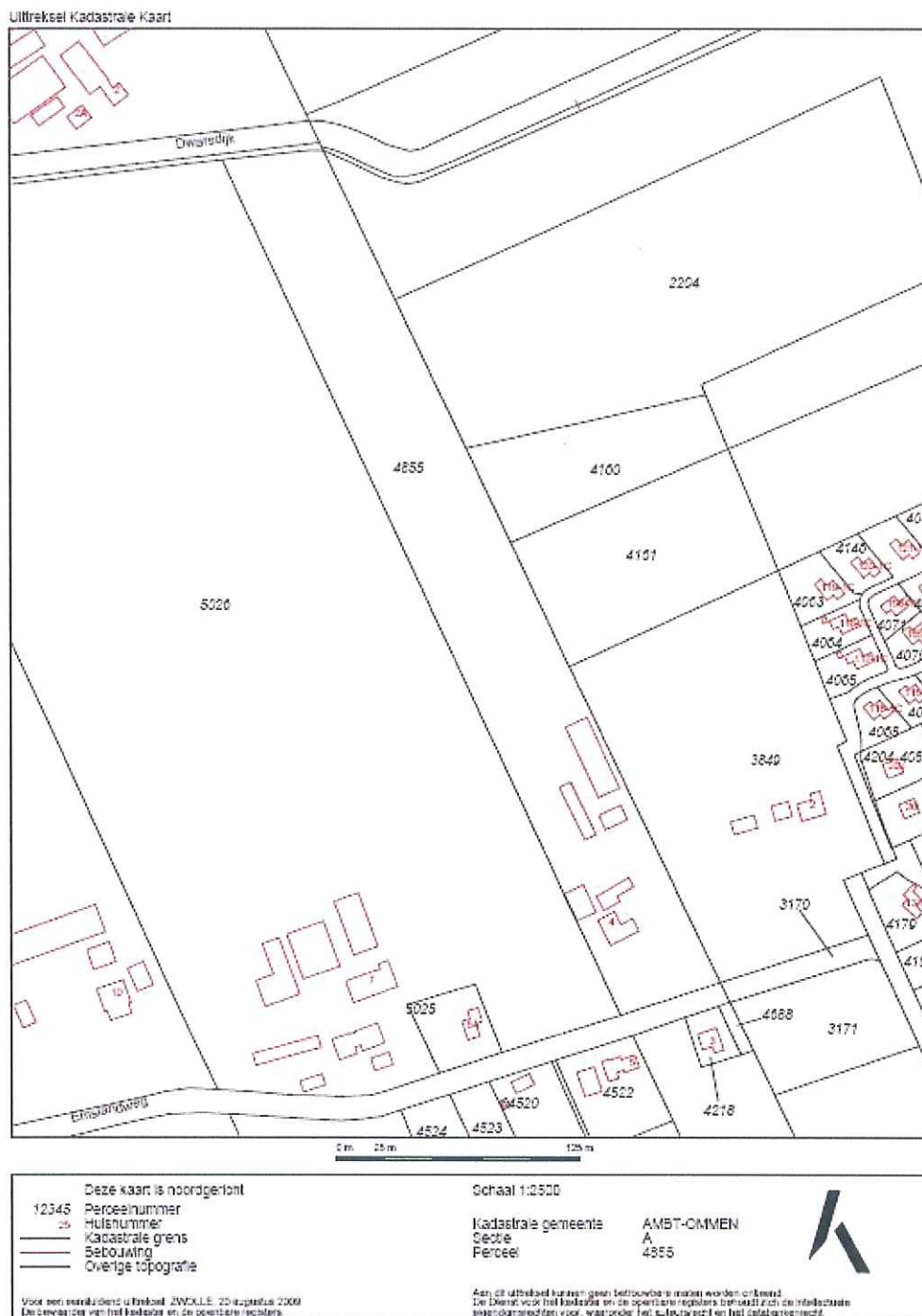
Plangebied



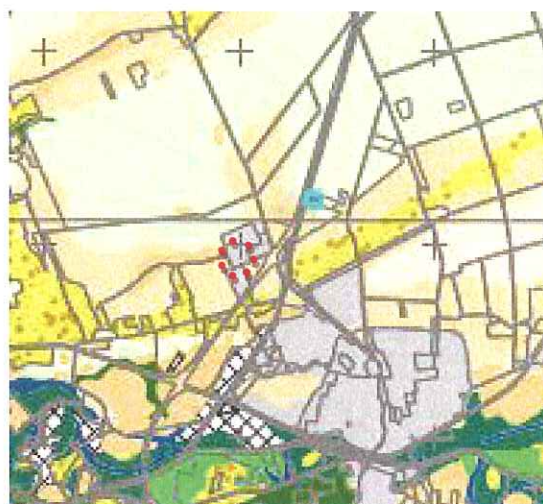
W	WOONDOELEINDEN	op verkoop van volumieuze goederen	(2) aantal woningen (a) aaneengebouwd (i) noodwoning (zg) zonder gebouwen * voormalig agrarisch bedrijf — bij elkaar behorende bouwvlakken
	Wh	hondenkennel	



Kadasterkaart sectie A 4855



Geomorfologische kaart van Nederland

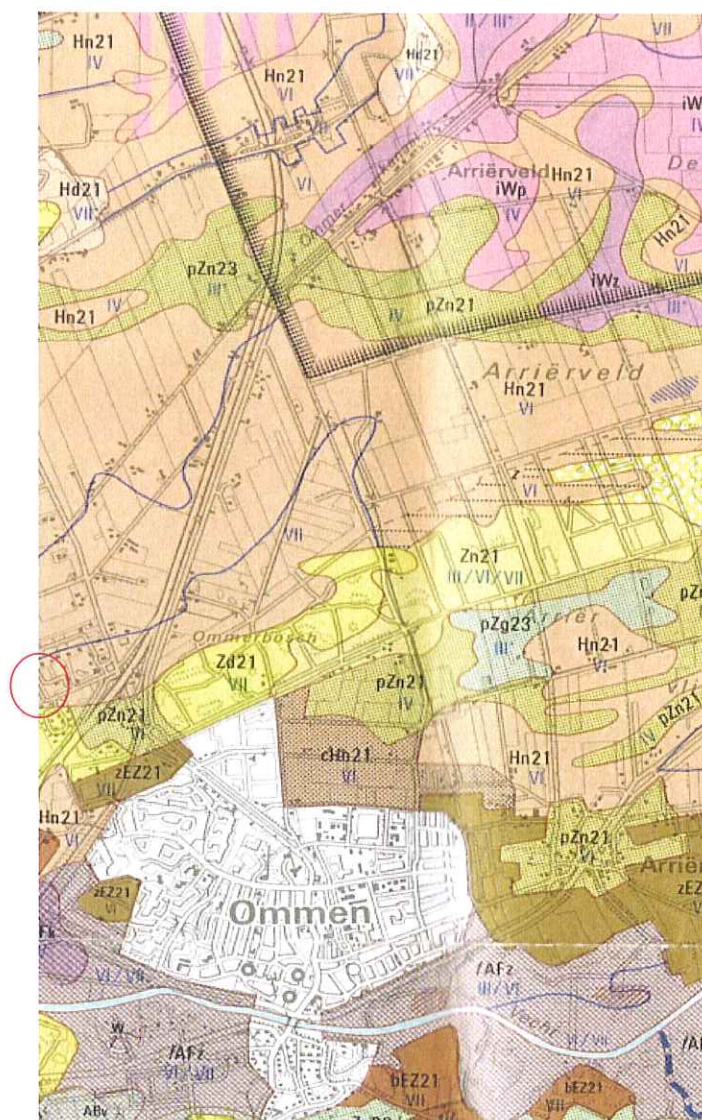


Dekzandruggen



LEGENDA

- Beschermd Monument
- Archeologische Waarde
- Hoge archeologische verwachting
- Gematigde archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting
- Specifieke archeologische verwachting Beekdalen
- Geen archeologische verwachting
- Onbekende archeologische verwachting
- Water

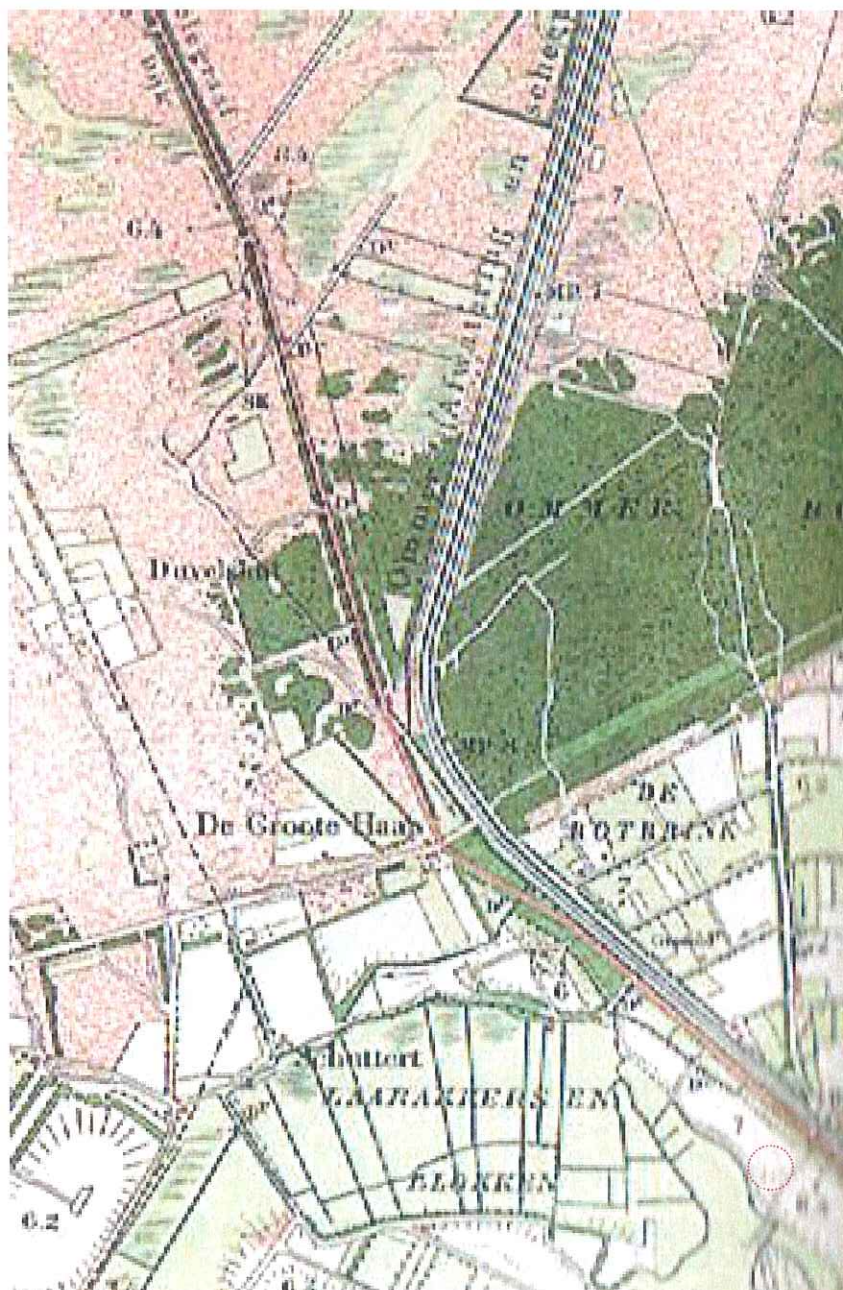


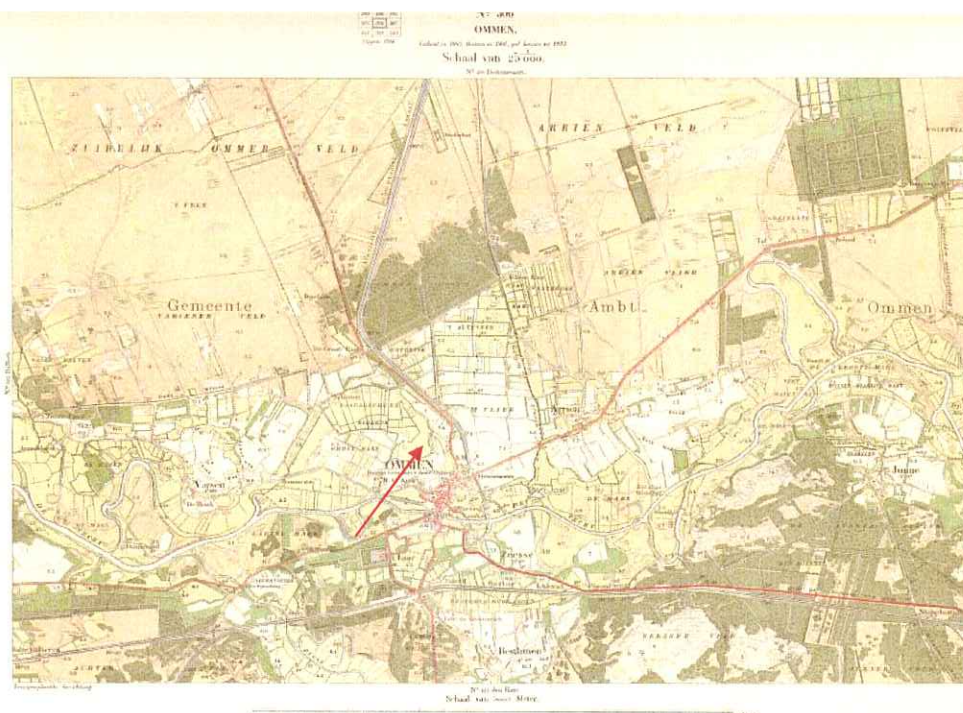
Bodemkaart.

Dekzandvlakte vervlakt door veen en/of overstromingsmateriaal

De bodem bestaat uit een humus podzolgrond met een lemig fijnzand met een grondwatertrap IV, dat wil zeggen dat het grondwater tussen 40 cm en 120 cm zit.

Historische atlas anno 1900





militaire kaart





Bestaande situatie



Nieuwe situatie

