



Ontwikkelpplan

Nieuwe woningen Meester J.B. Kanlaan - Punthorst

November 2024



Afbeelding 1. Luchtfoto met plangebied voor de ontwikkeling van de woningen en groen.



INHOUD

- 1 AANLEIDING TOT ONTWIKKELING5
- 2 HET BELEID BIEDT KANSEN!7
- 3 LANDSCHAPSANALYSE12
- 4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING16
- 5 DE BALANS25

BEELDKWALITEITSPLAN

INRICHTINGSPLAN KAART

Opdrachtnemer
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
0547 26 35 15
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens
Projectnummer: 10008
Datum: 6 november 2024



Afbeelding 2. Vogelvlucht plangebied in de kern tegenover de basisschool: hier tijdens constructie rijbaan nadat fietspad en wadi al gereed waren (6-9-2023 - Kavel10 BV Obliëk).



AANLEIDING TOT ONTWIKKELING

Kernen vergrijzen, lopen langzaam leeg en scholen moeten sluiten door te lage leerlingaantallen. Dit is de hedendaagse praktijk voor veel (plattelands)gemeenten. De leefbaarheid van het platteland en haar kernen staat in grote delen van Nederland onder druk en ook in Staphorst neemt de druk steeds meer toe.

De gemeente Staphorst is actief bezig om de toenemende druk op de leefbaarheid te verminderen. Eén van de instrumenten is de omgevingsvisie “Staphorst voor Elkaar!”. Uit de visie blijkt dat de uitdaging voor de gemeente Staphorst is; vraag gestuurd ontwikkelen met het doel een geschikt woon- en leefklimaat te creëren om zo de druk op de leefbaarheid te verminderen.

Een uitgestoken hand

Uitgangspunt van de omgevingsvisie “Staphorst voor Elkaar!” is de zogenaamde uitnodigingsplanologie. Dit betekent dat de omgevingsvisie voor én door Staphorsters is gemaakt. In de visie wordt gesteld dat de gemeente Staphorst achterloopt op haar woningbouwopgave, waardoor geen geschikt aanbod tegenover de vraag wordt gezet. Creativiteit is nodig om toch extra woningen te realiseren.

Met de Omgevingsvisie wil de gemeente Staphorst een hand uitsteken naar de samenleving en vraagt hen met goede woningbouwplannen te komen. De gemeente biedt daarin veel ruimte. Dit betekent ook dat het VAB-beleid en het Rood voor Rood beleid vervalt.

Inwoner reikt gemeente de hand

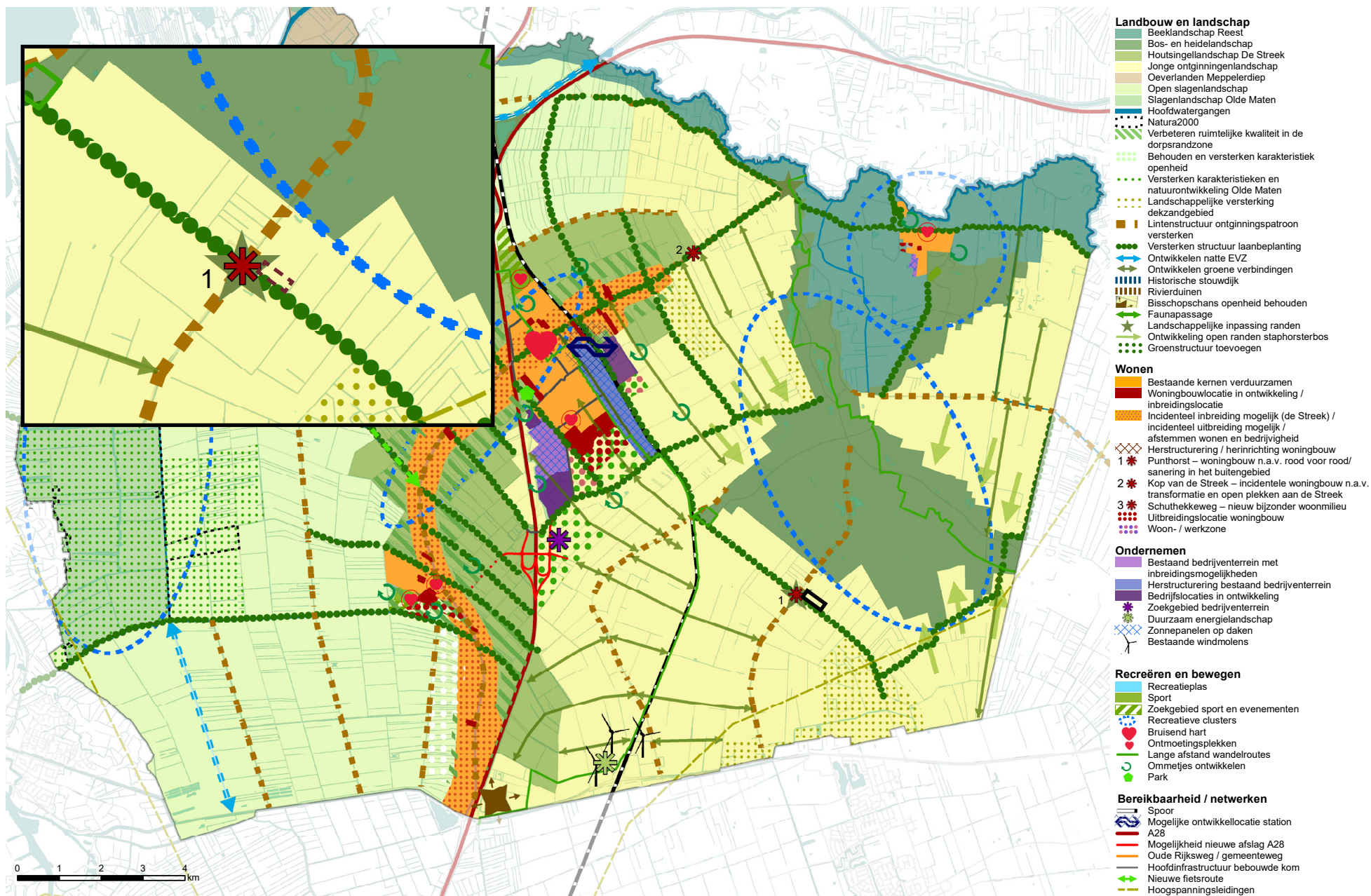
De initiatiefnemer is een geboren en getogen Staphorster, welke graag een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de gemeente Staphorst. De initiatiefnemer is eigenaar van een agrarisch perceel aan de Mr. JB Kanlaan gelegen tegenover de Dr. Maarten Lutherschool in de kern van Punthorst. Het perceel ligt op de overgang naar het buitengebied. De initiatiefnemer is voornemens op dit perceel vier woningen te realiseren en (openbaar-gemeenschappelijk) groen met een wandelroute. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgestoken hand van de gemeente Staphorst.

Deze woningen zijn geschikt voor jonge gezinnen waar ook een behoefte naar is (bron: Companen) in Punthorst om de gemeenschap leefbaar te houden. Tevens zal een gedeelte van de regionale woningvraag in Punthorst in behoefte worden voorzien.

Handen worden geschud

De initiatiefnemer heeft een verzoek tot vooroverleg ingediend om voorliggend plan met de gemeente te delen. Dit heeft ertoe geleid dat de Omgevingskamer van Staphorst een positief advies heeft afgegeven. Het college van Burgemeester en wethouders heeft allereerst op 16 juli 2019 ingestemd met het positieve advies van de Omgevingskamer. In het advies van de Omgevingskamer zijn een aantal randvoorwaarden voor de verdere planuitwerking opgenomen.

De voorwaarden en adviezen zijn verwerkt in het ontwikkelplan en vormen de basis voor vervolgstappen die zijn genomen met onder andere het waterschap, Prachtlint, burens & Oversticht. Hierin is specifiek gekeken naar groen, waterhuishouding in relatie tot het nieuwe fietspad met wadi, naar de woningen en uitstraling van de ontwikkeling.



Afbeelding 3. Omgevingsvisiekaart, linksboven een inzoom op de locatie van te ontwikkelen woningen (rechthoek met zwarte stippeel).



BELEID BIEDT KANSEN!

In dit hoofdstuk staat de beleidsanalyse omschreven die het uitgangspunten vormt voor de beleidsmatige onderbouwing en inspiratie van de ontwikkeling.

Beleid vormt de basis

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Inmiddels is de visie een aantal keer geactualiseerd. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden de uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie voor het projectgebied benoemd.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (hierna KGO) ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Initiatieven in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte zijn dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.

KGO in relatie tot voorliggend plan

De essentie van de KGO is dat de ontwikkelruimte in balans is met de kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de basisinspanning en extra kwaliteitsinspanningen.

De voorgestelde plannen voorzien in de realisatie van zes nieuwe woningen. Doordat het plangebied nagenoeg in de kern Punthorst ligt, wordt afgezien van de standaardbouwvolumes en kavelgroottes zoals we die kennen bij de Rood-voor-Rood regeling. Waarbij normaliter in ruil voor de sloop van 850 m² landschapsontsierende bebouwing één woning van 750 m³ op een perceel van 1.000 m² mag worden gerealiseerd. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Staphorst de sloopvoorwaarde bijgesteld naar 750 m². De verhouding in sloop versus nieuwbouw is daarmee 1 op 1.

Bebouwing sluit aan bij de kern

De inhoud van de nieuwe woningen wordt vastgesteld op 450 m³, exclusief 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Dit is de helft van een "standaard" Rood-voor-Rood woning. Om het vereveningsprincipe van de voormalige Rood-voor-Rood regeling in stand te houden, vormt de 1 op 1 verhouding het uitgangspunt.

In totaal wordt ontwikkelruimte gevraagd voor vier woningen á 450 m³. Dit komt neer op een totaal van 1.800 m³ nieuw te realiseren bouwvolume. Geredeneerd vanuit het vereveningsprincipe dient in ruil voor de bouw van 1.800 m³ nieuwe woningen ook 1.800 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt te worden. De sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt gezien als basisinspanning. In de volgende paragrafen wordt onderbouwd hoe wordt voldaan aan de sloopvoorwaarde.



Afbeelding 4. Slooplocatie Meester J.B. Kanlaan 53: oppervlakte 851 m².

Redelijke eisen van welstand als basis

Voor een goede inpassing in deze omgeving is het volgens het advies (Het Oversticht, 27 maart 2020) op een vorige versie van dit plan logisch om aan te sluiten bij de bestemmingsplan-bepalingen voor de bestaande woningen in deze omgeving, en dan specifiek voor de woningen die grenzen aan het buitengebied. Voor deze woningen (met 'specifieke bouwaanduiding - laag') is voor het hoofdgebouw een bouwvlak met een bepaalde diepte aangegeven en wordt voor de hoofdgebouwen uitgegaan van een goothoogte van maximaal 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

Voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is het volgende aangegeven: de afstand van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

Voor bijgebouwen en overkappingen wordt uitgegaan van een minimale afstand van 4 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw, een goothoogte van 3,3 m en een bouwhoogte van 6,6 m. Het gezamenlijk oppervlak mag niet meer zijn dan 75 m² bedragen. Verder is een bebouwingspercentage van 50% van per bouwkvael aangegeven. De bijgebouwen worden op het bouwvlak gebouwd.

Geadviseerd wordt de bestemmingsplanbepalingen voor de bestaande woningen die grenzen aan het buitengebied (langs de Meester J.B. Kanlaan en de Ingenieur J. Nijsinghstraat) als uitgangspunt te nemen voor deze nieuwe ontwikkeling om te komen tot een goede inpassing in deze omgeving. Zie beeldkwaliteitsplan voor criteria.

Basisinspanning in sloop van schuren

Slooplocatie Meester J.B. Kanlaan

Aan de Meester J.B. Kanlaan 53 staan ruim 851 m² aan landschapsontsierende schuren, deze worden gesloopt in het kader van de verbetering in ruimtelijke kwaliteit. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit aan de Kanlaan.

Oplossen milieukundige situatie aan de Dekkersweg 8a

Aan de Dekkersweg 8a, ligt een woonbestemming klem tussen twee agrarische bedrijven. Dit levert vanuit milieukundig oogpunt een situatie op die niet wenselijk is.

De initiatiefnemer is voornemens deze woonbestemming op deze locatie te verwijderen en te verplaatsen naar het plangebied. De gemeente Staphorst is voorstander van het oplossen van deze situatie.

Op de woonbestemming aan de Dekkersweg 8a is artikel Artikel 38 Wonen – 1, uit het bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst” van toepassing. Artikel 38 Wonen -1 biedt ruimte voor de realisatie van één woning van maximaal 1.100 m³ inclusief bijgebouwen. Dit bouwrecht wordt planologisch gezien verplaatst naar het plangebied in de Punthorst. De woonbestemming wordt aan de Dekkersweg omgezet naar een agrarische bestemming, passend bij de twee naastgelegen bedrijven.

Een woning met een omvang van 1.100 m³ is in het plangebied niet wenselijk. De initiatiefnemer is voornemens om kleinere woningen van 450 m³ te realiseren en verdeelt het bouwvolume van de Dekkersweg dan ook over 2 kleinere woningen van 450 m³. In totaal wordt 900 m³ van het bouwrecht aan de Dekkersweg 8a ingezet voor 2 nieuwe woningen in het plangebied. De resterende 200 m³ wordt gebruikt voor de realisatie van bijgebouwen.

Met deze aanpak wordt een ongewenste milieukundige situatie opgelost. De agrarische bedrijven aan de Dekkersweg worden niet meer belemmerd door de woonfunctie.

Gevraagde ontwikkelruimte in verhouding tot de basisinspanning

Het bouwrecht van de Dekkerweg wordt gezien als investering ten behoeve van de realisatie van twee woningen. Hierdoor resteert een sloopvoorwaarde van 1.800 m². Aan de Meester J.B. Kanlaan wordt 851 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De basis inspanning is meer dan noodzakelijk, daarnaast worden er ook een aantal extra kwaliteitsimpulsen gegeven aan de Punthorst. Deze worden in hoofdstuk 4 toegelicht.

Bestaande gasleiding

Parallel aan de Vijverweg ligt een gasleiding met daarom beperkingen. Hier dient rekening mee gehouden te worden in de uitvoering van de plannen.

Ontwerputgangspunt:

- In het ontwerp wordt rekening gehouden met de gasleiding: geen diepwortelende beplanting, verharding en bebouwing in zone gasleiding.
- Zone gasleiding: 4 meter aan weerszijde opnemen in bestemmingsplan.



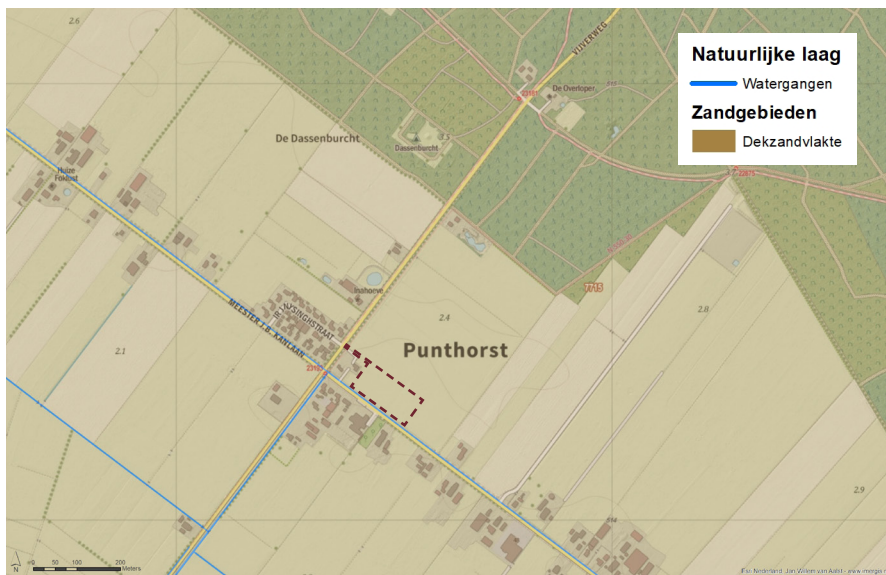
Afbeelding 5. Gasleiding met dubbelbestemming aan westzijde van plangebied.

Omgevingsverordening provincie Overijssel

In haar Omgevingsverordening heeft de provincie Overijssel regels opgenomen, welke bij elke ruimtelijke ontwikkeling in de provincie van toepassing zijn. De regels zijn afhankelijk van het soort gebied én zijn onderverdeeld in vier gebiedskenmerken.

Natuurlijke laag – Dekzandvlakte- en ruggen

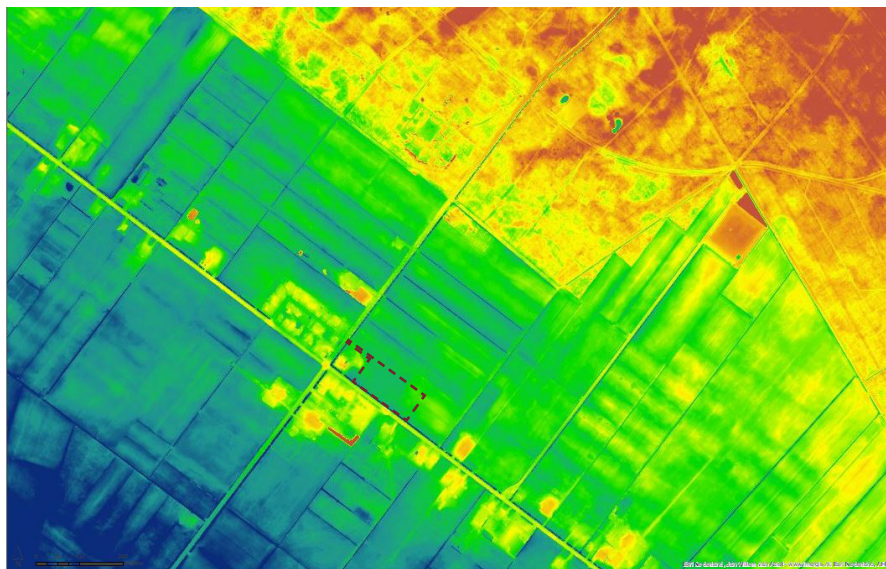
Het plangebied behoort tot de natuurlijke laag van dekzandvlaktes en -ruggen. De provincie heeft de ambitie de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld



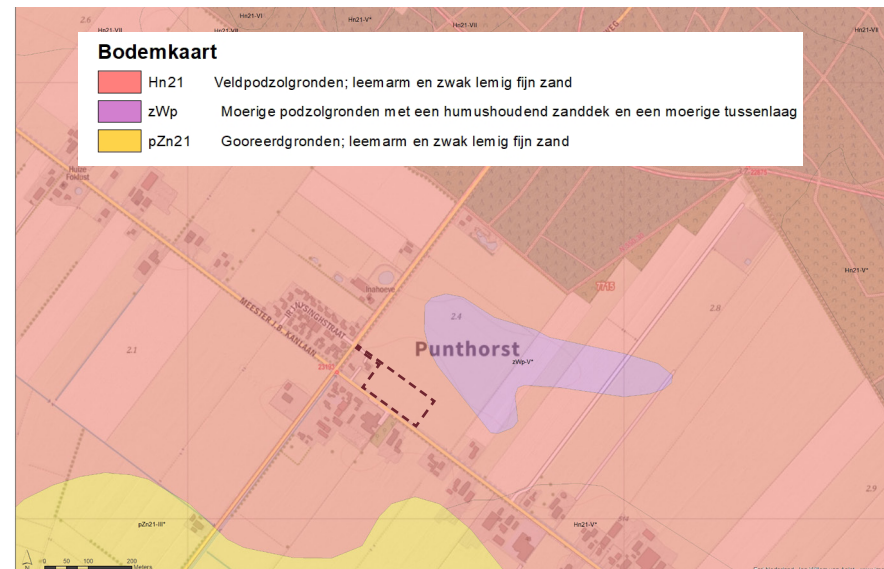
Afbeelding 6. Natuurlijke laag uit de Omgevingsverordening.



Afbeelding 7. Laag van het agrarisch cultuurlandschap uit de Omgevingsverordening.



Afbeelding 8. Plangebied ligt vrijwel volledig op één maaiveldhoogte, ten noorden van het gebied bevindt zich een dekzandrug (geel tot oranje kleur).



Afbeelding 9. Veldpodzolgrond plangebied: leemarm en zwak lemig fijn zand.

door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en -ruggen hebben een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen in het huidige reliëf. Het plangebied ligt in een dekzandvlakte. De verschillen in maaiveldhoogten zijn op deze locatie minimaal en de oorspronkelijke verkavelingsstructuren zijn niet meer leesbaar.

Ontwerputgangspunt:

- In het ontwerp wordt rekening gehouden met het aanwezige reliëf.
- Waar mogelijk oorspronkelijke verkavelingspatronen weer zichtbaar maken.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Jonge heide-en broekontginningslandschap

Het plangebied betreft een jong heide ontginningslandschap. De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Ontwikkelingen die plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Ter hoogte van het plangebied is de weg begeleidende bomenlaan verdwenen. In het ontwerp wordt dit beplantingselementen meegenomen.

Ontwerputgangspunt:

- Verdwenen dragende structuren worden waar mogelijk hersteld of versterkt.
- Ontwikkeling van woningen wordt afgestemd op kenmerkende ruimtemaat.

Stedelijke laag

Vanuit de stedelijke laag zijn er geen ambities voorgeschreven voor het plangebied.

Laag van beleving – Donkerte

Het gebied behoort tot de donkere gebieden van de provincie Overijssel. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is om de huidige 'donkere' gebieden, ten minste

zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Ontwerputgangspunt:

- De toevoeging van verlichting dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Advies Oversticht: doorzichten/zichtlijnen en groen (feb '24)

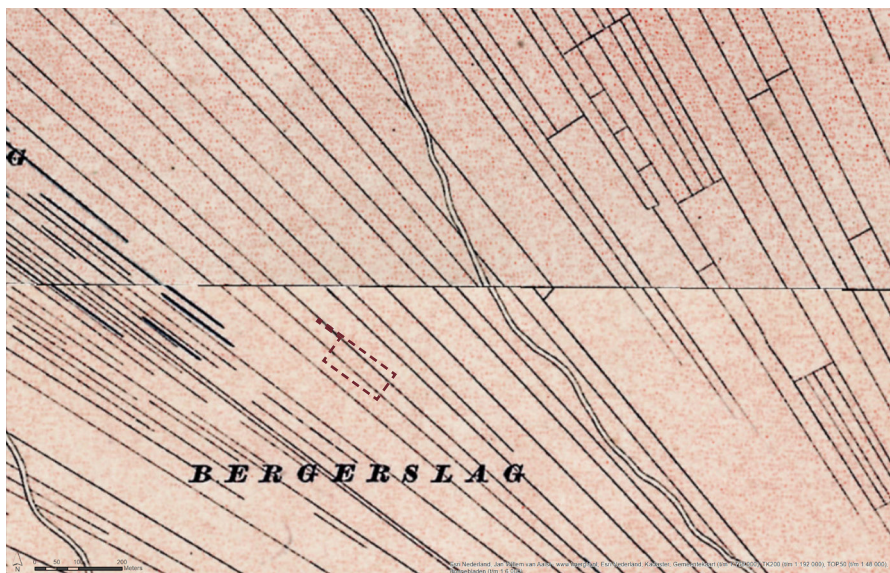
Ten aanzien van de zichtlijnen die ontstaan in de nieuwe situatie denken we dat de plaats van één groene ruimte (> 20 meter) met overtuigende zichtlijn passend is bij de aanwezige landschappelijke sfeer en op juiste wijze aansluiting vindt op het landelijke gebied. De doorkijk sluit aan op andere groene ruimten met (smalle) doorzichten.

Ontwerputgangspunt:

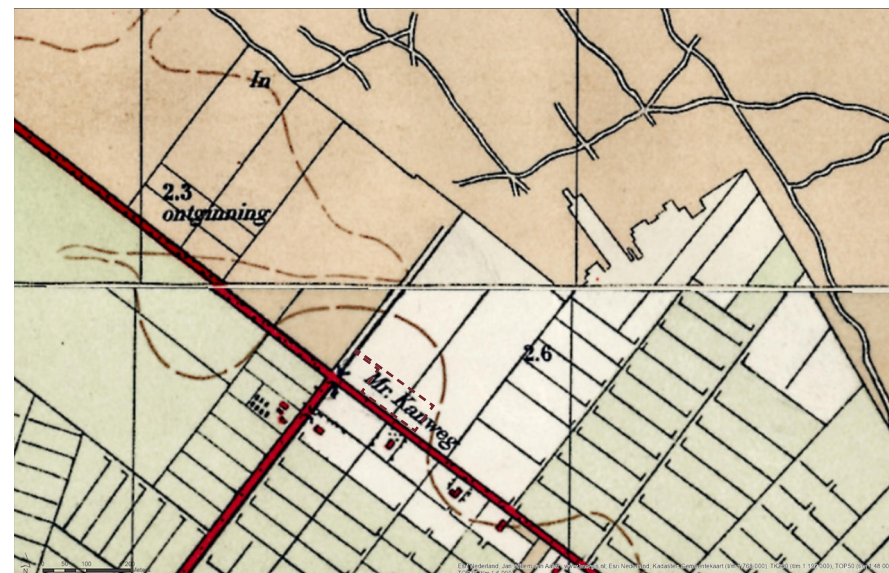
- Realiseren open groene ruimte: > 20 m breedte voor behouden zichtlijn.
- Ruimte laten tussen bestaande kavel en nieuwbouwkavels. Niet dicht bouwen.



Afbeelding 10. Zichtlijnen passend bij landschappelijke sfeer ontwikkeling (Oversticht, feb '24).



Afbeelding 11. Kaart 1904: verkaveling op basis van ontginningsas in heidegebied.



Afbeelding 13. Kaart 1950: herverkaveling van percelen.



Afbeelding 12. Sinds 1960 is kenmerkende rechthoekige verkaveling met een 100x65m maat.



Afbeelding 14. In 1980 is rond de kruising de kern ontwikkeld: rechthoekige blokverkaveling is grotendeels alweer verdwenen. Kavels zijn groter en liggen in ZW-NW richting.



LANDSCHAPSANALYSE

Landschapshistorie

Het plangebied bevindt zich op een dekzandvlakte. Deze reliëfrijke zandlandschappen werden na de ijstijden door de wind gevormd. De zandgronden waren zeer voedselarm. Op de drogere plekken ontstond heide en op de nattere delen ontwikkelde zich veelal broekbos. Ter hoogte van het plangebied ontwikkelde zich een groot heidegebied. In dit gebied werd de heide pas laat ontgonnen, vanaf de jaren dertig. Op de historische kaart uit 1960 is te zien dat het gebied in gebruik werd genomen als landbouwgrond. Hierbij werd het gebied verdeeld in rechthoekige kavels van 100 x 65 m. Echter door de snelle technologische ontwikkeling in de landbouw werden de kavels al snel samengevoegd zodat rechthoekige percelen zijn ontstaan in zuidwest-noordoostelijke richting van 455 x 100 m. Het hoogteverschil binnen het plangebied is minimaal.

Bij de ontginning van het gebied is ook laanbeplanting (zomereiken) aangebracht: Mr. J.B. Kanlaan, Vijverweg en Schapendijk. Ter hoogte van het plangebied is deze laanbeplanting verdwenen. Langs het fietspad zijn weer diverse bomsoorten geplant.

Langs enkele percelen werd in de jaren zestig ook singelbeplanting toegepast, maar op de kaart uit 1980 is te zien dat deze beplanting alweer is verwijderd. Ook is vanaf de jaren vijftig de dekzandrug, ten noorden van het plangebied, beplant met naaldbomen. Dit bos is nog steeds aanwezig als Boswachterij Staphorst c.q. De Zwarte dennen.

Ontwerppuntgangspunt:

- De ontwikkeling dient binnen het verkavelingspatroon plaats te vinden en waar mogelijk de oorspronkelijke verkavelingsstructuur te benadrukken.

Potentiële natuurlijke vegetatie

Op basis van de bodemsoort en grondwaterniveau kan de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) worden vastgesteld die hier zou groeien. In het projectgebied zal een vochtig berken-zomereikenbos ontstaan (PNV7) met bijbehorende bomen, struiken en kruiden. Hier zijn de meeste flora en fauna (biodiversiteit) in de omgeving op ingesteld.

Bij PNV 7 geldt: zomereik als boom. Als struiken: grauwe wilg, haagbeuk, peer, ratelpopulier, ruwe berk, winteraik, winterlinde, brem, framboos, hulst, kamperfoelie, klimop, lijsterbes, vlier, vuilboom en taxus voor als struweel. Kruiden volgen vanzelf.

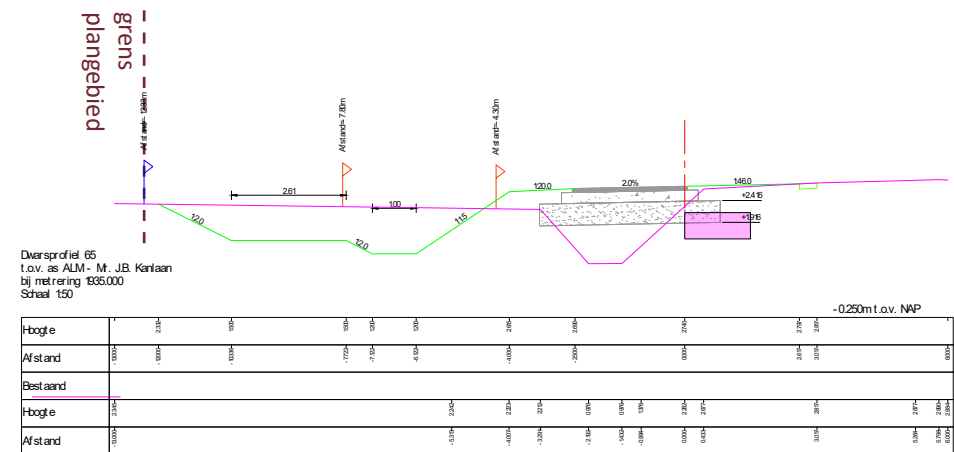
Ontwerppuntgangspunt:

- Voor het opstellen van het beplantingsplan vormt de PNV de basis.
- Variatie in bomen, struiken en kruiden voor zowel zoogdieren als insecten.

Aanleg fietspad, openbaar groen en wadi langs plangebied

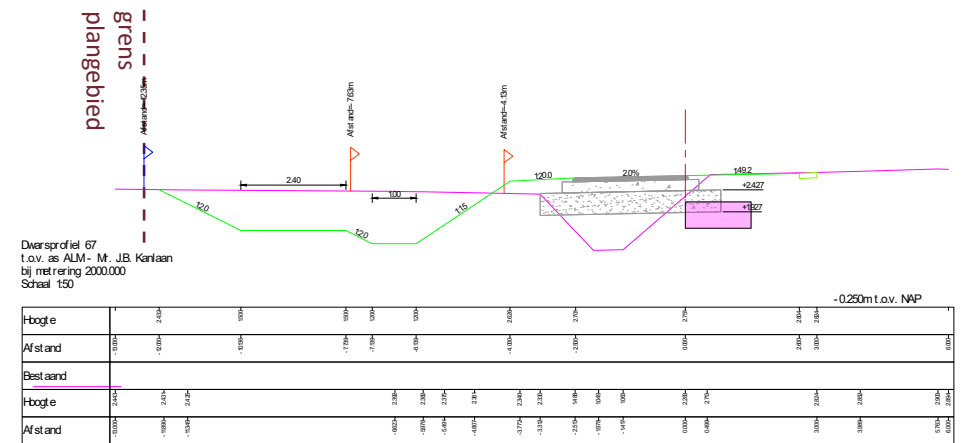
In 2021 is er een fietspad en wadi met watergang aangelegd langs het plangebied (zie ontwerp volgende pagina). De ontwikkeling sluit aan op deze plannen. De gemeente heeft met de ontwikkeling van het nieuwe fietspad en de wadi ten zuiden van de ontwikkeling de bomenlaan met zomereiken, Hollandse lindes en ruwe berken hersteld. Met het fietspad ziet de 'entree' van de kern Punthorst er anders uit met onder andere stroken grasbeton in de bermen, plantvakken en oversteekplekken naar de school.

De openbare ruimte heeft bij het plangebied hiermee een dorpse en representatieve uitstraling gekregen passend bij de bebouwing en functies langs de weg.



Afbeelding 16. Principeprofiel fietspad met nieuwe watergang en bomen op insteek.





Afbeelding 19. Dwarsprofiel 67 (zie kaart): reeds gerealiseerd.





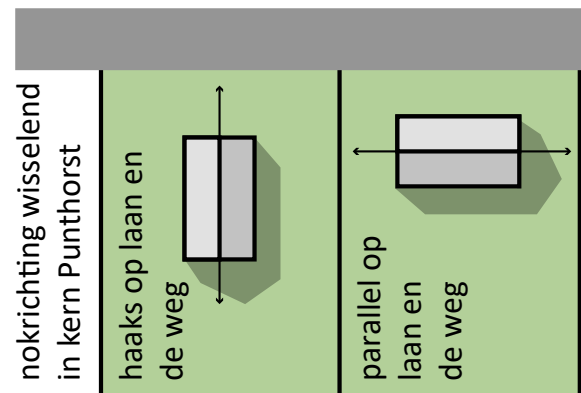
Afbeelding 23. Bebouwingsbeeld Mr. J.B. Kanlaan in het dorp met vrijstaande (kleine) woningen.



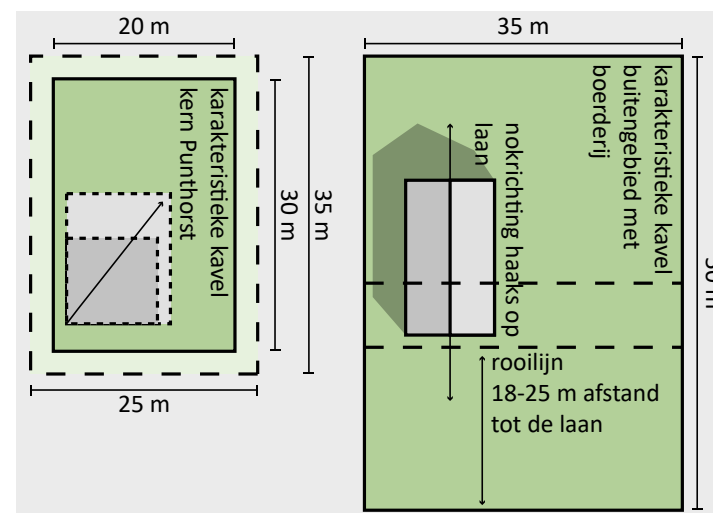
Afbeelding 24. Bebouwingsbeeld Mr. J.B. Kanlaan tegenover ontwikkeling op rand buitengebied.



Afbeelding 20. Voorbeeld van Staphorstse boerderij op typisch erf in het landelijk gebied.



Afbeelding 22. Principes opzet kavels in kern Punthorst.



Afbeelding 21. Opzet kavels met bebouwing in kern en buitengebied Punthorst.

Kernkwaliteiten woningen Punthorst

Met de start van de ontginning van het heidegebied in de omgeving ontstonden de eerste woonerven langs de wegen. De veelal Staphorster boerderijen werden op ongeveer 18 tot 25 m afstand haaks op de weg geplaatst en meestal in de hoek van een perceel. De oudste erven in dit gebied hebben een afmeting van circa 35 x 50 m. Hierbij is de uitbreiding van het erf met veelal nieuwere schuren niet meegerekend. Tussen de erven is veelal sprake van doorzicht op het agrarisch landschap erachter.

In het gebied werden al snel ook gewone burgerwoningen gebouwd, voornamelijk ter hoogte van het kruispunt Schaapsdijk, Vijverweg en Meester J.B. Kanlaan. Deze woningen staan compacter bij elkaar dan de boerderijen. Ter hoogte van de kern is er geen sprake meer van doorzichten op het achterliggende landschap. De kavels in de kern van Punthorst met burgerwoningen zijn ongeveer 16-21 m breed, de meeste zijn 20 m breed. Deze kavels van de hebben een diepte van 25-40 m, de meeste kavels zijn ongeveer 30 m diep. Hierop staan vrijstaande woningen met een grondoppervlak tussen de 80 en 175 m² (inclusief bijgebouwen) op dezelfde voorgevelrooilijn. Wat veel te zien is bij de kavels is dat ook de achterkant groen is ingepast met bomen/struweel of beplanting in de tuinen. Het wijkje in de oksel van Meester J.B. Kanlaan en de Vijverweg is het meest compact. Hier zijn binnen de oorspronkelijke kavelmaat twee rijen van voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd.

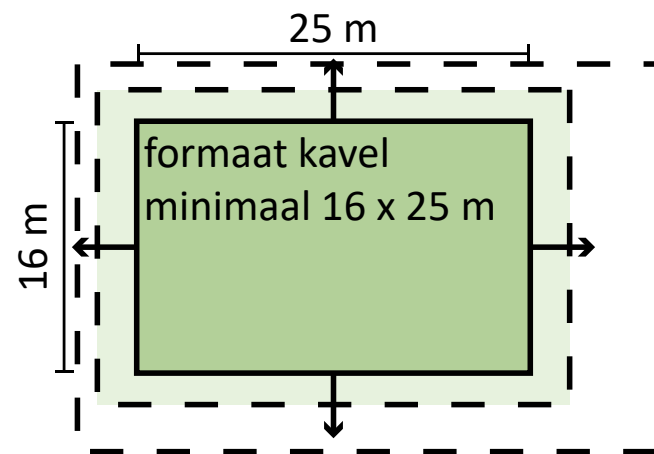
De boerderijen staan nagenoeg allemaal met de nok haaks op de weg en de erven hebben nog agrarische kenmerken. De erven om het plangebied liggen in de bebouwde kom. Zoals het solitaire gemeentelijke monument nummer 34. In de kern is er meer diversiteit met ook nokrichtingen parallel aan de wegen. Elke woning heeft zijn eigen oprit en er is een ruime afstand van de gevel tot de weg. De woningen met de nok parallel aan de weg staan veelal enkele meters verder van de weg. Ook de hoogte van de woningen is beperkt, in de meeste gevallen bestaat de woning uit niet meer dan twee bouwlagen (begane grond en een kap). De bijgebouwen staan wisselend midden of achterop de kavels. De woningen hebben overwegend groene tuinen.

De Omgevingskamer en de Provincie Overijssel hebben aangegeven dat op deze locatie een ruimere opzet van de woningen beter past, zodat doorzichten blijven

behouden naar het achterliggende landschap. Een positief advies van Het Oversticht op het uitgewerkt stedenbouwkundig plan wordt als voorwaarde verbonden aan de planologische medewerking. Zie ook hoofdstuk 2, laatste paragraaf voor het groen en zichtlijnen. Dit is nader uitgewerkt in dit plan.

Ontwerputgangspunt:

- De kavels dienen aan te sluiten bij de bestaande kavels in de kern van Punthorst.
- De nieuwe kavels krijgen een breedte van minimaal 16 m en een diepte van minimaal 25 m.
- Tussen de kavels is doorzicht naar het achterliggende land: min. 20 m breedte.
- De nieuwe woningen dienen aan te sluiten bij de bestaande woningen in de kern van Punthorst.
- De nieuwe woningen dienen voornamelijk met de nok haaks op de weg te worden geplaatst.
- De voorgevelrooilijn van alle woningen is gelijk.
- De hoogte van de woningen dient beperkt te zijn: max. 10 m, 1 bouwlaag + kap.



Afbeelding 25. Principe formaat nieuwe kavels op basis van uitgangspunten.



Afbeelding 26. Inrichtingsplan met nieuwe kavels en landschappelijke inpassing.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

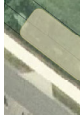
Ontwikkeling sluit aan op de kern

De vier nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de noordzijde van de Meester J.B. Kanlaan. De woningen worden gepositioneerd tegenover de Dr. Maarten Lutherschool aansluitend op het dorpslint. Op deze manier krijgt het dorpslint een aanvulling én overgang naar het buitengebied. Bij de positionering van de te ontwikkelen woningen vormen de rooilijnen en verdeling van kavels aan de Meester J.B. Kanlaan het uitgangspunt. De laatste kavel vindt nadrukkelijk inspiratie uit de kavels van het landelijk gebied waardoor de overgang wordt versterkt. Daarnaast biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om een (groene) impuls te geven aan de dorps uitstraling van de weg tegenover de school.

De nieuwe bouwvolumes in de bebouwde kom worden groen ingepast met behoud van doorzichten op het achterliggend landschap. Hierbij worden ingrediënten gebruikt van erven in het buitengebied én van kavels in de kern. Op deze manier ontstaat er een logische en geleidelijke overgang van de kern naar het buitengebied. Specifiek komen er passende (kleinere) woningen die geschikt zijn voor jonge gezinnen die in Punthorst willen (blijven) wonen. Met een eigen tuin en in de kern bij de voorzieningen.

Maatschappelijke opgaven

In het ontwerp zijn maatschappelijke opgaven verwerkt die in samenspel met de nieuwe kavels de ruimtelijke kwaliteit verhogen. Allereerst is de waterbergingsopgave (wadi) van het nieuwe fietspad op gronden van de initiatiefnemer gerealiseerd. Tussen de woningen is ruimte voor openbaar/gezamenlijk groen. Als speelveld voor de basisschool, vlinderidylle, ruimte om te zitten en voor bijvoorbeeld een burendag. Door deze groene ruimte loopt een veilige wandelroute richting de Vijverweg en bosgebied.

	Bestaand: bebouwing en bomen behouden		Bouwvlak: woningen en bijgebouwen Voorgevelrooilijn woning
	Bijgebouwen: achter rooilijn woningen		Nieuwe woningen aan de weg: met nokrichting
	Kavels nieuw: beukenhagen als erfafscheiding		Bomenrij nieuw: 5x linde
	Erfverharding nieuw: combineren van duiker en ontsluiting kavels		Solitaire bomen nieuw: grove den, vuilboom, zachte berk
	Fietspad en waterberging: wadi's tevens achter kavels		Openbaar groen (vlinderidylle): bankje, rij ruwe berken, ruimte voor water en groen
			Rand met akkermengsel: overgang naar weides en landelijk gebied

Afbeelding 27. Legenda inrichtingsplan met maatregelen inpassing en kavels.



Afbeelding 33. Referentie beukenhaag: zomer- en winterbeeld.



Afbeelding 34. Referentie linde.



Afbeelding 28. Meerjarig bloemrijk akkermengsel (Medigran).



Afbeelding 32. Referentie grove den.



Afbeelding 30. Referentie vuilboom.



Afbeelding 29. Referentie rij beplanting met ruwe berk.



Afbeelding 31. Referentie zachte berk.

Maatvoering kavels en woningen

De woningen met kavels passen binnen de dorpse structuur en lint van Punthorst. Op de kavels is ook ruimte voor bijgebouwen, vastgebouwd aan of losstaand van de woning. De bouwvlakken zijn op het inrichtingsplan weergegeven en worden in het beeldkwaliteitsplan nader toegelicht. Deze oppervlakten en bebouwingsdichtheid zijn passend binnen de structuur van Punthorst. Met een overgang van dorp naar buiten.

De afstand van de woningen ten aanzien van de weg zijn gebaseerd op de bestaande rooilijnen in Punthorst en de laan. Hiermee staan de woningen op dezelfde afstand van de weg als een gemiddelde woning in Punthorst. En krijgen de woningen dus een voortuin.

De vrijstaande woningen worden met de nok haaks óf parallel op de weg geplaatst. De meest oostelijke woning sluit aan bij het buitengebied en krijgt een iets ruimere kavel passend bij het landelijk gebied met een nok haaks op de weg. De hoogte van de woningen is gelijkwaardig aan die van de woningen in Punthorst. Hierdoor voldoen ze aan de richtlijnen van het bestemmingsplan.

Qua situering van de woningen en bijgebouwen wordt in voorliggend inrichtingsplan al richting gegeven, nadere criteria worden in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Door de plaatsing van de bijgebouwen een stuk achter de voorgevelrooilijn ontstaat er ruimte voor parkeren op eigen voorerf.

Het is niet de bedoeling dat de woningen en/of bijgebouwen vastgebouwd worden aan de bebouwing bij de burens. Er gelden bovendien minimale bouwafstanden tot de zijdelingse erfgronden en er worden groene erfafscheidingen aangeplant.

Veiligheid en ontsluiting

De opritten van de woningen zijn gecombineerd per twee bouw kavels om verharding in het gebied en het aantal aansluitingen op de bestaande weg te beperken. De twee nieuwe dammen met duikers door de wadi worden maximaal 12 m lang conform de eisen van het waterschap.

Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woningen worden ook landschappelijk ingepast met behulp van beplanting. De potentieel natuurlijke vegetatie vormt de basis bij de plantkeuze. Daarnaast is gekeken naar soorten die een bijdrage leveren aan het klimaat, biodiversiteit en passen bij het dorp en de omgeving.

Bomenrij op rand landelijk gebied en kern

Om de ontwikkeling in zijn totaliteit een groene uitstraling te geven en het dorp een groene afronding te geven is het van belang dat er aan de oostkant van de ontwikkeling een bomenrij komt te staan. Het betreft 5x winterlindes (*Tilia cordata* 'Savaria'), forse aanplantmaat 20-25 cm, hoogstam. Deze soort is minder gevoelig voor luis (druipvrij). Door hoogstam te kiezen kan men er onderdoor kijken vanaf ooghoogte maar wordt wel de dorpsrand en de daken ingepast met groen.

Haag voor privacy en groene uitstraling

Een haag staat op de zijdelingse perceelsgrenzen en vormt daarmee de afscheiding tussen de kavels. Op het voorerf is de haag 1,2 m hoog. Op het achtererf is deze haag tussen de 1,5 tot 1,8 m hoog.

De beukenhaag wordt in een dubbele rij aangeplant. Hierdoor krijgt de haag een robuuste en gesloten vorm van 1 m breedte. Er worden zeven stuks haagplantsoen per strekkende meter aangeplant. De aanplantmaat van de beukenhaag zal tenminste 100 cm betreffen.

Bomen tussen kavels

Tussen en achter de woningen is een ruimte vrijgehouden voor openbaar groen. In dit gebied komt een diversiteit aan inheemse boomsoorten met een meerwaarde voor biodiversiteit (PNV7). De inheemse soorten in het openbaar groen betreffen:

- 6x Ruwe berk (*Betula pendula*), maat 12-14 cm, hoogstam.
- 1x Grove den (*Pinus Sylvestris*), 14-16 cm, hoogstam.
- 1x Vuilboom (*Frangula alnus*), 12-14 cm, hoogstam.
- 2x Zachte berk (*Betula pubescens*), 12-14cm, hoogstam.



Afbeelding 35. Referentie ondiepe wadi met groene uitstraling.



Afbeelding 36. Referentie graspad op perceel.



Afbeelding 38. Ruimte voor activiteiten bieden.



Afbeelding 39. Ruimte voor natuur & spel.



Afbeelding 37. Referenties openbaar groen waar kinderen kunnen leren over voedsel en natuur.

Representatieve voorkant passend bij dorp

In het voorterrein van het bestaande erf en woningen is een waterberging (wadi) gerealiseerd langs het fietspad. Het definitieve ontwerp is afgestemd met de gemeente en waterschap in combinatie met het fietspad. De overgang tussen de wadi en de tuinen zal worden ingezaaid met een inheems meerjarig bloemrijk grasmengsel zoals Cruydt Hoeck - G1 of vergelijkbaar. Dit mengsel dient 2x in het jaar te worden gemaaid, na 15 juni en eind september. Maaisel wordt na 3 dagen afgevoerd. Het hanteren van deze maaiperioden is van belang voor het in bloei komen van diverse soorten.

Akkermengsel

Achter de woningen wordt een brede strook grasland van minimaal 10 m breedte ingezaaid met een meerjarig akkermengsel. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang tussen de kavels en het agrarisch landschap. Het akkermengsel draagt net als het bloemrijke grasmengsel bij aan de biodiversiteit in het gebied en vormt een voedselbron voor diverse insecten en vlinders. Toepasbaar inheems meerjarig akkermengsel betreft Medigran-AA10 of vergelijkbaar. Dit wordt bijgezaaid af en toe.

Extra kwaliteitsimpuls

Zoals eerder aangegeven is de initiatiefnemer een geboren en getogen Staphorster, die graag de gemeente en vooral het landelijk gebied leefbaar wil houden. Daarom voorziet dit initiatief naast de basisinspanning (hoofdstuk 2) in een forse extra kwaliteitsimpuls. Deze zijn tot stand gekomen in overleg met gemeente, Oversticht en bijvoorbeeld het waterschap. Hieronder worden deze extra investeringen nader toegelicht.

Veilig fietsen rondom de basisschool

Tegenover het plangebied ligt de Dr. Maarten Lutherschool. De school ligt direct aan de Meester J.B. Kanlaan. Deze weg wordt veel gebruikt door fietsende scholieren en recreatieve fietsers.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid heeft de gemeente Staphorst een fietspad aangelegd, waardoor een veiligere verkeerssituatie is ontstaan.

Gronden afgestaan aan gemeente

De gemeente heeft de gronden van de initiatiefnemer gebruikt voor de aanleg van een watergang met waterberging (wadi) in combinatie met het fietspad. De kosten van de aanleg van de waterberging zijn voor de gemeente, maar het feit dat de initiatiefnemers zijn gronden hiervoor ter beschikking stelt wordt gezien als bijdrage aan een maatschappelijk belang. Het definitieve ontwerp is in samenspraak opgesteld.

De huidige dam en duiker ter hoogte van het openbaar groen is al aangelegd en aangelosten op de nieuwe weginrichting. Twee dammen met duikers voor de toegang tot de woningen dienen te worden verplaatst en aangepast op de weginrichting.

Realisatie openbaar groen voor dorp en biodiversiteit

De initiatiefnemer is voornemens om tussen en achter de nieuwe woningen ruimte te reserveren voor gemeenschappelijk groen. Hiervoor is advies ingewonnen en gevolgd van Prachtlint Staphorst. Dit is een stukje openbare ruimte, waar het uitzicht en bijvoorbeeld natuurlijk spelen voor kinderen centraal staat. Deze ruimte kan worden gebruikt door kinderen van de Dr. Maarten Lutherschool, de nieuwe bewoners, maar ook de andere (jonge) Punthorsters.

Het is een vlinderidylle met meerwaarde voor de biodiversiteit en sociale cohesie. Hiermee draagt deze ruimte bij aan verbetering van de leefbaarheid in Punthorst en dient een maatschappelijk belang. De initiatiefnemer onderhoudt het geheel en nodigt Punthorsters hierbij uit.

Veilige wandelroute

Op de bestaande perceelontsluiting komt een wandelroute naar de Vijverweg en het bos. Deze ontsluiting sluit aan op het bestaande verkeersplateau tegenover de school.

Dit pad loopt tussen en achter de nieuwe woningen langs. Dit pad kan bestaan uit halfverharding of kort gemaaid gras met aan de zijkanten ruimte voor educatieve doelstellingen en biodiversiteit. Het pad wordt aangesloten op de Vijverweg. Hierdoor ontstaat een veilige en leerzame wandelroute richting de Zwarte Dennen. De aanleg van deze wandelroute draagt bij aan een maatschappelijk belang.



Forse kwaliteitswinst

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een forse kwaliteitswinst behaald én vraag gestuurd ontwikkeld met het doel de gemeente Staphorst meer leefbaar te maken. Om de ruimtelijke kwaliteitswinst inzichtelijk te maken, worden in deze paragraaf de investeringen van de ontwikkeling puntsgewijs inzichtelijk gemaakt. Uit deze paragraaf blijkt dat de behaalde kwaliteitswinst, aanmerkelijk groot is.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt in ruil voor de realisatie van vier woningen:

- Ruim 851 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt.
- De milieukundige situatie bij de Dekkerweg 8a opgelost.
- Veilige oversteekplaats voor de Dr. Maarten Lutherschool aangelegd.
- Waterberging gerealiseerd voor het Waterschap.
- Openbaar en gemeenschappelijke groen aangelegd.
- Een wandelroute aangelegd.
- Landschappelijke kwaliteiten versterkt op de overgang van het buitengebied naar het dorp en de openbare ruimte.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt er fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Om de investering in ruimtelijke kwaliteit te financieren, worden vier bouwkvavels ontwikkeld. Dit zullen kvavels worden in het lage en midden segment voor Staphorsters. Waardoor ook bijvoorbeeld starters en jongeren (uit Staphorst) een kans krijgen om hier te wonen.

Relatie met Prachtlint Staphorst

Prachtlint Staphorst geeft aan dat dit een goed en waardevol plan is. Mits het project uitgevoerd en langetermijn beheerd wordt zoals in het plan aangegeven. Daarmee zal het een belangrijke natuurwinst opleveren en een mooie nieuwe natuurparel toevoegen in die hoek van Punthorst.

Relatie met Maarten Luther school

De directeur van de basisschool is door Prachtlint Staphorst gesproken en hij is enthousiast over deelname van kinderen bij 'eenmalige' projecten die Prachtlint kan coördineren. Denk aan helpen bij inzaaien en/of aanplant. Of in een later stadium, kinderen lessen laten volgen over natuurbescherming: insectenlessen, kruidenkunde, etc op deze locatie.



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

BIJLAGEN



Afbeelding 40. Nieuwe kavels met bouwvlakken en woningen op dezelfde voorgevelrooilijn.



BEELDKWALITEITSPLAN

Beperkt welstandsregime van toepassing

De gemeente Staphorst heeft haar welstandbeleid vastgelegd in het document “de karakteristiek van Staphorst”. In het document zijn randvoorwaarden beschreven welke van toepassing zijn op ontwikkelingen in Staphorst.

Bij het welstandsbeleid van Staphorst wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. In Staphorst worden een vrij, beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Het plangebied valt onder het beperkte welstandregime. Hieronder valt het open slagenlandschap en het jonge ontginningen landschap. Het gaat om open agrarische gebieden met overigens beperkte bouw mogelijkheden.

Deze richting wordt in het bestemmingsplan vertaald naar specifieke planregels. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit het beperkte welstandsregime. Dit beeldkwaliteitsplan geeft specifieke criteria voor de ontwikkeling van de vier nieuwe kavels met woningen.

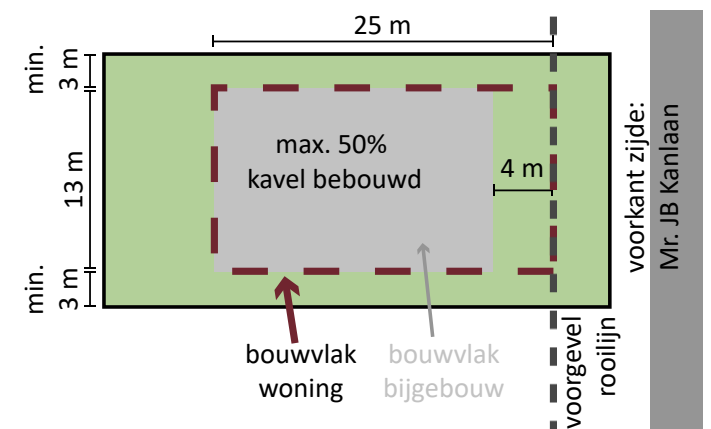
-  Bouwvlak:
-  nieuwe woningen en
-  bijgebouwen
-  Voorgevel rooilijn: gebaseerd op dorp
-  Oostelijke kavel: nokrichting haaks op de weg

Relatie met bestaande woningen

- Bebouwing sluit aan bij bestaande bebouwing in omgeving.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl die past bij woningen in Punthorst.
- Er is sprake van kwalitatief hoogwaardige baksteenarchitectuur met een dorpse uitwerking.
- De opbouw van de woningen is afwisselend en gedifferentieerd.

Situering en rooilijnen

- Plaatsing van bebouwing in duidelijke woonzones.
- Positie van de bebouwing is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Voorgevels worden op de voorgevelrooilijn gebouwd.
- Rooilijn bijgebouw op minimaal 4m afstand van de voorgevelrooilijn.



Afbeelding 41. Principe bebouwing op kavels max. 50%.



Afbeelding 42. Referentiebeelden nieuwe woningen. De woning heeft een eenvoudige hoofd- en dakvorm. De kleurstelling van de woning is over het algemeen roodbruin (baksteen) en zwart (dakbedekking).

Massa en vorm

- Woning heeft 1 bouwlaag met kap.
- Inhoud woning: maximaal 450 m³.
- Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Basisplattegrond van hoofdvolumes is rechthoekig.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op directe omgeving.
- Dakopbouwen en dakkapellen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.

Volume en dak

- Bouwhoogte: maximaal 10 m.
- Goothoogte: maximaal 3,5 m.
- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak bedekt met pannen.
- De noklijn heeft één richting.
- De meest oostelijke woning heeft de nokrichting haaks op de weg.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen.

Kavels

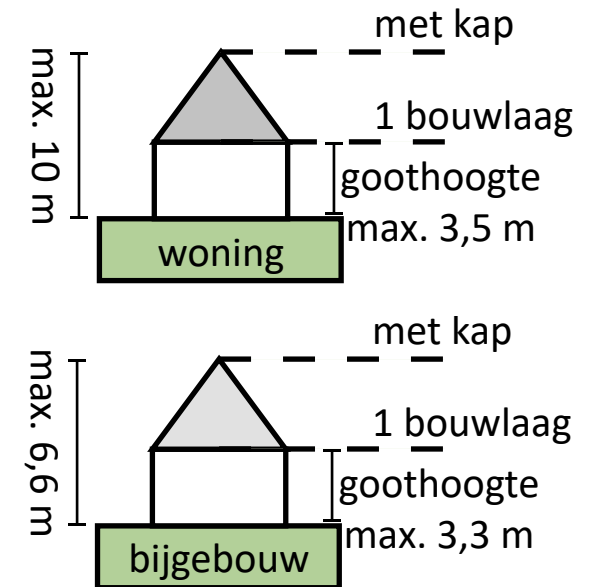
- Verharding- en bebouwingspercentage van de bouwkel: maximaal 50%.
- Het betreft diverse kavels: elke kavel heeft een andere woning, niet 4 dezelfde.
- De erfinrichting is ondergeschikt aan waardevolle groene landschapselementen.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Rijk beplant: inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen: van kavel naar landschap.
- Vrijstaande woningen: niet geschakeld, aaneengebouwd of tweekappers.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/ waterdoorlatende verharding.
- Minimaal 2 parkeerplekken per woning: situeren op eigen erf per woning.
- Samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten: zodanig ontwerpen dat het hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de greppels en wadi's wordt afgevoerd.

Ontsluiting

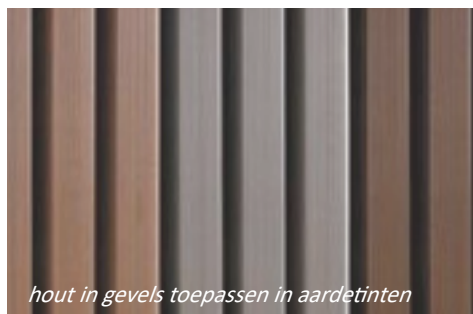
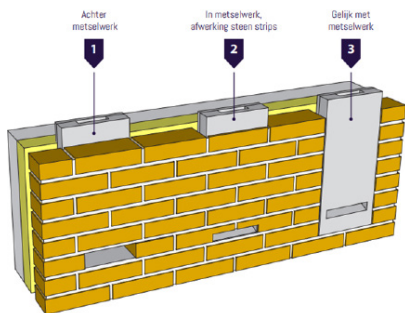
- Ontsluiting per 2 woningen combineren.
- Bestaande duiker en perceelstoegangen gebruiken voor toegang tot achterliggende gronden.
- Twee aangelegde dammen met duikers in nieuwe wadi gebruiken voor kavels.
- Oostelijke twee woningen worden ontsloten door middel van een karrenspoor.

Bijgebouwen

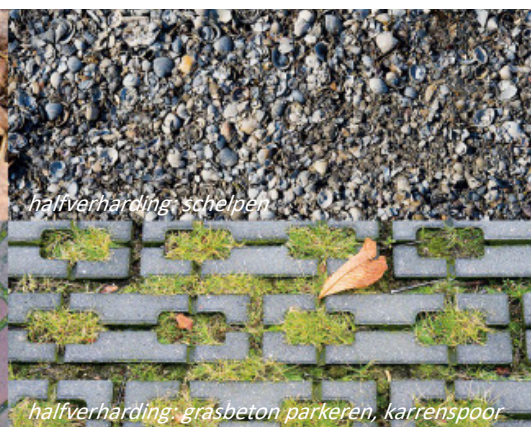
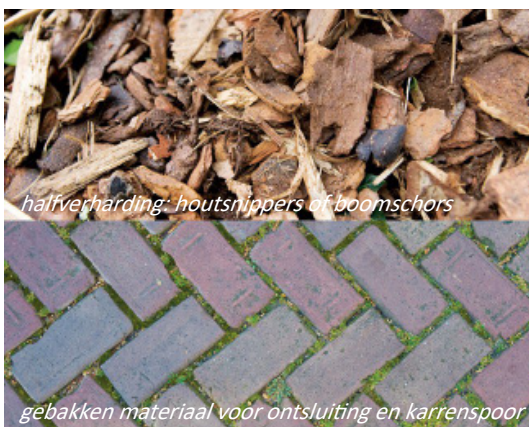
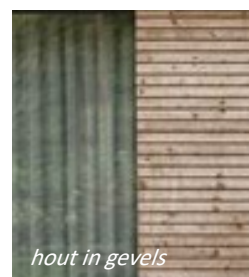
- Bijgebouw betreft 1 bouwlaag (met kap).
- Grondoppervlak bijgebouw: maximaal 75 m².
- Bouwhoogte: maximaal 6,6 m.
- Goothoogte: maximaal 3,3 m.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Bijgebouwen uitvoeren in dezelfde architectuur als de woning.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Woningen met geïntegreerd bijgebouw vormen één geheel en dragen bij aan de rustige uitstraling.



Afbeelding 43. Referentie hoogtes bebouwing.



*natuurinclusief:
inbouwen
vleermuis
kasten*



Afbeelding 44. Referenties materialisering en kleurgebruik.

Gevelopbouw

- Overwegend baksteenarchitectuur met gevelopeningen.
- Consequente gevelbeelden met eigentijdse interpretatie: op zichzelf samenhangend en evenwichtig, geen combinatie van stijlen.
- Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.
- Verticale of horizontale gevelopeningen toepassen, geen ronde.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting: zijn laag (circa 1,2 m) waar mogelijk en hoog (circa 1,5-1,8 m) waar nodig.
- Erfafscheidingen in tuinen bestaan uit beukenhagen.
- Daar waar achtertuinen en eventueel zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden de erfafscheidingen mee ontworpen met de woningen: op basis van het inrichtingsplan.
- Erfafscheidingen zijn onderhoudsplichtig.
- Schuttingen, stalen hekken en metselwerk zijn niet toegestaan.

Natuurinclusief bouwen

- Circulair bouwen en gebruik van biobased bouwmaterialen heeft de voorkeur.
- Toepassen van ingebouwde nestvoorzieningen in gevels/dakranden: tenminste huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen.
- Er worden diverse kasten toegepast op de geschikte windrichtingen voor bovengenoemde soorten.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden: buitenverlichting is bescheiden en wordt minimaal gehouden.
- Verlichting van de kavel vanaf de gevels van de gebouwen: naar beneden gericht of laag bij de grond.
- Vleermuisvriendelijke verlichting toepassen: amberkleurig (golflengte 580-600 nm).

Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Ingetogen materialisering.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Toepassing van natuurlijke materialen: geen ongecoate uitlogende materialen toepassen.
- Dakbedekking hellende vlakken woningen bestaat uit: riet of keramische pannen (niet geglaazuurd) in aardetinten (oranje/bruin) of antraciete kleur.
- Platte daken zijn bekleed met beplanting: groen dak.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken: geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Baksteenarchitectuur: gevel in metselwerk en/of aangevuld met hout.
- Baksteen in aardetinten: bruin-, oker- en roodtinten.
- Voorkeur gaat uit naar het maken van verdiepte voegen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de hoofd woning.
- Sobere detaillering en stijlkenmerken.



Inrichtingsplan: 4 bouwkavels met privé tuinen binnen landschappelijke inpassing



Bestaand: bebouwing
en bomen behouden



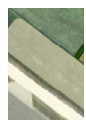
Bijgebouwen: achter
rooilijn woningen



Kavels: beukenhaag als
erfafscheiding tuin



Erfverharding nieuw:
combineren van
ontsluiting kavels



Fietspad en
waterberging: tevens
wadi's achter kavels



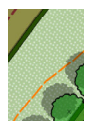
4 nieuwe woningen:
voorgevel aan de weg



Bomenrij nieuw:
5x linde



Solitaire bomen nieuw:
gemengde inheems
sortiment



Openbaar groen: bankje,
rij ruwe berken, ruimte
voor water en groen



Rand met akkermengsel:
overgang naar buitengebied

