

Stevelink Looleeweg 15, 7665TH Albergen

1.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Looleeweg 15, 7665TH in Albergen. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid gelegen agrarische bedrijfsterreinen. De ruimtelijke structuren worden bepaald door een 'gestrooid' karakter met van oudsher organische lijnen structuur en verkaveling die horen bij een oud hoevenlandschap. Het plangebied zelf wordt aan alle zijden begrensd door agrarische cultuurgronden.

Op de luchtfoto in afbeelding 1.1 is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: provincie Overijssel)

Aan de Looleeweg 15 bevindt zich in de huidige situatie een agrarisch bedrijf met woonboerderij (bedrijfswoning) en de daarbij behorende agrarische bijgebouwen. Voor het overige is het plangebied ingericht als zijnde erf t.b.v. exploitatie van een agrarisch bedrijf.

Op de luchtfoto in afbeelding 1.2, 1.3 en 1.4 in oranje arcering, het agrarisch bedrijfsgebouw, de mestlo en erfverharding die in het kader van het Rood voor Rood worden gesloopt en verwijderd.

Het gaat hier om 676m² (1 ligboxenstal), 190 m² (mestlo), 538 m² (betonverharding) Dit betekent een reductie van 1404m² oppervlak landschap ontsierende bebouwing en betonverharding op locatie. De slooplocatie wordt ingericht als zijnde cultuurgrond (weiland) en deels ingericht met groenstructuren.

Er wordt in het projectplan Het Zeldam aan de Enschedesestraat 406, CP te Hengelo via het Rood voor Rood beleid gecompenseerd.



Afbeelding 1.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 1.3 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 1.3 Straatbeelden (ligboxenstal) Zekteweg 12 (Bron: Initiatiefnemer)

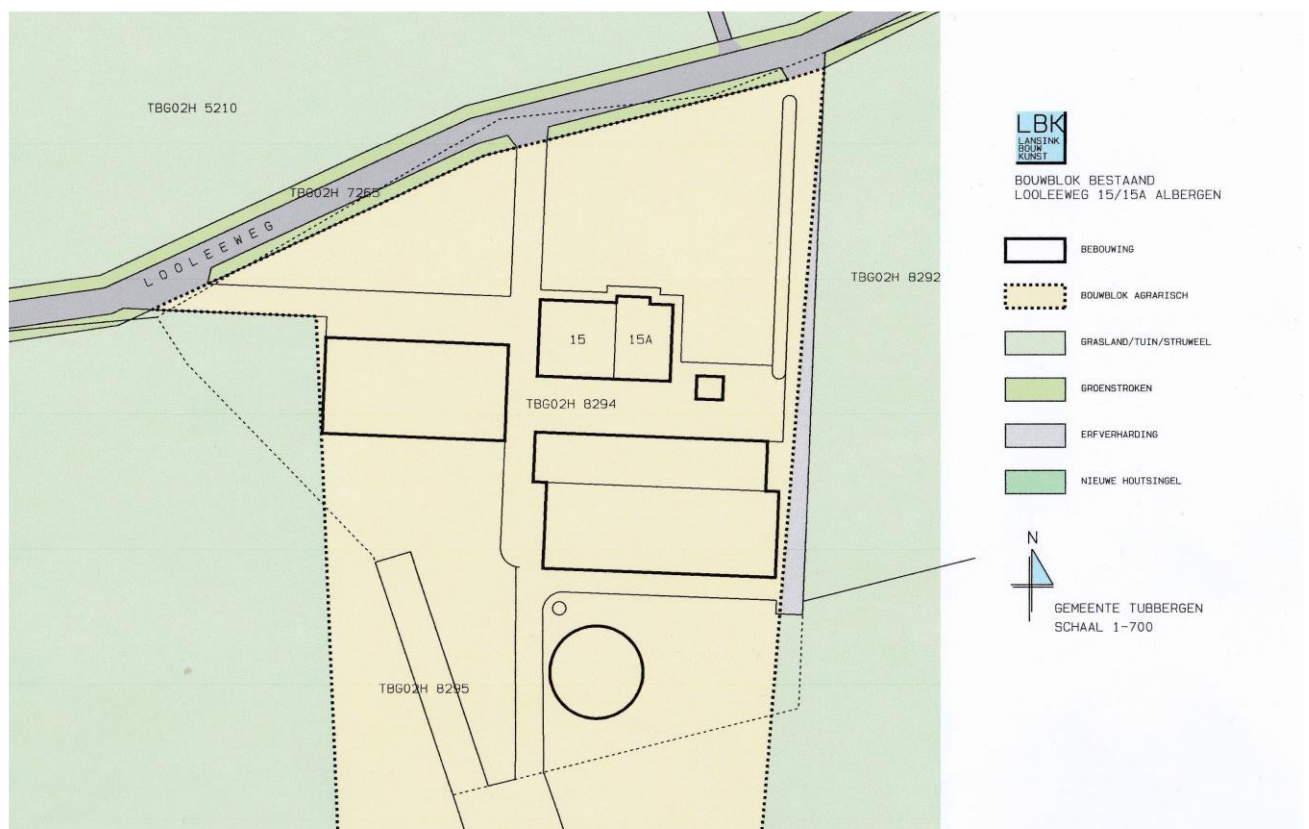


Afbeelding 1.4 Straatbeelden (huidige erfinrichting) Zekteweg 12 (Bron: Google maps)



Afbeelding 1.5 Straatbeelden (huidige erfinrichting) Zekteweg 12 (Bron: Google maps)

Door aanvrager is een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hierbij zullen de contouren van het bebouwingsvlak aangepast moeten worden. Bij deze wijziging worden ook de groenstructuren in het bestemmingsplan vastgelegd. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd. De overblijvende gebouwen zijn in gebruik als machineberging en opslag voor materialen.



Afbeelding 1.5 huidige bestemmingsplan Looleeweg 15 (Bron: Initiatiefnemer)

1.2 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de mogelijkheid om de overblijvende agrarische bedrijfsbebouwing evt. te verhuren ten behoeve van opslag van goederen en het hobbymatig houden van vee.

De bedrijfswoning is in gebruik als reguliere woning.

Conform het VAB+ beleid zal hier geen sprake zijn van detailhandel en buitenopslag.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De percelen zijn in de huidige situatie al nog onvoldoende ingebed in het karakteristiek en van het oude hoevenlandschap. Er wordt op deze locatie een reductie gerealiseerd van bebouwing en erfverharding. Compensatie woningen worden op een andere locatie gerealiseerd. In die zin een beperkte inspanning benodigd om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ten zuiden en (deels) zuiden van de kavel wordt een struweelhaag aangelegd. Er is gekozen voor een struweelhaag met enkele overstaanders van eik en linde. De keuze van een struweelhaag is in de eerste plaats genomen op basis van het feit dat een dergelijk element karakteristiek is voor op de esranden in dit type landschap. Daarnaast dient het ook een praktische doel nl. dat de dakvlakken aan de zuidzijde zoveel mogelijk schaduw vrij moeten worden gehouden gezien er zonnepanelen geplaatst gaan worden. De bebouwing oogt dan op een afstand als fraai in het landschap verzonken en ingebed erfensemble. Daarnaast biedt een struweelhaag een biotoop voor veel vogels en insecten.

Het bebouwingsvlak reduceert naar een oppervlakte die passend is bij een reguliere woning in het buitengebied waarbij een clustering van woongebouw en bijgebouwen wordt nagestreefd.



Afbeelding 1.6 gewenste bestemmingsplan (bebouwingsvlak) Looleeweg 15 (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 1.7 Gewenste situatie plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

1.2.1 Algemeen

Opgemerkt kan worden dat de wijziging geen effect heeft op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ter plaatse, waardoor dit onderdeel van de ontwikkeling buiten beschouwing kan worden gelaten.

2.1 Beplantingsplan

Voor de realisatie van een bestemmingsplanwijziging is voor deze locatie een beplantingsplan met beplantingsassortiment opgenomen. Ook zijn er hoeveelheden in percentages aangegeven waaruit een assortiment bestaat. Het assortiment is samengesteld, zodanig dat het de kwaliteit en ontwikkeling van het landschapselement de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf hiervan borgt.

Beplantingsplan

Om een bepaalde landschapselement te ontwikkelen is het nodig om een goede basis hiervoor neer te leggen. Niet alleen het herstel van de waterhuishouding, bodem (voedselrijkdom) of reliëf van de overgang tussen het laag gelegen toekomstige erf en de hoge enk dragen hieraan bij, ook het assortiment van de aan te planten bomen en struiken en de genetische herkomst van het plantmateriaal zijn belangrijke factoren voor het al dan niet welslagen van een kwalitatief goed ontwikkeld landschapselement. Belangrijk in deze is dat het plantmateriaal gezond is en wordt geselecteerd op resistentie van diverse ziektes.

Wij onderscheiden hierin een landschapselement aan de oostzijde van het erf met een unieke standplaats en soortensamenstelling.
Het betreft hier de overgang van het bebouwde erf naar de hoog gelegen en open enk.



Afbeelding 2.1 en 2.2 huidig erfbosje wat door geplant gaat worden, Looleeweg 15 (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 2.3 huidig erfensemble, Looleeweg 15 (Bron: Initiatiefnemer)

Ook een aangrenzend erfbosje (afbeelding 2.1 en 2.3) aan de westzijde zal door geplant worden met karakteristieke struiken om deze houtopstand weer de uitstraling van een dichte begroeiing terug te geven.

Hieronder volgt een omschrijving van de te ontwikkelen landschapselement die op en langs het erf van de fam. Stevelink ontwikkeld/beoogd wordt. In het vervolg daarop zijn het assortiment van het bosplantsoen en percentages weergegeven.

We gaan uit van 2 jarig beplantingsmateriaal (60-80) met een plantafstand van 1,5 x 1,5 m wat neerkomt op 4500 stuks/ha.

De nazorg (monitoring en inrichtingsbeheer) in de periode direct volgend op de inrichtingsmaatregelen is een erg belangrijk onderdeel voor het welslagen van het gewenste eindbeeld.

Er wordt rekening gehouden met 10% inboet. In het eerste jaar wordt het plantmateriaal bewaterd wanneer nodig. Er wordt geen veeraster geplaatst aangezien er geen vee in het belendend perceel aan de zuidzijde worden gehouden. De inschatting is dat wildvraat beperkt of geheel uitblijft aangezien de

beplanting direct langs het erf (bewoond gebied) wordt aangebracht. Er worden daarom vooralsnog geen maatregelen hiervoor getroffen. Mocht blijken dat de beplanting wel veel schade door wildvraat ondervindt zullen alsnog beschermende maatregelen worden genomen.

L01.06 Struweelhaag (langs esrand)



Een struweelhaag is een aaneengesloten landschapselement met een mozaïek van kruidachtige vegetatie, inheemse autochtone struiken en bomen. Deze struweelranden kunnen zich ontwikkelen vanuit een extensief beheerde situatie of door middel van aanplant. Het is een vrij liggend landschapselement en kennen een sterke samenhang met omringende kenmerkende landschapsstructuren. Degelijke struweelranden vormen een belangrijk leefgebied en verbindingzones voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap.

Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën en reptielen. Ook dienen ze als biotoop voor diverse flora en fauna waarbij het bieden van nest- en schuilgelegenheid een belangrijke factor vormt of een unieke standplaats wordt gecreëerd voor kruidachtige die het moeten hebben van extensief beheer.

Oppervlakte en aantallen

Er wordt een oppervlakte van 1030m² struweelhaag aangeplant met een zichtlijn (onderbreking van 4 meter) die tevens als ontsluiting van het achterliggende perceel direct ten zuiden hiervan wordt gebruikt. Het gaat om een totaal van 465 stuks bosplantsoen van 60-80 hoog. Hierbij opgeteld komt 10% inboet wat het totaal aantal bosplantsoen brengt op 515 stuks (afgerond)

Assortiment en percentages;

In de te ontwikkelen struweelrand wordt 70% van de oppervlakte hoofdzakelijk met **struikvormers (94%)** en **boomvormers (6%)** aangeplant. De gemiddelde plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Er wordt op de rand tussen hoog en laag gebied aangeplant in wildverband, waarbij optimale menging met andere soorten plaatsvindt. Er wordt autochtoon inheems plantmateriaal gebruikt. In de lijst hieronder is het te gebruiken plantmateriaal opgenomen. **De overige (30%) wordt niet ingeplant** en wordt met extensief beheer ruimte gecreëerd voor natuurlijke spontane ontwikkeling van kruidachtige ruigte en braamstruiken. Hiermee wordt de dynamiek en biodiversiteit verhoogd en organische overgangen gecreëerd.

Corylus avellana	Hazelaar	5%
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	10%
Crataegus levigata	Tweestijlige meidoorn	10%
Euonymus europaeus	Kardinaalshoed	5%
Frangula alnus	Vuilboom (Sporkehout)	3%
Ilex aquifolium	Hulst	5%
Malus sylvestris	Wilde appel	2%
Prunus avium	Zoete kers	2%
Prunus spinosa	Sleedoorn	2% (groepsgewijs)
Quercus petraea	Wintereik	2%
Sambucus nigra	Gewone vlier	10%
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes	5%
Tilia platyphyllos	Zomerlinde, Grootbladige linde	2%
Viburnum opulus	Gelderseroos	10%
Rosa canina	Hondsroos	10%
Rosa Tormentosa	Viltroos	5%
Rosa rubiginosa	Egelantier	10%
Rhamnus cathartica	Wegedoorn	2%