

Kromkamp Zekteweg 12, 7678TD Geesteren

1.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Zekteweg 12, 7678TD in de buurtschap West-Geesteren. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit verspreid gelegen agrarische bedrijfsperven en woonpercelen. De ruimtelijke structuren worden bepaald door een rechte verkaveling met rationale landschapsstructuren Die horen bij een ontginningslandschap. Het plangebied zelf wordt vrijwel aan alle zijden begrensd door agrarische cultuurgronden.

Op de luchtfoto in afbeelding 1.1 is de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief in oranje gearceerd.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto huidige situatie omgeving (Bron: provincie Overijssel)

Aan de Zekteweg 12 bevindt zich in de huidige situatie een reguliere woning (voormalig bedrijfswoning) met een daarbij behorende bijgebouw. Het betreft in dit geval een agrarische bedrijfsgebouw. Voor het overige is het plangebied ingericht ten behoeve van de tuin rondom de woning en erfverharding rondom het agrarisch bedrijfsgebouw. Het weiland achter de woning is agrarisch in gebruik voor kleinvee.

Op de luchtfoto in afbeelding 1.2 is het agrarisch bedrijfsgebouw die in het kader van het Rood voor Rood wordt gesloopt in oranje arcering aangegeven. In afbeeldingen 2.3 en 2.4 zijn een aantal foto's van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen.

595m² (1 ligboxenstal) wordt gesloopt, waarvan 495 m² wordt ingezet voor het projectplan Het Zeldam Enschedesestraat 7558 CP Hengelo.

De resterende 100m² wordt gereserveerd om een extra aan m² bijgebouwen terug te mogen bouwen.



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



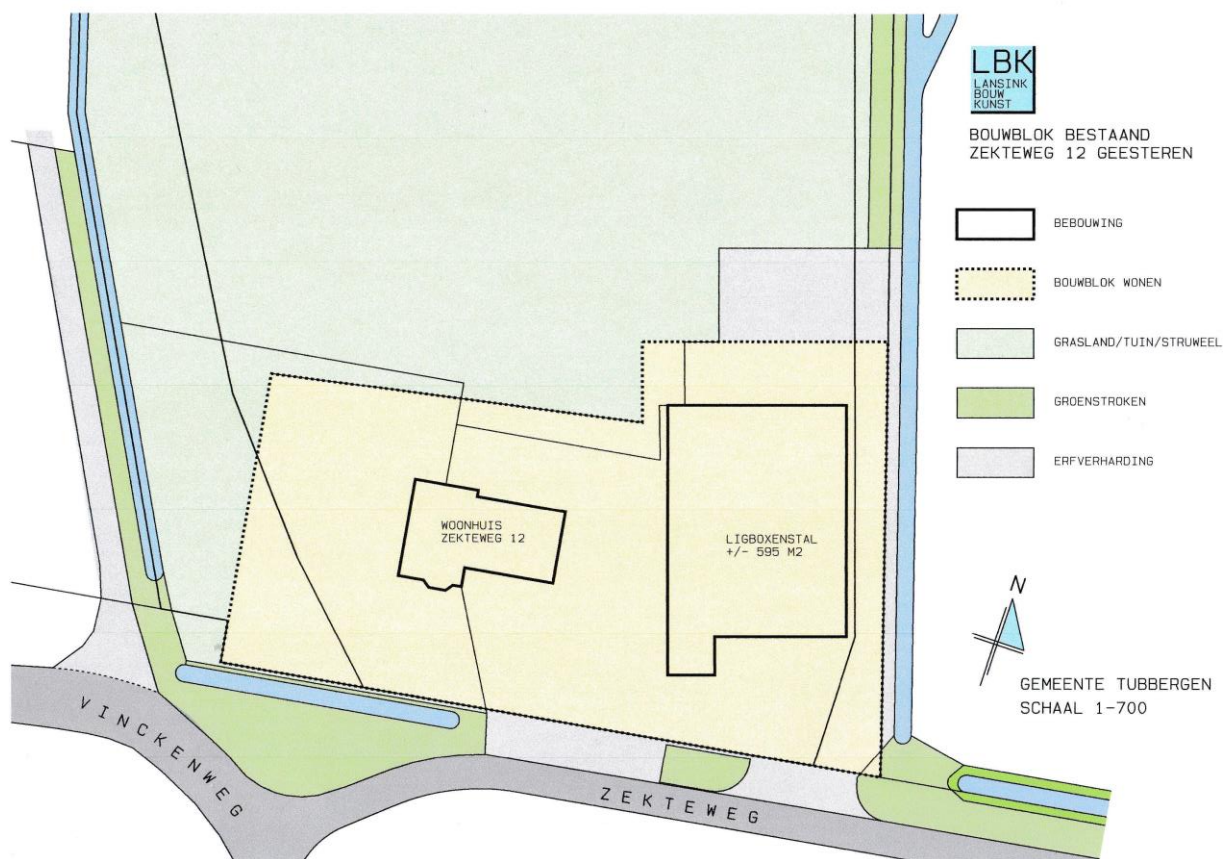
Afbeelding 1.3 Straatbeelden (ligboxenstal) Zekteweg 12 (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 1.4 Straatbeelden (huidige erfinrichting) Zekteweg 12 (Bron: Initiatiefnemer)

De agrarische bestemming is inmiddels ingetrokken en overgaan naar een woonbestemming. In die hoedanigheid hoeft er geen aanpassing van het bestemmingsplan meer plaats te vinden maar zullen wel de contouren van het bebouwingsvlak aangepast moeten worden. Bij deze wijziging worden ook de groenstructuren in het bestemmingsplan vastgelegd.

Zoals reeds beschreven bevindt zich aan de Zekteweg 12 te Geesteren een perceel met de bestemming Wonen waarop een agrarisch bedrijfsgebouw is gelegen. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd.



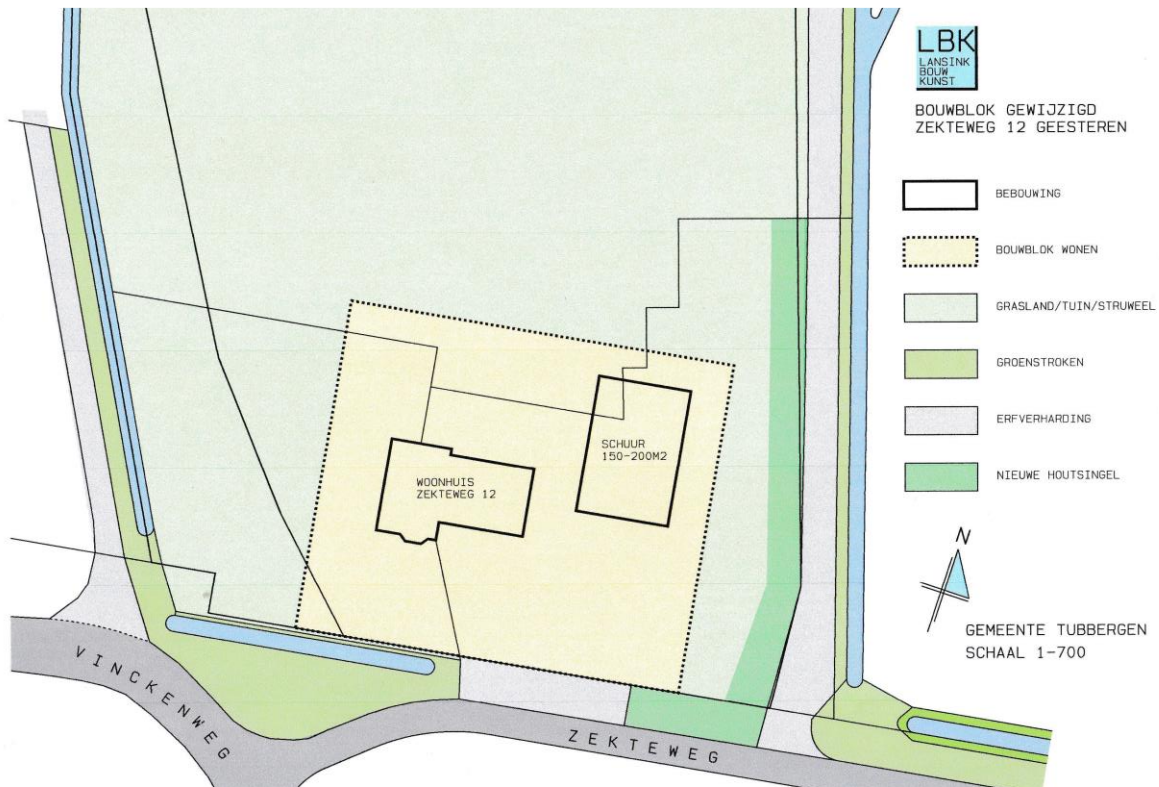
Afbeelding 1.5 huidige bestemmingsplan Zekteweg 12 (Bron: Initiatiefnemer)

initiatiefnemer maakt gebruik van de mogelijkheid om de agrarische bedrijfsbebouwing te verhuren ten behoeve van opslag van goederen en het hobbymatig houden van jongvee.

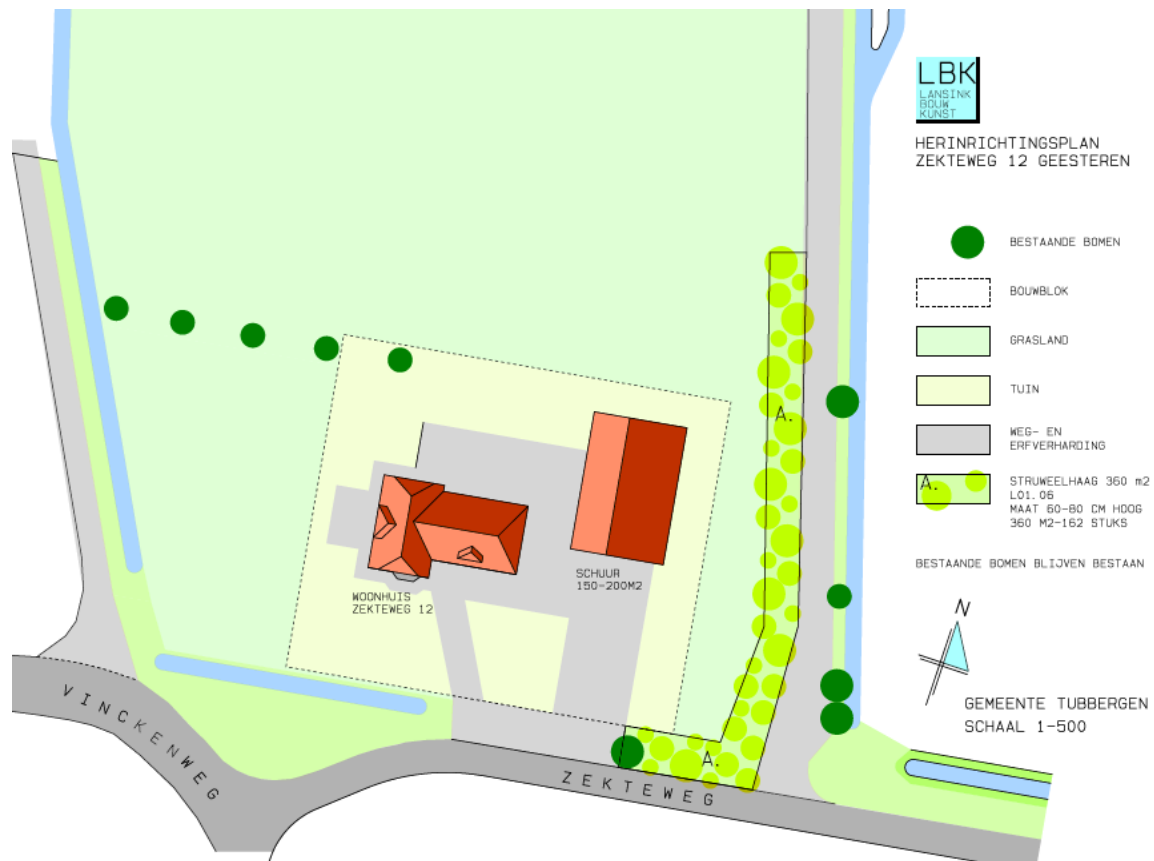
De voormalige bedrijfswoning is in gebruik als reguliere woning; 20 m² van de agrarische bedrijfsbebouwing is in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning en 593 m² als VAB+ bebouwing. Conform het VAB+ beleid is hier geen sprake zijn van detailhandel en buitenopslag.

1.2 Gewenste ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De percelen zijn in de huidige situatie al voldoende ingebed in het karakteristiek en van oudsher vrij open landschap. Ook wordt er op deze locatie een reductie gerealiseerd van bebouwing en erfverharding en wordt op deze locatie geen woning i.h.k.v. Rood voor Roodbeleid terug gebouwd. In die zin is slechts een beperkte inspanning benodigd om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ten oosten en (deels) zuiden van de kavel wordt langs een ontsluitingsweg en de Zekteweg een struweelhaag aangelegd. De keuze voor een struweel is genomen omdat hiermee het open en ruimtelijke karakter van het gebied behouden blijft. 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) Zekteweg 12 (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 bovenstaande plannen is 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. Er is op hoofdlijnen een onderzoek geweest naar gebiedseigen soorten. Het assortiment is daarom in de basis algemeen gehouden. Uit nader onderzoek zou kunnen blijken dat er een aanvulling op assortiment wenselijk is. Het gaat dan om bijzondere en unieke soorten voor deze streek. Een eventuele wenselijke aanvulling op de soorten samenstelling zou na gedegen onderzoek meegenomen kunnen worden in de jaren volgend op de inrichtingsmaatregelen.

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 draagt hieraan bij, ook het assortiment van 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 met een unieke standplaats en soortensamenstelling. Hieronder volgt een omschrijving van de te ontwikkelen landschapselement die op en langs het erf van de fam. Kromkamp ontwikkeld/beoogd worden. 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 (ontsluitingsweg achterliggend perceel) 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



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 360m² aaneengesloten struweelhaag aangeplant. Het gaat om een totaal van 162 stuks bosplantsoen van 60-80 hoog. Hierbij opgeteld komt 10% inboet wat het totaal aantal bosplantsoen brengt op 180 stuks (afgerond)

Assortiment en percentages;

In de te ontwikkelen struweelrand wordt 80% 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 (20%) 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	2%

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 Tomentosa	Viltroos	5%
Rosa rubiginosa	Egelantier	10%
Rhamnus cathartica	Wegedoorn	5%