

Herinrichting Landgoed de Grote Bunte, Nunspeet

Startmemo – water- en inrichtingsplan

BALJON landschapsarchitecten – 2 december 2022

Landgoed de Grote Bunte krijgt een nieuwe toekomst. Het hoofdgebouw wordt gerestaureerd, uitgebreid en omgevormd tot een zorgcentrum voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast worden er 14 kavels uitgegeven voor vrijstaande woningen. Enkele verouderde, niet waardevolle gebouwen worden afgebroken. Deze ontwikkelingen vragen aanpassingen aan de inrichting van het landgoed.

Doel van de memo

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en adviezen uitgebracht in de aanloop naar de bestemmingsplanwijziging op het gebied van tuinhistorie, bodem, flora & fauna, bos en bomen. In deze memo vatten we de conclusies en adviezen uit de onderzoeken samen en formuleren we op basis van de gegeven adviezen de **integrale opgave voor de inrichting** van het terrein vanuit tuinhistorie, natuur, water, bodem en beplanting. De memo wordt besproken met het projectteam. Als hier consensus over is, vormt deze de opgave en het startpunt voor het op te stellen water- en inrichtingsplan.

Voor het opstellen van deze memo is gebruik gemaakt van stukken van de door SLA opgestelde lijst: 1803 Grote Bunte overzicht stukken bestemmingsplan wijziging 28-10-2022.pdf

ADVIES TUINHISTORIE

De tuin- en parkaanleg en het koetshuis zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het hoofdhuys is aangewezen als gemeentelijk monument. In het tuinhistorisch onderzoek is de monumentale waarde van de tuin- en parkaanleg in kaart gebracht.

In de geschiedenis van Landgoed de Grote Bunte zijn 4 periodes te onderscheiden:

- periode tot begin 19e eeuw
- 19e eeuw tot 1894, periode Vitringa
- 1894 tot 1912, periode Molijn 13
- 1912 tot heden, hotel en vakantieverblijf.

De laatste periode heeft vooral tot verval en achteruitgang geleid.

Er is onderzocht welke elementen en structuren nog herkenbaar zijn uit de aangegeven periodes en op basis daarvan is een waardestelling voor de tuin- en parkaanleg opgemaakt.

Een **hoge monumentwaarde** wordt weergegeven bij onderdelen die van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg zijn. Deze onderdelen zijn in blauw aangegeven.

Een **positieve monumentwaarde** wordt toegekend als het onderdeel van belang is voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Deze onderdelen zijn in groen aangegeven.

Een **indifferente monumentwaarde** wordt gegeven als het onderdeel van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Deze onderdelen zijn in geel aangegeven.

Waardestelling Tuin- en Parkaanleg

De tuin- en parkaanleg van De Grote Bunte is van tuinarchitectuur historische waarde als voorbeeld van een buitenplaats op de Veluwe. De oorspronkelijk omvang is aanzienlijk verkleind maar de kern is in onderdelen redelijk bewaard gebleven.

In de huidige situatie zijn het centraal gelegen hoofdhuis en het koetshuis ten westen hiervan het hart van de buitenplaats. De buitenplaats is ontsloten door een oprijlaan vanaf de Elburgerweg die eindigt op een ovaal voorplein. Aan de zuidzijde is een open parkweide. Aan de noordzijde ligt een parkbos met verspreid hierin verouderde gebouwen. Het parkbos is jarenlang niet als parkbos beheerd en kent veel achterstallig onderhoud. Verspreid in de aanleg staan enkele monumentale bomen. Het is één van de weinige bewaard gebleven buitenplaatsen in de gemeente Nunspeet.



Elementen met een hoge monumentwaarde:

Voorterrein

- De oostelijke oprijlaan met het voorplein als onderdeel van de parkaanleg in landschapsstijl.

Nutstuin of Hof

- De aanwezige watergangen die de contouren van de nutstuin/Hof weergeven en als onderdeel van de nutsfunctie van de boerderij en de latere buitenplaats.

Parkbos

- De aanwezige structuren als watergangen en wandellanen als onderdeel van de eerste aanleg in een formele stijl.
- De aanwezige monumentale bomen langs de wandelpaden als onderdeel van de aanleg in landschapsstijl.

Elementen met een positieve monumentwaarde:

Voorterrein

- De openheid waardoor er doorzichten zijn op het huis, passend bij de landschapsstijl.
- Het nog aanwezige deel van de westelijke oprijlaan als onderdeel van de aanleg in een latere landschapsstijl.

Parkbos

- Het aanwezige restant van de wandelpaden gedeeltelijk begeleid door laanbomen als onderdeel van de aanleg in landschapstijl.
- Het gesloten kronendak van de bomen en de resten van enkele monumentale bomen die de sfeer van het wandelpark in landschapsstijl benadrukken.

Elementen met een indifferente monumentwaarde:

Voorterrein

- Strook tussen de Molenweg en de westelijke oprijlaan tot aan het koetshuis vanwege de vele wijzigingen die hebben plaats gevonden.
- *Parkbos*
- Direct achter het woonhuis vanwege de vele wijzigingen en de aanwezige bijgebouwen en parkeerplaatsen. De oorspronkelijke aanleg is teveel verstoord en onherkenbaar.

Nutstuin of Hof

- De invulling van het terrein en de functie van de nutstuin/Hof is verloren gegaan en gedeeltelijk nog aanwezig als contour en open ruimte.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

Het landgoed kende een aanleg in formele stijl en is later getransformeerd naar landschapsstijl. Beide stijlen zijn nog herkenbaar en de gelaagdheid is typisch voor het landgoed, zoals dat bij veel Nederlandse landgoederen het geval is. De periode van 1912 tot heden heeft vooral tot verval en achteruitgang geleid. Het in stand houden van en beleefbaar maken van de benoemde hoge en positieve monumentwaarden is de kern van de opgave:

- Het in stand houden van de nog aanwezige hoofdpzets van het landgoed;
- Het beleefbaar houden of maken van de historische lagen en structuren die nog in het landgoed te herkennen zijn zoals de vorm van het hof en het voorterrein, entreeaan en voorplein in landschapsstijl en de structuren in het parkbos als de watergangen en wandellanen uit de formele aanleg;
- Het in stand houden van monumentale bomen en het beleefbaar maken van hun historische context en functie op het landgoed (i.e. laan, markering van een plek);
- Het versterken van de samenhang tussen de verschillende elementen op het landgoed met een heldere padenstructuur en waterstructuur en doorzichten die zo veel mogelijk gebruik maakt van oude structuren.
- Het anticiperen op het vernieuwen van historische (boom-)beplantingen zodat er passende en uitgewerkte voorstellen voorhanden zijn op het moment dat monumentale bomen of bomenrijen (verder) uitvallen;
- Bij aanplant van nieuwe bomen aansluiten bij het sortiment passen bij de oorspronkelijke aanleg waarbij er naast bosbomen, blikvangers, laanbomen en ensembles zijn die een plek of een moment in een route markeren;
- Het inpassen van ruimtevragen behorend bij het toekomstige gebruik (parkeren, terras, ontsluiting woningen) op een manier dat deze geen schade berokkenen aan de elementen met monumentenwaarde en bij voorkeur de structuur van het landgoed en de herkenbaarheid van de elementen versterken;
- Het (in samenspraak met de gemeente) herstellen van de zichtrelatie tussen de Elburgerweg en het landgoed / landhuis.

ADVIES BOSBEHEER

De groeiplaatsomstandigheden die in het terrein zijn aangetroffen sluiten aan bij het bostype wintereiken-beukenbos. Hier passen de volgende boom- en struiksoorten bij:

TABEL 2, BOOM- EN STRUIKSOORTEN VAN HET WINTEREIKEN-BEUKENBOS	
boomsoorten	struiksoorten
beuk (zeer frequent, vaak dominant)	wilde lijsterbes (matig frequent, verspreid)
wintereik (matig frequent, verspreid)	hulst (matig frequent, verspreid)
winterlinde (weinig tot vrij weinig)	wilde kamperfoelie (matig frequent, verspreid)
haagbeuk (zeer weinig)	klimop in boomlaag (zeer weinig)
zomereik (na exploitatie weinig tot vrij weinig)	hazelaar
ruwe berk (na exploitatie zeer weinig)	sporkehout (als pioniersoort)
zachte berk (na exploitatie als pioniersoort)	framboos (als pioniersoort)
wilde appel (in randen en open plekken)	boswilg (als pioniersoort)
ratelpopulier (in randen en open plekken)	
zoete kers (in randen en open plekken)	
taxus (zeer weinig)	
gewone esdoorn (na storting, niet oorspronkelijk)	

Het beplante deel is nu als bos te definiëren maar vindt zijn oorsprong in een parkaanleg die door gebrekkig onderhoud verwaterd is. De soortensamenstelling van boom- en struiklaag komt deels overeen met die van de vegetatie die op deze groeiplaats zonder menselijk ingrijpen tot ontwikkeling zal komen. Daarnaast komen soorten voor die niet ongebruikelijk of zelfs kernmerkend zijn voor de aanleg op buitenplaatsen. Deze werden vooral aangeplant rond het landhuis voor hun houtteeltkundige of esthetische eigenschappen of puur als statussymbool.

Het bos is een gemengd bos met individuele menging van soorten. In het noordelijk deel van het landgoed is de beuk dominant met aan de randen zware Amerikaanse eiken. In de zuidelijke deelgebieden hebben naast beuk ook vooral Amerikaanse eik, zomereik, robinia en gewone esdoorn een belangrijk aandeel in de kroonlaag. De bosstructuur is in het noordelijke deel weinig gelaagd door de overwegend dichte kroonlaag. In het zuidwestelijk deel is de struiklaag beter ontwikkeld.

De struiklaag is in de dichtere delen dun en bestaat vooral uit hulst. Aan de randen bestaat deze vooral uit opslag van Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers en is recreatief en ecologisch weinig interessant.

De bosranden van de Grote Bunte, zowel aan de buitenranden als op de grens met de in het plangebied gelegen graslanden, zijn abrupt. Een goede mantelvegetatie (zone waarin struiksoorten domineren) ontbreekt overwegend of bestaat uit opslag van soorten die zowel ecologisch als esthetisch slechts weinig interessant zijn.

Klimaat: oude beuken en oude eiken zijn minder in staat zich aan te passen aan de steeds vaker voorkomende groeiplaatsomstandigheden als gevolg van klimaatextremen: droogte, hitte en neerslagpieken. In een deel van het bos zijn oude beuken dominant en dat maakt het bos kwetsbaar.

Concurrentie om licht: door de individuele mening van soorten moeten de lichtminnende en minder concurrentiekrachtige boomsoorten, zoals zomereik, berk en robinia, rondom de strijd aangaan met meer schaduwverdragende en concurrentiekrachtige soorten zoals beuk, Amerikaanse eik en gewone esdoorn. Als daar niet gericht op beheerd wordt, zal het aandeel lichtminnende soorten verder afnemen, de schaduw in het bos toenemen en ook de

onderbegroeiing verder afnemen. Gericht beheer is noodzakelijk om de diversiteit in de boom- en struiksoortensamenstelling te behouden.

Leeftijd: Het bos is 'op leeftijd' en de leeftijdsspreiding is beperkt. Dit heeft het risico in zich dat veel bomen tegelijkertijd uitvallen en het lang duurt eer het bos weer een volwassen indruk maakt.

Verwachte gevolgen van de gebiedsontwikkeling:

- Vermindering van effectief bosoppervlak door verwijderen bomen met een diameter kleiner dan 20cm
- Vertuining van het bos rond de vrije kavels door introductie cultuursoorten
- Verdichting van de bosondergrond door intensievere betreding
- Verstoring van het bos door intensiever gebruik (licht, wind, geluid)
- Toename invloed van omgevingsfactoren op de bouwkavels: blootstelling van de stammen van beuken en lindes aan zonlicht (schade door zonnebrand)
- De toekomstverwachting van de laanbomen en de bomen bij de parkeerplekken bij de woningen is afhankelijk van de wijze waarop de oprijlaan, de toeritten naar de woonkavels en de parkeerplekken worden ingericht (voorkom overrijding van boomwortels).

Maatregelen

Er zijn in het beheeradvies inrichtings- en beheermaatregelen genoemd. Hier worden alleen inrichtingsmaatregelen benoemd:

- 1 Sturen in de kroonlaag: middels een voorzichtige dunning kan worden gestuurd in de boomsoortensamenstelling, openheid en beeldkwaliteit van het bos.
- 2 Bestrijden ongewenste vegetatie: opslag van Amerikaanse Vogelkers en Amerikaanse eik verwijderen om te voorkomen dat deze soorten een te groot aandeel in het bos gaan innemen.
- 3 Beplantingsplan opstellen voor:

A planten van bomen

Na dunning en verwijderen ongewenste soorten bomen bij planten op plekken waar er voldoende lichtinval is. Soorten planten die passen bij de groeiplaatsomstandigheden en de parkaanleg van het landgoed. Nieuwe bomen ten behoeve van bosontwikkeling worden geplant als bosplantsoen (3 jarig of veren), in wat hogere dichtheden (50st/are) zodat snel een dichte begroeiing ontstaat en opslag van ongewenste soorten wordt afgeremd.

In het beplantingsplan moet ook aandacht zijn voor het planten van bomen op plekken die historisch relevant zijn of een bijzondere plek in het park markeren zoals het carré van eiken bij de verdwenen eenvoudige brug.

B planten van struiken

In bosranden en smallere bosstroken is een goed ontwikkelde struiklaag wenselijk. Aanvullen waar deze ontbreekt met struiksoorten uit de tabel. Hiermee sturen op de beeldkwaliteit en biodiversiteit van de bosranden.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

Het noordelijk deel van het landgoed is door achterstallig beheer en het dempen van de waterpartijen van een parkaanleg geworden tot een bos(je) met relictten uit de parkaanleg. Het bos is op leeftijd en heeft een beperkte leeftijdsopbouw. In het noordelijk deel domineert de beuk waardoor er weinig lichttoetreding is. Dit resulteert in een schrale onderbegroeiing en de licht minnende soorten dreigen steeds verder teruggedrukt te worden. De bosranden zijn abrupt en soortenarm.

De toevoeging van woningen in het bos maakt het bos kwetsbaar: risico op vertuining, verstoring, meer lichttoetreding en extra druk op boomwortels.

De kern van de opgave bestaat uit:

1. het duurzaam in stand houden van het parkbos door
 - zo weinig mogelijk bomen te kappen
 - het bos te dunnen zodat gericht bomen kunnen worden toegevoegd passend bij het bostype en de parkaanleg
 - het behoud van de monumentale en waardevolle bomen
2. het in gang zetten van verjonging van het bos door
 - nieuwe aanplant te voorzien op plekken waar voldoende lichttoetreding is door uitval van oude bomen of toevoeging van woningen. Dit gebeurt in de vorm van veren waar het streven een bosbeeld is
Dit gebeurt met bomen als het streven is bijzondere plekken in het bos te markeren, passend bij de historie van het landgoed
3. het sturen op een groter aandeel licht minnende soorten door op plekken waar lichttoetreding ontstaat door uitval van oude bomen of toevoeging van woningen licht minnende soorten aan te planten
4. het realiseren van soorten- en ecologisch rijke bosranden door:
 - het aanplanten van gemengd bosplantsoen met heester en boomsoorten uit de bosplantlijst
5. het voorkomen van uitval van beuken en eiken door er voor te zorgen dat een teveel aan water afgevoerd kan worden en niet zorgt voor incidentele opbolling van het grondwater

ADVIES FLORA EN FAUNA

Op het landgoed zijn beschermde faunasoorten aangetroffen: eekhoorn, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, sperwer en buizerd. De bosuil is niet aangetroffen maar uit het velden wel bekend.

Er zijn geen negatieve gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de vijf vleermuissoorten en de steenmarter die verstoord worden door de voorgenomen werkzaamheden en wijzigingen op het landgoed. Er gaan geen verblijfplaatsen verloren, het foerageergebied blijft behouden en overige effecten worden zoveel mogelijk gemitigeerd.

Het landgoed is van (groot) belang als fourageergebied voor diverse vleermuissoorten en de steenmarter. De vleermuizen fourageren vooral aan de bosranden, boven en onder de kronen van het bos en in de oprijlaan met dubbele bomenrij. De oprijlaan is tevens vliegroute.

Daarnaast zijn er verschillende bomen die als balst- en verblijfsplaats (kolonieboom) fungeren voor vleermuissoorten. Door de bouw van met name de woningen is er een afname van het areaal fourageergebied en treed (licht-)verstoring op.

Door het behoud van de meeste en zeker van de oude bomen en een passend lichtplan is de verstoring en afname areaal beperkt. Met de aanleg van een poel wordt de afname in areaal gecompenseerd omdat deze zorgt voor een goed en breed aanbod aan insecten.

Te nemen mitigerende maatregelen:

- 1 Opstellen van een goed verlichtingsplan is de lichtverstoring te minimaliseren. Dit betreft:
 - alleen lage (max 0,5m hoog) en naar de grond gerichte verlichting met een beperkte bundel toepassen in de oprijlaan en elders op het landgoed;

- geen verlichting in de directe omgeving van bomen met holtes die als verblijfsplaats van rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis fungeren.
- 2 Zo snel mogelijk 8 vleermuiskasten opgehangen.
- 3 Aanleg van poel/vijver/ waterpartij van minimaal 400m² in het grasland.
- 4 Aanleg takkenhopen in het bos als aanvullende schuil- en verblijfsplaats voor steenmarter.

Daarnaast zijn de voorkomende soorten gebaat bij voldoende voedsel (insecten en boomzaden- en vruchten) en beschutting. De (bos-)randen spelen hierin een belangrijke rol.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

De opgave bestaat uit:

- het opnemen van de hierboven genoemde maatregelen
- bij het opstellen van het beplantingsplan soorten toevoegen die voedsel en beschutting bieden aan de voorkomende soorten
- het handhaven van de bomen die een nest, balst of kolonieboom zijn of die een rol spelen in de vliegroute.

ADVIES BOMEN

De bomen op het terrein zijn geïnventariseerd. Het terrein heeft een omvangrijk bomenbestand dat grotendeels op leeftijd is en tegelijkertijd meestal een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar heeft. Een deel van de bomen wordt opgenomen op de gemeentelijke monumentale bomenlijst. Een deel van de bomen is van belang vanuit tuinhistorie en maakt deel uit van een laan of van het kenmerkende zicht op hoofdgebouw en koetshuis.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

De bomen zijn het kapitaal van het terrein. Dit betekent dat:

- Zo veel mogelijk bomen worden behouden.
- De monumentale bomen worden behouden.
- Er worden, waar mogelijk nieuwe bomen aangeplant, passend bij het bos en/ of de tuinhistorie.
- Met de soortkeuze wordt rekening gehouden met de verdroging die in de afgelopen eeuwen heeft plaatsgevonden (lagere grondwaterstand) en de klimaatverandering.
- Met toe te voegen verhardingen wordt het graven van cunetten in de wortelzone en overrijding van boomwortels zo veel mogelijk voorkomen.

ADVIES VERKEER (ONTSLUITING EN PARKEREN)

Ontsluiting Het landgoed wordt voor de auto op 3 wijzen ontsloten:

- 1 nieuwe woning aan de Molenweg wordt direct ontsloten vanaf deze weg;
- 9 nieuwe woningen worden ontsloten vanaf een nieuw ontsluitingsweggetje vanaf de Molenweg. Deze weg wordt 3,5m breed en aangesloten op het bestaande plateau in de Molenweg;
- Het koetshuis en het hoofdgebouw met uitbreiding worden ontsloten vanaf de bestaande entree aan de Elburgerweg. De bestaande laan en keerlus blijven ongewijzigd;

- De 4 nieuwe woningen aan de entreelaan worden direct ontsloten vanaf de laan. Het aantal en de openingen in de laan zijn zo weinig en klein mogelijk.

Parkeren Gezien de 3 toegangen is het gewenst om de parkeervraag naar deelgebied te faciliteren. Er is immers geen uitwisseling mogelijk tussen de verschillende gebieden wat betreft het gebruik van parkeervoorzieningen. Als er op de openbare weg geen ruimte is om het bezoekersparkeren te faciliteren moeten er 3 pp per woning ipv 2 worden meegenomen. Dit leidt tot de volgende een parkeeropgave van in totaal 68 plekken met de volgende verdeling:

- De woning die direct ontsloten wordt aan de Molenweg krijgt 3 parkeerplekken op eigen terrein,
- de plekken liggen naast elkaar.
- De 4 woningen aan de entreelaan krijgen elk 3 parkeerplekken op eigen terrein, de plekken liggen naast elkaar.
- De 9 woningen die ontsloten worden vanaf een weggetje aan de Molenweg krijgen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, deze liggen naast elkaar. Aan het weggetje worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekersparkeren. Daarnaast moeten nog 2 parkeerplaatsen voorzien worden om aan de parkeernorm van 2,5pp/vrijstaande woning te voldoen.
- Bij de beheerderswoning moeten 2 parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. De plekken liggen naast elkaar.
- Bij het koetshuis en het hoofdgebouw worden 33 (26+7) parkeerplaatsen voorzien.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

De opgave bestaat uit:

- Het realiseren van de ontsluiting en de aantallen parkeerplaatsen conform bovenstaand overzicht
- Het realiseren parkeerplaatsen zodanig dat de auto het beeld niet domineert
- Parkeerplaatsen zodanig inpassen dat deze het beeld niet domineren bij de benadering van het landgoed en het landhuis en koetshuis: vanuit de laan en de lus voor het huis.
- Parkeerplaatsen zodanig inpassen dat er vanuit de appartementen zo veel mogelijk zicht is op het parkbos en niet op geparkeerde auto's.
- Het fysiek en visueel scheiden van de ontsluiting voor de 9 woningen en de ontsluiting en het parkeren van het hoofdgebouw met zorgcentrum.

ADVIES BODEM

Er zijn vervuilingen van metalen aangetroffen die niet tot beperkingen leiden. De vijver is gedempt met puin van diverse samenstelling. Als dit niet ontgraven wordt, hoeft dit niet nader onderzocht te worden.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

- Daar waar de vijver gedempt is met puin alleen ontgraven als dit strikt noodzakelijk is.

ADVIES GRONDWATER

Het grondwater op het terrein verloopt van grondwatertrap 7 in het zuiden tot grondwatertrap 5 in het noorden van het terrein. Binnen grondwatertrap 5 is de gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 cm beneden maaiveld en dus binnen de wortelzone van de bomen. Beuken en eiken verdragen geen wijziging van de grondwaterstand. Dit betekent dat piekbuien niet mogen leiden tot lokale opbolling van het grondwater en dat een eventueel teveel aan water afgevoerd moet

kunnen worden. Er kunnen lokale verschillen optreden. Daarom is verzocht om in de al op het terrein aanwezige peilbuizen de actuele grondwaterstand te meten. Deze resultaten zijn nog niet bekend.

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

Het landgoed kent diverse restanten van voormalige watergangen of greppels. Door deze structuren te herstellen en aan te takken op een afwateringsstructuur in de omgeving (greppels langs de Molenweg of wadi binnen de wijk Molenbeek wordt afvoer, indien nodig, gefaciliteerd.

ADVIES HEMELWATERINFILTRATIE

De gemeente Nunspeet eist het bergen op eigen terrein van regenwater op basis van een bui van 36 mm. Er is op basis van het dakoppervlak berekend hoeveel water er moet infiltreren en hoeveel kratten daarvoor nodig zijn. Gezien het grote areaal onverhard terrein, de aanwezigheid van greppels op het terrein en de ecologische waarde van de aanwezigheid van (tijdelijk) oppervlakte water op het terrein adviseren we niet met kratten te werken maar het water oppervlakkig af te voeren naar greppels of en te realiseren poel of vijver

Betekenis voor het water- en inrichtingsplan:

- Opstellen van een afwateringsplan waarbij het dakwater oppervlakkig afvoert naar greppels of een nog aan te leggen vijver of poel

ADVIES GELUID

Voor 3 nieuw te bouwen woningen aan de zuidoostzijde van het terrein wordt de akoestische grenswaarde overschreden. Dit is op te lossen met geluidwerende bouwmethoden. Dit stelt geen eisen aan het water- en inrichtingsplan

ADVIES ARCHEOLOGIE

RAAP heeft een advies uitgebracht. Ze constateren dat er gezien de geschiedenis van het landgoed een verwachtingswaarde is voor archeologische vondsten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. De regioarcheoloog adviseert naar aanleiding van de bevindingen van RAAP het volgende ten aanzien van de nieuwbouwlocaties:

- Voor de drie woningen die aan de westzijde van het plangebied op of aan het historische erf liggen zal aanvullend onderzoek gewenst zijn. Dit onderzoek bestaat uit een archeologische begeleiding van het uitgraven van de drie bouwputten. Hiervoor dient een PvE opgesteld te worden.
- Voor de overige nieuwbouwlocaties zal ik de gemeente adviseren om een voorwaarde in de vergunning op te nemen. Deze voorwaarde behelst het tijdig op de hoogte stellen van de regioarcheoloog van het moment van ontgraven van de bouwputten. Op die manier kan de regioarcheoloog een waarneming doen en eventuele toevalsvondsten melden.

Dit advies stelt geen eisen aan het water- en inrichtingsplan.