

Aanduiding	Bestemmingsplan	Voorwaardelijke verplichting	Peildatum
wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 2	Klaverhoekseweg 9a e.o.	a. Gebruik van de nieuw te bouwen woningen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving is toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat zo spoedig mogelijk, doch in elk geval in het eerste plantseizoen - november tot en met februari - na de bouw van de woningen, de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst overeenkomstig het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan, volledig te realiseren en deze daarna te onderhouden en te behouden. b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de bouw van de nieuw te bouwen woningen gefaseerd wordt uitgevoerd in ieder geval de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld onder 1, 2, 7 en het bloemrijk grasland van het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan binnen twee maanden na oplevering van de derde nieuwe woning dient te zijn gerealiseerd en te worden onderhouden en behouden. De resterende onderdelen van het landschappelijk inpassingsplan - welke betrekking hebben op afzonderlijke bouwpercelen - dienen te worden gerealiseerd en te worden onderhouden en behouden, indien de bouw van een woning op het betreffende bouwperceel heeft plaatsgevonden.	- landschappelijke inpassing zo spoedig mogelijk, doch in elk geval in het eerste plantseizoen - november tot en met februari - na de bouw van de woningen realiseren en daarna onderhouden en behouden (geen datum); - indien gefaseerde uitvoering bouw: landschappelijke inpassing als bedoeld onder 1, 2, 7 en het bloemrijk grasland bijlage 2 binnen twee maanden na oplevering van de derde nieuwe woning realiseren, onderhouden en behouden; resterende onderdelen landschappelijke inpassing afzonderlijk bouwperceel: realiseren, onderhouden en behouden indien bouw op betreffende bouwperceel plaatsgevonden (geen datum). Datum vaststelling: 26-1-2015 Datum onherroepelijk: 27-4-2016

Ruimtelijke inpassing Klaverhoekseweg Best

Plangebied en omgeving



Luchtfoto met woning initiatiefnemer (bron: Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2009 Google™)

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. De zandgrond is bedekt met een enkeerdlaag; een vruchtbare bodem ontstaan door voortdurende ophoging met mest. In het gebied zijn de hoogteverschillen beperkt zichtbaar. In met name de oostzijde van het terrein zijn lichte hoogteverschillen waarneembaar. Deze gronden zijn bebouwd of in gebruik ten behoeve van de (sier)boomteelt. Op de historische kaart van 1900 is een kleinschalig landschap zichtbaar. Het gebied bestond voorheen uit kleine akkers omringd door houtwallen van hoofdzakelijk eiken. De structuren van dit landschap zijn nog zichtbaar; de beplanting op de akker is grotendeels verdwenen.

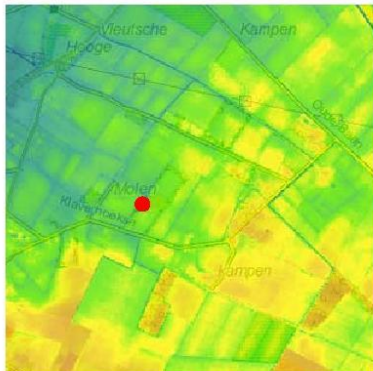
De wegen rondom het plangebied zijn beplant met diverse type bomen van wisselende ouderdom. Langs de Klaverhoekseweg staan populieren aan de westzijde en eiken richting de oostzijde. Een deel van de eiken is nieuw aangeplant. Langs de Hurkseweg staan eiken en beuken. De Keldersehoevenweg is voorzien van wilg, populier en eik.



Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Bodemkaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



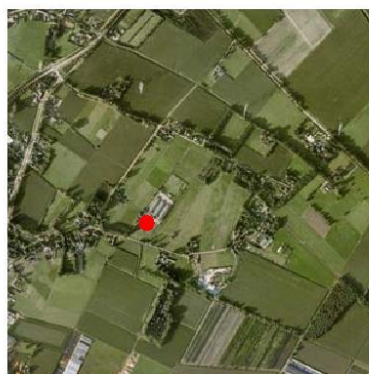
Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)



Historische kaart 1900 (bron: www.watwaswaar.nl)



Topografische kaart (bron: Kadaster, Emmen 2004)



Luchtfoto (bron: Image ©2009 Aerodata
International Surveys ©2009 Google™)

Het gebied is zichtbaar aan ontwikkeling onderhevig. De ouderdom van de bebouwing is divers. Oudere, karakteristieke bebouwing is beperkt aanwezig en concentreert zich aan de oostzijde van het plangebied. Nieuwe bebouwing is onlangs nog gerealiseerd op Klaverhoekseweg nr. 18. De woningen staan op wisselende afstand, maar veelal direct aan de weg. Een uitzondering is de sterk naar achteren gelegen woning op nr. 9a.

De huidige stallen zijn omringd door een strook van heesters van onder andere zomereik, ruwe berk, veldesdoorn, rode kornoelje, eenstijlige meidoorn, wilgen, bramen etc. Door regelmatige snoei worden de stallen niet constant aan het zicht onttrokken. Aan de westzijde is, door het ontbreken van heesters, volledig zicht op de zijkant van de stallen mogelijk. Langs de noord-zuid gelegen waterloop (ten oosten van Klaverhoekseweg 9a) staan drie schietwilgen op het naburige perceel. Aan de westzijde van de bestaande woning staan temidden van de beplanting rondom de stallen populieren en een eik als relict van een houtwalstructuur. Op de historische kaart is op deze locatie een oud pad zichtbaar. Het hele ensemble van de stallen (met beplantingsstrook) is te beschouwen als een massa die het zicht uit diverse perspectieven beïndigt. Zichtrelaties tussen de noordelijk gelegen Hurkseweg en zuidelijk gelegen Klaverhoekseweg zijn aanwezig ten westen van Klaverhoekseweg 9a en ten oosten van nr. 11a. Vanuit de Hurkseweg is zicht op de overkant, dat wil zeggen links en rechts van de stallen, mogelijk naast woning op nr. 6 en nr. 2. Tussen de westelijk gelegen Keldersehoevenweg en het oostelijk gelegen deel van de Klaverhoekseweg is vrijwel geen zichtrelatie aanwezig. De huidige stallen (met beplanting) hebben door hun centrale ligging een groot effect op de zichtrelaties en mate van openheid van het gebied.



Klaverhoekseweg 9a



Klaverhoekseweg in oostelijke richting



Zicht op akkers vanaf Klaverhoekseweg



Klaverhoekseweg oostelijk deel



Hurkseweg in westelijke richting



Hurkseweg in oostelijke richting



Zicht op stallen vanaf Keldersehoevenweg



Zicht op weides westzijde vanaf Klaverhoekseweg

Uitgangspunten

Voor de ruimtelijke vertaling van de landschappelijke kwaliteitsverbetering en woningbouw, zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd. Hierbij is een splitsing aangebracht tussen uitgangspunten voor landschap en de ruimte voor ruimte kavels.

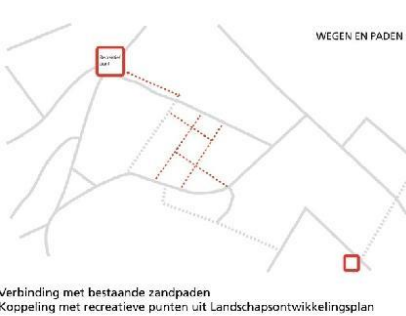
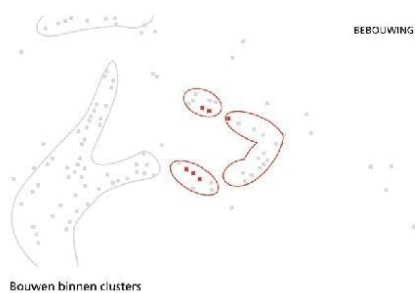
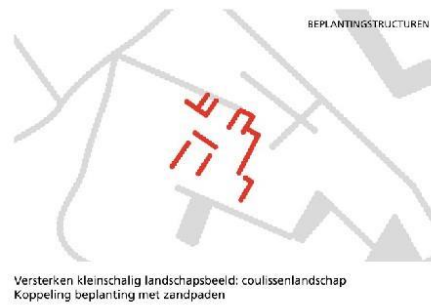
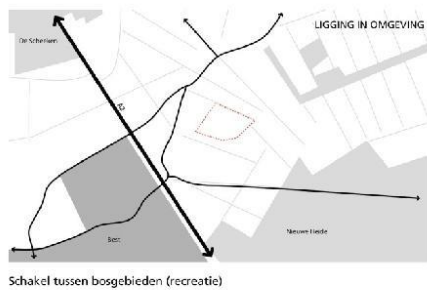
Landschap

- Inspelen op 'groene' stepping stones zoals bosgebieden De Scheeken, Nieuwe Heide (Visie Groene Woud, Landschapsontwikkelingsplan)
- Inspelen op kampenlandschap / coulissenlandschap
- Aanleg paden voor verbetering beleving landschap
- Koppeling maken met recreatieve punten (Landschapsontwikkelingsplan)
- Verbinding maken met bestaande zandpaden
- Gebruik maken van inheemse en gebiedseigen beplanting

Ruimte voor Ruimte kavels

- Inspelen op overgang bebouwingsconcentratie Sonseweg / Sint Oedenrodenseweg naar nieuwe clusters / verdichte linten
- Clusteren van kavels
- Behoud van en/of accentueren doorkijkjes
- Financieren bedrijfsbeindigings, sloop en landschapsverbetering
- Zes kavels situeren op eigendom van initiatiefnemer

De ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen in de schets en toelichting.



Visie

De sloop van de stallen levert een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke beleving van de akker op. Indien de stallen worden gesloopt bestaat de mogelijkheid zes woningen te realiseren op het eigendom van de initiatiefnemer. Hierbij is het inspelen op nieuw vrijgekomen zichtvensters leidend in de positionering.



Verkavelingsplan; de rode rechthoeken zijn bouwvlakken.

Landschappelijke versterking en inpassing

De kwaliteitsverbetering wordt gevormd door sloop van de stallen en het versterken van landschappelijke en ecologische waarden. Voor de totale gebiedsversterking worden houtwallen, paden en een bomenweide gebruikt. Op perceelsniveau wordt naast houtwallen, ook gebruik gemaakt van heesters en hagen op de erfgrenzen.

Langs de Klaverhoekseweg wordt een bomenweide gerealiseerd. In de weide, in de verschijningsvorm van een brink, wordt gebruik gemaakt van appelboom en walnoot. Aanvullend zijn lagere bomen mogelijk waaronder (sier)kers, (sier)peer of - in aansluiting op de beplanting van de nieuw gerealiseerde woning op Klaverhoekseweg 18 - veldesdoorn.

Haaks op de Klaverhoekseweg worden de bestaande woning (9a) en de drie woningen ingekaderd door een gemengde houtwal aan de noordwestkant en een knotwilgensingel aan de zuidoostkant. Beide groenstructuren grenzen aan bestaande waterlopen. De aan de westzijde gelegen bestaande heesters van onder andere zomereik, ruwe berk, veldesdoorn, rode kornoelje, eenstijlige meidoorn, wilgen, bramen etc. worden ter plaatse van de nieuwe houtwal waar mogelijk behouden.

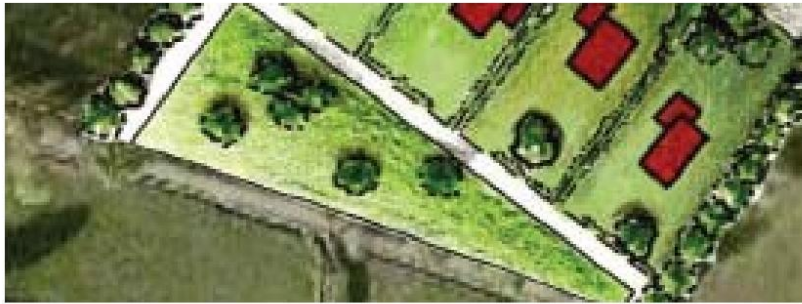
De woonpercelen aan de Hurkseweg worden eveneens aan de achterzijde begeleid door houtwallen bestaande uit hazelaar, (inheemse) vogelkers, veldesdoorn, wilde kardinaals-

muts, gelderse roos en/of meidoorn en aan zijdelingse perceelsgrenzen door knipheggen van beuk en liguster met daarin enkele boomvormers.

Het weidegebied tussen de woningen aan de Klaverhoekseweg en de Hurkseweg wordt gebruikt als grasland. Het gebied wordt toegankelijk gemaakt door een zandpad met een begeleidende houtwal. Afhankelijk van het gebruik (begrazing) zullen hier verschillende soorten ruig grasland ontstaan. Het zandpad loopt vanaf de meest zuidelijk gelegen woning aan de Klaverhoekseweg (tussen de erfafscheiding en de knotwilgen langs het water) het gebied in en takt ten oosten van de meest noordelijk gelegen nieuwe woning weer aan op de Hurkseweg.

Langs het wandelpad wordt een strook van 6 meter aangehouden ten behoeve van een ruigtegebied. Dit betekent dat hier een natuurlijke verwildering plaatsvindt. Op het veld ten zuiden van de ruigtestrook wordt extensief maaibeheer toegepast. Eventueel worden delen van het gebied ingezaaid met een gras-kruidenmengsel.

Woningen Klaverhoekseweg



Bomenweide en houtwallen aan voorzijde percelen Klaverhoekseweg

Langs de Klaverhoekseweg is ruimte voor drie woningen. De woningen worden naast elkaar op de percelen 280 en 281 gepositioneerd. De aansluiting wordt gevonden met de bestaande woning op nr. 9a. Door clustering is aan de oost- en westzijde van deze percelen zicht op de Hurkseweg mogelijk. De percelen hebben individueel een oppervlakte van circa 2000 m². De woningen, met een inhoud van circa 750 m³ staan, gelijk aan de bebouwing in de omgeving, op wisselende afstand van de weg. Variatie in de positionering met de lange of korte zijde aan de weg is mogelijk, mits de oriëntatie en positionering op elkaar worden afgestemd. Behoud van open zones tussen de gebouwen en het voorkomen van een bebouwingsfront is hierbij leidend. De woningen worden ontsloten middels een lus die aansluiting vindt op de bestaande entree van woning nr. 9a.



Woningen aan de Klaverhoekseweg



Woningen aan de Hurkseweg

Woningen Hurkseweg

Langs de Hurkseweg is ruimte voor drie woningen. Clusteren van de massa's is een karakteristiek in het lint; twee woningen worden naast perceel 327 gesitueerd om deze methodiek te volgen. Het behoud van het zichtvenster tegenover de woningen met nummer 3 en 5 is medebepalend voor de positionering van de woningen. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 2100 en 2000 m². Naast perceel 97 is tevens een woonperceel gesitueerd. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 2200 m². De woningen, met een inhoud van circa 750 m³, staan gelijk aan de bebouwing in de omgeving, direct aan de weg.

Bepantingen

Overzichtskaart bepantingen (zie volgende pagina)

1. Bomenweide / brink
Appelboom (<i>Malus domestica</i>)
Walnoot (<i>Juglans regia</i>)
Krokus (<i>Crocus sativus</i>)
Sneeuwklokje (<i>Galanthus nivalis</i>)
2. Houtwal / knotwilgensingel
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)
Berk (<i>Betula pendula</i>)
Knotwilg (<i>Salix alba</i>)
3. Houtsingels
Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)
Els (<i>Alnus glutinosa</i>)
Wilg (<i>Salix vitellina</i>)
Berk (<i>Betula pendula</i>)
Krentenboompje (<i>Amelanchier medik</i>)
4. Knipheggen
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)
Liguster (<i>Genus Ligustrum</i>)
5. Knotwilgensingel / hakhoutsingel
Knotwilg (<i>Salix alba</i>)
Wilg (<i>Salix vitellina</i>)
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)
6. Erfafscheiding
Haagbeuk (<i>Carpina betulus</i>)
7. Ruigestrook
geen beheer en bewerking, een strook die niet gemaaid wordt en zal 'verruigen'.

