

WONEN AAN DE SPEKSESTRAAT 6 VEN-ZELDERHEIDE

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING

17 AUGUSTUS 2023



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

**WONEN AAN DE SPEKSESTRAAT 6
TE VEN-ZELDERHEIDE**

Datum:

17 augustus 2023

Status:

*Landschappelijke en stedenbouwkundige
verantwoording*

Projectlocatie:

Speksestraat 6
Ven-Zeldereheide

Auteur/Adviseur:

RELAND



VAN DOOREN LANDSCHAP



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Locatie	4
1.2 Leeswijzer	4
2 Landschap	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Analyse bestaand erf	11
2.4 Visie gemeente	12
2.4.1 Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing	12
2.4.2 Omgevingsvisie gemeente Gennep	13
2.4.3 Leidraad landschappelijke inpassing	13
3 Voorstel	15
3.1 Uitgangspunten en wensen	15
3.2 Stedenbouwkundig voorstel	16
3.3 Beeldkwaliteit bebouwing	17
3.4 Landschappelijke inpassing	18
3.5 Beplantingsplan	21

Bijlage I

Bijlage II

Bijlage III

Bijlage IV

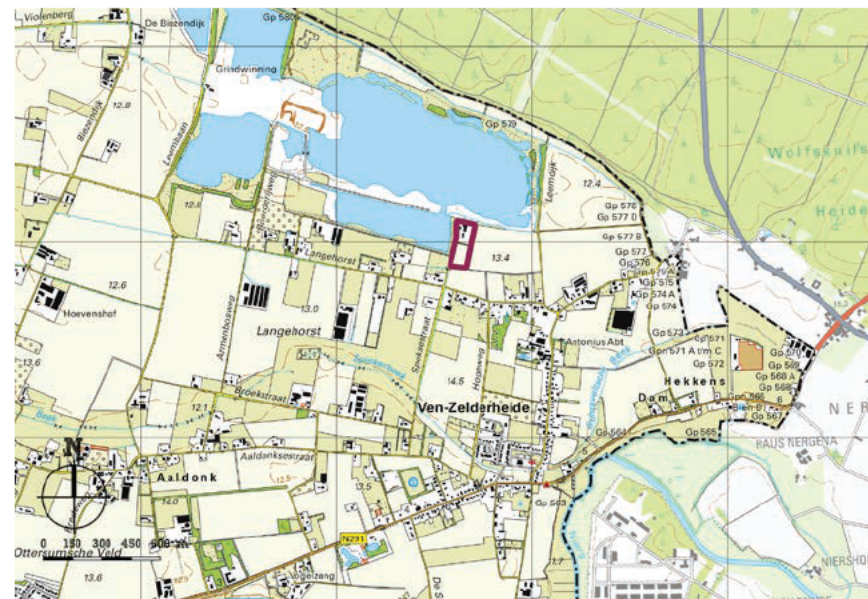
Initiatiefnemer aan de Speksestraat 6 te Ven-Zelderheide in gemeente Gennep wil zijn nertsenhouderij ter plaatse herontwikkelen. Het voorstel is om bedrijfsgebouwen voor een groot deel te amoveren en in te zetten in de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'.

Conform deze regeling is het mogelijk om per 1.000m2 aan gesloopt staloppervlak één woningbouwtitel te realiseren. Per slooplocatie mogen maximaal 2 Ruimte voor Ruimte-titels gerealiseerd worden.

De bedrijfswoning aan de Speksestraat wordt omgezet naar een burgerwoning. Ten noorden van de bedrijfswoning staat een klein gebouw. Deze wordt aangemerkt als het bijgebouw bij de burgerwoning. Daarnaast blijven twee loodsen staan voor statische opslag en wordt een schop geschikt gemaakt voor een B&B. Aan de zuidzijde van het huidige erf wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw gerealiseerd. De tweede nieuwe Ruimte

voor Ruimte woning wordt gerealiseerd
buiten het plangebied.

Gemeente Gennep heeft op 31 januari 2023 positief ingestemd op het informatieverzoek. Op basis van een eerder gemaakt voorstel heeft de ruimtelijk adviseur en gemeente een advies uitgegeven. Dit advies vormde de basis voor de uitwerking van voorliggend stedenbouwkundig en landschappelijk voorstel.



Topografische ondergrond. Plangebied aangeduid in paars (*bron:topotijdreis.nl*)

1.1 Locatie

De plangebied is gelegen aan de Speksestraat 6 te Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep. Kadastraal staan deze percelen bekend als gemeente Ottersum, Sectie E, nummers 1152 en 1669.

1.2 Leeswijzer

De aanleiding en locatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente Gennep op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de kaders en wensen t.a.v. de planvorming. Paragraaf 2 en 3 beschrijven de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting. Deze wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan voor de nieuwe en bestaande landschappelijke elementen.



Bestaande situatie op luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied aangeduid in paars
(bron: [google.nl/maps.nl](https://www.google.nl/maps.nl))

A landscape photograph featuring a dirt path covered in fallen autumn leaves on the left, a large tree with dense foliage above it, and a wide, flat field in the background under a pale sky. A white line-art silhouette of a person is overlaid on the left side of the image. The word "LANDSCHAP" is written in large, white, sans-serif capital letters across the middle of the image.

LANDSCHAP

2 LANDSCHAP

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De landschappelijke waarden worden verkregen uit een historische analyse. De gemeentelijke visies en randvoorwaarden staan beschreven in diverse beleidsdocumenten.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich op circa 550m ten noordwesten van het dorp Ven-Zelderheide. De percelen liggen aan de rand van de grindwinning voor de bossen van het Reichswald. Ten zuiden van het plangebied ligt het beekdal van de Spiekerbeek.

Het beekdal is een afwisselend landschap met hooilanden in de lagere delen. Dit zijn kleinschalige blokverkalvingen, voornamelijk afgezet met meien- en sleedoornheggen. Op de hogere delen liggen de akker- en boscomplexen. Dit is een groot areaal aan landbouwgrond, waar in de randen de boerderijen liggen in combinatie met groene erven.

De Langehorst/Eindstraat/Vensestraat is een oud bebouwingslint met gevarieerde bebouwing. Oude en nieuwe (agrarische) woningen zijn in de loop der tijd gebouwd. Opvallend zijn de lange inritten vanaf de Langehorst richting een erf. De weg Langehorst heeft nauwelijks laanbeplanting. De erven aan de Langehorst zijn groen ingepast. Hierdoor ervaart met groene erven in combinatie met bebouwing in een relatief open agrarisch landschap.

De weg Speksestaat is een zijweg van de Langehorst richting het noorden. Deze weg was een landbouwtoegangsweg voor de aanliggende percelen. De weg liep tot aan de Duitse grens, waar het



Boven: beeld van
bedrijfs woning met tuin
en laagstamfruitbomen
vanaf het eind van de
Speksestraat gezien
Naast: Beeld van
laagstamfruitbomen
naast inrit

Reichswald begint. Dit is een bosrijk natuurgebied met een 95 meter hoge berg. De laatste jaren hebben de landbouwgronden en een deel van de Speksestraat plaatsgemaakt voor een zandwinning. Er is hierdoor een grote waterpartij ontstaan omgeven door natuurstroken.

De Speksestraat is een smalle landbouwweg met aan beide zijde groene berm. De weg wordt aan de westzijde begeleid door een rij eikenbomen. Onder de eikenbomen staat voor een groot deel een singel met struweelbeplanting, die wordt beheerd als hakhout. Het erf binnen het plangebied vormt het enige perceel wat via deze weg wordt ontsloten. Door de grindwinning loopt de straat dood. Wel kan men via een natuurpoort het achterliggende gebied betreden om te wandelen en recreëren.

Vanaf de Speksestraat, maar ook vanaf de Langehorst is er over het water van de grindwinning zicht op de stuwwal ten noorden van het plangebied.

De huidige situatie van het plangebied Speksestraat 6 is een voormalig agrarische bedrijfslocatie voor het houden van nerts. De agrarische activiteiten zijn niet meer aan de orde, waardoor er leegstand is ontstaan. Het erf wordt benaderd via westzijde via drie inritten. De zuidelijke en noordelijke inrit zijn voornamelijk voor de bedrijfsvoering. De middelste inrit wordt gebruikt als privéinrit.

Ter hoogte van de Speksestraat is er nauwelijks zicht op de bebouwing op het erf. De zuidzijde van het erf is beplant met een hakhoutsingel met diverse eiken. De achtertuin (ten zuiden van de bedrijfswoning) is afgeschermd met twee rijen eiken- en notenbomen en een onderbegroeiing van tuinbeplanting en diverse hazelaars. De bedrijfswoning is



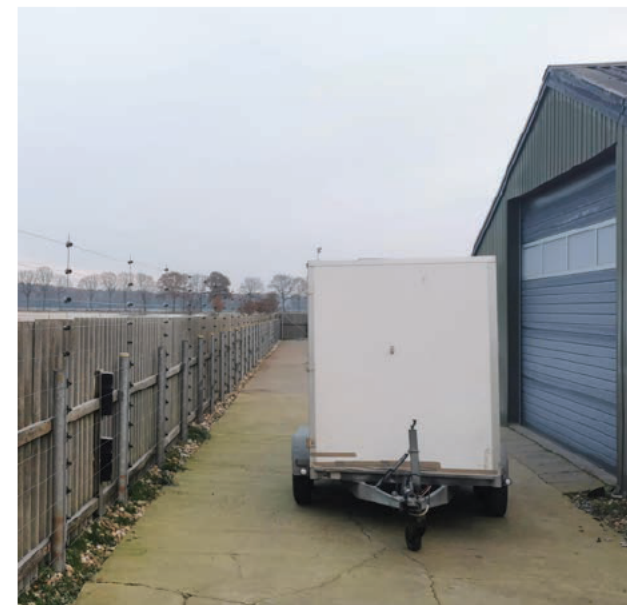
Beeld huidige loods achter woning met knotboom in tuin (plataan) (bron:Google.com)



Beeld huidige situatie hoogstamfruitbomen en kleine knotbomen (platanen) achter woning met wit hek.



Beeld huidige situatie laagte achter hoogstamfruitbomen.



Beeld huidige situatie sheds omgeven door laurierhaag en hekwerk. Voorgond weide met pony's.

aan de voorzijde afgeschermd door
Ten noorden van de bedrijfswoning
diverse laagstamfruitbomen, ber
eiken.

In de tuin achter de woning staan enkele bomen, waaronder een berk en noot. Het bedrijfsterrein (voormalige nertsenhoudersrij) is efficiënt ingericht met bebouwing en verharding. Er is nauwelijks groen aanwezig, op twee solitaire bomen op het achterterrein na. De bedrijfsvoering is afgeschermd met een wand van panelen en stroomdraad.

Ten noorden van het perceel ligt de grindwinning. De weg loopt dood ter hoogte van het erf. Tussen het erf en het water ligt een groenzone met flauw talud naar het water. Parallel aan de waterlijn ligt een watergang en struweelhaag. Ter hoogte van het erf ligt een smalle weide met botanisch gras. De weide is afgezet met een omheining van schapengaas. De weide is niet in eigendom van de initiatiefnemers.



Bestaande situatie, plangebied aangeduid met witte lijn. (Zie voor plankaart op maatvastе ondergrond bijlage I)



Beeld weide ten noorden van erf en afscheiding noord- en oostzijde erf.



Beeld huidige schop (toekomstige B&B) en haag



Beeld huidige houtsingel zuidzijde perceel



Beeld huidige hoge haag voor de bedrijfswoning



Beeld huidige bomenrijen ter hoogte van achtertuin met onderbegroeiing van tuinbeplanting en hazelaars



Beeld Speksestraat met bomenrij van eiken en hakhoutsingel

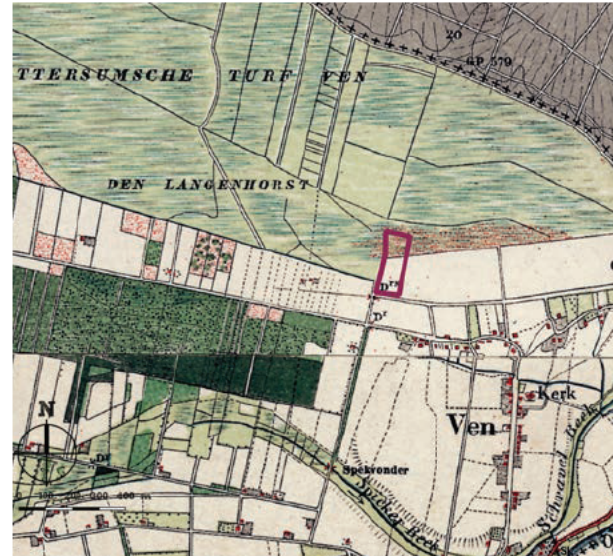
2.2 Historische ontwikkeling

Langs het beekdal van de Spiekerbeek was de grond vroeger geschikt voor agrarische activiteiten. Rond 1900 zien we duidelijk een verkavelingspatroon rondom de beek met een vochtig beekdal met hooilanden (groen) en in de rand geschikte akkergronden (wit), waar de eerste agrariërs zich vestigden. Het gebied ten noorden van deze akkergronden was moerasachtig en in beginsel werd hier turf gestoken.

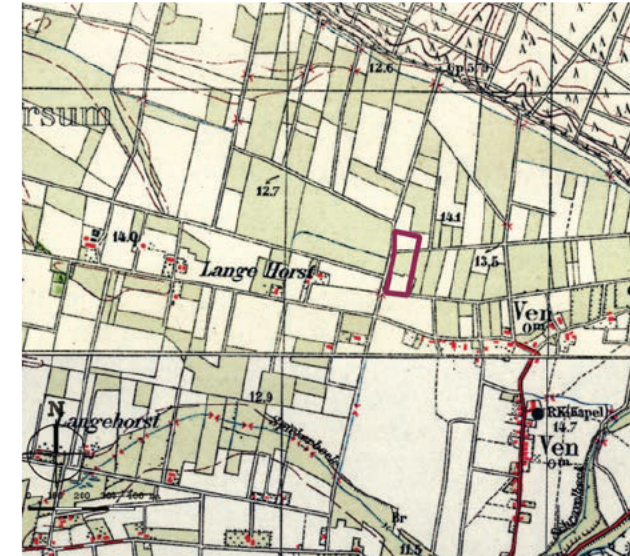
Rond 1900 zien we reeds een strakke verkaveling met een rechte wegen. Aan de weg liggen enkele ontginningsboerderijen/plaggenhutten. Deze lagen verspreid in het landschap al dan niet met een lange inrit. Rond 1900 is een deel van het huidige plangebied nog niet ontgonnen en is het een moerasachtig gebied.

Rond 1950 is het moerasgebied geschikt gemaakt voor akkerbouw. Daarnaast zijn er enkele boerderijen aan de Langehorst bijgekomen. Er ontstaat een bebouwingslint vanuit de huidige kern Ven-Zelderheide (aan de straten Vensestraat en Eindstraat). Deze is ten noorden van de kern verdicht en waaiert uit in westelijke richting. De bosbouw is in het gebied verdwenen. Het totale gebied werd ten gunste van de landbouw ontwikkeld in een strak grootschalig verkavelingspatroon met rechte wegen. Opmerkelijk is het feit dat de er nauwelijks tot geen randbeplanting aanwezig is in het gebied. Alleen de erven rondom de boerderijen zijn beplant.

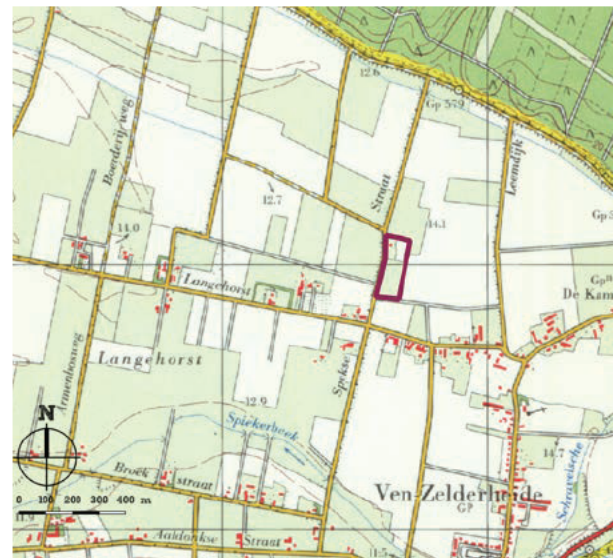
In de jaren 70 heeft er een schaalvergroting plaatsgevonden, waarbij de kavels groter zijn geworden. Daarnaast is de intensieve veehouderij toegenomen in de vorm van schuren en areaal. Deze schaalvergroting heeft zich doorgezet tot 2020.



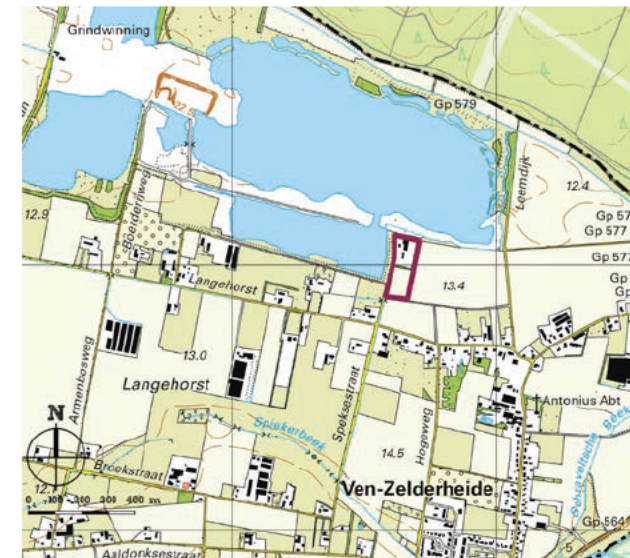
Plangebied historische kaart 1900, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1950, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1980, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebieden in paars (bron PDOK)

De laatste decennia heeft men het gebied ten noorden van de Driebergseven uitgeleegd voor grindwinning. Hierdoor is een grote waterpartij ontstaan tussen het agrarisch gebied en de bossen van het Reichswald. Deze waterpartij vormt de fysieke grens tussen Nederland en Duitsland en heeft weinig tot geen gebiedskenmerkende structuren.

2.3 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De bedrijfslocatie is vanaf de Eindstraat zichtbaar als groen erf. De sheds en loodsen vallen weg achter de groene houtsingel, die het perceel aan de zuidzijde begrenst.

De noord-zuid structuren in het gebied worden geaccentueerd door bomenrijen en struweel. De Speksestraat is daarin een herkenbare structuur in een veelal open gebied.

Op het perceel staan diverse inheemse soorten bomen en struweel. Hierdoor wordt met name de oost- en zuidzijde van het erf groen omkaderd met afwisselend groen. Op sommige plekken staan de bomen vrij dicht op elkaar, waardoor er onderlinge concurrentie ontstaat. Met name nabij de laagstamfruitbomen zou een keuze gemaakt moeten worden tussen het behoud van de bomen of het laagstamfruitbomen. Behoud van beide zou in de toekomst ten koste gaan van de laagstamfruitbomen.

De bomen parallel aan de achtertuin (ten zuiden van de bedrijfswoning) staan relatief kort op elkaar, maar zijn in goede staat. Het dunnen of kappen van één of enkele bomen zou een verstoring in de huidige structuur van de bomenrijen veroorzaken.

Achter in de tuin en op het erf staan een viertal solitaire inheemse bomen. Deze staan vrij en zijn gezond.

De woning is afgesloten van de weg door de hoge coniferen haag in de voortuin. Hierdoor heeft het erf geen duidelijke entree en uitstraling van voor- en achtererf.

De noord- en oostzijde van het erf is omsloten met een dichte wand. De wand is hard en vormt geen natuurlijke overgang naar het landelijke gebied. Echter is er op de locatie nauwelijks ruimte en in de ondergrond zit veel gebroken puin. Er is namelijk gebouwd, zeer dichtbij de perceelsgrens.

De directe omgeving van het erf is zeer open en transparant. Hierdoor heeft men vanaf de Eindstraat en Speksestraat zicht op de stuwwal in het achterliggende landschap. Dit is waardevol voor het gebied.



Beeld huidige situatie gezien vanaf de Langehorst.

2.4 Visie gemeente

Diverse beleidsstukken van de gemeente Genneep hebben invloed op de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In deze paragraaf de belangrijkste gegevens uit de Pilot Ruimte voor Vrijkomende agrarische bebouwing, Omgevingsvisie en Leidraad landschappelijke inpassing.

2.4.1 Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing

De Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing is vastgesteld op 24 maart 2020 door het college van B&W van de gemeente Genneep. De pilot vormt een kader, waar initiatiefnemers worden uitgenodigd om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie.

Het aantal woningen dat gebouwd mag worden is afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen. Daar waar een (agrarisch) bedrijf nog werkzaam is, houdt dit tevens in dat het bedrijf beëindiging wordt. Door toepassing van deze kaderregeling kan een veelheid aan kwaliteitswinst worden behaald in de gemeente Genneep.

Vanuit de regeling zijn enkele randvoorwaarden gesteld om deel te kunnen nemen. Onderstaand de meest belangrijke voor deze casus:

- Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd;
- Er geldt een maximum van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie;

- Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Genneep, 'Samen maken we Genneep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.

In een gesprek met de gemeente Genneep is positief gereageerd op het voorgenomen initiatief. Voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning met de naastgelegen schuur (150m²) als bijgebouw. De bestaande loodsen kun blijven staan (maximaal 1.461m²). De werkplaats (schop) wordt voor een deel verbouwd tot B&B (300m²). Binnen het erf wordt één nieuwe nieuw te bouwen woning met bijgebouw gerealiseerd. Een tweede woning wordt elders gerealiseerd.



Huidige situatie

2.4.2 Omgevingsvisie gemeente Gennep

Het plangebied vormt volgens het gemeentelijke kwaliteitsmenu onderdeel van het 'kerngebied open agrarische landschap'. Ten aanzien van de realisatie van solitaire woningen in het buiten gebied heeft de gemeente Gennep een neutrale grondhouding. Een zorgvuldige aanpak van de nieuwe situatie met de situering van de nieuwe woningen is noodzakelijk.

Bebouwing

- Langehorst betreft een bebouwingslint

Water en natuuropgave

- meerwaarde voor natuur
- meerwaarde voor recreatie
- meerwaarde voor water
- meerwaarde voor duurzame energie

Versterken identiteit

- regionaal kwaliteitskader
- herkenbaarheid versterken
- meerwaarde natuur
- versterken gesloten-open gebied

2.4.3 Leidraad landschappelijke inpassing

Om een goede afweging te maken voor ontwikkeling in het landschap is een Leidraad opgesteld door BTL Advies in 2019 in opdracht van Gemeente Gennep. Hierdoor kan een initiatiefnemer rekening houden met de streekeigen landschapkenmerken.

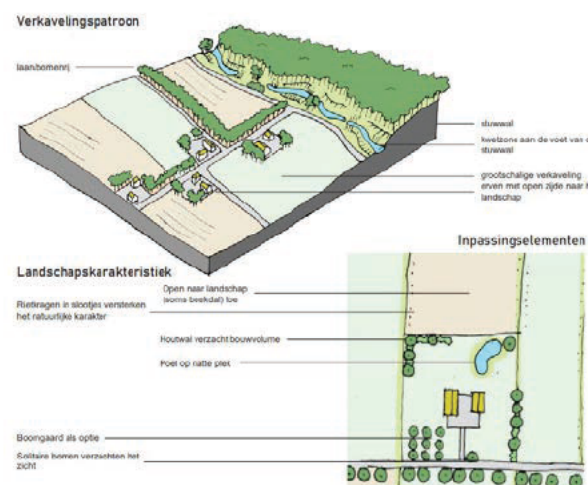
Open Agrarisch landschap

Het open agrarisch landschap bestaat uit zowel oude als recentere landbouwgronden met een relatief vlak en open karakter. Kenmerkend zijn de oude buurtschappen en smalle beken in oost-west richting met steilranden. De

velden nemen een bijzondere plaats in. Deze oude open gronden zijn al lang in cultuur en wijken qua vorm, inrichting en historie af van de omgeving. De Diepen in het noorden tegen de stuwwal aan ondergaat een transformatie naar nat natuurgebied. Behoud van het open karakter is daarbij het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

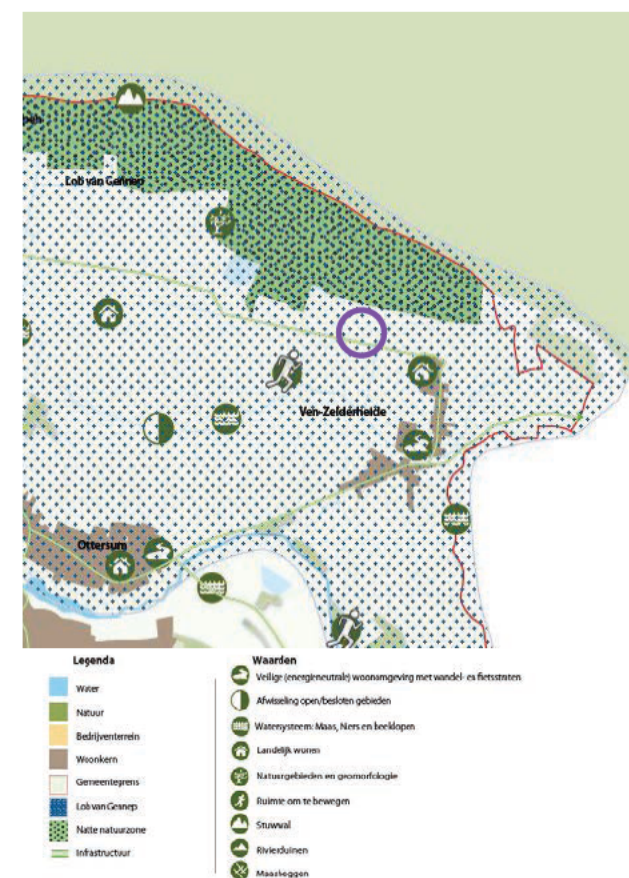
- Reliëf: vlak, oude velden licht glooiend, beken met steilranden
- Wegenpatroon: overwegend recht, bij velden licht kronkelend
- Verkavelingspatroon: relatief grootschalig (onregelmatig) blokpatroon
- Beplanting: houtwallen, singels, lanen, solitaire bomen, bij velden alleen lanen en solitaire bomen
- Bebouwing: geclusterd langs de wegen, in buurtschappen, aan de randen van de velden
- Gebruik: akkers op de hogere delen, grasland in de beekdalen



Uitsnede verkavelingspatroon uit Leidraad landschappelijke inpassing

Ingrediënten

- Houtwal/singels
- (Knot)bomenrij/bomenlaan
- Boomgaard
- Geschoren heg of vrijuit groeiende heg
- Solitaire boom
- Poel



Uitsnede omgevingsvisie, plangebieden aangeduid in paars

A photograph of a rural landscape. In the background, a large barn with a dark, tiled roof is partially obscured by several tall, leafless trees. The middle ground features a green field with a wooden fence and a gate. The foreground is a grassy area with some yellow wildflowers. A white line drawing of a person's head and shoulders is overlaid on the left side of the image. The word "VOORSTEL" is written in large, white, bold capital letters across the center of the image.

VOORSTEL

3 VOORSTEL



Het plan is tot stand gekomen aan de hand van de uitgangspunten van en afspraken met de gemeente en de wensen van de initiatiefnemers. Voornemen is met de nieuwe inrichting meer landschappelijke kwaliteit te bieden aan het gebied, door ontstening en goede landschappelijke inpassing van zowel de bestaande als nieuwe bebouwing en verharding in het gebied.

In beginsel worden de uitgangspunten onder elkaar gezet. Daarna wordt een stedenbouwkundige afweging gemaakt voor de situering van de nieuwe bebouwing en het integreren van de bestaande bebouwing. De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast.

3.1 Uitgangspunten en wensen

Uitgangspunten planvorming:

- Bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning met behoud bijgebouw van maximaal 150m²;
- De bestaande loodsen blijven gehandhaafd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.461m²;
- De werkplaats blijft behouden (300m²) en wordt voor een deel omgezet naar B&B;
- Binnen het erf wordt een nieuwe burgerwoning gesitueerd (met extra bijgebouw);
- Overige bebouwing wordt gesloopt;

- Het erf wordt landschappelijk ingepast met variëteit aan landschapselementen voor meer biodiversiteit.
- Hoogte afscheiding voortuin (dus vóór de voorgevel) niet meer dan 1 meter.

Wensen initiatiefnemer:

- Zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen en groenstructuren;
- Zoveel mogelijke besloten inrichting;
- Behoud van stevige afscherming van het perceel aan de noord en oostzijde.



Beeld vanaf Speksestraat op Grindwinning

3.2 Stedenbouwkundig voorstel

De ruimtelijke ambitie is de openheid van het gebied te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk gecombineerd met bestaande bebouwing en landschappelijk groen ingepast als een erf.

Binnen het plangebied landt één nieuwe woning met bijgebouw. Binnen het bestaande erf is voldoende ruimte om deze nieuwe woning te combineren met de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de nieuwe woning binnen de bestaande structuren van het landschap geïntegreerd.

De nieuwe woning staat op gepast afstand van de Speksestraat. De inrit en het bijgebouw liggen ten noorden, waardoor gebruik gemaakt kan worden van de bestaande inrit. In eerste instantie zal de betonverharding blijven. Op lange termijn is een klinkerverharding of halfverharding nabij de woning wenselijk.



Structuurplan massa-ruimte nieuwe situatie

3.3 Beeldkwaliteit bebouwing

De architectuur van de nieuwe woning en het bijgebouw zijn geïnspireerd op ingetogen landelijke woningen. Deze bestaat uit één laag met kap en heeft een eenduidige hoofdvorm met zadeldak of schilddak. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan, maar in samenhang met de hoofdwoning.

De materialen zijn sober en natuurlijk, zoals bakstenen in kleur rood/bruine aardetinten, houten accenten en potdekseldelen (in naturel of zwart) en een blauw gesmoord pannendak of riet. Daarnaast is er aandacht voor landelijke details, zoals onderscheidende plint, raamverdeling en schoorstenen. Dakkapellen en aanbouwen vormen een ondergeschikte eenheid met de architectonische uitstraling van de woning.

Er is tevens aandacht voor duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op het dak en/of warmte- en koudetechniek. Deze elementen liggen zoveel mogelijk op het bijgebouw, achterdakvlak van de woning en/of worden geïntegreerd in het dakvlak.



Inspirerende beelden
landelijke woning

3.4 Landschappelijke inpassing

Voor de woningen (zowel bestaande als nieuwe) komt een nieuwe inheemse haag, waardoor vanaf de Speksestraat zicht komt op de woningen. Dit betekent dat de huidige haag voor de bestaande woning en een deel van de bestaande houtsingel worden weggehaald. Een paar goed gevormde bomen (eiken) voor de nieuwe woning blijven gehandhaafd.

De achtertuin van de bestaande woning (ten zuiden van de bedrijfswoning) is afgeschermd met de bestaande bomenrij met onderbegroeiing. Deze groene rand blijft behouden. Indien de begroeiing vervangen moet worden, wordt dit met inheemse beplanting uitgevoerd. De overige zijden van de achtertuin worden afgeschermd met de bestaande beukenhaag. Indien de boog niet meer wenselijk is, in verband met de privacy voor de nieuwe bewoners, wordt deze vervangen door een groene beukenhaag.

Ten noorden van de bestaande woning wordt een keuze gemaakt om de bestaande laagstamfruitbomen te behouden. De concurrerende bomen worden gekapt. Achter de bestaande laagstamfruitbomen en het pad staan enkele notenbomen en hazelaars.

Het erf wordt aan de noordzijde afgeschermd door een nieuwe struweelhaag. De bestaande eiken nabij de entree blijven behouden. Vanaf het bijgebouw bij de bestaande woning tot aan de zuidzijde van de singel wordt de bestaande afscheiding vervangen door gaas met palen. Een groene afscherming is wenselijk maar praktisch niet haalbaar. Een combinatie met groen is onderzocht, maar met name aan de noordzijde en ter hoogte van loods 2 is geen ruimte voor groen. In de ondergrond zit gebroken puin, er is weinig ruimte en vormt een belemmering op het onderhoud van



Landschapsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage II)

de loods en de situatie is minder brandveilig. Het zicht op de schuren is vanuit het landschap op deze locatie minder en er wordt daarom ingezet op een groeninvestering op het binnenterrein en aan de zuid- en westzijde. Te hoogte van de schuur (lage zijde) blijft de bestaande afscherming behouden in verband met de keerfunctie van het element. Daarnaast blijft het beeld 'hard' met of zonder afscheiding. De bestaande afscherming ter hoogte van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning wordt eventueel vervangen met paal en gaas. Dit wordt bepaald door de nieuwe bewoner van de toekomstige woning.

De bomen achter op het perceel (ten zuiden van loods 2) blijven behouden en de singel wordt doorgetrokken tot aan loods 2.

Tussen de twee loodsen is ruimte voor groen. Initiatiefnemers willen deze ruimte hobbymatig agrarisch inrichten voor het telen van planten of het houden van hobbymatig vee. Aan de noordzijde wordt het agrarisch kavel groen afgeschermd door een haag met drie bomen. Hierdoor wordt het erf vanuit de stuwwal (noordzijde) gezien, groen afgeschermd. Achter de nieuwe B&B wordt een kleine tuin met terras gemaakt. Rondom deze tuin ligt een nieuwe boomgaard.

Achter de nieuwe woning ligt de tuin met een klein stukje agrarische grond. De bestaande singel blijft behouden. Grondig onderhoudssnoei is nodig.



Referentiebeeld houtsingel



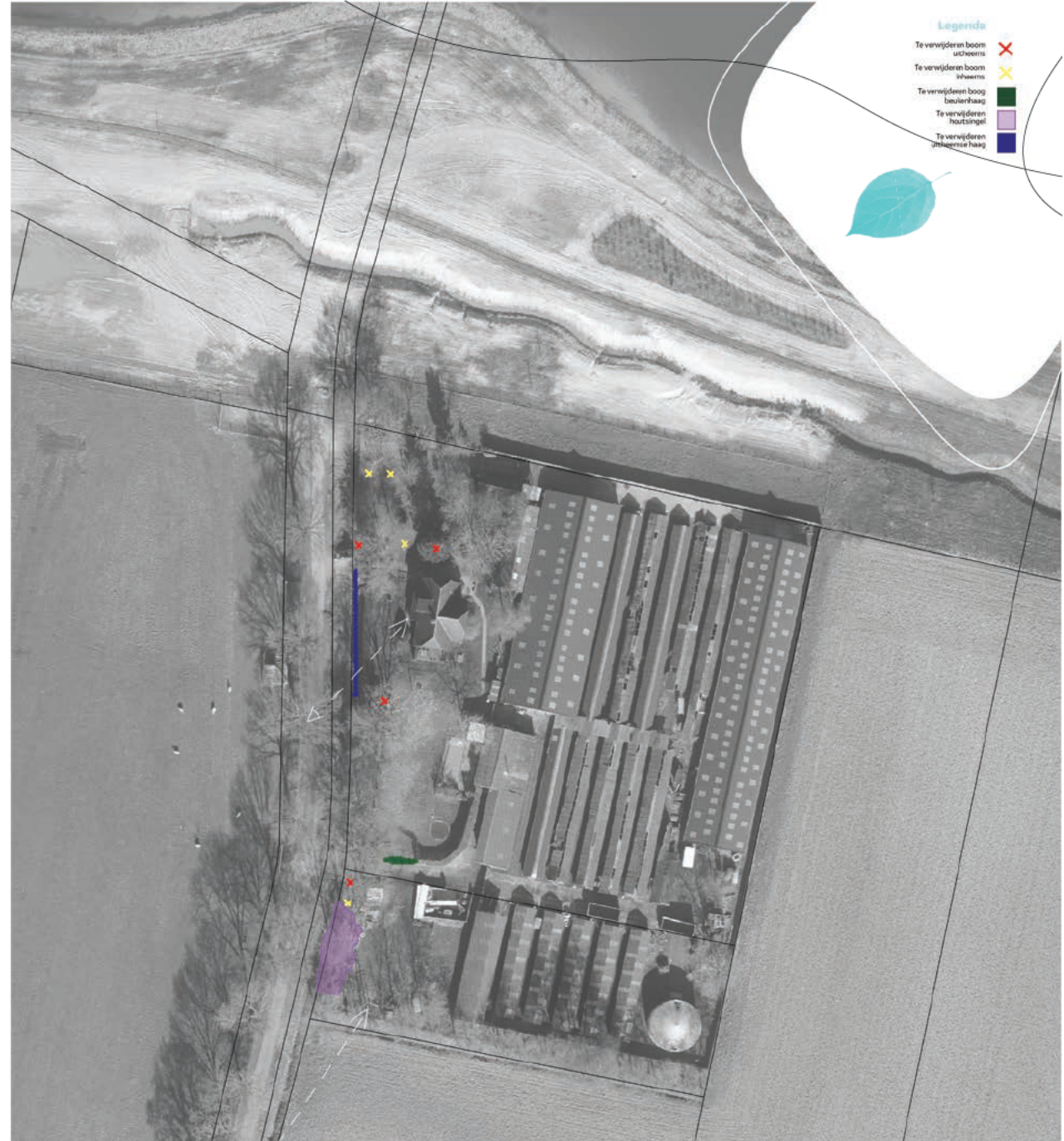
Referentiebeeld bomenrij



Referentiebeeld gemengde haag

Om een overzicht te krijgen van de te verwijderen beplanting is bijgaand voorstel opgesteld. Uitheemse beplanting op markante plekken worden verwijderd en op enkele plekken vervangen.

Voor de nieuwe woning wordt ruimte gemaakt om de woning zichtbaar te maken vanaf de Speksestraat. Bestaande markante eikenbomen blijven in de singel gehandhaafd.



Te verwijderen beplanting

3.5 Beplantingsplan

Voor wat betreft de landschappelijke groenstructuren is een beplantings- en beheerplan opgesteld. Voor de hagen en bomen is keuzevrijheid mogelijk in aanleg. Onderstaand een opsomming per landschapselement:

Fruitbomen

Nieuwe hoogstam 8 stuks

Bestaande laagstam 13 stuks

Afbakening

- Een boomgaard is een verzameling van fruitbomen, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Inrichtingsvoorschriften

- Hoogstam (fruit)boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Soort te kiezen uit lijst van streekeigen soorten uit Bijlage IV. De lijst kan worden aangevuld met onderstaande soorten:
 1. *Castanea sativa* (Tamme kastanje)
 2. *Juglans regia* (Okkernoot)
- Maat minimaal 8-10.

Beheervoorschriften

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom elk jaar gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onder- houdsnoei nodig.
- De stam van de hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.



Beplantingsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage III)

- Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard, grondbewerking en maaiwerkzaamheden worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.

Singel

*Nieuwe singel: $25*6m + 40*6m = 390m^2 - 210stuks$*

*Bestaande singel: $80*5m$ en $30*6m = 580m^2$*

Afbakening

- Een singel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken.
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van natuurlijke waarde en boskwaliteit. Dit kan worden bereikt door de buitenrand (pleksgewijs) periodiek af te zetten en te snoeien.

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen uit onderstaand assortiment:
 1. 15% *Crataegus monogyna* (meidoorn)
 2. 15% *Corylus avellana* (Hazelaar)
 3. 15% *Cornus mas* (Geke Kornoelje)
 4. 15% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
 5. 10% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
 6. 5% *Quercus robur* (Eik)
 7. 5% *Betula pendula* (berk)
 8. 10% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
 9. 10% *Prunus padus* (Vogelkers)
- Aanpassing van het assortiment mogelijk met beoordeling van een deskundige en op basis van inheems plantmateriaal;

- Kruislings plantverband van minimaal 1,5 m x 1,5 meter.

Beheervoorschriften

- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.
- Het element wordt voor maximaal 70% beheerd als bos met opgaande bomen.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Grondbewerking van aanliggende tuin of landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Tuinafval mag niet verwerkt worden in het element;

Heg

Bestaand 28m

Nieuw 50m - 200 stuks

Afbakening

- Een haag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren

Inrichtingsvoorschriften

- Haag aanplanten met één van onderstaande soorten:
 1. Groene beuk (*Fagus sylvatica*),
 2. Veldesdoorn (*Acer campestre*),
 3. Liguster (*Ligustrum vulgare*),
 4. Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of
- m\Minimaal 60/80 (2- of 3 jarig bosplantsoen).
- Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten (mag meer) per meter.
- De hagen voor de drie woningen hoeven niet hetzelfde te zijn!

Beheervoorschriften

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,0m voor en maximale hoogte van 2,0m achter de voorgevel en een minimale breedte van 0,5 en maximaal 1m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Maaisel afvoeren.

Gemengde haag

60m - 240 stuks

Afbakening

- Een haag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort (meerdere soorten afgewisseld in de rij):
 1. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
 2. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 3. 25% *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
 4. 25% *Prunus spinosa* (Sleedoorn)

Beheervoorschriften

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 2,0m. Hagen voor de voorgevel mogen niet hoger worden dan maximaal 1,0m. De breedte is minimaal 1m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Maaisel afvoeren.

Struweelhaag

35m - 120stuks

Afbakening

- Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse struiken.

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort (meerdere soorten afgewisseld in de rij):
 1. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
 2. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 3. 25% *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
 4. 25% *Prunus spinosa* (Sleedoorn)

Beheervoorschriften

- Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 14 maart.
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Maaisel afvoeren.

Boom

Bestaand 19 stuks

Nieuw 3 stuks



Afbakening

- Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen

Inrichtingsvoorschriften

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
- Soort nader te bepalen. Keuze uit onderstaand assortiment:
 1. Eik (*Quercus robur*) 16-18
 2. Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18
 3. Kers (*Prunus avium*) 16-18
 4. Linde (*Tilia x europaea*) 16-18
 5. Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18
 6. Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18

Beheervoorschriften

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

BIJLAGE I

Bestaande situatie op maatvastе ondergrond



Legenda

- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- verharding
- erf
- tuin privé
- botanische weide
- laagte
- bestaande haag inheems
- bestaande haag uitheems
- bestaand struweel/hakhoutsingel
- bestaande harde afscheiding
- bestaande boom inheems
- bestaande boom uitheems
- bestaande laagstam fruit
- boog in haag



VANDOOREN
LANDSCHAP

RELAND
locatieontwikkeling

Speksestraat 6 Ven-Zelderheide
Bestaande situatie



17 augustus 2023

0 5 10 15m

BIJLAGE II

Voorstel op maatvastе ondergrond



Legenda

- | | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| bestaand struweel/
hakhoutringel | | bestaande bebouwing | |
| nieuwe houtsingel | | nieuwe bebouwing | |
| bestaande harde
afscheiding | | verharding | |
| afscheiding van gaas | | nieuwe verharding | |
| bestaande afscheiding
eventueel vervangen door gaas | | tuin bestaand | |
| bestaande boom
inheems | | nieuwe tuin | |
| nieuwe boom | | botanische weide | |
| bestaande laagstam
fruit | | bijenmengsel | |
| nieuwe hoogstam fruitboom | | laagte | |
| plangebied | | bestaande haag
inheems | |
| | | nieuwe haag | |
| | | nieuwe struweelhaag | |



VANDOOREN
LANDSCHAP

RELAND
locatieontwikkeling

Speksestraat 6 Ven-Zelderheide
Voorstel



17 augustus 2023

0 5 10 15m

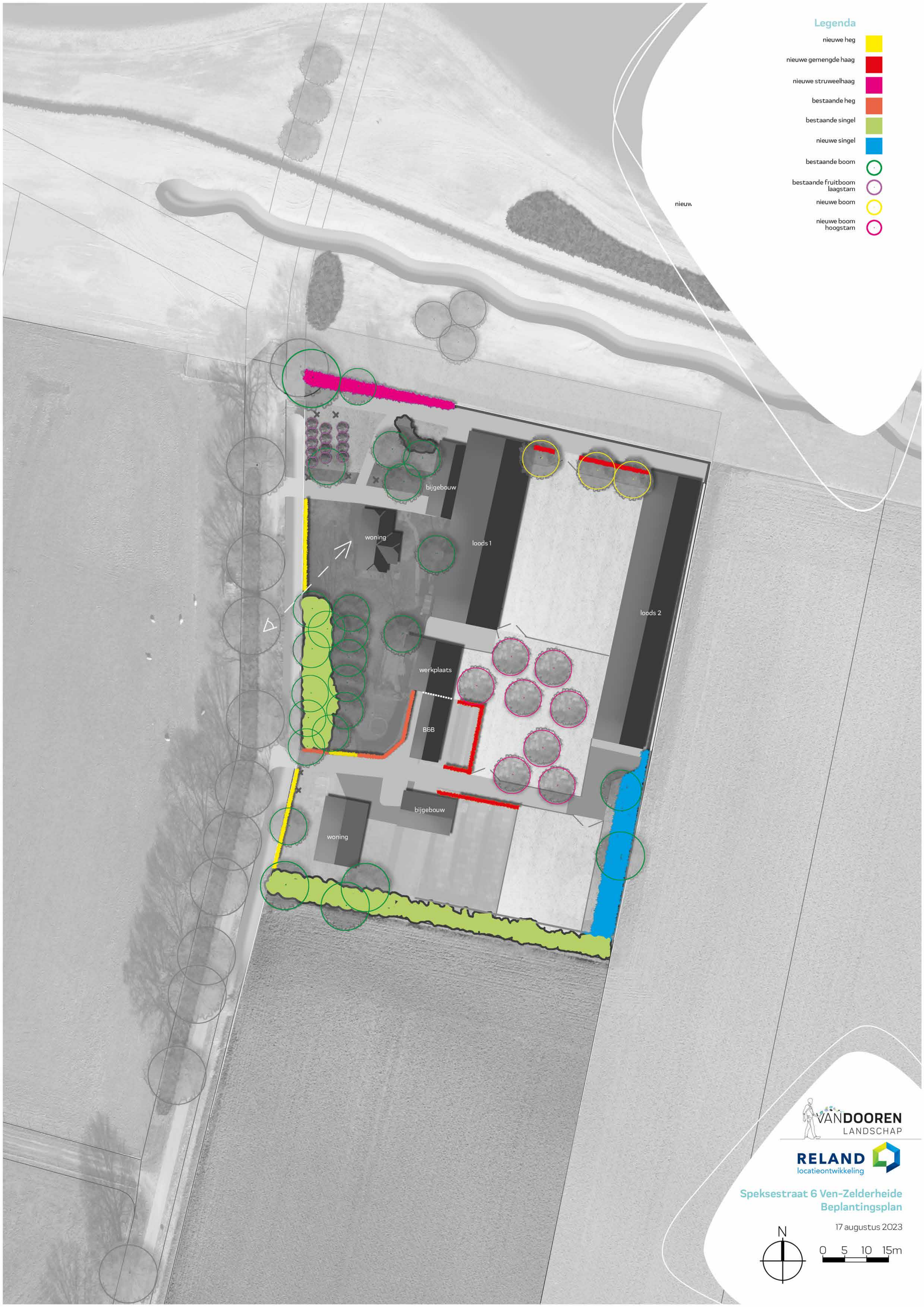
BIJLAGE III

Bepantingsplan op maatvaste ondergrond



Legenda

- nieuwe heg
- nieuwe gemengde haag
- nieuwe struweelhaag
- bestaande heg
- bestaande singel
- nieuwe singel
- bestaande boom
- bestaande fruitboom laagstam
- nieuwe boom
- nieuwe boom hoogstam



BIJLAGE IV

Hoogstamfruit



nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr.
appels						
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13
4	Glorie van Holland	XX	nov-jan	H	zacht-zuur	6
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17
14	Yellow Transparent	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13
peren						
					appelbomen	totaal:
1	Beurre Hardy		okt.-nov.	H	sappig	4,3
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4
4	Conference		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlies	1,3
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk	
10	Pondspeer		nov-jan	S		
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend	
					perenbomen	totaal
pruimen						
			pluktijd	kleur		
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw		z
2	Eldense blauwe		aug.	blauw		5,7
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel		z
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel		z
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel		z,2,7
6	Reine claude Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		z,3,5
					pruimenbomen	totaal
Kersen						
			pluktijd	kleur		
1	Dubbele meikers		28 juni	rood		z,2,5
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker		4,5
3	Morel		22 juli	zuur		z
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood		1,2
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart		1,2
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker		1
					kersebomen	totaal
uitleg						
H	Handappel/peer					
M	Moesappel					
S	Sapappel/peer					
B	bakappel					
I	inmaak					
P	perensap					
z	zelfbestuiver					