

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
**Sint Jansklooster, Leeuwte
33a**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Leeuwte 33a”

Auteur: BJZ.nu
Status: Definitief
Datum: September 2023
Projectnummer: 2022-360



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	7
3. Vigerend beleid	8
3.1 Landschapontwikkelingsplan Steenwijkerland	8
3.2 Welstandsnota	10
3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	12
4.1 Uitgangspunten	12
4.2 Groenstructuren en inrichting	14
4.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	15

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Leeuwte 33a in Sint Jansklooster. Het perceel is grotendeels verhard en er zijn twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en ter plaatse een nieuw woonerf met twee-onder-een-kap woning te realiseren, middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiermee kunnen initiatieven in de groene ruimte (onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt. Als tegenprestatie voor de ontwikkeling dient de initiatiefnemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Steenwijkerland eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de gemeente Steenwijkerland. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie plangebied (bron: PDOK)



Leeuwte

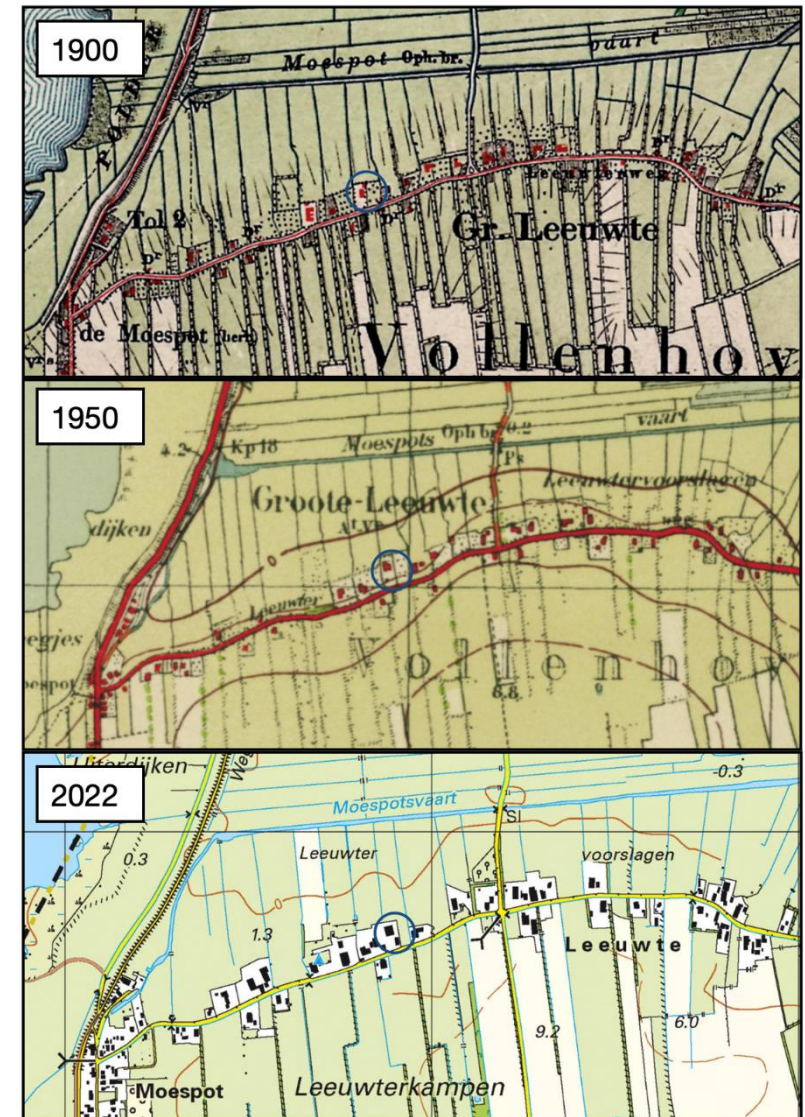
2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

In figuur 2 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied aan de Leeuwte 33a tussen 1900 en 2021 te zien.

Het plangebied bevindt zich in het Land van Vollenhove. Dit is een klein stuwwallencomplex welke is ontstaan in de voorlaatste ijstijd (Saalien). Dit complex lijkt op een groot, enigszins glooiend eiland. Langs de rand van het stuwwallencomplex, op de overgang naar het lager gelegen veengebied ligt een agrarische bebouwingskrans, welke in de loop der tijd is verdicht met woonhuizen en bijgebouwen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de agrarische bebouwingskrans. In de krans is de bebouwing in een lint is geconcentreerd langs de weg (de Leeuwte). De woonhuizen staan hoofdzakelijk met de voorzijde, een enkele keer met de achterzijde naar de weg gekeerd. De beplanting op de erven bestaat hoofdzakelijk uit fruitbomen, solitair en hagen. Daarnaast komt een veelheid aan bomenrijen en houtwallen voor langs wegen en langs perceelranden, wat resulteert in een besloten karakter. Dit levert een duidelijk contrast op met het naastgelegen open poldergebied.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1850 en 2022 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

De locatie ligt in het bebouwingslint aan de Leeuwte, tussen de woonpercelen 33 en 35. Het perceel is grotendeels verhard met klinkers en er zijn twee schuren met een gezamenlijk oppervlak van circa 744 m² aanwezig. Daarnaast is langs de randen van het perceel struweelbeplanting aanwezig en op enkele plekken boomvormers. Het perceel wordt met een eigen in- en uitrit ontsloten op de Leeuwte.

In figuur 3 zijn straatbeelden van het plangebied vanaf de Leeuwte opgenomen.



Figuur 3 Straatbeelden vanaf de Leeuwte van het plangebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2021)

3. Vigerend beleid

3.1 Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2005 het Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland vastgesteld.

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Steenwijkerland wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. De landschappelijke hoofdstructuur geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten en door middel van een zonering in 'parels' en 'ontwikkelingsgebieden' is richting gegeven aan het behouden en versterken of ontwikkelen van nieuwe landschappelijke structuren. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Hoge land van Vollenhove', dat is aangewezen als 'Parel'.

Deelgebied: Hoge land van Vollenhove

Algemeen

Het kleinschalige karakter van het gebied, de bebouwingslinten gelegen op de grens naar het open veengebied en de ligging op de grens met het zeekleigebied zijn zeer belangrijke kwaliteiten van dit gebied.

De ontwikkelingsrichting is gericht op herstel van geomorfologische patronen en het versterken van de contrasten in het bodemgebruik op basis van de ondergrond. Binnen een kleinmazig netwerk van houtwallen en verspreid voorkomende bosjes is ruimte voor landbouwkundig gebruik. Agrarisch natuurbeheer draagt mogelijk bij aan de diversiteit van het landschapsbeeld. Op de flanken is de overgang naar de nattere veen- en kleigebieden merkbaar. Door ingrepen in de waterhuishouding (vasthouden) ontstaan nattere gebieden (bergen). De van oorsprong voorkomende poelen zijn deels hersteld.

De houtwallen staan op de overgang naar de lagere veengebieden haaks op de hoogtelijnen zodat zicht op de lagere gebieden mogelijk is. Het landgoedkarakter heeft zich verder ontwikkeld. Er bestaat de mogelijkheid een nieuw landgoed te stichten met ruimte voor wonen of verblijfsaccommodaties. De bijbehorende bossen zijn aangesloten op het netwerk van wandel- en fietspaden en hebben een functie in het vasthouden van gebiedseigen water.

De Bentpolder is aardkundig waardevol en er liggen kansen voor het bergen van water. De overgang keileemrug naar de lager gelegen zeekleipolder is uniek. De laagte steekt scherp af tegen het hoger gelegen Vollenhove. Ontwikkelingen in de dorpsrand dienen zorgvuldig ingepast te worden. De bebouwingslinten op de overgang naar het veengebied vormen een duidelijke grens. In het lint zijn vanuit het oogpunt van landschap mogelijkheden voor het ontwikkelen van bebouwing op maat met aandacht voor erfbeplanting. Het zicht tussen de bebouwing door op het veengebied dient gehandhaafd te worden.

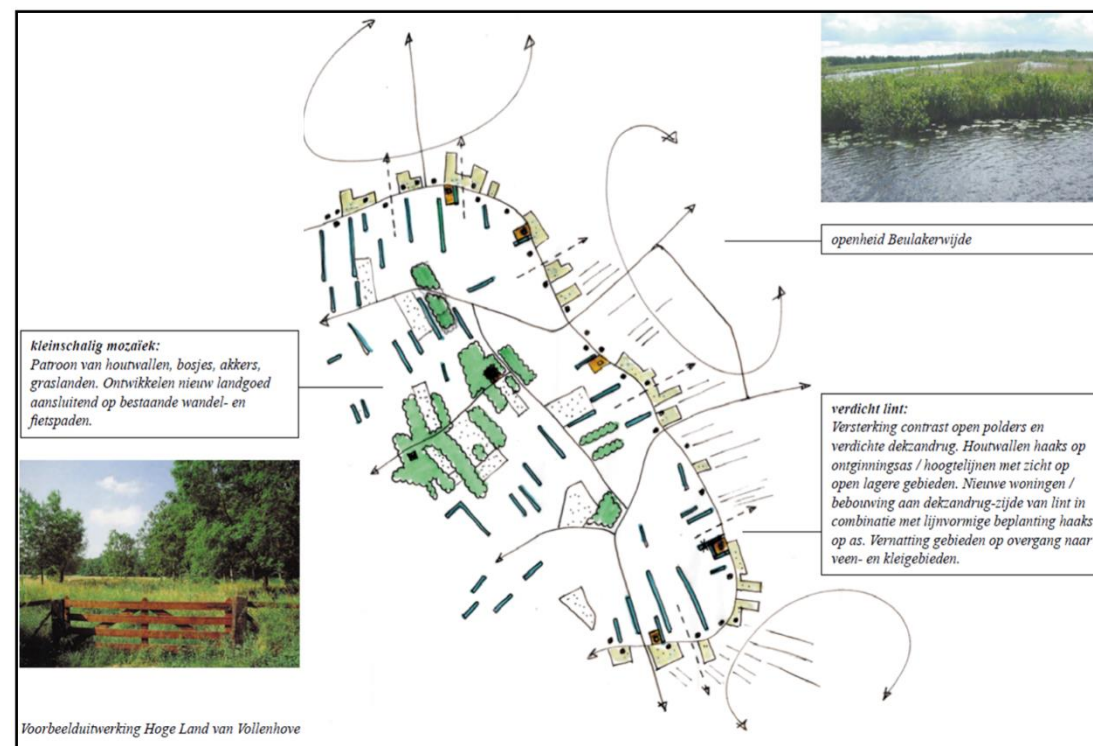
Beleidsdoelstellingen

- Behoud en herstel van het kleinschalige landschap met houtwallenstructuur, bosjes, poelen en erfbeplantingen (50 ha nieuwe natuur opgenomen in natuurgebiedsplan);
- Behoud deels open karakter en verkavelingsstructuur van de Bentpolder (zie ontwikkeling nieuw landschap);
- Landschapsonderhoud en/of het aanbrengen van nieuwe elementen passend binnen de historische beplantingsstructuur;
- Verwijderen van landschapselementen in zone II en III gebieden (streekplan) is niet mogelijk;
- Behoud en herstel karakteristieke bebouwingslint langs de randen. Aandacht voor erfbeplanting en zicht op het veengebied;

- Agrarisch natuurbeheer (landschaps- en natuurlandschappen): granen, bloemrijk grasland etc. Keuze is afgestemd op het bodemtype. In de lage delen grasland en op de hogere delen akkers en nieuwe loofbosjes;
- Herstel kliffen bij Vollenhove;
- Behoud en herstel poelen in de lagere delen (aanwezigheid ondoorlatende lagen (keileem));
- Ecologisch berm- en dijkenbeheer (verschrallingsbeheer).

Ontwikkelingen nieuw landschap

- Overgangsgebieden naar veen open en nat: benutten van gebiedsspecifieke kwaliteiten. Tot ontwikkeling laten komen van (natte) graslanden;
- Aandacht voor landschappelijke inpassing van nieuwbouwplannen aan de rand van Vollenhove (Bentpolder);
- Bentpolder benutten als mogelijk retentiegebied: grasland en waterretentie;
- In vrijkomende agrarische bebouwing mogelijkheden voor functieverandering (ontwikkelen historische logies 'pronkkamers', historische vergaderlocaties etc.) in combinatie met erfbeplanting en beplantingselementen;
- Nieuwe streekeigen bebouwing mogelijk op historisch woonplekken passend binnen de landschapsstructuur;
- Ontwikkelen van lineaire beplantingselementen haaks op de bebouwingslinten;
- Historische bebouwing welke de oorspronkelijke functie verliest kan een recreatieve functie krijgen mits dit gecombineerd wordt met de versterking van de erfbeplanting.



Figuur 4 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland, voorbeelduitwerking Hoge Land van Vollenhove (Bron: gemeente Steenwijkerland)

3.2 Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Stuwwallenlandschap van het land van Vollenhove', in het deelgebied 'Stuwwal met het Hoge land van Vollenhove'.

Gebiedsbeschrijving 'Stuwwal met het Hoge land van Vollenhove'

Structuur

De agrarische bebouwing is in een lint geconcentreerd langs de wegen, die de grens van de stuwwal naar het lager gelegen landschap markeren en in meer verspreide mate op de stuwwal. De agrarische bebouwingskrans rondom de stuwwal is verdicht met woonhuizen en bijgebouwen. Dit geldt ook voor de wegen die de stuwwal doorsnijden. De bebouwing ligt niet in de rooilijn en is op de weg georiënteerd. De krans loopt over in het dijkdorp Moespot. De overige woonhuisbebouwing op de stuwwal concentreert zich voornamelijk in Heetveld. Het kleinschalige landschap wordt gekenmerkt door grillige lijnen, hoogteverschillen, wegbepanting, houtwallen en bossen. Van de boomsoorten komt de eik veelvuldig voor. De verkaveling is aan de rand van de stuwwal langgerekt en op de stuwwal meer blokvormig. De

boerderijen staan met de voorzijde, een enkele keer met de achterzijde naar de weg gekeerd. De erfbeplanting bestaat uit fruitbomen, solitair en hagen.

Welstandsbeleid 'Stuwwal met het Hoge land van Vollenhove'

Verantwoording

In dit gebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. Er is een landschap met veel waardevolle bebouwing ontstaan waaraan het historische karakter nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te handhaven en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten.

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
2. De overige hoofdbebouwing dient in ieder geval op de weg te worden georiënteerd. Uitzonderingen hierop dienen afgestemd te worden op de plaatselijke situatie, bijvoorbeeld in besloten en golvend landschap met uitzicht.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven te

worden behouden. Daarbij is in ieder geval relevant: het boerderijtype, de dakvorm en schaal en maat.

2. Bij de overige bebouwing zijn geringe afwijkingen van de karakteristieken op onderdelen acceptabel.
3. Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
4. In de buurtschappen dient de bebouwing aan de randen met het buitengebied qua vormgeving aan te sluiten op de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied.
5. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
6. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.

Detallering, kleuren en materialen

1. Er dienen kleuren toegepast te worden conform de gebiedsbeschrijving.
2. Er dienen materialen te worden toegepast gelijk aan of aansluitend bij de in de gebiedsbeschrijving genoemd materialen.

3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen, namelijk:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
3. Dient het initiatief alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?

Voor een toetsing aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realisatie van een woonerf aan de Leeuwte 33a;
- Bouw van een twee-onder-een-kapper van maximaal 1.200 m³;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten vanuit het beleid van de gemeente Steenwijkerland:

- Behoud en herstel van het kleinschalige landschap van het Land van Vollenhove met houtwallenstructuur, bosjes, poelen en erfbeplantingen;
- Het ontwikkelen van lineaire beplantingselementen haaks op het bebouwingslint is gewenst;
- Het contrast tussen verdichte dekzandrug en de open polders dient duidelijk te zijn;
- Hoofdbebouwing dient op de weg te worden georiënteerd;



Legenda

- 1. 2/1 kap woning
- 2. Bestaande struweelhaag
- 3. Aanplant beukenhaag
- 4. Aanplant hoogstam fruitbomen
- 5. Aanplant houtwal
- 6. Aanplant solitaire linde
- 7. Aanplant solitaire walnoot
- 8. Aanplant rij eiken
- 9. Aanleg paddenpoel
- 10. Extensief grasland

Erfinrichtingsplan Leeuwte 33a, Sint Jansklooster

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Formaat:
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1:500

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Datum:
September 2023



www.bjjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjjz.nu

4.2 Groenstructuren en inrichting

Stedenbouwkundig

Met de sloop van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied (circa 744 m²) en de sanering van de overtollige verharding krijgt het bebouwingslint een forse kwaliteitsimpuls. Het nieuwe woonerf dat hiervoor in de plaats komt, zal aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving.

Er wordt een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd, welke in de lengterichting haaks op de Leeuwte zal staan. Hierdoor blijft ruimte over voor zichtlijnen naar het achterliggende gebied en wordt aangesloten op de heersende nokrichting (haaks op de weg) in het gebied. Ook blijft de impact op de groene omgeving beperkt, omdat er één volume komt, waarin meerdere woningen zijn toegestaan. De woning wordt over de breedte gesplitst. De goot- en bouwhoogte van de woning mogen respectievelijk niet meer dan 3,5 meter en 7,5 meter bedragen, wat aansluit op het stedenbouwkundige beeld in de omgeving.

Qua uitstraling zal gekozen voor een landelijke architectuur, waarbij gedacht wordt aan de stijl van een boerderij. Er worden gedekte kleuren en niet reflecterende materialen toegepast. De welstandsnota vormt hierbij het toetsingskader.

Voor de ontsluiting van het erf wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit op de Leeuwte.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in een besloten landschap, waarin beslotenheid hoofdzakelijk wordt gecreëerd door houtwallen, bomenrijen, bosjes en erfbeplantingen.

In de huidige situatie is sprake van een zekere beslotenheid, door de aanwezigheid van een struweelhaag langs de Leeuwte. Om de beslotenheid verder te versterken wordt langs de oostzijde van het plangebied een nieuwe houtwal aangelegd, haaks op de Leeuwte. Aan de noordzijde is gekozen voor een bomenrij, zonder onderbeplanting,

waardoor doorzichten naar het achterland blijven bestaan. Qua beplantingskeuze is gekozen voor inheemse, streekeigen soorten. De bomenrij bestaat uit zomereiken en de houtwal uit soorten als els, es, sleedoorn, wilg en hazelaar.

Ook worden enkele landschapsmaatregelen getroffen om een groen karakter te creëren op het nieuwe erf en het bouwvolume te verzachten.

Er wordt een (beuken)haag aangelegd, waarmee het erf wordt afgescheiden van de Leeuwte. Deze haag accentueert tevens het voorerf van het woonperceel. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Op het voorerf zelf ruimte voor enkele (hoogstam)fruitbomen en een solitaire boom. Fruitbomen komen van oorsprong voor het (agrarische)erven in het buitengebied. De aanplant van fruitbomen vormt dan ook een waardevolle aanvulling. Ook wordt het erf met de bomen groen ingevuld, waardoor een goede balans ontstaat tussen bebouwing en groen op het erf. Er kan gekozen worden uit bijvoorbeeld een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim of kers. Voor de solitaire boom is gekozen voor een linde. Deze boom kan uitgroeien tot beeldbepalende boom en biedt een schaduwplek in de toekomstige tuin.

Op het achtererf wordt een solitaire walnoot en een ondiepe vijver/paddenpoel aangelegd. De aanwezigheid van een hemelwater heeft een positieve invloed op de biodiversiteit. De omstandigheden zijn geschikt voor de voortplanting van onder andere kikkers, padden en salamanders. Ook vormt de poel en de directe omgeving een geschikte leefomgeving voor sommige andere dieren, zoals libellen. De gronden rondom de paddenpoel worden ingericht als extensief grasland. Extensief grasland houdt in dat geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt en geen meststoffen worden aangevoerd. Het beheer bestaat uit het maaien en afvoeren van gras. Daarbij is meer dan drie maai beurten niet gewenst, de zode wordt dichter door het uitstoelen van het gras en kruiden hebben dan geen kans meer.

4.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Een nieuwe ontwikkeling dient op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op de plek zelf als basisvoorwaarde. Dit wordt ook wel de basisinspanning genoemd. Onder de basisinspanning valt in dit geval het behoud van de struweelhaag binnen het plangebied, het opruimen van overtollige verharding, de aanplant van een beukenhaag, de aanplant van twee solitaire bomen en een erfopbouw welke aansluit bij de omgeving.

Echter is meer nodig om de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving in evenwicht te krijgen. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Hierna vind een toetsing plaats:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in een bebouwingslint, waarin hoofdzakelijk woonpercelen zijn gelegen. Gelet op de omgeving is het gewenste woonperceel met twee-onder-een-kap woning passend te noemen.

Schaal en impact op de omgeving

De schaal is klein en de impact op de omgeving is, door de sloop van landschapsontsierende bebouwing zelfs positief te benoemen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de staat landschapsontsierende bebouwing. Middels de sloop van deze bebouwing en het opruimen van de overtollige verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanningen aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard met klinkers en er zijn twee schuren aanwezig. Deze bebouwing en overtollige verharding is aan te merken als landschapsontsierend.

Samenvattend gaat het om de volgende concrete aanpassingen:

Basisinspanning:

- realiseren van een twee-onder-kapwoning met een passende gebiedseigen uitstraling;
- een erfopbouw welke aansluit op de omgeving;
- behoud van de struweelhaag binnen het plangebied;
- het opruimen van overtollige verharding;
- de aanplant van een beukenhaag;
- de aanplant van twee solitaire bomen (een linde en een walnoot);

Aanvullende kwaliteitsprestaties:

- Sloop van circa 744 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Aanplant fruitboomgaard;
- Aanplant houtwal;
- Aanleg rij zomereiken;
- Aanleg paddenpoel met daaromheen extensief grasland.



Legenda

1.

Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica, aanplantmaat 80-100, 5 st/m1 aanplanten
2.

Aanplant fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze
Aanplantmaat 8-10 of groter
Aantal 6 stuks, onderlinge afstand min. 6 meter
3.

Aanplant houtwal

Latijne naam	Maat	Aantal	Aandeel
<i>Alnus incana</i>	100-120	1/m2	15%
<i>Fraxinus excelsior</i>	100-120	1/m2	10%
<i>Prunus spinosa</i>	60-80	1,5/m2	15%
<i>Salix alba</i>	80-100	1/m2	10%
<i>Corylus avellana</i>	80-100	1/m2	10%
<i>Cornus mas</i>	80-100	1,5/m2	15%
<i>Ribes sanguineum</i>	40-60	2/m2	10%
<i>Ligustrum vulgare</i>	100-120	1/m2	15%
4.

Aanplant Hollandse Linde
Tilia x vulgaris, Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)
5.

Aanplant Walnoot
Juglans regia, Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)
6.

Bomenrij Zomereiken
Quercus robur - Zomereik 6 stuks, aanplantmaat 12-14 (stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand verspreid aanplanten
7.

Aanleg paddenpoel

