

Landschappelijke inpassing

Vogelenzangsestraat 3 | Driel

12 augustus 2025 | Gemeente Overbetuwe



OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl



INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel gelegen aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel de agrarische bebouwing te slopen en de bestemming “Agrarisch” om te zetten naar “Wonen”. In ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing worden er naast de bestaande (bedrijfs)woning twee nieuwe vrijstaande woningen terug gebouwd.

De gemeente beoordeelt het slopen van de bedrijfsgebouwen positief, en ziet ‘in de geest van’ de beleidsregel functieverandering mogelijkheden om met de nieuwe woningen een ontwerp te realiseren dat past in het (agrarisch) buitengebied. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken moet er een landschappelijke inrichtingsplan en een beknopt beeldkwaliteitsplan voor de locatie opgesteld worden.

LIGGING PLANGEBIED

Het perceel Vogelenzangsestraat 3 te Driel, kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie O, nummer 365 en 789, ligt ten oosten van het dorp Driel in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. Het perceel heeft momenteel een agrarische functie en ligt in de landschappelijke buffer tussen Schuytgraaf (Arnhem) en Driel. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 25.614 m².

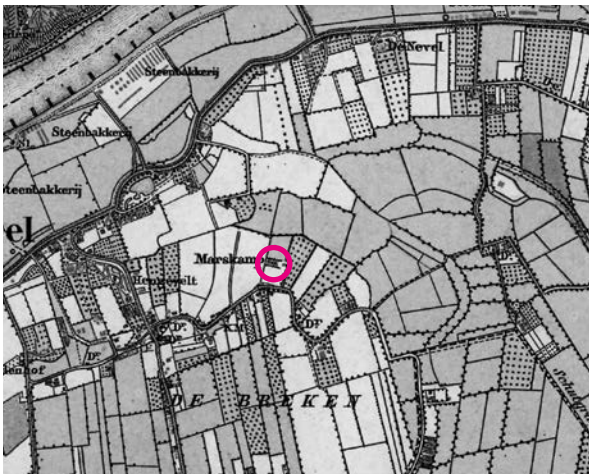
◀ Ligging plangebied

LANDSCHAPSANALYSE

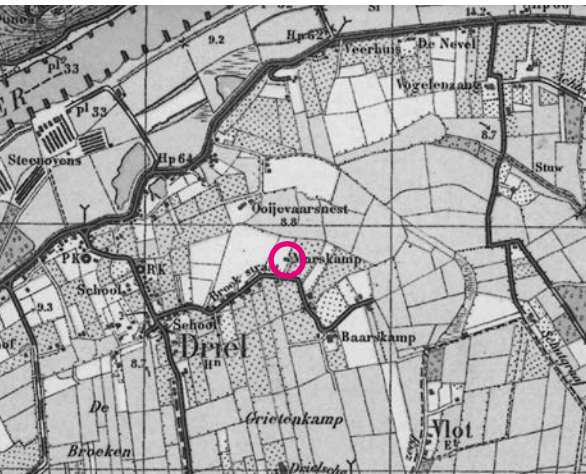
HISTORIE

Het gebied de Over-Betuwe lag van oorsprong tussen de door de ijstijden gevormde stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug en het Brabantse dekzandgebied. Het gebied was in feite een grote (nog onbedijkte) delta, waarin de rivieren Waal en Rijn vrij spel hadden en regelmatig hun loop verlegden. Zo vormde zich uiteindelijk het brede ‘oerstroomdal’ van Rijn en Waal, waar de Betuwe deel van uitmaakt. Kenmerkend voor dit ‘oerstroomdal’ in het meer bovenstrooms gedeelte van het rivierengebied zijn de relatief grote en vlakke oeverwallen en kleine komgebieden. Dit is in tegenstelling met het benedenstrooms rivierengebied, waar de oeverwallen smal zijn en de kommen zeer uitgestrekt.

De Vogelenzangsestraat is gelegen op de oeverwallen. De oeverwallen zijn ontstaan op de oevers van de rivieren (stroomgeulen) waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes bezonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen, die herkenbaar zijn als langgerekte hoger gelegen zones in het landschap. De stroomruggen waren door hun hoge ligging bij uitstek geschikt voor bewoning en landbouw. Binnen de gemeente Overbetuwe is o.a. de noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel duidelijk herkenbaar. Het plangebied is gelegen op deze stroomrug.



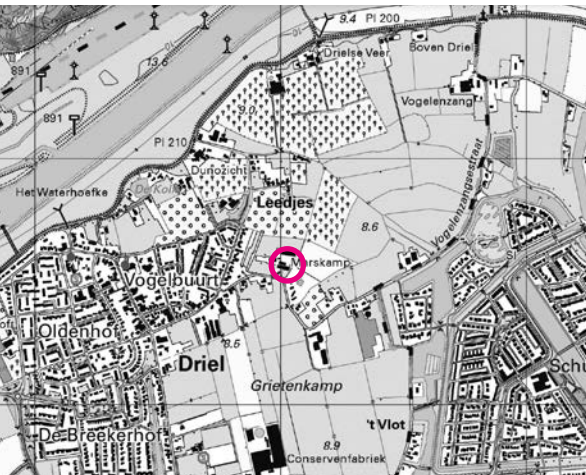
Bebouwing en wegen zijn ontstaan op oude stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



Na 1950 werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. In het plangebied werden de gronden ook geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Fruitbomen zijn vervangen door akkers en graslanden en werden steeds groter van omvang.



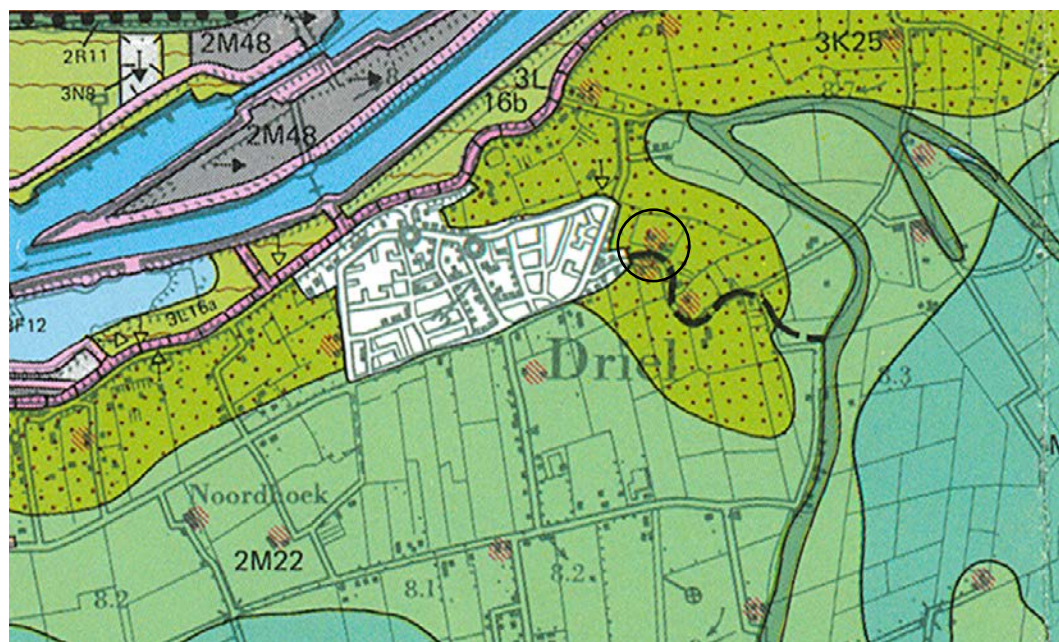
LIGGING IN HET LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden. Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

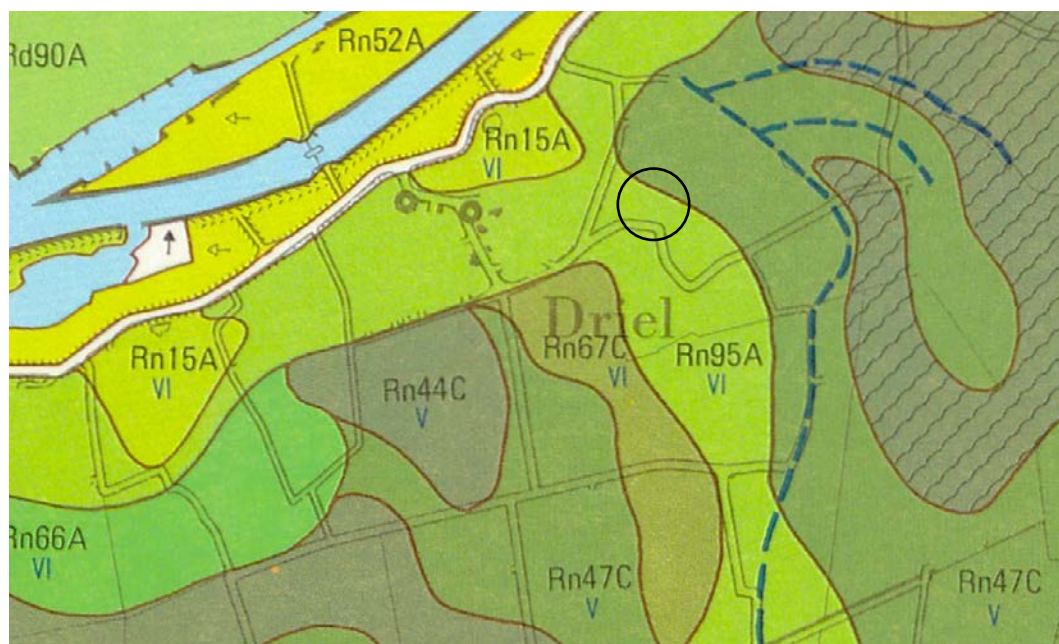
Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

Landschappelijke kwaliteiten stroomruggen:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting.
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen-uitwaardenstroomruggen-kommen.
- Lintbebouwing in de dorpen en buurtschappen. De kwaliteit zit in de contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen. Daarnaast is in veel buurtschappen zicht op het landschap mogelijk.



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkhoudende poldervaaggronden (bodemcode Rn95A). Poldervaaggronden zijn kleigronden die binnen de rivierdijken vrij hoog in het landschap liggen en zijn mede daardoor van nature goed gedraineerd. De oudere gronden zijn overwegend tot 30 à 50 cm diepte kalkarm, plaatselijk zelfs dieper.

WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

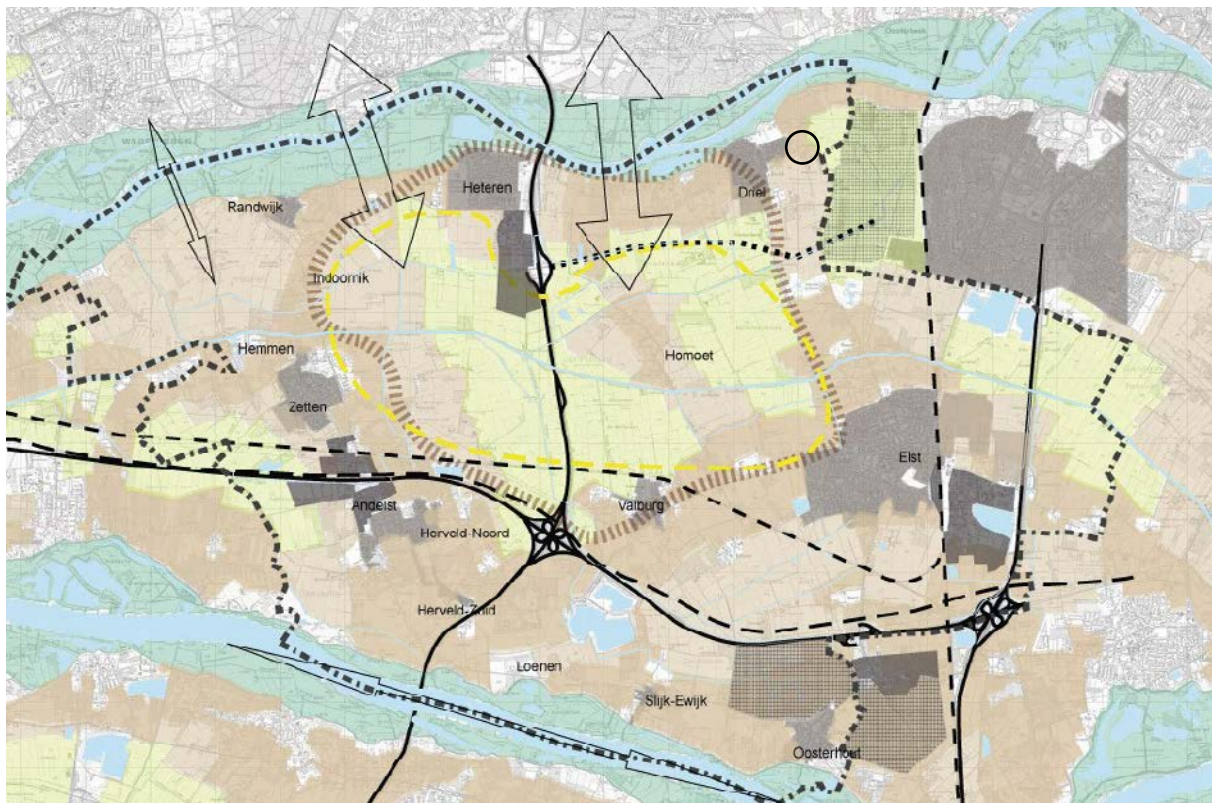
Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland zijn alle watergangen rondom het plangebied B-watergangen. Een B-watergang is van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.

Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen.

POTENTIEEL NATUURLIJKE VEGETATIE

Op basis van de voorkomende bodemtypes kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.

Op basis van de bodemtypes (poldervaaggronden) en grondwatertrap (V-VI) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-lepenbos (PNV 22) in het plangebied. In het Elzenrijk Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen o.a. éénstijlige meidoorn, hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts en sleedoorn voor.



Kaart 4, Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 13a, 't Vlot. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 13A 'T VLOT

- Verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied;
- Versterken van de landschappelijke structuur van het gebied;
- Stimuleren erfbeplantingen en hoogstamboomgaarden;
- Behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap.

	Behoud openheid komgebied		Behoud waardevolle openheid
	Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid hogere oeverwallen		Woonbebouwing bestaand
	Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid lagere oeverwallen		Woonbebouwing bedrijventerrein toekomstig
	Ontwikkeling samenhangend gebied met hoofdfunctie natuur en verbetering mogelijkheden extensief recreatief gebruik		Bedrijventerrein bestaand
	Behoud en versterking waardevolle gradiënt uiterwaard - oeverwal - kom		Oppervlakte water
	Behoud en versterking openheid: panorama's		Gemeentegrens
	Behoud openheid: panorama's		Spoorlijn / Betuweroute
			Snelweg
			Toekomstige N837



LEGENDA

1. vrijstaande (schuur)woning (800 m²) met bijgebouw gericht op het erf
2. vrijstaande (schuur)woning (600 m²) met bijgebouw in bestaande schuur
3. bestaande boerderij met aangebouwde schuur
4. te behouden schuur voor machines en materieel voor beheer agrarische weides met inpandige ruimte voor bijgebouw voor woning nr. 2
5. te verplaatsen kapschuur voor parkeren auto's
6. bestaande tijdelijke teeltondersteunende overkapping voor o.a. kersen
7. gemeenschappelijk erf
8. bestaande paardenbak (ca. 20x40 meter) ingepast met streekeigen bomen en struweelhagen
9. vogelbosje met boom- en struikvormers en mantel-zoom vegetatie (elzenrijk essen-iepenbos)* en o.a. wilde kamperfoelie (kleine ijsvogelvinder)
10. bestaande boomgaard uitbreiden en voorzien van kruiden- en bloemrijk grasland
11. nieuwe boomgaard bij woonkavel voorzien van kruiden- en bloemrijk grasland
12. op iedere woonkavel is ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's
13. boomgroepen en solitaire bomen in de wei zorgen voor beschutting voor de dieren*
14. erfbomen (diverse streekeigen soorten) geven diepte aan tuin en zorgen voor landschappelijk inpassing*
15. bestaande knotwilgen langs watergang zorgen voor een open landschap aan de oostzijde grenzend aan de groene ontwikkelingszone
16. struweelhagen met inheemse soorten zorgen voor kleinschalig landschap en biedt fauna broed- en schuilgelegenheid*
struweelhagen, vogelbosje en fruitboomgaarden zorgen voor noord-zuidverbinding (versterking GO)
17. woonkavels omheind met knip- en scheerheg (o.a. beuk, haagbeuk en veldesdoorn)*
18. (bestaande) bomen voorzien van nestgelegenheid voor steenuil en torenvalk
19. weides worden beheerd als schraal grasland
20. spuitzone agrarisch perceel
21. (bestaande) bomen voorzien van nestgelegenheid voor steenuil en torenvalk

(* rekening houden met streekeigen soortkeuze i.v.m. paarden)

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

HET LANDSCHAP

Het nieuwe boerenerf in de groene ontwikkelingszone en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Het is gelegen in het stroomruglandschap die zich kenmerkt door de kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden, elzensingels en erfbeplanting.

Het boerenerf wordt ruimtelijk herkenbaar gemaakt door aan de voor- en achterzijde een duidelijke uitstraling naar zijn omgeving toe te geven. Er wordt met name landschappelijke aansluiting gezocht bij het omringende stroomruglandschap. Dit betreft onder meer het realiseren van nieuwe landschappelijke elementen zoals een hoogstamboomgaard, struweelhagen, boomgroepen, solitaire bomen en kleinschalige weides ook het realiseren van contrast tussen omliggende open landschap en de beslotenheid van de erven van belang (openheid en zichtrelaties).

HET ERF

Aan de Vogelenzangsestraat ligt het erf met de bebouwing. Hier worden naast de bestaande woning en te handhaven schuren twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Het erf is als een samenhangend geheel ontworpen, ligt rondom een gemeenschappelijke erf die ontsloten wordt door één gezamenlijke inrit.

Het beeld in de toekomst sluit aan bij de traditionele opzet van een erf; er is sprake van een denkbeeldige scheiding tussen 'voor' en 'achter'. De scheiding tussen het oorspronkelijk 'wonen' en 'werken'. Er is sprake van één hoofdgebouw en verschillende bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat 'voor' en betreft de bestaande woning. De bijgebouwen staan 'achter' en betreffen de nieuwe woningen. De nieuwe woningen krijgen de uiterlijke verschijningsvorm van een schuurwoning. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen. Een meer eigentijdse schuurwoning is denkbaar.

De nieuwe bijgebouwen worden zoveel mogelijk inpandig gesitueerde in de woningen. De te behouden schuur (nr. 4) dient voor machines en materieel voor beheer agrarische weides en heeft een inpandige ruimte als bijgebouw voor de nieuwe woning (nr. 2).

ONTSLUITING EN PARKEREN

Via een informele inrit wordt het erf ontsloten en geeft toegang aan de woonkavels. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Op iedere woonkavel is voldoende ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen. Parkeernorm is 2,8 p.p. per woning.

BOUWMASSA

De vrijstaande schuurwoning (nr. 1) heeft een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 3 meter en 8 meter, waarmee een inhoud van circa 800 m³ wordt bereikt. Het bijgebouw is vrijstaand en heeft een goot- en nokhoogte van 3 meter en 5 meter.

De andere vrijstaande woning (nr. 2) heeft tevens een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 3 meter en 8 meter, waarmee een inhoud van circa 600 m³ wordt bereikt. De woning heeft een inpandig bijgebouw in de bestaande te behouden schuur (nr. 4.)

INRICHTINGSELEMENTEN

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

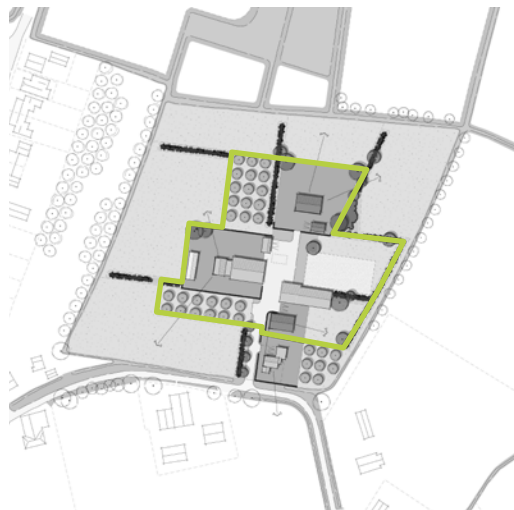
- De woonpercelen krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen.
- De oostelijke zijde van de woonpercelen zijn voorzien van een struweelhaag om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende open agrarische percelen en draagt bij aan de noord-zuidverbinding van het EVZ-model ijsvogelvinder.
- In de weide worden enkele boomgroepen aangeplant voor beschutting (schaduw) en om de weides in het landschap te accentueren.
- Aan de oostzijde van woonkavel (nr. 1) zorgt een vogelbosje voor de landschappelijke inpassing en draagt bij aan het landschappelijke raamwerk van de groene ontwikkelingszone.
- Verspreid langs en op de woonkavels zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de woonkavels. Een tweetal (bestaande) bomen zijn voorzien van nestkasten voor de steenuil en torenvalk.
- In het landschap zijn naast de twee bestaande boomgaarden één boomgaard voorgesteld met historische fruitrassen. Samen met de struweelhagen versterken deze landschapselementen de noord-zuidverbinding.
- Aan de zuidzijde wordt de bestaande boomgaard aangevuld met historische fruitrassen en voorzien van een kruiden- en bloemrijk grasland.

BEELDKWALITEIT

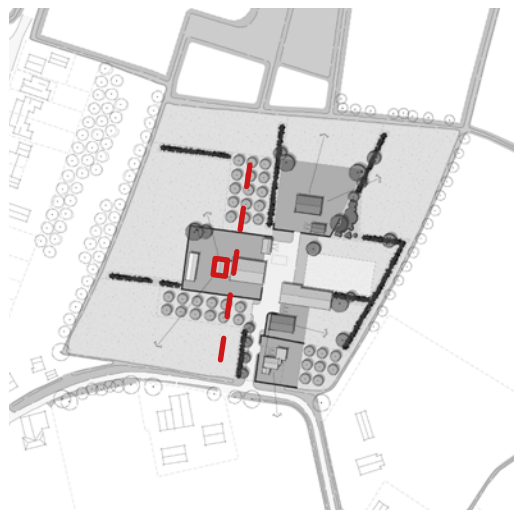
BASISPRINCIPES VOOR ERVEN IN LANDELIJK GEBIED

Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

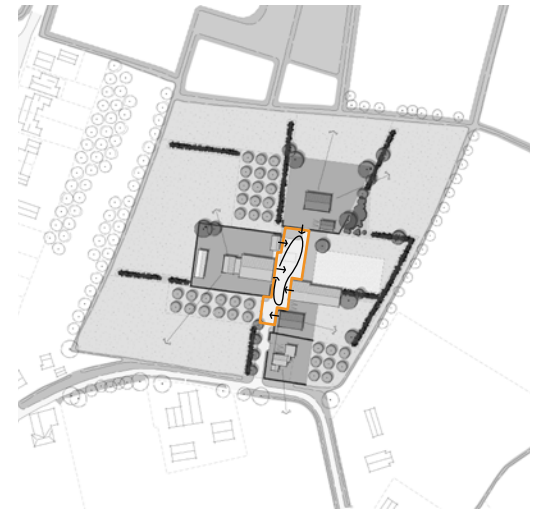
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



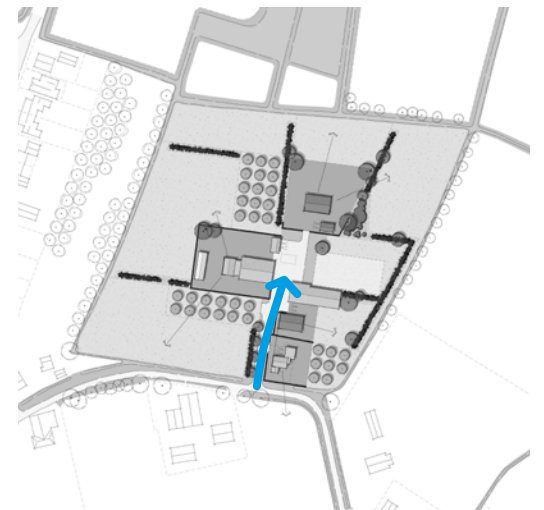
2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf, de bijgebouwen staan erachter.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De hoeveelheid verharding op het erf blijft hierdoor beperkt. De gevels die grenzen aan de gemeenschappelijke ruimte kunnen hoger zijn dan de gevels aan de 'landschapszijde'.



4. Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en aansluiting op bestaande raamwerk. De lijnvormige elementen zorgen voor de gewenste noord-zuidverbinding met omgeving en dragen bij aan het EVZ-model ijsvogelvlinder.



CRITERIA BEELDKWALITEIT

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een “schuur”woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

Op het erf staat de boerderijwoning (bestaande woning) voor aan het erf, op de meest prominente plek, en is georiënteerd naar het landschap (westen). De boerderijwoning wordt omringd met een ‘voortuin’.

Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van het open landschap naar het meer privé-deel van de kavel. De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De “schuur”woningen staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van de entree.

Het gezamenlijk erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren. De kavels met tuinen zijn meer beschutte privé gedeelte. In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren in de nabije omgeving, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het “boerenerf” vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

De woningen grenzen altijd met één zijde aan het erf en zijn georiënteerd op het gezamenlijk erf. Bijgebouwen staan aan het centrale erf (schuur). De bijgebouwen worden inpandig gesitueerd of in een gezamenlijke parkeer/berging schuur op een zorgvuldig uitgekozen plek op het erf. De gezamenlijke schuur kan een meer prominentere verschijning vormen al dient het altijd onderdanig aan de boerderijwoning te zijn.



Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

De woningen kennen een oriëntatie op het centrale erf en minder op de weg. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in het nabije omgeving. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm:

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- Binnen de hoofdvorm is ruimte voor subtiele doorsteken of overstekken, zolang de herkenbare hoofdvorm niet wordt aangetast.

Detaillering en materiaalgebruik:

- De detaillering van de “schuur”woning dient sober te zijn;
- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot, en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving.



Referentiebeelden “moderne” schuurwoningen in het buitengebied.

VERNIEUWENDE ARCHITECTUUR

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
- De “schuur”woning heeft een langwerpige hoofdvorm, de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw, de kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
- Er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
- De dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is;
- Gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben Voorgevel (grenzend aan het erf) daarbij uitgesloten;
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).



BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

SOLITAIRE BOMEN EN BOOMGROEPEN

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de rand van het erf zijn markante herkenningspunten. Ze zijn beeldbepalend voor boerderij en omgeving en zetten de boerderij bovendien duidelijk ‘in het groen’. Doordat ze vrij staan, groeien ze tot flinke omvang uit.

Voor de onderstaande voorgestelde landschappelijke bomen heeft men als toekomstige bewoner/eigenaar van de woonkavel/perceel de keuzevrijheid tussen de benoemde soorten.

Aantal	18 laanbomen		
Plantformaat	16-18 drdkl. 3xv		
Soorten *	AL-GL	Zwarte els- Alnus glutinosa	2 stuks
	BE-PE	Ruwe berk- Betula pendula	3 stuks
	CA-BE	Haagbeuk- Carpinus betulus	2 stuks
	CA-SA	Tamme kastanje- Castanea sativa	1 stuk
	JU-RE	Walnoot- Juglans regia	2 stuks
	PR-DU	Amandelboom- Prunus dulcis	4 stuks
	QU-RO	Zomereik- Quercus robur	1 stuk
	TI-CO	Winterlinde - Tilia cordata	2 stuks
	TI-PL	Zomerlinde- Tilia platyphyllos	1 stuk

- * Rekening houden met het toepassen van niet giftige streekeigen struiken en bomen voor diverse dieren (o.a. paarden). Aan te planten struiken en bomen beschermen d.m.v. afrastering / boomkorven tegen vraat.
- ** Bij grote (over)dosis kan vergiftigingsverschijnselen veroorzaken bij paarden.

HOOGSTAMBOOMGAARD

Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruit- of notenbomen. Hoogstamboomgaarden komen vooral voor als onderdeel van het boerenerf, maar ook bij landgoederen en buitenplaatsen waren vaak boomgaarden te vinden. Boomgaarden worden vaak door een heg, haag of sloot afgescheiden van de omgeving. De ondergrond van de hoogstamboomgaard is vaak een begraasd grasland. Hoogstamboomgaarden vormen naast hun landschappelijke betekenis ook een belangrijk leefgebied voor diverse diersoorten.

Aantal	15 hoogstamfruitbomen
Plantafstand	in raster, h.o.h. 8 meter
Plantformaat	minimaal 10-12
Soorten	o.a. appel, peer, kers en pruim

STRUWELHAAG

Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken, dat vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit doornachtige struiken zoals hondsroos, sleedoorn en Gelderse roos.

Aantal	1.260 stuks (315 m ¹)
Plantafstand	2 stuks per m ¹ aanplant in twee rijen
Plantformaat	maat 100-125 (minimaal 2- of 3-jarig bosplantsoen)
Plantverband	verschoven verband aanplant in groepen van min. 5
Soorten *	320 Veldesdoorn- Acer campestre
	80 Hondsroos- Rosa canina
	140 Rode kornoelje- Cornus sanguinea
	120 Gelderse roos- Viburnum opulus **
	80 Gewone vlier- Sambucus nigra
	120 Vuilboom- Rhamnus frangula
	120 Gele kornoelje- Cornus mas
	140 Grauwe wilg- Salix cinerea
	140 Hazelaar- Corylus avellana

VOGELBOSJE

Vogelbosjes zijn vaak te vinden op het erf. Een vogelbosje is een bosje dat voornamelijk uit struiken bestaat en vaak niet groter is dan 500m². De soorten die in het bosje aangeplant worden, zijn vooral besdragende struiken als hondsroos, Gelderse roos en vuilboom om vogels aan te trekken.

Aantal	125 stuks (190 m²)
Plantafstand	1.25 x 1.25 m
Plantformaat	maat 100-125 (minimaal 2- of 3-jarig bosplantsoen)
Plantverband	driehoeksverband aanplant in groepen van min. 5
Soorten *	25 Veldesdoorn- Acer campestre
	15 Hondsroos- Rosa canina
	15 Rode kornoelje- Cornus sanguinea
	20 Gelderse roos- Viburnum opulus **
	20 Vuilboom- Rhamnus frangula
	15 Gele kornoelje- Cornus mas
	15 Grauwe wilg- Salix cinerea

KNIP- EN SCHEERHEG

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Op de droge gronden dienden de heggen veelal als eigendoms- of perceelscheiding. De doornige struiken zoals meidoorn kon daarnaast ook nog een veekerende functie hebben. Met de komst van het prikkeldraad zijn veel heggen uit het landschap verdwenen. Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang voor flora en fauna, zo bieden ze schuilmogelijkheden voor diverse diersoorten.

Aantal	850 stuks (212 m ¹)
Plantafstand	4 stuks per m ¹
Plantformaat	maat 100-125 (minimaal 2- of 3-jarig bosplantsoen)
Soorten *	Acer campestre- veldesdoorn
	Carpnius betulus- haagbeukatica- beuk**

BEHEER LANDSCHAPSELEMENTEN

BOOMGROEPEN, SOLITAIRE BOMEN EN BOMENRIJ

Beheer is bij bomen niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunt u het beste snoeien in de periode september-begin januari in verband met sapuittreding of bloeden. Ook dient u de boomband te controleren en na 4 tot 5 jaar te verwijderen.

HOOGSTAMBOOMGAARD

Het snoeien van fruitbomen wordt al eeuwen toegepast. Vormsnoei is vooral belangrijk bij jonge bomen. Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten. In een regelmatig onderhouden, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchttakken. Een ander deel dient te worden verwijderd.

HOUTOPSTANDEN, HOUTWALLEN EN SINGELS

Na ongeveer 5-6 jaar zullen de takken in de houtsingel of wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk.

De meeste houtsingels en houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de singel te worden afgezet.

Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn. Het gesnoeide hout bij voorkeur laten liggen op stapels of in takkenrillen verwerken op een geschikte plek binnen de houtopstanden.

STRUWEELHAAG

De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet. Afzetten betekent dat de struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit. Houd het eerste jaar na afzetten de stobben vrij van onkruid. Na ongeveer 3 jaar zal de aanplant een meer gesloten karakter krijgen en kan waar nodig gesnoeid worden.

KNIP- EN SCHEERHEG

In het algemeen worden de meeste heggen ongeveer 2 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornheg is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in mei-juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet houtig zijn. De tweede keer knippen kan in september. Als de haag uit liguster bestaat, dan kunt u vaak wel 3 keer per jaar knippen, omdat de liguster een snel groeiende struik is. Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is. Belangrijk is dat de onderkant van de heg iets breder uitgroeit dan de bovenkant, zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen. De heg behoudt dan zijn besloten karakter.

KRUIDEN- EN BLOEMRIJK GRASLAND EN -BERMEN

Om eentonig grasland te ontwikkelen naar een kruidenrijk grasland is het nodig om te weten in welke fase het grasland nu is. Het moment en aantal keer maaien hangt sterk af van de fase waarin het grasland zich bevindt. Zie het ‘schema graslandtypes’ voor de verschillende graslandtypes/fases. In het blauw wordt het tijdstip van maaien aangegeven, de cijfers geven aan welke maaibeurt het is. Het omvormen naar kruidenrijk grasland kan enkele jaren duren.

Zoveel mogelijk gefaseerd maaien is voor de natuur het beste, zodat niet alle voedsel en schuilgelegenheid in één keer wordt weggemaaid. Als het ontwikkelen van kruidenrijk grasland om wat voor reden niet overal mogelijk is. Kijk dan waar gefaseerd ecologisch maaibeheer wel toepast kan worden. Alleen stroken of randen van of op een perceel maaien is ook een optie, deze moeten dan wel minimaal 2-3 meter breed zijn.

Soorten maaibeheer

Er zijn meerdere soorten ecologisch gefaseerd maaibeheer:

- Hooilandbeheer (heeft de voorkeur bij ontwikkelingsbeheer)
- Sinusbeheer (voegt veel toe bij instandhoudingsbeheer)
- Combinatie van 2 bovenstaande

Voor de ontwikkeling van graslandvegetatie is het tijdstip van maaien van belang. Het maaiadvies is afhankelijk van de voedselrijkdom van de bodem en de reeds aanwezige grassen en kruiden. Is de bodem niet extreem voedselrijk en is de begroeiing al soorten/kruidenrijk, dan kan de eerste maaibeurt uitgesteld worden tot na 15 juni. Daarmee houdt men de aanwezige soortenrijkdom in stand (Instandhoudingbeheer).

Bij een hoogproductief gras en kruidenarme begroeiing (dit is meestal het geval), is verschralen wenselijk. Dat bereikt men door 2-3 keer per jaar te maaien (met afvoeren van maaisel) en door de eerste maaibeurt vroeg in het seizoen uit te voeren, bijvoorbeeld in de tweede helft van mei. Als de ontwikkeling naar kruidenrijkheid ondanks maaien en afvoeren onvoldoende op gang komt, kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen.

Bemesting is in principe niet wenselijk. Alleen als de bodem (op met name zandgronden) in beheerfase 4-5 te zuur is geworden, is het advies te bemesten met ruwe stalmest in combinatie met het opbrengen van kalk om het bodemleven te stimuleren.

Gebruik geen chemische bestrijdingsmiddelen op ‘onkruiden’. Het natuurlijke evenwicht tussen dieren en planten raakt juist uit balans waardoor ziekten en plagen meer kans krijgen.

	Fase	Graslandtype	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	Duur in jaren	weiden		
Ontwikkelings-beheer	0	Engelsraai-grasland	1			2	2	2	3	3	3	1-2	evt naweiden naar draagkracht
	1	grassenmix	1				2	2	3	3	3	+1-2	evt naweiden naar draagkracht
	2	grassenmix-plus	1	1					2	2	2	2-3	evt naweiden naar draagkracht
Instandhoudings-beheer	3	gras- kruiden-mix		1	1				2	2		2-4	voor- of naweiden
	4	bloemrijk grasland			1				2	2		4-8	voor- of naweiden
	5	schraalland			1	1						>8	voor- of naweiden

Schema graslandtypes | bron: SLG

VERSTERKINGSPLAN

BELEIDSREGELS GO (TOETSINGSKADER)

De Provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening regels vastgesteld voor de bescherming van de Groene ontwikkelingszone.

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op de locatie binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a) De kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerken Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b) De samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

Om een voorstel voor versterking van de kernkwaliteiten te kunnen beoordelen, heeft de provincie Gelderland beleidsregels vastgesteld. Daarbij wordt gewerkt met verliesfactoren, impactfactoren en versterkingsmaatregelen. In het volgende hoofdstuk zijn deze verder uitgewerkt.

BESCHRIJVING KERNKWALITEITEN

Artikel 2.52 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan binnen de GO een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toelaat als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Om dit te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om te weten wat de kernkwaliteiten van het perceel zijn. Hieronder een uiteenzetting.

De kernkwaliteiten van deelgebied 58 (Overbetuwe), waartoe het plangebied behoort, op het gebied van natuur en landschap zijn als volgt:

- Variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw;
- Ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen;
- Groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een

groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied;

- Cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst;
- Plaatselijk kleinschalige landschappen met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen;
- Leefgebied das;
- Leefgebied kamsalamander;
- Zeer rijk leefgebied steenuil;
- Cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge);
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir.

De voornaamste ontwikkelingsdoelen voor de GO binnen dit deelgebied zijn als volgt:

- Ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones;
- Vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuwelijn;
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een landschapsplan opgesteld. Naast een aantal hoogstamfruitboomgaarden dat wordt behouden en gerealiseerd, worden in het landschap en erf passende elementen, zoals struweelhagen, vogelbosje, knip- en scheerheggen en solitaire bomen gerealiseerd. Hiermee worden ecologisch waardevolle nieuwe elementen gerealiseerd en wordt de diversiteit in landschapstypen en plantensoorten aanzienlijk vergroot. Naast ecologische meerwaarde, hebben deze elementen ook cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief een meerwaarde. De toekomstig inrichting doet daarmee recht aan de kernkwaliteiten van de GO, waartoe het plangebied behoort en levert een bijdrage aan de versterking van die kernkwaliteiten.

HET VERSTERKINGSPLAN

Ter compensatie voor de realisatie van het initiatief, eist de provincie versterking van de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen. Zij heeft daarvoor een systematiek ontwikkeld waarbij een verliesfactor en impactfactor bepaald worden en de voorgestelde versterking van natuur en landschap kwantitatief getoetst kan worden aan de hand van versterkingsmaatregelen. Hiervoor is een rekenmodule ontwikkeld om de verlies-, impact- en versterkingsfactoren te kunnen berekenen.

Hieronder een overzicht van de verschillende factoren die zijn ingevuld in het webformulier op de website van de Provincie Gelderland.

Bepalen verliesfactoren

Ten behoeve van het plan vindt er geen verlies plaats. Tevens is het natuurbeheerplan geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er op het perceel geen elementen aanwezig zijn die door het nieuwe plan verdwijnen.

Bepalen impactfactoren

In onderhavig geval is al sprake van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning en meerdere agrarische opstallen. De functiewijziging van agrarisch naar wonen zorgt voor:

1. Sloop van agrarische opstallen 1.966 m² (0,1966 ha).
2. Sloop van tunnelkas 224 m² (0,0224 ha).
3. Reduceren van overtollige (bedrijfs)verharding 866 m² (0,0866 ha).
4. Nieuwbouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouw (twee eenheden).
5. Twee nieuwe woonkavels, totaal 2.180 m² (0,2180 ha).

Bepalen versterkingsfactoren

Nu de impactfactor bekend is (-414), wordt in de komende paragraaf uiteengezet welke versterkingsfactoren het nieuwe plan biedt, zodat sprake is van een versterking naar rato en facto van kernkwaliteiten of ontwikkeldoelen.

Ter versterking van de kernkwaliteiten voor natuur en landschap worden de volgende maatregelen genomen:

- Aanplant hoogstamboomgaard
- Aanplant struweelhaag
- Aanplant knip- en scheerheg
- Aanplant vogelbosje

Hieronder worden de verschillende versterkingsmaatregelen verder toegelicht. De berekening van de versterkingsmaatregelen is weergegeven in bijlage 1 van deze notitie.

Hoogstamboomgaard:

Aan de noordzijde wordt een nieuwe hoogstamboomgaard met historische fruitrassen gerealiseerd en voorzien van een kruiden- en bloemrijk grasland. In totaal worden er 15 bomen aangeplant. De oppervlakte per boom is 50 m² (50x15 = 750 m² = 0,075 ha)

Struweelhaag:

In het plangebied, met name aan de oostzijde van het erf, zijn meerdere struweelhagen voorgesteld die de noord-zuidverbindingen binnen het plangebied versterken. De struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken, dat vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag.

De struweelhagen hebben een totale lengte van 315m¹. Aanplant van struweel en worden aan weerszijden geplaatst met een dubbele rij. Het totale oppervlakte van deze struweelhagen bedragen 315m¹ * 3m¹ = 945 m² (0,0945 ha).

Knip- en scheerheg:

De woonkavels krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg bestaande uit streekeigen soorten. Deze knip- en scheerheggen hebben een oppervlakte van (212m¹ * 1m) 212 m² (0,0212 ha).

Vogelbosje / houtsingel:

Aan de oostzijde van één van de woonkavels zorgt een vogelbosje voor de landschappelijke inpassing en draagt bij aan het landschappelijke raamwerk van de groene ontwikkelingszone. De oppervlakte van het aan te planten vogelbosje is 190 m² (0,0190 ha).

Balans

Bovenstaande factoren zijn ingevuld in het webformulier van de Provincie Gelderland (zie tabel op volgende pagina). De versterkingsmaatregelen overstijgen de verlies- en impactfactoren ruimschoots. Bij de versterkingsmaatregelen is gepoogd zo goed mogelijk aan te sluiten bij de voorgestelde categorieën en is voor het berekenen van de oppervlakte uitgegaan van minimale afmetingen. Van belang is verder dat bestaande natuur- en landschappelijke waarden behouden blijven en waar nodig worden versterkt.

CONCLUSIE

Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe activiteiten op het perceel Vogelenzangsestraat 3 te Driel per saldo een positief effect heeft op de landschappelijke kwaliteit van het perceel. Door de aanplant van erf- en landschappelijke beplanting is sprake van een versterking van de kernkwaliteiten van dit deel van de Groene Ontwikkelingszone. De landschappelijke inpassing wordt tevens geborgd in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor deze inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet strijdig zijn met de beleidsregels voor de Groene Ontwikkelingszone.

Webformulier Provincie Gelderland

Verliesfactor

Verliesfactor 1

Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op
Totalen	
Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor

Impactfactor 1

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 1 en 2
Basispunten per eenheid	1500
Aantal eenheden	-0,3056
Toeslagfactoren	
Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Ja
Impactpunten	
Basis	-458
Incl. toeslagen	-573

Impactfactor 2

Categorie	Woningen
Basispunten per wooneenheid	20
Aantal eenheden	2
Basispunten per woonbestemming ha.	400
Aantal eenheden	0,218
Toeslagfactoren	
Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee

Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Ja
Impactpunten	
Basis	127,2
Incl. toeslagen	159
Totalen	
Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	-0,0876
Impactpunten	-414
Versterkingsmaatregelen	
Versterkingsmaatregel 1	
Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,1157
Kortings- en toeslagfactor	
Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja
Versterkingspunten	
Basis	347
Incl. kortings- en toeslagfactor	434
Versterkingsmaatregel 2	
Categorie	Houtwal, houtsingel, elzensingel
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0190
Kortings- en toeslagfactor	
Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee
Versterkingspunten	
Basis	57
Incl. kortings- en toeslagfactor	57
Versterkingsmaatregel 3	
Categorie	Hoogstamboomgaard
Basispunten per eenheid	2000
Oppervlakte	0,075
Kortings- en toeslagfactor	
Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja
Versterkingspunten	
Basis	150
Incl. kortings- en toeslagfactor	188
Totalen	
Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,2097
Versterkingspunten	679

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen	
Verliesfactor	
Totaal verliespunten	0,00
Totale oppervlakte	
Hectare	0,00
m²	0
Impactfactor	
Totaal impactpunten	-414,00
Totale oppervlakte excl. windturbines	
Hectare	-0,09
m²	-900
Versterkingsopgave	
Totaal punten	-414
Versterkingsmaatregelen	
Totaal versterkingspunten	679,00
Totale oppervlakte excl. speciale elementen	
Hectare	0,21
m²	2100
Balans	
Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	1093

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving