



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO

• Maneschijsweg 24-32 Holten •



Project: KGO

Afbeelding: Maneschijnsweg 24-32 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: KGO

Locatie: Maneschijnsweg 24-32 Holten

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO - Maneschijnsweg 24-32 Holten

Opgesteld:

18 maart 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

3 juni 2021

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	16

1. Aanleiding

Het erf komt pas voor op kaarten in de tweede helft van de voorgaande eeuw en zal aanvankelijk ontstaan zijn als een kleinschalig (agrarisch) erf met wat opstallen. Nu is aan de Maneschijnsweg 24-32 te Holten sprake van voormalige bedrijfsbebouwing met twee bedrijfswoningen. Voorheen was er een aannemersbedrijf gevestigd dat in latere instantie is opgehouden te bestaan. In principe zou het perceel geschikt kunnen zijn voor een passende vervolgfunctie, maar bedrijfsactiviteiten dienen in beginsel plaats te vinden op een daarvoor ingericht bedrijventerrein. Het is dus niet mogelijk om een vervolgfunctie toe te laten.

De aanwezige gebouwen vertegenwoordigen een economische waarde. Sloop is daarom alleen te realiseren als er een geschikte tegenprestatie kan worden geleverd. In dit geval bestaat de tegenprestatie in het toevoegen van meerdere woningen. Via de regeling kwaliteitsimpuls groene omgeving (KG) biedt de gemeente een kader om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daardoor is het mogelijk om, naast de twee bestaande woningen, een tweetal nieuwe compensatiewoningen te realiseren. Totaal is er in een nieuwe situatie dan sprake van 4 reguliere woningen. Om te kunnen voldoen aan de regeling KGO dient gebruik te worden gemaakt van de richtlijn “investeren in kwaliteit groene omgeving”. Een methodiek waarbij diverse aspecten op waarde worden gezet om daarmee de daadwerkelijke investering te kunnen bepalen.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Rijssen-Holten eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet evenals de investering volgens de gestelde richtlijn. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een beekdalgebied afgewisseld met dekzandgebieden en is ten westen van de stuwwal gelegen, met onder meer de Holterberg nabij Holten. Er is sprake van hoogteverschillen, met name richting de oostelijke zijde richting de stuwwal. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het kampenlandschap tot gevolg had.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap, met de overgang naar de jonge heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de eenmansesjes is maar weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Het erf maakt niet eerder onderdeel uit van het landschap dan 1950. Het huidige landschap sluit wat meer aan bij de karakteristieken van de ontginning met open gebieden en robuuste landschapselementen. Vanuit die benadering is het erf gekoppeld aan een stevige landschappelijke drager en in de basis reeds goed ingepast. De ontwikkeling dient bij te dragen in het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid van het huidige landschap.

Nieuwe elementen

Er zijn veel landschapselementen verdwenen rondom het plangebied. Het erf is pas laat aan het landschap toegevoegd, maar gesteld moet worden dat toen het grootste gedeelte van de landschapselementen reeds was verdwenen. Het erf heeft aanvankelijk in alle openheid gelegen, maar is in latere instantie verankerd in de robuuste landschappelijke drager aan de westzijde. Het is belangrijk om in de voorgenomen ontwikkeling rekening te houden met een geleidelijke overgang naar het open omliggende landschap. Het huidige erf kent een relatief abrupte en harde overgang. Dat moet in de nieuwe situatie niet het geval zijn.

Huidige erfindeling

Het erf heeft van oorsprong een gebruikelijke (logische) indeling waarbij de boerderij haaks op Maneschijnsweg is gelegen met daarachter en daaromheen de verschillende schuren. Met de latere toevoeging is de oorspronkelijke erfopzet verloren gegaan. De hiërarchie is onder meer verstoord door het toevoegen van een tweede bedrijfswoning en een kantoorgedeelte. In de nieuwe situatie moet er sprake zijn van twee verschillende en losstaande erven met een eigen indeling en karakteristiek. Met andere woorden: het nieuwe erf is op zichzelf staand en heeft geen binding met de te behouden woning.



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie omstreeks 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordwesten van Holten. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

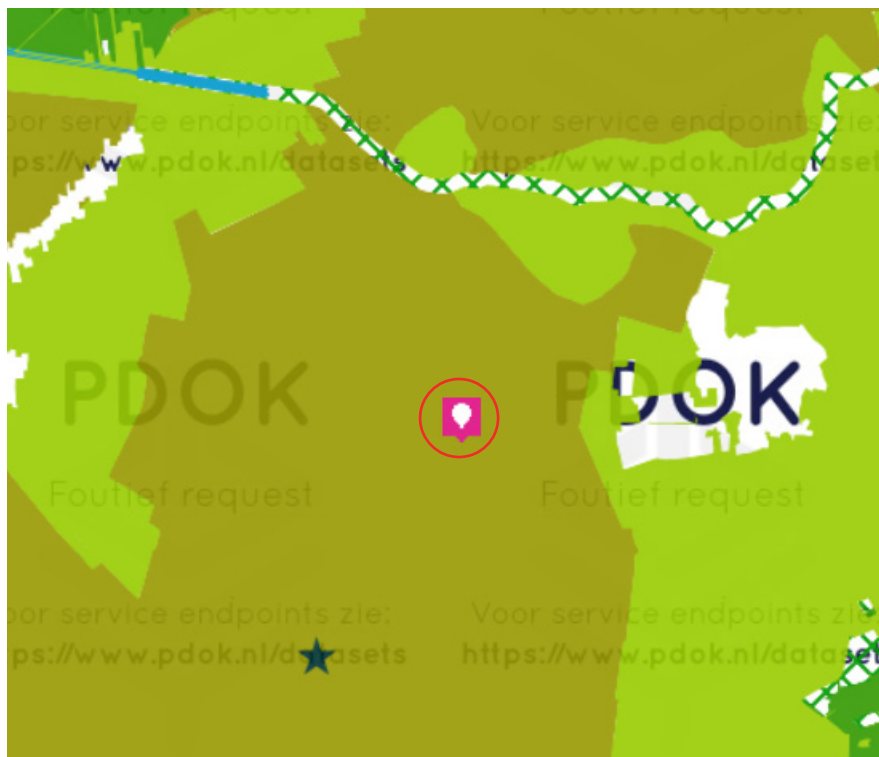
Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap." Dit zijn gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. De ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Gebouwen en erven moeten dusdanig vorm worden gegeven dat zij passen bij de maat en de schaal van het landschap. Initiatieven binnen dit perspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwing, infrastructuur en routes. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk. De ontwikkeling blijft binnen de reeds bestaande grenzen. Er vindt geen verdere uitbreiding plaats waardoor de landbouw beperkt zou kunnen worden. Voor de inpassing is goed gekeken naar de gebiedskenmerken. De uitbreiding past qua maat en schaal in het landschap.



Ontwikkelingsperspectief, plangebieden is mosgroen wat betekent "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een beekdalgebied afgewisseld met dekzandvlakten. Er is sprake van wat reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (eenmansesjes). Daarna weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Desondanks zijn hoogteverschillen nog redelijk herkenbaar met name richting de oost gelegen gebieden.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de

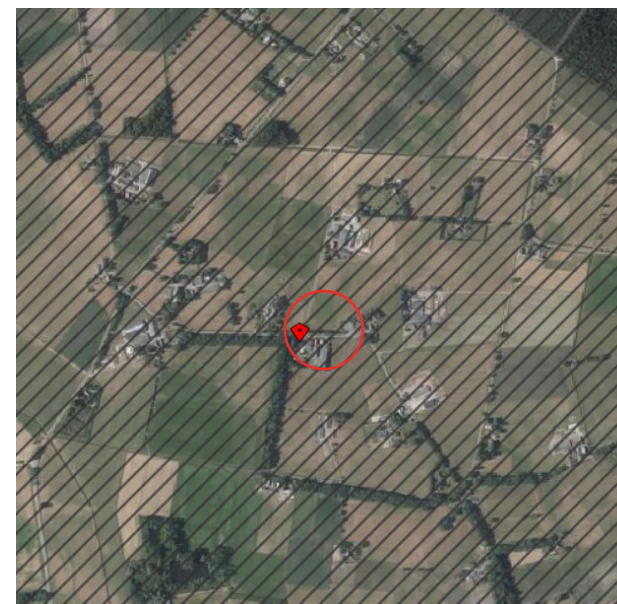
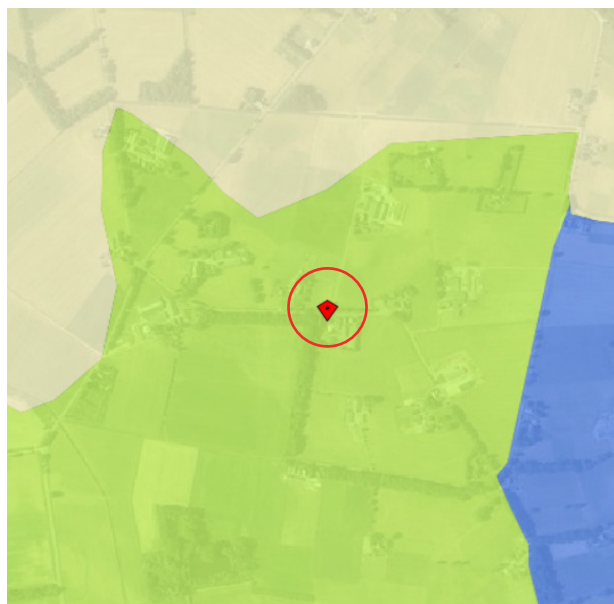
overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De essen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kleinschalige kampenlandschap zoals aanvankelijk herkenbaar rondom de Maneschijnsweg. De ontwikkeling zou moeten bijdragen aan de herkenning van het kampenlandschap, maar door de jaren heen is het landschap dusdanig veranderd dat aansluiting gezocht moet worden bij de herkenning van de ontginning.

Laag van de beleving

De locaties is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Kadernota landelijk gebied / aanvulling ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Rijssen-Holtten heeft in november 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Daarin geeft de gemeente aan dat haar rood-voor-rood beleid is vastgesteld op 27 november 2006, maar dat er weinig gebruik van



Links: natuurlijke laag. Plangebied omschreven als: "beekdalgebieden". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "kampenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

wordt gemaakt door de complexiteit ervan. Te meer door de ontwikkeling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vanuit de provincie zijn er nieuwe kaders. De gemeente heeft daarom een aanvulling gemaakt op de kadernota.

In de aanvulling is rood-voor-rood opgenomen. De regeling geldt alleen voor gebieden in extensiveringsgebieden en het verwevingsgebied en daarnaast mag de nieuwe woonfunctie omliggende bedrijven niet hinderen. De sloopverplichting voor een compensatiewoning bedraagt 850 m². In het geval als er meer dan 1700 m² aan landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt kan er een verzoek worden gedaan voor twee bouwkvavels.

Om de compensatiewoningen toe te laten is er een financiële regeling opgesteld. Er is namelijk sprake van een waardevermeerdering. Deze vermeerdering kan worden gebruikt voor de sloop, de asbestsanering en de landschappelijke inpassing en het bestemmingsplan te financieren. Om de totale investering te bepalen moet gebruik worden gemaakt van de richtlijn “investeren in kwaliteit groene omgeving”. De gemeente heeft de behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid te voorkomen. Om die reden is een rekenmethode opgesteld. De tabel is opgenomen op de rechterpagina.

Plannen moeten in beginsel voldoen aan de uitgangspunten van de provincie Overijssel en het landschapontwikkelingsplan. Daarin is omschreven waaraan ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen. Het beleid

heeft betrekking op nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij zowel om agrarische als niet-agrarische ontwikkelingen. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing wordt gesproken van een grootschalige uitbreiding als de uitbreiding meer dan 15% bedraagt of de uitbreiding van de bestemming meer dan 250 m² betreft. Voldaan moet worden aan:

- het toepassen van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;
- versterking conform gebiedskenmerken;
- verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden (compensatie).

Het plan voldoet aan de bovengenoemde aspecten en kan daardoor als grootschalig worden omschreven. Er moet een meerwaarde bepaald worden. Daarnaast moeten wegingsfactoren doorlopen worden om de hoogte van de compensatie in de ruimtelijke kwaliteit te bepalen. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die “gebiedsvreemd” is, met een “grote impact” en met een “gemiddeld maatschappelijk belang”.

Op basis van de weging zou men 110% moeten investeren. Een te investeren compensatie kan bestaan uit advies- onderzoeks- leges en bestemmingsplankosten, het bouwrijp maken, eventuele sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde (in het geval van sloop landschap ontsierende schuren). Daarnaast kan de specifieke architectuur van de

KGO project Maneschijnsweg 24, 26 & 30			
Opbrengsten	<i>m2</i>	<i>€/m2</i>	<i>Totaal</i>
4 x wonen a 130.000	1000	€ 130	520.000,--
overige gronden 27590 m2 a € 5,--			13.5550,--
			€ -
Natuur	2200	€ 1	€ 2.200
			€ 535.750
Kosten	<i>m2</i>	<i>€/m2</i>	<i>Totaal</i>
Oude bestemming bedrijfsgebouw	2000	€ 90	€ 180.000
oude bestemming gronden	5910	€ 40	€ 236.400
Bedrijfswoning (1000 m2 a € 100,-)	1000	€ 100	€ 100.000
			€ 516.400
Oude bestemming	€ 516.400		
Sloopkosten*	€ 24.250		
Asbest sanering 400 x €10	€ 4.000		
30% van gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 26.086		
Leges, advies etc	€ 20.000		
bouwrijp	€ 30.000		
Totale kosten	€ 620.736		
Opbrengsten	€ 535.750		
Kosten	€ 620.736		
Meerwaarde	€ 84.986-		
Wegingsfactoren			
Maatschappelijk	beetje	40%	
impact	weinig	30%	
gebiedsvreemd/eigen	weinig	40%	
% waardering		110%	

Tabel voor berekening "meerwaarde". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

woningen (extra plus op hetgeen al wettelijk verplicht is zoals materialisatie) evenals de landschappelijke inpassing mee worden genomen. Mocht een investering niet op eigen terrein plaats kunnen vinden dan mogen initiatieven elders worden gezocht en/of kan er gestort worden in het gemeentelijk plattelandsfonds.

In dit geval bestaat de waarde sprong uit € 535.750,-. Daar staat tegenover dat er een waardedaling plaats gaat vinden. Deze bestaat uit € 516.400,-. Door de aftrek van wat andere kosten bestaan de totale kosten van het plan uit € 594.650,-. Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten is daardoor reeds negatief: - € 58.900,-. Dat betekent dat een (extra) investering in de ruimtelijke kwaliteit niet meer nodig is, maar dat door het negatieve resultaat de wegingsfactoren ook geen nut hebben. Wel is de basisinspanning van toepassing. Daarvoor is een landschappelijke inpassing opgemaakt. Deze is benoemd in het hoofdstuk “de nieuwe situatie”, maar is verder niet op waarde gezet.

Met voorgenoemde wordt voldaan aan KGO beleid en de richtlijn “investeren in kwaliteit groene omgeving”.

3.3 Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten hebben in december 2007 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het LOP bestaat uit een analyse van het landschap en het beleid, een inventarisatie van

de landschapselementen, een landschapsontwikkelingsvisie en een uitvoeringsplan. De gemeente behoort zowel tot de regio Salland als tot de regio Twente. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente bestaat uit bos- en heideterrein op de Holterberg en de Rijsserberg. Beide maken onderdeel uit van het stuwwallencomplex van de Sallandse Heuvelrug. De visiekaart van het LOP is opgenomen. Volgens het LOP is het plangebied gelegen in deelgebied 1; Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek.

Het plangebied is een relatief laag gelegen vlakte ten westen van de stuwwal en ten noordwesten van Holten. Het betreft een beekdalgebied afgewisseld met dekzandvlakten. Het is een bovenstroomgebied van diverse beken van Salland. Het gebied rondom het plangebied kenmerkt zich door robuuste beplanting die voorkomt uit de ruilverkaveling. Kenmerkend is ook het grillig patroon met onregelmatig raster van wegen en verspreid liggende bebouwing dat kan worden benoemd als het kampenlandschap.

Relevante opgaven voor het landschap:

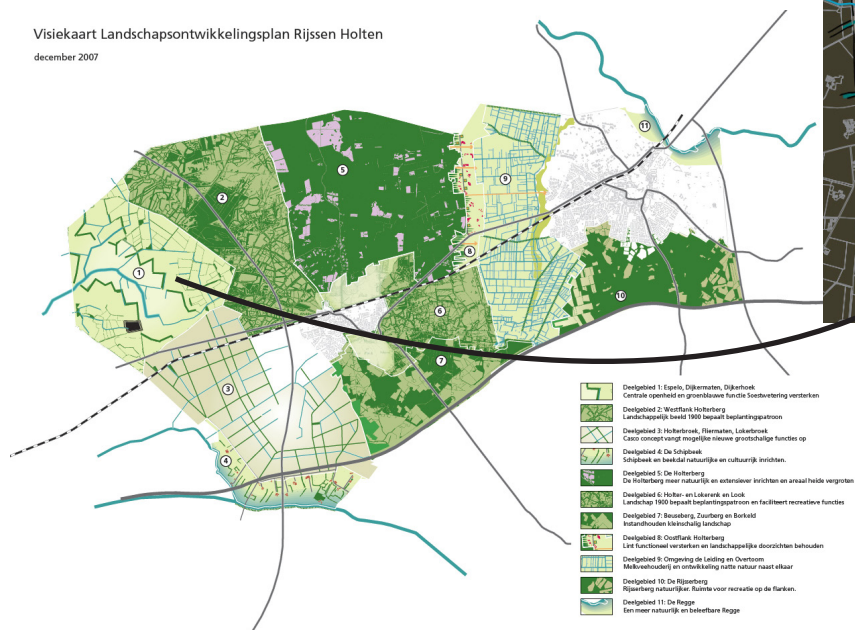
- Behoud en versterking van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- Vergroting van de openheid in het stroomgebied van de Soestwetering is wenselijk, ter bevordering van de herkenbaarheid en het contrast met de omgeving.
- Vergroten van de herkenbaarheid van het grondwaterbeschermingsge-

bied en het waterwingebied.

Er zijn meer opgaven, maar deze zijn niet relevant.

Bepalend voor het gebied is dat het gebied een sterk agrarisch karakter heeft. Dit is bepaald door de agrarisch functie en de daaruit voortvloeiende ruilverkaveling. Tijdens de ruilverkaveling is het gebied flink op de schop gegaan en is een rationeel landschap ontstaan met robuuste beplantingen welke min of meer zigzaggend langs de watergangen zijn geplaatst. De beplantingstructuur is dermate krachtig voor het gebied dat deze structuur behouden moet blijven.

Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan Rijssen Holten
december 2007



Visiekaart en deelgebied 10 uit LOP Rijssen-Holten (Bron: rijssen-holten.nl).

4. Nieuwe situatie

Aan de Maneschijnsweg 24-32 wordt één bedrijfswoning (A op tekening) behouden. Deze bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning waarbij de bestaande indeling van de tuin grotendeels behouden blijft waaronder een zware houtopstand langs de west- en zuidzijde en een vijver. De overige bedrijfsbebouwing inclusief tweede bedrijfswoning (Q op tekening / oranje contouren) worden gesloopt en bijbehorende verharding en de gebiedsvreemde beplanting waaronder een coniferenhaag worden verwijderd. Alleen de sanering levert al een enorme ruimtelijke kwaliteitswinst op. Hoewel de bestaande bebouwing nog prima in gebruik is te nemen, is er geen vervolgfunctie en is er sprake van een niet kenmerkende erfopzet.

In de nieuwe situatie is ervoor gekozen om nadrukkelijk twee erven te realiseren. Dat wil zeggen dat de bestaande, te behouden woning geen enkele relatie heeft met de nieuwe erfopzet. Het nieuwe erf bevat drie woningen, maar bestaat overduidelijk uit een hoofdgebouw met daaraan ondergeschikte (bij)gebouwen. Het hoofdgebouw (B) is een reguliere woning dat een kenmerk van een boerderij moet verkrijgen. Het bijgebouw bij de woning is losstaand (C) en vormt samen met twee andere volumes het erf. De andere volumes (D1 en D2) zijn bij voorkeur schuurwoningen en hebben geen losstaand bijgebouw. Het bijgebouw is dus in de hoofdvorm opgenomen.

Bij de indeling is goed gekeken naar het gebruik van de woningen en de nodige privacy waardoor er een evenwichtig plan is ontstaan met de juiste verhouding aan verharding (J). Er is optimaal omgegaan met de verharding waardoor er geen sprake is van een overdaad. Bewoners kunnen voertuigen in de bijgebouwen kwijt, maar is daarnaast ook een extra parkeergelegenheid

voor bezoekers (S). Daarmee wordt voorkomen dat auto's langs de weg worden geparkeerd. Rekening houdend met de overgang naar het open gebied is op strategische wijze beplanting voorgesteld. Tussen het bestaande erf en het nieuwe erf wordt een relatief robuuste houtsingel (E) aangelegd met inheems assortiment. Verder worden enkele hagen (M) voorgesteld om de entree te verzachten en om bewoners op specifieke plekken privacy te gunnen. Bewoners kunnen meer hagen aanplanten o.a. voor privacy, maar nadrukkelijk moet de openheid worden gegarandeerd richting zuid/oost. Daar dus geen hagen aan te planten. Schuttingen of schuttingdelen komen niet voor in het plan.

Waar een haag de entree van het erf reeds verzacht wordt dit aangevuld door de aanplant van 5 hoogstamfruitbomen (L) op een informele wijze in combinatie met een klein vogelbosje met inheems assortiment (F). Het plan wordt afgerond met de aanplant van meerdere bomen (K/N/P) om als solitair of als bomengroep verder uit te groeien. De soorten bestaan uit walnoot, linde en/of zomereik. Opgemerkt moet worden dat de voorzijde in principe geen erfscheiding kent. Mocht dat in de nabije toekomst het geval zijn, dan bestaat deze uit een natuurlijke erfscheiding. Een schutting is daarmee uitgesloten.

Met deze inpassing is sprake van een inpassing die past bij de gestelde gebiedskenmerken waarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande, te behouden woning.
- B: Nieuw te bouwen compensatiewoning (KGO). De woning betreft het hoofdgebouw van het nieuw te bouwen erf en heeft ook duidelijk de karakteristiek van het hoofdgebouw.
- C: Bijgebouw behorende bij woning B.
- D1: Tweede compensatiewoning, bijgebouw inpandig.
- D2: Derde compensatiewoning, bijgebouw inpandig.
- E: Aan te planten / te versterken houtsingel. Een gedeelte van de houtsingel is reeds aanwezig. De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos, zwarte els en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 175 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters).
- F: Aan te planten houtsingel (vogelbosje). De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 75 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in cm).
- G: Gazon/gras.
- H: Bestaande houtopstanden onder andere bestaande uit zwarte els, zomereik, tamme kastanje.
- I: Bestaande vijver.
- J: Erfverharding, bij voorkeur een gebakken steen.
- K: Nieuw aan te planten zomerlinde of zomereik (2x). Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
- L: Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen op informele wijze bestaande uit oude rassen appels, peren en eventueel pruim. De aanplantmaat is 8-10 (stamomtrek in centimeters). Totaal 5 bomen.
- M: Aan te planten hagen met liguster of carpinus. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm). 5 stuks per strekkende meter, totale lengte ca. 75 meter. Met name om structuur aan te brengen.
- N/P: Nieuw aan te planten walnoot en linde. Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
- O: Zichtlijnen vanuit woning / zichtrelatie met landschap.
- Q: Te slopen opstellen (oranje contouren). In de praktijk alles met uitzondering van woning A met bijgebouw.
- R: Voorgenomen kadastrale (onder)verdeling.
- S: Parkeren op erf.
- T: Bestaande / te behouden uilenkast.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

5. Maatregelen

Om aan de inpassing te voldoen worden diverse maatregelen uitgevoerd. De maatregelen zijn niet op waarde gezet omdat uit de tabel voor investering in de ruimtelijke kwaliteit blijkt dat de gevraagde investering op voorhand reeds volledig benut wordt. De genomen maatregelen zijn reeds noodzakelijk om aan de gestelde verplichtingen te kunnen voldoen zoals de sloop en de basisinspanning voor inpassing van de nieuwe situatie.

- E: Aan te planten / te versterken houtsingel. Een gedeelte van de houtsingel is reeds aanwezig. De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos, zwarte els en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 175 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters).
- H: Bestaande houtopstanden onder andere bestaande uit zwarte els, zomereik, tamme kastanje.
- J: Erfverharding, bij voorkeur een gebakken steen.
- K: Nieuw aan te planten zomerlinde of zomereik (2x). Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
- L: Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen op informele wijze bestaande uit oude rassen appels, peren en eventueel pruim. De aanplantmaat is 8-10 (stamomtrek in centimeters). Totaal 5 bomen.
- M: Aan te planten hagen met liguster of carpinus. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm). 5 stuks per strekkende meter, totale lengte ca. 75 meter. Met name om structuur aan te brengen.

- N/P: Nieuw aan te planten walnoot en linde. Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
- Q: Te slopen opstellen (oranje contouren). In de praktijk alles met uitzondering van woning A met bijgebouw.
- T: Bestaande / te behouden uilenkast.



Nieuwe situatie, schaal 1:750. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

