

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-12-2022
Notanummer	: 2022-823
Datum	: 13-12-2022
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Hietbergsweg 6 te Schalkhaar (november 2022).docx,Bijlage 3_Landschapsplan en erfplan Hietbergsweg 6_Schalkhaar.pdf,Bijlage 4 NIB maatregelen.docx,Bijlage 5_bodem.jpg

### Parafering

<li>02-12-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 05-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

14-12-2022

B & W d.d.: 13-12-2022

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Hietbergsweg 6 en 6a aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst

### Inleiding

De eigenaren van het perceel Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar hebben een verzoek ingediend om een aantal ontwikkelingen op hun erf mogelijk te maken. Het plan is om de bestaande twee woningen in de karakteristieke boerderij die nu met een tussenlid met elkaar zijn verbonden te wijzigen naar één woning met een bijgebouw in wat nu de tweede woning is. De tweede woning wordt op een ander deel van het erf herbouwd. Het bestaande niet-oorspronkelijke tussenlid wordt verwijderd. Op het zuidelijke deel van het perceel wordt een nieuwe schuurwoning gerealiseerd. Het aantal woningen wijzigt daar niet mee. De bestaande verouderde schuren en bouwwerken worden gesloopt en vervangen door een nieuwe kapschuur en hooimijt. Het perceel wordt landschappelijk goed ingepast. Hiervoor is een erf- en landschapsplan met veel landschappelijke en natuurlijke elementen opgesteld. Op basis van de eerder afgesloten intentieovereenkomst hebben de eigenaren het plan verder uitgewerkt. Het is wenselijk om de resultaten van die uitwerking, en de afspraken over de vervolgpprocedure, in een anterieure overeenkomst vast te leggen.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het afsluiten van de anterieure overeenkomst kan het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de ontwikkelingen op deze locatie opgestart worden. Met dit bestemmingsplan wordt voor dit perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast waarbij de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, de bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, een nieuwe schuurwoning wordt toegevoegd en het perceel landschappelijk wordt versterkt en de natuur een impuls krijgt.

## **Kader**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel.

## **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciale KGO-beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Ook Defensie is akkoord. De eigenaren hebben hun naaste burens geïnformeerd over hun plannen, zij hebben geen bezwaren tegen de plannen.

## **Argumenten voor en tegen**

Geldende bestemmingsplan en onderzoeken

Het perceel Hietbergsweg 6 en 6a heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming waarbij twee, aaneengebouwde, woningen zijn toegestaan. Met het op te stellen bestemmingsplan worden twee vrijstaande woningen toegestaan op het perceel. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden en één van de twee aaneengebouwde woningen wordt een bijgebouw. Het niet-oorspronkelijke tussenlid wordt verwijderd. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Op het zuidelijk deel van het perceel wordt een nieuwe schuurwoning gerealiseerd. Daarnaast worden een nieuwe kapschuur en hooimijt gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet daarom aangepast worden. Hiervoor zijn de eerste stappen gezet. Met de initiatiefnemers is een intentieovereenkomst afgesloten en benodigde onderzoeken en plannen zijn uitgewerkt.

De initiatiefnemers hebben een erf- en landschapsplan, inclusief een beeldkwaliteitsparagraaf, en maatregelen ten behoeve van natuurinclusief bouwen voorgelegd. Op dit plan is door de verschillende interne adviseurs een positief advies gegeven. Hetzelfde geldt voor de maatregelen die in het kader van natuurinclusief bouwen zijn voorgesteld. Het plan voldoet ook aan de geldende regels in het kader van de milieuwet- en regelgeving.

Op te nemen verplichtingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden bepalingen opgenomen over het uitvoeren en in stand houden van de maatregelen ten behoeve van de landschappelijke versterking en het natuurinclusief bouwen. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt ook verplicht. Ook wordt een bepaling opgenomen om te voorkomen dat een (zeer beperkt deel van het) perceel zonder de benodigde sanering wordt vergraven. De reden hiervoor is dat daar een lokale vervuiling met asbest is geconstateerd. Hier mogen pas bodemwerkzaamheden plaatsvinden als de vereiste sanering heeft plaatsgevonden.

Overige punten

De eigenaren hebben een aantal zonnepanelen in het weiland ten oosten van de bebouwing aangelegd. Deze zonnepanelen liggen buiten de woonbestemming. De hiervoor benodigde omgevingsvergunning is destijds niet aangevraagd. Met de

initiatiefnemers is afgesproken dat de zonnepanelen na de realisatie van de nieuwe kapschuur op het dak van deze schuur worden geplaatst, conform ons beleid voor zonnepanelen op woonerven. Voor de tussenliggende periode is een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd. In de overeenkomst en het bestemmingsplan wordt bepaald dat de zonnepanelen nadat de kapschuur gereed is op het dak van de kapschuur worden geplaatst. Mocht de kapschuur niet gerealiseerd worden dan moeten de zonnepanelen uit het weiland verwijderd worden na het aflopen van de tijdelijke vergunning.

### **Financiële consequenties en dekking**

De plannen en de uitvoering ervan worden door de aanvragers gefinancierd. Eventuele financiële risico's komen dan ook voor hun rekening. In deze anterieure overeenkomst wordt het verhaal van de gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschadetekosten, komen voor rekening van de initiatiefnemer (exploitant).

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst leggen we een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebblad en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomst laten de initiatiefnemers een bestemmingsplan opstellen. Wij brengen te zijner tijd dit bestemmingsplan in procedure.



## Landschapsplan en erfplan

Hietbergsweg 6/6a Schalkhaar



*De oude boerderijwoning*



*Verbinding tussen de boerderijen*



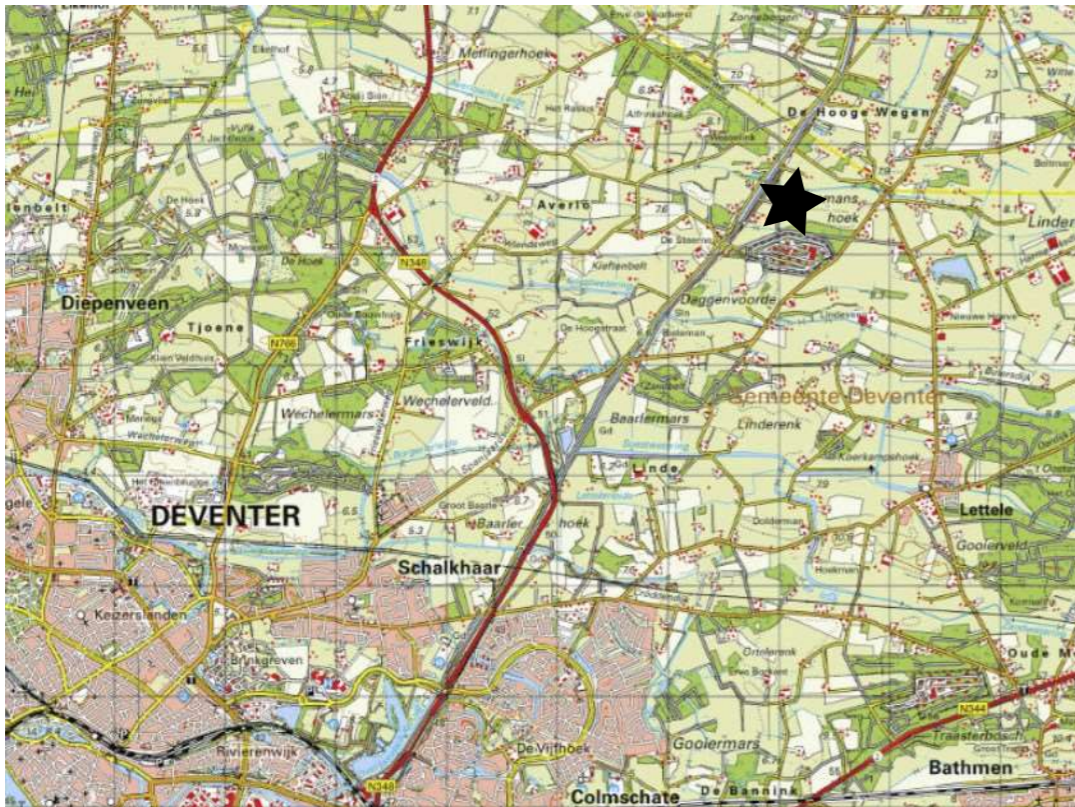
*Op het erf zijn een oude hooimijt, tredmolen en paardenbak aanwezig*



*Oude stal achter de boerderij*



*Schuur en overkapping aan de voorzijde langs de weg*



*planlocatie*

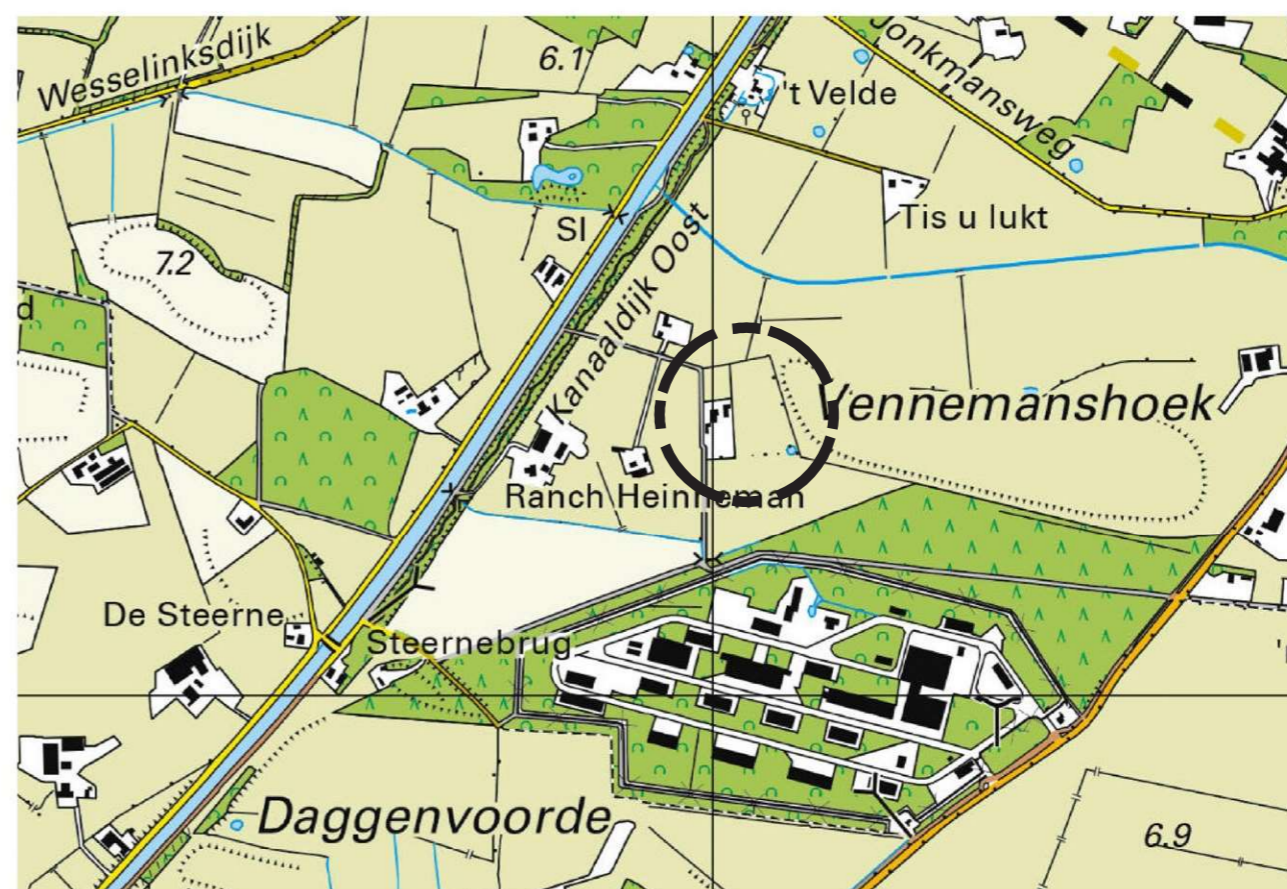
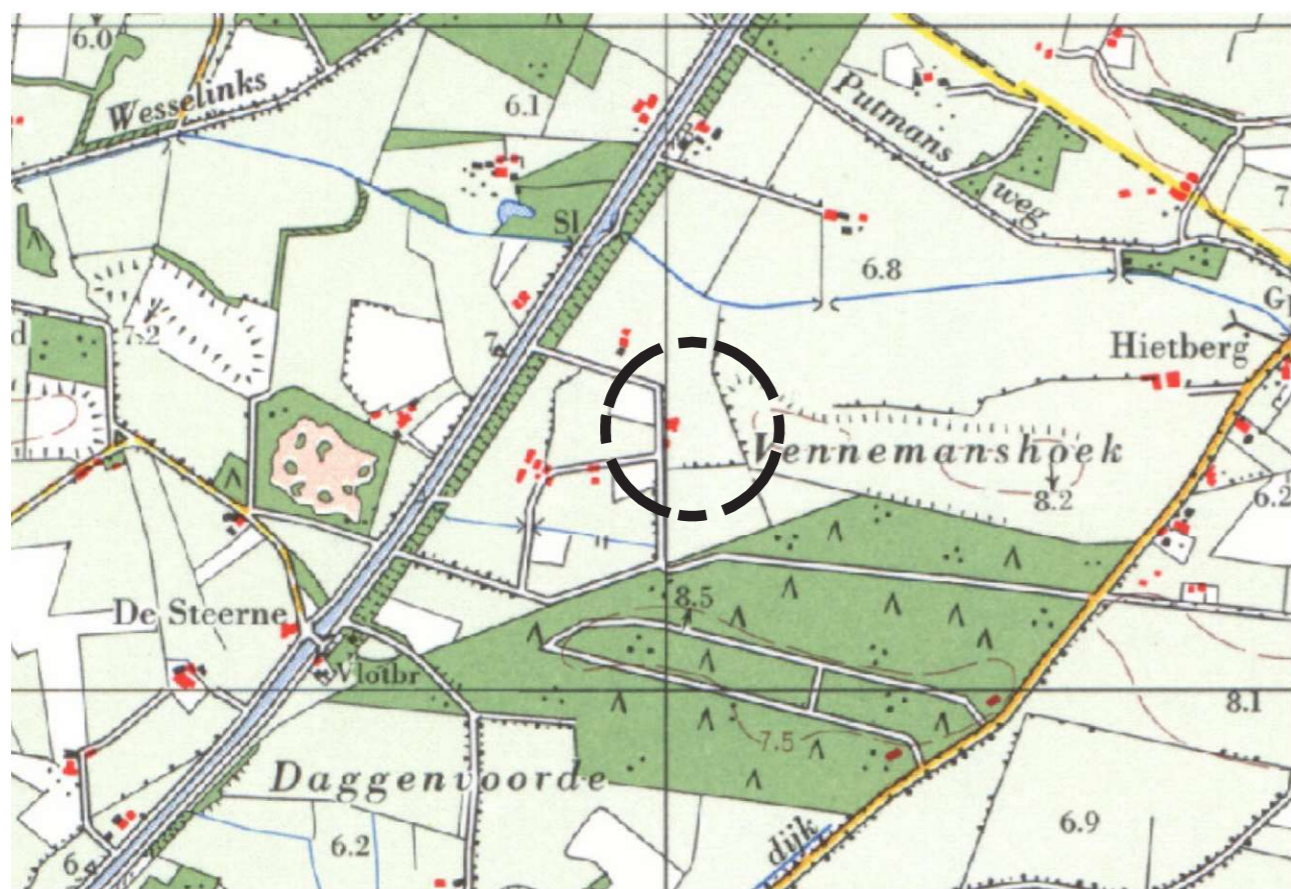
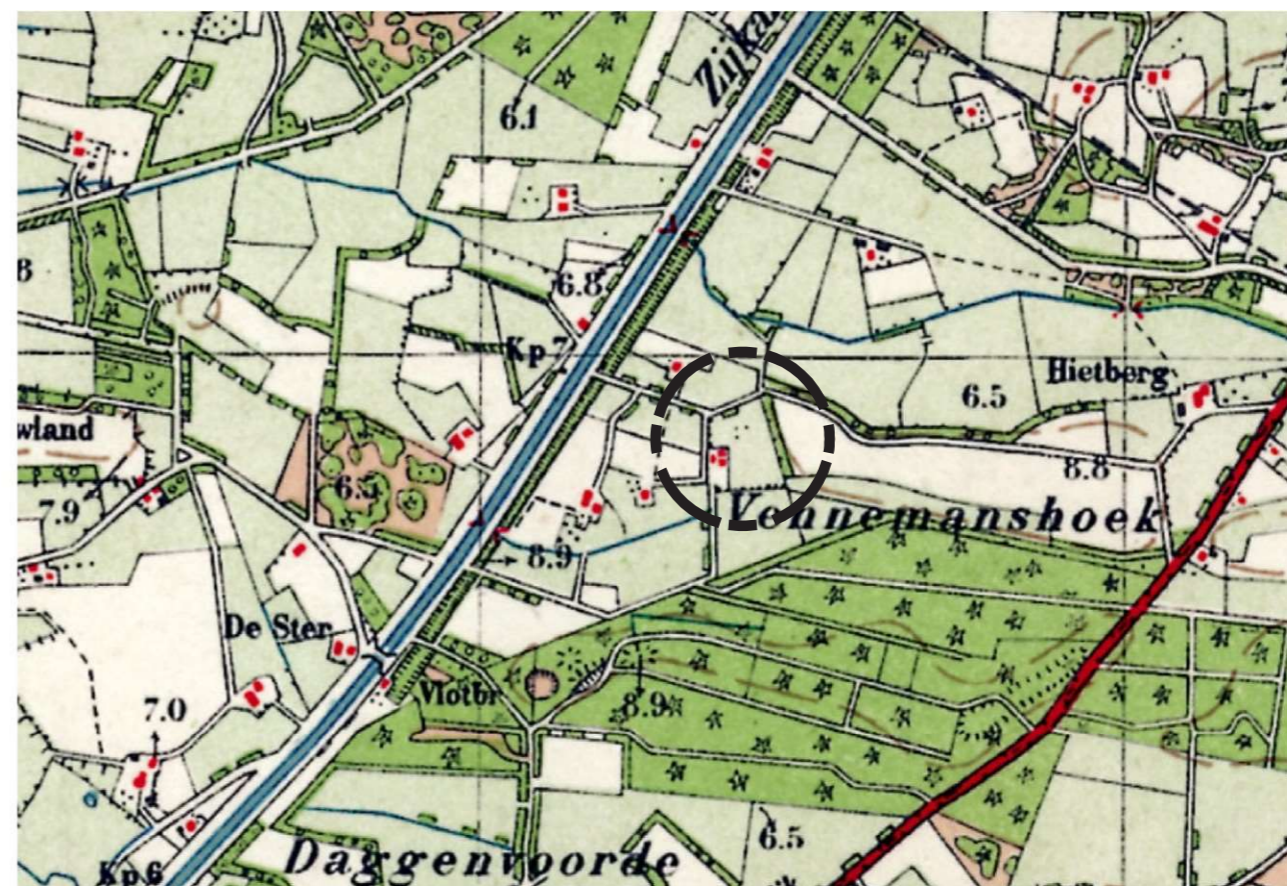
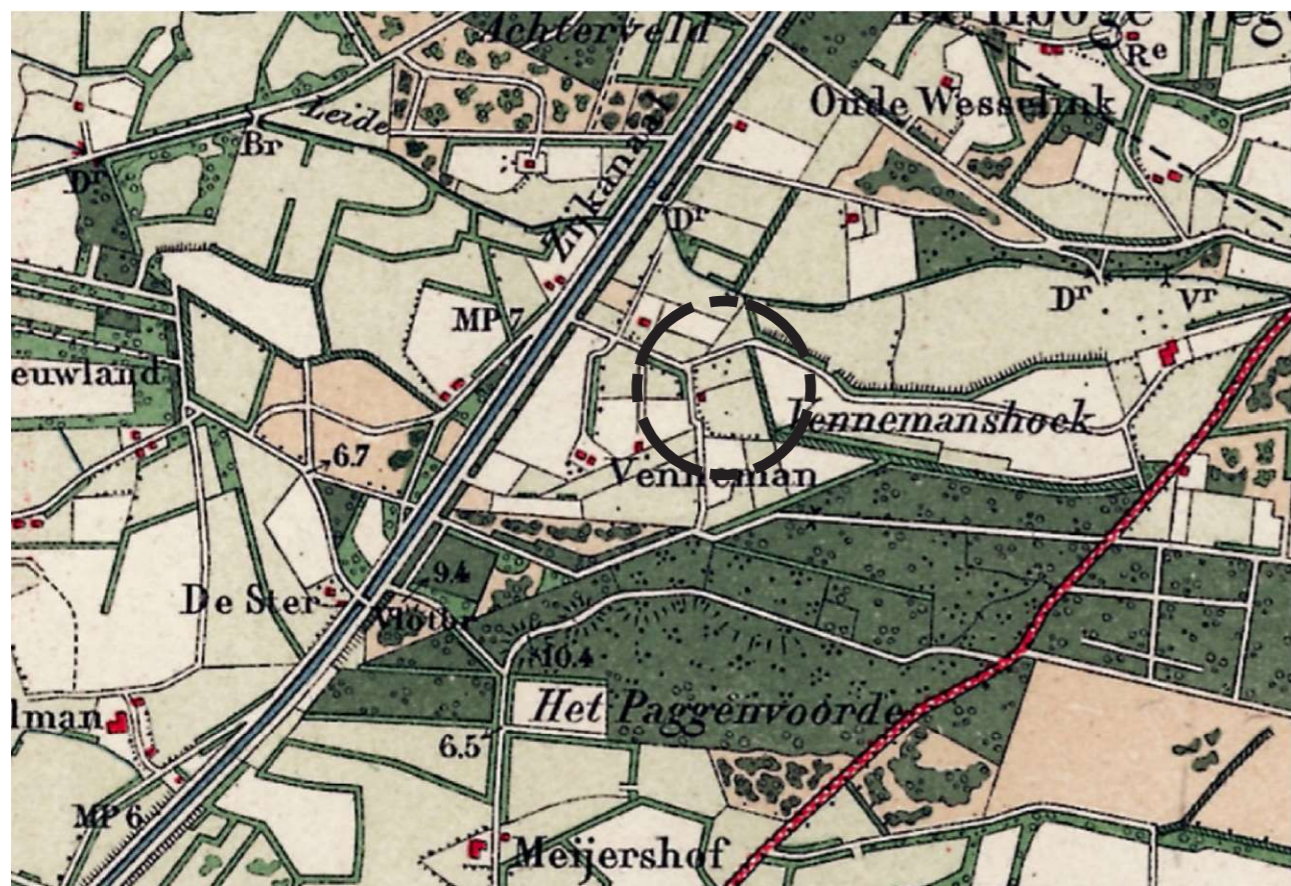
## Aanleiding

*In 2020 hebben initiatiefnemers het perceel Hietbergsweg 6/6a gekocht om hier hun droom waar te maken: leven op een duurzaam erf in het prachtige Sallandse landschap en in harmonie met de natuur.*

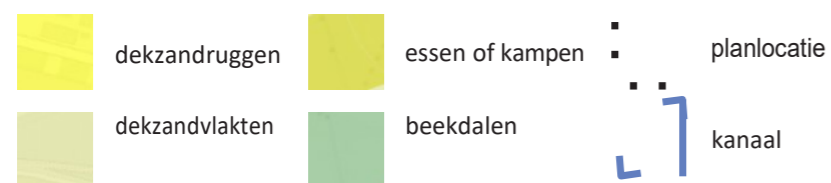
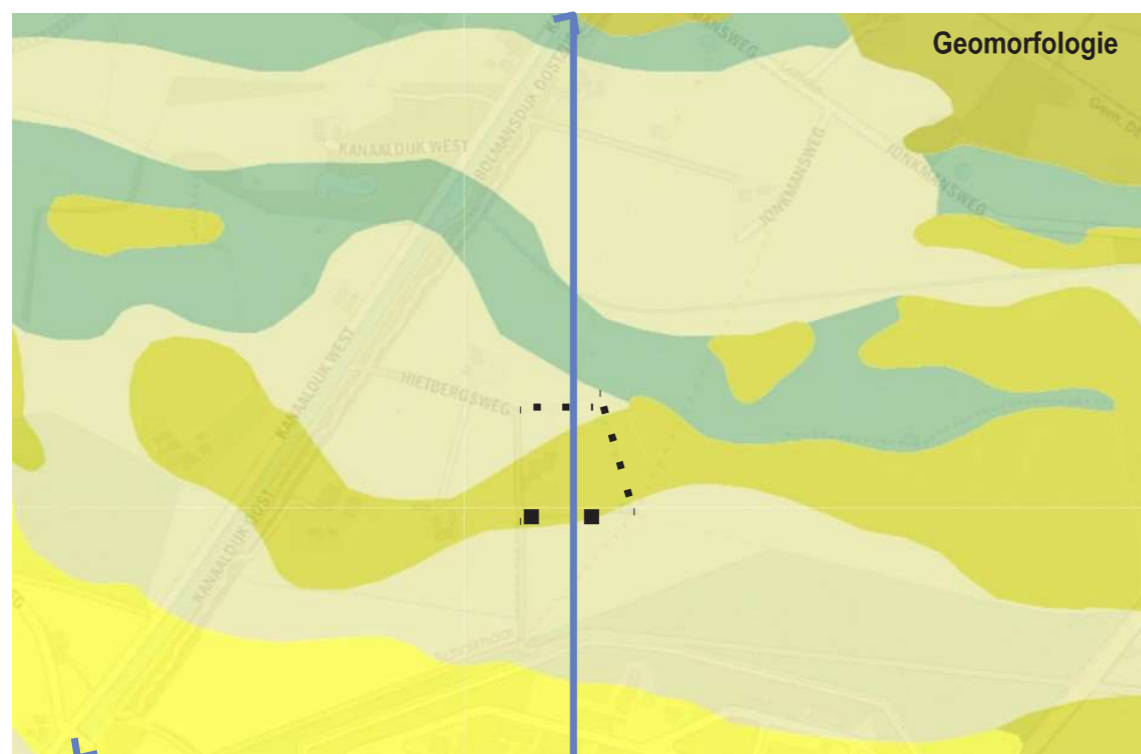
Hietbergsweg 6 en 6a zijn twee prachtige, 100 jaar oude Saksische boerderijen (voorheen boerderij en stal) op een erf van 3.400 m<sup>2</sup> (tevens bouwvlak in het bestemmingsplan) en met een totaal perceel van 1,5 ha. De boerderijen lagen door achterstallig onderhoud van de tuin, verscholen achter hoog opgaand en dicht groen en waren nauwelijks nog zichtbaar. Inmiddels is de beplanting verwijderd of gesnoeid en de boerderijen worden momenteel duurzaam gerenoveerd en gemoderniseerd. Hiermee blijven deze Sallandse boerderijen behouden. De initiatiefnemers willen de boerderij verhuren of als B&B gaan gebruiken. In het verleden (jaren '80) zijn beide gebouwen als (aaneengebouwde) woningen bestemd. Hiervoor zijn de boerderijen met een gemetselde bijkeuken aan elkaar verbonden.

De oorspronkelijke situatie van losse boerderij en stal wordt hersteld door sloop van het tussenstuk. De bestaande, ontsierende schuren (resp. 100 en 230m<sup>2</sup>) en de paardenbak, hooimijt en tredmolen op het erf worden gesloopt/verwijderd en hiervoor in de plaats willen de initiatiefnemers binnen het bouwvlak een nieuwe kapschuur en schuurwoning (en mogelijk in de toekomst een nieuwe hooimijt) bouwen. De nieuwe gebouwen moeten een logische plek krijgen op een gezamenlijke erf, waarbij alle gebouwen afzonderlijk tot hun recht komen, maar ruimtelijk ook een relatie met elkaar en met het landschap eromheen hebben. Het erf krijgt een nieuwe inrichting vanuit de gedachte van de historische inrichting van het Sallandse erf, de toekomstige functionaliteit en het omringende landschap. Maar het plan gaat verder dan het erf alleen: ook het omliggende landschap is/wordt hersteld, door de aanplant van houtsingels en hagen op de perceelsgrenzen, de aanleg van een of meerdere boomgaarden en het herstellen/vergroten van de aanwezige poel. De initiatiefnemers hebben hiervoor de samenwerking gezocht met IJssellandschap. Inmiddels heeft de aanplant van de houtsingel en het herstellen van de meidoornhaag al plaatsgevonden.

De initiatiefnemers kunnen zich volledig vinden in de gemeentelijke en provinciale ambities en geven met hun plan invulling aan de door de provincie en gemeente gewenste versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In aanvulling daarop zetten zij ook in op ecologie en energie. Er wordt natuurinclusief gebouwd en de kavel wordt optimaal ecologisch ingericht voor de natuur en de hier voorkomende doelsoorten, door aanleg van landschapselementen en plaatsing van nestkasten. Het beheer wordt zo ecologisch/milieuvriendelijk mogelijk uitgevoerd. Tot slot is de doelstelling om duurzame energie op te wekken door middel van zonnepanelen op de nieuwe daken en hiermee minimaal energieneutraal te zijn.



Topografische kaarten (van linksboven naar rechtsonder) 1917, 1947, 1984, 2018 (bron topotijdreis.nl)

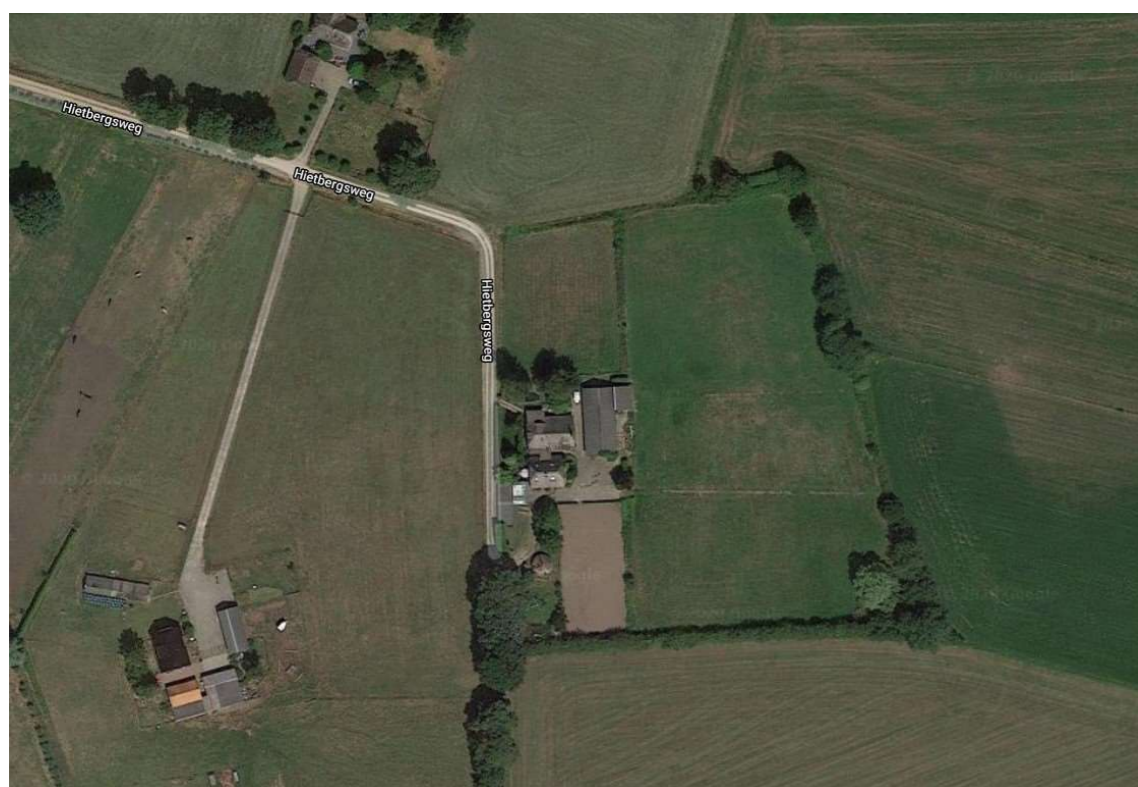


## Landschap

*De planlocatie ligt in het Sallandse kampenlandschap met oost-west gerichte deklzandruggen en beekdalen. Het Overijsels kanaal doorsnijdt deze oost-west gerichte structuur.*

*De planlocatie is gesitueerd* tussen het Overijsels kanaal en het defensieterein aan de Spanjaardsdijk. De kavel bestaat uit een grotendeels verhard erf en grasland deels omzoomd door een (relict) van een houtwal. De kavel wordt ontsloten vanaf de Hietbergsweg, een zandpad dat vanaf de weg langs het kanaal een drietal verspreid liggende erven ontsluit. De weg loopt dood ter hoogte van de planlocatie en gaat over in privé-eigendom (tot aan het bos rond het defensieterein). Vroeger liep de weg door naar de Hietberg, een boerderij meer oostelijk aan de Spanjaardsdijk en werd de planlocatie ontsloten via een zuidelijker gelegen aansluiting naar het kanaalpad. Vanaf de achterzijde van het erf en de kavel is er zicht op een hoger gelegen essencomplex (op de kaart aangeduid als Vennemanshoek). Op de historische kaartenreeks is goed te zien dat in de loop van de tijd landschapselementen als houtwallen en singels verdwenen en het landschap steeds opener en grootschaliger is geworden.

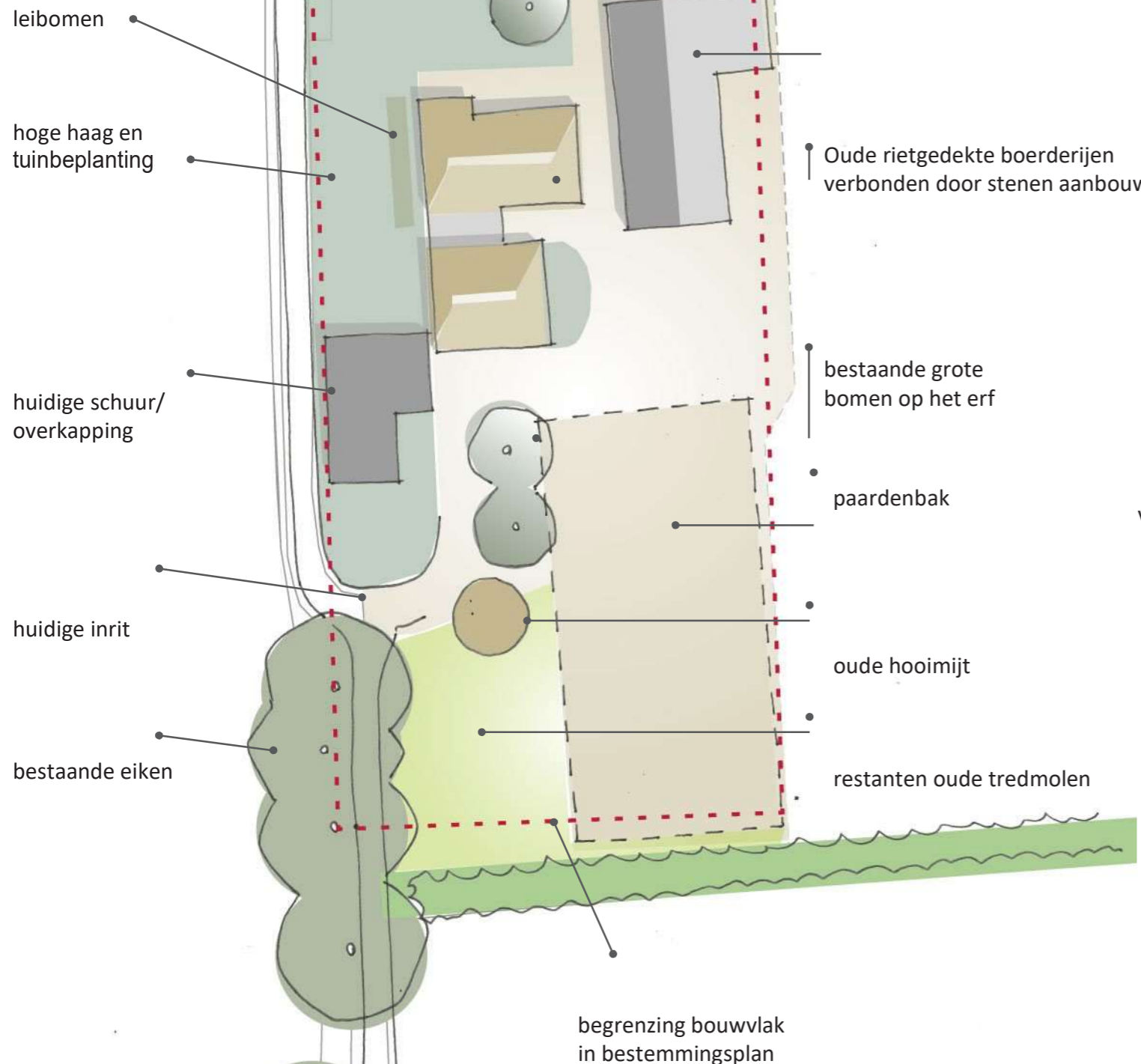
**De inrichting van een klassiek Sallands (boeren)erf** lag min of meer vast en was vooral van praktische aard. De boomgaard lag bijvoorbeeld dicht bij het huis. Het voorerf was representatief en het domein van de boerin. Hier bevond zich de siertuin, moestuin en boomgaard. Het achtererf was het domein van de boer en sober, praktisch en gericht op het landschap. Het zijerf kon zowel tot voor- als achtererf behoren. In de huidige situatie zien we weinig van deze karakteristieken terug. De tuin rondom de boerderijen was gericht op het afschermen van het zicht en tegengaan van het inwaaien van zand vanaf de Hietbergsweg. De vorige bewoners hebben jarenlang paarden gehouden en het achtererf is/was hier functioneel op ingericht. Er is geen moestuin of boomgaard aanwezig.



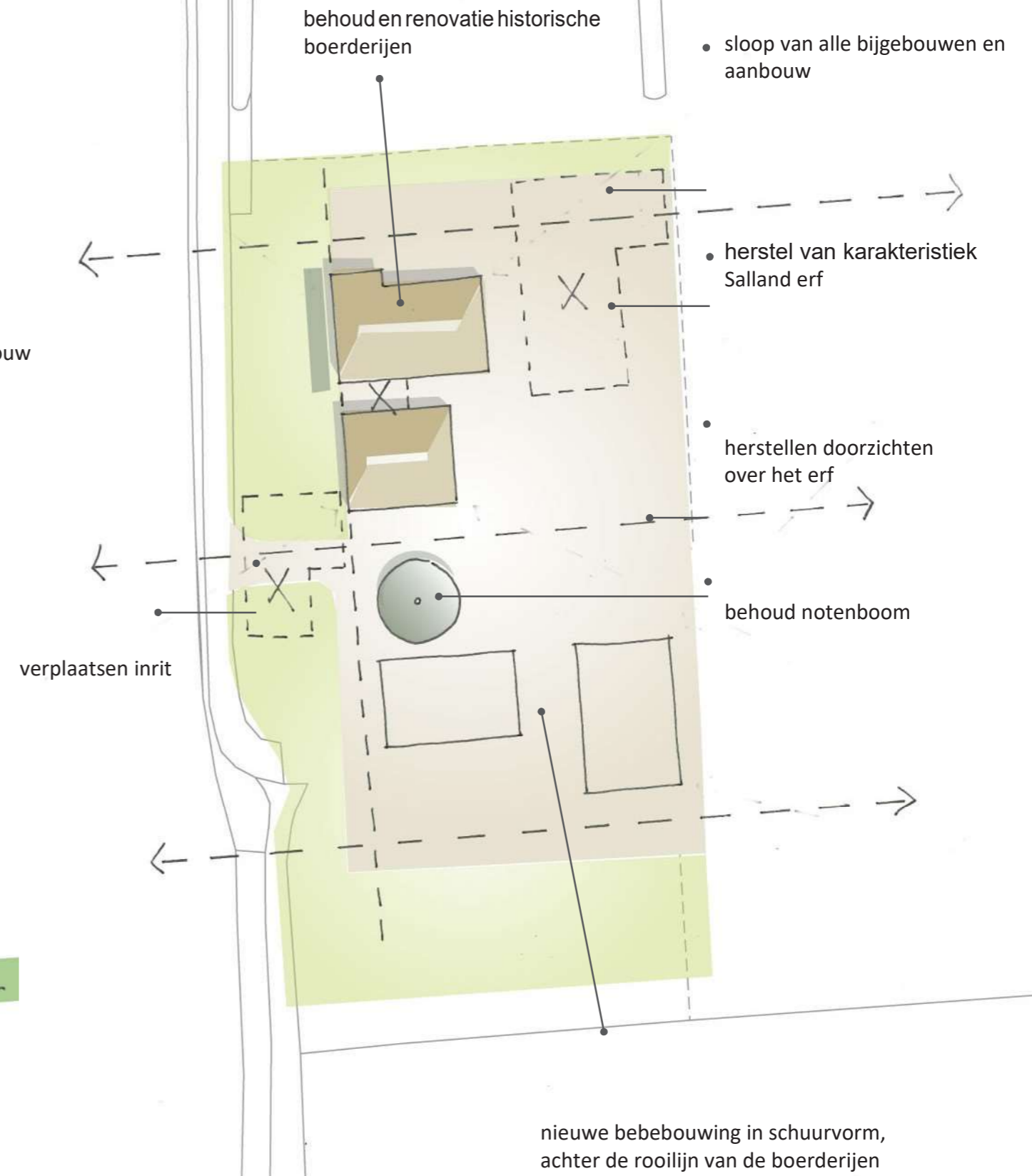
*luchtfoto planlocatie*

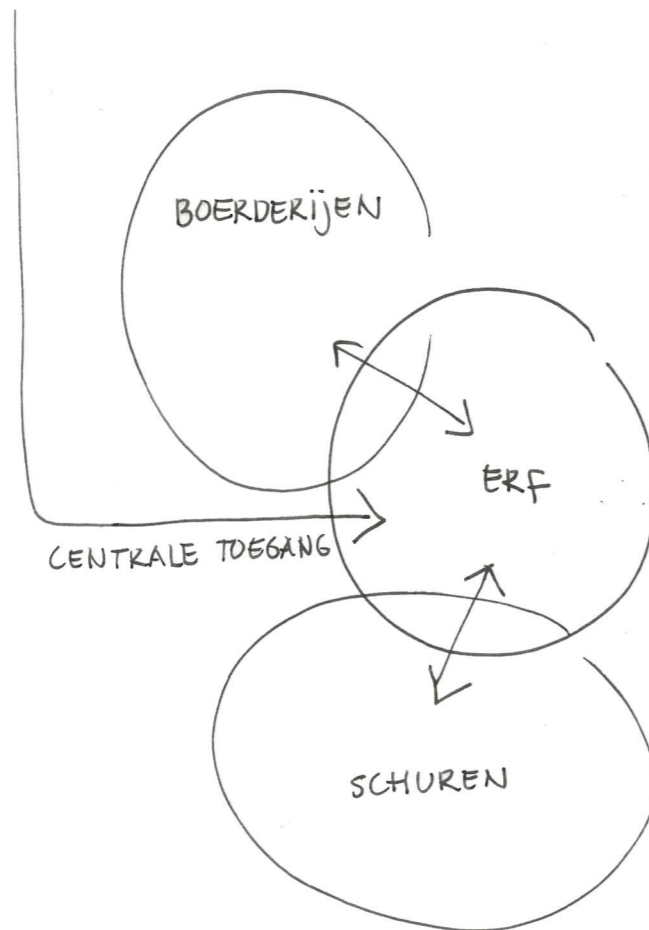


## Huidige situatie



## Erftransformatie





Ruimtelijk concept



Huidige inrit bij de hooimijt

## Huidige situatie & transformatie erf

*Het erf zal getransformeerd worden door sloop van bouwvallige en landschapsontsierende schuren/stallen en nieuwbouw van een schuurwoning en bijgebouw(en) in combinatie met een nieuwe erfinrichting.*

**Het erf** ligt langgerekt langs de weg. De rietgedekte boerderijen staan evenwijdige aan elkaar en haaks op de weg aan de noordzijde van het erf. Aan de oostzijde van het erf, direct achter de boerderij staat een grote, voormalige stal. Deze ontnemt vanuit de boerderij volledig het uitzicht richting het oosten en vanuit het oosten volledig het zicht op de historische boerderij. Langs de weg ontnemen een hoge haag en dichte en hoge beplanting op het voorerf het zicht op de voorzijden van de gebouwen. Ten zuiden van de boerderijen liggen direct aan de weg een schuur en overkapping. Op het erf zijn verder een paardenbak en (restanten van een) tredmolen aanwezig, een oude hooimijt en enkele bomen, waaronder een grote notenboom. Aan de zuidzijde worden zowel het erf als het naastgelegen weiland begrensd door een achterstallig onderhouden meidoornhaag. Langs het pad naar het bosje in het zuiden staan oude eikenbomen.

**De transformatie** van het erf bestaat uit de sloop van alle oude, bouwvallige en asbesthoudende bijgebouwen/schuren en herstel van het karakterstieke erf, waarbij het erf weer verbonden worden met het omliggende landschap door herstel van doorzichten. De historische boerderijen vormen het hoofdmoment, de nieuwe gebouwen zijn hieraan ondergeschikt. Dit vertaalt zich naar positionering (achterop het erf en achter de rooilijn van de boerderijen) en in vorm en materiaalgebruik (schuurvorm en van hout). Het uitgangspunt is het 1-erf principe: bestaande en nieuwe gebouwen vormen een ruimtelijke eenheid rond een gezamenlijk erf dat ontsluiting en parkeren op een informele wijze organiseert.

Hoewel het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan zeer langgerekt is wordt gekozen voor een compact erf, om de gewenste samenhang tussen de gebouwen te krijgen. Hiervoor wordt ook de inrit verder naar het noorden verplaatst zodat deze centraal komt te liggen tussen de huidige en nieuwe bebouwing in. De nieuwe bebouwing bestaat uit een schuurwoning, die georiënteerd is op de kavel en het landschap in het oosten en een kapschuur die gemeenschappelijke functies herbergt zoals opslag, werkruimte en mogelijk ook parkeren. De kapschuur wordt voorzien van zonnepanelen en heeft daarom een oriëntatie die daarvoor het meest optimaal is.

## Referentiebeelden Schuurwoning



Rechter zijgevel - Zuidzijde



Achterzijde woning - Oostzijde



Linker zijgevel - Noordzijde

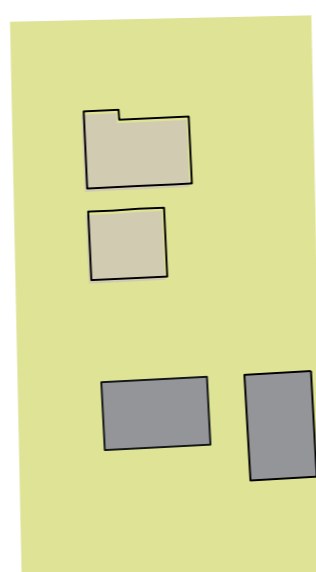
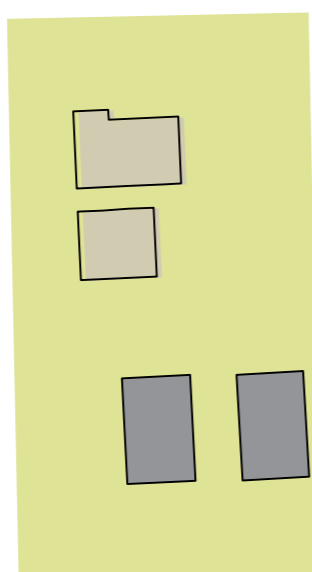
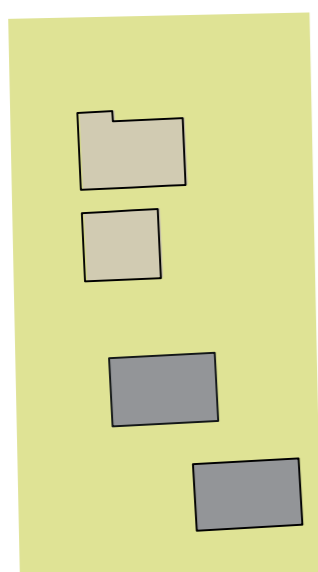
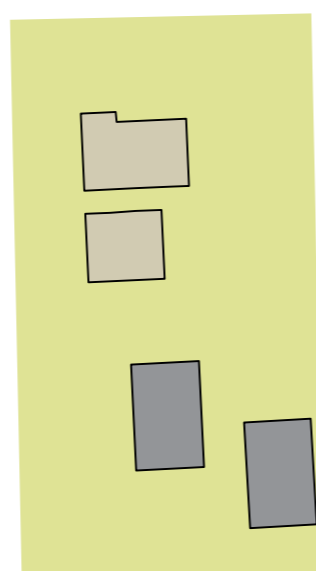
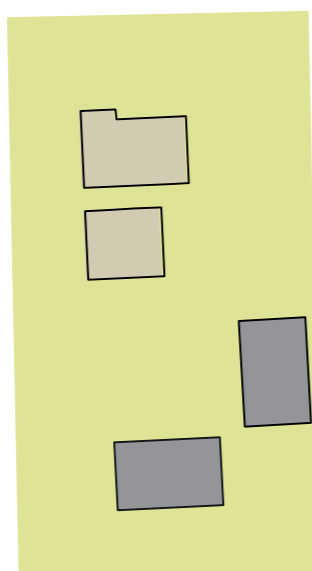
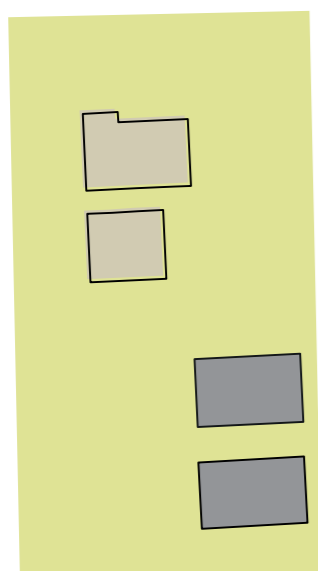
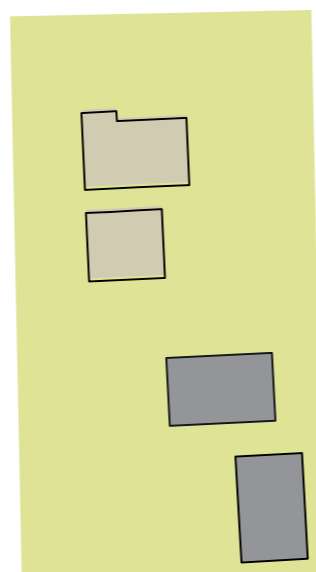
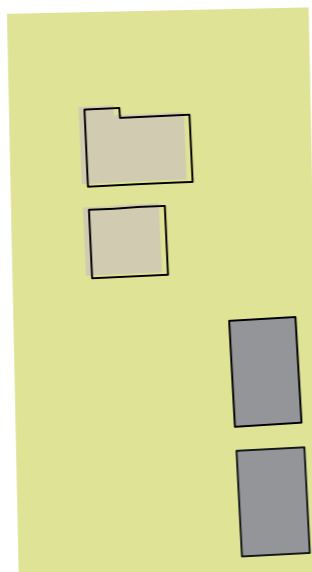
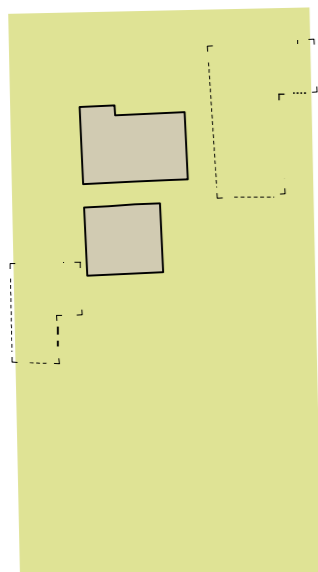


Voorzijde woning - Westzijde



# Referentiebeelden kapschuur en hooimijt





## Modellenstudie

*Gedurende het ontwerpproces zijn verschillende varianten op tafel gekomen. Hierbij is gezocht naar een optimale verhouding tussen de wensen van de initiatiefnemers en de wensen vanuit de gemeente/het gemeentelijke beleid.*

De initiatiefnemers willen dat de boerderijen ruimtelijk centraal staan en dat de nieuwe gebouwen op het erf hier ondergeschikt aan zijn. Het liefst willen zij zo compact mogelijk wonen/werken. De gebouwen zullen daarom ruim binnen de de maximaal toegestane oppervlaktes en volumes blijven.

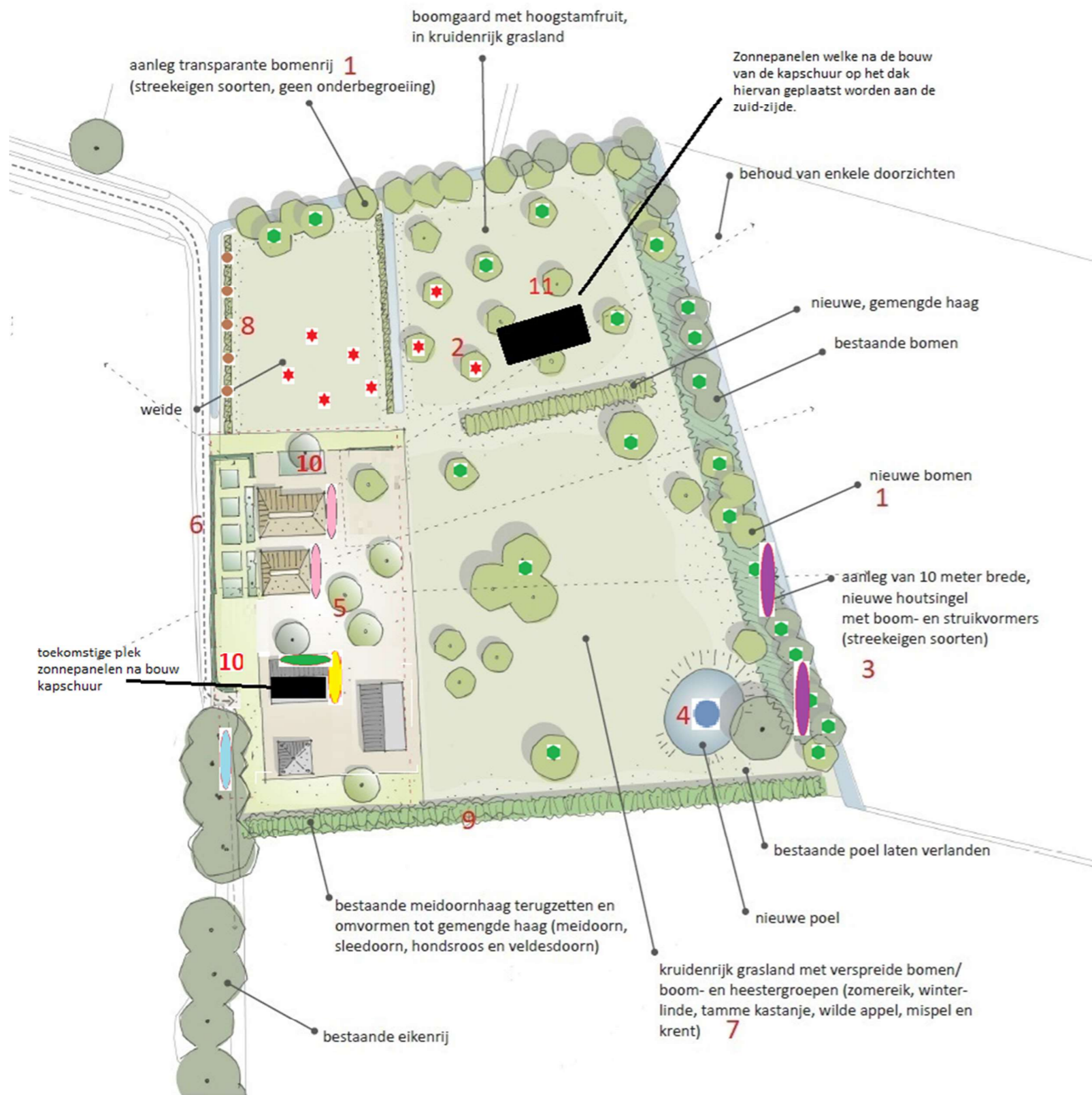
De initiatiefnemers willen vanuit hun nieuwe woning optimale privacy ten opzichte van de gasten in de boerderij en bijgebouw (B&B/boerderijkamers). De voorkeur heeft het dan ook de woning zo ver mogelijk van de boerderij te situeren en de gezamenlijke kapschuur mogelijk als buffer tussen woning en boerderij te zetten. Ook willen zij een zo groot mogelijke beleving van de eigen kavel en het landschap en daarom de woning met de lange zijde laten grenzen aan de oostkant van het erf.

Voor de kapschuur geldt dat in verband met de gewenste zonnepanelen een oriëntatie van de dakhelling op het zuiden meest wenselijk is.

Het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan biedt de ruimte om de nieuwe gebouwen op afstand van de boerderijen te plaatsen. Het knelpunt is dat er in het ruimtelijk beeld dan geen duidelijke begrenzing is van het erf, er twee erven naast elkaar ontstaan of er eigenlijk geen sprake meer is van een gezamenlijk erf, maar van afzonderlijke gebouwen langs de weg. En dat terwijl het uitgangspunt en ook de wens van de gemeente is: een gemeenschappelijk en compact erf, waaraan zowel de oude als nieuwe gebouwen liggen.

Uiteindelijk is een model gekozen dat leidt tot een compact erf, waarbij de nieuwe bebouwing de ruimtelijke begrenzing vormt van het erf, de woning georiënteerd is op de kavel/het landschap en de kapschuur op het zuiden is georiënteerd.

# Landschapsplan (1:1.000)



- Nestkasten mussen
- Nestkast steenuil
- Nestkommen huiswaluw
- Inbouwkast vleermuis
- Bomenrij knotwilgen
- Hoogstam fruitboomgaard
- Amfibieen poel
- Voorzieningen voor bunzing, hermelijn, egels etc - takkenrillen, rommelhoekje etc.
- Streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten



Huidige situatie



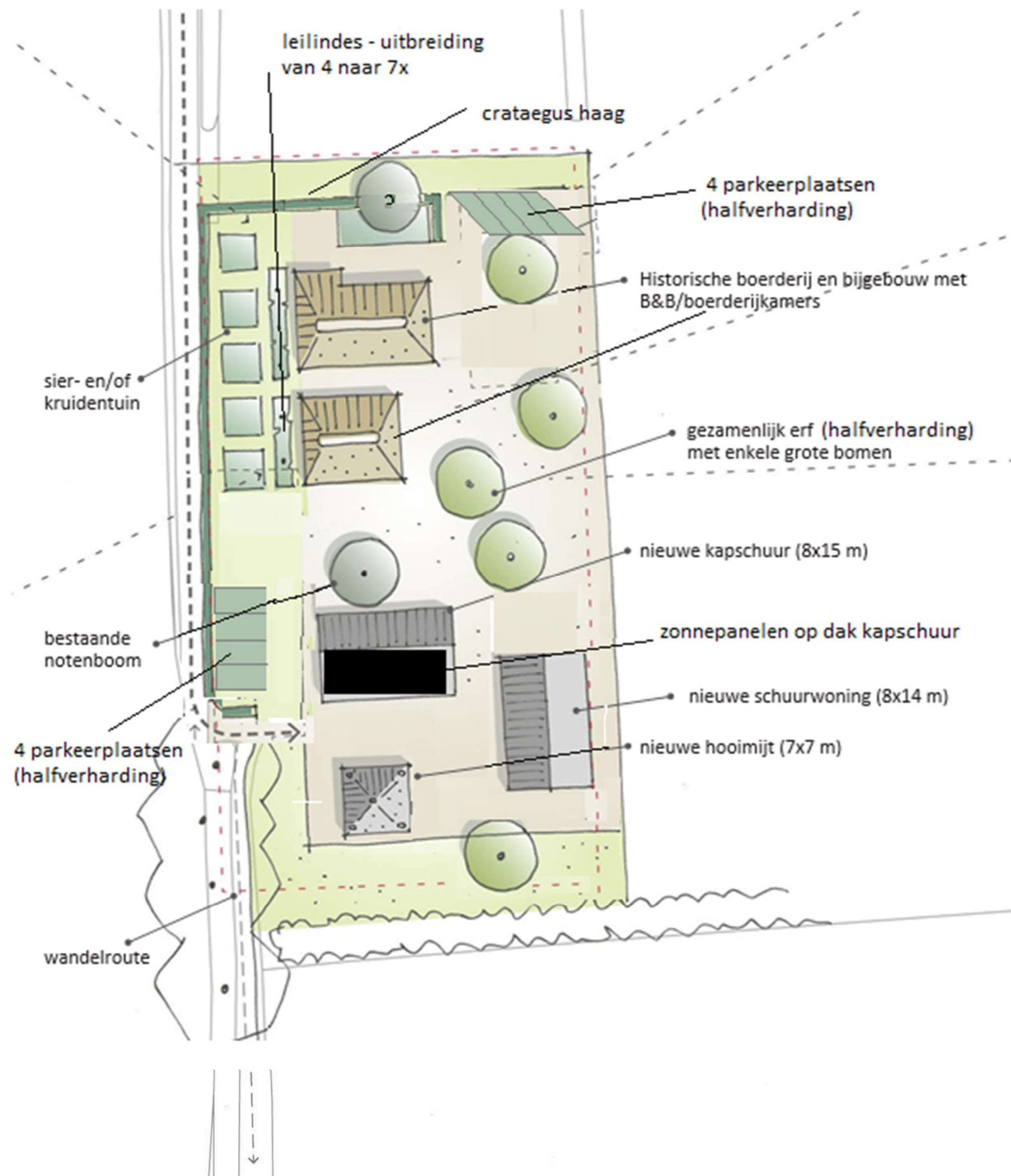
Foto zicht in zuidelijke richting: restant van de houtsingel op de voorgrond, de wilg bij de poel en de meidoornhaag op de achtergrond

Toelichting inpassingsplan Hietbergsweg 6/6a Beplanting

1	<p><i>Aanleg/doorplanten transparante bomenrij en onderbeplanting.</i>  <i>Doel is aanleg/herstel droge verbindingzone tussen beplanting Overijssels kanaal en defensieterein.</i></p>	<p>Bestaande situatie bestaat uit verschillende bomen: Quercus robur, Salix hybriden, Populus tremula.                  Doorplanten met inheemse soorten, tenminste 10x: Quercus Robur, Tilia cordata, Carpinus betulus.                  Onderbeplanting wordt o.a. Crataegus monogyna (min. 50x 60-80cm), Rosa canina (min. 50x 40-60 cm), Viburnum opulus (min. 50x 60-80cm), Acer campestre (min. 50x 60-80cm), Ilex aquifolium (min. 15x 60-80cm), Carpinus betulus (min. 50x 60-80cm), Sambucus nigra (min. 10x 60-80cm) en Sorbus aucuparia (min 20x 60-80cm)</p>
2	<p><i>Aanleg fruitgaarde</i></p>	<p>oude soorten hoogstam: 3 goudreinet, 3 sterappel, 2 gieser wildeman, 2 opal. Omzoomd door haag van Crataegus monogyna. Bijenkasten geplaatst.</p>
3	<p><i>Aanplant gemengde haag / houtsingel</i>  <i>Doel: landschapsherstel en aanleg/herstel droge verbindingzone</i></p>	<p>lengte 50m, breedte gemiddeld 10 m. Hier en daar opening voor zicht op achterliggend landschap. bos- en haagplantsoen: Crataegus monogyna (min. 50x 60-80cm), Acer campestre (min. 50x 60-80cm), Rosa canina (min. 50x 40-60cm), Corylus avellana (min. 20x 60-80cm), Viburnum opulus (min. 50x 60-80cm), Sambucus nigra (min. 10x 60-80cm), etc.</p>
4	<p><i>Aanleg poel ter versterking natte verbindingzone</i></p>	<p>poel graven een aanbrengen takkenrillen en broedhopen in omgeving poel</p>
5	<p><i>gezamenlijk erf</i></p>	<p>halfverharding (grind) voor waterberging/beperken wateroverlast. Beperkt borders en hagen om lijnen van erf te versterken en als windhaag. Enkele bomen; bijv. walnoot.</p>
6	<p><i>aanleg klassieke boerderij voortuin</i></p>	<p>Hydrangea, Rosa, Philadelphus, mix van (inheemse) vaste planten. Omzoomd door (deels ) bestaande haag van Liguster vulgare. Aanvullen leilinden</p>
7	<p><i>verschrallen grasland</i></p>	<p>2 x / jr maaien en afvoeren. Natuurlijke overgang naar mantel- en zoomvegetatie/ruigte door gefaseerd maaien randen. Verspreid enkele bosjes bos- en haagplantsoen.</p>

8	<p><i>aanplant knotwilgen</i></p>	<p>aanplant knotwilgen ter versterking lokaal aanwezige structuur van knotwilgen.</p>
9	<p><i>Herstellen meidoornhaag</i></p>	<p>hoge losse haag van Crataegus gefaseerd terugzetten om haag te kunnen behouden. Waar nodig doorgeplant met bos- en haagplantsoen.</p>
10	<p><i>aanleg 8 parkeerplaatsen</i></p>	<p>aanleg 8 parkeerplaatsen op halfverharding. Niet zichtbaar van zowel erf als buiten het erf. Omzoomd met haag.</p>
11	<p><i>Zonnepanelen verplaatsen</i></p>	<p>verplaatsen vanuit de wei naar het dak van de nieuwe kapschuur</p>
	<p><b>Algemeen:</b>  <i>I.v.m. regenwateropvang en ter voorkoming van wateroverlast wordt vooral met halfverharding gewerkt. Dit bestaat meestal uit grind. Soms wordt halfopen verharding toegepast; bijv parkeerplaatsen.</i>  <i>Aanplant en beheer is gericht op natuur en landschap. Keuze primair voor inheemse soorten.</i>  <i>Er wordt ecologisch beheerd.</i>  <i>Exoten (m.n. naaldbomen) geroid/rooien</i>  <i>Instandhouden 'rommelig' erf</i>  <i>Aandacht voor rustplaatsen voor vleermuizen (in bomen en oude schuur op het erf)</i>  <i>Plaatsing van nestkast voor steenuil</i>  <i>Plaatsing van nestkommen voor huiszwaluwen</i>  <i>Plaatsing van nestkasten (20) voor mussen</i></p>	

## Erfplan 1:500



## Erf- en landschapsplan

**Het erf** is verweven met het landschap: duidelijke erfgrenzen passen hier niet. De karakteristieken van het Sallandse (boeren)erf worden teruggebracht: de voorzijde van de boerderijen krijgt een representatieve inrichting met lage hagen en sierbeplanting als hortensia's, en vaste planten- of kruidenborders. Op het erf komen bij de boerderij een moestuin en een kippenren en nabij de boerderij wordt een hoogstamboomgaard met verschillende fruitsoorten aangelegd.

Het erf krijgt een informele en sobere inrichting. Er wordt zo min mogelijk gesloten verharding toegepast zodat regenwater kan infiltreren in de bodem. Parkeren vindt in de kapschuur plaats en informeel op het erf. Op het erf staan verspreid enkele grote bomen waaronder de bestaande notenboom. De nieuwe gebouwen zijn sober en hebben een natuurlijke (hout) of ingetogen, donkere kleur (zwart hout). De gevels naar het erf toe zijn gesloten met zo min mogelijk ramen. De gevels naar het landschap toe zijn open/transparant. De kapschuur wordt voorzien van zonnepanelen.

**Het landschapsplan** bestaat ten eerste uit herstel/terugbrengen van oorspronkelijke landschapselementen, waaronder herstel van de meidoornhaag op de zuidelijke perceelsgrens en herstel van de bijna geheel verdwenen houtsingel/bossingel langs de oostgrens. De aanplant heeft inmiddels met hulp van IJssellandschap al plaatsgevonden. Daarnaast wordt het grote open weiland opgedeeld door plaatsing van een losse struweelhaag op een voormalige kavelgrens. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger landschapsbeeld. Achter de boerderij wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Het huidige weilandje ten noorden van de boerderij wordt voorzien van inheemse hagen aan de oost en westzijde. De noord- en zuidzijde blijven open om doorzicht vanuit de boerderij te behouden. Hier blijft de mogelijkheid om enkele dieren te houden bestaan.

De bestaande poel in de uiterste zuidoost hoek van het perceel ligt te veel in de schaduw en verlandt steeds meer. Er wordt een nieuwe en grotere poel gegraven, die een optimalere bezonning heeft, maar toch in de nabijheid van struweel blijft. De poel krijgt flauwe tot zeer flauwe oevers.

Het weiland wordt door beheer ontwikkeld tot kruidenrijk grasland met verspreid enkele bomen of boomgroepen. Het doel is een zo groot mogelijke biodiversiteit. Er worden schuilplekken en nestgelegenheden gecreëerd door aanleg van takkenrillen, plaatsen van nestkasten en door een gevarieerd en gefaseerd maaibeheer, waarbij ruigere randen en plekken ontstaan. Al het plantmateriaal is inheems en komt van lokale kwekers.





## Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (NIB)

Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegeroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 2 punten)	2	
	Minimaal drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreeuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (maximaal 1 punt)	1	
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	5	
	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats)	1	1
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals <u>marterhopen</u> , takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	2	2

	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.)	1	1
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten)	5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)	2	2
	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)	3	
	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)	3	3
	Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)	3	3
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen volgens <u>voorbeeld</u> . In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	5	5
	Vlinder en bijen strook ( <u>Idylle</u> ) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	3	
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1	
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben (punten in overleg)	(n.t.b.)	
	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden.  <b>Totaal aantal punten: à</b>		<b>23</b>

--	--	--	--

