

WONEN AAN DE DRIEBERGSEVEN TE VEN-ZELDERHEIDE

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING

9 MEI 2023



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

**WONEN AAN DE DRIEBERGSEVEN
TE VEN-ZELDERHEIDE**

Datum:

9 mei 2023

Status:

*Landschappelijke en stedenbouwkundige
verantwoording*

Projectlocatie:

Driebergseven 6 en Langehorst
Ven-Zeldereheide

Auteur/Adviseur:

RELAND

Burgemeester Verdijkplein 1, 5835AR Beugen
T: 085-0431949
E: info@reland.nl

VAN **DOOREN** LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
E: info@vandoorenlandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Locatie	4
1.2 Leeswijzer	4
2 Landschap	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Analyse bestaand erf	11
2.4 Visie gemeente	12
2.4.1 Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing	12
2.4.2 Omgevingsvisie gemeente Gennep	12
2.4.3 Leidraad landschappelijke inpassing	13
3 Voorstel	15
3.1 Uitgangspunten en wensen	15
3.2 Stedenbouwkundig voorstel	16
3.3 Landschappelijke inpassing	18
3.4 Beplantingsplan	20

Bijlage I – Voorstel op maatvastе ondergrond

Bijlage II – Beplantingsplan op maatvastе ondergrond

1 INLEIDING

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

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

De bedrijfswoning aan de Driebergseven wordt omgezet naar een burgerwoning. Nabij de bedrijfswoning staat een opslagloods. Deze wordt aangemerkt als het bijgebouw bij de burgerwoning. Daarnaast blijft een deel van de nieuwe schuren staan en wordt betrokken bij een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning. De tweede nieuwe Ruimte voor Ruimte woning met nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd aan de Langehorst.

Gemeente Gennep heeft op 25 februari 2022 positief ingestemd op het informatieverzoek. Op basis van de

eerder gemaakte praatprent heeft de ruimtelijk adviseur en gemeente een eerste advies uitgegeven. Dit advies vormde de basis voor de uitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijk voorstel. Dit is besproken tijdens een veldgesprek met de ruimtelijk adviseur en de gemeente. De opmerkingen tijdens dit gesprek zijn verwerkt in deze definitieve rapportage.



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

1.1 Locatie

De plangebied is gelegen aan de Driebergseven 6 en Langehorst ongenummerd te Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep. Kadastraal staan deze percelen bekend als gemeente Ottersum, Sectie E, nummers 158, 159, 1484, 2541, 2542 en 3425.

1.2 Leeswijzer

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

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



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

A landscape photograph featuring a field of yellow wildflowers in the foreground, a red barn in the middle ground, and a line of trees in the background under a cloudy sky. A large white line-art silhouette of a person is overlaid on the left side of the image. The word "LANDSCHAP" is written in large white capital letters across the center.

LANDSCHAP

2 LANDSCHAP

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich op circa 950m ten noordwesten van Ven-Zelderheide. De percelen liggen aan de rand van het beekdal van de Spiekerbeek.

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

De Langehorst/Eindstraat/Vensestraat is een oud bebouwingslint met

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

De weg Driebergseven is een zijweg van de Langehorst richting het noorden. Deze weg was een landbouwtoegangsweg voor de aanliggende percelen. De weg liep tot aan de Duitse grens, waar het Reichswald begint. Dit is een bosrijk natuurgebied met een 95 meter



Boven: beeld van bedrijfswoning met tuin en hoogstamfruitbomen vanaf de Driebergseven (bron:Google.com)
Naast: Rij bomen Driebergseven en voortuin met laurierhaag en smeedijzeren hek

hoge berg. De laatste jaren hebben de landbouwgronden en een deel van de Driebergseven plaatsgemaakt voor een zandwinning. Er is hierdoor een grote waterpartij ontstaan omgeven door natuurstroken.

Nabij het kruispunt Langehorst en Driebergseven liggen een viertal woningen met bijgebouwen en groene erven. Het is een klein enclave met bebouwing. Voorbij dit enclave in noordelijke richting wordt de Driebergseven begeleid door twee enkele rijen eiken. De straat is smal met aan weerszijde een smalle groenberm. Vanaf de straat is er zicht op het grootschalige agrarische gebied. Voorbij de bedrijfslocatie aan Driebergseven 6 gaat de asfaltweg over in een zandpad.

Vanaf de Driebergseven, maar ook vanaf de Langehorst is er zicht op de stuwwal ten noorden van het plangebied.

De huidige situatie van het plangebied Driebergseven 6 is een voormalig agrarische bedrijfslocatie voor het houden van nertsen. De agrarische activiteiten zijn niet meer aan de orde, waardoor er leegstand is ontstaan. Het erf wordt benaderd via westzijde. Na het enclave Langehorst/ Driebergseven heeft men zicht op de bedrijfswoning met achterliggende tuin. De woning heeft een traditionele agrarische uitstraling. De tuin is laag, sober en netjes. De randen zijn aangezet met een haag van laurierkers en een smeedijzeren hekwerk. In de tuin staat één markante boom, namelijk een Plataan. Deze wordt ieder jaar geknot. De achtertuin (ten zuiden van de bedrijfswoning) is ingericht met hoogstamfruitbomen. Onder de bomen is een weide voor het houden van paarden. Deze weide is omhekt met een wit opvallend hek.



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



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



Beeld huidige situatie laagte achter hoogstamfruitbomen.



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

In de weides achter de fruitbomen liggen twee brede greppels voor het infiltreren van regenwater wat op daken en verharding valt.

Op het erf staan nog de sheds, twee grote loodsen, 2 voedersilo's en een mestsilo. De bedrijfslocatie is via een bedrijfsinrit te benaderen. Het bedrijfsgedeelte is omhekt met een stroomhekwerk van draden. De achterzijde is ondersteund door een goed onderhouden laurierkershaag en aan de voorzijde een keerwand van beton.

Alle voorzieningen zijn goed onderhouden en zien er verzorgd uit. De loodsen ogen als nieuw met een stalen constructie, asbestvrij dak en een betonnen vloer. Op het erf (bedrijfs-gedeelte) staat, buiten de laurierkershaag, weinig tot geen groen. Buiten de bebouwing en verharding is het terrein ingezaaid met gras en wordt grotendeels bijgehouden door het houden van paarden (voornamelijk pony's).

Buiten het erf worden de agrarische gronden beteeld voor akkerbouw. Rondom het huisperceel staat op dit moment boontjes en aan de overzijde van de weg mais. Ten westen van de woning ligt een stuk grond (deels in eigendom van initiatiefnemer) wat gebruikt wordt als proefveld voor zaadgoed.



Bestaande situatie, plangebied aangeduid met witte lijn.



Beeld huidige grote loods omgeven door weide.



Beeld huidige situatie zandweg Drieburgseven met keermuur en loodsen.



Beeld huidige zakelijke entree naar de loodsen en sheds vanaf de Drieburgseven. Afscheiding met keermuur.



Beeld huidige situatie enclave Drieburgseven vanaf kruispunt Langehorst. (bron:Google.com)



Beeld huidige situatie oostgrens enclave vanaf Langehorst. Achtergrond huidige bedrijfslocatie.



Beeld huidige situatie Langehorst. Brede rijbaan met groenberm zonder bomen. Erven groen.

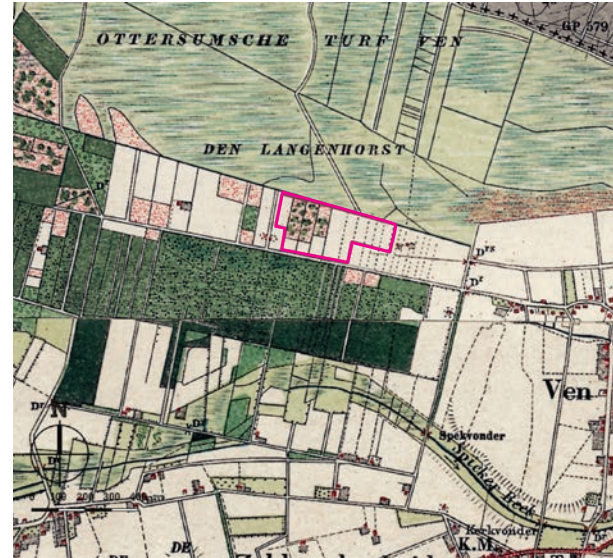
2.2 Historische ontwikkeling

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

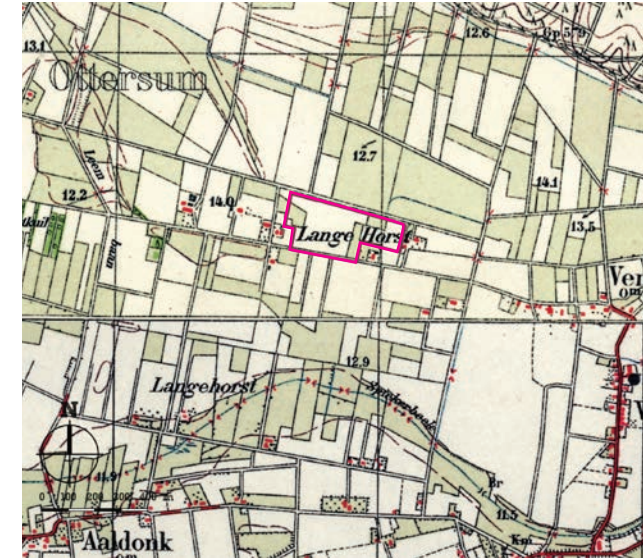
Rond 1900 zien we reeds een strakke verkaveling met een rechte wegen. Aan de weg liggen enkele ontginningsboerderijen/plaggenhutten. Deze lagen verspreid in het landschap al dan niet met een lange inrit. In die tijd lag de weg Driebergseven reeds aan de Langehorst en lagen er twee boerderijen met een groen omliggend erf.

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

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



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



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



Plangebied historische kaart 1968, plangebieden in paars (bron PDOK)



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

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

2.3 Analyse bestaand erf

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

De bedrijfslocatie is vanaf de Langehorst zichtbaar. De sheds vallen weg achter de groene laurierkershaag. De loods achter de woning en de twee nieuwe grote loodsen met mestloos achter op het perceel zijn door hun omgang zeer goed zichtbaar en trekken ongewenst de aandacht. Deze worden niet tot nauwelijks afgeschermd. De groene haag is daarvoor te laag. Aandacht voor een groene afscherming (zonder bomen) is wenselijk.

Het erf is goed verzorgd en netjes. Dat geldt zeker ook voor de hagen op het perceel.

Op het perceel staat een knotboom (gekandelaberde plataan) en hoogstamfruitbomen. De boom op het voorerf is markant en vinden de initiatiefnemers mooi en waardevol.

De hoogstamfruitbomen staan mooi achter op het perceel en hebben hoge landschappelijke waarde. Behoud van deze bomen is zeer wenselijk voor de afscherming van de tuin, herkenbaarheid en ecologische meerwaarde. Binnen de structuur is ruimte om nog wat meer hoogstamfruitbomen aan te brengen, zodat het meer een samenhangend geheel

vormt (een boomgaard).

Het witte hek rondom de weide en hoogstamfruitboomgaard doet landschappelijk afbreuk aan de groene karakteristieke waarde. Het vraagt veel aandacht.

Aan de voorzijde van het erf staan veel laurierkershagen om het verkeer te sturen en de bedrijfsvoering groen aan te kleden. Met het slopen van de overtollige schuren zullen deze hagen hun functie verliezen (sturing) en zijn daarmee overbodig.



Beeld huidige situatie gezien vanaf de Langehorst.

2.4 Visie gemeente

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

2.4.1 Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing

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

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

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

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

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

In een eerste gesprek met de gemeente Gennepe is positief gereageerd op het voorgenomen initiatief. Voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning met de achterliggende loods (450m²) als bijgebouw. Een deel van de bestaande loodsen kan blijven staan (maximaal 1.540m²). Afgesproken is dat het voorste gedeelte van de schuren gehandhaafd blijven in combinatie met de huidige ontsluiting vanaf de Driebergseven. De schuren vormen onderdeel van een nieuw te bouwen woning. Aan de Langehorst wordt een nieuwe woning met bijgebouw gesitueerd.

2.4.2 Omgevingsvisie gemeente Gennepe

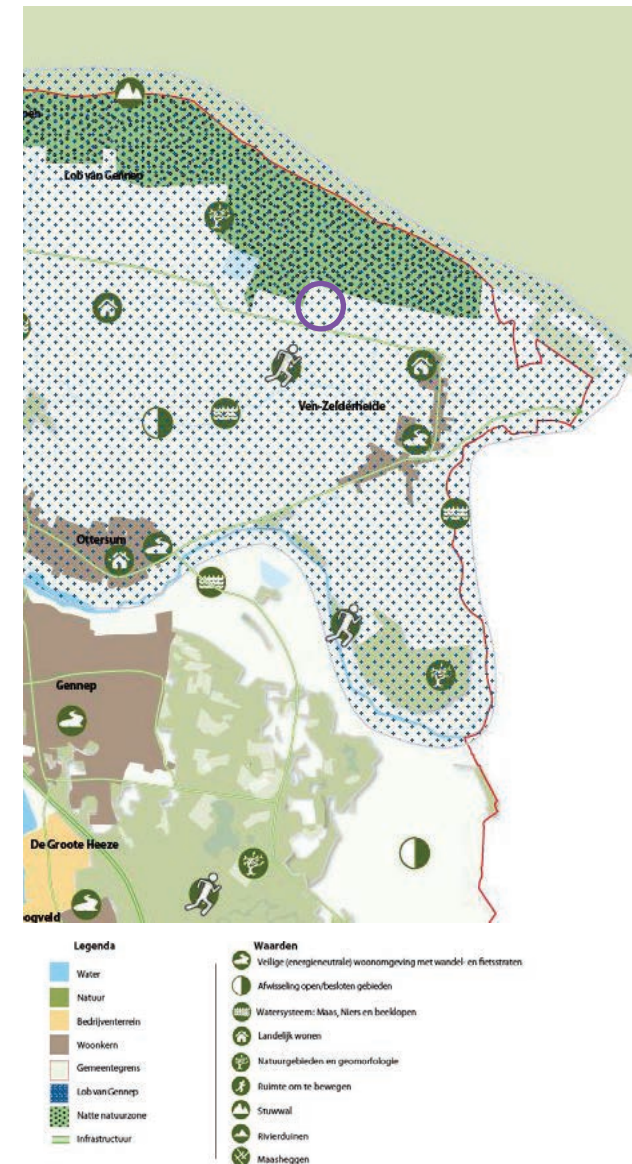
Het plangebied vormt volgens het gemeentelijke kwaliteitsmenu onderdeel van het 'kerngebied open agrarische landschap'. Ten aanzien van de realisatie van solitaire woningen in het buiten gebied heeft de gemeente Gennepe een neutrale grondhouding. Een zorgvuldige aanpak van de nieuwe situatie met de situering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

Bebouwing

- Langehorst betreft een bebouwingslint

Water en natuuropgave

- meerwaarde voor natuur
- meerwaarde voor recreatie



Uitsnede omgevingsvisie, plangebieden aangeduid in paars

- meerwaarde voor water
- meerwaarde voor duurzame energie

Versterken identiteit

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

2.4.3 Leidraad landschappelijke inpassing

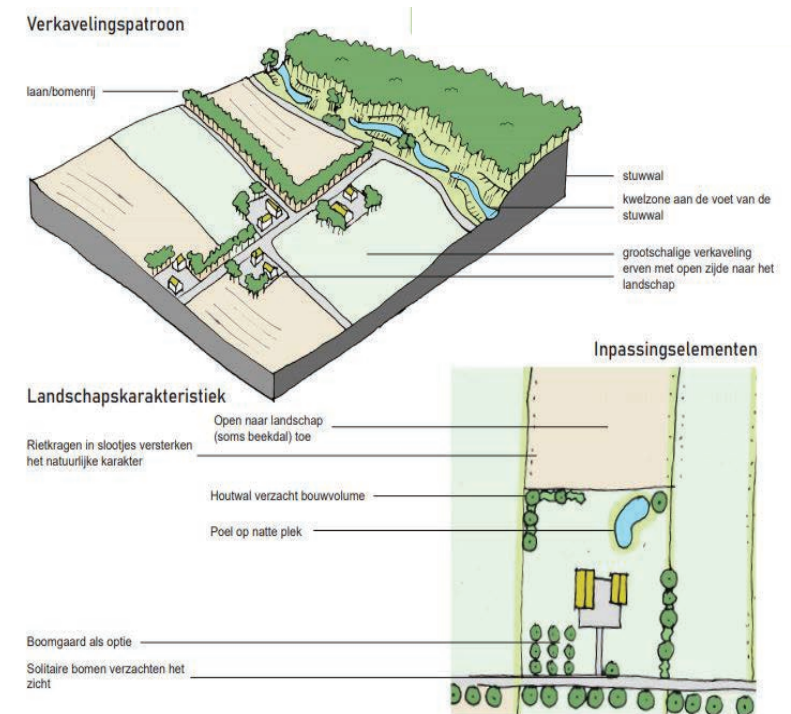
Om een goede afweging te maken voor ontwikkeling in het landschap is een Leidraad opgesteld door BTL Advies in 2019 in opdracht van Gemeente Gennep. Hierdoor kan een initiatiefnemer rekening houden met de streekeigen landschapskenmerken.

Open Agrarisch landschap

Het open agrarisch landschap bestaat uit zowel oude als recentere landbouwgronden met een relatief vlak en open karakter. Kenmerkend zijn de oude buurtschappen en smalle beken in oost-west richting met steilranden. De velden nemen een bijzondere plaats in. Deze oude open gronden zijn al lang in cultuur en wijken qua vorm, inrichting en historie af van de omgeving. De Diepen in het noorden tegen de stuwwal aan ondergaat een transformatie naar nat natuurgebied. Behoud van het open karakter is daarbij het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

- Reliëf: vlak, oude velden licht glooiend, beken met steilranden
- Wegenpatroon: overwegend recht, bij velden licht kronkelend
- Verkavelingspatroon: relatief grootschalig (onregelmatig) blokpatroon



- Beplanting: houtwallen, singels, lanen, solitaire bomen, bij velden alleen lanen en solitaire bomen
- Bebouwing: geclusterd langs de wegen, in buurtschappen, aan de randen van de velden
- Gebruik: akkers op de hogere delen, grasland in de beekdalen

Ingrediënten

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



VOORSTEL

3 VOORSTEL



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

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

3.1 Uitgangspunten en wensen

Uitgangspunten planvorming:

- Bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning met behoud bijgebouw van 450m²;
- De voorste delen van de bestaande loodsen blijven gehandhaafd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.540m²;
- Nabij de te behouden loodsen wordt een nieuwe burgerwoning gesitueerd (zonder extra bijgebouw);

- Aan de Langehorst wordt binnen het plangebied een extra woning met bijgebouw gesitueerd;
- Overige bebouwing wordt gesloopt en omgezet naar agrarische grond;
- Oriëntatie van de woningen zijn haaks op de weg.

Wensen initiatiefnemer:

- De nieuwe woningen staan ruim op een kavel en niet naast elkaar;
- Behoudt zicht op omliggende gronden.



Beeld vanaf Langehorst op enclave en huidige schuren (bron: Google.com)

3.2 Stedenbouwkundig voorstel

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

De nieuwe bebouwing aan de Langehorst concentreren bij een bestaand enclave. Hierbij zijn er twee mogelijkheden, namelijk het oostelijke enclave bij Langehorst 13 en westelijk enclave bij Langehorst 19. Het oostelijke enclave heeft een robuuste groene afronding van het erf. Daarmee is het beter om aan te sluiten bij het meest westelijke enclave. Tevens worden er geen zichtlijnen richting het achterland verstoord met de situering van de nieuwe woning.



Structuurplan massa-ruimte nieuwe situatie

Binnen het plangebied worden drie nieuwe erven gerealiseerd. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd en groen omgeven met landschappelijke beplanting. Afhankelijk van de functie is het groen dicht (hoge dichte groene wand) of open (een aanduiding van groen, maar met zicht op het achterliggende deel, zoals haag met bomen). De nieuwe bebouwing wordt binnen de bestaande structuren van het landschap geïntegreerd.

De huidige bedrijfswoning met bestaande loods blijft gehandhaafd. De achterzijde van de het erf wordt afgerond en de loods wordt aan de oostzijde aan het zicht vanaf de Langehorst onttrokken. De bestaande sheds worden gesloopt en afgevoerd. Deze plek wordt ingericht als agrarisch weiland, waardoor doorzicht vanaf de Langehorst op het achterland ontstaat. Geadviseerd wordt een kruidenrijk grasmengsel met inheemse soorten te zaaien. Daarnaast wordt de kruidenrijkdom groter, door verarming van het perceel.

De voorste delen van de bestaande loodsen blijven gehandhaafd. Deze zijn bouwkundig in goede staat, hebben reeds een front aan de noordzijde en zijn goed ontsloten via de bestaande verharding. De keerwand aan de voorzijde wordt gesloopt. De nieuwe woning wordt haaks op de weg aan de westzijde gesitueerd. De woning heeft een ingetogen landelijke karakter. De loodsen worden groen ingepast, waarbij de tuin een meer transparante inrichting krijgt. Hierdoor is de woning vanaf de Langehorst deels waarneembaar.

Aan de Langehorst wordt de nieuwe woning en bijgebouw nabij het enclave betrokken met een ingetogen landelijk karakter. De voorzijde van de woning is gericht op de Langehorst en staat haaks op de weg, waardoor het enclave vanuit oostelijke richting wordt ingeleid. De landschappelijke randen zijn aan de voorzijde en oostzijde transparant en tussen de bestaande burelen dicht. Het bijgebouw wordt

ontworpen in samenhang met het hoofdgebouw, met ondergeschikt karakter en geplaatst achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.



Stedenbouwkundig voorstel

3.3 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing bestaat uit drie erven, namelijk de bestaande woning, de bestaande loodsen en de nieuwe woning aan de Langehorst.

Bestaande woning

De bestaande woning met de loods en verharding blijven gehandhaafd. De tuin is sober. De laurierkershaag kan aan de voorzijde blijven behouden. Mocht in de toekomst de haag worden vervangen, dan wordt deze aangeplant met een inheemse soort (beuk, haagbeuk, meidoorn of liguster).

Achter in de tuin staan hoogstamfruitbomen in een pony. Deze blijven gehandhaafd en worden aangevuld met twee nieuwe hoogstamfruitbomen. De boomgaard wordt rondom afgeschermd door een gemengde haag van inheemse beplanting. Deze haag staat tussen het witte hek en de greppel. Hierdoor wordt het hekwerk uit het landschappelijk beeld onttrokken.

De bestaande loods wordt aan de oostzijde afgeschermd met een nieuwe houtsingel van struweel. Dit vormt de visuele grens van het erf.

De greppel achter het erf blijft gehandhaafd. Deze wordt ingekort naar de nieuwe breedte van het erf.

Bestaande loodsen

De nieuwe woning naast de bestaande loodsen wordt ontsloten via de bestaande inrit. Deze inrit wordt gemarkeerd door een landschapsboom. De tuin aan de Driebergseven is omsloten met een lage haag van inheemse beplanting.



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld bomenrij



Referentiebeeld gemengde haag

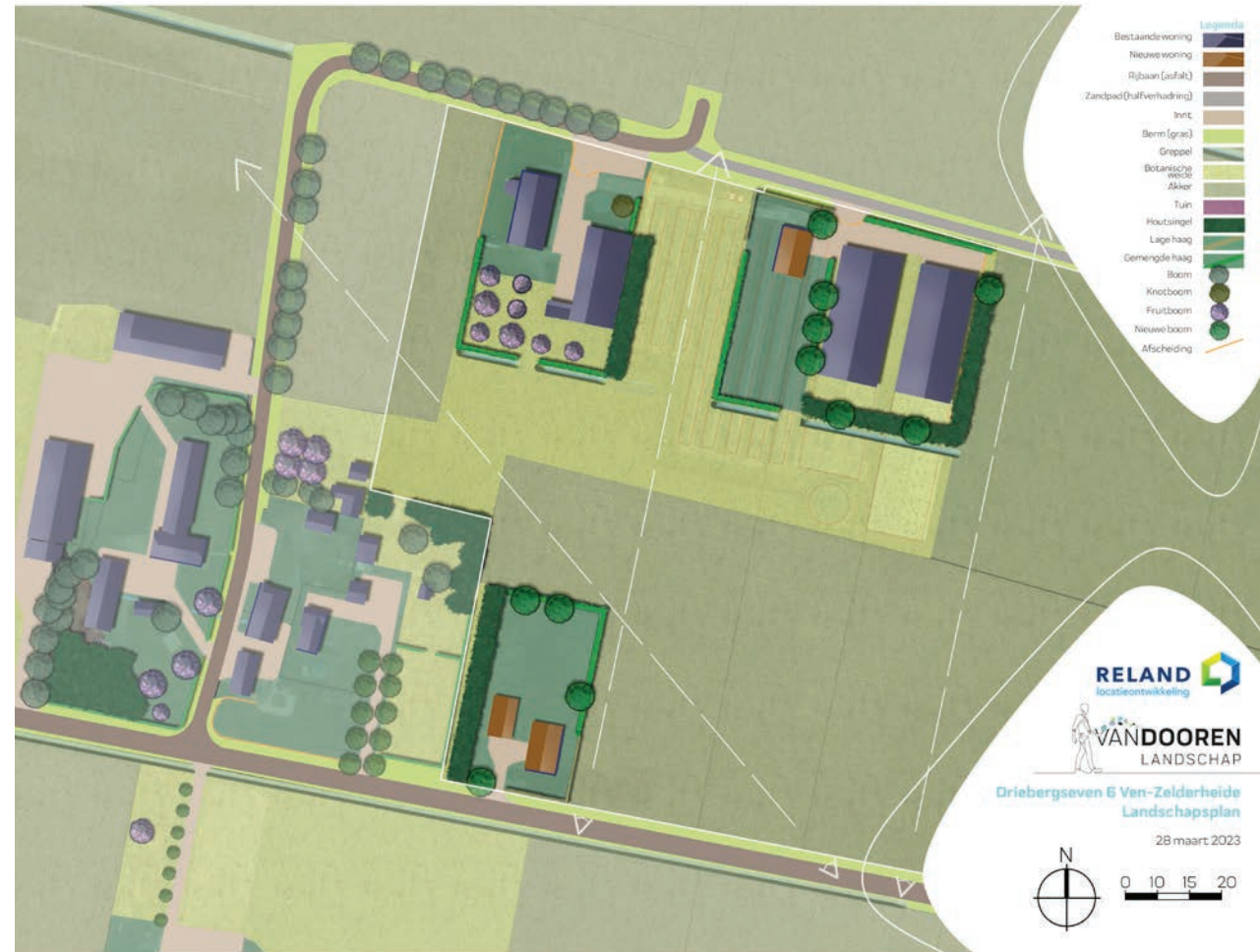
De achtertuin wordt omgeven door een haag van inheemse beplanting. Deze is bij voorkeur laag, maar om privacy overweging mag deze hoger worden. De achtergrens ligt gelijk met de bestaande greppel achter de bestaande woning. Deze greppel wordt achter het erf doorgetrokken voor infiltratie van regenwater wat op daken en verharding valt. Bij voorkeur is het talud op het noorden een flauw talud

De loodsen worden ingepast met een houtsingel. Ter plaatse van de nok van de loodsen wordt een boom geplant, zodat de nok vanaf de Langehorst uit het zicht wordt onttrokken. De voorzijde van de loodsen worden afgeplant met een gemengde haag van inheemse beplanting.

Nieuwe woning Langehorst

Vanaf de Langehorst is zicht op de voor- en oostzijde van de nieuwe woning. De voortuin is omzoomd met een lage inheemse haag. De achtertuin wordt afgeschermd door een hoge haag met enkele bomen.

De grens met de bestaande burens wordt aangeplant met een houtsingel. Tussen het erf van de burens en de nieuwe houtsingel wordt enige afstand gehouden, aangezien in deze strook kabels en leidingen liggen van de Langehorst naar de woning aan de Driebergseven 6.



Landschapsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage I)

3.4 Beplantingsplan

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

Hoogstamfruitbomen

Nieuw 2 stuks

Bestaande 6 stuks



Afbakening

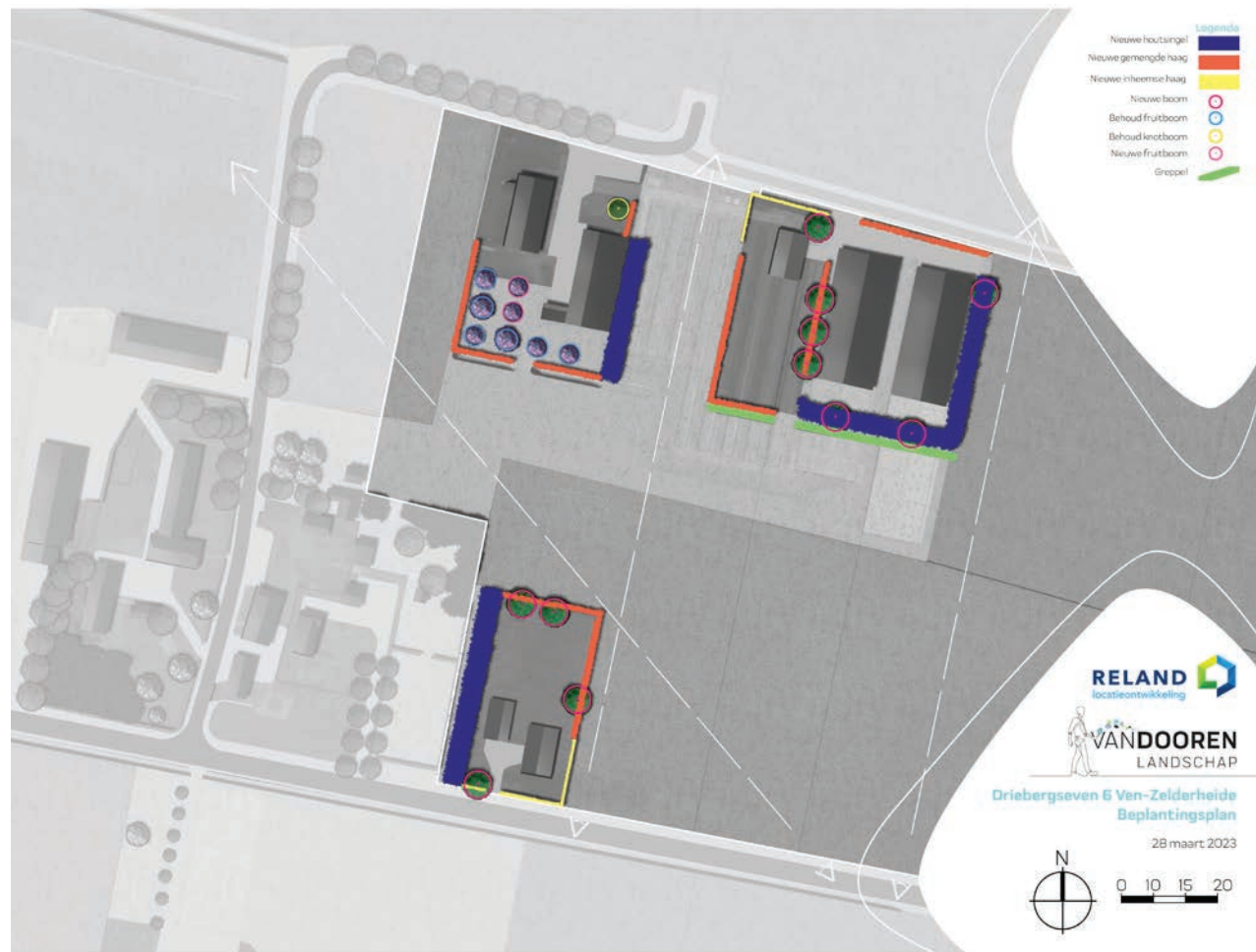
- Een hoogstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Inrichtingsvoorschriften

- Hoogstam fruitboom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Soort te kiezen uit lijst van streekeigen soorten uit Bijlage III. Maat minimaal 8-10.

Beheervoorschriften

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



Beplantingsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage II)

- Bij bemesten van de boomgaard, grondbewerking en maaiwerkzaamheden worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd

Bestaande knotboom

1 stuk (plataan in voortuin bestaande woning)



Afbakening

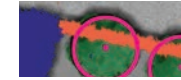
- Een knotboom is een loofboom, waarvan de kroon periodiek wordt afgezet (gekandelaberd);
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke eigenschap van het element. Ten behoeve daarvan worden de knotboom cyclisch geknot;
- De knotcyclus varieert tussen de 1 en 3 jaar voor een Plataan.

Beheervoorschriften

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden;
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Houtsingel

193x5m - 618 stuks



Afbakening

- Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse struiken;
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als hakhout te behouden en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 7 en 25 jaar.

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen uit onderstaand assortiment:
 1. 15% Crataegus monogyna (meidoorn)
 2. 10% Ilex aquifolium (hulst)
 3. 15% Corylus avellana (Hazelaar)
 4. 15% Cornus mas (Geke Kornoelje)
 5. 10% Rhamnus frangula (Vuilboom)
 6. 10% Acer campestre (Veldesdoorn)
 7. 10% Viburnum opulus (Gelderse roos)
 8. 10% Prunus padus (Vogelkers)
- Aanpassing van het assortiment mogelijk met beoordeling van een deskundige en op basis van inheems plantmateriaal;
- Kruislings plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter.

Beheervoorschriften

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden);
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming. Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Grondbewerking van aanliggende tuin of landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Tuinafval mag niet verwerkt worden in het element;

Nieuwe inheemse haag

83m - 332 stuks



Afbakening

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

Inrichtingsvoorschriften

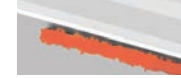
- Haag aanplanten met één van onderstaande soorten:
 1. groene beuk (*Fagus sylvatica*),
 2. Veldesdoorn (*Acer campestre*),
 3. Liguster (*Ligustrum vulgare*),
 4. haagbeuk (*Carpinus betulus*) of
 5. hult (*Ilex aquifolium*)
- minimaal 60/80 (2- of 3 jarig bosplantsoen).
- Deze in één rij aanplanten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

Beheervoorschriften

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

Nieuwe gemengde haag

223x1m



Afbakening

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

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort (meerdere soorten afgewisseld in de rij):
 1. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
 2. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 3. 25% *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
 4. 10% *Ilex aquifolium* (Hult)
 5. 15% *Prunus spinosa* (Sleedoorn)

Beheervoorschriften

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

Nieuwe boom

10 Stuks



Afbakening

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

Inrichtingsvoorschriften

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

Beheervoorschriften

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

Nieuwe greppel

69x2,4m



Afbakening

- Een infiltratiegreppel is een greppel die niet in directe verbinding staat met het oppervlaktewatersysteem.

Inrichtingsvoorschriften

- Infiltratiegreppel/-zone wordt aangelegd in de vorm van (brede) sloot met een bovenbreedte van minimaal 2,40 meter en een gemiddelde diepte van 0,40-0,50 meter.

Beheervoorschriften

- De infiltratiegreppel wordt minimaal eenmaal per 2 jaar uitgemaaid, zodat de greppel een bovenbreedte van minimaal 2,40 meter en een diepte van 50 cm behoud;
- Het maaisel mag niet verwerkt worden in het element;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden;
- Er mogen geen wijzigingen aangebracht worden in het profiel van de greppel;
- Geen gebruik van bestrijdingsmiddelen in of nabij de sloot binnen een zone van 5m. (Gerekend vanaf bovenkant talud)

BIJLAGE I

Inrichtingsvoorstel op maatvastе ondergrond





Legenda

- Bestaande woning
- Nieuwe woning
- Rijbaan (asfalt)
- Zandpad (halfverharding)
- Inrit
- Berm (gras)
- Greppel
- Botanische weide
- Akker
- Tuin
- Houtsingel
- Lage haag
- Gemengde haag
- Boom
- Knotboom
- Fruitboom
- Nieuwe boom
- Afscheiding

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Dribergseven 6 Ven-Zelderheide
Landschapsplan

28 maart 2023



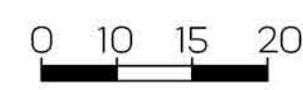
0 10 15 20

BIJLAGE II

Bepantingsplan op maatvaste ondergrond



- Legenda**
- Nieuwe houtsingel
 - Nieuwe gemengde haag
 - Nieuwe inheemse haag
 - Nieuwe boom
 - Behoud fruitboom
 - Behoud knotboom
 - Nieuwe fruitboom
 - Greppel



BIJLAGE III

Hoogstamfruit



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

WONEN AAN DE DRIEBERGSEVEN TE VEN-ZELDERHEIDE

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.