

Ruimtelijk kwaliteitsplan (RVR)

Ontwikkeling 4 woningen omgeving café de Pijp te Enter

Tubbergen, 13 april 2016 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Ontwikkeling 4 woningen Locatie: Witmoesdijk - omgeving café de Pijp te Enter Afbeelding: Ontwikkeling 4 woningen Witmoesdijk (Bron: Hannink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

Ruimtelijk kwaliteitsplan (RVR)

Project: Ontwikkeling 4 woningen Locatie: Witmoesdijk - omgeving café de Pijp te Enter

Titel rapport: Ruimtelijke onderbouwing (RVR) - Ontwikkeling 4 woningen omgeving café de Pijp

Opgesteld: 8 december 2015, Tubbergen

Gewijzigd: 13 april 2016

Status: Definitief

Opdrachtgever: Fam. W. ten Brinke
Muldershof 25
7468 GR Enter

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Ad Fontem Juridisch Bouwadvies
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22



1. Aanleiding

Café de Pijp is door de ligging en de historie een begrip bij de bewoners van Enter. Het café vormt de entree van Enter komend vanuit de Wierdenseweg. Hoewel de plaats een zekere historie heeft, is de verzameling gebouwen niet bepaald fraai te noemen. De locatie heeft meerdere transformaties ondergaan waarbij er gebruik is gemaakt van meerdere dakrichtingen, materialen en kleuren. Al is de ligging van het gebouw binnen de bebouwde kom; het heeft overduidelijk een verbintenis met het buitengebied. Vanuit die gedachte is de bebouwing te beoordelen als landschapsontsierend.

De locatie maakt tenminste vanaf 1930 onderdeel uit van de lintbebouwing langs een andere invalsweg van Enter, de Witmoesdijk. Een lintbebouwing liet zich kenmerken door meerdere individuele erfjes langs een invalsweg naar een dorp. De dichtheid van het aantal woningen neemt toe richting de komgrens van Enter. De afstand tot de weg is vaak beperkt. Door de huidige aaneengesloten bebouwing van het café is het beeld van de lintbebouwing wat vertroebeld geraakt. Nieuwe vrijstaande woningen kunnen dat beeld versterken.

Initiatiefnemer ten Brinke is voornemens om een belangrijke kwaliteitsimpuls toe te kennen aan de locatie van café de Pijp. De volledige sloop van het café biedt de ruimte om een drietal woningen aan de Witmoesdijk toe te voegen waarmee het beeld van de lintbebouwing weer wordt hersteld en versterkt. Tegenover de woningen bouwt ten Brinke een nieuw landhuis passend tussen de reeds bestaande en gerealiseerde woningen in de lintbebouwing. De ondergrond van de locatie is een passief voetbalveld op de flank van een grote gemeenschappelijk es: de Hambergeres.

Via de Rood voor Rood regeling worden er bouwrechten verworven door de sloop van schuren op meerdere locaties waaronder café de Pijp. Ten Brinke sloopt diverse opstallen aan de Ypeloweg, de Langevoortsweg en de Rondweg.

Om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken wordt er gebruik gemaakt van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Dat is vanuit de provincie een samengesteld beleid om te voorzien in bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. De omgevingsvisie maakt het onder meer mogelijk om landschapsontsierende opstallen te slopen en daarbij de mogelijkheid te bieden een gebouw met woonbestemming toe te voegen. Hoofddoel is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

In dit document wordt de ruimtelijke kwaliteit uiteengezet om te voldoen aan de gestelde regelingen. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering in de ruimtelijke kwaliteit.



Locatie ontwikkeling 4 woningen nabij café de Pijp te Enter. (Bron: bing maps).



Locatie ontwikkeling 4 woningen nabij café de Pijp te Enter. (Bron: bing maps).

2. Huidige situatie

Het gebied waar de ontwikkeling van vier woningen plaats gaat vinden ligt op een samenkomst van drie verschillende landschapstypen. Net als veel andere gebieden in overijssel is het landschap opgebouwd door dekzandvlakten met hoogteverschillen in de vorm van dekzandruggen en dekzandkopjes. 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. Dat geldt ook voor de es in het plangebied, de Hambergeres. De rijke, maar natte gebieden vormden de maten en op de grootschalige, in dit geval droge en open vlakten kon heide ontstaan.

Essenlandschap

Het plangebied ligt aan de rand van het Essenlandschap, met de overgang naar de Jonge Heideontginning en het matenlandschap. Met name de heideontginning 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 gebracht. De locatie ligt dan ook van oorsprong in een zeer gevarieerd landschap waarin open en gesloten elkaar afwisselen.

Het essenlandschap is met afstand het oudste landschap omdat men er goed kon verbouwen. Door de drogere omstandigheden ontstonden daar de eerste nederzettingen, zo ook het dorp Enter. Boederijen gingen zich rondom de es vestigen. De es zelf is altijd open geweest, maar ook op de flanken is er nooit sprake geweest van een veelvoud aan houtopstanden. Waar het dorp Enter altijd aan de rand van de es heeft gelegen, heeft het in de jaren een negatieve ontwikkeling gekend voor de openheid van de es. De bebouwing is steeds prominenter onderdeel uit gaan maken van het essenlandschap rond Enter.

Jonge heideontginningslandschap

Naast het essenlandschap ligt het plangebied in de uitloop van de jonge heideontginning. Aan het begin van de voorgaande eeuw is men begonnen om de heide te ontginnen. Een fractie van de heide is nog zichtbaar op het kaartmateriaal uit 1911. De heideontginning gaat rond het plangebied over in het nattere matenlandschap. De kaarsrechte Eversdijk en Witmoesdijk en de openheid van het landschap in 1911 verraden de heideontginning, maar gesteld moet worden dat het plangebied exact op de samenkomst van de diverse landschappen ligt.

Matenlandschap

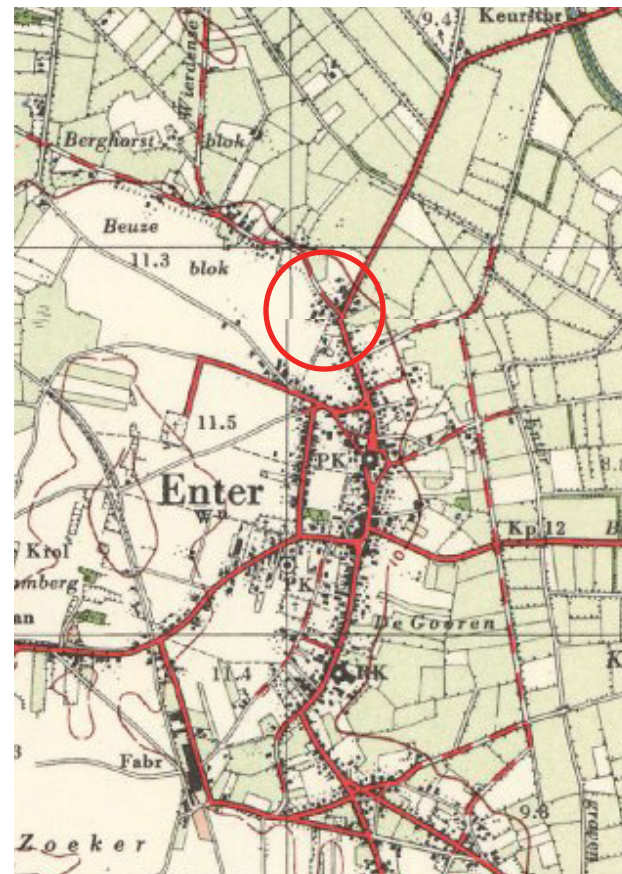
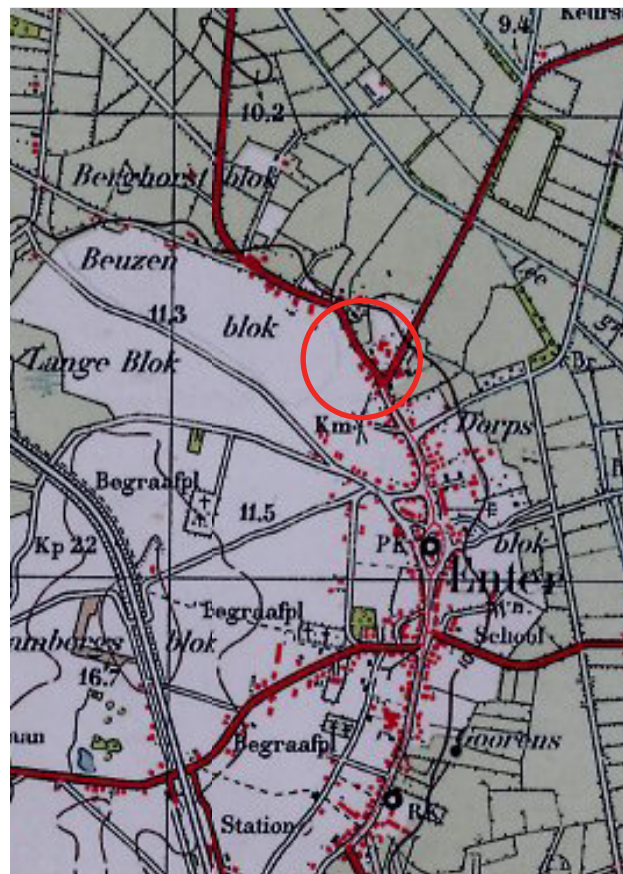
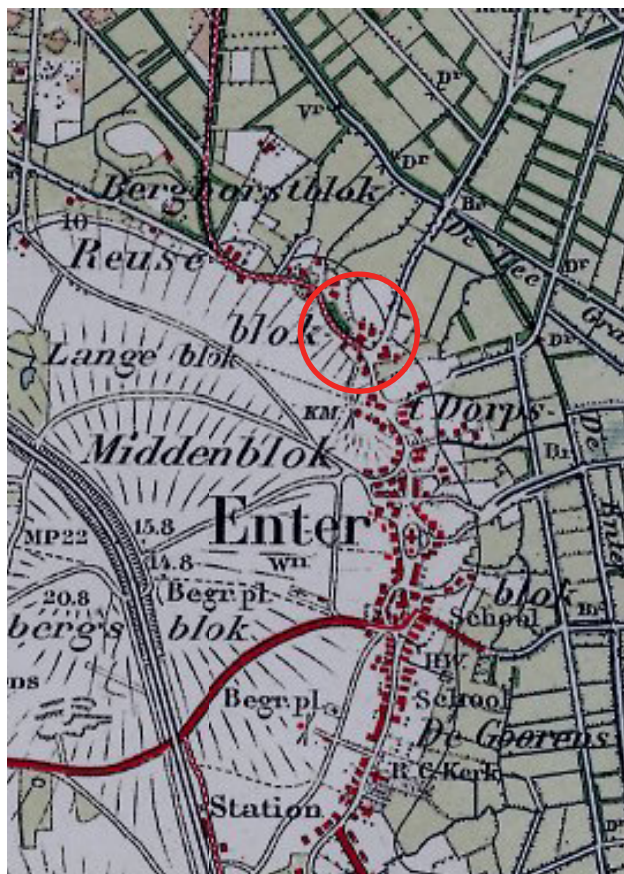
Nadat het essenlandschap (en het latere kampenlandschap) volledig in gebruik is genomen moesten boeren uitwijken naar het nattere matenlandschap. Het landschap werd daardoor verdeeld in maten. Deze zijn goed zichtbaar aan de oostelijke zijde van Enter

Het landschap

Het erf lag op de overgang van diverse landschappen. Elk landschapstype heeft eigen kenmerken, maar gesteld moet worden dat het plangebied open is geweest. Het voormalige matenlandschap is onherstelbaar beschadigd en is bovendien aangemerkt als uitbreiding van Enter in de vorm van een woonwijk. Er zijn weinig kansen om versterkingen aan te brengen zonder het landschap negatief aan te tasten. De beplantingen waren vooral gevestigd langs de wegen en/of waterlopen.

Nieuwe elementen

Bestaande en/of nieuw aan te leggen elementen moeten de herkenbaarheid van het landschap niet verstoren. Het landschap is van oorsprong erg open. Voor extra landschappelijke versterkingen ten behoeve van de ontwikkeling zijn de mogelijkheden erg beperkt.



Verandering landschap rondom erf in 1911, 1935 en 1954. (Bron: watwaswaar.nl)

Huidige indeling plangebied

Zoals in voorgaande weergegeven komen meerdere landschappen bij elkaar rond het plangebied. De woningen langs de Witmoesdijk vormen een lintbebouwing die reeds aan het begin van de voorgaande eeuw aanwezig is. De openheid van de es is op de luchtfoto ten zuiden van de Witmoesdijk zichtbaar. De huidige, aangebrachte beplanting rondom het café de Pijp is passend in het landschapstype, maar vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarde.

Legenda bij luchtfoto:

- A - Witmoesdijk
- B - Wierdenseweg
- C - Bestaande houtopstanden rondom perceel
- D - Café de Pijp
- E - Locatie nieuwe woningen (net als D)
- F - Voetbalveld (locatie landhuis)
- G - Bestaande houtopstanden langs Witmoesdijk

Het rood omlijnde perceel behoort tot het plangebied. Het erf kent geen bijzonder hoge cultuurhistorische opzet met karakteristieken voor de jonge heideontginning.



Huidige indeling plangebied. (Bron: bing maps)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

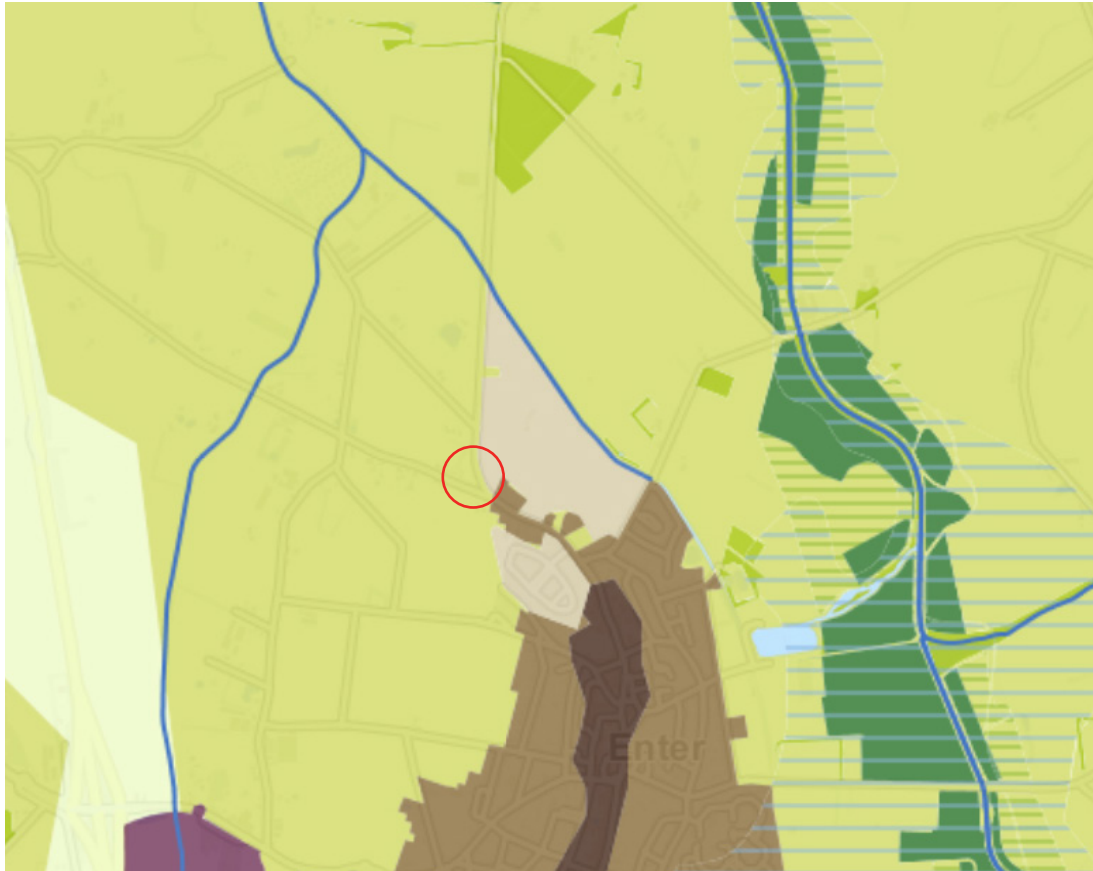
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap". Dat betekent dat wonen, werken, toerisme en landbouw een goede buur van elkaar moeten (kunnen) zijn met een ruime aandacht voor behoud en herstel van het landschap en de natuur. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn de gevolgen voor de landbouw en het landschap in het gebied zeer beperkt. De ontwikkeling is in een groter perspectief een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling en past in het beeld van de lintbebouwing. De ontwikkeling past daarom binnen het omschreven beleid.

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 lust en leisurelaag). 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 en de lust en leisure laag zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal geelgroene kleur over het plangebied betekent dat het hele plangebied aan te duiden is als Mixlandschap.
(Bron: omgevingsvisie.nl)

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. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten en beekdalgebieden met reliëfverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

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 podstalsysteem. De essen kwamen daardoor (nog) hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe, grillige 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 (erven) rondom een es gebouwd.

De heideontginning kenmerkt zich juist door een veel minder grillig patroon met rechte wegen (Witmoesdijk / Eversdijk). Net als de essen kenmerkt het landschap zich wel voornamelijk door de openheid. De bebouwing vormde een lint langs de invalswegen waarbij gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling goed kan worden opgenomen in het beeld.

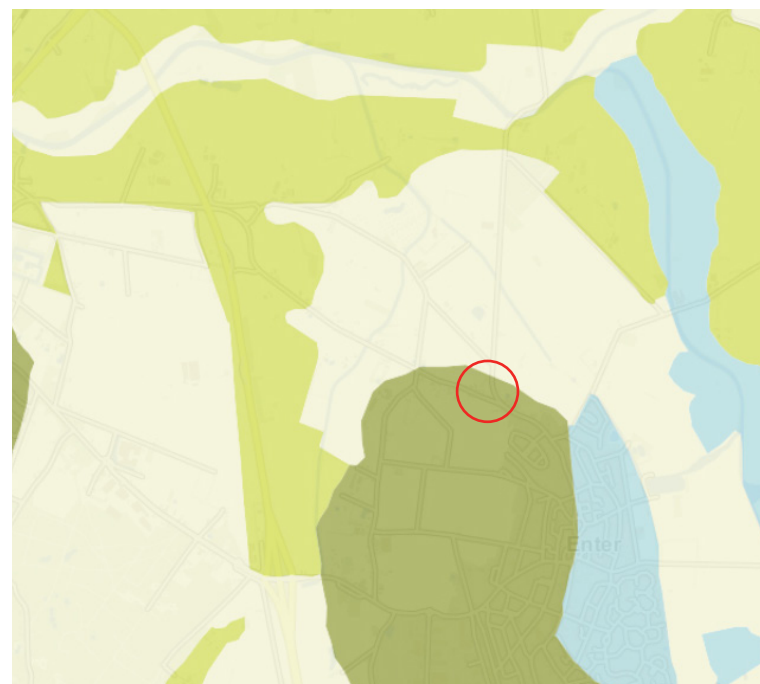
Het gebied rondom de voorgenomen ontwikkeling biedt weinig mogelijkheden om landschappelijke versterkingen door te voeren om daarmee de landschappelijke herkenbaarheid te kunnen vergroten. Indien de ontwikkeling op een juiste wijze landschappelijk wordt ingepast - met inachtneming van het open landschapstype - dan past de ontwikkeling binnen het omschreven beleid.

Er moet op worden gemerkt dat de kaart gebiedskenmerken met de verbeelding van het cultuurlandschap in detail afwijkt van de werkelijkheid. Het matenlandschap (blauw weergegeven op de kaart) loopt verder door naar de noordkant van de es. Behoudens dat daardoor drie landschapstypen bij elkaar komen op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling heeft dit geen invloed op de planuitwerking.


3.2 KGO gemeente Wierden

De gemeenteraad van de gemeente Wierden heeft op 15 oktober 2013 de beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving vastgesteld. Dit is een verdere uitwerking van de Structuurvisie Wierden. In de beleidslijn wordt enerzijds verwezen naar bestaande beleidskaders als "Rood voor Rood met gesloten beurs" en de beleidsnotitie "Nieuwe Landgoederen" en anderzijds een nieuw kader voor de toepassing van KGO. Men moet bij een ontwikkeling voldoen aan de punten:

- Gemeentelijke visies en/of beleid;
- Generiek beleid van de provincie;



Links: Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekszandvlakte en -ruggen" nabij "beekdalen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "essenlandschap" met een overgang naar de "heideontginning" en het "matenlandschap". (Bron: omgevingsvisie.nl)

- 
- sociaal en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;
 - versterken ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken;
 - aantonen verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden te compenseren door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Bij het voldoen aan bovenstaande punten dient met te motiveren welke aanvullende kwaliteitsprestatie wordt geleverd. De aanvullende prestatie wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. De meerwaarde ontstaat door de totale opbrengsten te verminderen met de totale kosten. Bovendien kan de meerwaarde naar boven of beneden worden bijgesteld door wegingsfactoren. Aan de hand van de wegingsfactoren zijn percentages gekoppeld om de meerwaarde te verhogen dan wel te verlagen. De daaruit voortvloeiende ontwikkelingsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Dit kan zowel gaan om de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit en architectuur.


Conclusie

Het plan voldoet aan de eerder gestelde voorwaarden. Bij de wijziging van de bestemming ontstaat een waardevermeerdering bij het toekennen van vier bouw kavels. Daartegen over zijn de kosten gesteld voor het bouwrijp maken, 30% gecorrigeerde vervangingswaarde van de sloopstallen, de sloopkosten, de kosten m.b.t. asbestsanering en de planvormingskosten. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan,

opgesteld door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies. Zoals blijkt uit de gemeentelijke beleidsnota geeft de meerwaarde alleen geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. Het plan voorziet in een viertal woningen aan de dorpsrand van Enter. De woningen worden aangemerkt als "een beetje gebiedsvreemd" waaraan een wegingspercentage van 30% wordt toegekend. De impact van de woningen varieert. De woningen op de locatie van café de Pijp zullen een beperkte impact hebben, dat van het landhuis een grotere.

Er wordt uitgegaan van een middelgrote impact op de omgeving met een wegingspercentage van 30%. Tot slot is er in het plan sprake van maatschappelijk belang als een eigen belang. Er is een herontwikkeling van het café, de verkeersveiligheid wordt verbeterd en er is sloop van diverse landschapsontsierende stallen. Daar staat tegenover dat er kavels worden verkocht en de realisatie van een landhuis. Er is sprake van een beetje maatschappelijk belang met een wegingspercentage van 30% wat een totaal van 90% tot gevolg heeft.

Bij het plan wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door 2584 m² landschapsontsierende bebouwing te slopen. Daarnaast vinden diverse landschappelijke versterkingen plaats op de voormalige slooplocaties. Er wordt verwezen naar de posters voor de landschappelijke inpassing aan de Ypeloweg 10a en 21a, de Langevoortsweg 5, de Rondweg 11 en de Witmoesdijk (café de Pijp).



Door de diverse ingrepen wordt het landschap fraaier. Daarnaast verliest de locatie van café de Pijp de horecaverunning en wordt de verkeersveiligheid aldaar beter door meer overzicht te genereren. Als aanvullende kwaliteitsimpuls worden de mogelijkheden onderzocht voor de aanleg van een dorpsommetje. Met deze wandelroute kan men vanaf de Witmoesdijk richting de Weitakkersweg lopen, al dan niet gecombineerd met de begraafplaats om richting de Hambergerweg.

De wandelroute sluit aan op de nog op te stellen dorpsrandvisie. De visie wordt geschreven ter versterking van onder andere het gebied: de Hambergeres. Bekend is dat de es herkenbaar is door de openheid. Een wandelroute zal dus opgenomen kunnen worden zonder de gebiedskenmerken aan te tasten.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin past binnen de gemeentelijke beleidslijn: toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving.



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten van toepassing:

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Het ontwikkelen van drie woningen locatie café de Pijp;
- Het ontwikkelen van landhuis tegenover locatie café de Pijp;
- Het slopen van café de Pijp;
- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing op diverse locaties in de gemeente Wierden;

Uitgangspunten gemeente Wierden:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde ontwikkeling(en).
- Slopen landschapsontsierende bebouwing conform KGO (RvR) regeling;
- Het landschappelijk inpassen van de slooplocaties;

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Extra investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving



5. Het Plan

Zoals reeds vermeld maakt café de Pijp plaats voor de realisatie van een drietal woningen. Daarnaast wordt aan de overzijde een nieuw landhuis gebouwd. Niet onbelangrijk is de sloop van landschapsontsierende bebouwing op een viertal erven. Hiervoor wordt verwezen naar de posters van de landschappelijke inpassingen van de Ypeloweg 10a en 21a, de Rondweg 11 en de Langevoortsweg 5. De diverse posters voorzien in een korte motivatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planontwikkeling rondom de locatie van café de Pijp.

Door het verdwijnen van het café gaat de entree van Enter anders worden beleven. Door de verschijning van het café (verschil in materiaal, dakrichtingen en kleurgebruik) was de entree niet bepaald fraai. Daarnaast was de aansluiting van de Witmoesdijk op de Wierdenseweg niet bepaald overzichtelijk, gelet op de verkeerssituatie. In de nieuwe situatie komt men Enter op een verzorgde wijze binnengereiden.

Hoewel het groen wordt versterkt - er komt een beukenhaag in het verlengde van de singel - neemt de overzichtelijkheid van het kruispunt juist toe. Het kruispunt wordt overzichtelijker door het aanbrengen van een klein gedeelte gras, opvolgend door een landschappelijk ingepast plantvak. Voorgesteld wordt om de aanplant te verrichten met veldesdoorn en de hoogte te beperken tot 50 - 60 centimeter. Daardoor ontstaat er een verzorgd kruispunt met een sterk verbeterd overzicht.

De beukenhaag aan de achterzijde van de woning (C) wordt niet hoger dan 120 - 150 centimeter. Het is niet de bedoeling om een groene 'muur' op te werpen en anderzijds is het niet de bedoeling om het zicht van de bewoners ernstig te beperken. De individuele

inpassing van de woningen (A/B/C/D) wordt ten tijde van de bouwaanvraag uitgewerkt. Hiermee wordt bedoeld om de exacte invulling te geven voor de aanleg van hagen en bomen.

De positionering van de bebouwing is te onderbouwen door de bestaande lintbebouwing aan de Witmoesdijk. De lintbebouwing is een cultuurhistorische verschijning langs de invalswegen naar een dorp, in dit geval Enter. De dichtheid van de bewoning werd altijd hoger naar mate men het dorp naderde. De toevoeging van de woningen is daarom niet in strijd met het ruimtelijke beeld ook niet door de toevoeging van het landhuis. Het verdwijnen van het café - en dan met name de aaneengesloten formatie van de bebouwing - heeft juist een positieve uitwerking op de lintbebouwing. Door de bouw van drie individuele woningen wordt de lintbebouwing immers beter herkenbaar.

Door de openheid van de es is er gekozen om rondom het landhuis minimaal aan te planten. De grote gemeenschappelijke es kenmerkte zich juist door de enorme openheid met enkel aan de flank (vaak bij de erven en de wegen) wat beplanting. De achterzijde van de erven waren al op de openheid gericht waardoor aldaar beplanting nauwelijks aanwezig was. Bij de aanduiding S worden de mogelijkheden onderzocht om een wandelroute aan te leggen waarvan omwonenden gebruik kunnen maken om richting de Weitakkersweg of zelfs de Hambergerweg te kunnen lopen. De aanleg van een wandelroute tast niet de kenmerken van het gebied aan, maar verhoogd wel de beleveniswaarde.

Bij de letter N bestaat de mogelijkheid om een kenmerkend symbool (landmark) te plaatsen. Gedacht wordt aan een pijp ter herkenning aan de vroegere situatie.



Ontwikkeling woningen Witmoesdijk 1:1500 (Bron: Hannink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

6. Maatregelen

Er worden diverse maatregelen bewerkstelligd om de ruimtelijke kwaliteit te voorzien van een impuls.

G - Het aanbrengen van een beukenhaag.

Belangrijk voor de entree van Enter is een verzorgde afwerking van de achterzijde van woning C. Door een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) wordt de entree groen aangekleed en wordt tevens de woning landschappelijk ingepast. De hoogte wordt niet meer dan 120 - 150 centimeter om te voorkomen dat er sprake is van een 'muur'.

I - Het aanplanten van inheems plantmateriaal

Het aanbrengen van enkele solitaire bomen (*Quercus robur*) met daaronder de aanplant van inheems bosplantsoen. De exacte invulling volgt bij het indienen van de bouwaanvraag.

K - Beplanting nabij kruising

Het aanplanten van een landschappelijke blokhaag. Voorgesteld wordt om veldesdoorn (*Acer Campestre*) aan te planten. Onderhoud als blokhaag moet voorkomen dat de soort hoger wordt dan 50 á 60 centimeter. Voor het plantvak wordt een gedeelte als gras (R) ingevuld om de kruising extra overzichtelijk te maken.

S - Het aanbrengen van struweelbeplanting onder bestaand groen.

De bomen op de perceelscheiding tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande opstallen blijven behouden. Om privacy te genereren wordt er struweelbeplanting aangebracht dat in de toekomst onderhouden blijft als struweelheg. De beplanting komt langs de toegang tot de weide. De toegang wordt aan de Witmoesdijk verfraaid met een streekeigen landhek. De bestaande houtsingel (L) blijft behouden.

Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor de aanleg van een wandelpad (lees: dorpsommetje). Door de aanleg kan men vanaf de Witmoesdijk richting de Weitakkersweg lopen. Al dan niet kan er gecombineerd worden met de Hambergerweg. De eerste gedachte is om het wandelpad niet te beplanten gelet op het open karakter van de es.



Ontwikkeling Witmoesdijk (Bron: Hannink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

