

# **INRICHTINGSPLAN**

## **BUNSINGLAAN 13**

### ***GEMEENTE ZEIST***

Opdrachtnummer : 08.165  
Datum : juni 2024  
Versie : 6  
Auteurs : *mRO* b.v.

## **INHOUDSPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>INRICHTINGSPLAN .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>BEPLANTING EN MATERIALEN .....</b>	<b>13</b>

## 1 INLEIDING

Voorliggend inrichtingsplan heeft betrekking op de percelen behorend bij Bunsinglaan 13 Zeist. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, een pelsdierhouderij, waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De eigenaar wil gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling en drie nieuwe woningen terugbouwen op het voormalig agrarisch perceel.

Om tot een plan te komen, is er een gebiedsproces gestart en is er met alle belanghebbenden, waaronder de groene groepen, overlegd.

In voorliggend document wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en de historische en ruimtelijke ontwikkeling als ook de kaders voor de nieuwe inrichting.



*Plangebied ligging in de omgeving*



*Luchtfoto plangebied*

## 2 UITGANGSPUNTEN

Om tot een goede inrichting te komen, is er naar meerdere aspecten gekeken:

- de historische landschapontwikkeling;
- het landschapsbeleid van provincie en gemeente;
- de wensen vanuit de groene groepen;
- de wensen vanuit de initiatiefnemer m.b.t. het onderhoud.

### Historische landschapontwikkeling

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de Heuvelrug en de Kromme Rijn. Aan de zuidwestflank van de Heuvelrug hebben aan het einde van de 18<sup>de</sup> eeuw veel rijken landhuizen en bijhorende parken opgericht en aangelegd. Er is een gordel van buitenplaatsen ontstaan aan de voet van de Heuvelrug. Deze landgoederenzone heet de Stichtse Lustwarande. Het plangebied ligt aan de zuidrand van deze zone. Door de landgoederen is het landschap van oudsher kleinschalig – veel landschapselementen afgewisseld met grotere open plekken die agrarisch in gebruik waren. Zij zijn de uitloop van de bossen van de Heuvelrug naar het open gebied van de Kromme Rijn. Verder richting de Kromme Rijn ontwikkelde de fruitteelt zich als belangrijke factor in het landschap. De structuur van het landschap is beïnvloed door de Rijn en Heuvelrug – de wegen en vaak ook wateren lopen parallel tot de Heuvelrug. Oorspronkelijk waren er veel bomenrijen langs de wegen en wateren te vinden. De verkaveling, zeker bij de latere ontginningsfases, loopt haaks op de wegen.

Het plangebied zelf ligt zoals genoemd aan de rand van de landgoederen gordel tussen 3 landgoederen in, Wulperhorst, Blikkenburg en Rijnwijck. Het ligt in een groter open gebied tussen deze landgoederen. Tot in de jaren 60 was de grond, waar later de pelsdier sheds kwamen, een bosje dat waarschijnlijk vroeger gebruikt werd als griendhoutbosje. De waterloop en bomenrij aan de noordkant zijn restanten uit deze tijd.



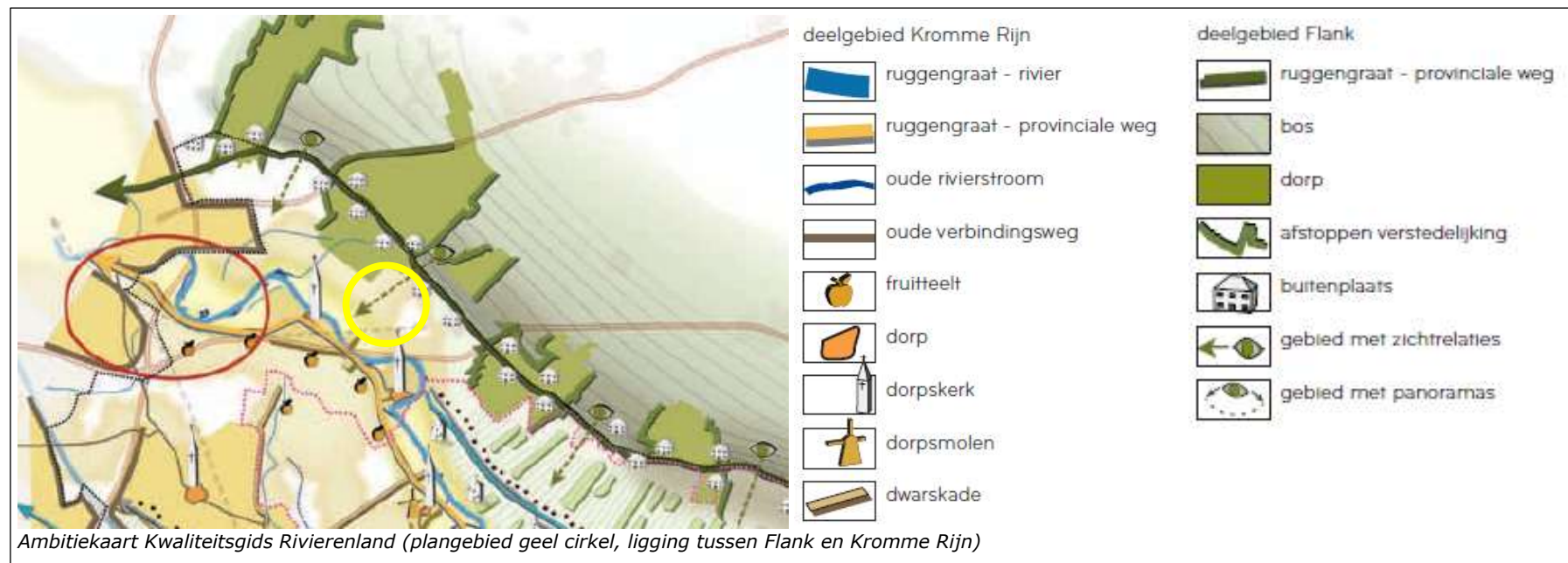
## Landschapsbeleid provincie en gemeente

Het plangebied maakt binnen de provinciale verordening deel uit van het 'Landschap Rivierenland'. Dit betekent dat nieuwe activiteiten de kernkwaliteiten van het landschap niet mogen aantasten. Nieuwe plannen moeten het landschap versterken.

Voor het Rivierenland zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Omdat het Rivierengebied een landschap is van een langgerekte opbouw, kunnen meerdere deelgebieden worden onderscheiden. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied dan ook verschillende accenten. Deze deelgebieden, alsook een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten, zijn opgenomen in de 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen'. Gemeenten en initiatiefnemers wordt gevraagd bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.





Uit de kwaliteitsgids wordt ook duidelijk dat het plangebied gelegen is in de overgangszone tussen twee gebieden. Voor het plangebied betekent dat vooral te kijken naar de zichtlijnen. De provincie vraagt in dat kader:

*het beschermen en actief ontwikkelen van zichtlijnen en vergezichten vanuit de ruggengraat richting de rivier. Het aantal vista's is de afgelopen decennia enorm afgenomen. Door de hoge gebruiksdruk op het gebied rond de ruggengraat, zal actief ontwikkelen nodig zijn om de zichtrelaties vanaf de stuwwal te versterken.*

### **LOP Kromme Rijgebied en bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid West**

Een belangrijk instrument met betrekking tot het landschap vanuit de gemeente is het landschapsonwikkelingsplan (LOP). Hier staan het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het Kromme Rijgebied voorop.

De planlocatie maakt deel uit van de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug en is gelegen in het zogenaamde kampenlandschap. Dit landschap wordt getypeerd door onregelmatige verkaveling, verspreid liggende bebouwing, (vaak tegen een bosrand aan), in combinatie met houtwallen en houtsingels die de onregelmatige verkaveling benadrukken. Het landschap kent een overgang naar het Kromme Rijgebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de Heuvelrug.

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid West is nog eens naar de landschapstypes gekeken en zijn de indelingen verfijnd. Zoals ook ter plaatse van het plangebied, dat als kleinschalig landschap met relatief grotere open plekken is gekenmerkt. De waarden van dit landschap worden als volgt gedefinieerd:

- *onregelmatige verkaveling;*
- *verspreid liggende bebouwing;*
- *houtwallen en houtsingels die de onregelmatige verkaveling benadrukken;*
- *overgang naar het Kromme Rijgebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de Heuvelrug;*

*met dien verstande dat:*

- *herstel en ontwikkeling van de kleinschaligheid met relatief grotere open plekken (ten opzichte van de overige gebieden in het kleinschalig landschap) centraal staat.*



## **Wensen vanuit de groene groepen**

Over dit plan is uitgebreid met de vertegenwoordigers van de groene groepen overlegd. Er zijn hier een aantal wensen naar voren gekomen die meegenomen en gewogen zijn bij het opstellen van het inrichtingsplan.

- Openhouden van de zichtrelaties vanuit de Tiendweg in de richting van de Heuvelrug, dus voorkeur voor niet al te hoog opgaande natuur.
- Clustering van de bebouwing zo ver mogelijk richting de Bunsinglaan.
- De wens naar open natuur, bijvoorbeeld blauwgras-grasland.
- Duidelijke begrenzing van de woonerven naar nieuwe natuur, zodat deze niet verstoord kan worden, inclusief betredingsverbod.
- Verbinding met natuurgebieden Blikkenburg creëren.
- Eventueel aanleg nieuw water in het plangebied.
- Afgraven van de gronden die in het verleden verhoogd zijn.

Niet alle wensen kunnen in het inrichtingsplan meegenomen worden. Zo is niet voor de aanleg van water gekozen i.v.m. de waterhuishouding ter plaatse. Als de wens bestaat nat(ter) grasland te creëren, zal het graven van extra waterberging in vorm van sloten juist tegen vernatting werken. Ook kon de bebouwing niet verder dan aangegeven richting Bunsinglaan worden opgeschoven i.v.m. de vorm van het perceel en het handhaven van recht van overpad.

## **Wensen vanuit initiatiefnemer**

De initiatiefnemer heeft vooral de wens geuit dat het beheer van de gronden straks niet te complex zou zijn. Ook legt hij de nadruk op het feit dat het recht van overpad iets is wat niet gewijzigd kan worden, dus dat de gronden van de weg niet gebruikt kunnen worden voor de nieuwe ontwikkeling.

### 3 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied aan de flank van de Heuvelrug en is een overgangsgebied tussen de Heuvelrug en Kromme Rijn en kenmerkt zich door kleinschaligheid, mede door de landgoederen enerzijds, en grotere open gebieden anderzijds. De locatie was lange tijd een bosje, vermoedelijk voor de productie van griendhout. Pas na de jaren '60 werd het perceel ingericht als pelsdierhouderij en voor dat doel ook iets opgehoogd. De omgeving noordelijk van de locatie is een kwelgebied en vrij vochtig, hier vindt op dit moment ook natuurontwikkeling plaats. Direct aan de locatie grenzen de (natuur)gebieden van landgoed Blikkenburg. Iets verderop ligt westelijk het landgoed Wulperhorst en zuidelijk landgoed Rijnwijck.

Zoals op de bijgaande luchtfoto goed te zien is, is het plangebied een langwerping smal perceel. De vorm hiervan gaat terug op het voormalig bosje dat op deze plek aanwezig was.

Ook het water langs de noordelijke perceelsgrens en ook een bomenrij oftewel beplanting langs deze lijn, behoren tot de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.

Tegenwoordig is aan de voorkant de bedrijfswoning gesitueerd, op het achterterrein de bedrijfsbebouwing (een schuur) en daar achter de pelsdieronderkomens (lage sheds). Behalve de bedrijfswoning, die burgerwoning gaat worden, zal alle bebouwing te zijner tijd geamoveerd worden.

De ontsluiting van het perceel gebeurt via een weg die langs de noordkant achter op het perceel loopt. Deze weg is ter hoogte van de bedrijfswoning voorzien van knotwilgen.

Onderstaande foto's geven de huidige situatie vanuit de Bunsinglaan weer. Goed te zien zijn de bossen van Blikkenburg die de achtergrond vormen van het perceel en de relatieve openheid van het plangebied.







*Aanzicht plangebied vanuit de Businglaan richting noorden en richting zuiden gekeken (bron: Google Streetview)*

## 4 INRICHTINGSPLAN

Met de bovengenoemde uitgangspunten is een inrichtingsplan opgesteld. Het doel om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden en verder te ontwikkelen, is net zo belangrijk geweest als een haalbare stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe woningen.

De openheid, ook in samenhang met nieuwe oftewel bestaande zichtlijnen, is het belangrijkste uitgangspunt geweest. Het doel was om de nieuwe bebouwing op het perceel in te passen zonder dat het landschap verdicht wordt.

De natuurontwikkeling is het tweede belangrijke punt van het plan. Welke (open) landschapselementen kunnen aan het gebied toegevoegd worden zodat enerzijds de verbindingfunctie en anderzijds nieuw leefruimte mogelijk gemaakt kan worden. Hierbij speelt de begrenzing van de woonerven naar de nieuwe natuur en het afgrenzen van het publiek een bijzondere rol.

Samengevat heeft het inrichtingsplan meerdere doelen met het oog op natuur en landschap:

- zoveel mogelijk de openheid behouden die door de sloop van de gebouwen ontstaat;
- verbindingen tussen bestaande leefgebieden/natuurgebieden noordelijk en zuidelijk van het plangebied versterken/aan leggen (stepping stones);
- zichtlijnen richting de Heuvelrug niet helemaal aaneengesloten, hoog opgaande beplanting onderbreken;
- het creëren van natuur die momenteel in het gebied minder aanwezig is om zo vanuit ecologisch oogpunt een versterking te bereiken.

Het plangebied is in drie delen opgedeeld: het bestaande erf aan de Bunsinglaan 13, de nieuwe erven, en de natuurontwikkeling. Hierbij is er op gelet dat nieuwe natuur en nieuwe erven ongeveer dezelfde ruimte krijgen, het oppervlak natuur is ruim 3.600m<sup>2</sup> en de nieuwe erven met hun ontsluiting is 3.700 m<sup>2</sup>.

Het bestaande erf en tuin van Bunsinglaan 13 wijzigt niet van gebruik of inrichting en wordt daarom verder niet beschreven. De dwarsweg die tussen bestaande tuin en nieuwe erven loopt, blijft eveneens behouden in verband met afspraken met de gebruikers van de aangrenzende agrarische gronden.

Onderstaand worden de nieuwe erven en de nieuwe natuur toegelicht.

## **Erven en bebouwing**

Door de langwerpige vorm van het plangebied, is de meest logische manier de erven achter elkaar te leggen. De drie nieuwe erven zijn per stuk circa 1.100 m<sup>2</sup> van omvang. Door de bestaande ontsluiting aan de noordkant van de kavel door te trekken naar achteren, kunnen alle erven middels dezelfde weg ontsloten worden. De bebouwing is iets verzet en gedraaid ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt vermeden dat er een 'rij' huizen komt en ontstaat er toch een cluster van bebouwing. Iedere woning heeft ook een bijgebouw op het erf. De bebouwing sluit qua omvang aan bij de bestaande woningen in het buitengebied. De hoogte is met maximaal 7 meter bouwhoogte, circa 1 meter lager dan elders in het buitengebied. Dat komt de wens naar openheid ten goede en zullen de nieuwe huizen minder massaal ogen.

### Erfafscheiding

Alle erfgrenzen zijn zo gekozen dat er privacy ontstaat zonder de erven helemaal dicht te planten, wat niet bij het landschap en de gewenste openheid zou passen. De erven zijn aan de buitenkant omgeven met een geschoren meidoornhaag van maximaal 1m en aan de wegzijde van maximaal 60cm. Tussen de erven zal een smalle één rijige bomensingel als erfgrens dienen bestaande uit elzen, wilgen, vuilboom en sleedoorn. Omdat deze haaks op de waterloop staan, wordt het doorzicht richting Heuvelrug niet belemmert. Als beeldbepalend element zal op ieder erf een solitaire erfboom (eik of linde) aangeplant worden. De soortenkeuze is afgestemd op het landschapstype en de waterhuishouding van het plangebied.

## **Natuurinrichting**

Aan de achterkant van het terrein zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Als overgang van bebouwingscluster naar natuur komt er een smalle boomgaard met ongeveer 8 bomen, bij voorkeur oude soorten. Boomgaarden zijn niet alleen waardevolle landschapselementen, maar kennen ook een grote natuurlijke diversiteit. Ze bieden leefruimte en voedsel aan veel verschillende diersoorten. De boomgaard refereert aan de lange geschiedenis van hoogstam-fruitteelt in de omgeving. De boomgaard zal door de eigenaren van het aangrenzende woonerf beheerd worden.

Achter de boomgaard zal natuurlijk, kruidenrijk grasland ontwikkeld worden dat niet toegankelijk is voor de bewoners en wandelaars. Om dat te garanderen, zal er een laag takkenril (max 1m) aangelegd worden als grens. Toegankelijkheid voor beheer is mogelijk door een (afgesloten) poort aan de zuidoostkant. Takkenrillen bieden niet alleen leefruimte, maar beïnvloeden ook het microklimaat ter plekke, zodat er een groter variëteit van habitatten op een kleine ruimte ontstaat. Het snoeiafval, afkomstig van het plangebied, kan hier worden verwerkt.

De bestaande bomenrij langs het water zal worden gehandhaafd. Hierbij wordt wel goed gekeken welke bomen/struiken voldoende vitaliteit tonen en welke uitgedund kunnen worden. Deze zullen terug geplant worden. Met hulp van beheer zullen de zichtlijnen vanuit de Tiendweg richting Heuvelrug weer iets meer geopend worden. Door om de beurt 50% van de beplanting af te zetten

(periodiek 5-10 jaar), zal altijd een deel van de rij lager zijn en zicht mogelijk maken. De bestaande houtwal aan de kopse kant van het perceel blijft gehandhaafd en zal ook niet uitgedund worden.

Alle landschapselementen versterken de ecologische verbindingfunctie die het plangebied heeft.

Bijgaande figuur geeft het inrichtingsplan weer.



## 5 BEPLANTING EN MATERIALEN

### Hagen

Geschoren hagen worden veelal gebruikt als afscheiding van (privé)ruimten. De hagen markeren overgangen op het erf (b.v. kaders boerentuin) en ze markeren de overgang tussen kavel en landschap. Zij vormen een goede schuilgelegenheid en foerageerplaats voor kleine zangvogels en muizen en dienen in de winterperiode als schuilplaats voor diverse vogelsoorten.

Voor de scheer oftewel kniphagen rond de erven, is gekozen voor een meidoornhaag die op een hoogte van maximaal 1 meter gehouden worden aan de buitenkant van het perceel en 60 cm aan de binnenkant naar de weg toe. Meidoornhagen geven naast groen ook bloesem en fruit. De haag kan op 2 manieren aangeplant worden: in enkele rij en in dubbele rij. De dubbele rij zal iets eerder dicht zijn maar vraagt ook om meer plantmateriaal. De haag moet regelmatig (2 keer per jaar) geschoren worden zodat het zijn hoogte en vorm behoudt.



*Boomgaard met meidoornhaag*

### Boomgaard

De vruchtdragende bomen hebben zowel een cultuurhistorische achtergrond als ook een gebruiksfunctie (vruchten). Hoogstam boomgaarden hebben een eigen natuurwaarde op het landgoed. In het voorjaar profiteren insecten van bloesem en in de nazomer dient het valfruit als voedselbron voor insecten, vogels en zoogdieren. Fruitbomen bieden ook, zoals andere bomen, bij het ouder worden steeds meer nest- en schuilgelegenheid aan vogels.

De keuze wat betreft het hoogstamfruit voor de boomgaard ligt bij de initiatiefnemer. Belangrijk te weten is dat er van de meeste fruitsoorten ten minste 2 bomen geplant moeten worden als er geen verdere fruitbomen in de buurt zijn. Dat is noodzakelijk voor het goed dragen van fruit (onderlinge bestuiving). De keuze ligt bij soorten zoals appel, peer, pruim, kers en walnoot. Er zullen minimaal 8 bomen geplant worden in een raster van 8 meter. Bijzondere (cultuurhistorische) waarde krijgt de boomgaard als er voor 'oude' soorten gekozen wordt, zoals Goudrenet en Notarisappel.



Fruitbomen moeten in het kader van beheer periodiek gesnoeid worden, maar vergen in de volwassen fase weinig onderhoud. Afhankelijk van de wens naar meer of minder fruitproductie kunnen de intervallen hierop aangepast worden. De landschappelijke waarde staat los van de productiewaarde.



### Solitair

De nieuw aan te planten erfboom kan een linde of zomereik zijn, het is aan de smaak van initiatiefnemer. Solitaire bomen zijn kenmerkend voor het landschap en dienen vaak als herkenningspunt. Ook kunnen ze een beeldbepalende functie hebben. Zo zijn op (historische) boeren erven vaak monumentale bomen te vinden die extra kwaliteit bieden aan het erf. Hun ecologische functie is die van foerageergebied en verblijfplaats voor veel soorten vogels, alsmede leefgebied voor tal van insecten. Als de bomen op leeftijd zijn, kunnen ze een nestplaats vormen voor vogels als de torenvalk en de steenuil.

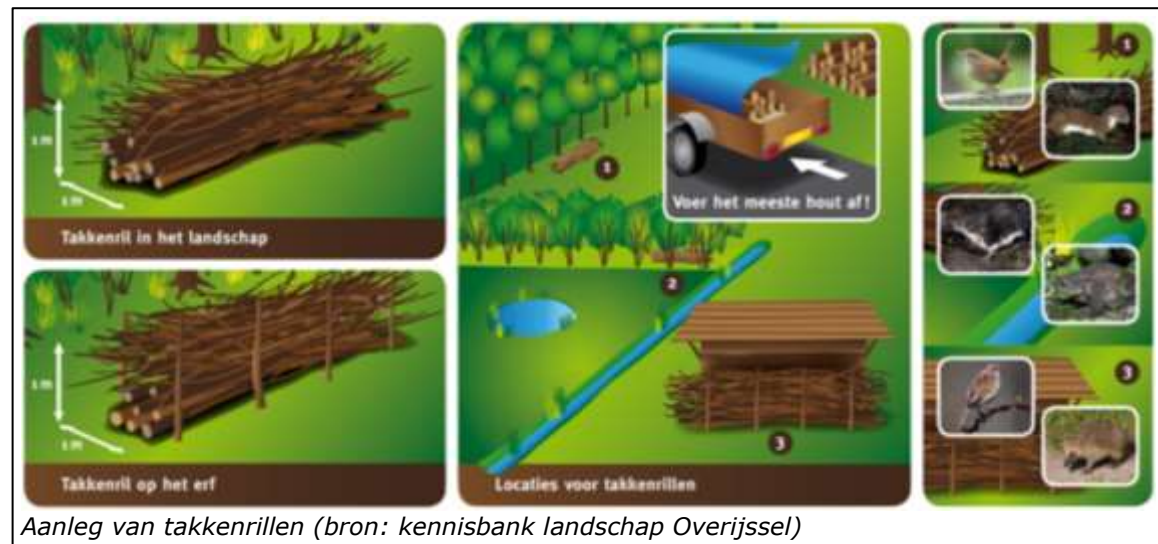


## Takkenrillen

Als afgrenzing van het grasland naar de omgeving worden aan minimaal 3 kanten van het grasland takkenrillen aangelegd. Snoeiwerk van de omgeving kan hier verwerkt worden en ook als er dunning plaatsvindt. Afhankelijk van waar een takkenril geplaatst wordt, kan deze voor verschillende soorten als schuil- en leefruimte dienen. De ligging tussen sloten, grasland en struweel begunstigt hiermee veel verschillende soorten uit diverse biotopen. Door de rillen zowel noord-zuid gericht als ook oost-west gericht aan te leggen, worden verschillende microklimaten gecreëerd (zon- en schaduwkanten), die kleinschalig verschillende leefruimtes bieden.



Voorbeeld takkenril



Aanleg van takkenrillen (bron: kennisbank landschap Overijssel)

## Houtsingel

De houtsingel is een lijnvormig landschapselement van verschillende soorten inheemse bomen en struiken. Langs de perceelsgrenzen vormen zij een groene afgrenzing tussen de percelen, die in tegenstelling tot de geschoren hagen iets natuurlijker is. Ze hebben een vergelijkbare ecologische waarde dan houtwallen, enig verschil is dat het niet op een aarden wal geplaatst wordt. Het landschapselement vormt een gesloten struiklaag en biedt daarom veel dekking. Voor kleine zoogdieren heeft het daarom betekenis als trek- en pendelroute. In houtsingels kunnen hoge dichtheden aan dieren voorkomen, vooral zangvogels. Ook kunnen houtsingels bijdragen aan een warmer microklimaat en zijn dan vooral van belang voor insecten, amfibieën en reptielen. Wanneer dat microklimaat ontbreekt, kunnen houtsingels vooral van belang zijn voor broedvogels en planten van een meer extensief beheer.



*Singel met bomen en struiken*

## Kruidenrijk grasland

Het overgrote deel van het natuurgebied wordt ingericht als kruidenrijk grasland door middel van beheer. Dat wil zeggen dat door een aangepast beheersregime de soorten samenstelling van het grasland beïnvloed wordt. Door minder en op een bepaald tijdstip te maaien, krijgen kruiden de kans om op te komen en na de bloei ook uit te zaaien.

Kruiden- en faunarijk grasland zijn gedomineerd door grassen maar rijk aan kruiden (minimaal 20%). Deze graslanden behoren niet tot schraallanden of vochtig hooiland. In tegenstelling tot 'gewoon' grasland heeft kruidenrijk grasland een hogere biodiversiteit in flora (kruiden) en (kleine) fauna. De variatie aan grassen en kruiden is zeer gunstig voor kleine zoogdieren als muizen, insecten, diverse vogelsoorten en vlinders. Kenmerkend voor kruiden- en faunarijkgrasland is de variatie in structuur met hoge en lagere vegetatie. Diverse vegetatietypen worden met name veroorzaakt door verschil in gradiënten als (grond)waterpeil, bodemsamenstelling en voedselrijkdom.

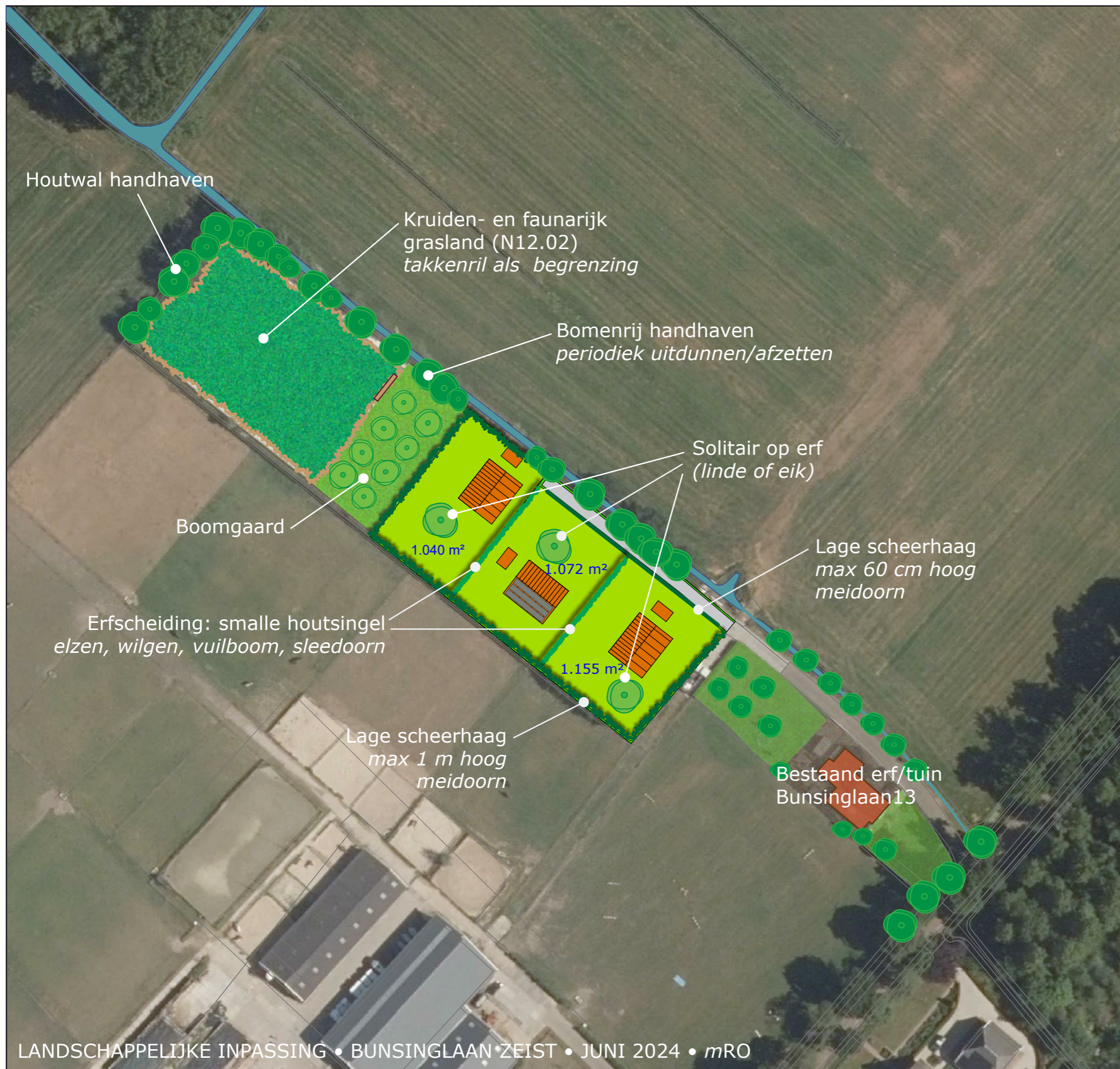


*Voorbeeld kruidenrijk grasland*

Kruiden- en faunarijke graslanden worden 1-2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt direct of enkele dagen na de maaibeurt afgevoerd om verrijking van de bodem tegen te gaan. Bemesting en beweiding is ongewenst. De eerste 1-3 jaren is de eerste snede medio/eind mei en na 3 jaar verschuift de snede naar juni. Een tweede snede kan dan in het nazomer gebeuren.







### Nieuwe natuur en landschapselementen

- Het afgraven van de opgehoogde gronden en de aanleg natuurlijk (nat) grasland met extensief beheer.
- Natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland: dit beheertype omvat droge tot vochtige, matig voedselrijke tot voedselrijke graslanden.
- Afgrenzing nieuwe natuur door takkenrillen, bestaande uit het snoeihout van de erven, knotbomen en houtwal. Deze zorgen voor een verschil in microhabitaten. De toegankelijkheid van het grasland via (afgesloten) poort.
- De fruitboomgaard vormt een waardevol, halfopen landschapselement en een overgang naar de woonkavels. Hierbinnen ontwikkelt en biotoop die geschikt is voor verschillende soorten beplanting. Het grasland is een leef- en foerageergebied voor diverse faunasoorten.

### Omgaan met bestaande landschapselementen

- Vanuit landschapsbeleving openhouden en aanleggen van zichtlijnen, door gericht beheer van de bestaande bomenrij langs de waterloop.
- Periodiek afzetten van verschillende delen van de bomenrij; hierdoor zal de beplanting in hoogte wisselen en doorzichten behouden blijven.
- Ter plaatse van de bestaande woning de knotwilgenrij langs de waterloop aanvullen.
- Behoud van de houtwal aan de noordkant; overgang naar nieuwe natuur.

### Inpassing van woonpercelen

- De begrenzing naar het landschap met een lage scheerhaag (maximaal 1 m hoog) om het landschap niet te veel te verdichten.
- De begrenzing van de kavels onderling met een houtsingel vormgeven, deze staat dwars op het water en beïnvloedt de zichtlijn vanuit de Tiendweg niet.
- De begrenzing naar de ontsluitingsweg met een lage scheerhaag (max 60 cm hoog).
- Solitaire bomen op de verschillende erven om inkadering van bebouwing in het landschap te realiseren.
- Het achtergelegen natuurterrein dient toegankelijk te zijn in verband met onderhoud / instandhouding.

### Gebruik soorten

Streekeigen soorten, die vochtige grond kunnen hebben:

- Wilg
- Els
- Es
- Zachte Berk
- Vuilboom
- Sleedoorn
- Meidoorn

Boomgaard met oude soorten.