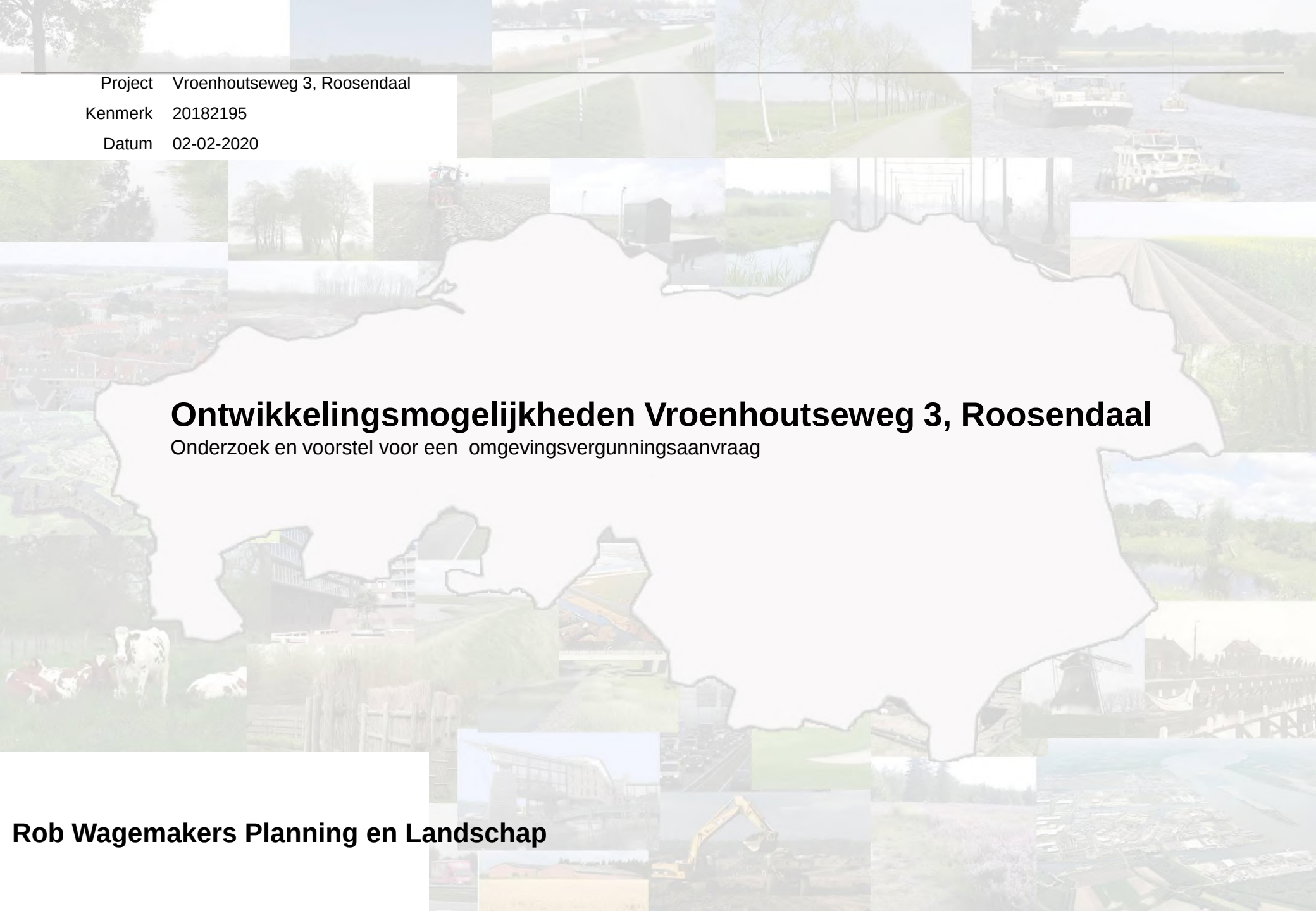




Project Vroenhoutseweg 3, Roosendaal
Kenmerk 20182195
Datum 02-02-2020

Ontwikkelingsmogelijkheden Vroenhoutseweg 3, Roosendaal

Onderzoek en voorstel voor een omgevingsvergunningsaanvraag

Ontwikkelingsmogelijkheden Vroenhoutseweg 3, Roosendaal

Voorzet voor een omgevingsvergunningsaanvraag

Project: Mogelijkheden uitbreiding woonfunctie Vroenhoutseweg 3,Roosendaal
Status: Indiening
Datum: 30-12-2019
Opdrachtgever: M. Coppens
Contactpersoon: Rob Wagemakers

Projectnummer: 20182195
Auteur: R.Wagemakers
Projectleider: R. Wagemakers
Telefoonnummer: 06-22214779
E-mail: inf0@robwagemakers.com

voorliggend rapport heeft betrekking op de vergunningsaanvraag voor de wijziging van de woonboerderij op locatie Vroenhoutseweg 3

Het planvoorstel is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Onderhavige voorverkenning omvat een uitgebreide analyse van het gebied, waarbij de (on) mogelijkheden van de locatie en zijn omgeving onderzocht zijn. Hierbij is o.a. getoetst aan de kaders vanuit relevante wet- en regelgeving en mogelijkheden die de Verordening ruimte 2014 biedt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens getoetst of er op de locatie in milieuhygiënisch opzicht sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als laatste punt is de ruimtelijke- en landschappelijke inpasbaarheid meegewogen, waarbij er tevens is gekeken naar de kansen en aangrijpingspunten voor kwaliteitsverbetering door ontwikkeling. Hieruit zijn per omgevingsaspect de volgende conclusies te trekken: uitvoerbaar, mogelijkheid, randvoorwaarde en/of belemmering.

Conclusie		Toelichting
Uitvoerbaar		Geen (directe) invloed op de uitvoerbaarheid;
Mogelijkheid		Initiatief is wenselijk of is passend binnen de geldende afwijkingsregels of ontwikkelingsgerichte nota's;
Randvoorwaarde		Kaderstellende voorwaarden waarmee bij de verdere planuitwerking rekening mee gehouden dient te worden;
Belemmering		Beperkende ruimteclaims en/of tegenstrijdige belangen welke van invloed zijn/kunnen zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het rapport heeft de volgende opzet:

Deel 1 Beoordeling uitvoerbaarheid

De locatie is op hoofdlijnen getoetst aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische-, archeologische-, landschappelijke-, aardkundige-, waterhuishoudkundige- en natuurwaarden. Ook is het initiatief getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en de relevante beleidskaders van de verschillende overheden, waaronder het vigerend bestemmingsplan (ontheffingsmogelijkheden), gemeentelijke beleidsnota's en de Verordening ruimte 2014. Daarnaast is de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld.

Deel 2 Conclusie & samenvatting

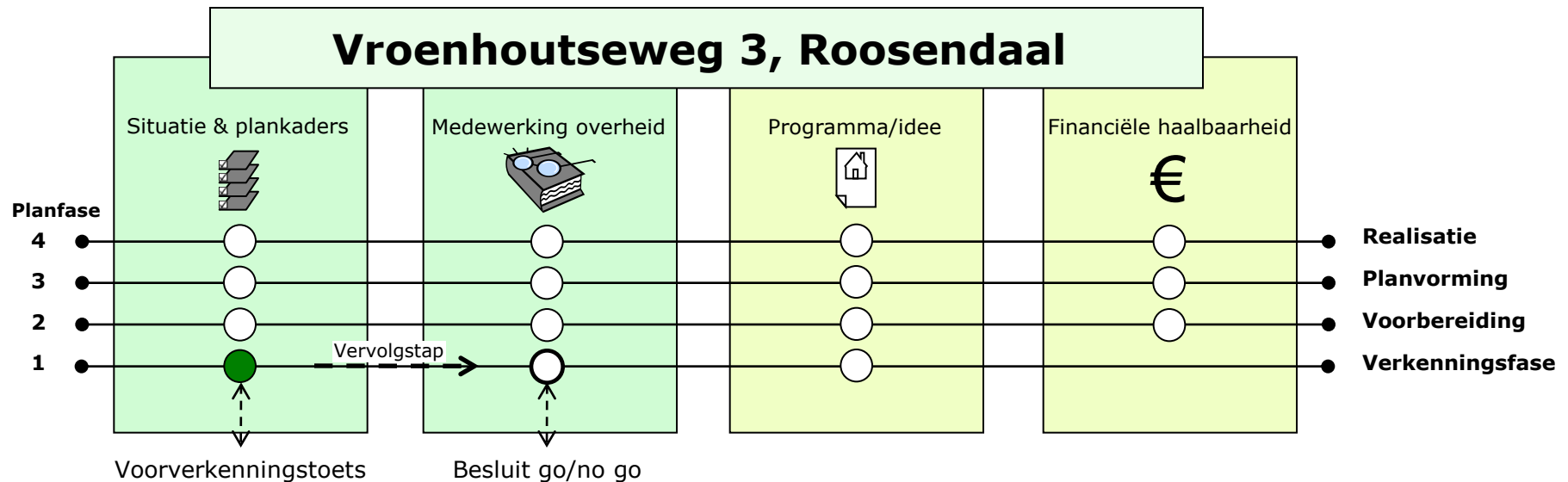
Hier zijn, afhankelijk van de omvang van het project en de ruimtelijke ingreep, de essentiële ontwikkelingskaders verwoord. Ook wordt aangegeven welke aspecten in het kader van de verder planuitwerking/procedure nader moeten worden onderzocht.

Deel 3 Inpassingsvoorstel

In dit hoofdstuk wordt de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de karakteristieke elementen en specifieke inrichtingskaders welke uit de analyse naar voren zijn gekomen. Zo ontstaat een plan welke waarde toevoegt aan zijn omgeving.

Inleiding – RO procedure

Een bouwinitiatief is bijna altijd gefundeerd op vier vaste componenten. Dit zijn achtereenvolgens; situatie & plankaders, medewerking overheid, programma/idee en de financiële haalbaarheid. Deze aspecten geven en vormen een afspiegeling van waar het initiatief zich op dit moment bevindt of waar het initiatief (mogelijk) stagneert. Onderhavig initiatief bevindt zich in de verkenningsfase. Doelstelling is om vanuit de gemeente principemedewerking te verkrijgen voor het plan. Bij een positief besluit kan vervolgens de ruimtelijke ordenings procedure met bijbehorende onderzoeken worden opgestart.



01A. Foto's bestaande situatie



Aanzicht vanaf de Vroenhoutseweg (Streetview, Google maps)



Vroenhoutseweg 3 (Streetview, Google maps)

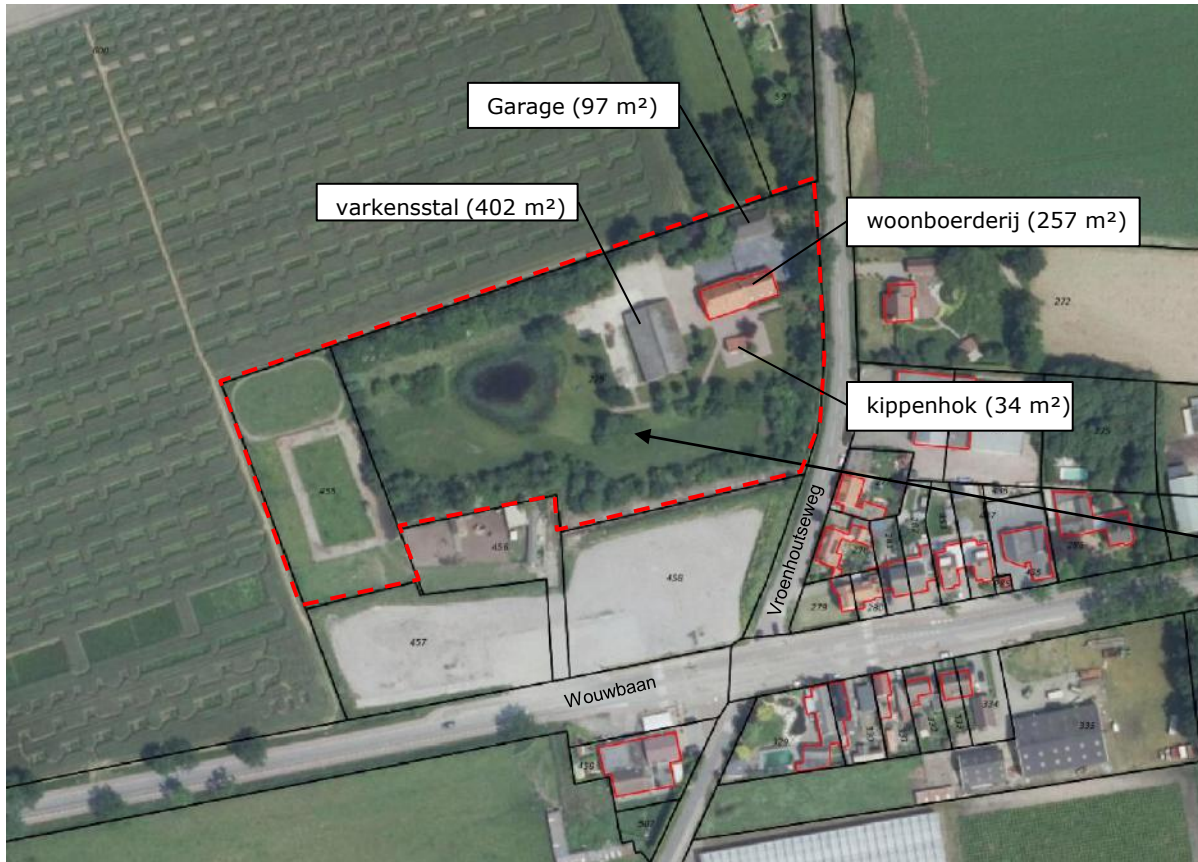


Bebouwingsensemble gezien vanaf Vroenhoutseweg
(Bing maps, vogelperspectief).

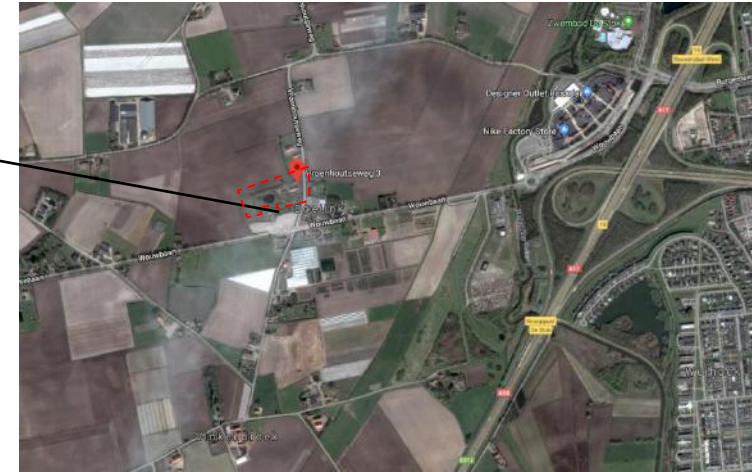


Terreinindeling (Bing maps, vogelperspectief).

01B. Huidige situatie – Ligging en begrenzing



— Begrenzing locatie



Deze ontwikkeling richt zich op een afgebakend gebied. De keuze van het gebied ligt vast en daarmee is de omgevingscontext gegeven. Het ontwikkelen van een project op een verkeerde plek leidt bijna per definitie tot een niet duurzaam resultaat. Een project functioneert altijd in een regionale context. De plek is onlosmakelijk gekoppeld aan stromen, die voor het functioneren van de locatie en de regio van belang zijn.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal tussen de kern Wouw en de stad Roosendaal. De locatie wordt omgeven door agrarische percelen, en ligt op een afstand van circa 500 meter t.o.v. de Rijksweg A58. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een verhard (parkeerterrein) en daarna de Wouwbaan. De oostzijde van het perceel wordt begrenst door de Vroenhoutseweg.

Op de locatie zijn een viertal bouwwerken aanwezig. Het gaat hierbij om de woonboerderij, een varkensstal en een kippenhok en een garage. Het voornemen is om de varkensstal te slopen waardoor er ruimte ontstaat voor de bouw van een nieuw bouwwerk dat het historisch ensemble versterkt.

01D. Functionele structuur



Conclusie



- locatie omzoomd door groenelementen

 Begrenzing locatie

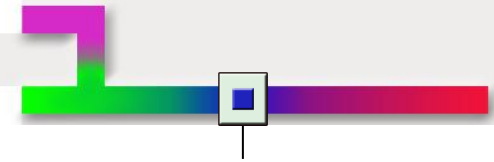
Deze kaart omvat informatie over het feitelijk grondgebruik van het plangebied en van de directe omgeving. Bij de inrichting van het plan dient rekening gehouden te worden met omliggende functies in het gebied. Ruimtegebruik omvat de bovenste laag van de lagenbenadering welke bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen en voorzieningen, werken, landbouw en recreatie. De lagenbenadering geeft aan dat de ondergrond richting gevend is voor de ontwikkeling van netwerken en voor het ruimtegebruik. Nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te zijn op de omgeving waarbij de landschappelijke onderlegger gevolgd dient te worden.

De locatie is een landbouwlocatie waar vanaf 2017 gewerkt wordt aan een kwaliteitsverbetering. Het ligt in het agrarische buitengebied. De bebouwing is georiënteerd richting de Vroenhoutseweg en heeft een historisch karakter. De bebouwing vormt geen onderdeel van de lintbebouwing aan de Wouwbaan.

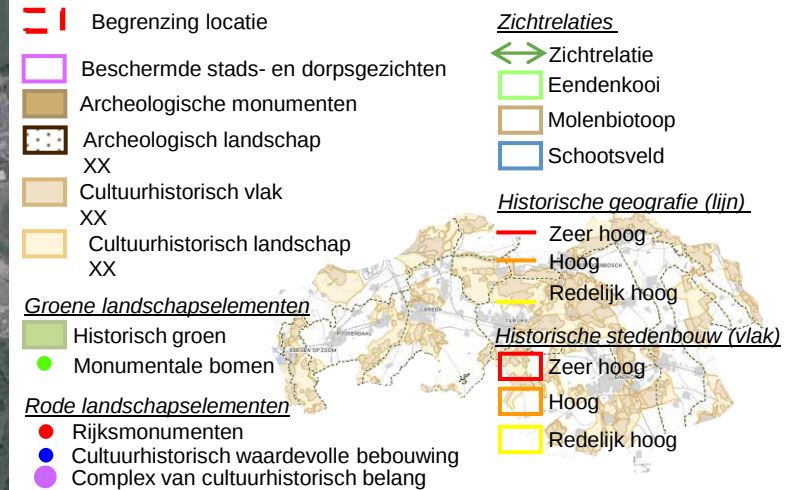
03B. Cultuurhistorische waarden



Conclusie



- Cultureel structuurdragers zijn richtinggevend/bepalend voor het plan.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing



Cultuurhistorie heeft betrekking op de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving. Elk landschap heeft zijn eigen karakteristieke cultuurhistorische elementen. De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant 2010) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden. De Cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende thema's, zoals historische bouwkunst, historische stedenbouw, historische geografie (lijnen en vlakken), historische groenstructuren en historische zichtrelaties. Ten aanzien van cultuurhistorie zijn "gelaagdheid" (fysiek en in de tijd) en "afleesbaarheid" centrale begrippen. Afleesbaarheid is nadrukkelijk iets anders dan "bevrozen" van wat er is, maar heeft vooral betrekking op "behoud door ontwikkeling". Hiermee wordt bedoeld dat cultuurhistorie in een vroeg stadium bij planvorming en inrichting van de (openbare) ruimte moeten worden betrokken. Streven is de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. De cultuurhistorische waardenkaart is uitgangspunt.

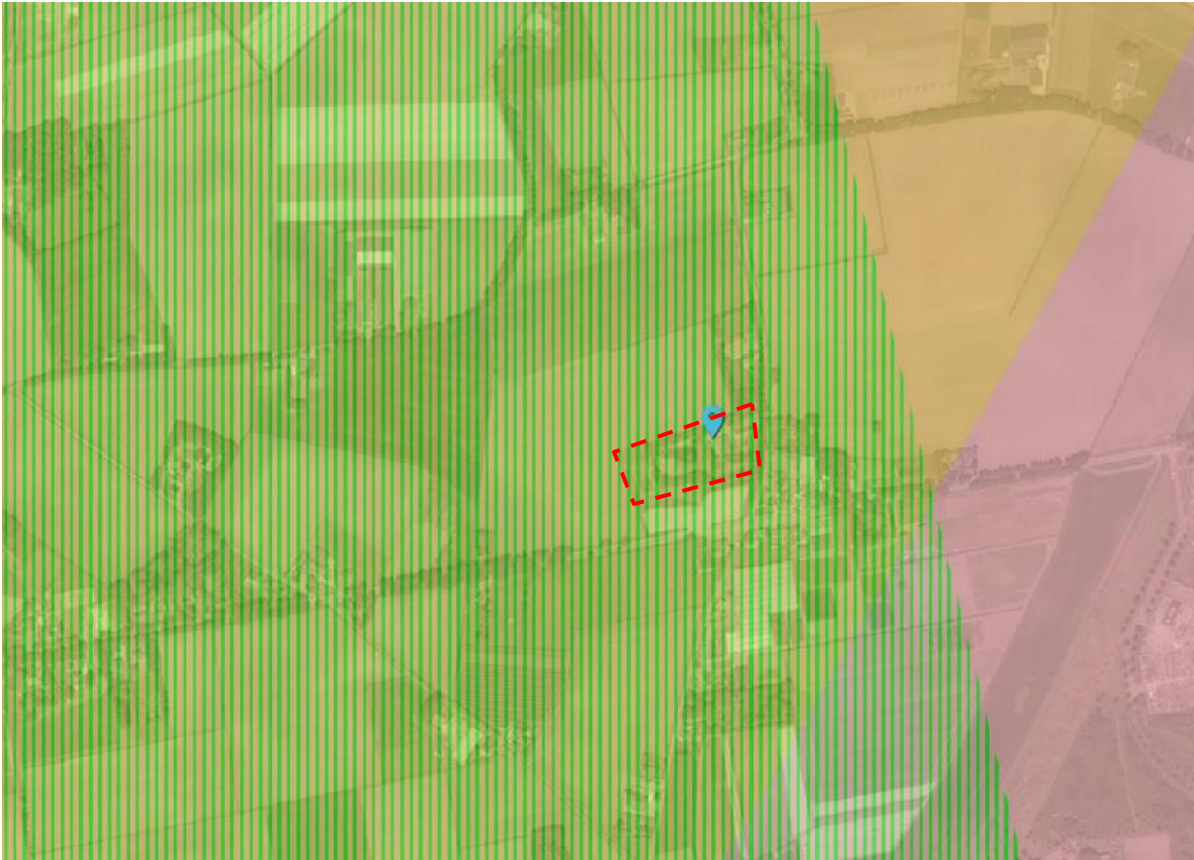
- Cultuurhistorisch waardevolle locaties en structuren herkenbaar houden;
- Gebruik van de samenhang tussen aanwezige cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden als inspiratiebron;
- Stedenbouwkundige structuren en gebouwen zijn richtinggevend voor de vormgeving;
- Cultuurhistorische waarden behouden en betekenis geven in ontwerp.

06A. Structuurvisie RO - Structurenkaart

Conclusie



- Vr. juridisch bindend.



- Stedelijk concentratiegebied
- Stedelijk concentratiegebied buiten Brabant
- water
- Accentgebied agrarische ontwikkeling
- Beken en beekdalen
- Geledingszone
- Het Groene Woud
- Hoogteverschil
- Maasterrassen
- Mozaieklandschap
- Oppervlaktewater
- Robuust water- en natuursysteem

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De herziende versie van de SVRO is op 19 maart in werking getreden. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies.

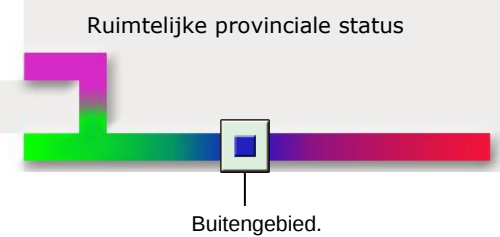
De locatie is gelegen binnen de aanduiding geledingszone.

De geledingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

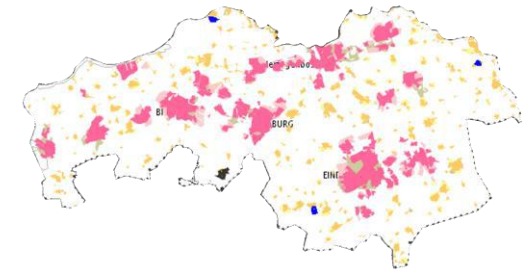
06B.Verordening ruimte - Stedelijke ontwikkeling



Conclusie



- Begrenzing locatie
- Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding – Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding – Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding – Regionaal bedrijventerrein
- Structuur – Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding – Integratie stad - land



De omgevings Verordening ruimte 2019 is door Provinciale Staten vastgesteld iIn de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. Het initiatief dient aan te sluiten bij de Verordening ruimte. Daarnaast zijn nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied waarbij sprake is van uitbreiding van het ruimtebeslag of van veel extra bebouwing en die een duidelijke impact kunnen hebben op het landschap, alleen mogelijk als deze gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Ontwikkelingen moeten zo gestuurd worden dat ze de kwaliteit van het landschap niet aantasten maar versterken. Ook geldt als basisvoorwaarde dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. De onderdelen die zijn opgenomen uit de omgevingsverordening

Op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie aangeduid als gelegen buiten de bekende stedelijke aanduidingen. Dit beperkt de mogelijkheden tot nieuwbouw. Er zijn wel mogelijkheden m.b.t. tot sloop en herbouw in de vorm van kwaliteitsverbetering.

06C.Verordening ruimte - Cultuurhistorie



Conclusie



- Geen gevolgen uitvoerbaarheid.

-  Begrenzing locatie
-  Aanduiding – aardkundig waardevol
-  Aanduiding – Nieuwe Hollandse Waterlinie
-  Aanduiding – Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aanduiding – Cultuurhistorisch vlak

De cultuurhistorische - en aardkundige waarden die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De provincie heeft de onvervangbare waarden beschermd in de Verordening ruimte. Het doel is het behoud en de bescherming van deze waarden te verzekeren. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

Op de themakaart 'cultuurhistorie' is de locatie aangeduid als gelegen buiten de cultuurhistorische structuren. Wel ligt nabij de locatie het aardkundig waardevol gebied 'Smalle Beek'. Dit gebied kenmerkt zich door een stelsel van kleide beekdalen dan naar Noord-Brabantse normen opvallen diep is ingesneden onder invloed van de aanwezigheid van stugge kleien van Formatie van Waalre in de ondergrond.

06D.Verordening ruimte - Agrarische ontwikkeling en windturbines



Conclusie



- Geen gevolgen uitvoerbaarheid.

-  Begrenzing locatie
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
-  Aanduiding – Zoekgebied voor windturbines
-  Aanduiding – Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Aanduiding – Teeltgebied Zundert
-  Aanduiding – Maatwerk glastuinbouw
-  Structuur – Gemengd landelijk gebied
-  Aanduiding – Doorgroeigebied glastuinbouw
-  Aanduiding – Teeltondersteunende kassen
-  Aanduiding – Beperkingen veehouderij

Op deze kaart staan de structuren en aanduidingen rond landbouw en windturbines. Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is de locatie aangeduid als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'

06F.Verordening ruimte - Natuur en landschap



Conclusie



- Geen gevolgen uitvoerbaarheid.

 Begrenzing locatie

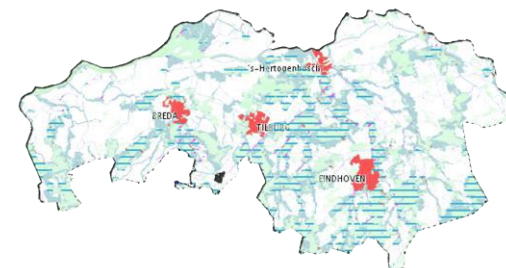
 Structuur – Ecologische hoofdstructuur

 Structuur – Groenblauwe mantel

 Aanduiding – Ecologische verbingszone

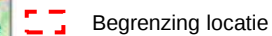
 Aanduiding – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

 Aanduiding – Behoud en herstel watersystemen



De kwaliteiten op het vlak van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de ecologische hoofdstructuur. Een provinciaal belang is de bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. De ruimtelijke ontwikkeling verhoudt zich tot de doelstelling van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast is het wenselijk om voor gebieden grenzend aan de EHS een bebouwingsvrije afstand (buffer) aan te houden. Dit in verband met de (mogelijke) versturende effecten op de natuurwaarden als gevolg van de bouw en het toekomstig gebruik.

Op de themakaart 'natuur en landschap' is de locatie aangeduid als gelegen nabij de structuur 'Ecologische hoofdstructuur'.



 Begrenzing locatie

De gemeente Roosendaal geeft aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen.

07B. Bestemmingsplan - Gebiedsgericht



Conclusie



Milieuzonering van bedrijf aan de overzijde van de weg.

 Begrenzing locatie

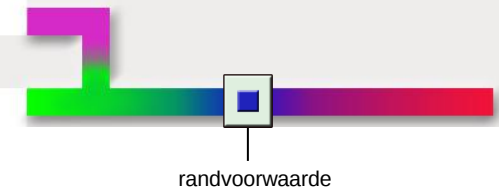
-  Agrarisch (met waarden)
-  Agrarisch bouwvlak
-  Agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij
-  Recreatie
-  Water
-  Wonen
-  Bedrijf
-  Horeca
-  Detailhandel
-  Groen
-  Natuur
-  Verkeer-Verblijf
-  Centrum
-  Maatschappelijk
-  Gemengd-2
-  Bos

Deze kaart geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. Op deze kaart is te zien hoe de locatie ligt ten opzichte van huidige en geplande bestemmingen. De gronden in de directe nabijheid van het plangebied hebben een agrarische bestemming. Aan de overzijde van de weg bevinden zich woningen en een bedrijf. De ontwikkeling van de locatie t.b.v. sloop en nieuwbouw levert geen beperkingen op voor de aangrenzende bestemmingen. Ook is in de directe omgeving van de locatie geen bestemming aanwezig die een belemmering zou kunnen vormen voor de ontwikkeling van deze locatie. Wel dient er rekening gehouden te worden met de milieuzonering van het bedrijf aan de overzijde van de weg.

07C. Bestemmingsplan - Perceelsgericht



Conclusie



 Begrenzing locatie

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie

Bouwaanduiding specifiek

Monument

Bouwvlak

Bouwvlak Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone – radar 09

In een bestemmingsplan legt de gemeente vast wat de bestemming van de grond is en wat er wel en niet mogelijk is met een bepaald stuk grond en de gebouwen die er op staan. Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met de dan geldende regelgeving van de hogere overheden. Een bestemmingsplan is het enig juridische bindende ruimtelijke instrument waaraan direct rechten kunnen worden ontleend.

Op locatie geldt de aanduiding bouwvlak. Hierbinnen is 1 woning toegestaan en 100 m² aan bijgebouwen. De mogelijkheid bestaat om 400 m² aan stal/bijgebouw te slopen waardoor de mogelijkheid ontstaat om een totaal oppervlak van 200 m² aan bijgebouwen te realiseren binnen het bouwvlak.

Deel 2

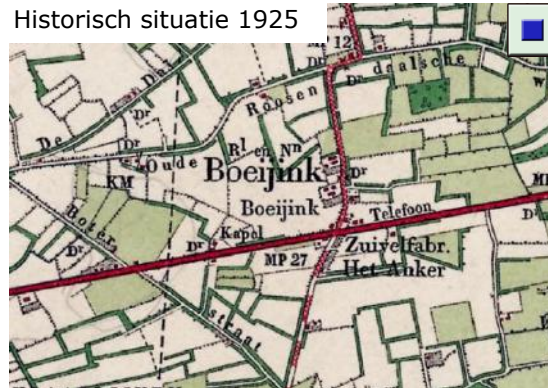
C
onclusie & samenvatting

Samenvatting - Kaartmateriaal



Uitgangspunt is de bestaande bebouwing met onderstaand oppervlaktes:

Woonboerderij: 257 m²
Garage: 97 m²
Varkensstal: 402 m²
Kippenhok: 34 m²



De kaart van 1925 maakt de historische groenstructuren inzichtelijk. Deze structuren kunnen dienen als uitgangspunt bij ontwikkeling. Wellicht kunnen oude groenstructuren hersteld worden of opnieuw worden aangeplant.



De woonboerderij is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Behoudt en herstel van deze waardevolle bebouwing is uitgangspunt voor ontwikkeling van de locatie.

Samenvatting - Kaartmateriaal

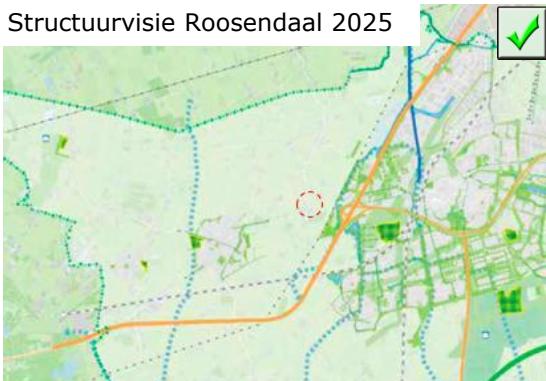
VR stedelijke ontwikkeling



De locatie is gelegen in het buitengebied. Dit maakt ontwikkeling van nieuwbouw lastig maar het is mogelijk via de verordening ruimte artikel 3.9 kwaliteitsverbetering van het landschap.

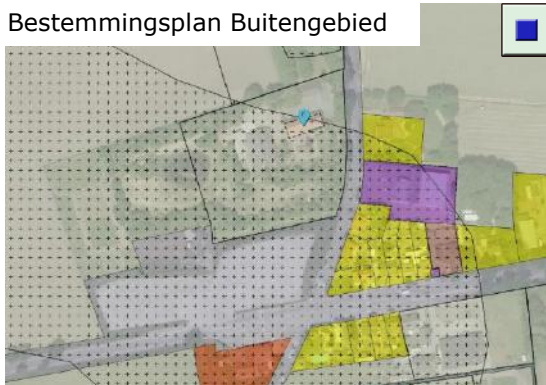
Door te investeren in de kwaliteit van het buitengebied ter plaatse is het mogelijk om te ontwikkelen.

Structuurvisie Roosendaal 2025



De structuurvisie Roosendaal 2025 biedt handvaten voor de ontwikkeling van cultuurhistorische basisstructuren in combinatie met versterking van het landschap in het buitengebied.

Bestemmingsplan Buitengebied



Op locatie geldt de aanduiding bouwvlak. Hierbinnen is 1 woning toegestaan en 100 m² aan bijgebouwen. De mogelijkheid bestaat om 400 m² aan stal/bijgebouw te slopen waardoor de mogelijkheid ontstaat om een totaal oppervlak van 200 m² aan bijgebouwen te realiseren binnen het bouwvlak.

Deel 3

Inpassingsvoorstel

3 a Onderdelen van het voorstel

Met de aanvraag voor een aanpassing van de woonfunctie in de cultuurhistorische boerderij zijn de volgende planonderdelen opgenomen:

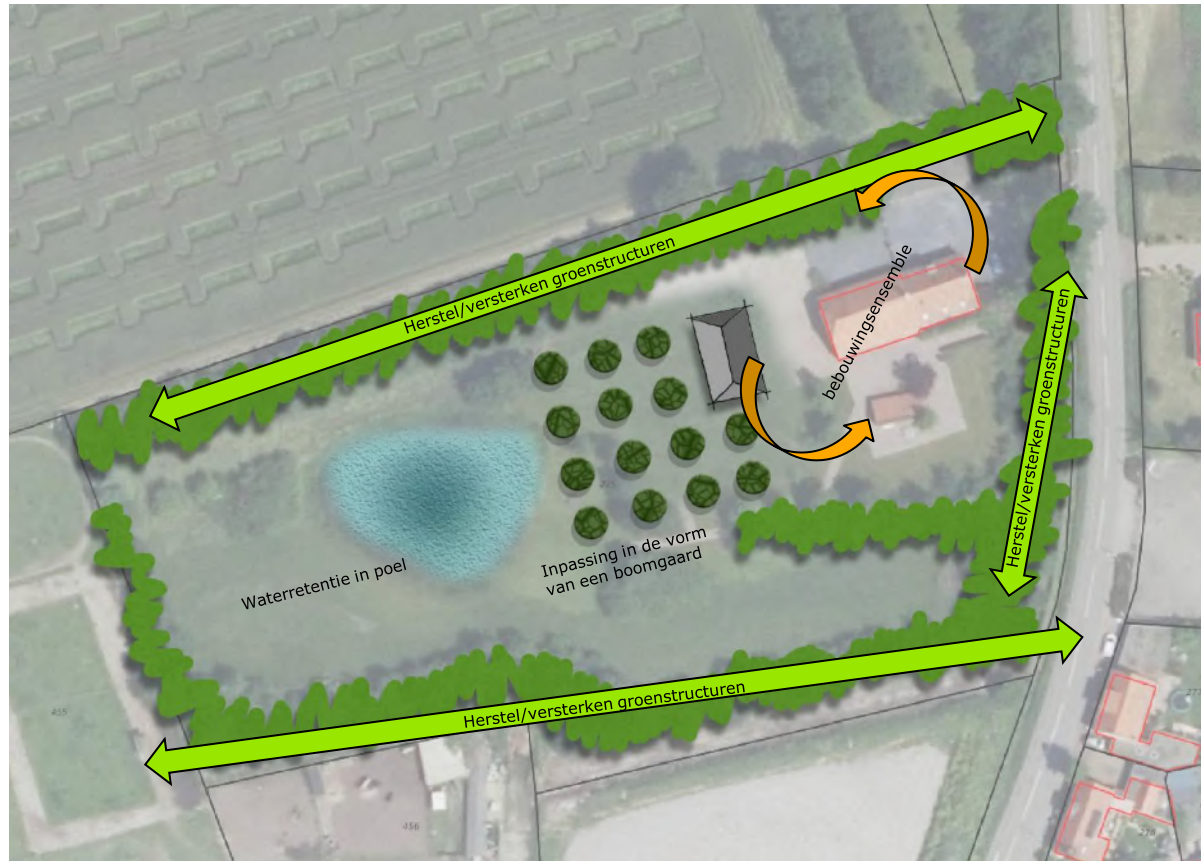
- 1 Uitgangspunten kwaliteitsverbetering
- 2 Provinciaal beleid en regels uit de Verordening Ruimte
- 3 Maatregelen voor de kwaliteitsverbetering en inpassing
- 4 Overzicht van de noodzakelijke landschapselementen
- 5 Landschappelijke inpassing
- 6. Lijst van planonderdelen

3 b Omgevingsverordening 2019

Met de aanvraag voor een aanpassing van de woonfunctie in de cultuurhistorische boerderij zijn de volgende onderdelen opgenomen: uit de omgevingsverordening Brabant 2019:

- 1 Uitgangspunten kwaliteitsverbetering 3.9
- 2 Niet agrarische functies wonen landelijk gebied 3.68
- 3 Afwijkende regels wonen 3.69
- 4 Fysieke compensatie 3.23
- 5 Cultuurhistorische waarden 3.29

3.1 Kwaliteitsverbetering door ontwikkeling – Aanwezige en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten



Deze kaart geeft de te verbeteren en/of te ontwikkelen gebiedskwaliteiten aan. Deze kaart bevat maatregelen waarmee gesignaleerde reeds optredende negatieve landschappelijke - en ruimtelijke effecten door versnippering, verrommeling, verstoring of verstening binnen de grenzen van het plangebied hersteld of verbeterd kunnen worden. Doel is om met de ontwikkeling van het plangebied een hogere landschapskwaliteit te verkrijgen.

Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap (deze verschillende manieren zijn onderstaand weergegeven).

De gewenste ontwikkeling haakt aan op voorgaande elementen uit de voorverkenningstoets. Onderstaande onderdelen kunnen ingezet worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen en verwijderen van verharding;
- Landschappelijk inpassen van bebouwingsconcentraties;
- Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie (historische bebouwingsensemble en bijvoorbeeld aanleg van waterput;
- Herstellen boerenerf;
- Aanleg of herstel van karakteristieke natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;

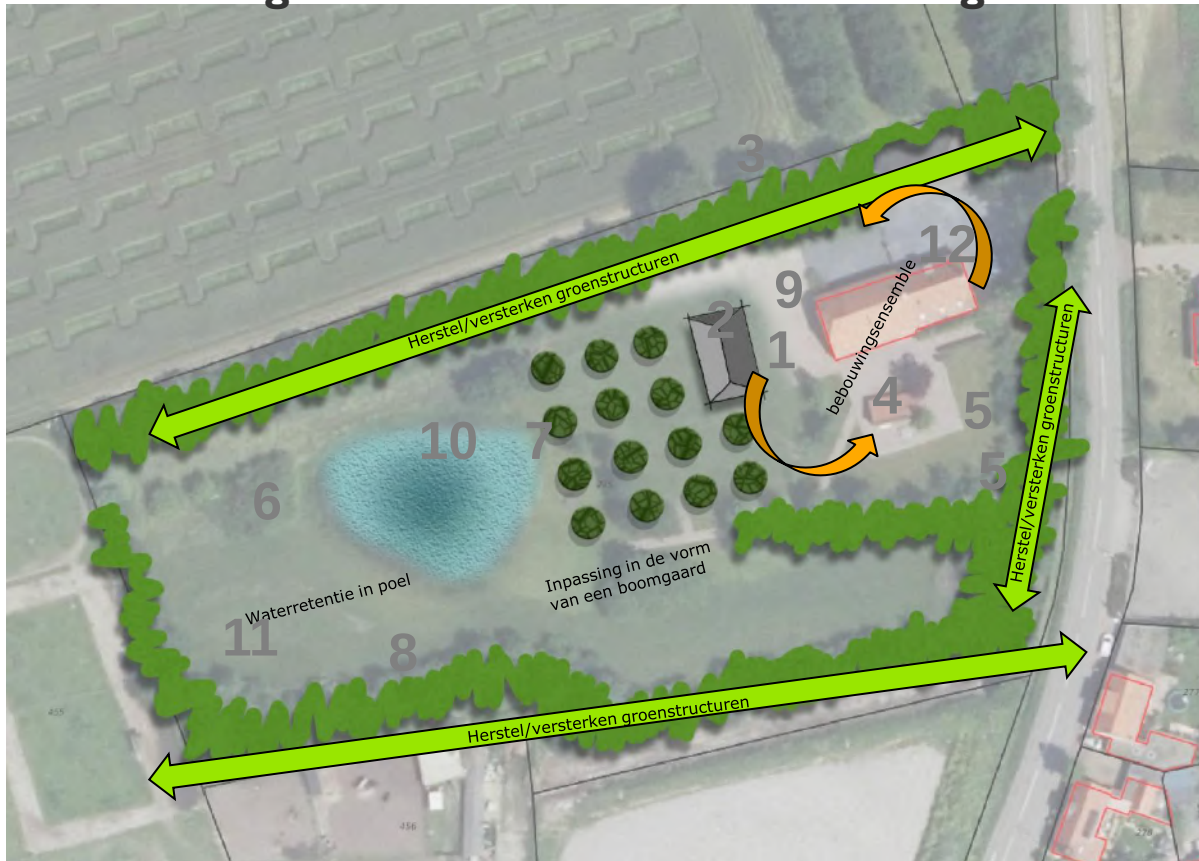
3.2 Verwerking provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is opgenomen in de Verordening Ruimte; dit initiatief volgt de verordening en in samenvatting voldoet het initiatief aan de volgende onderdelen:

1. De varkensstal wordt gesloopt 402 m²
2. Het deel herbestemming boerderij is ca 125 m²
3. voor deze sanering is geen gebruik gemaakt van een saneringsregeling.
4. Het betreft de sloop van legaal opgericht dierenverblijf;
5. De ontwikkeling leidt niet tot splitsing van het bouwperceel;
- 6 De woonfunctie in deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing draagt bij aan het behoud van deze bebouwing.
7. Er is geen splitsing in meerdere woonfuncties
8. Er is geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
9. Het voorstel krijgt een fysieke tegenprestatie met een evenredige verhouding
10. De wijze waarop kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd is verzekerd
11. De kwaliteitsverbetering voldoet aan de handreiking gemeenten.
- 12 De verplichtingen die gesteld worden maken deel uit van de ontwikkeling en bescherming van de ecologische en landschappelijke kenmerken; De landschappelijke inpassing is ten minste 10 % van de omvang van het vergunningsinitiatief en omvat bovendien de sloop van overtollige bebouwing.

Alle genoemde onderdelen zijn opgenomen en voldoen volledig aan de gestelde eisen.

3.3 Maatregelen voor kwaliteitsverbetering en historische inpassing



Binnen de kwaliteitsverbetering worden de volgende onderdelen opgenomen:

- 1 Sloop van de varkensstal 402 m²
- 2 Verwijderen ca 200 m² verharding
- 3 Landschappelijk structuren uit de omgeving worden doorgezet op het perceel.
- 4 De cultuurhistorie en archeologische waarde wordt versterkt,
- 5 Herstellen boerenerf met boerentuin en hagen
- 6 Aanleg van karakteristieke landschapselementen op basis van de natuurdoeltypen
- 7 Aanleg boomgaard met fruitbomen
- 8 Aanleg bomenrijen als verlenging van het landschap
- 9 Aanleg retentie van verharding en gebouwen
- 10 Aanleg poel met vegetatie aan de randen
- 11 Aanleg bloemrijk grasland.
- 12 Herstel boerderij met erf en ingang

3.4 Overzicht landschapstypen en landschapsonderdelen

Houtsingels



Houtsingels bestaan uit inheemse bomen en struiken, zoals:

- Berk (*Betula pendula*)
- Inlandse eik (*Quercus robur*)
- Krent (*Amelanchier lamarckii*)
- Rode kornoelje (*Cornus sanguineum*)
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- Viburnum opulus (Gelderse roos)
- Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)

3.4 Overzicht landschapstypen en landschapsonderdelen

Boomgaard



Boomgaard, met bijvoorbeeld:

- Appelbomen
- Perenbomen
- Kersenbomen
- Pruimenbomen

3.4 Overzicht landschapstypen en landschapsonderdelen

Poelen



Bomen



- Bomenrij



- Poel in weiland



-solitair bomen in weiland

3.4 Overzicht landschapstypen en landschapsonderdelen

Solitaire bomen en Boerenhagen



Solitaire bomen bijvoorbeeld:
Eik
Notenboom

Boerenhagen, bijvoorbeeld:

- Beuk
- Veldesdoorn
- Gemengde haag (inheemse willekeurig door elkaar)
- Meidoorn
- Liguster

3.4 Overzicht landschapstypen en landschapsonderdelen

Siertuin en moestuin



3.4 Overzicht landschapstypen en landschapsonderdelen

Boomgaard

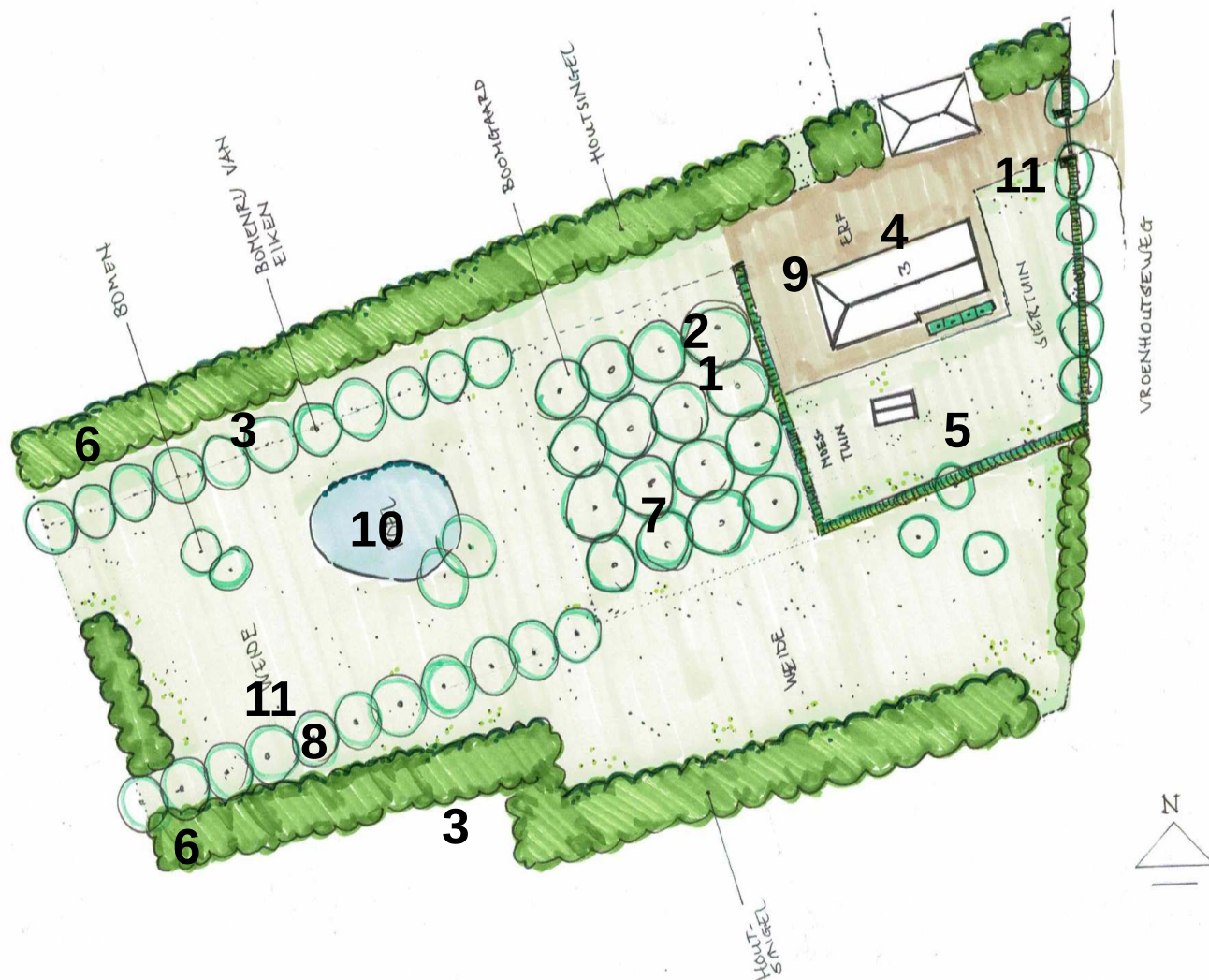


Boomgaard, met bijvoorbeeld:

- Appelbomen
- Perenbomen
- Kersenbomen
- Pruimenbomen



3.6 Lijst van maatregelen voor de landschappelijke inpassing



Binnen de kwaliteitsverbetering worden de volgende onderdelen opgenomen:

- 1 Sloop van de varkensstal 402 m²
- 2 Verwijderen ca 200 m² verharding
- 3 Landschappelijk structuren uit de omgeving worden doorgezet op het perceel.
- 4 De cultuurhistorie en archeologische waarde wordt versterkt,
- 5 Herstellen boerenerf met boerentuin en hagen
- 6 Aanleg van karakteristieke landschapselementen op basis van de natuurdoeltypen
- 7 Aanleg boomgaard met fruitbomen
- 8 Aanleg bomenrijen als verlenging van het landschap
- 9 Aanleg retentie van verharding en gebouwen
- 10 Aanleg pool met vegetatie aan de randen
- 11 Aanleg bloemrijk grasland.
- 12 Herstel boerderij met erf en ingang