

# Inrichtingsplan project De Bosw8ers Waterdijk 6-8 Schalkhaar



5 maart 2021

Opdrachtgever:

Waterdijk 4  
7433 RC Schalkhaar  
Telefoon: 0570-601836  
Mobiel: 06-46158584  
Email: Robertvhbv@outlook.com

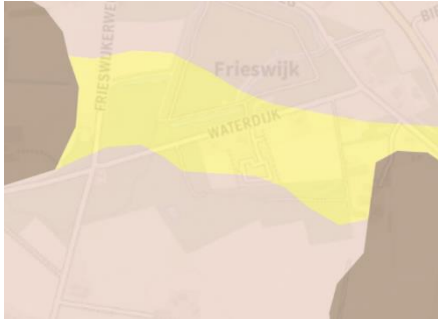
Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
[info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)  
[www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)  
Telefoon: 06-51346628

## Landschapsanalyse

### Bodem informatie

Bodem, kleur geel; kalkloze zandgronden, vaaggronden



Bodemkaart; [geo.overijssel.nl](http://geo.overijssel.nl)

Landschap, kleur bruin; jong ontginningslandschap (na 1850 ontgonnen)

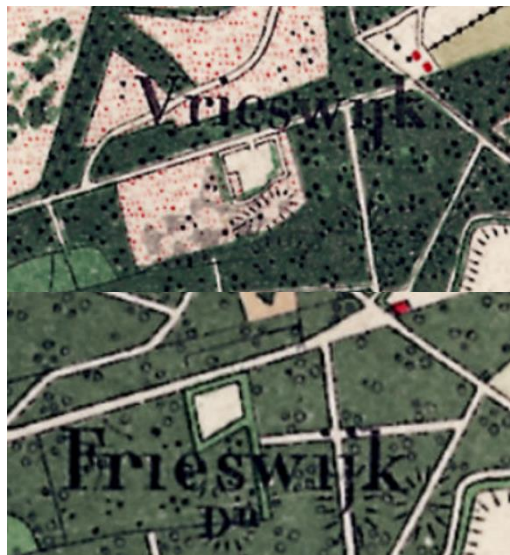


Landschap; [geo.overijssel.nl](http://geo.overijssel.nl)

### Landschap

Het plangebied ligt in een jong ontginningslandschap (na 1850 ontgonnen). Rond 1900 was het plangebied al een akker dat werd omringd door heide en bos met productie. Het is dan dooraderd door zandpaden/wegen. Bijzonder is dat in deze tijd Frieswijk oorspronkelijk geschreven werd als Vrieswijk.

Rond 1930 zijn de heiden ontgonnen en vervangen door aanplant van bos voor productie. Het plangebied is nog steeds een akker, omringd door een houtwal.



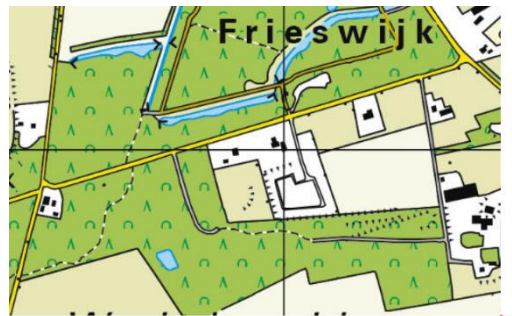
Rond 1950 zijn diverse bospercelen weggehaald en vervangen voor kleine akkers en weilandjes. Langs de waterdijk zijn in deze periode een drietal kleine boerderijtjes gebouwd. Samen met het werken in de houtteelt van de omringende bossen hadden deze boeren een schamel bestaan.



Op de topografische kaart van 1975 is in het plangebied een kampeerterrein te zien. kampeerterrein De Schalkhoeve. Het landschap rondom het terrein is nauwelijks veranderd.



Op topografisch kaart van 2020 is de landschappelijke situatie vrijwel onveranderd. Aan de noordzijde zijn bos en waterlopen toegevoegd, omdat dit noordelijk gebied wordt gebruikt voor waterwinning door Vitens.



Het plangebied wordt omringd door bos met natuurbeheertype N16.03; droogbos met productie en is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Een waardevol ouder landschap. Het perceel, het kampeerterrein, is archeologisch verstoord.

Brondocument: <https://geo.overijssel.nl/viewer/app/master/v1>

### Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1,19 hectare.

#### Infrastructuur en caravans

Het terrein is ingericht met 29 plekken voor stacaravans. De ontsluitingen van de plekken is middels een onverhard pad die aansluit op de Waterdijk. Alle stacaravanplekken zijn aangesloten op het drukriool en het stroomnet. De aansluiting van het riool ligt in de berm lang de waterdijk. De gasvoorziening is gemeenschappelijk middels een bovengrondse gastank. Door de voormalige gebruikers/eigenaren zijn alle plekken ingericht met veelsoortige verhardingen die gebruikt werden voor het parkeren en terrassen.



*Verwijderen van:*

- *ondergrondse kabels en leidingen;*
- *een gedeelte van het half verharde weggetje;*
- *bovengrondse gastank;*
- *hekwerken/schuttingen;*
- *caravans en bijbehorende schuurtjes en aanbouwen.*

### Sierbeplanting en hagen rondom de kampeerplekken

Rondom alle caravanplekken staan coniferenhagen en op sommige plekken ook uitheemse sierbeplanting. Aan de zuidzijde en noordzijde van het perceel Waterdijk 4 staat op de erfgrans een haag van laurierstruiken. Deze haag wordt vervangen door een afscherming met inheemse struiken.

Verwijderen van:

- Alle coniferenhagen en uitheemse beplantingen;
- Vervangen van de laurierhagen.



### **Bestaande bomen**

Op het terrein staan vele bomen. Deze zijn digitaal ingemeten. Het bomenbestand bestaat uit eiken, berken, beuken en douglassen. Uitgangspunt voor de nieuwe inrichting is het behouden van alle eiken, beuken en berken en kappen van de douglas sparren. Het bouwplan houdt rekening met het behouden van de berken en eiken. De eiken en berken hebben een geschatte leeftijd van 35-40 jaar. De meeste bomen hebben zich solitair kunnen ontwikkelen en zijn een fraai vertrekpunt voor het nieuwe plan. Het onderhoud/snoeiwerk van de te behouden bomen is op goed niveau. Jaarlijkse aandacht is nodig voor het bestrijden van de eikenprocessie rups. De douglas sparren in het noordelijk gedeelte van het perceel zijn restanten uit de periode van de houtteelt. Deze bomen worden verwijderd. De bomenkaart met hierop de situatie van alle bestaande bomen en de te kappen bomen is als bijlage bijgevoegd.



Verwijderen van:

- de te kappen bomen volgens bomenkaart. Hiervoor is een kapvergunning nodig.

### **Terreinhoogten NAP en bouwhoogten**

Het noordelijke gedeelte van het terrein ligt hoger dan het achter gebied. In het verleden is dit ontstaan. Het noordelijke deel ligt op 6.68+ NAP en het achter liggende deel op 5.77+ NAP. De taludhellingen zijn goed zichtbaar in het terrein. Uitgangspunt is dat de maaiveld hoogten niet veranderen. In het landschapsplan staan de gewenste bouwhoogten per bouweenheid aangegeven. Bron document: [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl) Op de bomenkaart staan de NAP gegevens van het plangebied.

Uitgangspunt:

- behoud van het bestaande maaiveld en taluds.

### **Parkeren en ontsluiten**

In het plan zijn de woningen zodanig gesitueerd dat de auto's van de bewoners en bezoekers kunnen parkeren op de bouwblokken aan binnenzijde van de erven, dit sluit aan op het ontsluitingsweggetje. Er worden 8 woningen gerealiseerd. (3x vrijstaand 1x twee onder een kap en 1x drie onder een kap). In de nota parkeernormen 2013 parkeernorm van gemeente Deventer zijn normen opgenomen voor auto- en fietsparkeren.

Voor het buitengebied zijn de volgende normen, inclusief het bezoekers aandeel, van toepassing:

Koop, vrijstaand	2,4	x 3 =7,2
Koop, twee onder-een-kap	2,2	x 2 =4,4
Koop, tussen/hoek	2,0	x 3 =6,0

Totaal aantal pekken, inclusief het bezoekers aandeel is 17,6 (afgerond 18 parkeerplekken). Er is ruimte 20 parkeerplekken. Door deze overcapaciteit is er voldoende ruimte voor pakketbezorgers en parkeerplek voor extra bezoeker. Hierdoor ontstaat eveneens voldoende draaigelegenheid. De woningen hebben in pandige bijgebouw ruimte. Deze zijn voldoende voor het fietsparkeren. (bron: [Parkeernormen Gemeente Deventer](#))

De ontsluitingsweg en de 'lopers' naar de woning worden gemaakt van halfverharding. De fundatie laag wordt gemaakt van menggranulaat 0-35 mm en de topplaat is van puinzand. Deze materialisering is voor het ontsluitingsweggetje en de halfverharding naar de woningen. De breedte van het ontsluitingsweggetje is 300-350 cm.

### **Nutstracé**

Aan de zuidzijde in de berm van het weggetje is het nutstracé voor water, data en stroom, gesitueerd. De breedte van het tracé, conform voorschriften van Enexis is 200 cm breed. Het tracé is aangegeven op het inrichtingsplan.

### **Riolering**

Alle woningen worden aangesloten op het drukriool Deventer. In de bestaande situatie is al drukriool aanwezig.

### **Hemelwater infiltratie**

Het hemelwater van de daken kan prima op een natuurlijk manier worden geïnfiltreerd in de naast gelegen beplanting/bospercelen.

### **Nieuwe natuur**

#### Bestemmingsplan

Het plan gaat uit van het concept wonen in het bos. Vertuining moet worden voorkomen en de bestaande en nieuwe natuur moet worden beschermd. In het op te stellen bestemmingsplan krijgt ongeveer 8.193 m<sup>2</sup> de bestemming 'Natuur'. Hiervan moet ongeveer 7.500 m<sup>2</sup> worden aangelegd.. De oppervlakte van ontsluitingsweg maak onderdeel uit van de bestemming natuur. In het terrein liggen 5 vlakken met bestemming 'Wonen'. De oppervlakte is 3.727 m<sup>2</sup>. Een kaart 'concept verbeelding bestemmingsplan kaart is als bijlage bijgevoegd.

#### Beplantingsplan

Uitgangspunt voor de nieuw te ontwikkelen natuur is gebaseerd op drie doeltypen.

Deze zijn:

- *Dennen- eiken, of beukenbos*
- *Struweelranden*
- *Voedselbos in de randen*

Brondocument: [https://www.bij12.nl/en/Stichting voedselbos](https://www.bij12.nl/en/Stichting%20voedselbos)

De beschrijving van het natuurdoeltype is als bijlage bijgevoegd.

In het inrichtingsplan staan de aan te planten bomen en struiken aangegeven.

### **Aanleg aspecten Bomen en Bouwen**

Om de bestaande kwaliteiten van het plangebied te behouden moet het bouwproces goed worden georganiseerd. Uitgangspunt is dat eerst de woningen worden gebouwd en direct daarna het realiseren van de nieuwe natuur. Tijdens het bouwproces moeten de bomen worden beschermd. De te handhaven bomen op de bouwblokken moet worden beschermt met bouwhekken. In principe kan de bouw beschikken over het bouwblok om de bouw te realiseren. Geadviseerd wordt om voor bouwketen en opslag van bouw materiaal een centrale plek te gebruiken. In het inrichtingsplan is een plek gesitueerd. Voor meer informatie over Bomen met Bouwen wordt verwezen naar:

<https://www.bomenstichting.nl/images/1808pdf/Cahier-Bouwen-met-Bomen.pdf>

## **Natuurinclusief bouwen**

Het plan ligt in de natuur en er wordt veel nieuwe natuur toegevoegd. Natuurinclusief bouwen op opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

## **Aanleg beheer en borging van de nieuwe natuur**

Na realisatie van woningen wordt de nieuwe natuur aangelegd, door een Agrarische Natuur Vereniging (ANV) Salland of een andere bedrijf met ervaring van natuuraanleg, in opdracht van de verkopende partij van Heukelum beheer BV. In de verkoopvoorwaarden worden opgenomen dat de gebieden met de bestemming 'Natuur' zich ongestoord moeten kunnen ontwikkelen. De nazorg van de aanleg en het regulier wordt uitgevoerd door ANV. De beheersmaatregelen zijn conform de maatregelen zoals geregeld in kader van de subsidieregeling Groen Blauwe diensten. Jaarlijks wordt het beheer vastgesteld en gecontroleerd door een gecertificeerde medewerker van het Collectief Midden Overijssel. De beheerkosten worden betaald door een Vereniging Van Eigenaren (VVE). Het beheersmaatregelen worden uitgevoerd volgens het handboek van beheerplan Collectief Midden Overijssel. Brondocumenten: [Collectief Midden Overijssel](#)

Bijlagen:

1. Bomenkaart
2. Ontwerp landschapsplan
3. Beeldkwaliteitsplan woningen
4. Beschrijving van natuurdoeltype

## **Natuur doeltypen natuurontwikkeling perceel Waterdijk 6-8 Schalkhaar**

### *Uitgangssituatieperceel waterdijk; Omvorming-Kwaliteitsimpuls*

Gronden met een intensief agrarisch of ander verleden die een natuurbestemming krijgen, hebben meestal niet van de ene op de andere dag natuurwaarden. Hiervoor is eerst een omvormingsbeheer (verschraling) nodig of inrichting, zoals het afvoeren van de voedselrijke bouwvoor of bosaanplant. Dit kan vaak niet meteen. Vaak is er wel al aangepast beheer nodig. Om deze gronden met een natuurbestemming toch op de kaart te kunnen zetten is er het beheertype 'nog om te vormen naar natuur'. Hiermee is voor het beheer en beleid inzichtelijk waar en hoeveel natuur nog omgevormd of ingericht moet worden.

### **Type Dennen- eiken, of beukenbos**

Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen met dennen, eiken, beuken en/of berken en zijn vaak eenvoudig van structuur. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems. Wanneer de bodem meer leem bevat, kennen de bossen een grotere floristische rijkdom. Ook vochtiger typen van deze bossen met pijpenstrootje in de ondergroei behoren hiertoe. Vegetatiekundig behoren deze bossen tot het Zomereikenverbond of het Verbond der naaldbossen. Dennen-, eiken of beukenbos is te vinden in het Zandlandschap zoals op de Veluwe en delen van Drenthe. Plaatselijk komt het ook voor in het Heuvellandschap en op oude strandwallen. Veel van de bossen zijn vorige eeuw ontstaan als gevolg van aanplant of natuurlijke successie. De cultureel invloed is vaak te merken aan bijvoorbeeld ingevoerde boomsoorten en sporen van hakhoutbeheer. Hoewel Dennen-, eiken-, of beukenbos algemeen voorkomt ontbreekt vaak een hoge diversiteit aan flora en fauna. Oorzaken betreffen een geringe structuurrijkdom in voormalige productiebossen, de jonge leeftijd en gevolgen van verzuring en vermessing. Dennen-, eiken- en beukenbos kan zowel combinaties van boomsoorten bevatten als een sterke dominantie van één soort. Door het zure en voedselarme karakter is er bij ongestoorde ontwikkeling sprake van ophoping van strooisel wat zich met name voordoet bij bossen zonder leem in de ondergrond en bij sterke dominantie van eiken en beuken die zuur strooisel produceren. Hierdoor is bodemvegetatie vaak beperkt aanwezig. Aanwezigheid van soorten met rijker en makkelijker afbreekbaar strooisel, zoals linde op leemhoudende bodems, zorgt voor een milde humus, en daardoor een beter ontwikkelde bodemvegetatie. Het kronendak is minder gesloten en er is meer variatie tussen lichte en donkere delen. Op open plekken ontwikkelen zich vaak braamstruwelen en vestigen zich struiken als lijsterbes en vuilboom. In late stadia kan hulst dominant aanwezig zijn. Bij begrazing zijn ook grazige heidevegetaties aanwezig. Begrazing heeft een sterk effect op omvang en samenstelling van de boomverjonging. Natuurlijke processen zoals windworp kunnen voor variatie in structuur zorgen, maar vaak is (een aanvullend) menselijk beheer nodig om gevarieerde bossen te verkrijgen. Begrazing kan voorkomen dat open plekken weer snel dichtgroeien. De betekenis voor de biodiversiteit is met name gelegen in grote aantallen (vaak bedreigde) paddestoelen, blad- en korstmossen en enkele vaatplanten. Structuurrijke bossen met enige buffering in de bodem, bossen met een hoge luchtvochtigheid en bossen met oude bomen kennen vaak een hogere biodiversiteit.