

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Bosmansweg 2 Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-04-2024
Notanummer	: 2024-283
Datum	: 2-04-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Bosmansweg 2 (maart 2024).docx,Bijlage 3 - Inrichtingsplan Bosmansweg 2.pdf,Bijlage bij inrichtingsplan, NIB-lijst.xlsx

Parafering

25-03-2024: Wethouder27-03-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 28-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 27-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-04-2024

B & W d.d.: 2-04-2024

Besluit

1. Om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de eigenaren van het perceel Bosmansweg 2 te Deventer, ten behoeve van een woonfunctie op dat perceel met de mogelijkheid van drie wooneenheden in bestaande en te behouden monumentale bebouwing

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst en nadat initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Bosmansweg 2 te Deventer is al lange tijd beëindigd. De locatie is onlangs verkocht aan een nieuwe eigenaar, die hier wenst te wonen. Daarbij is de wens om in de bestaande monumentale bebouwing (boerderij en bijgebouw) extra wooneenheden te realiseren.

Op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst met de gemeente zijn de plannen verder uitgewerkt en is de haalbaarheid ervan onderzocht. Op het plan is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voorliggende anterieure overeenkomst is bedoeld om de gemaakte afspraken vast te leggen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst met afspraken voor wijziging van het Omgevingsplan gemeente Deventer, zodat de locatie Bosmansweg 2 te Deventer kan worden gebruikt voor drie wooneenheden in bestaande monumentale bebouwing, zodat de

instandhouding van deze bebouwing voor de lange termijn geborgd is.

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel 2024

Betrokken partijen en participatie

het plan is afgestemd met provincie Overijssel en het waterschap. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Initiatiefnemer heeft de omgeving laten participeren. Ook hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Het agrarisch bedrijf aan de Bosmansweg 2 te Deventer is al lange tijd beëindigd. De locatie is onlangs verkocht aan een nieuwe eigenaar, die hier wenst te wonen. Daarbij is de wens om in de bestaande monumentale bebouwing (boerderij en bijgebouw, gemeentelijk monument) extra wooneenheden te realiseren.

Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijkomende agrarische erven. Er zijn op korte afstand geen agrarische bouwvlakken gelegen waar de bedrijfsvoering door de functiewijziging en het toevoegen van twee wooneenheden wordt belemmerd. Uit oogpunt van milieu, bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen de functiewijziging. Landschappelijke inpassing van het erf is voorwaarde voor de functiewijziging; hiertoe is een inrichtingsplan voor het erf en een deel van de omgeving opgesteld. Er zijn geen grote voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel die gesloopt kunnen worden. Een bestaand bijgebouw wordt iets aangepast (verkort en verbreed) waardoor deze meer ondergeschikt wordt aan de monumentale bebouwing. In het kader van de landschappelijke inpassing wordt de ligging van de weg enigszins aangepast.

Op basis van het behoud van de monumentale bebouwing voor de toekomst kan ingestemd worden met het toevoegen van twee wooneenheden (één in de boerderij en één in het bijgebouw). Hoe dit feitelijk gaat gebeuren, wordt getoetst in het kader van de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (wijzigen gemeentelijk monument op grond van de Verordening fysieke leefomgeving).

Vanwege het toevoegen van twee wooneenheden wordt natuurinclusief gebouwd. Hiertoe worden per woning 15 punten van het NIB-keuzemenu gescoord, dit is opgenomen in het inrichtingsplan. Voor de ontwikkeling is een natuuronderzoek gedaan; dit is door de ecooloog akkoord bevonden.

In de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om de ontwikkeling mogelijk te maken door wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemers komt. Ook komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers een wijzigingsbesluit omgevingsplan opstellen (TAM-omgevingsplan). Als dit wordt goedgekeurd, wordt het wijzigingsbesluit in procedure gebracht.



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bosmansweg 2 Deventer

erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2502

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

25 januari 2024

Bestandsnaam

2502-01-RKP02.indd

Aantal pagina's

15

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

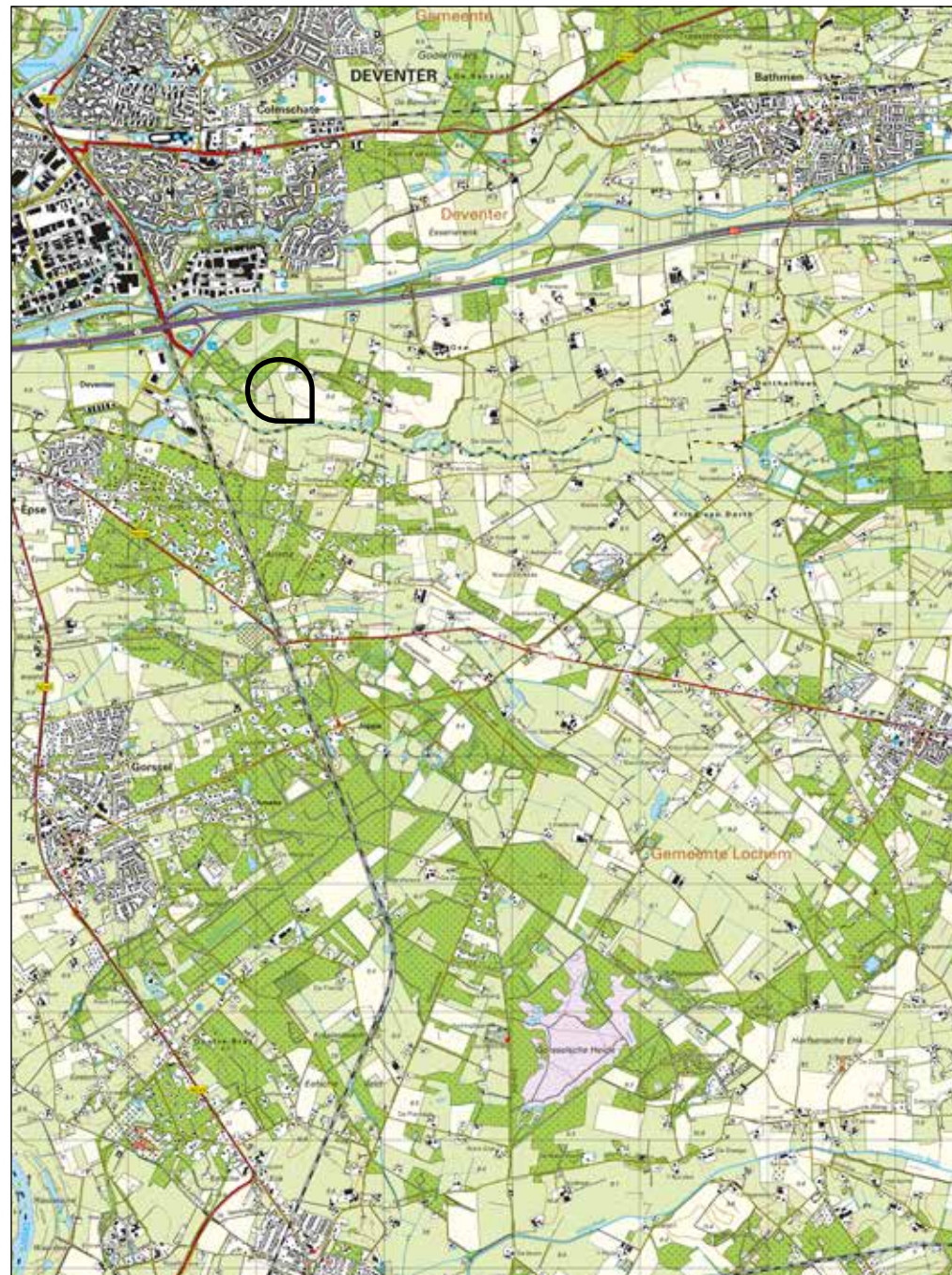
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente deventer	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	bestaande erf	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	10
4.2.	samenvatting maatregelen	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Bosmansweg 2 te Deventer. Initiatiefnemers willen dit erf transformeren naar een woonerf met drie wooneenheden. Zo wordt de boerderij opgesplitst in twee eenheden en zal er een woning in een bestaande karakteristieke schuur worden gerealiseerd. .

De gemeente Deventer wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het landschappelijk goed inpassen van het ensemble na transformatie.

Ten grondslag aan dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapontwikkelingsplan van de gemeente Deventer. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.

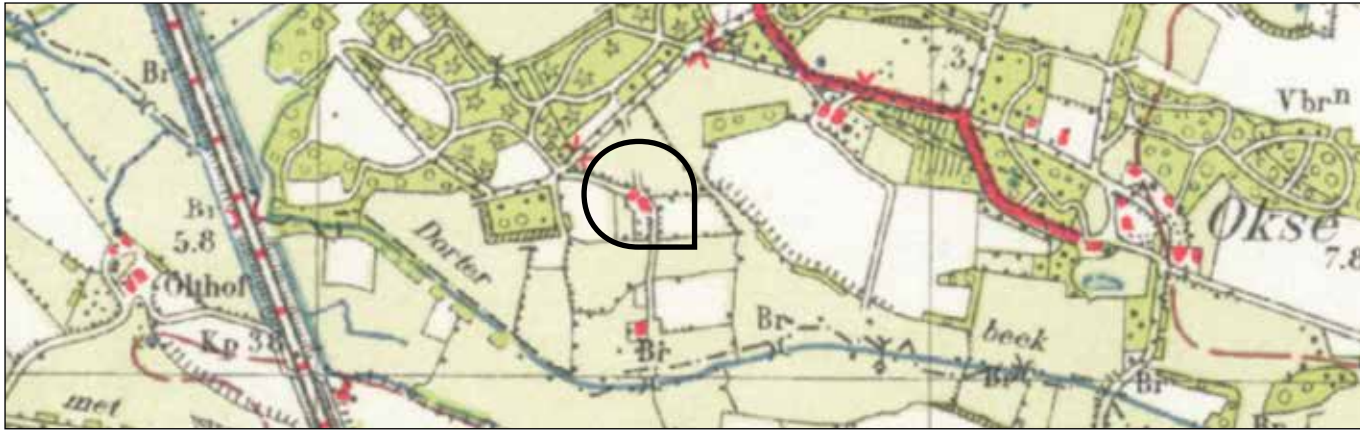


locatie plangebied



Het erf bestaat uit een karakteristieke boerderij (1) met een karakteristieke schuur (2). Tevens staat er op het erf een kapschuur (3) en een hooiberg (4). Naast het achterhuis is een mestplaat aanwezig (5). Het erf wordt ontsloten door een doorlopend halfverhard pad dat in eigendom is (6). Op het voorerf zijn enkele fruitbomen aanwezig (7). Tevens is er een beukenhaag aangeplant (8). Op het achtererf staat struweel en gebiedsvreemde beplanting (9). In het weiland is een paardenbak aanwezig (10). De longeerbak is reeds verwijderd (11).

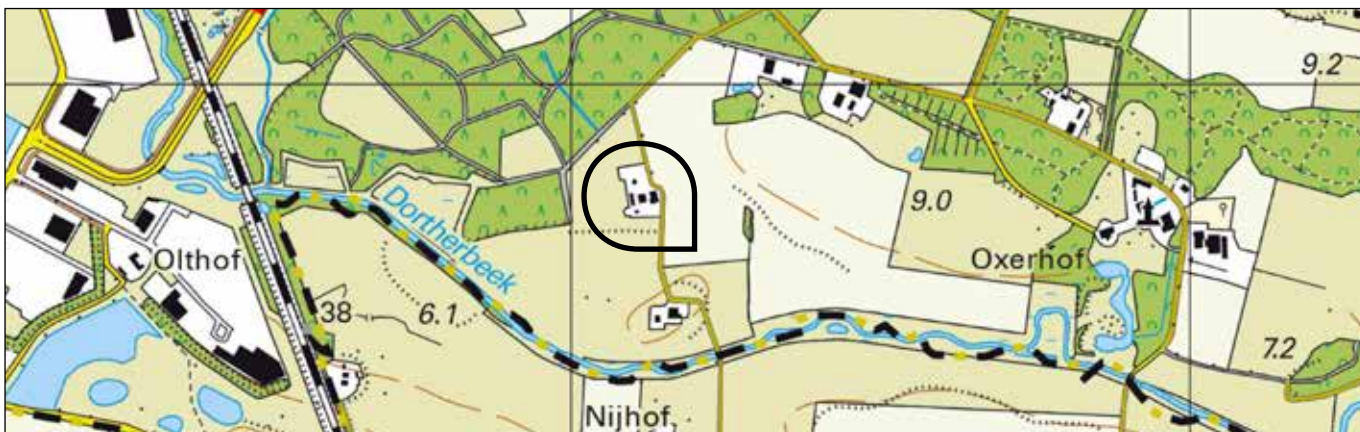




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

[Dekzandvlakte en oude hoevenlandschap](#)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het oude hoevenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

2.2. GEMEENTE DEVENTER

Landschapontwikkelingsplan gemeente Deventer

Het erf aan de Bosmansweg valt binnen het landschapontwikkelingsplan in het deelgebied: 'De Dekzandruggen met de oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Karakteristiek van het landschap:

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

Karakteristiek

Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);

Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;

Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;

Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;

Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;

Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;

Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.

Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;

Knooperven;

Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);

Zandwegen;

Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;

Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

Visie:

Het landschap vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de enken zijn de complexen minder herkenbaar geworden.



wensbeeld landschap vanuit visie Dekzandruggen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BESTAANDE ERF

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. Op de nattere plekken in het landschap komt andere beplanting voor dan op de drogere gronden. Het erf ligt op de overgang van het beekdal (zuidzijde) naar een drogere rug. De soortensamenstelling is bepalend voor de identiteit van een locatie. Net als de bebouwing is de beplanting ook geconcentreerd op de erven. De aanwezige groenstructuur bestaat met name uit bos (noordzijde) bomenrijen langs wegen, wegbermen, houtsingels en erfbeplanting.

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding. Het erf ligt op een markante plek in het landschap. Er is fraai zicht vanaf de Bosmansweg op het erf. De nokrichting van de bebouwing is gelijk maar stond van oorsprong meer verspreid.. Aan de zuidzijde van het erf bevindt zich een bescheiden tuin met fruit- en nutsbomen. (voorzijde) Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. De bebouwing op het erf heeft veelal een geringe maat enkel is de te transformeren schuur voor dit type landschap groot. De beplanting op het erf bestaat over het algemeen uit struweel, en gebiedsvreemde opgaande beplanting als coniferen.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgang naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

splitsen bestaande boerderij in twee wooneenheden;
woonbestemming op karakteristieke schuur;
pad verleggen waarmee de bereikbaarheid verbetert;
nieuwe schuur t.b.v. hobbymatig houden van paarden.

Uitgangspunten gemeente:

het erf moet zich als eenheid blijven presenteren
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik structuurdragende streekeigen beplanting bij het inpassen van het erf;
aansluiten op de gebiedskenmerken van de dekzandruggen zoals is omschreven in het
landschapontwikkelingsplan .

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie
Overijssel.

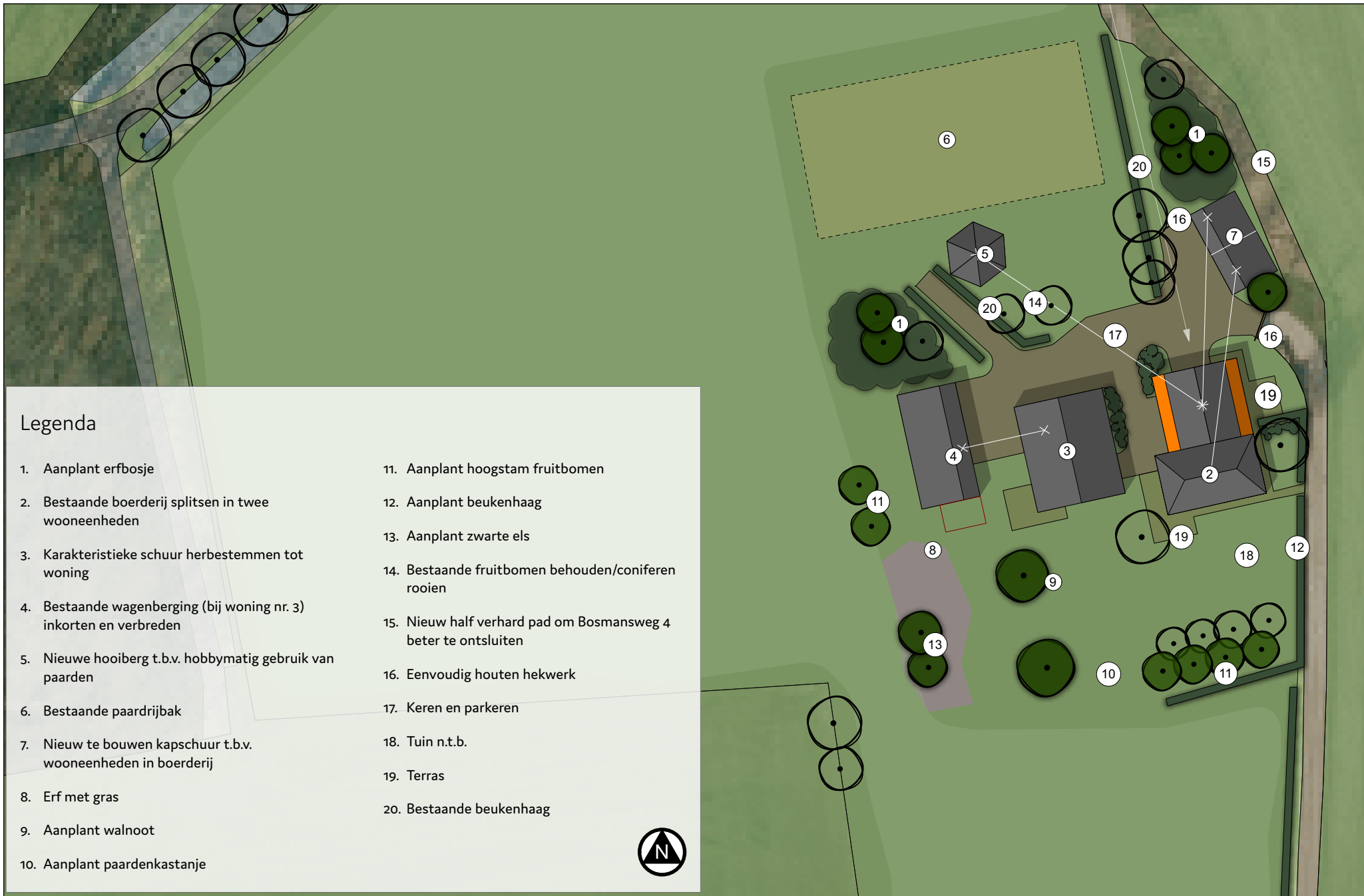


het bestaande erf



zicht op het erf vanaf de Bosmansweg





Legenda

- | | |
|--|--|
| 1. Aanplant erfbosje | 11. Aanplant hoogstam fruitbomen |
| 2. Bestaande boerderij splitsen in twee wooneenheden | 12. Aanplant beukenhaag |
| 3. Karakteristieke schuur herbestemmen tot woning | 13. Aanplant zwarte els |
| 4. Bestaande wagenberging (bij woning nr. 3) inkorten en verbreden | 14. Bestaande fruitbomen behouden/coniferen rooien |
| 5. Nieuwe hooiberg t.b.v. hobbymatig gebruik van paarden | 15. Nieuw half verhard pad om Bosmansweg 4 beter te ontsluiten |
| 6. Bestaande paardrijbak | 16. Eenvoudig houten hekwerk |
| 7. Nieuw te bouwen kapschuur t.b.v. wooneenheden in boerderij | 17. Keren en parkeren |
| 8. Erf met gras | 18. Tuin n.t.b. |
| 9. Aanplant walnoot | 19. Terras |
| 10. Aanplant paardenkastanje | 20. Bestaande beukenhaag |



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Bosmansweg 2 bestaat uit een karakteristieke boerderij, een karakteristieke schuur met enkele opstallen. De boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en de karakteristieke schuur krijgt een woonbestemming. Op het erf zullen een hooiberg herbouwd worden t.b.v opslag voor het hobbymatig houden van paarden, een bestaande kapschuur deels ingekort worden (t.b.v de woning in het karakteristieke bijgebouw) en een nieuwe schuur gebouwd worden (t.b.v. de boerderij). In totaal komen er voor de drie wooneenheden maximaal 300 m² aan bijgebouwen verspreid op het achtererf. Het is daarbij belangrijk dat de bijgebouwen een agrarisch archtype krijgen en zich voegen aan de bestaande bebouwing. De boerderij blijft het hoofdgebouw op het erf. Het zal gezamenlijk met de te transformeren schuur en de overige schuren een ruimtelijke eenheid moeten blijven vormen. Daarbij wordt het erf ontsloten door een bestaande inrit.

Het pad naar het erf dient tevens als ontsluiting van de Bosmansweg 4. Deze toegang wordt nu bemoeilijkt door de scherpe bocht op het erf. Door een nieuw (halfverhard) pad aan te leggen wordt het erf op nr. 4 weer beter bereikbaar voor vrachtverkeer. Tevens ontstaat er de mogelijkheid om hier een kapschuur te realiseren waarmee het zicht op de achterzijde van de boerderij behouden blijft én er voor het voor- en achterhuis een bijgebouw gecreeërd wordt.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsonwikkelingsplan is het gewenst om de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

Het erf komt sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles (met fraai zicht op de boerderij), al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. De tuinen veelal open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door meerdere inritten.

Het erf wordt landschappelijk goed ingepast met streekeigen hagen en fruitbomen. Gebiedsvreemde coniferen op het achtererf worden gerooid en vervangen door een 'vogelbosjes' met streekeigen beplanting. De 'schuurwoning' zal vanuit de omgeving te zien blijven. Hiermee blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. Zo worden op het voorerf aansluitend op de bestaande fruitbomen vier nieuwe hoogstam fruitbomen aangeplant. Een boomgaard komt van oorsprong op het erf voor. Enkele grote soliaire bomen geven het erf wel de gewenste groene uitstraling maar houden het voorerf open. Enkel voor de boerderij kan een siertuin aangelegd worden. Op het overige deel van het voorerf is over en kent een sobere inrichting met gras.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

In het weiland wordt een kikkerpoel voorzien op een laag gelegen perceel. Het vormt een welkome stapsteen langs de beek.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

karakteristieke bebouwing wordt opgeknapt en krijgt de functie wonen;
gebiedsvreemde beplanting wordt gerooid;
er wordt een nieuw pad aangelegd waarmee het erf van nr. 4 beter bereikbaar wordt;
er wordt nieuw gebiedseigen groen aangeplant waarmee het erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Legenda

1. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
 2. Aanplant paardenkastanje - *Aesculus hippocastanum*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
 3. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100
Aanplanten met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschorene haag van min. 1 (m) hoog
50 meter - 1 punt / 25 (m) (NIB 2 punten)
 4. Nieuw aan te planten zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 8-10 met in totaal 2 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
 5. Bestaande fruitbomen behouden/coniferen rooien
 6. In te korten schuur (min. 3 meter) deze schuur wordt aan de westzijde verbreed
 7. Aanplant *Hydrangea macr.* - *Hortensia*
Aanplantmaat C2 met in totaal 10 stuks
(Gezamenlijk met de bomen nr. 1,2,4 zijn dit NIB 4 punten)
 8. Aanplant van hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus
Bij voorkeur oude soorten
Aanplantmaat 12-14 Totaal 6 stuks
(NIB 3 punten)
 9. 2 nestkasten voor de huismus met (NIB 2 punten) zie specificatie
 10. Takkenril 5 m² (NIB 1 punten)
 11. Aanplant gevelbegroeiing bestaande uit:
Lonicera var. /Clematis var. /Wisteria floribunda/Passiflora/Rosa var.
Aanplantmaat C2 met 3 stuks per strekkende meter muur totaal 20 m²
De planten worden begeleid door verticale stalen draden die bevestigd worden de gevel. (NIB 3 punten)
 12. Aanplant geriefhoutbosje bestaande uit:

Zwarte els - *Alnus glutinosa* 5%
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m²
2 bosjes van elk 150 m²- Totaal 300 m² (NIB 6 punten)
 13. Vlinder en bijenstrook 200 m² Minimaal 5 jaar in stand houden. Strook inzaaien met een bijenmengsel als B1 van de Cruydhoeck (NIB 4 punten)
 14. Inbouwkast vleurmuizen - min 4 (m) hoog op zuidgevel (3 NIB punten) zie specificatie
- In het weiland wordt 150 m¹ struweelhaag aangeplant. (NIB 12 punten)
Aanleg poel voor amfibieën van min. 200 m² (NIB 5 punten)

TOTAAL 45 NIB PUNTEN





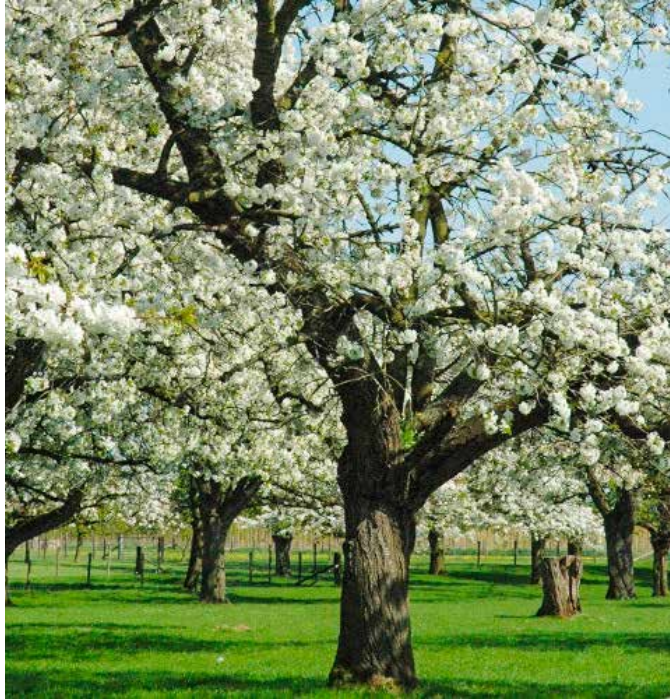
Legenda

1. Aanleg poel - min 200 m²
1 meter uitgraven beneden laagste grondwaterstand
talud noord-oostzijde 1:3 en zuid-westzijde 1:2
 2. Aanplant struweelheg bestaande uit:
Crataegus monogyna - Meidoorn 40%
Crataegus laevigata - Tweestijlige meidoorn 5%
Frangula alnus - Vuilboom 30%
Salix caprea - Boswilg 5%
Viburnum opulus - Gelderse roos 10%
Rosa canina - Hondсроos 5%
Alnus glutinosa - 5%
- Aanplantmaat 40-60 met 5 stuks/m¹
NIB 2 punt per 25 (m) - 150 (m) -> 12 punten





beukenhaag



fruitbomen op het erf



bomen op het erf



erf



vogelbosje



referentie nieuw pad



houten poort als afscherming

erf

Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegeroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (maximaal 2 punten)	2	
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 2 punten)	2	
	Minimaal drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (maximaal 1 punt)	1	1
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	5	5
	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats)	1	
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals marterhopen , takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	2	4
	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.)	1	
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten)	5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)	2	
	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)	3	9
	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)	3	
	Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)	3	3
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen volgens voorbeeld . In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	5	
	Vlinder en bijen strook (ldylle) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	3	3
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1	1
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben (punten in overleg)	(n.t.b.)	
	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden. Totaal aantal punten: →		30

Handleiding voor het verwerken van maatregelen voor natuurinclusief bouwen (NIB)

Elk bouwplan heeft een aantal punten nodig om natuurinclusief te zijn. Voor een efficiënte NIB-toetsing zijn de volgende instructies van belang:

- ✓ Vink de voorgenoemde maatregelen af op de daarvoor bestemde NIB-puntenlijst waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen wordt. Tel het punten totaal op en stuur deze mee bij de indiening van het definitief ontwerp.
- ✓ Om te kunnen toetsen of de maatregelen voldoen aan het te behalen aantal punten, dienen de voorgenoemde maatregelen zichtbaar te zijn op de definitief ontwerptekeningen. Indien mogelijk maatvoering opnemen.
- ✓ Let er bij het toepassen van nestgelegenheden op, dat deze aan de juiste zijde van het bouwwerk geplaatst worden en op de juiste hoogte. Voor huismussen en gierzwaluwen op de noordoostzijde en voor vleermuizen op de zuidwestzijde.
- ✓ Geef aan hoe een nestkast gedetailleerd is en wat de diameter van de invliegopening is (of vermeld het type nestkast en de fabrikant).
- ✓ Stuur bij de keuze voor een insectenhotel leverancier en/of goede voorbeelden mee.
- ✓ Geef bij het toepassen van een groen dak de oppervlakte aan in vierkante meters en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Geef bij het planten van inheemse beplanting aan hoeveel stuks er geplant worden en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Geef bij het toepassen van een bijen- of vlinderidylle aan hoeveel vierkante meters er worden gerealiseerd en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.