

1.	INLEIDING.....	2
1.1.	Doel	2
1.2.	Planlocatie	2
1.3.	Aanleiding.....	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	4
3.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	10
3.1.	Ruimtelijke structuur	10
3.2.	Ecologische doelstelling	12
3.3.	Hydrologische doelstelling.....	12
3.4.	Landschapsplan	12
4.	BORING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	15

Bijlage: tekening landschapsplan.

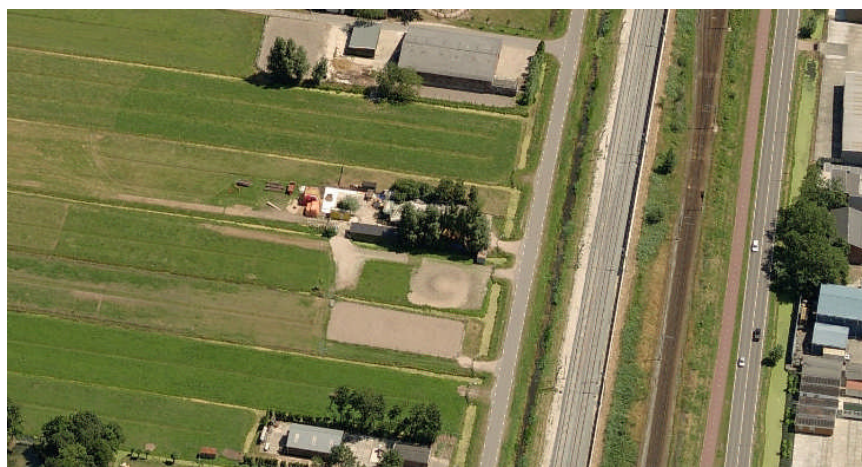
1. INLEIDING

1.1. Doel

Voorliggend landschapsplan is uitgewerkt in het kader van de aanpassing van het bestemmingsplan voor Parallelweg 17b in het buitengebied van Sliedrecht. Over deze aanpassing is reeds overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de initiatiefnemer, de heer Boer, over de herbestemming van de locatie en toekenning van een bouwtitel in ruil voor de intrekking van een reeds verleende bouwvergunning. De gemeente stemt in met deze planologische wijziging op basis van voorliggend landschapsplan, waarvan de uitvoering in de bestemmingsplanwijziging wordt geborgd.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan de Parallelweg 17b ligt aan een van de oostwest-gerichte wegen in het buitengebied van Sliedrecht. De locatie ligt in de strook percelen die ontsloten worden vanaf de Parallelweg en doorlopen tot aan de Middelwetering. De parallelweg ontleent zijn naam aan de parallelle ligging aan de spoorlijnen van de Betuwelijn, tevens zijnde de rand van het stedelijk gebied van Sliedrecht.



Planlocatie (bron luchtfoto's: Bing maps)

1.3. Aanleiding

De aanleiding voor de planwijziging is tweeledig. De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat de gemeente de regeling voor deze locatie, zoals in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld in het bestemmingsplan, aangepast dient te worden op basis van de huidige situatie. Daarnaast zijn initiatiefnemer en gemeente overeengekomen dat een vergunde maar nog niet gebouwde stalruimte niet gerealiseerd wordt op de eerder beoogde locatie, maar op een locatie aan de weg. Overigens betreft het een actuele regeling voor een complex dat hobbymatig wordt gebruikt. Er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten.

Wel geldt voor de ontwikkeling een aantal voorwaarden. Één daarvan is dat substantiële maatregelen worden getroffen die resulteren in een goede landschappelijke inpassing, waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de richtlijnen van de provinciale kwaliteitskaart (bijlage 1 bij de VRM). Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar (dit is niet expliciet van toepassing, maar de onderliggende ruimtelijke doelstelling dient wel meegenomen te worden in de planvorming).
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van gebiedskenmerken, met name beschreven op basis van de beleidsmatige doelstellingen voor landschappelijke kwaliteit van provincie en gemeente.

Hoofdstuk 3 beschrijft de landschappelijke inpassing van het bestaande bedrijf inclusief de uitbreiding. Ingegaan wordt op de ruimtelijke structuur, ecologische en hydrologische doelstellingen en tot slot een beknopt beplantingsplan.

In het slothoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de realisatie en het beheer van de bedoelde landschapelementen worden geborgd. Hiervoor worden bestemmingsplanbepalingen opgenomen (koppeling met voorliggend plan) en anterieur afspraken vastgelegd. Tevens is de uitvoerbaarheid kort beschreven.

2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

De gemeentelijke beleidskaders voor groen zijn in hoofdzaak gericht op het groen binnen het stedelijk gebied van Sliedrecht. De uitgangspunten voor het landelijk gebied zijn overeenkomstig de provinciale uitgangspunten. De provincie heeft recentelijk in het kader van de “Visie Ruimte en Mobiliteit” de landschappelijke kwaliteiten uitgewerkt in Bijlage 1 “Uitwerking kwaliteitskaart”. In voorliggend hoofdstuk is de doorwerking van het beleid in onderhavig landschapsplan telkens omkaderd weergegeven.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

- Laag van de ondergrond
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- Laag van de stedelijke occupatie
- Laag van de beleving

Al deze lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (agrarisch) gebruik door de mens. De stedelijke occupatie bestaat uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de belevingslaag over identiteit en (recreatieve) beleving.

Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit.

1 Laag van de ondergrond

Binnen Zuid-Holland is grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor (het gebruiken van) de bestaande bodem en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen. Water bepaalt in hoge mate de landschappelijke identiteit van Zuid-Holland.

Voor onderhavig plan, gelegen in veengebied, is het van belang om in te spelen op het patroon van sloten in het cope-landschap en het subtiële patroon met strookvormige vlakke kavels op 30 tot 40 cm boven de waterspiegel. Behoud en versterking van de opstreckende sloten is daarom van belang voor dit plan.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.

In voorliggend landschapsplan wordt de toename van bebouwing volledig afgekoppeld en afgevoerd naar de bestaande langssloten. De toename van bebouwing is dusdanig beperkt dat deze onder de norm van het waterschap blijft voor aanvullende compenserende maatregelen voor waterberging.

- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.

Door de waterberging uit te smeren over veel slootlengte en slootoppervlak, verstoort dit de natuurlijke dynamiek niet.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Toegankelijkheid van oppervlaktewater is in dit gebied niet relevant, wel de zichtbaarheid. Deze wordt zoals aangegeven versterkt door de terreinranden te laten bepalen door bestaande sloten en de slootrichting te accentueren met erfbeplanting.

II Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. Het agrarisch landschap is beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Dicht bij de stad vinden we een veelheid aan verschillende cultuurlandschappen. Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Er is binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en beleevingswaarde staat hier centraal.

Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen.

Dit patroon, Parallelweg als basis, beeldvorming wetering en loodrecht georiënteerd slotenpatroon is de kenmerkende basis en de contour en ankerpunt voor het landschapsplan.

Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik.

De smalle en langgerekte kavels zijn leidend voor dit plan en blijven derhalve behouden. De bebouwing en verharding zal sterker worden geclusterd dan op basis van de nog onbenutte bouwvergunning mogelijk is. De compactere opzet schikt zich naar de aanwezige breedte en richting van de strokenverkaveling.

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang.

Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Door de compact erfindeling, toepassing van gebiedseigen soorten en toepassing van opgaande beplanting wordt de inbedding en het contrast met het open landschap versterkt.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.

De lengtesloten zijn bepalend als zijdelingse perceelsgrenzen.

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.

Het verkavelingspatroon, kavelvormen, oriëntatie, concentratie van bebouwing aan de weg en toepassing gebiedseigen beplanting (qua structuren en soorten) spelen in op de gebiedskenmerken.

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden

Dit gebeurt door de herschikking van gebouwen en buitenruimte compact uit te voeren. Evenwel is dit aspect in de nabijheid van de Betuwelijn minder relevant dan in meer open poldergebied.

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Uitbreiding van bebouwing vindt geconcentreerd plaats bij de bestaande bebouwing, aan de voorzijde van het perceel. Voor dit aspect is de verplaatsing van de in het verleden vergunde veldschuur in het veld naar de locatie nabij de Parallelweg een verbetering.

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het betreft hier geen nieuwvestiging maar herschikking van gebouwen en buitenruimte op een ruimtelijk samenhangend klein erf, aan een bestaand lint dat goed bereikbaar is.

Linten

Boerenervenlint (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Door de herschikking blijft een voldoende ruim doorzicht behouden. Evenwel is dit doorzicht in zuidelijke richting niet van toepassing door de daar gelegen Betuwelijn waardoor de ruimtelijke samenhang met het achterliggende gebied is afgesneden. De verplaatsing van de bouwtitel zal resulteren in nieuwbouw direct naast de bestaande bebouwing. Het gecompriëerde erf zal deels aan het zicht worden onttrokken door een

samenhangende structuur van lage en hogere hagen en enkele overstaanders.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lintenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Zoals eerder aangegeven wordt aangesloten bij de korrel, geleding in percelen, het straatprofiel en de transparantie van de omgeving. Het wegprofiel vereist geen aanpassing en de bebouwingsafstand tot de weg wordt gerespecteerd. Het meer concentreren van gebouwen leidt tot een samenhangend geheel en minder versnippering aan het lint.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Dit beeld wijzigt niet.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

De watergang aan de voorzijde en bestaande dammen (perceelstoegangen) blijven ongewijzigd. De beeldvorming aan de achterzijde is door de ruimtelijke structuur nauwelijks relevant; het is niet openbaar toegankelijk door de ligging van de Middelwatering. Verplaatsing van de bouwtitel maakt de oplossing aan de achterzijde (overgang erf naar open landschap) meer passend.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

De korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint veranderen nagenoeg niet door dit initiatief, en verbeteren door verplaatsing van de bouwmogelijkheid. De verandering wordt met respect voor deze waarden ingepast.

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De herschikking op een compact erf is geen grootschalige ontwikkeling.

III Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en is niet relevant voor voorliggende ontwikkeling.

IV Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde,

De goede landschappelijke inpassing van het erf is tevens van waarde voor de (recreatieve) belevingswaarde van het landschap.

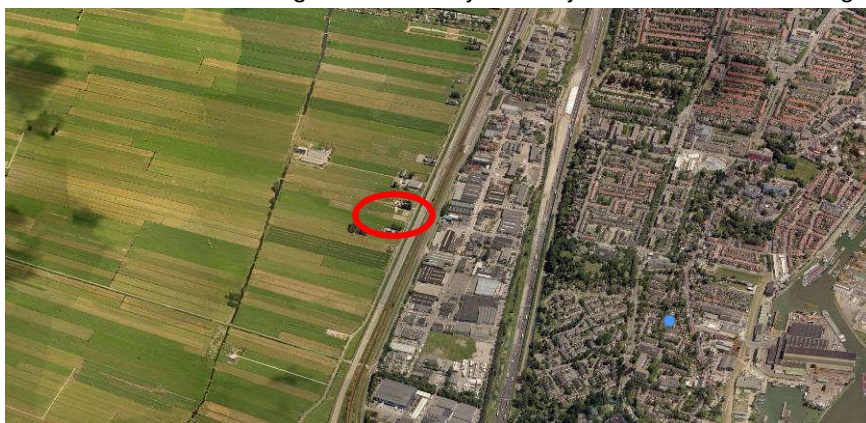
Voorgaande vertaling van beleidsdoelstellingen naar gebiedsgerichte kwaliteitsimpulsen is hierna toegelicht.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Ruimtelijke structuur

Regionaal

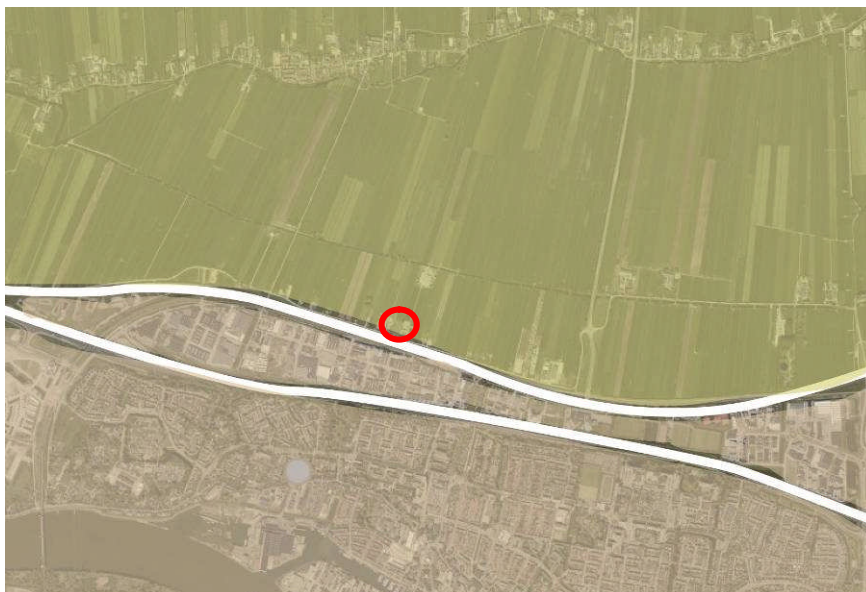
De planlocatie aan de Parallelweg 17b is gelegen in de zuidelijke rand van het Groene Hart. Direct ten zuiden van de planlocatie ligt de strakke scheiding tussen de landschapstypen cope-verkaveling (waarin de planlocatie is gelegen) en rivierenlandschap, inmiddels ruimtelijk niet meer herkenbaar vanwege de Betuwelijn met bijbehorende afscherming.



Locatie van het plangebied

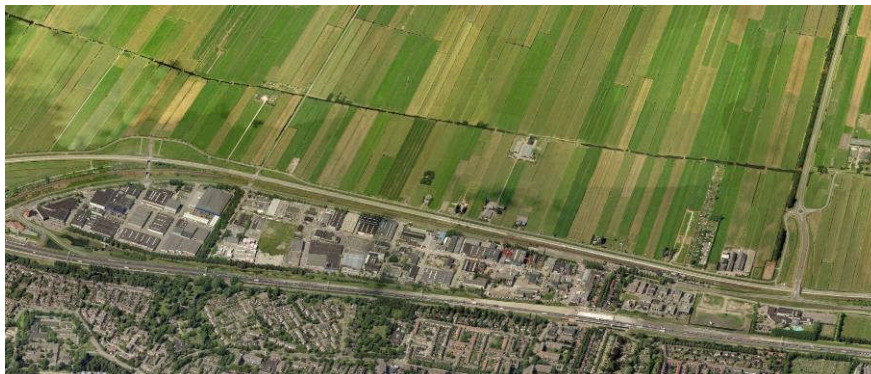
Lokaal

Door de bundeling van verstedelijking en infrastructuur is een zeer scherpe ruimtelijke scheiding ontstaan tussen het bebouwde gebied van Sliedrecht en het noordelijk daarvan gelegen buitengebied.



De ruimtelijke scheiding van noord naar zuid: het open landschap, de Betuwelijn, snelweg A15 en het stedelijk gebied van Sliedrecht.

Ter plaatse van het plangebied is de karakteristieke verkavelingsstructuur nog aanwezig. Aan de zuidzijde is deze door de infrastructuur abrupt en permanent afgesneden.

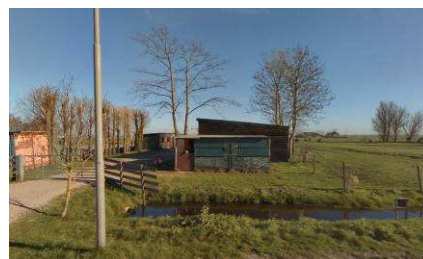
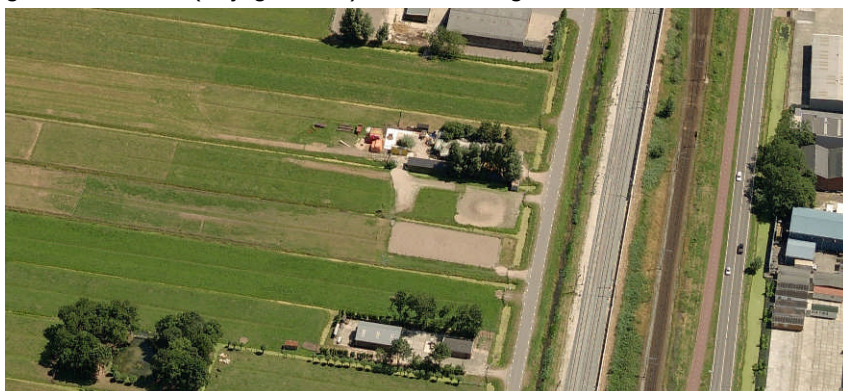


De verkaveling van de polderstructuur is opgespannen tussen Sliedrecht en Wijngaarden. De rand van Sliedrecht is recentelijk een ruimtelijk harde overgang geworden, bepaald door de infrastructuur.

Planlocatie

De aanleg van de Betuweroute heeft ter plaatse de scheiding tussen Sliedrecht en het poldergebied versterkt. Gevolg hiervan is dat Sliedrecht en het buitengebied als het ware met de rug naar elkaar toe liggen.

Voor een goede landschappelijke inpassing is derhalve het zicht vanuit Sliedrecht niet relevant vanwege de betonnen geluidsschermen van de Betuwelijn. Uitsluitend het zicht vanaf de Parallelweg en eventueel vanaf grotere afstand (Wijngaarden) is van belang.



Voorzijde van de uitbreidingslocatie (L) en de huidige bebouwing op het perceel.

3.2. Ecologische doelstelling

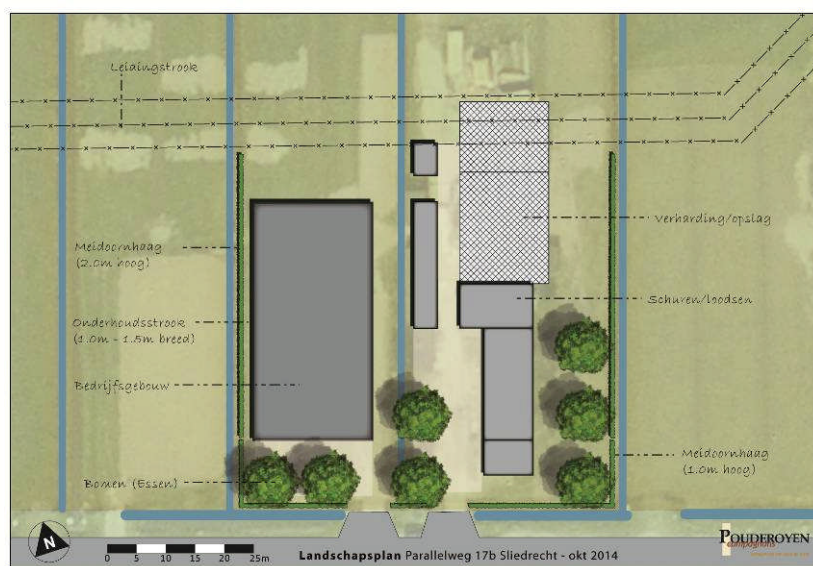
De ecologische waarden in het gebied zijn met name gelegen in de sloten en slootranden. De opgaande beplanting heeft daarnaast een beperkte waarde voor vogels. Het gebied is van relatief geringe waarde voor weidevogels; het meer grootschalige open landschap in de omgeving is hiervoor meer geschikt.

3.3. Hydrologische doelstelling

Mede op basis van de richtlijnen van het waterschap zal bij de bedrijfsuitbreiding de verharding en bebouwing volledig worden aangesloten op het oppervlaktewater. Compenserende waterberging is niet vereist omdat het te bebouwen oppervlak met minder dan 1.500 m² zal toenemen. Het patroon van sloten wordt gerespecteerd en door de te realiseren opgaande beplanting 1 meter uit de insteek van de sloten te houden, blijft het beheer op de bestaande wijze mogelijk.

3.4. Landschapsplan

De hiervoor benoemde uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen zijn hierna puntsgewijs toegelicht. Dit aan de hand van de tekening van het landschapsplan, zoals hierna weergegeven. De afbeelding is tevens als bijlage opgenomen bij deze toelichtende tekst.



Het landschapsplan

Respecteren van de verkaveling

De bestaande percelen zijn smal en diep, overeenkomstig de perceelsstructuur. De bedrijfsuitbreiding vindt naast het huidige perceel plaats op de plek van de huidige paardenwei. Het gebouw komt hierdoor op een aparte strook te staan, waardoor de huidige verkaveling en het slotenpatroon behouden blijven.

De nieuw te bouwen stal komt ten opzichte van de huidige bebouwing iets verder naar achter op het perceel te liggen, waardoor aan de voorkant van het perceel ruimte overblijft voor parkeren en beplanting.

Voor de landschappelijk inpassing is de inrichting binnen het erf niet vanaf de openbare weg zichtbare deel van het erf niet relevant. Het erf zal grotendeels een introvert en gesloten karakter krijgen. Deze geslotenheid wordt vooral gerealiseerd door dicht beplante randen, waar dat vanuit de omgeving ook ruimtelijk zinvol is.

Van belang voor een goede landschappelijke inpassing is met name de beeldvorming aan de straatzijde en de oost- en westrand. Deze zijn hierna uitgewerkt. De achterzijde is niet zichtbaar vanuit de openbaar toegankelijke wegen en de bebouwing in de omgeving.

In dit landschapsplan is er voor gekozen de opgaande beplanting aan de zijdelingse perceelsgrenzen aan de achterzijde te beëindigen ter hoogte van de leidingzone, zoals die ook in het bestemmingsplan is vastgelegd. Ruimtelijk wordt daarmee het erf voldoende ingebed en er ontstaat geen conflict met de doelstellingen voor leidingbeheer.

Karakteristieken van het erf aan de straatzijde

Aan de straatzijde zal het erf van de omgeving worden gescheiden door een Meidoornhaag van 1.0 meter hoog. Meidoorn is een gebiedseigen haag, waarbij de doorns zorgen dat de paarden ter plaatse niet aan de haag vreten. Daarnaast is de meidoorn een snelgroeiende, dichte haag.



Een Meidoornhaag

De haag zorgt voor een inkadering van het erf, maar door de geringe hoogte blijft het erf zichtbaar vanaf de Parallelweg. De haag loopt van de straatzijde naar achteren, tot aan de voorgevelrooilijn van het nieuwe bedrijfsgebouw. De twee bestaande dammen vanaf de Parallelweg blijven behouden, waarbij de westelijke dam toegang biedt tot de nieuwe bebouwing. Op het erf worden evenwijdig aan de bestaande sloten enkele Essen geplant om zo het principe van het gesloten erf in het open landschap te benadrukken.

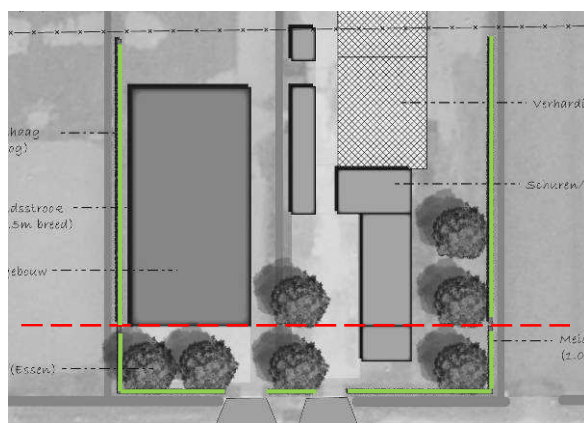
Vanaf de straatzijde ontstaat zo een groene erfinrichting, waarbij bebouwing en beplanting een samenhangende besloten massa gaan vormen. Aan de voorzijde van de nieuwe stal komen twee opgekroonde Essen om het zicht op de voorgevel te breken.



De Parallelweg, de tweedeling van het perceel en de twee dammen (perceelstoegangen).

Karakteristieken van de westelijke en oostelijke erfrand

De oost- en westzijde van het erf zijn enkel te zien vanaf de Parallelweg. Evenwijdig aan de bestaande sloten komen twee Meidoornhagen van 2.0 meter hoog om de bestaande loodsen en de nieuwe bedrijfshal aan het zicht te onttrekken. De bovenrand van de gevel, goten en het dakvlak van de bebouwing blijven hierdoor nog wel zichtbaar vanaf de weg, maar het groene beeld van de haag voert de boventoon en vormt een stevige groene plint rond het erf.



De overgang de 1.0 meter hoge haag naar de 2.0 meter hoge haag ligt gelijk met de voorgevelrooilijn van het nieuwe stalgebouw.

De haag komt op een afstand van 1.0 meter van de sloot te staan, en ook tussen de nieuwe bedrijfsbebouwing en de haag blijft een strook van 1.0 tot 1.5 meter behouden. Hierdoor kan de haag aan beide zijden worden onderhouden. De hagen blijven op voldoende afstand van de leiding die het perceel aan de noordzijde kruist en vanaf de sloten.

4. BORGING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plan voor de landschappelijke inpassing wordt zowel anterior als in het bestemmingsplan geborgd. De gemeente en initiatiefnemer zijn reeds overeen gekomen dat de nieuwe situatie op een zeer compact erf wordt gerealiseerd. Daartoe dient de bepaling strak rond de bestaande en toe te voegen gebouwen te worden aangelegd. Om dit op een goede wijze te realiseren, is het wenselijk om eerst de nieuwbouw te realiseren en vervolgens de beplanting aan te brengen. Als de volgorde andersom zou zijn, zou een groot deel van de jonge aanplant door de bouwactiviteiten verloren gaan.

In het bestemmingsplan wordt ter borging van het landschapsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen afzienbare tijd na het gereed komen van de bebouwing gerealiseerd dient te zijn.

