



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Retraitehuisweg ong. - Zenderen •

Tubbergen, 18 juli 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Retraitehuis ong.

Datum:	18 juli 2025, Tubbergen										
Gewijzigd:	24 Februari 2026, Tubbergen										
Status:	Definitief										
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl										
Auteur:	LK										
Getekend:	RV										
Gecontroleerd:	NH										
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Beleid</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Nieuwe situatie</td><td>12</td></tr><tr><td>5. Participatie</td><td>16</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	12	5. Participatie	16
1. Aanleiding	03										
2. Huidige situatie	04										
3. Beleid	06										
4. Nieuwe situatie	12										
5. Participatie	16										



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Retraitehuisweg ten zuiden van Zenderen, gelegen in de gemeente Borne, bevindt zich het perceel van de initiatiefnemer. Het perceel is grotendeels in een dekzandgebied gelegen met de overgang naar een beekdal. De planlocatie is ligt daardoor in het overgangsgebied van het hoger gelegen kampenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap (richting oosten) en het ontginningslandschap (ten westen). De landschappen waren functioneel met elkaar verbonden. Het beekdal (de maten) was vooral in gebruik als gras- en hooilanden, het kampenlandschap was vooral in gebruik voor het verbouwen van graansoorten. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem en vermengd met mest op de akkers uitgestrooid voor de vruchtbaarheid van de akker. Door de jaren heen zijn de kenmerken van het maten- en flierenlandschap gedeeltelijk verdwenen vanwege ruilverkavelingen en verbeterde afwateringstechnieken. Door hoogteverschillen en deels door herstel is het landschap nog te herkennen. Door het beekdal meanderd de Azelerbeek.

De kenmerken van het kampenlandschap en ontginningslandschap zijn goed te herkennen door de verschillende structuren en het opvallende hoogteverschil. Er is sprake van een dekzandgordel die door het plangebied is gelegen. Deze scheidt het ontginningslandschap van het maten- en flierenlandschap. Groenstructuren in de omgeving en op het perceel zijn grotendeels behouden gebleven en/ of deels hersteld. Het huidige perceel is altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om een landgoed van minimaal 10 hectare te realiseren. Met deze ontwikkeling wordt uitgebreid geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De kenmerken van het landschap worden waar mogelijk teruggebracht. Het gaat om versterkingen van de herkenning van het kampenlandschap en het beekdalgebied. Het landschap en de historie worden beleefbaar, omdat de initiatiefnemer het landgoed openstelt. Door middel van de 'Nieuwe landgoederen regeling' vanuit de regionale spelregels zuidwest-Twente, wordt dit plan gerealiseerd. Het plan voldoet aan de eisen die vanuit de Natuurschoonwet 1928 zijn opgelegd. Bij de nieuwe inpassing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Onderdeel van de ontwikkeling van een landgoed is het toevoegen van een landhuis met allure. Het landhuis krijgt een prominente plek binnen het landgoed. Door LEF architecten is een specifiek landhuis ontworpen. Het landschappelijke deel en de procedure is verzorgd door N+L Landschapsontwerpers.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Borne stelt voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied ligt ten zuiden van Zenderen in het overgangsgebied van het grootschalige dekzandgebied dat hier en daar door beekdalen wordt doorsneden. De beekdalen voeren het water van de hogere delen af. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Het beekdal was essentieel voor de landbouw om te dienen als gras- en hooilanden.

2.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is aanvankelijk door de mens in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van het hoger gelegen kampenlandschap naar het ontginningslandschap (west) en naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap (oost, zie hoogtekaart, pag. 5). De overgang is goed waar te nemen door de dekzandgordel die midden door het gebied is gelegen. Ook de contouren van de zuidelijk gelegen holle weg is nog te herkennen. De holle weg ontstond tussen twee kampen of essen in. Het kampenlandschap kent voornamelijk organische structuren, verspreide en verstrooide erven, 'zwarte' beplanting en open 'kamers' en een bepaalde mate van kleinschaligheid. De organische structuren zijn nog goed te herkennen.

Plaggen van de heidevelden (later het ontginningslandschap) werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de essen



Planlocatie uitzoom (Bron: geo.overijssel.nl).



Planlocatie inzoom (Bron: geo.overijssel.nl).

en kampen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. De rechtlijnige structuur van de ontginning ten westen van het plan is nog goed terug te zien in de groen-, wegen- en waterstructuur. Ook daar is sprake van verspreide erven, maar dan niet in een verstrooide opzet. Het lager gelegen maten- en flierenlandschap is van oorsprong een kleinschalig landschap langs de beken. Het kent een onregelmatige blokverkaveling met soms een strokenverkaveling met bomensingels. Vanwege de natte omstandigheden werd dit landschap in gebruik genomen als gras- en hooilanden met hakhoutsingels. Door herstel van groenstructuren en de hoogteverschillen is het landschap goed te herkennen.

2.3 Bebouwing

Bebouwing in het kampenlandschap kwam verspreid voor en aan de flanken van de kamp. Het matenlandschap was onbebouwd door de natte omstandigheden en in de ontginning lagen erven verspreid, voornamelijk aan de weg (georiënteerd). In dit geval wordt bebouwing toegevoegd op een prominente plek in het landschap om allure uit te kunnen stralen. De plek is bovenop de kamp, vlakbij het beekdal.

2.4 Nieuwe landschapselementen

Beplanting kan worden toegevoegd mits passend in de landschapsstructuur. Er liggen stevige kansen om een bijdrage te leveren aan de herkenning van het kampenlandschap en het matenlandschap. De openheid van de kampen dient gerespecteerd te worden.



Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1950 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1990 (Bron: topotijdreis.nl).



Hoogtekaart (Bron: viewer.ahn.nl).

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG-gebieden en begrenzungen als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de

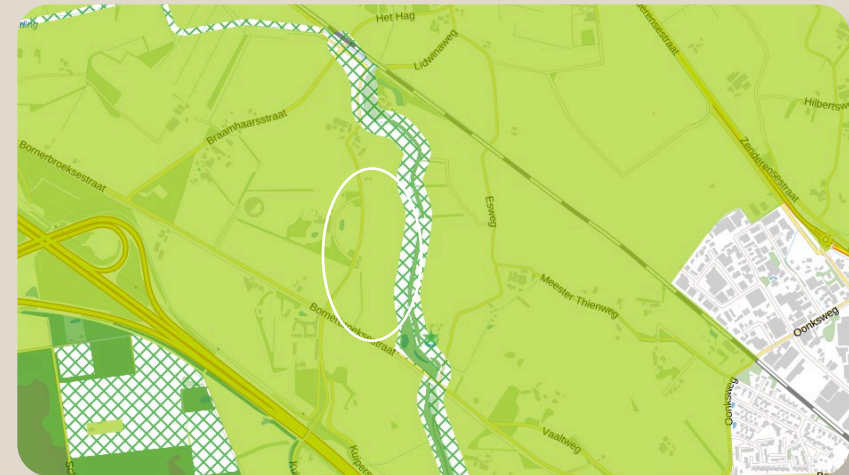
gebiedskennmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskennmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskennmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

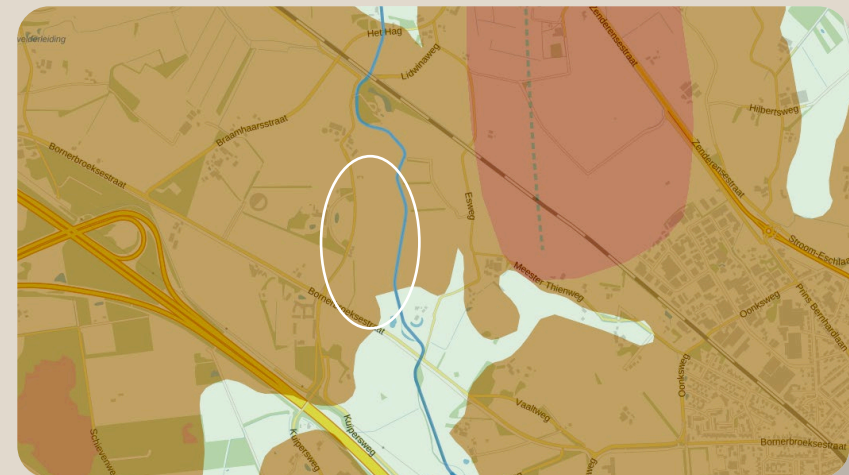
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie ligt in het dekzandgebied met deels een overgang naar de lager gelegen beekdalen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen lichtelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen op en rondom de planlocatie zijn nog goed waar te nemen.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De



Ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



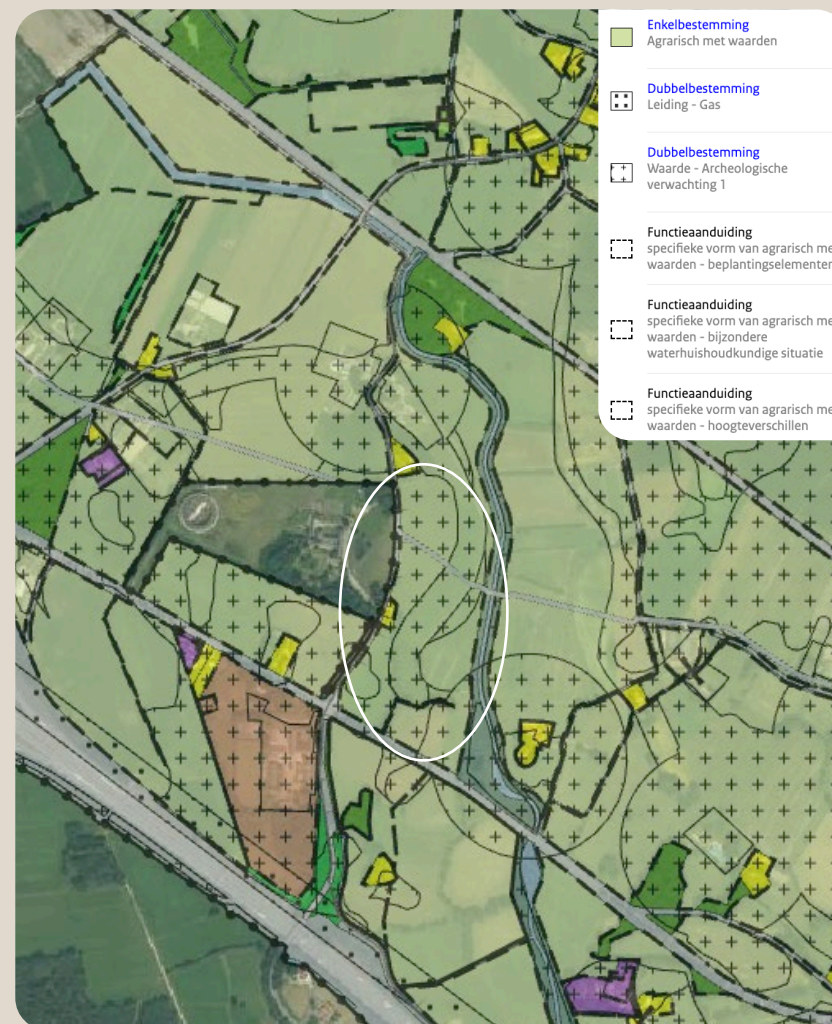
Natuurlijke laag, 'Dekzandruggen en -vlakten' en 'Beekdalen' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.3 Planologisch kader

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (Bestemmingsplan Buitengebied Borne) kent de planlocatie de functie "Agrarisch met waarden" en de dubbele functies "Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2" en "Leiding - Gas". Er zijn meerdere functieaanduidingen op de planlocatie: "Specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen", "Specifieke vorm van agrarisch met waarden - bijzondere waterhuishoudkundige situatie" en "Specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen". De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met de functieaanduidingen.

Het landschap wordt versterkt met groenstructuren, passend in het landschap waarbij de openheid en hoogteverschillen worden gerespecteerd. Het beoogde landhuis wordt grotendeels gebouwd binnen de dubbele functie "Waarde - Archeologische verwachting 1" door middel van de landhuis regeling. De percelen die onderdeel uitmaken van het toekomstige landgoed, krijgen een dubbele functie "Waarde - Landgoed". Het gedeelte van het landhuis krijgt de functie "Wonen" met de specifieke aanduiding "Landhuis". Er is dan een landhuis toegestaan van maximaal 2.000 m³ met bijbehorende bouwwerken.

De nieuwe inpassing zorgt voor een versterking van het gebied, waardoor zowel landschappelijke kenmerken als de ruimtelijke kwaliteit gerespecteerd worden.



Omgevingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

3.4 Regionale spelregels voor ontwikkelingen zuidwest-Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding, zoals geldt voor de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de 'grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact', omdat de ontwikkeling een omgevingsplanprocedure benodigd is.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder "Nieuwe landgoederen". Deze regeling maakt het mogelijk om een landhuis van allure te bouwen. Om voor de bouw van een landhuis in aanmerking te komen, moet er voldaan worden aan een aantal voorwaarden vanuit het Natuurschoonwet 1928. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Minimale oppervlakte landgoed: 10 hectare;
- Minimaal 30% nieuw bos of nieuwe natuur;
- Openstelling waardoor het landgoed voor 90% beleefbaar is;
- Juiste vereisten voor rangschikking onder de NSW.

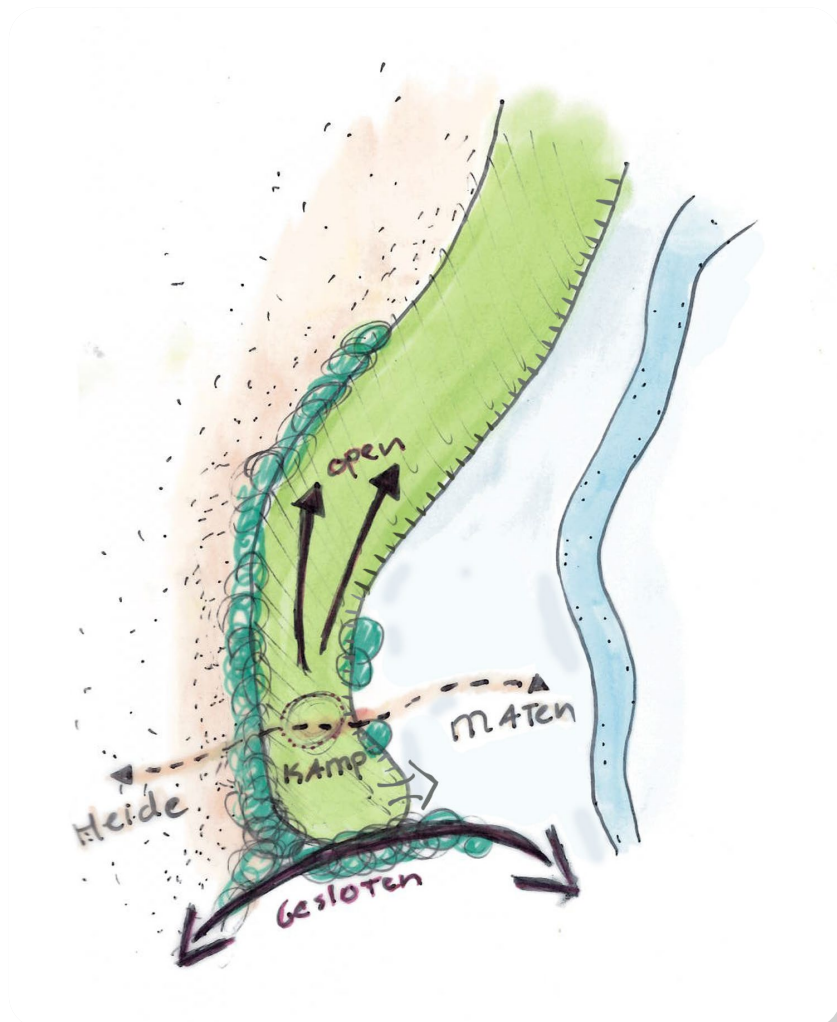
Voor de ontwikkeling is een landschapsplan benodigd waaruit blijkt

dat er een behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken plaats vindt. Het plan mag de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig schaden.

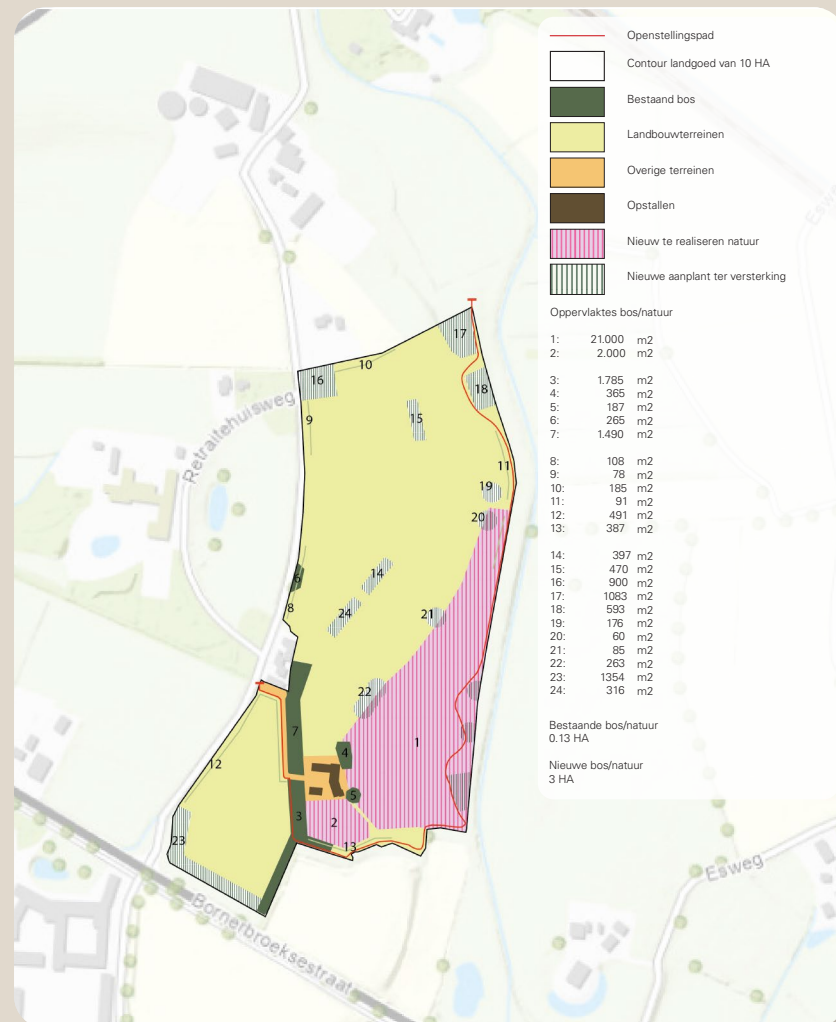
Bij de nieuwe inpassing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en worden de landschappelijke kenmerken versterkt. Vanwege de openstelling van het landgoed, is het beleefbaar. De ontwikkeling is een versterking voor zowel landschap, omgeving en recreatie en doet geen afbreuk op het huidige landschap.



Locatie landhuis tussen de bomen (Bron: Initiatiefnemer).



Overgangslandschappen op het perceel (Bron: N+L).



Aanleg nieuwe natuur en bos NSW (Bron: N+L).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Zenderen in het overgangsgebied van de hoger gelegen kampenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap en naar het ontginningslandschap en is agrarisch in gebruik. De overgangen zijn binnen het plangebied goed waar te nemen. Het kampenlandschap werd vooral gebruikt voor het verbouwen van graansoorten, de heideplaggen van het ontginningslandschap werden gebruikt in het potstalsysteem. De kenmerken van deze landschappen zijn te herkennen in de organische en rechtlijnige structuur van onder andere de wegen, zoals de contouren van de zuidelijk gelegen holle weg. Erven liggen verspreid door het landschap en hoogteverschillen zijn nog duidelijk waar te nemen. De kampengordel is duidelijk te herkennen op het perceel en scheidt het ontginningslandschap van het maten- en flierenlandschap. Door de jaren heen heeft het maten- en flierenlandschap de kenmerken verloren vanwege ruilverkavelingen en verbeterde afwateringstechnieken. Groenstructuren zijn deels behouden gebleven. De Azelerbeek bevindt zich ten oosten van het perceel.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de percelen, die onderdeel uitmaken van het toekomstige landgoed, omgezet naar een dubbele functie "Waarde - Landgoed". Langs en tussen bestaande groenstructuren (C) wordt het landhuis (A) gepositioneerd. De plek geeft in de basis een landschappelijke inpassing en straalt allure uit. De positie respecteert

de landschappen die hier samenkomen, mede doordat het landhuis en de oprit worden verankerd aan bestaande groenstructuren. De verspreidheid van de bebouwing, de openheid van de kampengordel, de natte laaggelegen delen en de huidige groenstructuren blijven behouden.

Om de landschapskenmerken te kunnen versterken en terug te brengen worden meerdere groenstructuren aangeplant. De bestaande groenstructuur wordt op meerdere plekken versterkt met bosplantsoen (K) om daarmee de dekzandgordel herkenbaarder te maken. Op deze wijze worden de hoogteverschillen extra benadrukt. Onder de bestaande houtopstand komt een klein fragment bosplantsoen (L) om het zicht op het landhuis te onttrekken. Langs de kamp en langs de oprijlaan worden enkele eiken toegevoegd (E). Om zichtlijnen en samenhang met de omgeving te behouden worden er landschappelijke hagen op enkele plekken aangeplant (F). Er worden nieuwe houtopstanden aangeplant in de natte delen van het landgoed (D en M) en nabij het te realiseren plas-dras natuurgebied (G) naast de Azelerbeek (J). Het nieuwe natuurgebied dient tevens als waterretentie gebied, passend in het beekdalgebied.

Voor een natuurlijke overgang van het landschap naar het landhuis, maar ook voor behoud van het open landschap naar de bosrand ten zuiden van het landhuis, wordt een bloem- en kruidenrijk grasland (N) gezaaid. Ook brengt dit gebied variatie in soorten met zich mee, dat



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

- A: Nieuw te realiseren landhuis.
- B: Dekzandrug die door het plangebied loopt. Deze is in gebruik genomen als kamp en een belangrijk kenmerk van dit landschap.
- C: Bestaande houtopstanden.
- D: Nieuw aan te planten houtopstanden in natte omstandigheden. Hierin staan de soorten: els (*Alnus glutinosa*), zachte berk (*Betula pubescens*), grauwe wilg (*Salix cinerea*), geoorde wilg (*Salix aurita*) en vuilboom (*Frangula alnus*). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1250 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.
- E: 9 stuks nieuw aan te planten solitaire zomereiken (*Quercus robur*). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).
- F: Nieuw aan te planten landschappelijke hagen. Deze gemengde hagen bestaan uit de soorten, veldesdoorn 20% (*Acer campestre*), 20% gele kornoelje (*Cornus mas*), 20% meidoorn (*Crataegus monogyna*), 10% beukenhaag (*Fagus sylvatica*), 10% haagbeuk (*Carpinus betulus*), 10% Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en 10% bottelroos (*Rosa villosa*). Over een lengte van 125 meter wordt de haag aangeplant in drie rijen waarbij 1 meter in de rij en 1 meter tussen de rij. Geeft een totaal van 3375 stuks, aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters).
- G: Nieuw te creëren plas-dras gebied.
- H: Nieuw te realiseren wandelroute door het plangebied. Deze sluit aan op omliggende wandelstructuren.
- I: Prominente punten langs de wandelroute. Op deze locaties is er informatie te vinden over de historie en het landschap.
- J: Azelerbeek stroomt door het beekdal.
- K: Nieuw aan te planten bosplantsoen. Soorten: Zomereik (*Quercus robur*), berk (*Betula pendula*), Lindes (*Tilia cordata*), hazelaar (*Corylus avellana*), krent (*Amelanchier lamarckii*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kardinaalsmuts (*Euonymus alatus*). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1270 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.
- L: Langs de bomen wordt bosplantsoen aangeplant zonder boomvormers. Soorten: hazelaar (*Corylus avellana*), krent (*Amelanchier lamarckii*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kardinaalsmuts (*Euonymus alatus*). Hierbij een plantafstand van 1 x 1 geeft een totaal van 80 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.
- M: 2 stuks nieuw aan te planten solitaire elzen (*Alnus glutinosa*). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).
- N: Bloem- en kruidrijk grasland.
- O: Vrij te houden zone in verband met onderliggende gasleiding.
- P: Een vekeerend en menswerend raster.



Zicht naar omgeving ten noordoosten van het perceel (Bron: Initiatiefnemer).



Zicht op locatie van het landhuis (Bron: Initiatiefnemer).

positief is voor de biodiversiteit van het landgoed. Om het landgoed open te stellen en beleefbaar te maken, wordt er een wandelpad aangelegd (H). Deze komt langs meerdere prominente punten waar informatie te vinden is over de historie en het landschap (I). Via een al bestaand bruggetje aan de noordzijde wordt het wandelpad verbonden met overige routes in de omgeving. Tevens worden enkele delen van historische paden hersteld, zie paragraaf 'Holle weg'.

Het gehele landgoed geeft een versterking voor zowel biodiversiteit als landschappelijke en natuurlijke waarden. Door de nieuwe inpassing worden verschillende habitats gerealiseerd voor flora en fauna. Daarnaast is er sprake van een beleefbaar landschap.

4.3 Holle weg

Op historische kaartbeelden van voor 1900 is aan de zuidzijde een route te vinden die door de kampen liep. De contouren van de zogeheten 'holle weg' zijn tegenwoordig nog deels te herkennen (foto's rechts). De initiatiefnemer gaat de holle weg opnemen en herstellen als onderdeel van de wandelroute.

De huidige situatie (doorsnede) kent een bomenrij en een houtsingel langs de vroegere weg. De grond loopt licht af vanwege de ligging aan de kamp. In de nieuwe situatie wordt de steilrand vergraven zodat de holle weg hersteld kan worden. De bestaande houtsingel blijft behouden als begeleidende beplanting langs de holle weg, aan de andere zijde wordt een landschappelijke haag aangeplant. De holle

weg liep vroeger naar een doorwaadbare plaats richting de Hondenburg. Een doorwaadbare plaats was feitelijk een ondiep gedeelte in de beek waardoor men aan de andere kant van de beek kon komen. Op dit moment is er geen sprake meer van een doorwaadbare plaats, maar het plan biedt perspectief om die route te herstellen. Gebruikers van het wandelpad krijgen informatie via een infobord.

4.4 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud van bestaande houtopstanden (C);
- Aan te planten houtopstanden (D);
- Aan te planten solitaire zomeiken en elzen (E en M);
- Aan te planten hagen (F);
- Te realiseren plas-dras gebied (G);
- Aan te planten bosplantsoen (K);
- Aan te planten bosplantsoen langs bestaande bomen (L);
- Te zaaien bloem- en kruidenrijk (N).

De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met het landschap waarin de planlocatie is gelegen. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het doet geen afbreuk op het bestaande open landschap en de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



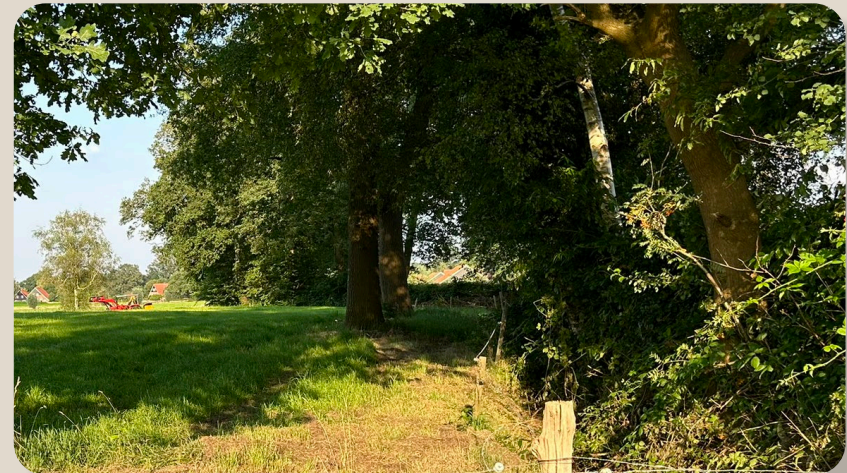
Holle weg, niet op schaal (Bron: N+L).



Locatie doorsnede holle weg (Bron: N+L).



Locatie holle weg in het landschap (Bron: Initiatiefnemer).



Locatie holle weg in het landschap (Bron: Initiatiefnemer).

5. Participatie

Na instemming van verschillende gebiedspartijen is in maart een voorlopig ontwerp opgesteld. Dit kaartbeeld is op pagina 17 weergegeven aan de rechterzijde. Op basis van dit kaartbeeld heeft er een participatieproces plaatsgevonden.

Alle omwonenden zijn geïnformeerd. Met enkele omwonenden heeft daarna een gesprek plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Elementen K en D aan de noordzijde

In het eerdere plan waren deze groenstructuren robuuster. Om het zicht op het landschap vanuit de nabij gelegen woning te waarborgen is in overleg besloten om de structuren minder robuust te maken.

Elementen K en L centraal in het plan

In het eerdere plan waren ook deze groenstructuren robuuster. Om het zicht op het landschap vanuit de nabij gelegen woning te waarborgen is in overleg besloten om de structuren minder robuust te maken. Daarnaast is bosplantsoen toegevoegd (L) om het zicht op het landhuis te kunnen onttrekken.

Element F ten zuidwesten

Ten zuidwesten van de bestaande woning aan de Retraitehuisweg is een voorgestelde bomengroep aangepast naar een haag in verband met zonnepanelen. Daarnaast is een gedeelte van de voorgenomen

houtsingel langs de weg aangepast naar een haag om het zicht op het landschap te kunnen behouden van uit de woning.

Wandelpad

In overleg met de gebiedspartijen is besloten om het wandelpad te verleggen. Daarmee ontstaat er meer ruimte voor flora en fauna direct langs de waterkant.

Scheiding

Om ervoor te zorgen dat het perceel aan de zuidzijde niet begaanbaar is voor voetgangers, wordt hier een scheiding langs geplaatst. In de paragraaf 'Holle weg' was te lezen dat langs de holle weg een natuurlijke scheiding is richting dit perceel. De scheiding wordt gevormd door het natuurlijke hoogteverschil in combinatie met een houtsingel. Richting het water loopt het perceel af en houdt de singel op. Op deze plek wordt een veekerend en menswerend raster geplaatst met schikdraad (P), zodat ook hier de onbegaanbaarheid gehandhaafd wordt.



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).



Situatie maart 2025, niet op schaal (Bron: N+L).

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl