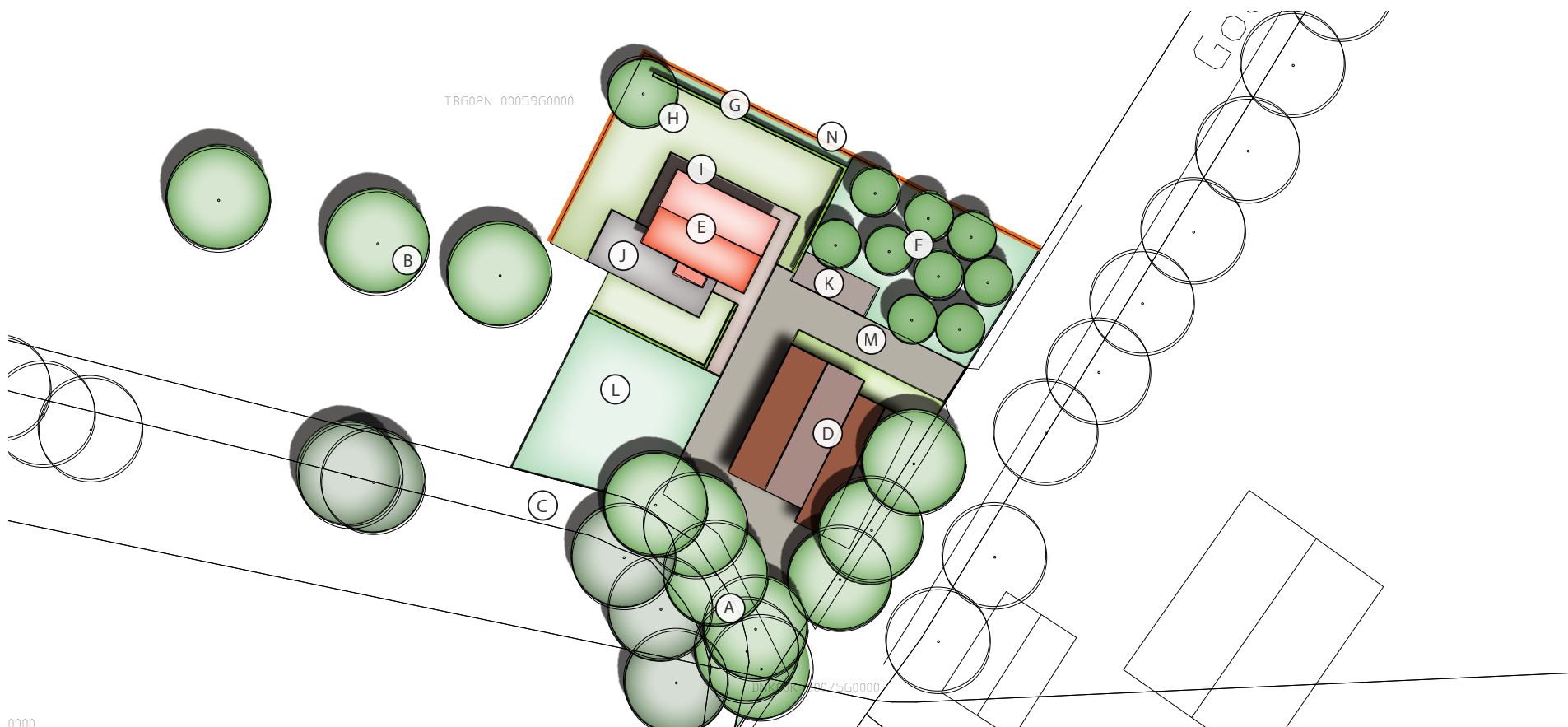


Landschappelijke inpassing RvR

Ontwikkeling erf Oldekamp - Goudkampsweg

Tubbergen, 28 oktober 2014 - definitief

...in balans met de natuur



0000

Project:

Ontwikkeling erf Oldekamp

Locatie:

Goudkampsweg 4 - Hezingen

Afbeelding:

Voorgenomen ontwikkeling Fam. Oldekamp (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing RvR

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp Locatie: Goudkampsweg 4 - Hezingen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing RvR - Ontwikkeling erf Oldekamp

Opgesteld: 28 oktober 2014, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Dhr. J.H. Oldekamp
Cellenkampstraat 31
7631 GV Ootmarsum
j.oldekamp@hetnet.nl
0541-293705

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22
7. Kostenopzet	24





1. Aanleiding

Tegenover het bestaande erf aan de Goudkampsweg 7-9 staan een tweetal schuren. Naast de schuren is er geen woning of verdere bebouwing aanwezig waarmee er geen sprake is van een volwaardig erf. Door het afwijkende materiaal gebruik en de verschijningsvorm is er bovendien geen sprake van dat de gebouwen een esthetisch verband hebben met het bestaande erf aan de overzijde van de Goudkampsweg. De schuren en het bestaande erf hebben bovendien verschillende eigenaren. In meerdere gevallen in Twente komt het voor dat een erf door ruimtegebrek verder wordt gebouwd aan de andere kant van de weg. Zo zijn de - in veel gevallen - karakteristieke 'over-de-weg-erven' ontstaan. Dat is in deze situatie niet aan de orde.

In de voorgenomen ontwikkeling is er een bouwrecht verkregen door de sloop van landschapontsierende bebouwing aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren. Door de bouw van een woning nabij de schuren is er in de nabije toekomst sprake van een erf. De gemeente heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen mits de initiatiefnemer advies vraagt over de exacte bepaling van de woning en de landschappelijke inpassing bij het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief de landschappelijke inpassing.



Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)



Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)



2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt op de overgang naar het jonge heideontginningslandschap en is rond de jaren '90 helemaal ontgonnen. De goudkampsweg is min of meer de scheiding tussen het open ontginningslandschap en het meer gesloten kampenlandschap. De schuren zijn bijzonder nieuw ten opzicht van het opliggende landschap en komen alleen op de meest recente kaarten voor. Er is geen sprake van een verhoogde cultuurhistorische waarde.

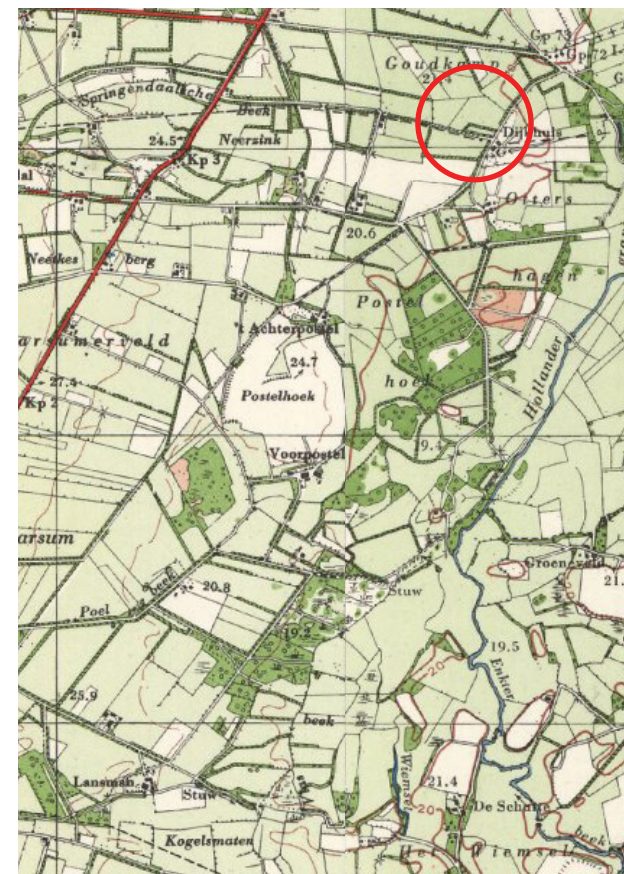
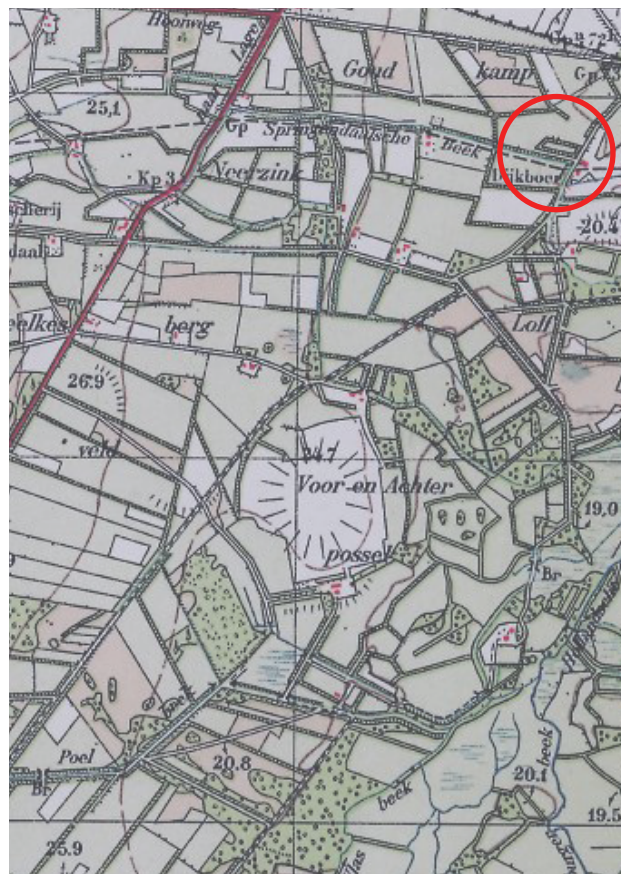
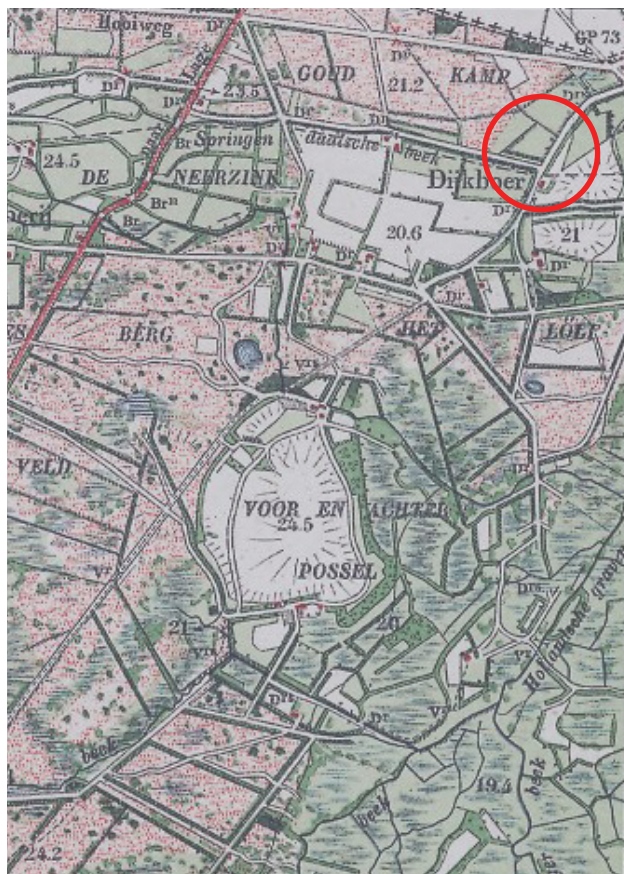
Het landschap

Het ontginningslandschap heeft altijd een zekere openheid gekend. Rondom het plangebied zijn na de ontginning echter relatief veel houtwallen aangelegd. Hoewel de percelen en de verkaveling ruim is opgezet had het wel een relatief gesloten landschap tot gevolg. De percelen waren min of meer gesloten kamers, omzoomd door houtwallen. Het overgrote gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is niet meer zichtbaar. Met name door de schaalvergroting, maar ook door het ontbreken van een functie zijn veel houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de houtwal sterk verminderd.

De begrenzing en de omvang van de kavels in het plangebied zijn behoorlijk toegenomen.

Nieuwe elementen

De bestaande (te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechte lijnen en blokachtige verkavelingen. Erven dienen een groen karakter mee te krijgen, maar zijn wel robuust net als het omliggende landschap. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1955. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

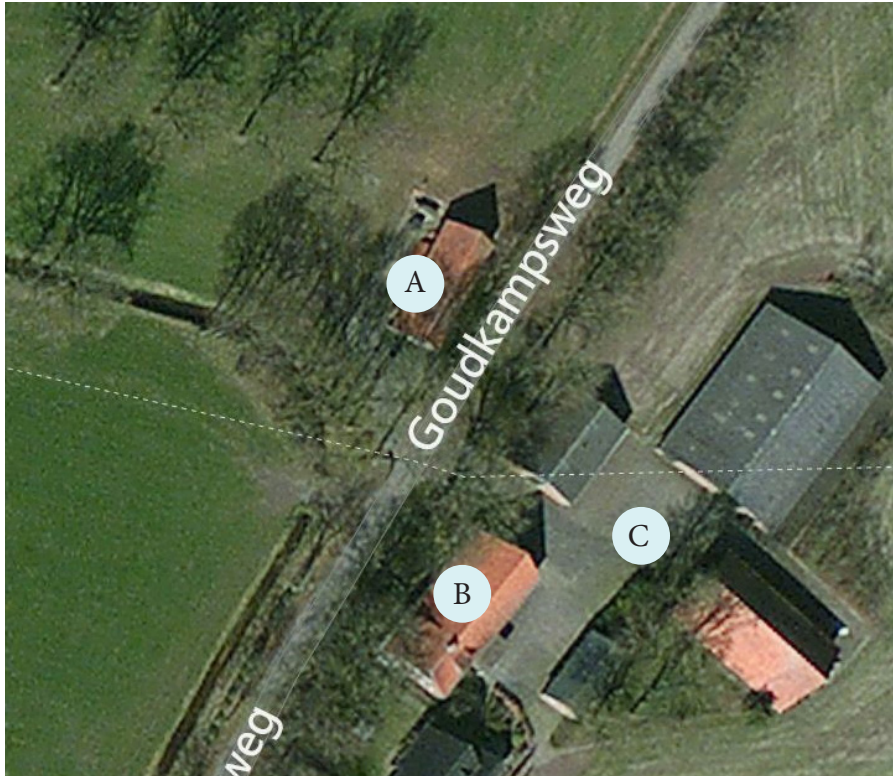
Zoals eerder aangegeven is het nieuwe erf van de familie Oldekamp gelegen aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen. Het erf bestaat nu uit twee aaneengeschakelde schuren. Er is geen woning aanwezig.

A - Schuren.

B - Voormalige (karakteristieke) woonboerderij Goudkampsweg 7-9.

C - Overige gedeelte van het erf.

Hoewel het erf aan de overzijde wel een hoge cultuurhistorische opzet kent, geldt dat op geen enkele manier voor het nieuw te stichten erf aan de Goudkampsweg 4. De schuren maken op geen wijze deel uit van het omliggende landschap.



Opzet huidige situatie (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

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 waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

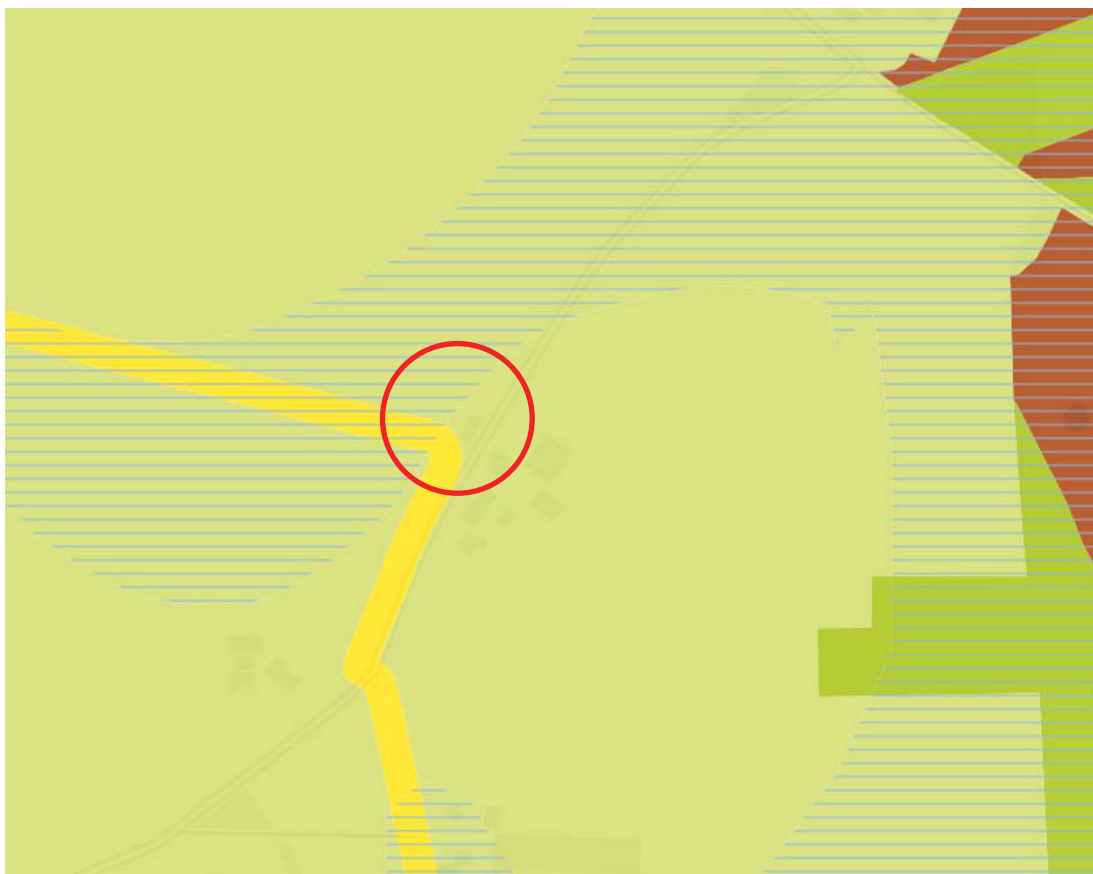
Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met

name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het erf is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, 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 arcering geeft de mogelijkheid weer voor ontwikkeling van beekdalen. Hoewel er in het verleden sprake is geweest om de Springendalse beek aan te passen, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gestelde ambitie. Kenmerken dienen, waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken 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.



De egaal groenige kleur over het plangebied betekent dat het gebied aan te duiden is als mixlandschap met beekdalgebieden.
(Bron: omgevingsvisie.nl)



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. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt aan de rand van het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien de (ruime) blokverkaveling wordt gerespecteerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor behoud en aanleg van robuuste beplantingen.

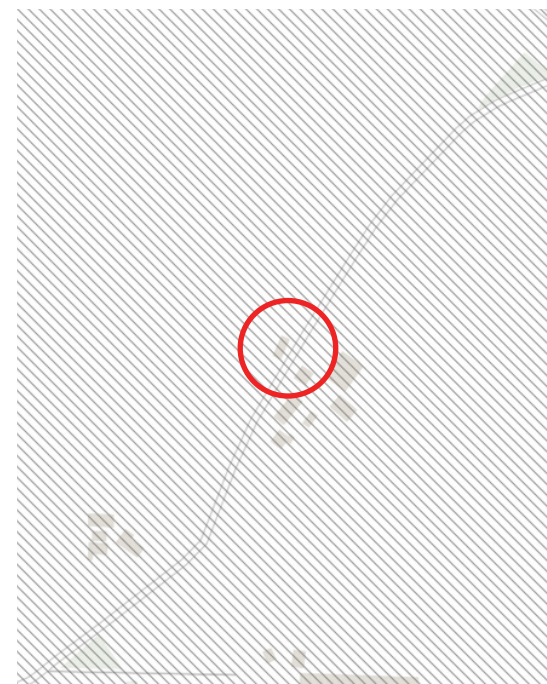
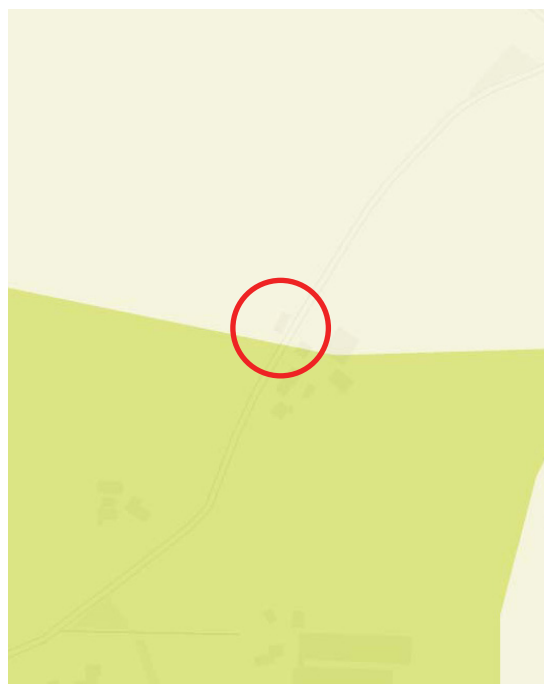
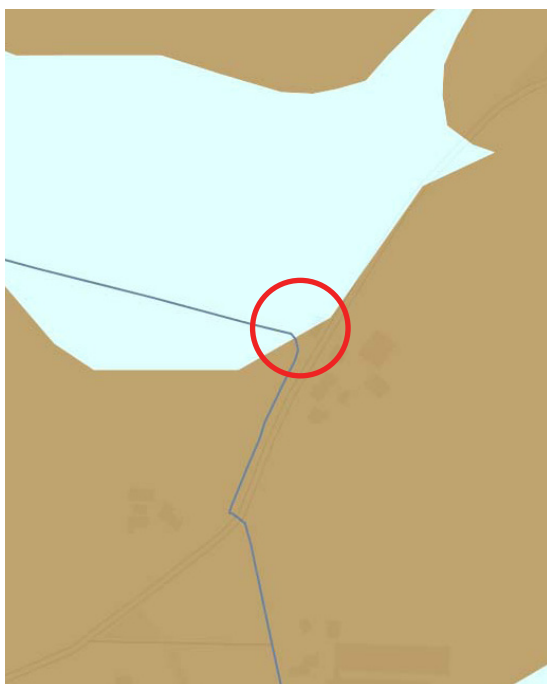
Lust en Leisure laag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

3.2 Rood voor rood beleid

Het hoofddoel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie vindt plaats door de sloop van (landschapontsierende) gebouwen enerzijds en het verkrijgen van een bouwrecht anderzijds. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende ruimtelijk beleidskaders en de gemeentelijke welstandsnota (bebouwing). Er moet tenminste 1000 m² landschapontsierende agrarische bebouwing gesloopt worden om een bouwkaal toegekend te krijgen.

Als tegenprestatie dient met de kwalitatieve inpassing in het landschap gewaarborgd te hebben met een landschapsplan. De gemeente geeft daarvoor randvoorwaarden aan en zal het kwaliteitsteam buitengebied om advies vragen. In het plan is inzichtelijk gemaakt hoe de inpassing eruit ziet en welke kosten ermee gepaard gaan. Als richtlijn zijn de aspecten van de omgevingsvisie en de KGO gevolgd.

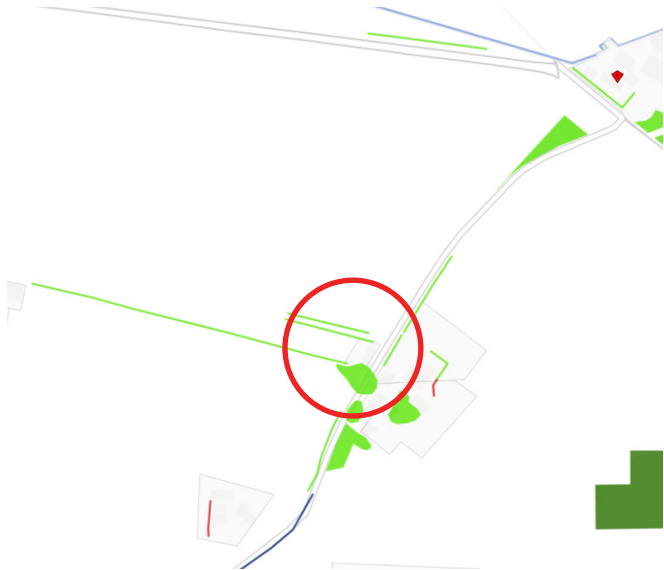


(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen" en "beekdalen". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginnings- landschap" tegen het "kampenlandschap" aan. (Rechts) Lust- en Leisurlaag; het gebied is als "Donkerte" weergegeven. (Bron: omgevingsvisie.nl)



3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. Op de afbeelding is te zien dat de casco een dubbele lijn laat zien waar slechts één relict van een houtsingel aanwezig is. De voorgenomen ontwikkeling kan doorgang vinden mits de lijn blijft behouden of wordt versterkt.



Links: Een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het verkrijgen van een bouwblok aan de Goudkampsweg.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform Rood voor Rood en Casco beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

De positionering van de bestaande schuren (D) parallel aan de Goudkampsweg is erg bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. Naast de positie zijn ook de ingangen van het gebouw aan de zuidzijde erg bepalend. Door de bestaande bebouwing kan de beoogde woning op drie mogelijkheden rondom worden geplaatst. De woning kan ten westen, ten noordwesten en ten noorden van de schuur. Indien de woning westelijk zou worden gesitueerd ontstaat er een erf met de woning achter de schuur, wat uitgesloten is. Een woning wordt in principe niet achter de schuren gebouwd.

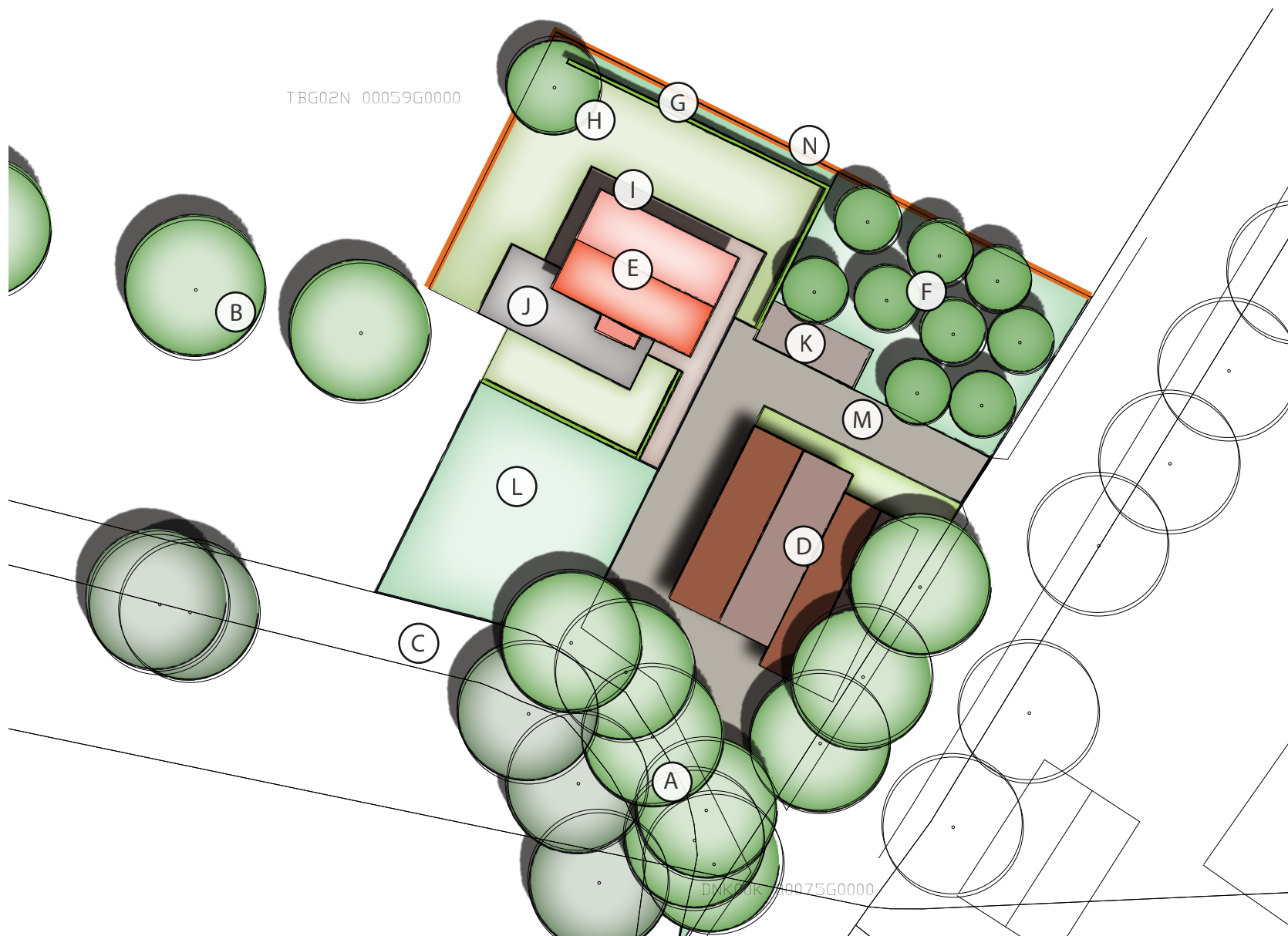
Een woning parallel aan de Goudkampsweg, in het verlengde van de schuren, richting het noorden zal leiden tot een niet gestructureerd erf. Er is dan geen duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouw. Door de woning ten noordwesten te situeren ontstaat de enige mogelijkheid om een erf te creëren. Alleen dan is goed duidelijk dat het gaat om een woning en een tweetal schuren.

De robuuste elementen aan de zuidkant van het erf (A), langs de Springendalsebeek (C) en nabij de woning (E) blijven behouden. De bomen van de voormalige houtsingel (B) worden behouden en uitgerasterd ter bescherming. Een tweetal bomen worden gekapt vanwege de vitaliteit enerzijds en de positionering van de woning anderzijds. Gezien het landschap heeft versterking geen meerwaarde. De bomen in het zuidelijke element (A) worden versterkt om met name in de toekomst het robuuste karakter te behouden.

De toegang tot het erf (M) kan aan beide kanten. Er ontstaat een zakelijk inrit en een inrit naar de woning. Het materiaal heeft een groter formaat dan de verharding rondom de woning (I en J) en is qua kleurstelling of legpatroon afwijkend van de parkeerplaatsen (K). Het erf krijgt structuur door aan de noordzijde en de zuidzijde een gedeelte beukenhaag (G) aan te brengen. Het zicht op het westen blijft juist open. In de tuin wordt een solitaire eik (H) geplant om in de toekomst beeldbepalend voor het erf te worden. Aan de voorzijde van het erf verbindt een fruitgaard (F) het erf en geeft structuur. De kleine weide (L) aan de westkant blijft beschikbaar voor wat kleinvee.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

- A Te behouden en versterken bos
- B Uit te rasteren eiken
- C Springendalsebeek
- D Bestaande schuren
- E Nieuw te bouwen woning
- F Hoogstam fruitboomgaard
- G Beukenhaag
- H Solitaire eik
- I Verharding rondom woning
- J Terras
- K Parkeerplaatsen
- L Weide voor kleinvee
- M Erfverharding
- N Raster



Algeheel plan erf Oldekamp schaal 1:500. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



6. Maatregelen

Om de landschappelijke inpassing voor het nieuwe erf te realiseren zijn er een aantal maatregelen nodig. De maatregelen zijn opgesomd.

A Versterken van bestaand bos

In de huidige situatie van het bos moeten twee dode bomen gekapt worden. Daarnaast kunnen er drie nieuwe bomen geplant worden om het bos weer te versterken.

B Uitrasteren van drie eiken.

Om de eiken te beschermen, worden de eiken uitgerasterd. Het raster is vierkant en heeft gelijke zijden van 3 meter. De palen zijn gekloofde eiken palen.

F Aanplanten hoogstamfruitboomgaard

Er wordt een nieuwe fruitgaard aangeplant met 9 hoogstam fruitbomen. Het gaat om appels, peren en pruimen waarbij alleen oude rassen worden gebruikt met een kwaliteit van 8-10. De bomen worden voorzien van twee boompalen voor de stevigheid.

G Aanplanten van beukenhaag

Zowel aan de noordkant (44 meter) als aan de zuidkant (24,5 meter) wordt een nieuwe haag aangeplant. De beuken 60-80 worden aangeplant met 5 stuks op een strekkende meter. Totaal worden er circa 340 beuken aangeplant.

H Aanplant solitaire boom

In de tuin wordt een solitaire eik aangeplant met de kwaliteit 14-16.

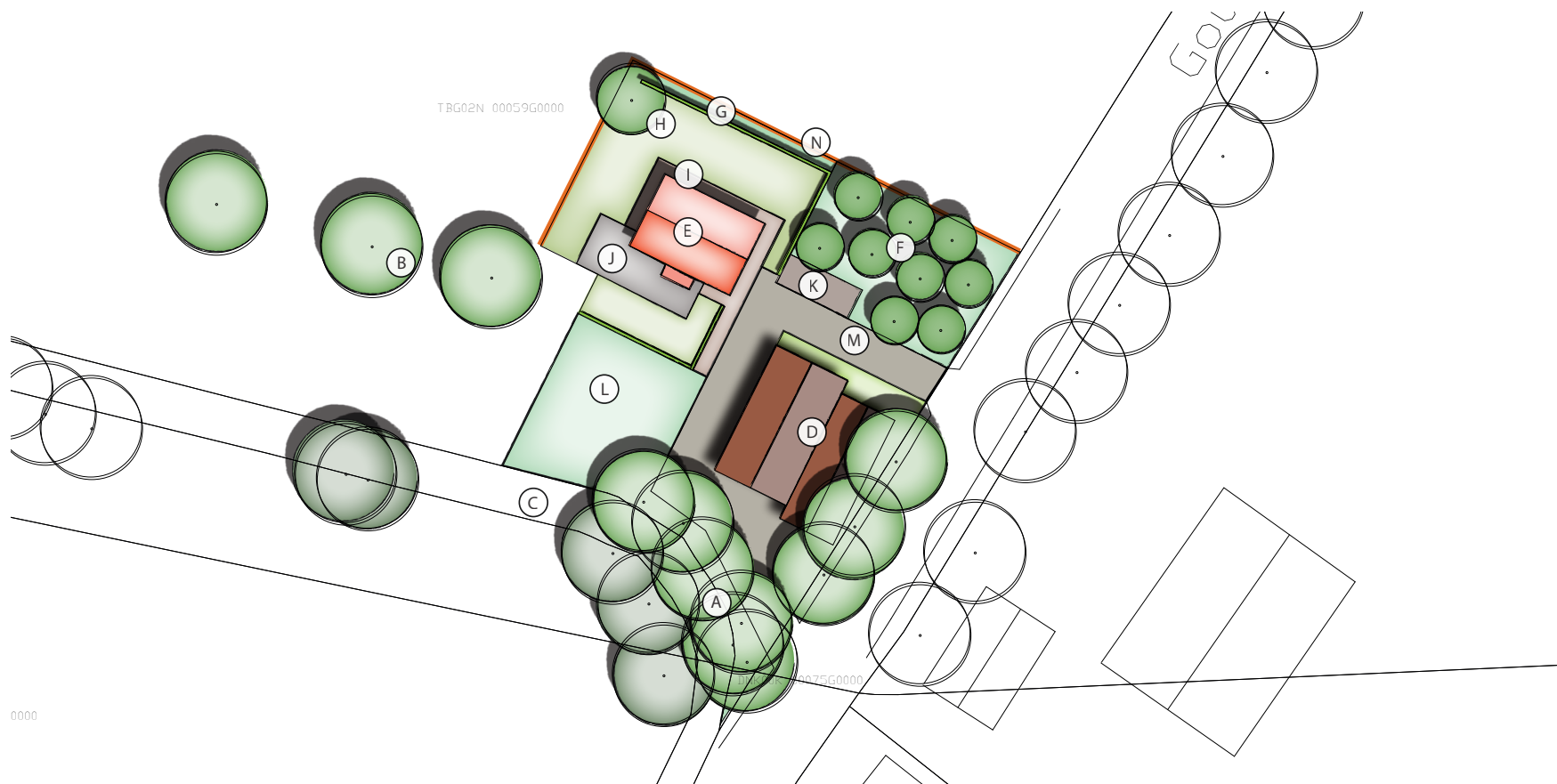
De boom wordt voorzien van twee boompalen.

I / J / K / M Verharding

Rondom het erf worden diverse verhardingen aangebracht waarbij er minstens een verschil is tussen het inrit, de parkeerplaatsen en de verharding rondom de woning. Het moet passen bij de landelijke omgeving door materiaal of kleur gebruik.

N Aanbrengen raster

Het aanbrengen van een raster bestaande uit gekloofde eiken houten palen.



Algeheel plan erf Oldekamp niet op schaal. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



7. Kostenopzet

De tabel op de rechterpagina maakt de kosten inzichtelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Totaal wordt er € 4629,50 geïnvesteerd.

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Per eenheid	Totaal
A Versterken bestaande bos				
Zaagwerkzaamheden bomen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Gebruik machines	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Versnipperen van afvalhout	1	uur	€ 105,00	€ 105,00
Frezen van stobben	2	uur	€ 85,00	€ 170,00
Leveren van 3 Quercus robur (zomereik) 12-14	3	stuk	€ 95,00	€ 285,00
Leveren van 6 boompalen en toebehoren	6	stuk	€ 11,00	€ 66,00
Arbeid voor planten	3	uur	€ 40,00	€ 120,00
B Uitrusten van 3 eiken				
Leveren gekloofde palen	12	stuk	€ 6,50	€ 78,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Arbeid voor aanbrengen	4	uur	€ 40,00	€ 160,00
F Aanplanten fruitboomgaard				
Leveren van 9 hoogstamfruitbomen	9	stuk	€ 22,50	€ 202,50
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	18	stuk	€ 11,00	€ 198,00
Leveren van potgrond	0,5	m3	€ 70,00	€ 35,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Egaliseren grond rondom fruitbomen (kraan)	4	uur	€ 70,00	€ 280,00
Arbeid egaliseren en zaaien graszaad	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Leveren graszaad	5	kilo	€ 11,00	€ 55,00
G Aanplanten beukenhaag				
Leveren van Fagus sylvatica (Beuk) 60-80	340	stuk	€ 1,45	€ 493,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Gebruik minikraan voor sleuf	2	uur	€ 17,50	€ 35,00
H Aanplant solitaire boom				
Leveren van solitaire Quercus robur (zomereik) 14-16	1	stuk	€ 125,00	€ 125,00
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	2	stuk	€ 11,00	€ 22,00
Arbeid voor planten	1	uur	€ 40,00	€ 40,00
I / J / K / M Verharding				
Leveren en arbeid kunnen niet meegenomen worden in de tabel.				
N Aanbrengen raster (80m1)				
Leveren gekloofde palen	20	stuk	€ 6,50	€ 130,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 50,00	€ 50,00
Arbeid voor aanbrengen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
TOTAAL				€ 4.629,50

De kostenberekening voor de inpassing van het landschap.

