



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

oldenzaalseweg 144a Fleringen - 03042017

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikelaar.nl
Project	1470
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3 april 2017
Bestandsnaam	1470-v2.indd
Aantal pagina's	13

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

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE

1.1. aanleiding

1

2 VIGEREND BELEID

2.1. omgevingsvisie overijssel

3

2.2. landschapsonwikkelingsplan NOT- tubbergen

4

3 HUIDIGE SITUATIE

7

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

9

4.1. uitgangspunten

9

4.2. ruimtelijk onderbouwing

9

4.3. samenvatting

9

4.4. beplantingstabel

12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Oldenzaalseweg 144a te Fleringen. Op het perceel staan momenteel een voormalige woonboerderij met een agrarische opstal van 120 m². Na sloop van de agrarische opstallen bestaat middels de ruimte voor ruimte regeling de mogelijkheid een woning met bijgebouw te realiseren. Op het bestaande erf wordt de benodigde oppervlakte te slopen gebouwen (min. 850 m²) niet behaald, daarom wordt aan de Broekdijk 16a te Kloosterhaar (gem. Hardenberg) eveneens een stal van 1159 m² gesloopt. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties versterkt wordt.

Naast de basisinspanning, het landschappelijk inpassen van het gehele erf, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hiervoor zal ca. 1279 m² landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en zal de nieuwbouw onder architectuur worden gerealiseerd.

Het erf ligt aan de rand van de Fleringeresch. Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Tubbergen biedt handvaten om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.



LOCATIE PLANGEBIED



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1850



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1900



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het erf is gelegen in de 'dekzandvlakte- en laagte' met als natuurlijke onderlaag 'essenlandschap'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Natuurlijke laag: De **dekzandgronden** beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Agrarisch cultuurlandschap: Kenmerkend voor het **jonge heide- en broekontginningslandschap** waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningsrelaties relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDVLAKTE- EN LAAGTE



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSENLANDSCHAP

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOT- TUBBERGEN

Het plangebied ligt volgens het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied Tubbergen-Albergen.

De landschappelijke eenheid Tubbergen-Albergen ligt voor een groot deel in de gemeente Tubbergen, aan de westkant van het midden. De stuwwallen bij Tubbergen, Geesteren en Albergen liggen als duidelijk herkenbare elementen in een relatief open agrarisch landschap. Het oude cultuurlandschap op deze geïsoleerde stuwwallen heeft historisch landschappelijke waarde. De karakteristiek van open glooiende essen, de kampen die als krans rond deze essen liggen en de oude bebouwingsstructuur dient duurzaam in stand te worden gehouden en hersteld, zodat de stuwwallen op zich een samenhangende eenheid vormen.

Het relatief open agrarische landschap tussen deze eilanden leent zich door de matige gaafheid en relatief grote schaal voor ontwikkeling van de landbouw. Hier ligt het accent op ontwikkeling van de grondgebonden landbouw.

LANDSCHAPPELIJK STREEFBEELD

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl. Rond de kransessen (bv. in Tubbergen-Albergen) en rond grote escomplexen vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn compact met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Voorbeelden vormen onder andere de randen van grote oude escomplexen bij Fleringen, Tubbergen, Albergen, Geesteren en Reutum.

Tentakels van beplantingen en routes leggen verbindingen tussen de verspreide groen aangeklede erven. Door de combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling langs de randen wordt niet alleen de kleinschalig-

heid van de randen benadrukt, maar ook nog eens het open karakter van de essen.

Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als een geheel herkenbaar. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik.

ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen essen- en kampenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. (Deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken en gegevens van waterschap Regge en Dinkel). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofddoel, zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen.

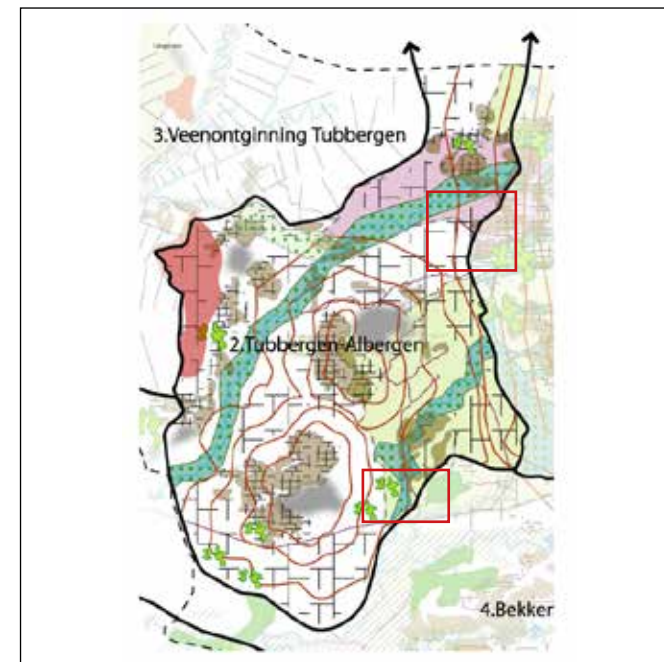
Herstel en versterking landschapswaarden

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten. Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is.

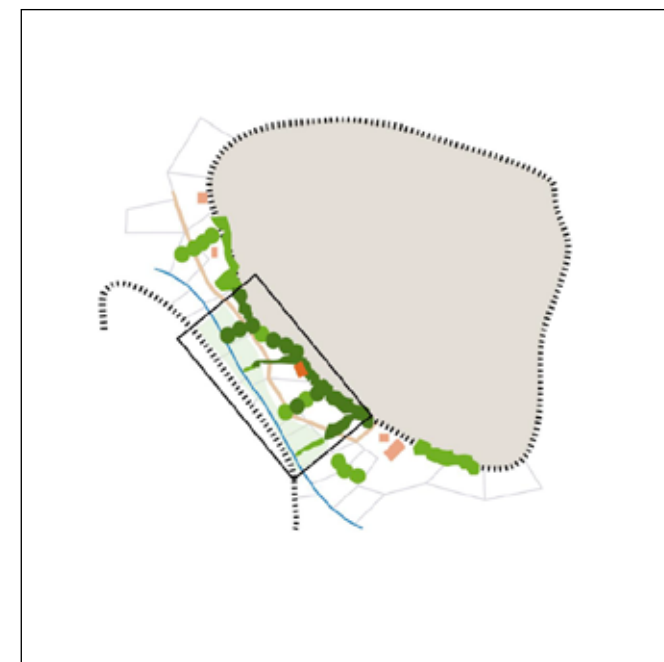
Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

UITGANGSPUNTEN DEELGEBIED 'FLERINGERESCH'

De kleinschalige randen van de escomplexen op de overgang en van hoog naar laag worden versterkt, door ruimte te bieden voor (nieuwe) woon, werk en recreatieve bebouwingen. Dit versterkt nog eens het open karakter van



PLANGEBIED VALT IN DEELGEBIED 2 TUBBERGEN ALBERGEN'



WENSBEELD ERF VOLGENS HET LOP

de essen. De (nieuwe) gebouwen hebben een typisch Twentse streekeigen bouwstijl en zijn ingebed in een groenstructuur. Op deze wijze ontstaat een afwisselende structuur van erven, beplantingen en kleinschalige ruimten op de overgang van hoog naar laag.

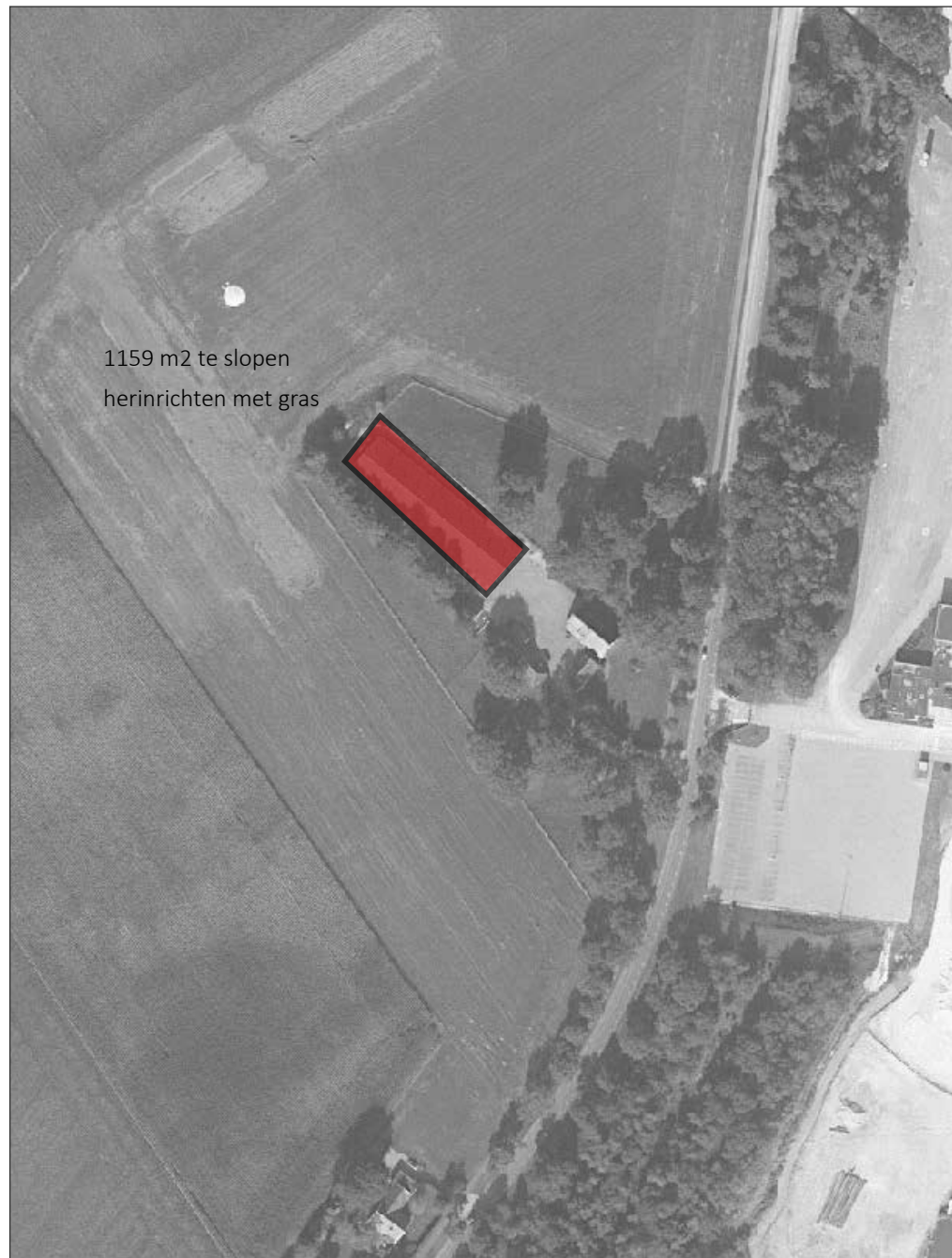
AANDACHTSPUNTEN EN KANSEN

- Actief herstel en beheer van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen;
- stimuleren extensivering landbouw (Reconstructie), zeker in het beekdal van de Fleringermolenbeek;
- aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden;
- ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen;
- ontwikkelingen koppelen aan landschapsonderhoud.





TE SLOPEN OPSTALLEN AAN DE OLDENZAALSEWEG 144A FLERINGEN



TE SLOPEN OPSTALLEN AAN DE BROEKDIJK 16A TE KLOOSTERHAAR

3 HUIDIGE SITUATIE

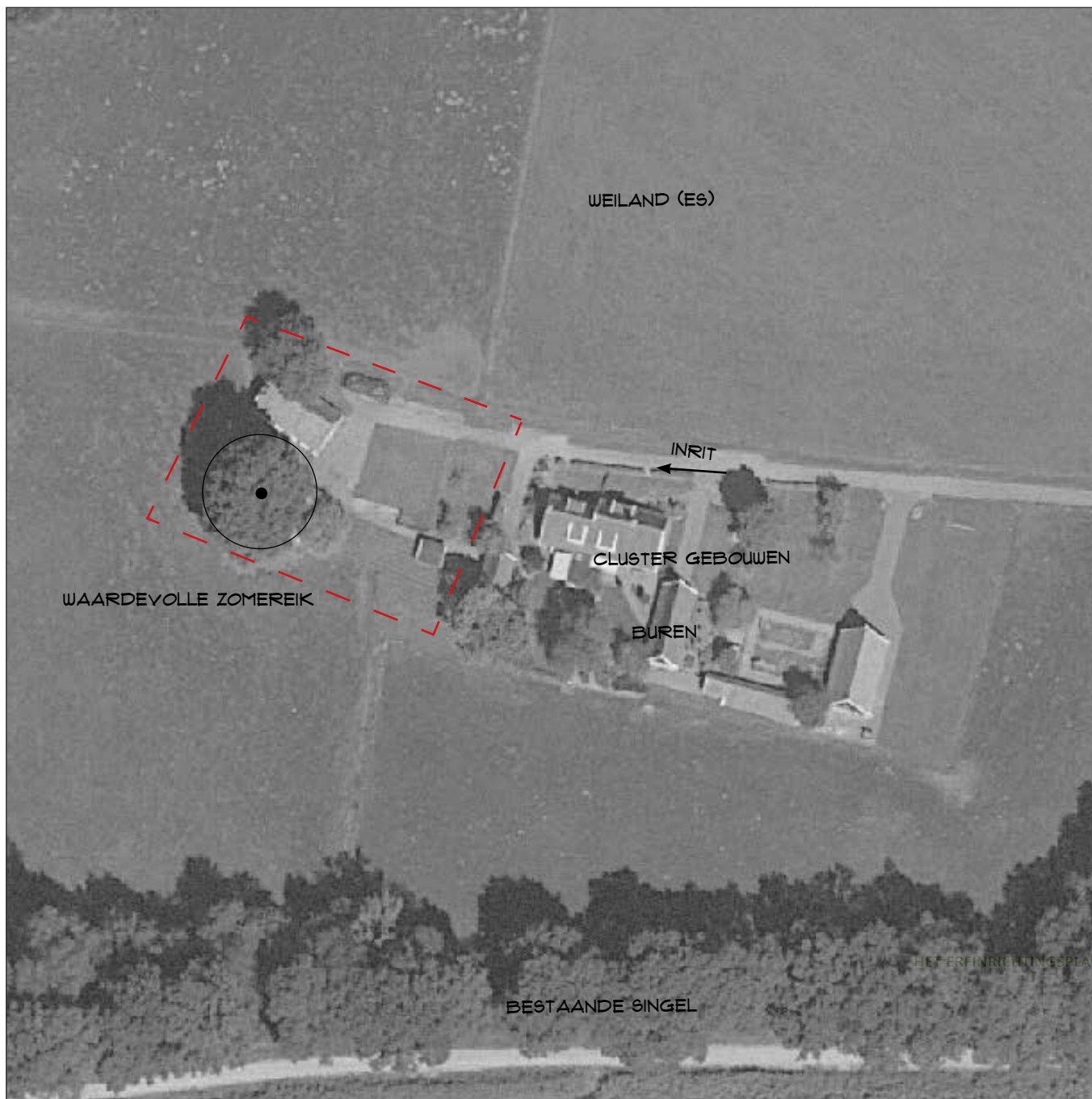
Het erf is onderdeel van het grote Fleringereschcomplex. Erven liggen in dit landschap verspreid en zijn voorzien van erfbeplanting. Bosvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de diverse kavelstructuur. Daarnaast is er in de directe omgeving veel bos aanwezig (nattere gronden).

Het perceel aan de Fleringen kent een karakteristieke opbouw. Het erf ligt als een eiland in het landschap. Door de jaren heen is het gegroeid met twee nieuwe woningen ten oosten van het erf. Het oorspronkelijke erf bestond uit een boerderij (te slopen) met enkele losse bijgebouwen. Deze boerderij (het hoofgebouw) is conform de landschappelijke karakteristiek geplaatst met de achtergevel richting het zuid-oosten. Structuurbepalend groen is verdwenen. Een waardevolle eik is behouden gebleven en dit is een waardevol en vitaal groenelement.

De woningen ten oosten van het plangebied zijn modern en liggen vrij naakt in het landschap. Middels één inrit worden deze twee woningen de bijgebouwen en het nieuw te ontwikkelen erf ontsloten. Het landschap rondom het erf bestaat uit weiland. Het erf kent geen harde grenzen van erfbeplanting.

KARAKTERISTIEK:

- Het erf ligt aan de rand van een es;
- aanwezigheid van groen in de vorm van bos, singels en bomen;
- bestaande waardevolle bomen op het erf;
- het her te ontwikkelen erf kent een directe relatie met de woningen ten oosten van het plangebied;
- de gebouwen op de erven in het essenlandschap kennen een verspreide situatie;
- de diffuse overgang van het erf naar het landschap kan als kwaliteit gezien worden;
- kleinschaligheid.





4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Sloop ca. 1279 m2 landschapsontsierende stallen;
- functieverandering van agrarisch naar wonen;
- nieuwe landelijke woning met bijgebouw;
- functioneel en praktisch erf;
- privacy op het erf.

Uitgangspunten gemeente:

- agrarische bestemming wordt gewijzigd;
- één compensatiewoning met bijgebouw;
- landschappelijke goed inpassen van het **gehele** erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze karakteristiek is omschreven in het landschapontwikkelingsplan;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel.
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing.

Het erfinrichtingsplan sluit qua inrichting aan bij het wensbeeld vanuit het landschapontwikkelingsplan. De sloop van landschapsontsierende bebouwing, de situering van de nieuwe bebouwing en de aanplant van groen zorgen ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied toeneemt.

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 8. .

SITUERING BEBOUWING:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. Direct bij aanvang op het erf wordt een aftakking gemaakt naar de bestaande woningen. Onnodige verkeersbewegingen worden hiermee voorkomen. De routing is helder zodat een veilige situatie ontstaat. De nieuwe bebouwing wordt overeenkomstig het wensbeeld vanuit het landschap geclusterd in het landschap geplaatst waarbij de woning qua verschijning het hoofdgebouw vormt. De inrit wordt uitgelijnd op de voordeur dat in de rechter langzijde wordt geplaatst.

De woning zal een landelijk Twentse stijl kennen. (sfeebeelen staan op pagina 10). Het zal bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm eventueel met een bovenkamer uitgevoerd in een passende baksteen met pannendak. Het bijgebouw zal in familie ontworpen worden maar kent een kleinere vorm. Beide volumes worden gesitueerd rondom een centraal erf. De woning komt nagenoeg op dezelfde plek maar wordt, mede door de schaduw van de grote te behouden zomereik, iets gedraaid. Mede door de ingetogen vormgeving en materialisatie van de woning en het bijgebouw zal het geen opvallende verschijning in het landschap zijn. De gebouwen zullen samen met het groen passen in de omgeving.

GROENSTRUCTUUR:

De erven in het essenlandschap kenmerken zich door de aanwezigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. Het plangebied is nauw verweven met het omliggende essenlandschap. Wel was er oorspronkelijk veel meer beplanting op het erf aanwezig.. Een nieuwe singel ten zuiden op het erf zal nieuw aangeplant worden. Het is

de groene drager van het erf. Het schermt het erf aan de zuidzijde af. Tevens wordt de verhouding groen en bebouwing op het erf beter in balans gebracht. Rondom de compensatiewoning blijft het erf juist open. Een enkele boom (waaronder de bestaande zomereiken) met daaronder gras sluit aan op de veelal open ‘achter’ erven. De tuin moet onderdanig aan het landschap zijn en culturele beplanting moet enkel beperkt worden tot direct om de woning. Met een beukenhaag wordt de parkeerplaats op een passende wijze afgeschermd. Om het erf aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing wordt een boomgaard aangelegd. Dit centrale element zal een passende verbinding zijn aangezien er van oorsprong hoogstamfruitbomen op erven voorkwamen.

INRICHTING ERF:

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen. De parkeerplaats zal uitgevoerd worden in een element- of halfverharding.

4.3. SAMENVATTING

- Sloop 1279 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;
- aanplant van een houtsingel, solitaire (fruit-) bomen, beukenhagen;
- karakteristieke erfopbouw wordt versterkt;
- compensatiewoning met bijgebouw wordt uitgevoerd in een Twentse stijl;
- het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;
- waardevolle bomen blijven behouden.
- de tuin wordt extensief ingericht met veel gras en met materialen die mooi verouderen en afgestemd zijn met de woning;
- keren en parkeren op eigen erf.

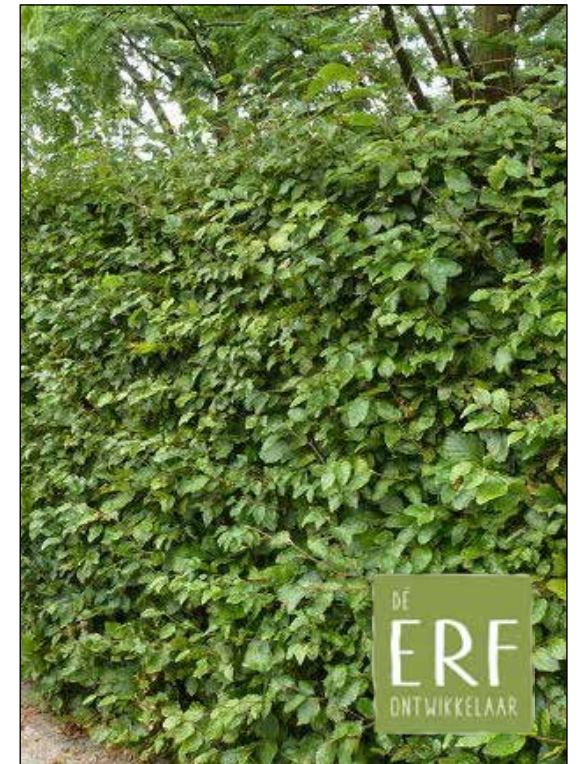


INSPIRATIE WONING





INSPIRATIE ERF



4.4. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
ERFBOSJE 200 M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	30
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	30
	Crataegus monogyna	Eerst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	20
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	20
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	20
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	20
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	20
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	40
BOMEN IN TUIN	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	-	-	2
BOMEN IN TUIN	Juglans regia	Walnoot	14-16	-	-	1
	Malus/Pyrus/Prunus - hoogstam	Hoogstam fruitbomen	10-12	7 meter bij voorkeur in ruit	-	4
HAAG 35 M1	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	350

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien



ERFVIRCHTINGSPAN OLDENZAALSEWEG 144A

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	30 mrt 2017	project	1470
versie	1.0	schaal	1 : 750	door	herbert	bestand	1470-01.vwx