



RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

• Twikkelerweg 4a - Markelo •

Tubbergen, 14-03-2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum:	14 maart 2025, Tubbergen								
Gewijzigd:	-								
Status:	Definitief								
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl								
Auteur:	LK								
Getekend:	DA								
Gecontroleerd:	DE								
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>14</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	14
1. Aanleiding	03								
2. Huidige situatie	04								
3. Beleid	06								
4. Nieuwe situatie	14								



1. Aanleiding

1.1 Voornemen Twikkelerweg 4a Markelo

Aan de Twikkelerweg 4a te Markelo bevindt zich een recreatiewoning. Het idee van de initiatiefnemer is ontstaan om de recreatiewoning om te vormen naar een reguliere woning. Om de wens te realiseren moet er gebruik gemaakt worden van een sloopvoucher, waarmee 600 m2 sloopmeters worden ingebracht om een regulier woonrecht op de locatie te vestigen. De sloopmeters worden verkregen aan de Stoevelaarsweg 4, Markelo (590m2), de Heggelerveldsweg 2, Hengevelde (16 m2) en de Lutteveldweg 2a, Markelo (4m2).

De functieaanduiding "recreatiewoning" wordt omgezet naar de functieaanduiding "woonbestemming" waarbij daarna voldaan kan worden aan het bestaande beleid voor bebouwing in het buitengebied, het KGO-beleid van de gemeente Hof van Twente.

1.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan en Rood-voor-Rood regeling

De gemeente heeft in een principebesluit besloten medewerking te kunnen verlenen aan het herontwikkelen van het perceel. Het initiatief is niet in overeenstemming met het omgevingsplan van rechtswege, maar het verzoek past wel binnen het gemeentelijk KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Toegestaan wordt het omzetten van de recreatiewoning naar een reguliere woonbestemming.

Het college heeft besloten dat de ontwikkeling middels een wijziging van het omgevingsplan mogelijk kan worden gemaakt. De wijziging is mogelijk onder de voorwaarden dat er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld en akkoord wordt bevonden, de sloopvoucher wordt

ingediend, en de uitvoerbaarheid van het bouwplan wordt aangetoond.

In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt een beschrijving gegeven van het voorgenomen plan en hoe dit past in het vigerende beleid. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en het uitgangspunt voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Hof van Twente stelt.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

De planlocatie is gelegen aan de Twikkelerweg 4a in het buitengebied ten zuidoosten van de bebouwde kom van Markelo. Het gebied is van oorsprong een uitgestrekt dekzandgebied nabij delen van een stuwwallencomplex. De stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd en in de laatste ijstijd is met name in de reliëfrijke gebieden, zoals het plangebied, dekzand afgezet. 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. De planlocatie ligt in het overgangsgebied van het hoge naar het lage gebied.

2.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is door de mens in gebruik genomen, waardoor er een ingericht landschap ontstond, het cultuurlandschap. De planlocatie bevindt zich op een overgang van het flierenlandschap (oostelijk) naar het ontginningslandschap (ten noorden) en het kampen- en essenlandschap (westelijk). Het kampenlandschap is ontstaan op de hoger gelegen delen, die geschikt waren voor het verbouwen van bijvoorbeeld granen. De lager gelegen, nattere gebieden werden gebruikt om het vee op te laten weiden. De heidegebieden waren aanvankelijk nog niet interessant als landbouwgrond, vanwege de geringe vruchtbaarheid ervan. Het plangebied ligt in een bosrijk gebied, waardoor er geen duidelijke landschapskenmerken aan te wijzen zijn. Aangezien rondom de planlocatie vroeger heide is geweest, is het aan



Planlocatie (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie (Bron: geo.overijssel.nl)

te nemen dat door het proces van successie bos is ontstaan, waardoor het erf onder het ontginningslandschap kan worden geschaald.

2.3 Huidige erfopzet

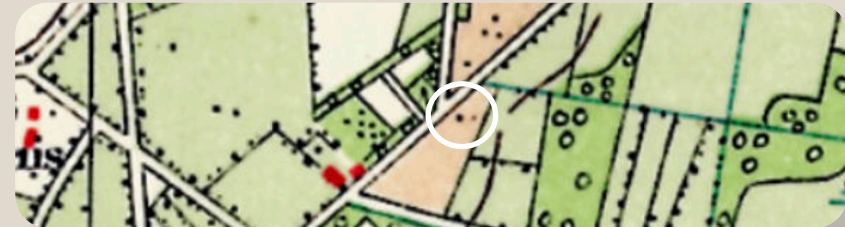
De eerste bebouwing op het perceel is aan het eind van de jaren '70 te herkennen op kaartbeelden (derde kaart rechts). De woning is gevestigd op een hoger gelegen dekzandrug (hoogtekaart op p.5) die strekt van het kampenlandschap naar het ontginningslandschap. Aan te nemen is dat de woning hier is gevestigd vanwege de gunstige, droge locatie. Omdat het erf relatief laat is ontstaan kent het geen duidelijk landschapskenmerken, echter wordt de planlocatie, mede vanwege de rechtlijnige wegenstructuur en de genoemde successie, onder het ontginningslandschap geschaard. De kenmerken van het omliggende gebied zijn in de huidige tijd nog terug te vinden. Het erf kent in de huidige tijd een recreatiewoning.

2.4 Nieuwe elementen

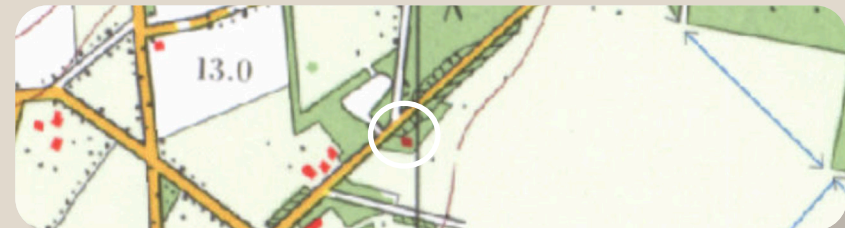
Omdat het erf de karakteristieken heeft van het ontginningslandschap is het passend om de openheid en de rechtlijnige structuur te behouden. Beplanting vinden we terug in robuuste (laan-)beplanting die zoveel mogelijk behouden dient te blijven.



Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl)



Omstreeks 1950 (Bron: topotijdreis.nl)



Omstreeks 1980 (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 begrenzingen 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 "Natuurnetwerk Nederland". De ambitie behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat voorop, waarbij natuur het belangrijkste is. Tevens moet er een continu en beleefbaar watersysteem zijn. Er mogen geen initiatieven plaatsvinden die ten kosten gaan van het NNN-gebied. Mocht dit wel het geval zijn, wordt er gebruik gemaakt van de zogenaamde NNN-spelregels.

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen het NNN-gebied maar kan voldoen aan een afwijking voor kleinschalige ontwikkelingen, waardoor in totaliteit geen sprake is van negatieve effecten voor het NNN-gebied.

3.1.4 Gebiedskenmerken

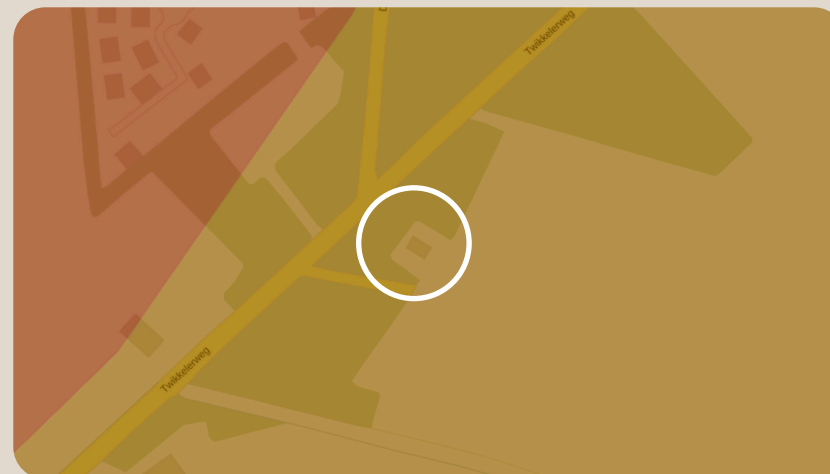
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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.

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 een dekzandgebied. Onder invloed van de wind en koude omstandigheden is in de laatste ijstijd dekzand afgezet op hogere delen in het landschap. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. In de omgeving zijn hoogteverschillen nog waar te nemen.



Ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



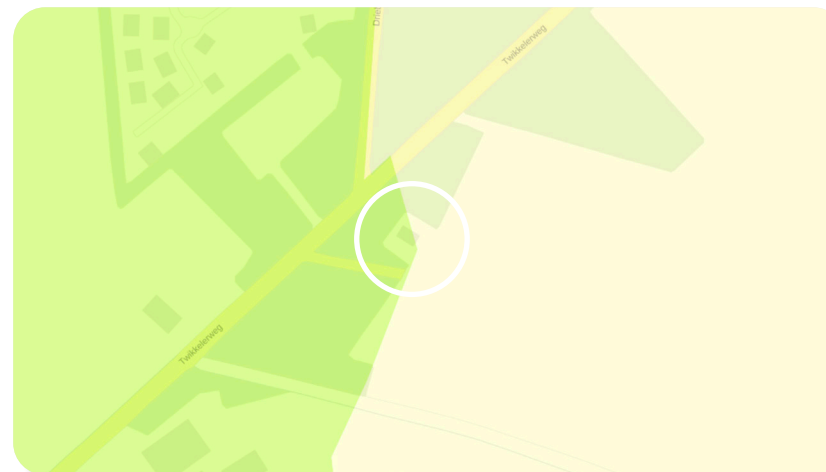
Natuurlijke laag 'dekzandvlakte en -ruggen'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden.

Het plangebied ligt, volgens de omgevingsvisie, in het overgangsgebied van het oude hoevenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningslandschap (kaartbeeld boven). De oude hoeven (kampen) liggen hoger en werden gebruikt voor het verbouwen van graan. De kampen werden vruchtbaar gehouden door een mengsel van heideplaggen van het grootschalige open ontginningslandschap en mest. Het ontginningslandschap ontstond rond de jaren '30 vanwege de uitvinding van kunstmest en verbeterde afwateringstechnieken. Het erf ligt in een bosrijk gebied, waardoor het geen kenmerken heeft van een genoemd landschap. Vanwege de rechte wegenstructuur rondom het plangebied, wordt het geschaard onder het ontginningslandschap.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. Met name de rechtlijnigheid van het landschap is terug te zien op het erf. Van openheid is geen sprake vanwege de ligging in het bos.



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van de beleving. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.1.7 Laag van de beleving

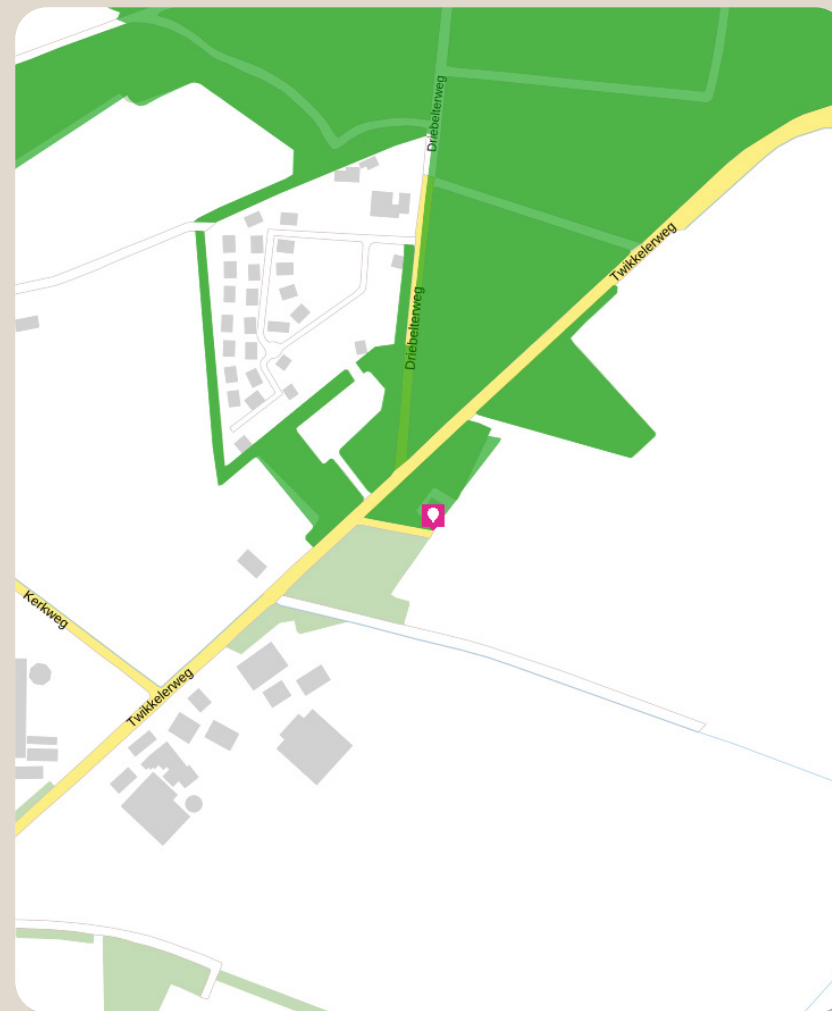
De planlocatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie, omdat er geen onnodig licht wordt toegevoegd.

3.1.8 NatuurNetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in Overijssel – waaronder de twee Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden in Overijssel – maakt hier deel van uit. Realisatie en bescherming van het NNN is belangrijk voor het behoud en de ontwikkeling van plant- en diersoorten (biodiversiteit). Het ruimtelijk beleid is dan ook gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe).

Aan een ontwikkeling in NNN-gebied zijn voorwaarden verbonden, namelijk:

1. De combinatie van ontwikkelingen en maatregelen onderbouwd is vanuit een samenhangende visie op het gebied;



Natuur Netwerk Nederland. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

2. Het verlies aan ecologische waarden en kenmerken gecompenseerd wordt;
3. Per saldo binnen een redelijke termijn een aantoonbare meerwaarde oplevert in kwaliteit en kwantiteit van het NNN;
4. De samenhang en areaal van het NNN minimaal gelijk blijft.

De ontwikkeling in het NNN-gebied wordt gecompenseerd met nieuwe aanplant. Er worden veren aangeplant in de maat 150-200 (hoogte in centimeters) met inheemse soorten, in totaal 40 stuks op een oppervlakte van 1.000 m². De bomen die geveld worden zijn vooral uitheems, zoals acacia en Amerikaanse eik. De beplanting die daarvoor terug komt bestaat uit inheemse soorten, zoals linde, eik en beuk. Met de voorgestelde compensatie worden geen negatieve effecten verwacht op het bestaande NNN-gebied.

3.2 Planologische situatie

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege met het onderdeel 'Buitengebied Hof van Twente'. Op de planlocatie geldt de bestemming 'bos' met een functieaanduiding 'recreatiewoning'. Daarnaast is er een bestemming "waarde-Archeologische verwachting 1". Tevens wordt de planlocatie aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en "vrijwaringszone - radar".

In de nieuwe situatie wordt de functie omgezet naar "wonen". Hierbij wordt de recreatiewoning omgezet naar een reguliere woning met bouw mogelijkheden die bij deze functie passen. De voorgenomen

ontwikkeling houdt rekening met het landschap waarin het erf gelegen is, door een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.3 KGO beleid 2023 - 2028 'Grond voor gebruik'

De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen zoals rood voor rood en vrijgekomen agrarische bebouwing. De basis ligt in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. Gemeenten kennen daarop een eigen uitwerking.

Het gemeentelijk KGO-beleid biedt gedeeltelijk mogelijkheden voor het realiseren van het initiatief. Het hoofddoel van dit beleid is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland, het behouden van sociale structuren en het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Nieuwe functies kunnen worden toegelaten, afhankelijk van de situering van het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van agrarische bedrijven en woonkernen.

3.3.1 Rood voor rood

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Om de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen te bevorderen is het KGO-beleid opgesteld waar Rood voor Rood

een onderdeel van is. Dit beleid heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Voor het slopen van minimaal 1.000 m² landschap ontsierende bedrijfsbebouwing (inclusief mestilo's) kan onder voorwaarden één bouwka­vel voor een woning worden toegekend (compensatiekavel). In voorliggend geval zal er gewerkt worden met een sloopvoucher, waarbij 600 m² aan sloop­meters wordt ingebracht. De sloopmeters worden opgehaald in de vorm van vouchers. De recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

De korrelgrootte van het landschap kan deze ontwikkeling dragen en door de ontwikkeling wordt het NNN-gebied niet aangetast, maar juist versterkt met de nieuwe landschappelijke inpassing en compensatie van het areaal. Er kan worden voldaan aan het beleid.

3.4 Groene metropool Twente

Samenwerkingsverband de Groene Metropool Twente (GMT). De variatie tussen gemeenten in de eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen binnen de GMT gemeenten bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers: een eerlijk speelveld en de onderlinge samenhang van de KGO binnen de GMT. Om deze redenen zijn de mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau, vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de regio Groene Metropool Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten, blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk.

Buitengebied Hof van Twente
Bestemmingsplan - Gemeente Hof van Twente

meer kenmerken ▾
vastgesteld 09-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Bos** >
- Waarde - Archeologische verwachting 1** >

Functieaanduidingen (1)

- recreatiewoning** >

Gebiedsaanduidingen (2)

- vrijwaringszone - radar** >
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** >

Uitsnede verbeelding omgevingsplan van rechtswege. (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

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.

De voorgenomen ontwikkeling hoort tot de rood voor rood regeling, waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt op andere locaties waardoor een sloopvoucher wordt verkregen. Hoofdzakelijk hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer en het maatschappelijk belang in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. Er wordt namelijk rekening gehouden met het bestaande landschap en de nieuwe erfopzet zal passend zijn in het landschap en in het bestaande erf. Ook wordt het NNN-gebied gerespecteerd en versterkt.

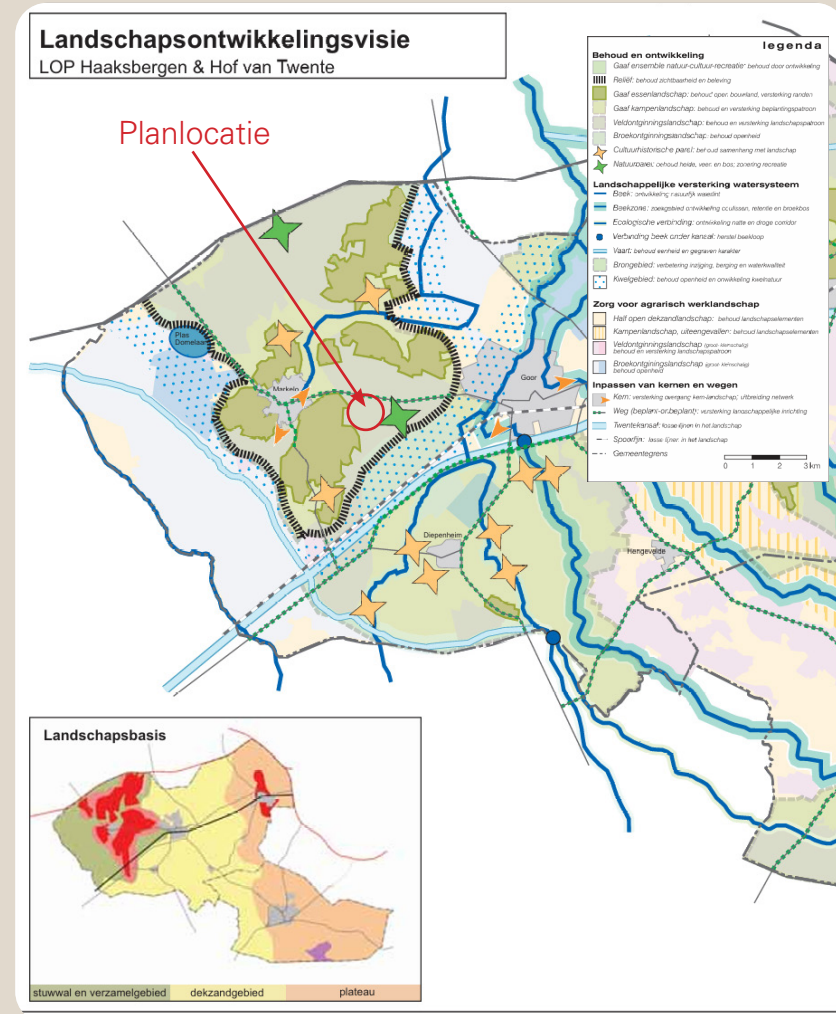
3.5 LOP Hof van Twente & Haaksbergen

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een LOP op laten stellen. Het plan dient een samenhangende visie op landschapskwaliteit te bevatten en de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan te geven voor landschapsontwikkeling. Opgaven voor het LOP zijn het beschrijven van de huidige en gewenste kwaliteit en structuur. Waar en in hoeverre is er ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig en haalbaar. Daarbij moet er ruimte worden geboden aan wonen, werken en recreëren.

Daarnaast dient het LOP voorstellen te bevatten voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Zodanig dat er sprake zal zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Er zijn verschillende thema's geformuleerd. Onder meer het werken aan de duurzame structuur van het landschap met aandacht voor de verschillende deelgebieden. Het behouden van de verweving in de waardevolle ensembles. Werken aan de ontwikkeling van een nieuwe verweving in het agrarisch werklandschap en werken aan de samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap, met aandacht voor verbetering van de randen en routes vanuit de kernen het landschap in.

De planlocatie is omschreven als "veldontginningslandschap" in een stuwwal en verzamelgebied en valt onder het thema "Behoud en ontwikkeling". De planlocatie ligt in het veldontginningslandschap, waarbij nieuwe ontwikkelingen landschapspatronen moeten

behouden en versterken. De landschapsontwikkeling in een stuwwal en verzamelgebied is vooral gericht op het behoud van het ensemble en de beleving van het reliëf. Ontwikkelingen in de landbouw, recreatie en natuur dienen hier beter op te worden afgestemd. Over het thema 'Behoud en ontwikkeling' geeft het LOP aan dat er kansen liggen om natuurgebieden te versterken en te beheren, waarbij de landschapsstructuren een aandachtspunt zijn. De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de gestelde doelen van het LOP.



4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het erf aan de Twikkelerweg 4a te Markelo ligt in het dekzandgebied en wordt geschaard onder het ontginningslandschap. Echter, is het heideveld op dit perceel door successie gegroeid tot bos. De rechtlijnige structuren zijn wel te herkennen in de omgeving.

Het erf is aan het eind van de jaren '70 op de historische kaartbeelden te zien. Er is een woning te zien, die in de huidige tijd gebruikt wordt als recreatiewoning. De woning bevindt zich in een NNN-gebied.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de recreatiewoning omgezet naar een permanente woning (A). Hiervoor wordt een nieuwe aanduiding van de woonbestemming geplaatst (E). Ook komt er een bijgebouw ten behoeve van de woning (B). Bij het plaatsen van de woonbestemming wordt er rekening gehouden met de bestaande bomen en worden deze behouden (G). Vanwege de ligging in het NNN-gebied (D) is het van belang dat waar mogelijk dit behouden blijft en versterkt wordt. Bij de nieuwe inpassing worden 19 bomen geveld (overwegend uitheemse soorten) (I), maar dit wordt gecompenseerd met 40 nieuwe, inheemse bomen op een nabij gelegen perceel (F). Ook wordt het gehele bos opgeschoond door het, met name, verwijderen van uitheemse soorten. Het perceel blijft dus volledig in het groen en het NNN-gebied wordt behouden en versterkt.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

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

- Compensatie van NNN-gebied. Waar mogelijk uitdunnen en voorzien van nieuwe aanplant (F);
- Bestaande houtopstanden behouden (G);
- Bos wordt opgeschoond, met name uitheemse soorten worden verwijderd.

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

- A: Om te zetten recreatiewoning naar woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Erfverharding.
- D: Bestaand NNN-gebied.
- E: Nieuw te plaatsen aanduiding woonbestemming.
- F: Te compenseren NNN-gebied ten plaatste van (E). Waar mogelijk uitdunnen en voorzien van nieuwe aanplant. Veren aanplanten in de maat 150-200 (hoogte in centimeters) met de soorten: linde, eik en beuk. Totaal: 40 stuks op een oppervlakte van 1000 m².
- G: Bestaande te behouden houtopstanden.
- H: Agrarisch bouwland.
- I: Te vellen bomen op perceel. Totaal 19 stuks met een gemiddelde DBH van 30/40 centimeter. De boomsoorten die geveld worden;
 - acacia, 1x;
 - Amerikaanse eik, 8x;
 - grove den, 6x;
 - kastanje, 1x;
 - zomereik, 3x.
 De herplant wordt bij (F) beschreven.

Ten plaatse van de woonbestemming dient er zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met bestaande bomen. Het gehele bos dient te worden opgeschoond met name het verwijderen van uitheemse soorten. De eiken op het woonperceel blijven waar mogelijk behouden, het perceel zal dus volledig in het groen ingepast blijven.



Fragment uit 1930 (bron: topotijdreis.nl)



Nieuwe situatie (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