

Functieverandering- en inpassingsplan Oude Goorseweg 3, Diepenheim

Status: Aanvraag
Project: Oosting – Grotholt
Datum: juni 2018

Opdrachtgever:

De heer H. Oosting
Mevrouw J.A. Grotholt
Oude Goorseweg 3
7478 SC Diepenheim

Opdrachtnemer:

Het Ruiterpad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
3.	Landschappelijke analyse	5
3.1	Historie	7
3.2	Bodem en grondwaterpeil	11
3.3	Natuur Netwerk Nederland	11
3.4	Analyse plangebied	12
4.	Landschapsplan	14
4.1	Uitgangspunten landschapsplan	15
4.2	Uitwerking	16
4.3	Toetsing landschapsplan aan LOP	19
6.	Bijlagen	20

1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingsproject van mevrouw J.A. Grotholt en de heer H. Oosting, hierna genoemd als initiatiefnemers, beide wonende aan de Oude Goorsecweg 3, 7475 SC Diepenheim, Gemeente Hof van Twente.

Het totale plan is onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op de percelen van initiatiefnemers. Dit betreft de percelen, die kadastraal bekend zijn: Gemeente Diepenheim, Sectie B, nummer 3476 en 3477. Deze percelen zijn gelegen ten zuiden van de Oude Goorsecweg, de oppervlakte van beide percelen is 2,37.45 ha.

De grond die bij de huidige woning behoort, maakt geen deel uit van het functieveranderingstraject.

Een functieveranderingstraject omvat globaal 4 onderdelen: initiatieffase, planontwikkelingsfase, besluitvormingsfase en procedurefase. Het plan is onderdeel van de planontwikkelingsfase.

Initiatiefnemers hebben in gesprekken met de Gemeente Hof van Twente hun initiatief besproken met ambtenaren van de gemeente. Het plan behelst de bouw van een nieuwe woning in de aanwezige es op het terrein. De woning moet landschappelijk geïntegreerd worden in zowel de es als het omringende landschap. Op basis van deze gesprekken heeft de Gemeente een principe-uitspraak gedaan waarin zij haar medewerking verleent aan de plannen.

In de planontwikkelingsfase wordt geconcretiseerd welke maatregelen en ontwikkelingen hieraan ten grondslag liggen.

Essentieel in het plan is, dat ten behoeve van de nieuwe woning elders in de Gemeente Hof van Twente ten minste 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Deze bebouwing is niet aanwezig op het eigendom van initiatiefnemers en zal elders binnen de gemeente verkregen moeten worden.

Het plan omvat de volgende onderdelen voor de locatie Oude Goorsecweg:

- Herinrichting van het erf en landschappelijke inpassing die aansluit bij het omringende kleinschalige kampenlandschap.
- Tekening van de te bouwen woning

Voor het realiseren van de woning dient elders in de Gemeente Hof van Twente voormalige agrarische bebouwing gesloopt te worden. De locatie waar dit plaatsvindt betreft Borculoseweg 55 te Diepenheim. Dit betreft een agrarisch bedrijf, eigendom van de Maatschap Roossink vleesveehouderij, dat voornemens is de activiteiten te stoppen. Op het erf staat ca. 3.000 m² te slopen, hiervan wordt 1.000 m² ingezet voor de nieuwe woning aan de Oude Goorsecweg nabij nummer 3.

Voor de locatie Borculoseweg 55 geldt:

- Intrekking van de agrarische bestemming en sloop van de voormalige agrarische bebouwing.
- Herinrichting van het erf en landschappelijke inpassing die aansluit bij het omringende kleinschalige kampenlandschap

In dit plan worden de gevolgen van de voorgenomen maatregelen uitgewerkt, voor zover deze betrekking hebben op Oude Goorsegweg 3, Diepenheim.

2. Plangebied

De locatie van de nieuwe woning is weergegeven met de cirkel op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied (Bron: Atlas Overijssel)

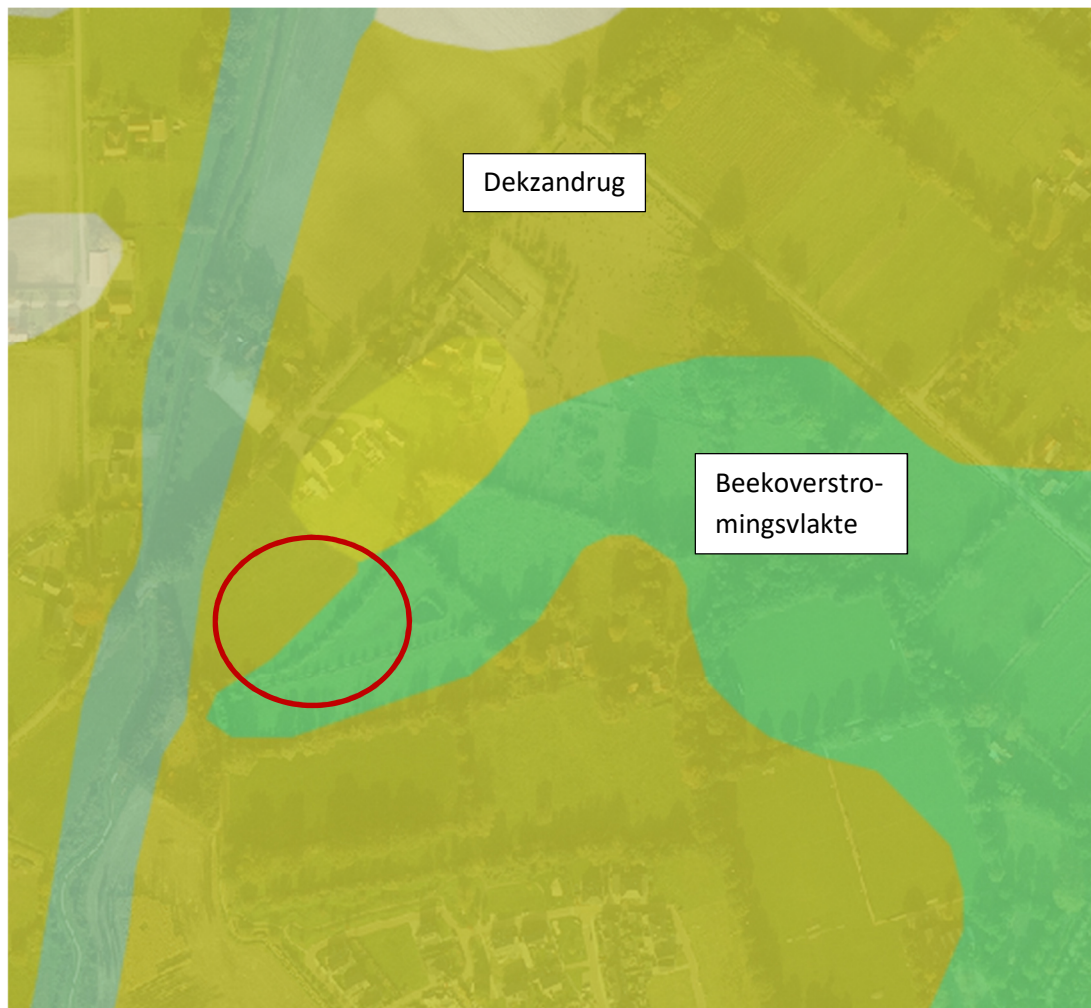
Het plangebied is gelegen aan de Oude Goorsegweg te Diepenheim. Momenteel is het agrarisch in gebruik waarop diverse landschapselementen staan, die kenmerkend zijn voor de omgeving. Dit zijn een houtwal op steilrand, houtsingel, knotbomenrij, elzensingel en kikkerpoel. Kenmerkend aan het gebied is de aanwezigheid van een enk, die begroeid is met een hakhoutsingel.

De ligging is in het buitengebied van het dorp Diepenheim, de kern van het dorp ligt hemelsbreed op ca. 800 meter, de buitengrens van de dichtstbijzijnde bebouwing op ca. 200 meter.

3 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt ten noorden van Diepenheim. Geomorfologisch ligt het in een gebied dat bestaat uit een dekzandrug met hoger gelegen gronden waartussen zich een lager deel bevindt dat als beekoverstromingsvlakte wordt vermeld.

De scheiding van deze gebieden komt overeen met de steilrand van de enk.



Figuur: Geomorfologische kaart



Op basis van de bodemkaart is het plangebied gelegen in het kampenlandschap.



Kaart: Het plangebied met rode cirkel weergegeven op de kaart van landschapstypen.

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De huidige woning aan de Oude Goorsegweg 3 staat op de kaart van 1900.



Historische kaart anno 1900 (Bron: Historische Atlas Overijssel)



Kaartgedeelte historische atlas anno 1930 (Bron: Historische Atlas Overijssel).



Kaart anno 1970 (Bron Topotijdreis.nl).

Het landschap waar de toekomstige woning is geprojecteerd in het plangebied is door de jaren heen nauwelijks veranderd. De steilrand is door de initiatiefnemers in de afgelopen periode hersteld en conform de oorspronkelijke situatie. Het bijzondere aspect daarin is, dat de herstelwerkzaamheden destijds door de firma Roossink zijn uitgevoerd. De houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied daarentegen was in 1900 prominent aanwezig. Op de andere kaarten juist minder. Thans is deze nog steeds als houtsingel aanwezig.

Door de jaren heen is knotbomenrij in stand gebleven. Gelet op de huidige toestand, lijkt het erop, dat de knotbomen ca. 10 – 12 jaar geleden nieuw zijn geplant.

Nieuw is wel de poel ten zuidoosten van de steilrand. Deze komt voor de eerste keer voor op de kaart van Topotijdreis van 2010.



Singel aan zuidzijde van het perceel.



Poel en knotbomen



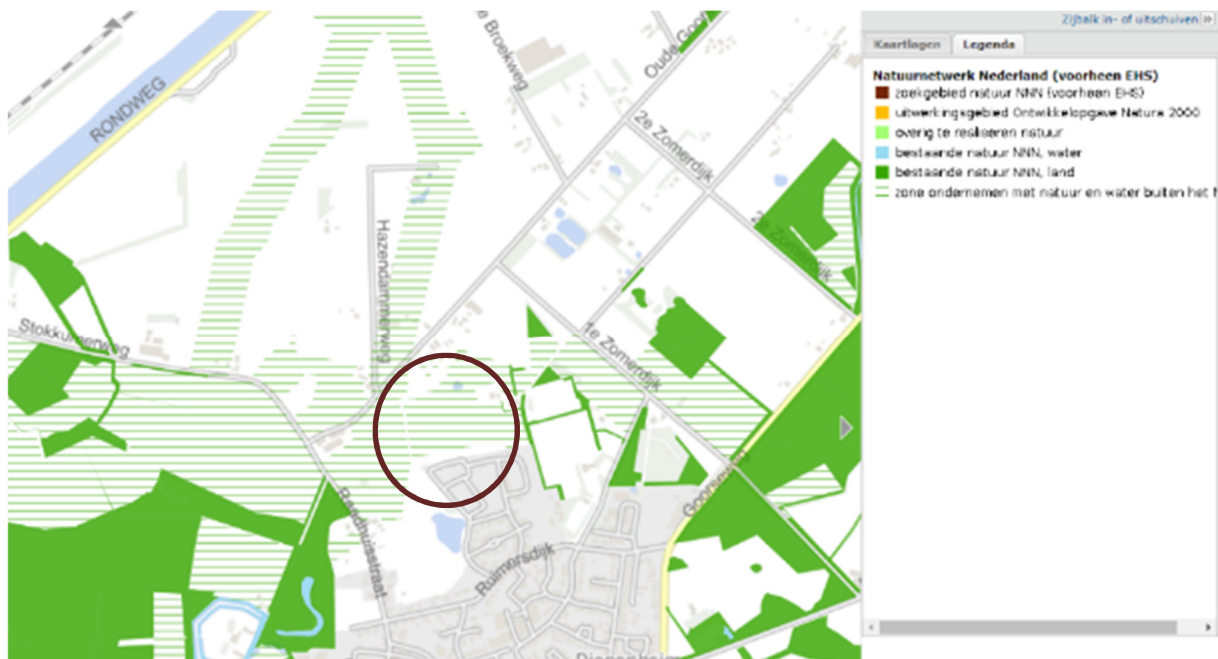
Beplanting op steilrand.

3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit enkeerd- en beekeerdgrond met een matig diepe grondwaterstand, grondwatertrap V voor het lagere gedeelte en grondwatertrap VII voor het hoge deel.

3.3 Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied ligt net buiten de natuurgebieden van het Natuur Netwerk Nederland, voorheen Ecologische Hoofd Structuur. Op bijbehorende kaart ligt het plangebied in het deel dat als 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN' wordt weergegeven.



Kaart: Plangebied ten opzichte van Natuur Network Nederland. (Bron: Atlas Overijssel).

3.4 Analyse plangebied

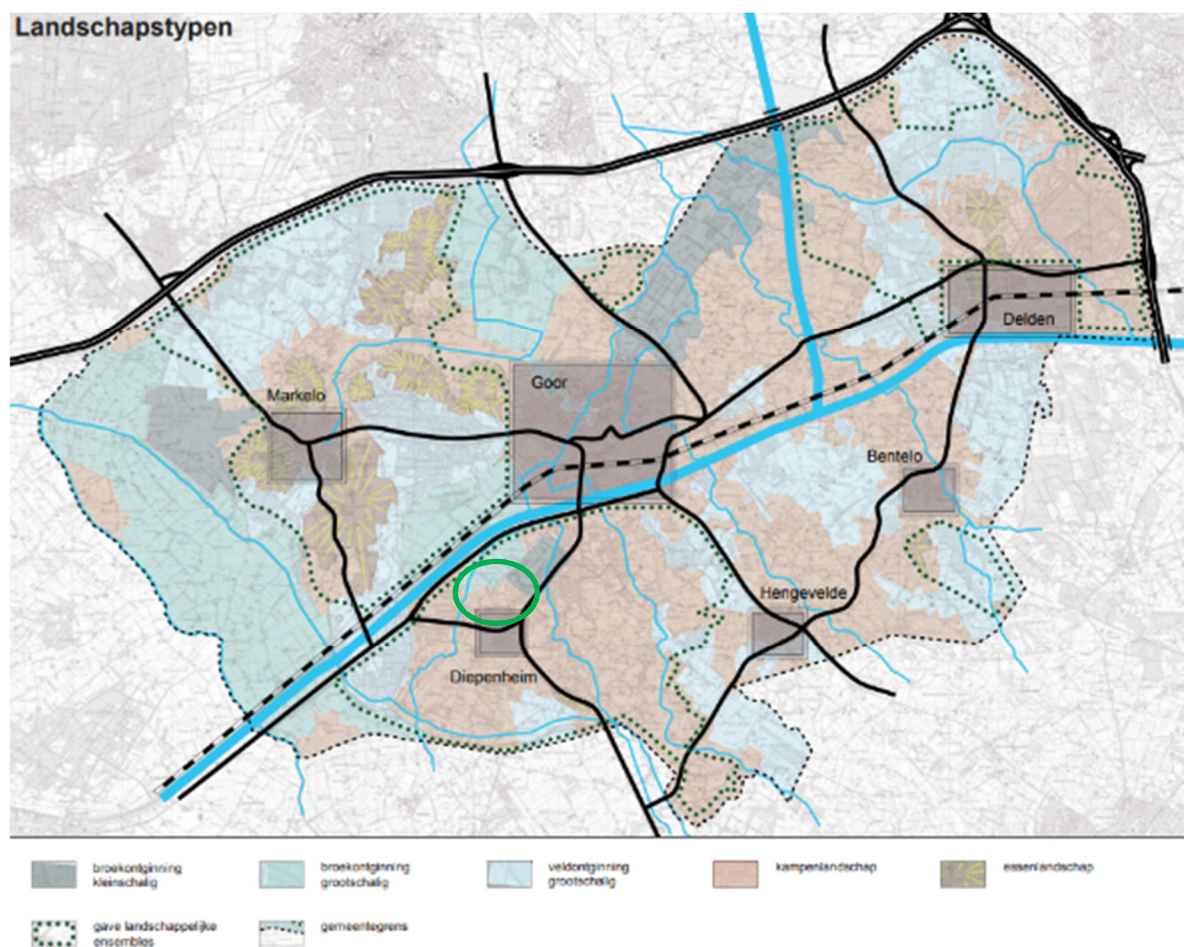
Het plangebied, thans bestaande uit grasland is ca. 2,37 ha groot. Het is een samenspel van landschapselementen als houtsingels, elzensingel, knotbomen en kikkerpoel, die voor afwisseling van het gebied zorgt.

Het grasland is agrarisch in gebruik door initiatiefnemers waarop zij hun paarden weiden.

Bij de historie van het gebied is al beschreven, dat er door de decennia heen weinig wijzigingen hebben plaatsgevonden. Het landschapstype van het gebied is een kampenlandschap. Kenmerkend daarvoor zijn de grillige verkavelingspatronen en wegen.

Aan de westzijde van de Oude Goorseweg is een overgang naar een broeklandschap, dat zich manifesteert door rechte lijnen van wegen en verkaveling.

Aan de westzijde van het plangebied stroomt de Boven Regge.



Kaart met landschapstypen binnen de Gemeente Hof van Twente. Het plangebied ligt binnen de groene cirkel.

4 Landschapsplan

Het landschapsplan is een essentieel onderdeel van het functieveranderingsplan. Het nieuwe erf dient 'opgehangen' te worden in het omringende landschap. Het plangebied ligt in het kampenlandschap. De grillige lijnen van het plangebied benadrukken dit. Het toekomstige erf dient hier op aan te sluiten.

In het ontwerp van het plangebied blijven alle landschapselementen gehandhaafd en worden waar mogelijk versterkt.

De ontsluiting naar de openbare weg van de nieuwe woning vindt plaats via een nieuw te realiseren uitrit naar een zijstraat van de Oude Goorseweg die leidt naar huisnummer 2. Dit perceel is in eigendom van het Waterschap Vechtstromen. Hierover zal nader overleg dienen plaats te vinden.



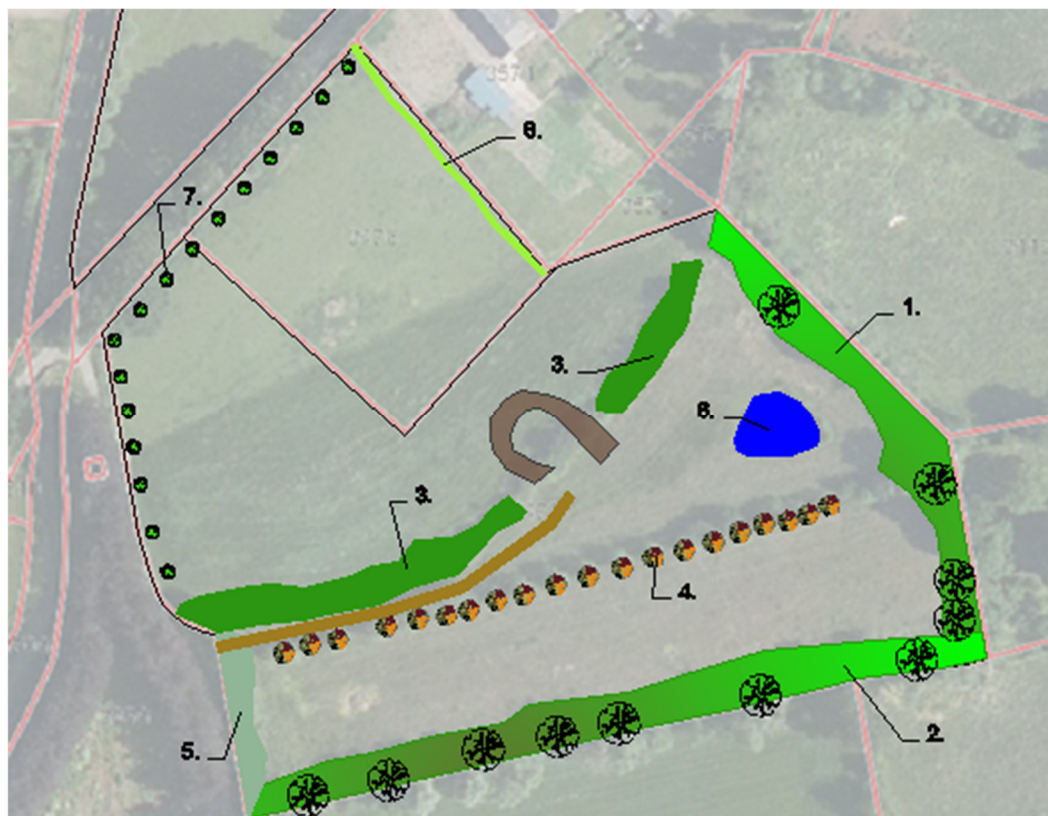
Figuur: het plangebied in het landschap na inrichting.

4.1 Uitgangspunten landschapsplan

Handhaven van de aanwezige landschapselementen en waar mogelijk deze versterken. Tevens biedt het plangebied de mogelijkheid tot versterking ervan met nieuwe landschapselementen die passend zijn in het landschapstype. De aanleg hiervan maakt het gebied intiemmer. De voorziene nieuwe beplanting accentueert de contouren van de es en sluit aan bij het landschappelijke beeld van het kampenlandschap.

4.2 Uitwerking

Op de kaart zijn de landschapselementen met nummer een nummer aangeduid. De nummering verwijst naar onderstaande uitwerking.



1. Versterken van de houtsingel aan de oostzijde van plangebied.

Deze bestaande singel bestaat uit grotere eiken met daaronder struikvormers wordt verbreed door aanplant van bosplantsoen. De breedte wordt daarmee ca. 6 – 8 meter breed.



Foto: deel van de houtsingel.

2. Versterken van de houtsingel aan de oostzijde van plangebied

Deze bestaande singel bestaat uit grotere eiken met daaronder struikvormers wordt verbreed door aanplant van bosplantsoen. De breedte wordt daarmee ca. 9 – 10 meter breed.



Foto: houtsingel

3. Beplanting op steilrand

De steilrand is al begroeid met houtopstand. Een deel hiervan wordt verwijderd ten behoeve van de nieuwe woning. De overblijvende delen zullen plaatselijk versterkt worden.

4. Knotbomen

De knotbomenrij blijft. Hierin wordt geen verandering aangebracht.

5. Elzensingel

De elzensingel blijft gehandhaafd, zonder aanpassingen.

6. Struweelhaag

Langs de perceelsgrens met het perceel Oude Goorsegweg 6 is de aanplant voorzien van een struweelhaag. Inplant zal plaatsvinden met bosplantsoen met soorten:

- Meidoorn
- Gelderse roos
- Hazelaar
- Lijsterbes

7. Laanbomenrij

Langs de noord- en westzijde van het plangebied vindt aanplant plaats van laanbomen. Deze accentueren de es. De onderlinge afstand tussen de laanbomen is 10 meter. De boomsoort zal nog bepaald worden. Dit kan bijvoorbeeld zijn:

- inlandse eik
- Zwarte els
- Zachte berk

8. Poel

De poel blijft onveranderd, eventueel wordt deze in het kader van regulier onderhoud uitgekorfd om een teveel aan waterplanten en/of begroeiing op het talud te verwijderen.

4.3 Toetsing landschapsplan aan LOP				
--	--	--	--	--

In het Landschapsontwikkelingsplan van de Gemeente Hof van Twente staat als wens:

Kampenlandschap: in het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar mogelijk hersteld.

Voor het boerenland is de opgave:

Handhaven openheid ontginningsgebieden

- Stevig landschappelijk casco realiseren
- Natte natuurontwikkeling langs beken

Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapsontwikkeling voor het plangebied.

5. Bijlagen

- Kaart plangebied
- Schets nieuwe woning