



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

COLOFON

Door:	Otte Groenadvies bv Brilsweg 1a 7441 BV Nijverdalen
Telefoonnummer	06 511 77 946
E-mail	info@ottegroenadvies.nl
Internet	www.ottegroenadvies.nl
Project	21.21
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum laatst gewijzigd	Maart 2021

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 Otte Groenadvies bv.

INHOUD

1. Introductie

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Situatie

2. Vigerend beleid

- 2.1. Rijksbeleid
- 2.2. Provinciaal beleid
- 2.3. Gemeentelijk beleid

3. Ruimtelijk kwaliteitsplan

- 3.1. Situatie
- 3.2. Analyse van het landschap
- 3.3. Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied
- 3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

1. INTRODUCTIE

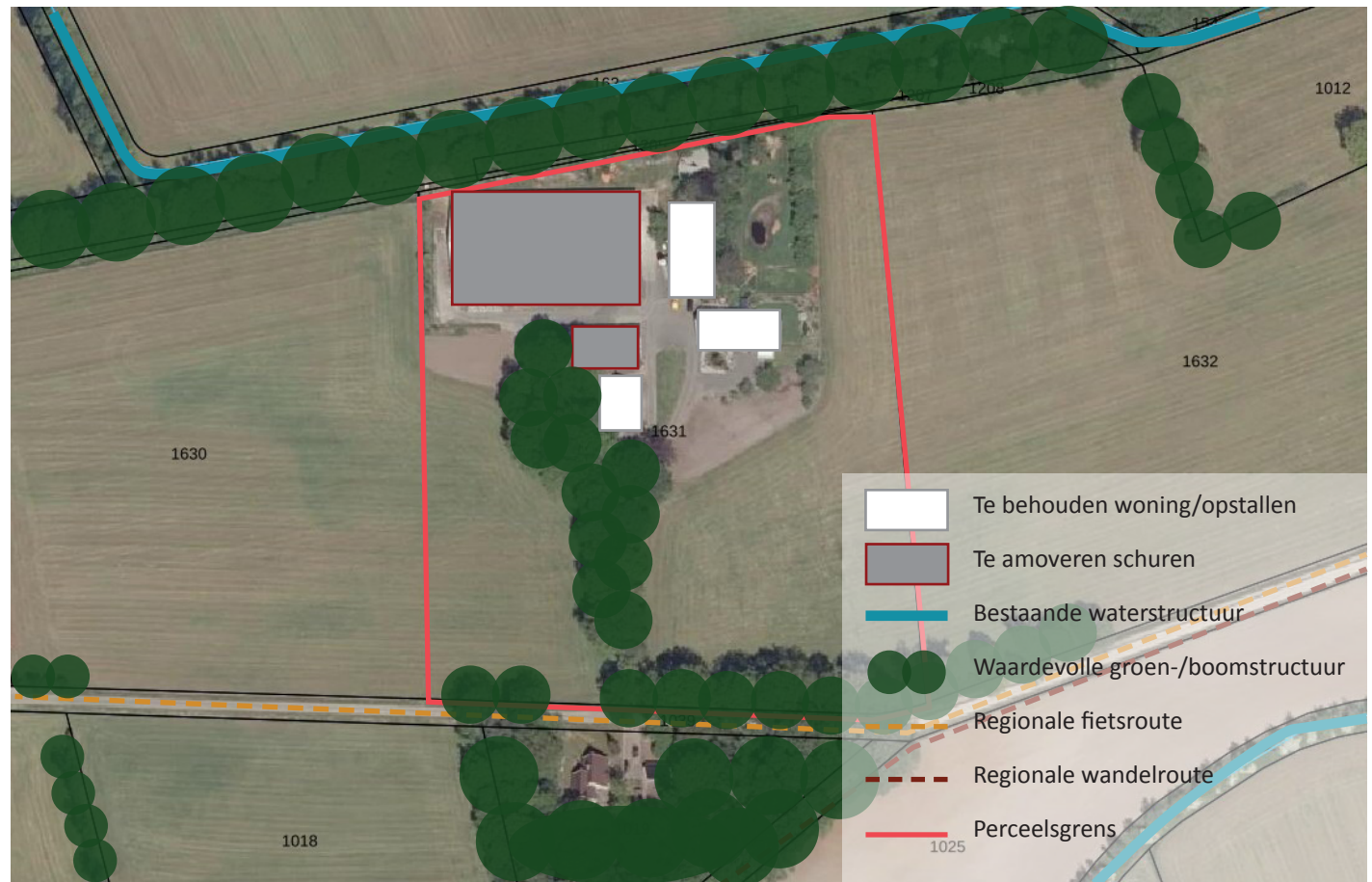
1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies BV heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Bellinckhofweg10 te Weerselo. Door wijziging van de bedrijfsvoering worden landschapsontsierende stallen geamoveerd. Op dezelfde kavel wordt een mini camping gerealiseerd om medegebruik van het buitengebied te stimuleren en het tegengaan van verpaupering.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Onderdeel van de benodigde beschikking vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Schematische weergave plangebied en directe omgeving

1.2. Situatie

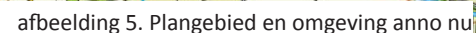


afbeelding 2. Plangebied bestaande situatie

Het landschap rondom het plangebied is grofweg te verdelen in drieën: het jonge heideontginningslandschap, maten en flierdenlandschap en het oude hoevenlandschap. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken rondom het plangebied geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet grondgebonden bedrijvigheid in het gebied.

De gemeente Dinkelland kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen.



2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

De minister van Infrastructuur en Ruimte heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de nota staat dat de verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies.

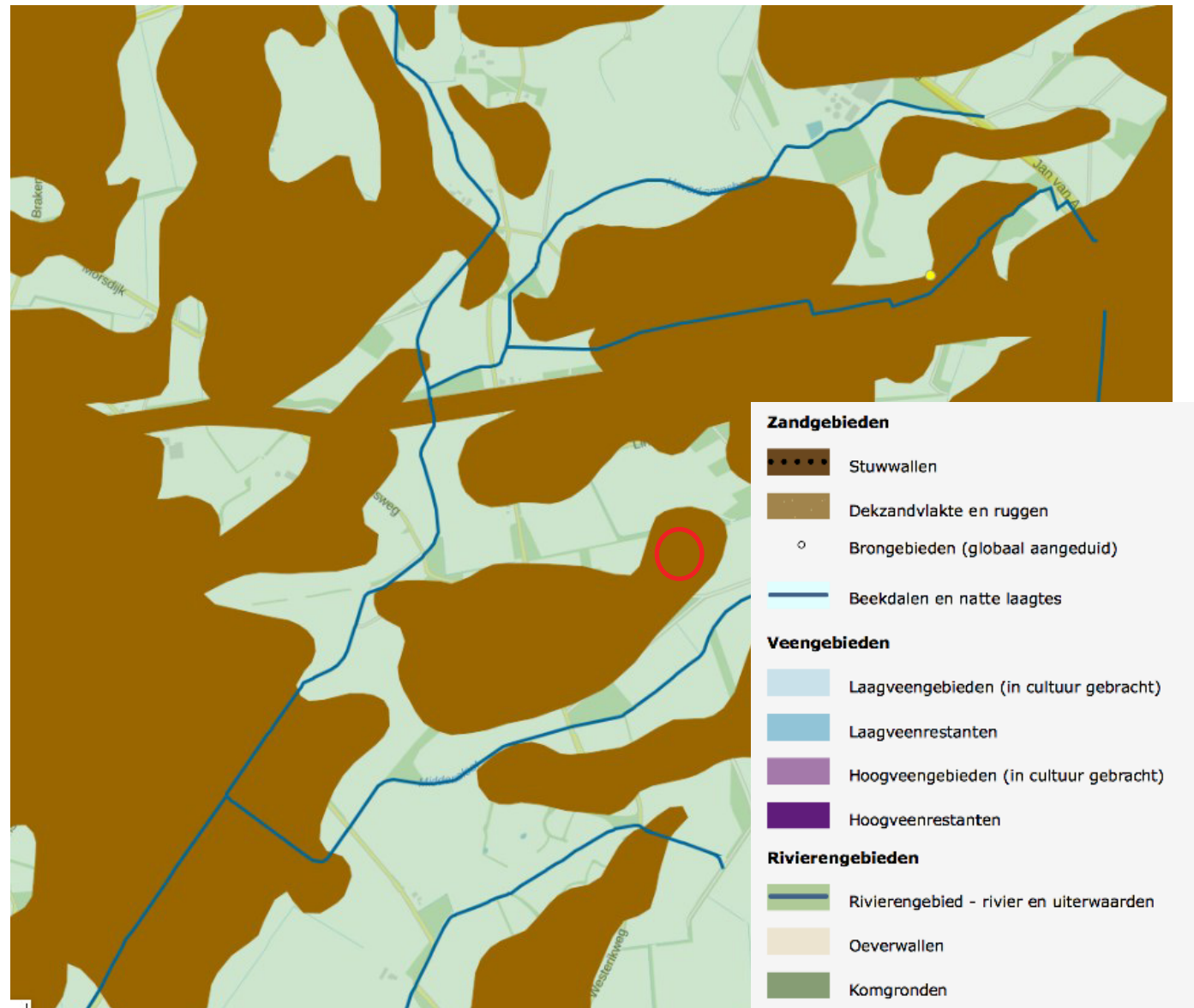
2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag;
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap;
- De stedelijke laag;
- De lust en leisure laag.



afbeelding 6. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

De natuurlijke laag

Dekzandgronden

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.

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereiken- beukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

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 en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Beekdalen en laagtes

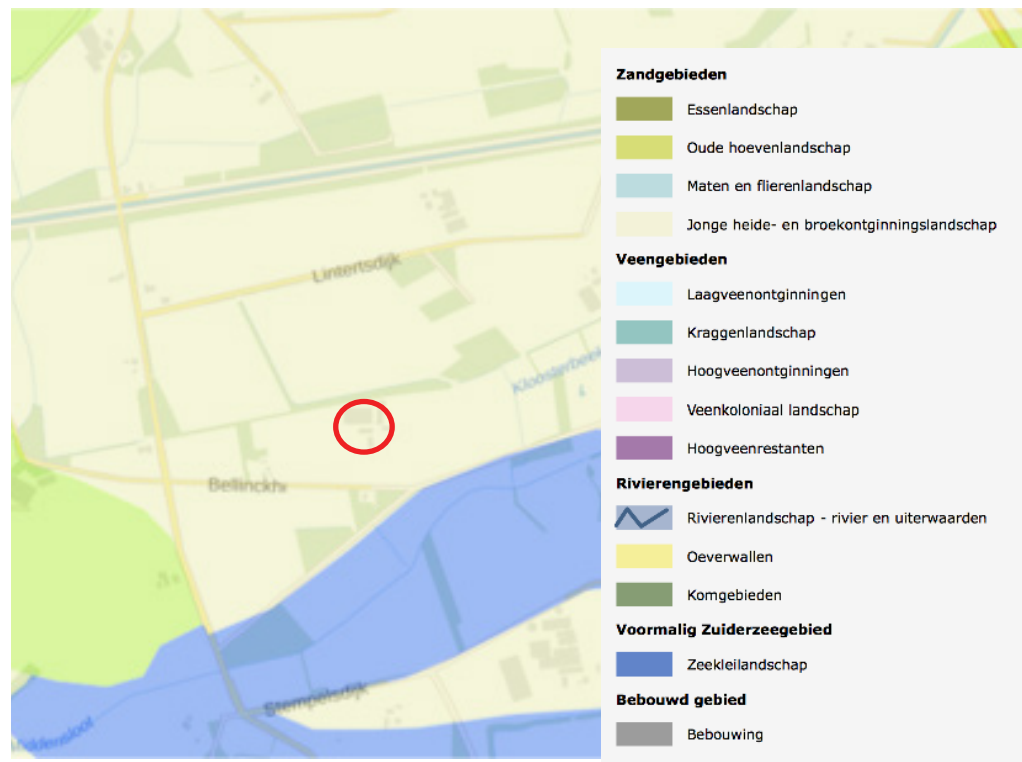
In de nabijheid van de dekzandgronden en het plangebied wordt het landschap omgeven door beekdalen en laagtes. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, ’s winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

Bodem: beekerdgronden

Hydrologie: lokale en diepe kwel, stagnatie

Natuurlijk bostype: elzen-eikenbos, eiken-haagbeukenbos, vogelkers-essenbos

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

De Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Jonge heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggengestoken voor in de stal; in de stalbemeste plaggien dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels incultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen 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 en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

Ondergrond: dekzandvlaktes

Ontstaan: vanaf ± 1820

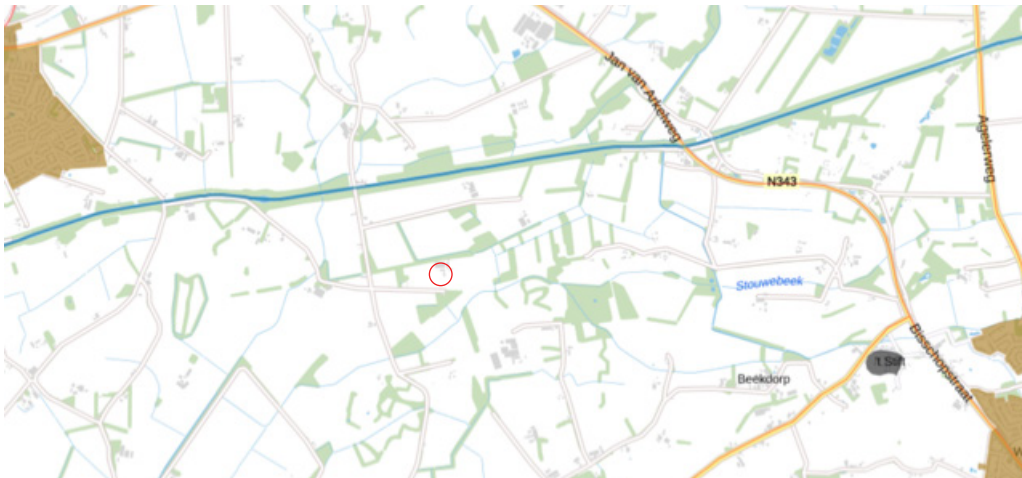
Structuur: planmatig, rechtlijnig

Nederzetting: koloniedorpen van de maatschappij van weldadigheid, daarna alleen verspreide erven langs de ontginningswegen, enkel nieuw weg dorp

Schaal erven: van oorsprong vaak kleine erven met carré van erfbeplanting

Beplantingen: lanen, bosjes vaak met heiderelicten

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel

De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informele trage netwerk;
- Verspreide bebouwing;
- Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dicht bijzijnde gebiedstypen zijn:

- Donkerte.

Donkerte

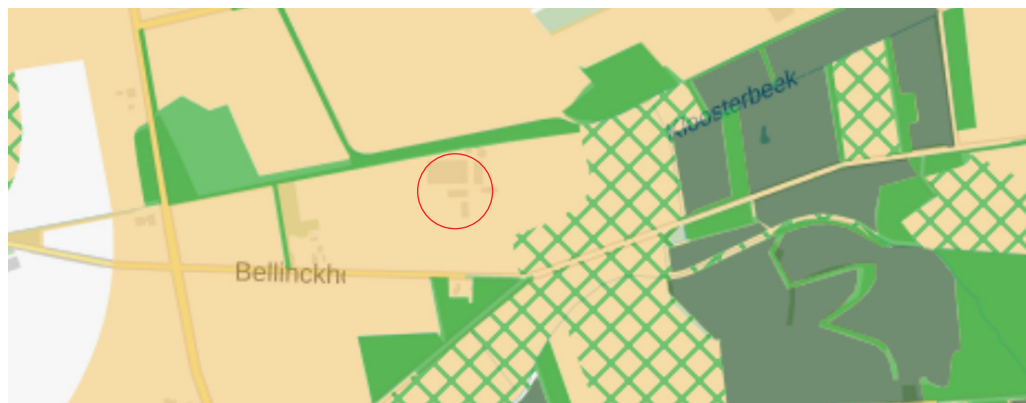
Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige donkerte gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de ligging van het plangebied en zal in de toekomst ook deze donkerte te behouden.

Leefgebieden agrarisch natuurbeheer

In het agrarische gebied hebben wij leefgebieden voor te beschermen en te beheren planten, weidevogels en andere dieren aangewezen. De volgende leefgebieden zijn aangewezen: een leefgebied open grasland met voornamelijk weidevogelbeheer, een leefgebied open akker, en een leefgebied droge dooradering. Deze leefgebieden zijn onderscheiden op basis van voorkomen van soorten en kansrijkheid voor beheer. In deze leefgebieden zetten wij in op een efficiënt en effectief agrarisch natuurbeheer. We werken hierbij nauw samen met de collectieven voor agrarisch natuurbeheer. Het beheer van de leefgebieden wordt zoveel mogelijk afgestemd op het gebied van aangrenzende natuurgebieden. Dit vraagt om goede samenwerking tussen de agrarische collectieven en beheerders van de natuurterreinen en waterschappen.

Het plangebied ligt in een leefgebied droge dooradering.



afbeelding 10. Uitsnede omgevingsvisie - Natuur /leefgebieden agrarisch natuurbeheer
bron: provincie Overijssel

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dinkelland

Op 10 september 2013 is de Structuurvisie Gemeente Dinkelland vastgesteld. De structuurvisie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. Het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor het grondgebied van de gemeente Dinkelland. In de structuurvisie spreekt de gemeente Dinkelland de volgende ambitie uit: Dinkelland wil zich profileren als een toeristisch agrarische gemeente. Kenmerken zijn: Kleinschaligheid, Twentslandschap, Ruimte voor de boer, Versterken toeristische sector en Wonen en (be)leven. In de toekomstplannen wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie Overijssel. Hierin spelen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol.

Dinkelland wil haar kernen, haar burgers en haar bedrijven ruimte en verantwoordelijkheid geven om te werken aan een samenleving die zich kenmerkt door duurzaamheid en kwaliteit. Het waarmaken van deze uitdaging betekent keuzes maken en daar helder over zijn: op bepaalde terreinen zal de gemeente haar bemoeienissen afbouwen, op andere terreinen zal sprake zijn van intensivering. De hoofdambitie voor Dinkelland luidt: "Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie."

De ruimtelijke druk op het buitengebied wordt steeds groter. Verrommeling van het platteland is een actuele dreiging. De trend van de afnemende betekenis van de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal zich de komende jaren doorzetten. De verwachting is dat het huidige aantal van actieve agrarische bedrijven flink zal afnemen in Dinkelland. Het gemiddelde agrarische bedrijf zal in de toekomst groter in omvang zijn dan naar de huidige maatstaven. Vele agrarische percelen en agrarische bebouwing komen hierdoor vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in het buitengebied. Activiteiten die veelal geen natuurlijke binding hebben met het platteland. De mogelijkheden om bestaande kwaliteit te borgen en nieuwe kwaliteit te creëren zullen volop worden benut. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de Catalogus Gebiedskenmerken behorend bij de Omgevingsvisie Overijssel en het Handboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De gemeente heeft haar visie op het buitengebied opgedeeld in een viertal deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 4 West. Hiervoor gelden de volgende punten:

- Verweving natuur en landschap;
- Ruimte voor de agrariër met restricties nabij de beekdalen en ecologische verbindingzones;
- Herstellen en versterken beekdalenstructuur
- Versterken en ontwikkelen ecologische verbindingzone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure Lemselermaten (56 hectare);
- Versterken toeristische trekker Weerselo ('t Stift) en toeristische trekker natuurlijke omgeving Weerselo en Saasveld.

Casco-benadering in Noordoost-Twente

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in zijn vergadering van 10 juli 2012 de beleidsnota 'Casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Deze nota bevat een generieke methode om vorm te geven aan het behoud en de ontwikkeling van het Nationaal-Landschap in Noordoost-Twente. Hiertoe is in het beleid een instrument opgenomen waarmee gemeenten en initiatiefnemers op voorhand duidelijkheid kunnen verkrijgen over het verwijderen, verplaatsen of ontwikkelen van landschapselementen bij toekomstige ontwikkelingen. Daartoe is per landschapstype bepaald of een daarin voorkomend landschapselement onderdeel is van de kenmerkende structuur van dat landschap, het casco, of niet. Daarnaast zijn richtlijnen geformuleerd voor de versterking van het landschap. In de beleidsnota wordt de Kuiperberg als pilotproject uitgelicht.

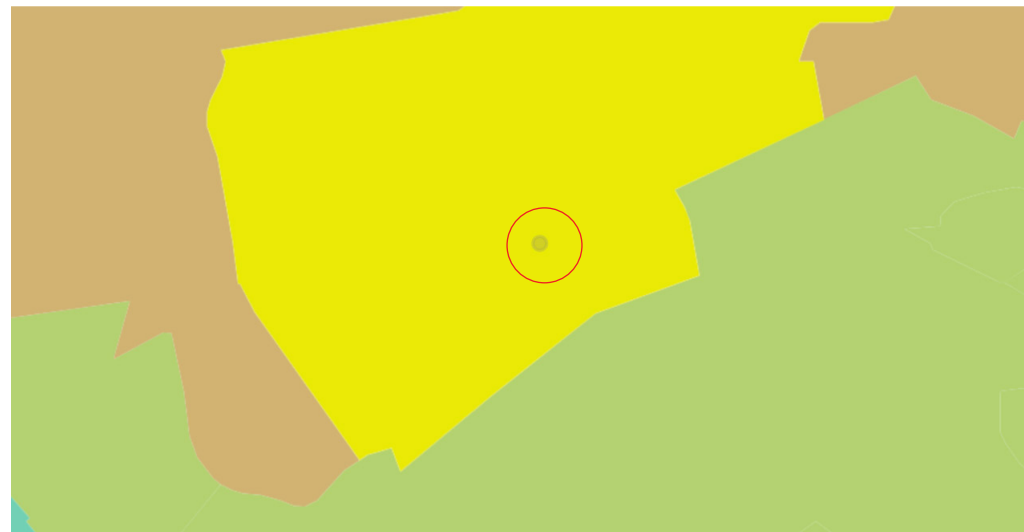
Uit de casco-kaart Noordoost Twente blijkt dat grote delen van de planlocatie behoren tot een cascogebied. Het plangebied behoort tot het heideontginningslandschap. In de nabijheid liggen de landschapstypen Maten en Fliedenlandschap en het Kampenlandschap.

De kenmerken van het heideontginningslandschap zijn:

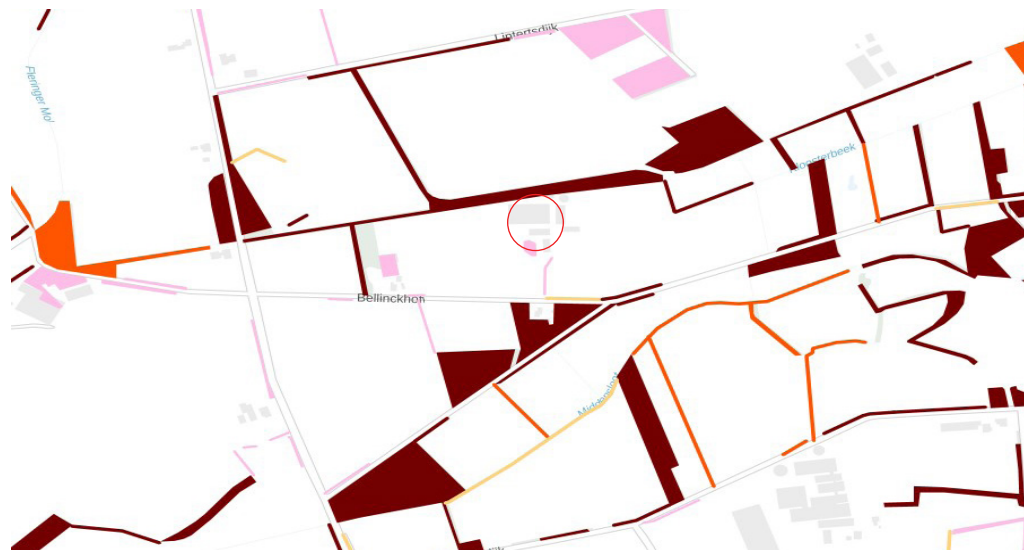
- halfopen tot open landschap
- rationele regelmatige blokverkaveling
- zandige, vochtige tot droge terreincondities
- beplanting in singels op perceelranden en in lanen langs wegen; daarnaast enkele bos- en heide-restanten
- genormaliseerde beken en waterlopen
- moderne erven langs wegen gesitueerd

De bouwstenen van dit type landschap zijn:

- opgaande groene elementen langs infrastructuur en kavelblokgrenzen vormen het casco van het landschap;
- opgaande groene elementen zijn ondergeschikt, het gebied is van oorsprong open;
- beplanting die geen onderdeel is van het casco kan worden ingezet ter versterking van de hoofdstructuur van het landschap langs wegen en waterlopen;
- gewenste kavelgrootte nieuwe kavels: 10-15 ha.



afbeelding 11. Uitsnede landschapstypen (geel: heideontginning) - Casco benadering in Noordoost-Twente
bron: Provincie Dinkelland



afbeelding 11. Uitsnede bestaande natuurvlakken - Casco benadering in Noordoost-Twente
bron: Provincie Dinkelland

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)".

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de regels van het bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid. Daarom is verzocht om een landschappelijk inpassingsplan. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

In het KGO-beleid is bepaald wanneer er sprake is van een kleinschalige of een grootschalige ontwikkeling. In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een afwijking, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen KGO te worden geleverd en kan er worden volstaan met de basisinspanning.

Is er wél een bestemmingsplanprocedure nodig, zoals in dit geval, dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Hierbij is opgemerkt dat partiële wijzigingen evenwel dusdanig beperkt zijn qua impact dat het reëel is deze niet onder de reikwijdte van de KGO te laten vallen, tenzij hogere regelgeving anders voorschrijft.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

De eerste bewoning op deze locatie sedert rond 1900. Sinds die tijd is het perceel veelvuldig gewijzigd, eveneens het landschap.

Het perceel ligt ingeklemd tussen een agrarische percelen aan de oost-, zuid- en westzijde en aan een bosstrook aan de noordzijde. De ligging van de schuren ten opzichte van de woning zorgt ervoor dat er een soort binnenplein op het erf wordt gecreëerd.

De structuur van het landschap is oprekkend, van oost naar west verkavelde percelen. Het landschap is rationeel en blokvormig verkaveld. In de loop der tijd is het halfopen landschap steeds meer opener geworden door de ruimtelijke ontwikkelingen, de veranderde boerenleven en door de opkomst van kunstmest. Veel van deze oude houtstructuren zijn verdwenen.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, maar de oorspronkelijke structuur van het erf is reeds zichtbaar. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

Aan de voorkant van de boerderij bevonden zich de woonkeuken, bedsteden en opkamers. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stond het vee. Op zolder lag de oogst. De bebouwing - stallen, schuren en bijgebouwen - richten zich over het algemeen op één centrale gebruikruimte: het verharde binnenplein. Dit is dan ook het logistieke centrum van het boerenbedrijf. Het binnenplein is een compositie op zich. Ook bijgebouwen en rommelige schuurtjes horen daarbij.

Met de amovatie van de varkensstal en schuur verdwijnt de functie van het verhard binnenplein. Met het toevoegen van de nieuwe bedrijfsvoering (camping) en de compositie van het groen dient de compositie van het besloten binnenplein worden teruggebracht. Om het erf heen - aan de zij- en achterkant - bevinden zich houtwallen en hagen. Zij smeden de bouweenheden nog meer aaneen.

De boerderij met voorerf is gericht op het oosten met een kleine siertuin. Het achtererf is gericht op het westen en kent een functionele inrichting.

Op het erf staan verschillende beeldbepalende bomen, waaronder een bomenrij staande langs de toegangspad en de waardevolle, cultuurhistorische houtstructuur aan de noordzijde van het perceel. Naast een te behouden schuur, nabij het pad wat leidt richting de achterzijde van de schuren, staat een klein bosje. Als zichtbeperking op de schuur heeft de eigenaar van het perceel destijds een houtwal aangelegd. Deze is beplant met inheemse soorten. Voor zowel de bomenrij als het bosje geldt dat er veel dood hout aanwezig is en in slechte conditie verkeren.



1 Erfloegangsweg



2 Bosje, pad richting schuur



3 Cultuurhistorische houtwal



4 Te behouden schuurtje



5 Achterzijde schuur - houtwal

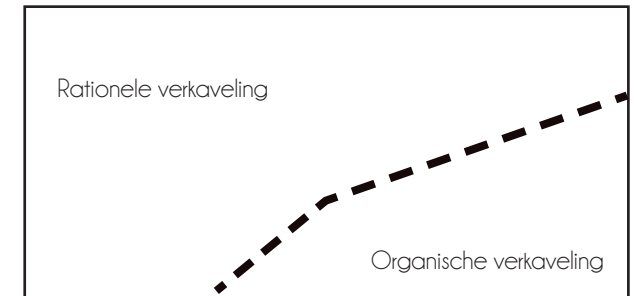


6 Binnenplein erf

3.2. Analyse van het landschap

Landschap

Het gebied maakt onderdeel uit van het jonge heideontginningslandschap. In de nabijheid, ten zuiden van de planlocatie/Bentinckhofsweg maakt het onderdeel uit van een maten en flierdenlandschap. Daar waar de maten en flierdenlandschap een organische verkavelingsstructuur kent, kent het jonge heideontginningslandschap een regelmatige, rationele verkaveling. Het is een half open landschap. De beplanting in singels op staan op de perceelranden of in lanen langs de wegen. Her en der staan enkele bospercelen.



afbeelding 12. Schematische weergave landschap rondom het plangebied

Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaanstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De noordelijk gelegen houtwal, de houtsingel rondom de schuur, het bosje, de laanbomen en situering van de boerderijen verdelen het landschap op regelmatige blokvormige kavels. De oude relictten, te weten houtsingels, zijn door de jaren heen behouden gebleven en dienden vroeger als omheining van hun (wei)landen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd langs de Bellinckhofweg. Nadat de ontwikkeling in het ontwateringssysteem vorderde, ontstonden enkele bouwclusters meer in het land.

Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfomkleding.

Het erf kent een agrarisch karakter door de aanwezige schuren en een voormalig boerderij. Van oorsprong betreft het een boerderij met een traditionele opbouw, het wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde.

De begrenzingen bestaan aan de noordzijde uit een cultuurhistorische houtwal, aan de westzijde aan de achterzijde van de schuur een houtsingel met daarachter een agrarische percelen (buiten plangebied). De overige begrenzingen bestaan uit agrarische percelen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het jonge heideontginningslandschap;
- Het landschap kent een regelmatige blokvormige verkaveling met verspreid staande boerderijen gesitueerd met name langs de Bellinckhofweg;
- Het landschap kent een grote afwisseling in agrarische percelen, boerderijen en bosstroken;
- Ontsluiting op de Bellinckhofweg.

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van een tweetal schuren;
- Bestaande ontsluiting op de Bentinckhofweg behouden;
- Behoud zicht op het landschap;
- Behoud karakter en opbouw van een boerenerf;
- Voldoende privacy;
- Ontwikkeling van camping op locatie schuren;
- Onttrek de camping zoveel mogelijk uit het zicht, voor zowel de naaste boeren als voor de eigenaar zelf;
- Privé ruimte tussen de te amoveren schuur en toekomstige camping;
- Centraal gelegen sanitaire voorzieningen;
- Efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw;
- Op het erf kan veilig geparkeerd en gekeerd worden;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Opbouw erf zo inrichten dat het een 'gehucht' op zich wordt.

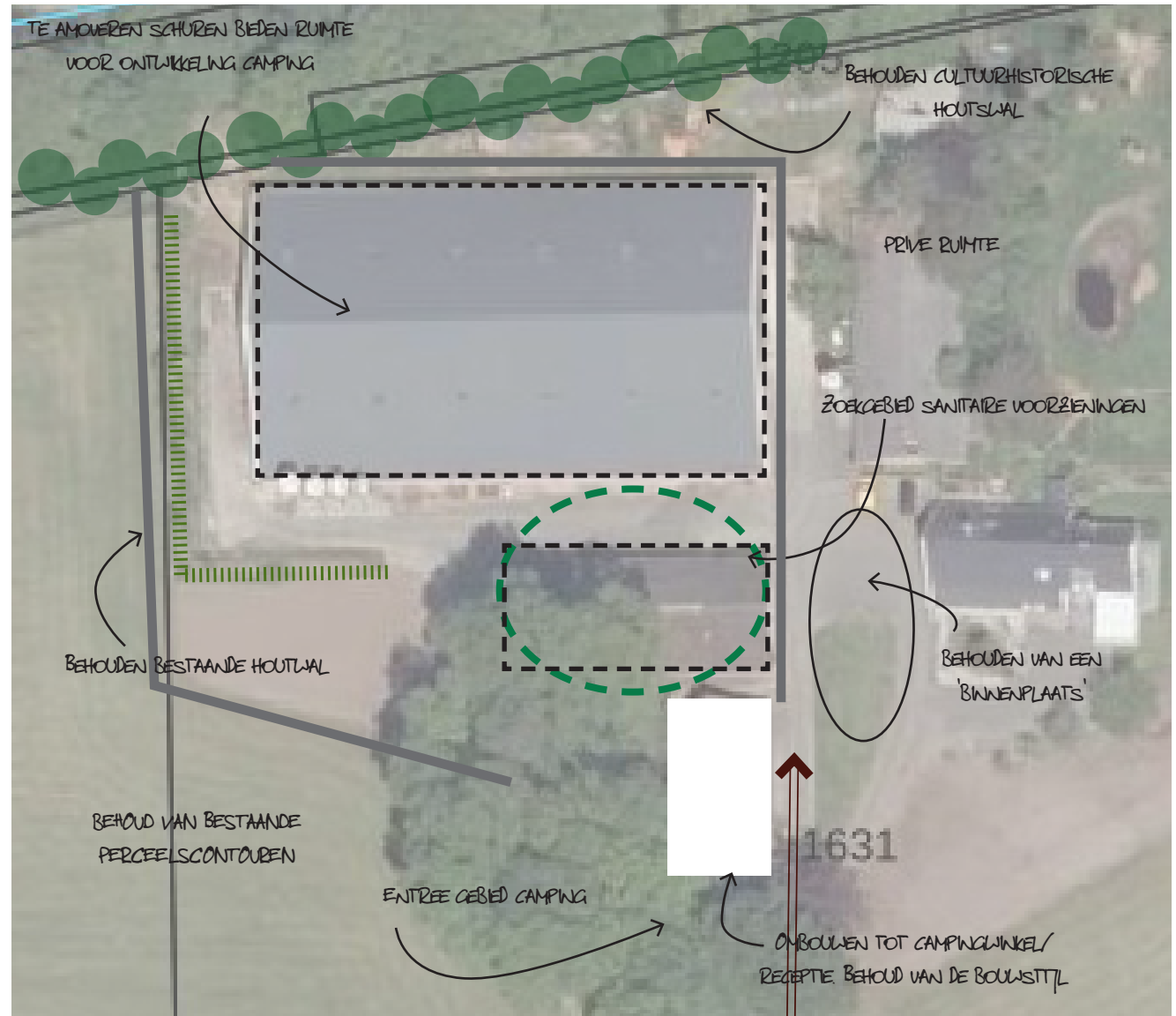
Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. Door amovatie van de schuren ontstaat er ruimte voor inpassing camping.

Onderstaande afbeelding geeft een concept weer met de bovengenoemde uitgangspunten.



afbeelding 13. Concept

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

Ontsluiting

De ontsluiting van het erf verloopt zoals benoemd via de bestaande inrit. Deze toegangsweg behoudt zijn informeel en landelijk karakter. De bomen aan weerszijden van de toegangspad blijven dan ook behouden. Halverwege splitst dit pad op, enerzijds naar de privégronden van de eigenaar, anderzijds naar de camping. Dit pad zal semi onverhard om het landschappelijk karakter te behouden te worden uitgevoerd. Hiermee wordt de percentage verharding op de camping tot het minimum te beperkt. Parkeren voor privédoeleinden en campinggasten vinden uitsluitend op eigen terrein plaats. De parkeerplaatsen voor de campinggasten zal volledig uit het zicht worden aangelegd.

Bestaande houtstructuren

Vanuit de beleidsstukken is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het bosje, ingekaderd tussen de schuren en de ontsluitingsweg, en de laanbomen langs de oprit dienen dan ook behouden te blijven. Beide elementen dienen groot onderhoud te krijgen vanwege de slechte conditie waar het zich in verkeren. De houtsingel ten noorden van het plangebied blijft ongemoeid.

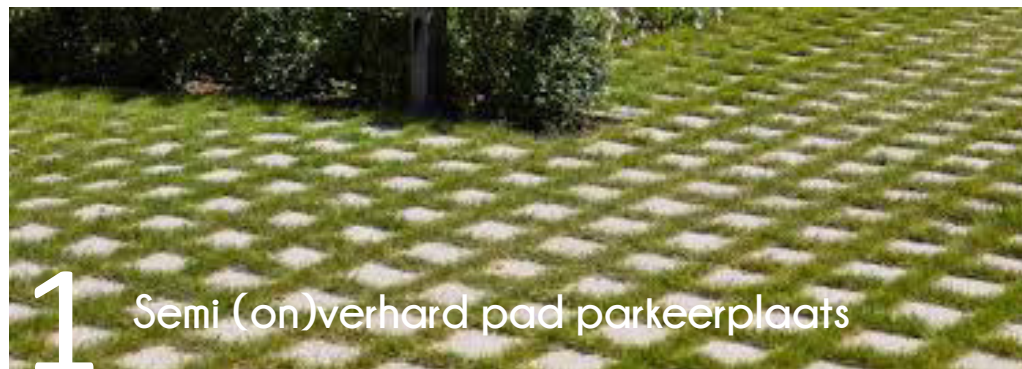
Houtsingel/-wal

In de huidige situatie staat aan de westzijde van de schuur een houtwal. Deze wordt doorgetrokken met een hoogte van circa 75 cm naar de Bentinckhofweg en langs de noordelijke rand van de camping. Dit zorgt ervoor dat de caravans of soortgelijk aan het zicht onttrokken wordt aan het straatbeeld en voor de buurt. Ook de parkeerplaats wordt aan het zicht onttrokken door een houtsingel. Beide elementen worden met inheemse plantsoorten voorzien met uitzondering van de eik in verband met de processierups.

Vooraf opgaand groen verzorgt hier de landschappelijke eenheid. Het nu reeds open landschap wordt halfverdicht en past binnen de landschappelijke structuren rond 1900/1950.

Landschappelijke haag

Op de overgang van privégronden - camping komt een landschappelijke haag te staan met enkele solitaire bomen. Ook enkele velden en parkeerplaats worden door middel van deze hagen van elkaar gescheiden. Van belang is ten behoeve van begeleidende hagen een uniforme soort te gebruiken.



Bebouwing

Bij de verbouw van de schuur en bouw sanitairgebouw dient bij de bouwwijze rekening gehouden te worden met de ligging in het landschap, het landschap zelf en de cultuurhistorische waarde van de agrarische gebouwen.

Overig

Het bijgebouw (receptie/campingwinkel) is een gegeven en als het ware gesitueerd op het voorerf en architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw. In het voorterrein zijn naast (te behouden bomen en het bosje), welke het zicht op de camping beperken en in de benodigde privacy voorzien.

Ten aanzien van het bijgebouw is het kleurgebruik ingetogen en sober, dakbedekking en materiaalgebruik is afgestemd op, maar altijd ondergeschikt aan de omgeving.

Benodigde afrasteringen, hekwerken en omheiningen rondom het bosje en entree privéterrein zijn van natuurlijke materialen (hout) zijn met een gedekte kleurstelling.

Met de nieuwe inrichting moet rekening gehouden worden met het plaatsen van kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen en de donkerte te respecteren. Dit betekent dat de plaatsing, intensiviteit, soort armatuur en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht optreedt. Voorkeur voor een landschappelijke armatuur met dynamische verlichting.

Beeldkwaliteitsaspecten

- Geen schuttingen en/of exoten langs de kavels;
- Voorliggend grasland blijft open;
- Daar, waar de overgang ligt naar het achterliggend grasland, een landschappelijke afscheiding creëren dat wegvalt in de omgeving.

Voor een meer gedetailleerd beeld wordt verwezen naar het hierna opgenomen beplantingsplan en de bijbehorende plantlijst.



Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
HOUTWAL/-SINGEL (1000 m2)					
Betula pendula	Gewone berk	100-120	driehoeksverhouding	15%	150
Crataegus leavigata	Tweestijlige meidoorn	100-120	driehoeksverhouding	15%	150
Carpinus betulus	Haagbeuk	100-120	driehoeksverhouding	20%	200
Corylus avellana	Hazelaar	100-120	driehoeksverhouding	5%	50
Ilex aquifolium	Hulst	100-120	driehoeksverhouding	5%	50
Larix decidua	Europese lariks	100-120	driehoeksverhouding	5%	50
Prunus spinosa	Sleedoorn	100-120	driehoeksverhouding	10%	100
Prunus avium	Gewone vogelkers	100-120	driehoeksverhouding	10%	100
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	100-120	driehoeksverhouding	15%	150
BOMEN					
Tilia cordata 'Savaria'	Kleinbladige linde	10-12	solitair	100%	5
LANDSCHAPPELIJKE HAAG (240 m1)					
Acer campestre	Veldesdoorn	100-120	Lijnverband	100%	960

Bomen met boompalen en band

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.

Bosplantsoen aanplanten in groepen van 3 tot 7 stuks - evenredig verdeeld op de ruimte

