



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Bornsedijk 5, Deurningen* •



Project: Rood voor rood Afbeelding: Ontwikkeling Bornsedijk 5 , niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Bornsedijk 5

Titel rapport

RKP rood voor rood - Bornsedijk 5, Deurningen.

Opgesteld:

28 april 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

18 november 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. DE

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	16

Aanleiding

Korte historie planlocatie

Aan de Bornsedijk 5 in Deurningen bevindt zich een bosperceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Op het perceel is de fundatie terug te vinden van een voormalige recreatiewoning. Eromheen zijn nog enkele, kleine bijgebouwen te zien. De recreatiewoning is na een brand gesaneerd en de bijgebouwen zijn al enkele jaren niet meer terug te vinden.

De planlocatie ligt in een voormalig beekdal, omgeven door grote dekzandvlakten. Op de locatie is duidelijk terug te vinden dat het gebied lager ligt dan het omliggende gebied, waardoor het ook beduidend natter is. Op het achterste deel van het perceel ligt een natuurlijke laagte waar een poel terug te vinden is. De begroeiing bestaat uit gemengd bos met eiken en berken, maar ook wilgen, populieren en elzen. Het landschap op de locatie is relatief kleinschalig en dicht en in een meer open landschap, wat een buitengewoon geheel vormt.

Toen het landschap door de mens in gebruik is genomen werd het een gevarieerd geheel. Er bevinden zich essen ten oosten van de planlocatie, maten en flieren ten noorden en heide ontginning ten westen van de planlocatie. Het gebied zelf ligt in het oude hoevenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid, met een organische structuur in bijvoorbeeld het wegenpatroon. Daarnaast zijn kenmerken van de heideontginning terug te vinden, met name in de rechte lijnige structuur van de verkaveling.

Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft de wens om een woning te bouwen op de plek van de voormalige recreatiewoning, waar zijn dochter zal gaan wonen. Om dit te realiseren zal de initiatiefnemer gebruik maken van de rood-voor-rood-regeling. De benodigde sloopmeters worden verkregen aan de Broekhuisweg 2 in Saasveld.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als voorwaarde. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie

Het landschap, dekzandvlakte

Het plangebied (bouwlocatie) aan de Bornsedijk 5 te Deurningen is net als grote delen van Overijssel gelegen in een gebied dat is opgebouwd uit dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. Het plangebied ligt in een dekzandgebied dat aan de voet ligt van het stuwwallencomplex van Oldenzaal. Er is in de omgeving sprake van minimale hoogteverschillen. Deze zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Het plangebied ligt in een lager en natter deel van het landschap.

Gebiedskenmerken

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap, omringd door jonge heideontginning. In het gebied zijn kenmerken van het kleinschalige hoevenlandschap te vinden, beïnvloed door het latere ontginningslandschap. De planlocatie ligt in een wat lager en daardoor natter gelegen deel met kenmerkende beplanting, zoals wilgen, populieren en elzen.

Oude hoevenlandschap

De planlocatie ligt in het oude hoevenlandschap. Dit landschap bestaat niet uit grote akkercomplexen, maar uit individuele akkers. De boerderijen die in dit landschap waren gelegen bestonden vaak uit een combinatie van akkerbouw en veeteelt. De akkers lagen op de hoger gelegen dekzandruggen en grasland langs de beekjes. De grond was weinig vruchtbaar, waardoor boeren mest en heideplaggen als bemesting gebruikten op het land. Door deze bemesting werden de akkers steeds hoger, met vaak een steile rand. In dit landschap vind je een organische structuur die de vormen van het landschap volgt,

omdat de wegen de hogere delen volgden.

De erfopzet is dynamisch, wat ook op sommige erven in de buurt van het plangebied terug te vinden is, zoals het erf ten westen van de planlocatie. Dit zijn vaak de wat oudere erven. Echter heeft vanaf de jaren '30 de ontginning ook invloed gehad op het verkavelingspatroon in het landschap en de structuur van de erven. In het oude hoevenlandschap vind je veel variatie in de ruimtelijke opbouw met open essen, erven op de flank en natte laagtes met houtopstanden. Dit gradiëntrijke landschap is op de planlocatie duidelijk terug te vinden, met op kleine schaal de hoger gelegen essen met daarnaast de nattere beekdalen.

Heide- en broekontginningen

Het plangebied lag aanvankelijk in een kleinschalig landschap, op de wat hoger gelegen dekzandvlakten waar de essen ontstonden en de oude hoeven (kleinschalige essen). Het essenlandschap is nog duidelijk terug te vinden aan de oostkant van het plangebied. In de omgeving van deze essen waren ook de heidevelden te vinden (ten westen van de planlocatie). Deze heidevelden waren uiterst bruikbaar om het vee op te laten grazen en vormden een functioneel geheel naast de essen, omdat de mest werd gebruikt om de essen en de oude hoeven mee te bemesten. Door vernieuwing in landbouwtechnieken, zoals de uitvinding van kunstmest en de verbetering van machines, werden de heidegebieden in de jaren '30 ontgonnen en gebruikt als landbouwgebieden. Door ruilverkaveling werd het landschap grootschaliger. De wegen en het verkavelingspatroon werden rechtlijner. Deze invloed van deze ontginning is ook terug te zien in het plangebied waar deels een rechtlijnige structuur terug te vinden is.

Nieuwe elementen

Het plangebied is gelegen in een landschap dat past bij de kenmerken van de ontginning, met een open karakter. Maar daarnaast zijn ook de bochtige wegen en een dynamische structuur terug te vinden. De planlocatie zelf ligt in een bos, met doorkijkjes richting het meer open landschap. De deels gesloten opzet zal behouden moeten blijven, waarvoor de kwaliteit van het bos gewaarborgd, en waar mogelijk verbeterd zal moeten worden. De nattere delen, zoals de poel zullen ook behouden blijven.

Huidige erfindeling

In de huidige situatie is geen sprake van een bestaand erf, maar is nog een tweetal bijgebouwen terug te zien en de fundatie van de voormalige recreatiewoning. De realisatie van de nieuwe woning met bijgebouwen zal op dezelfde locatie plaatsvinden als waar de voormalige gebouwen hebben gestaan.



Locatie plangebied tussen Hengelo (zuidwesten) en Deurningen (oosten) en (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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.

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.

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, NNN-gebieden (natuurnetwerk

Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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. Zowel de bouw- als de slooplocatie zijn aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik in deze gebieden 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 voorgenomen ontwikkelingen passen bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de zogenaamde 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 en de laag



Bouwlocatie, Bornsedijk 5. Ontwikkelingsperspectief. Plangebied is omschreven als: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Slooplocatie Broekhuisweg 2. Ontwikkelingsperspectief. Plangebied is omschreven als: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen.

Natuurlijke laag bouwlocatie en slooplocatie

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. Zowel de bouw- als de slooplocatie liggen in een voormalig beekdal dat is omgeven door grote dekzandgebieden. De locatie liggen op een kleine afstand van elkaar wat, in dit geval, betekent dat de landschappen ook vergelijkbaar zijn.

Op de bouwlocatie zijn de kenmerken van het beekdal nog duidelijk terug te zien, omdat de locatie wat lager ligt, natter is en omdat er begroeiing te vinden is zoals elzen en wilgen. Op de slooplocatie is de afwisseling tussen beekdal en hoger gelegen dekzandgebied duidelijk te zien, met kleine hoogteverschillen.

In de omgeving van beide locaties zijn stuwwallen te vinden, zoals de stuwwallen in de buurt van Oldenzaal. In de voorlaatste ijstijd zijn de stuwwallen gevormd en in de laatste ijstijd zijn de gebieden rondom de stuwwallen door de wind bedekt met dekzand. Het omliggende gebied kent kleine hoogteverschillen, omdat delen van het gebied zijn opgehoogd met mest en dienden als es. Door schaalvergroting in de landbouw zijn de hoogteverschillen juist weer deels verdwenen.

Laag van cultuurlandschap bouwlocatie en slooplocatie

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden

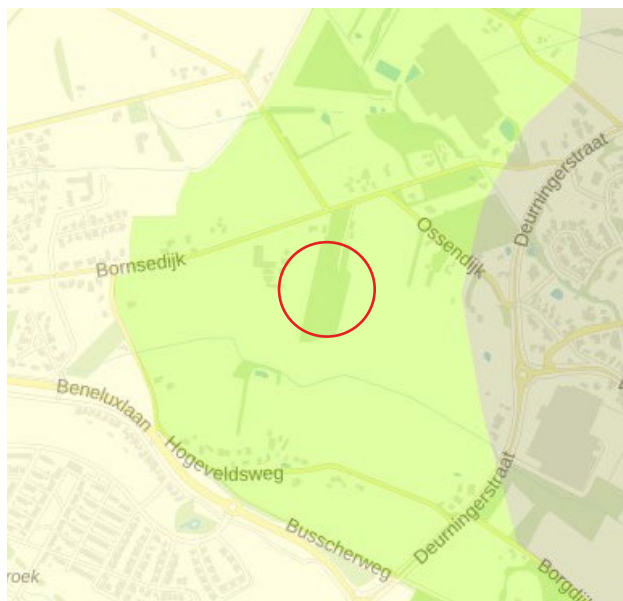
gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren.

De bouwlocatie ligt tussen het essenlandschap en de heideontginning in en wordt aangeduid als het oude hoevenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met een mansesjes. De open essen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het oude hoevenlandschap, zoals ook te zien is aan de Bornsedijk. Echter heeft hier ook de heideontginning invloed gehad op de structuur, zoals ook in hoofdstuk 2 is beschreven.

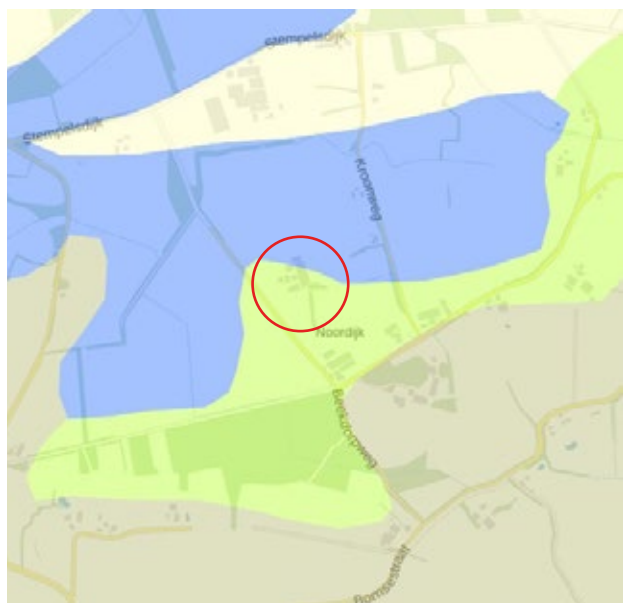
De slooplocatie ligt op de grens van het oude hoevenlandschap en het maten- en flieren landschap. De essen en oude hoeven zijn in de omgeving van de slooplocatie duidelijk te herkennen aan de hoogteverschillen, steilranden, slingerende wegen en bolle essen. Hier is een organische structuur te herkennen, met verspreide erven. Echter is op verschillende plekken ook de invloed van de ontginning te zien, die ervoor heeft gezorgd dat kavels en erfstructuren rechtlijner zijn geworden. Deze structuur is op de slooplocatie ook terug te vinden.

Laag van de beleving

De bouwlocatie is beschreven als 'stad- en dorpsrandgebieden'. In een



Bouwlocatie Bornsedijk 5. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte en beekdal". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

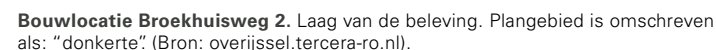


Slooplocatie Broekhuisweg 2. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "beekdal omgeven door dekzandvlakten". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied ligt op de grens van "oude hoevenlandschap" en "maten- en flierenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

De slooplocatie is beschreven als 'donkerte'. De gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Daar 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 ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

12



1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van sloop van landschap ontsierende gebouwen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvael voor een woning kan worden toegekend.
2. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet.
3. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet.
4. Alleen legale bebouwing telt mee, mits aangetoond dat zij voor 1998 aanwezig waren.
5. Alleen volledige gebouwen mogen ingezet worden.
6. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee.
7. Sloop- en bouwlocaties mogen gecombineerd worden.
8. Tenminste 75% van de vereiste slooppoppervlakte komt uit de gemeente.
9. Er wordt minimaal 300 m² gesloopt.
10. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.
11. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen en overtollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de slooppoppervlakte. Toren- en mestsilo's tellen wel mee.
12. De extra woning wordt teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf.
13. De woning en bijbehorende bouwwerken vormen één erfensemble.
14. Alleen als een slooplocatie niet geschikt is, mag een bouwrecht verplaatst worden.
15. Indien voldaan wordt mag een extra woning worden gebouwd.
16. Eventueel overtollige sloopmeters mogen ingezet worden voor een groter



Plattegrond slooplocatie: gebouwen met een letter blijven behouden. Gebouwen met een cijfer worden gesloopt. Bron: gemeente Dinkelland.

- bijgebouw. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, worden eisen gesteld aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn.
17. Gebouwen kunnen worden uitgezonderd in het geval van bedrijfsmatige activiteiten, mits dit aanvaardbaar is en de gebouwen verfraaid worden.
 18. De nieuwe woning dient via een BKP vastgelegd te worden.
 19. Er moet voldoende ruimte zijn in het woningbouwprogramma.
 20. Eventueel agrarische bedrijfsmatige activiteiten moeten gestaakt worden.
 21. De situaties moeten planologisch aangepast worden.

Op de slooplocatie zijn alle landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Zie ook de plattegrond op de deze pagina. Het gaat om de volgende gebouwen:

1. Landschap ontsierend. In 1999 vergunde schuur; oppervlakte 384 m²;

2. Landschap ontsierend. In 1999 vergunde kassen; oppervlakte 1.612 m²;
3. Landschap ontsierend. In 1995 vergunde tuinkas van pvc; oppervlakte 256 m²;
4. Niet landschap ontsierend, aangezien het gaat om de oorspronkelijke boerderij en schuur. Oppervlakte totaal 510 m². In totaliteit zijn er voldoende sloopmeters voor het verkrijgen van een bouwrecht.

De gebouwen aangeduid met een letter blijven behouden. Het gaat om de volgende gebouwen:

- A. In 1986 vergunde kapschuur; oppervlakte 260 m². Te behouden voor opslag en materieel binnen de functie 'Wonen'.
- B. In 1995 vergunde tuinkas van glas; oppervlakte 76 m². Te behouden voor gebruik binnen de functie 'Wonen'.
- C. In 1995 vergunde werkplaats+opslag+vogelhokken; oppervlakte 248 m². Te behouden voor gebruik binnen de functie 'Wonen'.

Functiewijziging 'verblijfsrecreatie' naar 'wonen'

Op de bouwlocatie is er sprake van een functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning naar een reguliere woning (functie 'wonen'). Voor het verkrijgen van deze bestemming moet voldaan worden aan de regels die gelden in het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' van de gemeente Dinkelland. Zoals hierboven is aangegeven voldoet de voorgenomen aanvraag aan het gestelde beleid.

Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland 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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). De bouwlocatie staat beschreven als casco element. Het betreft bos dat niet verwijderd mag worden. Echter bestaat dit element uit meer dan 0,5 ha bestaat, waardoor het onder het provinciale beleid (WNB) valt. In de nieuwe situatie zal het bos blijven bestaan. Op de plek waar de nieuwe woning en de bijgebouwen zullen worden gerealiseerd is in de huidige situatie ook al een open plek te vinden, waardoor de realisatie niet in strijd is met het gestelde beleid.

Op de slooplocatie aan de Broekhuisweg is aan de zuidzijde een stuk houtopstand te vinden dat is aangeduid als casco element. In de nieuwe situatie is dit element versterkt met nieuwe aanplant. Dit past dus binnen het cascodebeleid.



Bouwlocatie Bornsedijk 5. Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering. (Bron: geo.overijssel.nl)



Slooplocatie Broekhuisweg 2. Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie bouwlocatie

Bouwlocatie, Bornsedijk 5 te Deurningen

Het perceel aan de Bornsedijk bestaat uit (gemengd) bos, met daarin een open vlakte, waar een woning en bijgebouwen zullen worden gerealiseerd (A en B op de tekening). Het gesloten karakter van de locatie zullen behouden blijven evenals de doorkijkjes. Het wat nattere karakter van de locatie zal ook behouden blijven, onder andere door de bestaande poel kwalitatief te verbeteren.

De woning en de bijgebouwen (A en B op tekening) zullen gerealiseerd worden op een al bestaande open plek (zie rode markering in afbeelding). De woning kan niet verder naar noord zonder enkele bomen te vellen rekening houdend met bijgebouwen en de afwikkeling van verkeer. Oftewel: de plek is bepaald zonder bomen te moeten vellen. Om een mooie overgang te creëren van het gazon van de woning naar het bos met de bestaande poel, zal ruimte zijn voor een spontane kruiden/ struweel laag (F op tekening). Er ontstaat vanzelf een sterke zichtas / zichtlijn richting de poel.

De woning en de bijgebouwen zullen een rechtlijnige structuur vormen georiënteerd op de landschapsstructuur, wat passend is voor het relatief nieuwe ontginningslandschap waarvan de invloed in de omgeving terug te vinden is. De woning volgt de oriëntatie van het landschap waarbij de zijgevel de verbinding legt met de poel, ten zuiden van de woning (G). Hiermee ontstaat een logisch ingepast geheel, dat past bij het landschap en het (deels) gesloten karakter in ere houdt. De toegang naar het erf volgt een karrespoor dat hier van vroeger uit ook al te vinden was. Zo blijft de toegang onverhard, waardoor het een geheel natuurlijk oogt.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Behouden en kwalitatief verbeteren van het bestaande bos (I);
- De bestaande poel verbeteren (G);
- Aanleggen kruiden/struweel laag (F);
- Karrespoor verbeteren (D).

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid van de gemeente Dinkelland.



Markering open plek en voormalige recreatiewoning. (Bron: geo. overijssel.nl)



Nieuwe situatie bouwlocatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)



Nieuwe situatie slooplocatie

Slooplocatie, Broekhuisweg 2 te Saasveld

De verkregen sloopmeters zijn verkregen aan de Broekhuisweg 2 te Saasveld. Zoals eerder beschreven heeft hier reeds sloop plaatsgevonden van verschillende gebouwen. Om op deze locatie de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, dan wel te verbeteren zijn verschillende maatregelen toegepast. De maatregelen dienen vooral als doel om het erf weer één geheel te laten vormen. Als gevolg van het slopen van verschillende gebouwen (C op tekening), bevinden de te behouden gebouwen zich op enige afstand van elkaar. Om van dit erf weer één ensemble te maken, wordt onder andere een boomgaard aangelegd (H op tekening). De locatie ligt in het oude hoevenlandschap, wat betekent dat het geheel in een wat hoger gelegen dekzandgebied ligt. Een boomgaard is zodoende erg passend in zowel het landschap als in de bestaande erfstructuur. Daarnaast zijn ook andere bomen aangeplant, die passend zijn in dit gebied.

Naar aanleiding van het advies van het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland is waar mogelijk de hoeveelheid verharding afgenomen tot enkel het noodzakelijke. Dat geldt met name voor de verharding aan de noordzijde. Daarnaast is deze verharding ingepast met extra aanplant. Gelet op de enorme kwaliteitsimpuls op het erf in de vorm van alle sloop en alle landschappelijke maatregelen moet gesteld worden dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan kan voldoen aan het gestelde beleid.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Behouden bestaande houtopstanden (E);
- Aanplant van 10 nieuwe lindes (F);
- Aanzetten bestaande houtopstand: eiken en onderbegroeiing, zoals meidoorn, sleedoorn en vuilbomen (G);
- Aanplant van 8 fruitbomen (H);
- Reeds aangelegde poel (L).



- A: Woning.
- B: Te behouden opstallen.
- C: Te slopen opstallen en kassencomplex.
- D: Gazon/tuin.
- E: Bestaande houtopstanden.
- F: Nieuw aan te planten solitairen. Soort: Linde.
Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 10 stuks.
- G: Aanzetten bestaande houtopstand (Casco). Aanplanten met bomen en onderbegroeiing. Soort: Eik. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 10 stuks. Onderbeplanting aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5x1,5 meter op een totaal oppervlak van 450 m2. Soorten: Meidoorn, sleedoorn, vuilboom, lijsterbes en hazelaar. Totaal 200 stuks in een gelijke verhouding.
- H: Aan te planten fruitbomen. Soort: Appel, peer, pruim. Aanplanten in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 8 stuks.
- I: Weide.
- J: Erfensemble.
- K: Erfverharding, voornamelijk bestaand. De uitlopers van de erfverharding zijn t.b.v. bereikbaarheid achter gelegen perceel en te behouden bijgebouw.
- L: Reeds aangelegde poel.

Nieuwe situatie slooplocatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

