

Erfinrichtingsplan **Saasveld, Bornsestraat 35-37**

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Erfinrichtingsplan “Saasveld, Bornsestraat 35-37”

Auteur: Dhr. Rowin Pielman, BJZ.nu
Opdrachtgever: Kamphuis Architecten
Status: Definitief
Datum: 1 december 2020
Versienummer: 2.0
Projectnummer: 2019-267



***Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle***

***Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo***

***T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu***

Toelichting

Aan de Bornsestraat 35-37 bevindt zich een bedrijfsperceel met een land- en tuinbouwmechanisatiebedrijf. Op het bedrijfsperceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig met bijbehorende bijgebouwen en circa 1.000 m2 aan bedrijfsgebouwen.

Initiatiefnemer is voornemens om bij het land- en tuinbouwmechanisatiebedrijf een wagenberging te realiseren, ten behoeve van het inpandig stallen van materiaal. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een extra bijgebouw bij een van de bedrijfswoningen te realiseren middels de schuur-voor-schuur regeling. Hiervoor wordt aan de Bornsestraat 30 een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van 145 m2 gesloopt. Het plangebied bestaat uit twee plandelen die op korte afstand van elkaar zijn gelegen.

Op basis van het beleid ten aanzien van de schuur-voor-schuur regeling dient inpassing van de sloop- en bouwlocatie plaats te vinden aan de hand van een erfinrichtingsplan. Het plangebied bevindt zich in het kampenlandschap. Op basis van het landschapontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland zijn de belangrijkste kenmerken voor dit landschap

- Openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen (ook wel kampen genoemd);
- Bebouwing aan de rand van de essen;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Houtwallen, wegbeplanting, solitaire bomen en boomgroepen;

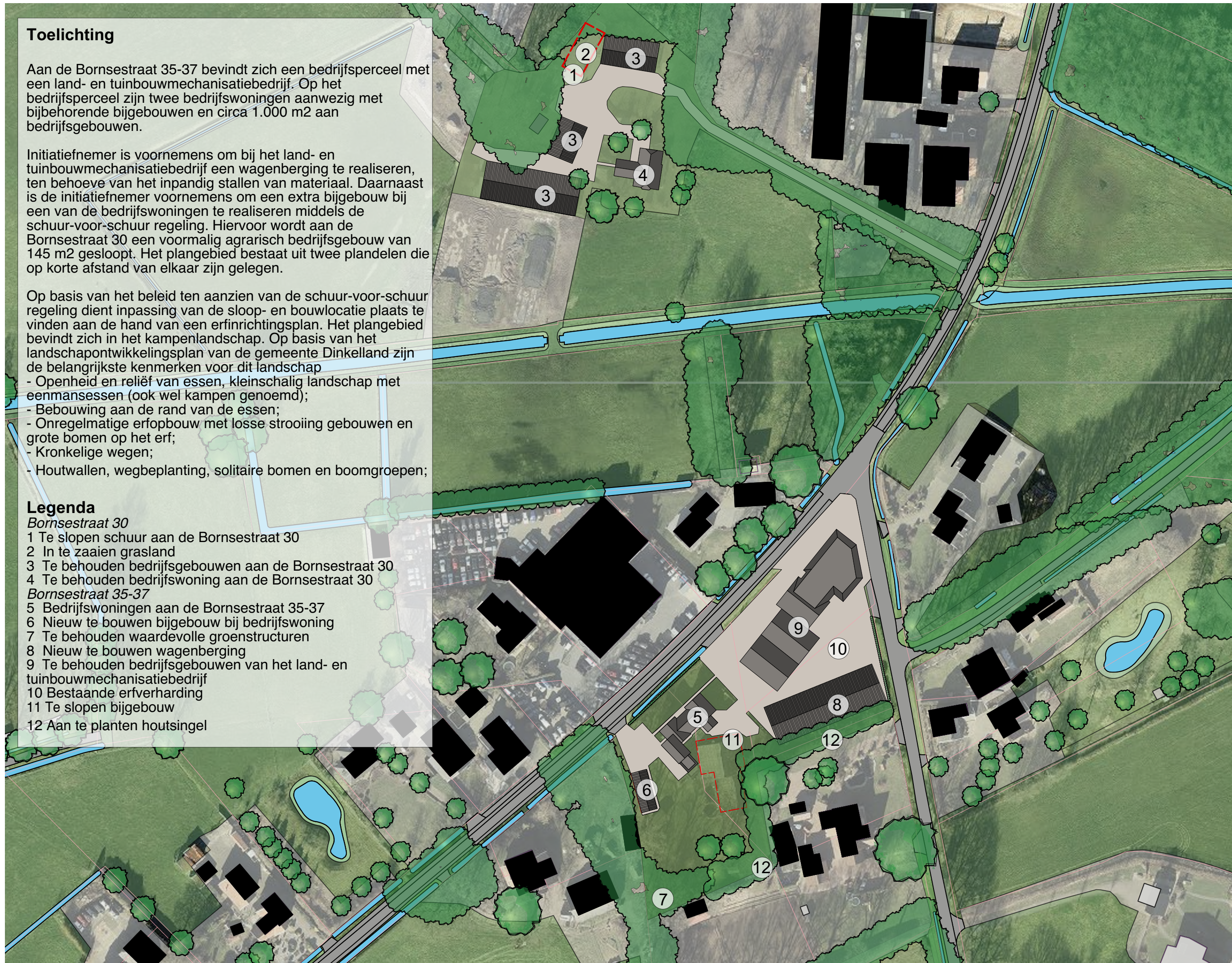
Legenda

Bornsestraat 30

- 1 Te slopen schuur aan de Bornsestraat 30
- 2 In te zaaien grasland
- 3 Te behouden bedrijfsgebouwen aan de Bornsestraat 30
- 4 Te behouden bedrijfswoning aan de Bornsestraat 30

Bornsestraat 35-37

- 5 Bedrijfswoningen aan de Bornsestraat 35-37
- 6 Nieuw te bouwen bijgebouw bij bedrijfswoning
- 7 Te behouden waardevolle groenstructuren
- 8 Nieuw te bouwen wagenberging
- 9 Te behouden bedrijfsgebouwen van het land- en tuinbouwmechanisatiebedrijf
- 10 Bestaande erfverharding
- 11 Te slopen bijgebouw
- 12 Aan te planten houtsingel



Erfinrichtingsplan Bornsestraat 35-37 te Saasveld

www.bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Formaat
A3

Datum:
1 december 2020

0546 - 45 44 66

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1250

Tekenaar:
Rowin

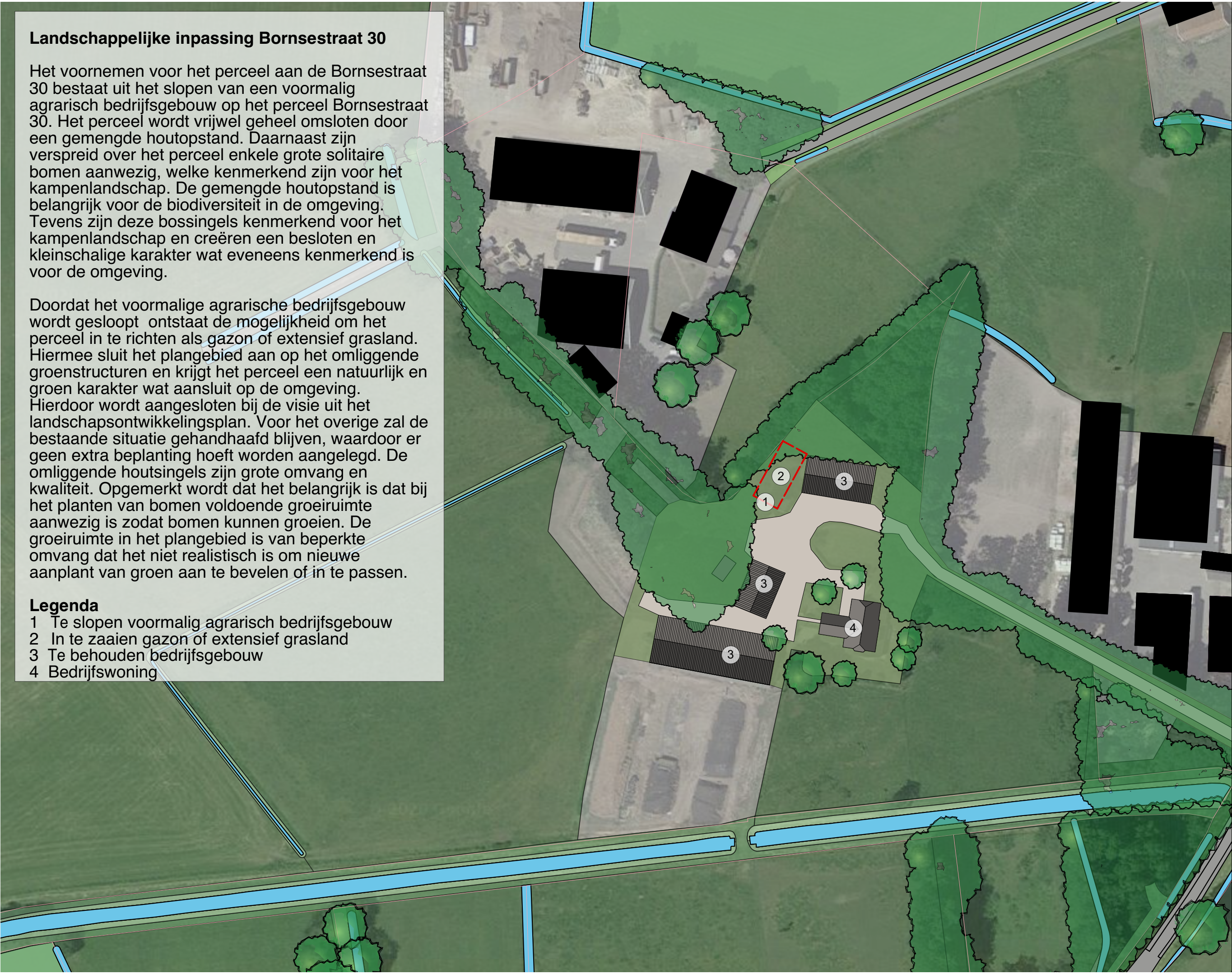
Landschappelijke inpassing Bornsestraat 30

Het voornemen voor het perceel aan de Bornsestraat 30 bestaat uit het slopen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Bornsestraat 30. Het perceel wordt vrijwel geheel omsloten door een gemengde houtopstand. Daarnaast zijn verspreid over het perceel enkele grote solitaire bomen aanwezig, welke kenmerkend zijn voor het kampenlandschap. De gemengde houtopstand is belangrijk voor de biodiversiteit in de omgeving. Tevens zijn deze bossingels kenmerkend voor het kampenlandschap en creëren een besloten en kleinschalige karakter wat eveneens kenmerkend is voor de omgeving.

Doordat het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt gesloopt ontstaat de mogelijkheid om het perceel in te richten als gazon of extensief grasland. Hiermee sluit het plangebied aan op het omliggende groenstructuren en krijgt het perceel een natuurlijk en groen karakter wat aansluit op de omgeving. Hierdoor wordt aangesloten bij de visie uit het landschapsontwikkelingsplan. Voor het overige zal de bestaande situatie gehandhaafd blijven, waardoor er geen extra beplanting hoeft worden aangelegd. De omliggende houtsingels zijn grote omvang en kwaliteit. Opgemerkt wordt dat het belangrijk is dat bij het planten van bomen voldoende groeiruimte aanwezig is zodat bomen kunnen groeien. De groeiruimte in het plangebied is van beperkte omvang dat het niet realistisch is om nieuwe aanplant van groen aan te bevelen of in te passen.

Legenda

- 1 Te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw
- 2 In te zaaien gazon of extensief grasland
- 3 Te behouden bedrijfsgebouw
- 4 Bedrijfswoning



Erfinrichtingsplan Bornsestraat 30 te Saasveld

www.bjz.nu
0546 - 45 44 66
info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Formaat
A3
Schaal:
1 : 1000

Datum:
1 december 2020
Tekenaar:
Rowin

Landschappelijke inpassing Bornsestraat 35-37

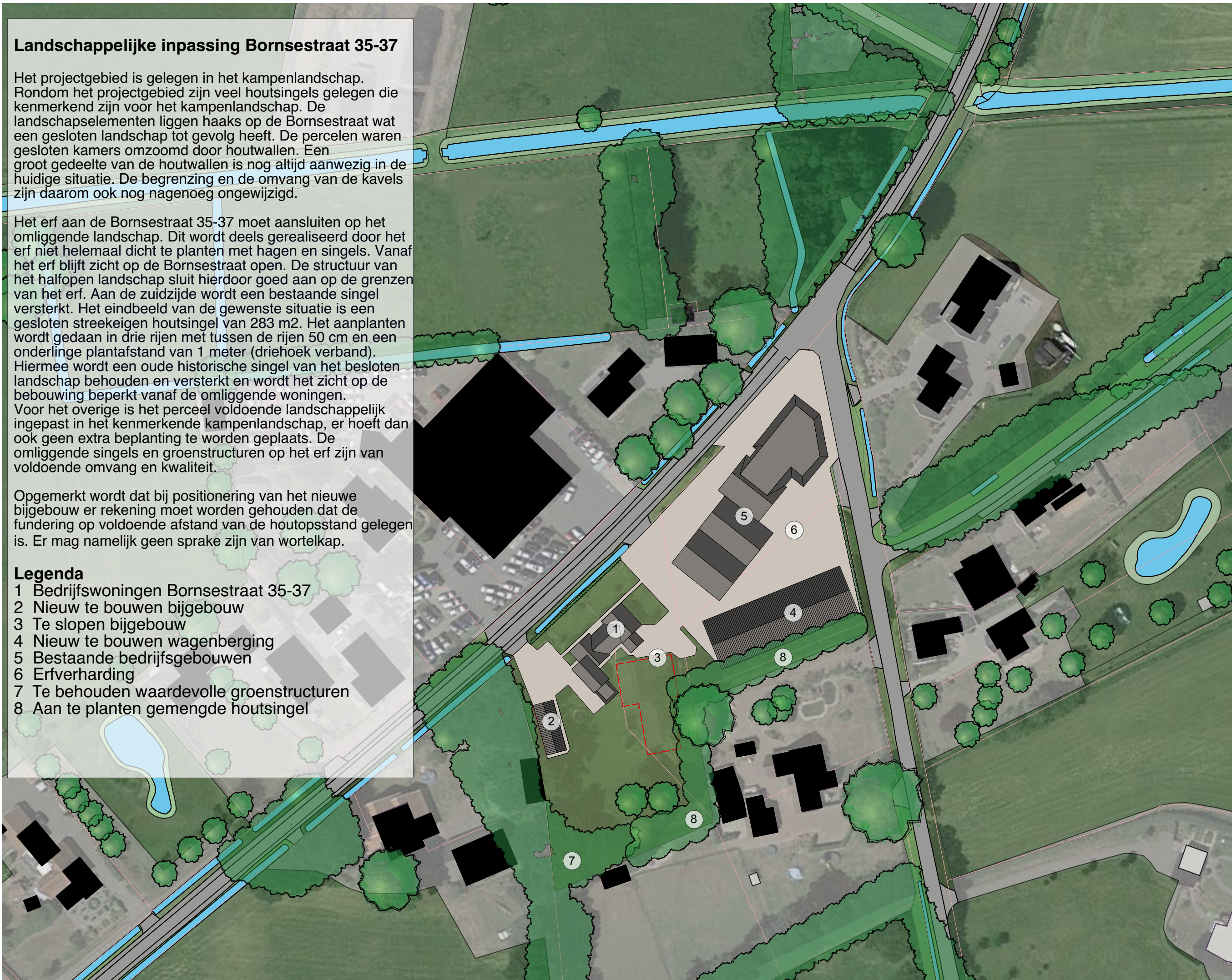
Het projectgebied is gelegen in het kampenlandschap. Rondom het projectgebied zijn veel houtsingels gelegen die kenmerkend zijn voor het kampenlandschap. De landschapselementen liggen haaks op de Bornsestraat wat een gesloten landschap tot gevolg heeft. De percelen waren gesloten kamers omzoomd door houtwallen. Een groot gedeelte van de houtwallen is nog altijd aanwezig in de huidige situatie. De begrenzing en de omvang van de kavels zijn daarom ook nog nagenoeg ongewijzigd.

Het erf aan de Bornsestraat 35-37 moet aansluiten op het omliggende landschap. Dit wordt deels gerealiseerd door het erf niet helemaal dicht te planten met hagen en singels. Vanaf het erf blijft zicht op de Bornsestraat open. De structuur van het halfopen landschap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf. Aan de zuidzijde wordt een bestaande singel versterkt. Het eindbeeld van de gewenste situatie is een gesloten streekeigen houtsingel van 283 m². Het aanplanten wordt gedaan in drie rijen met tussen de rijen 50 cm en een onderlinge plantafstand van 1 meter (driehoek verband). Hiermee wordt een oude historische singel van het besloten landschap behouden en versterkt en wordt het zicht op de bebouwing beperkt vanaf de omliggende woningen. Voor het overige is het perceel voldoende landschappelijk ingepast in het kenmerkende kampenlandschap, er hoeft dan ook geen extra beplanting te worden geplaatst. De omliggende singels en groenstructuren op het erf zijn van voldoende omvang en kwaliteit.

Opgemerkt wordt dat bij positionering van het nieuwe bijgebouw er rekening moet worden gehouden dat de fundering op voldoende afstand van de houtopsstand gelegen is. Er mag namelijk geen sprake zijn van wortelkap.

Legenda

- 1 Bedrijfswoningen Bornsestraat 35-37
- 2 Nieuw te bouwen bijgebouw
- 3 Te slopen bijgebouw
- 4 Nieuw te bouwen wagenberging
- 5 Bestaande bedrijfsgebouwen
- 6 Erfverharding
- 7 Te behouden waardevolle groenstructuren
- 8 Aan te planten gemengde houtsingel



Erfinrichtingsplan Bornsestraat 30 te Saasveld

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Formaat
A3

Datum:
1 december 2020

Schaal:
1 : 1000

Tekenaar:
Rowin

Bepantingsplan en erfinrichtingstekening

Een bepantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een bepantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het projectgebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het projectgebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op de tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	% van oppervlakte
8. Houtsingel (283 m²)	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st./m2	15%
	Betula pendula	Ruwe berk	60/100	1 st./ m2	15%
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60/100	1 st./ m2	10%
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60/100	1 st./ m2	10%
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60/80	1 st./ m2	10%
	Corylus avellana	Hazelaar	60/80	1 st./ m2	10%
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60/80	1 st./m2	10%
	Acer campestre	Veldesdoorn	60/80	1 st./m2	20%

Het eindbeeld van de gewenste situatie is een gesloten streekeigen houtsingel van 283 m². Het aanplanten van de streekeigen soorten wordt gedaan in drie rijen met tussen de rijen 50 cm en een onderlinge plantafstand van 1 meter (driehoek verband).

