

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Verplaatsing bedrijfswoning - 'fam. Ten Dam - Frensdorferweg 7-9 te Tilligte'



.....
Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 01 december 2021

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Verplaatsing bedrijfswoning- 'fam. Ten Dam - Frensdorferweg 7-9 te Tilligte'

Opdrachtgever:

Adres fam. Ten Dam
Frensdorferweg 7-9
Postcode: 7634 PD Tilligte

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2020 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en opdracht	4
2. Huidige situatie	
2.1 De ligging - Frensdorferweg 7-9	5
2.2 De ligging - Kerkweg 27	5
2.3 Historische geschiedenis erven	6 - 7
3. Provinciaal beleid - omgevingsvisie	8 - 9
4. Gemeentelijk beleid	10 - 11
5. Inrichtingsvoorstel erven	
5.1 Bezoek erf Frensdorferweg	12
5.2 Positionering van de gebouwen	12
5.3 Ontsluitingsweg woningen	12
5.4 Materialisatie ontsluitingswegen	12
5.5 Bestaand groen	13
5.6 Landschappelijke inpassing van het erf	13
5.7 Bezoek erf Frensdorferweg	14
5.8 Positionering van de gebouwen	14
5.9 Ontsluitingsweg woningen	14
5.10 Omlegging waterschapsbeek	14
5.11 Bestaand groen	15
5.12 Landschappelijke inpassing van het erf	15
Landschapsontwerp Frensdorferweg 7 - 9	16
Landschapsontwerp Kerkweg 27	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de bedrijfswoning aan de Frensdorferweg 7-9 te Tilligte te verplaatsen binnen het bestaande bouwblok en de ontmenging van het intensieve deel van het agrarische bedrijf en de sloop van de bijbehorende opstallen. Ter plaatse van de Kerkweg 27 te Tilligte zal de bestaande twee aan een woning worden ontkoppeld waarbij de tegenprestatie bestaat uit het slopen van de vrijkomende landschapsontsierende agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van beide erven.

Wij zijn door de beide families Ten Dam gevraagd om dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan en de beide erven landschappelijk in te passen.

De beide landschapsontwerpen - inclusief positionering van de woningen en bijgebouwen - zijn afgestemd met het Kwaliteitsteam van de gemeente

4



Figuur 1. Plangebied - context

Dinkelland.

In dit rapport wordt de landschappelijke inpassing van beide erven onderbouwd. De erven worden op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast in het landschap.



Figuur 2 Luchtfoto met de beide erven - Frensdorferweg en Kerkweg

2. Huidige situatie

2.1 De ligging - Frensdorferweg 7-9

De te verplaatsen bedrijfswoning ligt direct naast de Frensdorferweg. Het te behouden woonhuis wordt ontsloten door een eigen inrit. Dit inrit zal in het inrichtingsplan behouden blijven. De schuren ten noorden van het erf zullen behouden blijven en dienst blijven doen als werktuigenberging danwel opslag. Deze schuren zullen eveneens als bijgebouw worden gezien behorende bij de te verplaatsen bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt ontsloten door een eigen inrit. Daarnaast ligt er nog een derde inrit voor ontsluiting van de agrarische schuren (in de uitwerking verdwijnt het 3e inrit). De overige landschapsontsierende schuren op het erf worden gesloopt en als compensatie ingezet voor de nieuw te bouwen woning aan de Kerkweg. Het aanwezige groen bestaat voor het overgrootte gedeelte uit volwassen inlandse eiken. Ten oosten van het erf loopt een houtsingel naar



Figuur 3 Situatietekening Frensdorferweg 7-9

het noorden. Deze houtopstand loopt eveneens door naar de Kerkweg 27. Ten noorden van het erf ligt een kikkerpoel.

2.2 De ligging - Kerkweg 27

Het erf aan de Kerkweg wordt ontsloten door een tweetal inritten. De hoofd-ontsluiting is naar de Kerkweg. Het secundaire inrit loopt naar de Frensdorferweg. Het erf ligt vrijwel geheel in het groen, bestaande uit voornamelijk inlandse eiken. Het bijgebouw is recent gerestaureerd. Ten oosten van het erf loopt een waterschapssloot die vervolgens evenwijdig van de Kerkweg richting het dorp Tilligte stroomt. Ter hoogte van het inrit zijn er waterhuishoudingsproblemen, vermoedelijk door een verzakte duiker. Aan de voorzijde van het erf ligt een vijver/poel die grondig opgeschoond en hersteld dient te worden. De houtopstand op het voorerf bestaat eveneens uit een aantal uitheemse soorten waaronder coniferen en laurieren.



Figuur 4 Situatietekening Kerkweg 27

2.3 Historische geschiedenis erven

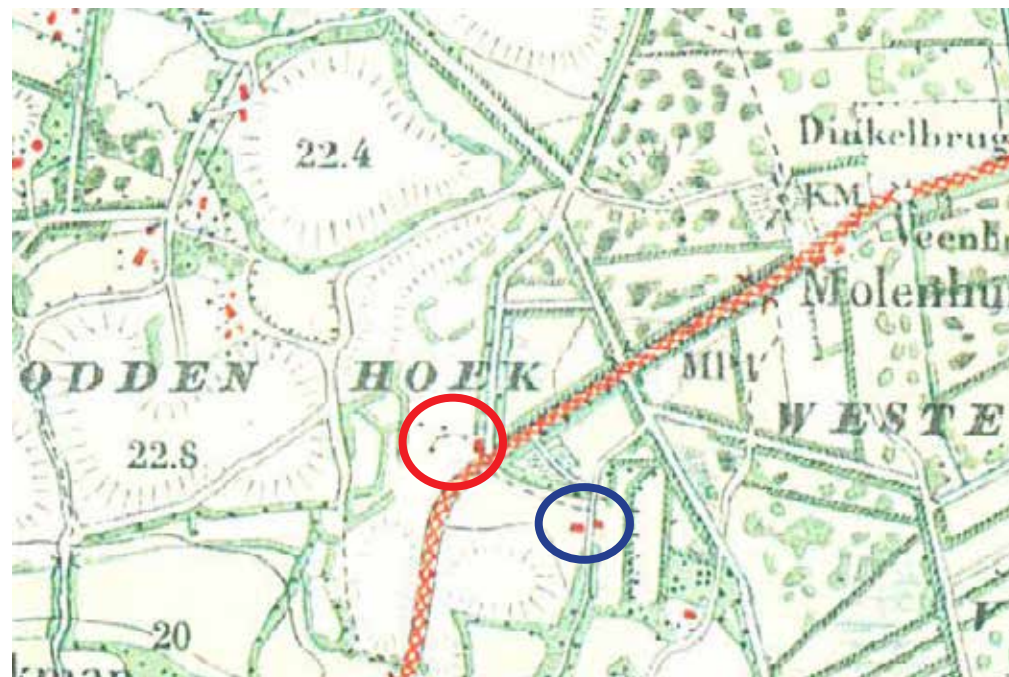
In deze paragraaf worden een aantal historische kaarten weergegeven van de beide erven. De erven liggen op een korte afstand van elkaar ten noorden van Tilligte. Het landschap ter plaatse van de Frensdorferweg wordt getypeerd als het essenlandschap waarvan gezegd wordt dat landschap het oudste deel van het cultuurlandschap vormt. Zoals te zien is op de historische topografische kaart uit 1900 in figuur 5 waren de erven destijds reeds in gebruik als agrarische erven. Op de hoge en droge gronden werden akkers aangelegd (essen) en de lage natte beekgronden werden gebruikt als weide- en hooiland. De Frensdorferweg 7-9 ligt op de rand van de es die gelegen is ten noorden van het erf. Ten zuiden van dit erf ligt het erf Kerkstraat 27 welke is gesitueerd in een landschap dat getypeerd wordt als 'oude hoevenlandschap'. Dit landschap werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Op de kaarten van jaar 1900 en 1915-35 is te zien dat de beide erven middels een pad met elkaar was verbonden (stippellijn op de kaart zie figuur 5 en 6). Over het algemeen zijn er niet veel veranderingen zichtbaar in het landschap tussen het jaar 1900 en 1915-35. De grootste verschillen zijn te zien op de kaarten van 1950 in figuur 7 en 1960 figuur 8.

Een aantal opvallende verschillen:

- De weg is verdwenen welke vanaf de Frensdorferweg 7-9 naar het noorden loopt langs de huidige houtsingel;
- De beide erven zijn rond het jaar 1950 fysiek met elkaar verbonden middels de nog steeds aanwezige secundaire weg;
- De typerende beplanting rondom de essen zijn rond 1950 groten deels verdwenen waardoor de essen niet meer duidelijk te herkennen zijn in het landschap. Door het (deels) verdwijnen van de kleinschalige groene 'kamers' is het landschap hierdoor ook opener geworden;
- Vanaf 1960 is de Kerkweg te zien in figuur 8 waardoor het primaire inrit niet meer aan de Frensdorferweg ligt maar de Kerkweg.



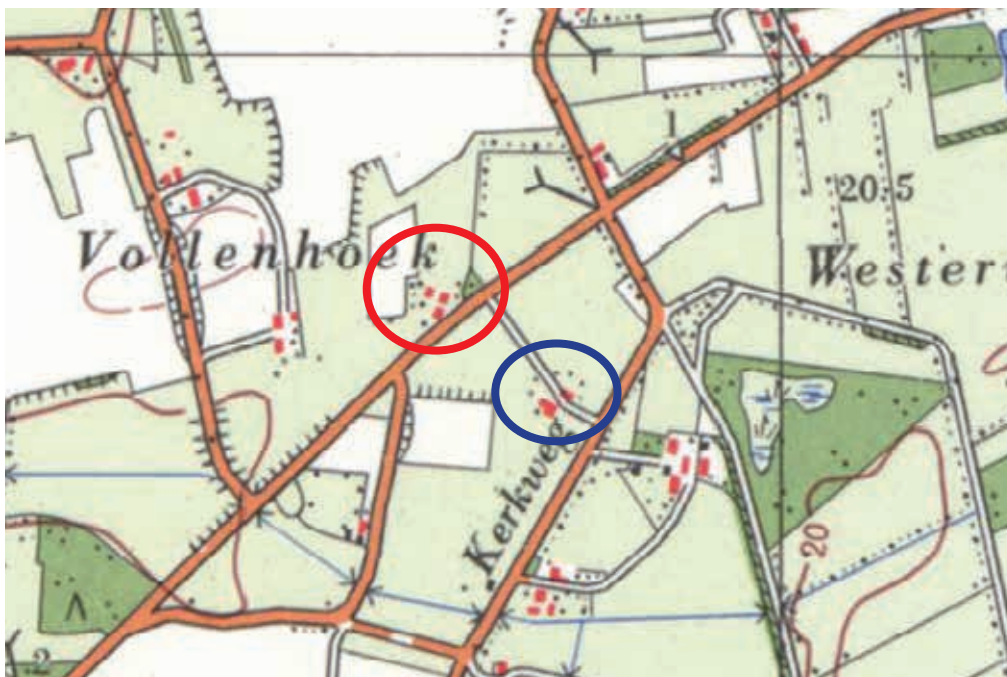
Figuur 5 Historische kaart jaar 1900



Figuur 6 Historische kaart jaar 1915-35



Figuur 7 Historische kaart jaar 1950



Figuur 8 Historische kaart jaar 1960

Het essen- en hoevenlandschap is een kleinschalig landschap. Het beplantingspatroon van houtwallen, -singels, kleine bosopstanden en erfbeplantingen zorgt voor opdeling van het landschap in zowel kleine als grote 'kamers'. Tussen de beide erven ligt een 'kamer' zoals reeds te zien is op de kaart uit 1900 en behouden is gebleven, zie figuur 9.



Figuur 9 De nog redelijk intacte groene kamer - jaar 1900 tot heden

Verplaatsing bedrijfswoning - fam. Ten Dam - Frensdorferweg 7-9 te Tilligte - december 2021

3. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

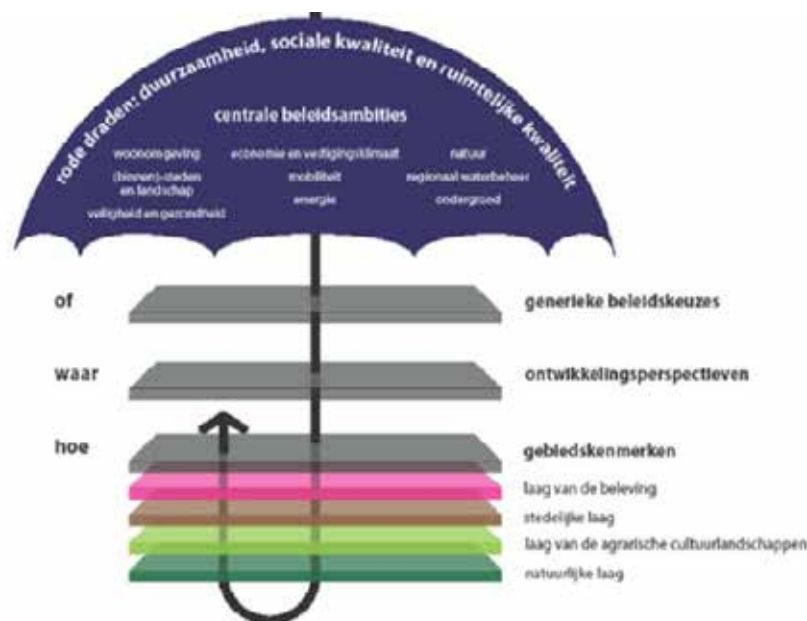
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kernen van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor de wijze waarop een ontwikkeling invulling krijgt. Door ontwikkeling conform de catalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie maken deze drie niveaus duidelijk "of", "waar" en "hoe" een ruimtelijke ontwikkeling kan worden ge-

8



Figuur 10. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 11. Ontwikkelingsperspectieven

realiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 10 staat een schema met de centrale beleidsambities weergegeven.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

De beide erven liggen in "Wonen en werken in het kleinschalige mixland-schap".

Hier worden in harmonie diverse functies in het buitengebied samengebracht. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan stre-



Figuur 12. Natuurlijke laag - dekzandvlakte

ken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitswensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De planlocatie bevindt zich op de natuurlijke laag 'dekzandvlakte', zie figuur 12. De dekzandvlakte is van oorsprong een reliëfrijk landschap, door de wind gevormd. Het betreft een zandlandschap waarbinnen relatief grote verschillen aanwezig zijn tussen hoog en droog en laag en nat. In de geschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht onder andere als essenlandschap. Het kenmerkende reliëf is echter op veel plaatsen vervlakt door b.v. egalisaties ten behoeve van landbouw.

Het landschap waarbinnen de planlocatie Frensdorferweg 7-9 - zie figuur 13 - zich bevindt wordt getypeerd als "essenlandschap".

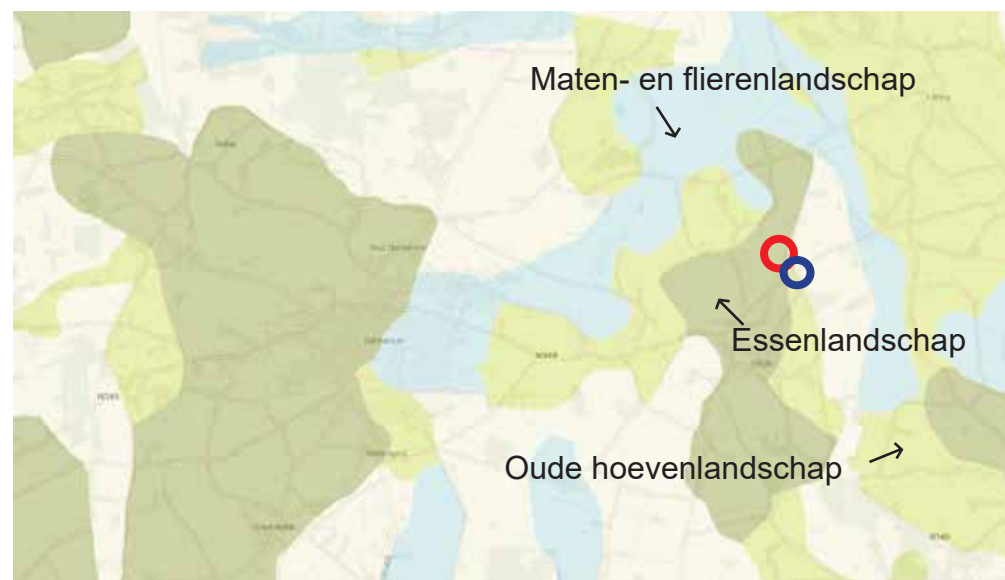
Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten- en fliergronden, (voormalige)heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Het erf aan de Kerkweg 27 valt in het "jonge heide- en broekontginnings-

landschap".

Oorspronkelijk bestond het landschapstype uit grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. 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 rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Figuur 13. Natuurlijke laag - dekzandvlakte

4. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om de Woonvisie 2016, Welstandsnota en de Landschapsontwikkelingsplan Dinkelland (2007).

Woonvisie 2016

De centrale ambitie van de woonvisie is vastgelegd als wensbeeld voor Dinkelland in 2025. Voor alle doelgroepen, jong en oud, blijft het aantrekkelijk wonen in Dinkelland. Het woningaanbod is gevarieerd, comfortabel en toekomstbestendig zodat men ook op latere leeftijd thuis kan blijven wonen. Er is sprake van een passend voorzieningenniveau en inwoners zijn tot elkaar betrokken, waardoor de leefbaarheid in de negen kernen versterkt.

10

Drie onderliggende ambities

Om deze ambitie waar te maken, hebben we deze in de woonvisie in drie onderliggende ambities vertaald, zie figuur 14. De belangrijkste is het vergroten van de kwaliteit van Dinkelland als aantrekkelijke woongemeente. Dit is belangrijk voor alle doelgroepen. Daarnaast zetten we ons voor een aantal doelgroepen in die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om andere redenen ondersteuning nodig hebben.

Het buitengebied van de gemeente Dinkelland komen verschillende landschapstypen voor. Elk landschapstype heeft zijn eigen bodemsamenstelling en beplanting. De gemeente Dinkelland streeft naar een toeristisch-recreatief attractief buitengebied, waarbij behoud en versterken van kenmerken en karakteristieken een belangrijk beleidsuitgangspunt is.

Welstandsnota

De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waarde aan het



Figuur 14. Ambities Welstandsnota

agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende landschapen zorgdragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbouwing. Het welstandsbeleid voor de bijschuren op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te voldoen aan de relevante criteria uit de welstandsnota. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de rood voor roodwoning.

Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom. De kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied. Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich

met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden. Hieronder wordt op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden ingegaan.

** Welstand en omgevingskwaliteit in groter verband*

Het handhaven en liefst versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Beleid voor omgevingskwaliteit betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden. Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden.

** Welstand en het bestemmingsplan*

Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een relatie met het bestemmingsplan. Welstand kan kwalitatieve eisen aan een gebouw stellen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen, zoals bijvoorbeeld de maximale nok- en goothoogte.

** Welstand en openbare ruimte en groenbeleid*

De openbare ruimte en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen adviseert om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen. De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Omdat in



het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de nota omgevingskwaliteit met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland 2007

De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- De verschillen tussen de landschapstypen;
- Gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- Het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zonerings;
- Wel of geen onderdeel van de PEHS (incl. ecologische verbindingzones);
- De mate van verstedelijkingsdruk.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen een eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van het oude cultuurlandschap.

5. Inrichtingsvoorstel erf

5.1 Bezoek erf Frensdorferweg 7-9

De initiatiefnemer - fam. Ten Dam - zal het nieuwe erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in paragraaf 1 t/m 6 toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan op de één na laatste pagina. Op 17 maart 2018 is het erf bezocht. Het erf ligt in het essenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

5.2 Positionering van de gebouwen

De bedrijfswoning wordt gesloopt omdat deze wordt verplaatst richting de kikkerpoel. De bedrijfswoning wordt gepositioneerd tussen de bestaande en te handhaven schuren en het erfbosje bestaande uit inlandse eiken. De bedrijfswoning komt buiten de geluidsc contouren te staan van de Frensdorferweg waardoor een nader geluidsonderzoek waarschijnlijk niet nodig zal zijn. De onderlinge afstand tussen de woningen is voldoende waardoor de privacy rondom de beide woningen gebaarworgd kan blijven door de aanplant van een haag en een bomengroep.

5.3 Ontsluitingsweg woningen

Het erf aan de Frensdorferweg heeft in totaal 3 inritten. Dit aantal wordt terug gebracht naar 2 inritten, zie figuur 16. De beide woningen worden ontsloten middels de bestaande inritten. Eén van de 2 inritten zal eveneens gebruikt gaan worden als bedrijfsinrit om bij de schuren te kunnen komen.

5.4 Materialisatie ontsluitingswegen

De beide ontsluitingswegen worden voorzien van elementverharding, namelijk betonklinkers. De vrijkomende klinkers worden hergebruikt bij de ontsluiting van de nieuwe woning en schuren.

5.5 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf bestaat een bosje met inlandse eiken ten oosten van het erf. De houtsingel - die eveneens langs de kikkerpoel loopt - is weliswaar van een andere grondeigenaar maar deze houtopstand zorgt wel voor een belangrijke inpassing van het erf. Ten westen van het erf rondom de bestaande woning staan een aantal grote inlandse eiken die met name aan weerszijden van de ontsluitingsweg staan.

Verplaatsing bedrijfswoning - fam. Ten Dam - Frensdorferweg 7-9 te Tilligte - december 2021



Figuur 15. Positonerig gebouwen



Figuur 16. Eén van de 2 bedrijfsinritten verdwijnt

Nabij de kikkerpoel staan een aantal knotwilgen.

Om de doorzicht te realiseren vanaf de Frensdorferweg richting de kikkerpoel dient een bestaande erfbosje gekapt te worden, evenals beplanting langs de Frensdorferweg. Een tweetal mooie overstaanders blijven gehandhaafd, zie figuur 17.



Figuur 17. Het betreffende erfbosje wat verwijderd dient te worden

5.6 Landschappelijke inpassing van het erf

De te verplaatsen bedrijfswoning wordt gepositioneerd tussen de te handhaven schuren en het erfbosje ten oosten van het erf. Om privacy te kunnen creëren wordt er een haag (element 2) aangeplant tussen de schuren. Een drietal forse zomereiken worden als verlengstuk van de bestaande bomen aangeplant.



Figuur 18. Ligusterhaag - element 2



Figuur 19. Zomereiken - element 1

Verplaatsing bedrijfswoning - fam. Ten Dam - Frensdorferweg 7-9 te Tilligte - december 2021

5.7 Bezoek erf Kerkweg 27

De initiatiefnemer - fam. Ten Dam (zoon) - zal het nieuwe erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in paragraaf 7 t/m 12 toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan op de laatste pagina. Op 17 maart 2018 is het erf bezocht. Het erf ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

5.8 Positionering van de gebouwen

De vrijkomende woning wordt gepositioneerd ten noordoosten van het erf, op de rand van de 'groen kamer', zie figuur 9. Het bijgebouw wordt tussen de nieuwe woning en de bestaande schuur gepositioneerd, zoals in figuur 20 ook duidelijk te zien is. Het kenmerk van dit landschapstype is dat de gebouwen compact gepositioneerd staan met de gevels naar elkaar toe gedraaid zodat er een erf ontstaat. Zodra je het erf betreedt zal de sfeer van een erfensemble aanwezig zijn. De nieuwe woning wordt naar achter geplaatst ten opzichte van de Kerkweg om geen problemen met de geurnorm te krijgen. Een geluidsonderzoek is waarschijnlijk niet nodig.

5.9 Ontsluitingsweg woningen

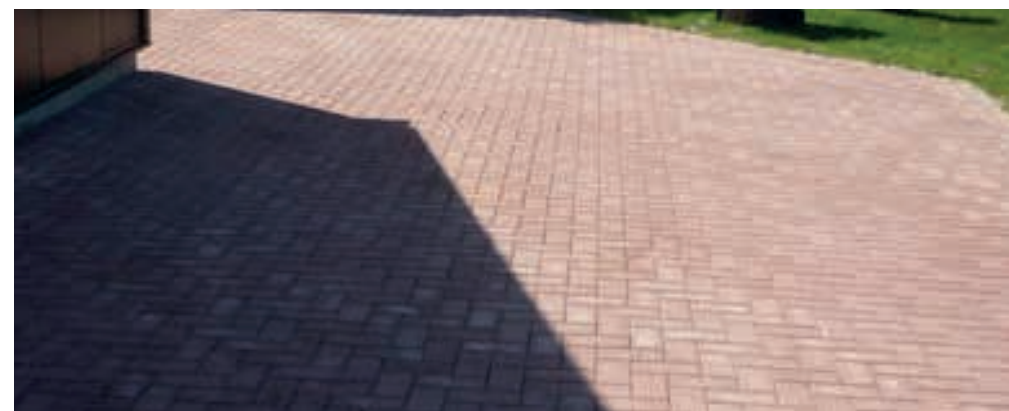
De beide woningen worden ontsloten middels één inrit. Het bestaande inrit wordt verlegd waardoor de beide woningen ter hoogte van de vijver/poel ontsloten worden. De aanwezige verharding rondom de bestaande woning zal grotendeels gehandhaafd blijven. De toegangsweg richting de nieuwe woning wordt voorzien van betonnen klinkers in een heidekleur, zie figuur 21. De verharding wordt minimaal aangebracht zodat de woning in het groen komt te staan. Het secundaire inrit blijft gehandhaafd.

5.10 Omlegging waterschapsbeek

De komende jaren gaat het waterschap een aantal watergangen overdragen aan de aanliggende grondeigenaren. Het gesprek met het waterschap is met name op gang gekomen door een waterhuishoudingsprobleem nabij de Kerkweg. De watergang wordt over een lengte van circa 45 meter onderduikerd waarbij er een duiker is verzakt. Hierdoor stroomt het water niet goed door. De oplossing hiervoor hebben we gezocht aan de zuid- en westkant van het perceel. De waterschapsbeek wordt omgeleid over het eigen terrein. Hierdoor wordt de probleemlocatie vermeden en tegelijkertijd wordt er een natuurlijke strook ontwikkeld op het eigen terrein. Een sfeerillustratie is bijgevoegd onder figuur 22.



Figuur 20. Positonerig gebouwen



Figuur 21. Klinkerverharding heide richting de nieuwe woning



Figuur 22. Natuurvriendelijke oever

5.11 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf bestaat uit de bomenrij langs de secundaire toegangsweg. Langs de primaire toegangsweg staan inlandse eiken die - op een aantal bomen na met een slechte kwaliteit - behouden blijven. Uitheemse beplanting ter hoogte van de nieuwe woning en schuur worden verwijderd. Het gaat om een aantal coniferen en een laurierhaag.

5.12 Landschappelijke inpassing van het erf

Rondom de nieuwe woning en schuur worden een aantal bomen (element 1) aangeplant en het erfbosje (element 2) wordt vergroot. Dit om de 'groene kamer' - zie figuur 9 - intact te laten danwel te versterken. Om de privacy bij de nieuwe woning te kunnen waarborgen wordt er een haag (element 3) evenwijdig aan de Kerkweg aangeplant.

Bosplantsoen (element 4) wordt aangeplant op de plek van het voormalige inrit, zodat de zichtlijn vanaf de Kerkweg op de bestaande woning wordt gemaskeerd.

Om de natuurvriendelijke oever van de omgelegde watergang landschappelijk aan te kleden worden er een aantal knotwilgen (element 5) aangeplant, zie figuur 23.



Figuur 23. Knotwilgen langs de natuurvriendelijke oever - element 5



Landschapstype:
Essenlandschap

BORGERINK GROENDESIGN
Onafhankelijke organisatie

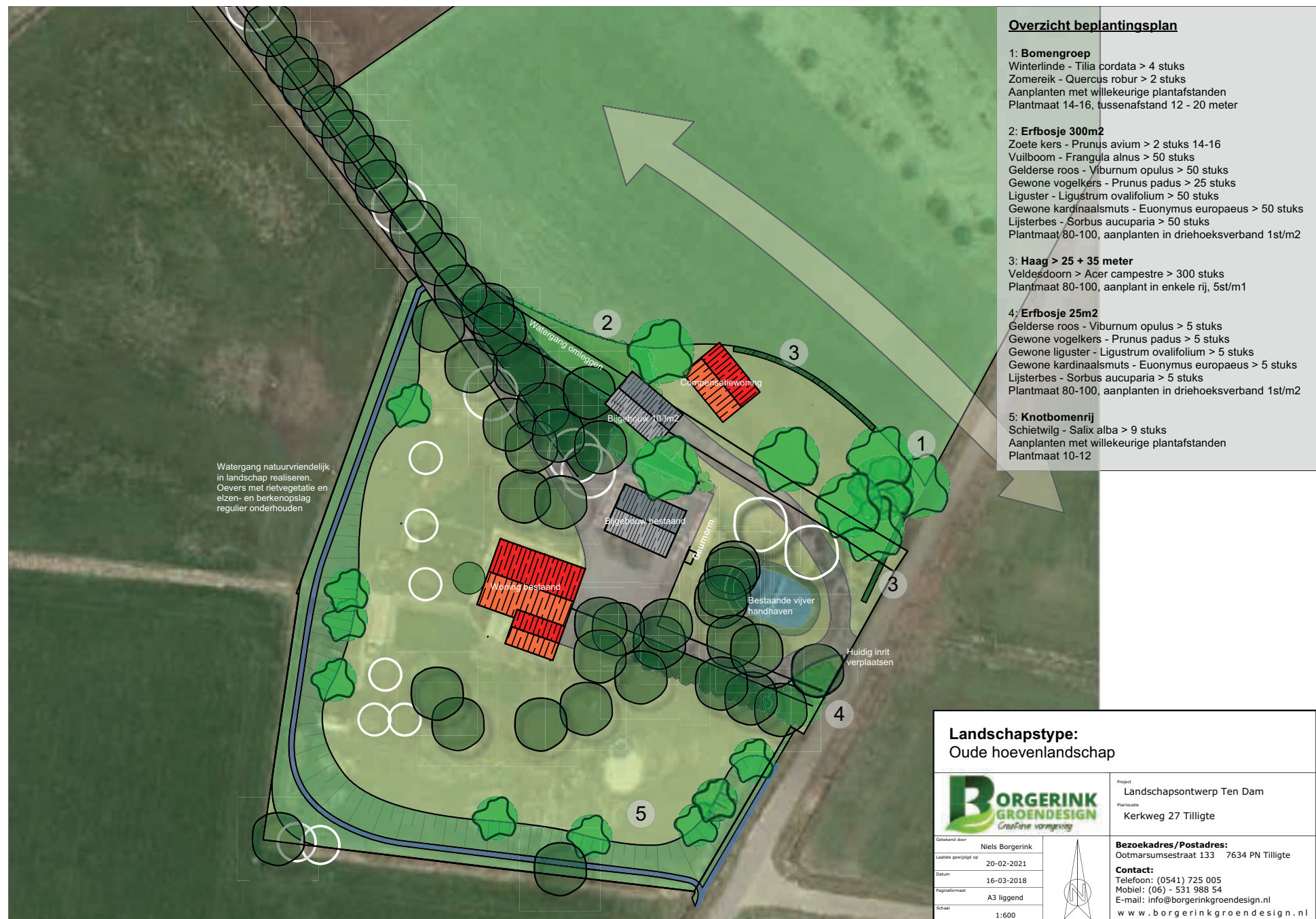
Project: Landschapsonwerp Ten Dam
Projectleider: Frensdorferweg Tilligte

Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
 Telefoon: (0541) 735 005
 Mobiel: (06) 531 988 94
 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
 www.borgerinkgroendesign.nl

Gepland door: Niels Borgink
Laatste wijziging op: 12-12-2018
Datum: 16-02-2018
Opdrachtgever: A3 stand
Schaal: 1:750

Figuur 24. Landschapsonwerp Frensdorferweg 7-9 te Tilligte



Figuur 25. Landschapsonwerp Kerkweg 27 te Tilligte