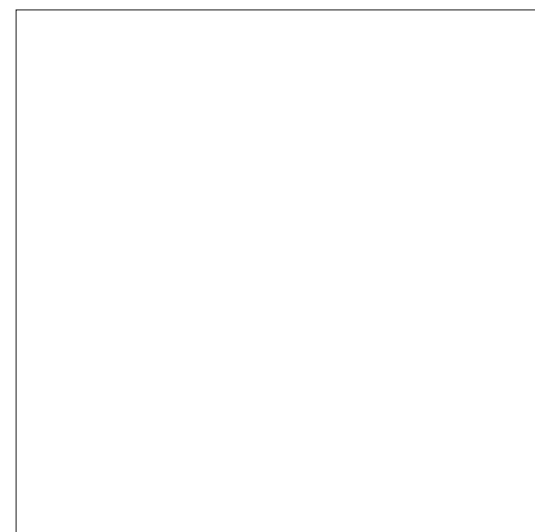
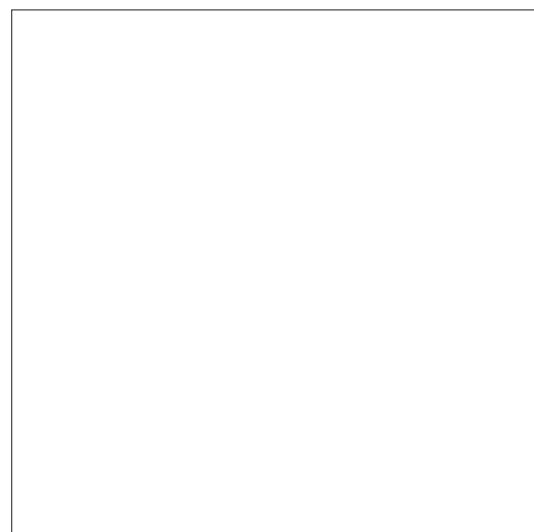




ERFPLAN HARSEVELDWEG 4 en 4A TILLIGTE



Onderdeel van bestemmingsplanwijziging, datum: 30 januari 2021

INHOUDSOPGAVE

H1.	Inleiding	5
H2.	Historie	7
H3.	Huidige situatie	9
H4.	Beleid en visie	11
H5.	Erfplan	15



Bestaand erf aan de Harseveldweg 4 en 4a te Tilligte.

1. INLEIDING

Aanleiding

De bewoners van het erf aan de Harseveldweg 4/4A, zijn voornemens om op de plek van de oude boerderij met inwoning (1940), een nieuwe woning met inwoning te bouwen. Een huis dat qua architectuur recht doet aan de Twentse erven en dat voldoet aan de wensen en eisen van nu. De familie woont nu tijdelijk in de jaren (1979) woning op het erf en is voornemens na de verhuizing deze woning te slopen. Om de woonbestemming van deze woning vast te leggen voor de toekomst en deze woonfunctie op een andere locatie met eigen inrit te situeren is dit erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan schetst als ambitie het hiervoor beschreven toekomstbeeld. Wanneer dit in de tijd niet haalbaar blijkt of wenselijk is dan leggen wij middels dit document de ruimtelijke kwaliteit vast middels een drietal faseringen.

Met de nieuwbouw en bijbehorend erfinrichtingsplan wordt er een toekomstbestendig en fraai landschappelijk erf gerealiseerd. Oma kan blijven wonen op het erf om samen met de jonge leu en kleinkinderen te genieten van deze unieke plek!

Ligging

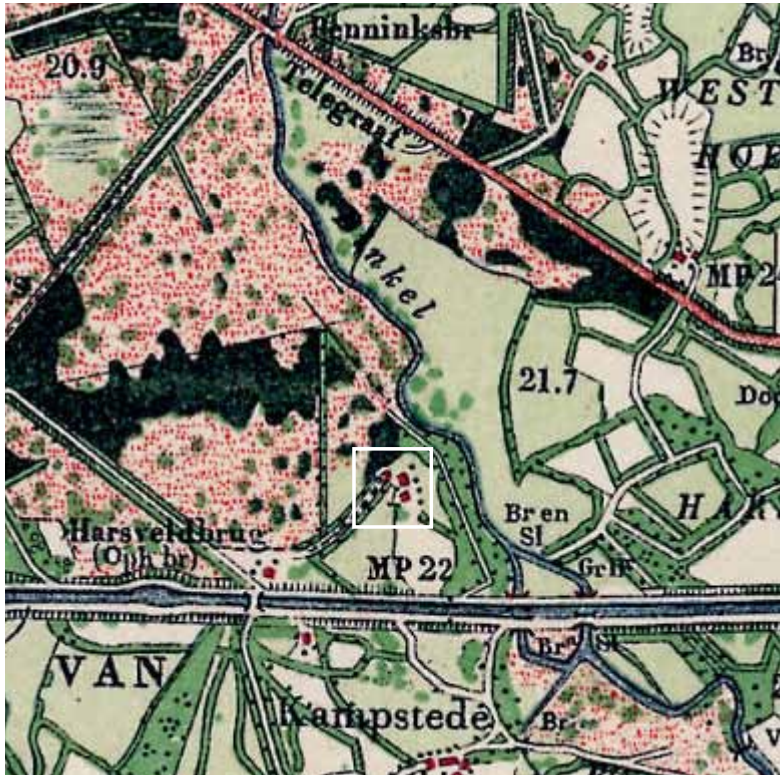
Het erf is gelegen in het fraaie landschap van Noordoost Twente tussen de plaatsen Tilligte en Denekamp, nabij rivier de Dinkel en iets ten noorden van het Almelo-Nordhorn kanaal, nabij het sluizenhuisje. Het erf grenst aan het Landgoed Singraven 'Het Harseveld', dit bosrijke gebied is onderdeel van Landgoed Singraven en is zowel vanwege natuurwaarden als voor de recreant een waardevol gebied. Het karakteristieke riviertje de Dinkel is een van de kwaliteiten van deze plek, kent hoge natuurwaarden en biedt ook kansen voor deze locatie.

Leeswijzer

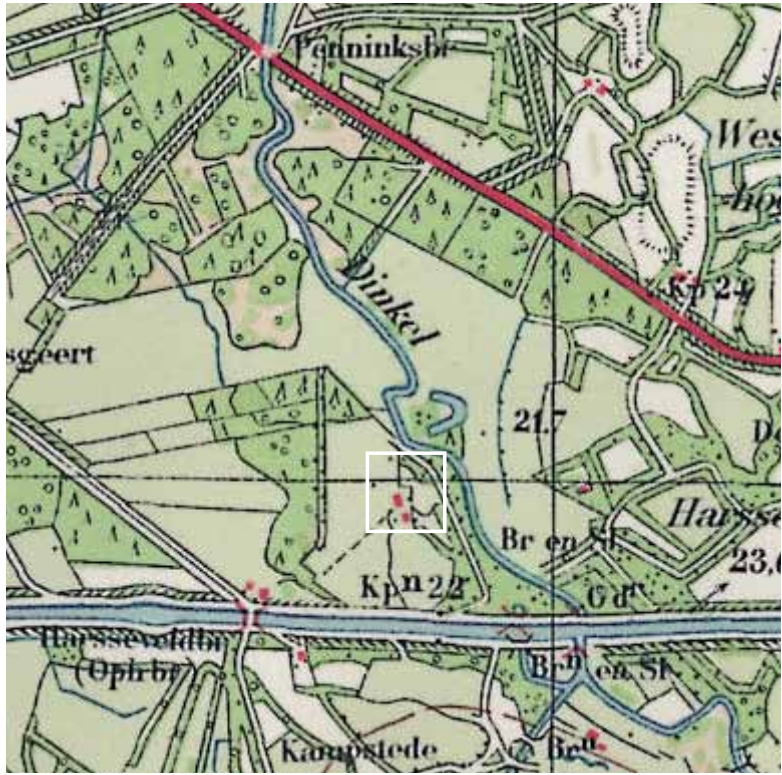
Op de volgende pagina's wordt inzicht gegeven op welke wijze dit erfplan tot stand is gekomen en op welke wijze deze ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Op de volgende pagina (hoofdstuk 2), wordt een weergave geschetst van de tijdslagen die van invloed zijn geweest op de huidige situatie van deze plek. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in de huidige situatie van het erf. In hoofdstuk 4 komt het vigerend beleid, de visie en ambitie aan bod. Tot slot volgt er het erfplan (hoofdstuk 5) dat inzicht geeft in de voorgenomen ontwikkelingen op het erf. Doormiddel van sfeerbeelden wordt er een indruk gegeven van de gewenste beplantingen en verhardingen voor dit erf.



Kaartbeeld rond 1883 (Bron: topo tijdreis).



Kaartbeeld rond 1905 (Bron: topo tijdreis).



Kaartbeeld rond 1935 (Bron: topo tijdreis).



Kaartbeeld rond 1966 (Bron: topo tijdreis).



Kaartbeeld rond 1995 (Bron: topo tijdreis).



Kaartbeeld rond 2015 (Bron: topo tijdreis).

2. HISTORIE PLEK

Wanneer we kijken naar de historie van de plek dan kunnen we zien hoe de plek door de jaren heen ontwikkeld is. Elke tijd heeft weer haar eigen invloed gehad op het gebied. Onderstaand zijn per tijdslaag, de belangrijkste ontwikkelingen omschreven, afgeleid uit de historische kaarten die links op deze pagina zijn opgenomen.

1883
Het landschap nabij het plangebied, westelijk van De Dinkel bestond voornamelijk uit onontgonnen, woeste gronden (heidevelden met bos). Langs de Dinkel waren er de lager gelegen natte hooilanden en hoger gelegen bouwlandjes, omzoomd door houtwallen. Er waren kleinere aaneengesloten bospercelen. Oostelijk van het plangebied was er nog sprake van het Landgoed Harseveld dat drie (land-)huizen telde.

1905
Aan het eind van de 19e eeuw werd het Almelo-Nordhorn kanaal gegraven als handelsverbinding voor de scheepvaart. Dit heeft ruimtelijk veel impact gehad op de wegen en waterstuctuur. De knik in de huidige erftoegangsweg, die wat vreemd lijkt, is hieruit te verklaren dit was eerst een kruising die rechtstreeks aansluiting had op het Harseveld. De directe verbinding met de zuidelijk gelegen erven aan de Austieweg ging ook verloren. Omdat de Dinkel door de komst van het kanaal niet snel genoeg haar water kwijt kan wordt een extra onderdoorgang bij het kanaal gemaakt. Vanwege het op peil houden van het water in het kanaal en om wateroverlast van de Dinkel te reguleren wordt rond 1887 het schuivenhuisje gebouwd.

Begin 20e eeuw is het erf duidelijk zichtbaar op kaart; een volwaardige boerderij met schuren. Het erf ligt meer besloten, er is sprake van een boskamer op de overgang naar de hei. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een meer fijnmazige structuur van paden. Er waren meer verbindingen 'kerkepaden' naar omliggende erven, dorpen met kerk en heidevelden.

1935
Het landschap rondom het erf kreeg een relatief meer open karakter. De heide werd ontgonnen en maakte plaats voor functionele agrarische gronden. De functie van het kerkepad westelijk van het erf verviel. Ten gevolge van de schaalvergroting in de landbouw werden veel van de bestaande bomen langs dit pad gerooid.

1966
Rond dit jaartal zien we steeds meer contrasten ontstaan in het landschap; zo is er het bosrijke gebied oostelijk van het plangebied en is er sprake van een meer open weidelandschap westelijk. Het erf behoud aan de westzijde een groenopstand in de vorm van houtwallen en bomenrijen.

1995
Tussen 1966 en 1995 zien we de komst van de woning huisnummer 4a. De padenstructuur wordt steeds minder; zo zien we dat de route noordwestelijk vanaf het erf lang de Dinkel naar noordelijk gelegen gebied komt te vervallen. Ruimtelijk gezien wijzigt er niet zoveel.

2015
Rondom het plangebied is er aangaande ruimtelijke context niet tot nauwelijks sprake van veranderingen. Dit ook in relatie tot de huidige situatie.

- Conclusie:
- Oostelijk van het plangebied zien we een toename van bos nadat het landgoed Harseveld onderdeel werd van het Landgoed Singraven.
 - De heidevelden noord-oostelijk van het erf zijn in de loop der jaren verdwenen doordat deze ontgonnen zijn ten behoeve van de landbouw.
 - De loop van de Dinkel is grotendeels hetzelfde gebleven. Dit is afwijkend van de karakteristiek van de rivier, wellicht zijn kades vastgelegd met stenen waardoor de Dinkel niet haar eigen weg bepaald.
 - Kerkepaden zijn grotendeels komen te vervallen, een enkele solitaire boom (westelijk van het erf) is hiervan nog een relict.
 - De komst van het Almelo-Nordhorn kanaal zorgde ervoor dat het erf geen directe aansluiting meer had met de erven aan de Kampstieweg (zuidelijk van kanaal).
 - De bebouwing op het erf is door de jaren heen grotendeels hetzelfde gebleven, op de komst van de woning anno 1979 na.



Op de foto is het huidige erf te zien. De woning (1979) links staat nu zeer beeldbepalend voor op het erf.



Zicht op de halfverharde erftoegangsweg door het bos.



Zicht op de Dinkel vanuit het bos; hier staat nog een vakantiehuisje in vervallen staat.



Bakhuisje + schuurtje + woning jaren 1979.



Oud bakhuisje met op achtergrond een kastanje.

3. HUIDIGE SITUATIE

Landschap

- Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch waardevol Nationaal Landschap: Noord Oost Twente.
- Het plangebied grenst aan het stroomgebied van de rivier de Dinkel en heeft hier geen directe zichtrelatie mee.
- Aan de oostzijde van het erf is er waardevol bos langs de Dinkel dit betreft een gevarieerde mix aan bomen, heesters met een kruidlaag.
- Er staan nog enkele solitaire, waardevolle bomen op het erf. De solitaire eik westelijk van het erf is nog een relict van een laan ten tijde van de kerkepaden.

Bestaande bebouwing

- Bestaande woning 1979 (4a).
- Waardevol bakhuisje en enkele kleinere bijgebouwen in een fraaie losse setting op het erf.
- Grote (kap)schuur met inpandig enkele stallen.
- Vakantiehuisje (in verval) grenzend aan de Dinkel.
- Bestaande boerderij 1940; in kader van veiligheid reeds gesloopt.



Bosrand en erf.



Bestaande schuur met kleine bijgebouwen.



Bestaande kapschuur en aanbouw.



Uitzicht op landschap noordelijk van het erf (voormalig heidegebied). Rechts is de Dinkel.



Reeds gesloopte boerderij (verval / ingestort door storm).

4. BELEID EN VISIE

Het erf is gelegen in het beekdal en de natte laagtes van het Dinkeldal.

Kenmerken

Natuurlijke laag • Beekdalen en natte 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: beekeerdgronden

Hydrologie: lokale en diepe kwel, stagnatie

Natuurlijk bostype: elzen-eikenbos, eiken-haagbeukenbos, vogelkersessenbos

Ontwikkelingen

Plaatselijk is de 'oorspronkelijke' beek nog aanwezig. Vaak waren er geen beken, maar zocht het water via de hellende laagtes zijn weg over het maaiveld, met name in de zwakhellende gebieden zoals Salland. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grote lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de moderne landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms.

Ambitie

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 beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

STURING

Norm

- Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Inspiratie

- De onderdelen vanuit een perspectief op het geheel van het lineaire beekstelsel inrichten en beheren. De oeverlanden komen onder invloed van de waterdynamiek. (Broek)bos op de hogere randen.

Het erf is gelegen in het gebied 'donkerte', dit vraagt bij de toepassing van verlichting op het erf om extra aandacht;

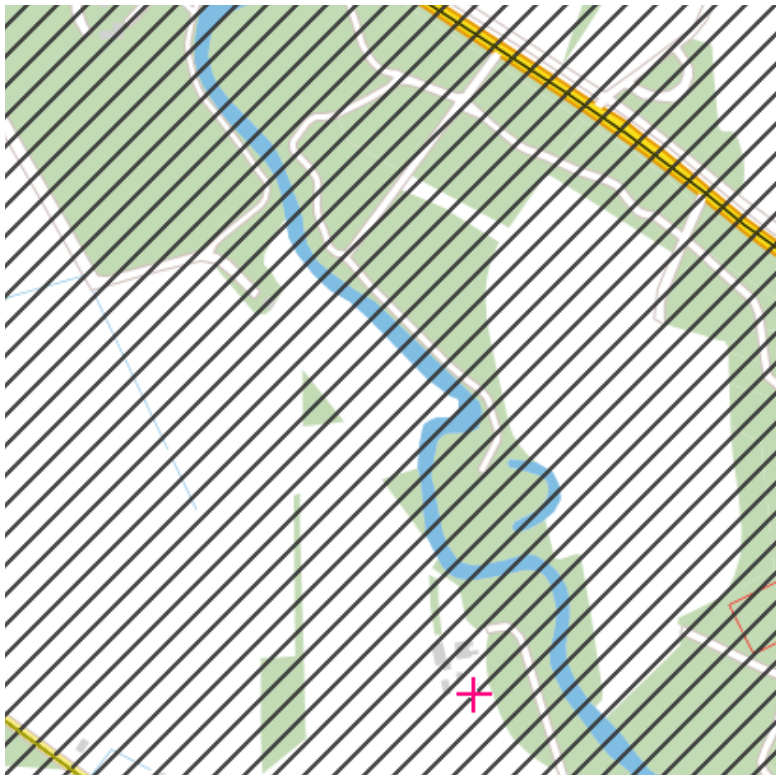
- Indien buitenverlichting wenselijk is, dan bij voorkeur koppelen aan bebouwing erf en sober toepassen. Bij toepassing van armaturen enkel positioneren in nabijheid van het erf.
- Lichtbron; warm kleurgebruik (zacht), gericht op grond, weinig uitstralend naar omgeving.



Natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagtes (groen), dekzandvlakte en ruggen (bruin). Bron: Omgevingsvisie Overijssel.



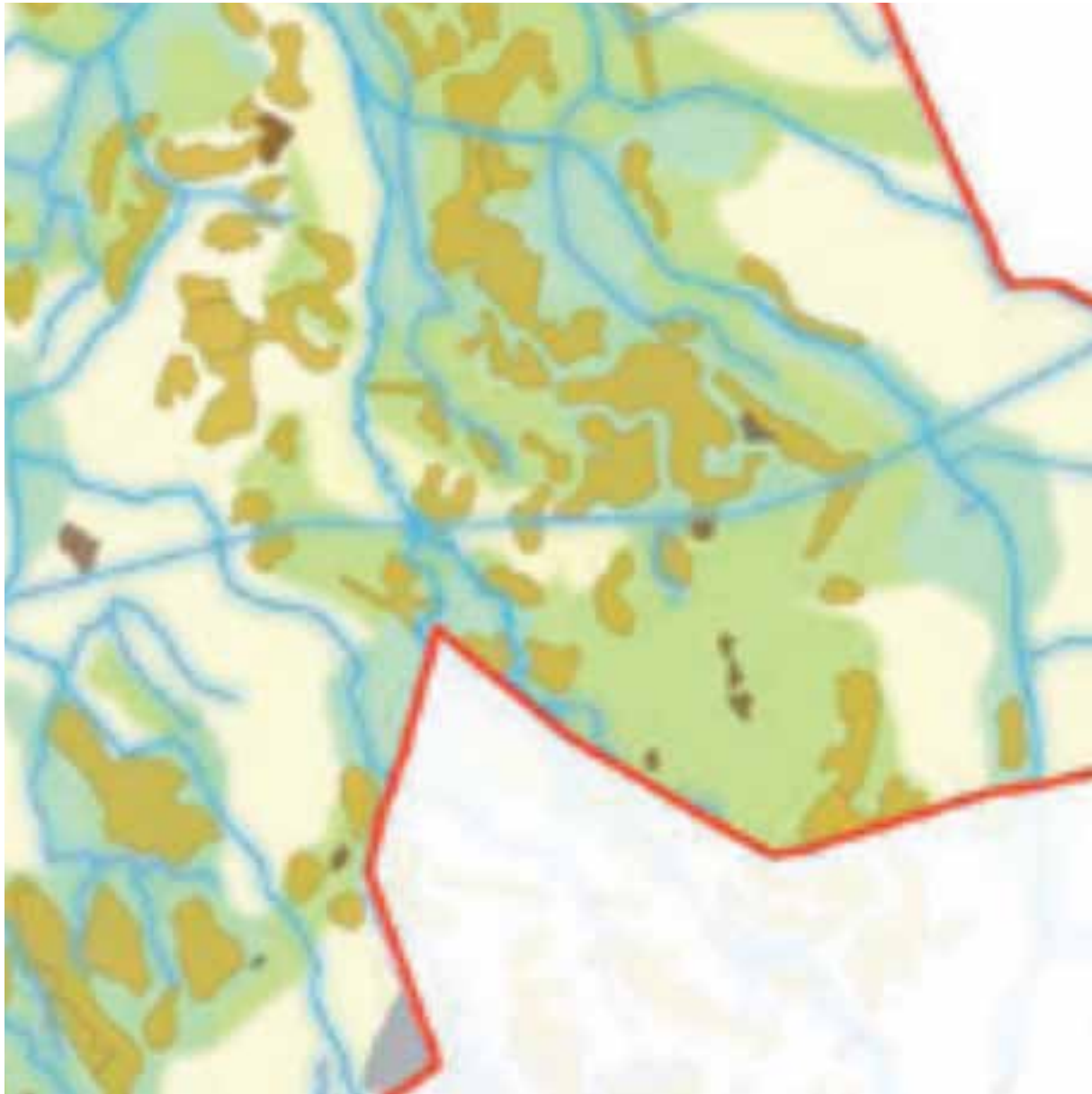
Culturele laag: jonge heide en broekontginningslandschap (geel), oude hoevenlandschap (groen). Bron: Omgevingsvisie Overijssel.



Beleving: donkerte. Bron: Omgevingsvisie Overijssel.



Ontwikkelingsperspectief wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap (lichtgroen), NNN-natuur (donkergroen, voormalige EHS). Bron: Omgevingsvisie Overijssel.



Jonge heide en broekontginningslandschap (plangebied), bron: structuurvisie gemeente Dinkelland.

Structuurvisie - deelgebied 1 Midden:

Accent op natuur en landschap in verband met ligging EHS, Natura 2000 gebieden, en stuwwallen en natuurlijke bronnen;

- Ontplooiingsmogelijkheden agrarische sector in kleinschalig landschap;
- Herstel beekdalenstructuur;
- Aanwijzing Natura 2000 gebieden in procedure 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' (324 hectare), Springendal&Dal van de Mosbeek,
- Ontwikkeling van aaneengesloten natuurgebieden in de brongebieden op de stuwwallen van Oldenzaal en Ootmarsum met een afwisseling van bossen, half natuurlijke graslanden, heide en half natuurlijke beekdalen;
- Versterken recreatieve trekker Ootmarsum;
- Versterken toeristische trekker natuur en cultuur (Tilligte en Denekamp).

De kenmerken van de vier landschappelijke zone's in het Dinkeldal zijn:

Dinkeldal met kenmerken van het heideontginningslandschap (I)

Kenmerken:

- Besloten tot halfopen rivierdallandschap met matig reliëf.
- Zandige, lemige en zavelige, natte tot zeer droge terreincondities.
- Onregelmatige blokverkaveling: beplanting langs het riviertje en op steilranden (dal-rand), en langs enkele kleinere rechte waterlopen haaks op de Dinkel.
- Soortensamenstelling beplanting variabel en afhankelijke van de standplaatscondities: elzenbroek in natte laagten; singels en houtwallen en bosjes met onder andere eik, es en kers op oeverwallen en goed ontwaterde gronden in het dal; wilgen(struweel) en populier op de oever van de Dinkel; grove den en berk op de overgang naar het heideontginningslandschap.
- Historische bebouwing en erven aan de randen van het dal rond kleine kampjes in het heideontginningslandschap

bron: Casco-benadering in Noordoost-Twente.



ERFPLAN 1:1000

5. ERFPLAN

Het bestaande erf bestaat uit een vervallen en reeds gesloopte boerderij met inwoning, een woonhuis uit 1979, een kapschuur en een tweetal kleinere schuurtjes waaronder een bakhuisje. De familie is voornemens om op de plek van de 'oude boerderij met bovenkamer' een nieuwe 'boerderijwoning' met inwoning te bouwen (fase 1). De ambitie is er ook om nadien de woning uit de jaren 1979 te slopen (fase 2); om voor de toekomst deze woonbestemming vast te leggen is in dit erfplan de situering van een nieuwe woning meegenomen (fase 3). Het erfplan hiernaast afgebeeld betreft fase 3. Omdat de factor tijd mogelijk nieuwe inzichten geeft of vraagt; en daarmee mogelijk het beeld hiernaast niet gehaald kan worden; wordt op de volgende pagina's inzicht gegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit per fase gewaarborgd wordt.

Bomen zijn onlosmakelijk verbonden bij de erfinrichting. Bij dit plan worden de bestaande solitaire bomen op het erf (kastanje en eik) behouden en worden er nog een aantal extra, streekeigen landschappelijke bomen op het erf aangeplant. Met de aanplant van deze bomen wordt het erf fraai ingepast.

Bij de inrichting van de buitenruimte krijgt de karakteristiek van het voor- en achtererf ook aandacht. Het voorerf is van oorsprong rijker omdat dit aan de zijde van de woning was waar gewoond werd, hier was een siertuin die er door de jaren heen anders heeft uitgezien. Het achtererf dat aansloot op de deel waar het vee stond, was vooral functioneel ingericht, hier moest gewerkt worden.

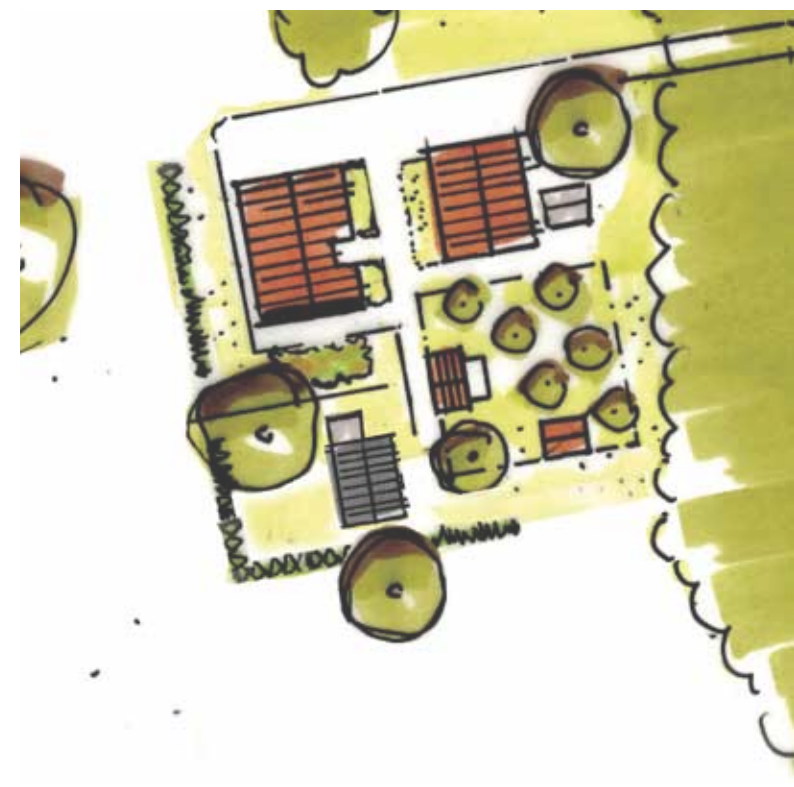
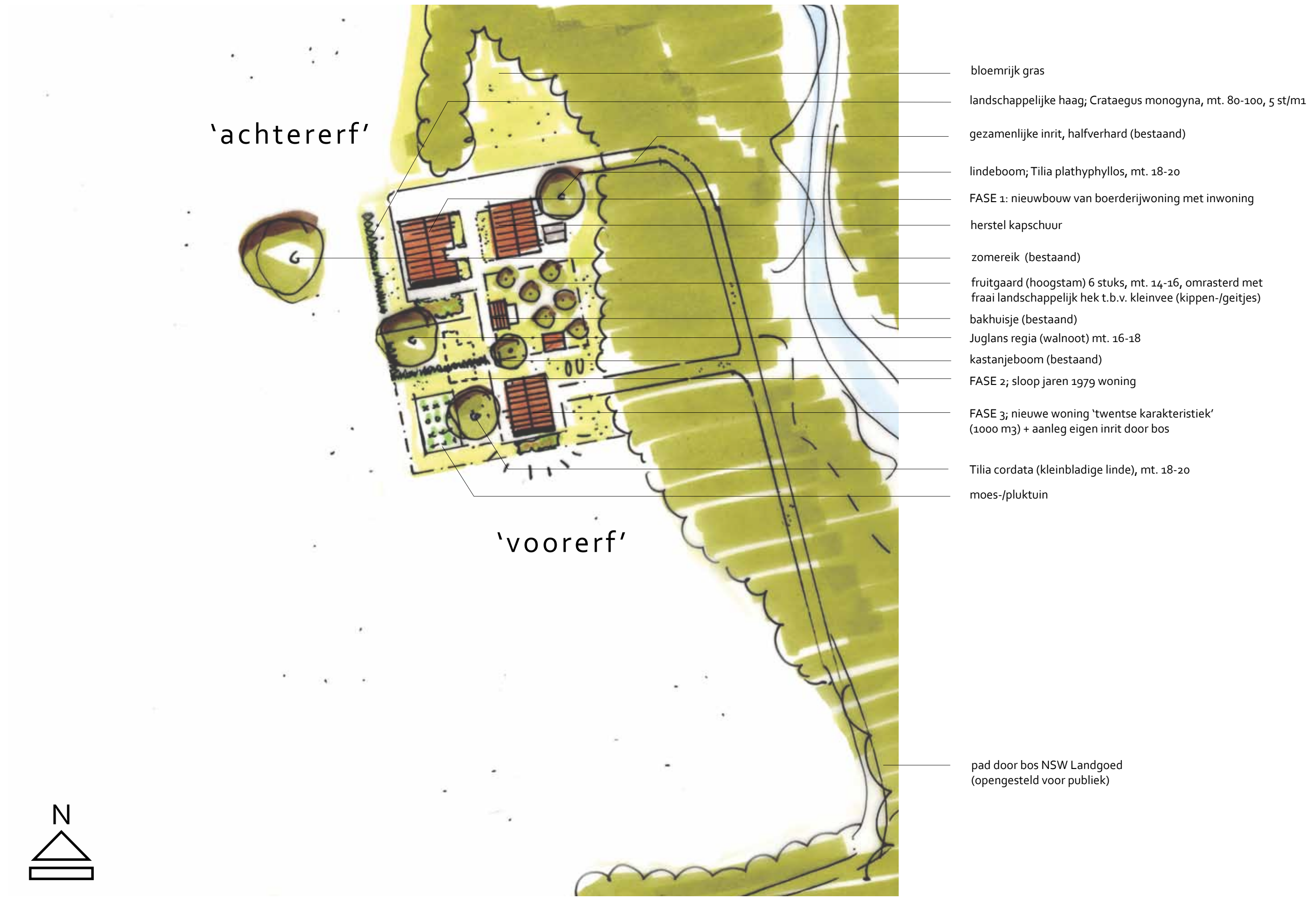
In dit erfplan komt deze karakteristiek terug. Zo komt er een siertuin aan de voorzijde van beide woningen. De tuin van de boerderijwoning wordt begrenst door een fraaie, landschappelijke meidoornhaag van circa 1.10 meter hoog. De tuin bij de meest zuidelijk nieuw te bouwen woning wordt niet begrenst met een haag. Er komt wel een siertuin bij de voorgevel, die samen met de lindeboom de bebouwing opneemt in de landschappelijke context. Wanneer begrenzing of een erfafscheiding in de toekomst wenselijk is dan is het van belang om te kiezen voor een ingetogen (onopvallend) raster. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van eikenhouten gekloofde palen met (glad) draad. Beeld: transparant en landelijk. Bij voorkeur geen breed en/of wit schriklint.

Het houden van kippen en kleinvee is een hobby van de familie. De dieren krijgen plek zuidelijk van de kapschuur. De plek wordt gecombineerd met enkele hoogstam fruitbomen. Passend bij de sfeer van het erf is het wenselijk om voor deze dieren een eenduidige fraaie landelijke afsrastering te plaatsen. Hierbij valt te denken aan een kastanje houten hekwerk of een raster van gekloofd eiken met een kippengaas raster.

Het achtererf zoals hiervoor benoemd, kent van oorsprong een meer functioneel karakter. De tuin is ondergeschikt aan het landschap, dit is terug te zien in het erfplan. Wanneer kleur en diversiteit gewenst is dan kan er gedacht worden aan het inzaaien van een inheems bloemenmengsel of door beheer dit zelf te realiseren.

Naast groen is verharding op het erf ook erg sfeerbepalend. Bij de keuze hiervan is het vooral van belang om te kiezen voor materialen in een gedekte kleurstelling, passend in het landschap. Er valt hierbij te denken aan oud gebakken, dikformaat klinkers in een donkerbruinrode kleurstelling en aan veldkeien en-/of halfverharding.

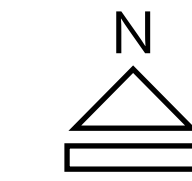
Verlichting behoeft ook aandacht bij de erfinrichting. Het erf wordt bij de Omgevingsvisie Overijssel ingedeeld bij 'donkerte'. Dit is een kwaliteit vandaar dat er sober en ingetogen omgegaan moet worden met verlichting. Is het noodzakelijk of enkel ter verfraaiing? Het is daarom wenselijk om verlichting aan gebouwen te bevestigen. Het licht gericht naar de grond. Bij toepassing van armaturen bij voorkeur lage paaltjes met strijklicht op de grond. De huidige inrit is momenteel niet verlicht aan de zijde van het bos, dit is een kwaliteit mede vanuit de hoge natuurwaarden bij het dinkeldal.



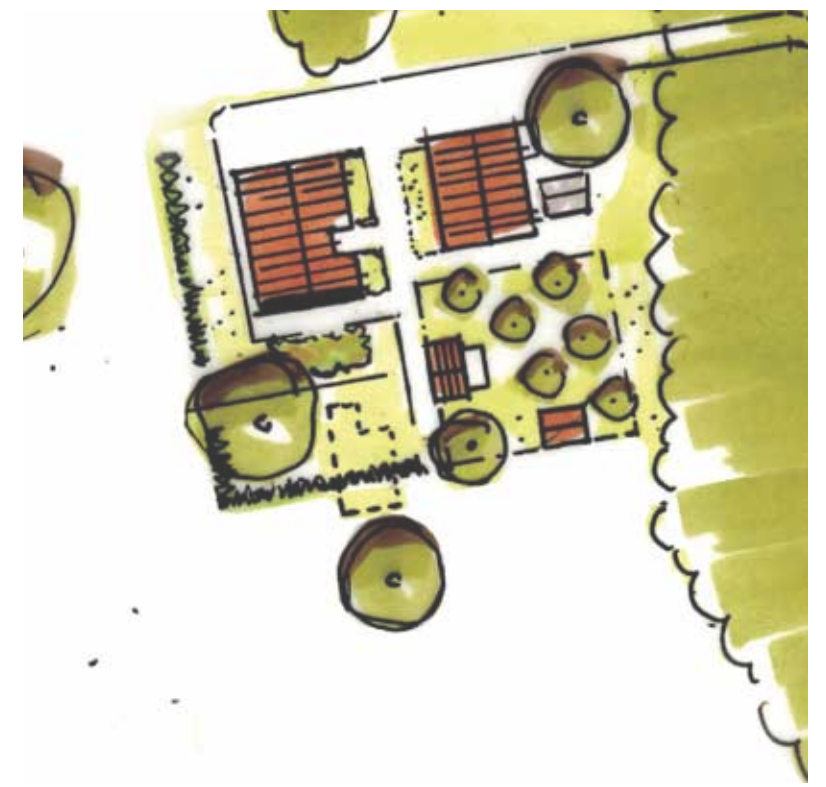
FASE 1

- nieuwbouw boerderijwoning met inwoning
- familie woont tijdelijk samen in de jaren 1979 woning (zwart dak)

De familie is voornemens nadat de bouw van de boerderijwoning gereed is de jaren 1979 woning te slopen en het erfplan uit te voeren conform fase 2. Stel de sloop gaat niet door en de woning blijft behouden dan leggen wij met bovenstaande schets de ruimtelijke kwaliteit vast. De erfbeplanting wordt aangeplant conform sortiment en eenheid pagina 16. De meidoornhaag wordt zuidelijk van het erf doorgezet om de woning.



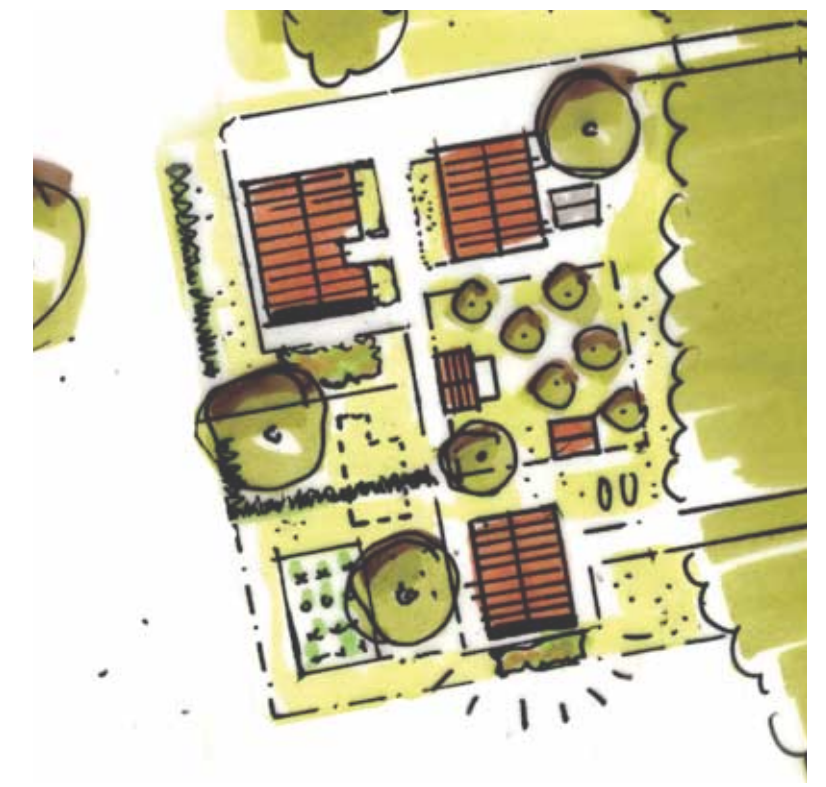
ERFPLAN 3x 1:1000



FASE 2

- familie woont in boerderijwoning met inwoning
- sloop jaren 1979 woning

De familie is voornemens om dit plan uit te voeren. De woning jaren 1979 wordt gesloopt nadat zij in de woonboerderij wonen. Het erfplan wordt uitgevoerd conform bovenstaande schets. Om vast te leggen dat de woonbestemming behouden blijft voor de toekomst of voor mogelijke verkoop van deze bestemming wordt dit vastgelegd met het schetsplan: fase 3.



FASE 3

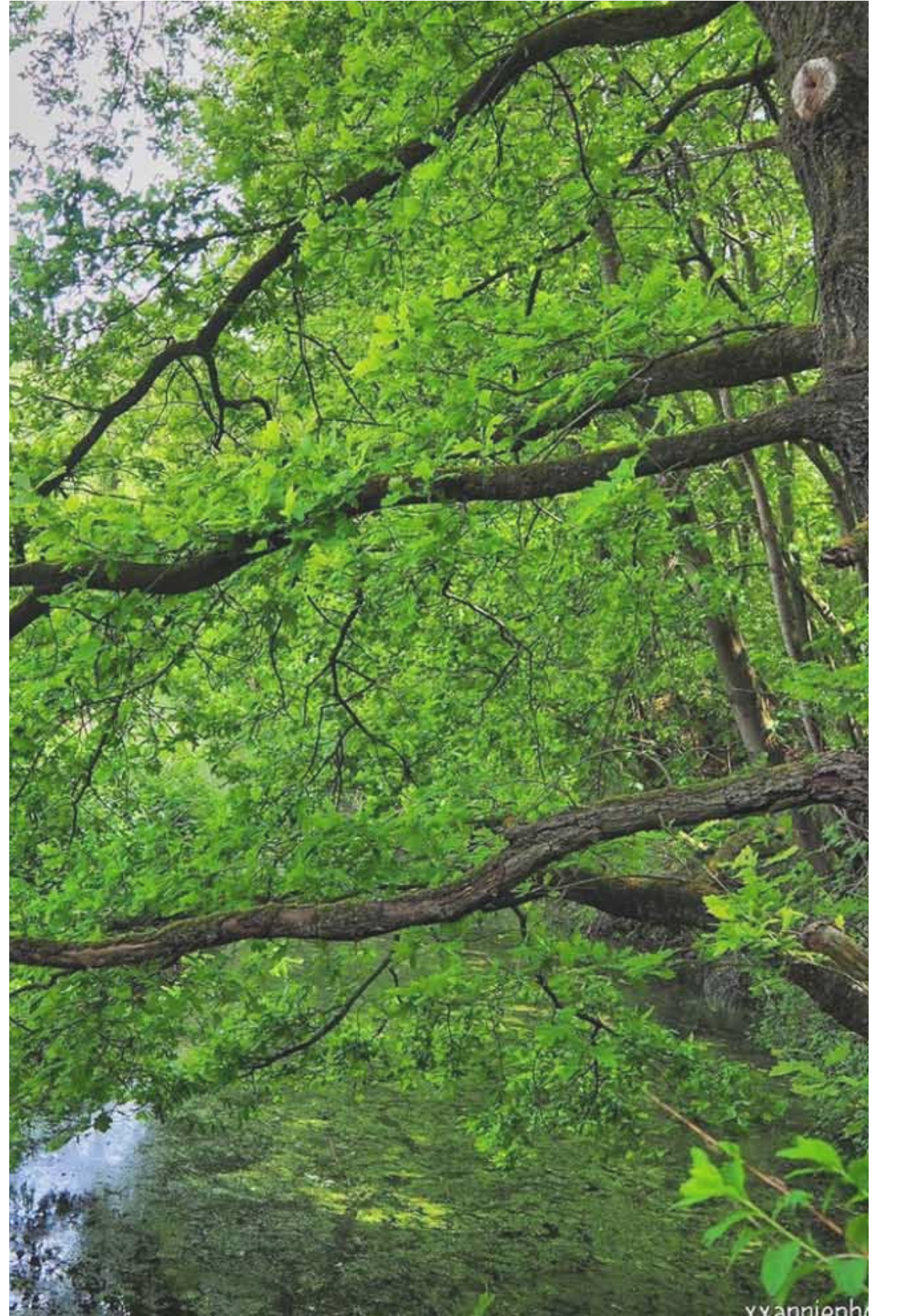
- zuidelijke woning wordt gebouwd 'voorerf'
- woning krijgt eigen inrit door bos
- bij de kopgevel van de woning komt een siertuin
- westelijk van woning is ruimte voor moes-/bloementuin

De familie heeft dit als droombeeld. Graag zouden zij in de toekomst deze plek aan één van hun kinderen schenken, wanneer dit een wens is en de tijd daar rijp voor is. Middels deze fase leggen wij voor de toekomst vast dat de nieuwe woning op deze plek gerealiseerd kan worden. Deze woning krijgt een eigen inrit; een halfverhard pad door het bos; materiaal moet hetzelfde zijn als de erftoegangsweg. De architectuur van de woning moet recht doen aan de karakteristiek van de Twentse erven; zadeldak, rood pannendak, voorgevel met rijkere detaillering.

sfeerbeelden 'voor erf'



sfeerbeelden 'achtererf'



COLOFON

Titel: Erfrichtingsplan Harseveldweg 4-4a te Tilligte
Onderdeel van bestemmingsplanwijziging (Ad Fontem)

Familie: particulier

Datum: 30 januari 2021

Ontwerp: Tuin- en landschapontwerper
ing. Anke Kuipers

Gemeente: Dinkelland

In samenwerking met: Ad Fontem Ruimtelijk Advies
Stationsstraat 3 te Borne
074 - 255 70 20

Tim Boswerger (contactpersoon)

