



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Ootmarsumsedijk 9 •



Project: Rood voor Rood

Afbeelding: Ontwikkeling Ootmarsumsedijk 9 - Weerselo (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood

Project: Rood voor Rood

Locatie: Ootmarsumsedijk 9 Weerselo

Titel rapport

Ruimtelijk Kwaliteitsplan Rood voor Rood - Ootmarsumsedijk 9 Weerselo

Opgesteld:

30 juni 2020, Tubbergen

Gewijzigd:

5 oktober 2020

Status:

Definitief

Opdrachtgever:

Dhr. F. Vennegoor
Bolksmaten 2
7595 CE Weerselo

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. N.J.B. Hannink

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

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

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Huidige situatie slooplocatie	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie Ootmarsumsedijk	16
6. Nieuwe situatie Oldenzaalseweg	18
7. Nieuwe situatie Hllbertweg	20

Aanleiding

Het erf aan de Ootmarsumsedijk is gelegen op de overgang van de grootschalige heide naar de grootschalige es. Het erf maakt onderdeel uit van de groene omlijsting welke typerend was rondom de essen. Het erf komt voor het eerst voor op kaarten van rond 1900. Het erf betreft het ouderlijk huis van de opdrachtgever. Via de rood voor rood regeling wil de opdrachtgever een nieuwe woning realiseren om daarmee terug te kunnen keren naar de Ootmarsumsedijk. De sloopmeters zijn gevonden aan de Hilbertweg 14 (gemeente Dinkelland) en de Oldenzaalseweg 84 (gemeente Tubbergen). In beide gevallen is er sprake van voormalig agrarische bebouwing binnen de bestemming "Wonen". Aan de Oldenzaalseweg dient desondanks wel het bestemmingsplan aan te worden gepast. Aldaar is er sprake van een aanduiding dat de oppervlakte bijgebouwen bepaald. In de nieuwe situatie moet dit naar beneden worden bijgesteld om te voorkomen dat het erf in de toekomst opnieuw weer kan uitbreiden. Aan de Hilbertweg 14 en Oldenzaalseweg 84 wordt totaal circa 1116 m² gesloopt. Voor deelname rood voor rood geldt een minimale slooppoppervlakte van 850 m². Zowel aan de Hilbertweg (150 m²) als aan de Oldenzaalseweg (100m²) is sprake van een wens voor extra bijgebouwen. Daarmee wordt nog steeds de minimale 850 m² aan sloopmeters behaald.

Landschappelijke inpassing en onderbouwing

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing van de bouw- en slooplocaties. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet. Er wordt een beschrijving van

de locaties gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situaties die aan het gestelde beleid voldoen.

Huidige situatie bouwlocatie

Het plangebied ligt net als veel andere gebieden in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met hoogteverschillen in de vorm van dekzandruggen en dekzandkopjes tegenover beekdalen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het Essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Essenlandschap

Het plangebied ligt in het Essenlandschap, met de overgang naar de Jonge Heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt in een van oorsprong zeer fraai landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is maar weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen.

Het landschap

Het landschap rondom het erf is voorheen relatief gesloten geweest. De heideontginning en essen waren daarentegen juist heel erg open. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het erf is aanvankelijk volledig gesneuveld door de jaren heen. Enkele jaren geleden heeft de familie echter

weer beplanting aangebracht naar advies van een landschapsarchitect. Daarmee is ook een deel van de kleinschaligheid en de herkenbaarheid hersteld. Verder bepalen elementen langs wegen of met een functie het landschap.

Nieuwe elementen

Er zijn veel elementen verdwenen, al is de grens van de open landschappen (heide en es) niet verschoven. Rondom het plangebied is het maximale gedaan om de herkenbaarheid te vergroten door de aanplant van landschapselementen. Dit moet waar mogelijk behouden blijven. In de directe omgeving zijn landschappelijke versterkingen mogelijk, maar door het ontbreken van eigendom heeft de initiatiefnemer daar geen invloed op. Binnen het plangebied zelf is geen ruimte meer voor versterkingen.

Huidige erfindeling

Het erf heeft in bepaalde mate een cultuurhistorische opzet dat meer passend is bij de ontginning dan het essenlandschap. In het essenlandschap lagen de erven doorgaans wat verder van de weg af en was er sprake van een meer verstrooide opzet. In de ontginning lagen de woningen of boerderijen pal aan de weg met daarachter de schuren. Dit erf vindt daarom de meeste aansluiting bij de heideontginning.



Locatie plangebied ten noorden van Oldenzaal en ten zuidwesten van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie slooplocaties

Beide slooplocaties liggen in een gebied aan te merken als beekdalgebied omsloten met dekzandvlakten. Met name aan de Oldenzaalseweg in Fleringen is daarbij sprake van hoogteverschillen, de Hilbertweg is min of meer gelijk te noemen.

Kampenlandschap

De locatie Oldenzaalseweg ligt in het kampenlandschap. Aan de noordzijde is het essenlandschap gelegen, daar verder omheen de jonge heideontginning. Het erf ligt van oorsprong in een zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is echter maar heel weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen.

Jonge Heideontginning

De locatie Hilbertweg is gelegen in de jonge heideontginning. Door het ontbreken van kennis en techniek werden deze landschappen niet eerder dan begin jaren '30 ontgonnen en in gebruik genomen voor de landbouw. De erven zijn daarom ook meestal veel jonger dan in het kampen- en essenlandschap. Het erf aan de Hilbertweg verschijnt zelfs pas in de jaren '80 op de kaart.

Het landschap

Het landschap rondom de Oldenzaalseweg is voorheen erg gesloten geweest. Daarvan is nu geen sprake meer. Het is een landschap waarbij de openheid van de es terrein heeft gewonnen. Het kenmerkende coulisselandschap rondom is gesneuveld door de jaren heen. Ook aan de Hilbertweg regeert

de openheid. Het is van oorsprong een zeer open landschap waarbij enkel beplanting voorkomt langs wegen of nabij erven. De openheid is in dit gebied juist de kracht.

Nieuwe elementen

De openheid is op de ene locatie gecreëerd, op de andere locatie altijd zo geweest. Er moet uiterst voorzichtig om worden gegaan met het aanbrengen van beplanting. De openheid is juist de kracht in beide gebieden. In beide gevallen moet de inpassing zich concentreren rondom het erf zelf.

Huidige erfindeling

Aan de Oldenzaalseweg is sprake van een cultuurhistorische erfopzet. De woning staat landschapsgericht met daarachter of ernaast de bijgebouwen. In een nieuwe situatie moet ook een uitgesproken voor en achtererf worden gecreëerd. Aan de Hilbertweg ligt de woning op gebruikelijke wijze kortbij en op de weg gesitueerd. De stal is later, zonder enige verbinding met de woning, op basis van de kadastrale indeling gebouwd. Na de sloop kan een nieuw bijgebouw het erf versterken door het in eenzelfde lengterichting te positioneren.



Locatie slooplocatie ten westen van Fleringen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied ten noorden van Oldenzaal en ten zuidoosten van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Slooplocatie Oldenzaalseweg 84 omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Slooplocatie Oldenzaalseweg 84. (Bron: geo.overijssel.nl)



Slooplocatie Hilbertweg 14 omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Slooplocatie Hilbertweg 14. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 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. 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

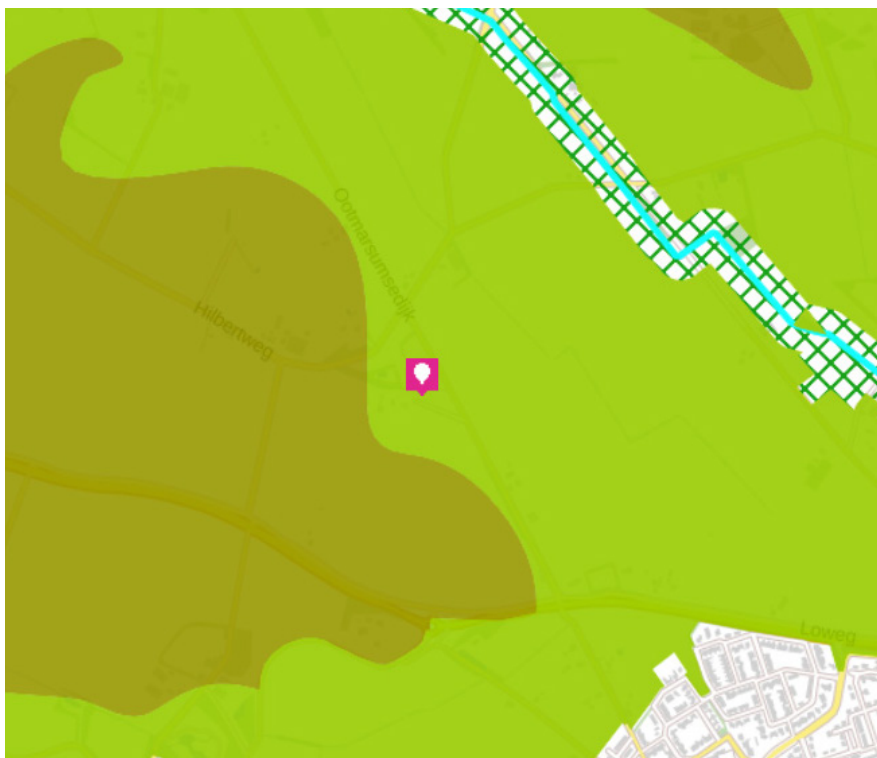
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied 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. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik 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 ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 van de beleving zijn niet opgenomen; zij zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

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. Zoals grote delen van Overijssel bestond gebieden uit dekzandvlakten of beekdalen al dan niet met reliëfverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Zowel aan de Ootmarsumsedijk als de Oldenzaalseweg zijn glooiingen nog goed waar te nemen.

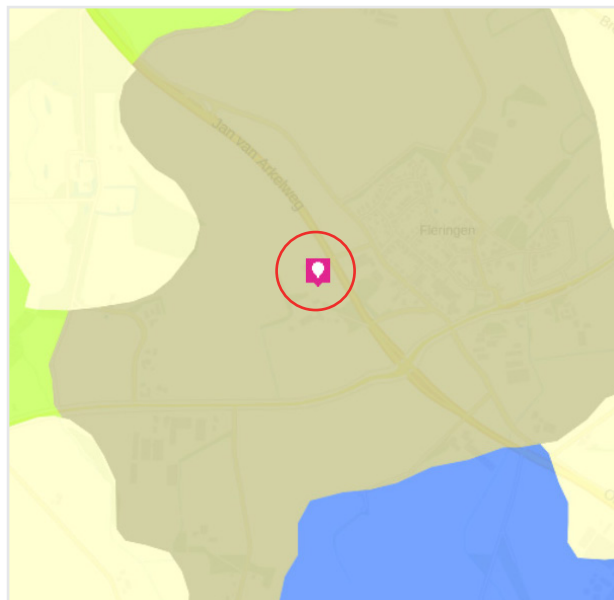
Laag van cultuurlandschap

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

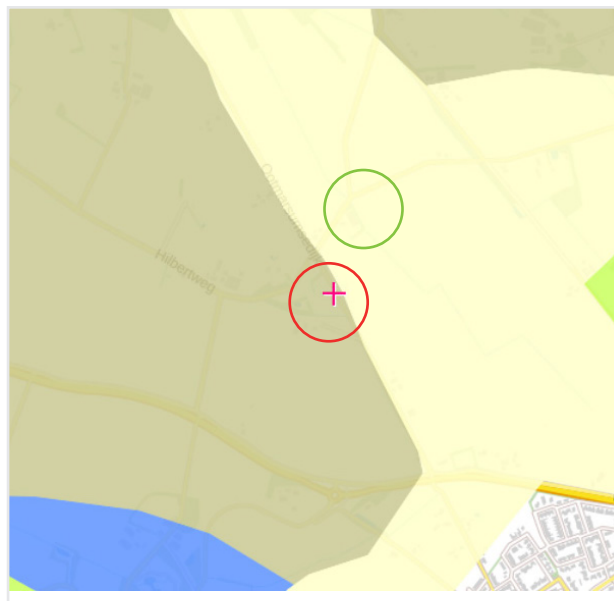
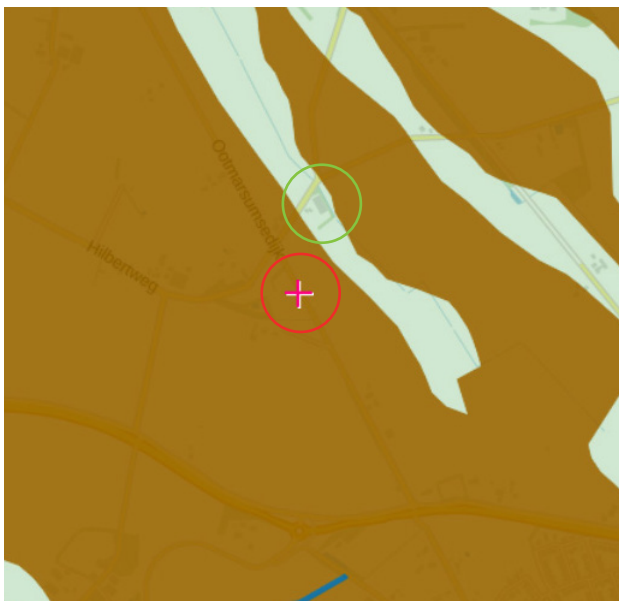
werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heidegebieden lagen vaak ook in de buurt van de glooiingen. Daardoor ontstond er een functionele verbinding tussen beide. De essen kwamen daardoor (nog) hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Rondom het plangebied is zichtbaar dat de, met name oudere erven, rondom de es liggen. Het plangebied ligt op de overgang en heeft voor wat betreft het erf meer het karakter van de heideontginning. De beplanting sluit aan bij het essenlandschap. Het bestaande karakter voor het erf en landschap moet behouden blijven. Bij de Oldenzaalseweg en de Hilbertweg moet de openheid behouden blijven of versterkt worden. Beplanting mag daar in beide gevallen niet zorgen voor een verdichting.

3.2 Rood voor rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 850 m2 landschap ontsierende



Oldenzaalseweg. Links: natuurlijke laag. De locatie is omschreven als : “beekdalen”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Locatie is omschreven als “essenlandschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Ootmarsumsedijk (rood) en Hilbertweg (groen). Links: natuurlijke laag. Rood is omschreven als : “dekzandvlakte en ruggen”, Groen als “beekdalen”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Rood is omschreven als “Essenlandschap”, groen als “heideontginning”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

opstallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen. Zo moet een wijziging bestemmingsplan worden doorlopen en moet een rood voor rood overeenkomst worden getekend. Daarmee is er zekerheid dat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt. Daarnaast moeten deelnemende erven landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door BJZ.nu opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

Totaal wordt er circa 1.116 m² gesloopt. Daarvan wordt 405 m² aan de Oldenzaalseweg 84 gesloopt en 711 m² aan de Hilbertweg. Met de oppervlakte kan een (extra) woning worden gerealiseerd aan de Ootmarsumsedijk. Aan de Oldenzaalseweg kan men naast de reeds bestaande 150 m² bijgebouw nog 100 m² bijbouwen. Aan de Hilbertweg kan men dan 150 m² terug bouwen. Los van het feit dat elke woning een bijgebouw moet hebben, zijn de bijgebouwen ook nodig om te spreken van een erfensemble. Zeker aan de Oldenzaalseweg zijn één of meerdere bijgebouwen belangrijk om te kunnen spreken van een erf.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hanteren, 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 ontwikkeling aan de Ootmarsumsedijk heeft gevolgen voor een bestaand casco element.

Als naar historische kaarten gekeken wordt dan liep van vroeger uit het landschapselement langs het erf aan de Ootmarsumsedijk in een rechte lijn en niet met een 'haakje' achter het erf langs. Het gaat om erfbeplanting met zeer matige kwaliteit. Redelijkerwijs mag er vanuit gegaan worden dat het 'haakje' aan de houtopstand niet op de cascokaart had moeten staan. De rechte lijn langs het erf wordt nu weer gerealiseerd. De nieuwe aanplant geeft winst in kwaliteit, biodiversiteit en landschap.

Bij de Hilbertweg is sprake van een functionele beplanting. Deze beplanting is echter niet opgenomen in het beleid. Een deel van de beplanting komt in relatie met het nieuwe plan te vervallen, maar als aangegeven zonder gevolgen voor het casco beleid.

Aan de Oldenzaalseweg is weliswaar sprake van casco elementen, maar deze worden niet aangepast of verwijderd. Er zijn daarom geen gevolgen voor het beleid.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Links: met rood de Ootmarsumsedijk, met groen de Hilbertweg. Rechts: de Oldenzaalseweg. Met roze is bestaand bos of natuur weergegeven, met blauw cascoelementen. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie Ootmarsumsedijk

Aan de Ootmarsumsedijk is sprake van een (burger)woning (A op tekening) en wat opstallen of overkappingen. De woning is georiënteerd op de Ootmarsumsedijk. Via de rood voor rood regeling is het voornemen om een extra woning te realiseren op dit perceel. De initiatiefnemer heeft daarvoor 850 m² slooppeters gevonden. Bij de bepaling van de positie van de woning is goed gekeken naar het erf en het landschap. In het verleden is de kavel aangeplant met diverse landschapselementen om oorspronkelijke kleinschaligheid weer te herstellen. Bij het ontwerp van de toenmalige landschapsarchitect is goed gekeken naar de verhoudingen en de doorzichten.

Belangrijk is de afstand van het erf tot de Hilbertweg, maar ook het doorzicht vanaf de Hilbertweg achterlangs het erf aan de Ootmarsumsedijk richting 'De Benneker'. Om de kernwaarden te respecteren en te behouden dient het erf uit te breiden richting de noordzijde, parallel aan de straat en in eenzelfde lengterichting als de bestaande woning. Een ander voordeel is dat met een uitbreiding richting noord niet de bestaande tuin / hoogstamfruitboomgaard hoeft te wijken.

Het centrum van het erf komt, als wel vaker gebruikelijk in de ontginningslandschappen, meer naast de woning te liggen. De woning blijft dan het hoofdgebouw, waarbij de nieuwe woning (C) en bijgebouwen (B en D) rondom het centrum zijn gelegen. De typering van de woning moet dan ook aansluiten bij de schuurgedachte. Om het centrum te versterken wordt er één oprit aangelegd waarna de bezoeker naar de beide woningen kan rijden. Het centrum wordt verhard (F) en aangekleed met de aanplant van nieuwe bomen (L) om op termijn een karakteristieke waarde te verkrijgen.

Het bestaande casco element (H) wordt niet verplaatst, maar ten dele versterkt en verlengd. Het element is in de huidige situatie aangelegd ter inpassing van het voormalige erf en vervuld deze functie in de nieuwe situatie opnieuw. Omdat de soortkeuze en het beheer in de huidige situatie ongelukkig is, wordt de gehele houtsingel geveld en volledig nieuw weer aangeplant.

Maatregelen:

- Vellen van bestaande beeldbepalende bomen. Een eik moet geveld worden vanwege zijn vitaliteit, een linde om functionele redenen.

- Het volledig vellen van de houtsingel (H/O) en aanplant met nieuw inheems assortiment (350 stuks bosplantsoen en 3 bomen). De maatvoering voor het bosplantsoen bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters) en de voor de bomen 12-14 (stamomtrek in centimeters). De omvang van het element neemt van 350 m² met 100 m² toe naar 450 m².

- Aan te planten beeldbepalende bomen te midden van het erf (L) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 2 bomen.

- Aan te planten beeldbepalende boom (Q) aan het einde van de houtsingel (H) in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) om de houtsingel visueel door te zetten.

Met bovengenoemde voldoet de locatie aan de gestelde eisen.



- A: Bestaande woning.
- B: In toekomst (mogelijkheid) te vergroten bijgebouw.
- C: Nieuw te bouwen woning op basis van rood voor rood.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw bij nieuwe woning.
- E: Te slopen opstellen (oranje contouren).
- F: Te vellen eik vanwege vitaliteit en te vellen linde vanwege aanleg één inrit.
- G: Erfverharding. Het erf wordt ontsloten door één centraal breed inrit.
- H: De bestaande houtsingel wordt volledig geveld. De basis is niet goed om aan te sluiten of te versterken. De soortkeuze is te eentonig of door de jaren hebben soorten elkaar verdrongen. De houtsingel wordt daarom volledig nieuw aangeplant (nieuwe omvang 450 m², huidige omvang 350 m²). Er worden 350 stuks bosplantsoen aangeplant met hazelaar, lijsterbes, meidoorn, Gelderse roos, kardinaalsmuts, inlandse vogelkers en veldesdoorn in een gelijke verhouding. De aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) in een driehoeksverband. Ter aanvulling worden 3 boomvormers aangeplant. Soort eik of linde in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- I: Bestaande hagen.
- J: Gazon/gras/tuin.
- K: Bestaande fruitboomgaard.
- L: Nieuw aan te planten beeldbepalende solitaire bomen te midden van het erf. Soort eik of linde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- M: Bestaande houtopstanden.
- N: Weiland.
- O: Te vellen houtsingel (Casco element). Vellen vanwege ontbreken functie houtopstand, sortiment en verbinding met het achterliggende landschap.
- P: (Open) verbinding houden met landschap.
- Q: Aan te planten beeldbepalende boom. De boom moet solitair uitgroeien en staat daarom net buiten de houtsingel. De boom zorgt daarmee voor een visuele verbinding met de bestaande houtsingel aan de zuidwest zijde (element R). De soort is linde of walnoot in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- R: Bestaande houtsingel.

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

Nieuwe situatie Oldenzaalseweg

Aan de Oldenzaalseweg 84 wordt een voormalige veestal gesloopt ten behoeve van de rood voor rood regeling. Los daarvan is de familie bezig met de ontwikkeling van het verbouwen van de bestaande woning naar een situatie met woning en inwoning. Om een volledig beeld te verkrijgen is daarom gekeken naar de sloop in het kader van de rood voor rood regeling, naar de verbouw van de woning, maar ook naar de sloop en nieuwbouw van bijgebouwen.

De huidige woning is ook het hoofdgebouw op het erf. Het is echter bijzonder klein en daarnaast is de positie ten opzichte van het erf wat ongelukkig. Naar alle waarschijnlijkheid heeft de oorspronkelijke boerderij wat centraler gelegen. Slopen is echter kapitaalvernietiging en daarom heeft Building Design Architectuur een woning met inwoning ontworpen met een buitengewoon landelijk karakter. De woning (A op tekening) mag totaal 1000 m³ inhoud hebben, maar door het ontwerp neemt de uitbreiding de taak van het hoofdgebouw over. Niet gebruikelijk is dat op een erf een (bij)gebouw voor het hoofdgebouw is gepositioneerd. Echter, in enkele gevallen kwam het voor als er een gebrek aan ruimte was.

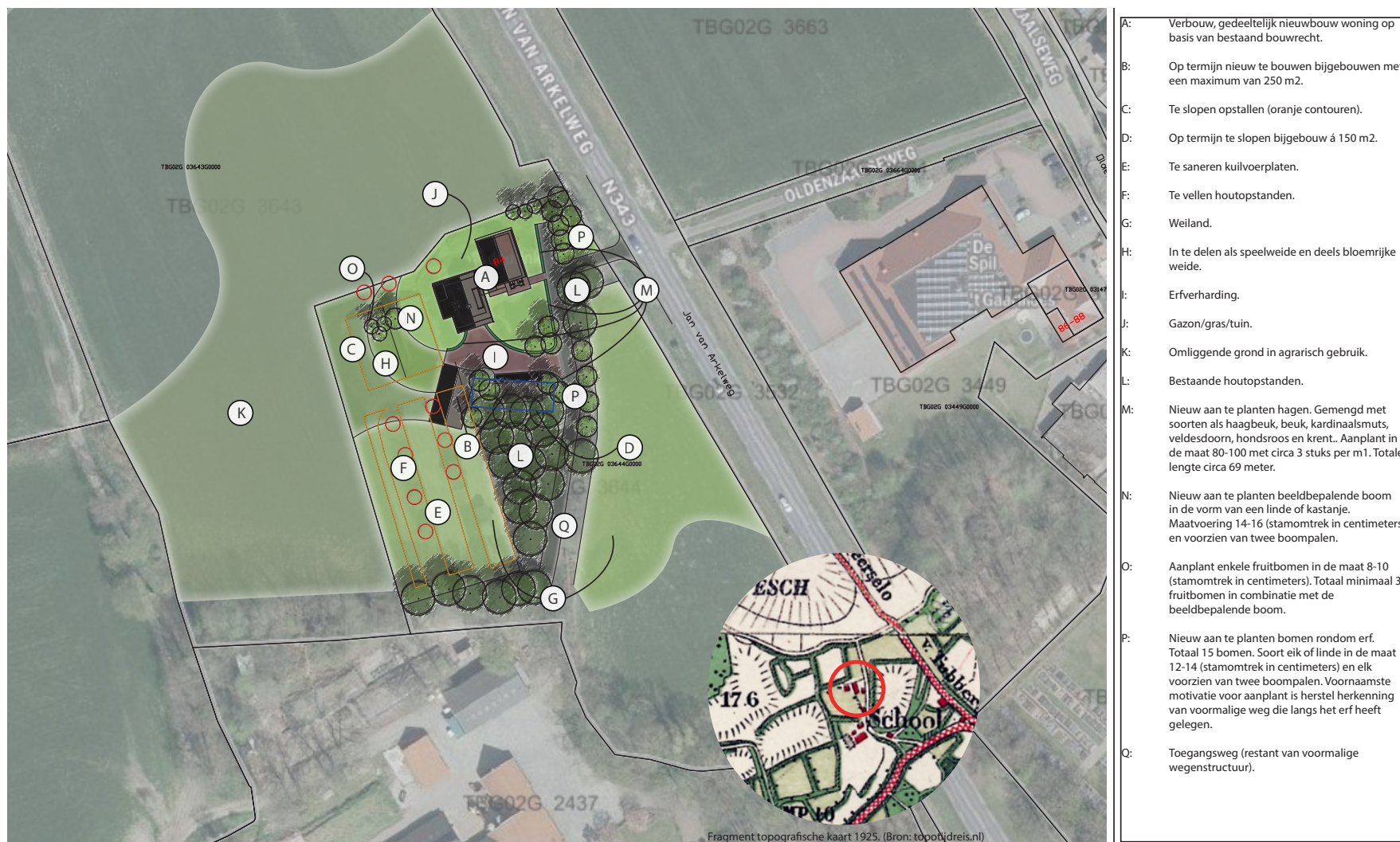
Ten zuiden van de woning is het voornemen om de bestaande kapschuur (D) te slopen en deze in te ruilen voor twee bijgebouwen (B). Belangrijk is om een erfensemble te verkrijgen, maar voorkomen moet worden dat het (erf) bos (L) moet wijken. Door de positionering van de bijgebouwen wordt het erf op een prachtige wijze omsloten door bijgebouwen. Er zijn geen opties om ten westen van het erfensemble te bouwen in verband met de openheid. Ten oosten van de weg is evenwel geen optie door de ligging van de provinciale weg. Dan is het, in dit geval, goed te motiveren om voor deze oplossing

te kiezen waarbij een deel van de woning voor het hoofdgebouw staat. Belangrijk is dat er aandacht wordt gevestigd op het vormen van een achtererf. Veel verharding (I) met duidelijke verbindingen met het hoofdgebouw en de schuren. Rondom worden nieuwe hagen en bomen aangeplant ter inpassing van de nieuwe situatie. De kwaliteitswinst wordt met name behaald door sloop van de schuur (C) en de kuilvoerplaten (E).

Maatregelen:

- Slopen van voormalige agrarische opstal (C) en de kuilvoerplaten (E).
- Nieuw aan te planten hagen met gemengd assortiment (wilde boerenhaag) onder andere met kardinaalsmuts, veldesdoorn en hondsroos. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) over 69 meter lengte.
- Aan te planten beeldbepalende boom (N) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters).
- Aan te planten fruitbomen (O) in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters). Tenminste 3 bomen.
- Aan te planten beeldbepalende bomen (P) in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Totaal 15 bomen.

Met bovengenoemde voldoet de locatie aan de gestelde eisen.



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

Nieuwe situatie Hilbertweg

Aan de Hilbertweg is de woning zoals gebruikelijk op de weg georiënteerd. De schuur is daarentegen in het verleden volgens kadastraal eigendom gebouwd. Via de rood voor rood regeling wordt de schuur gesloopt en ontstaat de kans om het nieuwe bijgebouw ook te oriënteren op de Hilbertweg. Ook de verharding wordt aangepast aan de nieuwe situatie. Grote delen van het erf kunnen behouden blijven. Met name de bomen aan de voorzijde van het erf vormen een robuust en dus belangrijk element.

Wel is geconstateerd dat de huidige houtsingel een functioneel karakter heeft. Het is destijds aangelegd voor de inpassing van de schuur en volgt daarnaast een kadastrale lijn waardoor de houtsingel ongelukkig in dit landschap staat. Doorgaans werden erven haaks op de weg gebouwd en daarmee was ook vaak de beplanting haaks georiënteerd. Er is daarom voorgesteld om de beplanting veel compacter te maken en daarmee een groot deel van de houtsingel te vellen. Daarmee verdwijnt het functionele karakter en bovendien wordt door de velling een bijdrage geleverd aan de versterking van het open karakter. Het is bovendien ook storend om de houtsingel te behouden. De schaalgrootte van het erf neemt immers af waarmee de verhouding niet meer in evenwicht zou zijn.

Maatregelen:

- Slopen van voormalige agrarische opstal (C).
- Vellen van de bestaande houtsingel met behoud van een enkele bomengroep (H/I).

Met voorgenoemde voldoet de locatie aan de gestelde eisen.

