

erfinrichtingsplan

saterslostraat 22 saasveld



Datum 6-10-2015
Bestand 1288-01-v2.docx

erfinrichtingsplan

saterslostraat 22 saasveld

In opdracht van

Familie Van 't Rood

Sloetsweg 56

Hengelo

Door

Buro Stad en Land b.v.

Meppel - Hardenberg

Telefoon

06 24 88 38 28

E-mail

info@burostadenland.nl

Internet

www.burostadenland.nl

Project

1245

Auteur

Wilfred Hilbers

Datum laatst gewijzigd

6-10-2015

Datum afdruk

6-10-2015

Aantal pagina's

17

Bestand

b:\projecten\1295 saterslostraat saasveld\1288-01-v2.docx

Controle

Herbert Oldehinkel

Datum controle

6-10-2015

In samenwerking met

Countus b.v.

de heer Ing. E.J.M. Zandbelt

Postbus 1

7475 AG Markelo

(0547) 36 83 68

Inhoud

1	AANLEIDING	1
2	SITUATIE EN HISTORIE	3
3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN DINKELLAND	6
3.1	TOTAALVISIE	6
3.2	LANDSCHAPPELIJK STREEFBEELD	7
3.3	STREEFBEELD	8
4	VISIE SITUERING ERF EN WONING	9
4.1	BEPLANTINGSLIJST	13
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

I Aanleiding

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen aan het perceel Saterslostraat 22 te Saasveld). De initiatiefnemer is een particulier met bouwplannen en heeft het perceel in eigendom.

Het plan is om alle gebouwen op deze locatie te slopen. Dit betreft een woonboerderij en drie bedrijfsgebouwen. Op deze locatie wordt een nieuw woonhuis, een nieuwe grote paardenstal met opslagruimte en een trainingshal, een nieuwe kleine paardenstal, een werktuigenberging en een spoel-



Afbeelding 1 Situatie

plaats gebouwd. Alle gebouwen krijgen een karakteristieke uitstraling. Hierbij blijft het een agrarisch bedrijf, een paarden(op)fok- en trainingsbedrijf.

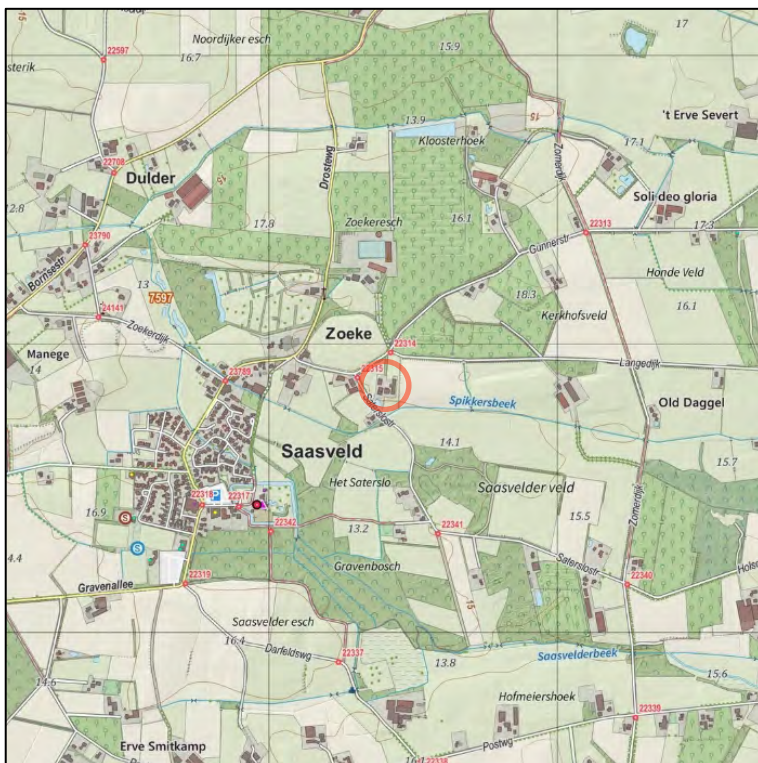
Het plan kan mogelijk worden gemaakt op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt, en mits (ge-

meentelijke) kernkwaliteiten niet worden aangetast

en het perceel landschappelijk wordt ingepast. Het Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland (maart 2008) geldt als toetsingskader, geeft

bouwstenen en criteria voor landschappelijk verantwoorde ontwikkelingen en is de basis geweest voor uitwerking van dit plan.

Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de nieuwbouw van bedrijven en woningen uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde erfinrichtingsplan.



Afbeelding 2 Topografische situatie (OpenTopo.nl)

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van het landelijke erf, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk. De (nieuwe) bebouwing met erf zal ruimtelijk worden ingepast zodat deze zal aansluiten bij de randbebouwing in de omgeving en de landschappelijke structuren en groene omgeving. Deze uitwerking bestaat uit een overzichtstekening voor de locatie

Buro Stad en Land b.v. – erfinrichtingsplan - 6-10-2015

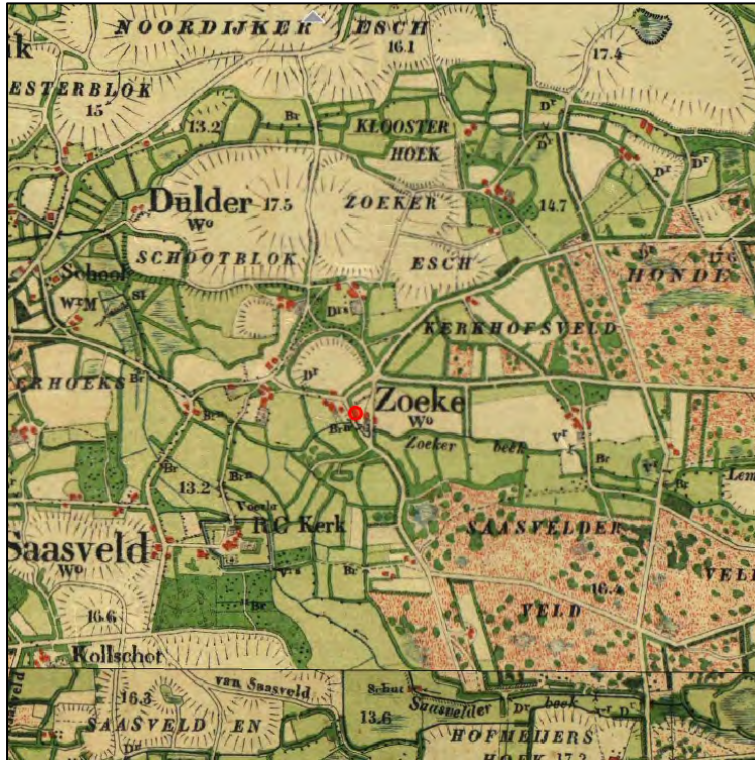
waaruit blijkt hoe de huidige situatie en de ontwikkeling aansluiten op het landschap. Hierbij wordt duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na realisatie van de ontwikkeling. Een planbeschrijving met onderbouwing en beplantingslijst is in de vorm van deze rapportage opgesteld.

Buro Stad en Land b.v. heeft dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarbij nadrukkelijk aandacht is geweest voor:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap en omgeving
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en struiken op het erf en dergelijke)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk

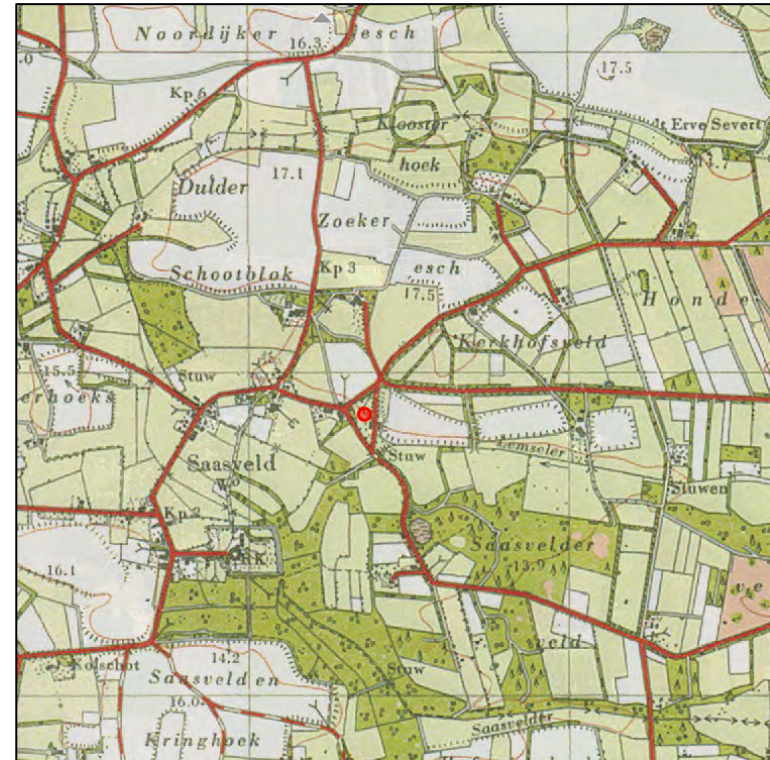
2 Situatie en historie

De ontwikkellocatie is gelegen in het gebied dat bekend staat als buurtschap 'Zoeke', aan de noordoostzijde van Saasveld.



Figuur 1 Topografie 1900

Het gebied rond Zoeke is rond 1900 een volledig functionerend essenlandschap.



Figuur 2 Kaartbeeld ca. 1950

De Zoeker Esch vormde samen met Schootblok een van de grotere essen rondom Zoeke. Op de es verbouwden boeren rogge, gerst, haver en aardappelen. Elke boer had zijn eigen stukje land op de es. Rondom de es liggen houtwallen, zodat dieren buiten de es werden gehouden. Rondom de es liepen zandpaden die naar de dorpen liepen. Op de kaart van 1900 is dat landschappelijk terug te vinden. De Zoekerbeek loopt straks langs de zuidzijde van de ontwikkellocatie. In 1950 is deze reeds gekanaliseerd en wordt het

water middels stuwen beheerst (Lemselerbeek). Een aantal houtwallen is dan al wel verdwenen, maar de hoofdstructuur is nog aanwezig.



Afbeelding 3 Luchtfoto 2014 Atlas van Overijssel

In de loop der jaren zijn meer houtwallen verdwenen. Vooral langs wegen zijn nog opgaande groenstructuren aanwezig. Verder valt op dat naar verhouding de hoeveelheid bos en bosjes is toegenomen. De essen zijn bijna allemaal omgevormd tot boomkwekerijen, met name ten behoeve van de co-

niferenteelt, andere essen zijn omgevormd tot grasland waardoor de landschappelijke diversiteit in het gebied is afgenomen.

Het perceel Saterslostraat 22 heeft haar karakteristiek behouden. Het driehoekige kavel is met name aan de oostzijde extra sterk landschappelijk verankerd door een zware beplanting. Momenteel wordt het geheel als één kavel beschouwd (eigendom). Duidelijk blijkt dat oorspronkelijk het kavel werd doorsneden met een doorgaande weg. Deze weg vormt nu de ontsluiting van het kavel, zowel aan noord- als zuidzijde. Mooi is het te zien dat de ontsluiting nog steeds het karakter van de oorspronkelijke weg uitstraalt, met name door de boomstructuren langs het pad. Ook aan de andere twee wegen om het kavel is veel opgaande beplanting (zomereik en sporadisch ruwe berk) aanwezig, houtwallen rondom kennen soorten als hazelaar, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, hondsroos en vlier.





Van de huidige, te slopen bebouwing is de architectuur is functioneel, eenvoudig en doelmatig. Gebouwen zijn met name door de sterke landschappelijke inbedding weinig aanwezig, ondanks een aanzienlijk volume.

3 Landschapsonwikkelingsplan Dinkelland

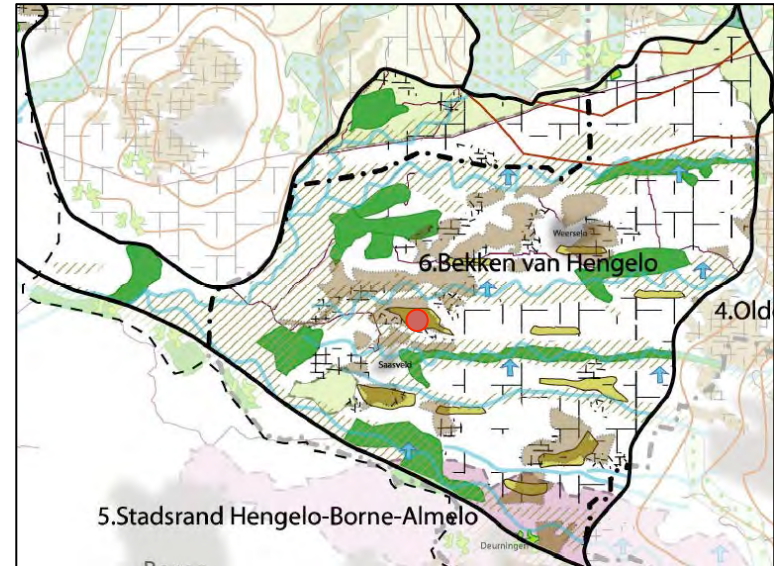
Het Landschapsonwikkelingsplan geeft een heldere en concrete visie op het landschap in de gemeente Dinkelland en geeft invulling aan hoe in Dinkelland de kernkwaliteiten van het landschap, waardevolle elementen en cultuurhistorische waarden van het landschap kunnen worden behouden, beschermd en hersteld.

Hoofddoel van het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. De voornemens in het LOP moeten in vervolprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- een gezamenlijke aanpak;
- stellen van landschappelijke randvoorwaarden ten aanzien van ontwikkelingen, die mogelijk zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan buitengebied. Deze ontwikkelingen moeten in balans zijn met de reeds bestaande agrarische functies in het gebied en geen beperking vormen voor deze agrarische functies.

3.1 Totaalvisie

Saasveld is gelegen in deelgebied Bekken van Hengelo.



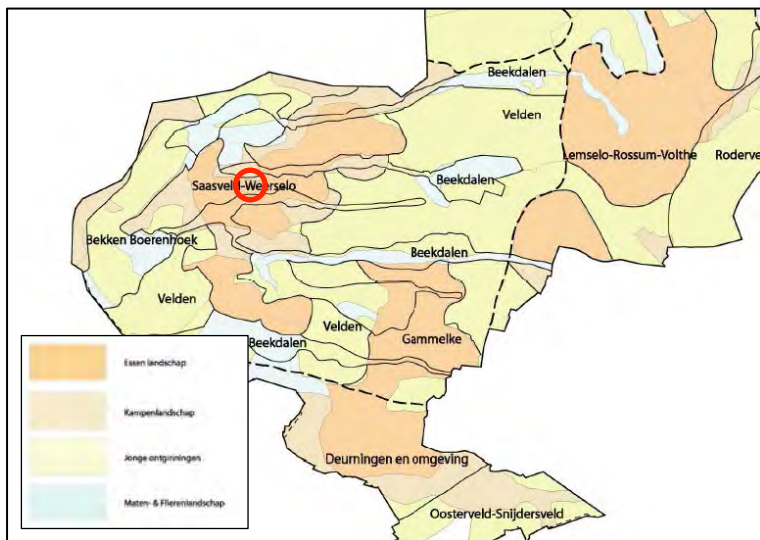
Afbeelding 4 Bekken van Hengelo

Bekken van Hengelo

Herstel van de beken, de beekdalen en de beekdalranden vragen speciale aandacht vanwege de hoge hydro-ecologische potenties, zoals kwelrijke situaties, sterke gradiënten, aangrenzende natuurgebieden en kleinschalige afwisseling van kwelgebieden (beken) en infiltratiegebieden. Het toekomstbeeld is een landschap met houtwallen, singels en extensieve graslanden langs de beken. Dit vraagt om aangepast (agrarisch) gebruik van de gronden langs de beekdalen. Op de hogere dekzandruggen tussen de oost-westgerichte beekdalen is ruimte voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw. De verschillen tussen dekzandruggen en beekdalen zijn versterkt en de lengterichting in het landschap is benadrukt. Bij het oude cultuurlandschap rond Saasveld, Gammelke en Weerselo staat behoud en herstel

van de landschapswaarden voorop, zoals de ensembles van grote open essen en kampen, de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen en kampen.

3.2 Landschappelijk streefbeeld



Afbeelding 5 Fragment uit kaart Landschapstypen

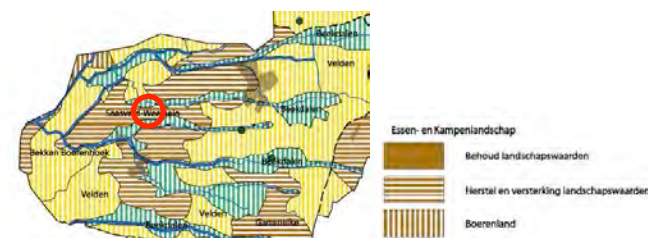
Essen- en kampenlandschap

Landschappelijk streefbeeld

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl. Hier worden kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen gestimuleerd.

Buro Stad en Land b.v. – erfinrichtingsplan - 6-10-2015

Rond de kransessen en rond grote escomplexen vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn compact met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Voorbeelden vormen onder andere de randen van grote oude escomplexen bij Ootmarsum, Lemselo- Rossum-Volthe, Saasveld-Weerselo en Gammelke.

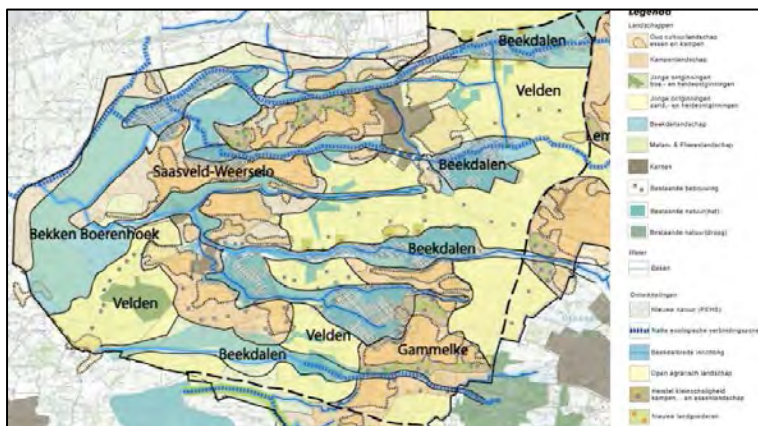


Afbeelding 6 Ontwikkelingsrichtingen

De gewenste ontwikkelingsrichting betreft hier herstel en versterking van landschapswaarden in het Essen- en Kampenlandschap.

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten. Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is. Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

3.3 Streefbeeld



Afbeelding 7 Fragment uit kaart Streefbeeld

Het plangebied is aangemerkt als Kampenlandschap.

Het toekomstbeeld is een agrarisch cultuurlandschap. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen zijn als één geheel behouden en versterkt. De essen en kampen kennen een agrarisch gebruik. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven. Binnen de kleinschalige randen van de essen en kampen is ruimte voor kleinschalige, bescheiden ontwikkelingen van onder andere de woonfunctie, de dag- en verblijfsrecreatieve functie. Gestreefd wordt naar eigentijdse compacte erf-ensembles die voortbouwen op de identiteit van het Twentse erf en die met elkaar verweven zijn door een netwerk van routes en beplantingen.

Aandachtspunten en kansen, met inachtneming van vigerend beleid

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden. Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen.

4 Visie situering erf en woning

De initiatiefnemers willen de huidige situatie ontwikkelen/omvormen tot eigen woonsituatie met een paardenhouderij.

De initiatiefnemer is van plan om alle gebouwen op deze locatie te slopen. Dit betreft een woonboerderij en drie bedrijfsgebouwen. Op deze locatie wordt een nieuw woonhuis, een nieuwe grote paardenstal met opslagruimte en een trainingshal, een nieuwe kleine paardenstal, een werktuigenberging en een spoelplaats gebouwd. Alle gebouwen krijgen een karakteristieke uitstraling. Hierbij blijft het een agrarisch bedrijf, een paarden(op)fok- en trainingsbedrijf.



Figuur 3 Huidige situatie

De huidige locatie vormt een erf met woning en agrarische opstallen. De kwaliteit van huidige opstallen (woning, schuur en varkensstallen) is beperkt. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties

tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein. Voorop staat dat bij sloop en nieuwbouw geen (tot weinig) structuurbepalende landschapselementen worden verwijderd, de huidige landschappelijke kwaliteit moet worden behouden en zo mogelijk versterkt.

Het erf wordt aan de noordzijde ontsloten via de Gunnerstraat. Alle gebouwen staan in de huidige situatie bijna met de nokrichting parallel aan elkaar (functioneel). Het bouwblok is compact en gesloten. Ruimtelijk wordt het terrein begrensd door bos, bossages en houtwallen. Aan de zuidzijde opent het terrein zich.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van het landschap worden gevormd door diversiteit in richtingen, diversiteit in architectuur en een relatief gesloten tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig ingepast.



Figuur 4 Erfinrichtingsplan (zie ook bijlage)

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de enigszins geslotenheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is ingetogen. In de directe omgeving is veel massa aanwezig, overeenkomstig de landschapskenmerken.

Om gebouwen als ruimtelijke eenheid te laten ervaren, worden erfgrenzen relatief open gehouden (zicht onder bomen door). Hiermee wordt tevens de visuele invloed op en vanuit de omgeving gerealiseerd. De huidige houtwallen als duidelijk kenmerk van het essenlandschap (begrenzing), aan de zijde hebben een aanzienlijke kwaliteit en zijn behoudenswaardig. De houtopstand

aan zuidzijde van de stal zou deels moeten worden vrijgesteld om zicht op het perceel en de stallen te vergroten. De bestaande houtsingel aan de oostzijde kan worden versterkt door aan de zuidzijde (langs de beek) een deel nieuw aan te planten.

Het toekomstige gebruik bepaalt in belangrijke mate mede de inrichting. De bewoning, het houden van paarden, de manege, het gebruik van aanliggende weiden voor paarden, de paardenbak, en situering van overige opstallen vraagt enerzijds een compacte setting van gebouwen, anderzijds is juist ruimtelijke scheiding van belang (overlast, privacy etc). Voorkomen moet worden dat een te grote diversiteit in bouwvormen ontstaat. Daarnaast vormt het gebruik de basis voor de wens het terrein zichtbaar te maken. De functies (paarden) vragen om een zekere openheid. Van het erf moet een aantrekkelijke werking uitgaan. Het erf moet uitnodigend zijn voor gebruikers. Tevens is het van belang de ontsluiting op dusdanige wijze te voorzien dat een logische routing van en naar, maar ook over het erf ontstaat.

De ontwikkeling is niet gebiedseigen (karakteristiek voor het landschapstype), maar heeft, gelet op de agrarische functie weinig impact op de omgeving. De geslotenheid en vooral massa van het huidige bouwblok wordt omgezet naar een meer open structuur, zonder dat daarbij het totale oppervlak toeneemt.

Het woonerf krijgt aan de landschappelijke zijde een groen kader in de vorm van een meidoornhaag, hierdoor blijft zonder verstoring ruimte voor een privétuin. De kapschuur vormt een fraaie geleiding van de (grote) instructie- en trainingshal met stallen naar de omgeving. Bewust is er voor gekozen de gebouwen met de noklijn ten opzichte van elkaar meer te verdraaien, hetgeen beter aansluit bij de karakteristiek van het esdorpenlandschap.

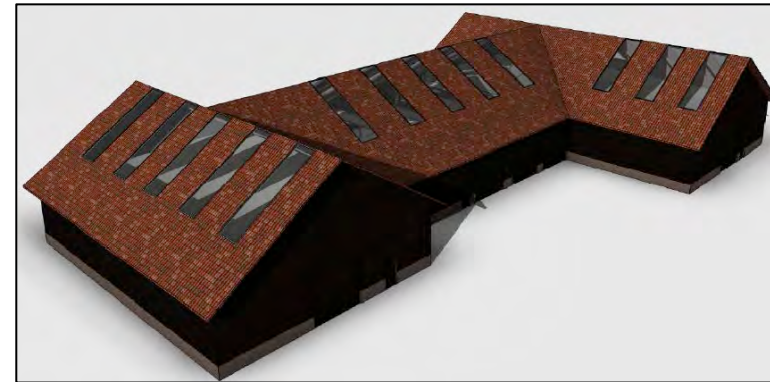
Van wezenlijk belang is het het totaal aan opstallen een eenheid te laten vormen in architectuur, materialisering (natuurlijk, ingetogen) en bouwstijl. Het totale erfensemble moet zich als het ware als één familie presenteren, al zullen verschillen, gelet op de diversiteit aan functies blijven. Hoofdgebouwen mogen zich voornamer presenteren, bijgebouwen dienen architectonisch ondergeschikt te zijn aan hoofdgebouwen waarbij de materialisering zal moeten bestaan materialen in natuurlijke kleurstelling en deels uitgevoerd in hout (bijv. gepotdekseld).

De situering van de gebouwen (gebouwen zijn met de nokrichting gedraaid t.o.v. elkaar geplaatst) vraagt om een eenduidige groenstructuur. Het geheel aan bouwvormen wordt ruimtelijk met elkaar verbonden door met name eiken. Als het ware ontstaat een eikengarde als geriefhout en vormt het het ruimtelijk kader.

Veel aandacht moet hier zijn voor het gebruik van rasters en hekwerken. Linten moeten worden beperkt en/of hekwerken moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd in hout en/of donkere kleurstelling.



Figuur 5 Opvallende kleuren in rasters, hekken en linten beperken



Figuur 6 Instructiehal

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal).
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is voorzien in een passende architectuur (nader uitgewerkt door architect).
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Te felle of contrasterende kleuren moeten niet worden toegestaan.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. (donkere tinten, niet glimmend)
- Verhardingen klassiek, gebakken klinker, aardetinten

Inspanning landschap

- Realisatie /behoud zichtlijnen van en naar erfensemble en versterking structuur van het (omliggende) landschap
- De gebouwen zijn solitair gepositioneerd in het landschap, maar ruimtelijk een eenheid vormend
- Aanplant streekeigen groen voor- en achtererf
- Exoten worden verwijderd (laurierkers en coniferen)
- Uitgegroeide houtsingels dunnen/terugzetten
- Landschappelijke haag rondom privétuin



Figuur 7 Voorstel kleine paardenstal

4.1 Beplantingslijst

	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	1	Tilia tomentosa	Zilverlinde	2 boompalen + 2 maaischadepalen	14-16
Haag (63 m1)	630	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	63 m, 2 rijen, 20 cm h.o.h. driehoeksverband	60-80
Houtsingel (275 m2)	55	20% Quercus robur	Zomereik	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80
	27	10% Betula pendula	Ruwe berk	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80
	55	20% Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80
	55	20% Prunus spinosa	Sleedoorn	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80
	27	10% Rhamnus frangula	Vuilboom	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80
	14	5% Ilex aquifolium	Scherpe hult	solitair	100-125
	14	5% Corylus avellana	Hazelaar	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80
	14	5% Rosa canina	Hondsroos	in randen als solitair	A-kwal.
	14	5% Alnus glutinosa	Zwarte els	in groepen 3-5 1/m2 driehoeksverband	60-80

Bijlage ERFINRICHTINGSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING PAARDENHOUDERIJ

486



Saterlostraat

KAPSCHUUR

1195

37

1468

NIEUW AAN TE PLANTEN
ZILVERLINDE

NIEUW AAN TE PLANTEN
MEIDOORNHAAG

EXOTEN VERWIJDEREN

WONING

37 TRAF

342

344

35A

346

Langedijk

RIJBAK

STAPMOLEN

PADOCK'S

MESTPLAATS

PAARDENSTALLEN

WASPLAATS

BESTAANDE HOUTSINGEL
BEHOUDEN

INSTRUCTIE- EN TRAININGSHAL
PAARDENSTALLEN

ZOMEREIKEN VRIJSTELLEN VAN
ONDERBEPLANTING

EXOTEN VERWIJDEREN

NIEUW AAN TE PLANTEN HOUTSINGEL



Formaat
A3
Schaal
1 : 1000

Datum
september 2015
Door
H.J.E. Oldehinkel

Saterslostraat 22 Saasveld

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 24 88 38 28

