

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Twelweg 11 - Ekelhofsveldweg 6

Tubbergen, 2 april 2021 - definitief



Project: Rood voor Rood Locatie: Twelweg - Ekelhofsveldweg

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling diverse locaties (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Twelweg - Ekelhofsveldweg

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Twelweg 11 - Ekelhofsveldweg 6

Opgesteld: 30 maart 2020, Tubbergen

Gewijzigd: 2 april 2021

Status: Definitief

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B.H. algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Het plan - Twelweg	20
6.	Het plan - Ekelhofsveldweg	22





1. Aanleiding

De aanvrager woont aan de Twelweg 11 in Volthe/Rossum. Ter plaatse is sprake van een gestaakt agrarisch bedrijf met enkele schuren en een woning. De schuren hebben geen functie meer en raken langzaam in verval. De familie is daarom voornemens om de schuren te slopen om vervolgens via de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren. Aan de Twelweg staat 540 m² aan landschap ontsierende schuren. Daarmee kan echter niet worden voldaan aan de sloopverplichting van 850 m².

De familie heeft daarom een nabij gelegen erf benaderd aan de Ekelhofsveldweg 6. In plaats van de aanvullende 310 m² is er bij dit erf sprake van 1245 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing. Op de slooplocatie aan de Ekelhofsveldweg blijft een gedeelte van de bebouwing staan. De eigenaar is deze schuren nodig voor opslag. Onder meer is er sprake van de diverse auto's die worden verzameld door de eigenaar.

Op basis van de totale slooppoppervlakte kan een tweede woning worden gerealiseerd. De aanvrager heeft daarom gezocht naar een samenwerking, maar deze nog niet gevonden. Er is besloten om gebruik te maken van een sloopvoucher. Van de beschikbare 1245 m² te slopen oppervlakte wordt dan 1160 m² ingezet voor de rood voor rood regeling. Er blijven 85 m² sloopmeters over. In een verhouding van 1:2 worden de overige sloopmeters beschikbaar gesteld voor de bouw van een klein bijgebouw aan de Ekelhofsveldweg 6. Een bijgebouw van maximaal 42 m² in de vorm van een hootmijt voor het houden van wat kleinvee. De uiteindelijke situatie is afgestemd met de gemeente Dinkelland.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie sloop (rood), locatie te bouwen woning (geel). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie Twelweg en Ekelhofsveldweg (rode contour). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. De locatie aan de Twelweg is gelegen in een landschap met dekzandvlakten nabij beekdalgebieden. Er is sprake van enige hoogteverschillen. Hoogteverschillen zijn vaak minder herkenbaar geworden of verdwenen door de moderne landbouw. De Ekelhofsveldweg ligt midden in een dekzandvlakte. Van hoogteverschillen is geen sprake.

Oude kampenlandschap / Jonge heideontginning

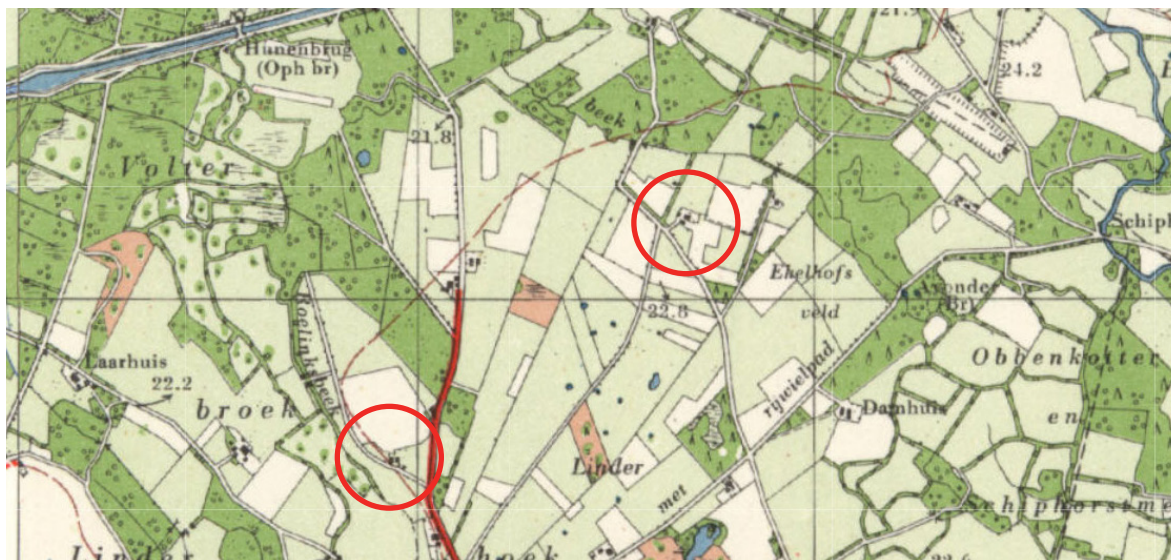
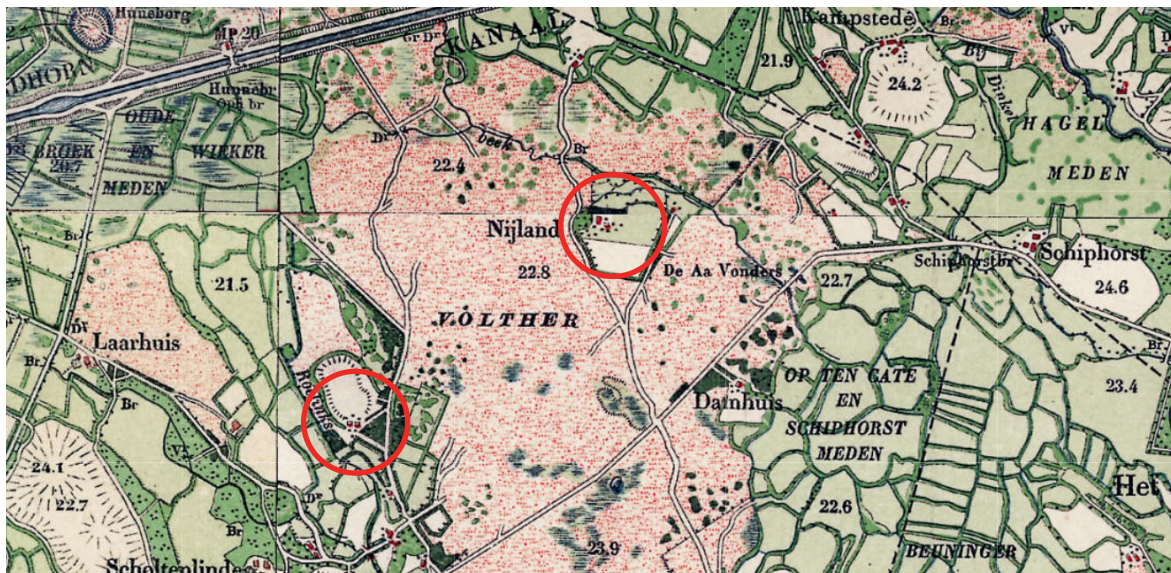
De Twelweg is gelegen in het oude kampenlandschap op de overgang naar de heideontginning (voorheen "Volther Veld") waarin het erf aan de Ekelhofsveldweg is gelegen. Het erf aan de Twelweg was aanvankelijk gelegen in een zeer kleinschalig landschap direct naast een eenmanskamp. De Ekelhofsveldweg lag daarentegen aan de rand van een zeer open landschap en kende geen hoogteverschillen. Beide erven zijn al wel op kaarten van vóór 1900 zichtbaar. De boerderij aan de Ekelhofsveldweg heeft dan ook niet de karakteristieken van een ontginningsboerderij, maar die van een boerderij die meer past bij het essen- en kampenlandschap. Mogelijk was het erf aan de Ekelhofsveldweg hoger gelegen waardoor het aansluiting heeft gehad met het kampenlandschap.

Het landschap

Het landschap rondom de Twelweg is veranderd. Veel kleinschalige elementen zijn verdwenen en hebben voornamelijk plaats gemaakt voor bos richting de nattere gebieden. Ondanks de verandering van landschapselementen is er nog wel sprake van een herkenbaar landschap. Het erf aan de Ekelhofsveldweg lag al grotendeels in de openheid, maar is door het verdwijnen van de laatste landschapselementen volledig in de openheid komen te liggen.

Nieuwe elementen

In alle gevallen is er sprake van erven die solitair in het landschap zijn komen te liggen. Zij hebben geen verbinding (meer) met omliggende landschapsstructuren. Bij de inpassing van de erven zijn er voldoende mogelijkheden om de erven te versterken, maar er zijn geen kansen om aan te sluiten bij omliggende landschapsstructuren. De erfinrichtingsplannen moeten rekening houden met het versterken van de individuele erfstructuur.



Verandering landschap rondom twelweg (links) en Ekelhofs veldweg (rechts) rond 1910 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf aan de Twelweg (D) is aan een kamp gelegen. Voorheen moet de oorspronkelijke boerderij nagenoeg op de gelijke locatie als de huidige woning (A) hebben gestaan. Het erf heeft zich na de bouw van de huidige woning vervolgens in zuidoostelijke richting uitgebreid onder meer met wat schuren (B). De zware beplanting op het erf (G) is het enige overblijfsel van een landschapsstructuur. Voorheen is dat een landschapsbos geweest. In de nieuwe situatie moet sprake zijn van een hecht erfensemble die min of meer de positie ten opzichte van de voormalige kamp accentueert. Het is nu behoorlijk geordend, maar de voorkeur is gelegen in een wat meer 'verstrooid' erf.

Het erf aan de Ekelhofsveldweg (F) heeft in de huidige situatie een wat bijzondere positionering. Het hoofdgebouw (A, woning) staat samen met de schuren (B/C) bijzonder in het landschap en lijkt niet georiënteerd te zijn op de Ekelhofsveldweg. Zeker in de heideontginningen toch wel erg gebruikelijk. Toch is de bebouwing van oorsprong wel degelijk op de weg georiënteerd geweest. Dat blijkt uit een topografisch beeld van voor 1900. Juist de bebouwing maakt het erf karakteristiek en de positionering is dan ook kenmerkend voor de regio. De later aangeplante laanbeplanting vanaf de (aangepaste) Ekelhofsveldweg heeft het beeld versterkt. Dat de initiatiefnemer de noordelijk gelegen varkensstal wil saneren is een absolute meerwaarde. De bebouwing aan de noord- en zuidzijde van het hoofdgebouw zou eigenlijk gespaard moeten blijven. De staat van de noordelijk gelegen stallen is echter dusdanig slecht, dat behouden geen optie is. Door het saneren van die gebouwen, maar behouden van de andere bebouwing (C) blijft het bestaande

karakteristieke beeld behouden. Het behouden van de zuid gelegen opstallen heeft ook als absolute meerwaarde dat de inmiddels zware laanbeplanting functioneel en esthetisch met erf blijft verbonden. Sloop van één of beide opstallen zou zorgen voor een onderbreking. Hetgeen komt het erf niet ten goede. Daarnaast zou sloop consequenties kunnen hebben voor behoud van de laan. De wortels van de bomen en de fundering van de gebouwen zijn naar verwachting één massa geworden die niet meer te scheiden is. In de nieuwe erfsituatie is het van belang dat de kern van het erfensemble blijft behouden. Er moet een verbinding blijven waarbij de karakteristiek behouden blijft, ondanks de nieuwe positionering van de Ekelhofsveldweg.



Erf Twelweg 11. (Bron: geo.overijssel.nl)



Foto vanaf Ekelhofsveldweg. (Bron: Hannink LV)



Erf Ekelhofsveldweg 6. (Bron: geo.overijssel.nl)



Erf Ekelhofsveldweg 6 voor 1900. (Bron: topotijdreis.nl)

3. 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 begrenzingsen 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 en de slooplocatie zijn aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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.



De locaties zijn aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag 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 hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is 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 ijsstijden, wind en water. De locaties liggen in gebieden die zijn aan te duiden als dekzandvlakten. Er is aan de Twelweg sprake van hoogteverschillen. De herkenbaarheid is door de jaren wat afgenomen, onder meer door de moderne landbouw. Het gebied rondom de Ekelhofsveldweg is nagenoeg egaal en kent geen hoogteverschillen. Als deze er al waren dan zijn deze verdwenen door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over

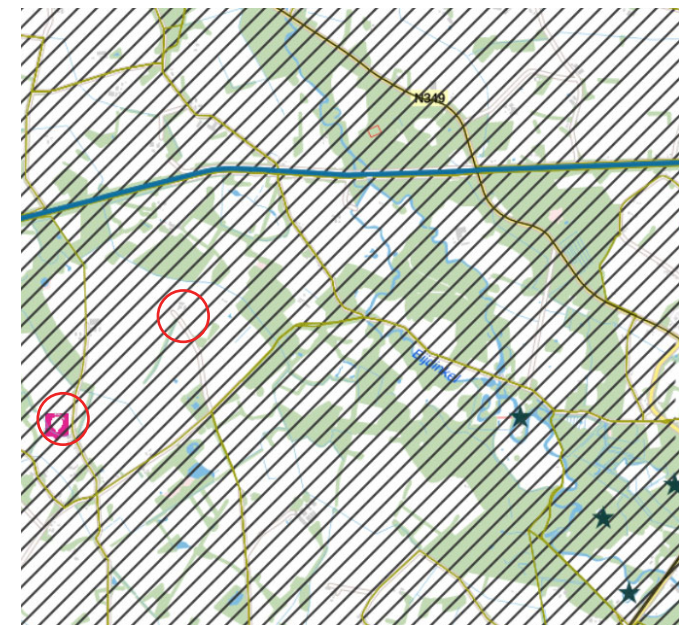
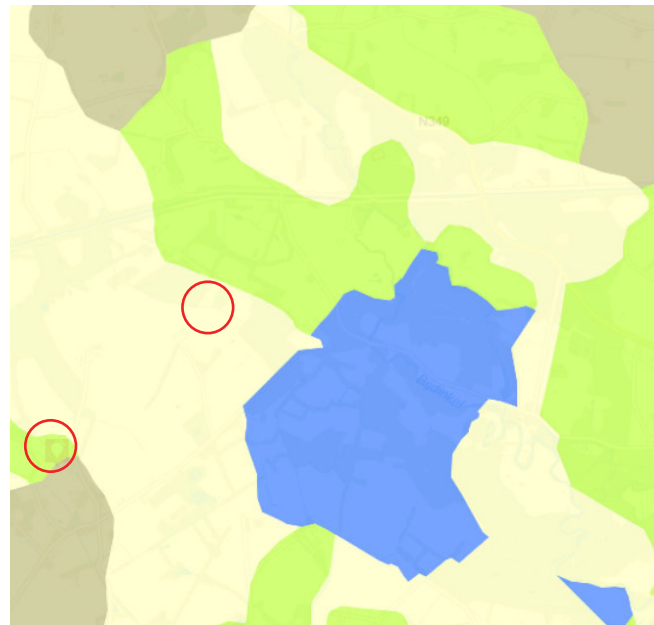
de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De jonge heideontginningen behoren tot de open landschappen. Voor de Ekelhofsveldweg geldt dat rondom sprake is van een hoge dynamiek met grote percelen. Aan de Twelweg is er sprake van een meer kleinschalig landschap en zijn er duidelijke restanten of patronen van het kampenlandschap waar te nemen. De percelen kennen daar een meer onregelmatig patroon en worden hier en daar nog begrensd door houtwallen en/of houtsingels. Bij de ontwikkelingen is het belangrijk dat het landschap zijn karakter behoudt en bestaande structuren (landschappelijke dragers) behouden blijven. Gelet op de geïsoleerde ligging van de erven is het niet meer mogelijk om 'aan te haken' op deze structuren.

Laag van de beleving

De locatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er wordt geen onnodig licht toegevoegd.

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 oppervlakte landschap



(Links) Natuurlijke laag; de locaties liggen in gebieden aangeduid als "dekzandvlakte en ruggen". (Midden) Laag van cultuurlandschap; de bouwlocaties zijn omschreven als "kampenlandschap", de slooplocatie is omschreven als "jonge heideontginning". (Rechts) Laag van de beleving; de locaties zijn aangeduid als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



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 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 Ad Fontem opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

Totaal wordt er 1785 m2 gesloopt. Daarvan wordt 540 m2 aan de Twelweg 11 gesloopt en 1245 m2 aan de Ekelhofsveldweg. Met de oppervlakte kan een (extra) woning worden gerealiseerd aan de Twelweg 11 en een (extra) woning elders (door middel van een sloopvoucher). Aan de Ekelhofsveldweg blijven twee bijgebouwen met een oppervlakte 580 m2 behouden. Daarnaast kan de eigenaar een bijgebouw, bijvoorbeeld een hooimijt, bouwen van 40 m2. De totale oppervlakte bedraagt dan 620 m2 aan bijgebouwen. Dit betreft circa één derde van het totaal, waardoor deelname aan de rood voor rood regeling mogelijk is. De verhouding tussen behouden en slopen is in evenwicht. Als eerder beschreven blijkt behoud in dit geval ook een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te zijn.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, 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.

Aan de Twelweg staat een element als te verplaatsen weergegeven. Dit element vormt echter het enige robuuste element op het erf en zeker als er sprake is van een volledig nieuw erf. Het is belangrijk om dit element te handhaven en in te passen. Aan de Ekelhofsveldweg is eveneens een element als te verplaatsen weergegeven. Het eerste gedeelte van dit element is echter zeer waardevol voor de inpassing van het erf. Zonder dit element verkrijgt het erf een open structuur. Dat laatste is in geen geval gewenst. Het element dient behouden te blijven.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het toekennen van een extra woontitel aan de Twelweg 11.
- Het toekennen van een sloopvoucher.
- Het slopen van landschap ontsierende bebouwing á 1785 m2.
- Behoud van 620 m2 aan bijgebouwen aan de Ekelhofsveldweg 6.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.
- Het slopen van landschap ontsierende bebouwing á 1785 m2.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan - Twelweg 11

Rondom de Twelweg 11 zijn nog duidelijke herkenningpunten van het kampenlandschap waar te nemen. Het erf is echter geïsoleerd komen te liggen doordat er geen verbinding meer is met de aanwezige landschapselementen. Wel is er nog een hoogteverschil waar te nemen waardoor zichtbaar is dat het erf altijd verbonden is geweest met de kamp. De huidige, ordelijke opstelling in de huidige erfsituatie is niet gebruikelijk in deze landschappen. De gebouwen op erven waren juist wat meer verstrooid. In de nieuwe situatie worden alle opstallen gesloopt. Het nieuwe erf krijgt twee woningen met daarom heen enkele bijgebouwen op een verstrooide wijze.

Het nieuwe erf vormt een erfensemble waarbij het erfgedeelte met schuren (C op tekening) aan de noordzijde (richting de kamp) is gelegen en de woongebouwen (A) richting het landschap liggen. Verkeersbewegingen worden aan de noordzijde van het erf afgewikkeld waar ook ruimte is voor wat fruitbomen als een informele fruitgaard (F). Robuustere bomengroepen (G) met eiken en/of linden versterken de verbinding met de kamp en vormen de toekomstige massa van het erf. In beginsel wordt de massa vooral bepaald door de bomen aan de zuidoostzijde van het erf. Deze moeten in een beginstadium niet geveld worden om te voorkomen dat het erf volledig 'naakt' in het landschap komt te liggen.

Midden op het erf zorgen hagen (I) alsmede de verharding (D) voor de structuur en de verbinding op het erf zonder het erf op te delen in twee gedeelten. In de nieuwe situatie is er sprake van een erf dat nog altijd solitair is gelegen, maar een betere aansluiting op het landschap kent dan de huidige situatie.

Maatregelen:

Aanplant van solitaire bomen(groepen) rondom de nieuwe

bebouwing (4 exemplaren) waarbij de soort bestaat uit linde, walnoot, beuk of haagbeuk. De bomengroepen rondom het erf bestaan uit eiken, linden of een combinatie daarvan. De aanplantmaat is in beide gevallen 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen. Totaal worden er 32 bomen aangeplant.

Aanplanten van 6 hoogstamfruitbomen bestaande uit oude rassen als appels, peren en/of pruimen. De aanplantmaat is 8-10 (stamomtrek in centimeters) en elke boom heeft minstens één boompaal.

Aanplant van hagen om het erf structuur mee te geven. Aanplant met beuk, haagbeuk, meidoorn en/of een combinatie daarvan. Er wordt minimaal 68 meter aangeplant met 340 exemplaren met een aanplantmaat van 80-100 (hoogte in centimeters).

Rondom het erf is het advies om pleksgewijs te werken met bloemrijke mengsels om daarmee de diversiteit te verhogen. Dit kan zonder meer een fraai beeld opleveren.

Met voorgenoemde volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



Links: Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

6. Het Plan - Ekelhofsveldweg 6

Aan de Ekelhofsveldweg is een voormalig agrarisch erf gelegen. Via de rood voor rood regeling worden meerdere landschap ontsierende schuren gesloopt. Met name aan de noordwestelijke zijde van het erf is sprake van landschap ontsierende schuren (E/G). Een gedeelte van "G" is reeds ingestort. De schuren aan de noordzijde (F) en aan de zuidzijde (B) van het hoofdgebouw (A) passen binnen de karakteristieke opzet van het erf. Met name aan de zuidzijde vormen de schuren samen met het hoofdgebouw en de karakteristieke laan (J) een prachtig erfensemble. Het is echter niet mogelijk om de schuren aan de noord- én zuidzijde in het kader van de rood voor rood regeling te behouden. Er is dan geen goed evenwicht tussen sloop en behoud. Inclusief de wens voor een nieuwe berging voor auto's blijft er circa 620 m² behouden en wordt er 1245 m² gesloopt. De nieuwe berging wordt gebouwd met een streekeigen uitstraling en draagt bij in een compact erfensemble.

Er zijn meerdere argumenten (ruimte voor opslag, bouwkundige staat en zonnepanelen) om de schuren aan de zuidzijde te behouden, maar ruimtelijk gezien is er geen optie om de schuren aan de zuidzijde te saneren zonder dat dit onherstelbare gevolgen heeft voor het erfensemble en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Wel moeten de schuren nadien landschappelijk worden ingepast door de daken te ontdoen van asbest en de muren te bekleden met rabatdelen (zie pagina 25). De zijgevel richting de straat dient binnen 2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan te zijn ingepast volgens tekening. De voorgevels zijn recentelijk vervangen en dus nog voldoende landschappelijk ingepast. Bij een eventuele renovatie dienen de voorgevels alsnog volgens tekening te zijn ingepast.

Aan de voorzijde van de schuur is een mestkelder (H) gelegen. Aanvankelijk zou deze gesaneerd moeten worden, maar er zijn

twee argumenten om de kelder te behouden. Uit een onderzoek is gebleken dat sanering van de mestkelder directe gevolgen heeft voor de stabiliteit van de te behouden schuur (zie pagina 24). Daarnaast zou de mestkelder vervangen gaan worden door straatwerk. Ruimtelijk is er geen verschil tussen een mestkelder en straatwerk rondom de te behouden schuur. De mestkelder kan daarom behouden blijven. Wel wordt de kelder ingepast met een nieuw aan te planten gemengde haag (P) aan de voorzijde. Verder richting de straat wordt het erf ingepast met enkele hoogstamfruitbomen (Q) die op informele wijze worden aangeplant. Hoewel het erf een karakteristieke opbouw heeft vanuit het verleden, is door het verleggen van de Ekelhofsveldweg na de ontginning sprake van een vreemde relatie tussen weg en erf. De fruitbomen verzachten en verbeteren deze relatie.

De bestaande beplanting (J) is belangrijk voor het erf en blijft behouden. De bestaande houtwal aan de westzijde (N) is eveneens belangrijk voor de inpassing van het erf en wordt versterkt. Te midden van het erf wordt een nieuwe beeldbepalende boom (C) aangeplant. Nabij het erf is een Natura 2000 gebied gelegen, het Agelerbroek. De eigenaar heeft passie voor de natuur en wil een gedeelte van het erf beschikbaar stellen voor doelsoorten van het natura gebied, specifiek de kamsalamander. Om die reden wordt er een laagte (K) gegraven.

Maatregelen:

Aanplant van een (gemengde) haag (P) bestaande uit meidoorn, beuk beukhaag, liguster en hondsroos. Totale lengte bedraagt 29 meter. Er worden 5 stuks per strekkende meter aangeplant. De totale aanplant bedraagt 145 stuks in de maat 80-100 (hoogte in



Links: Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

centimeters). Voorzien van een veekerend raster.

Aanplant van 6 hoogstamfruitbomen in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van minstens één boompal. De bomen worden beschermd met een veekerend raster van gekloofde eiken palen en twee gladdraden.

Aanplant van solitaire bomen (C/Q) in de vorm van een walnoot of linde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen te midden op het erf en aan de voorzijde van de boerderij.

Aanplanten / versterken van bestaande houtwal met hazelaar, meidoorn, Gelderse roos, zomereik en lijsterbes in een gelijke verhouding. De totale aanplant bedraagt 300 stuks, de aanplantmaat bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters). Aan de noordzijde wordt één boom toegevoegd. De soort betreft een linde of walnoot met een maatvoering 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.

Ontgraven van een laagte voor het leefgebied van onder meer de kamsalamander. De laagte is variabel qua diepte en kent een flauwe oever op de noordzijde om voortplanting te stimuleren.

Monteren van een verblijf voor de kerkuil. Uit het natuuronderzoek blijkt dat een kerkuil gebruik maakt van het erf.

Met voorgenoemde maatregelen volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



IngenieursBureau Vreeswijk b.v.
Constructief en Bouwtechnisch adviesbureau

Bouwkundig Buro Erwin Meinders
t.a.v. Dhr. [REDACTED]
Schotboersweg 7
7678 VK Geesteren

Datum: 08 maart 2019

Betreft: 9344; Beoordeling sloop kelder Ekelhofsveldweg 6 Rossum

Geachte heer Meinders

Hierbij wil ik u informeren over de mogelijke gevolgen van de sloop van de kelders naast de veestal aan de Ekelhofsveldweg 6 Rossum.

De te slopen kelders naast en aan de kop van de veestal zijn opgebouwd uit een betonnen keldervloer, een metselwerk buitenwand en een betonnen kelderdek.

De bestaande kelder onder de veestal die behouden blijft is ook opgebouwd uit betonnen keldervloer, een metselwerk buitenwand en een betonnen kelderdek.

Indien er voor gekozen wordt om de aangebouwde kelders aan de buitenzijde van de stal te slopen met behulp van vergruizers en sloophamers (de normale manier van slopen van betonvloeren), verwachten wij dat de kelder onder de veestal behoorlijke schade oploopt door de sloop van de betonnen delen.

Wij verwachten mogelijk grote scheuren in de metselwerk kelderwanden en mogelijke plaatselijke zakkingen onder de betonvloer door verdere inklinking van de ondergrond onder de te handhaven kelder.

Wij adviseren om de kelders in dit geval niet te slopen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ir. [REDACTED]

IBVreeswijk b.v.
KVK: 08198460

Lemselosestraat 15
7595 ML Weerselo

info@ibvreeswijk.nl
www.ibvreeswijk.nl

tel: 0541-661424
fax: 0541-662138

Erwin Meinders
bouwkundig bureau

KOSTENBEGROTING AANPASSEN 2 BESTAANDE SCHUREN

J. ter Grote Ekelhofsveldweg 6 7596 ME Rossum

Inhoud ca 2300 m3

Bijzonderheden : gevelaanpassing tbv RoodvoorRood

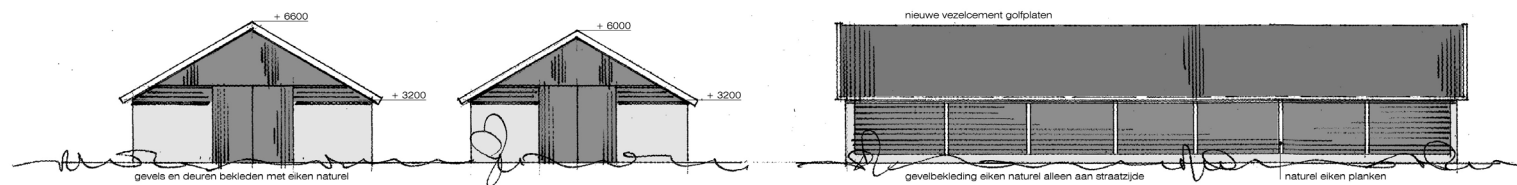
1 bouwplaatskosten, algemene kosten en CAR verzekering	1.150 incl.btw
2 sloopwerk bestaande gevels tbv aanpassing	750
3 maatvoering	70
4 vuren regelwerk tbv gevelbeschieting 210 m2	1.600
5 nieuwe gevelbeschieting eiken naturel ca 210 m2	6.600
6 bestaande windveren naturel herplaatsen	700
7 bestaande deuren bekleden met nieuwe eiken beschieting	2.800
8 divers klein aftimmerwerk	700

Samen inclusief btw € 14.370,00

zelfwerkzaamheid bij uitvoering

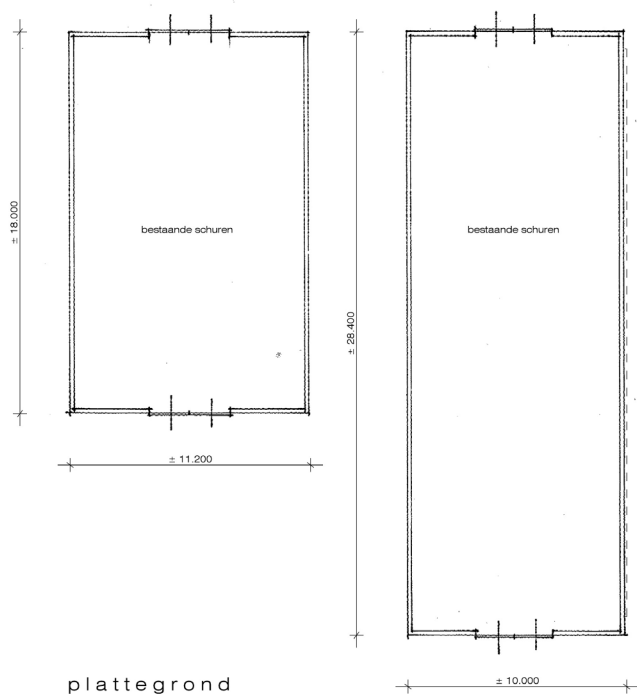
Geesteren, prijspeil 2020

Erwin Meinders



westgevel

zijgevels



plattegrond

Op al ons werk is van toepassing de leveringsvoorwaarden volgens NEN 5197 zie website

© Bouwkundig Buro Erwin Meinders - Grooten

