

**Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Paardenzorgboerderij Erve Meinders
Westenveldweg 13 Tilligte**

Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle

t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl



**Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Paardenzorgboerderij Erve Meinders
Westenveldweg 13 Tilligte**

Rombou

Bezoekadres : Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum : 12 november 2012

Status : Definitief
Projectleider : ing. B.B. Kolkman
Telefoon : (088) 888 66 61
Fax : (088) 888 66 62
Mobiel : (06) 22 42 66 40
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

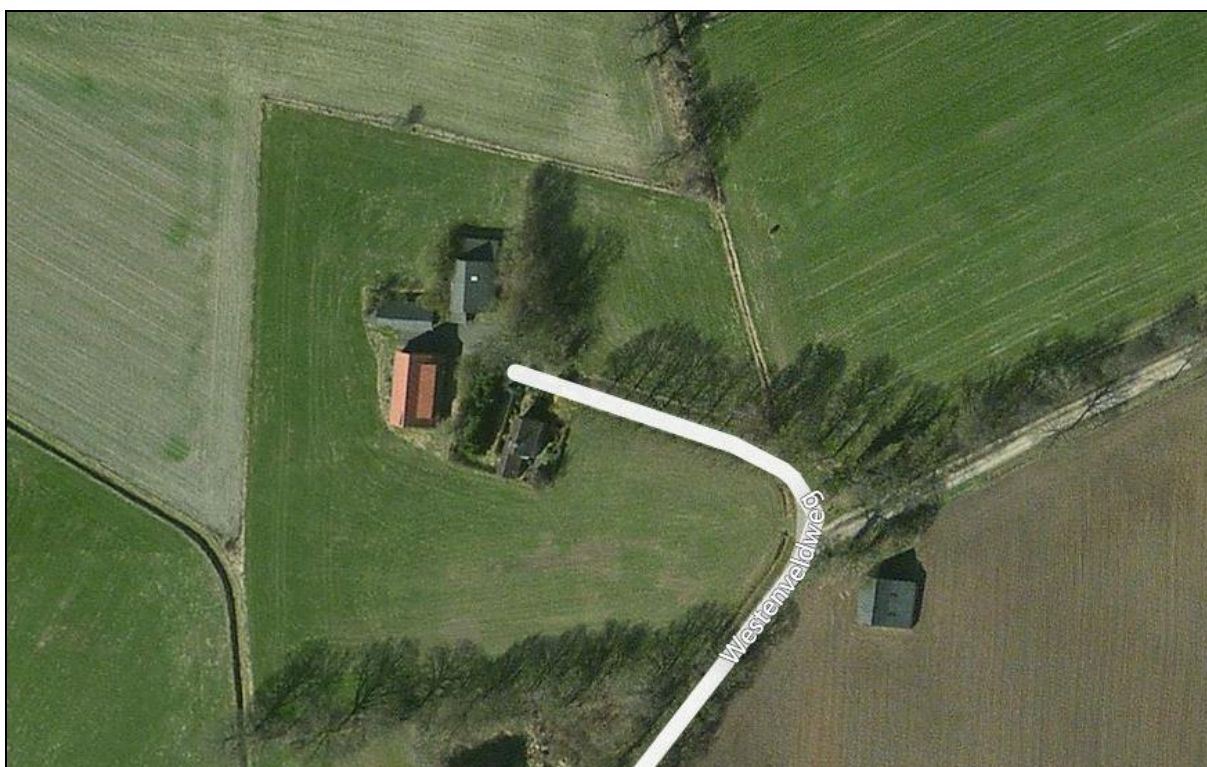
1.	Achtergrond	1
2.	Toelichting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	3
2.1	Omgevingsvisie Overijssel	3
2.2	Ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving	3
2.3	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	4
3.	Opzet nieuwvestiging	6
3.1	Vertaling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.....	6
3.2	Invulling basinspanning op het eigen erf.....	7
3.3	Aanvullende kwaliteitsprestaties	9
4.	Samenvatting	10

Bijlagen:

Bijlage 1	Erf- en landschapsplan Erve Meinders (inclusief toelichting)
Bijlage 2	Advies ervenconsulent
Bijlage 3	Beplantingsplan
Bijlage 4	Ontwerp veldschuur

1. Achtergrond

In 2010 hebben Ellen Loohuis-Derkman en Eddy Loohuis ("Familie Loohuis-Derkman") het idee opgevat om het bestaande bedrijf in Denekamp 'Erve Remerman' verder uit te breiden. Na gesprekken met diverse personen zijn zij tot de conclusie gekomen dat een tweede locatie de beste optie is voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Op een tweede locatie wil zij graag een "paardenzorgboerderij" oprichten. Tijdens haar zoektocht naar een geschikte locatie is de familie in contact gekomen met de stichting G.F. Meinders. De Stichting G.F. Meinders is eigenaar van het registergoed, gelegen aan en nabij de Westenveldweg 13 te Tilligte. De doelstelling van de stichting is de ondersteuning van personen met een verstandelijke en/of lichamelijke handicap in de gemeente Dinkelland en omgeving, door de boerderij aan de Westenveldweg te bestemmen en te (doen) exploiteren als zorgboerderij. De familie Loohuis-Derkman is voornemens om de activiteiten met betrekking tot de zorg en paardenhouderij uit te breiden. Zij wil aan de Westenveldweg 13 te Tilligte 'Erve Meinders' oprichten, als tweede locatie van de reeds bestaande en goede lopende zorgboerderij 'Erve Remerman'.



Afbeelding 1 – Luchtfoto huidige situatie (beoogde bedrijfslocatie)

De gewenste bedrijfsopzet kent twee hoofdactiviteiten: een woonzorgaccommodatie en een manege. Daarnaast is er nog een aantal ondergeschikte (agrarische) nevenactiviteiten. De familie Loohuis-Derkman heeft hierover gesproken met de beheerder van de stichting. De gesprekken zijn in positieve sfeer verlopen en beiden partijen willen graag met elkaar verder.

Omdat de bestaande gebouwen niet functioneel zijn voor de realisatie van een paardenzorg-boerderij, is het de bedoeling om de bestaande bebouwing te slopen. Aan de Westenveldweg 13 moet een compleet nieuw bedrijf worden gerealiseerd met diverse gebouwen. De bedrijfsopzet kan zo worden aangepast aan de (wettelijke) eisen en de wensen van de gebruikers en daarmee invulling geven aan de doelstellingen van 'Erve Meinders'. Op deze manier ontstaat een paardenzorgboerderij welke up-to date is en klaar voor de toekomst.

Het perceel aan de Westenveldweg 13 heeft op basis van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010 de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze bestemming is een zorgboerderij niet mogelijk. Op 28 januari 2011 heeft de familie Loohuis-Derkman een principeverzoek voor de realisatie van een woonzorgcomplex in combinatie met een manege bij de gemeente Dinkelland ingediend. Middels een schriftelijke reactie heeft de gemeente op 9 augustus 2011 aangegeven dat zij eerst inzicht willen krijgen in het plan en de consequenties ervan, alvorens zij een eventuele planologische procedure opstarten.

Er is vervolgens uitgebreid met diverse personen van de gemeente Dinkelland en provincie Overijssel gesproken over de locatie van de nieuwvestiging, de effecten en mogelijke gevolgen voor de omgeving, de inrichting van het erf en de vorm van de gebouwen. Een van de voorwaarden die de gemeente Dinkelland stelt, is een uitwerking van het plan in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2. Toelichting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Ruimtelijke kwaliteit is samen met duurzaamheid de rode draad in het provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie omschrijft ruimtelijke kwaliteit als: het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen, dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Ontwikkelingen ziet de provincie als een kans: elk project, elke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Praktisch wordt dit vertaald in het versterken van de bestaande gebiedskwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Het beleid is er op gericht om de kenmerken en verschillen te benadrukken. Om hier invulling aan te geven, is de Catalogus Gebiedskenmerken ontwikkeld als onderdeel van de Omgevingsvisie.

2.2 Ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving

De provincie beschouwt het buitengebied als een waardevol en kwetsbaar gebied. In de omgevingsvisie is om deze reden beleid opgenomen om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan (principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Titel 2.1 van de verordening gaat over het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en is de vertaling van de omgevingsvisie in regels voor gemeenten (bestemmingsplannen) en initiatiefnemers.

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel: “Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving”.

Gemeenten in de provincie Overijssel moeten deze regel vertalen naar de praktijk. Om de gemeente handvatten te bieden, is het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgesteld. Het werkboek biedt referenties, handvatten en voorbeelden voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls.

2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten is daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

In de omgevingsvisie en verordening is een aantal categorieën van ontwikkelingen genoemd, waarvoor in principe de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Hieronder is deze opsomming weergegeven.

Primair doel: kwaliteitsverbetering	Primair doel: ontwikkelingsruimte
• Rood-voor-groen op bestaande landgoederen • Nieuwe landgoederen • Rood-voor-rood • Knooperven	<u>Nieuwvestiging van:</u> • agrarisch bedrijf; • woningen; • niet-agrarische bedrijvigheid; • verblijfsrecreatie. <u>Grootschalige uitbreiding van:</u> • agrarisch bouwperceel; • niet-agrarisch bedrijf; • bestaande verblijfsrecreatie; • mestvergisting. <u>Functiewijziging:</u> • boomteelt en ondersteunend glas; • vrijkomend agrarisch bedrijf.

Afbeelding 2 – overzicht categorieën Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
(bron: Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Er moet per ontwikkeling worden bepaald wat de hoogte van de kwaliteitsinvesteringen moet zijn en de vorm waarin de kwaliteitsprestaties plaatsvinden. In de hiervoor genoemde categorieën is een aanvulling op de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit vereist. Een ruimtelijke inpassing van de locatie volgens de gebiedskenmerken, die op elke ontwikkeling van toepassing is, is dan niet voldoende voor een goede balans.

Er zijn drie wegingsfactoren die in samenhang richting kunnen geven aan het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsprestaties die nodig zijn voor het bereiken van een goede balans:

1. gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;
2. schaal van de ontwikkelingen en impact op de omgeving;
3. eigen belang of maatschappelijk belang.

Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen en het ontwikkelingsperspectief van een gebied. De impact van een gebiedseigen functie is veelal kleiner dan die van een gebiedsvreemde functie, die in feite slechts gebruik maakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte. Daarnaast kan een gebiedsvreemde functie eerder een negatieve invloed hebben op de omgeving. Hieruit volgt dat aan ontwikkelingsruimte voor een gebiedsvreemde functie hogere kwaliteitsprestaties en investeringen kunnen worden gevraagd om een goede balans te bereiken.

Schaal van de ontwikkelingen en impact op de omgeving

De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium worden gebruikt om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die wordt verkregen, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans.

Eigen belang of maatschappelijk belang

In hoeverre wordt met de ontwikkeling een eigen belang gediend en/of maatschappelijke belangen gerealiseerd? Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen, dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt ruimte voor maatwerk. Het is uiteindelijk aan de gemeente om – uitgaande van het algemene kader, of ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan – de balans tussen ontwikkelingsruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet te maken.

3. Opzet nieuwvestiging

3.1 Vertaling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De ontwikkeling van een paardenzorgboerderij is passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap', zoals is opgenomen in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel en het gemeentelijk beleid. Zowel de provincie Overijssel als de gemeente Dinkelland hebben hun medewerking toegezegd. Er is sprake van een gebiedseigen functie met een beperkte impact op de omgeving.

Hoewel de ontwikkeling van een paardenzorgboerderij niet als categorie is opgenomen, waarop de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is, is wel sprake van het primaire doel ontwikkelingsruimte. De beoogde ontwikkelingsruimte is vrij groot en kan worden geduid als een grootschalige ontwikkeling.

Met de ontwikkeling van de paardenzorgboerderij worden maatschappelijke belangen gerealiseerd. Zo is in het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving als concreet voorbeeld 'de ontwikkeling van een zorgfunctie in een vrijkomend agrarisch bedrijf' benoemd als een initiatief dat bijdraagt aan het maatschappelijk belang.

Om dit maatschappelijk belang nader te kunnen duiden, wordt teruggegrepen op een onafhankelijk onderzoek. In het rapport "analyse maatschappelijke kosten en baten van zorgboerderijen" (Ernst & Young Advisory – augustus 2012) wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van dagbesteding op zorgboerderijen. Zoals opgenomen in het bedrijfsplan is, naast de 24-uurs zorg op de locatie, dagbesteding voor jong volwassenen (18+) met een verstandelijke beperking een belangrijke component op de paardenzorgboerderij.

In het rapport wordt aangegeven dat de groep verstandelijk beperkten (18-80 jaar) een zeer diverse groep is. Dit maakt het lastig om algemene uitspraken te doen over de maatschappelijke effecten op de gehele groep. De effecten voor jeugdige licht verstandelijk beperkten vertonen een sterke overeenkomst met de effecten voor de doelgroep jeugd (12-17 jaar), terwijl de effecten voor oudere licht verstandelijk beperkten meer overeenkomen met de doelgroep (dementerende) ouderen.

Voor de groep verstandelijk beperkten zijn in het rapport de volgende potentiële indirecte effecten geïdentificeerd:

- Mogelijkheid tot doorstroom naar regulier werk of betaald werk met ondersteuning (SW).
- (Langer) thuis of begeleid kunnen blijven wonen.
- Verlaging van de zorgwaarde.
- Minder overig zorggebruik bij de cliënt (huisartsenzorg, medicatie, psychische hulp).
- Minder belasting mantelzorgers/ouders/familie (vermindering zorggebruik, minder zorgkosten).

Dagbesteding heeft derhalve een positieve invloed op de deelnemers en daarmee een positief effect op de maatschappij als geheel.

De provincie geeft aan dat initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere weging krijgen dan kapitaalcrachtige ontwikkeling met een puur winstoogmerk. Natuurlijk zal het toekomstige bedrijf voldoende inkomsten moeten generen om te kunnen blijven bestaan, maar dat neemt niet weg dat er zonder meer sprake is van een maatschappelijk belang.

Samengevat is er sprake van:

- een gebiedseigen functie;
- een grootschalige ontwikkeling met een beperkte impact;
- een maatschappelijk belang.

Dit betekent dat er naast een goede ruimtelijke inpassing van het erf en de gebouwen (de basisinspanning) er op basis van de gewenste ontwikkelingsruimte aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving moeten worden geleverd. In de volgende paragrafen wordt toegelicht op welke manier de familie Loohuis-Derkman invulling wil geven aan deze uitgangspunten.

3.2 Invulling basinspanning op het eigen erf

Hieronder is aangegeven welke inspanningen de familie Loohuis-Derkman levert op het eigen erf om de gebouwen in het landschap in te passen. Het erfinrichtings- en landschapsplan is opgenomen in bijlage 1. Er is sprake van een maatschappelijk belang, wat betekent dat er vanuit de functie zelf ook sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit betekent niet dat er aanleiding is voor minder aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing.

Bedrijfsopzet

In de bedrijfsopzet is rekening gehouden met de aanwezige landschapstypen. In het eerste advies van de ervenconsulent (zie bijlage 2) is het volgende aangegeven. De historische ontwikkeling van het landschap geeft aanknopingspunten om het nieuwe erf op een logische wijze in te passen op deze locatie. Het verschil tussen oude hoeven- en essenlandschap aan de westkant en het heide-ontginningslandschap aan de oostkant kan duidelijker worden gemaakt door de inrichting van het erf. Het oppakken van deels verdwenen beplantingslijnen is een belangrijke manier om het erf op een logische manier in te bedden in de omgeving.

Bij de uiteindelijke bedrijfsopzet is hier rekening mee gehouden. Concreet bestaat de logische inbedding in de omgeving uit de volgende onderdelen:

- Splitsing van activiteiten
Nadat via de Westenveldweg het erf wordt betreden via de toegangsweg, is er een keuze na de bocht: rechtdoor naar de woning of rechtsaf naar de manege. Op deze manier is er een duidelijke splitsing tussen de verschillende activiteiten en werkzaamheden op het erf.

- **Beslotenheid aan de westzijde**
De woning wordt omgeven door een ruime tuin met een agrarisch karakter met daaraan grenzend een weiland voor enig (klein)vee. Het weiland is een open ruimte die doorzicht kent van oost naar west. Er komt een voorpleintje aan de noordzijde van de woning. Hierdoor is er sprake van een enigszins parkachtige sfeer met ruimte voor parkeerplaatsen voor het personeel. Er wordt een struweel aangelegd waaruit te zijner tijd opgaande eiken worden geselecteerd. Op deze manier krijgt de woning vanuit de groene beslotenheid (erfbos) een warme plek.
- **Openheid aan de oostzijde**
Na het oprijden is naar het oosten zicht in het landschap. De beoogde paardenbak maakt deel uit van dit beeld. Er is een haag die de hekwerken verzacht en een aantal (niet te grote) bomen dat een sfeervolle groene inpassing van de hal in deze ruimte vormt.

Wel wordt door de samenhang van de gebouwen, voorzieningen, beplanting en parkeerplaatsen de uitstraling van één erf gecreëerd.

Uitvoering bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen (materiaalkeuze en kleurgebruik)

Mede op advies van de ervenconsulent krijgen de(zorg)woning en de manege een bijzondere en moderne uitstraling. De koeienstal/berging mogen identiek of verwijzend naar elkaar zijn. Dit alles wordt een belangrijke opgave voor de architect. Er wordt nauwe aansluiting bij de bedrijfsgebouwen gezocht en is er duidelijk sprake van één geheel.

Er worden geen standaard manege en rundveestal gerealiseerd. Bij de uitvoering van de nieuwe gebouwen wordt veel aandacht besteed aan de materiaalkeuze en het kleurgebruik. In overleg met de gemeente en de welstandscommissie wordt dit aspect nader ingevuld.

Aanplant struweel met hakhout

De hal kent in het verlengde van de noordzijde en in lijn met het verkavelingspatroon een korte houtwal/singel die een inkadering van de hal in deze relatief open ruimte vormt. De houtwal/singel wordt uitgevoerd in elzen-hakhout.

Aanplant hakhoutsingel

De veestallen voor het rundvee en kleinvee worden aan de noordzijde door een hakhoutsingel begrensd. Dit is een lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd. Het gaat in deze specifieke situatie om een struweel waarin enkele overstaanders worden geplant.

3.3 Aanvullende kwaliteitsprestaties

Hieronder is aangegeven welke aanvullende inspanningen en prestaties de familie Loohuis-Derkman levert op het eigen erf en de directe omgeving.

Te restaureren veldschuur en aanplant drie nieuwe eiken

Aan de overzijde van de weg, gezien vanuit de Westenveldweg 13, staat een veldschuur. Deze bestaande veldschuur op de huidige locatie wordt gerestaureerd. De restauratie draagt bij aan een aanvullende kwaliteitsimpuls van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De veldschuur zal in gebruik worden genomen als opslag- en bergingsruimte.

De restauratie zal bestaan uit een asbestsanering en renovatie van het dak en de wanden. De fundering blijft hierbij intact. Er blijft een veldschuur als 'gesloten' model staan. Concreet worden onder andere de volgende aanpassingen doorgevoerd, oranje muldenpan op het dak (afkomstig van de te slopen schuur), zinken mastgoot, deuren met verticale planken in antraciet/zwart en metselwerk als bestaand.

Naast de restauratie zal er een beperkte groene inkadering van de veldschuur komen door de aanplant van drie nieuwe eiken. Op deze manier is de overgang van de bestaande struwelen en bomenrijen langs de Westenveldweg geleidelijk.

In bijlage 3 is een beplantingslijst opgenomen, waarin staat aangegeven hoeveel stuks van welke soorten waar worden geplant. Op deze manier kan na realisatie worden vastgesteld dat aan de verplichting tot landschappelijke inpassing is voldaan. In bijlage 4 is het concrete ontwerp van de veldschuur opgenomen.

4. Samenvatting

1. *Welke ontwikkeling vindt er plaats?*

Er is sprake van de realisatie van een gebiedseigen functie. In de kern is er sprake van een agrarisch bedrijf (paarden + rundvee) met een bedrijfswoning. Alhoewel de bedrijfswoning in deze situatie een grote omvang en inhoud heeft, is er sprake van een beperkte impact op de omgeving. Daarnaast draagt de nieuwe functie bij aan een maatschappelijk belang.

Dit betekent dat er naast een goede ruimtelijke inpassing van het erf en de gebouwen (de basisinspanning) er op basis van de gewenste ontwikkelingsruimte aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving moeten worden geleverd.

2. *Levert de familie Loohuis-Derkman een goede basisinspanning?*

Er is sprake van een goede inpassing van het erf en de gebouwen in de omgeving. Dit blijkt uit het erf- en landschapsplan (inclusief beplantingslijst) en het advies van de ervenconsulent.

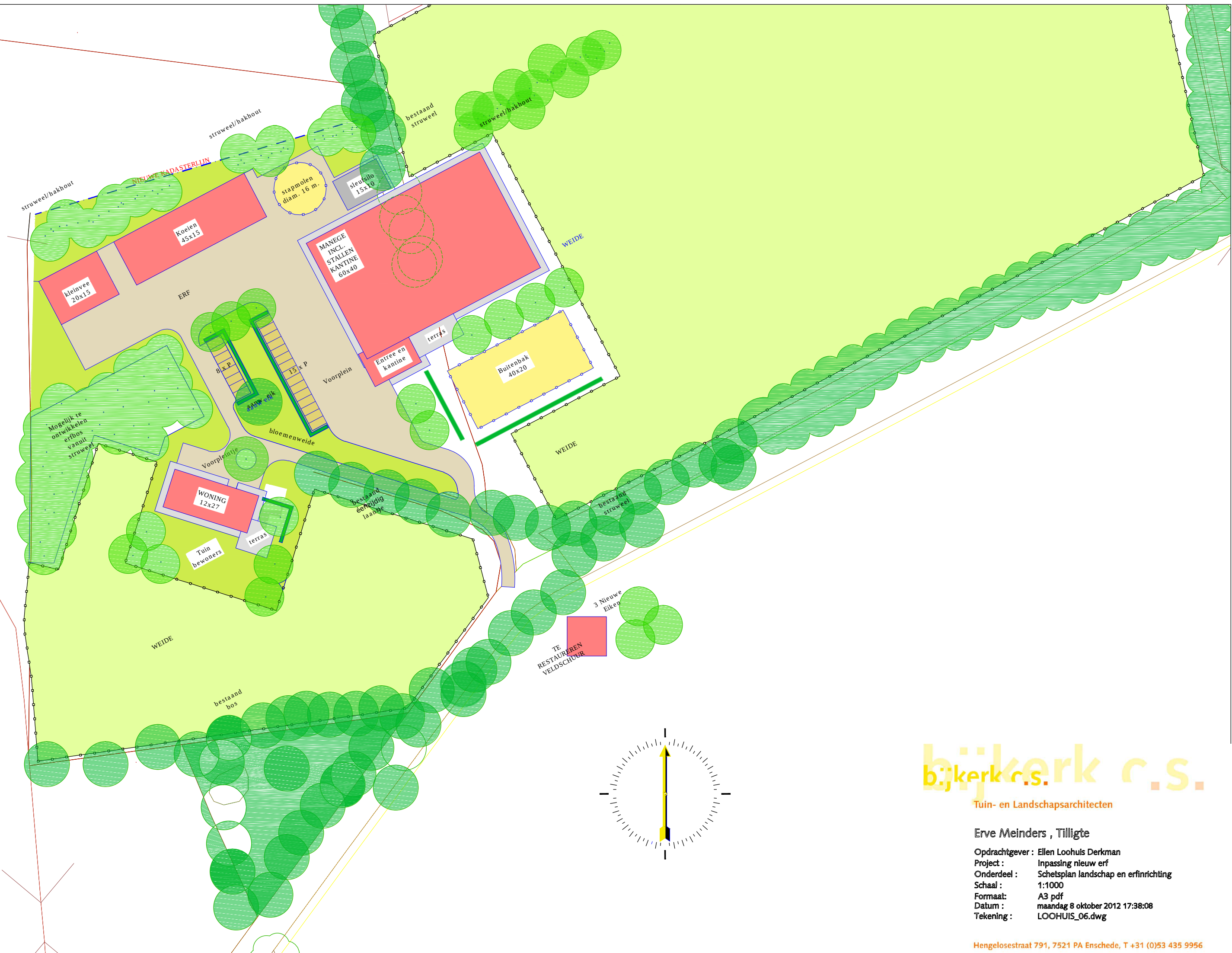
3. *Welke aanvullende kwaliteitsprestaties levert de familie Loohuis-Derkman?*

Het restaureren van de veldschuur en het aanplanten van 3 eiken als groene inkadering.

4. *Is er sprake van evenwicht tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestaties?*

Ja, er is evenwicht tussen de geboden ontwikkelingsruimte aan de ene kant en de bijdrage vanuit de ontwikkeling zelf, de basisinspanning en de aanvullende kwaliteitsprestaties aan de andere kant.

Bijlage 1 Erf- en landschapsplan Erve Meinders (inclusief toelichting)



bijkerk c.s.

Tuin- en Landschapsarchitecten

Erve Meinders , Tilligte

Opdrachtgever : Ellen Loohuis Derkman
Project : Inpassing nieuw erf
Onderdeel : Schetsplan landschap en erfinrichting
Schaal : 1:1000
Formaat : A3 pdf
Datum : maandag 8 oktober 2012 17:38:08
Tekening : LOOHUIS_06.dwg

Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T +31 (0)53 435 9956

De bestaande wal/singel wordt door de plaatsing van de hal ingekort.

De veestallen worden aan de noordzijde door een hakhoutsingel begrensd. Het gaat dan om struweel waarin enkele overstaanders worden geplant.

De hal kent in het verlengde van de noordzijde en in lijn met het verkavelingspatroon een korte houtwal/singel die een inkadering van de hal in deze relatief open ruimte vormt. Dit is bij voorkeur elzen-hakhout.

Het agrarische erf
Aansluitend aan het voorplein van de manege is er het agrarische erf. Ook hier moet voldoende werkruimte zijn. er is een korte doorgang voor dienstverkeer naar de laan en de looproute van huis naar stallen.

Het landschap wordt aan deze kant sterk bepaald door de aanleg van een struweel waaruit t.z.t. opgaande eiken worden geselcteed. Deze groen opgaande bomen, bij voorkeur, eik zullenruimtelijk gezien voldoende massa geven om het volume van de hal in te passen. Deze groen 'massa' vorm ook een achtergrond voor het zicht vanuit de laan. In de beslotenheid van deze groene 'omarming' kan het huis een 'warme' plek vinden. Ook zal dit groen een relatie vormen met het bestaande bosje aan de zuidzijde van het weiland waarin het huis beeldbepalend zal zijn.

Manege-voorplein
Het wordt een plein met voldoende ruimte om met materieel en voertuigen te manouvreren.

Na oprijden is er naar het oosten zicht in het landschap. De paardenbak maakt deel van dit beeld uit. Er is een haag die de hekwerken verzacht en een aantal (niet te grote) bomen die een sfeervolle groene inpassing van de hal in deze ruimte vormen.

Het huis
Het huis dient een prettige woonomgeving te hebben voor de bewoners. Er is een weiland waar enig vee kan lopen en een ruime tuin met een agrarisch karakter.
Het weiland is een open ruimte die doorzicht van oost naar west kent. Op deze wijze vormt het gehele ensemble een zo sterk mogelijke eenheid van groen en rood. Aan de noordzijde van het huis is er een eenvoudig voorpleintje met een enigszins parkachtige sfeer. Deze plek kan als verblijfsruimte dienen. Ook is er een parkeerplaats voor personeel.

Erftbenadering
Na de bocht is er een keuze
-rechtdoor naar het huis.
-rechtsaf naar de manege



Bijlage 2 Advies ervenconsulent



Ervenconsulent advies 1767 DNK: Westenveldweg 13, Tilligte, gemeente Dinkelland

Datum aanvraag : januari 2012
 Advies aan B&W in het kader van : erftransformatie

Opgave

De initiatiefnemers willen een woonzorgcomplex en een manege vestigen op de locatie. Om hiervoor ruimte te maken willen ze alle bestaande gebouwen op het erf afbreken. Een principeverzoek is begin 2011 ingediend.

Het initiatief betekent een toename van bouwmassa aan het landelijk gebied. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid. De gemeente heeft om een bedrijfsplan gevraagd. Dit is inmiddels opgesteld.

Vanuit de provincie wordt aandacht gevraagd voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het provinciaal beleid zegt dat een ontwikkeling moet voldoen aan de Omgevingsvisie: ze moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Woonzorgvormen voldoen hieraan, voor maneges (een vorm van agrarische nieuwvestiging) gelden strengere eisen. In de nota 'principeverzoek' dd 4 augustus 2011 wordt hierop dieper ingegaan.

Een deel van te gebruiken gronden valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Situatie

Erf

Het huidige erf is al enige tijd geleden verlaten en bestaat uit een woning en drie bijgebouwen. Het ligt aan het einde van een oprijlaan waarlangs grote eiken staan. Op het erf staat een markante grote eik. De overige beplanting is van jongere datum: een rommelige singel, sierbeplanting rondom de woning en een paar oude fruitbomen.

Landschap

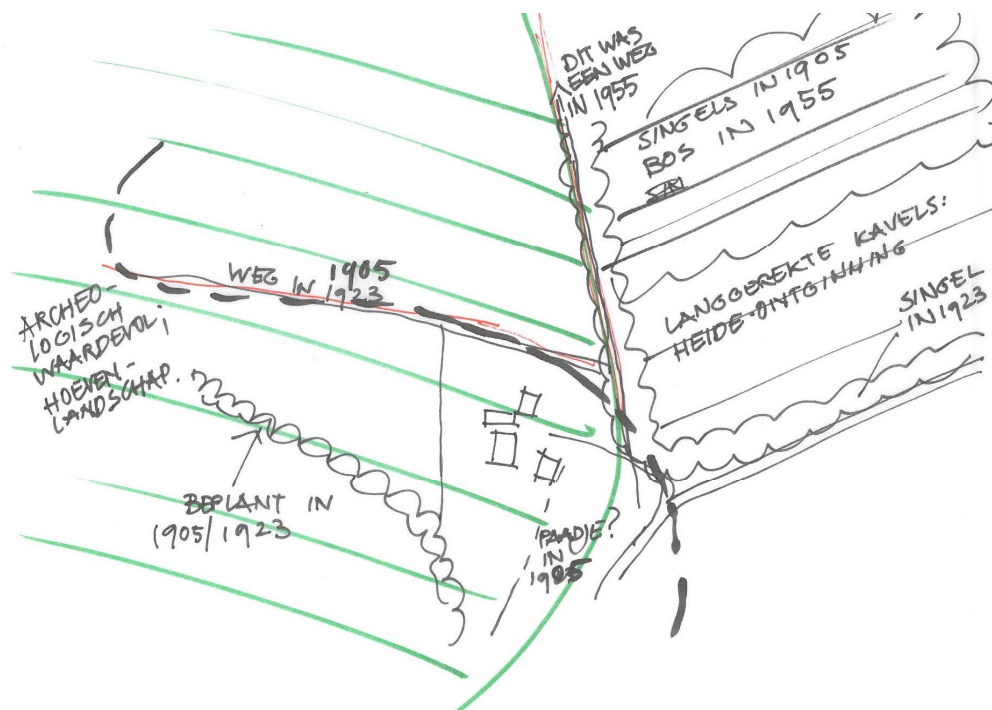
Het erf ligt in het oude hoevenlandschap, en is op oude kaarten al te zien. In de loop van de eeuwen is het landschap behoorlijk veranderd. Hieronder de situatie in 1850:



1850

Het landschap heeft zich in een periode van ongeveer honderd jaar ontwikkeld. De veranderingen zijn op de hierop volgende schets in kaart gebracht.

Het open veld (moeras/hei) dat op de kaart van 1850 nog zichtbaar is – ook de aanzet van het zandpad staat op deze kaart – is in 1923 ontgonnen. De heideontginning was er een van smalle langgerekte stroken, waarlangs (elzen)singels stonden. Ten noorden van het erf ligt een weg vanuit Tilligte naar de weilanden. Langs de beek (ten zuiden van het erf) is een beplanting te zien. Ook loopt de singelbeplanting ten oosten van het erf helemaal door tot aan de zandweg. Op de kaart van 1955 is een deel van de ontgonnen gronden beplant met bos. Dit kan een elzenhakhout zijn geweest.



Advies

De ontwikkeling van een nieuw erf waarop een manege wordt gecombineerd met een woonzorg-combinatie zal in ruimtelijk opzicht positief kunnen bijdragen aan veranderingen in het landschap. Vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zal er veel aandacht gegeven moeten worden aan de inpassing van het erf in het landschap, aan het erfensemble op zichzelf en aan de kwaliteit van de vormgeving van de gebouwen.

Landschap

De historische ontwikkeling van het landschap geeft aanknopingspunten om het nieuwe erf op een logische wijze in te passen op deze locatie. Het verschil tussen oude hoeven- en essenlandschap aan de westkant en het heideontginningslandschap aan de oostkant kan duidelijker worden gemaakt door de inrichting van het erf. Het oppakken van deels verdwenen beplantingslijnen is een belangrijke manier om het erf op een logische manier in te bedden in de omgeving.

Erf

Het erf is een eenheid van gebouwen, beplanting, verharding en verlichting. Op dit erf komen verschillende functies naast en door elkaar voor. Voor een optimaal gebruik van het erf is het logisch dat de agrarische elementen (manege, tredmolen, sleufsilo en buitenbak) bij elkaar liggen. Dat geldt ook voor de woning en de daarbij behorende elementen als moestuin, kas en weide voor kleinvee.

De niet meer zo zichtbare langgerekte lijnen van het ontginningslandschap lenen zich uitstekend voor het grote en lange manegegebouw. De losheid en kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap geeft juist aanleiding voor het intiemere deel van het erf waar wonen en kleinschalige activiteiten plaatsvinden. Bovendien vervangen de nieuwe woning en bijgebouwen (kas en stal voor kleinvee) de gebouwen van het te slopen erf. De koeienstal / werkplaatsberging neemt een tussenpositie in, zowel functioneel als ruimtelijk: dit gebouw wordt letterlijk de schakel tussen het bedrijfs gedeelte en het woonzorg gedeelte. Op bijgevoegd schetsvoorstel is de indeling van het erf in grove lijnen aangegeven.

Bij een meer gedetailleerde uitwerking van het erfinrichtingsplan, gebaseerd op een juiste maatvoering, zullen accentverschuivingen optreden. De bijgevoegde schets moet dan ook gezien worden als inspiratie voor een goed plan.

Beplanting

Versterk de aanwezige beplantingslijnen: de oprit, de van noord naar zuid lopende singel. De grote eik op het erf wordt het middelpunt van het erf.

Hand-drawn site plan of a farmstead with various buildings and landscape features labeled in Dutch:

- ELZEN/EIKEN/HAZELAAR: BREDE SINGEL** (Hedge/Elm/Oak/Hazel: Wide hedge)
- SLIPSILVO** (Slip silvo)
- STAPMOLEN** (Watermill)
- ELZEN SINGEL (TRANSPARAANT)** (Hedge/Elm (transparent))
- BOOMGAARD** (Orchard)
- VERLENGING, LIJN SINGEL OP ERF: EIK/ELS** (Extension, line hedge on plot: Oak/Elm)
- WONHUIS MET BERGING ONDER KAP** (House with storage under the eaves)
- MOESTUIN** (Kitchen garden)
- INRICHTING NADDER AF TE STEMMEN** (Arrangement to be adjusted)
- BOUWING, LIJN SINGEL OP ERF: EIK/ELS** (Extension, line hedge on plot: Oak/Elm)
- WATER** (Water)
- BEPLANTING RONDOM RIJBAK, GRASNOED, INHEEMSE** (Planting around the manure pit, grass, native)
- RIJBAK** (Manure pit)
- MAIJS** (Maize)
- KLEINVEE** (Small livestock)
- KOSTEN** (Costs)
- BERGING** (Storage)
- BESTAANDE SINGEL** (Existing hedge)
- AANWILLEN/VERSTERKEN** (Willingness/strengthening)
- GRAND BEEK: BEPLANTEN!** (Grand stream: plant!)
- PLANNEN NATUURLIJKE LOOP??** (Plan natural flow??)

Nog meer ruimtelijke kwaliteit is te bereiken door de beek die aan de zuid- en west kant van het erf loopt een meer natuurlijke loop te geven en de oevers –opnieuw– te beplanten met gemengde inheemse beplanting (als houtwalbeek?).

De gebouwen moeten met elkaar een eenheid vormen, in vorm, kleur en materiaalgebruik. De woning en de manege zijn de meest bepalende gebouwen. De woning is het hoofdgebouw op het erf en mag een bijzondere en moderne, naar het agrarische erf verwijzende architectuur hebben. De manege heeft door zijn maat grote invloed op het erf. Ook voor dit gebouw moet gezocht worden naar een bijzondere architectuur, die zorgt voor uitstraling en tegelijkertijd door bijvoorbeeld ritmiek in de gevel de maten terugbrengt naar die van een menselijke schaal. Kleur en materiaalgebruik voor woning en manege, maar ook voor de koeienstal/berging kunnen identiek zijn, of verwijzend naar elkaar. Hier ligt een belangrijke opgave voor een goede architect.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (<http://www.novapdf.com>)

Bijlage 3 Beplantingsplan

- 13-02 - 25 Quercus robur
- 14-02 - 25 Fraxinus excelsior
- 15-02 - 20 Corylus avellana
- 16-02 - 20 Alnus glutinosa
- 17-02 - 20 Frangula alnus
- 18-02 - 20 Prunus padus
- 21-01 - 3 Rhamnus catharticus
- 22-02 - 3 Prunus spinosa

- 23-03 - 40 Alnus glutinosa
- 24-03 - 40 Corylus avellana
- 25-03 - 40 Salix caprea
- 26-03 - 20 Salix fragilis
- 27-03 - 30 Salix aurita
- 28-03 - 10 Prunus padus
- 29-03 - 13 Frangula alnus

- 7-01 - In midden
- 8-01 - 50 Quercus robur
- 9-01 - 50 Fraxinus excelsior
- 9-01 - In randen
- 10-01 - 40 Corylus avellana
- 11-01 - 40 Frangula alnus
- 12-01 - 40 Prunus padus
- 13-01 - 40 Alnus glutinosa
- 14-01 - 3 Rhamnus catharticus
- 15-01 - 5 Crataegus monogyna

- 30-04 - In midden
- 31-04 - 370 Quercus robur
- 32-04 - 110 Fraxinus excelsior
- 33-04 - 60 Salix alba
- 34-04 - In randen
- 35-04 - 150 Corylus avellana
- 36-04 - 155 Frangula alnus
- 37-04 - 155 Prunus padus
- 38-04 - 45 Salix aurita

39-06 - 9 Fraxinus 'Raywood'

42-08 - 100 Carpinus betulus

43-08 - 100 Fagus sylvatica

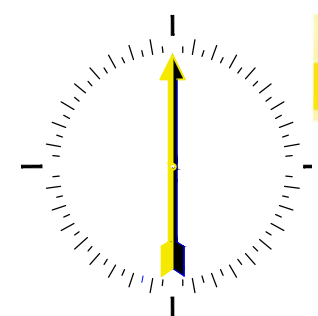
40-07 - 145 Carpinus betulus

41-07 - 145 Fagus sylvatica

38-05 - 1 Tilia europaea

37-05 - 5 Hoogstamfruit n.o.t.k.

volnummer
groepnummer
37-05 - 5 Quercus robur
aantal
naam



bijkerk c.s.

Tuin- en Landschapsarchitecten

Erve Meinders , Tilligte

Opdrachtgever : Ellen Loohuis Derkman
Project : Inpassing nieuw erf
Onderdeel : Schetsplan landschap en erfinrichting
Schaal : 1:1000
Formaat : A3 pdf
Datum : vrijdag 5 oktober 2012 16:56:21
Tekening : LOOHUIS_06.dwg

Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T +31 (0)53 435 9956

ERVE MEINDERS GROEPSLIJST

5-10-2012

GROEP 1

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
7	50	Quercus robur	-	-	20	74,06	63,74	1.20	0,72	80-100 veer
8	50	Fraxinus exelcior	-	-	20	74,06	63,74	1.20	0,72	80-100 veer
9	40	Corylus avellana	-	-	15	55,55	47,81	1.20	0,72	60-70 bospl.
10	40	Frangula alnus	-	-	15	55,55	47,81	1.20	0,72	60-70 bospl.
11	40	Prunus padus	-	-	15	55,55	47,81	1.20	0,72	60-70 bospl.
12	40	Alnus glutinosa	-	-	15	55,55	47,81	1.20	0,72	60-70 bospl.
19	3	Rhamnus catharticus	-	-	100	0	0 0		0	80-100 veer
20	5	Crataegus monogyna	-	-	100	0	0 0		0	80-100 veer
21	5	Rhamnus catharticus	-	-	100	0	0 0		0	80-100 veer
273 Overzicht voor 'GRP' = 1 (9 detailrecords)						370,32	m2.			

GROEP 2

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
13	25	Quercus robur	-	-	20	34,6	32,35	1.20	0,78	80-100 veer
14	25	Fraxinus excelsior	-	-	20	34,6	32,35	1.20	0,78	80-100 veer
15	20	Corylus avellana	-	-	15	25,95	24,26	1.20	0,78	60-70 bospl.
16	20	Alnus glutinosa	-	-	15	25,95	24,26	1.20	0,78	60-70 bospl.
17	20	Frangula alnus	-	-	15	25,95	24,26	1.20	0,78	60-70 bospl.
18	20	Prunus padus	-	-	15	25,95	24,26	1.20	0,78	60-70 bospl.
22	3	Prunus spinosa	-	-	100	0	0 0		0	80-100 veer
133 Overzicht voor 'GRP' = 2 (7 detailrecords)						173	m2.			

GROEP 3

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
23	40	Alnus glutinosa	-	-	20	67,11	44,42	1.20	0,55	60-70 bospl.
24	40	Corylus avellana	-	-	20	67,11	44,42	1.20	0,55	60-70 bospl.
25	40	Salix caprea	-	-	20	67,11	44,42	1.20	0,55	60-70 bospl.
26	20	Salix fragilis	-	-	12	40,26	26,65	1.20	0,55	60-70 bospl.
27	30	Salix aurita	-	-	15	50,33	33,31	1.20	0,55	60-70 bospl.
28	10	Prunus padus	-	-	6	20,13	13,33	1.20	0,55	60-70 bospl.
29	13	Frangula alnus	-	-	7	23,49	15,55	1.20	0,55	60-70 bospl.
193 Overzicht voor 'GRP' = 3 (7 detailrecords)						335,54	m2.			

GROEP 4

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
30	370	Quercus robur	-	-	35	502,98	443,14	1.20	0,73	60-70 bospl.
31	110	Fraxinus excelsior	-	-	10	143,71	126,61	1.20	0,73	60-70 bospl.
32	60	Salix alba	-	-	6	86,22	75,97	1.20	0,73	60-70 bospl.
33	150	Corylus avellana	-	-	15	215,56	189,92	1.20	0,73	60-70 bospl.
34	155	Frangula alnus	-	-	15	215,56	189,92	1.20	0,73	60-70 bospl.
35	155	Prunus padus	-	-	15	215,56	189,92	1.20	0,73	60-70 bospl.
36	45	Salix aurita	-	-	4	57,48	50,64	1.20	0,73	60-70 bospl.
1045 Overzicht voor 'GRP' = 4 (7 detailrecords)						1437,07	m2.			

GROEP 5

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
37	5	Hoogstamfruit n.o.t.k.	-	-	100	0	0	0	0	12/14 laanboom
38	1	Tilia europaea	-	-	100	0	0	0	0	16/18 laanboom
6 Overzicht voor 'GRP' = 5 (2 detailrecords)						0	m2.			

GROEP 6

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
39	9	Fraxinus 'Raywood'	-	-	100	0	0	0	0	16/18 laanboom
9 Overzicht voor 'GRP' = 6 (1 detailrecord)						0	m2.			

GROEP 7

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
40	145	Carpinus betulus	-	-	50	0	50,54	0.35	0	50-60 haagpl.
41	145	Fagus sylvatica	-	-	50	0	50,54	0.35	0	50-60 haagpl.
290 Overzicht voor 'GRP' = 7 (2 detailrecords)						0	m2.			

GROEP 8

NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
42	100	Carpinus betulus	-	-	50	17,49	34,77	0.35	5,7	50-60 haagpl.
43	100	Fagus sylvatica	-	-	50	17,49	34,77	0.35	5,7	50-60 haagpl.
200 Overzicht voor 'GRP' = 8 (2 detailrecords)						34,98	m2.			

Eindtotaal 2350,91 m2.

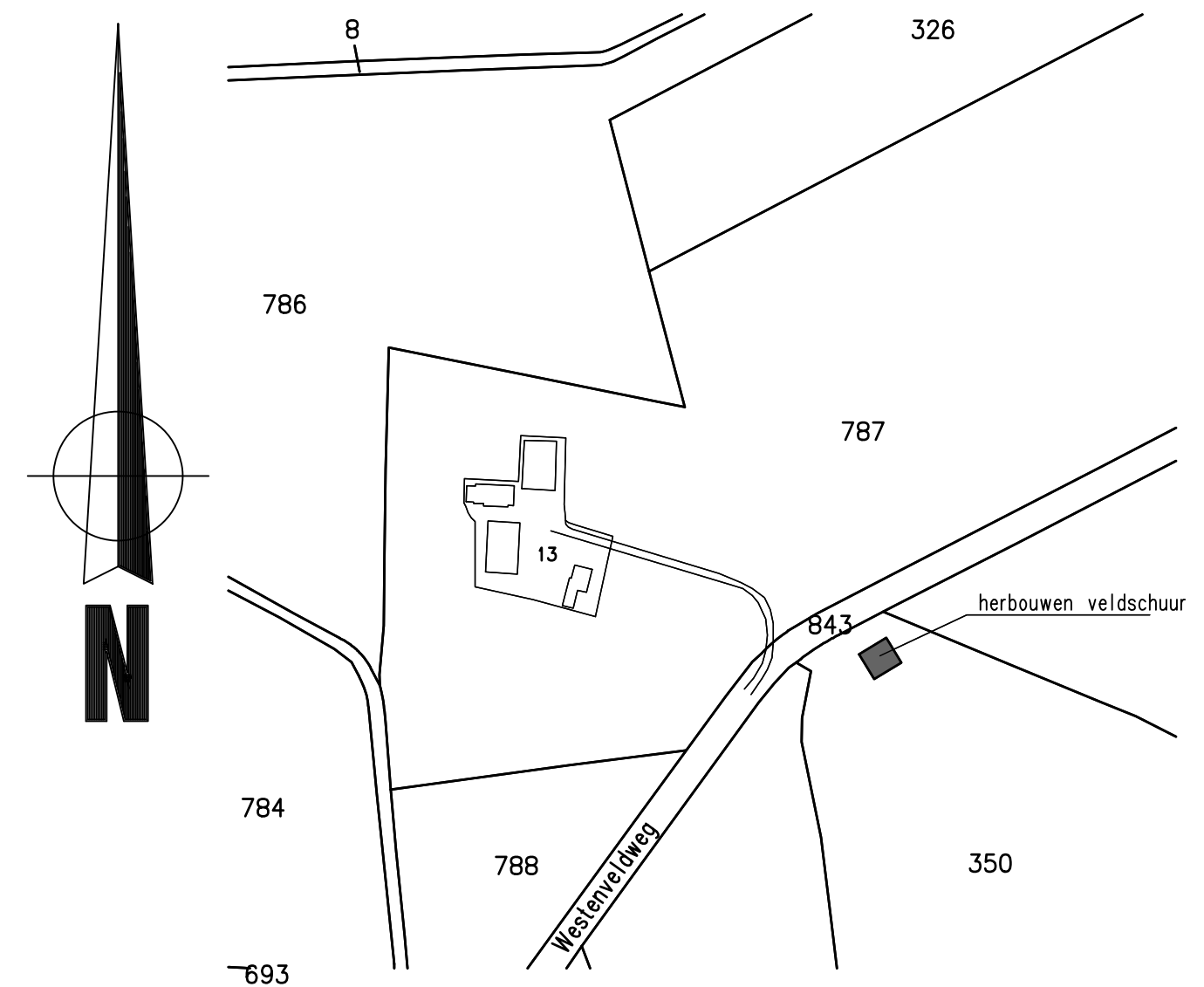
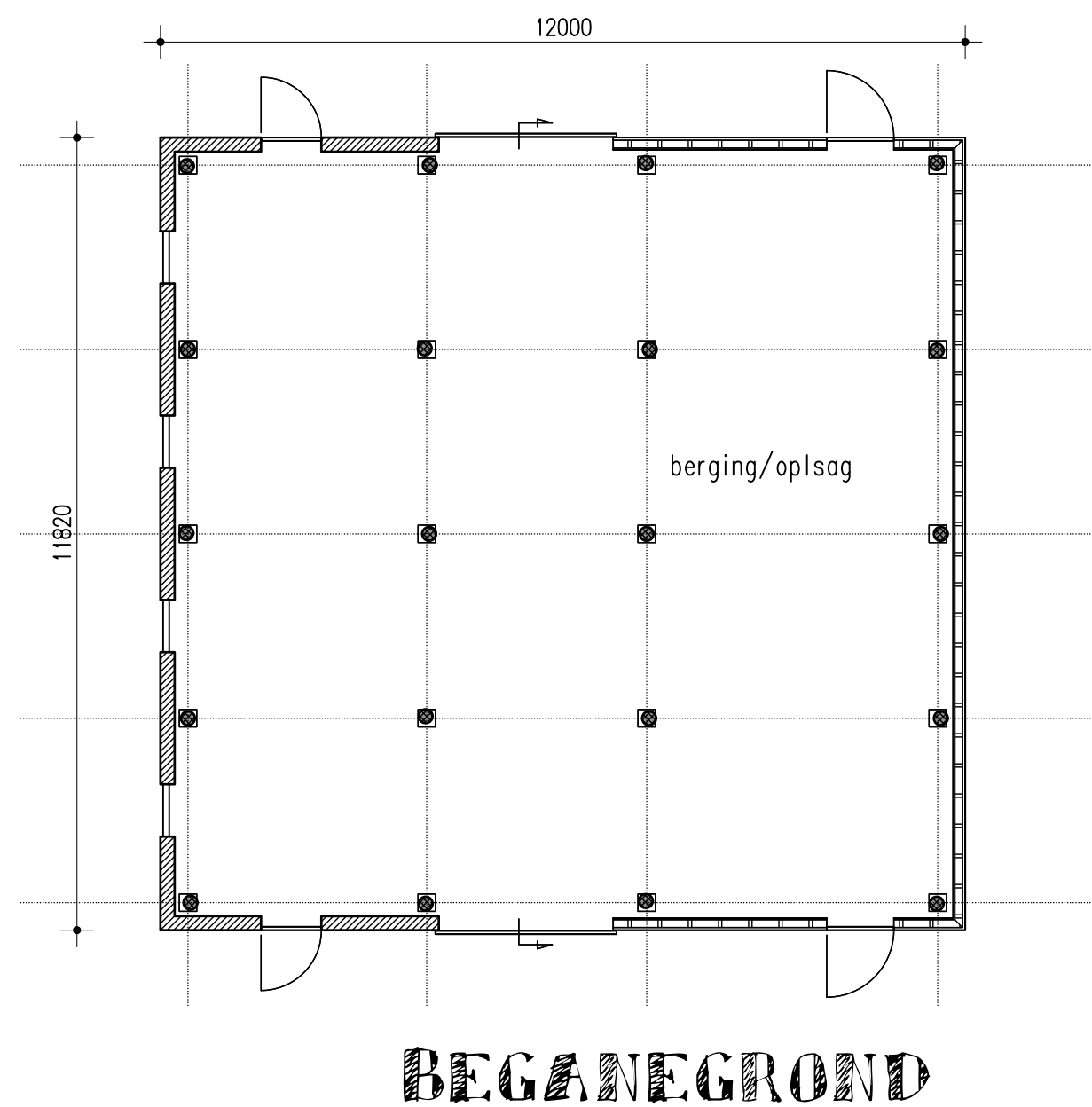
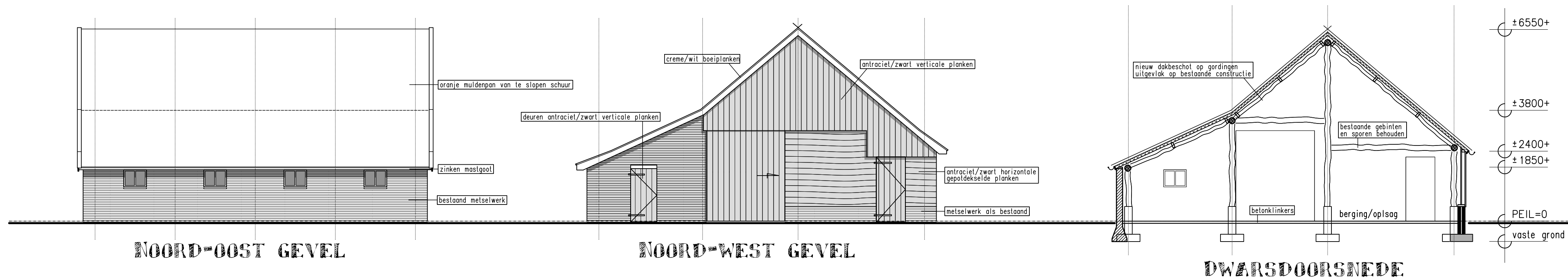
ERVE MEINDERS, beplanting totaalijst

5-10-2012

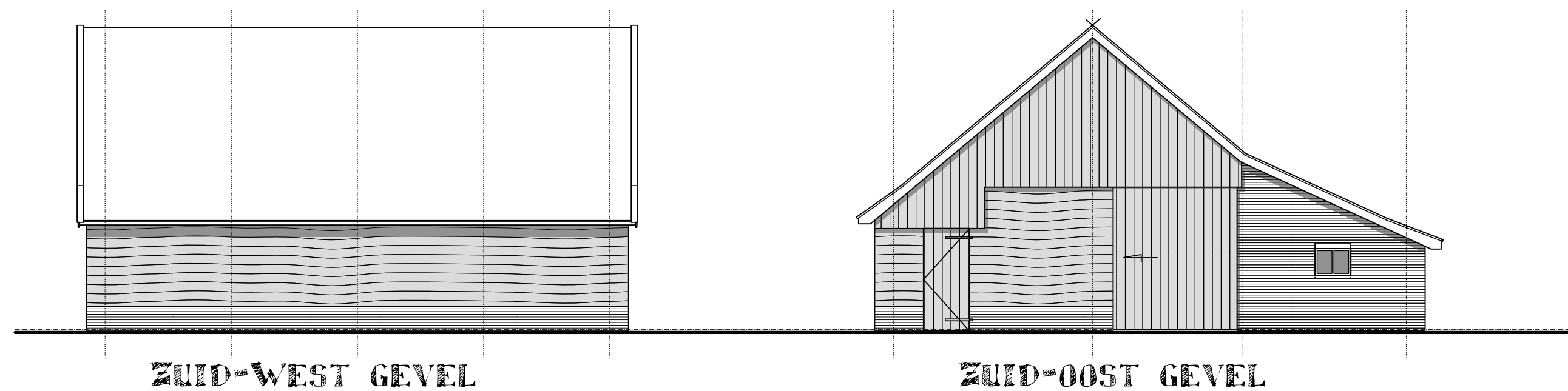
Vervangers uitsluitend in overleg met Bijkerk c.s.

100	Alnus glutinosa	60-70 bospl.	-
245	Carpinus betulus	50-60 haagpl.	-
250	Corylus avellana	60-70 bospl.	-
5	Crataegus monogyna	80-100 veer	-
245	Fagus sylvatica	50-60 haagpl.	-
228	Frangula alnus	60-70 bospl.	-
110	Fraxinus excelsior	60-70 bospl.	-
25	Fraxinus excelsior	80-100 veer	-
50	Fraxinus excelsior	80-100 veer	-
9	Fraxinus 'Raywood'	16/18 laanboom	-
5	Hoogstamfruit n.o.t.k.	12/14 laanboom	-
225	Prunus padus	60-70 bospl.	-
3	Prunus spinosa	80-100 veer	-
370	Quercus robur	60-70 bospl.	-
75	Quercus robur	80-100 veer	-
3	Rhamnus catharticus	80-100 veer	-
5	Rhamnus catharticus	80-100 veer	-
60	Salix alba	60-70 bospl.	-
75	Salix aurita	60-70 bospl.	-
40	Salix caprea	60-70 bospl.	-
20	Salix fragilis	60-70 bospl.	-
1	Tilia europaea	16/18 laanboom	-

Bijlage 4 Ontwerp veldschuur



SITUATIE: GEM DENEKAMP
 SECTIE: M nr: 787
 SCHAAL: 1 :2500



OPDRACHTGEVER:
**ERVE REMERMAN
 BERGHUM 3
 7591 NC DENEKAMP**
 TEL. 0541-351442

DATUM:
06-11-2012

GEW.:

SCHAAL:
1 : 100

FORMAAT:
A2

2

ONTWERP

PROJECT:
**HERBOUWEN VELDSCHUUR
 A/D WESTENVELDWEG 13
 'ERVE MEINDERS' TE TILLIGTE**