



Landschapsplan 'de Roezeberg'

**Gebiedsuitwerking Oud Ootmarsum Nutter
Eindmodel**

**Dhr. Jan Masselink
Ootmarsum**

April 2008

Inleiding

De gemeente Dinkelland werkt sinds 2006 aan de nadere uitwerking van het reconstructiebeleid op gemeentelijk niveau. Voor de gebiedsuitwerking Oud Ootmarsum Nutter (OON) heeft Dienst Landelijk Gebied (DLG) middels een Schetsschuit in de streek een concept streefbeeld opgesteld dat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied in beeld brengt.



Om het concept streefbeeld concreet te maken zijn sectorale werkgroepen opgericht. De werkgroep recreatie heeft alle bestaande en nieuwe initiatieven in beeld gebracht en probeert deze te ondersteunen en af te stemmen op het streefbeeld. In het algemeen geldt dat initiatieven die de leefbaarheid van het platteland verbeteren van harte worden ondersteund. Zo ook recreatieve. Belangrijk is het met het initiatief een ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken en geen conflicterende belangen te veroorzaken.

Voor de Roezeberg is dit landschapsplan gemaakt om de uitbreiding van bestaande recreatieactiviteiten en de nieuwvestiging van een ontvangsruimte op de terreinen van De Roezeberg mogelijk te maken. Uitgangspunt voor dit landschapsplan is het bedrijfsplan dat Dhr. Masslink al in een eerder stadium op heeft laten stellen. In aanvulling op het bedrijfsplan dient het landschapsplan ertoe het bedrijf en de gewenste ontwikkelingen landschappelijk vorm te geven.

Het landschapsplan vormt met het bedrijfsplan de basis voor mogelijke vervolgitwerkingen of vergunningsaanvragen zoals bv.:

- bedrijfsnatuurplan;
- habitattoets;
- kostenraming;
- artikel 19 procedure.

Analyse

Geomorfologie

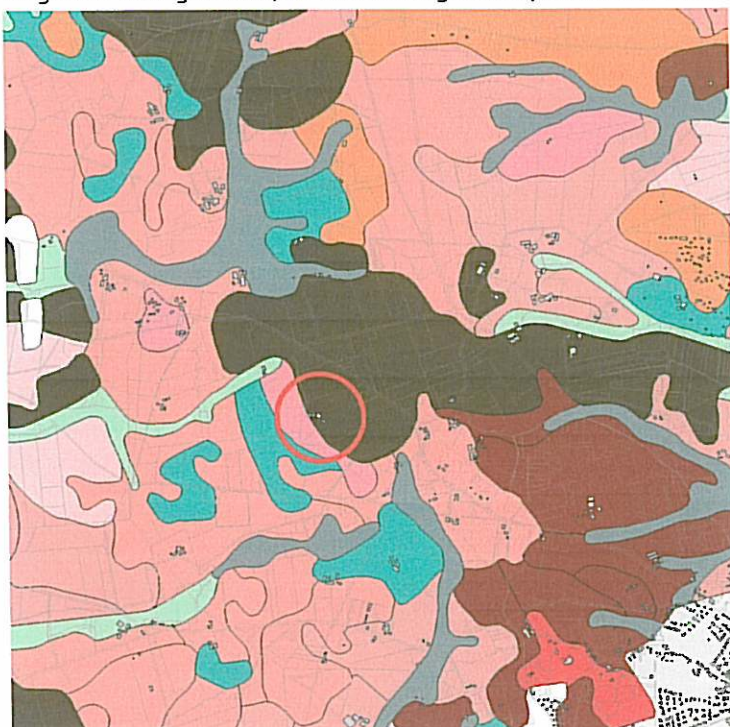
Duidelijk herkenbaar is (in rood) de oostflank van de stuwwal waar de verschillende beken op ontspringen. Vanaf de stuwwal heeft het water in de loop der tijd droogdalen (in groen) uitgesleten. Het grootste deel van 'de Roezeberg' ligt op een uitloper van de stuwwal. De bebouwing grenst aan de rand hiervan. De visuele impact van activiteiten op het voorterrein is door de ligging op de stuwwal groot. Het westenlijke graslandperceel ligt richting het dal.



Hoge stuwwal
Stuwwal plateau
Droog dal

Bodem

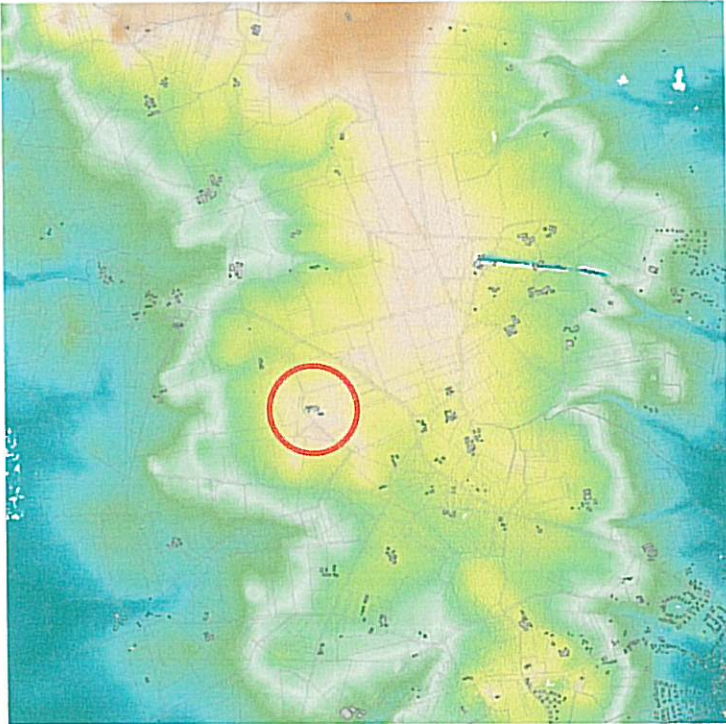
Het erf grenst direct aan de enkeerdgronden die zijn opgebracht op de stuwwal. Hieromheen dagzomen diverse zanderige lagen van de stuwwal waarop boscomplexen zijn ontstaan. De afstromende beken hebben waar water stagneert veen gevormd, zo ook in het graslandperceel aan de westkant van het erf.



Beekeerd
Venig beekdal
Enkeerd (es)
Veldpodzol (fijn zand)

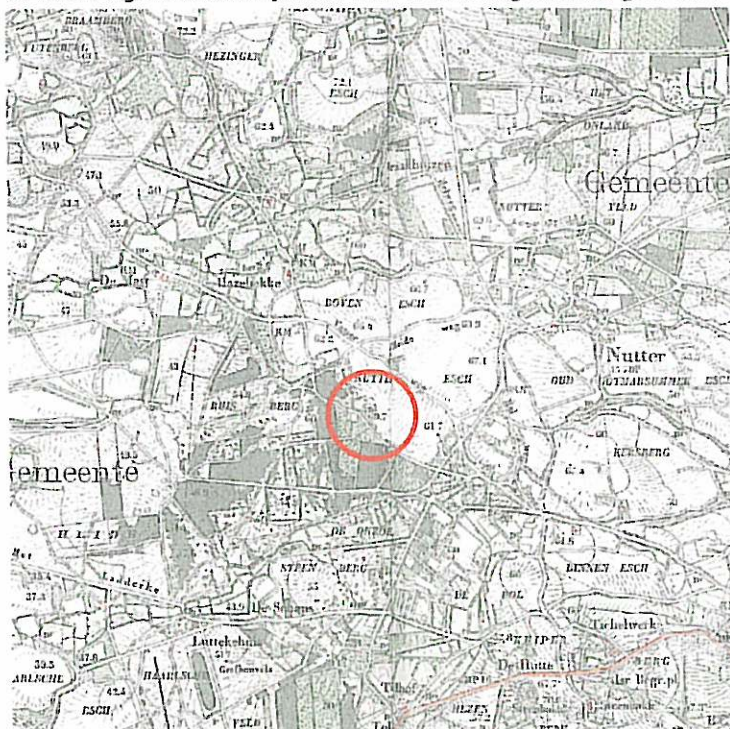
Hoogte AHN

Op de hoogtekaart is goed te zien hoe de enkeerdgronden op de hogere delen van de stuwwal zijn gelegen. Hieromheen liggen de verschillende ervenkorrels op de relatief hoge delen. De aard en situering van de bebouwing is een belangrijk aspect bij nieuwe ontwikkelingen op 'de Roezeberg'. De beekdalen zijn diep ingesneden in de stuwwal. Intensief grondgebruik past hier niet.



Historie 1900

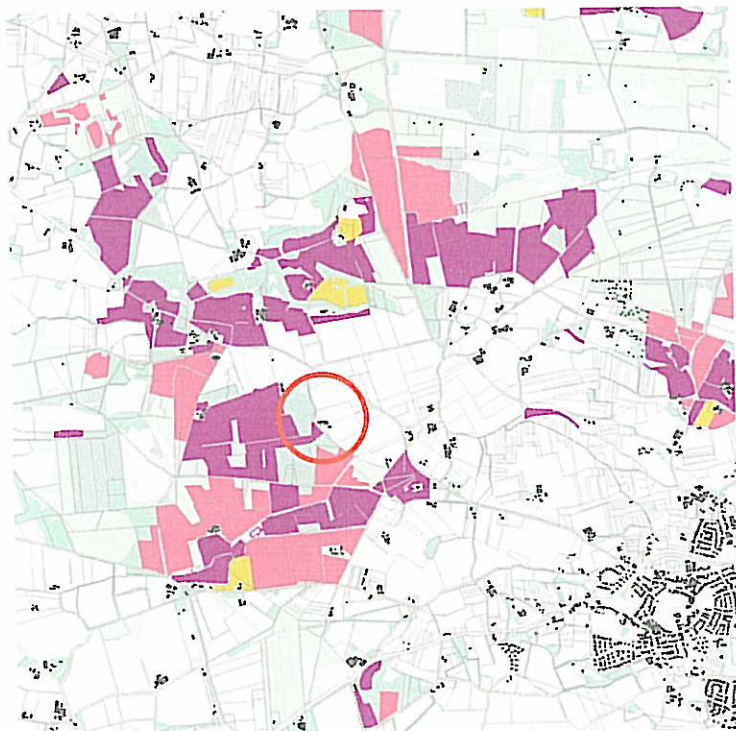
Het woonhuis is gelegen op een traditionele boerdrijlocatie met akkers op de hoge esgronden. De woeste zandgronden zijn omstreeks 1900 nog niet ontgonnen en bestaan uit heidevelden en boscomplexen. In de beekdalen liggen kleinschalige matenlandjes die voor beweiding worden gebruikt. De relatie tussen ondergrond en gebruik is evident.



Situatie

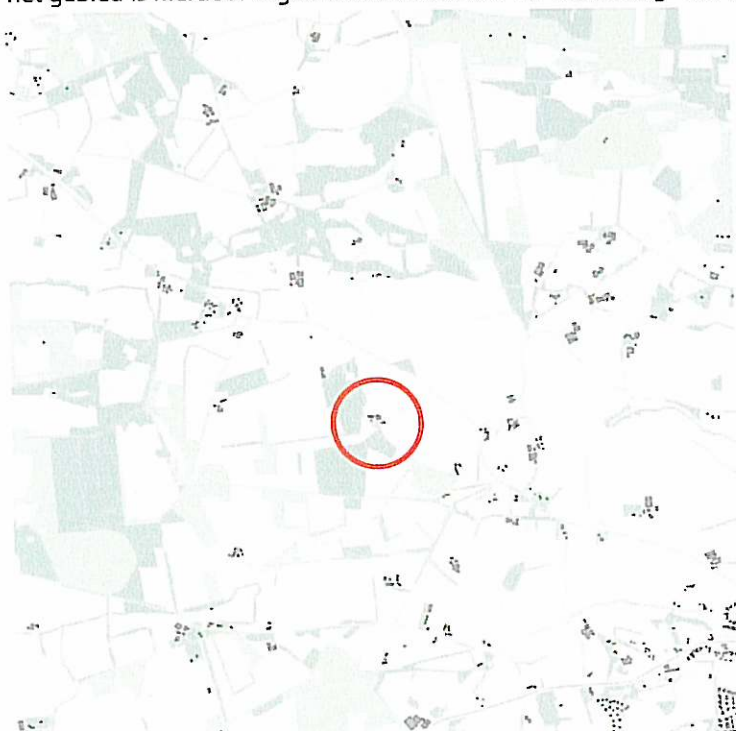
Begrenzing nieuwe natuur NGP2007

Het westelijke deel van het terrein is binnen het natuurgebiedsplan als botanisch grasland begrensd (paars). Dit levert in principe geen belemmeringen op voor de uitbreiding of vestiging van recreatieve activiteiten, maar wel de mogelijkheid om de begrensde terreinen middels een beheerspakket te financieren.



Topografie

Nog steeds is het escomplex een belangrijk open landbouwgebied dat wordt omringd door kleine erven in opgaande beplanting. De Heidevelden zijn voor een groot deel ontgonnen tot landbouwgronden waardoor de diversiteit in het gebied is hierdoor afgenomen. Hierin kan 'de Roezeberg' een belangrijke bijdrage leveren.

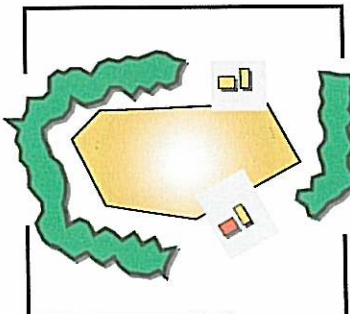


Ontwerputgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de ontwerputgangspunten is om met de realisatie van het landschapsplan een maximaal ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken. Hiertoe zijn op zowel landschappelijke schaal als op het bedrijfsniveau ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd.

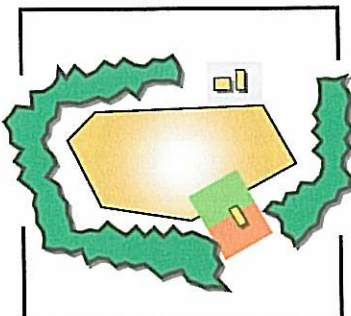
Kwaliteit op landschappelijke schaal Versterken erfcompositie

De nieuwbouw maakt onderdeel uit van het erf



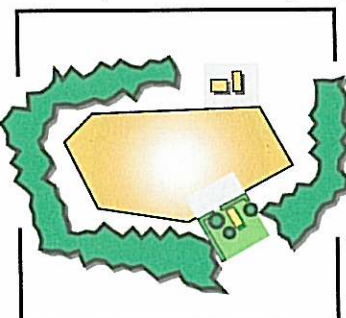
Contrasteren open en gesloten rand

Ruimtevragende voorzieningen op het achtererf



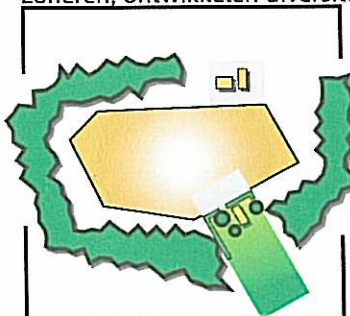
Erf & toegankelijkheid

Natuurlijke erfafscheiding & openbare wandelroute



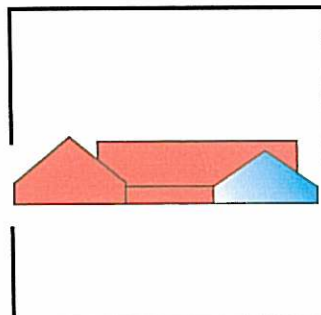
Natuur

Zoneren, ontwikkelen diversiteit en gradiënt



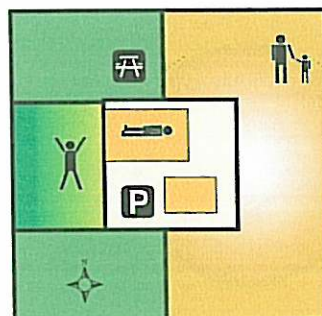
Kwaliteit op bedrijfsniveau Moderne Twentse architectuur

Kwalitatieve nieuwbouw binnen de traditie



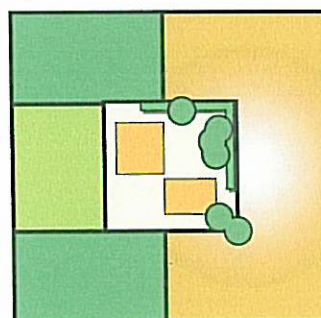
De juiste functie op de juiste plek

Passend grondgebruik op natuur- en cultuurgrond



Inheemse beplantingen

Op het erf en in het veld

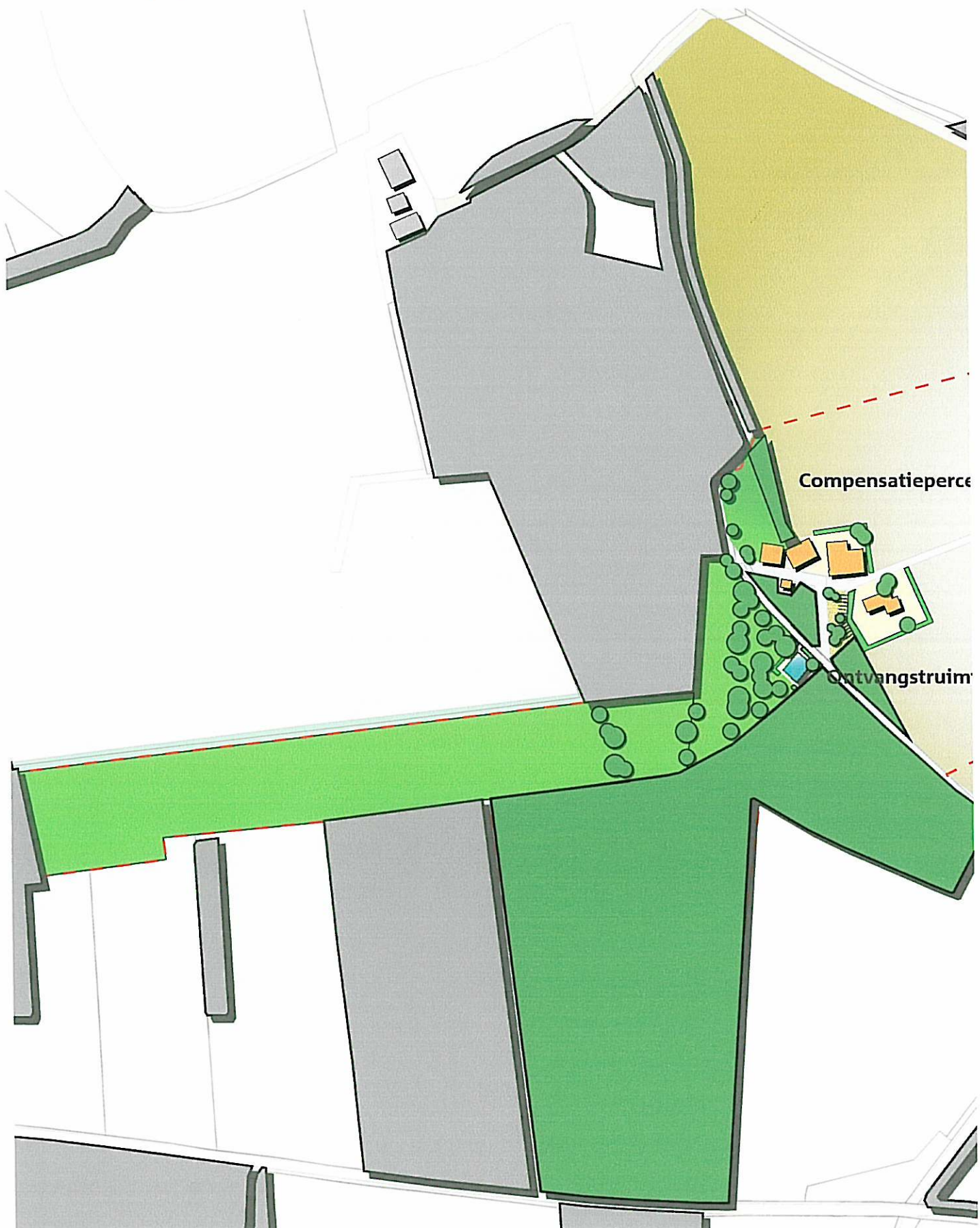


Materialisering

Natuurlijke materialen en gedekte tinten



Landschapsplan Eindmodel



Legenda

In model Gemeente Dinkelland is de nieuw gewenste ontvangstruimte verschoven naar de westzijde van de weg. De ontvangstruimte ligt tegen de bosrand en heeft een eigen gezicht naar de weg. Het parkeren is opgelost op het 'oude' erf. De activiteitenweide is visueel te onderscheiden van het natuurgebied door de indeling in kamers.



Eigendomsgrens op voorerf

De percelen op de es zijn in gebruik als cultuurhistorisch akkerland. bv. graan of gerst.



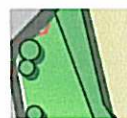
Bestaand erf & parking

Omzoomd door inheemse hagen (Beuk) en voorzien van solitaire bomen. De parkeerplaats bestaat uit lemige halfverharding. Mooie bomen uit de huidige situatie zijn blijven staan.



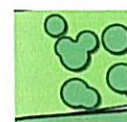
Nieuw erf

De ontvangstruimte vormt een nieuw erf in het cluster met een eigen erfafscheiding rondom. (Dubbele Beukenhaag)



Compensatieperceel

Natuurcompensatie conform voorwaarden.



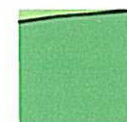
Activiteitenbos

Actief beheerd bos dat verschillende functies van elkaar scheidt en activiteiten kan herbergen.



Natuur

Extensief beheerd grasland. Evt. ondergebracht in een beheerspakket. Agrarische bestemming.



Bestaand bos

Opengesteld bos met NSW status. Extensief in gebruik tbv. recreatieve activiteiten zonder vaste voorzieningen.

Beide modellen kennen een zonering in gebruiksintensiteit en functie. Ruimtelijk is het van belang het escomplex te vrijwaren van voorzieningen. Deze zijn daarom naar het achterterrein verplaatst. Het is echter niet waarschijnlijk dat het gehele achterterrein in aanmerking zal komen voor een recreatieve bestemming vanwege belendend agrarisch gebruik. Daarom is ook het achterterrein gezoned van intensief recreatief gebruik (bestemming dagrecreatie) naar extensief maaibeheer. (agrarische bestemming). De nieuwbouw heeft op het bestaande erf de grootste kans van slagen omdat het dan via bestaande infrastructuur ontsloten kan worden. Nieuwe infrastructuur is niet wenselijk.



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer