



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

gildenhauserweg 18 lossler - 03042017

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1470
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3 april 2017
Bestandsnaam	1453-v1.indd
Aantal pagina's	13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	landschapsontwikkelingsplan lossen	6
3	HUIDIGE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	uitgangspunten	8
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.3.	samenvatting	9
4.4.	beplantingstabel	12

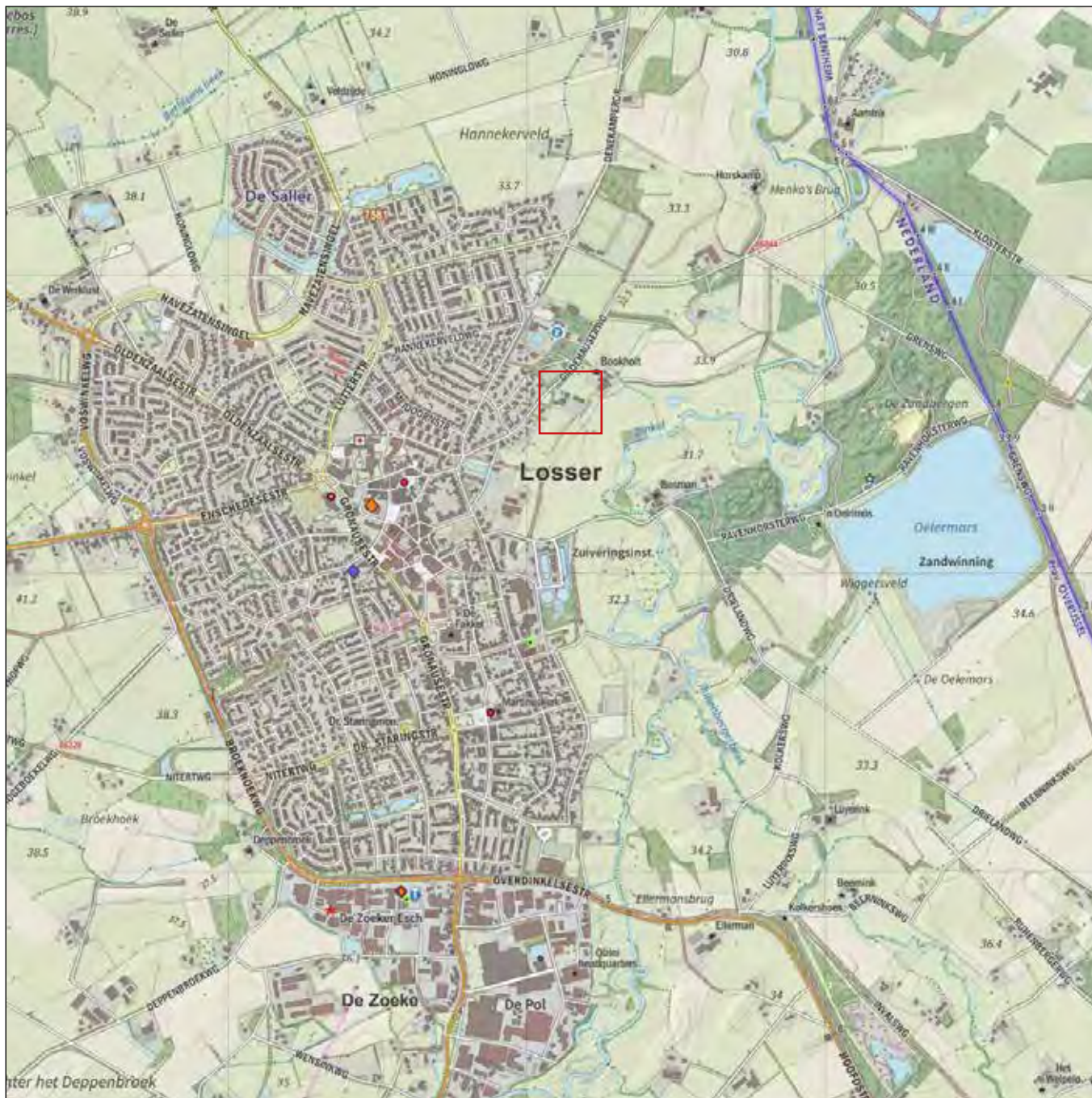
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar b.v. is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Gildehauserweg 18 te Losser. Op het perceel staan momenteel een woning met enkele agrarische opstallen. Momenteel kent het bedrijf een agrarische bestemming. Gezien het feit dat initiatiefnemer op deze locatie het agrarisch bedrijf wil transformeren naar een woonerf zal de bestemming gewijzigd moeten worden. Na sloop van de agrarische opstallen bestaat middels de ruimte voor ruimte regeling de mogelijkheid een woning met bijgebouw te realiseren. De gemeente wil in principe medewerking aan dit initiatief verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt wordt.

Naast de basisinspanning, het landschappelijk inpassen van het gehele erf, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Hiervoor zal ca. 1250 m2 landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en zal de nieuwbouw onder architectuur worden gerealiseerd.

Het erf ligt in het essenlandschap op de rand van het beekdal de Dinkel. Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Losser biedt handvaten om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.



LOCATIE PLANGEBIED







PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1850



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 1900



PLANGEBIED EN OMGEVING ROND 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het erf is gelegen in de 'dekzandvlakte- en laagte' met als natuurlijke onderlaag 'essenlandschap'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID:

De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

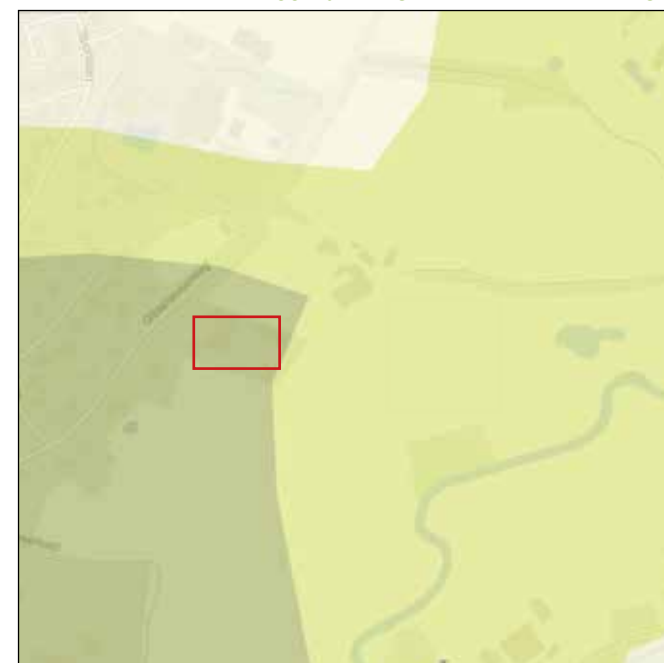
Natuurlijke laag: **dekzandgronden**

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfvrij – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings) richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

*Agrarisch cultuurlandschap: **essenlandschap*** Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDVLAKTE- EN LAAGTE



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: ESSENLANDSCHAP

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN LOSSER

Het LOP geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het plangebied ligt in gebied 4: Losser

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 landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl. Hier worden kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen gestimuleerd.

Rond de escomplexen vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Echte grote karakteristieke essen kent Losser nauwelijks.

Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen zijn als een geheel herkenbaar. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik. Bouwen op de es is uitgesloten.

ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen essen- en kampenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofddoel, zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen.

Herstel en versterking landschapswaarden

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.

Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

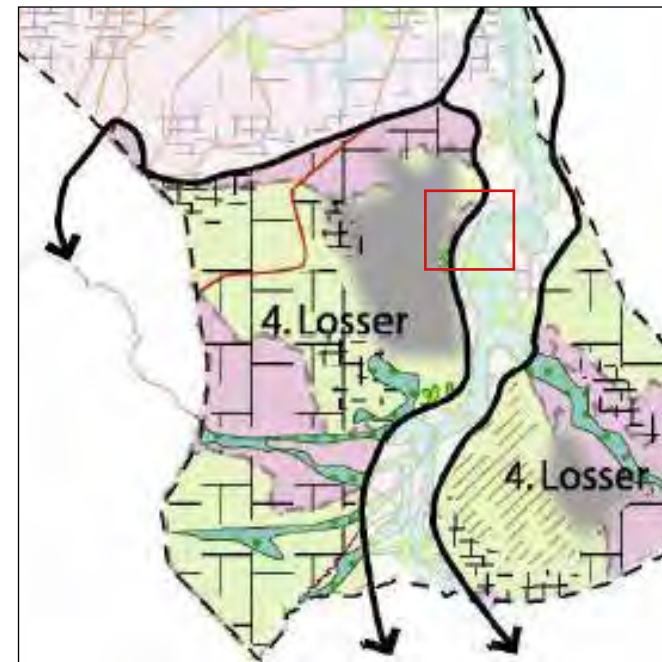
UITGANGSPUNTEN DEELGEBIED 'DE RANDEN'

De overgangen van hoog naar laag, de randen van het dal van de Dinkel naar hogere aanliggende gebieden vormen aantrekkelijke vestigingslocaties voor particulieren.

Nieuwe particuliere bebouwing is op beperkte schaal toegestaan, mist deze landschappelijk en architectonisch goed wordt ingepast in het landschap. De nieuwe bebouwing moet een duidelijk bijdrage leveren aan versterking van de kleinschalige groene rand van het beekdal. **Hier dient in contrast met het oude cultuurlandschap meer gestreefd te worden naar vernieuwende bij het beekdal passende architectuur.**

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE RELATIE MET OMGEVING

- Het erf gaat op een diffuse wijze over in het landschap; (Bij transformatie van boerenerf in burgererf gaat deze relatie met het landschap vaak verloren. Er ontstaan villatuinen, die los van het landschap liggen oa. door verdwijnen van informele afscheidingen)
- Versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en de relatie met het landschap (verankering in omgeving) door erfbeplantingen en openbare paden rond de kavels;
- De ontwikkeling blijft kleinschalig en het landschap behoudt de afwisseling van open en besloten delen.



PLANGEBIED VALT IN DEELGEBIED 4 'RANDEN'



WENSBEELD ERF VOLGENS HET LOP

3 HUIDIGE SITUATIE

Het landschap nabij de locatie kent veel waardevolle elementen. Langs hoofdwegen vormt de eikenlaanbeplanting eenzijdig de belangrijkste opgaande structuur. Erven liggen verspreid en zijn voorzien van erfbeplanting. Bosvormige beplantingsvormen (houtsingels) volgen de diverse kavelstructuur. De Dinkel is op enkele plekken goed waarneembaar.

Het perceel aan de Gildehauserweg kent een karakteristieke opbouw. De woning met bijgebouw staat georiënteerd op de straat. Tussen de straat en het erf is een sportveldje voorzien. Naast de woning met 'achterhuis' staan diverse agrarische opstallen opgetrokken uit bakstenen met een golfplaten dakbedekking. Ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er verharde buitenopslagen. De woning (het hoofdgebouw) is conform de landschappelijke karakteristiek geplaatst met de nokrichting haaks op de weg. Structuurbepalend groen is nu met name te vinden aan de randen van het perceel in de vorm van een singels en een meidoornhaag. Aan de voorzijde van het erf is een bescheiden en besoten siertuin. Het erf wordt ontsloten met één inrit.

De oostzijde van het erf kent een sterk verval en is open. Er is zicht op het beekdal. De goede afwisseling van groen, water en erven maken het landschap waardevol.

KARAKTERISTIEK:

- Overgangsgebied van stedelijk- naar landelijk gebied;
- aanwezigheid van groen in de vorm van bomen en singels en bosjes verspreid door het beekdal;
- de erven langs de Gildehauserweg zijn relatief jong en er is de laatste tijd vervangende moderne bebouwing bijgekomen;
- steilrand met zicht op het beekdal aan de oostzijde van het erf;
- kleinschaligheid.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Sloop ca. 1250 m2 landschapsontsierende stallen;
- functieverandering van agrarisch naar wonen;
- nieuwe moderne woning met bijgebouw;
- functioneel en praktisch erf;
- bestaande woning met behouden en voorzien van nieuw bijgebouw;
- privacy op het erf;
- zo min mogelijk overlast voor de omgeving.

Uitgangspunten gemeente:

- agrarische bestemming wordt gewijzigd;
- één compensatiewoning met bijgebouw dat in moderne architectuur uitgevoerd mag worden;
- landschappelijke goed inpassen van het **gehele** erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoevenlandschap, deze karakteristiek is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel.



HET ERFINRICHTINGSPLAN

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. De kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt ingevuld met de sloop van 1250 m2 landschapsontsierende bebouwing.

SITUERING BEBOUWING:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. Direct bij aanvang op het erf wordt een aftakking gemaakt naar de bestaande woning. Onnodige verkeersbewegingen worden hiermee voorkomen. De routing is helder zodat een veilige situatie ontstaat. De bebouwing wordt in overeenkomstig het wensbeeld vanuit het landschap geclusterd in het landschap geplaatst waarbij de woning qua verschijning het hoofdgebouw blijft. De bestaande woning is georiënteerd op de Gildenhauerweg wat een belangrijk kenmerk is. De nieuw te bouwen woning wordt in tegenstelling tot de bestaande woning juist georiënteerd op het Beekdal. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is dit mogelijk mits de woning zorgvuldig vormgegeven wordt met een bijzondere architectuur. Het ontwerp van de nieuw te bouwen woning voldoet hier aan door een eenvoudige eigentijdse hoofdvorm met robuuste materialen die mooi verouderen. (zie impressies pag 10). Het bijgebouw zal in familie ontworpen worden maar kent een kleinere vorm). Het gebouw wordt op de plek gezet waar nu ook de stal staat. De woning wordt op de locatie van de kuilplaten gesitueerd. De positie van de woning en het bijgebouw is zorgvuldig uitgekozen. De impact op de omgeving wordt hiermee beperkt (er staat immers al bebouwing) Mede door de ingetogen maar moderne vormgeving en materialisatie zal het geen opvallende verschijning in het landschap zijn. De gebouwen zullen samen met het groen passen in de omgeving.

GROENSTRUCTUUR:

De erven in het essenlandschap kenmerken zich door de aanwezigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele

bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. Het plangebied is nauw verweven met het beekdal. Mede door het hoogteverschil maar ook door het verkavelingspatroon staan singels en bomen haaks op het beekdal.

De bestaande houtsingel op het erf zal versterkt worden. Het is de groene drager van het erf. Het schermt het erf aan de noordzijde af. Met een erfbosje op het erf wordt privacy gecreëerd en wordt de verhouding groen en bebouwing op het erf beter in balans gebracht. Het groen verzacht op het erf de bebouwing en maakt dat het een passende overgang van het beekdal naar het stedelijk gebied wordt. Rondom de compensatiewoning blijft het erf juist open. Een enkele boom (waaronder een oude knotwilg) met daaronder gras sluit aan op de veelal open ‘achter’ erven. Middels een wilde bloemenrand wordt een diffuse overgang naar het landschap gemaakt. De tuin moet onderdanig aan het landschap zijn en culturele beplanting moet enkel beperkt worden tot direct om de woning. Met een esdoornhaag wordt de parkeerplaats op een passende wijze afgeschermd.

INRICHTING ERF:

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen. De parkeerplaats zal uitgevoerd worden in een element- of halfverharding.

Met het verlichten van het erf zal terughoudend omgegaan moeten worden. Dit houdt in enkel verlichting op plekken waar dat nodig is met verlichtingsbronnen laag aan de grond. De woning kan middels buitenspots summier aangelicht worden. Er moet voorkomen worden dat het geheel te veel opvalt.

Het erfinrichtingsplan voor het erf sluit qua inrichting aan bij het wensbeeld vanuit het landschapsontwikkelingsplan. De uitvoering is eigentijds maar respecteert het landschap en de belangrijkste groenstructuren.

4.3. SAMENVATTING

- Sloop 1250 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;
- gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen door meer streekeigen beplanting;
- karakteristieke erfopbouw blijft behouden;
- compensatiewoning met bijgebouw wordt onder architectuur uitgevoerd;
- het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;
- waardevolle bomen blijven behouden;
- op het erf wordt als afscherming een erfbosje aangeplant;
- er worden nieuwe streekeigen bomen rondom de woning aangeplant;
- de tuin wordt extensief ingericht met veel gras en met materialen die mooi verouderen en afgestemd zijn met de woning;
- kerens en parkeren op eigen erf.





INSPIRATIE ERF



4.4. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
STRUIKEN TER VERSTERKING SINGEL 700 M2	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	25%	140
MIN. 10 OVERSTAANDERS LATEN STAAN (EIK)	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	70
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	70
	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	70
	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	70
	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	25%	175
	ERFBOSJE 760 M2	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%
	<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	115
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	75
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	75
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	75
	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	75
	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	75
	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	150
	BOMEN IN TUIN	<i>Tilia tomentosa</i>	Zilverlinde	14-16	-	-
BOMEN IN TUIN	<i>Castanea sativa</i>	Tamme kastanje	14-16	-	-	1
BOMEN IN TUIN	<i>Salix alba</i>	Schietwilg	10-12	-	-	1
HAAG 28 M1 NABIJ PARKEERPLAATS	<i>Acer campestre</i>	Esdoorn	80-100	10 st/m driehoeksverband	100%	280

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



SFEERBEELD HOOTSINGEL



TAMME KASTANJE



laat plannen groeien



BESTAANDE RODE BEUK

LINDE

BESTAANDE HOUTSINGEL
VERDICHTEN MET
ONDERBEPLANTING

BIJGEBOUW CA. 120 M2

CENTRAAL ERF

LINDE

PARKEREN

NIEUW TE BOUWEN
BIJGEBOUW

CORTENSTALEN TRAP MET GRAS

PARKEREN BEZOEKERS

BESTAANDE OUDE KNOTWILG

NIEUW AAN TE PLANTEN LINDE

NIEUW AAN TE PLANTEN KNOTWILG

ESDOORNHAAG MAX. 1 METER

BESTAANDE MEIDOORNHAAG

NIEUW TE BOUWEN WONING

ZICHT OP BEEKDAL

NIEUW AAN TE PLANTEN TAMME KASTANJER

BLOEMENRIJKE BLOEMENMENGSEL



project	1303	datum	26 jan. 2017
bestand	1303-02.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1 : 500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

ERFPLAN GULDENHAUSERWEG 18 LOSSER
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28