



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

ruhenbergerweg 28

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1506
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	26 maart 2018
Bestandsnaam	1506-001.indd
Aantal pagina's	12

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
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan NOT	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
4.1.	uitgangspunten	6
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	6
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	9
4.4.	samenvatting investering landschap	9
4.5.	beplantingstabel	10
4.6.	beplantingstabel	

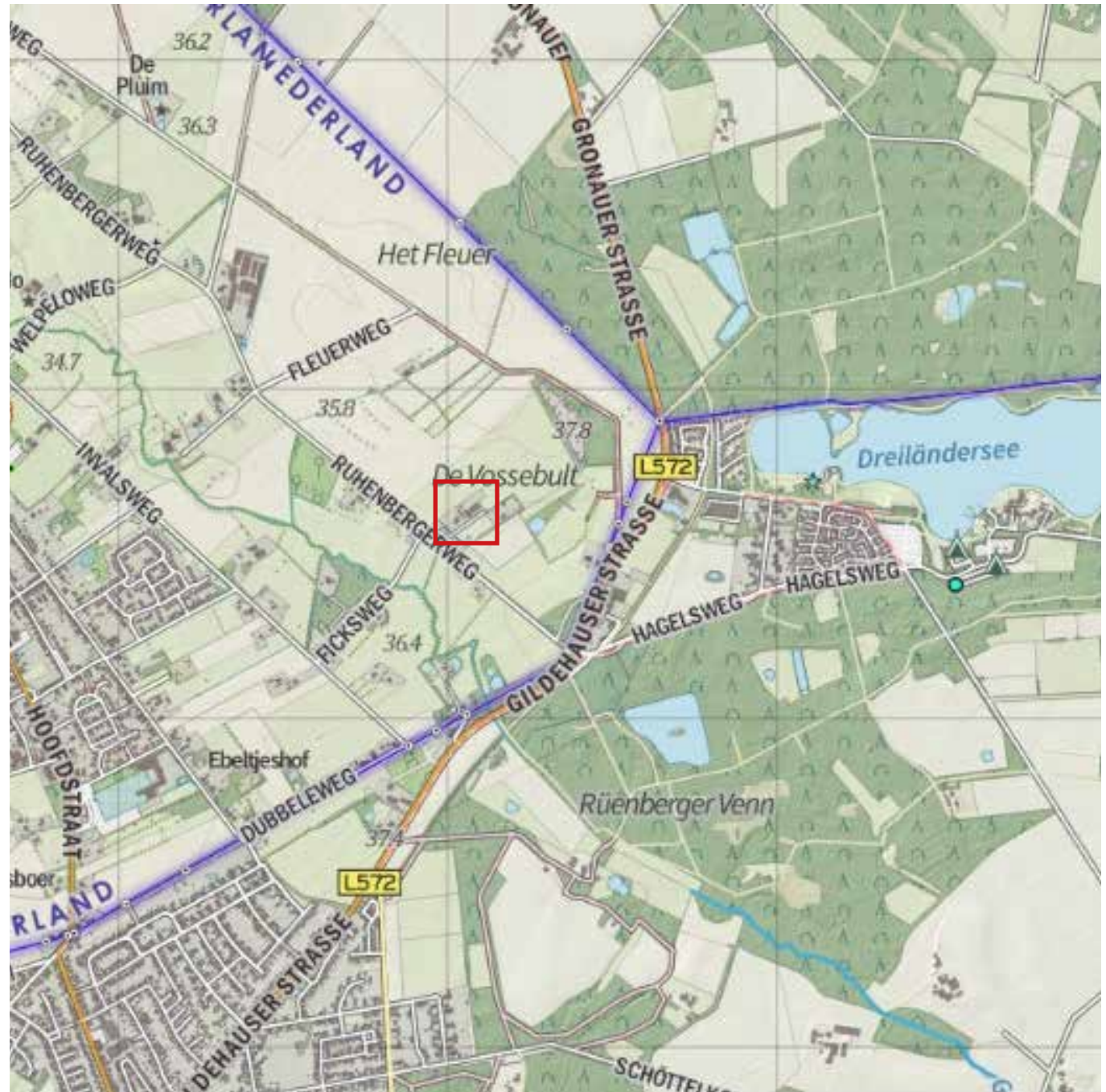
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Ruhenbergerweg 29 te Overdinkel. De initiatiefnemer wil middels de rood voor rood regeling bestaande landschapsontsierende bebouwing slopen en op de vrijgekomen plek een compensatiewoning herbouwen.

De gemeente Losser wil hier aan meewerken op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Het landschapontwikkelingsplan Noord-Oost Twente geeft in hoofdlijnen de kenmerken en kwaliteiten van het landschap weer. Dit is de basis voor het uitwerken van het plan.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Naast de basisinspanning, het landschappelijk goed inpassen van het erf, is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Hier wordt apart op ingegaan.

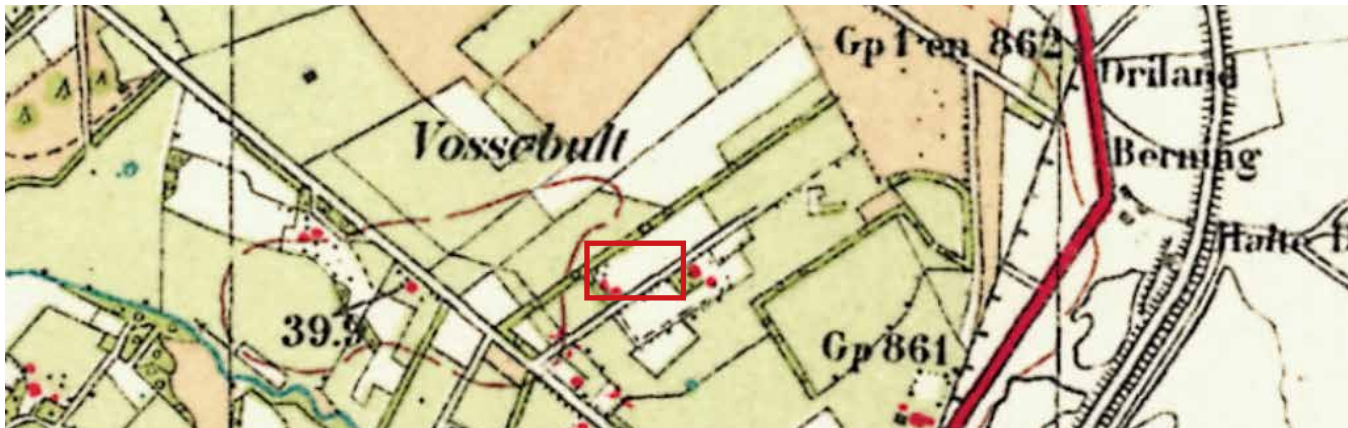


LOCATIE PLANGEBIED





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 plangebied is gelegen in het **'heideontginningslandschap'** op de overgang naar het **'essenlandschap'** met als natuurlijke onderlaag **'dekzand'**. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

Ontwikkelingsperspectief:

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

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOT

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Noord Oost Twente deeluitwerking gemeente Losser geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Het plangebied ligt in het deel: Losser (Fleuer)

De landschappelijke eenheid Losser ligt aan de zuidkant van de gemeente Losser. Het gebied leent zich door zijn matige gaafheid en relatief grote schaal over het algemeen voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw.

Het Fleuer is een sterk verstedelijkt ontginningsgebied. Het vormt het stedelijk uitloopgebied van Gronau en Overdinkel. Het Fleuer bestaat uit de oostelijke hogere gronden langs de de dinkel aan de zuidrand van Losser. Vanaf de hogere gronden stroomt het water richting Ruhenbergerbeek en Dinkel.

Vanwege het grote aantal claims wat er op dit gebied gelegd worden, wordt omvorming geadviseerd. Omvorming naar een landschap waar natuur, stedelijke invloed, water en landbouw samen een herkenbaar en kwalitatief hoge landschap vormen.

Landschapstype:

- *Jonge zand- en heideontginning;*

Aandachtspunten en kansen:

- *Behoud open karakter en grote maat van de velden.*
- *Erven liggen als eilanden gerangschikt in de open velden en zijn al dan niet voorzien van een robuuste groene omlijsting.*



NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDGRONDEN



AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP



JONG HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP VOLGENS LOP

3 HUIDIGE SITUATIE

Het erf is gelegen op een hoger deel langs de noordzijde van de Ruhenbergerbeek. Dit relatief jonge heideontginningslandschap is te herkennen aan de rechtlijnigheid van wegen en perceelsgrenzen. Het is een half open landschap met verschillende bosje (met name langs de grens), perceelgrens beplanting in de vorm van bomenrijen en houtsingels en groene erven met name langs de openbare weg.

Op de kaart van 1900 staat het erf al ingetekend. De omgeving is dan gro-teneels nog niet ontgonnen. Het erf ligt aan de rand van een zandkop en is samen met de weide afgeschermd met groen. Waarschijnlijk om het vee te keren.

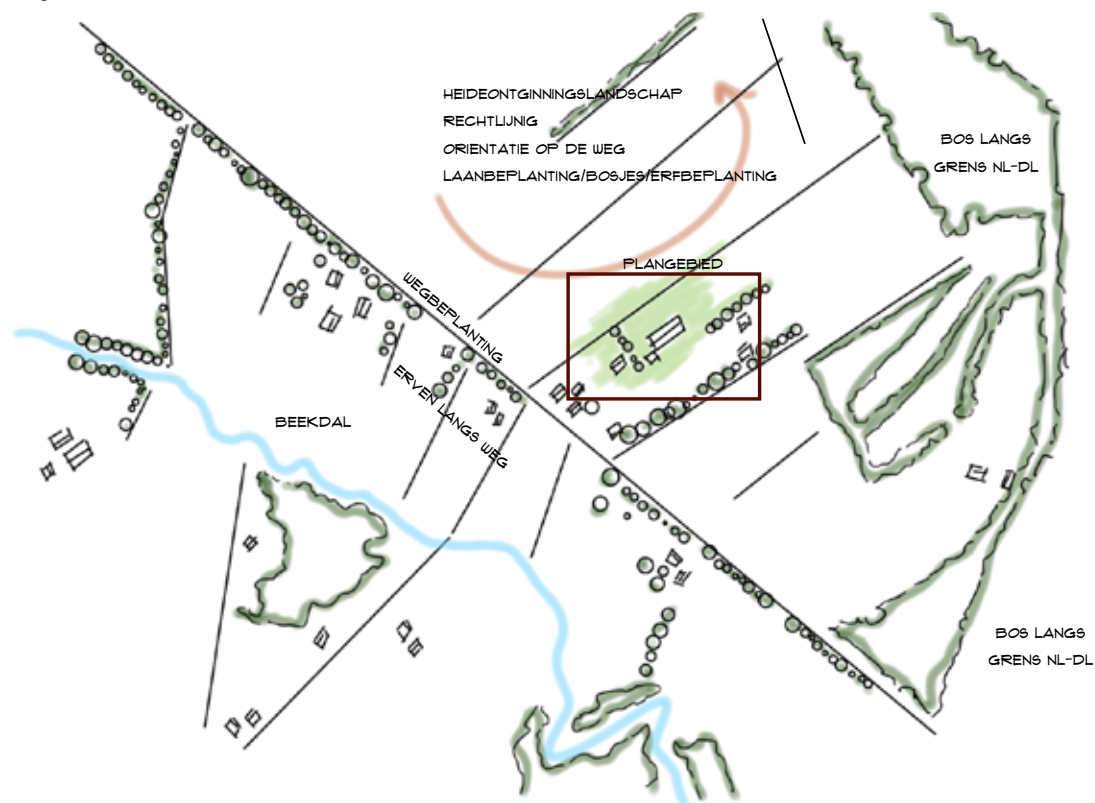
Door de jaren heen heeft het erf zicht ontwikkeld met een ligboxenstal, een wagenberging en kuilopslagen. Een boerderij is eind vorige eeuw vervangen door een landelijke woning ten westen van het erf.

Het plangebied was tot voor kort in agrarisch gebruik en kent een kenmerkende opbouw van wonen 'voor' en werken 'achter'. Dit wil zeggen dat de woning georiënteerd op de weg is met daarachter de stal, opslagloods en kuilopslagen.

De bestaande ligboxenstal en wagenberging kennen geen bijzondere architectuur en zullen gesloopt worden. Ook de kuilopslagen, bestaande uit elementeverharding, zullen gesaneerd worden. Vanuit het rood voor rood beleid is het wenselijk ter plekke terug te bouwen en het erf als eenheid in te richten.

KARAKTERISTIEK:

- Het erf is onderdeel van het heideontginningslandschap en is al sinds 1900 bebouwd, bestaande waardevolle bomen schermen het erf deels af;
- aanwezigheid van groen in de vorm van bomenrijen en singels;
- het erf vormt samen met de naastgelegen erven een ensemble in het landschap;
- het erf wordt samen met die van de zuiderburen ontsloten door één inrit;
- door de aanwezigheid van kavelgrensbeplanting en bosjes oogt het landschap kleinschalig;
- veel erfbeplanting.



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Nieuwbouw compensatie woning van 750 m³;
- nieuwbouw bijgebouw van 250 m²;
- enige privacy tussen erven burens en eigen erf;
- ontsluiten middels bestaande verharding;
- handhaven bestaande zomereiken.

Uitgangspunten gemeente:

- Een compensatiewoning kan ontwikkeld worden mits er minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt;
- de woning bij voorkeur bouwen op de slooplocatie, binnen het bestaande bouwblok;
- de ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de totale ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- de ontwikkeling moet passen binnen de randvoorwaarden van het vigerend rood voor rood beleid;
- het geheel moet als één erfensemble ontworpen worden;
- enkel gebruik van streekeigen materialen en beplantingen.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- er wordt een extra investering vereist in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 7. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing.

SITUERING BEBOUWING:

Vanuit de gebiedskenmerken van het jonge heideontginningslandschap is het wenselijk om de bebouwing in lijn (of haaks) met de kavelrichting te positioneren. Het erf moet bestaan uit een samenhangend ensemble van verschillende volumes, er zijn hoofdvolumes (woonhuizen) en subvolumes (bijgebouwen). Zo ontstaat een variatie in maat van de volumes.

Het plangebied bestaat naast het plangebied uit meerdere erven. Deze 'kamers' waren van oorsprong meer afgeschermd. Het erf was onderdeel van deze kamers en lag op de scheiding van deze ruimten. Dit was efficiënt in de bedrijfsvoering en het lag op de rand van een hogere kop (akker), en de lagere heidevelden. Binnen het plan is gekozen om de woning zo te positioneren dat ze, samen met de bestaande gebouwen, één erfensemble vormen. Het erf ligt grotendeels op dezelfde plek als waar ook het oorspronkelijk erf was. Een nieuw bijgebouw wordt als logische afscherming tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen compensatiewoning gebouwd. Het sluit aan op de robuuste zomereiken die al tussen de woning en de te slopen opstallen staan.

ARCHITECTUUR BEBOUWING

De compensatiewoning zal een landelijke stijl kennen. Het zal bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm en uitgevoerd worden in materialen als glas hout en steen. De woning komt op dezelfde plek als de ligboxenstal waarmee de impact op de omgeving beperkt blijft. Mede door de ingetogen streekeigen vormgeving en materialisatie van de woning en de wagenberging zal het geen opvallende verschijning in het landschap zijn. De gebouwen zullen samen met het groen passen in de omgeving.

INRICHTING ERF:

De erven in het 'heidelandschap' kennen een groene uitstraling met veel beplanting op het erf. Om de bestaande woning en de compensatiewoning een eenheid te laten vormen is gekozen om de bestaande rij zomereiken aan te vullen met bomen. Hierdoor ontstaat er een centraal groene erf waaromheen de gebouwen staan. Samen vormen ze de gewenste landschappelijke eenheid. De noordzijde van het erf is open gelaten met enkele solitaire bomen. Hier is het erf sober met veel gras en geen duidelijke erfgrins. Het is passender om het erf niet af te schermen met een hekwerk of haag, maar deze toe te passen waar afscherming gewenst is. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied.

Om het oorspronkelijke erf een extra accent te geven is gekozen om aan de zuidzijde een hoogstam boomgaard aan te leggen. Onder de bomen kan kleinvee grazen. De weide wordt afgeschermd met een sober raster van eikenhoutenpalen met glad draad. Opvallende afscherming moet voorkomen worden. Enkel materialen die mooi verouderen en passen in de streek zullen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Het erf blijft ontsloten door de bestaande inrit

Verharding in algemene zin 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.

Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken van het 'jonge heideontginningslandschap' die omschreven staan in het landschapsontwikkelingsplan. De bebouwing ligt in lijn, vormt één erf door de geclusterde ligging en wordt middels de aanplant van bomen niet afgeschermd maar vormt een relatie met het omliggende landschap. De ruimtelijke kwaliteit neemt na sloop van de bestaande opstallen en het herinrichten van het totale plangebied toe.

Legenda

- 1. Compensatiewoning
- 2. Nieuwe schuur
- 3. Inrit
- 4. Nieuw aan te planten zomereiken
'Quercus robur' 12-14
- 5. Nieuw aan te planten winterlinden
'Tilia cordata' 14-16
- 6. Hoogstamfruitbomen
- 7. Nieuw aan te planten tamme
kastanje 'Castanea sativa' 12-14
- 8. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16



Project
1506
bestand
1506-1.vwx

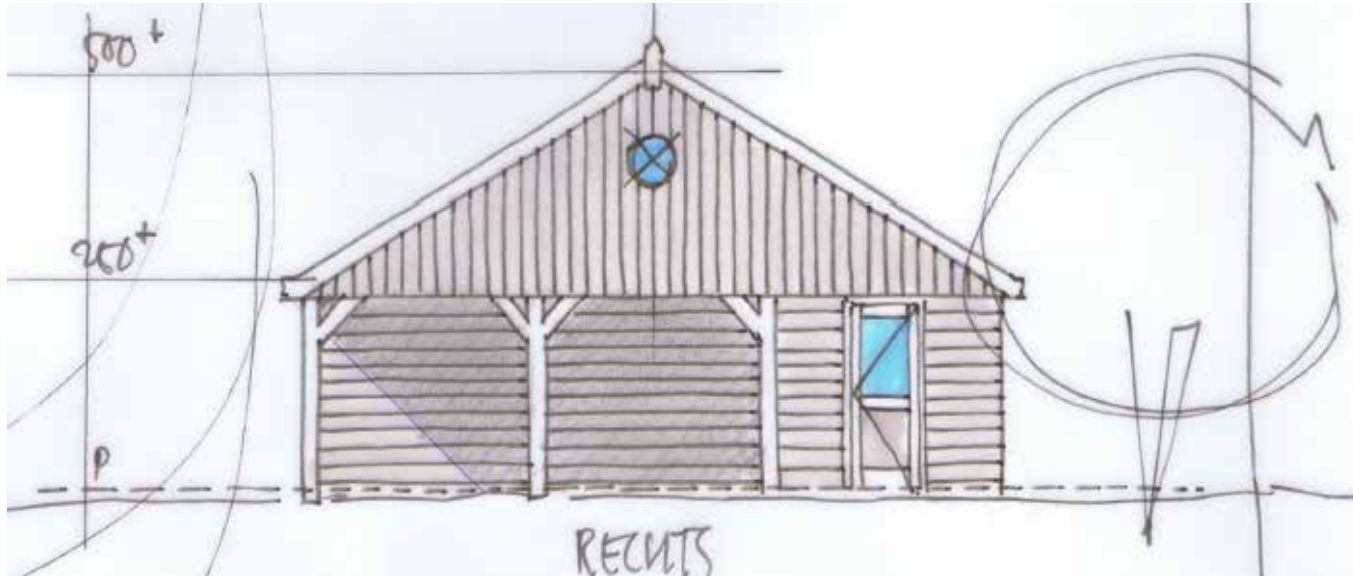
datum
12 maart 2018
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 1000

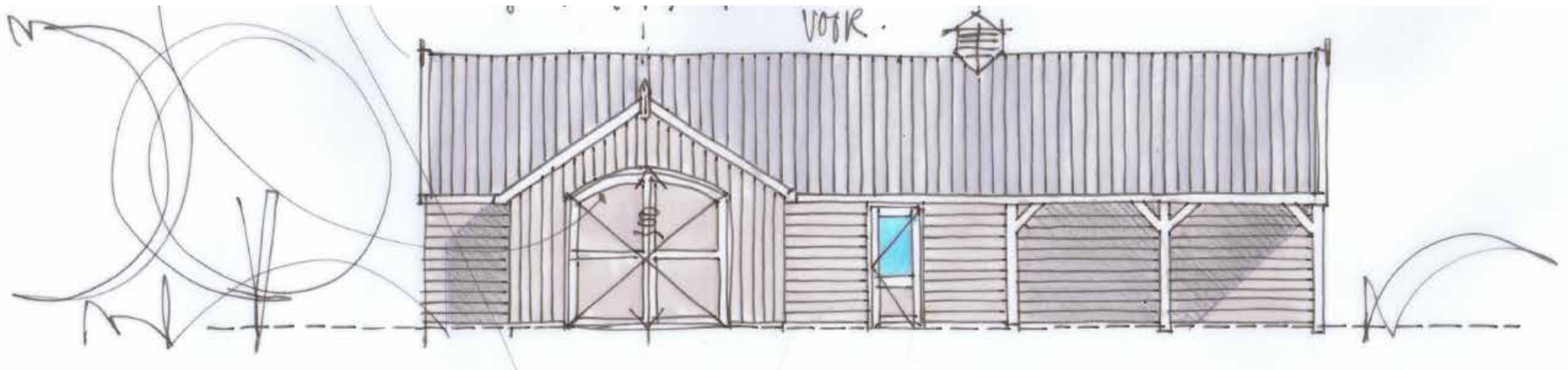
tekenings
1 (3)
versie
10

ERFRIJCHINGSPLAN RUHENBERGWEG 29 OVERDINKEL

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl | telnr. 06 24 48 38 29



SCHEKSONTWERP SCHUUR





PASSENDE STREEKEIGEN ARCHITECTUUR

INSPIRATIE



NATUURLIJK ERF MET MATERIALEN EN BEPLANTING DIE VOORKOMEN IN DE STREEK

4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

GEBIEDSEIGEN ONTWIKKELING

Het ontwikkelingsperspectief voor de grensstreek voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixland-schap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Losser.

SCHAAL EN IMPACT OP DE OMGEVING

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar deels al bouw staat. Het bebouwde oppervlakte neemt af. Ook de kuilopslagen worden verwijderd. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de gekozen architectuur en de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. .

EIGEN BELANG EN MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden tegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

TEGENPRESTATIE

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven.

4.4. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

Basisinspanning:

- **Positionering woningen volgens de gebiedskenmerken van het 'heidelandschap';**
- **de gebouwen worden uitgevoerd onder moderne maar landelijke architectuur;**
- **met bomen wordt het gebied niet verdicht maar wordt het erfensemble versterkt;**
- **geen harde grens erf;**
- **aanplant fruitbomen op het erf;**
- **aanplant van solitaire bomen op en aan de rand van het erf;**
- **parkeren op eigen erf.**

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- **saneren 850 m2 landschapsontsierende bebouwing**
- **opruimen bestaande kuilvoerslagen en erfverharding.**
-

4.5. LANDSCHAPSMATREGELEN

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 6	Tilia cordata	Winterlinde	14-16	-	-	8
NR. 4	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 meter	-	10
NR. 9	Castanea sativa	Tamme kastanje	12-14	-		1
NR. 10	Juglans regia	Walnoot	14-16	-		1
NR. 7	Malus/Pyrus/Prunus (hoogstam)	Fruitbomen	10-12	7 meter (verspreid planten)		5

- 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.



11

ZILVERLINDE



ZOMEREIK



WALNOOT



laat plannen groeien

Legenda

- 4. Nieuw aan te planten zomereiken
'Quercus robur' 12-14 (10 stuks)
- 6. Nieuw aan te planten winterlinde
'Tilia cordata' 14-16 (5 stuks)
- 7. Hoogstamfruitbomen 10-12 (5 stuks)
- 9. Nieuw aan te planten tamme
kastanje 'Castanea sativa' 12-14
- 10. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16



tekeningno	1 (3)
versie	1.0
formaat	a3
schaal	1 : 1000
datum	13 maart 2018
door	herbert
project	1506
bestand	1506-1.vwx

LANDSCHAPSMATREGELEN RUHENBERGERWEG 29 OVERDINKEL

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Nieuwe schuur
3. Inrit
4. Nieuw aan te planten zomereiken
'Quercus robur' 12-14
5. Nieuw aan te planten winterlinden
'Tilia cordata' 14-16
6. Hoogstamfruitbomen
7. Nieuw aan te planten tamme
kastanje 'Castanea sativa' 12-14
8. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16



tekeningno	1 (3)
versie	1.0
formaat	a3
schaal	1 : 1000
datum	12 maart 2018
door	herbert
project	1506
bestand	1506-1.vwx

ERFINRICHTINGSPLAN RUHENBERGERWEG 29 OVERDINKEL
dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 29