



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Tiekenveenweg 8-10 Overdinkel

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	175
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	21 februari 2019
Bestandsnaam	1715-001.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
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsonwikkelingsplan NOT	4
3	ADVIES OVERSTICHT	5
4	BEHEERSPLAN EN BEDOOGD EINDBEELD	11
4.1.	gesloten houtsingels	11
4.2.	bomenrijen zonder onderbeplanting	12

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Tiekenevenweg 8-10 te Overdinkel. De initiatiefnemer wil middels de KGO regeling een voormalig recreatieterrein van 5,5 ha omvormen naar een gebied met vier woningen (inclusief bestaande). De gemeente Losser wil hier aan meewerken op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Het landschapsontwikkelingsplan Noord-Oost Twente geeft in hoofdlijnen de kenmerken en kwaliteiten van het landschap weer.

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. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft hiervoor een advies voor uitgebracht. Dit advies is de basis van deze verdere uitwerking.

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



LOCATIE PLANGEBIED



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, landschapsontwikkeling, 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 uitloopegebied 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



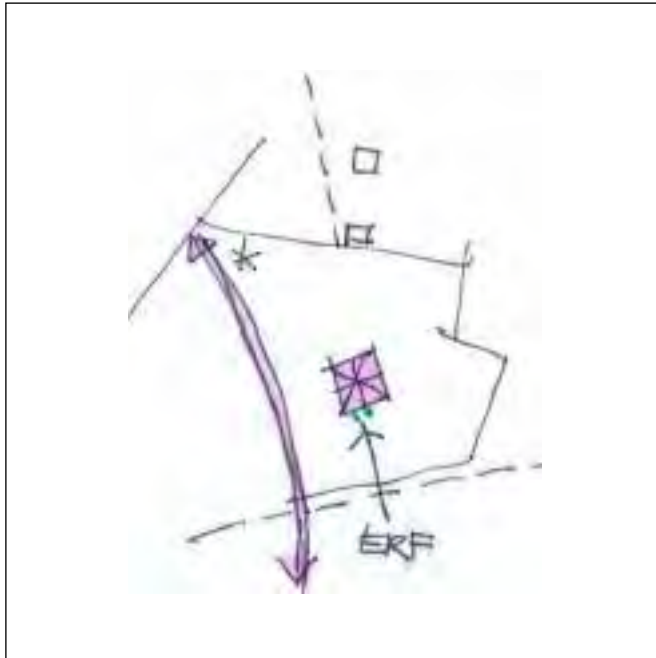
AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP



JONG HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP VOLGENS LOP

Twee logische aanknopingspunten, die tegelijk bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn:

1. Herstel van de oude lijn (zie kaart 1900) als wandelverbinding naar Duitsland.
2. Herwaardering van het voormalige erf, en daardoor deels herstel van de relatie met de twee erven ten noorden van het terrein.



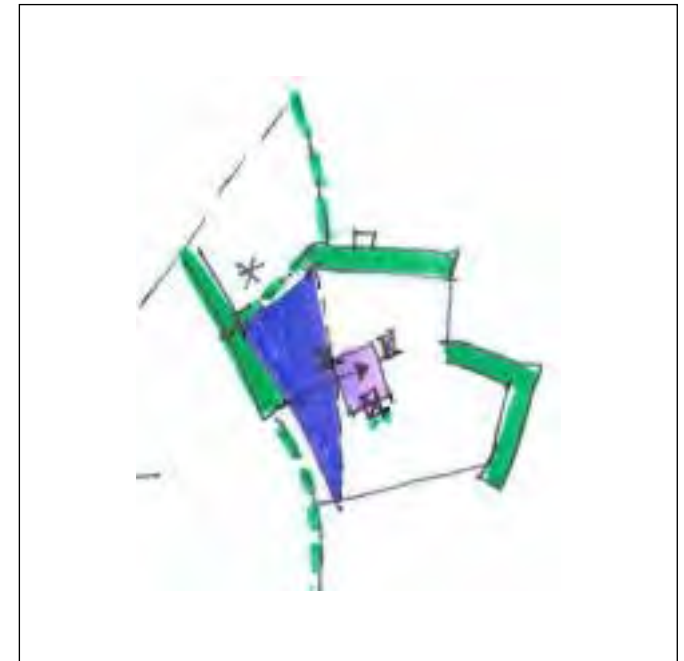
AANKNOPINGSPUNTEN VANUIT HET LANDSCHAP

Basisprincipes van de nieuwe inrichting:

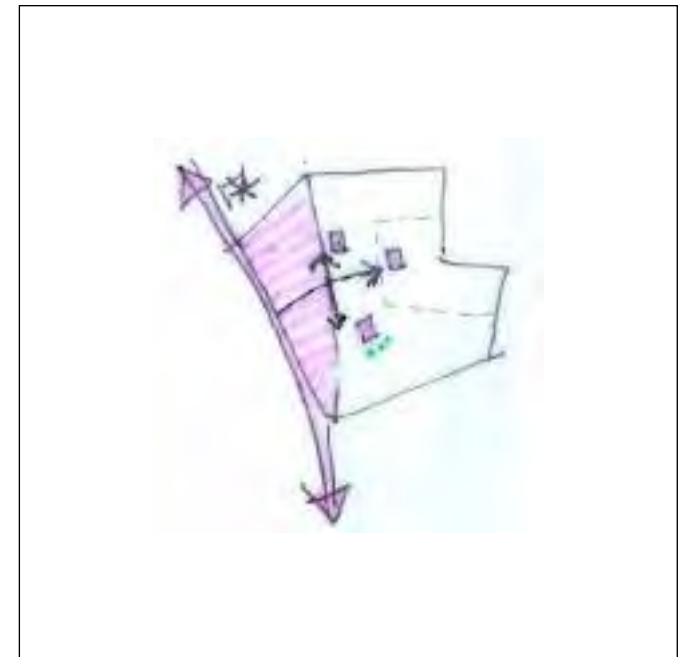
- Afwisseling van dichtere en meer open beplanting langs de randen;
- Gebruik maken van de oude scheidslijn tussen heide en weide;
- Het erf als uitgangspunt, met drie woningen
- (ieder met inpandig of los bijgebouw) rondom een centrale ruimte.

Deze principes leiden tot de schets op de volgende pagina die voor zichzelf spreekt, met toelichting:

- Aan de oostgrens loopt een openbaar wandelpad dat Nederland en Duitsland verbindt.
- De linkerzijde van het terrein behoudt een open karakter; aan deze kant van de oude lijn komt geen bebouwing.
- De drie bouwkavels van ieder maximaal 1000 m² worden gegroepeerd om een gemeenschappelijke erfruimte (suggestie: als vereniging van eigenaren of in andere constructie te beheren) waarvandaan de woningen worden ontsloten.
- Dit erf is gekoppeld aan een nieuwe houtsingel die de verdwenen lijn ongeveer volgt; op het centrale erf zelf wordt een bomengroep geplant in de van een fruit-, eiken- of lindengaard. De singel zorgt bovendien voor privacy ten opzichte van het openbare fiets- en wandelpad (onderdeel van het plan, overleg met de gemeente).
- De opgaande beplanting wordt opgeschoond; de niet-streekeigen coniferen en sparren worden verwijderd waardoor er meer ruimte en lucht komt in de randen. De oude houtsingels worden in ere hersteld en als houtwallen beheerd (donkergroen). De overige singels zijn meer open; beheer moet hier meer gericht zijn op het krijgen van doorzichten naar de omgeving. In alle randen staan streekeigen soorten, met bij het gebied passende boom-, struik- en kruidlaag.
- De drie woningen hebben ieder een tuinruimte direct om het gebouw; verder wordt gestreefd naar zoveel mogelijk openheid rondom. Omdat hier jarenlang geen bemesting heeft plaatsgevonden is een beheer gericht op verdere natuurlijke ontwikkeling zeer op zijn plaats.
- De gronden rondom de drie percelen krijgen een agrarische bestemming waarbinnen semi-agrarisch gebruik wordt toegestaan (hobbymatig agrarisch gebruik).



RUIJTE/MASSA KAART



HET ERF ALS UITGANGSPUNT MET DRIE WONINGEN

Bebouwing

Voor de drie woningen en hun bijgebouwen gelden de criteria van de welstandsnota. Bovendien is het belangrijk dat er samenhang ontstaat tussen de gebouwen. Deze samenhang heeft te maken met vorm, kleur en materiaalgebruik. Verwijzing naar het agrarische karakter van de omgeving betekent onder andere: eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met zadeldak, gebruik van baksteen en dakpannen, hout, gedekte kleuren. In overleg met de gemeente kunnen beeldkwaliteitseisen worden vastgelegd, om toekomstige kopers bij te staan.

Beplanting:

- Voor alle singels geldt dat coniferen en andere niet-streekeigen beplanting worden verwijderd ten gunste van streekeigen, bestaande en nieuw toe te voegen, bomen en struiken. In de loop van de tijd zal een passende kruidlaag ontstaan.
- Deze singels worden als houtwal beheerd; dat betekent dat er regelmatig onderhoud gepleegd moet worden waarbij planten worden verwijderd zodat anderen verder kunnen groeien en een duurzame, vitale beplanting kan ontstaan. Aan vakmensen moet gevraagd worden om een beheer- en uitvoeringsplan op te stellen.

Soorten die in singels in het kampenlandschap thuishoren zijn:

- Bomen: eik, els, linde, lijsterbes, (veld)esdoorn, (wal)noot
- Struiken: hazelaar, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, gele kornoelje, hulst, taxus, gelderse roos, kardinaalsmuts, (en klimmers:) kamperfoelie en wilde clematis.
- Kruidlaag: deze zal zich voor vanzelf vestigen als de condities goed zijn (ondergrond, bodem). De bewoners kunnen in de randen bollen voor verwildering planten (stinzenflora).

Conclusie:

Door gebruik te maken van oude lijnen en landschapselementen kan de nieuwe ontwikkeling op de plek van het voormalige recreatieterrein, met drie woningen die met elkaar een erf vormen, bijdragen aan een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Vanwege het jarenlange extensieve beheer van het terrein is doorzetting daarvan ook gewenst. Bij passend beheer zal hier een bijzonder, bloemrijk en natuurlijk landschapje kunnen ontstaan, waarvan voor een deel ook vanaf het nieuw aan te leggen openbare pad kan worden genoten.



Legenda

1. Bestaande woning en bijgebouw
2. Herstel streekeigen singel
3. Aanplant houtsingel
4. Perceel 1 (1000 m2) Compensatie woning en bijgebouw
5. Perceel 2 (1000 m2) Compensatie woning en bijgebouw
6. Perceel 3 (1000 m2) Compensatie woning en bijgebouw
7. Bestaande boom
8. Aan te planten bomen
9. Weide met wilde bloemen
10. Weiland (extensief gras)
11. Aan te leggen wandelpad



LANDSCHAPSMATRGELEN TIEKENVEENWEG 8-10 OVERDINKEL

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 24 48 38 28

tekeningno
1 (3)
1/15
1/15
1/15-olp-lvxx

formaat
a3
1 : 1500

datum
7 mrt 2019
7/15

door
herbert

bestand
1715-olp-lvxx

Legenda

1. Aanplant nieuwe houtsingel bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik (aanplantmaat 12-14) 11 stuks
Corylus avalana - Hazelaar (10%)
Ilex aquifolium - Hulst (10%)
Corunus mas - Gele Kornoelje (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Viburnum opulus - Geldersche roos (20%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (20%)

Aanplantmaat 80-100 / 1 st/m²

2. Houtsingel afzetten (overstaanders behouden) en doorplanten met de volgende soorten:

Corylus avalana - Hazelaar (10%)
Ilex aquifolium - Hulst (10%)
Corunus mas - Gele Kornoelje (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Viburnum opulus - Geldersche roos (20%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (20%)

3. Aanplant boomgaard met hoogstamf fruitbomen:

Malus/Pyrus/Prunus

Bij voorkeur oud hollandse fruitrassen.

4. Aan te planten haag:

Acer campestre - Veldesdoorn
Aanplantmaat 80-100 5 st/ml
of
Crateagus monogyna - Eenstijlige meidoorn
Aanplantmaat 80-100 5 st/ml

Eindbeeld maximaal 1 meter hoge geschoren haag

5. Laanbeplanting van zomereiken herstellen:

Gaten groter dan 15 meter opvullen met:
Quercus robur aanplantmaat 14-16



project	1715
datum	7 mrt 2019
formaat	a3
tekeningno	1 (3)
bestand	1715-olp-lvxx
school	1 : 1500
deur	herbert
versie	1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN TIEKENVEENWEG 8-10 OVERDINKEL

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 24 48 28





PASSENDE STREEKEIGEN ARCHITECTUUR

INSPIRATIE



4 BEHEERSPLAN EN BEDOOGD EINDBEELD

Vanuit het advies van het Oversticht worden 2 landschapselementen benoemd:

1. gesloten houtsingel
2. bomenrij zonder onderbeplanting

Hieronder wordt dieper ingegaan op het eindbeeld van beide landschapselementen en de beheers- en herstelmaatregelen die nodig zijn.

Waarde gesloten houtsingel:

- nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en zoogdieren
- verbindingsweg voor zoogdieren, amfibieën en vlinders
- bijdrage aan een aantrekkelijk landschap
- behoud van cultuurhistorische waarden
- bestrijding van erosie
- tegengaan overmatige plantengroei in watergangen

4.1. 1. GESLOTEN HOUTSINGELS

In de houtsingels groeien plantensoorten als look zonder look, dagkoekeksbloem, fluitenkruid en vingerhoedskruid. Vlinders, zoals de gehakelde aurelia, eikenpage en het landkaartje zoeken er naar voedsel en zetten eieren af op waardplanten. Ook voor andere insecten, zoals bijen, hommels en zweefvliegen, zijn er voedsel, beschutting en voortplantingsmogelijkheden. Verder nestelen er spotvogel, roodborstje, winterkoning, tjiptjaf en andere vogels. Trekvogels als sijs, koperwiek en kramsvogel vinden er voedsel en beschutting. Ook zoogdieren zoals reeën, muizen, dassen en andere marters maken graag gebruik van een lijnvormige houtopstand. Zij schuilen er, zoeken er voedsel of verplaatsen zich er ongezien. Ook vogels, amfibieën en reptielen gebruiken lijnvormige elementen om veilig van de ene plek naar de andere te komen.

Houtsingels zijn ecologisch het meest interessant wanneer deze minimaal 5 meter breed zijn en daarnaast een zoom- en mantelvegetatie (het struweel) hebben. Bij voorkeur niet teveel verschillende soorten. Maai de vegetatie in het plantvak. Bewerk de bodem slechts op de plaatsen waar de struiken en bomen worden geplant.

Voor de nieuw aan te leggen houtsingel geldt:

Plant in de randen bij voorkeur struiken en in de middenstrook boomvormers. Plant de zomereiken in het midden. Plant aan weerszijden van deze rij groepen van gelijksoortige struiken met een onderlinge plantafstand van circa 1 meter. Plaats een raster indien de nieuwe beplanting aan een beweide perceel grenst.

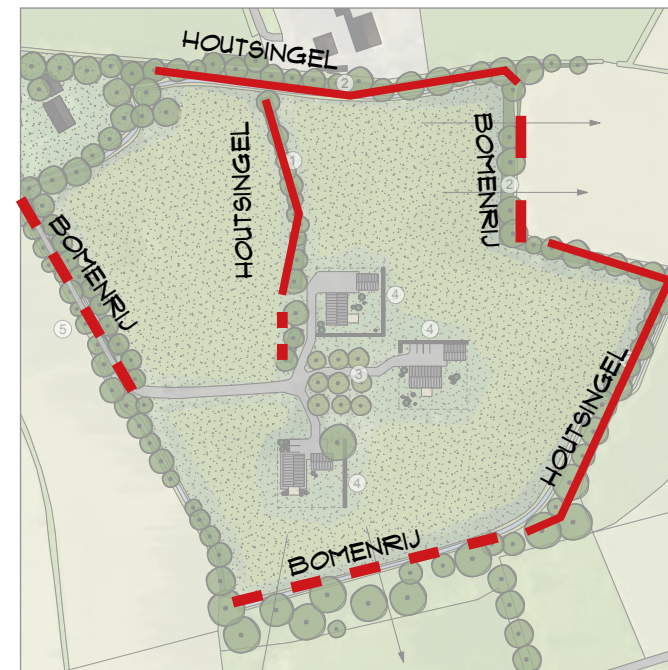
Voor de bestaande singels gelden:

Verwijder exoten als coniferen en laurier. Dun de singel uit maar laat overstaande bomen staan. Bewerk de grond zo min mogelijk en plant door met de soorten zoals genoemd op de tekening (pag. 9). Ook hier is de onderlinge plantafstand 1 meter. Plaats een raster indien de nieuwe beplanting aan een beweide perceel grenst.

Beheer

Singels die meer achter op het erf of in het landschap staan, worden beheerd als hakhout, dit is een vorm van beheer waarbij met tussenpozen het hout tot op kniehoogte gekapt wordt en de overblijvende stobben opnieuw uitlopen. De singel wordt eens in de 10 jaar afgezet. Een jaar na het afzetten heeft de singel (afhankelijk van de soortkeuze) al weer een hoogte van 1,5 meter en na twee jaar 3 meter. Het afzetten van een singel is ook goed voor singels die erg achterstallig onderhouden zijn. De singel krijgt hierdoor zijn vitaliteit terug en wordt weer mooi dicht van vorm.

Het vrijkomende snoeihout kan het best aan de randen in houtrillen worden verwerkt zodat de stobben in het licht weer goed kunnen uitlopen. Bij brede singels kan men de variatie in de singel vergroten door gefaseerd een gedeel-



VERSCHILLENDE EINDBEELDEN

te uit te zagen. Dit heeft een positieve uitwerking op de fauna die in de singel leeft. De beste tijd voor snoeien is de winterperiode.

Het bij het afzetten vrijkomende hout kunt u voor verschillende doeleinden gebruiken: het dikke hout zelf gebruiken of verkopen als brandhout (dikke bomen zijn wellicht te verhandelen als zaaghout); het dunne hout verwerken in takkenwallen, versnipper het vrijkomende hout niet. Houtsnippen in beplantingen zorgen voor een ongewenste verrijking van de bodem, gevolgd door een verruiging van de vegetatie (bramen en brandnetels gaan overheersen in de ondergroei).

4.2. BOMENRIJEN ZONDER ONDERBEPLANTING

Bomenrijen vallen meestal duidelijk op door hun vorm of afmeting. Ze kunnen bewust als rij zijn geplant, zoals eiken op de grens van deelgebieden. Het kunnen ook overblijfsels zijn van een grotere houtopstand (bosje of houtwal). Soms werden solitaire bomen gebruikt als ijkpunt bij landmeten. Enkele dichtbij elkaar staande bomen noemt men een boomgroep, op het gras een boomweide. De term bomenlaan wordt gebruikt voor een rij bomen, bijvoorbeeld aan de beide zijden van een oprijlaan.

Een boomgroep in het essen- en hoevenlandschap zijn dergelijke boomweiden karakteristiek nabij de entrees van het voorerf en bestaan ze veelal uit eiken, ondermeer aangeplant ten behoeve van het verkrijgen van bouwmaterialen.

Functie:

- bijdrage aan een aantrekkelijk landschap
- uitkijkplaats en broedgelegenheid voor vogels
- voortplantingsplaats voor insecten
- groeiplaats voor mossen en korstmossen
- behoud van cultuurhistorische waarde
- beschutting voor vee

Bomenrijen zijn vaak markante herkenningspunten in het landschap. Ze zijn van belang als broedplaats voor vogels als Holenduif, Ekster en Grauwe vliegenvanger. Diverse andere vogels gebruiken deze bomen of struiken als uitkijkplaats. Voor vleermuizen dienen ze als oriëntatiebaken. Citroenvlinder, oranjetipje en andere vlinders gebruiken solitaire bomen of struiken, boomgroepen en bomenlanen om de weg te vinden. De zuidwest- tot westkant van de stam van een boom (vrijstaand of in een laan) is vaak rijk aan mossen en korstmossen.

Meest geschikte lokaties

- markante punten in het landschap die op voldoende afstand liggen van andere bomen, struiken of gebouwen;
- voor en/of naast het woonhuis zodat de woning mooi in het groen komt te liggen;
- aan beide zijden van de oprijlaan zodat een bomenlaan ontstaat.

Aanplant en beheer bomenrij

Met het planten van een bomenrij wordt bijgedragen aan de verfraaiing van het landschap en wordt ruimte geboden aan vogels, zoals spechten en uilen, en aan mossen en korstmossen. Plant bomen en struiken in de wintermaanden (eind oktober – half maart), maar niet tijdens een vorstperiode.

De kruin van een volgroeide boom kan, afhankelijk van de soort, een omtrek van 10 tot 20 meter hebben. Plant daarom een solitaire boom met – als hij volgroeid is – een grote kruin niet te dicht bij uw woonhuis, bedrijfsgebouwen en reeds aanwezige beplantingen. Hanteer bij laanbomen een tussenruimte van vijf tot acht meter. Wanneer de bomen groter worden, kunt u door 50% te dunnen een onderlinge afstand van 10 tot 16 meter verkrijgen.

Boompalen

Plaats naast de boom één of twee boompalen en bevestig de boom hier met steunband aan vast. Doe dat niet te strak en controleer jaarlijks of de band nog goed zit. Na enkele jaren kunnen de boompalen weg (over het algemeen wanneer de stam dikker is geworden dan de paal).

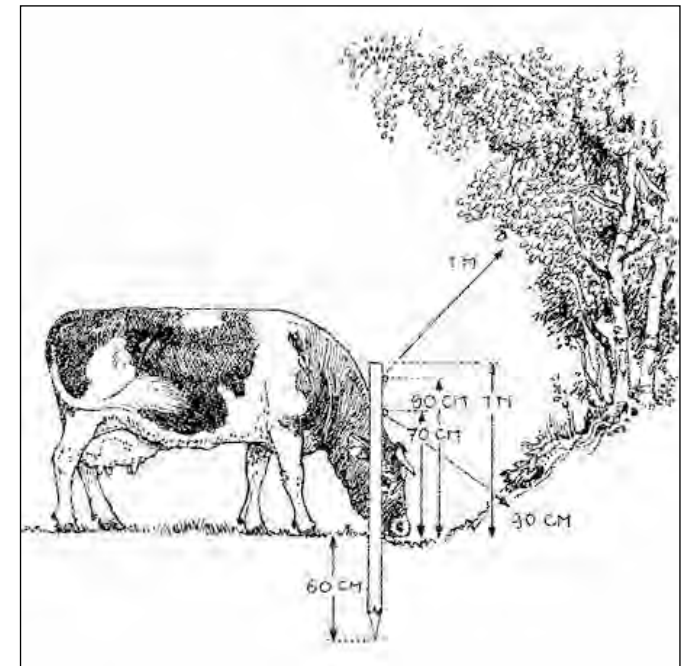
Wattering

De wattering is een ondiepe greppel rondom de boom waar u bij droogte eenvoudig de boom van water kan voorzien. Normaal gesproken is watergeven nodig tot twee jaar na aanplant. Geef niet onnodig en te snel water, de wortels worden er lui van en de boom zal minder diep wortelen waardoor deze alsnog droogtegevoelig kan worden.

m een raster of een boomkorf als bescherming tegen veevraat.

Beheer

Om zicht onder de bomen door te houden is maaien noodzakelijk. Hierdoor krijgen kruiden kans om zich te ontwikkelen maar wordt de vorming van een struikenlaag voorkomen. Bij bomen op het erf of langs de oprijlaan kan het beste af en toe (zij)takken (laten) verwijderd worden die de doorgang van landbouwmachines belemmeren. Zaag, vanaf de stam bekeken, direct achter het einde van de takkraag. Maak geen onnodig grote wondvlakken. Verwijder zware dode takken uit bomen die op het erf of langs een weg staan om schade door vallend hout te voorkomen. Bij bomen die in gras- of bouwland staan is dit niet nodig. Laat de kruin van de boom zoveel mogelijk met rust. 'Uitgeklede' bomen zijn erg lelijk. Verwijder indien nodig niet meer dan 20% van de omvang van de kruin.





laat plannen groeien

Legenda

- 1. Bestaande woning en bijgebouw
- 2. Herstel streekeigen singel
- 3. Aanplant houtsingel
- 4. Perceel 1 (1000 m2) Compensatie woning en bijgebouw
- 5. Perceel 2 (1000 m2) Compensatie woning en bijgebouw
- 6. Perceel 3 (1000 m2) Compensatie woning en bijgebouw
- 7. Bestaande boom
- 8. Aan te planten bomen
- 9. Weide met wilde bloemen
- 10. Weiland (extensief gras)
- 11. Aan te leggen wandelpad



project	1715
bestand	1715-eip-1.vwx
datum	7 mrt 2019
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 1500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN TIEKENVEENWEG 8-10 OVERDINKEL

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



Legenda

1. Aanplant nieuwe houtsingel bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik (aanplantmaat 12-14) 11 stuks
Corylus avallana - Hazelaar (10%)
Ilex aquifolium - Hulst (10%)
Corunus mas - Gele Kornoelje (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Viburnum opulus - Geldersche roos (20%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (20%)

Aanplantmaat 80-100 / 1 st/m²

2. Houtsingel afzetten (overstaanders behouden) en doorplanten met de volgende soorten:

Corylus avallana - Hazelaar (10%)
Ilex aquifolium - Hulst (10%)
Corunus mas - Gele Kornoelje (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Viburnum opulus - Geldersche roos (20%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (20%)

3. Aanplant boomgaard met hoogstamf fruitbomen:

Malus/Pyrus/Prunus

Bij voorkeur oud hollandse fruitrassen.

4. Aan te planten haag:

Acer campestre - Veldesdoorn
Aanplantmaat 80-100 5 st/ml
of
Crateagus monogyna - Eenstijlige meidoorn
Aanplantmaat 80-100 5 st/ml

Eindbeeld maximaal 1 meter hoge geschoren haag

5. Laanbeplanting van zomereiken herstellen:

Gaten groter dan 15 meter opvullen met:
Quercus robur aanplantmaat 14-16

