



landschapsontwerpers



RKP VERPLAATSING ROOD VOOR ROOD KAVEL

• *Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 - Denekamp* •

Tubbergen, 7 maart 2024 - Versie 1 Definitief



landschapsonwerpers



Project: Verplaatsing rood voor rood kavel

Afbeelding: Ontwikkeling Westerhoekweg 10 en Punthuizerweg 30 (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

RKP Verplaatsing rood voor rood kavel

Project: Verplaatsing rood voor rood kavel

Locatie: Westerhoekweg 10 en Punthuiserweg 30 - Denekamp

Titel rapport

RKP Verplaatsing rood voor rood kavel - Westerhoekweg 10 en Punthuiserweg 30 in Denekamp

Opgesteld:

26 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

7 maart 2024

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: LD Ontwerp: BM

Gecontroleerd: Ing. NH

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Punthuizerweg 30	06
3. Huidige situatie Westerhoekweg 10	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie Punthuizerweg 30	16
6. Nieuwe situatie Westerhoekweg 10	18

1. Aanleiding

Het erf aan de Punthuiserweg 30 is in combinatie met de Westerhoekweg 10 inzet van het verplaatsen van een rood voor rood kavel. Aan de Westerhoekweg 10 is via de rood voor rood regeling een extra bouwkvavel verkregen. De agrarische activiteiten zijn reeds gestaakt. Dat plan maakte destijds onderdeel uit van een procedure met de extra (sloop)locaties Ootmarsumsestraat 43 en de Vlierweg 6. Er is nu sprake van een nieuwe situatie waarbij de Westerhoekweg 10 afziet van de realisatie van een extra woning. De vraag is derhalve ontstaan om het bouwrecht te verplaatsen naar de Punthuiserweg 30.

In principe is verplaatsing niet toegestaan, echter als de Punthuiserweg destijds onderdeel had uitgemaakt van de gecombineerde opgave destijds (in combinatie dus met de extra genoemde locaties) had het bouwrecht volgens het toen geldende beleid verplaatst mogen worden. Om die reden werkt de gemeente alsnog mee met het verplaatsen van het bouwrecht van de Westerhoekweg 10 naar de Punthuiserweg 30. Wel dient dan alsnog alle bebouwing aan de Westerhoekweg 10 gesloopt te worden. Beide locaties vallen onder Denekamp.

Het erf aan de Westerhoekweg 10 is gelegen op de overgang van een nat beekdalgebied naar de hogere dekzandvlakten en -ruggen. Hoogteverschillen zijn aanwezig doordat er sprake is van een oude hoevenlandschap met de overgang naar een essenlandschap. Het landschap was aanvankelijk zeer kleinschalig met talloze houtwallen en houtsingels in en nabij het plangebied, maar is getransformeerd naar een open situatie. Het erf is zichtbaar op de kaart rond het jaar 1905.

Het erf aan de Punthuiserweg 30 is gelegen in een dekzandvlakte en ruggengebied. Hoogteverschillen zijn er beperkt en er is sprake van jong heide- en broekontginningslandschap. Rationele regelmatige blokverkaveling is kenmerkend voor dit gebied en valt dan ook terug te zien in de omgeving. Er is sprake van een open tot halfopen erf qua beplanting. Het erf is zichtbaar op de kaart rond 1955.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing met ruimtelijk kwaliteitsplan als belangrijke voorwaarde. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Punthuizerweg 30

2.1 Dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied ligt te midden van een uitgebreide, relatief natte dekzandvlakte. In de nabijheid is sprake van lichte hoogteverschillen door de ligging van enkele minimale dekzandwelvingen, maar het plangebied is vooral vlak. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Door de wind, maar ook door de schaalvergroting in de landbouw. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken stroomden die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Deze beken zijn deels nog terug te zien en deels gekanaliseerd, omdat vanaf de jaren '30 de gebieden grootschaliger werden ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken.

2.2 Jong heide- en broekontginningslandschap

Het plangebied ligt in de heideontginning, met de overgang naar het maten- en het kampenlandschap. Nadat de technieken voor de landbouw aanzienlijk verbeterd waren (zoals het gebruik van kunstmest) ging men arme heidegronden ontginnen voor de landbouw. Dat gebeurt rondom het plangebied pas in de jaren '30 van de voorgaande eeuw. Het is dus nog jong en verschijnt rond de jaren '50 op kaartbeelden. Openheid was voor de ontginning de belangrijkste herkenning en zo is dat nog altijd het geval. Het betreft een rationeel landschap met grote blokverkavelingen, lange rechte wegen en erven die vaak kort aan de weg zijn gelegen.

2.3 Het omliggende landschap

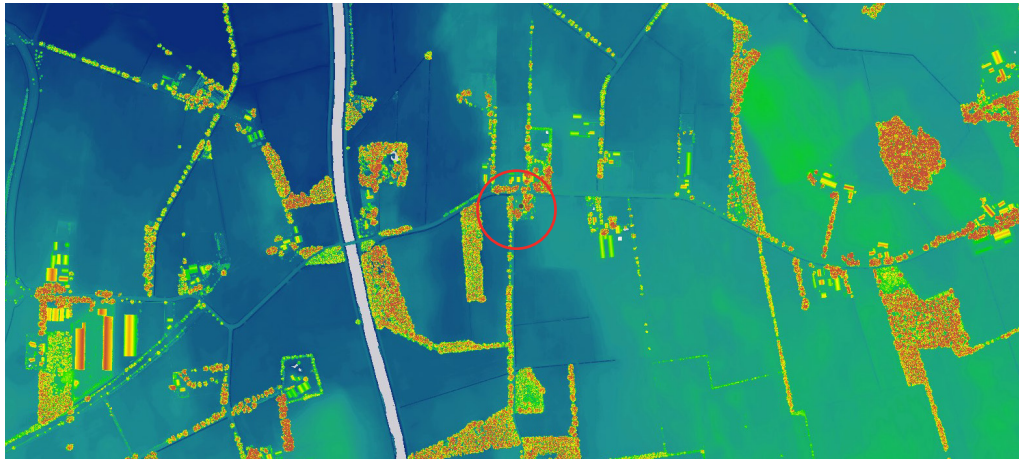
Er is altijd sprake geweest van een hoge mate aan openheid. Een zeer grootschalig landschap met zeer open vlakten. Geen tot weinig landschapselementen, maar wel erven die robuust waren ingepast.

2.4 Huidige erfindeling

Het erf heeft min of meer een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een logische en herkenbare indeling waarbij de woning aan de voorzijde is gelegen relatief kort aan en haaks op de weg met de verschillende opstallen ernaast of daarachter.

2.5 Nieuwe elementen

De herkenning van dit landschap is openheid. Er is daarom geen ruimte voor de aanplant van landschapselementen. Het erf zelf moet wel goed ingepast blijven. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig blijft ingepast.



Hoogtebeeld van de planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Locatie plangebied ten oosten van Denekamp. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Huidige situatie Westerhoekweg 10

3.1 Het landschap in een beekdalen en natte laagtes

Het plangebied ligt in een beekdal te midden van dekzandvlakten met dekzandruggen en -welvingen. Er is daardoor sprake van hoogteverschillen. Deze zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Door de wind, maar ook door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in het plangebied nog herkenbaar.

3.2 Oude Hoevenlandschap

Het erf maakt al voor 1900 onderdeel uit van het landschap. Het plangebied ligt in het kampenlandschap dat van oorsprong redelijk gevarieerd was. Er was sprake van meerdere kampen. In sommige gevallen was er sprake van één erf aan een kamp, in sommige gevallen was er sprake van meerdere erven aan een kamp. De verspreid liggende erven waren aan elkaar verbonden door landschapselementen in een patroon van grillige wegen die van erf naar erf liepen. Een flink aantal landschapselementen zijn verdwenen, bijvoorbeeld door de schaalvergroting en modernisering in de landbouw. Het landschap is daardoor wat minder leesbaar geworden.

3.3 Het omliggende landschap

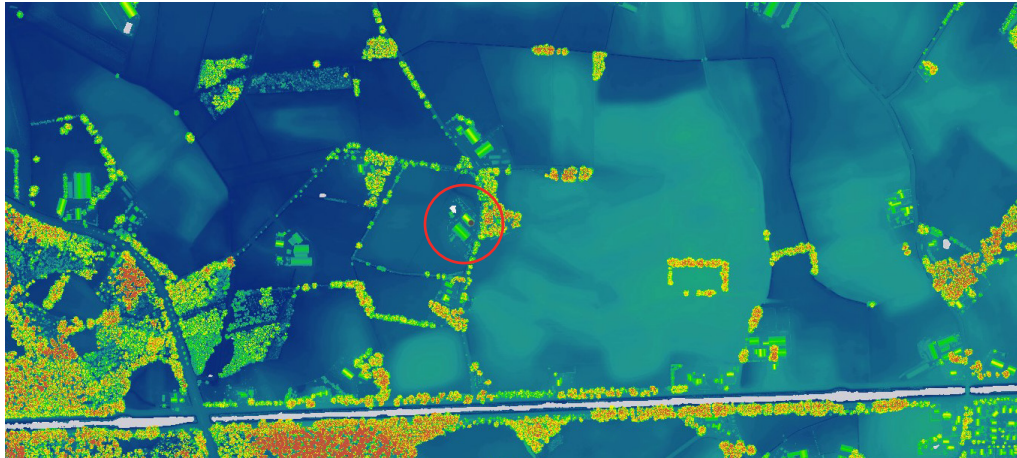
Het heeft altijd een bepaalde mate van kleinschaligheid gehad. De kampen waren open, maar rondom de kampen was er een aaneenschakeling van groen. Het landschap is grootschaliger geworden door het verdwijnen van een flink aantal landschapselementen. Toch dragen hoogteverschillen en beplantingen nog altijd bij aan de herkenning van het landschap.

3.4 Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een (logische) indeling waarbij de woning met de voorgevel richting het landschap is gelegen en schuren ernaast werden gebouwd. Erachter was immers geen ruimte door de ligging aan de weg.

3.5 Nieuwe elementen

De herkenbaarheid van het landschap is verminderd. De inpassing van het erf moet zorgvuldig worden bekeken. Er zijn ook kansen om vanuit het erf het landschap te versterken met nieuwe aanplant. Vanuit de grondpositie van de aanvrager kan wat herstel plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig blijft ingepast.



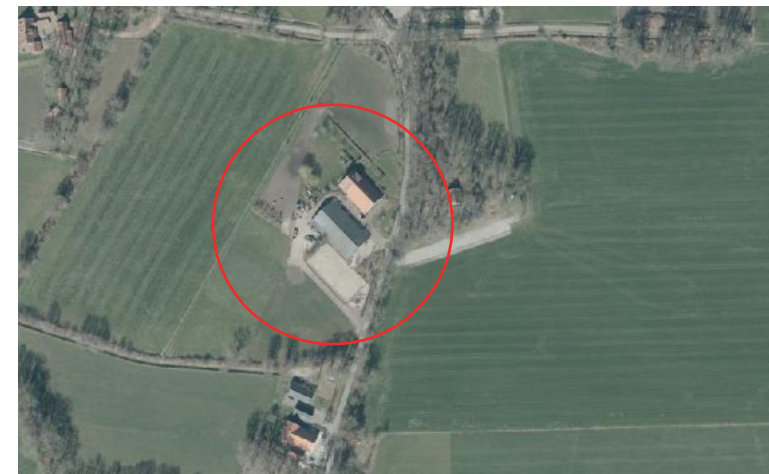
Hoogtebeeld van de planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Locatie plangebied tussen Denekamp en Tilligte. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Beleid

4.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

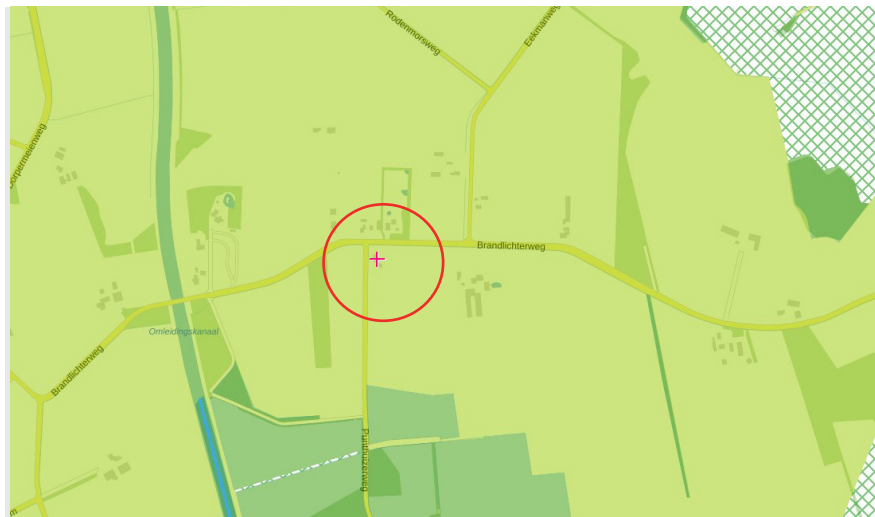
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Alle locaties zijn aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen," voorop. De voorgenomen ontwikkelingen passen bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving).



Ontwikkelingsperspectief boven Westerhoekweg 10 en onder Punthuizerweg 30, zijn beide aangemerkt als lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De Westerhoekweg 10 is gelegen in een beekdal met natte laagtes met de overgang naar dekzandvlakten en -ruggen. De Punthuiserweg 30 is gelegen in een dekzandvlakte. De beide locaties zijn relatief vlak (geworden). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmangesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

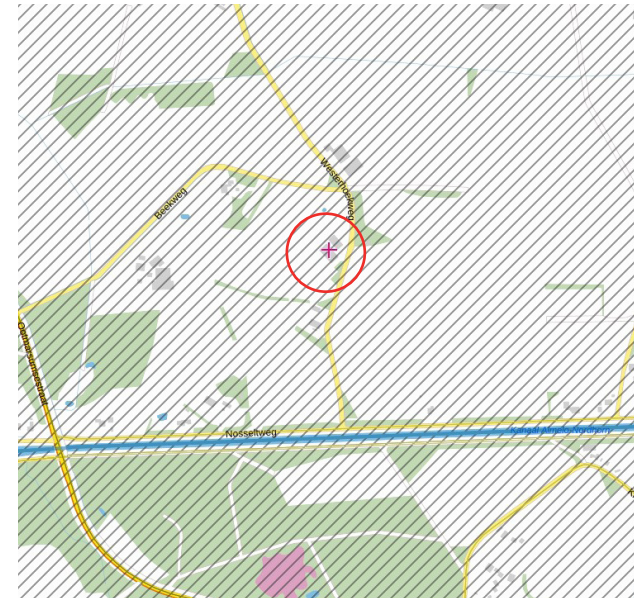
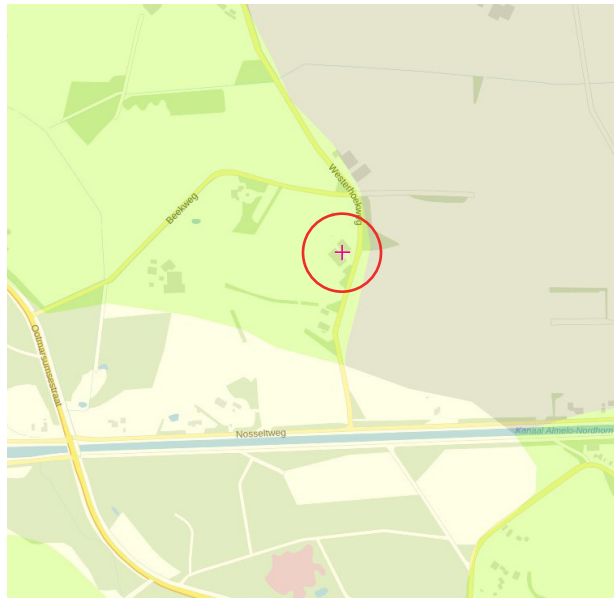
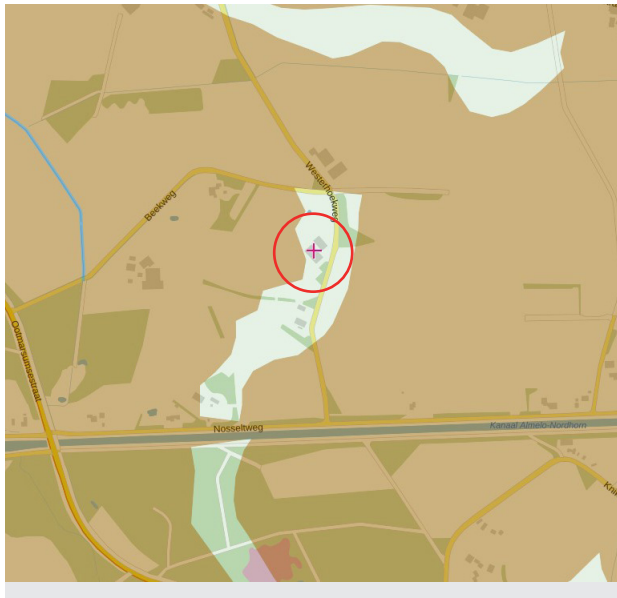
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren.

De open essen en kampen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een -langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmangesjes in het kampenlandschap. Bij de locatie aan de Westerhoekweg is zichtbaar dat het erf aan een kamp is gelegen. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

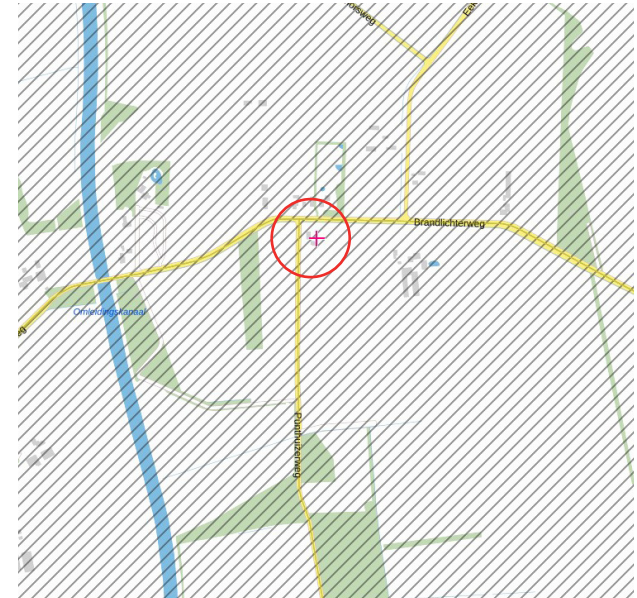
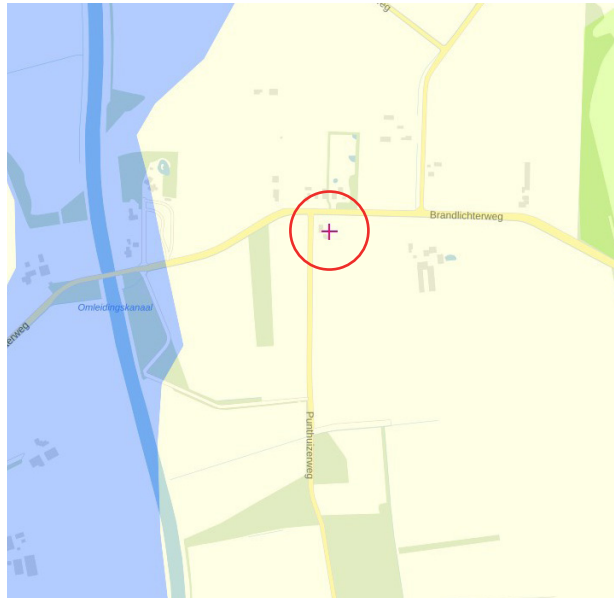
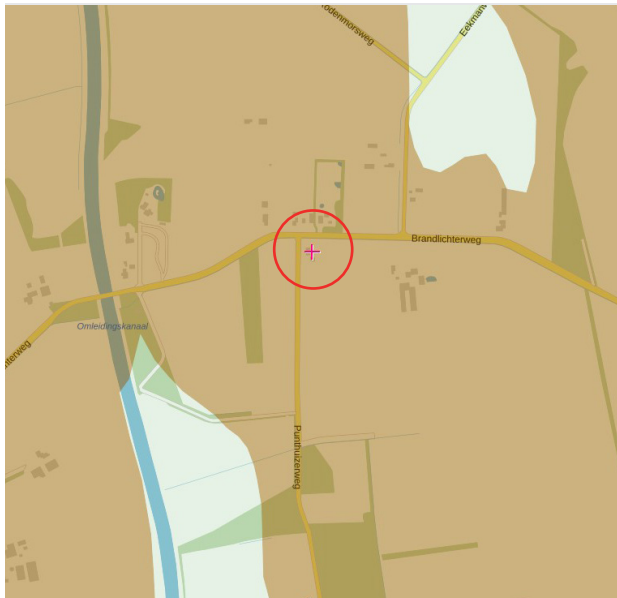
Bij de ontginningen was er vaak juist sprake van (robuuste) houtopstanden langs de wegen in een open landschap. Het gebied rondom de Punthuiserweg is volledig open. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan de herkenning van de betreffende landschappen. Bij de Punthuiserweg moet vooral ingezet worden op de inpassing van het erf, aan de Westerhoekweg kan ook ingezet worden in de versterking van het landschap.

Laag van de beleving

Beide locaties zijn omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.



Westerhoekweg 10 Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "beekdalen en natte laagtes met de overgang naar dekzandvlakte en ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: "oude hoevenlandschap met de overgang naar essenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Punthuizerweg 30. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "dekzandvlakte en -ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: "jong heide- en broekontginingslandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

4.2 Buitengebied met kwaliteit Dinkelland

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Op basis van het beleid wordt gebruik gemaakt van artikel 9.2. Deze afwijkingsbevoegdheid kan in specifieke omstandigheden af worden geweken van de bestaande beleidsregels.

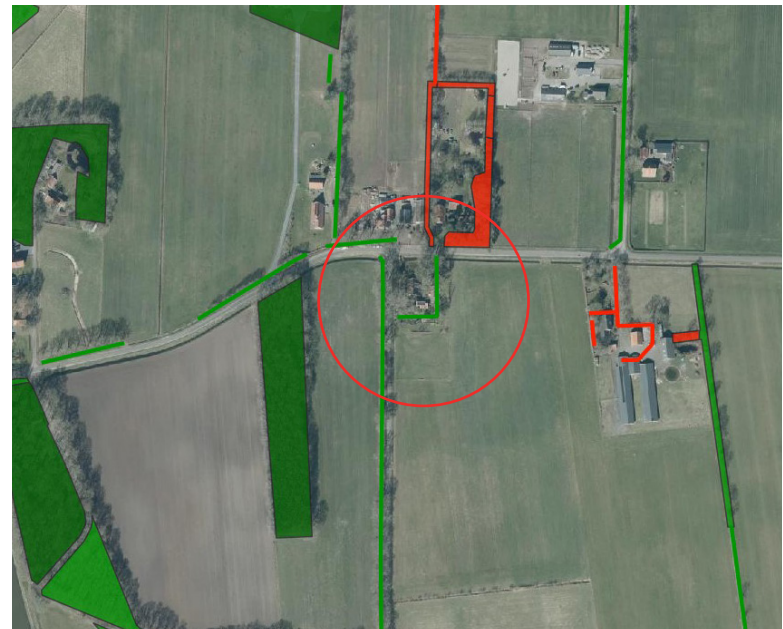
Het verkregen bouwrecht aan de Westerhoekweg is verkregen op basis van het toen geldende rood voor rood recht. Via dat beleid had het woonrecht ook aan de Punthuizerweg gevestigd mogen worden als deze locatie destijds onderdeel uit had gemaakt van de aanvraag. Omdat de behoefte voor een woning aan de Westerhoekweg er niet meer is, wordt de woning (alsnog) verplaatst naar de Punthuizerweg. De schuur aan de Westerhoekweg zal na vaststelling alsnog gesloopt moeten worden.

Hiermee voldoet de voorgenomen aanvraag aan het gestelde beleid.

4.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via

een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groen lijnen/vlakken op de kaart). Alle ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragmenten van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Boven: Westelhoekweg 10. Onder: Punthuiserweg 30. (Bron: geo.overijssel.nl)

5. Nieuwe situatie Punthuizerweg 30

Het erf bestaat op dit moment uit een hoofdwoning met bijgebouwen. De woning (A op tekening) is georiënteerd op de Brandlichterweg en ligt in die zin parallel aan de Punthuizerweg. De bijgebouwen (B op tekening) staan op een logische wijze daarom heen en vormen te samen een compact erfensemble. Het bouwrecht is reeds verkregen.

Het realiseren van een nieuwe woning is mogelijk indien sprake blijft van één logisch erfensemble. Derhalve is er gekozen voor een situatie waarbij de nieuwe woning en de schuur (C en D op tekening) een sterke verbinding hebben en houden met de bestaande bebouwing. De woning staat eveneens parallel aan de Punthuizerweg. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning het erf te veel afsluit voor haar omgeving. Er ontstaat daardoor een betere en geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. De nokrichting van het bijgebouw wijkt juist weer af om wat speelsheid te genereren.

Als toegang tot het erf is ervoor gekozen om een tweede inrit aan te leggen. Alleen op deze manier kan voorkomen worden dat een grote beeldbepalende eik aangetast gaat worden in de toekomst. Kenmerkend voor het heideontginningslandschap is de openheid in combinatie met een rationele verkaveling. Derhalve wordt het nieuwe silhouet van het grotere erf aangezet door de aanplant van bomen (H en O op tekening) met wat onderbeplanting (G op tekening). Direct nabij de woning worden nog wat fruitbomen ter inpassing aangeplant. De overige ruimte wordt ingevuld als bloemenmengsel.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Ontwikkeling in de vorm van één compact erfensemble (K);
- Nieuwe aanplant van bosplantsoen (G);
- Nieuwe aanplant van bomengroepen (H en O);
- Aanleggen veldbloemmengsel (M);
- Nieuwe aanplant van fruitbomen (J).

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Bestaande bijgebouwen.
- C: Nieuw te bouwen levensloop bestendig woonhuis, de afmeting bedraagt 9x18 meter (162 m2).
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- E: Tuin/gazon.
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Nieuw aan te planten bosplantsoen. Aanplanten met de soorten meidoorn, krent, hazelaar, vlier, veldesdoorn en wilde liguster in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 296 stuks op oppervlakte van 665 m2.
- H: Nieuw aan te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 4 stuks inlandse eik (Quercus robur) en 3 stuks normale berk (Betula nigra).
- I: Bouwvlak (rode omlijning).
- J: Nieuw aan te planten fruitbomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 2 stuks aan te planten, soort: malus.
- K: Erfensemble (gele omlijning).
- L: Erfverharding.
- M: Landschappelijke structuren.
- N: In te zaaien veldbloemenmengsel, de oppervlakte bedraagt 1800 m2.
- O: Nieuw aan planten bomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 2 stuks aan te planten, soort: wilde kers.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

6. Nieuwe situatie Westerhoekweg 10

Er is sprake van een kleinschalig erf bestaande uit een karakteristieke woonboerderij (A op tekening), een schuur en een dressuurbak. In de nieuwe situatie wordt de huidige stal (C op tekening, 746 m²) gesloopt, om vervolgens op dezelfde plek een nieuw bijgebouw (B op tekening) te realiseren, ter grootte van 240 m². Dit bijgebouw zal op twee manieren worden benut, namelijk als extra opslag voor de woning en als schuur, om hobbymatig paarden te kunnen houden.

De bestaande dressuurbak (D op tekening) wordt uitgebreid, zowel in de lengte als (iets) in de breedte. De oppervlakte van de dressuurbak zal met 468 m² vergroot worden. Er is bewust gekozen om de dressuurbak niet voorbij de voorgevel van de karakteristieke hoofdwoning uit te laten komen.

Achter de dressuurbak is een deel van een houtsingel zichtbaar (F op tekening). Deze houtsingel is op dit moment onderbroken. In de kaart van topotijdreis (zie pagina 7) is zichtbaar dat deze houtsingel vroeger heeft doorgelopen, om te dienen als afscheiding tussen het erf en de weg. Deze houtsingel is kenmerkend voor het vroegere essenlandschap. De houtsingel (K op de tekening) wordt daarom weer in ere hersteld, waardoor er sprake is van een landschappelijke inpassing die goed aansluit in dit landschapstype.

Daarnaast worden er ook nieuwe hagen (L op tekening) aangeplant op het erf. De reden hiervoor is om het 'werkerf' te kunnen scheiden. Tevens dienen deze hagen als natuurlijke afscheiding tussen de schuur en de dressuurbak.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van landschapsontsierlijke bebouwing (C);
- Houtsingel doortrekken (K);
- Aanplanten nieuwe hagen (L);

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen kapschuur de afmeting bedraagt 11x21,81 meter (240 m2).
- C: Te slopen opstal 746 m2.
- D: Te vergroten dressuurbak, de oppervlakte neemt met 468 m2 toe.
- E: Tuin/gazon.
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Erfverharding.
- H: Hagen.
- I: Poel.
- J: Te verwijderen houtopstand.
- K: Aan te vullen houtopstand aanplanten met de soorten meidoorn, hulst, veldsdoorn, wilde liguster en 5% hondsroos in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 130 stuks op oppervlakte van 290 m2, aanplant met 9 bomen, in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Soorten; eiken en lindes, elk aan te planten met 2 boompalen.
- L: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (Fagus sylvatica) of meidoorn (Crataegus monogyna) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 72 meter, totaal aantal 360 stuks.
- M: Grasland.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

