Ruimtelijk kwaliteitsplan

Tilligte Noord, Fase 1



BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Tilligte Noord, Fase 1

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**

2. Omgevingsanalyse **9**
- 2.1 Natuurlijke ondergrond 10
- 2.2 Landschapstype 12
- 2.3 Huidige situatie 13

3. Beleid **15**
- 3.1 Provinciaal beleid 16
- 3.2 Gemeentelijk beleid 16

4. Onderbouwing landschapsplan **19**
- 4.1 Uitgangspunten 20
- 4.2 Groenstructuren en inrichting 22
  - *4.2.1 Kenmerken landschapsplan* 22

Colofon **23**



1.

Inleiding

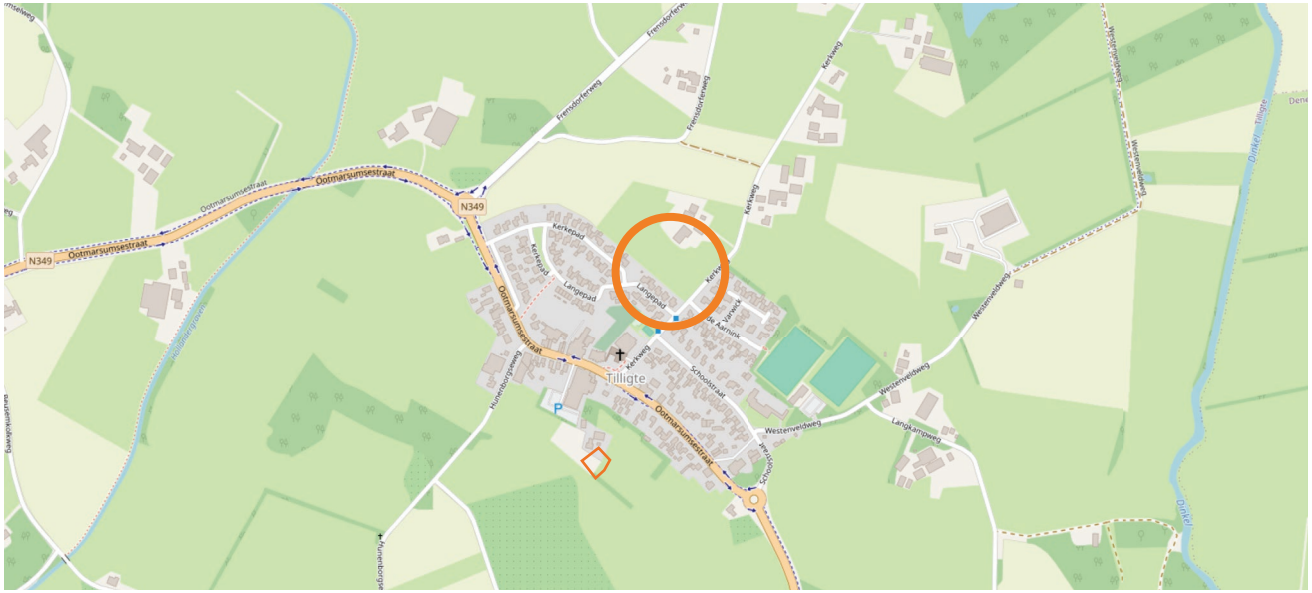
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en daarnaast een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

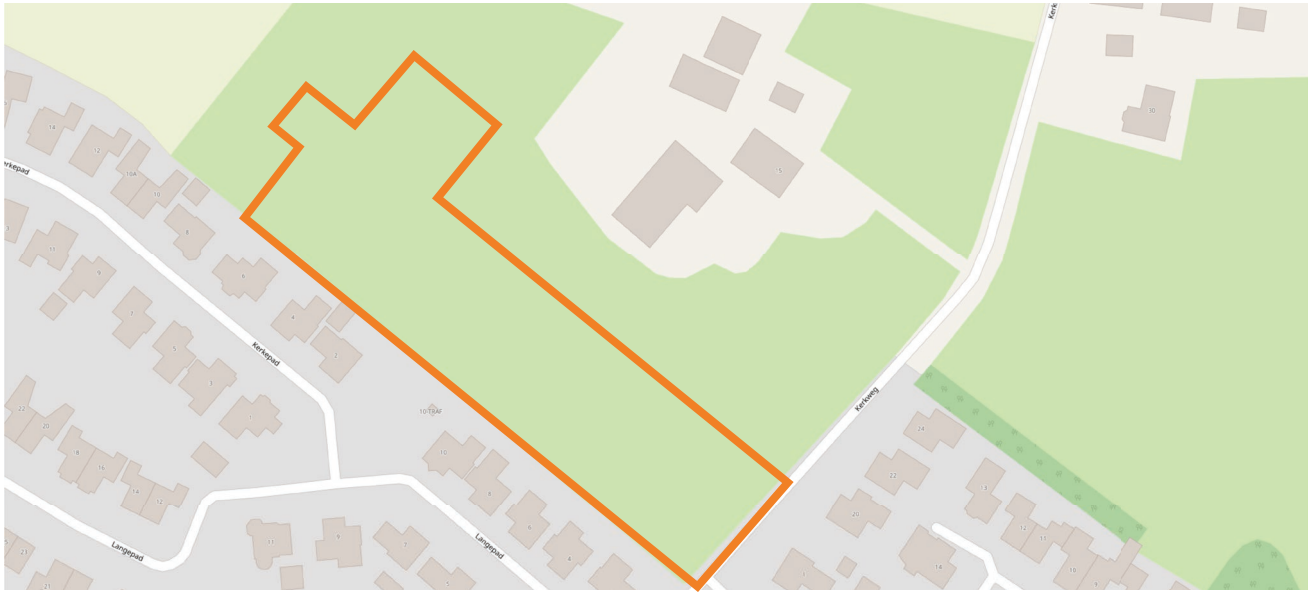
Voorliggend plan heeft betrekking op een perceel ten noorden van kern Tilligte. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, nummer 1539. Het perceel is gelegen aan de rand van het dorp Tilligte in het buitengebied van gemeente Dinkelland.

Het voornemen is om het perceel te ontwikkelen voor woningbouw. Het initiatief is om hier zes twee-onder-een-kap woningen te realiseren en vijf vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling moet op een goede manier worden ingepast in het landschap.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Bouwlocatie nieuwe woningen ten opzichte van kern Tilligte (Bron: Plattekaart.nl)



Afbeelding 2 Bouwlocatie nieuwe woningen (Bron: Plattekaart.nl)



Afbeelding 3 Luchtfoto projectgebied (Bron: Topotijdreis)



2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

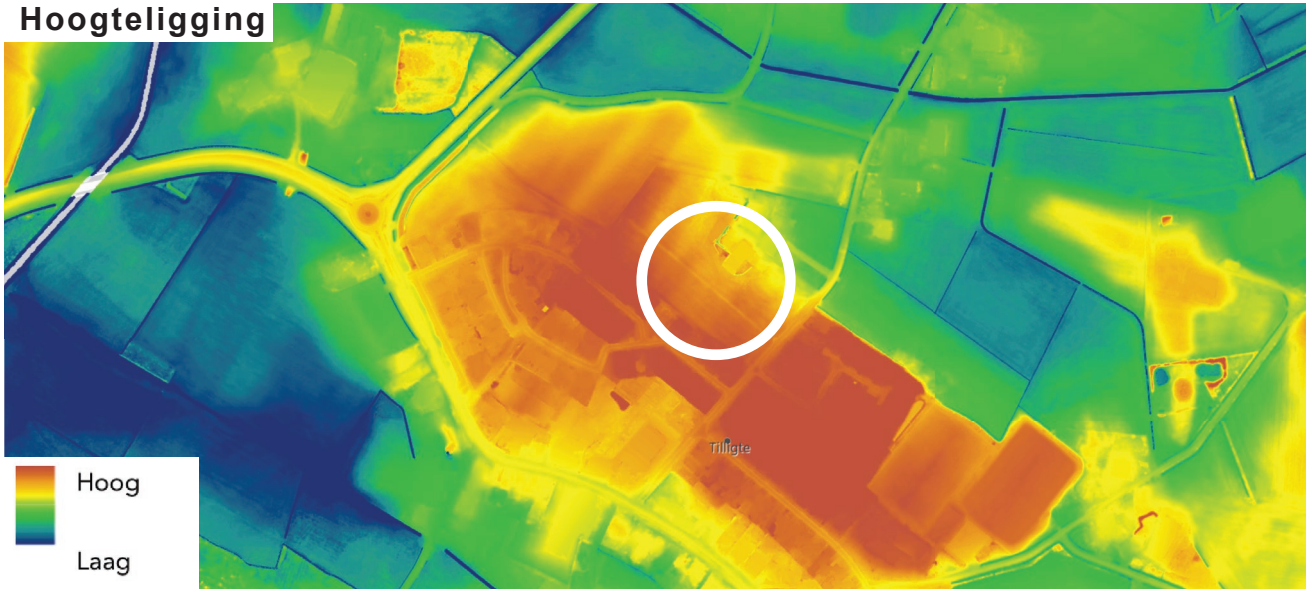
Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie
Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied op een dekzandrug. Dekzandruggen zijn terreinverheffingen met flauwe hellingen, die grotendeels onder arctische omstandigheden in het Weichselien (voorlaatste ijstijd) door de wind zijn gevormd. Veel dekzandruggen hebben een langgerekte vorm (lengte duinen) met een zuidwest-noordoost oriëntatie.

Hoogteligging
Het betreft een heuvelig gebied met essen, waardoor er in dit gebied hoogteverschillen van wel 2,5m kunnen voorkomen. In het projectgebied zelf zijn er hoogteverschillen van 0,5m-1m. De hoogte bedraagt gemiddeld 22,12m boven NAP.



Afbeelding 4 Geomorfologie (Bron: Bodemdata)



Afbeelding 5 Hoogteligging (Bron: AHNviewer)



Afbeelding 6 Bodem (Bron: Bodemdata)



Afbeelding 7 Grondwatertrappen (Bron: Bodemdata)

2. Omgevingsanalyse

Bodem
Het ontstaan van een bepaalde bodem wordt beïnvloed door het materiaal van de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond.

Het projectgebied ligt in een hoge enkeerdgrond. Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand en met een hoge ligging ten opzichte van het grondwater en een bruine minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand.

Grondwatertrappen
De grondwatertrap is 7. De grondwaterstand ligt gemiddeld dieper dan 80cm diepte ten opzichte van het maaiveld. Dit betekent dat het een relatief droog gebied is. Dat komt overeen met de kenmerken van een dekzandrug.

Beplanting
De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting: zomereik, wintereik, gewone es, zwarte populier, zwarte els, meidoorn, haagbeuk, sleedoorn, veldesdoorn, gelderse roos, vuilboom, hazelaar, lijsterbes. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd. Door in het plangebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

2. Omgevingsanalyse

2.2 Landschapstype

Het projectgebied ligt in de gemeente Dinkelland ten noord-oosten van de kern Tilligte. In figuur 8 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2023 te zien.

Het projectgebied ligt in een essenlandschap. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten- en fliergronden, heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stal mest heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten -en flieren landen. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende Flank Maten.



Afbeelding 8 Ontwikkeling van het landschap (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 9 Huidige situatie projectgebied (Bron: Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

Het projectgebied ligt op een agrarisch perceel behorende bij het agrarische bedrijf aan de Kerkweg 15.

Aan de noordoostzijde van het perceel ligt het agrarische bedrijf met daaromheen agrarische gronden. Het perceel ligt ongeveer op de flank van de scholten es. De belangrijkste kenmerken van de omgeving zijn de blokverkaveling en percelen die omsloten zijn met houtwallen. Aan de zuidwest zijde en aan de oostzijde van de Kerkweg liggen woningen.

Het huidige verkavelingspatroon bestaat uit onregelmatige blokverkaveling. Dit is kenmerkend voor een essenlandschap.

In het projectgebied zelf bestaat uit een grote open ruimte. Het wordt momenteel in gebruik genomen als agrarische landbouwgrond.



3.

Beleid

In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid weergeven. Dit wordt toegelicht door middel van het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

De omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen
In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

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 en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Norm
• Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

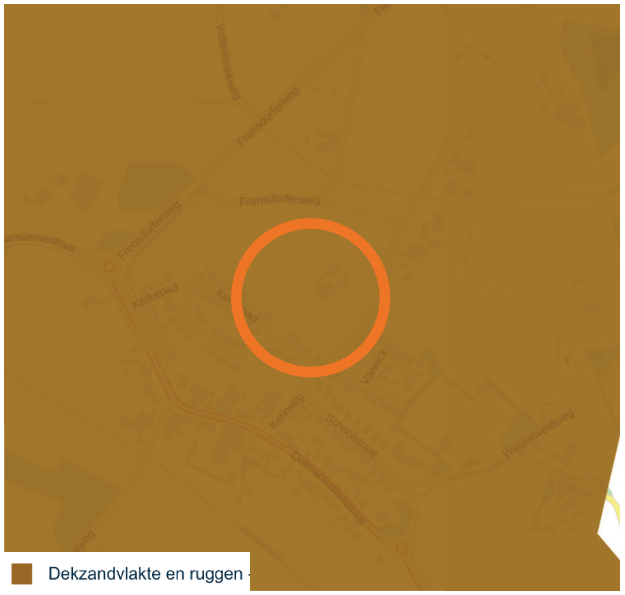
Richting
• Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

• Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

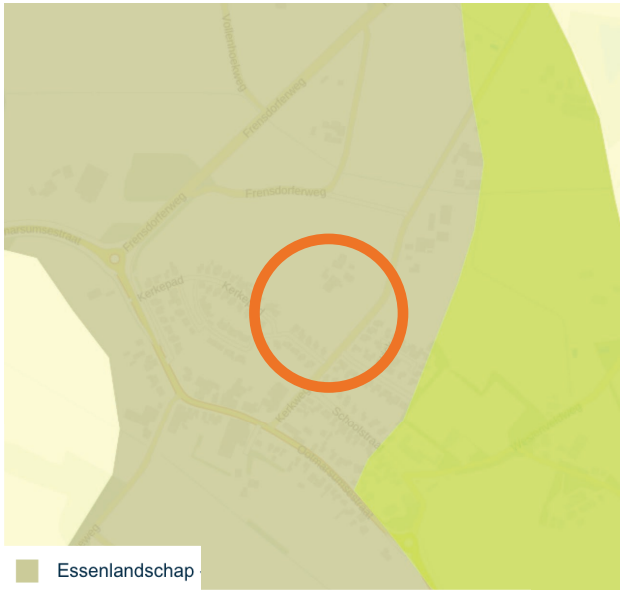
Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap
De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroe gere heidevelden. De samenhang hier tussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruim te voor ontwikkelingen, mits de karakte ristieke structuur van erven, beplantin gen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

• De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op in standhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.

• Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartus sen, een



Afbeelding 10 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 11 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

3. Beleid

beschermende bestemmings regeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebou wingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

3.2 Gemeentelijk beleid

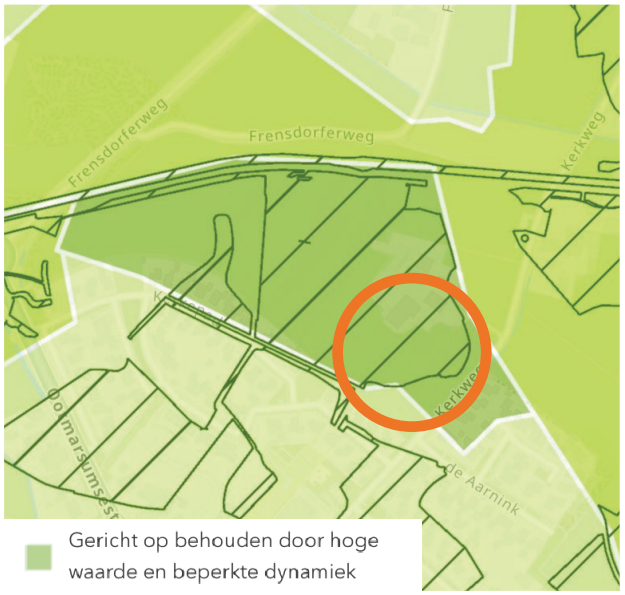
Tilligte is een kleine kern noordelijk gelegen in de gemeente Dinkelland, tussen de kernen Ootmarsum en Denekamp. Tilligte telt 750 inwoners en vormt een hechte gemeenschap. De basisvoorzieningen zijn in de kern aanwezig. Voor centrum en verzorgingsvoorzieningen zijn de bewoners van Tilligte op Ootmarsum of Denekamp aangewezen. Tilligte is een lintdorp.

De Ootmarsumsestraat vormt de hoofdstructuurdrager van de kern. Aan de Ootmarsumsestraat liggen verspreid de basisvoorzieningen. De kern is grotendeels parallel aan de Ootmarsumsestraat in noordelijk richting uitgebreid. Tilligte wordt omgeven door een gevarieerd essenlandschap. De presentatie van de kern naar het aangrenzende landschap is introvert.

In de omgevingsvisie van de gemeente Dinkelland staat ligt het projectgebied in het donkergroene gebied op de Waardenkaart. Dit gebied is gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek.

Dit zijn waardevolle landschappen die door de tijd heen in stand gebleven zijn waar gestuurd wordt op behouden en versterken. Bij een combinatie met lage dynamiek is het landschap nog zer herkenbaar ten opzichte van 100 jaar geleden.

Waarden:
- passend in de schaal van het landschap;
- veel variatie in beplanting;
- open-gesloten;
- licht-donker;
- hoge ecologische waarde;
- hoge biodiversiteit;
- hoge belevingswaarde
- veel beleefbare cultuurhistorie:
    - landgoederen;
    - kleinschalige agrarisch landschap;
    - essen;
    - oude boerderijtjes;
    - schuivenhuisje;
    - watermolens;



Afbeelding 12 Waardenkaart (Omgevingsvisie gemeente Dinkelland)



Duurzame opwekking van energie



Combinaties van functies en kleinschalige detailhandel



Zichtbaarheid en toegankelijkheid van waardevolle gebieden op het gebied van landschap, cultuurhistorie en natuur



Goed toegankelijke fiets- en wandelpaden en mogelijkheden om te sporten en te bewegen



Veel variatie in beplanting

Afbeelding 13 Belangen Gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek (Omgevingsvisie gemeente Dinkelland)

3. Beleid

Inspelen op:
• de oorspronkelijke schaal van het landschap;
• het versterken van natuurwaarden;
• behoud van cultuurhistorie en erfkarakteristieken;
• het vasthouden van water;
• het verbeteren van biodiversiteit;
• natuurinclusieve bouwwijze\inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
• belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie;



4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt aan de rand van de kern Tilligte in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het projectgebied is gelegen in een essenlandschap.

Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat uit agrarische bedrijfspercelen en verspreid liggende bebouwing. De percelen hebben een open karakter waarbij beplanting langs de perceelsgrenzen voorkomt en enkele solitaire bomen op het erf zelf.

Uitgangspunten initiatiefnemer:
- Realiseren van 11 nieuwe woning woningen.
- Inpassing van de nieuwe erven in het landschap.

Uitgangspunten provincie Overijssel:
- De erven moeten aansluiten op de gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie Overijssel.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:
- Locatie voor parkeren en wonen
- Het borgen van de woonfunctie en basisvoorzieningen voor eigen gemeenschap (kern en buurtschappen)

Legenda

1. Nieuw te realiseren woningen
Totaal 11 woningen, waaronder;
tweekappers (6x)
vrijstaande woning (5x)
2. Parkeerplekken met grasbetontegels
3. Toegangsweg
4. Voetpad
5. Wadi



4. Onderbouwing landschapsplan

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting
Erven en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar en hoe een erf ligt en hoe het eruit ziet, wordt bepaald door de bodem en het type landschap.

Er worden 11 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan drie twee-onder-een-kap woningen en vijf vrijstaande woningen. Deze woningen worden op de toekomstige percelen op een passende manier in de verkaveling gesitueerd. De woningen liggen allemaal met een vaste afstand van 5m vanaf het voetpad. De nieuwe woningen worden in een passende stijl met rechte kap uitgevoerd passend bij de bestaande woningen in de omgeving.

Het projectgebied wordt ontsloten via een toegangsweg. Langs deze toegangsweg aan de zuid-west zijde wordt een voetpad gerealiseerd. De nieuwe woningen worden voorzien van voldoende parkeermogelijkheden. Deze 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd met grasbetontegels, waardoor het water makkelijk kan infiltreren in de bodem.

De keuze voor verharding en materialen van de woningen moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar.

Landschappelijk
De ambitie is het behouden van de kenmerken van het essenlandschap. Het landschap rondom het projectgebied is semi-open, hierbij is het van belang dat ondanks het toevoegen van 11 nieuwe woningen er voldoende zichtlijnen bestaan, zodat het karakter van de es wordt behouden.

In het projectgebied worden drie natuurlijke wadi's gerealiseerd. Deze wadi's zorgen voor waterberging en hier kan het regenwater langzaam de grond in infiltreren. Rondom en aan de rand van deze wadi's worden inheemse bomen aangeplant die tegen vocht kunnen. In de wadi's wordt wadibeplanting gezaaid. Hierdoor neemt de biodiversiteit toe in het projectgebied.

Met dit voorstel wordt het projectgebied beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Colofon

Project:	Tilligte Noord, Fase 1
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	Januari 2025
Status:	Definitief


BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Legenda

1. Aan te planten bomen in wadirand
   Sortiment:
   25% Betula nigra (zwarte berk)
   25% Fraxinus excelsior (gewone es)
   50% Alnus glutinosa (zwarte els), aanplant in groepen
   Aanplantmaat 16-18 & 18-20, onderlinge afstand min. 6m
   Aantal: 11 stuks
2. Aan te planten gemengde struweelhaag op gemeentegrond
   Totaal oppervlak: 195m2
   Plantwijze: dubbele plantenrij, 8 stuks per m2
   Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120cm
   Sortiment:
   40% Crataegus monogyna (meidoorn)
   30% Prunus spinosa (sleedoorn)
   30% Acer campestre (veldesdoorn)
   Afwisselende hoogtes van de haag om doorzicht te creëren.
3. In te zaaien wadibeplanting
   1-1,5g per m2 kruidenmengsel, totaal 865m2
   Zaaisel: W1 Wadi - lichte grond van Crydthoeck
4. In totaal worden het 13 openbare parkeerplaatsen in deze strook uitgevoerd met grasbetontegels.

Tilligte Noord, Fase 1

Formaat: A3

Schaal: 1:1000

Datum: Januari 2025

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu