



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Springendal 6 - Oud Ootmarsum •

Tubbergen, 5 juni - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Springendal 6

Datum: 27 februari 2025, Tubbergen

Gewijzigd: 5 juni 2025, Tubbergen

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: ing. DA

Getekend: ing. DA

Gecontroleerd: ing. NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie	04
	3. Beleid	07
	4. Nieuwe situatie	14



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

In Oud Ootmarsum aan de Springendal 6, bevindt zich het perceel van de initiatiefnemer. Het perceel is gelegen in het beekdal op de stuwwal in het matenlandschap. Het perceel van de initiatiefnemer wordt omsloten door een beek met houtsingels en een vrij zeldzaam essenhakhoutbos, welke volledig passend zijn in het landschap. Op het terrein was vanaf circa 1640 een papierfabriek aanwezig. De wasserij is zichtbaar op de topografische kaarten rond 1900.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens een uitbreiding te realiseren aan de oostzijde van de bestaande wasserij. In de uitbreiding komt een machine voor het sorteren van het wasgoed. De uitbreiding is benodigd door het personeelsschaarste om een deel van de werkzaamheden te automatiseren. Het is wenselijk dat de bestaande doorgangsweg ter plekke van de nieuwbouw behouden blijft in verband met doorgang van hulpdiensten. De doorgangsweg zal deels verlegd worden in oostelijke richting.

1.3 Principeverzoek en landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als 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

2.1 Natuurlijk landschap, beekdal

De planlocatie is gelegen op circa 1,5 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Oud Ootmarsum. Op de historische kaarten is te zien dat de locatie is gelegen in het Springendal.

De planlocatie ligt in het beekdal op de stuwwal, waarvan de aardlagen tijdens de ijstijd zijn opgestuwd. De vaak grote hoogteverschillen zijn zichtbaar in de omgeving van het plangebied. Ze bestaan voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er verschillende brongebieden voor. Het brongebied van de beek op de locatie ligt circa 1 kilometer in het westelijke deel van het Springendal. Ten westen van de planlocatie ligt het gebied van de dekzandvlakte en ruggen. De dekzandgebieden op en rondom de stuwwallen worden doorsneden door beekdalen. De beken die daar doorheen stromen zorgen voor afwatering van de hoger gelegen delen. De planlocatie ligt in het beekdal, dat een natter karakter kent dan het omliggende gebied. Onder het gebied ligt een kleilaag, die daar de oorzaak van is. De beek is al van oudsher een belangrijke levensbron, omdat het zorgt voor (drink-)water voor mens en dieren. Het gebied rondom de beken werd gebruikt als weiland of hooiland.



Planlocatie ten noorden van Ootmarsum (Bron: toptijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

2.2 Matenlandschap

Het perceel is gelegen in een beekdal op de stuwwal in het matenlandschap met de overgang naar de heideontginning met hier en daar het kampenlandschap. Op de historische kaarten van omstreeks 1900 is de kleinschaligheid van de maten en het kampenlandschap goed terug te zien. Ook de beekloop en voormalige heidevelden zijn op deze kaarten terug te vinden. Het matenlandschap was een landschap van gras- en hooilanden gelegen in de natte laagten langs de beek. De percelen vloeiden over met water waardoor ze uitstekend geschikt waren voor graslanden. De omliggende 'kampen' zijn ontstaan toen de grotere essen bezet waren. De nieuwe generatie boeren vonden kleinere essen die lagen op de dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Onder invloed van ruilverkaveling in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn kavels groter en rechtlijziger geworden. In diezelfde tijd heeft ook de heideontginning invloed gehad op het landschap. Met name de openheid, grootschaligheid en rechtlijnige structuur zijn wat meer terug te vinden in de huidige situatie, zo ook op de planlocatie. In de directe omgeving zijn nog houtwallen en -singels te vinden langs bestaande structuren als wegen en beek, afgewisseld met boscomplexen.



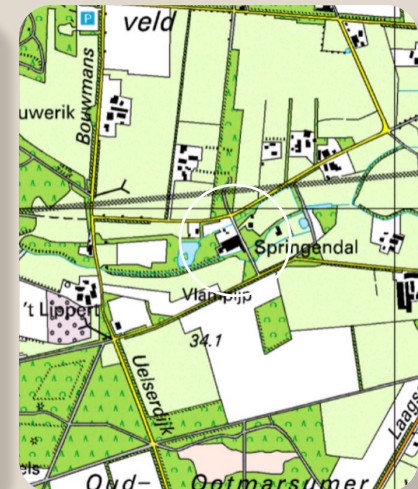
Fragment uit 1850 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1905 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1970 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 2005 (Bron: topotijdreis.nl)

2.3 Gebiedskenmerken

De hoogteverschillen en kleinschaligheid die kenmerkend zijn voor het matenlandschap zijn nog volop terug te vinden in het landschap. De openheid, grootschaligheid en rechte lijnige structuur zijn wat meer terug te vinden op de planlocatie. In de directe omgeving zijn nog houtwallen en -singels te vinden langs bestaande structuren als wegen en beek, afgewisseld met boscomplexen. De organische structuur is nog terug te zien in het bochtige wegenpatroon en de verspreide erven met robuuste beplanting als eiken en houtwallen. Op de hoogtekaart is de beekloop terug te vinden als een lager gelegen deel komend vanaf de stuwwal in oostelijke richting naar het gebied van de Hollandse Graven.

2.4 Huidige erfopzet

De wasserij verschijnt voor het eerst op de topografische kaart rond 1900. De wasserij is gelegen tussen de Springendal aan de zuidzijde en de Lippertsweg aan de noordzijde. Beide wegen zijn reeds zichtbaar op de topografische kaarten van 1850. De originele toegangsweg aan de zuidzijde is voorzien van een oude beukenlaan met rododendrons en loopt parallel langs de wasserij richting de Lippertsweg. Deze toegangsweg is voorzien van een open grindverharding. De beekloop aan de zuidzijde van de wasserij wordt omringd door houtsingels met oude beukenbomen. Plaatselijk groeien langs de beek kenmerkende varens. Het gras onder de beukenbomen aan de zuidzijde van de wasserij wordt regelmatig gemaaid. De parkeerplaats aan de

noordzijde is voorzien van een open grindverharding en is omzoomd met struiken en rododendrons met hier en daar een grote boom. In het circa 25 jaar oude populierenbos aan de westzijde van de wasserij is een helofytenfilter aangelegd met daarachter een vijver met eiland. Het helofytenfilter is een extra zuiveringsstap van het afvalwater komende uit de waterzuivering van de wasserij. Deze vijver verschijnt op de topografische kaarten rond 1900 en wordt gevoed met water uit de beek. Het water wordt gebruikt als productiewater (waswater). Aan de rand van de vijver en in het naastgelegen bos groeien kenmerkende soorten (klein maagdenpalm en kamperfoelie). Ten (zuid)westen van deze vijver is een vrij zeldzaam essenhakhoutbos aanwezig. De onderbegroeiing is kenmerkend voor oude bossen (o.a. heksenkruid) en bossen met kreupelhout (grote muur).

2.5 Nieuwe elementen

De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen om elementen uit het matenlandschap weer terug te brengen en het bedrijf nog beter in te passen in het landschap. Het populierenbos zal deels wijken voor de nieuw aan te leggen parkeerplaats en het afvalwater wordt in de toekomst geloosd op de riolering. Vervanging van het populierenbos door gemengd loofbos gecombineerd met herplanten van de bosstructuur biedt kansen voor ontwikkeling en versterking van het ten westen gelegen oude (essenhakhout)bos. Opheffen van het helofytenfilter biedt kansen voor amfibieën (kikkers mogelijk beekclinderpad), insecten en vogels (grote gele kwikstaart).

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 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.

3.1.2 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 begrenzingsgebieden als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 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. De planlocatie is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, 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 ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

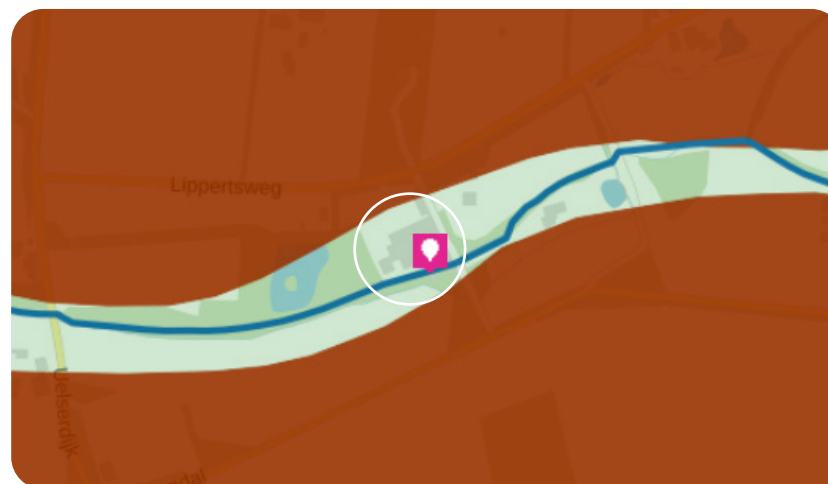
Een deel van de ontwikkeling vindt plaats in het ontwikkelingsperspectief Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteren we zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

In principe is een ontwikkeling in NNN niet mogelijk. Echter, in dit geval is er sprake van een vergissing. Vanuit het principebesluit kwam de volgende conclusie naar voren:

“De gewenste uitbreiding van het bedrijfsgebouw (met verlegging van het grindpad) komt gedeeltelijk in NNN-gebied. Na overleg met de Provincie is gebleken dat het deel ten oosten van het bedrijfsgebouw niet als NNN-gebied aangewezen had moeten worden omdat het gebied de functie Agrarisch heeft.”



Ontwikkelingsperspectief. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



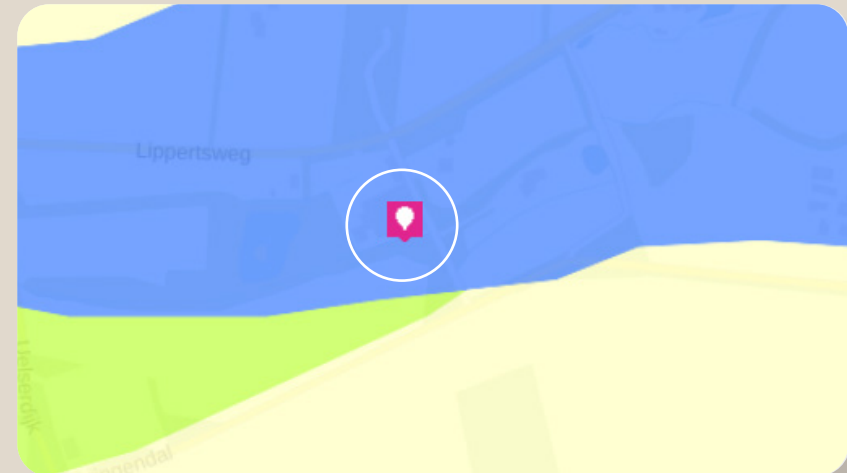
Natuurlijke laag. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.1.4 Gebiedskenmerken

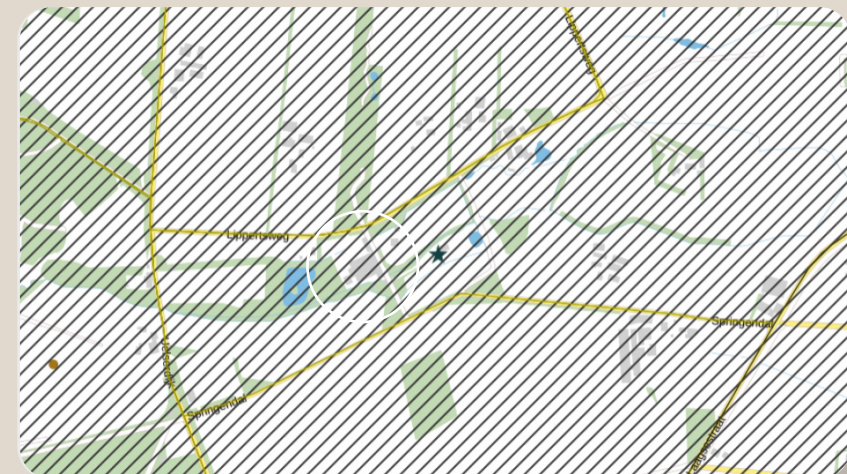
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

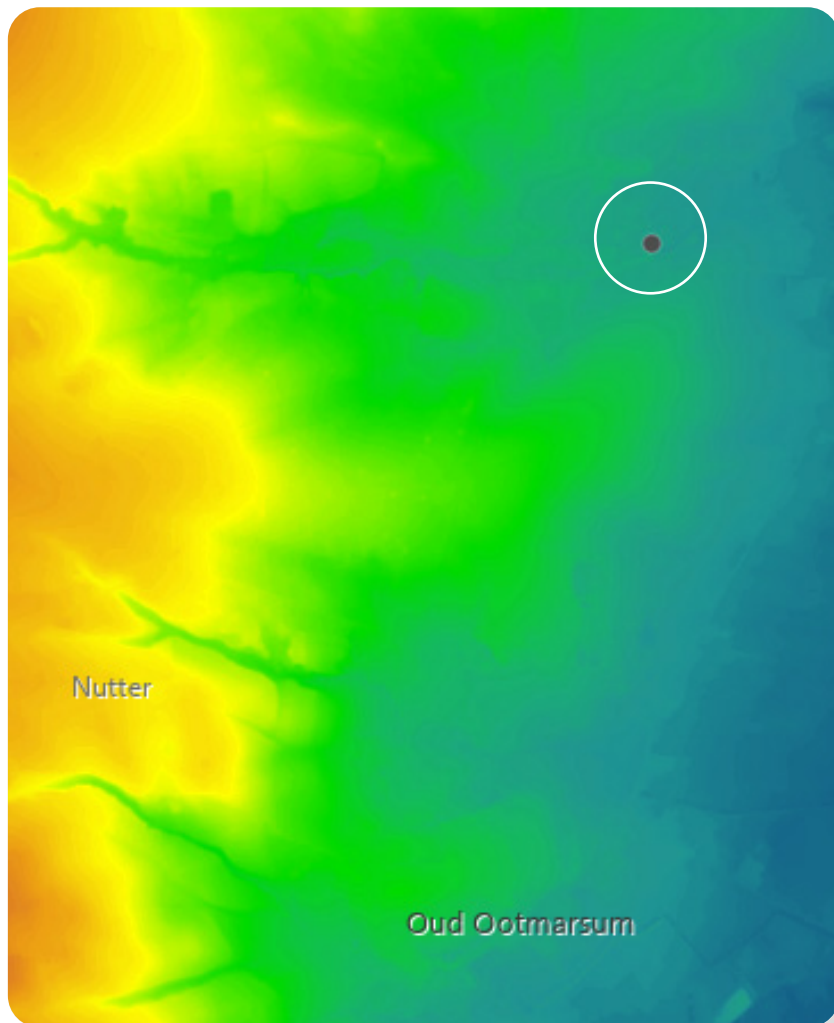
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een beekdalgebied nabij een stuwwal. Er is sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving zeer goed herkenbaar.



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van de beleving. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.6 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/of 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. Dit gebeurde onder meer in de kleinschalige kampenlandschappen. In de lagere (beekdal) gebieden waren de gronden onder meer geschikt voor hooilanden. Het kampenlandschap, maar ook het matenlandschap was van oorsprong zeer kleinschalig. Ondanks de schaalvergroting zorgen belangrijke landschappelijke dragers in het gebied nog altijd voor de herkenning van het gebied. Het plangebied is gelegen op de overgang van het matenlandschap naar het kampenlandschap. Kenmerkend zijn daarom hier de grillige wegen, gesloten landschap en robuuste en grillige beplantingsstructuren. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in, maar er liggen ook kansen voor versterking.

3.1.7 Donkerte

De planlocatie is 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 ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Omgevingsplan buitengebied Dinkelland

In het bestemmingsplan buitengebied blijkt dat de functieaanduiding 'Bedrijf' grotendeels op het perceel rust. Ter plaatse is een bedrijf met een bedrijfswoning toegestaan. De uitbreiding vindt plaats in de functieaanduiding 'Agrarisch - 2' met de dubbelfunctie 'Waarde - Ecologie'. Een ander deel van het voorgenomen plan vindt plaats in de functieaanduiding 'Bos en Natuur'. Een uitbreiding is niet toegestaan. Het bouwvlak dient waar nodig aangepast of vergroot te worden.

3.3 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 (groene lijnen/vlakken op de kaart). De casco elementen zoals in de nabijheid gelegen blijven waar mogelijk intact.

Aan de oostzijde van het pand is een casco element aanwezig: dit is echter tuin, de grotere bomen blijven behouden. Dit deel van de tuin zal iets verplaatst worden, maar heeft geen invloed op de doelstellingen achter het casco beleid.

De casco elementen die zijn aangegeven zullen behouden blijven. De ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor bestaande casco elementen.

3.4 Omgevingsvisie Dinkelland 2021

De omgevingsvisie "Mijn Omgevingsvisie Dinkelland" is vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijn beleid. De visie kent een waardenkaart. In de waardenkaart valt de locatie onder donkergroen 'gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek'.

In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

- we doen het samen, de gemeente met inwoners, instellingen en ondernemers;
- we geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- we combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

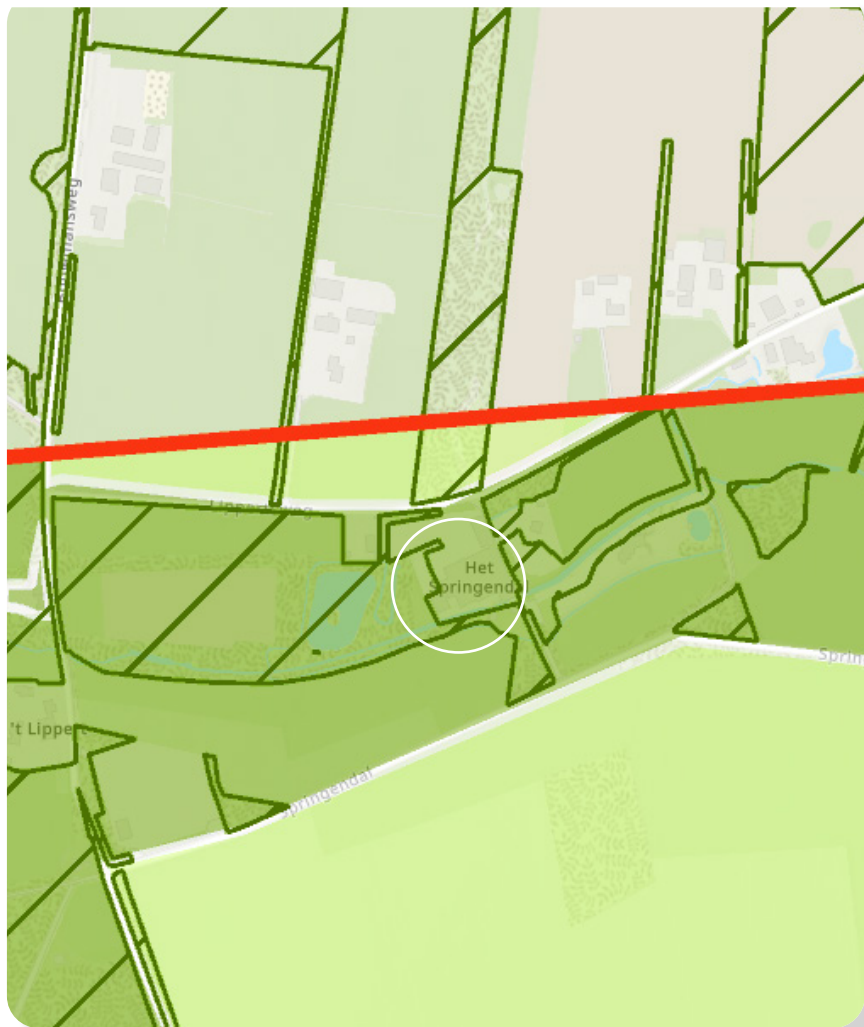
Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- open en gesloten;
- passende schaal;
- veel variatie in beplanting;
- hoge ecologische waarde en biodiversiteit;
- veel beleefbare cultuurhistorie en hoge belevingswaarde.

En moeten we inspelen op:

- de schaal van het landschap;
- versterken natuurwaarden;
- behouden van cultuurhistorie en erfkenmerken;
- vasthouden water;
- verbeteren biodiversiteit;
- natuurinclusieve bouwwijze;
- inrichting die gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie.

De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de gestelde waarden. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling.



Uitsnede waardenkaart (Bron: omgevingsvisiedinkelland.nl)



Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

3.5 Buitengebied met kwaliteit (ruimtelijk beleid buitengebied)

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.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld:

1. De ontwikkeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning.
3. Er is een balans tussen ontwikkeling en de kwalitatieve investeringen.
4. De ontwikkeling past naar aard en omvang.
5. De bestaande infrastructuur is toereikend.
6. Parkeren vindt op eigen erf plaats.
7. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Er is geen onevenredige afbreuk voor aanwezige functies.
9. Er is geen onevenredige afbreuk aan de belangen van derden.
10. Indien noodzakelijk wordt er een bedrijfsplan gevraagd.
11. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke verplichtingen opgenomen.

12. Gecombineerde toepassingen van de beleidsregels is mogelijk.

13. Niet actuele vergunningen kunnen niet worden benut.

Op dit plan is paragraaf 5.4 'uitbreiden bedrijfsperceel' van het beleid van toepassing. Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering. De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij de functie "agrarisch" wordt omgezet naar "bedrijfsfunctie". De functie ter plaatse van de beoogde uitbreiding zal aangepast moeten worden. De vergroting van het bedrijfsperceel betreft 278 m². De waardevermeerdering is volgens het gebruikte format uit het beleid € 50,- per m². Daarmee is er sprake van een waardevermeerdering van € 13.900,- exclusief btw. Daarom is er sprake van een waardevermeerdering van € 13.900,-.

Op deze locatie kan de maatwerkclausule worden toegepast op de volgende aspecten:

Sociale kwaliteit;
 Werkgelegenheid;
 Veiligheid;
 Ruimtegebrek;
 Logistiek.

Dit zorgt voor een verlaging van het bruto KGO-bedrag met 5 keer 5%, wat een totaal geeft van 25%. Dat zorgt voor een vermindering van € 3.475,-. Daarnaast worden de kosten van het landschapsontworp (€ 1.390,-) en kwaliteitsteam (€ 262,50,-) in mindering gebracht. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 8.772,50,-.

Dit bedrag zal gestort worden in het KGO-fonds. De voorkeur van initiatiefnemer bedraagt dat het financiële bedrag gebruikt wordt in de directe omgeving. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid.

KGO Berekening Springendal 6						
Uitbreiding bestemming:						
Nieuwe 'functie' bedrijf	278,00	m2	€	50,00	€	13.900,00
Subtotaal					€	13.900,00
Maatwerkclausule sociale kwaliteit, werkgelegenheid, logistiek, veiligheid en ruimtegebrek 5 x 5% = 25%					€	-3.475,00
Kosten landschapsontworp 10% van KGO na afwaardering met max. van € 5000,-					€	-1.390,00
Kosten kwaliteitsteam					€	-262,50
Subtotaal					€	8.772,50

KGO-berekening (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een wasserij (A). De parkeerplaatsen en toegangsweg (D) zijn hoofdzakelijk voorzien van een open verharding met grind. De wasserij is sinds circa 1900 aanwezig op het terrein en wordt omsloten door de beek (I), robuuste omliggende houtopstanden (L) en een populierenbos met helofytenfilter (H). Het terrein is gelegen in een beekdal op de flank van de stuwwal. De planlocatie kent een kleinschalige structuur die herkenningpunten laten zien van het matenlandschap met houtwallen en -singels langs de weg en beek, afgewisseld met boscomplexen.

4.2 Nieuwe situatie wasserij

De initiatiefnemer is voornemens een uitbreiding aan de oostzijde van de bestaande wasserij te realiseren met een wassorteringsslijn. Logistiek gezien moet de sorteringsslijn aan deze zijde van het gebouw worden geplaatst. Het is wenselijk dat de bestaande doorgangsweg ter plekke van de nieuwbouw beperkt behouden blijft. Deze wordt in oostelijke richting verlegd in de vorm van een wandelpad dat verbreed wordt doormiddel van grasbetonklinkers.

Voor de beoogde ontwikkeling dient een groenstrook te wijken (J), deze wordt vervangen door een nieuw aan te planten struweel (K). De nieuwe situatie biedt juist kansen om elementen uit het matenlandschap weer terug te brengen en/of te versterken door het toepassen van inheemse beplanting passend bij het omliggende landschap.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit:

- Het verwijderen van de laurier en conifeer als tuinbeplanting en het aanleggen van beplanting dat beter aansluit bij het landgoed (J);
- Het toevoegen van een nieuwe struweelrand aan de zijde van de uitbreiding (K);

Het plan voldoet hiermee aan het gestelde beleid. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. De ruimtelijke kwaliteit wordt maximaal behouden en waar mogelijk versterkt.

Bestaande situatie (Bron: N+L Landschapontwerpers)



- A: Bestaand bedrijfsgebouw.
- B: Uitbreiding bedrijfsgebouw t.b.v. sorteermachine.
- C: Woning.
- D: Bestaande erfverharding met halfverharding.
- E: Personeelsparkeerplaats met personeelsingang aan de noordzijde.
- F: Wasplaats.
- G: Functieaanduiding 'bedrijf' (paarse stippellijn).
- H: Populierenbos met helofytenfilter.
- I: Beekloop en bronvijver.
- J: Te verwijderen tuinbeplanting met coniferen en laurier (oranje stippellijn).
- K: Nieuw te planten tuinbeplanting t.b.v. afscheiding bedrijf (A) en woning (C). Aanplanten met bosplantsoen. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: hazelaar, gele kornoelje, vuilboom, krent en meidoorn. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in gelijke verhouding. Totaal 248 stuks op een oppervlakte van 557 m².
- L: Omliggende houtopstanden.
- M: Bezoekersingang.
- N: Uitbreiding functieaanduiding bedrijf. Totale oppervlakte: 278 m².



Fragment uit 1910 (bron: toptijdreis.nl)

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

Relevante foto's



Huidige situatie tuinbeplanting bedrijfszijde (J) uitwerking. (Bron: N+L)



Huidige situatie tuinbeplanting woningzijde (J) uitwerking. (Bron: N+L)

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl