Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief

Ontwikkelplan

Enschedesestraat 406





Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief

Opdrachtnemer:
Eelerwoude
Onze vestigingen
088 147 1100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 9577
Datum: 19 juli 2022
Status: Definitief
Versie: 5

© 2022 Eelerwoude



Afbeelding 1. Locatie plangebied ten opzichte van Hengelo

INHOUD

1. HERONTWIKKELING ENSCHEDESESTRAAT 7
Inleiding 7
Positieve grondhouding 7
Het beleid biedt kansen 7
Sloop schuren in ruil voor twee woningbouwkavels 9
Ruimtelijke kwaliteit staat centraal 9

2. HET LANDSCHAP 11
Ligging en historie van het plangebied 11
Bodem en hoogteligging 13
Kabels en leidingen 13
Kansen en kwaliteiten 13

3. RUIMTELIJK BELEID 15
Omgevingsvisie Overijssel 15
Woonvisie Hengelo 2016-2026 16
Rood voor Rood 16

4. INRICHTINGSPLAN 17
Nieuw erfensemble 17
Nieuwe beplanting versterkt het erf 17

5. BEPLANTINGSPLAN NIEUWBOUWLOCATIE 20
Struweelhaag 21
Vochtige bossen 22
Dennen-, eiken en beukenbos 23

6. SLOOPLOCATIES 27
Locatie Kromkamp 29
Locatie Stevelink 33

7. DE BALANS 38



Afbeelding 2. Locatie plangebied

1

HERONTWIKKELING ENSCHEDESESTRAAT

Inleiding

Het erf aan de Enschedesestraat betreft een voormalig agrarisch erf ten zuidoosten van Hengelo (Ov). Op het erf staat een boerderijwoning met daarbij horend een aantal agrarische opstallen. De boerderij en de meest noordelijke schuur hebben een karakteristieke aanduiding. Deze aanduiding is verankerd in het Veegplan Buitengebied uit 2014. De aanduiding 'karakteristiek' heeft het doel om de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden te behouden en waar mogelijk te herstellen. De overige agrarische bebouwing is landschapontsierend en kent de karakteristieke aanduiding niet.

De initiatiefnemer is voornemens het agrarische erf te ontwikkelen naar een woonerf; met behoud van het karakteristieke erf met monumentale bebouwing en een forse landschappelijke investering. Hierbij worden via de regeling Rood voor Rood twee kavels ontwikkelt. Via de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing één nieuwe woonfunctie gevestigd in de karakteristieke schuur. De boerderijwoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. In ruil hiervoor worden de landschapsontsierende gebouwen gesloopt, de initiatiefnemer wil daarnaast fors investeren in de landschappelijke inrichting van het erf en de directe omgeving. Hierbij is een uitvoerige analyse naar de grondwaterstromen uitgevoerd, welke als onderlegger voor het ontwerp zijn gebruikt. Er wordt dus echt ontwikkelt met respect voor de natuur.

Positieve grondhouding

De initiatiefnemer heeft begin 2019 twee conceptaanvragen ingediend. Aanvraag 1 heeft betrekking op het toekennen van een woonfunctie aan de karakteristieke schuur. Aanvraag 2 heeft betrekking op het splitsen van de karakteristieke hoofdwoning in twee wooneenheden. De gemeente heeft aangegeven hier een positieve grondhouding tegenover te hebben en is bereid medewerking te verlenen ten aanzien van de twee conceptaanvragen.

Het beleid biedt kansen

Op 21 september 2010 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' door de gemeenteraad van Hengelo vastgesteld. Op 19 april 2016 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2014' vastgesteld en dit bestemmingsplan is op een deel van het plangebied van toepassing. Door het toepassen van het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid komt die initiatiefnemer in aanmerking om een tweetal woningbouwkavels te realiseren. In eerdere reacties van de gemeente heeft de gemeente aangegeven om medewerking te verlenen, om middels het VAB-beleid de bestaande woning te splitsen en een woonfunctie toe te kennen aan de karakteristieke schuur. Middels het VAB- en Rood voor Rood-beleid wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is.



Afbeelding 3. Aanzicht vanaf de Enschedesestraat 406



Afbeelding 4. Aanzicht vanaf de Enschedesestraat 406



Afbeelding 5. Aanzicht vanaf de Belderweg



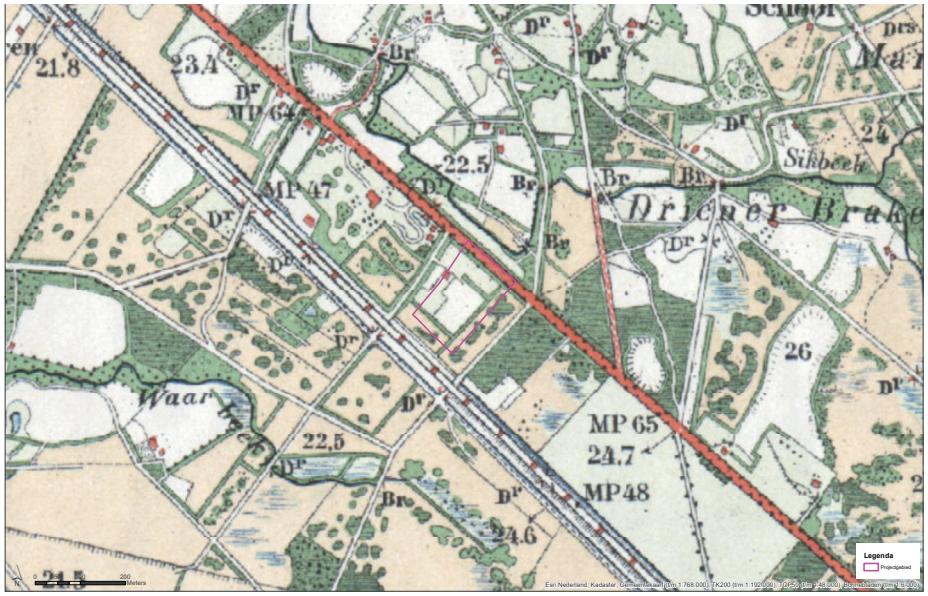
Afbeelding 6. Aanzicht vanaf het naastgelegen land

Sloop schuren in ruil voor twee woningbouwkavels

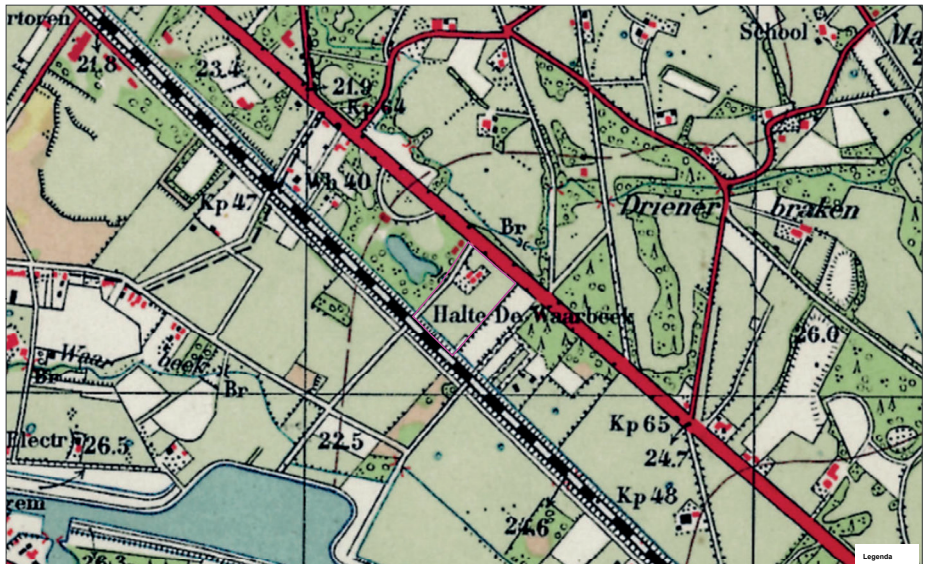
In de voorgenomen ontwikkeling worden alle landschapsontsierende schuren (circa 1.487 m^2) en de bijbehorende verharding gesloopt, de karakteristieke woning en schuur worden gerenoveerd waarbij de schuur ook wordt omgevormd tot een woning. In ruil voor de sloop wordt aan de Enschedesestraat een tweetal extra woningbouwkavels gerealiseerd. Het tekort aan sloopmeters wordt aangevuld, door de sloop van schuren elders in de provincie Overijssel. Door het vervallen van de bedrijfsbestemming en het transformeren van de bestaande karakteristieke bebouwing wordt de bestaande bebouwing gewijzigd naar twee burgerwoningen. De sloop van opstallen kan worden gezien als een basisinspanning ten behoeve van de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling. In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle te slopen schuren en verhardingen. Om het mogelijk te maken dat de inhoud van de twee nieuwe woningen wordt vergroot (naar 1.000 m^3), wordt binnen en buiten het plangebied ingezet op het slopen van 1.000 m^2 extra rood en wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van de betrokken (sloop)locaties. Hierdoor ontstaat een extra kwaliteitsimpuls die het vergroten van de inhoud van de nieuwe woningen mogelijk moet maken.

Ruimtelijke kwaliteit staat centraal

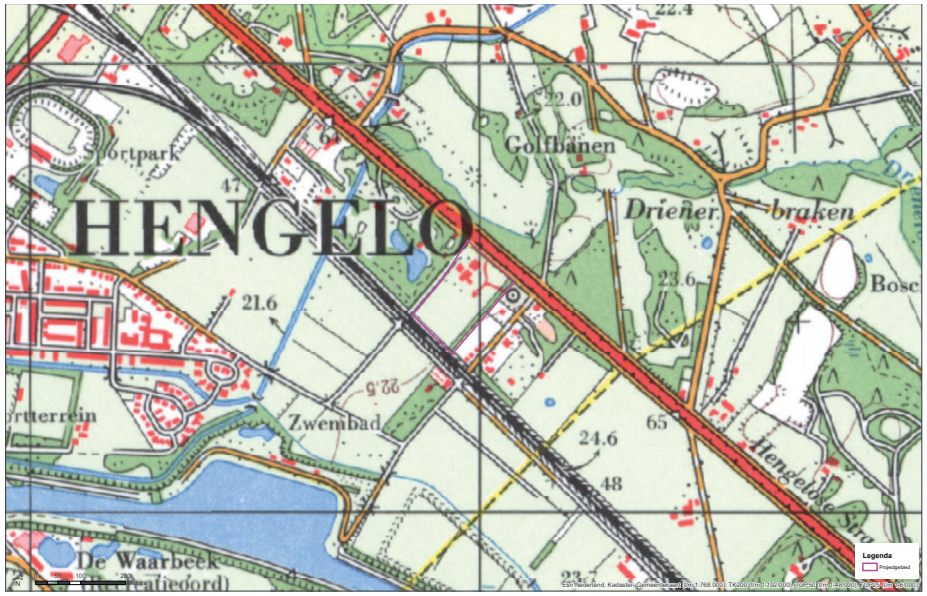
Voorliggend ontwikkelplan is de uitwerking van de totale herontwikkeling van het plangebied aan de Enschedesestraat 406. Het plan beschrijft de realisatie van een drietal nieuwe woningbouwkavels. Daarnaast wordt de investering in ruimtelijke kwaliteit beschreven. Een beschrijving van de beeldkwaliteit is opgenomen voor de locaties waar de nieuwe woningen worden toegevoegd.



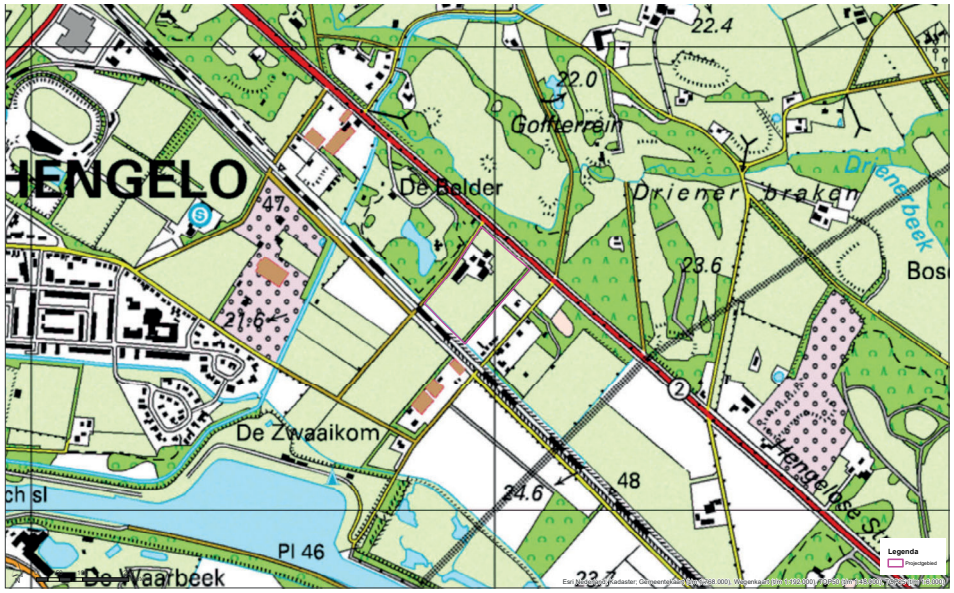
Afbeelding 7. Historische kaart (1922)



Afbeelding 8. Historische kaart (1950)



Afbeelding 9. Historische kaart (1980)



Afbeelding 10. Historische kaart (2005)



Afbeelding 11. Uitsnede Natuur Netwerk Nederland



Afbeelding 12. Te behouden / in het plan te integreren boswilg langs de spoordijk

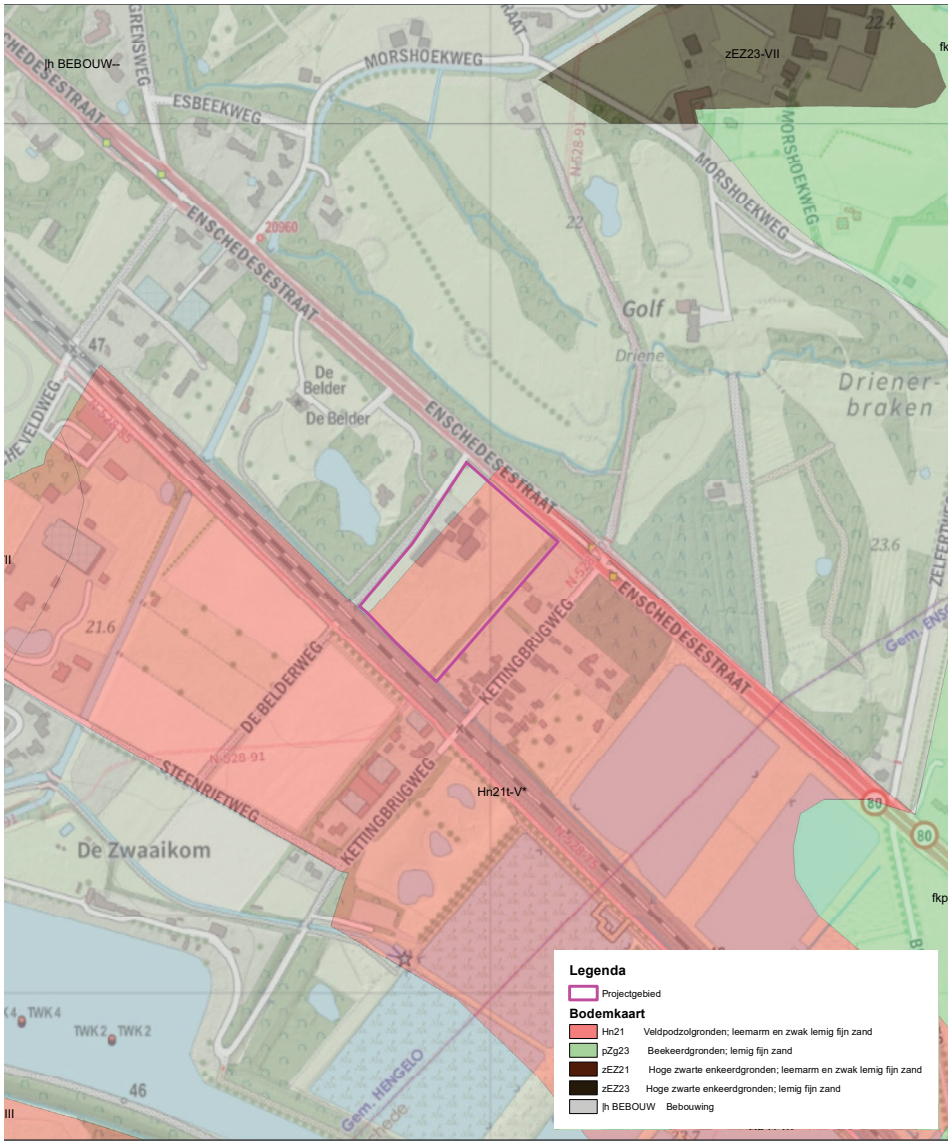
2

HET LANDSCHAP

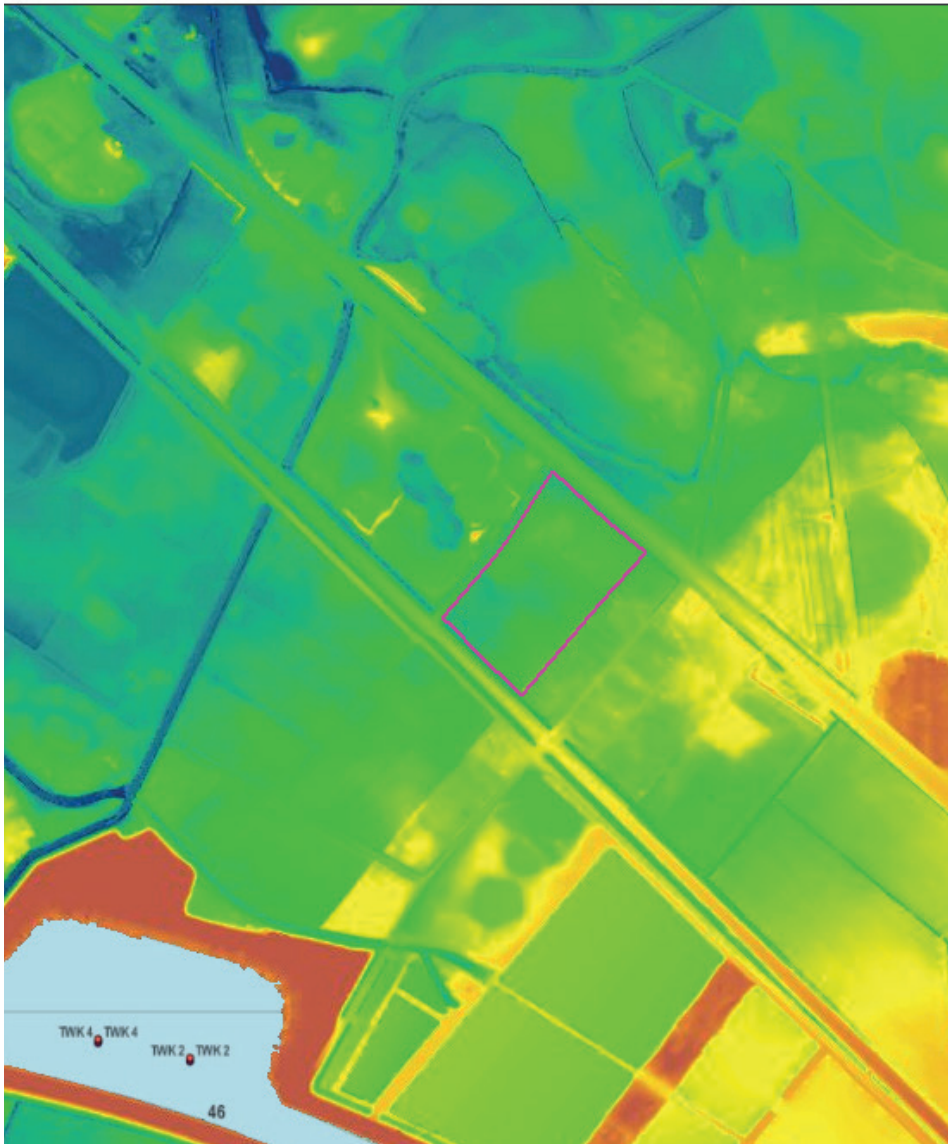
Ligging en historie van het plangebied

Het plangebied ligt tussen Hengelo en Enschede, in het 'laatste stukje groen' dat beide steden van elkaar scheidt. Onderdeel van deze groene zone is Kristalbad. Natuur- en recreatiegebied dat onderdeel uitmaakt van het Nederlands Natuurnetwerk. Ten noorden van de Hengelosestraat ligt de golfbaan. Haaks hierop loopt de Hengelosestraat, een spoorlijn en het Twentekanaal. Tussen de Hengelosestraat en de spoorlijn, die al sinds eind 1800 bestaan, zijn enkele landhuizen met bijbehorende landschappelijke inrichting ontstaan. Met de aanleg van Kritsalbad is het plangebied het laatste stukje landbouw in deze zone. Met het voorgestane plan worden landschapsontsierende schuren gesloopt en wordt het perceel ingericht passend bij de landhuizenzone. De landschappelijke inrichting van de Belder, het noordelijk gelegen landhuis, staat al sinds 1908 op de historische kaarten vermeld. De eerste landschappelijke inrichting van Eekhof, ten zuiden van Kristalbad, staat sinds circa 1940 op kaart. Beide zijn in de loop der tijd uitgebreid, evenals de golfbaan en de Tol, ten noorden van de Hengelosestraat. Halverwege de jaren 50 zijn de woningen langs de Kettingbrugweg gebouwd. Waarmee de boerderij op het plangebied in werd gesloten door stedelijke functies.

Langs de spoordijk staan enkele boswilgen. Omdat deze essentieel zijn voor enkele vlinders worden deze in het nieuwe plan geintegreerd aan de voet van de aarden wal. Ook wordt er her en der nieuwe boswilg aangeplant om de vlinderbiotoop te versterken.



Afbeelding 13. Bodemkaart



Afbeelding 14. Hoogtekaart

Bodem en hoogteligging

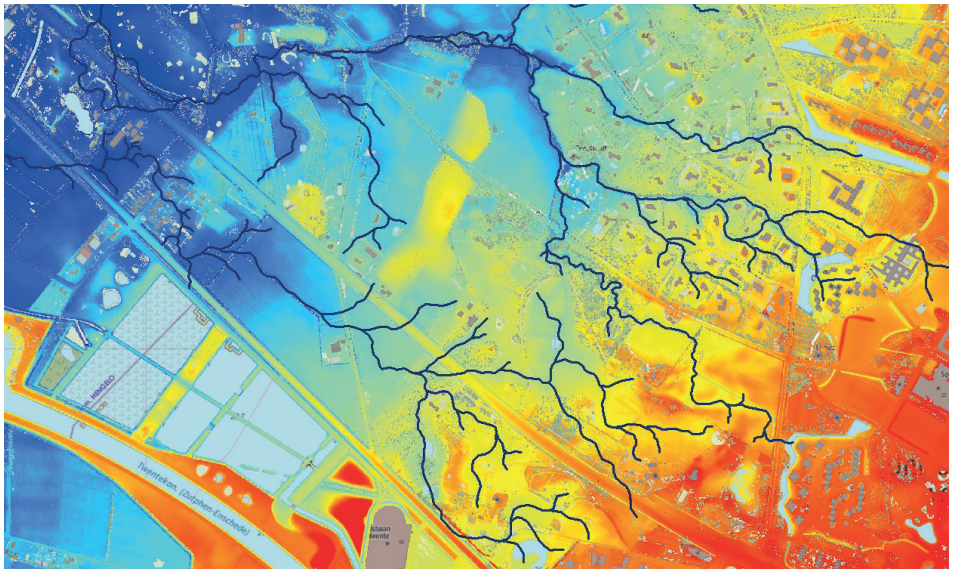
Op basis van nevenstaande bodemkaart en het veldbezoek kan de vegetatie worden bepaald die hier van nature zou ontstaan. Dit geeft een indicatie van de plantsoorten die hier derhalve ook goed groeien en aansluiten bij de natuur in de omgeving. Daarmee zijn dergelijke planten van extra waarde voor de biodiversiteit in de omgeving. De bodem ter plekke bestaat uit een veldpodzol met grondwatertrap V. Op de hoogtekaart is te zien dat het terrein nog wat hoogteverschil kent. Er zal dus in vegetatie ook nog enig verschil ontstaan. Op basis van de hoogtekaart is het tevens mogelijk de ligging van oude beeklopen / stroompjes te herleiden. Zie onderstaande kaart. Dit kan ter inspiratie dienen voor het ontwerp.

Kabels en leidingen

Ter onderbouwing van het inrichtingsplan is een klic-melding uitgevoerd. Uit deze melding blijkt dat aan de zuidoostkant van het erf een gasleiding ligt. Deze leiding is ook in het bestemmingsplan verankerd en legt beperkingen op voor het plan een graafwerkzaamheden. Hier dient met het ontwerp en toevoegen van beplanting rekening mee te worden gehouden.

Kansen en kwaliteiten

De omgeving van het plangebied kent diverse landhuizen met landschappelijke inrichting. Dit geeft aanleiding om een geheel nieuwe inrichting voor te staan, op dit in onbruik geraakte landbouwkundige bedrijf. Samen met de ligging nabij natuur en de beeklopen uit het verleden geeft dit voldoende aanleiding voor het ontwerp. Daarnaast is er al een stevig groen raamwerk aanwezig dat volledig behouden blijft, zie ook nevenstaande afbeelding voor de inmeting van alle bestaande bomen. Alle bestaande bomen en struiken blijven gehandhaafd en wordt waar nodig de bomenrij versterkt met inheemse struikvormers. Op een aantal plekken wordt die wat robuuster aangezet om een wat organische/natuurlijke structuur te creëren. De aanvullende aanplant zal naadloos integreren met de bestaande bomen en struiken. Er wordt niet gegraven binnen een zone van 5 meter van de voet van monumentale bomen, temeer om wortelschade te voorkomen. Het graven zal een organisch verloop kennen. Op de hoek Enschedesestraat-Beldersweg gaat het om het inrichten van een vochtige schrale zone (vochtig hooiland type). Uit de analyse (LESA) is gebleken dat hier potenties liggen voor vochtminnende soorten.



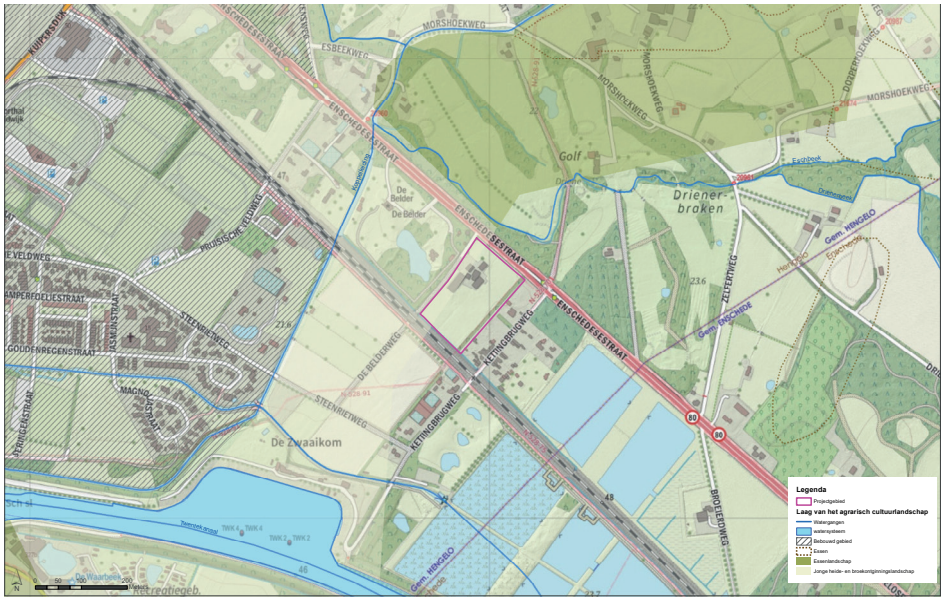
Afbeelding 15. Natuurlijk watersysteem van het stroomgebied van de Elsbeek (bron: Caudatis)



Afbeelding 16. Inmeting bestaande bomen en struiken, allen te behouden.



Afbeelding 17. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 18. Laag van agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 19. Natuurlijke laag



Afbeelding 20. Laag van beleving

3

RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Overijssel

Het plangebied ligt volgens de omgevingsvisie Overijssel (2018) op de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving. Hiermee is het plangebied zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven van de stadsranden als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijke kwaliteitsopgave. In de stads- en dorpsrandgebieden zijn de landgoederen van toegevoegde waarde: ze versterken hier de identiteit en kwaliteit van stad en natuur én zijn belangrijke dragers van en voor sociaaleconomische, culturele en recreatieve ontwikkelingen.

Vanwege de ligging op de overgang tussen de stedelijke en de Groene Omgeving ligt het plangebied in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het erf ontwikkeld tot een erf waarbij de diverse functies binnen het plangebied in harmonie samenkomen. De voorgenomen ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de entree van de stad als verbinding naar het buitengebied.

Gelegen naast het Natuur Netwerk Nederland

Naast het plangebied ligt het Natuur Netwerk Nederland. Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied. Voor de ontwikkelingen aan de Enschedesestraat zijn er kansen en mogelijkheden om aan te sluiten op het Natuur Netwerk Nederland. Naast door te stoppen met landbouwklundig gebruik door een natuurlijkere inrichting van het terrein.

Gebiedskenmerken Enschedesestraat 406

Nieuwe ontwikkelingen worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied die bepalend zijn voor de kwaliteit van het gebied. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Het plangebied bestaat uit dekzandvlakte en -ruggen. Deze gronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Bij ontwikkelingen wordt er bijgedragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Het plangebied ligt voor de helft in het agrarisch cultuurlandschap. Dit betreft het Jong heide- en broekontginningslandschap. Ontwikkelingen in dit landschap dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerken ruimtematen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is deze laag minder van belang, aangezien deze maar over een klein deel van het plangebied ligt.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Het plangebied ligt buiten de stedelijke laag.

Laag van beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. Het plangebied ligt in de laag 'Stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. Dit geldt ook voor het plangebied, die op de overgang van de stad Hengelo en het buitengebied ligt. Binnen deze laag is een ambitie om integrale projecten te stimuleren waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd, het tegengaan van verrommeling in de randzones en het bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij deze ontwikkeling.

Woonvisie Hengelo 2016-2026

Op 22 november 2016 heeft de gemeenteraad van Hengelo de 'Woonvisie Hengelo 2016-2026' vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad. De woonvisie geeft de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn specifieke beleidskaders van toepassing gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het Rood voor Rood-beleid. Het Rood voor Rood-beleid is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Rood voor Rood

Het hoofddoel van het Rood voor Rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit van het landelijk gebied. De ontwikkelingen aan de Enschedesestraat worden voor een deel mogelijk gemaakt via het Rood voor Rood-beleid. Het beleid stelt dat er 850 m^2 landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden voor de realisatie van één bouwkavel. In de voorgenomen ontwikkeling wordt 1.487 m^2 gesloopt. In ruil voor de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing worden twee woningbouwkavels gerealiseerd. Elders in de provincie Overijssel wordt ook landschapsontsierende bebouwing gesloopt die gebruikt wordt om het tekort aan te vullen. In de voorgenomen ontwikkeling hebben de rood voor rood woningen een inhoud van 1.000 m^3, terwijl 750 m^3 de norm is. Om dit mogelijk te maken wordt een extra investering in ruimtelijk kwaliteit gedaan en elders wordt nog eens 1.213 m^2 aan rood gesloopt. Deze investering wordt in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

4

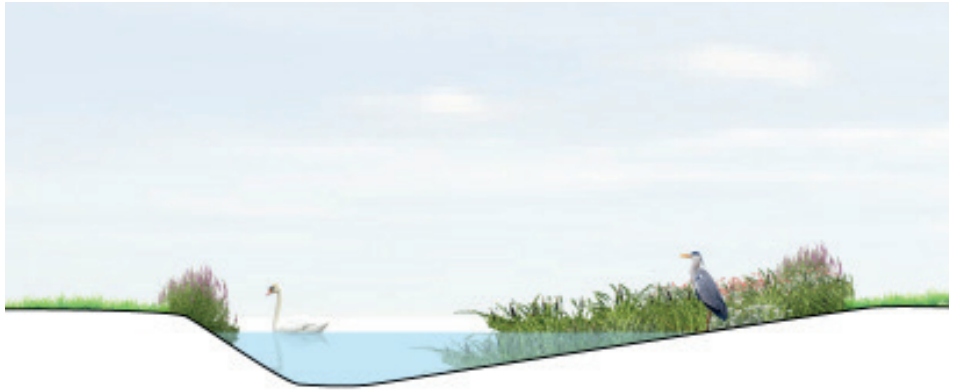
INRICHTINGSPLAN

Nieuw erfensemble

Het voorliggend inrichtingsplan (afbeelding volgende pagina) schetst een nieuw erf waar de nieuwe woningen vorm krijgen. Ook worden voorstellen gedaan ter investering in landschappelijke en ecologische waarden. Hierna worden de componenten van het inrichtingsplan beschreven. Bij de herinrichting van het erf aan de Enschedesestraat is gekeken naar omliggende landgoederen en het zicht op het plangebied vanuit de omgeving. Deze zijn het uitgangspunt geweest voor de voorgestane ontwikkeling aan de Enschedesestraat. Zo bestaat de nieuwe situatie uit twee verschillende karakters in het plangebied. Het bestaande erf waar de nieuwe woningen in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd en één woning in de vorm van een nieuw te realiseren schuurwoning en een nieuw erf aan de zuidkant van het plangebied, met daarop een landhuis met bijbehorende landschappelijk raamwerk.

Materialisatie

Ten behoeve van de verharding wordt elementverharding toegepast (zoals bijvoorbeeld gebakken klinkers). Hierin kan regenwater nog in voldoende mate infiltreren en de uitstraling past bij het beoogde karakter van de voorgestane ontwikkeling



Afbeelding 21. Principeprofiel: Rechts een reguliere oever en links een natuurvriendelijke oever

Nieuwe beplanting versterkt het erf

Met de inrichting van de nieuwe situatie wordt er nadrukkelijk ingezet op de landschappelijk inpassing. Zo wordt het plangebied versterkt met verschillende waterpartijen, solitaire bomen, boomgroepen en heesters, wordt het erf afgeschermd door beplanting en wordt er een ecologische meerwaarde gecreëerd. Op de plek waar een gasleiding loopt wordt niet gebouwd, maar afgeschermd doormiddel van een groenstrook. In de nieuwe situatie ontstaan verschillende nieuwe erven, deze erven krijgen voldoende privacy en worden met elkaar verbonden middels opgaand groen bestaande uit heesters, solitaire bomen en erfbeplanting. Rondom het erf zijn verschillende dichte bosschages te vinden die onderdeel zijn van de overgangszone tussen de stad en het buitengebied. Door de nieuwe bebouwing met de achterkant gelijk te situeren aan de voormalige schuur wordt de impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving geminimaliseerd. Met de beoogde nieuwe situatie wordt bijgedragen aan kwaliteit en uitstraling van deze overgangszone. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de aan te leggen landschapselementen. Hieronder worden een aantal onderdelen benoemd.



Afbeelding 22. Principeprofiel: kern, mantel en zoomvegetatie zorgt voor een stevige groenstructuur



Afbeelding 23. Inrichtingsschets (opgesteld door Lansink Bouwkunst). let op: noord is:↘



Afbeelding 24. Referentiebeeld schuurwoning

Nieuwe poel

Met de nieuwe situatie wil de initiatiefnemer fors investeren in landschappelijk- en ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt ten zuidwesten van de nieuwe zuidelijk gelegen woning een poel gegraven met aan de oostkant natuurvriendelijke oevers en aan de westkant iets strakkere oevers. De plekken met flauwe taluds kennen een geleidelijk overgang van een plasdras zone naar (wilgen)struweel en water minnende houtopstand.

Met de aanleg van de poel wil de initiatiefnemer de ecologische meerwaarde op de plek verbeteren en hiermee aansluiten en inspelen op de vormgeving van de landgoederenzone in de omgeving. De onderzoeken laten zien dat de potenties van deze locatie om een poel in te richten een hoge verwachtingswaarde kent. Kwalitatief schoon grondwater kwelt hier op en laat grondwatergerelateerde ontwikkeling van flora en fauna zien. In de bijlage is hierover een rapport opgenomen. De grondwaterstand maakt dat het hier gaat om een jaarrond watervoerend watersysteem. Door waterinlaat (kwantitatief en kwalitatief goed grondwater) vanuit de spoorsloot kan het waterpeil in de poel opstuwen naar het gewenste waterpeil, die het maakt dat er maar ondiep (+/-0.35 m) gegraven hoeft te worden, om een gewenst waterdiepte (minimaal 0.70 m) te krijgen die geschikt is als leefgebied voor diverse flora en fauna. Deze waterpartij zal het unieke karakter van dit gebied nog eens benadrukken en versterken. De beleving van dit gebied zal hierdoor divers zijn en een gewenste aanvulling op de biodiversiteit van leefgebieden voor verschillende flora en fauna. Aan de noordoostkant van het plangebied, langs de Enschedesestraat wordt een zone met vochtig hooiland aangelegd.



Afbeelding 25. Referentiebeeld kikkerpoel

Geluidswal

Het plangebied ligt tussen het treinspoor dat Enschede en Hengelo met elkaar verbindt. Hierdoor speelt akoestiek een belangrijke rol. Met de inrichting van het nieuwe erf is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Zo komt langs het spoor een groene geluidswal, waarbij de bestaande boswilgen aan de voet van deze wal worden geintegreerd. Deze geluidswal moet eventuele overlast vanaf het spoor beperken. In de bijlage zijn kaarten opgenomen die aangeven wat de geluidsbelasting is. De aardenwal wordt ingericht met als doel de geluidsbelasting naar beneden te brengen, inkijk vanaf het spoor en fietssnelweg te voorkomen (borging privacy) en niet in de laatste plaats bedoeld voor een natuurlijke meerwaarde voor flora en fauna. Daarnaast heeft het een positieve uitwerking op het verhogen van de landschappelijke beleving van het gebied. De beplanting bestaat uit een assortiment van inheemse bomen en -struiken die als streekeigen aangemerkt worden. De aardenwal wordt over de gehele oppervlakte beplant. De grond die voor deze aardenwal wordt gebruikt komt uit de direct naastgelegen te graven waterpartij. Tevens wordt er door middel van beheer gezorgd voor voldoende dekking voor egels en kleine marterachtigen.



Afbeelding 26. Referenteibeeld geluidswal

5

BEPLANTINGSPLAN NIEUWBOUWLOCATIE

Uitgangspunten voor de beplanting

Voor de realisatie van dit plan is voor de nieuwbouwlocatie een uitgebreid beplantingsplan met plantsoorten opgenomen. Ook zijn er hoeveelheden in percentages aangegeven waaruit het assortiment bestaat. Het assortiment is zodanig samengesteld dat de kwaliteit en ontwikkeling van het landschapselement de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf borgt. Er is op hoofdlijnen onderzoek gedaan naar gebiedseigen soorten. Het assortiment is daarom in de basis algemeen gehouden. Indien in de toekomst blijkt bijzondere en unieke soorten voor deze streek relevant zijn kunnen deze natuurlijk worden aangeplant, aanvullend op de basis zoals in dit hoofdstuk opgenomen.

Om een bepaald landschapselement te realiseren is het nodig om de basis goed te hebben. Onder andere herstel van de waterhuishouding, bodem (voedselrijkdom) en reliëf dragen hieraan bij. Ook het assortiment van de aan te planten bomen en struiken en de genetische herkomst van het plantmateriaal zijn belangrijke factoren voor het slagen van een kwalitatief goed ontwikkeld landschapselement. Er worden verschillende landschapselementen onderscheiden in het gebied met elk een eigen unieke standplaats en daarmee soortensamenstelling. Hieronder volgt een omschrijving van de te ontwikkelen landschapselementen die in het plangebied ‘Het Zeldam’ ontwikkeld worden. In het vervolg daarop zijn het assortiment van het bosplantsoen en verhoudingen tussen de verschillende plantsoorten weergegeven.

Er wordt tweejarig plantmateriaal gebruikt met maat 60-80 met een plantafstand van 1,5 x 1,5 m wat neerkomt op circa 4500 stuks per hectare.

De basis voor de omschrijving en sortimentskeuze voor dit element ligt in de omschrijving van het subsidiestelsel voor natuur en landschapsbeheer. De betreffende code's worden tussen haakjes achter de paragraaftitel weergegeven.

De totale aanplant zoals in de volgende paragrafen uitgewerkt komt uit op 6.450 m² bosplantsoen (2 jarig) (4.500/ha) + 10% inboet. Daarnaast worden er solitaire bomen aangeplant volgens de historische erfinrichting. De inheemse solitaire bomen (maat 12-14) worden aangeplant waarbij de plek wordt uitgekozen in samenspraak met de nieuwe eigenaar. De maatvoering van solitaire bomen wordt als zodanig geadviseerd door de bomenstichting. De reden dat geen groter solitairen worden geplant is dat de kans dat die bomen (vooral in een droog seizoen) het niet gaan redden beduidend hoger ligt dan wanneer men de hier opgevoerde maatvoering wordt gehanteerd. Ook leidt een grotere maatvoering vaak tot jarenlange groeiachterstand waarbij de bomen met een kleinere maatvoering de grotere varianten voorbij groeien. Ook de kosten van de aanplant van grotere exemplaren zijn aanzienlijk hoger.

Tilia vulgaris (Tilia europaea)	Hollandse linde	3 stuks
Aesulus hippocastanum	witte paardenkastanje	1 stuks
Quercus robur	zomereik	2 stuks
Fagus sylvatica Purpurea	rode beuk	1 stuks

Struweelhaag (L01.06)

De geluidswal langs het spoor wordt beplant als struweel. De zijde aan de Enschedesestraat wordt alleen struweel aangeplant, maar dan zonder aanleg van een aardenwal.

Struweel is een aaneengesloten landschapselement met een mozaïek van kruidachtige vegetatie, inheemse autochtone struiken en bomen. Het struweel wordt ontwikkeld door middel van aanplant. Het is een vrij liggend landschapselement en kent een sterke samenhang met omringende kenmerkende landschapsstructuren. Dergelijke struwelen vormen een belangrijk leefgebied en verbindingszones voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën en reptielen. Ook dienen ze als biotoop voor diverse flora en fauna waarbij het bieden van nest- en schuilgelegenheid een belangrijke factor vormt of een unieke standplaats wordt gecreëerd voor kruidachtigen die het moeten hebben van extensief beheer.

Assortiment en percentages

In de het te ontwikkelen struweel wordt 70% van de oppervlakte hoofdzakelijk met struikvormers (94%) en boomvormers (6%) aangeplant. De gemiddelde plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Er wordt op de rand tussen hoog en laag aangeplant in wildverband, waarbij optimale menging met andere soorten plaatsvindt door 5 tot 7 stuks van dezelfde soort groepsgewijs aan te planten. Dit geeft zwakker groeiende soorten meer overlevingskans. Er wordt autochtoon inheems plantmateriaal gebruikt. In de lijst hieronder is het te gebruiken plantmateriaal opgenomen. De overige (30%) wordt niet ingeplant. Hier wordt door extensief beheer ruimte gecreëerd voor natuurlijke spontane ontwikkeling van kruidachtige ruigte en braamstruiken. Hiermee wordt de dynamiek en biodiversiteit verhoogd en worden natuurlijke overgangen gecreëerd.

Ten behoeve van het versterken van het leefgebied van de grote weerschijnvlinder wordt op de vochtigere, lagere plekken van de struyweelhaag boswilg aangeplant. Dit aangezien het de voornaamste waardplant voor deze soort is.

Corylus avellana	hazelaar	5%
Crataegus monogyna	eénstijlige meidoorn	10%
Crataegus leavigata	tweestijlige meidoorn	9%
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	5%
Frangula alnus	vuilboom (Sporkehout)	3%
Ilex aquifolium	hulst	5%
Malus sylvestris	wilde appel	2%
Prunus avium	zoete kers	2%
Prunus spinosa	sleedoorn	2%
Quercus petraea	wintereik	2%
Salix caprea	boswilg	5%
Sambucus nigra	vlier	9%
Sorbus aucuparia	lijsterbes	5%
Tilia platyphyllos	zomerlinde, Grootbladige linde	2%
Viburnum opulus	Gelderseroos	9%
Rosa canina	hondsroos	9%
Rosa Tormentosa	viltroos	5%
Rosa rubiginosa	egelantier	9%
Rhamnus cathartica	wegedoorn	2%



Afbeelding 27. Referentiebeeld struweelhaag

Vochtige bossen (N14.03)

Vochtige bossen zijn bossen en struwelen op vochtige standplaatsen. Het vochtige karakter wordt onder andere veroorzaakt door hoge grondwaterstanden of inundaties en stagnatie. De voedselrijkdom van de bodem verschilt soms enorm. Van nature is er een grote structuurvariatie waarbij opgaande bosgedeelten afgewisseld worden door een wat open karakter met ruigten en (wilgen)struweel. In de laagstgelegen delen van het gebied, daar waar het beekwater actief stroomt komen van nature hoofdzakelijk beekbegeleidende bossen voor. Deze worden gedomineerd door wilgenstruweel en moerasplanten. In deze zone komen ook veelvuldig zwarte els of op de beekflanken in overgangen naar een droger gradiënt de gewone es voor. Op de flanken van het beeksysteem zien we een grote verscheidenheid aan vochtminnende soorten als haagbeuk, es, esdoorn, iep of linde. Het betreffen rijke bossen op klei of leem of die aangereikt worden door basenrijkwater. Er worden hierin twee typen onderscheiden te weten Rivier- en beek begeleidend bos en Haagbeuken- en essenbos. In dit geval is gekozen voor de tweede. Deze bossen liggen op de flanken van beekdalen juist buiten de directe invloedssfeer van de beek.

Assortiment en percentages

In het te ontwikkelen opgaande bos worden vooral boomvormers (77%) aangeplant en een enkele keer struikvormers (23 %). De gemiddelde plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Er wordt geplant in wildverband, waarbij optimale menging over de hele beheerseenheid plaats vindt. Naar de randen toe krijgen de struiken meer de overhand zodat zich een organische overgang naar de open ruimte kan ontwikkelen (bosmantelzoom). Er wordt autochtoon inheems plantmateriaal gebruikt. In de lijst hieronder is het te gebruiken plantmateriaal opgenomen.

Ook in dit element wordt ten behoeve van het versterken van het leefgebied van de grote weerschijnvlinder op de vochtigere plekken boswilg aangeplant.

Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn	2%
Alnus glutinosa	zwarte els	10%
Carpinus betulus	haagbeuk	10%
Corylus avellana	hazelaar	5%
Crataegus monogyna	eénstijlige meidoorn	5%
Crataegus leavigata	tweestijlige meidoorn	5%
Fraxinus excelsior	es	8%
Ilex aquifolium	hulst	2%
Prunus avium	zoete kers	7%
Quercus robur	zomereik	5%
Salix alba	schietwilg / Gewone wilg	5%
Salix caprea	boswilg	10%
Sambucus nigra	vlier	2%
Sorbus aucuparia	lijsterbes	2%
Tilia cordata	winterlinde	8%
Tilia platyphyllos	zomerlinde, grootbladige linde	8%
Ulmus minor	gladde iep	5%
Viburnum opulus	Gelderseroos	2%



Afbeelding 28. Referentiebeeld vochtige bossen

Dennen-, eiken en beukenbos (N15.02)

Droge bossen zijn opgaande houtopstanden en struweel die gedijen op een matig tot droge soms schrale standplaats. De boomlaag wordt gedomineerd door loofbomen. De meest voorkomende soorten zijn de eik en linde. Deze houtopstanden, meestal op zandige, zure bodems zijn vaak eenvoudig van structuur. Op wat leemhoudende bodems kan er een grotere variatie in bomen en struiken voorkomen. Door het droge voedselarme karakter is er vaak ophoping van strooisel. Dit doet zich met name voor in bossen zonder leem in de ondergrond en bij sterke dominantie van eik en beuk. Bodemvegetatie is daarom meestal beperkt aanwezig. Boomsoorten aanplanten met een wat rijker karakter, zoals linde, op leemhoudende plekken zorgt voor een milde humus die makkelijker afbreekbaar is. Het kronendak is minder gesloten/donker en hierdoor is er meer lichtval op de bosbodem. Op deze plekken krijgt ontwikkeling van braamstruwelen, lijsterbes en vuilboom een kans. In een later stadia kan hulst op deze plekken dominant voorkomen. De biodiversiteit is ook gelegen in de grote aantallen paddenstoelen, dood hout en diverse mossen. Structuurrijke bossen met enige buffering in de bodem, oude houtopstanden en een hoog luchtvochtigheid kennen vaak een hogere biodiversiteit. Deze opgaande bossen zijn samengesteld uit eiken, berken en beuken met een afwisseling op de rijkere plekken van linde. Het gaat in deze duidelijk niet om productiebos. De struiklaag met diverse inheemse (insecten minnende en bes dragende) soorten vormt een welkome mantelzoom langs de (bestaande) bosrand en creëert hiermee een organische overgang naar de open ruimte.

Assortiment en percentage

In de te ontwikkelen mantelvegetatie worden hoofdzakelijk struikvormende soorten geplant. In het te ontwikkelen opgaande bos worden vooral boomvormers (85%) en struikvormers (15%) aangeplant en een enkele keer struikvormers. De gemiddelde plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Er wordt geplant in wildverband, waarbij optimale menging plaatsvindt door in groepen van 5 tot 7 van dezelfde soort te planten. Zo krijgen ook zwakkere soorten de kans te groeien en bloeien. Bij voorkeur wordt autochtoon plantmateriaal gebruikt. In de lijst op de volgende pagina zijn de te gebruiken soorten opgenomen.

Frangula alnus	vuilboom (Sporkehout)	5%
Ilex aquifolium	hulst	5%
Quercus robur	zomereik	60%
Sorbus aucuparia	lijsterbes	5%
Tilia cordata	winterlinde / kleinbladig linde	25%



Afbeelding 29. Referentiebeeld Dennen-, eiken- en beukenbos

Haag

Op het erf wordt een enkele haag aangeplant om de privacy te waarborgen en schuttingen etc te voorkomen.

Assortiment

De haag bestaat uit inheems bosplantsoen zoals beuk, veldesdoorn, liguster of meidoorn en wordt jaarlijks één a twee keer geschoren. Door per strekkende meter twee rijen aan te planten met 6 planten per strekkende meter ontstaat een dichte haag. Een alternatief voor een haag is betongaas met klimop. Dit alternatief biedt het voordeel dat het wintergroen is en in het najaar veel voeding biedt voor insecten in de vorm van nectar en pollen.



Afbeelding 30. Beplantingsplan

Bepantingstabel

Het beplantingsplan van de vorige paragrafen is samengevat en van aantallen en maatvoering voorzien in nevenstaande tabel. Op de afbeelding op de vorige pagina staan de locaties van de verschillende elementen aangeduid.

Deelgebied	Latijnse naam	NL-Naam	Verhouding	Opp. / aantal	Eenheid
A. Struweelhaag					
Autochtoon inheems bosplantsoen (1 plant per 2,25 m², maat 60-80).				850	m²
	Corylus avellana	hazelaar	5%	19	stuks
	Crataegus monogyna	eénstijlige meidoorn	10%	38	stuks
	Crataegus leavigata	tweestijlige meidoorn	9%	34	stuks
	Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	5%	19	stuks
	Frangula alnus	vuilboom (sporkehout)	3%	11	stuks
	Ilex aquifolium	hulst	5%	19	stuks
	Malus sylvestris	wilde appel	2%	8	stuks
	Prunus avium	zoete kers	2%	8	stuks
	Prunus spinosa	sleedoorn	2%	8	stuks
	Quercus petraea	wintereik	2%	8	stuks
	Salix caprea	boswilg	5%	19	stuks
	Sambucus nigra	vlier	9%	34	stuks
	Sorbus aucuparia	lijsterbes	5%	19	stuks
	Tilia platyphyllos	zomerlinde, grootbladige linde	2%	8	stuks
	Viburnum opulus	Gelderseroos	9%	34	stuks
	Rosa canina	hondsroos	9%	34	stuks
	Rosa Tormentosa	viltroos	5%	19	stuks
	Rosa rubiginosa	egelantier	9%	34	stuks
	Rhamnus cathartica	wegedoorn	2%	8	stuks
B. Vochtig bos					
Boomvormers (1 plant per 5 m² veer / spil maat 12-14)				1.750	m²
	Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn	1%	4	stuks
	Alnus glutinosa	zwarte els	5%	18	stuks
	Carpinus betulus	haagbeuk	5%	18	stuks
	Fraxinus excelsior	es	4%	14	stuks
	Quercus robur	zomereik	3%	11	stuks
	Tilia cordata	winterlinde	4%	14	stuks
	Tilia platyphyllos	zomerlinde, grootbladige linde	4%	14	stuks
	Ulmus minor	gladde iep	3%	11	stuks
	Prunus avium	zoete kers	4%	14	stuks
Autochtoon inheems bosplantsoen (1 plant per 2,25 m², maat 60-80).					
	Corylus avellana	hazelaar	10%	78	stuks
	Crataegus monogyna	eénstijlige meidoorn	10%	78	stuks
	Crataegus leavigata	tweestijlige meidoorn	10%	78	stuks
	Ilex aquifolium	hulst	4%	31	stuks
	Salix alba	schietwilg / gewone wilg	8%	62	stuks
	Salix caprea	boswilg	10%	78	stuks
	Sambucus nigra	vlier	5%	39	stuks
	Sorbus aucuparia	lijsterbes	5%	39	stuks
	Viburnum opulus	Gelderseroos	5%	39	stuks
C. Dennen-, eiken en beukenbos					
Boomvormers (1 plant per 5 m² veer / spil maat 12-14)				3.850	m²
	Tilia cordata	winterlinde / kleinbladig linde	20%	154	stuks
	Quercus robur	zomereik	30%	231	stuks
Autochtoon inheems bosplantsoen (1 plant per 2,25 m², maat 60-80).					
	Frangula alnus	vuilboom (sporkehout)	20%	342	stuks
	Ilex aquifolium	hulst	10%	171	stuks
	Sorbus aucuparia	lijsterbes	20%	342	stuks
	Totaal			856	
D. Solitairen					
Solitaire bomen, maat 12-14					
	Tilia vulgaris (Tilia europaea	Hollandse linde		3	stuks
	Aesulus hippocastanum	witte paardenkastanje		1	stuks
	Quercus robur	ziomereik		2	stuks
	Fagus sylvatica Purpurea	rode beuk		1	stuks
E. Hagen (160 m1)					
Haagplantsoen, maat 80-100					
	Fagus sylvatica	Beuk		180	stuks
F. Poel				z	
	Aanleg poel			1.700	m²

Mail Rianne Rietveld-Abbink. d.d. 2-6-2021 aan Louis Lansink.

"Dag Louis,

Voor onderstaande locaties wordt gevraagd om een aantal schuren te slopen en de bestemming te wijzigen. De te slopen schuren willen jullie inzetten voor een Rood voor Rood plan in de gemeente Hengelo.

Looleeweg 15 Albergen
Deze locatie valt binnen het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 en op een aantal onderdelen van de regels geldt het Veegplan Tubbergen Buitengebied 2016. Aan de gronden zijn de bestemming Agrarsich-1 toegekend. Aangegeven is dat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. In artikel 4.7.10 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het plan gewijzigd kan worden in die zin dat de bestemming 'Agrarisch-1' die voorzien is van een bouwvlak kan worden gewijzigd in bestemming 'wonen' ten behoeve van een functieverandering, mits

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
b. de aanduiding "bouwvlak" en eventueel overige aanwezige aanduidingen worden verwijderd;
c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Aan deze voorwaarden kan voldaan worden.

Verder is aangegeven dat er in totaal 866 m2 bebouwing wordt gesloopt. Omdat deze bebouwing wordt ingezet voor een rood voor rood plan in een andere gemeente zal in het wijzigingsplan middels een voorwaardelijke verplichting voor sloop geborgd worden dat de schuren daadwerkelijk gesloopt worden en deze oppervlakte ook niet teruggebouwd kan worden op locatie. Daarnaast zal een erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen worden.
De te slopen schuren zullen aan het rood voor rood beleid van de gemeente Hengelo moeten voldoen. In antwoord op de vraag of de te slopen bebouwing binnen de gemeente Tubbergen niet eerder is ingezet voor een Rood voor Rood plan kan ik aangeven dat dit inderdaad niet het geval is. Hoewel het Rood voor Rood beleid van Tubbergen niet van toepassing is, aangezien de herbouwlocatie niet in de gemeente Tubbergen valt zal qua beoordeling of er sprake is van landschapsontsierendheid dit moeten voldoen aan het beleid van Hengelo. Wel kan ik aangegeven dat als je kijkt naar de beoordeling hiervan zoals die in het Rood voor Rood beleid Tubbergen is opgenomen dat de gewenste te slopen bebouwing volgens het Rood voor Rood beleid van de gemeente Tubbergen wel landschapsontsierend is. Aanvrager heeft reeds een erfinrichtingsplan ingediend.

Zekteweg 12
Deze locatie valt binnen het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 en op een aantal onderdelen van de regels geldt het Veegplan Tubbergen Buitengebied 2016. Aan de gronden zijn de bestemming 'Wonen' toegekend. Ter hoogte van de te slopen schuur is de functieaanduiding 'opslag' opgenomen met de maatvoering 593 m2.
In artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduidingen voor een bepaalde functie, zoals die voor 'opslag' kan worden verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Aangeven is dat niet alleen de functie 'opslag' wordt beëindigd, maar men deze schuur ook wil slopen en 100 m2 hiervan zelf wil behouden om een schuur te bouwen en de overige 493 m2 ingezet wordt voor een Rood voor Rood plan in de gemeente Tubbergen. Omdat deze bebouwing wordt ingezet voor een rood voor rood plan in een andere gemeente zal in het wijzigingsplan middels een voorwaardelijke verplichting voor sloop geborgd worden dat de schuren daadwerkelijk gesloopt worden en 493 m2 van de sloopoppervlakte ook niet teruggebouwd kan worden op locatie. Daarnaast zal een erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen worden.
In antwoord op de vraag of de te slopen bebouwing binnen de gemeente Tubbergen niet eerder is ingezet voor een Rood voor Rood plan kan ik aangeven dat dit inderdaad niet het geval is. Hoewel het Rood voor Rood beleid van Tubbergen niet van toepassing is, aangezien de herbouwlocatie niet in de gemeente Tubbergen valt zal qua beoordeling of er sprake is van landschapsontsierendheid dit moeten voldoen aan het beleid van Hengelo. Wel kan ik aangegeven dat als je kijkt naar de beoordeling hiervan zoals die in het Rood voor Rood beleid Tubbergen is opgenomen dat de gewenste te slopen bebouwing volgens het Rood voor Rood beleid van de gemeente Tubbergen wel landschapsontsierend is. Aanvrager heeft reeds een erfinrichtingsplan ingediend.

Met vriendelijke groet,

Rijanne Rietveld-Abbink
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Organisatieonderdeel Fysieke Leefomgeving
Team RO | Noaberkracht Dinkelland Tubbergen"

Afbeelding 31. Mail van R, Riuetveld -Abbink, gemeente Tubbergen

6

SLOOPLOCATIES

Extra sloopmeters benodigd

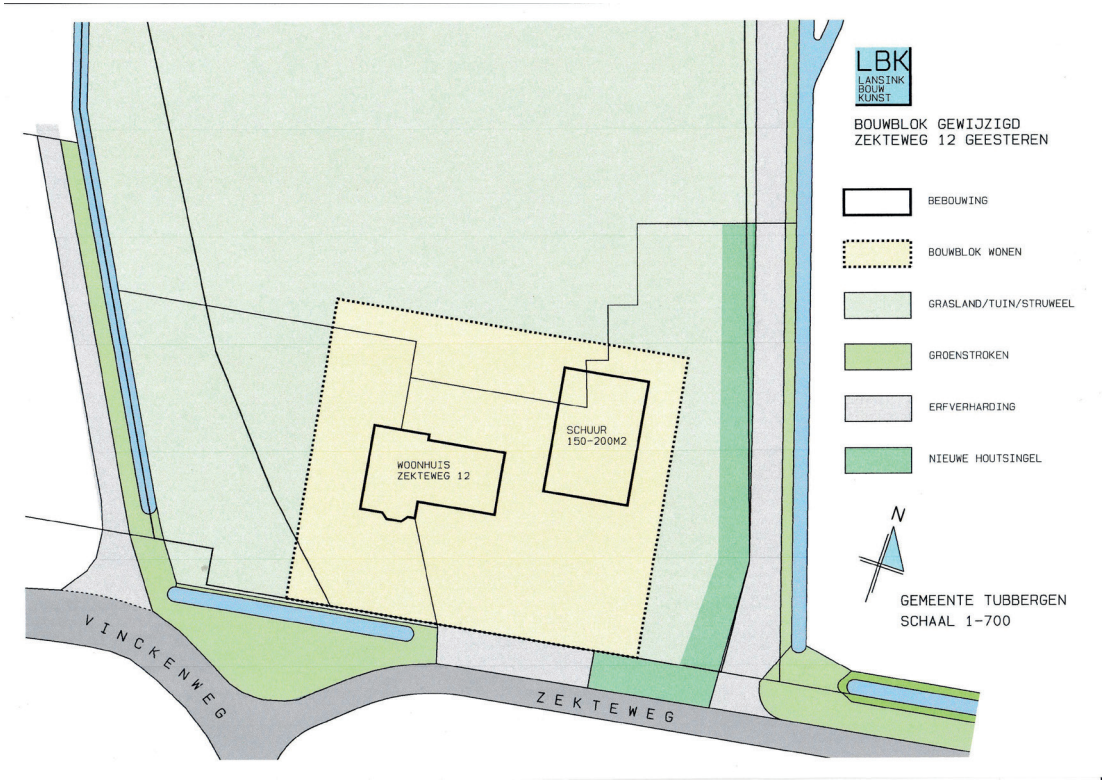
De extra benodigde sloopmeters komen van twee locaties. Eén in Geesteren en één in Albergen, beide gelegen in gemeente Tubbergen. Gemeente Tubbergen heeft hierover nevenstaande mail gestuurd waaruit blijkt dat de te slopen schuren nog niet eerder zijn ingezet voor een rood-voor-rood plan en dat het landschapsontsierende schuren betreft. Tevens zijn hier inrichtingsplannen voor opgesteld en ingediend. Deze worden samen met de bijbehorende beplantingsplannen getoond op de volgende pagina's.



Afbeelding 32. Ligboxenstal: 495 m²



Afbeelding 33. Bestaande situatie bouwblok



Afbeelding 34. Toekomstige situatie bouwblok

Locatie Kromkamp

Locatie: R. Kromkamp, Zekteweg 12, 7678TD te Geesteren

595 vierkante meters (1 ligboxenstal) worden gesloopt, zie afbeelding 31, waarvan 495 vierkante meter in reservering genomen wordt door A.I.M.Lansink, (Denekamperweg 204, 7661RM te Vasse) en niet op de slooplocatie wordt ingezet/gebruikt door Lansink in het kader van het rood voor rood beleid. De locatie (van de ligboxenstal) wordt ingericht als cultuurgrond (weiland) en toegevoegd aan het belendende landbouwperceel. In deze betekent het een reductie van 595 m^2 oppervlak landschap ontsierende bebouwing. Werkzaamheden op kosten van Lansink

- Slopen en afvoeren van de ligboxenstal 595 m^2.
- Asbest sanering.
- Egaliseren en aanvullen van teelaarde.
- Advies landschappelijke inpassing locatie.
- Correspondentie gemeente.

De agrarische bestemming is inmiddels ingetrokken en overgaan naar een woonbestemming. In die hoedanigheid hoeft er geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Aanleiding

Voor de realisatie van bovenstaande plannen is een beplantingsplan met beplantingsassortiment opgenomen. Ook zijn er hoeveelheden in percentages aangegeven waaruit het assortiment bestaat. Het assortiment is samengesteld, zodanig dat de kwaliteit en ontwikkeling van het landschapselement de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf hiervan borgt. Er is op hoofdlijnen een onderzoek geweest naar gebiedseigen soorten. Deze zijn opgenomen in het beplantingsplan.

Beplantingsplan

Om een bepaald landschapselement te ontwikkelen is het nodig om een goede basis hiervoor neer te leggen. Niet alleen het herstel van de waterhuishouding, bodem (voedselrijkdom) of reliëf draagt hieraan bij, ook het assortiment van aan te planten bomen en struiken en de genetische herkomst van het plantmateriaal zijn belangrijke factoren voor het al dan niet welslagen van een kwalitatief goed ontwikkeld landschapselement. Belangrijk in deze is dat het plantmateriaal gezond is en wordt geselecteerd op resistentie van diverse ziektes.

Wij onderscheiden hierin een landschapselement met een unieke standplaats en soortensamenstelling. Hieronder volgt een omschrijving van het te ontwikkelen landschapselement die op en langs het erf van de fam. Kromkamp wordt aangelegd. In het vervolg daarop is het assortiment van het bosplantsoen en percentages weergegeven. We gaan uit van 2 jarig beplantingsmateriaal (maat 60-80) met een plantafstand van 1,5 x 1,5 m wat neerkomt op 4.500 stuks per hectare. De nazorg (monitoring en inrichtingsbeheer) in de periode direct volgend op de inrichtingsmaatregelen is een erg belangrijk onderdeel voor het welslagen van het gewenste eindbeeld.

Een struweelhaag is een aaneengesloten landschapselement met een mozaïek van kruidachtige vegetatie, inheemse autochtone struiken en bomen. Deze struweelranden kunnen zich ontwikkelen vanuit een extensief beheerde situatie of door middel van aanplant. Het is een vrij liggend landschapselement en kent een sterke samenhang met omringende kenmerkende landschapsstructuren. Dergelijke struweelranden vormen een belangrijk leefgebied en verbindingszones voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap.

Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën en reptielen. Ook dienen ze als biotoop voor diverse flora en fauna waarbij het bieden van nest- en schuilgelegenheid een belangrijke factor vormt of een unieke standplaats wordt gecreëerd voor kruidachtigen, die het moeten hebben van extensief beheer.



Afbeelding 35. Inrichtingsschets

Assortiment en percentages ten behoeve van de struweelhaag

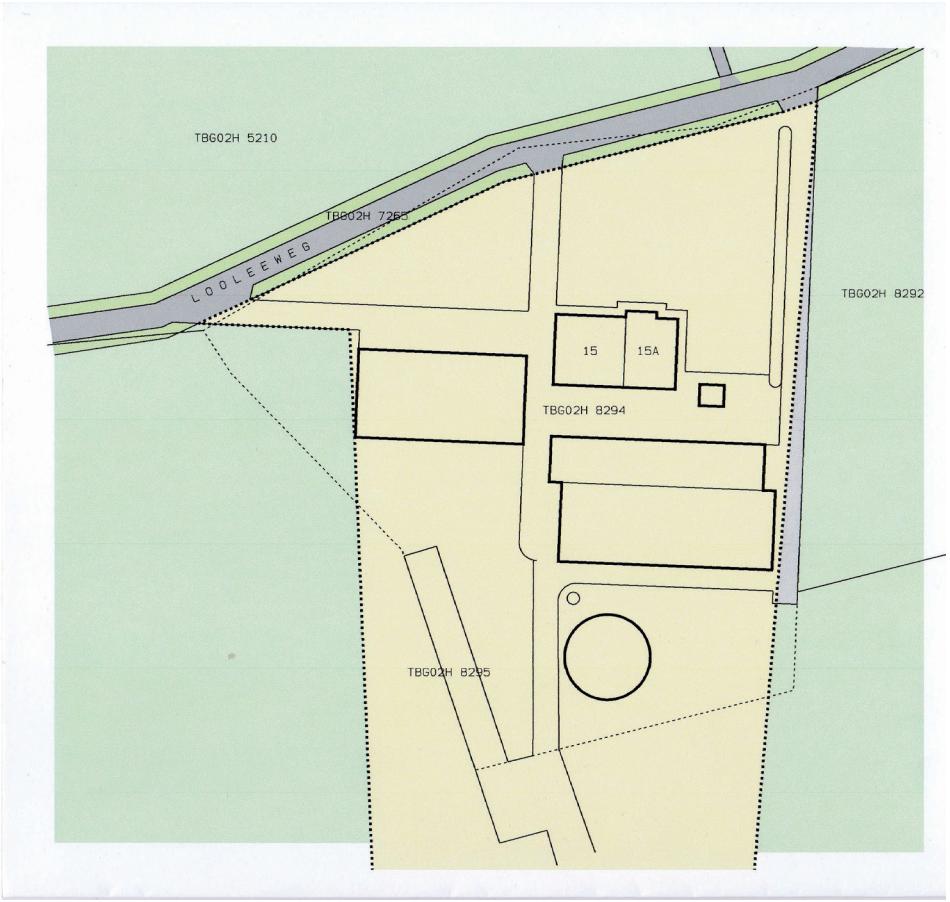
In de te ontwikkelen struweelrand wordt 80% van de oppervlakte hoofdzakelijk met struikvormers (94%) en boomvormers (6%) aangeplant. De gemiddelde plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Er wordt op de rand tussen hoog en laag gebied aangeplant in wildverband, waarbij optimale menging met andere soorten plaatsvindt. Er wordt autochtoon inheems plantmateriaal gebruikt. In de hierna volgende lijst is het te gebruiken plantmateriaal opgenomen. De overige (20%) wordt niet ingeplant en wordt met extensief beheer ruimte gecreëerd voor natuurlijke spontane ontwikkeling van kruidachtige ruigte en braamstruiken. Hiermee wordt de dynamiek en biodiversiteit verhoogd en organische overgangen gecreëerd.



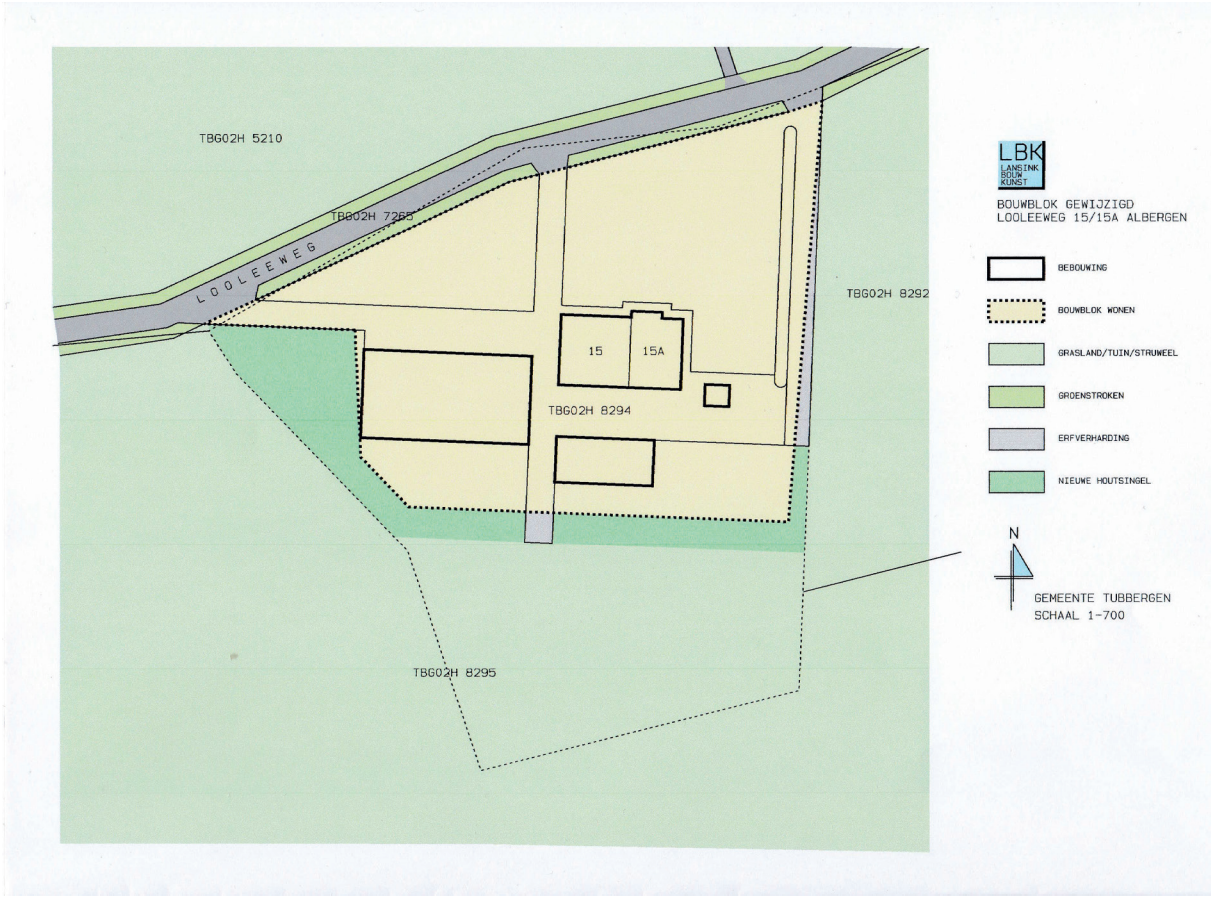
Afbeelding 36. Referentiebeeld struweelhaag

Sortimentslijst

Corylus avellana	Hazelaar	5%
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	10%
Crataegus leavigata	Tweestijlige meidoorn	10%
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	5%
Frangula alnus	Vuilboom (Sporkehout)	3%
Ilex aquifolium	Hulst	2%
Malus sylvestris	Wilde appel	2%
Prunus avium	Zoete kers	2%
Prunus spinosa	Sleedoorn	2% (groepsgewijs)
Quercus petraea	Wintereik	2%
Sambucus nigra	Gewone vlier	10%
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes	5%
Tilia platyphyllos	Zomerlinde, Grootbladige linde	2%
Viburnum opulus	Gelderseroos	10%
Rosa canina	Hondsroos	10%
Rosa Tormentosa	Viltroos	5%
Rosa rubiginosa	Egelantier	10%
Rhamnus cathartica	Wegedoorn	5%



Afbeelding 37. Bestaande situatie bouwblok



Afbeelding 38. Toekomstige situatie bouwblok

Locatie Stevelink

Locatie: Fam. Stevelink Looleeweg 15 7665TH Albergen.
676m2 (1 ligboxenstal), 190 m2 (mestsilo) en 538 m^2 (betonverharding). De bedoeling is dat 725 m^2 rood niet op de slooplocatie wordt terug gebouwd maar gebruikt door Lansink in het kader van het rood voor rood beleid. De locatie wordt ingericht als zijnde cultuurgrond (weiland). In deze betekent het een reductie van 1.404 m^2 oppervlak landschapsontsierende bebouwing en betonverharding. Momenteel geldt hier de agrarische bestemming en zal deze omgevormd moeten worden naar een woonbestemming. Er zal daarom een aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Aanleiding

Voor de realisatie van bovenstaande plannen is voor deze locatie een beplantingsplan met beplantingsassortiment opgenomen. Ook zijn er hoeveelheden in percentages aangegeven waaruit een assortiment bestaat. Het assortiment is samengesteld, zodanig dat het de kwaliteit en ontwikkeling van het landschapselement de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf hiervan borgt. Er is op hoofdlijnen een onderzoek geweest naar gebiedseigen soorten. Deze zijn opgenomen in het beplantingsplan.

Beplantingsplan

Om een bepaald landschapselement te ontwikkelen is het nodig om een goede basis hiervoor neer te leggen. Niet alleen het herstel van de waterhuishouding, bodem (voedselrijkdom) of reliëf van de overgang tussen het laag gelegen toekomstige erf en de hoge enk dragen hieraan bij, ook het assortiment van de aan te planten bomen en struiken en de genetische herkomst van het plantmateriaal zijn belangrijke factoren voor het al dan niet welslagen van een kwalitatief goed ontwikkeld landschapselement. Belangrijk in deze is dat het plantmateriaal gezond is en wordt geselecteerd op resistentie van diverse ziektes.

Wij onderscheiden hierin een landschapselement aan de oostzijde van het erf met een unieke standplaats (op de overgang naar de hoog gelegen enk) en soortensamenstelling. Hieronder volgt een omschrijving van de te ontwikkelen landschapselement die op en langs het erf van de fam. Stevelink ontwikkeld/beoogd wordt. In het vervolg daarop zijn het assortiment van het bosplantsoen en percentages weergegeven. We gaan uit van 2 jarig beplantingsmateriaal (maat 60-80) met een plantafstand van 1,5 x 1,5 m wat neerkomt op 4.500 stuks/ha.

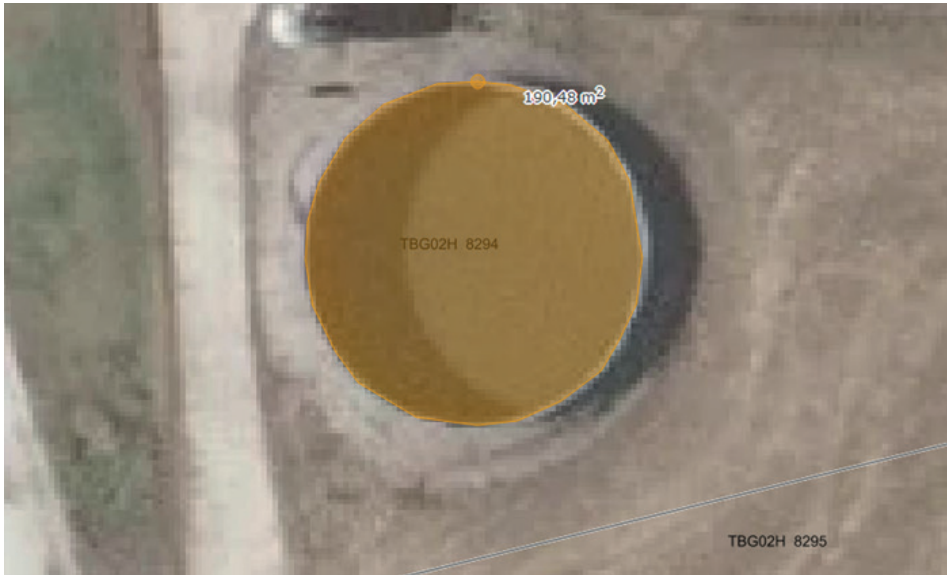
De nazorg (monitoring en inrichtingsbeheer) in de periode direct volgend op de inrichtingsmaatregelen is een erg belangrijk onderdeel voor het welslagen van het gewenste eindbeeld.

Een struweelhaag is een aaneengesloten landschapselement met een mozaïek van kruidachtige vegetatie, inheemse autochtone struiken en bomen. Deze struweelranden kunnen zich ontwikkelen vanuit een extensief beheerde situatie of door middel van aanplant. Het is een vrij liggend landschapselement en kennen een sterke samenhang met omringende kenmerkende landschapsstructuren. Degelijke struweelranden vormen een belangrijk leefgebied en verbindingszones voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap.

Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën en reptielen. Ook dienen ze als biotoop voor diverse flora en fauna waarbij het bieden van nest- en schuilgelegenheid een belangrijke factor vormt of een unieke standplaats wordt gecreëerd voor kruidachtige die het moeten hebben van extensief beheer.



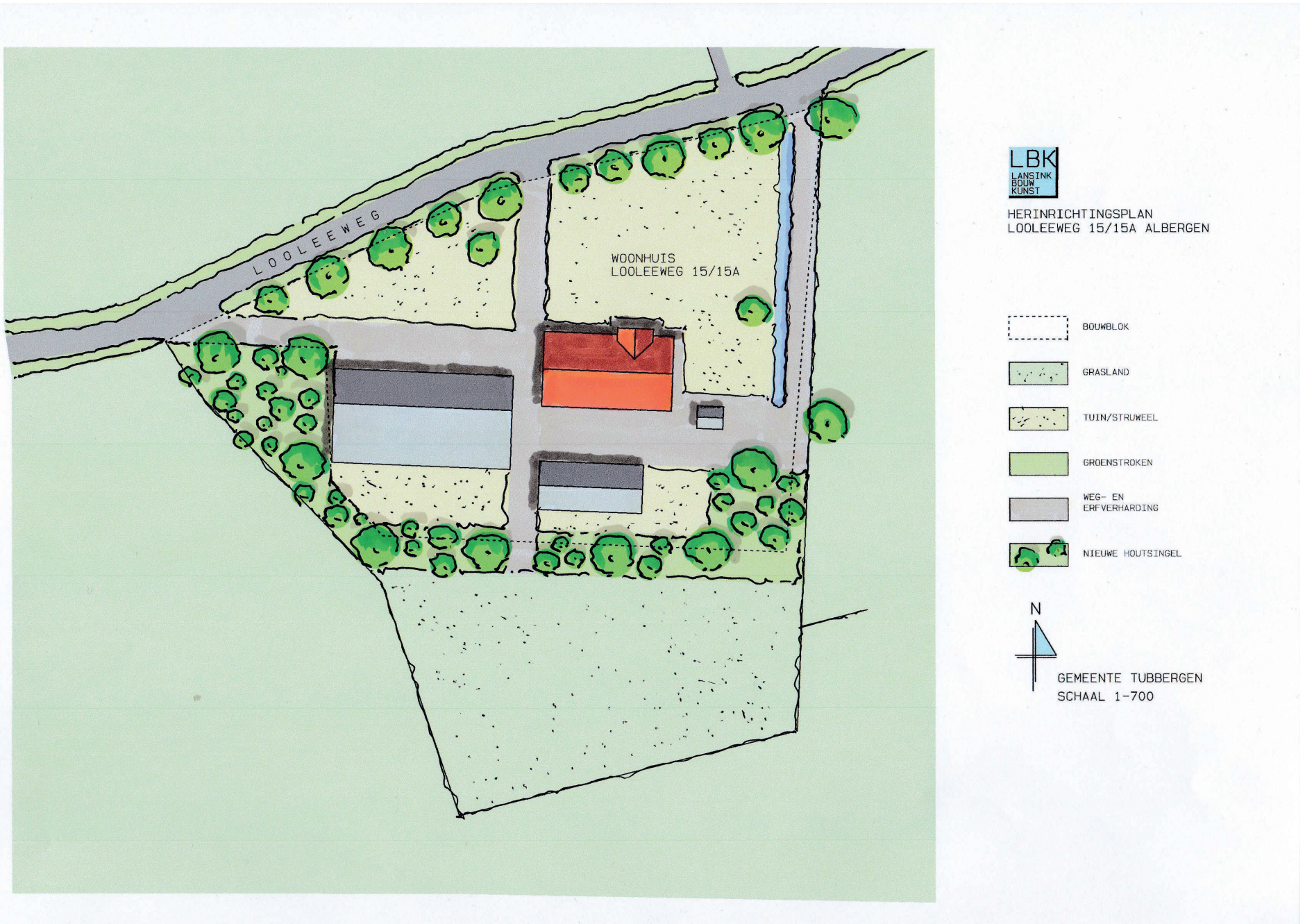
Afbeelding 39. Ligboxenstal 676 m²



Afbeelding 40. Mestsilo 190 m²



Afbeelding 41. Betonverharding 538 m²



Afbeelding 42. Inrichtingsschets

Assortiment en percentages;

In de te ontwikkelen struweelrand wordt 70% van de oppervlakte hoofdzakelijk met struikvormers (94%) en boomvormers (6%) aangeplant. De gemiddelde plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Er wordt op de rand tussen hoog en laag gebied aangeplant in wildverband, waarbij optimale menging met andere soorten plaatsvindt. Er wordt autochtoon inheems plantmateriaal gebruikt. In de lijst hieronder is het te gebruiken plantmateriaal opgenomen. De overige (30%) wordt niet ingeplant en wordt met extensief beheer ruimte gecreëerd voor natuurlijke spontane ontwikkeling van kruidachtige ruigte en braamstruiken. Hiermee wordt de dynamiek en biodiversiteit verhoogd en organische overgangen gecreëerd.



Afbeelding 43. Referentiebeeld struweelhaag

Sortimentslijst

Corylus avellana	Hazelaar	5%
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	10%
Crataegus leavigata	Tweestijlige meidoorn	10%
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	5%
Frangula alnus	Vuilboom (Sporkehout)	3%
Ilex aquifolium	Hulst	5%
Malus sylvestris	Wilde appel	2%
Prunus avium	Zoete kers	2%
Prunus spinosa	Sleedoorn	2% (groepsgewijs)
Quercus petraea	Wintereik	2%
Sambucus nigra	Gewone vlier	10%
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes	5%
Tilia platyphyllos	Zomerlinde,	2%
Viburnum opulus	Gelderseroos	10%
Rosa canina	Hondsroos	10%
Rosa Tormentosa	Viltroos	5%
Rosa rubiginosa	Egelantier	10%
Rhamnus cathartica	Wegedoorn	2%

7

DE BALANS

Met de sloop van ruim 2.700 m^2 landschapsontsierende opstallen en de voormalige bedrijfsgebouwen samen met de beide slooplocaties in gemeente Tubbergen, wordt er een forse kwaliteitswinst behaald. Om deze winst inzichtelijk te maken, worden in deze paragraaf de plus- en minpunten van de ontwikkeling puntsgewijs inzichtelijk gemaakt. Uit deze paragraaf blijkt dat de behaalde kwaliteitswinst, aanmerkelijk groot is.

Investering in kwaliteit

- Sloop van 1.487 m² bebouwing en verwijderen van 893 m² verharding op het erf van de fam. Lansink
- Overname van sloopmeters á 495 m² op het erf van de fam. Kromkamp
- Overname van sloopmeters van 725 m² en verwijderen van 538 m² verharding op het erf van de fam. Stevelink.
- Sanering van asbest op drie locaties.
- Behoud van karakteristieke objecten door toekennen nieuwe functie.
- Herstel en verbetering landschappelijke kwaliteiten.
- Toename van biodiversiteit door te investeren in de kernkwaliteiten van het landschap.
- Verbetering van het erfaanzicht en aansluiting maken op de omliggende landgoederen.
- Verbeteren landschappelijke inpassing slooplocaties.
- Kosten voor de bestemmingsplanwijziging, onderzoeken en advisering.

Gevraagde ontwikkelingsruimte

- Realisatie van twee nieuwe rood voor rood woningen met een volume van 1.000 m^3.
- Renovatie karakteristieke boerderijwoning.
- Renovatie en toekennen woonfunctie aan karakteristieke schuur.

Slotconclusie

In de nieuwe situatie wordt het erfensemble aan de Enschedesestraat versterkt en wordt er fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van meerdere locaties. Om de investering in ruimtelijke kwaliteit te financieren worden twee nieuwe rood voor rood kavels uitgegeven.

Colofon

Het ontwikkelplan Enschedesestraat 406 is een uitgave van Eelerwoude.

Project: 9577

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2022, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief