

INRICHTINGSPLAN MULDERSWEG 1

Saasveld, gemeente Dinkelland



September 2013

INRICHTINGSPLAN MULDESWEG 1

Saasveld, gemeente Dinkelland

September 2013

Colofon

Opdrachtgever:

Dhr. B. Munster

Muldersweg 1

7597 LK Saasveld.

uitgevoerd door:

CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement

Deventer



Inleiding

Voor u ligt het inrichtingsplan voor erf en bebouwing aan de Muldersweg 1 te Saasveld, gemeente Dinkelland. Deze inrichtingsschets is opgesteld als onderdeel van een wijzigingsplan. De nieuwe bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch draagt zorg voor de planologische regeling van het gewenste gebruik. Het inrichtingsplan draagt zorg voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende inrichtingsplan bestaat uit een analyse van vigerend beleid, een ruimtelijke verkenning van de bestaande situatie, de kansen en ambities voor de plek en het uiteindelijke inrichtingsplan.

Dit inrichtingsplan Muldersweg 1 te Saasveld is opgesteld door CZT Ruimtelijk Advies & Proces-management uit Deventer in opdracht van de heer B. Munster, eigenaar en bewoner van het betreffende perceel.

Situatie

De locatie Muldersweg 1 te Saasveld betreft een locatie in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het is een erf met voormalige boerderij met diverse schuren nabij de Bornsestraat. De boerderij is niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik maar wordt nog wel bewoond door de (familie van) de voormalige ondernemer. Naast een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf is er ook nog sprake van hobbymatige voortzetting van het voormalige gebruik o.a. paardenhouderij en moestuin. De omliggende weilanden zijn grotendeels verpacht.

Het is een erf wat reeds lange tijd bewoont wordt en wat zijn huidige vorm (bebouwing en inrichting) in de tweede helft van de twintigste eeuw heeft gekregen. In de ruilverkaveling vanaf 1985 zijn er veel landschapselementen rondom de boerderij verdwenen ten gunste van een hogere productiviteit.

Opvallend is de ligging aan de Muldersweg én Bornsestraat, waartussen een met eiken beplant driehoekig kavel. Ter plaatse is hierdoor een opvallende richtingswijziging met karakteristieke doorzichten richting het erf en achterliggend landschap aanwezig.



Muldersweg 1, rond 1950



Muldersweg 1, nu

Vigerend beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid, zowel functioneel als kwalitatief, samengebracht in de Omgevingsvisie Overijssel. Deze visie bestaat uit een toekomstbeeld en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de leefomgeving van de provincie Overijssel.

De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en nieuwe ontwikkelingen worden ingepast in de gebiedseigen karakteristieken.

Het landschap van Overijssel is geïnterpreteerd en beschreven middels gebiedskenmerken.

Deze gebiedskenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De lust en leisure laag

De locatie Muldersweg 1 te Saasveld ligt in het 'Jonge Heide en Broekontginningslandschap' (landschappelijke laag) met als natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'. De overige lagen zijn hier niet van toepassing.

Natuurlijke Laag

De locatie Muldersweg 1 te Saasveld ligt op de rand van de "Dekzandvlakte en ruggen" nabij het natte beekdal van de Spikkersbeek. Helaas is het typerende reliëf van dit gebied vervlakt. Wel zijn droge en natte delen duidelijk herkenbaar, met name richting de Spikkersbeek. De ambities zijn gericht op het herkenbaar maken van hoogteverschillen, bijvoorbeeld door het accentueren van de richtingen van het landschap door het plaatsen van 'natuurlijke' landschapselementen.



Agrarisch Cultuurlandschap

De locatie ligt in het landschap van 'Jonge Heide en broekontginnings', op de overgang naar het Maten en Flierenlandschap rondom de Spikkersbeek. Er is sprake van een kleinschalige, driehoekig ontginningsstructuur. Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw is er sprake van een intensieve ruilverkaveling waardoor veel van de oorspronkelijke structuur is verdwenen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en versterking van de nog bestaande structuren en bebouwingslinten.



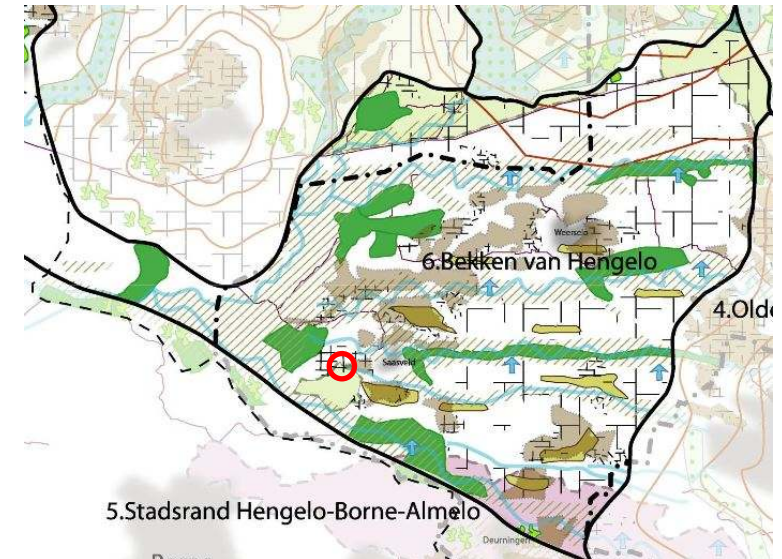
Landschap Noordoost Twente

De locatie Muldersweg 1 te Saasveld ligt binnen het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Dit landschap kenmerkt zich door opgaande landschapselementen zoals houtwallen, singels en solitaire bomen. Andere typerende elementen zijn de Twentse boerenerven, de essen, de beken, de maten (hooilandjes) en de nog aanwezige karakteristieke zandwegen.

Het is een landschap met internationaal zeldzame, unieke en nationaal kenmerkende eigenschappen. Om de unieke kwaliteit van dit landschap te behouden is het noodzakelijk de aanwezige landschapselementen in beeld en kaart te brengen en waar mogelijk te behouden, versterken of zelfs opnieuw aan te leggen.

Aan de overzijde van de Bornsestraat begint het *Landherinrichtingsproject Saasveld-Gammelke*. Doel hiervan is behoud en herstel van de landschapswaarden, zoals de ensembles van grote open essen en kampen, de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen en kampen.

Landschapsontwikkelingsplan LOP Dinkelland
Karakteristiek voor een groot deel van het Twentse landschap zijn de kleinschaligheid, de cultuurhistorische waarden, de grote variatie en verwevenheid van het landschap. Er is een grote landschappelijke diversiteit (gradiënten/overgangen) op korte afstand, die telkens opnieuw tot andere landschapstypen, ruimtelijke structuren en beelden leidt. Deze kwaliteiten zorgen voor een visueel, ecologisch en recreatief aantrekkelijk landschap, een gevarieerd landschap dat bovendien zeer aantrekkelijk is om in te wonen en te werken.



Duurzame handhaving en waar mogelijk versterking van deze landschappelijke kwaliteiten is belangrijk.

Hoofddoel van het landschapsontwikkelingsplan is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- een gezamenlijke aanpak;
- stellen van landschappelijke randvoorwaarden ten aanzien van ontwikkelingen.

Ontwikkelingen moeten passen binnen de kaders van het bestemmingsplan buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans zijn met de reeds bestaande agrarische functies in het gebied en geen beperking vormen voor deze agrarische functies.

Een karakteristiek Twents erf



De Locatie Muldersweg 1 te Saasveld is een kenmerkend Twents erf, met bebouwing in een losse strooiing, wel orthogonaal geordend. De woning is een karakteristieke Twentse boerderij, met houten topgevel, knik in het pannendak en witte windveren. De op het erf liggende schuren zijn deels open kapschuren en deels gesloten.

Eveneens karakteristiek is de opdeling van de buitenruimte met een bescheiden siertuin en nutstuin, voorzien van enkele solitaire bomen. De inrichting van de siertuin is eenvoudig en organisch tot stand gekomen. Mooie planten van elders worden als stek hier geplant, bomen beginnen als in de grond gestoken tak en datgene wat het goed doet vindt zijn plaats en blijft.

Naast de siertuin aan de voorzijde liggen de meer bedrijfsmatige functies als buiten-opslag en werkplek buiten aan de achterzijde van het erf, gekoppeld aan de schuren en doorgang naar het achterliggende land.

De verweving van het erf met het omliggende landschap is ook eigen aan dit type boerenerf. In de huidige situatie is er sprake van een rafelig, deels onderbroken 'silhouet' van het totale erf, de ligging in het landschap vraagt om een duidelijker begrenzing van het erf.

Opvallend en karakteristiek element is de eikengaard van de boerderij tussen de Muldersweg en de Bornsestraat, deze eikengaard werd vroeger aangeplant als een bouwvoorziening voor de toekomst, de eiken leveren de gebinten voor de nieuwe gebouwen op het erf. Ook de oude toegang tot het perceel, middels een land- of wringhek is typerend voor een Twents boerenerf.



losse bebouwing op het erf, voorzijde met siertuin



Bestaande situatie



Ambitie

De ambitie voor de toekomstige inrichting is het vinden van een middenweg tussen de eisen betreffende het gebruik en een landschappelijke inrichting. Het dilemma zit in het bedrijfsmatige gebruik, deels voortgezet agrarisch, deels bedrijfsmatig ten behoeve van kleinschalige metaalbewerking versus de landschappelijke inrichting. Er is geen sprake van een geromantiseerde woonboerderij maar van een functionerend woonwerkcomplex.

De wensen en eisen leiden tot een zorgvuldige aandacht voor de representatie naar de Bornsestraat/Muldersweg, een afgerond samenhangend silhouet in het landschap en een verweving van landschapselementen. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- Sterke verwevenheid van landschap en erf door houtwallen, singels en solitairen op en rondom het erf;
- Besloten karakter van erf t.o.v. het omliggende agrarische landschap;
- Losse gebouwen in samenhang door groene inrichting en verharding;
- Samenhangend, afgerond erf-silhouet;
- Nieuwe (niet-traditionele of niet-agrarische) functies krijgen herkenbaar en representatief karakter.



samenhang landschap en erf

*herkenbaarheid erf
(bijv. omheining eikengaard)*



Hoofdpijnen inrichtingsplan

Middels een beperkt aantal ingrepen in de groene elementen op en rond het erf wordt gekomen tot een meer afgerond samenhangend erf.

Het betreft de volgende elementen:

- Boomsingel noordoostzijde voortzetten (ruwe berk - *Betula pendula*) in aanvulling van bestaande rij (bijlage, schema 1);
- Boomsingel achter paardenstal, in voortzetting van bestaande singel bestaande uit essen, aan de achterzijde voorzien van een struiklaag bestaande uit meidoorn, braam en lijsterbes, waardoor een brede natuurlijke afscheiding ontstaat (bijlage: Schema 2);
- De moestuin is een tijdelijk gebruik, zal op termijn vervallen.
- Eikengaard tussen Muldersweg en Bornsestraat opschonen, drietal eiken verwijderen, reden één afgestorven en twee die worden verdrongen door anderen;
- Voorzijde langs Muldersweg, onderhoud plegen, eindbeeld is een afsluitende (privacy) inplant. Wordt gemaaide grasstrook, eikenbomen en een dichte struiklaag. Aanwezige exoten (rhododendron, laurier en forsythia worden geleidelijk vervangen door inheemse soorten als Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*), hazelaar (*Corylus avellana*), etc.;
- De doorkijk nabij het oude hek opschonen-opruimen en strak gazon van maken (mooi doorkijkje zonder de privacy aan te tasten) ;
- Bij de ingang een nieuw eikenhouten land- of wringhek (open);
- aanleg beukenhaag (*Carpinus Betulus*, dubbele rij) langs inrit aan de zijde van de siertuin (bijlage: Schema 3).



opschonen doorkijk met wringhek



*boomsingels en hagen
brengen samenhang*





Bijlage plantinstructies

1) Berkensingel

Windsingel van dichte berkeninplant
aan de Noordoostzijde van het erf.

Ruwe berk (*Betula Pendula*)

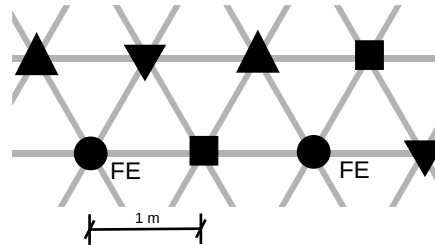
Aanplanten op rij,
plantafstand 1 à 1,5 m.

Plantmaat 80 / 100

aantal: 25 (rijlengte 30 m.)

2) Essengroep

Inplant van Essen en struiklaag
aan noordzijde van erf.



Plantschema Essengroep

Es (*Fraxinus Excelsior*)

Plantafstand 2 m

plantmaat 80 / 100

aantal 16 (rijlengte 30 m)

Aanvullen met struikvormers

Gewone Braam (*Rubus fruticosus*)

Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*)

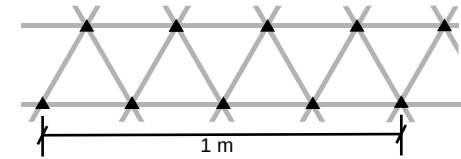
Meidoorn (*Crataegus monogyna*)

Plantafstanden 1 m

plantmaat 60 / 100

aantal 18 (per soort)

3) Beukenhaag



plantschema beukenhaag
(*Carpinus Betulus*, dubbele rij)

Locatie: Langs siertuin

aantal: 15 m x 8 st/m

hoogte: 60 a 80 cm

