

## Ervenconsulentadvies 2444 ODZ: Postweg 1, gemeente Oldenzaal

Datum : juli/augustus 2018

Kader : Rood voor rood

### Situatie en opgave

Op de locatie bevond zich jarenlang een tuincentrum. Het kassencomplex heeft zich in de loop van de jaren uitgebreid, maar wordt nu niet meer als zodanig geëxploiteerd. De kassen worden nog gebruikt voor het kweken en de verkoop van eenjarige planten. De woning aan de voorkant bij de weg wordt nog bewoond. De familie wil op termijn alle bedrijfsactiviteiten beëindigen en wenst alle kassen te slopen. In het kader van rood voor rood wenst men drie compensatiewoningen te bouwen.

Vanuit de gemeente is aangegeven "dat er qua oppervlakenorm bij sloop van ca 1,3 ha aan kassen recht zou kunnen zijn op drie compensatiewoningen. Uit een nader uit te voeren landschapsplan/onderzoek zou moeten blijken of er op de kavel en zo ja hoeveel woningen op de kavel landschappelijk kunnen worden ingepast." De gemeente wil weten "of er met in achtname van de landschappelijke kwaliteiten 1, 2 of 3 woningen worden ingepast en hoe ziet het er dan uit."

Het terrein ligt op de stuwwal van Oldenzaal, in een zeer reliëfrijk gebied. De weilanden en akkers zijn omgeven door bossen en bosjes in een kleinschalig landschap (oude hoevenlandschap), tussen de zuidrand van de stad, en de snelweg (A1). Het bosgebied Het Venterink aan de noordkant maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.



de cascokaart Noordoost Twente

## Gemeente Oldenzaal



In Het Venterink ligt een wandelpadenstructuur. De gemeente oppert dat een aansluiting hierop mogelijk kan zijn.

Een erfbezoek heeft op 19 juni 2018 plaatsgevonden in het gezelschap van de familie en de ervenconsulent.

### Advies

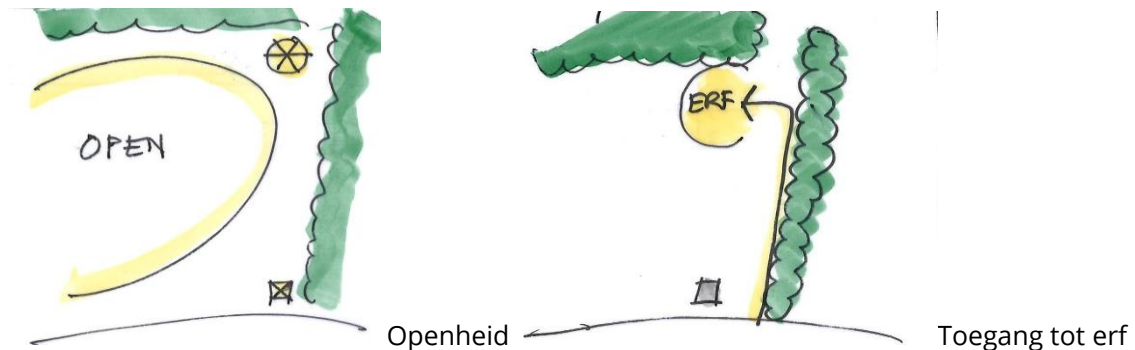
In dit bijzondere landschap betekent verwijdering van het gehele kassencomplex een grote ruimtelijke verbetering. Compensatie door woningbouw op de slooplocatie is onder voorwaarden mogelijk. Omdat de ruimtelijke kwaliteit van de huidige woning niet groot is, is het niet logisch om op deze plek een woonerf toe te voegen. Daarom is voor dit advies gekeken naar de ruimtelijk best mogelijke invulling.

### Landschap

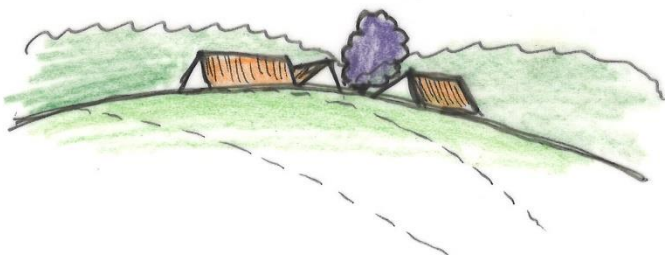
Door sloop van de kassen neemt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied toe omdat de helling weer zichtbaar wordt. De openheid daarvan, met een bosrand als achtergrond, moet gekoesterd worden. Nieuwe bebouwing moet dus zodanig geplaatst worden dat die openheid intact blijft. De noordkant van het terrein komt hiervoor het beste in aanmerking.



Op de schets is goed te zien hoe het reliëf invloed heeft op het landschap en de beleving daarvan. Vanaf de Postweg, net na de afslag van de Lossersestraat, is na sloop van de kassen heel mooi zicht op de open helling.



Dit kan het beeld worden:

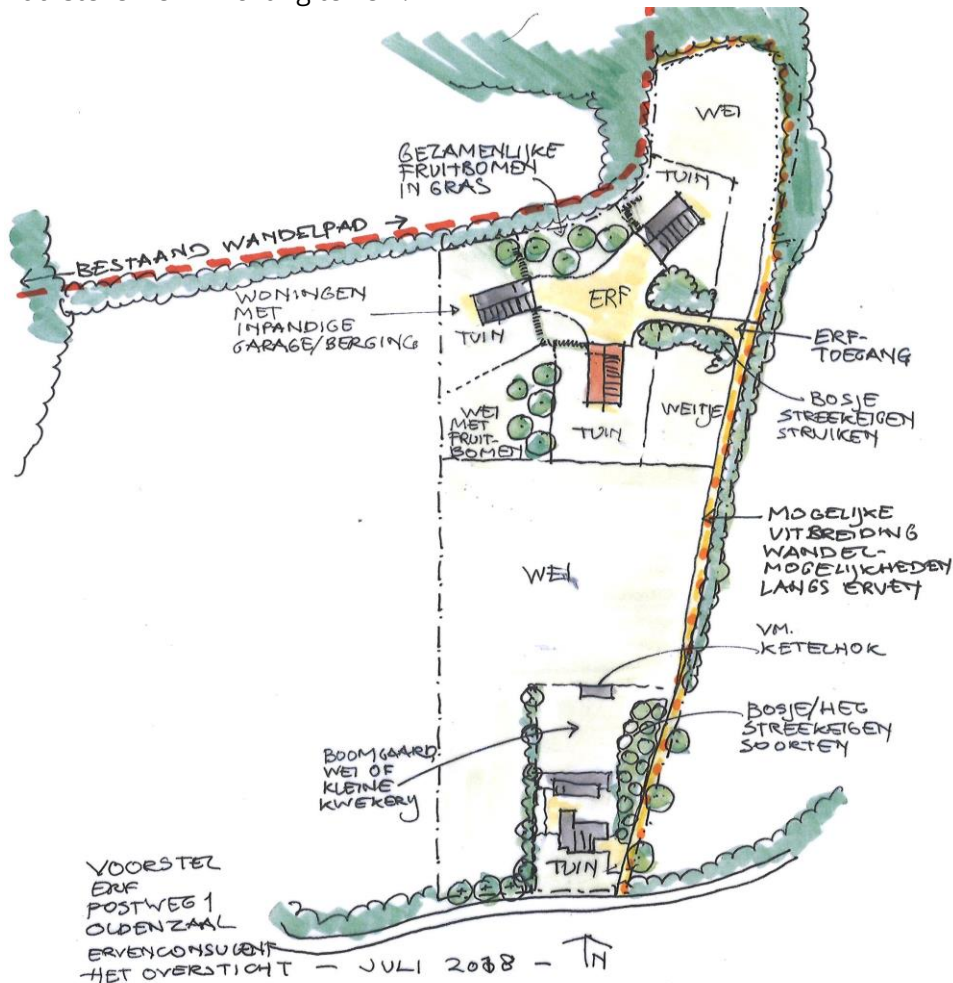


### Terrein en erven

Het advies is het bestaande erf te houden zoals het is, met de toevoeging van opgaand (streekeigen) groen aan west- en oostzijde van de tuin. Door behoud en integratie van het voormalige ketelhok, nu bijvoorbeeld als berging achter boomgaard of moestuin, is er nog een verwijzing naar het tuincentrum. Het erf wordt omgeven door een weide.

Aan de achterzijde van het terrein ontstaat een nieuw erf. De toegang loopt langs de bestaande singel. Drie woningen (met bijgebouw onder 1 kap) zijn hier mogelijk in een losse opzet rond een centraal erf. De 'openbare' kant van de gebouwen ligt aan het erf, met een overkapping voor auto en opslagruimte en de voordeur. Gevels lopen dus tot aan de erfverharding. In de gezamenlijke ruimte ligt een boomgaard. Men komt het erf op door een bosje van streekeigen struiken. Bij iedere woning is behalve ruimte voor een tuin ook een weide.

Voorstel erf en inrichting terrein:



### Beplanting:

Aanplant van streekeigen beplanting is zowel bij het erf aan de straat als bij het nieuwe erf gewenst. Gebruik voor de westelijke begrenzing van de bestaande woning en tuin bomen en struiken zoals lijsterbes en eik, gele en rode kornoelje, sleedoorn en gelderse roos. Ook aan de oostkant kunnen deze worden toegepast, met toevoeging van linde en kastanje, liguster en hulst.

Bij het nieuwe erf begrenzen hagen van veldesdoorn, meidoorn en/of beuk het centrale deel en wordt hoogstamfruit aangeplant. In het bosje dat de erftoegang markeert staan onder andere hazelaar, meidoorn, veldesdoorn en vuilboom.

### Gebouwen:

Omdat de gebouwen met elkaar een erf vormen, moeten ze qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik goed op elkaar worden afgestemd. Grote dakvlakken en een rechthoekige plattegrond hebben de voorkeur. Voor een goede uitwerking van het hier alleen in hoofdlijnen gewenste beeld is het noodzakelijk dat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

Bovendien is het belangrijk dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er geen aan-, uit- en bijbouwen mogelijk zijn, om ongewenste ontwikkelingen in de tuinen te voorkomen.

### Referentiebeelden:



Knooperf in Diepenheim



Woning in Haaksbergen

### Conclusie

Door de sloop van het kassencomplex wordt de helling van de stuwwal hier weer zichtbaar. Een nieuw erf is mogelijk aan de achterzijde van deze helling; hierdoor ontstaat het Twentse beeld van pannendaken net achter de gebogen horizon. De bouw van een nieuw erf met drie woningen is mogelijk mits daar geen losse bijgebouwen of andere vormen van bijbouw aan worden toegevoegd.