



landschapsontwerpers



## RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• *Pastoor Ossestraat 46 - Bornerbroek* •

Tubbergen, 1 november 2023 - Definitief



landschapsonwerpers



Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Afbeelding: Pastoor Ossestraat 46, Bornerbroek (Bron: N+L)

# Principeverzoek

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Locatie: Pastoor Ossestraat 46 - Bornerbroek

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Pastoor Ossestraat 46 Bornerbroek

Opgesteld:

1 november 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

12 december 2023, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers  
Auteur Ing. NH  
Ontwerp Ing. DA

Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880

[info@nl-landschap.nl](mailto:info@nl-landschap.nl)  
[www.nl-landschap.nl](http://www.nl-landschap.nl)



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	<b>05</b>
2. Huidige situatie	<b>06</b>
3. Beleid	<b>08</b>
4. Nieuwe situatie	<b>16</b>

# Aanleiding

Aan de Pastoor Ossestraat 46 in Bornerbroek is sprake van een voormalig agrarisch erf waar inmiddels de agrarische werkzaamheden zijn gestaakt. De schuren zijn momenteel in gebruik als opslag. Het erf is erg oud en is reeds zichtbaar op kaartbeelden van rond 1850. Het erf is aanvankelijk kleinschalig van aard. Een eerste uitbreiding vindt plaats in de jaren '30 van de voorgaande eeuw. Een tweede uitbreiding volgt in de jaren '80 waarbij het erf nagenoeg de vorm aan heeft genomen zoals dat in de huidige situatie het geval is.

Het erf maakt onderdeel uit van Landgoed Huize Almelo. Het is gelegen in een landschap dat afwisselend is door dekzandgebied en beekdal. De kopjes in het landschap werden benut als kampen of eenmansesjes en precies aan zo'n eenmansesjes is het erf gelegen. Het kampenlandschap was te herkennen aan de kleinschalige schaal met vele landschapselementen met diverse hoogteverschillen.

Gelet op het feit dat de oorspronkelijke functie is verdwenen komen de schuren langzaam in verval. De schuren zijn door de materialisatie als landschap ontsierend te kwalificeren. De aanvrager is derhalve voornemens om de schuren te saneren in het kader van de rood voor rood regeling om op die manier een extra woonrecht te verkrijgen. Dit kan onder andere verkregen worden door:

1. Tenminste 850 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing te slopen.
2. De compensatiewoning 750 m<sup>3</sup> is en een bijgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup>.

3. Alle landschap ontsierende bebouwing gesloopt wordt.
4. Er sprake is van een landschappelijke inpassing.
5. Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Aan voorgenoemde punten kan voldaan worden. Zonder ontwikkeling raakt het erf langzaam in verval. Om te voorkomen dat er nadelige gevolgen ontstaan voor de ruimtelijke kwaliteit is het voorstel om de schuren te slopen en op basis van een nieuwe erfopzet een extra woning te bouwen. De huidige (woon)boerderij blijft behouden. De tweede woning wordt gesloopt en herbouwd op een passende wijze in de nieuwe erfopzet.

## **Landschappelijke inpassing**

De gemeente Almelo stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit principeverzoek 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.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de ontwikkeling met een planologische regeling mogelijk te kunnen maken.

# Huidige situatie

Het plangebied is in een dekzandgebied gelegen afgewisseld met beekdalen. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Het plangebied is gelegen in een gebied met meerdere dekzandkopjes. Zie daarvoor de hoogtekartaar op de rechterpagina.

## **Kampenlandschap**

Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig kampenlandschap met diverse dekzandkopjes. Het zijn eenmansesjes met vaak één boerderij. Het erf is al oud en verschijnt ver voor 1900 op kaarten. Het was een uitstekend gebied om te boeren. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten en de nabij gelegen heide kon gebruikt worden in het voormalige potstal systeem. De heide werd in die stallen vermengd met mest en uiteindelijk uitgereden op de essen en kampen ter verbetering van de grond.

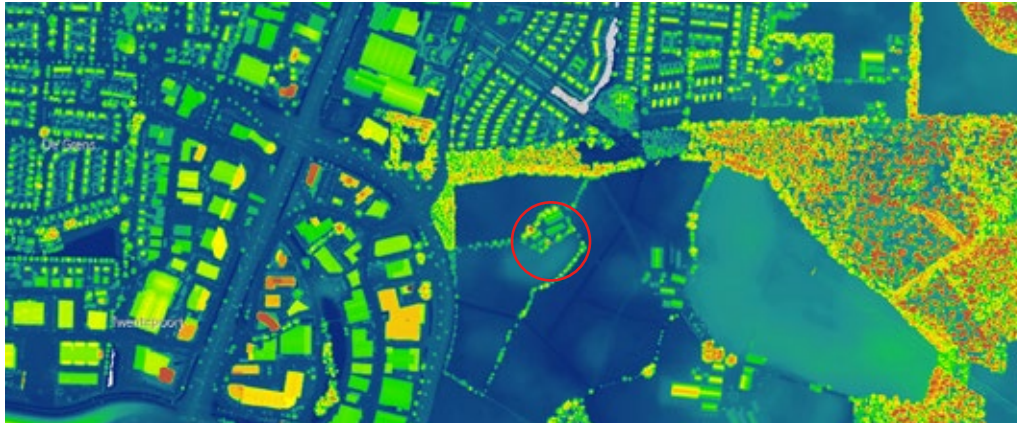
Het gebied kende met name houtsingels in een grillig patroon. Ook de wegen hadden een grillig patroon en liepen van erf naar erf. Veel houtsingels zijn door de jaren heen verdwenen, waarschijnlijk door ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw. Het gebied is grootschaliger geworden, maar nog altijd goed herkenbaar door een aantal landschappelijke dragers. Een deel daarvan ligt langs functionele structuren. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

## **Nieuwe elementen**

Aanknopingspunten in dit gebied zijn de bestaande landschapsstructuren. Er moet vooral ingezet worden op behoud en de versterking van deze structuren.

## **Huidige erfindeling**

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet met een klassieke (logische) indeling waarbij de woonboerderij (het hoofdgebouw) aan de voorzijde van het erf is gelegen. De schuren zijn rondom de achterzijde gelegen. Het erf heeft de oorspronkelijke kleine korrelgrootte behouden.



Hoogtekaart planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten zuiden van Almelo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

# Beleid

## 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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.

### 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.

### 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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

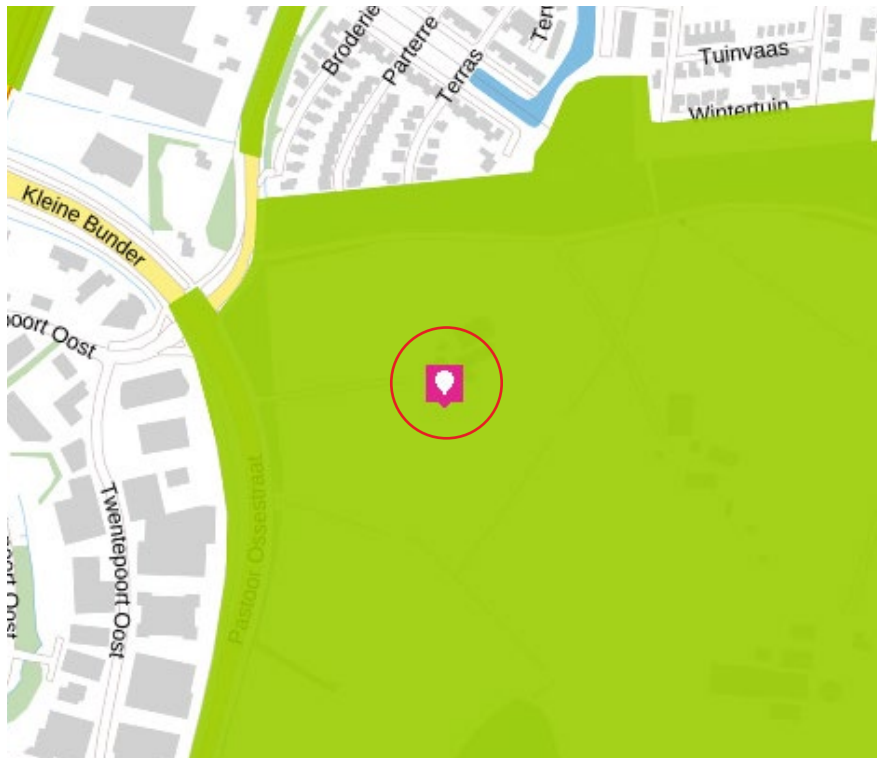
### Ontwikkelingsperspectieven:

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. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, 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. Het gebied ligt direct tegen het perspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Een perspectief dat openstaat voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen.

### 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).





Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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.

#### 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 dekzandgebied afgewisseld met beekdalén. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

#### Laag van cultuurlandschap

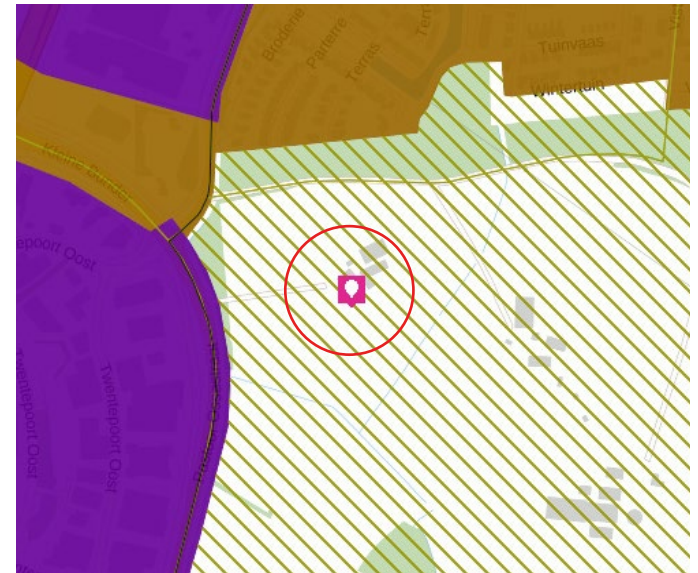
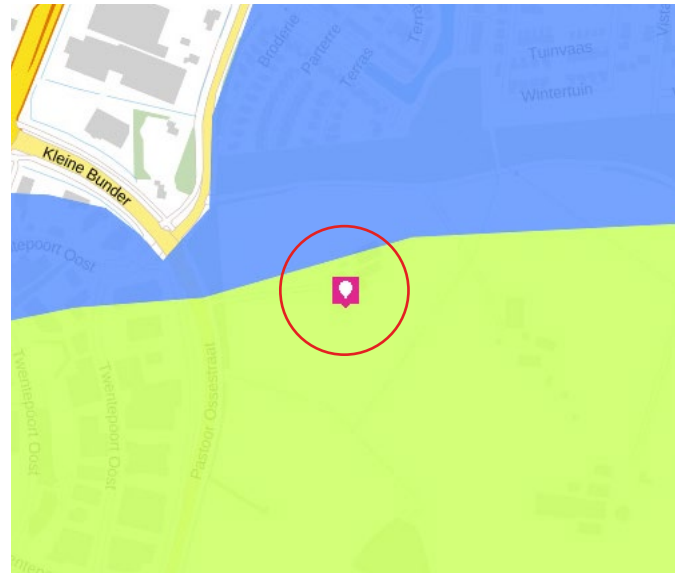
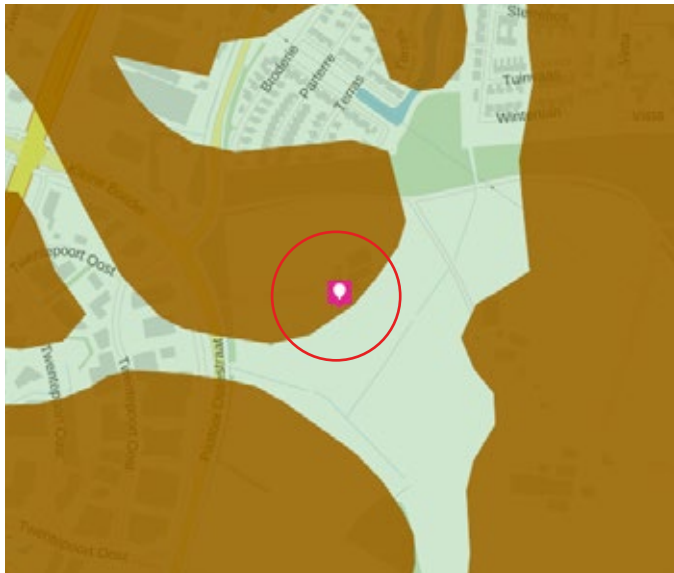
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmansesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd zoals dit het geval is rondom het plangebied. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.

#### Laag van de beleving en de stedelijke laag

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Met paars is op het kaartbeeld het bedrijventerrein weergegeven, met bruin woonwijken van 1955 tot nu. 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. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (o.a. kerktorens) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : “dekszandvalkte en -ruggen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als “Oude hoevenlandschap.” Rechts: laag van de beleving en de stedelijke laag. Het plangebied is omschreven als: “stads- en dorpsranden” en “woonwijken van 1955-nu” en “bedrijventerreinen”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.

Als ambitie geldt het verbinden van ontwikkeling woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. Als doelen worden omschreven:

- Behoud, herstel en aanleg van landschappelijke routes tussen dorp en land;
- Slecht barrières tussen stad en land. Versterk identiteit dorp en landschap;
- Biedt ruimte voor ontwikkeling als deze voortbouwen aan de versterking stad/land relatie;
- Maak mooie uitnodigende entrees van dorpen;
- Geen rondwegen aanleggen die stad en land scheiden.

De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

### **3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Almelo**

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Wonen' (zie verbeelding rechterpagina). Het realiseren van een extra (reguliere) woning binnen de bestemming 'Wonen' is niet toegestaan.

In het bestemmingsplan buitengebied Almelo (vastgesteld 26-09-2012) van de gemeente Almelo is onder 18.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een extra woning bij sloop van bedrijfsbebouwing. Vanzelfsprekend moet dan voldaan worden aan enkele voorwaarden.

- Er wordt tenminste 850 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt met een bouwvergunning van voor 1 januari 2004.
- De compensatiewoning heeft een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- De bebouwing staat op een kavel van maximaal 1000 m<sup>2</sup>.
- Alle bebouwing dient gesloopt te worden met uitzondering van gebouwen (tot maximaal 300 m<sup>2</sup>) die hergebruikt worden in het kader van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
- Er sprake is van een landschappelijke inpassing.
- Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- De uitvoerbaarheid is gewaarborgd en andere gebruikers niet worden geschaad.

Op het erf worden nagenoeg alle gebouwen gesloopt in ruil voor één extra woning. De bestaande (woon)boerderij blijft behouden (1 op verbeelding rechterpagina). De tweede woning (naast de woonboerderij, 2 op verbeelding) staat niet als zodanig aangegeven in het bestemmingsplan, maar is vergund in 1968 (blijkt uit het bouwdoos van de gemeente Almelo). Deze woning wordt gesaneerd en maakt plaats voor een nieuwe woning die past binnen de nieuwe erfopzet. De loopstal (4 op tekening en circa 695 m<sup>2</sup> groot) en de open stal (3 op tekening en circa 395 m<sup>2</sup> groot) worden gesloopt. Totaal wordt er



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

dan 1.090 m<sup>2</sup> gesloopt. Er blijft daarbij 240 m<sup>2</sup> over. In het bestemmingsplan is opgenomen dat vervangende nieuwbouw voor bijgebouwen plaats mag vinden met een maximum van 250 m<sup>2</sup> per erf. Het voorstel is daarom om de overtollige sloopmeters te verspreiden onder de nieuwe erven om daarmee ruimere bouwmogelijkheden te hebben voor bijgebouwen.

Totaal wordt er tenminste 1.090 m<sup>2</sup> gesloopt wat ruim voldoende is om te kunnen voldoen aan de gestelde voorwaarden.



Uitsnede bestemmingsplan met omliggende bestemmingen. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

# Nieuwe situatie

In de bestaande situatie is sprake van een woonboerderij met daarnaast een 2e bedrijfswoning en enkele opstallen. Omdat de agrarische activiteiten zijn gestaakt is het voornemen ontstaan om het erf te herontwikkelen. In de nieuwe situatie blijft de (woon) boerderij behouden (A op tekening op de rechterpagina). Zowel de materialisatie als de positie van het gebouw zijn karakteristiek. De tweede bedrijfswoning en de landschap ontsierende schuren (B op tekening) worden gesloopt.

In de huidige situatie kan het erf zowel vanuit de west- als oostzijde benaderd worden. Historisch gezien lijkt de toerit aan de oostzijde de oorspronkelijke te zijn, maar is de westelijke toerit ook al op kaarten van rond 1900 zichtbaar. Om die reden blijven beide toeritten bestaan. In de huidige situatie rijdt men vanuit de westkant direct aan de noordzijde van de boerderij het erf op. Het valt te betwisten of dit altijd al het geval is geweest. Er ligt een kans om de contour van de aanwezige kamp te versterken en dus om meer zuid om de boerderij te rijden. Dit kan worden versterkt met de aanplant van een haag (J op tekening). Vanuit weerszijden is het erf dus te benaderen waarbij de bezoeker uitkomt op het centrale gedeelte van het erf (E op tekening).

De bestaande (woon)boerderij krijgt als bijgebouw een vrijstaand bouwwerk (D op tekening). Een extra gebouw op die plek versterkt het kleinschalige karakter van een erf met een typische verstrooide opzet met gebouwen van een verschillende omvang en verschillende typologie. Er worden twee nieuwe woningen gebouwd (C op tekening). De ene woning kan worden gebouwd vanwege het slopen van de 2e bedrijfswoning, de andere woning kan gebouwd worden door deelname aan de rood voor rood regeling. Om het erf niet te druk te maken worden bijgebouwen in de hoofdvolumes

opgenomen. Dat betekent dat het hoofdgebouw én bijgebouw onder één dak worden gebouwd. Daarmee ontstaan er per woning niet meerdere losse gebouwen, maar ontstaat er per woning slechts één volume. Een extra voordeel is de mogelijkheid om daarmee grotere volumes te verkrijgen. Dat is in een kleinschalige erfsituatie passend om te voorkomen dat er tal van gebouwen ontstaan met ongeveer dezelfde omvang.

Tot slot worden er vooral houtopstanden behouden (I op tekening), maar ook wat houtopstanden geveld (G op tekening) en worden er ook houtopstanden aangeplant (H, I en M op tekening). Telkens met het uitgangspunt om de landschappelijke situatie te versterken. Het is gewenst om (nog) beter aan te sluiten bij de herkenning van het kampenlandschap. Zowel het erf als de aansluiting op haar omgeving.

Maatregelen:

- Saneren 2e woning en andere landschap ontsierende bebouwing;
- Verbeteren infrastructuur (grillige vorm, passend bij landschapstype);
- Verbeteren erfstructuur (mer passend bij landschapstype);
- Aanplant diverse bomen;
- Aanplant haag;
- Behoud van houtopstanden waar mogelijk.

Met voorgenoemd plan wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Almelo en de provincie Overijssel.





Referentie kapschuurwoning (bron: google.nl)

Referentie schuurwoning (bron: google.nl)

Bestaande boerderij (eigen werk)

Fragment uit 1920 (topotijdreis.nl)

- A: Bestaande boerderij, geen mogelijkheid voor zonnepanelen op het dak.
- B: Te slopen opstallen t.b.v. Rood voor rood regeling. Totale oppervlakte bedraagt 1090 m2.
- C: Nieuw te realiseren schuurwoningen met inpandig bijgebouw. Mogelijkheid voor zonnepanelen gesitueerd op het dak.
- D: Nieuw te realiseren bijgebouwen met de mogelijkheid voor zonnepanelen op het dak.
- E: Erfverharding.
- F: Tuin/Gazon.
- G: Te vellen bomen t.b.v. schuurwoningen.
- H: Nieuw te planten houtopstanden en onderbeplanting. bomen. Soort: Zomereik. Aanplanten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 14 stuks en elk voorzien van twee boompalen. Om soorten te variëren wordt aangedragen om niet alleen maar eiken aan te planten maar ook lindes en beuken.  
Verdeling:  
Eik: 6 stuks.  
Linden: 4 stuks.  
Beuk: 4 stuks.  
Houtopstand voorzien van onderbeplanting. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Maat 80-100 (hoogte in centimeters). Soorten: Hazelaar, lijsterbes, meidoorn, vogelkers en vuilboom. Totaal 435 stuks op een oppervlakte van 980 m2.
- I: Bestaande houtopstanden.
- J: Haag aan de rand van de kamp. Haagsoort: meidoorn en aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aanplant in dubbele rij c.a. 9 stuks per m1. Totaal 500 stuks op een lengte van 55 meter.
- K: Gras/weiland.
- L: Bestaand bouwvlak.
- M: Nieuw te planten boom. Aanplanten in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van 2 boompalen. Soortkeuze: Koningslinde of kastanje.
- N: Te slopen bebouwing.

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

