

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Voortsweg 3 - Saasveld

Tubbergen, 25 juni 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood

Locatie: Voortsweg 3 - Saasveld

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Voortsweg 3 - Saasveld (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Voortsweg 3 - Saasveld

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Voortsweg 3 - Saasveld

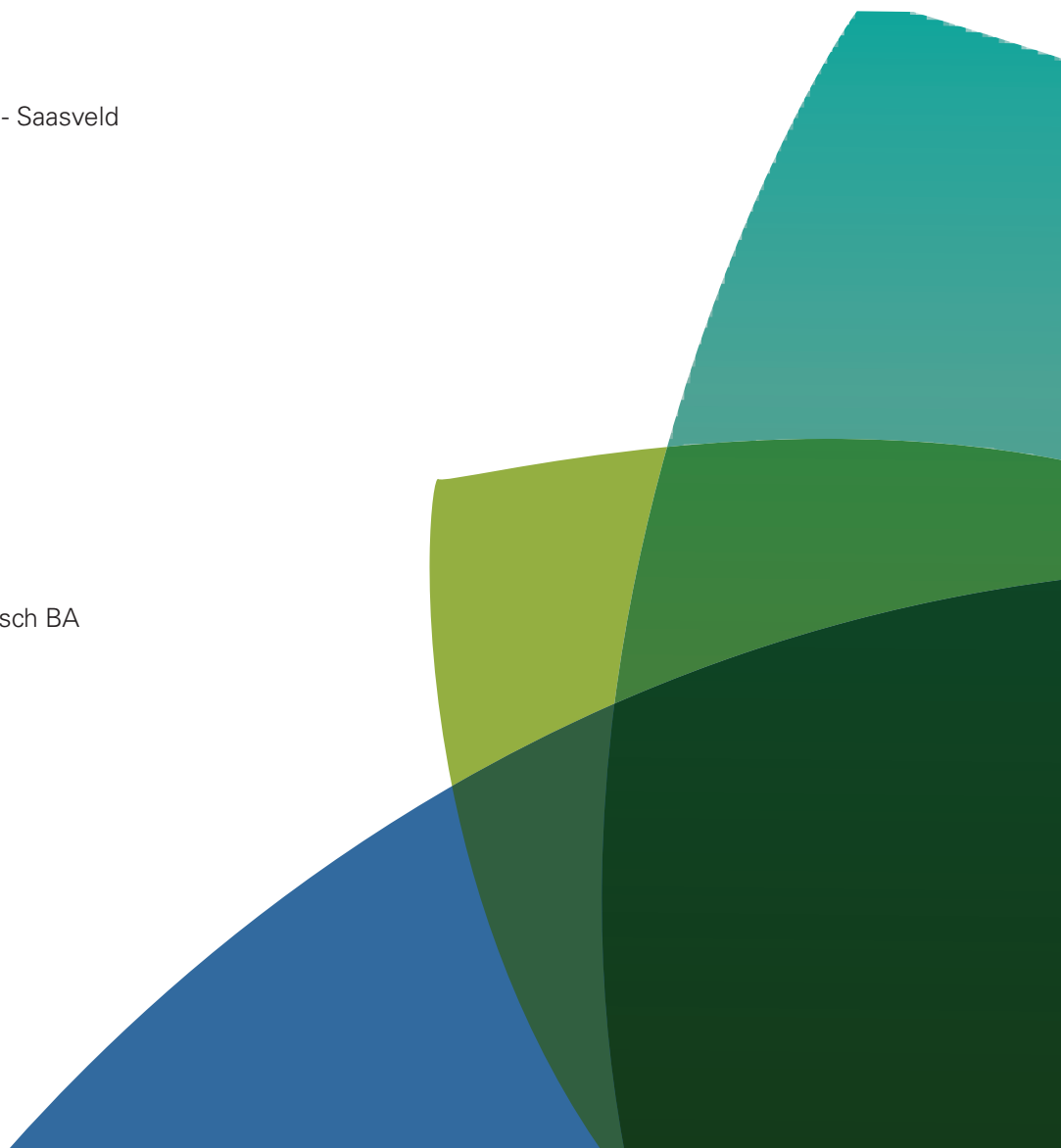
Opgesteld: 29 december 2018, Tubbergen

Gewijzigd: 25 juni 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: Fam. Munsterhuis
Voortsweg 3
7597 KC Saasveld

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Ad Fontem juridisch BA
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Plan	20





1. Aanleiding

De familie Munsterhuis woont aan de Voortsweg 3 te Saasveld. Er is sprake van een varkensbedrijf met een beperkte omvang. Onder meer door de nieuwe wet- en regelgeving ziet men geen mogelijkheden meer op een gezonde en rendabele onderneming te houden en voort te zetten. Uiterlijk in 2020 moeten dergelijke bedrijven voorzien zijn van goedgekeurde luchtwasser technieken. Daarnaast moet uiterlijk 2024 het zichtbare asbest van de daken verwijderd zijn. Toekomstige investeringen die niet in verhouding staan en onmogelijk zijn bij bedrijven van dergelijke omvang. De familie heeft daarom het plan opgevat om de agrarisch activiteiten definitief te staken. Door middel van de rood voor rood regeling is men voornemens de stallen te slopen in ruil voor een nieuwe woning.

Nagenoeg alle (op)stallen worden gesloopt en de bestemming wordt omgezet van agrarisch bedrijf naar wonen. Het erf wordt nadien opnieuw landschappelijk ingepast waarbij gelet gaat worden op de gebiedskenmerken en de bestaande waarden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de overgang van het essen- en kampenlandschap naar de jonge heideontginning. Het landschap kent minimale hoogteverschillen die als uitlopers omschreven kunnen worden vanuit de hogere dekzandrug in het landschap (de es). Het erf ligt aan het uiteinde van een uitloper. Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Ten oosten van het plangebied is er sprake geweest van meer hoogteverschillen, maar rondom het plangebied is er een egalier gebied met minimale hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn nog eens minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw.

Kampen- en essenlandschap

Gelet op de ligging en de ouderdom van het erf moet gesteld worden dat het nog net tot het kampenlandschap ligt. Het essen- en kampenlandschap is één van de oudste landschappen. Door de hogere ligging kon men er uitstekend graan verbouwen. Daarnaast was er sprake van een gunstige ligging tegen de heidevelden aan. Deze landschappen waren functioneel met elkaar verbonden door de potstalsystemen. Toen de technieken waren uitgevonden om ook heidevelden in gebruik te nemen voor de landbouw is het gebied rondom grootschalig ontgonnen.

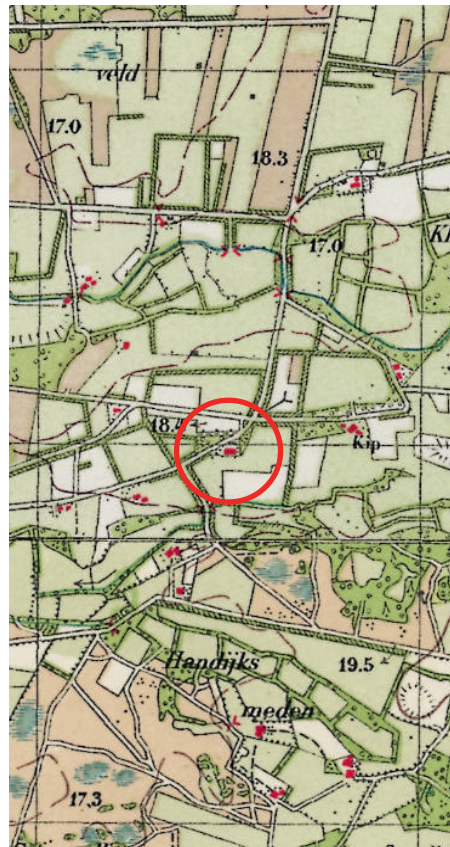
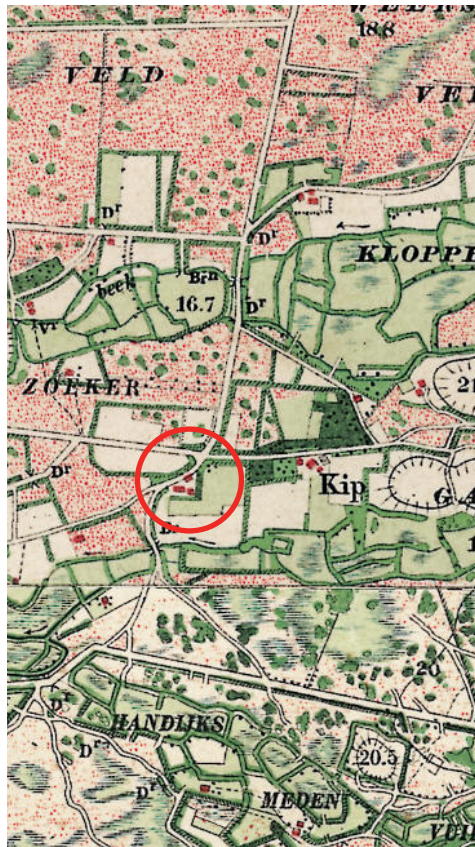
Het erf is reeds aanwezig op kaarten van 1900 en ligt nog net in de kenmerkende structuur van dergelijke landschappen met kronkelende wegen met verspreid liggende erven. Topografische benamingen zoals “Gammelker Esch” en “Zoeker Veld” bevestigen de benoemde landschappen.

Het landschap

Het landschap nabij het plangebied heeft een hoge mate van kleinschalig landschap gekend. Het waren relatief kleine percelen omgeven door houtwallen of houtsingels. Veel ontwikkelingen, waaronder de ruilverkaveling, hebben ervoor gezorgd dat er nu sprake is van een schaalvergroting ten opzichte van het begin van de voorgaande eeuw. Het landschap is nog altijd herkenbaar, maar veel landschapselementen zijn verdwenen. Met name de beplanting langs de Voortsweg is nog een belangrijke drager in het gebied.

Nieuwe elementen

Het is belangrijk om de herkenning van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het toevoegen van landschapselementen kan een meerwaarde zijn, maar dan moet dit op grotere schaal gebeuren door een perceel geheel te omsluiten met beplanting. Beplanting rondom het erf kan een belangrijke meerwaarde zijn, vooral omdat de zeer oude beplanting langs de Voortsweg kwalitatief gezien zijn beste tijd heeft gehad. Het is goed om vroegtijdig nieuwe beplanting aan te brengen die op termijn de beeldbepalende waarde kan vervangen.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1985. (Bron: topotijdreis.nl). Rechts: de actuele hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).



Erfopzet

De voormalige woonboerderij (A) vormt de basis van het erf. In tegenstelling tot boerderijen in de ontginningsgebieden was de boerderij niet georiënteerd op de Voortsweg (E), maar was de boerderij landschapsgericht. De boerderij onderscheid zich daarmee en benadrukt de ligging in het gebied dat over gaat van het kampenlandschap naar de ontginning. Waarschijnlijk toen de woonboerderij niet meer aan de toenmalige wooneisen voldeed is er een nieuwe woning voor de woonboerderij gebouwd (B). De plek is logisch om aan de voorzijde van het erf te wonen en aan de achterzijde te werken.

Hoewel vroeger schuren, behorende bij het erf, meer verspreid en vooral langs de Voortsweg hebben gelegen, liggen de bestaande varkensstallen (C) precies achter de voormalige woonboerderij. Met de bouw van de stallen is geen rekening gehouden met het landschap. De stallen zijn in eenzelfde lijn als de boerderij gebouwd wat ook geldt voor de kuilvoerplaten (D). Daardoor lijkt het nieuwe erf meer op dat van erven in de jonge heideontginning. De oude woonboerderij is aan het begin van de voorgaande eeuw gebouwd, maar de overige bebouwing is relatief gezien jong (jaren '80).

Dat is ook terug te zien in de beplanting. Er is weinig oude cultuurhistorische beplanting op het erf aanwezig en de aanwezige beplanting is relatief jong. Bij de zware beplanting (F) langs de Voortsweg is er wel sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij de nieuwe situatie moet rekening worden gehouden met de oorspronkelijk cultuurhistorische situatie. Dat betekent

dat de nieuwe bebouwing meer op de Voortsweg moet worden georiënteerd. Bij voorkeur moet de nieuwe woning voldoen aan het begrip 'schuurwoning'. Daarmee blijft er sprake van een gebruikelijke hiërarchie op een erf en ontstaat er geen tweede erf.



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)



3. 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. 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.

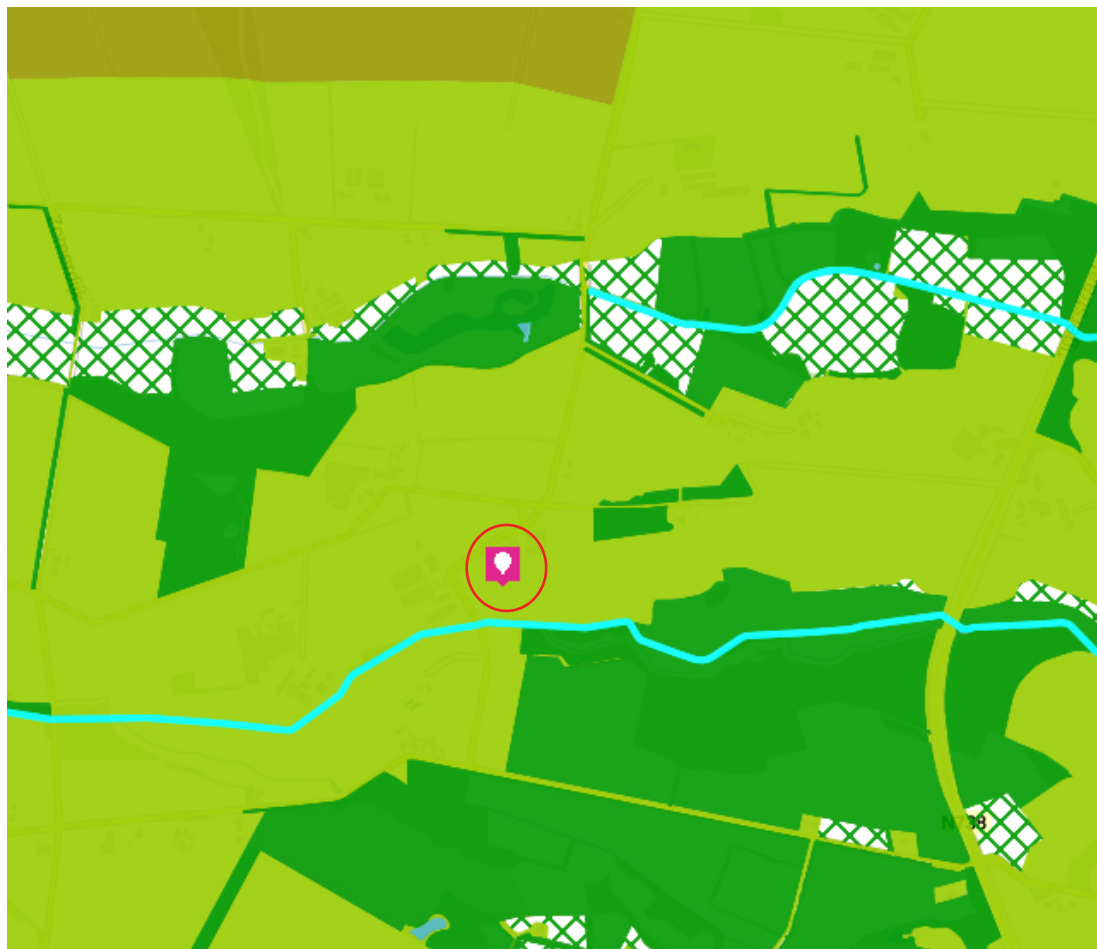
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingsen 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 "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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.



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 de laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijsstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakte en -ruggen. Er was sprake van (minimale) hoogteverschillen doordat het gebied ligt op de overgang van de hogere zandruggen naar de lager gelegen ontginningsgebieden. De hoogteverschillen zijn door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw nagenoeg verdwenen.

Laag van cultuurlandschap

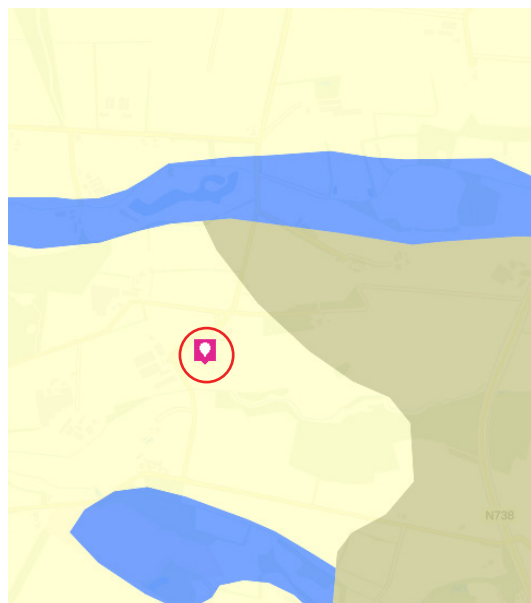
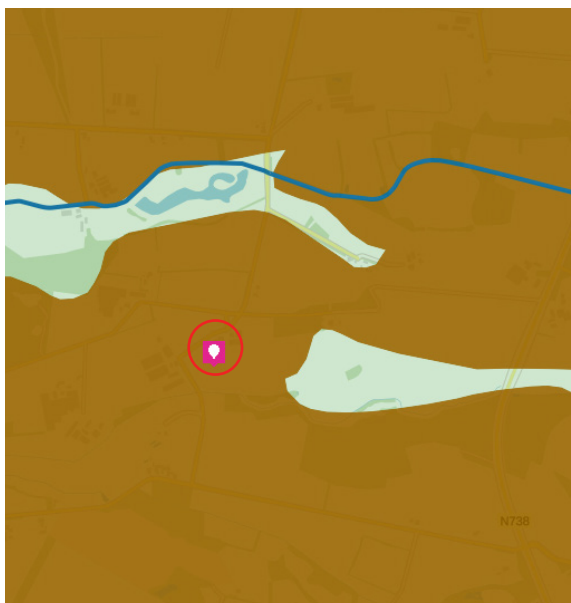
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de

schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. Het gebied wordt gekenmerkt door de overgang van het kampenlandschap (kronkelige wegen van erf tot erf die verspreid door het landschap liggen, hoogteverschillen) naar de jonge heideontginning (rechte wegen met erven op de weg gericht en minimale hoogteverschillen). Het voornemen betreft een rood voor rood ontwikkeling waarbij de schuren worden gesloopt en het nieuwe erf aansluiting zoekt bij het kampenlandschap. De ontwikkeling past goed in de hiervoor genoemde kenmerken.

3.2 Rood voor rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlakte landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 850 m² landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

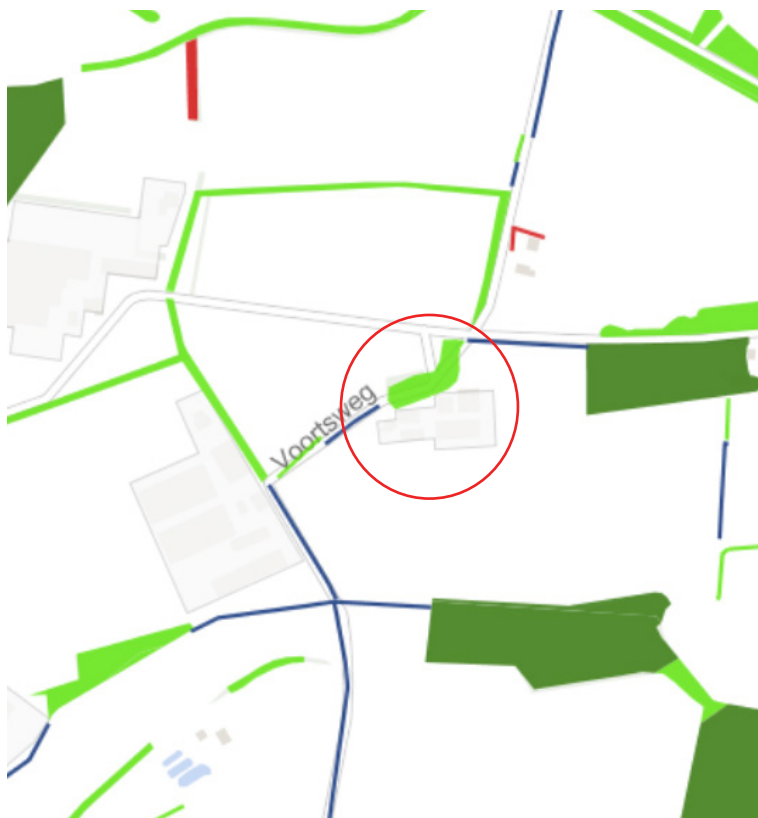


Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en -ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "jonge heideontginningslandschap". (Bron: overijssel.tercera.nl)



3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. De ontwikkeling op de bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. Met de inpassing worden er geen beschermde elementen verwijderd of elementen op een ongewenste plek toegevoegd.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten opgesteld.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het slopen van schuren en het bouwen van een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

De woonboerderij (C) en de later gebouwde bestaande woning (B) blijven in de nieuwe situatie behouden. Hetzelfde geldt voor een bijgebouw ten zuiden van de bestaande woonboerderij. Voor de rest worden alle stallen (D) en kuilvoerplaten (F) volledig gesaneerd. De nieuwe woning (A) wordt ter plekke van de te slopen schuren gebouwd. De woning heeft bij voorkeur een relatie met het begrip 'schuurwoning' en staat landschapsgericht. De woning heeft een duidelijke verbinding met de oude boerderij waarbij de nieuwe woning en het bijgebouw min of meer de oorspronkelijke schuren op het traditionele erf vormen. De nieuwe woning en het bijgebouw staan op deze wijze op het (achter)erf. Een bijgebouw (Q) bij de nieuwe woning is een aangename aanvulling om deze erfgedachte te completeren. Het bijgebouw kan echter ook vormgegeven zijn in de hoofdwoning.

De bestaande bomenrij (J) blijft behouden en wordt versterkt met de aanplant van 2 nieuwe zomereiken aan de noordoostelijke zijde. Hoewel de nieuwe woning relatief dicht op de te behouden bebouwing komt te staan wordt de ruimte tussen de bebouwing opgevuld met een klein erfbos (I) bestaande uit linde en/of zomereiken. In combinatie met de bestaande beplanting (J) is er daardoor sprake van een erfensemble. Tenslotte wordt het nieuwe erf aangeplant met een solitaire boom (E) en een gedeelte haag (H) om de tuin min of meer af te bakenen. De aanplant van de nieuwe bomen is noodzakelijk om op termijn de beeldbepalende en landschappelijke waarden te kunnen behouden. De vitaliteit van de bomenrij is namelijk afnemend. De bomen zullen op de middellange termijn vervangen moeten worden.

De volgende maatregelen worden uitgevoerd in het kader van de rood voor rood regeling ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Aanplant E:	Aan te planten solitaire boom. Voorgesteld is een linde of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen.
Aanplant H:	Het aanplanten van een beukenhaag (Fagus) in de maat 60-80 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m1. Totaal worden er circa 90 stuks aangeplant.
Aanplant I:	Het aanplanten van een nieuw erfbos met een samenstelling van zomereiken en/of lindes. Totaal worden er 8 bomen aangeplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De onderlinge afstand bedraagt circa 6 meter.
Aanplant J:	Aan te planten zomereiken (2x) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen.
Vellen T:	Het vellen van één zomereik in verband met de afgenomen vitaliteit.



- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Bestaande woning.
- C: Bestaande bijgebouwen.
- D: Te slopen opstallen.
- E: Aan te planten solitaire boom. Linde of walnoot in de maatvoering 14-16 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen.
- F: Te verwijderen kuilvoerplaten.
- G: Gras / gazon.
- H: Nieuw aan te planten haag (Fagus sylvatica) in de maat 60-80 (hoogte in centimeter) met 5 stuks per m¹. Totale lengte circa 18 meter.
- I: Nieuw aan te planten houtopstand met zomereik en/of linde. Circa 8 stuks in de maatvoering 14-16 (stamomtrek in centimeters) voorzien van 2 boompalen. Afstand h.o.h. circa 6 meter.
- J: Bestaande houtopstanden. Ter versterking van de bestaande houtopstand worden 2 zomereiken aangeplant in de maatvoering 14-16 (stamomtrek in centimeters) voorzien van 2 boompalen
- K: Voortsweg.
- L: Erfverharding.
- M: Gronden in gebruik als kwekerij.
- N: Grond in agrarisch gebruik.
- O: Bermen / ruigte.
- P: Bestemming "Wonen" (voorgesteld).
- Q: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- R: Bouwblok (bestemmingsplan).
- S: Zichtlijnen.
- T: Te vellen boom i.v.m. de vitaliteit van de boom.

Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

