



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Dalweg 2-4 Nutter | Concept d.d. december 2021



ad fontem



COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan Dalweg 2-4 en Dalweg 12 Nutter augustus 2021
Datum laatst gewijzigd	december 2021
Status	Concept
Opdrachtgever	Familie Steggink Dalweg 2 7638 PB Nutter
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



INHOUDSOPGAVE

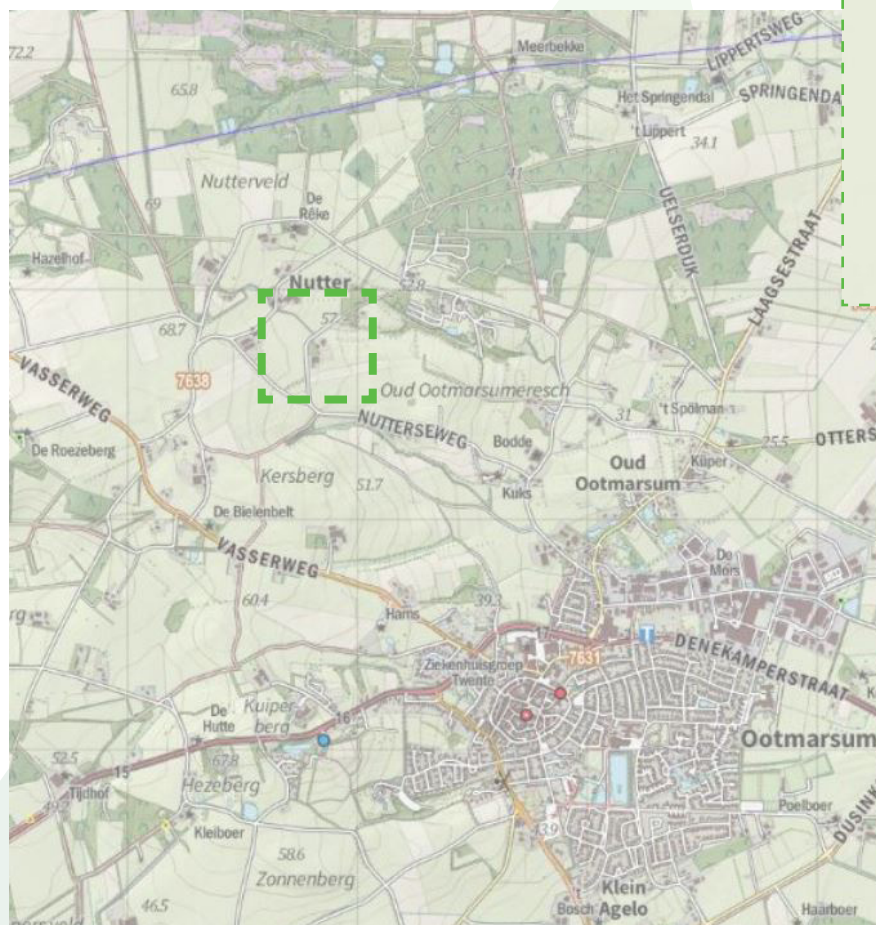
Introductie	5
Gebiedsanalyse	6
Beleidsanalyse	8
Ruimtelijk kwaliteitsplan	10



INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling op het erf aan de Dalweg 2-4 te Nutter. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsmatige agrarische activiteiten te staken. De landschaps-ontsierende bebouwing zal ingezet worden ten behoeve van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Dinkelland. Het erf aan de Dalweg 2 zal heringericht worden waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden herbouwd. Ter compensatie van de sloop zal een tweede burgerwoning worden gebouwd voor de familie.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren relevant voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. 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.



Figuur 1 Locatie Dalweg 2 en 4 te Nutter

Bestaande situatie - Luchtfoto



Figuur 2 Luchtfoto Dalweg 2 en 4 te Nutter met locatie foto's

Dalweg 2-4

Het plangebied, boerderijlodge en tevens ijsboerderij de Bölte, hierna boerderij de Bölte, zijn gelegen aan de Dalweg 2-4 te Nutter, gesitueerd op de flank van de Ootmarsumse stuwwal, tussen Ootmarsum en Vasse.

De Dalweg 2 betreft het agrarische bedrijf met de ijsboerderij en de Dalweg 4 betreft de boerderij spa met een recreatieve functie. Initiatiefnemer heeft de historisch waardevolle boerderij aan de Dalweg 4 in het verleden verbouwd naar een spa boerderij. Daarnaast zijn er twee behoudenswaardige schuren aanwezig op het erf. Het agrarische bedrijf aan de Dalweg 2 heeft meerdere gebouwen op het erf staan waaronder de bedrijfswoning, het gebouw voor de verkoop van het ijs en de melkveestal. Achter op het erf is tevens een recreatiewoning aanwezig. De omgeving rond het erf bestaat uit voornamelijk landbouwgronden met verspreid liggende erven, recreatieve voorzieningen en natuurgebieden.

Op de volgende pagina zijn verscheidene foto's van het erf Dalweg 2 en het erf aan de Dalweg 4 weergegeven.

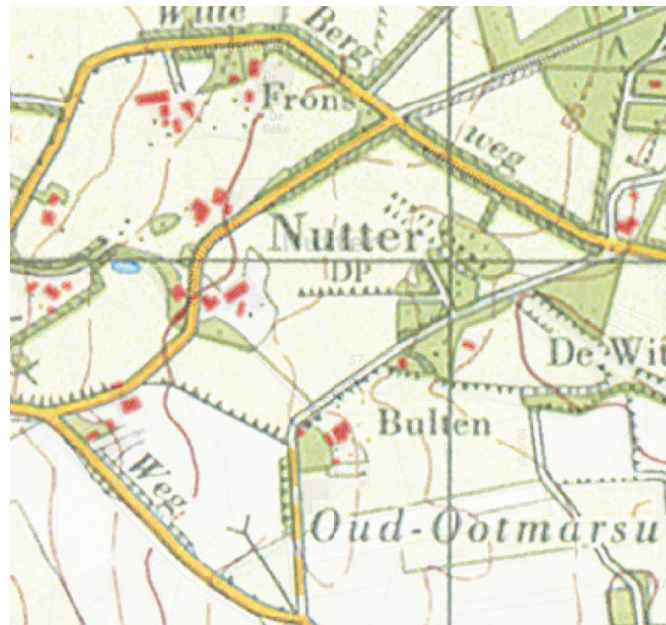
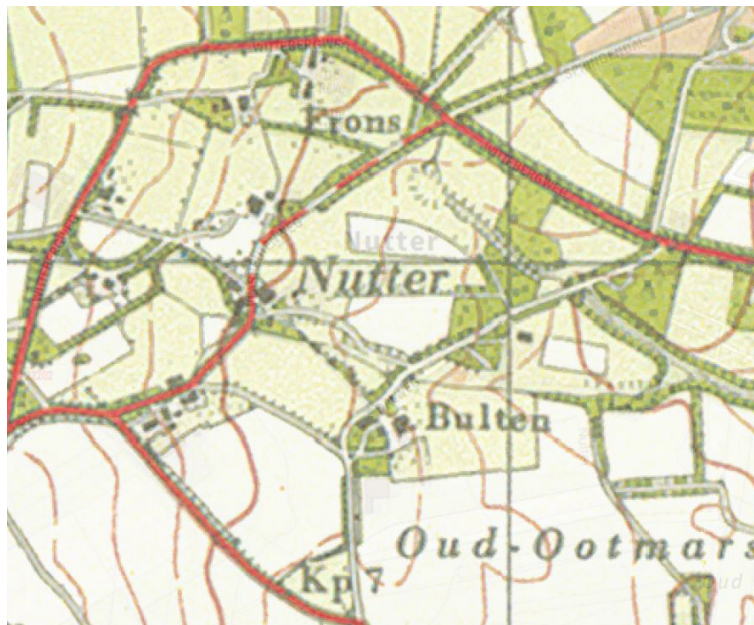
- 1 Aanzicht boerderij spa vanaf de Dalweg
- 2 Zicht op boerderij spa en naastgelegen schuur vanaf het erf aan de Dalweg 2
- 3 Doorgang naar achterf naast melkveestal
- 4 Achterzijde melkveestal
- 5 Aanzicht bedrijfswoning Dalweg 2 vanaf de Dalweg
- 6 Aanzicht ijsboerderij en melkveestal vanaf de Dalweg

Bestaande situatie - Foto's bestaande situatie



Figuur 3 Diverse foto's van het plangebied

Landschapsanalyse - Historie



Het plangebied maakt onderdeel uit van het erf 'de Bulten', later geschreven als 'Bölte', in het buurtschap Nutter. De ontwikkelingen door de jaren heen zijn te zien op historische topografische kaarten van ca. 1900 tot heden. Het erf aan de Dalweg 4 is echter al veel ouder dan dat deze karteringen kunnen laten zien. De historie van het erf aan de Dalweg 4 gaat eeuwen terug, waarbij het Los hoes een vorm van bebouwing is en nu momenteel nog te herkennen is. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Dalweg. Later is het hoofdgebouw uitgebreid met een extra kap, het is verbouwd en uiteindelijk ingezet ten behoeve van de recreatieve sector. De Dalweg 2 betreft een relatief jong erf en is een uitbreiding van het oorspronkelijke erf aan de Dalweg 4 ten behoeve van de overgang van een gemengd bedrijf naar een veehouderij. De bebouwing is gesitueerd aan de zuidzijde van het erfbos en is eveneens georiënteerd op de Dalweg.

Het landschap rondom het plangebied is door de jaren heen blootgesteld aan veranderingen waarbij de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels en bosschages gaandeweg deels zijn verdwenen. De historische topografische kaarten op de volgende pagina laten zien dat met name na 1940 er veel landschapselementen in de omgeving verdwenen zijn. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. De herkenbaarheid van het open landschap op de essen en het kleinschalige landschap op de flanken richting de beekdalen is ter plaatse van het plangebied grotendeels overeind gebleven. De organische structuur is behouden gebleven, evenals landschapselementen zoals het erfbos.

Figuur 4 Historische topografische kaarten, van links boven naar rechts onder, 1900, 1940, 1955 en 1965

Landschapsanalyse - Landschapstype

Landschap

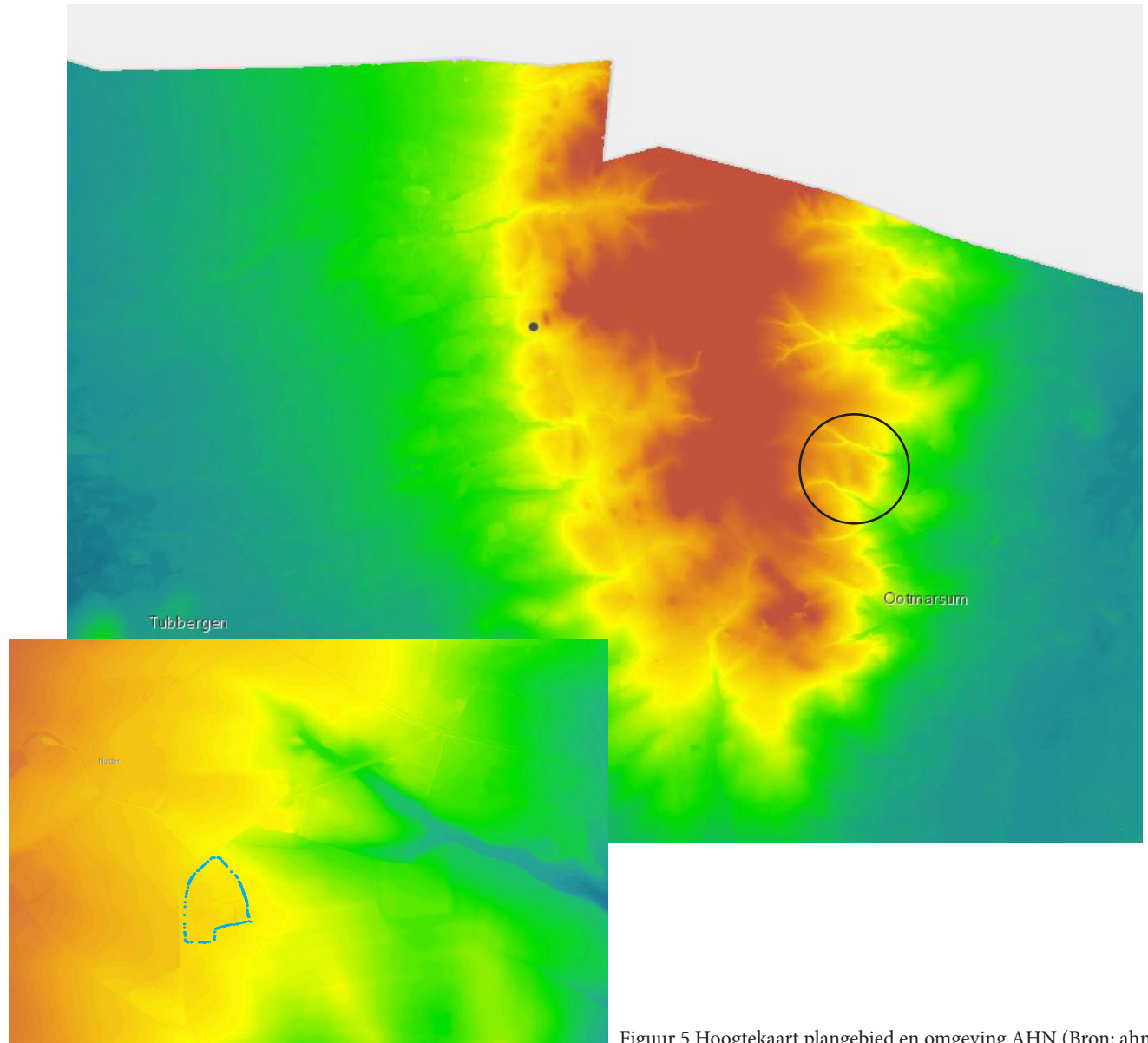
Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes in Twente. De mens heeft deze gebieden in cultuur gebracht wat heeft geleid tot de vormgeving van het huidige coulissenlandschap, welke door de bewoner en de recreant hoog gewaardeerd wordt.

Boerderij de Bólte gelegen aan de Dalweg is gelegen in het stuwwallenlandschap ten westen van de stad Ootmarsum. Op de algemene hoogtekarte van Nederland (AHN), zie figuur 5, is het reliëf in het plangebied en de omgeving te zien. De erven liggen in een glooiend landschap dat is opgebouwd uit stuwwallen, specifiek de stuwwal van Ootmarsum. De hoger gelegen delen in het landschap zijn als eerste ontgonnen waarbij de verkaveling was afgestemd op het natuurlijke reliëf. Door drogere omstandigheden, de nabijheid van mogelijk bouwland en tevens water uit het beekdal ontstonden nederzettingen.

Het stuwwallenlandschap kenmerkt zich met verspreid liggende hooggelegen essen (bouwlanden) en bebouwing op de (flanken van) de stuwwal, met daarlangs vaak nog steilranden. Deze diversiteit in het landschap is waar te nemen rondom het plangebied. Een gebied waar in het landschap rondom het erf meerdere essen zijn gelegen, evenals natte laagtes met de bijbehorende vegetatie.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de oud Ootmarsummer esch waar het erf van boerderij de Bólte zich eeuwen geleden heeft gevormd. Aan de noordzijde van het erf is een stroomgeul aanwezig waar het landschap zich kenmerkt met een nat karakter (groen, blauw).

Deze erven en de bouwlanden (kampen) zijn op de historische topografische kaarten op de vorige bladzijde waarneembaar. Aan de rand van de essen zijn de verspreid liggende boerderijen aanwezig zodat de bouwlanden, maar ook het water en de heide (voor de plaggen), dichtbij huis aanwezig waren. Een dicht netwerk van houtsingels, houtwallen en loofhoutbosjes is kenmerkend voor het landschap. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap, waardoor een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan is.



Figuur 5 Hoogtekarte plangebied en omgeving AHN (Bron: ahnviewer.nl)

Bodem

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. In dit geval bestaan de gronden in het plangebied Dalweg 2-4 hoofdzakelijk uit door de mens bewerkte zandgronden en omvat hoofdzakelijk een dikke eerdgrond genaamd 'hoge zwarte enkeerdgrond'. Deze zijn ontstaan door menselijke invloed, zoals het ophogen met humushoudend materiaal en herhaalde diepe grondbewerking, wat overeenkomt met het gebruik als es, zie de historische topografische kaarten. Op de zandgronden groeien o.a. de winter- & zomereik, beuk, haagbeuk, meidoorn zwarte els (nattere gronden) van nature. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.



Figuur 6 Bodemkaart plangebied en omgeving (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Landschapsanalyse - Bestaande landschapselementen



De bestaande landschapselementen op de erven zijn voornamelijk aanwezig op het oudere erf aan de Dalweg 4. Het erfbos betreft het leidende landschapselement op het erf die een robuuste groene achtergrond zal bieden voor de bebouwing. Daarnaast zijn er enkele hagen, houtsingels, solitaire bomen en boomgroepen aanwezig. De begroeiing op het erf aan de Dalweg 2 bestaat voornamelijk uit tuinbeplanting, een enkele fruitboom en uitheems plantmateriaal.

- 1 Erfbos tussen Dalweg 2 en 4
- 2 Boomgroep tussen schuren Dalweg 2
- 3 Houtsingel tussen Dalweg 4 en recreatiewoning
- 4 Laurierhaag en tuinbeplanting bij bedrijfswoning



Figuur 7 Luchtfoto plangebied met diverse foto's van landschapselementen

Landschapsanalyse - *Beleid*

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: Stuwwallen

De Overijsselde stuwwallen zijn tijdens de voorlaatste ijstijd opgestuwde aardlagen, zo ook de 'Ootmarsumse stuwwal' waar het plangebied op ligt. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen

met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Op het terrein bevindt zich een kwel die meegenomen is in het plan. Op het zuidelijke, laagste en dus natste gedeelte van het plangebied zal de waterloop haar oorspronkelijke tracé terug krijgen.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inrijging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naalddhout.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Agrarische cultuurlandschap: Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lag er gelegen maten en fliergronden – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager

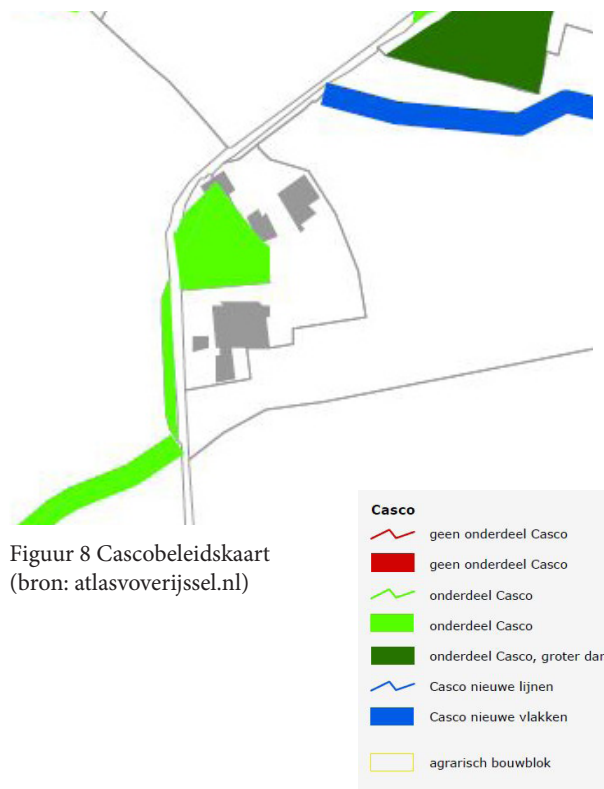
gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrasterijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Gemeentelijk beleid

Cascobeleid gemeente Dinkelland

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 voorgenomen ontwikkeling heeft geen consequenties voor de diverse elementen op de casco kaart, liggend binnen het plangebied. Er worden geen groenelementen verwijderd en de ontwikkeling wordt ingepast op basis van de versterking van bestaande landschappelijke elementen in en rondom het plangebied.



Figuur 8 Cascobeleidkaart
(bron: atlasvoverijssel.nl)

Kwaliteitsimpuls - Rood voor rood regeling

Steeds meer agrarische bedrijven veranderen in hobbymatige agrarische activiteiten of stoppen volledig met hun agrarische activiteiten. Het gevolg hiervan is een toename van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, waardoor verval van het buitengebied op de loer ligt. Middels Rood voor Rood is het mogelijk om deze gebouwen te slopen en er onder voorwaarden een woning voor terug te bouwen. De initiatiefnemer sloopt minimaal 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen en als tegenprestatie mag er een bouwkvavel voor een woning gerealiseerd worden. Centrale doelstelling is om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

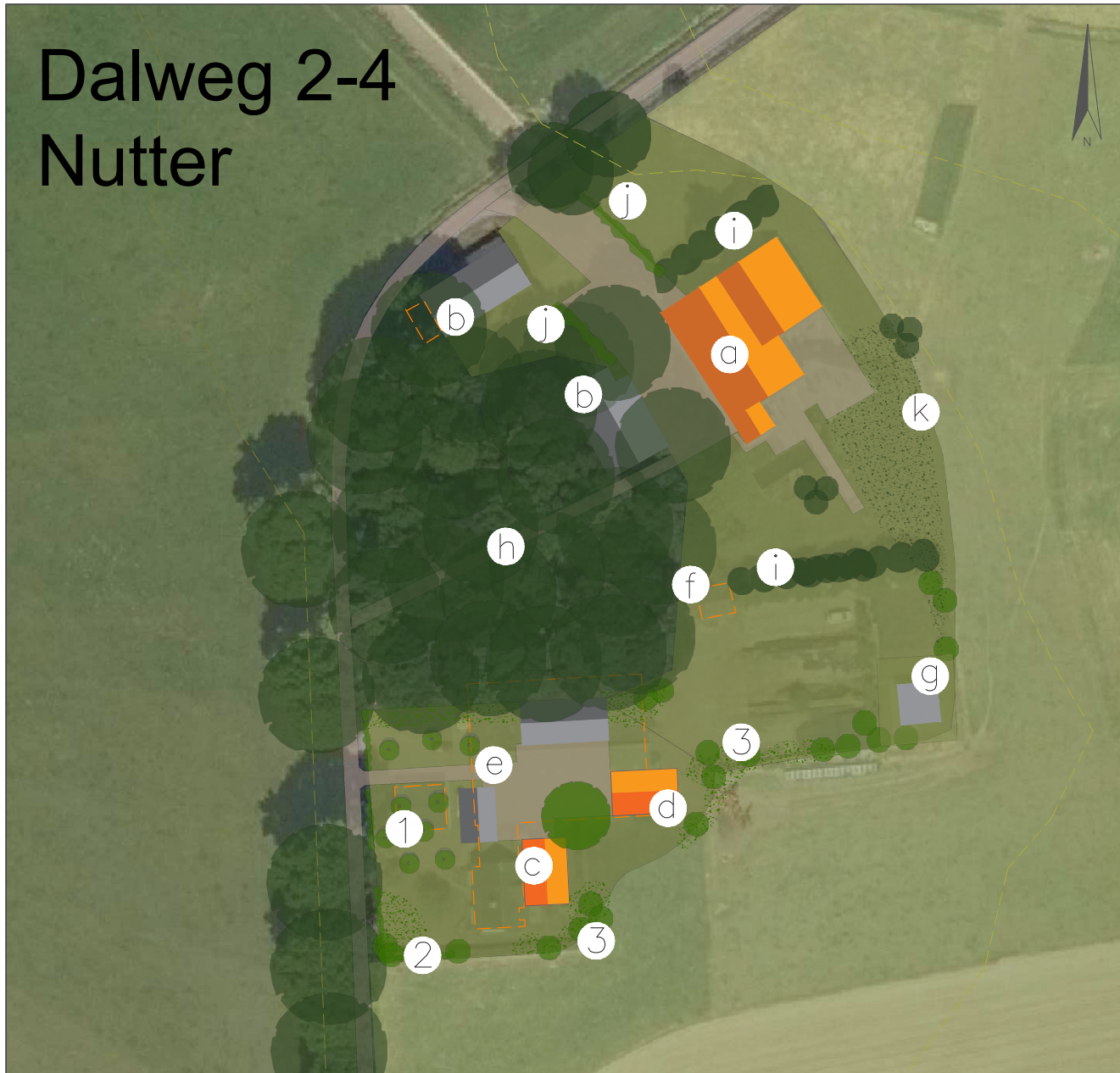
Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied aan de Dalweg 2 te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Oude landschapsontsierende en reeds in verval geraakte bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een landelijke woning met bijgebouw. Er zal een herinrichting van het erf plaatsvinden waarbij tevens de bedrijfswoning en een bijgebouw herbouwd zullen worden. Met een rode lijn in figuur 9 is aangegeven welke schuren zullen worden ingezet ten behoeve van deelname aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Dinkelland. De totale slooppoppervlakte bedraagt 884 m² wat betekent dat er wordt voldaan aan de gestelde eis van 850 m² voor één compensatiewoning. Met de aanplant van gebiedseigen groen op het erf en het versterken van bestaande groenelementen zal de landschappelijke inpassing geborgd zijn.



Figuur 9 Luchtfoto met de te slopen schuren voor de rood voor rood regeling, rood omkaderd (bron: Atlasvoverijssel.nl)

Landschappelijk inrichtingsplan

Dalweg 2-4 Nutter



Legenda

Bebouwing

- a= Boerderij spa
- b= Bijgebouwen bij de boerderij spa
- c= Herbouw woning 750 m3
- d= Compensatiewoning 750 m3
- e= Bijgebouwen bij woningen 2 x 100 m2
- f= Te slopen schuren (oranje omlijnd)
- g= Recreatiewoning

Landschapselementen en erfbeplanting



Bestaande elementen

Nieuwe elementen

Bestaande elementen

- h= Erfbos en erfbomen bestaande uit voornamelijk zomereik
- i= Houtsingel met inheems struweel
- j= Beukenhagen
- k= Ruigte met enkele wilgen

Nieuwe landschapselementen

- 1= Hoogstamboomgaard, aanplant 9 stuks, 6 stuks appel, 3 stuks peer, maatvoering 8-10, plantafstand 6-8 meter.
- 2= Boerenhaag, 50 meter aanplant in dubbele rij, 7 stuks aanplant per meter, maatvoering 80-100 met de soorten haagbeuk 50%, meidoorn 25%, veldesdoorn 25%
- 3= Aanplant erfbeplanting met inheems bosplantsoen en vaste planten. De overgang van het erfbos naar het erf en de overgang van het erf naar de omliggende agrarische gronden. Middels beplanting zal de recreatiewoning verbonden worden met de omliggende elementen. De ruimte die vrij komt door het verwijderen van de kuilvoerplaten zal als weide voor hobbyvee ingericht worden. De zoomvegetatie vormt enige ruigte met willekeurig struikvormers met de soorten, meidoorn (Crataegus monogyna), kardinaalsmuts (Euonymus europaeus), lijsterbes (Sorbus aucuparia) en sleedoorn (Prunus spinosa) in een gelijke verdeling, totaal ca. 40 stuks aanplant, maatvoering 80-100 cm.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk om ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke kwaliteits impuls te geven aan het essenlandschap. Initiatiefnemer heeft gezien de aard en staat van de bedrijfswoning en het gebouw voor de verkoop van ijs ervoor gekozen de gebouwen te slopen en een geheel nieuw erfensemble te creëren. Het erf zal op de huidige locatie behouden blijven daar deze passend op de flank van de stuwwal, gelegen aan de rand van de es met een robuuste achtergrond van het bestaande erfbos.

De landschapsontsierende bebouwing en de overmatige erfverharding zal verwijderd worden zodat de groene omgeving vergroot wordt. Er zal een compact erf gevormd worden met een duidelijke hiërarchie van de toekomstige bebouwing. De her te bouwen woning zal geïntegreerd blijven op de Dalweg en rondom de centrale erfruimte zijn de overige gebouwen gesitueerd. Vanaf het erfbos zal aanplant en de bebouwing zorgen voor een geleidelijke overgang naar de openheid van de essen rondom het plangebied. De erven van het essenlandschap kennen deze verspreide ligging van gebouwen en geen harde overgang naar de omgeving. De te bouwen schuren en woning dragen bij aan de landelijke uitstraling van het erf. Het toevoegen van erfbeplanting rondom het erf draagt positief bij aan de kwaliteit van het landschap.

Maatregelen

Centrale erfruimte

Vanaf de Dalweg zal de inrit het voorerf passeren en leiden tot de centrale erfruimte, de ruimte tussen de woningen en bijbehorende bouwwerken. Een eenduidige bestrating is passend op het erf zodat de één erf-gedachte versterkt wordt. Aangrenzend aan dit centrale punt zal een solitaire boom (walnoot of kastanje) aangeplant worden om het karakter van een boerenerf te versterken.

Boomgaard

Kenmerkend voor boerenerven is de verdeling tussen het voor en achtererf. Voor de boerderij bevond zich vaak een moestuin met boomgaard. Ter plaatse zal een boomgaard aangeplant worden met zowel appel als peren bomen.

1 = Hoogstamboomgaard, aanplant 9 stuks, 6 stuks appel, 3 stuks peer, maatvoering 8-10, plantafstand 6-8 meter.

Hagenstructuur

Het voorerf zal gedeeltelijk omkaderd worden door een boerenhaag van ongeveer 1,00 meter hoog. Deze haag bestaat uit een mix van de soorten haagbeuk, meidoorn en veldesdoorn. De hagen dragen bij aan het formale karakter van het voorerf.

2 = Boerenhaag, 50 meter aanplant in dubbele rij, 7 stuks aanplant per meter, maatvoering 80-100 met de soorten haagbeuk 50%, meidoorn 25%, veldesdoorn 25%

Perceelrandbegroeiing

De gronden behorende bij de twee woningen behorende tot het achtergebied zullen worden begrensd door perceelrandbegroeiing. Het betreft een glooiende lijn met inheemse beplanting. Zodoende wordt een geleidelijke overgang naar het open landschap gecreëerd.

3 = Aanplant erfbeplanting met inheems bosplantsoen en vaste planten. De zoomvegetatie vormt enige ruigte met willekeurig struikvormers met de soorten, meidoorn (Crataegus monogyna), kardinaalsmuts (Euonymus europaeus), lijsterbes (Sorbus aucuparia) en sleedoorn (Prunus spinosa) in een gelijke verdeling, totaal ca. 40 stuks aanplant, maatvoering 80-100 cm.

