



Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Oppersveldweg 4 Agelo | Concept d.d. juli 2021

Oppersveldweg 4



Legenda

- a= Te verbouwen potstal naar boerderijkamers
- b= Bestaande inrit met toegangsweg naar het gebouw bestaande uit een halfverharding. Autoparkeren wordt hier niet toegestaan, daarvoor is een voorziening aanwezig bij woonperceel Oppersveldweg 4.
- c= Bestaande 'Duitse' houtwallen
- d= Bestaand bos met voornamelijk de soorten beuk, eik en grove den. De relatief open plek nabij de boerderijkamers dient open gehouden worden zodat de natuurontwikkeling conform het inrichtingsplan van landgoed De Valkenberg de mogelijkheid wordt geboden om zich te ontwikkelen. De bosrand is reeds meer opengemaakt, opdat ook aan deze zijde, onder en tussen de aanwezige grove dennen, de natuurontwikkeling zich kan ontplooiën.

COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO Oppersveldweg 4 Agelo april 2021
Datum laatst gewijzigd	juli 2021
Status	Concept
Opdrachtgever	Familie Schutte Oppersveldweg 4 7636 RH Agelo
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 ontwikkelingen op het landgoed 'De Valkenberg'.

De initiatiefnemer is voornemens de potstal nabij het landhuis aan de Oppersveldweg 4 te Agelo te herontwikkelen tot twee boerderijkamers. De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het erf 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 De potstal gelegen in de bosrand van landgoed 'De Valkenberg'

Gebiedsanalyse

Landgoed 'De Valkenberg' is gelegen in het stuwwallenlandschap ten westen van de stad Ootmarsum. Initiatiefnemer is woonachtig in de verspreid liggende bebouwing, behorende bij het buurtschap Agelo, gelegen op de westflank van de Ootmarsumse stuwwal. Het landhuis behorende bij het landgoed bevindt zich aan de Oppersveldweg 4 te Agelo. Het plangebied betreft de stal behorende bij dit landhuis aan de overzijde van de Oppersveldweg. De stal waarin de twee boerderijkamers zullen worden gerealiseerd is gesitueerd in de bosrand, met zicht op de omliggende graslanden.

Landschap

De stal behorende bij de Oppersveldweg 4 ligt in het glooiende landschap rondom Ootmarsum. Het plangebied ligt in een landschap dat is opgebouwd uit stuwwallen, specifiek de stuwwal van Ootmarsum. Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo

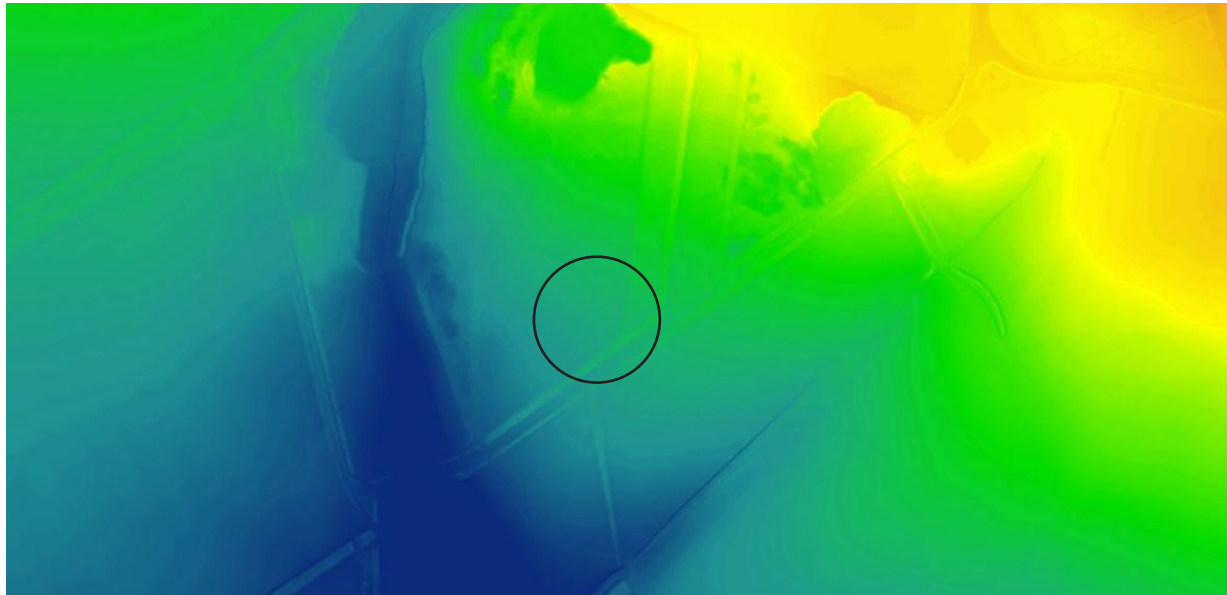
zorgden ijs-, wind- en waterstromen voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdal en natte laagtes. De diversiteit in het landschap is ook waar te nemen rondom het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevinden zich diverse essen waar het landschap gekenmerkt wordt door een open karakter. Ten westen van het plangebied heeft zich een stroomgeul gevormd waar het landschap zich kenmerkt met een meer gesloten karakter door de aanwezigheid van diverse landschapselementen in de vorm van houtwallen en singels. Door ontginningen van de heidegronden en door de moderne landbouw is het landschap wat gerationaliseerd, maar de structuren van rond 1900 en de hoogte verschillen zijn nog goed herkenbaar ter plaatse van het landgoed.

Het plangebied is onderdeel van het 'oude hoevenlandschap', het kleinschalige en afwisselende landschap op de flank van de stuwwal van Ootmarsum. De locatie van de potstal ken-

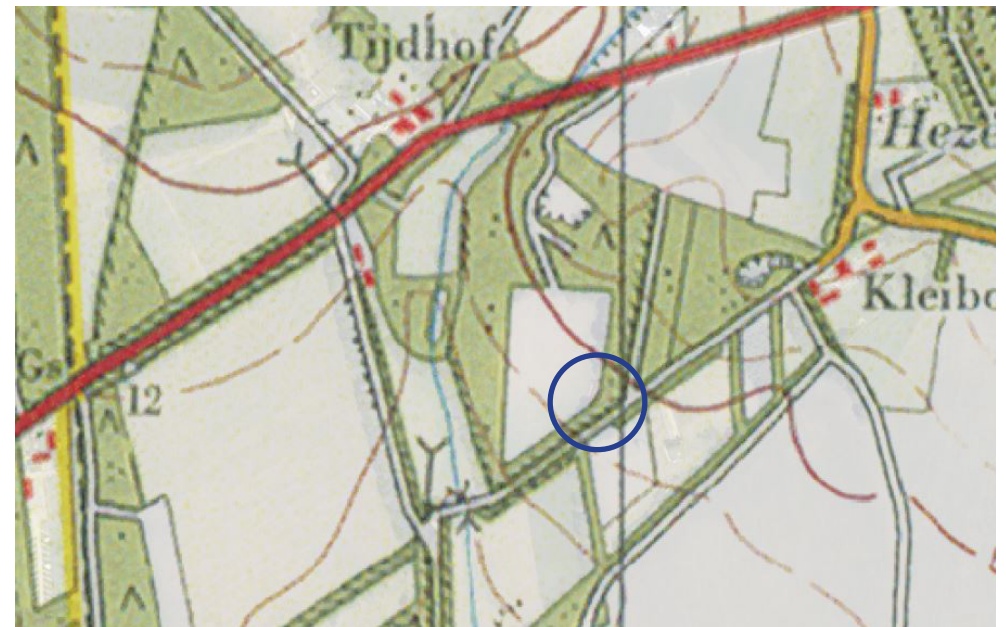
merkt zich als het heideontginningslandschap, gekenmerkt met een half open tot open landschap met rationale structuren. Beplanting is aanwezig in singels op perceelranden en in lanen langs wegen; daarnaast enkele bos- en heiderestanten. De heidegronden aangrenzend aan het plangebied zijn begin 1900 ontgonnen, de aangrenzende houtwallen en bossen zichtbaar op de historische topografische kaarten van 1850 tot 1900 zijn nog aanwezig. Op de AHN van Nederland zijn de hoogteverschillen weergegeven waarbij de hogere haarpodzolgronden ter plaatse van het plangebied en ten oosten ervan (lichtblauw naar groen rondom plangebied) en de nattere lagere beekdalgronden (blauw) bij de Polbeek ten westen van het plangebied aangegeven zijn.

Erfopzet

Op historische topografische kaarten is ter plaatse van de Oppersveldweg 4 en de aan de overzijde van weg weg gelegen stal geen bebouwing te zien. Landgoed 'De Valkenberg' betreft dan ook een nieuw landgoed met een recent gebouw landhuis. Er is dan ook geen sprake van een gangbaar erf met een hoofdgebouw en ondergeschikte bijgebouwen gebouwd in een compact erfensemble. De stal is echter wel op een logische plek in het landschap gebouwd. Aan de rand van het grasland, in de bosrand, op de hogere gronden van de heideontginning, bedoeld om dienst te doen voor de stalling van rundvee ten behoeve van de natuurlijke begrazing van het aangrenzende grasland. De stal is parallel aan de houtwal ten westen van het gebouw gesitueerd, waarmee de strekking-richting van het landschap gevolgd is. De stal is bereikbaar via een halfverharde weg vanaf de Oppersveldweg.



Figuur 2 Hoogtekaart plangebied en omgeving AHN (Bron: ahnviewer.nl)



Figuur 3 Verandering landschap rondom planlocatie rond 1850, 1900, 1920 en 1970 van links boven naar rechts onder (Bron: topotijdreis.nl)

Beleidsanalyse

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 Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 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.

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 inrijing 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 en er vanaf te versterken.

Agrarische cultuurlandschap: Oude Hoevelandschap

Het landschap ter plaatse van het plangebied wordt op de provinciale kaart aangeduid als het 'oude hoevelandschap'. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven. Het betreft een contrastrijk landschap zoals ook in de

omgeving van het plangebied te zien is: open essen, erven aan de rand van de essen, natte laagtes bij de stroomgeulen en open heidevelden en ontginningen.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevelandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het afwisselende kleinschalige landschap door het toevoegen van verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers.

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 elementen op de casco kaart. Er worden geen groenelementen verwijderd en de ontwikkeling wordt ingepast op basis van bestaande landschappelijke elementen ter plaatse.



Figuur 4 Cascobeleidskaart
(bron: Atlasoverijssel.nl)

Natuur (vlakken)
■ volledig in natuur
■ gedeeltelijk in natuur

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden.

Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de lust en leisure laag. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt, evenals het overgrote gedeelte van de gemeente Dinkelland, in het heideontginningslandschap. Er wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.

Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Normaliter wordt uitgegaan van basisbedragen, echter vanwege het omzetten van een 'Bos - Natuur' bestemming naar een recreatieve bestemming, wordt middels een taxatie de toegenomen waarde bepaald.

Taxatie

In onderhavige ontwikkeling vindt er een wijziging van de bestemming plaats. In dit geval is een taxatierapport opgesteld om de waardesprong te kunnen bepalen, omdat de vraag niet overeenkomt met de standaardtabel als opgenomen in het KGO beleid. Dhr. G.J. Aarnink van Aarnink makelaardij (taxatie- en makelaarskantoor) heeft een taxatie uitgevoerd. De waardevermeerdering betreft € 54.320,-

De voorgenomen ontwikkeling is functioneel aan het buitengebied verbonden. 25% van de waardevermeerdering dient ingezet worden voor de compensatie ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft de KGO-investering.

Daarnaast kunnen de kosten voor het KGO-plan a € 1.358,- (met een maximum van 10%) worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. Omdat het 1 bezoekmoment- en betreft is dat € 250,--. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 11.972,-



Figuur 5 Erfopzet (bron: Atlasvanoverijssel.nl bewerking Ad Fontem)

Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

- a= Te verbouwen potstal naar boerderijkamers
- b= Bestaande inrit met toegangsweg naar het gebouw bestaande uit een halfverharding. Autoparkeren wordt hier niet toegestaan, daarvoor is een voorziening aanwezig bij woonperceel Oppersveldweg 4.
- c= Bestaande 'Duitse' houtwallen
- d= Bestaand bos met voornamelijk de soorten beuk, eik en grove den. De relatief open plek nabij de boerderijkamers dient open gehouden worden zodat de natuurontwikkeling conform het inrichtingsplan van landgoed De Valkenberg de mogelijkheid wordt geboden om zich te ontwikkelen. De bosrand is reeds meer opengemaakt, opdat ook aan deze zijde, onder en tussen de aanwezige grove dennen, de natuurontwikkeling zich kan ontplooiën.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven. De ontwikkeling vindt plaats in bos en natuurgebied en binnen bestaande bebouwing. Het streefbeeld bestaat dan ook uit het intact laten en behouden van de bestaande kwaliteiten en uitstraling van de plek om de impact op de omgeving zo klein mogelijk te houden. Dit wordt getracht door de nieuwe functie in de bestaande vormgeving in te passen. De uitstraling van het gebouw blijft een houten schuur cq stal. De bestaande bebouwing bevindt zich in de bosrand en is door de achtergrond van het bos reeds ingepast in haar omgeving. Er is gebruik gemaakt van gebiedseigen materialen bestaande uit hoofdzakelijk hout. De bestaande open plekken in het bos nabij de stal, welke reeds zijn voorzien van een halfverharding vormen een toegangsroute voor de recreanten. De te realiseren boerderijkamers zijn van toegevoegde waarde voor de recreant welke zodoende het landgoed en haar omgeving kan beleven. De opbrengsten komen ten goede van het onderhoud en behoud van het landgoed.

De extra kwaliteitsimpuls wordt in samenspraak met de gemeente Dinkelland besteed aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente. De precieze invulling hiervan wordt nader bepaald. Mocht een concreet doel niet worden gevonden, komt de investering ten goede aan het KGO-fonds van de gemeente Dinkelland.

Maatregelen

Boerderijkamers

De bestaande potstal zal omgebouwd worden tot twee boerderijkamers. De toegangsweg en de ruimte voor het gebouw is reeds voorzien van een halfverharding die ingezet zal gaan worden als toegangsroute tot het gebouw. De bestaande opengemaakte bosrand zal als zodanig behouden worden zodat de plannen van het inrichtingsplan van het landgoed voortgezet kunnen worden. Conform het inrichtingsplan voor het nieuwe landgoed 'De Valkenberg' is de bosrand reeds meer opengemaakt, opdat ook aan deze zijde, onder en tussen de aanwezige grove dennen, de heide zich kan ontwikkelen.

