

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Weerselosestraat ong. Agelo

Tubbergen, 27 oktober 2017 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Rood voor Rood Locatie: Weerselosestraat ong. Agelo Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Weerselosestraat (Bron: Hannink LV en Fam. Broekhuis)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Weerselosestraat ong. Agelo

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Weerselosestraat ong. Agelo

Opgesteld: 4 oktober 2017, Tubbergen

Gewijzigd: 27 oktober 2017

Status: definitief

Opdrachtgever: Fam. Broekhuis
Kipboomweg 4
7636 RC Agelo

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Ad Fontem Juridisch bouwadvies
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan (bouwlocatie)	20
6. Plan (slooplocatie)	22





1. Aanleiding

De familie Broekhuis is wonende in Agelo aan de Kipboomweg. De familie is reeds generaties lang verbonden aan het dorp en is voornemens via de rood voor rood regeling een nieuwe woning te bouwen in Agelo. Bij een positieve wijziging van de bestemming bestaat het voornemen om aan de Weerselosestraat op een onbebouwde kavel een (compensatie) woning te bouwen. De locatie is nagenoeg tegenover huisnummer 24. De grond is momenteel in gebruik als landbouwperceel en eigendom van de familie Broekhuis. De familie heeft veel met het dorp Agelo alsmede het beschermde beeld dat Agelo geniet. De voorgestelde locatie is daarom zorgvuldig gekozen op basis van het verleden, rekening houdend met het huidige beeld.

Om aan de vereiste sloopmeters te kunnen voldoen heeft de familie een slooplocatie gevonden aan de Kooidijk 1 in Saasveld. De gelijknamige familie Broekhuis aldaar is eerder al gestopt met het agrarisch bedrijf en heeft de schuren aangeboden om in te zetten bij een rood voor rood regeling, dan wel een andersoortige regeling. De bedoeling van de familie Broekhuis is een erf waarbij alle bebouwing wordt gesloopt dat geen functie meer heeft. Het erf wil men daarna (qua beplanting) aanpassen aan de nieuwe situatie waarmee de wens van de familie ingewilligd is. De bestemming agrarisch zal worden gewijzigd in wonen, waardoor hier de vorming of uitbreiding van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is.

De gemeente eist landschappelijke inpassingen van beide locaties. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de bouw- en slooplocatie 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 (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie compensatie woning (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie sloop (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

De slooplocatie aan de Kooidijk ligt in een beekdalgebied en de compensatielocatie ligt op de overgang van de stuwwal naar een gebied dat opgebouwd is door dekzandvlakten. Het gebied rond de slooplocatie heeft geen nadrukkelijke hoogteverschillen gekend. Dat geldt wel voor de locatie nabij de compensatiewoning. Het reliëf is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Daarnaast zijn veel hoogteverschillen verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide en/of de moderne landbouw. De slooplocatie kent geen hoogteverschillen, in het gebied nabij de compensatiewoning zijn hoogteverschillen waarneembaar, maar minder geworden.

Jonge heide en broekontginningslandschap en essenlandschap

De bouwlocatie ligt in het essenlandschap dan wel het oude hoevenlandschap. Het gebied vormde met enkele boerderijen de typische structuur rondom een es. Er is nog steeds sprake van diverse hoogteverschillen al is door onder andere het verleggen van de Weerselosestraat het reliëf afgenomen. Essenlandschappen behoren tot de oudste landschappen vanwege de gunstige gronden om onder andere graan te verbouwen. De erven in die landschappen zijn dan ook vaak meer dan 100 jaar oud. De compensatielocatie is voor 1900 bebouwd geweest, maar later is deze bebouwing gesloopt en verdwenen. Het maakte destijds wel onderdeel uit van de zeer karakteristieke ontstaansgeschiedenis van Agelo.

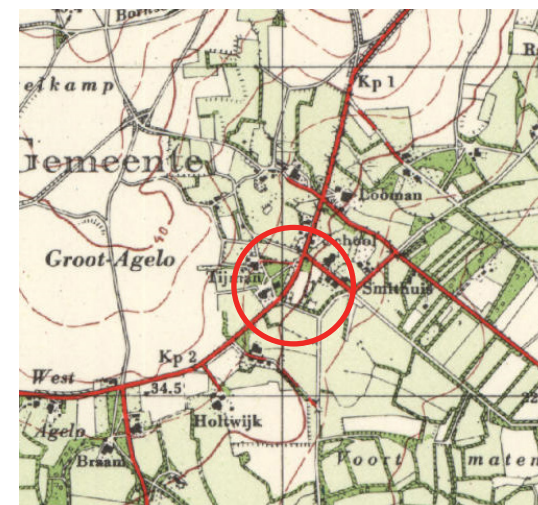
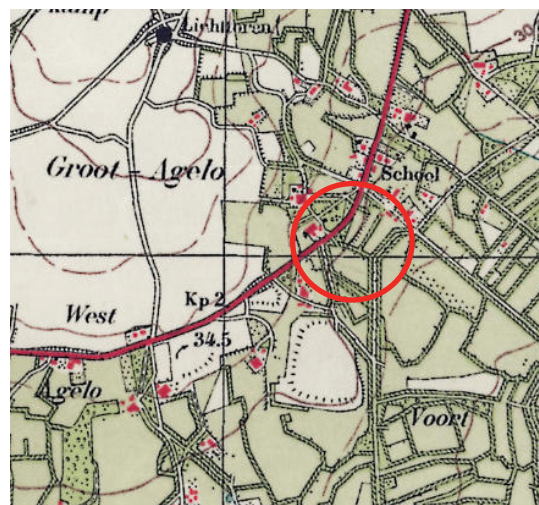
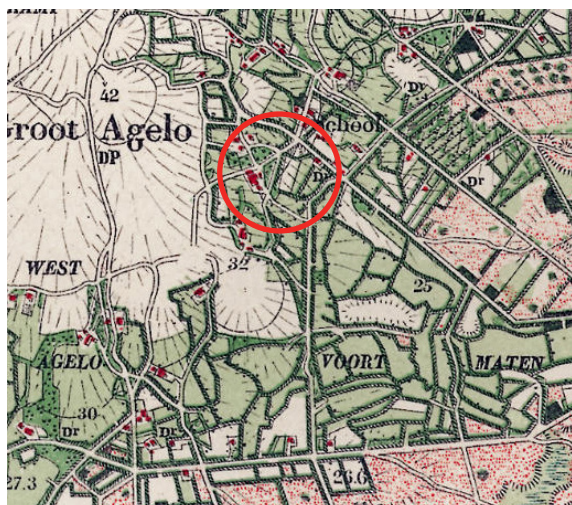
De slooplocatie ligt in een nat gebied dat pas veel later, door nieuwe landbouwtechnieken, in gebruik kon worden genomen. Het erf is dus ook pas in de tweede helft van de voorgaande eeuw ontstaan. Het gebied wordt op de topografische kaart omschreven als 'Westerinker Broek' wat een verband houdt met de situatie destijds.

Het landschap

Het landschap rond de slooplocatie is altijd open geweest. Zowel voor als na de ontginning komt er weinig beplanting voor. Beplantingsvormen die in het gebied voor komen zijn meestal robuust in de vorm van bosstroken of bossen. Het gebied rondom de compensatielocatie was juist erg kleinschalig. Vele kleine houtsingels en houtwallen zorgden voor een bijzonder landschap met veel variatie. De wegen lagen als een spinnenweb van erf naar erf, al heeft de huidige ligging van de Weerselosestraat cultuurhistorisch gezien het gebied behoorlijk doen veranderen. Door de jaren is het gebied grootschaliger geworden door onder andere de landbouw, maar gesteld kan worden dat het landschap nog altijd erg herkenbaar is. De bebouwingsdichtheid van Agelo is in de jaren toegenomen met nadelige gevolgen voor de karakteristieke ontstaansgeschiedenis van Agelo. Met het toevoegen van nieuwe bebouwing moet nadrukkelijk worden gelet op het behouden van cultuurhistorische waarden.

Nieuwe elementen

Door het kleinschalige karakter en het aanzicht van het dorp moet uiterst terughoudend om worden gegaan met behoud van de bestaande beplanting, maar ook met het toevoegen van nieuwe beplanting. Het landschap is in de jaren gegroeid en gevormd, waardoor het terugbrengen van houtsingels of houtwallen onwenselijke situaties op kan leveren. De huidige mate van openheid rond de compensatielocatie is passend bij het dorp Agelo. Ook nabij de slooplocatie is nieuwe beplanting niet gewenst, anders dan rondom het erfensemble. Het gebied is open en dient waar mogelijk open te blijven.



Verandering landschap rondom compensatielocatie rond 1905, 1935 en 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



Verandering landschap rondom slooplocatie rond 1905, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Voor 1900 is de locatie van de compensatiewoning bebouwd geweest. Dat is nu niet meer het geval. Met name de Weerselostraat heeft het gebied opnieuw ingedeeld. In de afbeelding staat de voorgenomen locatie voor de ontwikkeling van een woning (A), een houtsingel met hoge cultuurhistorische waarden (B) en de Weerselosestraat (C). De ontsluiting van het nieuwe erf is via de Weerselosestraat. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de ligging van de houtsingel die ook onderdeel uitmaakt van de NNN (Natuurnetwerk Nederland, voormalig EHS).

De slooplocatie kent de gebruikelijke opzet van een erf waarbij de woonboerderij (A) aan de voorzijde van het erf is gelegen met moestuin en kippenren. Een latere uitbreiding (B) die daaraan gekoppeld is zal gesloopt worden. De kapschuur (C) daarachter gelegen blijft wel behouden. De overige schuren (D) en de mestlo (E) worden gesloopt. Het erf heeft de ontsluiting via de Kooijluis (F).



Links: Locatie compensatiewoning, rechts: locatie sloop. (Bron: gisopenbaar.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.

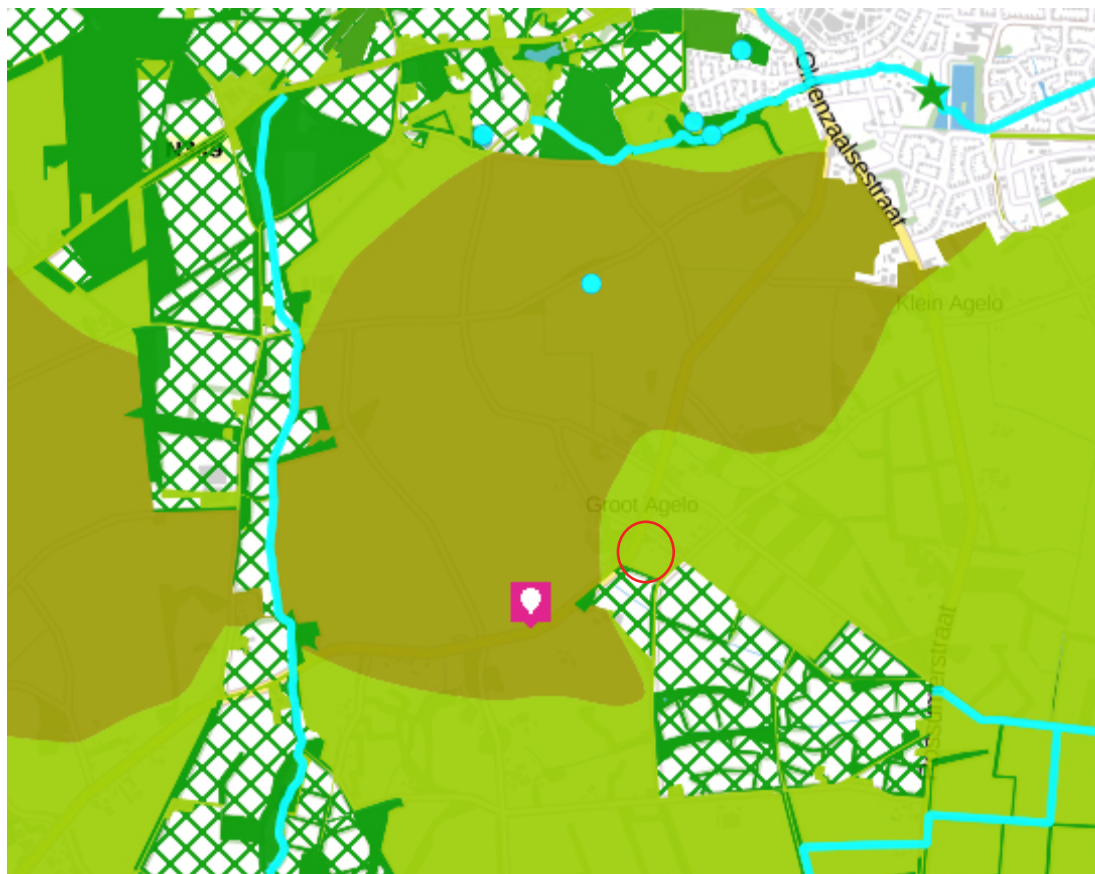
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedspecifieke 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". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalige 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 lust en leisurelaag). 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 is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

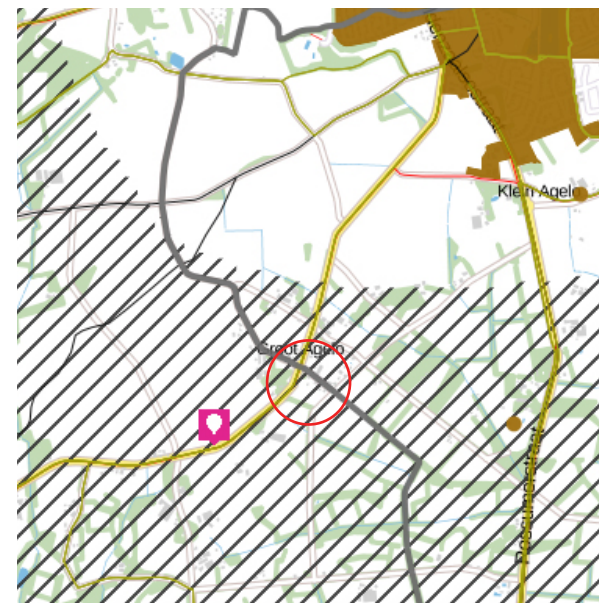
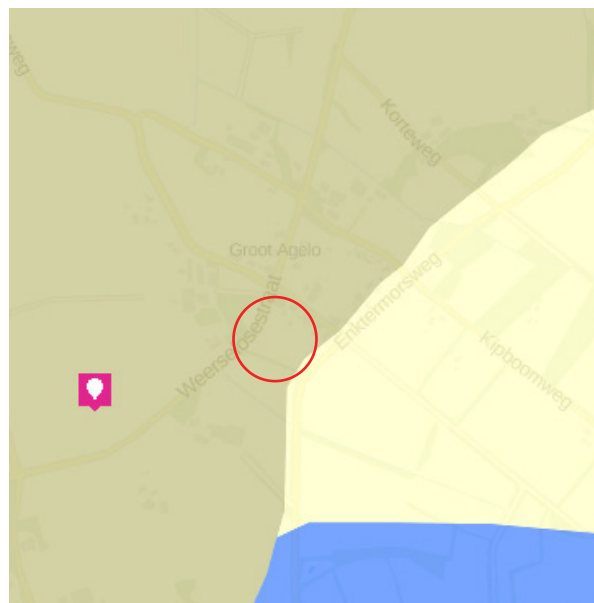
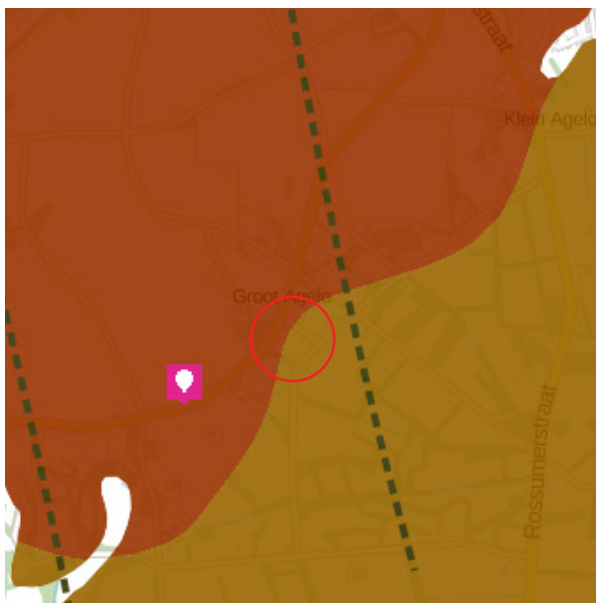
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De slooplocatie is gelegen in het beekdalgebied. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Er zijn daarom geen hoogteverschillen (meer) waarneembaar. De compensatielocatie ligt daarentegen op de overgang van de stuwwal naar de dekzandvlakte. Ook daar zijn hoogteverschillen door diverse factoren minder geworden. In tegenstelling tot de slooplocatie is het reliëf daar nog wel herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het essenlandschap is één van de oudste landschappen door de gunstige landbouwgronden voor onder andere graan. Er werd daarom niet gebouwd op de open es, maar juist rondom. De wegen liepen als een spinnenweb van erf naar erf in een zeer kleinschalig landschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De compensatielocatie past goed in de hiervoor genoemde kenmerken.

De broekontginning was juist erg open. Het was een nat gebied dat door de moderne technieken bewerkbaar is geworden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met een rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels of bossen op perceel randen of langs wegen. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag of verminderd.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met de kenmerken van het bestaande landschap.



Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een overgangsgedied aangeduid als "stuwwal" naar "dekzandvlaten en -ruggen". Midden: Laag van Cultuurlandschap; bouwlocatie is omschreven als "essenland-schap". Rechts: de laag van de beleving; de locaties zijn omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



Laag van de beleving

De locaties zijn omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling zal rekening moeten houden met deze ambitie.

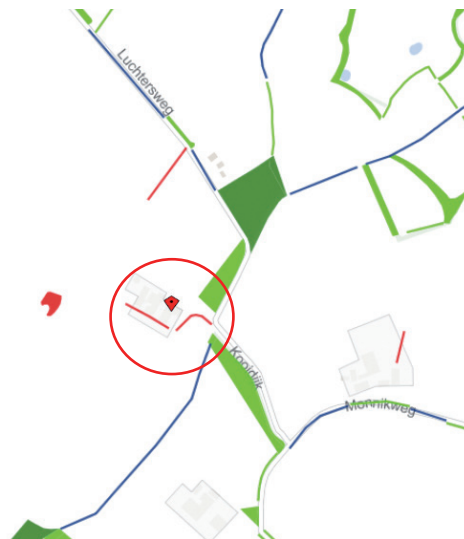
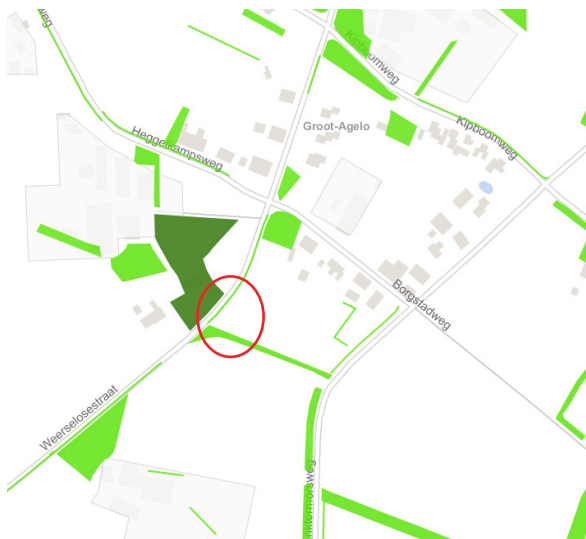
3.2 Rood voor rood Dinkelland

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 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 opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

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. De zuidelijk gelegen houtsingel blijft behouden in de nieuwe situatie. Daarnaast worden geen nieuwe elementen toegevoegd. Ook dit is overeenkomstig met de kaart. Op de slooplocatie is openheid belangrijk. De kaart laat dit zien. Ook hier wordt het advies van de kaart gevolgd.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Links: locatie compensatiewoning, rechts: slooplocatie. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het bouwen van een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van beide locaties.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan (bouwlocatie)

De locatie van de compensatiewoning is zorgvuldig afgewogen. In het kader van Mijn Dorp 2030 heeft de gemeente in opdracht van de buurtschapsraad op ambtelijk een niveau een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse voor Agelo uitgevoerd, onder andere waar aanvullende woningbouw plaats kan vinden. De locatie voor de betreffende woning is hieruit naar voren gekomen als geschikte bouwlocatie voor één woning. Gelet op de ontstaansgeschiedenis van Agelo is het onmogelijk om onbeperkt woningen toe te voegen. De gemeente heeft met de visie een document in handen om de kenmerken en de karakteristieken van Agelo te behouden. Uitgangspunt voor de locatie was het behoud van het vrije doorzicht vanaf de Enktermorsweg richting de Weerselosestraat. Het landschap is ingrijpend veranderd, maar kenmerkt in de nieuwe situatie het aanzicht van Agelo.

Met de positionering van de nieuwe woning (A) is daarom gelet op een compacte uitstraling waardoor het vrije doorzicht behouden blijft. Het erf ligt daarom niet te ver uit de wegkant. Anderzijds is er op gelet dat het bijgebouw (B) niet te dicht op de bestaande houtsingel (H) komt om deze te beschermen en te behouden. Het erf kent een open structuur waar hoofdzakelijk ruimte is voor een raster (N) rondom de tuin, een haag (F) aan de voorzijde voor een kleine afbakening tussen weg en erf en de toevoeging van twee bomen (G) aan de voorzijde tegen de bestaande bomen aan.

Door de positionering van de bebouwing kan de passant via het oprit tussen de gebouwen doorkijken naar de achterzijde. In die zichtlijn wordt een landhek (O) aan de achterzijde geplaatst die er ook voor zorgt dat men vanaf het erf in de weide kan komen. Nabij de woning ligt verharding waar nodig en worden enkel noodzakelijke

plantvakken (D) gerealiseerd om wat sfeer te brengen aan het terras. Daarnaast geeft beplanting wat privacy. De bomen aan de Weerselosestraat (L) dienen om twee redenen te worden geveld: het genereert een open ruimte die bijdraagt aan de herkenning van het dorp en de bomen zijn reeds getroffen door de essentaksterfte. De andere boom (M) dient geveld te worden vanwege dezelfde ziekte. Daarnaast staat deze boom in de weg voor de aanleg van de oprit.

Met de uitvoering van dit plan is de nieuwe situatie landschappelijk ingepast. Voor de volledige situatie van het plan inclusief renvooi wordt verwezen naar de onlosmakelijk verbonden poster inzake de landschappelijke inpassing.

Maatregelen:

Aanplant F:	Aanplant van <i>Fagus sylvatica</i> in de maat 80-100 hoogte in centimeters. Er worden 5 stuks per m ² aangeplant. Totaal 65 stuks.
Aanplant G:	2 <i>Quercus robur</i> (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.
Maatregel N/O:	Plaatsen van een landhek en raster. Raster bestaat uit niet verduurzaamde palen met glad- of puntdraad.

Met betrekking tot de nieuw te bouwen woning wordt rekening gehouden met het door 't Oversticht opgestelde algemene beeldkwaliteitsplan ten behoeve van rood voor rood plannen.



Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving, fam. Broekhuis)

6. Het Plan (slooplocatie)

Aan de Kooidijk 1 in Saasveld wordt in het kader van de rood voor rood regeling voormalige agrarische bebouwing (C) gesloopt. De bebouwing heeft sinds meerdere jaren de functie verloren. Het overige deel van het erf blijft overeind waaronder de bedrijfswoning (A), het kippenhok (D) en de kapschuur (B). Met name de westelijke zijde van het erf wordt dus gesloopt. De toenmalig aangeplante elementen worden geveld. Het is duidelijk dat de beplanting (G) aangebracht is als inpassing van het erf, maar zonder bebouwing is de waarde van de houtopstand verdwenen. Een boom aan de oostelijke zijde wordt geveld omdat de boom een sterk verminderde vitaliteit heeft. De overige beplanting (E/H) blijft behouden, waarbij het noordelijk gelegen element aan wordt gevuld met enkele bomen (F).

Rondom het nieuwe erf zal een klein deel houtsingel (I) geveld worden om vanaf het erf de weide te kunnen bereiken. Daarentegen wordt rondom de kapschuur een nieuwe beplanting aangebracht om het erf weer in te passen. Aan de voorzijde van de woning wordt een bestaande haag van *Fagus* vervangen door *Carpinus*. De *Fagus* wordt telkens aangetast door engerlingen. De locatie van de sloop van het deel aan de bestaande woning wordt gebruikt als grasland/kleine weide.

Maatregelen:

Aanplant F:

5 *Quercus robur* (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.

Aanplant J:

De aanplant van een inheemse houtsingel. De houtsingel wordt 4 rijig aangeplant met hazelaar, veldesdoorn, lijsterbes, krent, zomereik, kornoelje en inlandse vogelkers. In totaal worden er 210 planten gebruikt, 30 van ieder soort in de maat 60-100. De plantafstand bedraagt 1 meter in de rij en tussen de rij in driehoeksverband.

Aanplant M:

De aanplant van een haag á 70 meter. Voor de haag wordt gekozen voor haagbeuk in verband met de aanwezigheid van engerlingen. Totale aanplant: 315 stuks *Carpinus betulus* in de maat 60-80 (hoogte in centimeters). Er worden 4 á 5 planten per strekkende meter aangeplant.



Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

