



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Wittebergweg 24-26, Nutterseweg 9, Braakweg 12, Koninksweg ong. •

Tubbergen, 06 november 2021 - Versie 1 Definitief



Project: Rood voor rood Afbeelding: Ontwikkeling Wittebergweg 24-26, Nutterseweg 9, Braakweg 12 (Bron: N+L Landschapsonwerpers) en Koninksweg ong. (Bron: BCT Architecten).

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Wittebergweg 24-26, Nutterseweg 9, Braakweg 12, Koninksweg ong.

Titel rapport

RKP rood voor rood - Wittebergweg 24-26, Nutterseweg 9, Braakweg 12, Koninksweg ong.

Opgesteld:

22 juni 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

6 november 2021

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Wittebergweg	06
3. Huidige situatie Nutterseweg	08
4. Huidige situatie Braakweg	10
5. Huidige situatie Koninksweg	12
5. Beleid	14
6. Nieuwe situatie Wittebergweg	22
7. Nieuwe situatie Nutterseweg	24
8. Nieuwe situatie Braakweg	26
9. Nieuwe situatie Koninksweg	28

Aanleiding

Aan de Wittebergweg 24-26 is een voormalig agrarisch bedrijf en kampeerboerderij gelegen. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd door het nabijgelegen N2000 gebied. Om aan de voorwaarden van het gebied te kunnen voldoen moesten meerdere agrariërs wijken, zo ook op deze locatie. Het bedrijf is inmiddels verplaatst naar elders in het land en de gebouwen zijn inmiddels leeg. Mede gelet op het feit dat nieuwe (agrarische) activiteiten niet mogelijk zijn heeft de nieuwe eigenaar het voornemen om alle gebouwen te slopen. In het kader van de rood voor rood regeling kunnen sloopmeters ingewisseld worden voor woningen.

Hoewel het erf oorspronkelijk tot het kampenlandschap behoort en zelfs aan de andere kant van de weg heeft gelegen heeft het erf en het omliggende landschap aan de huidige kant van de weg de kenmerken van de ontginning aangenomen. Daardoor past de schaalgrootte van het bedrijf in dit landschap. Het erf heeft zich parallel aan de Wittebergweg ontwikkeld met uitzondering van de later gebouwde tweede bedrijfswoning. Deze staat haaks op de weg, maar dat is echter geen uitzondering in dit landschapstype.

Er is reeds sprake van het recht van twee woningen en op basis van de sloopmeters kunnen nog eens 3 woningen gebouwd worden. Waar het landschap wel geschikt is voor een groot agrarisch bedrijf, geldt dat niet voor de bouw van meerdere woningen. Omdat dergelijke volumes relatief klein zijn is er hooguit plaats voor 2 of 3 nieuwe woningen in de nieuwe situatie. Voor de overige sloopmeters heeft de eigenaar meerdere locaties gevonden

in de gemeente Dinkelland. In alle gevallen worden op die plekken geen sloopmeters ingezet en zijn de locaties afhankelijk van de sloopmeters van de Wittebergweg. Zowel aan de Nutterseweg, de Braakweg en de Koninksweg worden 1 woning (extra) gebouwd.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document 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.

Huidige situatie Wittebergweg

Het plangebied is midden op een stuwwal gelegen, de stuwwal met onder meer de Kuiperberg in Ootmarsum. Er is daarom rondom sprake van hoogteverschillen, met name richting de zuidelijke zijde waar ook het essencomplex van Nutter is gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het Essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Jonge heideontginning

Het plangebied lag aanvankelijk in het essenlandschap, met de overgang naar de jonge heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is maar weinig over. Veel kleinere landschapselementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Het oorspronkelijke erf lag aanvankelijk aan de andere kant van de weg en maakte al voor 1900 onderdeel uit van het essenlandschap. Het nieuwe erf is aan de overzijde van de weg komen te liggen en heeft daar meer de kenmerken van de ontginning verkregen.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie is altijd kleinschalig geweest en wordt

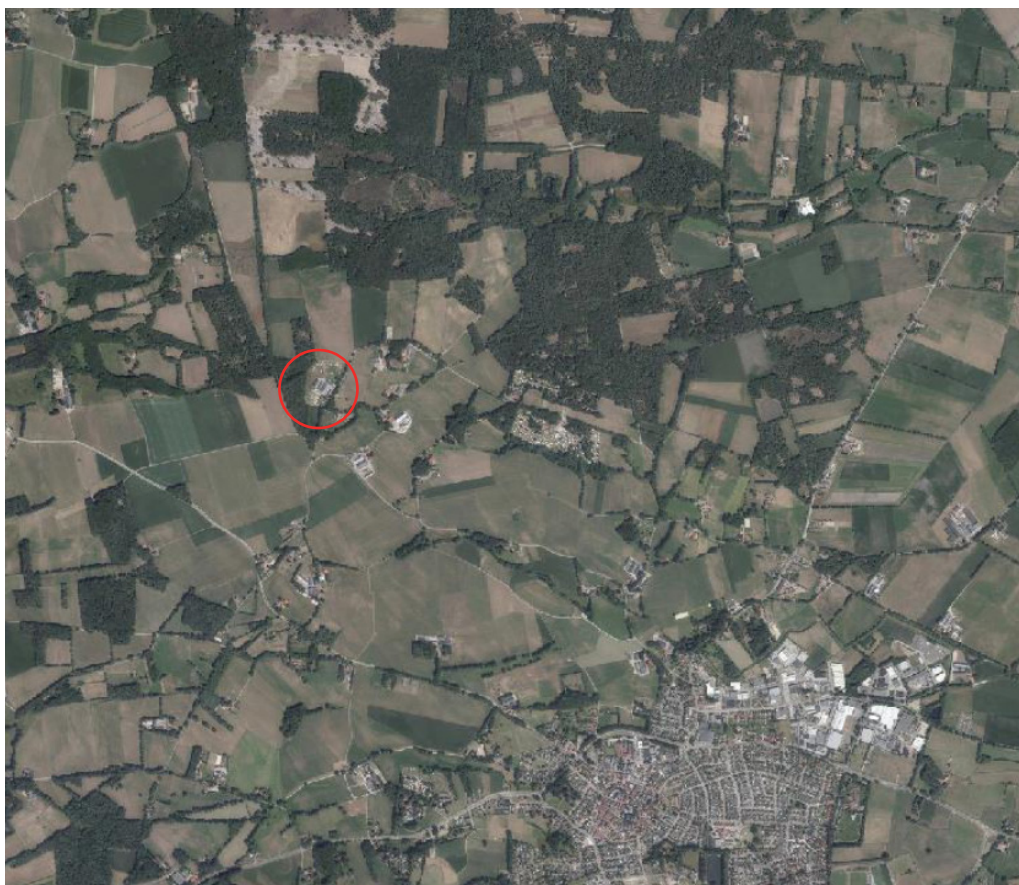
gekenmerkt door een grillige wegenstructuur met verspreid liggende erven afgewisseld door verschillende landschapselementen. Richting het noorden was er sprake van openheid door de oorspronkelijke heidevelden en richting het zuiden de openheid vanwege de essen. De herkenbaarheid van het landschap is nog redelijk goed onder meer door de grillige wegen en de hoogteverschillen. Kleinere landschapselementen zijn veelal verdwenen, de grotere robuuste landschapselementen zijn daarentegen bewaard gebleven of groter geworden. Het landschap is iets grootschaliger geworden, maar nog altijd is er sprake van een relatief kleinschalig landschap.

Nieuwe elementen

Het plangebied is gelegen in een landschap dat past bij de karakteristieken van de ontginning met een open karakter. Er moet terughoudend om worden gegaan met de nieuwe aanplant van houtopstanden. Nieuwe elementen dragen bij aan de bestaande structuur en/of zorgen ervoor dat (agrarische) erven (ten dele) in worden gepast. Nieuwe elementen moeten voorkomen dat belangrijke doorzichten verloren gaan. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig wordt ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een gebruikelijke opzet. Een klassieke (logische) indeling waarbij de boerderij parallel op de Wittebergweg is gelegen met daarnaast en daarachter de verschillende schuren. Voorheen is de keuze gemaakt om voor de boerderij een tweede bedrijfswoning te bouwen en kuilvoerplaten te realiseren. Deze keuze zou met de huidige landschappelijke insteek minder snel gemaakt zijn.



Locatie plangebied ten noordwesten van Ootmarsum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie Nutterseweg

Het plangebied is midden op een stuwwal gelegen, de stuwwal met onder meer de Kuiperberg in Ootmarsum. Er is daarom rondom sprake van (enorme) hoogteverschillen waardoor je goed kunt zien dat het plangebied te midden van het essencomplex van Nutter is gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het Essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Essenlandschap

Het plangebied ligt midden in het open essenlandschap. Het erf ligt in een zeer waardevol deel van het landschap door de ligging tussen twee essen in. De aanwezige beekloop zorgt voor een indrukwekkend patroon van groene elementen met bijzondere tot zeer bijzondere soorten. De planlocatie zorgt voor een enorme diversiteit door de hoogteverschillen, maar ook door de gevarieerde beplanting in soort en omvang. Het erf is erg oud en maakt al ruim voor 1900 onderdeel uit van topografische kaarten. De directe omgeving van het erf is praktisch volledig instand gehouden. Veel steilranden, die het gebied typeerden zijn behouden gebleven en in sommige gevallen tot zelfs enkele meters hoog.

Het landschap

Het landschap heeft direct rondom het erf een groen karakter. Echter, daaromheen was het volledig open. De hoogteverschillen, de steilranden en de beplantingen zijn feitelijk allemaal nog intact en dragen bij aan de goede herkenning van het landschap.

Nieuwe elementen

De herkenbaarheid van het landschap is nog volledig intact. Gelet op het bestaande groene karakter van het erf en het daaromheen gelegen open landschap moet terughoudend om worden gegaan met de aanleg van nieuwe elementen. De focus moet daarom verplaatst worden naar behoud. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en het erf zorgvuldig blijft ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de boerderij aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen daarachter. De boerderij is met de voorzijde richting het zuiden gelegen. Het toenmalige pad is verdwenen, maar dat verklaart de voordeur op zuid in combinatie met de zware zomerlinde. In latere instantie is er een nieuwe woning gebouwd waarbij gelukkig de voormalige boerderij bewaard is gebleven.



Locatie plangebied ten noordoosten van Ootmarsum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie Braakweg

Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen afgewisseld met beekdalen. Er is sprake van enige hoogteverschillen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is erg weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw, maar ook door het opheffen van routes. Dat is goed weer te zien op cultuurhistorische kaarten. Het erf is al wel oud en maakt voor 1900 onderdeel uit van het landschap. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie is voorheen kleinschalig geweest en werd van oorsprong gekenmerkt door grillige wegen met verspreid liggende erven. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het erf is gesneuveld door de jaren heen en enkel de meer robuuste elementen langs wegen bij erven of met een functie zijn bewaard gebleven. De erven waren vroeger verbonden door het vele groen en de diverse veldwegen tussen de essen en kampen door. De ontwikkeling dient bij te dragen in het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

Nieuwe elementen

Praktisch alle landschapselementen die een bijdrage leverden aan de kleinschaligheid zijn verdwenen. Het erf heeft wel altijd zijn groene karakter behouden. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen op het erf blijven behouden en landschappelijk wordt gezocht naar plekken waar herstel plaats zou kunnen vinden om een bijdrage te kunnen leveren aan de herkenning.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet met een klassieke (logische) indeling waarbij de woning (het hoofdgebouw) parallel is gelegen aan de Braakweg en de schuren op geordende wijze rondom de achterzijde zijn gelegen.



Locatie plangebied ten zuidoosten van Lattrop-Breklenkamp. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie Koninksweg

Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen afgewisseld met beekdalen. Er is sprake van enige hoogteverschillen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Essenlandschap

Het plangebied ligt aan de rand van het essenlandschap en is gelegen aan de weg die min of meer de begrenzing van de es vormt. Het plangebied zelf heeft vanzelfsprekend nog geen bebouwing gekend, maar het naastgelegen erf is al oud en komt voor op kaarten van voor 1900. Aanvankelijk waren er hoogteverschillen rondom het plangebied, maar de ruilverkaveling en vooral de ontwikkeling c.q. de uitbreiding van Saasveld zelf heeft gezorgd voor een afname van de herkenning daarvan.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie heeft altijd een bepaalde kleinschaligheid gekend. Feitelijk zijn alle landschapselementen die daaraan een bijdrage hebben geleverd verdwenen. Hoofdzakelijk is er nog sprake van functionele beplantingen bij erven en langs wegen. De ruilverkaveling zal daarvoor zijn uitwerking hebben gehad, maar ook zeker de uitbreiding van Saasveld in zuidelijke, en later ook in noordelijke richting vanaf de Koninksweg gezien. Waar het dorp zeker nog tot en met de eerste helft van de voorgaande eeuw voornamelijk uit een lintbebouwing heeft bestaan op de hogere delen in het landschap ontkomt Saasveld niet aan stevige uitbreidingen. Met de recentelijke uitbreidingen is ook het herkenbare grillige karakter van het dorp

verloren gegaan. Met name de westzijde van Saasveld is veranderd naar een strakke, bijna loodrechte lijn met bebouwing. Dat staat haaks op een landschap dat juist kenmerkend was door meer grillige vormen met hoogteverschillen.

Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich nu door het open karakter. Er moet terughoudend om worden gegaan met de nieuwe aanplant van houtopstanden. Nieuwe elementen dragen bij aan de bestaande structuur en/of zorgen ervoor dat (agrarische) erven (ten dele) in worden gepast. De voorgenomen ontwikkeling zou een voordeel op kunnen leveren door juist de strakke, formele westzijde van Saasveld te doorbreken en enigszins terug te keren naar een grilliger patroon. Invulling van de plek is vanuit dat oogpunt een meerwaarde.

Huidige erfindeling

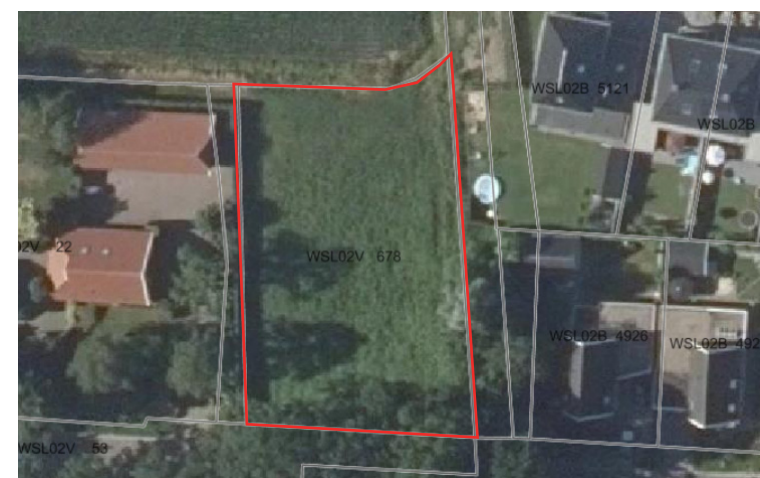
Er is geen sprake van bebouwing. Wel is er sprake van bebouwing aan de westzijde (oorspronkelijk agrarisch erf) en aan de oostzijde (de oprukkende bebouwde kom). Het plangebied is daar min of meer ingesloten geraakt omdat zowel het erf aan de westzijde als de bebouwde kom aan de oostzijde uitbreidingen hebben gehad richting het plangebied. Normaal gesproken kan het een meerwaarde zijn dat een dergelijk doorzicht de overgang naar het landelijk gebied versterkt. In dit geval is daar echter geen sprake van en markeert en versterkt de opening tussen het erf en de bebouwde kom juist de onnatuurlijk strakke westzijde van Saasveld. Door het plangebied in te vullen verdwijnt het doorzicht en kan er een bijdrage worden geleverd om de oorspronkelijke grilligheid enigszins terug te krijgen.



Locatie plangebied ten westen van Saasveld. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (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:

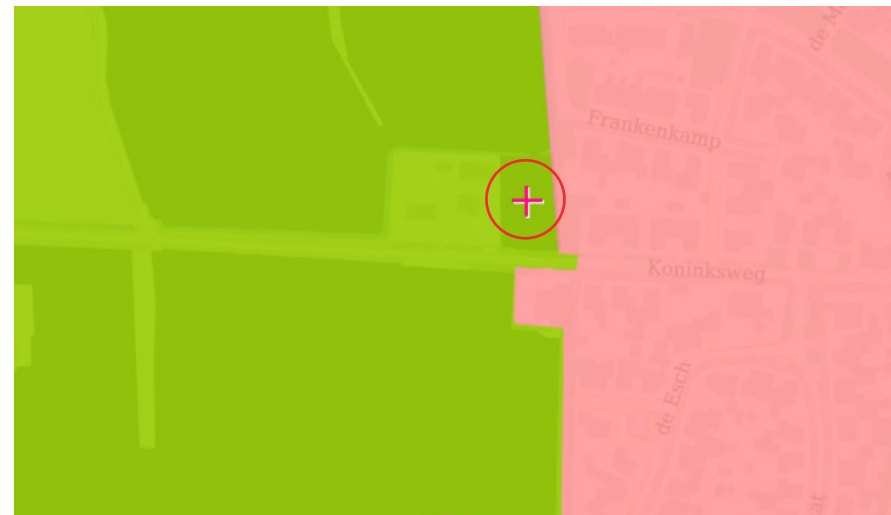
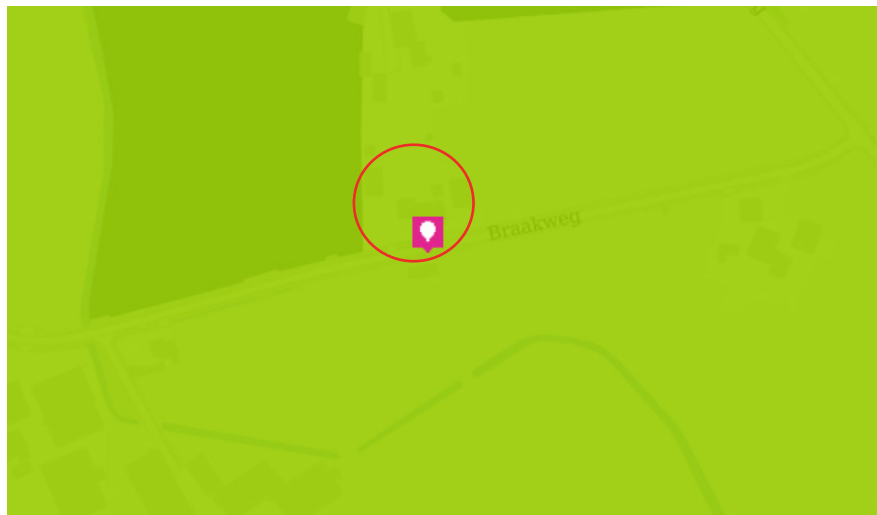
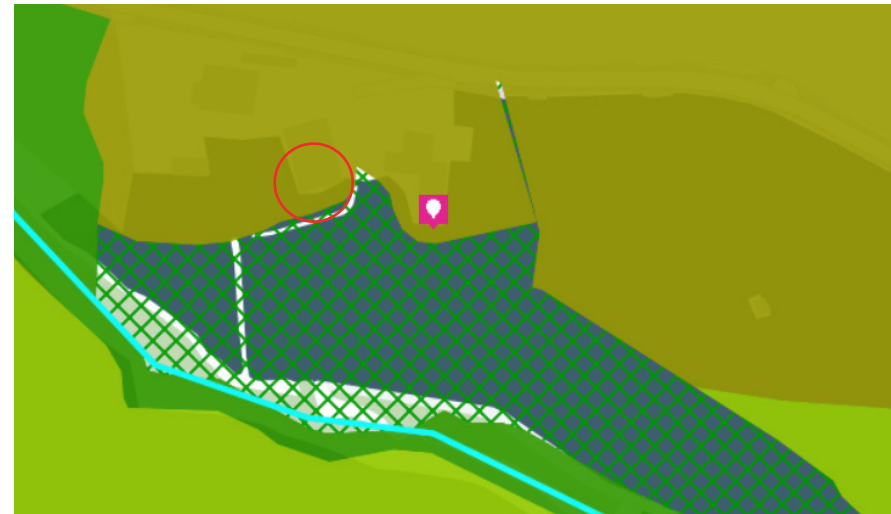
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn

keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings 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. Drie van de vier plangebieden zijn 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 ontwikkelingen passen bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

De planlocatie aan de Nutterseweg is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende



Ontwikkelingsperspectief linksboven Wittebergweg, linksonder Braakweg, rechtsonder Koninksweg zijn aangemerkt als lichtgroen wat betekent “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Rechtsboven Nutterseweg is aangemerkt met mosgroen wat betekent Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie.

Gebiedskkenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskkenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskkenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskkenmerken 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 ontwikkelingen.

Natuurlijke laag

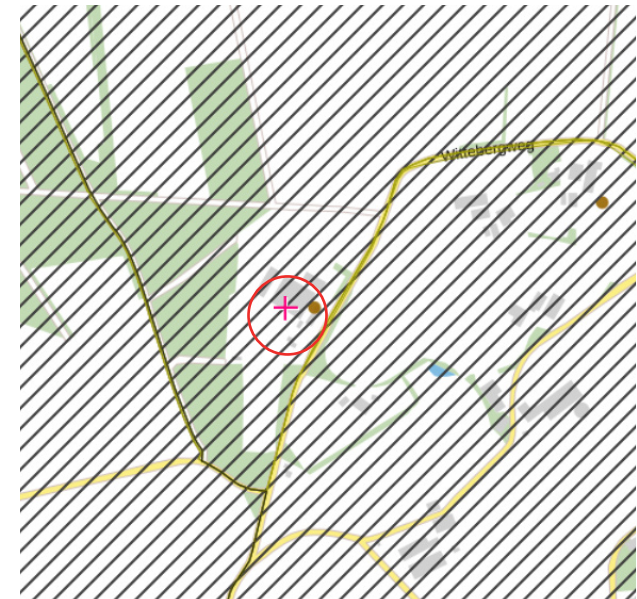
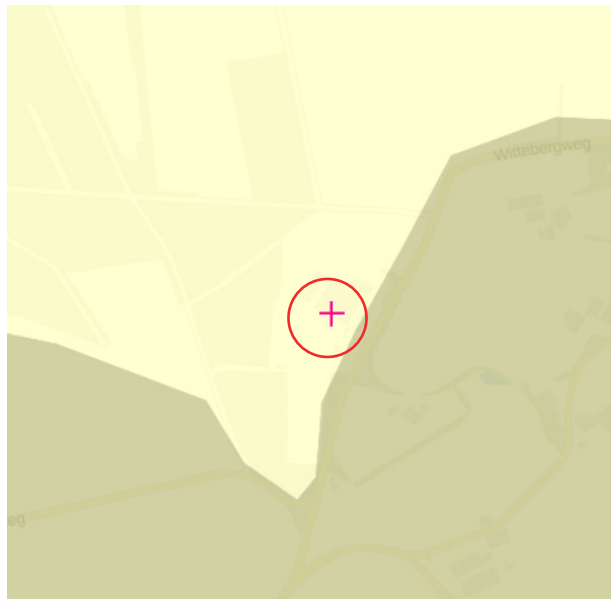
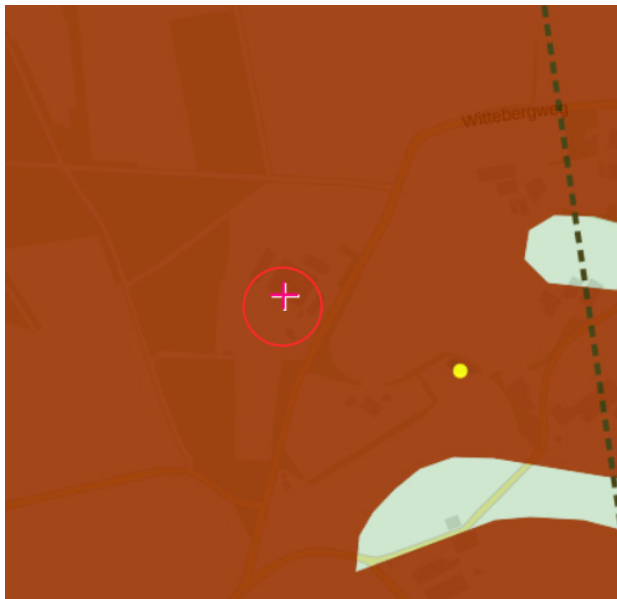
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door

onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locaties aan de Wittebergweg en de Nutterseweg (zie pagina 17) zijn gelegen in de stuwwalgebieden. De locaties aan de Braakweg en de Koninksweg zijn gelegen in de dekzandvlakten afgewisseld met beekdalen. De locaties aan de Wittebergweg en de Nutterseweg kennen veel reliëf, rondom de Braakweg en de Koninksweg is het relatief vlak (geworden). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

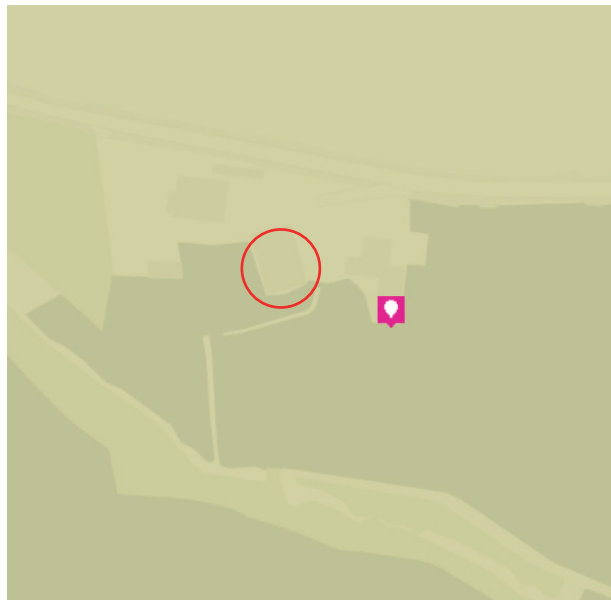
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren, zoals dat het geval is aan de Wittebergweg.

De open essen 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. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Bij alle locaties is zichtbaar dat de erven rondom de es of aan een kamp zijn gelegen.



Wittebergweg. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "stuwwal". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden is omschreven als: "Jonge Heideontginning". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Nutterseweg. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "stuwwallen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "Essenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Bij de Wittebergweg geldt dat het oorspronkelijke erf ook in dat profiel past. Het nieuwe erf is aan de andere zijde van de weg komen te liggen en heeft meer de kenmerken van de ontginning. 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. Bij de ontginning was er vaak sprake van (robuuste) houtopstanden langs de wegen en ook, maar minder voorkomend, tussen de percelen.

De ontwikkelingen moet bijdragen aan de herkenning van de betreffende landschappen. Aan de Koninksweg is dat een onmogelijke opgave. Daar is nagenoeg alles verdwenen onder meer door de ontwikkeling c.q. uitbreiding van Saasveld. Aan de Braakweg liggen er wel kansen en aan de Wittebergweg en de Nutterseweg moet grotendeels of vooral ingezet worden op het behoud van het bestaande.

Laag van de beleving

De Wittebergweg en de Braakweg 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 ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Rood voor rood Dinkelland

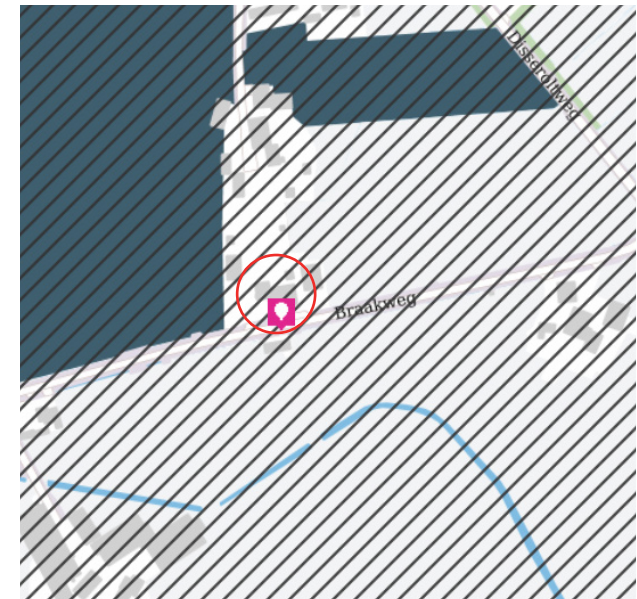
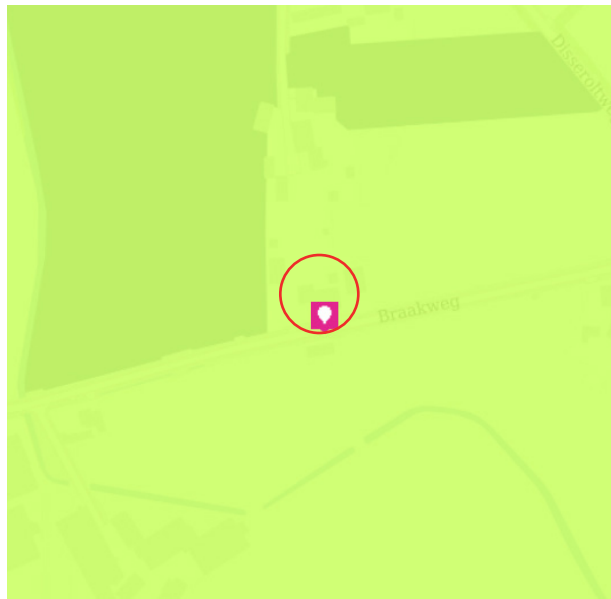
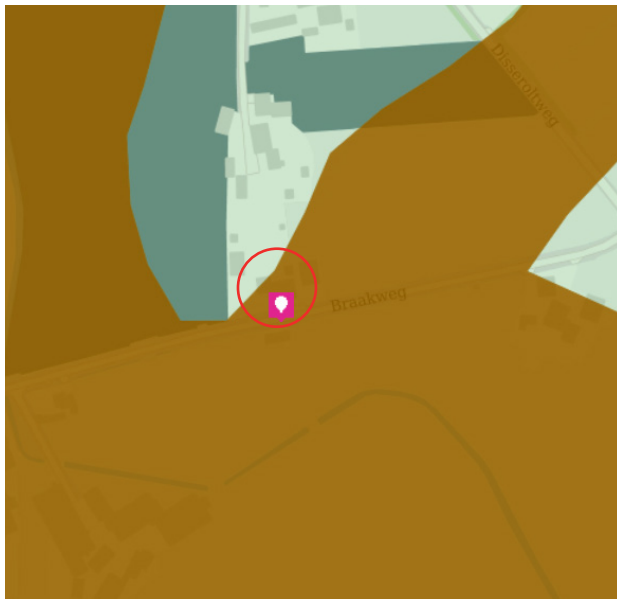
De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid

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.

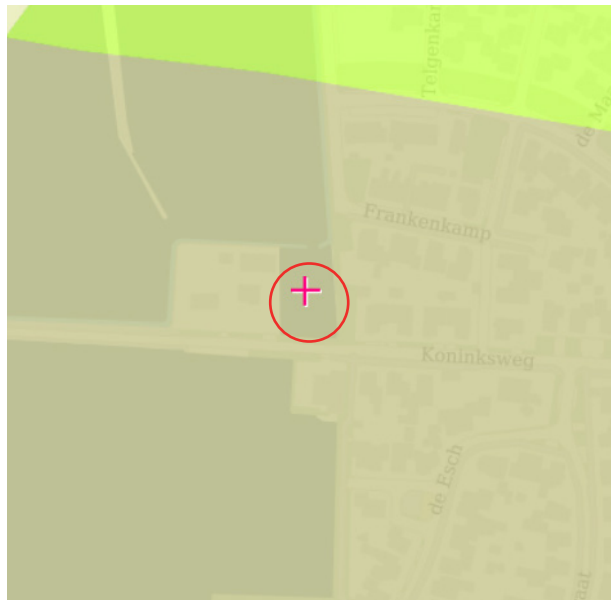
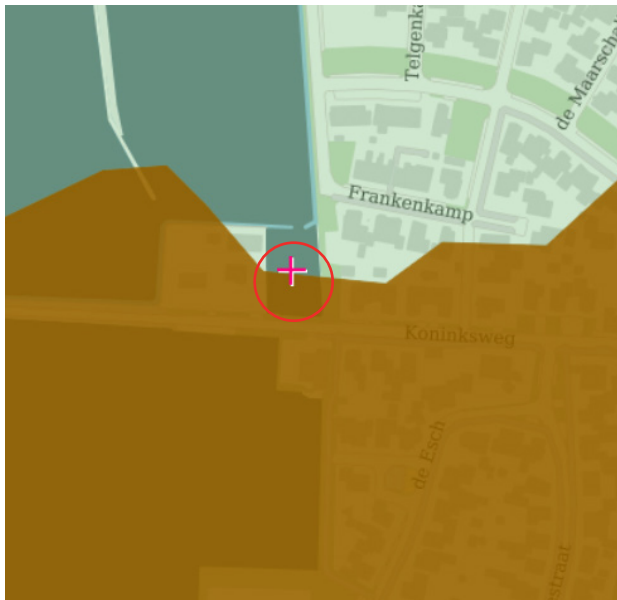
De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door Ad Fontem opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente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

Aan de Wittebergweg is reeds sprake van twee bouwrechten. Daarnaast wordt in totaal 2.676 m² gesloopt. Landschappelijk zijn er hooguit mogelijkheden om 2, maximaal 3 woningen te bouwen. In tegenstelling tot een agrarisch bedrijf met grote schuren past een ensemble van meerdere woningen met bijgebouwen met een relatief kleinschalig oppervlak niet in dit grootschalige landschap. Om die reden is besloten om de sloopmeters te verplaatsen naar andere locaties. Telkens is een initiatiefnemer 850 m² benodigd voor de ontwikkeling ervan. In totaal zijn er dus 2550 m² benodigd waarmee dat nagenoeg overeenkomt met het totaal aantal beschikbare sloopmeters.

Aan de Nutterseweg 9, de Braakweg 12 en de Koninksweg worden woningen gerealiseerd in het kader van de rood voor rood regeling. Aan de Nutterseweg en de Braakweg is sprake van bestaande erven. Daar wordt in beide gevallen



Braakweg. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: “dekzandvlakten en -ruggen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: “Oude Hoevenlandschap”. Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: “Donkerte”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Koninksweg. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: overgang van: “dekzandvlakten en -ruggen” naar “beekdalen en natte laagtes”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: “Essenlandschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

weliswaar gesloopt, maar in beide gevallen gaat het om niet landschap ontsierende gebouwen. De gebouwen zijn in beide gevallen bouwtechnisch niet meer te redden. Een alternatief - en daarmee behoud van de schuren - is niet gevonden zonder dat dit ten koste gaat van de compactheid van het erf en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. In beide gevallen dient met de nieuwbouw nadrukkelijk rekening gehouden te worden met het bestaande en/of oorspronkelijke erfensemble.

Aan de Braakweg moet het dan gaan om een schuurwoning. Aan de Nutterseweg moet juist weer een nieuwe boerderij verschijnen dat weer kan dienen als hoofdgebouw op het erf. De inhoudsmaat van de woning aan de Nutterseweg zou dan ook om die reden moeten corresponderen met het huidige gebouw om die rol aan te kunnen blijven nemen.

Aan de Koninksweg is sprake van een nieuw erf, maar dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de overgang van het dorp naar het landelijk gebied. Al eerder is uit de analyse naar voren gekomen dat de invulling van de plek een meerwaarde kan zijn om de verloren grilligheid van Saasveld weer enigszins te herstellen in tegenstelling tot de harde westelijke lijn die nu is ontstaan.

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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). De

ontwikkelingen aan de Nutterseweg, de Braakweg en de Koninksweg hebben geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.

Aan de Wiitebergweg moet een houtsingel dat nu de inpassing van het erf vormt geveld worden. Dat heeft gevolgen voor de cascokaart. Behoud van de houtsingel is echter geen optie omdat de functie waarvoor het element geplaatst is komt te verdwijnen. Het element heeft enkel een relatie met het bestaande erf, maar niet met het nieuwe erf en/of het landschap. Na sloop is het een zelfstandig element geworden zonder een meerwaarde voor het landschap. Daarmee kan het gemotiveerd worden als “te verplaatsen”. Het nieuwe erf wordt voldoende ingepast waarbij wel nadrukkelijk gekeken wordt naar de landschappelijke waarden waarmee er sprake is van een compensatie binnen het plan.



Fragmenten van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Linksboven: Wittebergweg. Rechtsboven: Nutterseweg. Linksonder: Braakweg. Rechtsonder: Koninksweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie Wittebergweg

Aan de Wittebergweg is sprake van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is omwille de doelstellingen N2000 verplaatst waarmee een einde is gekomen aan de agrarische activiteiten. Het bedrijf dat oorspronkelijk aan de andere kant van de weg als erf is ontstaan is rond de jaren '60 naar de andere kant van de weg gegaan. Daar is in eerste instantie een (woon)boerderij gebouwd met deel (G op tekening) parallel aan de Wittebergweg. In latere instantie zijn daar meerdere opstallen (D/E/F), kuilvoerplaten en een tweede bedrijfswoning (A op tekening) rondom gebouwd en is het erf aan de overzijde van de weg volledig verdwenen.

In de nieuwe situatie blijft de tweede bedrijfswoning en een daarbij behorend bijgebouw (C op tekening) behouden, maar worden alle andere opstallen in het kader van de rood voor rood regeling gesloopt. Een nieuwe woning wordt naast de bestaande woning gerealiseerd met daartussen de bijgebouwen van de bestaande woning en de nieuwe woning (C/M/W op tekening). Daarmee ontstaat er een logisch erf dat voornamelijk haaks op de Wittebergweg is georiënteerd in plaats van het huidige erf dat juist parallel is gelegen. Gelet op de afname van de korrelgrootte van het erf prefereert een haakse opstelling van het erf het boven evenwijdig aan de weg. Daarmee ontstaat een minder breed front en wordt er beter gebruikt gemaakt van de ruimte.

Er is sprake van een compact erfensemble waarbij de bestaande woning gebruik maakt van het bestaande oprit en een nieuw inrit wordt aangelegd voor de nieuwe woning. Een één inrit constructie is niet mogelijk gebleken om dan op een eenvoudige wijze bij de nieuwe woning te komen. Aan de voorzijde worden fragmenten haagbeuk verplant tot een nieuwe inrichting (T). Nabij de nieuwe woning worden nieuwe fragmenten aangeplant voor de

inpassing ervan (S). Daarnaast worden meerdere bomen(groepen) en een bomenrij aangeplant om het erf met name in de toekomst goed ingepast te krijgen door middel van zware, beeldbepalende bomen. Twee bestaande bonte vederesdoorns (Q) worden geveld en aan de voorzijde worden wat fruitbomen toegevoegd om beide erven beter tot één geheel te laten zijn.

Ten einde worden een tweetal houtsingels aangelegd om het erf structuur mee te geven. Bovendien dienen de houtsingels als windbrekers op het dan open geworden erf. Daarentegen wordt één andere houtsingel geveld. Deze houtsingel heeft op het nieuwe erf geen functie meer en voegt niets toe in dit landschap.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van voormalige agrarische bebouwing (D/E/F/G);
- Herplanten van haagbeuk (T);
- Nieuwe aanplant van haagbeuk(S);
- Nieuwe aanplant van solitaire bomen(groepen) (O);
- Nieuwe aanplant van enkelzijde laanbeplanting (L);
- Nieuwe aanplant van enkele hoogstamfruitbomen (U);
- Nieuwe aanplant van tweetal houtsingels (N/R);
- Vellen van twee bonte vederesdoorns (Q).

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Nieuw te bouwen woning (bestaand recht).
- C: Bijgebouw, bestaand.
- D: Te slopen stal.
- E: Te slopen schuur.
- F: Te slopen stal.
- G: Te slopen woning inclusief deel.
- H: Bestaand inrit, nieuw aan te leggen.
- I: Bestaand inrit.
- J: Gazon/gras/tuin.
- K: Weiland.
- L: Nieuw aan te planten bomen met zomereik of zomerlinde voor inpassing van de nieuwe erfsituatie. Totaal 4 stuks in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van 2 boompalen en gietrand.
- M: Nieuw te bouwen bijgebouw (stalmogelijkheid).
- N: Nieuw aan te planten houtsingel met 4 plantrijen op 1,5 meter afstand en een plantafstand van 1 meter tussen de rijen. Totaal 80 planten met hazelaar, meidoorn, lijsterbes, Gelderse roos en vuilboom in de maat 80-100 (hoogte in cm) in een gelijke verhouding.
- O: Nieuw aan te planten bomen met walnoot, beuk of zomerlinde voor inpassing van de nieuwe erfsituatie. Totaal 5 stuks in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van 2 boompalen en gietrand.
- P: Bestaande, te behouden boom.
- Q: Te vellen bomen (Acer negundo 'F').
- R: Nieuw aan te planten houtsingel in verband met breken van de wind. Soort lijsterbes, hazelaar, Gelderse roos, Meidoorn, liguster en vuilboom in de maat 80-100 (hoogte in cm) in een gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 meter tussen en 1 meter in de rijen. Totaal 80 stuks beplanting.
- S: Nieuw aan te planten haag in verband met inpassing erf. Soort Fagus / Carpinus met 5 stuks per m1 in de maat 80-100 (hoogte in cm). Totaal 33 meter.
- T: Te verplanten Carpinus haag.
- U: Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen. Totaal 5 stuks in de maat 8-10 (stamomtrek in cm).
- V: Te vellen houtsingel. De houtsingel was aangeplant ter inpassing van het bestaande erf, maar heeft in de nieuwe situatie geen betekenis meer.
- W: Bijgebouw, nieuw.

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

Nieuwe situatie Nutterseweg

Aan de Nutterseweg is sprake van een zeer bijzondere situatie die praktisch gezien vanaf het ontstaan behouden is gebleven. Een zeer oude houtopstand flankiert het erf aan de westzijde dat door enorme hoogteverschillen wordt gekenmerkt. Het erf is ontstaan tussen twee essen, direct nabij de daar gelegen beekloop. Een beekloop die zijn bron vindt vanuit kwelwater uit de hoger gelegen delen in het landschap en door de unieke ligging tussen de essen en de daarbij behorende hoogteverschillen zeldzame soorten herbergt.

De plek en de omgeving zijn door de eigenaren van het erf altijd goed gerespecteerd. Dat is onder meer te zien in de gave hoogteverschillen en de beplantingen. Zo zijn er geen afgravingen geweest ten behoeve van de ontwikkeling van het erf en staan de diverse bouwwerken op verschillende hoogteniveaus. De oorspronkelijke boerderij (C) was landschapsgericht gepositioneerd en heeft daarom de voorzijde aan de zuidzijde. Voorheen was dit op een logische wijze ontsloten, maar de toenmalige veldweg is verdwenen. Herkenbaar zijn nog de voordeur in de voorgevel en de zware zomerlinde.

Bouwtechnisch is het object verloren gegaan waardoor het gesloopt moet worden. Het voornemen is om via de rood voor rood regeling een extra woonrecht te vestigen om daarmee het hoofdgebouw op het erf in ere te herstellen en de karakteristiek van dit erf te behouden. Gelet op de hoogte wordt de nieuwbouw iets hoger opgetrokken om te voorkomen dat men last krijgt van hemelwater. De verhoging is maximaal 40 á 50 centimeter om te voorkomen dat het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe gebouw vertoont duidelijke karakteristieke van de te slopen boerderij. Dit zal

tot uiting komen in een nader uit te werken ontwerp. Andere (voormalige) agrarische opstallen (B/I/J/K) blijven behouden evenals de later gebouwde vervangende woning aan de oostzijde.

Ook de verdere inrichting van het erf zoals beplantingen en erfverhardingen blijven ongewijzigd met uitzondering van de beplanting langs de te behouden duiventil. Hier wordt de bestaande beplanting verwijderd en maakt plaats voor een inheems assortiment.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud zomerlinde (E);
- Vervangen niet inheemse beplanting voor inheemse beplanting (H).

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

Nieuwe situatie Braakweg

De Braakweg kent een op het oog goed uitziend karakteristiek erf met een duidelijke hiërarchie en een verzorgde indeling. De gebouwen hebben een relatie met elkaar qua uitstraling en afstand. Bouwtechnisch zijn de gebouwen echter in slechte staat en zijn ze niet te behouden of in te zetten als schuur en/of eventueel als woning. Daarom wordt een deel van de opstallen gesloopt (L), maar blijft een deel van de woning en een bijbehorende bijgebouw die nog wel in goede staat verkeren behouden (A).

Via de rood voor rood regeling worden sloopmeters aangekocht van de Wittebergweg om een extra woning te kunnen realiseren. Ter verduidelijking: geen van de sloopmeters aan de Braakweg zelf worden ingezet om een woonrecht op basis van de rood voor rood regeling te verkrijgen. De woning en bijbehorende bijgebouw (J) komen aan de oostzijde van het erf relatief kort op de andere bebouwing waarmee het ervoor zorgt dat er sprake blijft van een compact erf. De nieuwe woning krijgt bij voorkeur de karakteristiek van een schuurwoning.

In combinatie met de wijziging op het erf zelf gaat er ook een kwaliteitsimpuls plaats vinden in het omliggende landschap. Het plan is geschikt gemaakt voor de aanvraag van een landgoed in het kader van de Natuurschoonwet. Met de invulling is nadrukkelijk gekeken naar de inpassing van het erf, maar ook naar het terugbrengen van de kenmerken van het landschap binnen de mogelijkheden van de aanvrager. Op het erf zelf worden twee solitaire bomen aangeplant en een aanwezige fruitboomgaard verplaatst / aangeplant. Aan de oostzijde van het erf wordt een landschapsstructuur hersteld door de aanplant van een bomenrij met zomerlinden of zomereiken. Aan de zuidzijde wordt een stevige basis gelegd voor de herkenning van het oorspronkelijke

landschap door de aanplant van meerdere fragmenten houtsingel op of nabij de daar gelegen kamp. Net als in het verleden wordt er een karrespoor naar de kamp gelegd als zijnde de voormalige veldwegen die richting de kampen waren gelegen. Het karrespoor wordt geflankeerd door een nieuwe haag met liguster of meidoorn, al dan niet gemengd. De overige houtopstanden op en rondom het erf blijven behouden.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Verplanten / aanplanten fruitboomgaard (C);
- Nieuwe aanplant van solitaire bomen (D);
- Nieuwe aanplant van bomenrij (E);
- Nieuwe aanplant van viertal houtsingels (F);
- Nieuwe aanplant van haag (G);
- Aanleg nieuw karrespoor (I).

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande, te behouden woning en bijgebouwen.
- B: Erf(verharding).
- C: Te behouden, deels te verplaatsen fruitboomgaard.
- D: Aanplant van beeldbepalende bomen. Soort zomerlinde, beuk of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- E: Nieuw aan te planten bomenrij. Aanplant met 13 zomerlinden en/of eiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- F: Nieuw aan te planten landschappelijke structuren dragen bij aan de herkenning en het herstel van het kampenlandschap. Door modernisering van de landbouw en ruilverkaveling is deze herkenning verdwenen. De structuren worden als hakhout aangeplant met de soorten hazelaar, Gelderse roos, vuilboom, zomereik, lijsterbes en berk. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), totaal ca. 775 stuks.
- G: Aanplant haag met liguster of meidoorn. Totale lengte ca. 70 meter met 5 stuks per strekkende meter. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
- H: Bestaande, te behouden houtopstanden.
- I: Karrespoor verbindt erf met kamp.
- J: Nieuw te bouwen woning en bijgebouw.
- K: Weilanden.
- L: Te slopen opstallen (oranje contouren).

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

Nieuwe situatie Koninksweg

Op de planlocatie zelf is op dit moment nog geen sprake van bebouwing. Wel is de locatie behoorlijk ingesloten geraakt door het erf aan de westzijde en de bebouwde komgrens van Saasveld aan de oostzijde. Feit is dat de plangebied precies op de overgang van het dorp naar het landelijk gebied is gelegen. Alvorens over te gaan tot de daadwerkelijke invulling van het plangebied is goed onderzocht of de invulling een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit geeft of juist afbreuk doet.

Op de afbeelding op de rechterpagina wordt duidelijk dat de oorspronkelijke en nieuwe bebouwing op de Koninksweg is georiënteerd (gele stippellijnen). Alle bebouwing staat loodrecht op de weg. De verdere uitbreidingen hebben geen relatie met de Koninksweg en staan onder een hoek ten opzichte van deze weg. Daardoor ligt de gehele westelijke grens van de dorpsrand onder een hoek ten opzichte van de Koninksweg dat niet gebruikelijk is voor dit dorp (zie rode stippellijn). Om het zicht op deze ondorps gecreëerde rechte dorpsrand te doorbreken is het juist een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit om het plangebied nader in te vullen. Saasveld kent immers van oorsprong een grillige afbakening in tegenstelling tot de harde haakse lijnen die later zijn ontstaan.

Bij de nadere invulling is goed opgelet om het gevoel van de overgang van het dorp naar het landelijk gebied te behouden. Allereerst dient voorop de kavel te worden gebouwd vanwege de grens van de dekzandvlakte met het daarachter gelegen beekdalgebied. Deze grens is met een bruine stippellijn op afbeelding weergegeven. Vervolgens is voor de bouwrichting de gelijke oriëntatie als de naastgelegen erven aangehouden (gele stippellijnen en witte stippellijn). Als voorgevelrooilijn is evenwichtig gekozen om het bijgebouw

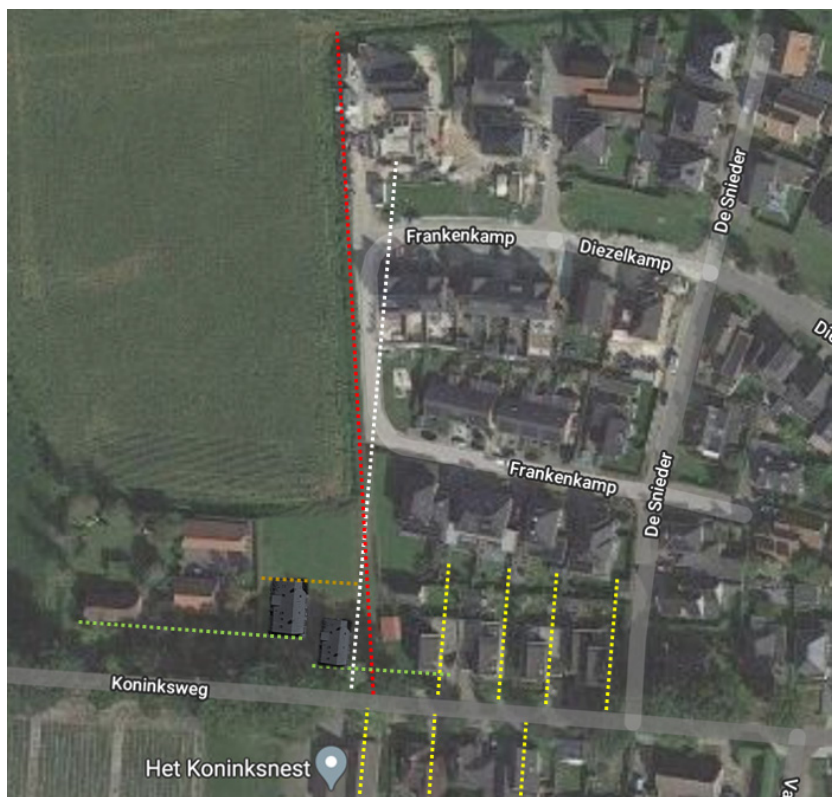
niet verder te zetten dan de bebouwing met het belended perceel aan de oostzijde, het hoofdgebouw niet verder te zetten dan de bebouwing aan het aangrenzende perceel aan de westzijde (groene stippellijnen). Op deze wijze ontstaat er bebouwingsbeeld dat goed aansluit op de losse geredigeerde bebouwing van Koninksweg 18. Daarmee wordt de situatie als passend ervaren.

Voor de inpassing wordt aan de achterzijde een beeldbepalende solitaire boom aangeplant en aan de rechterzijde een fragment gemengde struweelhaag (Zeeuwse haag) met meerdere inheemse soorten. Eventueel over de volle lengte. Aan de voorzijde blijven de zomereiken onaangetast.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Aanplant gemengde struweelhaag (D);
- Nieuwe aanplant van solitaire boom (E).

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Links: Analyse positionering woning (Bron: BCT Architecten).



Woning - A

Bijgebouw - B

Gazon, gras, tuin - C

Rechter zijde: Zeeuwse haag - D

Hondsroos, Haagbeuk, Meidoorn,
Veldesdoorn, Gelderse roos, Liguster.
In de maat 80 - 100 (hoogte in cm),
plantafstand 50 cm in en tussen de rijen.
Aantal stuks 105 in een gelijke verhouding.

Eén boom achterzijde tuin Walnoot - E
(in de maat stamomtrek 14- 16 cm, voorzien van twee boompalen.)

Bestaande inlandse eiken - F

(Erf)verharding - G

Gazon, gras, zachte overgang naar landelijke gebied - H

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: BCT Architecten)

