



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN - ROOD VOOR ROOD

• Ossendijk 45 - Langeveen & Rötgerinksweg 9 - Reutum •

Tubbergen, 27 november 2024 - Definitief

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

Datum: 27 november 2024, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: Ing. DE

Getekend: Ing. DE

Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie Rötgerinksweg	04
	3. Huidige situatie Ossendijk	06
	4. Beleid	08
	5. Nieuwe situatie Rötgerinksweg	18
	6. Nieuwe situatie Ossendijk	20



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocaties

Aan de Rötgerinksweg 9 te Reutum bevindt zich de bouwlocatie. Op het bestaande erf zijn een woonhuis met bijgebouw te vinden, die in een wat verstrooide opzet zijn gesitueerd, passend bij zowel het essenlandschap als het matenlandschap. Het erf bevindt zich op de grens van deze landschappen. Aan de Ossendijk 45 te Langeveen bevindt zich de slooplocatie. Op het bestaande erf zijn meerdere gebouwen terug te vinden in een rechtlijnige structuur, passend bij het hoogveen ontginningslandschap.

Bouwlocatie Rötgerinksweg 9 Reutum

Het erf is rond 1900 terug te zien op de topografische kaart. Destijds stond er een bebouwing op de plek waar nu een bijgebouw staat, mogelijk was dit destijds een veldschuur of een kleine boerderij. In de jaren '60 hebben ontwikkelingen plaatsgevonden op het erf waardoor er onder andere een woonhuis is gerealiseerd met een bijgebouw. Het erf bevindt zich op de zuidoostflank van het stuwwallencomplex van Ootmarsum en Vasse, in een overgangsgebied tussen het essenlandschap en het maten- en flierenlandschap. Aan de westkant van de locatie is nog een kleine es (kamp) terug te zien. Het gebied meer westelijk van de locatie werd in gebruik genomen als gras- en hooilanden. Het huidige erf heeft een aantal cultuurhistorische kenmerken, zoals de robuuste bomenrij ten zuidoosten van het perceel. Van een cultuurhistorische bewoningsvorm is hier geen sprake. De ontwikkelingen op dit erf zijn een uitgelezen kans om de cultuurhistorie en verbinding met de westelijk gelegen kamp terug te brengen. Het landschap waarin het erf zich bevindt is kleinschalig en besloten.

Slooplocatie Ossendijk 45 Langeveen

De slooplocatie in Langeveen bevindt zich in een grootschalig hoogveenontginningsgebied. Verschillende kenmerken van dit landschap zijn terug te vinden op de planlocatie, zoals de rechtlijnige bebouwingsstructuur en het grillige patroon van wegen. Op de slooplocatie is een afwisseling te zien tussen open landerijen en meer gesloten gebieden met bomensingels langs wegen en op de perceelafscheidingsen.

1.2 Wens initiatiefnemer

Aan de Rötgerinksweg (hierna 'bouwlocatie' genoemd) heeft de initiatiefnemer de wens om een woning te realiseren inclusief bijgebouw. Om dit te realiseren zal de initiatiefnemer gebruik maken van de rood-voor-rood regeling. De benodigde sloopmeters (1200 m²) worden verkregen aan de Ossendijk 45 te Langeveen (hierna 'slooplocatie' genoemd). Echter zullen er aan de Ossendijk nog sloopmeters (400 m²) overblijven. Daarvan wil de eigenaar nog 75 m² gebruiken of zijn eigen erf tot een maximum van 350 m² en de overige 325 m² worden volgens de sloopverhouding binnen de schuur voor schuur regeling verplaatst naar de Rötgerinksweg (dat levert 212 m² extra schuur oppervlakte op).

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen stelt een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling. In deze onderbouwing 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.

2. Huidige situatie Rötgerinksweg 9, Reutum

2.1 Ligging planlocatie in het essenlandschap

De bouwlocatie ligt in het buitengebied van Reutum. De dorpskern van Reutum ligt ten zuiden van de planlocatie. Tubbergen ligt ten westen van de planlocatie en Ootmarsum ten oosten ervan. Vanaf omstreeks 1900 is bebouwing terug te vinden op de plek van de planlocatie. Rond de jaren '60 is de bebouwing uitgebreid, zodat het toen bestond uit een woonhuis en bijgebouw. De planlocatie ligt op de grens van een kleinschalig maten- en flierenlandschap en het essenlandschap. Beide landschappen kenmerken zich door een onregelmatige verkaveling en een speelse opzet van erven. Daarnaast zijn robuuste groenstructuren te vinden in de vorm van houtwallen en singels met eiken en elzen. Ten westen van het plangebied is nog een kleinschalige es (kamp) terug te vinden. Westelijker daarvan komen we in het matenlandschap en nog westelijker een wat grootschaliger heide ontginningsgebied, dat te herkennen is aan de wat meer rechtlijniger verkavelingsstructuur.

2.2 Huidige erfindeling

Op het erf zijn een woonhuis met bijgebouw te vinden. Het woonhuis is parallel aan de weg gesitueerd, met het bijgebouw gedraaid ten opzichte van het woonhuis, wat in het essenlandschap passend is. Het erf is aan de zuidoost zijde door houtopstanden omrand. Ten zuidwesten van het woonhuis staat een authentieke eik die in de nieuwe situatie een onderdeel wordt van het erf.



Plangebied, met planlocatie ten noorden van Reutum en ten oosten van Tubbergen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

2.3 Nieuwe elementen

De ontwikkeling op dit erf is een uitgelezen kans om het karakter van het essenlandschap terug te brengen. De nieuwe woning zal de uitstraling krijgen van een boerderij en deze gaat duidelijk te herkennen zijn als de hoofdwoning. De boerderij wordt op een passende manier gesitueerd op het erf, met de 'niendeur' naar de straatkant en de voorkant richting het landschap. Van oudsher is dit een kenmerkende opzet, waarbij het erf goed toegankelijk was vanaf de achterkant van de boerderij. Aan de voorkant was de keuken gelegen van waaruit het landschap te zien was. Aan deze kant van de boerderij bevond zich ook de siertuin en/of een fruitgaard. In de nieuwe opzet van dit erf staan de bijgebouwen in een verstrooide opzet op het erf, maar hebben allemaal binding met het erf. De bestaande woning wordt in het nieuwe erfensemble betrokken, vandaar dat ook het bestaande bijgebouw wordt gesloopt, deze past niet in de nieuwe erfopzet. Daarnaast wordt de verbinding met de es weer zichtbaar, doordat de nieuwe woning een duidelijke relatie heeft met de es aan de noordwest zijde. De robuuste houtopstanden zullen worden versterkt met nieuwe aanplant.



Locatie plangebied: 1900, 1935 en 1975 (Bron: topotijdreis.nl)

3. Huidige situatie Ossendijk 45

3.1 Ligging planlocatie in het hoogveen(ontginnings)gebied

De planlocatie ligt ten zuiden van Langeveen, in het hoogveenlandschap dat ontgonnen is ten behoeve van de landbouw. Het hoogveen is ontstaan doordat het regenwater werd vastgehouden door een ondoorlaatbare onderlaag. Hierdoor ontstonden veenmoerassen die groeiden omdat ze werkten als een soort spons. Toen het veen hoger kwam te liggen werd het niet meer gevoed door water. Op de planlocatie is op de historische kaart van 1905 al bebouwing terug te vinden op deze plek. In de jaren daarna heeft de bebouwing zich uitgebreid tot de huidige situatie die te zien is op de kaart van 2022. Op de topografische kaarten is te zien dat hier sprake is van een ontginningsgebied. De planlocatie ligt in een hoogveen ontginningsgebied dat ten noorden en oosten is omgeven door heideontginning. Op de historische kaarten zijn deze verschillende landschappen terug te zien. In 1905 was er een deel hoogveen te vinden, maar ook heide en een enkele (wat hoger gelegen) kamp. Door de jaren heen is het gebied ontgonnen en heeft een rechtlijnige structuur aangenomen. Omdat het een relatief jong landschap is, kenmerkt het gebied zich door een functioneel verkavelingspatroon.

De wegenstructuur van destijds is nog deels terug te zien in de huidige tijd. De Ossendijk kent in de tegenwoordige tijd nog eenzelfde loop als vroeger. De kleine zijstraten zijn deels nog in gebruik als ontsluitingswegen voor de erven langs de Ossendijk, zoals ook het oprit naar de planlocatie.



Plangebied, met planlocatie ten zuiden van Langeveen. (Bron: pdok.nl)



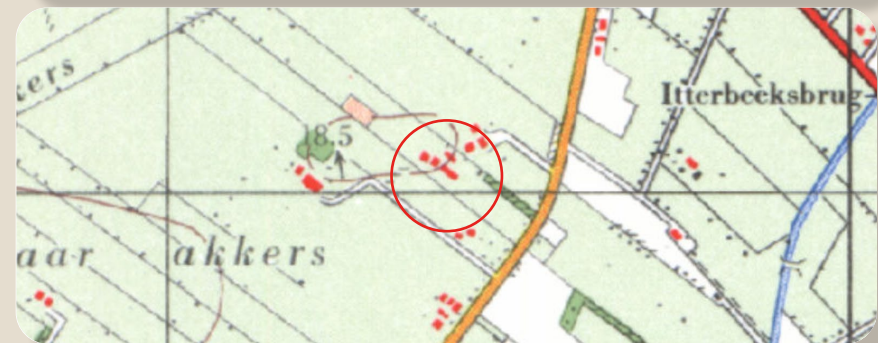
Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

3.2 Erfopzet

Het huidige erf bestaat uit een woonhuis met daarachter agrarische bebouwing. Het erf is ontstaan met een boerderij / het woonhuis en in de loop van de twintigste eeuw is het erf verder uitgebreid met diverse opstallen. De woning volgt de richting van de Ossendijk en de opstallen zijn daarachter gerealiseerd. Het erf kent een rechtlijnige structuur, passend in het ontginningsgebied waarin het erf is gelegen. Langs de verschillende percelen in de omgeving is beplanting te zien in de vorm van houtsingels of bomenrijen. De groenstructuren aan de voorzijde van het erf, haaks op de Ossendijk zijn nog deels terug te zien op de planlocatie. Het erf is aan de achterzijde omgeven door een aantal bomen.

3.3 Nieuwe elementen

Kenmerkend voor het ontginningslandschap zijn de openheid en de groenstructuren, zoals houtsingels langs lanen en percelen. In het plangebied kunnen historische landschapsstructuren hersteld of versterkt worden. Daarnaast is het behouden van de openheid van het landschap belangrijk.



Locatie plangebied: 1905, 1940 en 1975 (Bron: topotijdreis.nl)

4. Beleid

4.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.1.1 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.

4.1.2 Generieke beleidskeuzes

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

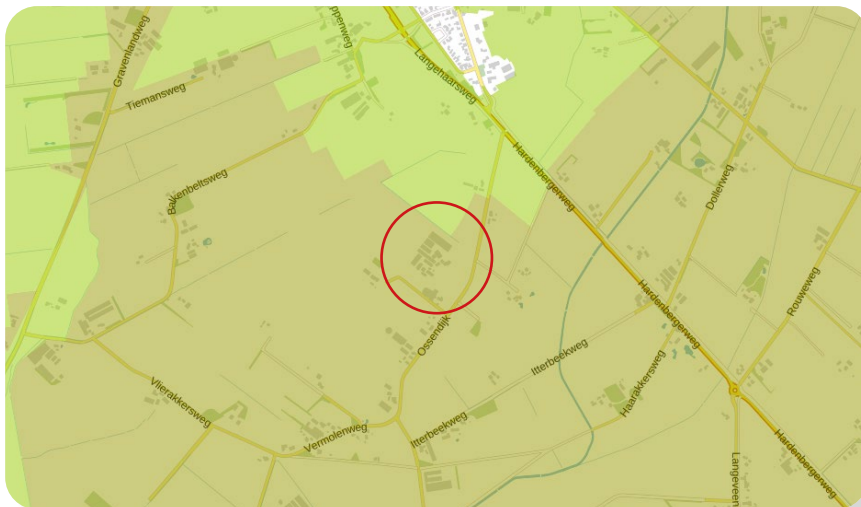
zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

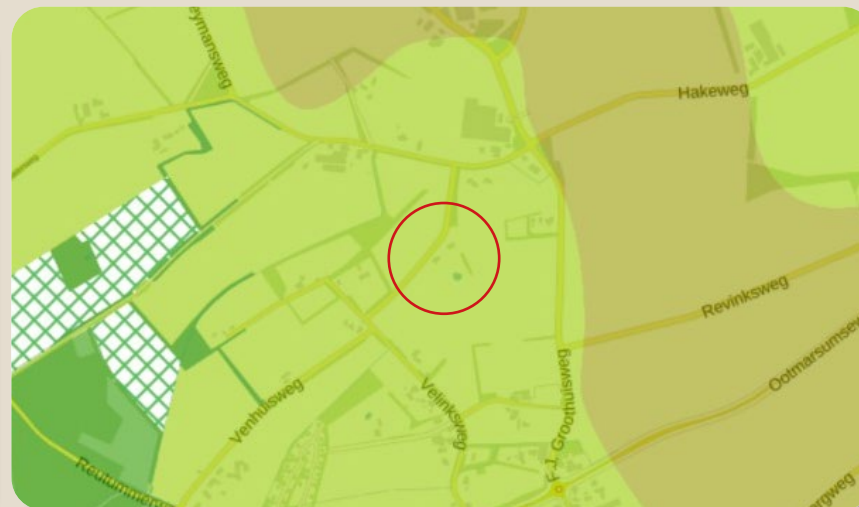
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Bouwlocatie Rötgerinksweg 9, Reutum

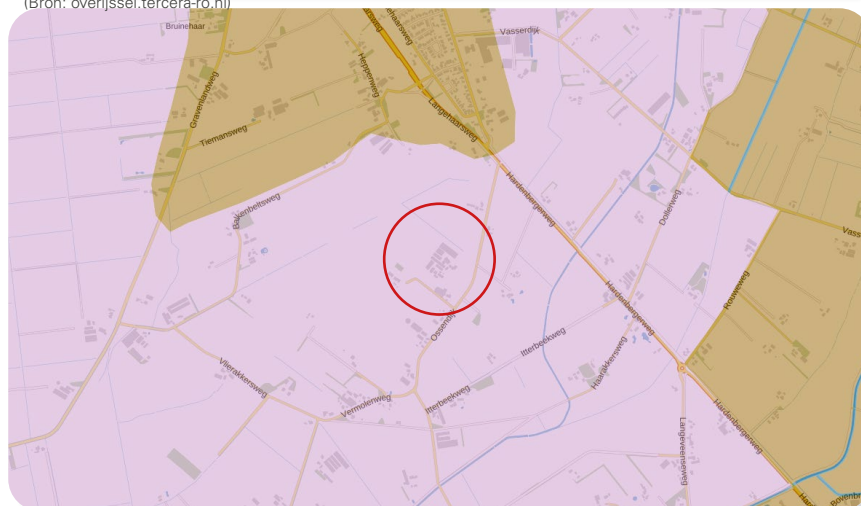
De planlocatie is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.



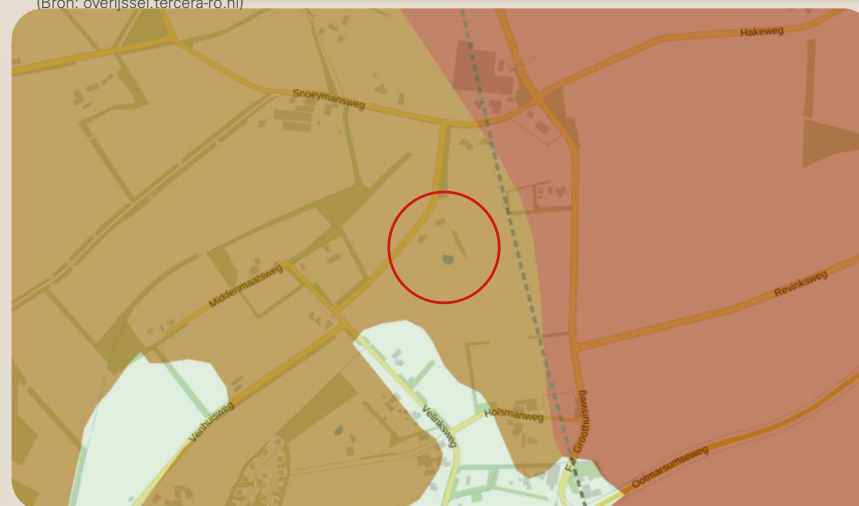
Ontwikkelingsperspectief, de slooplocatie is aangegeven als "Agrarisch ondernemen in het grootchalig landschap" (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Ontwikkelingsperspectief, de bouwlocatie is aangegeven als "Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap" (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Natuurlijke laag. De slooplocatie is omschreven als: "hoogveengebieden." (Bron: Overijssel.tercera-ro.nl)



Natuurlijke laag. De bouwlocatie is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen." (Bron: Overijssel.tercera-ro.nl)

Slooplocatie Ossendijk 45, Langeveen

De planlocatie is aangemerkt als 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit betekent dat er voortgebouwd moet worden op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen, in dit geval hoogveenontginningen. Ambities hierbij zijn een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel en een continu beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. 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 ambitie, omdat deze de landschapsstructuren volgt en ontwikkeling van de landbouw niet beperkt.

4.1.4 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 laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een bepaalde ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap,

infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen, omdat deze niet relevant is wat betreft de voorgenomen ontwikkeling

4.1.5 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 locatie ligt in een dekzandgebied. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand op de hogere delen in het landschap werd afgezet, zoals tegen de flanken van de stuwwallen. Op de hoogtekaart is ten noordoosten van de bouwlocatie een stuwwal te vinden. Er is in de omgeving van het plangebied sprake van hoogteverschillen. In de loop der jaren zijn de hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar nog wel herkenbaar in de omgeving van de bouwlocatie. De slooplocatie is gelegen in de hoogveengebieden: de lage delen tussen de stuwwallen in.

4.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste

nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden.

Bouwlocatie Rötgeringsweg 9, Reutum

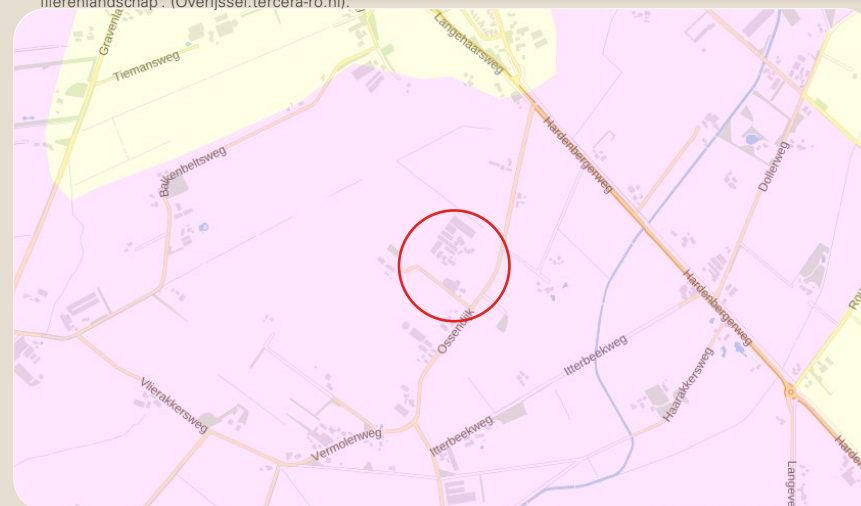
De planlocatie ligt op de grens van het essenlandschap en het matenlandschap. Het essenlandschap is veelal terug te vinden in de wat hoger gelegen dekzandgebieden, vaak op flanken van de stuwwallen. Ten oosten van de planlocatie bevinden zich essen en ten westen van de planlocatie is nog een wat hoger gelegen, kleinschalige kamp terug te vinden. Ten westen van de planlocatie is het matenlandschap terug te vinden. Dit landschap ontstond op plekken die wat lager lagen, zoals ten westen van de planlocatie. Het was er te nat voor akkerbouw, maar de gronden waren wel geschikt als grasland (maten). Dit landschap is sterk verbonden met de essen en kampen (kleinere essen). De maten liggen veelal dichtbij een waterloop. De erven bevinden zich vaak direct aan de weg (zoals op de planlocatie). De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. Met de voorgenomen ontwikkeling is er een uitgelezen kans om het erf in verbinding te brengen met het landschap waar het in ligt. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. Herkenning is daarin de belangrijkste factor.

Slooplocatie Ossendijk 45, Langeveen

Het plangebied ligt in een lager gelegen hoogveen ontginningsgebied.



Laag van het cultuurlandschap, de bouwlocatie ligt op de grens van het 'essenlandschap en het 'maten- en flierenlandschap'. (Overijssel.tercera-ro.nl).

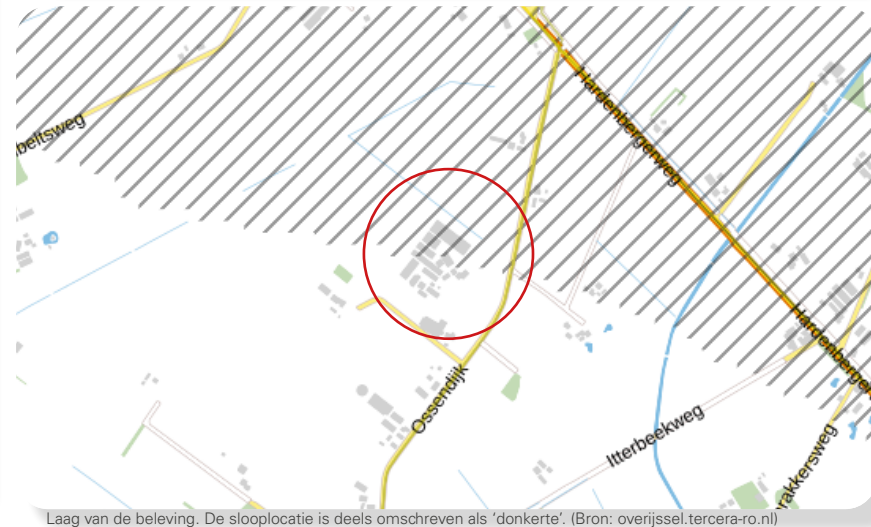
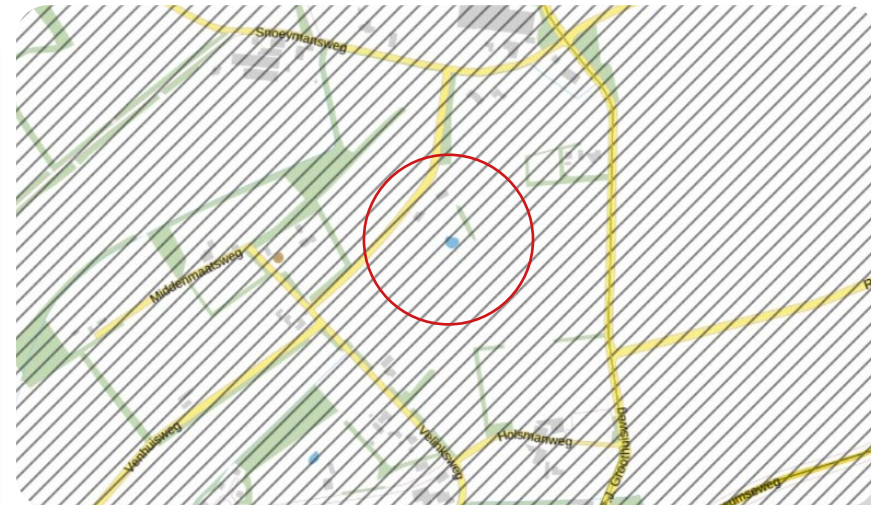


Laag van het cultuurlandschap. De slooplocatie is omschreven als 'hoogveenontginnings'. (Overijssel.tercera-ro.nl).

Doordat de hoogveengebieden ontgonnen werden ontstond de karakteristieke strokenverkaveling. Percelen werden haaks op de weg of een kanaal aangelegd. Langs de 'ontginnings-as' ontstonden de woningen in een lintvorm. Achter de woningen werd de grond ontgonnen en in gebruik genomen als bijvoorbeeld weidegrond. Het landschap was relatief nat en werd daarom ontwaterd door middel van ontwateringssloten die parallel aan de percelen liepen. Echter vinden we in het plangebied ook invloeden van omliggende landschappen. Zo is ten noorden van de planlocatie een erf te zien met een verstrooide opzet, omdat deze in het verleden is ontstaan rondom een hoger gelegen 'kamp'. Deze is ook terug te zien op de historische kaart. Daarnaast vertoont het landschap in het plangebied kenmerken van het jongere heideontginningslandschap. De ontginning werd planmatig en grootschalig aangepakt wat zorgde voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes. In de omgeving van de planlocatie zijn kenmerken terug te vinden van zowel het ontginningslandschap als het essen- en kampenlandschap. In de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze landschappelijke kenmerken. Deze worden gerespecteerd en/of versterkt.

4.1.7 Laag van de beleving

De planlocaties zijn omschreven als 'donkerte'. De gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Daar 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. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambities.

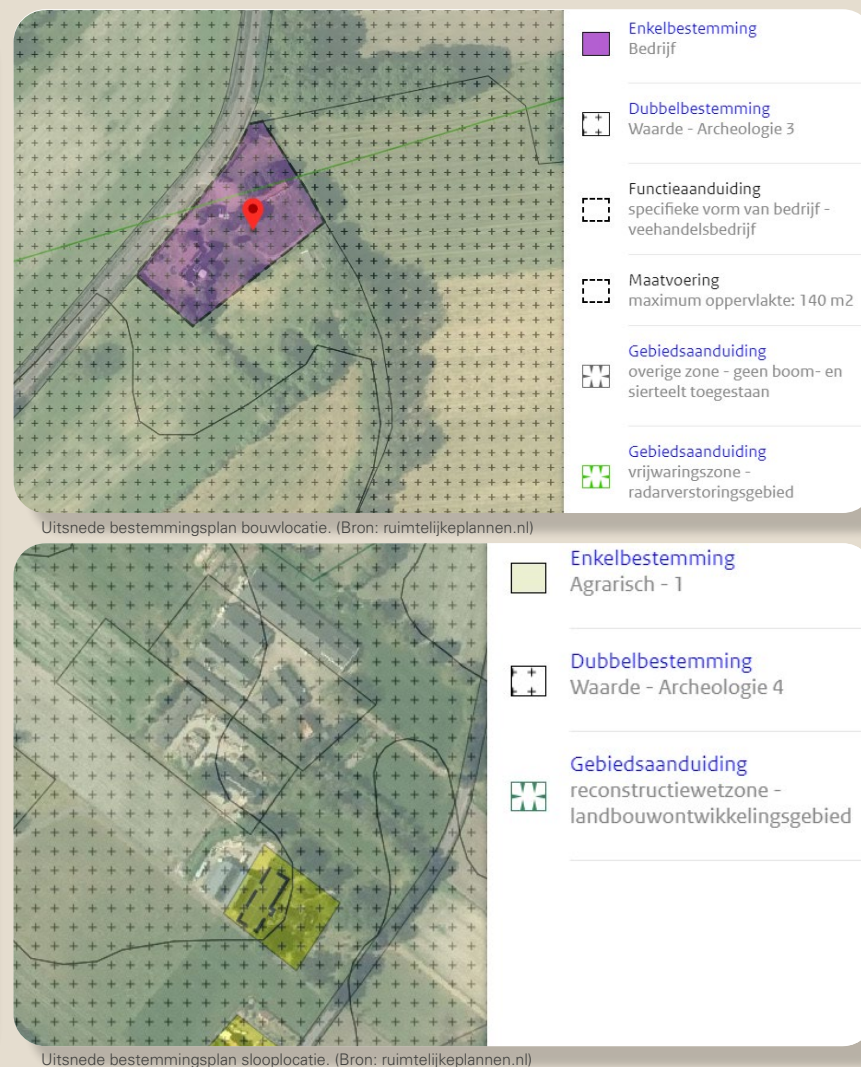
4.2 Planologische situatie

Bouwlocatie Rötgerinksweg 9, Reutum

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied" van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming 'bedrijf', met de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". Met de voorgenomen ontwikkeling zal de bedrijfsbestemming worden aangepast naar de enkelbestemming 'wonen' waarbij de functieaanduiding voor veehandelsbedrijf ook wordt opgenomen. Deze functie zal milieutechnisch geen belemmeringen vormen voor de omgeving, omdat op deze plek niet daadwerkelijk vee wordt gehouden.

Slooplocatie Ossendijk 45, Langeveen

Op de slooplocatie is sprake van een enkelbestemming "agrarisch-1". In de nieuwe situatie zal dit omgezet zijn naar de bestemming 'wonen'.



4.3 Buitengebied met kwaliteit Tubbergen

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Bij deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van het rood voor rood beleid.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld voor het toevoegen van een extra woning waaronder:

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van sloop van landschap ontsierende gebouwen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvael voor een woning kan worden toegekend.
2. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet.
3. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet.
4. Alleen legale bebouwing telt mee, mits aangetoond dat zij voor 1998 aanwezig waren.

5. Alleen volledige gebouwen mogen ingezet worden.
6. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee.
7. Sloop- en bouwlocaties mogen gecombineerd worden.
8. Tenminste 75% van de vereiste slooppoppervlakte komt uit de gemeente.
9. Er wordt minimaal 300 m² gesloopt.
10. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.
11. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest) kelders, kassen en overtollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de slooppoppervlakte. Toren- en mestsilos tellen wel mee.
12. De extra woning wordt teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf.
13. De woning en bijbehorende bouwwerken vormen één erfensemble.
14. Alleen als een slooplocatie niet geschikt is, mag een bouwrecht verplaatst worden.
15. Eventueel overtollige sloopmeters mogen ingezet worden voor een groter bijgebouw.

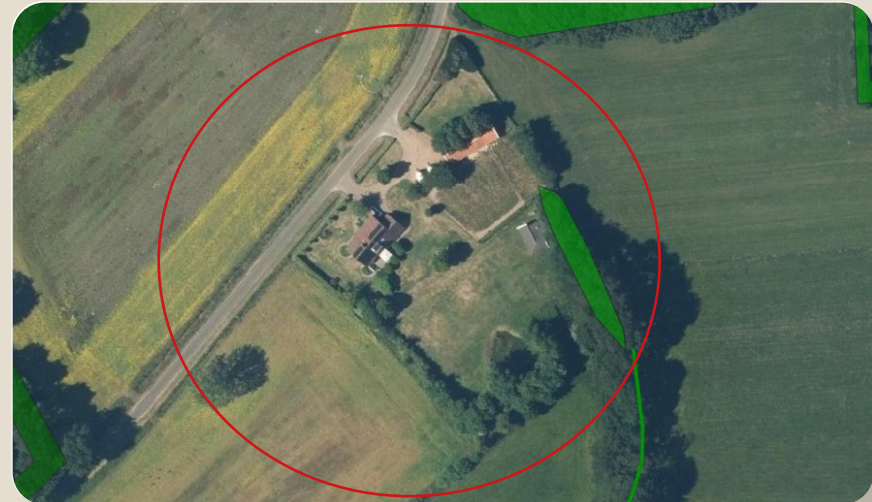
De volgende opsomming kan gemaakt worden:

- Aan de Ossendijk 45 wordt ruim voldoende gesloopt voor een compensatiewoning en een vergroting van een bijgebouw.
- Aan de Rötgerinksweg wordt een schuur gesloopt, maar deze mag niet meetellen met deze regeling.

Aan de Ossendijk 45 kan geen woning worden gebouwd in verband met het naastgelegen varkensbedrijf. Derhalve mag het recht verplaatst worden naar de Rötgerinksweg. Door het verplaatsbare bouwrecht kan voldaan worden mits aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing. Dat is hier het geval. Aan de Ossendijk blijft 350m² aan bijgebouwen staan. De resterende 325 m² wordt verplaatst naar de Rötgerinksweg volgens de sloopverhouding. Voor de eerste 100 m² geldt een verhouding 1:1 en de overige 225 m² geldt een verhouding van 1:2, dat maakt dat er 212 m² extra terug gebouwd mag worden. Deze meters worden gebruikt om op de bouwlocatie een nieuwe schuur te vergroten. Hiermee kan voldaan worden aan het gestelde beleid.

4.4 Cascobenadering Noord oost Twente

De gemeente Tubbergen 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. Op beide locaties is er sprake van casco elementen in de directe omgeving, maar de ontwikkelingen zullen geen gevolgen hebben. Elementen zullen behouden blijven en zelfs worden versterkt (nabij de locatie Rötgerinksweg), doordat de houtsingel doorgetrokken zal worden.



Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering, bouwlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)



Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering, slooplocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

4.5 Omgevingsvisie Tubbergen 2021

In 2021 is de omgevingsvisie “Mijn Omgevingsvisie Tubbergen” vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid. De visie kent een waardenkaart. In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

- we doen het samen, de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
- we geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- we combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

Bouwlocatie Rötgerinksweg 9, Reutum

Volgens de waardenkaart valt de bouwlocatie onder ‘gebied gericht op ontwikkeling door hoge waarde en beperkte dynamiek’.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- passend in de schaal van het landschap;
- veel variatie in beplanting;
- open - gesloten;
- licht - donker;
- hoge ecologische waarde;
- hoge biodiversiteit;
- veel beleefbare cultuurhistorie: landgoederen, kleinschalig agrarisch landschap, essen, oude boerderijtjes, watermolens;

- hoge belevingswaarde.

Hierbij dient onder andere ingespeeld worden op: de oorspronkelijke schaal van het landschap, het versterken van natuurwaarden, behoud van cultuurhistorie en erfkenmerken, het vasthouden van water, het verbeteren van biodiversiteit, natuurinclusieve bouwwijze, inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is en belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden, doordat de bestaande natuurwaarde wordt behouden en versterkt, de biodiversiteit wordt verbeterd en de erfkenmerken worden behouden en zelfs versterkt, omdat de relatie met de es wordt hersteld. De nieuwe erfopzet past uitstekend in het landschap waarin het gelegen is.

5. Nieuwe situatie Rötgerinksweg 9 - Reutum

5.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een woonhuis (A op de tekening), en twee bijgebouwen (B en C). De woning is parallel aan de weg gepositioneerd met daarnaast het bijgebouw dat iets gedraaid staat ten opzichte van de woning. Ten zuidoosten van het erf is een oude houtsingel (L) terug te vinden die versterkt zal worden in de nieuwe situatie (M). Het bestaande erf kent in zijn huidige situatie geen relatie met het landschap, de ontwikkelingen op deze locatie zijn een uitgelezen kans om deze relatie terug te brengen. De ontwikkelingen moeten plaatsvinden aansluitend aan het erf. Voor de nieuwe situatie is ervoor gekozen om de compensatiewoning ten zuidwesten van de bestaande woning te realiseren, zodat hier de cultuurhistorische relatie met het landschap weer teruggebracht kan worden.

5.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal de nieuwe woning (E) dienen als hoofdwoning in het geheel. Het hart van het erf zal zich dus verplaatsen in zuidelijke richting (G). De nieuwe woning zal gerealiseerd worden in boerderijmodel en op een cultuurhistorische manier in het landschap gesitueerd worden. Dit betekent dat de voorkant van de woning landschapsgericht is (K), zoals dat in het verleden ook gebruikelijk was in het essenlandschap. De achterkant van de woonboerderij zal richting de straat en de es gekeerd zijn, waardoor de relatie met de es aan de overkant van de weg (H) in ere wordt hersteld (J). De bestaande

bijgebouwen (B en C) hebben in de nieuwe situatie geen verbinding meer met het geheel, daarom zullen deze gesloopt worden. Er zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd (D), behorend bij woning A. De hoofdwoning (E) zal een bijgebouw krijgen in de vorm van een kapschuur (F). Deze is passend gepositioneerd aan de straatkant met de dichte kant richting het zuidwesten wat de overheersende windrichting is.

De bestaande houtsingels zullen worden behouden (L) en aan elkaar worden verbonden met nieuw aan te planten bomen (eik en linde) (M). Ook op het erf zelf zullen een aantal bomen worden aangeplant die ervoor zorgen dat het nieuwe erf wordt ingepast in het landschap (N). En in het hart van het erf wordt een erfbos gerealiseerd (O). Vanaf de zuidzijde zal het erf mooi zichtbaar zijn. Wel wordt een aantal fruitbomen (P) en een haag aangeplant (Q) om het erf te omranden en een mooie overgang naar de omliggende weilanden te creëren.

In het nieuwe geheel zal de bestaande boom (I) een prominente plek krijgen, maar wel zijn solitaire positie behouden, waardoor deze als markant element wordt betrokken bij het erf. Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Te slopen bijgebouw.
- C: Te slopen bijgebouw.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw, behorend bij A.
- E: Nieuw te bouwen hoofd woning, 'boerderijmodel'.
- F: Nieuw te bouwen bijgebouw (kapschuurmodel) behorend bij E.
- G: Erfensemble.
- H: Es
- I: Bestaande solitaire eik.
- J: Verbinding erf met cultuurhistorische es.
- K: Voorgevel 'woonboerderij'.
- L: Bestaande houtopstanden.
- M: Nieuw aan te planten bomen ter versterking van cultuurhistorische structuur (gele stippellijn). Aanplanten met bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplanten met de soorten: Eik en Linde. Totaal 12 stuks.
- N: Nieuw aan te planten erfbomen. Aanplanten met bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplanten met de soorten walnoot en fladderiep. Totaal 2 keer 1 stuk.
- O: Nieuw aan te planten erfbos. Aanplanten met bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplanten met de soorten eik, linde en beuk in gelijke verhouding. Totaal 6 stuks.
- P: Nieuw aan te planten fruitbomen. Aanplanten met bomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soorten: appel, peer en kers. Totaal 3 stuks.
- Q: Nieuw aan te planten haag. Plantafstand 25 centimeter is de rij (enkele planrij). Totale aanplant 100 stuks op een totale lengte van 25 meter. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: veldesdoorn, meidoorn of wilde liguster.
- R: Bestaande vijver/poel.
- S: Te verwijderen erfverharding (blauwe stippellijn).
- T: Te vellen houtopstand.



Kaartbeeld uit 1910 (topotijdreis.nl)

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

6. Nieuwe situatie slooplocatie Ossendijk 45 - Langeveen

6.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een woonhuis (A op de tekening), bijgebouwen en opstallen. De initiatiefnemer is voornemens een aantal opstallen te slopen (C) en een aantal bijgebouwen te behouden (B). Het erf ligt in het ontginningslandschap en heeft een kenmerkende, rechtlijnige opzet. Het erf is omgeven met houtopstanden richting de weg. Het erf heeft een agrarische bestemming.

6.2 Nieuwe situatie

Op deze locatie wordt een viertal gebouwen gesloopt, met een oppervlakte van ongeveer 1600 m². De sloop van de gebouwen (C) en het verwijderen van een deel van de erfverharding (D en E) zal ten goede komen aan de landschappelijke kwaliteit op de locatie. Ten behoeve van de toegang tot achtergelegen agrarisch perceel worden grasbetonklinkers gebruikt, zodat landbouwwerktuigen geen hinder ondervinden wanneer dit perceel bewerkt moet worden.

Daarnaast wordt het erf in de nieuwe situatie landschappelijk ingepast. Aan de noordkant van de woning wordt een nieuwe houtsingel aangelegd (J), die ervoor zorgt dat de landschapsstructuur vanaf de weg wordt doorgetrokken. Daarnaast dient de singel als scheiding tussen het erf en het bedrijf van de burens aan de Ossendijk 47/47a. De 5 uitheemse naaldbomen aan de noordwest zijde (H) worden verwijderd, omdat deze niet passend zijn in de nieuwe situatie. De overige houtopstanden (F en G) zullen behouden blijven.

6.3 Maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit

Naast het vellen van een bestaande, uitheemse houtopstand en aanplant van een nieuwe houtsingel zullen de gebouwen die behouden blijven worden verfraaid.

Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Te behouden bijgebouwen en/of nieuw te bouwen bijgebouw (B1).
- C: Te slopen opstallen.
- D: Te verwijderen erfverharding.
- E: Te behouden erfverharding.
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Bestaande hagen.
- H: Te vellen houtopstanden bestaand uit naaldbomen (zie inzet).
- I: Tuin/gazon.
- J: Nieuw aan te leggen houtsingel. Aanplanten met de soorten meidoorn, hultst, veldesdoorn, wilde liguster en hondsroos in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 114 stuks op een oppervlakte van 255 m². Houtopstand aan te planten met 10 bomen. Sortiment; ruwe berk, zomereik en zomerlinde.
- K: Na sloop opstallen vrijgekomen perceel omzetten naar agrarisch bouwland.
- L: Nieuw aan te leggen kavelpad in grasbetontegels, t.b.v. toegang tot het achterliggende perceel.



Te vellen houtopstand (bron: N+L)

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



Kaartbeeld uit 1920 (topotijdreis.nl)

