



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Meerdere locaties gemeente Tubbergen •

Tubbergen, 27 augustus 2025 - Concept

# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Datum: 16 september 2024, Tubbergen

Gewijzigd: 27 augustus 2025, Tubbergen

Status: Concept

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

Auteur: Ing. DA

Getekend: Ing. DA

Gecontroleerd: Ing. NH

|                |                     |    |
|----------------|---------------------|----|
| Inhoudsopgave: | 1. Aanleiding       | 03 |
|                | 2. Huidige situatie | 04 |
|                | 3. Huidige situatie | 06 |
|                | 4. Huidige situatie | 08 |
|                | 5. Beleid           | 10 |
|                | 6. Nieuwe situatie  | 20 |
|                | 7. Nieuwe situatie  | 22 |
|                | 8. Nieuwe situatie  | 24 |



# 1. Aanleiding

De initiatiefnemers wensen een woning aan de Dikkersbosweg 3 Albergen te vergroten en een groter oppervlakte aan bijgebouwen aan de Vermolenweg 42 te Geesteren toe te staan, waarvoor twee schuren aan de Broekdijk 61 te Mander worden gesloopt. Deze slooplocatie beschikt over een agrarische bedrijfsbestemming. De wens is om deze te behouden in verband met de nog aanwezige akkerbouwactiviteiten.

## 1.1 Slooplocatie Broekdijk 61 Mander

Het erf is al ver voor 1900 terug te vinden op de topografische kaart. Het betreft een kleinschalig erf aan een grotere es (kamp). Rondom zijn meerdere kleinschalige erfjes gelegen. De grootte van de erven neemt toe door de jaren heen, zoals ook aan de Broekdijk 61 het geval is, naar de huidige vorm. Beplantingsstructuren rondom de kamp van toen zijn nog altijd goed herkenbaar. Het landschap rondom is eigenlijk heel erg gaaf gebleven.

## 1.2 Bouwlocatie Dikkersbosweg 3 Albergen

De planlocatie bevindt zich in het jonge heideontginningslandschap met hier en daar omstandigheden die op veen duiden. In de jaren '50 is nagenoeg het gehele gebied ontgonnen. Het landschap is altijd erg open geweest. De voormalige boerderij is pas in de jaren '60 gebouwd. Als er beplantingsstructuren voorkomen zijn zij vaak robuust en veelal langs infrastructuur of perceelsranden gesitueerd. Het landschap beschikt over duidelijke kenmerken, zoals de rechtlijnige structuren van lanen, bosstroken en waterlopen.

## 1.3 Bouwlocatie Vermolenweg 42 Geesteren

De Vermolenweg in Geesteren bevindt zich in het hoogveen ontginningslandschap. Het gebied wordt rond 1900 ontgonnen, waarmee ook het erf van de naastgelegen voormalige boerderij ontstaat. Het landschap typeert zich als zeer open. De erven zijn gerangschikt langs de wegen. De afstand onderling, maar ook de afstand tot de weg kan daarin verschillen. Men bouwde vroeger doorgaans op de droge delen in het landschap. Die lagen her en der verspreid en dat verklaart ook de verspreiding van de erven. Het erf aan de Vermolenweg 42 is nieuw en ontstaan via rood voor rood door de sloop van de schuren van de Vermolenweg 44.

## 1.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Tubbergen geeft middels een principebesluit aan medewerking te willen verlenen aan het plan, onder de voorwaarde dat de hiervoor noodzakelijke erfinrichtingsplannen en landschapsmaatregelen in een ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgenomen. In dit document wordt deze landschappelijke inpassing uiteengezet, 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 Broekdijk 61, Mander

Het plangebied ligt in het buitengebied van Mander. Het betreft een uitgebreid dekzandgebied direct aan een stuwwal. De stuwwal met onder meer de Kuiperberg. Hoogteverschillen zijn goed te herkennen door de verschillende kampen en essen.

### Essenlandschap

Het plangebied is gelegen in het essenlandschap. Daar ontstonden praktisch de eerste nederzettingen. De hoger gelegen essen en kampen waren zeer geschikt voor het verbouwen van de gewassen. Vanaf de nabijgelegen heidevelden werden plaggen gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met mest verdeelden boeren het over de kampen en essen. Essen werden vruchtbaarder en kwamen hoger in het landschap te liggen. Boerderijen lagen aan een es of kamp bij voorkeur nabij een heideveld. De essen zelf waren open, maar werden omgeven door een gesloten aaneenschakeling van erven en beplantingen. De daar gelegen groenstructuren waren grillig net als de wegen die van erf naar erf liepen. In tegenstelling tot veel andere gebieden is het geheel nog nagenoeg in stand gebleven. De es is nog altijd goed herkenbaar net als de rondom gelegen groenstructuur.

### Huidige erfopzet en inpassing

Het erf is oud en is al van ver voor 1900. Het ligt aan de es, ligt landschapsgericht en met de opstallen rondom de achterzijde. De erfopzet is herkenbaar voor de erven in het essenlandschap.



Plangebied, met planlocatie aan oostzijde van Almelo. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied: 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 1975. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 2020. (Bron: topotijdreis.nl)

### 3. Huidige situatie Dijkersbosweg 3, Albergen

Het plangebied ligt in het buitengebied van Albergen. Het betreft een uitgebreid dekzandgebied met ten dele natte omstandigheden. Hoogteverschillen zijn te herkennen onder meer door de unieke gordel met kampen aan de zuidzijde van de Watereggeweg die de directe omgeving van het plangebied omarmen. In de directe omgeving zijn hoogteverschillen ook aanwezig, maar minder opvallend.

#### **Jonge heideontginning**

Het plangebied is gelegen in voormalig heidegebied. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met mest verdeelden boeren het over de kampen en essen. Kampen werden vruchtbaarder en kwamen hoger in het landschap te liggen. Boerderijen lagen aan een kamp bij voorkeur nabij een heideveld. Voor de landbouw waren de heidevelden aanvankelijk niet interessant vanwege het ontbreken van voldoende kennis om arme gronden om te zetten in vruchtbare landbouwgronden. Voor de ontginning van de gronden werd aan de noordzijde een groot naaldbos aangeplant ('het Dijkersbos'). De aanplant was mogelijk gericht op houtproductie. Vanaf de jaren '30 worden steeds meer heidegebieden in gebruik genomen (ontginning). Het landschap veranderd in een grootschalig en rationeel landschap, maar blijft open. Voorkomende beplantingsstructuren zijn robuust en liggen langs infrastructuur of perceelsranden.

#### **Huidige erfopzet en inpassing**

Het erf verschijnt eind jaren '50. Het ligt kort aan de weg en de erfopzet is herkenbaar als in de grootschalige heideontginning.



Plangebied, met planlocatie aan oostzijde van Almelo. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied: 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 1975. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 2020. (Bron: topotijdreis.nl)

## 4. Huidige situatie Vermolenweg 42, Geesteren

Het plangebied ligt in (hoog)veengebied. Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Ten zuidoosten van het plangebied is er sprake geweest van meer hoogteverschillen, maar rondom het plangebied ligt een gebied zonder hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn nog eens minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. De hogere plekken in dit landschap zijn ingenomen door wegen en/of erven.

### **(Hoog)veenontginning**

Erven lagen in dit landschap niet zo zeer aan de hoofdweg, maar konden ook veel verder van de weg afliggen. Doorgaans werden de hogere en drogere delen benut om te wonen. De percelen hadden een optrekkend karakter en lagen veelal haaks of iets schuin op de wegen. Het gebied geldt als de overgang van de heideontginningen en het hogere kampenlandschap naar de echte veenontginning. De topografische benaming zoals “Drieschigter veen” bevestigt dat. Er is altijd een grote mate van openheid geweest. Voorkomende beplantingsstructuren zijn robuust en liggen langs infrastructuur, nabij erven of perceelsranden. Bijvoorbeeld om de wind te breken.

### **Huidige erfopzet en inpassing**

Het voormalig agrarisch erf aan de Vermolenweg 44 verschijnt rondom de vorige eeuwwisseling. Het erf aan de Vermolenweg 42 is nieuw en ontstaan via rood voor rood door de sloop van de schuren van de Vermolenweg 44. De erven zijn orthogonaal en herkenbaar.



Plangebied, met planlocatie aan noordwestzijde van Geesteren, ten oosten van De Pollen. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied: 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 1975. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied: 2020. (Bron: topotijdreis.nl)

## 5. Beleid

### 5.1 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.

#### 5.1.1 Rode draden en beleidsambities

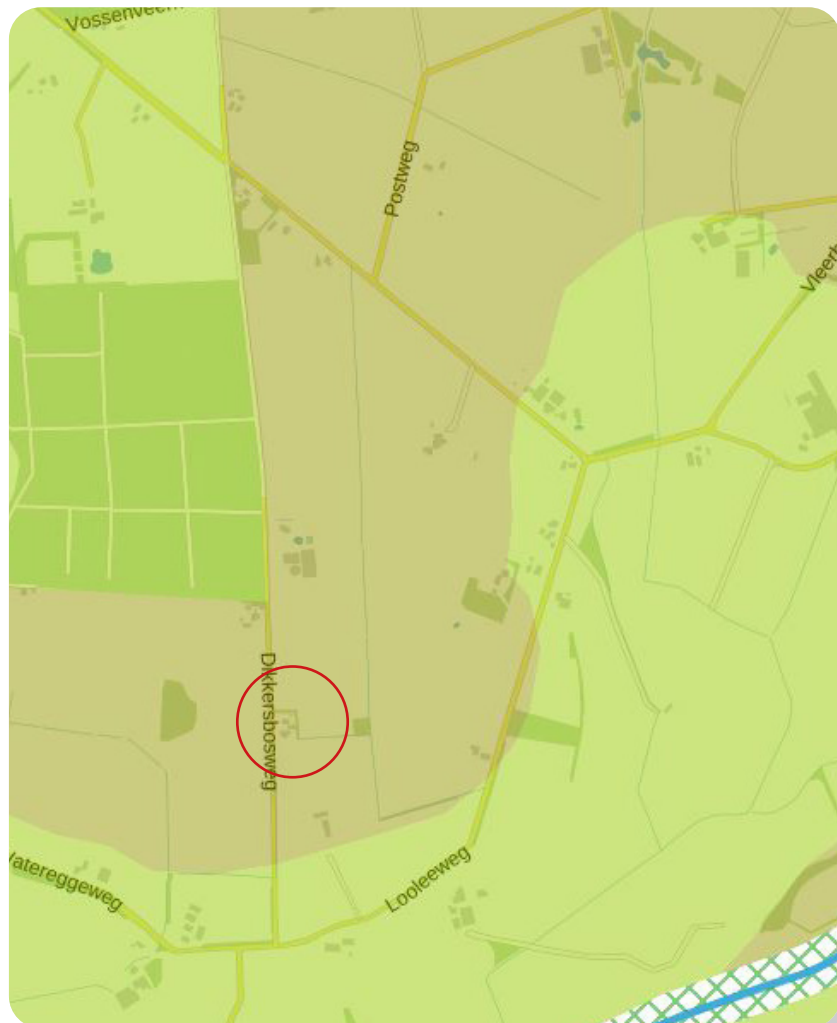
De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

### 5.1.2 Generieke beleidskeuzes

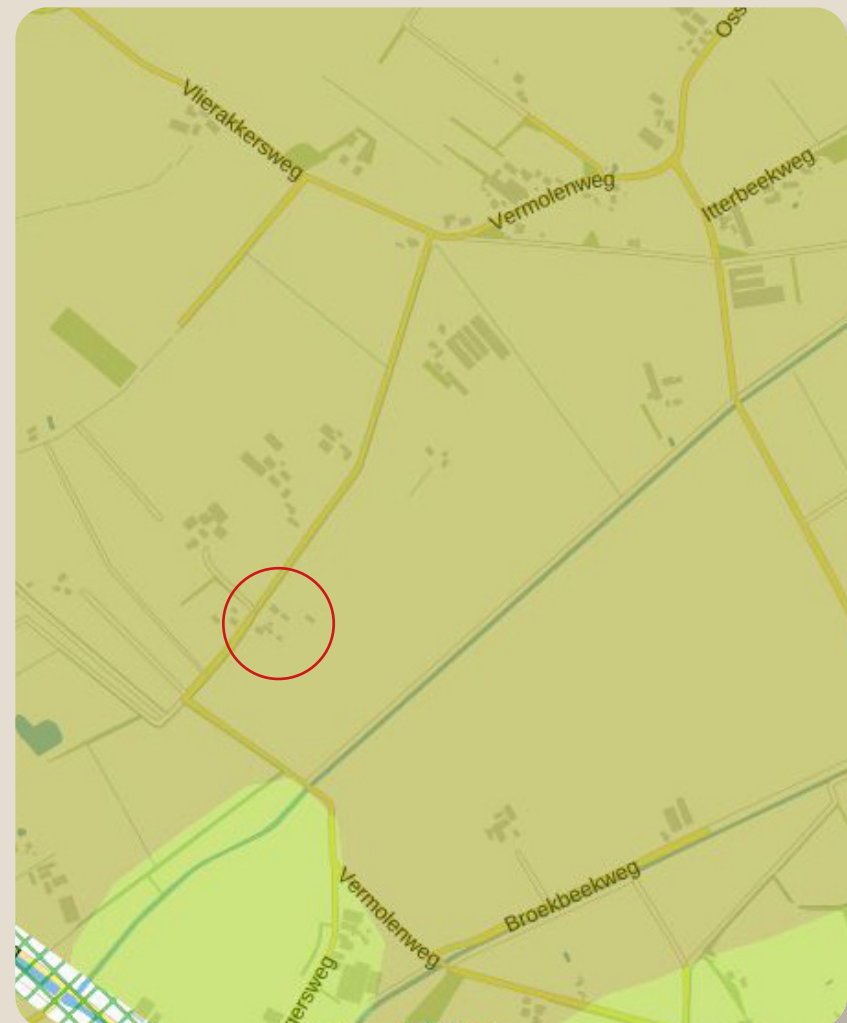
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNNgebieden (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.

### 5.1.3 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. Het plangebied is aangemerkt als "agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Dat betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in dit gebied in principe niet beperkt mogen worden. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met duurzaamheid en hernieuwbare energiebronnen.



Ontwikkelingsperspectief Dikersbosweg, het plangebied is mosgroen wat betekent "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Ontwikkelingsperspectief Vermolenweg, het plangebied is mosgroen wat betekent "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van waterbeheer. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. De Broekdijk is niet opgenomen: hier vindt geen ruimtelijke ontwikkeling plaats.

#### **5.1.4 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 kennen en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten zoals landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is in dit verzoek niet opgenomen; deze is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.1.5 Natuurlijke laag**

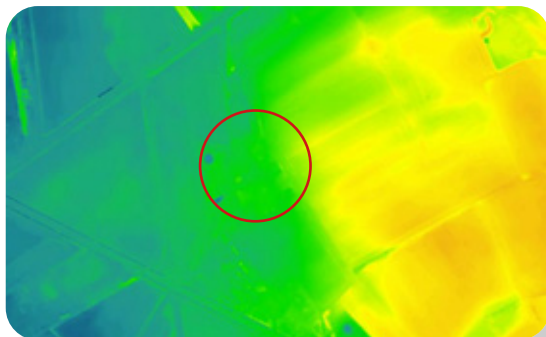
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De Broekdijk ligt op de flank van een stuwwal, zie ook het hoogtebeeld op pagina 11. Deze stuwwal is gevormd in de voorlaatste ijstijd (Saalien) toen het landijs vanuit

Scandinavië zich heeft uitgestrekt tot in Nederland. De gletsjers stuwde de onderliggende grondlagen omhoog, waardoor de zogenaamde stuwwallen ontstonden. Rondom de planlocatie zijn hoogteverschillen waar te nemen. In het gebied op en rondom de stuwwal is dekzand afgezet in de laatste ijstijd. Het plangebied ligt in dat dekzandgebied. De Dijkersbosweg ligt eveneens in een dekzandgebied. Aldaar zijn hoogteverschillen ook goed waar te nemen, in dat geval als een gordel ten zuiden ervan, zie ook het hoogtebeeld. In de nog lagere delen kon veen ontstaan. De locatie Vermolenweg is daarin gelegen. Ter plekke zijn nauwelijks hoogteverschillen waar te nemen, zie ook het hoogtebeeld.

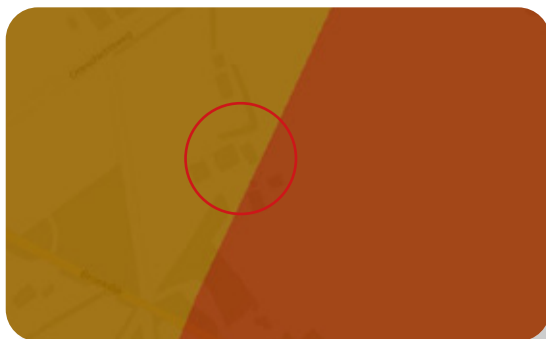
#### **5.1.6 Laag van cultuurlandschap**

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 toentertijd. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden. De Broekdijk ligt in het essenlandschap, omringd door het matenlandschap en de jonge heideontginningen. De essen liggen hoger in het landschap en werden gebruikt als akkers voor het verbouwen van graan. De essen werden vruchtbaarder gemaakt door een mengsel van heideplaggen en mest. Het essenlandschap kent een organische structuur die de vormen van het landschap volgt. De oudste bebouwing ontstond dan ook langs

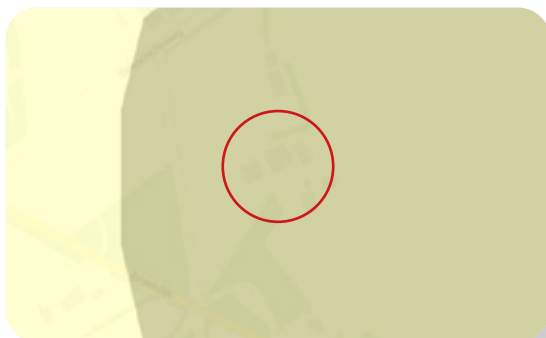
## Broekdijk



Hoogtebeeld. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Natuurlijke laag. Links en midden dekzandvlakten, rechts hoogveen. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

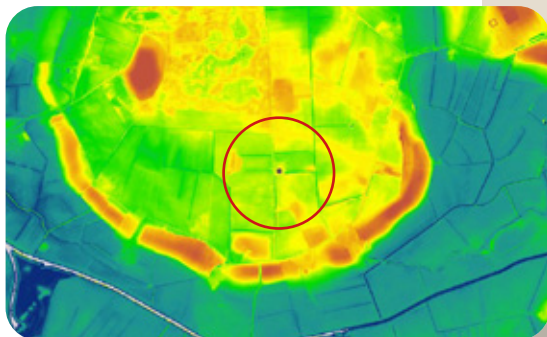


Culturele laag. Links essenlandschap, midden jonge heideontginning, rechts hoogveenontginning. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

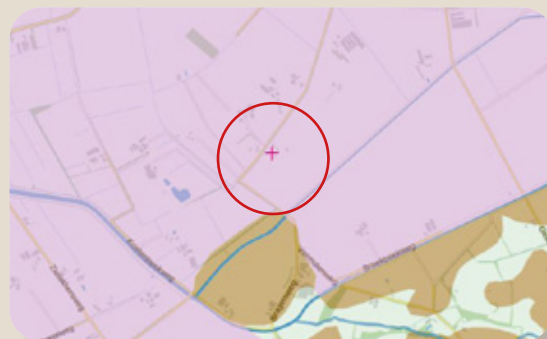


Laag van de beleving, donkerte. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

## Dijkersbosweg



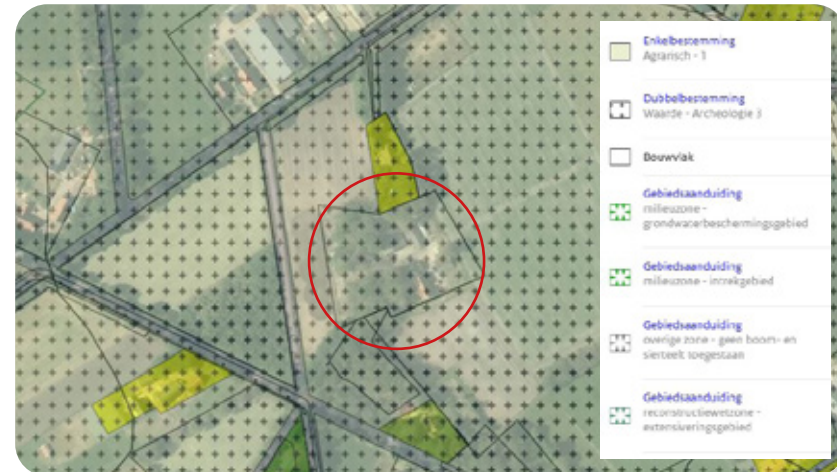
## Vermolenweg



de oostzijde van de es waar Enter ontstaan is. Het landschap kent veel variatie op korte afstand: open essen, kleinschalige flanken met erven, kleinschalige natte laagtes met houtwallen, open heidevelden en ontginningen. We vinden er zware beplantingen, zoals eiken en houtwallen. De heidevelden werden dus benut voor plaggen in de stal. De kennis ontbrak om de gronden vruchtbaar en geschikt te maken voor de landbouw. Vanaf de jaren '30 was die kennis er wel, onder meer door het ontstaan van kunstmest. De Dijkersbosweg is gelegen in de jonge heideontginning, de voormalige heidevelden. Er waren gebieden die nog natter waren. Daar ontstond veen. De Vermolenweg is gelegen in veengebied. Zowel de heide- als de veenontginningen kenmerken zich door een open tot half open karakter, rechte wegen in een rationeel landschap met een opstreckende kavelstructuur haaks of schuin aan de weg. Ook de erven waren veelal georiënteerd op of zelfs gelegen aan de wegen. De beplantingen zijn vaak robuust en langs functionele lijnen zoals wegen en waterlopen.

### 5.1.7 Laag van de beleving

De Broekdijk is 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.



Bestemming Agrarisch -1. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Bestemming Wonen. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

## 5.2 Planologische situatie

Bij de Broekdijk is sprake van de enkelbestemming "Agrarisch-1". Na inzet van de regeling moet de agrarische bestemming behouden blijven. Er is nog sprake van een akkerbouwbedrijf met onder meer het verbouwen / telen van kalebassen. Binnen het bouwblok is het oprichten van (agrarische) gebouwen mogelijk. Daarom wordt het bouwblok aangepast zodat nadien niet opnieuw bouwmogelijkheden ontstaan.

Aan de Dijkersbosweg is sprake van de bestemming 'Wonen'. De inhoud van de woning mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen met daarbij 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan kadastraal eigendom). De wens van de initiatiefnemer is om een grotere inhoud van de woning te realiseren. Daarvoor moet gebruik worden gemaakt van de regeling 'uitbreiden van een woning'. De bestemming wordt via de procedure aangepast om een grotere inhoud toe te kunnen laten.

Aan de Vermolenweg is eveneens sprake van de bestemming 'Wonen'. De inhoud van de woning mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen met daarbij 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan kadastraal eigendom).



Bestemming Wonen. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

De initiatiefnemer heeft meer vrijstaande bijbehorende bouwwerken gerealiseerd dan is toegestaan. Bovendien staat een gedeelte buiten de geldende bestemming 'Wonen'. Daarom moet gebruik worden gemaakt van de regeling 'uitbreiden van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning' om de situatie te legaliseren. Vooraf is gekeken of legalisatie mogelijk is. Dat is het geval. De bestemming wordt via de procedure aangepast om een grotere oppervlakte aan vrijstaande, bijbehorende bouwwerken toe te staan.

### 5.3 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. Er wordt gebruik gemaakt van een tweetal regelingen.

#### 5.3.1 Uitbreiden van een woning

De inhoud van een woning kan onder voorwaarden vergroot worden. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. Extra m<sup>3</sup> worden uitsluitend toegestaan als de sloop plaats vindt in de gemeente Tubbergen of Dinkelland.

Er is daarvoor een bouw-/sloopverhouding opgesteld.

| Extra inhoud                            | Met asbest                        | Zonder asbest                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tot en met 500 m <sup>3</sup>           | 1m <sup>3</sup> = 1m <sup>2</sup> | 1m <sup>3</sup> = 2m <sup>2</sup> |
| Van 501 tot en met 1.000 m <sup>3</sup> | 1m <sup>3</sup> = 2m <sup>2</sup> | 1m <sup>3</sup> = 4m <sup>2</sup> |

2. De woning kan met maximaal 1.000 m<sup>3</sup> vergroot worden.
3. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat het voor 1998 aanwezig was.
4. Landschap ontsierende veldschuren kunnen mee doen.
5. Gebouwen moeten volledig gesloopt worden.
6. Alleen volledige gebouwen kunnen mee doen.
7. Karakteristieke gebouwen kunnen niet mee doen.
8. De planologische bouwmogelijkheden worden aangepast.

Er wordt een schuur gesloopt aan de Broekdijk 61 van 281 m<sup>2</sup>. Er is sprake van asbest. Derhalve kan de woning worden uitgebreid met 281 m<sup>3</sup>. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

#### 5.3.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken woning

Het uitbreiden van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning kan onder voorwaarden doorgang vinden. Voor het uitbreiden van bij een woning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Extra m<sup>2</sup> bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende

gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

| Extra oppervlakte                     | Met asbest                        | Zonder asbest                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tot en met 100 m <sup>2</sup>         | 1m <sup>3</sup> = 1m <sup>2</sup> | 1m <sup>3</sup> = 2m <sup>2</sup> |
| Van 101 tot en met 500 m <sup>2</sup> | 1m <sup>3</sup> = 2m <sup>2</sup> | 1m <sup>3</sup> = 4m <sup>2</sup> |
| 501 m <sup>2</sup> en meer            | 1m <sup>3</sup> = 3m <sup>2</sup> | 1m <sup>3</sup> = 5m <sup>2</sup> |

2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
3. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop;
7. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

Aan de Broekdijk 61 wordt een schuur gesloopt met een totaal oppervlak van 158 m<sup>2</sup> met asbesthoudend dak. Derhalve kan de totale toelaatbare oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aan de Vermolenweg met 129 m<sup>2</sup> worden vergroot. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Omdat er sprake is van legalisatie kan niet de volledige aanvullende oppervlakte benut worden om nieuw te bouwen. Er kan ongeveer nog 64 m<sup>2</sup> bijgebouwd worden.

#### **5.4 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 (groene lijnen/vlakken op de kaart op pagina 18). Aan de Broekdijk en aan de Vermolenweg is rondom het plangebied sprake van casco elementen. De beoogde ontwikkeling van het erf zal echter geen gevolgen hebben voor het bestaande casco element. De elementen zullen behouden blijven. Overigens is het landschapselement aan de oostzijde verdwenen met de ontwikkeling van het rood voor rood plan.

Aan de Dijkersbosweg is ook sprake van landschapselementen, maar deze vormen geen onderdeel van de casco. Wel of geen onderdeel van de casco: de elementen blijven ongeroerd. Er zijn dus geen gevolgen voor casco elementen.

### 5.5 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 waardenkaart vallen de locaties onder:

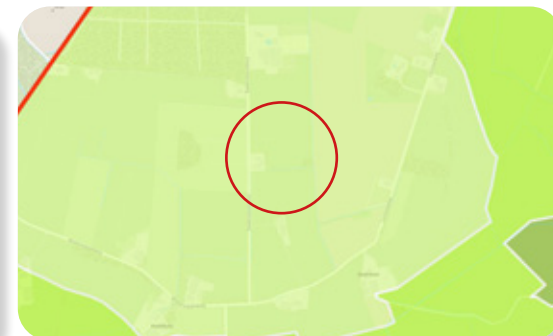
- LICHTGROEN (Dikkersbosweg) - Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek;
- MIDDELGROEN (Vermolenweg) – Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek;
- DONKERGROEN (Broekdijk) – gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek.

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.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- LICHTGROEN - Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek;
- open met vergezichten;



Casco. Boven Broekdijk, midden Dikkersbosweg en onder Vermolenweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

Waardenkaart. Boven Broekdijk, midden Dikkersbosweg en onder Vermolenweg. (Bron: omgevingsvisie-tubbergen.nl)

- efficiënt agrarisch landschap;
  - kavelsloten;
  - wegen met bomenrijen en moderne erfopzet.
- MIDDELGROEN – Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek;
- afwisseling van openheid en beslotenheid;
  - landschap met historisch herkenbare vormen van percelen, wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon;
  - veel variatie in beplanting en grondgebruik;
  - recreatieve belevingswaarde.
- DONKERGROEN – gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek;
- 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 te worden op: de schaal

van het landschap, het agrarisch karakter, gemengde functies, bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is, opgeruimd landschap, geclusterde bebouwing, heldere structuren, verbeteren van de biodiversiteit, vasthouden van water, behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie, belevingswaarde gericht op recreatie en natuurinclusieve bouwwijze.

## 5.6 Overige milieu- en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan er sprake zijn van diverse milieu- en omgevingsaspecten. Indien noodzakelijk dient er nader onderzoek uitgevoerd te moeten worden na positief besluit op het principeverzoek. Op voorhand wordt het volgende gesteld:

- Ecologie en AERIUS: de ontwikkeling moet getoetst worden of er wettelijke consequenties zijn voor beschermde gebieden en soorten. Dit onderzoek wordt tijdens het proces nader uitgewerkt.
- Water: De watertoets is verplicht voor ruimtelijke plannen. Bij een positief principeverzoek zal deze toets uitgevoerd worden. Gelet op de bestaande ontwikkeling worden hier geen consequenties verwacht.

De begrippen luchtkwaliteit, bodem, geluid, externe veiligheid, archeologie, geur, cultuurhistorie, milieu en verkeer en parkeren zijn van belang. Echter, op voorhand lijken deze aspecten geen belemmering te vormen. Indien noodzakelijk worden de onderzoek tijdens het proces nader uitgewerkt.

## 6. Nieuwe situatie Broekdijk 61, Mander

### 6.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een woonhuis (A op de tekening) en enkele bijgebouwen (B en C) daarachter. De woning is aan de rand van de es gepositioneerd. Aan de zuid-, west- en noordzijde zijn meerdere houtopstanden gelegen die behouden blijven. Het bestaande erf heeft in de huidige situatie een sterke relatie met het naastgelegen essenlandschap. Er is sprake van een landschappelijk goed ingepast erf.

### 6.2 Nieuwe situatie

Met de beoogde ontwikkeling worden twee landschap ontsierende schuren (C) gesloopt en verdwijnt de aanwezige kuilplaat (K). Ter plaatse van de te slopen schuren wordt de ondergrond omgevormd naar gras/gazon. Het omliggend straatwerk zal verwijderd worden. De kuilplaat wordt verwijderd en zal worden omgezet naar agrarisch bouwland. De kuilplaat is niet meer als zodanig in gebruik en verwijdering ervan zorgt voor een enorme kwaliteitsimpuls. De boszoom van de bestaande houtopstand zal aangezet worden met nieuwe beplanting (L). In de nieuwe situatie is het erf aan de westzijde volledig omzoomd door een houtopstand (F/L). De oostzijde van het erf grenst aan de es en houdt dus de open verbinding.

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

### 6.3 Kwaliteitsimpuls

De volgende maatregelen worden genomen t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit:

- Het slopen van twee landschap ontsierende schuren (C);
- En inperken van de verharding daar rondom heen;
- Het verwijderen van de kuilplaat (K);
- Het aanzetten van de bestaande houtopstand (L).



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



Kaartbeeld uit 1920 (topotijdreis.nl)

## 7. Nieuwe situatie Dikkersbosweg 3, Albergen

### 7.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een woonhuis (A op de tekening) en bijgebouwen (B). De woning is in de jonge heideontginning gelegen. Kenmerkend is de ligging kort aan de weg met de (voormalige boerderij) woning voorop, de bijgebouwen erachter. Er is sprake van een zeer open landschap.

### 7.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer is voornemens om door middel van de regeling “uitbreiden van een woning” meer inhoud te realiseren. Op de locatie wordt het woonhuis vergroot, met maximaal 281 m<sup>3</sup> (C). De impact op het landschappelijk is feitelijk nihil. Er vindt immers geen grootschalige uitbreiding plaats. Het erf wordt niet groter, wordt niet breder of wordt niet langer. Enkel wordt het hoofdgebouw, de woning, een aantal meter langer. Gesteld kan worden dat de huidige landschappelijke inpassing reeds volstaat. Er zijn derhalve geen aanvullingen aangereikt.

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



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande bijgebouwen.
- C: Nieuw te bouwen deel aan achterzijde van bestaande woning (A).
- D: Bestaande houtopstanden.
- E: Bouwvlak.
- F: Bestaande haag (klimop).
- G: Tuin / Gazon.
- H: Bestaande erfverharding.
- I: Agrarisch bouwland.



Fragment uit 1920 (bron: Topotijdreis.nl)

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

## 8. Nieuwe situatie Vermolenweg 42, Geesteren

### 8.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met een woonhuis met geïntegreerd bijgebouw (A op tekening) en een bijgebouw (B). Het erf is gelegen in de hoogveenontginning. Het landschap is van oorsprong zeer grootschalig wat ook in dit geval is waar te nemen. De erfopzet is kenmerkend; vaak kort aan de weg met een orthogonale opzet. Het woonhuis of de boerderij voorop, de rest van de gebouwen erachter. Het erf van de initiatiefnemer is nieuw. Het is een resultaat van een rood voor rood procedure waarbij de agrarische opstellen van het naastgelegen erf zijn gesloopt. De totale oppervlakte van de toegestane vrijstaande bijbehorende bouwwerken is echter overschreden. Bovendien staat een bouwwerk buiten de bestemming.

### 8.2 Nieuwe situatie

De situatie dient gelegaliseerd te worden. De initiatiefnemer wil via de regeling 'uitbreiden van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning' (eerder de schuur voor schuur regeling) het bijgebouw (B) en het kippenhok (K) legaliseren. Dit is totaal 83 m<sup>2</sup>. De legale bebouwing op de locatie betreft 182 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de toegestane 200 m<sup>2</sup> is er nog 18 m<sup>2</sup> over. Voor de regeling moet er dus minimaal 65 m<sup>2</sup> gesloopt worden om de situatie te legaliseren. De initiatiefnemer kan vanaf de Broekdijk 129 m<sup>2</sup> tegemoet zien. Dat betekent dat de situatie gelegaliseerd kan worden en dat er nog 64 m<sup>2</sup> gebouwd mag worden.

In de nieuwe situatie blijft de huidige erfopzet behouden. Om het erf in de reeds aanwezige situatie landschappelijk in te passen zijn er op voorhand al enkele maatregelen uitgevoerd. Aan de zuidwestzijde zijn een 3-tal solitaire bomen aangeplant (H) en ook aan de voorzijde van de woning zijn bomen aangeplant (G) om de bomenrij langs de weg door te zetten. Er is gekozen voor beuken om de diversiteit in de omgeving te verbeteren. De overige bestaande houtopstanden (I) bestaan voornamelijk uit eiken.

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

### 8.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen zijn al genomen t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit:

- De reeds aangeplante bomen aan de zuidzijde, met behoud van het open landschap.
- De reeds aangeplante bomen aan de westzijde langs de weg, met behoud van het open landschap.



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

