



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

• Alofssteeg 4 - Weerselo •



Project: Buitengebied met kwaliteit

Afbeelding: Ontwikkeling Alofssteeg 4 - Weerselo (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Alofssteeg 4 - Weerselo

Titel rapport

RKP buitengebied met kwaliteit - Alofssteeg 4 Weerselo

Opgesteld:

28 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

5 December 2023, Tubbergen

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: LD

Gecontroleerd: drs. MtH

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie Alofssteeg	14
5. Nieuwe situatie Haarstraat	16

1. Aanleiding

Aan de Alofssteeg in Weerselo is sprake van een agrarisch bedrijf. Het plan is om de agrarische activiteiten te staken. De schuren zullen dan leeg komen te staan en daarom is het idee opgevat om de schuren te slopen in het kader van de rood voor rood regeling in ruil voor twee extra woningen. Aan de Alofssteeg worden meer meters gesloopt dan benodigd voor de twee extra woningen. De resterende meters worden verplaatst naar de Haarstraat 31 in het kader van de schuur voor schuur regeling.

Het perceel aan de Alofssteeg is gelegen in een uitloper van het kampenlandschap met de overgang naar de heideontginning en het matenlandschap. Het oorspronkelijke zeer kleinschalige landschap is grotendeels verdwenen en daarmee is ook een groot deel van de herkenning van het landschap verloren gegaan. Het gebied stond onder meer onder druk door modernisering van de landbouw en de uitbreiding van het dorp Weerselo. Het bedrijf van de initiatiefnemer is al vroeg een boerderij en is onder meer reeds op kaarten zichtbaar van voor 1900. Het bedrijf breidt vooral in de laatste 40 jaar fors uit naar haar huidige omvang. In de huidige situatie is een gedeelte van de oorspronkelijke landschapselementen nog aanwezig. Er moet ingezet worden op behoud en/of versterking ervan.

De gemeente heeft op 21 december 2022 aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via het nieuwe beleid “buitengebied met kwaliteit”. Via deze regeling kan de initiatiefnemer twee extra woningen tegemoet zien, mits wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als voorwaarde. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situaties die aan het gestelde beleid voldoen.

2. Huidige situatie beide locaties

Het plangebied zelf is aan een kamp gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige stuwwallen en 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 heide- en broekontginningslandschap

Het plangebied behoort volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel tot de jonge heideontginning. Rondom het plangebied is van oorsprong ook zonder meer sprake van grote uitgestrekte heidegebieden. Het plangebied zelf was echter aan een kamp gelegen en behoorde daarom, samen met andere nabij gelegen erven, tot een stukje kampenlandschap. Een ideale ligging omdat heideplaggen gebruikt werden in de stallen en deze, vermengd met mest, dan weer uit werden gereden op het bouwland. Dit bouwland (kamp) was bovendien hoger gelegen en dus uitermate geschikt voor het verbouwen van graansoorten. Er was van oorsprong specifiek rondom deze erven sprake van een kleinschalig landschap met een tal van houtsingels en/of houtwallen. Slechts een gedeelte daarvan is behouden gebleven wat nabij het plangebied resulteert in karakteristieke en beeldbepalende bomen. Ondanks dat er veel landschapselementen zijn verdwenen zorgen een aantal dragende landschapsstructuren voor de herkenning van het omliggende landschap.

Nieuwe elementen

Veel landschapselementen zijn verdwenen. Wel zijn een aantal dragende structuren behouden gebleven. Er moet dan ook ingezet worden op behoud en versterking van deze structuren. Daarnaast kan er ingezet worden op

het inpassen van het erf al dan niet in combinatie met het herstellen van cultuurhistorische elementen.

Huidige indeling Alofssteeg 4

Aan de Alofssteeg 4 is er sprake van een samengesteld erf, doordat er een openbare weg doorheen loopt. Het erf ten westen van de weg bestaat uit een woning die tussen de schuren gesitueerd is. Er staan 3 schuren voor de woning en 1 schuur achter de woning. Het woonhuis en de schuren (op één schuur na) zijn met elkaar verbonden door bebouwing. De woning staat verstrooid gesitueerd. Het erf ten zuiden van de weg bestaat uit 3 gebouwen, waarvan één werktuigenopslag.

Huidige indeling Haarstraat 31

Bij de Haarstraat 31 is er sprake van een woonerf met omliggend de bijbehorende tuin. De woning staat met haar voorgevel gericht naar de Haarstraat. De bijbehorende bijgebouwen zijn geïntegreerd in of aan de hoofdbouw.



Locatie plangebied ten oosten van Weerselo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied Haarstraat. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied Alofssteeg. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

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. Het plangebied is 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 ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijsstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. Er is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn 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 wellicht minder geworden, maar nog wel herkenbaar.

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 zoals het plangebied. De akkers op de hogere

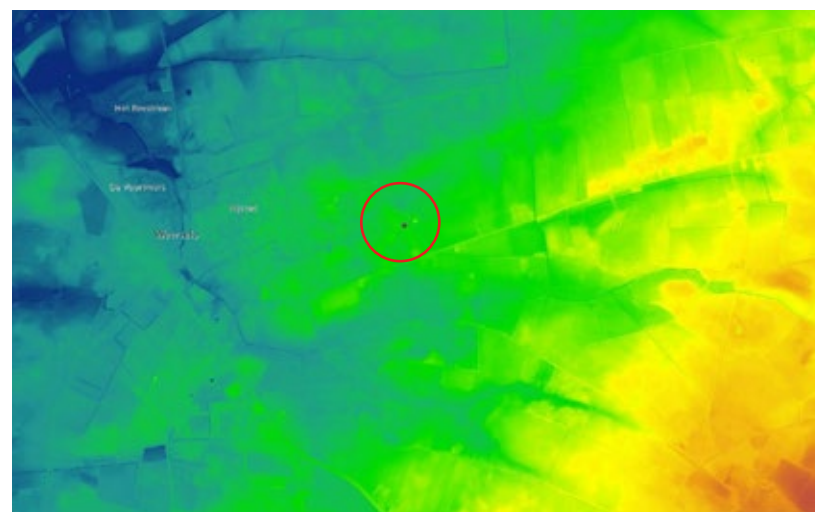
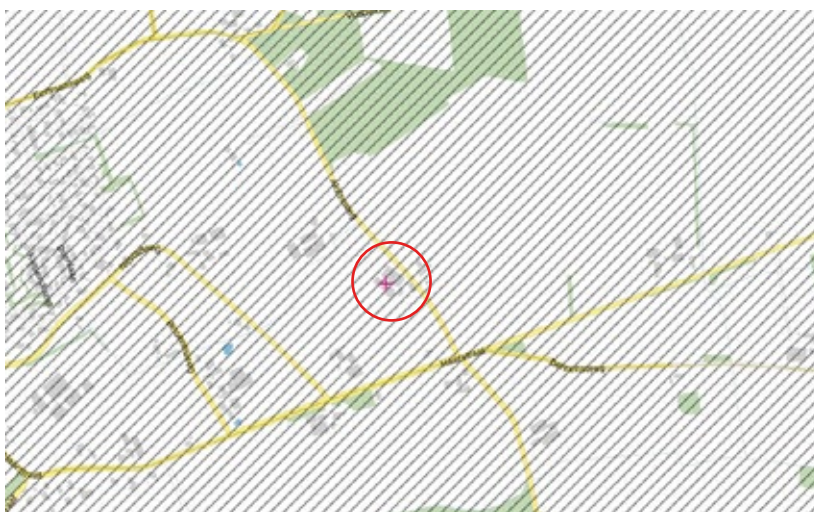
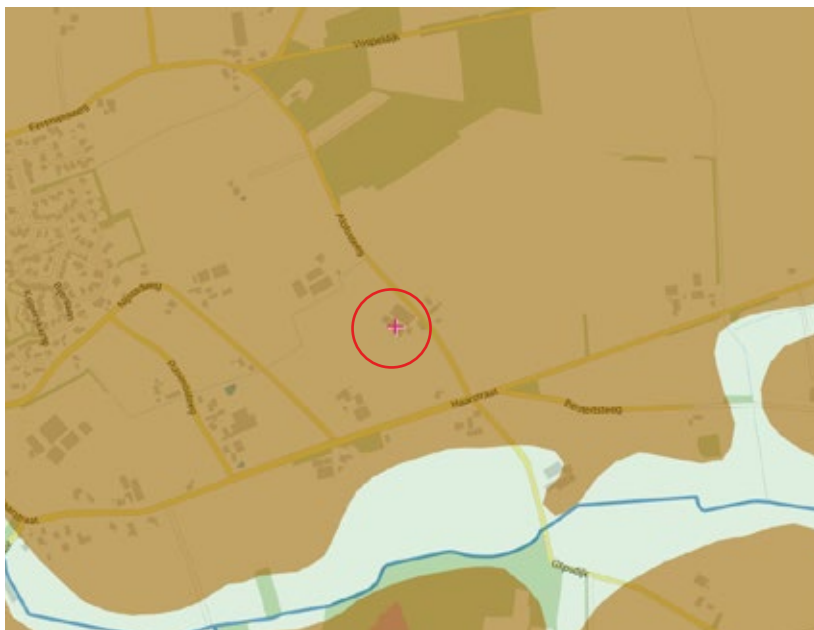
gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmansesjes 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.

Bij het maten- en flierenlandschap is vaak sprake van een onregelmatige blokverkaveling of strokenverkaveling. De ontginningslandschappen waren daarentegen rationeel. Grote(re) blokverkavelingen en rechte wegen bepaalden het beeld. Erven lagen veelal dicht aan de weg. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.

Laag van de beleving

De locatie 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



Linksboven: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte en ruggen" Rechtsboven: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jong heide- en broekontginningslandschap". Linksonder: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)
 Rechtsonder: hoogtekaart plangebied (Bron: <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer>)

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.

Buitengebied met kwaliteit (ruimtelijk beleid buitengebied)

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 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 sloopoppervlakte 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 sloopoppervlakte. 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 voorgenomen aanvraag voldoet aan het gestelde beleid. In totaliteit wordt er ruim 2.400 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie kan daarom een woning worden gebouwd in ruil voor 1.200 m² aan sloopmeters. Dit is de reden dat er twee extra woningen op het erf gerealiseerd kunnen worden. Eén bestaande karakteristieke stal wordt opgeknapt en behouden als bijgebouw bij de woning.

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 ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. Geen van de elementen wordt verplaatst en/of aangetast. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascobeleid en/of het cascobeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Nieuwe situatie Alofssteeg

Aan de Alofssteeg wordt alle landschapontsierende bebouwing gesloopt (F). Dit betreft in totaal ruim 2.400 m². In plaats daarvan wordt er een nieuwe woonboerderij (A) gebouwd en twee nieuwe schuurwoningen (C) op nagenoeg de oorspronkelijke plek. De woningen zijn landschapsgericht en speels gesitueerd, passend bij het essen/kampenlandschap waartoe de locatie behoort. Het karakteristieke bijgebouw (B), behorende bij de hoofd woning, blijft behouden. Er worden twee nieuwe schuurwoningen gerealiseerd met elk nieuwe bijgebouwen van 200m² (D). Een bestaand bijgebouw voor privédoeleinden (E) zal verplaatst worden, zodat het dichterbij de andere gebouwen in de erfstructuur komt te staan. Alle bebouwing vormt samen een gezamenlijk erf, oftewel een erfensemble (L). De reden dat er een weg door het erf loopt, is omdat het erf altijd al op deze manier verdeeld geweest is.

De planlocatie kent bestaande houtopstanden (G) langs de weg en in het midden van het plangebied. Deze blijven behouden. De houtopstand aan de noordwestkant van het plangebied wordt verder aangezet met een bomengroep (I), waarmee min of meer een erfbos ontstaat. Deze aanplant in combinatie met de (bestaande) bomen in een volwassen stadium zorgen voor een zeer karakteristiek beeld.

Daarnaast worden er enkele bomen geveld (H) om de nieuw te bouwen bijgebouwen goed in de erfstructuur te kunnen situeren. De buitenranden van de planlocatie blijven open voor een optimale verbinding met het achterliggende landschap.

De overvloedige grond (P), wat eerder als depot heeft gediend, wordt afgevoerd, waardoor de omliggende bomen geen groeibelemming meer ervaren.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Bouw van woningen (A en C) op bestaande erflocatie;
- Behouden van een karakteristiek bijgebouw (B);
- slopen van landschapontsierende gebouwen (F);
- Behoud van bestaande houtopstanden (G);
- Aanplant van enkele bomen ter versterking van landschapsstructuren (I);
- Behoud en versterken van het erfensemble (L);
- Afvoeren overvloedige grond (P).

Met het voorgenoemde wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te bouwen woonboerderij.
- B: Bestaand te handhaven karakteristiek bijgebouw.
- C: Nieuw te bouwen schuurwoningen.
- D: Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- E: Te verplaatsen bijgebouw.
- F: Te slopen opstallen t.b.v. rood voor rood regeling.
- G: Bestaande te behouden houtopstanden.
- H: Te verwijderen bomen t.b.v. nieuw te bouwen bijgebouwen. Meest noordelijk gelegen betreft een groep berken met een dbh van 20/30 cm van 2 stuks (meerstammig). Berk is geen duurzame soort. Voor een goede inpassing is derhalve gekozen om twee berken te vellen en de eiken te behouden. Aan de oost-zuid zijde staat een meerstammige eik met een dbh van 23, 37 en 47 cm. Voor een goede inpassing is gekozen om deze meerstammige eik te vellen die tevens beschikt over een gedeeltelijk dode kroon. Zie inzet voor foto's.
- I: Nieuw te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: Linde of Beuk. Totaal: 10 stuks.
- J: Tuin/gazon.
- K: Erfverharding.
- L: Erfensemble.
- M: Zichtlijnen.
- N: Gras/bouwland.
- O: Doorgaande weg.
- P: Afvoeren grond, aangegeven met roze stippellijn. Wal langs Alofssteeg behouden i.c.m. bomen. Grond aangegeven met roze cirkel zal worden verdeeld. Deze grond is voortkomend uit de bouw van enkele stallen. Bij verwijdering vormt het geen belemmering voor aanwezige bomen / opstanden.
- Q: Te verplaatsen woonhuis naar locatie (A).

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

5. Nieuwe situatie Haarstraat

Aan de Haarstraat blijft de huidige situatie behouden. De woning heeft 146 m² aan geïntegreerde bijgebouwen. Tevens beschikt de Haarstraat over 5000 m² agrarische grond, hiermee hebben zij volgens de hobbyboer regeling het recht om 200 m² aan bijgebouwen te realiseren. De woonbestemming is in de huidige situatie te krap en zal vergroot worden t.b.v. de tuin en de nieuw te bouwen schuur.

Aan de Alofssteeg wordt meer dan de benodigde 2400 m² gesloopt. Deze resterende meters (55 m²) zal verplaatst worden naar de Haarstraat voor de realisatie van een nieuw bijgebouw (B). Het nieuwe bijgebouw zal ongeveer 100 m² groot worden. Het nieuwe gebouw zal gebruikt worden als opslag. De woning is gesitueerd aan de Haarstraat en aan de achterzijde zal het gebouw komen. De huidige situatie blijft gehandhaafd.

De nieuwe schuur is bereikbaar via de bestaande oprit die verlengd zal worden. Aan de achterzijde van de schuur en het plangebied wordt een bomenrij in combinatie met houtopstand gerealiseerd. Deze lijn komt voort uit het landschap van vroeger. Deze lijn is weer te zien op de topotijdsreis van 1920.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Bouw van een bijgebouw (B);
- Het aanbrengen van een bomenrij (H);
- Behoud van bestaande houtopstanden (G);
- Aanplant van enkele bomen ter versterking van landschapsstructuren (F);

Met het voorgenoemde wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Bestaande erfverharding.
- D: Bestaande haag, oostzijde vervangen. Laurier verwijderen en vervangen voor beukenhaag. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal: 165 stuks op een lengte van 33 meter.
- E: Tuin / Gazon.
- F: Nieuw te planten Walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van drie boompalen.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Nieuw te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplanten met de soorten: Linde, Eik en Fladderiep. Totaal: 8 stuks. 4 Linden, 2 Eiken en 2 Fladderiepen.
Achter nieuw te bouwen bijgebouw doorplanten met onderbeplanting in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aanplanten met de soorten: Hazelaar, Vuilboom, Krent, Lijsterbes en Spaanse aak. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Plantrijen: 2 stuks. Totaal: 30 stuks op een totale oppervlakte van 68 m2.
- I: Bestaande woonbestemming met een oppervlakte van 800 m2.
- J: Te vergroten woonbestemming met een oppervlakte van 1200 m2.
- K: Bijbehorende grond met een totale oppervlakte van 5000 m2.

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

