

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Brandlichterweg ong. Denekamp

Tubbergen, 10 juni 2017 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Rood voor Rood Locatie: Brandlichterweg ong. Denekamp Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Brandlichterweg (Hannink Landschapsvormgeving)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Brandlichterweg ong. Denekamp

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Brandlichterweg ong.

Opgesteld: 10 juni 2017, Tubbergen

Gewijzigd:

Status: Definitief

Opdrachtgever: Ad Fontem Juridisch Bouwadvies
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
www.buildingdesign.nl
www.ad-fontem.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Slooplocatie	22





1. Aanleiding

De Brandlichterweg 52 is in eigendom van de familie Damhuis. Na de ontginning van de heide zijn de verschillende erven ontstaan. Waar enkele erven reeds aan het begin van de jaren '30 op kaart zichtbaar zijn, is het erf van de familie Damhuis rond de jaren '50 ontwikkeld. Vanaf de jaren 50 neemt de bebouwing langs de Brandlichterweg verder toe en krijgt het begrip lintbebouwing meer gestalte. De laatste decennia valt op dat Denekamp in omvang is toegenomen tot nabij het erf van de familie Damhuis.

Het eigendom van de familie Damhuis reikt tot aan de Brandlichterweg 58. De familie hecht veel waarde aan de plek, maar ook het landschap. Om meerdere redenen is de dochter van de familie Damhuis daarom samen met haar partner voornemens om een nieuwe woning te ontwikkelen nabij het ouderlijke huis. De plek is landschappelijk aanvaardbaar en de bebouwing misstaat niet binnen de lintbebouwing langs de Brandlichterweg.

Om een woontitel te genereren dient men gebruikt te maken van de Rood voor Rood regeling. In het kader van deze regeling kan men schuren slopen aan de Laagsestraat 72 - 72a te Oud Ootmarsum. Voorwaarde vanuit de regeling is dat de gemengde tak opgeheven wordt. De intensieve veehouderij moet dan worden beëindigd en ten behoeve van de extensieve tak kan geen uitbreiding van bebouwing plaats vinden met uitzondering van dier welzijn eisen.

In dit document worden de landschappelijke inpassing en de landschappelijke maatregelen uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in

beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de te nemen landschappelijke maatregelen.



Locatie plangebied aan de Brandlichterweg (Bron: atlas van overijssel)



Locatie plangebied aan de Brandlichterweg (Bron: atlas van overijssel)



2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt in het jong heideontginningslandschap dat richting het westen overloopt naar het kampenlandschap. De namen rondom het plangebied verraden de vroegere situatie: er worden begrippen gebruikt als “Binnen Veld”, maar ook de “Kerker Esch”. Namen die de vroegere heidegebieden of de kampen aanduiden. Het landschap is rond 1930 ontgonnen, circa 20 jaar later is het erf op kaarten zichtbaar.

Het landschap

Het landschap rondom het erf is altijd open geweest. Nabij de overgang naar het kleinschalige kampenlandschap was er wel sprake van meerdere houtwallen. Door de jaren heen zijn er enkele kleine bosjes aangeplant waaronder een bosje nabij de Brandlichterweg 52.

Nieuwe elementen

De te behouden en/of nieuw aan te leggen elementen moeten ervoor zorgen dat het open karakter van het landschap behouden blijft. Gelet op de korrelgrootte van het landschap moet er uiterst behouden om worden gegaan met het toevoegen van landschapselementen.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1970. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

De beoogde locatie (A) voor de nieuwe woning kent nog geen invulling. Cultuurhistorische gezien zijn de andere erven wel interessant die aldaar een gedeelte van de lintbebouwing vormen. De erven zijn aangegeven met de letters B t/m E.



Opzet locatie Brandlichterweg (Bron: Atlas van Overijssel)



3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

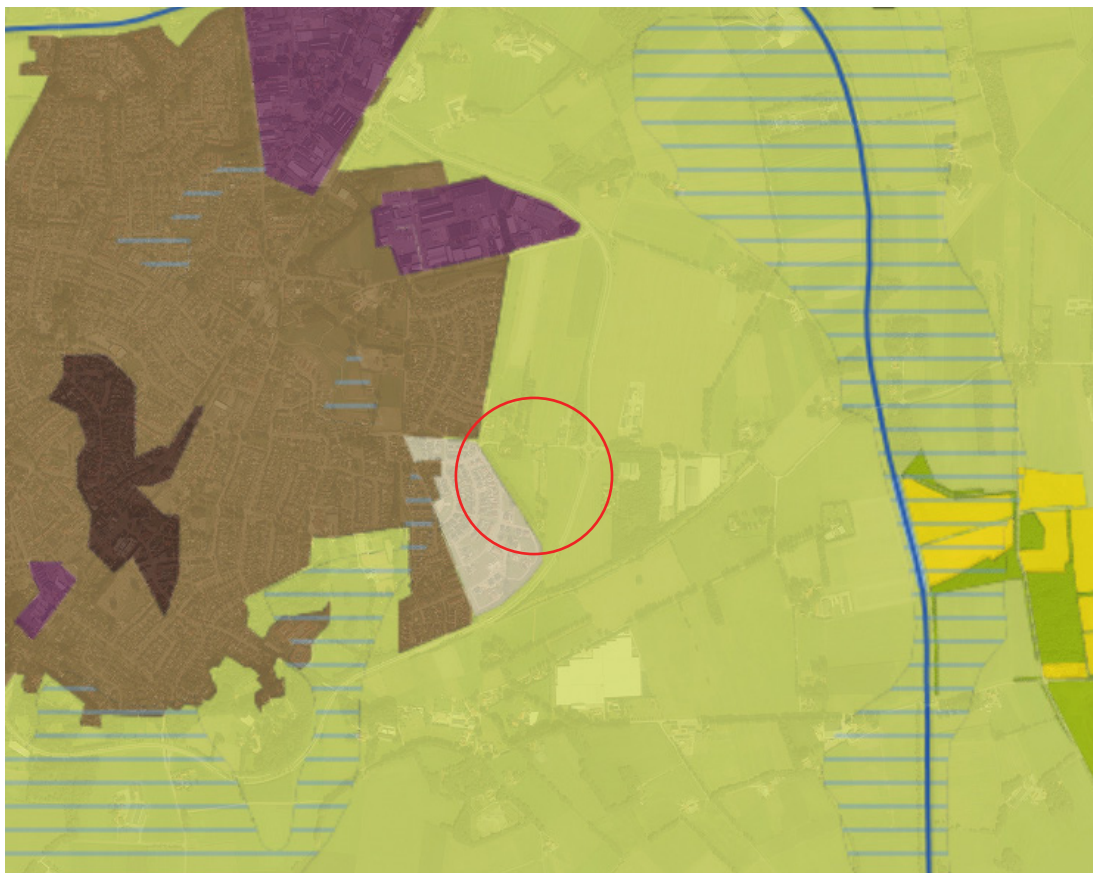
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". 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.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De Lust en Leisure laag en de stedelijke laag zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal groengelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als Mixlandschap.
(Bron: omgevingsvisie.nl)



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. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langs wegen. Hier en daar is er een boscomplex. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag of verminderd. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien het open landschap en de blokverkaveling wordt gerespecteerd.

3.2 Rood voor Rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2014 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 1000 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 aan de landschappelijke voorwaarden van de gemeente Dinkelland.



Links Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". Rechts Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap. (Bron: omgevingvisie.nl)



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. Tussen de beoogde locatie en de Brandlichterweg is een bosje gelegen. Deze wordt echter niet geveld. De suggestie van het casco-beleid om langs de weg beplanting aan te brengen staat haaks op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Het is in dit geval waardevol om de open ruimten juist te behouden. De casco kaart vormt geen probleem voor de beoogde ontwikkeling.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het bouwen van een woning met de toegestane m2 aan bijgebouwen aan de Brandlichterweg.
- Het slopen van varkensstallen aan de Laagsestraat 72 - 72a.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform RVR en Casco beleid.
- Het wijzigen van de bestemming.
- Het ontmengen aan de Laagsestraat 72 - 72a.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Investeren in de ruimtelijke kwaliteit met inachtneming van de gebiedskenmerken.





5. Het Plan

Aan de Brandlichterweg is er sprake van een lintbebouwing. Vanaf de (grootschalige) ontginning van de heide zijn steeds meer erven ontstaan langs de Brandlichterweg. Direct nabij de dorpskern is de dichtheid wat hoger. Het is landschappelijk verantwoord om een nieuwe woning in de lintbebouwing toe te voegen. De locatie tussen de Brandlichterweg 52 en 58 betreft een gedeelte weiland. De voormalige openheid is grotendeels beperkt geworden door de uitbreiding van de dorpskern.

De tussenruimte met de nieuwe woning en de bestaande woning (nummer 58) dient zo groot mogelijk te zijn. Daardoor blijft er in zekere mate sprake van een openheid. Het is niet mogelijk om de woning verder naar het bos te projecteren vanwege de aanwezigheid van een leidingentracé. Het bijgebouw komt achter de woning aan de boskant te staan. Zowel de nieuwe woning als de bestaande woning (nummer 58) krijgen door de erfopzet de maximale mogelijkheid voor privacy. Daardoor krijgt het erf een compacte indruk waarbij de verharding de gebouwen met elkaar verbindt.

De tuin rondom de woning krijgt een open karakter waarbij enkel wat beukenhagen zorgen voor structuur op het erf. De hagen zijn niet aan elkaar verbonden om de openheid te kunnen behouden. De type woning van de initiatiefnemers sluit daar op aan. Aan de achterzijde wordt eveneens gekozen voor een transparante oplossing door het aanbrengen van een veekerend raster van gekloofde palen met draad. Direct achter de woning komt in de zichtlijn vanuit de woning een landhek te staan.

Tussen de nieuwe woning en de Brandlichterweg 58 blijft een onverharde toerit de toegang naar de achterliggende weide te kunnen behouden.

Te treffen maatregelen:

Aanleg raster / landhek. Het plaatsen van een niet verduurzaamd raster om de 4 á 5 meter. In de zichtas van de woning komt een streekeigen landhek.

Het aanplanten van beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Er worden 5 stuks per strekkende meter aangeplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Het totaal aantal meters van de hagen bedraagt 46 meter.

Het bos tussen de nieuwe woning en de bestaande woning (nummer 52) blijft behouden.



Algemeen plan Brandlichterweg ong., schaal 1:500. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



6. Slooplocatie

De slooplocatie bevindt zich aan de Laagsestraat 72 - 72a te Oud Ootmarsum. Het betreft een (voormalig) gemengd bedrijf waarbij er sprake is van de aanduiding intensieve veehouderij. Om sloop in het kader van de Rood voor Rood regeling mogelijk te maken verdwijnt de mogelijkheid voor een gemengd bedrijf en blijft voor dit bedrijf de extensieve tak over. De varkensstallen worden gesloopt, maar de overige opstallen blijven behouden.

De indeling van het erf zorgt ervoor dat er geen landschappelijke maatregelen nodig zijn om het erf opnieuw in te passen. Door de sloop van de schuren ontstaat er een enorme kwaliteitsverbetering, maar er ontstaat geen merkwaardige indeling waardoor elementen verplaatst moeten worden. De bewoners kiezen ervoor om de weide tegen het erf aan te leggen zonder een vorm van beplanting. Daardoor krijgen de bewoners in de nieuwe situatie een optimaal zicht op het achterliggende landschap.



Algeheel plan Laagsestraat 72 - 72a schaal 1:750. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



- A: Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw met carport.
- C: Aan te leggen erfverharding.
- D: Gras / gazon.
- E: Nieuw aan te brengen hagen rondom de compensatiewoning.
- F: Bermen.
- G: Kabels/leidingen.
- H: Te plaatsen landhek in combinatie met een niet verduurzaamd raster.
- I: Bestaand en te behouden bos.
- J: Gronden in agrarisch gebruik.
- K: Naastgelegen erven.
- L: Brandlichterweg.
- M: Bestaande omliggende houtopstanden en landschapselementen.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR - Brandlichterweg ong.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande woning.
- C: Bestaande te behouden opstallen (grondgebonden tak).
- D: Erfverharding.
- E: Bestaande houtopstanden rondom erf.
- F: Te behouden kuilvoerplaten.
- G: Gazon/gras.
- H: Bestaande hagenstructuur.
- I: Bestaande landschapselementen.
- J: Gronden in agrarisch gebruik.
- K: Locatie te slopen varkensstallen.
- L: Berm / sloot.
- M: Laagsestraat.
- N: Naastgelegen erf.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR - Brandlichterweg ong.