



landschapsonwerpers



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Brandlichterweg 61-61a - Denekamp •

Tubbergen, 27 november 2020 - Versie 2 Definitief



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Brandlichterweg 61-61a in Denekamp (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Brandlichterweg 61-61a Denekamp

Titel rapport

RKP rood voor rood - Brandlichterweg 61-61a Denekamp

Opgesteld:

24 november 2020, Tubbergen

Gewijzigd:

27 november 2020

Status:

Versie 1 - Definitief

Opdrachtgever:

Fam. Gelhever
Brandlichterweg 61-61a
7591 ND Denekamp

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. N.J.B. Hannink

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

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

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Huidige situatie slooplocatie 1	08
4. Huidige situatie slooplocatie 2	10
5. Beleid	12
6. Nieuwe situatie bouwlocatie	18
7. Nieuwe situatie slooplocatie 1	20
8. Nieuwe situatie slooplocatie 2	22

Aanleiding

Het erf aan de Brandlichterweg 61-61a is gelegen aan de voormalige heidevelden net buiten en ten oosten van Denekamp en is direct na de grootschalige ontginning ervan ontstaan. Daarmee is het één van de oudere erven aan de Brandlichterweg te midden van de heidevelden. Er is sprake van oudere erven, maar daar was sprake van het maten- of kampenlandschap. Hoewel de meeste erven direct aan de Brandlichterweg lagen, ligt dit erf op enige afstand. Naar alle waarschijnlijk op de hoogste plek in gebruik te nemen en daarmee droge voeten te houden.

Het erf lag met de voorzijde aan de Brandlichterweg, de schuren daar direct achter als ene mooi compact erf. Door de uitbreiding van Denekamp, nam ook de mate van lintbebouwing toe. Er is daardoor sprake van een redelijk gesloten lint, maar met belangrijke doorzichten richting het agrarisch landschap.

De familie heeft de wens om via de rood voor rood regeling naast de bestaande woning een extra woning aan het erf toe te voegen. Daarvoor wordt één opstal op eigen erf gesloopt á 45 m². De overige sloopmeters zijn afkomstig van een erf aan de Oosteriksweg 20 (174 m²) in Mander en van een erf aan de Brandlichterweg 65 (640 m²) om te kunnen voldoen aan de gestelde 850 m² conform rood voor rood beleid. Aan de Oosteriksweg 20 is een agrarisch bedrijf gevestigd met de bestemming "Agrarisch - 2" en de functieaanduiding "intensieve veehouderij". Om deel te kunnen nemen aan de rood voor rood regeling wordt de intensieve tak (volledig) opgeheven en worden de betreffende opstallen gesloopt. Het bedrijf gaat in de toekomst

verder met een grondgebonden tak. De nieuwe bestemming zal daarop aangepast worden. Door de regeling wordt 1148 m² aan intensieve en landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Gelet op het overschot aan sloopmeters is een tweede plan betrokken bij de afname van sloopmeters. De overige sloopmeters worden ingezet in het kader van de rood voor rood regeling voor een extra woning aan de Ikinkstraat 5 in Reutum. Voor dat proces wordt een separate procedure gevoerd en is ook een separaat ruimtelijk kwaliteitsplan geschreven. Aan de Brandlichterweg is reeds sprake van de bestemming "Wonen". Na de bestemmingsplanwijziging zullen alleen de dan nog bestaande bouwwerken toegelaten kunnen worden.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie bouwlocatie

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

Jonge heideontginning

Het plangebied is gelegen in de jonge heideontginning, ingesloten door maten- en kampenlandschappen. De ontginning is een jong landschapstype doordat het pas laat in gebruik kon worden genomen als landbouwgrond. De ontwikkeling in de landbouw - de komst van stikstof en de vraag naar meer landbouwgrond - maakten dat ook dit gebied rond de jaren '30 volledig is ontgonnen. Een heidegebied werd in die tijd veld genoemd. Dat valt terug te zien op de topografische kaarten door de naam "Binnen Veld" waarin het plangebied is gelegen.

Na de ontginning in het gebied is op te merken dat er een toename is van kleine agrarische bedrijven en/of burgerwoningen. De erven liggen doorgaans kort aan de weg of op de hogere delen in het landschap waarbij de hoofdwoning op de straat is gericht. De schuren stonden in veel gevallen achter de boerderijen.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie is altijd erg open geweest en wordt gekenmerkt door de rechte weg en de haaks daarop liggende percelen. De voorkomende houtopstanden zijn langs wegen of tussen de percelen

gelegen. De aanwezige elementen zijn veelal robuust en vormen de kaders van het open landschap.

Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich door het open karakter. Er moet terughoudend om worden gegaan met de nieuwe aanplant van houtopstanden. Nieuwe elementen zijn robuust en dragen bij aan de bestaande structuur en/of zorgen ervoor dat (agrarische) erven (ten dele) in worden gepast. Nieuwe elementen moeten voorkomen dat belangrijke doorzichten verloren gaan.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Een klassieke (logische) indeling waarbij de boerderij haaks op de Brandlichterweg is gelegen met daarachter de verschillende schuren. Enkele zware, beeldbepalende en karakteristieke eiken dragen bij aan een compact erfensemble.



Locatie plangebied nabij Denekamp. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie slooplocatie 1

Het plangebied is op de stuwwal gelegen van Ootmarsum waar ook de Kuiperberg onderdeel vanuit maakt. Er is daarom sprake van forse hoogteverschillen, met name richting het noorden waar onder meer de watermolens van Frans en Bels zijn gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Essenlandschap

Het plangebied ligt midden in het essenlandschap, met de overgang naar de jonge heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt in een zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is relatief weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Veel steilranden, die het gebied typeerden zijn nog wel behouden gebleven in sommige gevallen tot zelfs enkele meters hoog. Het erf maakt al voor 1900 onderdeel uit van het landschap.

Het landschap

Het landschap is rondom het erf relatief gesloten geweest. Richting het westen was het meer open. Het kenmerkende coulisselandschap rondom

het erf is gesneuveld door de jaren heen, enkel de meer robuuste elementen als bosjes of houtsingels en houtwallen langs wegen, steilranden of met een functie zijn bewaard gebleven. Er is nu sprake van een meer open karakter in een landschap dat rijk is aan reliëf.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Met uitzondering van de wegen is daar weinig meer van over. De erven zijn meer solitair komen te liggen en het herstel van verbindingen is feitelijk onmogelijk geworden. Anderzijds is het zicht op het glooiende landschap ook zeer waardevol. De focus moet daarom verplaatst worden naar het (robuust) inpassen van de erven dan wel het behoud en/of de versterking daarvan. Op het erf is sprake van een groen karakter met cultuurhistorische en karakteristieke houtopstanden. De voorgenomen ontwikkeling zou dus plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en het erf zorgvuldig blijft of wordt ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de boerderij aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen daarachter. Het erf was van oorsprong kleinschalig van opzet met het centrum van het erf direct achter de boerderij. Door de sloop van diverse intensieve opstallen en het verplaatsen van een extensieve opstal is er in de nabije toekomst weer sprake van een kleinschalig erf met rondom meerdere karakteristieke en beeldbepalende houtopstanden.



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



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie slooplocatie 2

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

Jonge heideontginning

Het plangebied is gelegen in de jonge heideontginning, ingesloten door maten- en kampenlandschappen. De ontginning is een jong landschapstype doordat het pas laat in gebruik kon worden genomen als landbouwgrond. De ontwikkeling in de landbouw - de komst van stikstof en de vraag naar meer landbouwgrond - maakten dat ook dit gebied rond de jaren '30 volledig is ontgonnen. Een heidegebied werd in die tijd veld genoemd. Dat valt terug te zien op de topografische kaarten door de naam "Binnen Veld" waarin het plangebied is gelegen.

Na de ontginning in het gebied is op te merken dat er een toename is van kleine agrarische bedrijven en/of burgerwoningen. De erven liggen doorgaans kort aan de weg of op de hogere delen in het landschap waarbij de (hoofd)woning op de straat is gericht. De schuren stonden in veel gevallen achter de boerderijen. Het erf aan de Brandlichterweg 65 verschijnt pas rond de jaren '80 op topografische kaarten.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie is altijd erg open geweest en wordt gekenmerkt door de rechte weg en de haaks daarop liggende percelen.

De voorkomende houtopstanden zijn langs wegen of tussen de percelen gelegen. De aanwezige elementen zijn veelal robuust en vormen de kaders van het open landschap.

Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich door het open karakter. Er moet terughoudend om worden gegaan met de nieuwe aanplant van houtopstanden. Nieuwe elementen zijn robuust en dragen bij aan de bestaande structuur en/of zorgen ervoor dat (agrarische) erven (ten dele) in worden gepast. Nieuwe elementen moeten voorkomen dat belangrijke doorzichten verloren gaan.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet, maar is erg jong en heeft in tegenstelling tot de Brandlichterweg 61-61a geen zware beeldbepalende houtopstanden. Het betreft een klassieke (logische) indeling waarbij de woning is georiënteerd op de Brandlichterweg met daarachter de verschillende schuren.



Locatie plangebied nabij Denekamp. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. 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 (links Brandlichterweg 61-61a, midden Brandlichterweg 65 en rechts Oosteriksweg 20): alle plangebieden zijn 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 ijstijden, de wind en water. De locaties aan de Brandlichterweg zijn gelegen in dekzandvlakten, de locatie aan de Oosteriksweg in de stuwwalgebieden. De locatie aan de Oosteriksweg kent veel reliëf, maar rondom de Brandlichterweg is het nagenoeg vlak. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn aan de Oosteriksweg nog altijd goed herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De open essen kwamen door het potstalsysteem hoger in het

landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Rondom het plangebied is zichtbaar dat de, met name oudere erven, rondom de es liggen.

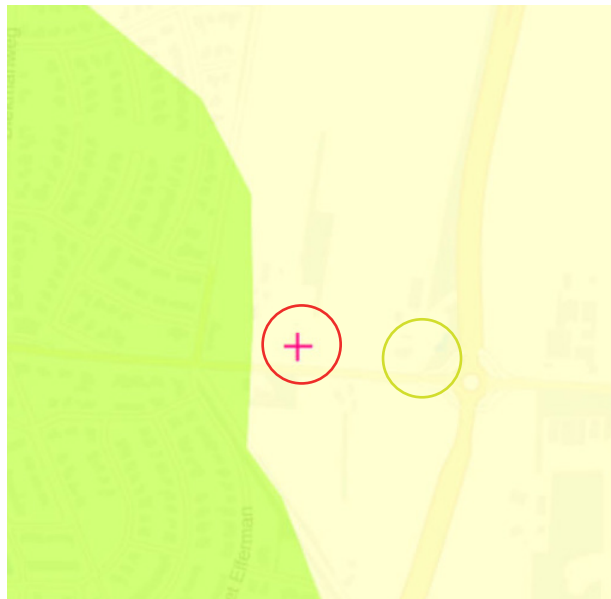
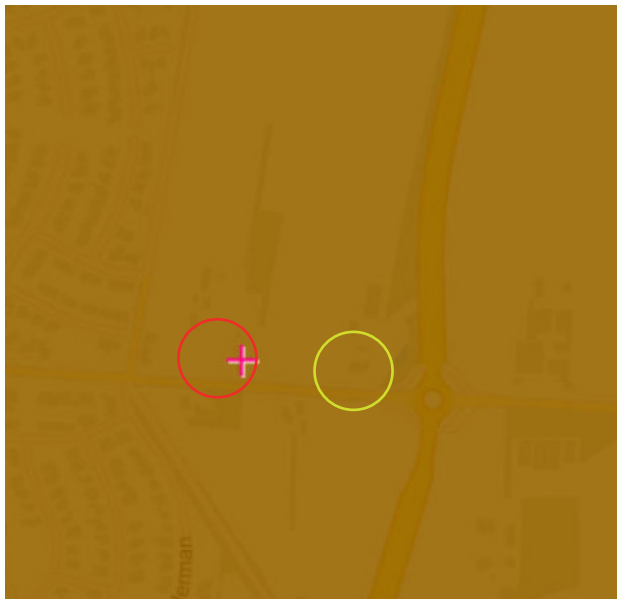
De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren, zoals dat het geval is rondom de locaties aan de Brandlichterweg. Vaak was er sprake van (robuuste) houtopstanden langs de wegen en ook, maar minder voorkomend, tussen de percelen. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van de betreffende landschappen.

Laag van de beleving

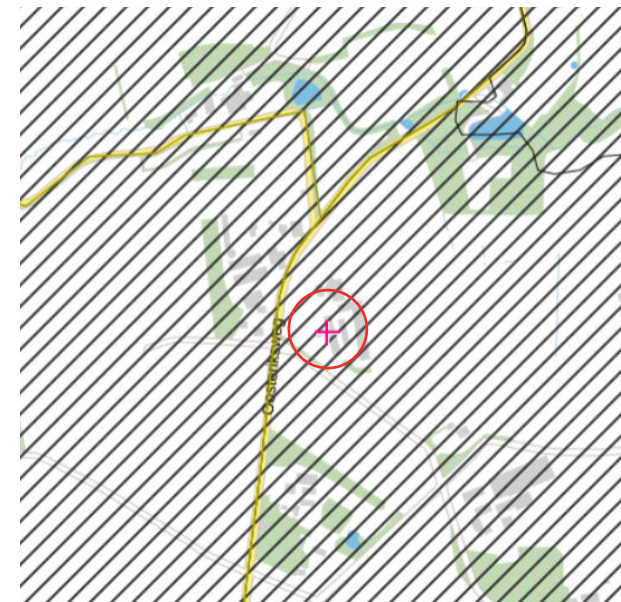
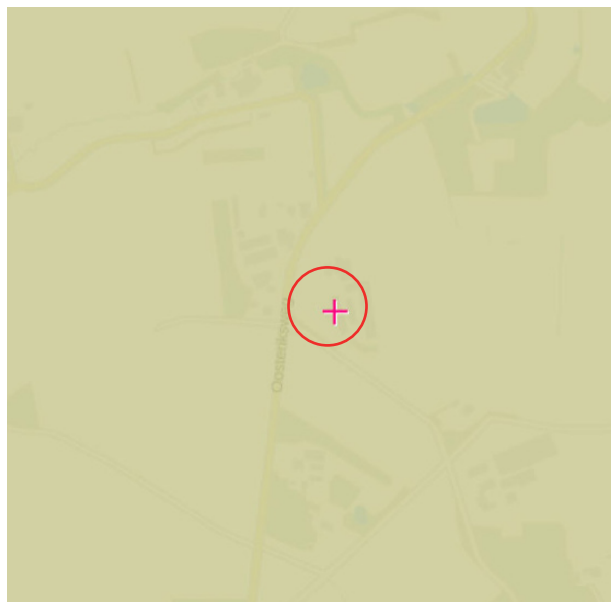
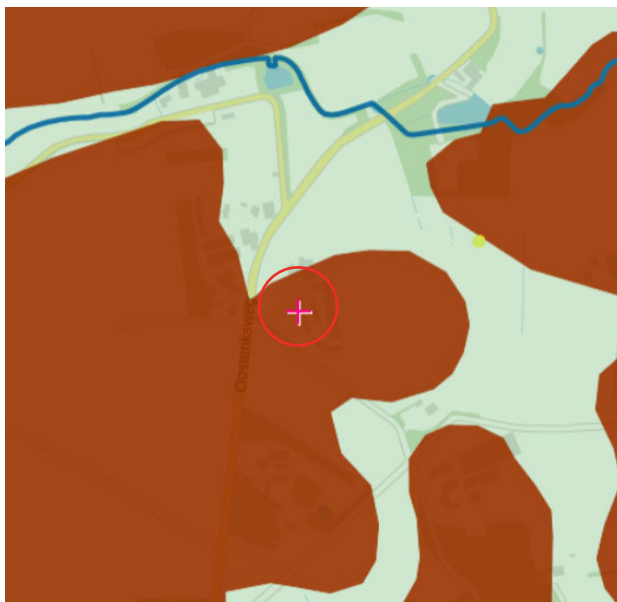
De locatie aan de Oosteriksweg is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Rood voor rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de



Brandlichterweg 61-61a (rode marking) en 65 (gele marking). Links: natuurlijke laag. Plangebieden zijn omschreven als: “dekzandvlakten en -ruggen”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden zijn omschreven als: “Jonge Heideontginning”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Oosteriksweg. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: “stuwwallen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: “Essenlandschap”. Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: “Donkerte”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 850 m2 landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

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

In dit geval wordt 45 m2 gesloopt aan de Brandlichterweg 61-61a. Het gaat daarbij om een vergund bouwwerk dat merkwaardig ver buiten het compacte erf is gelegen. Daarnaast wordt 640 m2 gesloopt aan Brandlichterweg 65. Verder worden weliswaar 1148 m2 gesloopt aan de Oosteriksweg, maar wordt 974 m2 daarvan ingezet voor de rood voor rood regeling van een ander proces aan de Ikingstraat 5 in Reutum. 174 m2 wordt ingezet voor een woning aan de Brandlichterweg 61-61a in Denekamp. Omdat er sprake is van twee verschillende gemeenten is er sprake van twee verschillende processen en daarom zijn ook twee verschillende onderbouwingen opgemaakt.

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. Aan de Brandlichterweg is in beide gevallen geen sprake van houtopstanden die deel uitmaken van het casco beleid.

Aan de Oosteriksweg moet een houtwal dat nu de inpassing van het erf vormt geveld worden. Dat heeft aanvankelijk gevolgen voor de cascodekaart. Echter, de houtwal is binnen het agrarisch bouwblok gelegen en kan daarom nu verplaatst worden zonder consequenties. Met de kapaanvraag na de bestemmingsplanwijziging dient hier rekening mee gehouden te worden. Na de wijziging is er namelijk ter plaatse geen sprake meer van een agrarisch bouwblok. Het element zou daarmee onderdeel uit gaan maken van het casco beleid. Het cascodebeleid is echter vooral bedoeld voor elementen die bijdragen aan de herkenning van het landschap. De betreffende houtwal is enkel de inpassing van de huidige bedrijfsomvang. Na sloop is het een zelfstandig element geworden zonder een meerwaarde voor het landschap. Daarmee kan het gemotiveerd worden als "te verplaatsen".

De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragmenten van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Links: locaties (gele markering) aan de Brandlichterweg, rechts: Oosteriksweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie bouwlocatie

Via de rood voor rood regeling bestaat de mogelijkheid om een extra woning toe te voegen aan de Brandlichterweg 61-61a. Omdat er sprake is van een bestaande situatie moet goed gekeken worden naar de huidige erfopzet en de toekomstige erfopzet.

Na de ontginning van de heide wordt de grond geschikt gemaakt voor de landbouw. Daardoor ontstaan ook diverse erven in deze gebieden. De erven zijn altijd georiënteerd op de doorgaande weg en liggen doorgaans relatief kort aan die weg. In sommige gevallen is er sprake van een grotere afstand tussen het erf en de weg, mogelijk om op de droogste plek te bouwen. Door de uitbreiding van Denekamp en de toename van de erven, later ook enkele burgerwoningen, ontstaat er een lintbebouwing.

Het erf heeft een klassieke, veel voorkomende indeling waarbij het hoofdgebouw, de boerderij (A op tekening) aan de voorzijde van het erf staat richting de weg. De diverse schuren (B) zijn daarachter gelegen en vormen samen met de boerderij een compact erfensemble dat wordt versterkt door een aantal zware, beeldbepalende en karakteristieke eiken (F) op het erf. Ook staan een aantal zware eiken langs de Brandlichterweg en langs het perceel zoals dat kenmerkend is in dit landschapstype. Aan de achterzijde van het erf staat opvallend een schuur buiten het huidige erfensemble. Deze wordt om die reden gesloopt (C).

Bij het toevoegen van een extra gebouw, in dit geval een woning, moet nadrukkelijk gezorgd worden dat er sprake blijft van één erfensemble. De woning (G) met bijbehorend bijgebouw staat daarom achter de voorgevel van de woonboerderij. Het gebouw raakt daarmee ondergeschikt, zeker als met de

architectuur daar extra rekening mee wordt gehouden. De woning moet ook niet te nadrukkelijk voorzien worden van erfbeplanting. De aanplant van een gedeelte haag (liguster of beuk in de maat 80-100) en het toevoegen van een tweetal solitaire bomen (linde of walnoot in de maat 14-16) is afdoende om ook het (door)zicht op het achterliggende agrarische landschap te behouden.

Met betrekking tot de inrit en de verharding wordt gebruik gemaakt van de bestaande oprit waarmee de één-erf-gedachte wordt versterkt. Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande schuren.
- C: Te slopen schuur. Door sloop van schuur wordt bestaand erf compacter en ontstaat er weer openheid.
- D: Weiland.
- E: Gazon/gras/tuin.
- F: Bestaande, te behouden houtopstanden in en direct rondom plangebied.
- G: Nieuw te bouwen woning als onderdeel van het agrarisch erf. De woning is ondergeschikt aan de hoofdwoning en is daarom ook achter de voorgevel gesitueerd. Direct achter de woning is ruimte voor een bijgebouw.
- H: Nieuw aan te planten haag bestaande uit beuk of liguster in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m1. Lengte 15 meter.
- I: Inrit/verharding naar nieuwe woning.
- J: Nieuw aan te planten solitaire bomen (2 stuks). Soort linde of walnoot in de aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.

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

Nieuwe situatie slooplocatie 1

Voorwaarde voor deelname aan de rood voor rood regeling is de sloop van 1000 m² landschap ontsierende bebouwing. Aan de Oosteriksweg 20 is sprake van landschap ontsierende bebouwing. Onder voorwaarden mag het agrarisch bedrijf de intensieve tak staken en slopen (ontmenging) waarbij de extensieve tak mag blijven behouden. Daarmee is deze locatie geschikt om in te zetten voor de rood voor rood regeling. Totaal wordt 1152 m² gesloopt. Een gedeelte wordt ingezet voor een woning in het kader van de rood voor rood regeling aan de Brandlichterweg 61 in Denekamp.

De grondgebonden tak op het bedrijf is gevestigd in verschillende schuren (B/C en G). Daarnaast is er sprake van een woning (A) en een karakteristieke kippenschuur (D). De intensieve tak zit in verschillende schuren en zijn op tekening met oranje contouren (F) weergegeven. De sloop heeft een enorme kwaliteitsverbetering tot gevolg, maar strikt volgens beleid zou één extensieve schuur (G) behouden moeten blijven op de huidige plek. Dat zou een merkwaardige erfopzet opleveren. Daarom is besloten om ook dit gedeelte te slopen. Om wel de grondgebonden tak voort te kunnen zetten wordt dit gedeelte nieuw gebouwd (E) waarmee sprake zal zijn van een kwalitatief compact erfensemble.

De erfverharding wordt aangepast aan de nieuwe situatie. Verder wordt een gedeelte van de bestaande houtopstanden geveld. Het gaat in alle gevallen om beplanting dat enkel dient als landschappelijke inpassing van de huidige situatie. Met het verdwijnen van de schuren hebben zij geen functie meer. Ze vormen dan weliswaar een zelfstandige eenheid, maar hebben geen enkele meerwaarde voor het landschap en dragen ook niet bij aan de herkenning

daarvan. Behoud zou een merkwaardige situatie opleveren. Wel blijven de karakteristieke en beeldbepalende zomereiken op het huidige erf behouden (O). De eiken hebben als solitair ook in de nieuwe situatie een belangrijke meerwaarde. De bomen worden uitgerasterd met gekloofde palen om schade te voorkomen.

Om het erf landschappelijk goed in te passen wordt aan de zuidzijde een nieuwe houtsingel aangeplant met 60 stuks inheems bosplantsoen in de maat 80-100. De achterzijde van het erf (oostelijke gedeelte) blijft open om de relatie met de achterliggende es te behouden.

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande schuur t.b.v. extensieve tak (rundvee).
- C: Bestaande werktuigenberging.
- D: Bestaande karakteristieke kippenschuur.
- E: Nieuw te bouwen schuur t.b.v. extensieve tak (rundvee) ter vervanging van bestaande extensieve ruimte (G). Nieuwbouw noodzakelijk voor ruimtelijke kwaliteit.
- F: Te slopen intensieve schuren (kippen/varkens).
- G: Te slopen extensieve schuur (rundvee/opslag).
- H: Bestaande karakteristieke en beeldbepalende houtopstanden.
- I: Gazon/gras/tuin.
- J: Weiland.
- K: Te vellen houtopstanden.
- L: Nieuw aan te planten houtsingel met inheems plantmateriaal als hazelaar, meidoorn, Gelderse roos, vuilboom en lijsterbes. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters met 1 meter in en tussen de plantrijen. Totale aanplant 60 stuks.
- M: Bestaande hagen.
- N: Verharding.
- O: Beeldbepalende solitaire bomen behouden en uitrasteren ter bescherming voor machines en/of vee.

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

Nieuwe situatie slooplocatie 2

De Brandlichterweg 65 is iets verderop gelegen dan de bouwlocatie aan de Brandlichterweg 61-61a. Ter plaatse is sprake van een woning (A) kort aan de weg en daarachter enkele opstallen (B en F). Het erf is ontstaan rond het begin van de jaren '80 vermoedelijk op het moment dat de agrarische nood hoog was. Hoewel het erf relatief jong is, kent het wel een gebruikelijke opbouw. Door de komst van de rondweg om Denekamp is het erf inmiddels gelegen in de oksel van de Brandlichterweg en de rondweg. Tussen de woning en de rondweg is sprake van een robuuste houtopstand (G) waarmee het erf landschappelijk is ingebed.

De sloop van de schuren (F) levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. In de nieuwe situatie is sprake van een klein compact erf kort aan de Brandlichterweg. Er is geen aanleiding om de nieuwe situatie verder landschappelijk in te passen. Er is sprake van een acceptabele bestaande inpassing in de nieuwe situatie. Met de sloop wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaand bijgebouw.
- C: Bestaande erfverharding.
- D: Gras/gazon/tuin.
- E: Bestaande hagen.
- F: Te slopen landschap ontsierende schuren.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Weiland.

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

