

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Eekmanweg 19 Denekamp

Tubbergen, 09 augustus 2017 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Rood voor Rood Locatie: Eekmanweg 19 - Denekamp Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Eekmanweg 19 (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Eekmanweg 19 Denekamp

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Eekmanweg 19 Denekamp

Opgesteld: 09 augustus 2017, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Fam. Horsthuis
Eekmanweg 19
7591 NE Denekamp
0541 - 352462

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Lycens
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



Inhoud

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





1. Aanleiding

Aan de Eekmanweg 19 in Denekamp woont de familie Horsthuis. Het van oorsprong agrarische erf heeft al langere tijd de agrarische functie verloren. Om die reden is de bestemming in het verleden al eens gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het erf bestaat reeds uit twee woningen en schuren. Eén van de initiatiefnemers is op het erf geboren, hetgeen de reden is om te kiezen voor de sloop van schuren in ruil voor een extra bouwrecht om verbonden te kunnen blijven aan de plek. Naast het slopen van de schuur aan de Eekmanweg wordt een tweede locatie aangewend om aan de sloopeis in het kader van de Rood voor rood regeling te kunnen voldoen.

De tweede locatie betreft de Brandlichterweg 93 te Denekamp. Op deze locatie is een agrarische onderneming gevestigd met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De tak met de varkens wordt echter al sinds jaren niet meer gebruikt. Het Rood voor rood beleid maakt het mogelijk om een bedrijf te ontmengen. Dat betekent dat de locatie de aanduiding 'intensieve veehouderij' verliest en dat het bouwblok wordt beperkt tot de te behouden opstallen.

De gemeente eist landschappelijke inpassingen van beide locaties. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de bouw- en slooplocatie en het omliggende landschap. 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 dat voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie compensatie woning (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie sloop (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Zowel de bouw- als slooplocatie liggen in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met (inmiddels) minimale hoogteverschillen. De gebieden zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Daarnaast zijn veel hoogteverschillen verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide en/of de moderne landbouw. De locaties liggen in een landschap dat nu nog nauwelijks hoogteverschillen kent.

Jonge heideontginningslandschap en oude hoevenlandschap

De bouwlocatie ligt in het jong heideontginningslandschap waarin meerdere laagten aanwezig zijn geweest. De laagten waren de nattere gebieden waar in meerdere gevallen wat turf is gewonnen. Het was een grootschalig heidegebied waarin naast laagten ook sprake is geweest van meerdere dekzandwelvingen. Zowel de lagere als de hogere delen zijn niet of nauwelijks meer waar te nemen. Het erf waar de compensatiewoning wordt gebouwd is pas na 1950 gebouwd. De slooplocatie is hoger gelegen en was dan ook al aan het begin van de vorige eeuw aanwezig. Deze locatie ligt in het oude hoevenlandschap waar enkele kleine eenmansesjes liggen. De herkenning daarvan is sterk afgenomen.

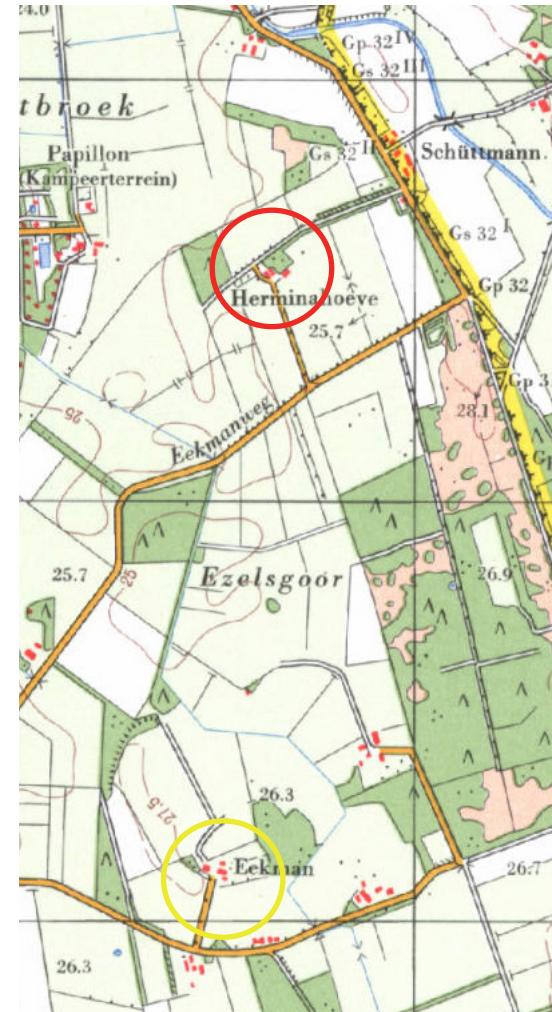
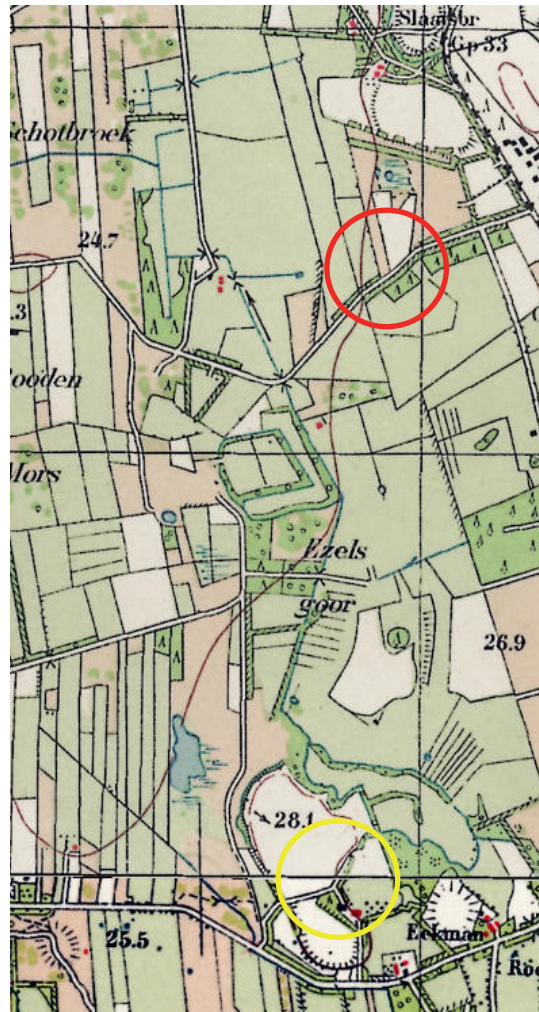
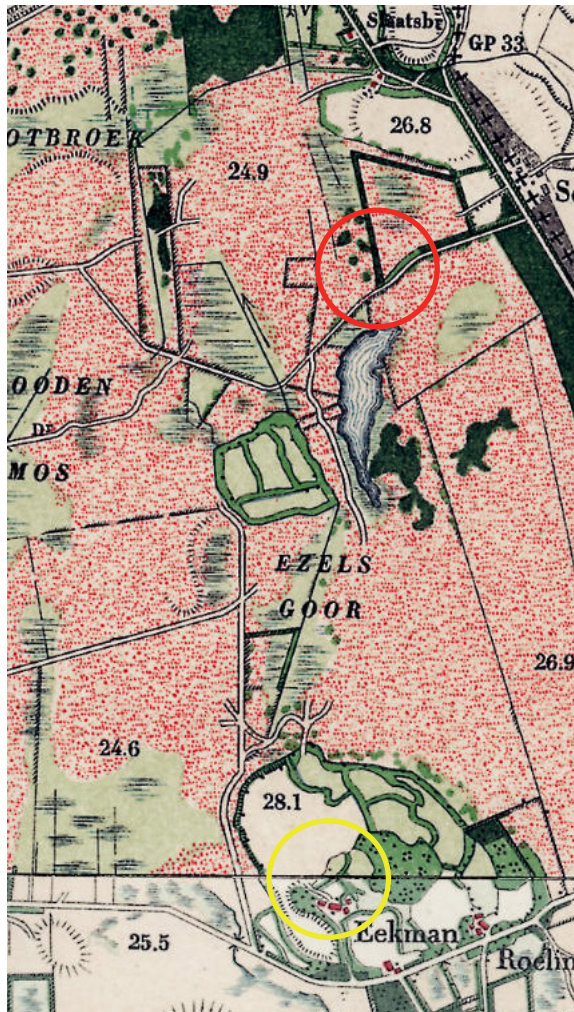
Het landschap

Het landschap rondom de bouwlocatie is altijd erg open geweest. Na de ontginning in de jaren '35 is met name sprake van landschapselementen langs wegen en percelen. Het zijn vaak robuuste elementen. Rond de jaren '70 is het gebied veranderd door de aanleg van de Eekmanweg. Desondanks is het landschap van voor de jaren '70 te herleiden. De slooplocatie was aanzienlijk kleinschaliger. Daar was sprake van veel verschillende lijnelementen in de vorm van houtwallen en houtsingels.

Door de modernisering in de landbouw en de ruilverkaveling zijn veel elementen verdwenen. Het gebied is grootschaliger geworden, maar er is nog wel sprake van herkenning van het oude hoevenlandschap. Herstel van het voormalige kleinschalige landschap is een nagenoeg onmogelijke opgave.

Nieuwe elementen

Nabij de bouwlocatie moet richting het zuiden zorgzaam worden omgegaan met de openheid. Aanplant van nieuwe elementen moet daarom beperkt zijn. Aan de noordzijde van het erf kan aansluiting worden gezocht bij de bestaande elementen die nog altijd het landschap kenmerken. Nabij de slooplocatie moet getracht worden om de kenmerken van het landschap waar mogelijk te handhaven of te versterken. Zoals eerder vermeld is versterking van het bestaande landschap een moeilijke opgave geworden. Nieuwe plannen dienen daarom voornamelijk op behoud gericht te zijn.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1910, 1935 en 1980. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

De bouwlocatie is gelegen aan de Eekmanweg. Het erf is in de jaren '50 ontstaan na de ontginning en had oorspronkelijk een agrarische functie. Deze functie is door de jaren komen te vervallen. Het erf kent een cultuurhistorische opzet vanaf de ontsluiting aan de noordzijde. Deze ontsluiting wordt niet meer gebruikt en men gaat nu via de later aangelegde Eekmanweg. Het erf bestaat uit een woning (A), de voormalige boerderij (B) enkele opstallen (C/D) en de toerit naar de Eekmanweg (E).

De slooplocatie is veel ouder en komt al begin de voorgaande eeuw op topografische kaarten voor. Het erf heeft een cultuurhistorische opzet waarbij de bebouwing landschapsgericht is gepositioneerd. Het erf bestaat uit de voormalige boerderij (A), enkele opstallen (B/C), kuilvoerplaten (D) en de later gebouwde woning (E). Het erf wordt ontsloten via de Brandlichterweg. Langs de oprit (F) staan zware eiken.



Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



3. 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 sociaal-economische 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 themaoverstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

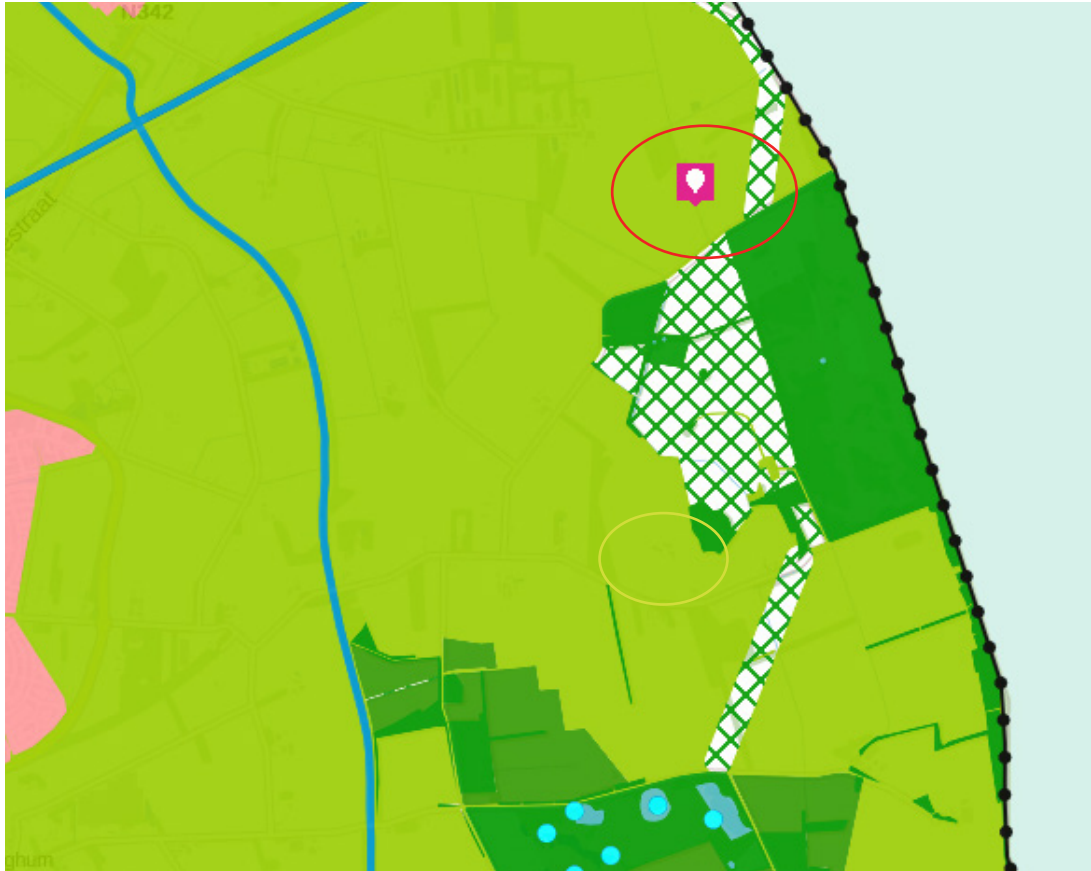
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedsspecifieke 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". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.



De locaties zijn aangeduid als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



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 hebben 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. Net als de beide locaties bestonden grote delen van Overijssel 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. Er zijn daarom geen of nauwelijks hoogteverschillen (meer) waarneembaar.

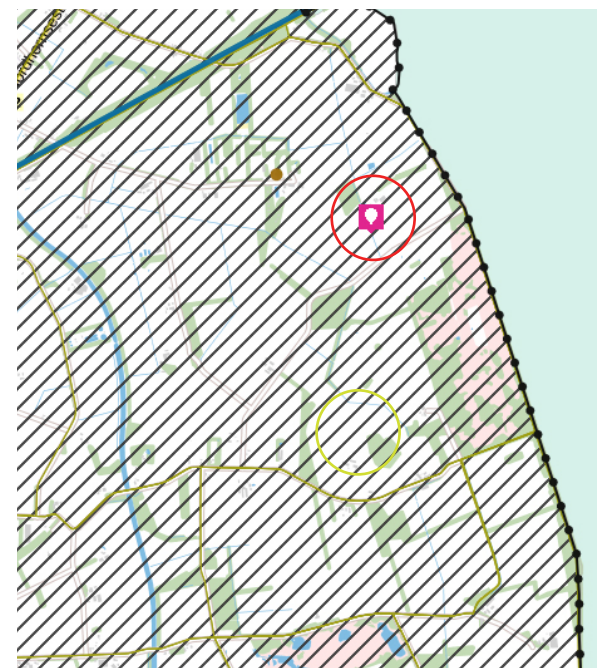
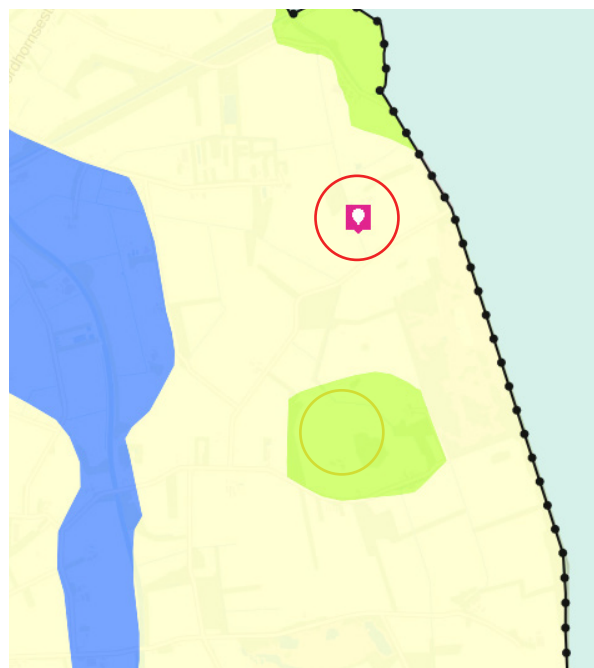
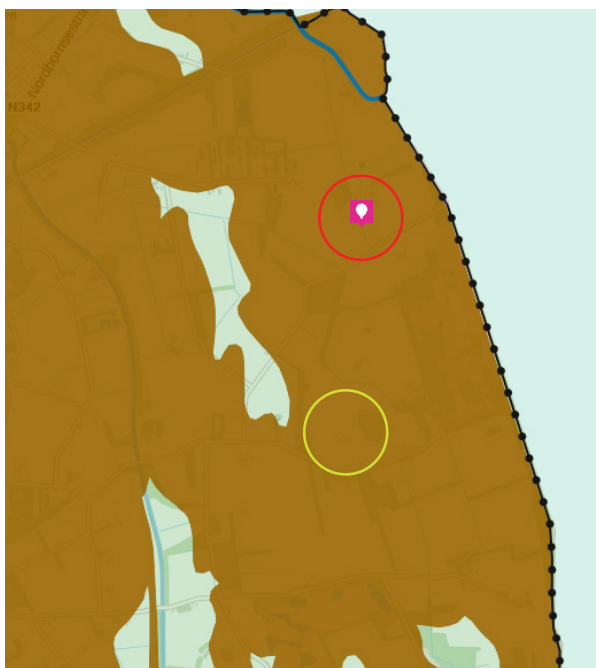
Laag van cultuurlandschap

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. Tijdens het ontginnen heeft men nooit nagedacht 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 een rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langs wegen. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag of verminderd. Belangrijk voor de bouwlocatie is de oriëntatie op de Eekmanweg te vermijden en de openheid te behouden.

De slooplocatie ligt in het veel oudere hoevenlandschap. Dat landschap is in tegenstelling tot het voorgaande juist kleinschalig opgebouwd. Beplantingen bestaan vaak uit lijnelementen en volgen de contouren van de kronkelige lijnen van percelen en wegen. Door de ontwikkelingen is het landschap veel grootschaliger geworden. Herstel en versterking is nagenoeg een onmogelijke opgave. Bij deze locatie is het daarom belangrijk om uit te gaan van behoud van de bestaande waarden.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met het bestaande landschap.



Links: Natuurlijke laag; de locaties liggen in een gebied aangeduid als "dekzandvlakten en -ruggen". Midden: Laag van Cultuurlandschap; bouwlocatie is omschreven als "heideontginning", slooplocatie als "oude hoevenlandschap". Rechts: de laag van de beleving; de locaties zijn omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



Laag van de beleving

De locaties zijn 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 zal rekening moeten houden met deze ambitie.

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 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 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 Lycens opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

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. De ontwikkeling op de bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. Conform de eerder opgemaakte analyse van het landschap dient de zuidkant open te worden gehouden. De aanwezige elementen zouden zelfs verplaatst mogen worden.

De elementen nabij de bouwlocatie staan als rode lijnen op de kaart. Dat houdt in dat de elementen verplaatst kunnen worden. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit te maken dat elementen op of nabij een agrarisch erf altijd verplaatsbaar moeten zijn. De elementen dragen echter voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het landschap en worden daarom behouden.



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 compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van beide locaties.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan (bouwlocatie)

Voor de bepaling van de compensatiewoning heeft er een analyse plaats gevonden van het onderhavige landschapstype. Zoals eerder vermeld is het erf niet op de Eekmanweg georiënteerd, maar op de vroegere ontsluiting aan de noordzijde. Vanuit die opzet dienen gebouwen achter de oorspronkelijke boerderij te staan. Er is daarom voor gekozen om de compensatiewoning (D) achterop het erf te plaatsen met een gelijke richting qua kap. Gebouwen in dit landschapstype waren vaak op de weg georiënteerd en dus stonden de kappen in veel gevallen haaks op de weg.

De bestaande houtwal (I) aan de noordzijde draagt voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het oorspronkelijke landschap. Deze wordt daarom behouden. Aaneengesloten met de houtwal en richting het erf wordt een robuust element (J) á 1300 m² aangelegd om deze drager in het landschap extra te versterken. Een bestaande boom op het erf in de nabijheid daarvan (I) blijft behouden net als enkele zware bomen en de laan aan de zuidzijde. De bestaande bomenrij (H) wordt echter grotendeels geveld om een verbinding met het open landschap tot stand te brengen. Er blijft één vitale boom uit de oorspronkelijke rij behouden.

Aan de oostelijke zijde wordt een nieuwe bomengroep (K) aangeplant om in de toekomst een zekere massa te kunnen vormen. Het is denkbaar dat andere oudere bomen kunnen afsterven waardoor het evenwicht zou kunnen verdwijnen. Rondom de woning wordt voornamelijk gras aangelegd om de verbinding te houden met het landschap. Direct rondom de woning zal vaker worden gemaaid (F) dan de zone daarom heen (N). Door de opzet van het erf wordt het

landschap vanuit de woning optimaal ervaren. Aan de andere kant wordt het erf ook optimaal vanuit het landschap ervaren.

Met de uitvoering van dit plan is de uitbreiding landschappelijk ingepast. Voor de volledige situatie van het plan inclusief renvooi wordt verwezen naar de onlosmakelijk verbonden poster inzake de landschappelijke inpassing.

Maatregelen:

Aanplant J:

575 stuks bosplantsoen in de maat 60-100 (hoogte in centimeters).
Plantafstand 1,5 x 1,5 m²
in driehoeksverband. Volgende soorten in gelijke verdeling á 20%:

Pinus sylvestris (grove den)
Quercus robur (zomereik)
Corylus avellana (hazelaar)
Prunus padus (inlandse vogelkers)
Crataegus monogyna (meidoorn)

Aanplant K:

3 *Quercus robur* (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.

Vellen H:

Het vellen van 8 bomen.



Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

5. Het Plan (slooplocatie)

Aan de Brandlichterweg 93 in Denekamp worden in het kader van de rood voor rood regeling voormalige varkensstallen (M) gesloopt. De stallen hebben sinds meerdere jaren de functie verloren. Het overige deel van het erf blijft overeind. Met name aan de zuidwestelijke kant van het erf worden enkele landschappelijke maatregelen uitgevoerd. De bestaande bomen hebben allemaal de gelijke leeftijd. Een aantal van die bomen zijn minder vitaal. Landschappelijk dreigt het gevaar dat alle bomen in de toekomst in de zogeheten aftakelingsfase komen. Er wordt daarom nu ingegrepen door minder vitale bomen of bomen die de vrijheid van een andere boom beperken te vellen (H).

Het landschapselement maakt voor een belangrijk deel de herkenning van het landschap uit. Om het landschapselement in de toekomst te kunnen behouden worden voor de gevelde bomen nieuwe bomen (I) aangeplant. Meer richting het erf en langs de schuur plant de eigenaar een haag (G) en enkele hoogstamfruitbomen (F) aan. De laan naar het erf (E) blijft behouden.

Maatregelen:

Aanplant F: Aanplant van 5 hoogstamfruitbomen. Er worden oude rassen gekozen met de stamdikte 8-10 (in centimeters).

Aanplant G: De aanplant van een haag á 39 meter. Voor de haag wordt gekozen voor haagbeuk in verband met de

Aanplant H:

aanwezigheid van engerlingen. Totale aanplant: 195 stuks *Carpinus betulus* in de maat 60-80 (hoogte in centimeters).

6 *Quercus robur* (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.



Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

