

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Enktermorsweg 4a - Stopelweg 3

Tubbergen, 11 april 2020 - definitief



Project: Rood voor Rood **Locatie:** Enktermorsweg - Stoppelweg **Afbeelding:** Voorgenomen ontwikkeling diverse locaties (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Enktermorsweg 4a - Stopelweg 3

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR - Enktermorsweg 4a - Stopelweg 3

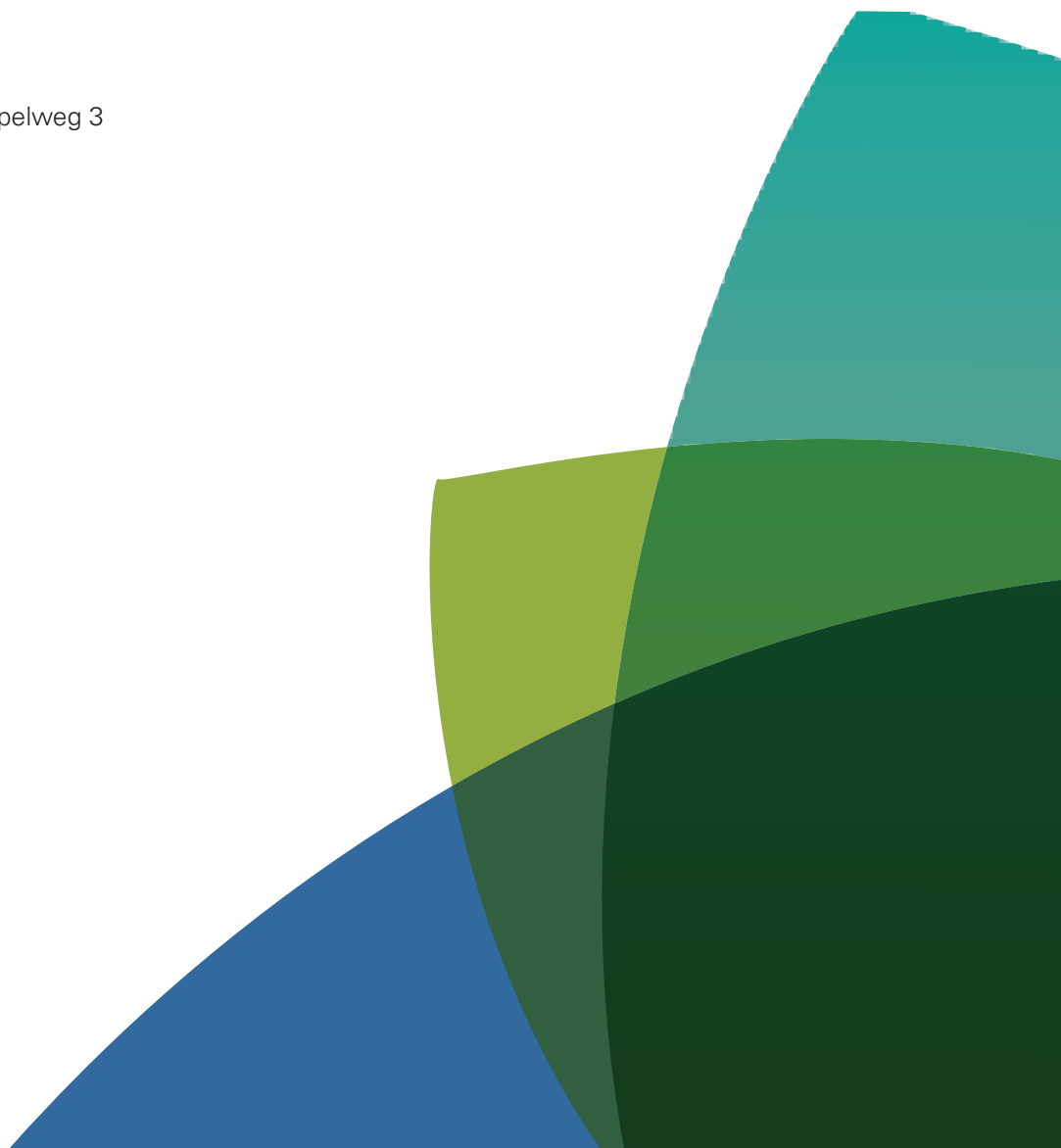
Opgesteld: 10 april 2020, Tubbergen

Gewijzigd: 11 april 2020

Status: Definitief

Opdrachtgever: Mevr. Sanderink-Kokkeler
Enktermorsweg 4a
7636 RA Agelo

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.	Het plan - Enktermorsweg	20
6.	Het plan - Stopelweg	22



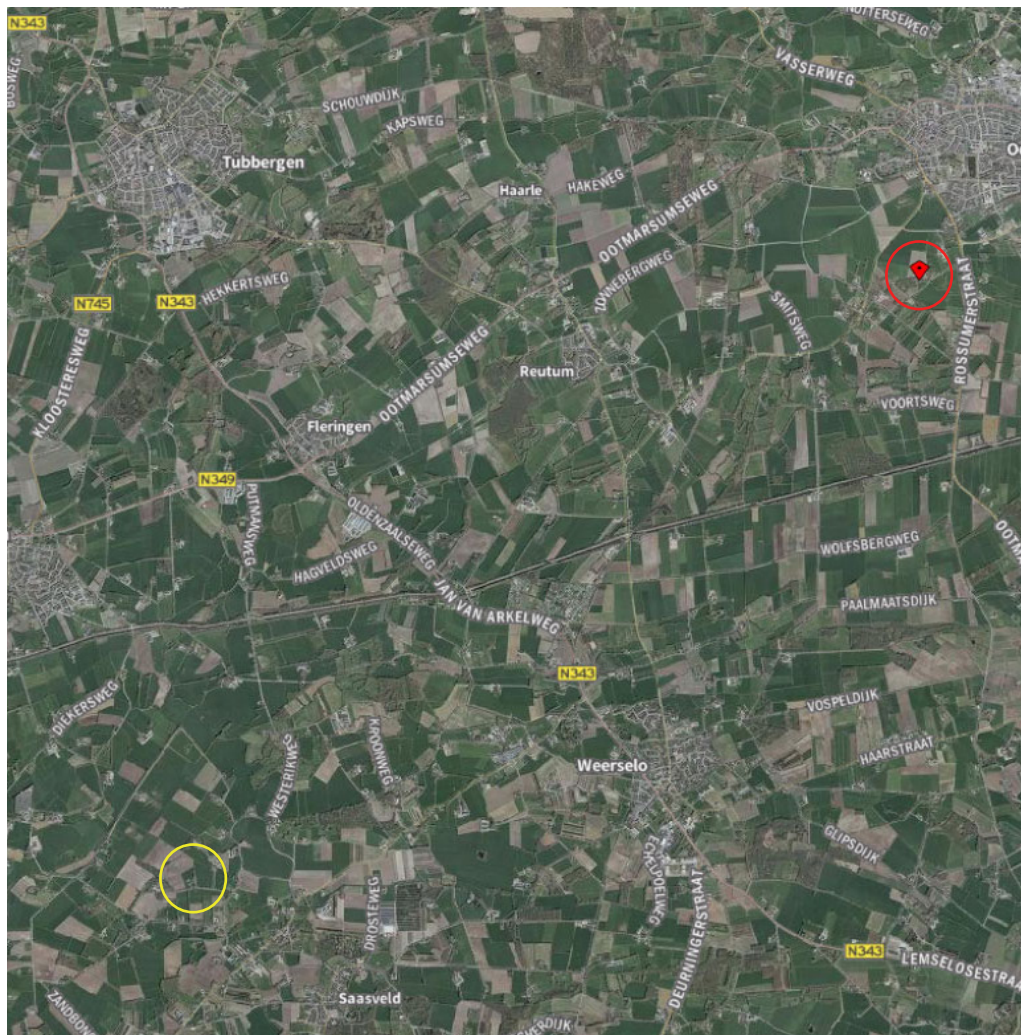


1. Aanleiding

De aanvrager woont aan de Enktermorsweg 4a in Agelo. Ter plaatse is sprake van een agrarisch bedrijf. Het voornemen is om agrarische activiteiten definitief niet meer mogelijk te maken. Door de schuren te slopen in het kader van de rood voor rood regeling is het mogelijk om een extra woonrecht te verkrijgen. Door het verlies van de (oorspronkelijke) functie, maar ook door de positionering ten opzichte van het erf kunnen de schuren als landschap ontsierend worden aangemerkt. De schuren staan relatief ver op de es en hebben daardoor een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Het slopen van de schuren aan de Enktermorsweg levert een totaal van 629 m². Er is daardoor een tekort om te voldoen aan de eis van 850 m² uit het rood voor rood beleid. De aanvrager heeft daarom gezocht naar een aanvulling en heeft deze gevonden aan de Stopelweg 3 in Saasveld. Ter plaatse wordt één schuur gesloopt. De schuur heeft al langer geen functie meer en de sloop kan ervoor zorgen dat er een compacter erf ontstaat. De schuur kan als landschap ontsierend worden aangemerkt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied 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 die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie bouw ten zuidwesten van Ootmarsum (rood), locatie sloop ten noordwesten van Saasveld (geel). (Bron: geo.overijssel.nl)



Boven: locatie Stoppelweg. Onder: Enktermorsweg (rode contour). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. De locatie aan de Stopelweg is gelegen in een landschap met dekzandvlakten en kleine zandkopjes, de Enktermorsweg daarentegen ligt in een landschap dat is opgebouwd door stuwwallen. Hoogteverschillen zijn vaak minder herkenbaar geworden of verdwenen door de moderne landbouw. Aan de Stopelweg is er nauwelijks sprake (geweest) van hoogteverschillen, aan de Enktermorsweg zijn hoogteverschillen juist goed waar te nemen.

Oude kampenlandschap / Essenlandschap

De locatie aan de Stopelweg is gelegen in het kampenlandschap met een overgang richting de heide- en broekontginning. Het erf was aanvankelijk in een relatief kleinschalig landschap gelegen in de buurt van enkele eenmanskampen. Het erf is reeds zichtbaar op kaarten van rond 1900. De locatie aan de Enktermorsweg is in het essenlandschap gelegen met verderop de overgang naar een heideontginning. Het erf lag in een zeer kleinschalig landschap aan de rand van het open gemeenschappelijke essencomplex van Agelo. Het erf is oud en op kaarten zichtbaar van voor 1900.

Het landschap

Het landschap rondom de Stopelweg is veranderd. Er zijn enkele houtsingels en houtwallen verdwenen, maar het landschap is nog altijd goed herkenbaar. Dat kan mede komen doordat de landschapsstructuur relatief gaaf is gebleven. Kavelpatronen, wegen en beken lijken nauwelijks van positie te zijn veranderd. Hoewel het landschap rondom de locatie aan de Enktermorsweg nog erg herkenbaar is, is er wel veel veranderd. Met name zijn er veel microstructuren komen te verdwijnen. Het landschap is relatief wat grootschaliger geworden, maar maakt

nog wel een kleinschalige indruk. De open es is nog altijd open, al is de begrenzing van de es verplaatst tot aan het erf. Een uitbreiding in het verleden van het erf zelf heeft ervoor gezorgd dat bebouwing de nieuwe begrenzing van de es heeft doorbroken.

Nieuwe elementen

Het erf aan de Stopelweg heeft altijd een open verbinding gehad met het landschap. Met name kavelgrenzen en/of wegen waren aangezet met beplanting. Dat is aan de Stopelweg nog altijd het geval. Met aanplant rondom het erf moet terughoudend om worden gegaan om de openheid te kunnen garanderen. Het landschap rondom het erf aan de Enktermorsweg is goed herkenbaar. Het erf ligt precies op de rand van het kleinschalige landschap naar de grootschalige open es. De es moet open blijven, de begrenzing rondom de es moet robuust en herkenbaar blijven. Nieuwe beplanting kan bijdragen door de esrand te versterken, maar mag niet de openheid van de es verstoren. Door deelname aan de rood voor rood regeling worden schuren gesaneerd die voorbij de begrenzing van de esrand zijn gelegen. Het is een ultieme kans om de overschrijding van de grens naar de open es te verminderen, zo niet op te heffen.



Verandering landschap rondom Stopelweg (links) en Enktermorsweg (rechts) rond 1925 en 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Op het erf aan de Stopelweg lijkt aanvankelijk een landschapsgerichte boerderij aan de noordwestelijke zijde te hebben gestaan. Daarom heen stonden enkele schuren. Later heeft de boerderij plaats gemaakt voor een nieuwe woning (A) als in de huidige situatie. Hoewel de situatie is veranderd is er nog altijd sprake van een hiërarchie waarbij de woning het hoofdgebouw is met daarom heen aan de linkerkant meerdere schuren (B) en een prachtige zware beeldbepalende eik. In het kader van de rood voor rood regeling wordt één schuur (C) gesloopt. Dat heeft geen gevolgen voor de hiërarchie en er blijft sprake van een compact erf. Naast de schuur wordt ook de gedeeltelijk bovengrondse mestsilo gesaneerd. De sloop van de mestsilo heeft een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit. Aan de westzijde is een gedeelte van de zware houtopstand (E) langs de weg zichtbaar.

Het erf aan de Enktermorsweg kent een karakteristieke opzet met een hoofdgebouw (A) en rondom enkele bijgebouwen (B). Ook de te slopen schuren (C) maken onderdeel uit van het oorspronkelijke erfensemble die door ruimtegebrek op het erf min of meer in de es zijn geplaatst. In latere instantie is een tweede bedrijfswoning (D) voor het erf gebouwd. Ook daar zal het gebrek aan ruimte de motivatie zijn geweest. Gek genoeg zijn er geen gevolgen geweest voor de hiërarchie. Op het erf is duidelijk welk gebouw het hoofdgebouw is en welke gebouwen ondergeschikt zijn. Rondom zijn de landschappelijke structuren (E) zichtbaar in de vorm van een bos en houtsingel.



Erf Stopelweg 3. (Bron: geo.overijssel.nl)



Erf Enktermorsweg 4a. (Bron: geo.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 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:

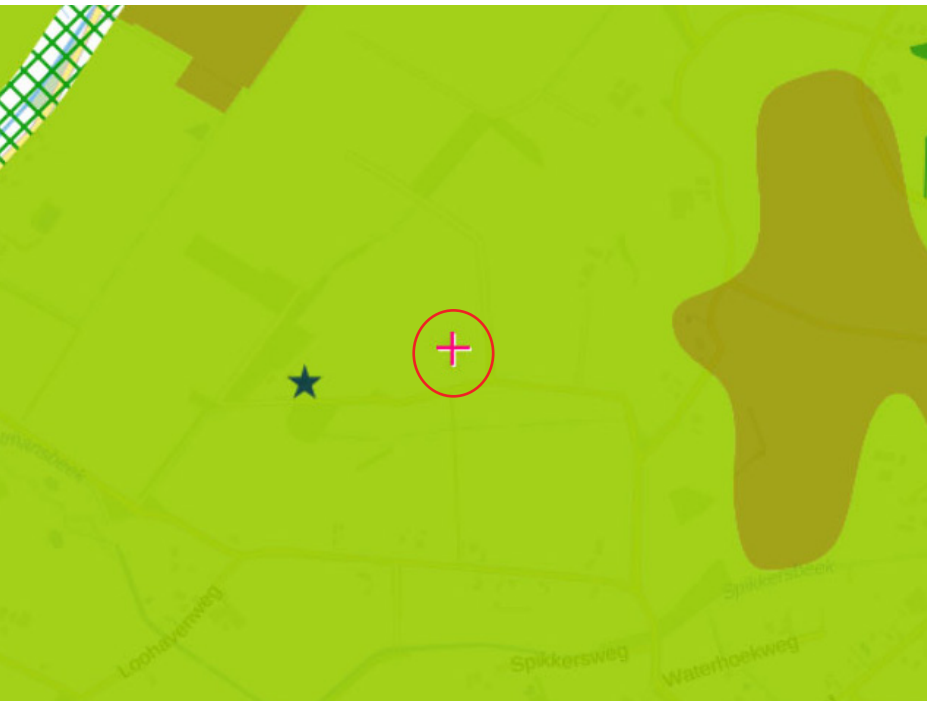
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe

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. De Stopelweg 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 indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

De Enktermorsweg is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". 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



- 13



op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen. 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 laag van de beleving). 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 ijsstijden, wind en water. De locaties liggen in gebieden die zijn aan te duiden als dekzandvlakten of stuwwallen. Aan de Enktermorsweg is sprake van hoogteverschillen. De

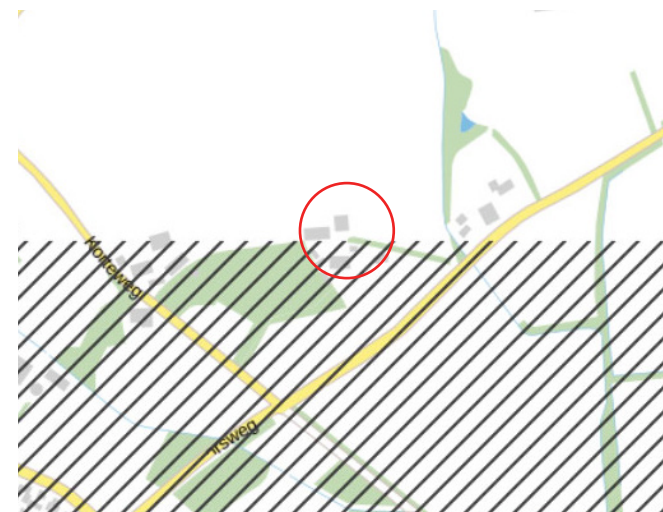
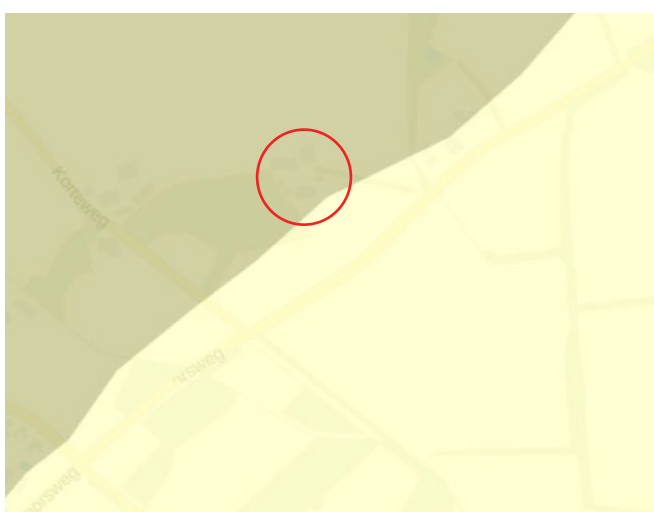
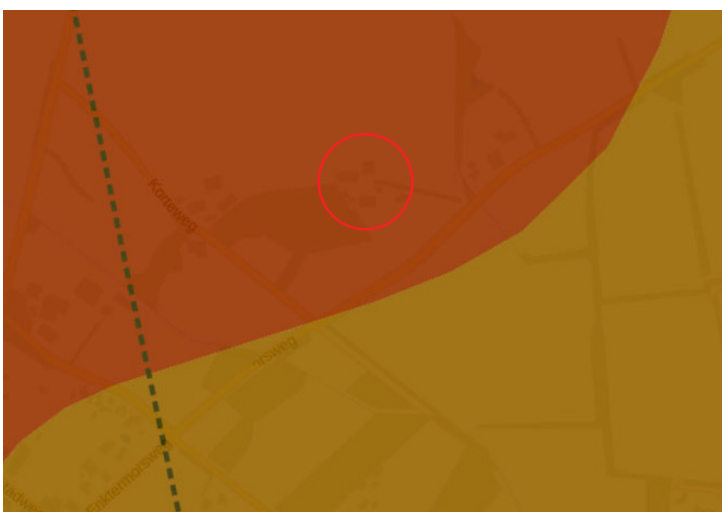
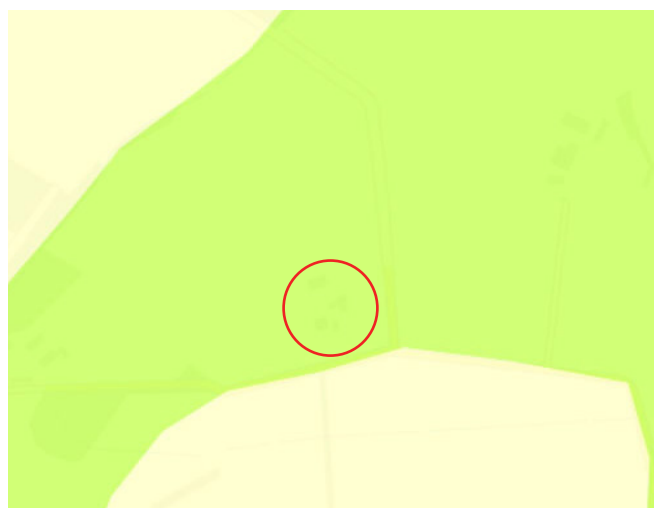
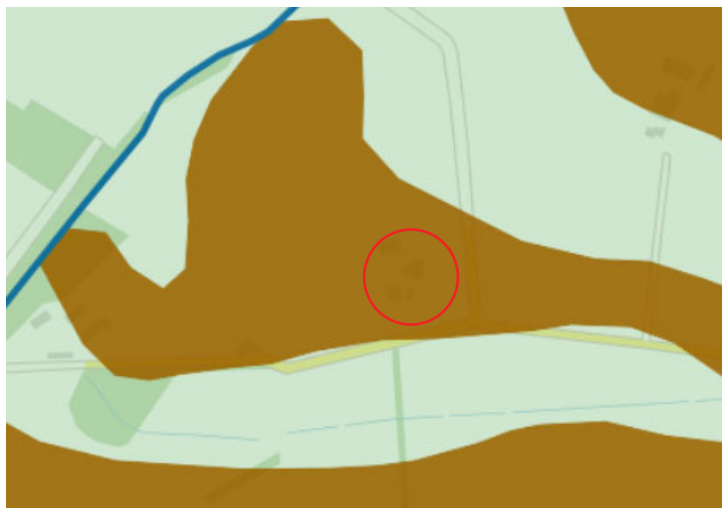
hoogteverschillen zijn door de jaren wat afgenomen, onder meer door de moderne landbouw, maar nog altijd goed herkenbaar. Het gebied rondom de Stopelweg is nagenoeg egaal en kent geen hoogteverschillen. Als deze er al waren dan zijn deze verdwenen door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw.

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 die destijds hebben plaatsgevonden. De Stopelweg ligt op de overgang van het kampenlandschap naar de ontginningsgebieden. Het van oorsprong relatief kleinschalig gebied is nog altijd goed herkenbaar door behoud van kavelstructuren, wegen en beken. De Enktermorsweg is gelegen in het essenlandschap met verderop de overgang naar de heideontginning. Het van oorsprong zeer kleinschalige gebied is nog altijd goed herkenbaar, al zijn er veel landschapselementen verdwenen. Duidelijk is de begrenzing van de open es waar het erf onderdeel vanuit maakt. Bij de ontwikkeling is het belangrijk dat het landschap zijn karakter behoudt en bestaande structuren (landschappelijke dragers) behouden blijven tegenover de openheid van de es die eveneens behouden dient te blijven.

Laag van de beleving

De Enktermorsweg is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere



(Links) Natuurlijke laag: de Stopelweg ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en ruggen", de Enktermorsweg als "Stuwwallen". (Midden) Laag van cultuurlandschap: de Stopelweg is omschreven als "kampenlandschap", de Enktermorsweg als "essenlandschap". (Rechts) Laag van de beleving: de Enktermorsweg is aangeduid als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



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 wordt geen onnodig licht 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 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 tenminste 850 m² landschap ontsierende opstallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen. Zo moet een wijziging bestemmingsplan worden doorlopen en moet een rood voor rood overeenkomst worden getekend. Daarmee is er zekerheid dat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt. Daarnaast moeten deelnemende erven 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.

Totaal wordt er 857 m² gesloopt. Daarvan wordt 629 m² aan de

Enktermorsweg 4a gesloopt en 228 m² aan de Stopelweg. Met de slooppoppervlakte kan een (extra) woning worden gerealiseerd aan de Enktermorsweg 4a.

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. Nabij beide erven staan elementen weergegeven die onderdeel uitmaken van de casco. De voorgenomen ontwikkelingen hebben echter geen invloed op die landschapselementen en dus zijn er geen nadelige gevolgen voor de cascokaart.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Links Stopelweg 3. Rechts: Enktermorsweg 4a. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het toekennen van een extra woontitel aan de Enktermorsweg 4a.
- Het slopen van landschap ontsierende bebouwing (629+228 m2).

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.
- Het slopen van landschap ontsierende bebouwing (629+228 m2).

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan - Enktermorsweg 4a

Het erf aan de Enktermorsweg vertoont duidelijke karakteristieken van een typisch erfensemble in het essenlandschap. Er is duidelijk sprake van een hoofdgebouw (woning, B op tekening) met daarom heen meerdere schuren en/of een tweede woning (C). Ook de karakteristieke en beeldbepalende bomen op en rondom het erf dragen bij aan de erfstructuur. De begrenzing van de es is door de jaren heen opgeschoven en daarmee is het erf vlak aan de open es komen te liggen. Door een latere uitbreiding van het erf met enkele schuren is de grens doorbroken. De schuren zijn landschap ontsierend.

Via de rood voor rood regeling kan de aanvrager een extra woontitel op het erf vestigen. Daarmee worden de landschap ontsierende schuren (F) gesloopt en maken zij plaats voor een nieuwe woning (A). De massa van een woning is vele malen minder dan de massa van de huidige schuren. Daarnaast kan de verschijningsvorm en de materialisatie ook bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om de hiërarchie van het erf niet te verstoren is een schuurwoning mogelijk, maar ook een kleinere woning met het 'niendeur principe' kan een aanwinst zijn.

De nieuwe woning krijgt een bijgebouw maar vormt door de geringe afstand met het hoofdgebouw van het erf (B) een compact erfensemble. Het verder verkleinen van de afstand is niet mogelijk om het erf functioneel te houden. In tegenstelling tot de huidige situatie wordt daarom de esrand verder verstevigd door de aanplant van bomen (K) rondom het erf. Daarnaast wordt een bestaande houtsingel (J) versterkt. De nieuwe woning is in combinatie met de nieuwe aanplant landschappelijk ingepast.

Maatregelen:

Aanplant van solitaire bomen(groepen) rondom de nieuwe bebouwing (6 bomen) waarbij de solitaire soort bestaat uit linde, eik, walnoot of (haag)beuk. De bomengroep bestaat uit eiken, linden of een combinatie daarvan. De aanplantmaat is in alle gevallen 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen.

Verbreding van bestaande houtsingel door de aanplant van inheems bosplantsoen om de nieuwe situatie goed in te kunnen passen. Aanplant met soorten als lijsterbes, hazelaar, meidoorn, Gelderse roos en vuilboom. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter en er worden ongeveer 260 stuks aangeplant in een gelijke verhouding. Daarnaast worden er 5 linden of eiken aangeplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Elke boom is voorzien van twee boompalen.

Met voorgenoemde volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



6. Het Plan - Stopelweg 3

Het erf aan de Stopelweg is vernieuwd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie waarbij de boerderij aan de noordwestelijke zijde lijkt te hebben gestaan. Ondanks de nieuwe woning is er sprake van een duidelijke hiërarchie op het erf waarbij de woning (A) als hoofdgebouw is te herkennen met daarom heen enkele bijgebouwen (B). Via de rood voor rood regeling wordt één van de bijgebouwen gesaneerd (C), maar ondanks dat blijft er sprake van een compact erf. Daarnaast wordt een mestsilos (D) aan de zuidzijde verwijderd. Met name de sanering van deze mestsilos draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het erf in combinatie met de huidige groenstructuur (G) is in evenwicht. Wel wordt ter plaatse van de te saneren schuur een haag aangeplant (E) om het erf te begrenzen. Er is geen aanleiding om het erf verder te versterken met een nieuwe aanplant. Het erf heeft altijd een open verbinding gehad met het landschap. Deze dient behouden te blijven.

Maatregelen:

Aanplant van een meidoornhaag. Er worden 5 stuks per strekkende meter aangeplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).

Met voorgenoemde volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



- A: Bestaande woning.
- B: Te behouden bijgebouwen.
- C: Te slopen stal.
- D: Te slopen mestsilo (bovengronds).
- E: Aan te planten meidoornhaag. De aanplantmaat bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per strekkende meter.
- F: Bestaande hagen.
- G: Bestaande houtopstanden binnen plangebied.
- H: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- I: Gazon/gras/tuin.
- J: Erfverharding.
- K: Gronden in agrarisch gebruik.
- L: Berm / ruigte.

Links: Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

