



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Meerdere locaties gemeente Dinkelland* •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum (Bron: Borgerink Groendesign), Goudkampsweg 14 en Gammelkerstraat 6 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Meerdere locaties gemeente Dinkelland

Titel rapport

RKP rood voor rood - Meerdere locaties gemeente Dinkelland

Opgesteld:

22 december 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

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

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Heuvelweg	06
3. Huidige situatie Goudkampsweg	08
4. Huidige situatie Gammelkerstraat	10
5. Beleid	16
6. Nieuwe situatie Heuvelweg	18
7. Nieuwe situatie Goudkampsweg	20
8. Nieuwe situatie Gammelkerstraat	22

1. Aanleiding

Aan de Goudkampsweg 14 in Hezingen is sprake van een voormalig agrarisch erf. In 2016 is er een nieuwe woning gebouwd en is de voormalige boerderij gesloopt. De opstallen zijn blijven staan en slechts in een klein deel is sprake van een vervolgfunctie. Dat geldt voor een in 2011 gebouwde loods. De (intensieve) veehouderij is gestaakt, maar er is nog wel sprake van een klein montagebedrijf. Om die reden wordt voorgesteld om alle landschap ontsierende bebouwing te slopen. De sloopmeters kunnen worden ingezet voor de rood voor rood regeling. Een klein gedeelte van de sloopmeters wordt behouden om een kleine opstal terug te kunnen bouwen voor wat stalmogelijkheid voor jongvee / stalling van materialen. De agrarische bestemming komt te vervallen en maakt plaats voor een VAB bestemming.

Een gedeelte van de sloopmeters is gelegen in de gemeente Tubbergen (Hezingen) en het andere gedeelte van de sloopmeters is gelegen in de gemeente Dinkelland (Oud Ootmarsum). De totale sloopmeters bedragen 2043 m². Door de wens voor het terugbouwen van een opstal van 300 m² blijven er 1743 m² beschikbaar voor de rood voor rood regeling. Op basis van het rood voor rood beleid van de gemeente Dinkelland ontstaan er twee woonrechten. De aanvraag voldoet daarmee aan het gestelde beleid.

Er wordt één woonrecht naar de Heuvelweg 2 (Oud Ootmarsum) verplaatst en één woonrecht naar de Gammelkerstraat 6 (Deurningen). Aan de Heuvelweg wordt een bestaande schuur gesloopt om ter plaatse een nieuwe saksische schuurwoning te kunnen bouwen en aan de Gammelkerstraat wordt de

voormalige kenmerkende woonboerderij gesloopt en herbouwd. De boerderij maakt geen onderdeel uit van de vereiste sloopmeters in het kader van de rood voor rood regeling. In beide gevallen is sprake van een bestaande erf met één woonrecht en in beide gevallen is na de procedure sprake van erf met twee woonrechten.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een ruimtelijk kwaliteitsplan. 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.

2. Huidige situatie Heuvelweg

Het plangebied is op de rand van een stuwwal gelegen, de stuwwal met onder meer de Kuiperberg in Ootmarsum. Er is daarom sprake van hoogteverschillen, met name richting de westelijke zijde waar ook meerdere essen 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 met rondom de heideontginning.

Jonge heideontginning

Het plangebied ligt in de jonge heideontginning, met de overgang naar het kampenlandschap. Uiterst functioneel om de beschikking te hebben over droge gronden en natte gronden en heideplaggen die werden gebruikt voor het potstalsysteem. Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig landschap. Het voormalige kleinschalige landschap is weliswaar nog herkenbaar, maar veel kleine landschappelijke elementen zijn verdwenen en/of ingevuld met boscomplexen. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Het erf maakt ver na de ontginning zo rond 1950 onderdeel uit van het landschap.

Het landschap

Het landschap is rondom het erf relatief gesloten geweest. Richting het noorden was het meer open en richting het zuidwesten meer gesloten. Het kenmerkende coulisselandschap in het zuidwesten van het plangebied 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. Aan de noordzijde zijn kenmerkende

landschapselementen juist minder herkenbaar doordat zij zijn opgevuld met boscomplexen. Daardoor is nu, in tegenstelling tot destijds, het noorden meer gesloten en het zuidwesten meer open geworden.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Daar is echter weinig meer van over. Veel wegen zijn verdwenen evenals veel landschapselementen. De erven zijn meer solitair komen te liggen en het herstel van verbindingen is feitelijk onmogelijk geworden. De aandacht moet daarom verplaatst worden naar het inpassen van de erven dan wel het behoud en/of de versterking daarvan. Op het erf is sprake van een groen karakter met ten dele karakteristieke houtopstanden. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en het erf zorgvuldig blijft ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een kenmerkende opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de woning / boerderij aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen daarachter. Het erf is altijd kleinschalig van opzet gebleven met het centrum van het erf direct achter naast de woning.



Locatie plangebied ten noorden van Ootmarsum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Huidige situatie Goudkampsweg

Het plangebied is in een dekzandvlakten gelegen nabij een beekdal. 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.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt op de overgang van het (oorspronkelijke) kampenlandschap naar de heideontginning. Door de hogere gronden en de ligging nabij de heide één van de oudste landschappen vanwege de functionele verbinding. Het erf maakt dan ook al voor 1900 onderdeel uit van het landschap. Het van oorsprong kleinschalige landschap is volledig verdwenen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw en heeft plaatsgemaakt voor een open landschap. Het karakter rondom het plangebied heeft daardoor meer de aansluiting gezocht met de kenmerken van de ontginning.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen en waren daardoor met elkaar verbonden. Daar is echter weinig meer van over. Het erf is helemaal solitair komen te liggen en het herstel van verbindingen is haast onmogelijk geworden. Onderzocht moet worden of het erf weer met de Goudkampsweg verbonden kan worden door de aanplant van beplanting waardoor het erf verbonden is en daarmee niet meer solitair ligt. Verder dient rondom het plangebied rekening gehouden te worden met de openheid van het landschap.

Huidige erfindeling

Het erf heeft van oorsprong een cultuurhistorische opzet. De voormalige boerderij stond aan de noordzijde van het erf met de kopgevel richting het landschap. De nieuwe woning staat nog altijd aan de noordzijde, maar heeft in mindere mate een relatie met het erf. De schuren staan rondom en vormen een herkenbaar erfensemble.



Locatie plangebied ten noord(oost)en van Ootmarsum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Huidige situatie Gammelkerstraat

Het plangebied ligt te midden van de dekzandvlakten. Er is daardoor 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.

Essenlandschap

Het plangebied ligt in het essenlandschap, met de overgang naar de jonge heideontginning. Zoals eerder gesteld was dit 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 aan de rand van een, van oorsprong relatief kleinschalig landschap. Richting het noorden lag de open heideontginning. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is veel verdwenen. Toch is het landschap nog herkenbaar onder meer door wat steilranden en enkele landschappelijke dragers. Veel landschappelijke elementen zijn verloren gegaan, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw, maar ook door het ontbreken van de functie(s). Het erf maakt zelf al voor 1900 onderdeel uitmaakt van het landschap.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb met wegen en talloze landschapselementen die de erven aan elkaar verbonden. Van een aaneenschakeling is echter geen sprake meer. Veel wegen zijn verdwenen evenals veel landschapselementen. De erven zijn wat meer solitair komen

te liggen en het herstel van verbindingen is om praktische redenen een moeilijke opgave geworden. De aandacht moet daarom verplaatst worden naar het goed 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 van het erf is gelegen met de verschillende opstallen (waaronder een nieuwe woning) daarachter. Het erf is altijd kleinschalig van opzet gebleven met het centrum van het erf direct achter de boerderij. De boerderij heeft alleen haar woonfunctie verloren. Door gebruik te maken van de rood voor rood regeling verkrijgt het weer een woonfunctie, wordt een boerderij herbouwd en blijft de indeling van het erf logisch.



Locatie plangebied ten noordoosten van Deurningen en ten westen van Oldenzaal. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

5. 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.

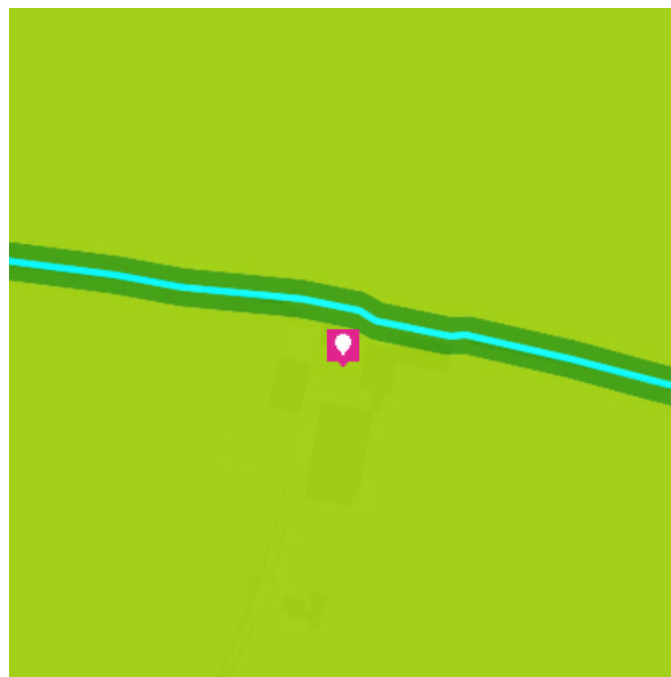
Generieke beleidskeuzes:

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. In de voorliggende ontwikkeling heeft iedere locatie een ander ontwikkelingsperspectief. De Heuvelweg is aangemerkt als "Natuurnetwerk Nederland". Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities natuur als ruggengraat en continu en beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte binnen het natuurnetwerk. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling of een grootschalige uitbreiding. Initiatiefnemer behoeft geen uitbreiding van het erf, maar gaat een bestaande schuur slopen voor nieuwbouw van een woning op dezelfde plek. Er kan daarom op voorhand gesteld worden dat er geen effecten kunnen zijn voor het NNN.



Ontwikkelingsperspectieven. Heuvelweg (links) is omschreven als “ondernemen met natuur en water, Natuurnetwerk Nederland”. Goudkampsweg (midden) is omschreven als “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Gammelkerstraat (rechts) is omschreven als “ondernemen in het grootschalig landschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

De Goudkampsweg 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.

De planlocatie aan de Gammelkerstraat 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 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 binnen de gestelde ambitie.

Gebiedskenmerken

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

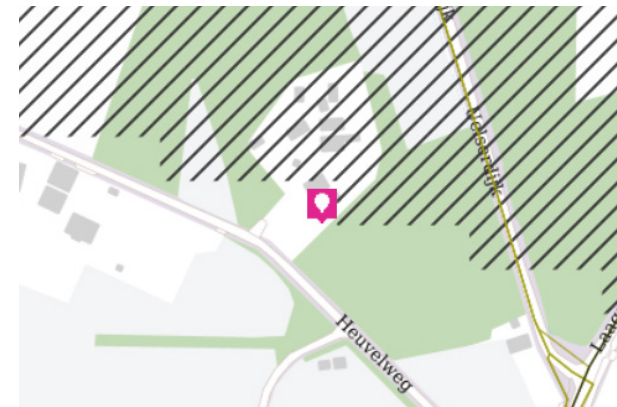
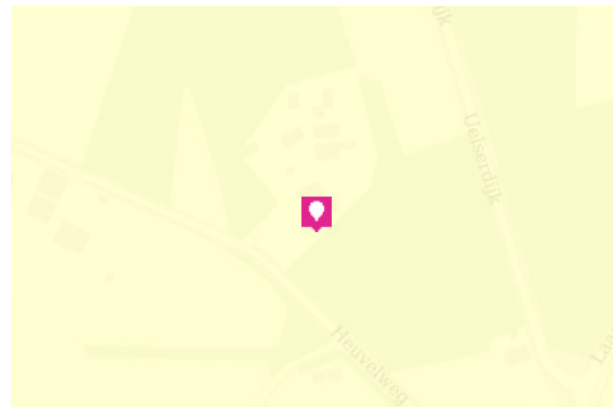
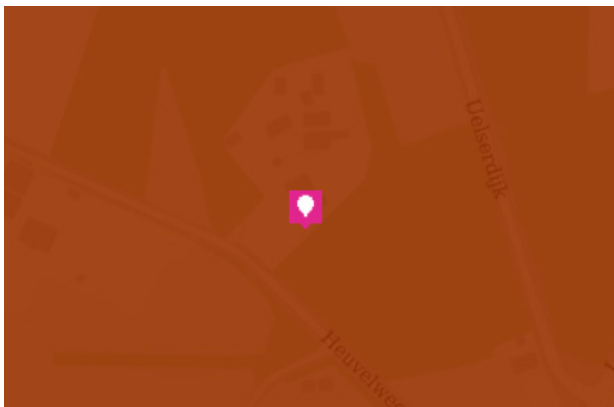
van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. 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

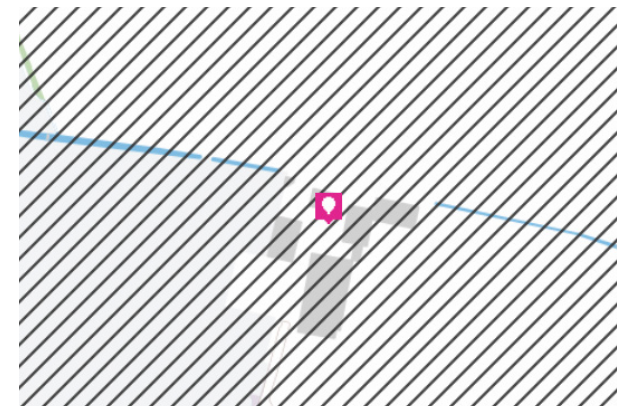
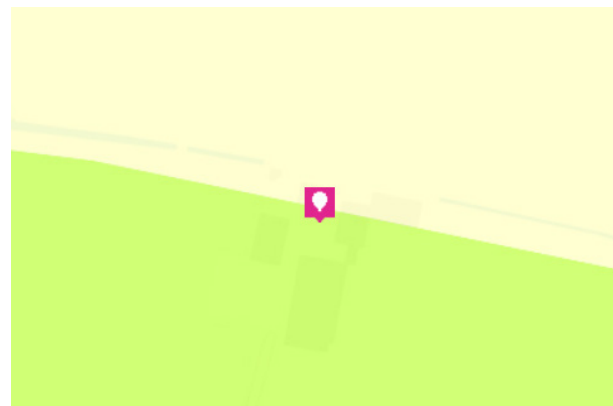
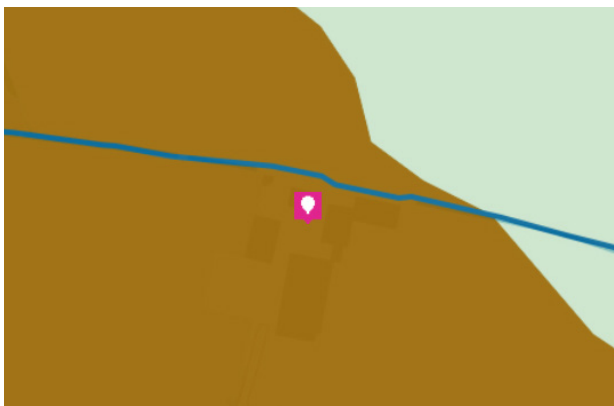
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locaties zijn gelegen in dekzandvlakten of maken deel uit van een stuwwal. Op de locaties Heuvelweg en Gammelkerstraat is sprake van enige hoogteverschillen, aan de Goudkampsweg is er nauwelijks sprake van hoogteverschillen. 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.

Laag van cultuurlandschap

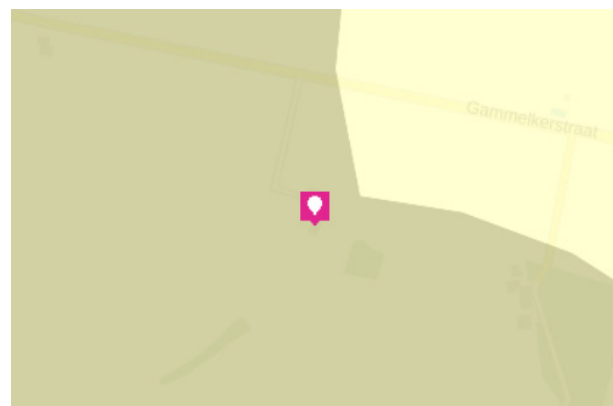
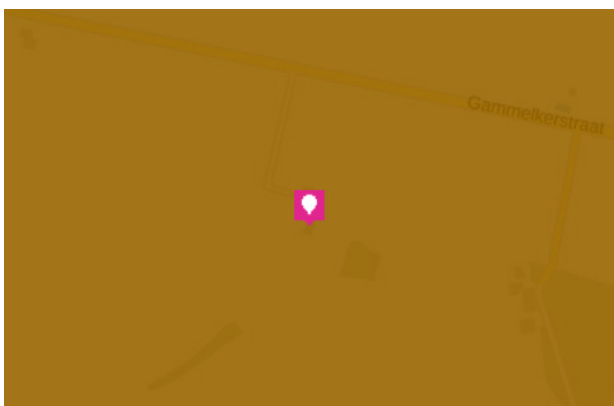
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt 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



Heuvelweg. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "stuwwallen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginningslandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Goudkampsweg. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "kampenlandschap" met de overgang naar "jonge heideontginningslandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Gammelkerstraat. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "essenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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. Op alle locaties is dit aanvankelijk het geval geweest en als zodanig herkenbaar al is er aan de Heuvelweg en de Goudkampsweg sprake van de overgang naar de heideontginning.

Laag van de beleving

De Heuvelweg en de Goudkampsweg 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 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 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 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 BJZ.nu opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

In dit geval wordt 2043 m2 gesloopt aan de Goudkampsweg 14 in Hezingen / Oud Ootmarsum. Het gaat daarbij om vergunde bouwwerken waarbij de functie verloren is gegaan. De gebouwen raken langzaam in verval en zijn landschap ontsierend. De wens bestaat om 300 m2 terug te bouwen omwille het voortzetten van het agrarische bedrijf. Dat betekent dat 1743 m2 ingezet kan worden voor de regeling. Om twee woonrechten te verkrijgen is er 1700 m2 benodigd. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde rood voor rood beleid.

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) en/of er mag niet gebouwd worden. Aan de Heuvelweg en de Gammelkerstraat is er sprake van casco elementen in de nabijheid van het projectgebied, maar in beide gevallen heeft de ontwikkeling geen consequenties voor het cascobeleid en/of het cascobeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling. Er wordt niet gebouwd ten koste van het landschapselement / cascoelement.



Fragmenten van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Links: Heuvelweg, midden: Goudkamspweg en rechts: Gammelkerstraat. (Bron: geo.overijssel.nl)

6. Nieuwe situatie Heuvelweg

Via de rood voor rood regeling bestaat de mogelijkheid om een (extra) woonrecht toe te voegen op het erf aan de Heuvelweg 2 in Oud Ootmarsum. Er is sprake van een bestaand (woon)erf met een woning, een tweetal schuren en wat houthokken. Het betreft een kleinschalig erf dat aan alle zijden is omsloten door bos. Aanvankelijk is voorgesteld om een nieuwe woning toe te voegen. Om meerdere redenen is dit plan niet haalbaar gebleken:

- Het bos is opgenomen in het cascobeleid. Het is niet toegestaan om in een bos dat op de cascokaart is opgenomen te ontwikkelen.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Het beheertype betreft N16.03 (Droog bos met productie) en de instandhouding en/of versterking daarvan.

Om voorgenoemde redenen wordt de bestaande schuur gesloopt en wordt een nieuwe woning op dezelfde plek gebouwd. Daarmee is er geen sprake van een uitbreiding van het erf en wordt het omliggende bos niet aangetast. Daarnaast worden clandestien gebouwde houthokken gesloopt. Een weergave van de te slopen opstallen is op de rechterpagina weergegeven.

Aanvankelijk maakt het plangebied onderdeel uit van het heidecomplex op de stuwwal. Na de ontginningsperiode in de jaren '30 worden veel heidegebieden ingeplant met naaldhout, zo ook het plangebied zelf. Rond de jaren '50 ontstaat het erf en in de laatste 30 tot 40 jaar vormt het naaldbos langzaam om naar een gemengd bos. Feitelijk verandert het landschap rondom nauwelijks. Het erf is robuust ingepast en met de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen wijzigingen vooraanstaande.

Met de huidige, te behouden inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

Onderstaande kaart geeft aan welke bebouwing blijft staan en welke behouden blijft.

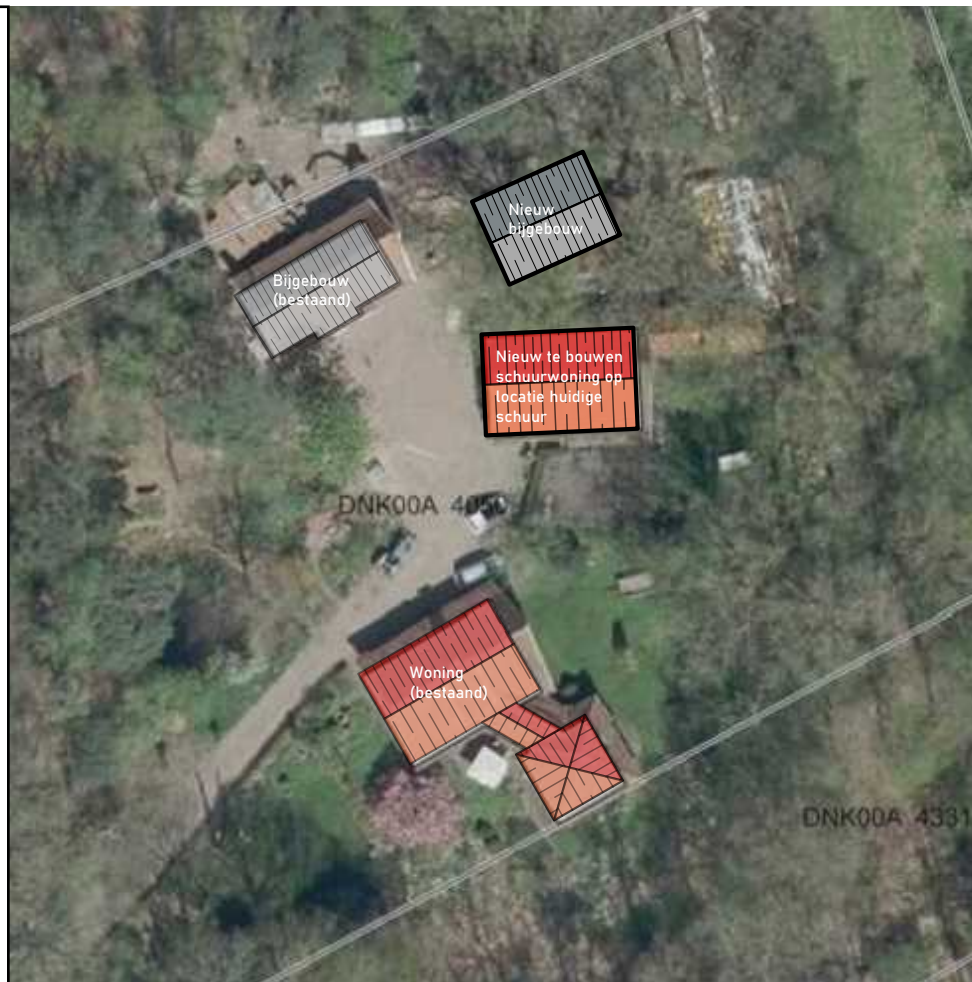


Legenda

	Kleur:	Opmerking:
1.	Groen	Gebouwen blijven behouden
2.	Rood	Gebouwen worden gesloopt
3.	Geel	In de toekomst bijgebouw RvR
4.	Blauw	Rood voor rood woning

Oppervlaktes behouden bijgebouwen:

	Benaming:	Oppervlakte:
1.	Bijenstal	14,82 m2
2.	Tuinhuis	13,07 m2
3.	Schuur	73,264 m2
Totaal oppervlakte behoud:		101,154 m2



Links: te slopen / behoud. Rechts: Nieuw erfsituatie. (Bron: Borgerink Groendesign)

7. Nieuwe situatie Goudkampsweg

Aan de Goudkampsweg is sprake van een agrarisch bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij. In het recente verleden is de oorspronkelijke boerderij gesaneerd en is een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. De nieuwe bedrijfswoning staat dan ook iets noordelijker dan de oorspronkelijke boerderij. Daarnaast is aan de westzijde een nieuwe schuur gebouwd. Alle andere gebouwen waren hoofdzakelijk bestemd voor de intensieve veeteelt. Nu deze werkzaamheden zijn gestaakt raken de schuren in verval. De schuren zijn landschap ontsierend en worden vanwege het ontbreken van een vervolgfunctie ingezet in het kader van de rood voor rood regeling.

In totaal wordt 2043 m² gesloopt. Daarentegen wordt 300 m² teruggebouwd. Daarvoor zijn een tweetal motivaties:

- Er is ruimte voor extra opslag voor de bedrijfsvoering;
- Ruimtelijk heeft het erf een extra opstal nodig in relatie tot het open landschap.

Van oorsprong is het plangebied gelegen in het kampenlandschap, maar de herkenning sluit meer aan bij een ontginningslandschap. Het huidige erf ligt in een zeer open landschap terwijl het erf voorheen verbonden is geweest met onder meer de Goudkampsweg door landschapselementen. Door de sloop van het overgrote gedeelte van de opstallen komt het dan nog compacte en veel kleinere erf ongewenst in de openheid te liggen. Om die reden wordt de aansluiting gezocht met de Goudkampsweg door de bestaande bomenrij te versterken met enkele zomerlinden en zomereiken. Daarnaast wordt een hakhoutsingel rondom het nieuwe erf gelegd. Daarmee ontstaat er een

connectie met de Goudkampsweg, maar de houtsingel zorgt er ook voor dat het erf goed wordt ingepast. Daarnaast neemt de houtsingel de functie van windvanger over van de dan gesloopte bebouwing.

Maatregelen:

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing;
- Verwijderen kuilvoerplaten;
- Aanplant van 6 bomen te versterken van de bestaande bomen(rij);
- Aanplant van een houtsingel.

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

8. Nieuwe situatie Gammelkerstraat

Aan de Gammelkerstraat 6 is sprake van een bestaande woning en een oude woonboerderij thans in gebruik als bijgebouw en stalmogelijkheid. Het woonrecht van de woonboerderij is verplaatst naar de nieuwe woning na het gereedkomen ervan. De nieuwe woning is eigentijds en gebouwd vanwege de bouwtechnische staat van de woonboerderij. De woonboerderij is authentiek en karakteristiek, maar helaas niet meer te redden. Muren zijn ontzet en de dakconstructie is eerder gevaarlijk dan functioneel geworden.

Het voornemen is om via de rood voor rood regeling de oude woonboerderij te slopen en daarvoor terug een nieuwe woonboerderij te bouwen. Vanzelfsprekend zal de woonboerderij moeten voldoen aan de huidige eisen, maar het is belangrijk voor de plek om een oude kenmerkende boerderij te bouwen. Het oude erf is gelegen in het kampenlandschap en de boerderij ligt met de kopgevel richting de kamp. Aan de oostzijde waren één of meerdere opstallen gelegen. Hoewel de nieuwe woning qua typologie niet bepaald past bij de woonboerderij klopt de hiërarchie wel. Het is ook denkbaar dat deze woning op de middellange termijn wellicht wordt gesloopt en een nieuwe woning behoudens de positie ook qua typologie passend is.

Op het erf worden twee opstallen gerealiseerd waardoor beide woningen de beschikking hebben over een bijgebouw. Het erf wordt eenvoudig ontsloten en verschilt daarom niet veel van de huidige situatie. De bestaande beplanting blijft behouden waardoor de landschappelijke inpassing grotendeels volstaat. Wel worden aan de noordwestzijde enkele bomen aangeplant en wordt een fragment haag voorgesteld nabij de nieuwe woning. Een karrespoor aan de oostzijde is richting de veldschuur gelegen en laat daardoor de connectie tussen dit gebouw en het erf zien.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Herbouw woonboerderij met eenzelfde typologie als het bestaande.
- Aanplant solitaire bomengroep.
- Aanplant gemengde haag.
- Aanleg karrespoor richting nabij gelegen veldschuur.

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Te slopen karakteristieke woonboerderij.
- C: Nieuw te bouwen karakteristieke woonboerderij.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw bij woning A.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw + stal bij woning B.
- F: Gebouwen vormen een erfensemble met elkaar.
- G: Erfverharding.
- H: Te behouden walnoten.
- I: Te behouden fruitboomgaard.
- J: Gazon/gras/erf/tuin.
- K: Bestaande, te behouden houtopstanden.
- L: Nieuw aan te planten bomengroep nabij schuur met 3 lindebomen in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen en gietrand.
- M: (Zicht)relatie met landschap.
- N: Aan te leggen karrespoor richting veldschuur.
- O: Aan te planten gemengde haag met haagbeuk, beukhaag, meidoorn, liguster en Gelderse roos. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm) in een dubbele rij met een plantafstand van 50 centimeter in en tussen de rijen. Totale aanplant bedraagt 60 stuks in een gelijke verhouding.

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

