



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

• *Kommiezendijk 8 - Lattrop* •



Project: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Afbeelding: Ontwikkeling Kommiezendijk 8, Lattrop (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Locatie: Kommiezendijk 8 Lattrop

Titel rapport RKP Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving - Kommiezendijk 8 Lattrop

Opgesteld: 15 augustus 2023, Tubbergen

Gewijzigd: 23 januari 2024, Tubbergen

Status: Definitief

Auteur: N+L Landschapsontwerpers
Ing. DE / Ing. DA

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

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



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Kommiezendijk 8 is het erf van de initiatiefnemer gelegen. In 1979 is hier begonnen met een gemengd agrarisch bedrijf, dat later overgegaan is van vader op zoon. Jarenlang heeft de familie hier een bedrijf gerund met varkens. En de familie is voornemens om er nu een camperplaats te realiseren. De planlocatie ligt in een dekzandgebied dat ten zuidoosten ligt van het stuwwallencomplex van Ootmarsum. Het dekzand is hier in de laatste ijstijd met de wind mee naartoe genomen. Door de hoogteverschillen die ontstaan waren werd het dekzand in dit gebied neergelegd. Het gebied rondom de planlocatie werd een grootschalig heidegebied dat in de loop van de 20e eeuw is ontgonnen en klaargemaakt als landbouwgebied. Mede door de komst van kunstmest konden deze, van oorsprong schrale gronden, vruchtbaarder worden gemaakt. Deze gebieden werden door vee begraasd. In het landschap is duidelijk te zien dat het een ontginningsgebied is, aan de rechte wegen en rechtlijnige verkaveling, de erven een stuk van de weg af gelegen en lanen met bomen. Direct ten oosten van de planlocatie bevindt zich het natuurgebied 'de Bergvennen'. Dit is een lagergelegen, relatief nat, gebied dat ligt tussen het stroomgebied van de Vecht en de Dinkel.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is de zoon van de familie die op het betreffende erf woont. Om de locatie toekomstbestendig te maken is de initiatiefnemer voornemens om een camperplaats te realiseren voor 25 campers. Het terrein voor de camperplaatsen zal achter het erf waar wordt gewoond gerealiseerd worden. Daarvoor is een aanpassing nodig van de toegangsweg, zal een KGO

investering (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) worden gedaan en zal het geheel worden ingepast in het landschap.

1.3 landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als voorwaarde. 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

2.1 Het natuurlijke landschap, dekzandvlakte en -ruggen

Het plangebied is gelegen in een dekzandgebied dat doorsneden wordt door beekdalen. Het dekzandgebied is ontstaan in de laatste ijstijd (Weichselien). De stuwwallen waren al gevormd wat ervoor zorgde dat er aanzienlijke hoogteverschillen waren ontstaan. Nederland zag er in de laatste ijstijd uit als een poolwoestijn en de Noordzee stond destijds droog. Tussen de stuwwallen liggen vlakke gebieden met dekzand aan het oppervlak. Het dekzand werd in de laatste ijstijd aangevoerd door poolwinden vanuit de Noordzeebodem. Kenmerkend voor dekzandgebieden is dat er relatief grote verschillen zijn tussen hoog en droog en laag en nat gebied. Deze verschillen zijn ook te zien in het plangebied. Ten westen liggen de lager gelegen beekdalen rondom bijvoorbeeld de Dinkel. Ook het gebied ten westen van de planlocatie waar de Bergvennen te vinden zijn, ligt lager. 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. Op enige afstand van de lagen de heidegebieden die later werden ontgonnen. Het plangebied ligt in een heideontginningsgebied.

2.2 Het agrarisch cultuurlandschap, jonge heideontginning

De planlocatie ligt in het ontginningslandschap, dat omgeven is door het kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met de zogenaamde eenmansessen. Het landschap kent eenzelfde structuur als de essen en kampen.

De combinatie van essen/kampen en heideontginning was uiterst functioneel, 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. Doordat de mest en heideplaggen naar de hogere delen werden gebracht kwamen deze essen nog hoger in

het landschap te liggen. Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden de heidevelden ook interessant als landbouwgebied. Door de uitvinding van kunstmest konden de, minder vruchtbare, heidegronden ook gebruikt worden als landbouwgrond. Vanaf dat moment is dan ook te zien dat de verkaveling functioneler en rechtlijziger werd. Daar is ook sprake van op de planlocatie. Hier zijn rechte wegen en kavels te zien. Richting het westen vormt zich de overgang naar een kampenlandschap, dat ook duidelijk de kenmerken heeft die bij dat landschap horen, zoals de bochtige wegen en blokverkaveling. Op de historische kaart van 1935 is dit patroon al deels terug te zien.

2.3 Het omliggende landschap

Aan de noord- en oostkant van de planlocatie zijn de Bergvennen te vinden. Dit is een relatief lager gelegen gebied tussen het stroomgebied van de Vecht en de Dinkel. Het water van de hoger gelegen vennen stroomde geleidelijk af naar de lager gelegen vennen. De Bergvennen liggen op een dekzandrug, dus ze liggen relatief hoog in het landschap. Dit maakt dat de vennen vooral worden gevoed door regenwater. Naast deze vennen is de overgang naar de heide te zien. De planlocatie ligt in het heide ontginningsgebied.

2.4 Huidige indeling

Het erf heeft een herkenbare opzet, met een laan richting het erf. Vooraan staat het woonhuis met daarachter de opstallen. De gebouwen staan in een rechtlijnige structuur die karakteristiek is voor de ontginningsgebieden.

2.5 Nieuwe elementen

Op de planlocatie zal een camperplaats gerealiseerd worden voor 25 campers. Ook zal er een bijbehorende sanitaire voorziening worden gerealiseerd. Er zullen geen houtopstanden verdwijnen, maar er worden wel nieuwe houtopstanden aangelegd.



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten oosten van Lattrop. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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).



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 Natuurlijke laag, dekzandvlakte

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 locatie is gelegen in een dekzandgebied dat door beekdalen wordt doorsneden. Het dekzand is in het verleden aangevoerd door de wind, in de tijd dat Nederland weinig begroeiing kende door een droger en kouder klimaat. De wind had toen vrij spel en bedekte de hogere delen van Nederland met dekzand. Door de stuwwallen in de omgeving van het plangebied is ook de planlocatie bedekt met dekzand. Dit proces heeft 120.000 tot 12.000 jaar geleden plaatsgevonden.

3.5.2 Laag van cultuurlandschap, heideontginning

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/of 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. Rond de jaren '30 van de vorige eeuw werden ook de heidegebieden ontgonnen en bruikbaar gemaakt als landbouwgrond. Dit was in die tijd mogelijk, omdat toen kunstmest werd uitgevonden die de grond vruchtbaarder kon maken. Het plangebied is gelegen in een heideontginningsgebied en heeft ook de kenmerken van dit landschap overgenomen. Er is sprake van een rechtlijnige verkaveling en een open karakter. De begroeiing zie je vaak terug in de vorm van lanen en kleine bosjes.

3.6 Buitengebied met kwaliteit (ruimtelijk beleid buitengebied)

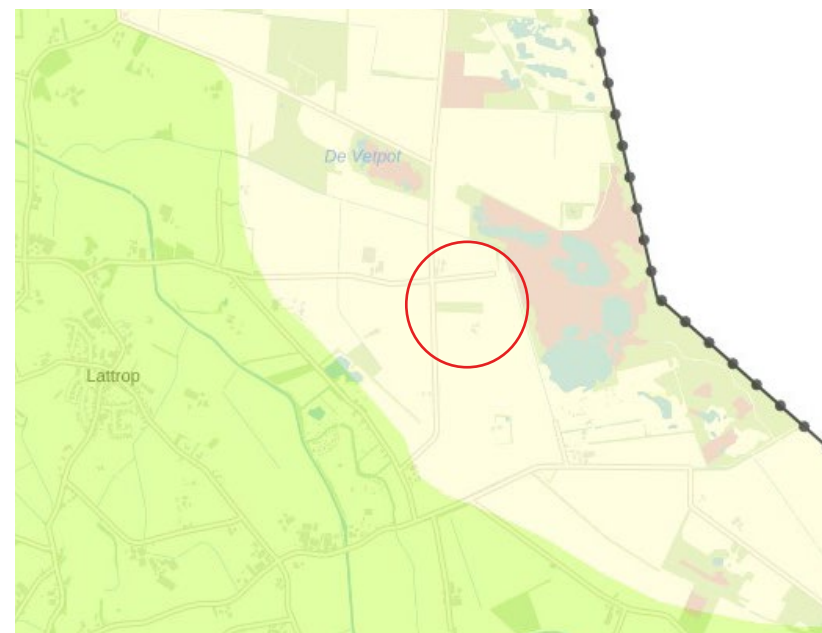
De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld:

1. De ontwikkeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning.
3. Er is een balans tussen ontwikkeling en de kwalitatieve investeringen.
4. De ontwikkeling past naar aard en omvang.
5. De bestaande infrastructuur is toereikend.
6. Parkeren vindt op eigen erf plaats.
7. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte".



Laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginning".
(Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

8. Er is geen onevenredige afbreuk voor aanwezige functies.
9. Er is geen onevenredige afbreuk aan de belangen van derden.
10. Indien noodzakelijk wordt er een bedrijfsplan gevraagd.
11. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke verplichtingen opgenomen.
12. Gecombineerde toepassingen van de beleidsregels is mogelijk.
13. Niet actuele vergunningen kunnen niet worden benut.

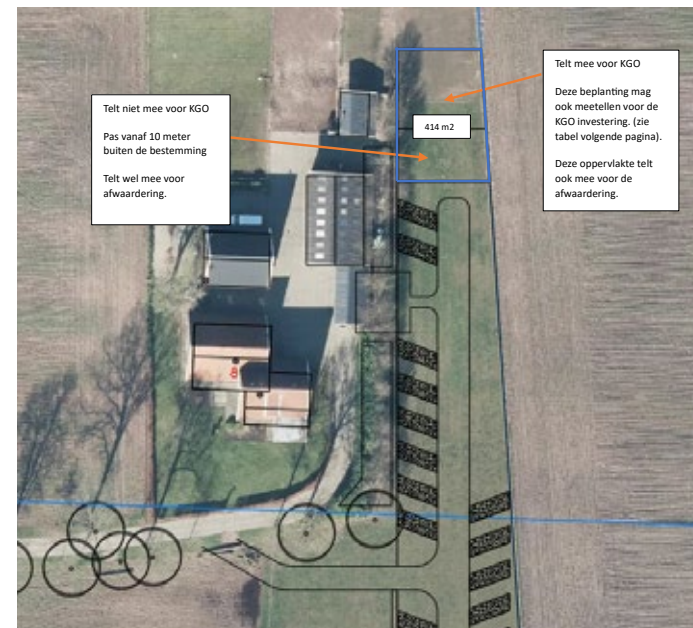
De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij de bestemming "Agrarisch-1" nabij het erf wordt aangeduid als locatie voor een kleinschalig camperterrein. Deze aanpassing binnen de agrarische bestemming, past niet binnen de huidige bestemmingsplanmogelijkheden, waardoor de bestemming aangepast moet worden. De waardesprong bedraagt volgens de uitgevoerde taxatie € 15.000,-.

Naast de waardesprong is er ook sprake van afwaardering. Aan de noordoostkant van het perceel zal 604 m² worden omgezet naar bos met een afwaardering van 4,- per m². Derhalve kan de afwaardering van € 2.416,- in mindering worden gebracht. Daarom is er sprake van een waardesprong van € 12.584,-. Een camperplaats is functioneel gebonden aan het buitengebied, wat betekent dat er 25% van € 12.584,- geïnvesteerd moet worden in de groene omgeving, dat maakt een totaal van € 3146,-. Van dit bedrag wordt 10% van de advieskosten in mindering gebracht (totaal € 314,60). Voorgenoemde levert een netto investering op van € 2.831,40.

Dit bedrag zal aansluitend aan het eigen erf worden geïnvesteerd. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid. Het te investeren bedrag ligt ruimschoots hoger dan de gevraagde KGO.

3.7 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 op de planlocatie heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. Aan de noordkant van de planlocatie zijn bestaande houtopstanden aangegeven als casco element. Deze bomen zullen blijven bestaan in de nieuwe situatie. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Bestemming af- en opwaardering. (Bron: N+L)

2. Eenmalige kosten voor aanleg groen					
	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Prijs p/eenheid	Totaal
2.1 Aanleg	Aanlegkosten onderbeplanting	245	m2		
	Aanschaf beplanting hoogte 80-100 (hoogte in centimeters)	110	stuks	€ 1,50	€ 165,00
	2 groenwerkers met motorische grondboor	8	uur	€ 100,00	€ 800,00
2.2 Aanleg	Aanlegkosten nieuw te planten Berk	4	stuks		
	Aanschaf beplanting in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters)	4	stuks	€ 168,00	€ 672,00
	Boompalen, boomband en gietrand	4	stuks	€ 53,00	€ 212,00
	1 groenwerker met minigraver (3 tons) (incl. machinist).	3	uur	€ 100,00	€ 300,00
2.3 Aanleg	Aanlegkosten nieuw te planten Zomereiken	4	stuks		
	Aanschaf beplanting in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters)	4	stuks	€ 180,00	€ 720,00
	Boompalen, boomband en gietrand	4	stuks	€ 53,00	€ 212,00
	1 groenwerker met minigraver (3 tons) (incl. machinist).	3	uur	€ 100,00	€ 300,00
2.5 Aanleg	Aanlegkosten nieuw te planten Grove den	4	stuks		
	Aanschaf beplanting in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters)	4	stuks	€ 160,00	€ 640,00
	Gietrand incl. kniepaaltjes	4	stuks	€ 35,00	€ 140,00
	1 groenwerker met minigraver (3 tons) (incl. machinist).	2	uur	€ 100,00	€ 200,00
Totaal eenmalig					€ 4.361,00
21% BTW					€ 915,81
Totaal eenmalig inclusief BTW					€ 5.276,81

Onder: KGO berekening voor de ruimtelijke investering. (Bron: N+L)



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Aan de Kommiezendijk 8 is het erf van de initiatiefnemer gelegen. In het verleden was hier een varkensbedrijf gevestigd. De familie is voornemens om er camperplaatsen te realiseren. De planlocatie ligt in grootschalig dekzand gebied op enige afstand van het stuwwallencomplex van Ootmarsum. Het gebied is te typeren als een een heide ontginningsgebied, nabij het lagergelegen natuurgebied 'de Bergvennen'. In de omgeving is naast de openheid een rechtlijnige verkaveling te herkennen, rechte wegen en bomenrijen die gepositioneerd zijn langs lanen. Het erf zelf ken ook een rechtlijnige opzet die ook weer wordt aangehouden in de nieuwe situatie.

4.2 Nieuwe situatie

Het woonhuis (G) en de bestaande opstallen zullen behouden blijven. Aangesloten op een bestaand bijgebouw zal de sanitaire voorziening voor de camping gasten worden gerealiseerd (E). De camperplaatsen zullen in een rechtlijnige positie worden gerealiseerd achter het bestaande erf (gekeken vanuit de toegangsweg), zoals te zien bij D. De bestaande toegangsweg zal een aftakking krijgen richting de camperplaatsen (F). De bestaande houtopstand zal in stand gehouden worden (A en C) en er zal nieuwe aanplant plaatsvinden aan de zuidzijde van de camperplaatsen (B en M). De beplanting zal bestaan uit een inheems bosplantsoen, zoals hazelaar, lijsterbes, vuilboom, meidoorn en krent. Met daartussen een aantal zomereiken (B). Deze houtopstand is passend in de bestaande structuur en zorgt ervoor dat de camperplaatsen deels worden beschermd tegen de wind en enige afscherming verzorgt richting de omgeving. Daarnaast zorgt het voor een wat meer intiem gevoel dat passend is bij een camping. De openheid van het landschap blijft hiermee behouden, omdat zowel richting het westen als richting het oosten lange zichtlijnen behouden blijven. Het jonge heideontginningslandschap staat

bekend om haar openheid. De aanplant zal deze beleving daarmee ook waarborgen. De campers worden door deze aanplant onttrokken uit het zicht.

4.3 KGO investering

De KGO investering zal op het eigen perceel worden gedaan. Daarbij wordt minimaal 10 meter buiten de bestemming aangehouden, zoals in het beleid als voorwaarde wordt gesteld. De KGO investering wordt voltooid door een deel van de agrarische bestemming om te zetten naar bos-natuur (J). De totale oppervlakte is c.a. 600 m². Deze strook wordt aangeplant met onderbeplanting en bomen. De onderbeplanting zal bestaan uit inheems bosplantsoen, zoals meidoorn, hazelaar, lijsterbes en veldesdoorn. Tevens worden er bomen aangeplant. Dit zal gebeuren met de soorten eik, berk en grove den.

4.4 Maatregelen in de ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen die worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Behoud bestaande houtopstanden (A, C);
- Nieuwe aanplant van inheems bosplantsoen en een aantal bomen (B, M).

Maatregelen die worden genomen ten behoeve van de KGO-investering zijn:

- Nieuwe aanplant van inheems bosplantsoen en boomvormers (J).



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

