



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED KGO

• *Looweideweg 3 - Saasveld* •



Project: Buitengebied met kwaliteit

Afbeelding: Ontwikkeling Looweideweg 3 Saasveld (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Looweideweg 3 Saasveld

Titel rapport

RKP buitengebied met kwaliteit KGO - Looweideweg 3 Saasveld

Opgesteld:

7 december 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

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	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Loodijk 1 is een bedrijf gelegen dat gespecialiseerd is in het (ver)handelen van trucks en trailers. Het bedrijf is door de jaren gegroeid en onder meer daarvoor heeft het bedrijf via de zogeheten KGO regeling een uitbreiding gerealiseerd. Verder heeft het bedrijf de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning aan de Looweideweg 3. Daarvoor is vergunning aangevraagd. De bouw van de woning en het bijgebouw is inmiddels gereed.

1.2 Wens initiatiefnemer

Direct naast het bedrijf is een burgerwoning gelegen, de Loodijk 1a en 1b. Deze woning is aangekocht. Door de koop is het idee ontstaan om de rollen om te draaien voor wat betreft de woningen: de bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming, de reguliere woning wordt een bedrijfswoning en dus krijgt het de bedrijfsbestemming. Per saldo verandert er feitelijk niets, echter het dient wel planologisch geregeld te worden. Derhalve verzorgd BJZ. nu een bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen via de zogeheten KGO regeling. De meerwaarde dient geïnvesteerd te worden.

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 landschap op de dekzandvlakte doorsneden met beekdalen

Het plangebied is gelegen in een dekzandgebied dat doorsneden wordt door beekdalen. In de omgeving zijn hoogteverschillen te zien, zoals ook te zien is op de hoogtekartaal op de rechterpagina. Ten westen van het plangebied zijn de wat lager gelegen beekdalen terug te vinden met de heideontginningen. Ten oosten van het plangebied zijn vooral de wat hoger gelegen essen en kampen terug te zien. 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 kampen lagen de heidegebieden die later werden ontgonnen. Het plangebied ligt in een heideontginningsgebied.

2.2 Jonge heideontginning

De planlocatie ligt in het ontginningslandschap, dat omgeven is door essen en kampen. Deze combinatie 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 rechtlijniiger werd. Daar is ook sprake van op de planlocatie.

2.3 Het omliggende landschap

Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn landbouwontginningen normaliter relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg, waarbij de verkavelingsstructuur planmatig en rechtlijnig is. De begroeiing is vooral te vinden in de vorm van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuur versterken.

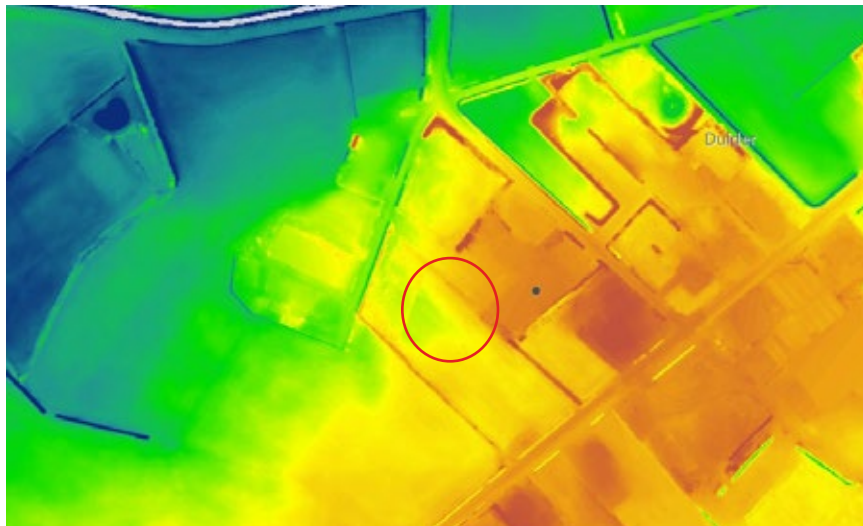
Echter in de directe omgeving is heel duidelijk het essenlandschap terug te vinden, met essen, steilranden, kronkelige wegen en dynamische opgezette erven. Ook de kenmerkende coulissen en houtsingels zijn hier nog goed te zien. Mogelijk is daardoor sprake van een juist relatief kleinschalig landschap.

2.4 Nieuwe elementen

Nieuwe landschapselementen moeten bijdragen aan de herkenning van het landschap. Derhalve is op de planlocatie niet bijzonder veel toe te voegen; de aanwezige kamers zijn nog exact zo groot als direct na de ontginning. Er is geen aanleiding om het gebied grootschaliger of juist kleinschaliger te maken.

2.5 Huidige indeling

Zowel het erf aan de Looweideweg 3 als de Loodijk 1a - 1b heeft geen karakteristieke kenmerken. Het betreft in beide gevallen een woonerf zonder directe binding met het (agrarische) landschap.



Fragment uit de hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1920. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordwesten van Saasveld. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied. (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,

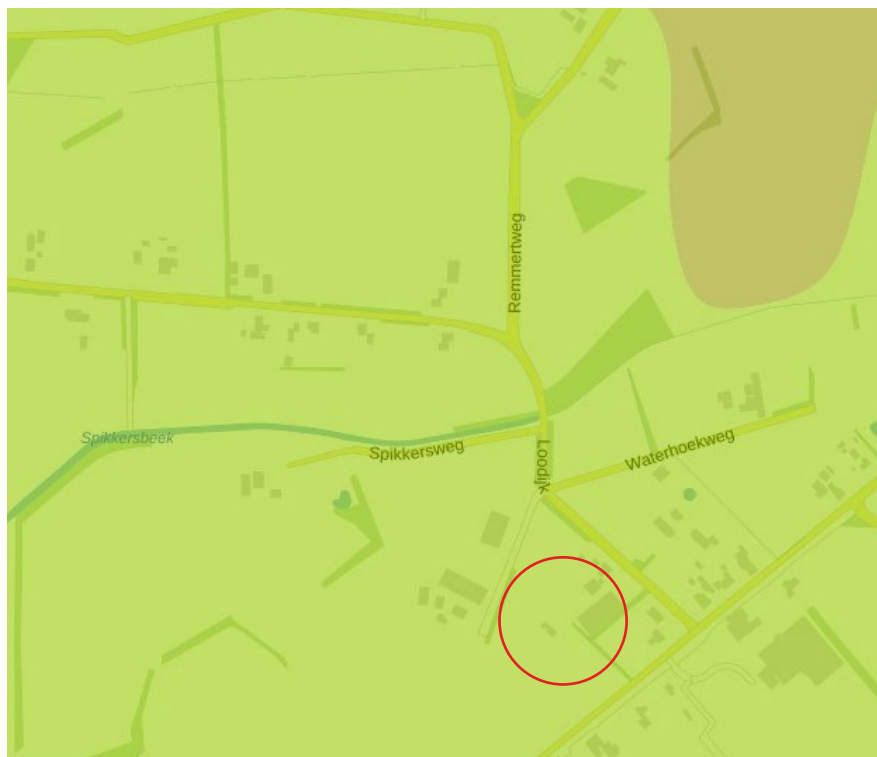
ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen 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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant 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 nabij beekdalgebieden. Er is daarom sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in dit gebied redelijk goed herkenbaar.

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

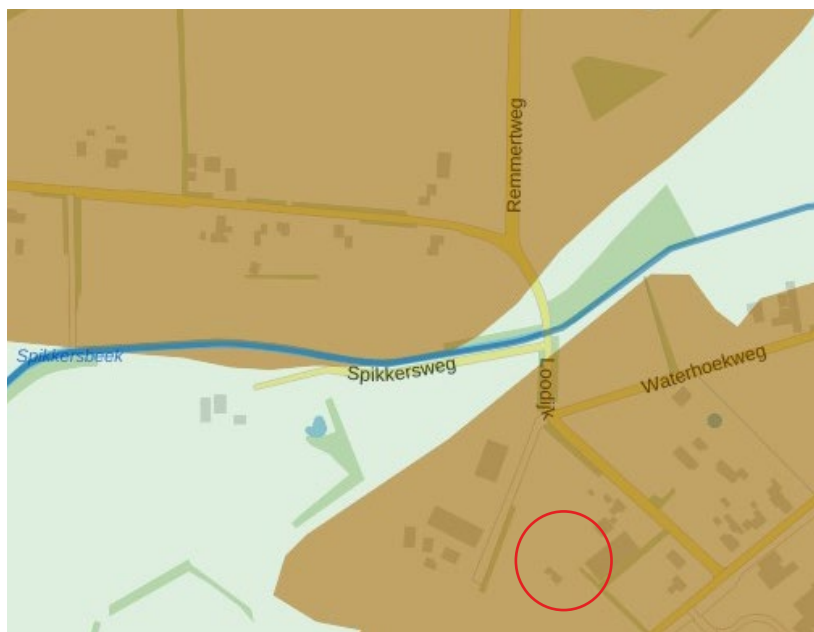
mogelijk, omdat toen kunstmest werd uitgevonden dat de grond vruchtbaarder kon maken. Het plangebied is gelegen in een heideontginningsgebied en heeft ook de kenmerken van dit landschap overgenomen. Er is sprake van een rechtlijnige verkaveling en een open karakter. De begroeiing zie je vaak terug in 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.
8. Er is geen onevenredige afbreuk voor aanwezige functies.
9. Er is geen onevenredige afbreuk aan de belangen van derden.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginning" met overgang naar "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 bestemming 'wonen' aan de Loodijk is 1.380 m² groot. De bestemming voor de bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 is 900 m² groot. Als de bestemmingen letterlijk worden omgedraaid is de bedrijfsbestemming met 480 m² toegenomen, maar de woonbestemming juist 480 m² afgenomen. Een erkend taxateur heeft aangegeven dat er geen sprake is van een hogere of lagere waarde. Derhalve zou er geen actie vereist zijn. Echter, de bestemming aan de Looweideweg neemt toe. De nieuwe bestemming daar wordt 1.150 m². Dan neemt dus de totale bedrijfsbestemming netto met 250 m² toe. Voor de vergroting van 250 m² is paragraaf 5.4 'uitbreiden bedrijfsperceel' van het beleid van toepassing. Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering.

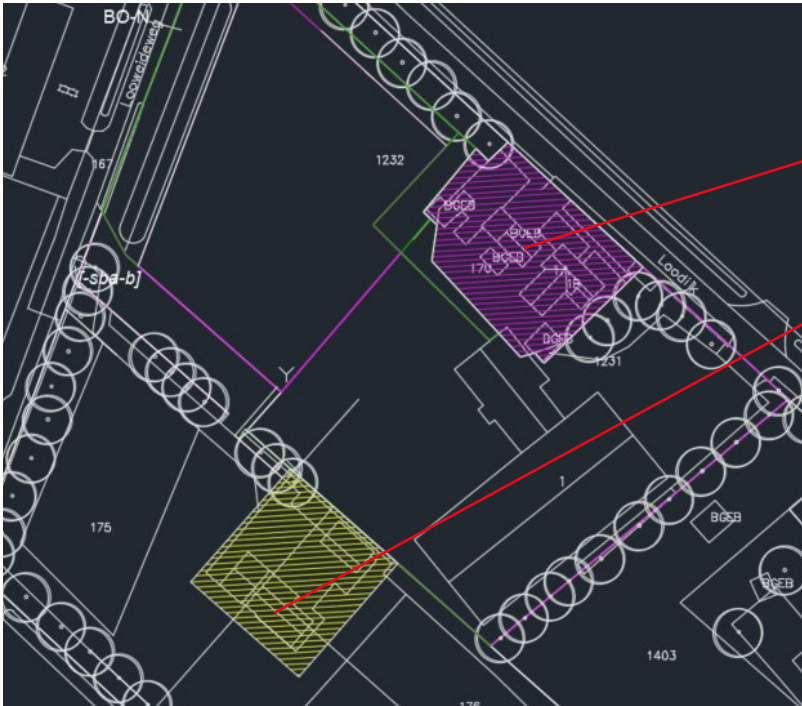
De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij de bestemming "agrarisch" wordt omgezet naar "bedrijfsbestemming". De bestemming ter plaatse van de beoogde uitbreiding zal aangepast moeten worden. De vergroting van het bedrijfsperceel betreft 250 m². De waardevermeerdering is volgens het gebruikte format uit het beleid € 50,- per m².

Daarmee is er sprake van een waardevermeerdering van € 12.500,- exclusief btw. Er is geen sprake van een afwaardering en de maatwerkclausule kan ook niet worden toegepast. Wel kunnen de kosten van het landschapsontwerp in mindering gebracht worden á 10%. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 11.250 exclusief btw. Gelet op de voorgaande KGO investering waarbij ook reeds extern geïnvesteerd moest worden is er geen mogelijkheid gevonden op het eigen perceel en/of in de nabijheid ervan. Er is daarom gekozen om het gehele bedrag af te storten in het landschapsfonds van de gemeente. De gemeente stuurt na de onherroepelijke status van het bestemmingsplan een nota á € 11.250,-.

Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid.

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



Bestemming van 'Wonen' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)'

Bestemming van 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Wonen'

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding buiten bouwblok:					
Vergroting bouwblok (van agrarisch naar bedrijf)	250	m2	50	€	12.500,00
Totaal				€	12.500,00
Totaal				€	12.500,00
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering				€	-1.250,00
Kosten kwaliteitsteam				€	-
Totaal te investeren:				€	11.250,00

Onder: KGO berekening voor de ruimtelijke investering. Boven: bestemming af- en opwaardering.
(Bron: N+L)



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

4. Nieuwe situatie

Feitelijk wordt de bestemming omgewisseld. De reguliere woning aan de Loodijk 1a-1b wordt bedrijfswoning en de bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 wordt een reguliere woning. De situatie aan de Loodijk blijft ongewijzigd. Aan de Looweideweg blijft de situatie eveneens grotendeels ongewijzigd: ter versterking van de groenstructuur worden 3 extra bomen aangeplant. De soort is zomereik in verband met de reeds aangeplante bomen welke ook zomereiken zijn.

Daarnaast wordt een haag aangeplant, eveneens ter versterking van een reeds bestaande haag. De soort is beuk. De rest blijft ongewijzigd en is conform eerdere landschappelijke inpassingen.

Het plan voldoet daarom aan de gestelde eisen.



- A: Nieuwe woning.
- B: Nieuwe bijgebouwen.
- C: Bestaande houtopstanden.
- D: Bestaande haag 'Fagus sylvatica' en bestaande bomen bestaand uit 4 zomereiken.
- E: Tuin/Gazon.
- F: Erfverharding.
- G: Weiland/bouwland.
- H: Bouwvlak.
- I: Laurierhaag, gebiedsvreemde soort. Nu te behouden omdat het vervangen van de haag meer nadelige effecten heeft voor de ruimtelijke kwaliteit dan behoud.
- J: Bestaande bijgebouwen.
- K: Bestaande woning.
- L: Omzetten burgerwoning naar bedrijfswoning.
- M: Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning.
- N: Nieuw aan te planten zomereiken ter versterking van bestaande zomereiken, 3 stuks, 14-16 (stamomtrek in centimeters). Elke boom voorzien van 2 boompalen en gietrand in de eerste 3 groeijaren.
- O: Nieuw aan te planten haag 'Fagus sylvatica' ter versterking van bestaande haag. Aanplant met 5 stuks per strekkende meter. Totaal aantal meters 54 meter, 270 stuks aan te planten. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
- P: Inrit naar bedrijfswoning komt samen met inrit van bedrijf. Er is dus sprake van één inrit aan de Looweldeweg.

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

