



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

• Morsweg 5 - Weerselo •



Project: Buitengebied met kwaliteit

Afbeelding: Ontwikkeling Morsweg 5 Weerselo (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Morsweg 5 Weerselo

Titel rapport

RKP buitengebied met kwaliteit - Morsweg 5 Weerselo

Opgesteld:

22 januari 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

3 november 2022

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	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	16

1. Aanleiding

Aan de Morsweg in Weerselo is een voormalig agrarisch erf gelegen. De agrarische activiteiten zijn al langer gestaakt en thans is sprake van de bestemming “Wonen”. De opstallen zijn al enige jaren in gebruik als caravanstalling. De familie wil nieuwe activiteiten ontplooiën en wil daarom een camperplaats starten in combinatie met de realisatie van een drietal boerderijkamers.

Een camperplaats aan de Morsweg is uiterst interessant. Niet alleen is deze markt in opkomst, de plek nabij de stad Oldenzaal zal erg gewild zijn bij campers. Het centrum van Oldenzaal ligt op nog geen 4 kilometer van de voorgenomen camperplaats. Dat is zeer eenvoudig met de fiets te doen. Een nieuwe camperplaats draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. Daarnaast werpt het toegevoegde aanbod voor toerisme altijd z’n vruchten af voor het toerisme in de algemeenheid.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via het nieuwe beleid “buitengebied met kwaliteit”. Via deze regeling kan een initiatiefnemer een uitbreiding tegemoet zien, mits een evenwichtige bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. De gemeente heeft op 29 juni 2021 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. 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

Het plangebied is gelegen aan de rand van een beekdalgebied tussen dekzandgebieden in. Er is zonder meer sprake van hoogteverschillen. Aan de noordzijde is de Lemseler Esch gelegen, ten zuiden wat kleinere kampjes. Het plangebied zelf ligt wat lager en direct nabij een beek, de Lemselerbeek. 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.

Matenlandschap

Het plangebied ligt in een klein gedeelte matenlandschap tussen het essen- en kampenlandschap. Door de gunstige ligging al vroeg in trek voor bewoning. De hogere delen waren geschikt voor onder meer het verbouwen van granen, de lagere gronden waren geschikt als hooiland. Op de hogere delen werden heideplaggen na vermenging met uitwerpselen van het vee ter bemesting naar de essen gebracht waardoor zij nog hoger in het landschap kwamen te liggen. De es is altijd open geweest, maar het matenlandschap is een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalig landschap. Daarvan is helaas weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in dit geval vooral door de schaalvergroting en/of ruilverkavelingen in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten.

Het landschap

Het landschap rondom het plangebied is voorheen erg gesloten geweest. De essen waren vanzelfsprekend open, maar rondom was er een aaneenschakeling van houtwallen en houtsingels met daaraan gekoppeld

verspreid liggende erven. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is gesneuveld door de jaren heen, maar toch is het gebied nog goed herkenbaar door belangrijke landschappelijke dragers. Vooral de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven.

Nieuwe elementen

In principe is er sprake van een kwalitatieve en herkenbare landschappelijke kamer. De randen zijn goed vertegenwoordigd met landschapselementen onder meer door een hakhoutsingel langs de beek en een zware bommenlaan richting het erf. Er is geen direct noodzaak om veel beplanting toe te voegen al is er wel een kans om de westzijde, langs de Morsweg nader te versterken. Voor de rest is met name behoud van belang.

Huidige indeling

Hoewel er sprake is van een duidelijke hiërarchie, is er geen sprake van een cultuurhistorische opzet. De woning ligt namelijk wel voor de daaraan ondergeschikte bijgebouwen, maar de stijl en de situering van de woning wijkt af. De voormalige boerderij is gesloopt en was wat meer noordwest gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft feitelijk geen verbintenis met de bebouwing, dus het beeld zal niet veranderen. Daartoe is geen aanleiding.



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



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.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.

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. 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. Nabij gelegen is de ambitie "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Hierbij gaat het er vooral om dat modernisering en schaalvergroting in de landbouw de ruimte krijgen. Initiatieven mogen dus de ontwikkelingen in de landbouw niet beperken. In de voorliggende situatie is daar geen sprake van.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "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 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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn 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 locatie is gelegen in een beekdalgebied tussen dekzandvlakten. 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 nog altijd erg goed herkenbaar.

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/of dekzandruggen naar de

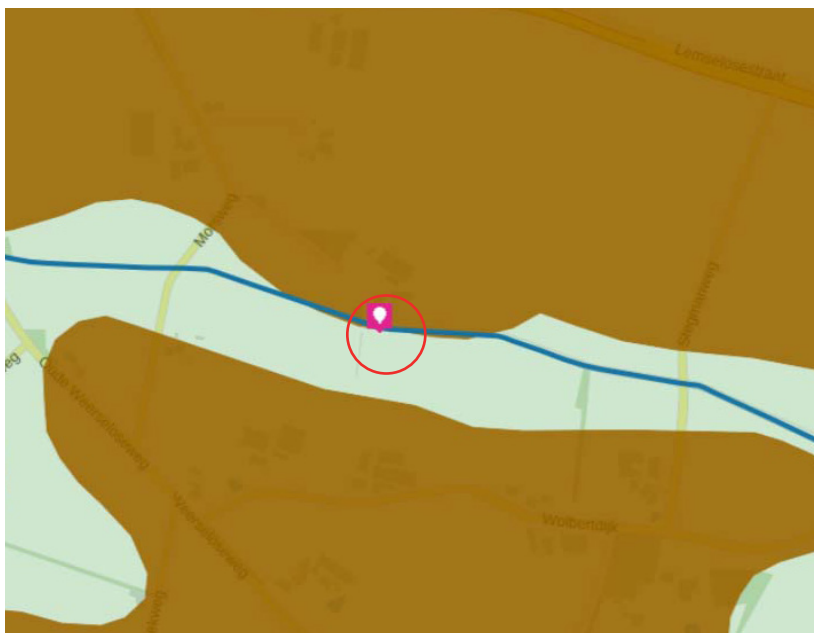
overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. In de lagere (beekdal) gebieden waren de gronden geschikt voor hooilanden. Dit matenlandschap was van oorsprong zeer kleinschalig. Door de schaalvergroting is dat sterk afgenomen, maar nog altijd zorgen belangrijke landschappelijke dragers voor de herkenning van het gebied. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in.

3.2 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.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "beekdalgebied op overgang naar dekzandvlakte". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "maten-landschap" met overgang naar "Essenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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.
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.

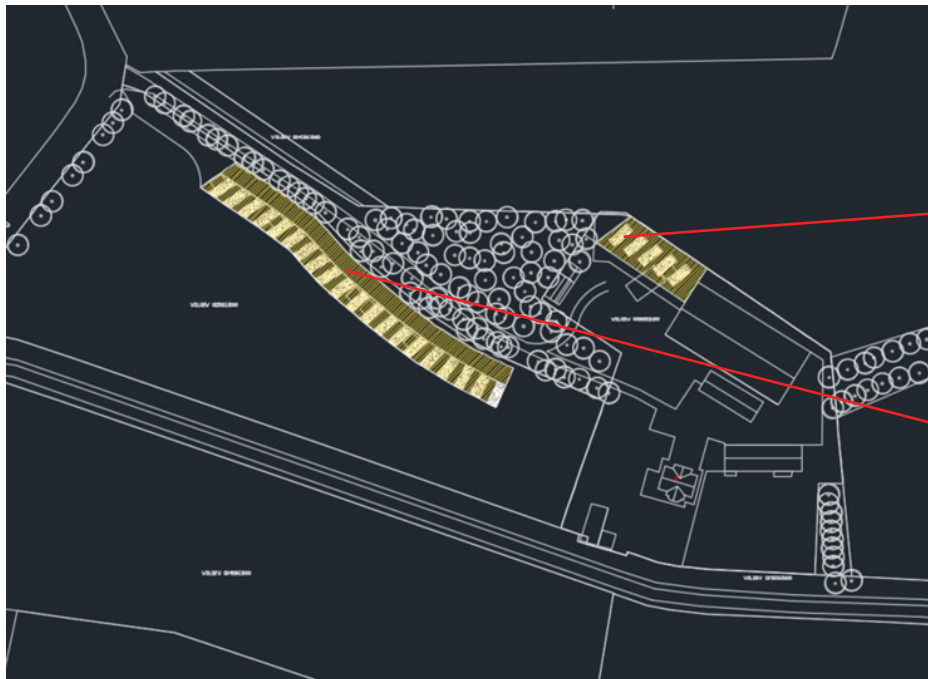
De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij ten dele wordt omgeschakeld naar een nieuwe functie. De hoogte van de kwaliteitsimpuls wordt in dat geval bepaald door vooraf bepaalde bedragen. Volgens de tabel is er sprake van een waardevermeerdering van € 6.237,- exclusief BTW. Op twee verschillende plekken wordt de aanduiding camperplaats aangebracht. Omdat het gaat om een aan het buitengebied gebonden functie mag 75 % in mindering worden gebracht. De investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt in dat geval € 1.559,25 exclusief BTW.

Hoewel de kosten vele malen hoger liggen mag slechts 10% in mindering worden gebracht. Daarnaast is er een bezoek gebracht aan het kwaliteitsteam. Ook deze kosten mogen in mindering worden gebracht. Dat levert een netto investering op van € 1.153,33. De investering is in dit geval zo minimaal dat er voor gekozen is om geen nadere berekening op te stellen. Het bedrag is te verwaarlozen. Door de aanplant aan de westzijde van het perceel wordt

bovendien het bedrag met een groots gemak overschreden. Gesteld moet worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen 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 heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. Geen van de elementen wordt verplaatst en/of aangetast. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Berekening Waardevermeerdering				
Netto, voor aftrekposten:				
Waardevermeerdering:				
Aanduiding camperplaats (A/B)	2079	m2	3	€ 6.237,00
Functioneel aan buitengebied gebonden functie			-75%	€ -4.677,75
Totaal				€ 1.559,25
Totaal				€ 1.559,25
Kosten landschapsontwerp max 10% van subtotaal (met max van 5.000)				€ -155,93
Kosten kwaliteitsteam				€ -250,00
Totaal te investeren (landschap, projecten en/of groenfonds):				€ 1.153,33

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

Aan de Morsweg is initiatiefnemer voornemens om een aantal camperplaatsen aan te leggen in combinatie met 3 boerderijkamers. Hoewel er iets wordt toegevoegd aan het programma heeft de ontwikkeling geen consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit. Er worden feitelijk geen gebouwen gesloopt, maar er worden ook geen gebouwen toegevoegd. Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Inmiddels is de bestemming “Wonen.” Het erf kent een woning een meerdere ondergeschikte bijgebouwen. Hoewel er sprake is van een duidelijke hiërarchie, wijkt de woning door de stijl en positie af van de rest van de bebouwing. Deze keuze is in het verleden gemaakt en gehonoreerd, maar zoals vermeld voorziet de ontwikkeling niet in wijzigingen qua bebouwing en/of erfcompositie. In één van de bestaande gebouwen (C op tekening) worden 3 boerderijkamers ingericht. De andere bijgebouwen zijn in gebruik voor privé opslag en de stalling van caravans.

Er is sprake van zware, beeldbepalende en karakteristieke houtopstanden. De veelvoud aan bomen maken het erf en dragen voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het landschap. In alle gevallen blijven de houtopstanden behouden al ontdoet de initiatiefnemer de houtopstanden wel van achterstallig onderhoud. Met de komst van de camperplaats zijn er geen gevolgen voor de houtopstand. Zowel aan de noordzijde als de zuidwestzijde van het erf worden de camperplaatsen op voldoende afstand gelegd. Respectievelijk gaat het om 7 en 18 plekken. Daarmee blijven de bomen behouden en worden bovendien ongemakken voor campers voor komen zoals honingdauw en eikenprocessierupsen.

De camperplaats is in de basis erg eenvoudig. Weliswaar worden de plekken voorzien van stroom en enkele watertappunten, maar de camperplaats is voor de rest voornamelijk groen en hoogstens verhard door grasbetonkeien (rijbaan

en plekken zelf). De plekken op het erf zijn het gehele jaar door in gebruik, maar de plekken aan de zuidwest zijde zullen in de winter niet of nauwelijks bezet zijn. Doordat er geen hagen of beplanting aan wordt gebracht, ontstaat er in de winter geen onwenselijk permanent beeld van een camperplaats. Juist door de eenvoud gaat de camperplaats dan op in het landschap.

Aan de westzijde worden enkele bomen aangeplant om het geheel in het kampeerseizoen wel wat beter in te passen. In totaal worden er 9 zomereiken of zomerlinden aangeplant (N op tekening). Parkeren voor bezoekers van de camperplaats en/of bezoekers van de boerderijkamers kunnen parkeren op het zeer royale erf. Het erf (K) biedt ongeveer 15 parkeerplaatsen. Dat is ruimschoots voldoende voor deze ontwikkeling. Tot slot wordt een bestaand bijgebouw (E op tekening) gesloopt. De meters worden gehalveerd en daarmee wordt een bestaande veldschuurtje (D) opgeknapt, vergroot en opgewaardeerd tot sanitaire voorziening.

Maatregelen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop gebouw E en opknappen veldschuur tot sanitaire voorziening (D);
- Aanplant van bomen langs de Morsweg (N);
- Aanleg van camperplaats met hooguit grasbetonkeien (G/H).

Aangepast plan

Om rekening te houden met direct omwonenden is het plan na opmerkingen gewijzigd. In plaats van 7 plekken zijn er 5 plekken aan de noordzijde gesitueerd en bovendien zijn de plekken gedraaid om te voorkomen dat er sprake is van een eventuele inbreuk op de privacy. Eveneens wordt er een houtsingel aangeplant (O). Aan de zuidzijde zijn nu 20 plekken gesitueerd.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande schuren.
- C: Om te vormen schuur naar 3 boerderijkamers.
- D: Bestaande schuur te renoveren en uit te breiden met helft van de sloopoppervlakte van gebouw E. Het gebouw dient in de nieuwe situatie als sanitaire voorziening. (Via omgevingsvergunning na procedure).
- E: Te slopen bijgebouw (via omgevingsvergunning na procedure).
- F: Bestaande en te behouden houtopstanden.
- G: Camperveld met 20 plaatsen. Verharding met hoogstens grasbetonstenen en er worden enkel voorzieningen aangelegd voor water en elektra.
- H: Camperveld met 5 plaatsen. Verharding met hoogstens grasbetonstenen en er worden enkel voorzieningen aangelegd voor water en elektra.
- I: Gras/gazon.
- J: Weiland.
- K: Erfverharding en parkeren voor bezoekers camperplaats en/of boerderijkamers.
- L: Houtsingel (bestaand) langs watergang.
- M: Houtsingel (bestaand) langs de oprit.
- N: Nieuw aan te planten bomen ter inpassing van de camperplaats. De bomen worden op onregelmatige wijze aangeplant. De soort is zomereik of zomerrinde. De aanplant geschiedt in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen.
- O: Aanplant houtsingel voor inpassing i.r.t. nabij gelegen burens. Aanplant met 50 stuks bosplantsoen met hazelaar, Gelderse roos en vuilboom. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rij en de aanplant is in een driehoeksverband.

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

