



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

• *Muldersweg 1 - Saasveld* •



Project: Buitengebied met kwaliteit

Afbeelding: Ontwikkeling Muldersweg 1 Saasveld (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Muldersweg 1 Saasveld

Titel rapport

RKP buitengebied met kwaliteit - Muldersweg 1 Saasveld

Opgesteld:

30 maart 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH / 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	16

1. Aanleiding

Aan de Muldersweg 1 in Saasveld is sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf. Het erf is gelegen in een uitloper van het oude kampenlandschap met rondom wat matenlandschap en een jonge heideontginning. Een gebied dat gelegen is op een dekzandvlakte met de overgang naar lagere beekdalgebieden. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen.

De bestemming is ter plaatse in het verleden omgezet naar de bestemming “Wonen” en later weer naar de bestemming “Bedrijf - voormalig agrarisch”. Voorheen is er een vergunning verleend voor het houden van 259 vleesvarkens. De vergunning voldoet echter niet aan het besluit emissiearme huisvesting zodat deze varkens momenteel niet gehouden mogen worden. Om weer dieren te kunnen houden zou de vergunning aangepast moeten worden. Dat is echter niet de wens. Gelet op het feit dat de agrarische activiteiten nooit zijn stopgezet is de wens om het akkerbouwbedrijf (te blijven) exploiteren. Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit bestaande uit metaalbewerking.

In het kader van het akkerbouwbedrijf ligt er een verzoek om een werktuigenberging te realiseren. Dit in combinatie met het omzetten naar de bestemming “Agrarisch - 1”. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via het nieuwe beleid “buitengebied met kwaliteit”. De gemeente heeft via een reactie op het principeverzoek d.d. 22 november 2022 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voorgenoemde via de zogeheten Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO regeling). Via deze regeling kan een initiatiefnemer een uitbreiding tegemoet zien, mits een evenwichtige bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd.

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

Het plangebied is gelegen aan de rand van een dekzandgebied nabij beekdalgebieden. Er is sprake van hoogteverschillen, zo ook te zien op de hoogtekaart op de rechterpagina. Het erf zelf ligt wat hoger waarbij aan de noordzijde van het erf van oorsprong een kamp is gelegen. 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.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in een uitloper van het kampenlandschap. Aan de westzijde is het matenlandschap gelegen en rondom is er sprake van een jonge heideontginning. 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 kleinschalig / gesloten geweest. De kampen waren vanzelfsprekend open, maar rondom was er een

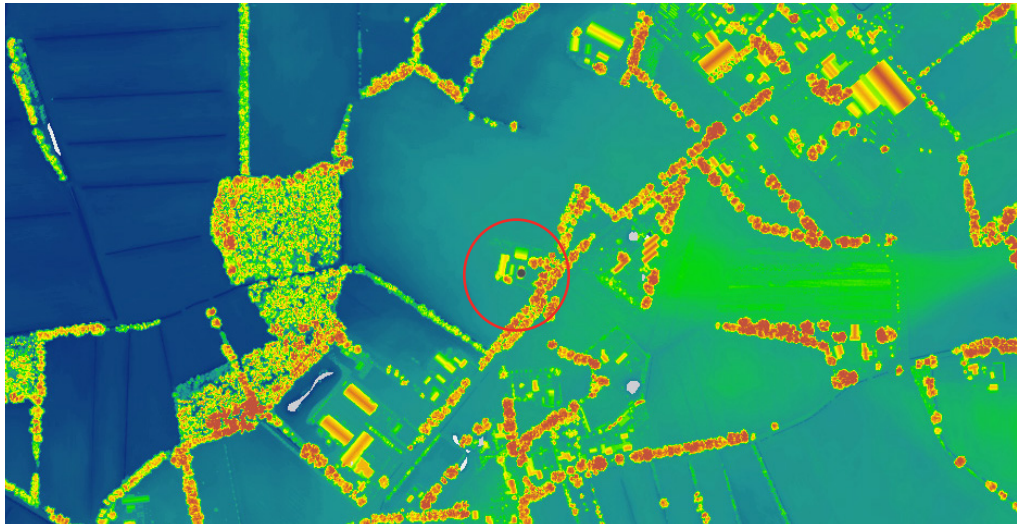
aaneenschakeling van houtwallen en houtsingels met daaraan gekoppeld de verspreid liggende erven. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is gesneuveld door de jaren heen, maar toch is het gebied nog goed herkenbaar door belangrijke landschappelijke dragers. Vooral de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven. Het landschap is daardoor vooral wat grootschaliger geworden.

Nieuwe elementen

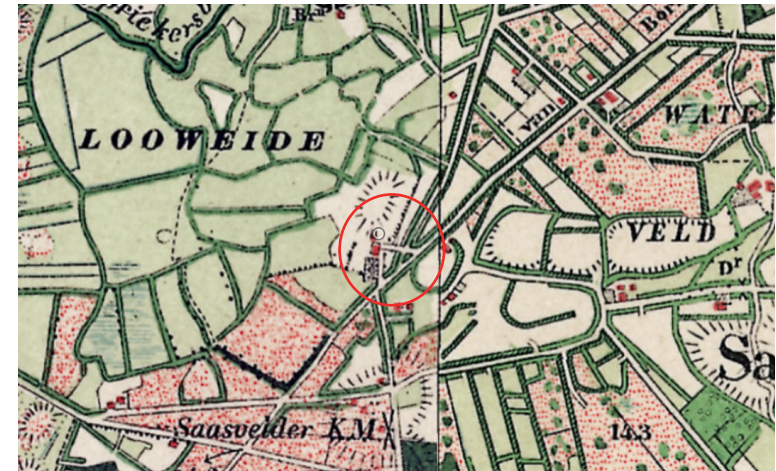
In principe is er sprake van een herkenbaar landschap. De randen zijn voorzien van beplanting, maar er liggen kansen om deze randen te versterken. Voor de rest is met name behoud van belang.

Huidige indeling

Het erf heeft een duidelijke hiërarchie met een cultuurhistorische opzet. De (woon)boerderij staat landschapsgericht en voor de daaraan ondergeschikte bijgebouwen. Door de uitbreiding wordt het erf grootschaliger, maar dat hoeft geen consequenties te hebben voor de gebruikelijke erfopzet. Van oorsprong zal het erf wat meer verstrooid zijn geweest inherent aan het kampenlandschap. Door de schaalvergroting heeft het erf echter meer de aansluiting gezocht bij de heideontginning.



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



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten westen 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.

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

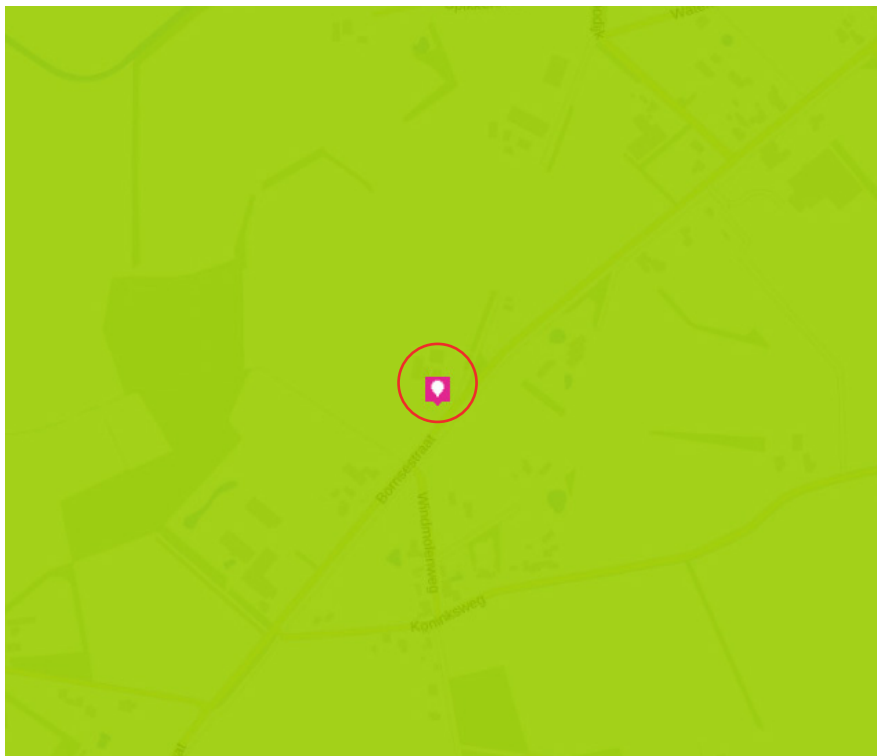
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied 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.

Gebiedskenmerken

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



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

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 op 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.

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. Dit gebeurde onder meer in de kleinschalige kampenlandschappen.

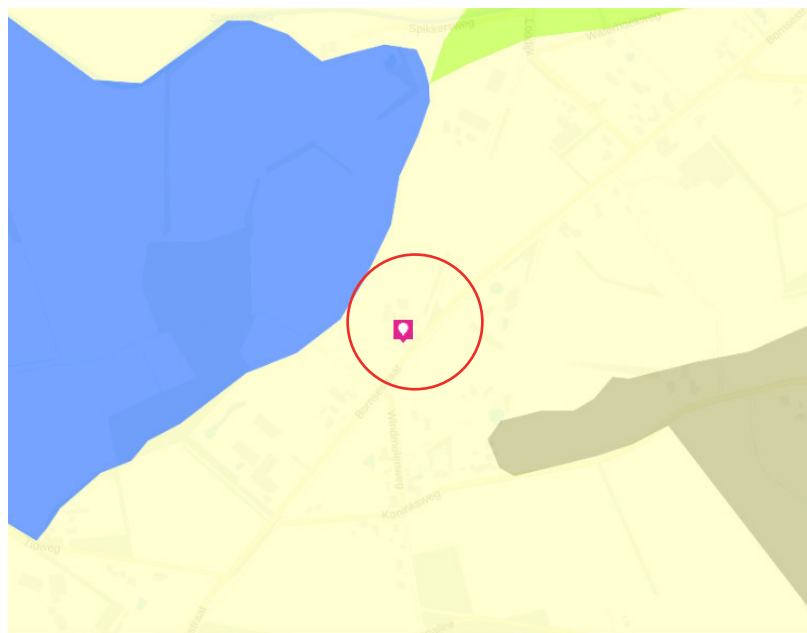
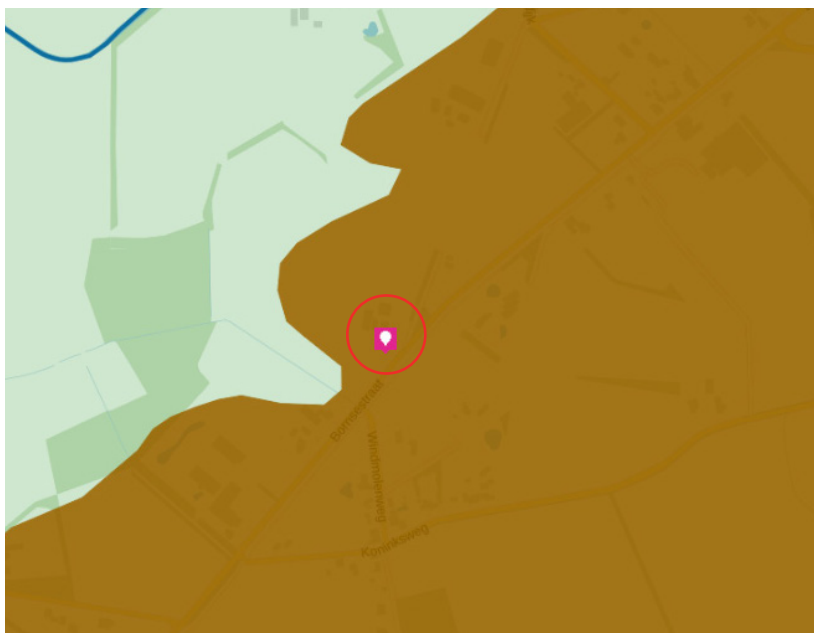
In de lagere (beekdal) gebieden waren de gronden onder meer geschikt voor hooilanden. Het matenlandschap, maar ook het kampenlandschap was van oorsprong zeer kleinschalig. Door de schaalvergroting is dat sterk afgenomen, maar nog altijd zorgen belangrijke landschappelijke dragers in het gebied voor de 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, maar er liggen ook kansen voor versterking van het bestaande.

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.
5. De bestaande infrastructuur is toereikend.



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

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 de bestemming “Agrarisch - Voormalig bedrijf” weer terug wordt gezet naar “Agrarisch-1” met daarbij de nevenactiviteit metaalbewerking. Het huidige agrarische bedrijf past namelijk niet in de huidige bestemming. De nieuw te bouwen werktuigenberging past niet binnen de bestaande bestemming. De bestemming zal daarom uitgebreid moeten worden. Op verzoek van de gemeente is er, in dit geval, (concept) taxatie opgevraagd, zie rechterpagina. Uit het oordeel van de deskundige blijkt dat er alleen een meerwaarde ontstaat op de uitbreiding van het bedrijf, niet op het bestaande gedeelte. In het rekenvoorbeeld betreft dit 4000 m². De vergroting is gaandeweg het proces definitief vastgesteld op 1823 m². De waardevermeerdering is volgens het gebruikte format € 10,- per m². Daarmee is er sprake van een waardevermeerdering van € 18.230,-.

Naast een waardevermeerdering is er ook sprake van een waardevermindering. De voorgestelde houtsingel aan het erf wordt bestemd als bos/natuur en derhalve kan de afwaardering (- € 3.000.-) in mindering worden gebracht. Daarom is er sprake van een waardevermeerdering van € 15.218,- exclusief

BTW. 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 € 1.545,50 exclusief BTW.

Hoewel de kosten vele malen hoger liggen mag slechts 10% in mindering worden gebracht. Normaliter mag een bezoek aan het kwaliteitsteam ook in mindering worden gebracht, maar dat is hier niet het geval geweest. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 1.390,95. 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. Weliswaar mag een basisinpassing (de inpassing die reeds nodig is om het perceel überhaupt ingepast te krijgen) niet meetellen, maar door de aanplant aan de westzijde van het perceel wordt het bedrag al 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 cascobeleid en/of het cascobeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Afwaardering bos/natuur

Uitbreiding agrarisch bedrijf

Concept berekening Muldersweg 1 te Saasveld						
Omschrijving	Oppervlakte (m²)	Waarde per eenheid	Totaal huidige	Oppervlakte (m²)	Waarde per eenheid na wijziging	Totaal na wijziging
Woonerf	1000	€ 150,00	€ 150.000,00	1000	€ 150,00	€ 150.000,00
Bedrijfserf	4000	€ 25,00	€ 100.000,00	4000	€ 25,00	€ 100.000,00
Cultuurgrond	4000	€ 10,00	€ 40.000,00			
Uitbreiding erf				4000	€ 20,00	€ 80.000,00
Totaal	9000		€ 290.000,00	9000		€ 330.000,00

Uitgangspunten
Gewaardeerd op basis van vigerende bestemming en toekomstige bestemming met uitbreiding.

Berekening Waardevermeerdering				
Netto, voor aftrekposten:				
Waardevermeerdering:				
Uitbreiding bestemming agrarisch	1823	m2	10	€ 18.230,00
Waardevermindering:				
Afwaardering van agrarisch naar bos/natuur	753	m2	-4	€ -3.012,00
Functioneel aan buitengebied gebonden functie			-75%	€ -13.672,50
Totaal				€ 1.545,50
Totaal				€ 1.545,50
Kosten landschapsonwerp max 10% van sub totaal (met max van 5.000)				€ -154,55
Kosten kwaliteitsteam				€ -
Totaal te investeren (landschap, projecten en/of groenfonds):				€ 1.390,95

Concept berekening KGO



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 Muldersweg 1 te Saasveld is sprake van een bestaand kleinschalig akkerbouwbedrijf met de nevenactiviteit. Het erf bestaat uit een woning (A) met een drietal schuren (B en C). De opzet van het erf is compact, maar wel logisch. Het erf ligt aan een voormalige kamp en ligt door een aantal oude houtopstanden verankert in het landschap. Het erf is vanuit één centrale oprit te bereiken wat de compactheid ten goede komt.

Te midden van het erf wordt één opstal (C) gesloopt. Een deel van de fundatie wordt gebruikt om de werktuigenberging (D) te bouwen. Hetgeen de reden is dat de schuur relatief dicht op de bestaande bebouwing komt te staan. Toch is dit niet merkwaardig te benoemen: alleen op deze manier ligt de ingang van de werktuigenberging uit weer en wind, welke meestal uit zuidwest komt. Er blijft sprake van een compact erf, al moet door de ingang op noord wel een redelijke oppervlakte verharding (E) aan worden gelegd. Deze verharding wordt echter onderbroken en daarmee ingepast door een nieuw aan te planten houtsingel (K) met inheemse soorten.

Om een extra bijdrage te leveren aan de inpassing in het landschap worden rondom het erf extra bomen aangeplant (J) en wordt een houtwal hersteld (L). In totaal worden er 21 bomen aangeplant waarbij de bomen in de houtwallen gecombineerd worden met de aanplant van onderbeplanting in de vorm van meidoorn, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes en vuilboom. De bomen op het erf bestaan uit zomereik of zomerlinde, op de houtwallen wordt er aangeplant met eiken.

Maatregelen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop gebouw C;
- Aanplant van bomen (J);
- Aanplant van een houtsingel (K);
- Aanplant van een houtwal (L).

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

