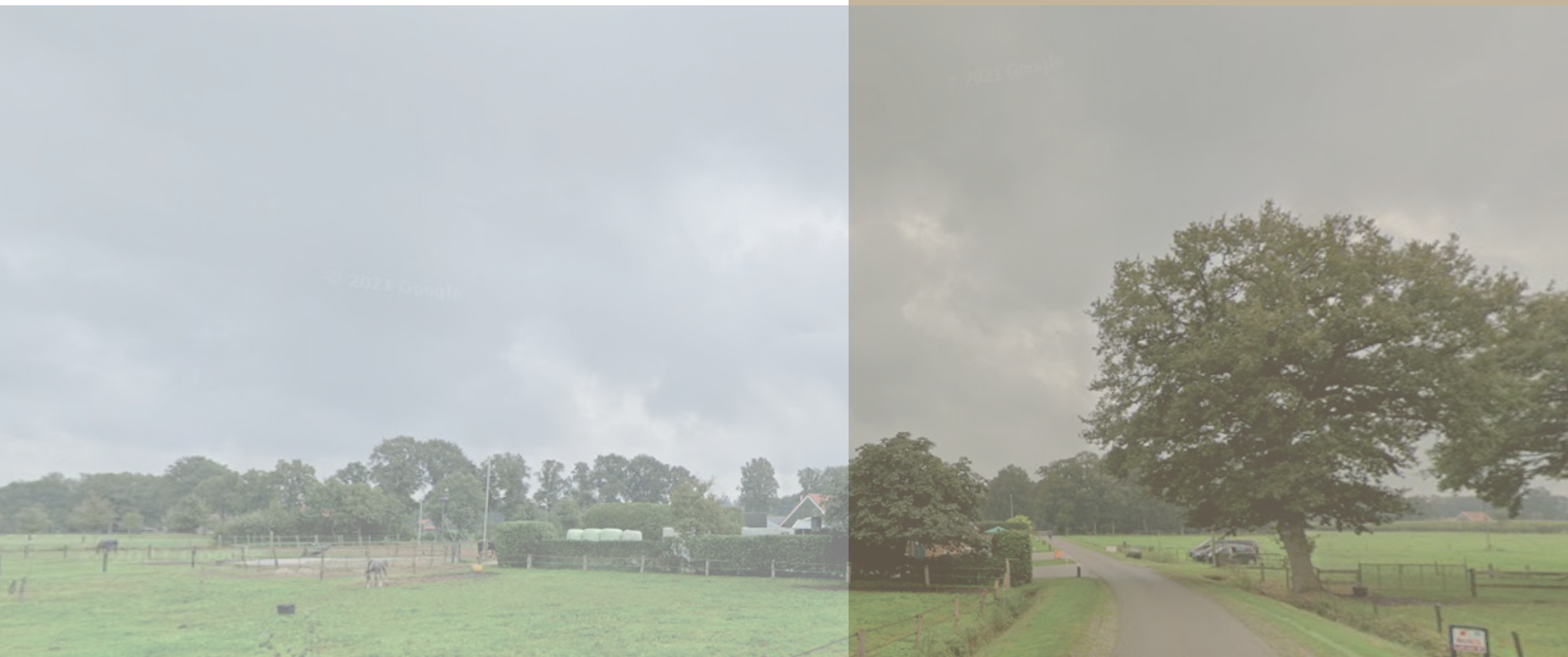




RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Schiphorstdijk 22 - Denekamp* •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Schiphorstdijk 22 Denekamp (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Schiphorstdijk 22 Denekamp

Titel rapport

RKP rood voor rood - Schiphorstdijk 22 Denekamp

Opgesteld:

16 juni 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

11 december 2023

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	14

1. Aanleiding

Aan de Schiphorstdijk is het erf van de familie Broekhuis gelegen. Het betreft een voormalige boerderij waarbij inmiddels sprake is van een bestemming met woondoeleinden. Het erf heeft altijd nog een herkenbare erfopzet waarbij de woning (woonboerderij) aan de voorzijde is gelegen met aan de achterzijde een veelvoud aan schuren en overkappingen. Een aantal van deze gebouwen zijn illegaal gebouwd.

De dochter en haar partner willen graag op het erf komen wonen door een extra woning toe te voegen. Aanvankelijk was dat niet mogelijk door de clandestiene sloopmeters en vervolgens het tekort aan sloopmeters om in aanmerking te komen als sloop- en de dus ook bouwlocatie. De vereiste is dan immers 300 m². Daarop is er een verplaatsbaar bouwrecht gevonden door een ontwikkeling in Saasveld in dezelfde gemeente. Aan dit bouwrecht zijn voorwaarden verbonden waaronder het feit dat op 22 juni 2022 een bestemmingsplan moet zijn ingediend. Daarnaast moet de bouwlocatie voldoen aan de vereisten van het geldende rood voor rood beleid.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een ruimtelijk kwaliteitsplan als belangrijke 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 aan de rand van de dekzandvlakte gelegen richting het beekdal. Er is daardoor sprake van hoogteverschillen nabij het plangebied. 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 ook door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Kampenlandschap

De planlocatie ligt in het oude kampenlandschap dat is te beschouwen als één van de oudste landschappen. De plek is al vroeg bebouwd en terug te vinden op kaarten van voor 1900. Het landschap kenmerkt zich door meerdere dekzandwelvingen (kampjes) en verspreid liggende erven. Wegen liepen vaak van erf naar erf en boerderijen waren in deze streek vaak landschapsgericht en op enige afstand van de (doorgaande) weg gelegen. Juist door de hogere delen waren de gronden goed te verbouwen, evenals goed te bewonen. Hetgeen de reden was dat dergelijke locaties al vroeg in gebruik werden genomen. De percelen waren van oorsprong gebaseerd op de welvingen in het landschap. Later hebben de percelen, onder meer door verkavelingen, andere vormen aangenomen.

Het landschap

Het landschap is rondom het erf altijd erg kleinschalig geweest met uitzondering van het zuidwesten. Daar was op enige afstand sprake van open heidevelden. Het kenmerkende coulisselandschap rondom 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. De schaal is groter, maar nog wel herkenbaar.

Nieuwe elementen

Het landschap rondom is nog goed herkenbaar. Erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Er liggen goede kansen om daarin herstel aan te brengen. Rood voor rood richt zich in beginsel op het erf. Daar valt in eerste instantie al erg veel kwaliteitswinst te behalen door het saneren van een gedeelte van de schuren. Het herstel van de landschapselementen zou een mooie opgave kunnen zijn in het kader van de eventuele ontwikkeling van een landgoed. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden rekening houdend met het voorgaande.

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 de woning (woonboerderij).



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



Planlocatie omstreeks 1905. (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. In de voorliggende ontwikkeling is het erf aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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.

Ter plekke van de woning is er sprake van het perspectief "Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)". In deze gebieden is er ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en



Ontwikkelingsperspectief. Het plangebied is omschreven als "Zone ondernemen met natuur en water, buiten Natuurnetwerk Nederland" het erf zelf als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap waarbij er ook ruimte is voor de continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Het realiseren van één extra woning past binnen het perspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. De woning valt daar net buiten. Een woning heeft geen relatie met groen ondernemerschap. Het heeft echter ook geen nadelige gevolgen voor natuur en water. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning op basis van de ontwikkelingsperspectieven geen probleem is.

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

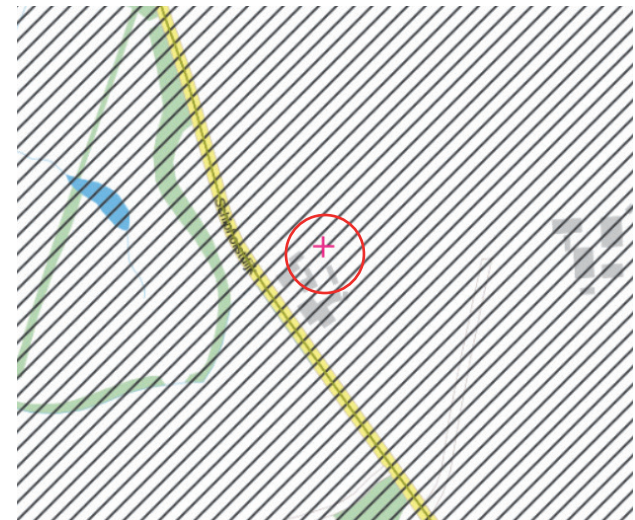
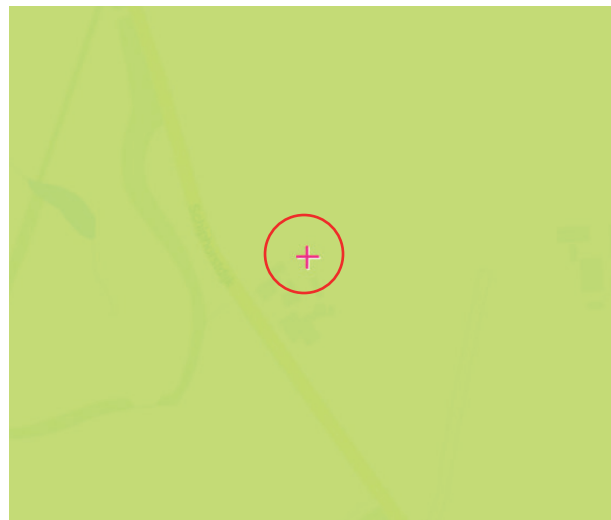
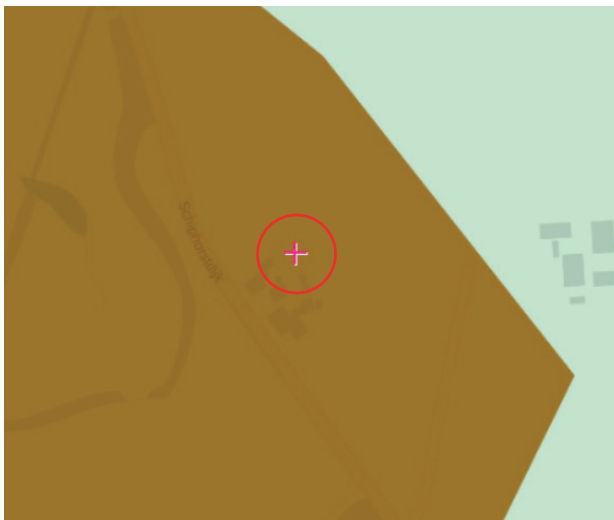
onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandvlakte en -ruggen. Er is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch 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 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. De locatie aan de Schiphorstdijk is een locatie dat nabij eenmansesje was gelegen. Het perceel bij de boerderij zelf was aanvankelijk heide en in latere instantie bouwland.

Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen,



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

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 Buitengebied met kwaliteit Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2022 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes 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 1200 m2 landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente en de provincie stellen 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 en de provincie Overijssel.

In deze casus moet de aanvrager gebruik maken van artikel 9.2 “afwijkingbevoegdheid” van het beleid buitengebied met kwaliteit Dinkelland. Deze bevoegdheid ziet toe op bijzondere gevallen. In dit geval wordt er namelijk gebruik gemaakt van een te verplaatsen woonrecht. Aan de verplaatsing zijn voorwaarden verbonden zoals het moeten voldoen

aan het huidige rood voor rood beleid. De familie voldoet aan de gestelde voorwaarden en ontving daarom een positief besluit principeverzoek van de gemeente Dinkelland. De gestelde voorwaarden kunnen als volgt opgesomd worden:

1. Het rood voor rood is van toepassing waarbij maximaal 50% van de sloopnorm van 850 m2 gesloopt hoeft te worden of indien geen locatie voorhanden is te storten in het groenfonds.

Er wordt gestort in het groenfonds waarbij expliciet het bedrag gebruikt moet worden voor de sloop van gebouwen. Met de gemeente en provincie is er een totaal bedrag afgestemd á € 54.000,-. Dit bedrag is tot stand gekomen door de huidige sloopnorm (1.200 m2) te vermenigvuldigen met een sloopprijs van € 45,-. Omdat het bedrag alleen gebruikt mag worden voor de sloop van schuren is gekozen om het met een label sloop af te storten in het landschapsfonds van de gemeente Dinkelland. De aanvrager heeft zelf geen mogelijkheden om te slopen.

2. Er zelf gezocht moet worden naar een bouwlocatie die voldoet.

Deze is gevonden aan de Schiphorstdijk 22.

3. Als binnen de kern een geschikte locatie zou zijn gevonden zijn er geen additionele kosten.

Deze regel is niet van toepassing.

4. Het opstellen van een bestemmingsplan en de kosten daarvan liggen bij de aanvrager.

Aan deze regel is voldaan.

5. Indien er gebruik wordt gemaakt van de Rood voor Rood variant moet hiervoor op dat moment ruimte zijn.

Er is op dit moment ruimte.

6. De afspraken genoemd onder de punten 1 tot en met 5 gelden alleen als de gemeenteraad het benodigde bestemmingsplan vaststelt.

Het plan wordt na de ontwerpfase voorgelegd aan de gemeenteraad.

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. Er is sprake van casco elementen in de nabijheid van het plangebied, maar in beide gevallen heeft de ontwikkeling geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling. Er wordt niet gebouwd ten koste van het landschapselement / cascoelement.



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

4. Nieuwe situatie

Er is sprake van een relatief goed herkenbaar erf met de oude karakteristieke woonboerderij (A) aan de voorzijde met daarachter een veelvoud aan schuren (B) waarvan een gedeelte wordt gesloopt (E). Door de sloop ontstaat er een ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor het toevoegen van een woning is goed gekeken naar huidige erfopzet.

Een woning kan worden toegevoegd in de vorm van een schuurwoning, maar om een nadrukkelijke aansluiting te vinden bij het oorspronkelijke en bestaande achtererf moet er ruimte zijn. Deze ruimte ontbreekt. Er is daarom gekozen voor een situatie waarbij het erf twee 'gezichten' krijgt. Het bestaande erf behoudt daarmee de uitstraling met de woonboerderij aan de voorzijde en wat schuren aan de achterzijde.

Het nieuwe erf krijgt ook een voorzijde en eveneens wat schuren aan de achterzijde. De woning (C) staat landschapsgericht waarbij de achterzijde een duidelijke verbinding heeft met de rondom gelegen schuren (B) en de nieuw te bouwen schuur (D). De woning dient dus een duidelijke voorzijde en achterzijde te krijgen. De inrit is reeds bestaand en er hoeft maar zeer beperkt verharding aan toe te worden gevoegd. Ook de haag (I) is reeds bestaand. Om de erfgedachte te versterken worden aan die zijde 5 fruitbomen (L) toegevoegd en een tweetal solitaire bomen (K) bijvoorbeeld walnoot en/of linde.

Maatregelen:

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing (E);
- Aanplant van 5 fruitbomen en 2 bomen te versterking van de erfgedachte.

Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

