

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Rood voor Rood - 'fam. Berning - Vollenhoekweg 15 te Tilligte'



Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 7 november 2018



Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Rood voor Rood - 'fam. Berning - Vollenhoekweg 15 te Tilligte'

Opdrachtgever:

fam. Berning

Adres Vollenhoekweg 15 Tilligte

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2018 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Huidige situatie	
2.1	De Ligging	5
3.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	6-7
4.	Gemeentelijk beleid	8-9
5.	Te slopen schuren	
5.1	Een overzicht van de te slopen schuren	10
6.	Inrichtingsvoorstel erf	
6.1	Bezoek aan het erf	11
6.2	Positonerig van de gebouwen	11
6.3	Ontsluitingsweg	11
6.4	Bestaand groen	11
6.5	Landschappelijke inpassing van het erf	12-13
	Landschapsonwerp	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De familie Berning woont momenteel in Denekamp maar zijn voornemens om op het erf bij de familie Borggreve ((schoon)ouders) een woning te gaan bouwen middels de regeling Rood voor Rood. Op het erf staan een tweetal landschapsontsierende schuren die worden gesloopt.

Voor de sloop van landschapsontsierende gebouwen op het erf is het mogelijk dat de eigenaar een nieuwe woning mag bouwen op het erf. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan schuren mag bij voorkeur op de voormalige erfkavel een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijschuur met een oppervlak van 100 m². De gemeente Dinkelland heeft in het najaar van 2015 een gewijzigd Rood-voor-rood beleid vastgesteld.

Het doel van Rood-voor-rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

van het landelijk gebied. Wij zijn door de familie Berning gevraagd om dit Rood voor Rood traject te begeleiden. De wens is om de bestaande woning te behouden evenals een gedeelte van de huidige schuur/carport.

De compensatiewoning wordt geplaatst op de locatie waar de schuren worden gesloopt. Het landschapsontwerp - inclusief positionering van de woningen en schuur - is afgestemd met het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor het voormalige agrarische bedrijf gelegen aan de Vollenhoekweg 15 te Tilligte. Het erf zal op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast worden in het landschap.

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2 Luchtfoto met de bestaande situatie van de Vollenhoekweg 15

2. Huidige situatie

2.1 De ligging

De planlocatie ligt ten noorden van Tilligte, richting het natuurgebied Ottershagen, aan de Vollenhoekweg 15. Het erf bestaat uit een tweetal landschapsontsierende schuren die in het verleden zijn gebruikt als kippen-schuren, voordat de schuren zijn gebruikt als caravanstalling. De bestaande schuur wordt opgeknapt en voorzien van een nieuw dak. Het erf ligt in het oude hoevenlandschap, ten zuidoosten van een grote es. Op de historische kaart van 1900 is deze es ook goed te zien, zie figuur 4. Over het erf liep rond het jaar 1900 nog een weg van noord naar zuid richting de Huttenweg. Rond het jaar 1940 is de weg verplaatst naar de huidige ligging van de Vollenhoekweg. De verplaatsing van de weg verklaart ook de lange toegangsweg naar het huidige erf. Middels de Rood voor Rood regeling is de fam. Berning voornemens om na sloop van de twee schuren een compensatiewoning te gaan bouwen. In het volgende hoofdstuk wordt het bijbehorende beleid toegelicht.



Figuur 3 De bestaande schuur wordt opgeknapt en de carport wordt verplaatst, t.b.v. het nieuwe inrit



Figuur 4 Historische kaart van 1900



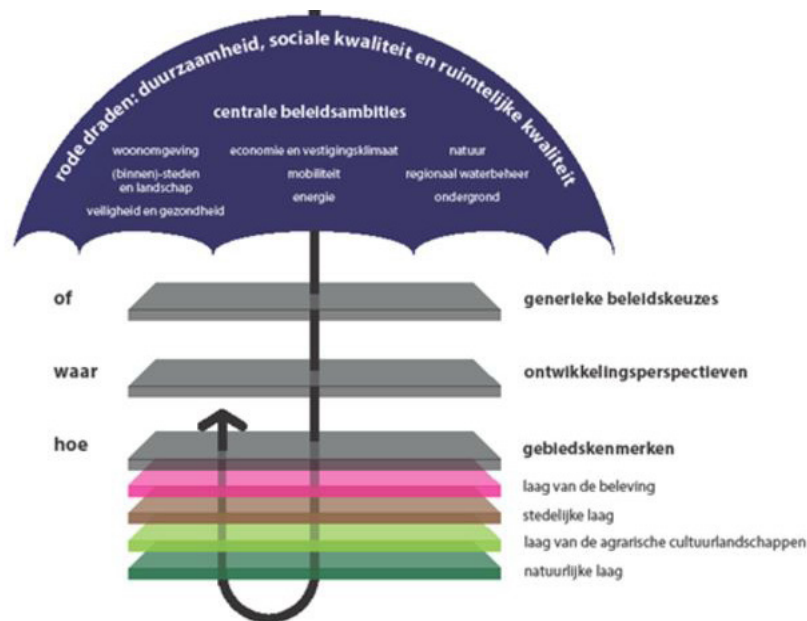
Figuur 5 Foto van de te behouden woonboerderij

3. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

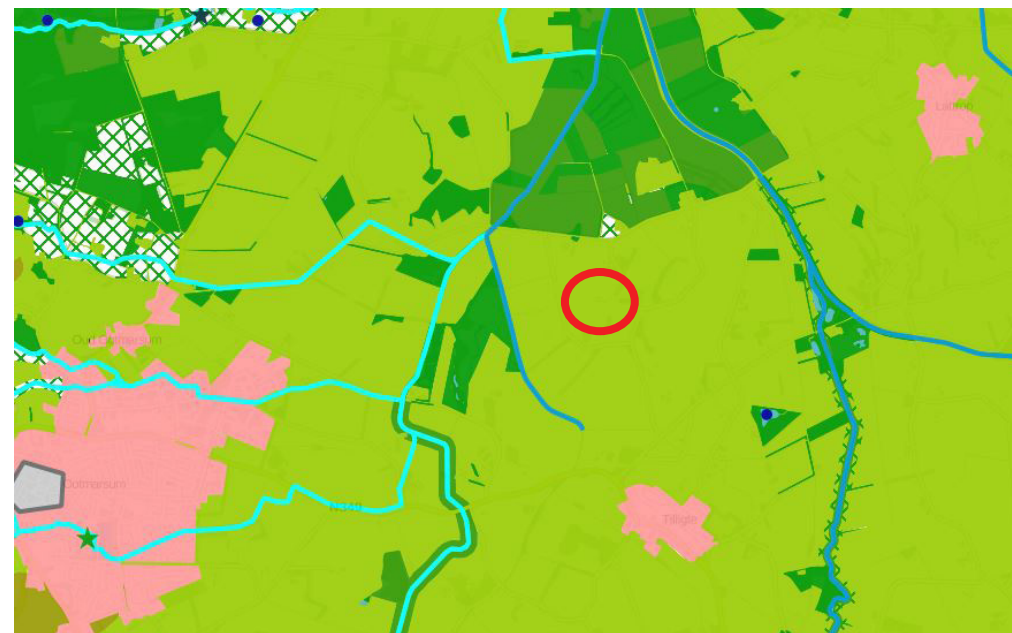
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor de wijze waarop een ontwikkeling invulling krijgt. Door ontwikkeling conform de catalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

6



Figuur 6. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 7. Ontwikkelingsperspectieven

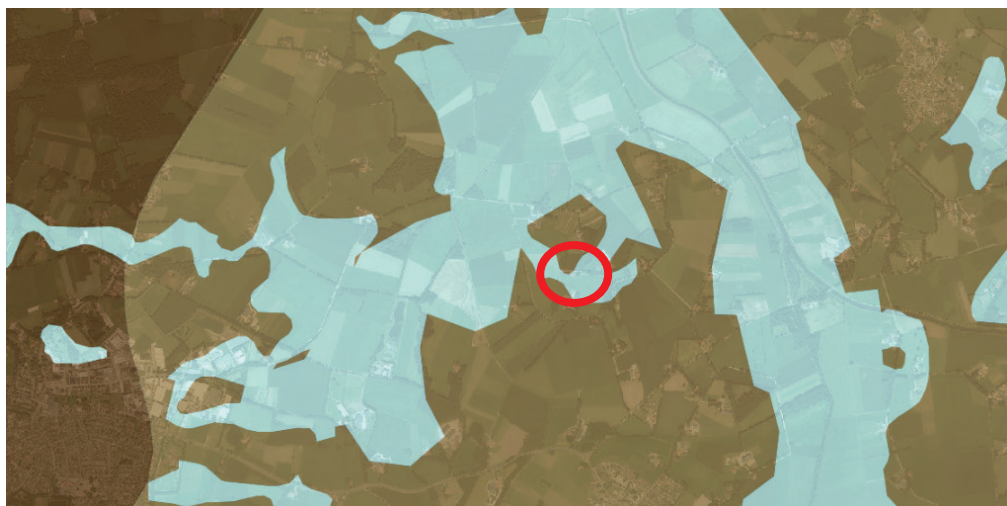
Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie maken deze drie niveaus duidelijk "of", "waar" en "hoe" een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 6 staat een schema met de centrale beleidsambities weergegeven.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Plangebied ligt in "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Hier worden in harmonie diverse functies in het buitengebied samengebracht. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.



Figuur 8. Natuurlijke laag

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitswensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De planlocatie bevindt zich op de overgang van 'dekzandvlakte' naar 'beekdalen en natte laagtes', zie figuur 8. De dekzandvlakte is van oorsprong een reliëfrijk landschap, door de wind gevormd. Het betreft een zandlandschap waarbinnen relatief grote verschillen aanwezig zijn tussen hoog en droog en laag en nat. In de geschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht onder andere als essenlandschap. Het kenmerkende reliëf is echter op veel plaatsen vervlakt door b.v. egalisaties ten behoeve van landbouw. De ambitie van de zone beekdalen en natte laagtes

is ruimte voor water en continuïteit van het systeem waarborgen. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Het landschap waarbinnen de planlocatie - zie figuur 9 - zich bevindt wordt getypeerd als "oude hoevenlandschap". Het oude hoevenlandschap is een kleinschalig landschap met een netwerk van houtsingels, houtwallen en bosjes. Kenmerkend is de kleinschaligheid van het gebied, met diverse hoger in het landschap liggende essen, poelen en houtwallen. De erven in dit landschapstype zijn voornamelijk voormalige boerderijen. Dit geldt eveneens voor het erf van de fam. Berning.



Figuur 9. Laag van agrarisch cultuurlandschap

4. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om de Rood voor Rood regeling 2015 Dinkelland, Woonvisie 2011+, Welstandnota en de Landschapsontwikkelingsplan Dinkelland (2007).

Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015

De laatste jaren komt het steeds vaker voor dat agrarische bedrijven willen veranderen naar een hobbymatig bedrijf of volledig stoppen met hun agrarische activiteit. Het gevolg hiervan is een toename van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Middels Rood voor Rood is het mogelijk om deze gebouwen te slopen en er een woning voor terug te bouwen. In het Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015 staat ruimtelijke kwaliteitsverbetering centraal. Rood voor Rood houdt in het kort in dat de initiatiefnemer minimaal 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen sloop en als tegenprestatie een bouwkaal voor een woning mag realiseren. Rood voor Rood draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op één locatie, maar kan ook bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op meerdere locaties. Bijvoorbeeld wanneer het niet wenselijk is om de compensatiekavel op dezelfde locatie als de slooplocatie te realiseren of bij sloop op meerdere locaties. In deze gevallen dient voor iedere locatie een erfplan te worden opgesteld en uitgevoerd. Daarnaast biedt Rood voor Rood de mogelijkheid om bij sloop van een veelvoud van de vereiste 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen een extra kavel te realiseren. Ook kan de sloop van gebouwen en kassen gecombineerd worden.

Woonvisie 2011+

De centrale ambitie van de woonvisie is vastgelegd als wensbeeld voor Dinkelland in 2025. Voor alle doelgroepen, jong en oud, blijft het aantrekkelijk wonen in Dinkelland. Het woningaanbod is gevarieerd, comfortabel en toekomstbestendig zodat men ook op latere leeftijd thuis kan blijven wonen. Er is sprake van een passend

voorzieningenniveau en inwoners zijn tot elkaar betrokken, waardoor de leefbaarheid in de negen kernen versterkt.

Drie onderliggende ambities

Om deze ambitie waar te maken, hebben we deze in de woonvisie in drie onderliggende ambities vertaald. De belangrijkste is het vergroten van de kwaliteit van Dinkelland als aantrekkelijke woongemeente. Dit is belangrijk voor alle doelgroepen. Daarnaast zetten we ons voor een aantal doelgroepen in die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om andere redenen ondersteuning nodig hebben.

Het buitengebied van de gemeente Dinkelland komen verschillende landschapstypen voor. Elk landschapstype heeft zijn eigen bodemsamenstelling en beplanting. De gemeente Dinkelland streeft naar een toeristisch-recreatief attractief buitengebied, waarbij behoud en versterken van kenmerken en karakteristieken een belangrijk beleidsuitgangspunt is.

Kwaliteitsslag

- In stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebieden
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
- Toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad
- Gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving

Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning

- Nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeenten
- Nieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskader
- Flexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannen
- Nieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens

Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit

- Beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk
- Voortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggen
- Onderzoek naar de blijverslening
- In het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen

Welstand

De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waarde aan het agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende landschap-

pen zorgdragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbouwing. Het welstandsbeleid voor de bijschuren op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken.

Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te voldoen aan de relevante criteria uit de welstandsnota. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de rood voor roodwoning. Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom. De kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied. Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden. Hieronder wordt op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden ingegaan.

* *Welstand en omgevingskwaliteit in groter verband* Het handhaven en liefst versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Beleid voor omgevingskwaliteit betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden. Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden.

* *Welstand en het bestemmingsplan* Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in



de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijkvertaald worden in het bestemmingsplan. Voor nietruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan vrijwel niet mogelijk.

Welstand kan kwalitatieve eisen aan een gebouw stellen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen, zoals bijvoorbeeld de maximale nok- en goothoogte.

* *Welstand en openbare ruimte en groenbeleid.*

De openbare ruimte en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen adviseert om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen. De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte en andersom een straat met een kwalitatiefhoogwaardige inrichting draagt positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat. Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de nota omgevingskwaliteit met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

5. Te slopen schuren

In dit hoofdstuk wordt in woord en beeld beschreven welke schuren aan Vollenhoekweg 15 gesloopt gaan worden in het kader van Rood voor Rood. In figuur 10 hieronder staat een overzicht van de opstallen.



Figuur 10. De te slopen landschapsontsierende schuren

5.1 Een overzicht van de te slopen schuren

De te slopen schuren worden momenteel tot eind 2018 gebruikt als caravanstalling. Voorheen zijn de schuren gebruikt voor het houden van kippen.

In deze paragraaf worden de te slopen schuren beschreven in woord en beeld.

Schuur 1 - 2

- * De schuren zijn tezamen 1.053 m² (542 m² + 511 m²) groot.
- * Daken zijn voorzien van asbest.
- * Stalen spanten en muren opgemetseld met stenen.



Figuur 11. Te slopen schuur 1



Figuur 12. Te slopen schuur 2

6. Inrichtingsvoorstel erf

6.1 Bezoek plangebied

De initiatiefnemer - fam. Berning - zal conform de Rood voor Rood het nieuwe erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan op de laatste pagina. Op 22 augustus 2018 is het erf bezocht. Het erf ligt in het oude hoevenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

6.2 Positionering van de gebouwen

De bestaande woning en schuur zijn vaste gegevens waarbij we de compensatiewoning hebben gepositioneerd waarbij er een erfensemble ontstaat. Gekozen is voor een woning met bijgebouw in een. Hierdoor kunnen we de woning dichtbij de bestaande woning positioneren.

Door de omlegging van de ontsluitingsweg naar de compensatiewoning is de carport verplaatst richting de bestaande woning.

6.3 Ontsluitingsweg

Het erf wordt ontsloten middels een lange toegangsweg. De compensatiewoning zal toegankelijk worden middels het ombuigen van de weg naar het noorden. De huidige carport dient plaats te maken voor de weg. een karrespoor wordt aangelegd richting de bestaande woning, waardoor dit een secundair inrit wordt. Door de omlegging zal ook de intensiviteit van verkeer tussen de bestaande woning en de schuur minder worden, wat eveneens ten goede komt aan de groeiplaats van de groep inlandse eiken.

6.4 Bestaand groen

Op het erf aan de Vollenhoekweg zijn diverse groene elementen aanwezig. De oprijlaan is voorzien van bolacacia's en er staat een boomgroep met inlandse eiken. Achterop het erf staat een houtsingel met veel uitheemse bomen.



Figuur 13. Positionering gebouwen - er wordt een erfensemble gecreëert.



Figuur 14. De bomengroep (inlandse eiken) en links op de foto de uitheemse beplanting.

6.5 Landschappelijke inpassing van het erf

De toegangsweg wordt voorzien van nieuwe inlandse bomen (element 1). Gekozen wordt voor de zilverlinde, mede doordat deze bomen niet gevoelig zijn voor luizen.

Door de omlegging van de ontsluitingsweg zal de klinkerverharding onder de inlandse eiken worden vervangen door een halfverharding.



Figuur 15. Zilverlinden - element 1

Element 2 zorgt voor een groene inpassing van de bestaande schuur zodra je de toegangsweg op komt rijden. Hier wordt gekozen voor een viertal inlandse eiken.

Op het gezamenlijke erf wordt een tamme kastanje (element 3) aangeplant waardoor de erfensemble versterkt wordt.



Figuur 16. Tamme kastanje - element 3

De privacy tussen beide erven wordt geregeld door een groene zone tussen beide woningen in. Een veldesdoornhaag (element 4) en een drietal esdoorns (element 5).

Het erfbosje (element 6) van circa 50m² groot zorgt voor een groene koppeling tussen de beide woningen. In figuur 17 staat een sfeerillustratie van het erfbos. Door het reguliere onderhoud zullen er een aantal overstaanders gehandhaaft blijven en de overige houtopstand wordt beheerd middels het hakhoutbeheer. Elke 6 tot 8 jaar wordt het bosje gedund waardoor het bosje vitaal en representatief blijft.

Voor de uitwerking van het inrichtingsvoorstel wordt doorverwezen naar het landschapsontwerp op de volgende pagina, figuur 20.



Figuur 17. Een erfbos zorgt voor een groene koppeling tussen de beide woningen - element 6

Aan de achterzijde van de compensatiewoning wordt een hoogstamfruitboomgaard (element 7) aangeplant, zie figuur 18.



Figuur 18. Een hoogstam fruitboomgaard aan de achterzijde van de compensatiewoning - element 7



Figuur 19. De uitwerking van het landschapsonwerp / beplantingsplan