



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Gammelkeresweg 4 - Deurningen •

Tubbergen, 4 December - Definitief

RKP Gammelkeresweg 4

Datum:	4 December 2025, Tubbergen								
Gewijzigd:	-								
Status:	Definitief								
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl								
Auteur:	BM								
Getekend:	Ing. DA								
Gecontroleerd:	Ing. NH								
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Beleid</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Nieuwe situatie</td><td>16</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	16
1. Aanleiding	03								
2. Huidige situatie	04								
3. Beleid	06								
4. Nieuwe situatie	16								

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

In het buitengebied van Dinkelland is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Het erf ligt in een grootschalig dekzandgebied op de samenkomst van het essenlandschap, het matenlandschap en de nabijgelegen voormalige heidevelden. Het erf zelf is gelegen aan de rand van een es, ook wel de 'Heuveler Esch' genoemd. De essen- en kampenlandschappen behoren tot de oudste van Nederland. Nadat de grotere essen in gebruik waren genomen, volgden de kleinere essen of kampen. Boerderijen bij de grote essen waren relatief groot, met ruimte voor veel vee, hooi en bewoning. Vaak stonden er meerdere bijgebouwen op het erf. De es werd gebruikt voor graan, de beekdalen voor gras en hooi, en de heide leverde plaggen voor de potstal.

De boerderij staat al op kaarten van 1850 en heeft kenmerken uit die tijd, zoals de achtergevel, het gebintenwerk en strodokken onder de pannen. Ondanks latere aanpassingen is de boerderij nog redelijk gaaf. Door langdurig verval is schade ontstaan. Vaak worden zulke boerderijen gesloopt, maar de huidige eigenaar wil dit historische erfgoed en het verhaal van het Twentse landschap juist behouden.

1.2 Wens initiatiefnemer

De boerderij heeft nog gave kenmerken van de oorspronkelijke boerderij, maar is in de jaren op enkele punten negatief aangepast en/of verslechterd. De initiatiefnemer gaat de boerderij in oorspronkelijke staat herstellen mét behoud van bestaande karakteristiek. De

gemeente Dinkelland kent het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'. Hierin is het beleid opgenomen voor behoud van karakteristieke panden. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag.

Daarnaast worden alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt er een nieuw bijgebouw gebouwd aansluitend in de stijl van de karakteristieke boerderij.

De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt, waarvoor een nieuwe woning met bijgebouw zal worden gerealiseerd ten zuiden van het bestaande erf.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland stelt voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing 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 Grootchalig dekzandgebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van Deurningen in een grootchalig dekzandgebied met dekzandwelvingen- en ruggen. Deze gebieden werden vaak doorsneden door beekdalen. De beekdalen voeren het water van de hogere delen af. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was er vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Het beekdal was essentieel om als gras- en hooiland te dienen. Het perceel ligt op de overgang van de dekzandruggen naar een lager gelegen beekdal (zie hoogtekkaart, pagina 5).

2.2 Overgang essenlandschap naar de maten

Het plangebied ligt op de samenkomst van meerdere landschappen. Er is zowel sprake van het essenlandschap, de voormalige heidevelden als het matenlandschap. Het erf ligt zelf in het oude kampen- en essenlandschap. De heide, ten oosten en westen ervan, is rond de jaren '30 ontgonnen voor het agrarisch gebruik. De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. De samenkomst van de genoemde landschappen kent een zeer sterke functionele verbinding: de plaggen van de heidevelden werden gebruikt in de stallen. Deze werden na vermenging met mest uitgereden op de essen. Op deze wijze werden de hoger gelegen essen vruchtbaarder en waren zij geschikt voor het verbouwen van granen. Het nabijgelegen matenlandschap was zeer geschikt voor gras- of hooilanden. De boer had op deze manier eigenlijk



Planlocatie ten noorden van Deurningen (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

alles voorhanden om te kunnen boeren. Het landschap rondom het plangebied is aanvankelijk erg kleinschalig geweest. De essen waren vanzelfsprekend open, maar rondom was er een aaneenschakeling van houtwallen en houtsingels met daaraan gekoppeld de verspreid liggende erven. Het kenmerkende coulissenlandschap rondom het plangebied is ten dele gesneuveld door de jaren heen, maar desondanks is het gebied nog goed herkenbaar door belangrijke landschappelijke dragers. Vooral de meer robuuste elementen al dan niet langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven.

2.3 Huidige indeling

Het erf is van voor 1850. Er is sprake van een cultuurhistorische opzet: de boerderij staat nog altijd op dezelfde plek. De boerderij is in de jaren ten dele verbouwd, maar belangrijke karakteristieken zijn bewaard gebleven. Onder meer lijkt de achtergevel nog grotendeels origineel. Later is het erf aangevuld met enkele schuren en een woning. De woning en een deel van de schuren hebben geen binding met het verleden, maar vormen wel een compact erfensemble. Doorgaans werden er geen schuren vóór de boerderij gebouwd. Er liggen kansen om het erf grotendeels te herstellen.

2.4 Nieuwe elementen

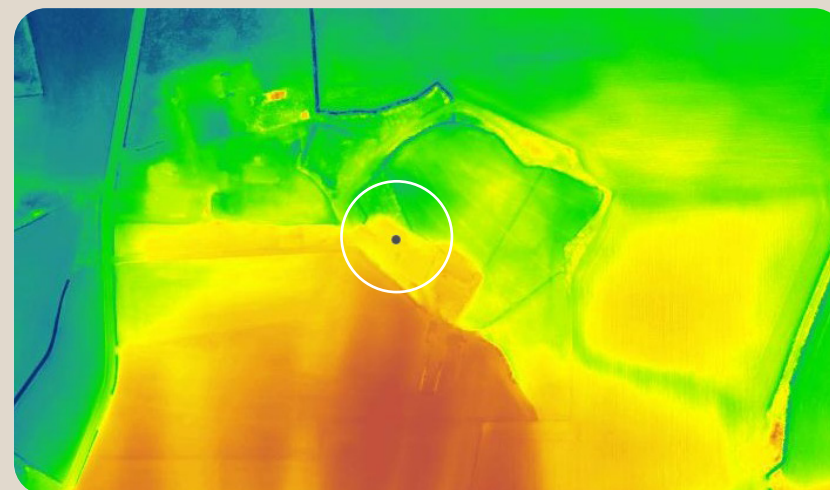
Er liggen kansen om het landschap te herstellen c.q. te versterken, mits de openheid behouden blijft. Belangrijk is dat bestaande landschapselementen behouden blijven.



Fragment uit 1850 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1905 (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 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.

3.1.2 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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 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. De planlocatie is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, 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 ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.1.4 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.

3.1.5 Natuurlijke laag

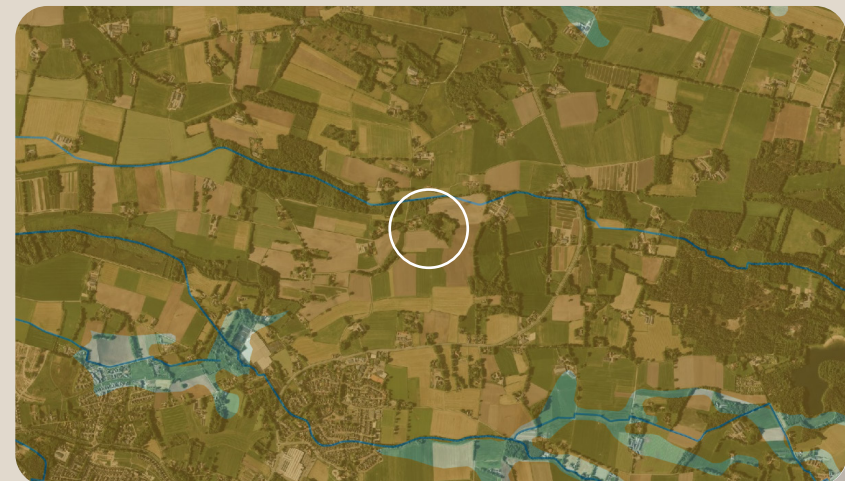
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een dekzandgebied. Er is sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving goed herkenbaar.

3.1.6 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



Ontwikkelingsperspectief. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

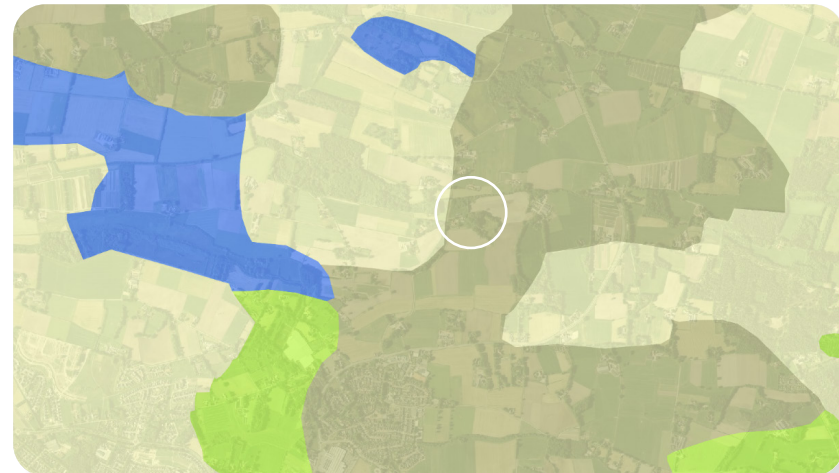


Natuurlijke laag. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. Dit gebeurde onder meer in de essenlandschappen. In de lagere (beekdal) gebieden waren de gronden onder meer geschikt voor hooilanden. Het essenlandschap was enerzijds kleinschalig (aan de randen) en anderzijds grootschalig (op de es). Door de schaalvergroting is de kleinschaligheid afgenomen, maar nog altijd zorgen belangrijke landschappelijke dragers in het gebied voor de herkenning van het gebied. Het plangebied is gelegen op de overgang van het essenlandschap naar het matenlandschap en verderop de ontginning. Kenmerkend zijn daarom hier de grillige wegen, open tot half open landschap en robuuste grillige beplantingsstructuren. 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.

3.2 Omgevingsplan Dinkelland

In het omgevingsplan van rechtswege blijkt dat de functie 'Agrarisch -1' op het perceel rust. Ter plaatse is agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met één (bedrijfs)woning. Er is geen extra woning bij recht toegestaan. In de nieuwe situatie wordt de agrarische functie opgeheven in ruil voor de functie 'Wonen'. Daarnaast wordt een nieuwe woning toegekend via de 'Karakteristieke regeling'. In het omgevingsplan onderdeel 36.3, lid e de mogelijkheid opgenomen tot het toestaan van meer dan 350 m² aan bijgebouwen.



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

e. het bepaalde in lid 36.2.2. onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:

1. bij vervanging boven de in lid 36.2.2. onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

In de huidige situatie staat er 429 m² aan bijgebouwen binnen het bouwvlak. Het gaat om:

Varkensschuur 1 (A op tekening, rechts):	201 m ²
Varkensschuur 2 (B op tekening):	200 m ²
Tanklokaal (C op tekening):	28 m ²

Dit geeft dan recht op $350 + (429 - 350)/2 = 390$ m² aan bijgebouwen. In de nieuwe situatie wordt er 235 m² (nieuwe schuur) + 35 m² + 45 m² (bijgebouwen voor de voorgevel) = 315 m² teruggebouwd. Er blijft dan nog 75 m² te bouwen over. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het gestelde beleid. Het hoofdgebouw aan de rand van de es, op perceel W1038, is een nieuw te bouwen woning met een eigen



bouwvlak. Hoewel er sprake is van een nieuwe woning, ontstaat er geen (extra) recht op bijgebouwen. Er wordt aansluiting gezocht via de schuur voor schuur regeling.

In het nabijgelegen bos staan 2 veldschuren. Deze worden als dusdanig bestemd en behouden. Het gaat om respectievelijk een hooischuur van 137 m² en een schapenhok van 40 m². De gebouwen zijn karakteristiek en dienen behouden te blijven.

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 (groene lijnen/vlakken op de kaart). De casco elementen die zijn aangegeven zullen behouden blijven met uitzondering van het element aan de oostzijde van het erf. Deze maakt weliswaar onderdeel uit van het casco, maar heeft geen cultuurhistorische of landschappelijke meerwaarde. Het element is slechts ter inpassing ooit ontstaan. Met het verdwijnen van de schuren is het element gebiedsvreemd geworden. Van oudsher is de voorgevel van de boerderij landschapsgericht en opent de woonboerderij zich naar het omringende landschap. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve gevolgen voor bestaande casco elementen.



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

3.4 Buitengebied met kwaliteit Dinkelland

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.

3.4.1 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken woning

Om bij de nieuwe woning bijbehorende bouwwerken toe te kunnen laten moet er gebruik worden gemaakt van het beleid "Buitengebied met kwaliteit". Het uitbreiden van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning kan onder voorwaarden doorgang vinden. Voor het uitbreiden van bij een woning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

Extra oppervlakte

Met asbest

Zonder asbest

Tot en met 100 m ²	1m ³ = 1m ²	1m ³ = 2m ²
Van 101 tot en met 500 m ²	1m ³ = 2m ²	1m ³ = 4m ²
501 m ² en meer	1m ³ = 3m ²	1m ³ = 5m ²

2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
3. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop;
7. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

Rondom de Gammelkeresweg 4 worden buiten het bestaande bouwvlak meerdere landschap ontsierende schuren gesloopt. Het

gaat om:

Een loods (A op tekening, rechts):	158 m2 (met asbest)
Een kleine loods (B op tekening):	36 m2 (zonder asbest)
Een groot kippenhok (C op tekening):	66 m2 (40 m2 met asbest)
Een klein kippenhok (D op tekening):	19 m2 (met asbest)

Totaal is er sprake van 279 m2 aan landschap ontsierende schuren waarvan 217 m2 met asbest en 62 m2 zonder asbest. Hierbij kan de volgende som worden gemaakt op basis van het schuur voor schuur beleid.

100 m2 met asbest tegen 1:1	= 100 m2
117 m2 met asbest tegen 1:2	= 58,5 m2
62 m2 zonder asbest tegen 1:4	= 15,5 m2
Totaal	= 174 m2

In totaal komen er 174 m2 voor bijbehorende bouwwerken beschikbaar. Deze worden ingezet voor bijbehorende bouwwerken bij de te verplaatsen woning. Aangezien er nog 75 m2 binnen het plangebied beschikbaar is komt het totaal op 249m2 aan bijbehorende bouwwerken.

3.4.2 Buitengebied met kwaliteit - karakteristieke bebouwing

Ook de gemeente Dinkelland kent karakteristieke agrarische



bebouwing die in verval is geraakt of mogelijk in verval raakt. Aanleiding is vaak dat een vervangende nieuwere woning is gerealiseerd in het verleden. De woon- en bedrijfsfunctie verdwijnt daardoor uit het oorspronkelijke, karakteristieke pand waardoor verwaarlozing optreedt. Juist daardoor verdwijnt langzaam de karakteristieke agrarische bebouwing en daarmee een deel van onze cultuurhistorie. De gemeente Dinkelland heeft samen met Tubbergen een regeling uitgewerkt om het agrarisch erfgoed waar mogelijk te behouden. De boerderij van de initiatiefnemer is voor een deel in verval geraakt, echter zijn er voldoende aanknopingspunten om de karakteristieke kenmerken te behouden c.q. te herstellen. In ruil voor een (extra) woontitel kan een initiatiefnemer een karakteristiek pand onder voorwaarden renoveren/herstellen om deze weer geschikt te maken voor wonen. De voorwaarden die worden gesteld zijn:

1. Door de gemeente wordt bepaald of een gebouw valt in de categorie karakteristiek of de categorie monumentaal;
2. Er wordt een cultuurhistorische waarde stelling aangeleverd die bestaat uit een bouwhistorische verkenning en een technische bepaling. Dit rapport moet door een deskundige zijn opgesteld en wordt getoetst door Het Oversticht namens de gemeente;
3. Er wordt een renovatieplan aangeleverd waarbij de bouwhistorische verkenning en de technische waardebepaling als uitgangspunt dienen voor renovatie van het gebouw tot woning;
4. Indien planologisch een woonfunctie kan worden toegekend

om het gebouw te bewonen dient daarnaast aan de volgende voorwaarden te worden voldaan: de minimale inhoud bedraagt 450 m³; bij een inhoud van minimaal 1.000 m³ zijn maximaal 2 woningen toegestaan. Bij een inhoud van minimaal 1.500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan, met dien verstande dat het passend is in de erfopzet; per erf worden niet meer dan drie wooneenheden gerealiseerd;

5. Het gebouw dat in aanmerking komt voor de regeling in deze paragraaf mag nadien niet worden gesloopt;
6. Overig aanwezige karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen worden zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe erfopzet, waarbij in de nieuwe erfopzet aandacht is voor het historisch erfensemble;
7. Per erf moet worden gekeken of er mogelijk andere maatregelen nodig zijn ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit;
8. De karakteristiek van een gebouw wordt niet enkel bepaald door materiaalgebruik, bouwvolumes en/of uitstraling van het gebouw, maar zeker ook door de oriëntatie en door de plek waar het gebouw is gesitueerd. Veranderen van de locatie van een gebouw is niet mogelijk;
9. De regeling in deze paragraaf kan niet worden toegepast op een gebouw waarvan op of na 1 juli 2024 de woonfunctie planologisch is verwijderd of middels een omgevingsvergunning het verboden is geworden het betreffende gebouw te gebruiken voor een

woonfunctie;

10. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen in het buitengebied.

Een beoordeling van het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland heeft reeds aangetoond dat het hier gaat om karakteristieke dan wel monumentale bebouwing. De boerderij valt in categorie 4 van karakteristieke bebouwing. De bouwstijl met de kenmerkende kap en niendeur valt in de stijl van een Saksich loshoes, wat streekeigen is voor Noord-Oost Twente. De boerderij heeft een inhoud van circa 1900 m³, waarmee 3 woningen kunnen worden toegestaan in de boerderij.

Bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat de staat van het gebouw voldoende is voor herstel en daarmee het terugbrengen van de historie en karakter. De cultuurhistorische opzet van het erf is deels behouden gebleven en heeft een karakteristieke ligging in het Twentse coulissenlandschap nabij de Gammelkerbeek en aan de rand van de Heuveleres.

3.5 Omgevingsvisie Dinkelland 2021

In 2021 is de omgevingsvisie "Mijn Omgevingsvisie Dinkelland" vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid. De visie kent een waardenkaart. In de waardenkaart valt de locatie onder

'Versterken landschapsstructuren, beperkte ruimte schaalvergroting'.

In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

- we doen het samen, de gemeente met inwoners, instellingen en ondernemers;
- we geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- we combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

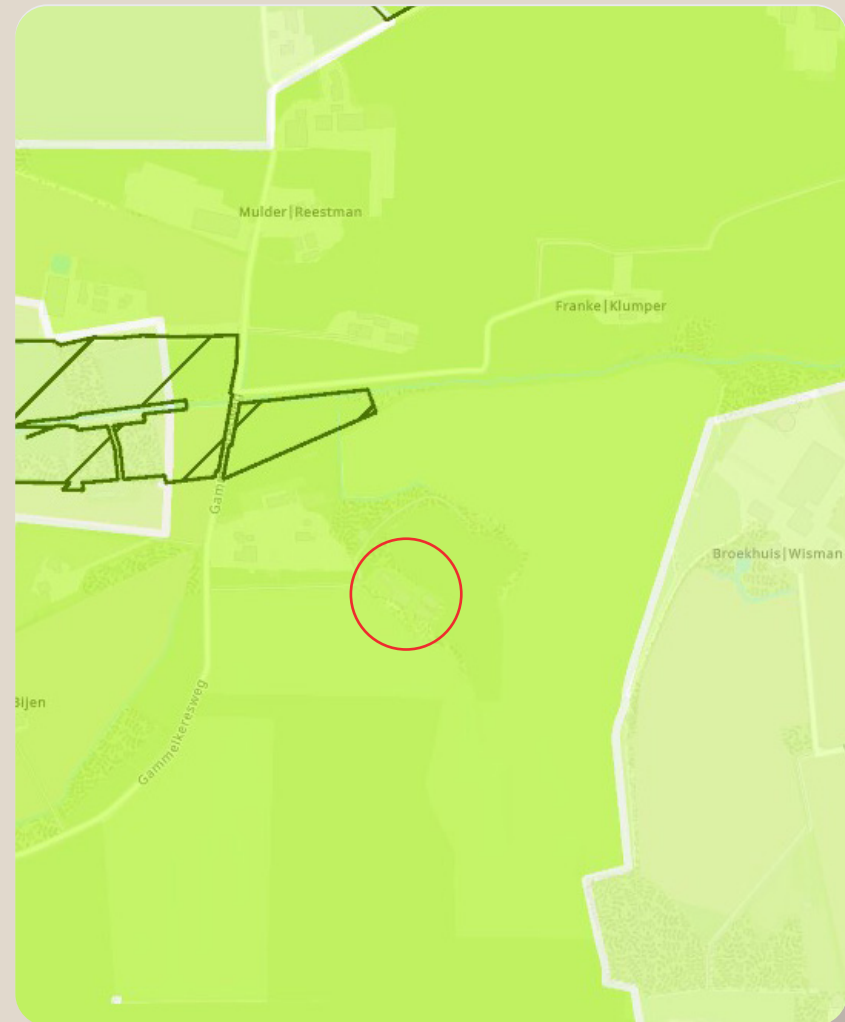
- afwisseling van openheid en beslotenheid
- landschap met historisch herkenbare vormen van percelen, wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon
- veel variatie in beplanting en grondgebruik
- recreatieve belevingswaarde

Inspelen op:

- de schaal van het landschap en het afwisselende karakter
- behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie
- versterken van de biodiversiteit
- vasthouden van water
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is

- belevingswaarde gericht op recreatie.

De ontwikkeling houdt rekening met de gestelde waarden. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling.



Uitsnede waardenkaart (Bron: omgevingsvisiedinkelland.nl)

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een erf met meerdere opstallen, waaronder een karakteristieke boerderij (A op tekening), een woonhuis en meerdere opstallen (C) die dienst deden voor het agrarische bedrijf. Het woonhuis en een agrarische opstal is op dit moment onderling met elkaar verbonden met een tanklokaal. De boerderij is van ver voor 1900 en heeft nog altijd originele delen daarvan. Het gaat dan om de kap- en gebintconstructie, de achtergevel met originele niendeur en de voorgevel met muizentand. De boerderij is nooit verplaatst en er is sprake van een compact erfensemble met de rondom gelegen bijgebouwen. De planlocatie kent een kleinschalige structuur die herkenningpunten laten zien van het essenlandschap (grillige wegen en elementen). Het gaat om een landschapsgerichte boerderij.

4.2 Nieuwe situatie boerderij

In de nieuwe situatie staat de boerderij (A op tekening) nog altijd op dezelfde plek. De karakteristiek van de boerderij wordt hersteld waarmee de mogelijkheid ontstaat invulling te geven aan drie woonrechten. Er wordt een bijgebouw (B) bijgebouwd op het achtererf passend in de stijl van de karakteristieke boerderij. Voor de voorgevel worden 2 kleine bijgebouwen gebouwd in de stijl van een bakhuis, aardappelkelder of kippenren, wat van oudsher veelal voor de voorgevel is gelegen. Hiervoor wordt de opslag van berken verwijderd (R). Tot slot worden 2 karakteristieke veldschuren behouden. Het gaat om een voormalige hooischuur en een schaphenhok (D) die van

vroeger uit een belangrijke functie vervulden voor het agrarisch erf. In de nieuwe situatie wordt goed aangesloten bij de kenmerken van het essenlandschap. De hiërarchie is hersteld waarbij de (woon)boerderij het hoofdgebouw is en de schuur achter de achtergevel staat.

Om tot deze erfsituatie te komen worden diverse opstallen (C, rode stippellijnen) gesloopt. In de huidige situatie staat er 429m² aan schuren. In de nieuwe situatie is er sprake van een situatie met maximaal 315 m² aan bijgebouwen.

4.3 Nieuwe situatie woning

Daarnaast wordt er een nieuw erf gecreëerd ten zuiden van de boerderij met een woonhuis (E) en een bijbehorend bijgebouw (F). De aanrijroute volgt de oorspronkelijke wegenstructuur volgens de kaart van 1905. De plek van de nieuwe woning is zorgvuldig uitgekozen. Het was in het essenlandschap gebruikelijk om aan de rand van de es te bouwen, niet op de es. Daarnaast wordt de woning opgehangen aan de bestaande landschapsstructuur (G). Daarmee ligt het erf verankert in het landschap. De keuze om niet elders te bouwen is als volgt:

- Voor de boerderij moet bebouwing vermeden worden;
 - Richting noord(oost)en (matenlandschap) was het niet gebruikelijk om in de laagte te bouwen;
 - De plaats van de woning is mede tot stand gekomen om de huidige eenmanses rond de boerderij intact te laten;
- Richting noord bouwen tast de ruimtelijke kwaliteit aan; in dat geval



Situatie, niet op schaal. (Bron: N+L)

- A: Te herstellen karakteristieke boerderij.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouwen, behorend bij de karakteristieke boerderij.
- C: Te slopen opstallen en woonhuis (rode stippellijn).
- D: Te behouden karakteristieke schaapskooi en kapschuur (witte stippellijn).
- E: Nieuw te bouwen woning.
- F: Nieuw te bouwen bijgebouwen, behorend bij nieuw te bouwen woning (E).
- G: Bestaande omliggende robuuste houtopstanden.
- H: Te vellen kaprijpe populieren (oranje cirkels) 22 stuks en opnieuw aanplanten met bomen en onderbeplanting. Bomen aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) met de soorten: els, es en populier, totaal 10 stuks. Onderbeplanting aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: hazelaar, veldesdoorn, lijsterbes en meidoorn. Totaal: 60 stuks op een oppervlakte van 135 m2.
- I: Toegangsweg, gerealiseerd met halfverharding. Voor houtopstand (G) splitsen naar nieuw te bouwen woning (E).
- J: Nieuw aan te planten bomen inclusief onderbeplanting. Totaal 30 veren aan te planten in de maat 175-200 (hoogte in centimeters) met de soorten: eik, linde of beuk. Aanvullen met onderbeplanting met de soorten: hazelaar, meidoorn, lijsterbes, krent en vuilboom. Aan te planten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), met 1,5 in- en tussen de rij. Totaal 820 stuks aan te planten op een totale oppervlakte van 1844 m2.
- K: Wei- / bouwland.
- L: Tuin / Gazon.
- M: Aan te planten laanbeplanting. Aan te planten met 38 bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. H.o.h. afstand 8 meter, aanplanten met de soorten: eik (40%), linde (35%) en beuk (25%).
- N: Nieuw te planten walnoot of koningslinde. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant voorzien van twee boompalen.
- O: Zone vrij houden, t.b.v. kabels en leidingen.
- P: Aan te planten struweel in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: sleedoorn (5%), meidoorn (20%), Hulst (15%), wilde liguster (15%), wilde appel (10%), haagbeuk (15%) en vuilboom (20%). Totaal: 200 stuks op een oppervlakte van 450 m2.
- Q: Aan te planten bosplantsoen in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met de soorten: sleedoorn (5%), meidoorn (20%), Gelderse roos (15%), wilde appel (5%), brem (5%), krent (5%), kardinaalsmuts (10%), haagbeuk (10%), hazelaar (15%) en vuilboom (5%), totaal: 1244 stuks. Aanvullen met veren in de maat 175-200 (hoogte in centimeters) met de soorten: eik en linde, totaal: 30 stuks in gelijke verhouding.
- R: Te verwijderen berkenopslag (gele stippellijn) aan rand van te verwijderen betonplaat. Berken zijn allemaal ondermaats.
- S: Te verwijderen meerstammige wilg (paarse stippellijn), wilg staat op betonplaat, wortels groeien tussen de te verwijderen betonplaten door.



Kaartbeeld uit 1920 (topotijdreis.nl)

moet er bos geveld worden;

- Ten zuidwesten van het erf zou er op de es worden gebouwd. Dat was niet gebruikelijk;
- Op het achtererf bouwen (aan de kant van de niendeur) kan niet door ruimtegebrek.

Om die laatste reden zijn in het verleden varkensschuren vóór de voorgevel van de boerderij gebouwd, maar dat is cultuurhistorisch niet gebruikelijk. Het gebied vóór de voorgevel behoort vrij te zijn van bebouwing op een bakhuis of kippenhok na. Gekozen is daarom om de nieuwe woning aan de rand van de es te positioneren. Belangrijk bij die keuze is de architectuur. Bij de uitwerking moet dus rekening worden gehouden met een hoogwaardige architectuur. Het nieuwe erf is enerzijds solitair om te voorkomen dat alsnog de karakteristiek van de boerderij verloren gaat, maar is anderzijds toch verbonden met het bestaande erf door de geringe afstand. Ter plaatse is een open verbinding tussen beide erven aanwezig. Het nieuwe erf bestaat uit één bijgebouw (F). De functies (zoals parkeren) zijn gelegen op het nieuwe erf aan de westzijde. Aan de zuidzijde vindt zoveel mogelijk de aansluiting met het landschap plaats. Het erf wordt bereikbaar door de nog aan te leggen toegangsweg (I). Dit gedeelte weg bestaat op dit moment nog niet, maar heeft vroeger wel bestaan. Sterker nog, het was een doorgaande route. In feite vindt er herstel plaats. In totaal heeft de woning recht op 249 m² aan bijbehorende bouwwerken.

4.4 Beplanting

De bestaande houtopstanden (G) blijven behouden, evenals de openheid van de es. Waar mogelijk zijn of worden houtopstanden versterkt of onderhouden. Er vindt nieuwe aanplant plaats van een laanstructuur (M) evenals herstel van een bestaand populierenbos. Deze bomen zijn kaprijp en maken plaats voor een nieuwe aanplant (H). Ook worden twee solitaire bomen aangeplant (N), en een struweelhaag (P). Tot slot wordt de reeds aangeplante onderbeplanting (Q) aangevuld met 30 eiken en linden.

4.5 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit:

- Het behoud van de karakteristieke waarde door behoud van de boerderij (A);
- Behoud van bestaande houtopstanden (G);
- Het slopen van alle landschap ontsierende bebouwing inclusief het saneren van asbest (C);
- Het herstellen / versterken van de kenmerken van het landschap door middel van de aanplant van meer beplanting (J, M, P, N, Q).

Met de voorgenomen ontwikkeling kan voldaan worden aan het gestelde beleid.



Situatie, niet op schaal. (Bron: N+L)

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl