

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Oude Broekweg 4 & Korenmorsweg 16-18 •

Tubbergen, 23 oktober 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum: 27 januari 2025, Tubbergen

Gewijzigd: 23 oktober 2025

Status: Definitief

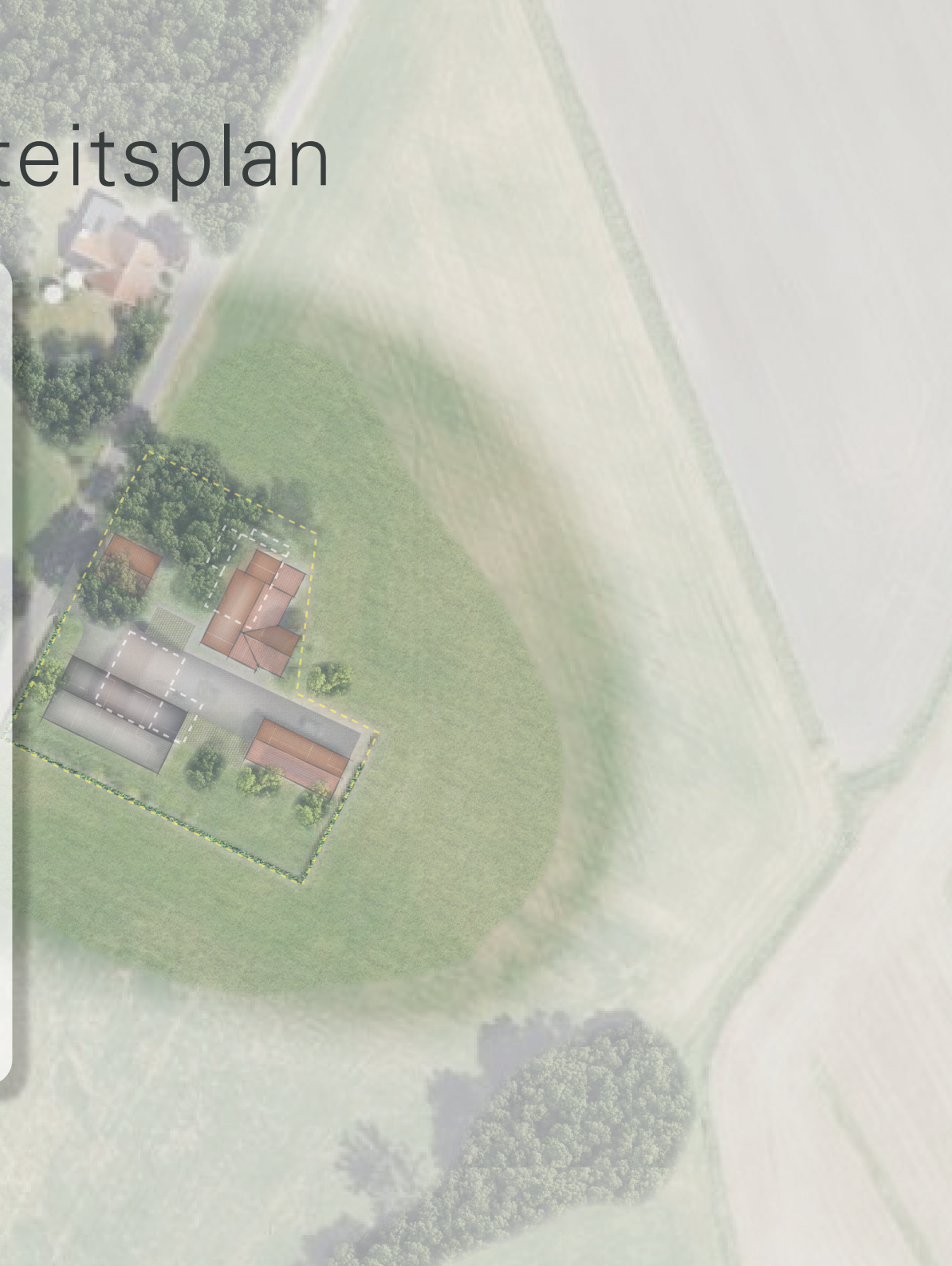
Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: Ing. DA

Getekend: Ing. DA

Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie	05
	3. Huidige situatie	07
	4. Beleid	09
	5. Nieuwe situatie	16
	6. Nieuwe situatie	18



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocaties

Aan de Oude Broekweg 4 te Rossum bevindt zich de bouwlocatie. Op het bestaande erf zijn een woonhuis met enkele bijgebouwen te vinden, die in een rechtlijnige opzet zijn gesitueerd passend bij het heideontginningslandschap. Aan de Korenmorsweg 16-18 te Lattrop bevindt zich de slooplocatie. Op het bestaande erf zijn meerdere agrarische gebouwen terug te vinden in een rechtlijnige structuur. Het erf bevindt zich in het kampenlandschap met de overgang naar de maten.

1.1.2. Bouwlocatie Oude Broekweg 4 Rossum

Het erf is rond 1930 terug te zien op de topografische kaart. Het woonhuis staat nog steeds op de locatie waar deze rond 1930 ook gesitueerd was. Eind jaren '60 hebben ontwikkelingen plaatsgevonden op het erf waardoor er destijds een bijgebouw of schuur is gerealiseerd. Het erf bevindt zich nabij de zuidflank van het stuwwallencomplex van Ootmarsum en Vasse, in een gebied met de samenkomst van het essenlandschap, de heideontginning en het maten- en flierenlandschap. Aan de westkant van de locatie zijn nog enkele essen terug te zien. Het gebied meer oostelijk van de locatie werd in gebruik genomen als graslanden (maten) en hooilanden (flieren). Aanvankelijk werden hoger gelegen dekzandruggen in gebruik genomen. Op de dekzandruggen en kleinere -kopjes ontstonden de zogeheten eenmansesjes waar men uitstekend kon boeren. De hogere gronden waren namelijk uitermate goed geschikt voor het verbouwen van graansoorten. De naastgelegen heidegebieden waren functioneel aan dit landschap verbonden. De

heideplaggen werden namelijk gebruikt in het oude potstalsysteem. Het mengsel van plaggen en mest werd uitgereden op de essen. In de loop van de twintigste eeuw werden de heidegebieden ontgonnen, daardoor won de landbouw steeds meer terrein. Voor de landbouw waren zij aanvankelijk niet interessant vanwege het - in eerste instantie - ontbreken van voldoende kennis om arme en natte gronden om te zetten in vruchtbare landbouwgronden. Pas vanaf de jaren '30 werden steeds meer van dit soort gebieden in gebruik genomen en daarmee ontstond er ook een toename van kleine agrarische erven. Het huidige erf heeft nog enkele cultuurhistorische kenmerken, zoals de robuuste eiken aanwezig aan de straatzijde en het karakteristieke schuurtje vanaf het ontstaan aanwezig op het erf. De ontwikkelingen op dit erf zijn een uitgelezen kans om de cultuurhistorie en binding met het omliggende landschap terug te brengen.

1.1.3 Slooplocatie Korenmorsweg 16-18 Lattrop

De slooplocatie aan de Korenmorsweg 16-18 in Lattrop bevindt zich in het essenlandschap. Veel kenmerken van dit landschap zijn in de loop der jaren verloren gegaan, slechts enkele grotere bospercelen zijn nog aanwezig in de omgeving. Uit de topografische kaarten kunnen we concluderen dat het omliggende landschap drastisch veranderd is ten tijde van de aanleg van het omleidingskanaal en het uitdiepen van de Rammelbeek. Het landschap nadien meer weg van een ontginning.

1.2 Wens initiatiefnemer

Aan de Oude Broekweg (hierna 'bouwlocatie' genoemd) heeft de initiatiefnemer de wens om een schuur te realiseren voor opslag ten behoeve van zijn bedrijf. De initiatiefnemer detacheert werknemers in de agrarische dienstverlening. Om de schuur te realiseren zal de initiatiefnemer gebruik maken van de schuur-voor-schuur regeling. De benodigde sloopmeters (260 m²) worden verkregen aan de Korenmorsweg 16-18 te Lattrop (hierna 'slooplocatie' genoemd). Op de bouwlocatie is de initiatiefnemer voornemens om het erf te spiegelen en de woning te verplaatsen. Op de slooplocatie wordt een schuur verplaatst naar de zijkant van de woning.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de 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.



Slooplocatie gelegen aan de Korenmorsweg 16 Lattrop. (Bron: geo.overijssel.nl)

2. Huidige situatie oude Broekweg

2.1 Van het verleden naar de huidige situatie

De bouwlocatie ligt in het buitengebied van Rossum. Het is gelegen in een dekzandgebied met hier en daar een dekzandwelling. Meer naar het noorden ligt een stuwwallencomplex. Er is derhalve sprake van wat hoogteverschillen. De dorpskern van Rossum ligt ten zuidoosten van de planlocatie. Ootmarsum ligt ten noorden van de planlocatie en Denekamp ten oosten ervan. Vanaf omstreeks 1930 is bebouwing terug te vinden op de plek van de planlocatie. Het ontstaan van de bebouwing valt samen met de ontginning van het gebied. Rond de jaren '60 is de bebouwing uitgebreid, zodat het toen bestond uit een boerderij met meerdere bijgebouwen. De planlocatie ligt in de heide ontginning aangrenzend met het maten- en flierenlandschap en het essenlandschap. De heideontginning kenmerkt zich door de rechte opzet van de erven. Daarnaast zijn robuuste houtstructuren te vinden in de vorm van houtwallen en singels. Ten zuiden van het plangebied zijn nog enkele essen terug te vinden. Ten oosten het matenlandschap. Ingezoomd op de planlocatie is te zien dat de Oude Broekweg en het omliggende landschap relatief goed bewaard zijn gebleven. In elk geval is er sprake van herkenning.



Plangebied, Oude broekweg 4 (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie Oude broekweg 4. (Bron: geo.overijssel.nl)

2.2 Huidige erfindeling

De planlocatie is gelegen in de heideontginning, met kenmerken als rechtlijnige wegen en erven die haaks op de weg zijn gesitueerd. De kenmerkende houtopstanden langs de wegzijde zijn deels nog aanwezig. Vermoedelijk heeft de oude boerderij haaks op de weg gestaan met de kopgevel richting het landschap en de achterzijde richting de weg. Daar stonden ook de schuren c.q. staat nog steeds een oude schuur en zware eiken. Naar alle waarschijnlijkheid is de boerderij later afgebroken en maakte plaats voor een woonhuis. Deze is parallel aan de weg gelegen, maar nog steeds is er sprake van een passende erfopzet met een duidelijke hiërarchie. De woning ligt min of meer voor op de daarachter gelegen (bij)gebouwen.

2.3 Nieuwe elementen

Initiatiefnemer is voornemens om de woning te verplaatsen en een nieuw bijgebouw te bouwen. Er moet gelet worden op het behoud van een goede erfopzet met een duidelijke hiërarchie. De zware eiken blijven behouden en er moet sprake zijn van een passende open verbinding met het omliggende landschap.



Fragment uit 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1920 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1940. (Bron: topotijdreis.nl)



Huidige situatie (Bron: topotijdreis.nl)

3. Huidige situatie Korenmorsweg 16-18

3.1 Van het verleden naar de huidige situatie

De slooplocatie ligt in het buitengebied van Lattrop-Breklenkamp. Het is gelegen in een dekzandgebied met hier en daar een dekzandkop. Nabij is ook een beekdalgebied gelegen. Er is sprake van enige hoogteverschillen. De dorpskern van Lattrop-Breklenkamp ligt ten noordwesten. Bebouwing op de planlocatie lijkt te ontstaan rondom het begin van de vorige eeuw. De locatie is gelegen aan een kamp dat min of meer een uitloper vormt van een gebied met meerdere kampen. Het zogeheten kampenlandschap is van oorsprong kleinschalig met talloze houtopstanden. Het kampenlandschap is oud; door de hogere grond konden er goed graansoorten worden verbouwd. De lagere gronden werden ingezet als graslanden en de nabijgelegen heidevelden werden benut door de heideplaggen in het potstalsysteem te gebruiken. Na de jaren '50 moderniseert de landbouw en vinden er ruilverkavelingen plaats. Dit heeft een zeer slechte invloed op het landschap: nagenoeg het gehele landschap gaat verloren. Derhalve is het kampenlandschap niet meer als zodanig herkenbaar. De planlocatie heeft de aansluiting gezocht bij de ontginning. Het is grootschalig en open geworden.



Plangebied, Korenmorsweg 18 (Bron: geo.verijssel.nl)



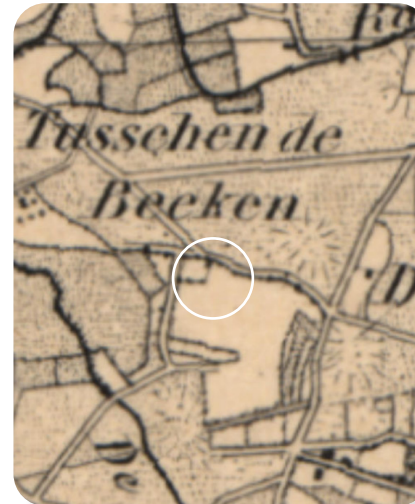
Planlocatie, Korenmorsweg 18 (Bron: geo.verijssel.nl)

3.2 Huidige erfindeling

De planlocatie is gelegen in het kampenlandschap. Echter, door de ontwikkeling in de landbouw heeft het erf de aansluiting gevonden met de ontginning. Het is rechtlijnig en orthogonaal van opzet. De oorspronkelijke boerderij is niet meer bewoond en door de bouw van extra woningen en schuren is het niet langer herkenbaar als hoofdgebouw. Er is min of meer een rij aan gebouwen ontstaan waardoor er geen sterk erfensemble is. Het kunnen even goed twee erven naast elkaar zijn.

3.3 Nieuwe elementen

In de nieuwe situatie wordt er een schuur gesloopt. Daardoor is er een kans om de erfopzet te herstructureren. Er moet overwogen worden om min of meer twee erven te maken en niet langer één erfopzet te kiezen. Het landschap rondom is door de jaren open geworden. Hoewel er talloze groenstructuren hebben gestaan is herstel geen optie.



Fragment uit 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1920 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1940. (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1970. (Bron: topotijdreis.nl)

4. Beleid

4.1 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. 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. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.1.1 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.

4.1.2 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 begrenzings 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.

4.1.3 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 voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

4.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de

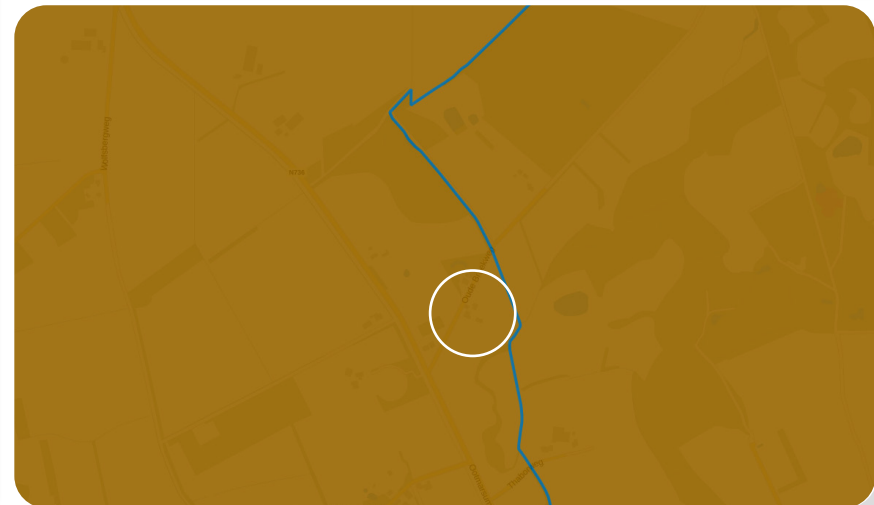
gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke 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 is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 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. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand in het landschap werd afgezet, zoals tegen de flanken van de stuwwallen. Er ontstonden dekzandvlakten al dan niet met dekzandkopjes, zoals te zien op de hoogtekartaat op pagina 11. Er is in de omgeving van het plangebied daarom sprake van hoogteverschillen. In de loop der jaren zijn de hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar wel herkenbaar in de omgeving van de planlocatie.



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



Natuurlijke laag. (in cultuur gebracht).

4.1.6 Laag van cultuurlandschap

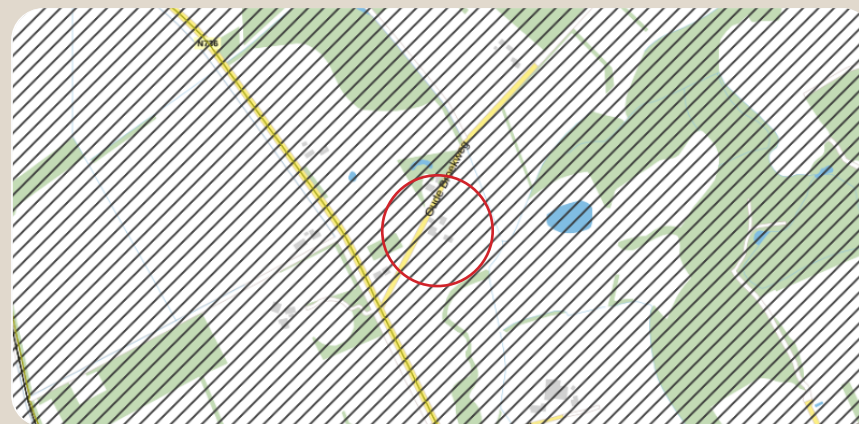
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van dat landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland 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. Pas later werden de heidevelden ontgonnen voor de landbouw. De planlocatie is gelegen in de ontginning. Juist daarom is het erf ook pas later ontstaan (omstreeks 1930).

4.1.7 Donkerte

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

4.2 Planologische situatie

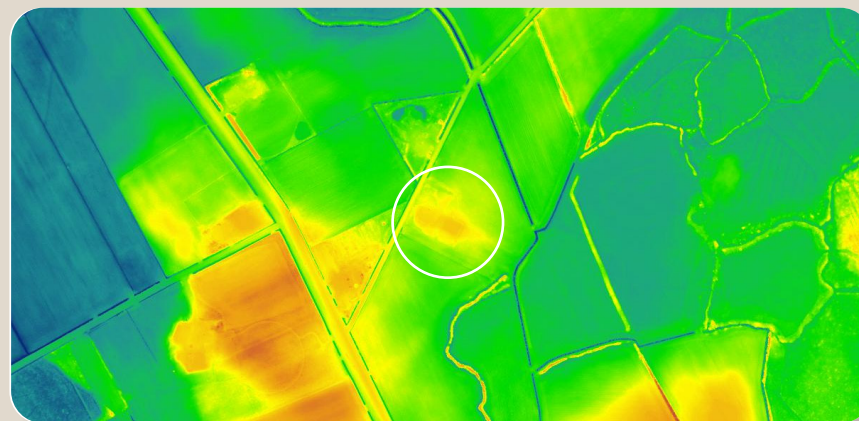
Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Dinkelland Buitengebied” van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan



Laag van de beleving. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



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



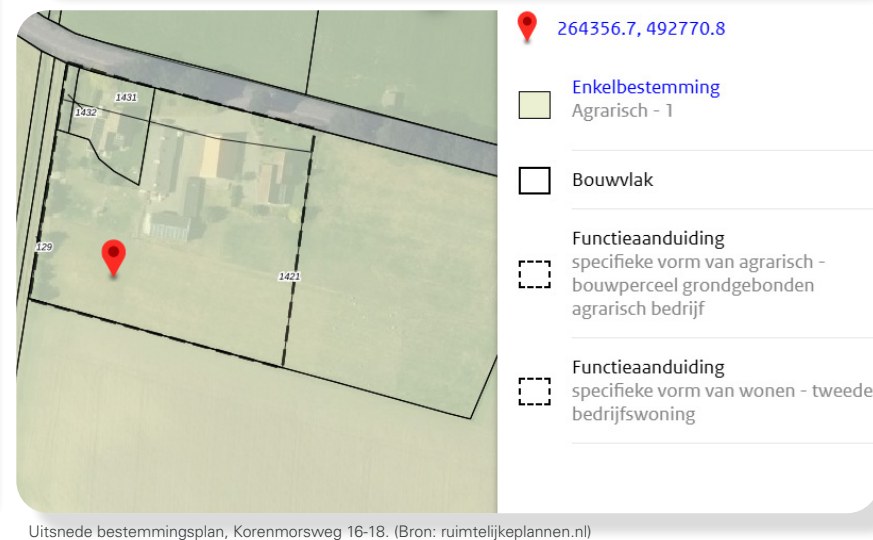
Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).

heeft het projectgebied de enkelbestemming 'wonen' (zie afbeelding rechts). Op de slooplocatie is sprake van een enkelbestemming "agrarisch - 1". In de nieuwe situatie zal deze bestemming behouden blijven (zie afbeelding rechts), maar dan met een beperking qua bouw mogelijkheden.

4.3 Buitengebied met kwaliteit Dinkelland

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen 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 voor het uitbreiden van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning, waaronder;

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;
Tot en met 100 m2, 1 m2 extra is 1 m2 sloop (asbest) of 2 m2 sloop (asbestvrij).
101 m2 tot en met 500 m2, 1m2 extra is 2 m2 sloop of 4 m2 sloop.



- 501 m2 en meer, 1 m2 extra is 3 m2 sloop of 5 m2 sloop;
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.

De volgende opsomming kan gemaakt worden:

- Aan de Korenmorsweg wordt in totaal 260 m2 gesloopt;
 - Aan de Oude Broekweg wordt een schuur gebouwd van 180 m2;
- Er wordt een schuur van 260 m2 gesloopt. Derhalve kan er

een schuur worden gebouwd van $100 \text{ m}^2 + (160:2) 80 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$.

- Aan de Korenmorsweg wordt agrarische bebouwing verplaatst binnen het bouwblok. Dit heeft echter geen gevolgen voor de verdere uitwerking.

4.4 Cascobenadering Noord oost 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 kaarten pagina 14).

4.4.1 Bouwlocatie Oude Broekweg 4, Rossum

Op de planlocatie is geen sprake van een casco element rondom het erf. De voorgenomen ontwikkeling zal geen gevolgen hebben met betrekking tot de cascobenadering.

4.4.2 Slooplocatie Korenmorsweg 16-18, Lattrop

Op de slooplocatie is aan de noordzijde een casco lijn te vinden. Echter, de ontwikkeling van het erf zal geen gevolgen hebben voor de bestaande casco lijn. Deze zal behouden blijven.

4.5 Omgevingsvisie Dinkelland 2021

In 2021 is de omgevingsvisie “Mijn Omgevingsvisie Dinkelland” vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijn beleid. De visie kent een waardenkaart. In de waardenkaart valt de locatie onder donkergroen ‘gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek’.

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:

- open en gesloten;
- passende schaal;
- veel variatie in beplanting;
- hoge ecologische waarde en biodiversiteit;
- veel beleefbare cultuurhistorie en hoge belevingswaarde.



Uitsnede Cascocarta, Korenmorsweg 16. (Bron: geo.overijssel.nl)

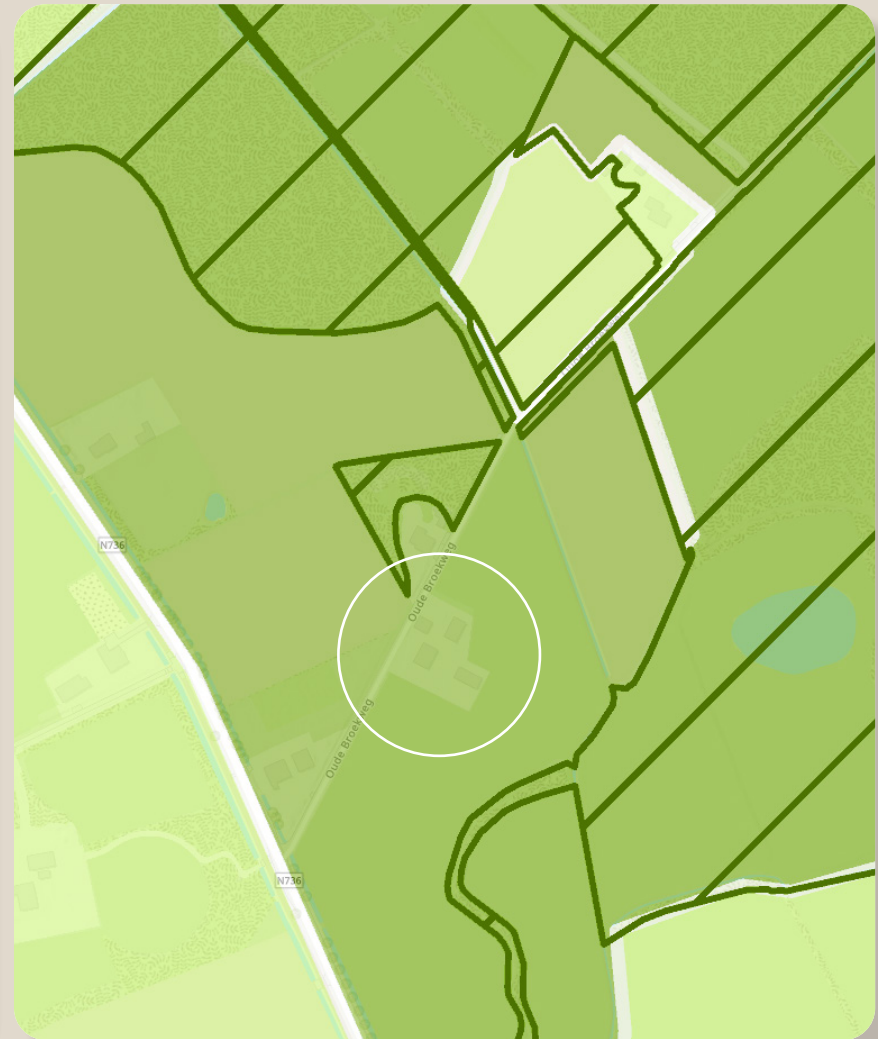


Uitsnede Cascocarta, Korenmorsweg 16. (Bron: geo.overijssel.nl)

En moeten we inspelen op:

- de schaal van het landschap;
- versterken natuurwaarden;
- behouden van cultuurhistorie en erfkenmerken;
- vasthouden water;
- verbeteren biodiversiteit;
- natuurinclusieve bouwwijze;
- inrichting die gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie.

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



Waardenkaart 'Gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek' (Bron: omgevingsvisiedinkelland)

5. Nieuwe situatie Oude broekweg 4

5.1 Samenvatting huidige situatie

Het erf is gelegen in een dekzandvlakte met dekzandwelingen. Het gaat om een heideontginning, waarbij het erf een herkenbare orthogonale opzet kent. De huidige woning is parallel aan de weg gelegen, maar mogelijk heeft de oorspronkelijke boerderij er haaks op gelegen. De woning vormt wel de voorzijde van het erf met de rest van de gebouwen erachter, achter de achtergevel. De beplanting op het erf en in de directe omgeving zorgen nog altijd voor een goede herkenning van het omliggende landschap.

5.2 Nieuwe situatie

In de huidige situatie is de woning op zuid gericht, maar in de nieuwe situatie zal de nieuwe woning (A) met de voorgevel naar de noordzijde gericht zijn. Ondanks het verplaatsen van de woning zijn er geen consequenties voor de hiërarchie op het erf: de woning blijft de voorzijde van het erf en achter de woning zijn de bijgebouwen gelegen die samen het erf vormen. Er is opnieuw sprake van een compact erfensemble, maar in tegenstelling tot de huidige situatie is de binding tussen de gebouwen sterker geworden. Dat geldt met name voor de schuur aan de oostzijde.

Het bestaande karakteristieke bijgebouw aan de weg (B) blijft behouden en vormt ook in de nieuwe situatie de entree van het erf. De bestaande haag (E) en de robuuste houtopstand (H) worden behouden en met het toevoegen van een vijftal solitaire bomen op

het erf is het nieuwe erfensemble goed ingepast in het omliggende landschap. Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.

5.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken worden de volgende maatregelen getroffen:

- Het waar mogelijk behouden van de bestaande haag (E);
- Het behouden van de bestaande houtopstanden (H);
- Het aanplanten van nieuwe solitaire bomen (I).



Nieuwe situatie Oude broekweg 4, niet op schaal (Bron: N+L Landschapontwerpers)

- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Bestaande te behouden bijgebouwen.
- C: Nieuw te bouwen schuur.
- D: Te slopen bijgebouw en woning (witte stippellijn).
- E: Bestaande te behouden beukenhaag.
- F: Bouwblok woonbestemming (gele stippellijn).
- G: Grasland / weiland.
- H: Bestaande houtopstanden en bomen.
- I: Nieuw te planten bomen. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal: 5 stuks met de soorten: linde (2) en fladderiep (3).
- J: Nieuw te realiseren parkeerplaatsen voor schuur (C) en woning (A).



Fragment uit 1920 (bron: topotijdreis.nl)

6. Nieuwe situatie Korenmorsweg 16-18

6.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is van oorsprong gelegen in het kampenlandschap. Door de ontwikkeling in de landbouw heeft het erf echter de aansluiting gevonden met de ontginning met een rechtlijnige en orthogonale opzet. De oorspronkelijke boerderij is niet meer bewoond en door de bouw van extra woningen en schuren is het niet langer herkenbaar als hoofdgebouw. Er is min of meer een rij aan gebouwen ontstaan waardoor er geen sterk erfensemble is. In de huidige situatie is sprake van een agrarisch erf met twee woonhuizen (A op de uitwerking) en bijbehorende schuren (B).

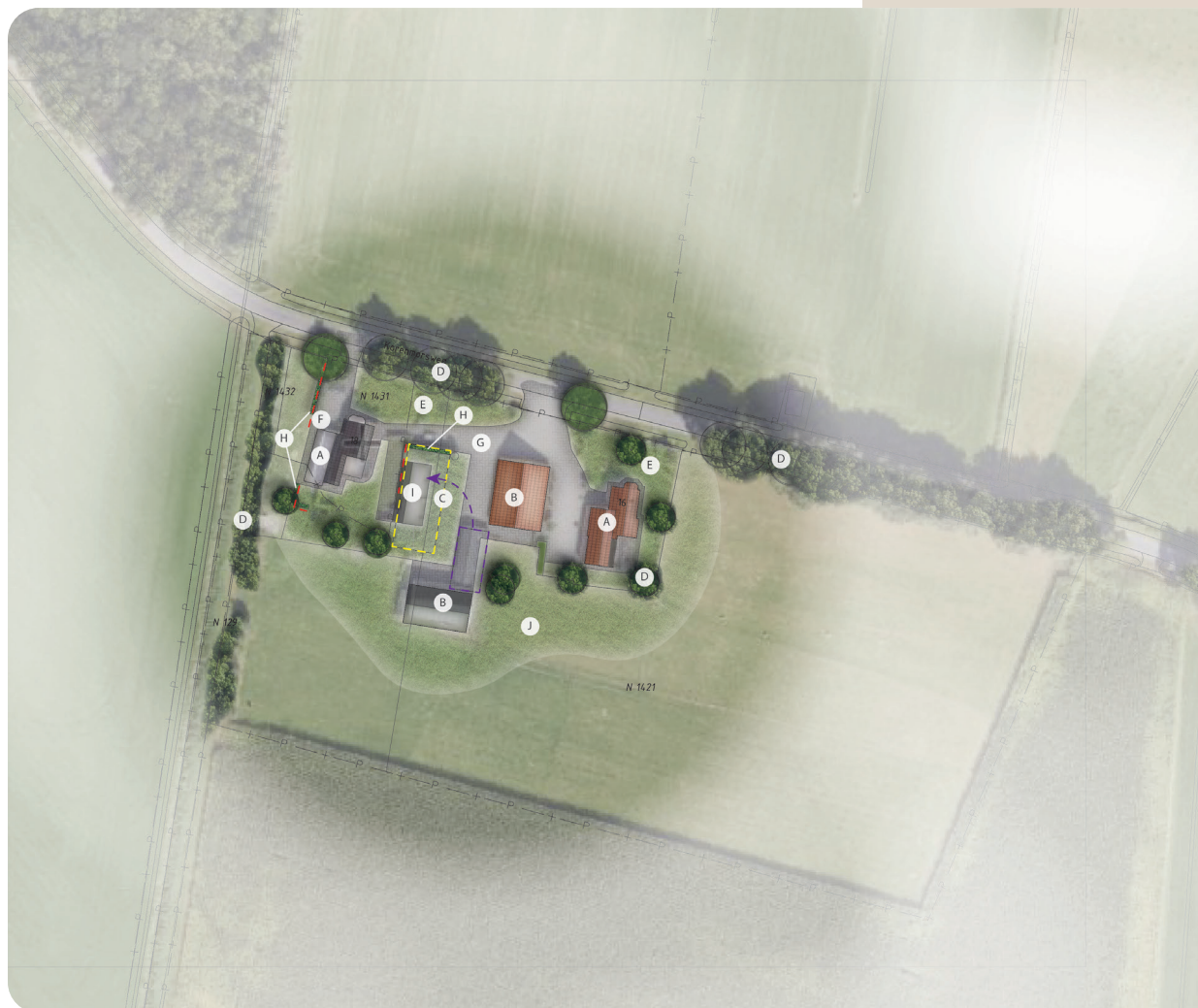
6.2 Nieuwe situatie

De bestemming is en blijft "Agrarisch – 1". De initiatiefnemer is voornemens om één schuur (C) te slopen. Het gaat om een oude varkensschuur die al enkele jaren buiten gebruik is. Deze schuur beslaat een oppervlakte van 260 vierkante meter. Om het erf in balans te houden zal de kapschuur verplaatst worden naar de locatie van de te slopen schuur. Dit zorgt ervoor dat er geen 'doorkijk' op het erf ontstaat en voorkomt dus ook dat de woning afgezonderd zou raken. Het verplaatsen zorgt ervoor dat er sprake blijft van een compact erfensemble.

Het omliggende landschap is in de loop der jaren drastisch verloren gegaan. Een kleinschalig en gesloten landschap is ingeruild voor een grootschalig en open landschap. Herstel van het kleinschalige is niet

mogelijk. De houtopstanden (D) langs de Korenmorsweg blijven behouden. De aanwezige laurierbeplanting wordt vervangen door een haag met een inheemse soort (H) als beuk, liguster of Spaanse aak.

Met voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woningen.
- B: Bestaande schuren.
- C: Te slopen schuur.
- D: Bestaande houtopstanden.
- E: Tuin/gazon.
- F: Te verwijderen laurierhagen (rode stippellijn).
- G: Erfverharding.
- H: Nieuw aan te planten hagen. Soort: Beuk, liguster of spaanse aak. Aanplant in dubbele rij, aanplant met 9 stuks per m1. Totaal 315 stuks aan te planten op een lengte van 35 meter.
- I: Te verplaatsen kapschuur.
- J: Weiland/grasland.



Fragment uit 1920 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie Korenmorsweg 16-18, niet op schaal (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

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

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl