



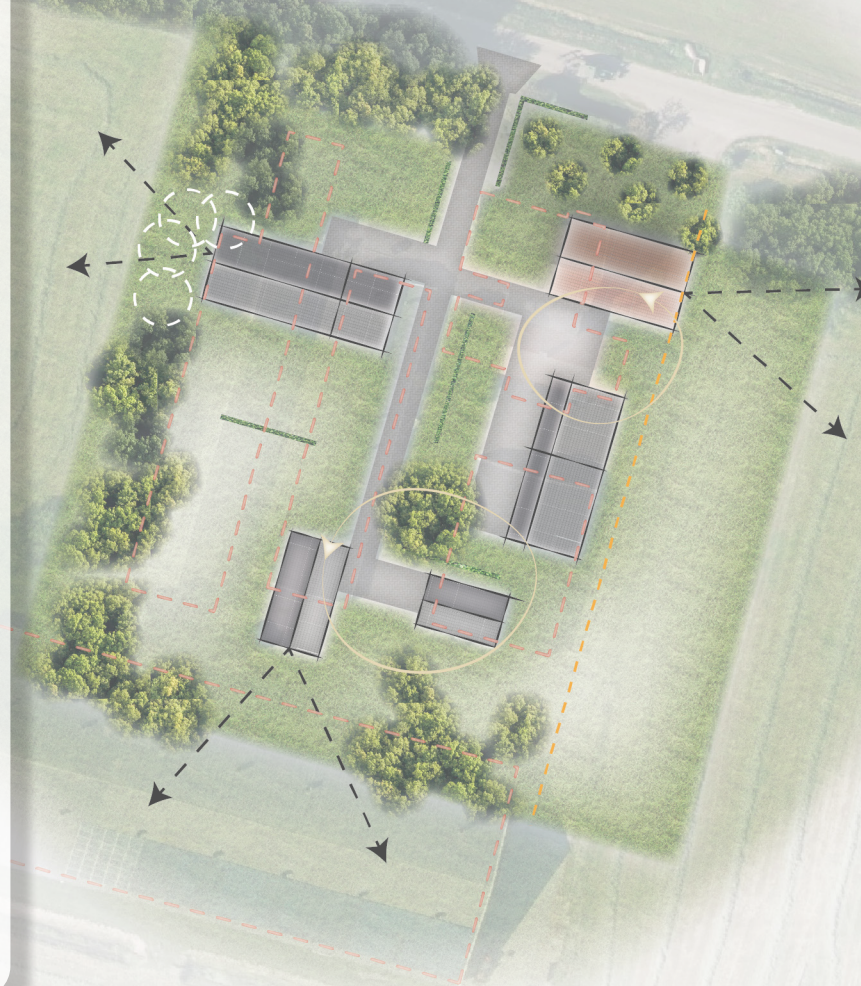
RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Postweg 19 & Bornsedijk 14 •

Tubbergen, 14 mei 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum:	20 februari, Tubbergen												
Gewijzigd:	14 mei, Tubbergen												
Status:	Definitief												
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl												
Auteur:	LK												
Getekend:	DA												
Gecontroleerd:	NH												
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie Postweg</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Huidige situatie Bornsedijk</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Beleid</td><td>08</td></tr><tr><td>6. Nieuwe situatie Postweg</td><td>16</td></tr><tr><td>7. Nieuwe situatie Bornsedijk</td><td>18</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie Postweg	04	3. Huidige situatie Bornsedijk	06	4. Beleid	08	6. Nieuwe situatie Postweg	16	7. Nieuwe situatie Bornsedijk	18
1. Aanleiding	03												
2. Huidige situatie Postweg	04												
3. Huidige situatie Bornsedijk	06												
4. Beleid	08												
6. Nieuwe situatie Postweg	16												
7. Nieuwe situatie Bornsedijk	18												



1. Aanleiding

1.1 Bouw en slooplocatie Postweg 19 Saasveld

Aan de Postweg 19 te Saasveld is het erf van de initiatiefnemer gelegen en bestaat uit een woonhuis met een aantal opstallen die dienst deden voor de varkenshouderij. De planlocatie is gelegen op de overgang van het lager gelegen matenlandschap naar het grootschalige essenlandschap met ten westen het ontginningslandschap. Deze drie landschappen waren functioneel met elkaar verbonden. De akkers werden vruchtbaar gehouden met de plaggen van het heideveld die vervolgens met mest werden vermengd. Het water uit de lager gelegen beekdalen voorzag de akkers en het vee van water. Echter, door de jaren heen heeft het matenlandschap, mede door functionaliteit, de kenmerken gekregen van het ontginningslandschap.

Sinds de jaren '50 is het erf terug te vinden op de topografische kaart. Door de jaren heen is het uitgebreid met diverse opstallen die dienst deden voor de varkenshouderij. De planlocatie is aan de westzijde deels omzoomd door een groenstructuur die vermoedelijk is aangelegd ter inpassing van de landschap ontsierende schuren.

1.2 Bouwlocatie Bornsedijk 14 Deurningen

De planlocatie is gelegen aan de Bornsedijk 14 te Deurningen. De locatie ligt in een gevarieerd gebied. Er is een samenkomst van een dekzandgebied (kampen- en ontginningslandschap) doorsneden door beekdalen (matenlandschap). Het perceel is nu nog in gebruik als tuin voor het erf aan de Bornsedijk 14.

1.3 Wens initiatiefnemers

De initiatiefnemer aan de Postweg neemt deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV). Om die reden worden de varkensschuren gesloopt en de sloopmeters (ruim 3.888 m²) worden ingezet volgens de rood-voor-rood regeling. Daarmee wordt de bestemming omgezet van 'agrarisch' naar 'wonen'. De sloopmeters worden omgezet naar drie woonrechten waarvan er twee op het eigen perceel worden gebruikt. Er is ervoor gekozen om niet alle woonrechten te benutten aan de Postweg 19, om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Eén woonrecht wordt verplaatst naar de Bornsedijk 14 te Deurningen, tevens gelegen in de gemeente Dinkelland, waar de initiatiefnemer van die locatie de wens heeft om een (extra) woning inclusief bijgebouw te realiseren.

1.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland stelt een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling. 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 Postweg 19, Saasveld

2.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied ligt ten zuiden van het dorp Saasveld in een grootschalig dekzandgebied dat hier en daar door beekdalen wordt doorsneden. Door het dekzandgebied lopen beekdalen die het water van de hogere delen afvoeren. 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 het vee, grasland en de akkers van water te voorzien.

2.1 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is door de mens in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van verschillende landschappen. Het erf ligt in het matenlandschap, maar het erf heeft de kenmerken aangenomen van het naastgelegen (heide-)ontginningslandschap. Ten noorden van de planlocatie is het essenlandschap te herkennen.

Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst op een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. Plaggen van de heide werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de essen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. Door dichtbij het beekdal te vestigen (matenlandschap) kon het water gebruikt worden voor de gewassen en het vee. Het matenlandschap is een kleinschalig, laaggelegen landschap langs de beken (zie hoogtekartaart, pag. 5). Het matenlandschap werd vaak



Plangebied, met planlocatie ten zuiden van Saasveld. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

gebruikt voor hakhout en beweiding en kent een onregelmatige blokverkaveling met soms een strokenverkaveling met bomensingels als perceelscheidingen. Er was vrijwel geen bebouwing aanwezig. De landschapskenmerken van het ontginnings- en essenlandschap zijn in de huidige tijd nog terug te vinden. De kenmerken van het matenlandschap zijn voor het grootste deel verdwenen en deze gebieden hebben de uitstraling van het ontginningslandschap aangenomen.

2.3 Huidige erfindeling

Vanaf de jaren '50 (kaartbeeld rechtsboven) komt de eerste bebouwing voor op de planlocatie. In de jaren daarna is het erf uitgebreid naar de huidige situatie. Op het erf is een woonhuis te vinden met diverse bijgebouwen. Het woonhuis is parallel aan de weg gelegen, met de voorgevel gericht naar het oosten. De bijgebouwen zijn allemaal haaks op of evenwijdig aan de straat gesitueerd. Aan de westzijde is het erf deels omzoomd door een houtopstand. Echter, zijn meerdere houtopstanden rondom de planlocatie door de jaren heen verdwenen, waaronder een groot boscomplex. Het ontginningslandschap kent een rechtlijnige structuur met een open karakter.

2.4 Nieuwe elementen

Erven in het ontginningslandschap kennen een rechtlijnige structuur die herkenbaar moet blijven. Daarnaast dient de openheid richting het landschap behouden blijven met eventueel beplanting langs de weg.



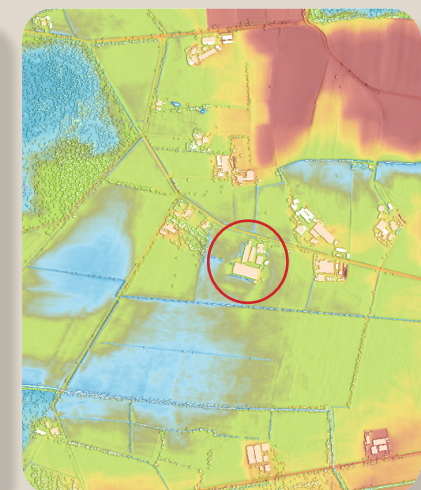
Locatie plangebied omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied omstreeks 1950. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied omstreeks 1990. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart plangebied. (Bron: viewer.ahn.nl)

3. Huidige situatie Bornsedijk 14, Deurningen

3.1 Natuurlijk landschap

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Deurningen, op de overgang tussen een grootschalig dekzandgebied en een beekdal. Het beekdal is op de hoogtekaart (pag. 7) te herkennen als het lager gelegen deel ten noorden van de planlocatie.

3.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het plangebied ligt in een van vroeger uit nat heidegebied, dat in de loop van de tijd is ontgonnen en derhalve onder het ontginningslandschap wordt geschaard. In de directe omgeving gaat het landschap over naar het matenlandschap en het kampenlandschap.

Het matenlandschap is een kleinschalig, laaggelegen landschap liggend langs de beken en op de uitloper van de dekzandrug (zie hoogtekaart, pag. 7). Het matenlandschap werd vaak gebruikt als hooilanden vanwege de natte omstandigheden. Het kent een onregelmatige blokverkaveling. Er was vrijwel geen bebouwing aanwezig.

Het kampenlandschap is ontstaan op de hoger gelegen dekzandruggen (zie hoogtekaart pag. 7). De kampen werden naarmate de tijd vorderde steeds verder opgehoogd, door het opbrengen van plaggen (van de heidevelden) en mest om de grond vruchtbaar te houden. Het kampenlandschap heeft als kenmerk dat bebouwing op een verstrooide manier rondom de kamp is gesitueerd waar organische structuren te vinden zijn en vaak 'zware' beplantingen.

De heidegebieden zijn later ontgonnen, in de jaren '30, omdat kunstmest werd uitgevonden en ook een verbetering van de



Plangebied, met planlocatie ten westen van Deurningen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

afwateringstechnieken. Kenmerkend voor het landschap zijn de rechtlijnige structuur, grote open ruimtes deels omzoomd met bossen en andere (weg) beplantingen. Erven liggen als blokken verspreid en zijn rechtlijnig opgesteld. De landschapskenmerken van het ontginnings- en kampenlandschap zijn in de huidige tijd nog terug te vinden. Alleen de kenmerken van het matenlandschap zijn voor het grootste deel verdwenen.

3.3 Huidige erfindeling

Het huidige perceel is nog in gebruik als tuin voor het erf aan de Bornsedijk 14 te Deurningen. Dit erf is ontstaan in de jaren '80 van de vorige eeuw, waardoor een kleinschalig lint is ontstaan. De gebouwen in het lint zijn overwegend op de weg georiënteerd. Het perceel op de planlocatie is nu nog onbebouwd en sluit aan op het bestaande lint. Door een extra woning toe te voegen kan het versprongen lint van de Bornsedijk worden doorgezet.

3.4 Nieuwe elementen

Erven in het ontginningslandschap kennen een rechtlijnige structuur die herkenbaar moet blijven. Daarnaast dient de openheid richting het landschap behouden te blijven met eventueel beplanting langs de weg.



Locatie plangebied omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied omstreeks 1950. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied omstreeks 1990. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart plangebied. (Bron: viewer.ahn.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 en NNN-gebieden 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 planlocaties zijn 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 kennen en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten zoals 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.

4.1.5 Natuurlijke laag

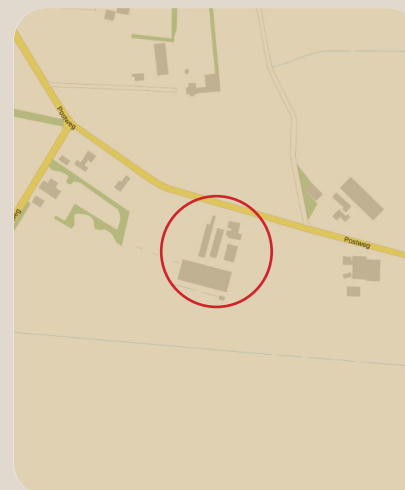
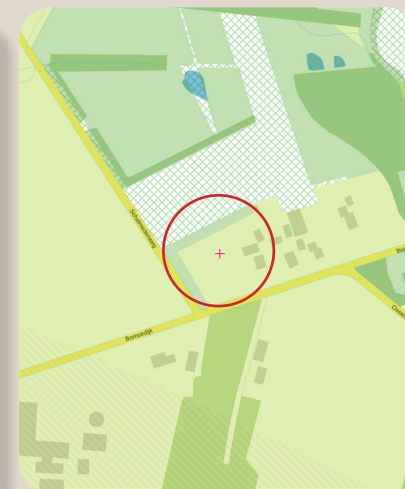
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie aan de Postweg is gelegen in een dekzandgebied en de planlocatie aan de Bornsedijk ligt op de overgang van het dekzandgebied naar het beekdalgebied. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving van beide planlocatie waar te nemen.

4.1.6 Laag van cultuurlandschap

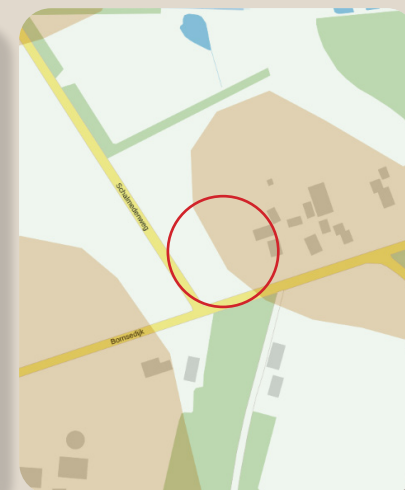
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel



Ontwikkelingsperspectief, 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' en 'beekdalen en natte laagtes'. (Overijssel.tercera-ro.nl)



ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden.

Postweg 19

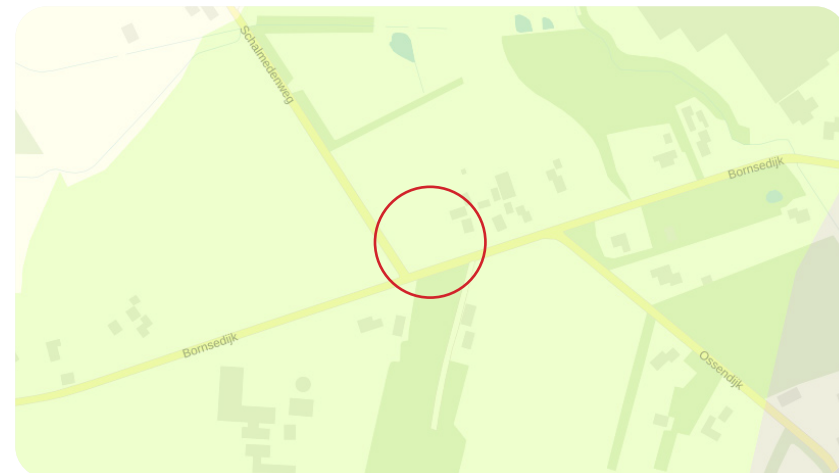
Het plangebied ligt in het maten- en flierenlandschap, omringd door het essen- en ontginningslandschap. De essen liggen hoger in het landschap en werden gebruikt voor het verbouwen van graan. De essen werden vruchtbaarder gemaakt door een mengsel van heideplaggen en mest. Het maten- en flierenlandschap werd vaak gebruikt voor hakhout en beweiding en kent een onregelmatige blokverkeveling met soms een strokenverkeveling waarbij bomensingels dienen als perceelscheidingen. Het erf op de planlocatie is relatief laat ontstaan en heeft een rechtlijnige en functionele opzet aangenomen, waardoor het past bij de karakteristieken van het omliggende ontginningslandschap.

Bornsedijk 14

Het plangebied aan de Bornsedijk wordt in de omgevingsvisie geschaard onder het 'oude hoevenlandschap'. Dit landschap is in de directe omgeving te herkennen, echter is de planlocatie zelf gelegen in een kleinschalig ontginningslandschap. Dit landschap is vanaf de jaren '30 ontgonnen vanwege de uitvinding van kunstmest en verbeterde afwateringstechnieken. Kenmerkend voor het landschap is een rechtlijnige structuur met verspreide erven langs



Laag van het cultuurlandschap, 'maten- en flierenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van het cultuurlandschap, 'oude hoevenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

de ontginningswegen; vaak grote open ruimtes, deels omzoomd met boscomplexen; en lanen met lange rechtstanden.

4.2 Planologische situatie

Postweg 19

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is op de planlocatie sprake van de functie “Agrarisch - 1” met een bouwvlak. De initiatiefnemer wil de schuren slopen, wat in totaal resulteert in ruim 3.888 m² slooppeters. In de nieuwe situatie wordt de functie gewijzigd naar “wonen”. De boerderij wordt herbouwd met behoud van de oorspronkelijke inhoud. Er zullen twee nieuwe (schuur-) woningen worden toegevoegd met (inpandig) bijgebouw. Ook wordt er ten behoeve van werkzaamheden op het omliggende akkerland een bijgebouw gerealiseerd voor opslag van werktuigen. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met het landschap waarin het erf gelegen is, door een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Bornsedijk 14

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is op de planlocatie sprake van de functie “wonen”. Aan de Bornsedijk 14 is een woning gerealiseerd en het kavel is gesplitst. Een extra woning is niet mogelijk. Om een woning te bouwen op het kavel ten westen van de Bornsedijk 14 wordt een bouwrecht verkregen aan de Postweg 19, waar 1.200 m² van de slooppeters voor wordt gebruikt.



Uitsnede omgevingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede omgevingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.3 Omgevingsvisie Dinkelland

De omgevingsvisie "Mijn omgevingsvisie Dinkelland" is vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijn beleid. De visie kent een waardenkaart, aan de hand van de waardenkaart wordt de locatie beschreven.

In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

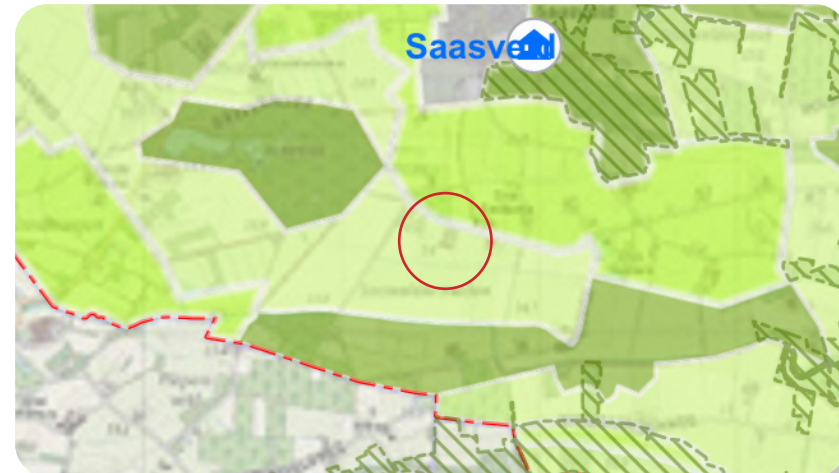
- We doen het samen, de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
- We geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- We wentelen geen problemen af op volgende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

Postweg 19

Volgens de waardenkaart valt de planlocatie aan de Postweg in de lichtgroene categorie 'gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen;
- moderne erfopzet.



Uitsnede waardenkaart omgevingsvisie Dinkelland. (Bron: gemeente Dinkelland).



Uitsnede waardenkaart omgevingsvisie Dinkelland. (Bron: gemeente Dinkelland).

Hierbij dient ingespeeld te worden op:

- de schaal van het landschap;
- het agrarische karakter;
- gemengde functies;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- opgeruimd landschap;
- geclusterde bebouwing;
- heldere structuren;
- verbeteren van de biodiversiteit;
- vasthouden van water.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door de bestaande waarden waar mogelijk te behouden en te versterken; de biodiversiteit te verbeteren; en het behoud en versterken van de landschapskenmerken. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling,

Bornsedijk 14

Volgens de waardenkaart valt de planlocatie aan de Bornsedijk in de middelgroene categorie 'gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek'.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- Afwisseling van openheid en beslotenheid;
- Landschap met historische herkenbare vormen van percelen,

wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon;

- Veel variatie in beplanting en grondgebruik;
- Recreatieve belevingswaarde.

-

Er dient onder andere ingespeeld te worden op:

- De schaal van het landschap en het afwisselende karakter;
- Behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie;
- Het versterken van biodiversiteit;
- Vasthouden van water;
- Een bouwwijze en inrichting realiseren die in de directe omgeving gebruikelijk zijn;
- Belevingswaarde gericht op recreatie.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de gestelde waarden. Daardoor blijven de schaal, de natuurwaarden en/of de cultuurhistorie behouden waarmee ook de belevingswaarde vanuit recreatie gewaarborgd is.

4.4 Casco benadering Noordoost Twente

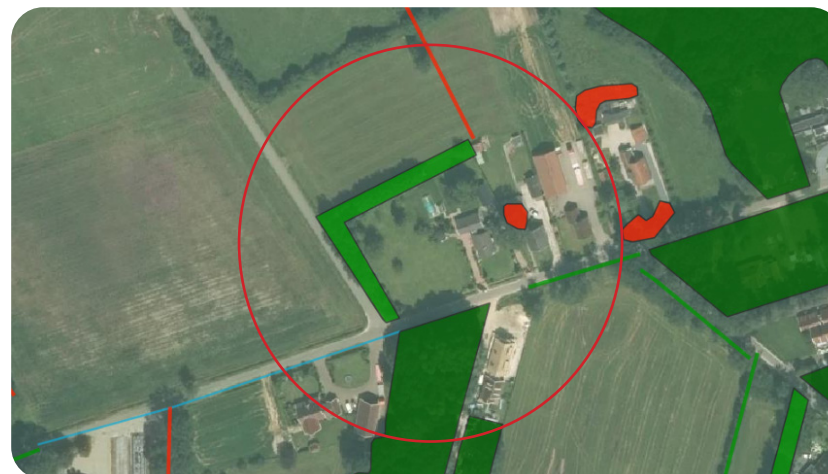
De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken).

Postweg 19

Op het perceel ligt aan de voorzijde een casco element. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed of gevolgen voor het bestaande casco element.

Bornsedijk 14

Op het perceel bevindt zich een casco element, namelijk de houtsingel (ook NNN-onderdeel). Het casco/NNN element betreft verwilderde tuinbeplanting. Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit is ervoor gekozen om de houtopstand grotendeels te vellen en te vervangen voor een nieuw inheems sortiment.



4.5 Buitengebied met kwaliteit gemeente 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. Er wordt gebruik gemaakt van het onderdeel wonen, specifiek extra woningen (rood voor rood) en uitbreiden van de woning.

4.5.1 Rood voor rood

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld voor het toevoegen van een extra woning (paragraaf 3.5 van het beleid) waaronder:

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van de sloop van landschap ontsierende gebouwen binnen de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvael voor een woning kan worden toegekend;
2. Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie

maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden.

3. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet, voor gebouwen met een ander (voormalig) bedrijfsmatig gebruik geldt maatwerk;
4. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet;
5. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
6. 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;
7. Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop en worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
8. Er mogen meerdere sloop- en bouwlocaties worden gecombineerd;
9. Tenminste 75% van de vereiste slooppoppervlakte voor een woning moet uit de gemeente komen waar de woning gebouwd wordt;
10. Op een slooplocatie moet tenminste 300m² worden gesloopt, tenzij het gaat om een veld-schuur;
11. Alle landschap ontsierende gebouwen op een slooplocatie moeten worden gesloopt;

12. Overtollige bouwwerken zoals sleufsilo's, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilo's en mestsilo's kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;
13. De extra woning moet worden teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf met een functie (voormalig) agrarisch bedrijf, (voormalig) niet-agrarisch bedrijf dan wel een woonerf welke als zodanig is bestemd. Een locatie van een veldschuur geldt niet als geschikte terugbouwlocatie;
14. De woning en de bijbehorende bouwwerken dienen één erfensemble te vormen met de overige bebouwing (één-erf gedachte);
15. Wanneer de slooplocatie(s) niet geschikt is/zijn om een extra woning te bouwen vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, milieu-, ruimtelijke ordening- en/of overige wet- en regelgeving, kan de woning elders teruggebouwd worden. In dat geval dient de terugbouwlocatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bouwen in kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing, een bestaand erfensemble/ erfstructuur (hieronder kan eventueel ook het ensemble/ de erfstructuur van een historisch(e) landgoed/ buitenplaats worden verstaan) of op de locatie van een solitair gelegen recreatiewoning waarbij deze wordt omgezet in een reguliere woning;
16. Indien wordt voldaan aan de sloopnorm, mag een extra woning

met bijgebouw(en) gebouwd worden conform de toegestane afmetingen (inhoud/oppervlakte/etc.) die gangbaar zijn in het geldend omgevingsplan voor de functie 'Wonen';

17. Van de sloopoppervlakte boven de sloopnorm, mag een gedeelte worden teruggebouwd dan wel behouden blijven voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Voor de berekening van de terug te bouwen dan wel de te behouden oppervlakte wordt de tabel uit paragraaf 3.2 toegepast. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, worden eisen gesteld aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;

Extra oppervlakte ³	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1 m ² extra is 1 m ² sloop	1 m ² extra is 2 m ² sloop
101 m ² tot en met 500 m ²	1 m ² extra is 2 m ² sloop	1 m ² extra is 4 m ² sloop
501 m ² en meer	1 m ² extra is 3 m ² sloop	1 m ² extra is 5 m ² sloop

18. In afwijking van lid 11 kunnen gebouwen die in eerste instantie landschap ontsierend zijn, maar waarin bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn, worden uitgezonderd van sloop mits dit landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, de gebouwen zodanig verfraaid worden dat deze niet meer landschap

ontsierend zijn en voldaan wordt aan de voorwaarden uit paragraaf 3.4.

19. Middels een beeldkwaliteitsplan dient de beeldkwaliteit van de woning vastgelegd te worden. Er is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld welke hiervoor gebruikt kan worden. Indien dit plan niet volstaat voor een specifiek project, dient een initiatiefnemer zelf een beeldkwaliteitsplan aan te leveren. Het beeldkwaliteitsplan dient akkoord te worden bevonden door de gemeente;
20. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen in het buitengebied;
21. Het toepassen van de regeling houdt in dat dat op alle betrokken locaties de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden. Dit houdt tevens in dat de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen moeten worden ingetrokken door de vergunninghouder, de locaties een passende functie krijgen conform het nieuwe gebruik en planologisch wordt geregeld dat de bedrijfsmatige agrarische activiteiten moeten worden beëindigd;
22. De planologische bouw mogelijkheden 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 ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden. Op het erf aan de Postweg wordt 3.888 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt, wat betekent dat drie compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. Per compensatiewoning wordt 1.200 m² ingezet waarna 288 m² over blijft. Twee woningen landen op de slooplocatie. Een derde woning is hier niet passend, omdat de schaal van het erf dit niet toelaat en de bebouwingsdichtheid dan te hoog zou worden. Derhalve wordt het derde bouwrecht verplaatst naar de Bornsedijk, waar een woning wordt toegevoegd aan het bestaande lint. Op beide locaties is de erfopzet rechtlijnig en georiënteerd op weg, waardoor het past in het landschap. De nieuwe gebouwen worden aansluitend aan de bestaande bebouwing gesitueerd, waardoor een compact erfensemble blijft bestaan.

4.5.2 Uitbreiden woning

Van de resterende sloopmeters, 288 m² in totaal wordt de inhoud van de meest zuidelijke woning aan de Postweg vergroot tot een maximum van 1.038 m³. Deze woning is op de situatietekening op pagina 17 met rood omcirkeld. Hiervoor wordt paragraaf 3.1 uit het beleid 'buitengebied met kwaliteit' toegepast. Het volgende wordt daarin beschreven:

Voor het uitbreiden van de inhoud van een woning met meer m³ binnen de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Extra m³ wordt uitsluitend toegestaan indien binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hiervoor geldt een sloopverhouding;

Extra inhoud (m ³) ²	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 500 m ³	1 m ³ extra is 1 m ² sloop	1 m ³ extra is 2 m ² sloop
500 m ³ tot en met 1.000 m ³	1 m ³ extra is 2 m ² sloop	1 m ³ extra is 4 m ² sloop

2. De woning kan met maximaal 1.000 m³ worden vergroot;
3. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen vóór 1998 aanwezig waren;
4. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking

voor deze regeling;

5. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
6. 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;
7. Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen worden zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe erfopzet, waarbij in de nieuwe erfopzet aandacht is voor het historisch erfensemble;
8. 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.

Er wordt voldaan aan het gestelde beleid.

4.5.3 Verplaatsen woning

De bestaande woning aan de Postweg 19 wordt gesloopt en hersteld met behoud van de oorspronkelijke inhoud. De woning wordt direct nabij de huidige positie herbouwd. Er kan vanuit het omgevingsplan worden afgeweken van de huidige situering als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er kan worden afgeweken omdat in de nieuwe situatie geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bovenstaande waarden. De verplaatsing levert ruimtelijk een compact erfensemble op, passend in de structuur van het landschap. Bovendien mag de bestaande inhoud van de woonboerderij herbouwd worden. Daarvan wordt gebruik gemaakt.



Nieuwe situatie Postweg 19, niet op schaal (Bron: N+L).

5. Nieuwe situatie Postweg 19

5.1 Samenvatting huidige situatie

Het erf is gelegen aan de zuidzijde van Saasveld op de overgang van het matenlandschap naar het essenlandschap. Ten noorden van het erf ligt het essenlandschap, ten westen het grootschalige ontginningslandschap. Op het erf is een woonhuis te vinden met meerdere schuren. Het woonhuis is evenwijdig aan de weg gesitueerd en met de voorgevel gericht naar het oosten. De bijgebouwen zijn allemaal haaks op of evenwijdig aan de straat gesitueerd. Aan de westzijde is het erf deels omzoomd door een houtopstand. De huidige erfopzet past bij de kenmerken van het ontginningslandschap, zoals de rechtlijnige opzet.

5.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe erfopzet wordt de huidige woning herbouwd met behoud van de oorspronkelijke inhoud (B) en worden de agrarische opstallen gesloopt (A). Door de herbouw blijft er sprake van een overduidelijk hoofdgebouw ten gunste van de hiërarchie. Op het erf worden twee nieuwe (schuur-)woningen gerealiseerd, waarvan één met een inpandig bijgebouw (C) en één met een separaat bijgebouw (D). Beide woningen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het bijbehorende bijgebouw wordt nieuwgebouwd ten behoeve van opslag voor agrarische werktuigen en materialen (E). Op het erf worden nieuwe groenstructuren gerealiseerd (F, M, O, P en Q). De nieuwe houtopstanden bestaan uit inheemse beplanting die de bestaande landschapsstructuren volgen. Hiermee wordt het erf omrand en

worden de structuren versterkt. Daarnaast wordt een fruitgaard aan de voorzijde van het erf aangeplant (G). Bestaande houtopstanden zullen behouden blijven (H).

Bij de nieuwe invulling is gekeken naar de landschapskenmerken van het gebied en deze zijn gerespecteerd. Het slopen van de landschap ontsierende bebouwing in combinatie met de landschappelijke inpassing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop van landschapontsierende bebouwing (A);
- Nieuw aan te planten hagen (F);
- Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen (G);
- Behoud van bestaande houtopstanden (H);
- Nieuw aan te planten beeldbepalende boom (M);
- Nieuw aan te planten houtopstanden (O en P);
- Nieuw aan te planten boom (Q).

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande te slopen bebouwing.
- B: Te herbouwen boerderij met behoud van de oorspronkelijke inhoud (1.100 m³).
- C: Nieuw te bouwen (schuur)woning, met inpandig bijgebouw.
- D: Nieuw te bouwen (schuur)woning (max. 1.038 m³) met bijgebouw.
- E: Nieuw te bouwen gedeeld bijgebouw voor opslag materieel t.b.v. werkzaamheden omliggend akkerland.
- F: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 76 meter, totaal aantal stuks bedraagt 380 stuks.
- G: Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen. Totaal 6 stuks aan te planten met appel, peer, pruim of kers, in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) elke boom voorzien van twee boompalen.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Tuin/gazon.
- J: Erfverharding.
- K: Te vellen deel houtopstand bestaand uit berken (witte omlijn). Met het vellen van deze opstand wordt een kader gecreëerd voor de nieuwe woning (C). De houtopstand wordt herplant bij (P).
- L: Weiland/grasland.
- M: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom. Aan te planten met een koningslinde of zilverlinde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- N: Rooilijn.
- O: Nieuw aan te planten houtopstand. Aanplanten met de soorten meidoorn, vuilboom, hulst, veldsdoorn, wilde liguster en hondсроос in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 550 stuks op een oppervlakte van 1250 m². Aanplanten in rijen tot een minimale breedte van 7 meter. 1,5 meter tussen de rijen in driehoeksverband. Verdeeld aanplanten niet in groepen.
- P: Nieuw aan te planten houtopstand. Aanplanten met de soorten meidoorn, vuilboom, hulst, veldsdoorn, wilde liguster en hondсроос in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 215 stuks op een oppervlakte van 485m². Aanplanten in grote groep van 485 m² in driehoeksverband in kleine groepen.
- Q: Nieuw aan te planten boom. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen. Soort: zomereik.



Fragment uit 1920 (bron: topotijdreis.nl)

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

6. Nieuwe situatie Bornsedijk 14

6.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie ligt ten westen van het dorp Deurningen op de overgang van het matenlandschap naar het kampen- en ontginningslandschap. Het landschap heeft het karakter van een voormalig (nat) heide gebied, waardoor het onder het ontginningslandschap wordt geschaard. Het huidige perceel is gesplitst waardoor er mogelijkheden zijn ontstaan voor woonontwikkeling op het westelijke perceel. Dit perceel wordt nu gebruikt als tuin voor Bornsedijk 14 te Deurningen.

6.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe erfopzet wordt er een woning (A) met bijgebouw (B) gerealiseerd. Het erf is te bereiken via een bestaande dam (C). Op het perceel is een bestaande singel met snelgroeiers en tuinbeplanting aanwezig. De huidige singel is van dusdanig slechte kwaliteit dat die geveld gaat worden, met behoud van enkele soorten (D) en herplant van toekomst bestendige soorten (I). Momenteel staan er waardevolle bomen die behouden blijven (E). Midden op het perceel wordt een rode paardenkastanje geveld (F). Ter versterking van de bestaande fruitbomen worden nieuwe fruitbomen aangeplant (G). De fruitgaard markeert de voorkant van het erf. Aan de straatzijde wordt een meidoornhaag aangeplant (H). Op het kaartbeeld is de beoogde kadastrale splitsing weergegeven (J).

Met het respecteren en versterken van de landschappelijke kenmerken, leidt de landschappelijke inpassing tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

6.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Te vellen van de bestaande singel met behoud van enkele soorten en herplant van toekomst bestendige soorten (D en I);
- Behoud van waardevolle bomen (E);
- Nieuw te planten fruitbomen ter versterking van de bestaande fruitgaard (G);
- Nieuw te planten meidoornhaag (H).

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Nieuwe 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

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