



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Rammelbeekweg 21 - Lattrop-Breklenkamp •

Tubbergen, 11 september 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Datum: 11 september 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

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

Auteur: BM/MB

Getekend: Ing. DA

Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Beleid	06
4. Nieuwe situatie	14



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

De planlocatie van de initiatiefnemers ligt aan de Rammelbeekweg 21 in Lattrop-Breklenkamp. Op het plangebied is een agrarisch bouwblok aanwezig. De opstallen zijn momenteel nog in gebruik voor de veehouderij. In het verleden is een vervangende bedrijfswoning gerealiseerd aan noordwestzijde van de historische woonboerderij. Later is ook nog een tweede bedrijfswoning gebouwd. De locatie bevindt zich in een overgangsgebied van dekzandvlaktes en -ruggen op de rand van een beekdal met natte laagtes. De hogere dekzandruggen zijn relatief vroeg in gebruik genomen. Het erf op de planlocatie bevindt zich in het kleinschalige kampenlandschap, met de overgang naar het ontginningslandschap (heide/veen) en het matenlandschap. Het landschap leende zich goed voor het vestigen van een agrarisch erf. Het erf aan de Rammelbeekweg is oud en al terug te vinden op historische kaarten van rond 1900.

1.2 Wens initiatiefnemer

Initiatiefnemer maakt gebruik van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling). Dit betekent dat alle agrarische bouwwerken die dienstdeden als diervverblijven in principe binnen twee jaar na deelname dienen te worden gesloopt, evenals de mestopslag en de voeropslag. In dit kader wordt op planlocatie 1.421 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt.

Zijn wens is om deel te nemen aan de gemeentelijke regeling voor een extra woning (rood voor rood). Van de te slopen meters wenst hij

1.200 m² te gebruiken voor een compensatiewoning met bijgebouw. De extra sloopmeters wil hij gebruiken om dit bijgebouw te vergroten. Daarnaast wil hij zijn bedrijf voortzetten als akkerbouwbedrijf. Voor de sloopverplichting die geldt bij de Lbv-regeling is onder voorwaarden ontheffing mogelijk, daarom wordt het stalgedeelte in de werktuigenberging niet gesloopt, maar krijgt het een vervolgfunctie als berging voor het akkerbouwbedrijf.

1.3 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland stelt een landschappelijke inpassing als voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling. Op 11 juni 2025 heeft zij aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer. Hiervoor heeft zij een aantal voorwaarden gesteld. In deze onderbouwing wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap, het vigerende beleid en op welke wijze rekening is gehouden met de voorwaarden die de gemeente in haar principebesluit stelt aan de landschappelijke inpassing. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Dekzandvlakte- en ruggen nabij beekdalen

De planlocatie ligt in een gebied met dekzandvlakten 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. Beekdalen waren essentieel om als gras- en hooiland te dienen. Het perceel ligt op de overgang van de dekzandvlakte naar lagergelegen gronden (zie hoogtekartaart, pagina 5).

2.2 Overgangsgebied van meerdere landschappen

De planlocatie ligt in het kampenlandschap, aan de rand van een beekdal met natte laagtes. Ten noorden zijn de Bergvennen te vinden. De Bergvennen liggen op een dekzandrug, dus ze liggen relatief hoog in het landschap. Dit maakt dat de vennen vooral werden gevoed door regenwater. Naast deze vennen is de overgang naar de heide te zien. De combinatie van beekdal, kampen en heideontginning was uiterst functioneel. Het beekdal werd ingezet als hooi- en graslanden. De heideplaggen afkomstig uit het heidegebied werden vroeger gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kampen gebracht. Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden de heidevelden en ten dele ook de veengebieden interessant als landbouwgebied. De reden daarvoor waren de verbeterde afwateringstechnieken en de uitvinding van kunstmest. Het van oorsprong relatief kleinschalige grillige landschap



Planlocatie (Bron: pdok.nl)



Planlocatie (Bron: pdok.nl)

rondom de kampen en de maten is door de jaren heen verschaald naar een half open landschap. Vooral enkele landschappelijke dragers zorgen nog voor de herkenning van het landschap. De van oorsprong zeer open heide- en veengebieden zijn door de jaren heen omgezet naar een half open landschap met boscomplexen.

2.3 Huidige erfindeling

Het erf is met de voorzijde naar het zuidoosten, richting de kamp gericht. Deze kant is open van karakter en heeft vrij zicht over de kamp. De achterzijde is naar de weg gericht. Van oudsher waren de schuren op het achtererf gesitueerd, maar vanwege ruimtegebrek is er later ook bebouwing toegevoegd richting de kamp. Het achtererf is dicht aangezet met erfbeplanting in de vorm van een erfbos. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een karakteristiek groenelement in de vorm van een houtsingel haaks op de Rammelbeek. Dit is kenmerkend voor een beekdal.

2.4 Nieuwe elementen

Met nieuwe elementen moet zorgvuldig om worden gegaan om de herkenbaarheid van het landschap niet verloren te laten gaan. Er moet vooral op behoud ingezet worden en de kleinschaligheid dient gerespecteerd te worden. Het erf is goed leesbaar. Open aan de voorzijde richting de kamp en besloten aan de achterzijde.



Fragment uit 1890 toont de kampen rondom . (Bron: topotijdreis.nl)



Ahn hoogtekaart van plangebied en omgeving. (Bron: viewer.ahn.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. 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.

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 en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes.

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. Het plangebied 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. Op deze manier wordt vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke

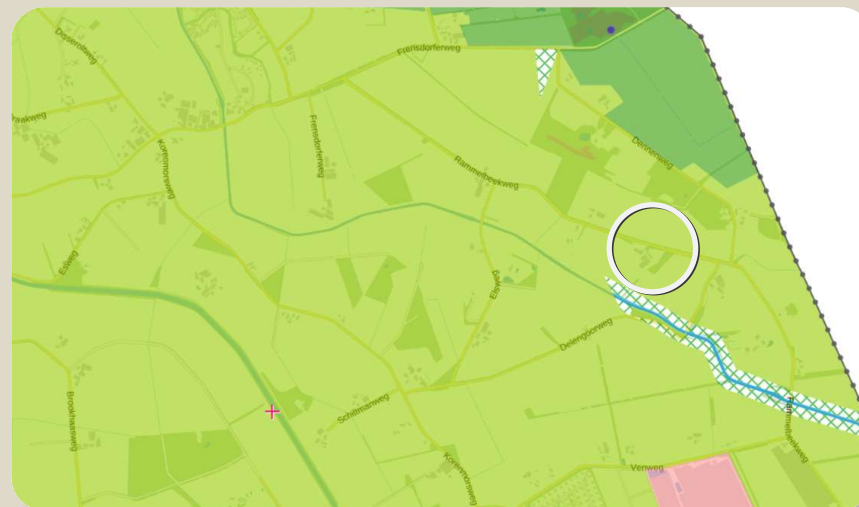
laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

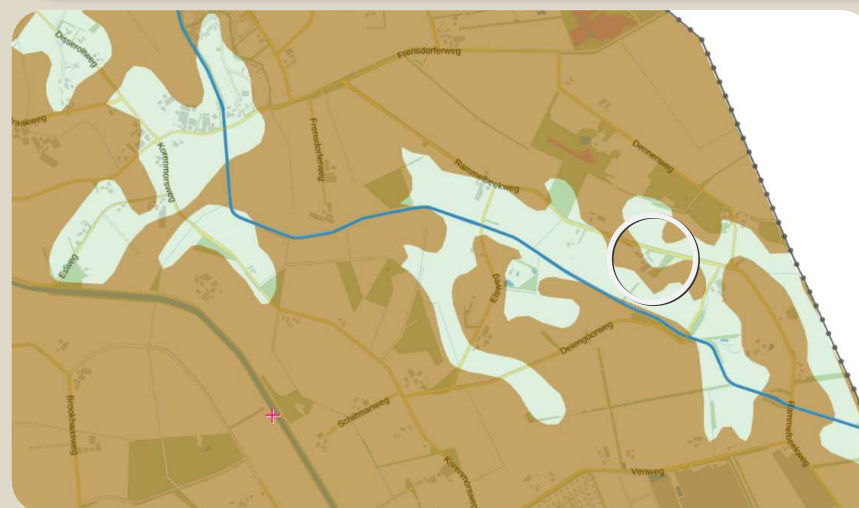
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie ligt in een dekzandgebied dat door beekdalen wordt doorsneden. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat (geërodeerd) zand werd afgezet en zich verplaatste, hierdoor zijn dekzandruggen en -kopjes ontstaan. Er is dus sprake van reliëf. In de lagergelegen delen zijn beeklopen te vinden, zoals op de planlocatie de Rammelbeek ten zuiden van de planlocatie. Ten noorden van planlocatie ligt de Bergvennen, een heideontginningsgebied met veengaten. Hoogteverschillen in de omgeving van de planlocatie zijn nog goed zichtbaar.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat



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

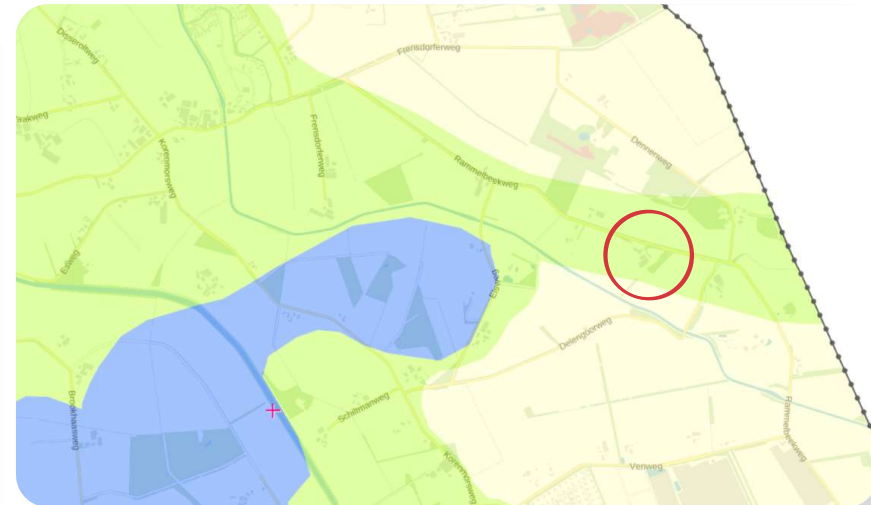


Natuurlijke laag. (in cultuur gebracht). (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

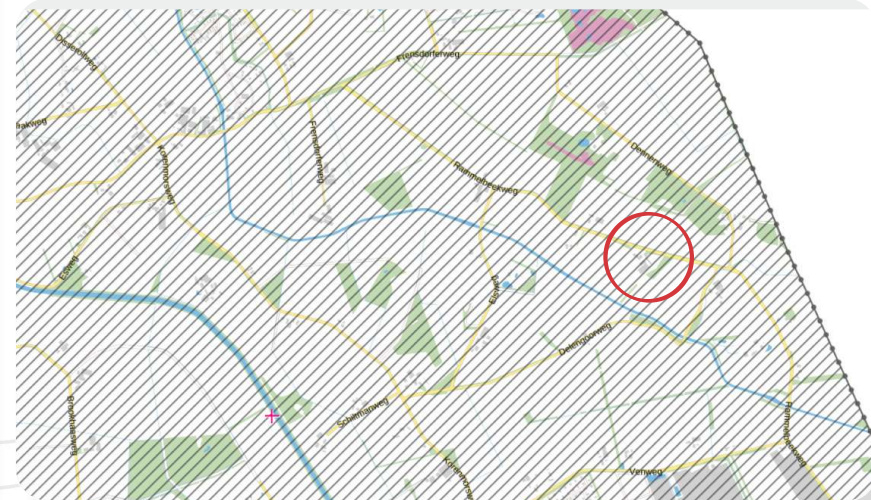
er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht, waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van dat landschap. Nu waarderen we juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstalsysteem. De planlocatie is aangemerkt als oude hoevenlandschap. Ten noorden ligt, op korte afstand, een heideontginningsgebied en ten zuiden het beekdal. Kenmerkend in plangebied zijn de erven die aan de weg zijn gesitueerd, het open karakter en de grillige begroeiing in de vorm van lanen en boscomplexen. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van dit oorspronkelijke landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in, maar er liggen ook kansen voor versterking.

3.1.7 Laag van de beleving

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



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



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

3.2 Planologische situatie

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is sprake van de enkelbestemming 'Agrarisch-1' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning'. Het toevoegen van een (extra) woning is niet toegestaan. In het kader van de Lbv-regeling sloopst initiatiefnemer landschapsontsierende schuren. Hiervoor in de plaats wil hij een extra woning, met een bijgebouw bouwen op zijn erf. Dit kan op basis van de regeling extra woningen uit het beleid "Buitengebied met kwaliteit". Hij wil daarnaast zijn bedrijf voortzetten als akkerbouwbedrijf. De te behouden schuren krijgen de functie als opslagruimte. Deze schuren worden dus niet gesloopt. Planologisch zal worden geborgd dat het houden van vee in de toekomst niet meer mogelijk is. Hiervoor wordt aan planlocatie een nieuwe functie toegevoegd: 'Specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veeteelt'. De functie voor het erfdeel waarop de nieuwe woning en bijbehorende opstal zijn gesitueerd veranderd in 'Wonen'.

3.3 Omgevingsvisie Dinkelland 2021

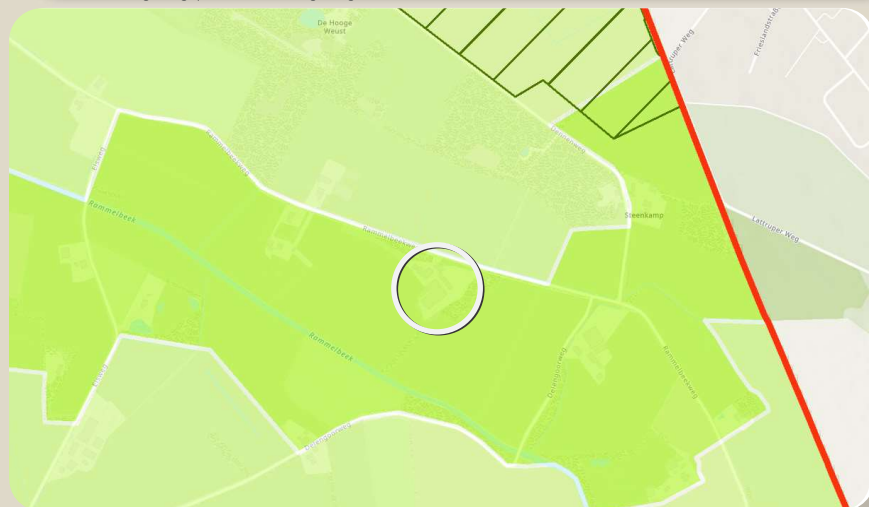
In 2021 is de omgevingsvisie “Mijn Omgevingsvisie Dinkelland” vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid.

In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

- we doen het samen, de gemeente met haar inwoners, instellingen



Uitsnede omgevingsplan. (Bron: Omgevingsloket.nl)



Waardenkaart. (Bron: omgevingsvisiedinkelland.nl)

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.

De visie kent een waardenkaart. Volgens deze kaart zijn de volgende waarden van belang:

- LICHTGROEN - Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek;
- MIDDELGROEN – Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek;
- DONKERGROEN – gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek;

Planlocatie valt onder de middelgroene categorie: 'gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek'.

Voor deze categorie 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.



Uitsnede Cascokaart. (Bron: geo.overijssel.nl)

Hierbij dient ingespeeld te worden op:

- de schaal van het landschap en het afwisselend karakter;
- behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie;
- versterken van biodiversiteit;
- vasthouden van water;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op recreatie.

De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met bovenstaande waarden. Bij de herontwikkeling van het erf wordt rekening gehouden met de bestaande schaal van het landschap, er wordt gebruik gemaakt van heldere structuren. Met de situering van de nieuwe

woning en bijbehorende schuur wordt rekening gehouden met de één-erfgedachte, zoals dat kenmerkend is in het landelijk gebied. Dat laatste wil zeggen een centraal erf, met compacte bebouwing en een gesloten achtererf door middel van zware beplanting en met openheid richting de kamp. Bij de afstand tussen de nieuwe woning en agrarische schuur is rekening gehouden met de uitkomst van het geluidshinderonderzoek (22 meter).

3.4 Cascobenadering 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 het casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van het casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken op bovenstaande kaart). Op de locatie is sprake van groene vlakken. Dit zijn elementen die - volgens de regels van het casco beleid - niet verplaatst/ geveld mogen worden. Ongeacht de status worden de elementen behouden. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een houtopstand die volgens de cascokaart geen onderdeel van het casco is. Landschappelijk gezien is deze houtsingel kenmerkend voor de uitstraling van een beekdal.

3.5 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. In deze aanvraag wordt gebruik gemaakt van de Rood-voor-Rood regeling en de regeling die geldt voor uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning.

3.5.1 Extra Woningen - Rood voor Rood

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

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van sloop van landschap ontsierende gebouwen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvavel voor een woning kan worden toegekend.
2. Voor kassen geldt een aangepaste sloopverhouding.
3. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet.
4. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet.
5. Alleen legale bebouwing telt mee, mits aangetoond dat zij voor 1998 aanwezig waren.

6. Alleen volledige gebouwen mogen ingezet worden.
7. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee.
8. Sloop- en bouwlocaties mogen gecombineerd worden.
9. Tenminste 75% van de vereiste slooppoppervlakte komt uit de gemeente.
10. Er wordt minimaal 300 m² gesloopt op de slooplocatie.
11. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.
12. Bouwwerken zoals sleufsilo's, mestplaten, mestbassins, (mest) kelders, kassen en overbollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de slooppoppervlakte. Toren- en mestsilo's tellen wel mee.
13. De extra woning wordt teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf met een functie (voormalig) agrarisch bedrijf, (voormalig) niet-agrarisch bedrijf dan wel woonerf.
14. De woning en bijbehorende bouwwerken vormen één erfensemble
15. Alleen als een slooplocatie niet geschikt is, mag een bouwrecht verplaatst worden.
16. Indien voldaan wordt aan sloopnorm mag een woning worden gebouwd volgens geldende regels.
17. Eventueel overbollige sloopmeters mogen ingezet worden voor een groter bijgebouw.
18. Landschap ontsierende gebouwen waarin bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden kunnen uitgezonderd worden van sloop.
19. Middels een beeldkwaliteitsplan dient de beeldkwaliteit van de woning vastgelegd te worden.

20. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen.
21. Het toepassen van de regeling houdt in dat dat op alle betrokken locaties de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden.
22. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden binnen de Rood-voor-Rood regeling. Er worden twee schuren gesloopt die gezamenlijk goed zijn voor 1.421 m² sloopmeters. Van deze sloopmeters wordt 1.200 m² ingezet voor de realisatie van een compensatiewoning met een bijgebouw op het eigen erf. In de nieuwe situatie is rekening gehouden met de wettelijke afstanden vanaf het agrarisch akkerbouwbedrijf tot de woning. Tenslotte wordt de kapschuur aan de voorzijde van het erf verfraaid zodat deze beter past in het landschap.

3.5.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning

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.

Er is een restant van 221 m² sloopmeters die met een sloopverhouding. Initiatiefnemer is voornemens om deze extra sloopmeters te gebruiken om het bijgebouw bij de Rood voor Rood woning te vergroten. Deze sloopmeters komen van de asbesthoudende varkensschuur. De eerste 100m² kan 1:1 teruggebouwd worden. De overige sloopmeters via de verhouding 1:2. In totaal kan er 160,5 m² extra aan bijbehorende

bouwwerken worden gebouwd.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie ligt in een gebied met dekzandvlakten en -ruggen, in een kleinschalig kampenlandschap, aan de rand van een beekdal met natte laagtes. Ten noorden liggen de Bergvennen en is de overgang naar de heide te zien. Het van oorsprong agrarische erf heeft een orthogonale opstelling met een grote openheid richting het zuidoosten, de kamp. De achterzijde is naar de weg gericht, waarvan oudsher ook de schuren waren gesitueerd. De erfbeplanting aan de achterkant van het erf heeft de vorm van een erfbos, wat past bij het oorspronkelijke landschap.

4.2 Nieuwe situatie

Het huidige melkveebedrijf wordt getransformeerd naar een akkerbouwbedrijf. De landschapontsierende schuren worden gesloopt (G) en kuilvoerplaten (H) en voersilo's (I) worden verwijderd. Er blijven twee schuren (B) staan. De stal in de schuur op het erf krijgt een functie voor het akkerbouwbedrijf. De kapschuur nabij de weg wordt verfraaid door vervanging van het dak (asbest) en van de wanden (damwand) naar passende en streekeigen materialen.

Voor de verkregen sloopmeters bouwt initiatiefnemer een extra woning (D). De overgebleven sloopmeters worden ingezet voor de realisatie van een inpandig berging van 70 m² in de nieuwe woning (D) en een bijgebouw van 190 m² (E). Voor de landschappelijke inpassing worden de aanwezige erfbossen (J) uitgebreid en aangevuld met inheemse soorten (K), dit versterkt de beslotenheid van het achtererf. Centraal op

het erf wordt een markante erfboom (L) geplant, het voorerf richting de kamp blijft open. Het karakteristieke veldschuurtje (C) in het bos blijft bestaan en de oprit aan deze zijde blijft onderschikt aan de hoofdoprit. De nieuwe situatie draagt bij aan de bestaande orthogonale opstelling van het erf en aan de één-erf-gedachte. Samen met het open karakter van het erf richting de kamp past de nieuwe situatie goed bij het oorspronkelijke cultuurlandschap.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

Er worden enkele maatregelen uitgevoerd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Behoud compacte erfopzet;
- Sloop van landschap ontsierende bebouwing, kuilvoerplaten en erfverharding (G, H en I);
- Behoud van bestaande houtopstanden (J);
- Nieuw aan te planten houtopstand (K) en solitaire boom (L);
- Eén hoofdoprit en één ondergeschikt oprit (oprit richting nieuwe woning).

Met de voorgestelde maatregelen wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Woning met historische woonboerderij behouden.
- B: Agrarische schuren behouden voor akkerbouwdoeleinden.
- C: Historische bosschuur behouden.
- D: Nieuwe woning met inpandig bergingsruimte.
- E: Bijgebouw voor de nieuw te realiseren woning.
- F: Erfverharding.
- G: Te slopen opstallen, aangegeven met witte stippellijn.
- H: Te verwijderen kuilplaten.
- I: Te verwijderen voersilo's.
- J: Aanwezige erfbosjes behouden.
- K: Uitbreiding van erfbos door aanplant van inheemse bomen, zoals; eik, linde, iep en berk, aanplanten met 100 stuks in de maat 100-150 (hoogte in centimeters), met één per 15m². Aan te vullen met onderbeplanting met de soorten: meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, lijsterbes, vuilboom en sleedoorn in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), plantafstand 1,50 x 1,50 meter in groepsverband van 5 stuks. Totaal 650 stuks aan te planten op een oppervlakte van 1.500 vierkante meter.
- L: Nieuw aan te planten solitaire erfboom. Aan te planten in de soort walnoot of linde in de maat 14-16. Bij aanplant voorzien van boompalen.



Fragment uit 1930 (bron: topotijdreis.nl)

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

The background of the entire page is a dark gray color with a pattern of 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

Beoordeling Q-team Dinkelland-Tubbergen - Landelijk Gebied

Q-team:	Dinkelland-Tubbergen					
Landschapsplan						
Initiatiefnemer						
Architect/adviseur	N+L landschapsontwerpers					
Locatie	Rammelbeekweg 1 Lattrop-Breklenkamp					
Datum vergadering	14-5-2025	16-7-2025				
Overeenkomst						
Beoordelingskaders:						
Eisen uit de formele kaders:	Beleidsdocument KiGO					
Uitkomst toets aan formele kaders en overige opmerkingen Q-team	Het q-team krijgt een plan voorgelegd voor een erfontwikkeling. Er wordt voorgesteld om een bedrijf van veehouderij over te schakelen naar akkerbouw. Enkele schuren worden gesloopt en enkele blijven behouden. Verder wordt er een woning met bijgebouw geplaatst op de achterzijde van het erf. Er is een gesprek over de combinatie van akkerbouw en woonbestemming, waarbij het q-team met name in de lange termijn uitdagingen en risico's ziet in het behoud van eenheid van het erf en de ruimtelijke kwaliteiten. De voorliggende erfopzet laat een vrij ruim omgezet erf zien, wat met e.a. aan groene invulling bij elkaar gehouden wordt. Het q-team mist ten aanzien van de bebouwing nog een heldere compositie, volgens de 'één-erf'gedachte, zoals dat kenmerkend is in het landelijke gebied en vraagt zich af of meer compactheid mogelijk is, omdat daar met name het aandachtspunt in zit. De woning verder richting bijgebouw/noord verschuiven draagt daaraan bij. Ook de ondergeschikte ontsluiting van de woning via achterzijde van het erf vraagt aandacht, dit kan geen hoofdontsluiting zijn in een samenhangende erfopzet en vraagt om een nadere duiding van de vormgeving. Het versterken van de groene omzoming/bos wordt gezien als positief om de compactheid te verbeteren door open ruimte te vullen met kwalitatief groen. In hoeverre de boomgaard bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en compactheid in het erf is onduidelijk. Wellicht dat, na verschuiving van de woning verder naar het noord richting bijgebouw, het plaatsen van een boomgroep met grotere bomen meer bijdraagt aan de inpassing en omzoming van het erf. Als laatste krijgen de te behouden bijgebouwen op het erf nog enige aandacht. De kapschuur aan de voorzijde van het erf kan als landschapsontsierend beoordeeld worden, waarmee een noodzaak tot opwaardering ontstaat om deze toekomstbestendig in een kwalitatief erf te laten bestaan. Daarbij moet in ieder geval gedacht worden aan vervanging van het dak (asbest) en wanden (verkleurd groen damwand) naar een passende streekeigen kleurstelling en materialisering. 16-7-2025 Adviseur ligt het plan toe richting het q-team. Het herziene plan laat een aangepaste opzet zien t.o.v. eerder plan waarin de op- en aanmerkingen van het q-team verwerkt zijn. Adviseur ligt toe dat de afstand van nieuwe woning tot aan bedrijf ingetekend is op 20 meter, maar dat hier nog geen zekerheid op is vanwege de lopende onderzoeken naar geluidsafstanden. Het uitgangspunt is 20m.					

	verruiming is geen winst voor de kwaliteit van het erf en de compactheid daarvan, maar leidt indien dit beperkt is niet tot een onacceptabele locatie. Als de onderzoeksresultaten binnen zijn zal een definitief plan opgemaakt worden. Adviseur geeft aan dat de hoofdinrit duidelijk de 'eerste' inrit is en de andere inrit ondergeschikt is en blijft. Het q-team is het hier geheel mee eens, dit draagt bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid in erfopzet. Als opmerking om 'mee te nemen' wordt nog aangegeven dat de nieuwe woning idealiter past in de setting van een erf, waarmee een schuurwoningtypologie naar verwachting passend kan zijn. Het definitieve plan wordt via behandelend ambtenaar nog voorgelegd aan gemeentelijke landschapsdeskundige voor de laatste beoordeling. Mogelijke aanpassingen zijn ondergeschikt en beperkt en alleen gerelateerd aan de geluidsonderzoeken, een nieuw q-team behandeling is niet nodig.	
Eindconclusie of vervolgpcedure	Ambtelijk wordt de definitieve versie voorgelegd ter beoordeling. Beoordeling door Landschapsdeskundige van de gemeente.	
Eindconclusie na vervolgpcedure (in te vullen door RO-medewerker)	Datum: Conclusie: plan akkoord / niet akkoord	
Parkeren:		
Overeenkomsten:		
Afschrift aan:	Architect, leden Q-team	
Beh. ambtenaar:	Rens Legtenberg	Zaak nr. -

Status advies:

De taak van het Q-team is het bewaken van de samenhang in de bouwplannen binnen de gestelde kaders om in gezamenlijkheid met belanghebbenden tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen te komen. Het Q-team heeft daarin een adviserende rol ten behoeve van de indiener van het plan. Het college is het bevoegde orgaan om te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning. Aan de behandelingen in het Q-team kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.