



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Rossumerstraat 19 - Agelo •

Tubbergen, 8 december 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum:	31 oktober 2025, Tubbergen										
Gewijzigd:	15 April 2026										
Status:	Definitief										
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl										
Auteur:	LK										
Getekend:	RV										
Gecontroleerd:	NH										
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Beleid</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Nieuwe situatie</td><td>14</td></tr><tr><td>5. KGO investering</td><td>16</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	14	5. KGO investering	16
1. Aanleiding	03										
2. Huidige situatie	04										
3. Beleid	06										
4. Nieuwe situatie	14										
5. KGO investering	16										



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Rossumerstraat 19 te Ootmarsum bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Het plangebied ligt ten zuiden van Ootmarsum in het overgangsgebied van het hoger gelegen essen- en kampenlandschap naar het lagergelegen matenlandschap. Er zijn pleksgewijs delen van het ontginningslandschap te herkennen. De landschappen waren functioneel met elkaar verbonden. Het essen- en kampenlandschap was vooral in gebruik voor het verbouwen van gewassen. Het kent voornamelijk organische structuren, verspreide en verstrooide erven met verschillende volumes, 'zware' beplanting en open 'kamers'. Heideplaggen van het ontginningslandschap werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de essen en kampen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden. Door dicht bij het beekdal te vestigen, kon er gebruik gemaakt worden van de gras- en hooilanden. Het matenlandschap werd vaak gebruikt voor hakhout en beweiding. Het kent een onregelmatige, kleinschalige en grillige verkaveling. Er is sprake van schaalvergroting waardoor vele kenmerken zijn verdwenen. Enkele oude groenstructuren en hoogteverschillen zorgen dat de landschappen nog te herkennen zijn.

Het erf is op historische kaartbeelden van voor 1900 te herkennen. Het huidige erf bestaat uit een woonboerderij en opstallen ten behoeve van het bedrijf dat voorziet in aggregaten. Door de diverse ontwikkelingen in het verleden is de oorspronkelijke hiërarchie op dit erf amper te herkennen. De omliggende groenstructuren sluiten aan

bij de kenmerken van het essen- en kampenlandschap.

1.2 Voornemen initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om de woonboerderij en enkele opstallen te slopen. De woonboerderij wordt verplaatst naar het noorden van het plangebied, passend in het essen- en kampenlandschap. Achter de boerderij zijn de huidige opstallen van het bedrijf gelegen, wordt een bestaande opstal uitgebreid en worden twee nieuwe opstallen gebouwd. De uitbreiding van het bedrijf wordt middels de KGO-regeling gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd evenals de herkenning van de hiërarchie. Ook wordt de functie van het plangebied gewijzigd. De gemeente Dinkelland heeft op het eerder ingediende principeverzoek aangegeven op voorhand geen belemmeringen te zien en onder voorwaarden mee te werken aan de erfontwikkeling.

1.3 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

De gemeente Dinkelland stelt voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijk 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 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 Natuurlijk landschap

De planlocatie ligt ten zuiden van Ootmarsum in een grootschalig dekzandgebied dat her en der door beekdalen doorsneden wordt. Ten noordwesten ligt de stuwwal van Ootmarsum. 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 vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Het beekdal was essentieel om te dienen als gras- en hooilanden.

2.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is door de mens in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van het hoger gelegen essen- en kampenlandschap naar het lagere gelegen matenlandschap (zie hoogtekaart, pag. 5). Er zijn pleksgewijs delen van het ontginningslandschap te herkennen. Het essen- en kampenlandschap kennen voornamelijk organische structuren, verspreide en verstrooide erven met verschillende volumes, 'zware' beplanting en open 'kamers'. Heideplaggen werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de essen en kampen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. Door dicht bij het beekdal te vestigen, kon er gebruik gemaakt worden van de gras- en hooilanden. Het



Planlocatie uitzoom (Bron: streetsmart.cyclomedia.com).



Planlocatie inzoom (Bron: streetsmart.cyclomedia.com).

matenlandschap is een kleinschalig, laaggelegen landschap langs de beken en werd vaak gebruik voor hakhout en beweiding. Het kent een onregelmatige, grillige verkaveling met soms een strokenverkaveling met bomensingels. Er is sprake van schaalvergroting waardoor vele kenmerken zijn verdwenen. Enkele oude groenstructuren en de hoogteverschillen zorgen ervoor dat de landschappen nog te herkennen zijn.

2.3 Huidige erfindeling

Het erf is op historische kaartbeelden van voor 1900 te herkennen. Door de jaren heen zijn er rond de boerderij meerdere opstallen bijgebouwd. Het huidige erf bestaat uit een woonboerderij en opstallen ten behoeve van het bedrijf. Vanwege de schaalvergroting is het erf niet direct meer passend in het kampenlandschap en is de hiërarchie enigszins verstoord. Het erf is echter erg rondom goed ingepast door robuuste landschapselementen waardoor het niet storend is in het landschap.

2.4 Nieuwe elementen

Erven in het essen- en kampenlandschap kennen een verspreide, kleinschalige, verstrooide erfopzet. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de hiërarchie van het erf en de openheid van de essen en kampen behouden blijven en/ of versterkt worden. Nieuwe vormen van beplanting kan worden toegepast, mits passend in de landschapsstructuren.



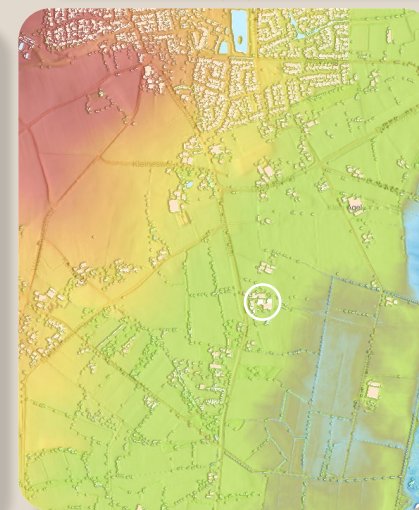
Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1960 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1990 (Bron: topotijdreis.nl).



Hoogtekaart (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 begrenzingsgebieden 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.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

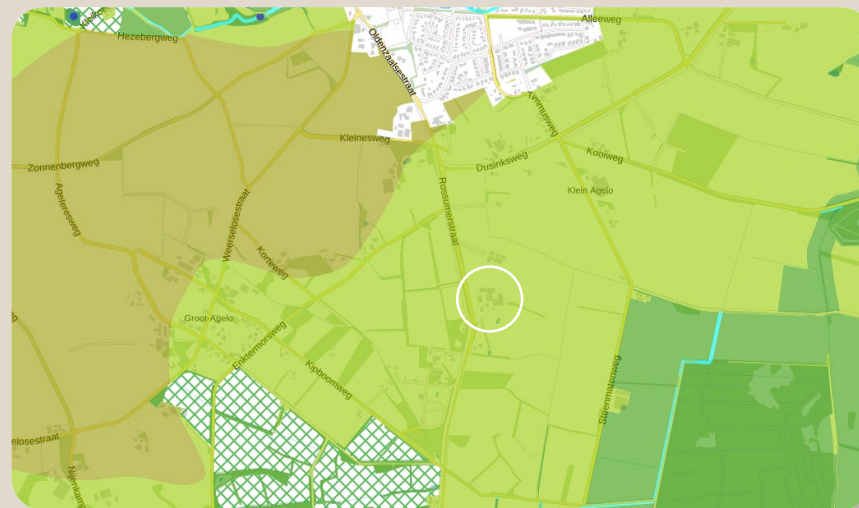
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.1.4 Gebiedskenmerken

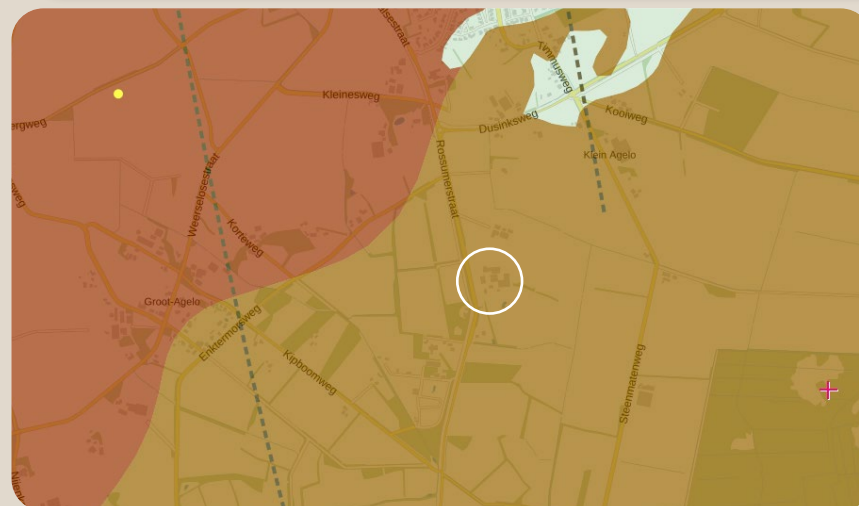
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.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

3.1.5 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie ligt in het grootschalige 'dekzandgebied' met her en der beekdalen en ten noordwesten de overgang naar het gebied van de 'stuwwallen'. In de laatste ijstijd is er dekzand afgezet op de stuwwal en aan de flanken ervan. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen lichtelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen in de omgeving van de planlocatie zijn nog waar te nemen.



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



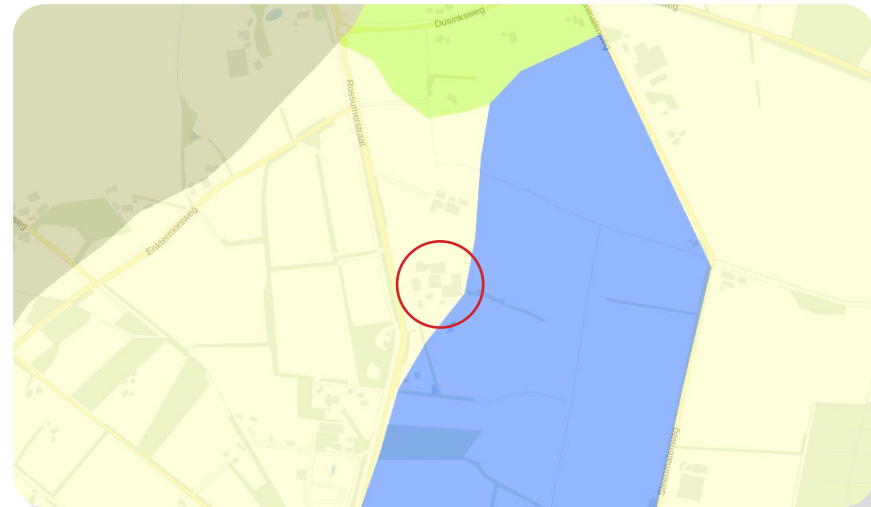
Natuurlijke laag, 'Dekzandvlakte en -ruggen' en 'Stuwwallen' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

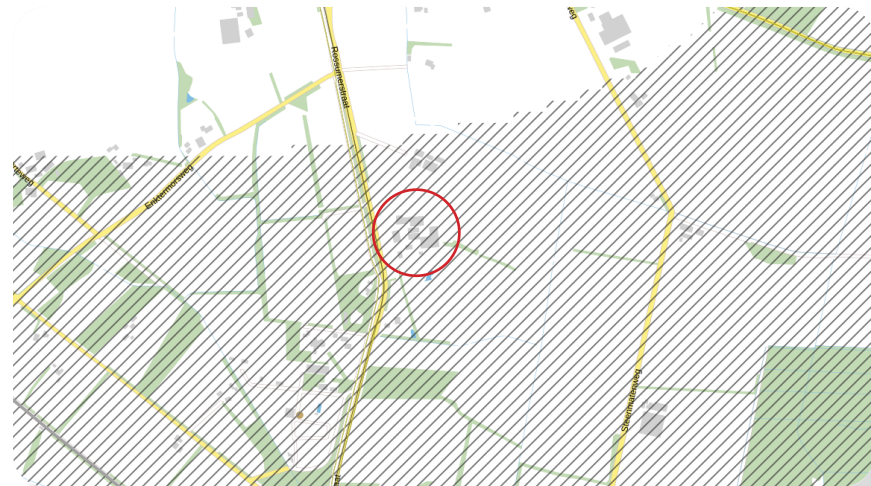
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. Het plangebied ligt volgens de Omgevingsvisie in het overgangsgebied van het 'ontginningslandschap' (licht gele kleur) naar het 'maten- en flierenlandschap' (blauwe kleur). Volgens de topografische kaarten ligt het plangebied op de overgang van het essen- en kampenlandschap naar het matenlandschap. Het ontginningslandschap is pleksgewijs te herkennen. Het essen- en kampenlandschap is een hoger gelegen landschap dat door opbrengen van heideplaggen, vermengd met mest, werd opgehoogd en vruchtbaar werd gemaakt. Het kent organische structuren en verspreide en verstrooide erven. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de herkenning van het essen- en kampenlandschap. Het matenlandschap was functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap en werd gebruikt als gras- en hooilanden. Het is een kleinschalig, onregelmatig, grillig landschap met bomensingels.

3.1.7 Laag van de beleving

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



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



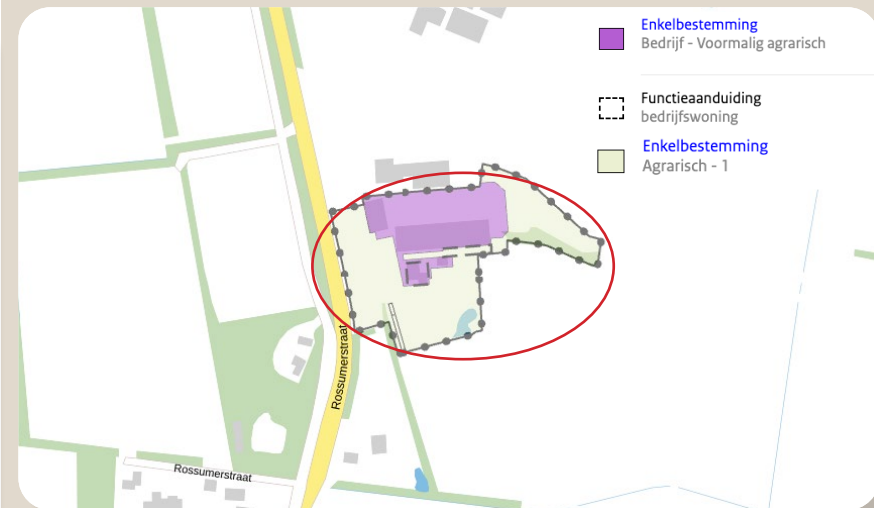
Laag van de beleving, 'Donkerte' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

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, omdat er geen onnodig licht wordt toegevoegd.

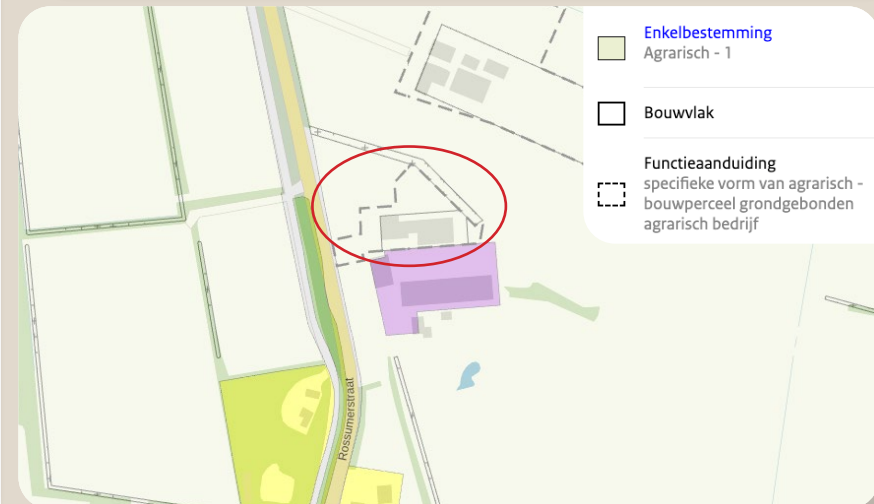
3.2 Planologische situatie

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (Buitengebied, Rossumerstraat 19a Agelo) kent het zuidelijke deel van het plangebied de functie 'Bedrijf- voormalig agrarisch' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Er mag in totaal 2.647 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Volgens het omgevingsplan van rechtswege (Bestemmingsplan Buitengebied 2010) kent het noordelijke deel de functie 'Agrarisch - 1' met een bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Er geldt geen beperking voor het maximaal aantal toegestane m² aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak. De gebouwen mogen echter niet ingezet worden voor het naastgelegen bedrijf. Om dit in de nieuwe situatie mogelijk te maken moet gebruik worden gemaakt van het beleid "buitengebied met kwaliteit". In de nieuwe situatie komt de bedrijfswoning niet te vervallen; er is in de nieuwe situatie sprake van twee bedrijfswoningen.



Omgevingsplan, 'Buitengebied, Rossumerstraat 19a Agelo' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Omgevingsplan, 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De bestaande woonboerderij wordt verplaatst naar het noorden van het plangebied. Het huidige woongedeelte van de woonboerderij bedraagt 851 m³, er wordt een woning van 1.250 m³ teruggebouwd. De ontheffing uit artikel 3.3.f. van het omgevingsplan van rechtswege (Bestemmingsplan Buitengebied 2010) maakt het mogelijk bij sloop van het woongedeelte inclusief deel een grotere inhoud ten hoogste van 2.000 m³ terug te bouwen, mits:

1. Het nieuwe woongedeelte wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
2. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hiervoor wordt 64 m² van de deel gebruikt.

3.3 Buitengebied met kwaliteit

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 zijn algemene randvoorwaarden opgesteld voor het toepassen van de beleidsregel:

1. De ontwikkeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning.
3. Er is een balans tussen ontwikkeling en de kwalitatieve investeringen.
4. De ontwikkeling past naar aard en omvang.
5. De bestaande infrastructuur is toereikend.
6. Parkeren vindt op eigen erf plaats.
7. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Er is geen onevenredige afbreuk voor aanwezige functies.
9. Er is geen onevenredige afbreuk aan de belangen van derden.
10. Indien noodzakelijk wordt er een bedrijfsplan gevraagd.
11. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke verplichtingen opgenomen.
12. Gecombineerde toepassingen van de beleidsregels is mogelijk.
13. Niet actuele vergunningen kunnen niet worden benut.

3.3.1 Uitbreiden bedrijfsperceel

Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering.

De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij de functie “agraris” wordt omgezet naar de functie “bedrijf (niet-agrarisch)”. De functie ter plaatse van de beoogde uitbreiding zal aangepast moeten worden. Het bestaande agrarisch bouwvlak is 2.152 m2. Het uit te breiden niet-agrarisch bouwvlak is 3.786 m2. De vergroting van het bedrijfsperceel betreft daarom 1.634 m2. De waardevermeerdering is volgens het gebruikte format uit het beleid € 50,- per m2.

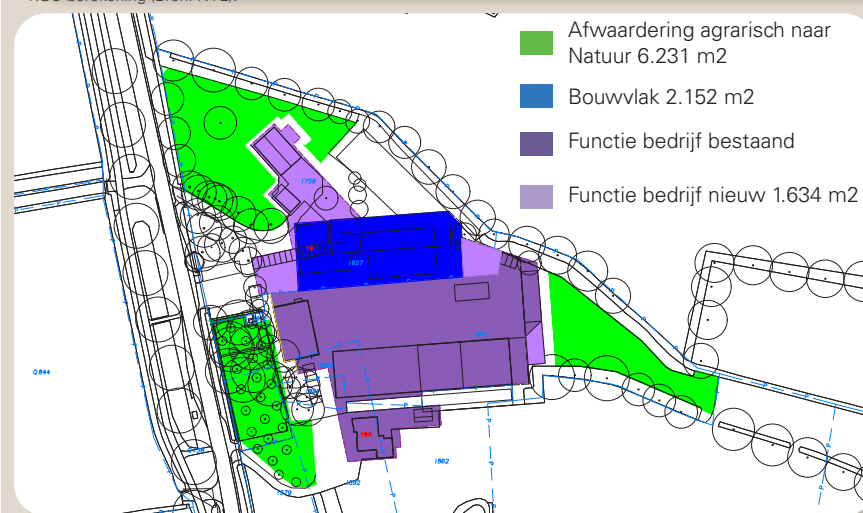
Daarmee is er sprake van een waardevermeerdering van € 81.700,- exclusief btw. Naast de waardevermeerdering is er ook sprake van waardevermindering. Het agrarische perceel rondom het nieuw te realiseren erf wordt bestemd als natuur en derhalve kan de afwaardering van € 24.924,- in mindering worden gebracht. Daarom is er sprake van een waardevermeerdering van € 56.776,-.

Daarnaast worden de kosten van het landschapsonwerp (€ 5.000,-) en de kosten van het kwaliteitsteam in mindering gebracht. Voorgenoemde levert een netto-investering op van € 51.251,- excl. BTW. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein van Haarhuis aan de Rossumerstraat 19 in Agelo. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid.

De KGO-berekening c.q. benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 51.251,00 exclusief btw. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in de buitenruimte van het bedrijf.

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:	Totaal	Eenheid	Waarde-vermeerdering	Waarde-vermindering	
Uitbreiding bouwblok:					
Waardesprong van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf	1634	m2	€ 50,00	€	81.700,00
Functioneel aan buitengebied verbonden	100	%		€	81.700,00
Waardedaling					
Afwaardering agrarisch naar natuur	6231	m2	€ -4,00	€	-24.924,00
Subtotaal				€	56.776,00
Totaal				€	56.776,00
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering met max. 5.000,-				€	5.000,00
Kosten kwaliteitsteam				€	525,00
Totaal te investeren:				€	51.251,00

KGO-berekening (Bron: N+L).



Uitbreiding bedrijfsvlak en afwaardering weide (Bron: N+L).

3.3.2 Uitbreiden bedrijfsgebouwen

Voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen binnen of buiten een bestaand bedrijfsterrein met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' gelden de volgende voorwaarden:

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

Extra oppervlakte	Met asbest	Zonder asbest
Tot en met 100 m ²	1m ² = 1m ²	1m ² = 2m ²
Van 101 tot en met 500 m ²	1m ² = 2m ²	1m ² = 4m ²
501 m ² en meer	1m ² = 3m ²	1m ² = 5m ²

2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren.

3. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;

4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;

5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;

6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop;

7. De planologische 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.

Totaal zijn er 780 m² met asbest én 114 m² zonder asbest over. Om tot de juiste regeling te komen is de volgende berekening van toepassing:

- 100 m² sloopmeters met asbest in te zetten voor 100 m² bouw meters;
- 680 m² sloopmeters met asbest in te zetten voor 340 m² bouw meters;
- 114 m² sloopmeters zonder asbest in te zetten voor 29 m² bouw meters.

Dit geeft de initiatiefnemer het recht om 469 m² te bouwen aan bijgebouwen.

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 de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken op de kaart). Er bevinden zich meerdere casco elementen op het plangebied. Er worden drie historische eiken geveld vanwege de vitaliteit, maar daardoor wordt het casco element niet aangetast, juist versterkt. Overige casco elementen worden niet aangetast, maar juist waar mogelijk versterkt middels de KGO-investering. De voorgenomen ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor bestaande casco elementen en vice versa.

3.5 Omgevingsvisie Dinkelland 2021

In 2021 is de omgevingsvisie "Mijn Omgevingsvisie Dinkelland" vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het lange termijn beleid. De visie kent een waardenkaart en aan de hand van deze kaart wordt de locatie beschreven. 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;



Casco elementen (Bron: geo.overijssel.nl).

- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- We wentelen geen problemen af op volgende generaties.

Volgens de waardenkaart valt de planlocatie in het donkergroene landschap 'gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek'.

Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

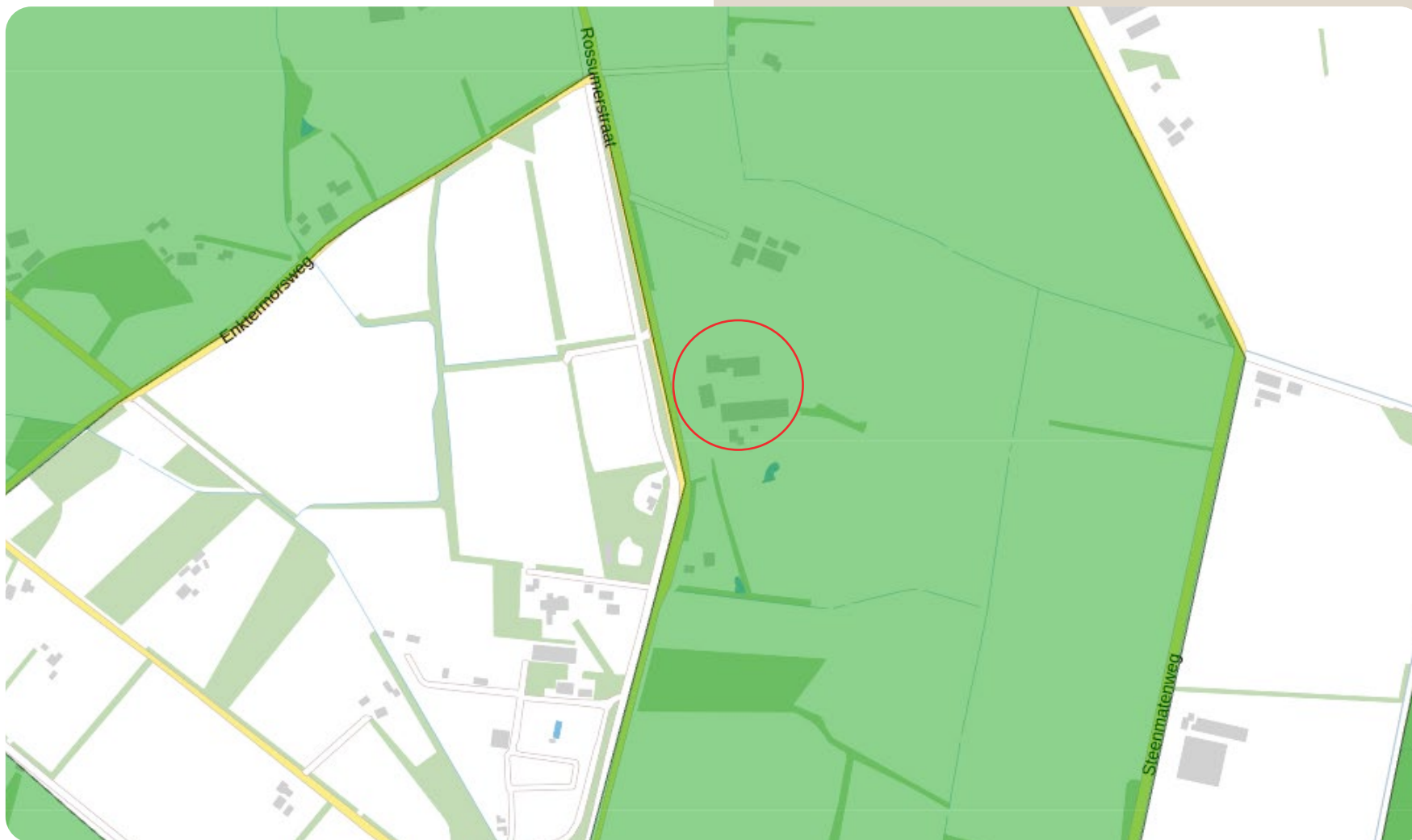
- Passend in de schaal van het landschap;
- Veel variatie in beplanting;
- Open - gesloten;
- Licht - donker;
- Hoge ecologische waarde;
- Hoge biodiversiteit;
- Veel beleefbare cultuurhistorie: landgoederen, kleinschalig agrarisch landschap, essen, oude boerderijtjes, schuivenhuisje en watermolens;
- Hoge belevingswaarde.

Hierbij dient onder andere ingespeeld worden op:

- De oorspronkelijke schaal van het landschap;
- Het versterken van natuurwaarden;
- Behoud van cultuurhistorie en erfkenmerken;

- Het behouden van water;
- Het verbeteren van biodiversiteit;
- Natuurinclusieve bouwwijze;
- Inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- Belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bovengenoemde waarden. Het landschap is wisselend open en gesloten. In de nieuwe situatie wordt hiermee rekening gehouden. De aanplant van nieuwe bomen inclusief struweelrand komt ten goede van de ecologie en biodiversiteit. Daarnaast blijft de cultuurhistorische laan behouden. Op deze manier wordt zichtbaar ingespeeld op de bestaande en te behouden waarden van het oorspronkelijke cultuurlandschap.



Omgevingsvisie, 'Donkergroen landschap' (Bron: omgevingswet.overheid.nl).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het erf is op historische kaartbeelden van voor 1900 te herkennen. Het plangebied ligt ten zuiden van Ootmarsum in het overgangsgebied van het hoger gelegen essen- en kampenlandschap naar het lagergelegen matenlandschap. Het essen- en kampenlandschap kent voornamelijk organische structuren, verspreide en verstrooide erven met verschillende volumes, 'zware' beplanting en open 'kamers'. Het matenlandschap kent een onregelmatige, kleinschalige en grillige verkaveling. Er is sprake van schaalvergroting waardoor vele kenmerken zijn verdwenen. Enkele oude groenstructuren en de hoogteverschillen zorgen dat het landschap nog te herkennen is.

4.2 Nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling biedt de kans voor een flinke kwaliteitsslag. Het nieuwe erf kent deels een verstrooide opzet dat beter aansluit bij het omliggende essen- en kampenlandschap. Het bestaande woonhuis wordt namelijk gesloopt (F) en een nieuw erfensemble wordt gerealiseerd op plek G op de tekening. De (woon)boerderij van 1.250 m³ krijgt een prominente plek op het erf. Het is duidelijk dat de (woon)boerderij de voorzijde van het algehele erf vormt. De rest van de bebouwing is ondergeschikt. Het bedrijf wordt (nog meer) aan het zicht onttrokken, doordat het zowel aan de noord- als oostzijde robuust wordt ingepast (of versterkt) middels houtopstanden (K en L). Ten westen wordt het reeds aanwezige erfbos versterkt (N) als onderdeel van de verbeteringen met

betrekking tot de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Er worden nieuwe gebouwen gerealiseerd ten behoeve van de bedrijfsvoering (B), deze zijn op een praktische manier gepositioneerd in het geheel. Het gebouw aan de zuidkant wordt verlengd (C) en deze wordt ingepast middels een struweelrand (L1 & N). Ter plaatse van H worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plein (O) is nodig voor het manoeuvreren van trailers ten behoeve van de bedrijvigheid op deze locatie.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit worden de volgende maatregelen genomen:

- Behoud van bestaande houtopstanden (J);
- Aanplant van nieuw struweel en versterken van de bestaande houtwal (K en L);
- Nieuw te realiseren verbeteringen met betrekking tot de kwaliteitsimpuls groene omgeving (N).
- Behoud van de cultuurhistorische laan (M).

De nieuwe ontwikkeling houdt hiermee rekening met het landschap waarin de planlocatie is gelegen door een zorgvuldige landschappelijke inpassing, er is voldaan aan het beleid.



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

- A Bestaande gebouwen.
- B Nieuwe gebouwen.
- C Verlenging bestaand gebouw.
- D Te slopen gebouwen (witte arcering).
- E Reeds aangeplante groenstructuur vanuit eerdere verplichting.
- F Te slopen bebouwing.
- G Nieuwe plek woonhuis in een verstrooid erf ensemble.
- H Nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Hierbij heeft H1 in totaal 12 plekken, H2 14 plekken, H3 12 plekken en is er bij H4 220m2 gereserveerd als eventuele noodvoorzieningen als extra parkeerlocatie.
- I Te verwijderen kapschuurtje.
- J Bestaande bomen inclusief struweelrand.
- K Nieuwe aan te planten struweel. Soorten: hazelaar (*Corylus avellana*), krent (*Amelanchier lamarckii*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), hulst (*Ilex aquifolium*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kardinaalsmuts (*Euonymus alatus*). Aanplanten in de maat 80/100(hoogte in centimeters). De totale oppervlakte is 1000 m2 meter. Hierbij een plantafstand van 1.5 meter geeft een totaal van 225 stuks, aan planten in gelijke verhoudingen.
- L Nieuwe aan te planten en versterken van bestaande houtwal. Soorten: Zomerik (*Quercus robur*), berk, (*Betula pendula*), hazelaar (*Corylus avellana*), krent (*Amelanchier lamarckii*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), hulst (*Ilex aquifolium*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kardinaalsmuts (*Euonymus alatus*). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij is de houtwal drie rijen breed, met 1.5 meter tussen de rij en 1 meter in de rij. Bij letter L1 Totaal van 115 stuks, L2 totaal van 70 stuks en L3 totaal van 130 stuks. Aanplanten in een driehoeksverhouding.
- M Behoud cultuurhistorische laan.
- N Nieuw te realiseren verbeteringen met betrekking tot de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Voor meer informatie zie externe plankaart.
- O Plein voor trailers.
- P Toegangsweg van de zuidelijke bedrijfswoning.

5. KGO investering

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.1. wordt de uitbreiding van het bedrijf gerealiseerd door middel van een (KGO-)investering. In dit geval moet er een bedrag van € 51.201,00 exclusief btw worden geïnvesteerd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit rondom het plangebied opgewaardeerd. Er worden meerdere investering voorgesteld ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Cultuurhistorische laan

Het erf is te bereiken via een cultuurhistorische route. Deze aanrijroute is al te zien op de kaarten van voor 1900. Het is een smalle laan met aan beide kanten oude eiken (zie foto 1 op pagina 17). Tegenwoordig is de weg verhard met betonklinkers. De betonklinkers worden vervangen door gebakken dik- en/of kei formaten (G). Dit sluit aan bij de Twentse erven en de beoogde uitstraling waardoor het passend is in het landschap waarin het erf is gelegen. Het gaat om het gedeelte vanaf de grote weg tot aan het erf. Het verschil qua inkoop tussen de twee verhardingen is opgenomen in de raming. Er staan daarnaast drie dode eiken (C) in de laan. Deze eiken worden vervangen door drie nieuwe eiken (D).

Weide voorzijde (woon)boerderij

De weide rondom de boerderij wordt ingezaaid met een bloemrijk mengsel waardoor de natuurwaarden worden verhoogd (B). Ook worden er passende eiken houten rasterpalen met draad geplaatst als karakteristieke afrastering van de weide (E). In het midden van de weide wordt er een solitaire boom aangeplant (A).

Verbetering ruimtelijke kwaliteit bedrijf

Aan de meest oostelijke zijde van het bedrijf is een open terrein gelegen. Momenteel is dit een plek waar veel materiaal, afkomstig van de bedrijfsvoering, wordt geplaatst. Deze hoek oogt onverzorgd (zie foto 3 op pagina 17). Er wordt op deze locatie een nieuw bosplantsoen aangeplant (H) dat een hoge kwaliteit brengt voor flora en fauna. Ten behoeve van de eerder benoemde flora worden er twee vleermuis kasten opgehangen aan de zuidzijden van de schuren (I).

Tenslotte wordt het aanwezige betonelement verwijderd, deze werd voorheen als kuilvoerplaat gebruikt (zie foto 3 op pagina 17). Deze verharding is niet benodigd voor de bedrijvigheid en maakt plaats voor extra aanplant. Hier ontstaat ruimte om groen in te planten (F).

Om de uitstraling van het erf vanaf de weg te versterken, worden er 33 fruitbomen geveld (J), hiervoor in de plaats komt een nieuw erfbos (M) en een kruidenrijk grasland (L). Het nieuwe erfbos ligt in lijn met het reeds aanwezige erfbos en versterkt daarmee het geheel. Dit is passend in het Twentse landschap en het essen- en kampenlandschap.

De KGO-berekening c.q. benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 51.251,00 exclusief btw. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in de buitenruimte van het bedrijf, zoals weergegeven in de tabel op pagina 21. De totale som van de genoemde verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 51.253,15 exclusief btw. Daarmee wordt aan de gevraagde investering voldaan. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.



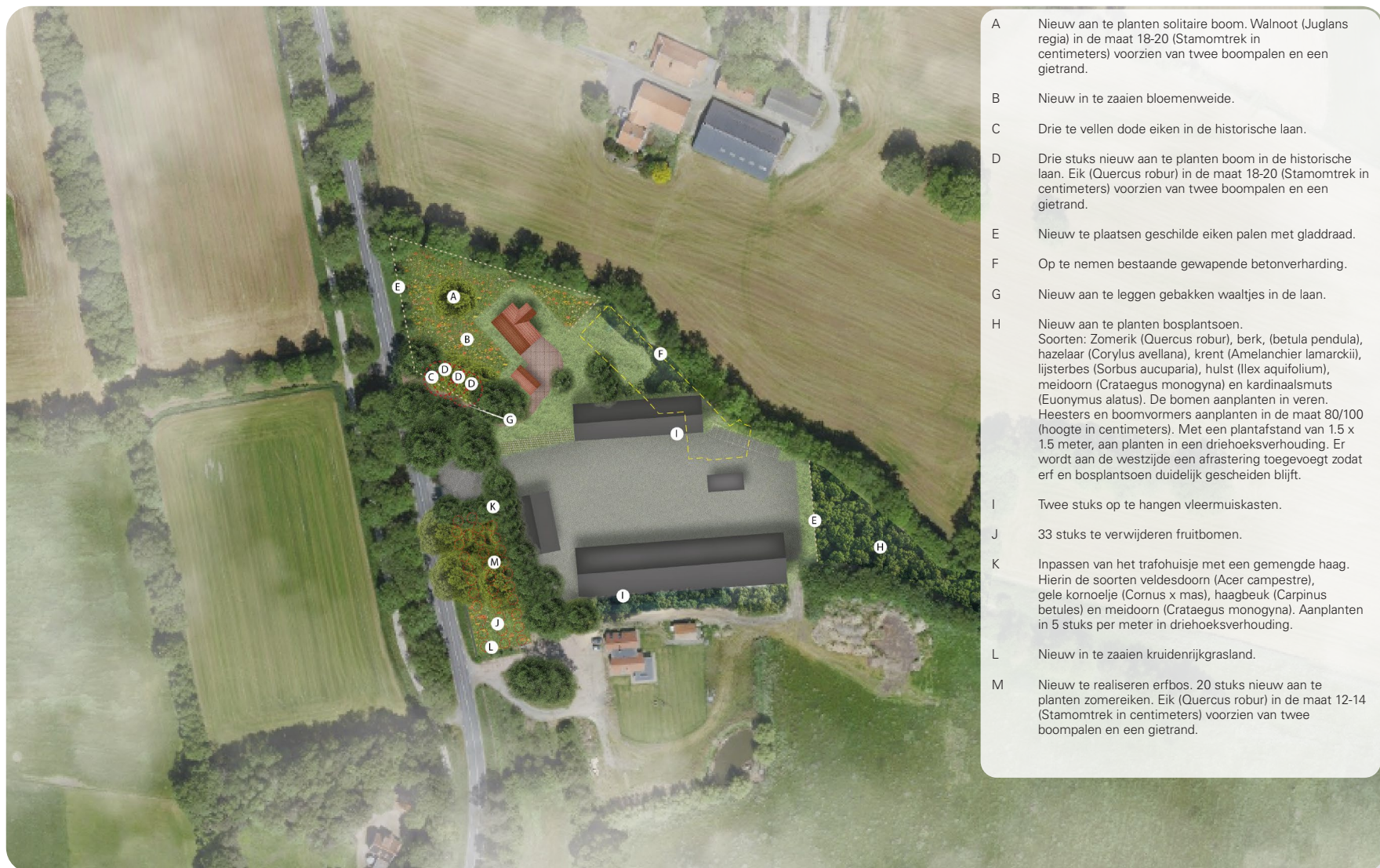
Foto 1, historische laan (Bron: N+L Landschapsontwerpers).



Foto 2, beton element (Bron: N+L Landschapsontwerpers).



Foto 3, oostelijke hoek (Bron: N+L Landschapsontwerpers).



- A Nieuw aan te planten solitaire boom. Walnoot (*Juglans regia*) in de maat 18-20 (Stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen en een gietrand.
- B Nieuw in te zaaien bloemenweide.
- C Drie te vellen dode eiken in de historische laan.
- D Drie stuks nieuw aan te planten boom in de historische laan. Eik (*Quercus robur*) in de maat 18-20 (Stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen en een gietrand.
- E Nieuw te plaatsen geschilde eiken palen met gladderaad.
- F Op te nemen bestaande gewapende betonverharding.
- G Nieuw aan te leggen gebakken waaltjes in de laan.
- H Nieuw aan te planten bosplantsoen.
Soorten: Zomerik (*Quercus robur*), berk, (*Betula pendula*), hazelaar (*Corylus avellana*), krent (*Amelanchier lamarckii*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), hulst (*Ilex aquifolium*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en kardinaalsmuts (*Euonymus alatus*). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Met een plantafstand van 1.5 x 1.5 meter, aan planten in een driehoeksverhouding. Er wordt aan de westzijde een afrastering toegevoegd zodat erf en bosplantsoen duidelijk gescheiden blijft.
- I Twee stuks op te hangen vleermuiskasten.
- J 33 stuks te verwijderen fruitbomen.
- K Inpassen van het trafohuisje met een gemengde haag. Hierin de soorten veldesdoorn (*Acer campestre*), gele kornoelje (*Cornus x mas*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en meidoorn (*Crataegus monogyna*). Aanplanten in 5 stuks per meter in driehoeksverhouding.
- L Nieuw in te zaaien kruidenrijkgrasland.
- M Nieuw te realiseren erfbos. 20 stuks nieuw aan te planten zomereiken. Eik (*Quercus robur*) in de maat 12-14 (Stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen en een gietrand.

Situatietekening, KGO-investering (Bron: N+L Landschapontwerpers).

2. Eenmalige kosten voor aanleg/onderhoud groen

		Omschrijving	Aantal	Eenheid	Prijs p/eenheid	Totaal
1.1	Aanleg	Nieuw aan te planten solitaire walnoot (A)				
		<i>Aanschaf Juglans regia in de maat 18-20 (stamomtrek in centimeters)</i>	1	stuks	€ 300,00	€ 300,00
		<i>3 tons minigraver (incl. machinist) met groenwerker</i>	1	uur	€ 130,00	€ 130,00
		<i>Boompalen, boomband en gietrand</i>	1	stuks	€ 55,00	€ 55,00
2.1	Aanleg	Agrarisch weiland afwaarderen tot natuurstroom (B)				
		<i>Mini-trekker met zaaicombinatie</i>	3	uur	€ 85,00	€ 255,00
		<i>Weide inzaaien met bloemrijkmengsel</i>	2500	m2	€ 1,10	€ 2.750,00
3.1	Herstel	Drie doden bomen vervangen in de historische laan (C en D)				
		<i>3 tons minigraver (incl. machinist) met groenwerker</i>	2,5	uur	€ 130,00	€ 325,00
		<i>Vellen en verwijderen bomen met zaagspecialist en stobbenfrees</i>	1	totaal	€ 345,00	€ 345,00
		<i>Aanschaf Quercus robur in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters)</i>	3	stuks	€ 145,00	€ 435,00
		<i>Boompalen, boomband en gietrand</i>	3	stuks	€ 20,00	€ 60,00
4.1	Aanleg	Plaatsen van weidepaaltjes 292 meter (E)				
		<i>2 groenwerkers met machinale grondboor + aanschaf paal</i>	292	m1	€ 7,50	€ 2.190,00
5.1	Herstel	Opnemen bestaande gewapende betonverharding (F)	1100	m2		
		<i>Werkzaamheden conform offerte</i>	1	totaal	€ 29.206,75	€ 29.206,75
5.2	Aanleg	Te realiseren erfverharding, gebakken waaltjes (G)	150	m2		
		<i>Prijsverschil betonklinker en oude gebakken keijfmaat per m2</i>	150	m2	€ 32,50	€ 4.875,00
6.1	Aanleg	Nieuw aan te planten bosplantsoen (H)	1590	m2		
		<i>Aanschaf beplanting in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) + aanplant</i>	710	stuks	€ 4,00	€ 2.840,00
7.1	Aanleg	Nieuw te plaatsen vleermuiskasten(I)				
		<i>Aanschaf vleermuiskasten incl. bevestiging en bijbehorend materiaal</i>	2	stuks	€ 60,00	€ 120,00
8.1	Aanleg	Inpassen trafohuisje (K)	8	m1		
		<i>Aanschaf haagbeplanting in de maat 80-100 (hoogte in centimeters)</i>	40	stuks	1,95	€ 78,00
		<i>2 groenwerkers met machinale grondboor.</i>	1	uur	€ 110,00	€ 110,00
9.1	Herstel	Te vellen fruitboomgaard (L)	33	stuks		
		<i>3 tons minigraver (incl. machinist) met groenwerker</i>	4	uur	€ 130,00	€ 520,00
		<i>Afvoer groenafval</i>	10	m3	€ 15,00	€ 150,00
9.2	Aanleg	Versterking bestaand erfbos en kruidenrijke rand (M)	1894	m2		
		<i>3 tons minigraver (incl. machinist) met groenwerker</i>	8	uur	€ 130,00	€ 1.040,00
		<i>Aanschaf Quercus robur in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters)</i>	20	stuks	€ 145,00	€ 2.900,00
		<i>Boompalen, boomband en gietrand</i>	20	stuks	€ 20,00	€ 400,00
		<i>Mini-trekker met zaaicombinatie</i>	1	uur	€ 85,00	€ 85,00
		<i>Weide inzaaien met bloemrijkmengsel</i>	1894	m2	€ 1,10	€ 2.083,40
					Totaal eenmalig	€ 51.253,15
					21% BTW	€ 10.763,16
					Totaal eenmalig inclusief BTW	€ 62.016,31

Tabel, KGO-investering (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

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