



RUIMTELIJK KWALITEITSPPLAN

• Doldermansweg 2 - Lettele •

Tubbergen, 17 oktober - Definitief

RKP Doldermansweg 2

| | |
|----------------|---|
| Datum: | 3 juni 2025, Tubbergen |
| Gewijzigd: | 17 oktober 2025 |
| Status: | Definitief |
| Opgesteld: | N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl |
| Auteur: | LK |
| Getekend: | BM |
| Gecontroleerd: | NH |
| Inhoudsopgave: | 1. Aanleiding 03 2. Huidige situatie 04 3. Beleid 06 4. Nieuwe situatie 12 |



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Doldermansweg 2 ten westen van Lettele bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Het erf is al op historische kaartbeelden van voor 1900 terug te zien. Door de jaren heen is het erf uitgebreid met enkele bouwwerken tot uiteindelijk een erf met een voormalige boerderij als woning met meerdere opstallen. Het erf kent een rechtlijnige opzet. Het erf bevindt zich op de overgang van de hoger gelegen dekzandruggen naar de lager gelegen gebieden van de beekdalen en natte laagtes. De overgang van het enken- en kampenlandschap naar het maten- en flierenlandschap is door de hoogteverschillen en groenstructuren te zien. De landschappen waren functioneel met elkaar verbonden. Rondom het erf zijn veel groenstructuren verdwenen. Slechts enkele solitaire bomen op percelen herinneren aan vroegere structuren. Voor de rest is er vooral sprake van solitaire erfbomen en groenstructuren langs de wegen. De afwatering verliep vroeger via de Letteler leide, maar is in de huidige tijd opgesplitst naar de Soestwetering en Zandwetering.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft de wens om de schuren te slopen voor de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling. Door verkoop van de sloopmeters kan elders een extra woonhuis worden gegenereerd. Op het plangebied is een agrarisch bouwblok aanwezig. Deze wordt door deelname omgezet naar een woonbestemming. De opstallen zijn momenteel al niet meer in gebruik. Op locatie wordt de aanwezige

landschap ontsierende bebouwing met een totaal oppervlakte van circa 525 m² gesloopt.

1.3 Principeverzoek

De gemeente Deventer stelt een landschappelijke inpassing als voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

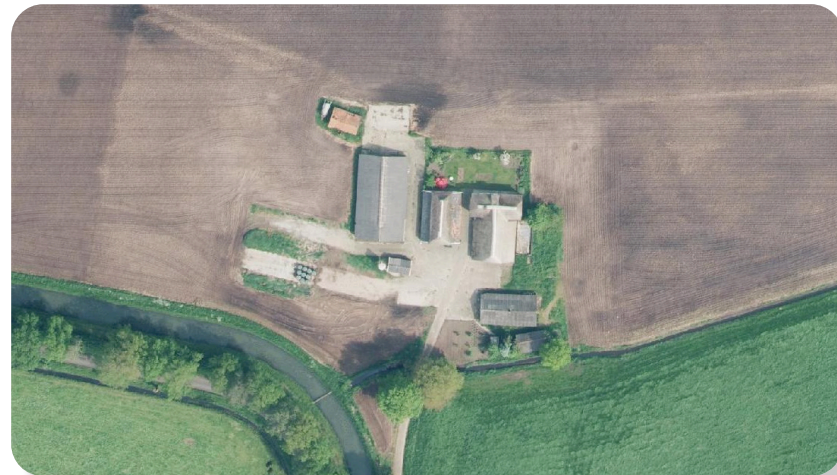
2.1 Natuurlijke laag

Het plangebied ligt ten westen van Lettele in het grootschalige dekzandgebied dat hier en daar door beekdalen wordt doorsneden. 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 het vee, het grasland en de akkers van water te voorzien. Het perceel ligt op de overgang van de dekzandruggen naar de lager gelegen gebieden van het beekdal op een dekzandkopje.

2.2 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 de hoger gelegen dekzandruggen (enken- en kampenlandschap) naar het lager gelegen gebied van beekdalen (maten- en flierenlandschap) (zie hoogtekaart, pag. 5).

Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. Plaggen van de heide werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de enken, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. Door dichtbij het beekdal te vestigen kon het water gebruikt worden voor de gewassen en het vee. Het maten- en flierenlandschap is een kleinschalig, laaggelegen landschap langs de beken en werd vaak gebruikt voor hakhout en beweiding. Het kent een onregelmatige blokverkeveling met soms een strokenverkeveling met bomensingels. Het enken- en kampenlandschap kent voornamelijk



Planlocatie inzoom (Bron: geo.overijssel.nl)

organische structuren, met verspreide erven, 'zware' beplanting en open 'kamers'. De enken werden gebruikt door meerdere boeren en is dus grootschaliger dan het kampenlandschap. De kenmerken van de genoemde landschappen zijn in de huidige situatie slechts deels te herkennen. Veel groenstructuren zijn door de jaren heen verdwenen. Enkel de wegenstructuren en hoogteverschillen maken de kenmerken van het landschap nog zichtbaar.

2.3 Huidige erfindeling

Het erf is al op historische kaartbeelden van voor 1900 terug te zien. Door de jaren heen is het erf uitgebreid met meerdere opstallen in een orthogonale opzet (zie historische kaartbeelden). De planlocatie kent een voormalige boerderij gericht naar het landschap, met meerdere opstallen. Van oudsher waren alle schuren op het achtererf gesitueerd, maar vanwege ruimtegebrek is ervoor gekozen om bebouwing toe te voegen naast het erf. De huidige erfopzet is passend in het enkenlandschap.

2.4 Nieuwe elementen

Ervan in het enkenlandschap kennen een verspreide erfopzet. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de hiërarchie van het erf behouden blijven. Beplanting kan worden toegevoegd mits passend in de landschapsstructuur. De openheid van de essen en kampen dient respecteerd te worden.



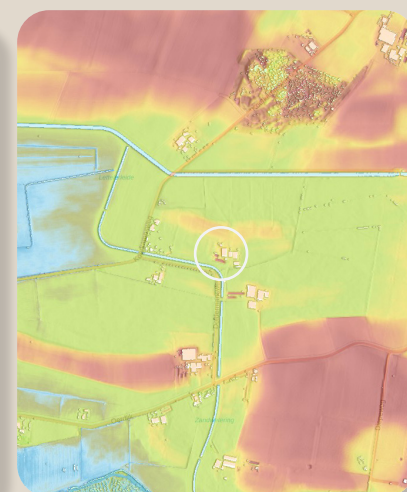
Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1950 (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 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.

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.

3.1.4 Gebiedskenmerken

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

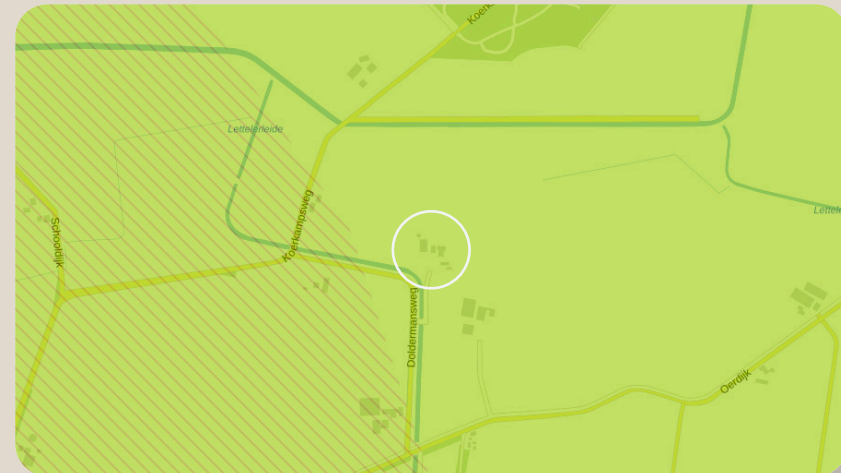
laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient 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

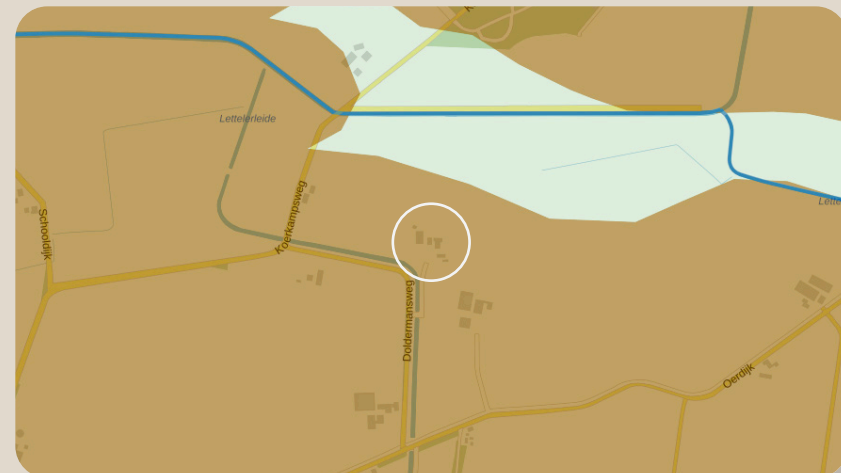
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie ligt in het dekzandgebied, grenzend aan het beekdal. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen lichtelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen op en rondom de planlocatie zijn nog waar te nemen.

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 van dat landschap. Nu waarderen we juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de



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



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

Intrekgebied". In de nieuwe situatie wordt de functie "Agrarisch met waarden" omgezet naar "Wonen".

Voor de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, is het nodig om een rapport op te laten stellen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, mits de bodemingreep niet groter is dan 200 m2. Dat is hier het geval waardoor een rapport niet nodig is.

Het gehele erf kent de dubbele functie "Waterstaat - Intrekgebied". Vanwege het stoppen van de agrarische doeleinden is er geen sprake van een verslechtering, maar een verbetering.

De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met het landschap waarin het erf gelegen is, door een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.3 Omgevingsvisie Deventer

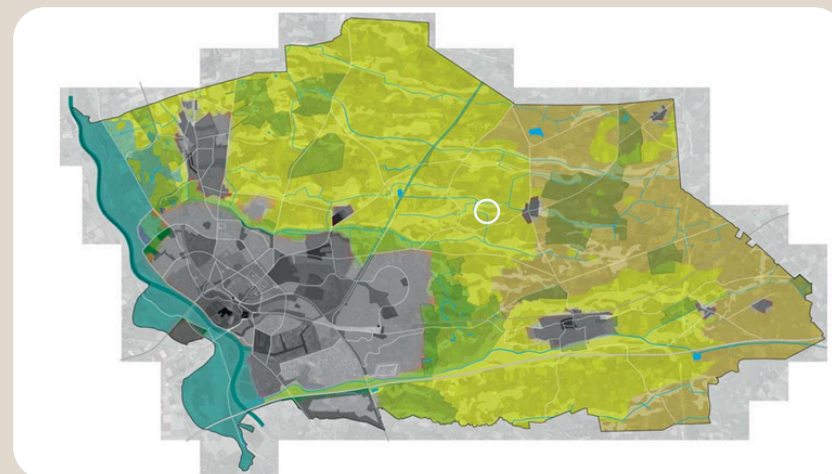
Op 18 december 2019 is de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze visie wordt op hoofdlijnen een beeld geschetst van de opgaven en ambities in de gemeente voor de lange termijn. De ambities zijn:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren: een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

De gemeente wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig



Omgevingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Omgevingsvisie Deventer (Bron: omgevingsvisie Deventer).

houden. Om leegstand en/of verloedering van het landschap tegen te gaan, kan agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgen bijvoorbeeld door andere bedrijvigheid. Gebouwen die het landschap ontsieren zouden kunnen worden vervangen door één of meerdere woningen. Hergebruik van karakteristieke erfgebouwen wordt gestimuleerd. De gemeente Deventer staat open voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap en de stadsrandzone. In het oude hoevelandschap (waar het plangebied deel van uitmaakt) en rivierenlandschap zijn nog veel archeologische en cultuurhistorische sporen van de bewoningsgeschiedenis te vinden, terwijl de ontstaansgeschiedenis van het jonge ontginningslandschap nog op veel plekken aan de verschijningsvorm van het huidige buitengebied is af te lezen.

De gemeente koestert de archeologische en cultuurhistorische elementen maar staat vernieuwing toe, mits het erfgoed wordt gerespecteerd. Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten gaat de gemeente op uiteenlopende manieren met het erfgoed om: behouden, bijzonder aandacht vragen of inspireren. Daarbij wordt de nieuwe ontwikkeling of transformatie zo ingepast dat die aansluit bij de specifieke kenmerken van het omliggende landschapstype. De nieuwe ontwikkeling van de initiatiefnemer is passend bij de Omgevingsvisie Deventer, door de zorgvuldige (landschappelijke) inpassing.

3.4 Kansen uit buiten - Deventer

Er kunnen kansen gecreëerd worden door leegstaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw met een woon- of andere passende functie. Met behulp van de Rood-voor-Rood regeling en/of de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie daarvoor een kader. Met aanpassingen in het beleid schept de gemeente binnen dat kader kansen op maatwerk. Zo is er nog meer ruimte voor initiatieven. Tegelijk gaat de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving er stevig op vooruit.

3.4.1 Rood-voor-Rood 'versie woning voor schuur'

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling worden landschapsontsierende gebouwen gesloopt in ruil voor de bouw van één of meerdere woningen elders. Voor deze regeling zijn een aantal voorwaarden opgesteld, waaronder:

1. De locatie wordt al niet meer (agrarisch) bedrijfsmatig gebruikt of het huidige agrarisch bedrijf wordt geheel beëindigd. Uitzondering hierop is bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak. Hierbij kan de extensieve tak voortgezet worden (ontmenging). Hiervoor gelden specifieke regels, zie document 'Kansen uit buiten' van de gemeente Deventer;
2. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee;
3. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest) kelders, kassen en oertollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de sloopoppervlakte. Toren- en mestsilos

tellen wel mee;

4. 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 850 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvavel voor een woning kan worden toegekend;
5. Elke nieuwe woning moet passen binnen de erfstructuur en het landschap. Indien dit niet het geval is op de slooplocatie dan kan dit bouwrecht worden verplaatst;
6. Eventueel overtollige sloopmeters kunnen worden ingebracht bij de sloopbank;
7. Er dient een landschappelijk inpassingplan te worden opgesteld.

Bij de nieuwe inpassing wordt circa 525 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De sloopmeters worden elders ingezet. Op de locatie zelf wordt geen woning toegevoegd. In de nieuwe situatie worden ook de kuilvoerplaten verwijderd. Er is een landschappelijke inpassing opgesteld waarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied ligt ten westen van Lettele in het overgangsgebied van het hoger gelegen enkenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap. Het erf is al op historische kaartbeelden van voor 1900 terug te zien. Door de jaren heen is het erf uitgebreid tot de huidige situatie met een woonboerderij (A op tekening) en enkele opstallen. De voorgevel van de woning is gericht naar het landschap. Van oudsher waren de schuren op het achtererf gesitueerd, maar vanwege ruimtegebrek is ervoor gekozen om bebouwing toe te voegen naast het erf. De kenmerken van de genoemde landschappen zijn in de huidige situatie slechts deels te herkennen. Veel groenstructuren zijn door de jaren heen verdwenen. Enkel de wegenstructuren en hoogteverschillen maken de kenmerken van het landschap nog zichtbaar.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de landschap ontsierende bebouwing (C) te gesloopt en de kuilvoerplaten (D) verwijderd. De vrijgekomen sloopmeters worden elders ingezet via het Rood-voor-Rood beleid ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. De karakteristieke woonboerderij (A) en de naastgelegen karakteristieke schuur (B) blijven behouden. Dat geldt ook voor een kleine tuinkas (M).

Om het geheel landschappelijk in te passen wordt op het achtererf een houtsingel (G) aangeplant. Op het voorerf worden drie hoogstamfruitbomen (H) aangeplant en aan de westzijde een solitaire erfboom (O), ter versterking van de karakteristieke uitstraling. Om de binding tussen de bouwwerken op het erf te versterken en een

informele overgang naar het omliggende landschap te creëren, worden op het achtererf een bomengroep (N) en een gemengde haag (P) aangeplant.

4.3 Ecologische maatregelen


Er worden meerdere maatregelen getroffen ter bevordering van de ecologie. Er worden marterkasten (L op tekening), uilenkasten (K), spreuwenkasten (O) en twee half-open kasten voor de vliegenvanger (P) geplaatst. Daarnaast worden er enkele takkenrillen aangelegd (J), een gemengde haag (P), en diverse inheemse bomen (G,O,N) aangeplant.

4.4 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud van karakteristieke woonboerderij en schuur (A,B);
- Slopen van landschap ontsierende bebouwing (C);
- Verwijderen van kuilvoerplaten (D);
- Behoud van bestaande erfbomen en haag (F);
- Nieuw te planten houtsingel (G);
- Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen (H);
- Nieuw aan te planten walnoot (N);

Met voorgenomen maatregelen kan voldaan worden aan het gestelde beleid.

The background of the entire page is a dark grey color with a pattern of light grey, wavy, horizontal lines that flow across the frame from left to 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