



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Lange Voort 18, Bornerbroek •

Tubbergen, 16 september 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Datum: 16 september 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

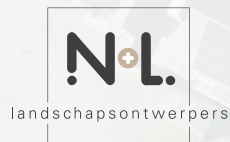
Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: BM/MB

Getekend: BM

Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Situatie Oude Wierdenseweg 13	04
	3. Situatie Bolscher Landen 30	06
	4. Situatie Lange Voort ong.	08
	5. Beleid	10
	6. Oude Wierdenseweg (nieuw)	20
	7. Bolscher Landen 30 (nieuw)	22
	8. Lange Voort ong. (nieuw)	24



1. Aanleiding

Op twee locaties in het buitengebied wordt agrarische bebouwing gesloopt. Op de beide adressen blijven de agrarische bedrijven in afgeslankte vorm bestaan, waardoor een compensatiewoning niet wenselijk is. De initiatiefnemer van de bouwlocatie wil deze sloopmeters overnemen voor het bouwen van een extra woning en bijgebouw.

1.1 Slooplocatie Oude Wierdenseweg 13 Almelo

Het plangebied ligt in het kleinschalige kampenlandschap in een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen. Door de jaren heen is het erf rechtlijnig ontwikkeld. Op de planlocatie wordt 703 m² aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt en de sloopmeters worden verplaatst naar het perceel aan de Lange Voort. Het agrarische bedrijf blijft in afgeslankte vorm bestaan.

1.2 Slooplocatie Bolscher Landen 30 Bornebroek

Omdat er voor een compensatiewoning 850 vierkante m² aan te slopen vrijkomende agrarische bebouwing nodig is, worden de overige sloopmeters (147 m²) overgenomen van de planlocatie aan de Bolscher Landen 30 te Bornebroek. Het erf bestaat uit een woonhuis en agrarische opstallen, waarvan een schuur wordt gesloopt. De overige opstallen zullen dienst blijven doen voor agrarische activiteiten. Deze planlocatie ligt in het kampenlandschap in een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen op de overgang naar het jonge heide- en broekontginningslandschap, waarvan het de

kenmerkende rechtlijnigheid heeft.

1.3 Bouwlocatie Lange Voort ong. Bornebroek

Planlocatie ligt in een dekzandgebied in een ontginningsgebied dat wordt omgeven door het kleinschalige kampenlandschap. De bouwlocatie ligt in een zogenaamde 'landschappelijke kamer' die is omgeven door robuuste houtopstanden in de vorm van een houtsingel. Het plangebied sluit het meest aan bij de karakteristieken van de ontginning. Het is de wens van initiatiefnemer om hier een nieuwe (compensatie)woning met een bijgebouw, in het totaal 750 m³, achter de bestaande woning te bouwen.

1.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Almelo stelt heeft op 28 januari 2025 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de wens van initiatiefnemers. Voor de ontwikkeling stelt zij een landschappelijke inpassing met ruimtelijk kwaliteitsplan als belangrijke voorwaarde. In dit document wordt 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 Oude Wierdenseweg 13

2.1 Natuurlijk landschap

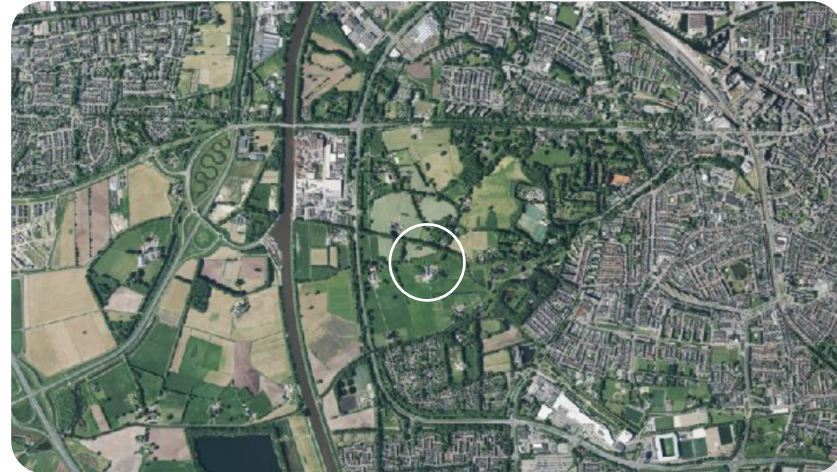
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Almelo. Het erf ligt op de overgang van dekzandvlakte naar het lager gelegen gebied met beekdalen en natte laagtes (zie ook de hoogtekkaart op pagina 5). De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen.

2.2 Kampenlandschap

Uit de historische analyse is af te leiden dat de planlocatie vroeger in heidegebied lag. De locatie is omgeven door het kampenlandschap dat functioneel verbonden was met het heidegebied. De plaggen afkomstig uit de heide werden gebruikt in het oorspronkelijke potstalsysteem. Nadat de plaggen vermengd waren met mest, werd het uitgereden op de kamp. In de directe omgeving van de planlocatie zijn kenmerken van het kampenlandschap terug te vinden. De planlocatie ligt in een dichte 'kamer' die wordt gevormd door robuuste houtopstanden in een grillig patroon. Het gaat om een relatief kleinschalig gesloten landschap.

2.3 Huidige erfindeling

Oorspronkelijk kent het erf een verstrooide opzet met beplanting



Plangebied ten westen van Almelo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

rondom het erf, waarbij de verbinding met het landschap van oudsher open is. In de jaren '30 heeft het erf een nieuwe positie aangenomen waarbij de oorspronkelijke boerderij vervangen is door een nieuwe (woon)boerderij. Rond de jaren '70 zijn er meerdere agrarische opstallen gebouwd die nog steeds zichtbaar zijn op het erf. Het erf is nog altijd rechtlijnig, maar kent wel een kleinschalig en compact karakter waardoor het passend is in het onderhavige landschap. Er is sprake van een hoofdgebouw met daarom heen gelegen de verschillende opstallen.

2.4 Nieuwe elementen

Hoewel er door de jaren heen veel houtopstanden zijn verdwenen, is het erf landschappelijk goed ingepast door de landschappelijke kamer waarin het gelegen is. Het erf heeft een prachtige laanstructuur bestaande uit rode beuken waardoor het erf verankert is met het omliggende landschap. De openheid is daarom passend. De openheid en verbinding tussen het erf en het landschap dient behouden te blijven. Er moet vooral ingezet worden op behoud en waar mogelijk herstel van de bestaande structuren.



Topotijdreis omstreeks 1905 (Bron: topotijdreis.nl).



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

3. Huidige situatie Bolscher Landen 30

3.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bornerbroek. Het erf ligt op de overgang van dekzandvlakte naar het lager gelegen gebied met beekdalen en natte laagtes (zie ook de hoogtekaart op pagina 7). De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen.

3.2 Kampenlandschap omgeven door ontginningsgebied

Het erf is gelegen op de overgang van het kampenlandschap naar het jonge heide - en broekontginningslandschap. Van vroeger uit waren deze functioneel met elkaar verbonden. Het kampenlandschap werd ontwikkeld nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Het kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Het kent een logische samenhang, het erf is gelegen op de flank van de kamp zodat zij functioneel waren verbonden met de hoger gelegen kamp en de natte laagtes. Het vee graasde op de weiden die in het beekdal lagen en op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. Deze in de stal met mest gemengde plaggen dienden



Plangebied ten zuidoosten van Bornerbroek en ten westen van Borne. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

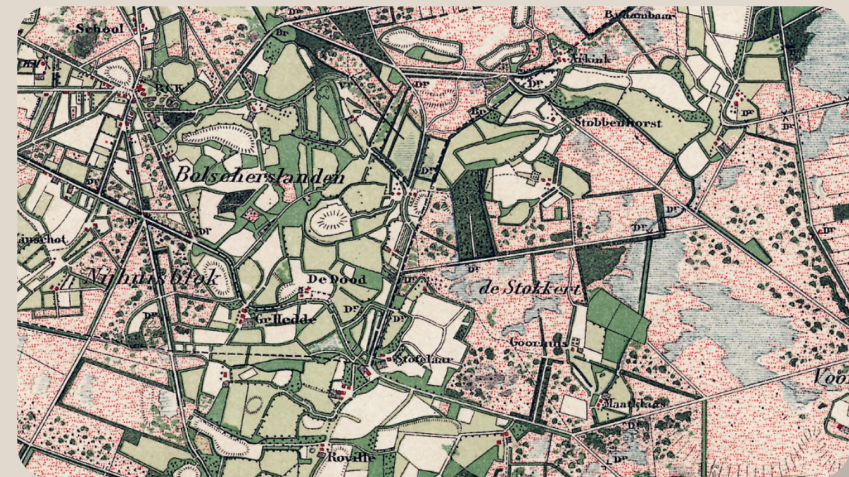
als structuurverbeteraar voor de akkergronden op de kampen en essen. Naarmate de tijd vorderde werden deze gronden nog verder opgehoogd, wat nu te zien valt door de kenmerkende bolling van de kamp.

3.3 Huidige erfindeling

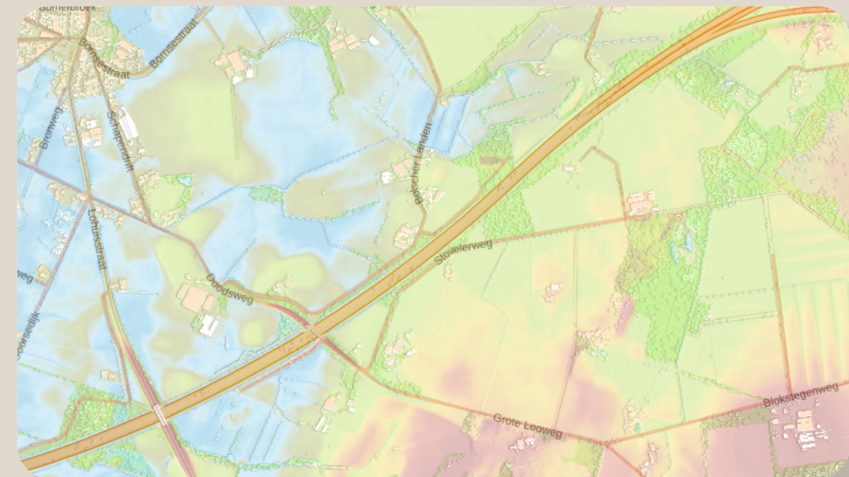
Hoewel het erf in het kampenlandschap is gelegen, is de opzet van bebouwing altijd al rechtlijnig geweest. Dit is kenmerkend voor het omliggende jonge heide- en broekontginningslandschap waardoor de planlocatie wordt omgeven. Door de jaren heen is de bebouwing uitgebreid en heeft het nog altijd een rechtlijnige opzet. Het hoofdgebouw (de (woon)boerderij) is voorop het erf gelegen met de opstallen daarachter. Er is sprake van een duidelijke hiërarchie.

3.4 Nieuwe elementen

Het erf is redelijk goed omgeven door robuuste houtopstanden en/ of door nieuw aangeplante structuren, daarnaast dient de openheid naar de aangrenzende kamp behouden te blijven. Er moet vooral worden ingezet op het behoud en/ of versterking van de bestaande elementen.



Locatie plangebied, omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart plangebied (Bron: viewer.ahn.nl)

4. Huidige situatie Lange Voort ong.

4.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is gelegen in een dekzandgebied afgewisseld met beekdalen. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Het plangebied is gelegen in een gebied met meerdere dekzandkopjes. Het is zelf gelegen in een beekdal.

4.2 Ontginningsgebied omgeven door het kampenlandschap

Uit de historische analyse is af te leiden dat de planlocatie vroeger in (nat) heidegebied was gelegen. De locatie is omgeven door het kampenlandschap dat functioneel verbonden was met het gebied. In de directe omgeving van de planlocatie zijn kenmerken van het kampenlandschap en de ontginning terug te vinden. Grillige patronen wisselen zich af met rechte houtopstanden langs wegen en percelen. De planlocatie ligt in een dichte 'kamer' die wordt gevormd door robuuste houtopstanden in een rechtlijnig patroon.

4.3 Huidige erfindeling

Het erf is rond 2000 ontstaan waarbij er sprake is van een woning en bijgebouw. In dezelfde tijd zijn ook de houtopstanden aan de noordoost zijde van de woning gerealiseerd. Het valt op dat dit erf georiënteerd is op de Lange Voort. De planlocatie is een agrarische kavel naast het bestaande erf gelegen aan de Pepershaar.



Plangebied ten zuidwesten van Bornebroek (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

4.4 Nieuwe elementen

Het valt op dat het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk op detail gewijzigd is. In de loop van de jaren is onder meer door innovaties in de landbouw de hoeveelheid houtopstanden verminderd. Er zijn mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe beplantingsstructuren, vooral als zij een relatie/ referentie hebben met het landschap. Laanstructuren langs de wegen zijn kenmerkend elementen nabij de planlocatie. Nieuwe beplantingen moeten een bijdrage leveren aan de oorspronkelijke structuren, passend binnen modern (agrarisch) gebruik. Het erf is geheel nieuw. Uitgangspunt is dat het erf wordt georiënteerd op de Pepershaar.



Locatie plangebied omstreeks 1900. Bron: topotijdreis.nl



Locatie plangebied omstreeks 1960. Bron: topotijdreis.nl



Locatie plangebied omstreeks 2020. Bron: topotijdreis.nl

5. Beleid

5.1 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.

5.1.1 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.

5.1.2 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, NNN gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedspecifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

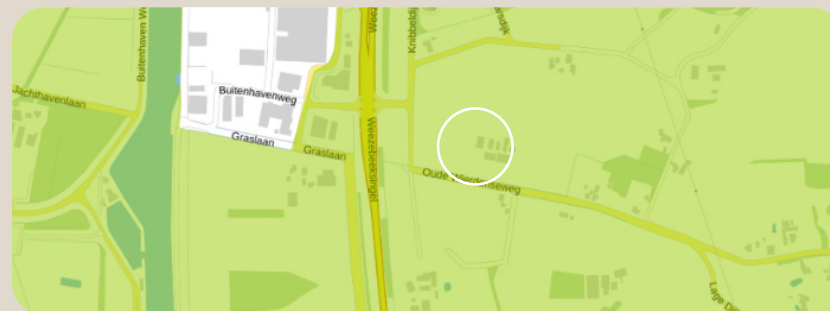
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De locaties zijn aangemerkt als "Wonen 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.

5.1.4 Gebiedskenmerken

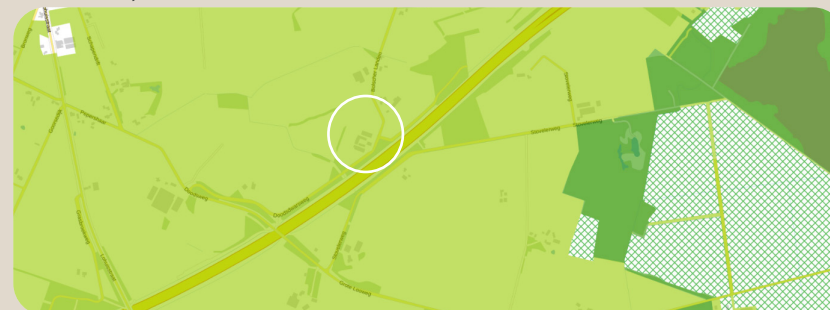
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 zoals landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5 Natuurlijke laag

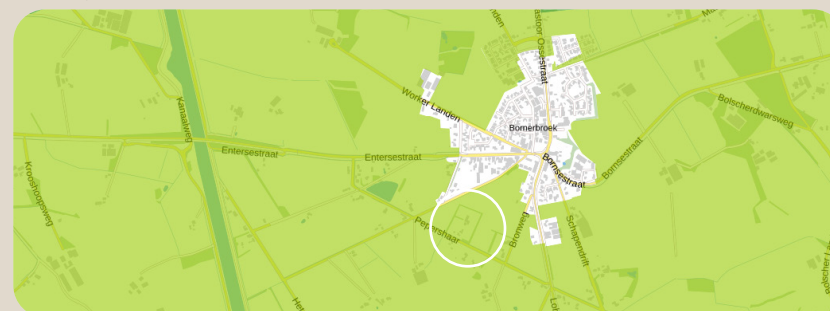
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Alle planlocaties zijn gelegen in het gebied van dekzandvlakten en -ruggen op de overgang naar beekdal met natte laagtes. De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. De dekzandvlaktes en ruggen liggen hoger in het gebied, op de dekzandkopjes en ruggen werden dan ook de boerderijen gesticht, zodat deze geen last van water kregen. De dekzandkopjes en ruggen waren uitermate geschikt voor het verbouwen van gewassen. De locaties zijn relatief



Ontwikkelingsperspectief Oude Wierdenseweg 13: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Ontwikkelingsperspectief Bolscher Landen 30: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



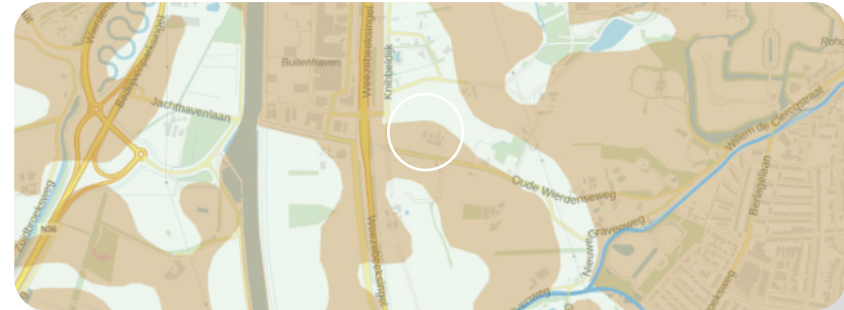
Ontwikkelingsperspectief Lange Voort: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

vlak (geworden). In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind en verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

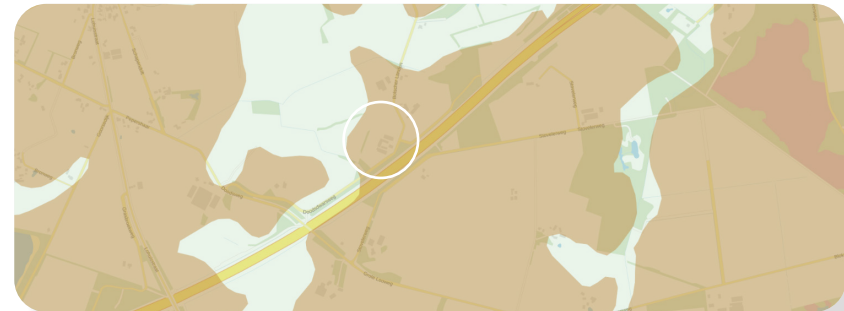
5.1.6 Laag van cultuurlandschap

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 werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden. Bij de locaties; Oude Wierdenseweg 13 en Bolscher Landen 30 is dit het geval. Deze zijn in het essen- en kampenlandschap gelegen. Erven ontstonden altijd op de flank van een es of een kamp. Bij de grotere essen vestigden zich meerdere boeren, bij de kleinere es (kampen) was er vaak sprake van één boer. Het kampenlandschap kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer wat kleinschalige, meer individuele variant.

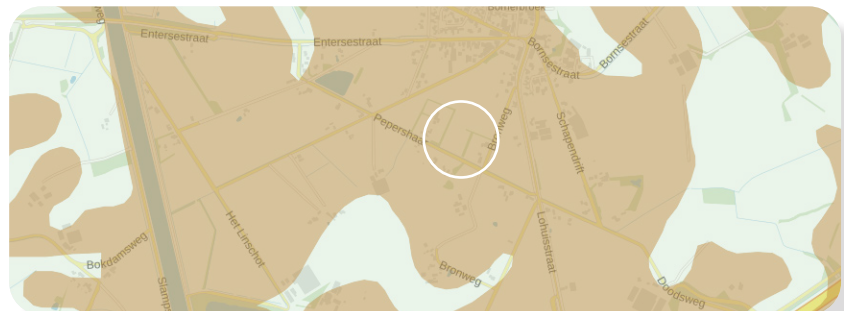
Lange voort ong. (bouwlocatie) Is volgens de kaart gelegen in het maten- en flierenlandschap, echter blijkt uit de landschapsanalyse dat de planlocatie vroeger in heidegebied lag dat in de jaren '30 is ontgonnen. De functionele en rechte lijnige verkaveling die destijds ontstond, is op korte afstand van de planlocatie te herkennen. Er is duidelijk een wegenpatroon te herkennen vanuit Bornerbroek naar het



Natuurlijke laag, Oude Wierdenseweg 13: 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



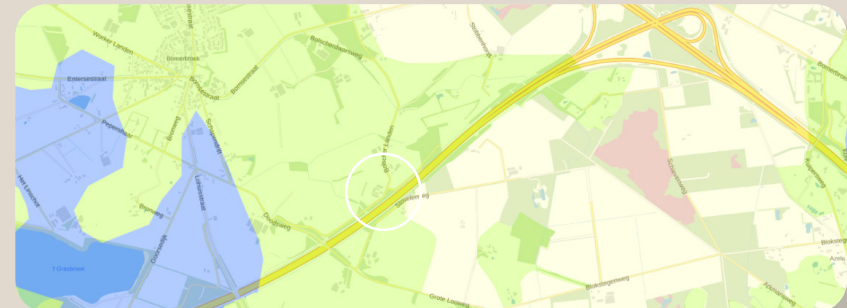
Natuurlijke laag, Bolscher Landen 30: 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag, Lange Voort ong: 'dekzand'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

omliggende gebied, waaronder het gebied aan de Lange Voort. Het kampen en essenlandschap liggen altijd op de overgang naar het matenlandschap en/ of naar de heideontginning. Van vroeger uit waren deze functioneel met elkaar verbonden. Op de hoger gelegen essen en kampen werden gewassen verbouwd en in het beekdallandschap lagen de gras- en hooilanden. De heidevelden werden benut voor heideplaggen in het potstalsysteem. De plaggen werden, vermengd met mest, uitgereden op de kampen en essen. Naarmate de tijd vorderde werden deze gronden steeds verder opgehoogd, wat nu te zien is door de kenmerkende bolling.

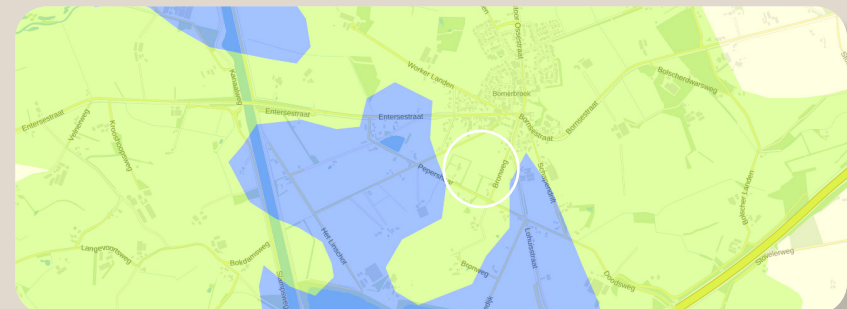
De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het desbetreffende landschap. Aan de Oude Wierdenseweg 13 en Bolscherlanden 30, moet vooral worden ingezet op behoud en waar mogelijk herstel van oorspronkelijke beplantingsstructuren. Aan de Lange Voort ongenummerd (bouwlocatie) moet vooral worden ingezet op ontwikkeling die bijdraagt aan de herkenning van het landschap. Denk hierbij aan de rechtlijnige opzet, de robuuste laanstructuur en de kenmerkende verkavelingsstructuur.



Laag van het cultuurlandschap, Bolscher Landen 30: 'Kampenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van het cultuurlandschap, Oude Wierdenseweg 13, 'Kampenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

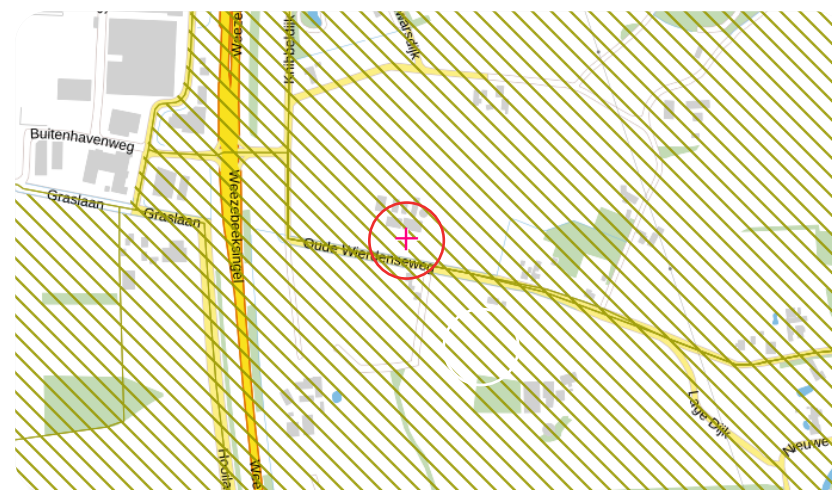


Laag van het cultuurlandschap, Lange voort ong. 'planlocatie aangeduid als kampenlandschap op de overgang naar het maten en flierenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

5.1.6 Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Aan de oude Wierdenseweg 13 is er sprake van “stads- en dorpsranden”. Het gaat hier over de overgangsgebieden met overlappende invloedssferen. Het gaat om zowel de identiteit van de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De kwaliteit is gelegen in stedelijke voorzieningen en verspreid liggende woon- en werkfuncties in een landschappelijk raamwerk. Het gaat over de herkenbaarheid, markante zichtlijnen versterken en de randkwaliteit. Er treedt vaak versnippering op omdat er niet echt wordt geïnvesteerd in nieuwe dragende structuren. Het plan moet bijdragen aan behoud, herstel en aanleg van recreatieve routes en/ of het versterken van de identiteit van de stad of het landschap.



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

5.2 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

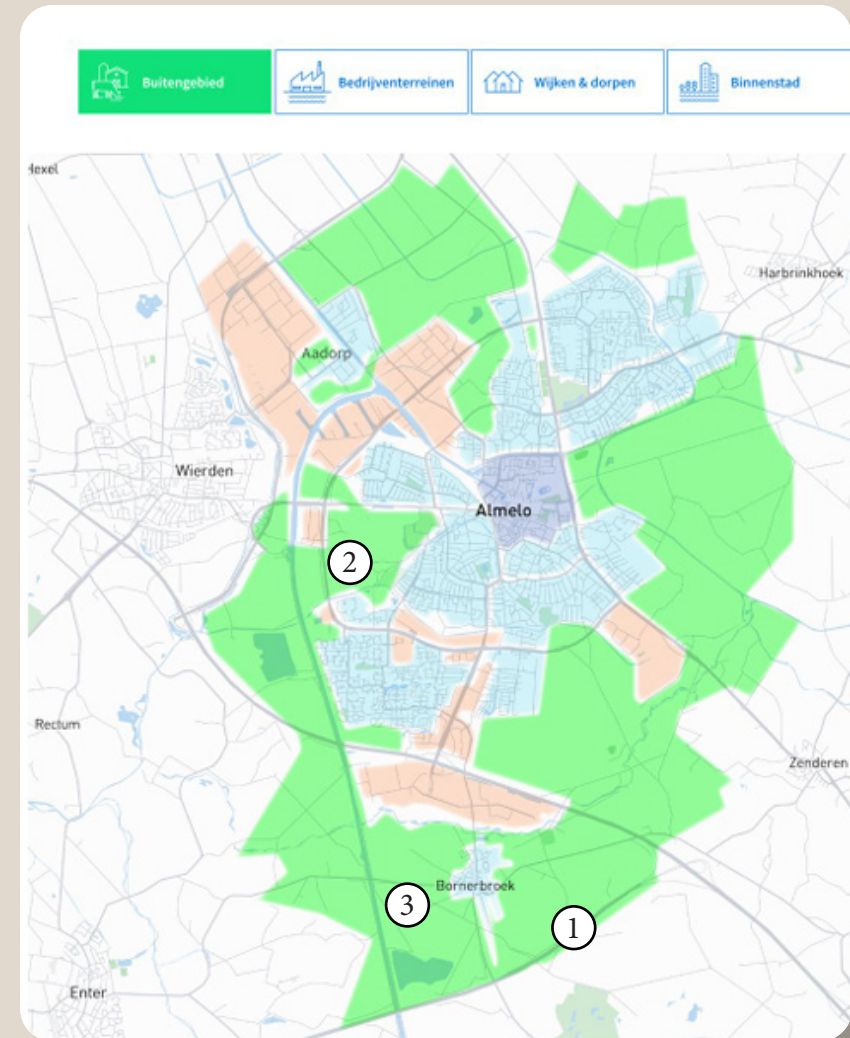
De Omgevingsvisie is vastgesteld op 29 september 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo. In de Omgevingsvisie staat hoe de omgeving binnen de gemeente Almelo zich tot nu toe heeft gevormd en wat de visie is voor de toekomst. Het is een onderdeel van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 is ingevoerd. Voor de Omgevingsvisie is de gemeente Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Daarnaast zijn er onderwerpen die voor alle gebieden hetzelfde zijn, die los van de gebiedsindeling, in algemeenheid zijn beschreven. Het plangebied ligt in het 'buitengebied' van Almelo,

waardoor de visie voor dit onderwerp het meest relevant is.

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten passen bij de Almelose maat en schaal. Ze tasten de bestaande natuur niet aan en gaan goed samen met de (agrarische) bedrijvigheid. Enkele doelen voor het buitengebied zijn:

- voor elke ontwikkeling de meest geschikte locatie bepalen;
- actief vergroten van de biodiversiteit op geschikte locaties;
- elke ontwikkeling zo duurzaam mogelijk uitvoeren;
- voorkomen van leegstand met rood-voor-rood trajecten, om verval van het buitengebied tegen te gaan.

De voorgenomen ontwikkeling past in dit beleid. Er wordt ingezet op een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat landschap ontsierende bebouwing gesloopt zal worden aan de Oude Wierdenseweg 13 en aan de Bolscher Landen 30. Aangezien beide slooplocaties nog agrarisch gebruik blijven is een compensatiewoning op de beide adressen niet wenselijk. Daarom zal een compensatiewoning worden gerealiseerd aan de Lange Voort. Deze woning wordt gerealiseerd aansluitend aan bestaande bebouwing en levert geen hinder op voor de bedrijfsvoering van de boerenbedrijven in de omgeving. Het erf op de bouwlocatie zal daarbij op een passende manier landschappelijk worden ingepast. Op deze manier wordt bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Almelo.



Deelgebieden omgevingsvisie Almelo, met in groen 'Buitengebied', 1= Bolscher Landen 30, 2= Oude Wierdenseweg 13 en 3= Lange Voort ong. (Bron: almelo.bestuurlijkeinformatie.nl)

5.3 Planologische situatie

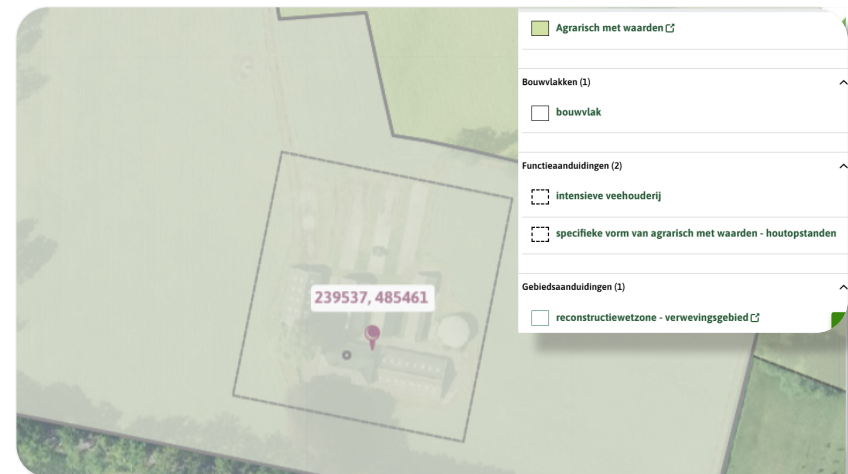
Voor de locatie aan de Oude Wierdenseweg is het omgevingsplan van rechtswege Westelijke Groene Long van toepassing, voor de slooplocatie aan de Bolscher Landen en de bouwlocatie aan de Lange Voort het omgevingsplan Buitengebied Almelo.

5.3.1 Slooplocatie, Oude Wierdenseweg 13, Almelo

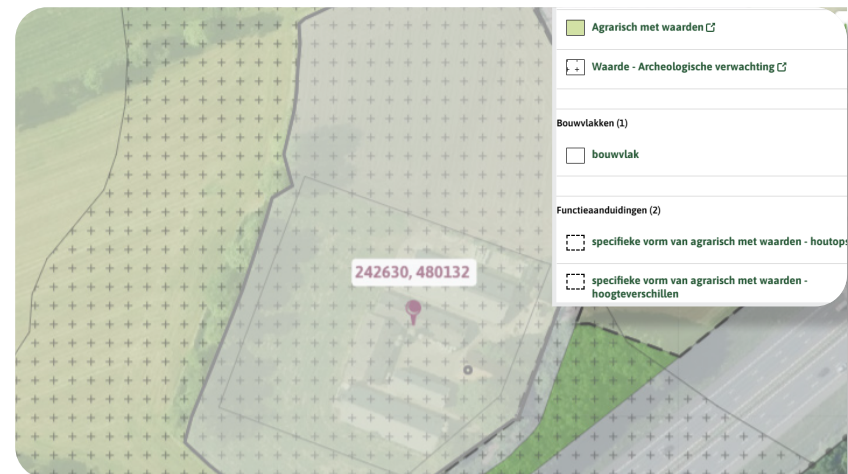
Het erf op de slooplocatie heeft de functie 'Agrarisch met waarden' en de functieaanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden'. Na sloop van twee landschap ontsierende schuren en de mestsilo, in het totaal gaat het om 703 m² aan sloopmeters, worden de agrarische bedrijfsactiviteiten in afgeslankte vorm voortgezet. Er is sprake van ontmenging en het behouden van 40 stuks jongvee. De functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' kan daarom worden ingetrokken. De vrijgekomen sloopmeters worden overgenomen door de bouwlocatie aan de Lange Voort. Met deze ontwikkeling vindt een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit.

5.3.2 Slooplocatie, Bolscher Landen 30, Bornerbroek

De overige benodigde sloopmeters voor de bouwlocatie aan de Lange Voort (147 m²) worden verkregen aan de Bolscher Landen 30 in Bornerbroek. Deze locatie kent de functies 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde - Archeologische verwachting'. Daarnaast kent het nog een tweetal functieaanduidingen namelijk 'specifieke vorm van



Uitsnede omgevingsplan van rechtswege, Oude Wierdenseweg 13, Almelo (bron:Omgevingsloket. overheid.nl).



Uitsnede omgevingsplan van rechtswege, Bolscher Landen 30, Bornerbroek (bron:Omgevingsloket. overheid.nl).

agrarische met waarden - houtopstanden' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen'. Op slooplocatie wordt een varkensschuur gesloopt. De rest van de bebouwing blijft behouden. Er zal nog vee worden gehouden. De agrarische functie blijft behouden.

5.3.3 Bouwlocatie, Lange Voort ongenummerd, Bornerbroek

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is op de planlocatie sprake van de bestemming 'Agrarisch'. Initiatiefnemer wil een (compensatie) woning, inclusief bijgebouw, achter de bestaande woning bouwen. Een woning bouwen is niet toegestaan. Er wordt daarom gebruik gemaakt van het beleid rood voor rood waarna de functie 'Agrarisch' wordt omgezet naar de functie 'Wonen'.



Uitsnede omgevingsplan van rechtswege, Lange Voort ong, Bornerbroek (bron: Omgevingsloket. overheid.nl).

5.4. Beleidsnotitie Rood voor Rood 2025

Op 20 mei 2025 is de beleidsnotitie Rood voor Rood 2025 vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van hoofdstuk 3 van de beleidsnotitie 'her- en nevengebruik, VAB en Rood voor Rood' van 19 november 2007. Het belangrijkste doel van de notitie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop van overvloedige en landschap ontsierende bebouwing, in ruil voor de mogelijkheid tot nieuwbouw. Deze nieuwbouw moet zelf ook bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Omdat het onwenselijk is om veel nieuwe woningen in het buitengebied toe te voegen, wordt nadrukkelijk gekeken naar de randen van bestaande stedelijke gebieden als alternatieve locatie om meerdere betaalbare woningen te realiseren. Wanneer het Rood voor Rood recht niet op het erf zelf wordt benut, mag men dit zogeheten schuifrecht op een andere locatie inzetten.

Onder 'Beleidsrichtlijnen en uitvoering', paragraaf 4 van de notitie, wordt beschreven aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Sloopvoorwaarden

- Minimaal 850 m² aan landschap ontsierende bebouwing moet worden gesloopt.
- Sloop is alleen toegestaan als het niet om monumentale of karakteristieke gebouwen gaat.
- Bebouwing die niet wordt hergebruikt of waarin asbest voorkomt,

moet worden gesloopt of gesaneerd.

- Het agrarisch bedrijf moet stoppen, en milieuvergunningen worden ingetrokken (tenzij het bedrijf wordt afgeschaald).
- Sloopmeters (schuifrechten) moeten afkomstig zijn uit de gemeente Almelo en mogen worden gecombineerd.

Compensatiewoningen

- Als compensatie voor sloop mogen één of meerdere woningen worden gebouwd, mits:
 - Locatie bij voorkeur aan de rand van stedelijk gebied of op het eigen erf.
 - De hoeveelheid nieuwbouw is afhankelijk van het aantal gesloopte m²: Hiervoor geldt de onderstaande verdeling:

850 m ² sloop -->	1 woning (max. 750 m ³)
950–1150 m ² sloop -->	2 woningen (samen max. 850 m ³)
≥1150 m ² sloop -->	3 woningen (samen max. 1000 m ³ of 1 woongebouw van 1000 m ³)

- Maximaal 150 m² schuuroppervlak is extra toegestaan, ongeacht het aantal woningen.
- Sloop verplicht bouwen niet; bouwen verplicht wél sloop.

Locatievoorwaarden (ter plekke of elders)

- Geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijven.

- Ontwikkeling mag geen milieukundige problemen opleveren.
- Nieuwbouw moet aansluiten bij het karakter van Twentse erven.
- Voldoende parkeergelegenheid volgens gemeentelijke normen.
- Bij voorkeur één centrale toegangsweg tot het erf.
- Er is een verplicht inrichtingsplan, waarin ruimtelijke kwaliteit, eigendomsverdeling en erfentluiting worden uitgewerkt.
- Als de locatie in een landbouwontwikkelingsgebied ligt of agrarisch gebruik belemmert, moet bouw aan de rand van bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.
- Landschappelijke inpassing.
- Nieuwbouw moet landschappelijk verantwoord zijn: passende situering, toevoeging van groen, aansluiting op bestaande structuren.
- Verplichte beoordeling door een kwaliteitsteam (planoloog, stedenbouwkundige en landschapsarchitect) op landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke inpassing.

Bij voorgenomen plannen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het rood voor rood beleid. Voor de nieuwbouw van de (compensatie) woning en het bijgebouw (750 m³) wordt 850 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de rand van de bebouwde kom. De nieuwe woning en bijgebouw belemmeren de activiteiten van agrarische ondernemingen in de omgeving niet. En bij al de drie betrokken locaties in het buitengebied vindt een landschappelijke kwaliteitsslag plaats die het oorspronkelijk cultuurlandschap versterkt. Geconcludeerd kan worden dat de

ontwikkelingen voldoen aan het vigerende beleid.

6. Nieuwe situatie Oude Wierdenseweg 13, Almelo

6.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied aan de Oude Wierdenseweg 13 te Almelo, ligt in het kleinschalige kampenlandschap. De kenmerken van het kampenlandschap zijn terug te vinden op de planlocatie. Oorspronkelijk kent het erf een verstrooide opzet met beplanting rondom het erf, waarbij de verbinding met de kamp van oudsher open is. Door de jaren heen is het erf rechtlijner geworden. Het erf kenmerkt zich door een (woon)boerderij (A op tekening) met daarnaast meerdere agrarische opstallen (B en C).

6.2 Nieuwe situatie

Er worden meerdere agrarische opstallen, inclusief een mestlo, (C) gesloopt. Daarnaast wordt nog een deel van de erfverharding en de kuilvoerplaten (D) verwijderd. In de toekomst blijft er sprake van agrarische activiteiten in afgeslankte vorm. Het is daarom geen optie om hier een compensatiewoning te realiseren. Het erf kenmerkt zich door bestaande houtopstanden (E), een robuuste bomenlaan (J) langs de oprit en een grote solitaire erfboom (I). Door de gesloopte bebouwing, mestlo en kuilvoerplaten wordt de schaal van het erf kleiner en meer passend bij het karakter van het kampenlandschap. Het erf is en blijft goed verankerd in het groene raamwerk. Daarom is er gekozen om geen nieuwe groenstructuren aan te leggen, maar te focussen op behoud van bestaande houtopstanden (E).

6.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop landschap ontsierende bebouwing (C);
- Deels verwijderen erfverharding en kuilvoerplaten (D);
- Behoud bestaande houtopstanden (E);
- Behoud solitaire erfboom (I);

Met voorgenomen inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



- A: Te behouden woning.
- B: Te behouden opstallen.
- C: Te slopen opstallen.
- D: Te verwijderen erfverharding en kuilvoerplaten.
- E: Bestaande houtopstanden.
- F: Te behouden erfverharding.
- G: Tuin/gazon.
- H: Weiland/grasland.
- I: Solitaire erfboom.
- J: Robuuste laanstructuur.



Kaartbeeld uit 1920 (topotijdreis.nl)

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

7. Nieuwe situatie Bolscher Landen 30

7.1 Samenvatting huidige situatie

De slooplocatie Bolscher Landen 30 te Bornerbroek, ligt in het kampenlandschap op de overgang naar het jonge heide- en broekontginningslandschap. De planlocatie kenmerkt zich door de robuuste houdopstanden en de rechtlijnige erfopzet wat meer kenmerkend is voor het omliggende jonge heide- en broekontginningslandschap. In de huidige situatie is er sprake van een woonhuis (A) met meerdere agrarische opstallen (B) die dienst blijven doen voor de agrarische activiteiten.

7.2 Nieuwe situatie

Op het erf wordt een voormalige varkensschuur (C) gesloopt en erfverharding en kuilvoerplaten (D) deels verwijderd. De te slopen schuur ligt centraal op het perceel, waardoor de sloop slechts beperkte impact heeft op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Integendeel, door het verdwijnen van deze bebouwing ontstaat er vanaf de eerste inrit een nieuw doorzicht naar het omliggende landschap, wat de ruimtelijke beleving juist versterkt. De overige stallen blijven in gebruik voor agrarische activiteiten, waardoor het realiseren van een compensatiewoning op deze locatie niet wenselijk is.

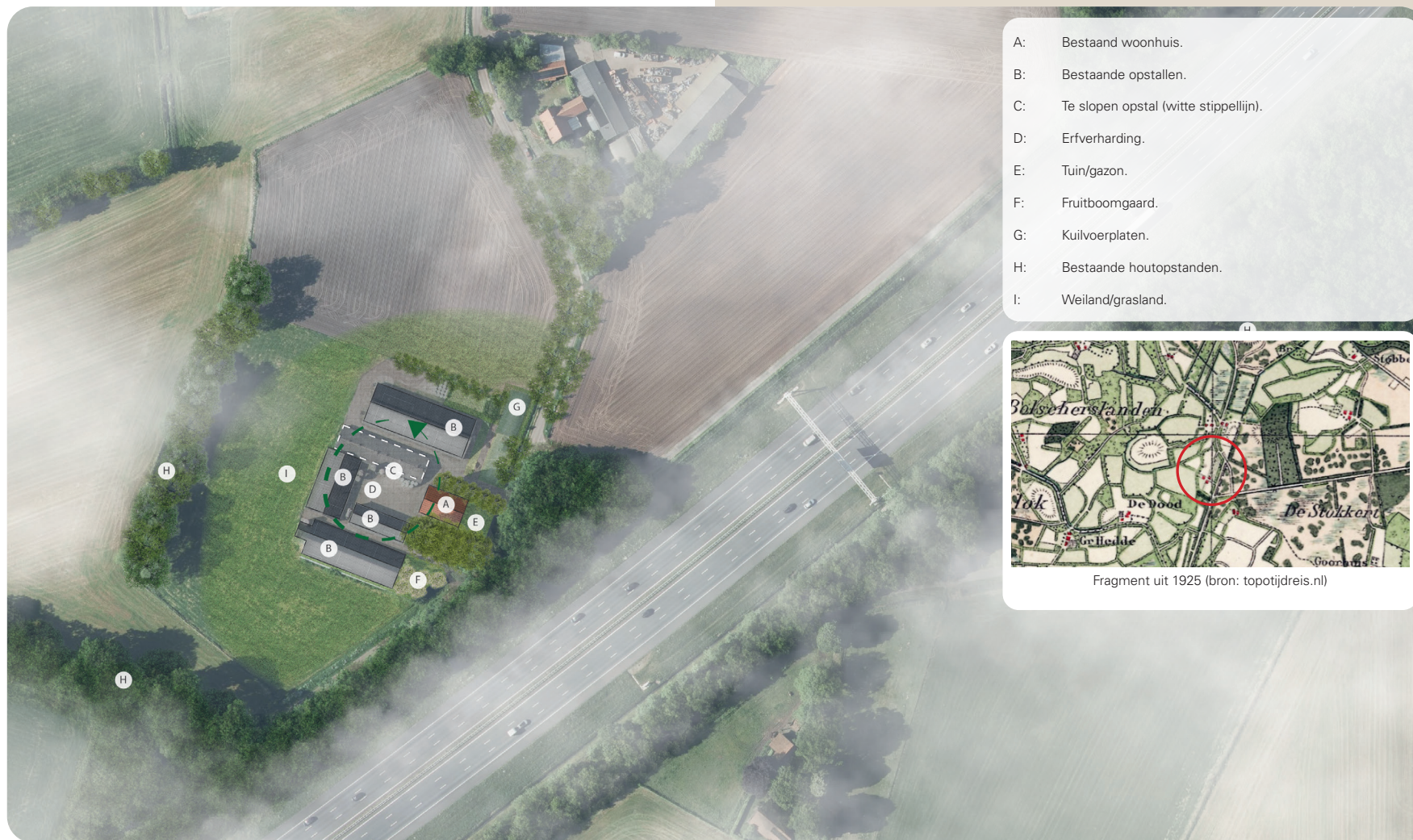
Het erf is al fraai ingebed in het groen, met robuuste houtopstanden (H) en een karakteristieke fruitboomgaard (F). Gezien de bestaande landschappelijke kwaliteit is het toevoegen van extra landschapselementen niet noodzakelijk.

De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij het geldende beleid en voldoet aan de gestelde eisen.

7.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Sloop landschap ontsierende bebouwing (C);
- Deels verwijderen erfverharding en kuilvoerplaten (D);
- Behoud bestaande houtopstanden (H);
- Behoud solitaire erfboom (I);

Met voorgenomen inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



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

8. Nieuwe situatie Lange Voort ong., Bornerbroek

8.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied dat aan de Lange Voort is gelegen, ligt in een voormalig heidegebied dat is omgeven door het kleinschalige kampenlandschap. De kenmerken van het kampenlandschap zijn terug te vinden op de planlocatie. De locatie ligt in een landschappelijke 'kamer' die gevormd wordt door robuuste houtopstanden. Het bestaande erf is georiënteerd op de Lange Voort, wat de positie van het erf ten opzichte van de weg verklaart. De planlocatie ligt direct naast het bestaande erf.

8.2 Nieuwe situatie

Aan de Lange Voort 18 in Bornerbroek zal een compensatiewoning (A op tekening) met bijgebouw (B) worden gerealiseerd. De bestaande woning is georiënteerd op de Lange Voort. Echter is er geen ruimte om dit erf verder uit te breiden, zonder de connectie met het hoofdgebouw te verliezen. Het erf zit ingesloten tussen houtopstanden aan de noordkant, de Lange Voort aan de zuidoost kant en de Pepershaar aan de zuidkant. Dit betekent dat uitbreiden alleen in noordwestelijke richting mogelijk is. Het nieuw te realiseren erf zal daarom op de Peperhaar georiënteerd zijn, waardoor de positie van de gebouwen afwijkt van het naastliggende erf. Er is sprake van een individueel erf.

De ontsluiting (I) zal plaatsvinden vanaf de Pepershaar. Het erf ligt in de jonge heide ontginning dat functioneel verbonden was aan het omliggende kampenlandschap. In dit landschap zijn robuuste

houtopstanden passend. Daarom zal er aanplant plaatsvinden van nieuwe houtopstand langs de weg (E) bestaand uit (inheemse) zomerlindes. Daarmee worden bestaande structuren versterkt en de herkenbaarheid van het landschap groter wordt. Daarnaast zal de bestaande beukenhaag vanaf het erf aan de Lange Voort behouden worden (F) en tot slot wordt er een solitair verplaatst om een bijdrage te leveren aan een compact erf.

8.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Verplaatsen solitaire boom (D);
- Versterken huidige laanstructuur (E);
- Behoud bestaande houtopstanden (F & G);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Nieuw aan te leggen erfverharding.
- D: Te verplaatsen bestaande boom (blauwe stippellijn).
- E: Nieuw aan te planten zomerlindes, ter versterking van de laanstructuur. Totaal 6 stuks aan te planten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 jaren.
- F: Te behouden beukenhaag.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Weiland/grasland.
- I: Te realiseren inrit en voorzien van een duiker.



Kaartbeeld uit 1920 (topotijdreis.nl)

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

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