

An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a large house with a dark roof and a chimney, surrounded by trees. To the left of the house, a road is visible, labeled 'Ensmanweg' in white text. The landscape is mostly green, with some brown patches indicating bare ground or different vegetation types. The overall tone of the image is muted, with a greenish-grey overlay.

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

(KGO-plan)

Ten behoeve van de te realiseren kapschuur
op erf Ensmanweg 2 te Rossum

Project: Realisatie kapschuur Ensmanweg 2 te Rossum

Opdrachtgever: Van Vloot BV
Dhr. E. Vloothuis
Ensmanweg 2
7596 NJ Rossum
Telefoon: 06 – 53 50 69 24
E-mail: vloothuis@hetnet.nl
Contactpersoon: dhr. E. Vloothuis

Planvorming/ontwerp: H. Zoontjes, Bureau voor Tuin & Landschap
Voltherstraat 11
7573 EM Oldenzaal
Telefoon: 06 – 30 39 71 39
E-mail: info@hzoontjes.nl
Contactpersoon: Dhr. H.G.P. Zoontjes

Rapportage: I.s.m. Mevr. N. Bleumink-Bults (Damink Tuin & Landschap, Agelo)

Inhoud

1	Aanleiding.....	3
2	Beleid	4
2.1.	Omgevingsvisie Overijssel Uitvoeringsmodel.....	4
2.2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	4
2.2.	Casco-benadering	5
3	Plangebied.....	6
3.1	Ontstaansgeschiedenis.....	6
3.1.1	Natuurlijke laag.....	6
3.1.2	Laag van het agrarisch cultuurlandschap.....	6
3.2	Huidige situatie	8
4	Het plan.....	9
4.1	Ambitie	9
4.2	Cascobenadering.....	9
4.3	Landschapsplan.....	10
5	Kostenraming landschapsplan	12
5.1	Aanleg- en herstelkosten	12
5.2	Beheer.....	13

Bijlagen:

- Tekening landschapsplan

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Vloothuis, eigenaar van Van Vloot BV, een bedrijf gespecialiseerd in het opruwen van gladde beton- en loopvloeren in veestallen, is voornemens op zijn erf aan de Ensmaweg 2 te Rossum een kapschuur te bouwen met een oppervlakte van 300 m². De kapschuur zal dienen voor het onderbrengen van bedrijfsmaterieel.

Gemeente Dinkelland heeft op basis van het principe verzoek van Ad Fontem Bouwadvies te Zenderen aangegeven in principe in te stemmen (d.d. 27 mei 2016) met het wijzigen van het bouwvlak om de bouw van de kapschuur mogelijk te maken mits het KGO-beleid wordt toegepast. Naar aanleiding hiervan heeft de heer Vloothuis H. Zoontjes Bureau voor Tuin & Landschap gevraagd om een rapport op te stellen in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op grond van het KGO-beleid kan de uitbreiding mogelijk gemaakt worden mits een extra investering wordt gedaan in kwaliteitsverbetering van de omgeving die in verhouding staat tot de extra bouwmogelijkheden.

In dit plan wordt de landschappelijke inpassing en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het beleid en het plangebied waarbij ingegaan wordt op de ontstaansgeschiedenis en huidige situatie. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de landschappelijke inpassing en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Het onderliggende plan Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is reeds besproken met de Kwaliteitsgroep van de Gemeente Dinkelland op 19 oktober 2016 en zij hebben mondeling aangegeven in te stemmen met de voorgestelde landschappelijke inpassing van de kapschuur.

2 BELEID

2.1. Omgevingsvisie Overijssel Uitvoeringsmodel

In de Omgevingsvisie is het provinciale beleid van Overijssel verwoord en vastgelegd. In het uitvoeringsmodel zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij wordt omschreven welke ontwikkeling waar kan worden toegestaan. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben in keuzes.

Het plangebied is aangemerkt als *buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte* en wordt beschreven als mixlandschap.

Vervolgens toetst het uitvoeringsmodel de voorgenomen ontwikkeling aan de gebiedskenmerken. Binnen de gebiedskenmerken zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie.

In dit plan zijn de stedelijk laag en de lust en leisurelaag niet opgenomen aangezien deze niet relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt door provincie en gemeente uitgewerkt om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal economische ontwikkelingen in de groene omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijk en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Men onderscheidt hierin een aantal stappen:

- Omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en treefbeeld moet worden nagestreefd;
- Waar en hoe wordt hieraan voldaan.

Ook binnen dit proces zijn de gebiedskenmerken zoals beschreven bij de omgevingsvisie leidend. Het plangebied ligt in het maten- en flierenlandschap. Binnen dit landschapstype wordt gestreefd naar openheid behouden door gebruik als hooi- en weiland in combinatie met natuur-, landschaps- en cultuurhistorisch beheer.

2.2. Casco-benadering

Met de cascobenadering beschikken de provincie Overijssel en de gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies.

In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

De cascobenadering leidt tot een landschap waarin de afzonderlijke landschapstypen beter van elkaar te onderscheiden zijn. Hierdoor wordt de variatie van landschappen in Noordoost-Twente beter beleefbaar en geeft ook richting aan toekomstige initiatieven. Voor elk landschapstype worden in de cascobenadering spelregels gehanteerd die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen.

De landschapselementen die aanwezig zijn binnen het plangebied en ook onderdeel vormen van het landschapsplan zijn allemaal aangemerkt als Casco-elementen (zowel bestaand als nieuw).

3 PLANGEBIED

3.1 Ontstaansgeschiedenis

3.1.1 Natuurlijke laag

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd uit dekzandvlakten. Na de ijstijden bleef er in grote delen van de Provincie Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Het kenmerkende reliëf is op veel plaatsen vervlakt onder andere door egalisatie ten behoeve van landbouw.

3.1.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het landschap waarbinnen het plangebied zicht bevindt kan getypeerd worden als maten- en flierenlandschap omringd door het essenlandschap. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. De erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap. Deze situatie is ook van toepassing op het erf van de heer Vloothuis. Het maten- en flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Dit landschapstype kent veel variatie in ruimtelijke opbouw.

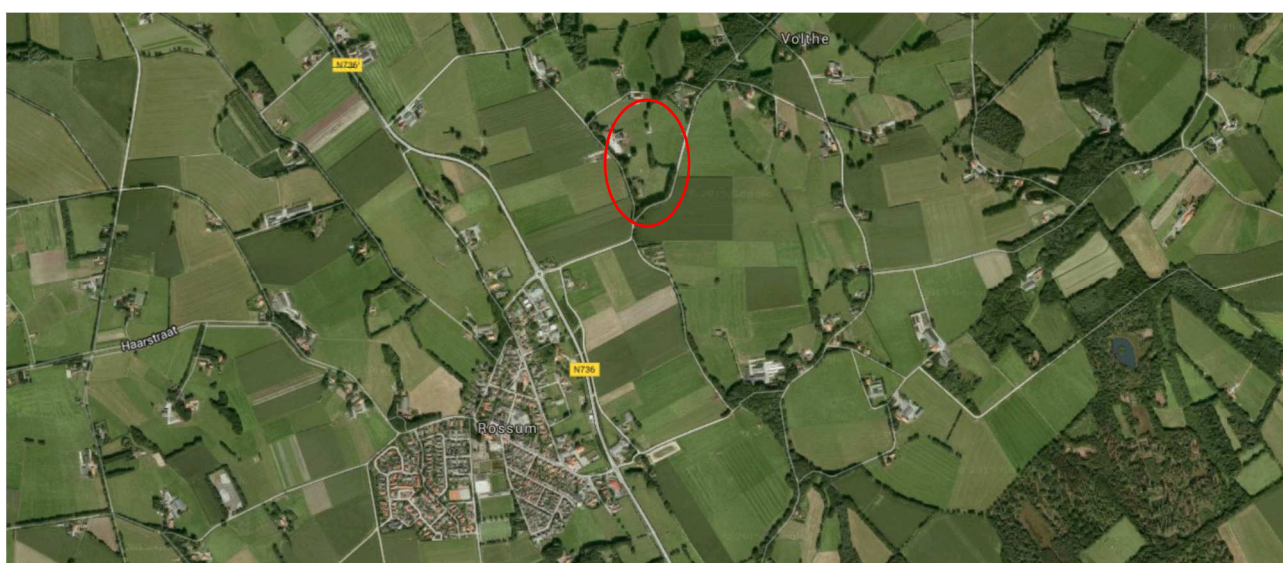
Het erf van de heer Vloothuis ligt op de flanken van twee historische essen, de Wieker Esch en de Riekhof Esch (figuur 1). De flank van de es biedt ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplanting, routes en open ruimtes wordt versterkt.



Figuur 1: Historische kaart 1900, Historische Atlas Overijssel

3.2 Huidige situatie

Het perceel aan de Ensmanweg 2 ligt ten noordoosten van het dorp Rossum (zie figuur 2). Op het adres is een prachtige karakteristieke tweekapsboerderij aanwezig, welke dateert uit ca. 1920 en de status heeft van gemeentelijk monument. Deze woonboerderij, die het laatste jaar grondig is gerenoveerd, heeft een inhoud van circa 3.300 m³ en wordt in zijn geheel gebruikt voor woondoeleinden. Eveneens is op het erf ongeveer 270 m² aan bijgebouwen aanwezig, welke enerzijds gebruikt worden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren en anderzijds een functie vervult voor de opslag van materieel voor het bedrijf van de heer Vloothuis.



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied, Google Earth

De gronden behorende bij het erf aan de Ensmanweg 2 zijn in gebruik als grasland voor het hobbymatige houden van vee.

In de huidige situatie is een aantal kenmerkende elementen behouden gebleven en is de historische structuur van het landschap nog goed terug te vinden. De kenmerkende houtwalstructuur die te zien is op de historische kaart van 1900 (figuur 1) is nog in tact. Ook de waterloop bevindt zich nog min of meer op dezelfde plek.

Rond 1900 bevond zich een poel aan de noordzijde van het erf. Dit element is op dit moment niet aanwezig. Herstel van dit element is onderdeel van het landschapsplan.

De heer Vloothuis heeft afgelopen jaar al veel energie gestoken in het renoveren van het karakteristieke erf. De boerderij is gerenoveerd en de erfbeplanting is onderhanden genomen.

De boerderijtuin is sober met een moestuin, bloementuin, gazon en fruitgaard en wordt omzoomd door een haag, aan de westzijde van het erf bevindt zich een landschappelijke waardevolle eikenrij en langs het nieuw gerealiseerde oprit is een eikenlaan gerealiseerd.

Het historische tracé van de Ensmanweg is benadrukt door het plaatsen van een Twents landhek.

4 HET PLAN

4.1 Ambitie

De ambitie binnen dekzandvlakten is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem (aanpassing van de huidige waterloop) en door beplanting met natuurlijke en streekeigen soorten, de strekkingsrichting van het landschap is hierbij van belang.

De ontwikkeling moet zorgen voor het beter zichtbaar en beleefbaar maken van het aanwezige landschap en het watersysteem.

Vanuit het landschapstype “maten- en flierenlandschap” is de ambitie om de nog gave delen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer te geven.

Voor andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt.

4.2 Cascobenadering

De ontwikkelingsrichting van de landschap in Noordoost-Twente wordt in de cascobenadering bepaald door een combinatie van de landschapstypen en de landschapsdynamiek.

Alle in de directe omgeving aanwezige landschapselementen maken deel uit van de cascobenadering Noordoost Twente en zullen behouden blijven en waar nodig hersteld of versterkt worden.

De eikenrij langs de Ensmanweg wordt gezien als een nieuwe lijn binnen het casco (figuur 3). Het betreft hier een eikenrij van bestaande eiken.

De maatregelen die genomen worden binnen het plangebied als investering in de ruimtelijke kwaliteit bevatten geen nieuwe landschapselementen in het kader van de cascobenadering.



Figuur 3: Cascokaart, Cascokaart Noordoost Twente

De ambitie is om binnen het plangebied de bestaande kenmerken van het maten- en flierenlandschap te behouden en deze waar mogelijk te versterken of opnieuw te realiseren. Bouwstenen en richtlijnen hiervoor zijn benoemd in de cascobenadering Noordoost Twente:

- Alle bestaande opgaande groene elementen maken deel uit van de hoofdstructuur van het historisch agrarisch cultuurlandschap en vormen het casco van het kampenlandschap;
- Hoofdstructuur van het landschap versterken volgens de richtlijnen van het compensatiebeginsel;
- Kavels mogen niet kleiner worden dan 0,5 ha.

4.3 Landschapsplan

De heer Vloothuis wil de huidige erfopzet aanpakken. De erfstructuur en de erfinrichting zijn het afgelopen jaar al aangepakt waardoor er meer aansluiting is ontstaan op de oorspronkelijke situatie. Om de erfopzet nog een extra impuls te geven is de heer Vloothuis van plan om het aanwezig kippenhok (bijgebouw schuur) te verwijderen en een nieuwe bijgebouw in de vorm van een kapschuur te bouwen. De nieuw te bouwen schuur zal landsschappelijk ingepast worden door middel van de hieronder beschreven onderdelen.

Onderdelen landschapsplan (figuur 4):

- De bestaande bomenrij, voornamelijk zomereiken, langs de Wiekerstraat blijft gehandhaafd. De slechte exemplaren (5 st.) zullen gekapt worden. Het aanwezige braamstruweel onder de eiken zal worden afgezet;
- De beekloop zal, inclusief duiker, in overleg met het waterschap worden verlegd waarmee de nieuwe loop met een natuurlijk karakter zal worden aangelegd (flauwe taluds);
- Aan de noordzijde van het erf zal een nieuwe waterberging worden gerealiseerd in de vorm van een natuurlijke poel. Deze poel zal op de locatie komen te liggen waar van oudsher ook een poel aanwezig was;
- De bestaande houtwallen aan de noord- en oostzijde van het plangebied worden verdicht met streekeigen bomen en struweel;

Quercus robur	zomereik	100 st.	3-jarig maat 100-120
Betula pendula	ruwe berk	75 st.	3-jarig maat 100-120
Tilia cordata	winterlinde	25 st.	3-jarig maat 100/120
Corylus avellana	hazelaar	100 st.	3-jarig maat 100/120
Crataegus laevigata	meidoorn	100 st.	3-jarig maat 100/120
Rhamnus frangula	vuilboom	75 st.	3-jarig maat 100/120

5 KOSTENRAMING LANDSCHAPSPLAN

5.1 Aanleg- en herstelkosten

Opruimwerkzaamheden

Verwijderen/afvoeren raster gaas langs bestaande waterloop	310,00 m1	€	821,50
Verwijderen/afvoeren raster palen en draad langs perceelsgrens	550,00 m1	€	1.017,50
Afzetten/aanstippen bramenstruweel langs Wiekerstraat	500,00 m2	€	1.000,00
Kappen bomen langs Wiekerstraat	5,00 stuk	€	1.400,00

Aanpassingen/realisatie blauwe elementen

Beekloop wijzigen/verbreden, grond ontgraven en verwerken in huidige beekloop ca. 80 m1	300,00 m3	€	1.050,00
Bestaande duiker verplaatsen en hergebruiken	1,00 stuk	€	192,50
Realisatie waterberging	375,00 m3	€	1.125,00

Aanbrengen beplanting

Bestaande houtwal verdichten met streekeigen bomen en struweel	500,00 stuk	€	900,00
Aanbrengen bomen achter te realiseren kapschuur	5,00 stuk	€	650,00

Raster

Leveren en plaatsen raster rondom perceel Wijkerstraat/Ensmannweg	640,00 m1	€	3.808,00
--	-----------	---	----------

5 % Begeleidingskosten	€	<u>598,60</u>
------------------------	---	---------------

Totaal excl. BTW	€ 12.562,73
21 % BTW over € 11.423,69	€ 2.441,42
6 % BTW over € 936,91	<u>€ 56,21</u>
Totaal incl. BTW	<u>€ 15.060,36</u>

5.2 Beheer

Globale kostenraming periodiek beheer landschapselementen periode van 30 jaar

Beheer beekloop	160,00	m1	€ 3.000,00
Periodiek beheer poel (1x per 5 jaar)	1,00	stuk	€ 5.500,00
Periodiek beheer houtwallen (1x per 10 jaar)	2.000,00	m2	€ 6.000,00
Periodiek beheer bomenrijen (1x per 5 jaar)	2.000,00	m2	€ 4.000,00
Periodiek beheer solitaire bomen (1x per 5 jaar)	5,00	stuk	€ 2.400,00
Rasteronderhoud	640,00	m1	<u>€ 2.100,00</u>
Totaal excl. BTW			€ 23.000,00
21 % BTW over	€ 23.000,00		<u>€ 4.830,00</u>
Totaal incl. BTW			<u>€ 27.830,00</u>



LEGENDA

	weide		gebouwen
	gazon		verharding gebakken klinkers
	siertuin		halfverharding
	moestuin		oppervlaktewater
	houtopstand met bomen en struweel		talud

opdrachtgever:
project:
betreft:
datum:
schaal:
tekeningnummer:

de heer E. Vloothuis
Landschapsplan
INRICHTINGSPLAN
8-12-2016
1:1.000 (A3)
3_2

hzoontjes
bureau voor tuin & landschap

Voltherstraat 11 7573 EM Oldenzaal www.hzoontjes.nl
telefoon: 06 - 30 39 71 39 E-mail: info@hzoontjes.nl