



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Grotestraat 54 - Rossum •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Grottestraat 54 Rossum (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Grotestraat 54 Rossum

Titel rapport

RKP rood voor rood - Grotestraat 54 Rossum

Opgesteld:

21 juni 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

23 september 2021

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Huidige situatie slooplocatie	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie bouwlocatie	16
6. Nieuwe situatie slooplocatie	18

Aanleiding

Nabij de Grotestraat 54 is sprake van meerdere vormen van bebouwing verdeeld over een tweetal erven. In beide gevallen zijn de oorspronkelijk erven oud, maar ook al door de jaren grotendeels vernieuwd. De erven maken onderdeel uit van het kampenlandschap en zijn inmiddels aan de rand van het dorp gelegen. Vroeger was de Grotestraat een invalsweg van Rossum en is de lintbebouwing goed te verklaren. De beide erven liggen tegen elkaar aan waarbij er op het perceel Grotestraat 54 nog sprake is van meerdere voormalige agrarisch opstallen. Een deel van de schuren hebben door de jaren de functie verloren, daardoor ook het onderhoud en kunnen als landschap ontsierend worden beschouwd.

Vanuit de initiatiefnemer is het idee opgevat om met behulp van de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren. Omdat er slechts sprake is van 454,75 m² landschap ontsierende schuur is het adres Ottershagenweg 28 bij de plannen betrokken. Aldaar wordt 407,22 m² gesloopt om aan de vereiste 850 m² sloopverplichting te kunnen voldoen.

Planologisch behoren de schuren tot het bouwvlak van huisnummer 50, maar kadastraal behoren de schuren tot huisnummer 54. Wel is er reeds sprake van de bestemming Wonen. In de nieuwe situatie zal er planologisch de mogelijkheid zijn voor drie woningen. De bestaande woningen en opstallen blijven ongewijzigd. De nieuwe woning krijgt de mogelijkheid voor 100 m² aan bijgebouwen.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie bouwlocatie

Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen. Er is sprake van (minimale) hoogteverschillen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Essenlandschap

Het plangebied ligt midden in het kampen- en essenlandschap. Dit zijn de oudste landschappen waarbij essen door heideplaggen na vermenging met uitwerpselen van het vee uit de stal door de jaren heen werden opgehoogd. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is relatief weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw, maar ook door de uitbreiding van Rossum. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Veel steilranden, die het gebied typeerden zijn verdwenen. Het erf maakt al voor 1900 onderdeel uit van het landschap.

Het landschap

Het landschap direct rondom het erf is relatief gesloten geweest. De essen waren meer open, maar de randen waren veelal groen waar ook een grillig wegenpatroon was gelegen evenals een onregelmatige verspreiding van erven. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het erf is gesneuveld door de jaren heen, enkel de meer robuuste elementen als bosjes of houtsingels en houtwallen langs wegen, erven of met een functie zijn bewaard gebleven. Er is nu sprake van een meer open karakter in het landschap.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Met uitzondering van de wegen is daar weinig meer van over. De erven zijn meer solitair komen te liggen en het herstel van verbindingen is feitelijk onmogelijk geworden. De focus moet daarom verplaatst worden naar het (robuust) inpassen van de erven dan wel het behoud en/of de versterking daarvan. Op het erf is reeds sprake van een groen karakter. De voorgenomen ontwikkeling zou dus plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en/of versterkt worden en het erf zorgvuldig blijft of wordt ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft van oorsprong een cultuurhistorische opzet. Min of meer is daar ook nog wel sprake van met een woning aan de voorzijde en schuren aan de achterzijde. Echter, door de verschillende vernieuwingen en een ander gebruik is het erf wat versnipperd geraakt. De te slopen opstallen zijn wat afgezonderd komen te liggen.



Locatie plangebied ten noorden van Rossum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Huidige situatie slooplocatie

Het plangebied is op de overgang van beekdalgebied met de dekzandvlakte gelegen. Er is daardoor sprake van (minimale) hoogteverschillen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap, met de overgang naar het matenlandschap afgewisseld met wat kleine heideveldjes. Uiterst functioneel om de beschikking te hebben over droge gronden, natte gronden en heideplaggen. Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap is heel erg weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten. Veel steilranden, die het gebied typeerden zijn nog wel behouden gebleven in sommige gevallen tot zelfs enkele meters hoog. Het erf maakt al voor 1900 onderdeel uit van het landschap.

Het landschap

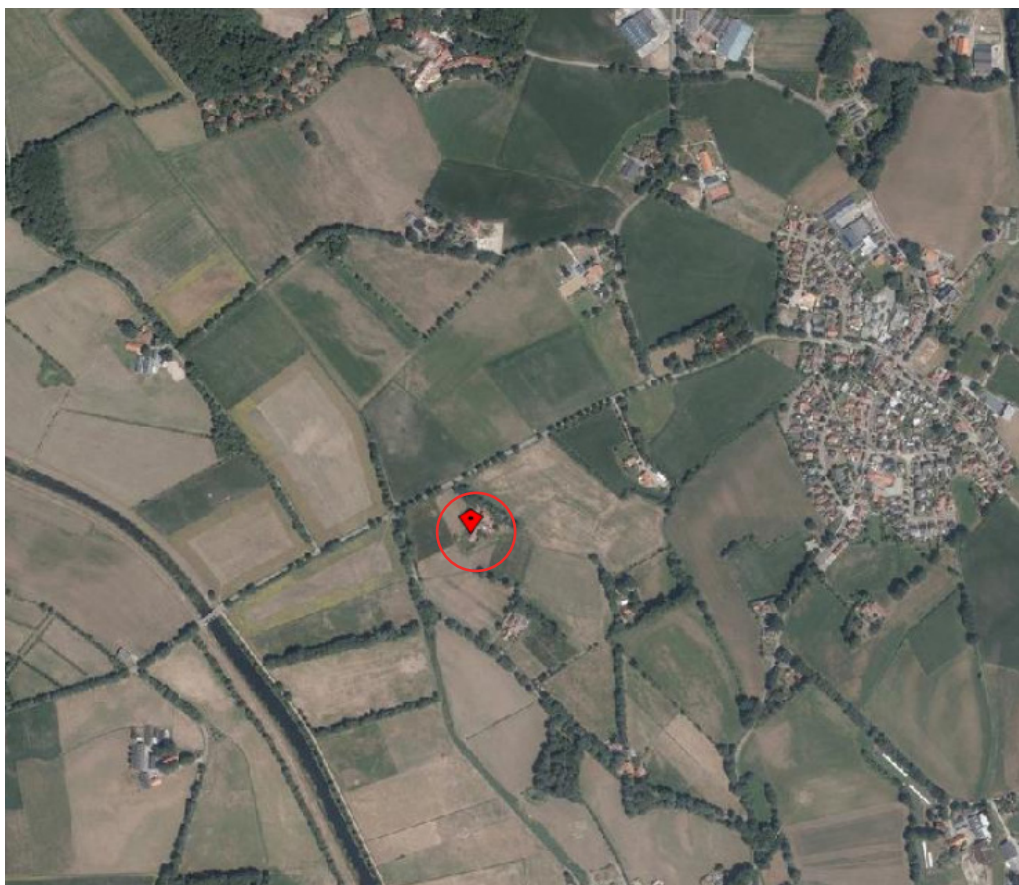
Het landschap is rondom het erf relatief gesloten geweest. Richting het westen was het meer open. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het erf is gesneuveld door de jaren heen, enkel de meer robuuste elementen als bosjes of houtsingels en houtwallen langs wegen, steilranden of met een functie zijn bewaard gebleven. Er is nu sprake van een meer open landschap.

Nieuwe elementen

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Daar is echter weinig meer van over. Veel wegen zijn verdwenen evenals veel landschapselementen. De erven zijn meer solitair komen te liggen en het herstel van verbindingen is feitelijk onmogelijk geworden. De aandacht moet daarom verplaatst worden naar het (robuust) inpassen van de erven dan wel het behoud en/of de versterking daarvan. Op het erf is sprake van een groen karakter met cultuurhistorische en karakteristieke houtopstanden. De voorgenomen ontwikkeling zou dus plaats kunnen vinden mits de bestaande elementen behouden blijven en het erf zorgvuldig blijft of wordt ingepast.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een klassieke (logische) indeling waarbij de boerderij aan de voorzijde is gelegen met de verschillende opstallen daarachter. Het erf is altijd kleinschalig van opzet gebleven met het centrum van het erf direct achter de boerderij.



Locatie plangebied ten westen van Lattrop - Breklenkamp. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. 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.

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.

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

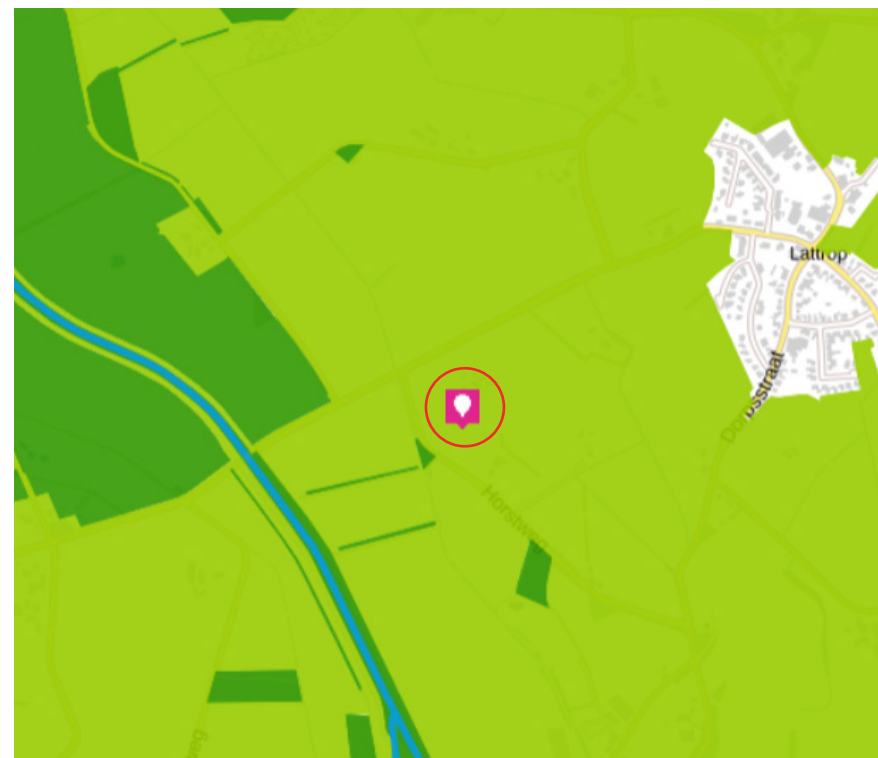
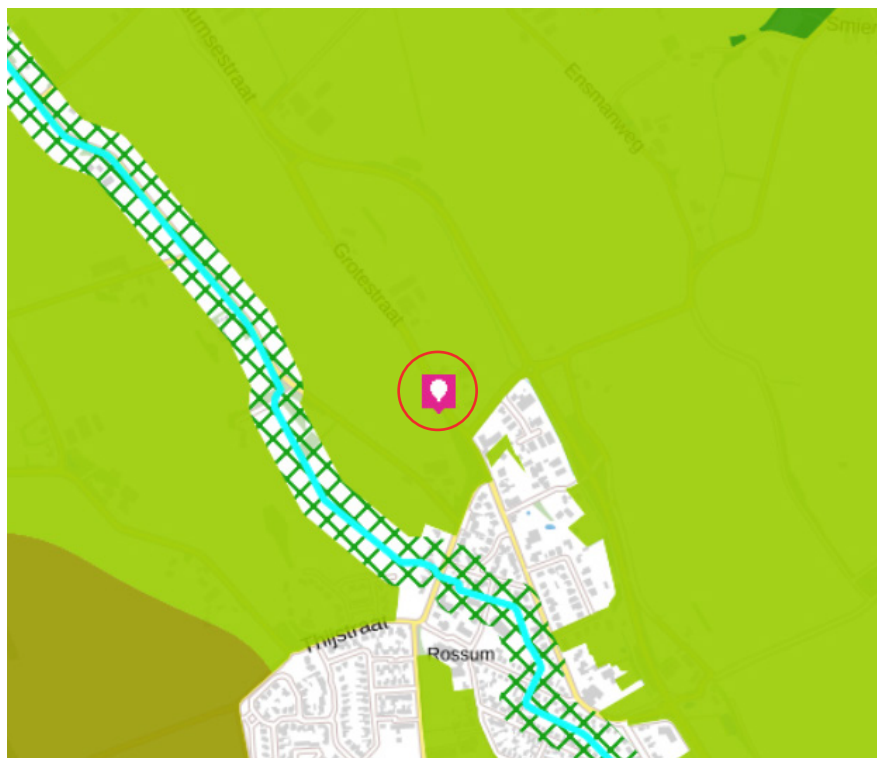
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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 land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, 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.

Gebiedskenmerken

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



Ontwikkelingsperspectief (links Grootestraat, rechts Ottershagenweg): de plangebieden zijn lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijsstijden, de wind en water. De locaties zijn gelegen in dekzandvlakten. Op beide locaties is sprake van minimale hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De open essen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een -

langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Op beide locaties is dit aanvankelijk het geval geweest en als zodanig herkenbaar.

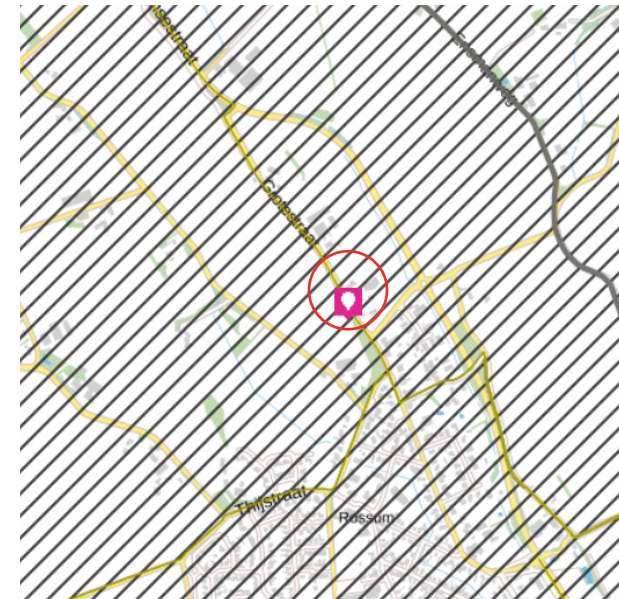
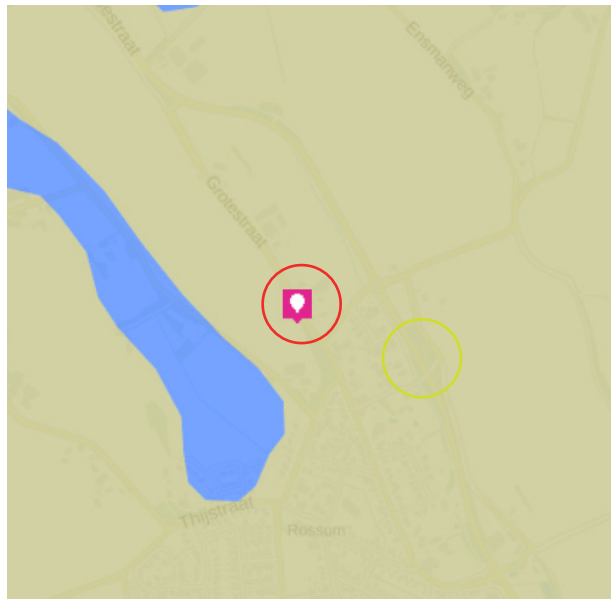
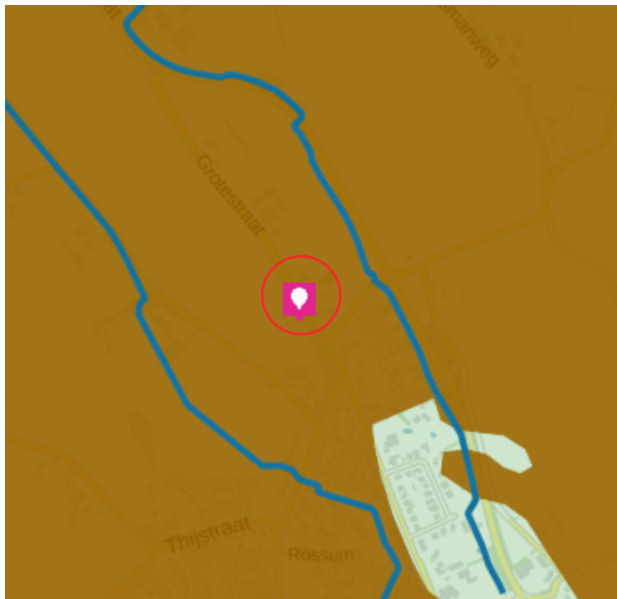
Laag van de beleving

Beide locaties zijn omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders 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. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

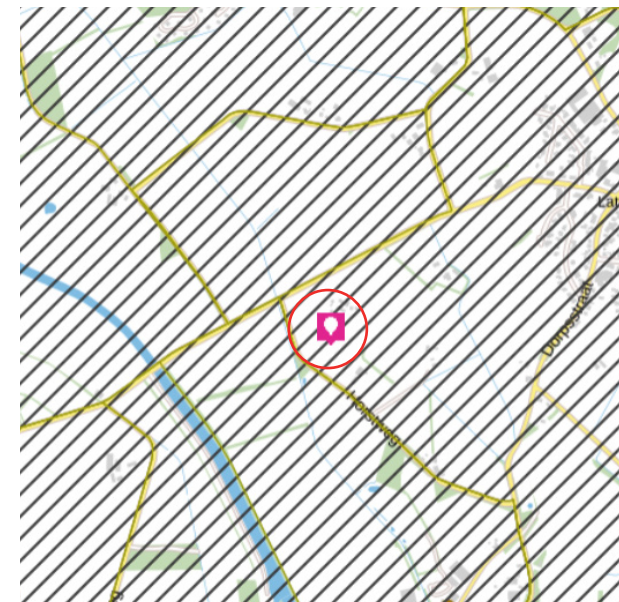
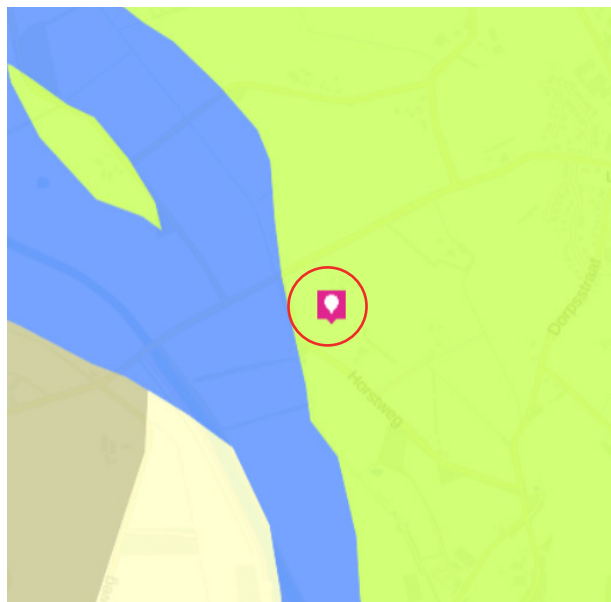
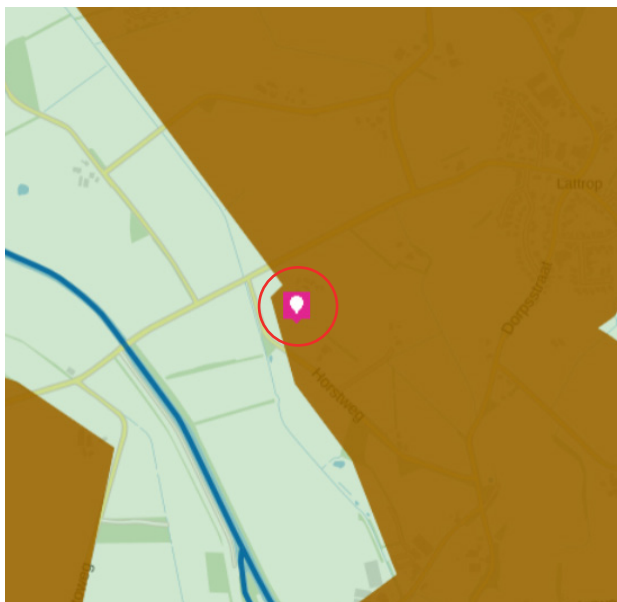
3.2 Rood voor rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 850 m2 landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie



Grotestraat 54. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "Essenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



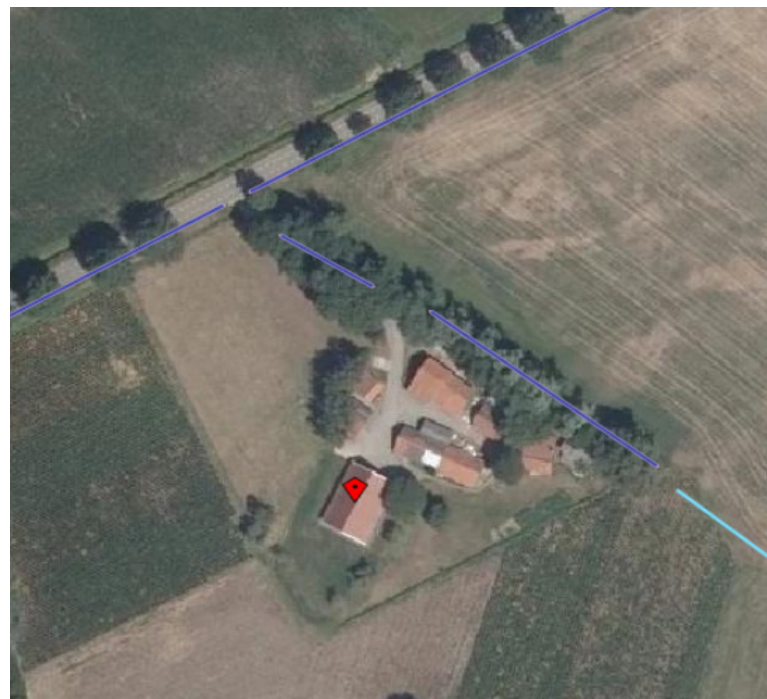
Ottershagenweg 28. Links: natuurlijke laag. Plangebieden is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "kampenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

met het bestemmingsplan door BJZ.nu opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

In dit geval wordt 454,75 m² gesloopt aan de Grotestraat 54 in Rossum. Het gaat daarbij om vergunde bouwwerken waarbij de functie is verloren. De gebouwen zijn in verval geraakt en zijn landschap ontsierend. Daarnaast wordt 407,22 m² gesloopt aan Ottershagenweg 28. Ook daar is sprake van gebouwen die geen functie meer hebben en landschap ontsierend zijn.

3.3 Casco benadering 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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). In beide gevallen is er sprake van casco elementen in de nabijheid van het projectgebied, maar in beide gevallen heeft de ontwikkeling geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragmenten van de cascokaart behorende bij de casco benadering. Links: Grotestraat, rechts: Ottershagenweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie bouwlocatie

Via de rood voor rood regeling bestaat de mogelijkheid om een (extra) woning toe te voegen nabij de Grotestraat 54. Ter plaatse worden twee landschap ontsierende schuren gesloopt (D op tekening). De schuren maakten van oorsprong onderdeel uit van het erf aan de noordzijde, maar door vernieuwing en een ander gebruik van het erf zijn de schuren wat afgezonderd van de rest komen te liggen. Een klein houthok gelegen op het kadastraal eigendom van de buurman en binnen diens woonbestemming blijft behouden.

Er heeft een afweging plaatsgevonden om de woning solitair te situeren als onderdeel van de lintbebouwing of de woning zodanig te situeren dat er sprake is van één erf met het noord gelegen erf. Om twee redenen is gekozen voor een woning als onderdeel van de lint. Door de huidige situatie, waarbij ook gelet is op de bestaande eenzijdige laanbeplanting langs de inrit, komt de woning zonder velling van die bomen te ver van de bebouwing te liggen. Het vellen van de bomen is geen optie. Juist de bomen dragen bij aan het groene karakter van het huidige erf.

Daarnaast is er sprake van een (voormalige) invalsweg van Rossum. Daardoor is er altijd al sprake van lintbebouwing geweest dat door de jaren heen steeds meer verdicht is geraakt waarbij een deel uiteindelijk onderdeel van de kern van Rossum is geworden. Om voorgenoemde redenen is gekozen voor een solitaire woning (A) als onderdeel van de lintbebouwing. De woning staat met de gevel iets naar achteren om daarmee een afwisselend straatbeeld te houden en de overgang naar het landelijk gebied te versterken. Aan de noordzijde is de mogelijkheid opgenomen voor een bijgebouw (B).

De woning krijgt, eveneens aan de noordzijde, een eigen ontsluiting (C)

langs de reeds bestaande erfbepanting. De achterzijde van het bijgebouw wordt ingepast door de aanplant van inheems plantsoen. Daarmee wordt ook gelijktijdig het transformatorhuisje ingepast dat net achter het bijgebouw staat. Op de kavel worden twee solitaire bomen aangeplant en aan de voorzijde dient een haag te worden aangeplant. De haag staat niet stijf voor aan de straat, maar staat juist op 6 meter uit de straat voor een open uitstraling en om te voorkomen dat de kavel volledig afgesloten raakt.

Aan de zuidzijde op de erfscheiding met de burens wordt een gemengde haag aangeplant. Door een gemengde haag wordt de overgang naar het landelijk gebied benadrukt.

Maatregelen:

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing.
- Aanplant inheems bosplantsoen aan achterzijde bijgebouw.
- Aanplant haag voorzijde, 4 meter uit de weg.
- Aanplant 2 solitaire bomen.
- Aanplant gemengde haag.

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Nieuw aan te leggen erfverharding met oprit, paden en terrassen (indicatief).
- D: Te slopen opstellen (454,75 m2).
- E: Aan te planten hagen met beukhaag of haagbeuk in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter over 34 meter.
- F: Transformatorhuisje met rondom nieuw aan te planten bosje met inlands bosplantsoen met hazelaar, lijsterbes, vuilboom en Gelderse roos. Maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters) en een plantafstand van 1 x 1 meter in een driehoeksverband. Totaal 40 planten in een gelijke verhouding.
- G: Gazon/gras/tuin.
- H: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- I: Nieuw aan te planten bomen, soort haagbeuk, linde of walnoot. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 groeijaren. Totaal 2 bomen.
- J: Aanplant gemengde haag met meidoorn, liguster, haagbeuk, beukhaag en kardinaalsmuts. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand tussen en in de planrijen 50 centimeter. Totaal 200 stuks.

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

Nieuwe situatie slooplocatie

Om aan de voorwaarden van de rood voor rood regeling te kunnen voldoen zijn aanvullende sloopmeters nodig. Deze sloopmeters zijn gevonden aan de Ottershagenweg 28. Ter plaatse is sprake van een kleinschalig voormalig agrarisch bedrijf. Van agrarische activiteiten is al enige tijd geen sprake meer waardoor schuren in verval raken. Er is sprake van meerdere landschap ontsierende schuren.

In de beoogde nieuwe erfopzet worden 4 schuren gesloopt (C op tekening). Een viertal schuren (B) dicht bij de woning (A) blijven in eerste instantie behouden. De woning blijft daardoor het hoofdgebouw met een aantal schuren die op een verstrooide wijze rondom zijn gelegen. In de nabije toekomst worden de schuren gesloopt om een nieuwe schuur te kunnen bouwen. Om die reden staat de meest oostelijke schuur in de nieuwe situatie ten dele buiten de woonbestemming. Daarmee ontstaat de garantie dat na sloop op die plek geen nieuw gebouw opgericht kan worden. Op deze manier kan er een gefaseerde aanpak van het erf plaats gaan vinden.

De erfverharding (L) wordt aangepast aan de nieuwe situatie en de meeste bomen, houtsingels of fruitbomen (G/H/F/I) kunnen behouden blijven. Aan de zuidzijde wordt een nieuwe solitaire boom toegevoegd die op termijn uit kan groeien naar een beeldbepalende boom. De soort is walnoot.

Maatregelen:

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing.
- Aanplant 1 solitaire boom.

Met de opgemaakte inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

