



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

• *Roepenbeltweg 16 - Rossum* •



Project: Buitengebied met kwaliteit

Afbeelding: Ontwikkeling Roepenbeltweg 16 Rossum (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Roepenbeltweg 16 - Rossum

Titel rapport

RKP buitengebied met kwaliteit - Roepenbeltweg 16 Rossum

Opgesteld:

29 september 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

4 januari 2023

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	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

1. Aanleiding

Aan de Roepenbeltweg in Rossum is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. De schuren staan leeg en daarom is het idee opgevat om de schuren te slopen in het kader van de rood voor rood regeling in ruil voor een extra woning.

Het erf maakt van oorsprong onderdeel uit van een kampenlandschap dat is omsloten door een heideontginning. Samen met 2 noordelijk gelegen erven vormde het min of meer een enclave. De ligging van de erven is logisch. De erven lagen nabij een hoger gelegen kamp waarop goed graansoorten verbouwd konden worden. Vanuit de omliggende heidevelden konden de plaggen gebruikt worden in de stallen die vervolgens, vermengd met mest, uit werd gereden op de kampen. In de huidige situatie is een gedeelte van de oorspronkelijke landschapselementen nog aanwezig. Er moet ingezet worden op behoud en/of versterking ervan.

De gemeente heeft op 2 mei 2022 aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via het nieuwe beleid “buitengebied met kwaliteit”. Via deze regeling kan een initiatiefnemer een extra woning tegemoet zien, mits wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden.

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.

2. Huidige situatie

Het plangebied is in een gebied gelegen dat onderdeel uitmaakt van een groter stuwwallencomplex waar ook onder meer de Tankenberg onderdeel van uitmaakt. Nabij is er sprake van beekdalgebieden. Er is zonder meer sprake van hoogteverschillen. Het plangebied zelf is aan een kamp gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige stuwwallen en dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Jonge heideontginning / kampenlandschap

Het plangebied behoort volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel tot de jonge heideontginning. Rondom het plangebied is van oorsprong ook zonder meer sprake van grote uitgestrekte heidegebieden. Het plangebied zelf was echter aan een kamp gelegen en behoorde daarom, samen met een tweetal andere nabij gelegen erven, tot een geïsoleerd stukje kampenlandschap. Een ideale ligging omdat heideplaggen gebruikt werden in de stallen en deze, vermengd met mest, dan weer uit werden gereden op het bouwland. Dit bouwland (kamp) was bovendien hoger gelegen en dus uitermate geschikt voor het verbouwen van graansoorten. Er was van oorsprong specifiek rondom deze erven sprake van een kleinschalig landschap met een tal van houtsingels en/of houtwallen. Slechts een gedeelte daarvan is behouden gebleven wat nabij het plangebied resulteert in karakteristieke en beeldbepalende bomen. Ondanks dat veel landschapselementen zijn verdwenen zorgen een aantal dragende landschapsstructuren voor de herkenning van het omliggende landschap.

Nieuwe elementen

Veel landschapselementen zijn verdwenen. Wel zijn een aantal dragende structuren behouden gebleven. Er moet dan ook ingezet worden op behoud en versterking van deze structuren. Daarnaast kan er ingezet worden op het inpassen van het erf al dan niet in combinatie met het herstellen van cultuurhistorische elementen.

Huidige indeling

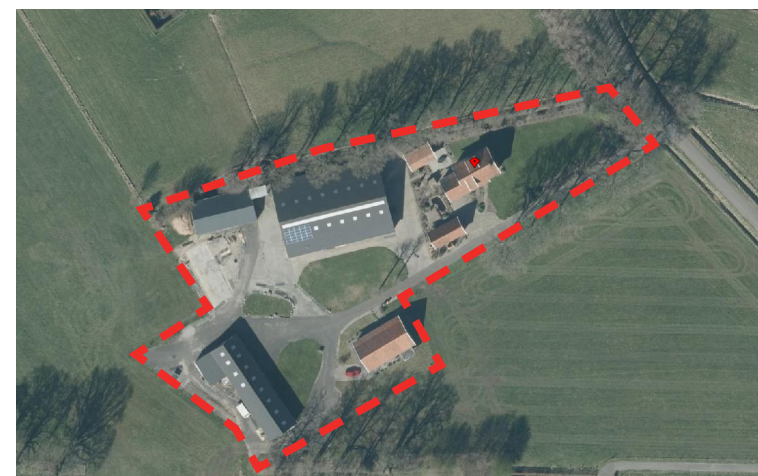
Er is sprake van een gebruikelijke opzet qua erf. Voorop is een woning gelegen met daarachter een verzameling van meerdere schuren. Het is echter niet de oorspronkelijke opzet. Van oorsprong heeft de voormalige boerderij aan de westzijde gestaan, landschapsgericht richting het noorden, waar men via een laan bij de boerderij kon komen. In latere instantie is men steeds meer schuren aan de oost- en zuidzijde gaan bouwen inclusief een tweetal woningen.



Locatie plangebied ten noordoosten van Oldenzaal. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. 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. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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 begrenzungen 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



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn 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 ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een stuwwalgebied op de overgang naar een beekdalgebied tussen dekzandvlakten. Er is daarom sprake van reliëf. 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. Hoogteverschillen zijn in dit gebied nog altijd goed herkenbaar.

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/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden

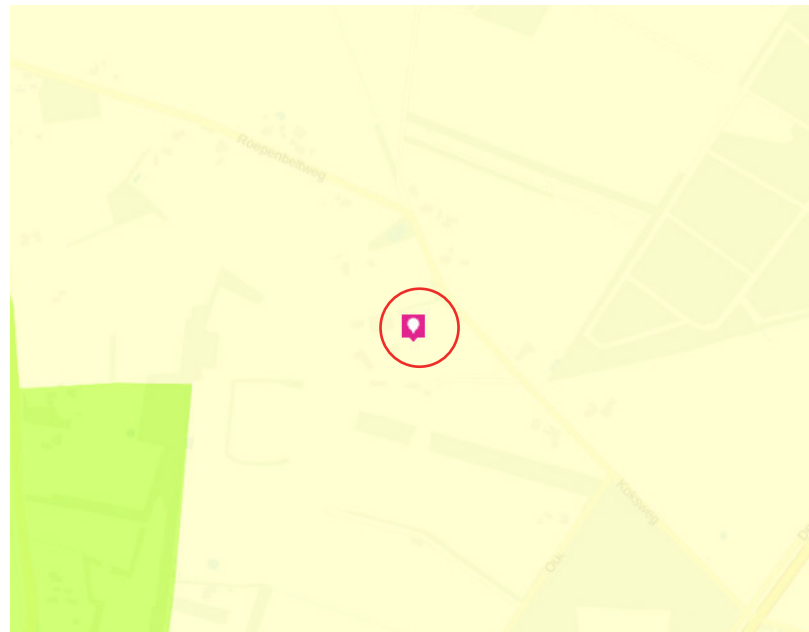
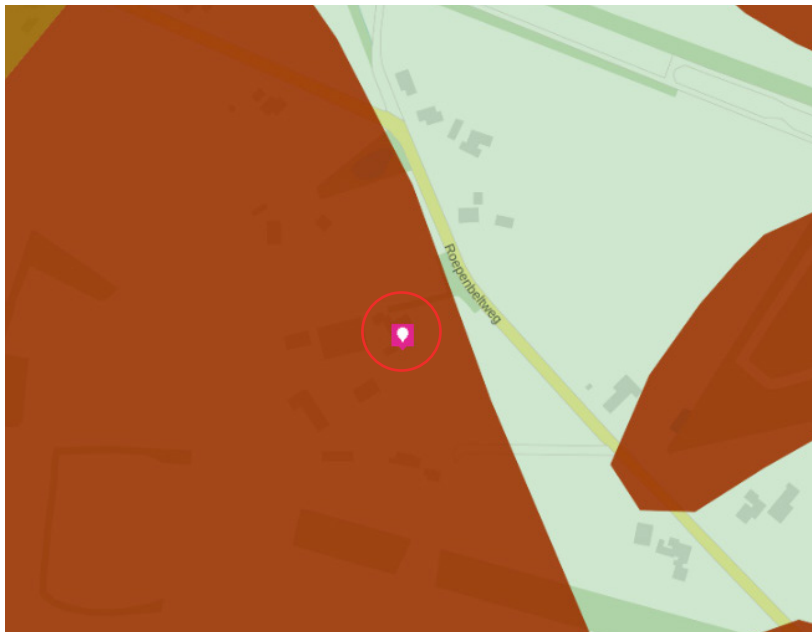
intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. Het plangebied is omschreven als jonge heideontginning. Dat is echter onjuist. Het plangebied maakt van oorsprong onderdeel uit van een geïsoleerd gedeelte kampenlandschap. Daarbij was sprake van een bepaalde mate van kleinschaligheid. Daarom heen waren de (grootschalige) heidevelden gelegen. Door de schaalvergroting is de kleinschaligheid sterk afgenomen, maar nog altijd zorgen belangrijke landschappelijke dragers voor de herkenning van het gebied. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in.

3.2 Buitengebied met kwaliteit (ruimtelijk beleid buitengebied)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld voor het toevoegen van een extra woning waaronder:

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van sloop van landschap ontsierende gebouwen.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "stuwwallen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginning". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkvael voor een woning kan worden toegekend.

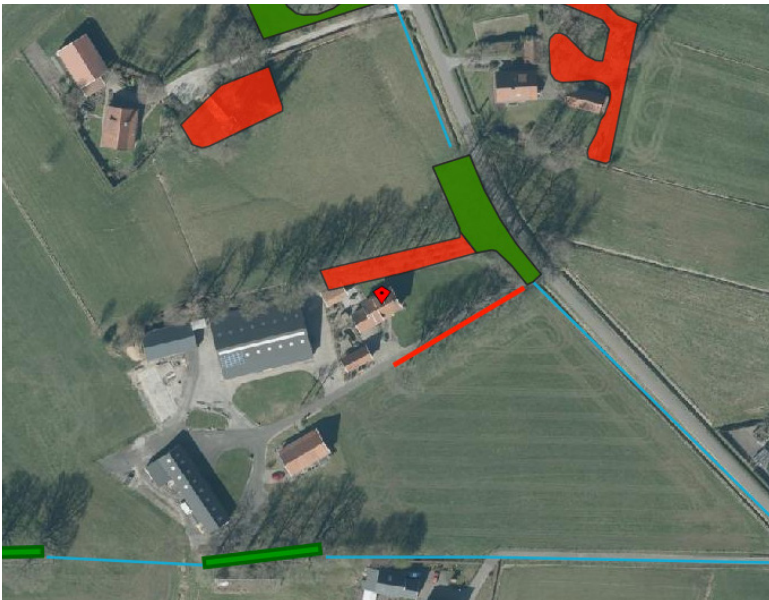
2. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet.
3. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet.
4. Alleen legale bebouwing telt mee, mits aangetoond dat zij voor 1998 aanwezig waren.
5. Alleen volledige gebouwen mogen ingezet worden.
6. Karakteristieke gebouwen tellen niet mee.
7. Sloop- en bouwlocaties mogen gecombineerd worden.
8. Tenminste 75% van de vereiste slooppoppervlakte komt uit de gemeente.
9. Er wordt minimaal 300 m² gesloopt.
10. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.
11. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen en overtollige verharding moet verwijderd worden zonder mee te tellen aan de slooppoppervlakte. Toren- en mestsilos tellen wel mee.
12. De extra woning wordt teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf.
13. De woning en bijbehorende bouwwerken vormen één erfensemble.
14. Alleen als een slooplocatie niet geschikt is, mag een bouwrecht verplaatst worden.
15. Eventueel overtollige sloopmeters mogen ingezet worden voor een groter bijgebouw.

De voorgenomen aanvraag voldoet aan het gestelde beleid. In totaliteit

wordt er 1.337 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie kan daarom een woning worden gebouwd in ruil voor 1.200 m² aan sloopmeters. Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en tot slot worden de overige sloopmeters (137 m²) ingezet voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande woning. Dit mag door 1:2 van de overgebleven sloopmeters boven de 1.200 m² bij het totaal op te tellen. Dat betekent: $137 \text{ m}^2 : 2 = 68,5 \text{ m}^2$.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen 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). De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. Geen van de elementen wordt verplaatst en/of aangetast. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Nieuwe situatie

Aan de Roepenbeltweg wordt alle landschap ontsierende bebouwing gesloopt (E op tekening). De bestaande woningen (A en B) blijven behouden. Voor de te slopen meters wordt een extra woning gebouwd (C). De woning wordt gebouwd zoals een traditionele, karakteristieke boerderij. Een voorbeeld van de voorgevel is opgenomen op de situatietekening. Het idee voor de woning op deze locatie komt weg vanuit het oorspronkelijke erf. De oude boerderij heeft namelijk daar vlak naast gestaan (D op tekening). In de nieuwe opzet (met sloop van schuren) zou het echter merkwaardig staan dat de boerderij eenzelfde oriëntatie kent. Het gebouw zou zich dan te veel afsluiten van de rest van de bebouwing dat samen één erfensemble zou moeten vormen.

De nieuwe (woon)boerderij is daarom ten opzichte van de oorspronkelijke situatie iets verdraaid om een goede aansluiting te vinden bij de rest van het erf. Diverse bijgebouwen bij de diverse woningen zorgen voor nog wat meer verbinding. Alle woningen worden ontsloten via één hoofdweg richting de Roepenbeltweg. Woning A en B zijn reeds bestaand, maar richting de nieuwe (woon)boerderij wordt een nieuwe weg gelegd. De aanleg wordt uitgevoerd met een gebakken steen. Met de aanleg van deze weg wordt ingezet op herstel van een cultuurhistorische laanbeplanting met aan weerszijden laanbomen (I). Aan het einde van de laan staat de (woon)boerderij die ten opzichte van de laan onder een kleine hoekverdraaiing staat. Deze verdraaiing geeft het voldoende effect om enigszins verrassend over te komen waardoor het geheel niet te strak lijkt. Er is nu meer sprake van een situatie die toevalligerwijs is ontstaan.

De laan wordt aan de zuidzijde verder aangezet met een bomengroep waarmee min of meer een erfbos ontstaat. Dat gaat bij bomen in een

volwassen stadium zorgen voor een zeer karakteristiek beeld. Tot slot worden nog enkele bomen aangeplant om de dragende landschapsstructuren verder te versterken. Het erf blijft richting de westkant open voor een optimale verbinding met het achterliggende landschap.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Bouw van (woon)boerderij op nagenoeg de oorspronkelijke plek;
- Bouw van (woon)boerderij in kenmerkende stijl;
- Herstel van cultuurhistorische laan met gebakken klinkers;
- Aanplant van laanbeplanting c.q. erfbos.
- Aanplant van enkele bomen ter versterking van landschapsstructuren.
- Bestaande solitaire boom inrasteren.

Met het voorgenoemde wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande, te behouden woning.
- B: Bestaande, te behouden woning.
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning via de rood voor rood regeling door sloop diverse opstallen. De nieuwe woning vertegenwoordigd de oorspronkelijke boerderij die eerder is gesloopt. De voormalige boerderij is met "D" aangegeven. De boerderij wordt gerealiseerd met een woning met daaraan vastgekoppeld een bijgebouw. Zie daarvoor de impressie van Erwin Meinders Bouwkundig Buro. De (woon)boerderij staat aan het eind van een rechte laan en draait daar iets vanaf wat de optimale verbinding met het omliggende landschap geeft.
- D: Oorspronkelijke locatie boerderij.
- E: Te slopen opstallen.
- F: Nieuwe verharding rondom de boerderij.
- G: Bestaande verharding.
- H: Bijgebouwen, bestaand en nieuw.
- I: Herstellen cultuurhistorische opzet oprijlaan. Aanplant met zomereik of zomerlinde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 10 stuks, elk voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 jaren.
- J: Eenzijdig wordt de laan versterkt en opgewaarderd tot een erfbos. Aanplant met zomereik of zomerlinde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 4 stuks, elk voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 jaren.
- K: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- L: Gazon/gras.
- M: Weiland.
- N: Aanplant van enkele solitaire. Aanplant met zomereik, walnoot, fladeriep of zomerlinde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 4 stuks, elk voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 jaren.
- O: Inrasteren van solitaire boom. omtrek van raster: 4 zijden á 4 meter.

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

