

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Rood voor Rood - 'fam. Oude Griep Ootmarsumsestraat 43 en fam. Gerwers Westerhoekweg 10 te Denekamp'



.....

Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 6 maart 2020

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Rood voor Rood - 'fam. Oude Griep - Ootmarsumsestraat 43 en fam. Gerwers
Westerhoekweg 10 te Denekamp'

Opdrachtgever:

Adres	Ad Fontem Ruimtelijk Advies
Postcode:	Stationsstraat 37
Contact:	7622 LW Borne
	www.ad-fontem.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres/	Ootmarsumsestraat 133
Bezoekadres	7634 PN Tilligte
Telefoon	+31 (0)6 53 19 88 54
	+31 (0)541 527 007
Email	info@borgerinkgroendesign.nl
Website	www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur	Ing. Niels Borgerink



Copyright 2020 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere
manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud



1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Huidige situatie	
2.1	De ligging Oude Griep - Ootmarsumsestraat 43	5
2.2	De ligging Gerwers - Westerhoekweg 10	6
3.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	7-8
4.	Gemeentelijk beleid	9
5.	Te slopen schuren	
5.1	Een overzicht van de te slopen schuren	10
6.	Inrichtingsvoorstel erf	
6.1	Bezoek plangebied Oude Griep	11
6.2	Positoning van de gebouwen	11
6.3	Ontsluitingsweg	11
6.4	Bestaand groen	11
6.5	Landschappelijke inpassing van het erf	11-12
6.6	Bezoek plangebied Gerwers	13
6.7	Positoning van de gebouwen	13
6.8	Ontsluitingsweg	13
6.9	Bestaand groen	13
6.10	Landschappelijke inpassing van het erf	13-14
	Landschapsonwerp Oude Griep	15
	Landschapsonwerp Gerwers	16
	Landschapsonwerp slooplocatie Veldhuis	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De families Oude Griep en Gerwers willen middels de Rood voor Rood regeling meedoen om schuren op hun erf te gaan slopen. Door de sloop van de schuren én aankoop van extra sloopmeters in Tilligte hebben ze beiden recht op één nieuwe woonbestemming.

De Rood voor Rood regeling van de gemeente Dinkelland

Voor de sloop van landschapsontsierende gebouwen op het erf is het mogelijk dat de eigenaar een nieuwe woning mag bouwen op het erf. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan schuren mag bij voorkeur op de voormalige erfkavel een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijschuur met een oppervlak van 100 m². De gemeente Dinkelland heeft in het najaar van 2015 een gewijzigd Rood-voor-rood beleid vastgesteld.

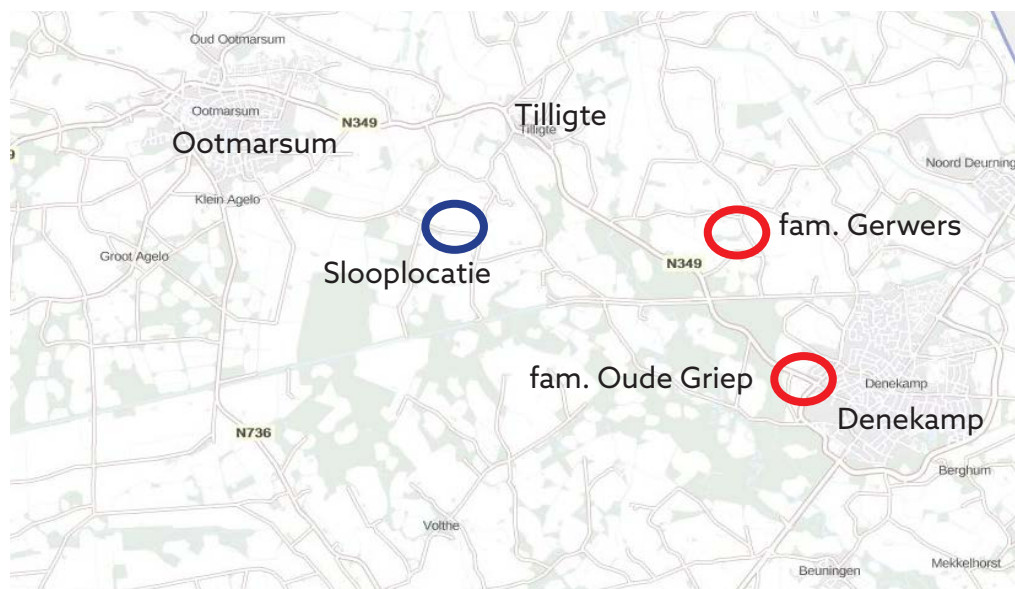
Het doel van Rood-voor-rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Wij zijn door Ad Fontem gevraagd voor het opstel-

len van de landschappelijke inpassingen en het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

Voor beide erven is een landschapsontwerp opgesteld waarbij de erven inclusief de 2 compensatiewoningen landschappelijk worden ingepast. De tekortkoming aan sloopmeters wordt ingevuld middels aangekochte sloopmeters uit Tilligte, Vlierweg 6 fam. Veldhuis. Ook hiervoor is een landschapsontwerp opgesteld. Het landschapsontwerp voor de 3 locaties - inclusief positionering van de woningen en bijgebouwen - is afgestemd met het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor de beide erven, Ootmarsumsestraat 43 en Westerhoekweg 10 te Denekamp.

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2 Luchtfoto Oude Griep (boven) en Gerwers (onder)

2. Huidige situatie

2.1 De ligging Oude Griep - Ootmarsumsestraat 43

De planlocatie ligt ten westen van Denekamp aan de Ootmarsumsestraat 43. De te slopen schuur is duidelijk zichtbaar op het erf en te zien vanuit de omgeving. In figuur 3 en 5 staan een tweetal foto's van de te slopen schuur. De te behouden woning met bijgebouw staat ten oosten van deze schuur. Het erf ligt in het Dinkeldallandschap. Op de historische kaart van 1900 is te zien dat er ten westen van het erf een weg naar het zuiden liep. Op de kaart van 1976 is te zien dat de Ellenweg naar het westen is verplaatst. Diverse groenopstanden zijn te zien (figuur 4) ten zuiden van het erf. In 1966 is de kleinschaligheid verdwenen rondom de planlocatie.

Middels de Rood voor Rood regeling is de familie Oude Griep voornemens om na sloop van de schuur een compensatiewoning te gaan inpassen op het erf. In het volgende hoofdstuk wordt het bijbehorende beleid toegelicht.



Figuur 3 De te verwijderen schuur - Ootmarsumsestraat 43



Figuur 4 Historische kaart van 1900



Figuur 5 De te verwijderen schuur - Ootmarsumsestraat 43

2.2 De ligging Gerwers - Westerhoekweg 10

De planlocatie ligt ten noorden van het Almelo-Nordhornkanaal tussen Denekamp en Tilligte aan de Westerhoekweg 10. De te slopen schuur staat in figuur 6 weergegeven. Het erf ligt in het Oude Hoevenlandschap, wat ook duidelijk te zien is op de historische kaart van 1900 in figuur 7. Ten oosten van het erf lag een grote es en ten westen van het erf is de kleinschaligheid van het landschap destijds goed te zien. Vergeleken met de kaart van 1960 zijn veel houtsingels en houtwallen verdwenen waardoor het landschap meer open is geworden. De houtopstand rondom het erf van de fam. Gerwers is nog wel min of meer intact gebleven.

Middels de Rood voor Rood regeling is de familie Gerwers voornemens om na sloop van de schuur een compensatiewoning te gaan inpassen op het erf. In het volgende hoofdstuk wordt het bijbehorende beleid toegelicht.



Figuur 6 De te verwijderen schuur - Westerhoekweg 10



Figuur 7 Historische kaart van 1900

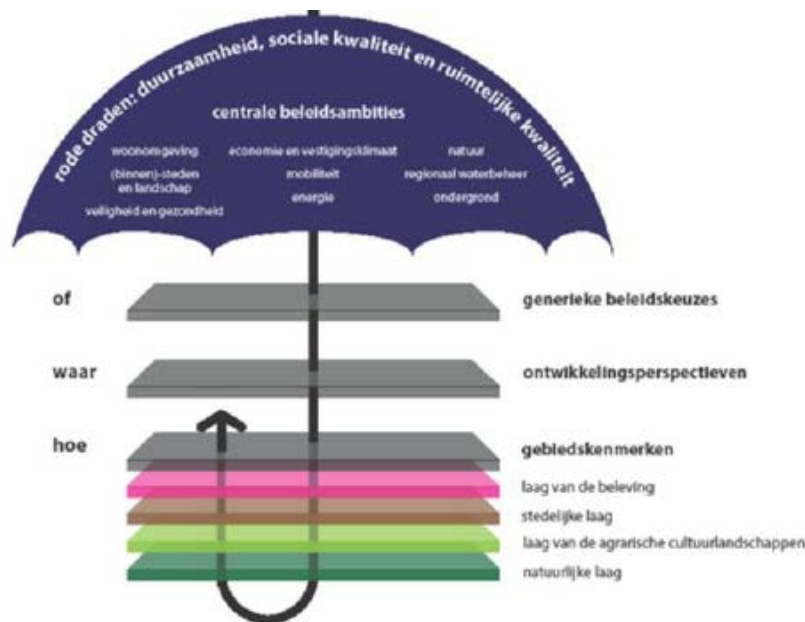


Figuur 8 Historische kaart van 1960

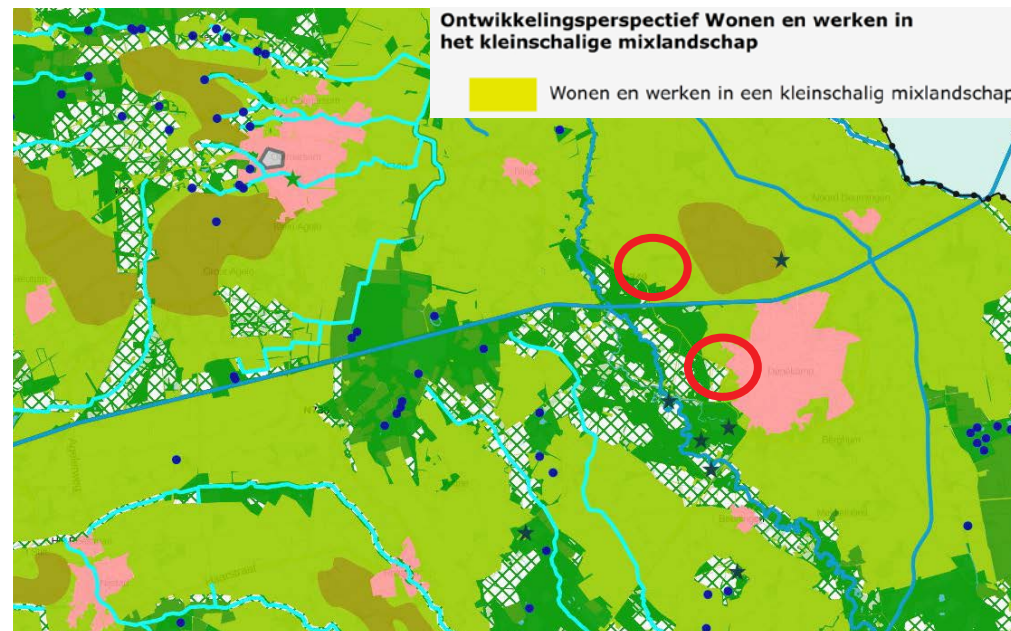
3. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kernen van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor de wijze waarop een ontwikkeling invulling krijgt. Door ontwikkeling conform de catalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 9. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 10. Ontwikkelingsperspectieven

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie maken deze drie niveaus duidelijk "of", "waar" en "hoe" een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 9 staat een schema met de centrale beleidsambities weergegeven.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

De beide planlocaties liggen "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

Hier worden in harmonie diverse functies in het buitengebied samengebracht. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.



Figuur 11. Natuurlijke laag - dekzandvlakte

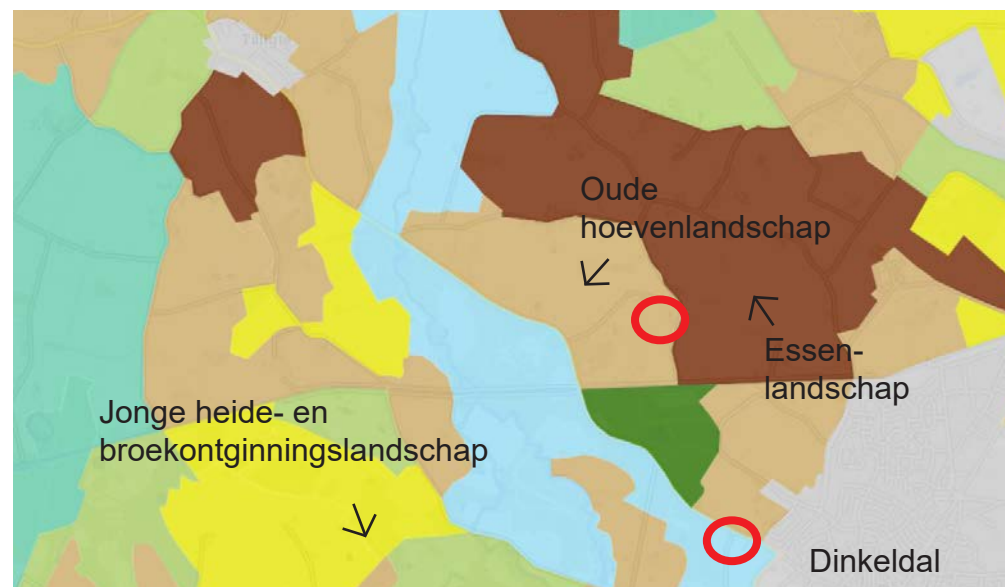
Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitswensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De planlocatie van Oude Griep bevindt zich op de natuurlijke laag 'dekzandvlakte' en planlocatie Gerwers ligt op de overgang van 'dekzandvlakte' naar 'Beekdalen en natte laagtes', zie figuur 11. De dekzandvlakte is van oorsprong een reliëfrijk landschap, door de wind gevormd. Het betreft een zandlandschap waarbinnen relatief grote verschillen aanwezig zijn tussen hoog en droog en laag en nat. In de geschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht onder andere als essenlandschap. Het kenmerkende reliëf is echter op veel plaatsen vervlakt door b.v. egalisaties ten behoeve van landbouw.

Het 'Beekdal en natte laagte' bij de Westerhoekweg is hoogstwaarschijnlijk een afgeleide van de Dinkel.

Het landschap waarbinnen de planlocatie van Oude Griep - zie figuur 12 - zich bevindt wordt getypeerd als "Dinkeldal". Kenmerken van dit landschapstype zijn patronen van opgaande landschapselementen. Deze zijn medebepaald door de rivierdynamiek van de Dinkel. Houtsingels en houtwallen die de stijlranden volgen en de aanwezigheid van oude lopen van de Dinkel. Broekbosjes in natte laagten en de oever van de Dinkel is begroeid met bosstruweel.

De planlocatie van Gerwers - zie figuur 12 - bevindt zich in het "oude hoevenlandschap". Het oude hoevenlandschap is een kleinschalig landschap met een netwerk van houtsingels, houtwallen en bosjes. Kenmerkend is de kleinschaligheid van het gebied, met diverse hoger in het landschap liggende essen, poelen en houtwallen. De erven in dit landschapstype zijn voornamelijk voormalige boerderijen. Dit geldt eveneens voor beide erven.



Figuur 12. Laag van agrarisch cultuurlandschap Dinkeldal (Oude Griep) Oude Hoevenlandschap (Gerwers)

4. Gemeentelijk beleid



In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om de Rood voor rood regeling 2015 Dinkelland en Woonvisie 2016+.

Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015

De laatste jaren komt het steeds vaker voor dat agrarische bedrijven willen veranderen naar een hobbymatig bedrijf of volledig stoppen met hun agrarische activiteit. Het gevolg hiervan is een toename van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Middels Rood voor Rood is het mogelijk om deze gebouwen te slopen en er een woning voor terug te bouwen. In het Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015 staat ruimtelijke kwaliteitsverbetering centraal. Rood voor Rood houdt in het kort in dat de initiatiefnemer minimaal 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen sloop en als tegenprestatie een bouwkaal voor een woning mag realiseren. Rood voor Rood draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op één locatie, maar kan ook bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op meerdere locaties. Bijvoorbeeld wanneer het niet wenselijk is om de compensatiekavel op dezelfde locatie als de slooplocatie te realiseren of bij sloop op meerdere locaties. In deze gevallen dient voor iedere locatie een erfplan te worden opgesteld en uitgevoerd. Daarnaast biedt Rood voor Rood de mogelijkheid om bij sloop van een veelvoud van de vereiste 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen een extra kavel te realiseren. Ook kan de sloop van gebouwen en kassen gecombineerd worden.

Woonvisie 2016+

De centrale ambitie van de woonvisie is vastgelegd als wensbeeld voor Dinkelland in 2025. Voor alle doelgroepen, jong en oud, blijft het aantrekkelijk wonen in Dinkelland. Het woningaanbod is gevarieerd, comfortabel en toekomstbestendig zodat men ook op latere leeftijd thuis kan blijven wonen. Er is sprake van een passend voorzieningenniveau en inwoners zijn tot elkaar betrokken, waardoor de leefbaarheid in de negen kernen versterkt.

Drie onderliggende ambities

Om deze ambitie waar te maken, hebben we deze in de woonvisie in drie onderliggende ambities vertaald. De belangrijkste is het vergroten van de kwaliteit van Dinkelland als aantrekkelijke woongemeente. Dit is belangrijk voor alle doelgroepen. Daarnaast zetten we ons voor een aantal doelgroepen in die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om anderereinden ondersteuning nodig hebben.

Kwaliteitsslag	• In stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebieden • Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad • Toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad • Gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving
Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning	• Nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeenten • Nieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskader • Flexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannen • Nieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens
Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit	• Beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk • Voortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggen • Onderzoek naar de blijverslening • In het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen

5. Te slopen schuren

In dit hoofdstuk wordt in woord en beeld beschreven welke schuren op de locatie van Oude Griep en Gerwers worden gesloopt. Er wordt een extra slooplocatie betrokken bij de realisatie van de 2 compensatiewoningen.



Figuur 13. De te slopen landschapsontsierende schuur Oude Griep



Figuur 14. De te slopen landschapsontsierende schuur Gerwers

Overzicht sloopmeters:

- * Oude Griep - Ootmarsumsestraat 43 > 696m²
- * Gerwers - Westerhoekweg 10 > 746m²

Aanvullende sloopmeters worden gekocht van de fam. Veldhuis, Vlierweg 6 te Tilligte. Deze schuur is 418m² groot. De familie Oude Griep neemt 234m² over en de fam. Gerwers 184m².



Figuur 15. Slooplocatie Vlierweg 6 te Tilligte - 418m²

6. Inrichtingsvoorstel erf

6.1 Bezoek plangebied Oude Griep

De initiatiefnemer - fam. Oude Griep - zal conform de Rood voor Rood regeling het erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in de bijlage. Op 3 februari 2018 is het erf bezocht. Het erf ligt in het Dinkeldallandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

6.2 Positionering van de gebouwen

De sloop van de schuur zorgt ervoor dat alle landschapsontsierende gebouwen zal verdwijnen op het erf. De compensatiewoning wordt gepositioneerd op de plek van de te slopen schuur. De woningen worden 'tegen elkaar aangezet' waardoor er een erfensemble ontstaat. De bestaande schuur wordt vergroot. Het bijgebouw bij de compensatiewoning wordt ten zuidwesten gepositioneerd zodat het erf aan deze zijde wordt afgesloten. Vanuit de beide woningen zullen er zichtlijnen blijven richting het omliggende landschap ten noorden en zuiden van het plangebied.

6.3 Ontsluitingsweg

Het erf blijft ontsloten worden door het bestaande inrit. Het behoud van deze toegangsweg voorkomt het aanbrengen van overtollige verharding op het erf. Ook wordt de erfensemble hierdoor versterkt. De ontwatering van het nieuwe erf zal plaatsvinden op de percelen rondom het erf.

6.4 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf bestaat het Casco-element langsrij het inrit, bestaande uit inlandse eiken en een onderbegroeiing. Nabij de bestaande woning staan een aantal fruitbomen en in de voortuin staan een aantal bomen.

6.5 Landschappelijke inpassing van het erf

Voor het erf zijn een aantal groene landschapselementen voorgesteld. Evenwijdig aan de Ootmarsumsestraat worden een aantal inlandse eiken voorgesteld ter versterking van de inlandse eiken (element 1) die er in de bestaande situatie ook staan. Ter verduidelijking van het één erf gedachte wordt er een solitaire winterlinde aangeplant in de voortuin (element 2).

Rood voor Rood - 'fam. Oude Griep Ootmarsumsestraat 43 en fam. Gerwers Westerhoekweg 10 te Denekamp' - maart 2020



Figuur 16. Positionering gebouwen - clustering van gebouwen, zorgt voor een erfensemble.

De privacy rondom deze woningen wordt gebaarbordg middels aanplant van inlandse en passende haagstructuren (element 3 en 7).



Figuur 17. De haag zorgt voor privacy tussen de beide woningen

Aan de voorzijde van de compensatiewoning wordt een rode paardenkastanje (element 4) ingeplant, zodat de woning vanaf de provinciale straat groen wordt ingepast. Element 5 zorgt evenals de hagen voor een visueel groene afscheiding tussen beide woningen.

De bestaande fruitboomgaard wordt uitgebreid richting de centrale ligging van de twee woningen middels aanplant van een extra fruitboom.

Achterop het erf wordt een boomgroep (element 8) aangeplant mét een solitaire walnootboom (element 9).

Voor de uitwerking van het inrichtingsvoorstel wordt doorverwezen naar het landschapsontwerp in de bijlage.



Figuur 18. De sierperen zorgen voor een groene massa tussen de bestaande en de compensatiewoning



Figuur 19. De solitaire walnootboom achterop het erf.

6.6 Bezoek plangebied Gerwers

De initiatiefnemer - Gerwers - zal conform de Rood voor Rood regeling het erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in de bijlage. Op 19 januari 2019 is het erf bezocht. Het erf ligt in het Oude hoevenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

6.7 Positionering van de gebouwen

De sloop van de schuur zorgt ervoor dat alle landschapsontsierende gebouwen zal verdwijnen op het erf. De compensatiewoning wordt gepositioneerd op de plek van de te verplaatsen paardrijbak. De beide bijgebouwen worden op de bestaande fundering van de schuur geplaatst.

6.8 Ontsluitingsweg

Het erf blijft ontsloten worden door het bestaande inrit. De ontsluiting van de bestaande woning blijft min of meer gehandhaafd. Bij het komen oprijden van het erf wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd voor de compensatiewoning. De bestaande verharding op het erf, rondom de paardenrijbak én aan de achterzijde van de bestaande schuur wordt verwijderd en bij de tuin/grasland aangetrokken. Netto zal er meer verharding worden opgeruimd dan er wordt gerealiseerd. De ontwatering van het nieuwe erf zal plaatsvinden op de percelen rondom het erf.

6.9 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf wordt zoveel mogelijk behouden danwel verplaatst naar een nieuwe locatie op het erf. Rondom de bestaande woning worden er geen aanpassingen gedaan betreffende het bestaande groen. Rondom de te slopen schuur staan een aantal hagen en kleine singels. Deze worden verwijderd en op het erf gecompenseerd in een aantal landschapselementen.

6.10 Landschappelijke inpassing van het erf

De positionering van de gebouwen zorgt voor een compact erf. Een aantal landschapselementen worden aangeplant rondom deze erfcompositie. Tussen de bestaande woning en het bijgebouw wordt een solitaire tamme kastanje aangeplant, zie figuur 21.



Figuur 20. Positionering gebouwen - clustering van gebouwen, zorgt voor een erfensemble.



Figuur 21. De tamme kastanje tussen de bestaande woning en bijgebouw

Bij binnenkomst van het erf wordt een groen lindebomen aangeplant. Deze bomengroep zorgt voor een groene koppeling tussen de bestaande woning en de compensatiewoning. Eveneens wordt door deze aanplant de beide bijgebouwen groen ingepast.

14



Figuur 22. Een bomengroep lindebomen zorgt voor een groene aankleding van het erf

Een walnootboom - element 3 - wordt aangeplant tussen de compensatiewoning en het bijgebouw, zie figuur 23.



Figuur 23. Walnootboom



Figuur 24. Landschapsonderwerp Ootmarsumsestraat 43 te Denekamp



Figuur 25. Landschapsonderwerp Westerhoekweg 10 te Denekamp

