

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Rood voor Rood - Loosteresweg, Haarstraat, Wiekerstraat in Rossum en Stroothuizerweg in Denekamp'



Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 11 september 2020

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Rood voor Rood - Loosteresweg, Haarstraat, Wiekerstraat in Rossum en Stroothuizerweg in Denekamp'

Opdrachtgever:

Adres	Kroezen bedrijfsadvies & Ontwikkeling B.V. Thaborweg 3
Postcode:	7596 NX Rossum ov
Contact:	0541-626648

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	
1.1.	Aanleiding en opdracht	4
2.	Locatiebeschrijving	
2.1.	Loosteresweg 5 - Rossum	5
2.2	Haarstraat 47 - Rossum	6
2.3	Wiekestraat 5 - Rossum	7
2.4	Stroothuizerweg 16a - Denekamp	8
3.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	9-10
4.	Gemeentelijk beleid	11-12
5.	Inrichtingsvoorstel erf	
5.1	<u>Omschrijving Loosteresweg</u>	13
5.2	Positoning van de gebouwen	13
5.3	Ontsluitingsweg	13
5.4	Bestaand groen	13
5.5	Landschappelijke inpassing van het erf	13-14
5.6	<u>Omschrijving Haarstraat</u>	15
5.7	Positoning van de gebouwen	15
5.8	Ontsluitingsweg	15
5.9	Bestaand groen	15
5.10	Landschappelijke inpassing van het erf	16
5.11	<u>Omschrijving Wiekestraat</u>	16
5.12	Positoning van de gebouwen	16
5.13	Ontsluitingsweg	16
5.14	Bestaand groen	16
5.15	Landschappelijke inpassing van het erf	16-17
5.16	<u>Omschrijving Stroothuizerweg</u>	18

Bijlagen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

Door Kroezen bedrijfsadvies & Ontwikkeling B.V. zijn wij gevraagd om voor diverse locaties in Rossum en Denekamp een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen aangezien zij deel nemen aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Dinkelland.

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.

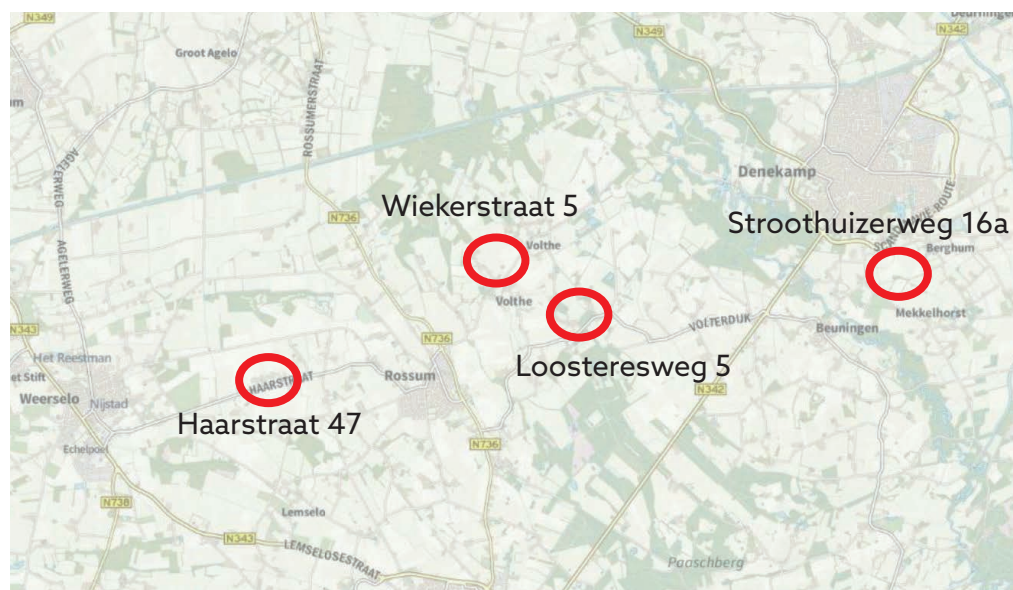
Met de sloop van 4.335 m² landschapsontsierende bebouwing worden er 5 compensatiewoningen verkregen. De compensatiekavels worden waar mogelijk gerealiseerd op de slooplocaties.

Voor de erven aan de Haarstraat, Wiekerstraat en Loosteresweg zijn landschappelijke inpassingen opgesteld waarbij de erven inclusief de compensatiewoningen landschappelijk worden ingepast.

Voor het erf aan de Stroothuizerweg 16a is geen landschappelijke inpassing opgesteld.

Onderling worden de sloopmeters uitgewisseld om aan de voorwaarden van de Rood voor Rood regeling te voldoen. De opgestelde landschapsontwerpen voor de locaties - inclusief positionering van de woningen en bijgebouwen - zijn afgestemd met het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor de erven; Haarstraat 47, Wiekerstraat 5, Loosteresweg 5 uit Rossum en de Stroothuizerweg 16a te Denekamp.



Figuur 1. Plangebied - context

2. Locatiebeschrijving

2.1 Loosteresweg 5 - Rossum

Aan de Loosteresweg 5 is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en verpaupering op de loer ligt. Initiatiefnemer gaat de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing - bestaande uit vijf voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een woonboerderij en een bijgebouw - slopen. In totaal wordt circa 1.110 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De woonboerderij, bijgebouw en de naast de woning gelegen schuur blijven behouden. Ter compensatie van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Loosteresweg 5 zal het recht op één compensatiewoning ontstaan.

Door 600 m² aan sloopmeters van de Haarstraat 47 over te hevelen, ontstaat het recht op een tweede compensatiewoning met bijgebouw. Samenhangend hiermee wordt het geheel landschappelijk ingepast. Voor een overzicht van de te slopen bebouwing wordt verwezen naar figuur 2.



Figuur 2 De te slopen landschapsontsierende gebouwen - Loosteresweg 5 Rossum



Figuur 3 Foto van de te slopen opstallen

2.2 Haarstraat 47 - Rossum

Aan de Haarstraat 47 bevindt zich een agrarisch erf met opstallen die gebruikt worden ten behoeve van een gemengd agrarisch bedrijf. Het voornemen bestaat de niet-grondgebonden tak te beëindigen en enkel de akkerbouwtak (Haarstraat 47A) voort te zetten. Voor de locatie Haarstraat 47A dient de huidige agrarische bestemming dan ook behouden te blijven. Aangezien de niet-grondgebonden activiteiten beëindigd gaan worden, zal in de toekomst niet meer in de bij deze activiteiten behorende opstallen worden geïnvesteerd. Hierdoor bestaat er een reële kans op verpaupering.

Initiatiefnemer is voornemens de bij het niet grondgebonden agrarisch bedrijf horende bebouwing te slopen en gebruik te maken van de regeling 'Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015'.

Op het erf bevinden zich zes agrarische opstallen en twee bedrijfswoningen. Er worden 5 opstallen gesloopt waarbij één bedrijfswoning op de huidige locatie blijft staan. De andere bestaande bedrijfswoning wordt verplaatst. Het totale oppervlak van de vijf te slopen opstallen bedraagt circa 2560 m². Op het perceel wordt één compensatiewoning gerealiseerd en de tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd op het perceel aan de Stroothuizerweg 16a in Denekamp. Daarnaast worden er 600 m² aan sloopmeters overgeheveld naar de Loosteresweg 5 en 200 m² aan sloopmeters naar

6



Figuur 4 De te slopen landschapsontsierende gebouwen - Haarstraat 47 Rossum

de Wiekerstraat 5 in Rossum. Samenhangend hiermee wordt het geheel landschappelijk ingepast. Voor een overzicht van de te slopen en behouden bebouwing en de te realiseren compensatiewoningen wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 5 Foto van de te slopen opstallen

2.3 Wiekerstraat 5 - Rossum

Aan de Wiekerstraat 5 bevindt zich een voormalig agrarisch erf waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al zijn beëindigd. Deze locatie heeft al een woonbestemming. Echter is er nog wel sprake van voormalige agrarische bebouwing die als landschapsontsierende kan worden aangemerkt.

Aan de Wiekerstraat 5 wordt circa 688 m² aan landschapsontsierende bebouwing (voormalige loopstal) gesloopt. Circa 200 m² aan sloopmeesters wordt overgeheveld van de Haarstraat naar de Wiekerstraat. Hiermee wordt voldaan aan de minimale sloopeis voor het verkrijgen van een compensatiekavel.

De bestaande woning inclusief bijgebouw blijft behouden. De compensatiekavel wordt gerealiseerd achterop het erf en het geheel zal landschapelijk worden ingepast. Voor een overzicht van de te slopen en behouden bebouwing wordt verwezen naar figuur 6.



Figuur 6 De te slopen landschapsontsierende gebouwen - Wiekerstraat 5 Rossum

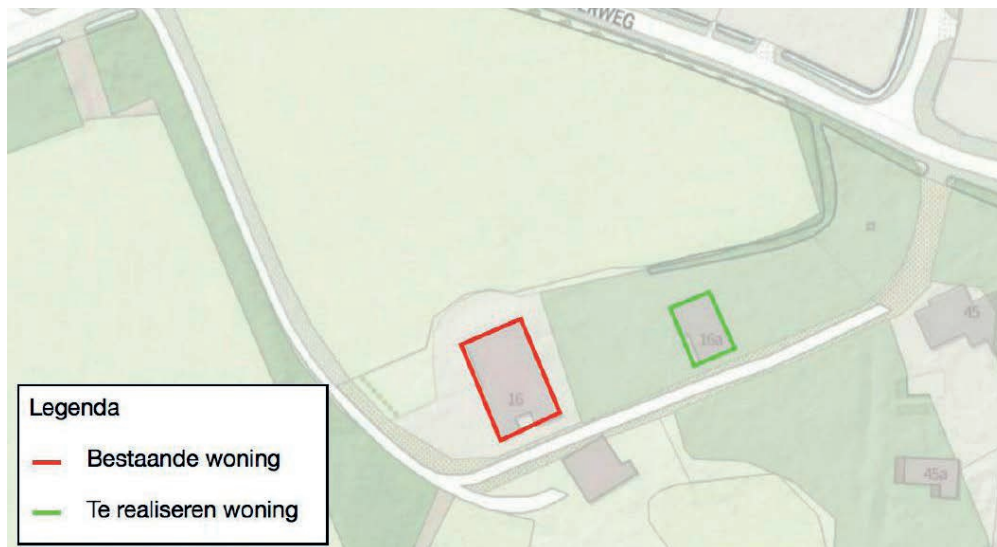


Figuur 7 Foto te slopen opstallen

2.4 Stroothuizerweg 16a - Denekamp

Ten zuidoosten van het dorp Denekamp, ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland het perceel Stroothuizerweg 16. Op dit perceel is een Twentse boerderij met bijgebouw gesitueerd. De Twentse boerderij wordt als woning gebruikt. Het bijgebouw is in gebruik als boerderijkamers. Het bijgebouw wordt omgevormd naar een woning. Om dit mogelijk te maken wordt 850 m² aan slooppeters van de locatie Haarstraat 47 ingebracht. Ter voorkoming van mogelijke landschappelijke en/of milieutechnische problemen in de directe omgeving is er voor gekozen de tweede compensatiewoning naar elders te verplaatsen, in dit geval dus naar de Stroothuizerweg 16a te Denekamp. In figuur 8 wordt de locatie van de woning weergegeven, groene kleur en in figuur 9 staat de betreffende schuur.

8



Figuur 8 Overzicht van de schuur die wordt omgevormd tot een woning - Stroothuizerweg 16a Denekamp



Figuur 9 Foto van de betreffende om te bouwen schuur naar een woning

3. Provinciaal beleid

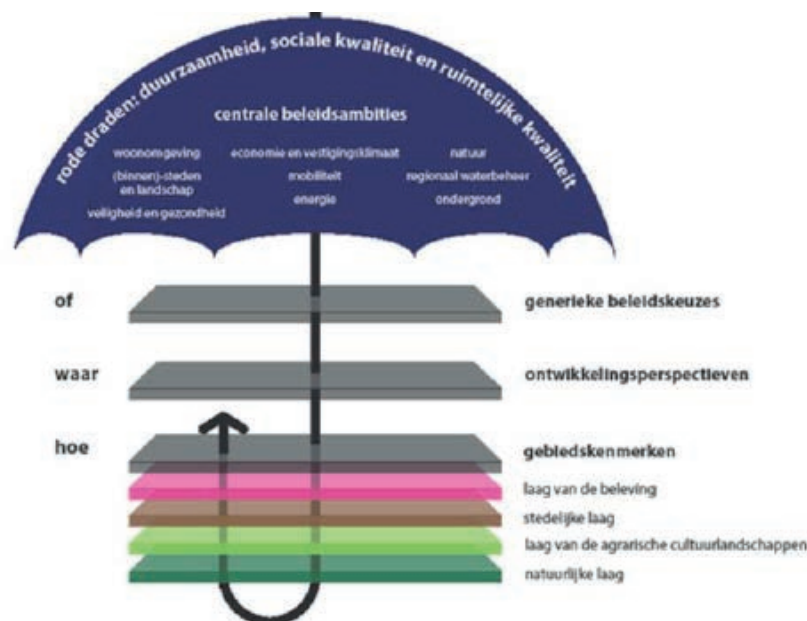
3.1. Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal: 1. Of – generieke beleidskeuzes 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven 3. Hoe – gebiedskenmerken.

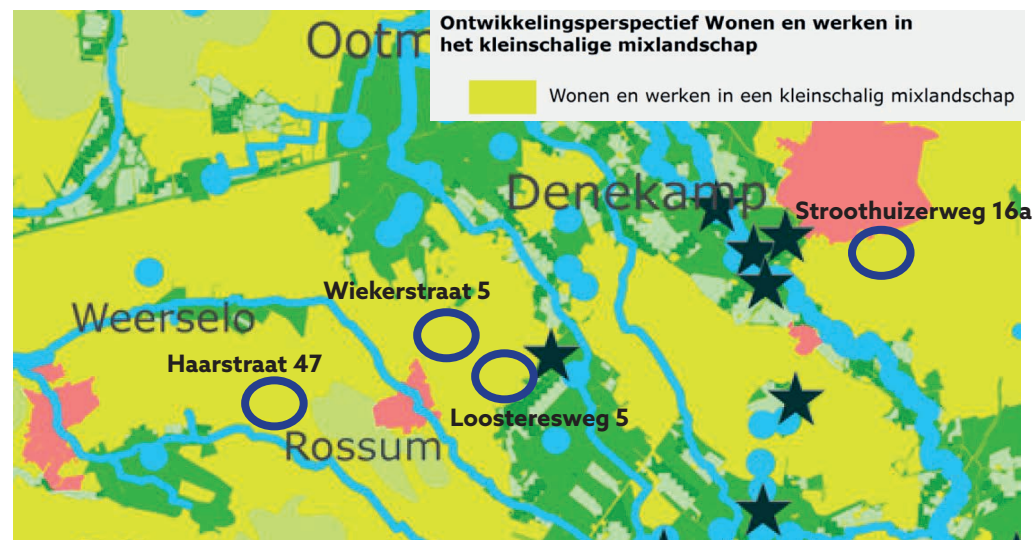
Bij een initiatief wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook "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 de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke



Figuur 10. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 11. Ontwikkelingsperspectieven

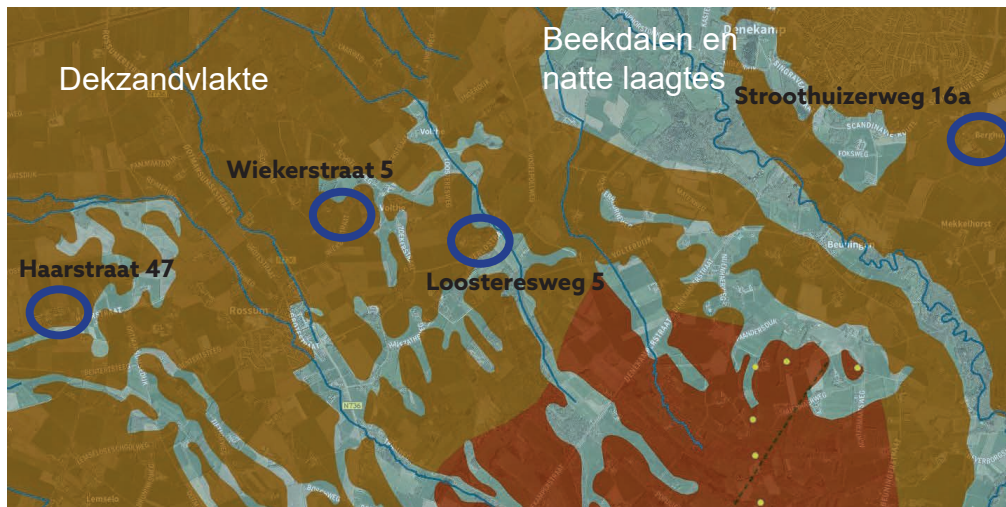
beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.



Figuur 12. Natuurlijke laag - dekzandvlakte

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. 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 dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

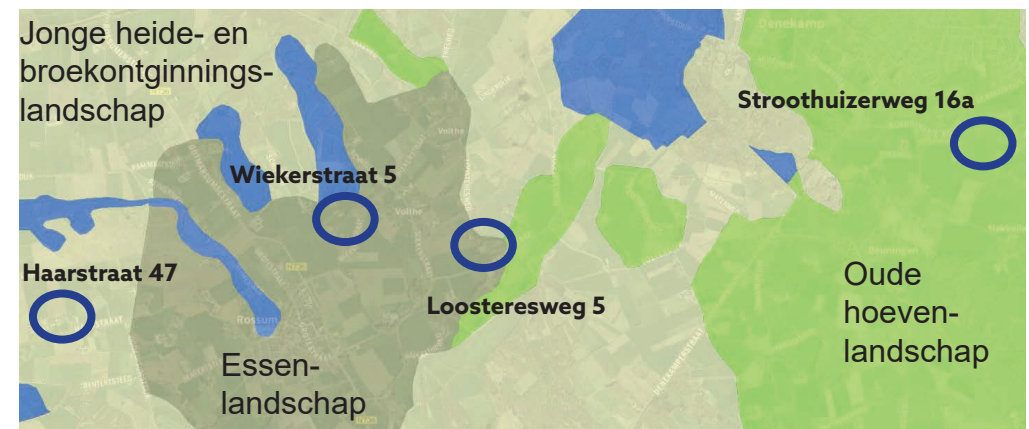
De natuurlijke laag - zie figuur 12 - waarop de 4 locaties zich bevinden kan omschreven worden als dekzandgronden. Het grootste gedeelte van de provincie bestaat uit dekzandvlakte. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Behalve de locatie Stroothuizerweg 16a bevinden de andere 3 planlocaties

zich op de overgang van 'dekzandvlakte' naar 'beekdalen en natte laagtes'. 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. De ambitie van de zone beekdalen en natte laagtes is ruimte voor water en continuïteit van het systeem waarborgen. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

De Haarstraat ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap waarbij het belangrijkste landschapskenmerk is de openheid én rechtlijnige verkavelingsstructuren. De Wierkerstraat en Loosteresweg liggen in het essenlandschap. Dit is een kleinschalig landschapstype met vele hoger gelegen eenmansesjes en houtsingels/houtwallen. De Stroothuizerweg ligt in het oude hoevenlandschap. De landschapskenmerken komen overeen met het essenlandschap, een kleinschalig landschap met vele groenelementen.



Figuur 12. Laag van agrarisch cultuurlandschap

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, Woonvisie 2016+, Welstandnota en de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland - Tubbergen (2015).

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 compensatiekaal 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 kaal 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

Welstand

De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waarde aan het agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende landschappen zorgdragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbe-

bouwing. Het welstandsbeleid voor de bijschuren op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te voldoen aan de relevante criteria uit de welstandsnota. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de rood voor roodwoning.

Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom. De kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied. Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden. Hieronder wordt op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden ingegaan.

* *Welstand en omgevingskwaliteit in groter verband* Het handhaven en liefst versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Beleid voor omgevingskwaliteit betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden. Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden.

* *Welstand en het bestemmingsplan* Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een

visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijkvertaald worden in het bestemmingsplan. Voor nietruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan vrijwel niet mogelijk.

Welstand kan kwalitatieve eisen aan een gebouw stellen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen, zoals bijvoorbeeld de maximale nok- en goothoogte.

* *Welstand en openbare ruimte en groenbeleid.*

De openbare ruimte en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen adviseert om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen. De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte en andersom een straat met een kwalitatiefhoogwaardige inrichting draagt positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat. Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de nota omgevingskwaliteit met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

5. Inrichtingsvoorstellen

LOOSTERESWEG

5.1 Omschrijving Loosteresweg

De initiatiefnemer 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. Het erf ligt in het essenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

5.2 Positionering van de gebouwen

De sloop van de diverse opstallen op het erf aan de Loosteresweg zorgt ervoor dat alle landschapsontsierende gebouwen verdwijnen. De 2 compensatiewoningen worden gepositioneerd ten oosten van de te slopen schuur aan de noordzijde van de Loosteresweg. De bijgebouwen worden 'tegen elkaar aangezet' en de beide compensatiewoningen kaderen het erfje af waardoor er een erfensemble ontstaat. Vanuit de beide woningen zullen er zichtlijnen blijven richting het omliggende landschap ten noorden en zuiden van het plangebied.

5.3 Ontsluitingsweg

Het erf wordt ontsloten door een nieuw inrit. De bestaande inritten zullen verdwijnen, met uitzondering van de inritconstructie. Halverwege het inrit wordt deze gesplitst zodat iedere woning een eigen toegangsweg krijgt. De ontwatering van het nieuwe erf zal plaatsvinden op de percelen rondom het erf.

5.4 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf bestaat uit een aantal Casco-elementen waaronder de beplanting direct langs de Loosteresweg, de houtsingel aan de achterzijde van het perceel en het bosperceel ten oosten van het erf. Nabij de bestaande woning staan een aantal fruitbomen en in de voortuin staan een aantal bomen.

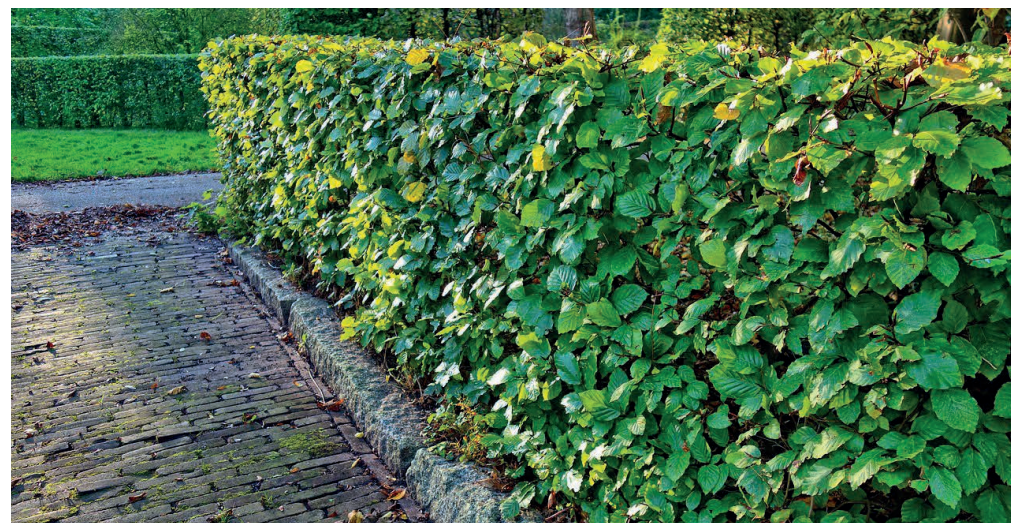
5.5 Landschappelijke inpassing van het erf

Voor het erf zijn een aantal groene landschapselementen voorgesteld. Voor Rood voor Rood - Loosteresweg, Haarstraat, Wikerstraat in Rossum en Stroothuizerweg in Denekamp' - september 2020



Figuur 13. Positionering gebouwen - clustering van gebouwen, zorgt voor een erfensemble.

het creëren van privacy wordt er een beukenhaag (element 7) aangeplant voorlangs de beide compensatiewoningen.



Figuur 14. De haag zorgt voor privacy op de beide erven

Evenwijdig aan de Loosteresweg worden een aantal zwarte elsen aangeplant in combinatie met ruwe berken. De vergroening aan de voorzijde van het perceel benadrukt de kleinschaligheid van het essenlandschap.



Figuur 15. Ruwe berk en zwarte els (blad + bloeisel rechtsonder) worden aangeplant aan de voorzijde van het perceel, evenwijdig aan de Loosteresweg.

Tussen de bijgebouwen worden een aantal hollandse lindebomen aangeplant. Deze groene buffer zorgt voor een groene koppeling tussen de beide woningen.

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



Figuur 16. Hollandse lindebomen

HAARSTRAAT

5.6 Omschrijving Haarstraat

De initiatiefnemer - fam. Horsthuis - zal conform de Rood voor Rood het nieuwe erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan op de laatste pagina. Op 23 februari 2018 is het erf bezocht. Het erf ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

5.7 Positionering van de gebouwen

De sloop van de schuren zorgt voor 'lucht' en 'licht' in het drukbebouwde gedeelte van de Haarstraat. Eén van de landschapskenmerken van het landschapstype is dat er zichtlijnen richting het omliggende landschap zijn. In de situatie zonder de bestaande schuren worden deze zichtlijnen hersteld. De positie van de nieuwe woningen moet ervoor zorgen dat de zichtlijnen zo min mogelijk worden aangetast. Het Kwaliteitsteam heeft aangegeven dat er zo min mogelijk bebouwing richting het open landschap mag worden gebouwd. De nieuwe bebouwing zal zich meer richten op de bestaande bebouwing. De te verplaatsen bedrijfswoning wordt tezamen met een compensatiewoning gepositioneerd in een clustering nabij de te behouden schuur.

5.8 Ontsluitingsweg

Het erf wordt ontsloten middels een lange toegangsweg. Deze toegangsweg blijft behouden. De ontsluiting van de compensatiewoning nabij de Haarstraat wordt gekoppeld aan ditzelfde toegangsrit. Hetzelfde geldt voor de te verplaatsen woning én de compensatiewoning. De beide woningen worden ontsloten middels één toegangsweg. Vergeleken met de bestaande situatie zal er heel veel verhard oppervlak verdwijnen op het erf. De ontwatering van het nieuwe erf zal plaatsvinden op de percelen rondom het erf.

5.9 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf bestaat onder andere uit opgaand groen langs de bestaande woning. Haagstructuren, een bomenrij langs de te behouden schuur en een tweetal inlandse eiken op het erf die worden behouden.



Figuur 17. Positionering gebouwen - clustering van gebouwen, zorgt voor een erfensemble.



Figuur 18. Een tweetal inlandse eiken op het erf.

5.10 Landschappelijke inpassing van het erf

Landschapselement 1 bestaat uit de aanplant van een houtsingel. Dit groenelement moet zorgen voor privacy richting het oosten van het plangebied. De beide woningen zullen evenals de zojuist benoemde compensatiewoning een tuin krijgen die wordt afgeschermd middels aanplant van inlandse en passende haagstructuren. De soorten die aangeplant kunnen worden zijn ondermeer een veldesdoorn, liguster of beukenhaag.

Element 2 bestaat eveneens uit streekeigen beplanting. Deze houtsingel zorgt ervoor dat het gehele erf van de noordwestzijde groen wordt afgebakend.



Figuur 19. Een houtsingel wordt aangeplant ten oosten van het erf

WIEKERSTRAAT

5.11 Omschrijving Wiekerstraat

De initiatiefnemer - fam. Schröder - 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 5 september 2018 is het erf bezocht. Het erf ligt in het Essenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

5.12 Positionering van de gebouwen

De loopstal wordt gesloopt en de compensatiewoning mét bijgebouw wordt gepositioneerd aan de achterzijde van de te behouden schuur. Door deze plaatsing van de woning met bijpassend bijgebouw kan de privacy op beide percelen gewaarborgd blijven. De te behouden schuur zal bij de bestaande woning blijven aangezien de stijl van de schuur het beste past bij de bestaande bebouwing. Door de compacte positie van de gebouwen ontstaat er één mooi erf.

5.13 Ontsluitingsweg

Het erf blijft ontsloten worden door het bestaande inrit. De ontsluiting van de bestaande woning blijft gehandhaafd, waarbij er een aftakking wordt gerealiseerd naar de nieuwe compensatiewoning. De verharding op het achtererf zal gaan verdwijnen waardoor er netto meer verharding wordt opgeruimd dan er wordt aangebracht. De ontwatering van het nieuwe erf zal plaatsvinden op de percelen rondom het erf.

5.14 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf wordt zoveel mogelijk behouden met uitzondering van een aantal inlandse eiken die een slechte conditie hebben of al dood zijn. Rondom de bestaande woning worden er geen aanpassingen gedaan betreffende het bestaande groen. De houtsingel evenwijdig aan de Wiekerstraat wordt vervangen door een ander assortiment aangezien hier veel uitheemse planten in staan.

5.15 Landschappelijke inpassing van het erf

Het erf wordt op een juiste wijze landschappelijk ingepast. De bestaande fruitboomgaard wordt aangevuld met een nieuwe hoogstamfruitboomgaard (element 3).



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



Figuur 21. De houtsingel met uitheemse beplanting die wordt heringericht.



Figuur 22. De bestaande fruitboomgaard wordt uitgebreid.

In paragraaf 5.14 is benoemd dat de beplanting in de bestaande houtsingel vervangen wordt door inheems bosplantsoen. In deze houtsingel worden eveneens een aantal doorzichten gemaakt naar het oosten.

Op het voorerf én achter de te behouden schuur worden een tweetal boomgroepen aangelegd, bestaande uit lindebomen, die ervoor zorgen dat er een mooier erfensemble ontstaat. Eveneens zorgt deze boomgroep (element 5) voor een groener aanzicht op de bestaande bebouwing.

Nabij de compensatiewoning en het bijgebouw worden een tweetal solitaire bomen aangeplant.



Figuur 23. Lindebomen als boomgroep



Figuur 24. Een rode paardenkastanje wordt aangeplant nabij de compensatiewoning.

STROOTHUIZERWEG

5.16 Omschrijving Stroothuizerweg 16a

De initiatiefnemer is voornemens om een bestaande schuur op het erf - welke op dit moment wordt verhuurd al boerderijkamer - om te vormen naar permanente bewoning. Doordat alles rondom de schuur intact blijft zal hier geen landschappelijke inpassing nodig zijn. Gezien de ligging van de schuur/woning in zijn groene omgeving is het aanwezige groen zorgen voor een landschappelijke inpassing.

Bijlagen

- Inrichtingstekening Loosteresweg - figuur 25
- Inrichtingstekening Haarstraat - figuur 26
- Inrichtingstekening Wiekerstraat - figuur 27

Legenda

1. Compensatiewoning 1
2. Bijgebouw 1
3. Compensatiewoning 2
4. Bijgebouw 2
5. Aanplant *Fagys sylvatica* - Beukenhaag
Aanplantmaat 80-100 aanplanten met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
6. Nieuw inrit
7. Aanplant *Tilia x vulgaris* - Hollandse Linde
Aanplantmaat 16-18 Totaal 7 stuks
Eindbeeld is een boomgroep
8. Te slopen landschapsontsierende stal
9. Aanplant *Betula pendula* - Ruwe Berk
Aanplantmaat 16-18 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is een boomgro
10. Aanplant *Alnus glutinosa* - Zwarte Els als boom
Aanplantmaat 14-16 Totaal 5 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij



Figuur 25. Landschapsonwerp Loosteresweg 5 te Rossum



Figuur 26. Landschapsontworp Haarstraat 47 te Rossum



Figuur 27. Landschapsontwerp Wierkerstraat te Rossum