

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Agelerweg 18, Reutum / Binnenveldsweg 68 Tubbergen

Tubbergen, 28 februari 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood **Locatie:** Agelerweg 18 - Reutum en Binnenveldsweg 68 - Tubbergen **Afbeelding:** Voorgenomen ontwikkelingen Links: Agelerweg. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving) Rechts: Binnenveldsweg (Bron: Bijkerk CS).

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Agelerweg 18 - Reutum / Binnenveldsweg 68 Tubbergen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Agelerweg 18, Reutum en Binnenveldsweg 68 Tubbergen

Opgesteld: 23 november 2018, Tubbergen

Gewijzigd: 28 februari 2019

Status: definitief

Opdrachtgever: Fam. Deterink
Klumperstraat 51
7667 PA Reutum
en
Dhr. Voskes
Bachstraat 37
MS Tubbergen

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Ad Fontem Juridisch BA
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Plan (Agelerweg)	20
6.	Plan (Binnenveldsweg)	24
7.	Plan (Langemaatsweg)	26
8.	Financiële onderbouwing	28
	Bijlage (separaat)	
	Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde Agelerweg	
	Waardering Bouwkavel Agelerweg	
	Binnenveldsweg 68, kavel Taxatierapport	
	Binnenveldsweg 68, Tubbergen asbest	
	Asbest offerte Langemaatsweg	
	Erfinrichting en investering (Binnenveldsweg en Langemaatsweg)	
	Poster V6 Landschappelijke inpassing Deterink (Agelerweg)	





1. Aanleiding

De familie Deterink heeft onlangs het perceel aan de Agelerweg 18 te Reutum gekocht. Het perceel is op dit moment nog in gebruik als een melkveebedrijf. De familie Deterink is niet voornemens om de agrarische activiteiten door te gaan zetten. In het voorjaar worden daarom de agrarische activiteiten volledig gestaakt en verplaatst naar een dichtbij gelegen boerderij. Er is sprake van een (woon)boerderij met meerdere opstallen zoals een ligboxenstal, jongveeststal, wat bergingen en voormalige varkensstallen. Doordat de functie gaat verdwijnen uit een groot gedeelte van de opstallen zal er sprake zijn van landschap ontsierende bebouwing.

In het kader van de rood voor rood regeling zijn er mogelijkheden voor het toevoegen van een woning op de kavel in combinatie met de sloop van opstallen. De familie is verbonden met Reutum en wil graag verbonden blijven met het dorp. De regeling biedt een kans om op termijn een woning te kunnen bouwen voor één van de kinderen. De bestaande bebouwing bestaat uit meer dan voldoende sloopmeters. Er wordt 1626 m² gesloopt (vergunde bouwwerken). Totaal blijft er circa 533 m² aan bijgebouwen staan. De rood voor rood regeling biedt een mogelijkheid voor een compensatiewoning als er tenminste 1000 m² wordt gesloopt. De bestemming zal na afronding gewijzigd zijn in een bestemming wonen. Het bestaande erf en het nieuwe erf rondom de compensatiewoning worden na de ontwikkeling landschappelijk ingepast waarbij gelet wordt op de bestaande landschappelijke waarden.

De overige 626 m² worden ingezet bij de ontwikkeling van de heer Voskes. De heer Voskes is voornemens om naast een bestaande woning aan de Binnenveldsweg 68 een extra woning te realiseren door middel van de rood voor rood regeling. Aan de Binnenveldsweg 68

staan 245 m² aan bijgebouwen. Omdat daarmee nog niet voldoende sloopmeters worden gehaald wordt een derde erf erbij betrokken. Aan de Langemaatsweg 5 wordt 480 m² gesloopt. Aldaar blijft de agrarische bestemming behouden, maar is de regeling mogelijk op basis van ontmenging. De Langemaatsweg heeft na de ontwikkeling niet langer de aanduiding “intensieve veehouderij” en behoudt de grondgebonden tak. Er bestaan nadien geen mogelijkheden meer om uit te breiden. Door gebruik te maken van de aangedragen slooplocatie, de overgebleven sloopmeters van de Agelerweg en de sloop aan de Binnenveldsweg zijn er voldoende sloopmeters om een extra woning aan de Binnenveldsweg te realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente Tubbergen een landschappelijke inpassing van de planlocatie inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de planlocatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Locatie rood voor rood ontwikkeling. Boven: Agelerweg. Onder: Binnenveldsweg. Rechts: Langemaatsweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

2. Huidige situatie

Beide plangebieden liggen in een (van oorsprong) reliëfrijk landschap. De Agelerweg in een gebied dat omschreven kan worden als dekzandvlakte en -ruggen richting de stuwwal, de Binnenveldsweg meer op een dekzandvlakte afgewisseld met beekdalgebieden. Het reliëf is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Veel hoogteverschillen zijn later verdwenen of minder geworden door grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. De Agelerweg ligt in een gebied waar hoogteverschillen nog relatief goed waarneembaar zijn. Zeker verderop richting het noorden. Hoogteverschillen aan de Binnenveldsweg zijn grotendeels verdwenen onder meer door de uitbreiding van Tubbergen.

Matenlandschap en essenlandschap (Agelerweg)

De planlocatie ligt in het matenlandschap. Het matenlandschap lag in de lagere delen van een gebied, in veel gevallen naast of tussen de kampen of essen. Het waren natte gronden met een veelvoud aan sloten en/of beken om water af te voeren. Het vormde een kleinschalig landschap (coulisselandschap) met veel houtwallen en/of houtsingels. Deze lagen vaak haaks op het water waardoor er een kenmerkend patroon ontstond. De natte percelen waren in gebruik als hooilanden. Het landschap was functioneel verbonden met het kampen of essenlandschap. Het plangebied ligt op de overgang met het essenlandschap. In zekere zin kan gesteld worden dat de boerderij onderdeel uitmaakt van de karakteristieke bebouwing rondom een es. Op de topografische kaart is het landschap onder meer te herkennen door de namen als "Reutumsche Esch" en "Voorste maten".

Kampenlandschap (Binnenveldsweg)

De planlocatie is gelegen aan de weg en ligt op een overgang van de heideontginning naar het kampenlandschap. Voorheen was het gelegen nabij een eenmansesje. Er was sprake van een gesloten

landschap, maar door de ontwikkeling van Tubbergen is die herkenning volledig verdwenen. Wel is er nog sprake van een belangrijk doorzicht richting het achterliggende landschap.

Het landschap

Het landschap nabij de planlocatie (Agelerweg) is ingrijpend veranderd. Er kan gesteld worden dat het erf landschappelijk onderdeel uit heeft gemaakt van het matenlandschap. Dat is goed te zien op het kaartbeeld van 1905. Op het kaartbeeld van 1950 is echter goed te zien dat het open landschap rondom de es zich is gaan uitbreiden richting het plangebied. Rond 1980 heeft men ook nog eens de Brokmansweg aangelegd. Hoewel het plangebied onderdeel uit heeft gemaakt van het matenlandschap lijkt het nu exact op de overgang te liggen naar het essenlandschap. De overgang tussen beide landschappen is harder geworden. Met name de moderne landbouw en landinrichtingen hebben ervoor gezorgd dat er veel landschapselementen zijn verdwenen. Daarmee is er ook een gedeelte herkenning verdwenen. Voor het matenlandschap geldt dat met name haaks gelegen elementen zijn verdwenen. De elementen die langs waterlopen of wegen liggen zijn behouden. De kamers zijn groter geworden, maar de ruimten zijn acceptabel om te spreken over een voldoende herkenbaar kleinschalig matenlandschap.

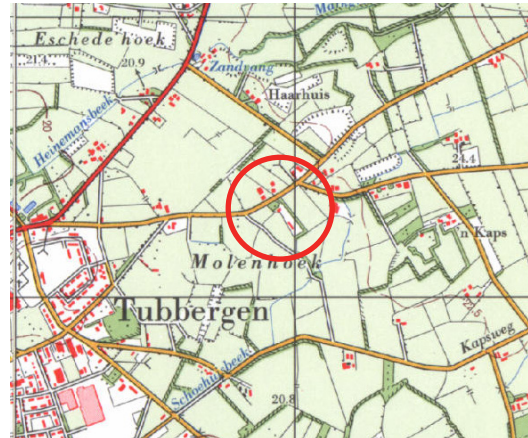
Voor de Binnenveldsweg is nauwelijks nog sprake van een herkenning. De boerderij en het omliggende landschap is min of meer opgeslokt door Tubbergen. Belangrijk is het behouden van het doorzicht vanaf de Binnenveldsweg. Er is min of meer sprake van een lint (bebouwing), maar voorkomen moet worden dat deze volledig aaneengesloten raakt waardoor het landschap niet of nauwelijks wordt ervaren.

Nieuwe elementen

De Agelerweg moet bijdragen aan het behoud en herstel van het

landschap. Het nieuwe erf nabij de Brokmansweg zal opgenomen moeten worden in de groene omlijsting van de es. Bestaande elementen in het plangebied moeten behouden blijven. Zij kenmerken het landschap en kunnen waar nodig versterkt worden.

Met beplanting aan de planlocatie aan de Binnenveldsweg moet behouden om worden gegaan. Gezorgd moet worden dat er een interactie blijft met het achterliggende landschap. Er moet dus sprake zijn van een zekere openheid om het zicht op het landschap te behouden.



Verandering landschap rondom planlocatie rond 1905 (onder), 1950 en 1980 (boven). Links: Agelerweg. Rechts: Binnenveldsweg. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Nog altijd is er sprake van een cultuurhistorische opzet aan de Agelerweg 18 te Reutum. De boerderij (A) ligt op een karakteristieke wijze aan de Agelerweg. Daarbij is de voorzijde van de boerderij richting het landschap gelegen. De achterzijde ligt richting het erf waar sprake is van een verzameling van meerdere opstallen zoals de ligboxenstal, varkensstallen en diverse bergingen (B). Verder naar het noorden zijn later varkensstallen gebouwd. Een logische opbouw van het erf waarbij niet voorbij de boerderij is gebouwd. Uit functioneel oogpunt zijn de kuilvoerplaten (C) aan de westelijke zijde geplaatst. Zware beplantingen (D) bepalen het erf. Deze beplantingen dienen behouden te worden waar dit mogelijk is. Het plangebied wordt ontsloten door de Agelerweg en iets verder richting het noorden ligt de Brokmansweg.

Aan de Binnenveldsweg (D) is er niet zozeer sprake van een cultuurhistorische opzet. De nieuwe woning (A) staat ongebruikelijk parallel aan de Binnenveldsweg dat zowel geen aansluiting heeft bij de ontginning als bij het kampenlandschap (het erf ligt op de overgang ervan). De oude boerderij (B) heeft evenwel weinig verbinding met het landschap. Op de luchtfoto is te zien hoe dichtbij de uitbreiding van Tubbergen is gekomen (C). Het overige gedeelte bestaat uit agrarische gronden (E).



Planlocatie. Links: Agelerweg. Rechts: Binnenveldsweg. (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. 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.

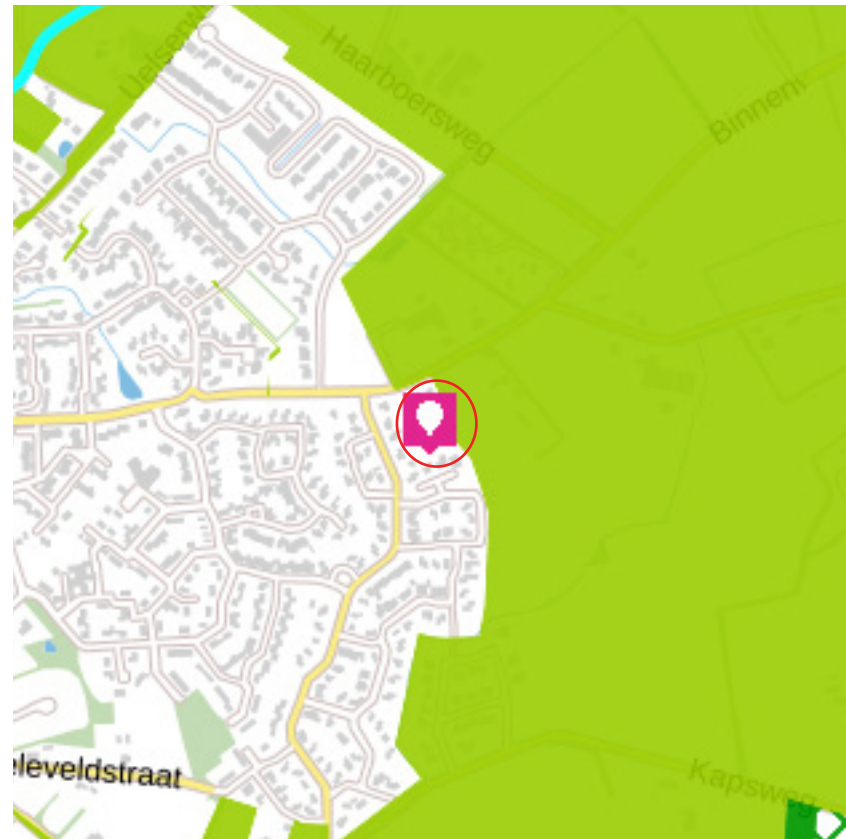
Generieke beleidskeuzes:

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". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt. De plannen voldoen aan de gestelde eisen.



De locaties zijn aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De laag van de beleving is niet opgenomen voor de Binnenveldsweg. Deze is niet relevant. De stedelijke laag is niet opgenomen voor beide locaties; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen. De Binnenveldsweg ligt weliswaar nabij een woonwijk, maar er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijstijden, wind en water. Aanvankelijk heeft de ijstijd gezorgd voor hoogteverschillen. De Agelerweg ligt in een gebied dat omschreven kan worden als dekzandvlakte en -ruggen met een overgang naar een gebied dat omschreven kan worden als stuwwal. Het gebied kent hoogteverschillen, met name richting het essenlandschap, maar zijn nabij het plangebied minimaal. De meeste verschillen zijn door de jaren afgevlakt door de wind, de moderne landbouw of ontginningen. De Binnenveldsweg ligt evenwel in een dekzandgebied. Aanvankelijk is er sprake geweest van hoogteverschillen, maar deze zijn onder

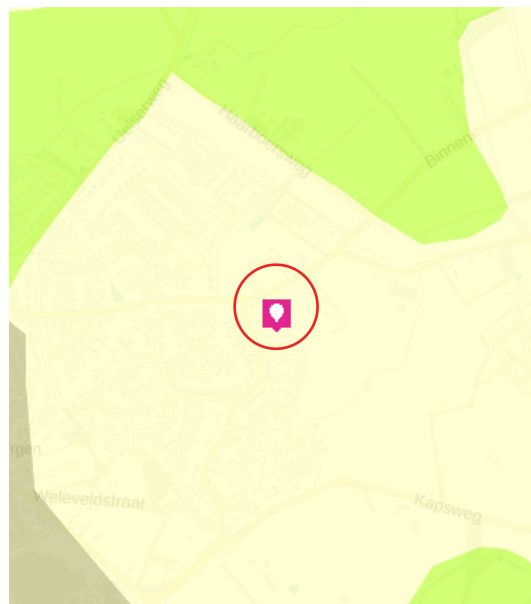
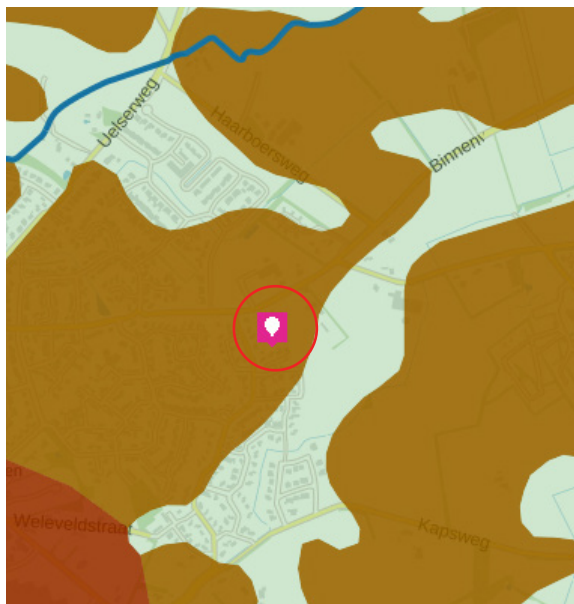
meer door de uitbreiding van Tubbergen verdwenen.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De ontwikkelingen passen beide niet binnen de omschrijving van de gebiedskenmerken. Volgens de gebiedskenmerken zou er sprake moeten zijn van een jonge heideontginning. Dat is niet het geval. Hoewel de jonge heideontginning niet ver van het plangebied af ligt was de Agelerweg toch wel een harde begrenzing tussen de jonge heideontginning en het matenlandschap evenals het essenlandschap.

Door de jaren heen zijn rondom het plangebied meerdere elementen verdwenen waardoor het gebied wat meer open is geworden en minder herkenbaar. In dat geval zou het plangebied op dit moment eerder aansluiten bij de kenmerken van de overgang van het matenlandschap naar het essenlandschap en niet bij de jonge heideontginning. De noordzijde van het plangebied moet aansluiting zoeken bij de herkenning van het essenlandschap, het overige gedeelte moet aansluiten bij het matenlandschap. Gelet op de beplantingsvormen op het erf, bezit het plangebied al erg belangrijke bouwstenen daarvoor.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als uit wordt gegaan van een overgang van het matenlandschap naar het essenlandschap. Dat



Links: Natuurlijke laag; de locaties (boven Binnenveldsweg, onder Agelerweg) liggen in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en -ruggen". Midden: Laag van Cultuurlandschap; locaties (boven Binnenveldsweg, onder Agelerweg) zijn omschreven als "jonge heideontginning". Rechts: de laag van de beleving; de Agelerweg is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



het plangebied niet behoort tot de jonge heideontginning is goed te onderbouwen. In het plan wordt voldoende rekening gehouden met de kenmerken van het matenlandschap en essenlandschap.

De Binnenveldsweg had oorspronkelijk de kenmerken van een kampenlandschap en niet van een ontginning. Daar is echter geen sprake meer van een herkenning van dat landschap. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als er sprake blijft van een doorzicht op het achterliggende landschap vanaf de Binnenveldsweg.

Laag van de beleving

De Agelerweg is 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.

3.2 Rood voor rood Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft in 2014 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 1000 m² landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

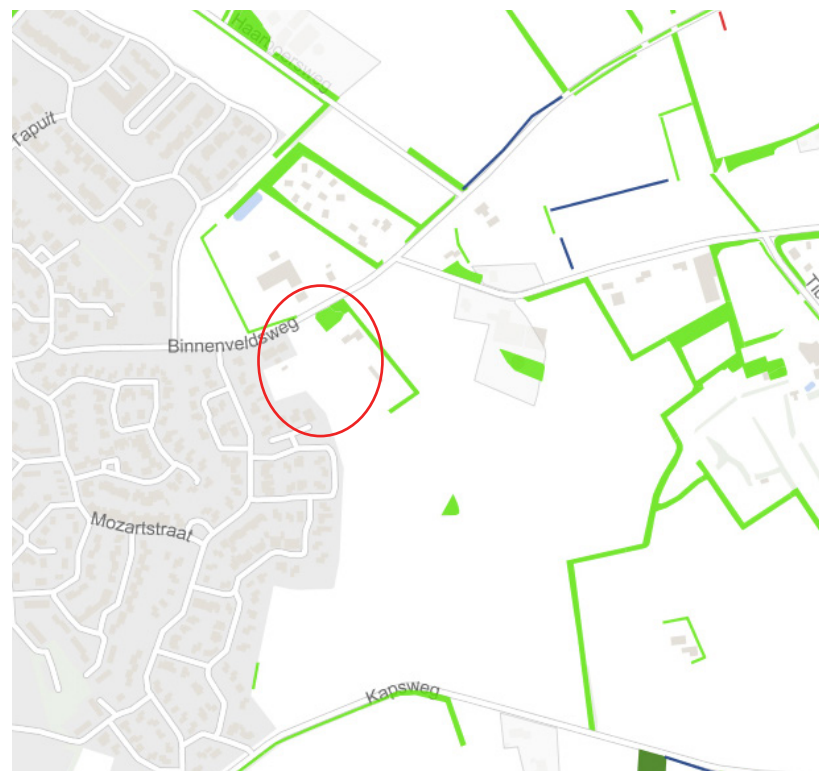
De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemers voldoen met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door Ad Fontem opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen. Onder hoofdstuk 7 is de financiële onderbouwing terug te vinden.

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. De ontwikkeling aan de Agelerweg heeft geen nadelige gevolgen voor deze casco elementen c.q. cascokaart. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk op basis van het casco beleid. Er komen geen elementen te verdwijnen. Sterker nog, in enkele gevallen worden bestaande elementen versterkt. De ontwikkeling aan de Binnenveldsweg heeft evenwel geen gevolgen voor het cascobeleid. Er worden geen beschermde elementen verwijderd en er komen geen elementen bij die de openheid teniet doen.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)





4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever Agelerweg:

- Het bouwen van een compensatiewoning.
- Behouden van 533 m² aan bijgebouwen.

Uitgangspunten opdrachtgever Binnenveldsweg:

- Het bouwen van een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan (Agelerweg)

De boerderij (A) is altijd georiënteerd geweest op het landschap. Dat betekent dat de achteringang van de boerderij op het erf is gericht waarbij er sprake is van de samenkomst van meerdere gebouwen (B). Daardoor ontstaat er een logisch erf waar de verschillende functies bij elkaar komen. Een groot deel van de huidige opstallen (C) worden gesloopt, maar gelet op de positionering van de boerderij moeten enkele gebouwen behouden blijven om de erfgedachte overeind te houden. Zonder de omliggende gebouwen zou er geen relatie zijn met de woning en het omliggende landschap.

Naast de bebouwing bepaalt met name de beplanting de compositie in het landschap. Daarom worden deze waar mogelijk behouden. Onder meer is er sprake van een erfbos (H) bestaande houtopstanden (P) meerdere bestaande, te behouden bomen nabij de oprit vanaf de Agelerweg, en een bestaande houtwal (N). Rondom de boerderij zal wat structuur aangebracht worden in de vorm van wat hagen (I) en later in te vullen plantvakken (J). Daarbij wordt ook een enkele inheemse boom (M) aangeplant. De bestaande route voorlangs het erfbos wordt gedegradeerd naar een karrespoor (G) dat uitkomt aan de achterzijde van het erf waar ruimte is voor een fruitboomgaard (L).

De compensatiewoning (D) en bijgebouw (E) moeten aan de noordzijde worden gebouwd. Gelet op de ligging van het plangebied moet het niet samen één erf vormen. Dat zou afbreuk doen aan de dominante positie van de woonboerderij (A). Door de noord ligging is het belangrijk dat dit erf contact zoekt met de Brokmansweg. De landschappelijke structuur bewijst dat de bebouwing goed past in de reeds bestaande lint aan de Brokmansweg die voornamelijk is ontstaan nadat deze weg is aangelegd. Zie daarvoor Er is een

nieuw landschap ontstaan waardoor er meer sprake is van een essenlandschap dan het matenlandschap. Het nieuwe erf maakt onderdeel uit van de groene lint met bebouwing langs een open ruimte. Doordat het gebied voorheen tot het matenlandschap behoorde is er nauwelijks sprake van een hoogteverschil. Dat is dan ook het wezenlijke verschil met een echte kamp of een es.

Het erf krijgt structuur mee door de aanleg van enkele hagen (I) en een tweetal solitaire bomen (M) die in de toekomst de massa moeten benadrukken. Er wordt een verbinding tot stand gebracht tussen beide erven door een informeel pad aan te leggen (X). De bestaande beek (Q) kan mogelijk door een samenwerking met het waterschap een nieuwe vorm aannemen (V). Dit proces loopt op dit moment. Het is nog onzeker wat de definitieve route van de watergang zal zijn. In elk geval zal er sprake gaan zijn van meer natuurvriendelijke oevers.

Zie pagina 22 voor de specifiek maatregelen in het kader van de rood voor rood regeling.



- A: Te behouden woning.
- B: Te behouden opstallen.
- C: Te slopen opstallen.
- D: Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouwen nabij de compensatiewoning.
- F: Erfverharding (grotendeels nieuw aan te leggen).
- G: Bestaand oprit afwaarderen naar informeel oprit (karrespoor).
- H: Te behouden erfbos.
- I: Deels nieuw aan te leggen, deels te behouden hagen. Nieuwe aanplant *Fagus sylvatica* in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), 5 stuks per m1. Totale lengte (nieuw) 85 meter.
- J: Beplanting (borders, indicatief).
- K: Gras/gazon.
- L: Aan te planten fruitboomgaard (informeel), 6 tot 8 oude rassen, hoogstam in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters).
- M: Nieuw aan te planten inheemse bomen (5 st.). Soortkeuze inheems in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters).
- N: Te behouden (waar nodig opwaarderen) houtopstand. Aanplant met inheems bosplantsoen in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Soortgebruik hulst, lijsterbes, hazelaar, inlandse vogelkers en Gelderse roos. Circa 150 stuks.
- O: Te verlengen houtwal (gele markering). Aanplant met inheems bosplantsoen met hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, inlandse vogelkers, zoete kers en zomereik. Maat 80-100 (hoogte in centimeters in driehoeksverband met plantafstand van 1,5 meter. Totale aanplant: 400 stuks.
- P: Bestaande houtwal.
- Q: Te behouden watergang (waterschap).
- R: Berm/ruigte.
- S: Gronden in agrarisch gebruik.
- T: Agelerweg.
- U: Brokmansweg.
- V: Nieuw tracé waterloop in samenspraak met Waterschap.
- W: Keurzone waterschap (i.v.m. beek). Gebouwen kunnen niet overschrijden. Verharding conform tekening is toegestaan via een ontheffing om bewoning mogelijk te maken.
- X: Informeel karrespoor legt een verbinding tussen beide erven.



Maatregelen:

Aanplant I: Aanplant van *Fagus sylvatica* in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m². Totale lengte nieuw bedraagt 85 meter.

Aanplant L: Aanplant van hoogstamfruitbomen (oude rassen) in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen. Totaal 6 stuks.

Aanplant M: 4 inheemse bomen (zomereik of linde) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden voorzien van twee boompalen.

Aanplant N/O: De aanplant van een inheemse houtsingel / houtwal. De houtsingel wordt aangeplant met hazelaar, hulst, krent, kornoelje, zomereik, zoete kers en inlandse vogelkers. In totaal worden er minimaal 550 planten gebruikt, in een gelijke onderlinge verhouding in de maat 60-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1,5 meter in de rij en tussen de rij in driehoeksverband.

Met voorgenoemde maatregelen volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



Analyse compensatiewoning t.o.v. Brokmansweg. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. Het Plan (Binnenveldsweg)

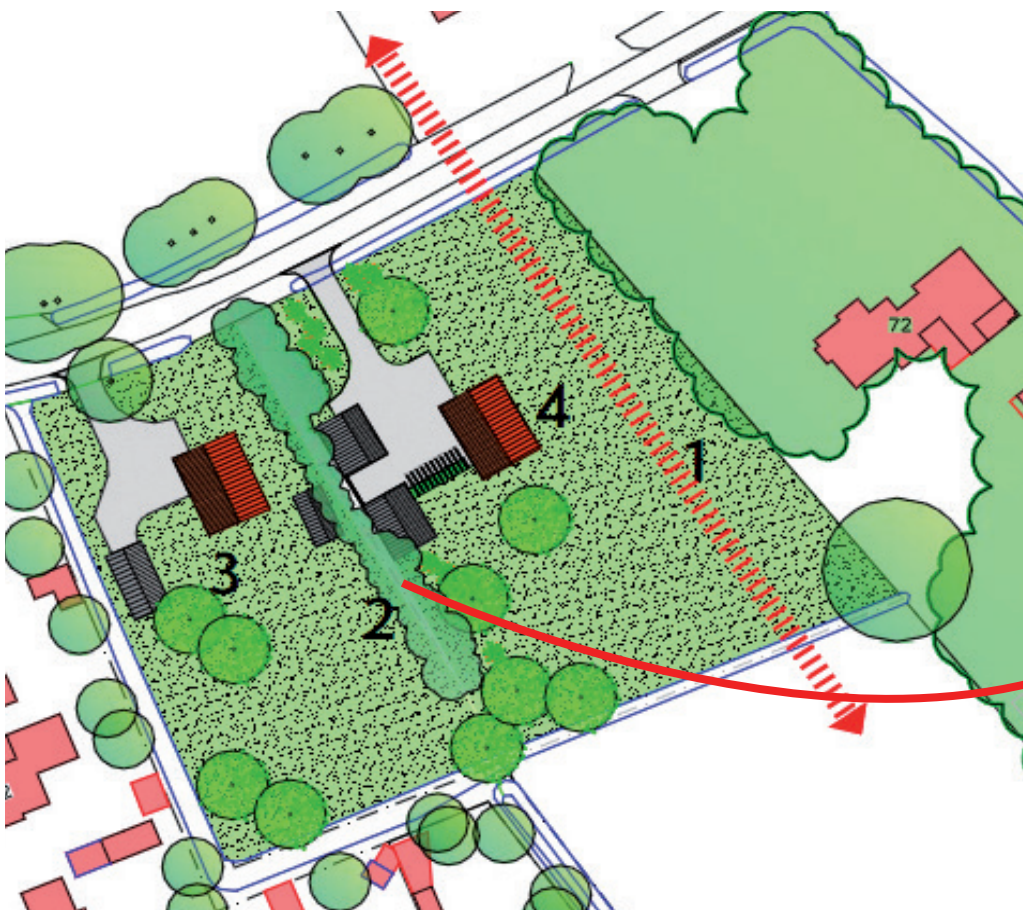
Aan de Binnenveldsweg is sprake van een stadse woning die gekoppeld is aan een oude boerderij. Het betreft een erf in een relatief open landschap (van oorsprong een gesloten kampenlandschap) direct naast een waardevolle opgaande houtopstand bij het naastgelegen landhuis. In de omgeving is steeds sprake van een afwisseling van rood met open ruimten al dan niet met opgaand groen. In het nieuwe ontwerp is daarom rekening gehouden met de afwisseling tussen rood en open ruimten. Voorkomen wordt met het plan dat er sprake is van aaneengesloten rood. De woningen houden enige afstand, maar zijn wel gekoppeld door een gezamenlijke houtwal die de verbinding vormt tussen een wat kleinere erfsituatie aan de wijkzijde (Tubbergen) en een wat groter erfbeeld richting het min of meer open landschap. De nokrichting van de woningen voegen zich richting het landschap en dus haaks op de Binnenveldsweg.

Voor de locatie is door Bijkerk C.S. een plan opgesteld inclusief beplantingsplan. Deze is hiernaast weergegeven.

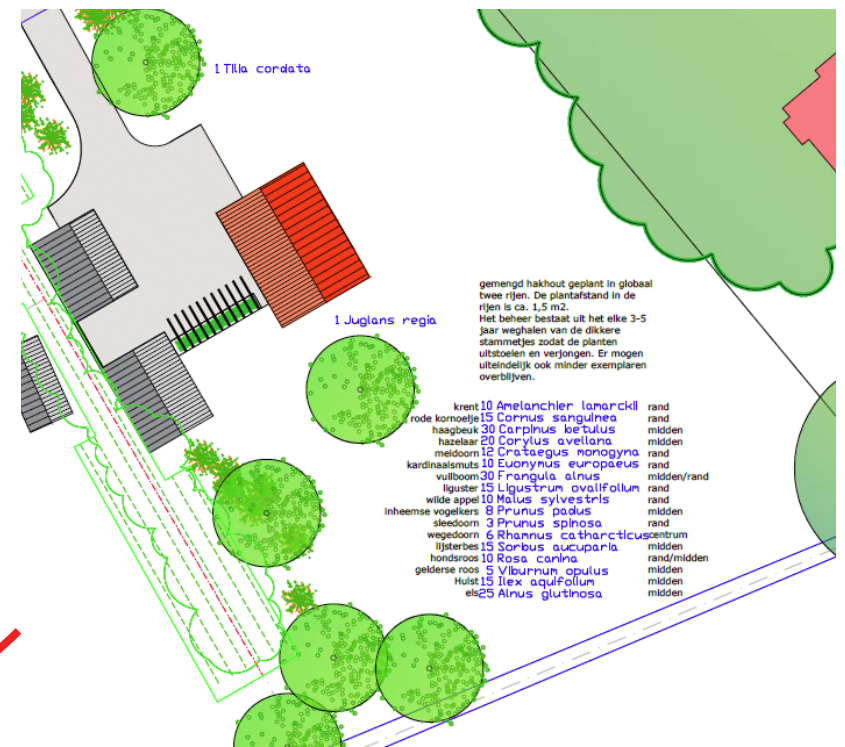
PLAN VOSKES TUBBERGEN

GROEP	0									
NR	ST	NAAM	EIG	TYP	%	OPP	RYL	PA	DI	MAAT
18	25	<i>Alnus glutinosa</i>	-	-	12	25	0	1.50	0,41	80-100 bospl.
15	10	<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	-	5	23,57	14,53	1.50	0,41	80-100 bospl.
17	30	<i>Carpinus betulus</i>	-	-	15	70,7	43,58	1.50	0,41	80-100 bospl.
8	15	<i>Cornus sanguinea</i>	-	-	6	28,28	17,52	1.50	0,41	100-120 bospl.
6	20	<i>Corylus avellana</i>	-	-	10	47,13	29,2	1.50	0,41	100-120 bospl.
19	12	<i>Crataegus monogyna</i>	-	-	6	28,28	17,43	1.50	0,41	80-100 bospl.
16	10	<i>Euonymus europaeus</i>	-	-	5	23,57	14,53	1.50	0,41	80-100 bospl.
21	30	<i>Frangula alnus</i>	-	-	14	65,98	40,67	1.50	0,41	80-100 bospl.
20	15	<i>Ilex aquifolium</i>	-	-	8	0	23,24	1.50	0,41	80-100 mk.
13	1	<i>Juglans regia</i>	-	-	100	0	0	0	0	16-18 solitair mk.
22	15	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	-	-	8	37,71	23,24	1.50	0,41	80-100 bospl.
23	10	<i>Malus sylvestris</i>	-	-	5	23,57	14,53	1.50	0,41	80-100 bospl.
24	8	<i>Prunus padus</i>	-	-	4	18,85	11,62	1.50	0,41	80-100 bospl.
29	3	<i>Prunus spinosa</i>	-	-	100	0	0	0	0	80-100 bospl.
27	6	<i>Rhamnus catharticus</i>	-	-	3	14,14	8,72	1.50	0,41	80-100 bospl.
28	10	<i>Rosa canina</i>	-	-	5	23,57	14,53	1.50	0,41	80-100 bospl.
25	15	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	-	8	37,71	23,24	1.50	0,41	80-100 bospl.
14	1	<i>Tilia cordata</i>	-	-	100	0	0	0	0	16-18 solitair mk.
26	5	<i>Viburnum opulus</i>	-	-	2	9,43	5,81	1.50	0,41	80-100 bospl.
241 Overzicht voor 'GRP' = 0 (19 detailrecords)						477,49	m2.			
Eindtotaal						477,49	m2.			

Beplantingslijst behorende bij plan Binnenveldsweg (Bron: Bijkerk C.S.)



Fragment van algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Bijkerk C.S.)





7. Het Plan (Langemaatsweg)

Aan de Langemaatsweg in Geesteren blijft sprake van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden tak. Het erf maakt onderdeel uit van de rood voor rood regeling. De varkensstallen worden gesloopt en daarmee verdwijnt de planologische aanduiding "Intensieve veehouderij" van het erf. Het erf ligt in de ontginning en is robuust groen aangezet zoals dat gebruikelijk is voor erven in deze gebieden. Landschappelijk is er geen noodzaak om groen toe te voegen binnen op het erf (binnen de robuuste omzoming). Wel is ervoor gekozen om een kleine houtsingel aan te planten langs de te behouden schuren. Daarnaast wordt een bestaande eik tussen de schuren gespaard. De overige invulling bestaat uit gras.

Door Bijkerk C.S. is een plan opgesteld inclusief beplantingsplan. Deze is op de volgende pagina weer gegeven.

GROEP

1

TE SLOPEN SCHUREN

SINGEL 01

berken

3 eiken

2 eiken

Gaard

Eikengroep

Sol. Berk

Eik

EIK

Berk

Eik

Tuin

Tuig02B 04688E0000

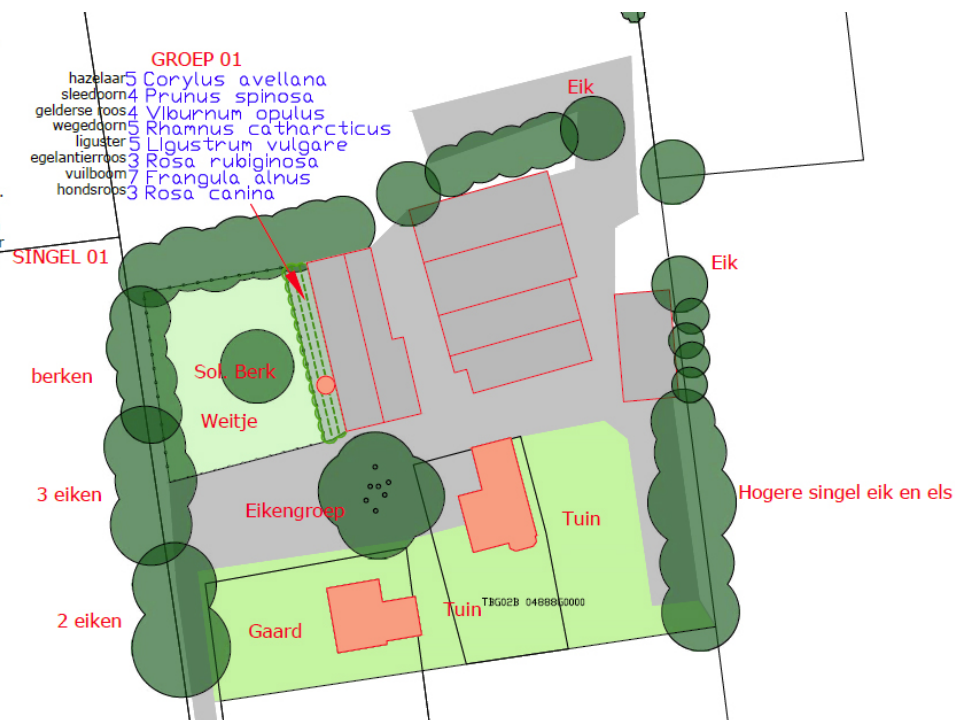
Tuig02B 03726G0000

Hogere singel eik en els

antafstand in de
s ca. 1,5 m2.
heer bestaat uit
ke 3-5 jaar
alen van de
re stammetjes
de planten
elen en verjongen.
igen uiteindelijk
inder exemplaren
lijven. De hazelaar
grootste en moet
ht niet te hoog
en.

GROEP 01

- hazelaar 5 *Corylus avellana*
sleedoorn 4 *Prunus spinosa*
gelderse roos 4 *Viburnum opulus*
wegedoorn 5 *Rhamnus catharticus*
liguster 5 *Ligustrum vulgare*
egelantierroos 3 *Rosa rubiginosa*
vuilboom 7 *Frangula alnus*
hondsroos 3 *Rosa canina*



8. Financiële onderbouwing

Vanuit het rood voor rood beleid 2014 van de gemeente Tubbergen bestaat de mogelijkheid voor herstructurering door middel van Rood voor Rood, waarbij in ruil voor de sloop van schuren en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een woning gebouwd mag worden. Er moet daarvoor een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en bouwvolume plaats vinden en er moet geïnvesteerd worden de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet blijken uit het ruimtelijke kwaliteitsplan.

Als uitgangspositie geldt de waarde van de bouw kavels waarbij de huidige waarde van de ondergrond in mindering mag worden gebracht. Daarnaast mag 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten á € 25,-- per m2 worden afgetrokken. In het geval van asbest mogen kosten separaat opgevoerd worden. In dit geval zijn er geen offertes opgevraagd. De definitieve saneringskosten zijn in dit geval niet relevant door de hoge gecorrigeerde vervangingswaarde.

In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € -6.774,78 is (zie tabel rechterpagina).

De kosten van de taxatie kunnen worden afgetrokken. De kosten voor het opstellen van het Rood voor Rood plan alsmede de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken mogen ook worden afgetrokken tot een maximum van € 25.000,--. De onderzoekskosten, inclusief taxatie, bedragen in dit geval € 21.067,33.

De kosten voor het kwaliteitsteam en de kosten die door de gemeente in rekening worden gebracht voor de rood voor rood overeenkomst mogen evenwel worden afgetrokken. Ten einde mogen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit als het landschappelijk inpassen van een erf mee worden gerekend als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De kostenpost voor het inpassen van de diverse erven bedraagt € 6.158,08. Er wordt bij voorbaat al voldaan aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er is daardoor een negatieve eindsom: € -50.250,19.

Gesteld kan worden dat het niet nodig is om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Er hoeft evenwel geen bedrag gestort te worden in het gemeentelijke fonds.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

Realiseren van 2 nieuwe bouwkavels (Agelerweg 18 en Binnenveldsweg 68)		
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit		
Marktwaarde kavel (Agelerweg)		€ 137.500,00
Marktwaarde kavel (Binnenveldsweg)		€ 180.000,00
	Subtotaal	€ 317.500,00
Taxatie huidige waarde grond (Agelerweg)		€ 18.000,00
Taxatie huidige waarde grond (Binnenveldsweg)		€ 40.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30% Agelerweg		€ 184.449,90
Gecorrigeerde vervangswaarde 30% Binnenveldsweg		€ 11.400,00
Sloop (2351 m2)		€ 58.775,00
Asbest (conform offerte)		€ 11.649,88
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit		
		€ -6.774,78
Op te voeren kosten		
Taxatie		€ 4.100,00
Advieskosten		
	Flora en fauna onderzoek	€ 1.848,00
	Bodemonderzoek (incl. historisch) Agelerweg	€ 4.331,00
	Asbestonderzoek	€ 1.614,00
	Kosten landschapsadvies (RKP + LI)	€ 6.674,33
	RVR traject / haalbaarheid	€ 2.500,00
Duurzame elementverharding (ca. 800m2)		€ 12.000,00
Kwaliteitsteam		€ 750,00
Kosten RVR plan		€ 3.500,00
Erfbeplanting diverse RVR locaties		€ 6.158,08
EINDSOM		
		€ -50.250,19

Links: berekening investering RVR. Rechts: berekening ruimtelijke investering (inpassing van het erf Agelerweg). (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

PLAN BLOKHUIS INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT				
	KOSTEN EX BTW	BTW 0%	BTW 21%	
GROEP 01 Verwijderen sparren en vervangen berk	€ 250,00	€ 0,00	€ 52,50	
GROEP 01 Te planten struweel langs welte	€ 280,00	€ 4,20	€ 44,10	
TOTAAL	€ 530,00	4,20	96,60	€ 630,80 incl. BTW

PLAN VOSKES INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT				
	KOSTEN EX BTW	BTW 0%	BTW 21%	
GROEP 01 Beplanting singel tussen woningen	€ 1.513,25	€ 15,00	€ 265,28	
TOTAAL	€ 1.513,25	€ 15,00	€ 265,28	

Berekening ruimtelijke investering (uitsnede uit rapportage). (Bron: Bijkerk C.S.)

Kostenberekening invulling RVR Agelerweg 18	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Aanbrengen beplanting					
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	I	st	425	€ 1,25	€ 531,25
Het leveren van hoogstamfruit 8-10 (incl. 2 boompalen)	L	st	6	€ 42,50	€ 255,00
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	N/O	st	550	€ 1,50	€ 825,00
Het leveren van inheemse eiken 14-16 (incl. 2 boompalen)	M	st	4	€ 135,00	€ 540,00
Arbeid inplanten hagen	I	uur	16	€ 42,50	€ 680,00
Arbeid inplanten fruitbomen	L	uur	6	€ 42,50	€ 255,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	N/O	uur	10	€ 42,50	€ 425,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	M	uur	1	€ 52,50	€ 52,50
Arbeid inplanten bomen	M	uur	4	€ 42,50	€ 170,00
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 3.733,75

