

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Broekdijk 58 Mander

Tubbergen, 15 mei 2017 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Rood voor Rood

Locatie: Broekdijk 58 - Mander

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Broekdijk (Hannink Landschapsvormgeving)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Broekdijk 58 Mander

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor rood Broekdijk 58 Mander

Opgesteld: 01 mei 2017, Tubbergen

Gewijzigd: 15 mei 2017

Status: Definitief

Opdrachtgever: Building Design Architectuur BV / Ad Fontem Juridisch Bouwadvies
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
www.buildingdesign.nl
www.ad-fontem.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22





1. Aanleiding

Aan de Broekdijk in Mander heeft de familie Oude Geerdink de locatie Broekdijk 58 enkele jaren geleden aangekocht. Het betreft een bestaand erf met voormalig agrarische opstallen. De ouders wonen reeds op het erf en door middel van de Rood voor Rood regeling kunnen zoon en schoondochter een woning bouwen door de landschap ontsierende gebouwen te slopen. De bestemming van het erf is reeds wonen.

Door de ontwikkeling volgt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitslag voor de directe omgeving. De landschap ontsierende bebouwing wordt weggenomen en maakt plaats voor een nieuw te bouwen (schuur)woning. Naast de sloop zorgt de familie ervoor dat het erf landschappelijk wordt ingepast.

In dit document worden de landschappelijke inpassing en de landschappelijke maatregelen uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. 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 en de te nemen landschappelijke maatregelen.



Locatie plangebied aan de Broekdijk 58 (Bron: atlas van overijssel)



Locatie plangebied aan de Broekdijk 58 (Bron: atlas van overijssel)



2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt in het zuiden van een groot jong heideontginningslandschap. De namen rondom het plangebied verraden de vroegere situatie: er worden begrippen gebruikt als “Noordelijke Mander Heide” en “Mander Heide”. Ten zuiden van het gebied ligt een klein gedeelte matenlandschap, omringd door een kampen- en essenlandschap. Het erf komt voor het eerst voor op kaarten rond 1950.

Het landschap

Door de overgang tussen het matenlandschap en de heideontginning is het gebied relatief kleinschalig door de aanwezigheid van landschapselementen als houtsingels, houtwallen en bosjes. Het landschap rondom het erf is daarom minder open dan gebruikelijk in het ontginningslandschap. Een groot gedeelte van de landschapselementen rondom het plangebied zijn nog aanwezig. Door de schaalvergroting zijn enkele landschapselementen verdwenen of vlakken (verder) ingevuld met bospercelen.

Nieuwe elementen

Aanwezige elementen moeten behouden blijven. De openheid enerzijds en de kleinschaligheid anderzijds bepalen het gebied en zorgen voor een landschappelijk evenwicht. Een ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning of de versterking van het bestaande landschap. In dit geval geniet een open erfstructuur de voorkeur om de zichtlijnen te behouden en zelfs te versterken.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1925, 1935 en 1955. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het plangebied aan de Broekdijk 58 gelegen. Het erf bestaat uit een woning met meerdere opstallen. In de afbeelding hiernaast is het erf weergegeven.

- A - Woning
- B - Te slopen opstallen
- C - Te slopen en te herbouwen opstal
- D - Veldschuur
- E - Locatie nieuw te bouwen woning.

Vanaf de weg heeft het erf een logische opzet. Globaal staat de meeste bebouwing in lijn met de verkaveling. Alleen opstal C is afwijkend gebouwd.



Opzet erf Broekdijk (Bron: Atlas van Overijssel)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

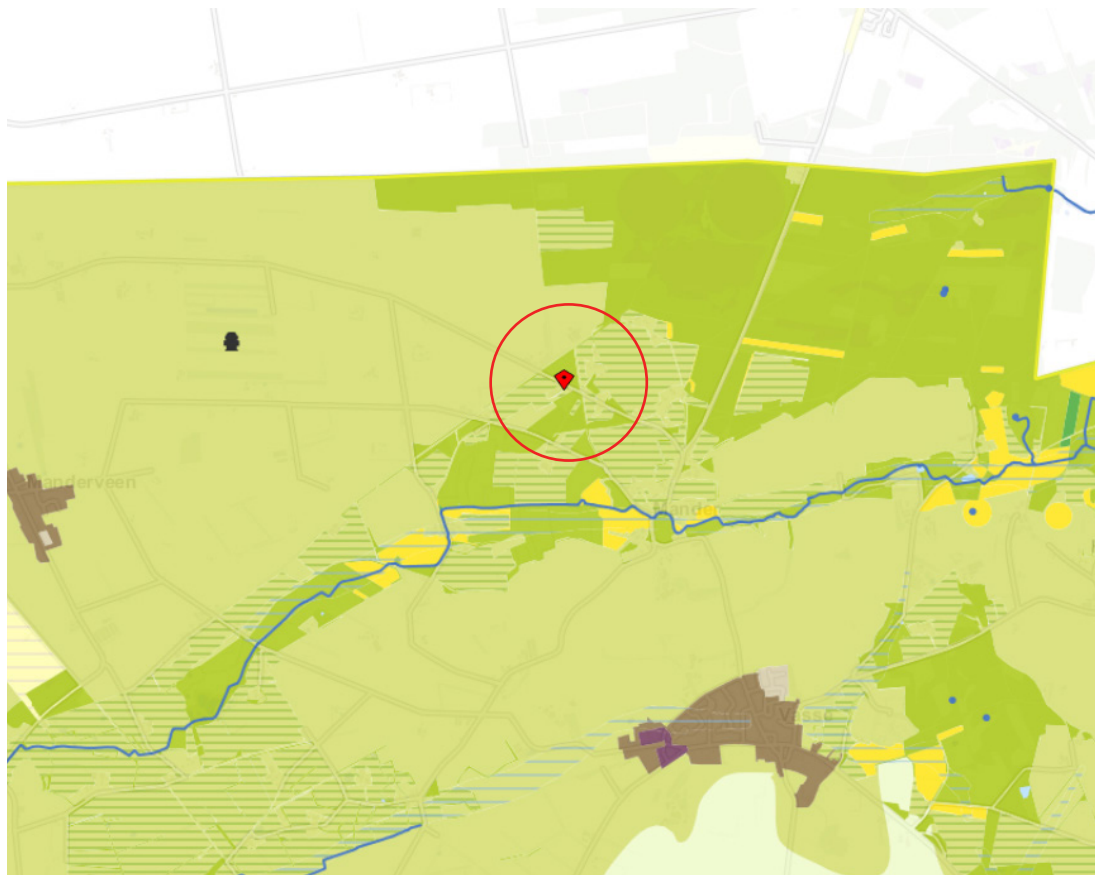
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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 goed bij de gestelde ambitie.

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 lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal groengelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als Mixlandschap.
(Bron: omgevingsvisie.nl)



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. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag of verminderd. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien het bestaande landschap wordt gerespecteerd.

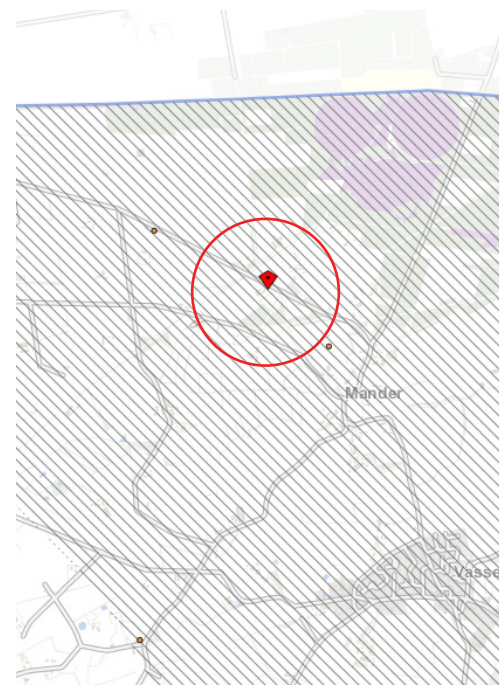
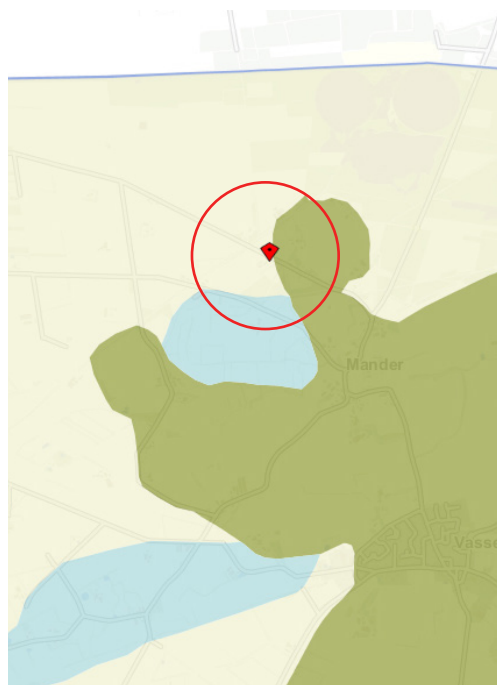
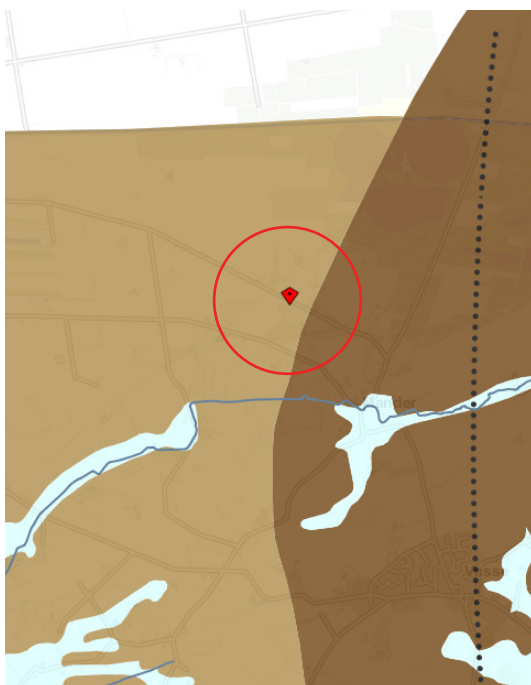
Lust en leisurelaag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

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 oppervlakte 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 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. Uit de financiële onderbouwing opgesteld door Ad Fontem, blijkt dat er een bedrag van circa € 8.700,- moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen.

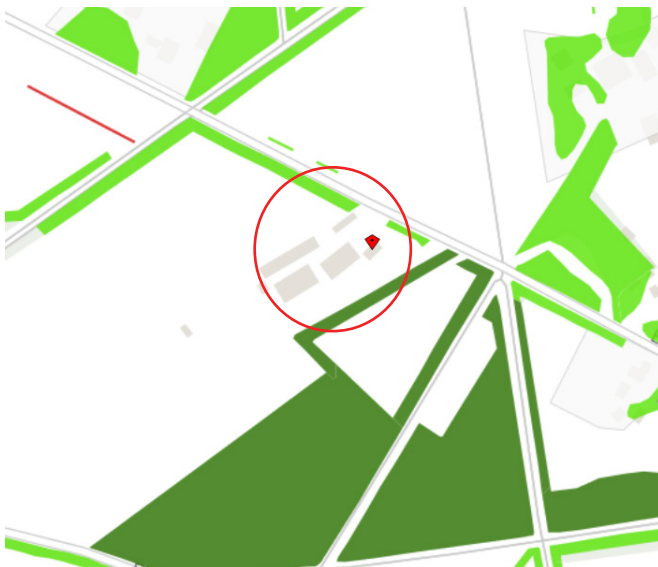


Links Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". Midden Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap. Rechts Lust en Leisure laag; plangebied is aangeduid als donkerte. (Bron: omgevingvisie.nl)



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 heeft geen consequenties voor de cascokaart. Er zijn geen elementen op het erf aanwezig die op de kaart zijn opgenomen.



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:

- Het slopen van alle bijgebouwen met uitzondering van één opstal.
- Het bouwen van een nieuwe woning met gebouw.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform RVR en Casco beleid.
- Het slopen van alle landschap ontsierende bebouwing.
- Behoud en herstel van de veldschuur.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Investeren in de ruimtelijke kwaliteit met inachtneming van de gebiedskenmerken.



5. Het Plan

Met de voorgenomen ontwikkeling worden in eerste instantie alle bestaande opstallen (L) aan de Broekdijk 58 gesloopt. Eén schuur (B) wordt terug gebouwd. Aan de achterzijde van het erf zal een nieuwe (schuur)woning (C) ontwikkeld worden. De woning staat haaks op de kavelrichting, maar sluit op die wijze het erf op een verantwoorde wijze af richting het achterliggende landschap. Een later te bouwen bijgebouw (D) volgt wel de kavelrichting.

De te herbouwen schuur (B) staat een fractie uit de kavelrichting. Daarmee staat de schuur in eenzelfde richting als de bestaande woning. Er is ook voor deze richting gekozen om zicht te kunnen houden vanuit de bestaande woning (A) op het landschap. Daarnaast kan de nieuwe woning vanuit de keuken uitzicht houden op Broekdijk. Mocht de schuur bijgedraaid worden, dan verdwijnen beide voordelen.

De situatie rondom de bestaande woning verandert niet. Rondom de nieuw te bouwen (schuur)woning komt een open tuin waardoor het landschap in directe verbinding staat met de woning. Men ervaart daardoor vanuit de woning optimaal het landschap. Er worden enkele plantvakken nabij de woning aangelegd en er is ruimte voor een tweetal bomen die in de toekomst de massa geven voor het erf. Aan de noordwestelijke zijde van het erf komt een haag om het erf aan die zijde meer structuur te geven. Het overige gedeelte van de tuin wordt gescheiden met een niet verduurzaamd raster met glad- of puntdraad.

De entree van het erf (E) wordt wat gewijzigd waardoor er meer ruimte is voor de bestaande en de te behouden eiken. De initiatiefnemer plant daar enkele fruitbomen. De inpassing van het erf in combinatie met de te behouden robuuste landschapselementen behouden de kwaliteiten van het gebied. Daarmee voldoet de inpassing aan de gebiedskenmerken.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

A	Bestaande woning
B	Te herbouwen schuur
C	Nieuw te bouwen (schuur)woning
D	Nieuw te bouwen bijgebouw
E	Erfverharding
F	Bestaande tuin/gazon rondom woning
G	Gazon/gras
H	Aan te planten fruitbomen
I	Bestaande houtwal (niet in eigendom)
J	Grond in agr. gebruik (niet in eigendom)
K	Grond in agrarisch gebruik
L	Te slopen opstallen
M	Broekdijk
N	Te versterken houtopstand
O	Aan te planten haag
P/Q	Nieuw aan te planten bomen
R	Plantvakken
S	Te plaatsen landhek
T	Op te knappen veldschuur.



Algeheel plan Broekdijk 58, niet op schaal. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. Maatregelen

Om tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit te komen worden meerdere maatregelen genomen.

Snoei van bestaande houtopstanden

De bestaande houtopstanden zijn jarenlang niet onderhouden geweest. Met een hoogwerker worden dode takken en probleemtakken verwijderd en waar nodig worden minder vitale bomen geveld. Er zal één Amerikaanse eik worden geveld. Er wordt één nieuwe zomereik aangeplant.

1x Quercus robur	Zomereik	12-14
------------------	----------	-------

Aanplant hoogstamfruitbomen

Er worden enkele fruitbomen aangeplant om het erf nabij de entree landschappelijk in te passen. Er worden 6 fruitbomen aangeplant in de maat 8-10. De onderlaag van de fruitbomen bestaat uit gras.

Aanbrengen ligusterhaag

Er wordt een ligusterhaag aangeplant voor de erfstructuur. Er worden planten gebruikt in de maat 60-100 (hoogte in centimeters) en er worden 5 planten per strekkende meter aangeplant.

Aanplant bomen

Nabij de nieuwe (schuur)woning worden twee bomen aangeplant.

1 x Fagus sylvatica	Beuk	12-14
1 x Juglans regia	Walnoot	12-14

Aanbrengen raster en landhek

Rondom de tuin van de (schuur)woning wordt een raster van gekloofde eiken palen met punt- of gladdraad aangebracht. De totale lengte bedraagt 250 m1. In de zichtas van de (leef)keuken komt een landhek met streekeigen kenmerken.

Landschappelijk inpassen veldschuur

Op enige afstand van het erf staat een veldschuur. De schuur is karakteristiek voor het gebied. Het gebouw moet gerenoveerd worden.

De initiatiefnemer dient € 8.696,25 in de ruimtelijke kwaliteit te investeren. Met uitzondering van de schuur wordt er € 5.694,50 geïnvesteerd. Er is nog een tekort van € 3.001,75. Het opknappen van de schuur wordt door Building Design geraamd op circa € 17.495 euro. Een gedeelte van de investering voor de schuur wordt daarom gebruikt als sluitpost. Daarmee voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden.

Kostenberekening invulling RVR	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
<i>Snoeien bestaande houtopstand</i>					
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Arbeid) en vellen Amerikaanse eik	N	uur	16	€ 42,50	€ 680,00
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Hoogwerker)	N	totaal	1	€ 574,75	€ 574,75
Versnipperen hout	N	totaal	1	€ 150,00	€ 150,00
Het leveren van inheemse eik 14-16 (incl. 2 boompalen)	N	st	1	€ 135,00	€ 135,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eik)	N	uur	1	€ 52,50	€ 52,50
Arbeid inplanten boom	N	uur	1	€ 42,50	€ 42,50
<i>Aanplanten hoogstamfruitboomgaard</i>					
Leveren hoogstamfruitbomen incl. 2 boompalen	H	st	6	€ 57,50	€ 345,00
Bemesting	H	totaal	1	€ 30,00	€ 30,00
Aanplant fruitbomen	H	uur	5	€ 42,50	€ 212,50
Egaliseren / frezen grond	H	uur	4	€ 42,50	€ 170,00
Inzaaien gras/gazon (onderlaag fruitbomen)	H	uur	1	€ 42,50	€ 42,50
Graszaad	H	kilo	6	€ 10,50	€ 63,00
<i>Aanplant ligusterhaag (Ligustrum vulgare)</i>					
Het leveren van plantmateriaal 80-100	O	st	155	€ 1,35	€ 209,25
Arbeid inplanten haag	O	uur	6	€ 42,50	€ 255,00
<i>Aanplant bomen</i>					
Het leveren van Fagus sylvatica 14-16 (incl. 2 boompalen)	P	st	1	€ 195,00	€ 195,00
Het leveren van Juglans Regia 14-16 (incl. 2 boompalen)	Q	st	1	€ 180,00	€ 180,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gaten bomen)	P/Q	uur	1	€ 52,50	€ 52,50
Arbeid inplanten boom	P/Q	uur	2	€ 42,50	€ 85,00
<i>Aanbrengen raster en landhek</i>					
Het leveren van een landhek	S	st	1	€ 500,00	€ 500,00
Plaatsen van een landhek (kraan)	S	st	1	€ 72,50	€ 72,50
Plaatsen van een landhek (arbeid)	S	uur	2	€ 42,50	€ 85,00
Het leveren en plaatsen van raster 4 m 1/2 draads (110 m1)	S	m1	250	€ 6,25	€ 1.562,50
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 5.694,50

De KiGO kostenberekening maatregelen ruimtelijke kwaliteit.

begroting : schuur

hoeveelh	eenh.	omschrijving	norm uren	eenh mat.	uren	mat.
1 st	car		€	500,00	€	500,00
	bouwplaats kosten					
1 st	verbruik water		€	125,00	€	125,00
1 st	verbruik stroom	1	€	125,00	1,00	€
1 post*	bezem schoon		€	125,00	€	125,00
	sloopwerk					
1 post*	eigen beheer alleen containers +stortkosten		€	750,00	€	750,00
	maatvoering					
1 st	maatvoering	8	€	35,00	8,00	€
	Vloer					
12 m3	zand	0,8	€	12,00	9,60	€
46 m2	120 mm. Betonvloer monoliet afwerken	0,18	€	40,00	8,28	€
	Buitenmuren					
2,8 dzd	Metselen steens muur, schoonwerk incl mortel	12	€	400,00	33,60	€
18 m2	Voegwerk	0,5	€	5,00	9,00	€
1 pst	Herstel metselwerk	16	€	75,00	16,00	€
	Dak					
25 m1	Randregel aanbrengen, 46x96mm	0,3	€	1,40	7,50	€
25 m1	Verholen goot, zink	0,15	€	25,00	3,75	€
25 m1	Windveren aanbrengen, WRC	0,2	€	12,50	5,00	€
25 m1	Dekstukken, WRC	0,22	€	12,50	5,50	€
1 pst	Schraagsteiger		€	150,00		€
1 pst	Pannendak herstellen en vervangen	16	€	250,00	16,00	€
9 m1	Nokvorsten leveren en aanbrengen	0,4	€	35,00	3,60	€
	Deuren					
1 st	Deur, vlak in kopgevel	3	€	450,00	3,00	€
1 st	Deur getoogd, in kopgevel	3	€	450,00	3,00	€
		Materiaal			€	7.829,00
		Uren			132,83	
		Uurtarief	€	40,00		€
						5.313,20
		Totaal			€	13.142,20
	Algemene kosten en W&R				10,0%	€
						1.314,22
	Totaal excl BTW				€	14.456,42
	BTW				21,0%	€
						3.035,85
					€	17.492,27