



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Haarbrinksweg 62 - Geesteren (ov.) •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Haarbrinksweg 62 (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Haarbrinksweg 62 - Geesteren (ov.)

Titel rapport

RKP rood voor rood - Haarbrinksweg 62 - Geesteren (ov.).

Opgesteld:

16 september 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

07 maart 2022

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	10
5. Financiële onderbouwing	12

1 Aanleiding

Sinds enige jaren kunnen landschap ontsierende schuren in worden gezet voor het realiseren van extra woonrechten via de zogeheten rood voor rood regeling. Voor het verkrijgen van een extra woonrecht is 1000 m² benodigd. Aan de Haarbrinksweg zijn de agrarische activiteiten gestaakt en door het ontbreken van een functie raken de schuren snel in verval. Daarnaast is in alle gevallen sprake van asbestdaken. Om die redenen worden de schuren ingezet voor de rood de rood regeling.

Aan de Haarbrinksweg 62 is 1012 m² aan vergunde sloopmeters aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van de rood voor rood regeling voor het realiseren van één woning. De gemeente heeft in september 2020 aangegeven mee te willen werken aan drie woningen, maar dat op basis van het huidige verzoek één compensatiewoning gerealiseerd kan worden. Aanvankelijk was namelijk het voornemen om drie extra woningen te bouwen, maar door het ontbreken van wooncontingenten en het bevriezen van de rood voor rood regeling waren in november inmiddels wel de sloopmeters gevonden, maar bestaat niet de mogelijkheid meer om meer dan één (extra) woning te realiseren. De aanvrager ziet voor nu af om meerdere woningen te realiseren.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen eist voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het

omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2 Huidige situatie

Het plangebied is te midden van de dekzandvlakten gelegen. Er is sprake van minimale hoogteverschillen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Jonge heideontginning / kampenlandschap

Het plangebied is op kaarten aangegeven als ontginning, maar behoort tot de uiterste grens van het kampenlandschap. Voor de landbouw waren de heidevelden aanvankelijk niet interessant vanwege het - in eerste instantie - ontbreken van voldoende kennis om arme gronden om te zetten in vruchtbare landbouwgronden. Wel was er een functionele verbinding met het kampenlandschap. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met mest verdeelden boeren het over de kampen en essen. Daardoor konden gewassen beter groeien en kwamen kampen wat hoger in het landschap te liggen. Daarom lagen boerderijen vaak gunstig aan een kamp en direct nabij een heideveld.

Pas vanaf de jaren '30 werden steeds meer heidegebieden in gebruik genomen. Het landschap veranderd in een grootschaliger en rationeler landschap.

Het landschap

Het landschap direct rondom de planlocatie is altijd relatief kleinschalig geweest. Direct nabij het plangebied lag het open heideveld. Ondanks de ontwikkelingen in de landbouw is de herkenbaarheid van het gebied nog altijd redelijk gaaf. De meeste oorspronkelijke landschapselementen zijn behouden

gebleven die nu de landschappelijke dragers van het gebied vormen. Wel is de openheid van de kamp verstoord door de aanleg van een houtsingel. Dat is ten koste gegaan van de herkenning van het kampenlandschap. Door het rationele karakter van de houtsingel lijkt het landschap iets meer de aansluiting te hebben gezocht bij de ontginning.

Nieuwe elementen

Het plangebied is gelegen in een landschap dat past bij de karakteristieken van de ontginning met een gesloten karakter, maar ook zijn er aanwijzingen voor de herkenning van het kampenlandschap. Feitelijk zou de houtsingel die over de kamp is gelegen geveld moeten worden. Hier is echter geen kadastraal eigendom. Voor de overige situatie moet vooral ingezet worden op behoud van de landschapselementen. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig ingepast blijft.

Huidige erfindeling

Het erf heeft een gebruikelijke en cultuurhistorische opzet. De voormalige boerderij staat met de kopgevel richting het landschap gesitueerd met daarachter / daaromheen de schuren op het erf. De schuren worden gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling. Voor de nieuwe ontwikkeling moet gelet worden op een goede erfcompositie. Dat wil zeggen dat de nieuwe gebouwen ondergeschikt zijn en samen met de boerderij een mooi erf vormen.



Locatie plangebied ten zuiden van Geesteren. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3 Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. 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

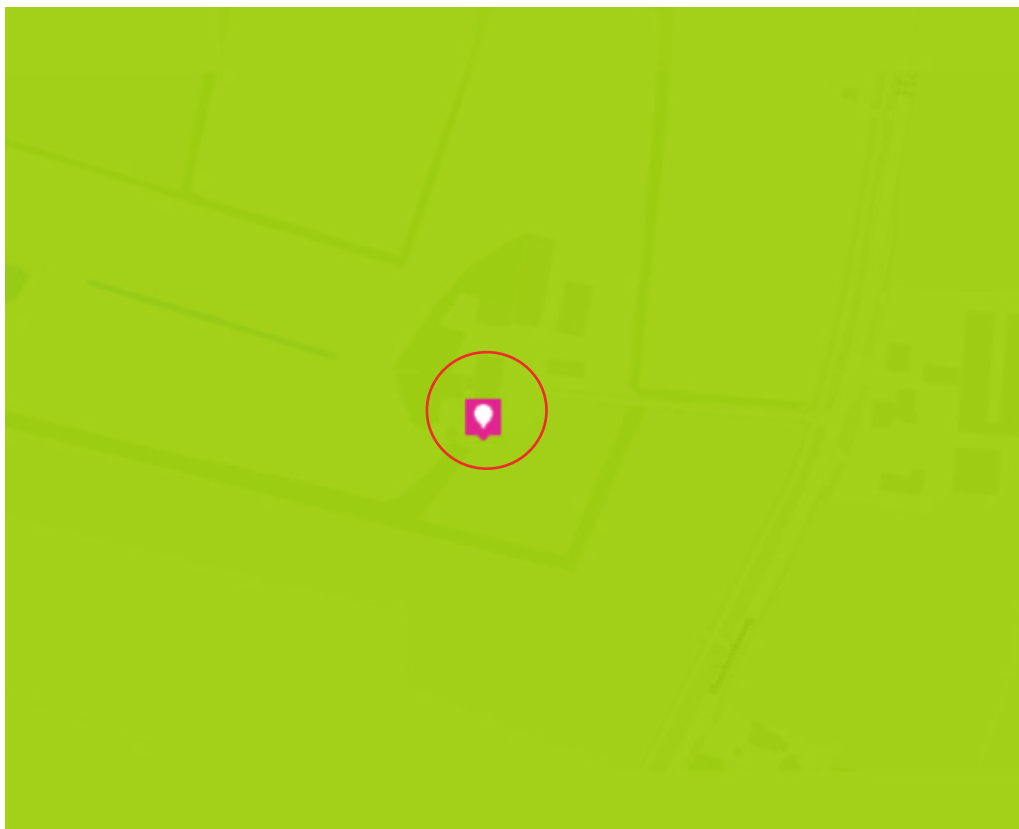
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied 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. Alle plangebieden zijn aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



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

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

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. Het plangebied is gelegen te midden van de dekzandvlakte. De locaties kent enig reliëf door de aanwezige kamp (dekzandwelling). In de jaren zijn de hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren, zoals dat het geval was ten westen van het plangebied. Later

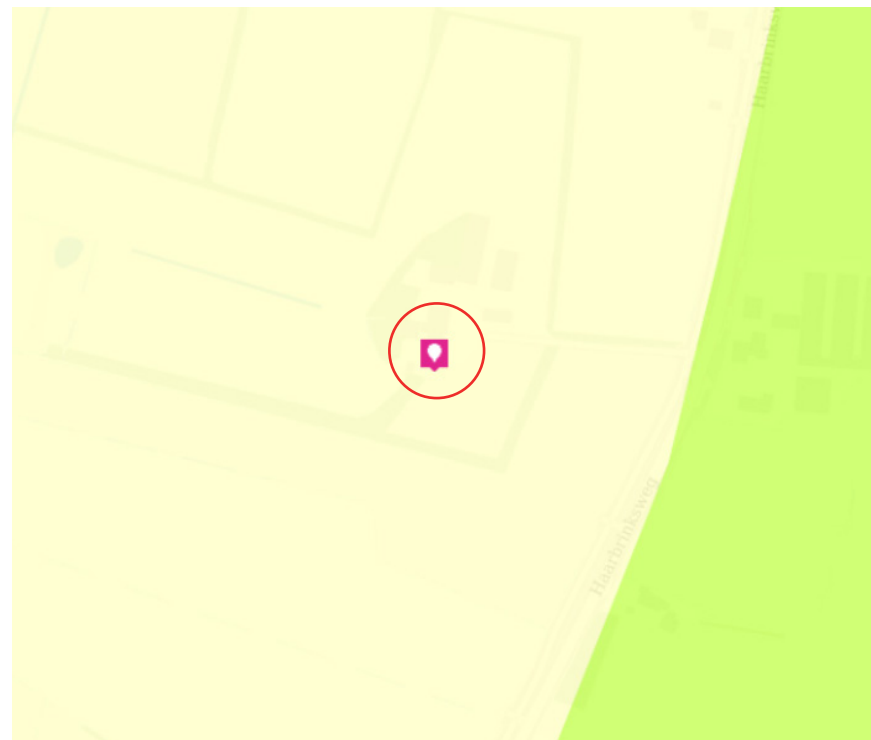
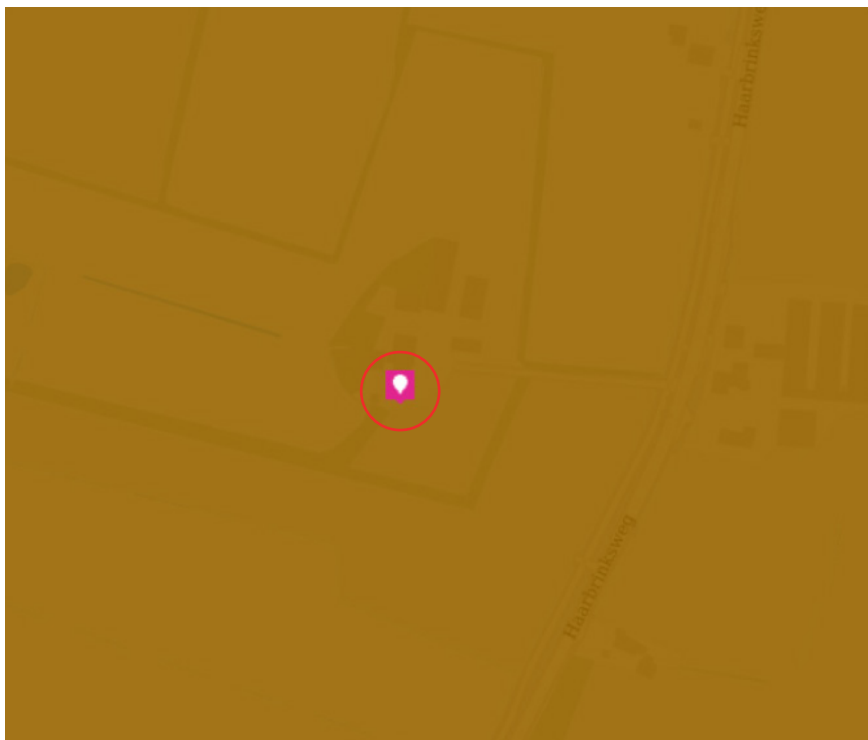
zijn die gebieden ontgonnen en ontstonden de rationele landschappen met rechte wegen en grote percelen. Het plangebied ligt precies op de grens van de ontginning met het kampenlandschap. Het heeft de kleinschaligheid van het kampenlandschap en het rationele karakter van de ontginning.

Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven. Bij de ontginning was er vaak sprake van (robuuste) houtopstanden langs de wegen en ook, maar minder voorkomend, tussen de percelen. De ontwikkelingen moet bijdragen aan de herkenning van de betreffende landschappen. Omdat in alle gevallen er sprake is van een goede herkenning moet vooral in worden gezet op behoud en/of versterking van het bestaande.

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 initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie



Links: natuurlijke laag, plangebied is omschreven als “dekzandvlakten en -ruggen”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: “Jonge Heideontginning”.
(Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

met het bestemmingsplan door BJZ.nu opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen.

In dit geval worden alle vergunde en landschap ontsierende schuren aan de Haarbrinksweg gesloopt. In totaal gaat het om 1012 m². De agrarische activiteiten zijn al langer gestaakt. De woonboerderij blijft behouden.

Onder hoofdstuk 5 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 (roze en blauwe lijnen / vlakken op de kaart). De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bestaande casco elementen en daarmee zijn er geen consequenties voor het cascobeleid. Opgemerkt moet worden dat de casco kaart mogelijk per abuis de houtsingel over de kamp als niet te verplaatsen heeft weergegeven. Dat lijkt onjuist, echter door eigendomsposities is het al dan niet verplaatsen voor nu geen discussiepunt.



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

4 Nieuwe situatie

Het huidige erf is gelegen op de overgang van de heideontginning naar het kampenlandschap. Het heeft een kleinschalige karakter met een compacte uitstraling. Door het verdwijnen van de agrarische functie raken de schuren echter in verval. In het kader van de rood voor rood regeling worden alle landschap ontsierende schuren gesloopt. In ruil daarvoor kan een extra woning worden gebouwd.

Om een compact erf te houden is ervoor gekozen om de gebouwen wederom met een geringe onderlinge afstand te situeren aan de achterzijde van de woonboerderij (A) welke behouden blijft evenals het bijbehorende bijgebouw (B). De nieuwe woning (C) krijgt de typologie van een schuur en wordt vergezeld door 2 kleine bijgebouwen van elk maximaal 100 m². De bestaande infrastructuur (G) blijft grotendeels behouden evenals alle bestaande houtopstanden (J). Er is vooral wat achterstallig onderhoud noodzakelijk. De houtsingel over de kamp (K) is niet in eigendom en kan daarom niet mee worden genomen in dit plan.

In het plan worden nabij de nieuwe woning een nieuwe walnotenboom (M) aangeplant en een bomengroep met zomerlinde (L). Rondom de woning is er ruimte voor de aanleg van gazon en een tuin direct nabij de woning. Schuttingen zijn niet toegestaan en de nieuwe inrit naar de woning wordt uitgevoerd met een gebakken klinker vanaf de Haarbrinksweg. Dat betekent ook dat het bestaande asfalt wordt verwijderd.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van alle voormalige agrarische bebouwing (E);

- Nieuwe aanplant van bomen(groepen) (L/M);
- Aanbrengen gebakken klinkers richting nieuwe woning vanaf de Haarbrinksweg;
- Uitvoeren achterstallig onderhoud.

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

5 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 bouwkaavel 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 is er uitgegaan van een gemiddelde prijs voor sanering van asbestcementgolfplaten. De kostenpost voor asbest is verwerkt in de tabel. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 96.829,00 is (zie tabel rechterpagina).

Voor de investering mogen de kosten van de taxatie 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 taxatiekosten, bedragen in dit geval € 20.882,06.

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 maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 45.966,-. Op de volgende pagina is de kostenbegroting opgenomen. Met de kosten is er sprake van een evenwicht. Er is geen extra investering benodigd.

Met de eerder genoemde investering wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

Realiseren van 1 nieuwe bouwkael (Haarbrinksweg)	
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit	
Marktwaaarde kavel	€ 150.000,00
Taxatie huidige waarde grond	€ 25.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%	€ 14.421,00
Sloop gebouwen (1012 m2 x norm per m2 á € 25,-)	€ 25.300,00
Asbest (12 euro per m2)	€ 16.200,00
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit	€ 69.079,00
Op te voeren kosten	
Taxatiekosten	€ 1.500,00
Advieskosten:	
Flora en fauna	€ 825,00
Asbestinventarisatie	€ 1.300,75
Bodemonderzoek	€ 6.756,31
Kosten landschapsadvies	€ 4.750,00
Kosten advies rood voor rood regeling	€ 5.750,00
Kwaliteitsteam	€ 500,00
Kosten RVR plan (gemeente)	€ 3.500,00
Kosten maatregelen verbeteren ruimtelijke kwaliteit	€ 45.966,00
EINDSOM	€ -1.769,06

Kostenberekening invulling RVR Haarbrinksweg	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Zaagwerkzaamheden (groot)					
Het wegwerken van achterstallig onderhoud aan eiken (dood hout/dode boom/probleemtakken)					
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Hoogwerker)	J	totaal	2	€ 525,00	€ 1.050,00
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Arbeid, 2 man)	J	uur	48	€ 45,00	€ 2.160,00
Tractor met frees of stobbenfrees	J	uur	2	€ 110,00	€ 220,00
Versnipperen met tractor en versnipperaar	J	uur	3	€ 105,00	€ 315,00
Gebruik kettingzaag en olie	J	uur	24	€ 11,00	€ 264,00
Verwijderen verharding rondom schuren (ca. 400 m2)					
Aanbrengen boombescherming tijdens sloop		totaal	1	€ 250,00	€ 250,00
Verwijderen/opnemen met mobiele kraan		uur	8	€ 105,88	€ 847,00
Verwijderen/opnemen (manuur)		uur	8	€ 45,00	€ 360,00
Stortkosten puin incl. transport		ton	100	€ 12,50	€ 1.250,00
Verwijderen schuttingpanelen e.d.		totaal	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Aanbrengen beplanting					
Het leveren van een walnoot 20-25 (incl. 3 boompalen)	M	st	1	€ 625,00	€ 625,00
Het leveren van een zomerlinde 20-25 (incl. 3 boompalen)	L	st	3	€ 575,00	€ 1.725,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	L/M	uur	3	€ 84,10	€ 252,29
Arbeid inplanten bomen	L/M	uur	6	€ 45,00	€ 270,00
Water geven	L/M	totaal	1	€ 750,00	€ 750,00
Inboet 10%	L/M	totaal	25%	€ 3.622,29	€ 905,57
Aanbrengen gebakken klinker vanaf Haarbrinksweg tot centraal oprit					
Verwijderen en afvoeren asfalt (teerhoudend, door erkend bedrijf)	O	totaal			€ 8.780,00
Meerwaarde gebakken t.o.v. beton klinker inclusief knip- en snijverlies	O	m2	625	€ 32,50	€ 20.312,50
Plaatsen raster					
Leveren gekloofde palen + toebehoren langs weide (265 meter)		stuk	68	€ 6,50	€ 442,00
Leveren gekloofde palen + toebehoren langs erfgrans noord (115 meter)		stuk	29	€ 6,50	€ 188,50
Aanbrengen van raster		totaal	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Totaal inclusief 9% of 21% BTW					€ 45.966,86

Links: berekening investering rood voor rood. Rechts: investering / landschappelijke maatregelen Haarbrinksweg. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

