

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Langemaatsweg 18 Manderveen

Tubbergen, 11 maart 2017 - voorlopig

...in balans met de natuur



Project: Rood voor Rood

Locatie: Langemaatsweg 18 - Manderveen

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Langemaatsweg (Hannink Landschapsvormgeving)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Langemaatsweg 18 Manderveen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor rood Langemaatsweg 18 Manderveen

Opgesteld: 11 maart 2017, Tubbergen

Gewijzigd:

Status: Voorlopig

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



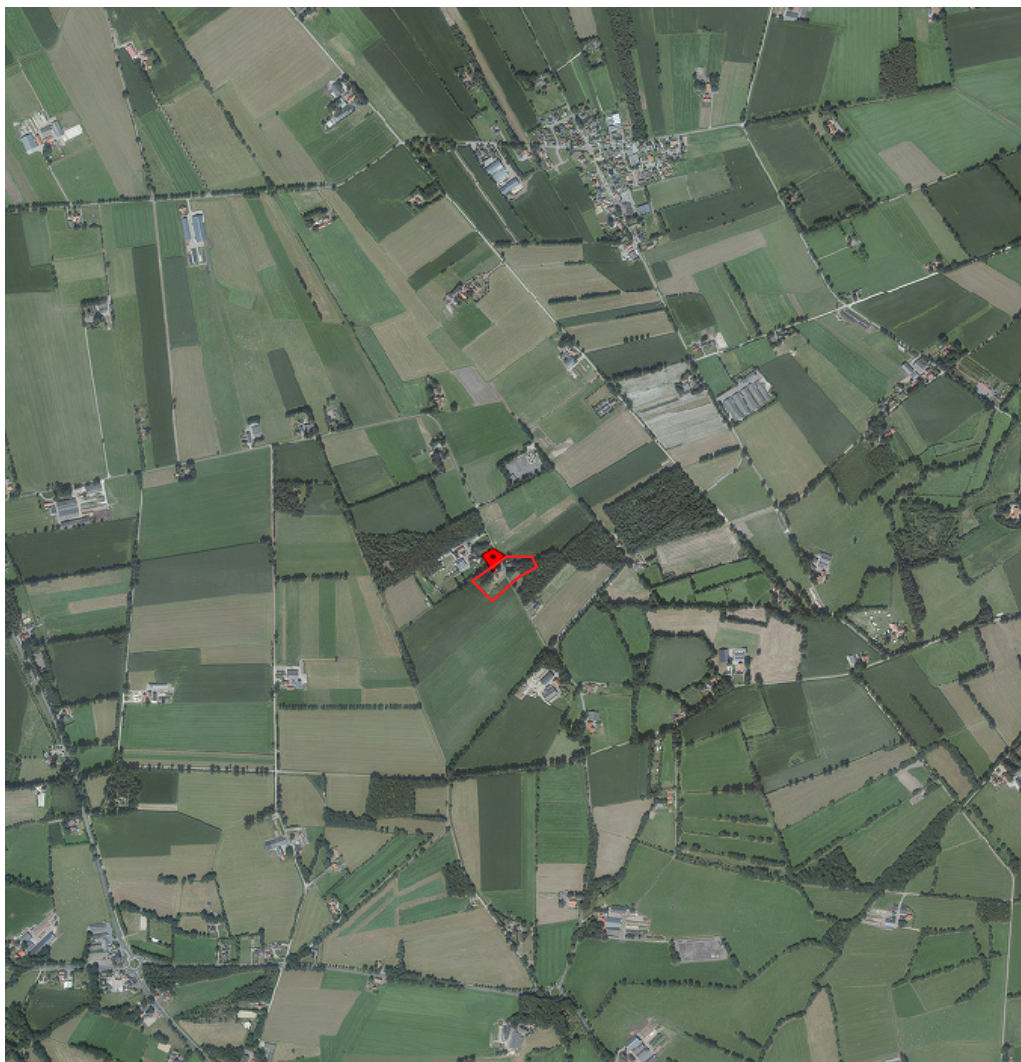


1. Aanleiding

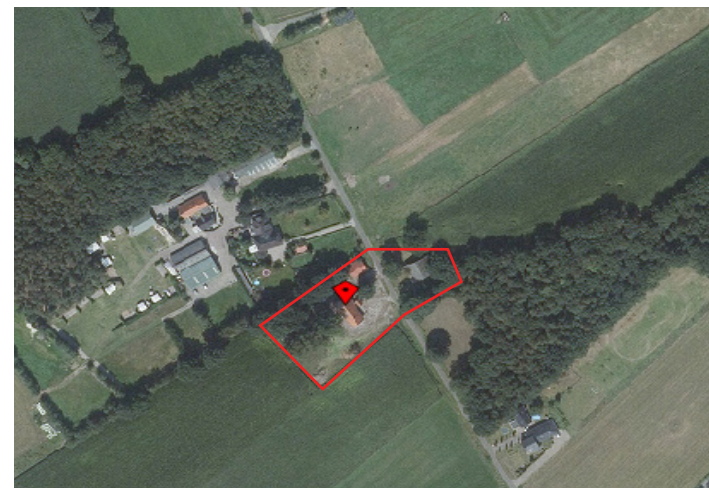
Aan de Langemaatsweg in Manderveen heeft de familie Loohuis onlangs de locatie Langemaatsweg 18 aangekocht. Het betreft een bestaand erf met opstallen aan beide zijden van de weg. Het hoofdgebouw met meerdere opstallen is aan de westelijke zijde gelegen, een wagenberging aan de oostelijke zijde. De locatie is direct naast camping Slutkeboer gelegen en heeft op het moment nog een agrarische bestemming.

De familie Loohuis wil in het kader van de rood voor rood regeling alle bijgebouwen slopen, het hoofdgebouw renoveren en een woning toevoegen aan de oostelijke zijde van het erf. Door de ontwikkeling volgt er een ruimtelijke kwaliteitslag voor de direct omgeving. De landschap ontsierende bebouwing wordt weggenomen en maakt plaats voor gerenoveerde of nieuw gebouwde opstallen. 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 Langemaatsweg 18 (Bron: atlas van overijssel)



Locatie plangebied aan de Langemaatsweg 18 (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 dat in het noorden overloopt naar een veenontginning. De namen rondom het plangebied verraden de vroegere situatie: er worden begrippen gebruikt als “Geestersche veld”, “Tersche veld” en “Drieschigter veld”. Namen die de vroegere heidegebieden aanduiden. Al rond 1900 is het erf op kaarten weergegeven. Het is daarmee één van de oudere erven in het gebied.

Het landschap

Het landschap rondom het erf heeft altijd een zekere openheid gekend. Met name rondom het plangebied zijn voor de ontginning relatief veel houtwallen aangelegd. In andere delen rondom het gebied juist niet. Een gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is nu nog zichtbaar. Door de schaalvergroting zijn er houtwallen verdwenen of vlakken zijn ingevuld met bospercelen.

Nieuwe elementen

De overblijvende en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en

brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechtlijnige en blokachtige verkavelingen. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op de versterking van het bestaande landschap, heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1930 en 1955. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het plangebied aan beide zijden van de Langemaatsweg gelegen. Het erf bestaat uit een boerderij met meerdere opstallen. In de afbeelding hiernaast is het erf weergegeven met tussendoor de Langemaatsweg.

- A - Boerderij
- B - Reeds gezaagde populieren rij
- C - Oude varkensschuur
- D - Andere opstallen (niet zichtbaar op luchtfoto door houtopstanden)
- E - Werktuigenberging aan de overzijde van de weg

Vanuit noordoostelijke zijde heeft het erf een cultuurhistorische opzet. Het erf was gelegen aan een kruising van wegen. Deze kruising is verdwenen na het verdwijnen van een zandweg.



Opzet erf Langemaatsweg (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.

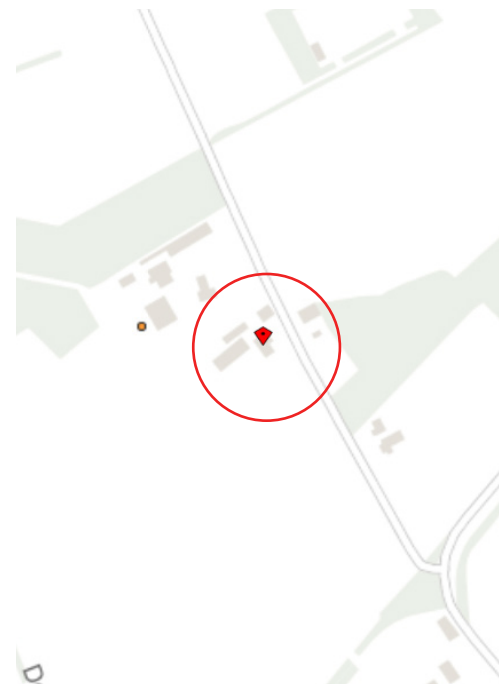
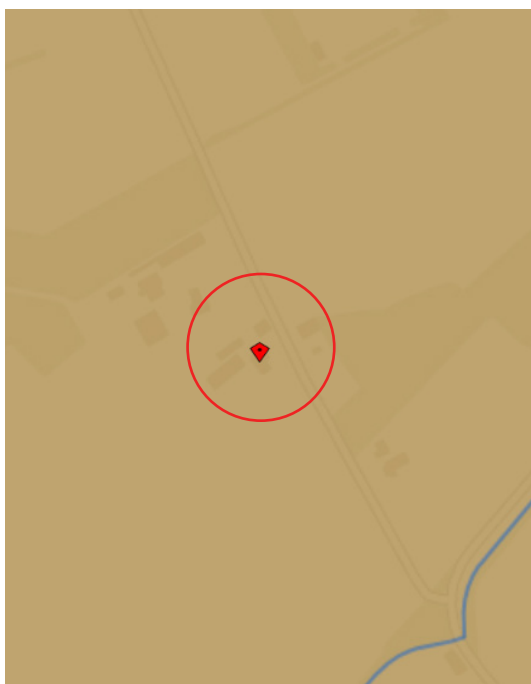
Laag van cultuurlandschap

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 open landschap en de blokverkaveling wordt gerespecteerd.

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 € 11.000,— moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen.

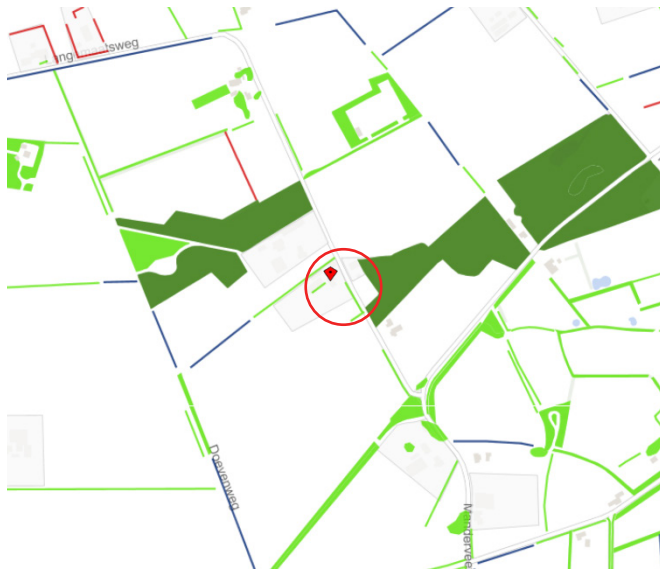


Links Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". Midden Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap. Rechts Lust en Leisure laag; naastgelegen plangebied is aangeduid als verblijfsrecreatie. (Bron: omgevingvisie.nl)



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. Op het erf is een populierenrij reeds geveld. Hoewel de rij onderdeel uitmaakt van de casco, mag een gemeente geen nadere eisen opleggen op houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming onder hoofdstuk 4, artikel 4.1 lid f. De populierenrij stond direct naast de melkveestal, langs landbouwgronden. Omdat er voor de rest geen houtopstanden worden geveld als onderdeel uitmakend van de casco is er geen beperkende factor.



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.
- Het renoveren van een bestaande boerderij.
- Het bouwen van toegestane m2 bijgebouwen.
- Het bouwen van een nieuwe woning aan de overzijde.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

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

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 bestaande opstallen (C) aan de Langemaatsweg 18 en aan de overzijde gesloopt. Nabij de te renoveren boerderij (A) wordt een nieuw bijgebouw gebouwd (E). Aan de overzijde verdwijnt een werktuigenberging en maakt plaats voor een nieuwe woning (G) met bijgebouw (F). De richting van het gebouw refereert niet aan de Langemaatsweg, maar aan de inmiddels verdwenen zandweg. Juist deze schuine verkaveling refereert nog naar de cultuurhistorische situatie. De richting van de woning benadrukt die oorspronkelijke situatie. Ook de verdere erfinrichting is in eenzelfde richting vorm gegeven. Dat geldt voor de erfverharding (B) en de hagen (H).

De bomen blijven aan de voorzijde behouden vanwege de karakteristieke uitstraling. Het oprit is zodanig aangelegd dat de bomen kunnen behouden blijven. Het omliggende bos blijft behouden (J), maar is grotendeels niet in eigendom (L). Rondom het erf van het bestaande erf wordt gedeeltelijk een dubbele beukenhaag aangeplant. Rondom de woning worden enkele solitaire bomen toegevoegd evenals dat de bestaande houtsingel wordt onderhouden en versterkt (I). De houtsingel heeft een landschappelijke, beeldbepalende en cultuurhistorische waarde.

De inpassing van de erven in combinatie met de te behouden robuuste landschapselementen behouden de open kwaliteiten van het gebied. Daarmee voldoet de inpassing aan de gebiedskenmerken.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

A	Bestaande woning
B	Erfverharding
C	Te slopen opstallen
D	Gazon/gras
E	Nieuw te bouwen bijgebouw
F	Nieuw te bouwen bijgebouw
G	Nieuw te bouwen woning
H	Aan te planten beukenhagen
I	Nieuw aan te planten bomen
J	Bestaande houtopstanden in eigendom
K	Gronden in agrarisch gebruik
L	Houtopstanden niet in eigendom
M	Langemaatsweg



Algemeen plan Langemaatsweg 18, schaal 1:500. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. Maatregelen

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

Frezen stobben

Het wegfreen van de stobben van de gekapte populieren. Door het frezen kan het terrein anders ingericht worden.

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.

Aanbrengen inheemse bomen

Er worden diverse bomen aangeplant om het erf weer landschappelijk in te passen en om de bestaande houtsingel te versterken. Er worden 11 bomen aangeplant:

9x Quercus robur	Zomereik	12-14
2x Tilia cordata	Winterlinde	12-14

Daarnaast wordt er (indien nodig) bosplantsoen aangeplant om de struikenlaag te versterken. Indien nodig worden er 75 stuks aangeplant als hazelaar, lijsterbes en Gelderse roos.

Aanbrengen beukenhagen

Het aanbrengen van diverse hagen om structuur aan de erven te geven. Er wordt Fagus sylvatica aangeplant in de maat 60-100 in een dubbele rij. Totaal worden er 9 stuks per strekkende meter gebruikt.

Opruimen/saneren bos

Er is veel afval in het naastgelegen bos (eigendom) achtergelaten. Alle vormen van plastic, puin en andere afvalsoorten worden weggehaald.

Preparen weiland

Een deel van het bestaande erf wordt naderhand bij het weiland aangetrokken. Daarmee wordt het erf kleiner en het contact met het weiland groter.

Aanbrengen gekloofd eiken raster

Na oplevering wordt het weiland uitgerasterd met een raster van gekloofde eiken palen voorzien van twee glad- of puntdraden.

Kostenberekening invulling RVR	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Frezen wortels gevelde bomen					
Inzet trekker met frees		st	8	€ 50,00	€ 400,00
SUBTOTAAL					€ 400,00
Snoei bestaande houtopstanden (in eigendom)					
Manuren zaagwerkzaamheden	J	uur	32	€ 42,50	€ 1.360,00
Inzet hoogwerker incl. transport (25 meter)	J	dag	1	€ 475,00	€ 475,00
Gebruik kettingzaag en olie	J	uur	24	€ 10,00	€ 240,00
Versnipperen met tractor en versnipperaar	J	uur	8	€ 105,00	€ 840,00
Manuren versnipperen	J	uur	10	€ 42,50	€ 425,00
SUBTOTAAL					€ 3.340,00
Aanbrengen bomen					
Het leveren van inheemse bomen 14-16 (incl. 2 boompalen)	I	st	11	€ 175,00	€ 1.925,00
Het leveren van grondverbetering	I	m3	1	€ 50,00	€ 50,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	I	uur	2	€ 52,50	€ 105,00
Manuren planten	I	uur	11	€ 42,50	€ 467,50
SUBTOTAAL					€ 2.547,50
Aanbrengen beukenhagen					
Het leveren van Fagus sylvatica 80-100	H	st	900	€ 1,75	€ 1.575,00
Het leveren van grondverbetering	H	m3	3	€ 50,00	€ 150,00
Gebruik minikraan en machinist (sleuf graven voor beuken)	H	uur	6	€ 52,50	€ 315,00
Manuren inplanten	H	uur	16	€ 42,50	€ 680,00
SUBTOTAAL					€ 2.720,00
Inboet					
Stelpost: 15% van bovengenoemde leveringen	I/H	totaal	1	€ 525,00	€ 525,00
SUBTOTAAL					€ 525,00
Opruimen/saneren bos					
Manuren rapen/opruimen	J	uur	8	€ 42,50	€ 340,00
Afval- /stortkosten	J	totaal	1	€ 325,00	€ 325,00
SUBTOTAAL					€ 665,00
Prepareren en inzaaien weiland					
Aanbrengen grond	K	m3	150	€ 8,00	€ 1.200,00
Gebruik van mobiele kraan	K	uur	4	€ 69,00	€ 276,00
Egaliseren met trekker en machinist	K	uur	8	€ 50,00	€ 400,00
Inzaaien met trekker en machinist	K	uur	2	€ 57,50	€ 115,00
SUBTOTAAL					€ 1.991,00
Het aanbrengen van een gekloofd eiken raster					
Gekloofde palen 5m1, 2 glad- of puntdraad. Lev/aanbrengen		m1	295	€ 7,00	€ 2.065,00
SUBTOTAAL					€ 2.065,00
Totaal RVR investering, inclusief 6% of 21% BTW:					€ 14.253,50

De KiGO kostenberekening maatregelen ruimtelijke kwaliteit.



- A: Bestaande, te behouden woning.
- B: Erfverharding (grotendeels aan te passen).
- C: Te slopen bebouwing.
- D: Gazon/gras.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- F: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- G: Nieuw te bouwen woning.
- H: Aan te planten dubbele beukenhagen. Totaal circa 100 m². Er worden 9 planten per m² gebruikt in de maat 60-100. (Hoogte in centimeters).
- I: Nieuw aan te planten inheemse bomen.
- J: Bestaande houtopstanden (in eigendom). In de meeste gevallen onderhoud noodzakelijk.
- K: Gronden in agrarisch gebruik.
- L: Bestaande houtopstanden (niet in eigendom)
- M: Langemaatsweg.

Voor onderbouwing van de hiernaast opgestelde landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplan Rood voor Rood Langemaatsweg 18.