

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Markgravenweg 5 - Albergen

Tubbergen, 12 juli 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood Locatie: Markgravenweg 5 - Albergen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Markgravenweg 5 (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Markgravenweg 5 - Albergen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Markgravenweg 5 - Albergen

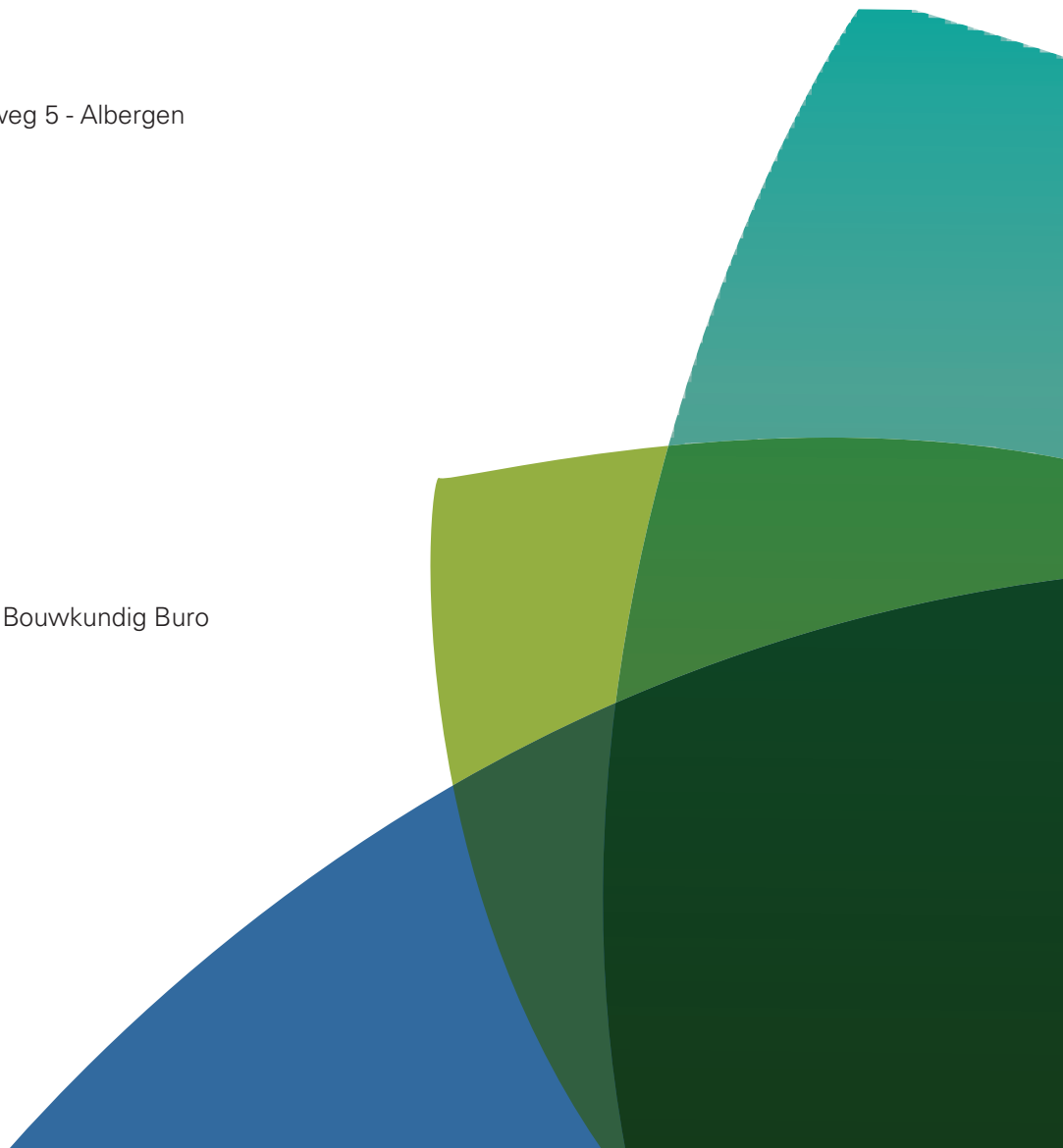
Opgesteld: 28 februari 2019, Tubbergen

Gewijzigd: 12 juli 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: Fam. Lansink
Markgravenweg 5
7665 RS Albergen

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Erwin Meinders Bouwkundig Buro
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	20
6.	Financiële onderbouwing	22
	Bijlage (separaat)	Taxatierapport





1. Aanleiding

In 2000 begint de familie Lansink naast een pluimveebedrijf met een plattelandswinkel in een gedeelte van de varkensschuur die tot de opstallen behoort van het pluimveebedrijf. Aanvankelijk werd slechts een klein assortiment producten uit eigen tuin, biologische eieren en melkproducten van een regionale zuivelboerderij verkocht. Later werd het assortiment uitgebreid met diverse streekproducten zoals jams en chutneys, boerenijs en asperges. Vanaf eind maart 2004 worden er ook ecologische groenten en fruit verkocht en later de verkoop van biologische broodproducten. In 2005 is de familie begonnen met biologische hennen. Vanaf 1 september gaat men in afgeslankte vorm verder met de Boderie. Het betreft dan nog een minicamping, appartementen en/of B&B.

Gebleken is dat de bedrijfsvoering niet langer rendabel is. De kosten lopen op terwijl de opbrengsten verder terug lopen. Hoewel de familie met alle toewijding en zorg een prachtig mooi bedrijf op heeft gezet, is het niet langer voort te zetten. De familie heeft het voornemen om de landschap ontsierende bebouwing te slopen. Het daarvoor verkregen recht voor een extra woning moet dan vervolgens gevestigd worden op de plattelandswinkel, de Boderie. Deze kan met enkele aanpassingen om worden gebouwd naar een woning. Het voorstel is een winst voor de ruimtelijke kwaliteit. De versterking in het buitengebied neemt enkel af. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd, waardoor er geen sprake is van een toename van bebouwing.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied 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 het plangebied 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 plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de overgang van een egaal landschap naar een landschap met enige hoogteverschillen. Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Ten zuidwesten van het plangebied is er sprake geweest van meer hoogteverschillen, maar aan de noordzijde van het plangebied is er een nagenoeg egaal gebied zonder hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn nog eens minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. De hogere plekken in dit landschap zijn ingenomen door wegen en/of erven.

Jonge heideontginning en kampenlandschap

De rood voor rood locatie ligt op de overgang van het kampenlandschap naar de heideontginning. Aanvankelijk (voor 1900) heeft de boerderij aan de zuidzijde van de Markgravenweg gelegen en vormde het een gebruikelijk erf aan een eenmansesje. De boerderij is later verplaatst naar de noordzijde van de Markgravenweg. De oorspronkelijke boerderij is afgebrand en nooit herbouwd. In eerste instantie heeft de boerderij in het kampenlandschap gelegen, maar in tweede instantie is de boerderij gebouwd in de heideontginning. De verschijningsvorm in het kampenlandschap was verstrooid met meerdere schuren. In de nieuwe situatie was er een geordend erf waarbij de boerderij relatief kort op de weg lag en de schuren daarachter. Beide landschappen waren functioneel met elkaar verbonden onder meer door het voormalige potstalsysteem.

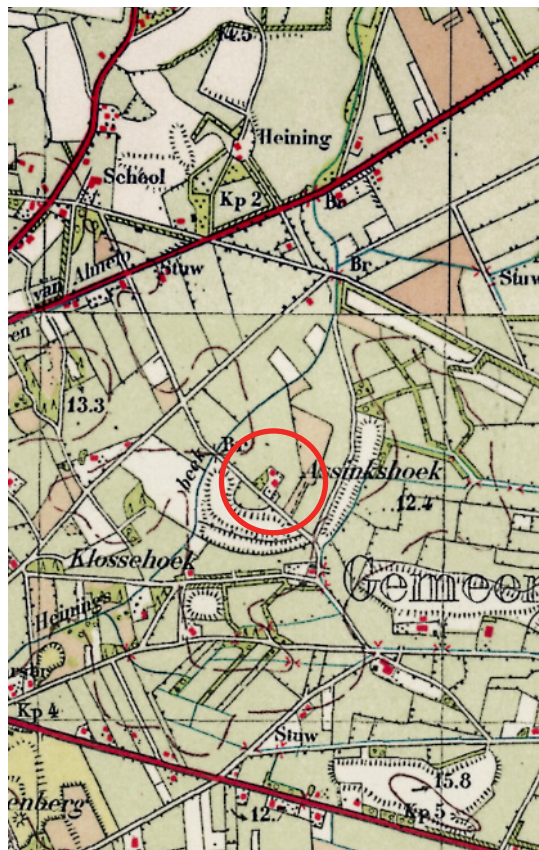
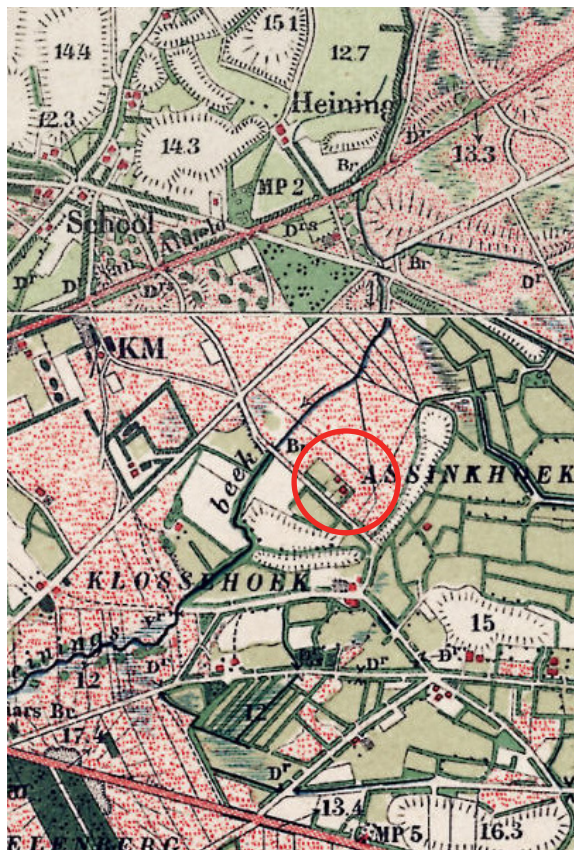
Het landschap

Het landschap ten noorden van het plangebied heeft altijd een mate van openheid gekend. Na de komst van kunstmest is de heide ontgonnen en heeft men er cultuurgrond van gemaakt. Het landschap

ten zuiden van het plangebied is aanvankelijk meer besloten geweest door meerdere houtsingels en/of houtwallen. De schaalvergroting, ruilverkaveling en de moderne landbouw hebben ervoor gezorgd dat elementen zijn verdwenen waardoor er sprake is van een groter perceel. Wel wordt het perceel nog altijd gedeeltelijk omsloten door een houtwal.

Nieuwe elementen

Ten noorden van het plangebied moet de openheid behouden blijven. Er moeten geen elementen worden toegevoegd en voor een aantal elementen geldt dat zij verwijderd kunnen worden om het karakter van de openheid te kunnen verbeteren. Het erf moet compact zijn met robuuste beplantingen. Richting het landschap moet het erf een openheid kennen.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1945 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf aan de Markgravenweg (F) kent de gebruikelijke opstelling waarbij de woning (A) de voorzijde van het erf kenmerkt en de verdere opstallen (B/C) achter op het erf staan. De verharding zorgt voor een verbinding van alle opstallen. Naast het erf is de plattelandswinkel gebouwd die om wordt gezet tot woning (D). Er vindt daardoor geen verstening plaats, er wordt met name gesloopt (B). Het erf kent twee opritten aan de boerderij kant die worden doorbroken door een stevig erfbos. De opritten kunnen daardoor niet samengevoegd worden. Rondom het plangebied bepalen zware houtopstanden (E) de structuur van het omliggende landschap.



Locatie plangebied (rood). (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.

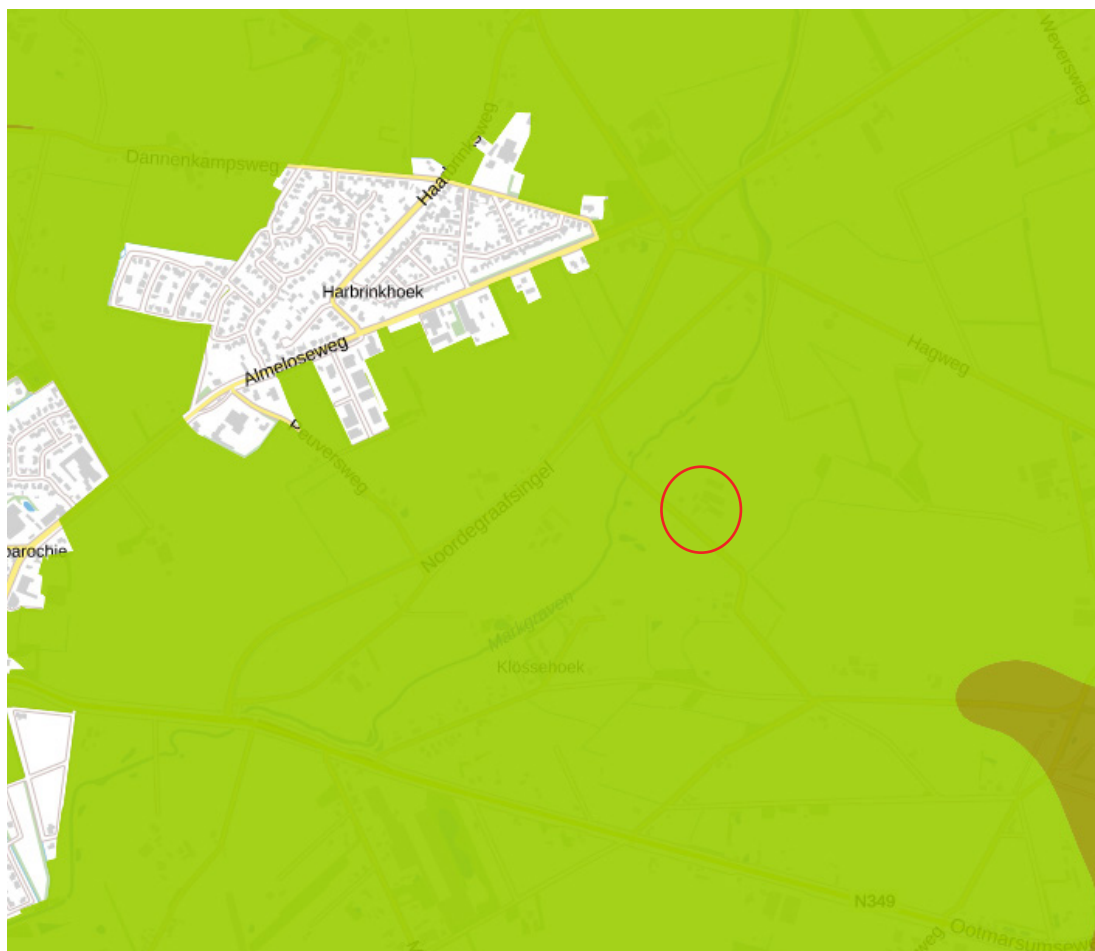
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingsen 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 "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 bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.



De locatie is 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 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 stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijsstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakten. Er was nauwelijks sprake van hoogteverschillen, die helemaal verdwenen zijn door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw. Op de enigszins hogere delen in het gebied ontstonden wegen en/of erven. Aan de zuidzijde zijn nog wel wat waarneembare hoogteverschillen door kleine dekzandwelvingen.

Laag van cultuurlandschap

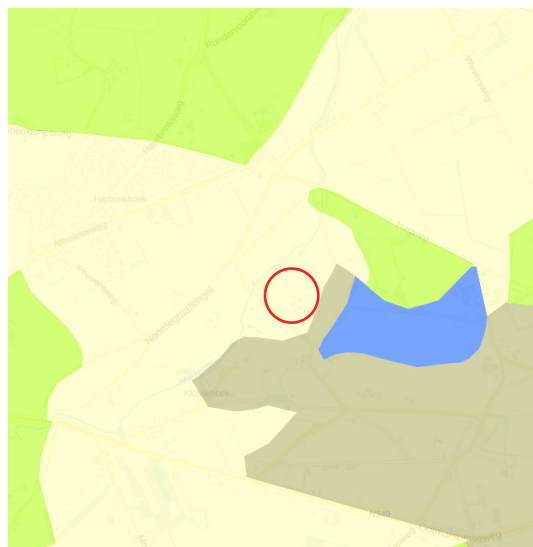
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de

schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De jonge heideontginningen behoren tot de open landschappen. Ten noorden van het plangebied is er sprake van een hogere dynamiek met grote percelen. Aan de zuidzijde is er sprake van een minder hoge dynamiek en zijn er restanten van het kampenlandschap waar te nemen. De percelen kennen daar een meer onregelmatig patroon en worden bovendien begrensd door houtwallen en/of houtsingels. Het voornemen betreft het toekennen van een woning aan een bestaande gebouw. Er wordt hoofdzakelijk gesloopt. Het is belangrijk dat het landschap daarbij zijn open karakter behoudt en bestaande structuren (landschappelijke dragers) behouden blijven.

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 met het bestemmingsplan door BJZ.nu



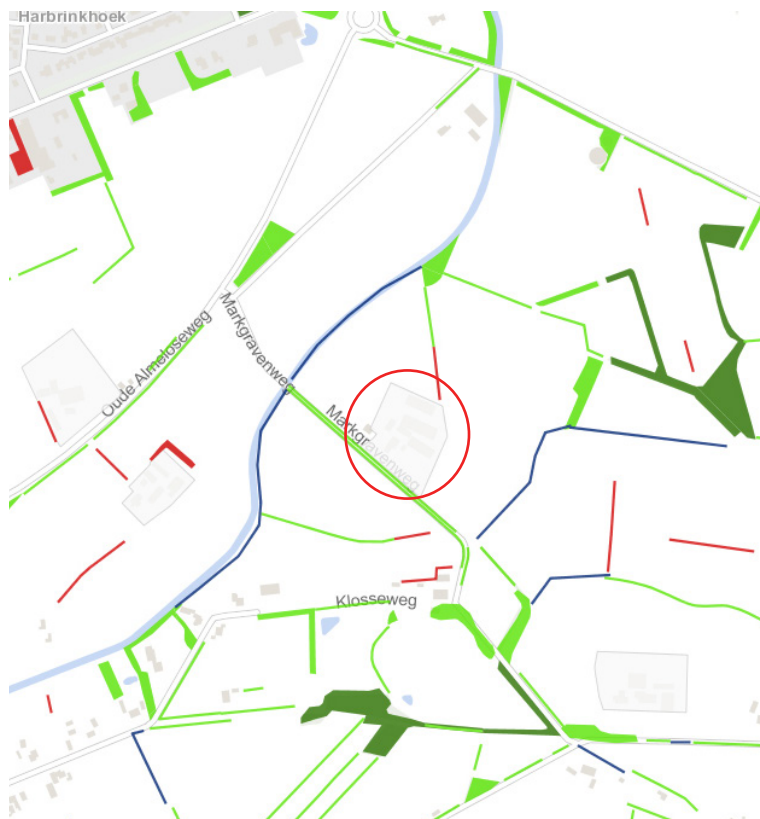
Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "(jonge heideontginning)". (Bron: overijssel.tercera.nl)



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 op de bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. Er is sprake van casco elementen, maar deze worden niet verwijderd of verplaatst. De casco kaart geeft aan dat het noordelijk gelegen element voor een deel verplaatst mag worden. Omdat dit een landschappelijke drager is, wordt deze niet verwijderd maar juist versterkt.



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 toekennen van een extra woontitel.

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

De boerderij (D) kent een gebruikelijke plek ten opzichte van de Markgravenweg (N). De boerderij heeft meerdere opstallen die inmiddels geen functie meer hebben. Door gebruik te maken van de regeling rood voor rood kan de initiatiefnemer een woontitel verkrijgen door landschap ontsierende schuren te slopen (C en W). Naast de sloop moeten enkel opstallen behouden blijven (S) om een Bed & Breakfast voort te kunnen zetten. Daarnaast blijft een schuur (B) staan als bijgebouw bij de boerderij. Van de naastgelegen gebouwde plattelandswinkel (D) wordt een woning gemaakt. Aan de achterzijde wordt een bijgebouw (T), behorende bij de woning gerealiseerd.

De gebouwen vormen samen een compact erfensemble dat extra kracht krijgt door een robuust erfbos (E) aan de voorzijde. Dit erfbos wordt ontdaan van de niet vitale bomen waardoor jonge aanplant een goede kans krijgt om zich te ontwikkelen. Voor de opritten wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Door het erfbos zijn de opritten gesplitst en niet aan elkaar te koppelen. Een deel van de bestaande erfbeplanting blijft behouden (F) evenals enkele beukenhagen (O), maar een ander deel zal verwijderd worden (I). De ooit aangebrachte (functionele) beplanting is in strijd met het creëren van een open landschap en moeten daarom verdwijnen. Zij voegen niet wat toe en verstoren de ruimtelijke kwaliteit. Aan de achterzijde van het erf wordt de bestaande houtwal (G/H) versterkt. Deze houtwal vormt een belangrijke landschappelijke drager in het gebied en dient behouden te blijven. Het erf wordt tenslotte aangevuld met een solitaire bomengroep (R), een haag nabij het erfbos (Q) en een boerenhaag (P) waarmee het erf passend is in het landschap.

Aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied is een verhoging aangebracht vanuit recreatief oogpunt (U). De verhoging is gebiedsvreemd en zal worden afgevlakt waarmee een goed te benutten agrarisch perceel resteert. De eerder uitgevoerde herinrichting van de Markgraven (J) blijft behouden. Onder meer is daar sprake van een waterbergende functie.

Voor de aan te planten soorten, aantallen en kwaliteit wordt verwezen naar pagina 21 en/of de landschapsposter waar elke maatregel in detail is beschreven.

Met voorgenoemde volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



A:	Te behouden, bestaande woning.	H:	Op te waarderen houtwal. Aanplant met eik, els, hazelaar, meidoorn en Gelderse roos in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband. Totaal 150 stuks.	Q:	gelijke verdeling. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 0,5 meter tussen de rij, 1 meter in de rij.
B:	Te behouden opstellen.	I:	Te vellen houtopstanden.	R:	Nieuw aan te planten beukenhaag. 5 stuks per m1, totaal 125 stuks. Aanplant in 80-100 (hoogte in centimeters).
C:	Te slopen opstellen.	J:	Herinrichting Markgraven.	S:	Nieuw aan te planten bomengroep. Nieuwe eiken of elzen aanplanten. Totaal 3 stuks in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeter) en elk voorzien van twee boompalen.
D:	De boderie: om te zetten naar woning.	K:	Markgraven.	T:	Recreatie verblijf (te behouden).
E:	Bestaande erfbos. Minder vitale bomen vellen (5x). Nieuwe eiken aanplanten. Totaal 9 stuks in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeter) en elk voorzien van twee boompalen.	L:	Gronden in agrarisch gebruik.	U:	Bijbehorend bijgebouw.
F:	Bestaande beplanting.	M:	Gronden in gebruik als kwekerij.	V:	Wegnemen gebiedsvreemde verhoging tot bestaand maaiveld.
G:	Op te waarderen houtwal. Vellen van 5 minder vitale bomen. Aanplant met eik, els, hazelaar, meidoorn en Gelderse roos in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband. Totale aanplant ca. 240 stuks.	N:	Markgravenweg (incl. bermen).	W:	Bomenrij te behouden. 1 minder vitale boom te vellen. Te slopen kapschuur.
		O:	Bestaande beukenhaag (waar nodig herstel).		
		P:	Aanplant boerenhaag met meidoorn, veldesdoorn, beuk en Gelderse roos in een		

Element	Omschrijving	Werkzaamheden			
E	Erfbos	Vellen ca. 5 zomereiken dbh 10-50 Aanplanten 9 zomereiken maat 12-14 stamomtrek in centimeters Elke boom te voorzien van twee boompalen			
G	Houtwal	Vellen ca. 5 zomereiken dbh 30-70 Aanplanten inheems bosplantsoen 80-100 hoogte in centimeters Soortgebruik: eik, els, hazelaar, meidoorn en Gelderse roos in een driehoeksverband. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Totale aanplant 240 stuks, gelijk verdeeld.			
H	Houtwal	Aanplanten inheems bosplantsoen 80-100 hoogte in centimeters Soortgebruik: eik, els, hazelaar, meidoorn en Gelderse roos in een driehoeksverband. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Totale aanplant 150 stuks, gelijk verdeeld.			
I	Diversen	Vellen van bestaande houtopstanden i.v.m. openheid			
P	Boerenhaag	Aanplanten boerenhaag met meidoorn, veldesdoorn, beuk en Gelderse roos, gelijk verdeeld. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) Plantafstand 0,5 meter tussen de rij, 1 meter in de rij. Totale aanplant 60 stuks.			
Q	Beukenhaag	Aanplanten beukenhaag (<i>Fagus sylvatica</i>) 5 stuks per m1, totaal 125 stuks. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters)			
R	Bomengroep	Aanplanten 3 zomereiken of lindes maat 12-14 stamomtrek in centimeters Elke boom te voorzien van twee boompalen			
U	Verhoging	Wegnemen verhoging in perceel tot omliggende maaiveld.			
V	Bomenrij	Vellen 1 boom (niet vitaal).			

6. 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. Omdat het alleen het verwijderen van asbesthoudende dakbedekking betreft is een normbedrag aangehouden van € 10,- per m2 exclusief BTW. De kostenpost voor asbest is verwerkt in de tabel. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 8.716,10 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 € 11.975,--.

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 aan de Markgravenweg 5 bedraagt € 10.572,40-- . Hoewel er nog meer investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaats vinden zijn deze niet opgenomen.

Gesteld kan worden dat het te investeren bedrag de gevraagde investering (ruim) overschrijdt. Er hoeft geen bedrag gestort te worden in het gemeentelijke fonds. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

