



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Oldenzaalseweg 129 •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Oldenzaalseweg 129 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Oldenzaalseweg 129

Titel rapport

RKP rood voor rood - Oldenzaalseweg 129

Opgesteld:

29 april 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

3 mei 2021

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	14
5. Financiële onderbouwing	16

1. Aanleiding

Aan de Oldenzaalseweg is een agrarisch erf gelegen. Hoewel de schuren nog staan zijn de agrarische activiteiten al enige tijd gestaakt. Er is dan ook geen sprake meer van (het houden van) dieren. Het erf is oud en zichtbaar en reeds beschreven op kaarten van rond 1900. Aanvankelijk bestond het erf uit de boerderij met deel in een zeer kleinschalig landschap als onderdeel van het essenlandschap. In de jaren '70 en '80 is het erf verder uitgebreid met verschillende stallen waaronder een ligboxenstal, jongveeststal en een varkensschuur.

Enkel de kapschuur op het erf heeft nog een functie en krijgt daardoor ook het nodige onderhoud. Het ontbreken van een vervolgfunctie in de andere schuren heeft tot gevolg dat de staat van de schuren snel achteruit is gegaan. Er is sprake van minimaal 1000 m² landschap ontsierende schuren. De initiatiefnemer is daarom voornemens om de schuren te slopen en via de zogeheten rood voor rood regeling een extra woning gerealiseerd te krijgen. De agrarische bestemming komt daarbij te vervallen.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen eist voor de 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 gelegen in een gebied waar beekdalen en dekzandvlakten elkaar afwisselen. Er is sprake van reliëf als dat minimaal rondom het plangebied. Zowel richting het noordwesten als het zuidoosten zijn hoogteverschillen wel goed waar te nemen door de kampen en essen. Hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het kampenlandschap tot gevolg had.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt nog net in het kampenlandschap, met de overgang naar de jonge heideontginning en ten dele het matenlandschap. De ontginning was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het plangebied ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom het plangebied is maar weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten waarbij vanaf de jaren '30 en '60 veel elementen verdwijnen. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden, zijn afgevlakt en/of verdwenen. Hoewel het gebruikelijk was dat een erf aan een kamp was gelegen, ligt dit erf wel in de nabijheid daarvan, maar is hier sprake van een logische ligging door de samenkomst van meerdere wegen.

Het landschap

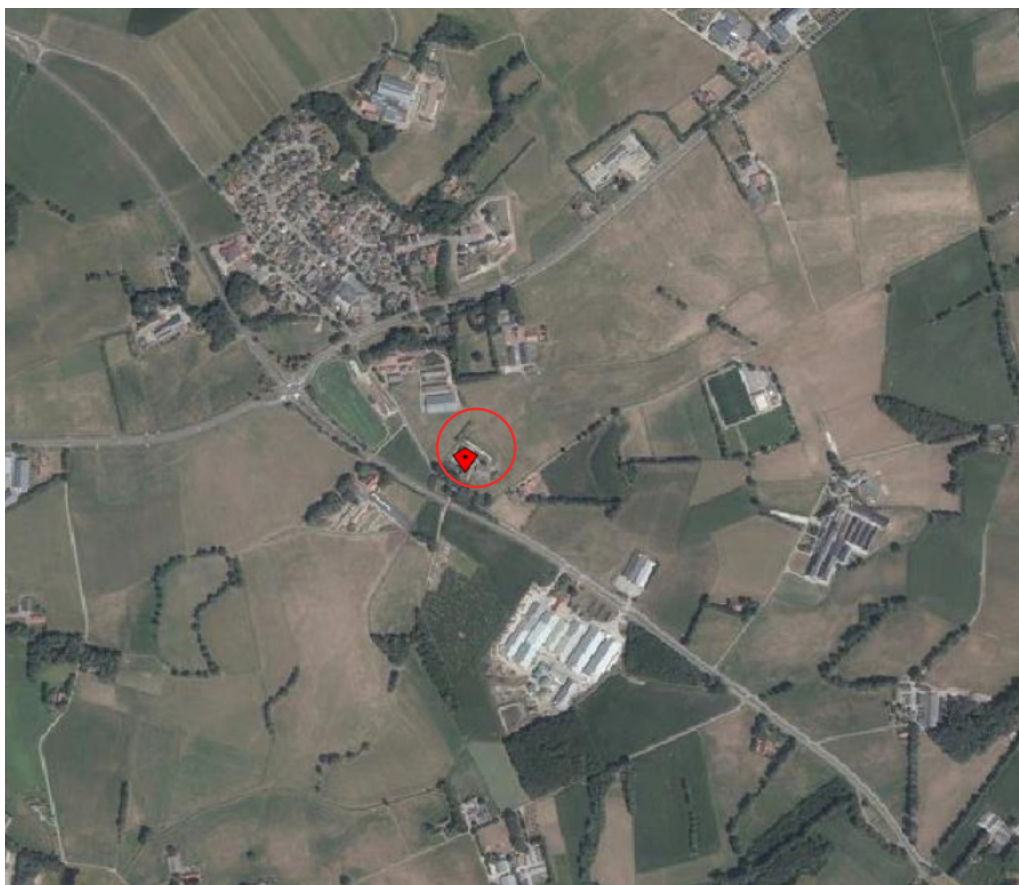
Het landschap aan de west- en noordzijde van het plangebied is voorheen erg gesloten geweest. Richting het zuidoosten was het juist open (ontginning). Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is volledig gesneuveld door de jaren heen, enkel wat robuuste elementen veelal langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven (landschappelijke dragers). Deze zijn belangrijk voor de herkenbaarheid van het gebied. De erven waren vroeger verbonden door het vele groen en de diverse veldwegen tussen de kampen door. De ontwikkeling dient bij te dragen in het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan.

Nieuwe elementen

Praktisch alle landschapselementen zijn door de jaren verdwenen. Gelet op het beperkte plangebied van de initiatiefnemer kan niet veel worden bijgedragen aan de versterking van de herkenning van het landschap. Het erf is nu 'opgehangen' aan de zware houtopstand aan de Oldenzaalseweg. Het is belangrijk om deze verbinding te behouden en te kiezen voor een compact erf die richting de noordzijde overgaat naar een open landschap.

Huidige erfindeling

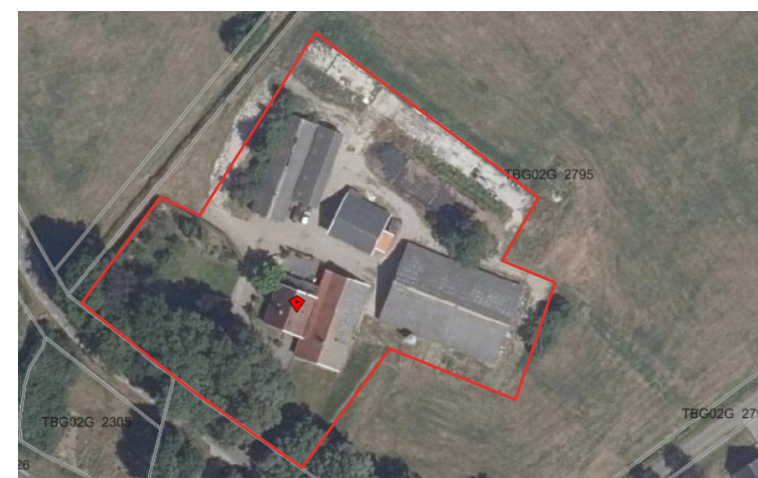
De oorspronkelijke opzet van het erf is nog goed herkenbaar door de bestaande oude boerderij. De boerderij ligt met de kop naar de Oldenzaalseweg met het feitelijke erf aan de achterzijde van de boerderij. In een nieuwe situatie moet de oude boerderij als hoofdgebouw de basis van het nieuwe erf vormen. De bijgebouwen en een tweede woning staan dan ondergeschikt aan de achterzijde van het hoofdgebouw.



Locatie plangebied ten zuidoosten van Fleringen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (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

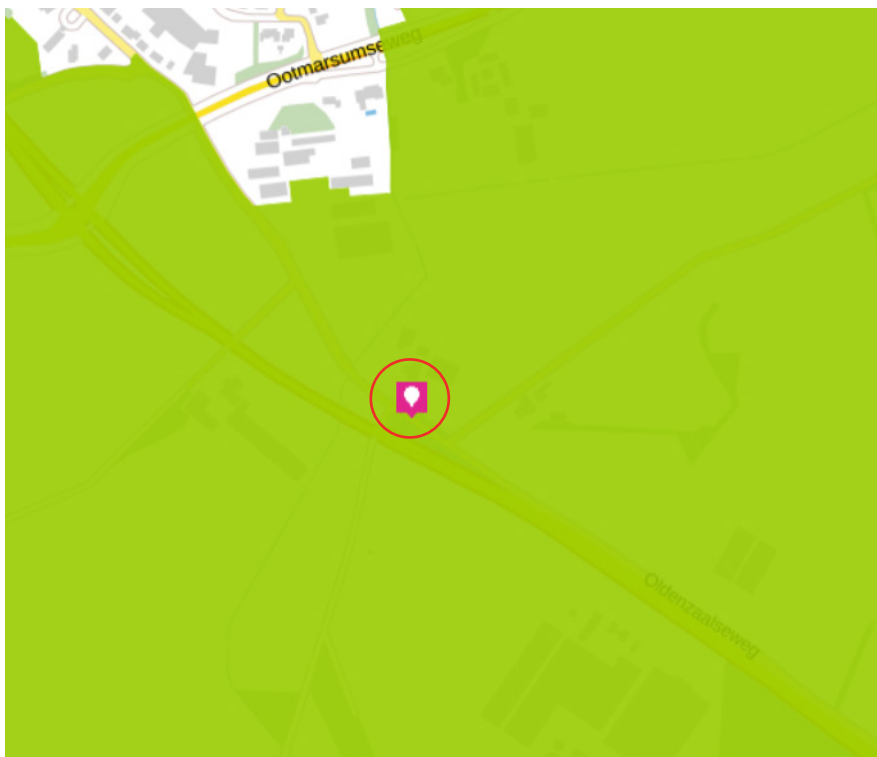
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied 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. Het plangebied is 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 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 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 de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een beekdalgebied met de overgang naar de dekzandvlakten. De locatie weinig reliëf wat verderop wel het geval is. In de jaren zijn 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. Toch zijn de hoogteverschillen vaak nog altijd goed herkenbaar.

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

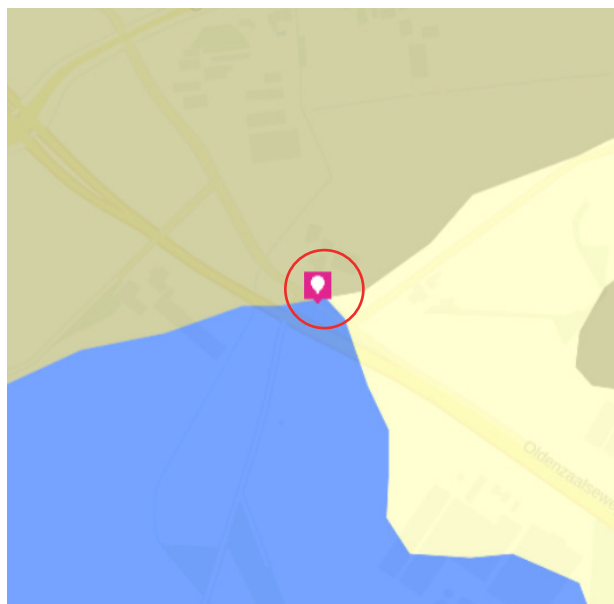
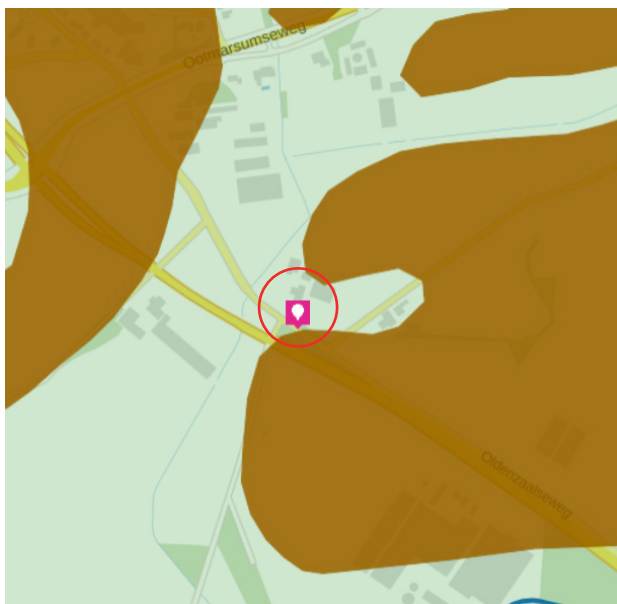
systeem. De essen en kampen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es of kamp beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Het plangebied ligt indirect aan een kamp nabij de samenkomst van meerdere wegen.

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 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 BIZ.nu opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen.

In dit geval wordt totaal 1015 m² gesloopt. Onder hoofdstuk 5 is de financiële onderbouwing terug te vinden.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "beekdalen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "essenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.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 (blauwe lijnen / roze vlakken op de kaart). Er wordt geen element geveld of verplaatst. De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascobeleid en/of het cascobeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



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

4. Nieuwe situatie

De schuren zijn in verval geraakt door het ontbreken van de oorspronkelijke agrarische functie. Sinds enige jaren worden er geen dieren meer gehouden. Via de rood voor rood regeling bestaat de mogelijkheid om landschap ontsierende schuren te slopen en in ruil daarvoor een woning te bouwen.

De oorspronkelijke boerderij (A) is het hoofdgebouw en blijft behouden. Hetzelfde geldt voor de daarachter gelegen kapschuur (B). De ligboxenstal, de jongveestal en de varkensschuur worden gesloopt (E). In ruil daarvoor is een nieuwe woning (C) aan de noordoostzijde gesitueerd in combinatie met een nieuw bijgebouw (D) behorende bij de nieuwe woning. De gebouwen staan aan de achterzijde van het hoofdgebouw, zijn ondergeschikt en vormen samen een compact erf. De verharding (K) kent één hoofdonthuizing aan de Oldenzaalseweg waarbij men via de oostzijde van de voormalige boerderij op het centrale deel van het erf kan komen.

De boerderij ligt iets verdraaid ten opzichte van de Oldenzaalseweg. Dat heeft mogelijk te maken met de oorspronkelijke inrichting van het landschap waarbij de boerderij in eenzelfde richting heeft gestaan als de (oorspronkelijk) daarachter gelegen houtwal of houtsingel. De landschapselementen zijn verdwenen waardoor de boerderij wat vreemd in het landschap is gelegen. Meer gebruikelijk zou een orthogonale opzet zijn ten opzichte van de Oldenzaalseweg. Er is gekozen voor rust in het bebouwingsbeeld en daarom is de ligging van de boerderij als uitgangspunt genomen voor de bijgebouwen en de nieuwe woning.

De voorzijde van het erf kent een robuuste houtopstand (L). Richting de noordoost zijde is er sprake van een open landschap. Er is gekozen voor de

aanplant van enkele bomen (I) voor een geleidelijke overgang. Daarnaast worden strategisch wat fragmenten haag (H) aangebracht om privacy te genereren zonder het erf volledig af te sluiten van de omgeving. Aan de zuidoost zijde worden wat fruitbomen (J) aangeplant ter volledigheid van het erf en ter inpassing van het bijgebouw.

Maatregelen:

- Het slopen van landschap ontsierende bebouwing (E);
- Het aanplanten van fragmenten haag (H);
- Het aanplanten van meerdere solitaire bomen(groepen);
- Het aanplanten van hoogstam fruitbomen (J);
- Het aanbrengen van duurzame elementverharding (K).

Met voorgenoemde maatregelen voldoet het plan aan de gestelde eisen van de gemeente.



- A: Bestaande, te behouden woning (voormalige boerderij).
- B: Bestaande, te behouden kapschuur.
- C: Nieuw te bouwen (compensatie) woning.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- E: Te slopen opstallen (oranje contouren).
- F: Gazon/gras/tuin.
- G: Bestaande hagen.
- H: Nieuw aan te planten haag van beuk of haagbeuk.
Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) en 5 stuks per m1.
- I: Nieuw aan te planten solitaire bomen(groepen).
Aanplant in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplant met linde, beuk of walnoot, totaal 5 bomen.
- J: Nieuw aan te planten fruitboomgaard, informeel.
Aanplant met 8-10 (stamomtrek in centimeters). Totale aanplant met 5 bomen.
- K: Erfverharding. Het erf krijgt geen tweede oprit, maar vanaf de voorzijde kan men via de oostzijde naar beide woningen rijden. Daarmee kan de karakteristiek van de boerderij op een logische wijze behouden blijven.
- L: Bestaande houtopstanden.
- M: Bestaande fruitboomgaard.
- N: Te vellen houtopstand.
- O: Zichtlijn vanuit bestaande woning.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

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 offerte voor het saneren van asbest. De kostenpost voor asbest is verwerkt in de tabel. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 19.700,50 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 € 10.350,-.

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 € 5.558,-. Op de rechterpagina is een kostenbegroting opgenomen.

Gesteld kan worden dat het te investeren bedrag de gevraagde investering overschrijdt. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

Realiseren van 1 nieuwe bouwkavel (Oldenzaalseweg 129)			
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit			
Marktwaaarde kavel (nieuw)		€	120.000,00
Taxatie huidige waarde grond		€	15.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%		€	44.194,50
Sloop gebouwen (1015 m2)		€	25.375,00
Asbest (op basis van offerte)		€	15.730,00
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit			€ 19.700,50
Op te voeren kosten			
Taxatiekosten		€	1.475,00
Advieskosten:			
Flora en fauna		€	825,00
Bodemonderzoek incl. asbestinventarisatie		€	3.125,00
Kosten geluid		€	925,00
Kosten landschapsadvies		€	1.500,00
Kosten advies rvr regeling		€	2.500,00
Kwaliteitsteam		€	500,00
Kosten RVR plan (gemeente)		€	3.500,00
Kosten maatregelen verbeteren ruimtelijke kwaliteit		€	5.558,00
EINDSOM			€ -207,50

Kostenberekening invulling RVR Oldenzaalseweg 129	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Verwijderen erfverharding					
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
Aanbrengen beplanting					
Het leveren van inheemse bomen 14-16 (incl. 2 boompalen)	I	st	5	€ 175,00	€ 875,00
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100 tbv haag	H	st	160	€ 1,50	€ 240,00
Het leveren van fruitbomen 8-10 (incl. 2 boompalen)	J	st	5	€ 30,00	€ 150,00
Arbeid inplanten haag	H	uur	8	€ 45,00	€ 360,00
Arbeid inplanten fruitbomen	J	uur	3	€ 45,00	€ 135,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor bomen)	I	uur	1	€ 84,10	€ 84,10
Arbeid inplanten bomen	J	uur	5	€ 45,00	€ 225,00
Water geven	I/J/H	totaal	1	€ 750,00	€ 750,00
Inboet 10%	I/J/H	totaal	10%	€ 2.819,10	€ 281,91
Totaal inclusief 9% of 21% BTW					€ 5.558,00

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

