

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Witteveensweg 24-24a en 25

Vasserdijk 70-70a

Tubbergen, 17 april 2020 - definitief



Voorgenomen ontwikkeling Witteveensweg 24-24a (Bron: Hannink LV)



Voorgenomen ontwikkeling Witteveensweg 25 (Bron: Hannink LV)



Voorgenomen ontwikkeling Vasserdijk 70-70a (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Diverse percelen in de gemeente Tubbergen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood diverse percelen gem. Tubbergen

Opgesteld: 17 april 2020, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgevers: Fam. Oude Voshaar
Witteveensweg 24-24a
7678 RG Geesteren (ov.)

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
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 (Witteveensweg 24-24a)	20
6.	Plan (Witteveensweg 25)	22
7.	Plan (Vasserdijk 70-70a)	24
8.	Financiële onderbouwing	26





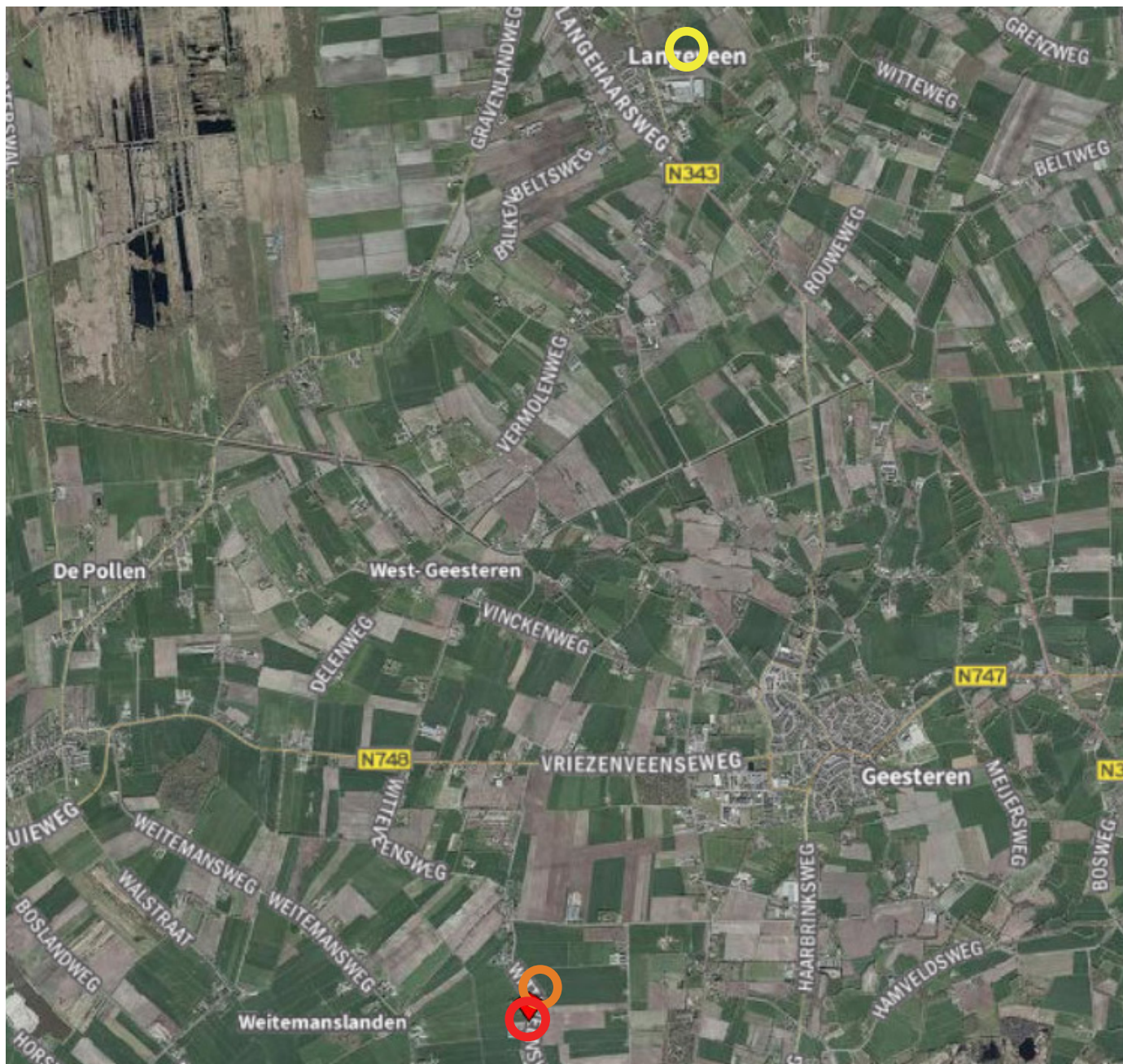
1. Aanleiding

Aan de Witteveensweg 24-24a is het varkensbedrijf van de familie oude Voshaar gelegen. Op het bedrijf worden varkens van enkele weken tot ongeveer een halfjaar gehouden. Het betreft een duurzaam meermansbedrijf, waarvan initiatiefnemer eigenaar is. Het erf heeft een aantal bedrijfsgebouwen en op dit moment één bedrijfswoning. Om in de toekomst de intensieve tak door te kunnen zetten met een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk. Om een tweede woonrecht te verkrijgen maakt de initiatiefnemer gebruik van de rood voor rood regeling. Door elders 1000 m2 landschap ontsierende bebouwing te slopen kan de noodzakelijke tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft in de nabijheid van zijn eigen erf een eerste slooplocatie gevonden. Het gaat om de Witteveensweg 25. Ter plaatse is sprake van een voormalige veehouderij. De bedrijfsvoering is gestaakt waarbij de melkveestals als landschap ontsierend aangemerkt kan worden. De bestaande kapschuur dient behouden te blijven als bijgebouw bij de woning. De oppervlakte van de stal is 678 m2. Daarmee komt de initiatiefnemer tekort. Daarom is sprake van een tweede slooplocatie aan de Vasserdijk 70-70a. Ook hier gaat het om een gestaakte onderneming. Ter plaatse wordt een voormalige varkensstal gesloopt met een oppervlakte van 352 m2. Met beide schuren wordt voldaan aan de gestelde eis van 1000 m2 sloop aan landschap ontsierende schuren.

Er is een principeverzoek ingediend voor de voorgenomen ontwikkeling door BJZ.nu. De gemeente heeft op het ingediende principeverzoek een positief besluit afgegeven. Alle erven worden na de ontwikkeling landschappelijk ingepast waarbij gelet wordt op de bestaande waarden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist

de gemeente landschappelijke inpassingen van alle locaties inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de bouw- en slooplocaties 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.



Locaties RVR aanvraag. Toekennen bouwrecht: Witteveensweg 24-24a (rood), Slooplocaties: Witteveensweg 25 (oranje) en Vasserdijk 70-70a (geel), (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl).



2. Huidige situatie

Witteveensweg

De locaties aan de Witteveensweg liggen op de overgang van het dekzandgebied naar de veengebieden. Een overgang van de heideontginning naar de veenontginning. De ligging van de Witteveensweg en de daaraan gekoppelde erven is logisch door de hogere ligging in het landschap. Het was daardoor geschikt om te wonen. Het reliëf is in de ijstijd ontstaan, maar is door zandverstuivingen en de modernisering van de landbouw geleidelijk afgevlakt. Het reliëf is nu nauwelijks nog te herkennen.

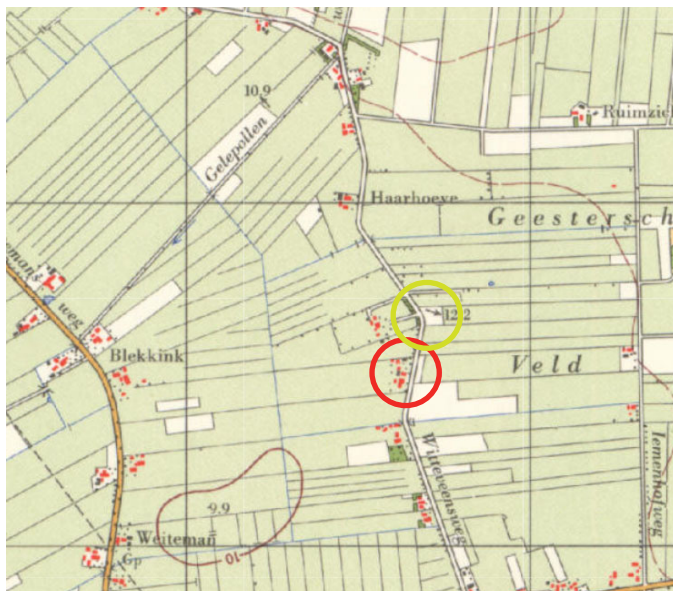
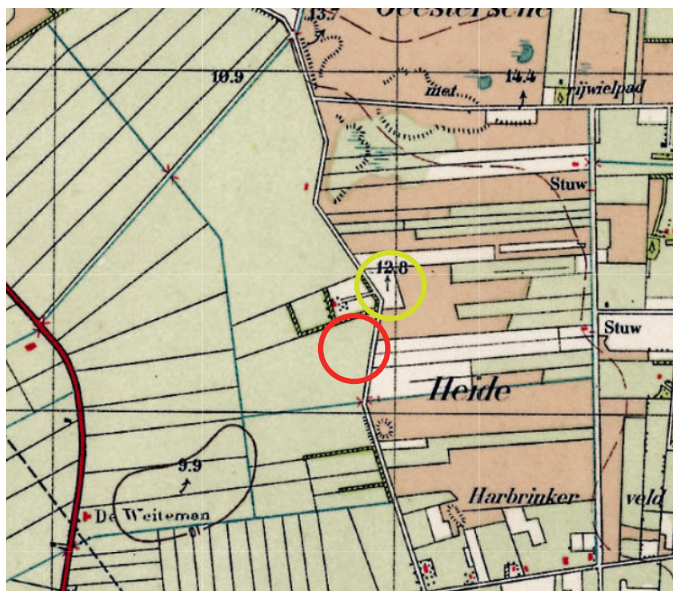
Het landschap is altijd erg open geweest. Er is sprake van een rationele grootschalige blokverkaveling. Geen houtsingels en/of houtwallen, hoogstens wat laanbeplanting langs bestaande structuren als wegen. Beplanting in het gebied wordt voornamelijk aangetroffen rondom de erven als robuuste houtsingels en/of erfbossen. Nieuwe beplanting kan waardevol zijn om een bijdrage aan de robuuste beplanting rondom een erf te leveren. Nieuwe elementen mogen niet ten koste gaan van de openheid in het gebied.

Vasserdijk

De locatie aan de Vasserdijk is net als de locaties aan de Witteveensweg gelegen op een overgang van dekzandvlakten naar veengebieden. Een overgang van de heideontginning naar de veenontginning. De ligging van het erf aan de Vasserdijk is logisch door de hogere ligging in het landschap. Er was sprake van een dekzandwieling. Het was daardoor geschikt om te wonen. Het reliëf is in de ijstijd ontstaan, maar is door zandverstuivingen en de modernisering van de landbouw geleidelijk afgevlakt. Het reliëf is echter nog wel te herkennen.

In tegenstelling tot de locaties aan de Witteveensweg was de ontginning in dit gebied wat kleinschaliger. Een open landschap werd afgewisseld met een kleinschaliger beeld door houtwallen en/of houtsingels. Niet alleen

langs bestaande structuren als wegen, maar ook rondom of langs percelen. Het bosje aan de noordzijde van het erf is duidelijke op een zandwieling gelegen, een hoger gedeelte in het landschap. Met nieuwe beplanting moet terughoudend om worden gegaan. Bestaande structuren moeten behouden blijven en/of versterkt worden. Er is niet zozeer ruimte voor de aanleg van nieuwe structuren om de afwisseling met de openheid te kunnen behouden. Met de sloop van de schuur ontstaat een mogelijkheid om de 'uitstulping' in te dammen of weg te nemen. Daardoor ontstaat een duidelijke kamer wat bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.



Verandering landschap Witteveensweg 1935/1965 (Bron: topotijdreis.nl)
Rood Witteveensweg 24-24a, geel Witteveensweg 25.

Verandering landschap Vasserdijk 70-70a 1935/1965 (Bron: topotijdreis.nl)



Witteveensweg 24-24a

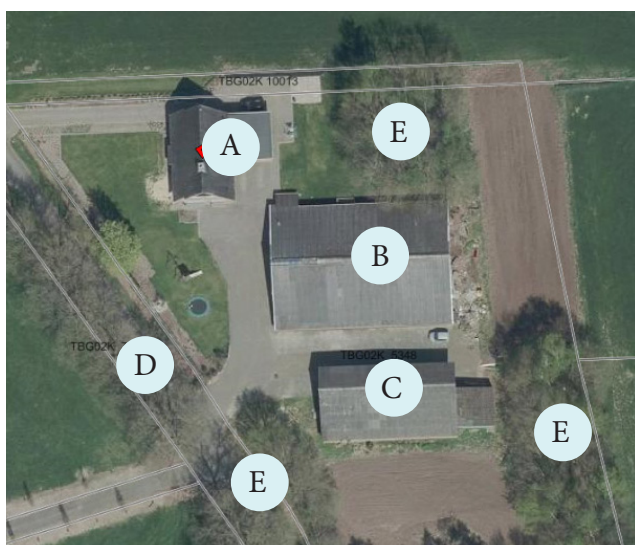
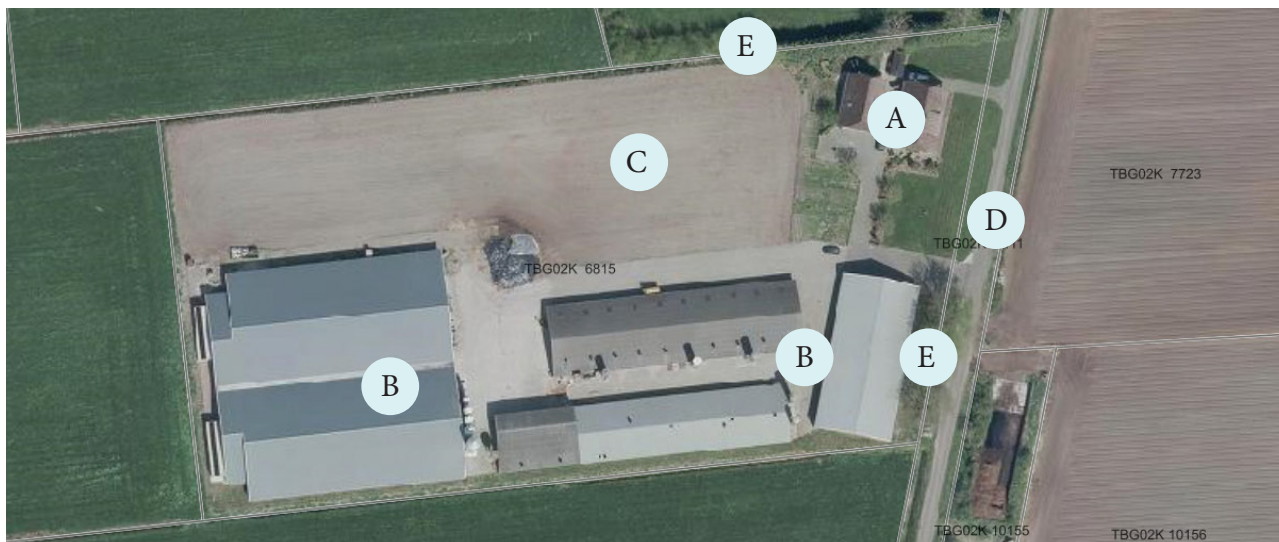
Normaliter in een ontginning staat een woning vóór de stallen, waarbij alle gebouwen haaks op de weg zijn gelegen. In dit geval staat de woning (A op de verbeelding) min of meer aan de noordzijde van de stallen (B). Deze stallen zijn dan ook nog eens overwegend georiënteerd op de kavelstructuur en niet op de Witteveensweg (D). In het verleden is de situatie anders geweest, maar de oorspronkelijke boerderij is gesloopt in ruil voor de nieuwe woning. Dat levert wel een optimale, functionele bedrijfsvoering op, maar in mindere mate is er sprake van een gebruikelijke erfopzet. Het voornemen is er om een nieuwe stal te bouwen (locatie C). Is de stal in de toekomst een feit, dan lijkt de erfsituatie zich nog weer enigszins te herstellen. Wel moet gesteld worden dat er sprake is van een duidelijke hiërarchie met de woning als duidelijk hoofdgebouw. Rondom het erf zijn enkele landschapsstructuren (E) gelegen.

Witteveensweg 25

Dit erf aan de Witteveensweg (D) wordt pas heel laat ontwikkeld. De mens is erven op dat moment anders gaan inrichten als het gaat om nieuwvesting. Erven werden niet meer op de weg georiënteerd, maar volgden de kavelstructuur voor een optimale en functionele indeling. Wel is er sprake van een duidelijke hiërarchie waarbij de woning (A) duidelijk voor de schuren (B/C) staat. Het voornemen is om de middelste schuur (B) te slopen. Er ontstaat daardoor een leegte op het midden van het erf, maar dat wordt in dit landschap goed gedragen door de robuuste houtsingel rondom (E).

Vasserdijk 70-70a

Het erf aan de Vasserdijk (F op de verbeelding) is logisch gesitueerd. Het is gelegen op een dekzandwelling en is duidelijk georiënteerd op de Vasserdijk. De woning ligt aan de voorzijde (A) en de schuren zijn daarom heen georiënteerd (B/C/D) met een duidelijk centrum van het erf. De schuur aan de westzijde (B) is inmiddels gesloopt voor een nieuwe schuur. De schuur aan de noordzijde (C) dient behouden te blijven en de schuur aan de oostzijde (D) wordt gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling. Daarmee is ook na de ontwikkeling sprake van een herkenbaar erf. Rondom zijn duidelijke landschapsstructuren te herkennen (E).



Bvoen: Witteveensweg 24-24a, Linksonder: Witteveensweg 25. Rechtsonder: Vasserdijk 70-70a. (Bron: gisopenbaar.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:

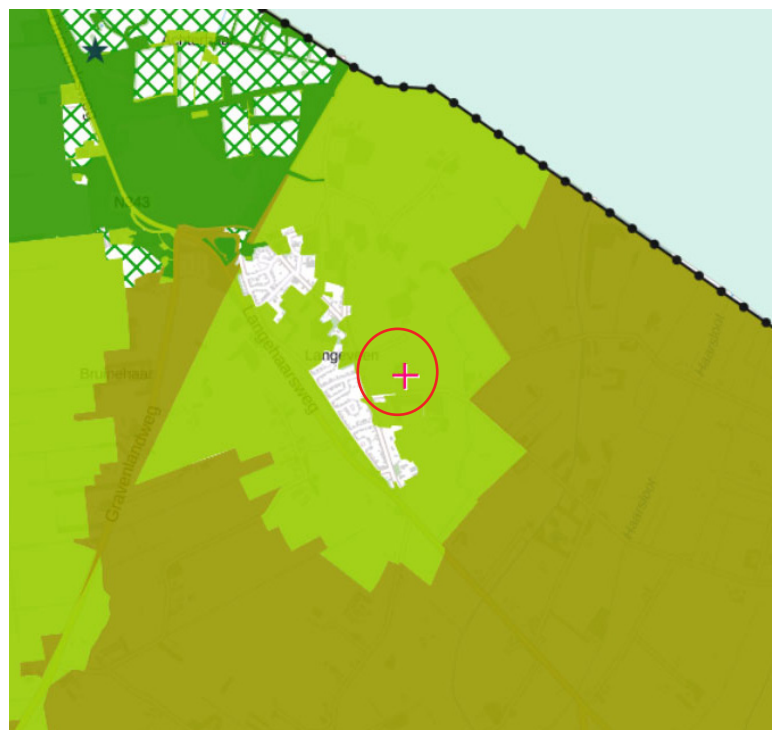
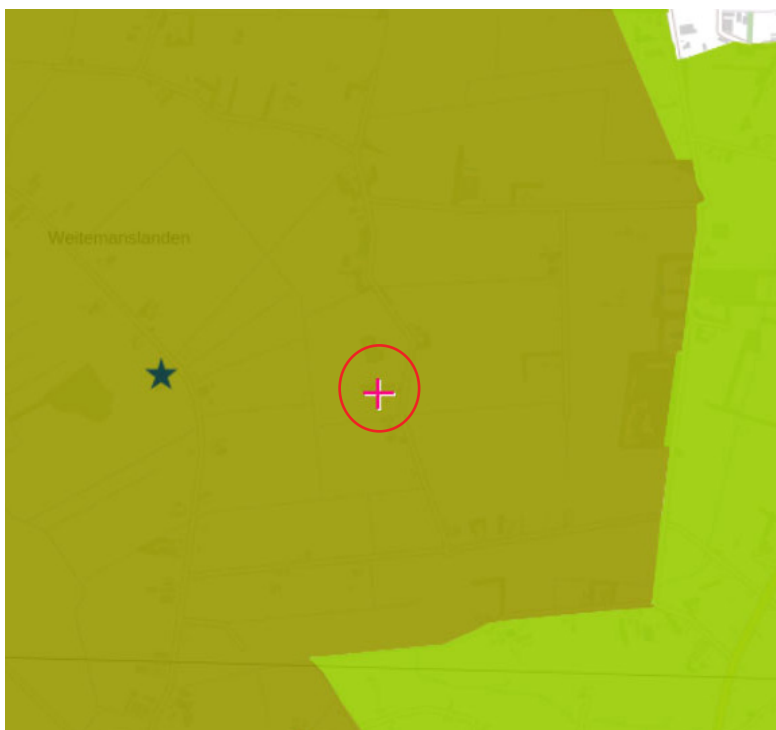
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen 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. Beide locaties aan de Witteveensweg zijn aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen.

De Vasserdijk is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich



Links: de Witteveensweg is aangeduid als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Rechts: de Vasserdijk is aangeduid als "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen kunnen voldoen aan het gestelde beleid.

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 de 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 is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling. Enkel voor de Vasserdijk is de Laag van de beleving opgenomen.

Natuurlijke laag

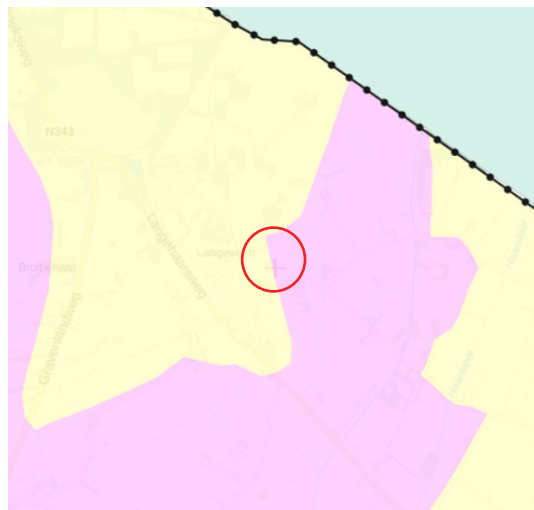
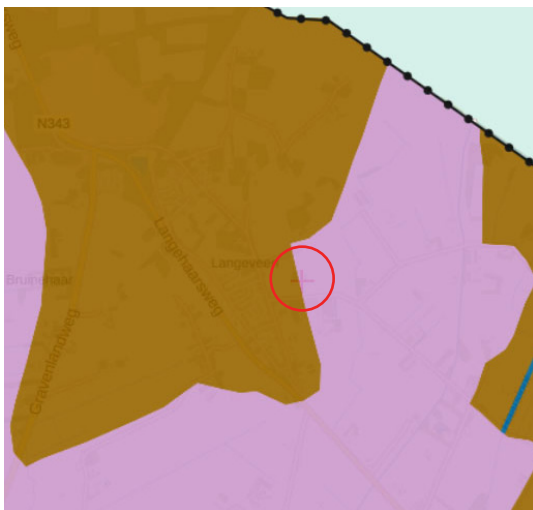
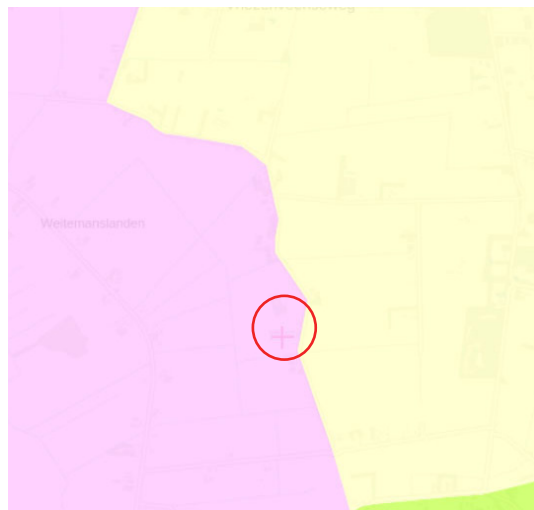
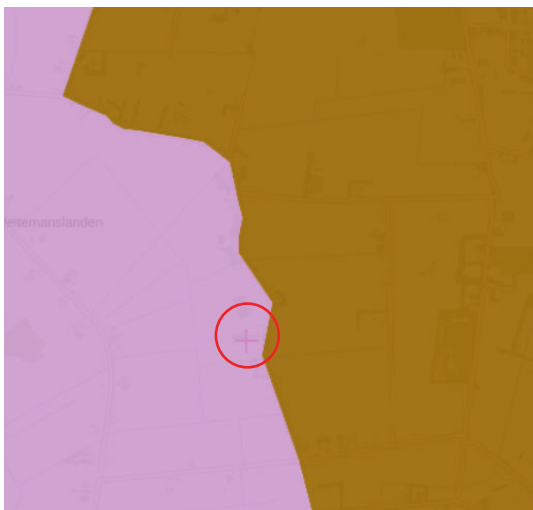
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als

ijstijden, wind en water. Alle locaties liggen op de overgang van een dekzandvlakte naar een veengebied en zijn van oudsher gelegen op de hogere delen in het landschap (dekzandwellingen). Van hoogteverschillen is aan de Witteveensweg niet of nauwelijks meer sprake onder meer door de ontginning en de modernisering van de landbouw. Aan de Vasserdijk is nog wel sprake van herkenbare hoogteverschillen. Het bosje aan de noordzijde van het erf is op een welling gelegen.

Laag van het agrarisch 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 gebieden zijn gelegen in de ontginning. De gebieden werden relatief laat ontgonnen en raakten daardoor ook pas later bebouwd. Het ontginningslandschap is bij de Vasserdijk een halfopen landschap met een enigszins regelmatige (blok) verkaveling en rechte lijnen (wegen en landschapselementen). Beplantingen zijn vaak robuust in de vorm van singels of bossen op perceel randen of langs wegen. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het halfopen karakter van het omliggende landschap.

Bij de locaties aan de Witteveensweg is in tegenstelling tot de Vasserdijk een open landschap met een regelmatige en grootschalige blokverkaveling. Beplantingsvormen liggen enkel langs de wegen. Langs perceel randen komt nagenoeg geen beplanting voor. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het open karakter van het landschap.



Links: alle locaties zijn gelegen op de overgang van dekzandvlakten naar veengebieden. Midden: alle gebieden liggen op de overgang van heideontginning naar veenontginning. Rechts: de Vasserdijk is aangeduid donkerte. (Bron: overijssel.tercera.nl)



Laag van de beleving

De Vasserdijk is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er wordt geen onnodig licht toegevoegd.

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 opgestelde bestemmingsplan door BJZ.nu 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. Geen van de voorgenomen ontwikkelingen heeft consequenties voor de casco kaart. In alle gevallen worden bestaande landschapselementen niet aangetast of verplaatst. Wel moet aangegeven worden dat het te verplaatsen element aan de Witteveensweg 24-24a niet aanwezig is. Het element daarentegen aan de Witteveensweg 25 is wel aanwezig, maar dient niet verwijderd te worden. Het draagt bij aan de robuuste inpassing van het erf.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Links de Witteveensweg, Rechts: de Vasserdijk. (Bron: geo.openbaar.overijssel.nl).



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten voor initiatiefnemer rood voor rood:

- Het verkrijgen van een extra woonrecht aan de Witteveensweg 24-24a.

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 (Witteveensweg 24-24a)

In het kader van de rood voor rood regeling wil de initiatiefnemer een extra bouwrecht verkrijgen. Fysiek heeft dit echter geen of nauwelijks consequenties voor het erf. De woning wordt gerealiseerd aan de noordzijde (B) nabij de bestaande woning (A). Het voornemen om een nieuwe stal te bouwen (D) via een omgevingsvergunning (volledig separaat van de rood voor rood regeling) heeft wel consequenties voor het erf.

In de huidige situatie lijkt de woning geen verbinding te hebben met de schuren. Hoewel er sprake is van een open erf met direct zicht op de stallen is er geen nadrukkelijk voorerf. Wonen en werken hebben geen eigen ruimte gekregen. Voor de landschappelijke inpassing in het kader van de rood voor rood regeling is daarom aan de voorzijde van het erf een robuust element voorgesteld. Een bomengroep bestaande uit eiken of lindes (J), aangevuld met enkele fruitbomen (K) passen het erf goed in. Daarnaast ontstaat er een duidelijke verdeling in wonen en werken.

Het erf heeft in de nieuwe situatie elke vierkante meter optimaal benut. Aan de achterzijde (westkant) moet het erf ook vooral open zijn, maar aan de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens zou aandacht moeten zijn voor landschappelijk groen om het robuuste erf wat evenwicht te geven tussen rood en groen. Aan de zuidzijde wordt daarom op de beschikbare ruimte een struweelbeplanting (I). Aan de noordzijde wordt een bestaande laurier verwijderd om plaats te maken voor de aanplant van een elzensingel. De elzensingel past beter in dit landschap dan een laurierhaag. Wel kan de elzensingel indien gewenst gecombineerd worden met de aanplant van een ligusterhaag. De tuin rondom de woning wordt aan de achterzijde aangevuld met ligusterhagen (N) en solitaire bomen (L) en de bestaande bomen aan de voorzijde van het

erf (O) blijven grotendeels behouden. Twee bomen worden geveld om ruimte te maken voor de aanleg van koelplaten (voor het neerleggen van kadavers). Maatregelen:

Aanplant struweel met een 2 rijge beplanting, 1 meter in en tussen de rijen. De totale aanplant bedraagt 196 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met Gelderse roos, veldesdoorn, liguster, krent, gele kornoelje en lijsterbes.

Aanplant van bomengroep. Totaal 9 exemplaren. Soortgebruik bestaat uit linde of eik. De maatvoering van de bomen bedraagt 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen.

Aanplant hoogstamfruitbomen op informele wijze dragen bij aan het groene karakter van het erf. In totaal worden er 7 bomen aangeplant in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.

Aanplant van solitaire bomen, 2 exemplaren. Soort linde of walnoot. De maatvoering van de bomen bedraagt 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen.

Verwijderen laurier en aanplant van elzensingel in de maat 125+ (hoogte in centimeters) met 1,5 meter plantafstand. Lengte 58 meter.

Aanplant hagen met liguster met 5 stuks per m1. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), lengte minimaal 38 meter.

Hiermee voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden.





6. Het Plan (Witteveensweg 25)

Het erf vertoont een heldere hiërarchie met een woning (A) aan de voorzijde met daarbij enkele schuren. In het centrum van het (voormalig) agrarisch erf wordt de melkstal gesaneerd (C). De kapschuur (B) moet behouden blijven als bijgebouw bij de woning. Daarmee dreigt een 'gat' op het erf te ontstaan. Het is echter kapitaalvernietiging om de kapschuur te slopen en deze opnieuw te bouwen. Om te voorkomen dat het erf in twee delen valt, wordt de plek van de melkveeststal opgevuld met de aanplant van enkele bomen en een begeleidende haag. De bestaande inpassing rondom het erf (F) zorgt ervoor dat ook in de nieuwe situatie sprake is van een zorgvuldig ingepast erf.

Maatregelen:

Aanplant van solitaire boom (walnoot). De maatvoering van de boom bedraagt 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de boom wordt voorzien van twee boompalen.

Aanplant van bomengroep. Totaal 4 exemplaren. Soortgebruik bestaat uit linde of eik. De maatvoering van de bomen bedraagt 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elke boom wordt voorzien van twee boompalen.

Aanplant hagen met beuk, haagbeuk of liguster met 5 stuks per m¹. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), lengte 30 meter.

7. Het Plan (Vasserdijk 70-70a)

Heterfaande Vasserdijk heeft via een omgevingsvergunning reeds een landschap ontzierende schuur gesloopt. Daarvoor terug is een nieuwe schuur gebouwd (C). Samen met de woning (A) en de te behouden schuren (B/D) is in de nieuwe situatie sprake van een compact erfensemble. Wel moet de te behouden schuur D landschappelijk in worden gepast. Daarvoor heeft Erwin Meinders Bouwkundig Buro een schets gemaakt. Een fragment is hiernaast opgenomen. De oostelijk gelegen schuur (E) wordt in het kader van de rood voor rood regeling gesloopt. De huidige situering van de te slopen schuur zorgt min of meer voor een uitstulping van het erf. De sloop, inclusief het vellen van de daarom gelegen beplanting (F) levert een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het wegnemen van de uitstulping ontstaat er een rechthoekig perceel die beter aansluit op haar omgeving.

De bestaande haag aan de oostzijde (I) blijft behouden en eindigt in een klein nieuw aan te planten struweelbosje (K). Het struweelbosje wordt bewust niet doorgezet naar het achtergelegen bos om de verbinding tussen het erf en het omliggende landschap te kunnen behouden. Aan de westzijde van het erf wordt een bestaande houtsingel versterkt en verlengd om het erf robuust te kunnen inpassen richting de bebouwde kom. Ten einde wordt het bestaande, westelijk gelegen oprit tussen de zware eiken op het midden van het erf verplaatst naar de westzijde. Daarmee kan de vitaliteit van de bomen beter worden gegarandeerd.

Maatregelen:

Aanplant struweel met inheemse beplanting, De plantafstand bedraagt 1 meter en er wordt aangeplant in een driehoeksverband. De totale

aanplant bedraagt 40 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met hazelaar, meidoorn, gele kornoelje, zoete kers en lijsterbes. Versterken en verlengen houtsingel met inheemse beplanting, De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rijen en er wordt aangeplant in een driehoeksverband. De totale aanplant bedraagt voor de verlenging 180 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met hazelaar, meidoorn, gele kornoelje, zomereik, kardinaalsmuts, zoete kers, grove den en lijsterbes. Daarnaast de houtsingel pleksgewijs te versterken met 150 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met eenzelfde assortiment.



Landschappelijk in te passen schuur D. (Bron: Erwin Meinders Bouwkundig Buro)



- A: Woning.
- B: Bijgebouw (bestaand).
- C: Nieuw gebouwde schuur.
- D: Bijgebouw (bestaand, landschappelijk in te passen).
- E: Te slopen schuur.
- F: Te vellen houtopstand (130 m²).
- G: Erfverharding.
- H: Bestaande inritten.
- I: Bestaande hagen (liguster).
- J: Door te planten / te versterken houtsingel met inheemse beplanting als hazelaar, meidoorn, kardinaalsmuts, gele kornoelje, zoet kers, zomereik en lijsterbes. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters. De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de plantrijen. De totale aanplant bedraagt (versterking en verlenging) 330 stuks.
- K: Gedeelte bestaande singel behouden, ten dele aan te vullen met inheemse beplanting als hazelaar, meidoorn, kardinaalsmuts, gele kornoelje, zoet kers, zomereik en lijsterbes. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters. De plantafstand bedraagt 1 meter in een driehoeksverband. De totale aanplant bedraagt 40 stuks.
- L: Gazon/gras/tuin.
- M: Eventueel parkeren op graskeien.
- N: Bestaande (beeldbepalende) houtopstanden.
- O: Berm/ruigte.
- P: Fietspad (gescheiden met rijbaan).
- Q: Vasserdijk.
- R: Kippenren (bestaand).
- S: Gronden in agrarisch gebruik.

Fragment topografische kaart 1935. (Bron: topotijdreis.nl)

Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



8. 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 meerwaarde van de nieuwe bouwkavels 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 (over 1030 m² te slopen). In het geval van asbest mogen kosten separaat opgevoerd worden. In dit geval is de norm voor het verwijderen van asbestdaken gehanteerd á € 10,- per m². Voorgenoemde betekent dat de investering om een woonrecht te verkrijgen reeds groter is dan de getaxeerde marktwaarde. Bij voorbaat wordt voldaan aan de gevraagde investering. Gesteld kan worden dat de kosten het rechtvaardigen om een woonrecht toe te kennen aan de Witteveensweg 24-24a.

Verder mogen taxatie- en advieskosten worden afgetrokken alsmede de kosten voor het rood voor rood plan en het bezoek aan het kwaliteitsteam.

Normaal gesproken kunnen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ook opgevoerd worden per kavel. Omdat de gevraagde investering ruim wordt overschreden zijn deze verplichtingen in dit geval niet opgenomen in de (kosten)tabel. Uiteraard dienen zij wel uitgevoerd te worden.

Gesteld kan worden dat het te investeren bedrag volledig benut wordt. Er hoeft geen bedrag gestort te worden in het gemeentelijke fonds. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

Realiseren van 1 nieuwe bouwka­vel (Sloop: Witteveensweg en Vasserdijk)				
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit				
Marktwaa­de kavel (nieuw)			€	48.000,00
Taxatie huidige waarde grond			€	9.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%			€	24.962,10
Sloop gebouwen (1030 m2)			€	25.750,00
Asbest (op basis van norm á 10,- per m2)			€	14.000,00
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit			€	-25.712,10
Op te voeren kosten				
Taxatie			€	1.600,00
Advieskosten:				
Flora en fauna			€	895,00
Bodemonderzoek			€	1.250,00
Asbestinventarisatie			€	550,00
Kosten landschapsadvies			€	1.500,00
Kosten advies rood voor rood regeling			€	3.500,00
Kwaliteitsteam			€	250,00
Kosten RVR plan (gemeente)			€	3.500,00
EINDSOM			€	-38.757,10

Berekening ruimtelijke investering (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

