

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Zonnebergweg 19, Reutum

Tubbergen, 27 oktober 2017 - definitief



- a = Bestaande woning.
- b = Bestaand bijgebouw behorende bij A, deze wordt verlengd tot 100m2.
- c = Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- d = Nieuw te bouwen bijgebouw behorende bij C.
- e = Erfverharding (grotendeels aan te passen).
- f = Bestaande, te behouden houtopstanden.
- g = Nieuw aan te planten meidoornhaag, 4 st/m1.
- h = Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen (oude rassen) 6 st.
- i = Weide of grasland ook onder de fruitbomen.
- j = Tuin.
- k = Gras of gazon.
- l = Nieuw aan te planten inheems struweel plantafstand in en tussen de rijen 1 m1 aanplant vind plaats in driehoeksverband.
Soortgebruik; hulst, hazelaar, krent, gelderse roos, kornoelje en inlandse vogelkers in een gelijkmatige onderlinge verhouding.
Totale aanplant bedraagt 400 stuks maatvoering 60-80.
- M = Nieuw aan te planten inheems bomen. 7 st. zomereik maat 14-16 voorzien van twee boompalen.
- N = Nieuw aan te planten inheems struweel plantafstand in en tussen de rijen 1 m1 aanplant vind plaats in driehoeksverband. Soortgebruik zomereik, linde, hazelaar, inlandse vogelkers en gelderse roos. in een gelijkmatige onderlinge verhouding. totale aanplant bedraagt 200 stuks maatvoering 60-80
- O = Nieuw aan te planten inheems struweel plantafstand in en tussen de rijen 1 m1 aanplant vind plaats in driehoeksverband. Soortgebruik hulst, hazelaar, krent, gelderse roos, kornoelje en inlandse vogelkers in een gelijkmatige onderlinge verhouding. totale aanplant bedraagt 85 stuks maatvoering 60-80.
- P = Zonnebergweg inclusief wegbeplanting.
- Q = Plangrens.
- R = Gronden in agrarisch gebruik.
- S = Te slopen opstallen

Project: Rood voor Rood Locatie: Zonnebergweg 19 - Reutum Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Zonnebergweg 19 te Reutum (Bron: Inc.ventures)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Zonnebergweg 19 - Reutum

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Zonnebergweg 19, Reutum

Opgesteld: 23 oktober 2017, Tubbergen

Gewijzigd: 27 oktober 2017

Status: definitief

Opdrachtgever: Fam. Grundel
Kerkstraat 99
7667 PW Reutum

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Inc. Ventures
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP 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 (bouwlocatie)	20
6.	Plan (slooplocatie)	22
7.	Financiële onderbouwing	24
	Bijlage (separaat)	sloopoffertes firma Kamphuis sloopwerken en firma Bekke sloopwerken poster landschappelijke inpassing Zonnebergweg 19 poster landschappelijke inpassing Ootmarsumseweg 388





1. Aanleiding

De familie Grundel is wonende aan de Kerkstraat in Reutum. De familie is verbonden met Reutum en wil dan ook graag woonachtig blijven in of nabij het dorp. De wens is ontstaan om buitenaf te wonen zonder het contact met het dorp te verliezen. Er is daarom onderzocht waar potentiële mogelijkheden liggen voor een ontwikkeling op geringe afstand van de kern. De Zonnebergweg 19 is daarbij de aangewezen locatie geworden. Het erf bestaat uit een woonboerderij en enkele opstallen. In het kader van de rood voor rood regeling zijn er mogelijkheden voor het toevoegen van een woning op de kavel in combinatie met de sloop. De familie heeft veel respect voor de cultuurhistorie en de landschappelijke waarden. Om die reden is het erf tijdens het proces nadrukkelijk geanalyseerd. Niet alleen door extern advies, maar ook door de aanvrager zelf om binding en gevoel met het erf te krijgen. Conclusie van de analyse is een nieuwe compensatiewoning te bouwen in de vorm van een schuurwoning. Voorwaarde daarbij is om de waarden en de hiërarchie van het erf te behouden.

Omdat de Zonnebergweg 19 onvoldoende sloopmeters heeft voor een compensatiewoning is er gezocht naar een externe locatie. Deze is gevonden aan de Ootmarsumseweg 388, hemelsbreed nog geen 1,5 kilometer verwijderd van de planlocatie. Deze slooplocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf waar reeds alle (agrarische) activiteiten zijn gestaakt. Door het verliezen van de functie raken de stallen steeds verder in verval. De slooplocatie maakt van de mogelijkheden gebruik en heeft voorgesteld om alle landschap ontsierende bebouwing te slopen. Als vervolgfunctie is men voornemens om een camperplaats te starten waarbij één nieuwe schuur wordt gebouwd ten dienste van de nieuw te vormen camperplaats. De bestemming wordt aldaar wonen.

Beide 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 beide 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 slooplocatie 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 compensatiewoning (rood) en slooplocatie (geel). (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie compensatie woning (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie sloop (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

2. Huidige situatie

Beide locaties liggen in een reliëfrijk landschap dat omschreven kan worden als stuwwal. Het reliëf is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Veel hoogteverschillen zijn later verdwenen of minder geworden door grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. Beide locaties liggen echter in een gebied waar hoogteverschillen nog erg goed waarneembaar zijn.

Jonge heide en broekontginningslandschap en essenlandschap

De bouwlocatie ligt in het essenlandschap dan wel het oude hoevenlandschap. Het gebied vormde met enkele boerderijen de typische structuur rondom een es. Er is nog steeds sprake van diverse hoogteverschillen. Essenlandschappen behoren tot de oudste landschappen vanwege de gunstige gronden om onder andere graan te verbouwen. De erven in die landschappen zijn dan ook vaak meer dan 100 jaar oud. De compensatielocatie is voor 1900 ontstaan en maakt onderdeel uit van de typische boerderijen rondom de grote, gemeenschappelijke "Reutumsche Esch".

De slooplocatie ligt in een heidegebied dat rijk aan bos was en dat pas veel later, door nieuwe landbouwtechnieken, in gebruik kon worden genomen. Het erf is dus ook pas in de tweede helft van de voorgaande eeuw ontstaan. De benaming op de topografische kaarten als "oppersveld" is dan ook logisch.

Het landschap

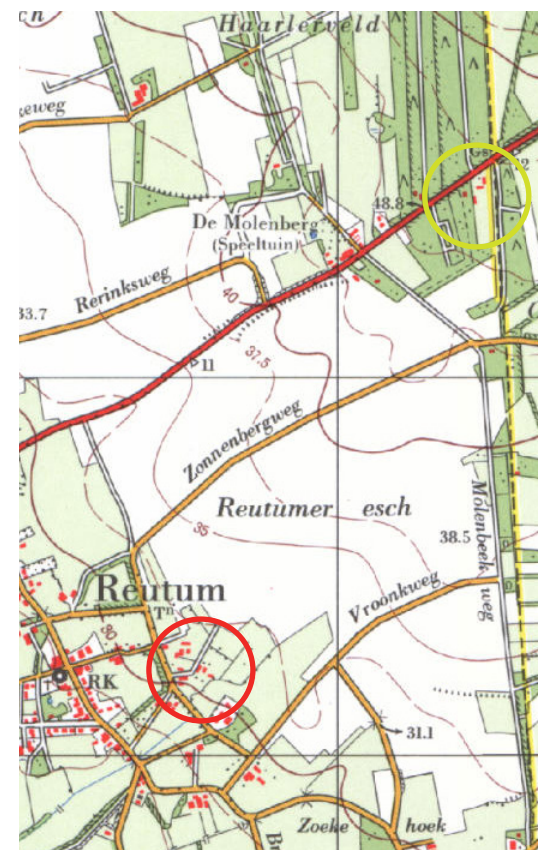
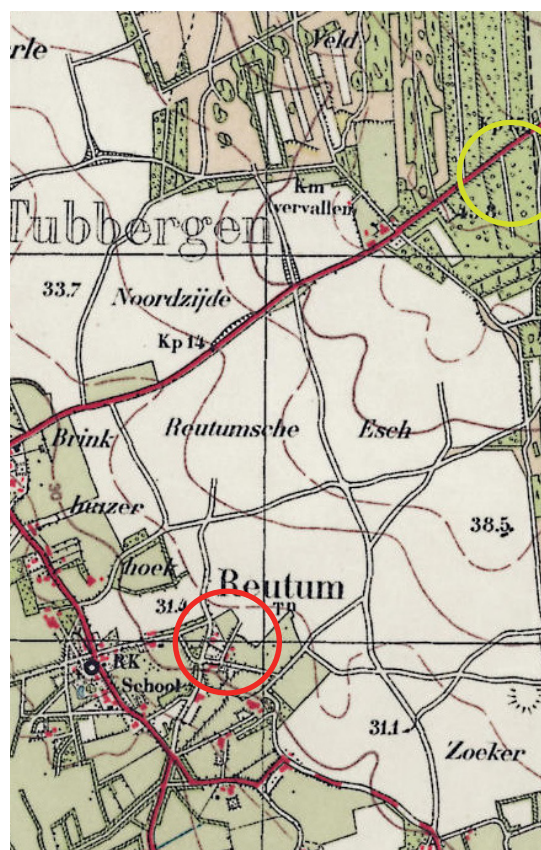
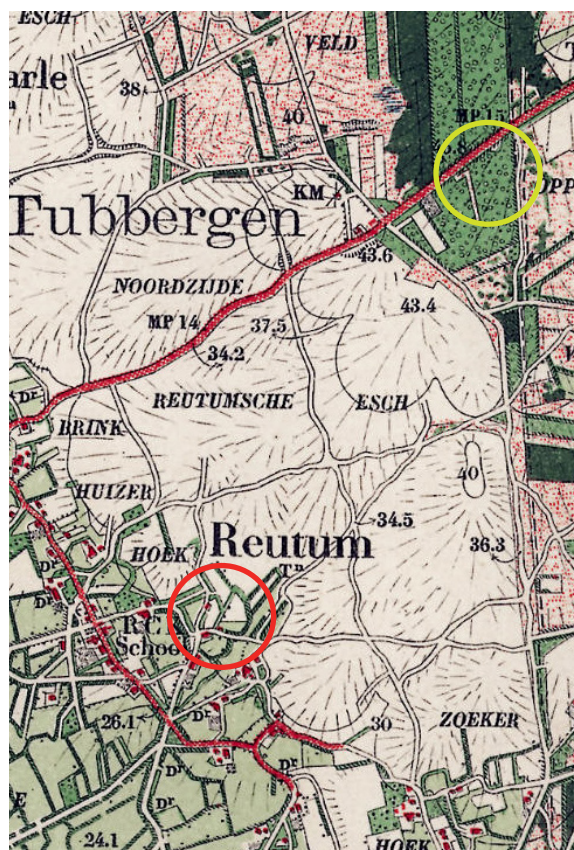
Het landschap nabij de compensatielocatie is richting de es altijd open geweest, maar richting Reutum juist kleinschalig. Het erf maakt onderdeel uit van een lint met bebouwing rondom de es met veelal zware (erf)beplantingen of beplantingen langs wegen en percelen. De

wegenstructuur was zeer kenmerkend en liep als een spinnenweb van erf naar erf. Uit kaarten is dan ook af te leiden dat het erf pal aan de weg heeft gelegen, hetgeen nog te herleiden is aan de zware karakteristieke bomen op het erf. Door de aanleg van de Zonnebergweg zijn enkele kenmerken verloren gegaan.

De slooplocatie lag te midden van een gebied dat later ontgonnen is. Het gebied bestond uit heide met boscomplexen. De locatie was voorheen bos, maar is in de tweede helft van de vorige eeuw omgevormd tot erf.

Nieuwe elementen

De compensatielocatie moet bijdragen aan het behoud en herstel van het landschap. De es moet daarom vooral open worden gehouden. Rondom het erf liggen kansen om cultuurhistorische elementen als een fruitgaard en een erfbos aan te leggen of te versterken. Nabij de slooplocatie moet vooral uit worden gegaan van de bestaande kenmerken en krachten. Vergroten of versterking van het bos is daarin niet direct waardevol. De randen van het perceel zijn reeds bepaald. De gedachte zou moeten zijn om dit te behouden.



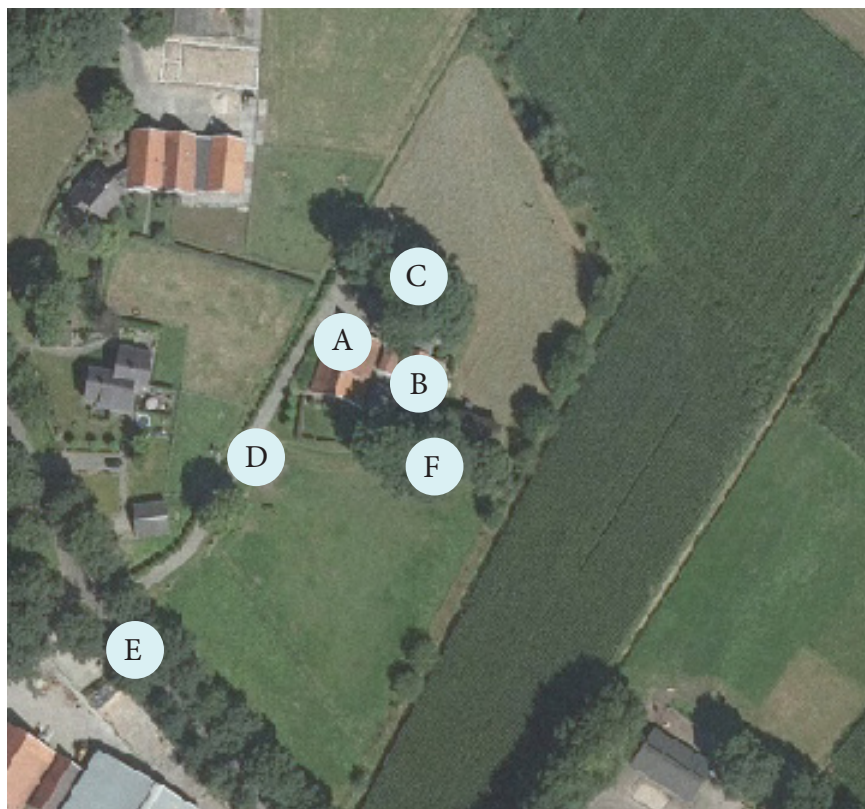
Verandering landschap rondom compensatie en slooplocatie rond 1905, 1935 en 1985. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Hoewel de situatie aan de Zonnebergweg 19 volledig veranderd is kent het erf een verhoogde cultuurhistorische waarde. De opzet is door de verandering minder logisch geworden, maar tot voor ca. 1980 heeft het erf pal aan de weg gelegen dat voorlans het erf liep. De bestaande karakteristieke eiken (F) zijn daar nog een overblijfsel van. Daardoor zijn de boerderij en de bijbehorende opstallen (A/B) ook georiënteerd op de voormalige weg en niet op de huidige Zonnebergweg. Aan de achterzijde van het erf is een kenmerkend erfbos gesitueerd (C). Het erf is na de aanleg van de Zonnebergweg ontsloten door een oprit (D) dat parallel aan de perceelscheiding is gelegen richting de Zonnebergweg (E).

Het erf aan de Ootmarsumseweg (E) is veel later ontstaan. De smalle kavel is er geen andere mogelijkheid dan een woning aan de straatzijde (A) met daarachter enkele schuren (B). Hoewel er meer bouw mogelijkheden waren richting de weide (C) is daar nooit gebruik van gemaakt. De omliggende bosgebieden (D) kenmerken het gebied.



Links: locatie compensatiewoning, rechts: locatie sloop. (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.

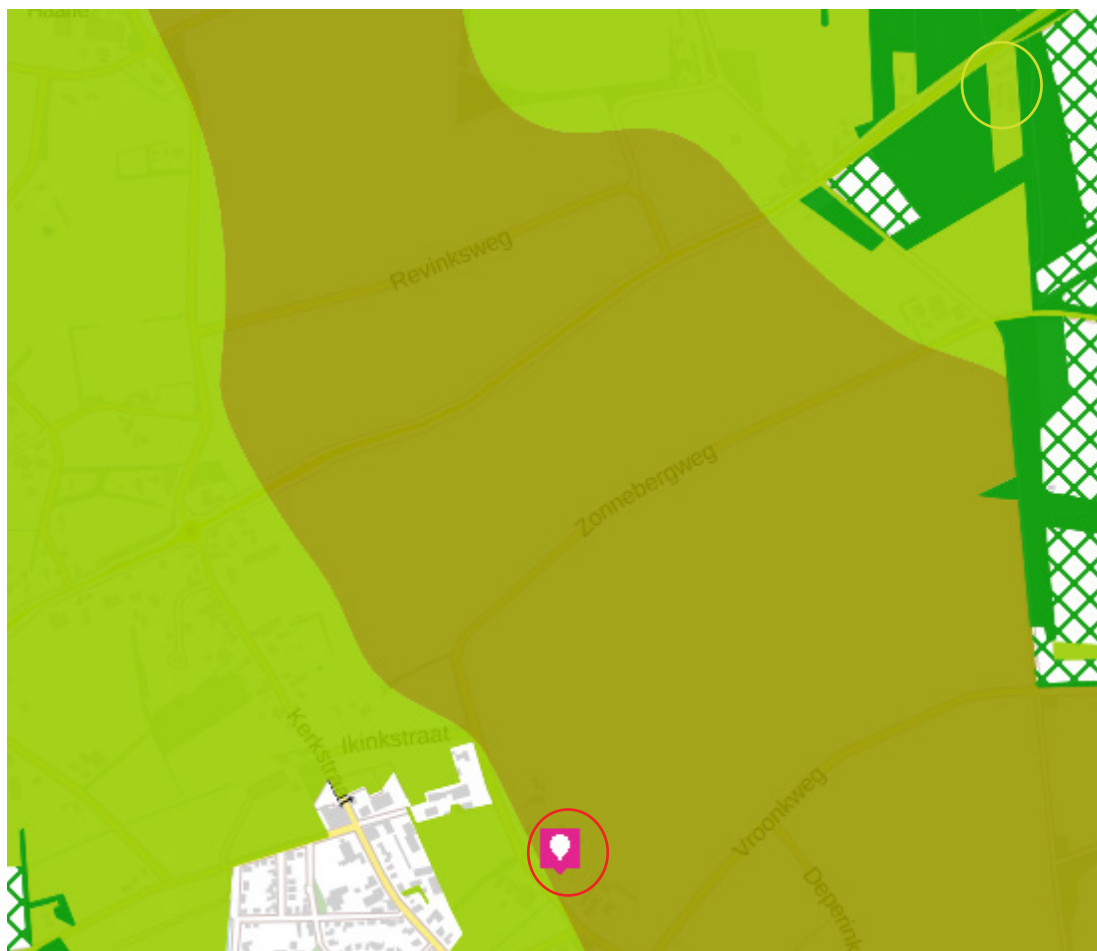
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzungen 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 "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. Het voornemen past binnen dit perspectief. De slooplocatie is omsloten door 'Natuurnetwerk Nederland'. Het plan heeft geen (nadelige) gevolgen voor dit netwerk. Alles blijft behouden conform huidige situatie.



De locatie is aangeduid als bruingroen wat betekent: "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". (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 lust en leisurelaag). 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.

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. De compensatielocatie en slooplocatie liggen in een gebied dat omschreven kan worden als stuwwal. Het gebied kent enkele forse hoogteverschillen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen wat afgevlakt, maar het gebied blijft reliëfrijk.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het essenlandschap is één van de oudste landschappen door de gunstige landbouwgronden voor onder andere graan. Er werd daarom niet gebouwd op de open es, maar juist rondom. De wegen liepen als een spinnenweb van erf

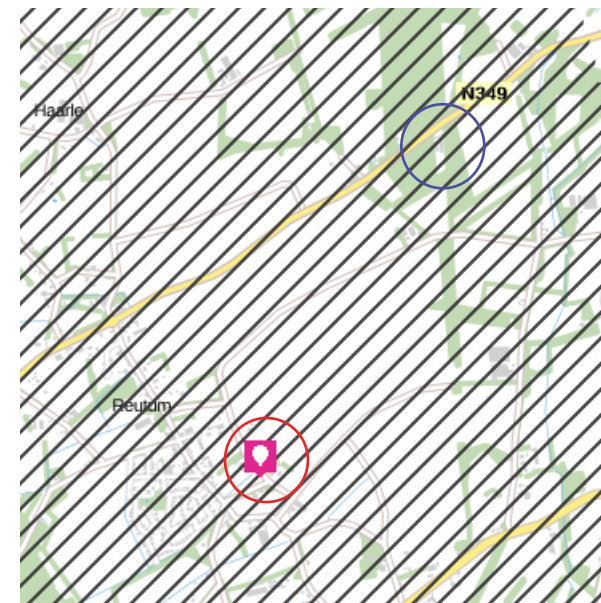
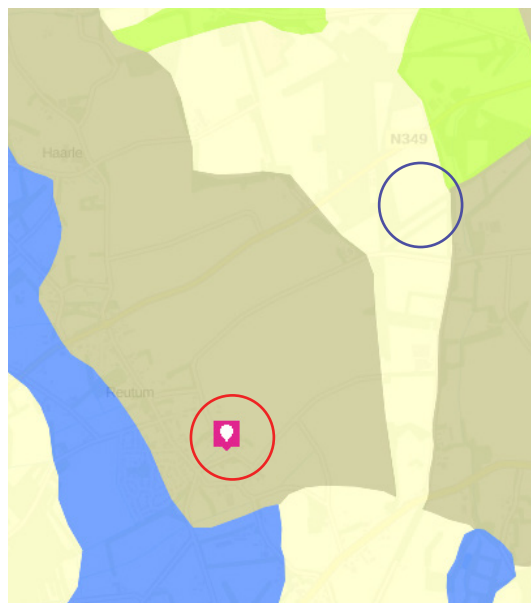
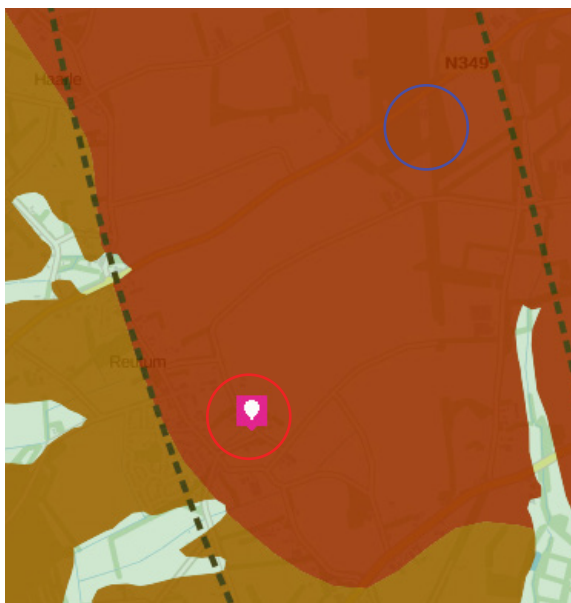
naar erf in een zeer kleinschalig landschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De ontwikkeling past goed in de hiervoor genoemde kenmerken.

De heideontginning rondom de slooplocatie was in tegenstelling tot andere heidecomplexen relatief kleinschalig met forse boscomplexen. Door de modernisering in de landbouw is grond bewerkbaar geworden. Het ontginningslandschap is in dit geval een halfopen landschap met een regelmatige blokverkaveling. Beplantingen zijn vaak robuust in de vorm van singels of bossen op perceel randen of langs wegen. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd en het aantal wegen is relatief laag.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk. Er wordt voldoende rekening gehouden met de kenmerken van het omliggende landschap.

Laag van de beleving

De locaties zijn 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.



Links: Natuurlijke laag; de locaties liggen in een gebied aangeduid als "stuwwal". Midden: Laag van Cultuurlandschap; bouwlocatie is omschreven als "essenlandschap", slooplocatie als "jonge heide- en broek-ontginning". Rechts: de laag van de beleving; de locaties zijn omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



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 Ad Fontem 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 invloed op de cascokaart. Aan de zuidzijde is een landschapselement opgenomen dat er in

werkelijkheid niet is. Het andere casco element blijft wel conform casco kaart behouden. Nabij de slooplocatie staan de bossen opgenomen als te behouden. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor deze casco elementen. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk op basis van het casco beleid.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Links: locatie compensatiewoning, rechts: slooplocatie. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het bouwen van een compensatiewoning.

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 (bouwlocatie)

De boerderij (A) is altijd georiënteerd geweest op een voormalige weg voorlangs het erf. Door de komst van de Zonnebergweg (P) is de situatie minder logisch geworden. In het plan wordt de bestaande toegangsweg verlegd en komt deze voorlangs het erf te liggen waarbij zowel de bestaande boerderij als de nieuwe compensatiewoning (C) bereikbaar zijn. Een gedeelte daarvan wordt vormgegeven als 'karrespoor' zoals dat vroeger ook vaak het geval was. De nieuwe woning wordt iets naar achteren geplaatst, maar door de geringe afstand van ook de bijgebouwen (B/D) blijft het erf compact. Oude opstallen worden daarbij gesloopt (S). De nieuwe woning krijgt de typering van een schuurwoning waardoor de hiërarchie van het erf wordt behouden en dus de voormalige boerderij het hoofdgebouw blijft.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande karakteristieke beplanting (F). De zware eiken aan de noordzijde behouden daardoor de functie van erfbos terwijl de zware eiken aan de zuidoostelijke zijde opnieuw de functie van wegbeplanting vervullen. Rondom de bestaande boerderij is ruimte voor een tuin (J) omsloten door een karakteristieke meidoornhaag. Rondom de nieuwe woning komt feitelijk geen tuin, maar gras met een hogere frequentie in maaien (K). Het overige terrein kent een lagere maaifrequentie (I) en heeft meer de indruk van een grasland al dan niet een kruidenrijk grasland.

Er wordt behouden omgegaan met de nieuwe aanplant. Aan de voorzijde wordt een kenmerkende fruitgaard toegevoegd (H) opgevolgd aan de westelijke zijde van het erf door een struweelbeplanting (L). Ten noorden van het erfbos worden enkele nieuwe eiken (M) aangeplant in een struweelbeplanting (N). Om het karakter van de es waar mogelijk open te houden

wordt slechts beperkt beplanting toegevoegd in de vorm van een struweelbeplanting (O).

Maatregelen:

Aanplant G:	Aanplant van <i>Crataegus monogyna</i> in de maat 60-80 (hoogte in centimeters) met 4 stuks per m1.
Aanplant H:	Aanplant van hoogstamfruitbomen (oude rassen) in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen.
Aanplant L/N/O:	De aanplant van een inheemse houtsingel. De houtsingel wordt aangeplant met hazelaar, hulst, krent, kornoelje, zomereik en inlandse vogelkers. In totaal worden er 685 planten gebruikt, in een gelijke onderlinge verhouding in de maat 60-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1 meter in de rij en tussen de rij in driehoeksverband.
Aanplant M:	7 <i>Quercus robur</i> (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.

Met bovengenoemde maatregelen volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



Legenda

- a = Bestaande woning.
- b = Bestaand bijgebouw behorende bij A, deze wordt verlengd tot 100m².
- c = Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- d = Nieuw te bouwen bijgebouw behorende bij C.
- e = Erfverharding (grotendeels aan te passen).
- f = Bestaande, te behouden houtopstanden.
- g = Nieuw aan te planten meidoornhaag. 4 st/m^l.
- h = Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen (oude rassen) 6 st.
- i = Weide of grasland ook onder de fruitbomen.
- j = Tuin.
- k = Gras of gazon.
- l = Nieuw aan te planten inheems struweel plantafstand in en tussen de rijen 1 m^l aanplant vind plaats in driehoeksverband.
Soortgebruik; hulst, hazelaar, krent, gelderse roos, kornoelje en inlandse vogelkers in een gelijkmatige onderlinge verhouding.
Totale aanplant bedraagt 400 stuks maatvoering 60-80.
- M = Nieuw aan te planten inheemse bomen. 7 st. zomereik maat 14-16 voorzien van twee boompalen.
- N = Nieuw aan te planten inheems struweel plantafstand in en tussen de rijen 1 m^l aanplant vind plaats in driehoeksverband. Soortgebruik zomereik, linde, hazelaar, inlandse vogelkers en gelderse roos. in een gelijkmatige onderlinge verhouding. totale aanplant bedraagt 200 stuks maatvoering 60-80
- O = Nieuw aan te planten inheems struweel plantafstand in en tussen de rijen 1 m^l aanplant vind plaats in driehoeksverband. Soortgebruik hulst, hazelaar, krent, gelderse roos, kornoelje en inlandse vogelkers in een gelijkmatige onderlinge verhouding. totale aanplant bedraagt 85 stuks maatvoering 60-80.
- P = Zonnebergweg inclusief wegbepanting.
- Q = Plangrens.
- R = Gronden in agrarisch gebruik.
- S = Te slopen opstallen

Voor onderbouwing van de landschappelijk inpassing wordt verwezen naar de rapportage RVR Zonnebergweg 19 te Reutum

Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Inc.ventures)



6. Het Plan (slooplocatie)

Aan de Ootmarsumseweg 388 in Reutum blijft de bestaande woning (A) behouden net als de bijbehorende bijgebouwen (B). Nagenoeg alle opstallen worden gesloopt (G) waardoor alle landschap ontsierende bebouwing komt te vervallen. De omliggende bospercelen (K) blijven behouden. Het terrein wordt nagenoeg volledig ingevuld als weiland in combinatie met het oprichten van een camperplaats. Campers (I) kunnen in de nabije toekomst kamperen op het terrein langs de bestaande bosrand. Door slechts een enkele rij toe te staan wordt de kracht van het gebied optimaal gebruikt: campers kijken vrij weg zonder dat er campers in het zicht komen te staan.

Camperaars rijden over een verstevigde grasmat (J) naar de plaatsen toe om daarmee het terrein optimaal landschappelijk te houden. Voor privé doeleinden en ten dienste van de camperplaats wordt een nieuwe opstal (F) opgericht. De uitstraling van het gebouw zal passend zijn bij de omgeving. Er wordt niet aangeplant op het terrein. Nieuwe aanplant is landschappelijk niet wenselijk. Wel wordt de weide omsloten door een raster met gekloofde eiken palen om weidend vee te kunnen houden.

Maatregelen:

Raster ?:	Het plaatsen van een raster met elke 4 meter een gekloofde eiken paal voorzien van punt- of gladdraad.
-----------	--



- A: Woning.
- B: (Te behouden) opstallen.
- C: Erfverharding.
- D: Gazon.
- E: Sier tuin.
- F: Nieuw te bouwen opstal ca. 450m² voor vee, sanitair (camperplaats) en opslag (privé).
- G: Te slopen opstallen (3 voormalige varkensschuren).
- H: Vuilwater voor campers.
- I: Camperplaatsen.
- J: Verstevigde grasmat.
- K: Bestaande houtopstanden.
- L: Fietspad
- M: Ootmarsumseweg
- N: Gronden in agrarisch gebruik
- O: Wandelpad
- P: Aan te brengen raster van gekloofde eiken palen.
- Q: Weiland.

Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



7. 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 bouwka­vel 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. Daarvoor zijn een tweetal offertes opgevraagd naar aanleiding van een asbestinventarisatie. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 19.298,60 is (zie tabel rechterpagina).

Voor de investering mogen de kosten van de makelaar 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 makelaar, bedragen in dit geval € 9.150,--.

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 het plaatsen van een raster aan de Ootmarsumseweg 388 bedraagt € 1794,--. De maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit aan de Zonnebergweg 19 bedragen € 5.474,--. 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 bouwkaavel (Zonnebergweg 19)			
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit			
Marktwaarde kavel (nieuw)		€	125.000,00
Taxatie huidige waarde grond		€	8.500,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%		€	38.253,90
Sloop inclusief grondwerk sloopgaten (1402 m2)		€	35.050,00
Asbest (op basis van offerte)		€	23.897,50
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit			€ 19.298,60
Op te voeren kosten			
Makelaar		€	1.250,00
Advieskosten			
Flora en fauna (beide locaties)		€	725,00
Bodemonderzoek Zonnebergweg		€	975,00
Historisch bodemonderzoek		€	700,00
Asbest (beide locaties)		€	1.275,00
Vervolgonderzoek o.b.v. hist. bodemonderzoek		€	725,00
Kosten landschapsadvies		€	3.500,00
Kwaliteitsteam		€	250,00
Kosten RVR plan		€	3.500,00
Erfbeplanting RVR locatie		€	5.474,00
Ruimtelijke investering Ootmarsumseweg 388 (raster)		€	1.794,00
EINDSOM			€ -869,40

Kostenberekening invulling RVR Zonnebergweg 19	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Zaagwerkzaamheden (groot)					
Het wegwerken van achterstallig onderhoud aan eiken (dood hout/dode boom/probleemtakken)					
Vellen, korten en stapelen van 2 bomen dbh 30-50	F	uur	6	€ 40,00	€ 240,00
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Arbeid)	F	uur	8	€ 40,00	€ 320,00
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Machine)	F	totaal	1	€ 475,00	€ 475,00
Versnipperen met tractor en versnipperaar	F	uur	1	€ 105,00	€ 105,00
Gebruik kettingzaag en olie	F	uur	8	€ 10,00	€ 80,00
Zaagwerkzaamheden (middel)					
Afzetten opslag (o.a. wilg) langs esrand	O	uur	6	€ 40,00	€ 240,00
Versnipperen met tractor en versnipperaar	O	uur	1	€ 105,00	€ 105,00
Gebruik kettingzaag en olie	O	uur	2	€ 10,00	€ 20,00
Aanbrengen bosplantsoen					
Het leveren van inheems plantmateriaal 60-80	G	st	140	€ 1,10	€ 154,00
Het leveren van hoogstamfruit 8-10 (incl. 2 boompalen)	H	st	6	€ 42,50	€ 255,00
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	L/N/O	st	685	€ 1,50	€ 1.027,50
Het leveren van inheemse eiken 14-16 (incl. 2 boompalen)	M	st	7	€ 135,00	€ 945,00
Arbeid inplanten hagen	G	uur	8	€ 42,50	€ 340,00
Arbeid inplanten fruitbomen	H	uur	6	€ 42,50	€ 255,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	L/N/O	uur	12	€ 42,50	€ 510,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	M	uur	2	€ 52,50	€ 105,00
Arbeid inplanten bomen	M	uur	7	€ 42,50	€ 297,50
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 5.474,00

Kostenberekening invulling RVR Ootmarsumseweg 388	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Aanbrengen rasters					
Het leveren gekloofde palen á 285 meter	P	st	72	€ 7,00	€ 504,00
Het leveren van toebehoren	P	totaal	1	€ 100,00	€ 100,00
Arbeid	P	uur	28	€ 42,50	€ 1.190,00
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 1.794,00

Links: berekening ruimtelijke investering. Rechtsboven: berekening RVR Zonnebergweg 19. Rechtsonder: berekening RVR Ootmarsumseweg 388. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

