

Steinmeijer

Rood voor Rood, Baldersteeg 2

Opdrachtgever:

Naam: Fam. Steinmeijer
Adres: Baldersteeg 2
Postcode: 7637 RA
Plaats: Oud-Ootmarsum

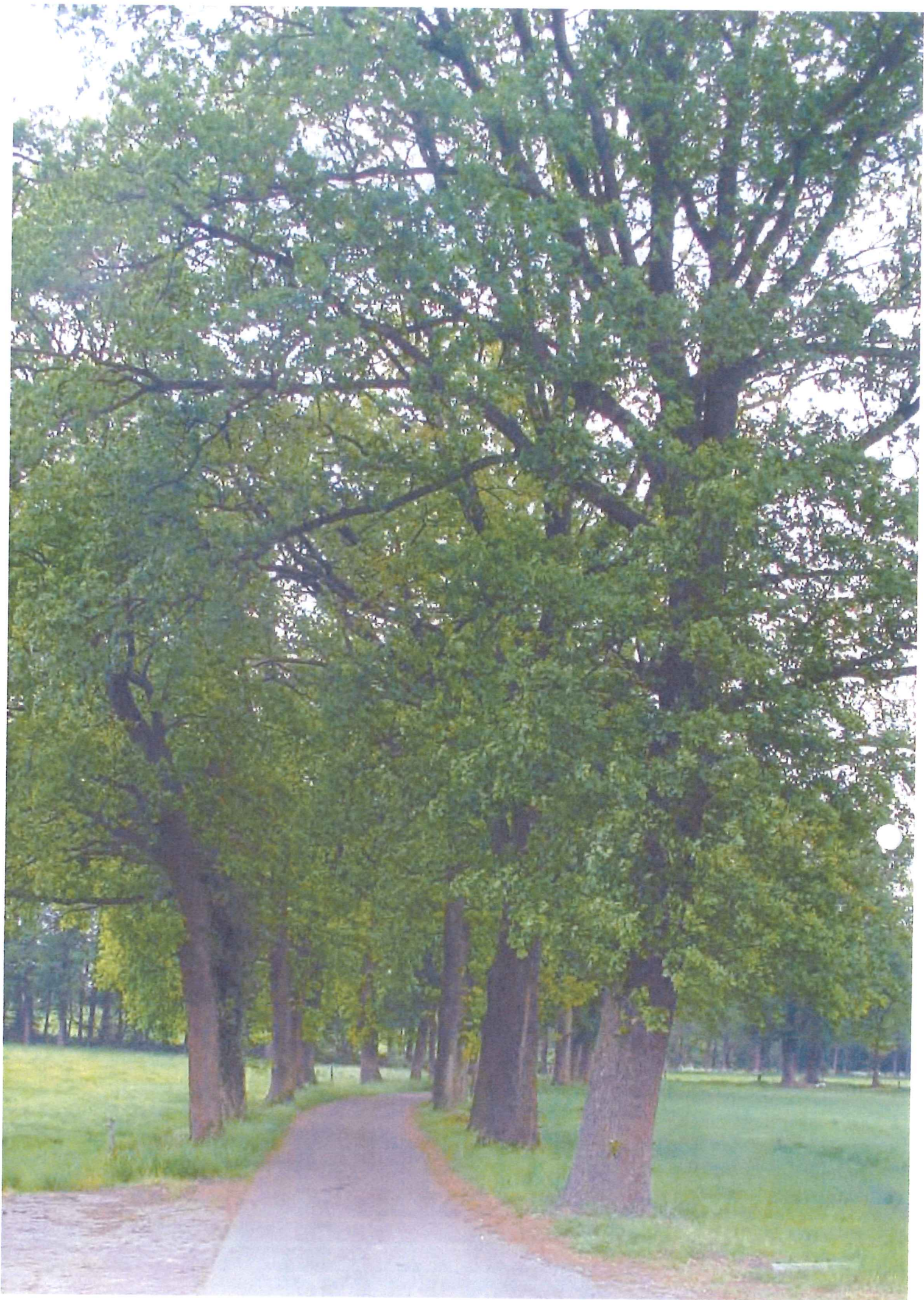
Opdrachtnemer:

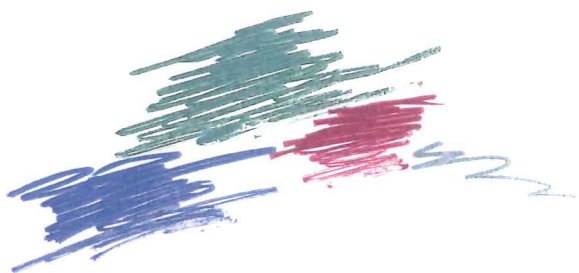
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 1631
Datum: maart 2014
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Sijtse Jan Roeters





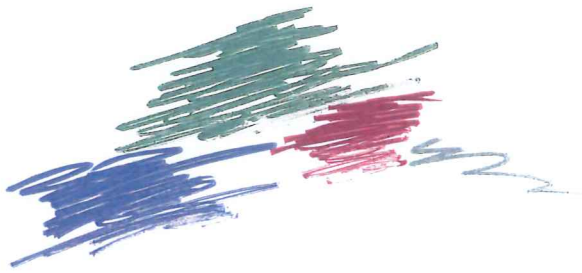
INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
1.3	Veldbezoek	7
2	INVENTARISATIE	11
2.1	Beleidsanalyse	11
2.2	Kaartanalyse	19
2.3	Doelgroep	27
3	UITGANGSPUNTEN EN VISIE	29
3.1	Beleving landschap	29
3.2	Erfinrichting en rood op het bestaande erf	31
3.3	Erfinrichting situering van groen, bestaande erf	31
3.4	Erfinrichting situering van rood en groen, nieuwe erf	31
3.5	Nadere detaillering	31
4	ONTWERP	33
5	BEPLANTINGSPLAN	35
6	FINANCIEN	37
6.1	Sloopkosten	37
6.2	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	37
6.3	Investerings ruimtelijke kwaliteit	38
6.4	Waarde bouwbestemming	38
6.5	Conclusie	39
	BIJLAGEN	



Te slopen

1 Ligboxenstal	357 m ²
2 Vleesvarkensstal	138 m ²
3 Vleesvarkensstal	117 m ²
4 Werkplaats/garage	86 m ²
5 Werktuigenberging	152 m ²
<u>6 Vleesvarkensstal</u>	<u>101 m²</u>
totaal	951 m²



In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van dit project besproken en hoe dit rapport gelezen moet worden. Verder volgt een korte impressie van het projectgebied zodat duidelijk is waar dit rapport over gaat.

1.1 Aanleiding

Dit inrichtingsplan beschrijft de geplande ontwikkeling aan de Baldersteeg 2 te Oud-Ootmarsum. De familie Steijnmeijer is voornemens om hier te stoppen met de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het doel is nu om een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken door het toepassen van het Rood voor Rood-beleid. Landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden daarbij gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingericht. Ter compensatie van 951 m² te slopen bedrijfsgebouwen (zie de afbeelding op pagina 6. de rood weergegeven schuren worden gesloopt, de groene gehandhaafd) en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, wordt daarbij een nieuwe woningbouwkavel gerealiseerd op het bestaande erf. De voorgenomen ontwikkeling past in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Dinkelland.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport verschaffen we u inzicht in de aard, maat en schaal van de erfaanpassing. Ook maken we duidelijk hoe de familie Steinmeijer de ontwikkeling aan laat sluiten op het omringende landschap. Dat doen we aan de hand van:

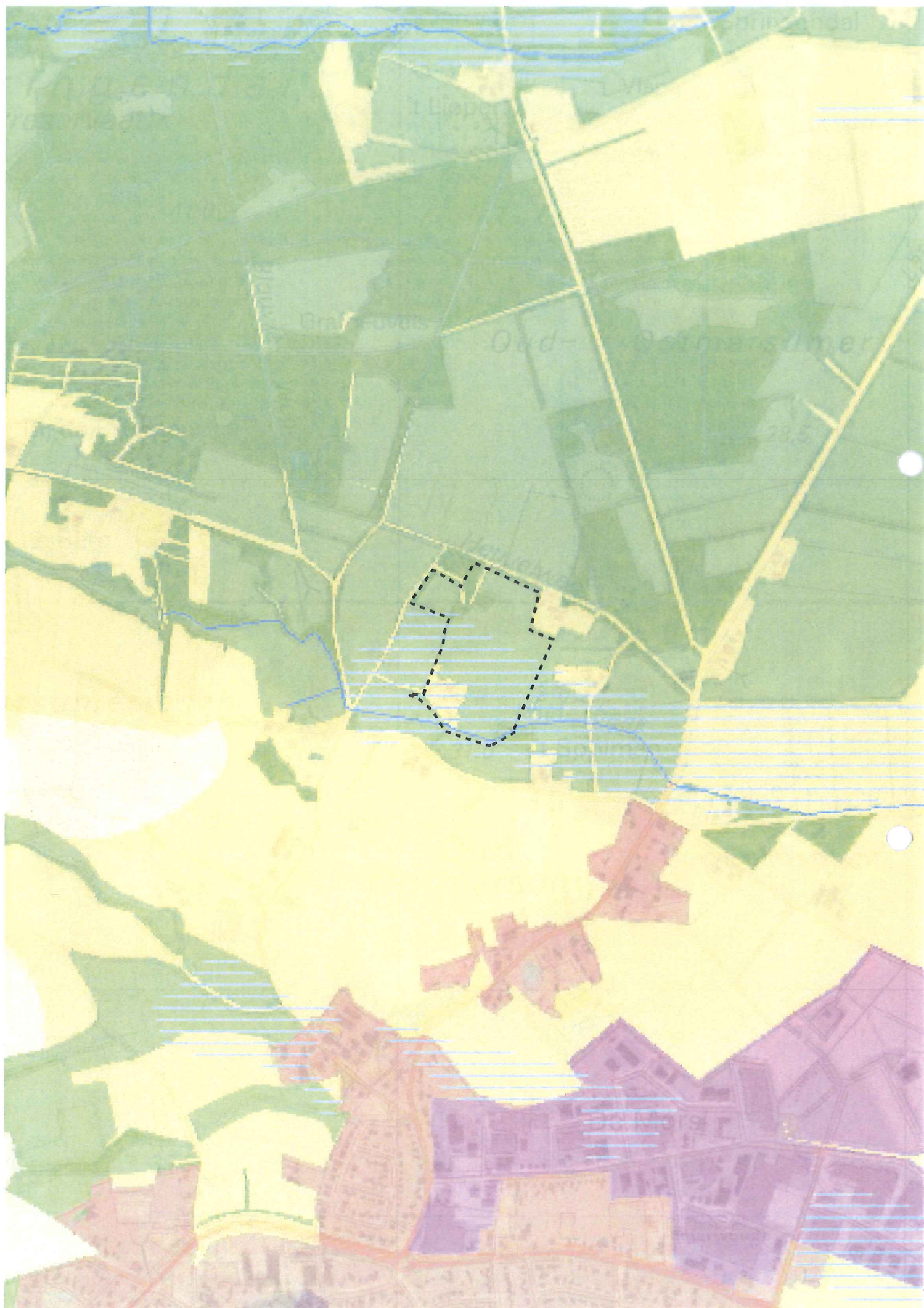
- Een 'Landschapsanalyse' waarin het landschap rond de projectlocatie aan de Baldersteeg wordt gekenmerkt (zie hoofdstuk 2).
- Een visie die laat zien op welke onderdelen de uitgangspunten uit hoofdstuk 2 invloed hebben (zie hoofdstuk 3).
- Een inrichtingsschets waarin het ontwerp en een beschrijving van het aangepaste erf is opgenomen (zie hoofdstuk 4).
- Een beplantingsplan als uitwerking van de inrichtingsschets (zie hoofdstuk 5).
- Een financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling (zie hoofdstuk 6).

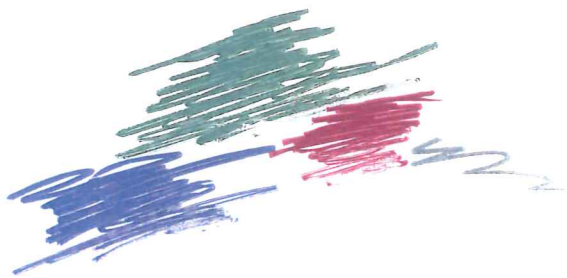
1.3 Veldbezoek

De foto's op de volgende pagina's geven, samen met de topografische kaart en de luchtfoto op voorgaande pagina's, een indruk van de huidige situatie van het projectgebied. Hierbij moet rekening worden gehouden met het seizoen, waardoor de aanwezige beplanting minder duidelijk naar voren komt.









2

INVENTARISATIE

In dit hoofdstuk wordt de beleids- en landschapsinventarisatie en -analyse toegelicht. Hieruit komen een aantal uitgangspunten naar voren, die de basis vormen voor de visieschetsen en uiteindelijk voor het ontwerp van het erf en de omgeving van beide locaties.

2.1 Beleidsanalyse

2.1.1 Omgevingsvisie

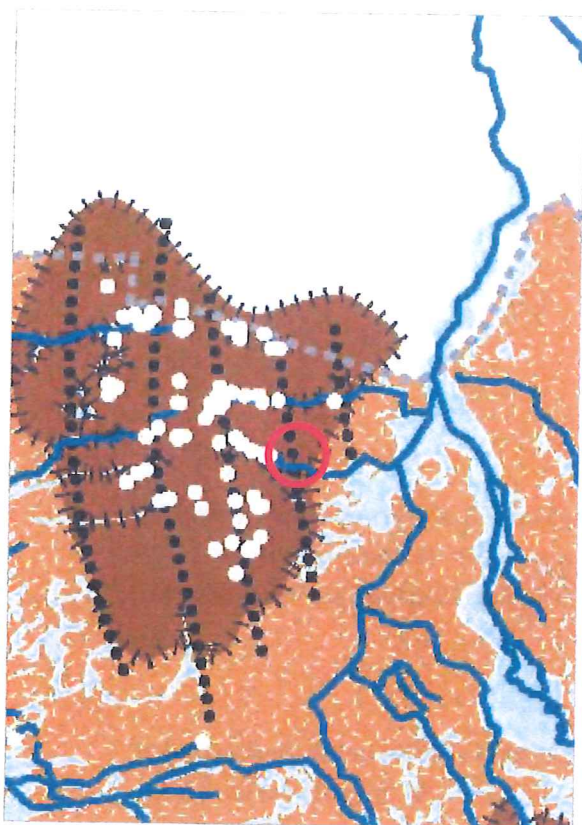
De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Volgens de ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie ligt de projectlocatie in de aaneengesloten structuur van natuurgebieden, gecombineerd met mixlandschap en in het beekdal. Er is hier sprake van een verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de Omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blauwe hoofdstructuur toegankelijk maken.

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

Legenda

	Mixlandschap		Gepland bedrijventerrein
	Ecologische Hoofdstructuur		Woonwijk
	Beekdal		Historische kern

Bron: omgevingsvisie Overijssel, ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 1. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag

Gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke laag

zandgebieden

- stuwwallen
- dekzandvlakte en ruggen
- brongebieden
- beekdalen en natte laagtes

veengebieden

- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
- laagveenrestanten
- hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
- hoogveenrestanten

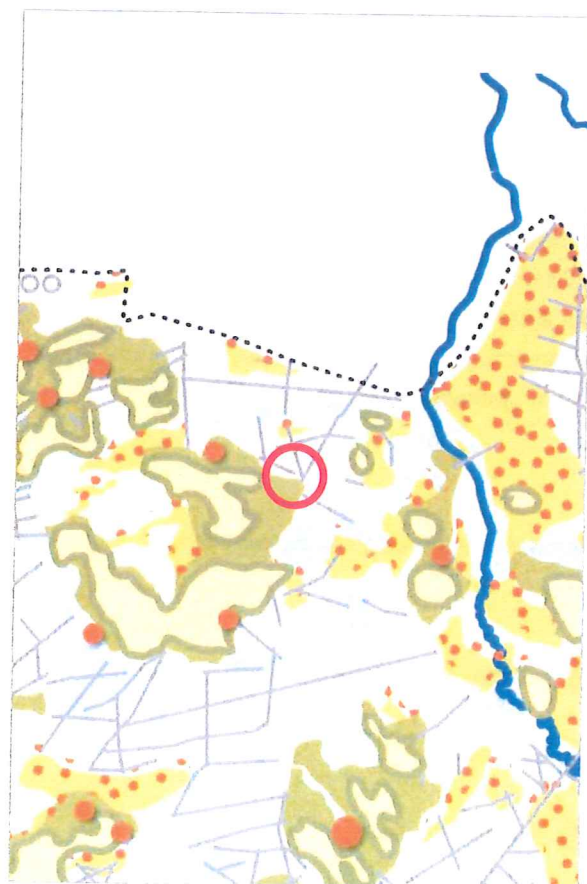
rivierengebieden

- rivierengebied - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgronden

voormalig zuiderzeegebied

- zeekleigebied en randmeren

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295276



Afbeelding 2. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap

Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap

landschapstypes

- essen
- oude hoeven
- maten en flieren
- jonge heide- en broek-ontginning

structuurdragers

- essen
- verspreide eenmansessen
- rechte ontginningslijnen / wegen

nederzettingvormen

- esdorpen
- Erven aan eenmansessen

Natuurlijke laag

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ingangen van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijkere en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar liggen. De Twentse stuwwallen zijn overwegend nat en er komen talrijke brongebieden voor. De verschillende stuwwallen hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. Zo ook hier. De inzijging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naalddhout. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken.

- Het reliëf is sturend bij versterken eigen karakter stuwwal;
- Overgangen accentueren;
- Zichten op en vanaf de stuwwal versterken.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude Hoevenlandschap

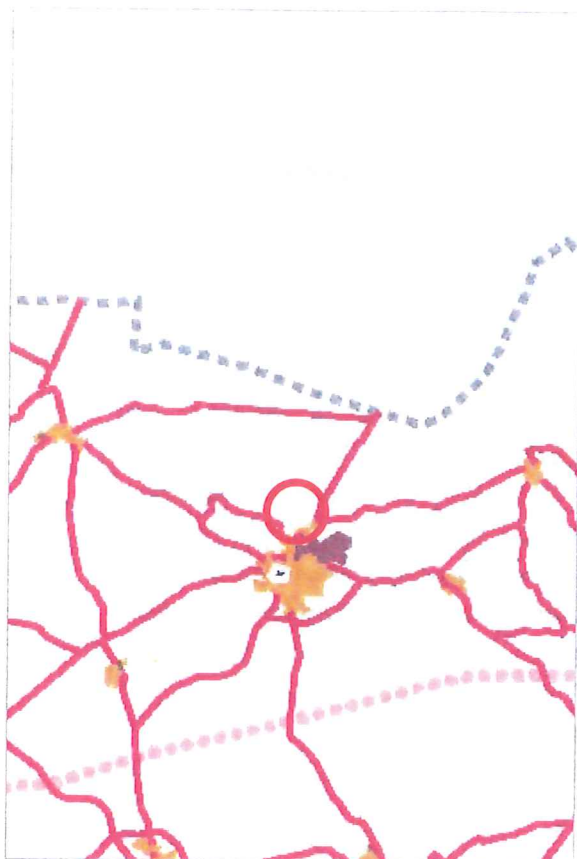
Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. De open es, routes over de erven, erf en landschapsbeplanting.

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

Jong heide en broekontginningenlandschap

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden plaggen gestoken. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing.

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.



Afbeelding 3. Omgevingsvisie: Stedelijke laag

Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag

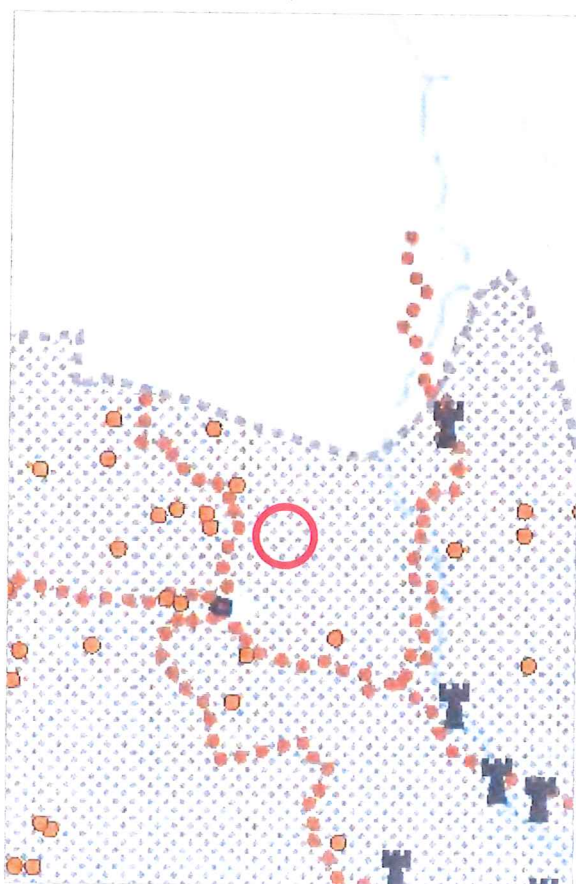
bebouwing

- historische centra, binnensteden, landstadjes
- bebouwingsschil 1900-1955
- woonwijken 1955-nu
- bedrijventerreinen

infrastructuur

- autosnelwegen
- autowegen
- gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen
- spoor met stations
- kanalen en vaarten

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295278



Afbeelding 4. Omgevingsvisie: Lust en leisurelaag

Gebiedskenmerkenkaart Lust- en leisurelaag

landgoederen

- landgoederen en buitenplaatsen

recreatieve voorzieningen

- gebieden voor verblijfsrecreatie
- attracties
- recreatieve routes

bijzondere plekken

- stads- en dorpsfronten
- stads- en dorpsranden

ervaringen

- donkerte

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295279

Stedelijke laag

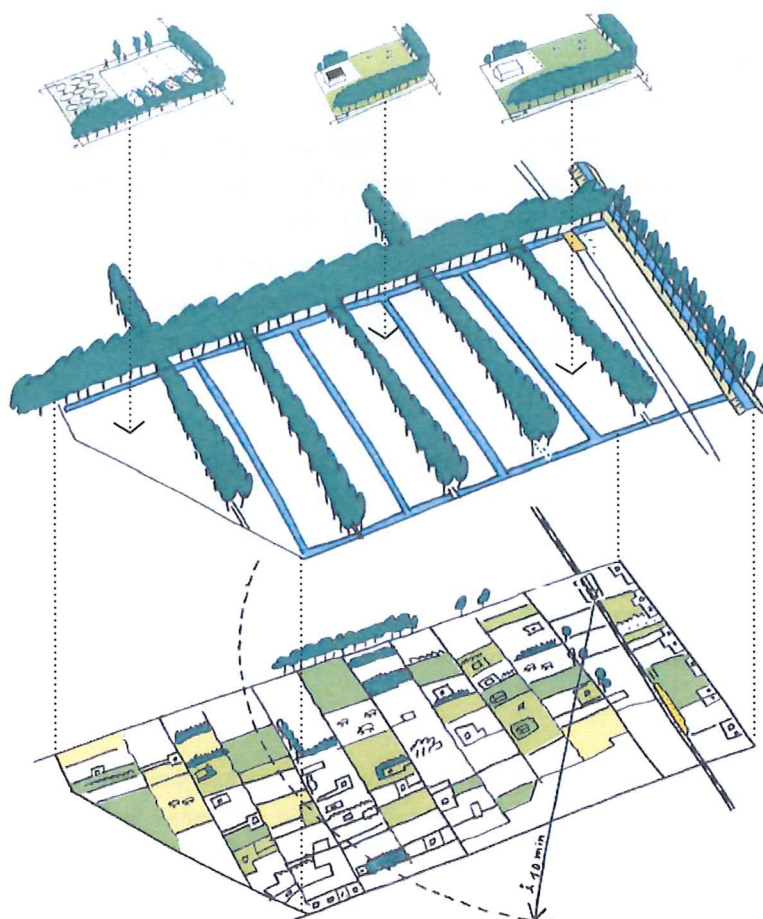
Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

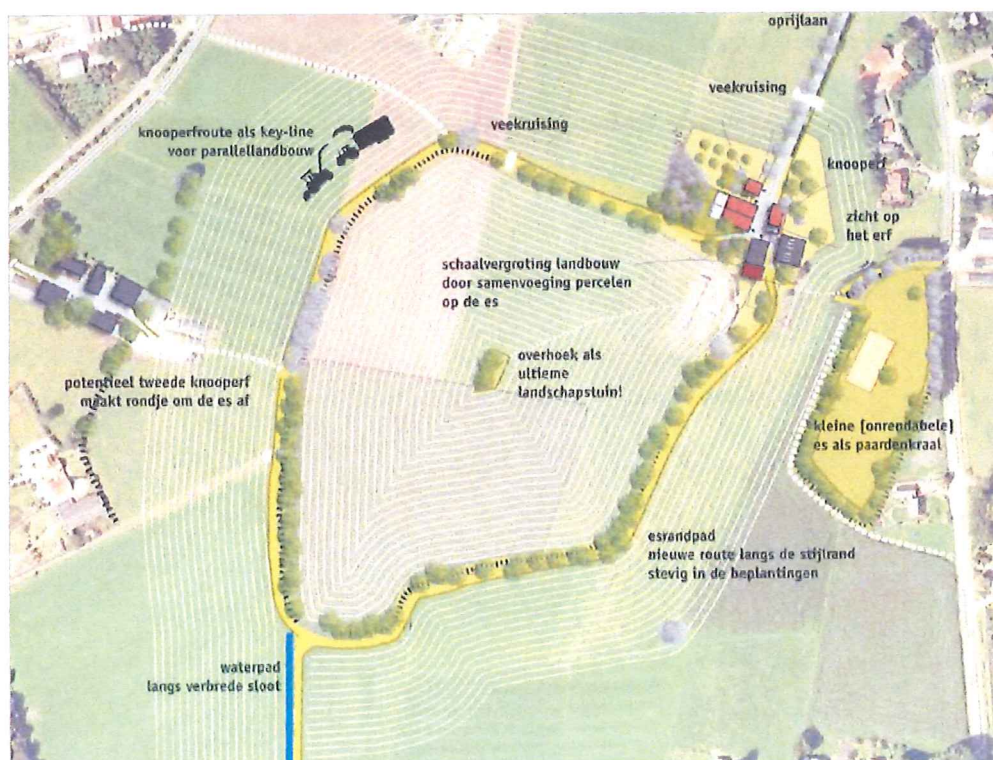
Lust- en leisurelaag

De locatie ligt in het donkertegebied. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebiedsdruk. Een autonome ontwikkeling is dat het steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. Toename van licht geeft echter overlast voor mens, plant en dier. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Dit betekent terughoudend zijn met verlichting en waar mogelijk deze 's nachts uit doen of selectiever richten. Kunstlicht dient alleen minimaal toe te worden gepast en zo veel mogelijk worden vermeden.

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied donkerder worden.



Afbeelding 5. Voorbeeldstructuur van het jonge ontginningslandschap



Afbeelding 6. Voorbeeldstructuur van het Oude hoevenlandschap

2.1.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor de buitenruimte is beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente. Het gebied valt onder deelgebied 1; de Ootmarsumse stuwwal. In dit gebied wordt ruimte gegeven aan ontwikkeling van grondgebonden landbouw. Behoud van de openheid is belangrijk zodat dit landschap een open overgangszone vormt tussen de dichtere randen van het oude cultuurlandschap en het halfopen beekdal van de Dinkel. Op de overgang van de open essen en kampen ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl. Hier worden kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen gestimuleerd. Door de combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling langs de randen wordt niet alleen de kleinschaligheid van de randen benadrukt maar ook het open karakter van de essen.

Herstel en versterking landschapswaarden

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten. Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is. Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- Bron terugbrengen naar de oppervlakte en niet in sloten afvoeren;
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.

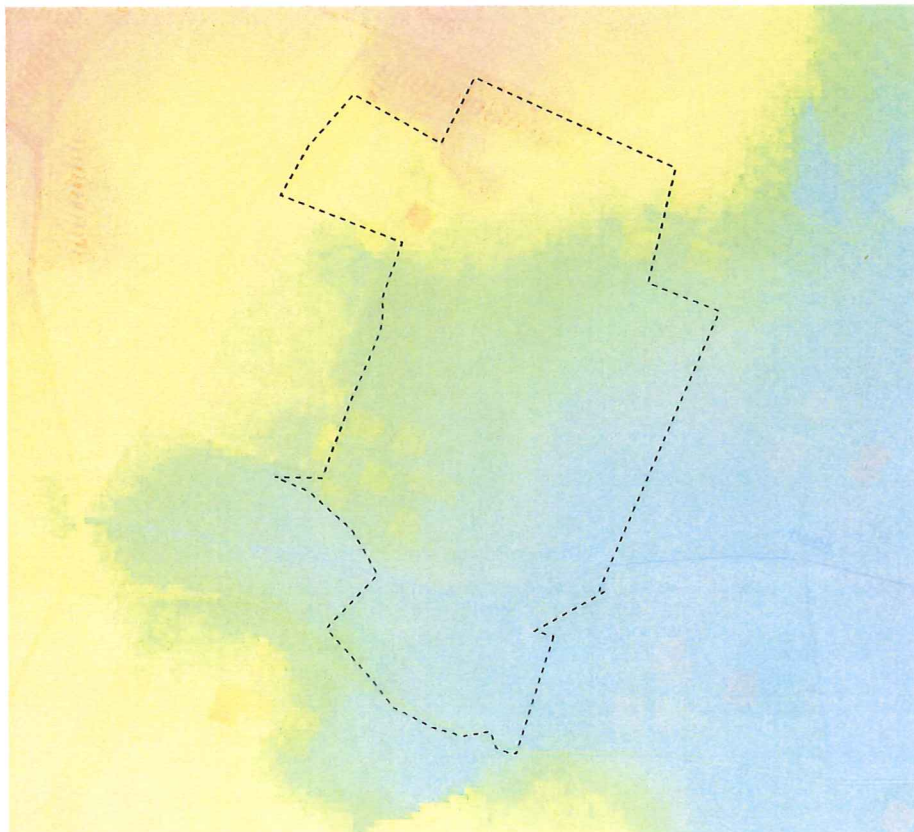


2.2 Kaartanalyse

2.2.1 Geomorfologische kaart

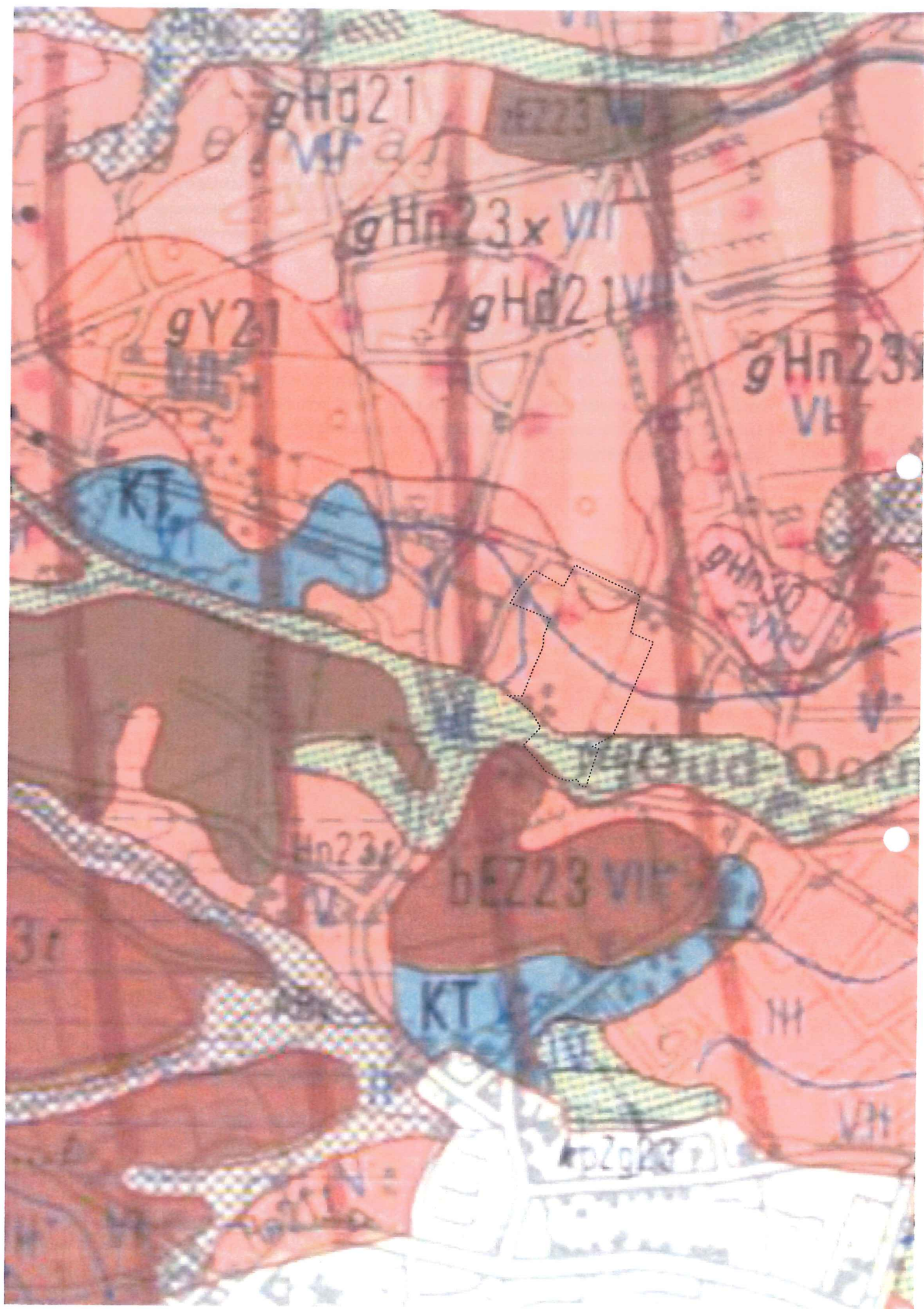
Op de geomorfologische kaart is te zien dat het projectgebied grotendeels op een hoge stuwwal ligt (rood: 4B3). Dit is ontstaan door de stuwende werking die het landijs op de ondergrond uitoefende. Het zijn boogvormige heuvelruggen, die veelal een plateaudeel bezitten. Bij deze vormeenheid wordt het landoppervlak gekenmerkt door de aanwezigheid van stenen en grind.

De bruine armen (2R3) zijn droge dalen. Deze nu veelal droge dalen zijn grotendeels door sneeuwmeltwater gevormd. De ondergrond was bij de vorming diep bevroren, zodat het water slechts over het oppervlak kon afstromen. In de reliëfrijke gebieden vond daardoor een sterke erosie plaats. Op veel van de dalbodems ligt een laag dekzand of löss, hetgeen betekent dat na de afzetting van dit materiaal de delen vrijwel niet meer door erosie zijn aangetast. Sommige van deze dalen zijn ondiep. Het hoogteverschil binnen deze armen is circa 0,25 tot een halve meter.



Afbeelding 7. ^ Hoogtekaart

Afbeelding 8. < Geomorfologische kaart



2.2.1 Bodemkaart

De bodem is door abiotische factoren, zoals wind, water en ijs gevormd. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. De nevenstaande kaart laat zien welke grondsoort waar in het projectgebied in de bodem is te vinden.

Zo is hier in het droge dal een beek ontstaan die voedselrijkere gronden heeft afgezet. Hierdoor is er een beekdalbodem ontstaan. Deze ligt langs de zuidkant van het projectgebied.

Veel van de veldpodzolbodems zijn ontgonnen tussen 1850 en 1950. In enkele gebieden vinden we nog de 'oorspronkelijke' heidevelden. De bodems, over het algemeen ontwikkeld in dekzand, worden nu veelal gebruikt voor grasland en snijmais. Veel van de in gebruik zijnde veldpodzolen kunnen tegenwoordig amper meer als 'arm' worden gekenschetst. Door veelal overvloedige bemesting met kunstmest en dierlijke mest zijn de meeste veldpodzolen sterk verrijkt. Kenmerkend voor veel veldpodzolen, met name in het noorden van Nederland, is dat ze getuigen van de enorme landgebruiksveranderingen in het (recente) verleden. Eerst een uitvoerig gebruik als heidevelden. Vervolgens in cultuur gebracht voor de landbouw door cultuurtechnische ingrepen en tegenwoordig, ingrepen om de arme omstandigheden weer terug te krijgen (bron: www.bodems.nl).

In het ontwerp is de bodemsamenstelling sturend voor de beplantingskeuze. Van nature groeit hier het droog / vochtig berken-zomereikenbos. De boomsoorten zachte berk, zomer- en wintereik en de beuk groeien hier van nature goed. Struiken die hier veel voorkomen zijn de geoorde en grauwe wilg, vuilboom en lijsterbes. Opslag bestaat uit de grove den, zwarte els, krent, kamperfoelie, jeneverbes en op laagveen ook zwarte appelbes en op vochtigere plaatsen ook zachte berk.

Legenda

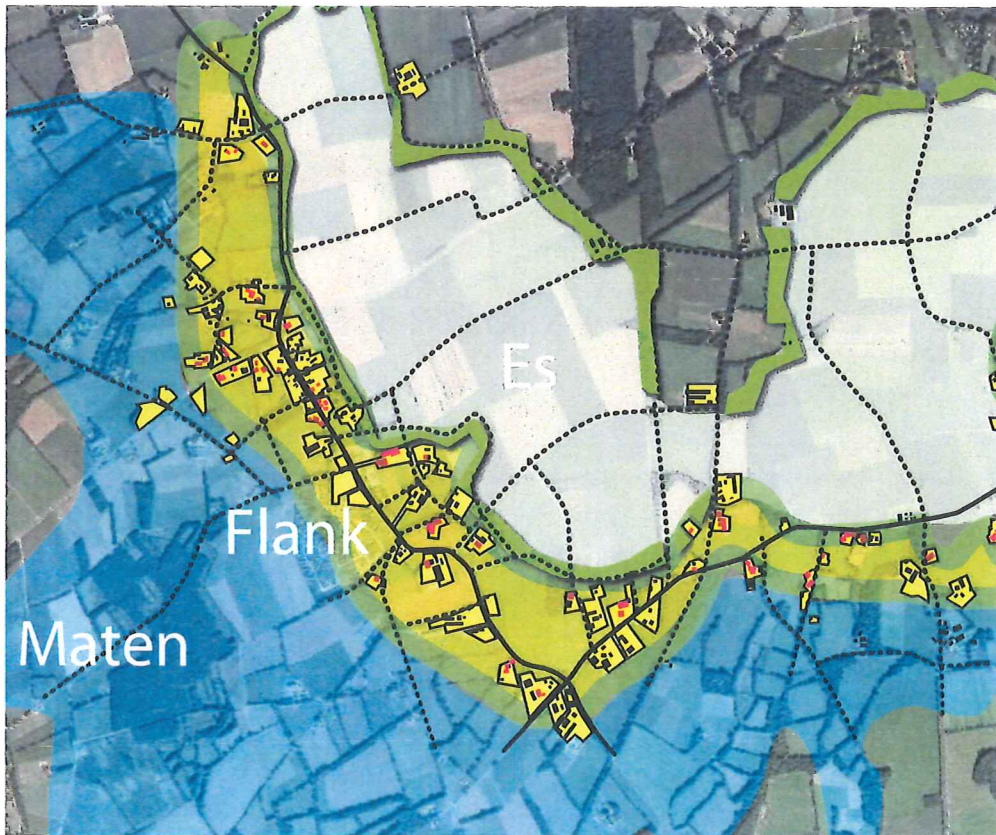
-  gHn23x: Veldpodzol, grof zand met grind ondieper dan 40cm beginnend en oude klei beginnend tussen de 40 en 120 cm. en ten minste 20cm. dik.
-  pZg23: Beekeerdgrond, lemig fijn zand
-  bEZ23: Hoge zwarte enkeerdgrond, lemig fijn zand



2.2.2 Historische ontwikkeling landschap

Het dorp Oud-Ootmarsum is ontstaan rond een grote es. Even ten noorden stroomt de Poelbeek. Het projectgebied ligt op de grens van het beekdal en de woeste gronden. Dit beekdal is vrij vroeg ontgonnen en volgt daardoor de hoogtelijnen en krommingen van de Poelbeek. Kavelgrenzen zijn hier van oudsher beplant. De woeste gronden zijn later ontgonnen en daardoor rechtlijner en functioneler, hier ingevuld met percelen bos en heiderestanten. Bebouwing oriënteert zich op overgangen van hoog naar laag en van nat naar droog. Het cultuurlandschap kent veel hoogteverschillen, waardoor een uniek landschap is ontstaan.

Het bosgebied Springendal werd ooit gekenmerkt door voornamelijk naaldbos met sterk begraasde heide. De bomen zijn aangeplant om het zand in de bodem vast te houden en voor de productie van hout. Het Springendal kent veel reliëf met opgestuwde heuvelruggen, waarin een aantal erosiedalen zijn uitgeschuurd. In het Springendal vinden we natte schraalgraslanden, bronbos, jeneverbessenstruweel, droge en vochtige heide en heischrale graslanden. Deze worden afgewisseld met bos, struweel en houtwallen.



Referentiebeeld opbouw landschap. bron:omgevingsvisie Overijssel 2009



Springendal
(Vatuuresservaat)

Springendal

Vlamblijp

't Lippert

34.1

41.0

Blauwe
Weg

Grafheuvels

Oud-Ootmarsumer

28.5

Bij de Bronnen

52.8

De Witte Berg

Ootmarsumeresch

Heuvelweg

roel beek

31.0

't Spölman

25.5

Küper

Otter

Bodde

Oud
Ootmarsum

Kuks

51.7

rt

Krop

De Mors

39.3

Hams

18

N349

2.2.3 Huidig landschap

De Esgronden ten noorden van Oud-Ootmarsum zijn veelal intact gebleven. Het landschap is er ten opzichte van andere beekdalen nog steeds vrij kleinschalig. Er zijn veel lanen, singels en houtwallen aanwezig. De essen zijn nog steeds open. Het bosgebied is nog steeds aanwezig, maar is in vergelijking met de historische situatie sterk uitgebreid ten koste van de heide. Het hoogteverschil is hier circa twee meter en uit zich in steilranden en kleine heuvels. Het lijkt alsof hier nog enkele stuifduinen liggen. De beplanting bestaat uit dennen en berken.

2.2.4 Karakteristieke opbouw erven in de omgeving

De erven in het oosten van Twente hebben een typische opbouw. Hieronder worden de karakteristieken opgesomd. Deze hebben voornamelijk betrekking op het bestaande erf. De nieuwe woning maakt deel uit . Voor de inpassing van het erf, moet daarom rekening worden gehouden met de volgende karakteristieken .

Erfinrichting algemeen

- Duidelijk onderscheid, voorerf gericht op privé en achtererf gericht op het landschap.

Groene inrichting

- Eiken(gaard) of boomgaard op het erf;
- Buxushaag bij de voordeur;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door een haag van meidoorn, beuk en haagbeuk of een hekwerk;
- Taxus op het erf.

Erfscheiding

- Veldkeien (wit geschilderd) in het gras;
- Houten hekwerk bij de toegang van het erf en de weiden. Een landhek met een eikenstam met stronk.

(bron: catalogus van boerderijen en erven, opgesteld door Het Oversticht, Zwolle, 2006)

Bebouwing

De oude boerderij zal opgeknapt moeten worden. Wanneer karakteristieke kenmerken daarbij hersteld worden kan dit in overleg met de gemeente worden opgevoerd als investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit is aan de orde voor de te handhaven schuren. Deze zijn erg oud en dienen gerenoveerd te worden. Het dak van de schuren wordt vervangen waarbij golfplaten plaats maken voor dakpannen. Daarnaast zullen de buitenmuren hersteld worden, waarbij de damwand verdwijnt. De uitstraling van de schuren krijgt daarmee een sterke impuls.



2.3 Doelgroep

De inrichting van het erf moet aansluiten op de wensen van de toekomstige gebruikers. De specifieke wensen van de huidige en toekomstige bewoners zijn hieronder opgesomd.

- Het hebben van privacy is voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners belangrijk;
- De nieuwe woning moet een eigen toegangsweg krijgen om de privacy te behouden;
- Er moet ruimte en land behouden blijven voor kleinvee (schapen) en hobbydieren (aansluitend bij de te behouden stal);





3

UITGANGSPUNTEN EN VISIE

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten uit de voorgaande analyse opgesomd en verwerkt tot een visieschets. Hierbij is afgewogen welke uitgangspunten op welk onderdeel van het plan invloed hebben. Dit leidt tot vier categorieën. 1: Beleving landschap, 2: Erfinrichting; situering van rood, 3: Erfinrichting; situering van groen en 4: Onderwerpen waar bij de nadere uitwerking van het plan rekening mee moet worden gehouden.

3.1 Beleving landschap

De wens om de gronden natuurlijk(er) in te richten biedt veel kansen voor onderstaande uitgangspunten.

- Het reliëf is sturend bij het versterken van het eigen karakter van de stuwwal. Het zoekgebied voor de nieuwe woning ligt op de grens tussen de hoger gelegen stuifzandrestant en het vrij egale weiland;
- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- De nieuwe toegangsweg volgt het bestaande hoogteverschil. Dit accentueert de overgang van hoog naar laag;
- Zichten op en vanaf de stuwwal versterken;
- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken;
 - Behouden robuust ensemble. Niet alle schuren moeten worden gesloopt, zodat het erf een agrarisch karakter behoudt;
 - Autochtoon inheems plantmateriaal toepassen, afgestemd op de ondergrond. Dit versterkt het karakter van de streek en de ondergrond en komt ten goede aan de biologische diversiteit;
- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied donkerder worden. Hier moet rekening mee worden gehouden met het plaatsen van verlichting. In dit geval komt er per saldo minder bebouwing terug dan in de huidige situatie aanwezig is. Dit draagt bij aan de donkerte in het gebied;
- Het landgoed wordt deels opengesteld voor publiek.



3.2 Erfinrichting en rood op het bestaande erf, wensen initiatiefnemer

- Ruimte en land behouden voor kleinvee (schapen) en hobbydieren (aansluitend bij te behouden stal) en andere vormen van grondgebruik;
- Een eigen toegangsweg voor de nieuwe woning vanaf de Baldersteeg om de privacy te behouden. De huidige woning kan gebruik maken van het bestaande pad vanaf de Spolmanweg;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Damwandplaten woonboerderij vervangen door hout en gevel te behouden schuur karakteristiek maken.

3.3 Erfinrichting situering van groen, bestaande erf

Voor het bestaande erf geldt dat deze gekoppeld moet blijven aan het landschap. Dat gebeurt door invulling te geven aan onderstaande uitgangspunten.

- Duidelijk onderscheid, voorerf gericht op privé en achtererf gericht op het landschap;
- Sier- of nutstuin op het voorerf;
- Fruitbomen op het voor- of zijerf;
- Eiken(gaard) op het erf;
- Buxushaag bij de voordeur;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door een haag van meidoorn, beuk en haagbeuk of een hekwerk;
- Taxus op het erf;
- Veldkeien (wit geschilderd) in het gras;
- Houten hekwerk bij de toegang van het erf en de weiden. Een landhek met een eikenstam met stronk;
- Het hebben van privacy is voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners belangrijk.

3.4 Erfinrichting situering van rood en groen, nieuwe erf

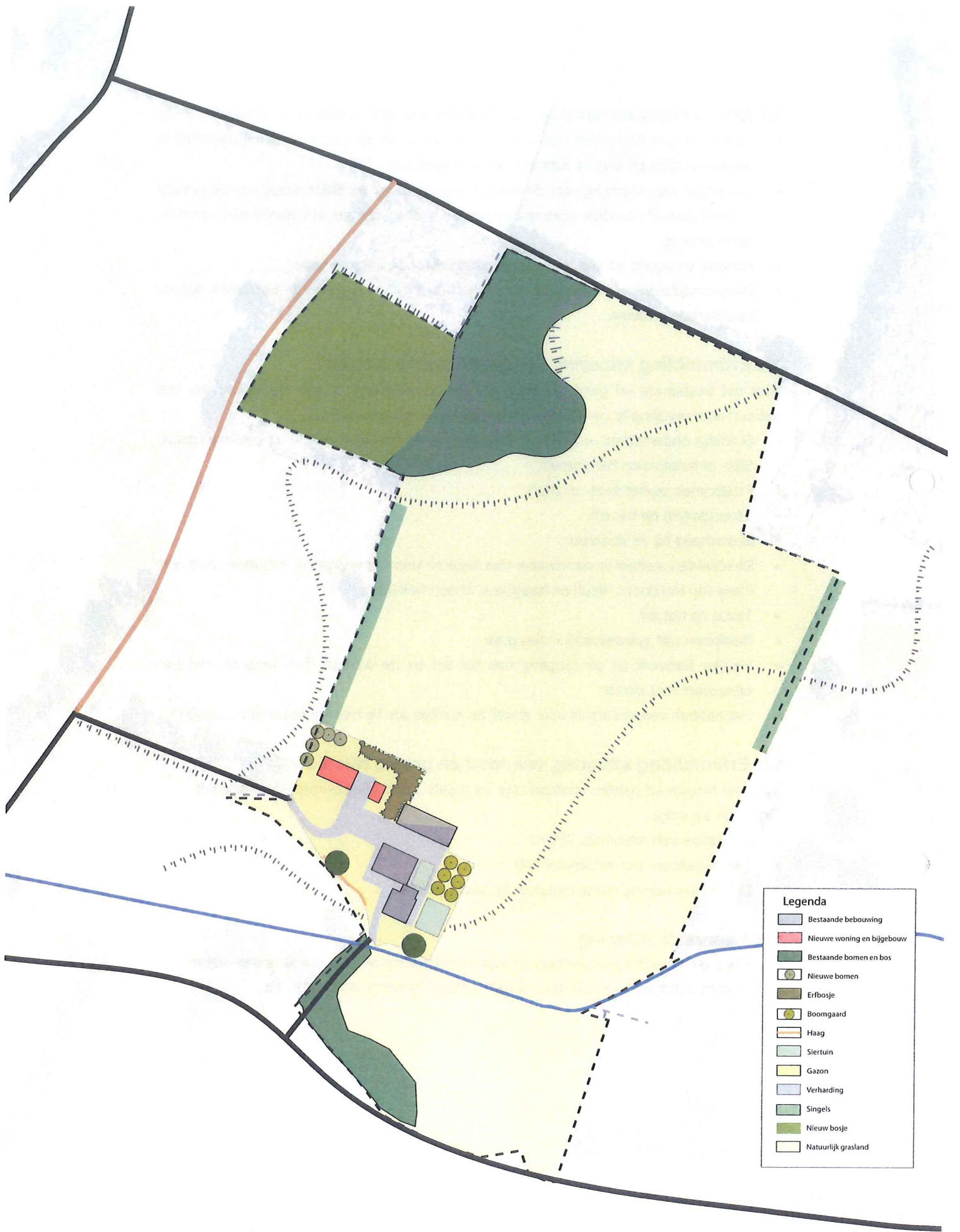
Voor het nieuwe erf gelden hoofdzakelijk de regels van de Rood-voor-Rood-regeling.

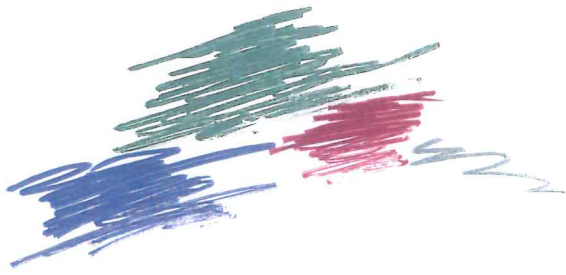
Deze zijn als volgt:

- Woonhuis van maximaal 750 m³;
- Een bijgebouw van maximaal 100 m²;
- De nieuwe woning wordt ingepast op bestaande erf;

3.5 Nadere detaillering

- Kleur en materiaalgebruik moeten afgestemd zijn op de Twentse karakteristieken;
- Nieuwe aanplant moet bestaan uit autochtoon inheems plantmateriaal.





4

ONTWERP

Huidige erf

Na sloop van de bebouwing op het erf worden de gevels gerestaureerd. De damwandplaten bij de woonboerderij worden vervangen door een karakteristieke gevel. Door behoud van enkele schuren blijft het agrarische robuuste karakter goed zichtbaar. Verder worden de volgende elementen toegepast of behouden om een goede koppeling met het landschap te behouden: siertuin op het voorerf, fruitbomen op het zijerf, erfbosje op het erf, buxushaag bij de voordeur, bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel omgeven door een haag van meidoorn, beuk en haagbeuk of een hekwerk en veldkeien in het gras. Het huidige erf krijgt een nieuwe ontsluiting via een bestaand pad met Spolmanweg.

Nieuwe erf

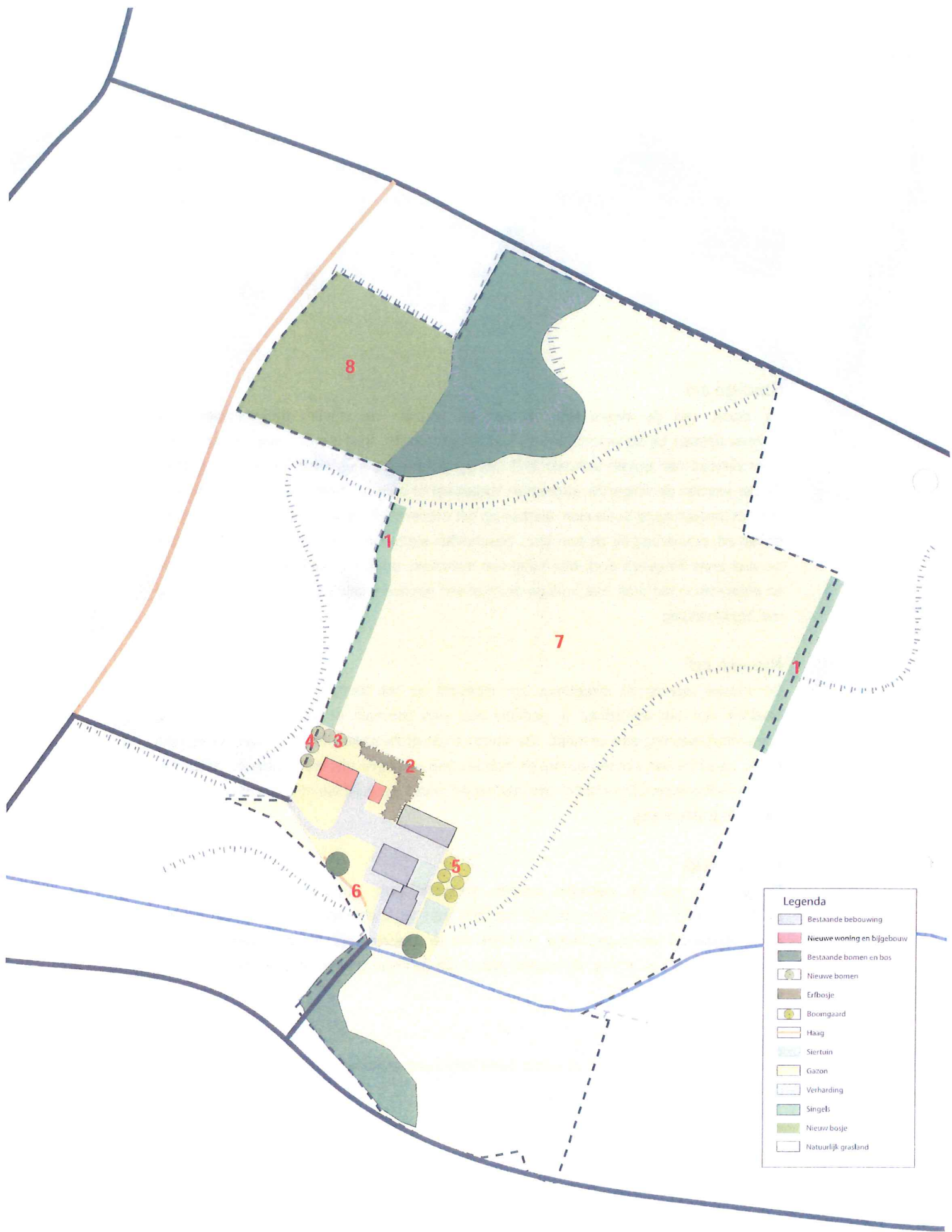
De nieuwe woning en bijgebouw zijn ingepast op het bestaande erf. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap is gediend met een compact en groen erf waarvan de compensatiewoning deel uitmaakt. De sloop van de grote stallen, de bouw van een woning en de aanplant van bomen op het erf hebben een positieve uitstraling naar de omgeving (advies erfconsulent Oversticht). Het nieuwe erf maakt gebruik van de bestaande toegang vanaf de Baldersteeg.

Landschap

De grenzen van de percelen worden aangezet met singels. Hierdoor wordt het beekdalkarakter en het kleinschalige karakter van het hoevenlandschap versterkt. Door geen opgaande beplanting langs de beek toe te voegen, blijft het zicht vanuit de weg (ten zuiden van het erf) op de nieuwe natuur op de hogere stuwwal (aan de noordkant) behouden.

Hagen

Langs de zuidgrens van het erf wordt deels een meidoornhaag aangeplant.





5

BEPLANTINGSPLAN

(1) Singels

De plantsoorten voor de singels komen voort uit de analyse van de bodemkaart en het veldbezoek. Door een combinatie van soorten aan te planten, ontstaat een grotere diversiteit en worden ecologische potenties vergroot. De singel bestaat uit Zomereik.

(2) Erfbosje

Ten noorden van het nieuwe bijgebouw is een erfbosje ingepast. Het bosje bestaat uit inheemse boom- en plantsoorten: zachte berk, zomer- en wintereik.

(3) Walnoten

Ten noorden van de nieuwe woning zijn twee walnoten ingepast.

(4) Eikenrij

In verband met de aangevraagde landgoedstatus is een eikenrij geplaatst aan de rand van het weiland ten westen van het nieuwe erf.

(5) Boomgaard

Een hoogstamboomgaard hoort bij een traditioneel erf in het oude hoevenlandschap. Ten oosten van de bestaande boerderij zijn een zestal hoogstamfruitbomen ingepast.

(6) Haag

De zuidgrens van het erf is deels gemarkeerd met een beukenhaag.

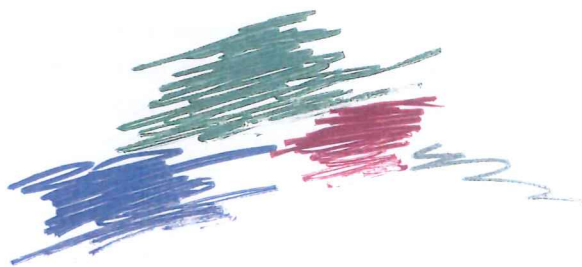
(7) Grasland

Het grasland wordt in haar huidige vorm gehandhaafd en zal onder andere begraaasd worden door hobbyvee.

(8) Bosje

Het bestaande bosje wordt in westelijke richting uitgebreid. De soorten die worden toegepast betreffen zomereik, sleedoorn en gewone vlier.

Groenelement	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal herstel	prijs
		*2	*3	aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	
1 Singels	Leveren en aanplanten bosplantsoen. 3 planten per 2 m2. 3 meter breed.	720	m2	€ 2,10	€	1.510
2 Erfbosje	Leveren en aanplanten bosplantsoen. 3 planten per 2 m2.	120	m2	€ 2,10	€	250
3 Walnoten	Leveren en aanplanten walnoot. Maat 10-12	2	st	€ 63,00	€	130
4 Eikenrij	Leveren en aanplanten zomereik. Maat 10-12	3	st	€ 34,00	€	100
5 Boomgaard	Leveren en aanplanten hoogstam fruitbomen. Maat 10-12	6	st	€ 30,00	€	180
6 Haag	Leveren en aanplanten nieuwe haag. Meidoorn 1 rijig 3 stuks per meter. Maat 80-100	50	m1	€ 12,35	€	620
7 Natuurlijk grasland	aanbrengen veekeerend raster rondom	300	m1	€ 5,50	€	1.650
8 Bosje	inbreng agrarische ondergrond 0,6 ha leveren en aanplanten bosplantsoen. 3 planten per 2 m²	6000 6000	m2 m2	€ 4,00 € 2,10	€	24.000 12.600
9 Herstel karakteristieke schuren					p.m.	
				Subtotaal	€	41.040
				Subtotaal	€	41.040
	101909					
BTW		21				
				Totaal	€	8.620
					€	49.660



6

FINANCIEN

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkaavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

6.1 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedraagt het totaal aan sloopkosten € 23.775,- ($951 \text{ m}^2 * € 25,-$).

6.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkaavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel".

In bijlage 1 is een taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Baldersteeg 2 te Oud Ootmarsum. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt € 136.286,-. Dertig procent hiervan, € 40.886,-, hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

6.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst wordt het bedrag besteed aan de inrichting van het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkaavel. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 49.660,- (zie de tabel op bladzijde 36). Hierin zijn de kosten voor het herstel van de karakteristieke schuren nog niet meegenomen.

Voor de ontwikkeling van het voorliggende plan zijn kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten en kosten voor het advies van het Oversticht. Daarnaast moeten leges worden betaald voor de bestemmingsplanherziening en worden er kosten gemaakt voor het uitvoeren van diverse technische onderzoeken. Deze plankosten, van in totaal ruim € 25.000,-, mogen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot liggen de daadwerkelijke sloopkosten hoger dan de gehanteerde standaardwaarde. Daarom zijn twee offertes opgevraagd. Uitgaande van de offerte waarbij de sloopkosten het laagst liggen, de offerte van Maathuis Braakhuis (zie bijlage 2), bedragen de totale sloopkosten € 79.981,- (inclusief asbestsanering en aanbrengen grond). Dit totaalbedrag is daarmee € 58.731,- hoger dan het bedrag berekend met de standaardwaarde voor de sloopkosten (€ 21.250,-) en geldt als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€49.660,-
Advieskosten, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.	€ 25.000,-
<u>Extra sloopkosten (incl asbest)</u>	<u>€ 58.731,- +</u>
Totaal	€133.391,-

6.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkaavel. De woningbouwkaavel is getaxeerd op € 125.000,- door een beëdigd taxateur (zie bijlage 3). De waarde van de ondergrond van de bouwkaavel bedraagt € 15.000,-. Dit bedrag mag in mindering worden gebracht op de getaxeerde waarde van de nieuwe bouwkaavel. De waardeverhoging van de locatie van de woningbouwkaavel bedraagt daarmee € 110.000,-. Deze waardeverhoging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.5 Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming	
bouwkavel	€ 110.000,-
sloopkosten	€ 23.775,-
30% gecorrigeerde	
<u>vervangingswaarde</u>	<u>€ 40.886,- -</u>
Investering in ruimtelijke	
kwaliteit	€ 45.339,-

In dit geval wordt € 133.391,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 88.052,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming. Daarnaast worden damwandplaten bij de woonboerderij in de toekomst vervangen door een karakteristieke gevel en worden gevels van een te behouden schuur gerestaureerd.

