



landschapsontwerpers



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN ROOD VOOR ROOD

• *Hoge Horst 2 - Hertme* •

Tubbergen, 23 november 2023 - Definitief



landschapsonwerpers



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Hoge Horst 2 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Hoge Horst 2 - Hertme

Titel rapport

RKP rood voor rood - Hoge Horst 2 Hertme

Opgesteld:

26 juni 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

23 November 2023, Tubbergen

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: Ing. DE

Getekend: Ing. RV

Gecontroleerd: Ing. NH

Oldenzaalseweg

7651 KC Tubbergen

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Hoge Horst 2 in Hertme is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Het erf is al vanaf de 19e eeuw in de familie van de initiatiefnemer. Het erf spreidt zich uit aan zowel de oost- als de westzijde van de straat. Aan de oostzijde van de straat bevindt zich de oude woonboerderij die met de achterkant richting de straat gepositioneerd is. Dit is van vroeger uit een logische indeling, zodat de oogst vanuit de essen gemakkelijk naar de boerderij gebracht kon worden en het vee gemakkelijk richting te weiden kon. De voorkant bevindt zich aan de oostzijde, richting de weilanden. De voorkant was het domein van de boerin die zich bezig hield met de moestuin, siertuin en fruitboomgaard. De woonboerderij dient inmiddels als schuur. De achterkant van de boerderij is in het verleden ingezakt en weer hersteld. De initiatiefnemer is voornemens de achterkant weer in de oude staat terug te brengen. In het verleden is aan de voorkant van de boerderij een woning aangebouwd. Deze woning wordt momenteel nieuw gebouwd.

Het agrarisch erf met melkvee bevindt zich aan de westzijde van het erf. Het bedrijf wordt nog gerund door de vader van de initiatiefnemer. De bedrijvigheid wordt momenteel afgebouwd. Het erf bevindt zich in het oude hoevenlandschap waarvan nog kenmerken terug te vinden zijn in de omgeving van de planlocatie, zoals de bochtige wegen en robuuste houtopstanden in de vorm van boomsingels en houtwallen. Het landschap is in de loop van de tijd meer open geworden wat ook terug te vinden is op de planlocatie.

1.2 Wens initiatiefnemer

Er is sprake van bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse. De schuren hebben geen functie meer en de initiatiefnemer is voornemens om de schuren te slopen. Hiermee is het plan opgevat om de schuren, in totaal 1483,5 m², te saneren en in te brengen in het kader van het Rood voor Rood beleid van het samenwerkingsverband Groene Metropool Twente (GMT). Het plan omvat de sloop van een deel van de bestaande gebouwen en het terugbouwen met een compensatiewoning (inclusief bijgebouwen) op het erf.

1.3 Landschappelijke inpassing

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente Borne een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Borne.

Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap, dekzandgebied

Het plangebied ligt in een landschap dat omschreven kan worden als dekzandvlakte. Het landschap dat is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Rondom het plangebied is er sprake geweest van hoogteverschillen door verschillende dekzandkopjes, maar rondom het plangebied is er een relatief egaal gebied met geen of geringe hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen, ruilverkaveling en/of de moderne landbouw.

2.2 Oude hoevenlandschap

Het erf ligt in het oude hoevenlandschap (kampenlandschap) dat omringd is door het wat lager gelegen maten- en flierenlandschap en het heide ontginningslandschap. Op de historische kaart van omstreeks 1910 is de kleinschaligheid en blokverkaveling van het kampenlandschap goed terug te zien. Ook de beeklopen en voormalige heidevelden zijn op deze kaart terug te vinden. De 'kampen' zijn ontstaan toen de grotere essen bezet waren. De nieuwe generatie boeren vonden kleinere essen die lagen op de dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Onder invloed van ruilverkaveling in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn kavels groter en rechtlijner geworden. In diezelfde tijd heeft ook de heideontginning invloed gehad op het landschap. Met name de openheid, grootschaligheid en rechtlijnige structuur zijn wat meer terug te vinden in de huidige situatie, zo ook op de planlocatie. In de directe omgeving zijn nog wel houtwallen te vinden en houtsingels langs bestaande structuren als wegen en beken, afgewisseld met boscomplexen.

2.3 Gebiedskenmerken

De hoogteverschillen die kenmerkend zijn voor het kampenlandschap zijn nog

op subtiële wijze terug te vinden in het landschap. Ook op de hoogtekaart zijn de kleine 'kampen' terug te vinden als de hoger gelegen delen van de omgeving. De organische structuur is nog terug te zien in het bochtige wegenpatroon en de verspreide erven met robuuste beplanting als eiken en houtwallen. Het landschap is open van karakter en het erf heeft een meer rechtlijnige structuur aangenomen toen er in de loop der jaren verschillende veranderingen en uitbreidingen hebben plaatsgevonden.

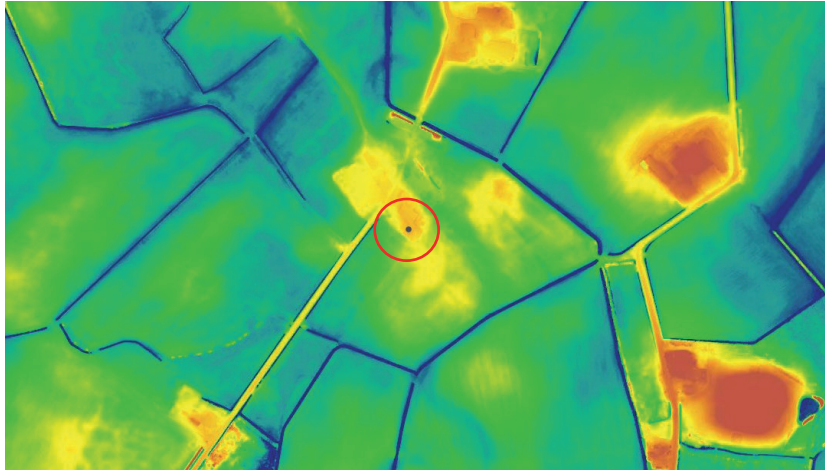
2.4 Huidige erfopzet

Het erf is terug te vinden op de topografische kaart van omstreeks 1910. Het erf bestond destijds uit een woning met een bijgebouw die organisch in het landschap waren gepositioneerd. Het erf is relatief dicht en haaks op de weg gelegen, zoals gebruikelijk in het kampenlandschap. Het wegenpatroon was destijds anders dan nu, maar de doorgaande weg waar het erf aan ligt bestond destijds ook al. Aan de oostkant van de weg ligt de woning met een aantal bijgebouwen. Aan de westkant van de weg is het agrarische erf gelegen dat ontstaan is in de jaren '50. Op het erf zijn een aantal solitaire bomen te vinden en ten noorden van het erf een houtsingel.

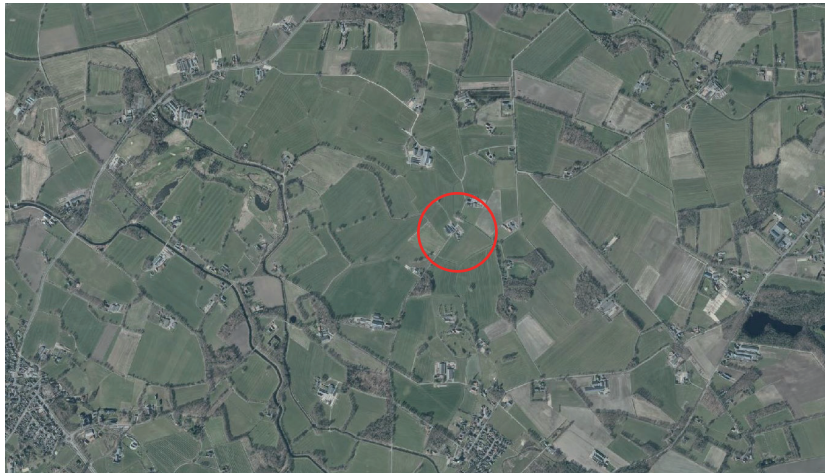
2.5 Nieuwe elementen

De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen om elementen uit het kampenlandschap weer terug te brengen. Zo zullen nieuwe bomen aangeplant worden, zoals zomerlindes en zomereiken en enkele solitaire bomen in de soort linde of walnoot. Ook zal een fruitboomgaard worden aangeplant die dient als verbinding tussen beide delen van het erf.

Ten westen van de planlocatie zal nieuwe aanplant plaatsvinden die bedoeld is ter versterking van het landgoed 'Weleveld' dat aan de westzijde ligt. Deze aanplant zorgt ervoor dat er een grote, landschappelijke 'kamer' ontstaat.



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten Noordoosten van Zenderen en ten noorden van Hertme van Hertme. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 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.

3.2 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.

3.3 Generieke beleidskeuze

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

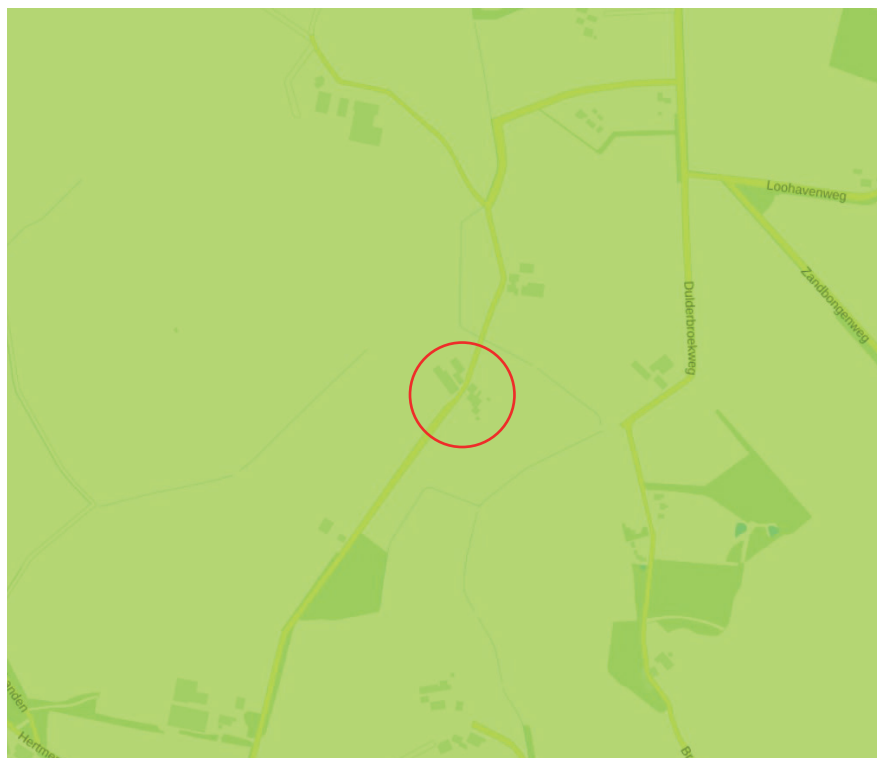
begrenzungen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.5 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke



Ontwikkelingsperspectief, plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebieds-kenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebieds-kenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 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. Het plangebied ligt in een dekzandgebied dat doorsneden werd door beekdalen. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwelingen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen verder geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Vanuit deze laagtes sijpelde het water naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het landschap is hier dynamisch met een open karakter..

3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hoger gelegen stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Door de natte omstandigheden van (natte) heide- en veengebieden konden deze landschappen pas later in

gebruik worden genomen.

Het plangebied ligt in het oude hoevelandschap (kampenlandschap). Tijdens het in gebruik nemen van de landschappen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het kampenlandschap is een kleinschaliger dan het aangrenzende heide ontginningslandschap. Het kampenlandschap heeft een onregelmatig verkavelingspatroon. In de loop van de tijd is het landschap grootschaliger geworden, waarbij ook de verkaveling wat rechtlijner is geworden en de kavels groter. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande indeling van het landschap wordt gerespecteerd.

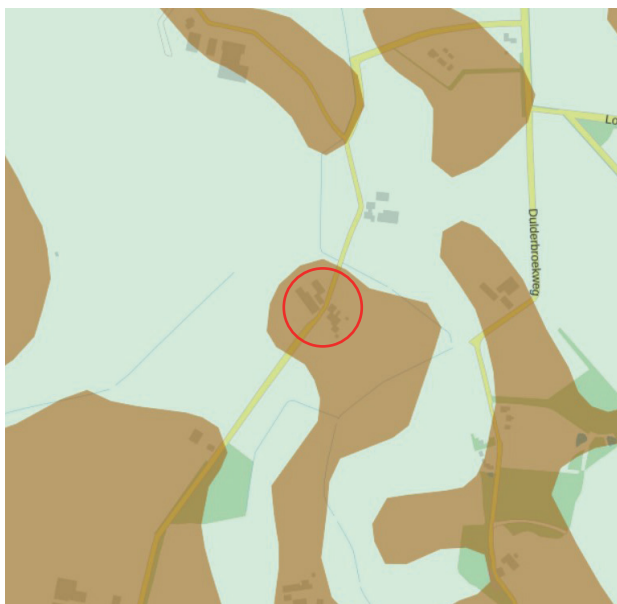
3.5.3 Laag van de beleving

Het plangebied 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 deze waar mogelijk nog donkerder te maken. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

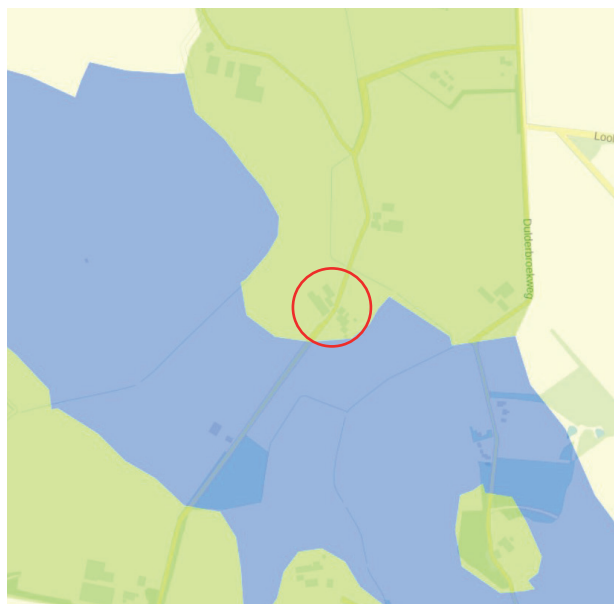
3.6 Rood voor Rood beleid Groene Metropool Twente

Regionale spelregels voor het buitengebied in Zuid Twente (concept)

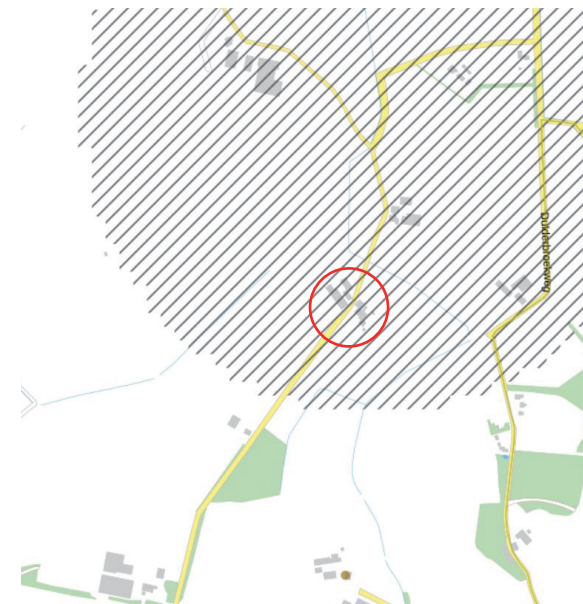
Het vigerende rood voor rood beleid met gesloten beurs is opgesteld in 2006 en is nog gebaseerd op oud provinciaal beleid dat naderhand is vervangen



Natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekszandvlakte".
(Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

door de Omgevingsvisie van Provincie Overijssel. In de Omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Voor de toepassing van de KGO zijn samen met gemeenten uitgangspunten en referenties voor de praktijk uitgewerkt (Werkboek KGO, sept. 2010).

De gemeente Borne maakt samen met diverse Twentse gemeenten, deel uit van het samenwerkingsverband de Groene Metropool Twente (GMT). De variatie tussen gemeenten in de eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen binnen de GMT gemeenten bemoeilijkt de uitleg van beleid aan initiatiefnemers, eerlijk speelveld en de onderlinge samenhang van de KGO binnen de GMT. Om deze redenen zijn de mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau, vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de regio Groene Metropool Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten, blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk. Naar verwachting worden de regionale spelregels voor het buitengebied in Zuid-Twente medio 2020 ter visie gelegd. Vervolgens zullen de spelregels ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden en wordt voorgesteld om de vigerende regeling in te trekken.

Uitgangspunt compensatiewoning en bijgebouw(en)

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan één nieuwe woningbouwkwavel worden uitgegeven. Een tweede bouwkwavel

kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt.

- Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

- Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m² of de 2.500 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.

- De maximale m² blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip 'maatwerk'. Voor de realisatie van grotere bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.

3.6.1 Toets Hoge Horst 2, Hertme

In overeenstemming met de gemeente Borne is besloten dat de voorliggende ontwikkeling aan de Hoge Horst 2 in Hertme getoetst moet worden aan het Rood voor Rood beleid van de Groene Metropool Twente (GMT). De nieuwe bouwkwavel ten behoeve van de Rood voor Rood regeling wordt op de slooplocatie gesitueerd, aan de westzijde van de Hoge Horst. Er wordt ter plaatse 1.483,5 m² bruto vloer oppervlakte (bvo) aan voormalige agrarische

bebouwing gesloopt. Daarmee voldoet de ontwikkeling ruimschoots aan de eis van 1.000 m² bvo. Op basis van het rood voor rood beleid mogen bij recht 300 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Het karakteristieke boerderijgebouw is 245 m² groot en er wordt 483,5 extra gesloopt. Op basis daarvan kan 161 m² gebouwd worden (verdeelsleutel 1:3). Totaal zou dat 706 m² aan bijgebouwen zijn. Er wordt echter 900 m² mogelijk gemaakt. Dat betekent dat over 184 m² geen compensatie plaats vindt. Dit wordt derhalve gecompenseerd door aanvullende investering in het landschap. Dit is nader beschreven op pagina 16.

In voorliggend plan wordt aan de oostzijde van de Hoge Horst 2 de woonboerderij behouden en zal de woning die aan de boerderij geschakeld is opnieuw worden gebouwd. De vergunning hiervoor is reeds verleend. Aan de westzijde van de Hoge Horst wordt door middel van het doorlopen van de Rood voor Rood regeling een nieuw bouwrecht verkregen. Op basis van de bestaande bouwmogelijkheid mag een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden teruggebouwd.

Al met al kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het perceel aan de Hoge Horst 2 in Hertme door middel van Rood voor Rood invulling geeft aan het door de regio gestelde ruimtelijk beleid. Het voornemen levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat landschap ontsierende bebouwing wordt gesaneerd.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke blijkt uit een reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Om die reden is er ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Medewerking aan de realisatie van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende agrarische of woonperceel dient een passende herbestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. De milieuvergunning dient in overeenstemming met de nieuwe situatie te worden gebracht c.q. ingetrokken te worden zover dit nog niet het geval is. De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken.

De aanvraag voldoet aan het gestelde beleid.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Aan de Hoge Horst 2 in Hertme is sprake van een agrarisch erf aan de westzijde van de weg en aan de oostzijde een woning met een aantal bijgebouwen. De opstallen die bedoeld zijn voor agrarisch gebruik zullen gesloopt worden, omdat het agrarische bedrijf is beëindigd. Om te voorkomen dat de schuren in verval raken heeft de initiatiefnemer het voornemen om de landschap ontsierende schuren te slopen. Op de plek van de te slopen schuren wordt een nieuwe compensatiewoning gebouwd in een schuur model. De voormalige woonboerderij en enkele bijgebouwen zullen blijven bestaan. Op basis van de Rood voor Rood regeling kan een nieuw woonrecht toegekend worden. Er wordt 1.483,5 m² gesloopt, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde 1000 m². De overige meters worden aangewend om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te laten.

4.2 Nieuwe situatie

Het erf blijft aan beide kanten van de weg georiënteerd. De voormalige woonboerderij (B op de tekening) is landschappelijk gezien het hoofdgebouw. De achterkant van de boerderij ligt aan de straatzijde. Hier is ook een bijgebouw gepositioneerd dat diende als schuur voor opslag van machines en grondstoffen. De voorkant van de woonboerderij is naar de weilanden gericht. De woonboerderij (B) wordt behouden, maar de achterkant wordt gerenoveerd en zodoende in zijn oude luister hersteld. Ook enkele bijgebouwen zullen behouden worden (C). Er wordt een nieuwe woning (A) gebouwd die gekoppeld is aan de voormalige woonboerderij. Aan de westzijde van de straat wordt een groot deel van de voormalige agrarische gebouwen gesloopt (I) en de kuilplaten zullen worden gesaneerd (N). Op

dat deel van het erf wordt een nieuwe compensatiewoning gerealiseerd (D) in de vorm van een schuurwoning. Deze schuurwoning is met de nok richting de weg gesitueerd zodat deze een duidelijke functie als bijgebouw op het erf krijgt.

Het erf zal worden ingepast in het bestaande kampenlandschap. Dat betekent dat robuuste elementen uit het kampenlandschap weer worden terug gebracht. Er wordt een nieuwe boomgaard (K) aangeplant met zomerlindes en/of zomereiken. Ook zullen enkele beeldbepalende, solitaire bomen worden aangeplant, zoals lindes of walnoot (L). Aan de noordkant zal het erf worden ingepast aan de hand losse hagen. Deze losse hagen zijn niet helemaal aaneengesloten zodat er een connectie blijft met het landschap (M op de tekening). In de directe omgeving zal nieuwe aanplant van bomen plaatsvinden (P en Q) ter versterking van landgoed 'Weleveld' aan de westzijde van het erf. Onderdeel P is in eigendom van het landgoed, onderdeel Q is eigendom van de aanvrager. De gemeente Tubbergen heeft haar goedkeuring verleend op de voorgenomen plannen. De gronden liggen immers in de gemeente Tubbergen.

4.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen die worden gedaan ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van landschap ontsierende gebouwen (I);
- Behoud van bestaande houtopstanden (H);
- Aanplant nieuwe fruitboomgaard (J);
- Herstel achterzijde woonboerderij (B);
- Nieuw aan te planten boomgaard met zomereiken en/of zomerlindes(K);
- Nieuw aan te planten beeldbepalende bomen: linde of walnoot (L);



Fragment uit 1905 (topotijdreis.nl)

- A: Nieuw te bouwen woning (vergunning reeds verleend).
- B: Voormalige woonboerderij.
- C: Bestaande, te behouden bijgebouwen.
- D: Nieuw te bouwen schuur woning op basis van rood voor rood.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw bij de nieuwe woning.
- F: Erfverharding.
- G: Gazon/gras/tuin.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Te slopen opstallen (alle oranje contouren).
- J: Nieuw aan te planten fruitboomgaard met 6 fruitbomen.
- K: Nieuw aan te planten bomen als boomgaard. Soort zomerlinde en/of zomereik in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 8 bomen.
- L: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom. Soort linde of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en voorzien van twee boompalen.
- M: Nieuw aan te planten hagen. Soort n.t.b.
- N: Verwijderen / saneren kuilvoerplaten.
- O: Gronden in agrarisch gebruik.
- P: Nieuwe aanplant naastgelegen landgoed.
- Q: Nieuwe aan te planten houtsingel t.b.v. KGO investering. Aanplanten met boomvormers en onderbeplanting. Bomen aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: Eik, Linde en Beuk. Totaal 20 stuks aanplanten in gelijke verhouding. Onderbeplanting aanplanten met de soorten: Lijsterbes, Hazelaar, Vuilboom, Hondсроos en Krent. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) en in gelijke verhouding. Totaal: 1180 stuks op een oppervlakte van 2656 m2. Onderlinge plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Totale breedte van de singel bedraagt 8 meter.

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

- Nieuw aan te planten hagen (M);
- Nieuwe aanplant van naastgelegen landgoed (P);
- Nieuwe aanplant als KGO investering (Q).

Met voorgenoemde inpassing voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden.

4.4 Investering in de ruimtelijke kwaliteit

Er blijft een grotere oppervlakte aan bijgebouwen staan / er blijft een grotere mogelijkheid aan herbouw aan bijgebouwen dan is toegestaan volgens het beleid. Er wordt aanvullend geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit om het extra aantal aan bijgebouwen toe te kunnen staan. Formeel vindt over 184 m² van de bijgebouwen geen compensatie plaats. Er geldt daarvoor normaal een verplichting van 1:3. Een sloopmeter kost in de praktijk circa € 50,- exclusief btw. $184 \times 3 = 552$. $552 \times € 50,- = € 27.600$ exclusief btw.

De aanvrager legt een landschapselement aan. Ter plekke kan de strook niet langer ingezet worden als landbouwgrond. De afwaardering als ook de kosten voor aanleg zijn daarom een investering. De totale investering komt neer op € 31.068,50 exclusief btw. Dat is meer dan het slopen van de betreffende schuren. Op die manier is er sprake van een alternatieve compensatie van 184 m² aan bijgebouwen.

Kosten met betrekking tot de aanleg van landschapselement Q				
Afwaardering van strook beplanting	3118	m2	€ 6,00	€ 18.708,00
Realiseren raster (eiken palen met gladdraad)	378	m1	€ 5,00	€ 1.890,00
Aanplant bomen (leveren en aanplanten)	20	st	€ 175,00	€ 3.500,00
Boompalen en gietrand	20	st	€ 50,00	€ 1.000,00
Aanplant bosplantsoen (leveren en aanplanten)	1180	st	€ 2,25	€ 2.655,00
Inboet	10%	totaal		€ 715,50
Water geven	40	uur	€ 65,00	€ 2.600,00
Totaal				€ 31.068,50

Overzicht kosten aanleg landschapselement exclusief beheer. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)



- A: Nieuw te bouwen woning (vergunning reeds verleend).
- B: Voormalige woonboerderij.
- C: Bestaande, te behouden bijgebouwen.
- D: Nieuw te bouwen schuur woning op basis van rood voor rood.
- E: Nieuw te bouwen bijgebouw bij de nieuwe woning.
- F: Erfverharding.
- G: Gazon/gras/tuin.
- H: Bestaande houtopstanden.
- I: Te slopen opstallen (alle oranje contouren).
- J: Nieuw aan te planten fruitboomgaard met 6 fruitbomen.
- K: Nieuw aan te planten bomen als boomgaard. Soort zomerlinde en/of zomereik in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 8 bomen.
- L: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom. Soort linde of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en voorzien van twee boompalen.
- M: Nieuw aan te planten hagen. Soort n.t.b.
- N: Verwijderen / saneren kuilvoerplaten.
- O: Gronden in agrarisch gebruik.
- P: Nieuwe aanplant naastgelegen landgoed.

Omgeving nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

