

Rood voor Rood

*Herontwikkeling locaties Manderweg 3, Uelserweg 134
en Huyerenseweg 21*



Realisatie nieuwbouwkavels Huyerenseweg

*Rood voor rood locaties Manderweg 3, Uelserweg 134
en Huyerenseweg 21*

Opdrachtgever:

Provincie Overijssel
Luttenbergstraat 2
8012 EE ZWOLLE

Opdrachtnemer:

Eelerwoude BV
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15

info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 7756
Datum: augustus 2019
Projectleider: M. Elshof
Opgesteld: S. Roeters
Gecontroleerd: L. Beurskens



INHOUD

INLEIDING	7
1.1 Het voorgenomen plan	7
1.2 Ontwikkeling leidt tot kwaliteitsimpuls	7
UITGANGSPUNTEN PLAN	9
2.1 Huyerenseweg 21 te Geesteren	9
2.2 Uelserweg 134 te Mander	9
2.3 Manderseweg 3 te Mander	9
BELEIDSANALYSE	11
3.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	11
3.2 Gemeentelijk beleid: Rood voor Rood	23
3.3 Landschapsontwikkelingsplan Tubbergen	25
3.4 Casco-benadering in Noordoost - Twente	25
LANDSCHAPSANALYSE	27
4.1 Historische analyse	27
4.2 Bodem en waterhuishouding	33
4.3 Hoogteligging	37
INRICHTINGSPLANNEN	39
5.1 Situatie Manderseweg 3	39
5.2 Inrichtingsplan Uelserweg 134	40
5.3 Inrichtingsplan Huyerenseweg 21	43
5.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid	44
BEPLANTINGSPLANNEN	47
6.1 Potentiele natuurlijke vegetatie	47
6.2 Landschappelijke beplanting	49
6.3 Beplantingsplannen	49
FINANCIELE ONDERBOUWING	53



Afbeelding 1. Ontwikkellocatie Huyerenseweg 21



Afbeelding 2. Ontwikkellocatie Huyerenseweg 21



1

INLEIDING

1.1 Het voorgenomen plan

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van vier woningbouwkavels, waarvan er drie worden geconcentreerd op één locatie aan de Huyerenseweg 21 te Geesteren (verder benoemd als Huyerenseweg). Eén woningbouwkavel wordt verplaatst naar een kavel in de dorpsrand van Albergen, aan de Zenderseweg. Het voorliggende rapport gaat in op de slooplocaties en op de ontwikkellocatie aan de Huyerenseweg 21. Realisatie vindt plaats door gebruik te maken van de 'Rood voor Rood-regeling met gesloten beurs'. Ter compensatie van de realisatie van de bouwkavels, worden op drie locaties in het buitengebied van Tubbergen (waaronder aan de Huyerenseweg) landschapsontsierende schuren gesloopt. De totaal te slopen oppervlakte bedraagt circa 4.468 m². De drie locaties zijn in het verleden aangekocht door de provincie Overijssel, ten behoeve van het realiseren van natuurdoelen. De hier gevestigde bedrijven zijn al verplaatst, waardoor de schuren leeg staan / stonden. Het voorliggende document gaat specifiek in op de inrichting van de erven aan de Huyerenseweg 21, de Manderseweg 3 en de Uelserweg 134. Voor de ontwikkelingen aan de Zenderseweg ong. is een afzonderlijk inrichtingsplan opgesteld.

1.2 Ontwikkeling leidt tot kwaliteitsimpuls

Op afbeelding 1 en 2 is de huidige situatie van de Huyerenseweg 21 weergegeven. In afbeelding 3 en 4 de andere locaties. Op het erf aan de Manderseweg 3 zijn de landschapsontsierende schuren op voorhand gesloopt. Dit erf is getransformeerd tot een woonerf, waarbij de omliggende gronden natuurlijk zijn ingericht. Het erf aan de Uelserweg 134 is ook al getransformeerd tot woonerf. De huidige bewoners zijn voornemens om hier één van de resterende woningbouwkavels te realiseren. Aan één zijde van de weg staan echter nog leegstaande schuren die gesloopt worden. Met het voorliggende plan kan het landschap hier ook verder worden versterkt. De procedure voor het realiseren van de nieuwbouwkavel aan de Uelserweg 134 wordt afzonderlijk van de te realiseren nieuwbouwkavels aan de Huyerenseweg opgepakt. Aan de Huyerenseweg dienen de meeste leegstaande schuren nog gesloopt te worden (één schuur is hier al gesloopt). Op dit erf worden drie nieuwe woningbouwkavels gerealiseerd. Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast.



Afbeelding 3. Deel van slooplocatie Uelserweg 21



Afbeelding 4. De al ontwikkelde locatie Manderseweg 3, geen restanten sloop meer aanwezig



Bij dit plan zijn drie locaties betrokken. In dit hoofdstuk wordt per locatie aangegeven hoe de huidige situatie is, wat het voorgenomen plan inhoudt en wat al is uitgevoerd. De drie locaties zijn aangekocht ten behoeve van natuurontwikkeling. Deze processen zijn inmiddels afgerond en de erven waar dit project zich op richt zijn hier restanten van. Voor wat betreft de twee slooplocaties wordt hoofdzakelijk het algemeen belang gediend. Dit betreft in beide gevallen vrij grote voormalige agrarische erven. De derde locatie dient ter compensatie van de kosten voor de gehele ontwikkeling.

2.1 Huyerenseweg 21 te Geesteren

De locatie ligt in het buitengebied, ten zuiden van de kern Geesteren (gemeente Tubbergen). Aangrenzend aan grasland met daarachter een natuurgebied. Dit is het erf met de meeste landschapsontsierende (en leegstaande) schuren met een oppervlakte van 2.290 m². De vleesvarkensstal van 245 m² is reeds gesloopt. Het erf heeft de enkelbestemming 'wonen' (Bestemminsplan Tubbergen Buitengebied 2016). Deze locatie is geschikt voor de realisatie van nieuwe woningbouwkavels op de plek waar de schuren worden gesloopt. Het huidige erf is ruim, heeft een landelijk karakter en de realisatie van woningbouwkavels beperkt hier geen omliggende bedrijven. Het realiseren van drie woningbouwkavels past niet binnen het huidige bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

2.2 Uelserweg 134 te Mander

De locatie ligt in het buitengebied, ten zuidwesten van de kern Mander (gemeente Tubbergen). Op dit erf wordt in totaal 840 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan de zuidkant van de Uelserweg is een woonerf ontwikkeld. Het erf heeft de enkelbestemming 'wonen' (Bestemminsplan Tubbergen Buitengebied 2016). De schuren aan de noordkant van de Uelserweg worden gesloopt. Deze gronden worden ingericht als landbouwgrond. Daarnaast wordt het landschap, met name aan de wegzijde versterkt.

2.3 Manderseweg 3 te Mander

De locatie ligt in het buitengebied, ten oosten van de kern Mander (gemeente Tubbergen). Dit erf is getransformeerd naar een woonerf. Het erf heeft de enkelbestemming 'wonen' (Bestemminsplan Tubbergen Buitengebied 2016). Er is 1.338 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Het erf is landschappelijk ingepast en de omliggende gronden zijn natuurlijk ingericht.



In dit hoofdstuk wordt het belangrijkste overheidsbeleid dat van toepassing is op het voorliggende plan, beknopt weergegeven. Vervolgens is aangegeven of en hoe het voorliggende plan binnen dit relevante beleid past.

3.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.”

De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van het uitvoeringsmodel (zie afbeelding 5) waarbij eerst de ‘Of’ vraag beantwoordt moet worden, vervolgens de ‘Waar’ vraag en tot slot de ‘Hoe’ vraag. Met betrekking tot de ‘Of’ vraag wordt geconstateerd dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om op projectlocaties het voorliggende ‘Rood voor Rood-plan’ uit te voeren. Daarnaast past een plan dat voldoet aan het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid, binnen het beleid ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van de provincie. De ‘Waar’ vraag wordt beantwoord middels de geldende Ontwikkelingsperspectieven (zie paragraaf 3.1.1). Tot slot wordt ingegaan op de Gebiedskenmerken (paragraaf 3.1.2) om antwoord te geven op de ‘Hoe’ vraag. De uitgangspunten die gelden vanuit de gebiedskenmerken, hebben mede aan de basis gelegen van de inrichtingsplannen.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



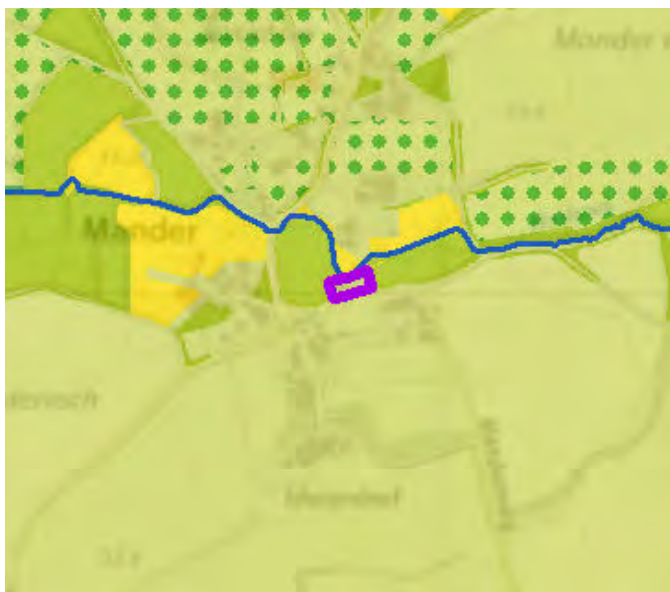
Afbeelding 5. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 6. Huyerenseweg 21, Geesteren



Afbeelding 7. Uelserweg 13,4 Mander



Afbeelding 8. Manderseweg 3, Mander

Legenda

Projectgebied

- Manderseweg 3
- Uelserweg 134
- Huyerenseweg

Ontwikkelingsperspectieven

Groene omgeving

- continu en herkenbaar watersysteem

Groene omgeving

- continu en herkenbaar watersysteem
- gebied met landgoederen

Zone ondernemen met natuur en water

- zone ONW buiten de EHS, mixlandschap

Ecologische hoofdstructuur

- bestaande natuur
- bestaande natuur, water
- uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000
- nieuw te realiseren natuur, netto begrensd
- nieuw te realiseren natuur, bruto begrensd

Buitengebied accent productie

- schoonheid van de moderne landbouw
- landbouwontwikkelingsgebied

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

- mixlandschap

3.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld kan worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven, zowel voor de Groene als de Stedelijke omgeving. Hiermee wordt ruimte gegeven aan het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor de drie locaties gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven en uitgangspunten.

Slooplocaties Uelserweg en Manderseweg

Op deze locaties geldt het ontwikkelingsperspectief: Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap. Dit betreft gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Uitgangspunten zijn:

- Ruimte bieden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit;
- Meervoudig ruimtegebruik en creatieve oplossingen;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het staken van agrarische bedrijven, het slopen van landschapsontsierende gebouwen en het landschappelijk en natuurlijk inrichten van deze projectlocaties past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief. Er worden ook geen bestaande functies in de omgeving van de projectlocaties belemmerd met het voorliggende plan.

Nieuwbouwlocatie Huyerenseweg

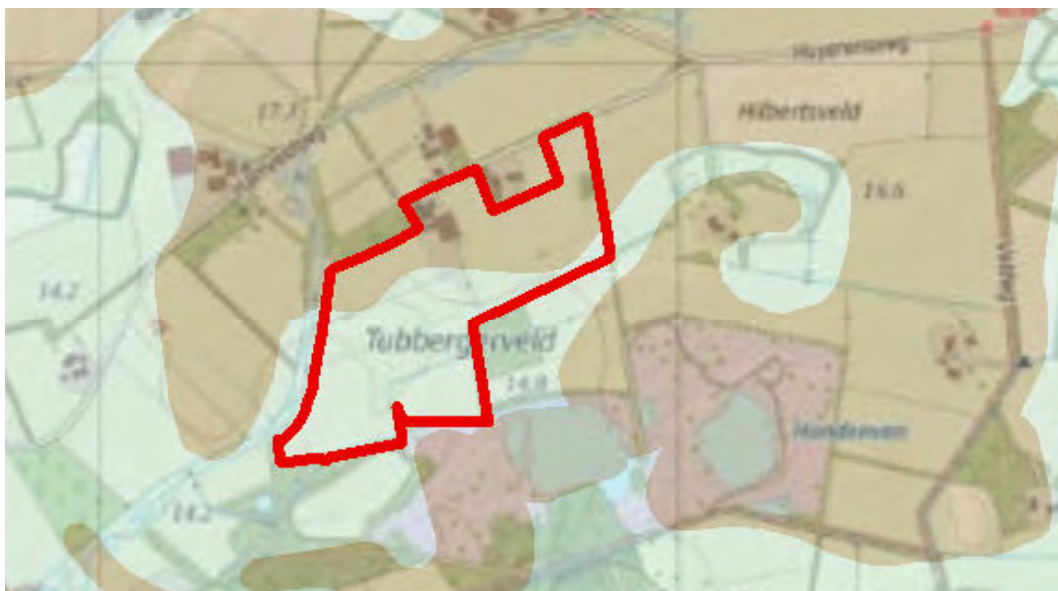
Hier geldt het ontwikkelingsperspectief: Zone ondernemen met natuur en water (buiten de EHS, mixlandschap). In deze gebieden dienen ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Uitgangspunten zijn:

- Focus op de wateropgaven en versterking van natuur en landschap. Deze kwaliteitsinvestering kan elders ook breder worden ingezet;
- Verbinding leggen tussen gebieden met hoge natuurwaarden.

Het staken van het agrarische bedrijf nabij een natuurgebied, het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en de transformatie naar een woonerf (waarbij ook op andere locaties agrarische bedrijven zijn gestaakt, schuren zijn gesloopt en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt) past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief.

3.1.2 Gebiedskenmerken

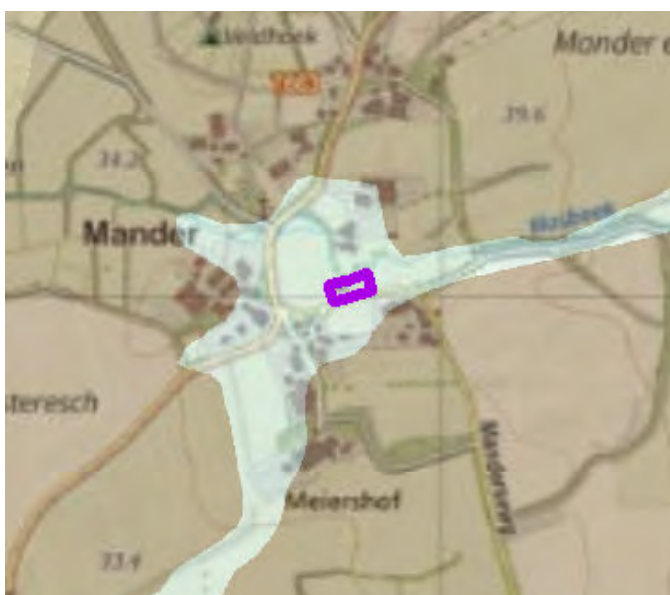
In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op de projectgebieden en is gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.



Afbeelding 9. Huyerenseweg 21, Geesteren



Afbeelding 10. Uelserweg 13,4 Mander



Afbeelding 11. Manderseweg 3, Mander

Legenda

Projectgebied

- Manderseweg 3
- Uelserweg 134
- Huyerenseweg

Natuurlijke laag

Zandgebieden

- dekzandvlakte
- stuwwallen
- natte beekdalen

Hoogveengebieden

- hoogveengebiede

3.1.2.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De locaties liggen betreffende de natuurlijke laag in de volgende gebieden:

- Uelserweg 134: Dekzandvlakten en ruggen;
- Manderseweg 3: Beekdal-gebied met natte laagtes;
- Huyerensweg 21: Beekdal-gebied met natte laagtes en dekzandvlakte en ruggen.

Dekzandvlakten en ruggen (Uelserweg 134 en Huyerensweg 21)

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren. Normerende uitgangspunten 'dekzandvlakte en ruggen':

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

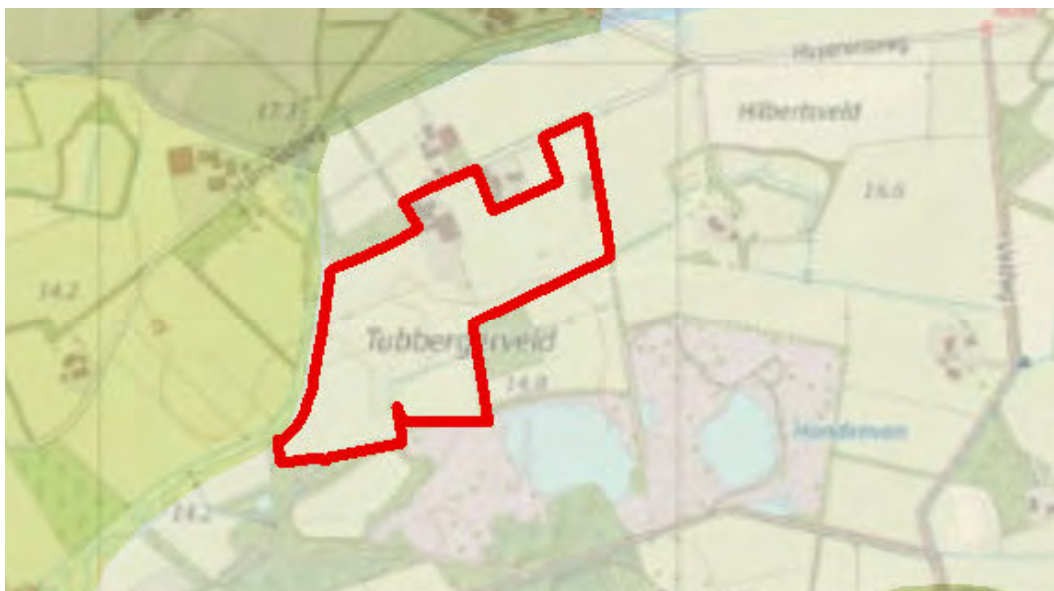
Richtinggevend uitgangspunten 'dekzandvlakte en ruggen':

- Ontwikkelingen dragen bij aan het zichtbaarder en beleefbaarder maken van het reliëf en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Beekdalen met natte laagtes (Manderseweg 3 Huyerensweg 21)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. De beken waren zomers kleine stromen met droge geulen, 's winters bredere stroomdraden met meestromende geulen. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. Plaatselijk is de oorspronkelijke beek nog aanwezig. De laagtes zijn doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grotere lengte zijn rechtgetrokken. Dit om het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms. Normerende uitgangspunten 'Beekdal-gebied met natte laagtes':

- Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.



Afbeelding 12. Hoyerenseweg 21, Geesteren



Afbeelding 13. Uelserweg 13,4 Mander



Afbeelding 14. Manderseweg 3, Mander

Legenda

Projectgebied

- Manderseweg 3
- Uelserweg 134
- Hoyerenseweg

bebouwd gebied

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

- essenlandschap
- hoogveenontginningen
- jonge heide- en broekontginningslandschap
- maten en flierenlandschap
- oude hoevenlandschap

Richtinggevend uitgangspunten 'Beekdal-gebied met natte laagtes':

- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Conclusie Natuurlijke laag

De aanwezige natuurlijke kwaliteiten moeten worden benut en waar mogelijk versterkt worden. Ontwikkelingen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Huidige beekdalen en laagtes dienen behouden te worden. Voor de beplanting aan de Uelserweg 134 en Huyerensweg 21 moeten plantsoorten gebruikt worden die passen bij de ondergrond. Voor de Huyerensweg betreft dit naast het toepassen van bij de ondergrond passende plantsoorten ook het de versterking en kwalitatief hoogwaardige aankleding van het toekomstige erf. Mogelijk door het aanzetten van verdwenen of verzwakte landschapselementen.

3.1.2.2 Agrarisch cultuurlandschap

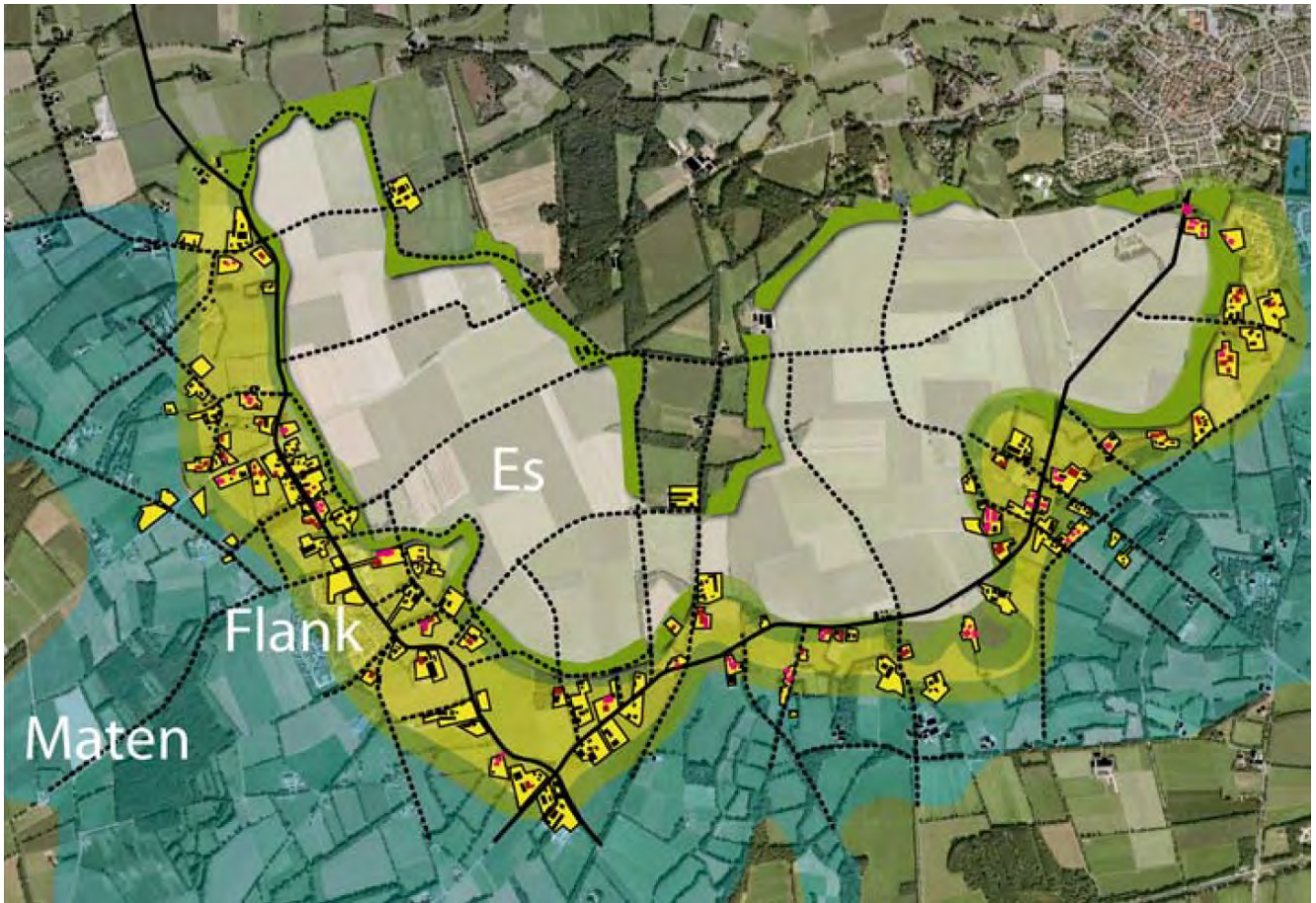
De laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Er was een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van divers landgebruik ontstaan. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. De verschillende locaties liggen wat betreft de natuurlijke laag in de volgende gebieden:

- Uelserweg 134 en Huyerensweg 21: Jonge heide- en broekontginningslandschap;
- Manderseweg 3: Essenlandschap;

Jonge heide- en broekontginningslandschap (Uelserweg 134 en Huyerensweg 21)

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen, waar de oorspronkelijke structuur is verdwenen, worden tot deze categorie gerekend. Er zijn geen normerende uitgangspunten aanwezig, de richtinggevende uitgangspunten van 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Afbeelding 15. Essenlandschap

Essenlandschap (Manderseweg 3)

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. Typerend zijn de losse hoeven rond de essen de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

Normerende uitgangspunten 'Essenlandschap':

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, wandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richtinggevend uitgangspunten 'Essenlandschap':

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie Agrarisch cultuurlandschap

Versterken van de dragende lineaire structuren (houtwallen en singels). De bestaande essen en de kleinschalige landschapselementen op de flanken worden beschermd. Het aanzetten van de kavelgrenzen met plantsoorten die passen bij de ondergrond en ligging draagt bij aan het versterken van de esrand.

3.1.2.3 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, erfbouw, erfbepantingen 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. De verschillende locaties liggen in de verspreide bebouwing laag.

Normerende uitgangspunten 'verspreide bebouwing':

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).

Richtinggevend uitgangspunten 'verspreide bebouwing':

- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Conclusie Stedelijke laag

Ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, met de kenmerkende uitgangspunten gewaarborgd.



Er zullen steeds meer grote agrarische erven vrijkomen. Zij hebben de potentie uit te groeien tot unieke woon/werk/ recreatiemileus



Erftransformaties leiden nu vaak tot krimp van erven..



alleen meer bouwruimte geven, kan leiden tot gemaksucht: er zal worden gebouwd zoals overal gebouwd wordt...



Pleidooi: ontwikkeling van kleine erfensembles die voortbouwen op de kwaliteiten van de boerenerven..



waarbij de verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid.



Hiervan kunnen ook de landbouw en andere functies profiteren.

Afbeelding 16. Essenlandschap



Afbeelding 17. Donkertegebied

3.1.2.4 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisure laag verbindt het stedelijke met het landelijke. Rijke Romeinen die hun kapitaal verdienden. In stad, bouwden hun villa's op het platteland, In de gouden eeuw brachten de rijke stadse koopmannen de zomers door op door hen gerealiseerde buitenplaatsen. In Overijssel ontwikkelden de koopmannen, de landadel en later de textielbaronnen buiten, maar in de nabijheid van de steden, hun buitens en landgoederen, op sommige plekken zo dicht bij elkaar dat er landgoedgebieden ontstonden. Vanaf het eind van de 19e eeuw worden de kwaliteiten van het buitengebied geleidelijk aan steeds beter bereikbaar voor iedereen. De verschillende locaties zijn betreffende de Lust- en leisurelaag, gelegen in de volgende gebieden:

Uelserweg 134 en Manderseweg 3: Donkertegebied;

Huyerensweg 21: Landgoederen.

Donkertegebied (Uelserweg 134 en Manderseweg 3)

Een aantal locaties 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 betekend 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.

Normerende uitgangspunten 'Donkertegebied':

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied worden versterkt. Spaarzaam omgaan met verlichting is hier passend.

Richtinggevend uitgangspunten 'Donkertegebied':

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht;
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Landgoederen (Huyerensweg 21)

De ambitie van de provincie voor wat betreft de lust en leisurelaag en landgoederen is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen en de open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen waaronder eventueel woningen. De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voortbouwen op de kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegen- en padenstructuur.

Normerende uitgangspunten 'Landgoederen':

- Landgoederen bieden ruimte voor nieuwe woningen;
- Voortbouwen op eigentijdse wijze;
- Verbindende elementen toepassen als lanen-, wegen- en paden.

Richtinggevende uitgangspunten 'Landgoederen':

- Behoud en herstel van het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landschap.

Conclusie Lust- en leisurelaag

Het gebruik van licht moet worden beperkt door hier spaarzaam mee om te gaan.

Woningen worden in samenhang op een eigentijdse wijze ontwikkeld.

3.2 Gemeentelijk beleid: Rood voor Rood

De gemeente Tubbergen heeft in 2014 de beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs' vastgesteld. Het hoofddoel van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer minimaal 1.000 m² aan voormalige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe woningbouwkwel worden gerealiseerd. Als er een veelvoud van de sloopnorm wordt gesloopt kunnen (uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is) extra bouwkwels voor woningen worden verkregen.

De gesloten beurs houdt in dat de waarde van de bouwkwel gelijk staat aan de sloopkosten en de investering in ruimtelijke kwaliteit. Alle meerwaarde van deze te ontwikkelen bouwkwel moet namelijk geïnvesteerd worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden, waaronder de sloop van de landschapsontsierende schuren. Naast deze sloop betreft het veelal een verbetering van de landschapsstructuur, maar de investering kan ook op andere wijze vorm worden gegeven.

Daarnaast gaat het Rood voor Rood-beleid er vanuit dat de nieuwe woningbouwkwel op een slooplocatie wordt gerealiseerd. Wanneer dit echter ruimtelijk (en beleidsmatig) niet wenselijk is, mag de compensatiewoning elders worden teruggebouwd.



Afbeelding 18. Casco kaart

Bij het terugbouwen elders moet de compensatiewoning aansluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.

3.3 Landschapsontwikkelingsplan Tubbergen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemeente Tubbergen is vastgesteld op 25 juni 2008. In het LOP is weergegeven dat het projectgebied in het Jonge ontginningen landschap ligt. Deze gronden hebben een meer open karakter en de landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap. Kleinschalige ingrepen kunnen afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige en blokvormig verkavelde karakter. De identiteit van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen (bijv. langs wegen) of vlakken passend binnen de verkaveling. Het voorliggende plan sluit hier op aan.

3.4 Casco-benadering in Noordoost - Twente

Alterra heeft voor de gemeenten in Noordoost-Twente een generieke methode beschreven om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en de uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. De casco-benadering leidt tot een landschap waarin de afzonderlijke landschapstypen beter van elkaar te onderscheiden zijn. Hierdoor wordt de variatie van landschappen in Noordoost-Twente beter beleefbaar en geeft ook richting aan toekomstige initiatieven.

In de praktijk werkt de casco-benadering met het principe dat landschapselementen die tot het casco behoren niet verplaatst mogen worden. De landschapselementen buiten het casco mogen wel worden verplaatst, mits voldaan is aan de spelregels voor compensatie.

Afbeelding 18 bevat een weergave van de 'casco-kaart' Uelsereweg 134. De singel op de kruising van de Vleerhoeksweg is een onderdeel van Casco. Met de groene kleur wordt het volgende aangegeven: Deze landschapselementen mogen niet worden verwijderd, tenzij deze op een huiskavel van een agrarisch bedrijf staat en er gecompenseerd wordt. De term landschapselement is een verzamelnaam voor waardevolle bomen(rijen), poelen, bossen, boomgaarden en soortgelijke elementen.

Het struweel wordt landschappelijk versterkt, door de opwaardering van de huidige groenstructuren.

De andere locaties aan de Huyerenseweg 21 en Manderseweg 3 vallen niet onder de casco-benadering. De percelen vallen volledig onder het onderdeel Agrarisch bouwblok.



Afbeelding 19. Manderseweg 3, 1922



Afbeelding 20. Manderseweg 3, 1960



Afbeelding 21. Manderseweg 3, 1980



Ten behoeve van dit voorliggende project is een landschapsanalyse uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aandachtspunten benoemd die van toepassing zijn.

4.1 Historische analyse

4.1.1 Manderseweg 3

De locatie aan de Manderseweg ligt in het buurtschap Mander. Het buurtschap bevindt zich in het beekdal van de Mosbeek. In 1922 was op de locatie een driehoekig erf gesitueerd met enkele bebouwing. Het erf lag direct aan de noordkant van de Manderseweg. De andere zijden van het erf waren omsloten door singels. De Mosbeek begrenste het erf aan de noordkant. Het landschap was kleinschalig. Het merendeel was ingericht als grasland, afgewisseld door akkerkavels. Direct ten noordwesten van de locatie lag een kleine es. Oostelijk van de locatie was de rand van de Manderes te zien. Deze es is ontstaan door gemeenschappelijk gebruik vanuit Mander. Mander en omgeving vormden een Essenlandschap. Op de kaart uit 1960 is te zien dat er ruilverkaveling heeft plaatsgevonden. De percelen zijn groter geworden en een aantal singels zijn verdwenen. De (Manderweg) richting Vasse lijkt door diens rode arcering een drukkere weg te zijn geworden. Na weer een periode van ruilverkavelingen zijn in 1980 veel kenmerken van het Essenlandschap verdwenen. Zo zijn de meeste singels verdwenen. De woning binnen de locatie ligt nu open in het landschap. Het land was voornamelijk in gebruik als weidegrond. De Manderes was deels nog in gebruik als akkerland. De bebouwing in Mander is sterk toegenomen, met name ten zuiden van de locatie.



Afbeelding 22. Uelserweg 134, 1922



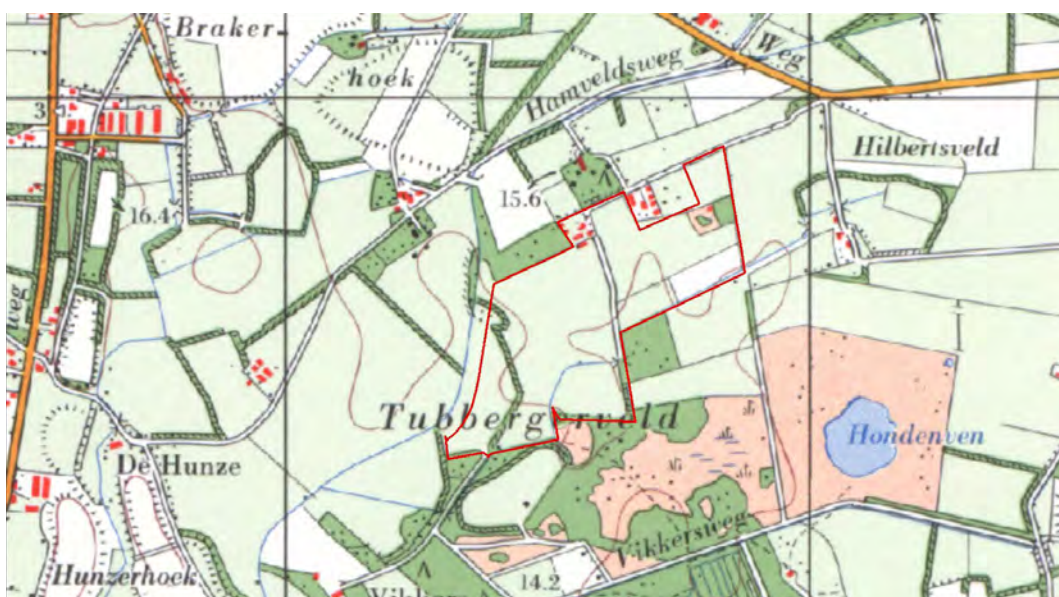
Afbeelding 23. Uelserweg 134, 1960



Afbeelding 24. Uelserweg 134, 1980

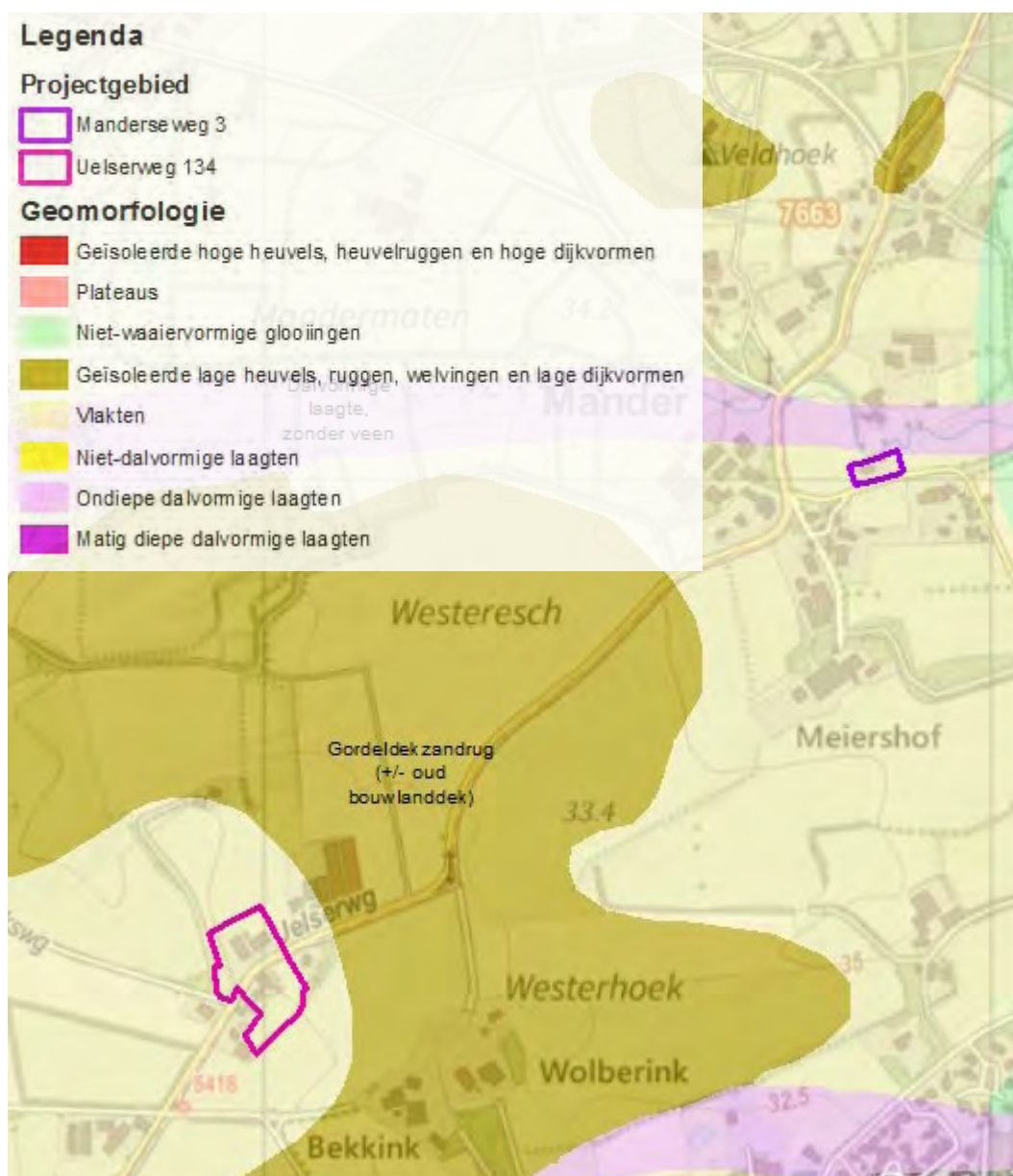
4.1.2 Uelserweg 134

De locatie aan de Uelserweg 134 bevindt zich aan weerszijden van de weg. De Uelserweg is de verbindingsweg tussen Mander en Tubbergen. De loop hiervan is al lang ongewijzigd. De locatie aan de Uelserweg ligt tussen de Westeres, behorende bij het buurtschap Mander, en de Manderheide. In 1922 kenden deze gebieden een open karakter. In de overgangszone, waarin de locatie was gelegen, bevonden zich kleine kavels weidegrond omsloten door singels. Ten noorden van de Uelserweg lag de locatie op een kleine es welke deel uitmaakte van het Westerescomplex. Binnen de locatie bevond zich aan de zuidzijde van de weg een erf met woning. Verder lijkt de verkaveling nog niet op de huidige verkaveling. Op de kaart van 1960 valt op dat het heidegebied ten westen van de locatie toen was ontgonnen, ofwel geschikt gemaakt voor landbouw. Een driehoekig bosperceel ten zuiden van de locatie was gekapt. De singels waren iets in hoeveelheid afgenomen. Verder was het type landgebruik nagenoeg gelijk gebleven. In 1980 waren de kavels grootschaliger geworden. Er was meer weidegrond dan akkerbouw in het gebied. De hoeveelheden singels zijn sinds 1960 niet verder afgenomen

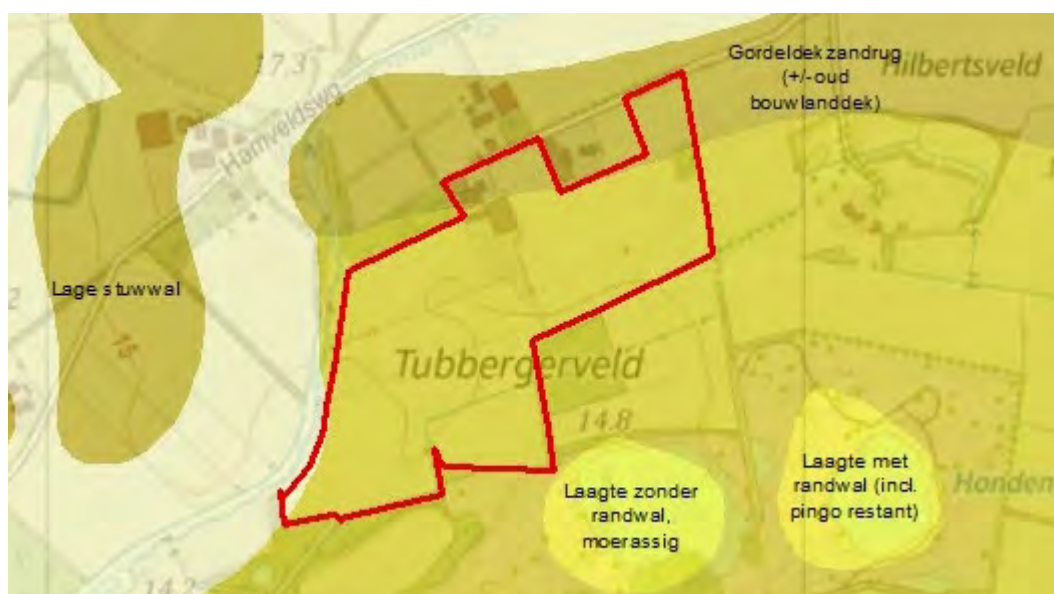


4.1.3 Huyerenseweg 21

De locatie aan de Huyerenseweg 21 is gelegen in een jong ontginningslandschap. In 1922 bestond de hele omgeving nog uit woeste grond met heide, veen en vennen. Het was er zeer nat, door diens ligging in een bekken aan de voet van een hoger gelegen plateau, waar de andere locaties op gelegen zijn. In 1922 werd het gebied door twee beekjes ontwaterd, welke ten noorden en ten zuiden van de locatie in zuidwestelijke richting afwaterden. Twee grote vennen ten oosten van de locatie werden niet afgewaterd, met veel veengroei ten gevolge. Eveneens ten oosten was een kleine éénmansenclave gelegen tussen de woeste gronden, met een aantal weidekaveltjes en een perceeltje akkerbouw. In 1960 was een groot gedeelte van de woeste gronden ontgonnen, zo ook de locatie aan de Huyerenseweg 21. Dit was mogelijk geworden door de kanalisering van de beken. De resterende woeste gronden waren aan de noordzijde bebost geraakt. De linker ven is aan het verlanden geraakt. Ondertussen was ook de eerste bebouwing binnen de locatie gesitueerd. Na ruilverkavelingen zijn in 1980 de kavels in de omgeving groter geworden. De singels in het gebied zijn grotendeels behouden gebleven. Hierdoor is de oude enclave, die in 1922 nog midden in de woeste gronden lag, nog steeds herkenbaar. De niet ontgonnen gronden ten zuiden van de locatie zijn grotendeels behouden gebleven. De linker ven is verder verland.



Afbeelding 28. Manderseweg 3 en Uelserweg 134, geomorfologische kaart



Afbeelding 29. Huyerenseweg 21, geomorfologische kaart

4.2 Bodem en waterhuishouding

4.2.1 Geomorfologie

Op afbeelding 28 en 29 zijn de geomorfologische omstandigheden rond de locaties in kaart gebracht. In de bovenste afbeelding staan de locaties Manderseweg (bovenste) en Uelserweg (onderste). Beide locaties zijn gelegen in een 'vlakte' en de ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen uit de laatste ijstijd die Nederland heeft gekend, het Weichselien. De locatie Manderseweg wordt aan de noordkant begrensd door een 'ondiepe dalvormige laagte' met de notie 'zonder veen'. Het is de Mosbeek die hier doorheen stroomt waardoor er geen veenvorming heeft plaatsgevonden. De locatie Uelserweg 134 wordt omsloten door een Gordeldekzandrug met oude landbouwgrond. De dekzandrug is in het Weichselien door de wind ontstaan en vormde in de late middeleeuwen een uitstekende locatie voor landbouw. Omringd door lager gelegen natte landen konden hier de gewassen zonder met de wortels in het grondwater te staan een kans krijgen. Het land werd vruchtbaarder gemaakt door het opbrengen van potstalbemesting. Wat zich nu laat lezen door het oud bouwlanddek.

Conclusie

De locatie Huyerenseweg 21 is gelegen in (geïsoleerde) lage heuvels, ruggen en welvingen met bijbehorende vlakten en laagten. Langs het noorden van de locatie vormt het een gordeldekzandrug met oud bouwland, zoals langs de Uelserweg. Ten westen van de locatie bevindt zich een lage stuwwal. Daar waar de meeste gronden hun oorsprong vinden in het Weichselien, de laatste ijstijd, vindt de stuwwal zijn oorsprong in het Saalien, de voorlaatste ijstijd, door het in zuidelijke richting voortschrijdende landijs. Hierdoor zijn in de omgeving (niet op kaart) meer stuwwallen, met veelal uit deze periode afkomstige keileemgronden gelegen. Ten zuiden liggen 'niet dalvormige laagten', gelegen op de locaties van de vennen. Met name de rechter laagte is een bijzonderheid. Het betreft hier een 'pingoruïne'. In het Weichselien was de bodem onderhevig aan permafrost. Op sommige locaties, zoals hier, hoopte zich ijs op onder het maaiveld, bijvoorbeeld door kwel. Dit ijs groeide door de tijd heen en drukte de bodem omhoog, tot soms wel een hoogte van 60 meter. Door deze groeiende hoogte zakten veel grond naar de randen van de pingo. Ten einde van het Weichselien verdween de permafrost en liet de pingo een ruïne achter, resulterende in een meertje met randwal.

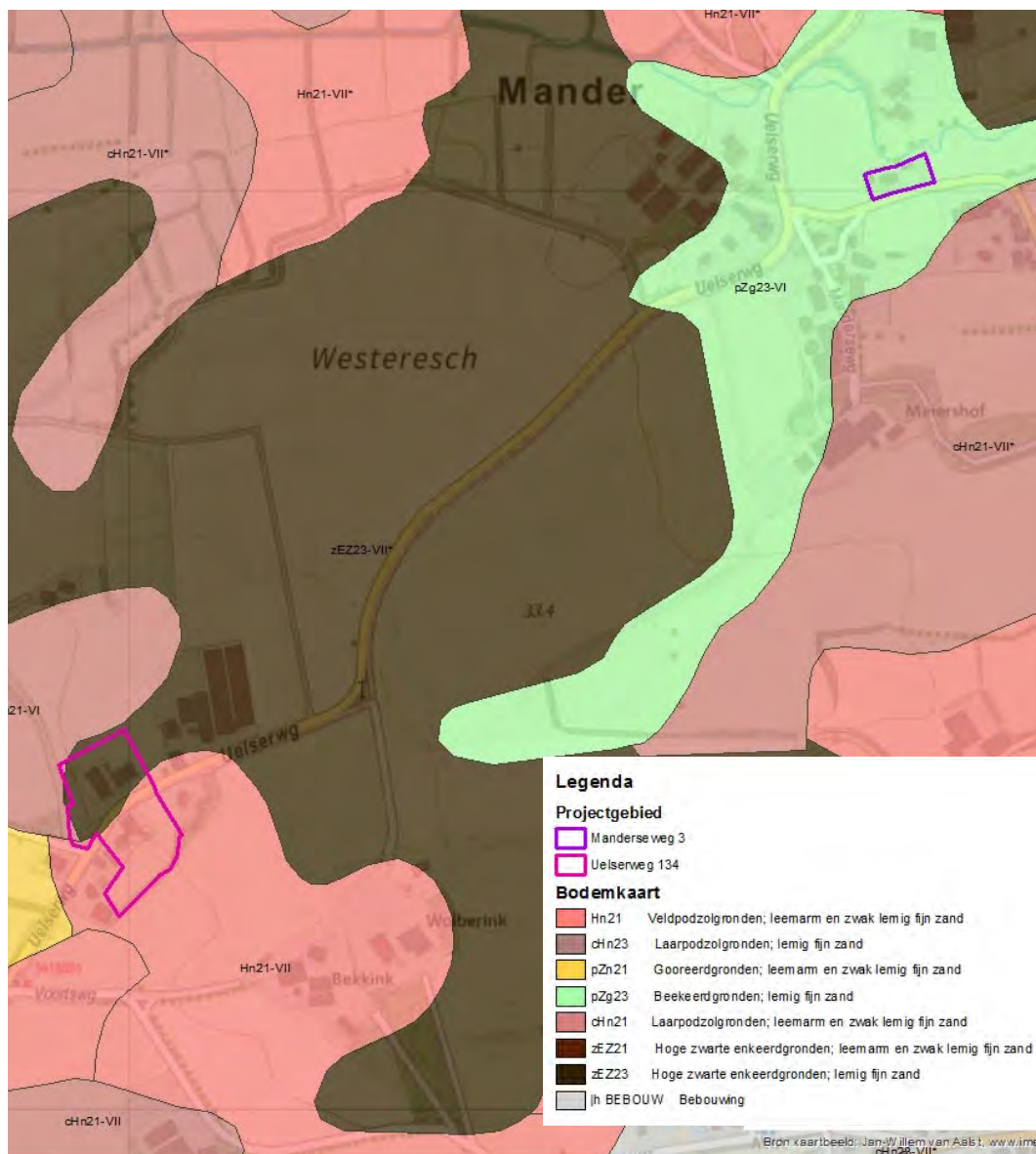
Legenda

Projectgebied

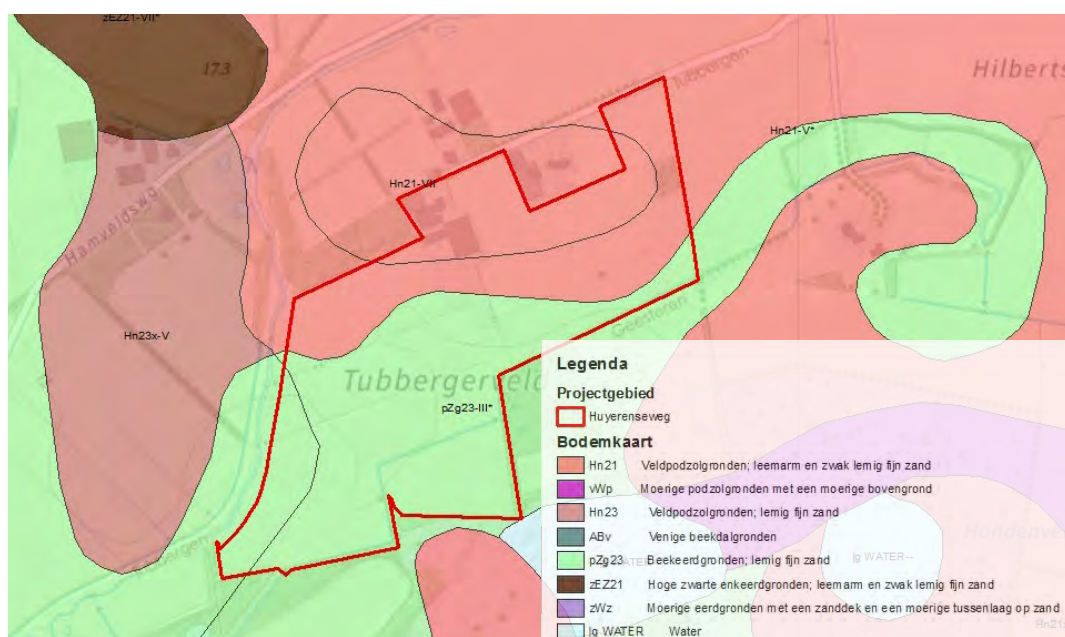
 Huyerenseweg

Geomorfologie

-  Geïsoleerde hoge heuvels, heuvelruggen en hoge dijkvormen
-  Geïsoleerde lage heuvels, ruggen, welvingen en lage dijkvormen
-  Lage heuvels, ruggen en welvingen met bijbehorende vlakten en laagten
-  Vlakten
-  Niet-dalvormige laagten



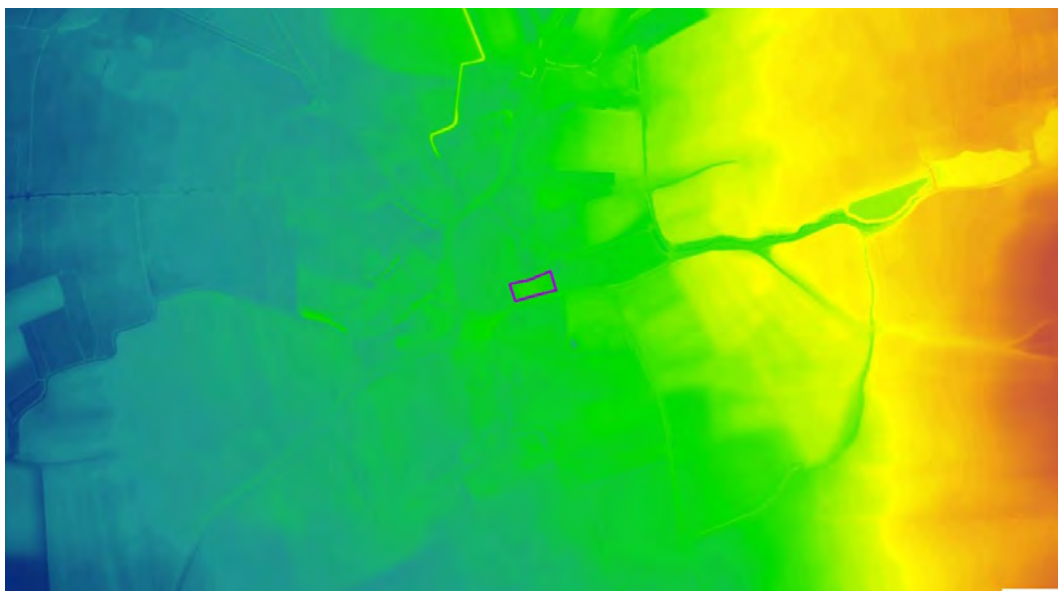
Afbeelding 30. Manderseweg 3 en Uelserweg 134, geomorfologische kaart



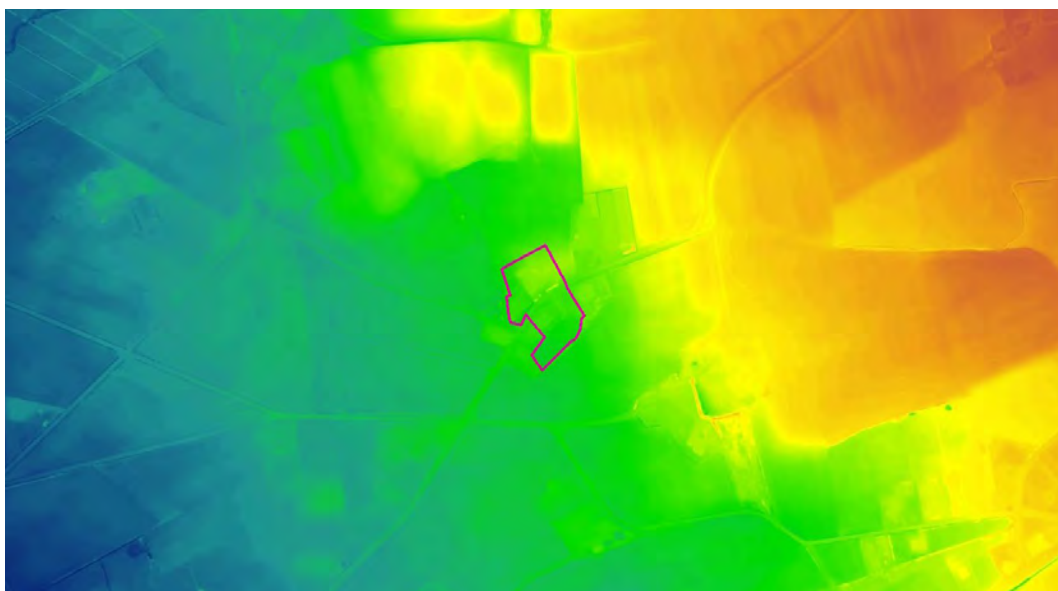
Afbeelding 31. Huyerenseweg 21, geomorfologische kaart

4.2.2 Bodemkaart

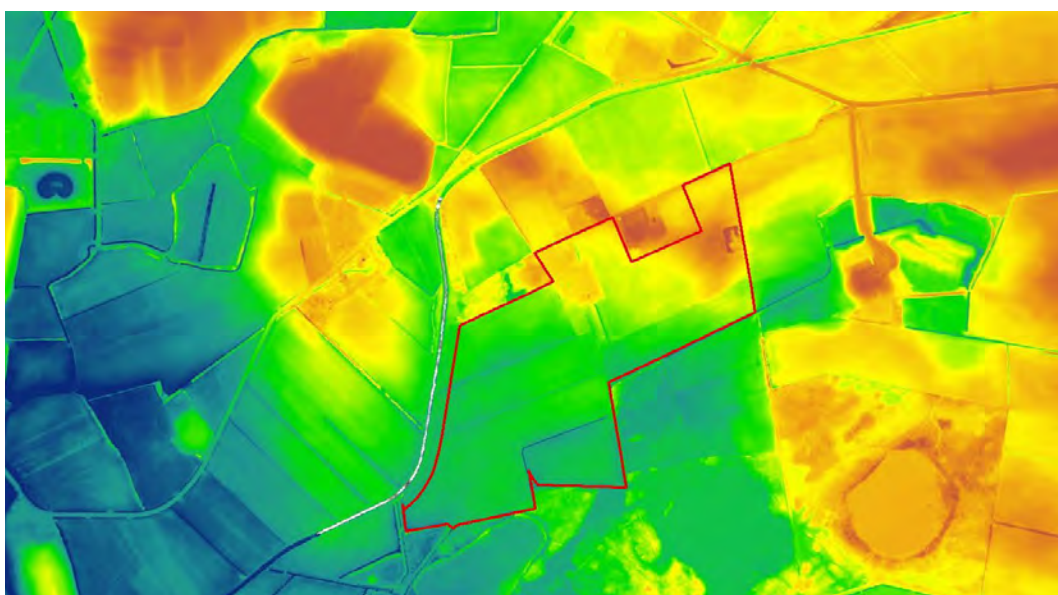
Op afbeelding 30 en 31 staan de bodemkaarten afgebeeld. Het verschil met de geomorfologische kaarten is dat in de bodemkaart de nadruk ligt op de bodemtypologie in de eerste meter onder maaiveld. In bovenste kaart zijn de locaties Manderseweg en Uelserweg weergegeven. De locatie Manderseweg is gelegen in een beekeerdgrond met lemig fijn zand. Langs de beek heeft het grondwatertrap III, wat vrij nat is. De locatie Uelserweg kent twee bodemtypen. De noordzijde is gelegen in een hoge, zwarte enkgrond. Dit wijst op een zeer oude landbouwgrond met een cultuurdek van meer dan een meter. Het kent dan ook de hoogste grondwatertrap, VII. Het zuidelijk deel is gelegen in een veldpodzolgrond met eveneens grondwatertrap VII. De locatie Huyerenseweg kent ook twee bodemtypes. Het noordelijke gedeelte bestaat uit veldpodzolgrond. Deze kent een Hierbinnen is onderscheid gemaakt tussen watertrappen V en VII. Deze laatste ontstaat door een lichte verhoging in het landschap, waar de bebouwing zich op heeft gevestigd. Het zuidelijke deel bestaat uit een beekeerdgrond met watertrap III.



Afbeelding 32. Manderseweg 3, hoogtekaart



Afbeelding 33. Uelserweg 134, hoogtekaart



Afbeelding 34. Huyerenseweg 21, hoogtekaart

4.3 Hoogteligging

Op afbeelding 32, 33 en 34 staan de hoogtekaarten van de drie verschillende locaties weergegeven. In warme kleuren worden de hoogten afgebeeld en in koude kleuren de laagten. Aandachtspunt is dat de kleuren op de verschillende afbeeldingen niet in hoogte overeenkomen, door verschillende opnames.

4.3.1 Manderseweg 3

De locatie Manderseweg is op de helling van een hoger gelegen plateau gelegen. Het reliëf is, ten oosten in het geel en ten westen in het groen, nog iets versterkt door het opbrengen van de potstalbemesting op de hier gelegen escomplexen. De westelijke es is minder goed te zien doordat het gehele terrein op de lichte helling is gelegen. Markant is de Mosbeek, die hier duidelijk zijn lager gelegen dal tussen de esgronden heeft liggen. De locatie Manderseweg is in dit beekdal gelegen.

4.3.2 Uelserweg 134

De locatie aan de Uelserweg ligt op dezelfde helling als de Manderseweg, maar meer richting het zuidwesten. Er is goed te zien dat binnen de locatie de noordkant iets hoger is gelegen (geel) en onderdeel uitmaakt van de oostelijk gelegen westerse es. Ten zuidwesten van de locatie vallen rechtlijnige dijklichamen op. Dit wijst op een vernatting in het gebied in zuidwestelijke richting.

4.3.3 Huyerenseweg 21

De locatie Huyerenseweg ligt aan de voet van het plateau in een nat gebied. Enkele dekzandkopjes steken uit. Op deze kopjes heeft de bebouwing kunnen ontstaan in de ontginningsfase. De rechte verkaveling in de laagten in het gebied herinneren aan deze ontginning. Opvallend is de ringvormige hoogte rechts onderin weergegeven op de afbeelding, dit is de pingoruïne welke is genoemd in de geomorfologische analyse.



Afbeelding 35. Situatie Manderseweg 3 in 2009



Afbeelding 36. Huidige situatie Manderseweg 3



5

INRICHTINGSPLANNEN

5.1 Situatie Manderseweg 3

Erfensemble

Manderseweg 3 betreft een locatie waar het agrarische bedrijf is gestaakt ten behoeve van natuurontwikkeling. Aan weerszijde van de Manderseweg zijn de schuren gesloopt in 2009. In 2010 zijn op de woningen die zijn blijven staan op het erf twee bijgebouwen gerealiseerd.

Landschappelijke ingrepen

De door de sloop vrijgekomen gronden van het erf zijn natuurlijk ingericht. Zo is aan de zuidkant van de weg een weide ontstaan, met langs de weg enkele bomen. Op het perceel aan de noordkant van de Manderseweg is de Mosbeek aan de noordzijde van de kavel in zijn meanderende loop teruggebracht. De vrijgekomen gronden worden hier hoofdzakelijk als natuur beheerd.

Locatie afgerond

Met bovenstaande ingrepen zijn de ontwikkelingen aan de Manderseweg inmiddels gerealiseerd en afgerond.



Afbeelding 37. Huidige situatie Manderseweg 3

5.2 Inrichtingsplan Uelserweg 134

Erfensemble

Ook de Uelserweg 134 betreft een locatie waar het agrarische bedrijf is gestaakt. Momenteel zijn de ontwikkelingen op het erf nog gaande. Een schuur naast de te behouden woning aan de zuidkant van de Uelserweg is gesloopt. Ten noorden van de Uelserweg moeten een tweetal schuren en enkele vrij grote kuilvoerplaten worden ontmanteld en verwijderd. Ook de bestrating en de ondergelegen funderingen moeten worden verwijderd.



Afbeelding 38. Uelserweg 134 huidige situatie

Versterking landschappelijke structuur

Na sloop wordt het terrein ten noorden van de Uelserweg ingezaaid met een weidemengsel waardoor dit bij het aanliggende eigendom kan worden gevoegd. Een wilgenbosje wordt verwijderd om hinder bij de westelijk gelegen horeca gelegenheid te beperken. Aan de noordkant van de Uelserweg zal een bestaande eikenstructuur worden versterkt met drie nieuwe wintereiken, waardoor het 'enclave' karakter van de Uelserweg 134 en omliggende erven versterkt wordt en het verkeer op de weg wordt begeleid. Eiken hebben over het algemeen een beter aanzien dan wilgen en zijn een klimaatadaptieve soort (wintereik). Deze eiken moeten worden opgekroond en onderbeplanting verwijderd om zicht op het landschap te behouden. Door deze ingreep krijgt de uitstraling van het gebied richting bewoners en passanten een impuls.



Afbeelding 39. Uelserweg 134 herinrichtingsplan



Legenda

-  Woningen met zonnepanelen
-  Halfverharding met stevige berm
-  Klinkerverharding
-  Bomen en boomgroepen met en zonder ondergroei
-  Haag
-  Fruitbomen
-  Kruidenrijk grasland
-  Wadi's

5.3 Inrichtingsplan Huyerenseweg 21

Toerit en hobbyweide

Met de voormalige eigenaar die op het erf tegenover de projectlocatie woont, is tijdens de verkoop overeengekomen dat de nieuwe toerit niet tegenover zijn woning komt te liggen. Een route over het bestaande erf is niet wenselijk in verband met de ligging van de bebouwing op het erf in relatie tot de privacy van de bewoners. De drie nieuwe erven worden toegankelijk gemaakt via een nieuwe gezamenlijke oprit, welke wordt gerealiseerd door het weiland ten oosten van het erf. Enkele solitaire bomen (met onderbeplanting) ter hoogte van de bocht markeren dit punt en voorkomen hinderlijk strijklicht van auto's over het veld. De hierdoor ontstane kleinere weide kan indien hier animo voor is worden gebruikt als hobbyweide voor bewoners.

Versterking landschappelijke dragers

Zoals eerder beschreven zijn veel van de oudere landschappen tijdens de grootschaligere ruilverkaveling voorzien van meer opgaande beplanting. Met name langs wegen en kavelgrenzen. Dit gebied is echter nooit onderwerp van ruilverkaveling geweest. Het landschap is dus vrij kaal. Om hier toch een stevig raamwerk te bieden aan de voorgestane ontwikkeling wordt de kavelgrens die in het verlengde van het erf ligt stevig aangezet met een singel van inheemse beplanting. Verder komen er enkele boomgroepen op het erf die het zicht vanuit het westen op het erf filteren.

Erfensemble

Op het erf aan de Huyerenseweg 21 worden drie nieuwe woningen gerealiseerd, ieder op een eigen erf, met elkaar verbonden door een gemeenschappelijke hoogstam boomgaard, die zich concentreert rondom de toerit. De gezamenlijke erven zijn kleiner dan het voormalige bouwblok. Met name in de noord-zuid richting. De woningen zijn zo gesitueerd dat er maximale privacy op eigen terrein ontstaat en het zicht vanaf het erf zich richt naar de omgeving. Dit doordat de woningen elk het uitzicht een eigen richting op hebben. De verschillende functies als het gezamenlijke erf en de eigen erven worden van elkaar gescheiden door een haag. Door hier éénzelfde sortiment te kiezen wordt eenheid in uitstraling gegarandeerd.



Afbeelding 41. Huidige situatie Huyerenseweg 21

Erfbeplanting en materiaalgebruik

Een gemengde haag scheidt de percelen van elkaar en draagt net als de boomgaard en de singel en solitaire bomen en boomgroepen bij aan het landelijke karakter. De bestaande schuren worden gesloopt en de bestrating op het erf wordt verwijderd, waarbij het onderliggende zandbed zo veel mogelijk wordt gebruikt om de nieuwe weg aan te leggen. Verder wordt deze vervangen voor zwarte grond. Zuidelijk op het huidige erf ligt een mestzak. Ook deze wordt, met de omliggende aardenwal, verwijderd. De gemeenschappelijke boomgaard wordt ingezaaid met bloemrijk grasland. De weg zelf blijft relatief smal (eenrichtingsverkeer) maar krijgt halfverharde bermen zodat auto's elkaar nog wel kunnen passeren. Over het algemeen zal het verkeer op één moment op de dag dezelfde kant op gaan (in de ochtend het erf af en in de avond naar het erf toe). De verharding ten oosten van de singel bestaat uit halfverharding (puin). Net als de rest van de huidige toerit. Mogelijk kan hier puin van de locatie zelf voor worden gebruikt. De verharding ten westen van de nieuwe singel bestaat uit elementverharding. Liefst gebakken klinkers. Dit is passend bij een erf en helpt om hinder van stof op het erf te voorkomen.

5.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Materiaalgebruik

Door gebruik te maken van halfverharding (puin) en elementverharding (klinkers) kan regenwater nog infiltreren. Dit is bij asfalt niet mogelijk. Daarnaast is puin een lokaal product. Mogelijk kan hiervoor zelfs restmateriaal van de sloop voor worden gebruikt. Klinkers worden ook geproduceerd van lokaal beschikbare grondstoffen.

Passende planten bij de plek

Door te kiezen voor autochtoon plantmateriaal, dat niet alleen soorten maar ook individuen betreft die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de biodiversiteit in de omgeving ondersteund. Dit geldt zowel voor de landschappelijke beplanting in de vorm van bomen en struiken als voor het bloemrijk grasland. Voor bomen en struiken kan de autochtone herkomst worden gevraagd bij het bestellen van de beplanting. Voor het kruidenrijk grasland kan gebruik gemaakt worden van leveranciers die zijn aangesloten bij 'Heem'.

Afwatering

Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Als hier geen interesse in is dient er in ieder geval voor te worden gezorgd dat het niet op het riool wordt afgewenteld maar ter plekke infiltreert. Dit kan bijvoorbeeld door een wadi aan te leggen op het gemeenschappelijke deel van het erf.

Energie

In verband met gasloos bouwen zal de vraag naar elektriciteit op het erf groter zijn dan we uit het verleden kennen. Derhalve verdient het de aanbeveling zonnepanelen te integreren in het ontwerp van de gebouwen in plaats van ze achteraf op het dak te

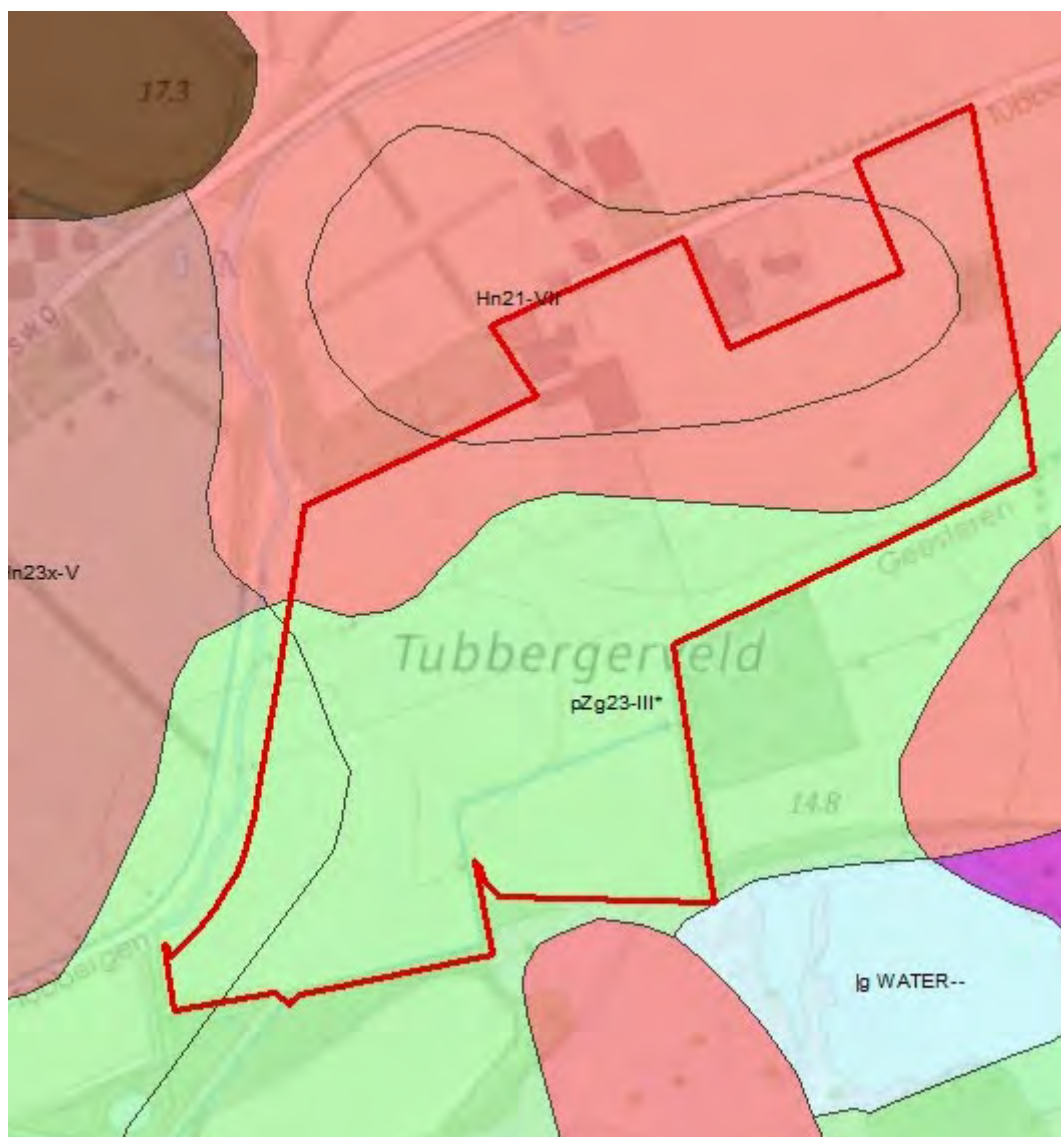
leggen. Ook het materiaalgebruik van eventueel resterende dakbedekking kan dan afgestemd worden op de kleur van de panelen. Dit komt de uitstraling van de gebouwen en daarmee de kwaliteit van het erf ten goede. Afhankelijk van de ontwikkeling van de (subsidie) regels kan gekozen worden om het dak gedeeltelijk of geheel uit zonnepanelen te laten bestaan.

Schaduwwerking voorkomen

Met de plaatsing van (hoge) bomen en zonnepanelen dient rekening gehouden te worden met schaduwwerking. In het huidige plan komt dit terug door bijvoorbeeld geen bomen van de eerste grootte dicht op de bebouwing te plannen.

Samen sta je sterker

Het zuid georiënteerde dak wekt met name overdag veel stroom op, als de vraag over het algemeen het laagst is. De oost-west georiënteerde daken wekken juist in de ochtend en avond stroom op, als de vraag het hoogst is. De verschillende oriëntatie van de gebouwen biedt daarmee een kans voor een goede verspreiding van de stroomproductie. Door de opgewekte stroom met alle drie de erven te delen (en af te rekenen / te verrekenen op basis van ieders eigen gebruik) kan er een betere energiebalans worden bereikt.



Afbeelding 42. Bodemkaart Huyerenseweg 21



6

BEPLANTINGSPLANNEN

6.1 Potentiele natuurlijke vegetatie

Om een karakteristiek en landschappelijk kloppend beplantingsplan te realiseren, is er gekeken naar de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV). Deze PNV is voor alle landschapstypen in Nederland bepaald op basis van bodemsoort en watertrap. Het plangebied aan de Huyerenseweg 21 kent twee bodemtypes, zoals is gebleken in de landschapsanalyse (zie afbeelding 42). De bouwlocatie is gelegen op een veldpodzolgrond met watertrap V tot VII.

Bij de bodem met grondwatertrap VII (relatief droog) past de PNV 'droog berken-zomereikenbos'.

Veel voorkomende bomen in deze PNV zijn;

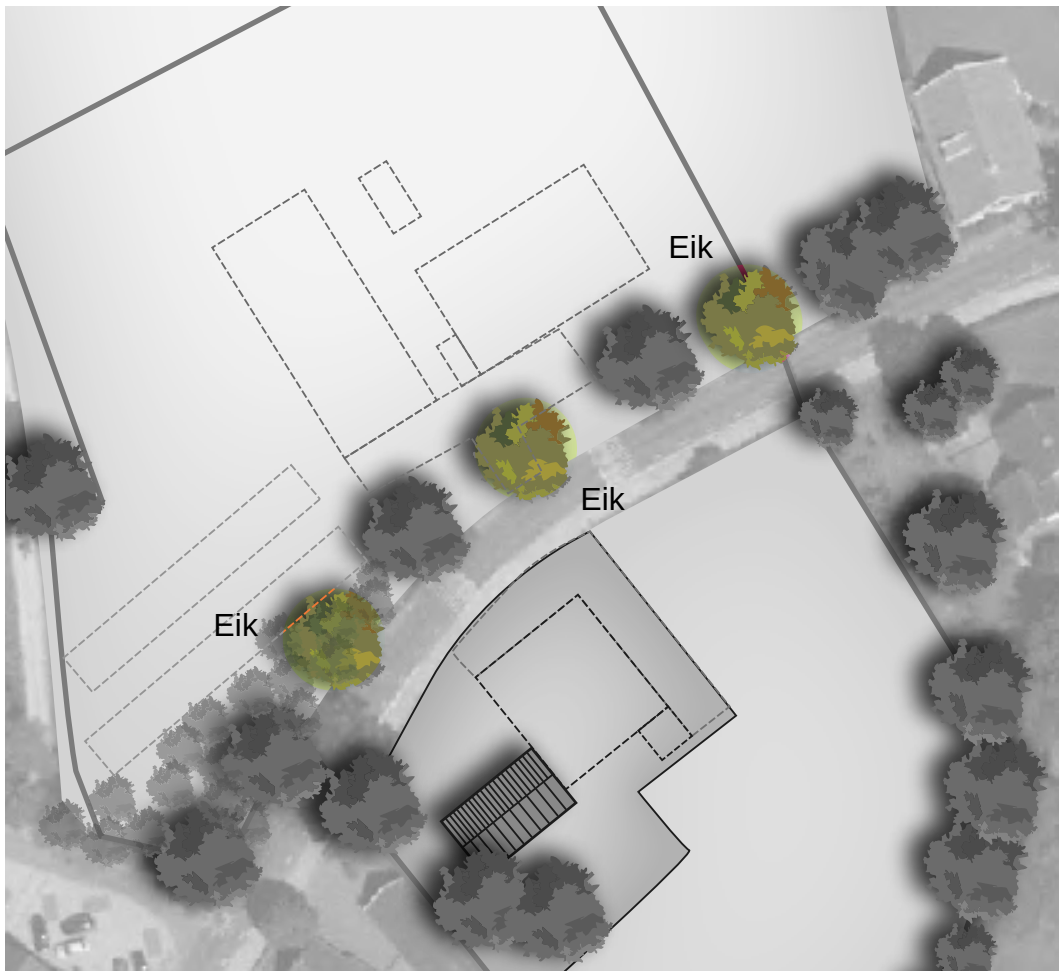
- zomereik,
- ruwe berk,

met opslag van;

- grove den,
- krent,
- kamperfoelie,
- jeneverbes
- zachte berk (op de vochtigere plaatsen)

Het zuidelijke gedeelte van het erf ligt in watertrap V. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand gemeten in de winter <40 cm dieper ligt dan het maaiveld. Het gemiddeld laagste grondwaterstand in de zomer is 80 tot 120cm dieper dan het maaiveld. Hierdoor heeft ook het 'vochtig berken-zomereikenbos' een goede kans zich te ontwikkelen. Aanvullend op het droog berken-zomereikenbos kent deze de soorten;

- vuilboom,
- lijsterbes,
- zwarte els,
- geoorde wilg,
- en grauwe wilg.



Afbeelding 43. Landschappelijke beplanting nieuw op de Uelserweg 134

6.2 Landschappelijke beplanting

Daar waar de PNV de natuurlijke beplanting van de plek weergeeft, heeft de mens een culturele inbreng in de soorten gehad. Het plangebied aan de Huyerenseweg 21 ligt in een 'jong ontginningslandschap'. De boeren die zich hier als eerste in het landschap vestigden brachten zelf boom- en heestersoorten aan waar ze baat bij hadden. Zo werden eiken vaak aangeplant om later in hakhout en gebinten te kunnen voorzien. Een berk werd in dit landschapstype vaak gebruikt om percelen te markeren. En van het hout van de es werd vaak gereedschap gemaakt. Ook lindebomen komen veel voor op deze erven. Bovendien lag er vaak een boomgaard bij het erf, waar fruitbomen als appel, peer, pruim en walnoot werden geplaatst. Hagen werden gebruikt om het vee in de weide te houden en bestond dan ook vaak uit doorn- en stekelhoudende heesters als wilde roos, meidoorn en sleedoorn.

In de beplantingsplannen is teruggegrepen op zowel natuurlijke als culturele, inheemse vegetatie. Dit om de landschappelijke karakteristieken te behouden en te versterken. Maar bovendien ook om de ecologische belangen in het gebied te behartigen.

6.3 Beplantingsplannen

Uelserweg 134

Langs de Uelserweg 134 wordt een bestaand wilgenbosje verwijderd. Hier worden langs de noordkant van de weg drie wintereiken (*Quercus petraea*) gesitueerd, waarmee de enclave van erven beter bij elkaar wordt gehouden en een groen karakter krijgt. De bomen dienen te worden opgekroond ten behoeve van zicht op het landschap. Wintereiken zijn een klimaatadaptieve soort.

Groenelement	Leveren / planten	Maat	Opp	eenheid	Aantal	Eenheid	€ per stuk		Kosten totaal
Haag	Leveren menghaag	80 -100	200	m1	1200	stuks	€ 0,85		€ 1.020
	Planten menghaag		200	m1	200	m1	€ 4,50		€ 900
Singel	Leveren en planten singel, 6 m breed, 1 heester/1,5 m2	60-100 cm	165	m1	660	stuks	€ 1,49	per stuk	€ 983
Bomen	Leveren wintereik Uelserweg	12 - 14			3	stuks	€ 49,00		€ 147
	Leveren wintereik	12 - 14			10	stuks	€ 49,00		€ 490
	Leveren berk	12 - 14			5	stuks	€ 39,00		€ 195
	Leveren linde	16 - 18			3	stuks	€ 103,00		€ 309
	Leveren tamme kastanje	16 - 18			2	stuks	€ 103,00		€ 206
	Hoogstamfruitbomen gemengd appel, peer en pruim	Hoogstam			10	stuks	€ 30,00		€ 300
	Aanplanten bomen				33	stuks	€ 40,00		€ 1.320
Alle bomen worden met kluit geleverd.						Kosten			€ 5.870

Afbeelding 44. Beplanting Uelserweg 134 en Huyerenseweg 21



Afbeelding 45. Beplantingsplan Huyerenseweg 21

Huyerenseweg 21

Begeleiding toerit

In de bocht van de nieuwe inrit worden drie winterlindes gesitueerd (*Tilia cordata*). Deze staan bekend om het wortelopschot. Dat levert hier geen probleem op maar juist een meerwaarde, in verband met het tegenhouden van strijklicht van auto's.

Entree erf en singel

Wanneer het erf oprijdt wordt je verwelkomd door twee walnoten. De singel waar deze in staan bestaat uit autochtoon plantmateriaal passend bij de PNV, aangevuld met enkele soorten zoals wilde roos, meidoorn en sleedoorn aan de noordkant aangevuld met vuilboom, lijsterbes, zwarte els, geoorde wilg en grauwe wilg meer richting de zuidkant van de singel.

Boomgaard

De boomgaard bestaat uit hoogstam fruitbomen. Deze bomen verfraaien de entreezone met hun nette kronen en zijn bovendien karakteristiek voor boerenerven. Door verschillende soorten (Naast verschillende soorten appels ook enkele peren) te planten wordt de bloesem en de oogst gespreid. Zo wordt rekening gehouden met de bestuiving van fruitbomen. Niet elk ras is in staat een boom van hetzelfde ras goed te bevruchten.

Erfbomen

De overige bomen op de kavels bestaan uit ruwe berk langs de perceelgrenzen en op de hoeken groepjes wintereiken (*Quercus petraea*). Wintereiken zijn een klimaatadaptieve soort en daarmee een duurzame keuze voor de toekomst.

Hagen

De hagen worden gemengd met verschillende soorten, zoals de eerder genoemde meidoorn en sleedoorn maar ook soorten als kardinaalsmuts, hondsroos en veldesdoorn passen hier tussen.

Bloemrijk grasland

Voor het bloemrijk grasland verdient het de aanbeveling te kiezen voor een autochtoon mengsel dat past bij de bodem en waterhuishouding en van zo lokaal mogelijke oorsprong. Bijvoorbeeld aangeschaft door een bij Heem aangesloten partij of Cruydhoeck.



FINANCIËLE ONDERBOUWING RVR

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 bouwkavels. 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.

7.1 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 bedragen de op te dragen sloopkosten ($4468 \text{ m}^2 \times 25 =$) € 111.700,- aan de Huyerenseweg 21, Manderseweg 3 en Uelserweg 134. Dit is nog exclusief noodzakelijke grondwerkzaamheden.

7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. 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 het voorliggende plan worden en zijn op drie locaties schuren gesloopt. In onderstaande tabel is de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing weergegeven.

Huyerenseweg 21	Manderseweg 3	Uelserweg 134
GCV 100%: € 338.199,-	GCV 100%: € 217.665,-	GCV 100%: € 139.421,-
GCV 30%: € 101.460,-	GCV 30%: € 65.300,-	GCV 30%: € 41.826,-

Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen hoeft niet te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit bedraagt € 208.586,-.

7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag aan investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed.

Asbestverwijderingskosten

Met dit project wordt op drie locaties asbest verwijderd (Huyerenseweg, Manderseweg en Uelserweg). Op één locatie is dit al reeds uitgevoerd. Deze asbestverwijdering mag apart worden opgedragen als investering in ruimtelijke kwaliteit. Er is in totaal reeds 1.350 m² aan asbest gesaneerd en 2.975 m² moet nog worden gesaneerd. Ten behoeve van de asbestverwijdering wordt uitgegaan van een standaardbedrag van € 10,- per m² te slopen gebouw met asbest. Dit bedraagt in totaal € 43.250,-. Overigens is er naar verwachting nog meer asbest aanwezig in de te slopen schuren aan de Huyerenseweg 21.

Landschappelijke inrichting en kwaliteitsverbetering projectlocaties

De inrichtingskosten betreffende de locaties aan de Huyerenseweg, de Manderseweg en de Uelserweg zijn geraamd op € 5.870,-. De inrichtingskosten aan de Zenderseweg zijn geraamd op € 5.466,-.

Advieskosten en onderzoekskosten

In dit geval zijn er o.a. kosten gemaakt ten behoeve van de taxaties van de te slopen bebouwing en de te realiseren bouwkavels voor een bedrag van € 6.000,-. Voor het opstellen van het ruimtelijke kwaliteitsplan en het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken worden kosten gemaakt van naar schatting in totaal € 25.000,- (inclusief btw).

Tot slot mogen de legeskosten voor het behandelen van het Rood voor Rood-plan worden opgedragen. Deze kosten bedragen € 3.500,-.

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

Kosten voor de taxaties	€ 6.000,-	
Advieskosten en onderzoekskosten	€ 25.000,-	
Inrichtingskosten	€ 11.336,-	
Asbestverwijderingskosten	€ 43.250,-	
Legeskosten gemeente RvR-overeenkomst	€ 3.500,-	+
Totaal	€ 89.086,-	

7.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. De drie nieuwe woningbouwkavels aan de Huyerenseweg (1200 m²) zijn getaxeerd. Eén is getaxeerd op € 121.000,- en twee kavels zijn getaxeerd op elk € 110.000,-. De nieuwe woningbouwkavel aan de Zenderseweg (1200 m²) is getaxeerd op een waarde van € 137.500,-. De waarde van de huidige ondergrond bedraagt € 72.000,- (4 maal 18.000,-) .

Getaxeerde waarde 4 bouwkavels	€ 478.500,-	
Waarde ondergrond bouwkavels	€ 72.000,-	-
Waarde bouwbest. bouwkavels	€ 406.500,-	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavels bedraagt daarmee € 406.500,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

7.5 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 bouwkavels	€ 406.500,-	
Sloopkosten	€ 111.700,-	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 208.586,-	-
Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 86.214,-	

In dit geval wordt € 89.086,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 2.872,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemmingen. De daadwerkelijke investeringen in ruimtelijke kwaliteit zijn nog hoger. In dit overzicht zijn bijvoorbeeld nog niet alle kosten voor bijvoorbeeld asbestsanering meegenomen, en zijn ook geen grondwerkzaamheden meegenomen.