



# Ootmarsumseweg 363 Reutum

Beeldkwaliteit plan - Groenplan



- Nieuw te planten bomen
- Te handhaven bomen
- Te verwijderen bomen

Te handhaven bomen algemeen:  
Kroonsnoel l.v.m. dood hout veiligheid en windvraag

- - - - -  
Gemengde haag: Inheems sortiment ter vervanging  
van bestaande coniferen haag  
Aanplant in 2 rijen, totaal 5 st per meter

Toe te passen sortiment:

- \* Meldoorn
- \* Hondsoos
- \* Sleedoorn
- \* Veldsdoorn
- \* Haagbeuk

Bestaande beuken haag herstellen of vervangen  
Indien nodig. ( 2 rijen, 5 stuks per meter)

Voorste stuk aanpassen: daar vaste beplanting  
( sortiment later te bepalen)

- - - - -  
Bestaande haagbeuk laten staan  
niet inkorten t.b.v. pad

- - - - -  
In de houtopstand alle exoten verwijderen.  
vervolgens doorplanten met inheems sortiment,  
Totaal aantal: nader te bepalen  
Plantmaat: 80x100

Sortiment:

- \* Vullboom
- \* Hazelaar
- \* Lijsterbes
- \* Gelderse roos
- \* Inlandse vogelkers
- \* Wilde kardinaalsmuts
- \* Tweestijlge Meldoorn

Wad: aanbrengen wad ( beheer: ruig gras)

Nieuw aan te planten bomen

- A Walnoot (*Juglans regia*)
- B Hollandse Linde (*Tilia x Europaea*)
- C Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- D Treurwilg (*Salix sepulcralis*)
- E Zomereik (*Quercus robur*)
- F Fladderlep (*Ulmus laevis*)
- G Zwarte Els (*Alnus glutinosa*)
- H Amerikaanse Elk (*Quercus rubra*)

Titel: Ootmarsumseweg 363 Reutum  
Groenplan

ondergrond: BGT en matenplan

ondergrond: Kadastrale kaart

Tek.nr.: .

Zaaknr.: .

Schaal: 1: 500

Tekenaar: gre

Formaat: A3

Datum: 11-12-2023/01-02-2024



Noaberkracht  
Dinkelland Tubbergen  
Postbus 21  
7590 AA Denekamp  
www.noaberkracht.nl

# BEELDKWALITEIT PLAN – GROENPLAN

Ootmarsumseweg 363 Reutum

Titel: Ootmarsumseweg 363 Reutum, Beeldkwaliteit plan – groenplan

Opgesteld: December 2023

Status: ontwerp

Auteur: Gemeente Tubbergen



# INHOUD

1. Aanleiding	5
2. Bestaande situatie	6
3. Beleid	8
4. Nieuwe situatie	12
5. Beeldkwaliteitsplan woningen	14
6. Groenplan	18



# 1. AANLEIDING

## De locatie

Aan de rand van Reutum, aan de Ootmarsumseweg 363, is een erf gelegen. Het erf bestaat uit een jaren '30 woning, de oude boerderij met een dubbele kap en twee opstallen achter de woning en boerderij. Hoewel de woning pas in de jaren dertig is gebouwd, is het erf veel ouder, op kaarten van voor 1900 is het erf al te herkennen.

Het erf ligt aan de rand van de 'Reutumse es', een stuwvallandschap met dekzandvlakte. De locatie heeft een robuuste groene omranding van inheemse bomen en struiken, die een kwalitatieve overgang biedt tussen dorp en landschap.

De boerderij en opstallen zijn vervallen en voor een gedeelte overgenomen door groen. De panden zijn niet meer herbruikbaar en zijn daarom gesloopt. De woning is de enige bebouwing van het erf wat nog intact en bruikbaar is.

## Gewenste situatie

In Reutum zijn weinig locaties geschikt voor woningbouw, terwijl er veel vraag is naar kleine woningen geschikt voor starter. Gemeente Tubbergen wil het erf geschikt maken voor woningbouw. Vanwege de kwaliteit van het hoofdgebouw, blijft deze behouden. Op de plek van de voormalige schuren worden nieuwe woningen gerealiseerd, passend bij de vraag in Reutum en passend bij de uitstraling van

het erf. De erfopzet blijft intact, zodat ook de cultuur historische waarde behouden blijft.

## Landschappelijke inpassing

Vanwege de waarde van het erf en de wens om deze te behouden bij de nieuwe ontwikkeling, wordt een beeldkwaliteitsplan en groenplan opgesteld welke met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

De nieuwe ontwikkeling wordt ingepast in het landschap. Voorliggend rapport beschrijft het plangebied, het omliggende landschap en het geldende beleid. Vervolgens wordt onderbouwd hoe de nieuwe situatie in het landschap en beleid past.



Afbeelding 1: Vogelvlucht beeld locatie in juli 2013 (bron; gemeente Tubbergen)

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### Het landschap

Het erf ligt in een gebied, begrenst door dekzandvlakten aan de zuidkant en een stuwwal aan de oostkant. De stuwwal, ook bekend als de Reutumse es, ligt tussen Ootmarsum en Reutum. De gebieden rondom de stuwwal zijn in de laatste ijstijd bedekt met dekzand. Door de hoge ligging werd hemelwater afgevoerd richting de beekdalen. Door de hoogteverschillen en de beek was het een geschikte plek om te boeren. Gronden werden vruchtbaar gehouden door de mest van het vee, waardoor de essen verder opgehoogd werden.

### Kenmerken

De locatie, aan de rand van Reutum op de overgang tussen de maten en de es. Het gebied kenmerkt zich door kleinschalige landschappen waar de oostkant, de es meer open is en naar de westkant, de maten, het landschap meer gesloten is. Bepanting diende als veekering maar werd ook gebruikt om gereedschappen te maken en de kachel te stoken. Er ontstond een afwisselend landschap met houtwallen. – singels en kleine bosjes naast essen, perceelranden en/of wegen.

### Het essenlandschap

Het erf is gelegen op een plek waar verschillende landschappen bij elkaar komen, het essenlandschap en het maten- en

flierenlandschap. De dorpen en erven lagen op de flanken van essen. Vanuit de dorpen ontstond een organische spinnenwebstructuur via omliggende gronden naar andere dorpen. De weg die eerder langs de oostkant van het erf liep, is uiteindelijk verlegd naar de westkant van de boerderij. Het was gebruikelijk dat de boerderij met de voorzijde richting de weg was gesitueerd en met de achterzijde, de schuren richting de es. Opvallend is dat in de huidige indeling de boerderij gedraaid ligt ten opzichte van de es. De oorspronkelijke achterzijde lag aan de weg. Het erf wordt omrand door een waardevolle robuuste groenstructuur. Er wordt ingezet op behoud van waardevolle houtopstanden en de gevormde erfopzet benadrukt op een passende wijze de overgang tussen bebouwde kom en landschap.



Afbeelding 2: Erf omstreeks 1905. Boerderij georiënteerd richting de es.  
(bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 3: Erf omstreeks 1950. Weg aan westzijde van boerderij en recht, boerderij gedraaid.  
(bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 4: Luchtfoto planlocatie 2023



## 3. Beleid

### Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciale beleid is vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de omgevingsvisie 2017, welke na vaststelling meerdere keren geactualiseerd is. De onderwerpen ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur worden bekeken in samenhang met duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving.

Binnen de visie wordt gewerkt vanuit de rode draden 'duurzaamheid', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'sociale kwaliteit' waarvoor themaoverstijgende kwaliteitsambities geformuleerd zijn. Vanuit het uitvoeringsmodel worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven

### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes komen voort uit keuzes welke door EU, Rijk of provincie gemaakt zijn. De keuzes zijn bepalend of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op voorgenomen ontwikkeling.

### Ontwikkelingsperspectieven

In de visie wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en voor de stedelijke omgeving. De perspectieven geven aan welke combinatie van functies ruimtelijk gewenst zijn en welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

De locatie is aangemerkt als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van woon-, werk-, voorzieningen,- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In voorliggend plan wordt een voormalig agrarisch erf, binnen de bebouwde kom van Reutum, getransformeerd tot woonlocatie. Er worden voornamelijk starterswoningen toegevoegd, welke passen binnen de woonbehoefte van Reutum.



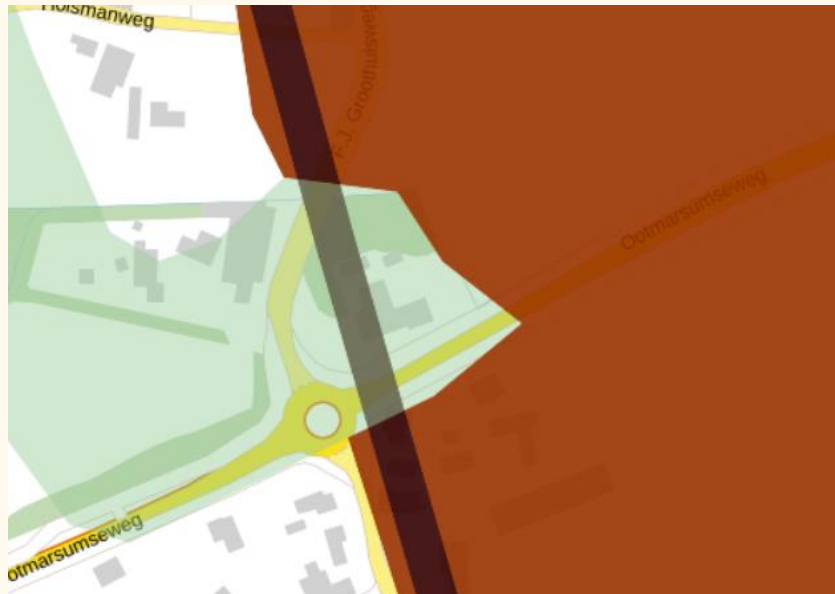
### 3. Beleid

#### Omgevingsvisie Overijssel

##### Gebiedskenmerken

Er zijn vier lagen te onderscheiden in de gebiedskenmerken, de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en – opgaven voor ruimtelijke ontwikkeling. In de catalogus gebiedskenmerken staan de kenmerken per gebied en de invulling van een ontwikkeling beschreven. De kenmerken zijn richtinggevend op de aspecten landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie.



Afbeelding 5 Natuurlijke laag (bron: Omgevingsvisie Provincie Overijssel)

##### Natuurlijke laag

Het erf ligt op de grens van de natuurlijke lagen 'Stuwwallen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. Binnen het plangebied zijn nauwelijks hoogteverschillen zichtbaar, deze zijn door het gebruik afgevlakt. In de omgeving zijn de kenmerken nog wel aanwezig en herkenbaar, zoals de es.

##### Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het erf kent de gebiedskenmerken van het Essenlandschap in de laag van het agrarische cultuurlandschap. Het erf ligt aan de voet van de es. Ontwikkelingen vinden plaats aan de flanken van de es, passend binnen de gebiedskenmerken.



Afbeelding 6 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Omgevingsvisie Provincie Overijssel)

### 3. Beleid

#### Omgevingsvisie Overijssel

##### Gebiedskenmerken

##### *Stedelijke laag*

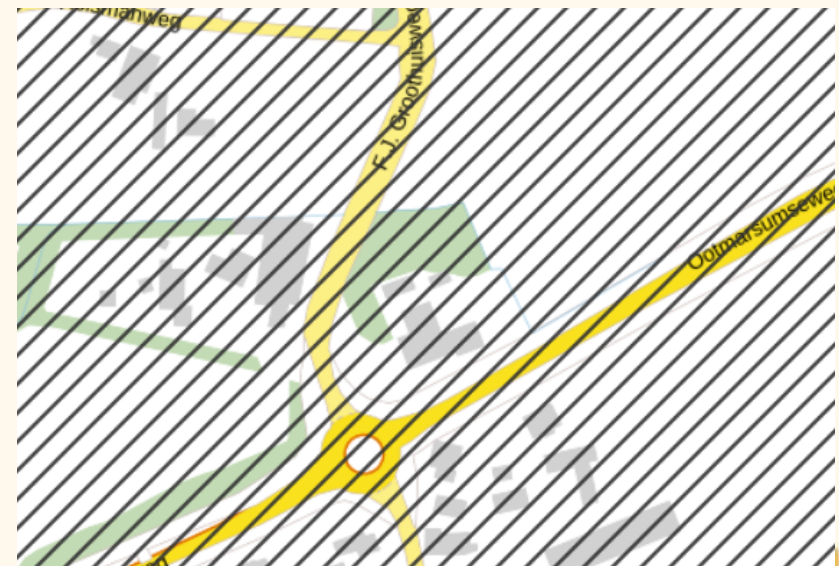
Binnen de stedelijke laag ligt de locatie in 'Woonwijken 1955-nu'. Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in deze laag, dan voegt de nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel. Het voornemen is om de voormalige erfopzet te behouden en binnen deze grotere (schuur)volumes meerdere kleine woningen te realiseren. De bebouwing voegt zich zo in de bestaande opzet.



Afbeelding 7: Stedelijke laag (bron: Omgevingsvisie Provincie Overijssel)

##### *Laag van de beleving*

Het erf ligt binnen het kenmerk 'donkerte'. De donkere gebieden zijn veelal buitengebieden. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken voor licht zorgen, is het buitengebied een plek waar de sterrenhemel kan worden waargenomen. In voorliggend plan wordt geen onnodig licht toegevoegd.



Afbeelding 8: Laag van de beleving (bron: Omgevingsvisie Provincie Overijssel)

### 3. Beleid

#### Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Via de cascokaart en bijbehorende bouwstenen in het cascobeleid is na te gaan of er casco-elementen op het plangebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied is sprake van een houtopstand. Echter ligt de houtopstand binnen een bestaande woonbestemming en het plangebied valt binnen de bebouwde komgrenzen wnb-houtopstanden. De houtopstand is daarmee geen onderdeel van het casco. Het reguliere beleid van de gemeente geldt wel. Op basis van de kapverordening Tubbergen geldt daarom voor de te vellen bomen een compensatieplicht.

De te vellen bomen en de compensatie is opgenomen in het inrichtingsplan.



Afbeelding 9: Casco-kaart (bron: gemeente Tubbergen)

## 4. Nieuwe situatie

Op het voormalig agrarische erf wil de gemeente woningbouw realiseren. Binnen Reutum is voornamelijk behoefte aan kleine woningen, geschikt voor starters. Het voornemen is om de bestaande erfopzet zoveel mogelijk te behouden. De hoofdwoning blijft daarbij ook behouden. De tuin van de woning zal iets worden verkleind zodat er ruimte ontstaat voor de entree van het perceel. Er worden twee blokken met rijwoningen gerealiseerd.

Links van de hoofdwoning, op de plek van de voormalige boerderij, wordt een blok met 5 woningen gerealiseerd, in de stijl van een schuurwoning. Verdere kaders voor uitwerking van dit woonblok zijn terug te vinden op pagina 16.

Aan de achterzijde van de hoofdwoning wordt een blok van 3 woningen gerealiseerd, in de vorm van een kapschuur. De locatie is ook de plek van de voormalige kapschuur.

Om de woningen te kunnen realiseren moeten een aantal bomen gekapt worden. Er is rekening gehouden met het behoud van meerdere specifieke bomen, onder andere de aanwezige autochtone iepen, vanwege de ecologische, landschappelijke en dendrologische waarden. Voor het behoud van de robuuste groene rand en ter compensatie van de te kappen bomen, worden nieuwe bomen aangeplant.

De woonblokken vormen gezamenlijk een erfensemble. Om dit te versterken hebben de rijwoningen geen voortuin maar zijn de woningen, net zoals voormalige schuren, direct aan het erf grenzend. Het parkeren wordt opgelost door opritten aan beide zijden van de kapschuurwoningen en het realiseren van 15 parkeervakken op het erf. De hoofdwoning behoudt de oprit en voorziet hier in een deel van haar eigen parkeerbehoefte.

De entree van het erf blijft bereikbaar vanaf de Ootmarsumseweg. Deze plek is de laagste op het erf zodat de inrit wat verplaatst wordt om wateropvang te realiseren. De overige wateropvang wordt gerealiseerd achter de schuurwoning.

Aan de noordzijde van het erf wordt een extra fiets- en voetgangers pad gerealiseerd om de verbinding richting de sportvelden te maken. Fietsers en voetgangers kunnen ook via een pad naar de Ootmarsumseweg het erf verlaten en bereiken. Dit pad dient tevens als noodontsluiting.



Afbeelding 10: Toekomstige situatie kavels

## 5. Beeldkwaliteit woningen

### Hoofdgebouw

Bij een erf in het essenlandschap is een verstrooide opzet gebruikelijk, er is altijd sprake van een duidelijke hoofdvorm met ondergeschikte bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat vaak met de voorzijde naar de weg, zo ook in deze situatie.

Het hoofdgebouw is in 1936 gebouwd, direct naast de voormalig typisch Twentse boerderij. Het pand heeft verschillende kenmerken van een jaren '30 woning:

- Rode dakpan;
- Opvallende plint;
- Brede dakoverstekken;
- Hoge gootlijn;
- Symmetrische indeling van de voorgevel;
- Centrale voordeur;

De woning moet behouden blijven. Het past in de erfopzet als hoofdgebouw en vertelt het verhaal van de oorspronkelijke situatie. Echter is het gebouw niet direct kenmerkend voor de plek, dat zou de oude boerderij zijn. Als er ooit gedacht wordt aan nieuwbouw, moet de ruimte er zijn om de karakteristieke uitstraling van de voormalige boerderij terug te brengen. Dat betekent:

- Eenduidige, eenvoudige hoofdvorm met eenvoudige kap;
- Ondergeschikte dakkapellen;
- Niendeur (richting het erf);

- Lage goot, niet omtimmerd;
- Rode dakpan;
- Overkappingen inpandig verwerkt;
- Topgevel met verticale houten delen;
- Verticale geleding met staande ramen;
- Architectuur mag een moderne tint hebben maar moet welk aansluiten bij de omgeving.



Afbeelding 11: Boerderij met nieuwe woning (bron: beeldbank cultureelerfgoed)

## 5. Beeldkwaliteit woningen

### Erfinrichting

De centrale erfverharding is vooral functioneel, niet meer dan noodzakelijk. Het wordt uitgevoerd in hardgebakken steen om waar mogelijk een authentieke uitstraling te verkrijgen. De langspaarkeerplaatsen worden uitgevoerd in dezelfde verharding aangelegd en met markeersteentjes op de hoeken aangegeven. De parkeerplaatsen langs de tuin van de vrijstaande woning worden in dezelfde verharding uitgevoerd of er wordt voor halfverharding gekozen.

Voor de structuurbeplanting wordt de landschappelijke inpassing aangehouden. Op het achtererf van de woning heeft de bewoner de vrijheid om een eigen tuin aan te leggen. Aan de zijde van de kopgevels worden geen schuttingen geplaatst. Bewoners hebben voor de woning de beschikking over een stukje eigen straat. De verharding hiervan maakt onderdeel uit van de centrale erfverharding. Hier kan een bankje, fiets, bloempot of iets dergelijks geplaatst worden. In het plangebied wordt een divers sortiment aan bomen aangeplant. De bomen zijn streekeigen of kenmerkend op een boerenerf, de hagenstructuren worden uitgevoerd met inheemse soorten voor een verhoging van de biodiversiteit. De robuuste groene rand tegenover de open es is van belang en moet gewaarborgd worden. Evenals de robuuste groene omranding aan de zijde van de rotonde. Deze heeft eveneens een afschermende functie van de woningen ten opzichte van het verkeer op de rotonde. Voor de infiltratie van hemelwater worden twee wadi's aangelegd.

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de huidige ontsluiting. Er wordt een fiets/voetverbinding van het erf naar de Ootmarsumseweg gerealiseerd.

Deze verbinding wordt verbreed met grasbeton zodat in noodsituaties deze ontsluiting door hulpdiensten gebruik kan worden. Er wordt ook een fiets/voetgangers verbinding gerealiseerd aan de noordzijde van het erf, zodat er een korte route richting de sportvelden is.



Afbeelding 12: toekomstige situatie kavels

## 5. Beeldkwaliteit woningen

### Schuurwoning – rij van 5 woningen

Op het erf komt, ondergeschikt aan de hoofdwoning en in een schuurtypologie, blok met 5 woningen. Door het gebruik van donker hout en donkere steen is het gebouw ondergeschikt. Het benadrukt het gevoel van één erfensemble. Het bouw voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:

- Hoofdmassa heeft een eenvoudige vorm, op basis van een rechthoekige plattegrond met een eenvoudig vormgegeven zadeldak;
- Sobere detaillering;
- Ondergeschikt aan het hoofgebouw op het erf;
- Dakkappen zijn, mits mee-ontworpen met de architectuur, alleen mogelijk in het dakvlak aan de achterzijde;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn onderdeel van de architectuur en aan de achterzijde van de woning toegestaan;
- Als dakbedekking gebakken pan;
- Gevels met baksteen (aardetinten) of hout (onbehandeld of donker gekleurd);
- De dominante gootlijn bedraagt maximaal 4 meter
- Materiaalgebruik in de gevel: glas, donker hout of donkere steen;
- Moderne uitstraling is toegestaan;



Referentiebeeld 5<sup>^</sup>1kap woning, sobere uitstraling  
(bron: Bureau Authentiek)



Referentiebeeld 5<sup>^</sup>1kap woning, (Bron: Van Tol, Bureau voor architectuur).



Referentiebeeld 5<sup>^</sup>1kap woning, (Bron:pandomo Haarkes stee Harkstede).



## 5. Beeldkwaliteit woningen

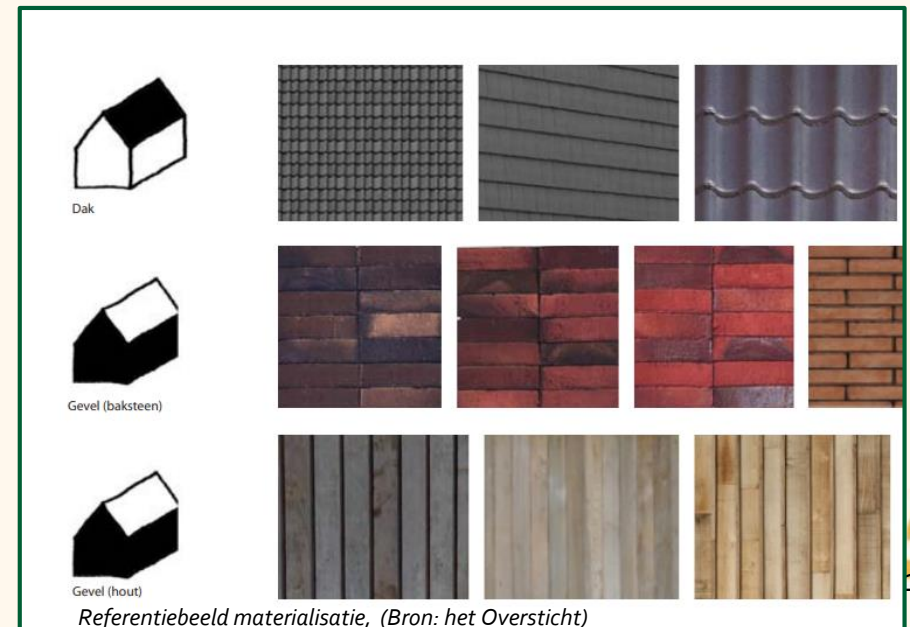
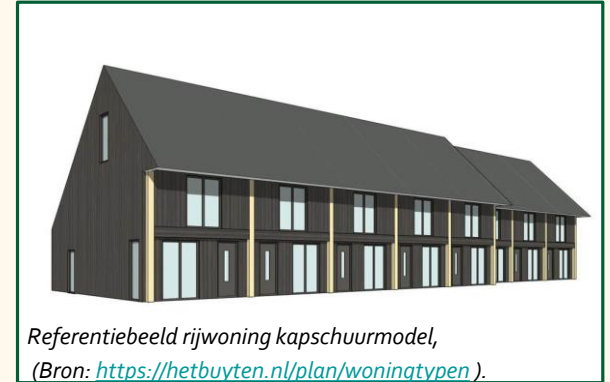
### Kapschuurwoning – rij van 3 woningen

Op het erf komt, ondergeschikt aan de hoofdwoning en in een kapschuurtypologie, blok met 3 woningen. Door het gebruik van donker hout en donkere steen is het gebouw ondergeschikt. Het benadrukt het gevoel van één erfensemble. Het bouw voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:

- Hoofdmassa heeft een eenvoudige vorm, op basis van een rechthoekige plattegrond;
- De woning is gebaseerd op een kapschuurmodel;
- Sobere detaillering;
- Ondergeschikt aan het hoofgebouw op het erf;
- Dakkappen zijn, mits mee-ontworpen met de architectuur, alleen mogelijk in het dakvlak aan de achterzijde;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn onderdeel van de architectuur en aan de achterzijde van de woning toegestaan;
- Als dakbedekking gebakken pan;
- Gevels met baksteen (aardetinten) of hout (onbehandeld of donker gekleurd)
- De goothoogte aan de voorzijde bedraagt maximaal 4,5 meter
- De goothoogte aan de achterzijde bedraagt maximaal 3,25 meter

- Materiaalgebruik in de gevel: glas, donker hout of donkere steen;
- Moderne uitstraling is toegestaan;

### AFBEELDINGEN



## 6. Groenplan

Binnen het plangebied worden meerdere bomen verwijderd om woningbouw mogelijk te maken. De te vellen bomen worden geveld en gecompenseerd binnen het plangebied. In aanvulling op de te behouden bomen worden in de groene omzoming van het erf 20 bomen, maat 14-16 aangeplant (bomen A t/m E op tekening). Het sortiment is divers: walnoot, hollandse linde, haagbeuk, treurwilg, zomereik, fladderiep, zwarte els en Amerikaanse eik (evenredig verdeeld). De buitenrand blijft daarmee robuust. Vanaf de zijde van Ootmarsum moet sprake zijn van een nagenoeg ongewijzigd beeld, zo niet een versterkt beeld. De coniferenhaag langs de oprit wordt verwijderd en vervangen door een inheemse gemengde haag.

Aan de zuidwestzijde, de zijde van de rotonde, worden alle exoten uit de houtopstad verwijderd. Deze wordt weer doorgeplant met inheems sortiment in plantmaat 80-100.

Ter versterking van de binnenruimte wordt midden op het plan enkele bomen aangeplant. Op deze manier wordt hittestress voorkomen en wordt een massieve grijze ruimte voorkomen. Langs de bestaande en te behouden woning wordt de bestaande beukenhaag herstelt of indien nodig vervangen.

Voor de waterberging worden twee wadi's aangelegd, bestaande uit ruig gras met passend beheer.

Maatregelen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behouden meerdere bomen binnen plangebied waaronder een iep;
- Aanplant van nieuwe bomen, ter compensatie van de te vellen bomen;
- Behoud van de robuuste groene rand om het erf;
- Behoud van een compacte erfopzet;
- Behoud van de hoofdwoning;
- Nieuwbouw woningen in stijl passend bij het erf;
- Aanleg van hagen;
- Aanleg van wadi's;



