

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

HESSENWEG 25





1. Huidige locatie: Vossensteeg 99. 2. Nieuwe locatie: Hessenweg 25

1. INLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens om zijn huidige tankstation aan de Vossiersteeg 99 (1) te verplaatsen naar het perceel achter de Hessenweg 25 (2).

Dagelijks rijden er veel (vracht)auto's vanuit het oosten van Overijssel via de Vechtdal Verbinding (N340/N48 en N377) naar Zwolle, Ommen, Hardenberg en omgekeerd. Tussen het knooppunt met de A28 en de aansluiting bij Varsen worden maatregelen uitgevoerd die de veiligheid, leefbaarheid en doorstroming op en om de weg bevorderen. Vanaf de A28 wordt een nieuw tracé aangelegd tot aan het kruispunt Ankummerdijk/ Cubbinghsteeg waar straks het nieuwe tankstation aan gelegen zal zijn.

De bedrijfslocatie wordt straks in het zuiden begrensd door de Hessenweg met daar aangelegde woningen en bedrijven. Aan de west-, en oostzijde van het tankstation bevinden zich heidegronden. Ten noorden van het bedrijf is straks de nieuwe provinciale weg N340 gelegen. Aan de westzijde wordt het tankstation begrensd door een enkele bomenrij van eiken.



Nieuwe situatie N340

2. BELEIDSANALYSE

Om een goed inrichtingsplan te maken dient er eerst te worden gekeken naar het bestaande beleid. Dit beleid bestaat uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel, het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel.

Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het plangebied is gelegen aan een autoweg binnen het Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie "Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen" voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Artikel 2.1.6: Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

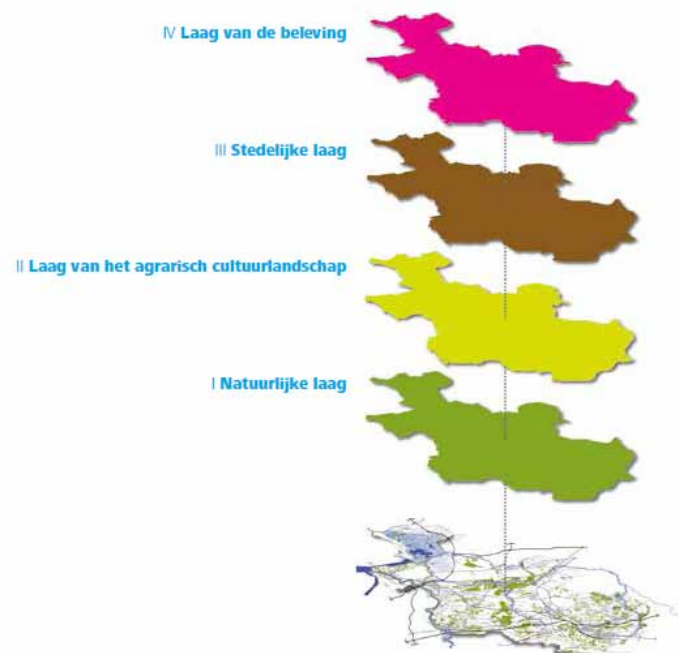
Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel

De ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd, door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Deze kenmerken zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan.

De aanwezige gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Laag van de beleving (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen)

Op de volgende pagina's worden deze vier lagen nader uitgelicht.



Natuurlijke laag

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Norm

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

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is gelegen binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Ambitie

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.

Norm

De jonge heide- en broekontginningslandschappen krijgen in gebieden met weidevogels een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op instandhouding van de openheid.

Richting

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.



Stedelijke laag

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'verspreide bebouwing'.

Ambitie

De erven die vrijkomen worden steeds groter, met zoveel bebouwing en opstallen dat ze voor individuele burgers vaak te groot zullen zijn. Sloop van de stallen is in bepaalde situaties een optie, maar soms worden de erven hierdoor zo klein dat ze als het ware verdampen. Deze robuuste erfensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor - een deel van - de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale / regionale sociaal-economische ontwikkeling.

Norm

De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Laag van de beleving

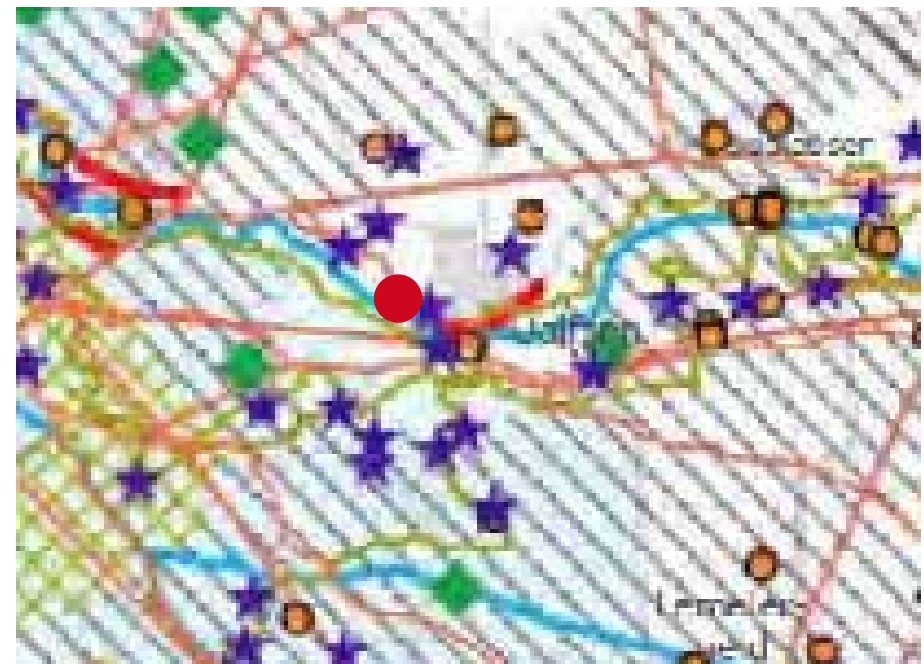
De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart Laag van de beleving aangeduid met het gebiedstype 'donkerte'.

Ambitie

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze lie ver nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele open afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Richting

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.



Conclusie en advies vanuit de provincie

Het huidige tankstation aan de Vossiersteeg 99 wordt verplaatst naar de Hessenweg 25. Dit is een logische keuze omdat het tankstation in de nieuwe situatie komt te liggen aan een doorgaande weg. Door deze verplaatsing mag er alleen sprake zijn van (een ongeveer gelijk aantal) afleverzuilen met opstelplaatsen met overkapping, een kleine kiosk, en enkele kleine voorzieningen die horen bij een tankstation. Het is logisch dat er geanticipeerd wordt op toekomstbestendig aanbod van alternatieve brandstoffen, zoals CNG, elektrisch opladen en waterstof.

De nieuwe locatie heeft wel meer ruimtelijke impact dan de huidige. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Aanvullende kwaliteitsinvesteringen kunnen worden gevonden in toekomstbestendigheid. Niet alleen qua aanbod maar ook qua bebouwing, voorzieningen, verhardingen en verlichting. Hierbij is het advies om in te zetten op klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame energie.

Daarnaast kan gezocht worden naar natuurontwikkeling in de omgeving, bv. extensief beheer van het perceel tussen het tankstation en Hessenweg t.b.v. bloemrijk grasland. Een andere optie zou zijn om naar kwaliteitsverbetering op de huidige locatie te streven.

Uitgangspunten catalogus gebiedskenmerken

Om de ambitie waar te kunnen maken is het van belang om de ontwikkelingsrichting in acht te nemen. Deze richting zorgt per laag voor uitgangspunten op beleidsniveau voor het ontwerp. Deze uitgangspunten zijn:

- **Natuurlijke laag:** Strekkingsrichting van het landschap is het uitgangspunt;
- **Laag van agrarisch cultuurlandschap:** Behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen;
- **Stedelijke laag:** Behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, met een duidelijke voor- en achterkant;
- **Laag van de beleving:** Minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht.

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

De locatie ligt op de grens van het oude hoevenlandschap en het jong ontginningslandschap. De nieuwe bebouwing ligt niet in het historische 'lint' van de Hessenweg, maar net daarachter in het jonge heide ontginningslandschap.

Het landschap van de heideontginnings is in 2030 duidelijk herkenbaar aan de sterk rationele, blokvormige verkavelingsstructuur met lineaire structuren, de fraai ingepaste en verspreid liggende erven en de landbouw als belangrijkste functie in het buitengebied.

Typische gebiedskenmerken zijn de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

Vanuit het oogpunt van natuur en milieu doen zich weinig belemmeringen voor. Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven kunnen bovendien bijdragen aan een versterking van de landschappelijke structuren, waardoor dit landschap een nieuwe eigenstandige kwaliteit kan ontwikkelen. Het motto is om met nieuwe initiatieven te bouwen aan een kenmerkend heideontginningslandschap, waarbij de noord-zuidstructuren, die in het LOP zijn benoemd, centraal staan.

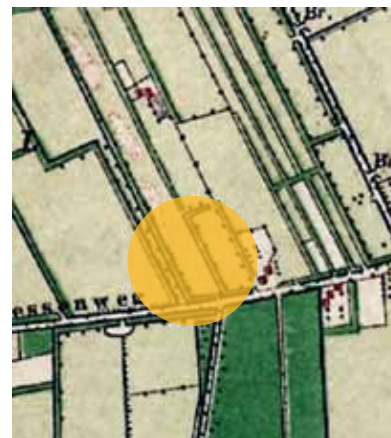
Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noord-zuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen.

Uitgangspunten ruimtelijke analyse:

- Zichtlijnen
- Historische structuren
- Inheemse beplantingssoorten
- Kenmerkend heideontginningslandschap
- Noord-zuid structuren



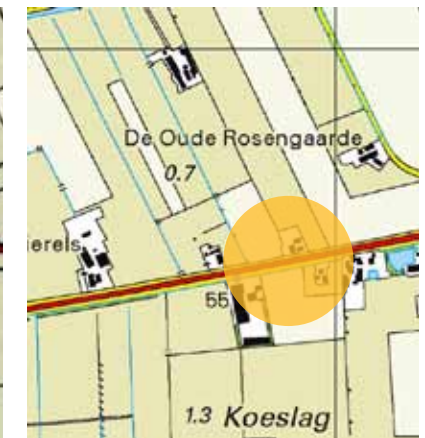
Huidige situatie en aanknopingspunten.



1900



1950



2017

Historische reeks

4. LANDSCHAPPELIJKE BASISINSPANNING

In het ontwerp wordt het kenmerkende heideontginningslandschap versterkt door de noord zuid structuren van het plan aan te zetten door middel van opgaande beplanting. Hierbij worden inheemse soorten toegepast. Aan de westzijde van het plan wordt er een houtsingel aangeplant. Enerzijds draagt dit bij aan de versterking van de noord zuid structuur, anderzijds ontnemt deze houtsingel het zicht op het plangebied vanaf de Hessenweg. Ook dient deze houtsingel als 'decor' waartegen het tankstation komt te staan.

Om dit decor te versterken, wordt er aan de oostzijde een enkele bomenrij toegevoegd, die in lijn wordt doorgetrokken met de al bestaande bomen ten noorden van het plangebied.

Tot slot komt er bij de entree nog een solitaire boom, die het zicht vanaf de weg breekt, maar niet het zicht ontnemt. In combinatie met een poel, die tevens dient als waterberging, en de bomenrij is ook deze zijde landschappelijk op een goede manier ingepast.

Door de landschappelijke kenmerken kan er aan de zuidzijde alleen lagere begroeiing komen om zo het zicht te ontnemen op de (geparkeerde) voertuigen. Dit kan bijvoorbeeld een haag zijn met een scheerhoogte van 1,5m - 2m. Op deze manier wordt de ontwikkeling aan deze zijde afgekaderd, maar verstoort dit niet de openheid van het gebied.

Cijfer Element

- | | |
|---|---|
| 1 | Hagen |
| 2 | Waterpoel met pijpestrootje en natuurvriendelijke oever |
| 3 | Bestaande enkele bomenrij aanvullen met zomereik <i>Quercus robur</i> , |
| 4 | Solitaire boom |
| 5 | Kruidenrijk grasland |
| 6 | Houtsingel van 10 meter breed |

Basisinspanning

Landschappelijke elementen	Onderdeel	Oppervlakte in m ²	Beplantingssoorten	Lijnse naam	Procentueel aandeel	Plantafstand	Aantallen	Aankoopmaat
grondbewerking en verbetering houtsingel	houtsingel	inschatting						
grondbewerking poel	poel	inschatting						
Zuidrand	Hagen		Veldesdoorn	Acer campestre	x	4 stuks / m ²	400	40-60cm
Westrand	Poel met ecologische oevers	210	Bijvoorbeeld Ro1 Rietland en oevermengsel van De Bolderik		x	0,5 gram per m ²	105	
	Solitaire landschapsboom Linde		Hollandse linde	Tilia x vulgáris Hayne	x			1 12-14 stamomtrek
	Solitaire bomenrij		Zomereik	Quercus Robur	x	6 meter		6 14 - 16 stamomtrek
								10-12 stamomtrek
Oostrand	Houtsingel met boomvormers en mantel en zoomvegetatie	450	Els	Alnus glu nosa	x	15 meter		2 16 - 18 stamomtrek
			Zomereik	Quercus robur	x	10 meter		3 16 - 18 stamomtrek
			Zachte berk	Betula pubescens	x	10 meter		3 16 - 18 stamomtrek
			Scherpe hulst	Ilex aquifolium		20% 3 stuks / m ²	270	40-60cm
			Hazelaar	Corylus avellana		10% 1 stuks / m ²	45	40-60cm
			Vuilboom	Rhamnus frangula		10% 4 stuks / m ²	180	40-60cm
			Wilde lijsterbes	Sorbus Aucuparia		15% 4 stuks / m ²	360	40-60cm
			Hondsroos	Rosa canina		10% 5 stuks / m ²	225	40-60cm
Kruidenrijk grasland		2.000	Bijvoorbeeld zadenmengsel G1 cruydhoeke	€ 10.000,00		0,5 gram per m ²	1.000	

5. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

De nieuwe locatie heeft zoals eerder benoemd meer ruimtelijke impact dan de huidige. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. In deze KGO zijn er twee dingen van belang. De basisinspanning, die op de vorige pagina's is benoemd, en de aanvullende kwaliteitsprestaties. Om de KGO op een goede manier toe te kunnen passen, is het van belang dat er eerst wordt bepaald wat de hoogte is van de KGO.

Hoogte KGO

Het ruimtebeslag (bestemming) voor het nieuwe tankstation wordt ongeveer 3000 m². De waardevermeerdering is van agrarisch naar bedrijfsterrein ongeveer 67 euro per m². Dit is een waardevermeerdering van ongeveer €201.000 waarbij nog € 20.000 euro nodig is om de locatie bouwrijp te maken en € 20.000 euro voor de plankosten (bestemmingsplan, onderzoeken etc.). De bruto waardevermeerdering komt daarmee uit op € 161.000.

Omdat er sprake is van verplaatsing van het tankstation waarbij de verkeersveiligheid en externe veiligheid in het buitengebied verbeterd, wordt 30% van deze meerwaarde als extra kwaliteitsinvestering in gezet. Dit is een bedrag van circa €48.300. Dit bedrag is buiten de basisinspanning gerekend. Investerings elders op het perceel bij Hessenweg 25 mogen mee tellen als extra investering.

Invulling van de extra kwaliteitsinvestering

De huidige locatie aan de Vossersteeg 99 wordt gesaneerd en zal een landschappelijke kwaliteitsimpuls krijgen. Deze kosten worden geschat op €32.500 euro, inclusief groene inrichting.

Dit betekent dat er voor €48.300 - €32.500 = €15.800 euro aan aanvullende kwaliteitsprestaties moet worden voldaan.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor de KGO worden er een aantal elementen toegevoegd die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Aan de zuidzijde wordt een aarden wal (1,5 meter hoogte) met kruidenrijk grasland geplaatst in plaats van de hagen die in de basisinspanning zijn opgenomen. Deze aarden wal zorgt voor een erfafscheiding aan de zuidzijde van het plangebied, en kan tevens dienen als o.a. schuilplaats voor diverse diersoorten. Het kruidenrijke grasland verstevigt deze ruimtelijke kwaliteiten. Het maaibeheer van het kruidenrijk grasland dient langjarig en correct te zijn en dient gericht te zijn op verarming van de gronden om zo goed aan te sluiten bij de kenmerken van het heideontginningslandschap.

Om de biodiversiteit een extra kwaliteitsimpuls te geven en om extra natuurwaarden te ontwikkelen wordt er een bosperceel van 15 meter breed aangelegd, aangeplant met inheemse soorten.

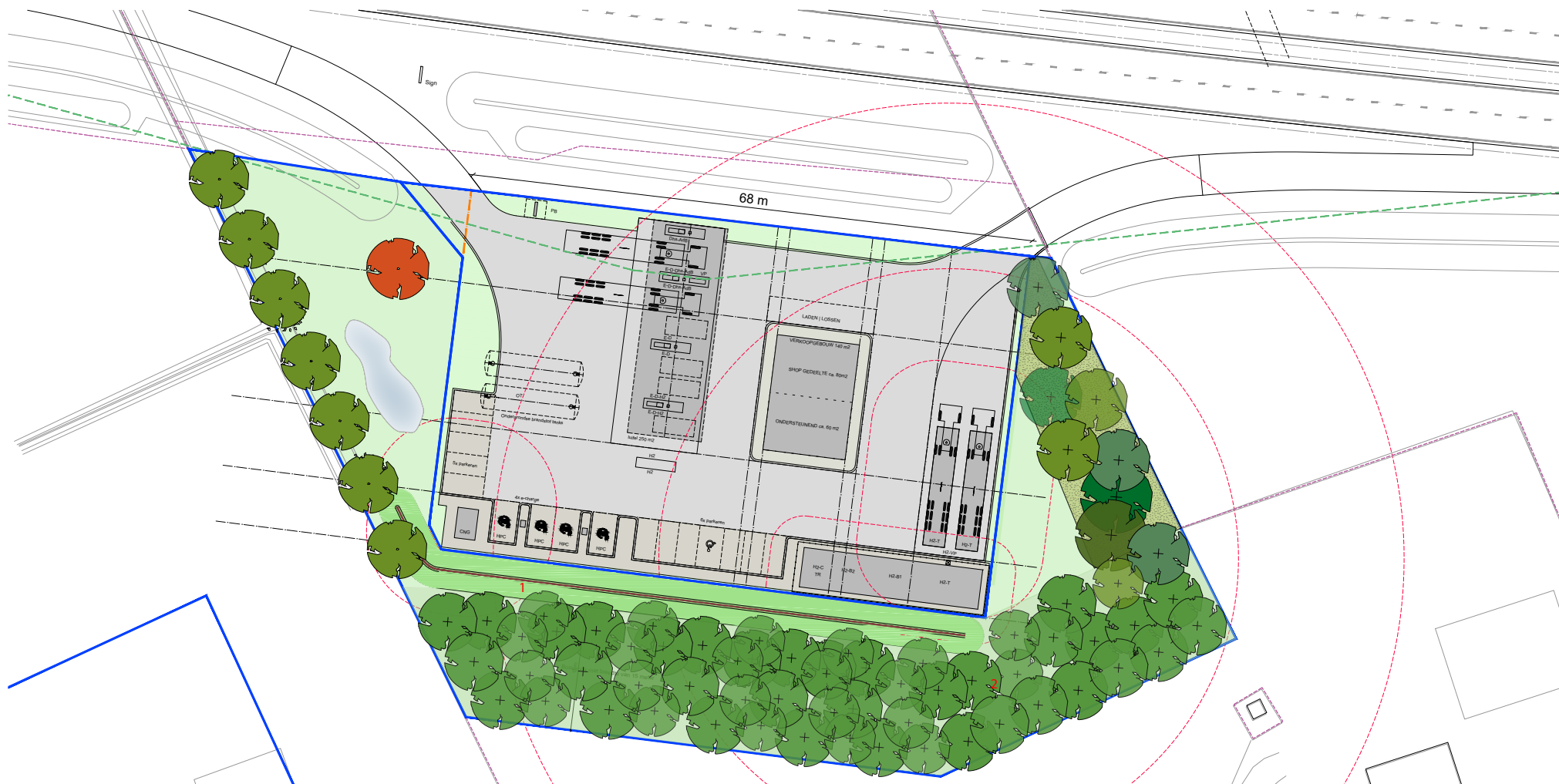
Punt 3 betreft de huidige locatie aan de Vossersteeg 99. Hier zal het tankgedeelte worden gesloopt en gesaneerd en zal deze locatie een landschappelijke kwaliteitsimpuls krijgen. Deze impuls is zichtbaar op bladzijde 16.

Cijfer Element

- | | |
|---|---|
| 1 | Aarden wal met kruidenrijk grasland |
| 2 | Bosperceel zuidzijde 15 meter breed (inheemse beplanting) |
| 3 | Sloop en sanering tankgedeelte Vossersteeg 99 |



3. Tankgedeelte Vossersteeg 99 zal worden gesaneerd en gesloopt en er zal sprake zijn van landschappelijke kwaliteitsverbetering.



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

KGO onderdelen		Oppervlakte	Tarieven	Waardevermindering €5,00 per m ²	aantallen	kosten
Hessenweg	Kruidenrijk grasland t.p.v. aarden wal	300	bv. zadenmengsel G1 cruydthoek	€ 1.500,00	x 0,5 gram per m ²	€ 1.710,00
	Aarden wal	300				€ 2.000,00
	Bos + aanplant ca. € 5 p/m ²	1.500		€ 7.500,00	x 7.500	€ 12.750,00
Vossersteeg 99	Sloop en sanering	inschatting:				€ 30.000,00
	Landschappelijke kwaliteitsverbetering Vossersteeg 99	inschatting				€ 2.500,00
Totale kosten:						€ 48.960,00

Beheerskosten KGO	Eenheid	x jaar	x 10 jaar
kruidenrijk grasland wal en bos	m ²	1.800	200 € 2.000,00
		€ 200,00	€ 2.000,00
Totale kosten x 10 jaar: € 2.000,00			



Landschappelijke kwaliteitsverbetering: Vossensteeg 99: bomenrij aanvullen en berm (onderbroken) toevoegen

Colofon

Opdrachtgever
Contrall B.V.

Mei 2021

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E amersfoort@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl