

Landschappelijke inpassing

Ontwikkeling woningen Oude Oldenzaalsestraat

Tubbergen, 12 februari 2015 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Ontwikkeling woningen Locatie: Oude Oldenzaalsestraat - Oldenzaal Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Oude Oldenzaalsestraat (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing

Project: Ontwikkeling woningen Locatie: Oude Oldenzaalsestraat - Oldenzaal

Titel rapport: Landschappelijke inpassing - Ontwikkeling woningen Oude Oldenzaalsestraat

Opgesteld: 12 februari 2015, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Dhr. R. Pater en Mevr. T. Witten
p/a Buitenweg 7
7553 BA Hengelo (ov.)
06-20538959
robentamara@home.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20





1. Aanleiding

Een deel van de - door diverse wegen ingesloten - percelen aan de Oude Oldenzaalsestraat in Oldenzaal zijn in eigendom van de familie Pater-Witten. De veel recentere Lemselosestraat heeft samen met de van oudsher aanwezige Oude Oldenzaalsestraat en de Ootmarsumsedijk gezorgd voor volledig ingesloten percelen. Een gedeelte daarvan heeft een woonbestemming gekregen, maar het overgrote gedeelte kent nog een agrarisch gebruik. De naderende stadsrand en de wegen hebben het echter onmogelijk gemaakt om grootschalige landbouw uit te oefenen.

Het gebied is overduidelijk te omschrijven als een overgangszone van de bestaande stadrand en het aansluitende landschap. Om een ontwikkeling mogelijk te maken zal de bebouwing en het groen in evenwicht moeten zijn om de overgangszone te kunnen benadrukken. De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de karakteristieken van het aansluitende landschap en bij de structuurvisie van de gemeente Oldenzaal. Tijdens het aanpassen van de structuurvisie van laatstgenoemde heeft de familie Pater-Witten de wensen kenbaar gemaakt. Het gebied was reeds aangegeven als “wijkerslocatie”. De gronden rondom het plangebied zijn dus ten dele bestemd om bewoners op te vangen van woningen die elders een ontwikkeling in de weg staan.

De familie Pater-Witten heeft de wens om twee nieuwe erven te ontwikkelen. In de afgelopen jaren hebben soortgelijke ontwikkelingen zich voorgedaan in de directe omgeving. Het bureau Marb Consultancy BV uit Goor heeft in combinatie met een eerste locatiestudie door bureau Braem uit Bornerbroek verkennend onderzoek gedaan naar de kansen voor de nieuwe ontwikkeling. Uit de verkenning van de ruimtelijke

aspecten blijkt dat er op voorhand geen gegevens naar voren komen die de ontwikkeling op voorhand onmogelijk maken. Voor een verdere planvorming is inmiddels wel aandacht besteed aan de mate van geluidshinder in relatie tot het verkeer op de Lemselosestraat. De initiatiefnemers zijn bereid invulling te geven aan de geluidsnormen en een ontwikkeling die bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van de stadsrand.

Voor de ontwikkelingen van de nieuwe erven dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Hannink Landschapsvormgeving is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen. In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief de landschappelijke inpassing.



Locatie ontwikkeling aan de Oude Oldenzaalsestraat (Bron: bing maps)



Locatie ontwikkeling aan de Oude Oldenzaalsestraat (Bron: bing maps)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt op een driesprong van landschapstypen. Hoewel het gebied behoort tot het jonge heideontginningslandschap ligt het ook dichtbij het open essenlandschap en het nattere matenlandschap. Op de kaart van 1905 is goed te zien dat het gebied heeft bestaan uit heide op de flank van de grotere essen ten westen ervan. Net als veel andere gebieden in Overijssel heeft de ontwikkeling van de kunstmest ervoor gezorgd dat de heide is ontgonnen voor de landbouw. Het plangebied ligt in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en beekdalen met minimale hoogteverschillen met uitzondering van de dekzandruggen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd grotendeels zijn geërodeerd. Hoogteverschillen zijn grotendeels verdwenen en door de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Rondom het plangebied is het landschap nagenoeg vlak geworden met uitzondering van de ten westen gelegen essen.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt te midden van het jonge heideontginningslandschap. Vanaf de jaren '20 is men begonnen om de heide te ontginnen. Het plangebied is altijd ongebouwd geweest, maar ten oosten zijn de eerste erven aan het begin van de vorige eeuw ontstaan. Een aantal erven zijn daar recentelijk aan toegevoegd. De drogere (heide)gronden zijn veelal omgevormd naar akkerbouw sterk afgewisseld met weilanden.

Het landschap

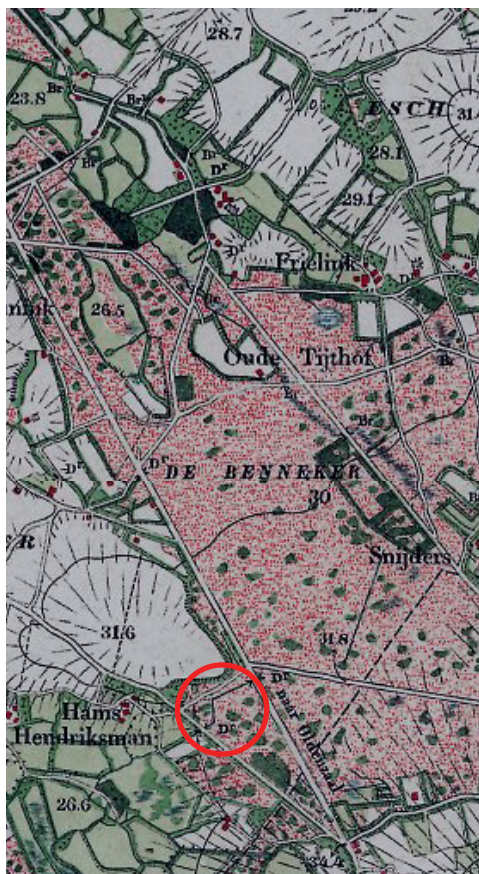
Ten westen van het plangebied is het landschap altijd erg gesloten geweest. De typisch robuuste groene omzooming van het essenlandschap is weliswaar sterk verminderd en onherstelbaar beschadigd, maar nabij het plangebied nog altijd sterk beleefbaar

rondom het zeer oude erf "Hams". De noordwestelijke zijde heeft altijd de typische openheid van het ontginningslandschap gekend. Kenmerkend waren de rechte lijnen van de wegen die ondanks diverse ontwikkelingen rondom het plangebied nog goed herkenbaar zijn. Het landschap kende een grote openheid met rechte lijnige landschappelijke elementen. De huidige houtsingels direct bij het plangebied zijn daar nog overblijfselen van. Typisch was ook de (lint)bebouwing kort aan de weg. Bebouwing kende nauwelijks afstand tot de formele wegen in tegenstelling tot het essenlandschap, waar wegen in een grillige structuur de erven aan elkaar heeft verbonden. Later zijn steeds meer wegen verdwenen waardoor in die gevallen lijkt alsof erven in het landschap zijn gelegen.

Het huidige ontginningslandschap wordt gekenmerkt door grote open gebieden met een rationeel karakter. Percelen zijn toegenomen in omvang en forse, dikke en doorgaans lange landschapselementen benadrukken het grootschalige landschap. De aanleg van de Lemselsestraat heeft het landschap sterk versnipperd al zijn landschappelijke kenmerken van de diverse landschapstypen nog redelijk te herkennen. Opmerkelijk is de laagte in het plangebied (lees: water) dat met name op de kaart uit 1935 zichtbaar is.

Nieuwe elementen

Bestaande (of eventueel te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moeten de herkenbaarheid van het landschap niet verstoren. Erven staan op zichzelf waarbij het contrast naar het open landschap groot is. De bestaande robuuste beplanting in de voorgenomen ontwikkeling zorgt er al gedeeltelijk voor dat de nieuwe erven op worden genomen in het landschap.



Verandering landschap rondom het plangebied rond 1905, 1935, 1954 en 1976. (Bron: watwaswaar.nl)

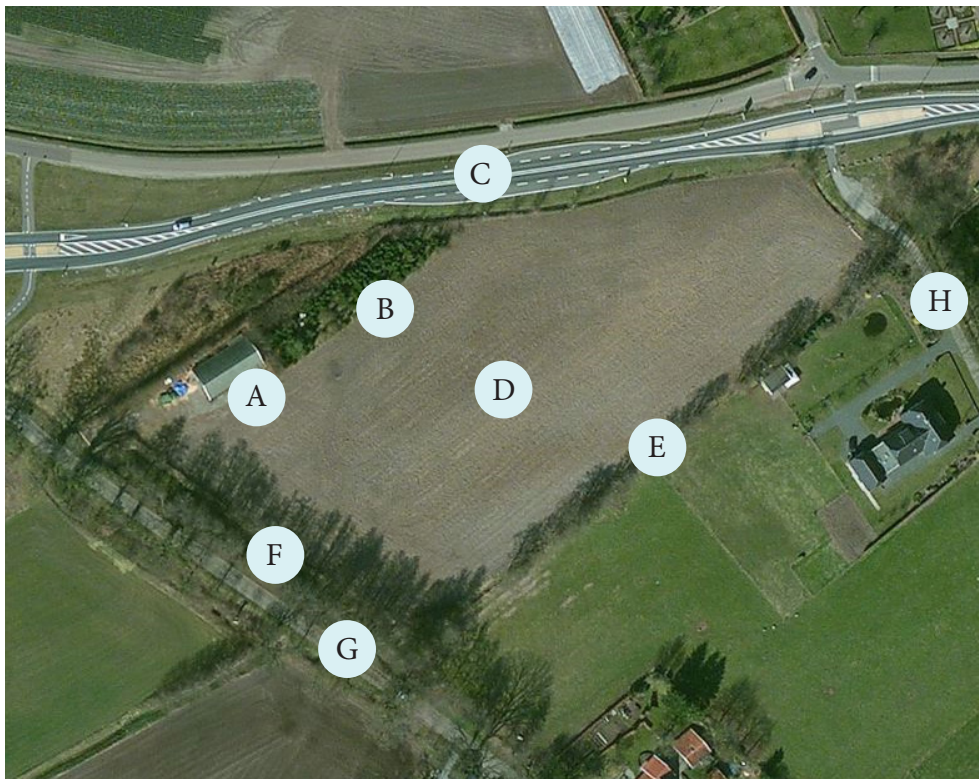


Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het plangebied aan de Oude Oldenzaalsestraat gelegen. Enerzijds is het opgesloten door de nieuwe Lemselosestraat en anderzijds door de Ootmarsumsedijk. Behoudens een bestaande schuur van de familie Pater-Witten bestaat het gebied voornamelijk uit elementen uit het agrarisch cultuurlandschap.

- A - Bestaande schuur
- B - Gedeelte van voormalige kwekerij
- C - Lemselosestraat
- D - Akkerland
- E - Elzensingel
- F - Elzensingel (in eigendom gemeente) en natte laagte met opslag
- G - Oude Oldenzaalsestraat
- H - Ootmarsumsedijk

Het plangebied kent qua bebouwing geen cultuurhistorische opzet. De bestaande landschapselementen (E en G) zijn wel van cultuurhistorische waarde. Zij vertegenwoordigen de overblijfselen van het voormalige ontginningslandschap.



Opzet plangebied aan de Oude Oldenzaalsestraat (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

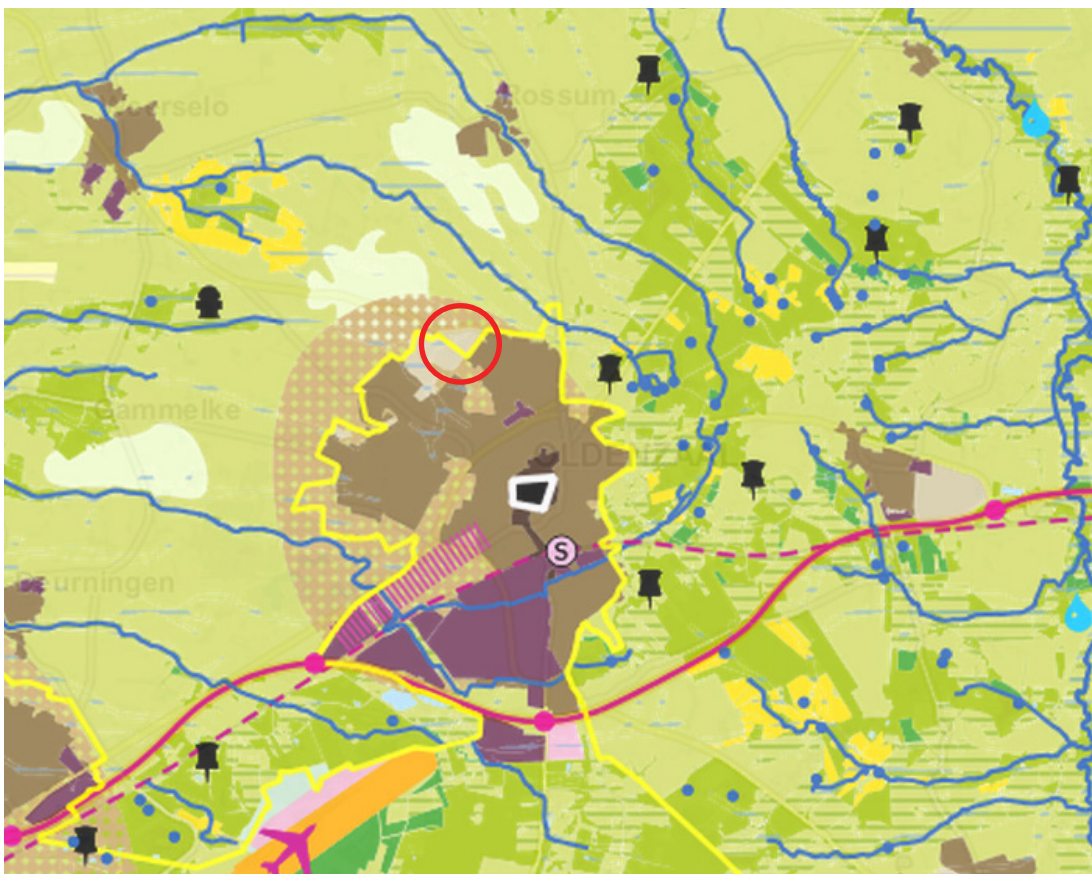
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het erf is aangemerkt als "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus Geplande woonwijk" en "Dorpsrandgebied". Enerzijds hebben dorpen en steden een eigen karakteristiek en anderzijds kan de eigenheid versterkt worden door de karakteristieke opbouw van het omliggende landschap trouw te blijven. De nadruk komt dus steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van de stadskern of het omliggende landschap. Het is noodzakelijk om goed te kijken naar de structuurvisie (woonvisie) van de gemeente Oldenzaal.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden zouden moeten krijgen en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie.



Het plangebied is aangeduid als "geplande woonwijk" met daarom heen "stadsrandgebied" (Bron: omgevingsvisie.nl)



De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is reeds verwoord in het ontwikkelingsperspectief.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom het plangebied is nagenoeg vlak geworden behoudens de essen.

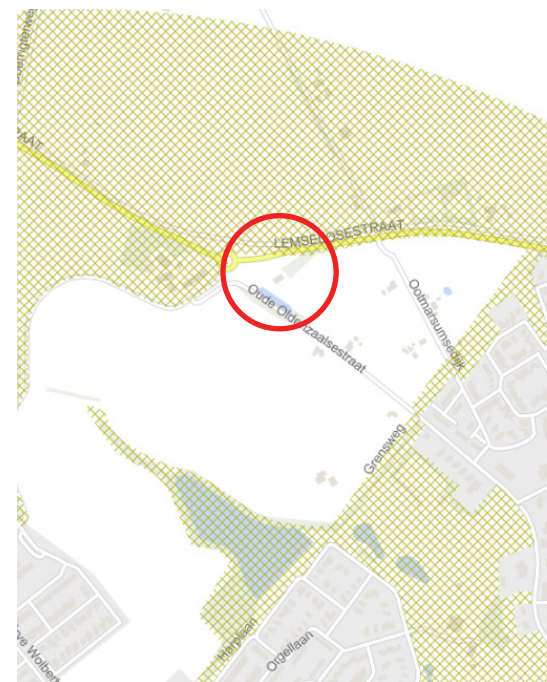
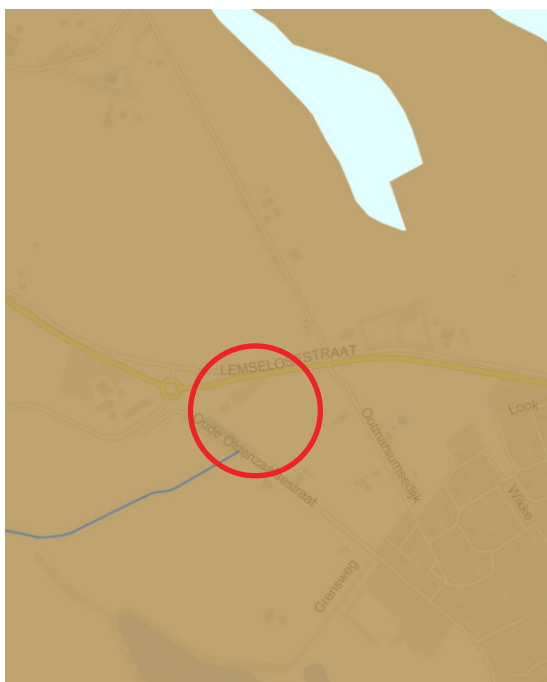
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Men heeft nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te verkrijgen. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien

het open landschap en de blokverkaveling wordt gerespecteerd. Hoewel het essenlandschap gedeeltelijk staat aangegeven in het plangebied onderbouwd paragraaf 2 reeds dat het gebied geheel tot de heideontginning behoort.

Lust en Leisure laag

Het plangebied grenst aan een gebied dat is omschreven als “stad- en dorpsranden”. Daarbij liggen diverse opgaven over elkaar heen. Ze kunnen zich ontwikkelen tot ‘rijke’ gebieden vol ruimtelijke en functionele hoogtepunten. Het is echter de kunst initiatieven die investeren in de ruimtelijke kwaliteit te honoreren. De algemene ambitie is het versterken van de beleving, de betekenis en de kwaliteit van de leefomgeving. Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden dienen zoveel mogelijk behouden en beleefd te worden. Samenhang dient dus vergroot te worden en de landschappelijke structuur dient hersteld te worden. De beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap moet waar mogelijk vergroot worden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ambitie mits de cultuurhistorische waarde gerespecteerd wordt.



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is gedeeltelijk omschreven als "essenlandschap" en "jonge heide ontginning" (Rechts) Lust- en Leisurelaag; nabij het gebied ligt een zone met "stads- en dorpsranden". (Bron: omgevingsvisie.nl)

3.2 Structuurvisie Oldenzaal

De raad van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 maart 2014 de structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. Daarin is vastgelegd waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, de ambitie daarbij en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. De gemeente legt de focus op vier doelen:

- Ruimtelijk vertalen van de stadsvisie
- Behouden en verbeteren van de ruimtelijke structuur en kwaliteiten
- Benutten van het bestaande, uitdragen van eigen kracht
- Nieuwe partijen en initiatiefnemers uit te dagen en te verleiden voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

Met name de tweede en derde opgave lijken van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het versterken van de bestaande structuren waarbij onder andere het groenblauwe netwerk moet worden versterkt en specifieke kwaliteiten zichtbaar moeten worden gemaakt. De derde opgave is gericht op het benutten van de bestaande kwaliteiten en ruimte bieden aan nieuwe initiatieven door meer planologische mogelijkheden.

Het plangebied wordt in de structuurvisie omschreven als een landelijke scheg c.q. groene lob. Tussen de aangrenzende woonwijken de "Graven Es" en de "Essen" is het belangrijk de landelijke sfeer tot aan het stedelijk kerngebied door te trekken. Nieuwe initiatieven moeten inspelen op de landschappelijke context. Er liggen kansen

voor wonen in het landschap waarmee Oldenzaal een woonkwaliteit versterkt en toevoegd aan haar bestaande wijken.

Planologisch is er ruimte om nog een woongebied te ontwikkelen. Gezien de marktsituatie op dit moment en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie de suggestie gedaan om voor Oldenzaal een nieuw woonconcept te ontwikkelen: landelijke wonen. Het versterkt daarmee de kwaliteit en de identiteit van de groene landelijke scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze aanpak past binnen de regionale visie om in te spelen op de veranderende vraag. Vanuit marktwerking blijft de Graven Es een aantrekkelijk te ontwikkelen landschap.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Oldenzaal hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. De afbeelding geeft weer dat de bestaande houtopstanden rondom het erf onderdeel uitmaken van de Casco kaart. Dat is in de lijn van het landschapsbeeld. In de voorgenomen ontwikkeling is het niet de bedoeling om de elementen te verwijderen. Wel dient een element aangepast te worden om een erf toegankelijk te maken. Anderzijds wordt het element versterkt.



Een fragment uit de Structuurvisie waarbij het plangebied deel uit maakt van het gebied aangeduid met 11. Daarnaast een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgevers:

- Het ontwikkelen van twee nieuwe en afzonderlijke woonerven;
- Het opnemen van de bestaande schuur bij één van de erven;
- Het landschappelijk inpassen van beide woonerven.

Uitgangspunten gemeente Oldenzaal:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding;
- Ontwikkeling conform Structuurvisie en Casco beleid;
- Inpassen mogelijkheid voor bereikbaarheid van bushalte;
- Rekening houden met geluidshinder.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

In de voorgenomen ontwikkeling maakt de reeds bestaande schuur (A) onderdeel uit van één van de nieuwe erven. De schuur vormt samen met een nieuw te bouwen woning (B) één van de beide erfensembles. Hoewel de ligging van de bestaande schuur afwijkt is er voor gekozen om met de woning de ligging van de percelen te volgen. De karakteristieke kenmerken van het landschap worden benadrukt wat een belangrijke beweegreden is geweest om ook het tweede erf (C) op een gelijke wijze te positioneren. Deze landschappelijke ontwikkeling voorziet overigens nog niet in de latere vormgeving van de woningen, de schuur en eventuele bijgebouwen, maar nadrukkelijk wordt geadviseerd een landschappelijke, doch sobere stijl te kiezen. De oppervlakte van de kadastrale percelen van beide erven bedraagt 5000 m² (M).

Beide erven worden ontsloten door de Oude Oldenzaalsestraat met elk een eigen oprit (N). Behoudens de privacy is er gekozen voor twee opritten om de nadruk te kunnen leggen op het groene karakter van beide erven. Voorlangs de Oude Oldenzaalsestraat ligt een natte laagte (E) welke - mede door het cultuurhistorische karakter ervan - meer zichtbaar wordt gemaakt. Waar mogelijk wordt het element vergroot en omsloten met spontane opslag als wilg en els (F). Een boomvormer kan de diversiteit ten goede komen. De elzensingel (G) voorlangs het plangebied - aan de Oude Oldenzaalsestraat - blijft behouden, maar zou afgezet kunnen worden. Ter plaatse van het inrit naar het tweede erf moeten wellicht een aantal elzen wijken voor het behouden van een verkeersveilige situatie.

Belangrijke elementen om het erf zijn de beukenhagen (D). In totaal

vier hagen benadrukken de begrenzing van de erven (J), maar sluiten de erven niet af van het overige plangebied. De openheid van het erf wordt behoudens de hagen aangevuld met groepen inheemse solitaire bomen (I) om met name in de toekomst meer massa te creëren. Om de overgang naar het omliggende landschap te benadrukken wordt tussen beide erven een fruitgaard (H) aangeplant. De fruitgaard wordt op informele wijze aangeplant en bestaat voornamelijk uit hoogstamfruitbomen.

De voormalige kwekerij (K) wordt opgeschoond en maakt plaats voor een robuuste houtsingel met een variëteit aan inheemse plantsoorten. De houtsingel vindt aansluiting bij het voorgelegen bos dat niet in eigendom is van de familie Pater-Witten. Aan de andere zijde van het plangebied blijft een elzensingel (L) behouden. De elzensingel vormt één van de weinige overblijfselen van het voormalige ontginningslandschap. Het overgrote deel van het perceel blijft verder behouden met een agrarisch doeleinde (O).

Aan de noordwestelijke zijde van het plangebied wordt een gedeelte van het terrein afgestaan om een verkeersveilige oplossing te bieden voor busreizigers. Inwoners vanuit Oldenzaal kunnen via de Ootmarsumsedijk via een nieuw aan te leggen pad (Q) de bushalte bereiken. Er zijn mogelijkheden voor de gemeente om een, landschappelijke passende fietsenstalling te plaatsen. De functie wordt van het overige terrein afgesloten met een struweelheg (P). Diverse inheems soorten worden circa 2 x per 3 jaar gesnoeid om een beheersbaar landschapselement te verkrijgen.



Erfopzet schaal 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

