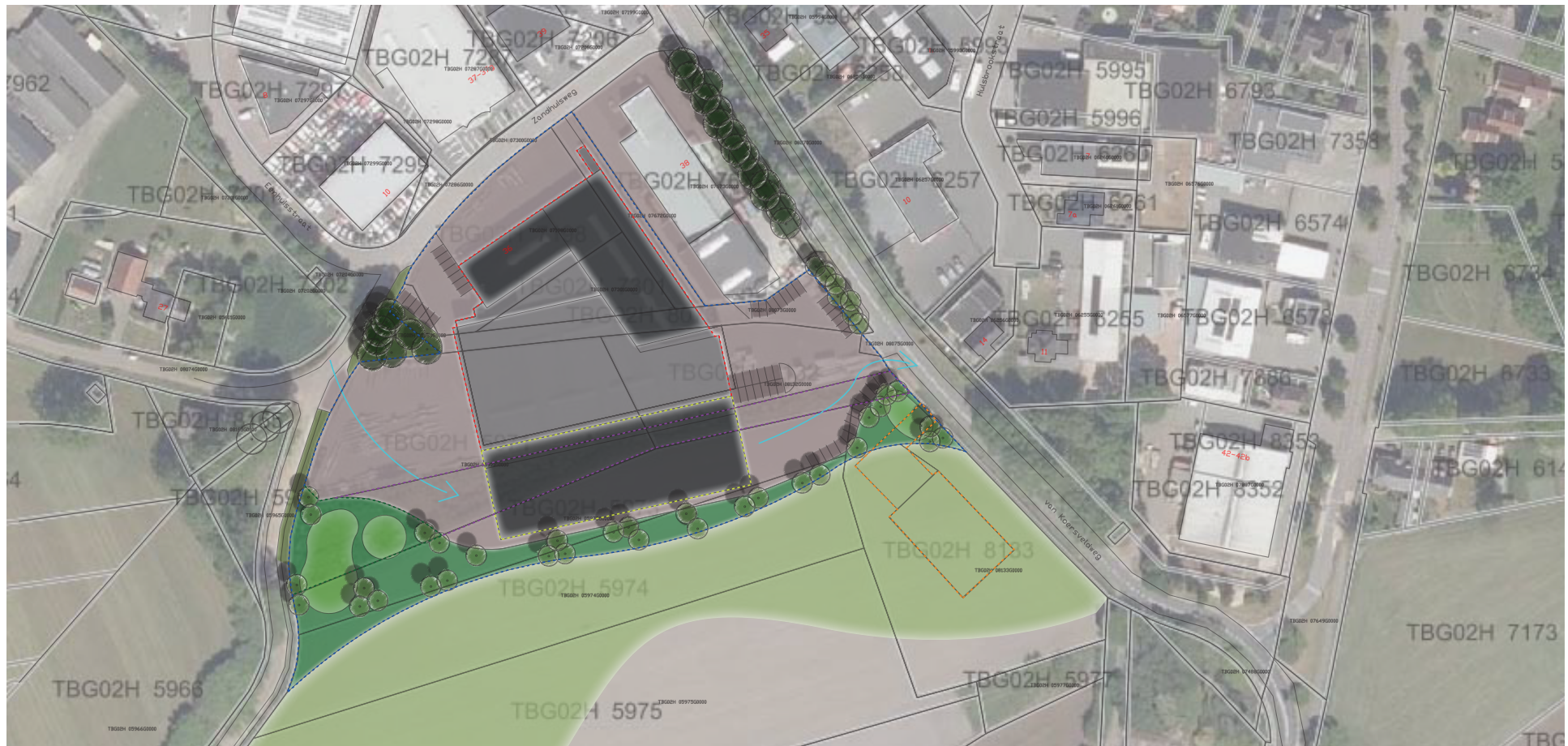




RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Zandhuisweg 36 - Albergen •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Zandhuisweg 36 Albergen (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Landschappelijke inpassing

Locatie: Zandhuisweg 36 Albergen

Titel rapport

RKP - Zandhuisweg 36 Albergen

Opgesteld:

25 oktober 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

22 juni 2022

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie planlocatie	06
3. Nadere analyse landschap	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie planlocatie	16

1. Aanleiding

Aan de Zandhuisweg in Albergen is Bomech B.V. gevestigd. Een Nederlandse fabrikant van sleepvoetbemesters en opgericht in de jaren negentig. Aanvankelijk begon het bedrijf met de productie van kleinere machines, het onderhoud en de verkoop van landbouwmachines. Rond 2000 is het bedrijf echter flink gaan ontwikkelen. Met name ook innovatief waardoor engineering en de productieontwikkelingsafdeling een zeer belangrijk onderdeel van het bedrijf zijn geworden. Ook de export van sleepvoetbemesters is sterk uitgebreid. Het bedrijf levert aan alle Europese landen, maar ook naar de Verenigde Staten, Canada en Nieuw-Zeeland. Het bedrijf is dan ook inmiddels wereldwijd marktleider.

Door de unieke combinatie van ervaring, kennis, kunde en innovatie heeft men een marktpositie die nauwelijks meer is te achterhalen. Slechts een klein gedeelte is import, maar hoofdzakelijk gaat het om export. Het bedrijf zou zich in de basis kunnen oriënteren op een vestiging in het buitenland, maar doet dit niet. De eigenaren zijn er zich van bewust dat de successen vooral ook worden bereikt door het hechte team van medewerkers. In totaal werken er 80 mensen waarvan het grootste gedeelte uit Albergen komt en/of de directe omgeving daarvan.

Om de groeiende vraag te kunnen beantwoorden heeft men in 2014 een uitbreiding aangevraagd en gerealiseerd. De vraag voor producten is wederom gestegen waardoor opnieuw een uitbreiding is aangevraagd. Door veelvuldig overleg met provincie en gemeente is in beeld gebracht wat de maximale

mogelijkheden van het bedrijf op deze locatie zijn in relatie tot het direct aangrenzende landschap. Onder meer is er een zorgvuldige analyse gemaakt en zijn meerdere modellen voor uitbreiding besproken. De uitbreiding is enerzijds afhankelijk van de eisen voor productie, maar anderzijds afhankelijk van het landschap, omwonenden en beleid en de wet- en regelgeving onder andere omtrent milieu. Met de uitbreiding is het bedrijf geholpen door een extra productielijn, wordt parkeren beter opgelost en is er geen sprake meer van buitenopslag aan de kant van de van Koersveldweg.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie planlocatie

Het plangebied is op een voorloper van een stuwwal gelegen, de stuwwal met onder meer de Kuiperberg in Ootmarsum. Er is daarom sprake van hoogteverschillen, met name richting de zuidzijde waar ook het zuidelijke essencomplex van Albergen is gelegen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het Essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

Essenlandschap

Het plangebied ligt in het essenlandschap. Door de hoge ligging al vroeg in trek voor bewoning voor onder meer het verbouwen van granen. Onder meer werden heideplaggen na vermenging met uitwerpselen van het vee ter bemesting naar de essen gebracht waardoor zij nog hoger in het landschap kwamen te liggen. Het is een van oorsprong zeer gevarieerd landschap, maar daarvan is helaas weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in dit geval vooral door de ontwikkeling van Albergen, maar anderzijds ook door de schaalvergroting (ruilverkaveling). Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten.

Het landschap

Het landschap rondom het plangebied is voorheen erg gesloten geweest. De essen waren vanzelfsprekend open, maar rondom was er een aaneenschakeling van houtwallen en houtsingels met daaraan gekoppeld verspreid liggende erven. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is nagenoeg volledig gesneuveld door de jaren heen. Enkel de

meer robuuste elementen langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven. Steilranden zijn nog wel ten dele herkenbaar, vooral langs de onverharde weg aan de westkant van het plangebied.

Nieuwe elementen

Met name de randen van es zijn nog redelijk herkenbaar. Vanuit een vorige uitbreiding is een nieuwe houtopstand aangeplant om de flank van de es te markeren en het bedrijf in te passen. De wijze van aanplant is erg rechtlijnig wat enigszins afbreuk doet aan het landschap. Een nieuwe uitbreiding hoeft, gelet op de contouren van de es, geen nadelige gevolgen te hebben voor de ruimtelijke kwaliteit. Wel kan in dat geval bekeken worden of de uitbreiding op een meer passende wijze ingepast kan worden.

Huidige indeling

Er is geen sprake van een cultuurhistorische opzet wat betreft het bedrijf. Het is een bedrijventerrein zonder een verder kenmerkende structuur. Het bedrijf is gelegen op een locatie dat van oorsprong onbebouwd was. Wel heeft het bedrijf langzaam de ruimte opgevuld tot aan de contouren van de es.



Locatie plangebied nabij de kern van Reutum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Nadere analyse landschap

Voor een verdere uitbreiding van Bomech B.V. moet nadrukkelijk worden gekeken naar het omliggende landschap. Net als andere dorpen is ook Albergen van oorsprong kleinschalig geweest. De kern was bij de kerk gelegen en verder bestond het uit verschillende boeren rondom. Het plangebied ligt op dat moment nog verder buiten het dorp en is onbebouwd. Met name in het laatste deel van de voorgaande eeuw begint de explosieve groei van Albergen, hoofdzakelijk om meer woningen te realiseren. Van een industriegebied is dan nog geen sprake. Het plangebied ligt nog steeds buiten de kern.

In de jaren daarna (tot 2000) krijgt Albergen een industriegebied dat zich op dat moment nog laat begrenzen door de van Koersveldweg. Direct daarop volgt de uitbreiding van het industriegebied naar de westzijde van deze weg en uiteindelijk volgt het eerste gedeelte van Bomech B.V. Daarop wordt vervolgens de eerste uitbreiding gerealiseerd (zie gele markering in verbeelding op rechterpagina). Dit gedeelte is ingepast met een rechtlijnige houtsingel (zie groene markering in verbeelding). Deze rechtlijnige vorm is gebiedsvreemd en past daardoor niet naadloos in het overgangsgebied met het omliggende landschap waarin de es centraal is gelegen met voornamelijk glooiende vormen en als zodanig herkenbaar moet blijven.

In de voorgaande uitbreiding is ook de mogelijkheid gecreëerd om aan de oostzijde van het plangebied direct aan de van Koersveldweg een nieuw bedrijf te vestigen (paarse markering in verbeelding op rechterpagina). Aanvankelijk is dan, in samenspraak met Provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen ook gekeken naar een uitbreiding van Bomech B.V. in de gegeven situatie. Om twee redenen wordt hier geen gebruik van gemaakt:

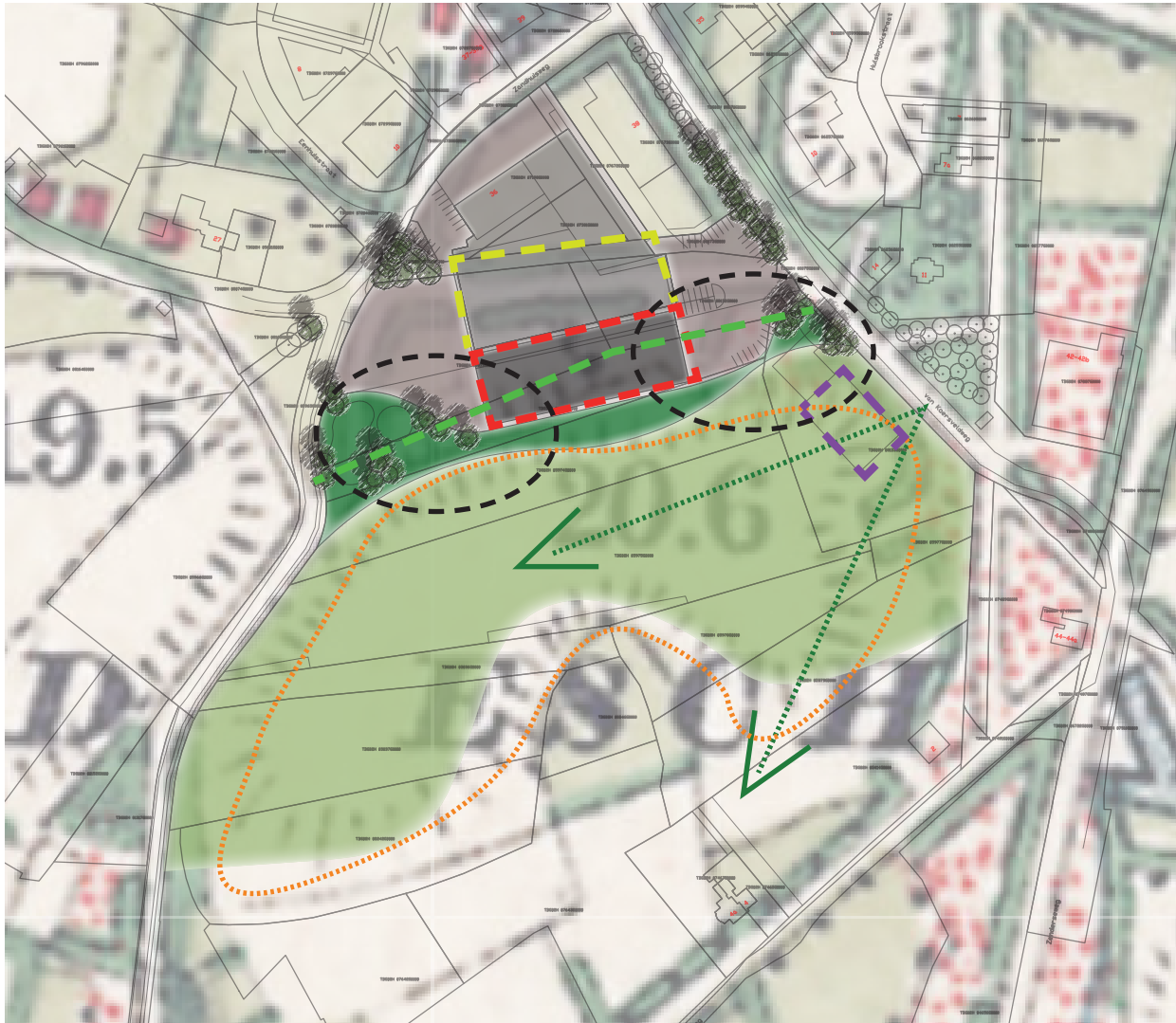
1. Door een uitbreiding op deze locatie zou de es flink worden aangetast.

2. Logistiek gezien is een uitbreiding op deze locatie geen verbetering voor het bedrijf.

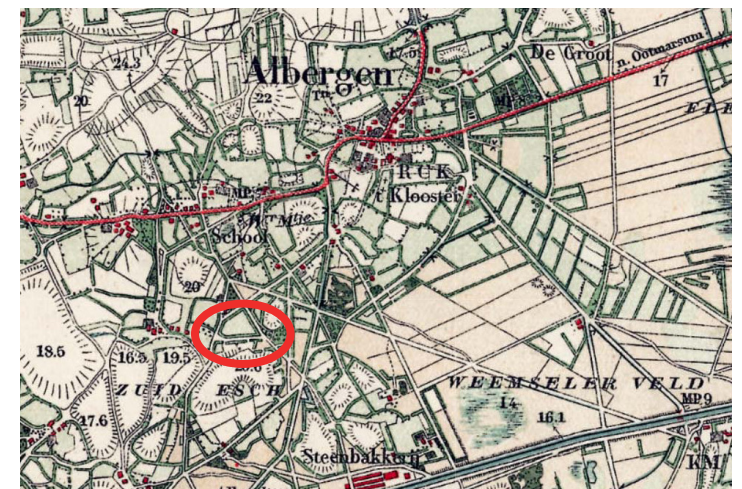
De ligging van de bestemming is opmerkelijk. Een uitbreiding van Bomech B.V., maar ook van een ander bedrijf specifiek op deze bestemming zou nadelige gevolgen hebben voor de herkenning van de es. Het plan is daarom opgevat om deze bestemming op te heffen en dit samen te laten smelten met de bestaande locatie van Bomech B.V. Daarmee is de impact voor de omgeving aanzienlijk kleiner.

Bij het verruimen van de bestemming van Bomech B.V. is goed gekeken naar de stedenbouwkundige, landschappelijke en praktische situatie. Kortweg zijn er drie mogelijkheden om uit te breiden. Aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing, dan wel naar het westen of het oosten (zwarte markering). Het westen blijkt niet mogelijk vanwege de enorme hoogteverschillen. Het gebouw zou te hoog in het landschap komen te liggen. Nadelige voor omwonenden (zicht), maar ook vooral het landschap (steilrand). Richting het oosten is evenwel niet mogelijk. Een uitbreiding aldaar heeft nadelige gevolgen voor een zachte overgang naar het landelijk gebied. Er ontstaat dan bovendien een ongewenst doorlopend stedelijk lint met een harde overgang.

Een uitbreiding aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing blijkt het beste alternatief. Het hoogste punt van de es kan ontweken worden mits de oorspronkelijke contour van de es wordt gevolgd (oranje contour op tekening). Dit is het geval blijkt uit de verbeelding waarbij de situatie over de topografische kaart is geplaatst. De naastgelegen bestemming wordt verwijderd waardoor de kenmerken van de es blijven behouden.



Links: plangebied in relatie tot landschap. (Bron: N+L). Rechts: Albergen in 1925, 1980 en 2005 (Bron: topotijdreis.nl).



4. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

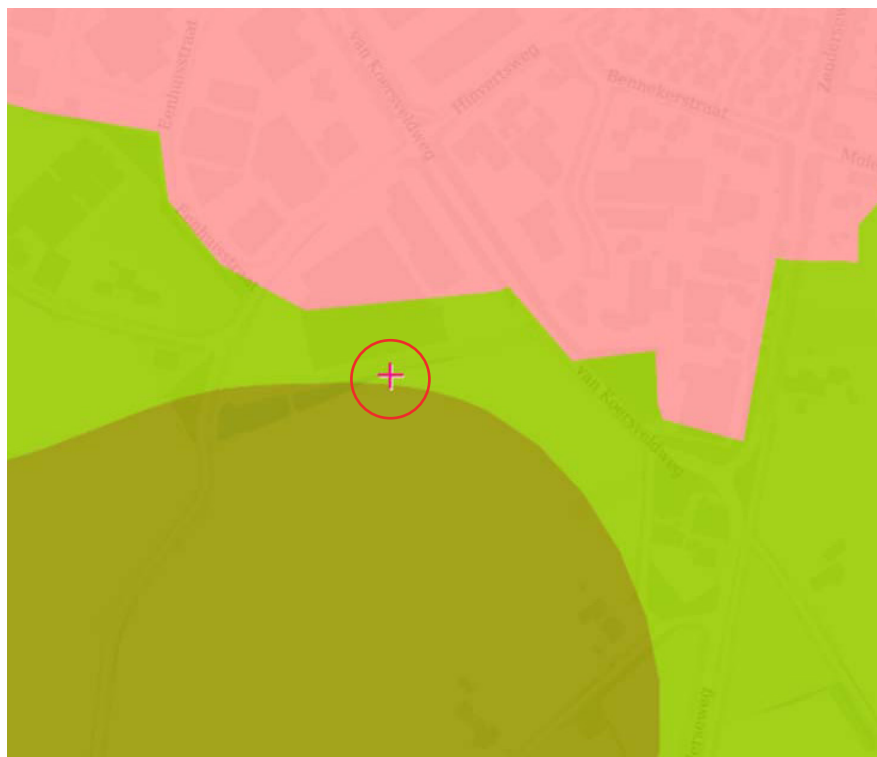
Generieke beleidskeuzes:

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 integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. Nabij gelegen is de ambitie "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". Hierbij gaat het er vooral om dat modernisering en schaalvergroting in de landbouw de ruimte krijgen. Initiatieven mogen dus de ontwikkelingen in de landbouw niet beperken. In de voorliggende situatie is daar geen sprake van.



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

Gebiedskenmerken

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

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. De locatie is gelegen in een voorloper van het stuwwalgebied. Er is daarom sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Toch zijn de hoogteverschillen nog altijd goed herkenbaar.

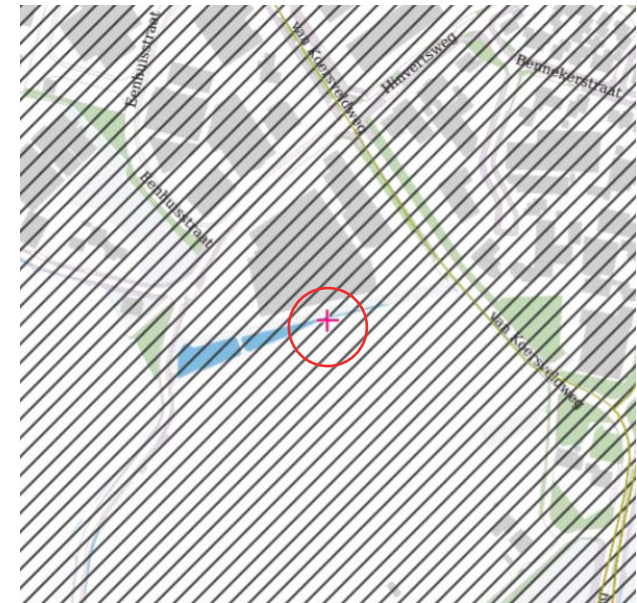
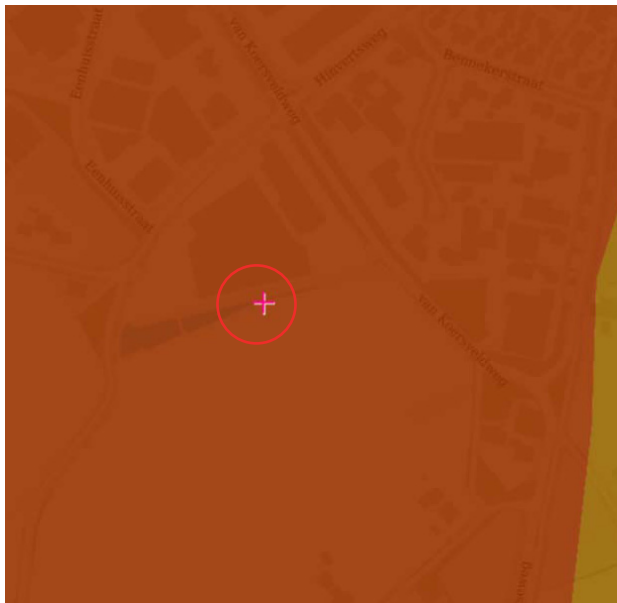
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden

intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De essen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Rondom het plangebied is zichtbaar dat de bebouwing rondom de es is gelegen. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het essenlandschap.

Laag van de beleving

De locatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.



Links: natuurlijke laag. Plangebieden zijn omschreven als: “stuwwallen”. Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebieden zijn omschreven als: “Essenlandschap”. Rechts: laag van de beleving. Plangebieden zijn omschreven als: “Donkerte”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

3.2 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen 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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascobeleid en/of het cascobeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

5. Nieuwe situatie planlocatie

Bomech B.V. heeft in de laatste jaren een enorme ontwikkeling doorgemaakt en is toe aan een nieuwe uitbreiding bij haar vestiging in Albergen. De uitbreiding is noodzakelijk om een extra productielijn op te zetten, een betere parkeervoorziening aan te leggen en om buitenopslag te voorkomen. Bij de uitbreiding is nadrukkelijk gelet op het direct omliggende landschap. Door de ligging tegen de es is het de landschappelijke inpassing erg belangrijk om de nadelige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk te beperken. De uitbreiding kan mogelijk worden gemaakt door de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO regeling).

Bij de nadere analyse is daarom goed gekeken naar de contouren van de es zowel in de huidige situatie als in de oorspronkelijke situatie. De hoogtekartaal in combinatie met de topografische kaart laat inzien dat een uitbreiding mogelijk is. Het is belangrijk om geen los bedrijfsgebouw te bouwen. Het is daarom ook geen optie om gebruik te maken van de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan. Er zou dan sprake zijn van een enorme verlenging van de stedelijke lint en een groot verlies van de herkenning van de es. De naastgelegen bedrijfsbestemming moet worden opgeheven. Een uitbreiding moet per definitie één geheel vormen met het bestaande. Vanuit dat perspectief kan een uitbreiding met maximaal 30 meter worden gerealiseerd (B op tekening op de rechterpagina) direct naast het bestaande gedeelte. De uitbreiding is niet hoger dan het bestaande en kent een donkere en sobere uitstraling waarmee het minder deel uitmaakt van haar omgeving.

In tegenstelling tot de bestaande huidige inpassing is het belangrijk om de nieuwe houtsingel glooiender aan te leggen. Een rechtlijnige houtsingel is

niet passend en zorgt bovendien voor een hele harde overgang. De nieuwe houtsingel wordt pleksgewijs meer dan 10 meter voor een goede robuuste inpassing van het pand. De wadi's ten behoeve van de opvang van hemelwater (piekafvoer) worden in dezelfde zone aangelegd, maar dan wel op de bredere en laagste delen aan de uiterste west- en oostzijde. In totaal worden er 1150 stuks bosplantsoen aangeplant.

Het tekort aan parkeren wordt opgelost in twee delen; nabij het kantoor is er ruimte voor 13 tot 15 auto's, aan de oostzijde is er ruimte voor 40 parkeerplaatsen. Dat is ruim voldoende aangezien een groot gedeelte met de fiets naar het bedrijf komt. Ook het transport is beter georganiseerd. Vrachtwagens die moeten laden rijden via één richting naar de achterzijde van het terrein aan de Zandhuisweg en rijden dan door de nieuw te bouwen bedrijfshal. Vervolgens rijden zij richting Albergen of Zenderen via van Koersveldweg (H op tekening). Vrachtwagens die enkel komen lossen rijden eveneens via de Zandhuisweg aan en gaan, afhankelijk van de lading, tussen de Zandhuisweg 36 en 38 door of rijden eenzelfde route als vrachtwagens die moeten laden.

Tot slot worden 6 zomereiken aangeplant in de berm van de van Koersveldweg (E op tekening) om de bestaande groenstructuur te versterken, zeker nu er sprake is van een uitbreiding. Met deze inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid. De definitieve inpassing is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Tubbergen, de provincie Overijssel en het kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen.



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

