



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

• *B.Meenweg 5 - Fleringen* •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling B. Meenweg 5, Fleringen (Bron: N+L)

Landschappelijke inpassing

Project: Landschappelijke inpassing

Locatie: B. Meenweg 5 - Fleringen

Titel rapport

Landschappelijke inpassing - B. Meenweg 5 - Fleringen

Opgesteld:

19 mei 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

7 september 2023, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. DE

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

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



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	12

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de rand van Fleringen, aan de B. Meenweg 5 is een agrarisch familiebedrijf gelegen. Het erf is rond 1900 ontstaan en bestond toen uit de boerderij en daarnaast een schuur. De boerderij was bedoeld om te wonen en het vee te stallen, en de schuur diende als opslag voor grondstoffen en werktuigen. Tot 1972 was er sprake van een gemengd bedrijf, met zowel koeien als varkens. Daarna is ervoor gekozen om zich te specialiseren in melkvee. Vader en oom van de initiatiefnemer namen in die tijd de boerderij over. Vanaf dat moment hebben verschillende uitbreidingen van het bedrijf en de bedrijfsgebouwen plaatsgevonden. In de jaren '80 en '90 zijn vooral de ligboxenstal en de melkstal uitgebreid voor het groeiende aantal koeien en om de machines te kunnen bergen. In 2007 is een geheel nieuwe schuur gebouwd die meerdere functies heeft, als ligboxenstal, machineberging en voor opslag van bijvoorbeeld stro. Een aantal jaren later is de melkstal uitgebreid. Dit is ook de tijd waarin de boerderij langzaam over is gegaan van vader en oom naar de 2 zoons die het bedrijf vandaag de dag runnen. Één van de zoons (de initiatiefnemer) is woonachtig bij het bedrijf en is verantwoordelijk voor het dagelijks reilen en zeilen van de boerderij.

De boerderij kent een kenmerkende, historische opzet met de achterkant richting de B. Meenweg en de voorkant richting de landerijen. Met deze indeling was ook de vroegere taakverdeling tussen boer en boerin goed te onderscheiden. De boerin was verantwoordelijk voor het woongedeelte en het daarbij liggende terrein met onder andere de moestuin, weide rondom het huis, de siertuin en de boomgaard. De boer had de verantwoordelijkheid over de dieren, de werktuigen en het bedrijfsgedeelte. Grenzend aan het

achterste deel van de boerderij stond een schuur die was bedoeld voor opslag en de werktuigen. Deze schuur is ook terug te vinden op kaarten rond 1900 en op dezelfde plek is nu ook nog een schuur terug te vinden.

Rondom het erf zijn duidelijke kenmerken van het essenlandschap terug te vinden. Op de route vanuit Tubbergen richting de boerderij in Fleringen zijn deze kenmerken ook heel duidelijk aanwezig. De kronkelende wegen, zichtbare hoogteverschillen, verstrooide opzet van erfjes en de steilranden zijn zichtbaar in het landschap.

1.2 Wens initiatiefnemer

Door de groei van de veestapel in de afgelopen jaren is de noodzaak ontstaan om een nieuwe machineberging te realiseren. Deze is voornamelijk bedoeld voor het bergen van de machines en de opslag van grondstoffen. De machines worden nu in de verschillende schuren gestald, waar na de bouw van de nieuwe schuur de machines in één en hetzelfde gebouw gestald kunnen worden. En zo kan de bestaande schuur dienen voor het vee.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als voorwaarde. Deze wordt in dit document uitgelegd. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het geldende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Het landschap op de grens van dekzandvlakten en beekdalen

Het landschap ligt op de grens van denkzandvlakten en beekdal. In de directe omgeving zijn stuwwallen te vinden. Ten noordoosten van de planlocatie ligt het stuwwallencomplex van Ootmarsum en ten westen van de planlocatie ligt een kleine stuwwal waar ook de Kroezeboom te vinden is. De stuwwallen liggen aanzienlijk hoger dan het omliggende gebied met beekdalen en dekzandvlakten. De stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd, toen het ijs vanuit Scandinavië zich uitbreidde naar Nederland. Vooral Twente en het midden van Nederland zijn stuwwallen gevormd, doordat de gletsjers vanuit het noorden de ondergrond omhoog hebben gestuwd. In de laatste ijstijd zijn de hoger gelegen delen bedekt met dekzand. Deze dekzandgebieden werden later gebruikt voor bebouwing en als landbouwgrond. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken stroomden die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Deze beken zijn deels nog terug te zien en deels gekanaliseerd, omdat vanaf de jaren '30 de gebieden grootschaliger werden ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken.

2.2 Essenlandschap

Het plangebied ligt in het zandlandschap met essen, jonge heideontginningen en een maten- en flierenlandschap. De planlocatie zelf is gelegen in het essenlandschap, op de wat hoger gelegen dekzandvlakte. Kenmerken van het essenlandschap zijn duidelijk terug te zien in het plangebied. De oude essen en kleinere kampen zijn nog terug te zien in het landschap als de hoger gelegen delen. Ook de steilranden zijn op kleine afstand van het erf te herkennen.

Aan de flank van de essen ontstonden erven die landschappelijk een karakteristieke structuur kenden. De boerderij op de planlocatie is ontstaan

rond 1900 en werd gepositioneerd met de achterkant naar de straat, zodat de 'deel' goed bereikbaar was met werktuigen vanaf het omliggende land. Aan de voorkant was het werkgedeelte van de boerin gelegen, met overzicht over onder andere de siertuin, moestuin en de boomgaard. Er werd een schuur gebouwd die vanaf de achterkant van de boerderij goed bereikbaar was. De structuur van het erf rond die tijd is als speels te typeren. In de 20e eeuw heeft de boerderij zich meerdere keren uitgebreid, met name door het realiseren van nieuwe opstallen. Aan de achterkant van de boerderij was hiervoor geen ruimte, waardoor de schuren zich uitbreidden naast de boerderij, in noordelijke richting. De erfstructuur heeft de kenmerken overgenomen van de heideontginning, die in de omgeving van het plangebied vanaf de jaren '60 meer ruimte heeft gewonnen. We zien vanaf de jaren '60 dus een rechttere structuur en uitbreiding richting de noordkant van de boerderij.

2.3 Het omliggende landschap

Rondom de planlocatie zijn heide ontginningsgebieden te vinden die het landschap hebben beïnvloed. De combinatie van heide naast de essen en kampen was uiterst functioneel, aangezien de plaggen werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kampen gebracht. Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden de heidevelden ook interessant als landbouwgrond. Door de uitvinding van kunstmest konden de minder vruchtbare heidegronden vruchtbaarder gemaakt worden. Vanaf dat moment is dan ook te zien dat de verkaveling functioneler en rechtlijniger werd. Deze verkaveling is in de omgeving van de planlocatie ook terug te vinden.

2.4 Huidige erfindeling

De planlocatie is gelegen in een karakteristiek essenlandschap, met kenmerken

als steilranden en essen. Het erf kende aanvankelijk een karakteristieke, speelse indeling. Aan de zuidkant van het erf is een oude houtwal terug te vinden. Gelijktijdig met de realisatie van de nieuwe schuur zal de houtwal doorgetrokken worden.

2.5 Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich door het half open karakter. De erven zijn vaak robuust ingepast met bijvoorbeeld eiken en houtwallen. Aan de oostkant kent het erf een open structuur richting de weilanden. Deze openheid moet behouden blijven. Op de planlocatie wordt vooral ingezet op versterking van de bestaande houtopstanden en het in ere herstellen van een oude houtwal. Hier wordt er voor gekozen om een oude houtwal door te trekken. De nieuw te realiseren schuur staat in het verlengde van de bestaande schuren. Echter is ervoor gekozen de schuur te laten verspringen, zodat het



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noorden van Fleringen. (Bron: geo.overijssel.nl)
Tussen de kerkdorpen, ten noordwesten: Tubbergen, zuidwesten: Albergen, noordoosten: Reutum.



Planlocatie 2022. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

geheel minder massaal aandoet, maar wel passend is in de bestaande opzet van het erf.

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. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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.

3.2 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.

3.3 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn

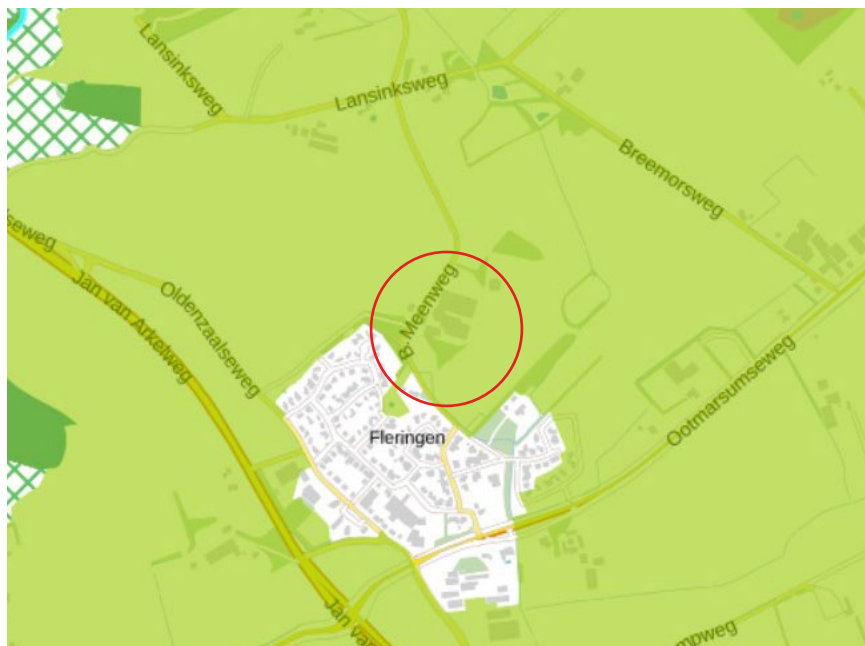
keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 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 landgebruik blijft agrarisch, 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.

3.5 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 bepaalde ontwikkeling



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is roze wat betekent "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen, omdat deze niet relevant zijn wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 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. Het plangebied ligt op de grens van dekzandvlakten en beekdalen. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwellingen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen verder geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Vanuit deze laagtes sijpelde het water naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het landschap is hier dynamisch met een open karakter en hogere randen.

3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van dat landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. Het plangebied ligt in het essenlandschap dat omringd is door heideontginningen, maten en flieren en het kampenlandschap.

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. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van de stuwwal werden aangelegd. Vanuit de dorpen ontstond een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Rondom de essen ontstonden grote erven met grote volumes en zware beplantingen, zoals eiken en houtwallen.

3.6 Bestemmingsplan buitengebied 2016 Tubbergen

In het bestemmingsplan buitengebied blijkt dat er een erfinrichtingsplan nodig is als de ontwikkeling minder dan 3.000 m³ bedraagt. In gevallen boven de 3.000 m³ is er ook een landschapsplan vereist (ruimtelijk kwaliteitsplan). In dit geval is er sprake van een ontwikkeling van meer dan 3.000 m³. Dat betekent dat er een ruimtelijk kwaliteitsplan moet worden opgesteld waar ingegaan wordt op:

- Beschrijving type landschap;
- Beschrijving bestaande situatie (erfopbouw en ligging in het landschap)
- Beschrijving en aanvulling op bestaande situatie in relatie tot gebiedskenmerken en de richtlijnen van het cascobeleid.

Met dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan de indieningsvereisten van het bestemmingsplan buitengebied.

3.7 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

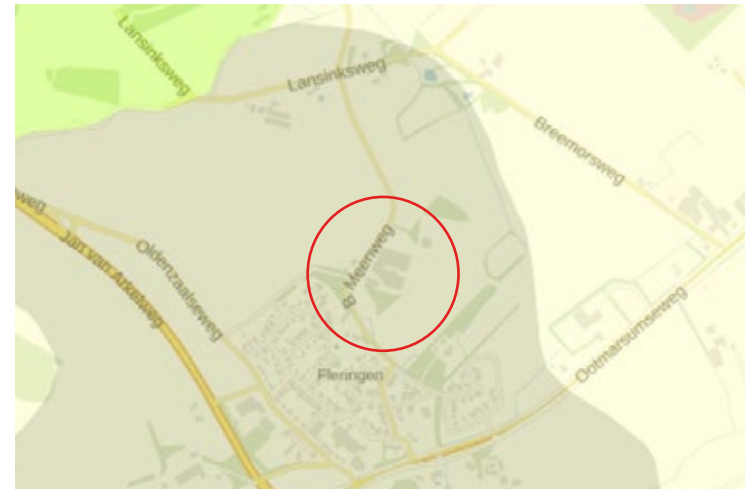
welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken op de kaart). Op de planlocatie zijn een aantal casco elementen te vinden, echter zal de ontwikkeling geen invloed hebben op deze elementen. Het casco element aan de zuidkant (houtwal en bos zal worden doorgetrokken, wat ervoor zorgt dat de houtwal nog een sterkere plek heeft in het landschap.

3.8 Wijziging situering bouwvlak

We maken gebruik van artikel 4.75 uit het bestemmingsplan buitengebied. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:



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



Boven: natuurlijke laag. Het plangebied ligt op de grens van "dekzandvlakte en -ruggen" (bruin) en "beekdalen en natte laagtes" (groen).
Onder: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "essenland-schap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

4. Nieuwe situatie

Het erf aan de B. Meenweg 5 ligt in het essenlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn nog duidelijk terug te zien in de directe omgeving. De hoogteverschillen, essen, kronkelende wegen en steilranden. Op dit adres is een melkveebedrijf gelegen dat wordt gerund door twee broers. Om voldoende ruimte te blijven houden voor het vee en voor de machines en grondstoffen heeft de initiatiefnemer de wens om een nieuwe machineberging te realiseren.

In het verleden is ervoor gekozen om de opstallen aan de voorkant van de boerderij te bouwen, omdat aan de achterkant geen ruimte was (B op de tekening). Er zullen geen veranderingen plaatsvinden in de structuur van het erf. De bestaande kenmerken zullen behouden blijven. De woonboerderij (A) is duidelijk te herkennen als hoofdgebouw met daarnaast, aan de straatkant de oude schuur. De nieuw te realiseren schuur wordt in lijn geplaatst met de bestaande gebouwen, echter zal deze ten opzichte van de woning een beetje verspringen zodat het geen massief geheel lijkt. Aan de westkant van de nieuwe schuur (de erfverharding volgend) loopt een sloot (M) en er staan een aantal grote eiken (D) die behouden dienen te worden. Deze bomen vormen samen met de andere bomen aan de zuidzijde van het erf een robuust geheel, dat passend is voor dit erf.

De nieuwe schuur zal worden ingepast in haar omgeving door de bestaande houtwal voor een deel door te trekken. Daarnaast zullen er aan de oostkant een aantal solitaire bomen worden aangeplant (E) die passend zijn in het landschap.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Doortrekken van de betaande houtopstanden, door aanplant van nieuwe bomen (E);

- Het inpassen van de nieuwe schuur(C);
- Het verspringen van de schuur, zodat het geheel minder massaal oogt.

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt (reeds) voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande opstallen.
- C: Nieuw te bouwen machineberging.
- D: Bestaande houtopstanden.
- E: Nieuw aan te planten bomen. Zomereik of winterlinde (laatstgenoemde ter overweging vanwege diversiteit) in de maat 14 - 16 (stamomtrek in cm.). Bomen voorzien van 2 boompalen en een gietrand in de eerste 3 groeijaren. Totaal 10 bomen.
- F: Bestaande erfverharding.
- G: Bestaande kuilplaten.
- H: Tuin/gazon.
- I: Bestaand bouwvlak.
- J: Omliggende weilanden.
- K: Mestopslag.
- L: Poel.
- M: Bestaande sloot.

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

