



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• *Gravendijk 5 - Albergen*



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Gravendijk 5, Albergen (Bron: N+L)

Landschappelijke inpassing

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Locatie: Gravendijk 5 - Albergen

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Gravendijk 5 - Albergen

Opgesteld:

30 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

12 april 2024, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: LD

Getekend: Ing. DA

Gecontroleerd: Ing. NH

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 Albergen, deels omringd door weilanden, ligt het erf van de initiatiefnemer. Het huis staat er vanaf 1965 en is gebouwd in een sobere steil, wat qua uitstraling kenmerkend is voor de jaren 60 en 70. Van origine betrof dit erf een varkenshouderij. Achter de woning staan 2 grote schuren die voorheen gediend hebben als stallen voor de varkens. Eind jaren 90 is de agrarische bedrijvigheid gestopt en sindsdien dient het erf alleen als woonlocatie.

Rondom het erf zijn er enerzijds kenmerken van het kampenlandschap en anderzijds kenmerken van het heideontginninglandschap terug te vinden, te herkennen aan de planmatige en rechtlijnige structuur van het gebied. Het kampenlandschap kenmerkt zich door de verspreide individuele erven rondom een kamp.

1.2 Wens initiatiefnemer

Het voornemen van de initiatiefnemer is om de woonbestemming te wijzigen, zodat er een mogelijkheid wordt gecreëerd om de hoofdwoning naar de andere kant (de achterkant) van het perceel te verplaatsen. Op deze manier krijgt het erf meer binding met het eigen erf en met het kampenlandschap. Daarnaast ligt er de wens om in één van de schuren een gastouderopvang te realiseren. De andere schuur zal zijn functie als hobby- en opslagschuur behouden. Door het verplaatsen van de inrit naar de zijkant van het perceel en het aanleggen van centrale parkeerplaatsen, zullen de schuren en de woning eenvoudig bereikbaar zijn.

Een andere reden om de nieuw te realiseren woning aan de achterkant van het perceel te bouwen is het feit dat het tegenover liggende Landhotel 't Elshuys zich in de afgelopen jaren flink heeft ontwikkeld. Het uitgebreide terras, uitkijkend op het bestaande huis, zorgt voor minder privacy en geluidsoverlast. Ook is de parkeergelegenheid uitgebreid naar de andere kant van de weg en zorgt deze situatie dus voor een rommelig aanblik en overlast. De wens is te werken aan een constructieve oplossing tussen enerzijds wonen en anderzijds een hotel.

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

Het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte. Meer richting het oosten is een kleine stuwwal gelegen. Nog verder ten oosten van de planlocatie ligt het stuwwallencomplex van Ootmarsum. Gebieden rondom de stuwwallen liggen aanzienlijk hoger dan het omliggende gebied met beekdalen en dekzandvlakten. Het landschap is 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. Door de ligging is er sprake van hoogteverschillen.

2.1 Kampenlandschap

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

2.2 Heidelandschap

Rondom de planlocatie zijn heideontginningsgebieden 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 aan de voet van een kamp. Het hoogteverschil is vanaf de achterkant van het erf zichtbaar. Het erf kent een eenvoudige indeling, met de hoofdwoning aan de voorkant en de schuren achter de hoofdwoning. Het erf is duidelijk zichtbaar vanaf de straat, gezien er geen bomen of struiken rondom het perceel staan.

2.5 Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich nog enigszins door een half open karakter rondom de kamp. De openheid van de ontginning heeft duidelijk terrein gewonnen, terwijl de planlocatie wel aan de voet van een kamp ligt. Vandaar dat er op de planlocatie ingezet zou kunnen worden op het doortrekken van de bestaande houtopstanden.



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten westen van Albergen. (Bron: geo.overijssel.nl)
Ten zuidwesten: Almelo, noordwesten: Harbrinkhoek.



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

3. 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. 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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes.

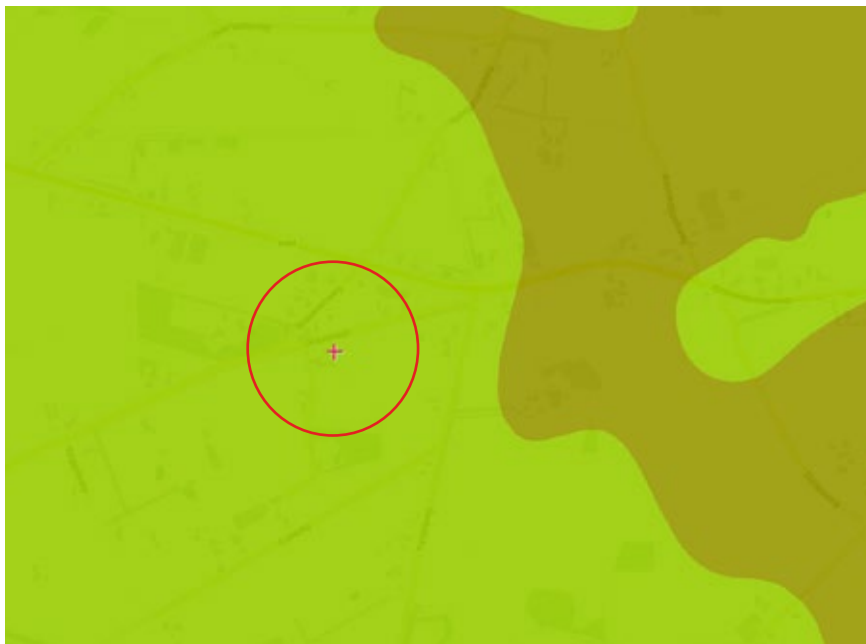
Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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 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.



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

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 ijsstijden, de wind en water. Het plangebied ligt op de grens van stuwwal, dekzandvlakten en beekdalen. Aanvankelijk was er sprake van hoogteverschillen. 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

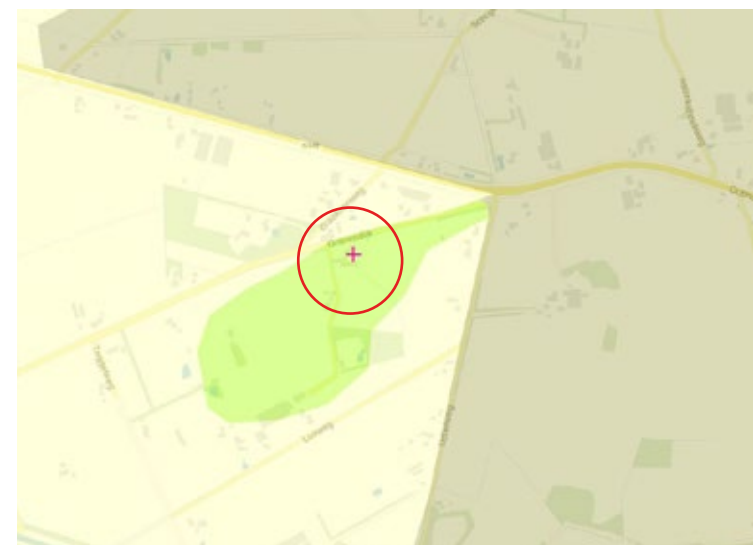
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van dat landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. Het plangebied ligt in het kampenlandschap dat omringd is door heideontginningen. 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. Dit is terug te vinden op de planlocatie.

3.6 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.



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



Boven: natuurlijke laag. Het plangebied ligt in "dekzandvlakte en -ruggen" (bruin). Onder: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "Oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

4. Nieuwe situatie

Aan de rand van Albergen, deels omringd door weilanden, ligt het erf van de initiatiefnemer. Rondom het erf zijn er enerzijds kenmerken van het kampenlandschap en anderzijds kenmerken van het heideontginninglandschap terug te vinden. Het voornemen van de initiatiefnemer is om de woonbestemming te wijzigen, zodat er een mogelijkheid wordt gecreëerd om de hoofdwoning naar de achterkant van het perceel te verplaatsen. Daarnaast ligt er de wens om in één van de schuren een gastouderopvang te realiseren.

Om dit te kunnen realiseren wordt er een nieuwe hoofdwoning (C) gebouwd. De woning wordt landschapsgericht, op verstrooide wijze geplaatst langs de rand van de kamp, zoals dat altijd voorkomt in het kampenlandschap. De bestaande hoofdwoning (A) wordt gesloopt. De schuren (B) blijven behouden. Voorgelegen grond wordt in gebruik genomen als agrarische gronden.

Om de woning toegankelijk te maken, wordt er nieuwe erfverharding (F) aangelegd. Dit geldt ook voor de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen (E) voor de bereikbaarheid van de gastouderopvang.

Het bouwvlak wordt verplaatst, maar de oppervlakte blijft hetzelfde.

Om de landschappelijke elementen van het kampenlandschap te versterken, wordt er een nieuwe houtopstand (I) gerealiseerd. Langs de weg wordt de bestaande bomenrij doorgetrokken.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Landschappelijk geplaatste woning (C) aan de rand van een kamp;
- Realiseren van een nieuwe houtopstand (I);
- Verlengen van de bestaande bomenrij (M);
- Nieuw te planten bomenrij naast inrit (R).

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



- A: Te slopen woning.
- B: Bestaande opstallen.
- C: Nieuw te bouwen woning.
- D: Bestaande erfverharding.
- E: Nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.
- F: Nieuw aan te leggen erfverharding.
- G: Bestaande houtopstanden / houtwallen.
- H: Aan te planten houtopstand. Aanplanten met 2-3 jarige struikvormers in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband met 2 plantrijen. Totaal 80 stuks op een oppervlakte van 180 m2, totale breedte houtopstand bedraagt 4 meter. Aanplanten met lijsterbes, hazelaar, vuilboom, Gelderse roos, krent en meidoorn in gelijke verhouding. Aan te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: els, totaal 8 bomen.
- I: Aanbrengen van houtopstand. Herstel van de rand van de kamp t.b.v. de herkenning van het landschap. Aanplanten met 2-3 jarige struikvormers in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband met 4 plantrijen. Totaal 180 stuks op een oppervlakte van 420 meter, totale breedte houtopstand bedraagt 6,5 meter. Aanplanten met lijsterbes, hazelaar, vuilboom, Gelderse roos, krent en meidoorn in gelijke verhouding. Aan te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: Linde, eik en beuk. Totaal 18 bomen: 6 Linden, 6 eiken en 6 beuken. Bomen c.a. 6 meter uit elkaar zetten om concurrentie tussen individuele bomen tegen te gaan.
- J: Tuin / gazon.
- K: Nieuw te planten boom. Soort: Koningslinde / Kastanje of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen. Totaal: 3 stuks.
- L: Bouw / weiland.
- M: Bestaande bouwvlak met een oppervlakte van 2622 m2.
- N: Nieuw bouwvlak met een oppervlakte van 2622 m2.
- O: Rit t.b.v. bereikbaarheid weiland.
- P: Te behouden inrit.
- Q: Te verplaatsen schuur t.b.v. ontsluiting erf.
- R: Nieuw te planten bomen t.b.v. inrit. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal: 8 stuks, soort: Els.



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

