

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Hardenbergerweg 153 te Langeveen

Tubbergen, 08 december 2017 - definitief



Project: KGO

Locatie: Hardenbergerweg 153 Langeveen

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Hardenbergerweg 153 (Bron: Hannink LV en BB Erwin Meinders)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: KGO

Locatie: Hardenbergerweg 153 te Langeveen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - KGO Hardenbergerweg 153 te Langeveen

Opgesteld: 20 oktober 2017, Tubbergen

Gewijzigd: 08 december 2017

Status: definitief

Opdrachtgever: Landbouwmechanisatie Niemeijer Langeveen
t.a.v. J. Niemeijer
Hardenbergerweg 153
7679 VK Langeveen
0546-681292
06-53429134
info@niemeijer-langeveen.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Bouwkundig Buro Erwin Meinders
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



Inhoud

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





1. Aanleiding

Aan de Hardenbergerweg tussen Tubbergen en Langeveen is landbouwmechanisatie Niemeijer een begrip. Het bedrijf voorziet in de verkoop en het onderhoud van landbouw- en tuinmachines. Daarnaast is er een winkel met aanverwante artikelen. De gebouwen en de daarbij behorende buitenopslag waren tot zover altijd voldoende groot om de verschillende bedrijfsactiviteiten uit te kunnen voeren. Een toename van de verkoop en een toenemend klantenbestand zorgt er echter voor dat de beschikbare ruimte onder druk komt te staan. Doorslaggevend voor een uitbreiding op de huidige locatie is de toenemende omvang van de verschillende landbouwmachines.

De omvang van diverse machines neemt dusdanig toe dat het steeds vaker voorkomt dat er niet gemanoeuvreed kan worden. Een tekort aan ruimte kost veel energie en vooral tijd. Daarnaast zorgt het ruimtetekort voor steeds meer gevaarlijke situaties. Door het hoofdgebouw fors uit te breiden ontstaan er nieuwe mogelijkheden. De buitenopslag kan daardoor beter ingevuld worden en door de sloop van één van de opstallen ontstaat er meer ruimte om te manoeuvreren.

De uitbreiding kan alleen tot stand komen door de regeling Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Via deze regeling kan een ondernemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie 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 en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Locatie plangebied ten zuidoosten van Langeveen (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Situering bedrijf (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

De planlocatie aan de Hardenbergerweg ligt in het hoogveengebied met een overgang naar de dekzandvlakte. Het gebied heeft geen nadrukkelijke hoogteverschillen gekend. Reliëf is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Daarnaast zijn veel hoogteverschillen verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide, veen en/of de moderne landbouw. De planlocatie kent geen hoogteverschillen.

Hoogveenontginning

De planlocatie ligt in de hoogveenontginning met de overgang naar de heideontginning. Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels op strekkende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Waar in andere gebieden er nog sprake is van herkenning en de gebieden onderdeel uitmaken van het veenkoloniaal landschap is het gebied rondom het plangebied minder herkenbaar geworden. De ontginning heeft rond 1935 plaatsgevonden waarna de grond als landbouwgrond in gebruik is genomen.

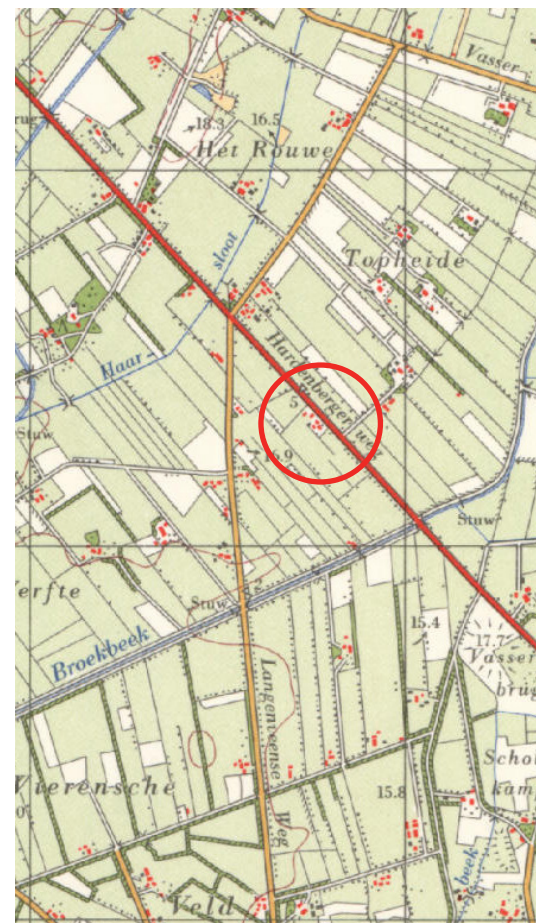
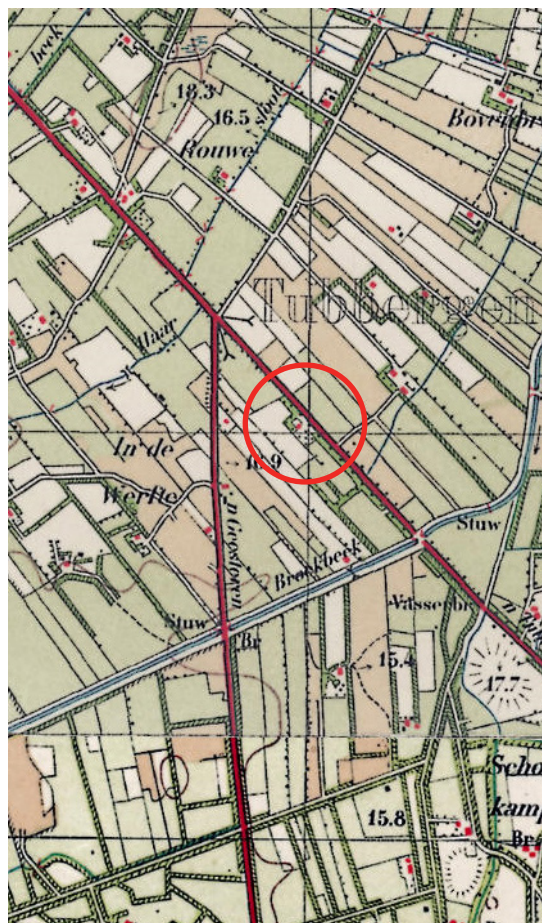
Het landschap

Het gebied is altijd al erg open geweest, maar de landinrichting en/of de modernisering van de landbouw heeft ervoor gezorgd dat het gebied nog wat grootschaliger is geworden. Zowel voor als na de ontginning komt er relatief weinig beplanting voor. Beplantingsvormen die in het gebied voor komen zijn houtwallen of bomenrijen langs percelen of wegen.

Nieuwe elementen

De openheid is het kenmerk van dit gebied in combinatie met diverse bomenrijen. Bestaande beplanting moet daarom blijven behouden,

maar er moet terughoudend om worden gegaan met het toevoegen van nieuwe beplanting. Het gebied is open en dient waar mogelijk open te blijven.



Verandering landschap rondom slooplocatie rond 1925, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het bedrijf aan de Hardenbergerweg (F) kent niet zo zeer een cultuurhistorische opzet. Er is sprake van een (bedrijfs)woning (A), met daaraan gekoppeld een kantoor- en winkelfunctie (B). Daarnaast is er sprake van enkele opstallen (C en D) en een buitenopslag (E). Het gehele bedrijf is summier aangeplant met onder andere een inheemse haag en enkele inlandse eiken.



Situering bedrijf (Bron: gisopenbaar.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. 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 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.

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 "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen.

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).



De locatie is aangeduid als bruingroen wat betekent: "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een 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; deze zijn 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 het hoogveengebied. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Er zijn daarom geen hoogteverschillen (meer) waarneembaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het hoogveengebied rondom het plangebied is pas laat ontgonnen (omstreeks 1935) en in gebruik genomen als landbouwgronden. Het gebied kent daarom een open tot zeer open karakter waarbij voorkomende landschapselementen voornamelijk houtwallen of bomenrijen zijn. De beplanting in combinatie met de openheid zorgen voor de herkenning van het gebied. Bestaande beplanting moet daarom behouden blijven, maar tegelijkertijd moet terughoudend om worden gegaan met het toevoegen van nieuwe beplanting.

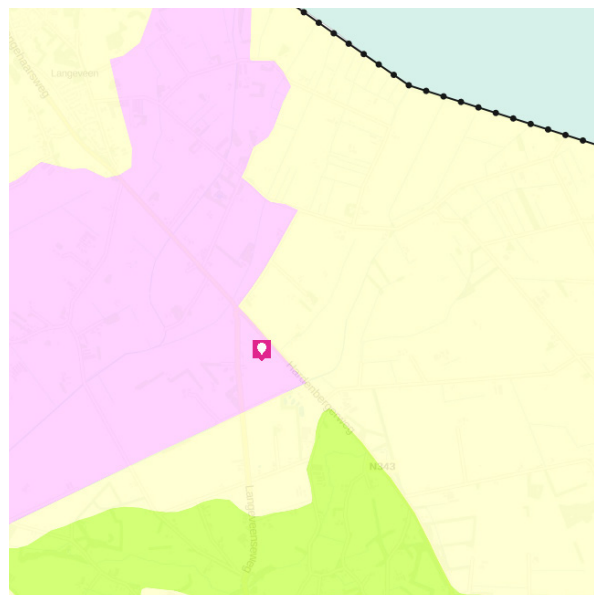
3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de lust en leisure laag. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:

“Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genooddaakt is, wordt



Links: Natuurlijke laag, de locatie ligt in een gebied aangeduid als "hoogveengebieden". Rechts: Laag van Cultuurlandschap, locatie is omschreven als "hoogveenontginning", (Bron: overijssel.tercera.nl)



een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.”

Om de bijdrage KiGO te bepalen is er een berekening opgesteld. In dit geval vindt er geen vergroting plaats van het bestaande bouwvlak. Wel gaat er een uitbreiding plaats vinden binnen het bestaande bestemmingsvlak. Omdat er sprake is van bebouwing boven de toegestane oppervlaktemaat dient 25% van de bouwkosten opgevoerd te worden als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De totale nieuwbouw bedraagt 791 m². Er wordt 238 m² gesloopt en 83 m² is er nog aan ruimte binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom moet van 470 m², 25% van de bouwkosten worden geïnvesteerd. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt 5,5 meter (op basis van de bestaande bebouwing). Totaal komt dat neer op 2585 m³. 2585 m³ x € 20,- betekent €51.700,- waarvan 25% is meegenomen in de tabel. Het gedeelte voor landschappelijk groen wordt daarentegen afgewaardeerd. Dit beschermt de inpassing en kan niet als bedrijfsbestemming in gebruik worden genomen.

Daarnaast kunnen de kosten voor het landschapsontwerp (met een maximum van 10%) worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. Omdat het 1 bezoek betreft is dat € 250,-. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 9.470,90.

Hoewel er nadrukkelijk gezocht is naar mogelijkheden voor een ruimtelijke investering zijn deze niet gevonden. De initiatiefnemer maakt daarom gebruik van de mogelijkheid om het bedrag in het groenfonds

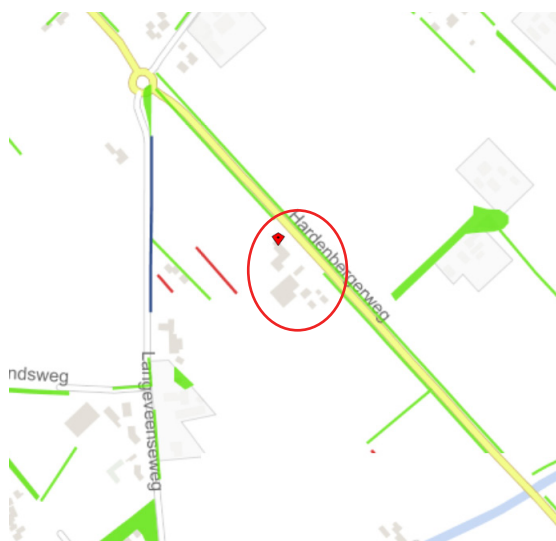
van de gemeente Tubbergen te storten. Daar worden de volgende voorwaarden aan gekoppeld:

- 20% van het totaalbedrag (€ 1.894,18) blijft twee jaar lang beschikbaar voor de plaatselijke voetbalvereniging “VV Langeveen” voor de renovatie van de kleedkamers en/of het clubgebouw. De club kan een verzoek voor uitbetaling bij de gemeente indienen. De gemeente toetst vervolgens de aanvraag en de dan ingediende plannen.
- 80 % van het totaalbedrag (€ 7.576,72) blijft twee jaar lang beschikbaar voor initiatieven in of rondom Langeveen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Alle initiatieven kunnen zich daarvoor melden bij de gemeente die het voornemen zal toetsen op basis van de dan ingediende plannen.

Als de 20% dan wel de 80% niet binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt dan komt het geld vrij voor ruimtelijke initiatieven binnen de gehele gemeente Tubbergen. Het geld is dan niet langer aan een specifiek gebied gekoppeld.

3.3 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. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen invloed op de cascokaart.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT.
(Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding bouwblok					
Vergroting bouwblok (betreft verplaatsing)	0	m2	50	€	-
Afwaardering:					
Van agrarisch naar (landschappelijk) groen	531,00	m2	-4	€	-2.124,00
Uitbreiding binnen bouwblok:					
Bouwkosten* (over 470 m2 loods/overkapping)	25% van € 51.700			€	12.925,00
Totaal				€	10.801,00
Totaal				€	10.801,00
Kosten landschapsontworp 10% van KGO na afwaardering				€	-1.080,10
Kosten kwaliteitsteam				€	-250,00
Totaal te investeren:				€	9.470,90

KGO berekening voor de ruimtelijke investering.



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het opschalen naar 470 m2 aan extra bedrijfsgebouwen.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van het bedrijf.
- Ontwikkeling conform KGO en Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

De uitbreiding van het bedrijf heeft vooral tot gevolg dat het terrein beter ingedeeld kan worden. Men kan door de ontstane ruimte meer structuur brengen aan de buitenopslag. Dat leidt tot een zekere ruimtelijke kwaliteit. Hoewel er meer bebouwingsmogelijkheden ontstaan is er geen sprake van een extra gebouw. Een bestaande loods (Q) wordt namelijk uitgebreid in zuidoostelijke richting (D). Aan de voorzijde van het gebouw vindt ook een mutatie plaats (E), maar deze wijziging is bij recht mogelijk door de sloop van een tweetal opstallen (B).

De bedrijfsbestemming is in eerste instantie niet toereikend om de uitbreiding toe te staan. De bouwmogelijkheden zijn opgebruikt en ter plaatse van de uitbreiding ligt een agrarische bestemming. Het bedrijf heeft een gedeelte bedrijfsbestemming waar het niet nodig is (N). Voor is gesteld om dat gedeelte te verplaatsen (M) zodat het areaal bedrijfsbestemming uiteindelijk gelijk blijft. De regeling kwaliteitsimpuls groene omgeving is daarom niet nodig voor de vergroting van de oppervlakte, maar nodig voor het opschalen van de bouwmogelijkheden.

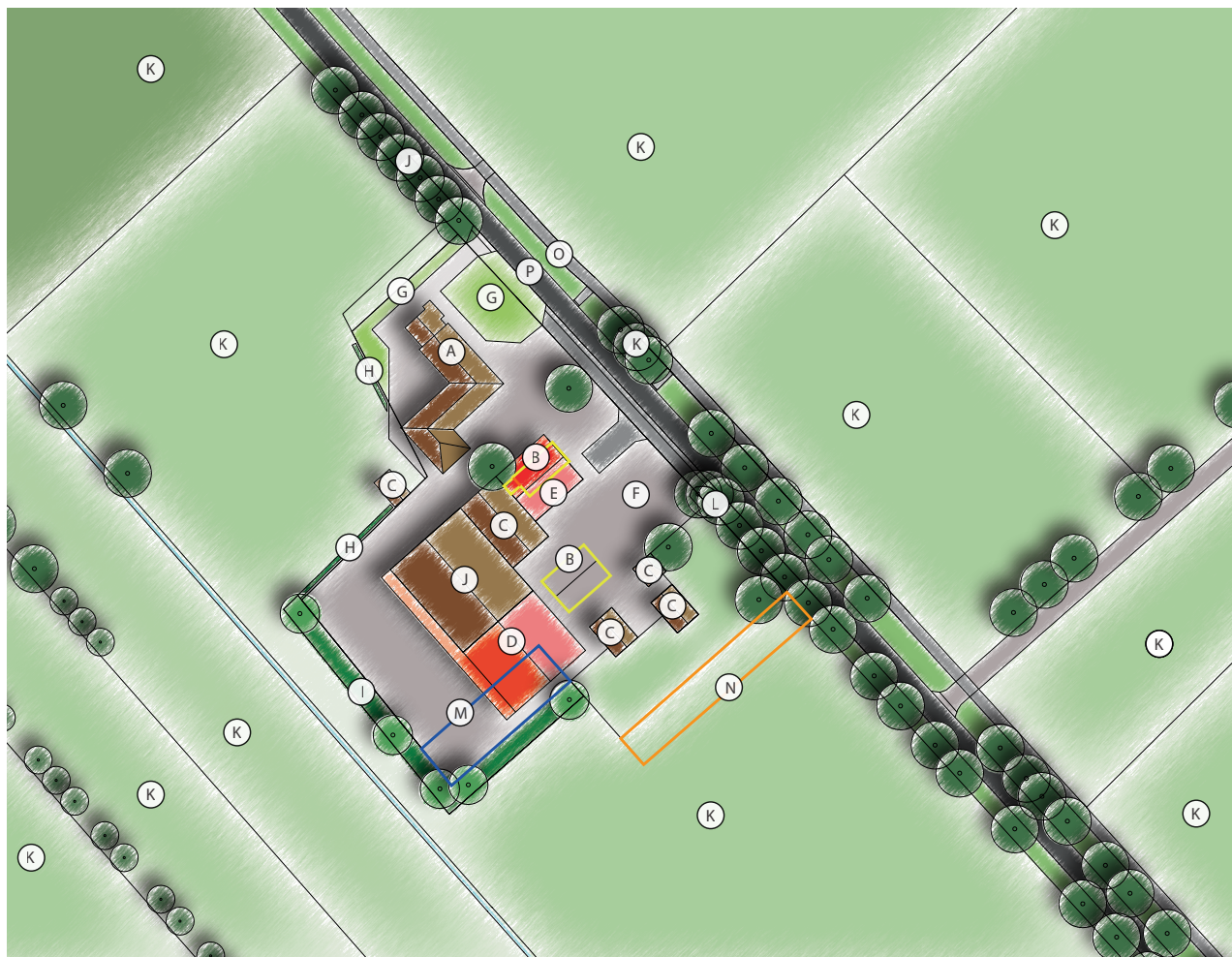
Het landschap rondom het bedrijf kenmerkt zich door de openheid. Er is daarom gekozen voor een gedeeltelijke inpassing (I) van het bedrijf waarmee het landschap enerzijds open blijft, maar het bedrijf anderzijds ingepast is voor de directe omgeving. Met name de achterzijde (buitenopslag) wordt door de inpassing afgeschermd. Een bestaande haag aan de zijkant (H) blijft behouden. Het toevoegen van landschapselementen bovenop het bestaande (L) is niet gewenst.

Met de uitvoering van dit plan is de nieuwe situatie landschappelijk ingepast. Voor de volledige situatie van het plan inclusief renvooi wordt verwezen naar de onlosmakelijk verbonden poster inzake de landschappelijke inpassing.

Maatregelen:

Aanplant I:

Aanplant van een houtsingel met 5 zomereiken (*Quercus robur*) in de maat 14-16 (diameter in centimeters) onregelmatig verdeeld in de houtsingel voor de ontwikkeling van enkele overstaanders. De bomen worden voorzien van twee boompalen. De overige beplanting (bos- en haagplantsoen) bestaat uit hazelaar, Gelderse roos, meidoorn, inlandse vogelkers en lijsterbes. De aanplant is 4 rijig met een plantafstand van 1 meter in en tussen de rijen. In totaal worden er 360 planten aangeplant in een gelijke verhouding, in een driehoeksverband. De maatvoering bedraagt 60-100 (hoogte in centimeters). De aanplant wordt als hakhout beheerd met een periodiek onderhoud van eens per 7 tot 10 jaar.



- A: Woning.
 B: Te slopen opstallen.
 C: Te behouden opstallen.
 D: Uitbreiding van bestaande loods.
 E: Nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing.
 Bestaande maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 1550 m². In de nieuwe situatie is dit 2050 m².
 F: Erfverharding.
 G: Siertuin, gazon.
 H: Bestaande haag.
 I: Aan te leggen houtsingel met inheems assortiment. Er worden 5 zomereiken in de maat 14-16 (hoogte in centimeters) aangeplant en 360 stuks bosplantsoen in de maat 60-100 (hoogte in centimeters). Zie bijbehorende rapportage "Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO" voor details.
 J: Bestaande loods.
 K: Gronden in agrarisch gebruik.
 L: Bestaande houtopstand.
 M: Toe te voegen (verplaatsen) bouwblok.
 N: Te verwijderen (verplaatsen) bouwblok.
 O: Fietspad.
 P: Hardenbergweg.

Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving, BB Erwin Meinders)

