



# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Leningsbeekweg 2/2a, Mander | Ontwerp juli 2021



# Leningsbeekweg 2-2a



## Legenda

- a= Bestaande woning met aan de voorzijde twee te behouden beuken (*Fagus sylvatica*), indien sprake is van verval dient herplant in dezelfde soort plaats te vinden
- b= Te behouden erfbos, bestaat uit de soort eik (*Quercus robur*), indien sprake is van verval dient herplant plaats te vinden met een klimaatbestendige en streekeigen/inheemse soort.
- c= Bijgebouwen bij de woning. De bijgebouwen nabij de crossbaan zullen gebruikt worden voor opslag en uitgifte van materiaal tbv de crossbaan.
- d= Boomgaard tussen de rijbanen in. De bestaande fruitbomen zullen indien nodig verplaatst worden
- e= Te behouden rij bomen (*Alnus glutinosa*, *Quercus robur*), indien sprake is van verval dient herplant met de soort zwarte els (*Alnus glutinosa*) plaats te vinden op de perceelsgrens, maatvoering 8-10.
- f= Te slopen houtopslag (oranje omlijnd)
- g= Bestaande tuinbeplanting
- h= Laanbomen langs de Leningsbeekweg
- i= Omliggende weilanden
- j= Terrein elektrische crossbaan, rood omlijnd, de parkeerplaats ten behoeve van de crossbaan bevindt zich op het bestaande erf.
- k= Omliggende houtwallen

# COLOFON

|                        |                                                                                                                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                  | Ruimtelijk kwaliteitsplan Leningsbeekweg 2/2a Mander                                                                                         |
| Opgesteld              | februari 2021                                                                                                                                |
| Datum laatst gewijzigd | 22-07-21                                                                                                                                     |
| Status                 | Ontwerp                                                                                                                                      |
| Opdrachtgever          | Patrick en Maaïke Kroezen<br>Leningsbeekweg 2a<br>7663 TM Mander                                                                             |
| Auteur                 | Ad Fontem Ruimtelijk Advies<br>A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving<br>Stationsstraat 37<br>7622 LW Borne<br>ad-fontem.nl |

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



# INHOUDSOPGAVE

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Introductie                  | 5  |
| Huidige situatie             | 6  |
| Beleids en landschapsanalyse | 9  |
| Ruimtelijk kwaliteitsplan    | 12 |



# INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van de Leningsbeekweg 2/2a te Mander. De initiatiefnemers zijn voornemens om op het erf een elektrische motorcrossbaan voor kinderen te realiseren. De gemeente Tubbergen staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het erf landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. De relevante beleidskaders worden in het bestemmingsplan benoemd en getoetst. Op basis van de landschapsinventarisatie en analyse wordt er een beschrijving gegeven van het erf in het omliggende landschap. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Figuur 1 Topografische kaart met het plangebied (bron: atlasvanoverijssel.nl)

# Huidige situatie

## Algemeen

Het bestaande woonerf ligt in een landschap dat is opgebouwd uit dekzandvlakten en beekdalgebieden, gelegen ten westen van de stuwwal van Ootmarsum. In de laatste ijstijd zijn zandruggen en beekdalen ontstaan en na verloop van tijd geërodeerd. Hoogteverschillen zijn grotendeels afgevlakt door grootschalige ontginningen en door de moderne landbouw. Ten tijde van schaalvergrotingen en landinrichtingen is het landschap nog eens sterk gerationaliseerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden. Er zijn meerdere landschapstypen te onderscheiden die zijn gevormd door mens en/of natuur. Het plangebied ligt in het jong heide ontginningslandschap, aan de rand van het maten- en flierenlandschap van het dal van de Mosbeek. In figuur 2 is op de historische topografische kaarten van 1900 en 1935 te zien hoe de omgeving van het plangebied om wordt gevormd van heide naar een rationeel ontgonnen landschap. Zoals op de historische topografische kaart van 1900 te zien is, was de locatie van het bestaande erf reeds in gebruik als erf met een

naastgelegen akker rond het jaar 1900. Deze gronden waren verbonden met de naastgelegen maten (graslanden) en flieren (hooilanden), welke veelal dichtbij een waterloop (in dit geval de Mosbeek) liggen. De overgang van hoger naar lager gelegen grond en de aanwezigheid van water maakte het gebied tot een goede verblijfplaats voor de mens. Het erf ligt nabij de Mosbeek op een hoger gelegen stuk grond (zie AHN in figuur 3), tussen meerdere wegen ingeklemd. In latere periodes zijn de omliggende heidegebieden verdeeld en geschikt gemaakt voor de landbouw.

## Aan de rand van de maten en flieren

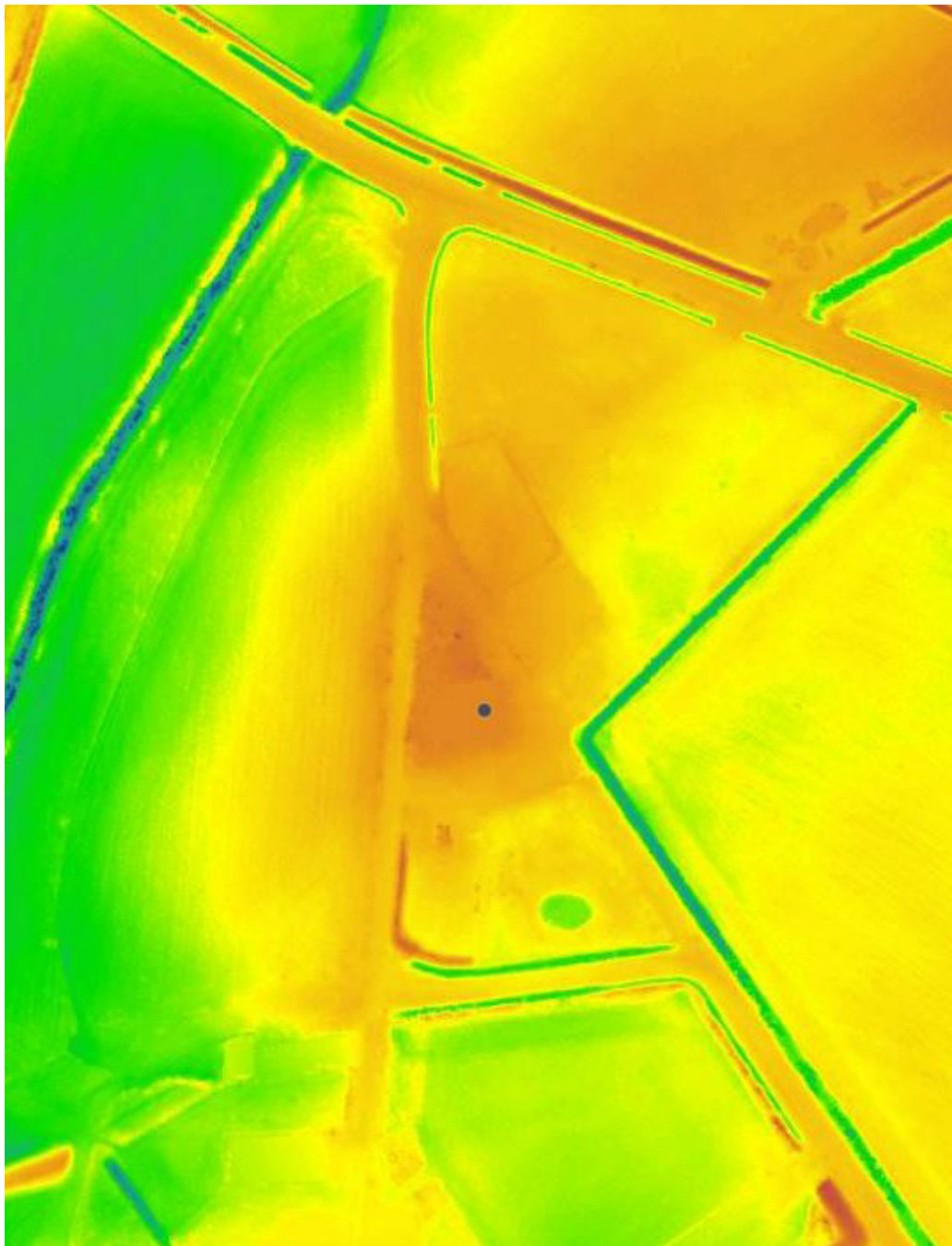
Het erf stond tijdens de eerste ontginningen in verbinding met het westelijk gelegen maten- en flierenlandschap van de Mosbeek. Het plangebied wordt conform de provinciale landschapstyperingen geschaard onder het jonge heide ontginningslandschap, welke tussen de jaren '10 en '50 volledig ontgonnen is. Het landschap ten oosten van het erf is zowel voor als na de ontginning open geweest waarbij voornamelijk

beplanting voorkomt langs de rechtlijnige structuren van wegen en percelen. De nattere gronden rondom de beek zijn veelal omgeven door perceelrandbegroeiing rondom de gras- en hooilanden, welke zelfs nu nog deels aanwezig zijn. Op de historische topografische kaarten is te zien dat er landschapselementen verdwenen zijn, maar ze laten ook zien dat de huidige structuren in het landschap nog goed herkenbaar zijn. Het wegenpatroon is inmiddels geëxtensieerd, maar de perceelsvormen met enkele landschapselementen zijn behouden gebleven.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bossen en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.



Figuur 2 Historische topografische kaart uit 1900 (links) en 1970 (rechts) met de locatie geel omcirkeld (bron: atlasvanoverijssel.nl)



Figuur 3 Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN) ter plaatse van het plangebied (zwarte stip betreft erf) (bron: AHN)



Figuur 4 Situering erf (bron: atlasvanoverijssel.nl)

### Huidige inrichting

Het erf aan de Leningsbeekweg 2 te Mander is toegankelijk via Leningsbeekweg welke in de noordelijke richting uitkomt op de Veendijk, de weg tussen Manderveen en Vasse. De relatief nieuwe boerderij in Twentse stijl wordt bewoond door twee generaties. Rondom het hoofdgebouw zijn diverse bijgebouwen te vinden welke gebruikt worden door de bewoners van de boerderij voor opslag, als werkplaats en voor de stalling van dieren en voertuigen. De functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken is terug te vinden in de boerderij, de situering van de bijgebouwen en de erfinrichting. In figuur 5 is de voorkant van de boerderij te zien. Aan de andere kant van de boerderij zijn de niendeuren aanwezig met omliggend de genoemde bijgebouwen als zijnde het voormalige 'werk' gedeelte van het erf. De nieuwe boerderij staat vrijwel op dezelfde plek als de oude boerderij waardoor de oude opzet van het erf behouden is gebleven. Op het erf zijn diverse elementen en beplantingen aanwezig die typerend zijn voor een (oud) erf. Aan de noordzijde van de boerderij is een erfbos (eiken) aanwezig, aan de westzijde een paar oude beuken, een waterput, veldkeien en de voormalige weg, nu tevens inrit, wordt begeleid door een rij bomen (voornamelijk eik en zwarte els). Aan de zuidzijde van de boerderij is het voormalige grasland in gebruik genomen als tuin en boomgaard.



Figuur 5 Boerderij aan de Leningsbeekweg 2/2a (bron: Ad Fontem)



Figuur 6 Erfbos en oprit noordzijde erf (links boven), entree vanaf de Leningsbeekweg naar toekomstige parkeerplaats (rechts boven), elektrische crossbaan vanaf de Leningsbeekweg (links onder) en de locatie elektrische motorcrossbaan gezien vanaf het erf (bron: Ad Fontem)

# Beleid en landschap

## Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

## Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in vier lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

## Natuurlijke laag: Dekzand-vlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Het plangebied is gesitueerd op een dekzandkop welke rondom de stuwwallen ontstonden, in dit geval de stuwwal van Ootmarsum. De meeste dekzandverhogingen in dit landschap (op de gor-

deldekzandruggen na) betreffen kleine koppen of ruggen.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Uitgangspunten hiervoor zijn: Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem; Strekkingsrichting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.

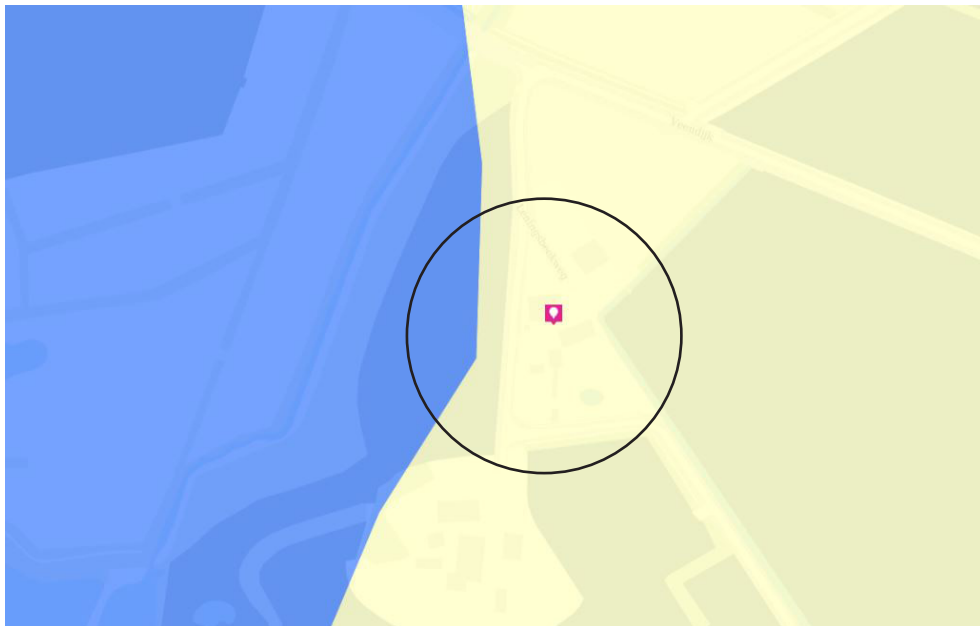
## Agrarische cultuurlandschap: Jong heide- en broekontginningslandschap

De Leningsbeekweg ligt in het buitengebied van Mander en wordt getypeerd als een jong heide- en broekontginningslandschap. Het landschap dat wij nu typeren als jong heide- en broekontginningslandschap bestond vroeger uit uitgestrekte heidevelden en natte laagtes (zie de historische topografische kaart uit 1900 in figuur 2). De hoger gelegen drogere delen van deze woeste gronden werden gebruikt voor de beweiding van schapen en het steken van plaggen voor de bemesting van de essen. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was dan ook oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. De structuur van het landschap is ontstaan ten tijde van technische, medische en chemische uitvindingen (zoals kunstmest) in de 18e en 19de eeuw, die de ontginning van moerige gronden en heidevelden rendabel maakten. Er ontstond een rationeel boerenland met de lange rechte wegen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouwkavels en de regelmatige verspreide boerderijen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer. De omgeving van de plangebied is dan ook een gebruikslandschap. Het erf zelf is ontstaan voor de grote heideontginningen en is derhalve meer verbonden met het maten en flierenlandschap. Het maten- en flierenlandschap kenmerkt zich als een keinschalig landschap langs de beek met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Het omliggende landschap is een grootschalig landschap gericht op de landbouw

met over het algemeen weinig perceelrandbegroeiingen. Het naastgelegen beekdal heeft daarentegen relatief veel begroeiing in de vorm van hakhoutstruweel en heeft een geslotener karakter. De dragende structuren in het open landschap worden gevormd door groene en blauwe raamwerken. Het plangebied kenmerkt zich met perceelrandbegroeiing langs de perceelsgrenzen en de voormalige weg aan de oostzijde van het erf. Een deel hiervan is opgenomen als casco element conform het Cascobeleid van de gemeente Tubbergen.

## Bodem

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. De jonge ontginningen bestaan hoofdzakelijk uit door de mens bewerkte zandgronden. Het plangebied omvat de veldpodzolgrond en de Gooreerdgrond. Het betreffen gronden welke in eerste instantie voor de landbouw bewerkt zijn waardoor de bovenste laag meer humus bevat. Voor een goede oogst zijn er zeer veel toevoegingen nodig waardoor het gebruik vaak beperkt wordt tot grasland. Op deze zandgronden groeien o.a. de winter- & zomereik, beuk, haagbeuk, meidoorn zwarte els (nattere gronden) van nature. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.

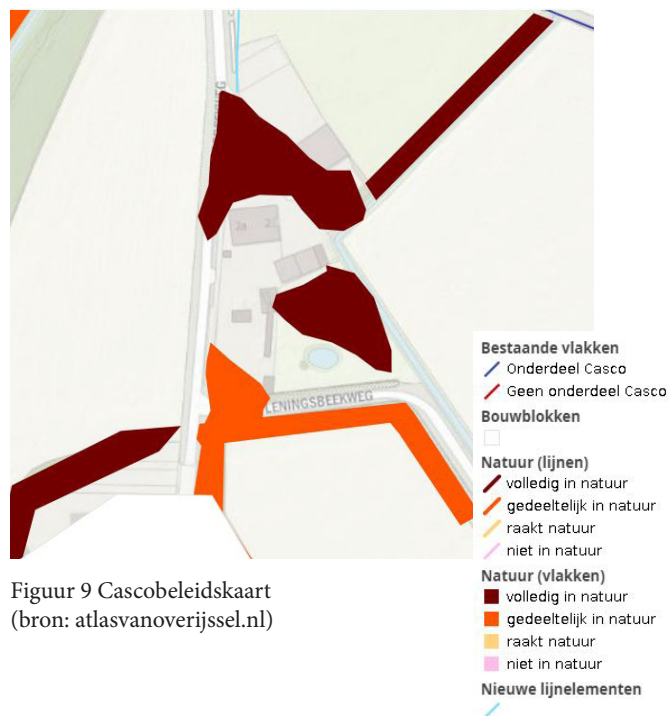


Figuur 7 Boven de natuurlijke laag en Figuur 8 onder de agrarische cultuurlandschap laag (bron: atlasvanoverijssel.nl)

## Gemeentelijk beleid

### 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 het casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van het casco zijn in principe niet te verwijderen. De beplanting in de vorm van een erfbos aan de noordzijde van het erf en de beplanting langs de voormalige weg over het erf zijn omschreven als bestaande casco elementen. Ter plaatse van de te ontwikkelen elektrische crossbaan is gedeeltelijk 'volledige natuur' aanwezig. Ten zuiden van de schuur is echter geen beplanting aanwezig, het huidige gebruik betreft boomgaard. De boomgaard zal terug komen tussen de rijstroken van de elektrische crossbaan. De landschapselementen worden niet verwijderd. De nieuwe elementen zullen aansluiten op de oude elementen. Er zijn geen gevolgen voor het casco beleid.



Figuur 9 Cascobeleidskaart  
(bron: atlasvanoverijssel.nl)

# Ruimtelijk kwaliteitsplan



## Legenda

- a= Bestaande woning met aan de voorzijde twee te behouden beuken (*Fagus sylvatica*), indien sprake is van verval dient herplant in dezelfde soort plaats te vinden
- b= Te behouden erfbos, bestaat uit de soort eik (*Quercus robur*), indien sprake is van verval dient herplant plaats te vinden met een klimaatbestendige en streekeigen/inheemse soort.
- c= Bijgebouwen bij de woning. De bijgebouwen nabij de crossbaan zullen gebruikt worden voor opslag en uitgifte van materiaal tbv de crossbaan.
- d= Boomgaard tussen de rijbanen in. De bestaande fruitbomen zullen indien nodig verplaatst worden
- e= Te behouden rij bomen (*Alnus glutinosa*, *Quercus robur*), indien sprake is van verval dient herplant met de soort zwarte els (*Alnus glutinosa*) plaats te vinden op de perceelsgrens, maatvoering 8-10.
- f= Te slopen houtopslag (oranje omlijnd)
- g= Bestaande tuinbeplanting
- h= Laanbomen langs de Leningsbeekweg
- i= Omliggende weilanden
- j= Terrein elektrische crossbaan, rood omlijnd, de parkeerplaats ten behoeve van de crossbaan bevindt zich op het bestaande erf.
- k= Omliggende houtwallen

## Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het plangebied liggen kansen om een kwaliteitsimpuls te geven aan het jong heide- en broekontginningslandschap, dan wel het maten- en flierenlandschap conform de uitgangspunten van het gemeentelijke en provinciale beleid en passend bij het toekomstige gebruik van de gronden.

Het plangebied ligt in een half open landschap op de grens tussen het kleinschalige maten- en flierenlandschap van de Mosbeek en de later ontgonnen gronden van het heideontginningslandschap. Het maten- en flierenlandschap kenmerkt zich als een keinschalig landschap, met een onregelmatige blokverkeveling en perceelrandbegroeiing. Het landschap ten oosten van het plangebied betreft een grootschalig landschap, met name gericht op de landbouw met over het algemeen alleen begroeiing langs perceelranden, wegen en watergangen. De dragende structuren worden gevormd door groene en blauwe raamwerken. Het plangebied en zijn omgeving is dan ook onderdeel van een gebruikslandschap. Het gebruik van de gronden behorende bij het erf voor een kleinschalig bedrijf, de elektrische crossbaan voor kinderen, doet het landschap geen onrecht aan.

De groene en blauwe rationale structuren zijn ook rondom het plangebied te herkennen en de voorgenomen ontwikkeling past zich in binnen de bestaande landschappelijke structuren. De wegen in de buurt worden begeleid door laanbomen, de percelen nabij de Mosbeek door hakhoutstruiken en samen met de perceelrandbegroeiing langs de erven en diverse blokvormige percelen in de buurt vormen zij een het raamwerk.

Door de jaren heen zijn landschapselementen langs de rationale lijnen in het landschap verdwenen door onder andere schaalvergroting in de landbouw. Rondom het plangebied is op historische topografische kaarten te zien dat er voorheen meer beplanting aanwezig was rondom de percelen nabij de beek en meer bosschages in de heideontginningsgebieden. In het plangebied zijn de landschapselementen grotendeels behouden gebleven.

### Maatregelen

Er worden diverse maatregelen uitgevoerd om het plan landschappelijk in te passen. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden hieronder uiteengezet. In de uiteenzettingen wordt verwezen naar de letters opgenomen in de landschappelijke inpassingsschets.

#### *Behoud bestaande landschapselementen op erf*

Het erf aan de Leningsbeekweg 2 ligt als het ware in de 'oksel' van de Leningsbeekweg en de oprit, voorheen ook een doorgaande weg. In de meest noordelijke punt, ten noorden van het erf is het 'rest' stuk grond ingericht geraakt erfbos. Het erfbos omvat meerdere eiken (*Quercus robur*), welke samen met de wegbeplanting (*Alnus glutinosa* en *Quercus robur*) langs de oprit zorgt voor een robuust en volumieus landschapselement op het erf. Ze zorgen voor de inpassing van de bestaande bebouwing in het landschap. Deze bomen dienen behouden te worden en bij verval vervangen te worden door nieuwe aanplant van een klimaatbestendige en inheemse soort.



Figuur 10 Aanzicht erf vanaf de Veendijk

#### *Elektrische crossbaan*

De elektrische crossbaan voor kinderen zal zich situeren in een bestaande landschappelijke structuur behorende bij het erf, een bestaande 'kamer' in het landschap. De crossbaan heeft een lengte van circa 125 meter, waarbij de pitlane zich aan de westzijde van het terrein bevindt. De baan heeft een breedte van ongeveer 1 meter en zal bestaan uit een ondergrond van zand. De bestaande fruitbomen zullen indien nodig verplaatst worden naar de beschikbare ruimte tussen de rijbanen. Onderstaand een impressie van het ontwerp van de crossbaan.



Figuur 11 Impressie ontwerp crossbaan

De oostzijde van het crossterrein wordt begrenst door de beplanting langs het oude tracé van de Leningsbeekweg die daar ooit gelegen heeft. De bestaande elzen, eiken en een enkele grove die langs deze verdwenen weg staan zullen behouden blijven daar ze de structuur van het landschap versterken. Het terrein zal afgesloten worden met een houten landhek.

