



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO

• Ootmarsumseweg 81 - Albergen •



Project: KGO

Afbeelding: Ontwikkeling Ootmarsumseweg 81 Albergen (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: KGO

Locatie: Ootmarsumseweg 81 Albergen

Titel rapport

RKP KGO - Ootmarsumseweg 81 Albergen

Opgesteld:

28 december 2019, Tubbergen

Gewijzigd:

5 september 2023

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	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	16

Aanleiding

Aan de Ootmarsumseweg 81 in Albergen is de accommodatie van van der Aa Sporthorses gelegen. Het betreft een internationale en professionele spring- en rijhal waarbij de focus ligt op de ontwikkeling van paard en rijtalent voor springpaarden en rijpaarden. De locatie is geschikt om langere tijd te oefenen / ontwikkelen. Het bedrijf opereert sinds 2000 en heeft onder meer 22 stallen voor paarden, stapmolens, een indoor en outdoor rijbaan, een springbak en paddocks. Door de jaren heen heeft het bedrijf diverse toppaarden ontwikkeld.

Om onder meer materieel, stro en ander soortige opslag op het bedrijf te kunnen herbergen heeft men het voornemen om een kapschuur te bouwen. Binnen de huidige bestemming "Agrarisch-Paardenhouderij" is geen ruimte meer om een kapschuur te bouwen. Daarom moet de bestemming worden verruimd om de kapschuur te kunnen bouwen. De gemeente Tubbergen heeft na het indienen van een principeverzoek via een principebesluit laten weten mee te willen werken aan het verzoek.

Omdat de ontwikkeling niet binnen de bestaande bestemming past moet de initiatiefnemer gebruik maken van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Via deze regeling kan een initiatiefnemer 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.

Huidige situatie bouwlocatie

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is te omschrijven als beekdalgebied. Dergelijke laagten zijn ontstaan door dat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar vervolgens zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Beekdalen zijn doorgaans de laagste (natte) delen van het land. Gelet op de ligging direct naast een stuwwal is er sprake van hoogteverschillen. Hoogteverschillen verdwenen ten dele door de moderne landbouw (egaliseren), maar ondanks de landbouw zijn de hoogteverschillen nog zichtbaar gebleven. Vooral steilranden hebben het moeten ontgelden en zijn verdwenen of vlak geschoven.

Essenlandschap

Het erf is al oud en is zichtbaar op kaarten van voor 1900. Het erf maakt op een gebruikelijke wijze onderdeel uit van een lint aan verspreide bebouwing rondom de open es waarbij bebouwing veelal afgewisseld wordt met landschapselementen. Het plangebied ligt in het essenlandschap en is aan het begin van de jaren '30 ingrijpend veranderd. Aanvankelijk was er sprake van een kleinschalig landschap rondom de es, maar daarvan is niets meer over. De grens van de oorspronkelijke, kleinschalige omlijsting van de es is min of meer verdwenen en opgetrokken tot aan de bebouwing en/of de wegen die rondom gelegen zijn. De hoogte is nog altijd te ervaren, maar er is geen sprake meer van cultuurhistorische steilranden.

Nieuwe elementen

De overgang naar de es is onherstelbaar beschadigd. Het is onmogelijk om met nieuwe landschapselementen de oorspronkelijke kleinschaligheid terug te brengen. Een uitzondering is te maken als er sprake is van een groot integraal

masterplan. Individuele ontwikkelingen kunnen in elk geval niet bijdragen aan het herstel. Geaccepteerd moet worden dat de nieuwe overgang naar de open es is verplaatst en dat de achterzijde van de erven een open karakter hebben.

Erfopzet

Het erf vormt samen met meerdere erven een lintbebouwing richting het dorp Albergen aan de Ootmarsumseweg. De erven maakten deel uit van de omlijsting van de open es en vormden als gebruikelijk een omlijsting van bebouwing in combinatie met vele landschapselementen. Hoewel de landschapselementen, en daarmee het kleinschalig landschap, zijn verdwenen kent het erf wel een relatief gebruikelijke opzet. De hoofdwooning staat aan de voorzijde van het erf met daarachter de schuren en/of stallen en stapmolens.

Minder gebruikelijk is de stal die achter de erven is gebouwd, maar de aanleiding daarvoor zal het behoud van het landschapselement zijn geweest. De houtopstand was aanvankelijk meer met elkaar verbonden. In de nieuwe erfopzet (waaronder een nieuwe woning) is dit meer open geworden. Onder meer is er een rijbak bijgekomen. De overige gronden zijn in agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie dienen opstallen achter de woning gebouwd te worden. Het lijkt landschappelijk niet gewenst om de greppel en dus de landschappelijke grens aan de achterzijde te doorkruisen. Bebouwing moet dus binnen deze grens blijven.



Locatie plangebied aan de westzijde van Albergen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910 (boven) en 1935 (onder). (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied aan de Ootmarsumseweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

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. De locatie ligt tegen het perspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" aan. De uitbreiding zal hier echter net geen onderdeel vanuit gaan maken.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is 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. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit beekdalen en dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Hoogte verschillen rondom het plangebied zijn echter nog wel goed waar te nemen.

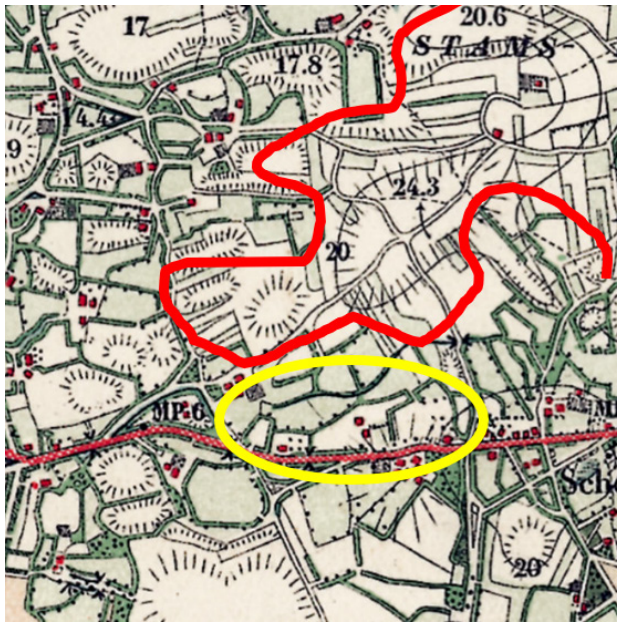
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Essenlandschappen behoren tot de oudste landschappen. Door de hoge ligging waren de gronden uitstekend geschikt

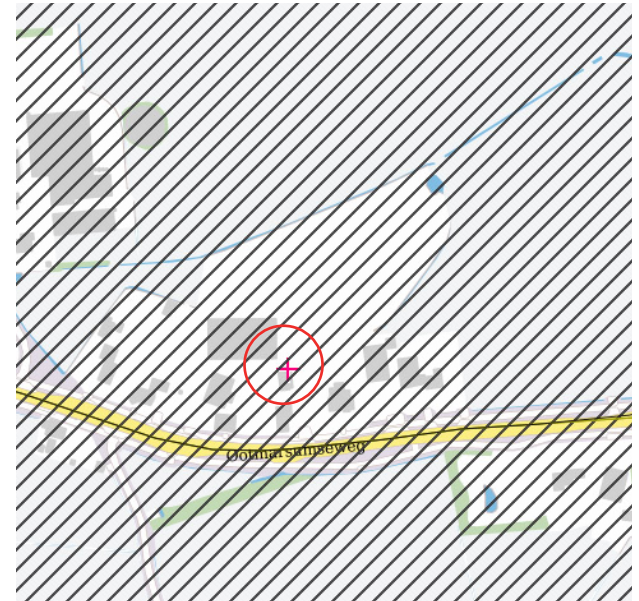
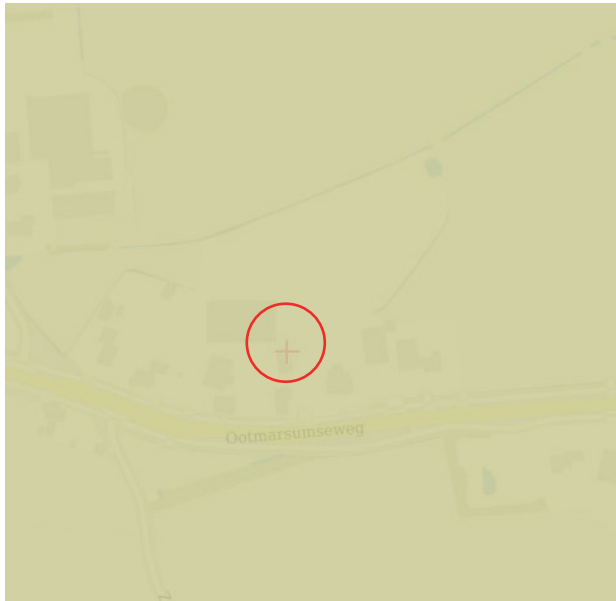
voor de teelt van gewassen zoals graansoorten. Bebouwing maakte samen met een veelvoud aan landschapselementen onderdeel uit van een groene omlijsting rondom de open es. Tijdens het in gebruik nemen van het landschap was er een functionele behoefte, maar werd er nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. In dit geval zijn echter vele landschapselementen verdwenen. De oorspronkelijke grens van de groene omlijsting naar de open es is verdwenen waardoor de nieuwe grens nagenoeg direct achter de huidige erven is komen te liggen. Er is sprake van een onherstelbare situatie. Individuele processen kunnen niet meer bijdragen aan het herstel van een meer kleinschalig aanzicht. In de huidige situatie moet daarom de nieuwe (open) grens worden gerespecteerd. Het erf moet een duidelijke verbinding hebben met het open landschap.

Laag van de beleving

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 wordt geen onnodig licht toegevoegd.



Oorspronkelijke grens tussen omljsting en es. (Bron: topotijdreis.nl)



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als “beekdalgebied”. (Midden) Laag van Cultuurlandschap; het plangebied is omschreven als “essenlandschap”. (Rechts) Laag van de beleving; het plangebied is omschreven als “donkerte”. (Bron: overijssel.tercera.nl)

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 laag van de beleving. 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 genoodzaakt is, wordt 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 KGO te bepalen is er een berekening opgesteld. In dit geval vindt er een vergroting plaats van het bestaande bouwvlak. Totaal gaat het om een vergroting van 3208,66 m². Daarnaast is de bestemming bos/natuur voor de houtsingel opgenomen om de inpassing extra te kunnen borgen. Totaal is er daarom sprake van een subtotaal van € 49.980,76. Omdat er sprake is van een functioneel aan het buitengebied verbonden activiteit geldt er een investering van 25% van het subtotaal. Daarom volstaat een investering van € 12.495,19.

Kosten voor het landschapsontwerp (met een maximum van 10%) kunnen 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 € 10.995,67.

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding bestemming:					
Toename bestemming paardenhouderij	3208,66	m2	16	€	51.338,64
Afwaardering:					
Van agrarisch naar bos/natuur (P)	339,47	m2	-4	€	-1.357,88
		Subtotaal		€	49.980,76
Functioneel aan het buitengebied verbonden -/- 75%				€	-37.485,57
Totaal				€	12.495,19
Totaal				€	12.495,19
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering				€	1.249,52
Kosten kwaliteitsteam (1 bezoek)				€	250,00
Totaal te investeren:				€	10.995,67

KGO berekening voor de ruimtelijke investering. (Bron: N+L)

Er is in de buurt en de omgeving gezocht naar mogelijkheden voor een ruimtelijke investering. Het is echter niet gelukt om op dit moment binnen de gemeente een project te vinden waarvoor de KGO-bijdrage gebruikt kan worden. De kosten voor groen maken onderdeel uit van de basisinspanning en mogen derhalve niet meegerekend worden. Deze maatregelen zijn vertaald onder hoofdstuk 5. 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:

- Het bedrag (€ 10.995,67) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid binnen de gemeente Tubbergen.

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. Bestaande casco elementen worden in de voorgenomen ontwikkeling niet verplaatst of gewijzigd. Het casco beleid onderschrijft de eerder opgemaakte landschapsanalyse: de openheid dient gerespecteerd te worden. Hoewel het aanwezige landschapselement als “te verplaatsen” is opgenomen, blijft deze behouden. Deze draagt nog enigszins bij aan de herkenning van de oorspronkelijke indeling van het landschap.



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

Nieuwe situatie

Voorwaarde voor deelname aan de rood voor rood regeling is de sloop van Het bestaande erf blijft nagenoeg ongewijzigd. De woning is vrij recentelijk nieuw gebouwd (2012). Aanvankelijk stonden daar (landschap ontsierende) gebouwen. In 2013-2014 heeft een verdere (her)inrichting plaats gevonden met betrekking tot de aanleg van de rijbak en een stapmolen. In de nieuwe situatie vinden geen mutaties plaats anders dan de bouw van een kapschuur (C) aan de noordzijde. De locatie van de kapschuur aan de noordzijde van de bestaande rijhal is goed te onderbouwen. Door de diversiteit aan functies op het erf is geen andere geschikte locatie aan te wijzen. Los daarvan is het belangrijk om de openheid van het erf en de achterliggende es te beschermen. Het bouwen van een bouwwerk aan de noordoostzijde is landschappelijk niet wenselijk en levert bovendien een ongewenste functionele indeling op. Er zou in dat geval veel meer verharding toegevoegd moeten worden.

Om de kapschuur in te passen is gekozen voor de aanleg van een robuust landschapselement (J/P) aan de achterzijde. Het erf krijgt daardoor min of meer een rug waarmee de bebouwing de gewenste inpassing krijgt in relatie met de open es. Er is bewust niet gekozen voor een sluitende beplanting over de gehele achterzijde van het erf (langs de watergang, K). Het aanbrengen van beplanting zou de relatie met de open es ten einde brengen. Het erf moet juist de (open) verbinding behouden. Laatstgenoemde is in lijn met het gestelde beleid. Ter volledigheid wordt aan de westzijde een (nieuwe) haag ingeplant om het erf een meer verzorgde inpassing mee te geven.

Maatregelen:

Nieuw aan te planten haag (I)

Het aanplanten van een haag met *Carpinus betulus* met 5 stuks per m¹ in de aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters).

Nieuw aan te planten beeldbepalende boom (J)

Het aanplanten van een linde met de aanplantmaat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.

Nieuw aan te planten struweelbeplanting (P)

Het aanplanten van een struweelbeplanting met 285 stuks in gemiddeld 5 rijen in een driehoeksverband. De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rijen. Het sortiment bestaat uit hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, inlandse vogelkers, zomereik en berk in een gelijke verhouding.

Alle genoemde maatregelen vallen onder de basisinspanning. De gevraagde investering (zie hoofdstuk 3) wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande schuren.
- C: Nieuw te bouwen kapschuur op basis van KGO regeling.
- D: Stapmolen (bestaand).
- E: Paardrijbak.
- F: Erfverharding.
- G: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- H: Bestaande hagen.
- I: Nieuw aan te planten haag ter inpassing van de nieuw te bouwen kapschuur. Soort *Carpinus betulus* met 5 stuks per m1. Kwaliteit van aanplant 80-100 (hoogte in centimeters).
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende linde in de maat 16-18 (stamomtrek in cm), voorzien van 2 boompalen.
- K: Berm/ruigte/watergang.
- L: Bestaande inritten.
- M: Gazon/tuin.
- N: Gronden in agrarisch gebruik.
- O: Overkapping nabij paardenbak.
- P: Nieuw aan te planten struweelbeplanting (houtsingel) met struikvormers. Beplanting is 5-rijig, totaal 285 exemplaren. Aanplant met hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, inlandse vogelkers en zomereik en berk (eventueel als boomvormers, maar in principe als hakhout te beheren). Maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters). De ondergrond wordt bestemd als bos+natuur om de inpassing goed te kunnen borgen. Totaal 402,90 m2 groot.
- Q: Aangepaste bestemming paardenhouderij.

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

