

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Snoeymansweg 13 te Haarle (gem. Tubbergen)

Tubbergen, 05 oktober 2018 - definitief



Project: KGO

Locatie: Snoeymansweg 13 Haarle (gem. Tubbergen)

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Snoeymansweg 13 (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: KGO

Locatie: Snoeymansweg 13 Haarle (gem. Tubbergen)

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - KGO Snoeymansweg 13 Haarle (gem. Tubbergen)

Opgesteld: 23 april 2018, Tubbergen

Gewijzigd: 07 mei 2018 / 06 juli 2018 / 05 oktober 2018

Status: definitief

Opdrachtgever: Zorgboerderij de Korenschoof
t.a.v. J. Kramer
Snoeymansweg 13
7668 TH Haarle (gem. Tubbergen)
0541 - 727 508
06 - 54 90 76 96
info@zorgboerderijdekorenschoof.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. BJZ.nu
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 Snoeymansweg in Haarle is de zorgboerderij de Korenschoof gelegen. Het bedrijf dat nu ongeveer 10 jaar opereert vanaf deze basis voorziet vooral in de begeleiding van kinderen en jongeren uit de doelgroepen jeugdzorg en meervoudig complex gehandicapten. Het zorgaanbod bestaat uit dagbesteding, buitenschoolse opvang, logeren en wonen. Enkele jaren achtereen heeft het bedrijf een explosieve groei gekend. Hoewel het bedrijf door de stijgende vraag kan uitgroeien, heeft het bedrijf er juist voor gekozen om niet verder te groeien in haar aantal cliënten. Het bedrijf kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en wil juist deze kracht behouden. Het aantrekken van meer cliënten zou betekenen dat het bedrijf niet meer haar kenmerkende kleinschaligheid kan behouden.

De zorg van veel cliënten is 24/7 waarbij aan alle zaken zijn gedacht. Het streven van het bedrijf is om cliënten een thuisgevoel te kunnen geven. Rondom en op het complex kunnen kinderen in contact komen met verschillende dieren. Er is een belevenistuin aangelegd en er is een speelvoorziening waar ook kinderen met een rolstoel gebruik van kunnen maken. Door de groei heeft het bedrijf ook een aantal nadelen ervaren. Het hebben van een tweede locatie blijkt niet efficiënt waarop het bedrijf haar bedrijfswoning zodanig in heeft gericht dat alles vanuit één locatie geregeld kan worden. De bedrijfswoning is daardoor ook niet meer als zodanig in gebruik. Het dient nu als opvang van cliënten. Planologisch houdt het bedrijf de mogelijkheid voor een bedrijfswoning, maar momenteel is daar geen sprake van. De externe locatie is na het inrichten van de bedrijfswoning weer afgestoten.

Een ander nadeel is de parkeerdruk die het bedrijf ervaart. Door de veelvoud aan auto's moeten bezoekers en medewerkers grotendeels

langs de Snoeymansweg parkeren. Dat heeft ertoe geleid dat bewoners in de buurt minder enthousiast zijn geworden. Het is nooit de bedoeling geweest dat anderen hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten op het adres aan de Snoeymansweg. Hetgeen de reden is dat de Korenschoof een verzoek in heeft gediend om een parkeerterrein aan te leggen op eigen terrein. Door het ontbreken van voldoende bestemming maatschappelijk dient het bedrijf een bestemmingsplanwijziging te doorlopen om de parkeerplekken aan te kunnen leggen.

De gemeente Tubbergen heeft kenbaar gemaakt te willen meewerken aan het verzoek mits gebruik wordt gemaakt van de regeling kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Hetgeen betekent dat men de meerwaarde van het complex moet investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Om de waarde te kunnen bepalen is op voorwaarde van de gemeente een makelaar ingeschakeld.

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. Het bestemmingsplan wordt geschreven door BJZ.nu.



Locatie plangebied ten oosten van Tubbergen (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Situering bedrijf (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

De planlocatie aan de Snoeymansweg ligt in samenkomst van het essenlandschap, de heideontginning en het matenlandschap. Het gebied heeft met name richting het oosten 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 en/of de moderne landbouw. De planlocatie kent geen hoogteverschillen. Gesteld kan worden dat het kenmerkende reliëf van de es veel meer ten oosten van het plangebied begint.

Essenlandschap / matenlandschap

De planlocatie ligt in het essenlandschap met de overgang naar het matenlandschap. Het essenlandschap is één van de oudste landschappen waardoor bewoning veelal rondom de es in een vroeg stadium is ontwikkeld. De erven zijn vaak oud en liggen doorgaans als een spinnenweb rondom de es verspreid. Bewoning was daar mogelijk door de hogere ligging in het landschap. Dat er sprake is met de overgang naar het matenlandschap en de heideontginning is vooral herkenbaar door de positionering ten opzichte van de Snoeymansweg. De verschillende erven zijn allemaal daarop gericht, zo ook het plangebied. De ontginning aan de overzijde heeft plaats gevonden rond de jaren '30. Dat had echter geen bepalende gevolgen voor het landschap.

Het landschap

Het gebied is altijd zeer gevarieerd geweest qua openheid. Het essenlandschap had het open karakter evenals de heideontginning. De rand van es (ten noordoosten van het plangebied) was echter kleinschalig net als het matenlandschap ten noordwesten van het

plangebied. Het gebied is, net als andere gebieden, onderhavig geweest aan een ruilverkaveling en de schaalvergroting. Toch heeft dat nauwelijks gevolgen gehad voor de herkenning van het landschap. Op het juiste schaalniveau staan nog herkenbare houtsingels of houtwallen.

Nieuwe elementen

De openheid in een kleinschalig raamwerk van beplantingen is het kenmerk van dit gebied. Bestaande beplantingen moeten behouden blijven, maar met nieuwe beplantingen moet behouden om worden gegaan. Nieuwe beplanting is wenselijk indien er haaks op de Snoeymansweg wordt aangeplant om de overgang van het essenlandschap naar de heideontginning en de maten te benadrukken.



Verandering landschap rondom planlocatie rond 1905, 1925 en 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het bedrijf kent een cultuurhistorische opzet. In tegenstelling tot veel andere locaties was de voormalige (woon)boerderij een stuk van de weg afgebouwd waarbij het gebouw landschapsgericht is. De latere schuren zijn gebouwd in de ruimte tussen het gebouw en de Snoeymansweg. De voormalige woonboerderij is inmiddels vervangen door een nieuw bedrijfswoning (C). Deze is niet meer als zodanig in gebruik. Het gebouw wordt nu gebruikt voor de opvang van cliënten. De zorgboerderij (A) zit voornamelijk in de gebouwen tussen de weg en de voorgenoemde bedrijfswoning. Een aantal bijgebouwen (B) maken het erf aan die zijde volledig. Aan de noordzijde ligt de speelvoorziening (D). De Snoeymansweg (E) is westelijk gelegen. Aan de oostelijke zijde is de parkeervoorziening (F) beoogd.



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

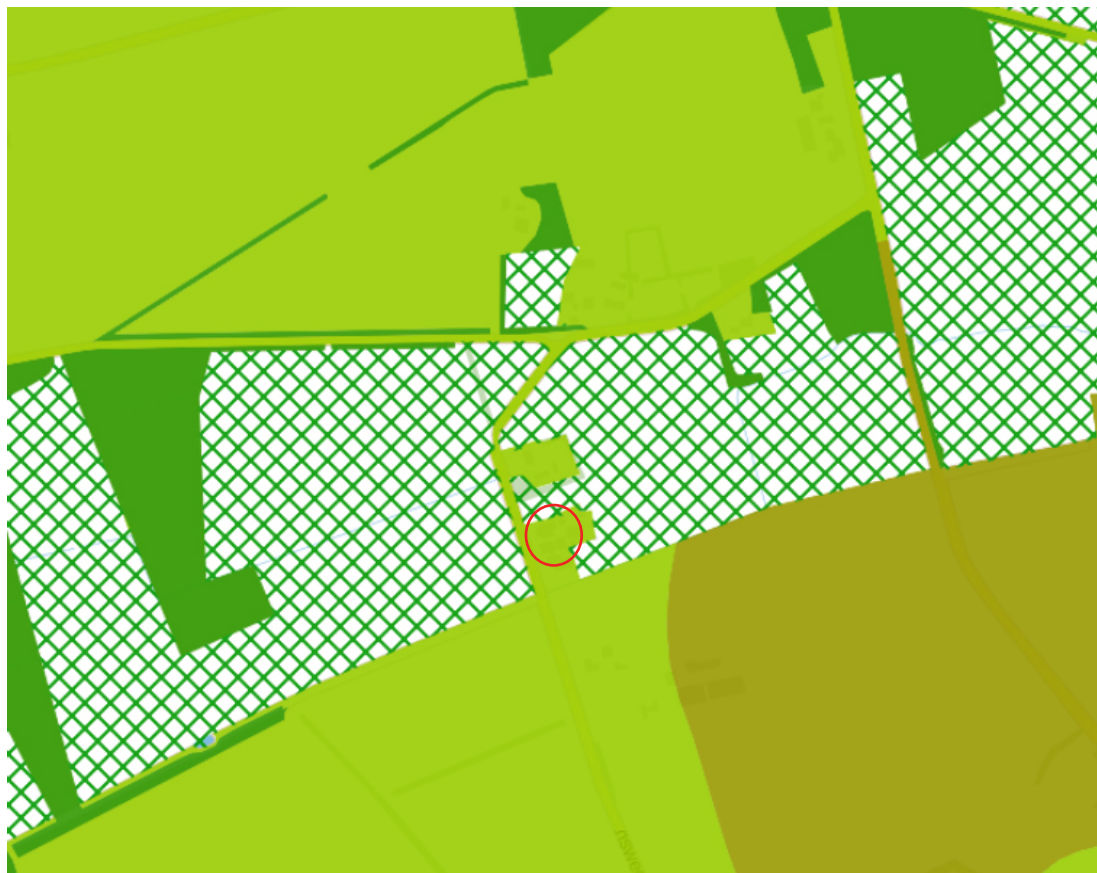
EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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 "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". 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 het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.

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 groen 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 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. De locatie is gelegen in een dekzandvlakte richting de stuwwal. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Er zijn daarom rondom het plangebied geen hoogteverschillen (meer) waarneembaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het gebied is omschreven als essenlandschap, maar het gebied is beter te omschrijven als matenlandschap. Het is een samenkomst van het essen- en matenlandschap en de heideontginning. Gesteld moet worden dat de es meer oostelijk gelegen is. Het landschap kenmerkt zich door een relatief kleinschalig landschap met een rationele verdeling van kavels. Houtsingels liggen veelal op de perceelgrenzen en bestaan voornamelijk uit zomereik, aangevuld met berk of els. De beplanting draagt bij aan de herkenning van het landschap en moet daarom behouden blijven. Nieuwe beplanting moet daarbij aansluiten

(versterken) bij voorkeur gekeken naar de cultuurhistorische indeling van het gebied.

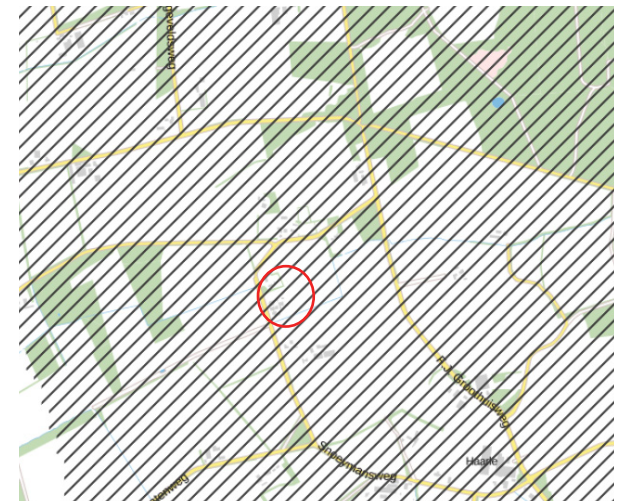
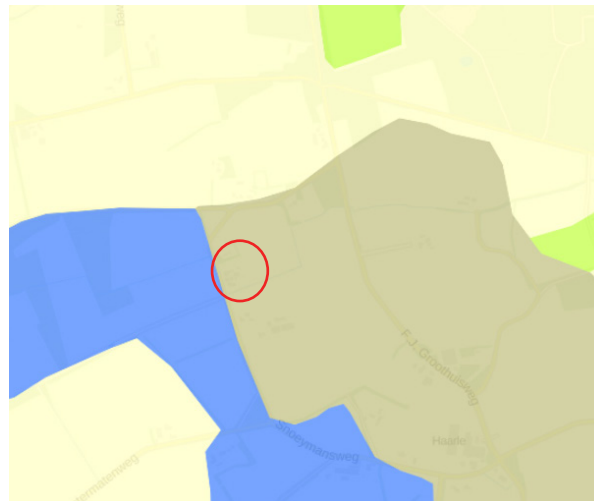
Laag van de beleving

De compensatie locatie is omschreven als donkerte. 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.

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?



Links: Natuurlijke laag, de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte". Midden: Laag van Cultuurlandschap, locatie is omschreven als "essenlandschap". Rechts: laag van de beleving: locatie is omschreven als "donkerte", (Bron: overijssel.tercera.nl)



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 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 KiGO te bepalen is er een berekening opgesteld. In dit geval vindt er een vergroting plaats van het bestaande bouwblok. Omdat de soort bestemming niet in de tabel is opgenomen is een makelaar gevraagd voor een taxatie. Aarnink Makelaardij heeft de meerwaarde bepaald op € 11.000,-. Omdat er sprake is van een activiteit die feitelijk thuis hoort in het buitengebied moet 25% geïnvesteerd worden om het benodigde evenwicht te verkrijgen. Onder aftrek van de afwaardering van de bestemming (landschappelijk) groen, de kosten voor het ontwerp en de kosten voor het kwaliteitsteam (op basis van 1 bezoek) is de hoogte van de noodzakelijke investering € 2037,80. De beschrijving van deze investering is beschreven onder hoofdstuk 5 van deze rapportage.

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. Er worden geen elementen verwijderd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een bomenrij op de perceelgrens aan te planten. Deze staat niet op de kaart als blauwe lijn. Met het kwaliteitsteam is overeenstemming bereikt dat deze aanplant desondanks passend is in dit landschap.



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

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding bouwblok					
Wijziging agrarisch naar maatschappelijk volgens taxatie				€	11.000,00
Afwaardering:					
Van agrarisch (€6,-) naar (landschappelijk) groen (€2,-)	208,00	m ²	-4	€	-832,00
				Subtotaal	€ 10.168,00
Grondgebonden aan het buitengebied					
25% van de waardevermeerdering (-/- 75 %)				€	7.626,00
Totaal				€	2.542,00
Totaal					
				€	2.542,00
Kosten landschapsontwerp 10% van KGO na afwaardering				€	-254,20
Kosten kwaliteitsteam				€	-250,00
Totaal te investeren:				€	2.037,80

KGO berekening voor de ruimtelijke investering.



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bestemming ten behoeve van parkeren.

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

Zorgboerderij de Korenschoof heeft recentelijk een KGO procedure afgerond. Gebleken is dat de behoefte aan parkeren groter is dan het huidige aanbod. Het bedrijf heeft daarom in overleg met de gemeente Tubbergen gezocht naar mogelijkheden om te parkeren op eigen terrein. De recentelijke verbouwde (voormalige) bedrijfswoning (A) en de overige opstallen (B) waaronder de zorg blijven ongewijzigd. De erfverharding (C) zal ten dele aangepast moeten worden aan de vraag om te kunnen parkeren (E). De bestaande parkeerplaats (D) blijft ongewijzigd.

Om de nieuwe situatie landschappelijk in te kunnen passen moet rekening worden gehouden met de kenmerken van het landschap. Onderdeel van de inpassing is een overleg met de burens die ten zuiden wonen om over en weer de overlast te kunnen beperken. Er is besloten om een beukenhaag (J) aan te planten langs de bestaande beek. Daarnaast worden diverse houtopstanden aangeplant om met name geluid en zicht waar mogelijk te kunnen beperken. Een bestaande houtsingel (L) wordt aangepast om de nieuwe indeling te kunnen realiseren. De houtopstanden K en N worden aangeplant om het bedrijf en de paardenbak (M) in te kunnen passen.

Naast voorgenoemde worden er 7 nieuwe bomen aangeplant ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Enkel deze inpassing geldt als KGO investering. De overige onderdelen vallen onder de zogeheten basisinspanning om het bedrijf landschappelijk in te passen.

Maatregelen:

Aanplant J:

Aanplant van beukenhaag (*Fagus sylvatica*) met 5 stuks per m¹. De maatvoering van de planten is 60-80 (hoogte in centimeters). Basisinspanning.

Aanplant K/N:

Aanplant van houtopstanden met Gelderse roos, meidoorn, veldesdoorn, hondsroos, hazelaar, zomereik en liguster in een gelijke verhouding. De maatvoering bedraagt 60-100 (hoogte in centimeters) aangeplant in een driehoeksverband. Het beheer is als hakhout. De totale aanplant bedraagt 350 stuks, plantafstand 1 x 1 meter. Basisinspanning.

Aanplant L:

Grotendeels bestaand. Aan achterzijde van gebouw (langs parkeren) haag met inheemse aanplant met 5 stuks per m¹. De maatvoering van de planten is 60-80 (hoogte in centimeters) basisinspanning.

Aanplant S:

9 zomereiken (*Quercus robur*) in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) regelmatig verdeeld tussen het einde van de haag (J) en de inpassing van Kamphuis Sloopwerken. De bomen



Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



worden voorzien van twee boompalen. De kosten voor de aanplant bedragen € 250 euro per boom (levering/aanplant/nazorg). Totale kosten bedragen € 1750,-. Daarnaast wordt een nieuw raster van gekloofde eiken palen geplaatst ter bescherming voor het weidend vee. Kosten bedragen € 650,- (levering/plaatsen). Dit betreft een extra kwaliteitsimpuls.

Aanplant T:

3 inheemse bomen (Tilia?) in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden voorzien van twee boompalen. Basisinspanning.

De investering bedraagt € 2400,-. Eerder is geconcludeerd dat de hoogte van de noodzakelijke investering tenminste € 2000,- moet zijn. Aangezien de daadwerkelijke investering meer is dan de gestelde noodzakelijke investering voldoet het plan aan het gestelde beleid aangenomen dat de volledige landschappelijke inpassing uit wordt gevoerd.



