

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Uelserweg 162 - Mander

Tubbergen, 05 augustus 2019 - definitief



Project: Inpassing uitbreiding bedrijf **Locatie:** Uelserweg 162 - Mander **Afbeelding:** Voorgenomen ontwikkeling Uelserweg 162 - Mander (Bron: Hannink LV en Bouwkundig Buro Erwin Meinders)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Inpassing uitbreiding bedrijf Locatie: Uelserweg 162 - Mander

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Uelserweg 162 - Geesteren (ov.)

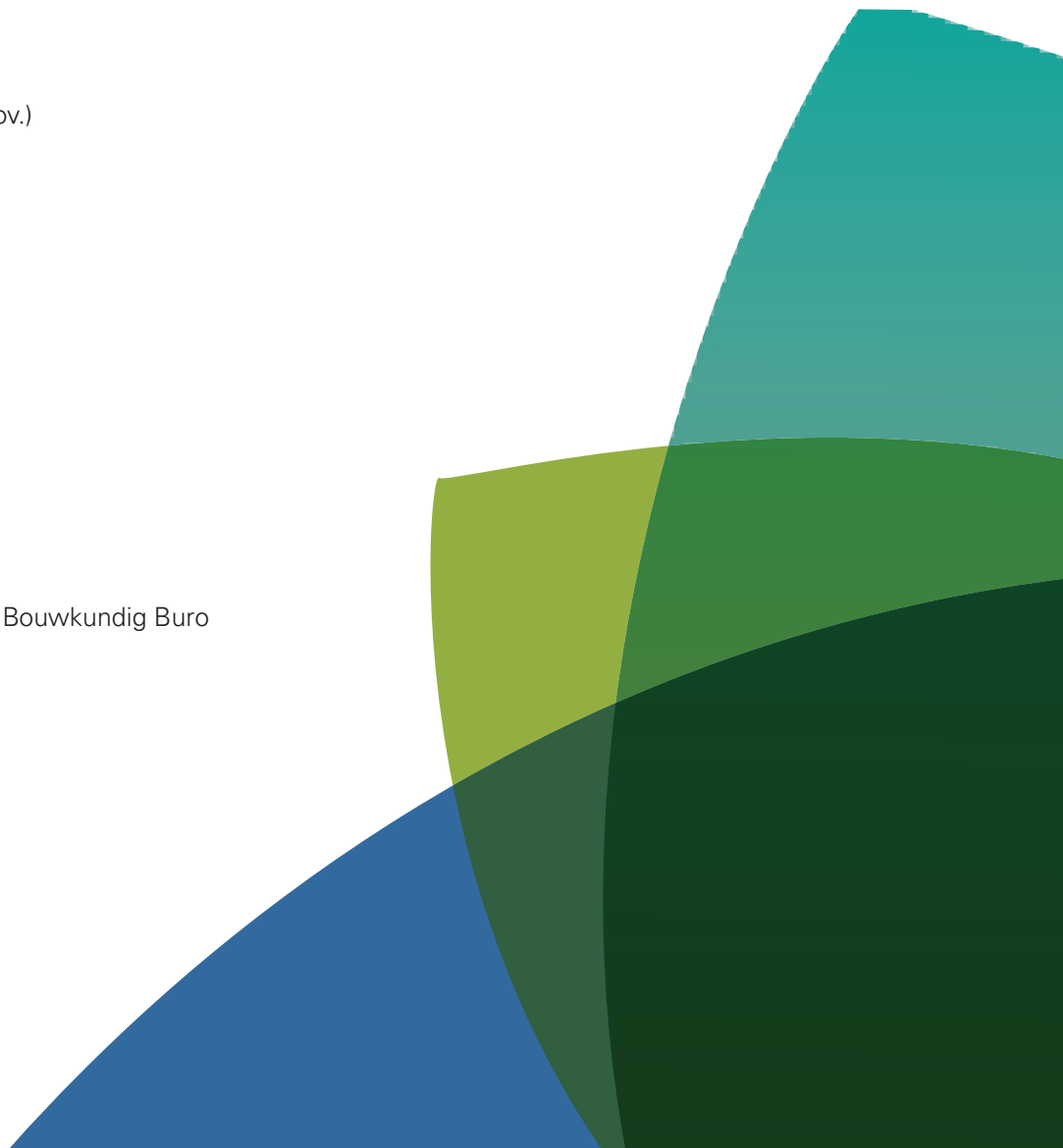
Opgesteld: 05 augustus 2019, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: R. Braakhuis
Uelserweg 162
7663 TE Mander

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Erwin Meinders Bouwkundig Buro
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



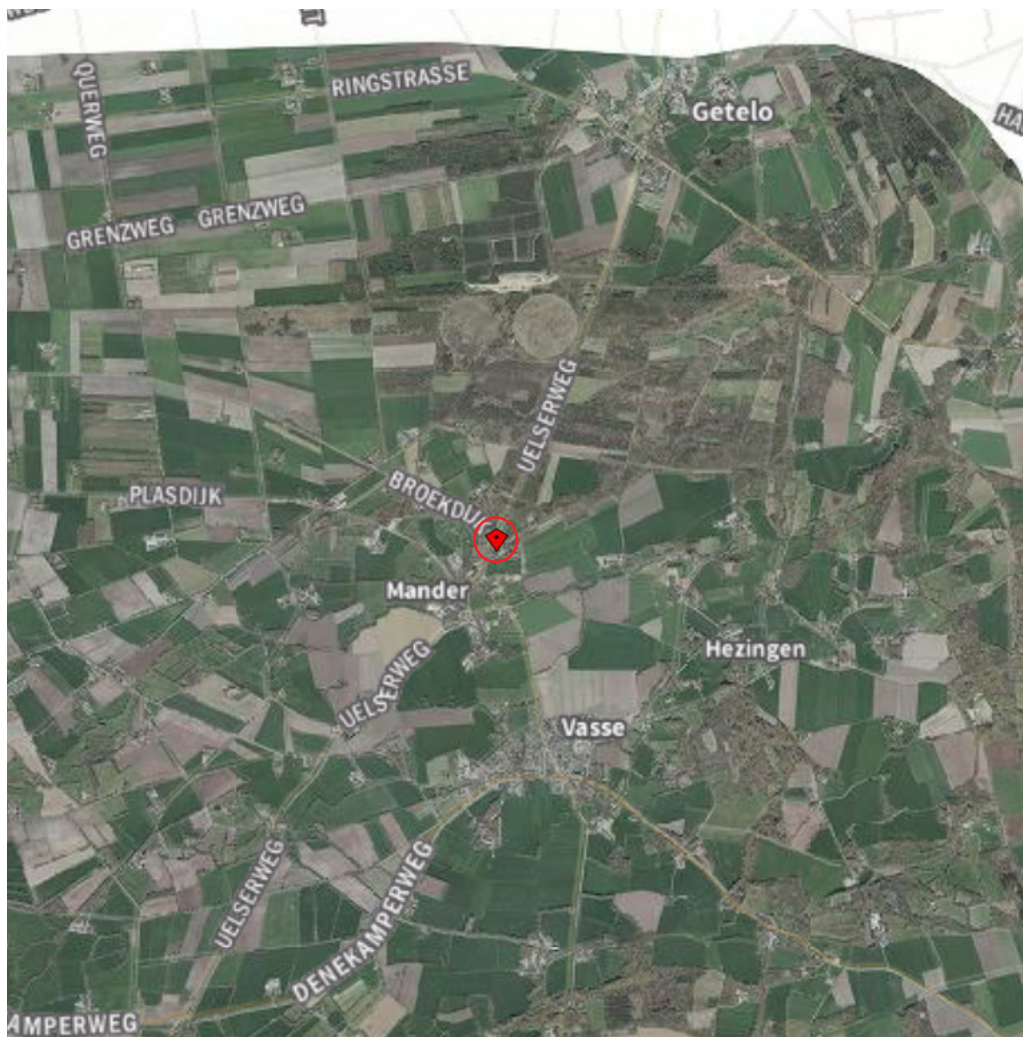


1. Aanleiding

Aan de Uelserweg 162 is het bedrijf van de familie Braakhuis gevestigd. Het bedrijf voorziet in het opfokken en afmesten van vleeskalveren. Met de huidige omvang van het bedrijf is het niet mogelijk om het bedrijf voort te zetten. Door het bedrijf uit te breiden kan de familie een inkomen genereren en staan de kosten en opbrengsten beter in verhouding.

Aanvankelijk is de insteek gekozen om uit te breiden richting de eenmanskamp. Daarmee kon de bestaande bomenrij behouden blijven evenals een bestaande schuur. Behoud van de bestaande bomenrij betekent dat een groter deel van de eenmanskamp gaat verloren. Hoewel de bomenrij een beeldbepalende waarde heeft is er sprake van een minder grote impact voor de omgeving als de bomenrij wordt geveld in plaats van deze te behouden. Door de bomenrij te vellen kan het erf compacter blijven. Het belang om de bestaande schuur te kunnen behouden is ook minder groot dan het belang om de landschappelijke waarden, waar mogelijk, te kunnen behouden.

In eerste instantie was er sprake van een KGO procedure door de overschrijding van het bouwblok. In de gewijzigde situatie is dat niet het geval. Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente in dit geval een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied 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 die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een reliëfrijk landschap dat omschreven kan worden als stuwwal. Dit landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Met name ten oosten van het plangebied is er sprake van veel hoogteverschil (essenlandschap), richting het westen wordt het wat vlakker (maten). Verschillen zijn minder geworden door onder meer zandverstuivingen, de moderne landbouw en ruilverkavelingen. Hoogteverschillen zijn desondanks nog goed waar te nemen.

Essenlandschap

Het essenlandschap kan bestempeld worden als één van de oudste landschappen. Door de hoge ligging van de gronden waren de gronden uitermate geschikt voor de teelt van verschillende graansoorten. Toen de grotere essen 'bezet' waren gingen boeren op zoek naar de hogere delen in het landschap en kwamen daardoor veelal bij kleinere essen (eenmanskampen) te zitten. Het erf van de familie Braakhuis is gelegen bij een kleinere kamp. Er zat een functionele verbinding met het noordelijk gelegen heidegebied waarmee de plek uitstekend was om te kunnen boeren. Topografische benamingen zoals "Veldhoek", "Mander Esch" en "Wester Esch" bevestigen het type landschap. De erven liggen onregelmatig verspreid door het landschap en wegen lopen als een spinnenweb van erf naar erf.

Het landschap

Er was sprake van een kleinschalig landschap dat in de huidige situatie nog altijd goed herkenbaar is. Het landschap is wat grootschaliger geworden, maar door de veelvoud aan wegen en hoogteverschillen is de herkenbaarheid goed beschermd gebleven. Het ontbreken van onderhoud in de oudere houtwallen en houtsingels vormt wel een bedreiging. Er staan doorgaans te veel overstaanders in de

landschapselementen waardoor onderbeplanting niet gestimuleerd wordt. Het gebied vormt de overgang van het open essen landschap naar de nattere maten.

Nieuwe elementen

Het toevoegen van nieuwe landschapselementen kan een meerwaarde voor het gebied betekenen en kan de kleinschalig laten toenemen. Met name de randen van kampen/essen kunnen versterkt worden. De omzooming is in diverse gevallen afgenomen.



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



Erfopzet

Het erf heeft een kenmerkende opzet waarbij de (woon)boerderij (A) voor de stallen en schuren (B/C) staat. De boerderij staat gericht op de Uelserweg (F). Het erf heeft daarbij de vorm van de kamp gevolgd. De kuilvoerplaten (D) liggen daardoor logischerwijs achter de stallen. Stal C wordt gesloopt en maakt in de nieuwe situatie plaats voor een nieuwe grote stal. Voor de realisatie van de nieuwe stal verdwijnt ook de bestaande bomenrij (E). De bomenrij draagt nu samen met de andere landschapselementen (G) bij aan de herkenning van het landschap.



Locatie plangebied (rood). (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. 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 "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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 is aangeduid als groen 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 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. Grote delen van Overijssel bestonden uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. Het plangebied ligt in een gebied dat omschreven kan worden als stuwwallen. Stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen waarbij hoogteverschillen nog steeds goed herkenbaar zijn.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Gewoonten van vroeger en daardoor de opbouw van ons landschap zijn wij langzaam gaan waarderen en proberen we nu te beschermen. Het essenlandschap is één van de oudste landschappen. Door de gunstige hoogte kon

men er goed verbouwen. De erven lagen rondom de essen, aan elkaar verbonden door wegen en een stevig netwerk van groene landschapselementen. Waar de essen juist open zijn, waren de omliggende gebieden zeer kleinschalig. Bestaande beplanting behouden blijven en/of versterkt worden.

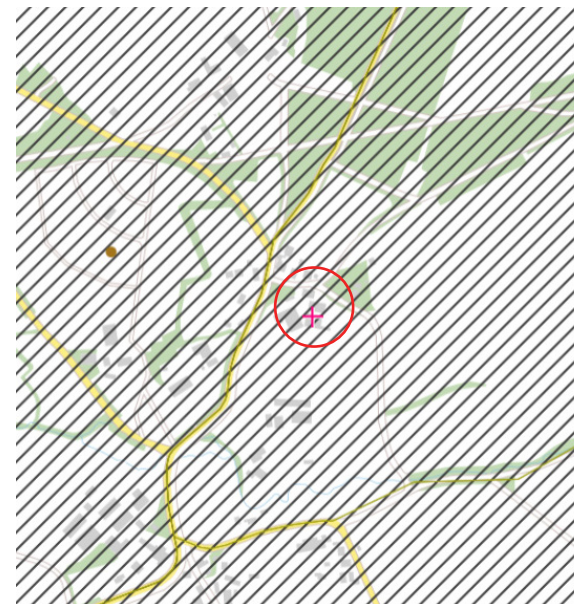
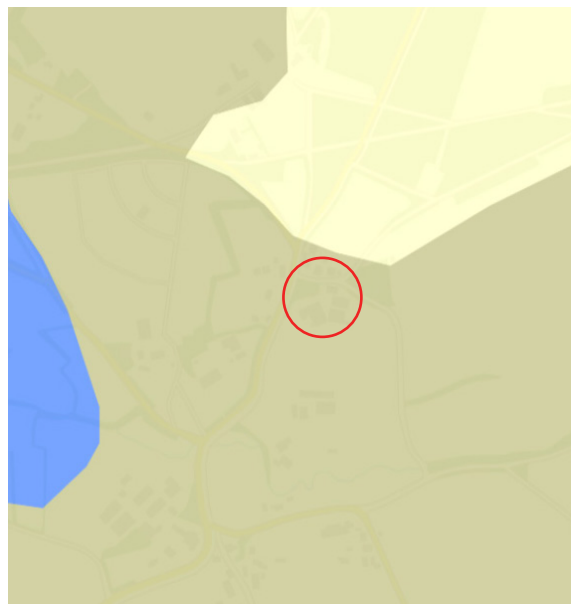
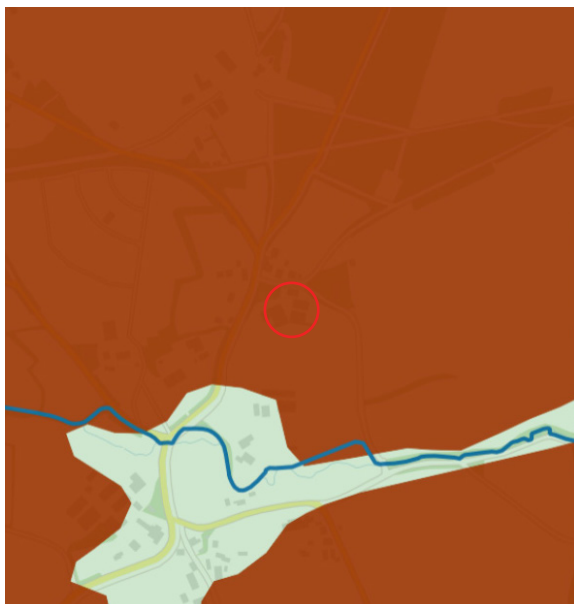
Laag van de beleving

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

3.2 Bestemmingsplan buitengebied 2018 Tubbergen

In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied blijkt dat er een erfinrichtingsplan nodig is als de ontwikkeling tussen de 1000 en de 3000 m³ bedraagt. In gevallen boven de 3000 m³ is er ook een landschapsplan vereist (ruimtelijk kwaliteitsplan). In dit geval is er sprake van een ontwikkeling van meer dan 3000 m³. Dat betekent dat er een ruimtelijk kwaliteitsplan moet worden opgesteld waar ingegaan wordt op:

- Beschrijving type landschap;
- Beschrijving bestaande situatie (erfopbouw en ligging in het landschap)
- Beschrijving en aanvulling op bestaande situatie in relatie tot



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



gebiedskenmerken en de richtlijnen van het cascobeleid.

Met dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan de indieningsvereisten van het bestemmingsplan buitengebied.

3.3 Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

Bij (grootschalige) uitbreidingen in het buitengebied geldt dat voldaan moet worden aan het gestelde beleid KGO als er geen bouw mogelijkheden zijn binnen de bestaande bestemming en/of het bestaande bestemmingsvlak onvoldoende groot is. In dit geval zijn er nog bouw mogelijkheden binnen de bestaande bestemming. KGO is daarom niet van toepassing.

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 bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. De casco elementen blijven behouden. Wel wordt de bomenrij op het erf geveld. Deze staat echter binnen het bouwblok en is daarmee vrijgesteld van het casco beleid.



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



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van het bestaande bedrijf.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Ontwikkeling conform bestemmingsplan buitengebied.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

Het bestaande erf is gelegen aan de noordzijde van een eenmangesjes. Het huidige erf en de bomenrij (K) omzoomen de kamp. Het bedrijf moet uitbreiden om de toekomst van het bedrijf zeker te kunnen stellen. Om die reden wordt een nieuwe stal gebouwd voor ruim 800 dieren. De omvang van de stal voorkomt niet om richting de eenmanskamp te bewegen. Aanvankelijk is voorgesteld om de bomenrij (K) te behouden en de stal verder in de kamp te bouwen. De impact voor de omgeving zou daarmee echter te groot zijn. Er is daarom voor gekozen om de bomenrij (K) te vellen en een bestaande stal te slopen (O). Daarmee kan de nieuwe schuur (C) verder richting het noorden schuiven. Zodoende blijft het karakter van de kamp zo veel mogelijk behouden en ontstaat er een compact erf.

Er is geen ruimte om alle kuilvoerplaten aan de noordzijde van de schuur te realiseren (P). Om die reden komt één kuilvoerplaat aan de zuidzijde van de stal (I). De te vellen bomenrij maakt geen onderdeel uit van het casco beleid, omdat de houtopstand binnen het bouwblok is gelegen. Wel moet de bomenrij gecompenseerd worden. Om de bomenrij kwalitatief en kwantitatief te compenseren wordt aan de zuidzijde van de kamp een landschapselement aangelegd. De afmeting van het element is 110 x 5 meter. De aanplant draagt bij aan de versterking van de herkenbaarheid van het landschap. Hoewel de kamp aan de noordzijde een deel van de omzooming verliest, neemt de omzooming aan de zuidzijde toe. Door de aanplant van de nieuwe houtsingel is er in de nieuwe situatie weer sprake van een evenwicht in de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe aanplant aan de noordzijde van de kamp (ten zuiden van de nieuw te bouwen stal) is geen optie. Doordat de stal op gelijke

hoogte wordt gebouwd als de bestaande bebouwing verdwijnt de bebouwing min of meer in de kamp. De kamp is een flink stuk hoger. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet verbeterd als op het hoogste gedeelte van de kamp nieuwe beplanting wordt aangebracht. Er is daarom gekozen voor een open verbinding met de kamp.

De nieuwe situatie is zorgvuldig landschappelijk ingepast en voldoet daarmee aan het gestelde beleid.

Maatregel voor de inpassing van de situatie:

Aanplanten nieuwe houtsingel (L)

Aanplant met hazelaar, inlandse vogelkers, Gelderse roos, meidoorn en lijsterbes. De aanplant heeft de kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters) en de totale aanplant bedraagt 215 stuks in een gelijke verhouding. De aanplant wordt aangebracht in een driehoeksverband met een plantafstand van 1,5 meter in en tussen de rijen. Om diversiteit te verkrijgen worden er 8 linden onregelmatig verdeeld over de afstand. De linden hebben de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en zijn elk voorzien van twee boompalen en gietrand.



- M:
N:
O:
P:

