

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Langemaatsweg 2 - Geesteren (ov.)

Tubbergen, 01 april 2019 - definitief



Project: Inpassing uitbreiding bedrijf **Locatie:** Langemaatsweg 2 - Geesteren (ov.) **Afbeelding:** Voorgenomen ontwikkeling Langemaatsweg 2 te Geesteren (Bron: Hannink LV en Bouwkundig Buro Erwin Meinders)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Inpassing uitbreiding bedrijf Locatie: Langemaatsweg 2 - Geesteren (ov.)

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Langemaatsweg 2 - Geesteren (ov.)

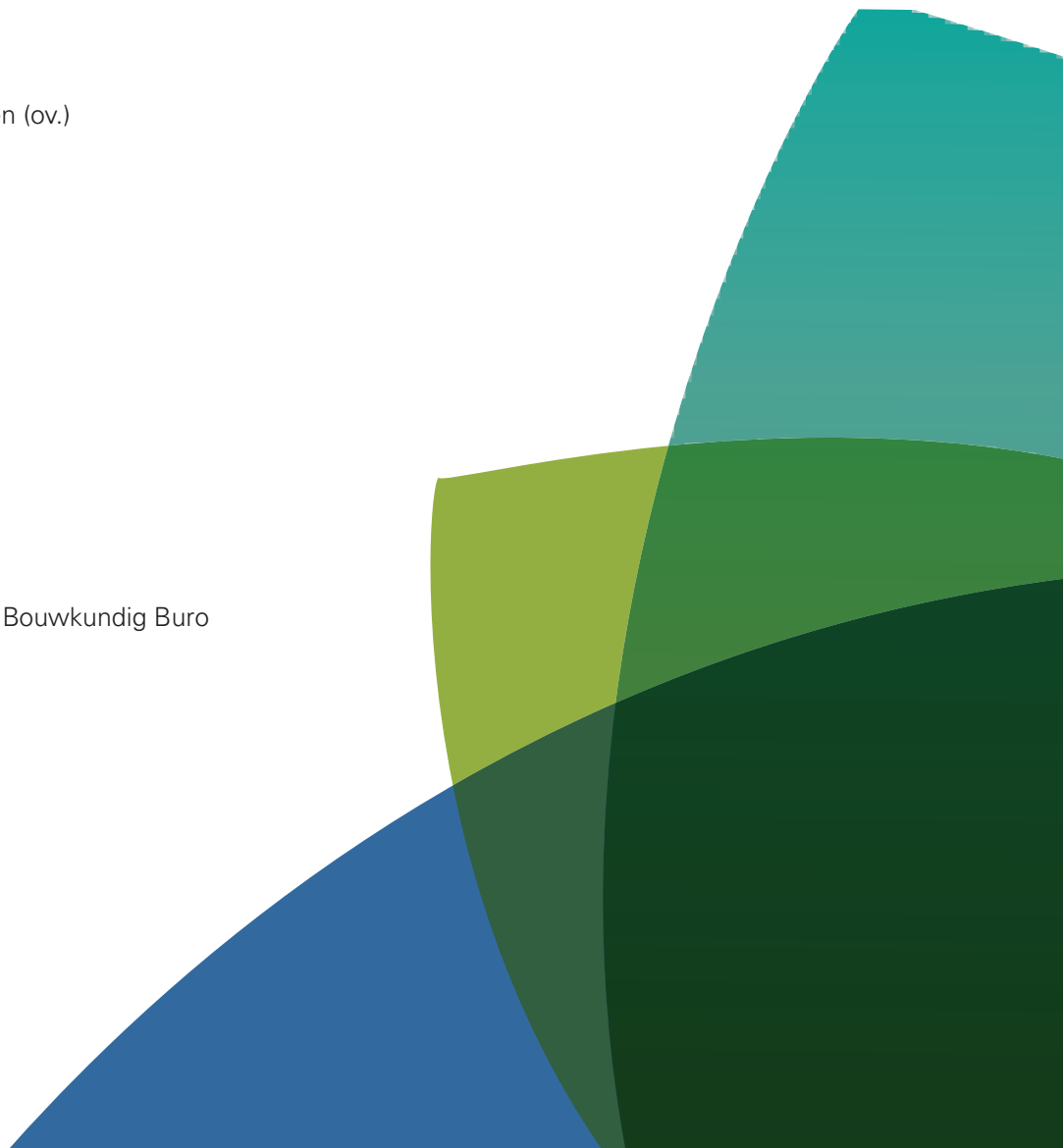
Opgesteld: 30 maart 2019, Tubbergen

Gewijzigd: 01 april 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: Schröder Dairy Cows B.V.
Langemaatsweg 2
7678 SR Geesteren (ov.)

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

Het melkveebedrijf van de initiatiefnemer ligt aan de Langemaatsweg ten noordoosten van Geesteren. Het bedrijf is door de jaren flink ontwikkeld. Er is onder meer sprake van een tweetal bedrijfswoningen, meerdere stallen en schuren en enkele kuilvoerplaten. Het bedrijf is toe aan een nieuwe uitbreiding en wil daarom een nieuwe stal bouwen. Het bedrijf heeft de stallen parallel aan de weg gebouwd. De kuilvoerplaten liggen daarachter voor een optimale bedrijfsvoering. Een nieuwe stal moet daarom logischerwijs naast de bestaande stallen komen te staan om de optimale bedrijfsvoering voort te kunnen zetten. Daarbij zal het bedrijf voorbij de bestaande houtsingel moeten. De houtsingel zorgt echter ook voor een belangrijke herkenning voor het landschap. De uitbreiding vergt daarom een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente 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 egaal landschap dat omschreven kan worden als dekzandvlakte. Het landschap dat is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Ten westen van het plangebied is er sprake geweest van meer hoogteverschillen, maar rondom het plangebied is er een nagenoeg egaal gebied zonder hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn nog eens minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. De hogere plekken in dit landschap zijn ingenomen door wegen en/of erven.

Jonge heideontginning

Aan het begin van de voorgaande eeuw bestond het gebied voornamelijk nog uit heide. Topografische benamingen zoals “Drieschichter veld” en “Geestersche veld” bevestigen de toenmalige heidegebieden. Pas na de jaren '30 is het gebied ontgonnen. De ontginning van dergelijke gebieden ontstond door de verbreding van de kennis onder meer door de komst van kunstmest. Het waren veelal gebieden zonder hoogteverschillen waarbij erven veelal dicht aan de weg zijn gelegen. Het erf komt voor het eerst voor op kaarten rond 1935. Waar de percelen aan de noordzijde haaks op de weg zijn gelegen geldt voor de zuidzijde dat de percelen parallel op de weg zijn gelegen.

Het landschap

Het landschap ten noorden van het plangebied heeft altijd een hoge mate van openheid gekend. Ten zuiden van het plangebied was er weliswaar ook een mate van openheid, maar waren er ook meerdere houtsingels gelegen die zorgden voor een bepaalde regelmatige blokverkaveling. Er is nog altijd een kenmerkende structuur van houtwallen die gelegen zijn tussen de Hardenbergerweg en de onverharde Ketnerweg.

Nieuwe elementen

De noordzijde van het plangebied moet de bestaande openheid behouden. Het toevoegen van beplanting zorgt niet voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de zuidzijde van de Langemaatsweg zorgen de bestaande landschapselementen voor de herkenning ervan. Het toevoegen of vellen van beplanting leidt niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zou dat de regelmatige verdeling van de percelen verstoren. Voor het plangebied geldt dat alleen bestaande landschapselementen versterkt kunnen worden.

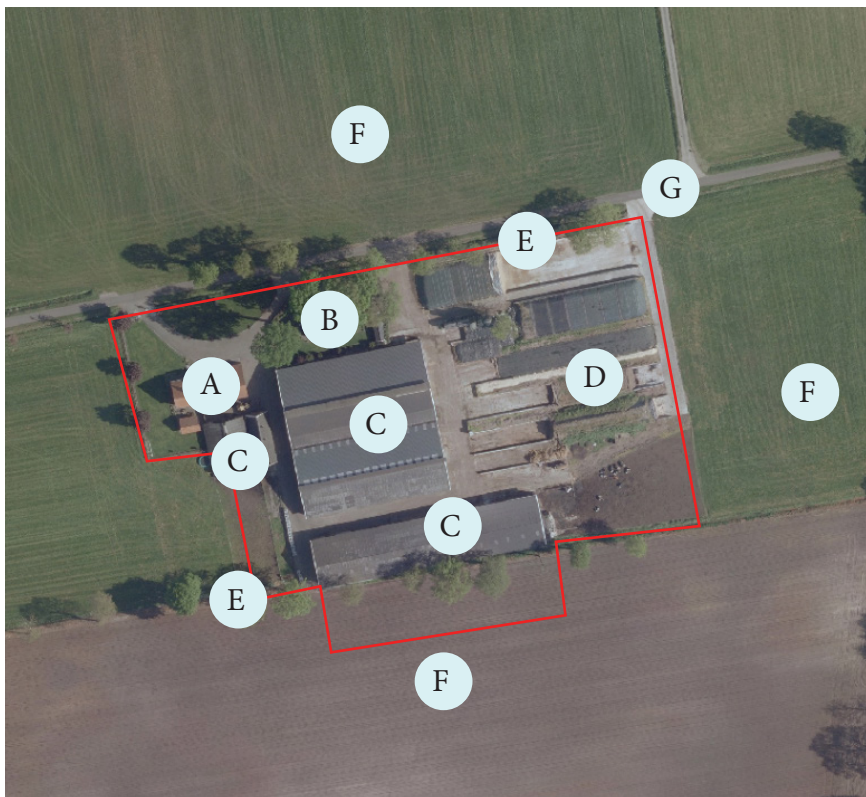


Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf is ontstaan aan de Langemaatsweg (G) en heeft een logische ontwikkeling doorlopen waarbij met het verkavelingspatroon mee is gebouwd, parallel aan de Langemaatsweg. De hoofdwoning (boerderij, A) ligt logischerwijs aan de voorzijde van het bedrijf dat een tweede bedrijfswoning (B) kent en meerdere stallen (C). Achter de stallen is er ruimte ingenomen voor de kuilvoerplaten (D). Het bedrijf wordt zowel aan de noord- als de zuidzijde begrensd door een groenstructuur (E) die kenmerkend is voor dit landschap. Rondom liggen de percelen die een agrarisch gebruik kennen (F). Gelet op het verkavelingspatroon is er sprake van een kenmerkende erfopbouw voor dit landschapstype.



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.

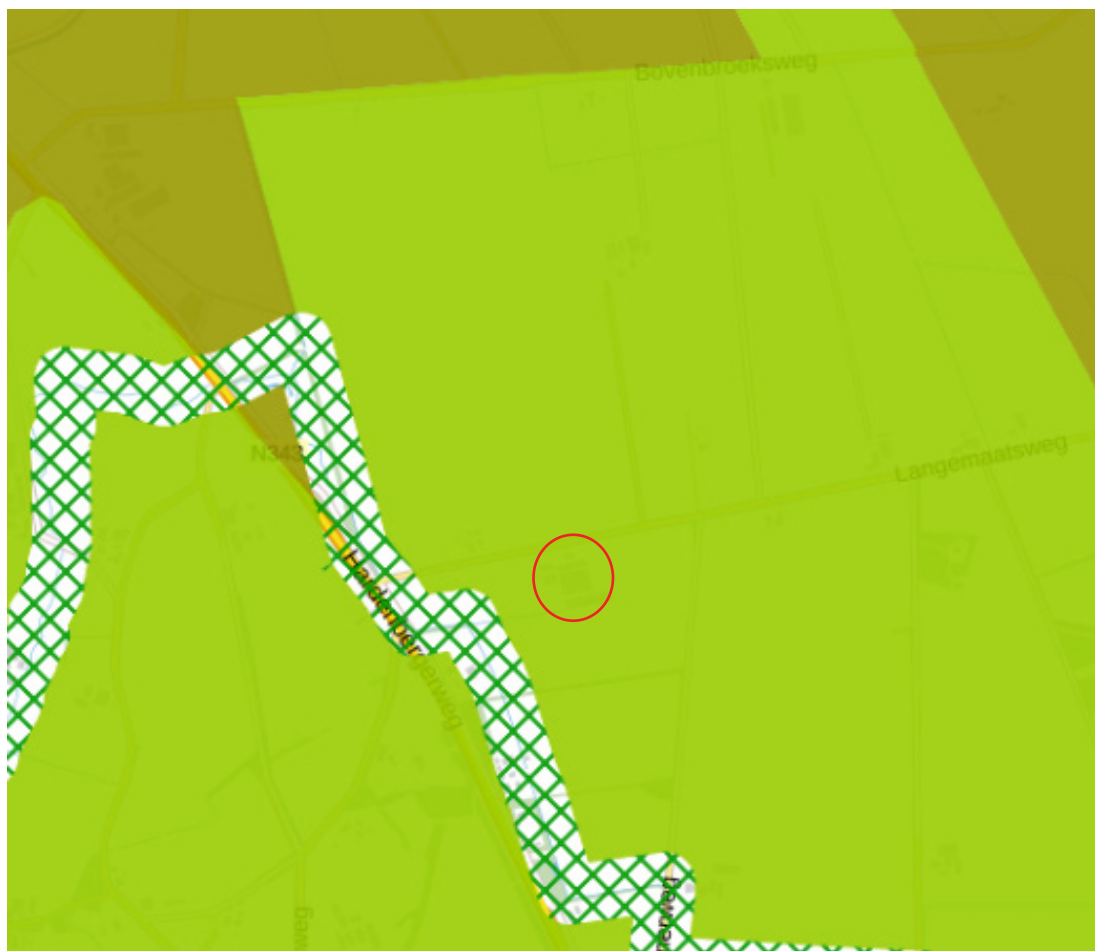
Generieke beleidskeuzes:

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 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 ijsstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakten. Er was nauwelijks sprake van hoogteverschillen, die helemaal verdwenen zijn door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw. Op de enigszins hogere delen in het gebied ontstonden wegen en/of erven.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds

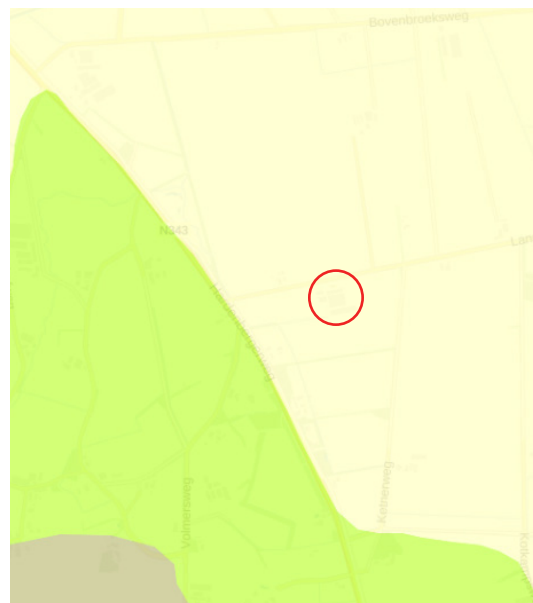
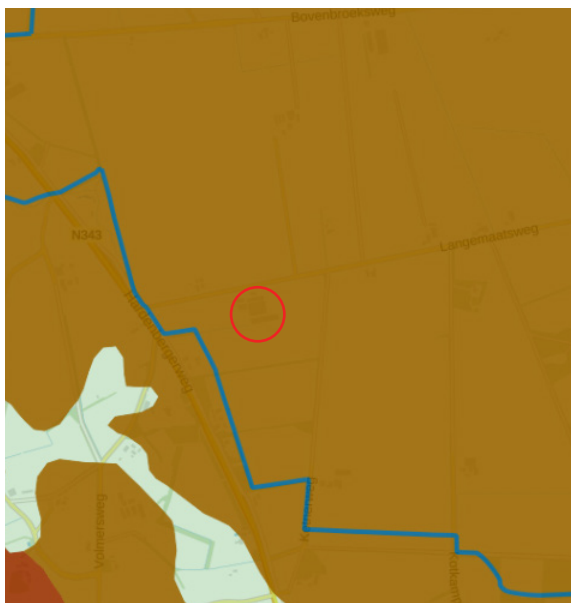
hebben plaatsgevonden. De jonge heideontginningen behoren tot de open landschappen. Ten noorden van het plangebied geldt een hoge dynamiek met zeer grote percelen. Aan de zuidzijde geldt een minder hoge dynamiek. De percelen kennen daar een meer regelmatig patroon en worden bovendien begrensd door houtwallen en/of houtsingels. Het voornemen betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het is belangrijk dat het landschap daarbij zijn open karakter behoudt en bestaande structuren behouden blijven.

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 gebiedskenmerken en de richtlijnen van het cascadebeleid.

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

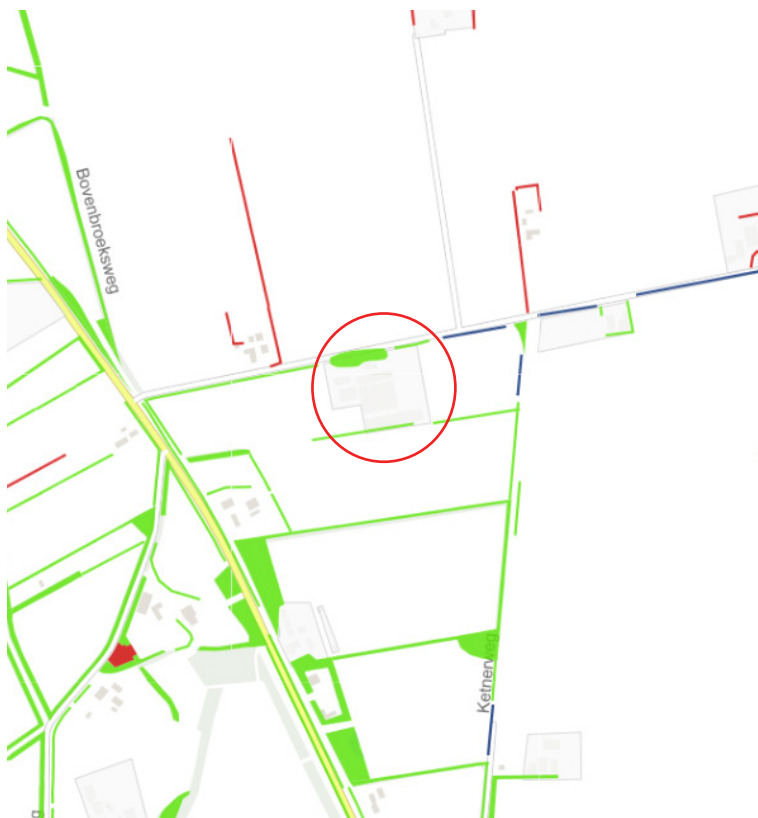


Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "jonge heideontginning". (Bron: overijssel.tercera.nl)



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 invloed op de cascokaart. Zowel aan de noord- als de zuidzijde staan de bestaande landschapselementen als “niet te verplaatsen” weergegeven. Vanuit de landschappelijke analyse is dat goed te verklaren. Uitzondering voor niet te verplaatsen elementen betreffen elementen die binnen de bestemming “Agrarisch Bedrijf” liggen of komen te liggen. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijf is richting het zuiden. De bestaande casco lijn zal onderbroken moeten worden ter plaatse van de bestemming “Agrarisch Bedrijf”. Daarentegen voorziet de voorgenomen ontwikkeling in het versterken van de betreffende casco lijn buiten de genoemde bestemming en zal aanvrager nieuwe elementen aanleggen. De casco kaart laat een tweetal blauwe lijnen zien. Blauw zijn locaties waar gecompenseerd zou kunnen worden. De compensatie van de onderbreking vindt daarom plaats door de bestaande elementen te versterken en nieuwe elementen aan te leggen. Daarmee wordt, zover van toepassing, voldaan aan 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 agrarisch 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

De bedrijfswoningen (A) liggen zoals gebruikelijk in dergelijke landschappen kort aan de weg, in dit geval de Langemaatsweg (M). Doorgaans liggen in deze landschapstypen de boerderijen kort aan de weg, waarbij de schuren haaks op de weg achter de boerderij liggen. Ook hier liggen de schuren (B) achter de boerderij, maar is er sprake van een landschapsgerichte situatie. Schuren zijn weliswaar achter de boerderij gebouwd, maar parallel aan de weg. Het heeft daarbij het verkavelingspatroon gevolgd dat oost-west georiënteerd is. Het bedrijf is gaan ontwikkelen waarbij het de grenzen van de 'landschappelijke kamer' heeft opgezocht. De kuilvoerplaten (D) zijn vervolgens achter de schuren geplaatst waarmee er sprake is van een optimale bedrijfsvoering. Het bedrijf wil opnieuw uitbreiden.

Het plaatsen van een stal achter de bestaande schuren evenwijdig aan de weg is niet mogelijk om een optimale bedrijfsvoering te kunnen behouden. De schuur (C) wordt om die reden over de landschappelijke structuur geplaatst. Aanvankelijk wordt daarmee het bedrijf veel breder, maar de bestaande landschappelijke structuur speelt een belangrijke rol om dit te voorkomen. Door de structuur (R) te verbreden en te versterken wordt het zicht op de nieuwe uitbreiding grotendeels voorkomen. Het vellen (en verplaatsen) van deze structuur is niet mogelijk om de herkenning van het landschap te kunnen blijven waarborgen. Het gaat dan vooral om het ervaren van het landschap vanuit de Hardenbergerweg. De houtsingel speelt een belangrijke rol en moet daarom behouden blijven.

De bomen uit het bestaande element ter plaatse van de nieuw te bouwen stal worden geveld (O). Compensatie van de bomen vindt plaats in de te versterken houtsingel (R) en de nieuw aan te planten bomenrij (K) langs de Langemaatsweg en de Ketnerweg.

Door de aanplant van deze bomenrijen worden de bestaande landschapsstructuren (L) versterkt. Met name door de voorgenomen versterkingen van de landschapsstructuren voldoet de inpassing aan de vereisten.

Maatregelen voor de inpassing van de situatie:

Aanplanten nieuwe bomenrij (K)

Het aanplanten van een nieuwe bomenrij verhoogd de herkenning van het landschap. Daarnaast wordt daarmee voldaan aan de compensatie wat betreft het gedeelte casco element. De aanplant bestaat uit 16 bomen (zomereik of els) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.

Vellen bomen (O)

Het vellen van 4 bomen in de maat 80-100 (diameter in centimeters, gemeten op 1.30 centimeter vanaf de grond). De bomen worden elders gecompenseerd (K).

Versterken van bestaand element (R)

Het aanplanten van 17 elzen en berken in de bestaande bomenrij bestaande uit inlandse eik. Daarnaast een aan te planten rij op 1,5 meter van de bestaande bomen met 34 elzen en berken. De verhouding els en berk is respectievelijk 70%-30%. De maatvoering van de aanplant (veren) bedraagt 150-175 (hoogte in centimeters). Indien nodig dient elke veer aangeplant te worden met 1 boompaal.



- A: Bedrijfswoningen.
 B: Bestaande stallen/schuren.
 C: Nieuw te bouwen stal.
 D: Kuilvoerplaats.
 E: Erfverharding.
 F: Gras/gazon.
 G: Ruimte voor een nieuw te bouwen tanklokaal.
 H: Gronden in agrarische gebruik.
 I: Oude bestemming.
 J: Nieuwe bestemming.
 K: Landschappelijke inpassing door aanplant langs Langemaatsweg en Ketnerweg. De aanplant draagt bij aan de herkenbaarheid van het landschap. Daarnaast wordt voldaan aan de compensatie van de te vellen bomen (O). Bestaande lijnen worden hierdoor verlengd en versterkt. De aanplant bestaat uit 16 bomen (eik en/of els) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen per boom.
 L: Bestaande houtopstanden (ook eigendom derden).
 M: Langemaatsweg.
 N: Onverharde weg (Ketnerweg).
 O: Te vellen bomen (4 stuks). Bomen maken onderdeel uit van casco beleid (element binnen bouwblok). Compensatie: zie K. Het overgrote deel van de singel blijft behouden. Deze landschapstructuur draagt bij aan de landschapsherkenning en is derhalve niet te verplaatsen. Ook draagt de houtsingel bij aan de inpassing van de nieuwe stal vanuit de Hardenbergerweg.
 P: Kavelstructuur.
 Q: Wadi t.b.v. bergen hemelwater voor circa 165 m3.
 R: Aanvullen bestaande houtsingel met els en berk in de maat 150-175 (veren, hoogte in centimeters). De bestaande bomenrij met zomereik wordt doorgeplant met 17 exemplaren, richting het weiland wordt één rij toegevoegd met 34 exemplaren. De beplanting bestaat uit Els (70 %) en Berk (30%).

Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

