



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Vriezenveenseweg 41 - Geesteren • Tubbergen, 2 september 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Vriezenveenseweg 41

Datum:	2 september 2025								
Gewijzigd:	-								
Status:	Definitief								
Opgesteld:	N+L Landschapontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl								
Auteur:	Ing. DA								
Getekend:	BM								
Gecontroleerd:	Ing. NH								
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Beleid</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Nieuwe situatie</td><td>12</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	12
1. Aanleiding	03								
2. Huidige situatie	04								
3. Beleid	06								
4. Nieuwe situatie	12								



landschapontwerpers

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Vriezenveenseweg 41 is de planlocatie van de initiatiefnemer gelegen. Vanaf de jaren '50 van de twintigste eeuw heeft was hier een mengvoederbedrijf gevestigd. Het gebouw heeft een karakteristieke uitstraling die voor velen een markant herkenningpunt is. De initiatiefnemer behoudt de kenmerken en uitstraling van het gebouw, waardoor het als herkenningspunt blijft bestaan. Sinds enkele jaren heeft de initiatiefnemer zich op deze locatie gevestigd met zijn bedrijf. Hij is zelf ook woonachtig op deze locatie. Naast de verkoop van kerstbomen heeft het bedrijf zich steeds verder gespecialiseerd in onder andere advies voor tuin en kwekerij, bemesting voor tuin en kwekerij en het leveren van diverse producten uit eigen kwekerij.

De planlocatie bevindt zich in het jonge heideontginningslandschap. Tot de jaren '30 van de vorige eeuw bestond het plangebied uit een grootschalig heidegebied. Deze gebieden zijn later in cultuur gebracht als landbouwgrond en later ook voor uitbreiding van de bebouwing horend bij het dorp 'Geesteren'.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om het bedrijf toekomstbestendig te maken, waarvoor een nieuwe bedrijfshal benodigd is. Deze zal vooral dienen als opslag van machines. Dit zal ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat dit de buitenopslag vermindert.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen stelt voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging planlocatie in het ontginningslandschap

De planlocatie bevindt zich ten westen van Geesteren, aan de rand van het bestaande bedrijventerrein.

Op de historische kaart van 1900 is nog geen bebouwing te vinden op deze plek, maar bestond het landschap hier vooral uit heide met enkele houtwallen en houtsingels. De doorgaande weg van Geesteren naar Vriezenveen bestaat in die tijd al als uitvalsweg. Geesteren is ontstaan aan de rand van de Geesterse esch. Deze gronden lagen hoger dan de omliggende gebieden en waren daarom gunstig om op te vestigen. Daar ontstonden dus de eerste erven. De heidegebieden op de planlocatie zijn ontgonnen vanaf de jaren '30 de vorige eeuw. Omdat deze ontginning pas relatief laat in de tijd heeft plaatsgevonden werd een planmatige en rechtlijnige structuur aangehouden die praktisch was voor de steeds groter wordende landbouwmachines. In het plangebied is aan de rechtlijnige verkaveling te zien dat het gaat om een heide ontginningsgebied.

2.2 Huidige erfindeling

Al vanaf de jaren '50 staat er bebouwing op de planlocatie. De kern van het dorp Geesteren was toen nog kleiner in omvang dan het nu is. Geesteren is steeds verder gegroeid en het bedrijventerrein kent een (logische) groeirichting naar het westen. Dit ontginningsgebied is geschikt voor ontwikkeling van bebouwing. Het erf van de initiatiefnemer is nu gelegen aan de rand van het bedrijventerrein, echter is niet uit te sluiten dat het bedrijventerrein zich verder gaat



Plangebied, met planlocatie ten westen van Geesteren. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

uitbreiden richting het westen, waardoor de planlocatie wordt ingesloten. De voorgenomen ontwikkeling en ontwikkelingsrichting is daarom passend op deze locatie.

2.3 Nieuwe elementen

In de nieuwe situatie zal er een bedrijfshal worden toegevoegd aan het terrein van de initiatiefnemer. Deze hal zal landschappelijk worden ingepast middels een gemengde struweelhaag. Aan de oostzijde van de planlocatie is een houtsingel te vinden die verwijst naar de oorspronkelijke houtwal. De nieuw aan te planten struweelhaag volgt de richting van de houtopstanden in de directe omgeving. Daarnaast zal aan de straatzijde struweel aangeplant worden met inheemse soorten.



Locatie plangebied in 1910 (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied in 1960 (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie. 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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. De planlocatie valt grotendeels onder "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem. Een deel van het perceel valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

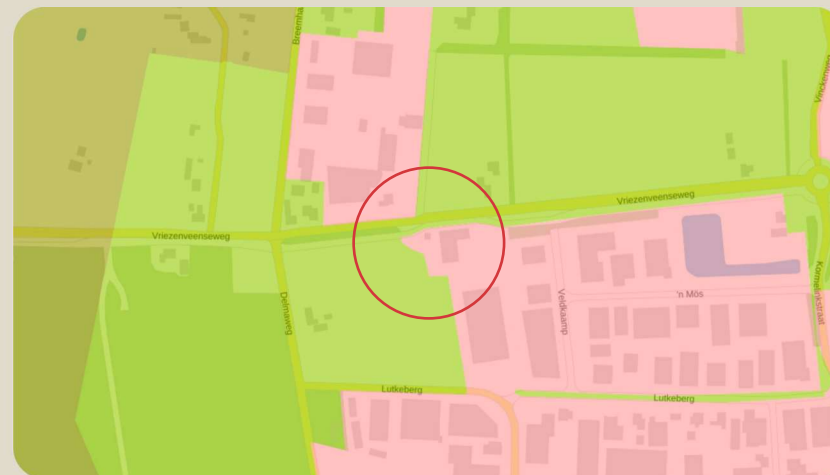
De voorgenomen ontwikkeling bij de gestelde ambities, omdat er gebouwd wordt voor de locatie behoefte aan bedrijvigheid. Daarnaast wordt de ontwikkeling afgestemd op de planlocatie en ingepast in het landschap waarbij de karakteristiek van het landschap behouden blijft en waar mogelijk versterkt.

3.5 Gebiedskenmerken

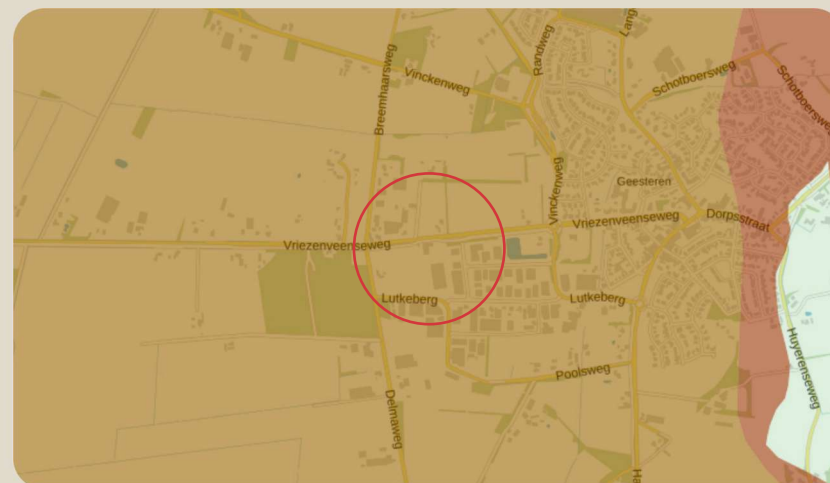
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 Natuurlijke laag, dekzand

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 ligt in een dekzandgebied. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat geërodeerd zand op de hogere delen in het landschap werd afgezet, zoals op de stuwwallen en tegen de flanken van de stuwwallen. Op de hoogtekkaart (p. 8) is ten oosten van het plangebied een stuwwal te vinden die het dekzand dat door de overheersende zuidwesten wind werd tegengehouden. Er is in de omgeving van het plangebied sprake van hoogteverschillen. In de loop der jaren zijn de hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt



Ontwikkelingsperspectief, 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

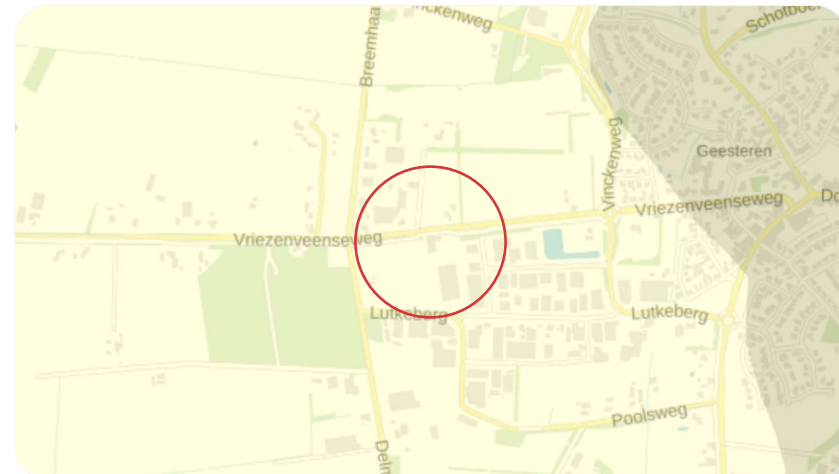


Natuurlijke laag 'dekzand'. (Overijssel.tercera-ro.nl)

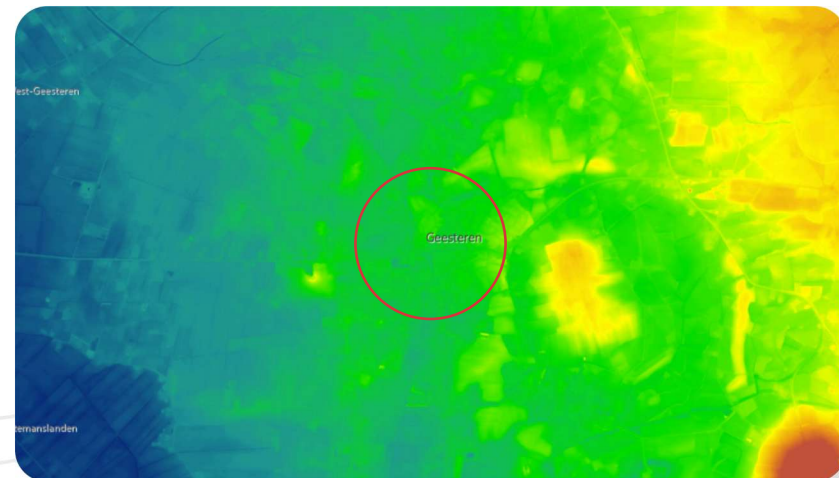
door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar nog wel herkenbaar in de omgeving van de planlocatie.

3.5.2 Laag van cultuurlandschap, jonge heideontginning

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 van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie ligt in een heideontginningsgebied. De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. Deze plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd planmatig en grootschalig aangepakt wat zorgde voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen



Laag van het cultuurlandschap, 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl)

in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.

3.6 Planologische situatie

Het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied" is van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de planlocatie waar de uitbreiding plaatsvindt de enkelbestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch - 1'. Daarnaast kent de locatie de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 4' wat betekent dat een archeologisch onderzoek nodig is bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m². De nieuwe bedrijfshal is 750 m². groot, waardoor een onderzoek niet nodig is.

3.7 Cascobenadering Noord oost 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 (groene lijnen/vlakken op de kaart). Op de planlocatie zijn geen casco elementen te vinden, waardoor het cascodebeleid geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.8 Omgevingsvisie Tubbergen 2021

In 2021 is de omgevingsvisie “Mijn Omgevingsvisie Tubbergen” vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid. De visie kent een waardenkaart. In de waardenkaart valt de locatie onder ‘kernen met woon- en centrumfunctie’.

In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:

- we doen het samen, de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
- we geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden laten we zien in de praktijk;
- we combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

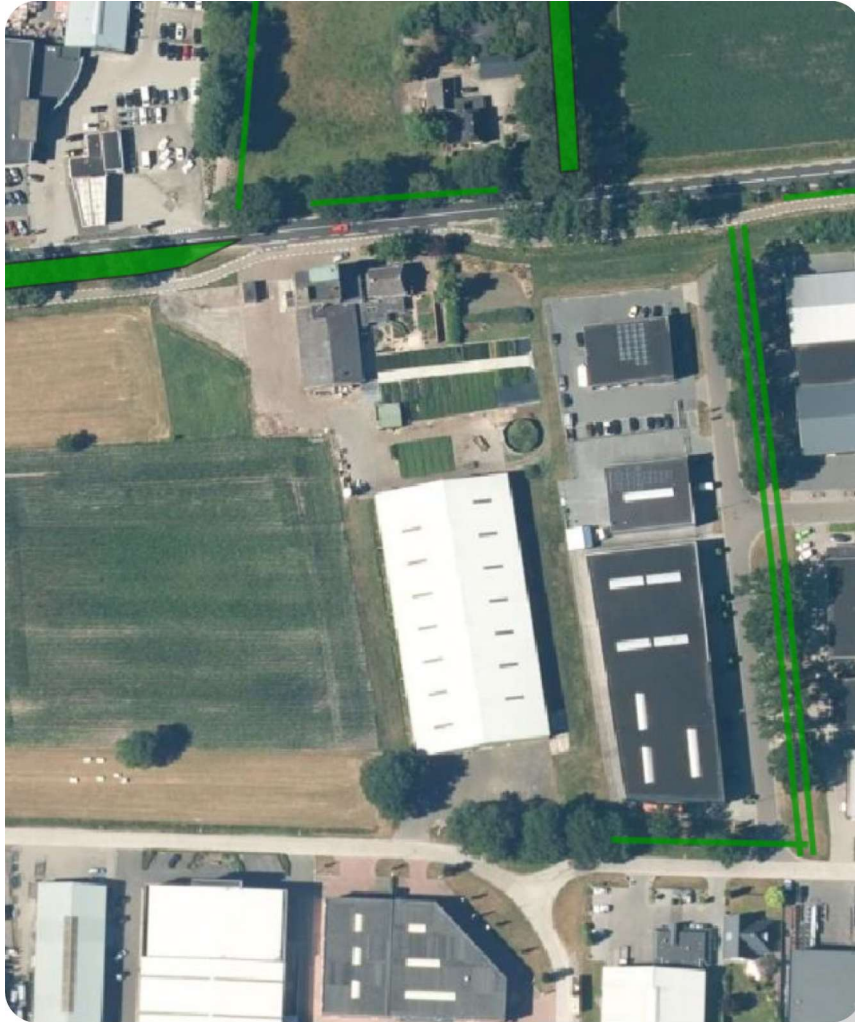
Volgens de waardenkaart zijn de volgende waarden van belang:

- kernen met kleinschalige woningbouw aan de randen en dichtere en soms ook middelhoge bebouwing in het hart;
- kernen met belangrijke voorzieningen zoals winkels, horeca, sportvoorzieningen, zorg, pinmogelijkheden;
- aanwezigheid van ontmoetingsplekken in het bijzonder in de omgeving van voorzieningen;
- (verbindingen met) de groene omgeving;
- in veel gevallen een kerk als belangrijk gebouw in het silhouet van de kern;

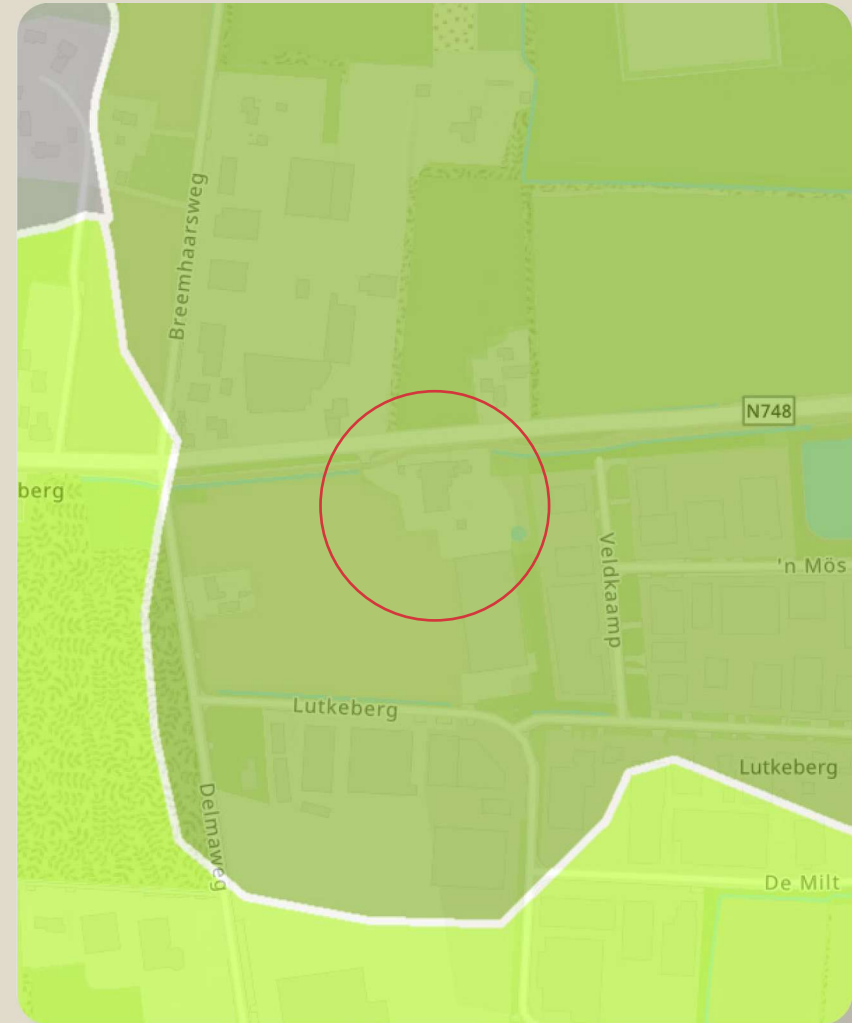
- tevens is er op enkele plekken karakteristieke bebouwing aanwezig.

Hierbij dient ingespeeld te worden op: de opzet van dorpen met compacte bebouwing en ontmoetingsplekken in het dorpshart en lagere woonbebouwing aan de randen, behoud van (het zicht op) de kerk en de beleefbaarheid van karakteristieke bebouwing, mogelijkheden om te ontmoeten, concentratie van de publieksgerichte functies, voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en ondernemers passend binnen het aanbod van de kern, de verbindingen met de groene omgeving en het vasthouden van water.

De gemeente Tubbergen ziet hier graag dat water wordt vastgehouden, mogelijkheden om te bewegen en sporten, duurzame opwek van energie, veel variatie in beplanting, mogelijkheden om te ontmoeten en een aantrekkelijke groene omgeving. De voorgenomen ontwikkeling past in deze ambitie omdat het ruimte geeft aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en ondernemers. Daarnaast wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de groene omgeving, door het aanbrengen van diverse inheemse beplanting op de planlocatie.



Fragment van de cascokaart behorende bij de cascobenadering. (Bron: geo.verijssel.nl)



Vaardenkaart 'kernen met woon- en centrumfunctie'. (Bron: omgevingsvisietubbergen.nl)

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De locatie is gelegen in het heideontginningslandschap ten westen van Geesteren. Het landschap kenmerkt zich door openheid en rechtlijnige verkaveling. In het plangebied is beplanting te vinden in de vorm van laanbeplanting (I) langs de Vriezenveenseweg en houtsingels haaks op deze weg.

De planlocatie bestaat uit een bestaande woning (D) en bestaande opstallen (B). Op het erf bevindt zich erfverharding (C) ten behoeve van de opstallen. Rondom de woning en de opstallen bevindt zich de tuin (G). Het bedrijf bestaat deels uit een kwekerij (H). De gronden aan de west- en zuidzijde van de planlocatie worden gebruikt als landbouwgrond.

4.2 Nieuwe situatie

De wens van de initiatiefnemer is een uitbreiding van de opstallen ten behoeve van zijn bedrijf. Er zal een nieuwe bedrijfshal (A) worden gerealiseerd die gebruikt zal worden voor de opslag van machines en overig materiaal. De bedrijfshal is achter de voorgevel van de bestaande bedrijfshal gepositioneerd, zodat de bestaande hal zichtbaar blijft. Om de bedrijfshal passend te maken in het landschap zal aan de noordzijde, langs de weg struweel (E) worden aangeplant. Dit zal door de initiatiefnemer worden onderhouden, zodat het struweel niet te hoog wordt in verband met de veiligheid langs het fietspad. Deze struweelrand volgt de landschapsstructuur van laanbeplanting langs de Vriezenveenseweg. Daarnaast zal aan de westzijde van de nieuwe

bedrijfshal een gemengde struweelhaag (F) worden aangeplant. Deze haag volgt de landschapsstructuur van de houtsingel aan de oostzijde van het perceel van de initiatiefnemer. Op de historische kaart is deze structuur ook te herkennen. Omdat het bestaande gebouw een markant herkenningspunt is, is het waardevol dat deze vanaf de westzijde in het oog springt. Door de struweelhaag aan de voorzijde niet te hoog te maken zal het gebouw zichtbaar blijven.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Landschappelijke inpassing van de nieuwe bedrijfshal, zodat deze een groen aanzicht biedt vanaf de weg;
- Aanplant van een struweelrand met inheemse beplanting die de bestaande, kenmerkende landschapsstructuur volgt (E);
- Aanplant van een gemengde struweelhaag, aangevuld met berken (F).

Er is sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit. Aan de westzijde is in de bestaande situatie geen groenstructuur te vinden, in de nieuwe situatie zal deze worden toegevoegd. Ook wordt de bestaande laanbeplanting doorgezet. De zichtbaarheid van de bestaande bedrijfshal zal behouden worden.

Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te bouwen bedrijfshal.
- B: Bestaande opstallen.
- C: Erfverharding.
- D: Bestaande woning.
- E: Nieuw aan te planten struweel. Aanplanten met de soorten: hulst, hazelaar, vuilboom en lijsterbes in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Onderlinge plantafstand 1,5x1,5 meter. Totaal 45 stuks op een oppervlakte van 105 m2.
- F : Nieuw aan te planten gemengde struweelhaag. Aanplanten met de soorten: hulst, hazelaar, wilde kardinaalsmuts, rode/gele kornoelje, vuilboom en lijsterbes in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1 meter in de rij en 1,5 meter tussen de rij. Totale lengte 40 meter en 280 stuks aanplanten in gelijke verhouding. Totale oppervlakte bedraagt 130 m2. Aanvullen met 5 berken. Aan te planten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- G: Tuin/gazon.
- H: Kwekerij.
- I: Bestaande houtopstanden.
- J: Weiland.
- K: Transformatorhuisje.



Fragment uit 1925 (bron: Topotijdreis.nl)

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

