



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• *Amsinksweg - Vasse* •

Afbeelding: Amsinksweg Vasse (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Locatie: Amsinksweg - Vasse

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Amsinksweg - Vasse

Opgesteld:

8 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

9 augustus 2024

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Auteur Ing. NH
Ontwerp Ing. RV

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. Concept	16
5. Nieuwe situatie	18

1. Aanleiding

In Vasse aan de Amsinksweg (praktisch naast en tegenover de huisnummers 9 t/m 22) is sprake van een weiland. Vasse is een klein esdorp dat door de jaren heen verder is ontwikkeld. Door deze ontwikkelingen is een situatie ontstaan dat bij iedere nieuwe ontwikkeling zorgvuldig moet worden gekeken naar de landschappelijke situatie. In nagenoeg alle gevallen is er sprake van een omliggend essen- en kampenlandschap. De essen en kampen zijn ontstaan in de laatste ijstijd. Er is sprake van een stuwwal waardoor er sprake is van forse hoogteverschillen. Het weiland is, zover zichtbaar op historische kaartbeelden, altijd onbebouwd geweest.

De locatie aan de Amsinksweg is uitermate geschikt voor woningbouw vanwege de ligging direct voor de oorspronkelijke es. Hoewel boerderijen zich vestigden aan de es en de schuren met enige regelmaat nog wel eens richting of in de es worden gebouwd, betekent dat hier dat de woningen vóór de es worden gebouwd en niet in of op de es. Een principeverzoek voor het plan is ingediend op 21 oktober 2021 en op 7 april 2022 volgde daarop een positief besluit. Totaal worden er 29 woningen worden gebouwd. Het gaat om vrijstaande woningen, diverse 2¹ kap woningen, een 3¹ kap woning en een 4¹ kap woning.

De woonwijk is landschappelijk ingepast en zodanig ontworpen dat de ligging aan de rand van het dorp passend en logisch is. Er is onder meer gekeken naar een sterke blijvende verbinding met de achtergelegen es. Ook beleving is een belangrijk aspect dat meegenomen is in de verdere afwerking van de nieuwe woonwijk.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan 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

Het dorp Vasse is gelegen op een stuwwal. Daardoor is er in de directe omgeving sprake van hoogteverschillen. Er is ook sprake van plotselinge hoogteverschillen in de vorm van steilranden in de nabijheid. Variërend van hoog tot zelfs zeer hoge verschillen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Uitstekende condities om er te kunnen boeren. Zie daarvoor de hoogtekaart op de rechterpagina. Op het hoogtebeeld is de es aan de oostzijde goed te herkennen, maar ook de essen c.q. kampen aan de noord en zuidzijde.

Essen- en kampenlandschap

Vasse ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalige rand nabij meerdere essen en kampen. Hoewel het landschap in detail grootschaliger is geworden en Vasse verder is uitgebreid is het over het algemeen nog zeer herkenbaar. Vasse is gelegen in één van de oudste bewoonde gebieden van Nederland dat onder meer valt op te maken uit de grafvelden rondom. Voor het ontstaan van het dorp zullen we eeuwenlang terug moeten. Het was een uitstekend gebied om te boeren. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten en de nabij gelegen heide kon gebruikt worden in het voormalige potstal systeem. De heide werd in die stallen vermengd met mest en uiteindelijk uitgereden op de essen en kampen ter verbetering van de grond. Langs de beken lagen de nattere gronden die uitstekend geschikt waren voor hooi- en grasland.

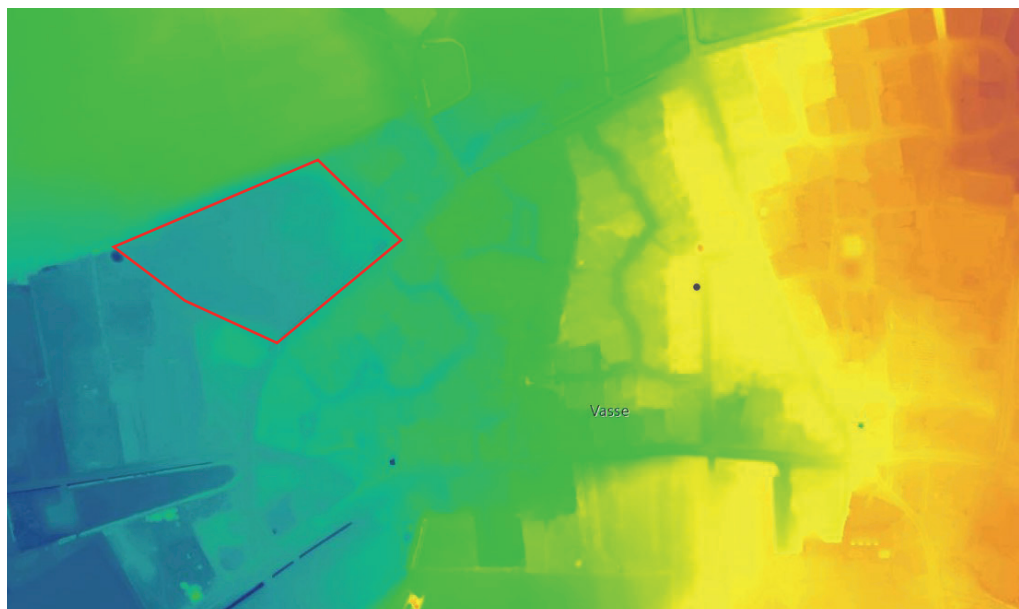
Het gebied kende met name houtsingels in een grillig patroon. Het waren talloze verbindingen met wegen van erf naar erf. Een gedeelte van de houtsingels zijn nog altijd goed herkenbaar en vormen de landschappelijke dragers. Er is sprake van hoge cultuurhistorische en beeldbepalende waarden. De belangrijkste soort in het gebied is zomereik. De meeste beplantingen zijn gelegen langs functionele randen zoals wegen. Dat is wellicht een reden dat nog veel houtopstanden behouden zijn gebleven ondanks ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

Huidige situatie plangebied

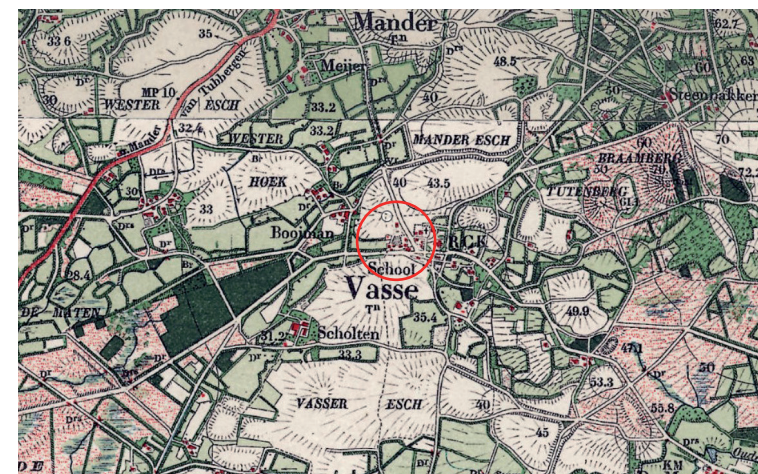
Het plangebied is direct voor een kamp gelegen. Het betreft het lage gedeelte voor de steilrand. Door de jaren is de beplanting op de steilrand verdwenen en heeft dat plaats gemaakt voor een afgevlakte steilrand. De steilrand vormt een duidelijke landschappelijke barrière. Deze zou niet doorbroken moeten worden.

Nieuwe elementen

Het valt op dat het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk rondom het plangebied redelijk gaaf is gebleven al is er geen sprake meer van een volledige omzooming. Er ligt een kans om deze te herstellen. In het nieuwe ontwerp zou daar rekening mee gehouden moeten worden.



Hoogtekaart planlocatie (met rood ingetekend). (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1920. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordwesten van Vasse. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (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 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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

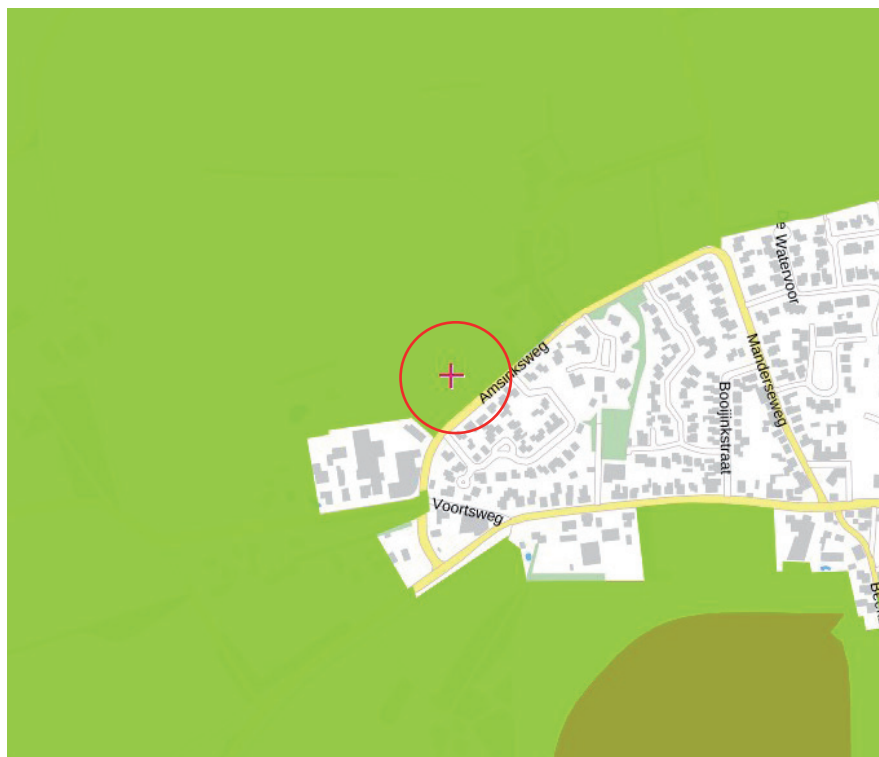
keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) 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. De plangebieden zijn 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.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de



Ontwikkelingsperspectief, beide plangebieden zijn groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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; hoewel er naastgelegen sprake is van de bebouwde kern is deze niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling c.q. de specifieke plek.

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 op een stuwwal. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn nog goed herkenbaar.

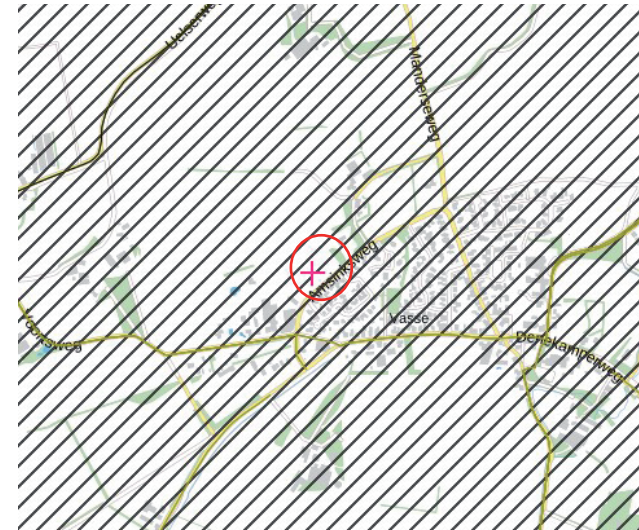
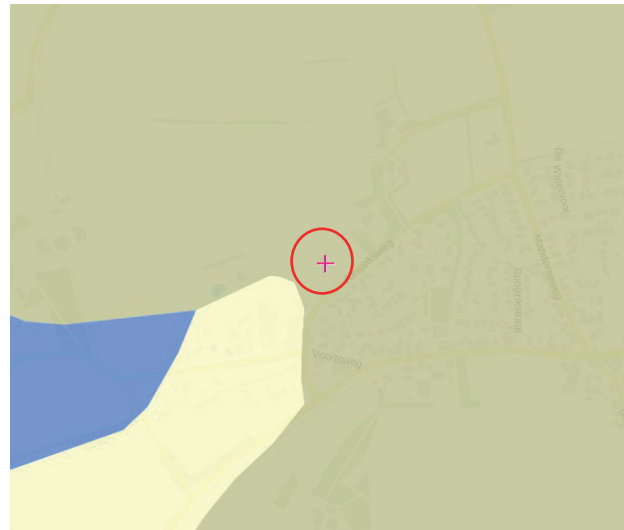
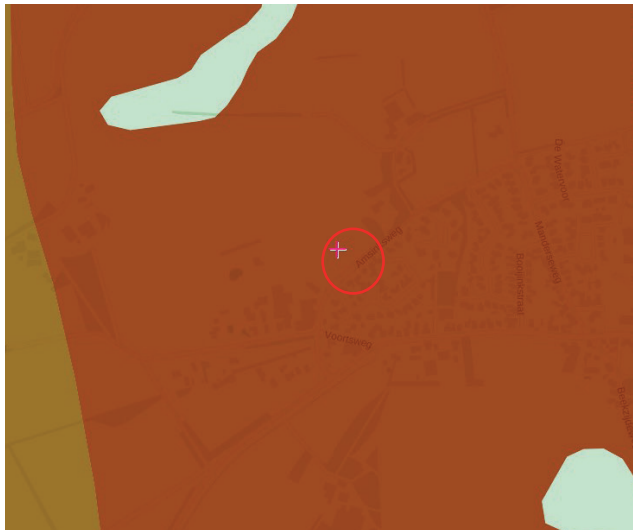
Laag van cultuurlandschap

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 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 open essen en eenmansesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd zoals dit het geval is rondom het plangebied. Bij de essen- en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven en uitbreidingen op een juiste manier ingepast zijn en blijven. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : "stuwwallen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als " Essenlandschap." Rechts: laag van de beleving. Het plangebied is omschreven als "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

3.3 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 pagina 13). Er zijn casco elementen aanwezig, maar de ontwikkeling heeft geen consequenties voor deze elementen. Sterker nog, de bestaande elementen worden versterkt.

3.4 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 ‘gebied gericht op ontwikkeling door hoge waarde en beperkte dynamiek’.

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:

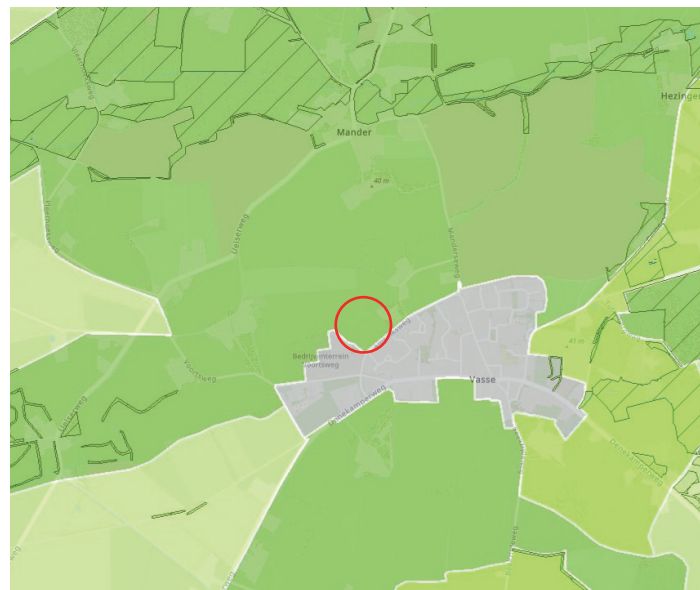
- passend in de schaal van het landschap;
- veel variatie in beplanting;
- open - gesloten;
- licht - donker;
- hoge ecologische waarde;
- hoge biodiversiteit;
- veel beleefbare cultuurhistorie: landgoederen, kleinschalig agrarisch landschap, essen, oude boerderijtjes, watermolens;
- hoge belevingswaarde.

Hierbij dient onder andere ingespeeld worden op: de oorspronkelijke schaal van het landschap, het versterken van natuurwaarden, behoud van cultuurhistorie en erfkenmerken, het vasthouden van water, het verbeteren van biodiversiteit, natuurinclusieve bouwwijze, inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is en belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden, doordat de bestaande natuurwaarde wordt behouden en versterkt, de biodiversiteit wordt verbeterd en de erfkenmerken worden behouden.



Casco benadering (Bron: geo.overijssel.nl)



Fragment van de waardenkaart. Donkergroen betekent: "gericht op behouden door hoge waarde en beperkte dynamiek". (Bron: gemeente Tubbergen).

4. Concept

Voor de ontwikkeling en vóór het opstellen van een ontwerp van de woonwijk is Vasse geanalyseerd. In de afbeelding op de rechterpagina is weergegeven waar de bebouwde kern is gelegen (rode kleur). Rondom is sprake van een drietal kleuren: lichtbruin stellen de grote open essen voor, donkergroen stelt natuurgebied voor en groen stelt het rondom liggende agrarische landschap voor. Het omliggende agrarische landschap bestaat grotendeels uit het kampenlandschap en ten dele uit een ontginningslandschap.

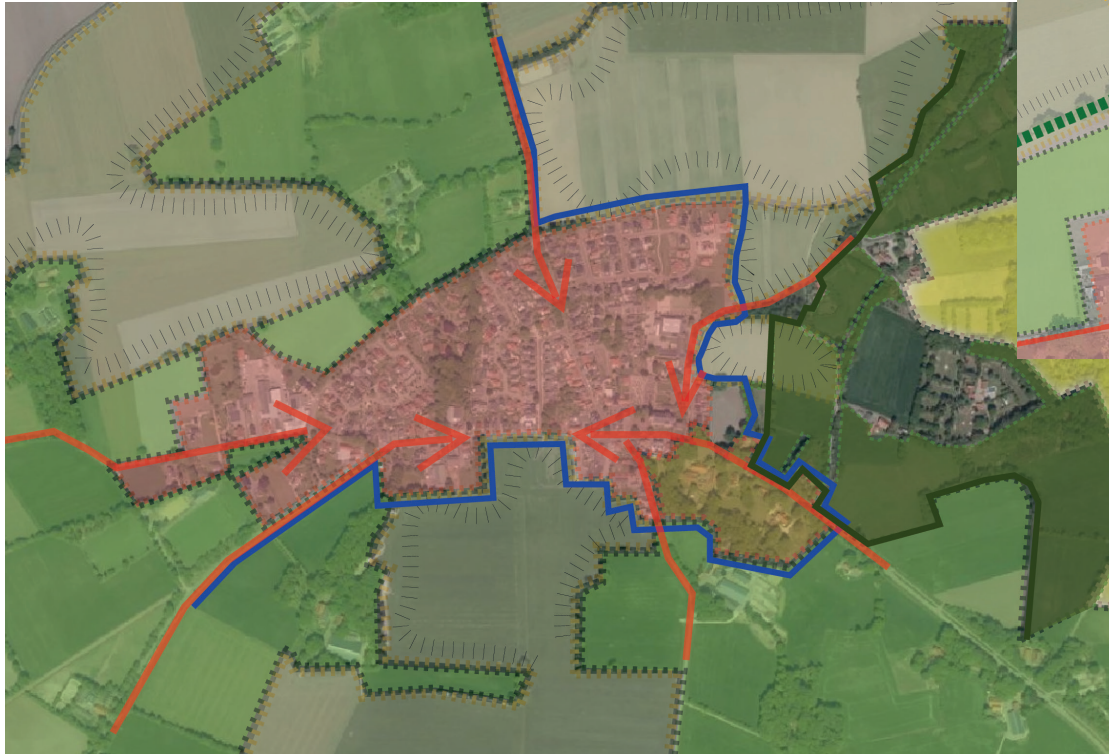
Voor een groot gedeelte van Vasse geldt dat een nieuwe uitbreiding niet vanzelfsprekend is. Daar liggen kwetsbare landschappen. Dat wil zeggen: als een uitbreiding daar plaats vindt, zijn er grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit gebied is met een blauwe omlijning aangegeven. Daarvoor geldt dan ook nog dat de entree van Vasse aan de oostzijde extra gevoelig is. Ter plaatse is sprake van een prachtige overgang van landelijk naar stedelijk gebied. Dat zou behouden moeten blijven voor de herkenning van Vasse.

Aan de west- en ten dele noordzijde liggen meer mogelijkheden voor uitbreiding zonder dat er sprake zal zijn van nadelige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Dat wil zeggen: een uitbreiding kost vanzelfsprekend een nieuw gedeelte van ons landschap, maar de uitbreiding is in die gevallen beter of goed in te passen zonder dat de herkenning van het omliggende landschap verloren gaat. Tot slot zijn de diverse invalswegen van Vasse aangegeven.

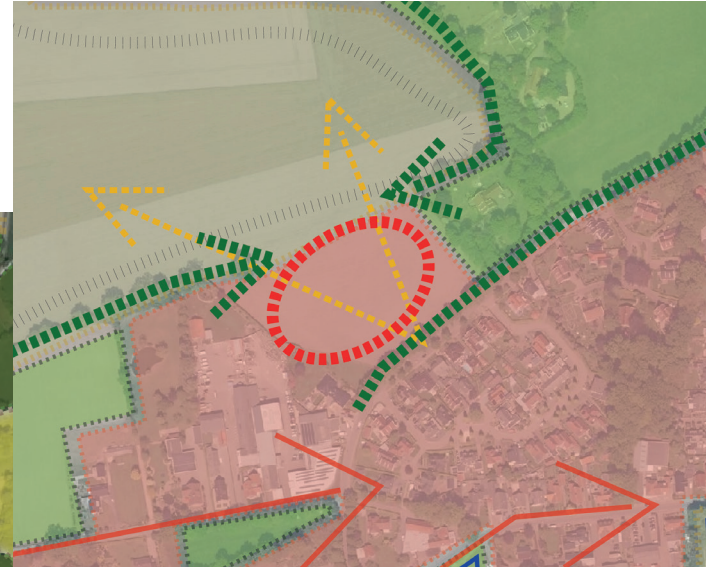
Nader ingezoomd op het plangebied is beter zichtbaar dat het gebied nét voor een grootschalige es is gelegen. Door een uitbreiding toe te laten tot de doorbroken groenstructuur wordt voorkomen dat er op de es wordt gebouwd. Er liggen daarnaast goede mogelijkheden om de afgevlakte steilrand (rand om de es) weer in ere te herstellen en ook de daar verdwenen groenstructuur te herstellen.

Tot slot zou de bestaande relatie tussen het dorp en de es niet verloren moeten gaan. Er moet sprake zijn van een blijvende verbinding door bijvoorbeeld zichtlijnen aan te brengen. Daarnaast zou een rand om een dergelijke woonwijk de mogelijkheid geven om de es ook beleefbaar te maken. Dit in navolging van de vorige uitbreiding: “De Steenbrei”.

De analyse is besproken met de gemeente Tubbergen en de provincie Overijssel. Uit de bespreking is naar voren gekomen om tot een ontwerp te komen die aan het voorgaande kan voldoen.



Analyse Vasse (Bron: N+L)



Analyse plangebied (Bron: N+L).

5. Nieuwe situatie

Vanuit de analyse is het ontwerp tot stand gekomen. De basis van het ontwerp is de verbinding tussen de es en het dorp en de beleefbaarheid. Daarom is allereerst rekening gehouden met een tweetal zichtlijnen (11 op tekening) evenals een wandelpad rondom (12 op tekening). Om de zichtlijnen te kunnen garanderen zijn de wegen in deze zichtlijnen ontworpen en is het wandelpad precies naast de steilrand gelegen.

Naast beleefbaarheid en routes is waterberging een belangrijke opgave. Derhalve is een wadi ontworpen. Een wadi om functies te stapelen zoals spelen in de zomer en de winter, om water te bergen, maar ook om het plan ruimtelijk op te kunnen zetten. De wadi is in het laagste gedeelte van het plan gelegen, zodat water een natuurlijke afvoer kent. Een ander voordeel wat daardoor ontstaan is: er is sprake van een automatische afstand tot het daar gelegen bedrijventerrein. Er is derhalve geen sprake van een overschrijding van de milieueisen.

Vervolgens is er aandacht besteed aan de woningen. Er is rekening gehouden met de wensen van de gemeente om voldoende starters en senioren kansen te bieden. Er is een mix ontstaan van vrijstaande woningen, 2¹ woningen voor verschillende segmenten (van luxe tot en met starter) en tot slot is er een 3¹ en 4¹ woning. Vanuit de Amsinksweg is er gekozen voor een hele strakke opzet die daarmee de opzet van het bestaande dorp volgt. De effecten voor het landschap zijn hier nihil en bovendien moet er gekozen worden voor een effectieve manier van uitbreiden vanuit het aspect zorgvuldig ruimtegebruik. Wel is er gekozen voor een wisselende rooilijn om wat meer dynamiek in de woonwijk te genereren.

Rondom is vervolgens gekozen voor een rand met enkele vrijstaande woningen gecombineerd met enkele 2¹ woningen. Bij deze woningen is bewust gekozen voor een onderling afwijkende nokrichting om de overgang met het landschap zo zacht mogelijk te maken. De kavels zijn daardoor ook afwijkend in omvang. Hoewel de functie binnen in de woning anders zal zijn, is de fysieke kopgevel van de woningen richting het landschap gelegen en de achterzijde richting de weg. Dit volgt het principe zoals we dat van boerenerven kennen: de niendeur richting de gebouwen, de voorgevel richting het landschap. Er ontstaat daardoor een dynamisch geheel dat als passend kan worden ervaren.

Tot slot is er aandacht besteed aan het groen in de wijk. In de kern enkele losse solitaire bomen met een hoge mate van onregelmatigheid. Langs de es aan de noordzijde wordt de groenstructuur hersteld en aan de westzijde wordt groen aangebracht voor een juiste overgang met het daar gelegen bedrijventerrein. Er is daar gekozen voor bomen zonder onder beplanting om het geheel niet letterlijk af te sluiten. Aan de zuidoostzijde wordt een groenstrook aangebracht zodat bestaande woningen uitkijken op groen en niet op de zijkant van de nieuwe woningen.

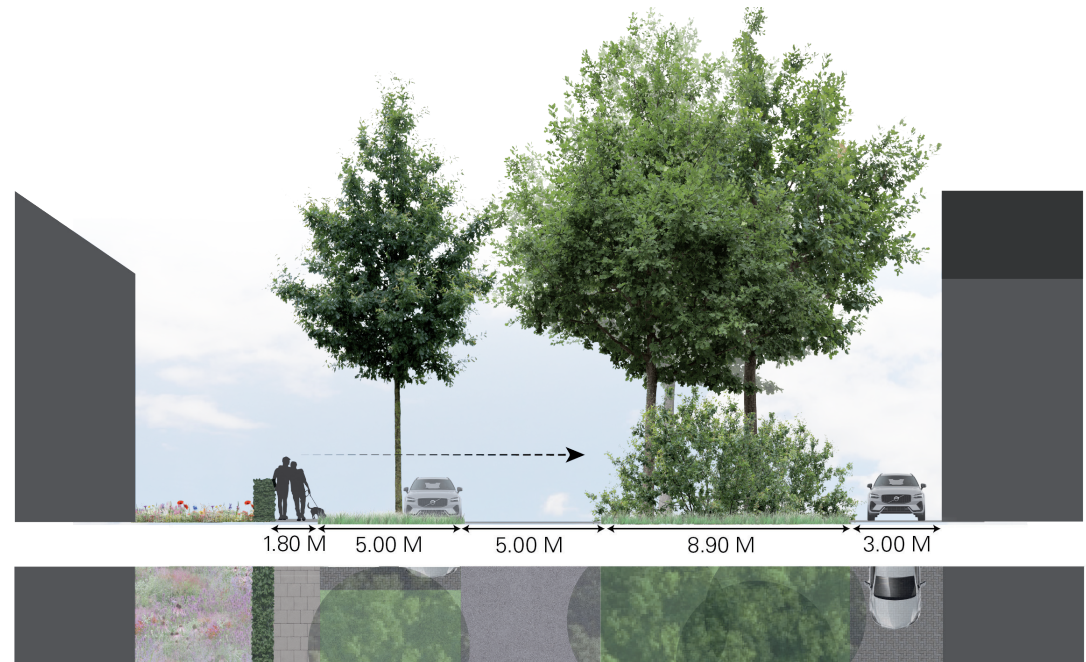
Met voorgenoemd plan wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Tubbergen en de provincie Overijssel.



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

De diverse maatregelen zijn in kaart gebracht. Het gaat dan om de aanplant van meerdere vormen van groen, de aanleg van wandelpaden, een uitzichtspunt (noordwestelijke hoek van het perceel) en de aanleg van een wadi. De maatregelen zijn telkens inclusief aantallen, soorten en kwaliteit beschreven. Verwezen wordt naar het externe groenplan. De beplanting aan de oostzijde dient wel aangebracht te worden, maar is ruimtelijk niet relevant. Het is daarom geen voorwaardelijke verplichting.

Tot slot is het dwarsprofiel aangegeven voor de situatie aan de zijde van de Amsinksweg. Vanwege de bestaande woningen is het belang om deze zijde met extra aandacht in beeld te brengen.



Doorsnede straatbeeld Amsinksweg. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)



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

