



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

• *Manderveenseweg 34 - Tubbergen* •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Manderveenseweg 34 Tubbergen (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Landschappelijke inpassing

Project: Landschappelijke inpassing

Locatie: Manderveenseweg 34 - Tubbergen

Titel rapport

Landschappelijke inpassing - Manderveenseweg 34 Tubbergen

Opgesteld:

28 september 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

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. Nieuwe situatie	14

Aanleiding

Aan de Manderveenseweg 34 in Tubbergen is een agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf lag aanvankelijk in de samenkomst van de jonge heideontginning, het kampenlandschap en het matenlandschap. Een buitengewoon interessant en zeer kleinschalig landschap waarbij bovendien sprake was van hoogteverschillen. De ontginning in de jaren '30, maar ook de modernisering in de landbouw alsmede meerdere ruilverkavelingen hebben ertoe geleid dat er maar weinig over is van het oorspronkelijke karakteristieke landschap. Het landschap is meer open geworden.

Het bedrijf is voornemens om een uitbreiding te realiseren voor een werktuigenberging, opslag en spoelplaats. Hoewel er nog ruimte is binnen het bestaande bouwvlak, is dat niet voldoende om alles te realiseren. De kuilvoerplaten zijn aanvankelijk te verplaatsen, maar de dan ontstane ruimte is qua erfopzet en routing binnen het bedrijf niet geschikt voor nieuwe bebouwing. Om die reden is er een vergroting van het bouwvlak aangevraagd. De gemeente heeft op 17 september 2021 positief gereageerd op een ingediend principeverzoek. De gemeente heeft een aantal voorwaarden gesteld waarbij onder meer het erf landschappelijk ingepast moet worden. Ook spreekt de gemeente over een investering in de ruimtelijke kwaliteit, maar dat is later achterhaald. Het nieuwe bouwvlak is niet groter dan 1,5 hectare waarmee een extra investering conform vigerend bestemmingsplan niet meer benodigd is.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document 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.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een landschap dat is opgebouwd door beekdalgebieden en dekzandvlakten met hoogteverschillen in de vorm van wat dekzandwelvingen of dekzandruggen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes en de laagten vormden matenlandschappen.

Kampen- en matenlandschap

Het plangebied ligt op de overgang van het van oorsprong zeer kleinschalige kampen- en matenlandschap. Ten westen is dan ook nog de heideontginning gelegen. Het erf ligt in een van oorsprong zeer waardevol deel. Het lag vlak aan een kamp waar voortreffelijk graan konden worden verbouwd, nabij de maten voor de gras- en hooilanden en nabij de heide dat gebruikt werd voor de plaggen in de stal. Waar het landschap van oorsprong zeer kleinschalig is geweest zijn nagenoeg alle landschapselementen verdwenen. Enkel de zware bomen op het voorerf en wat landschappelijke dragers rondom het plangebied markeren het ooit zo gave landschap. Het landschap is veel grootschaliger geworden door de modernisering van de landbouw en ruilverkavelingen, maar is door hoogteverschillen en de aanwezige landschappelijke dragers nog wel herkenbaar.

Nieuwe elementen

Nagenoeg alle landschapselementen zijn verdwenen. Er is feitelijk geen enkel aanknopingspunt meer om ook maar een klein gedeelte van het oorspronkelijke kleinschalige landschap te herstellen. In deze landschappen

moet vooral ingezet worden op behoud en versterking van de landschappelijke dragers. Daarnaast moeten erven, waar mogelijk, robuust worden ingepast.

Huidige erfindeling

De woning is nog altijd goed te onderscheiden als hoofdgebouw en ligt aan de voorzijde van het erf. Aan de achterzijde liggen op gebruikelijke wijze de diverse bedrijfsgebouwen. In het verleden is er meer aansluiting geweest bij de kenmerken van het kampen- en matenlandschap door een meer verstrooide opzet zoals op het kaartbeeld van 1910 zichtbaar is. Nu is er meer sprake van een geordend orthogonaal erf. Gesteld zou kunnen worden dat het erf aansluiting heeft gezocht bij de schaalvergroting van het omliggende landschap. Desondanks is er sprake van een herkenbare erfopzet.



Locatie plangebied ten noorden van Tubbergen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

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

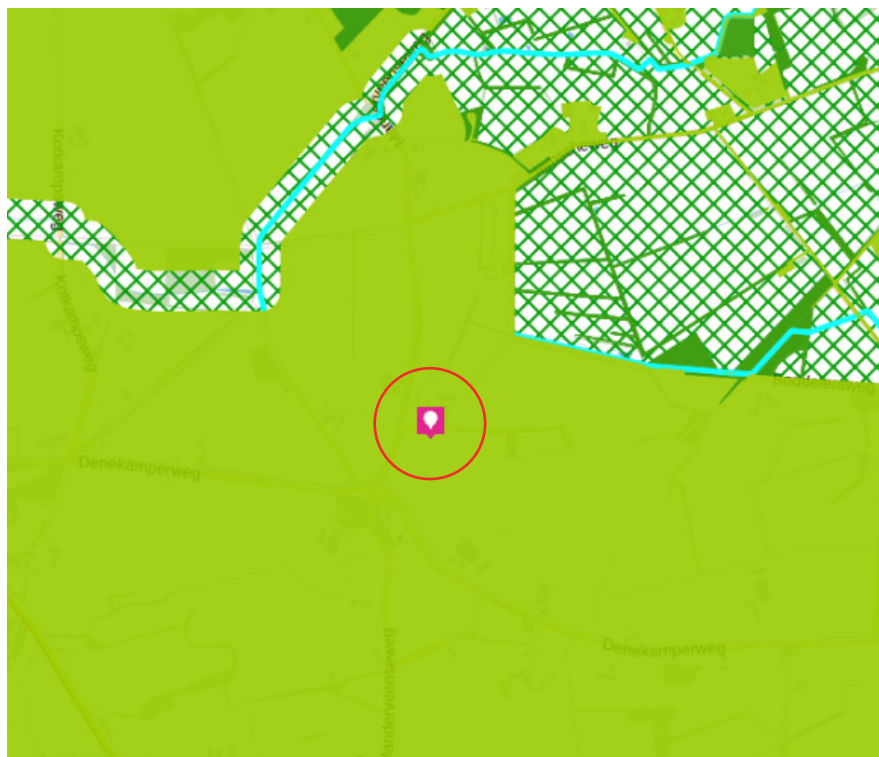
keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzungen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) 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". 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, het plangebied is 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 en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

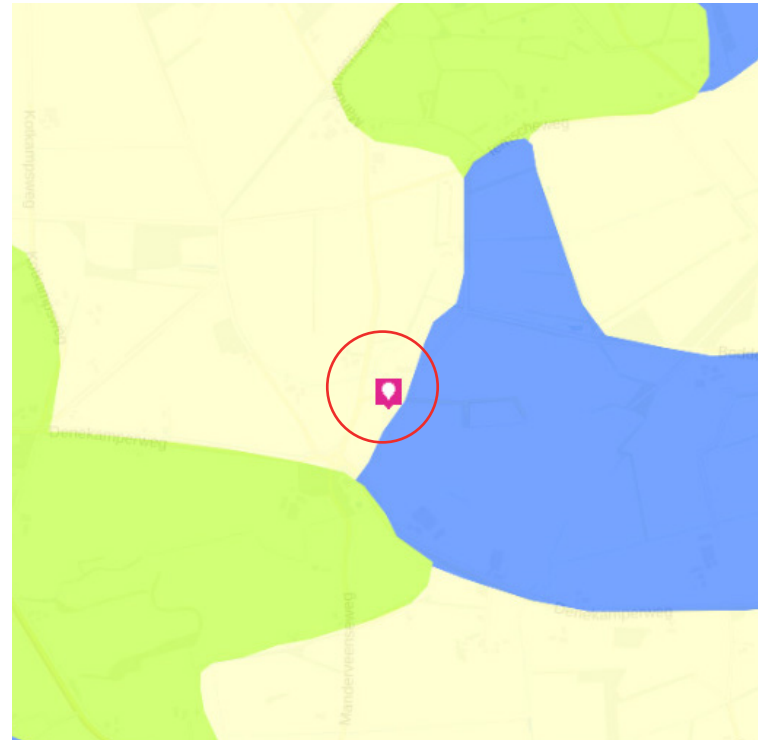
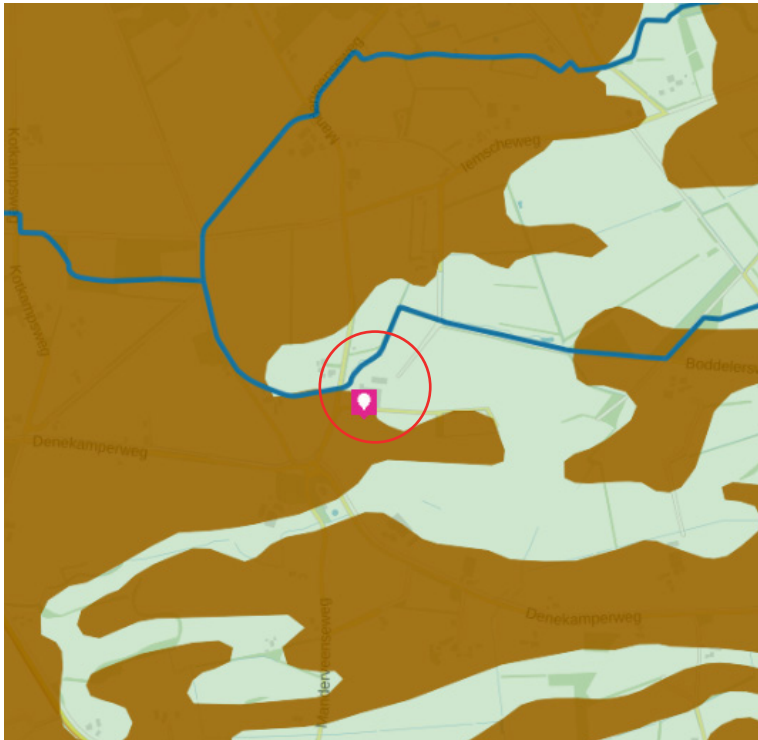
Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit beekdalgebieden en dekzandvlakten. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwelvingen. In de jaren zijn hoogteverschillen verder geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Desondanks zijn hoogteverschillen in de omgeving nog goed waar te nemen.

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. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heide(complexen) die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De ontginning had in dit geval een half open landschap tot gevolg. De verkaveling was aanvankelijk erg kleinschalig (ook richting het maten- en kampenlandschap) en is in latere instantie door ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw aanzienlijk grootschaliger geworden. Herstellen van het oorspronkelijke kleinschalige landschap is onmogelijk. Bij een ontwikkeling moet voornamelijk geconcentreerd worden op een (robuuste) inpassing van het erf zelf.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : “beekdalgebieden” met de overgang naar “dekzandgebieden”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als “jonge heideontginning” met de overgang naar “matenlandschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

3.2 Bestemmingsplan buitengebied 2016 Tubbergen

In het bestemmingsplan buitengebied blijkt dat er een erfinrichtingsplan nodig is als de ontwikkeling minder dan 3.000 m³ bedraagt. In gevallen boven de 3.000 m³ is er ook een landschapsplan vereist (ruimtelijk kwaliteitsplan). In dit geval is er sprake van een ontwikkeling van meer dan 3.000 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 cascobeleid.

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

Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf te vergroten tot 1,5 hectare zonder extra investering in de ruimtelijke kwaliteit. Voorwaarde is dan wel dat er een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast. De uitbreiding mag geen afbreuk doen aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en

landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan de indieningsvereisten voor het vergroten van het bouwvlak.

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 (groene lijnen/vlakken op de kaart). Er zijn nabij het plangebied casco elementen aanwezig, maar deze worden niet geveld of aangetast en/of zijn in het verleden al verdwenen. Het casco element midden op het erf is onjuist ingetekend c.q. achterhaald. Bovendien was deze binnen het agrarisch bouwvlak gelegen. Dergelijke casco elementen zijn vrijgesteld. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie

Het bestaande bedrijf bestaat uit een woning (A op tekening) met daarachter enkele schuren (B). Het voornemen is om op de korte termijn het bedrijf uit te breiden met een schuur voor onder meer opslag (C op tekening). In een tweede fase worden de bestaande schuren uitgebreid en wordt nog een extra werktuigenberging c.q. extra opslagmogelijkheid gebouwd (D op tekening). De ontwikkeling kan onmogelijk plaats vinden in het bestaande bouwvlak (L) op tekening. Daarom wordt het bouwvlak vergroot naar 1,5 hectare (M).

Zeer waardevol is het bestaande erfbos aan de voorzijde van het erf (J op tekening). De beeldbepalende houtopstand zorgt voor een zeer goede inpassing van het bedrijf aan de voorzijde. Aan de achterzijde van het erf is zowel aan de zuidzijde (I) als aan de noordzijde (K) sprake van wat beplanting. Deze beplanting wordt volledig of voor een gedeelte geveld. In de nieuwe situatie wordt het erf veel robuuster ingepast. Zowel aan de noord- als zuidzijde is sprake van een robuuste houtsingel (P en S op tekening) van tenminste 8 meter breed. Aan de westzijde wordt daarbij een verbindend element aangeplant (O). Daarnaast worden enkele bomen aangeplant om het erf wat te breken in de hoek.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Aanplant van houtsingels (O/P/S);
- Aanplant van meerdere bomen (T).

Met voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



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

