

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Ontwikkeling Haarhuis generatoren

Rossumerstraat 19, 7636 PK Agelo

Tubbergen, 07 oktober 2020 - definitief



Project: Ontwikkeling Haarhuis generatoren

Locatie: Rossumerstraat 19 - Agelo

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Haarhuis generatoren (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: Ontwikkeling Haarhuis generatoren B.V.

Locatie: Rossumerstraat 19 - Agelo

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO Ontwikkeling Haarhuis generatoren B.V.

Opgesteld: 16 maart 2018, Tubbergen

Gewijzigd: 7 oktober 2020

Status: Definitief

Opdrachtgever: Haarhuis generatoren B.V.
J. Haarhuis
Rossumerstraat 19,
7636 PK Agelo
0541 - 292970

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.o.v. Ad Fontem juridisch bouwadvies
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 Rossumerstraat in Agelo is Haarhuis generatoren gevestigd. Het bedrijf verhuurt, verkoopt, reviseert, onderhoudt en adviseert al meer dan 25 jaar op het gebied van stroomvoorzieningen of de toebehoren. Al jarenlang levert Haarhuis aggregaten, loadbanks, verdeelkasten, kabels en verlichting voor de meest uiteenlopende doelgroepen. Men heeft door de jaren heen reeds duizenden projecten met succes afgerond. Onder meer verzorgt Haarhuis stroom in het geval van calamiteiten en voorziet Haarhuis stroom in het geval van evenementen.

Naast bovengenoemde ontwerpt Haarhuis aggregaten en bouwen deze vervolgens met eigen personeel. Daarmee kan Haarhuis de meest specifieke wens en klant bedienen. Door de sterke groei in de jaren is het bedrijf te groot geworden voor de huidige locatie. Om die reden is er grond gekocht op het bedrijventerrein van Ootmarsum. Haarhuis werkt aan een gefaseerde verplaatsing van het bedrijf waardoor het de eerste jaren nog actief zal zijn aan de Rossumerstraat.

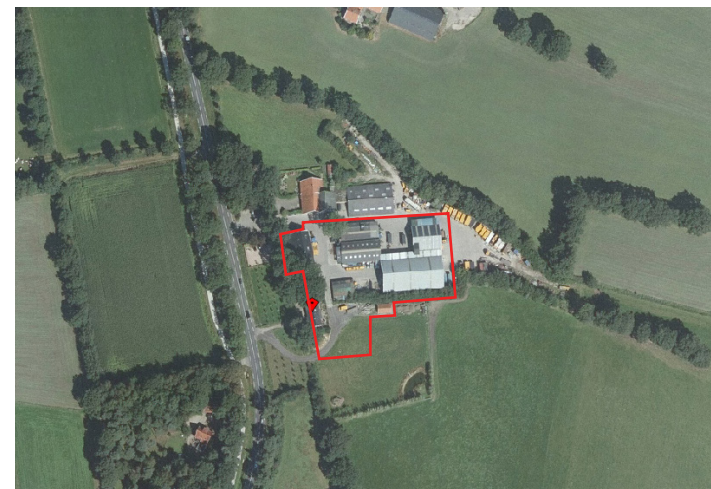
Haarhuis generatoren wil aan de Rossumerstraat een bestemmingsplanwijziging doorlopen voor een juiste planologische situatie evenals de verplaatsing van een bedrijfswoning. De verplaatsing van de woning heeft tot gevolg dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit onder meer omdat een belangrijke houtwal kan worden versterkt.

Om medewerking te kunnen verlenen eist de gemeente Dinkelland een landschappelijke inpassing met daarbij een ruimtelijk kwaliteitsplan. In dit document wordt daarom een landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een

beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. 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 dat voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Het gebied is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij minimale hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Daarnaast zijn veel hoogteverschillen verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide en de moderne landbouw. Het plangebied ligt in een landschap dat geen hoogteverschillen kent.

Overgang heideontginningslandschap naar matenlandschap

Het plangebied ligt in het matenlandschap dat richting het westen overgaat naar het jong heideontginningslandschap. De namen rondom het plangebied verraden de vroegere situatie: er worden begrippen gebruikt als “Steenmaten”, maar ook de “Voortmaten”. Namen die het vroegere gebruik en landschap aanduiden. Het matenlandschap is oud net als de erven die erin gelegen zijn. De meeste erven kwamen al voor rond 1900, wat ook geldt voor de locatie van Haarhuis aggregaten.

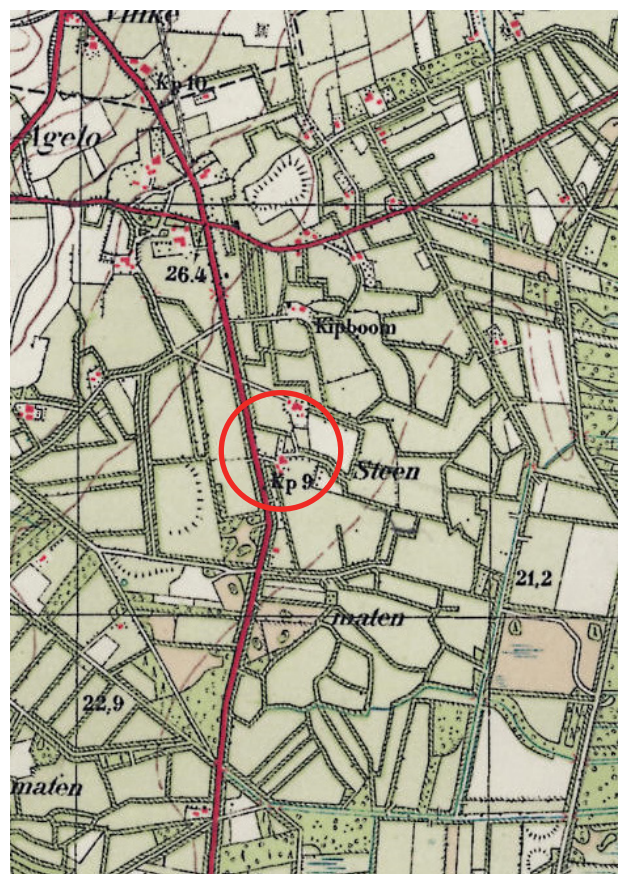
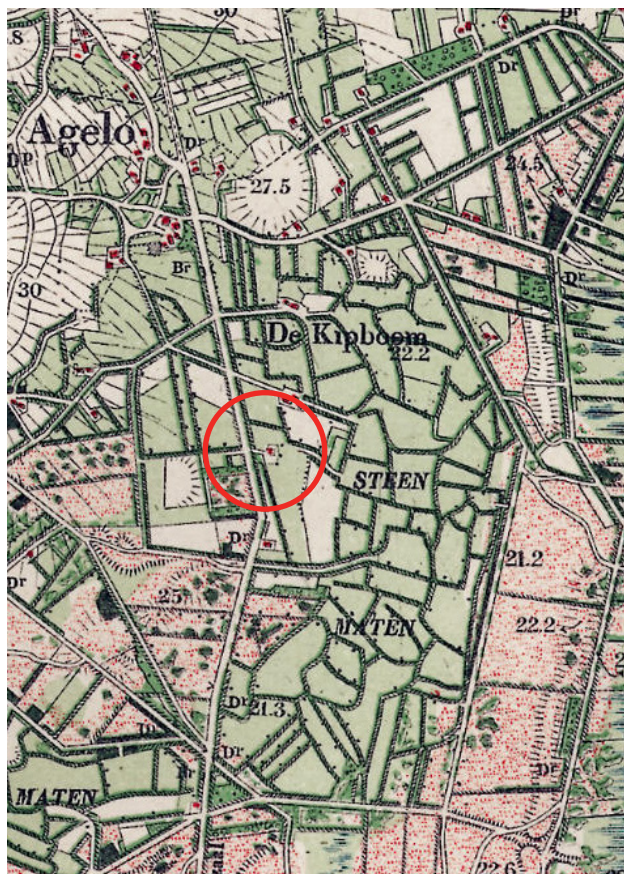
Het landschap

Het landschap rondom het plangebied heeft altijd een kleinschalig karakter gehad. Het plangebied ligt in het matenlandschap. Onder andere de schaalvergroting in de landbouw heeft ervoor gezorgd dat veel houtsingels en/of houtwallen verdwenen zijn. Het landschap is daardoor onherstelbaar beschadigd geraakt. De elementen die nog in het landschap liggen zijn relictten die daardoor nog zorgen voor de herkenning van het landschap.

Nieuwe elementen

De relictten van de voormalige houtwallen/houtsingels vormen de herkenning van het gebied. De grootschaligheid is zodanig toegenomen

dat er gekozen moet worden om de dragers van het gebied (bestaande relictten) te versterken. Nieuwe aanleg is wenselijk, maar niet realistisch. De uitbreiding van het bedrijf heeft geen invloed op de bestaande relictten. De verplaatsing van de woning daarentegen wel; door de verplaatsing ontstaat de kans om de houtwal te versterken.

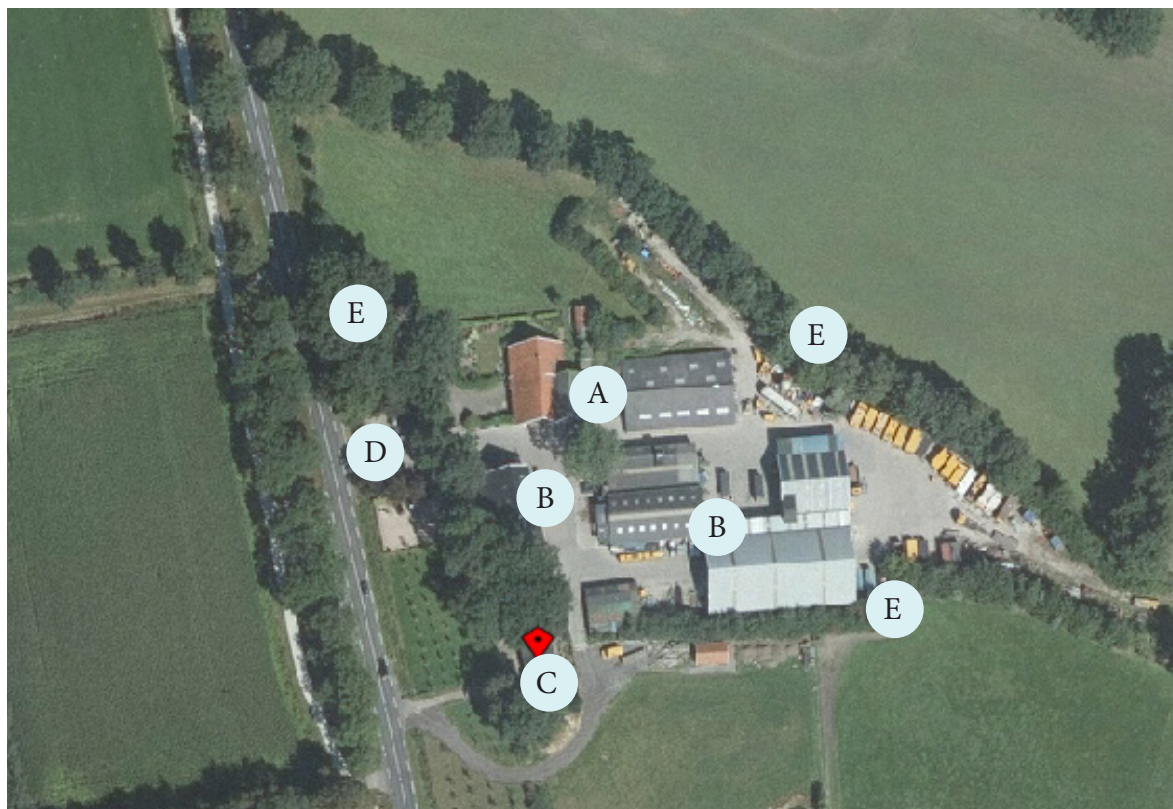


Verandering landschap rondom plangebied rond 1910, 1935 en 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf is gelegen aan de Rossumerstraat. Het erf staat reeds op topografische kaarten van 1900 weergegeven. Vanaf 1940 is er een ontwikkeling op het toenmalig agrarische erf waar te nemen. Vanaf 1970 heeft het erf langzaam zijn vorm aangenomen zoals het huidige beeld dat laat zien. Het erf bestaat uit de voormalige boerderij (A), enkele schuren (B), een extra woning (C), een parkeervoorziening (D) en bestaande houtopstanden (E). De opstelling geeft het karakteristieke beeld van een erf weer; de boerderij ligt redelijk dicht op de weg, de schuren erachter.



Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.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 sociaal-economische 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 themaoverstijgende 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 begrenzingen als Nationale

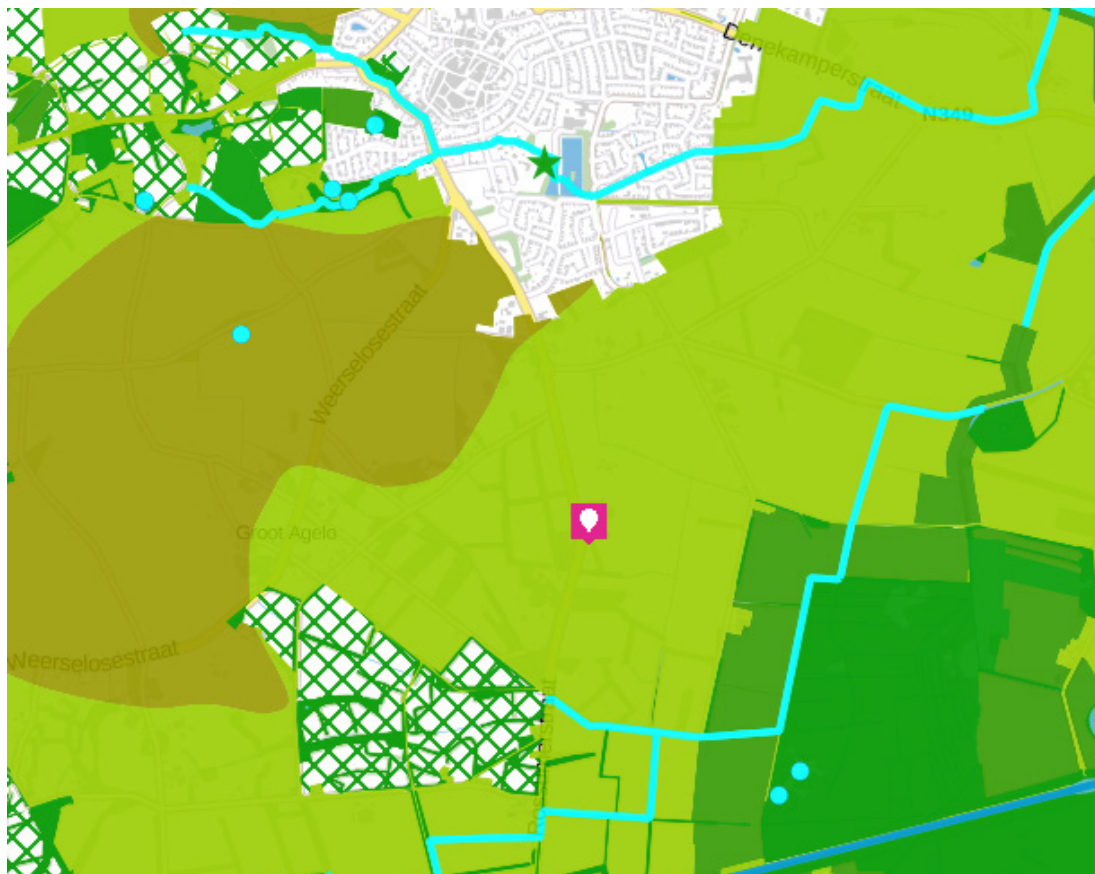
Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedsspecifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.

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



Plangebied aangeduid als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



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. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is omschreven als dekzandvlakte en -ruggen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Er zijn daarom geen hoogteverschillen (meer) waarneembaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het plangebied ligt in het matenlandschap met de overgang naar het jonge heideontginningslandschap. Het is een kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw. Het was een coulisselandschap door de aanwezigheid van het vele hakhout in singels of houtwallen. Er was sprake van open kamers met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Het matenlandschap stond in functionele verbinding met het essenlandschap. De essen waren droog en onder meer geschikt voor granen. De maten waren juist ideaal voor graslanden. Aanvankelijk was het landschap zeer

fijnmazig. Tijdens het ontstaan heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het landschap was ooit een bolwerk van houtsingels en houtwallen. Nu zijn slechts relictten over. Zij vormen de belangrijke dragers van het gebied en daarmee ook de herkenning ervan. Het opzetten van een kleinschalig landschap is niet realistisch. Een nieuw plan moet waar mogelijk voorzien in het versterken of behouden van de dragers van het gebied.

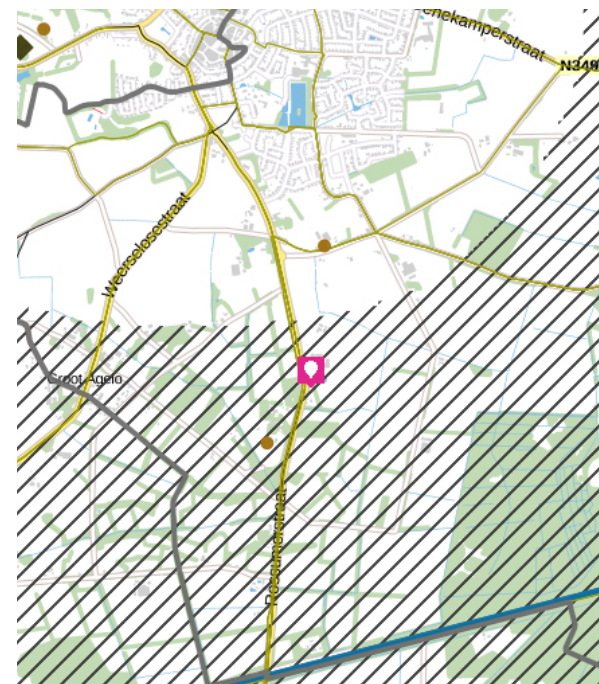
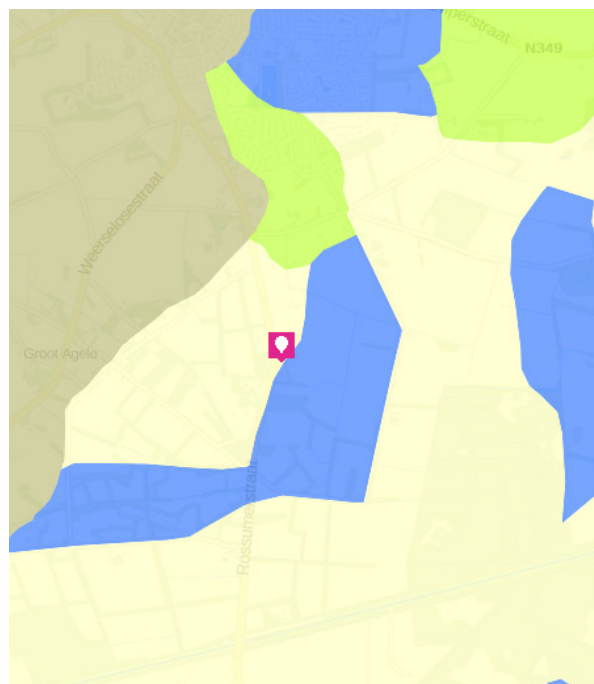
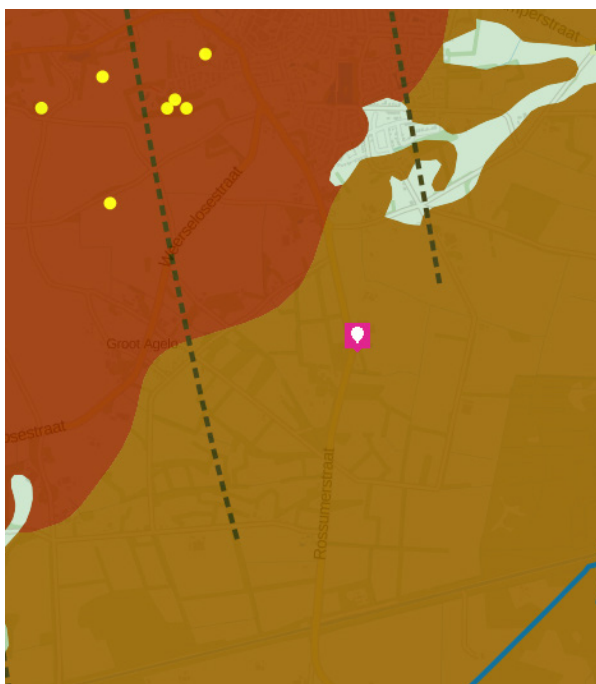
De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met het bestaande landschap, specifiek de aanwezige dragers (relictten). Waar mogelijk dienen deze versterkt te worden.

Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling van de uitbreiding zal rekening moeten houden met deze ambitie.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden.



Links: Natuurlijke laag; het plangebied ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en ruggen". Midden: Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "heideontginning/matenlandschap". Rechts: de laag van de beleving; het plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)



Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen. De kwaliteitsimpuls moet een bijdrage leveren aan de herkenning van het landschap. In dit geval moet de herkenning behouden blijven en kunnen de dragers van het gebied versterkt worden. Het plangebied ligt in het matenlandschap.

Het volgende uit het KGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:

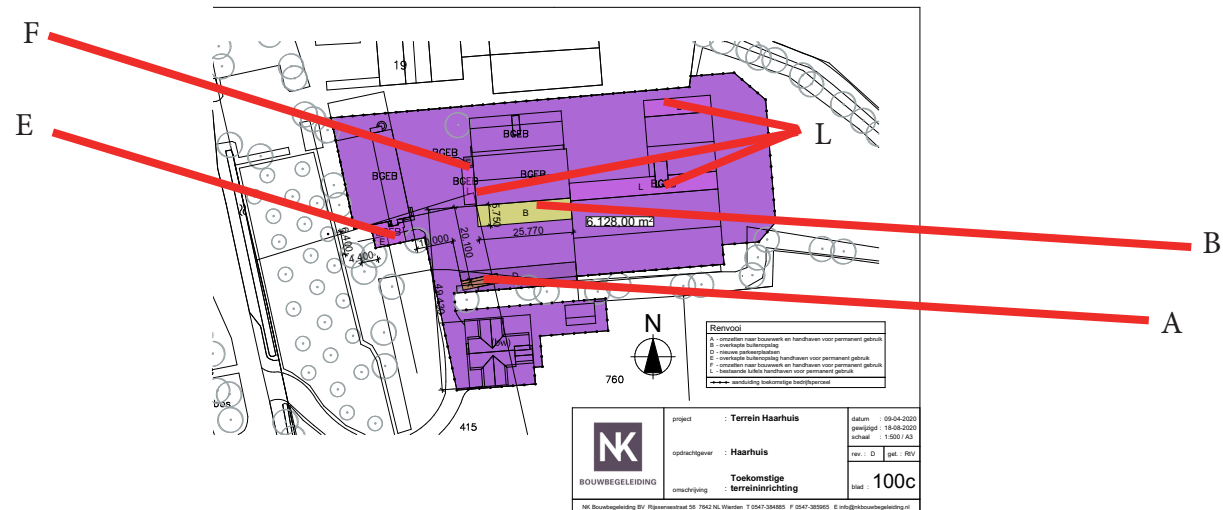
“Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.”

Om de bijdrage KGO te bepalen is er een berekening opgesteld. Er is in dit geval geen sprake van een waardevermeerdering door uitbreiding. De KGO heeft daarom betrekking op de uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Er is een berekening opgesteld door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies B.V. Deze berekening komt uit op € 7.092,-. (zie fragment op rechterpagina). De volledige berekening en de daarbij behorende onderbouwing is als bijlage van het bestemmingsplan opgenomen dat eveneens door Ad Fontem is opgesteld. Van het genoemde bedrag mogen de advieskosten (tot 10% van de investering) en de kosten van het kwaliteitsteam afgetrokken worden. De benodigde investering bedraagt daarom € 6.132,80.

In hoofdstuk 5 wordt gespecificeerd waar de investering wordt ingezet.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland 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 uitbreiding van het bedrijf houdt rekening met het casco beleid. De bestaande cascolijn ten zuidwesten van het bedrijf wordt versterkt / hersteld.



Situatie uitbreidingen A/B/E/F/L in relatie met onderstaande KGO Berekening (Bron: NK Bouwbegeleiding)

KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
Uitbreiding binnen bouwblok:	inhoud		bouwkosten	25%
Uitbreiding A (25% van bouwkosten in m3)	62,5	m3	€ 750,00	€ 187,50
Uitbreiding B (25% van bouwkosten in m3)	474	m3	€ 5.688,00	€ 1.422,00
Uitbreiding E (25% van bouwkosten in m3)	288,5	m3	€ 3.462,00	€ 865,50
Uitbreiding F (25% van bouwkosten in m3)	18	m3	€ 216,00	€ 54,00
Uitbreiding L (25% van bouwkosten in m3)	1521	m3	€ 18.252,00	€ 4.563,00
Totaal				€ 7.092,00
Totaal				€ 7.092,00
Kosten landschapontwerp 10% van KGO na afwaardering				€ 709,20
Kosten kwaliteitsteam				€ 250,00
Totaal te investeren:				€ 6.132,80
* Bouwkosten uitgerekend door Ad Fontem in overleg met gemeente Dinkelland				



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl). Rechts: berekening KGO (Bron: Ad Fontem Juridisch Bouwadvies B.V.)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bestaande bouwmogelijkheden binnen de bestaande bestemming.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Ontwikkeling conform KGO beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

Het grootste gedeelte van Haarhuis generatoren blijft ongewijzigd. De belangrijkste verandering betreft het verplaatsen van de bedrijfswoning (S). Door de nieuwe locatie (B) kan de bestaande houtwal (Q) versterkt worden (R). Het element is een belangrijke drager in het landschap en wordt enkel doorsneden door de toegang van het erf (H). De totale lengte voor herstel bedraagt 35 meter. De breedte van de houtwal is 6 meter. Bestaande bomen blijven behouden. Bij het verlengen van de aarden wal dient rekening gehouden te worden met de bestaande bomen. Ter plaatse van een bestaande houtopstand kan niet meer dan 10 centimeter grond op worden gebracht.

Daar waar geen beplanting staat wordt de wal maximaal 50 centimeter hoog. De aarden wal wordt beplant met inheems bosplantsoen in de maat 80-100. Totaal worden er 150 stuks aangeplant. De gemiddelde plantafstand bedraagt 1 meter in een driehoeksverband. Het soortgebruik bestaat uit hazelaar, zomereik, hulst, lijsterbes en vuilboom in een gelijke verhouding. Omdat de houtwal binnen 10 meter van de wijziging van de bestemming ligt, kan dit niet worden gezien als extra kwaliteitsimpuls. Het betreft daarom een basisinspanning.

Aan de voorzijde van het erf heeft de ondernemer in het kader van de nieuwe bestemming reeds een fruitboomgaard aangeplant om bij te dragen aan de landschappelijke inpassing. De boomgaard bestaat uit circa 60 fruitbomen. De kosten voor de aanplant per boom bedragen circa € 50,-. Totaal bedragen de kosten € 3000,-. Ter aanvulling worden er nog 8 fruitbomen aangeplant om de

fruitboomgaard aan te vullen. Daarvoor dienen 8 bomen in de maat 8-10 (omtrek in centimeters) aangeplant te worden. Deze investering bedraagt € 50,- per boom (totaal € 400,-).

Daarnaast gaat de ondernemer gekloofde eikenpalen plaatsen als rastervoorziening (M/N/O). Het aanbrengen van de rasters met een totale lengte van 369 meter brengt een volgende kostenpost met zich mee:

Verwijderen bestaande raster	€ 565,-
Het leveren van gekloofde palen (75 stuks)	€ 655,-
Het leveren van toebehoren (draad, etc.)	€ 250,-
Het plaatsen van het raster	€ 1335,-

De totale kosten voor het plaatsen van een raster bedraagt € 2.805,-.

Door de kosten van de fruitboomgaard, de knotbomen en het raster bij elkaar op te tellen volgt het totaal van € 6.205,-. Daarmee voldoet het plan aan de gevraagde investering en daarmee aan het gestelde beleid. De ondernemer investeert tenminste € 6.135,-.

