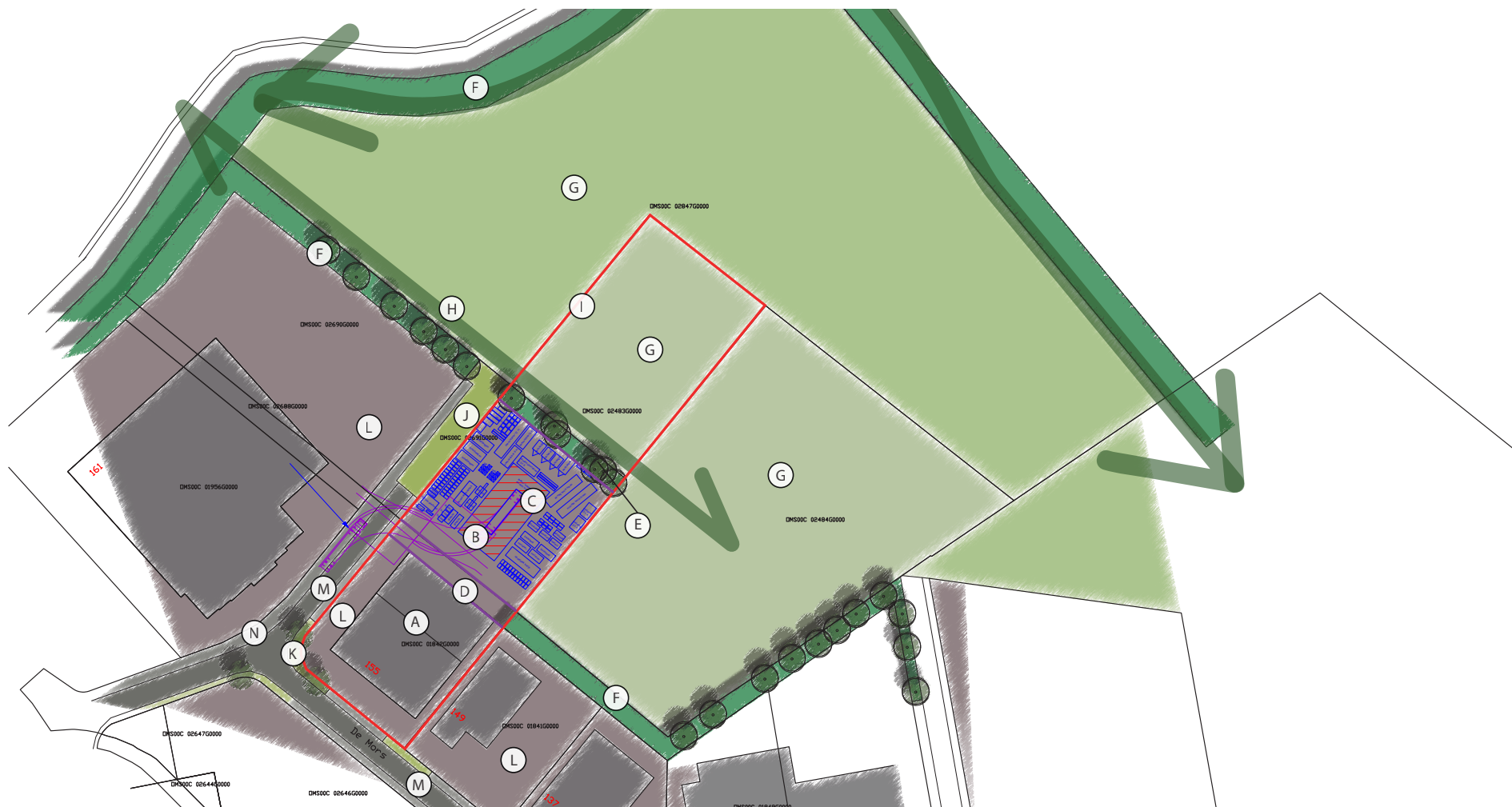


Ruimtelijk kwaliteitsplan

Hesselink Bouwbedrijf - De Mors 155 Ootmarsum

Tubbergen, 21 december 2019 - definitief



Project: Inpassing bedrijf Locatie: De Mors 155 - Ootmarsum Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling De Mors 155 - Ootmarsum (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Inpassing bedrijf Locatie: De Mors 155 - Ootmarsum

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Hesselink bouwbedrijf De Mors 155 Ootmarsum

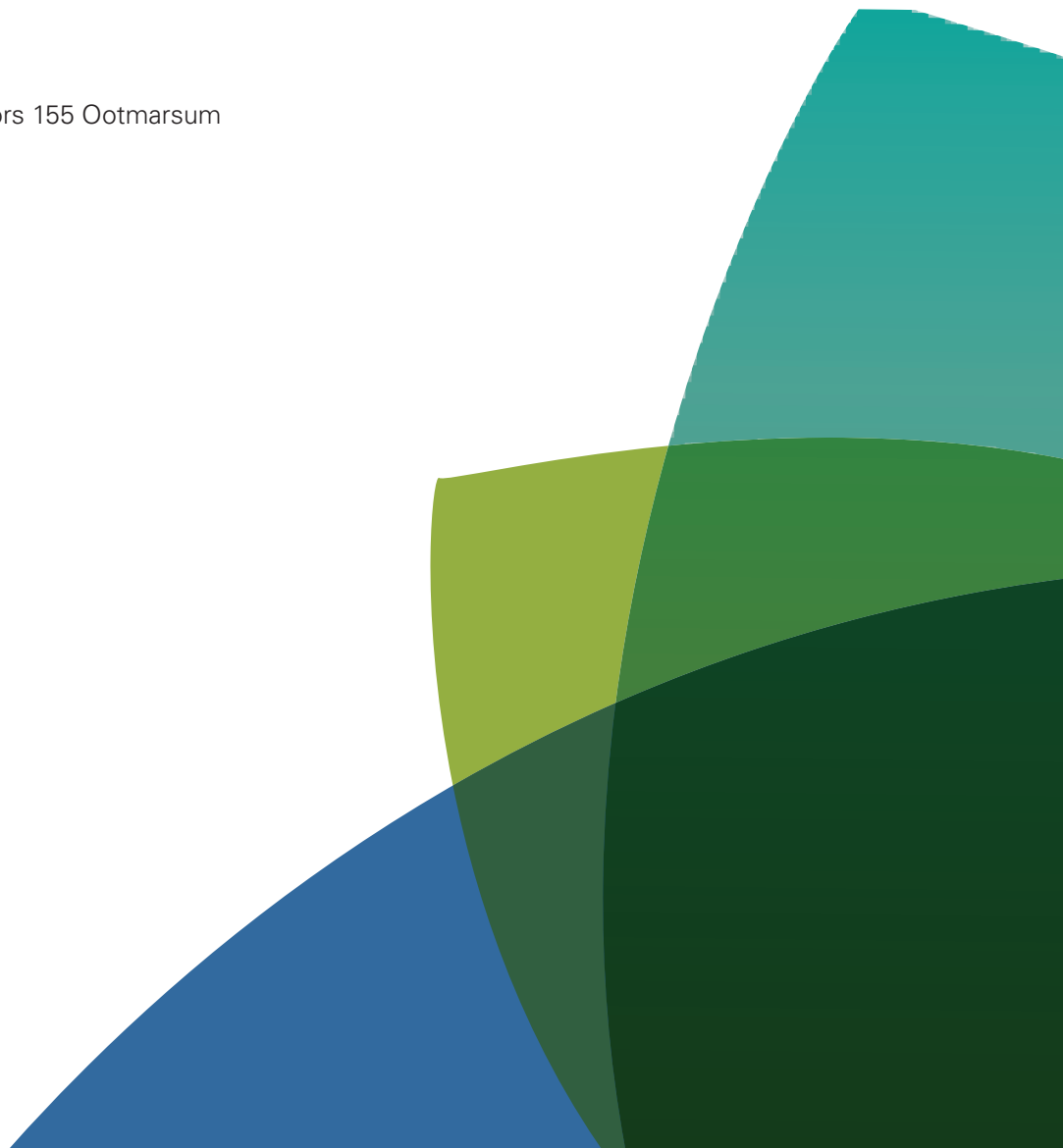
Opgesteld: 21 december 2019, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Hesselink Bouwbedrijf
De Mors 155
7631 BB Ootmarsum
0541-292301

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Ad Fontem
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	20
5. Plan	22
6. Maatregelen	24





1. Aanleiding

Hesselink bouwbedrijf is op het bedrijventerrein De Mors te Ootmarsum gevestigd. Het bedrijf is in 1980 opgericht en werkzaam in de woningbouw, utiliteitsbouw, renovatie, onderhoud en ontwikkeling. Indien gewenst zorgt het bedrijf ook voor het complete ontwerp met technische berekeningen en de nodige (bouw)aanvragen. Het pand van het bouwbedrijf is met name in gebruik om voorbereidingen te treffen voor de bouw en opslag van (bouw)goederen. Naast het pand heeft het bouwbedrijf het daarachter gelegen eigendom gedeeltelijk in gebruik voor opslag voor bouwkransen, steigers en andere bouwmaterialen. Formeel is hier nog niet de juiste bestemming aan toegekend. De opslag is wenselijk voor het bouwbedrijf.

Het bouwbedrijf kan door een wijziging van het bestemmingsplan meer ruimte in gebruik nemen. Daarmee ontstaan meer mogelijkheden voor de opslag van goederen. De gemeente Dinkelland wil medewerking verlenen als de initiatiefnemer een aanpassing voor het bestemmingsplan indient met daarbij een landschappelijke inpassing en een ruimtelijke onderbouwing.

In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie 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 en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



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



Locatie plangebied aan de Mors 155 (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een landschap dat op de overgang is gelegen van de stuwwal naar een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door onder andere de ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap / matenlandschap / essen

Het plangebied ligt oorspronkelijk op de overgang van het ontginningslandschap, het matenlandschap en het essenlandschap. In de huidige situatie is een nieuw landschap ontstaan door de uitbreidingen van Ootmarsum en is de overgang minder goed herkenbaar geworden. De gronden hadden minimale hoogteverschillen en waren redelijk droog.

Het landschap

Het gebied is oorspronkelijk erg kleinschalig geweest. Dat is nog gespaard gebleven tot de jaren '70. Daarna zijn veel landschapselementen in een rap tempo verdwenen en is het gebied langzaam voorbereid op de ontwikkeling en uitbreiding van Ootmarsum. De uitbreiding heeft met name plaatsgevonden aan het eind van de jaren '80 tot aan het begin van de huidige eeuw. Erg recentelijk is het landschap opnieuw ingericht (waaronder het verleggen van de beek) in combinatie met de aanplant van nieuwe landschapselementen. Zover men kan spreken over kleinschaligheid is het gebied door de aanplant van kleinschaliger geworden waarmee ook de herkenning weer is toegenomen. De nieuwe beek is nu wel een harde grens geworden. Binnen de grens

kan het bedrijventerrein nog wat uitbreiden. Een uitbreiding aan de buitenzijde van de beek lijkt uitgesloten.

Nieuwe elementen

Door de herinrichting van het gebied is feitelijk al het maximale gedaan aan de landschappelijke inpassing van het gebied. Dat wil zeggen dat er mogelijkheden zijn om het bedrijventerrein uit te breiden zonder ingrijpend te moeten investeren in het landschap. Omdat een uitbreiding in stappen zal gebeuren moet wel telkens nadrukkelijk gekeken worden naar (tijdelijke) landschappelijke ingrepen om een bedrijf in te kunnen passen als de overige ruimte nog niet benut wordt.



Verandering landschap rondom planlocatie rond 1935, 1965, 1985 en 1995. (Bron: topotijdreis.nl)



Huidige situatie

Het huidige bedrijfspand (A) maakt onderdeel uit van meerdere panden (D) die het bedrijventerrein de Mors (E) vormen. Direct achter het huidige bedrijfspand (A) ligt het gedeelte dat in gebruik genomen wordt voor de opslag van (bouw)materialen (B). Naast structuurgroen (fragmenten zichtbaar, G) is er tijdelijk groen (C) aangebracht om het bestaande gedeelte in te kunnen passen. Zolang het bedrijventerrein nog niet gevuld is, zijn de meeste gronden nog agrarisch in gebruik.



Situering bedrijf (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 begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de

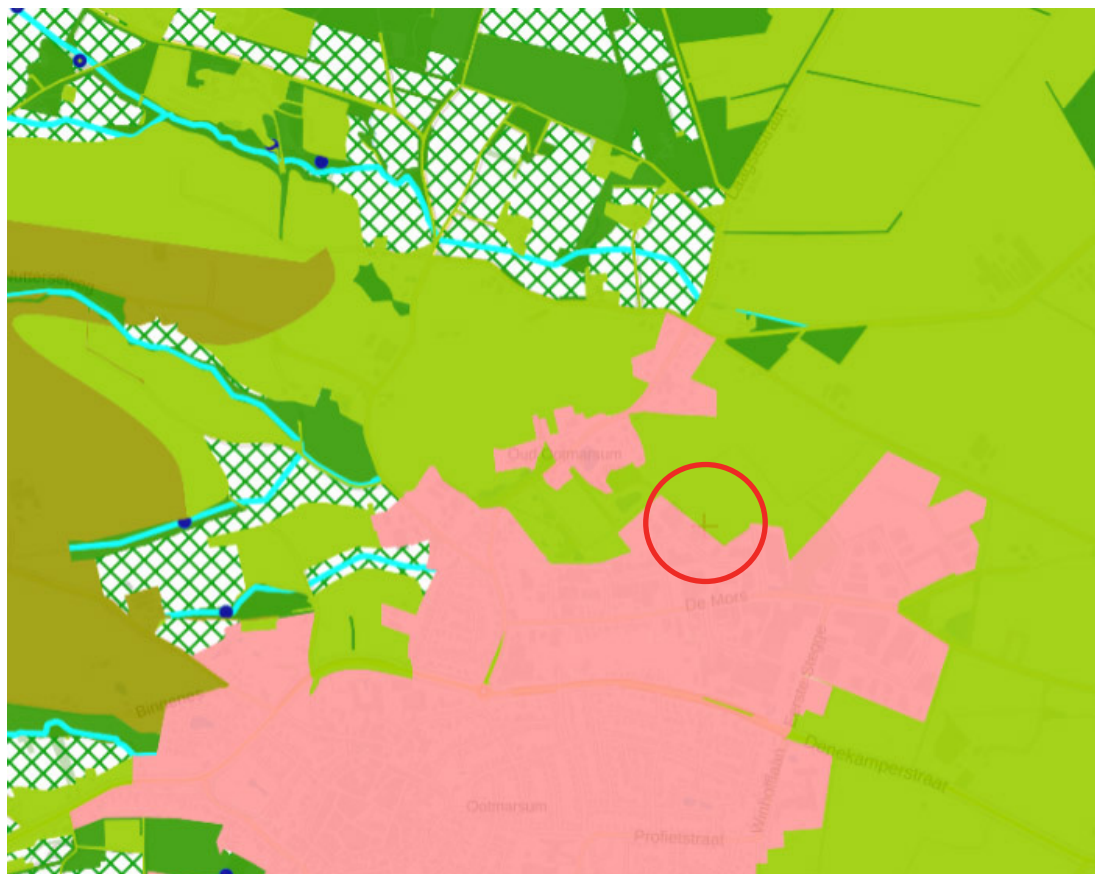
EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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.

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 de laag van de beleving).



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



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 laag van de beleving 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 op de overgang van stuwwallen met gebieden die bestaan uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

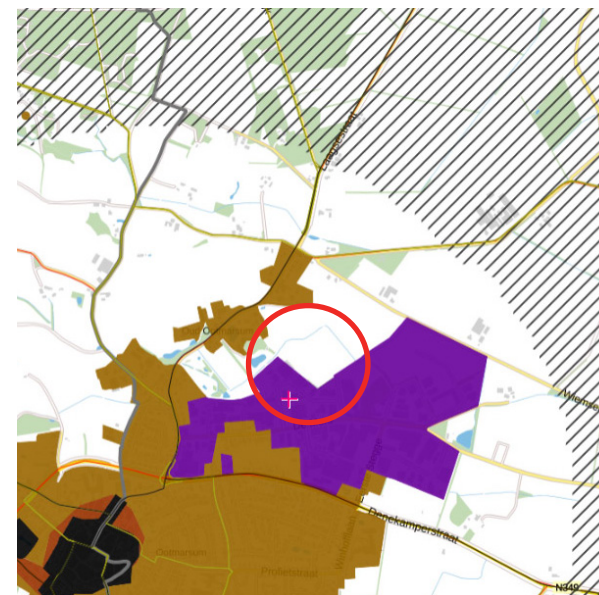
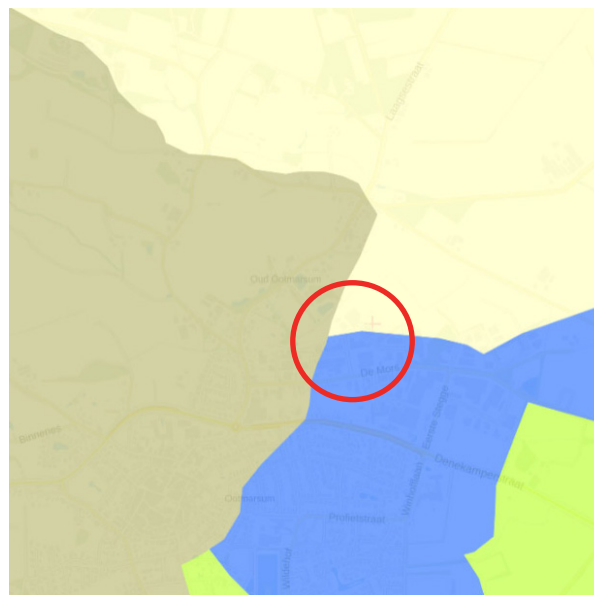
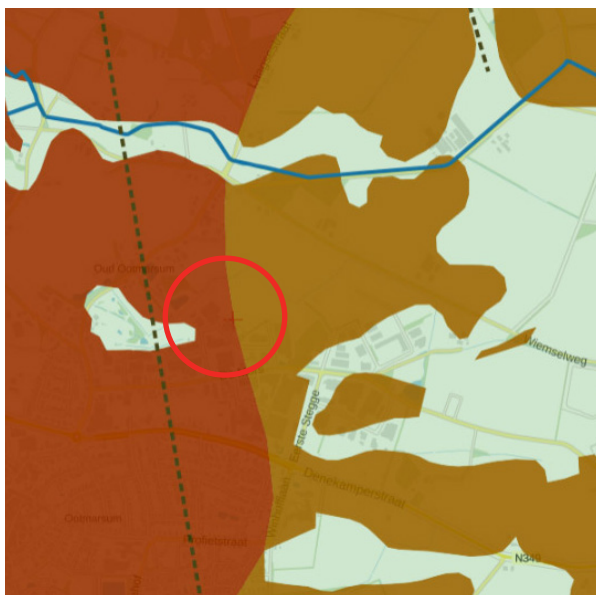
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in de samenkomst van het jonge heideontginningslandschap, het matenlandschap en het essenlandschap. Tijdens het in gebruik nemen van de landschappen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen

die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is in dit geval een halfopen landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Het matenlandschap en het essenlandschap hebben een meer onregelmatig patroon en waren van oorsprong erg kleinschalig. Ontwikkelingen in de landbouw hebben onherstelbare gevolgen gehad voor het landschap. Het landschap is nieuw en aanzienlijk grootschaliger geworden. Door de ontwikkeling van Ootmarsum is het gebied opnieuw ingericht met een robuuste singel die een belangrijke bijdrage levert aan de inpassing van het industrieterrein en de herkenning van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande (nieuwe) indeling van het landschap wordt gerespecteerd.

Stedelijke laag

Bedrijventerreinen zijn vaak georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven en meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. Voor nieuwe bedrijventerrein geldt onder andere dat de interne structuur verbetert, de aansluiting op het landschap en/of de omliggende wijken verbetert en de ruimte zuinig wordt benut (verdichting en intensivering van grondgebruik). In dit geval wordt voldaan aan de gestelde eisen. Er is vanuit de herinrichting van het gebied al veel aandacht geweest voor het landschap. Daarnaast is het terrein direct aangrenzend aan het bedrijf en is er geen sprake van de uitbreiding van een bedrijfspand.



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "matenlandschap" tegen het "essenlandschap" en "het jonge heideontginningslandschap" aan. (Rechts) Stedelijke Laag; plangebied ligt direct naast een gebied omschreven als "bedrijventerein". (Bron: overijssel.tercera.nl)



3.2 Inpassing nieuwe situatie

De gemeenten Dinkelland eist een landschappelijke inpassing en vindt dat er minimaal sprake moet zijn van een basisinspanning. Vanuit dat kader moet gehoor worden gegeven aan de inpassing van het bedrijventerrein met betrekking tot de nieuwe grens. De mogelijkheid bestaat dat de basisinspanning verdwijnt met een verdere uitbreiding, maar belangrijk is het dat het bedrijventerrein telkens goed ingepast blijft.

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. Hoewel er aan de noordoostzijde van het pand geen sprake is van beplanting is er wel ruimte gereserveerd voor de inpassing van de bestaande bedrijven. Deze is ook als zodanig opgenomen op de cascokaart. Zoals eerder aangegeven zijn elementen in principe niet te verplaatsen, maar in dit geval volgt de inpassing eenzelfde weg als bij het bedrijfspand dat ten noordwesten is gelegen. Ook daar is het element richting het noordoosten verplaatst, maar daarin voorziet de cascokaart nog niet. In de nieuwe situatie dient de cascokaart aangepast te worden naar de werkelijkheid. Hoewel er gevolgen zijn voor de cascokaart, zijn er geen gevolgen voor het landschap. De inpassing blijft geborgd.



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 wijzigen van de bestemming.
- Het uitbreiden van het bedrijf t.b.v. opslag van (bouw)materialen.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van het bedrijf.
- Ontwikkeling conform Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

Van het gebied, zoals dit van oorsprong eruit heeft gezien, is geen sprake van enige vorm van herkenning. Met name de ontwikkeling van Ootmarsum heeft tot gevolg gehad dat nagenoeg alle cultuurhistorische elementen zijn verdwenen. In relatie met deze uitbreidingen heeft men recent het gebied heringericht onder meer door de beek te verplaatsen en dat te combineren met stevige en robuuste landschapselementen (F op tekening). Daarnaast is in het verleden een groenstrook aangelegd om de huidige grens van het bedrijven terrein in te passen. Op dit moment lijkt een nieuwe uitbreiding nog niet direct aan de orde, maar in de toekomst is de kans reëel dat het bedrijventerrein verder uit gaat breiden tot aan de nieuwe robuuste houtstructuur langs de beek. Zolang deze grens nog niet bereikt is, zullen bedrijven (tijdelijk) ingepast moeten worden zoals dat reeds het geval is.

Het bestaande bedrijf (A) maakt onderdeel uit van een lint met meerdere bedrijven waarvan het noordwestelijk gelegen bedrijf al eerder een uitbreiding heeft gerealiseerd. Daarmee is de tijdelijke groenbuffer verplaatst. Aan de oostzijde van het plangebied ligt nog wel de oorspronkelijke inpassing. De initiatiefnemer wil de ruimte achter het bedrijfspand inzetten voor de opslag van (bouw) materialen (B). Dit kan gerealiseerd worden door de bestaande groenstructuur (H) door te trekken. Dat betreft een groenstrook (E) van 5 meter breed, in dit geval 40 meter lang. Daarmee blijft de inpassing van het bedrijf geborgd. Dat is noodzakelijk vanwege de ruime afstand tussen de bedrijfspanden en de robuuste houtsingel langs de beek. Aan de oostzijde wordt het bedrijfspand niet ingepast. Gesteld kan worden dat de afstand tot de bestaande inpassing

relatief klein is waardoor de inpassing reeds geborgd is. Daarnaast is het waarschijnlijk dat het bedrijventerrein aldaar uit zou kunnen breiden. Het doortrekken van de bestaande groenstructuur levert een versterking van het beeld op, nu de groenstructuur doorgaand is zonder 'knik'. Het overige gedeelte blijft in agrarisch gebruik (G).

Om aan de basisinspanning te voldoen wordt een groensingel aangeplant van 5 meter breed en 40 meter lang. De aanplant bestaat uit 3 rijen met 40 stuks bosplantsoen in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) aangeplant in een driehoeksverband met 1 meter plantafstand in de rij en 1,5 meter plantafstand tussen de planrijen. Totaal worden er 120 stuks aangeplant. Het sortiment betreft hazelaar, Gelderse roos, lijsterbes, inlandse vogelkers en berk. De houtsingel wordt aangevuld met boomvormers (zwarte els) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters), totaal 6 stuks.



Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

- A: Bestaand bedrijf.
- B: Uitbreiding t.b.v. opslag van goederen (KGO).
- C: Uitbreiding bedrijfsbestemming: van agrarisch naar bedrijf 1649,02 m².
- D: Uitbreiding bedrijfsbestemming: van groen naar bedrijf á 203,35 m².
- E: Aanleg houtsingel in verlengde van bestaande groenstructuur. Betreft groenstructuur ter inpassing van bedrijfsbebouwing. Houtsingel 5 meter breed, 40 meter lang. Aanplant 3 rijen á 40 stuks bosplantsoen = 120 stuks bosplantsoen. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met hazelaar, Gelderse roos, lijsterbes, inlandse vogelkers en berk. De houtsingel wordt aangevuld met boomvormers. Het soortgebruik bestaat uit els in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Totaal 6 stuks. De kans bestaat dat de houtsingel op termijn moet wijken voor een nieuwe uitbreiding. Totale oppervlakte bedraagt 195,70 m². De grond wordt afgewaardeerd van de bestemming agrarisch naar groen. Het bosplantsoen wordt in driehoeksverband aangebracht met 1 meter in de rijen en 1,5 tussen de rijen.
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Gronden in agrarisch gebruik.
- H: Groenstructuur voor inpassing van bedrijven.
- I: Eigendom aanvrager.
- J: Berm/ruigte.
- K: Groenstroken.
- L: Verharding.
- M: De Mors
- N: Rabatstroken.

