

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Haarbrinksweg 68 - Geesteren (ov.)

Tubbergen, 02 augustus 2019 - definitief



Project: Inpassing uitbreiding bedrijf Locatie: Haarbrinksweg 68 - Geesteren (ov.) Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Haarbrinksweg 68 te Geesteren (Bron: Hannink LV en Bouwkundig Buro Erwin Meinders)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Inpassing uitbreiding bedrijf Locatie: Haarbrinksweg 68 - Geesteren (ov.)

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Haarbrinksweg 68 - Geesteren (ov.)

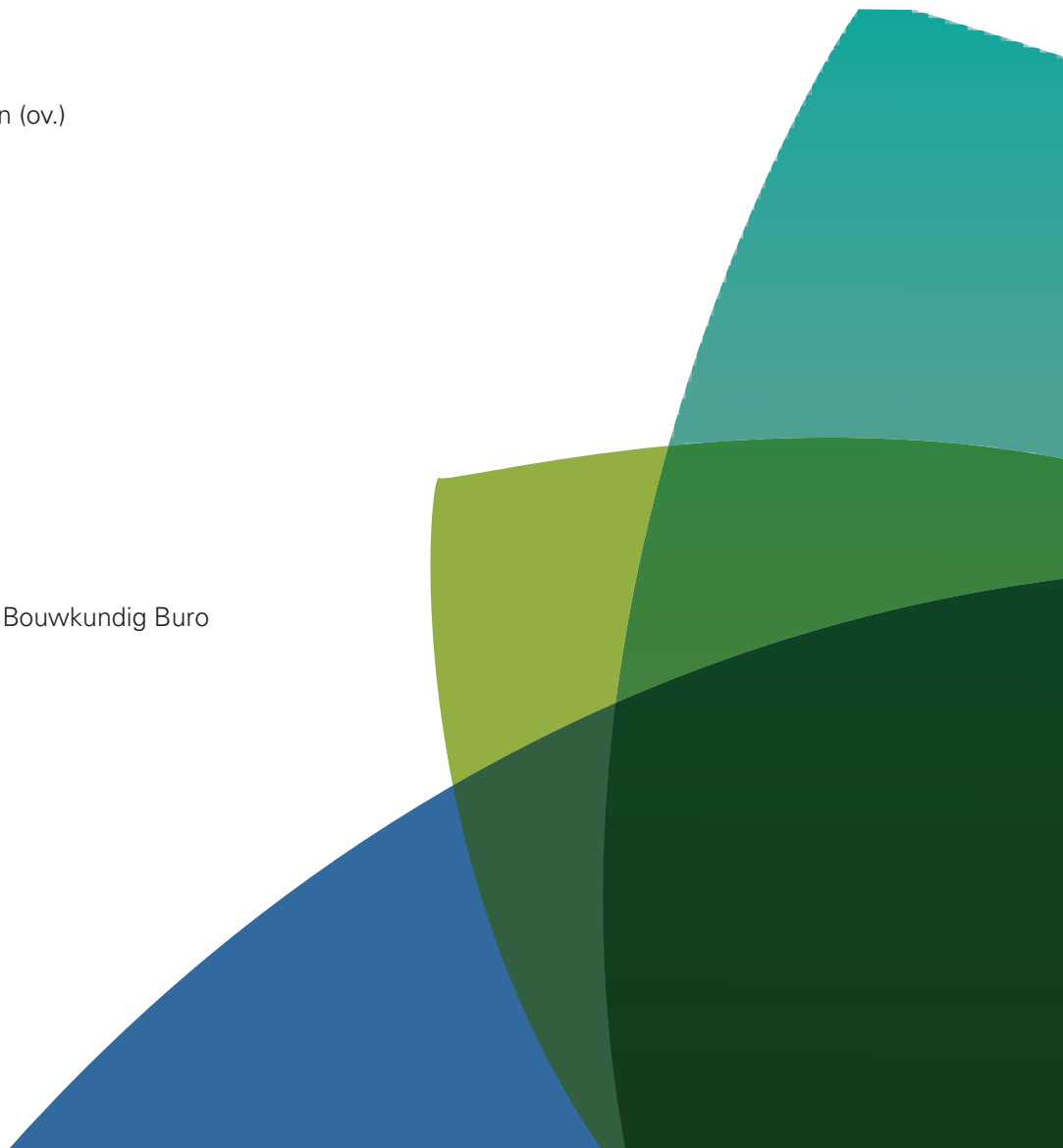
Opgesteld: 02 augustus 2019, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Kuipers Lanz Bulldog Service
Dhr. C. Kuipers
Haarbrinksweg 68
7678 RT Geesteren (ov.)

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Erwin Meinders Bouwkundig Buro
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



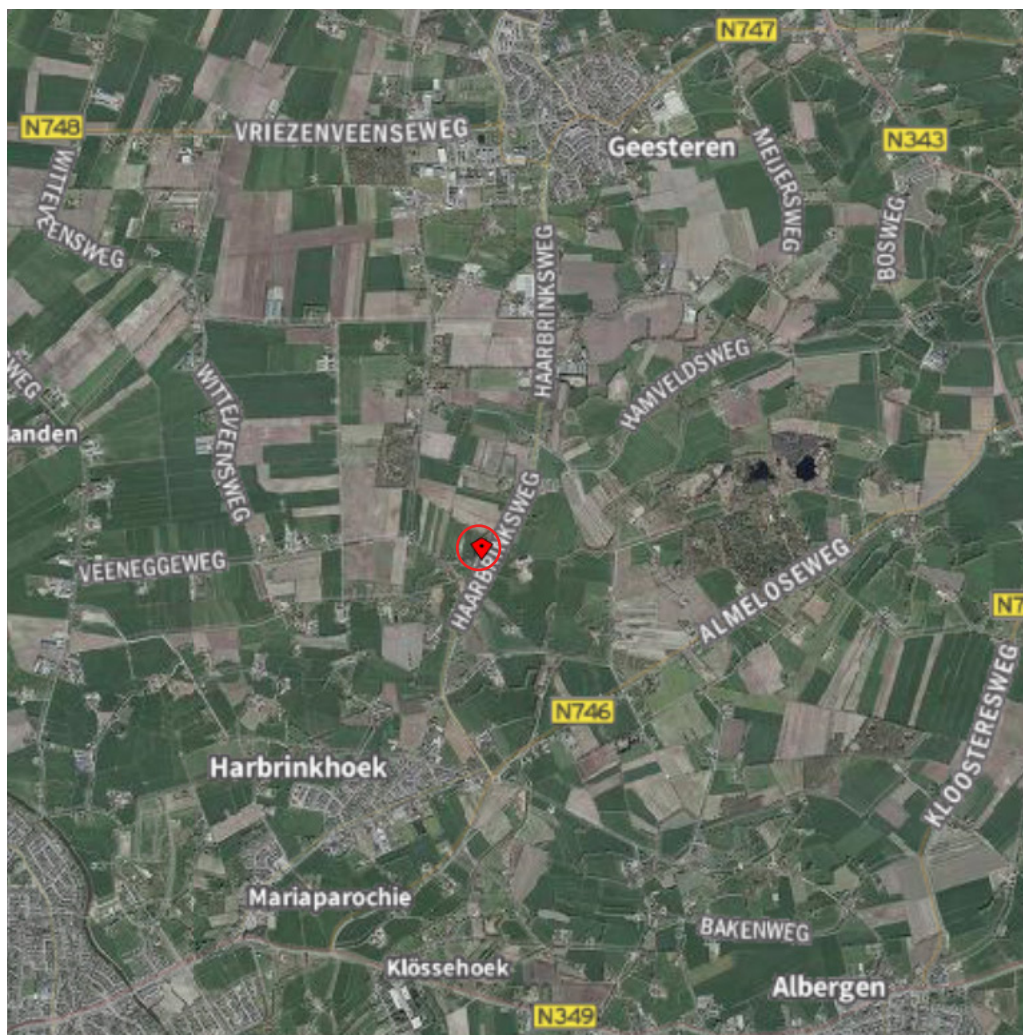


1. Aanleiding

Aan de Haarbrinksweg 68 is een uniek bedrijf gelegen. Sinds lange jaren worden er namelijk machines en/of onderdelen verhandeld en verkocht van het merk Lanz Bulldog. De liefde voor het merk en de jarenlange hobby hebben ertoe geleid dat er een professioneel bedrijf is ontstaan. Men staat onder meer op diverse beurzen in Europa. De groei voor het bedrijf zorgde ook voor groei van de verzameling. Anders dan bij andere hobby's is er veel ruimte nodig om de verzameling te kunnen stallen. Een groot gedeelte van de schuren is daarom in gebruik als uitstalling van machines, een ander deel als opslag. De verzameling is nog altijd groeiende door verschillende machines aan te kopen en deze te restaureren.

Om alle spullen te kunnen herbergen is er een nieuwe loods nodig. Het bedrijf kampt op dit moment met ruimtegebrek. Binnen de bestaande bestemming zijn nog bouwmogelijkheden. Door een gedeelte van de bestaande opstallen te slopen en de bestaande bouwmogelijkheden te benutten kan men op basis van de bestemming het bedrijf uitbreiden. Wel is er een wijziging van het bestemmingsvlak nodig. Het aantal m2 bestemmingsvlak hoeft voor deze wijziging niet toe te nemen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied 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 die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een egaal landschap dat omschreven kan worden als dekzandvlakte. Het landschap dat is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Ten oosten van het plangebied is er sprake geweest van meer hoogteverschillen, maar rondom het plangebied is er een nagenoeg egaal gebied zonder hoogteverschillen. Verschillen die er waren zijn nog eens minder geworden of verdwenen door de grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. De hogere plekken in dit landschap zijn ingenomen door wegen en/of erven.

Jonge heideontginning

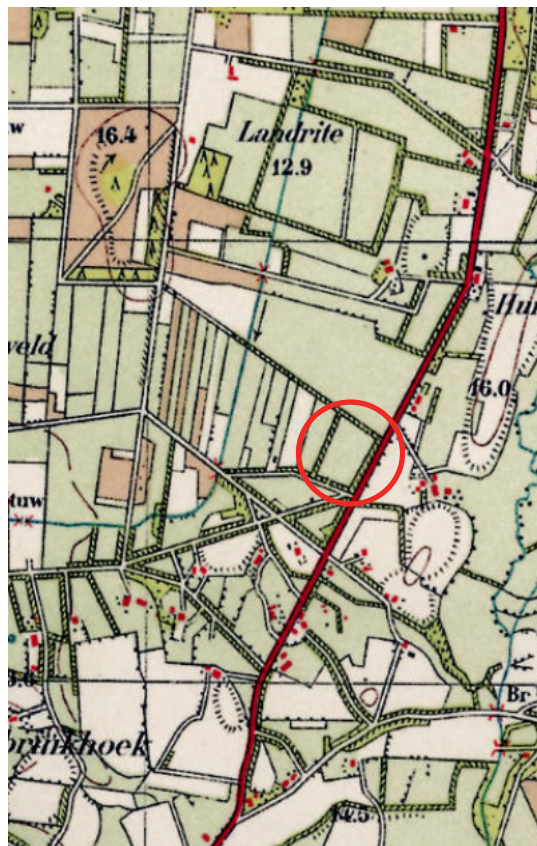
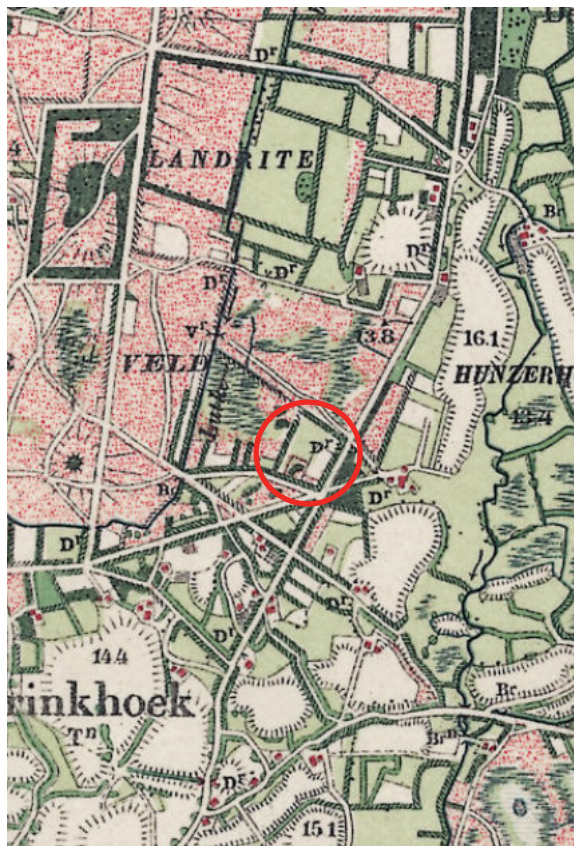
Aan het begin van de voorgaande eeuw bestond het gebied voornamelijk nog uit heide. Topografische benamingen zoals “Harbrinker veld” en “Geestersche heide” bevestigen de toenmalige heidegebieden. Rond de jaren '30 is het gebied ontgonnen. De ontginning van dergelijke gebieden ontstond door de verbreding van de kennis onder meer door de komst van kunstmest. Het waren veelal gebieden zonder hoogteverschillen waarbij erven veelal dicht aan de weg zijn gelegen. Het erf verschijnt pas voor het eerst op kaarten rond 1990. Het erf ligt in een landschapsstructuur dat parallel aan de Haarbrinksweg ingedeeld is.

Het landschap

Het landschap ten noorden van het plangebied heeft altijd een beperkte mate van openheid gekend. Het is duidelijk dat het om de overgang gaat van het zeer kleinschalige kampenlandschap naar het open karakter van de heideontginning. De landschapselementen volgen de landschapsstructuur en zijn nog altijd herkenbaar aanwezig. Binnen de houtsingels zat een regelmatig patroon van kavels met een omvang van circa 2 tot 3 hectare die zorgden voor open ruimten.

Nieuwe elementen

Het toevoegen van nieuwe landschapselementen is feitelijk uitgesloten. Meer beplanting zou het landschap onnodig verdichten, minder beplanting zou het landschap minder herkenbaar maken. Gesteld moet worden dat het gebied nog goed herkenbaar is. Elke handeling zou directe gevolgen voor de herkenbaarheid hebben.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf is pas laat ontstaan. Eind jaren '80 is een bedrijfswoning (A) voor enkele schuren/loodsen (B) gebouwd. Hoewel het erf nieuw is, kan wel gesteld worden dat er sprake is van een herkenbare opzet. Vanaf de Haarbrinksweg ligt de woning voor het grotere erf. Later zijn meer westelijk nog enkele opstallen gebouwd (C) vanwege ruimtegebrek. Deze opstallen worden gesloopt en maken plaats voor een meer passende nieuwe loods (D). De nieuwe loods volgt de kavelstructuur en komt daarom met de nok in eenzelfde lijn als een groot deel van de bestaande bebouwing. Vanuit de Haarbrinksweg (F) is het bedrijf te benaderen net als het erf aan de overzijde van de weg (E). De aanwezige houtopstanden (G) versterken de landschapsstructuur en daarmee de herkenbaarheid van het gebied. Bij een ontwikkeling moet deze herkenning niet worden aangetast.



Locatie plangebied (rood). (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.

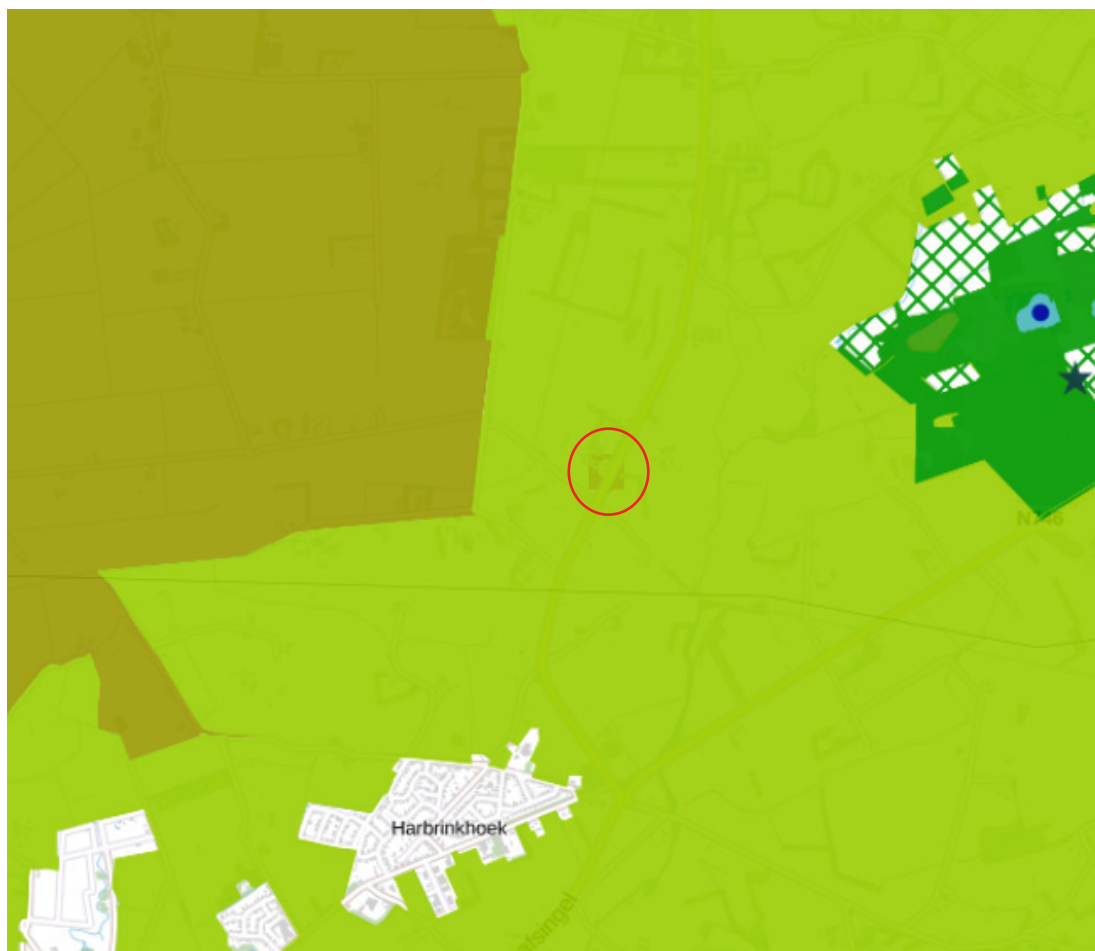
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingsen 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.



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

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 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 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 ijsstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakten. Er was nauwelijks sprake van hoogteverschillen, die helemaal verdwenen zijn door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw. Op de enigszins hogere delen in het gebied ontstonden wegen en/of erven.

Laag van cultuurlandschap

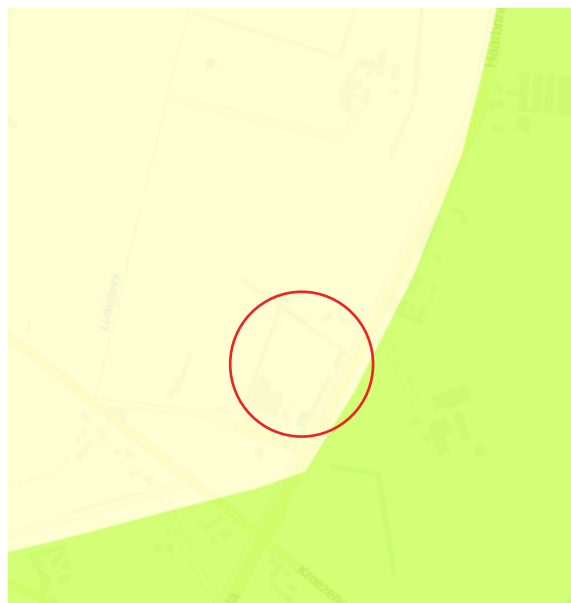
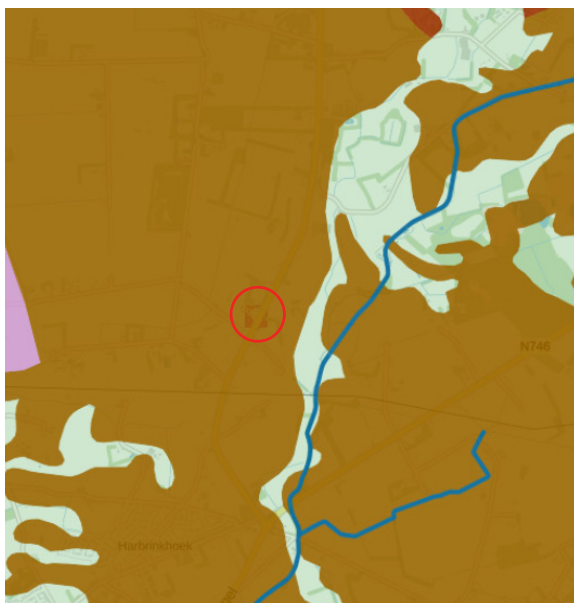
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds

hebben plaatsgevonden. De jonge heideontginningen behoren tot de open landschappen. Meer ten westen van het plangebied geldt een hoge dynamiek (ontginningslandschap) met zeer grote regelmatige percelen. Aan de oostzijde geldt van oorsprong een veel minder hoge dynamiek (kampenlandschap) al is dat landschap ook erg open geworden. Het plangebied ligt precies op de overgang tussen beide gebieden. De percelen zijn daar wel regelmatig (ontginningslandschap), maar aanzienlijk kleiner. De 2 tot 3 hectare grote percelen zijn daarnaast omzoomd met oude houtwallen. Het voornemen betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het is belangrijk dat het landschap daarbij zijn karakter behoudt en dus bestaande structuren behouden blijven.

3.2 Bestemmingsplan buitengebied 2018 Tubbergen

In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied blijkt dat er een erfinrichtingsplan nodig is als de ontwikkeling tussen de 1000 en de 3000 m³ bedraagt. In gevallen boven de 3000 m³ is er ook een landschapsplan vereist (ruimtelijk kwaliteitsplan). In dit geval is er sprake van een ontwikkeling van meer dan 3000 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.



Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "jonge heideontginning". (Bron: overijssel.tercera.nl)



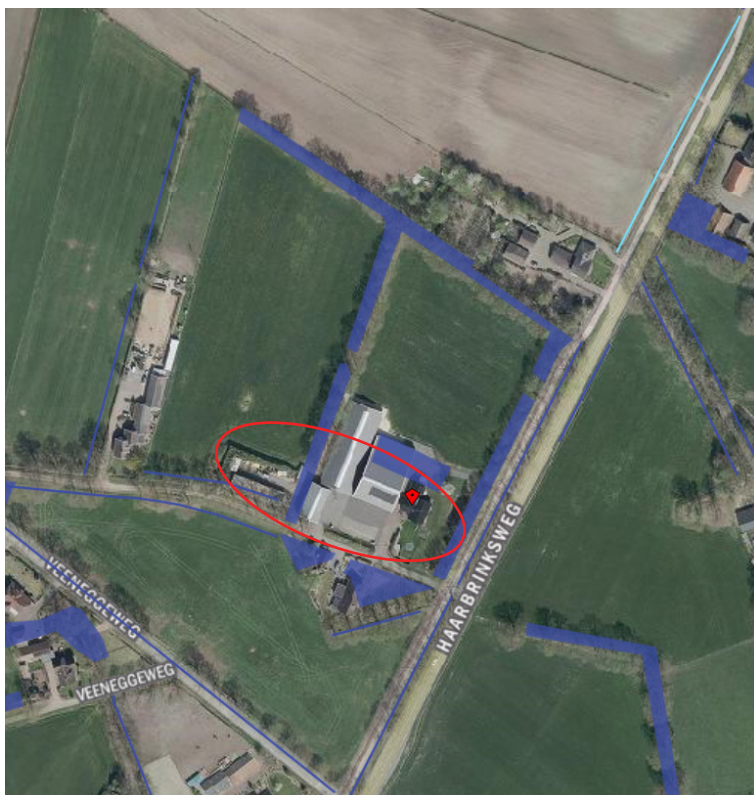
Met dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan de indieningsvereisten van het bestemmingsplan buitengebied.

3.3 Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

Bij (grootschalige) uitbreidingen in het buitengebied geldt dat voldaan moet worden aan het gestelde beleid KGO als er geen bouw mogelijkheden zijn binnen de bestaande bestemming en/of het bestaande bestemmingsvlak onvoldoende groot is. In dit geval zijn er nog bouw mogelijkheden binnen de bestaande bestemming "Bedrijf". De totale oppervlakte bedrijfsbebouwing mag 2818 m² bedragen. Dit wordt na de sloop van enkele opstallen en de nieuwbouw van de schuur niet overschreden. Wel dient het bestemmingsvlak aangepast te worden, maar dit is mogelijk zonder dat het aantal m² toeneemt. KGO is daarom niet van toepassing.

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. De ontwikkeling op de bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. De casco elementen blijven behouden.



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 uitbreiden van het bestaande bedrijf.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Ontwikkeling conform bestemmingsplan buitengebied.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.





5. Het Plan

Het bedrijf aan de Haarbrinksweg wil een nieuwe loods (C) bouwen voor opslag. Hoewel daarvoor daadwerkelijk een nieuwe loods gebouwd gaat worden heeft het niet zo zeer fysieke gevolgen voor de omgeving en/of het landschap. Nabij de geplande nieuwe loods worden enkele bestaande opstallen gesloopt (O). Deze opstallen waren reeds gebouwd zodat het bedrijf kon uitbreiden in het verleden. De uitstraling van de bebouwing is minder fraai, de nieuw te bouwen loods daarentegen wel. Gesteld kan worden dat de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de nieuwe loods per definitie een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijk voor het plangebied zijn de bestaande houtopstanden (G). De kavelstructuur is parallel aan de Haarbrinksweg georiënteerd en de houtopstanden benadrukken dat. Het vellen of het gedeeltelijk vellen zou onmiddellijke gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de herkenning van het gebied. Behoud is noodzakelijk en dus is de plek voor de nieuwe loods voorbij de houtwal logisch. De nokrichting is gelijk aan de kavelstructuur waarmee het als passend kan worden ervaren.

Met betrekking tot het inpassen van de loods moet subtiel om worden gegaan met het aanbrengen van nieuwe beplanting. Een te groot of te robuust element verstoort de landschapsstructuur. Er is juist sprake van een gezond evenwicht tussen de houtopstanden en de open ruimten daar tussen. Om die reden wordt een tweerijige houtsingel aangeplant aan de zijkant van de nieuwe loods. Door het element min of meer te beheren als vrij uitgroeiende heg krijgt het een hoogte van 3 tot 3,5 meter waarmee de loods voor een groot gedeelte landschappelijk kan worden ingepast. Om de landschappelijke inpassing te blijven garanderen dient het element

na 7 tot 10 jaar volledig afgezet te worden om daarna opnieuw weer uit te kunnen lopen.

Maatregel voor de inpassing van de situatie:

Aanplanten nieuwe houtsingel (F)

Aanplant met hazelaar, inlandse vogelkers, Gelderse roos, krent en kardinaalsmuts. De aanplant heeft de kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters) en de totale aanplant bedraagt 108 stuks in een gelijke verhouding. De aanplant wordt aangebracht in een driehoeksverband met een plantafstand van 1 meter in en tussen de rijen.

Kaart uit 1905 (Bron: topotijdreis.nl)



- A: Bestaande bedrijfswoning.
- B: Bestaande bedrijfsbebouwing.
- C: Uitbreiding bedrijf, nieuw te bouwen loods.
- D: Erfverharding + parkeren.
- E: Naastgelegen erf.
- F: Aan te planten groensingel. De groensingel bestaat uit 2 rijen met hazelaar, inlandse vogelkers, Gelderse roos, krent en Kardinaalsmuts. De groensingel wordt min of meer onderhouden als vrij uitgroeiende heg, maar dient na circa 8 tot 10 jaar volledig afgezet te worden om de nieuwe loods ingepast te houden. De aanplant heeft de kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters) en de totale aanplant bestaat uit 108 stuks in een gelijke verhouding. De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rijen in een driehoeksverband.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Gazon/gras.
- I: Verbinding Haarbrinksweg en Veeneggeweg.
- J: Haarbrinksweg.
- K: Berm/ruigte.
- L: Gronden in agrarisch gebruik.
- M: Landschapsstructuur.
- N: Waterberging/vijver.
- O: Te slopen opstallen.
- P: Bestaande bestemming "Bedrijf", groot 7642 m2.
- Q: Nieuwe bestemming "Bedrijf", groot 7642 m2.

Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

