



landschapsonwerpers



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

• *Veeneggeweg 20 - Geesteren (ov.)* •



landschapsonwerpers



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Ontwikkeling Veeneggeweg 20, Geesteren (ov.) (Bron: N+L)

Landschappelijke inpassing

Project: Landschappelijke inpassing

Locatie: Veeneggeweg 20 - Geesteren (ov.)

Titel rapport

Landschappelijke inpassing - Veeneggeweg 20 Geesteren (ov.)

Opgesteld:

23 december 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH, getekend DA

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

Aanleiding

Aan de Veeneggeweg 20 in Geesteren (ov.) is sprake van een melkveebedrijf met bijbehorend jongvee. Het betreft een volwaardig bedrijf met bedrijfsopvolging. Voor de oorsprong van het erf moeten we terug naar de ontginning van de heidegebieden. Het plangebied bestond volledig uit (natte) heide. Het was gelegen in de natte dekzandvlakten. Nadat er meer kennis was opgedaan op het gebied van stikstof en afwatering werden ook de slechtere gronden ontgonnen voor de landbouw. Dit gebeurde rond de jaren '30. Het erf is daarom ook voor het eerst op een kaartbeeld van 1935 zichtbaar. Het erf is op dat moment nog kleinschalig, maar dat beeld wordt anders vanaf de jaren '50. Diverse uitbreidingen zorgen ervoor dat het erf de omvang verkrijgt dat het nu heeft gekregen.

Het plangebied is altijd volledig open geweest. Met de komst van het erf werd er weliswaar erfbeplanting aangebracht, maar deze beplanting werd niet volwassen, omdat elementen vaak weer werden verplaatst bij nieuwe uitbreidingen. Rondom het erf en het plangebied zijn dan ook geen echte (oude) structuren te vinden hetgeen passend is bij dit zeer grootschalige landschap. Het erf zelf kent verschillende richtingen qua oriëntatie. Aanvankelijk zijn de gebouwen onder een bepaalde hoek op de Veeneggeweg gebouwd, later is daar van afgeweken. Een verdere uitbreiding van de kuilvoerplaten heeft bijvoorbeeld de richting van de kavelstructuur gevolgd.

Twee andere gebouwen hebben eveneens een afwijkende oriëntatie. De één volgt bijna de kavelstructuur, de ander lijkt op de weg te zijn geïntegreerd.

Feit is dat beide gebouwen op zijn. De gebouwen worden dan ook gesloopt voor de nieuwbouw van een nieuwe jongeveestal. Er is qua bestemmingsplan ruimte om deze nieuwe schuur te bouwen.

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 ligt net als veel andere gebieden in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen in de vorm van wat dekzandwelvingen. Als er al sprake was van hoogteverschillen, zijn deze ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Het plangebied kent nauwelijks hoogteverschillen, maar verder naar het zuiden zijn hoogteverschillen waar te nemen; ter plaatse is sprake van dekzandruggen dat het kampenlandschap tot gevolg had. Verder richting het westen was er sprake van hoogveengebieden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt in de heideontginning. Een gebied dat oorspronkelijk bestond uit natte heidevelden. Aanvankelijk werden de gebieden ten zuiden in gebruik genomen, de hoger gelegen dekzandruggen. Dekzandruggen waren de zogeheten eenmansesjes waar men uitstekend kon boeren. De hoge gronden waren uitermate goed geschikt voor het verbouwen van graansoorten. De naastgelegen heidegebieden waren evenwel functioneel aan dit landschap verbonden. De heideplaggen werden namelijk gebruikt in het oude podstalsysteem. Het mengsel van plaggen en mest werd uitgereden op de esjes. In latere instantie werden de delen met heide ontgonnen en op die wijze won de landbouw steeds meer terrein. Voor de landbouw waren zij aanvankelijk niet interessant vanwege het - in eerste instantie - ontbreken van voldoende kennis om arme en natte gronden om te zetten in vruchtbare landbouwgronden. Pas vanaf de jaren '30 werden steeds meer van dit soort gebieden in gebruik genomen en daarmee ontstaat er ook een toename van kleine agrarische erven. Men concentreerde zich doorgaans langs de wegen. Ook de planlocatie ligt aan de weg.

Het landschap

Het landschap was altijd volledig open met uitzondering van het zuid gelegen kampenlandschap. Na de ontginning en het ontstaan van de eerste erven bleef er sprake van een open landschap. Voorkomende beplantingen waren kleine vormen van beplantingen nabij de erven. In latere instantie zijn er hooguit beplantingen toegevoegd langs wegen. Er is sprake van een rationeel landschap met grote (blok)percelen met rechte wegen.

Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich door het open karakter. De erven zijn vaak ingepast, maar wel terughoudend. Er moet daarom terughoudend om worden gegaan met de aanplant van nieuwe houtopstanden die het open karakter teniet zouden kunnen doen. Nieuwe beplantingen dragen bij aan bestaande structuren en/of zorgen ervoor dat (agrarische) erven (ten dele) verder in worden gepast. Nieuwe elementen moeten absoluut voorkomen dat belangrijke doorzichten verloren gaan. In deze situatie moet vooral ingezet worden op behoud en/of versterking van het bestaande.

Huidige erfindeling

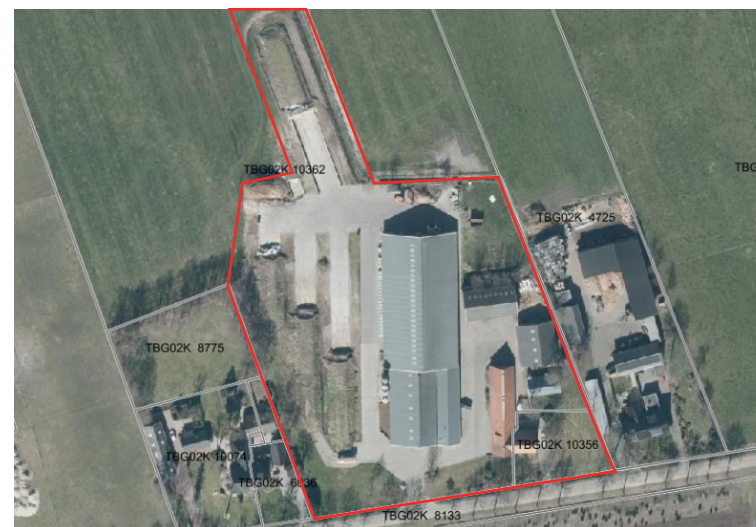
De oorspronkelijke boerderij is nog altijd goed te onderscheiden als hoofdgebouw en ligt het aan de voorzijde van het erf. Achter de voorgevel van de boerderij staan meerdere opstallen. Er is sprake van een herkenbare erfopzet.



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



Planlocatie omstreeks 1925. (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:

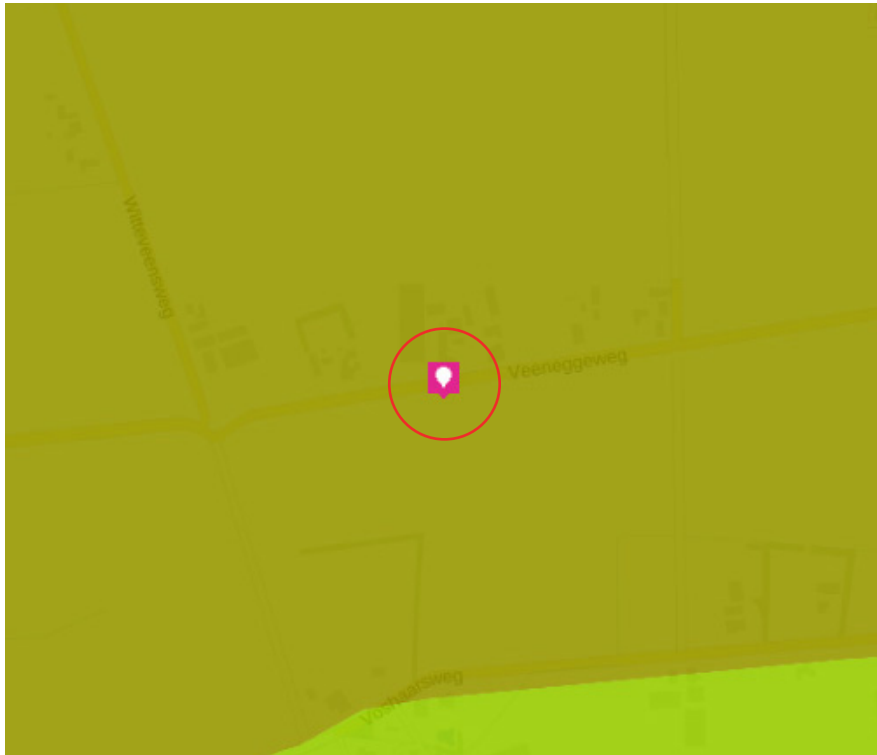
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn

keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en 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 planlocatie is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". 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 de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is mosgroen wat betekent "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

worden bij bestaande bebouwing en wegen. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie.

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 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

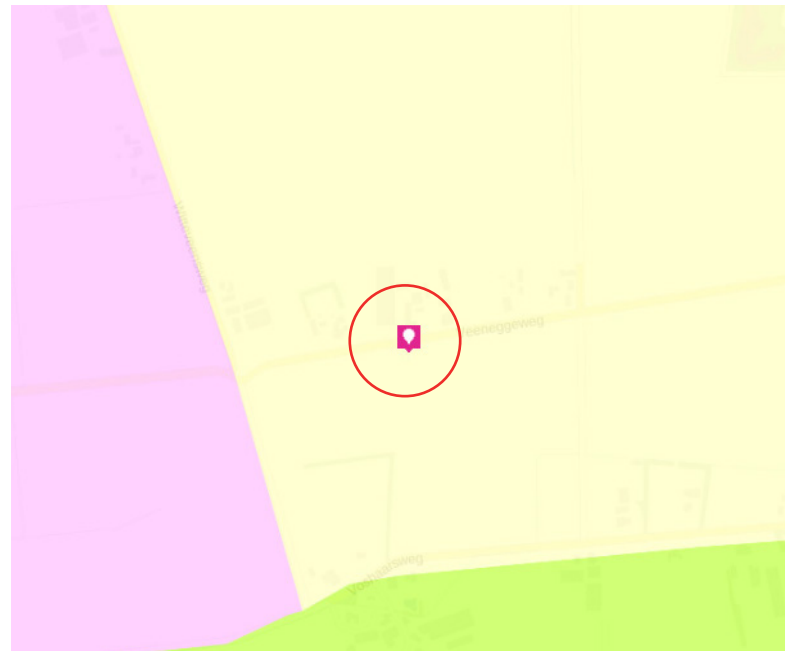
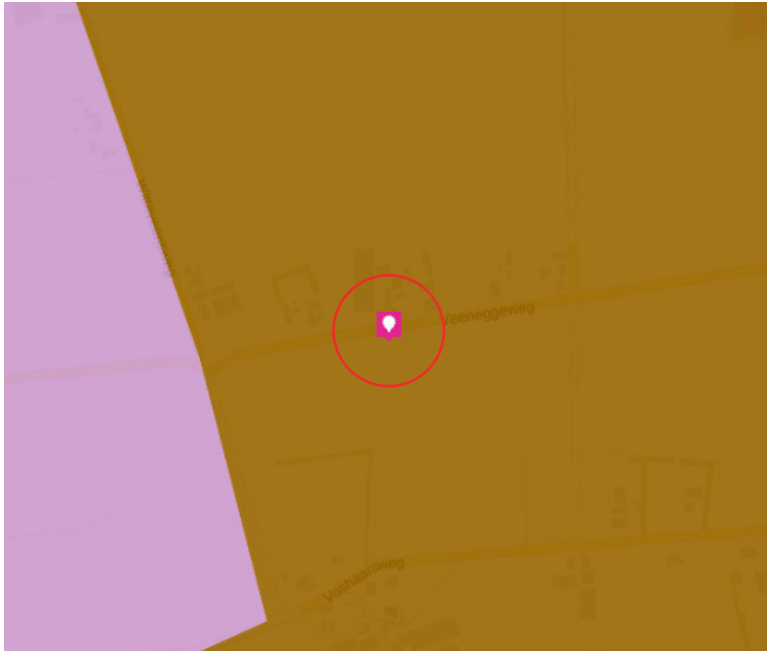
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwelingen. 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. Rondom het plangebied lagen heidegebieden, ten westen lagen de veengebieden.

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 van dat landschap. 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 grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. Door de ontginning bleef er sprake van een open landschap. Beplantingen kwamen voor in de vorm van erfbeplantingen en later ook functionele beplantingen langs wegen. Bij een ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het open landschapstype. Nieuwe elementen mogen de openheid niet beperken.

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:



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : "dekzandvlakte en -ruggen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "jonge heideontginning". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

- 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.

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 of in het plangebied casco elementen aanwezig. Het casco element is op het perceel van het naburige erf gelegen. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor bestaande casco elementen.



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

Nieuwe situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een nieuwe jongveestal (D) te bouwen. De bestaande stallen zijn verouderd en worden gesloopt (C). De overige opstallen blijven behouden (B) net als de bestaande woonboerderij (A). Met het behoud daarvan blijven de voornaamste kenmerken van het erf behouden.

Het erf is van oorsprong onder een hoekverdraaiing op de weg gepositioneerd. De verklaring daarvoor lijkt logisch: op deze manier is de voorgevel van de boerderij exact op het zuiden gelegen. Dat gaf vroeger de nodige voordelen in de zomer en winter. Door de materialisatie laat de woonboerderij ook goed zien dat dit het hoofdgebouw op het erf is. De grote melkveestal (B) staat in eenzelfde oriëntatie, net als de naastgelegen kuilvoerplaten (F). De latere uitbreiding van de kuilvoerplaten richting het noorden wijken daarvan af en volgen de aanwezige kavelstructuur. Om de ruimte efficiënt te benutten lijkt dat ook de enige logische optie.

De te slopen schuren direct aan de achterzijde van de boerderij (C) wijken in alle gevallen af van het voorgenoemde. De ene schuur volgt net niet de kavelstructuur, de ander lijkt zicht te oriënteren op de Veeneggeweg. Met de wens voor een nieuwe jongveestal moeten er keuzes gemaakt worden. De schuur parallel aan de kavelgrens is de beste oplossing gebleken. In eenzelfde richting als het hoofdgebouw en de grote stal is onmogelijk, om dan ook nog de ruimte efficiënt te gebruiken. Aan de achterkant van de grote stal is wel ruimte, maar dat gaat ten koste van de compactheid van het erf. Om die reden is de kavelstructuur aangehouden.

Voor de herinrichting van het erf moeten 3 elzen en 5 knotwilgen geveld worden. Herplant vindt plaats aan de oostzijde ter versterking van de kavelstructuur. Langs de perceelsgrens met elzen, in de zuidoostelijke hoek met bosplantsoen aangevuld met een aantal bomen. De achterzijde van het erf blijft open met uitzondering van een aantal bestaande berken.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Aanplant erfbosje (I);
- Aanplant elzen ter versterking van de kavelstructuur.

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande loopstal.
- C: Te slopen opstallen.
- D: Nieuw te bouwen opstallen.
- E: Bouwblok.
- F: Bestaande kuilvoerplaten.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Bestaande erfverharding.
- I: Nieuw aan te planten houtopstand. Bestaand uit de soorten: Lijsterbes, hazelaar, krent, gele kornoelje en gelderse roos. In gelijke verhouding aanplanten. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1x1 meter totaal 460 stuks op een oppervlakte van 460 m2. Aanplant van boomvormers. Bestaand uit de soorten: Beuk en zoete kers. Aanplant in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters). Elk voorzien van 2 boompalen en gietrand. Totaal 12 stuks.
- J: Gras/weiland.
- K: Bestaande inritten.
- L: Te vellen elzen, 3 stuks. 40-50 (stamomtrek in centimeters). Te vellen wilgen, 5 stuks. 20-30 (stamomtrek in centimeters).
- M: Nieuw te planten elzen, 3 stuks. aanplant in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Elke boom voorzien van 2 boompalen en gietrand.

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

