

Advies inrichtingsplan – landschappelijke inpassing

Zaaknr.: WABO-2019-0244-23

Datum: 28-6-2019

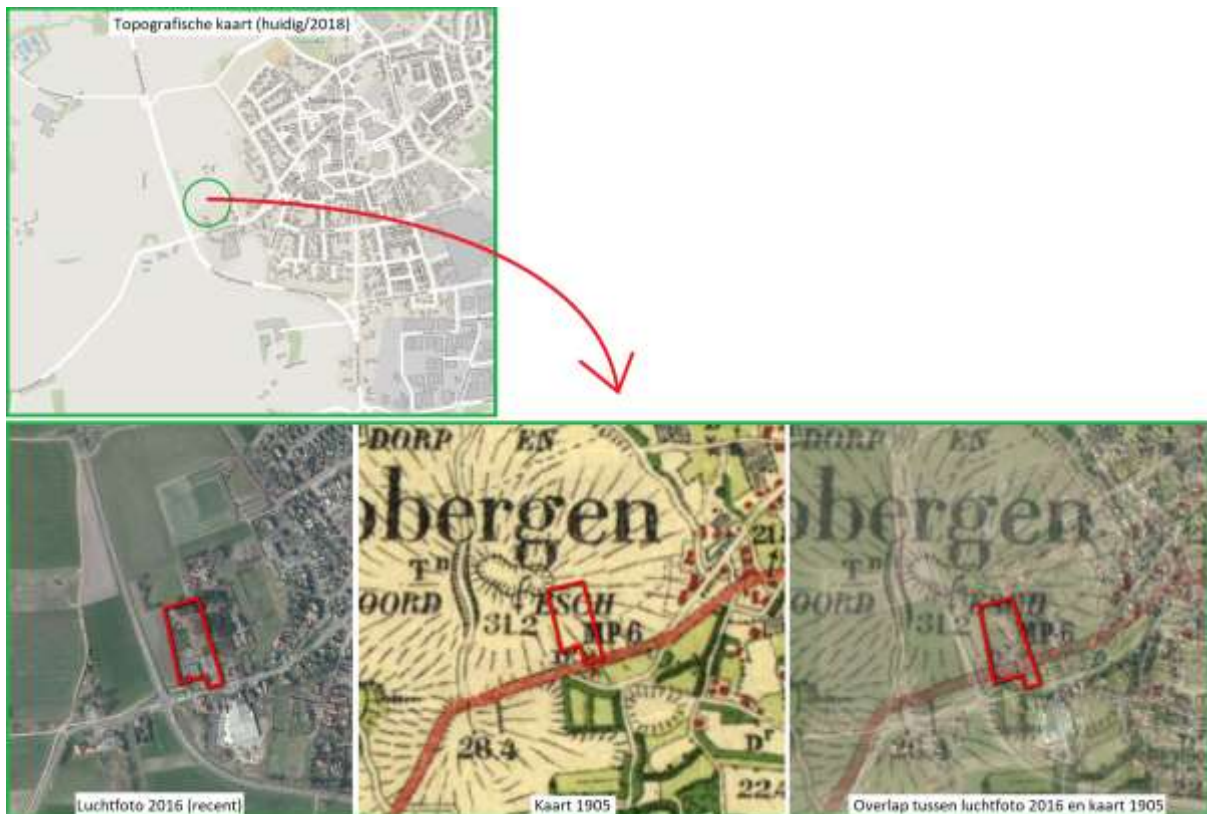
Advies opgesteld door: S.Jonas

1. Beschrijving

1.1 Situatiebeschrijving en situering

Aanvrager is voornemens op een perceel aan de Almeloseweg 48 in Tubbergen een supermarkt (Aldi) te realiseren. Hiervoor is t.b.v. landschappelijke inpassing een inrichtingsplan aangeleverd.

Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de situering van de planlocatie. Hierin zijn de luchtfoto van het jaar 2016, evenals de historische kaart van 1905 opgenomen.



1.2 Te kappen

Voor realisatie van de supermarkt en bijkomend parkeerterrein en inrichting is het kappen van enkele bomen nabij de Almeloseweg benodigd. Op deze bomen rust vanwege afmetingen en/of boomsoort geen kapvergunningplicht. De waarde t.b.v. (landschappelijke) inpassing door deze bomen is zeer beperkt, daarom zijn deze in het advies verder buiten beschouwing gelaten.

1.3 Bouwwerken en bijbehorende voorzieningen

De plannen van aanvrager omhelst het bouwen van een pand met een afmeting van ca.

- lengte: ca. 62m
- breedte: ca. 38m (incl. overdekte laad/los hellingbaan)
- hoogte: 11,47m (deels), overwegend 8,18m.

Daarnaast behelst het plan de aanleg van een parkeerterrein met een oppervlakte van ca. 5100m². Eveneens is de aanleg van diverse groenstructuren en voorzieningen t.b.v. inpassing van de nieuwbouw onderdeel van de plannen.

1.5 Landschapstype

Aanwezig landschapstype op planlocatie: Essenlandschap. De planlocatie ligt in het aan de westzijde van het dorp Tubbergen op de es waarvan de historische benaming 'Noord-Esch' is.

1.6 Kenmerken landschapstype

Het essenlandschap kenmerkt zich door:

- Grote open essencomplexen met grootschalig reliëf;
- een onregelmatige blokverkaveling;
- beplanting > houtwallen, singels, lanen en hakhoutbosjes;
- beplanting op de morfologische randen van de es;
- beplanting die monumentaal en ecologisch waardevol is;
- historische bebouwing en erven op de flanken van de es.

Op de beoogde planlocatie is in het verleden bebouwing en aanplant van diverse groenstructuren ontstaan. Vanuit de kenmerken van het aanwezige landschapstype zijn deze ontwikkelingen niet wenselijk. Openheid, tezamen met zicht op het grootschalig reliëf zijn belangrijke waarden van essencomplexen.

1.7 Landschapsdynamiek

Landschapsdynamiek op de planlocatie volgens onderliggend beleid: Hoog.

In een landschap waar in de loop der tijd grote veranderingen in oorspronkelijke landschapsstructuren zijn gerealiseerd is de nog bestaande hoofdstructuur de drager van het landschap. Deze structuur is waardevol en wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt. De essen zelf zijn relatief open. Er wordt bij voorkeur ingezet op het versterken van de beplantingsstructuren op de randen van de essencomplexen.

2. Inpassingsplan

2.1 Opgenomen in erfinrichtingsplan

Aanvrager heeft een inrichtingsplan ingediend. Op dit inrichtingsplan is een diversiteit aan maatregelen te zien waarmee gepoogd wordt de gewenste ontwikkeling in het landschap in te passen. Aan de achterzijde van het winkelpand wordt een robuuste groenstructuur gerealiseerd om het pand van de noordzijde aan het zicht te onttrekken. Aan de oostzijde wordt de ontwikkeling ingepast door plaatsing van groene schermen (greenwall) van 2,4m hoog. De westzijde van de planlocatie wordt ingepast door plaatsing van groene schermen en ter hoogte van naastgelegen woning een beukenhaag. De westzijde wordt ingepast door gedeeltelijk plaatsing van bosplantsoen, evenals plaatsing van sierheesters en diverse bomen. Op diverse plekken wordt aanplant van bomen voorzien ter inpassing en verfraaiing van de planlocatie.

In bijlage 1 is het plan opgenomen. Bijlage 2 geeft een beplantingslijst behorend bij het plan.

2.2 Situering aanplant t.o.v. omgeving

Op de planlocatie is een ontwikkeling met deze omvang en bebouwingsmassa (pand), verstening (parkeerterrein) en verrommeling (auto's > 'blik') niet passend binnen de kenmerken van het landschap. Het essenlandschap heeft een kenmerkende openheid. Deze ontwikkeling is van dusdanige grootte, dat de kenmerkende openheid voor dit deel van de es ernstig in waarde verminderd. Dat in het verleden enige bebouwing en aanplant ontstaan is op en rondom de planlocatie geeft daarin geen excuus. Deze ontwikkelingen waren en zijn van kleinere schaal, waarmee de impact op het omliggend landschap veel beperkter is.

Bovenstaande wordt extra versterkt door het aanwezige reliëf in het landschap. De plaatsen waarvan een groot deel van het zicht op de planlocatie ligt, liggen hoger op de es. Daardoor wordt de verstoring van de openheid versterkt. Door deze hoogteverschillen is het ook moeilijk om het parkeerterrein en de auto's daarop in te passen.

Camoufleren van het pand, parkeerterrein en aanwezige auto's is mogelijk door aanplant van voldoende hoogte en massa. Enkele doorzichten op de gevel van het beoogde pand zijn geen probleem, aangezien op basis van welstand eisen gesteld zijn/worden aan het uiterlijk van het pand. In het huidige inrichtingsplan zijn de doorzichten dusdanig ruim dat er nauwelijks sprake meer is van afscherming of

camouflage van het parkeerterrein. Mocht het plan doorgang vinden dan zijn er nog aanpassingen in het inrichtingsplan benodigd ter inpassing van het parkeerterrein en auto's.

Aan de oostzijde en zuidzijde zijn op enkele plekken Greenwalls gepland (zie bijlage 3). De Greenwall is een constructie die na verloop van tijd een geheel begroeide groene afscheiding geeft. In het landschap is een Greenwall geen passend element. Het voorkomen/uiterlijk is niet natuurlijk en geeft daarmee geen verbetering in het landschap. Dit betreft voornamelijk de Greenwall aan de oostzijde van het pand.

De elementen langs de inrit en aan de zuidzijde staan dusdanig kort aan bestaande bebouwing dat deze qua beeld in het landschap slechts beperkte invloed hebben. Ondanks dat de Greenwall aan de oostzijde voor een beperking van zicht op het pand en parkeerterrein zorgen, wat door bewoners van de naastgelegen erven naar verwachting als enigszins positief wordt ervaren, is deze oplossing op deze plek niet de juiste. Een meer in het buitengebied en landschap passende oplossing is hier benodigd indien plannen doorgang vinden.

2.3 Sortiment en locatie/situering

In het inrichtingsplan wat door aanvrager is aangeleverd is in het overgrote deel van de sortimentskeuze rekening gehouden met het omliggend landschap. De meeste soorten die dienst doen als landschappelijke inpassing betreffen streekeigen soorten. Hierdoor kan, bij juiste situering, een meerwaarde voor flora en fauna behaald worden in een landschap. Het gebruik van deze soorten past binnen het streven om in het buitengebied streekeigen soorten te gebruiken.

Een deel van de beplanting is echter niet streekeigen. Dit betreft voornamelijk de greenwalls en het gedeelte met sierheesters aan de westzijde van het terrein. De ligging van de strook met sierheesters direct aan het landschap geeft beperkingen in keuze voor het assortiment. Streekeigen, van oorsprong in Twente voorkomende soorten geven een meerwaarde.

2.4 Parkeerterrein

Op basis van de ingediende beschrijving en aangeleverde tekeningen kan geen eenduidige conclusie m.b.t. de aan te leggen verharding getrokken worden. Er wordt in de plannen geen melding gemaakt van de toe te passen materialen. Referentiebeelden geven een richting, echter is dit niet concreet. Indien het plan doorgang vindt zal hierover m.b.t. landschap icm materiaalgebruik nog een nadere beoordeling uitgevoerd moeten worden.

3. Conclusie

Op basis van ingediende plannen zijn er redenen om op basis van inpassing in het landschap de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Een ontwikkeling met deze omvang en bouwmassa is vanuit het oogpunt van behoud van landschappelijke waarden niet gewenst op een plek waar openheid en zicht op reliëf bepalend is. Mocht het plan doorgang vinden, dan zal een aanvulling en nadere uitwerking van het inrichtingsplan uitgevoerd moeten worden, evenals een hertoetsing op de aangepaste plannen, vóórdat een vergunning verleend wordt.

Bijlagen

Bijlage 1: ingediende plantekening.

Bijlage 2: plantlijst

Bijlage 3: Greenwall



Bijlage 2.

Planlijst Aldi Tubbergen

	LAT NAAM	NED NAAM	OPMERKINGEN	KLEUR	BL_M_	MAAT	AANTAL
Ae	Acer campestre 'Elsrijk'	Veldesdoorn	Klein blad			10 12	3
Ap	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	inheemse soort			12 14	3
Ae	Aesculus x carnea 'Briottif'	Rode paardenkastanje	straat- pleinboom	rood		14 16	1
Ag	Alnus glutinosa	Gewone els	inheemse soort, vochtige standplaats			10 12	3
of	Alnus x spaethii 'Speath'	Japanse els	krachtige boom/goed toepasbaar				
Cp	Crataegus persimilis 'Splendens'	Meidoorn	sterk en gezond! bloem,bes,herfstkleur	wit		10 12	8
Fs	Fagus sylvatica 'Riversi'	Rode beuk	rustige groei/beter van kleur!			14-16	2
Jn	Juglans nigra	Zwarte noot	eetbare vruchten			12 14	1
Jr	Juglans regia	Walnoot	eetbare vruchten			12 14	1
Mb	Malus baccata 'Street Parade'	Sierappel	prachtige laanboom / bijen	wit		10 12	3
Ps	Prunus sargentii	sierkers	zeer sterke kleine boom , herfstkleur	roze		12 14	1
Qr	Quercus robur	zomereik	straatb./aan			12 14	12
SJ	Sophora japonica 'Regent'	honingboom	Parchtige najaarsbloei. Bijen	wit		12 14	1
Te	Tilia x euchlora	Linde	Ovale kroon / doorhange takken /bijen				3
of	Tilia henryana	Chinese Linde	Kleine kroon / veel boei /geur/ insecten	wit/geel			

700m2	Bosplantsoen " hoog"	Bosplantsoen 1x1,5m plantafstand in wildverband	100/120cm	totaal 475st	
	Alnus glutinosa	Els	boomwormer	in groepen midden	25
	Corylus avellana	Gewone hazelaar	vruchtdragend	verdelen gehele aanplant	75
	Ilex aquifolium	Hulst	Bessen / wintergroen	verdelen gehele aanplant	25
	Ligustrum vulgare	Liguster	Bessen / wintergroen	in groepen midden	25
	Rhamnus frangula	Vuilboom	bessen	in groepen aan randen	50
	Sambucus racemosa	Bergvlier	bessen	verdelen gehele aanplant	25
	Viburnum opulus	Gelderse roos	bessen	verdelen gehele aanplant	50
	Crataegus monogyna	Meidoorn	Stekels en bessen	verdelen gehele aanplant	75
	Rosa canina	Hondsroos	Bottels	in groepen aan randen	50
	Prunus spinosa	Sleedoom	Stekels en bessen	in groepen aan randen	50
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	Bloem en bessen	in groepen midden	25

600m2	Bosplantsoen " laag"	Bosplantsoen 1x1,5m plantafstand in wildverband	100/120cm	totaal 400st	
	Corylus avellana	Gewone hazelaar	vruchtdragend	verdelen gehele aanplant	100
	Ligustrum vulgare	Liguster	Bessen / wintergroen	in groepen midden	50
	Salix repens	Krupwilg	bloei/insecten	Alleen in wadi gebied	50
	Viburnum opulus	Gelderse roos	bessen	verdelen gehele aanplant	50
	Crataegus monogyna	Meidoorn	Stekels en bessen	verdelen gehele aanplant	50

Planlijst Aldi Tubbergen

Prunus spinosa	Sleedoom	Stekels en bessen	in groepen aan randen	50
Salix caprea	Boswilg	bloei/insecten	in groepen aan randen	25
Cytisus scoparius	wilde brem		alleen in wadi gebied	25
Mirca gale	Wilde gagel		alleen in wadi gebied	25
Ilex aquifolium	Hulst	Bessen / wintergroen	niet in wadi gebied	25

HEESTERS							
Al	Amelanchier lamarckii	Krentenboom	Herfsttint	Wit		150cm	17
Bud	Buddleja davidii 'Nanho Blue'	Blauwe vlinderstruik	150cm,sterk en grijsbladig	Blauw		100cm	3
Am	Aronia melanocarpa	Appelbes	glanzend zwart	Wit		c1	180
Hha	Hedera helix 'Arborescens'	Struikklimop	groenblijvend, late- mooie bloei	Geel		C1	36
Hym	Hydrangea macrophylla 'Blauweise'	Hortensia	Schem/bollen, zeer sterk zon/halfschaduw	Blauw		C2	14
HyB	Hydrangea serrulata 'Bluebird'	Hortensia	Schemen	Blauw/roze		C2	24
Hyl	Hydrangea paniculata 'Limelight'	Hortensia	Tullen, zeer sterk	Wit		C3	9
Hyp	Hypericum androsaemum	hertshooi	rood/bruin bes	Geel		P12	300
Lon	Lonicera "maigrun"	Struikkamperfoelie	grondbedekker wintergr			p12	
Moh	Mahonia bealei	schijnhulst	groenblijven/waardplant voor insecten	Geel		C3	20
Sam	Sambucus nigra 'Black Beauty'	Roodbladige vlier	Rood blad	Roze		120cm	6
Vib	Viburnum opulus	gelderse roos	bloem en bes	Wit		C2	60

HAGEN							
Fs	Fagus sylvatica	170m1 Beukenhaag	5st./m			Maat 100/120	850

KLIMMERS							
	Hedera helix	klimop	aan 175m geluidschermen weerszijden verdelen			totaal 800st	
	Lonicera periclymenum	wilde kamperfoelie	groenblijvend bloem en bes	Geel		p9	650
	Clematis vitalba	Bosrank	geurend bloem en bes	creme		p9	50
	Hydrangea petiolaris	klimhortensia	fauna aantrekkend	wit		p9	50
			aan de schaduw kanten van de schermen			p9	50

GRASSEN							
Car	Carex foliosissima 'Irish Green'	Zegge	halfschaduw/wintergroen				
mol	Molinia caerulea 'Heidebraut'	pijpestrootje	in grote groepen				84
Pen	Pennisetum alopecuroides	Lampenpoetser				p9	48

Varens							
Pol	Polystichum setiferum	naaldvaren	wintgr/120cm/ zeer sterk				140

Plantijst Aldi Tubbergen

700m2 bloemrijk grasland G1 Firma GruidtHoeck

VASTEPLANTEN (fleur robuust assortiment Laagenschaar vasteplanten)

Ast	Aster ageratoides 'Ashv'	hertslaster	zeer sterk gronbedekk	wit		168
Ger	Geraniummacrorhizum	ooievaarsbek	zeer sterk gronbedkker	Blauw	6-10	284
Nep	Nepeta x faassentii 'Six Hill's Giant'	kattekruid	groei-kracht	blauw	7-9	84
Per	Persicaria amplexicaulis 'Lisan'	duizendknoop	lage soort	rood	7-10	120
Sym	Symphytum grandiflorum	smeewortel				144

Bijlage 3.

