

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HAMMERFLIER 1A DEN HAM



Datum 13-1-2015
Bestand 1220-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

HAMMERFLIER 1A DEN HAM

In opdracht van	H.W. Dogger Hammerflier 1a 7683 SK Den Ham (0546) 67 21 53/(06) 38 19 76 95	in samenwerking met:	BJZ.nu Twentepoort Oost 16a 7609 RG Almelo (0546) 45 44 66
Door	Buro Stad en Land b.v. Gasgracht 3e 7941 KG Meppel	contactpersoon:	Dhr. J. ter Avest
Telefoon	06 41 66 55 76		
E-mail	info@burostadenland.nl		
Internet	www.burostadenland.nl		
Project	1220- hammerflier den ham		
Auteur	Wilfred Hilbers		
Datum laatst gewijzigd	13-1-2015		
Datum afdruk	13-1-2015		
Aantal pagina's	19		
Bestand	b:\projecten\1220- hammerflier den ham\documenten\1220-01-v2.docx		
Controle	Herbert Oldehinkel		
Datum controle	13-1-2015		

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	4
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	4
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	5
2.3	TOELICHTING	5
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN TWENTERAND (LOP)	6
4	HUIDIGE SITUATIE	10
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	13
5.1	BEPLANTINGSLIJST	15
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

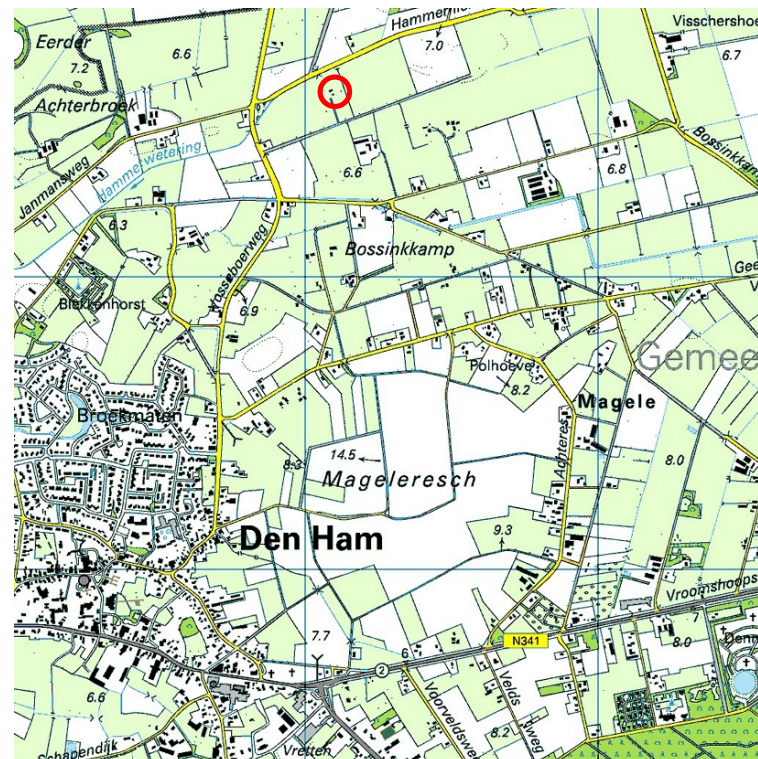
1 AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen aan het perceel Hammerfliet 1/1a Den Ham. De initiatiefnemer wil de dubbele bewoning van de huidige opstal (gesplitst in huisno. 1 en 1a) omzetten in twee separate woningen. Hiervoor zal een vrijstaande woning (750 m³) met bijgebouw worden gebouwd in directe nabijheid van de huidige woning.

Daarvoor is een bestemmingsplanwijziging benodigd. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is hier niet van toepassing.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand, de gebiedskenmerken zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel, de landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie = locatie

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van het landelijke erf, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Buro Stad en Land b.v. heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de volgende zaken aan de orde komen:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en struiken op het erf en dergelijke)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1 Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

2.1.1 Natuurlijke laag



- zandgebieden**
- stuwwallen
 - dekzandvlakte en ruggen
 - brongebieden (globaal aangeduid)
 - beekdalen en natte laagtes
- veengebieden**
- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
 - laagveen restanten
 - hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
 - hoogveen restanten
- Dekzandvlakte en ruggen
• Laagveengebieden (in cultuur gebracht)

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



- dekzandgebieden**
- essenlandschap
 - oude hoevenlandschap
 - maten en flierenlandschap
 - jonge heide- en broekontginningslandschap
- veengebieden**
- laagveenontginningen
 - kraggenlandschap (zie Natuurlijke laag, 1)
 - hoogveenontginningen
 - veenkoloniaal landschap
 - hoogveen restanten (zie Natuurlijke laag, 1)
- Jonge heide- en broekontginningslandschap

2.1.3 Lust- en leisurelaag



2.2 Ontwikkelingsperspectief



Schoonheid van de moderne landbouw

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 13-1-2015

2.3 Toelichting

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

In grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater zijn veenmoerassen ontstaan. Inmiddels zijn deze veengebieden grotendeels ontgonnen maar nog altijd herkenbaar aan het natte karakter van de omgeving.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het ‘s nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht. Veel aandacht moet er zijn voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met ‘schoonheid van de moderne landbouw’ aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent ruimte wordt geboden voor schaalvergroting en verbreding.

3 GEMEENTELIJK BELEID

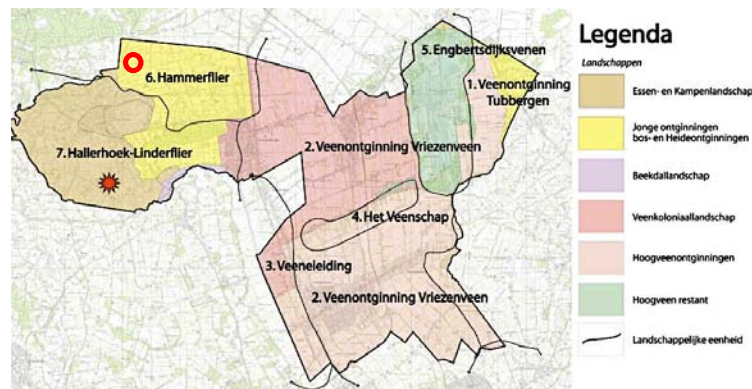
3.1 Landschapsontwikkelingsplan Twenterand (LOP)

Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. De voornemens in het LOP moeten in vervolgprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van
- landschappelijke kwaliteiten
- een vitaal en veerkrachtig landschap
- het bijsturen van ontwikkelingen
- een gezamenlijke aanpak met omliggende gemeenten

Het plan is een toetsingskader voor de gebruikers en de beheerders van het landschap. Daarnaast hanteert de gemeente het als sturingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich aandienen.

Gebiedskenmerken



Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 13-1-2015

Het projectgebied is gelegen in deelgebied 6; Hammervliet, het landschapstype kenmerkt zich als Jonge (bos) zand- en heideontginning.

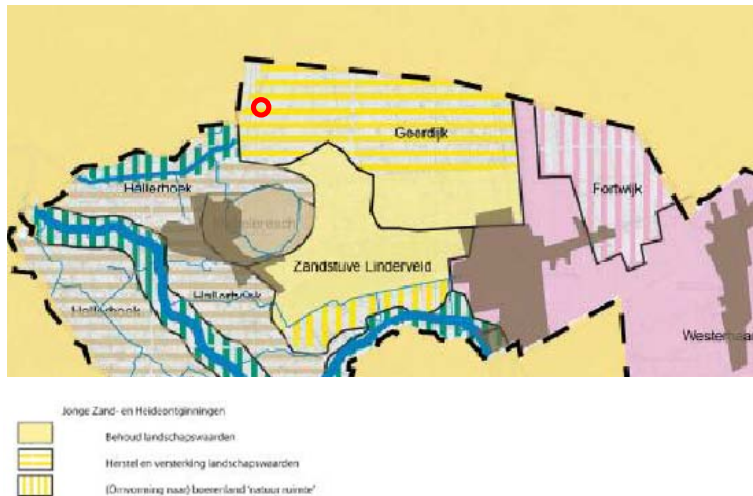
Hammerflier was van oorsprong een heel nat moerassig gebied. Dit landschap is langzaam maar zeker ontgonnen. Karakteristiek voor het gebied zijn de verschillen in landschapsopbouw. In het zuidwestelijk deel liggen zeer kleinschalige essen en kampen, welke als hoge kopjes tussen de lage, natte gebieden liggen.

Het noordelijk deel (doorlopend in Munnikenmaten) en centrale deel is een waardevol weidevogelgebied. Een groot deel van de landschappelijke eenheid Hammerflier wordt gebruikt voor grondgebonden landbouw. Door de matige gaafheid en grote schaal van het gebied ligt het accent op ontwikkeling van grondgebonden landbouw.

Landschapstype: Jonge zand- en heideontginning

Ontwikkelingsaccent:

- Behoud landschapswaarden
- Herstel en versterking landschapswaarden
- Omvorming (natuurontwikkeling of recreatieve gebruikruimte)



Het plangebied is aangemerkt als *behoud landschapswaarden*

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen jonge ontginningen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. Vaak betekent dit voor jonge ontginningen dat het land niet of nauwelijks ontgonnen is geweest.

Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent. De Zandstuive is hier een voorbeeld van.

Geerdijk is een ontgonnen nat gebied. Dat is in de ruimtelijke opbouw goed te herkennen. Het noordelijke deel heeft kleine rationele kavels, het zuidelijk deel heeft zeer kleine rationele kavels. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter, al is het noordelijk deel een open landschap. Tegenwoordig is een groot deel van dit deelgebied drinkwaterwinningsgebied.

In de opgestelde tracés Robuuste Verbindingen door de Provincie Overijssel wordt het open, noordelijk deel van het gebied van Geerdijk aangewezen als beheersgebied ruime jas weidevogelbeheer (in de vorm van beheersovereenkomsten, SAN, en natuurproductiebetaling kan gedaan worden aan weidevogelbeheer). Dit past bij het open beeld dat nu al bestaat.

Aandachtspunten en kansen

- Behoud openheid noordelijk deel ten behoeve van weidevogelbeheer
- Koppel kleinschalige ontwikkelingen in het gebied met ingrepen ten behoeve van het watersysteem en landschapselementen (zuidelijk deel hier nvt)
- Behoud kleinschalige structuur stedelijk uitlooptgebied (zuidelijk deel hier nvt)

Toetsingskader

Om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het gebied is een staalkaart voor 'rode' ontwikkelingen uitgewerkt. Rode ontwikkelingen zijn initiatieven van particulieren die getoetst worden aan gemeentelijk beleid en waarvoor dus tegenprestaties ten behoeve van het landschap kunnen worden gevraagd.

Ontwikkeling

1 Individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties: Nieuwe woningen i.h.k.v. RvR, VAB's, en uitbreiding van agrarische erven (grondgebonden landbouw).

Kenmerken: Ruimtelijke en functionele relatie met omgeving. Het erf gaat op een diffuse wijze over in het landschap. Bij transformatie van boerenerf in burgererf gaat deze relatie met het landschap vaak verloren. Er ontstaan vilatuinen, die los van het landschap liggen (o.a. door verdwijnen van informele afscheidingen).

Meerwaarde:

Versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en het landschap (verankering in omgeving) door erfbeplantingen en openbare paden rond de kavels. De ontwikkeling blijft kleinschalig en het landschap behoudt de afwisseling van open en besloten delen.

2. Clustering van erven (boeren en burger). Nieuwe woningen i.h.k.v. RvR, VAB's volgens knooperfconcept.

Kenmerken: Ontwikkeling uit bestaande middelgrote erven. De erven lenen zich om ensembles met verschillende woontypologieën te ontwikkelen. Sterke relatie met de omgeving.

Meerwaarde:

Onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang tussen boeren – en burgererven versterken. Met tentakels van (recreatieve) routes en beplantingen organiseert een ervencluster nieuwe kleinschaligheid en publieke toegankelijkheid van het landschap.

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 13-1-2015

Algemene kwaliteitseisen

- Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw, wonen, werken en recreatie)
- Versteving van het landschappelijk raamwerk: raster en randen
- De massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap

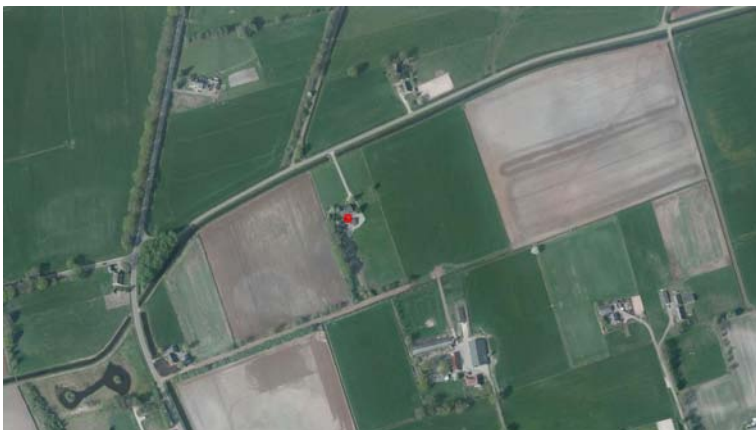
Tegenprestaties

- Aanplanten van een robuuste erfbeplanting van minimaal 10 meter breed
- Ontwikkelen van toegangslanen naar het erf

Mogelijke tegenprestatie(s) in jong ontginningslandschap geclusterd:

- Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos
- Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur
- Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes
- Agrarisch natuurbeheer

4 HUIDIGE SITUATIE



Figuur 2 Luchtfoto



Figuur 3 Topografische kaart 1900



Figuur 4 Topografische kaart 1950



Figuur 5 Gewenste locatie nieuwe woning



Figuur 6 Beeld huidig erf met links te behouden knotwilg



Het plangebied ligt ten noordoosten van Den Ham, aan de zuidkant van de weg Hammerfliet. Het gebied Hammerfliet fungeert als waterwingebied en kenmerkt zich door grote openheid en is daarom interessant voor weidevogels (met name aan de noordzijde van het plangebied). Vooral op de topografische kaart van 1900 is het op dat moment voor ontginning

geschikt gemaakte gebied herkenbaar, met veel sloten, rechthoekige kavels en een rationele opstreckende verkaveling.

De initiatiefnemer heeft het plan om de bestaande situatie uit te breiden met een nieuwe woning met bijgebouw, door de dubbele bewoning van de huidige opstal te laten vervallen.



Figuur 7 Landschap huidige situatie

Het landschap nabij de locatie is kenmerkend. Langs de Vossebergweg vormt de eikenlaanbeplanting eenzijdig de belangrijkste opgaande structuur. Haaks daarop en parallel aan deze richting staan vooral rijen elzen. Soms worden deze lijnen onderbroken door solitaire knotwilgen (schietwilg). De Hammerfliet is vrij van beplanting en vormt als zodanig een fraai, nat lijnvormig element in de omgeving. Erfbeplanting is over het algemeen in de omgeving vrij minimalistisch, passend in het karakter van het landschap. Af en toe vallen kleine erfbosjes en solitaire bosjes in het landschap op.

Het erf Hammerfliet 1/1a kent reeds een relatief zware boombeplanting (els en eik) aan de westzijde. Fraai is het open voorerf, waarbij een lage haag en enkele berken opvallen en het gebruiksgedeelte markeren. Aan de oostzijde staat (nu nog) solitair in het open landschap een markante knotwilg). Het kavel wordt aan de achterzijde afgekaderd met een houtsingel.

Het erf kent een enkelvoudige oprit.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Op de te ontwikkelen locatie staat de bestaande woning iets gedraaid met de nokrichting parallel aan de weg, in rood metselwerk met een donker pannendak in karakteristieke sobere architectuur. Aan de zuidzijde staat een kleine berging voorzien in karakteristieke materialen. Om de bestaande landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk te respecteren blijft één inrit in gebruik en zal als zodanig beide erven ontsluiten. Beide hoofdgebouwen, met bijgebouwen staan geclusterd (en als het ware symmetrisch) aan weerszijden van de oprit. Om het voorerf beter te scheiden van het open te houden voorgebied is een lage beukenhaag (1.50 m) voor beide woningen voorzien. Om de woningen een sterkere landschappelijke verankering te bieden is ervoor gekozen een viertal linden (met name aan de achterzijde) aan te planten. Aan de oostzijde wordt een voor de omgeving karakteristieke elzensingel voorzien waarmee erfgrans sterker wordt begrensd en de ruimtelijke structuur wordt verbeterd (het landschappelijk raamwerk).



Figuur 8 Verankering in het landschap door versterken erfgransen met opgaande boomsingels en groenstructuur

Buro Stad en Land b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 13-1-2015

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid aan de voorzijde, de halfopenheid aan de achterzijde en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf.

De aanwezige coniferenhaag zal worden vervangen door een halfhoge beukenhaag. Een onregelmatige rij bestaande bomen aan de westkant en een rij nieuwe elzen scheidt het kavel van de omgeving.

Op het erf worden enkele linden geplant om de gebouwen te verzachten en om het erf meer als eenheid te laten presenteren. Op het voorerf staan enkele berken en zomereiken. Deze bomen zullen behouden blijven. Op het erf kan uit het zicht geparkeerd worden. Verrommeling van de omgeving wordt hierbij beperkt.

De ontwikkeling is gebiedseigen, en heeft weinig impact op de omgeving. De nieuwbouw wordt uitgevoerd overeenkomstig de bestaande woning en bijgebouw in metselwerk waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen.



Basisinspanning

- Realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap
- De gebouwen zijn geclusterd gepositioneerd in het landschap, passend in bij relatief kleinschalige landschap. De nieuwe woning is dusdanig in het landschap gepositioneerd dat het een eenheid met de bestaande bebouwing vormt. De impact op de omgeving is daardoor minimaal.
- Versterken landschappelijke structuur (kavel met boomsingels in de kavelrichting en verspreide bomen voor- en achtererf)
- Aanplant (versterken) bomen aan ooststrand buiten het erf
- Aanplant haag met vrijstaande solitaire bomen bij zowel bestaande als nieuwe woning
- Bestaande waardevolle bomen (waaronder knotwilg) blijven behouden
- De bestaande kikkerpoel aan de zuidzijde wordt opgeknapt, de zuidzijde van de weide blijft daarom open

5.1 Beplantingslijst

	Aanduiding #		Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	14		4	Tilia cordata	Kleinbl. linde	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit 3xvp
	10		12	Alnus glutinosa	Zwarte els	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
	9		15	Betula pendula	Ruwe berk	2 st. paal + 2 maaipaal	14-16 groeikluit
Haag	7	101 m	1010	Fagus sylvatica	Beuk	10 st/ m1 in driehoeksver- band, dubbele rij	60-100 wortelgoed

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN

ERFINRICHTINGSPLAN

BURO
STAD
+
LAND



Legenda:

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaand bijgebouw
- 3. Nieuw te bouwen woning
- 4. Nieuw bijgebouw
- 5. Bestaande inrit
- 6. Tuin
- 7. Beukenhaag maximaal 1 (m) hoog
- 8. Bestaande oude knotwilg
- 9. Bestaande elzen en zomereiken
- 10. Nieuw aan te planten elzen
- 11. Kikkerpoel
- 12. Weide
- 13. Keren en parkeren
- 14. Linde

schaal 1:1000 op A3

12 januari 2014

ontwerp: Herbert Oldehinkel