

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Fam. ten Brinke



Erwin Batterink - Tuin- en Landschapsonwerpen

COLOFON

Rapport opgesteld door:
Erwin Batterink - Tuin- en Landschapsonwerpen
Noord – stegeren 50
7701 RS Dedemsvaart

In opdracht van fam. ten Brinke, Den Ham

INHOUDSOPGAVE

1	De aanleiding	4
2	Provinciaal beleid	5
3	Gemeentelijk beleid	6
4	Huidige situatie	9
5	Ruimtelijk kwaliteitsplan	11
	Bebouwing	12
	Natura 2000	13
	Concept met Visie	14
	Erfinrichtingsplan 1 500	BIJLAGE

1 de Aanleiding

Het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt opgesteld vanwege nieuwbouw aan de Janmansweg nummer 9 en 11, dit betreft perceel 1337.

Aan de oostkant van het perceel zal een landelijke woning gebouwd worden en de oude boerderij (bouwblok 1335) aan de westkant zal worden gesloopt. De historische schuur (1336), dat een belangrijk element op het erf vormt, zal behouden blijven.

Het bouwplan heeft betrekking op perceel 1337, waardoor het huidige bouwblok aangepast dient te worden. Tevens bevindt dit perceel, en daarbij het bouwblok, zich aan de rand van een Natura 2000 (habitatrichtlijn)gebied. In de planvorming wordt dit consequent meegenomen.

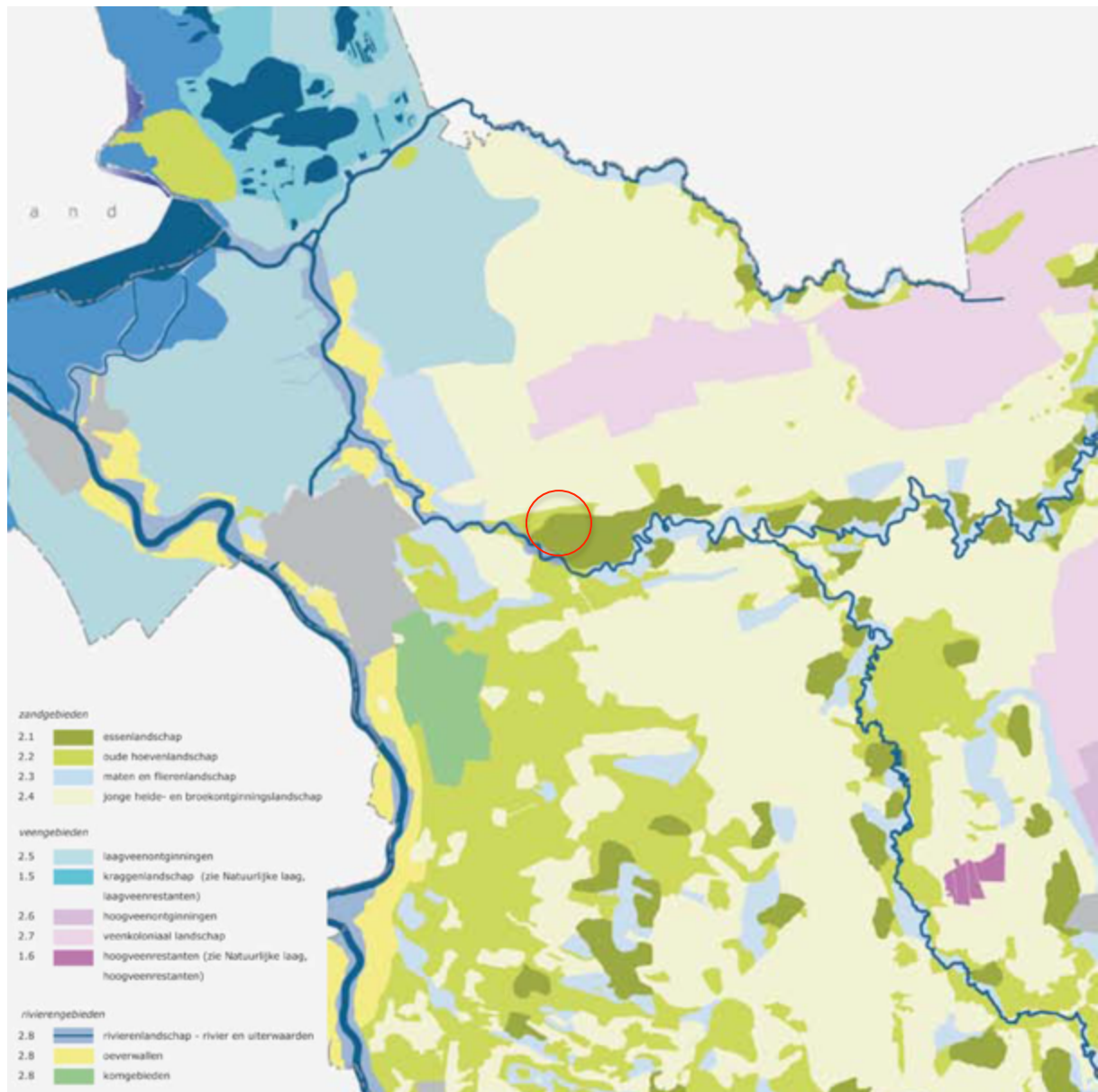


- bovenaanzicht projectgebied Janmansweg 9-11 te Den Ham (bron: Google)

2 Provinciaal beleid

Het projectgebied is in het Essenlandschap gepositioneerd. Het is gelegen ten noorden van Den Ham.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden (voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es) esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlandren.



-laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: catalogus omgevingsvisie Overijssel 2009)

Ontwikkelingsrichting:

Als er ontwikkelingen plaatsvinden in het Essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

3. Gemeentelijk beleid

Het projectgebied is gelegen in het verwevingsgebied (bruin), dit is het gebied temidden van het extensiveringsgebied (groen) en het stedelijk gebied (rood).

Ondergrond: stuwwallen en dekzandgronden

Structuur: organisch, spinragstructuur

Nederzetting: Esdorpen: kern-, flanken en kransesdorpen

Schaal erven: grote erven, met grote volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen



- reconstructiezonering Salland- Twenterand (bron: Landschapsonwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand)

De ontwikkelingsaccenten van het Kampen- en essenlandschap in het verwevingsgebied:

- Behoud landschapswaarden
- Herstel en versterking landschapswaarden

Landschapstype: essen- en kampenlandschap

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld.

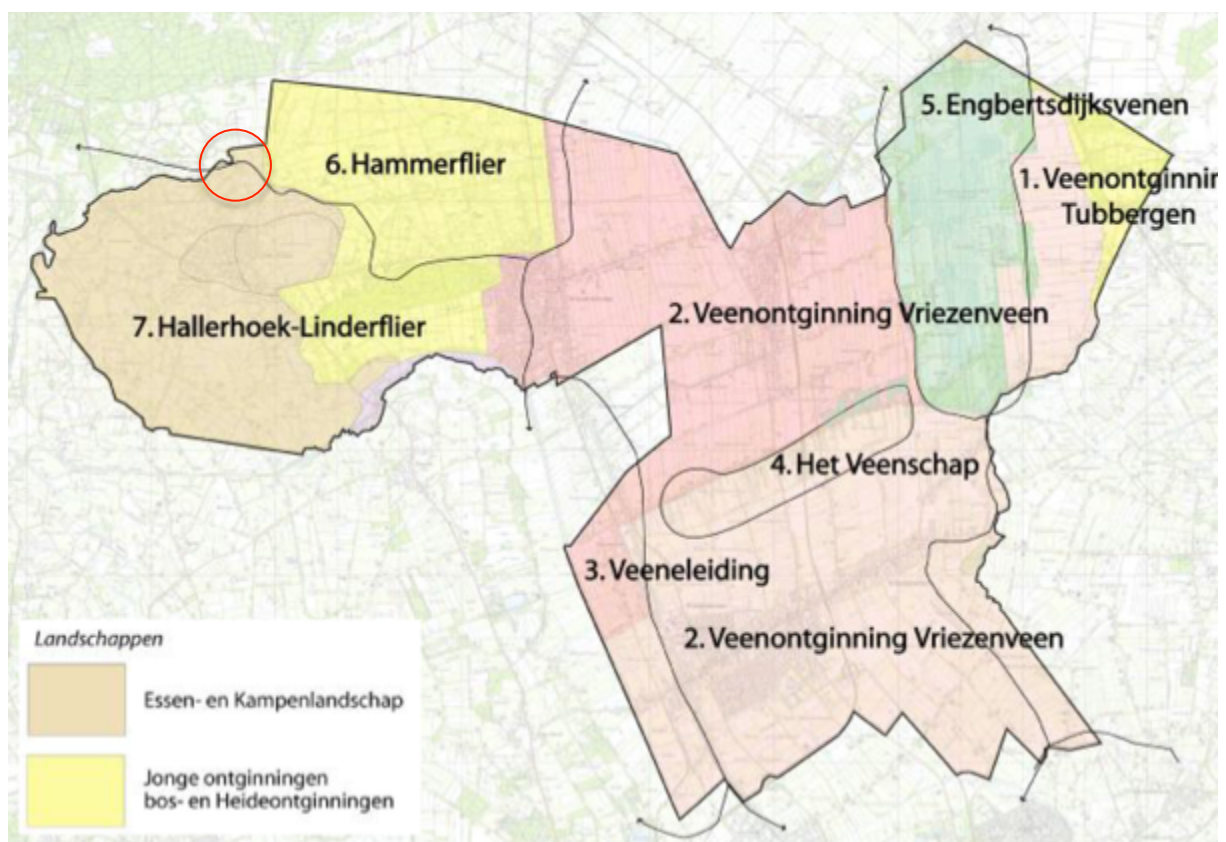
Tegenprestaties voor het individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties:

Routing: *recreatieve paden, wegen begeleid met beplanting,*

Beplantingspatronen: *aanplant houtsingels, hagen langs perceelgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk*

Massa/ ruimte: *afwisseling creëren*

Grond-/landgebruik: landbouw



- Landschappelijke eenheden met landschapstypen Twenterand (bron: landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand 2008)

Locatie specifieke karakteristieken

Dit gebied strekt zich uit rondom Den Ham. Kenmerkend is het glooiende landschap met verspreide bebouwing, een onregelmatig wegenpatroon, kleinschaligheid met kleine essen, bosjes, houtwallen en losse bomen. Het gebied wordt hooggewaardeerd vanwege zijn aantrekkelijke verrassingen in de vorm van groepjes boerderijen, houtwallen en kronkelende wegen. De bebouwing en het erf vormen integraal een onderdeel van het landschap. Kleinschalige functieverandering, zoals een pluktuin, maken het gebied boeiend. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen met een donkere baksteen en een omhullende kap.

(bron: Nota platteland gemeente Twenterand December 2013, blz. 21 en 22)

Natura 2000 (Habitatrichtlijn) gebied in het essen- en kampenlandschap

Onderstaande luchtfoto geeft het gebied weer met invulling van de EHS (N2000-gebied) weer. Te zien is dat de EHS het volledige gebied 'inpakt'. Ook is de Esgrond-structuur goed te herkennen in het N2000-gebied. Beneden de Janmansweg herkennen we de flanken.



- Landschappelijke eenheden met landschapstypen Twenterand (bron: landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand 2008)

De Ecologische Hoofdstructuur

Ontwikkelingen in de EHS zijn primair gericht op behoud, bescherming en versterking van de biodiversiteit, op versterking van de gebiedseigen landschapskenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem van bron tot monding, waaronder beken, waterlopen, bronnen en vennen. Deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan een vitaal en samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en landschapskwaliteit en aan de realisatie van de internationale verplichtingen voor N2000-gebieden.

(bron: Omgevingsvisie Overijssel, www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke/omgevingsvisie/)

4. Huidige situatie

Een luchtfoto met de weergave van het N2000-gebied. Op een dergelijke luchtfoto zijn de verstrooide ronde erven goed te herkennen. Allemaal liggen ze op verschillende afstand vanaf de weg en staan de gebouwen onderling op verschillende afstand.

Op het perceel ten westen van het projectgebied is de positionering van gebouwen helemaal goed af te lezen; allen rondom de toegangsweg en toch verstrooid gepositioneerd.



- situatie 2014 (bron google maps)

Locatie specifieke karakteristieken

Vanaf de Janmansweg (foto1) is het goed te zien dat de weide omsloten is door groen. Dit ruimtelijk effect is veel te zien in het gebied. Sporen van het 'kleinschalig Coulisselandschap' zijn door dit ruimtelijk effect waar te nemen.

De zichtlijn en verbindingroute die is weergegeven vanaf punt 2 is een landschappelijk waardevol element. Oude Elzen en een Eik markeren een historische weg naar de velden en achterliggend perceel.

Situering

In de huidige situatie is de boerderij gepositioneerd ten westen van de schuur (foto 1, links van de schuur). Het plan omvat het bouwen van een woning, met inwoning, ten oosten van de oude (historisch waardevol) schuur.



-zicht vanaf de Janmansweg op het perceel



- de historische verbindingroute



- Zicht op het agrarisch land (natura 2000)



- In de verte zijn de steilranden te zien

Locatie specifieke karakteristieken

Bij de planvorming dient er rekening te worden gehouden met de bomen die historische weg markeren en met de aanwezige bebouwing, zodoende dient er afstand te worden gehouden.

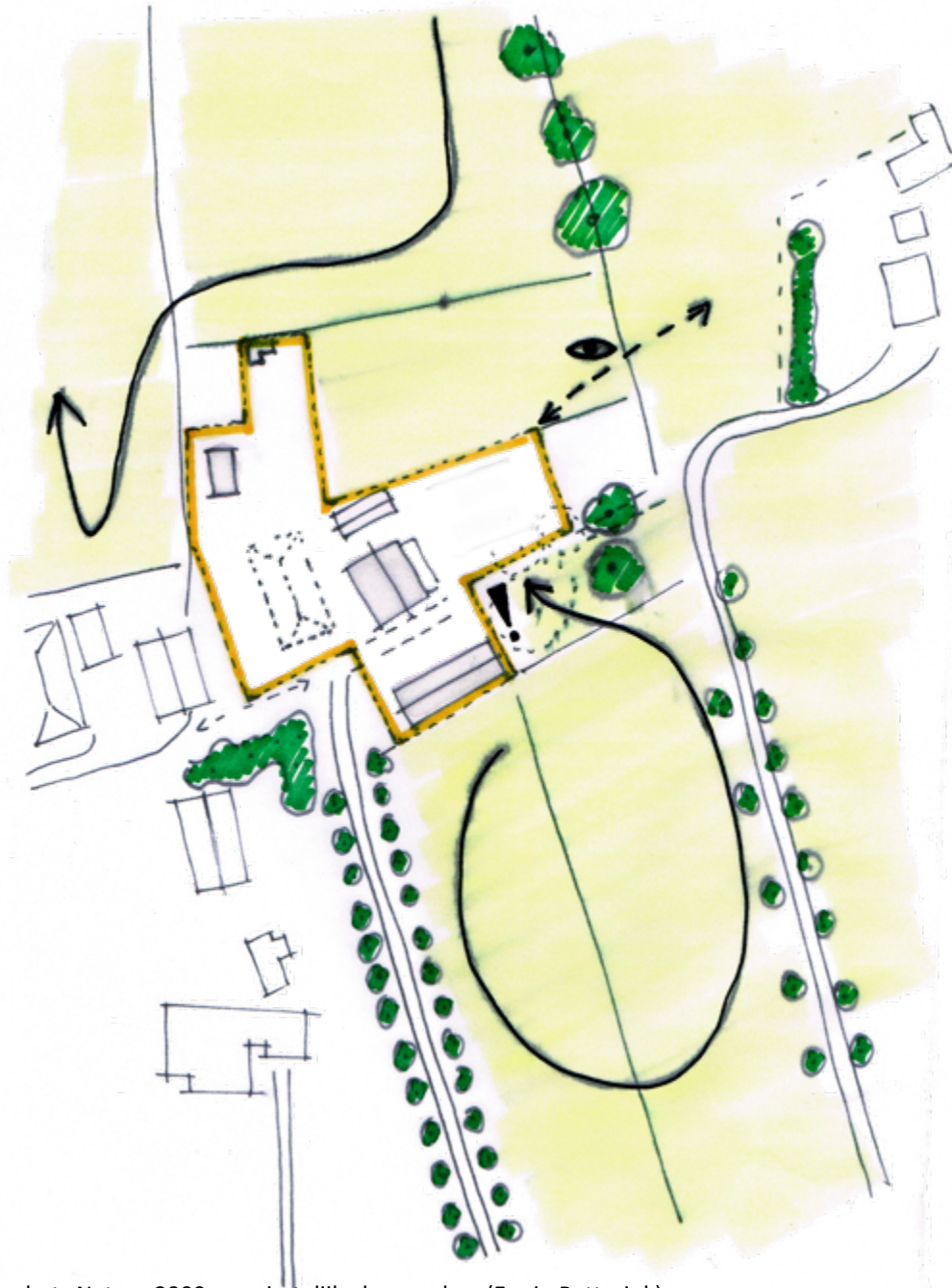
Ook wordt er naar gestreeft om de huidige zichtlijnen en ruimtelijke eenheden te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit relateert aan hoofdstuk 3 gemeentelijk beleid:

‘De ontwikkelingsaccenten van het Kampen- en essenlandschap in het verwevingsgebied:

- Behoud landschapswaarden
- Herstel en versterking landschapswaarden’

5 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de analyse van het Provinciaal en gemeentelijk beleid meegenomen. Onderstaande tekening geeft de resultaten van de kansen en knelpunten.



- structuurschets Natura 2000 en ruimtelijke kenmerken (Erwin Batterink)

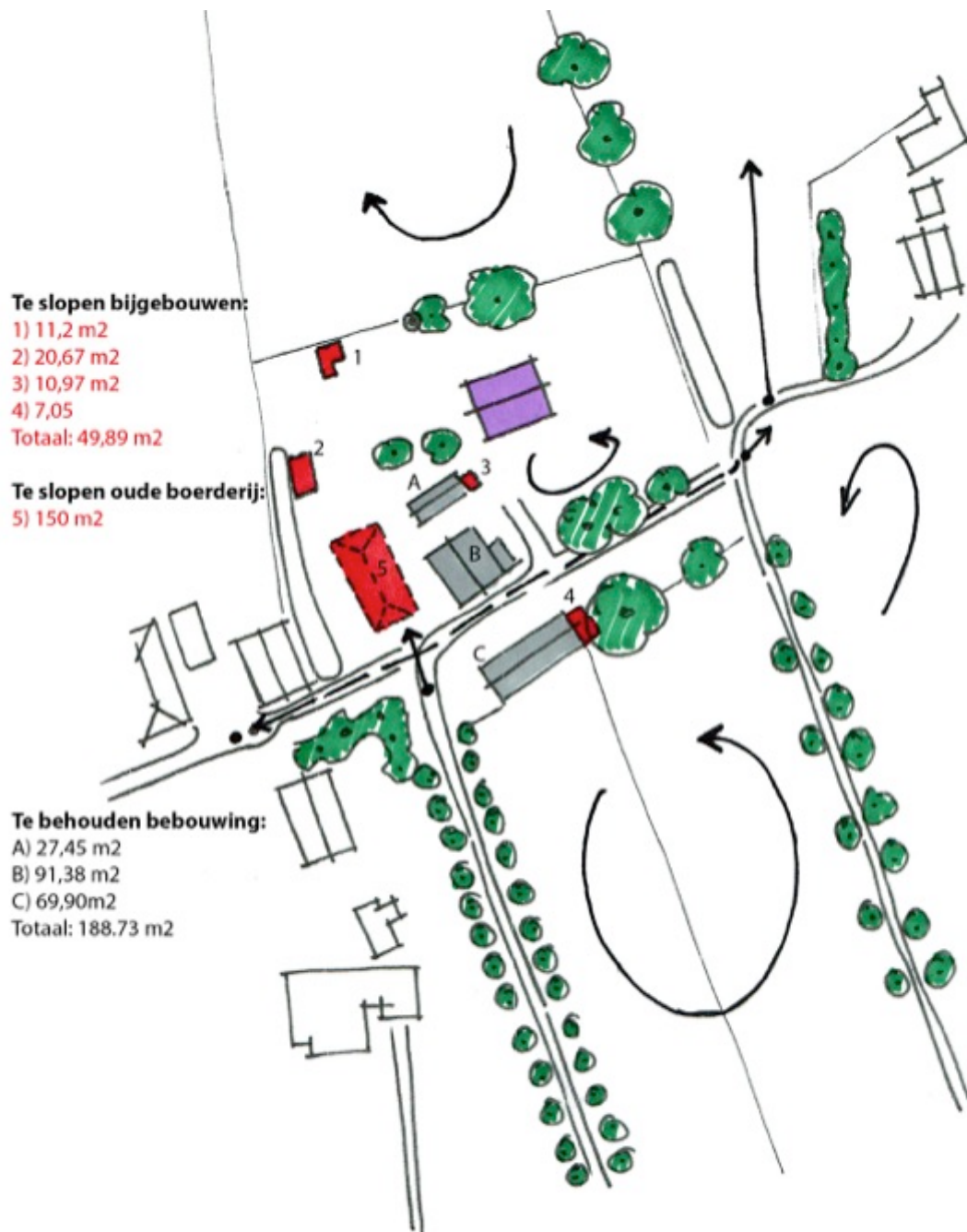
Behoud, herstel en versterk landschapswaarden

Het geel gearceerde gebied stelt het Natura 2000 gebied voor. Deze oppervlakte dient behouden te worden en versterking wordt gestimuleerd.

De tekening laat ook zien dat er bij nieuwbouw in het reeds opgestelde bouwblok (oranje lijn) te dicht op de historische weg zal worden gebouwd waardoor er bomen zullen wijken. Dit verstoort het landschappelijk kenmerk van het 'kleinschalig coulisselandschap'.

Bebouwing

Vanuit het planproces en opgestelde schets zijn er enkele randvoorwaarden geschetst die bereikt dienen te worden voor een goede landschappelijke inpassing;



- structuurschets bebouwing en ruimtelijke kenmerken (Erwin Batterink)

Conclusie (focus op bebouwing en landschappelijke kenmerken)

Alle rode bebouwing zal verdwijnen met als doel het opschonen en landschappelijker maken van het perceel. Wanneer de nieuw te realiseren woning met inwoning wordt gesitueerd op de aangegeven locatie (paars) zal de huidige groenstructuur in stand kunnen blijven. De sloop en nieuwbouw heffen elkaar nagenoeg qua bebouwingsoppervlak, zodoende verdwijnt er in de nieuwe situatie bijna 50m² aan bebouwing.

Natura 2000

Door het slopen van de gemarkeerde bijgebouwen bestaat er de mogelijkheid de oppervlakte van de EHS te vergroten. Onderstaande tekening laat de nieuwe EHS gebieden (paars) zien in vergelijking met het te herbestemmen gebied (rood). Dit gebied zal moeten worden aangeduid als bouwvlak, wat in zijn geheel ook minder zal worden als in eerder opgestelde plannen



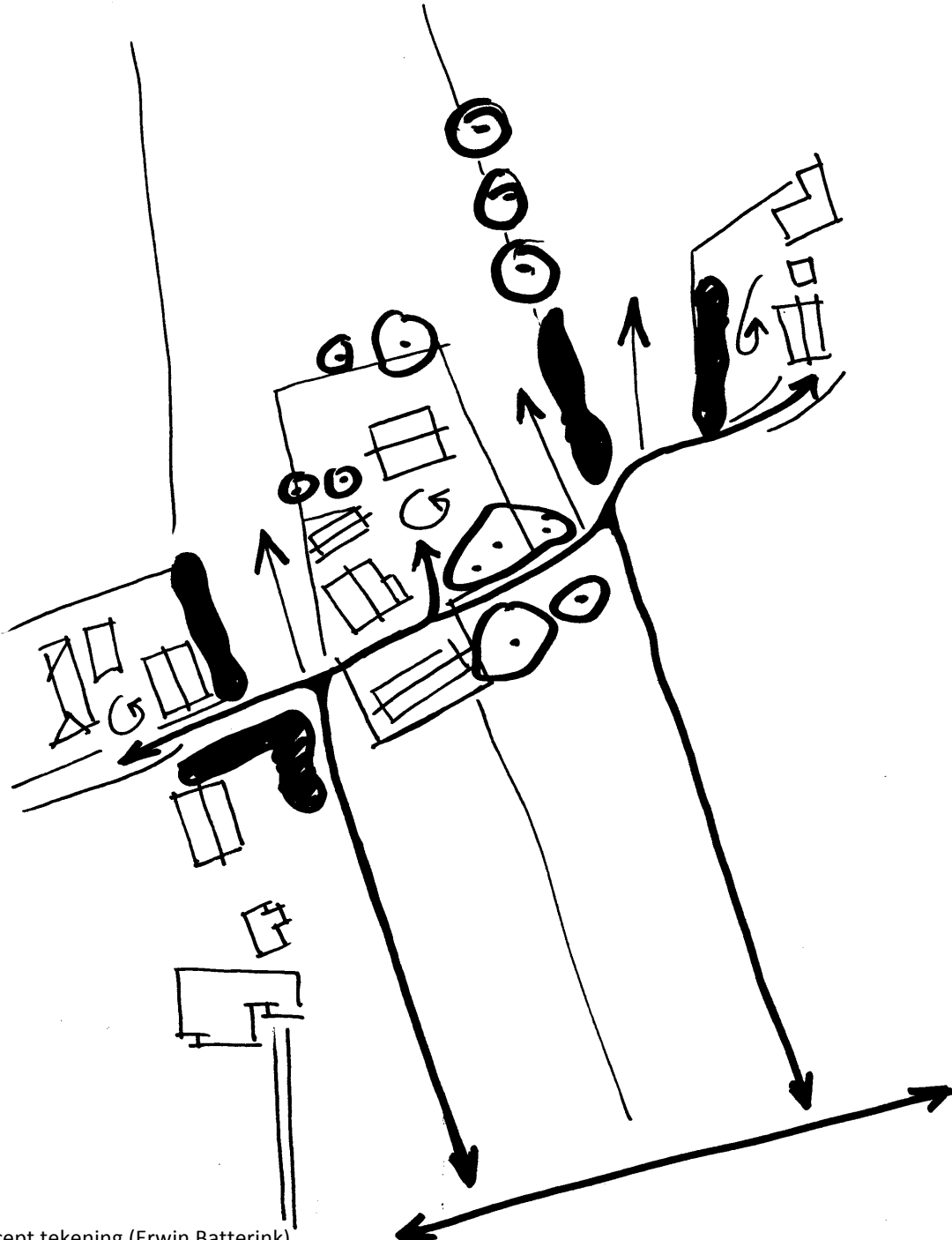
- Natura 2000 gebieden in kaart (Erwin Batterink)

Conclusie (focus op Natura 2000 en landschappelijke kenmerken)

Door het Natura 2000 gebied te 'verleggen' sluit deze beter aan op de recreatieve waarden van dit stukje 'Essen en kampenlandschap'. Er wordt bovendien een groter gebied gegenereerd, er zal 1040m² worden herbestemd en er wordt 1749 nieuw ontwikkeld. Dat is een positief verschil van 709m². Deze nieuwe locaties worden geaccentueerd met fraaie zichtlijnen. Ook blijven de besloten ruimtes van de weilanden intact.

Concept

Door het slopen van de bijgebouwen en het verleggen van het Natura 2000 gebied wordt het erf weer besloten doormiddel van verstrooide bebouwing, net als de omringende erven. Het Natura 2000 gebied omsluit de erven en maakt het gebied bovendien beleefbaar vanaf het historisch tracé.



- Concept tekening (Erwin Batterink)

Conclusie

De middelen voor de ontwikkelingsrichting van het Essenlandschap (pagina 5) worden maximaal toegepast. Door het plaatsen van twee Houtwallen/singels wordt het zicht op het landschap gestimuleerd.