

DE REGGE-VALLEI DEN HAM

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN



Datum 2-10-2017
Bestand 1350-01-v1.docx

DE REGGE-VALLEI DEN HAM

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Opdrachtgever	Familie Pastink Meersendijk 32 7683 PD Den Ham
In samenwerking met	BJZ.nu bestemmingsplannen
Door	Dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1321 rood voor rood meersendijk
Auteur	Herbert Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	2-10-2017
Datum afdruk	2-10-2017
Aantal pagina's	28
Bestand	erf:projecten:1321 rood voor rood meersendijk:documenten:1321-01-v1.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	2-10-2017

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	STRUCTUURVISIE TWENTERAND 2011	5
3.2	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) NOORDOOST TWENTE EN TWENTERAND	6
4	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	9
5	HET OVERSTICHT, ERVENCONSULENT ADVIES	12
5.1	OPTIE A BOUWEN OP DE SLOOPLOCATIE	12
5.2	OPTIE B BOUWEN BINNEN HET BOUWVLAK	13
5.3	OPTIE C BOUWEN DIRECT AANGRENZEND VAN HET BOUWVLAK	13
5.4	ADVIES ERVENCONSULENT:	13
6	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	16
6.1	UITBREIDING CAMPING	16
6.2	NIEUWBOUW VELDSCHUURWONING	18
6.3	BEPLANTINGSLIJST	24
	BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN	2

1 AANLEIDING

Deze rapportage vormt het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de locatie Meer-sendijk te Den Ham, benodigd voor de realisatie van een nieuwe woning in het kader van de rood voor rood-regeling.

De initiatiefnemers willen de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- Nieuwbouw woning met bijgebouw in het kader van rood-voor-roodbeleid
- Uitbreiding camping met 20 plaatsen
- Sloop stal
- Sloop silo's
- Verwijderen aanverwante objecten



Figuur 1 Te slopen stallen met silo's

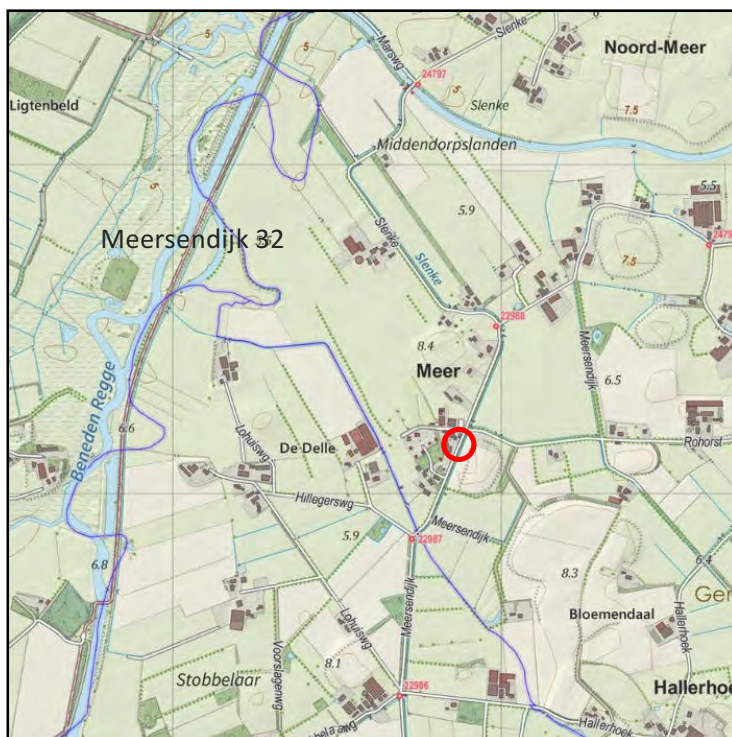
In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat in een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf.



Figuur 2 Sloopobjecten

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke situatie. De karakteristiek van het landschap vormt de basis voor de ontwikkelingen binnen het gebied. De gemeente Twenterand heeft voor haar grondgebied de Structuurvisie Twenterand (2011) opgesteld. In de

structuurvisie is de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Het biedt een schematische weergave van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen voor het gebied. De structuurvisie is gebruikt als basis voor de planvorming. Naast deze structuurvisie biedt de Omgevingsvisie Overijssel richtlijnen.



Figuur 3 Locatie projectgebied (bron: opentopografie Arcgis)

Het Oversticht heeft als ervenconsulent en onafhankelijk adviesorgaan advies uitgebracht over de ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij zijn 3 opties onderzocht. In dit rapport zijn de belangrijkste conclusies overgenomen.

Uit het advies van het Oversticht en een uitgevoerde analyse door dé Erfontwikkelaar is besloten af te wijken van het bestaande rood voor rood beleid. Er wordt niet terug gebouwd op de slooplocatie maar direct nabij de slooplocatie aan de andere zijde van de Meersendijk. Binnen het rood voor rood beleid is dit een afwijking omdat het beleid de beoogde herbouw van de locatie als volgt bepaalt:

1. Terugbouwen op de bestaande locatie, indien dit niet kan dan
2. Terugbouwen op het bestaande bouwvlak, indien dit niet kan
3. Terugbouwen aansluitend op het bouwvlak mits er een forse extra investering in de ruimtelijke kwaliteit geleverd wordt.

Binnen dit project zal de compensatiewoning niet op de slooplocatie en ook niet binnen het bestaande bouwblok gebouwd kunnen worden. De ruimtelijke onderbouwing en gemaakte keuzes zijn terug te lezen in deze rapportage.

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

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017

2.1.1 Natuurlijke laag



Dekzandvlakte en ruggen tussen beekdalen en natte laagtes

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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerasen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



Oude hoevenlandschap

Het Oude hoevenlandschap vormt een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps- elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide- velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



Mixlandschap

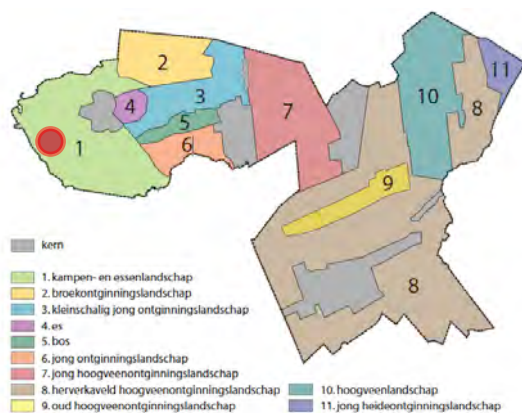
Het Mixlandschap vormt gebieden met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Structuurvisie Twenterand 2011

De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen.

De provincie wil dat de gemeenten het RO-instrumentarium ten volle gebruiken en daar hoort ook een structuurvisie toe. Deze structuurvisie is op te vatten als een verdiepingsslag voor de gebiedskenmerken en de kernkwaliteiten van de gemeente Twenterand en vormt daarom de basis voor maatwerk toepassingen. Door middel van de integrale benadering in de structuurvisie wordt voor het eerst sinds de samenstelling van de gemeente in 2001 gezocht naar een gemeentebrede duurzame integrale ontwikkeling van bestaande kernen en het landschap.

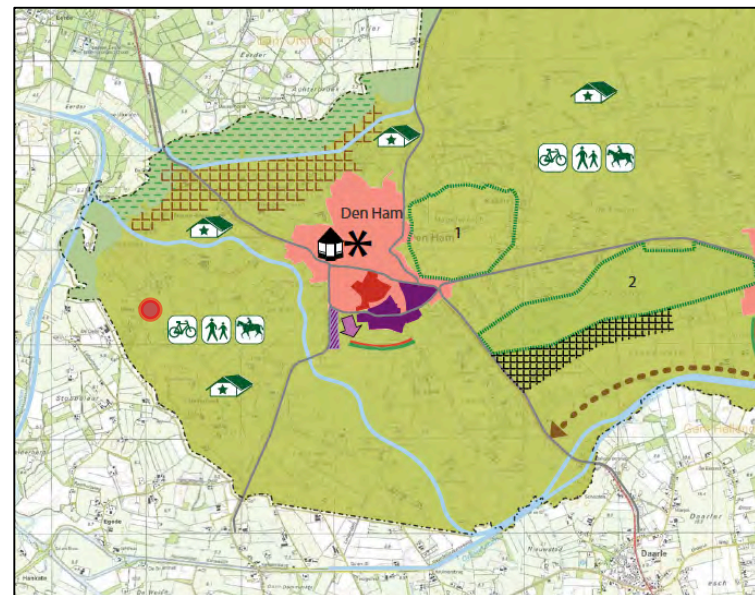


Figuur 4 Het perceel aan de Meersendijk ligt in het kampen- en essenlandschap

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017

Twenterand onderscheidt elf verschillende landschapstypen. De Regge-Vallei is onderdeel van het kampen- en essenlandschap.

3.1.1 Kaart



Figuur 5 Structuurvisiekaart (fragment)

Op de kaart ligt het plangebied binnen agrarisch landschappelijk gebied. Inzet is de instandhouding en ontwikkeling agrarische bedrijfsvoering in combinatie met extensieve recreatie en landschapsontwikkeling. De ontwikkeling van extensieve recreatie in buitengebied krijgt bijzondere aandacht als fietsen, wandelen en paardrijden.

3.1.2 Kampen- en essenlandschap

Het gebied strekt zich uit rondom Den Ham en wordt gekenmerkt als een glooiend landschap met verspreide bebouwing, een onregelmatig wegennet, kleinschaligheid met kleine essen, bosjes, houtwallen en losse bomen.

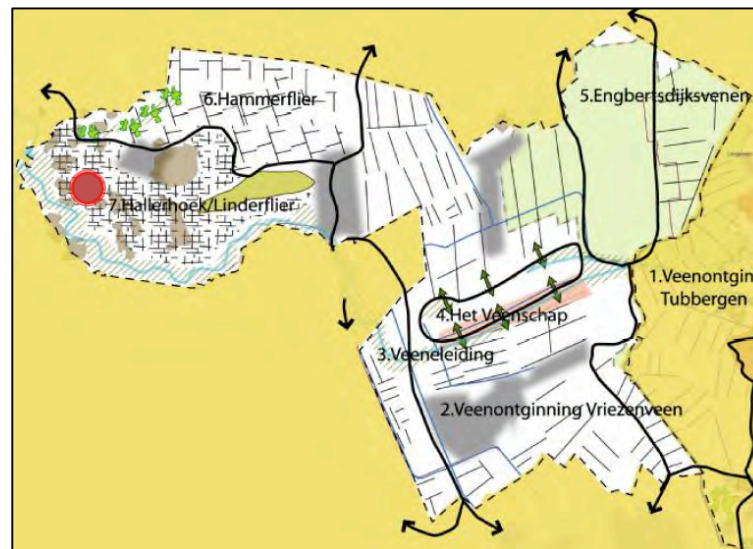
De Linderbeek slingert door een open landschap. Het gebied wordt hoog gewaardeerd vanwege zijn aantrekkelijke verrassingen in de vorm van groepjes kleine boerderijen, houtwallen en kronkelende wegen. De bebouwing en het erf vormen een integraal onderdeel van het landschap. Opvallend in het gebied zijn de recente toevoeging van serrestallen, bed and breakfasts en de variatie in gewassen. Kleinschalige functieverandering in bijvoorbeeld een pluktuin maken het gebied boeiend. De bebouwing bestaat voornamelijk uit donkere baksteen met een omhullende kap.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Noordoost Twente en Twenterand

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.



Figuur 6 Kaartbeeld LOP Hallerhoek/Linderflier

Hallerhoek/Linderflier

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham.

Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beekstelsel van de Regge. Retentie van hogepiekafvoeren speelt hierin de hoofdrol.

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.

Op de overgang met hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven. Landbouw blijft een belangrijke rol vervullen in dit landschap. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik. Daarnaast wordt op overgangen (gradiëntzones) van hoog naar laag en droog-nat ruimte geboden voor kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen.

Bouwen op de essen en kampen is uitgesloten. Rond grote escomplexen (zoals de Mageleresch) vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn sterk met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes.

Voor Hallerhoek wordt ingezet op Herstel en versterking landschapswaarden

Als aandachtspunten en kansen zijn benoemd:

- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de escomplexen
- Actief herstel van kleine landschapselementen en erfbeplantingen
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017

3.2.1 Toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen

Om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het gebied is binnen het LOP een staalkaart voor 'rode' ontwikkelingen uitgewerkt.

De ontwikkeling betreft een individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties. Nieuwe woningen i.h.k.v. RvR, VAB's, en uitbreiding van agrarische erven (grondgebonden landbouw), maar kan ook als clustering van erven worden gezien gelet op het huidige gebruik (verblijfsrecreatie, wonen etc). In dat opzicht kan de hier gewenste ontwikkeling als een zg. knooperontwikkeling worden beschouwd (Paridon). Het betreft een ontwikkeling van bestaande middelgrote erf of erven, de erven lenen zich om ensembles met verschillende woontypologieën te ontwikkelen en er is een sterke relatie met de omgeving.

Als meerwaarde voor de ontwikkeling kan worden gezien: de onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang tussen boeren – en burgererven versterken en met tentakels van (recreatieve) routes en beplantingen organiseert een ervencluster nieuwe kleinschaligheid en publieke toegankelijkheid van het landschap.

Voor wat betreft de uitbreiding van de camping wordt gesteld:

Het ontwerp is gericht op een sterke relatie met de groene omgeving. Camping en groen gaan minimaal gelijkwaardig samen.

Als meerwaarde voor campings wordt beschreven: Versterken van de kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven en de relatie met het landschap (verankering in omgeving) door erfbeplantingen en openbare paden rond de kavels, natuurontwikkeling, natuurbeheer en vergroten van natuurgebieden en invulling waternood (retentie- en infiltratiebekkens).

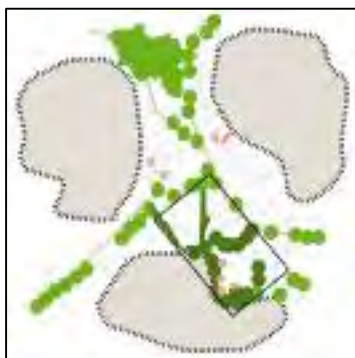


Als mogelijke tegenprestaties voor het knooperf worden benoemd:

- Aanleg openbare recreatieve paden en evt. voorzieningen zoals banken, hekken, bruggen
- Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk
- Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen.
- Herstellen van steilranden
- Akkerrandenbeheer

Als mogelijke tegenprestaties voor uitbreiding camping worden benoemd:

- Aanleg bos aansluitend bij de schaal van het landschap, geen grootschalige boscomplexen
- Aanplant houtsingels langs perceelsgrenzen gecombineerd met aanleg van recreatieve paden ten behoeve van vorming netwerk
- Herstellen van steilranden.



Figuur 7 Knooperf, clustering, begrenzing en verbinding



Figuur 8 Knoopervenprincipe

4 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

Op de kaart van 1900 is het oude hoevenlandschap in gave vorm zeer herkenbaar. De vele (eenmans)esjes aan de noordoostzijde, gescheiden door houtwallen en paden en de natte opstreckende kavels van het flierenlandschap aan de westzijde langs de Regge welke toen nog vrij meanderde door het landschap maakten het landschap kleinschalig en divers. De afwisseling in het grondgebruik (de akkers op de essen), gras in de laagtes en bos- en heide op overhoeken en restkavels maakten het landschap bijzonder waardevol.

Nabij de locatie ligt een beperkte eenmanses welke ruimtelijk een sterke eenheid vormde met het erf. Enkel de weg (nu Meersendijk) doorsneed deze ruimtelijke eenheid. Rondom het erf liep een pad/weg (momenteel deels Hillegersweg) welke nu niet meer als doorgaande ontsluiting bestaat, maar waarvan de locatie nog wel herkenbaar is. Aan de noordwestzijde bevond zich in 1900-1950 nog een aanzienlijke bosstrook, welke kort na 1950 is verdwenen. dan is ook de Regge gekanaliseerd en wordt door de verbeterde waterafvoer het gebied grootschaliger. Langs kavelsloten in het natte flierenlandschap stonden vooral elzensingels met mei- en sleedoornstruwelen. Veel kavelsloten zijn in de loop der tijd gedempt, wegen en paden verdwenen en kavels werden groter. Ook is het grondgebruik na de ontwatering veranderd. Akkers zijn dan minder verbonden aan de oorspronkelijke essen, rondom de Regge ontstaan akkergronden.

In 1950 zijn nagenoeg alle heiderelicten verdwenen. Tot 2000 is het pad rondom het erf nog in tact, daarna is deze onderbroken/afgesloten.



1900



1900 detail



1950



2000



1950 detail



2015

Figuur 9 Kaartbeelden 1900-1950-2000-2015

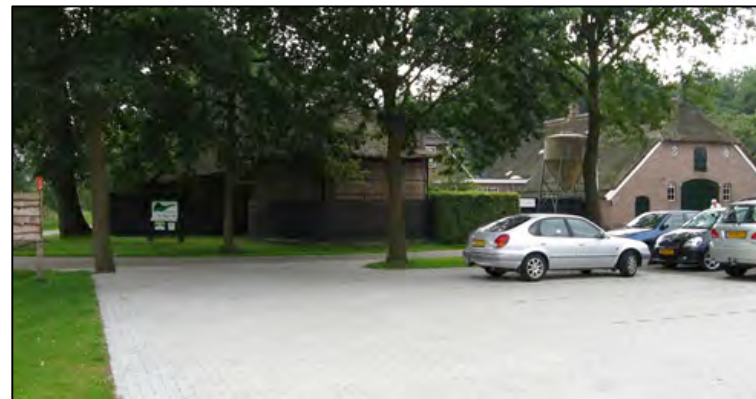
De initiatiefnemers exploiteren op het bestaande agrarische erf de recreatie-onderneming Regge-Vallei met een boerderijcamping met zo'n 35 plaatsen, 5 boerderijappartementen in een streekeigen gebouw, en een woongedeelte van de boerderij welke wordt verhuurd.



Figuur 10 Boerderijcamping



Figuur 11 Boerderijappartementen



Figuur 12 Woongedeelte boerderij

De initiatiefnemers willen de bestaande camping met 20 plaatsen uitbreiden. Hiervoor zullen ook aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen (parkeren).

De initiatiefnemers willen de huidige agrarische bestemming opheffen. Bestaande agrarische opstallen zullen worden gesloopt. Met het slopen krijgt de familie de mogelijkheid om in het kader van de rood voor rood-regeling een nieuwe woning met bijgebouw terug te bouwen. Zij willen een woning voor eigen gebruik voorzien. In principe zou dat moeten plaatsvinden op de slooplocatie binnen het bouwblok. Dat laatste blijkt voor de initiatiefnemers minder wenselijk hetgeen wordt ingegeven door beperkingen ten aanzien van functionaliteit (parkeren, privacy, zicht en de negatieve beïnvloeding op het functioneren als recreatiegebied). Het Oversticht is ingeschakeld om onafhankelijk te adviseren over de mogelijkheden. In het volgende hoofdstuk hun belangrijkste bevindingen.

5 HET OVERSTICHT, ERVENCONSULENT ADVIES

*uit advies 2236 TWR: Meersendijk 32, den Ham, gemeente Twenterand-
januari 2016*

De belangrijkste zaken uit het onderzoek zijn hier aangehaald, het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

Het erf heeft nu een agrarische bestemming, met recreatie als nevenactiviteit. Na sloop van de (modernere) stallen blijft de agrarische uitstraling belangrijk, ook als de hoofdbestemming recreatie wordt. De opbouw van meerdere gebouwen van verschillende maat en ouderdom draagt daaraan bij. De gebouwen op dit compacte erf staan aan weerszijden van de doodlopende weg: de kern van het erf. Een nieuwe woning kan daar al dan niet deel van uit maken. Belangrijk voor de eigenaren is nabijheid van en zicht op het recreatieve gebeuren vanuit de nieuwe woning. Verschillende locaties zijn tijdens het bezoek bekeken, ook de locaties die vanuit de rood-voor-rood regeling niet in eerste instantie in aanmerking komen; dit om niet alleen vanuit de regeling maar ook vanuit ruimtelijke, sociale en duurzaamheidsaspecten tot de beste locatiekeuze te komen.

Het Oversticht heeft drie mogelijkheden onderzocht voor situering van de nieuwe woning (naar volgorde rvr beleid):

- a. Ten zuiden van het erf, op de slooplocatie
- b. Ten noorden van het erf, op de huidige parkeerplaats
- c. Aan de overzijde van de weg, aan de rand van de bolle akker

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017



Figuur 13 Mogelijke locaties situering nieuwe woning

5.1 Optie a bouwen op de slooplocatie

Het blijkt dat plaatsing van een woning op de slooplocatie (a) wel mogelijk is maar dat dit niet een optimale oplossing is. Dat er van oorsprong gebouwd is voor de gevel van de boerderij betekent niet dat dit ruimtelijk gezien een goede oplossing is. Bouwen voor de boerderij is gebiedsvreemd en in dat kader onlogisch. Het afbreken van de stallen en het herstellen van het boeren-

erf is ruimtelijk gezien waardevoller dan het herbouwen van een woning op deze locatie. Daarnaast moet het voordeel van het compacte erf worden afgewogen tegen de krapte met gevolgen voor gevoel van privacy, leefbaarheid en wooncomfort door de korte afstand tussen compensatiewoning en parkeerplaats, boerderij, bos met recreatiewoningen (van andere eigenaar) en de weg (Meersendijk, in mindere mate).

5.2 Optie b bouwen binnen het bouwvlak

De nadelen van een woning aan de noordzijde van het erf zijn te groot waardoor deze optie hier afvalt. Zo zou de woning komen binnen het uitzicht van de appartementen en is de voormalige ligboxenstal nodig om materieel in op te slaan. De woning zou een verdichting van de relatief open lintbebouwing langs de Meersendijk betekenen wat ruimtelijk onwenselijk is. De ruimtelijke afweging moet worden gemaakt tussen bouw op de slooplocatie en bouw aan de overzijde van de weg.

5.3 Optie c bouwen direct aangrenzend van het bouwvlak

Door de compensatiewoning als een soort 'veldschuur' aan de overkant van de weg te plaatsen (zie afbeelding) komt er ruimte op het erf zelf vrij. In die ruimte vóór de boerderij zijn een boomgaard en eventueel een moestuin mogelijk. Die zijn belangrijk voor de (recreatieve) beleving en dragen bij aan het streekeigen karakter van erf en omgeving.

Bouw van de woning op de slooplocatie heeft geen ruimtelijke gevolgen voor het landschap, de directe omgeving van het erf. Twee stallen maken plaats voor een woning met bijgebouw: dit heeft alleen ruimtelijke consequenties voor het erf zelf. In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is hier dan ook alleen een basisinspanning nodig: investeren in ruimtelijke kwa-

liteit op het erf zelf. Keuze voor optie c., plaatsing in de noordwesthoek van de kavel aan de overzijde van de weg, betekent dat er in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving fors geïnvesteerd moet worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (extra inspanning).

5.4 Advies ervenconsulent:

Bouw van een compensatiewoning in het kader van Rood voor rood is bij voorkeur op de slooplocatie, of, als daar geen mogelijkheden zijn, aansluitend op het bouwvlak. Aangezien dit ook geen oplossing is zal optie c, aansluitend op het bouwvlak, een geschikte locatie gezocht moeten worden. De meest logische plek is hiervoor ten oosten van het erf in de hoek van de Meersendijk. De gemeente gaat onder deze voorwaarden akkoord met deze locatie. Ruimtelijke randvoorwaarden die zijn meegenomen in onderstaand advies zijn:

- De te slopen opstallen staan voor de rooilijn van de boerderij, dit is ruimtelijk gezien niet wenselijk, sloop van deze stallen zal de karakteristieke erfopbouw ten goede komen, herbouw van een woning voor de boerderij is onlogisch en niet wenselijk;
- Langs de Meersendijk is sprake van een open lintbebouwing. De open ruimtes tussen de erven zijn belangrijk: bebouwing of uitbreiding parkeren is hier niet gewenst.
- Uitbreiding van de parkeerplaatsen is alleen goed mogelijk naast de boerderij, dus op het noordelijk deel van de slooplocatie.
- Uit het oogpunt van functiescheiding is het niet logisch om een woning tussen de recreatieve bebouwing te plaatsen.
- In het gebied is behoefte aan een kwaliteitsimpuls.



Figuur 14 Optie: woning als veldschuur aan overzijde weg (Oversticht)

Er zijn veel kansen en mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren:

- Het onderscheid tussen de verhoogde bolle akker en de lagere rand aan de westzijde daarvan wordt weer zichtbaar gemaakt.

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017

- Mede door versterking van de aanwezige randbeplanting wordt de openheid van de akker beter beleefbaar gemaakt.
- Het aanbrengen van een ommetje langs de akker biedt perspectieven om het omliggende gebied recreatief verder te ontsluiten.
- De westkant van het terrein maakt geen deel uit van de bolle akker. Bij een ruilverkaveling is hier grond opgebracht waardoor het wel zo lijkt, maar op de topografische kaart is hier een heideveld te zien, later ingeplant met bos (situatie jaren '50):
- Een kans voor eigenaren en gemeente is om hier door afplaggen van grond weer de natuurlijke heidebodem terug te krijgen. De combinatie met een natuurlijker beheerde akker en een wandelpad daaromheen betekent ecologische en recreatieve meerwaarde.
- De compensatiewoning wordt in het voorstel dus niet op de es gebouwd, maar in de strook die altijd al lager was in dit gebied. De woning moet zo dicht mogelijk op de watergang worden gebouwd.

Voor een woning aan de overzijde van de weg zijn de randvoorwaarden strenger:

- Voor de gewenste samenhang met het erf is het noodzakelijk dat de woning aan de overzijde van de weg het beeld heeft van een - van de weg afgekeerde - veldschuur / kapschuur. Alleen op deze wijze past het gebouw goed op deze plek.
- Door materiaal- en kleurgebruik aansluitend op de schuren op het erf wordt duidelijk dat het gebouw bij het erf hoort.
- De woning zelf moet aan de wegzijde zo gesloten mogelijk zijn; aan de kant van de es is veel openheid (glas) mogelijk.
- Hoe dichter bij de sloot, des te beter, rekening houdend met de eisen van het Waterschap; de woning is dan nog meer onderdeel van het landschap.

Conclusie

Bij de bouw van een compensatiewoning aan de overzijde van de weg worden er strengere eisen gesteld aan zowel de vormgeving/architectuur als aan de ruimtelijke investeringen in het landschap dan bij de bouw van een compensatiewoning op de slooplocatie. Een nieuw gebouw aan de overzijde van de weg geeft meer mogelijkheden om het omliggende landschap te verbeteren.

6 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

6.1 Uitbreiding camping

De initiatiefnemers willen de huidige camping, gelegen in het flierenland-schap, uitbreiden met 20 stapplaatsen en daarbij een klein sanitairgebouw voorzien. Om de afstand tot het toiletgebouw te beperken wordt dit gebouwtje op de grens van bestaand en nieuw veld gesitueerd. op basis van de landschappelijke kenmerken (opstreckende verkaveling richting beek) worden de plaatsen in het verlengde van deze richting gesitueerd waardoor de langgerektheid behouden blijft. Ter scheiding van de stapplaatsen en versterking van de landschappelijke structuur worden de plaatsen aan de schaduwzijde begeleid door elzensingels met enkele solitaire bomen (eik). De grazige inrichting bestaat uit extensief gemaaid grasland waardoor zich een rijk-bloeiende bloemenweide kan ontwikkelen.

De wens om een kampeerterrein te realiseren impliceert om naast een functionele inrichting in belangrijke mate in een maatschappelijk doel te voorzien. Met de camping wil de initiatiefnemer een meerwaarde voor de omgeving realiseren. Als het ware moet een parkachtige voorziening gaan ontstaan waar bezoekers en omwonenden kunnen genieten van het karakteristieke landschap. Dat landschap moet dusdanig afwisselend zijn het als een prettige beleving wordt ervaren.

De initiatiefnemer heeft natuur(ontwikkeling) hoog in het vaandel. Het plan dat is opgesteld voorziet in de behoefte om het terrein meer natuurlijk in te richten. Alle opgaande beplanting wordt streekeigen en inheems. De kampeerplaatsen worden meer intensief gemaaid, echter zoveel mogelijk wordt een bloemrijke weide op het terrein ontwikkeld. Een aantal wandelpaden is uitgemaaid ten behoeve van de ontsluiting.

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017



Figuur 15 Uitgemaaide paden



Figuur 16 Fragment inrichtingsplan



Figuur 17 Kamperen achter elzensingels

Centraal in het plan is een sanitairruimte voorzien. Dit gebouw krijgt een bescheiden verschijningsvorm en bestaat uit een rechthoekige hoofdvorm (75 m²) met zadeldak. De kleurstelling is donker en ingetogen. Het gebouw bestaat uit gepotdekseld hout (zwart, met antracietkleurige pannen). Windveren en kozijnen kunnen in een lichte kleurstelling worden uitgevoerd.

Eventuele camperplekken zullen verhard dienen te worden. Ook de toegangswegen op de camping naar de kampeerplekken kunnen verhard worden. De voorkeur hiervoor is een grasbetonsteen waardoor gras kan groeien. Verstening van de camping is onwenselijk.

De entree van de camping en de appartementen blijft ontsloten op de openbare weg, deze weg doorsnijdt het erf maar is **geen** eigendom.

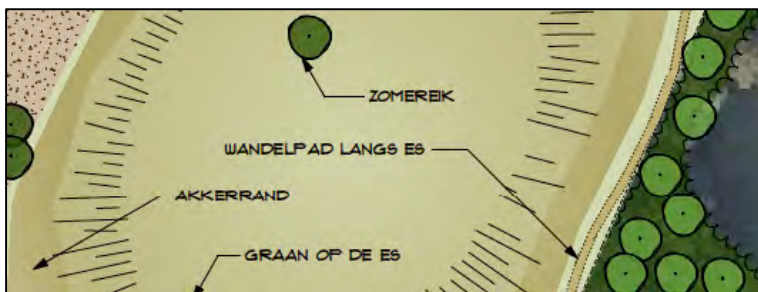


Figuur 18 Referentie sanitairruimte

6.2 Nieuwbouw veldschuurwoning

Op basis van de conclusie van het Oversticht is een ruimtelijk kwaliteitsplan uitgewerkt voor de situatie waarbij de woning aan de rand van de es, overzijde weg wordt voorzien. Door deze keuze zal de landschappelijke kwaliteit een extra impuls verkrijgen en het gebied een maatschappelijke meerwaarde verkrijgen doordat met name voor recreanten een aantrekkelijker gebied ontstaat.

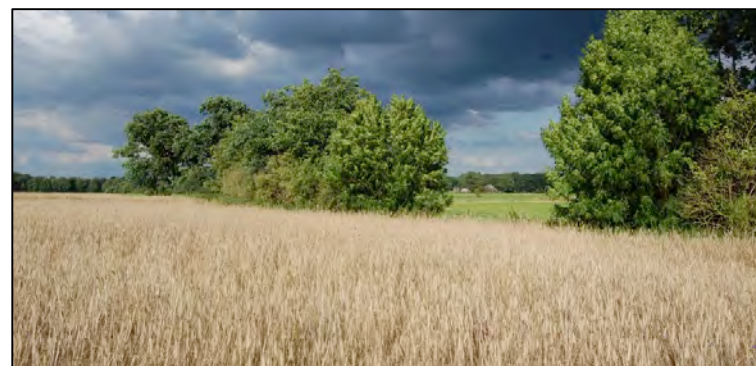
6.2.1 Naar een klassieke es



Figuur 19 Huidige situatie



De es aan de Meersendijk zal worden ingericht naar het klassieke beeld. Op de es worden granen verbouwd, met name langs de randen groeien klaproos, bolderik, korenbloem en ganzenbloem. Rondom de es wordt een informeel, openbaar wandelpad gerealiseerd. Op één van de hoeken is plaats voor een rustpunt met een informatiebord.



Figuur 20 Streefbeeld es



Figuur 21 Wandelpad en kruidenrand langs es

6.2.2 Heiderelict herstellen

De westzijde van de es is tot ver in de 19^e eeuw als relict van een oorspronkelijk heideterrein ingevuld geweest. Middels plaggen en afvoeren van de verrijkte bovengrond en het doorzaaien met heidezaad wordt getracht het oorspronkelijke beeld hier te herstellen. Het resultaat kan niet worden voorspeld, het is van meerdere zaken afhankelijk. Minimaal moet een schraal-graslandachtig beeld gaan ontstaan.



Figuur 22 Heiderelict

6.2.3 Situering schuurwoning



De gewenste woning van 900 m³ presenteert zich aan de es als een sober doch spraakmakende bouwvorm. Een schuurwoning kent veelal een grotere inhoud maar wel met een eenduidige hoofdvorm. Materialen zijn natuurlijk, mooi verouderd, refererend aan klassieke schuurgebouwen zoals deze in de

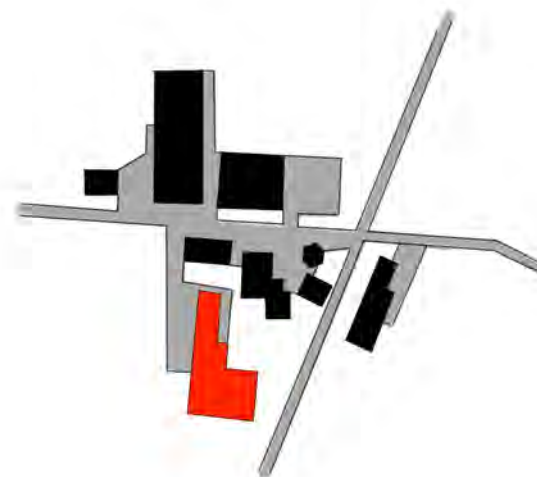
omgeving voorkwamen. De hoofdvorm is enkelvoudig, rechthoekig met een zadeldak. Materialisatie kan bestaan uit (onbehandeld) hout, zwarte potdekselplanken, beton, metselsteen in aardetinten (beperkt), riet of donkere, antracietkleurige, matte pannen of geprofileerde metalen platen (geen golf) als dakbedekking. Het gebouw richt zich op de straatkant, parallel aan de Meerseindijk. De straatzijde is gesloten, de entree is ondergeschikt aan de hoofdvorm. Aan de es is ruimte voor een glazen pui. De schuurwoning wordt parallel aan de watergang voorzien welke haar functie blijft behouden. Verhardingsmaterialen zijn ook ondergeschikt aan de functie. De materialen die hiervoor worden gebruikt dienen mooi te verouderen.



Figuur 23 Referentie schuurwoning (n.t.d.)

Door de woning niet op de slooplocatie te bouwen zal het zicht op de karakteristieke bouwvormen van de bestaande locatie vanaf de weg worden versterkt. Het gedeelte recreatie zal daardoor een sterker ruimtelijke eenheid vormen.

Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 2-10-2017



Figuur 24 Morfologie te behouden (zwart), te slopen (rood) en te bouwen bebouwing.

Door te bouwen aan de es zal het bijgebouw inpandig kunnen worden voorzien.



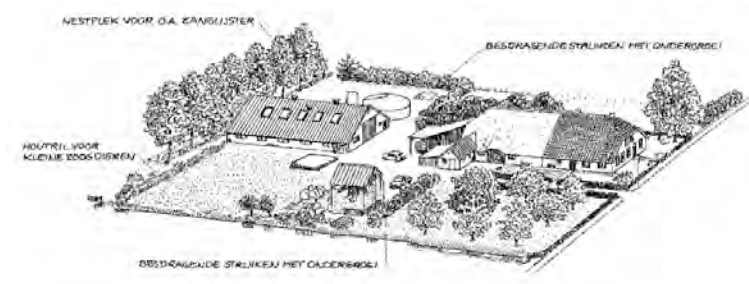
Figuur 25 Erfinrichtingsplan (zie ook bijlage)



Figuur 26 Grasbeton op parkeerplaatsen

6.2.4 Overige inrichting bestaand erf

Ter plaatse van de slooplocatie is een fraaie karakteristieke fruitboomgaard voorzien. De boomgaard wordt overeenkomstig klassiek gebruik in een strak stramien van 4x3 stuks aangeplant. Rondom het geheel van het erf komt een lage (ca. 1 m.) beukenhaag (op een aantal plaatsen onderbroken, waardoor het individuele erf een zekere openheid behoudt). Op een verschillende plaatsen is ruimte voor een fraaie solitaire bomen waardoor extra landschappelijke markering van het erf van grotere afstand zal worden ervaren.



Figuur 27 diversiteit in erfinrichting

Het parkeren voor de grotere camping en andere recreanten kan op de slooplocatie volledig uit het zicht een plaats krijgen. Het groene karakter van het erf kan worden versterkt door de parkeerplaats uit te voeren in grasbetonstenen.

Nieuwbouw kan plaatsvinden in stable-architectuur, een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak, bestaande uit eenvoudige, natuurlijke en moderne mooi verouderende materialen (beton, ruw hout, staal) waardoor de huidige woning het voorerf versterkt als (weliswaar suggestief) hoofdgebouw. De nieuwe woning is daarmee als het ware ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



Figuur 28 Nieuwbouw kan modern maar wel eenvoudig

INVESTERING RUIMTELIJK KWALITEIT:

- Sloop 882 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- Saneren asbest alle gebouwen;
- Opruimen kuilplaten op de bolle akker aan de Meersendijk;
- Versterken landschap met aanplant van structuurbepalende beplanting;
- Aanleg openbaar wandelpad;
- Informatiepunt over het essenlandschap;
- Nieuw te bouwen woning onder schuurarchitectuur afgeleid van de getoonde sfeerbeelden;
- Herstel oude schuren en hooiberg op het erf aan de Meersendijk, het oorspronkelijke erf wordt hiermee versterkt;
- Aanplant boomgaard voor de bestaande boerderij;
- Nieuwe parkeerplaats uit zicht.



Figuur 29 hoogstamboomgaard



Figuur 30 Zilverlinde als erfmarkering

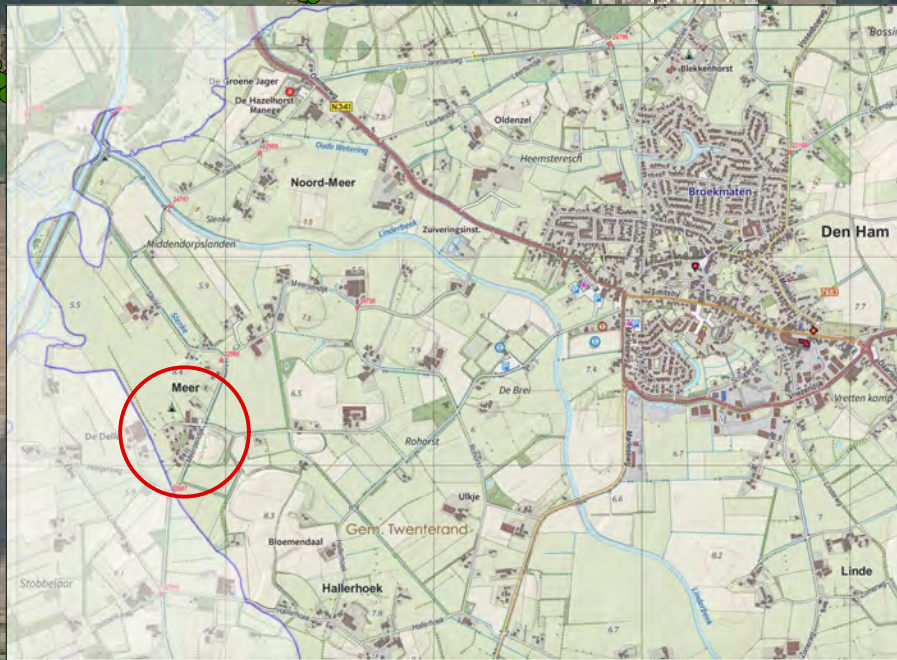


Figuur 31 lage beukenhaag ter begrenzing van het erf

6.3 Beplantingslijst

		Plaats/hh	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Hagen rondom parkeerplaats	80 m	rondom beide erven	800	Fagus sylvatica	beuk	2 rijen driehoeksverband 10 st/m1	60-100 wg
Elzensingel	500 m1	100%	500	Alnus glutinosa	zomereik	1 st./m driehoeksverband	60-80 wg
Bomen		solitair	3	Tilia tomentosa	zilverlinde	2 boompalen, 2 maaipalen	14-16 kl
			36	Quercus robur	zomereik	2 boompalen, 2 maaipalen	14-16 kl
Fruitbomen			12	stuks	divers, streekeigen	2 boompalen	10-12 hoogstam

BIJLAGE ERFINRICHTINGSPLAN





NIEUW AAN TE PLANTEN
ZOMEREIKEN

10 NIEUWE
KAMPEERPLAATSEN

10 NIEUWE
KAMPEERPLAATSEN

NIEUW AAN TE
PLANTEN
HAKHOUTSINGEL

NIEUWE
SANTAIRUNIT

EXTENSIEF GRAS

NIEUW AAN TE PLANTEN
ZOMEREIKEN



OPENBARE WEG
BESTAANDE APPARTEMENTEN
BESTAANDE SCHUUR DEELS
SLOPEN EN RENOVEREN
AANPLANT BEUKENHAAG
BESTAANDE BOERDERIJ
EN WONING
BESTAANDE PARKEERPLAATS VERGROTEN
COUTOUR TE SLOPEN STALLEN
HOOGSTAM FRUITBOOMGAARD
AANPLANT ERFBOSJE
TUIN BIJ VAKANTIEBOERDERIJ
AFFLAGGEN EN ONTWIKKELEN
HEIDE/SCHRAALLAND

AANPLANT LINDEN

AANPLANT LINDEN

RUSTPUNT AAN ES

NIEUW AAN TE PLANTEN EIKEN

KEREN PARKEREN

SCHUURWONING OP
KAVEL VAN CA. 1500 M2

OPEN TUIN (EXTENSIEF)

ZOMEREIK

WANDELPAD LANGS ES

AKKERRAND

GRAAN OP DE ES