

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

KROEZENHOEK 16 DEN HAM



Datum 22-7-2021
Bestand 1261-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

KROEZENHOEK 16 DEN HAM

In opdracht van: BJZ.nu Bestemmingsplannen
Twentepoort Oost 16A
7609 RG Almelo
0546 - 45 44 66

Initiatiefnemer: MS Pallets Den Ham

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 1261 kroezenhoek 16 den ham
Auteur Herbert Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd 22-7-2021
Datum afdruk 22-7-2021

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.

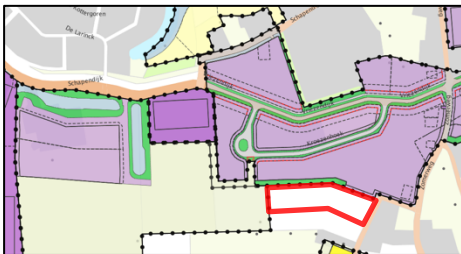
INHOUD

1	AANLEIDING	1
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
3	GEMEENTELIJK BELEID	5
3.1	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE	5
4	ANALYSE HUIDIGE SITUATIE	7
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
5.1	VISIE	10
5.2	SFEERBEELDEN	11
5.3	BEPLANTINGSLIJST	12
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	2

1 AANLEIDING

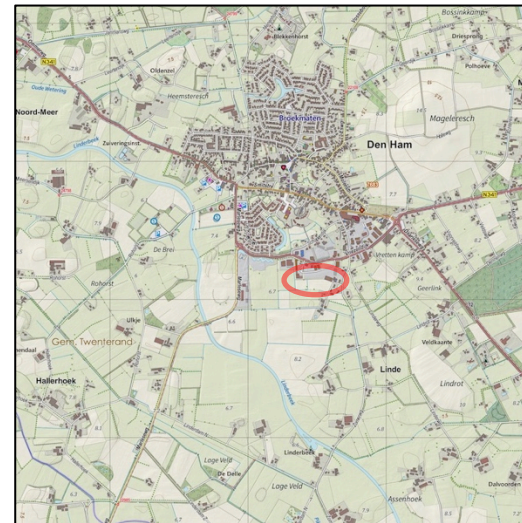
Dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Kroezenhoek 16 in Den Ham. De initiatiefnemer is een ondernemer met uitbreidingsplannen. De wens is om de opslag van pallets te vergroten, ten zuiden van het bestaande perceel.

De ontwikkeling betreft uitbreiding van het bedrijf aan de zuidzijde van Den Ham, momenteel kent de geplande uitbreiding een agrarisch gebruik. De benodigde bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.



De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien indien landschappelijke maatregelen 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 (KGO) is hier van toepassing.

De gemeente Twenterand stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Noord Oost Twente van de gemeente, de aanwezige 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



Figuur 3 Luchtfoto, met gewenste uitbreiding

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 (hier n.v.t.)

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
en beekdalen en natte
laagtes**



2.1.2 Agrarisch cultuur- landschap

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

Oude hoevenlandschap

Dekzandvlakte en ruggen

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.

Beekdalen en natte 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. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

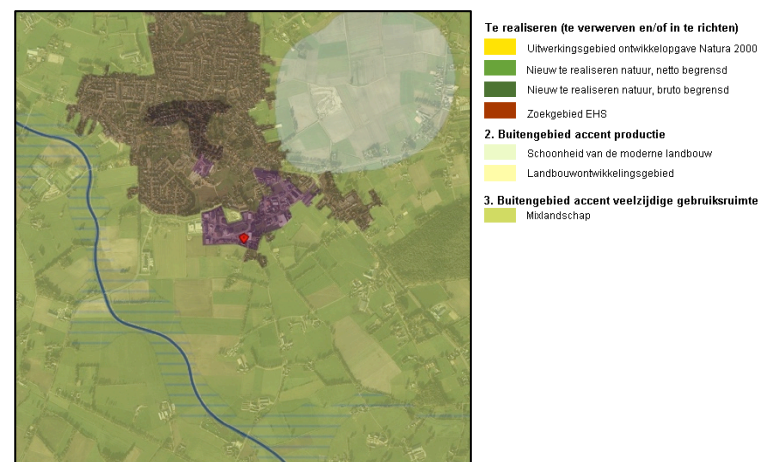
Oude hoevenlandschap

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 hoevenland-schap, 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.



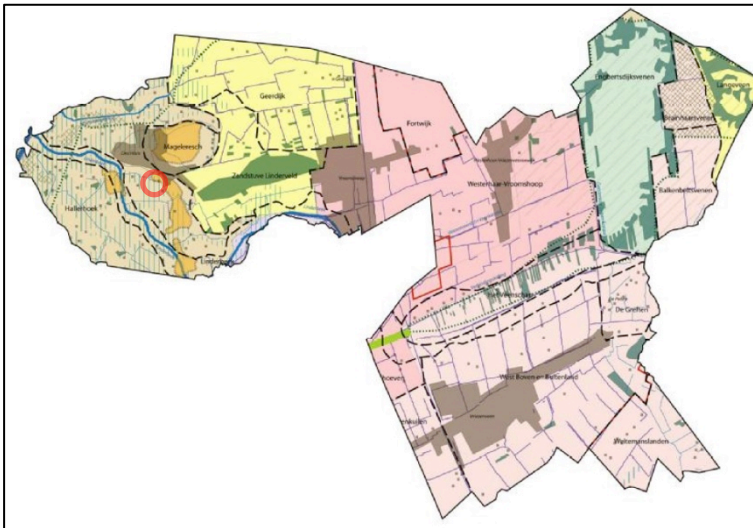
Mixlandschap

Mixlandschap 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 Landschapsontwikkelingsplan Noord Oost Twente

In de gezamenlijke Totaalvisie voor de vijf gemeenten zijn 16 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden voor het Landschapsontwikkelingsplan. Deze verschillen van elkaar in opbouw van ondergrond (o.a. geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemopbouw) en de ontwikkeling van het landschap. Deze verschillen leiden elk tot andere accenten en prioriteiten per landschappelijke eenheid. De grootschalige veenontginningslandschappen hebben bijvoorbeeld een heel andere verschijningsvorm en gebruik dan de essen en kampen rond Den Ham.



Essen- en kampenlandschap

Het plangebied valt binnen het deelgebied Hallerhoek-Linderflier. Het land-
schapstype is 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 boling 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 Magelaresch) 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. Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden.

BEHOUD LANDSCHAPSWAARDEN

Hieronder vallen kampen- en essenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent. De Magelaresch is een voorbeeld hiervan.

HERSTEL EN VERSTERKING LANDSCHAPSWAARDEN

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd (door verromming door toename stedelijke druk, schaalvergroting van de landbouw e.d.) en

waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is.

Dorpsranden

Naast behoud van de landschappelijke kenmerken zijn de karakteristieken van de dorpsranden behoudenswaardig. Rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingen aan de dorpsranden. De ontwikkeling aan de kroezenhoek kan als dorpsrand (bedrijventerrein) worden aangemerkt.

Het is voor de identiteit van de kernen belangrijk dat gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van de kernen. Kansen ter verbetering van de kwaliteit van nieuwe dorpsuitbreidingen en ter verbetering van de overgang naar het buitengebied zitten onder andere in:

- Ruimtelijke opbouw aansluiten bij landschappelijke en geomorfologische structuren.
- Versterking, vernieuwing en uitbreiding van de bestaande landschappelijke dragers.
- Aanleg van wandel- en fietsroutes.
- Realiseren van landschappelijke losse dorpsranden, waar bebouwing, bosjes en open ruimten elkaar afwisselen.

Bij landschappelijke inpassing ten aanzien van verstedelijking of stedelijke ruimte gaat het vooral over de dorpsranden. Dorpsuitbreidingen maken daar deel van uit. Voor het uitwerken van dorpsuitbreidingen geeft het LOP de volgende handvatten. Bij dorpsuitbreidingen dient:

- Groen bepalend laten zijn bij de ruimtelijke opzet van wijken.

- Gebruik en variatie van inheemse beplantingssoorten.
- Landschappelijke beplanting tot in de kern doortrekken.
- Voor een andere wijze van onderhoud kiezen (extensiveren).
- Cultuurhistorische aspecten versterken.

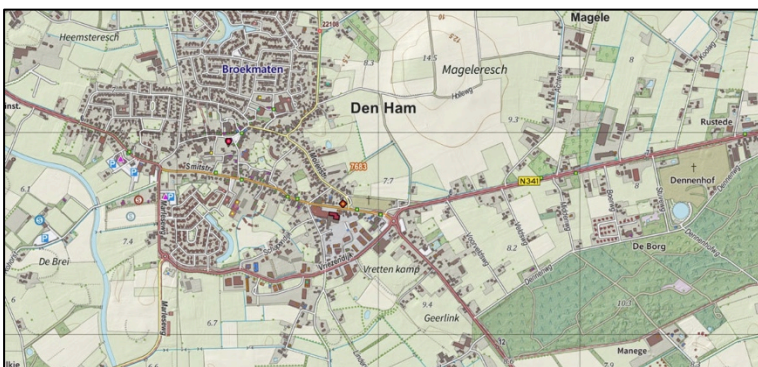
4 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

De kaart van 1900 geeft een sterk beeld van de historische situatie.



Figuur 4 Topografie 1900

De kern Den Ham vormt een karakteristiek esdorp met een zeer kleinschalig, afwisselend landschap met grote gezamenlijke en kleinere eenmansescomplexen, bossages, zeer veel houtwallen op de grenzen van kavels en boerderijen in het buitengebied in linten langs wegen.



Figuur 5 Topografie heden

Dé Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 22-7-2021

Inmiddels is Den Ham uitgegroeid tot een middelgrote kern. Aan de zuidzijde valt het bedrijventerrein aan de Vriezendijk op met een sterke uitstraling van individualiteit. Relatief grote bedrijven van elkaar strek verschillende bedrijven zijn naast elkaar gevestigd op een park van aanzienlijke kwaliteit.



Vanuit het landschap kan het bedrijventerrein worden bestempeld als gevarieerde rand. De hoeveelheid afschermende beplanting is relatief beperkt. In de rand is een mix van oude, klassieke boerderijen tussen moderne strakke bedrijfsgebouwen ervaarbaar, afgewisseld met opgaand groen.



Figuur 6 Zicht op de pallets vanuit het zuiden

MS Pallets is vanuit de kern gezien verstoppt achter andere gebouwen en groen.



Het bedrijf MS Pallets bestaat uit een aantal opstallen en een relatief grote buitenopslag. De gebouwen worden vanuit het landschap deels aan het zicht

onttrokken door groen. De buitenopslag is nadrukkelijk aanwezig doordat afscherming ontbreekt. De beschikbare ruimte voor de benodigde uitbreiding is beperkt.



Er is relatief weinig ruimte om een landschappelijke inpassing met veel groen te voorzien. Daarnaast is het ten behoeve van een optimale opslag niet gewenst veel groen toe te passen in de nabijheid van de opslag in verband met bladval en de invloed daarvan op de kwaliteit van de pallets.

Het is gewenst om de buitenopslag deels te voorzien van een overkapping om de pallets droog op te kunnen bewaren.

Langs de huidige zuidgrens loopt momenteel nog een sloot/watergang welke dient te worden verlegd naar de nieuwe grens.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer heeft de wens extra opslag te creëren van ca. 6000 m². Het totale beschikbare terrein is ca. 8000 m². Aanvullend is er een wens om 12 parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers te realiseren. De extra opslag van pallets moet minimaal 50 meter uit de grens van bestaande bebouwing worden voorzien. Gelet op de ruimtelijke impact van dit plan is een extra kwaliteitsimpuls (KGO) benodigd.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de halfopenheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. In de directe omgeving is groene massa aanwezig.

Uitgangspunten

- 6000 m² palletopslag voorzien tot een hoogte van 8.50 meter;
- Gedeeltelijk overkappen van de opslag, ca. 2500 m²;
- Afschermen opslagvolume aan de zuidzijde met houtenwand;
- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met doorzichten naar achterliggend landschap;
- Alle gevels richting de openbare ruimte (hoofdweg) zijn representatief vormgegeven;
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving;
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend);
- De bestaande loods wordt afgeschermd met een houtsingel;
- Langs de Bisschopsweg wordt middels Zomereiken het groene straatprofiel versterkt;
- Beplanting is inheems en streekeigen;

Dé Erfontwikkelaar b.v. – Ruimtelijk Kwaliteitsplan - 22-7-2021

- Parkeren wordt aan het zicht onttrokken
- Opslag 50 meter uit bestaande bebouwing derden (Bisschopsweg)

5.1 Visie

De opslag van pallets over een lengte van zo'n 120 meter, met een hoogte van zo'n 8,5 meter heeft veel impact op de omgeving. Anderzijds is momenteel bijna 150 meter pallets ervaarbaar vanuit het landschap. De initiatiefnemer wenst op esthetische wijze de rand dusdanig vorm te geven dat een ingetogen, rustig beeld kan ontstaan. Gelet op de beperkte ruimte voor landschappelijke inpassing, het ongewenst zijn van (bladverliezende) beplanting, de noodzaak een watergang te voorzien (omlegging), en de huidige kwaliteit van de bedrijvenrand Den Ham willen we voorstellen om over de gehele lengte opslag een exclusieve wand te creëren waarbij de verschijningsvorm, het sobere materiaalgebruik en de architectuur een kwalitatief hoogwaardige aanvulling vormen op de diverse structuur van oude en nieuwe bebouwing, en groen langs de zuidrand van Den Ham.

Anders dan gebruikelijk willen we een tot 8,5 meter hoge, houten, semitransparante wand langs de opslag voorzien. De diversiteit van de zuidelijke bedrijventerreinrand wordt daarin vertaald door klassieke contouren van streekeigen boerderij-, schuur- en hooimijtarchitectuur daarin zichtbaar te maken. De wand zal bestaan uit hout dat een natuurlijke kleur kent.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend rechtlijnigheid, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van een lijnvormige element. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt. Parkeren wordt middels een halfhoge haag aan het zicht onttrokken. Invulling van het grazige oppervlak kan bestaan uit extensieve grasranden, vermengd met een

streekeigen bloemenmengsel. Door hier geen hoge beplanting aan te brengen zal het uitzicht van de burens behouden blijven.

Wel zal een nieuwe houtsingel aangebracht worden om de bestaande loods uit het zicht te nemen. Middels zomereiken wordt het gewenste groene wegprofiel van de Bisschopsweg herstelt. Aan de westzijde is een streekeigen wilde haag toegepast om zo wel een passende groene afscherming te voorzien die geen hinder van het blad tussen de pallets veroorzaakt.

De ontwikkeling is niet gebiedseigen, het heeft impact op de omgeving. Met dit inrichtingsplan beoogt de initiatiefnemer op eigentijdse wijze die impact op de omgeving (die het bedrijf momenteel al heeft) te beperken.



inrichtingsplan (zie bijlage)

5.2 Sferbeelden (visualisaties als bijlage opgenomen)



5.3 Beplantingslijst

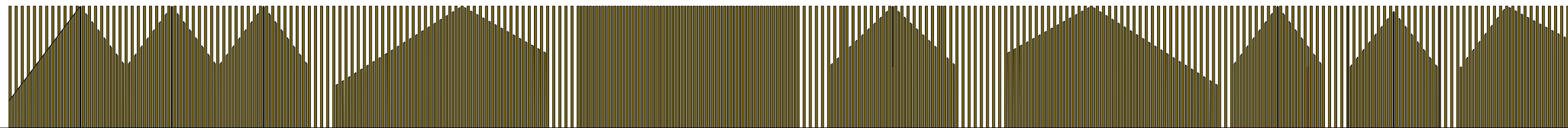
	plaats	Perc.	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	langs weg		6	Querus robur	Zomereik	2 st. paal + 2 maaipaal	16-18 draadkluit 3xvp
Haag	Random p-plaats 53 m1	100%	265	Acer campestre	Veldesdoorn	5 st/m1 h.o.h. 20 cm	60-80
Houtsingel	Nabij loods 140 m2	20%	25	Corylus avellana	hazelaar	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	15	Crataegus monogyna	meidoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	15	Prunus spinosa	sleedoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		5%	8	Rosa canina	hondsroos	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		5%	8	Rhamnus frangula	vuilboom	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	15	Alnus glutinosa	zwarte els	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		20%	30	Corylus avellana	hazelaar	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
Wilde haag	Westzijde opslag	40	15	Crataegus monogyna	meidoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		40%	15	Prunus spinosa	sleedoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		20%	8	Rosa canina	hondsroos	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN EN VISUALISATIE

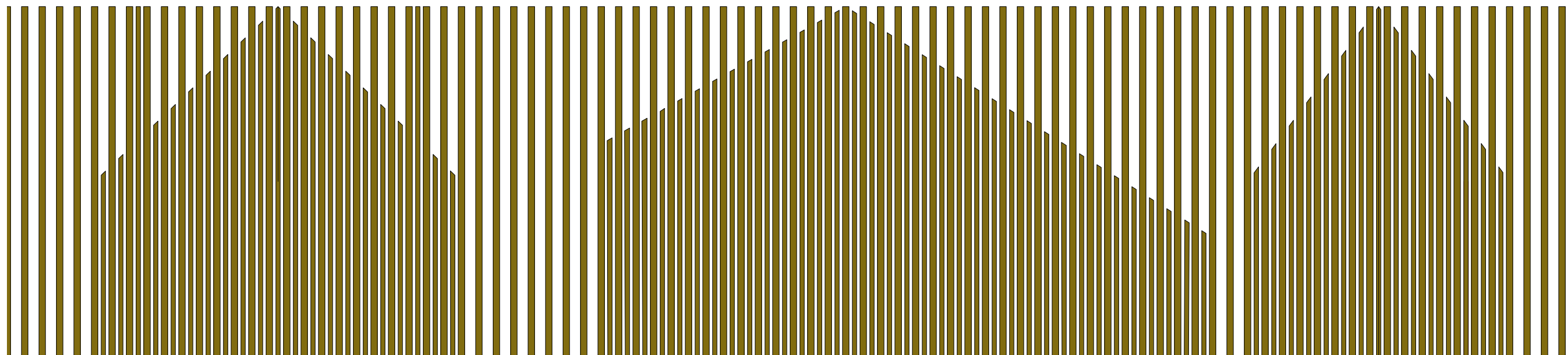


tekeningno	datum	project
1 (3)	2 okt. 2017	1261
versie	door	bestand
1.0	herbert	1261-01.vwx

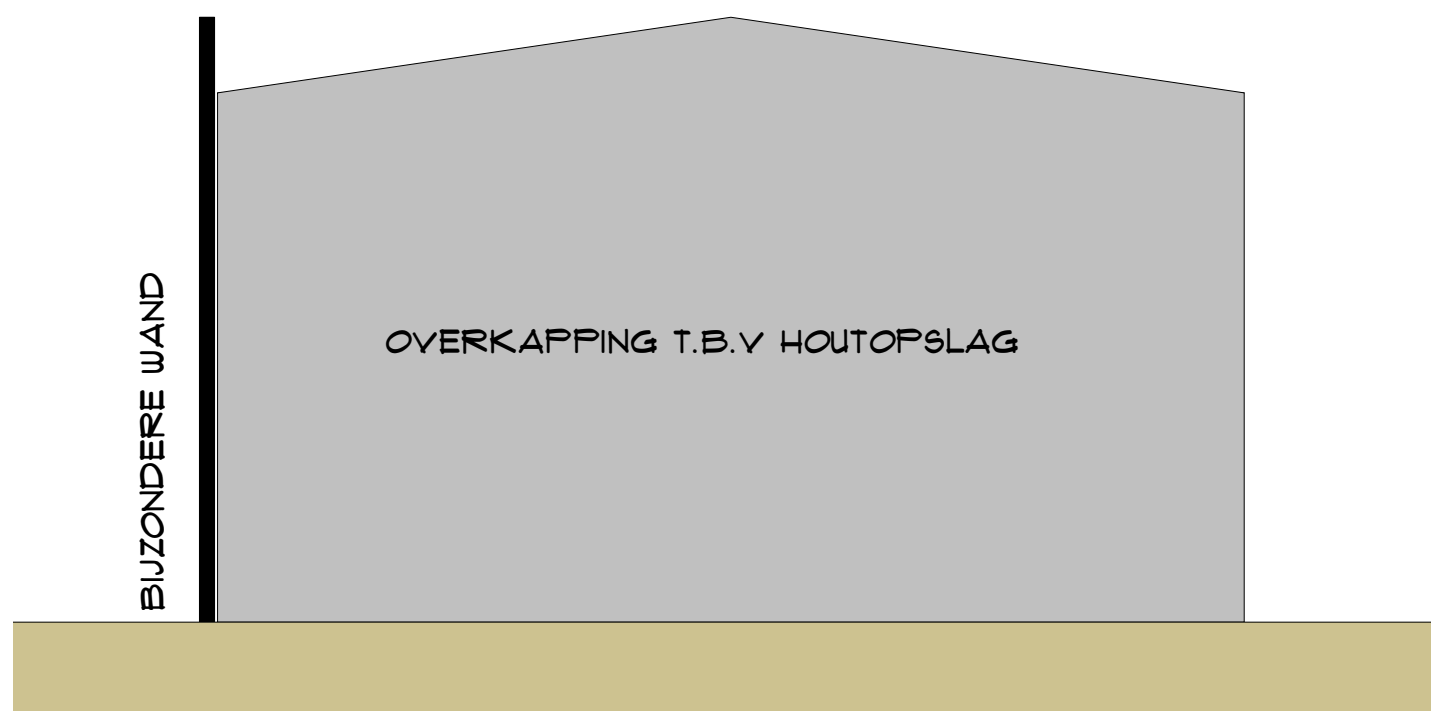
Landschappelijke inpassing Kroezenhoek 16 Den Ham



TOTAAL LANGE WAND



INZOOM WAND



DOORSNEDE

