



COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1479
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 februari 2018
Bestandsnaam	1479-001.indd
Aantal pagina's	15

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.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	lop twenterand	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	12
4.3.	samenvatting	13
4.4.	beplantingstabel	14

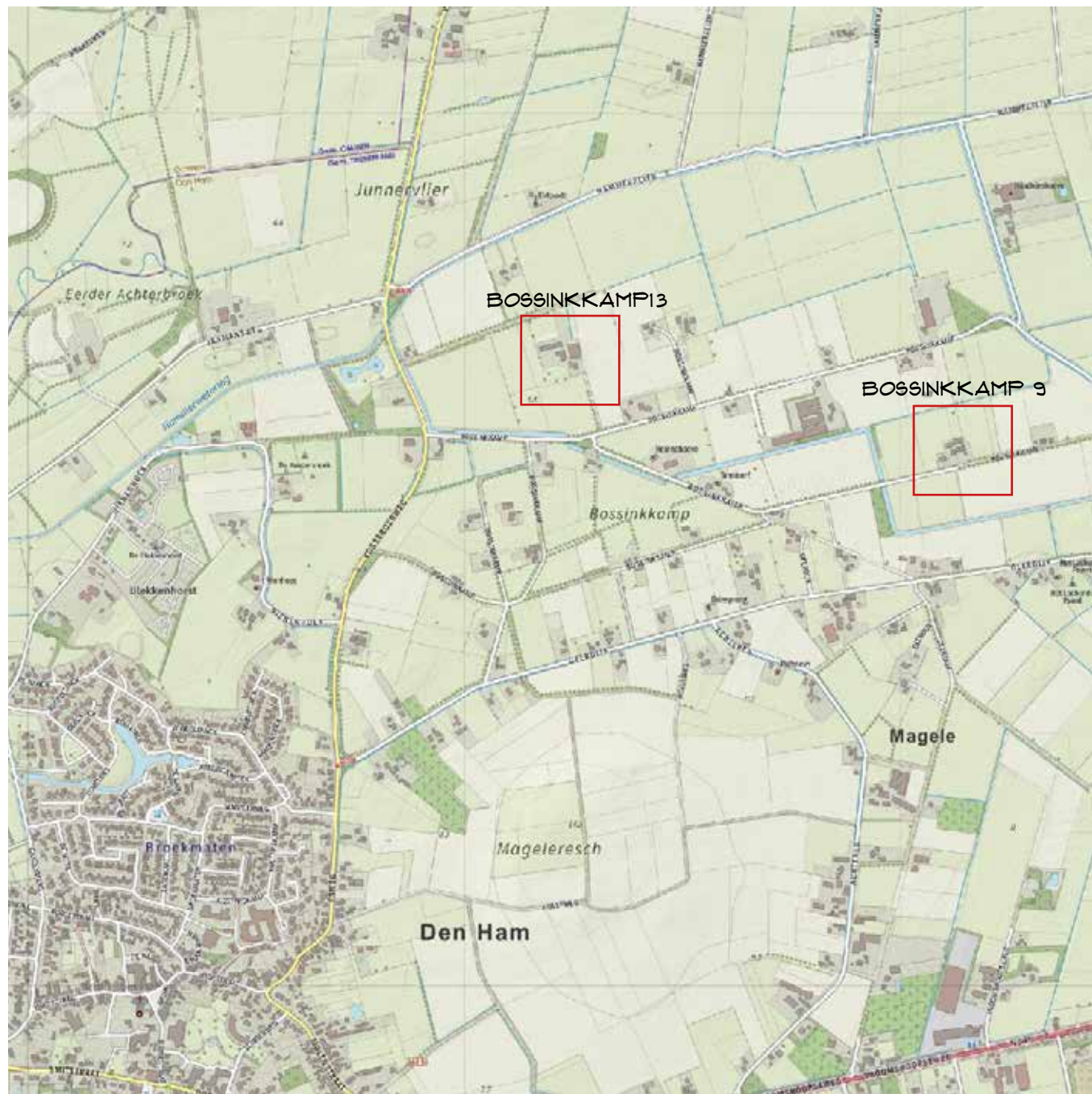
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Bossinkkamp 9 te Den Ham. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (776 m²) om middels de rood voor rood regeling een bouwkaavel genereren. Aangezien er op deze plek niet voldoende vierkante meters stallen staan zal er aan de en aan de Bossinkkamp 13 ca 550 m² gesloopt worden.

De gemeente Twenterand wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van de bouwlocatie.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Landschaps- OntwikkelingsPlan Twenterand Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied





2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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. Bestaan de 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 gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

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 laag van de beleving (hier n.v.t.)

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 veen-

gebieden grotendeels ontgonnen maar nog altijd herkenbaar aan het natte karakter van de omgeving.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouw-ontginningen 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 drie-hoekstructuren 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.



Natuurlijke laag Stuwwal



Agr. cultuurl. Jonge heideontginning

2.2. LOP 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.

Het projectgebied is gelegen in deelgebied 6; Hammerflier, 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 gebruiksruimte)

Het plangebied is aangemerkt als behoud landschapswaarden

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen jonge ontginningen met hoge landschappelijke en cultuur-historische 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 cultuur-historische kwaliteiten vormt het hoofddoel. De Zandstuve 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 rationale kavels, het zuidelijk deel heeft zeer kleine rationale 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.

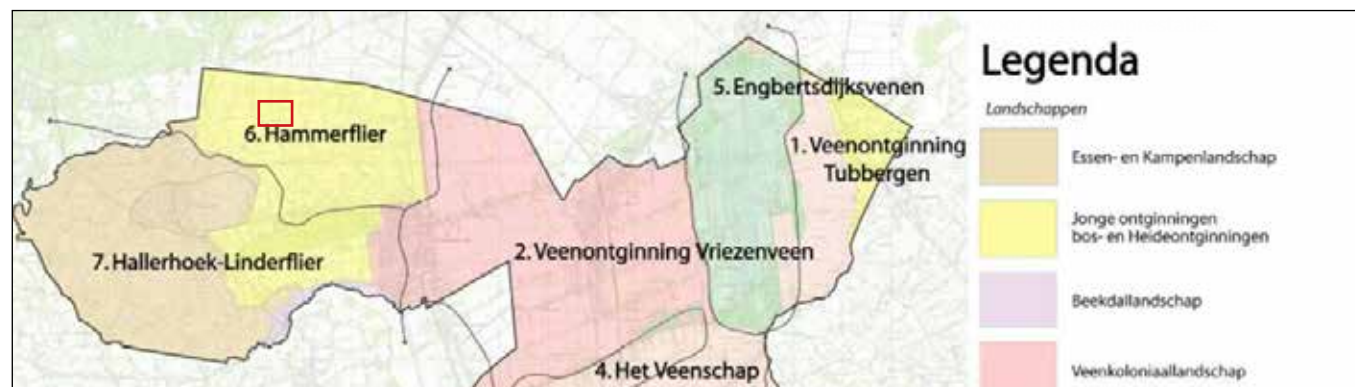
In de opgestelde tracés Robuuste Verbindingen door de Provincie Overijssel wordt het open, noordelijk deel van het gebied van Geerdijk aangewezen als beheersgebied ruime jas weidevogelbeheer (in de vorm van beheersovereenkomsten, SAN, en natuurproductiebetalen kan gedaan worden aan weidevogelbeheer). 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)
- Behoud kleinschalige structuur stedelijk uitloopgebied (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



jonge ontginning

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

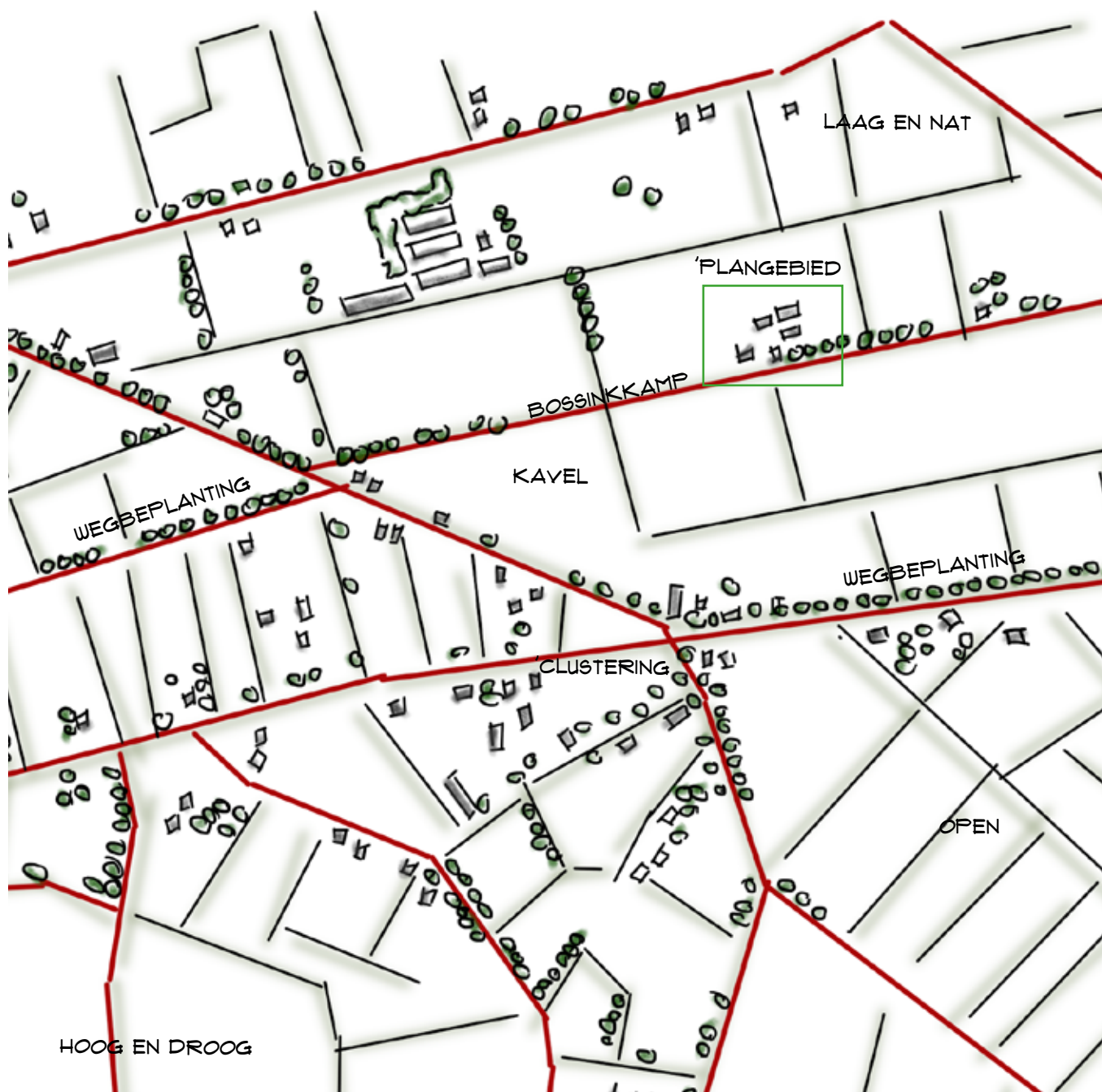
Het erf aan de Bossinkkamp 9 kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het jonge ontginningslandschap. Een voorerf naar de weg met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. De voormalige boerderij staat, in vervallen toestand, nog op het erf. Eind vorige eeuw is ten westen van het erf een nieuwe woning gebouwd. De bestaande boerderij is daarmee een bijgebouw geworden.

Voor de boerderij stonden van oorsprong fruitbomen. Daarvan zijn er nog enkele over gebleven maar zijn niet meer toekomstbestendig. Ten oosten van de wagenshuur staat een zomereik, deze eik is ziek en zal daarom gekapt moeten worden. Ter compensatie wordt een nieuwe eik opgenomen.

Het erf wordt ontsloten door meerder inritten. Ten noorden van de schuren is verharding voorzien, dit is het centrale deel op het erf.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van een jonge veldontginning;
- het landschap was van oorsprong kleinschaliger;
- het ligt op de overgang van het kleinschalige naar het open landschap ten noorden van het plangebied;
- met name beplanting langs de randen van de kavels;
- bestaande oude schuren worden gesloopt;
- het erf presenteert zich als eenheid in het landschap;
- de nieuwe kavel is vanaf de Bossinkkamp goed te zien.

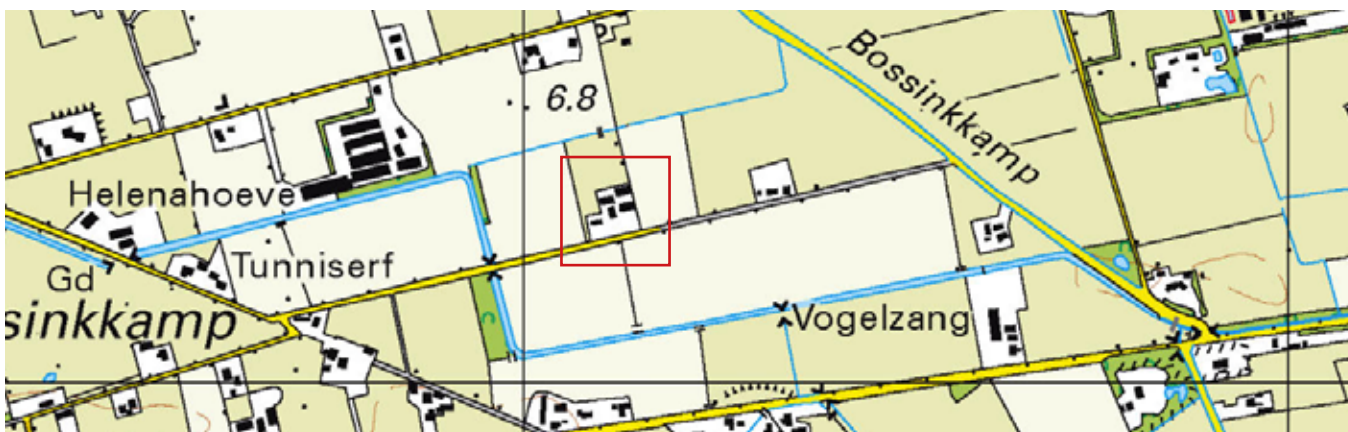




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 1326 m2 landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Twenterand;
- 1 compensatiewoning van 900 m3 aan de Bossinkkamp 9;
- twee bijgebouwen totaal 300 m2;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de kavel en de slooplocatie waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het ontginningslandschap landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van de beoogde bouwlocatie. Op pagina 10-11 wordt het plan vanuit de gebiedskenmerken onderbouwd. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 12 onderbouwd.

Situering compensatiewoning met bijgebouw:

Het plangebied aan de Bossinkkamp 9 bestaat momenteel uit een bestaand erf met daaromheen grasland. Op het erf staan vier voormalige agrarische gebouwen. (kapschuur/veestal/varkensstal/voormalige boerderij) Deze zullen gesloopt worden. De bestaande beplanting is niet waardevol en wordt gerooid en vervangen in het nieuwe plan. De woning komt haaks op de Bossinkkamp op de plek van de te slopen varkensstal. Het bijgebouw komt hier haaks achter en vormt samen met de fruitbomen een eenheid met de bestaande woning. In dit type landschap is het gebruikelijk om bebouwing haaks of in lijn met de kavelrichting te situeren. De woning en het bijgebouw worden ontsloten door een bestaande inrit (nu naar het landbouwperceel). Op het erf is ook ruimte om te parkeren.

Het erf breidt in oppervlakte niet uit, de vervangende bebouwing komt op de plek waar ook de schuren stonden. De woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl dat aansluit op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. De woning zal een inhoud van 900 m3 kennen. De grotere inhoud zal de vormgeving van de boerderij ten goede komen. De kap wordt voorzien van wolfseinden en krijgt een antraciet pannendak of riet. De gevel richting de Bossinkkamp moet een duidelijke voorzijde kennen. Dit kan gerealiseerd worden door een verbijzondering in het metselwerk, een ramenpartij met eventueel een (dichte) deur. Belangrijk is dat de woning een eenvoudig hoofdvolume kent met de langrichting haaks op de Bossinkkamp.

De schuur daarentegen moet onderdanig aan de woning zijn. Middels een donkere wandbekleding (metalen platen of hout) en een kapschuurvorm wordt dit bereikt. Het dak moet bestaan uit een eenvoudige golfplaat, die niet glimt in een gedekte kleurstelling. Deuren, goten, en topgevels eveneens in een gedekte kleurstelling. Wit moet voorkomen worden of subtiel toegepast worden in kozijnen of windveren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Bossinkkamp 9

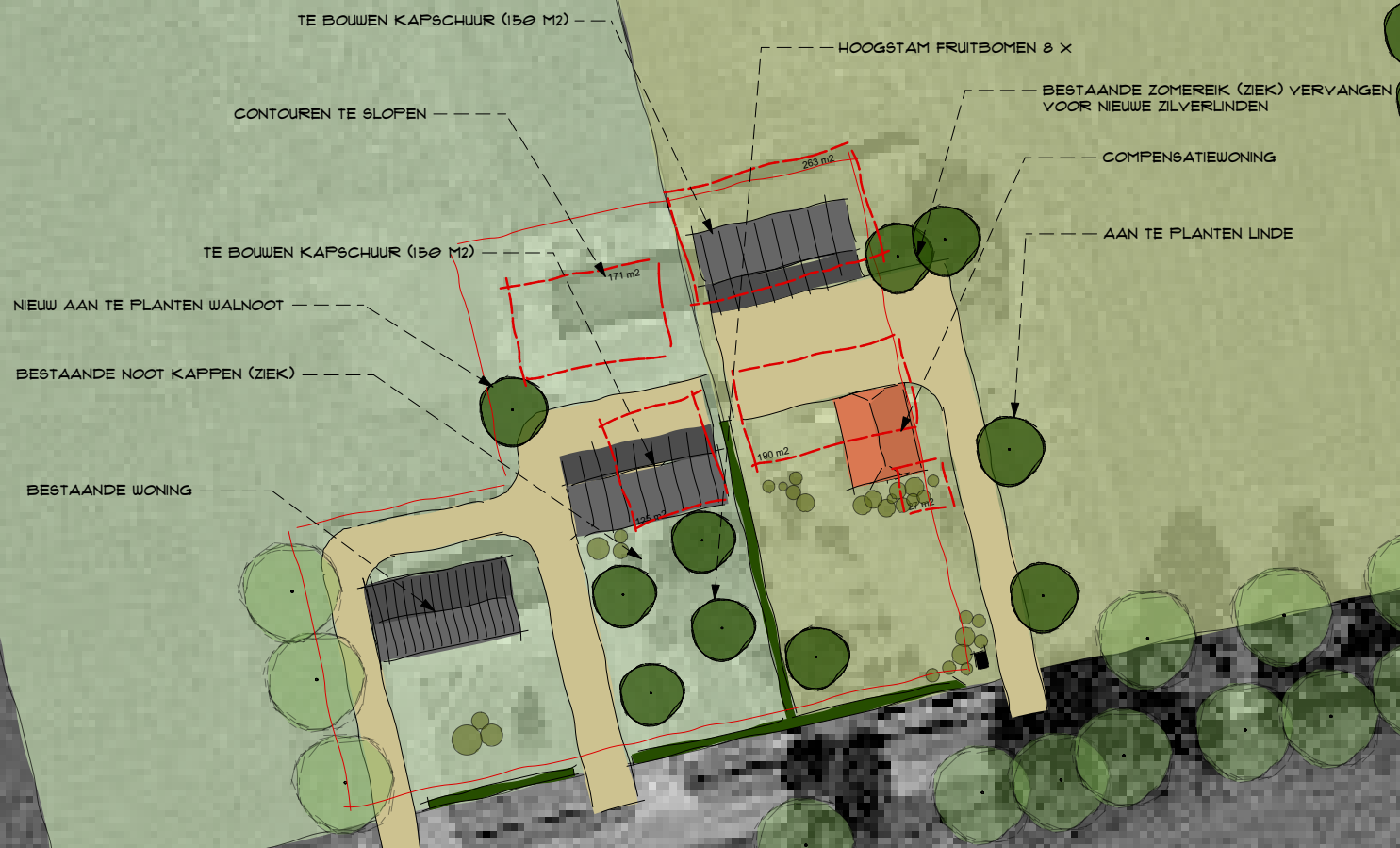
De erven langs de Bossinkkamp zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapson ontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen met gebiedseigen landschapselementen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in ballans is. Middels hagen worden kamers gemaakt waar met bomen groene massa aan het erf gegeven wordt. Voor de woning een zilverlinde, nabij de schuur enkele lindes en centraal op het erf hoogstamfruitbomen. Het is niet nodig om het erf af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, maar wel een groene massa met bomen.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Aan de oostzijde van het erf is een elzensingel voorzien. Deze singel moet geen dicht massief element worden maar een transparante wand. Door de bomen niet op een vaste afstand wordt dit bereikt. De singel verkleint het landschap en maakt dat het erf beter verankerd is in de omgeving.

Bossinkkamp 13

Na sloop van ca. 550 m2 landschapsontsierende bebouwing blijft de put behouden. Het erf is reeds voorzien van voldoende groen. Het is niet nodig om op dit erf meer beplanting aan te planten.



ERFINRICHTINGSPLAN BOSSINKKAMP 9 DEN HAM

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06-24 88 98 28

tekening	1 (3)	formaat	a3	datum	23 jan 2018	project	1479
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1479-01.vwx

Legenda

1. Aanplant (5x) zilverlinde
Tilia tomentosa (14-16)
2. Aanplant walnoot
Juglans regia (14-16) (2x)
3. Aanplant hoogstamfruit-
bomen (5x) soort naar keuze
4. Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica (80-100)
maximale hoogte 1,5 (m)

KGO

5. Aanplanten zwarte els
Alnus glutinosa (180-220)
als veer.
Min. afstand 6 meter, als
informele rij aanplanten.



4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar deels al bouw-
wing staat. Het bebouwde oppervlakte neemt af.. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. .

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven. Daarnaast wordt een elzensingel ten oosten van het erf aangeplant.



sfeerbeeld woning



sfeerbeeld schuur

4.3. SAMENVATTING

Basisinspanning:

- Positionering woning volgens de gebiedskenmerken van het 'ontginningslandschap' en op het bestaande bouwvlak;
- de gebouwen worden uitgevoerd onder landelijke architectuur;
- met bomen wordt het erf niet verdicht maar wordt het erfensemble versterkt;
- hagen als groene afscherming kavel;
- aanplant fruitbomen op het erf;
- aanplant van solitaire bomen op en aan de rand van het erf;
- parkeren op eigen erf.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- saneren 1360 m2 landschapsontsierende bebouwing
- opruimen bestaande kuilvoeropslagen en erfverharding;
- aanplant elzensingel ten oosten van het erf als versterking van de groenstructuur (zie landschapsontwikkelingsplan)



4.4. BEPLANTINGSTABEL

BOSSINKKAMP 9	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 2	Juglans regia	Walnoot	14-16	8 meter	100%	2
NR. 1	Tilia tomentosa	Zilverlinde	16-18	-	100%	4
NR 3	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam fruitbomen	10-12	min 7 meter	100%	8
NR 5	Fagus sylvatica	Beuk		10 st/m1 drie- hoeksverband	100%	n.t.b
NR. 4	Alnus glutinosa	Zwarte els	80-100	1 st/m2	15%	16

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien



Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	formaat	datum	project
I (3)	A3	23 jan. 2018	1479
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 1000	herbert	1479-01.vwx

Legenda

1. Aanplant (5x) zilverlinde
'Tilia tomentosa' (14-16)
2. Aanplant walnoot
Juglans regia (14-16) (2x)
3. Aanplant hoogstamfruit-
bomen (5x) soort naar keuze.
4. Aanplant beukenhaag
Fagus sylvatica (80-100)
maximale hoogte 1,5 (m)

KGO

5. Aanplanten zwarte els
Alnus glutinosa (180-220)
als veer.
Min. afstand 6 meter, als
informele rij aanplanten.

