



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

1491

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

5 oktober 2017

Bestandsnaam

1491-002.indd

Aantal pagina's

12

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

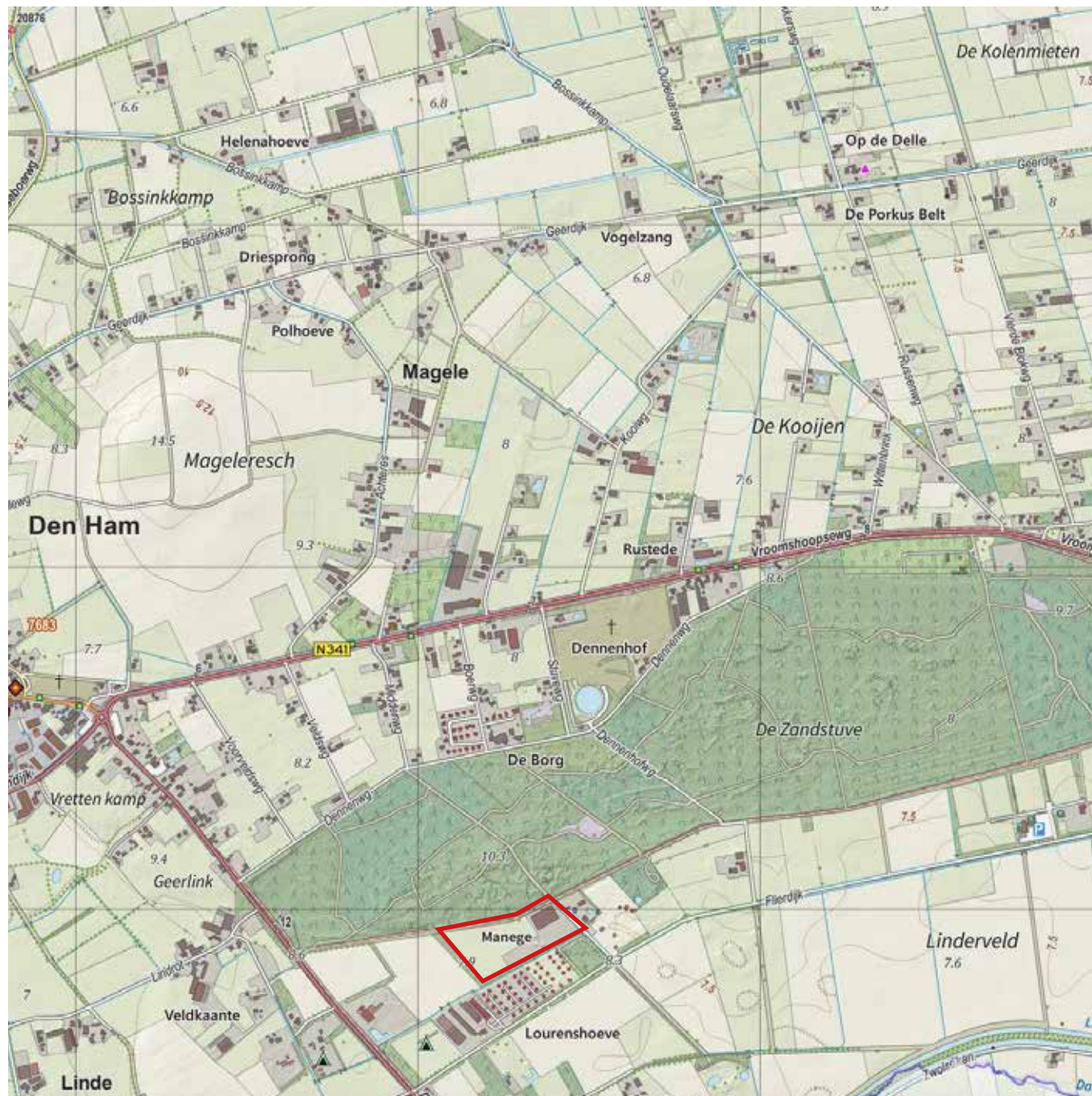
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	landschapsontwikkelingsplan	4
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
4.1.	ruimtelijke onderbouwing	8
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.3.	beplantingstabel	11

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan het Ruiterspad 1 te Den Ham. Op het bestaande erf staat een manege met daaromheen een parkeerplaats, rijbak en een weide ten behoeve van evenementen. De manege wordt geëxploiteerd door Stichting de Bosruiters. Deze stichting is voornemens om de manege met 1500 m² uit te breiden. Hiermee zal een binnenbak gerealiseerd worden. De gemeente Twenterand wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan. De uitbreiding is mogelijk mits er invulling wordt gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Binnen dit plan wordt hier apart op in gegaan.



locatie plangebied



bestaand terrein aan Ruiterpad



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

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. Het plangebied valt binnen het deelgebied **Zandstuve/Linderveld**. Het landschap is getypeerd als Jonge Zand- en Heideontginningen.

De Zandstuve is een hoog gelegen gebied. Rond 1900 kwam in dit gebied veel bos en heide voor, aangelegd om de zandverstuivingen in de hand te houden. Zandstuve is nooit echt ontgonnen tot landbouwgrond. Het zuidelijk deel, Linderveld, ligt lager, heeft een meer open karakter en grenst aan het beekdal van de Linderbeek, oorspronkelijk de Daarlsche beek.

Randzone Zandstuve dient landschappelijk verantwoord in stand te blijven. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de instandhouding van het landschapsbeeld van de Zandstuve.

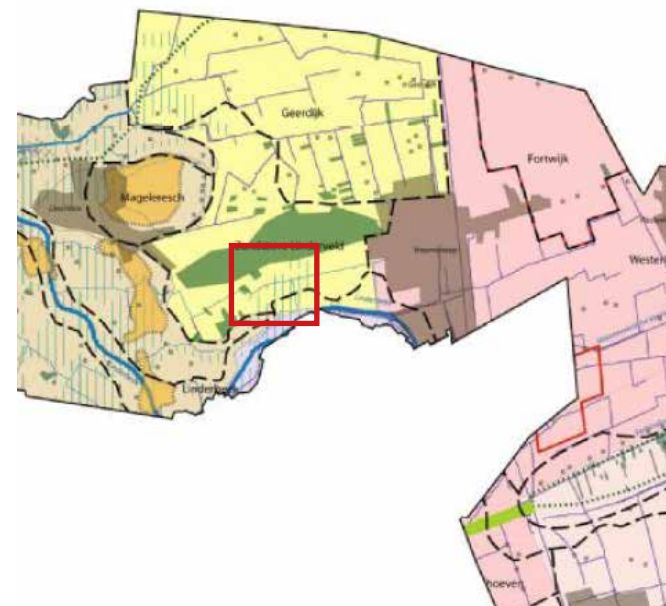
Het gebied kent een grote recreatieve belangstelling en heeft te maken met een stedelijke druk vanuit Vroomshoop en Den Ham. Vanwege de natheid in het Linderveld zou het stimuleren van extensieve functies, zoals recreatie, wenselijk zijn. Ontwikkelingen moeten bijdragen tot een aantrekkelijk recreatie landschap.

Het accent is gericht op ruimte bieden voor ontwikkeling van recre-

atie in het gebied. Een aantrekkelijk landschap is hier een belangrijke factor in, naast ruimte voor recreatiefaciliteiten. Een voorbeeld hiervan in Twenterand is het gebied ten zuiden van de Zandstuve. De ligging tussen de Linderbeek en de Zandstuve maakt dat het gebied een hoge recreatieve potentie heeft en dus het ontwikkelen van recreatie in beperkte omvang een mooie kans is.

Voor Zandstuve/Linderveld wordt ingezet op :

- **Actief herstel van kleine landschapselementen en erfbeplantingen;**
- **behoud landschappelijke waarden;**
- **omvorming naar natuur of recreatie.**



jonge ontginning volgens het LOP



Zandstuve als recreatief gebied



beoogde sfeerbeeld herstel elementen

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Dit erf, gesitueerd direct aan Het ruiterspad is nooit een agrarisch erf geweest. In 1997 is de manege op deze locatie gebouwt. Het kent een eenvoudige agrarische bouwvorm met een zadeldak en gevels van damwand. Het erf wordt ontsloten via het Ruiterspad. Op het voorterrein is een parkeerplaats voorzien bestaande uit halfverharding. Rondom de manege is een verhard pad aangelegd met aan de noordzijde een terras. Het overige terrein is ingericht met gras en kent diverse functies. (met name evenementen als buitenconcours).

Het erf ligt op de rand van het bosgebied 'de Zandstuve'. Deze stuifduin ligt tussen Den Ham en Vroomshoop en kent naast de functie natuur ook een sterke recreatieve functie. Het is een groene verbinding tussen beide plaatsen en wordt veelal gebruikt als uitloopgebied. Tegenover de manege is een recreatieterrein in een natuurlijke setting. (houten huizen in een extensieve buitenruimte).

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt op de rand van 'de Zandstuve' en ligt vrij naakt in het landschap;
- de manege kent een sterk agrarische uitstraling;
- de grote parkeerplaats komt vrij 'stenig' over met name doordat er grotendeels geen auto's staan;
- de omgeving is sterk recreatief georiënteerd;
- ontsluiting en oriëntatie op het Ruiterspad.



voorzijde manege



parkeerplaats



evenementenweide



achterzijde manege

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemers:

- Uitbreiding manege met 1500 m² ;
- efficient en veilig terrein;
- het onderhoud wordt uitgevoerd door vrijwilligers. Een eenvoudige buitenruimte geniet daarom de voorkeur.

Uitgangspunten gemeente:

- uitbreiding manege kan mits de architectuur en positionering van de manege past binnen de gebiedskenmerken van het jonge heideontginningslandschap;
- landschappelijke goed inpassen van het gehele terrein waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het jonge heideontginningslandschap, deze is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt een extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.





4.1. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing. Hier wordt apart op ingegaan in hoofdstuk 4.2.

Situering bebouwing:

De huidige manege staat in de hoek van een vrij open veld. De manege is georiënteerd op het ruiterspad en zal ten zuid-westen worden uitgebreid met. 1500 m². De uitbreiding van de manege zal een beperkte impact op de omgeving hebben. De manege kent geen opvallende details en is uitgevoerd in een eigentijdse maar landelijke architectuur. De uitbreiding zal in dezelfde materialen als het bestaand worden uitgevoerd. (donkere materialisatie en een eenvoudige hoofdvorm.)

Groenstructuur en inrichting buitenterrein:

Met de realisatie van de manege is een houtwal ten zuiden en westen voorzien. Deze houtwal is reeds uitgegroeid tot een robuust groenelement dat jaar rond het buitenterrein afschermt. Ten noorden van de manege loopt het Bospad. Hier is het terrein niet afgeschermt maar bestaat het uit een bomenrij. Het Bospad ligt aan de rand van een bos. De manege ligt dus rondom gesloten in het boslandschap. De grote hoeveelheid (half-) verharding maakt dat het buitenterrein een onwenselijke steenheid heeft. Er is wel enige beplanting aangebracht langs het Ruiterspad maar dit is onvoldoende en niet in maat met de parkeerplaats. Om het terrein een meer groene uitstraling te geven is gekozen om langs het Ruiterspad berken te voorzien in een losse setting. Hierdoor ontstaat een betere relatie met het omliggende bos.



verzachten van de randen

De vereniging wil het terrein zo efficiënt mogelijk inrichten. Dit houdt in dat er enige flexibiliteit mogelijk moet zijn. Er worden namelijk verschillende evenementen georganiseerd. Om de manege te verzachten is daarom gekozen om groepen bomen in een losse setting aan te planten in de weide ten zuiden van de manege. Aan de zuidzijde liggen zonnepanelen op het dak. Om onwenselijke schaduw te voorkomen wordt de bomen niet direct naast de manege voorzien.

SAMENGEVAT BASISINSPANNING:

- UITBREIDING IN AANSLUITING OP DE BESTAANDE MANEGE EN UITGEVOERD IN DEZELFDE VORM EN MATERIALISATIE;
- VERVANGEN EN AANVULLEN BOMENRIJ LANGS DE BOSWEG;
- AANPLANT ZILVERLINDEN TEN ZUIDEN VAN MANEGE;
- AANPLANT SOLITAIRE BEUK IN WEIDE.



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Zoals in de inleiding is weergegeven is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor Zandstuve/Linderveld voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven, natuurontwikkeling en recreatie en toerisme. (met name versterken recreatieve routing). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt de vereniging bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van den Ham.

Schaal en impact op de omgeving

De bestaande manege wordt uitgebreid met 1500 m². Het gehele terrein wordt landschappelijk goed ingepast door de aanplant van bomenrijen. Het terrein sluit daarbij beter aan op de kenmerken van het jonge ontginningslandschap (zie LOP). De bebouwing neemt dan wel toe, middels groen wordt de impact op de omgeving wel beperkt. De uitbreiding zal qua schaal minder passen binnen het hoofdzakelijk natuurlijke gebied.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Het bieden van een sportvoorziening dat bestaat uit een vereniging zonder winstdoeleinden kan gezien worden als een maatschappelijk belang.

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

hebben gekozen om de kwaliteitsimpuls in de nabije omgeving uit te voeren. Recent is door Landschap Overijssel (eigenaar en terreinbeheerder) een ontwerpatelier georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. De 'harde' overgang van de stuifduin naar het zuiderlijk gelegen landschap werd als verbeterpunt aangemerkt. Door singels of bomenrijen aan te planten zal het gebied vergroenen en een betere overgang vormen (zowel ecologisch als esthetisch). Als voorbeeld kan hier de groene dienstenbundel voor gebruikt worden.

In samenspraak met de gemeente Twenterand is afgesproken dat er langs het Bospad, waar recent enkele beuken aangeplant zijn, een houtsingel aangeplant wordt. Hiermee wordt het bos versterkt en uitgebreid en zal het perceel minder 'hoekig' zijn. Deze investering sluit aan op het wensbeeld voor het gebied:

'Actief herstel van kleine landschapselementen en erfbeplantingen.'

SAMENGEVAT KGO COMPENSATIE:

- AANPANT 4000 M² BOSPLANTSOEN, ALS EXTRA VERGROENING VAN HET LANDSCHAP..



herstel landschapselementen als KGO

4.2. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
SOLITAIRE BOOM IN WEI	Fagus sylvatica	Beuk	14-16	-	-	1
BOMEN IN WEIDE TEN ZUIDEN MANEGE	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14-16	min. 8 meter	-	15
BOMEN LANGS RUITERPAD	Betula pendula	Ruwe berk	14-16	6 meter	-	6
BOSPLANTSOEN TOTAAL CA. 4000 M2	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	1 x 1 (m)	35%	1400
	Taxus baccata	Venijnboom	60/80 kluit	1 x 1 (m)	5%	200
	Ilex aquifolium	Hulst	60/80 kluit	1 x 1 (m)	5%	200
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80-100	1 x 1 (m)	35%	1400
	Sambucus nigra	Gewone vlier	80-100	1 x 1 (m)	20%	800

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



sfeerbeeld van een bomenrij



sfeerbeeld van een rij berken



beuk als solitair



laat plannen groeien



SOLITAIRE BEUK

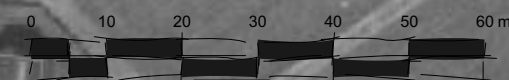
UITBREIDING 1500 M2
PARKEREN AUTO MET TRAILER
AANPLANT HOUTWAL ALS KGO

BESTAANDE MANEGE
RIJ RUWE BERK IN LOSSE SETTING (6x)

WEILAND T.B.V. EVENEMENTEN

BUITENBAK

PARKEERPLAATS HALFVERHARD



Legenda

1. Nieuw aan te planten houtsingel
ca. 4000 m² plantmaat 60-80
Crataegus monogyna Eenst. meidoorn 35%
Taxus baccata - 5%
Ilex aquifolium - Hulst 5%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 35%
Sambucus nigra - Gewone Vlier 20%
2. Nieuw aan te planten zilverlinde
15 stuks 'Tilia tomentosa' 14-16
3. Nieuw aan te planten beuk
één stuks Fagus sylvatica 14-16
4. Aanplant Ruwe berk 6 stuks
Betula pubescens 12-14

