



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ERVENTRANSITIE

• Assenhoek 1 - Den Ham •



Project: Erventransitie

Afbeelding: Representatief beeld van de ontwikkeling Assenhoek 1 in Den Ham (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Erventransitie

Locatie: Assenhoek 1- Den Ham

Titel rapport

RKP erventransitie - Assenhoek 1 Den Ham

Opgesteld:

27 november 2020, Tubbergen

Gewijzigd:

1 juli 2022

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

Aanleiding

Het erf aan de Assenhoek is gelegen in een oud landschap met talloze essen en kampen die verspreid door het landschap zijn gelegen. Een beekdalgebied afgewisseld met vele dekzandkopjes waar zich ook de boerenerven vestigden om granen te kunnen verbouwen. Tussen de erven een spinnenweb aan verschillende wegen om bij de erven te kunnen komen. Aanvankelijk een relatief kleinschalig landschap met vele houtwallen en houtsingels nu een meer open landschap, maar nog wel herkenbaar door de vele relictten van houtsingels en hoogteverschillen.

Ter plaatse is sprake van een oorspronkelijke boerderij, een recreatiewoning en diverse opstallen. De familie heeft als wens om meerdere opstallen te slopen om via het beleid “Erventransitie Gemeente Twenterand 2019” in ruil voor schuren de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Er worden om die reden 3 schuren gesloopt met een totale oppervlakte van 707,75. Om de gevraagde 850 m² te completeren wordt een gedeelte van een bestaande schuur gesloopt á 145 m². De bestemming ter plaatse is reeds “Wonen”, maar voorziet nog niet in de mogelijkheid voor een extra woning.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Twenterand eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie

Het plangebied is te midden van een beekdalgebied met talloze dekzandkopjes gelegen. Er is sprake van diverse hoogteverschillen. Hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap, met de kort daarbij de jonge heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele verbinding, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt in een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is relatief weinig over. Hoogteverschillen zijn nog waar te nemen, maar veel landschappelijke elementen zijn verdwenen of hoogstens als relict achtergebleven in het landschap. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen. De erven lagen veelal inherent aan de kleine zandkopjes verdeeld door het landschap waarbij de wegen van erf naar erf liepen.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie is van oorsprong altijd al wel relatief open geweest, maar diverse landschapselementen (veelal (knot)bomenrijen) zorgen voor een kleinschalige indruk. Veel van die bepalende landschapselementen zijn verdwenen. Het is een meer open, glooiend landschap geworden met tal van relict van landschapselementen. De landschappelijke dragers zijn voornamelijk nog gelegen aan de infrastructuur in het gebied.

Nieuwe elementen

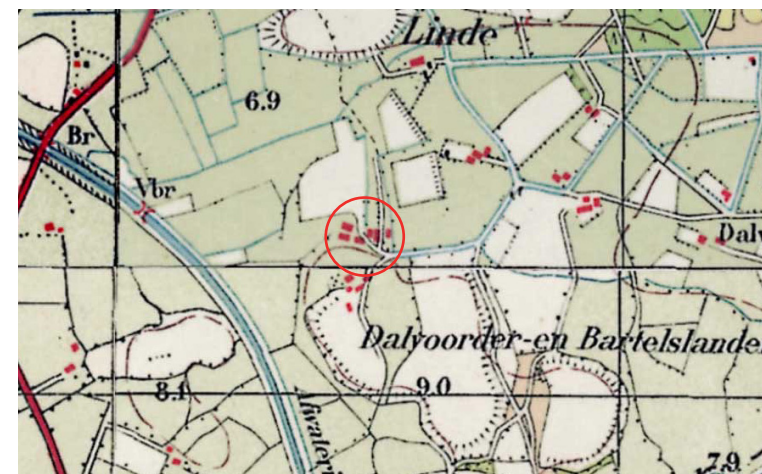
Het landschap kenmerkt zich door het halfopen karakter met een glooiend landschap. Op een groter schaalniveau zou geprobeerd moeten worden om relictten weer te versterken of met elkaar te laten verbinden. Een moeilijke opgave, omdat daarvoor veelal meerdere eigenaren bereidwillig moeten zijn. Op perceelniveau en rondom het erf moet vooral gezorgd worden voor een nette inpassing. Centraal op of aan de voorzijde van de erven een groen karakter. Aan de achterzijde van de erven, op de overgang naar het omliggende landschap moet juist sprake zijn van een open verbinding.

Huidige erfindeling

Het landschap werd voorheen getypeerd door een landschap met essen, kampen en hoevezwermen. Verspreid liggende bebouwing gekoppeld aan de kleinere essen en kampen. Hetgeen ook oorspronkelijk de indeling van de Assenhoek heeft bepaald. Door de ontwikkeling van de landbouw zijn de erven uiteindelijk aan elkaar komen te liggen. Hoewel de boerderij (Assenhoek 1) later een nieuwe plek op het erf heeft gekregen, is nog wel sprake van een klassieke (logische) indeling. De boerderij is landschapsgericht met daarachter de verschillende schuren.



Locatie plangebied ten zuiden van Den Ham. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

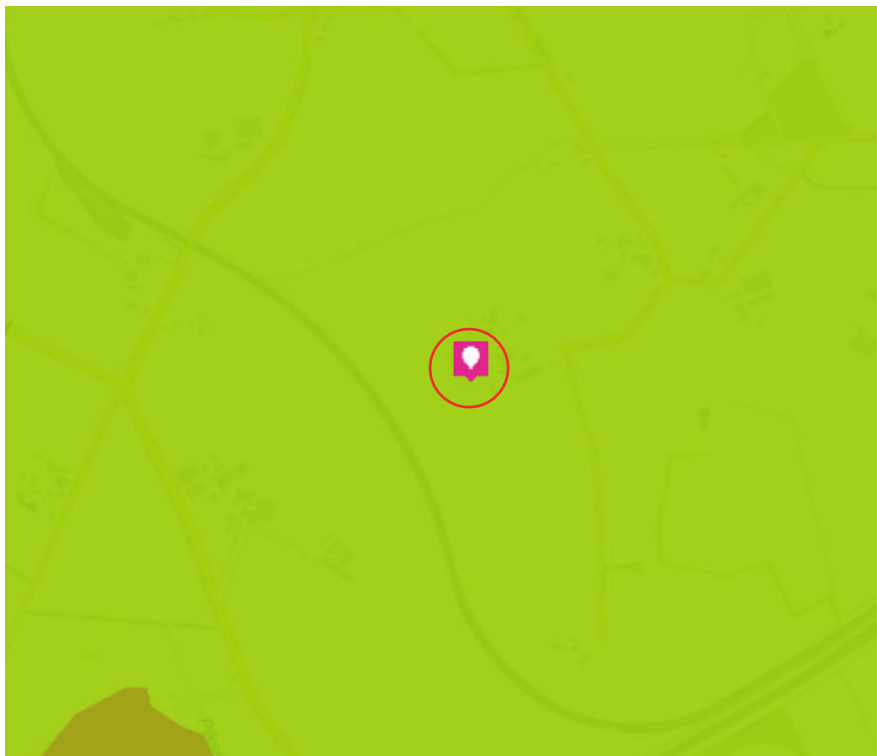
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief: plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in beekdalgebied met talloze dekzandkopjes. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn nog altijd herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Daarna werden de kleinere dekzandruggen en dekzandkopjes (kampjes) in gebruik genomen. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De open essen en kampen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen.

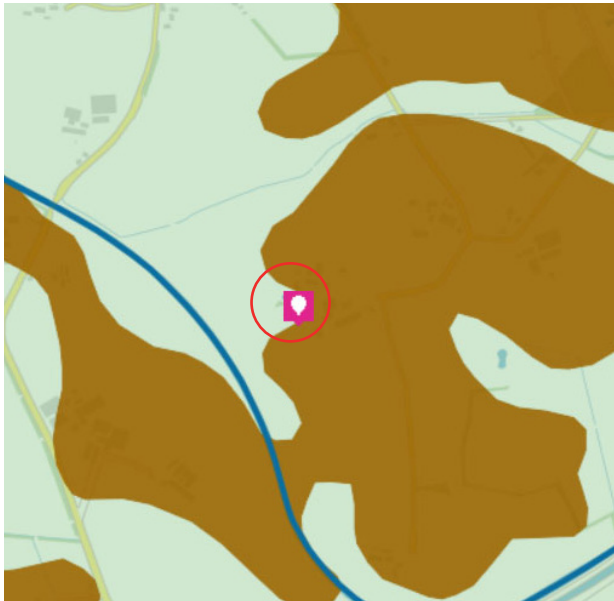
Al dan niet werden randen van de es of de kamp beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of bomenrijen met een - langs de randen van de essen en kampen - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom de es gesticht. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Rondom het plangebied is zichtbaar dat nagenoeg alle (oudere) erven, rondom essen of nabij kampen liggen. Erven hebben vaak een groen karakter aan de voorzijde en aan de achterzijde een open (functionele) verbinding met het omliggende landschap. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het betreffende landschap.

Laag van de beleving

De locatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

De gemeente Twenterand heeft in 2019 haar vernieuwde beleid vastgesteld voor erventransities. Dit vervangt de eerdere Rood voor rood regeling. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlakte landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakten en -ruggen" en "beekdalen en natte laagtes". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "Kampenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. Onderdeel van het beleid voor erventransities is "schuren voor woning". De te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van woning (750 m³) in het buitengebied. Daarvoor moet 850 m² worden gesloopt met asbesthoudende daken en/of 1000 m² zonder asbest.

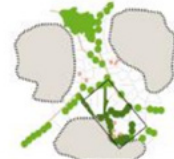
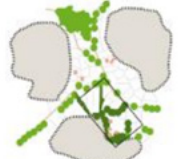
De nieuwe woning dient een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige overblijvende gebouwen en de omgeving. Dit moet uit een erfinrichtingsplan blijken. Daarnaast kent de kavel een omvang van minimaal 600 m² en maximaal 1000 m².

3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Twenterand heeft samen met de gemeenten Noordoost Twente een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Doel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Het LOP is in 2008 opgesteld en vigerend. Voor de visie zijn verschillende deelgebieden benoemd. Het plangebied behoort tot de "Hallerhoek / Linderflier", een kampen- en essenlandschap.

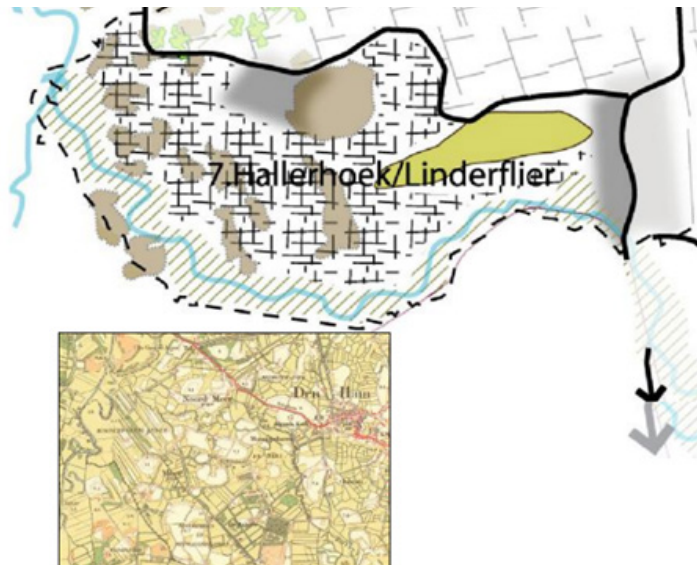
Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham. Het accent ligt daarom op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) 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. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het betreffende landschap.

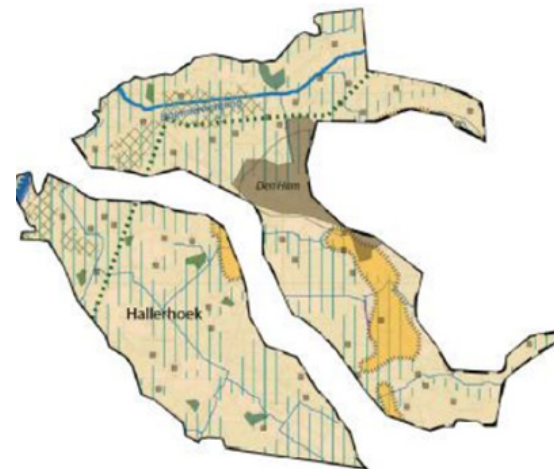
	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Magelersesch Essen op de stuwwalflanken	Hallerhoek Essen en kampen in het kopjes landschap (essen- en hoevezwerm)
Clustering van erven (boeren en burger)	Mogelijke tegenprestatie(s): - Aanleg openbare recreatieve paden en evt. voorzieningen zoals 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, houtsingels, hagen en solitaire bomen. - Herstellen van steilranden - Akkerrandenbeheer	Niet gewenst 	Ensembles van meerdere woningen en een netwerk van routes en beplantingen 

Landschapstype	Kampen- en essenlandschap
Ontwikkelingsrichting	Herstellen en versterken (grootste deel) en deel rond de Bevert omvorming naar halfnatuurlijke inrichting en waterberging
Aandachtspunten en kansen	- Behoud en herstel open essen - Behoud en herstel kleinschalige structuur langs de randen - Koppel kleinschalige ontwikkelingen in het gebied met ingrepen ten behoeve van het watersysteem (rond de Bevert) - Natuurlijk inrichten van de Hammerwetering

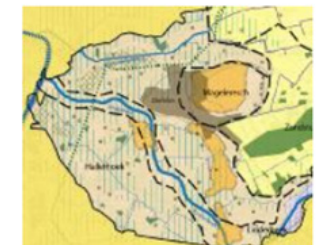
Het gebied rond de Bevert is aangewezen in het overzicht van Tracés Robuuste Verbindingszones, opgesteld door de provincie Overijssel, als ecologische hoofdstructuur. Hier dienen alle ontwikkelingen bij te dragen aan de ontwikkeling en omvorming van beekdalbrede natuur en verbetering van het natuurlijk watersysteem.



Fragment uit LOP, het plangebied behoort tot de Hallerhoek. (Bron: twenterand.nl)



Opgaven vanuit LOP. (Bron: twenterand.nl)



Nieuwe situatie

Via het beleid “Erventransitie Gemeente Twenterand” bestaat de mogelijkheid om een extra woning toe te voegen aan de Assenhoek 1 in Den Ham. Er is sprake van een bestaande situatie. Een nieuwe situatie moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren waarbij sprake blijft van één compact erf.

Van oorsprong moet de boerderij parallel hebben gelegen aan de weg in eenzelfde richting als het te behouden gedeelte van de schuur (C). In latere instantie is een nieuwe boerderij gebouwd meer westelijk en nagenoeg haaks op de weg. Door de haakse ligging heeft het nog steeds een zekere binding met de schuren die in de huidige situatie aan weerszijden van de Assenhoek zijn gelegen. Inzet van de procedure is de sloop van drie schuren (D op tekening en respectievelijk 128, 75, 459 en 120 m² groot). Om aan de gestelde 850 m² te slopen oppervlakte te voldoen wordt een gedeelte van de te behouden schuur (C) gesaneerd met een omvang van 145 m². Het andere gedeelte blijft behouden. Behoud van een gedeelte van de schuur is van wezenlijk belang om te blijven voldoen aan een één-erf-gedachte. Zonder deze schuur ontstaat er een (te) grote afstand tussen de verschillende gebouwen. Een gat centraal op het erf waardoor gebouwen geen relatie meer met elkaar hebben. Het asbest op het dak van de te behouden schuur wordt gesaneerd om de schuur landschappelijk goed in te passen.

De nieuwe woning (A) is samen met het bijgebouw (B) zodanig gepositioneerd dat er sprake blijft van een erfcluster met een aaneenschakeling van diverse (bestaande) gebouwen. Er ontstaan geen onnatuurlijk grote gaten in de nieuwe situatie en ook is er een duidelijke relatie met de schuur aan de overzijde van de weg (C). Door de woning wat verder noordelijk te positioneren ontstaat

de mogelijkheid om het centrum van het erf een groen karakter mee te geven. In de huidige opzet is daar weinig aandacht voor geweest vanwege de functionele insteek van het erf. Er worden 6 bomen aangebracht (K) in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) met een begeleidend fragment haag van beuk of meidoorn (L) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) om te refereren aan de hagen die vroeger rondom fruitboomgaarden stonden. De bestaande houtsingel aan de oostzijde (I) blijft behouden om de bestaande naastgelegen woning ingepast te houden.

Aan de westzijde wordt een gedeelte van een houtsingel geveld. De huidige houtsingel was enkel ter inpassing van de stallen en is zonder die stallen een (te) hard element op de overgang naar het open landschap geworden. Waar de noordzijde van deze strook wordt geveld, wordt de zuidzijde juist ingeplant over een lengte van 12 meter met 3 plantrijen (H) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) om een samenhangend erf te verkrijgen. Ter plaatse van de te vellen strook zal een boom (J) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) aangeplant worden die uit kan groeien tot een zeer waardevolle boom op de overgang naar het open landschap.

Met betrekking tot de inrit en de verharding wordt (logischerwijs) aangehaakt op de bestaande verharding waarmee de één-erf-gedachte wordt behouden en versterkt. Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Fragment uit 1935 (topotijdreis.nl)

- A: Nieuwe woning in kader van de erventransitie.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Te behouden bijgebouw, gedeelte wordt gesloopt in het kader van de erventransitie (totaal 145 m2 te slopen). Van het te behouden gedeelte wordt het asbest gesaneerd.
- D: Te slopen opstallen (minimaal 850 m2).
- E: Nieuwe erfverharding, totaal ca. 290 m2.
- F: Tuin bestaand.
- G: Gazon/gras.
- H: Aan te passen houtsingel. Een gedeelte (N) verdwijnt om erf verbinding te laten maken met open landschap. Nieuw gedeelte over 12 mtr lengte, 3 plantrijen breed (4 mtr). Aanplant met Gelderse roos, hazelaar, meidoorn, krent, kardinaalsmuts en lijsterbes. Totaal 36 st. in een gelijke verhouding, 80-100 (hoogte in cm). Plantafstand 1 mtr in en tussen de rijen in een driehoeksverband.
- I: Te behouden, bestaande houtsingel.
- J: Aan te planten beeldbepalende boom in de aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm) en voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste 3 jaren.
- K: Aan te planten bomen. De aan te planten bomen hebben de maat 8-10 (stamomtrek in cm).
- L: Aan te planten fragmenten haag versterkt de compacte erfgedachte en refereert naar de vroegere hagen rondom fruitboomgaarden. Soort *Fagus sylvatica* (beuk) of *Crataegus monogyna* (meidoorn). Aanplantmaat 80-100 (hoogte in cm) met 5 stuks per m1. Totale lengte 18 meter, 90 stuks.
- M: Plangebied.
- N: Te vellen gedeelte singel voor betere overgang naar open landschap. Huidige houtsingel is te hard en niet passend. Vellen: 18 x 4 meter.
- O: Bestaande, te behouden verharding. Zover notarieel bepaald belast met wederzijds recht van overpad.
- P: Indicatief plantvak met bijvoorbeeld hydrangea.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

