



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ERVENTRANSITIE

• *De Bunte ong. - Vroomshoop*



Project: Erventransitie

Afbeelding: Ontwikkeling nieuwe woning (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan erventransitie

Project: Erventransitie

Locatie: De Bunte ong. - Vroomshoop

Titel rapport

RKP Erventransitie - De Bunte ong. Vroomshoop

Opgesteld:

29 juli 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

-

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 De Bunte	06
3. Huidige situatie Vroomshoopseweg	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie De Bunte	16
6. Nieuwe situatie Vroomshoopseweg	18

1. Aanleiding

De aanvrager heeft een perceel in bezit aan De Bunte. Het perceel is gelegen in de overgang van de veenontginning naar de heideontginning. Een gebied dat van oorsprong erg nat is. De aanvrager wenst ter plaatse een woning te realiseren. Hoewel er sprake is van onbebouwd gebied is de toevoeging van een woning niet in strijd met landschappelijke kenmerken van het gebied. In het gebied is sprake van meerdere erven die samen een lintbebouwing vormen. Een type bebouwing dat ontstond langs de invalswegen van een dorp waarbij de mate van bebouwing steeds verder toeneemt naar mate men het dorp nadert. Daartussen is juist sprake van doorzichten op het (agrarische) landschap.

In het bestaande stramien kan een woning toe worden gevoegd zonder desastreuze gevolgen voor het landschap. De gemeente heeft om die reden aangegeven om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden. Onder meer moet er minimaal 850 m² gesloopt worden en op de slooplocatie moet blijken dat er voldoende sprake is van de inperking van het bestaande erf. Naast de sloop dient ook het te behouden gebouw ingepast te worden en moet een groot deel van de erfverharding verdwijnen.

De ontwikkeling is mogelijk mits gebruik wordt gemaakt van de zoeten regeling schuren voor woning, hoofdstuk 5 van de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019. Kortweg stelt de gemeente dat via de regeling een compensatie voor een woning mogelijk is, mits er minimaal 850 m²

gesloopt wordt. In ruil daarvoor mag een woning worden gebouwd met een maximale inhoudsmaat van 750 m³.

Landschappelijke inpassing

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

2. Huidige situatie De Bunte

Het plangebied ligt aan de westzijde van Vroomshoop in een overgangsgebied van de veen- naar de heideontginning. Een van oorsprong nat gebied dat is opgebouwd uit dekzand. Hoogteverschillen waren minimaal en, indien aanwezig, zijn ze 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. Hoogteverschillen nabij het plangebied zijn nauwelijks waar te nemen.

Veen- en heideontginning

Veenontginning zijn ouder dan heideontginningen. Daardoor waren er in de veenontginning in een eerder stadium meer kleinschalige agrarisch erven aanwezig. De erven in de heideontginning zijn meestal veel jonger. Erven liggen vaak aan de weg of iets verder van de weg op een kleine zandkop. Wegen liggen doorgaans op de hogere delen in het landschap. Het veengebied was veel natter dan de heidegebieden, maar de uitstraling van beide vertoont veel overeenkomsten. Grootschalige rationele landschappen met rechte wegen en een rechte verkaveling al liep de verkaveling in de veenontginning vaak iets in een punt. Het plangebied is in het overgangsgebied gelegen waarbij voorheen sprake is geweest van wat heide in combinatie met veengebieden of veengaten.

De gebieden zijn pas laat (volledig) ontgonnen nadat men meer kennis had verkregen van ontwatering en bovendien was kunstmest ontdekt. Het is een half open tot open landschap met veelal functionele beplantingen langs wegen en waterwegen en/of op of nabij erven. Daarnaast zijn in de gebieden vaak wat meer robuuste bospercelen gelegen, oorspronkelijk aangeplant met

naaldhout, maar in de loop van de tijd meer gemengd met loofhout. Kenmerken rondom het plangebied zijn bij enkele erven de zware erfbeplanting en de wegbeplanting langs De Bunte.

Het plangebied zelf ligt in een gebied met een van oorsprong gelijkmatige verdeling van kleine percelen loodrecht op De Bunte richting de N341. Dat is in de huidige situatie nog altijd goed herkenbaar. De percelen waren niet beplant.

Nieuwe elementen

Kenmerkend zijn de loodrechte perceelsgrenzen op De Bunte. Deze dienen bij een ontwikkeling gerespecteerd te worden. Met nieuwe aanplant moet uiterst voorzichtig om worden gegaan om de openheid niet te verstoren. Vanzelfsprekend moet het erf in worden gepast, rekening houdend met de aanwezige openheid.

Huidige erfindeling

Er is nog geen sprake van een huidige erf. Wel past het in de opbouw van het gebied om een woning toe te voegen. Daarmee wordt de lintbebouwing versterkt. Belangrijk is dat lintbebouwing een beperkte mate van dichtheid kent. De lint moet afgewisseld worden met erven en doorzichten op het (agrarische) landschap. Voorkomen moet worden dat er een (te) druk beeld ontstaat. Daarom dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de naastgelegen erven (voorgevelrooilijn).



Locatie plangebied ten westen van Vroomshoop. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Huidige situatie Vroomshoopseweg

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Den Ham in de heideontginning met de overgang naar het essenlandschap. Een dekzandgebied nabij een uitloper van het stuwwallencomplex (Mageleres). 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. Rondom het plangebied is geen sprake van waarneembare hoogteverschillen.

Heideontginning

Erven in de heideontginning zijn veelal jong, maar mogelijk door de wat hogere en gunstige ligging nabij de es is het erf relatief oud en komt het voor het eerst voor op kaarten van rond 1900. Erven liggen vaak aan de weg of iets verder van de weg op een kleine zandkop. Wegen liggen doorgaans op de hogere delen in het landschap. Het gaat om grootschalige rationele landschappen met rechte wegen en een rechte verkaveling in dit geval haaks op de weg.

De gebieden zijn pas laat (volledig) ontgonnen nadat men meer kennis had verkregen van ontwatering en bovendien was kunstmest ontdekt. Het is een zeer open landschap met veelal functionele beplantingen langs wegen en waterwegen en/of op of nabij erven. Kenmerken rondom het plangebied zijn de zware houtsingels bij enkele erven.

Nieuwe elementen

Kenmerkend is de rationele indeling. Met nieuwe aanplant moet uiterst voorzichtig om worden gegaan om de openheid niet te verstoren. Het erf

- en met name de westelijk gelegen bedrijfshallen - zijn voldoende robuust ingepast. Er is geen directe aanleiding om het erf nog meer in te passen, rekening houdend met de aanwezige openheid.

Huidige erfindeling

Het hoofdgebouw ligt kort aan de weg met de kopgevel richting de westzijde. De van oorsprong kleine boerderij had in het verleden kleine opstallen rondom de achterzijde. In latere instantie is het erf aanzienlijk gegroeid en zijn er veel grotere opstallen gebouwd die voor de voorgevel van de boerderij zijn gelegen. Inzet van deze aanvraag is de sloop van de twee grootste gebouwen. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Er is straks weer meer sprake van een voor- en achtererf.



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



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. 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

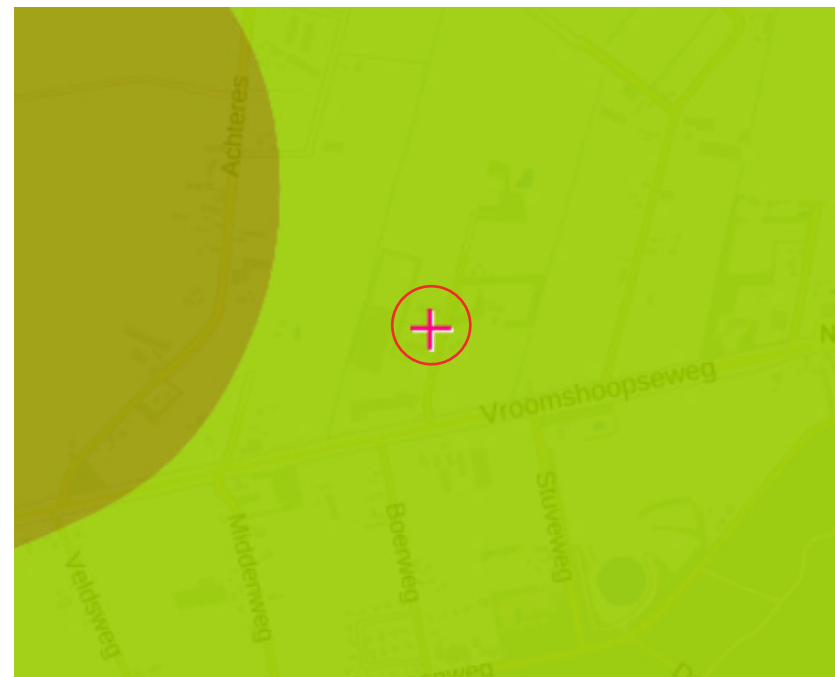
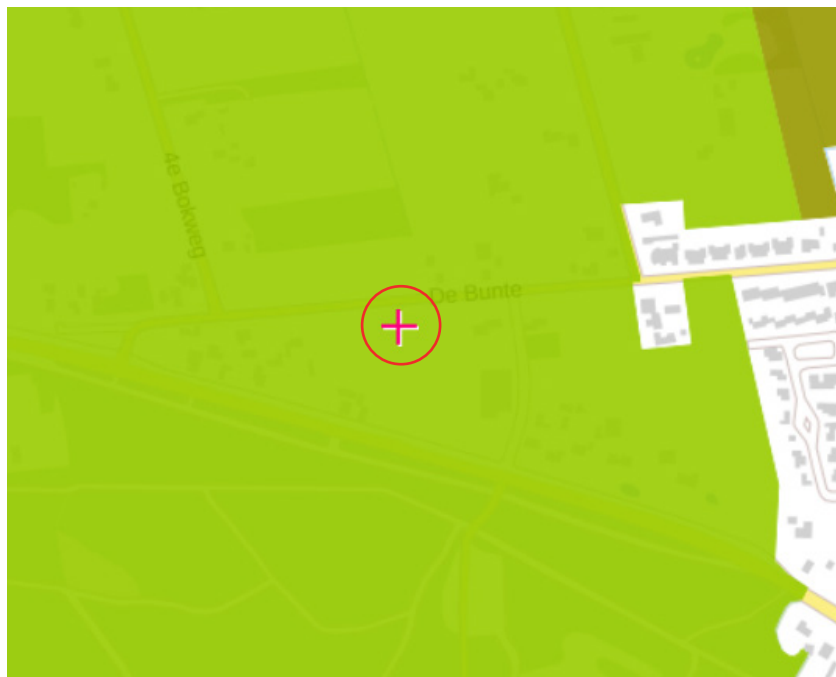
begrenzungen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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 plangebieden 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 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



Links De Bunte, rechts de Vroomshoopseweg. Het ontwikkelingsperspectief van de locaties is als lichtgroen weergegeven wat betekent “Wonen en werken in het kleinschalige mixland- schap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving is niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor 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 locaties zijn gelegen midden in de dekzandvlakten. De locaties hebben een minimaal reliëf gekend. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (bijvoorbeeld essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

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. Later werden ook de lager gelegen gronden in gebruik genomen. In heide- en veenontginningen werden hogere delen als eerste in gebruik genomen. Van oorsprong was er sprake van een zeer open landschap. In latere instantie zijn er rondom de planlocaties half open tot open landschappen ontstaan. Met name nabij De Bunte is er sprake van wat beplanting. Oorspronkelijk op de perceelsranden, later ingevuld als bossen. Aanwezig beplantingen zijn veelal functioneel zoals wegbepantingen, langs beken, op erven en op perceelsgrenzen.

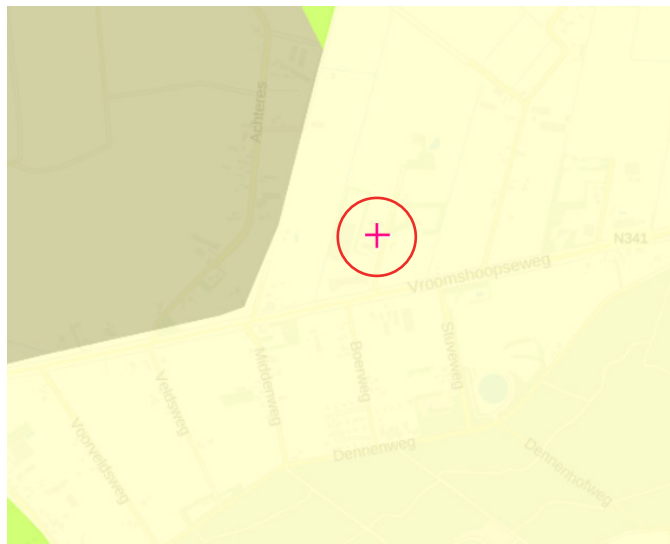
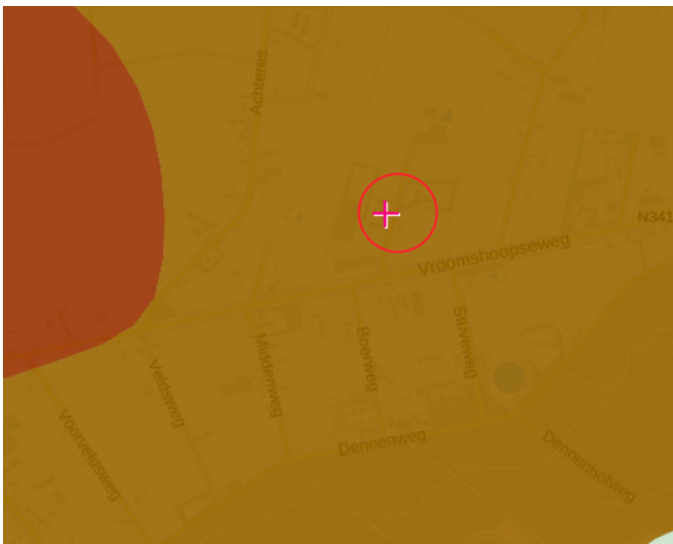
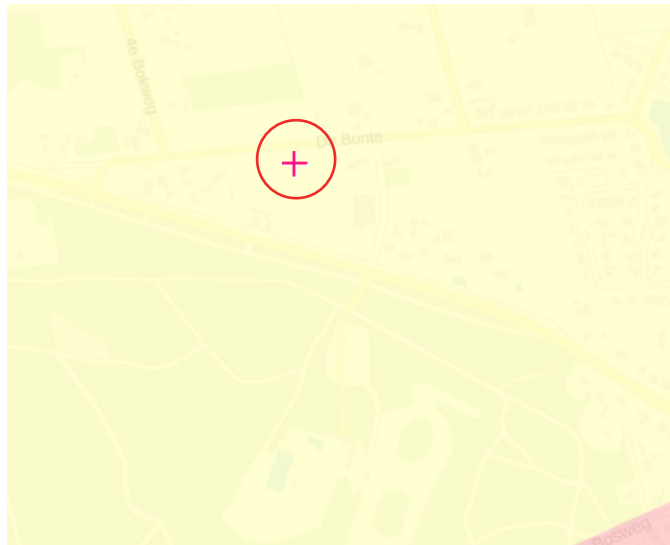
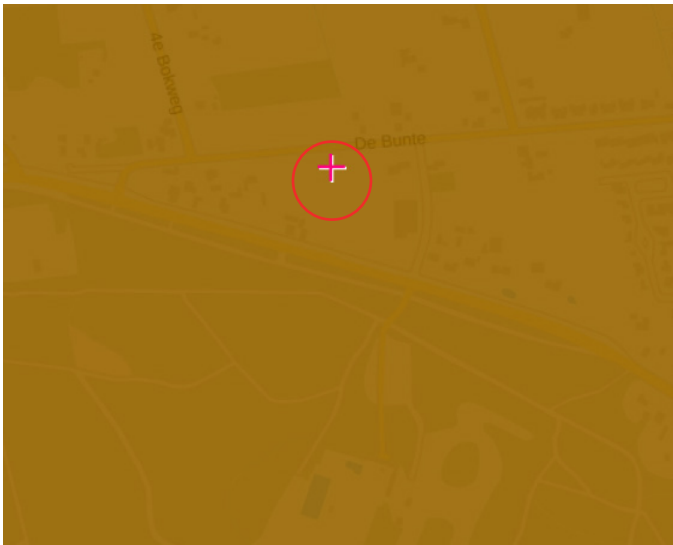
3.2 Landschapsontwikkelingsplan NOTT uitwerking Twenterand

In 2008 heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hoofddoel is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Hoewel we inmiddels 13 jaar verder zijn kan het document nog goed gebruikt worden. Het is 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

De gemeente is onderverdeeld in deelgebieden. Het plangebied behoort tot de "Hammerflier" en is omschreven als jonge ontginningen. De gemeente heeft als algemene doelstelling om het landschap en landschapselementen te behouden, te herstellen en te versterken. Voor ontginningen spreekt men weliswaar over behoud van landschapswaarden, herstel en versterking maar enkel in specifieke gebieden. Over het algemeen geldt: behoud en versterking van de bestaande kenmerken en waarden (versterken landschappelijk raamwerk).

De gemeente heeft daarnaast (mogelijke) tegenprestaties per deelgebied opgenomen. Deze zijn weergegeven op de volgende pagina. Er wordt gestuurd op mogelijke tegenprestaties zoals aanplant van rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur, functionele beplantingen, aanplant



Links: natuurlijke laag, beide planlocaties zijn omschreven als “dekzandvlakten en -ruggen”. Rechts: laag van cultuurlandschap, beide planlocaties is omschreven als: “broek- en heideontginning”. Boven De Bunte, onder de Vroomshoopseweg. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

van robuuste erfbeplanting (minimaal 10 meter breed) en ontwikkelen van toegangslanen. De specifieke benoemde aspecten zijn niet allemaal relevant en bovendien moet goed gekeken worden naar de korrelgrootte van het erf en het omliggende landschap. De aanbevelingen betreffen het algemene recept en geldt niet in elk specifiek geval.

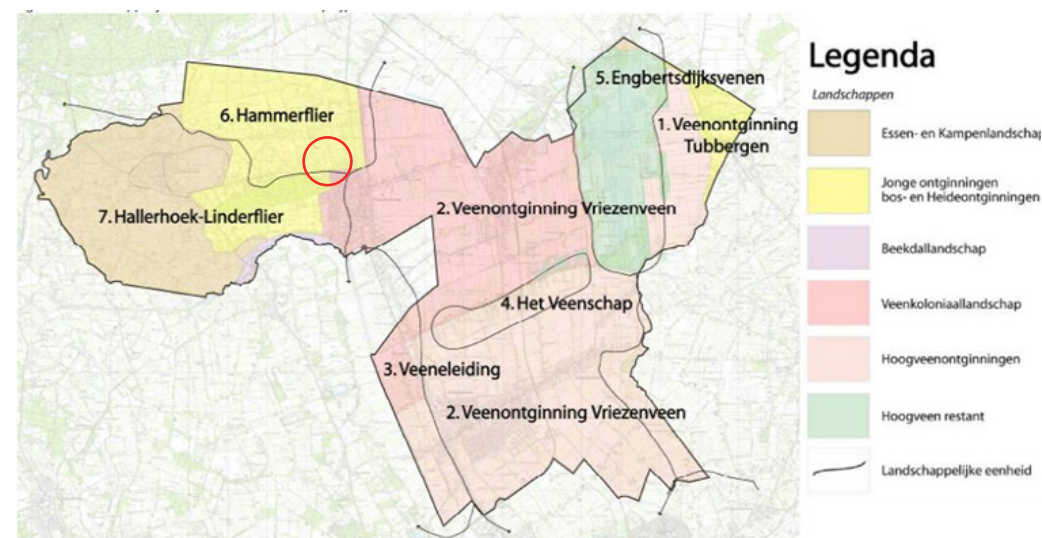
Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het gestelde in het LOP.

3.3 Schuren voor woning

Te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van een woning. Buiten de bebouwde kom geldt dat er minimaal 850 m² moet worden gesloopt voor een woning met een inhoudsmaat van 750 m³. Een grotere inhoudsmaat is mogelijk, maar dan dient er aanvullend gesloopt te worden. De compensatiekavel dient een passend ensemble te vormen met (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en omgeving. De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m² (woonbestemming). Het overige deel krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

	Deelgebieden	Geerdijk, Zandstuve Linderveld, Langeveen Zand- en heideontginning
	Jong ontginningslandschap	
	Mogelijke algemene kwaliteitseisen: - Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw, wonen, werken en recreatie) - Versteviging van het landschappelijk raamwerk: raster en randen - De massa van de bebouwing en de erfbepanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap	Mogelijke kwaliteitseisen: - Behoud open karakter en grote maat van de velden - Erven liggen als eilanden gerangschikt in de open velden en zijn al dan niet voorzien van een robuuste groene omlijsting
Individueel erf (boeren en burger)	Mogelijke tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: - Aanplanten van een robuuste erfbepanting van minimaal 10 meter breed - Ontwikkelen van toegangslanen naar het erf Mogelijke tegenprestatie(s) elders in jong ontginningslandschap geclusterd: - Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos - Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur - Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes - Agrarisch natuurbeheer	Het erf ligt als een groen eiland in het relatief open landschap. 



Opgave LOP en indeling gebieden, het plangebied met rood gemarkeerd. (Bron: LOP NOTT, Eelerwoude)

5. Nieuwe situatie De Bunte

Vroomshoop is gesticht om de vervening van het gebied en kende van oorsprong enkel langgerekte linten met bebouwing langs de hoofdwegen. Naar mate de bevolking toenam, groeide Vroomshoop en werden de gebieden tussen de hoofdwegen gevuld met bebouwing. Daardoor schoof de grens met de zogeheten lintbebouwing verder op langs de invalswegen. Lintbebouwing kenmerkt zich doordat de mate van dichtheid qua bebouwing verder toeneemt naarmate men dichterbij het dorp komt. Hoe verder van het dorp af, hoe meer (door)zicht op het (agrarisch) landschap.

De planlocatie is nog niet bebouwd. Toch past een nieuwe woning goed in het stramien van de aanwezige lintbebouwing. De mate van dichtheid is hier dusdanig dat een extra woning mogelijk wordt geacht wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Een nieuwe woning (A op tekening) wordt aan de westzijde gesitueerd waardoor de openheid van het gebied aan de oostzijde gewaarborgd kan blijven. Bij de positionering moet zorgvuldig gekeken worden naar de bestaande situatie. Voorkomen moet worden dat er een onrustig beeld ontstaat. In dit geval liggen de naastgelegen erven op gepaste afstand van De Bunte. Het is dan logisch om daar niet van af te wijken en dus de voorgevelgrens (I) gelijk te houden. Een afwijkende grens geeft een verwarrend en onrustig beeld. Om de openheid voorlangs (H) te behouden wordt aldaar geen beplanting voorgesteld.

Het bijgebouw (B) staat relatief kort op de woning. Daardoor ontstaat er een compact erf, maar wordt eveneens voorkomen dat de kleinschalige kavelstructuur als aanwezig doorbroken wordt. Ook de achterzijde van de kavel moet geen afwijking ontstaan ten opzichte van het naastgelegen erf. De achterzijde van de nieuwe kavel is daarom in gelijke lijn als dat van

het naastgelegen erf. Tenslotte wordt het erf rondom voorzien van diverse vormen van beplanting om het erf in te passen. Enkele fragmenten haag (D), een kleine groenstructuur (E) met inheems bosplantsoen en een boom (G) zorgen daarvoor. Met de inpassing is rekening gehouden met de korrelgrootte van het gebied. Om die reden zijn er geen stevige robuuste beplantingen voorgesteld. Dat maakt de erfopzet onnodig breed.

Als ontsluiting van de kavel moet gebruik worden gemaakt van De Bunte. Aanvankelijk is gekeken om precies tussen twee bomen de oprit aan te leggen. Hier is uiteindelijk niet voor gekozen. De kans bestaat dat dan niet één, maar twee bomen op de lange termijn schade ondervinden of het zelfs niet overleven. Voorgesteld wordt om één linde (K) te vellen om vervolgens daar de ontsluiting aan te leggen. Voor de ruimtelijke kwaliteit zijn er geen of nauwelijks consequenties. De boom maakt immers onderdeel uit van een lange bomenrij die ook na velling als zodanig blijft bestaan.

Met de inpassing kan voldaan worden aan de gestelde eisen.

6. Nieuwe situatie Vroomshoopseweg

Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt en de schuren komen, vooral door het gebrek van een functie, in verval. Het erf heeft altijd een grote mate van openheid gekend met het omliggende landschap. Rondom het erf stonden hoogstens wat bomen, maar er was geen sprake van houtsingels of bosjes. De voorzijde van de woonboerderij (A op tekening) is landschapsgericht, richting het westen. Het landschap heeft aan die zijde flink moeten inleveren door de ontwikkeling van meerdere functies rondom. Ten westen is een flinke bedrijfshal gelegen die wordt ingepast door een houtsingel tussen de bedrijfshal en het erf zelf.

Hoewel het erf zelf niet uitgebreid is ingepast kan het erf wel als passend worden omschreven binnen dit landschapstype. De openheid is volkomen legitiem door de nabijgelegen robuuste landschapselementen. De belangrijkste bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd door de verplichte sloop van de twee grootste schuren (M). De te behouden schuur (B) wordt ingepast door onder meer de asbestcementgolfplaten te vervangen door een andere vorm van dakbedekking. Daarnaast verdwijnt er bijzonder veel erfverharding (L) en de oude kuilvoerplaat (N). Ook de bermen van de weg, welke grotendeels verhard waren langs het erf, worden weer onverhard met uitzondering van de verharding langs het erf. De betaande zaksloot langs de weg wordt verlengd richting het erf waarmee ook onmiddellijk een oplossing wordt geboden voor pieken in de waterafvoer. Enkel de samenvatting van al het voorgenoemde zou voldoende kunnen zijn om te voldoen aan een verzorgd beeld dat past binnen de gestelde gebiedskenmerken.

Er is voor gekozen om het erf subtiel in te passen door de aanplant aan weerszijden met hagen (Q en R). Aan de noordzijde wordt dit gecombineerd

met een tweetal solitaire bomen (P) om met name in de toekomst te kunnen spreken over karakteristieke en beeldbepalende bomen. Tevens wordt aan de noordzijde een klein fragment verharding aangebracht om de schuur rondom goed te kunnen bereiken. Tot slot wordt de toegang tot de weide aan de voorzijde van het erf voorzien van een hek. Dat kan een houten hekwerk zijn, maar ook een ijzeren hekwerk kan voldoende fraai zijn.

Met de inpassing kan voldaan worden aan de gestelde eisen.

