

An aerial photograph of a residential development, likely a housing estate, with a large red circular overlay covering the central part of the image. The text is overlaid on this red area.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Achteresweg 3/3a Den Ham en
3e Blokweg 10 Vroomshoop



erfontwikkelaar

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

2042

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

24 juli 2023/8 maart 2024/16 april 2024

Bestandsnaam

2042 RKP -003.indd

Aantal pagina's

17

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

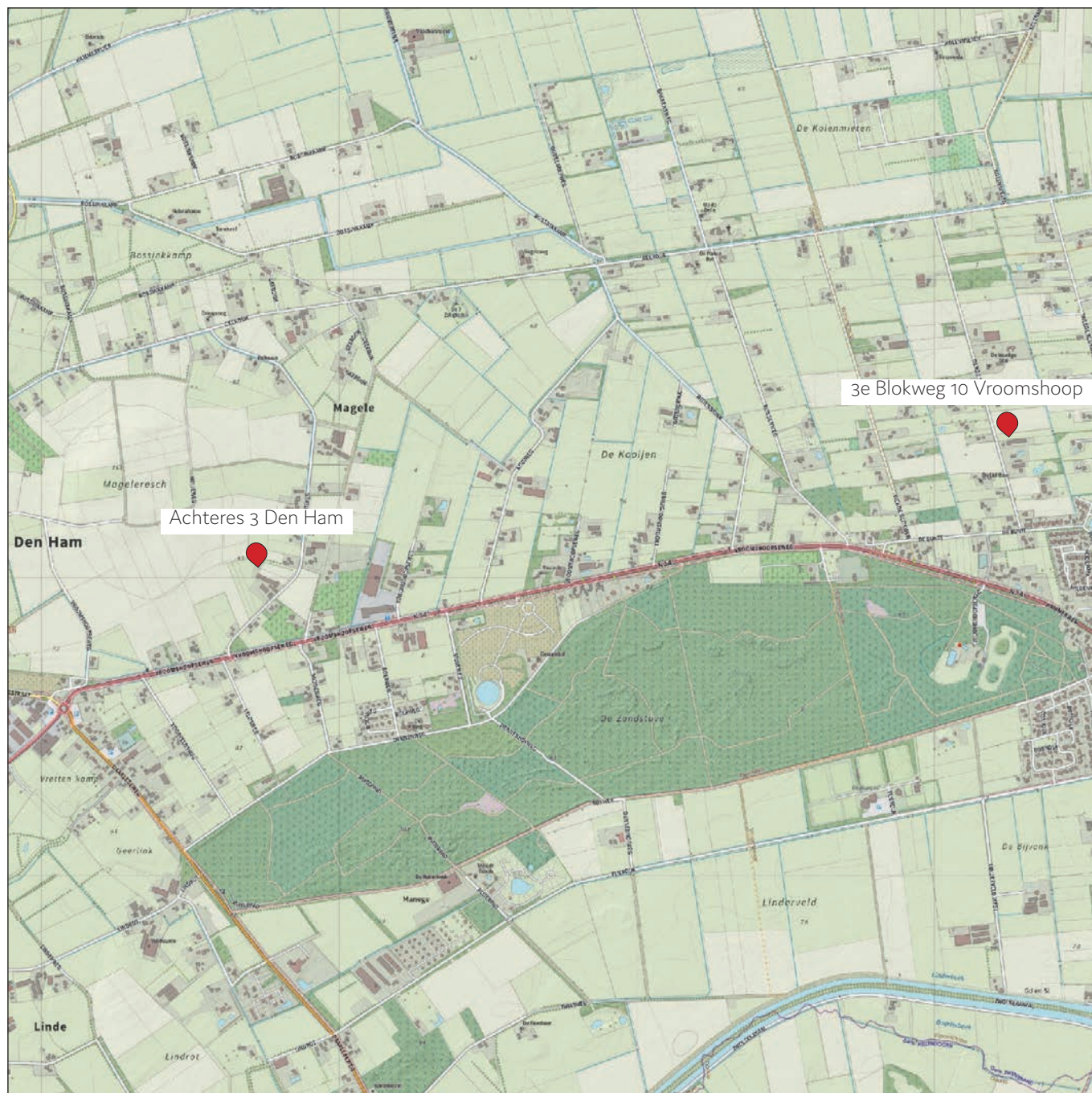
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	5
2.1. omgevingsvisie overijssel	5
2.2. lop twenterand	5
3 BESTAANDE SITUATIE	7
3.1. het erf in het landschap	7
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1. ruimtelijk onderbouwing	12
4.2. kwaliteitsimpuls groene omgeving	12
4.3. samenvatting	13
5 LANDSCHAPSMAAATREGELEN	14

1 INTRODUCTIE

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Achteres 3 en 3a te Den Ham. Op dit erf staat 1517 m² landschapsontsierende bebouwing zonder gebruikswaarde. De wens bestaat om aansluitend aan dit erf twee compensatiewoningen te realiseren. Hiervoor in minimaal 2125 m² landschapsontsierende bebouwing nodig. De resterende meters worden gesloopt aan de 3e Blokweg 10 te Vroomshoop. De bestaande dubbele woning blijft behouden en een bestaande wagenberging wordt opgeknapt.

Het doel op beide erven is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf. Hiermee krijgt de omgeving de gewenste kwaliteitsimpuls.

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





Het erf aan de Achteres 3/3a was in gebruik als melkvee-/pluimveehouderij. Na het staken van dit agrarisch bedrijf kennen deze stallen geen gebruikswaarde meer. Tevens bestaat het dak uit asbesthoudende platen. Naast de sloop van de landschapsontsiende bebouwing wordt ook de verharding en de rijbak/stapmolen opgeruimd. Hiermee wordt het erf weer compact dat beter aansluit bij de woonfunctie die het krijgt.



Op het erf aan de 3e Blokweg 10 te Vroomshoop bestaat uit een woning met daarachter een grote schuur. Deze schuur kent eveneens geen gebruikswaarde meer en verkeerd in een slechte staat. Het asbestdak wordt gesaneerd en alle schuren zullen gesloopt worden. Aan de noordzijde is structuurdragende gebiedsvreemde beplanting (coniferen/dennen) aanwezig. Deze worden tevens gerooid.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

- 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 7; Hallerhoek/Linderflier, het landschapstype kenmerkt zich als essen-landschap.

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham.

Het accent ligt dan ook 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. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beekstelsel van de Regge. Retentie van hogepiekafvoer speelt hierin de hoofdrol.

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinscha-

lige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling 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 Mageleresch) 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. Voor Hallerhoek wordt ingezet op Herstel en versterking landschapswaarden

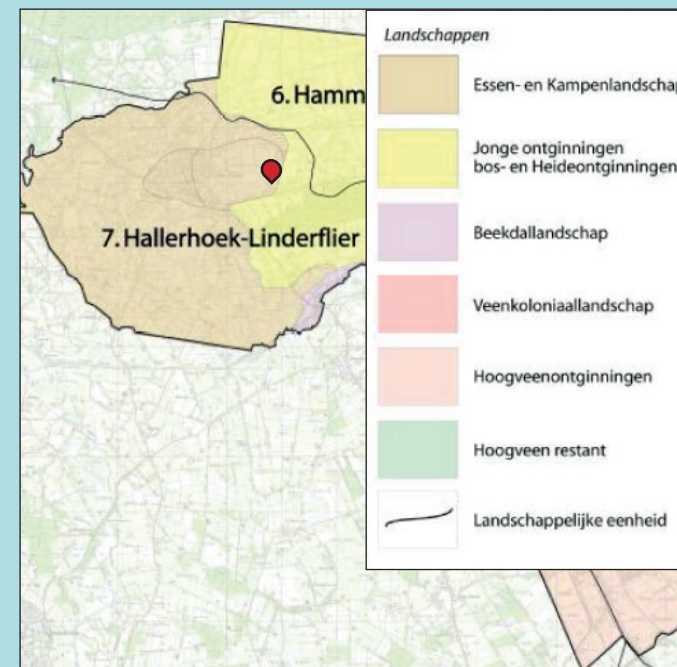
Als aandachtspunten en kansen zijn benoemd:

- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de escomplexen;
- actief herstel van landschapselementen en erfbeplantingen;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.

Uitvoering:

- 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.

Als meerwaarde voor de ontwikkeling kan worden gezien: de onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang tussen boeren – en burgererven versterken en met tentakels van beplantingen organiseert een ervencluster nieuwe kleinschaligheid.



2.3. WELSTANDSNOTA

De Mageleresch is een beeldbepalend element van Den Ham. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes wordt

de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel. De bebouwing rond de es heeft nu één laag plus een kap. In de toekomst mag de bebouwing met maximaal één laag worden uitgebreid. Een dergelijke verhoging concurreert niet met de hoogte van de es. Uitbreidingen in de hoogte heeft als voordeel dat het aanbouwen en uitbouwen, die vaak een rommelig beeld oplevert, beperkt wordt. De erfinrichting draagt bij aan de doorzichten naar de es. De erfafscheidingen die parallel aan de weg liggen dienen laag te zijn.

de situering en opbouw geven de bebouwing een relatie met de es

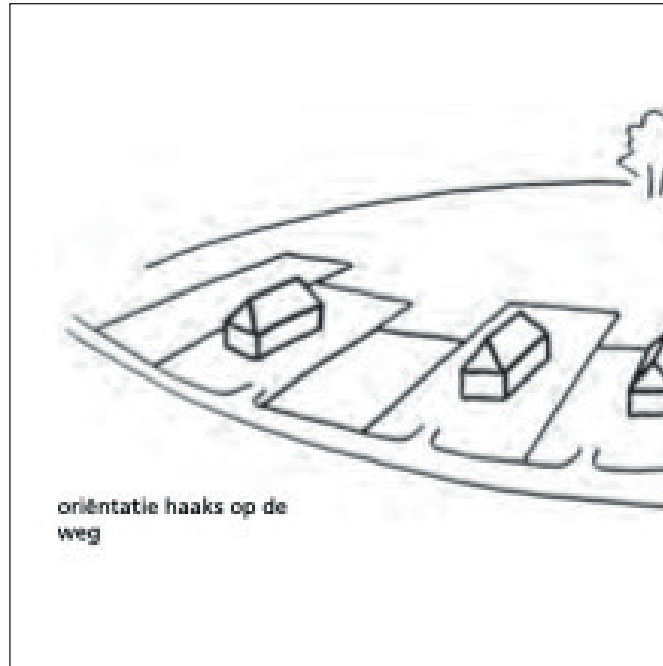
op de kavel is ruimte voor doorzichten naar de es

de bebouwing heeft een oriëntatie op de weg

de bebouwing heeft een kap

de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

eventuele erfafscheiding parallel aan de weg zijn laag



wensbeeld vanuit de welstandsnota

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. HET ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Magele en ligt rondom de grote Magelersch. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting en enkele houtsingels maken het landschap half open. De es is van oorsprong onbebouwd en open. De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding. Samen met enkele bomenrijen en houtwallen vormen ze de typische groen krans rondom de Es. De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor (Zandstuve). Het contrast met de meer open es is waardevol.

Achteres 3a

Het erf aan de Achteresweg 3a is een voormalige gemengd bedrijf. Het erf bestaat uit de oorspronkelijke boerderij met schuren haaks op de Achteres. Door de jaren heen zijn er schuren bijgebouwd. Met name de lange pluimveestal valt op in het landschap. Ook is er voor de woning een paardrijbak en stapmolen. Dit is niet passend op een voorerf. Het is meer passend hier een voortuin te voorzien die past bij de boerderij. Het erf bestaat uit veel verharding en brede inritten. Beplanting op het erf is niet aanwezig.

3e Blokweg 10 Vroomshoop

Dit erf ligt in het jonge ontginningslandschap. Aangezien hier enkel gesloopt wordt gaat dit ruimtelijk kwaliteitplan met name over de Achteres. Het erf aan de 3e Blokweg bestaat uit een woning met daarachter een langgerekte schuur. Het landschap is veel meer ingericht dan aan de Achteres en bestaat uit kleine percelen langs de Blokwegen. Deze rechte ontginningswegen worden begeleid met bomen. Het landschap was van oorsprong veel kleinschaliger maar door de schaalvergroting in de landbouw zijn veel singels verdwenen. Met de sloop van de schuur zal het erf weer ingepast worden met een kenmerkende singel op de erfgrans.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen een groene krans rond de open Magelersch;
- de gebouwen staan verspreid op het erf;
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde en de asbestdaken;
- de boerderij is het hoofdgebouw op het erf aan de Achteres en blijft behouden;
- de erven kennen veel beplanting in de vorm van bomen, de erven aan de 3e Blokweg zijn meer rechtlijnig en functioneel ingericht
- van oorsprong waren er meer houtsingels op de perceelgrenzen aan de Blokwegen, de wens vanuit het vigerend beleid is om deze te herstellen, gebiedsvreemde beplanting die er nu staat moet verwijderd worden.



de erven rondom de Magelersch

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop alle landschapsontsierende stallen op beide erven;
realiseren twee compensatiewoningen met bijgebouwen aan de Achteres;
opknappen bestaande schuur aan de Achteres.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
realisatie twee compensatiewoningen met bijgebouwen;
landschappelijk goed inpassen van beide erven;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essenlandschap voor het erf aan de Achteres en het jonge ontginningslandschap aan de 3e Blokweg.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht.

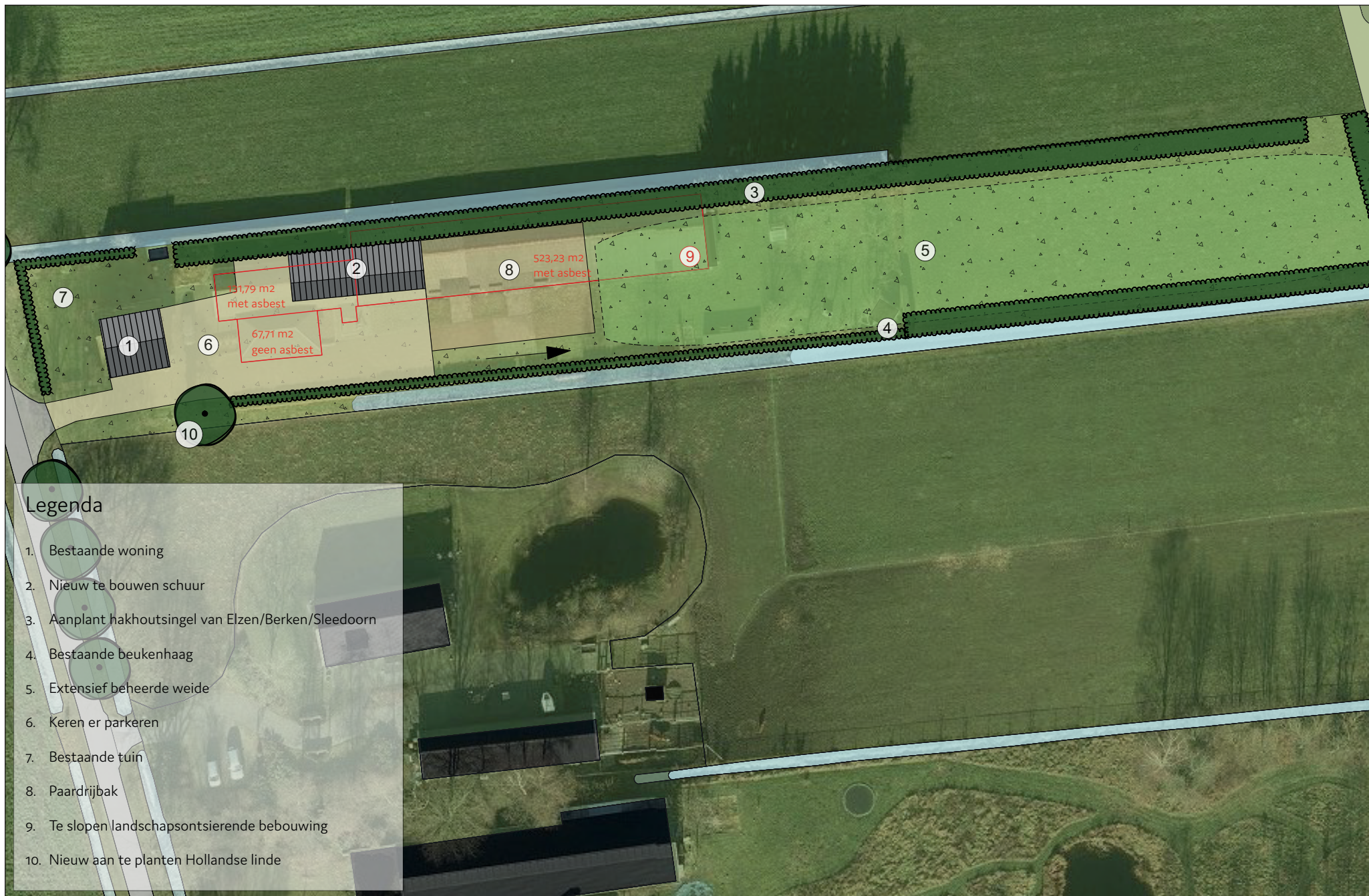


De es moet open blijven met langs de rand een groene krans van bebouwing en groen. Een compacte clustering van gebouwen en de aanplant van met name bomen dragen bij om dit beeld te versterken.

Legenda

1. Bestaande boerderij
2. Sloop landschapsontsierende bebouwing
3. Saneren asbestdak en vervangen asbest platen door lariks potdeksel planken. De schuur hoort bij de bestaande boerderij met twee wooneenheden (237 m² totaal)
4. Compensatiewoning 1
5. Bijgebouw bij compensatiewoning 1
6. Bijgebouw bij compensatiewoning 2
7. Compensatiewoning 2
8. Doorzicht op de es vrijhouden van opgaande beplanting. Teelten van agrarische gewassen zijn toegestaan (bijvoorbeeld mais) aangezien dit van tijdelijke aard is.
9. Bestaande zomereiken behouden, zone van 1,5 (m) vanuit boomkroon onbebouwd laten
10. Bestaande zomereiken behouden en voorzien van onderbeplanting
11. Aanplant beukenhaag (verlengen huidige)
12. Aanplant Zomereiken langs weg
13. Aanplant lepen
14. Aanplant gemengde geschoren haag
15. Aanplant Linde
16. Aanplant Walnoot





4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

De erven langs de Achteres zijn over het algemeen half-open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen en struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan 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 balans is. Middels hagen wordt er op het erf verschillende ruimtes gemaakt waarbinnen met bomen groene massa aan het erf gegeven wordt. Het is niet wenselijk om het geheel erf af te schermen met groen. Daarnaast kunnen enkele bomen het erf de gewenste groene uitstraling geven. Op de bijgebouwen moeten zonnepanelen kunnen komen. Hier moet rekening mee gehouden worden door de bomen niet te dicht op de schuren te zetten.

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 zijn in het buitengebied niet toegestaan.

Achteresweg 3 Den Ham

Het plangebied aan de Achteres bestaat momenteel uit een bestaande boerderij met twee landschapsontsierende opstallen. Met het slopen van de stallen kan de openheid van de es weer hersteld worden. Bij het situeren van de

compensatiewoningen is gekeken naar de oorspronkelijk structuur langs de es. Het toevoegen van twee woningen is een forse ingreep waarbij goed gekeken worden naar een passende erfopbouw. Er is gekozen om één compensatiewoning nabij de plek te bouwen waar ook gesloopt wordt. Deze zal bewust op enige afstand van de weg komen. Tesaamen met het nieuwe bijgebouw moet het aansluiten op de te behouden schuur en de boerderij.

De tweede compensatiewoning kent een meer eigen entiteit en komt op enige afstand van het bestaande erf, in de hoek van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat er een te breed ensemble ontstaat. Tussen het bestaande erf en het 'nieuwe' erf blijft een doorkijk behouden. Deze compensatiewoning kent een oriëntatie op de es en het bijgebouw staat aan de straat. Het is kenmerkend langs de es dat soms het bijgebouw richting de weg staat en soms de woning.

Beide woningen krijgen een eigen ontsluiting middels een inrit van maximaal 4 (m). De bestaande brede inritten worden verwijderd waarmee er weer een groene berm ontstaat waarin bomen worden geplant. Het erf blijft compact maar de woningen zijn zo gepositioneerd dat er voldoende privacy is zonder gebiedsvreemde hagen en schuttingen. Ook is er per woning voldoende ruimte om op eigen erf te keren/parkeren.

Middels enkele bomen wordt het erf groen ingepast. Het is niet passend om het erf af te schermen met houtsingels of hoge hagen. Het is beter om richting de Es het erf opener te houden zodat de relatie ruimtelijk hersteld wordt. De woningen met bijgebouwen moeten een landelijke uitstra-

ling kennen en worden getoetst aan de Welstandsnota van de gemeente Twenterand. Middels de aanplant van bomen in de berm wordt de oorspronkelijke groene krans rond de Mageleresch weer versterkt. Tevens verbind het de nieuwe erven met elkaar en verzacht het de bebouwing. Daarnaast wordt in de uiterste noord-oosthoek onder de bestaande bomen onderbeplanting aangebracht. Dit erfbosje past deze compensatiewoning beter in en geeft de gewenste groene massa op het erf.

3e Blokweg 10 Vroomshoop

Op dit erf worden alle schuren gesloopt en opgeruimd. Ook de coniferen- en dennenhaag wordt gerooid. Enkel de zuidelijk gelegen beukenhaag blijft behouden. De wens bestaat om op het erf weer een nieuwe schuur te bouwen. Ook zal er een kleine paardrijbak aangelegd worden. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan bestaat de wens om perceelgrensbeplanting weer te herstellen. Dit wordt gedaan in de vorm van een hakhoutsingel van Zwarte Els/Sleedoorn/Berken. Hiermee wordt het erf landschappelijk goed ingepast.

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 al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors 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 door het saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsiende bebouwing. Daarnaast worden zichtlijnen hersteld en de es weer onbebouwd.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsiende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding en gebiedsvreemde beplanting rondom de erven 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 1052 m² met asbest dak en 442 m² zonder asbest dakbedekking aan de Achteres 3/3a te Den Ham en 655 m² met asbest dak en 67,71 m² zonder asbestdak aan de 3e Blokweg 10 te Vroomshoop. Naast sloop worden beide erven ook landschappelijk goed ingepast waarbij gebiedsvreemde beplanting wordt gerooid en vervangen door streekeigen beplanting. Daarbij wordt er aan de 3e Blokweg een extra houtsingel aangeplant en het weiland extensief beheert.

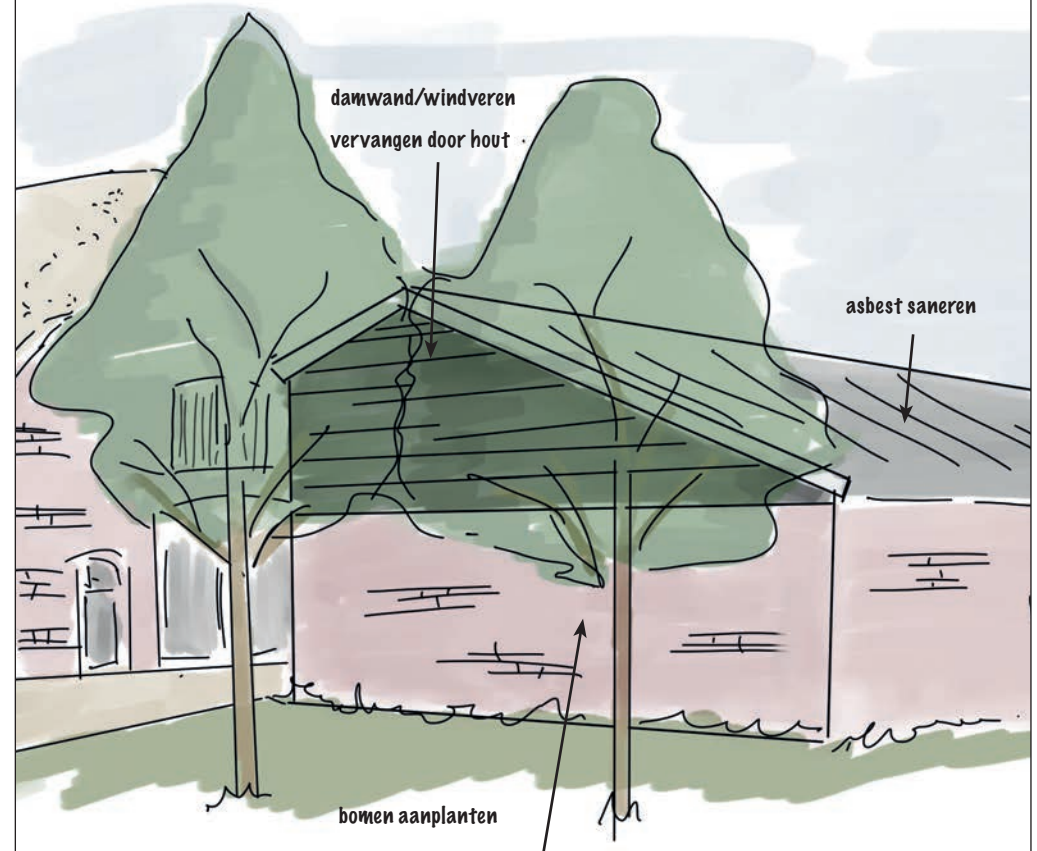
4.3. SAMENVATTING

sloop van in totaal 2216,71 m ² aan landschapsontsiende bebouwing
opruimen van de overtollige erfverharding en de kuilvoer- en mestopslagen op beide erven;
realisatie twee compensatiewoningen met bijgebouwen aansluitend op de plek waar gesloopt wordt;
de erven worden ingepast volgens de gebiedskenmerken van het essenlandschap (Achteres) en het jonge ontginningslandschap (3e Blokweg).
gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen;
de groene berm langs de Achteres wordt hersteld;;
op het erf worden bomen en hagen geplant;
op de erven kan gekeerd en geparkeerd worden;
een bestaande schuur met gebruikswaarde wordt opgeknapt door het saneren van het asbestdak en het vervangen van het damwand door lariks hout.

huidige situatie



impressie na opknappen schuur

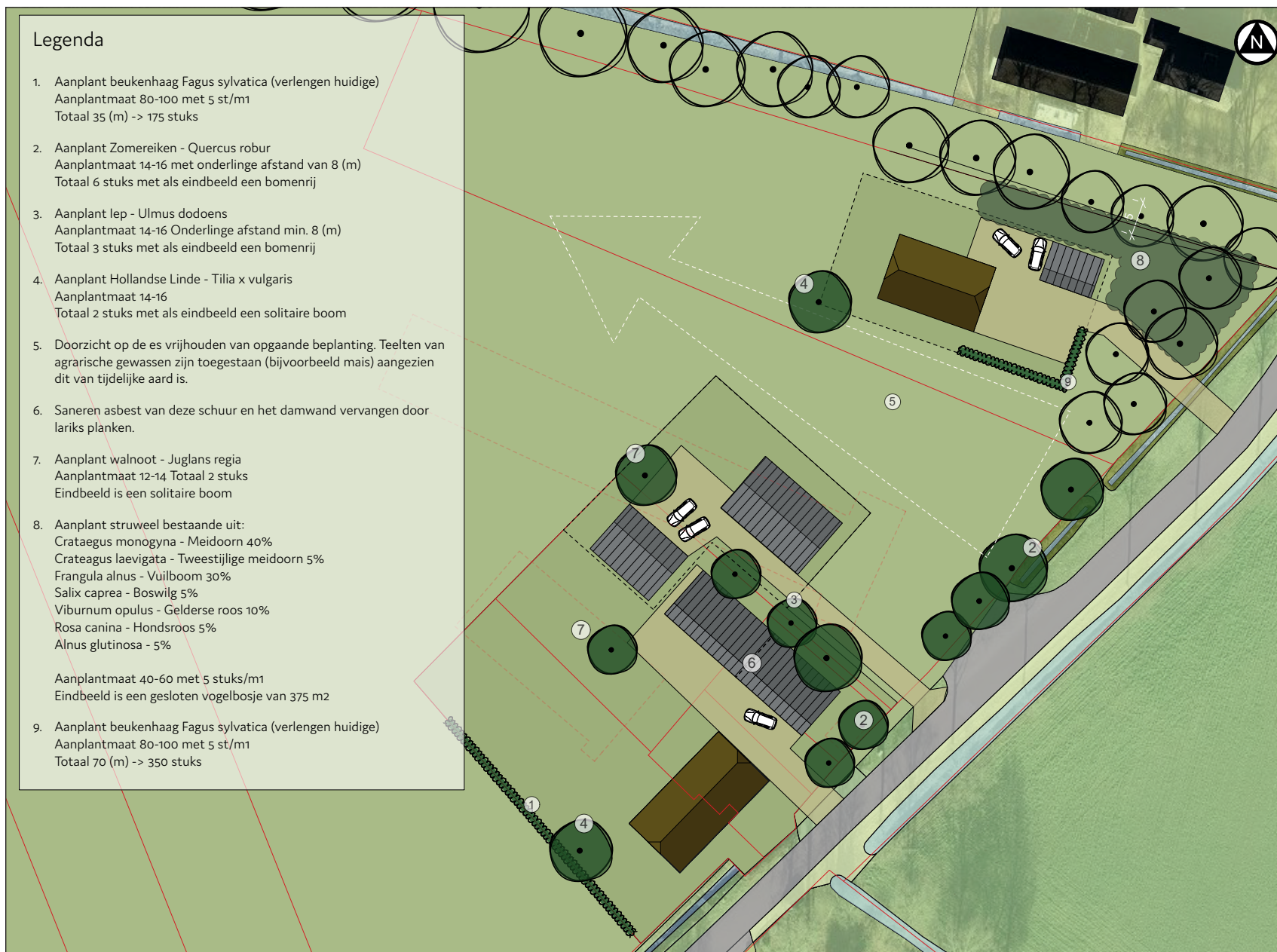


schuurtje slopen zodat er weer
een groene berm ontstaat

metselwerk in zicht houden, dit sluit
aan op de boerderij!

het dak van de te behouden gezamenlijke schuur wordt gesaneerd, en het damwand vervangen door gepotdekselde planken

5 LANDSCHAPSMATREGELEN



'De landschapsmaatregelen Achteres-geven de concrete inpassing weer. Soorten, aanplantmaten en het beoogde eindbeeld zijn hiermee duidelijk'

Legenda

1. Aanplant hakhoutsingel van
Elzen - *Alnus glutinosa* (20%)
Ruwe Berk - *Betula pendula* (20%)
Sleedoorn - *Prunus spinosa* (30%)
Meidoorn - *Crateagus monogyna* (20%)
Hondsroos - *Rosa rubiginosa* (10%)

Aanplant van 3 rijen met onderlinge afstand van 0,5 (m) en tussen de planten 1 (m)

Aanplanten in driehoeksverband

Eindbeeld is een hakhoutsingel die eens per 7 jaar afgezet wordt

Totale lengte 235 (m)

2. Bestaande beukenhaag behouden
3. Aanplant Hollandsche linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld is een solitaire boom op het erf
4. Extensief beheert grasland (begrazing toegestaan)

erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

'De landschapsmaat-
regelen 3e Blokweg
geven de concrete
inpassing weer.
Soorten, aanplantma-
ten en het beoogde
eindbeeld zijn hier-
mee duidelijk'

erf