

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

GOUDKAMP SWEG 9 OUD OOTMARSUM



Datum 21-6-2013
Bestand 1093-01.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

GOUDKAMP SWEG 9 OUD OOTMARSUM

Opdrachtgever	BJZ.nu Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo	
Contactpersoon	de heer J. ter Avest	jeroen@bjz.nu
Telefoon	0546 - 45 44 66	
E-mail	info@bjz.nu	
Door	Buro Stad en Land en Gasgracht 3e 7941 KG Meppel	erfinrichting.nl
Telefoon	06 41 66 55 76	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	www.erfinrichting.nl
Project	027-01-SCKA	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	21-6-2013	
Datum afdruk	21-6-2013	
Aantal pagina's	16	
Bestand	b:\projecten\1093 oldekamp oud ootmarsum\documenten\1093-01.docx	
Controle	Herbert Oldehinkel	
Datum controle	21-6-2013	

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 Buro Stad en Land.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	AANLEIDING	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1	OMGEVINGSVISIE PROVINCIE OVERIJSSSEL	4
2.2	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) GEMEENTE DINKELLAND	6
3	ERFINRICHTING	9
3.1	UITGANGSSITUATIE	9
3.2	ORGANISATIE NIEUWE BEBOUWING OP ERF	11
	BIJLAGE: ERFINRICHTINGSPLAN NA ERFTRANSFORMATIE	13



1 INTRO

1.1 Aanleiding

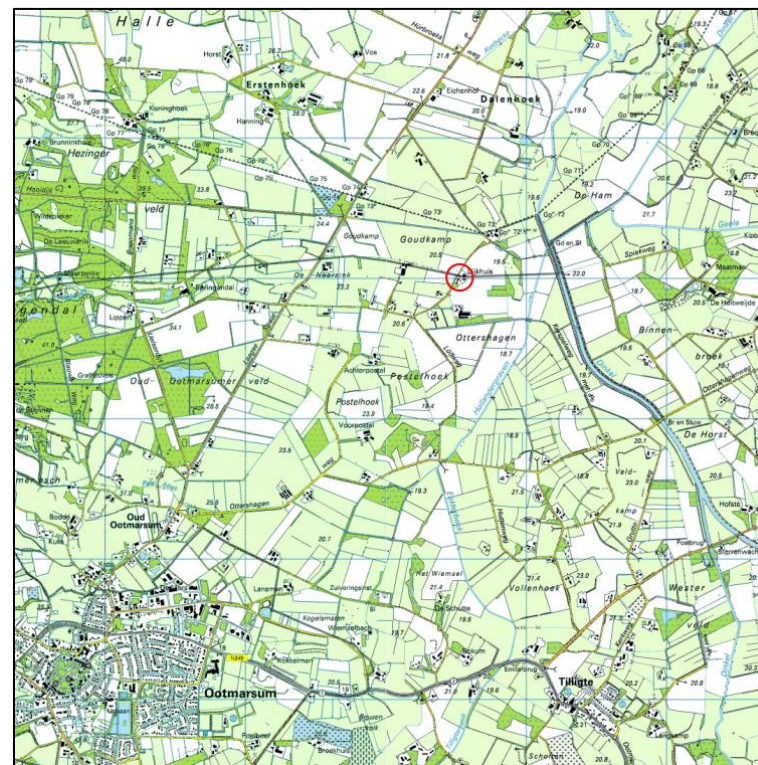
Initiatiefnemer familie Oldekamp is voornemens het huidige bouwblok te wijzigen door opdeling van het huidige agrarisch-/woonkavel in twee individuele woonkavels. Ten behoeve van deze realisatie zullen diverse opstallen worden gesloopt en nieuw worden teruggebouwd, deels op afwijkende locatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal er een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd moeten worden. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking. BJZ.nu begeleidt dit proces. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Buro Stad en Land – erfinrichting.nl staat met uitgebreide kennis van actueel beleid en het landschap waarin het erf is gelegen opdrachtgevers bij het omvormen van een bestaand erf naar een nieuwe functie of het daadwerkelijk inrichten van een nieuw erf. Erfinrichting.nl streeft per definitie naar een sterke ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt advies gegeven, passend bij het landschap en passend binnen het beleid van gemeente en provincie. Advies van erfinrichting.nl varieert in het geven van aanwijzingen ten aanzien van de uitstraling van het erf en architectuur van de gebouwen, tot ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing en concrete ontwerpen van een erf. De kenmerken van het oude erf vormen de inspiratie voor inrichting van het nieuwe erf. Hierbij gaat het om een eigentijdse invulling, passend bij nieuwe functies, rekening houdend met oorspronkelijke cultuurhistorische waarden.

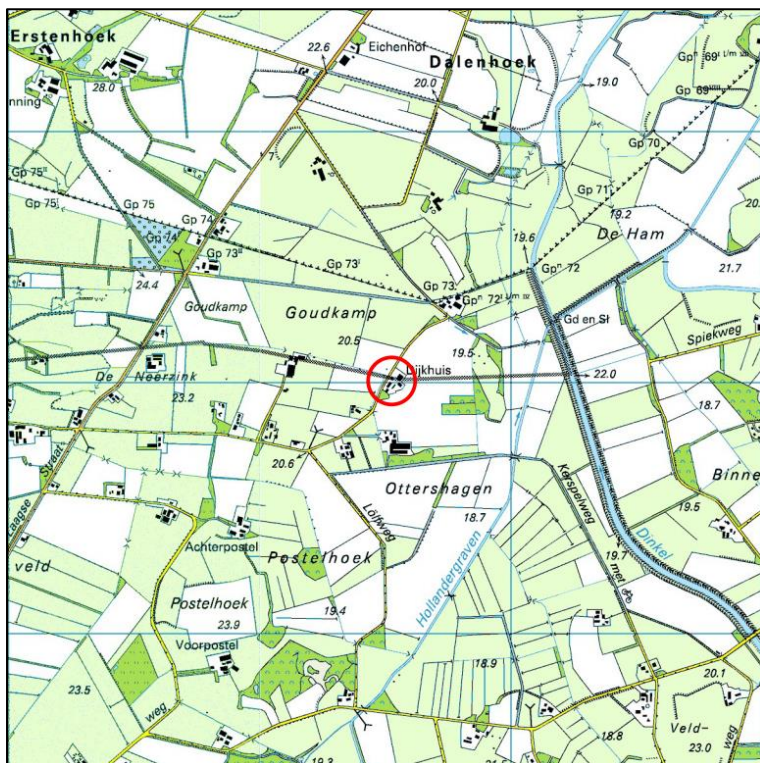
Dit plan bestaat uit een overzicht van de bestaande opstallen en de toekomstige indeling van het erf in het landschap op basis van de inrichtingssituatie. Er is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd na wijziging/uitbreiding. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap,

het toetsen van beleid en het analyseren van de streekeigen kenmerken is het plan vormgegeven.

Het kavel aan de Goudkampsweg te Oud Ootmarsum is deels gelegen in de gemeente Dinkelland en deels in de gemeente Tubbergen.



Figuur 1 Topografische situatie (overzicht)



Figuur 2 Detail topografische situatie



Figuur 3 Huidige situatie met te slopen schuur en voormalige woning

Aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie wordt een erftransformatie gerealiseerd. Eén van de woningen (Goudkampsweg 7) wordt verplaatst in noordoostelijke richting waarbij tevens een aantal opstallen wordt gesloopt. De te handhaven opstallen worden opgeknapt. Aan de hand van een erfinrichtingsplan is de erftransformatie op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Met de gewenste ontwikkelingen vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats.



Figuur 4 Te slopen schuur (locatie nieuwbouw) en (rechts) te behouden bijgebouw



Figuur 5 Te herbouwen (verplaatsing) woning

2 VIGEREND BELEID

2.1 Omgevingsvisie Provincie Overijssel

Een belangrijke doelstelling van de Omgevingsvisie vormt het creëren van ruimtelijke kwaliteit, welke als volgt wordt omschreven: 'Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. De omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en een 'lust en leisure' laag.

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het projectgebied kent een bijzondere kwaliteit, onder meer omdat het op de grens ligt van beekdal en dekzandvlakte.

Ontwikkelperspectief

Het plangebied wordt omgeven door 'Concreet begrensde ecologische hoofdstructuur (EHS), realisatie groene en blauwe hoofdstructuur'. De erf-grenzen en het erf zelf zijn aangemerkt als mixlandschap. In de EHS kunnen in principe geen ontwikkelingen plaatsvinden

Aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/ of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blauwe hoofdstructuur toe-



Figuur 6 Kaart Ontwikkelperspectieven

gankelijk maken. Op sommige plekken worden de vanuit natuur of water geldende beperkingen voor grondeigenaren opgevangen door vergoedingen voor 'groen-blauwe diensten'. Mixlandschap biedt ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Landbouw, natuur, water en wonen zijn daarbij goede buren.

Natuurlijke laag



Figuur 7 Kaart Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex, aflopend van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. De

natuurlijke laag van het plangebied betreft 'Dekzandvlakte en ruggen'. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginingslandschap.

Laag van het agrarische cultuurlandschap.



Figuur 8 Kaart Laag van agr. cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. De geomorfologie van het oude hoevenlandschap vertoont een afwisseling van drogere zandkoppen en grillig gevormde dalen en natte laagten (beekdal). Het vormt een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de

complexen met de grote essen 'bezet' raakten en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat ongeveer dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen hier in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

De stedelijke laag is hier niet van toepassing

Lust en leisure laag

Het plangebied heeft hier het kenmerk 'Donkerte'. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste

zo donker mogelijk te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend te zijn met verlichting.

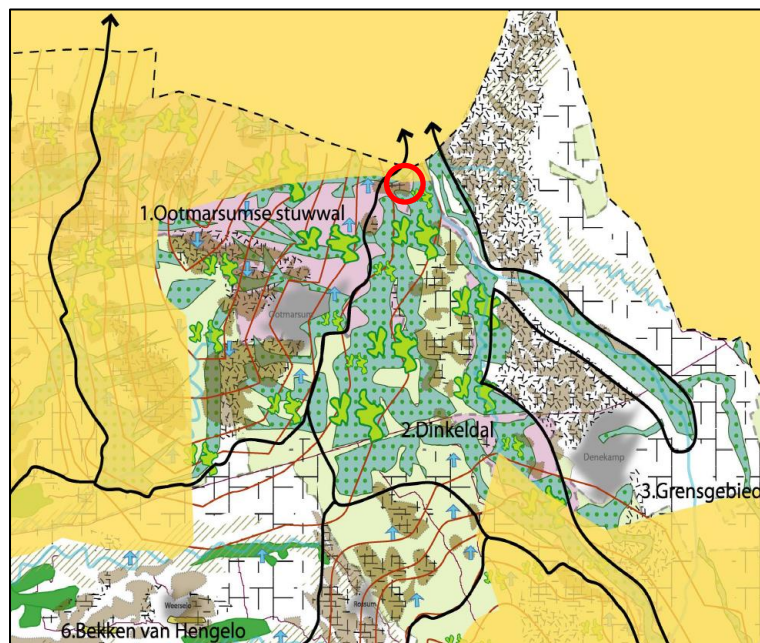
Nationaal Landschap Noordoost-Twente

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Nationale Landschappen zijn gebieden met nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en bijzondere natuurlijke recreatieve kwaliteiten. In Nederland zijn in totaal 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap.

Noordoost Twente is aangewezen als Nationaal Landschap vanwege het glooiende beeklandschap dat zeer gevarieerd is als gevolg van een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter, in relatie tot de open ruimte van Noord- en Oost-Nederland. De status van Nationaal Landschap biedt Noordoost Twente kansen en mogelijkheden om de identiteit van dit unieke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, zonder afbreuk te doen aan de economie. Karakteristiek voor het gebied is het afwisselende, kleinschalige en reliëfrijke landschap. Het fraaie landschap, in samenhang met cultuurhistorische elementen, geven Noordoost-Twente een eigen identiteit. Daarom valt het bij toeristen in de smaak. Daarnaast vervult het gebied een belangrijke recreatieve functie voor de bevolking in de stedenband. In de loop van de tijd is in Noordoost-Twente een waardevol cultuurlandschap ontstaan. Behalve het agrarische cultuurlandschap komen er oude bossen, vochtige en droge schraallanden, beken en beekdalen voor.

In het Gebiedsprogramma Nationaal Landschap Noordoost-Twente 2007-2013 ligt vast welke maatregelen worden voorzien.

2.2 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Gemeente Dinkelland



Figuur 10 Het plangebied ligt in deelgebied Dinkeldal aan de voet van de Ootmarsumse stuwwal

Uit het LOP zijn drie zaken aangehaald welke richting geven aan een mogelijk erfinrichtingsplan.

Dinkeldal

Veel aandacht gaat uit naar herstel van de Dinkeldalsysteem. Het LOP ondersteunt deze ontwikkeling. De boven- en middenloop van de Dinkel krijgen de ruimte voor natuurlijke dynamiek en meandering, binnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De benedenloop vormt een nat open inundatie- en retentiegebied waar het water wordt geborgen. De habitatge-

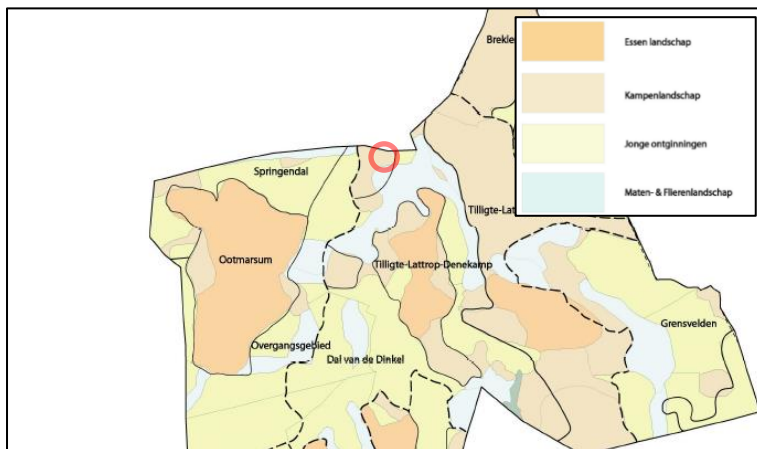


Figuur 9 De Dinkel optima forma

bieden Agelerbroek en Voltherbroek vormen aaneengesloten natuurgebieden. De aandacht in het LOP gaat vooral uit naar behoud en herstel van de historisch landschappelijke waarden van het oude cultuurlandschap langs de randen van het Dinkeldal en rond Tilligte. Het betreffen waarden zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen) en 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 hier te worden gestimuleerd.

Met de nadere inrichting van het erf en de uiterlijke verschijningsvorm zal rekening gehouden moeten worden met het navolgende:

Landschappelijk streefbeeld



Figuur 11 Plangebied is gelegen in het Kampenlandschap

Het landschappelijk streefbeeld betreft een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl. Hier worden kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen gestimuleerd.

Rond de essen (bijvoorbeeld op de stuwwal van Ootmarsum) en rond grote escomplexen vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn compact met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes.

Ontwikkelingsrichting

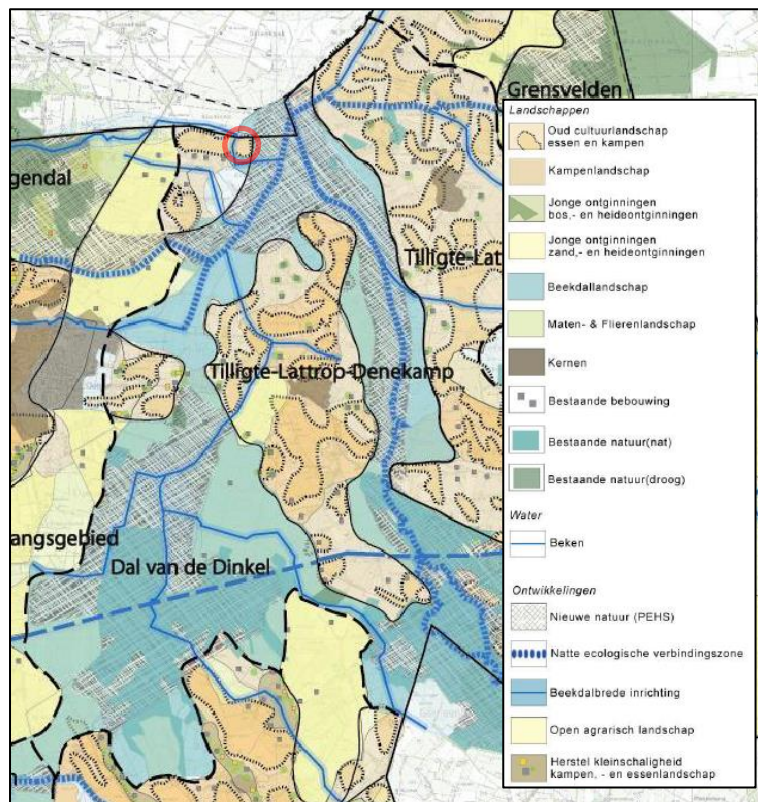
De ontwikkelingsrichting geeft een gewenste ontwikkelingsrichting aan voor een bepaald gebied vanuit het aspect landschap, het is geen blauwdruk voor

dat gebied. Alleen wanneer de mogelijkheid zich aandient en er voldoende passend flankerend beleid is, dan pas kan de gewenste ontwikkeling in gang worden gezet. Bij nieuwe ontwikkelingen dient er gekeken te worden of de ontwikkelingsrichting die in het LOP staat omschreven gerealiseerd kan worden zonder dat er beperkingen worden opgelegd aan de bestaande functies in het gebied, zoals landbouw, natuur en recreatie.

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen essen- en kampenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent, zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen.

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.



De overgangen van hoog naar laag, de randen van het dal van de Dinkel naar hogere aanliggende gebieden vormen aantrekkelijke vestigingslocaties voor particulieren. Nieuwe particuliere bebouwing is op beperkte schaal toegestaan, mist deze landschappelijk en architectonisch goed wordt ingepast in het landschap. De nieuwe bebouwing moet een duidelijk bijdrage leveren aan versterking van de kleinschalige groene rand van het beekdal. Hier dient in contrast met het oude cultuurlandschap meer gestreefd te worden naar vernieuwende bij het beekdal passende architectuur.

Algemene kwaliteitseisen:

- Behoud van de kernkwaliteiten van het oude cultuurlandschap, zoals essen en kampen, kleinschalige structuur van houtsingels, reliëf;
- het erf is onderdeel van het omliggend landschap, door erfbeplanting onderdeel te laten zijn van aanwezige omringende beplanting, of door met erfbeplanting een aanzet te geven;
- sterke afwisseling van open en besloten delen;
- geen harde erfafscheidingen aanbrengen;
- aanleg en beheer van houtwallen, knoteiken en eikenhakhoutbosjes.

Geclusterde erven:

- 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, houtingels, hagen en solitaire bomen;
- herstellen van steilranden;
- akkerrandenbeheer.

Kwaliteitseisen specifiek voor de omgeving Ootmarsum:

- Behoud van ruime doorzichten en creëren van nieuwe doorkijkjes;
- zicht op de es waarborgen;
- een haakse oriëntatie van beplantingen op de weg;
- Erfafscheidingen parallel aan de weg laag houden;
- bijdragen aan de kleinschaligheid van de randen van escomplexen.

3 ERFINRICHTING

3.1 Uitgangssituatie

Van één naar twee erven

Splitsing van het huidige erf in twee kavels met toevoeging van een nieuw hoofdgebouw (woning) vraagt om een zorgvuldige afweging. De meest noordelijk gelegen opstal zal worden gesloopt. Vervanging door een woonhuis zal hier leiden tot een sterke landschappelijke verbetering doordat (vanuit de beschouwing twee erven te realiseren) de nieuwe woning als hoofdgebouw gaat functioneren voor het nieuwe erf en de ruimtelijke (logische) samenhang erdoor wordt verbeterd.

Op (individuele) erven van boerderijen is van oudsher sprake van een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing. Het erf was van oorsprong ingedeeld in het voor- en het achtererf. Deze indeling is in zijn algemeenheid zowel in de gebouwen als in de erfinrichting goed te herkennen in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen en soms in de dakbedekking. Op het voorerf waren sier-, moes- en/of bloementuin gelegen. Het achtererf was (en is) de werk- en opslagplaats waar landschappelijke beplanting domineert. Fruitbomen en/of eiken kwamen verspreid over het gehele erf voor. De situering van gebouwen is hier in tegenstelling tot veel andere situatie niet haaks op de weg, maar meer parallel aan de weg. Toch is het voor- en achtererf herkenbaar, al vormt het noordelijk deel meer de werkomgeving als gevolg van de latere bouw van stallen.

Over het algemeen speelt in de plaatsing functionaliteit een zeer voorname rol; vaak waren de bedrijfsgebouwen van een boerderij op het landschap gericht of stonden (zoals hier) dicht bij de weg. De bebouwing staat meestal vrij op het erf, op enige afstand van de straat. In hoofdlijnen bestaat de opbouw van de boerderij uit een woonhuis en een bedrijfsdeel. Het bedrijfsdeel staat

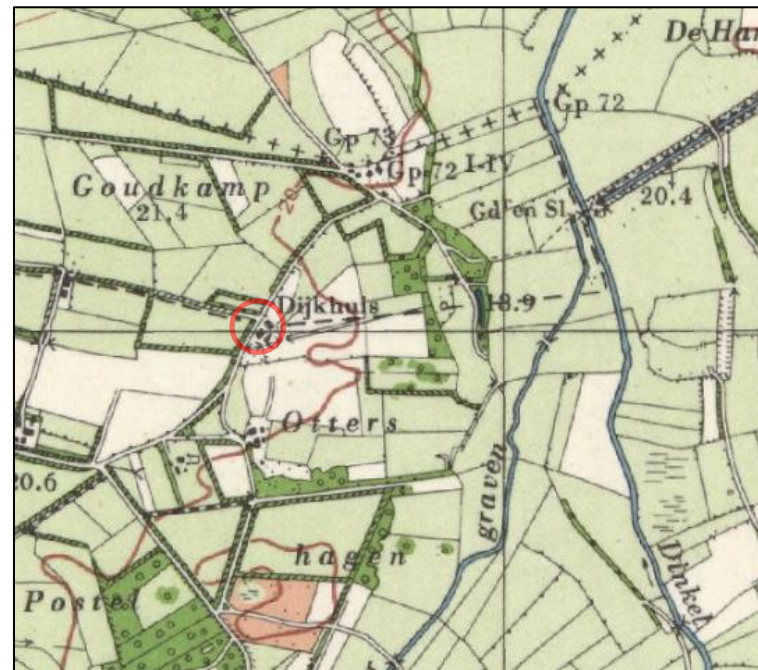
achter de lijn die de scheiding tussen woon- en bedrijfsdeel, in deze situatie ook meer parallel aan de weg.

Daarnaast blijft bebouwing altijd binnen de vaak met bomen gemarkeerde erfgrens. Deze erfgrens is echter aan veranderingen onderhevig geweest. Door veranderingen in de bedrijfsvoering waren eigenaren genoodzaakt tot het toevoegen van nieuwe bedrijfsgebouwen: stallen, schuren en andere opslagfuncties. Bij het toevoegen van gebouwen aan een erf werd, gelet op het voorgaande in het verleden nogal eens afgeweken. In de plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen staat functionaliteit voorop wat dikwijls afwijkingen te zien geeft van de hoofdrichting ten opzichte van de oude boerderij en het erf. Of nieuwe bedrijfsgebouwen kwamen met hun gevel voor de voorgevelrooilijn te staan of hadden een dusdanige lengte dat ze door de beplanting rond het erf staken. Het 'erf' kon de veranderingen niet meer 'opvangen'. De plaatsing van nieuwe bouwwerken binnen het erf voldeed daardoor vaak niet aan het traditionele beeld van eenheid.



Figuur 12 Kaartblad 1905

Het kaartblad 1905 biedt een fraaie weergave van de oorspronkelijke eenmansessen welke nabij het huidige plangebied waren gelegen. Opvallend is ook de sterke structuur van lijnvormige (boomlanen en houtwallen) als kavel scheiding en wegbegeleiding.



Figuur 13 Kaartblad 1955

3.2 Organisatie nieuwe bebouwing op erf

Het is van belang dat zorg wordt besteed aan de inpassing van nieuwe gebouwen op een erf. Het plaatsen van een nieuw hoofdgebouw op het voorerf verdient de voorkeur opdat de onderlinge afstanden tussen de bedrijfsgebouwen niet te groot worden. De nieuwe woning zal een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm dienen te krijgen met een goede kapopbouw. Een sobere gevelaankleding en zorgvuldig gekozen materialen en kleuren dienen ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw niet dominant wordt in het beeld. Er dient tevens aandacht te worden geschonken aan de landschappelijke inpassing, de erfbeplanting en de erfinrichting.



Figuur 14 Voorgestelde erfinrichting (zie ook bijlage 1)

Buro Stad en Land b.v. - RUIMTELIJK KWALITEITSPAN GOUDKAMPSWEG 9 OUD OOTMARSUM - 21-6-2013

De opsplitsing mag in ruimtelijke zin ook gaan worden ervaren. Twee individuele erven zouden ook visueel mogen worden gescheiden middels een houtopstand, hetgeen tevens de privacy van beide bewoners ten goede zal komen. In het verlengde van bestaande landschappelijke, structuurbepalende elementen én aanwezige erfbeplanting kan een cultuurhistorisch verantwoorde scheiding worden voorzien.

Erfinrichting specifiek

De erfinrichting aan de Goudkampsweg voorziet in een kwalitatieve opdeling van het kavel. Middels het visueel doortrekken van de bomenrij (in de vorm van een houtsingel) ten noordoosten van de weg over het erf kan worden voorzien in de gewenste scheiding. De houtwal eindigt nabij de bestaande grotere boomgroep (als ware het een brinkbeplanting) op het erf. De nieuwe kadastrale grens loopt door deze houtsingel heen, beide eigenaren hebben de zorg voor onderhoud en kwaliteit. Een en ander beantwoordt het historisch perspectief: erfbosjes en houtopstanden kwamen veelvuldig voor op en aan de randen van de erven.

Het gevolg is dat aan de weg twee ontsluitingen zullen moeten worden voorzien. De bestaande inrit kan als zodanig worden behouden. De andere inrit zou in sobere elementenverharding moeten worden gerealiseerd. Het erf krijgt een duidelijk kader in de vorm van een lage haag waarmee de eenheid op het erf kan worden versterkt en een sterke grens met het omliggende gebied (EHS) wordt voorzien. Wel blijft zicht op het achterliggende gebied behouden en worden zichtlijnen over het erf geoptimaliseerd.

Op het zuidelijke erf kan de kleinschaligheid van het landschap en de karakteristiek van de eenmanses worden versterkt door een aantal solitaire, streekeigen bomen te voorzien (linde en noot). Een extra boom tussen de bestaande woning en de nieuwe garage verzorgt de ruimtelijke eenheid. Het

noordelijke erf kent een iets meer grootschalige opzet. Hierdoor is er ruimte voor een aantal extra erfbosjes/singels met boomvormers



Beplantingsindicatie groensingels/erfbosjes

25%	Quercus robur	Zomereik
15%	Acer campestre	Spaanse aak
15%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn
15%	Corylus avellana	Hazelaar
15%	Ilex aquifolium	Hulst
10%	Rhamnus frangula	Vuilboom
5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes

Plantafstand 1 x 1,5, maat 100/125

BIJLAGE: ERFINRICHTINGSPLAN NA ERFTRANSFORMATIE

