



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

vroomshoopseweg ong. vroomshoop -13072015



colofon

Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1256
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	8 juni 2016
Bestandsnaam	1256-V1-001
Aantal pagina's	10

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 b.v.

Inhoudsopgave

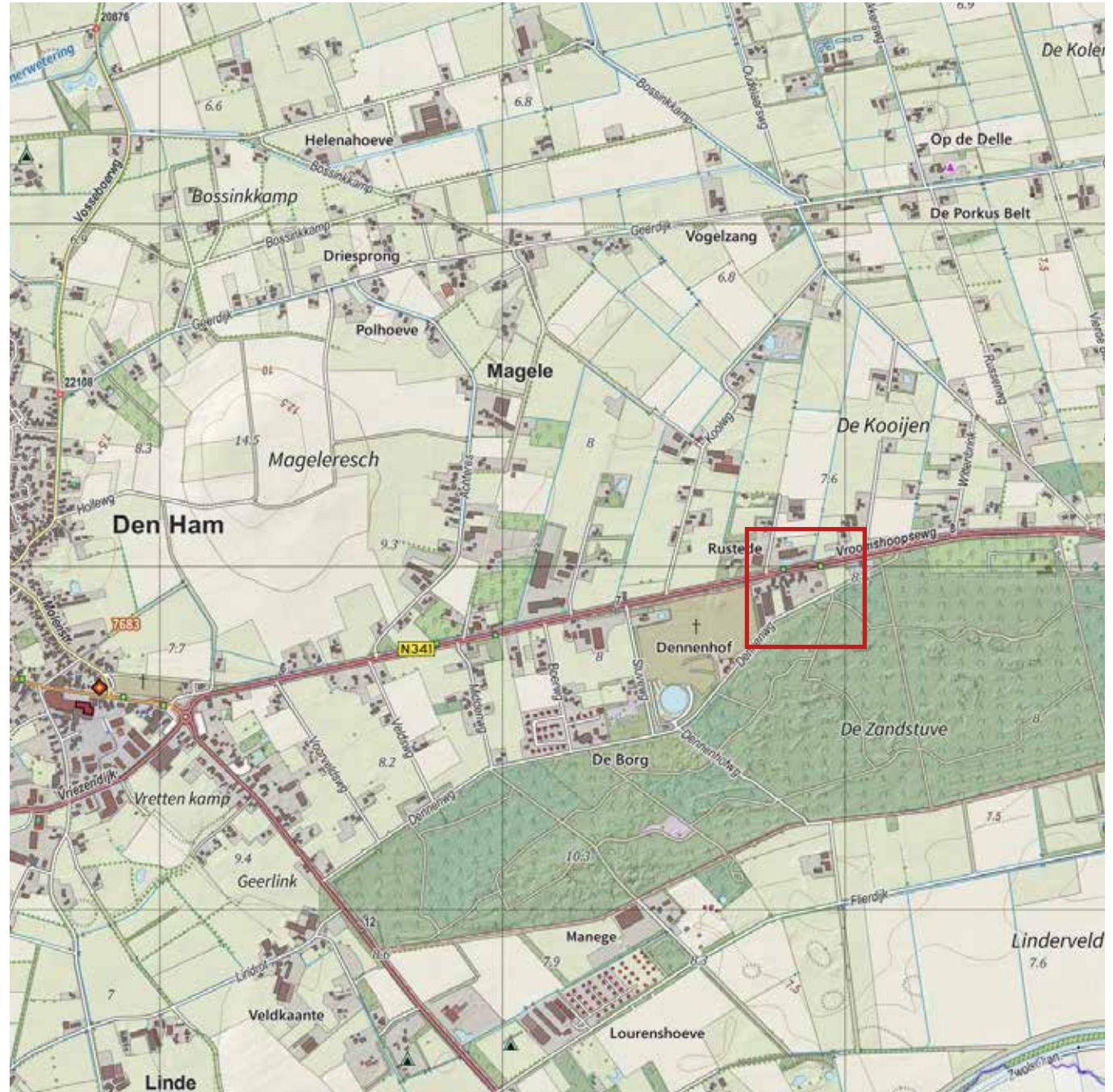
1	introd uctie	1
1.1.	aanleiding	1
2	provinciaal beleid	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	toelichting	2
3	gemeentelijk beleid	4
3.1.	LOP gemeente Twenterand	4
4	huidige situatie	5
5	ruimtelijk kwaliteitsplan	7
6	bep lanting	10

I n t r o d u c t i e

I.1. aanleiding

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van een rood voor rood aanvraag voor een erf aan de Vroomshoopseweg ong. te Vroomshoop. De agrarische bedrijfsactiviteiten (mestkuikenbedrijf) op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd. Momenteel is de bedrijfsbebouwing bestemd als niet-agrarisch bedrijf voor opslagdoeleinden. Initiatiefnemer wil deze landschapsontsiende bedrijfsbebouwing (pluimveestallen) slopen en twee compensatiewoningen met bijgebouwen realiseren op een onbebouwde kavel ten oosten van de slooplocatie. Voor deze ontwikkeling is een passende landschappelijke inpassing benodigd. Het erf ligt in het buitengebied van Twenterand. Het perceel vormt gezamenlijk met naastgelegen erven een reeks van gebouwen waar reeds diverse bomen en singels staan. Het bosgebiedje de Zandstuve vormt een groene rug achter deze erven. Het plan zal op deze landschappelijke structuren aansluiten.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor deze ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



2 provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd in de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1. gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag



De natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen



Ontwikkelperspectief: Mixlandschap



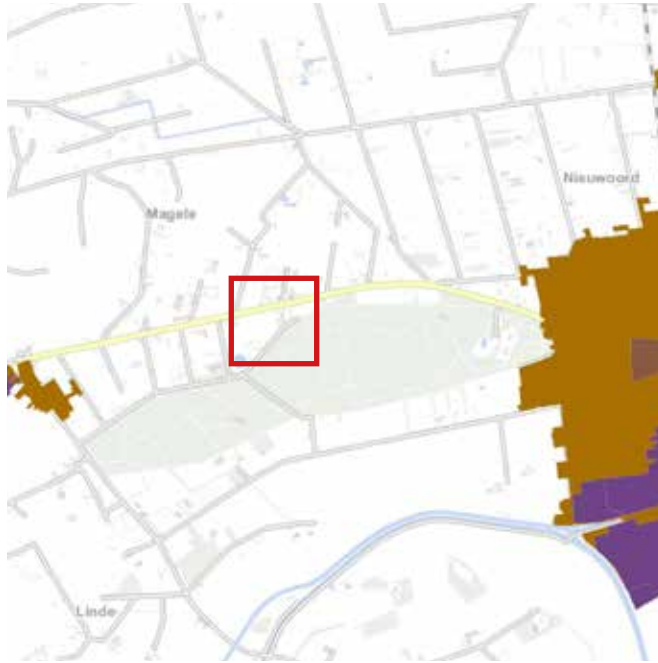
Het agrarisch cultuurlandschap: Jong heide- en broekontginningslandschap

2.2. toelichting

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Het oude hoevenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.



Stedelijke laag: Plangebied ligt tussen twee wijken in

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'mixlandschap' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent dat ruimte voor landsbouw, landschapsonwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid wordt geboden.

3 gemeentelijk beleid

3.1. LOP gemeente Twenterand

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 Hammerfliet. Het landschap



Deelgebied LOP nr. 6 Hammerfliet

is getypeerd als Jonge Zand- en Heideontginningen.

De jongere zand- en heideontginningen hebben een meer open karakter met verspreide bebouwing. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap. Hier is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ontwikkelingen van de landbouw of ander functies, zonder dat natuur- of landschapswaarden worden aangetast. Wel moet behoud van de identiteit worden nagestreefd, zoals openheid, grootschaligheid en de rationale ontginningsstructuur.

In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige en blokvormig verkavelde karakter. De identiteit van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen (bijv. langs de wegen) of vlakken passend binnen de verkaveling.

Het plangebied valt in het ontwikkelingsaccent:

behoud landschapswaarde

Hieronder vallen jonge ontginningen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. Vaak betekent dit voor jonge ontginningen dat het land niet of nauwelijks ontgonnen is geweest. Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent. De Zandstuve is hier een voorbeeld van.

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, Linder-

veld, 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.

Ontwikkelingsrichting: Deels behouden (noordelijke zijde)

Aandachtspunten en kansen: Behoud boslandschap en landschapszone Zandstuve.

Kwaliteitseisen:

- Doorzetten van de open ruimten en de karakteristieken uit het omringende landschap tot in het dorp.
- Aansluiten op landschappelijke structuren
- Losse dorpsranden waar bosjes en open ruimten elkaar afwisselen



Erven liggen in een sterk landschappelijk raamwerk

4 huidige situatie

Aan de Vroomshoopseweg ten oosten van een bestaande rij woningen wil de initiatiefnemer twee nieuwe woonkavels realiseren. Hiervoor worden aan de Vroomshoopseweg 20-22 enkele voormalige agrarische opstallen gesloopt. Aangezien de stallen gesloopt worden en er twee compensatiewoningen aan de reeks bestaande woningen wordt toegevoegd, zal het geheel goed ingepast moeten worden.

UITGANGSPUNTEN INRICHTING ERF

- SLOOP STALLEN AAN DE VROOMSHOOPSEWEG 20-22;
- DE SLOOPLOCATIE WORDT WEILAND EN DE SINGEL WORDT VERSTERKT;
- TWEE COMPENSATIEWONINGEN AAN DE OOSTZIJDE VAN DE BESTAANDE REEKS WONINGEN;
- DE NIEUWE WONINGEN MOETEN AANSLUITEN OP HET LANDELIJKE KARAKTER VAN DE REEKS BESTAANDE WONINGEN LANGS DE VROOMSHOOPSEWEG;
- DE WONINGEN MOETEN GEZIEN DE GELUIDSCOUNTOUR VAN DE WEG OP 45 METER UIT DE STRAAT WORDEN GESITUEERD;
- DE ERVEN MOETEN AANSLUITEN OP DE BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN;
- EEN ONTSLUITING OP DE VROOMSHOOPSEWEG.



De pluimveestallen worden gesloopt



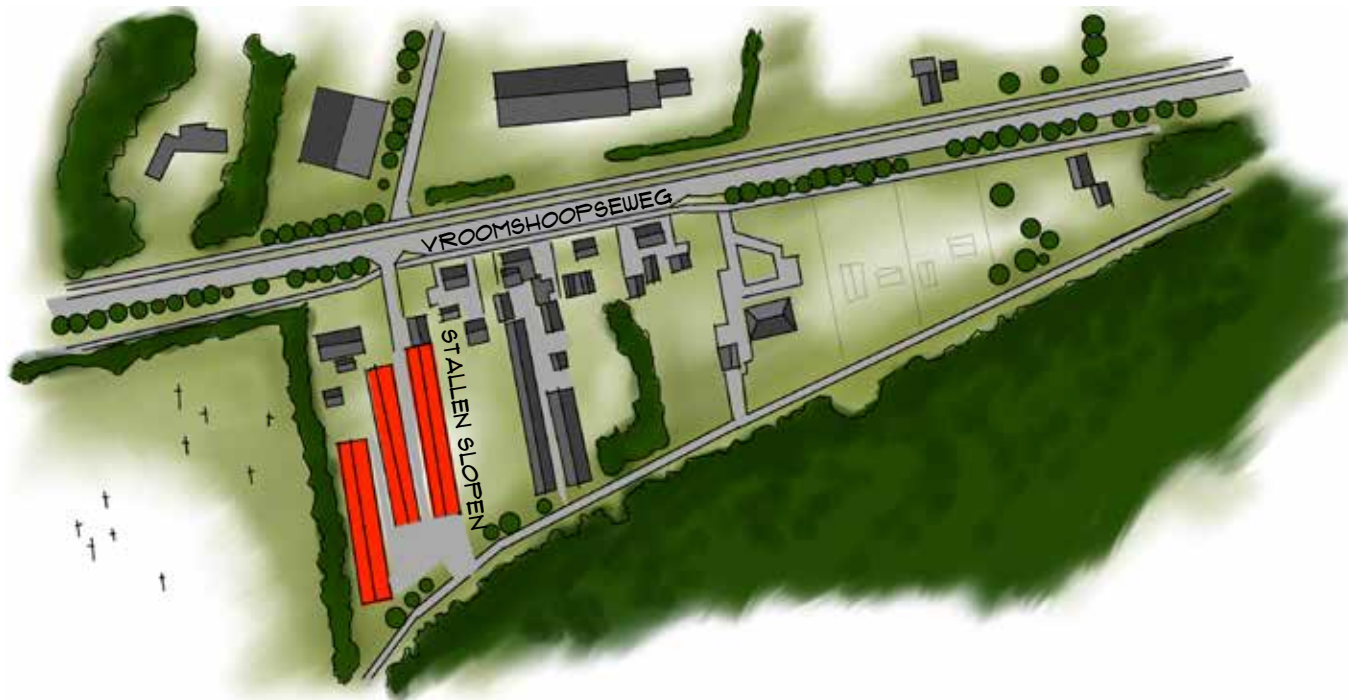
De pluimveestallen worden gesloopt



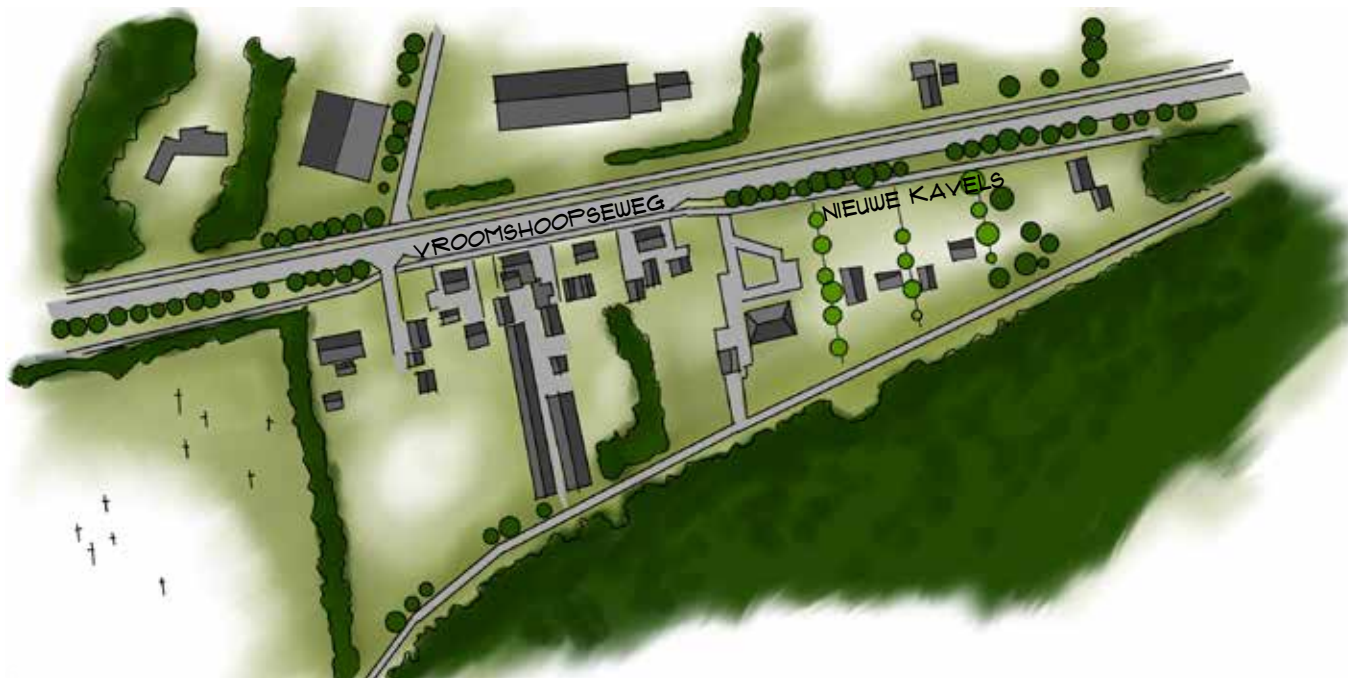
De stallen grenzen aan de begraafplaats



Locatie compensatiewoningen



bestaande situatie



nieuwe situatie

5 ruimtelijk kwaliteitsplan

De afbeelding op pagina 8 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Vroomshoopseweg weer. Bijlage 1 geeft het plan op schaal weer.

De Vroomshoopseweg vormt een belangrijke verbinding tussen de kernen Vroomshoop en Den Ham. De weg kenmerkt zich door deels gesloten delen met bosbeplanting of gesloten erven en deels doorkijken naar het noorden (Hammerfliet). De beoogde compensatiekavels sluiten aan bij het bestaande bebouwingslint ten noorden van de Zandstuve. Dit lint bestaat uit verschillende woningen met bijgebouwen en nog één agrarisch erf met landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (pluimveestallen) aan de Vroomshoopseweg 20-22. Met de sloop van deze stallen en de nieuwbouw van de compensatiewoningen zal het bebouwde oppervlak van het lint afnemen. De ruimtelijke kwaliteit zal met name vanaf de Dennenweg en vanaf de begraafplaats toenemen met de sloop van de stallen. De beoogde locatie voor de bouw van de compensatiewoning is nu een weide. Gezien de verscholen ligging aan de voet van de Zandstuve (geen doorkijk) wordt het gebied niet verder verdicht. Wel worden uitgegroeide dennen vervangen door dichte onderbegroeiing. De houtsingel krijgt hiermee een hogere ecologische waarde.

In het jong heideontginningslandschap is het wenselijk dat een erf bestaat uit een rechthoekige vorm met daaromheen groen. De tuin met de woning is veelal georiënteerd op de

straat. De tuin wordt afgeschermd met een lage haag. Zo wordt het erf niet verstopt achter groen maar is een wenselijke scheiding voorzien. De oriëntatie van de woningen in het lint zijn allen op de Vroomshoopseweg, hier wordt ook binnen dit plan op aangesloten. De erven zullen met één inrit ontsloten worden op de Vroomshoopseweg. Recent is er ten westen van de compensatiekavels een nieuwe woning gebouwd. Deze woning is, net als de toekomstig te bouwen woningen, op ca. 45 meter vanaf de Vroomshoopseweg gebouwd. Gezien de geluidscontouren is het niet mogelijk hier van af te wijken. Een bijkomend voordeel is dat de toename van de bebouwingsdichtheid langs de Vroomshoopseweg hiermee enigzins minder opvalt.

De nieuwe woningen zullen een landelijke uitstraling kennen en aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. De woning zal uitgevoerd worden in een gedekte kleurstelling. Bijgebouwen moeten onderdanig aan de woning zijn. Dit kan door een lagere nokhoogte, een wandbekleding van hout en een platen dakbedekking. De bijgebouwen moeten sober en in een gedekte kleurstelling uitgevoerd worden. Om enige afscherming van de tuin te hebben zullen een houtsingel en hagen aangeplant worden. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied. Hiervoor is een streekeigen haag een betere afscheiding. Er kan geen ontsluiting aan de Dennenweg komen. De voorkeur bestaat wel om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers). Beter is om te kiezen voor meer passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten.



Locatie compensatiewoningen

BASISINSPANNING

- **Aansluiting op bestaande lintbebouwing;**
- **karakteristieke compacte erfopbouw;**
- **de nieuwe woningen met bijgebouw passen in het landschap door een donkere kleurstelling en eenvoudige vorm.**
- **de twee nieuwe erven blijven zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **op het erf worden singelbeplanting en hagen als afscherming voorzien;**
- **het erf krijgt groene massa door de aanplant van bomen aan de oost en westzijde van het erf;**
- **herkenbare opbouw van voor- en achterf;**
- **keren en parkeren vindt plaats op eigen erf**
- **versterken ecologische waarde bestaande singel met meer onderbeplanting.**



erfinrichtingsplan
 Vroomshoopseweg ong. Vroomshoop

schaal 1:500 op A3

6 juni 2016

ontwerp: Herbert Oldehinkel





Erfinrichting uitgezoomd als bijlage op schaal toegevoegd



erfinrichtingsplan
 Vroomshoopseweg ong. Vroomshoop

schaal 1:500 op A3
 6 juni 2016
 ontwerp: Herbert Oldehinkel

Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd

6 beplanting

BOMEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	Quercus robur	Zomereik	100%	rij	verspreid maar min. 8 (m)	16-18 3xv	12
	Tillia tomentosa 'Brabant'	Zilverlinde	100%	solitair	-	16-18 3xv	4
HAGEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
200 m1	Fagus sylvatica	haagbeuk	100%	driehoek	10 st/m1 2 rijen driehoeksverband.	80-100	1000
BOSPLANTSOEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
tussen kavels ca 30 x 5 m (150 m2)	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	30
beheren als hakhout	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	55
	Prunus spinosa	Sleedoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	55
	Corylus avellana	Hazelaar	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	30
langs begraafplaats (350 m2)	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	70
(dennen rooien en vervangen door meer gesloten beplanting)	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	120
	Prunus spinosa	Sleedoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	120
overige overstaanders laten staan	Corylus avellana	Hazelaar	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	35

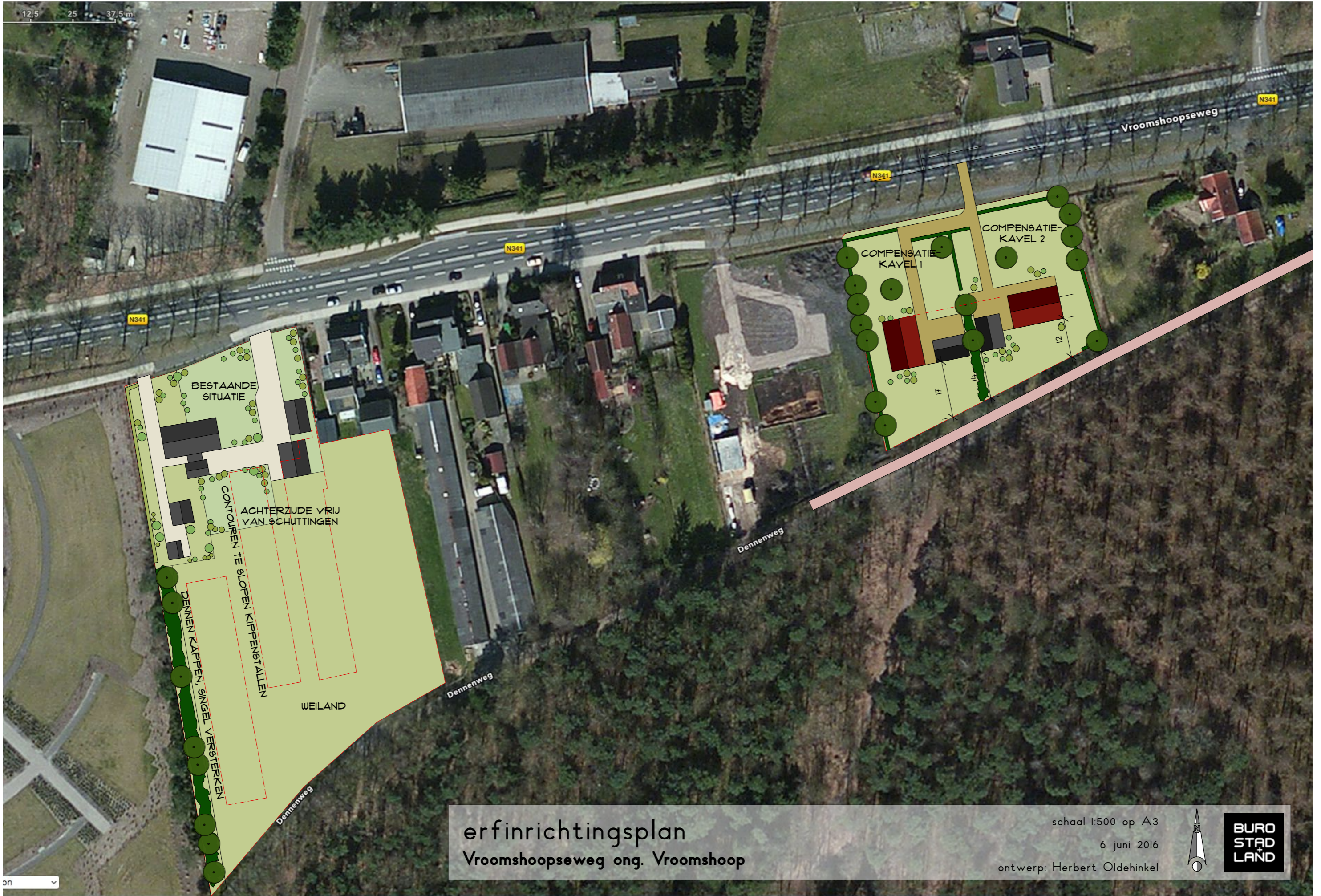
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



sfeerbeeld singel



sfeerbeeld: hagen schermen de tuinen af



erfinrichtingsplan
Vroomshoopseweg ong. Vroomshoop

schaal 1:500 op A3
6 juni 2016
ontwerp: Herbert Oldehinkel





erfinrichtingsplan
Vroomshoopseweg ong. Vroomshoop

schaal 1:500 op A3
6 juni 2016
ontwerp: Herbert Oldehinkel

