



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

molenstraat ong. den Ham - 24102016

COLOFON

Opdrachtgever

dhr/mevr. Jaspers

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

1367

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

25 januari 2017

Bestandsnaam

1367-001.indd

Aantal pagina's

13

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

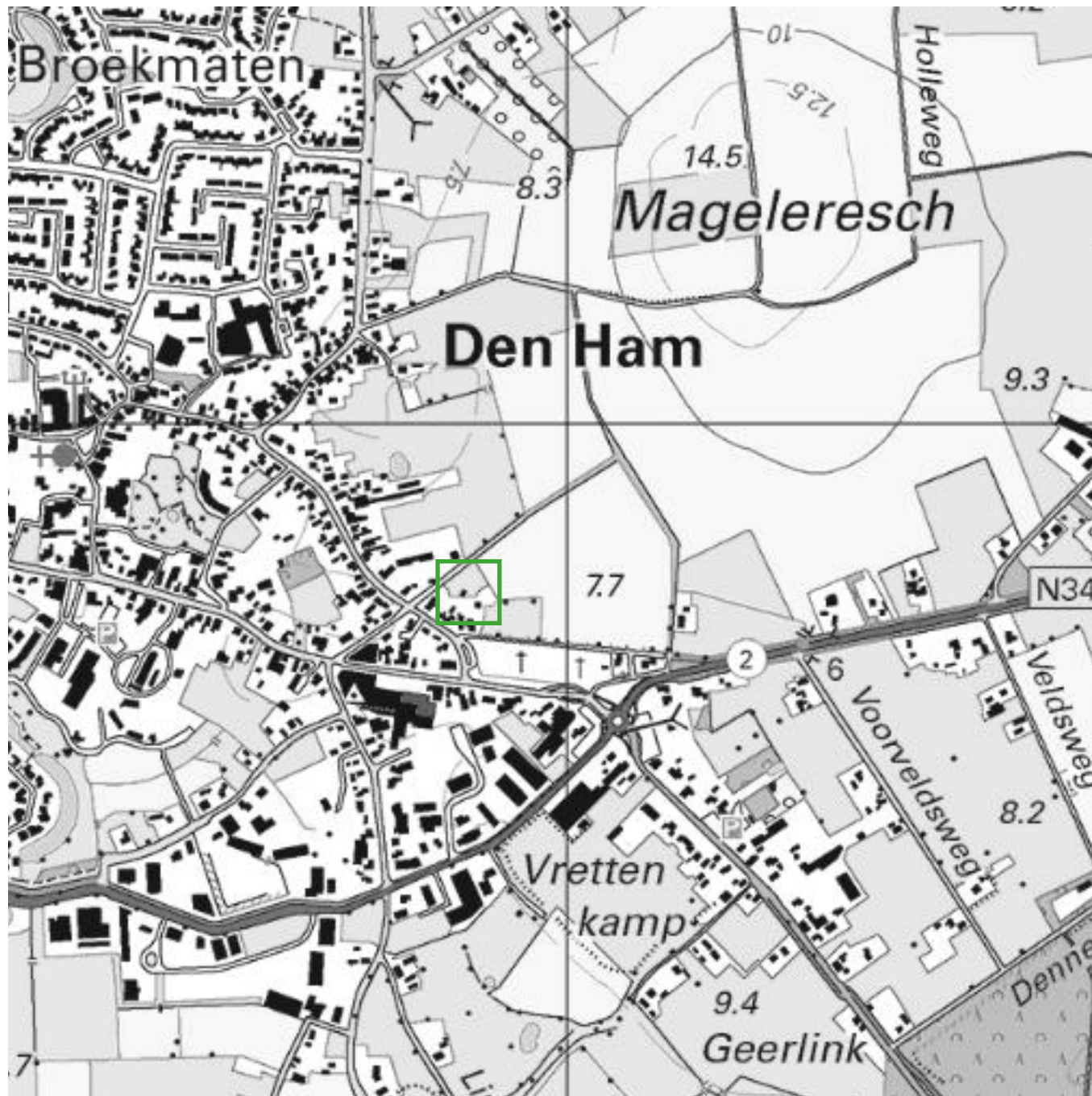
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	structuurvisie borger-odoorn	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	uitgangspunten	11
4.2.	ruimtelijk onderbouwing	11
4.3.	Investering in het landschap:	11
4.4.	wensbeelden nieuwe woning	12
4.5.	wensbeelden architectuur	
4.6.	beplantingstabel	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Moldenstraat 21a. Op het bestaande erf staat een woning. Initiatiefnemer wil dit bouwrecht verplaatsen naar de andere kant van de Molenstraat. Hiervoor is een deel agrarische grond in eigendom direct ten zuiden van het bestaande erf. Voor dit deel dient de bestemming van agrarisch naar wonen gewijzigd te worden. De gemeente Twenterand wil hieraan medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt. Het erf ligt aan de voet van de Mageleresch. Deze bijzondere es behoort tot een waardevol landschap. Ontwikkelingen op of nabij deze es moeten daarom zorgvuldig ingepast worden.

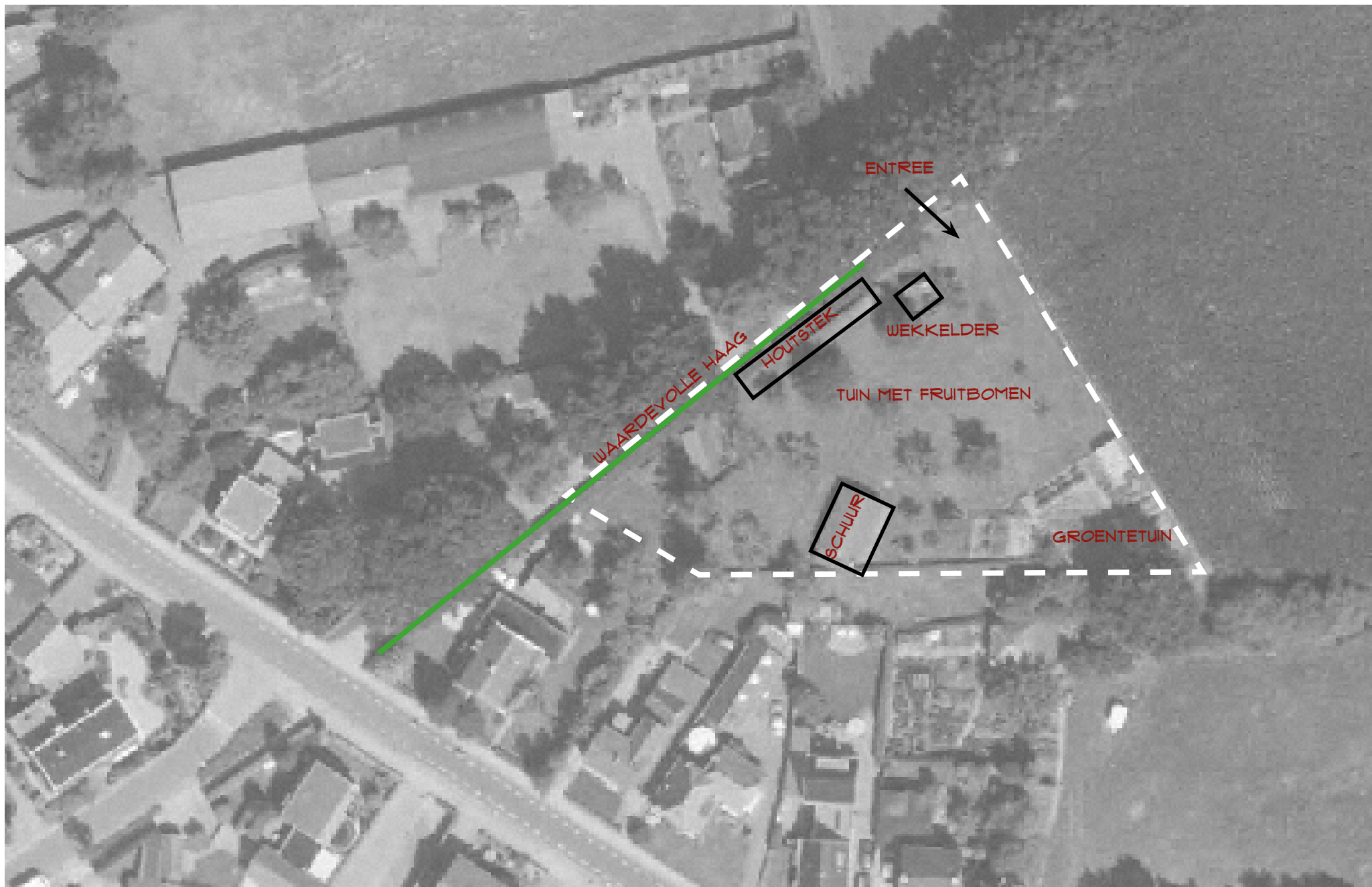
Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het landschapsontwikkelingsplan Twenterand. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



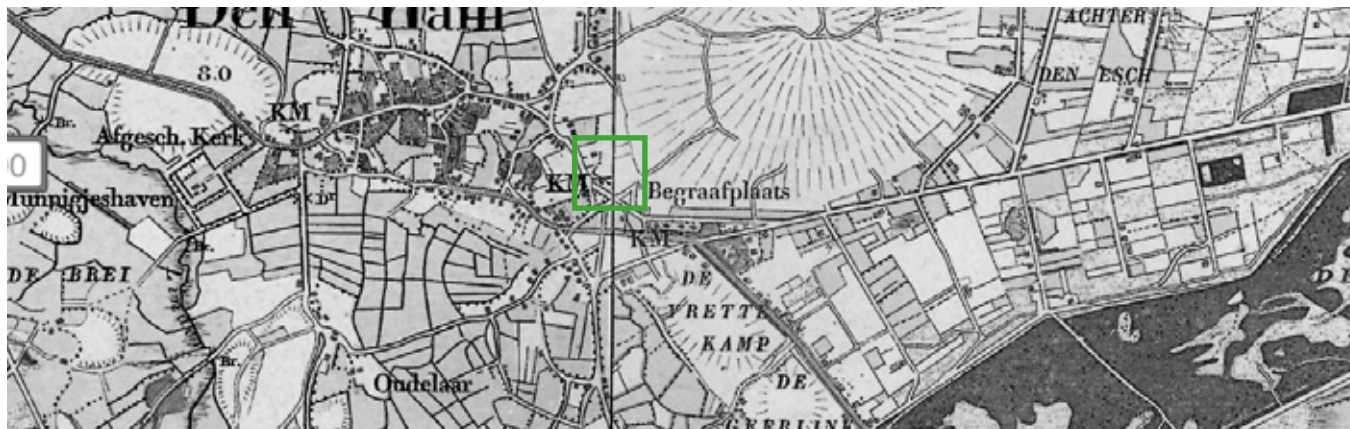
locatie plangebied



situatie aan de molenstraat



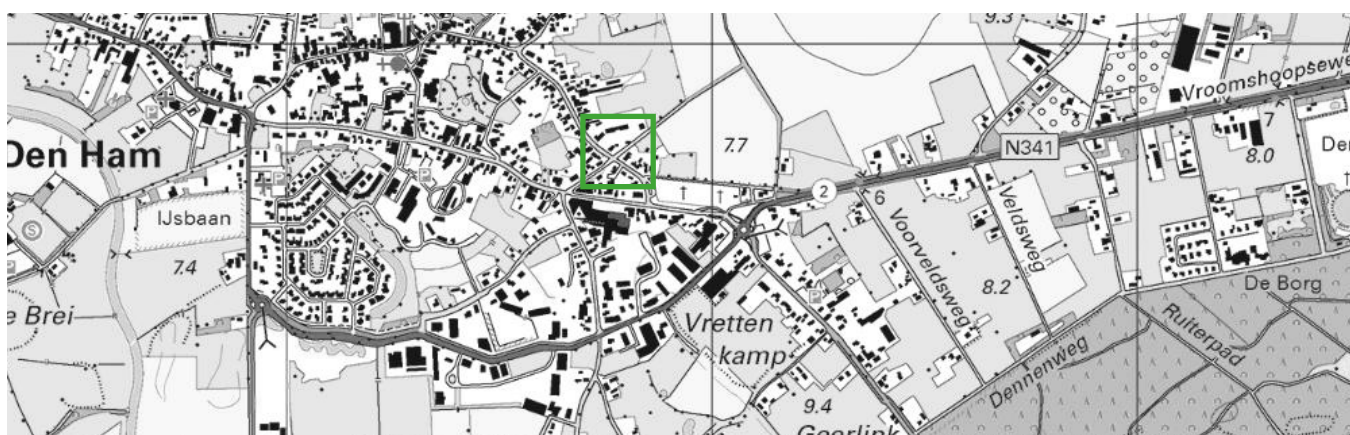
functies op het erf aan de Rolderstraat 4



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Het erf is gelegen in het 'essenlandschap' met als natuurlijke onderlaag 'dekzand'. Bij dit type landschap hoort een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid:

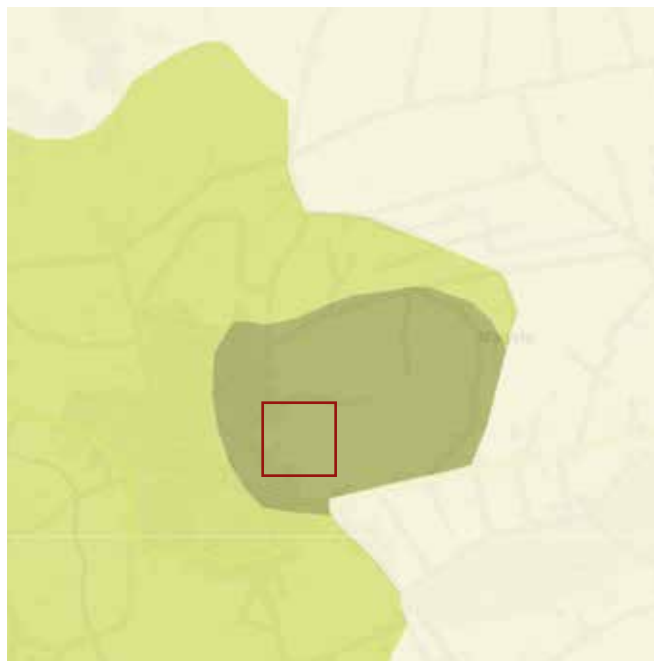
De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het inzicht van de boer.

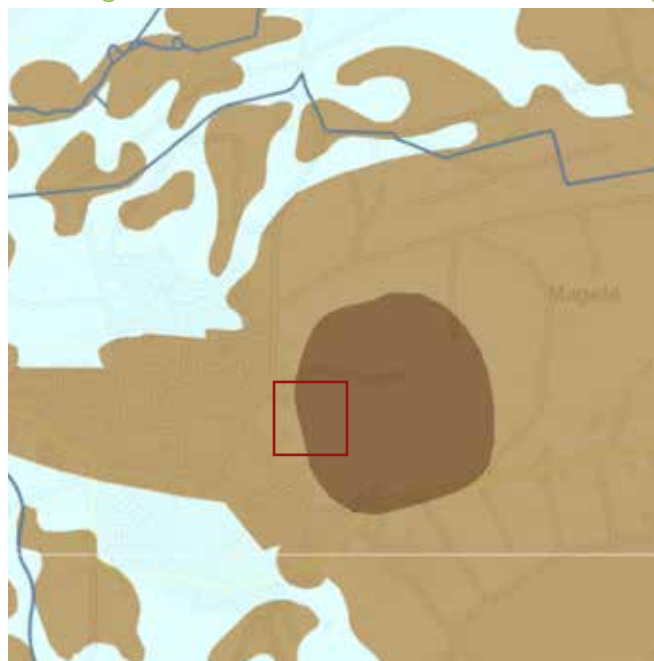
Ontwikkelingsperspectief:

Mixlandschap/woonwijk met landbouw, natuur, water en wonen.

Er is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, als goede burens natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.



agrarisch cultuur: essenlandschap

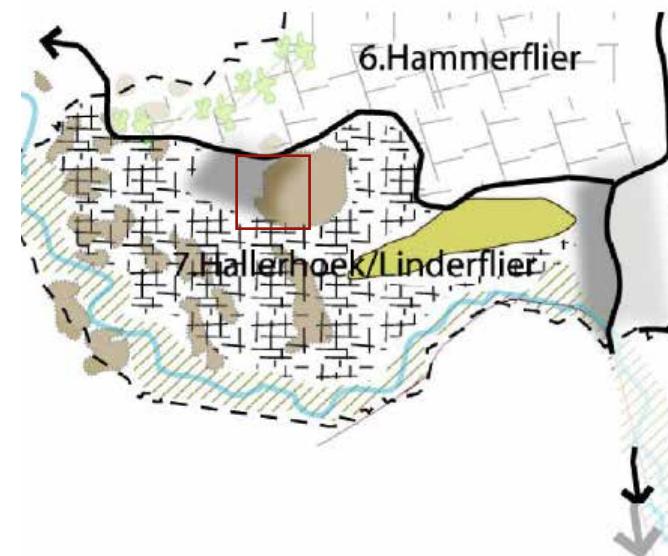


natuurlijke laag: dekzand

2.2. L.O.P. TWENTERAND

Het landschap rondom het plangebied valt binnen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Twenterand onder gebied

7 Hallerhoek Linderflier.



plangebied hallerhoek/linderflier

Dit 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.

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld. **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. Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden.**

Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen kampen- en essenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofddoel. De Mageleresch is een voorbeeld hiervan.

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is vermindert (door verrommeling door toename stedelijke druk, schaalvergroting van de landbouw e.d.) en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is.

Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels, bosjes, erfbeplantingen en paden.

Landschapstype	Ontwikkelingsaccent	Deelgebied(en)	Aandachtspunten en kansen
Kampen- en essenlandschap	Behoud landschapswaarden	Mageleresch	- Behoud van de hoogteverschillen in het landschap - Behoud cultuurhistorische relictten rond de es - Onderhoud aan landschapselementen
	Herstel en versterking landschapswaarden	Hallerhoek	- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de escomplexen - Actief herstel van kleine landschapselementen en erfbeplantingen - Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen
	Behoud landschapswaarden	Zandstruif Lindevald	Onderhoud aan hovencomplex (alleen Zandstruif Lindevald)

Het plangebied ligt vervolgens in deelgebied de Mageleresch wat een oud cultuurlandschap bestaande uit de es, het kransesdorp 'Magele' en de oostelijke rand van de es 'Achter de Es' is.

De es heeft nog steeds de bouwlandfunctie. En levert dus een heel open beeld op. De rand van de es, Magele' is zeer kleinschalig door de bebouwing om het lint.

Het landschapsontwikkelingsplan stelt hier behoud voor van het karakteristieke essenlandschap en het kransesdorp Magele. De tegenprestaties bij ontwikkelingen zijn hieronder weergegeven.

Figuur 9, mogelijke tegenprestaties per deelgebied

	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Mageleresch Essen op de stuwwalflanken	Hallerhoek Essen en kampen in het kopjes landschap (essen- en hoevezwerm)
Individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties	Mogelijke tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: - Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtsingels, hagen en solitaire bomen. - Herstellen van steilranden - Akkerrandenbeheer Mogelijke tegenprestatie(s) elders in essen- en kampenlandschap geclusterd: - Tegenprestatie gekoppeld aan het erf heeft de voorkeur t.b.v. variatie en kleinschaligheid	Het erf draagt bij aan kleinschalige groene rand van het escomplex. 	Het erf aan de rand van een es of kamp ligt verankerd in het kleinschalige landschap. 

3 BESTAANDE SITUATIE



bestaande groentetuin



overzicht van het totale perceel



bestaande hagen



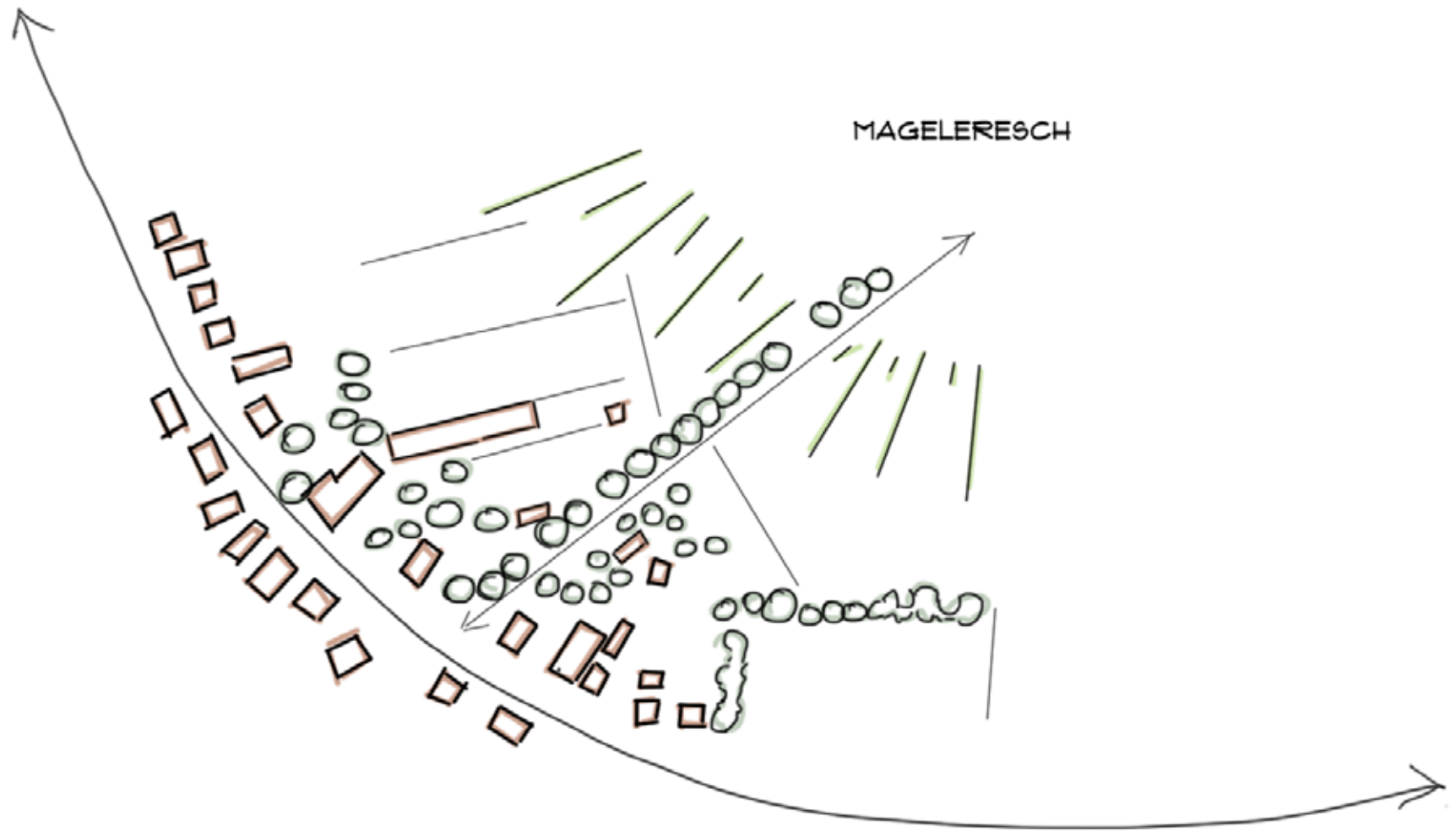
bestaande wekkelder



huidige entree



zicht vanaf de es



landschappelijke structuur erven gericht op de es

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN



het erfinrichtingsplan

MOLENSTRAAT 21A DEN HAM



het erfinrichtingsplan

4.1. UITGANGSPUNTEN

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. Daarnaast waren de erven rondom de es gericht op het hoogste punt. Ook rondom de Mageleresch is dit nog duidelijk te zien.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- verplaatsen woning nabij bestaande schuur;
- landelijk erf met behoudt van fruitbomen;
- behoudt houtstek en wekkelder;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;

Uitgangspunten gemeente:

- woonbestemming verplaatsen, huidige erf geheel saneren;
- landschappelijke goed inpassen van het **gehele** erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het essen- en hoeven-landschap, deze karakteristiek is omschreven in het landschap-sontwikkelingsplan.
- enkel gebruik streekeigen beplanting.
-

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf wordt landschappelijk goed ingepast.

4.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

De initiatiefnemers aan de Molenstraat 21a te Den Ham hebben de wens een nieuwe woning te bouwen aan de andere zijde van de weg. Hiervoor wordt de bestaande woning gesloopt. Op deze locatie is te weinig ruimte om een nieuwe woning te bouwen.

De gemeente Twenterand hecht veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing. Bij nieuwbouw blijft bestaande waardevolle erfbeplanting behouden. Het plangebied ligt aan de rand van de Mageleresch. Een cultuurhistorisch waardevolle es met nog veel herkenbare elementen.

De stadbouwmeester van de gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat de es niet onevenredig mag worden aangetast. Door- kijkjes zijn waardevol en moeten waar kan versterkt worden. Van oorsprong zijn de erven rondom de es groen ingericht. De overgang van de tuin naar de Es is overwegend open.

Het plangebied bestaat momenteel uit een boomgaard, groentetuin een houtstek en een wekkelder. Het erf is langs de Molenstraat afgeschermd met een honderd jarige ligusterhaag. De grens met de burens ten zuiden is afgeschermd met een gemengde streekeigen haag. Met het toevoegen van de woning is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande beplanting. De woning zal in de nabijheid van de bestaande schuur gebouwd worden gericht volgens de gebiedskenmerken op de Mageleresch. De impact op de omgeving blijft hiermee beperkt. Op de locatie van de te slopen woning worden twee zomereiken voorzien die het doorkijkje op de Es versterken. Het terrein zal met gras worden ingericht. Een bestaande houtstek en wekkelder blijven behouden en accentueren de plek waar oorspronkelijk nog een boerderij heeft gestaan. Parkeren kan uit zicht op eigen erf. Er wordt een nieuwe inrit voorzien ten westen van het perceel. De bestaande groentetuin met kas kan eveneens behouden blijven. De oostzijde van het erf blijft open. Hier zal geen opgaande beplanting aangebracht worden.

4.3. INVESTERING IN HET LANDSCHAP:

Op de volgende pagina staan enkele wensbeelden van de te bouwen woning die passen bij het gebied. De architectuur en de vormgeving zijn sterk beeldbepalend voor de verschijning in het landschap.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het erf.

Massa en vorm

- De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor vervangende nieuwbouw.
- De hoofdvorm van de woning moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond of een samenstel van rechthoeken met een kap.

Gevels

- Voorgevel gericht op de Mageleresch;
- Er moet eenheid zijn in de architectuur van alle gevels.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke en streekeigen materialen en kleuren gebruiken, of materialen die qua uitstraling en detaillering gelijk zijn
- Kunststof beplating, spiegellende en glimmende oppervlakken zijn niet toepassen.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in donkere aardkleuren (bruin, roodbruin, rood) en/of hout.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Daken gedekt met rode of donkere pannen, riet of een combinatie hiervan.

4.4. WENSBEELDEN NIEUWE WONING



modern maar landelijk erfensemble



materialen die mooi verouderen

4.5. BEPLANTINGSTABEL

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
FRUITBOMEN	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	2
BOMEN	Quercus robur	Zomereik	14-16	min. 8 meter	100%	2

MOLENSTRAAT 21A DEN HAM

TE SLOPEN WONING
AANPLANT 2 ZOMERKEIKEN '14-16

DOORKIJK OP ES

BESTAANDE HOUTSTEK

BESTAANDE WEK-KELDER (LOCATIE
OORSPRONKELIJKE BOERDERIJ)

BESTAANDE HOOGSTAM KERS

NIUW TE BOUWEN WONING

TERRAS

BESTAANDE HOOGSTAM APPEL

BESTAANDE HOOGSTAM PEREN

BESTAANDE WALNOOT

BESTAANDE PRUIMEN

BESTAANDE GROENTE- EN FRUITTUIN
MET KAS

PARKEREN

BESTAANDE GEMENGDE HAAG

BESTAANDE SCHUUR

