

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Adres: Leertendijk 14, Den Ham



Datum: 13 december 2016



RUIMTELIJK KWATLITEITSPLAN

Locatie	Leertendijk 14, Den Ham
Opdrachtgever:	De heer E. Sen Leertendijk 14 7683 SE Den Ham
Telefoon	06-51461326
E-mail	evgincjk@hotmail.com
Opgesteld door	Het Ruiterpad Dorpsstraat 50 7218 AH Almen
Telefoon	0575-433665
Mobiel	06-28203784
E-mail	info@hetruiterpad.nl
Internet	www.hetruiterpad.nl
Project	
Auteur	Gerard de Ruiter
Datum laatste wijziging	5 december 2016
Datum afdruk	13 december 2016
Aantal pagina's	12

INHOUD	Pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planlocatie	4
2 Vigerend Beleid	5
2.1 Rood voor Rood / Bestemmingsplan	5
2.2 Landschapsontwikkelingsplan	5
3 Beschrijving planlocatie	7
3.1 Bestaande situatie	7
3.2 Historische ontwikkeling	7
3.3 De natuurlijke laag	8
3.4 Omgevingsfactoren	8
4 Ruimtelijk Kwaliteitsplan	9
4.1 Ambitie	9
4.2 Uitwerking	9
4.3 Inrichting vanuit de huidige landschappelijke situatie	10
4.4 Nieuwe situatie	10
5. Bijlagen	12

1 Inleiding

De heer E. Sen woont met echtgenote en 2 kinderen sinds 2013 aan de Leertendijk 14 te Den Ham. De heer en mevrouw Sen willen in één van de aanwezige voormalige kippenschuren een Bed & Breakfast beginnen. Binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Twenterand is dat thans niet mogelijk. In 2017 wordt het nieuwe bestemmingsplan buitengebied voor de Gemeente Twenterand vastgesteld. De gewenste aanpassing om bed & breakfast mogelijk te maken, kan in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. De heer en mevrouw Sen willen ‘meeliften’ op vaststellen van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente Twenterand heeft bij brief van 13 oktober 2016 laten weten haar medewerking hieraan te willen verlenen. Daarvoor vraagt men om een ruimtelijk kwaliteitsplan. Het Ruiterpad is uitgenodigd om dit plan op te stellen.

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Leertendijk 14 te Den Ham is in het huidige bestemmingsplan aangegeven, dat hier de functie wonen van toepassing is. De exploitatie van een bed & breakfast is hierbinnen wel mogelijk, alleen in de woning. De wens is een ruimer kader te hebben binnen het – toekomstige – bestemmingsplan waarbinnen de bed & breakfast geëxploiteerd kan worden.

Op het erf van de familie Sen staan meerdere voormalige kippenschuren. In eerste instantie was het plan één hiervan te verbouwen verbouwd tot een bed & breakfast. Bij nader inzien wordt deze gesloopt tot op de fundering en vandaar af nieuw opgetrokken in dezelfde verschijningsvorm.

In dit inpassingsplan wordt de nieuwe situatie uitgewerkt. Het plan omvat een beschrijving van het plangebied en historische ontwikkeling in combinatie met een inrichtingskaart.

1.2 Planlocatie

De locatie ligt ten noordwesten van het dorp Den Ham, op geringe afstand van de bebouwde kom. Op onderstaande luchtfoto is de planlocatie weergegeven. Het erf bestaat uit de woning met 5 kippenschuren van diverse grootte. De kippenschuren worden niet meer voor de oorspronkelijke doeleinden gebruikt.



Figuur 1: locatie van het plangebied. (Bron: atlas Overijssel)

2 VIGEREND BELEID

2.1 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de functie ‘Wonen’, voor het bouwvlak. De bijbehorende landbouwgrond is agrarisch bestemd. Voor het bouwvlak en het gedeelte ten zuiden van de woning geldt een archeologische verwachtingswaarde.

Wat betreft een bed & breakfast is dat momenteel alleen mogelijk in de woning met een maximum van 2 kamers en 4 bedden.

In 2017 wordt het bestemmingsplan nieuw vastgesteld. De mogelijkheden voor bed & breakfast worden daarin verruimd ten opzichte van huidige bestemmingsplan. Met deze verruiming ontstaat de mogelijkheid om een bed & breakfast te realiseren in een bijgebouw met een maximum van 5 kamers en maximaal 10 bedden. Dit dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd waarvoor een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.



2.2 Landschap

Het plangebied ligt in essen- en enkenlandschap. Essentieel in dit type landschap is de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de daaraan verbonden kernkwaliteiten:

- microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden,
- perceelrandbeplanting,
- houtwallen en houthakbosjes,
- onregelmatige verkaveling,
- grillige wegenstructuur,
- oude boerderijen en open essen en enken.

Vrijwel al deze elementen zijn in het plangebied terug te vinden, dan wel in de nabije omgeving aanwezig.

3. Beschrijving planlocatie

3.1 Bestaande situatie

Op de luchtfoto is de huidige situatie weergegeven. De gebouwen zijn aangeduid met de letters A t/m H. De woning staat centraal op het erf, alleen gebouw H, dat in gebruik is als paardenstal staat op enige afstand van de woning.

In gebouw 'B' wil de familie Sen de toekomstige bed & breakfast realiseren.



Figuur 3, planlocatie (luchtfoto, bron Provincie Overijssel)

3.2 Historische ontwikkeling

Ten opzichte van de situatie anno 1900 is het belangrijkste verschil op de planlocatie het ontbreken van bebouwing. De infrastructuur is vrijwel ongewijzigd gebleven. De voorheen doorgaande weg langs de boerderij, Ganzenmars genoemd, is thans de oprit naar de woning vanaf de Leertendijk.

De openheid van de enk is duidelijk waarneembaar, met aan de westzijde van de enk enkele houtopstanden, een belangrijke kwaliteit voor dit landschap.



Figuur 4: historische kaart anno 1900 (bron: Provincie Overijssel).

Op de kaart anno 1950 is bebouwing aanwezig. Er staat weinig beplanting langs de enk. De Ganzenmars, zoals de vroegere benaming van de ontsluitingsweg was, is op deze kaart nog aanwezig en functioneel.



Figuur 5: historische kaart anno 1950 (bron: Provincie Overijssel).

Huidige situatie

Thans is de enk nog in landbouwkundig in gebruik, zij het extensief. Aan de noordzijde van de enk is bebouwing zichtbaar. In vergelijking met de historische kaarten is de beplanting met houtopstanden de belangrijkste wijziging.

3.3 De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan door abiotische processen, zoals ijs, wind en waterstromen, erosie. De grootste invloed is echter het ingrijpen van de mens. Een deel van het oorspronkelijke landschap is verloren gegaan.

3.4 Omgevingsfactoren

Het bestemmingsplan geeft aan, dat het plangebied:

- Ligt in het essen- en enkenlandschap
- Heeft enkelbestemming wonen,
- Archeologische verwachtingswaarde

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

4.1 Ambitie

De inrichting van het plangebied na sloop tot op de fundering en herbouw van de kippenschuur 'B' en sloop van de aanbouw 'C' en 'D' dient aan te sluiten bij de omgeving rekening houdend met de aanwezige (kern)kwaliteiten.

Op de locatie van schuur 'C' zal na herbouw van schuur 'B' een terras met overkapping worden opgericht, waar gasten kunnen verblijven.

Aan de noordzijde staan enkele bomen zo dicht tegen deze gebouwen, dat deze gevaarlijk worden. Het is de intentie deze bomen te verwijderen, de singel die rondom de gebouwen staat blijft intact. Er is sprake van dunning.

4.2 Uitwerking

Ook na herbouw van schuur 'B' realisering van terras met overkapping op locatie van schuur 'C' en de sloop van gebouw 'D', blijven de overige voormalige kippenschuren aanwezig. Het uiterlijk van deze kippenschuren is door de jaren ongewijzigd gebleven.

4.3 Inrichting vanuit de huidige landschappelijke situatie

De planlocatie ligt op de rand van het essencomplex, op de historische kaart aangeduid als Heemster Esch. De openheid van deze enk voor zover die nog aanwezig is, dient gerespecteerd te worden.

Kenmerk van een es is de beplanting met houtopstanden langs de rand hiervan. Deze is in de omgeving aanwezig op langs de westrand van de es, zowel bij de familie Sen als bij de burens, aan de zuidzijde.

Het erf en gebouwen van de familie Sen is feitelijk aan 3 zijden geheel omsloten met houtopstanden. Aan de oostzijde is afgelopen winter op de rand van het grasland een bomenrij aangeplant.

Ten oosten van de woning is tegelijk een hoogstamboomgaard aangeplant.

4.4 Nieuwe situatie

Het erf en de bijbehorende landbouwgrond is momenteel landschappelijk op maximale wijze ingericht. Dit is mede tot stand gekomen, door deelname aan Groene en Blauwe Diensten, waarin in het kader van aanleg veel nieuwe landschapselementen zijn aangelegd. Hierdoor zijn de terreinen van de familie Sen optimaal ingericht, passend bij het landschapstype waarin het plangebied gelegen is.

Gebruik van percelen

De huidige indeling van het terrein en het daarbij behorende beheer is gericht op extensief landbouwkundig gebruik. De graslandpercelen worden niet of nauwelijks



bemest. Het beheer is maaien en afvoeren, conform de voorwaarden van botanisch weiland onder agrarisch natuurbeheer. Deze zijn:

1. Gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is slechts toegestaan voor pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring en brandnetel.
2. De beheereenheid wordt niet bemest en er wordt geen bagger opgebracht.
3. Standweiden is het gehele jaar toegestaan met max. 2 GVE per hectare. Van 1 oktober tot 1 maart is onbeperkt weiden toegestaan
4. Het grasland mag niet worden gescheurd, gefreesd of her ingezaaid.

4.5 Parkeren

Op het erf is rondom de woning voldoende ruimte aanwezig waar gasten hun auto kunnen parkeren.



5. Bijlagen:

- Inrichtingskaart nieuwe situatie
- Tekening van gebouw bed & breakfast