

KROON



Ruimtelijk kwaliteitsplan

GROENEDIJK 38-40 KLOOSTERHAAR



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



Inhoudsopgave

INTRODUCTIE	05
HUIDIGE SITUATIE	06
LANDSCHAPSANALYSE	08
RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	15

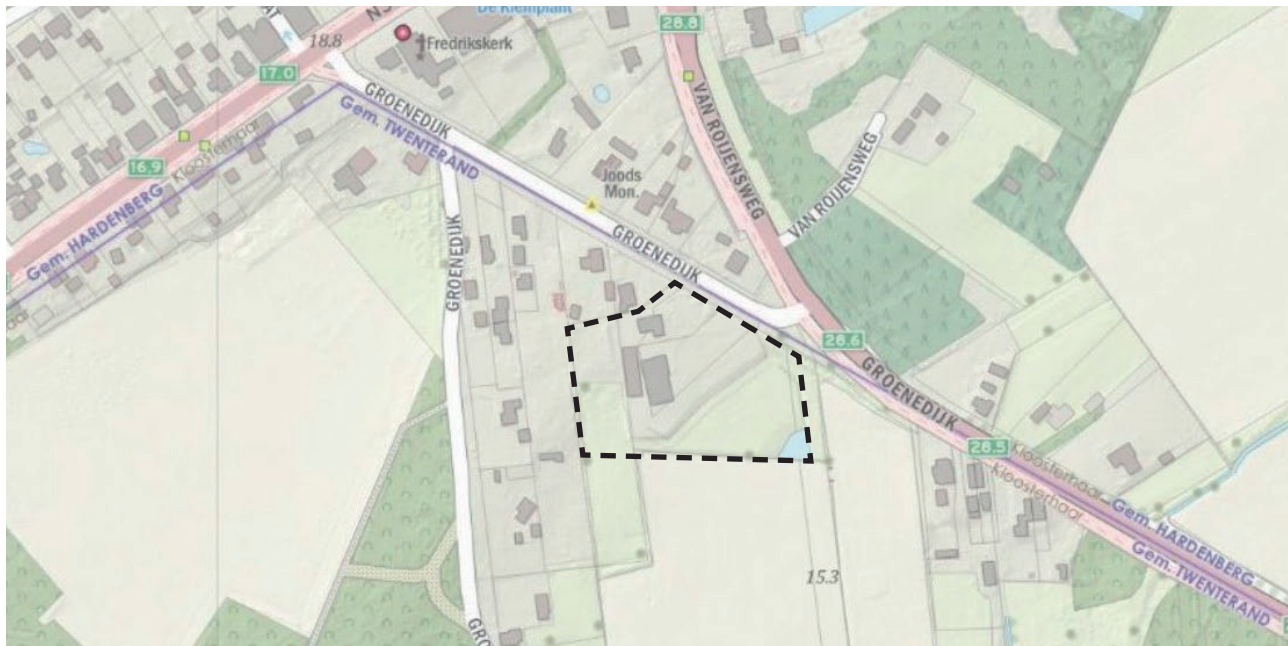


Afbeelding 2: Topografische kaart (bron: opentopo)

Introductie

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling aan de Groenedijk 38-40 Kloosterhaar. De initiatiefnemers zijn voornemens het autobedrijf te beëindigen en de gronden her in richten ten behoeve van woningbouw. De bedrijfsgebouwen zullen plaatsmaken voor twee woningen. De huidige bedrijfswoning zal behouden worden als woning.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. Het voornemen kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren, die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing, worden in beeld gebracht. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Twenterand.

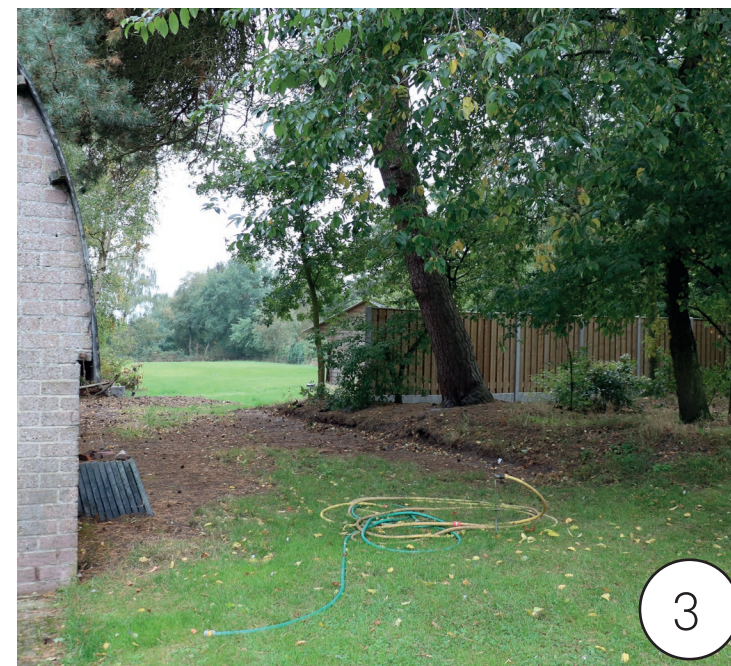


Afbeelding 3: Topografische kaart (bron: opentopo)

Huidige situatie

Op het perceel aan de Groenedijk 38-40, gelegen aan de rand van Kloosterhaar is Van Braam autobedrijf gevestigd. De projectlocatie bestaat uit een bedrijfswoning aan de Groenedijk 38 en het autobedrijf aan de Groenedijk 40. Het autobedrijf heeft twee gebouwen in gebruik voor opslag. De verharde ruimte om deze gebouwen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van voertuigen. Het bedrijf en de woning worden via eigen inritten aan de Groenedijk ontsloten.

Het plangebied ligt op de overgang van de stuwwal naar het meer open veengebied. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar. De Groenedijk gaat dwars over het zuidelijke deel van de stuwwal. De woning is onderdeel van het bebouwingslint van deze weg met daarachter de gebouwen voor het autobedrijf. De woning wordt omgeven door groen in de vorm van tuinbeplanting aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde is nog een aangrenzend perceel met bosplantsoen en boomvormers aanwezig. Verder is er een enkele boom aanwezig op het perceel, verder voornamelijk uitheemse beplanting. Het autobedrijf bestaat uit een grote witachtige loods met daarachter nog een kleinere variant. Er is veel bestrating aanwezig ten behoeve van de bedrijfsvoering.



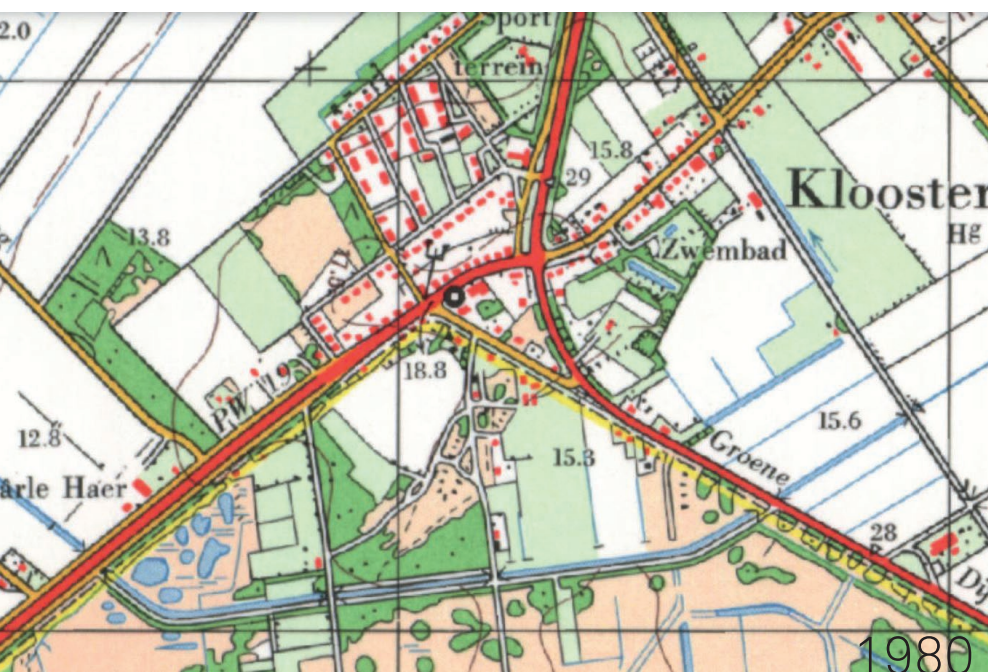
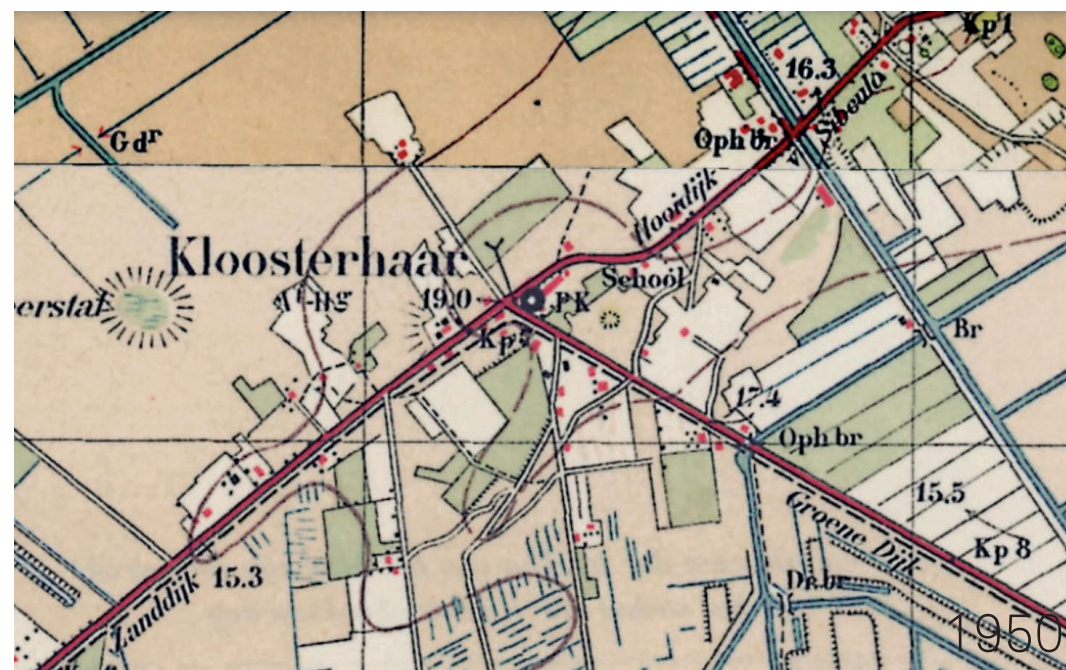


Afbeelding 4 t/m 7 Diverse foto's van het plangebied met de locatie weergegeven op de luchtfoto (bron: Cyclomedia)

Landschapsanalyse *historie*

De historische topografische kaarten uit verschillende jaren kunnen ons veel vertellen over de ontwikkeling van de plek. Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint gevormd op een kruispunt tussen verscheidene wegen tussen De Klooster Haar, De Berghaar en Sibculo. De gronden nabij rondom dit kruispunt en bij de 'haren' waren rond 1900 reeds ontgonnen. De zandige hogere delen worden haren genoemd. Het toponiem 'haar' komt voor in meerdere namen van dorpen in de omgeving zoals Kloosterhaar, Westerhaar-Vriezenveensewijk en Bruinehaar. Rond 1900 is reeds een rechthoekige ontginning bij het plangebied waar te nemen op de historische topografische kaarten. Deze structuur is nog terug te vinden in de huidige verkaveling. In een later stadium zijn de omliggende heidegronden ontgonnen en is er meer bebouwing toegevoegd aan de Groenedijk in de vorm van een lint. De bestaande woning op het perceel is opgericht in 1939. Rond 1960 zijn plannen gevormd voor het verleggen van de hoofdweg waardoor de Groenedijk een verkeersluwe straat geworden is.





Afbeelding 8 t/m 12 Historische topografische kaarten van 1900 tot aan 2000 (bron: Topotijdreis.nl)

Landschapsanalyse

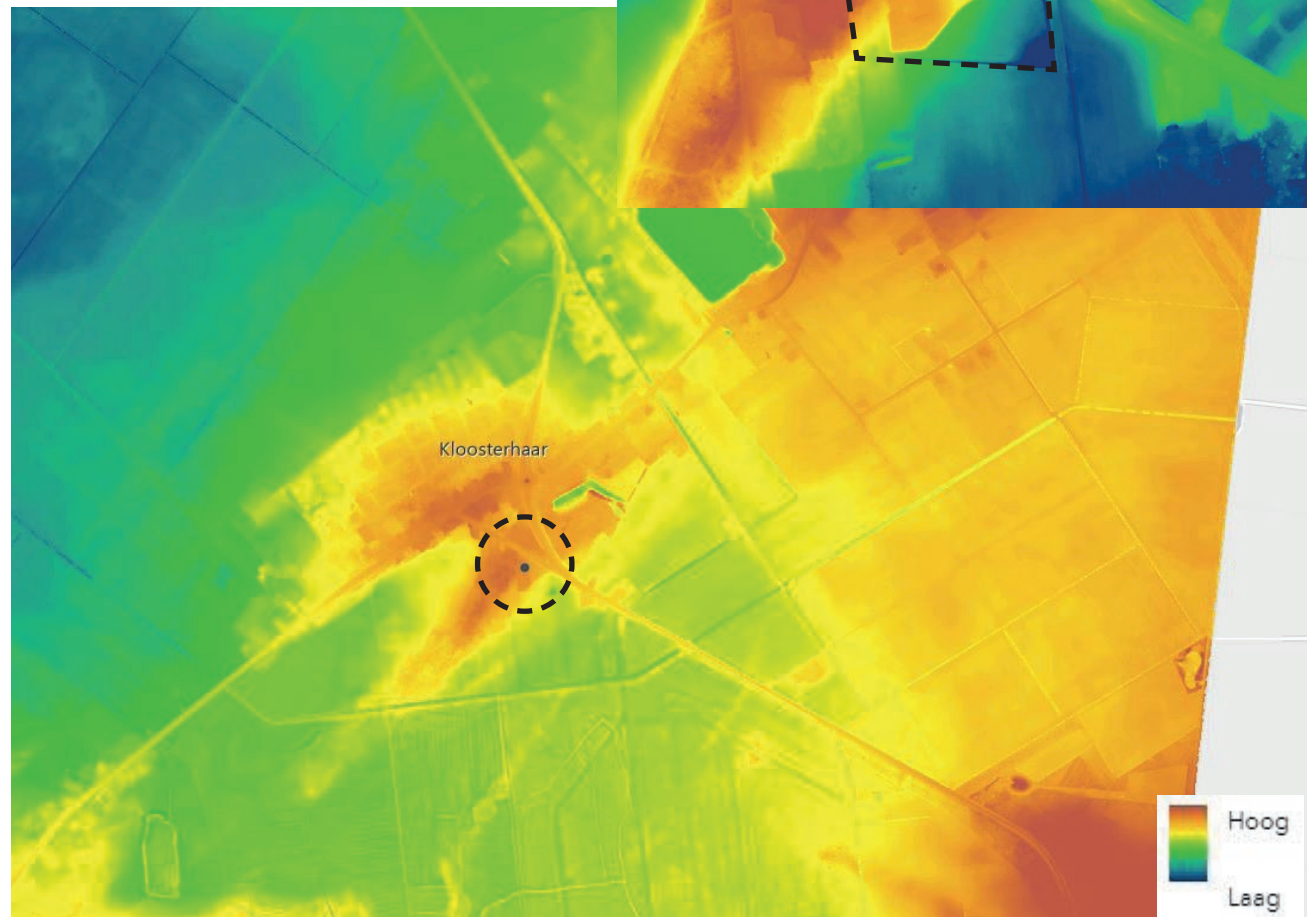
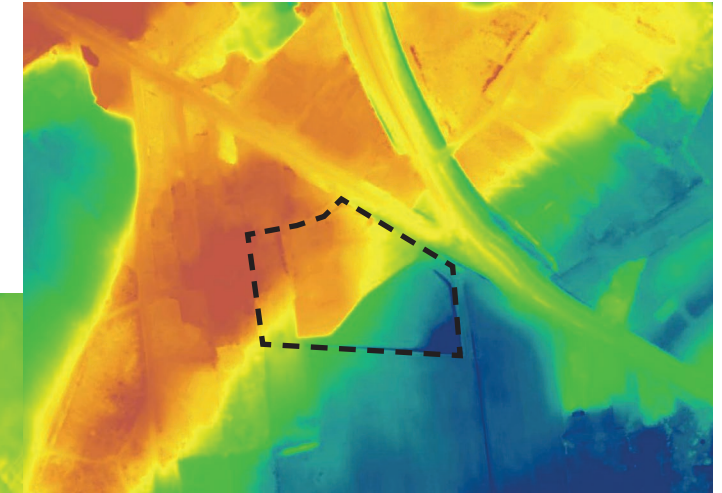
Het bedrijfsperceel Van Braam autobedrijf is gelegen in het heideontginningslandschap op de zuidzijde van de stuwwal -Sibculo - Kloosterhaar. Initiatiefnemer exploiteert zijn bedrijf aan de Groenedijk op een locatie gesitueerd aan de rand van het dorp Kloosterhaar.

Landschap

Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes in Twente en omstreken.

Op de algemene hoogtekartaat van Nederland (AHN), zie figuur 13 en 14, is het reliëf in het plangebied en de omgeving te zien. In noordoostelijke richting gaan de gronden omhoog door de licing op de stuwwal van Sibculo-Kloosterhaar. De mens heeft deze gebieden in cultuur gebracht wat heeft geleid tot de vormgeving van het huidige landschap. In het verleden zijn eerst de hoger gelegen gronden ontgonnen waarbij de verkaveling was afgestemd op het natuurlijke reliëf. Op individuele wijze werd de grond in cultuur gebracht. De hoger gelegen delen zijn in het verleden gebruikt als bouwland met een nabij gelegen erf. De omiggende gronden zijn lager waar veen ontstaan is en welke later door de koloniale verveening zijn vormgegeven.

Figuur 13 Hoogtekartaat plangebied en omgeving AHN met het erf zwart omkaderd (bron: ahnviewer.nl)



Figuur 14 Hoogtekartaat plangebied en omgeving AHN met het erf zwart omcirkeld (bron: ahnviewer.nl)

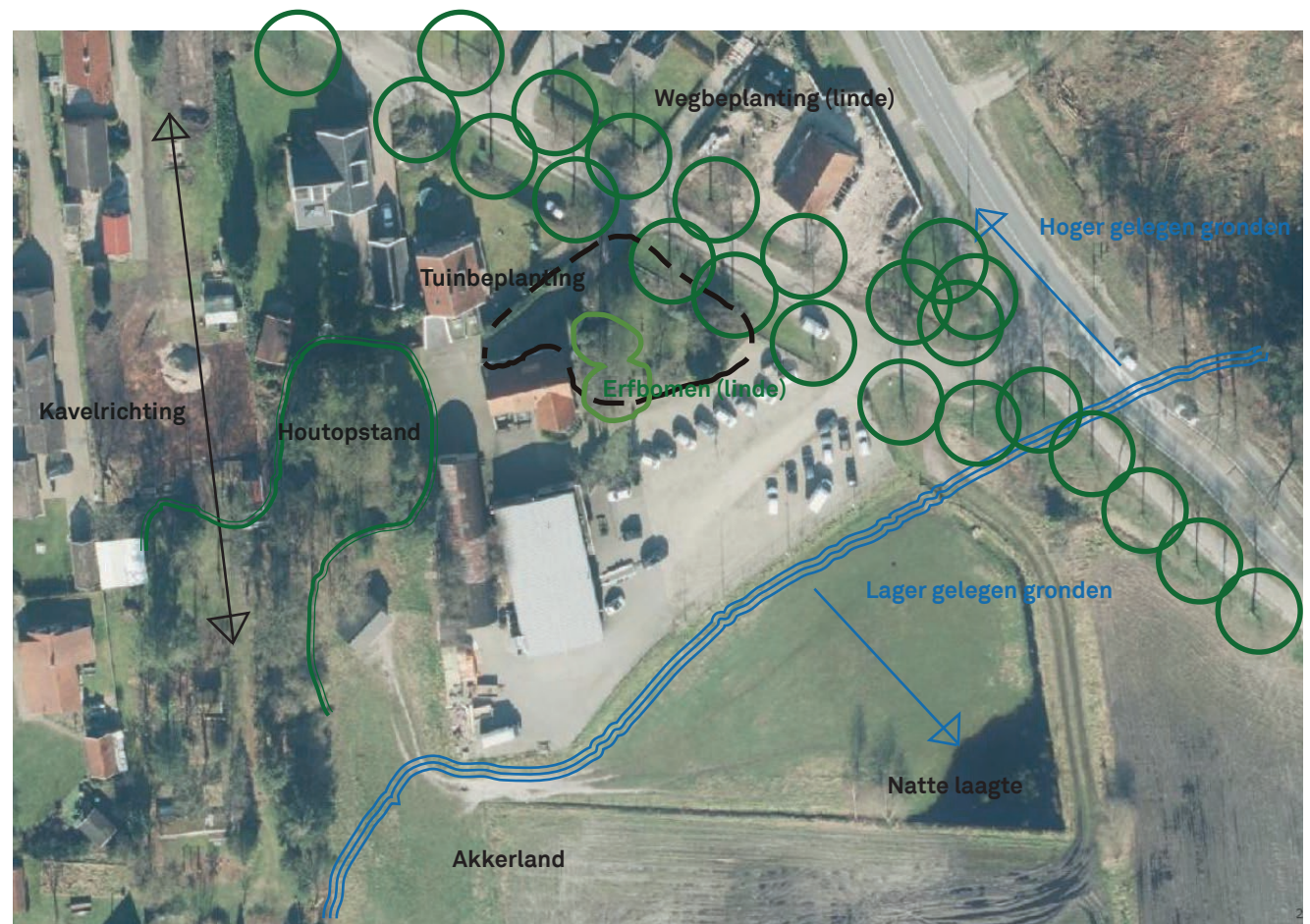


Overgang hogere zandgronden
van de stuwwal naar de nattere
veenontginningen

Figuur 15 Hoogteverschil plangebied

Het plangebied is gelegen in het oude cultuurlandschap van essen en kampen op de rand van de stuwwal van Sibculo-Kloosterhaar. Het erf ligt op de overgang van de hoger gelegen zandgronden, de haren, naar de nattere omliggende laagtes van het open veengebied. Waar het kampenlandschap zich normaliter kenmerkt met verspreid liggende essen (bouwlanden), bebouwing op de (flanken van) de stuwwal, kleinschalige landschap met organische patronen wordt het plangebied gekenmerkt met een meer rationele structuur. Bebouwing vindt plaats in bebouwingslinten, vaak langs wegen die strak en rechtlijnig zijn. Er is een rechthoekige en kleinschalige verkaveling in de verkavelingsrichting met bebouwing waarvan de kopgevel naar de weg gekeerd is.

Rechts is de analyse van de huidige landschappelijke situatie van het plangebied met landschappelijke kenmerken en groenelementen, erfbeplanting en landschapsontsierende elementen benoemd.



Afbeelding 16 Analyse plangebied

Landschapsanalyse *beleid*

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten: 1 generieke beleidskeuzes, 2 ontwikkelingsperspectieven en 3 gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier 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 (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen die door de vaak grote hoogteverschillen nog steeds goed zichtbaar zijn. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan: het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving; en dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Agrarische cultuurlandschap: Oude Hoevelandschap

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Met deze uitgangspunten is waar van toepassing rekening gehouden in het voorliggende plan. Het plangebied heeft echter meer weg van een ontginningslandschap door de aanwezigheid van de rechtlijnige structuren.

Gemeentelijk beleid

In 2008 heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hoofddoel is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap. Het plan is een toetsingskader voor de gebruikers en de beheerders van het landschap en voor de gemeente een sturingsinstrument. Het is de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten
- een vitaal en veerkrachtig landschap
- het bijsturen van ontwikkelingen
- een gezamenlijke aanpak met omliggende gemeenten

De gemeente is opgedeeld in landschappelijke eenheden. Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 'Engbertsdijksvenen'. Dit gebied is een hoogveen restant met draslanden en is een Staatsmonument. Het noordelijkste puntje van deze venen bestaat uit een stuwwal waar op de flank het plangebied gesitueerd is.

Het toetsingskader voor een kleinschalige woonontwikkeling bestaat uit de kenmerken:

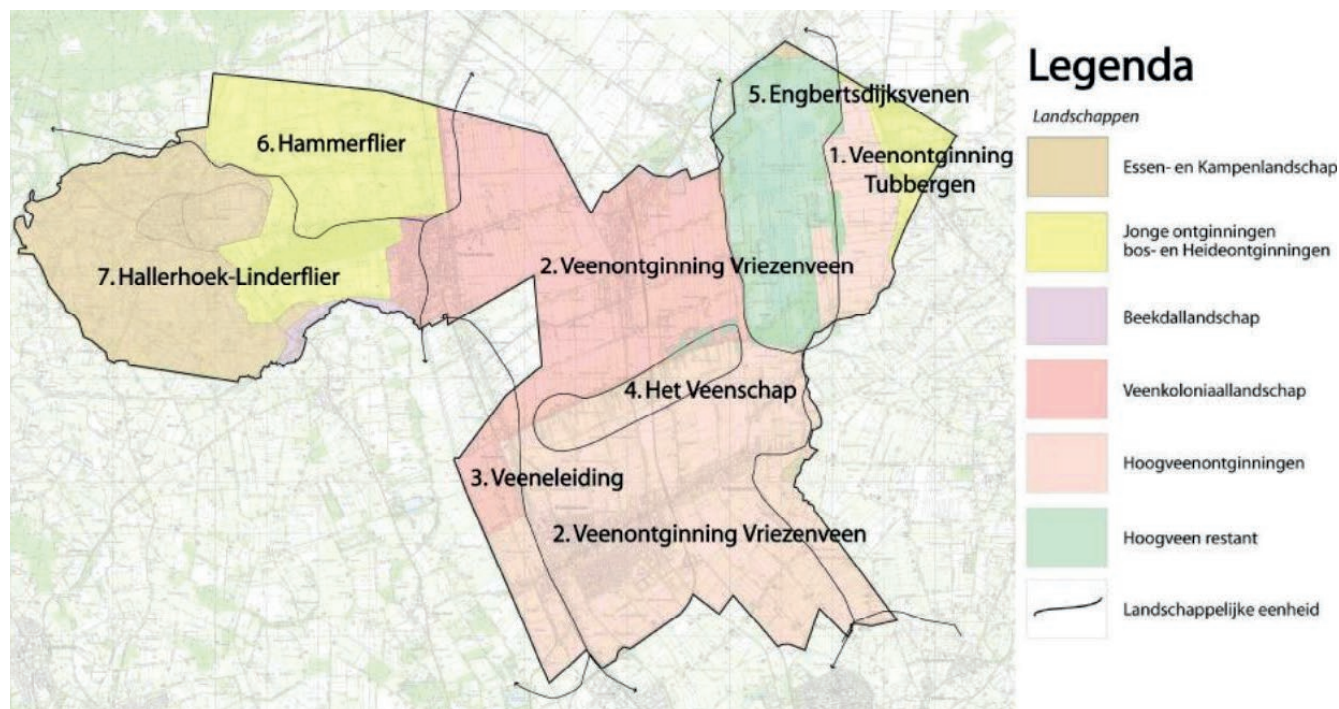
- Het ontwerp van kleinschalige ontwikkelingen is gericht op het gelijkwaardig samengaan van gebouwen en groen
- De gebouwen zijn niet op enkele strategische punten geconcentreerd, maar de locatie is gebaseerd op het onderliggende landschap.

De potentiële meerwaarde voor het landschap:

- Nieuwe cultuurlandschappen en landschappelijke structuren ontwikkelen, door grootschalige ontwikkeling van wonen in combinatie met groen en blauwe ontwikkelingen;

- Tegemoet komen aan een bovenlokale woningvraag van uiteenlopende huishoudens en ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid;
- Vergroten van de openbaarheid van een gebied, door recreatieve paden en opnemen openbare functies

Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het gestelde in het LOP.



Afbeelding 17 Beleidskaart gemeente Twenterand (bron: gemeente Twenterand)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Vanuit het klooster van Sibculo is het veen uiteindelijk in gebruik genomen door de mens. Rond Kloosterhaar zijn boerderijen gesticht voor de vervening van het gebied. Het gebied kende van oorsprong langgerekte linten met bebouwing langs de hoofd-wegen. Naar mate de bevolking toenam, groeide de hoeveelheid bebouwing in de linten. Hoe verder naar de rand van de kern, hoe meer (door)zicht op het (agrarisch) landschap.

Situering nieuwe woningen

In het plangebied zullen de bedrijfsgebouwen plaatsmaken voor twee woningen met bijgebouwen. Er is gekozen om de twee nieuwe woningen achter elkaar te situeren. Hiermee worden de woningen passend in de verkavelingsstructuur gesitueerd, passend in het plaatselijke stramien en op een manier waardoor het zicht vanuit de woning en vanaf de Groenedijk op het omliggende landschap optimaal is. De mate van dichtheid is hier dusdanig dat twee extra woningen mogelijk worden geacht wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Zodoende wordt de kenmerkende bebouwingsstructuur herkenbaar en vormt een kwaliteit van het landschap.

Inrichting erf en groenstructuur

De erven worden rondom voorzien van diverse vormen van beplanting om het erf in te passen. De elementen bestaan uit hagen, een kleine groenstructuur met inheems bosplantsoen



Figuur 18 Inpassingsschets

en erfbomen. Met de inpassing is rekening gehouden met de beplantingsdichtheid van het gebied. Om die reden zijn er geen stevige robuuste beplantingen voorgesteld. Dat maakt de erfopzet onnodig breed en neemt het zicht op de lager gelegen en tevens open gebieden weg. De tuin bij de compensatiewoning zal een natuurlijk en extensief beeld krijgen. Rondom de woning een terras met eventueel culturele beplanting, verder van de woning extensief beheert gras met bomen. Op de rand van het erf aangrenzend aan de bestaande houtopstand wordt bosplantsoen, in de vorm van een vogelbosje, aangeplant die het erf niet afschermt, maar de bebouwing wel verzacht. Daarnaast heeft een dergelijk bosje een positief effect op de biodiversiteit ter plaatse. De erven kennen geen harde begrenzing of harde overgang naar het landschap. Er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

De keuze voor de verharding behorende bij de drie woningen moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Een gedekte kleurstelling die sober toegepast wordt is gewenst voor de bestratingen. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de woningen en bijgebouwen. Schuttingen en hoge opgaande uitheemse beplantingen zoals coniferen moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Figuur 19 Gebiedseigen beplanting (berk)



Figuur 20 Ongewenste uitheemse beplanting



Figuur 21 Inheems bosplantsoen

Figuur 22 Beukenhaag



Colofon

NAAM**PLANTYPE****STATUS**

Groenedijk 38-40 Kloosterhaar
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Concept

DATUM

april 2023

PROJECTNUMMER

22AF180

ODPRACHTGEVER

KROON B.V.

OPSTELLER

AV

CONTACTPERSOON

A. Veenendaal

Ad Fontem

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl