



Erfinrichtingsplan Achteres



Inleiding	4
Situatie plangebied	5
Luchtfoto plangebied	6
Eigendommen	7
De ontwikkeling van het landschap	8
Analyse Oversticht	9
Uitgangspunten	12
Het plangebied	13
Kwaliteiten op het erf	14
Verbeterpunten beeldkwaliteit	15
Landschapstructuurkaart	16
Functieindeling erf	17
Beplantingsadvies	20
Sfeerbeeld totale erf	21

Voor u ligt het erfinrichtingsplan in het kader van een bestemmingsplanwijziging aan de Achteres 15 te Den Ham. Momenteel bevinden zich op het erf agrarische gebouwen met een woonbestemming. De initiatiefnemers willen dit erf met haar opstallen gebruiken voor een ambachtelijke bierbrouwerij. De gemeente Twenterand is in principe bereid mee te werken aan deze plannen mits het erf een flinke ruimtelijke kwaliteitsimpuls krijgt.

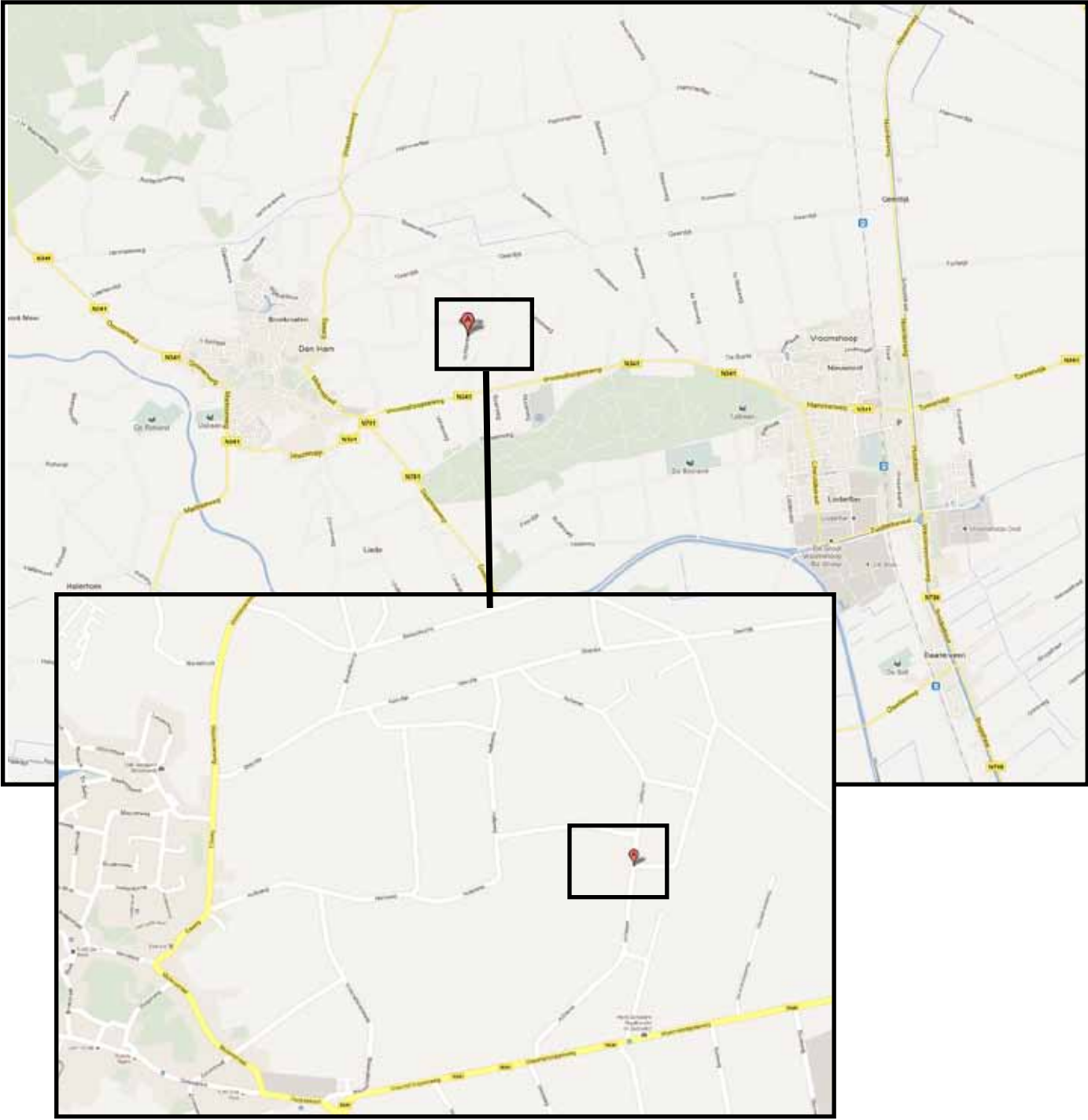
Het plangebied ligt in het zogenaamde 'Essenlandschap' met als natuurlijke onderlaag 'Dekzand'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en in de Structuurvisie van de gemeente Twenterand.

Om te komen tot een erfinrichtingsplan is eerst historische-beleid-plangebied nader bestudeerd door het Oversticht. Uit deze inventarisatie en analyse zijn de uitgangspunten van het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsadvies toegevoegd welke nodig is om het geheel in te planten.

25 augustus 2011

ing. H.J.E Oldehinkel





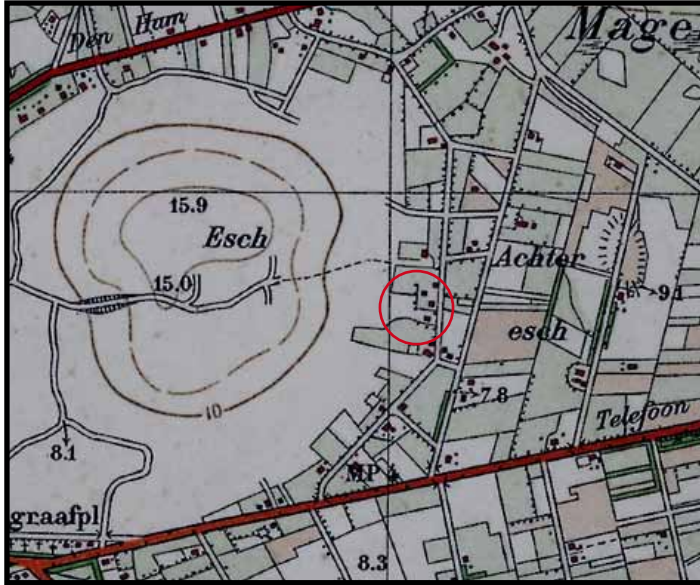
Situatie plangebied

Luchtfoto plangebied

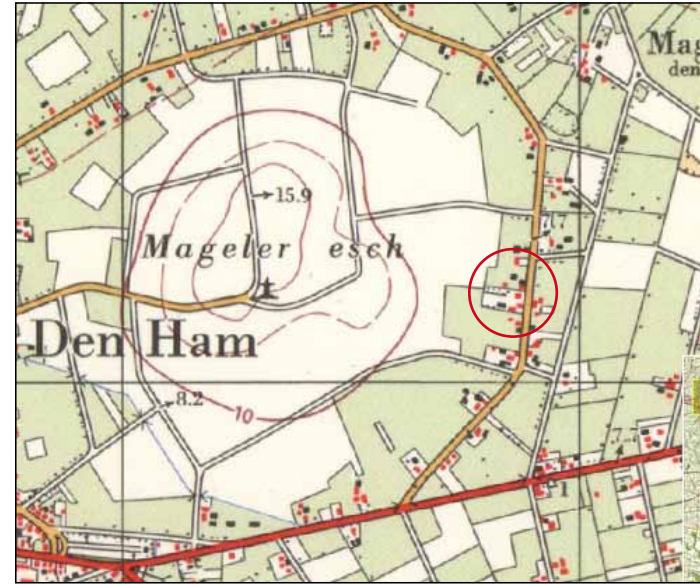




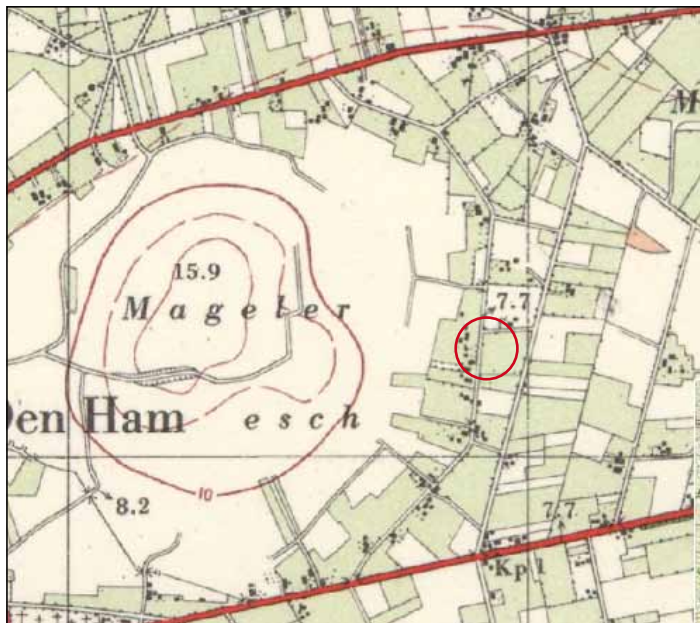
De ontwikkeling van het landschap



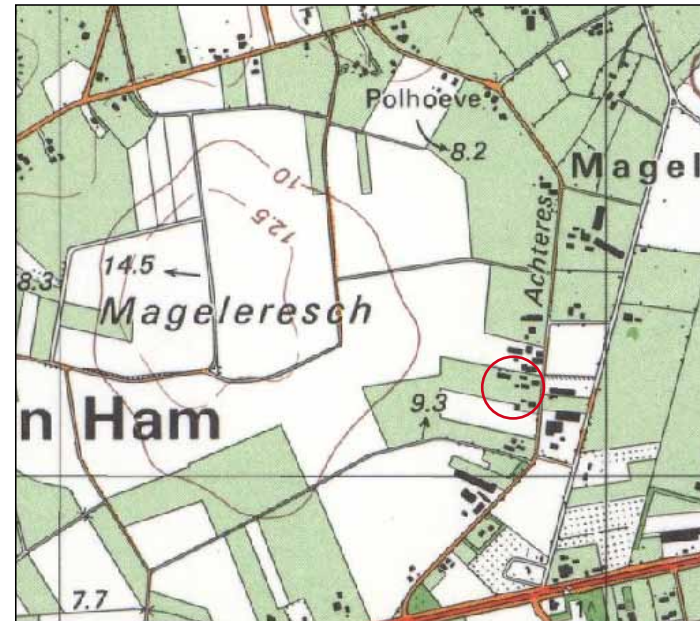
historische kaart 1927



topografischkaart 1960



historische kaart 1950



historische kaart 1994

Situatie

Het erf bestaat uit een ongeveer 100 jaar oude boerderij waaraan in de jaren '70 een nieuwe woning is toegevoegd, een bijbehorende schuur, twee kapschuren en een voormalige varkensstal. Verspreid over het erf staan bomen en struiken, waarvan een groot deel niet inheems of streekeigen is. Aan de achterzijde van het erf, op de overgang naar de es, liggen een kleine boomgaard (verscholen achter de voormalige varkensstal) en een moestuin.

De Achteres is een eeuwenoude verbinding tussen de rand van de es en het heidegebied dat ongeveer honderd jaar geleden al bijna geheel ontgonnen was. Het erf behoort met de erven ten noorden en zuiden ervan tot een klein cluster van bebouwing waaraan vanaf eind 19^e eeuw geleidelijk meer gebouwen zijn toegevoegd.

Deze organische groei heeft geleid tot een enigszins rommelige totaalaanblik, die wel een goed beeld geeft van de verschillende ontwikkelingen in de tijd.

Het landschap is in de afgelopen eeuw veranderd, maar de openheid van de grote es is gebleven. Toename van agrarische activiteiten heeft meer bebouwing in de flank tot gevolg gehad; ook is op oude kaarten een toename van kleinere landbouwpercelen grenzend aan de erven zichtbaar. Hier is dus sprake van zowel verdichting als toegenomen kleinschaligheid. In de loop van de eeuw hebben verschillende paden en wegen over de es gelopen, die voor een deel nog aanwezig zijn, voor een groot deel weer verdwenen (bron: watwaswaar)

Door veranderingen in het grondgebruik zijn de verschillen in verkaveling tussen es en jonge heideontginning weggevallen. De bolling van de es is vanaf de weg plaatselijk, tussen de erven door, goed zichtbaar.

Beleid

Het erf ligt op de rand van het essenlandschap. De **Omgevingsvisie** geeft aan dat de es als ruimtelijke eenheid behouden moet blijven en dat de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen versterkt moeten worden. Het kleinschalige patroon van de flanken moet in stand worden gehouden. Voor het erf, als onderdeel van de mozaiek aan de flank van de es, betekent dit dat (nieuwe) ontwikkelingen gericht moeten zijn op versterking van de karakteristieke structuur, beplantingen, routes en open randen.

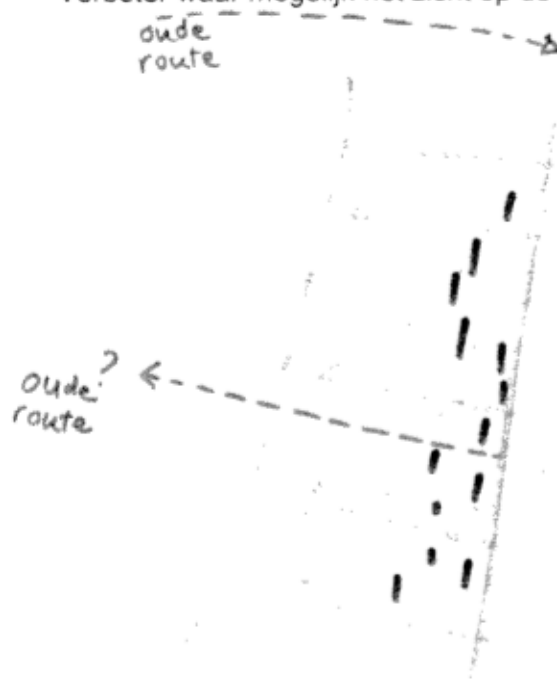
De onlangs verschenen **Structuurvisie** van de gemeente Twenterand maakt zich sterk voor passende bebouwing en beplanting bij functieveranderingen, en vraagt een ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan om de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties aan te tonen.

De **welstandsnota** beschrijft de bebouwing in het gebied rond de Mageler Esch: haaks op de weg georiënteerd. Uitbreidingen in de hoogte verdienen de voorkeur boven aan- en uitbouwen, om een rommelig beeld te beperken. Er wordt waarde gehecht aan ruime doorzichten naar de es en naar het creëren van nieuwe doorkijkjes. Erfafscheidingen parallel aan de weg dienen laag te zijn.

Advies

Landschap

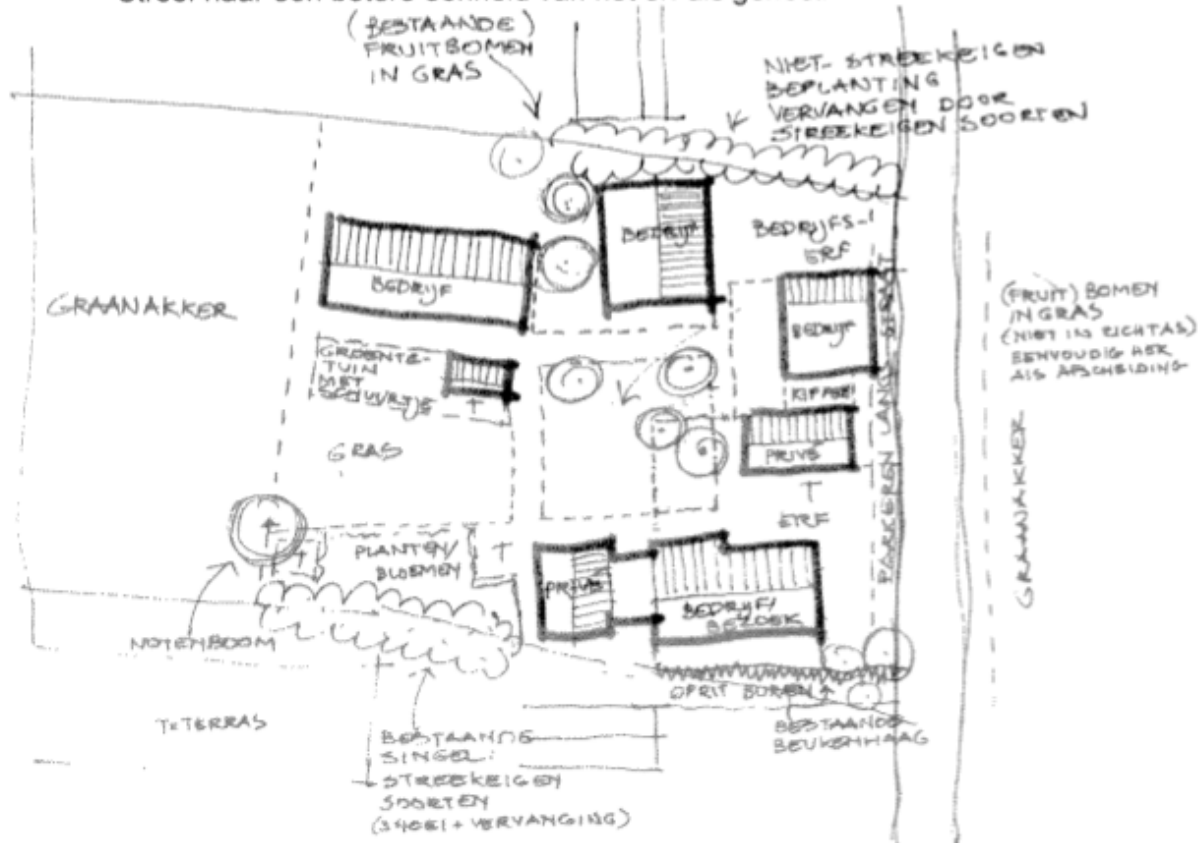
- Streef bij de nieuwe ontwikkeling naar een versterking van de al aanwezige contrasten tussen de open es en de verdichte flanken
- Verbeter waar mogelijk het zicht op de es vanaf de weg



- bebouwing geclusterd langs de Achteres;
- verbetering van doorzichten af en toe mogelijk over en tussen erven
 - eventueel mogelijkheid tot herstel oude (wandel)routes over de es
 - eventueel verbetering ruimtelijke kwaliteit es en overgang van (vaak rommelige) achterkant bebouwing naar es door aanleg graanakkers

Erf

- Vereenvoudig de erfinrichting; verwijder (zware) hekken en te grote diversiteit aan beplanting (zie bij beplanting);
- Draag door de inrichting van het erf bij aan de eigenheid ten opzichte van de er strak tegen aan staande bebouwing ten noorden en ten zuiden ervan;
- Zoek naar de meest logische indeling van het erf ten behoeve van het heldere onderscheid tussen bedrijf, privé en semiopenbaar (educatie / recreatie);
- Streef naar een betere eenheid van het erf als geheel.



Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het waarborgen van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Tevens is een aantal punten opgenomen welke voor de toekomst ondersteuning kunnen bieden bij het beheer van deze locatie.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen realiseren van en op de es
- Het losse karakter van het erf is een kwaliteit in het landschap
- Het erf wordt een rustpunt voor passanten/recreanten

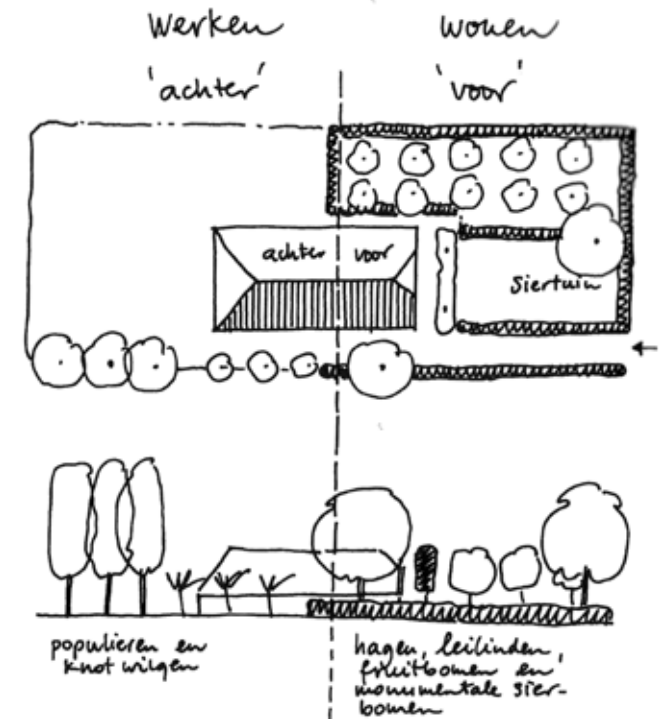
Erf:

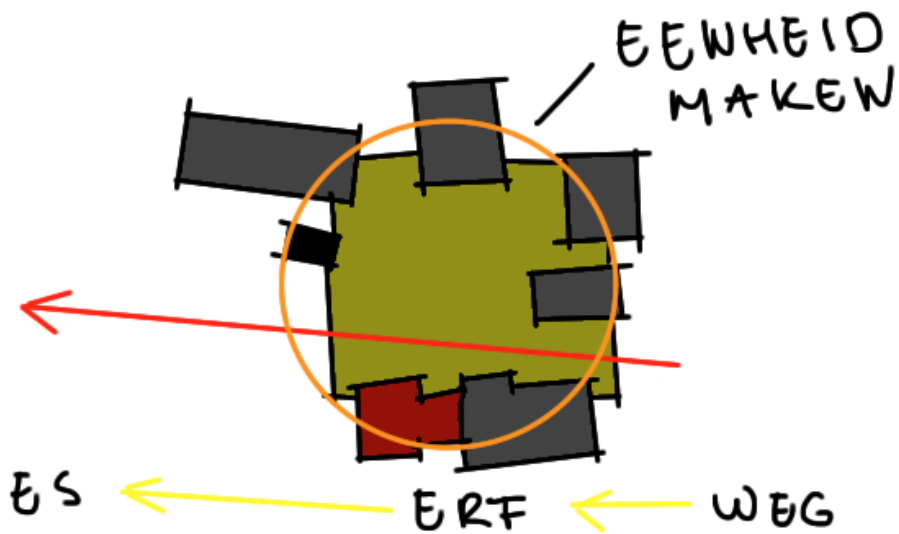
- Het erf moet één ensemble vormen en passen binnen de erven langs de Achteres
- Het erf moet een zekere verstrooiing van hoofdgebouw en bijgebouw worden, deze gebouwen moeten ontsloten worden door een centraal erf
- De boerderij moet bovengeschild aan de bijgebouwen blijven
- Waar mogelijk moeten bestaande beplantingen behouden blijven
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk
- Op het erf moet een duidelijke functie-indeling ontstaan
- Parkeren kan op het erf
- Korte looplijnen zijn wenselijk
- De privacy van de burens moeten gewaarborgd zijn

Bebouwing:

- Bij onderhoud aan de bijgebouwen valt aan te bevelen gebruik te maken van duurzame streekeigen materialen als hout, pannen en steen.
- Het erf kent een bepaalde tijdslijn. Bij het onderhouden van deze gebouwen moet aangesloten worden op de oorspronkelijke materiaalkeuze. (golfplaten, gepotdekselde planken etc.)
- Het zicht op de achtergevel van de boerderij is waardevol

als burgers komen wonen op een boerderij
zo was het





Het plangebied vormt visueel een onderdeel van enkele erven langs de Achteres. Het advies van Het Oversticht was om eenheid en openheid op het erf te creëren. Het erf kan een waardevolle doorzicht op de es bieden als er verschillende elementen verwijderd worden. Ook kent het erf een karakteristieke opbouw en een zekere verspreiding van gebouwen. Het erf heeft dus genoeg potentie om met de bestaande middelen de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Door op het erf een open ruimte te voorzien wordt het zicht op de es hersteld. Ook de huidige siertuin zal veranderen in gras met een enkele border. Deze tuin biedt privacy voor de bewoners.

Door de tuin te minimaliseren krijgt de omgeving rondom het erf meer aandacht. Het erf wordt beter met het landschap verweven. Bestaande waardevolle elementen als de groentetuin en boomgaard blijven aanwezig. Langs het tuinhuis komt een beukenhaag welke privacy biedt op het terras.

Van oorsprong kende men een duidelijke en efficiënte routing op het erf. Omdat er naast het privé deel een bierbrouwerij gevestigd wordt in de bijgebouwen, dient er een duidelijke en efficiënte routing op het erf te komen. Deels over bestaande bestrating maar ook over nieuw aan te leggen paden.

Het is een wens van initiatiefnemer en gemeente om de bezoekers op het erf te laten parkeren. Er zijn 8 parkeerplekken voorzien aan de noordoostzijde van het erf. De bezoekers kunnen dan over het erf naar de ontmoetingsplek lopen in het achterhuis van de boerderij. Gebiedsvreemd groen wordt geroid en vervangen door streekeigen beplanting. Hierdoor krijgt het erf haar landelijke karakter terug waar ruimte is om te wonen, werken en bezoekers te ontvangen.

Kwaliteiten op het erf



de karakteristieke boerderij uitstekend onderhouden



zicht noordzijde op de es, bijzonder en waardevol



oude fraaie elementen op het erf, de groentetuin



het rustpunt, een uitnodigende ruimte voor passanten



de kwaliteit van het erf wordt beter bij het verwijderen van schuttingen en dichte uitheemse hagen



uitgegroeide coniferen geven een rommelige beeld



een duidelijke structuur ontbreekt waardoor de aandacht wordt afgeleid



het gebruik van dergelijke beplanting kan beter beperkt worden tot in de siertuin ,dat geeft een rustig beeld.

Landschapstructuurkaart

Erfinrichtingsplan de Berghoeve

Achteres 15 Den Ham schaal 1:500



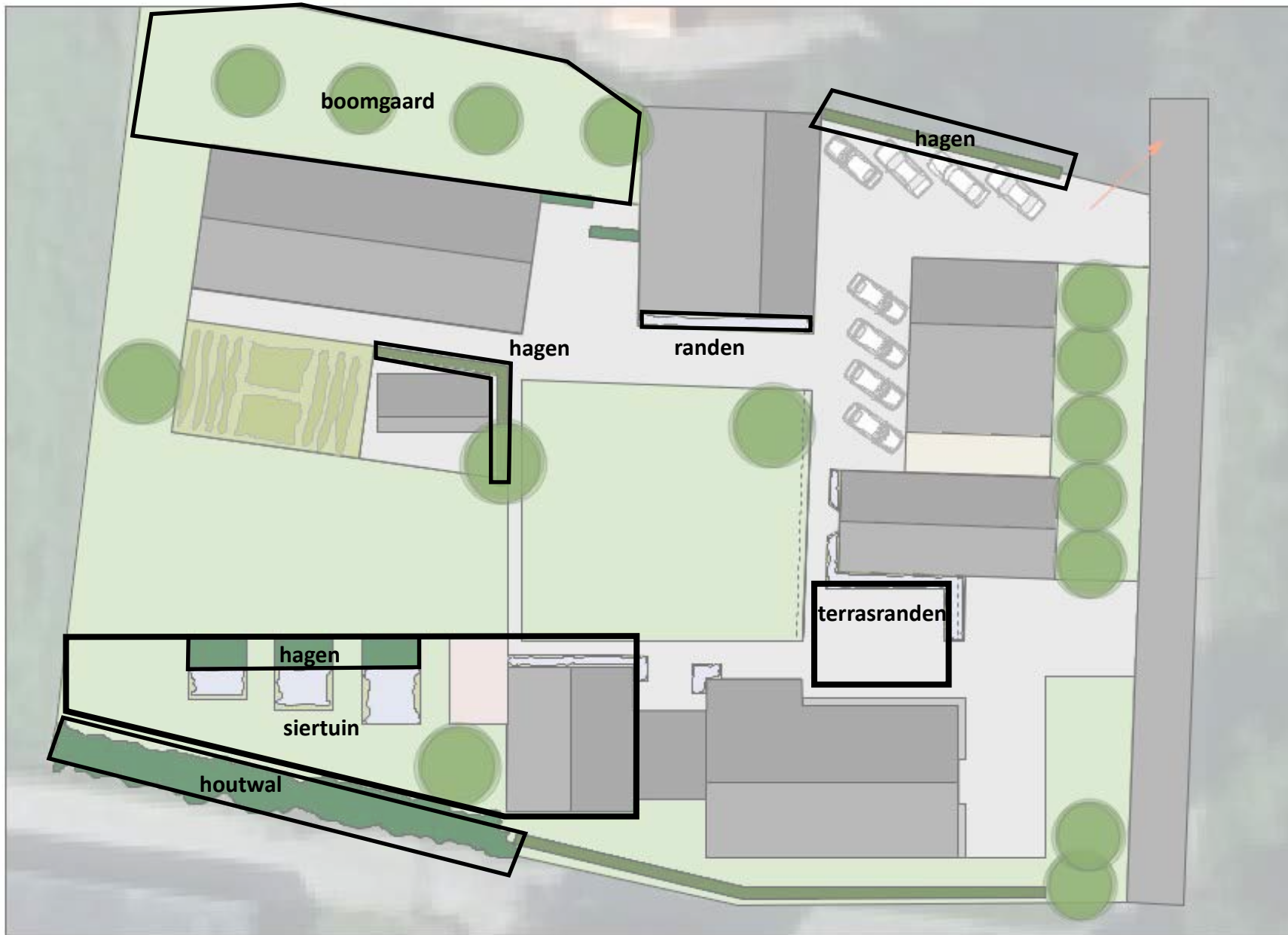


Funcieindeling erf

Parkeren en ontvangen



Bij het toenemen van het aantal bezoekers is het belangrijk dat het erf toegankelijk is. Er moet ruimte zijn om te parkeren en de routing moet duidelijk zijn. Op het erf kan gebruik gemaakt worden van bebording waardoor bezoekers geleid worden naar de parkeerplaats en vervolgens naar de entree van de brouwerij. De parkeerplaats zal opnieuw verhard moeten worden, omdat de coniferen en andere heesters op de grens met de burens worden gerooid en er een beukenhaag geplant wordt. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte om vier auto's te parkeren. Normaal gesproken is dit voldoende. Mochten er in uitzonderlijke situaties toch meer auto's komen dan kan men parkeren langs de bestaande schuur. Hier kunnen eveneens vier auto's parkeren.



voor de volgende deelgebieden wordt een belantingsadvies gegeven; boomgaard, siertuin, houtwal, (terras)randen en de hagen

Boomgaard

In de bestaande boomgaard staan op dit moment verschillende halfhoogstamfruitbomen. De bomen verkeren in een redelijke staat en verdienen een grondige snoeibeurt. Het valt aan te bevelen dit in de winter te doen wanneer de sapstromen in de bomen nihil zijn. Bij vervanging van de fruitbomen valt aan te bevelen voor oude rassen en hoogstamvariëteiten te kiezen. De doorgang naar de boomgaard kan afgescheiden worden met een beukenhaag ter verduidelijking van het onderscheid erf en boomgaard, maar ook ten behoeve van de privacy van de bureu.

Siertuin

In de siertuin kunnen verschillende vaste planten en lage heesters geplant worden welke elders op het erf voorkomen. Het valt aan te bevelen om voor lage soorten te kiezen welke niet hoger dan 1 meter worden. Het zicht vanuit de woning en vanuit het erf blijft dan behouden. Gekozen is om drie vakken te maken. Dit geeft structuur en het onderhoud wordt erdoor vergemakkelijkt. Binnen het ontwerp is aan het einde van de vakken een beukenblok getekend, deze bevordert de diepgang in de tuin en geeft het, ook in de winter, een speels effect. De bestaande planten kunnen aangevuld worden met verschillende lage siergrassoorten, deze geven ook in het najaar en de winter een fraai beeld. Verder kan er gekozen worden voor vaste planten met een aansprekende bladvorm, herfstkleur, vruchtdracht of zaaddoos. Zodoende kan er het gehele jaar van de siertuin genoten worden.

Houtwal

De bestaande houtwal ten zuiden van het erf verdient een grondige onderhoudsbeurt. Door heesters tot vlak boven de grond af te snoeien

wordt voorkomen dat de singel aan de onderkant kaal en lelijk wordt. Ook kunnen er nieuwe soorten als Eenstijlige Meidoorn, Gelderse Roos, Hulst, Lijsterbes aangeplant worden. Dit zijn streekeigen heesters met een bloeiende en zaaddragende functie. Met name goed voor insecten, bijen en vogels.

Terrasranden

Langs enkele schuren staan nu beplantingsranden. De wens is om met name aan de straatzijde een sterker terrasgevoel te laten ontstaan. Dit het eenvoudigst te behalen door deze beplantingsranden te verbeteren. Het verzacht de verharding en de vele bebouwing. Daarnaast fleurt het erf hier van op. Langs deze randen kunnen kruiden geplant worden. Enkele hiervan kunnen gebruikt worden in de bieren welke door de Berghoeve worden gebrouwen. Tegen gebouwen kan Hop worden toegepast. Kruiden die kunnen worden toegepast zijn bijvoorbeeld Salie, Lavendel, Ijzerhard, Munt, Rosemarijn en Kamille. Daarnaast kan er gekozen worden voor sterke bodembedekkers als Ooievaarsbek, Maagdenpalm, Stekelnootje. Als decor voor de oude schuur kan voor een meer nostalgisch beeld gekozen worden, de bestaande Hortensia's welk verspreid over het erf heen voorkomen zullen hier prima passen. Langs de loods kan gekozen worden voor de klimplant Hop, passend bij de bedrijfsvoering en goed bruikbaar in de brouwerij. Tevens draagt het bij aan de beeldkwaliteit van het erf.

Hagen

Als haag op het erf is gekozen voor een beukenhaag, deze sterke haag komt van oorsprong veel voor in deze omgeving. Het is een makkelijke haag welke weinig onderhoud vergt. Ook in de winter geeft het een prachtig beeld als het dode blad aan de plant blijft. Alternatieven welke passen op het erf zijn: Spaanse aak, Liguster, Meidoorn (doorns)



Sferbeeld totale erf

Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl

www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl