

INRICHTINGSPLAN VOSSEBOERWEG 12

Den Ham, gemeente Twenterand



BOUWADVIES SCHÜTTE
ADVIES & BEGELEIDING

SEPTEMBER 2014

INRICHTINGSPLAN VOSSEBOERWEG 12

Den Ham, gemeente Twenterand

Opdrachtgever:

de heer Ekkel en mevrouw Wessels
Vosseboerweg 12
7683 SH Den Ham

Uitgevoerd door:

Bouwadvies Schütte

BOUWADVIES SCHÜTTE
ADVIES & BEGELEIDING

SEPTEMBER 2014

Inleiding

Voor u ligt het inrichtingsplan voor erf en bebouwing aan de Vosseboerweg 12 te Den Ham, gemeente Twenterand. Deze inrichtingsschets is opgesteld als onderdeel van een bestemmingsplan. De nieuwe bestemming een agrarisch aanverwant bedrijf ten behoeve van paardentraining activiteiten. De voormalige agrarische functie van het perceel is al een aantal jaren niet meer actief. Het inrichtingsplan draagt zorg voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende inrichtingsplan bestaat uit een analyse van de bestaande situatie, de ambitie voor het perceel en het uiteindelijke inrichtingsplan.

Dit inrichtingsplan Vosseboerweg 12 te Den Ham is opgesteld door Bouwadvies Schütte te Den Ham in opdracht van de heer Ekkel en mevrouw Wessels, toekomstige eigenaren en bewoners van het betreffende perceel.

Situatie

De locatie Vosseboerweg 12 te Den Ham betreft een locatie in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het is een erf met voormalige boerderij met bakhuis en met diverse schuren. De boerderij is niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik maar wordt nog wel bewoond door de voormalige ondernemer. Er is nog wel sprake van hobbymatige voorzetting van het voormalige gebruik o.a. weiden van vee op de omliggende weilanden.

Het is een erf wat reeds lange tijd bewoond wordt en wat zijn huidige vorm (bebouwing en inrichting) in de loop der jaren heeft gekregen. Door invloed van de ruilverkaveling en omdat het niet meer als agrarisch bedrijf actief is, zijn er in de afgelopen jaren wel elementen en landschapselementen gewijzigd of verdwenen.



Vosseboerweg 12, nu

Een karakteristiek erf

De locatie Vosseboerweg 12 te Den Ham ligt in het landschap Noordoost – Overijssel / Salland.

De locatie is kenmerkend voor zijn omgeving. De hoofd- en bijgebouwen liggen in een schijnbaar 'losse strooing' op het erf.

De woning is het karakteristiek Sallandse hallenhuis, rechthoekige langwerpige plattegrond, eiken gebintconstructie, rieten / pannen zadeldak met wolfseinden, grote raampartijen in de voorgevel en sobere detaillering.

Het van oudsher typerende 'voor' en 'achter' op het erf is op deze locatie ook goed te herleiden. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter' tussen wonen en werken, is terug te vinden in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen en de dakbedekking.

Het achterhuis zal herbouwd worden, bij de nieuwbouw van het achterhuis zullen de herkenbare onderdelen van het 'voor' en 'achter' terug te vinden zijn.

De overige bebouwing achter de woning bestaat uit een materieelopslag, garage en een voormalige stal / kippenhok. Al deze bijgebouwen worden gesloopt. In de nieuwe situatie komt er een nieuwe materieelopslag die is voorzien van een garage en er komt een stal t.b.v. de paardentraining activiteiten.

Eveneens karakteristiek is de erf inrichting. Het erf is eenvoudig en sober ingericht. De beplanting op het voorerf bestaat uit een bescheiden siertuin voor de voorgevel. Deze is omgeven door gaas op palen. In de voortuin bevinden zich enkele fruitbomen (appel en peer), deze blijven behouden.

Het landschap rondom het erf is relatief open, soms bevindt zich er een kleine houtwal, enkele boomgroepen of verspreid gelegen bospercelen van verschillende omvang.

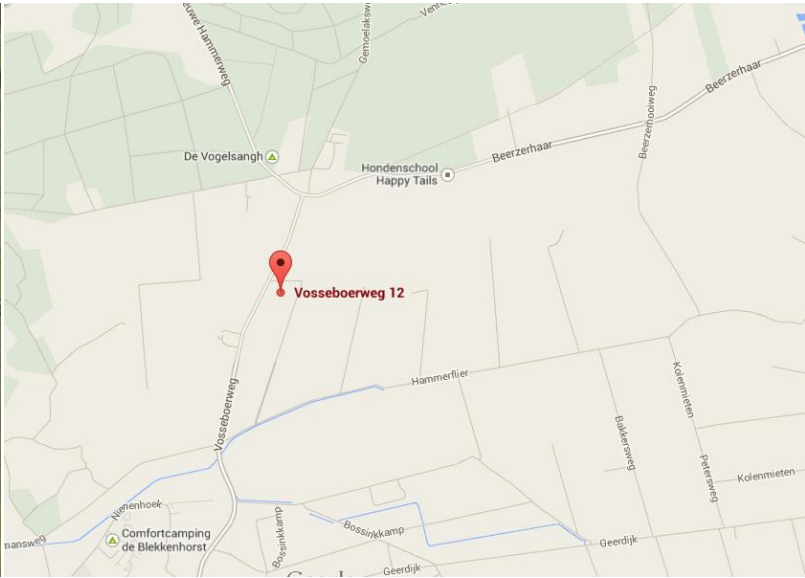
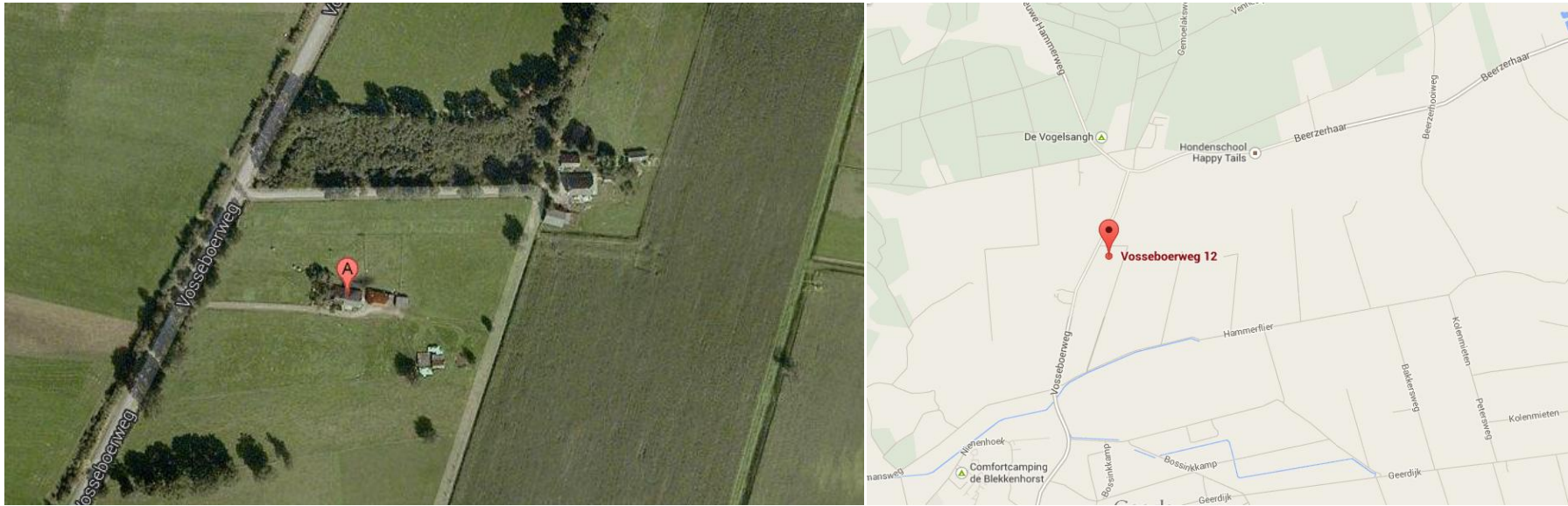
Tevens is er een waterput op het voorerf aanwezig. Naast de woning, voor het bakhuis staat een notenboom (deze blijft behouden).

De omliggende weilanden worden afgescheiden met (prikkel)draad op houten gekloofde palen.

Kenmerkend is ook de erf verharding. Nabij het voorhuis (toegang woning en terras) is gebruik gemaakt van betontegels.

Nabij het achterhuis en de schuur is gebruik gemaakt van de zo genoemde half verharding (gebroken puin).

Het pad vanaf de Vosseboerweg naar het erf is ook voorzien van half verharding (zo genoemde Karrenspoor).



Locatie plangebied aan de Vosseboerweg 12 te Den Ham

Visie

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat. Het erf zal deels haar agrarisch karakter behouden ondanks de herbouw van het achterhuis en de sloop van enkele opstallen.



Beelden hoofd en bijgebouwen 'losse strooing' op het erf
 Tevens mooi beeld van het karrenspoor en de aanwezige bomen vanaf de Vosseboerweg
 Beide laatst genoemde elementen (karrenspoor en bomen) blijven behouden in nieuwe plan



Beelden siertuin voorgevel woning

Ambitie

De ambitie voor de toekomstige inrichting is het vinden van een middenweg tussen de eisen betreffende het gebruik / wonen en een landschappelijke inrichting. Het dilemma zit in de activiteiten omtrent de paardentrainingen, privé gebruik versus de landschappelijke inrichting. Er is sprake van een woonboerderij met paardentraining activiteiten. Door een juiste afweging te maken bij het indelen en aanplanten van het erf moet het karakter behouden en versterkt worden. Een belangrijk kenmerkende opbouw van het erf vormt de tweedeling in voor- en achtererf. Aan de voorzijde ligt de siertuin, aan de achterzijde ligt het functionele deel van het erf. Het zal met de sloop van bestaande opstal, bouw van nieuwe bijgebouwen op andere plekken en het opnieuw aanplanten en inrichten van het erf versterkt kunnen worden.

Doordat het bouwvolume en de plek van de bijgebouwen verandert zal het erf opnieuw naar de schaal van de gebouwen ingepast moeten worden. Het nieuwe erf moet met het nieuw te bouwen achterhuis als eenheid aansluiten op de bestaande structuren in de nabije omgeving. Belangrijk is het onderscheid tussen een voor en achtererf. Daarnaast zijn de openheid en de doorkijken naar het 'achterland' waardevol. Het gehele erf hoeft echte niet verstopt te worden achter groen.

De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- Voorerf (sierlijke deel) oriënteren op de Vosseboerweg;
- Zo compact mogelijk erf;
- Zicht op het erf behouden;
- Losse gebouwen in samenhang door groene inrichting, afrastering en verharding;
- Streekeigen beplanting toepassen;
- Nieuwe functies krijgen herkenbaar en representatief karakter;
- Uitstraling erf en gebouwen moeten passen en een agrarisch landschap;
- Het gebruik van duurzame materialen die mooi verouderen;
- Keren en parkeren op het erf;
- Enige privacy in en rondom woning;
- Efficiënt en praktisch erf

Ruimtelijke onderbouwing en erfinrichtingsplan

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. Het bestaande erf zal met de nieuwbouw een eenheid in het landschap vormen. Het totale erf krijgt een groen karakter welke aansluit op het omliggende landschap. In onderstaande tekst wordt het landschapsplan beschreven. In de bijlage is het erfinrichtingsplan opgenomen. De beelden op de volgende pagina's geven een goed beeld van toe te passen materialen en te bouwen bijgebouwen.

De huidige boerderij met de bijgebouwen kennen een bepaalde verspreiding zonder eenheid. Het erf vormt wel een duidelijke eenheid in het landschap en is verbonden aan de structuur van het landschap. Er is een inrit vanaf de Vosseboerweg. Met de sloop van het bestaande achterhuis en de bestaande bijgebouwen komt er ruimte vrij welke ingevuld moet worden. Het nieuw te bouwen woongedeelte wordt zo gepositioneerd dat deze verbonden is met het bestaande voorhuis en met de bestaande structuren in het gebied. Omdat deze op de positie van het achterhuis komt sluit deze goed aan op de bestaande structuur van het erf en valt daardoor niet op. De voorkeur geniet de woning uit te voeren in een gebiedseigen stijl met materialen als bestaande woning / achterhuis: hout, steen, riet en pannen. De woning zal getoetst worden aan de welstandseisen. De bijgebouwen worden uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. De bijgebouwen zullen een soberder uitstraling dan de woning hebben. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. De woning en de bijgebouwen worden met elkaar verbonden door een zelfde half verharding. Om de woning komen divers toegangspaden en terrassen uitgevoerd in een landelijke verharding als gebakken klinkers, zie referentie foto laatste pagina. De bijgebouwen worden opgetrokken uit steen met houtendelen en voorzien van pannen. Het erf krijgt hierdoor meer eenheid aangezien ze dezelfde verschijning hebben.

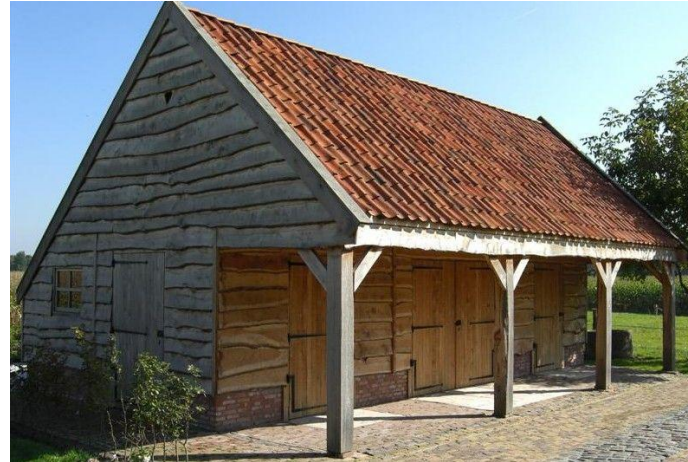
Op het voorerf komt een siertuin met haag, hoogte ca. 100cm. Aangezien er deels al een siertuin is zal hierop aangesloten worden. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht met veel half verharding. In de bestaande tuin op het voorerf staan al fruitbomen (appel / peer), hierop wordt dan ook aangesloten met de siertuin van het nieuw te bouwen woongedeelte. Om de privacy te waarborgen worden er hagen aangeplant, hoogte ca. 120cm.

De boomgaard van fruitbomen (oude streekeigen fruitrassen appel, peer, pruimen) wordt in kleinschaligheid doorgezet nabij de rijbak. De nieuwe fruitbomen zullen de zogenoemde halfstam- fruitbomen (130cm) worden, met een plantafstand voorgeschreven voor een boomgaard van ca. 7-10m. In de weiden van de geiten zullen de bomen worden voorzien van een bescherming (houten gekloofde palen met gaas). In de weiden van de geiten naast de rijbak worden landelijke hagen (meidoorn) aangeplant.

De afrastering om het erf / afscheiding weilanden wordt uitgevoerd in houten gekloofde palen met draad, dit in combinatie met houten landhekken. De afrastering van de rijbak wordt passend uitgevoerd met houten gekloofde palen voorzien van bruin lint.



Bijgebouw t.b.v. materieel en garage (nr 4 in plan)



Bijgebouw t.b.v. de paardentraining activiteit (nr 6 in plan)



Afrastering rijbak (gekloofde palen met lint)



Afrastering erf en weiden (gekloofde palen met draad)



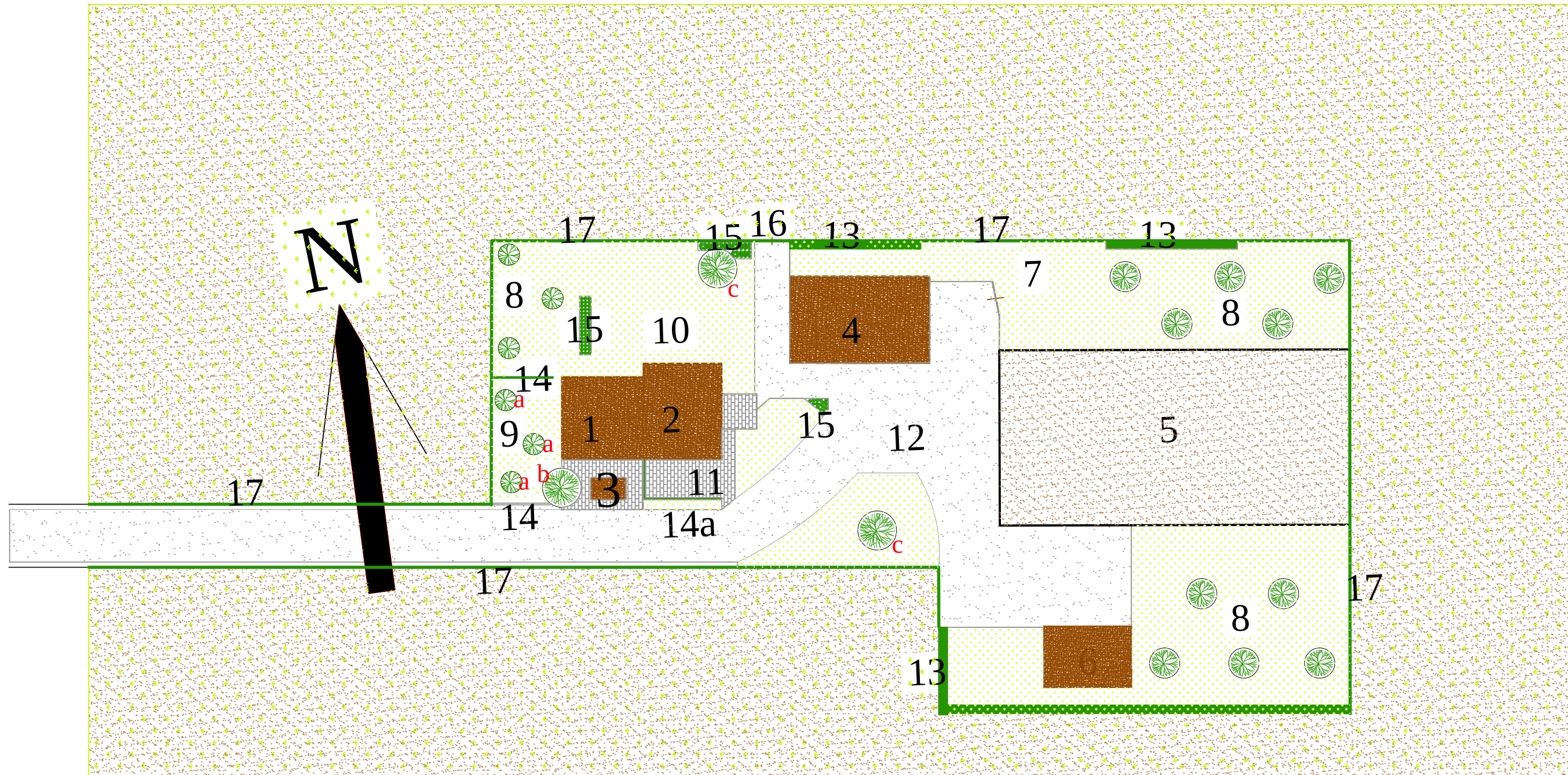
Houten landhek



Landelijke haag (meidoornhaag)



Landelijke verharding (gebakken klinkers)



1. Bestaande voorhuis
2. Nieuw te bouwen achterhuis
3. Bestaande bakhuis
4. Nieuw te bouwen schuur
5. Nieuwe rijbak met afrastering (houten gekloofde palen met lint)
6. Nieuw te bouwen schuur t.b.v. de trainingsactiviteiten
7. Weide t.b.v. de geiten, voorzien van nieuwe boomgaard
8. Boomgaard met nieuwe halfstam fruitbomen (130cm)
9. Bestaand siertuin met bestaande fruitbomen
10. Nieuwe siertuin met nieuwe notenboom
11. Bestrating toegang en terras (gebakken klinker)
12. Half verharding (oprit en paden naar de schuren en rijbak)
13. Nieuwe landelijke haag (meidoorn)
14. Nieuwe haag (beukenhaag 100cm), 14a Nieuwe haag (beukenhaag 120cm)
15. Nieuwe lage beplanting, (sierperk)
16. Nieuwe toegang naar naastliggende paardenweide
17. Nieuwe afrastering weide (houten gekloofde palen met draad)

-  **a** Bestaande fruitbomen
 **b** Bestaande notenbomen
 **c** Nieuwe notenbomen

Projekt: Nieuwbouw Vosseboerweg 12			
Opdrachtgever: de heer Ekkel en mevrouw Wessels			
Onderdeel: Erfinrichtingsplan			
Datum: 04-09-2014	Gew.: a b c d	Schaal: 1:500	Formaat: A3
Getekend: AS		Projektnr.:	Blad nr.: