

BURO
STAD
LAND



AANVULLEND RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

lindrot ong. 16112016



Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1287
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	30 november 2015
Bestandsnaam	1287-001.indd
Aantal pagina's	8

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	I
1.1.	aanleiding	1
2	BASIS	2
2.1.	rood voor rood inrichtingsplan	2
3	AANVULLENDE MAATREGELEN	4
4	BEPLANTING	

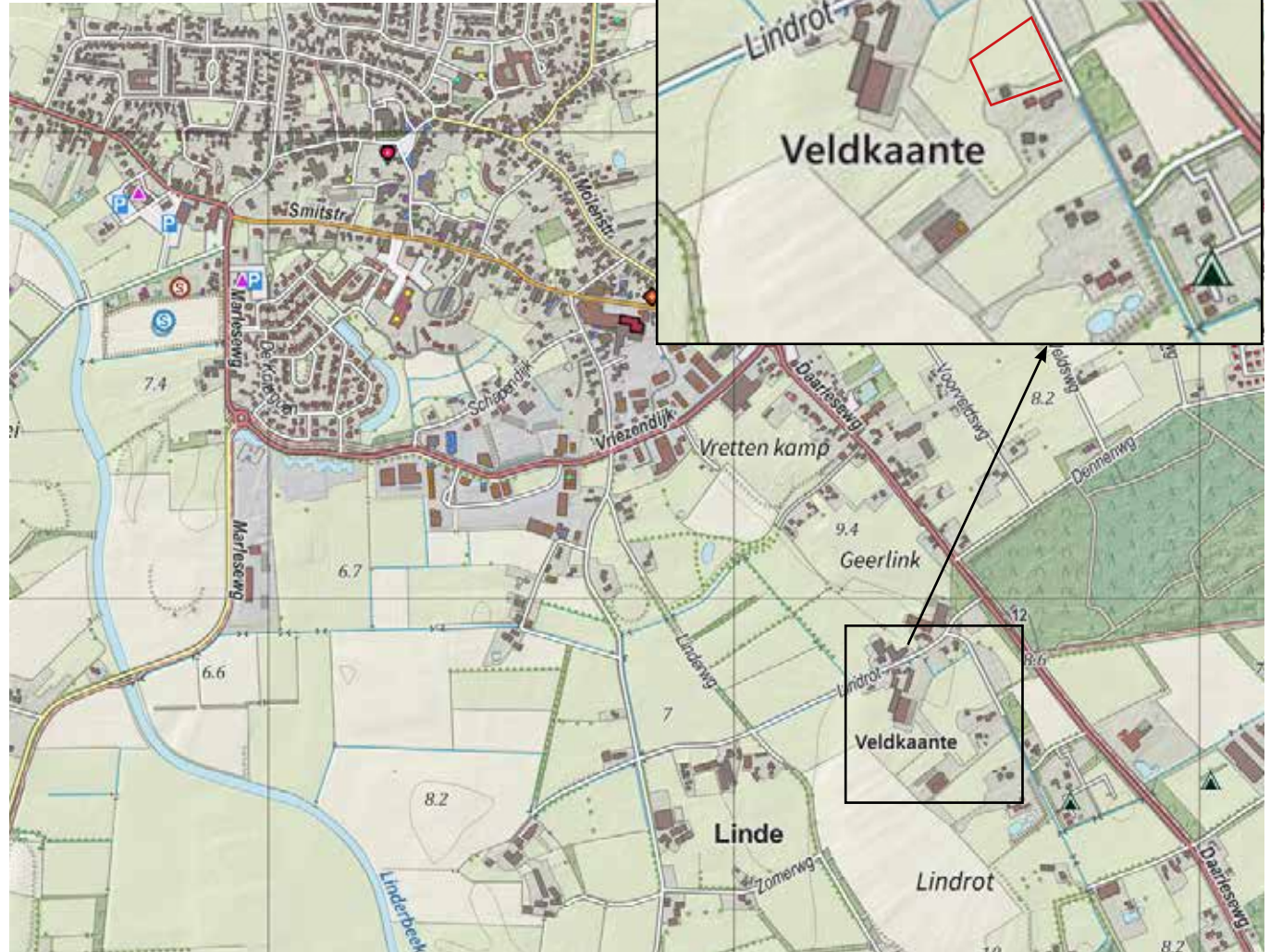
I INTRODUCTIE

I.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging naast het perceel de Lindrot 4 te Den Ham. Medio 2009 is in het kader van een ruimte voor ruimte regeling een woonbestemming verkregen. Initiatiefnemer heeft deze kavel gekocht en vraagt de gemeente Twenterand medewerking om een grotere woning (900 m³) te mogen bouwen.

Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst. Het erf ligt aan de rand van Den Ham. Het perceel vormt met naastgelegen erven een cluster van gebouwen waar omheen al diverse bomen en groenopstanden staan. In 2009 is er door Eelerwoude een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is vastgelegd met een overeenkomst maar nog niet uitgevoerd. Het plan zal als basis van deze uitwerking gelden. Om medewerking te verkrijgen moet er bovenop dit plan extra geïnvesteerd worden in het landschap.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de ontwikkeling van de kavel. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



2 BASIS

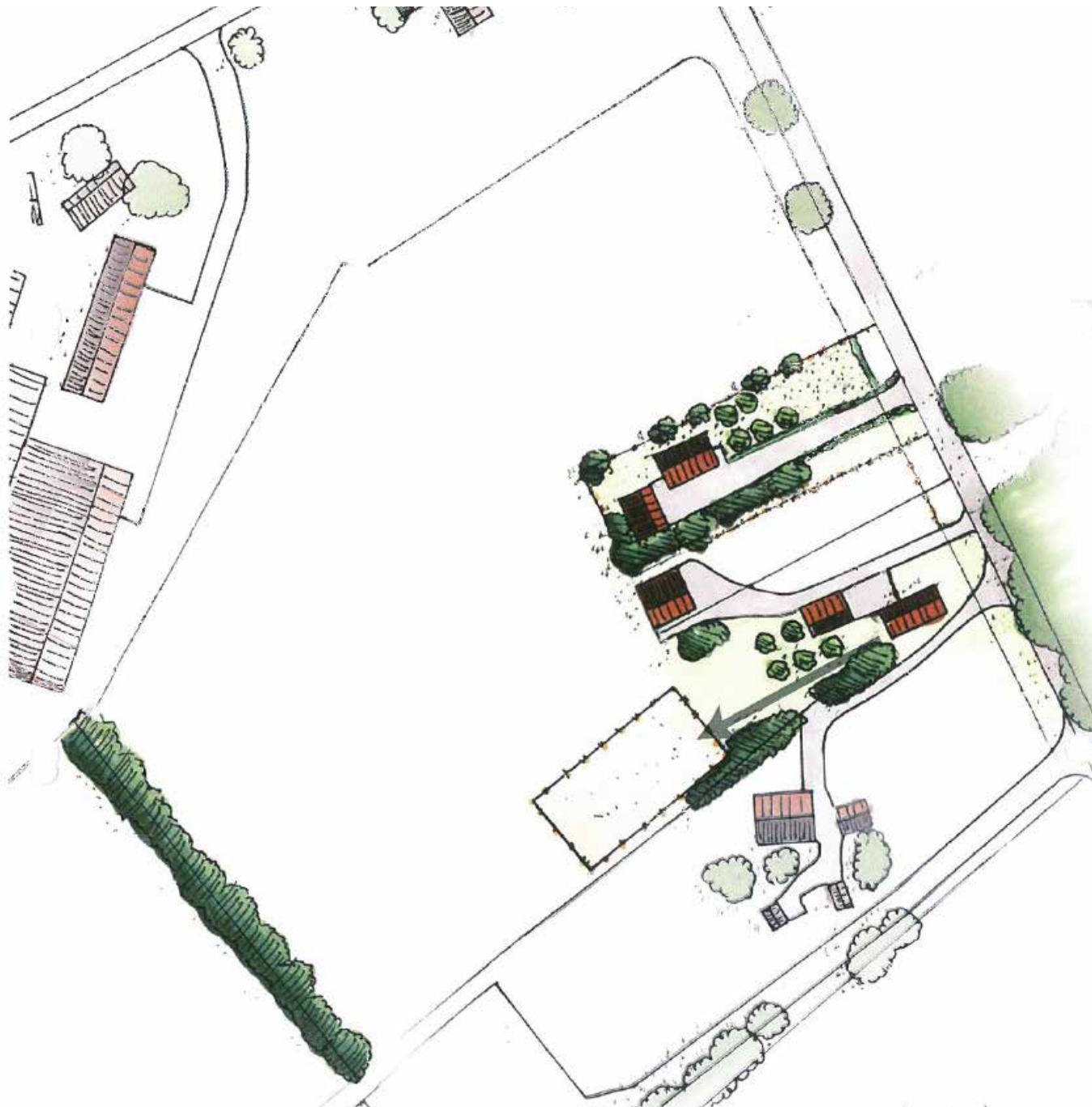
2.1. ROOD VOOR ROOD INRICHTINGSPLAN

Uit het inrichtingsplan is gebleken dat de locatie aan de Lindrot 4 is gelegen in een veldontginningslandschap, op de rand van een dekzandrug. 'De Zandstuve', ten oosten van de percelen, is ontstaan op deze dekzandrug. Op de helling van deze dekzandrug zijn heidevelden en stuifzanden ontstaan. Deze 'ruige gronden' zijn ontgonnen en als agrarische gronden in gebruik genomen.

Opvallend zijn de rechte wegen die dienden als ontginningssassen van waaruit de woeste grond werd omgezet in cultuurgrond. De locatie is gelegen op de grens van een ontginningslandschap en een essen- en kampenlandschap (zie figuur 5). Aan de westzijde van het bebouwingslint grenst het essen- en kampenlandschap en valt gelijk de kleinschaligheid op. Aan de oostzijde wordt het landschap nog steeds gekenmerkt door rechte wegen en rechthoekige verkaveling. In figuur 6 is het bebouwingslint duidelijk te herkennen in het landschap.

Het bestaande plan leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Twenterand. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

1. Verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor het slopen van de landschapontsierende bebouwing neemt de verrommeling het buitengebied af.



2. Versterken landschappelijke kwaliteit; door aanplanten van streekeigen erfbeplanting en het toevoegen van enkele landschappelijke elementen als de houtwal wordt de landschappelijke kwaliteit van de gemeente Twenterand verbeterd.

Onderdelen van de basisinspanning:

HAAG

Aan de voorzijde van de woning wordt een haag aangelegd, zodat de nieuwe bebouwing een eenheid vormt met de bestaande bebouwing.

SOLITAIRE BOMEN

Solitair ten westen van het erf geven het perceel extra karakter. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten die passen in het landschap.

FRUITBOMEN

Hoogstamfruitbomen aan de voorkant van het erf passen in de omgeving. Tevens hebben diverse soorten (o.a. vogels) baat bij dit landschapselement.

WEIDE

De ruimte rondom de nieuwe woning en tuin wordt ingedeeld als weide.

HOUTSINGEL

Ten noordwesten van de percelen wordt een houtsingel gerealiseerd die zorgt dat het zicht op de kuilvoerplaten op naastgelegen perceel ontrokken wordt



3 AANVULLENDE MAATREGELEN

Het erfinrichtingsplan is weergegeven op pagina 6.

Binnen het rood voor rood inrichtingsplan wordt uitvoering ingegaan op de analyse van het landschap. Binnen dit rapport gaan we hier niet verder op in. Nu de gewenste situatie na verkoop van de kavel anders is zal hiermee ook opnieuw moeten worden gekeken naar de landschappelijke inpassing. Getracht is het reeds vastgestelde plan zoveel mogelijk over te nemen. Initiatiefnemer wil nu op het perceel een grotere woning van 900 m³ met twee bijgebouwen bouwen. Hierdoor neemt het aandeel rood op het erf toe. Met beplanting is hierop gereageerd. Wel bestaat de wens dat de kavel een onderdeel van het omliggende land moet blijven en niet als eiland in het landschap moet staan.

We hebben er daarom voor gekozen om enkel de zuidzijde van het nieuwe erf af te schermen met een dichte singel. In het bestaande plan stonden hier enkele bomen opgenomen. Een singel geeft meer groene massa aan een erf en verbind het nieuwe erf meer met de bestaande bebouwing in het landschap.

De haag aan de straatzijde blijft bestaan. Wel zullen er lei- of knotlinden tussen de Lindrot en de woning worden geplant. Deze linden geven het erf meer eenheid en verzachten het bouwvolume.

De overige randen van de kavel zullen open blijven. Om het erf wel enige massa te geven zullen er forse solitaire bomen worden geplant. Deze bomen geven het erf direct na aanplant al voldoende massa.

Ook worden er een eikenhouten raster geplaatst tussen de weide en de kavel. Dit raster kent een robuuste uitstraling en heeft toekomstbestendige functie. Het beschermt de aanplant tegen vraat en is een transparante passende afscherming van de kavel.

De toegang van het erf wordt extra verfraaid met twee identieke eikenhouten poorten. Voorbeelden staan op pagina 7. Samen met de haag en het raster zorgen ze voor de afscherming van de kavel.

Op verzoek van opdrachtgever zijn de fruitbomen komen te vervallen. Deze te vervallen fruitbomen zullen een minimaal effect op de inpassing van de woning kennen.

EXTRA INSPANNING LANDSCHAP

- **Houtsingel met grote bomen i.p.v. enkel bomen;**
- **lei- of knotlinden tussen lindrot en woning;**
- **kenmerkende erfopbouw blijft behouden;**
- **aanplant grotere zomereiken aan noord- en westzijde van het erf;**
- **twee eikenhouten poorten;**
- **robuuste eikenhouten afrastering.**



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd

REFERENTIEBEELDEN



Houten poort



Leilinde



Gekloofde eikenhouten palen



Wenselijk beeld – gesloten beplanting



Beukenhagen op het voorerf

BEPLANTING

BOMEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	Quercus robur	Zomereik		solitair	8 meter	18-20 3XV	18
	Tilia tomentosa	Zilverlinde		solitair	8 meter	20-25	4
HAGEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
HAAG 85 M1	Fagus sylvatica	Beuk	100%	10 st/m drieh.	20 cm, dubbele rij	125-150	850
HOUTSINGEL (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
HOUTSINGEL 170 M2	Alnus glutinosa	Zwarte els	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	20
	Quercus robur	Zomereik	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	20
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	43
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	40
	Viburnum opulus	Geldersche roos	25%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	43
	Rosa canina	Hondsroos	10%	3 st/m, drieh.	1 x 1 m	100-125	20

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

MATERIALEN

- Eikenhouten gekloofde palen koorde 15-25 om de 5 meter dit betekend minimaal 20 palen met 3 hoekpalen (geschoort)
- 2 identieke poorten,
vormgeving vrije keuze;
materiaal; onbehandelt eiken