

Ervenconsulentadvies en inrichtingsvoorstel 2502 TWR: Ommerweg 70, den Ham, gemeente Twenterand

Datum : februari/maart/mei 2019

Kader : wijziging bestemmingsplan in verband met recreatievoorzieningen op erf

Situatie en opgave

De eigenaren van het erf aan de Ommerweg 70 hebben de ervenconsulent gevraagd advies te geven over de inrichting bij de verandering van de bestemming op het erf. Een van de voormalig agrarische bijgebouwen wil men bestemmen tot recreatiewoning, in de andere schuur is de mogelijkheid boerderijkamers te realiseren.

Het erf bevindt zich aan de noordzijde van de Ommerweg, net ten noordwesten van den Ham. Het omringende landschap is in de loop van de eeuwen behoorlijk gewijzigd maar wordt hoog gewaardeerd door toeristen.



(Op deze uitsnedes van topografische kaarten 1850-1900-1935-1975, is de hoogte aangegeven waarop het erf in de jaren '30 is gevestigd)

Het erf, bestaande uit een nieuwe woonboerderij, twee voormalige stallen en een bakhuisje, ligt op een van de hoogtes die in het gebied voorkwamen, waarschijnlijk oude rivierduintjes van de Regge en de Linderbeek (natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagtes). Door het hoogteverschil met de weg en het landschap ten zuiden daarvan is er mooi zicht vanaf het erf. De huidige woonboerderij aan de oostzijde van het terrein is in de plaats gekomen van de afgebrande (ontginnings)boerderij die voor de voormalige stallen stond. Het erf heeft door de nieuwe opzet veel van het agrarische karakter verloren. Zo is er een oprijlaan begeleid door eiken aan de rechterzijde van de nieuwe woning aangelegd, waardoor het karakter eerder formeel dan informeel aandoet.

Om in aanmerking te komen voor de geplande recreatievoorzieningen heeft de gemeente een aantal eisen geformuleerd. Deze staan in de bijlage van dit advies.

Beleid Rijk, provincie, gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing van BJZ wordt het beleid behandeld.

(Ruimtelijke) aandachtspunten voor dit advies zijn:

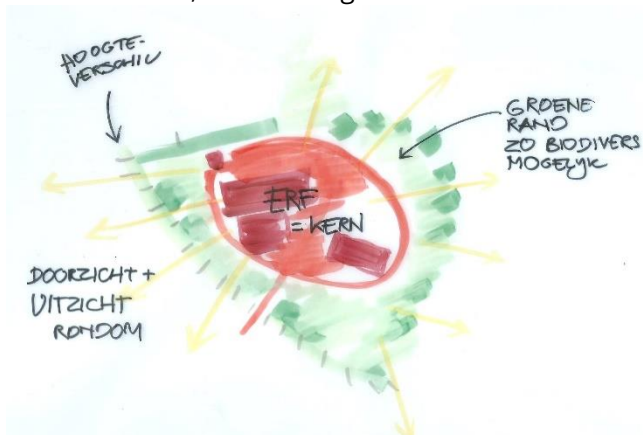
- **Provinciaal beleid:** het erf bevindt zich in het oude hoevenlandschap. De typische kenmerken van een erf in dit landschap (informeel, losjes in het landschap liggend) zijn door de nieuwbouw en de strakke tuinaanleg verwaterd. Het bakhuisje, de al

verbouwde schuur en de nog niet verbouwde schuur verwijzen nog naar het voormalig agrarisch erf.

- **Gemeentelijke structuurvisie:** het plan van de initiatiefnemers voor een recreatieve invulling van het erf past binnen de **gemeentelijke structuurvisie**. Aan kleinschalige ontwikkelingen wordt ruimte geboden waarbij aandacht gegeven wordt aan actief herstel van onder andere erfbeplantingen.
- **Landschapsonwikkelingsplan:** Het oude hoevenlandschap uit de Omgevingsvisie wordt in het LOP 'kampen- en essenlandschap' genoemd. Het erf ligt in het gebied 'Hallerhoek-Linderfliet'. Herstel van landschapswaarden is belangrijk: op pag. 19 van het LOP staat hierover: "Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden" in gebieden waar de gaafheid is verminderd.

Advies

De essentie van dit erf wordt: een centrale bebouwde kern met een groene rand en met zicht op het omringende landschap. Naar het noorden en oosten is er zicht op de eigen weilanden, naar het zuiden is er dankzij het hoogteverschil prachtig uitzicht op het beekdal van de Linderbeek, over de weg heen.



Landschap/omgeving

In het landschap rondom het erf zijn duidelijke hoogteverschillen waarneembaar. Dit is bijzonder waardevol. Het ervaren van hoogteverschillen en de relatieve kleinschaligheid is een belangrijk gegeven voor (toekomstige) recreanten. Zichtlijnen in combinatie met coulissewerking zijn belangrijk, ook voor een betere relatie tussen erf en landschap.

Erf

Op dit erf wordt gestreefd naar een gewenste authentieke beleving. De ontwikkeling van de recreatievoorzieningen geeft aanleiding om aanpassingen te doen om dit te bereiken.

Belangrijke kenmerken zijn: een compact erf met (streekeigen) groen en beleving van natuurlijke elementen, in combinatie met een informeel, 'agrarisch' of landelijk karakter.

Verder zal er sprake zijn van een formelere 'voorkant' waar het hoofdgebouw staat (de huidige woning, omgeven door gazon en haag) en een 'achterkant' waar de bijgebouwen staan en de erfbeplanting losser is. Hier zijn de notenggaard en de bloemenwei en er is ruimte om kruiden en groenten te kweken. Aan de achterzijde mag de beplanting ook losser zijn.

Verskillende aanpassingen zijn nodig.

Voor het compacte en informele karakter is de huidige oprijlaan aan de oostzijde te lang, te formeel en teveel losgekoppeld van het erf met de gebouwen. De beukenhagen en het gazon geven het geheel een strak uiterlijk. Een compact erf wordt bereikt door het verleggen van de inrit naar het midden van het terrein, ongeveer op de plaats waar vroeger de entree ook was. Hierbij wordt rekening gehouden met ruimte voor de kersenboom in de tuin en met toegankelijkheid van de schuurdeur.

Een minder formele en meer aantrekkelijke rand van het erf aan de oostzijde ontstaat na het verwijderen van de bestrating van de huidige oprit. Na grondverbetering wordt een gras/kruidenmengsel ingezaaid wat extensief beheerd gaat worden. Hierdoorheen wordt een graspad uitgemaaid waaraan een bankje wordt geplaatst. De eiken blijven staan en vormen met elkaar een moderne 'eikengard'. Aan de straat wordt de rand afgesloten door een vogelbosje. Hier tussendoor kunnen de gasten met een paadje naar de straat om een ommetje in de omgeving te maken.

Het terugbrengen van het talud aan de straatzijde – aansluitend op de taluds aan weerszijden - heeft meerdere positieve gevolgen: er is beter uitzicht op de weg vanuit de inrit en het hoogteverschil wordt weer op een natuurlijke manier opgevangen. Hiervoor moet het muurtje worden afgebroken en moet de haag worden verwijderd en -als mogelijk- worden verplaatst naar achteren. De haag wordt minder hoog gesnoeid (vanwege het uitzicht); 1 meter hoogte is voldoende. Aan de erfzijde van de oprit worden typische boerenstruiken geplant: de vlinderstruik en de boerensering.

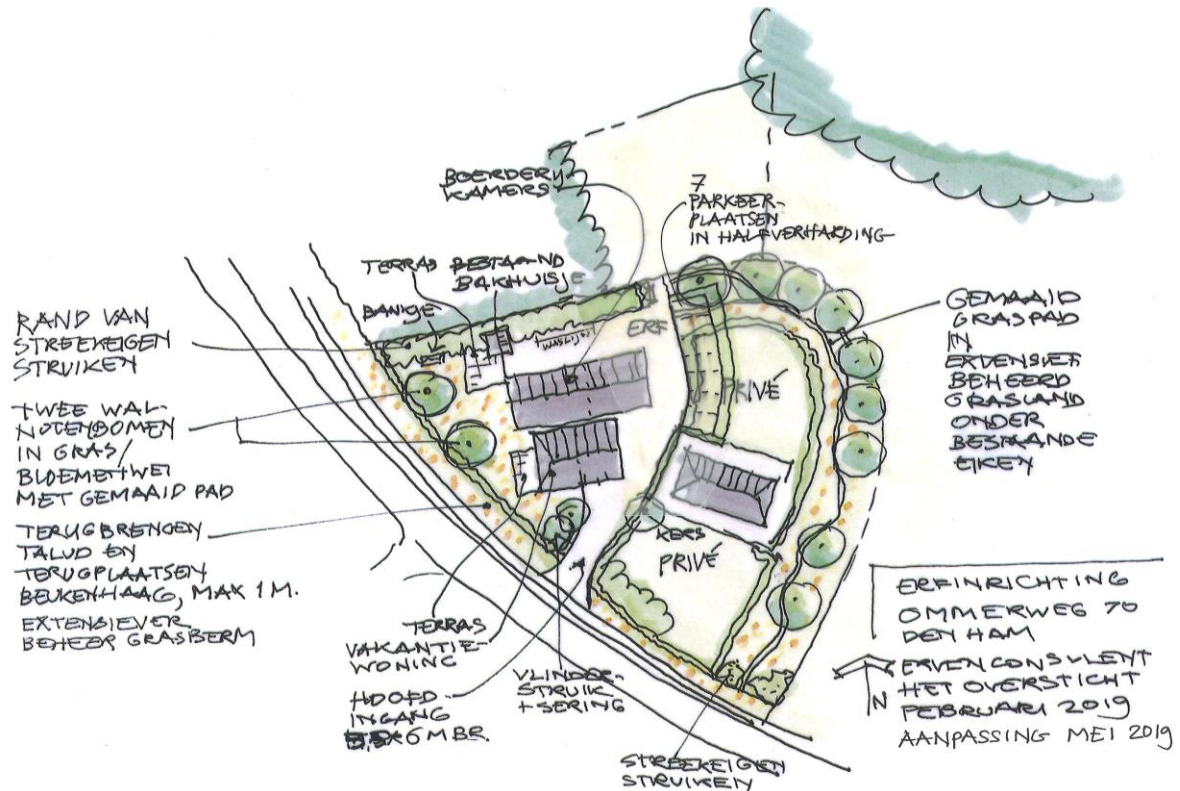
Aan de noordzijde van het terrein, op de grens met de burens, wordt een stevige rand van streekeigen struiken geplant, met mooie bloei en bes. Dit is een erfbeplanting die bij de achterzijde van het erf hoort, losser en wilder. De struikbeplanting zal ook interessant zijn voor vogels en insecten.

Het terrein voor de recreatiewoning en de schuur met boerderijkamers wordt een combinatie van een kleine notengard en een bloemen(pluk)wei. Ook hier wordt een pad uitgemaaid zodat bezoekers erdoorheen kunnen lopen en op een bankje van de wei kunnen genieten.

Gebouwen

De schuren op het erf worden allemaal behouden. Het voormalige bakhuisje wordt gebruikt voor opslag (denk aan terrasstoelen en -tafel en parasol). De recreatiewoning is aan de buitenzijde al op zorgvuldige wijze aangepast met zwarte houten gepotdekselde muren verwijst de schuur naar schuren uit de streek.

De schuur ernaast moet geschikt gemaakt worden voor de boerderijkamers. Hierbij wordt aan de buitenkant uitgegaan van de schuurkenmerken die het gebouw nu heeft. De houten deuren en de stalraampjes, het eenvoudige dak en de bakstenen gevel zijn belangrijke 'authentieke' en te behouden kenmerken van dit gebouw. De overkapping aan de noordzijde wordt verwijderd waardoor de rechthoekige plattegrond weer tot zijn recht komt. In een tijdig vooroverleg met de stadsbouwmeester kunnen schetsen en ideeën worden besproken.



Beplanting

Aan te planten soorten zijn:

Bomen: twee walnoten (*Juglans regia*) in de bloemenwei.

Struiken:

- in de rand aan de noordkant een gemengde heg van hazelaar, gele kornoelje, rode kornoelje, kardinaalsmuts, sleedoorn, gelderse roos, hulst, liguster.
- Aan de voorzijde bij de nieuwe oprit: aanplant van boerenplanten als vlinderstruik (*Buddleja*), boerensering (*Syringa*)
- Aan de voorzijde waar de oprit wordt verwijderd, aanplant van vogelbosje met meidoorn, sleedoorn, krentenboompje

Vaste planten: sterke 'boerenplanten' (zie bijgevoegde lijst)

Bollen (voorjaar en zomer): (bijvoorbeeld) sneeuwkllokjes, boerenkrokus, narcis, tulpen voor verwildering, boshyacinth.

Voor aanleg, beheer en onderhoud van de extensief te beheren grasstrook en de bloemenwei met streekeigen soorten is inschakeling van een daarin gespecialiseerde hovenier wenselijk.

Beplantingslijst:

Bomen in gras

Walnoot	Juglans regia	2 x	maat 16-18 of 18-20
---------	---------------	-----	---------------------

Struiken, westrand, strook ongeveer 2,5 x 35 meter, bosplantsoen, onderlinge plantafstand 1 à 1,5 m, 'wild' planten

Hazelaar	Corylus avellana	5 x
Gele kornoelje	Cornus mas	10 x
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	5 x
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	10 x
Sleedoorn	Prunus spinosa	10 x
Gelderse roos	Viburnum opulus	10 x
Hulst	Ilex aquifolium	10 x
Liguster	Ligustrum vulgare	10 x

Struiken bij (nieuwe) entree, maat 60-80 of 80-100:

Vlinderstruik	Buddleja davidii	1 x
Boerensering	Syringa vulgaris	1 x

Struiken vogelbosje, maat 60-80:

Meidoorn	Crataegus monogyna	5 x
Sleedoorn	Rubus spinosa	5 x
Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	2 x