

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bisschopsweg 2-4

Den Ham

*investering in de
ruimtelijke kwaliteit bij de
functieverandering van twee
agrarische erven*



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Bisschopsweg 2-4 Den Ham

Opdrachtgever	BJZ.nu
	Twentepoort Oost 16a te Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.erfinrichting.nl
Project	1062
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	27 mei 2014
Bestandsnaam	1062-eip-001
Aantal pagina's	
<i>Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Erfinrichting.nl</i>	

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE	4
1.1. AANLEIDING	
1.2. SITUATIE	
2 VIGEREND BELEID	6
2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE	
2.2. WELSTANDSNOTA TWENTERAND 2012	
3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1. SITUATIE	
3.2. VISIE PLANGEBIED	
3.3. ANALYSE PLANGEBIED	
3.4. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	
3.5. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN DE ERVEN	
3.6. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN ERFINRICHTINGSPLAN	
3.7. BEPLANTINGSCHEMA	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting bij de functieverandering van een erf aan de Bisschopsweg. Initiatiefnemer wil het middels de rood-voor-roodregeling mogelijk maken twee extra woonbestemmingen op het erf aan de Bisschopsweg 2-4 te realiseren. Deze woonbestemmingen zullen worden voorzien op het bestaande erf in de nabije omgeving van een bestaande oude boerderij. De huidige woonbestemming blijft behouden. Ten behoeve van dit initiatief is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

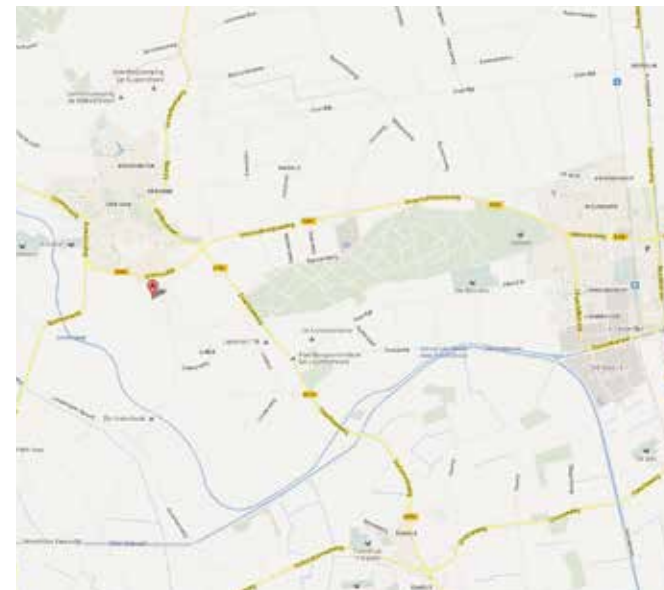
Deze rapportage betreft de bij de aanvraag benodigde landschappelijke inpassing. Tevens dient een inrichtingsschets met beplantingsplan als onderdeel van de aanvraag te worden voorzien.

De nieuwe kavels aan de Bisschopsweg kunnen worden gezien als een ruimtelijke eenheid, een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij de inrichting afhankelijk is van de omgeving en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap bekeken, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf. Met de sloop van ca. 560 m² landschapsontsierende bebouwing, en de nieuwbouw van twee compensatiewoningen met bijgebouwen zal het erfensemble veranderen.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om op deze situatie te reageren en als zodanig een ruimtelijke oplossing te bieden voor de ontstane situatie.

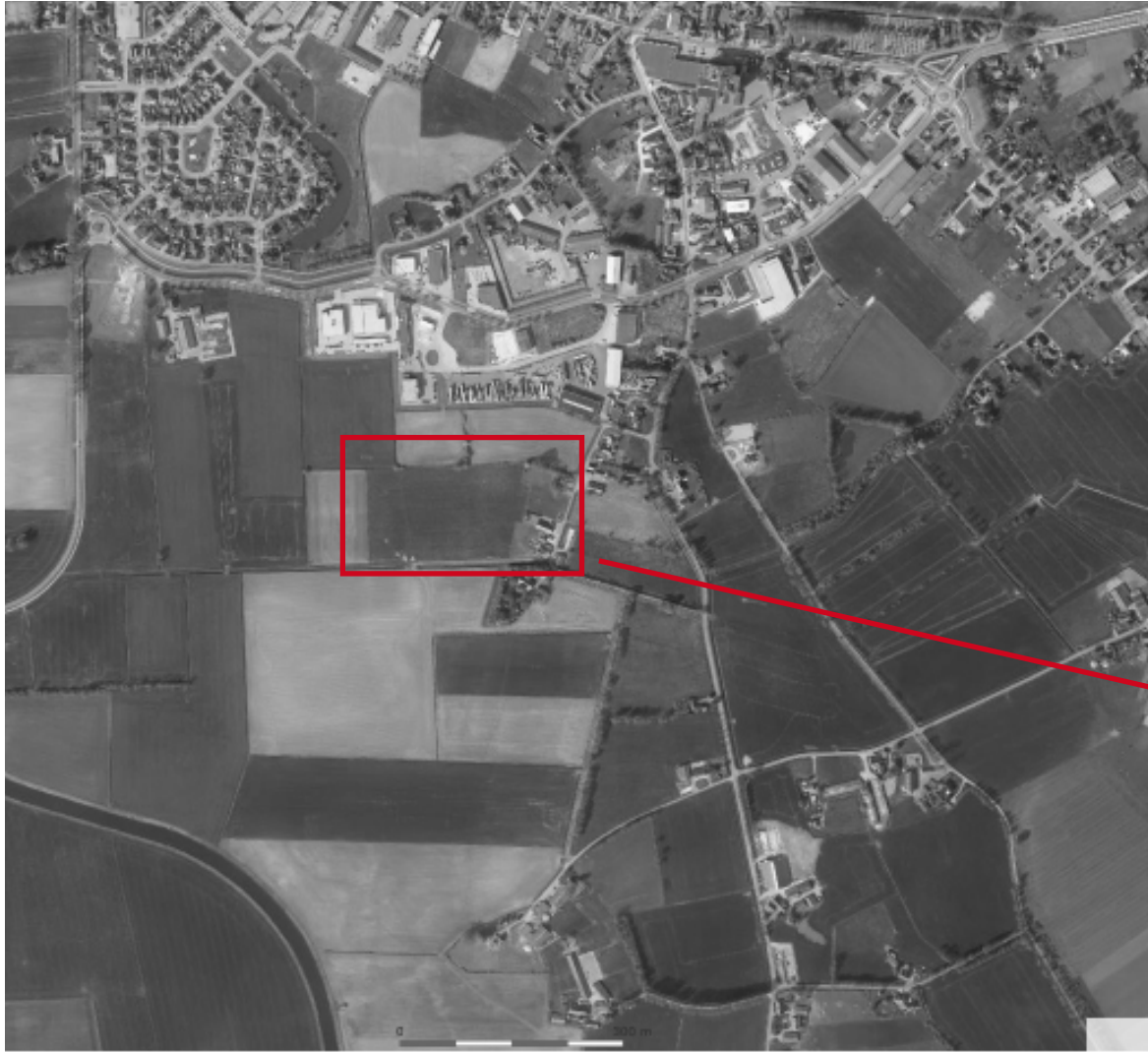
1.2. ROOD VOOR ROOD

Bij de rood-voor-rood-regeling worden onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning toegekend als landschapsontsierend agrarisch bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De deelnemer aan de regeling moet uit de getaxeerde waarde van het bouwka-vel het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld inpassing in het landschap en realisatie van nieuw groen) bekostigen.



locatie plangebied aan de Bisschopsweg te Den Ham

1.3. SITUATIE



luchtfoto plangebied Bisschopsweg 2-4 Den Ham



2 VIGEREND BELEID

2.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD-OOST TWENTE

In de gezamenlijke Totaalvisie voor de vijf gemeenten zijn 16 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden voor het Landschapsontwikkelingsplan. Deze verschillen van elkaar in opbouw van ondergrond (o.a. geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemopbouw) en de ontwikkeling van het landschap. Deze verschillen leiden elk tot andere accenten en prioriteiten per landschappelijke eenheid. De grootschalige veenontginningslandschappen hebben bijvoorbeeld een heel andere verschijningsvorm en gebruik dan de essen en kampen rond Den Ham. Het plangebied valt binnen het deelgebied Hallerhoek-Linderflier. Het landschapstype is essen- en kampenlandschap.

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld. Op de overgang met hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven.

Landbouw blijft een belangrijke rol vervullen in dit landschap. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik. Daarnaast wordt op overgangen (gradiëntzones) van hoog naar laag en droog-nat ruimte geboden voor kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen. Bouwen op de essen en kampen is uitgesloten. Rond grote escomplexen (zoals de Mageleresch) vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn sterk met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes.

Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden.

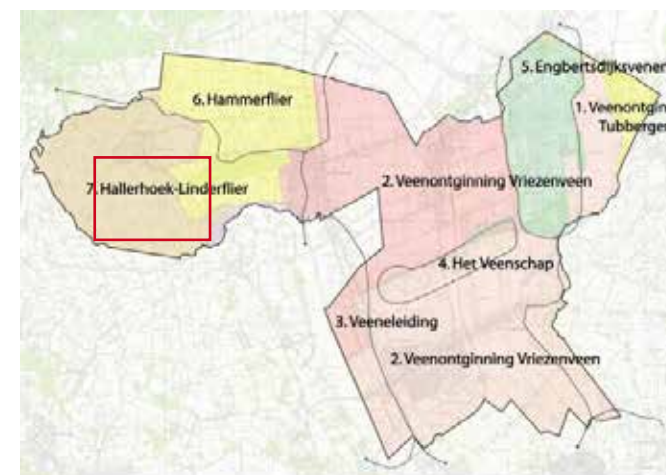
BEHOUD LANDSCHAPSWAARDEN

Hieronder vallen kampen- en essenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent. De Mageleresch is een voorbeeld hiervan.

HERSTEL EN VERSTERKING LANDSCHAPSWAARDEN

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd (door verrommeling door toename stedelijke druk, schaalvergroting van de landbouw e.d.) en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in



het plangebied ligt in deelgebied 7; Hallerhoek Linderflier

gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is. Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden. De behoud- en herstelgebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de Reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met een dubbelaccent op grondgebonden landbouw en landschap/cultuurhistorie (streefbeeld 2015).

Een voorbeeld van een essen- en kampen landschap waar 'herstel en versterking' wordt aanbevolen is Hallerhoek.

2.2. WELSTANDSNOTA TWENTERAND

Binnen de Welstandsnota zijn gebiedsgerichte criteria gevormd waar het initiatief aan moet voldoen. Binnen de Welstandsnota is het gebied aangemerkt als onderdeel van het kampen- en essenlandschap. Opvallend in het kampen- en essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Dit patroon is in het landschap nog herkenbaar. Vanaf de geknikte en gebogen wegen zijn de bebouwingsclusters regelmatig waar te nemen. Gevolg is dat er bij de boerderijen geen duidelijke voorkanten zijn. De donkere bakstenen gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, de gevels zijn weinig gedetailleerd. De woongedeeltes hebben veelal een omhullende kap van dakpannen of riet. Met de donkere kleuren en de zware kappen zijn de gebouwen goed in het landschap geïntegreerd. De bijgebouwen hebben veelal een zadeldak. Opvallend zijn de staande ramen en witte kozijnen in de gevels. Op de erven staan de bomen verspreid. Ook omdat een erfscheiding vaak ontbreekt lijkt het alsof de erven onderdeel zijn van het omliggende landschap.

De identiteit van het gebied wordt versterkt door twee markante landschappelijke elementen: de Mageleresch en de Linderbeek. Kenmerkend voor de es is de openheid, de hoge, bolle ligging en een intensief agrarisch gebruik. De verkaveling bestaat uit grote, blokvormige percelen zonder randbeplanting. De Mageleresch is forser en opvallender dan de verspreide kleine esjes als Hallerhoek, Lindrot, Assenhoek en Toeterslanden. Op de essen komt geen bebouwing voor, de boerderijen



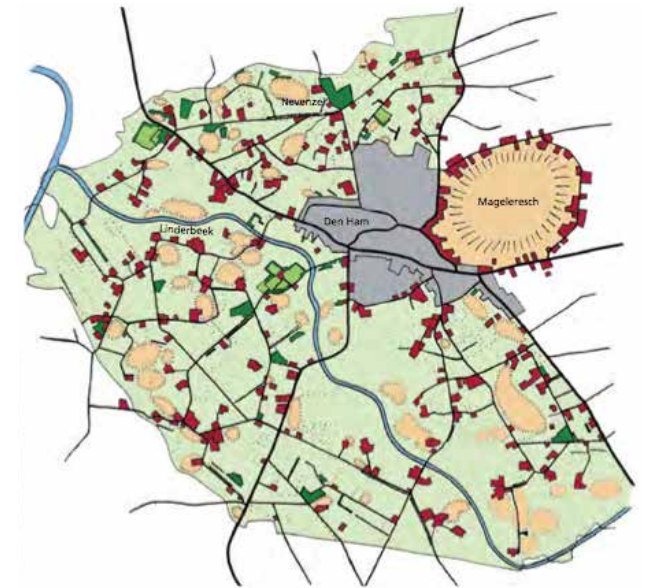
het landschap rond 1900



het landschap rond 1965

staan aan de rand in een krans eromheen. De Linderbeek valt op door de openheid van het dal in een overigens kleinschalige landschap.

Het beleid in het kampenlandschap is gericht op het behoud van het cultuurhistorische karakter. Het glooiende en pittoreske landschap vormt met de nabij gelegen beboste stuwwal en de natuurgebieden een prachtige setting voor wonen, recreatie en natuurontwikkeling. De nieuwe functies moeten zorgvuldig ingepast worden binnen het huidige vooral door de landbouw bepaalde ruimtelijke kader. De inrichting van de erven, met de verspreide bomen en het ontbreken van erfscheidingen, is daarbij van grote betekenis. Uitgangspunt voor de vormgeving en het materiaalgebruik van nieuwe gebouwen zijn de architectonische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing. Deze kenmerken kunnen behoudend maar ook eigentijds worden geïnterpreteerd.



het essen-en kampenlandschap rondom Den Ham

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPAN

3.1. SITUATIE

Het betreffende erf aan de Bisschopsweg is te typeren als een oud erf welke eind 19e eeuw ontstaan is. De huidige bebouwing bestaat uit een boerderijwoning met enkele bijgebouwen. Momenteel zijn deze gebouwen niet meer in gebruik en verkeren ze in een vervallen staat.

Het landschap rondom de Bisschopsweg is relatief open met singelbeplantingen langs wegen. Soms zijn het houtwallen die de bouwlanden omzomen, enkele boomgroepen of verspreid gelegen bospercelen van verschillende omvang. Het erf wordt ontsloten via de Bisschopsweg. Deze weg kent een slingerend patroon en kwam al voor op de historisch kaart van 1900. Oude beplantingsvormen (eiken, lindes) geven het erf karakter. Het erf ligt op een dekzandkop in het landschap. De boerderij bestaat uit één bouwlaag met kap. De nokrichting van het hoofdvolume (de boerderij) ligt haaks op de Bisschopsweg. De woning is opgetrokken uit rode baksteen en voorzien van een rieten dak met deels antraciet dakpannen.

Van oorsprong hebben de erven een 'voor-' en 'achtererf'. Dit typeerde zich in de 'sier-' en nutstuin voor de boerderij en het soberder, functionele deel achter de boerderij. Dit erf is met het achtererf georiënteerd op de Bisschopsweg. Deze opbouw komt meer voor in het essen- kampenlandschap en kan als waardevol beschouwd worden. De weide rondom is open en wordt als grasland beheerd. Het huidige erf ligt ondanks het open karakter verankerd in het landschap.

3.2. VISIE PLANGEBIED

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 en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. De erven zullen hun agrarisch karakter behouden ondanks een afwijkend gebruik.

3.3. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

De erven kennen beiden een karakteristieke opbouw. Op het erf is een zekere spreiding van hoofd en bijgebouwen. Zoals eerder aangegeven wordt het volume bijgebouwen op het erf behoorlijk gereduceerd. Hierdoor verandert het erf. 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 erven 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 de stallen en het opnieuw aanplanten en inrichten van het erf versterkt kunnen worden. Langs de Bisschopsweg staan houtwallen met enkele oude bomen. Als de oude stallen gesloopt worden ontstaat er zicht op het land. Deze doorkijk is een kwaliteit en een wenselijke ontwikkeling in het gebied. Kenmerkend voor het landschap is kleinschaligheid en afwisseling. Deze structuur is op de oude historische kaarten goed te zien.

Doordat het bouwvolume van de bijgebouwen afneemt zullen de erven opnieuw naar de schaal van de gebouwen ingepast moeten worden. Oude waardevolle kenmerken zullen de basis vormen voor de landschappelijke inpassing. Het 'nieuwe' erf moet met de beide compensatiewoningen als een 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.

3.4. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- achtererf (functionele deel) oriënteren op de Bisschopsweg;
- zo compact mogelijke erven;
- (deels) zicht op het voorerf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- kleinschaligheid is een belangrijke kwaliteit en zal waar mogelijk versterkt moeten worden;
- ontsluiting erven Bisschopsweg;
- visuele relatie erf met Bisschopsweg behouden
- streekeigen beplanting toepassen.



Het erf ligt in het essen- en hoevenlandschap. Hoogte verschillen en de aanwezigheid van landschapselementen geven het landschap karakter.

3.5. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN DE ERVEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- één nieuwe compensatiewoning van max. 750 m³ met een bijgebouw van 75 m²;
- één nieuwe compensatiewoning van max. 900 m³ met een bijgebouw van 75 m²;
- huidige agrarische landschapsontsierende bebouwing slopen;
- ingetogen karakter van het erf behouden;
- het geheel moet passend in de omgeving zijn;
- enige privacy in en rondom woning;
- efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop 850 m² landschapsontsierende bebouwing per woning binnen de gemeente Twenterand;
- goede landschappelijke inpassing slooplocatie en compensatiekavels volgens de gebiedscriteria Essen- en kampen landschap benoemd in het vigerend beleid van de gemeente;
- uitstraling erf en gebouwen moeten passen in een agrarisch landschap;
- de nieuwe woningen met bijgebouwen moeten samen met de bestaande boerderij een eenheid in het landschap vormen;
- keren en parkeren op het erf;
- het gebruik van duurzame materialen die mooi verouderen genieten de voorkeur;
- gebiedsvreemde beplantingen (coniferen) vervangen door streekeigen beplantingen;
- parkeren op eigen grond;
- zo compact mogelijk erf voorzien.

3.6. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN ERFINRICHTINGSPLAN

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling 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.

De bestaande boerderij zal met de nieuwe woningen een eenheid in het landschap vormen. Het totale erf krijgt een groen karakter welke aansluit op het omliggende landschap. Waar nodig wordt het landschap versterkt. Inspiratiebron vormt de historische kaart van 1900. In onderstaande tekst wordt het landschapsplan beschreven. Op pagina 12 is de plankaart opgenomen.



De boerderij blijft behouden en centraal op het erf. De twee nieuwe woningen worden in familie met de bestaande boerderij ontworpen en zullen als tezamen als eenheid in het landschap staan.



RODE ONDERDELEN:

De huidige boerderij met 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. Vanaf de Bisschopsweg is er een sterke relatie met het erf. Er is geen oprit maar het hele erf 'raakt' de openbare weg door middel van verharding. Met de sloop van de bijgebouwen komt er ruimte vrij welke ingevuld moet worden. De locatie van de nieuw te bouwen woningen is zo gepositioneerd dat de woningen verbonden zijn met bestaande structuren in het gebied. Verder komt er door de gespreide situering van de gebouwen zicht op het omliggende land. De compensatiewoningen worden uitgevoerd in de historiserende nieuwbouwstijl. Inspiratie zijn de vele voorbeelden die gegeven worden in de brochure 'Streekeigen bouwen in Salland' van Stichting Sallands Erfgoed. Hierin worden de gebiedseigen vormgeving met streekeigen materialen als hout, steen, riet, glas en pannen gebruikt bij het ontwerp van nieuwe woningen in het buitengebied. De woningen zullen getoetst worden aan de Welstandseisen. De bijgebouwen van de nieuwe woningen zullen ook een sterke relatie met de Bisschopsweg kennen. De bijgebouwen worden uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. De bijgebouwen zullen een soberder uitstraling dan de woningen kennen.

De kavels krijgen ieder een eigen ontsluiting. Op het erf is ruimte om te keren of te parkeren. De woningen en bijgebouwen worden met elkaar verbonden door een zelfde verharding, bij voorkeur is dit een gebakken elementverharding.

GROENE ONDERDELEN:

Op het voorerf komt de siertuin die zonder duidelijke erfafscheiding overgaat in het landschap. Als extra landschappelijk accent komt er op het voorerf van de bestaande boerderij een hoogstamfruitgaard. Deze heeft een belangrijke sierwaarde en is kenmerkend voor deze omgeving. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht met veel verharding en een losse verspreiding van zomereiken. Deze schermen de bijgebouwen en woningen deels af en geven het erf een bepaalde groene eenheid. Om de privacy te waarborgen worden tussen de kavels hagen aangeplant. Deze versterken tevens de zichtlijnen op het landschap. Rondom het weiland aan de westzijde worden zomereiken geplant om de kleinschaligheid in het gebied te versterken. Tevens wordt een erfbosje geplant die het erf een extra groen karakter geeft en de aansluiting op het omliggende landschap versterkt.

BLAUWE ONDERDELEN:

Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt dit tot versnelde afvoer van hemelwater. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang.

Tegenwoordig is het verplicht om hydrologisch neutraal te bouwen. Dit wil zeggen dat geen regenwater naar het riool of



De erven kennen een sterke relatie met de Bisschopsweg. Doorkijken naar de achterliggende dekzandkoppen zijn waardevol en blijven behouden. Langs de weg zullen een fors aantal zomereiken aangeplant worden.

watergang wordt gevoerd. Om het regenwater te kunnen hergebruiken dient het overtollige water geborgen te worden. Dit kan bijvoorbeeld doormiddel van een poel. De poel was een traditioneel onderdeel van het boerenerf, maar geheel van de boerenerf verdwenen omdat de functies zijn achterhaald door moderne ontwikkelingen. Naast de functie van wateropvang kan de poel ook van grote waarde voor zijn voor veel dier- en plantensoorten. De poel wordt niet aangesloten op de bestaande watergangen. Het zal als broedplek van kleine amfibieën en reptielen fungeren. Ook grotere zoogdieren als reeën zullen de poel als drinkwater gebruiken.

3.7. BEPLANTINGSLIJST

	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat
Bomen						
	Quercus robur	Zomereik	100%	verspreid	min. 6 (m)	12-14
	Malus Pyrus Prunus	hoogstam fruitbomen	100%	solitair	min. 6 (m)	12-14
Bosje noordzijde						
	Quercus robur	zomereik	10%	verspreid	min. 6 (m)	150-200 cm (veer)
	Betula pendula	Ruwe Berk	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Carpinus betulus	Haagbeuk	10%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
	Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	20%	driehoek	1 x 1 (m)	150-200
	Ligustrum vulgare	Gewone liguster	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100-125
Hagen						
	Acer campestre	Spaanse aak	100%	haag	5/m1	80-100