



Erfinrichtingsplan Ommervweg



Inleiding	4
Situatie plangebied	5
Luchtfoto plangebied	6
Eigendommen	7
Omgevingsvisie	8
De ontwikkeling van het landschap	10
Structuurvisie Twenterand	11
Landschapstructuurkaart	12
Gebiedskenmerken plangebied	13
Visie op de plek	15
Het erfplan	17
Een samenvatting	18
Het beplantingsplan	19

Voor u ligt het erfinrichtingsplan in het kader van een bestemmingsplanwijziging aan de Ommerweg 67 te Den Ham. Momenteel bevinden zich op het erf diverse opstallen voor een loonbedrijf. De initiatiefnemer wil enkele opstallen slopen en herbouwen op een andere plek op het erf. De gemeente Twenterand is in principe bereid mee te werken aan deze plannen mits het erf een flinke ruimtelijke kwaliteitsimpuls krijgt.

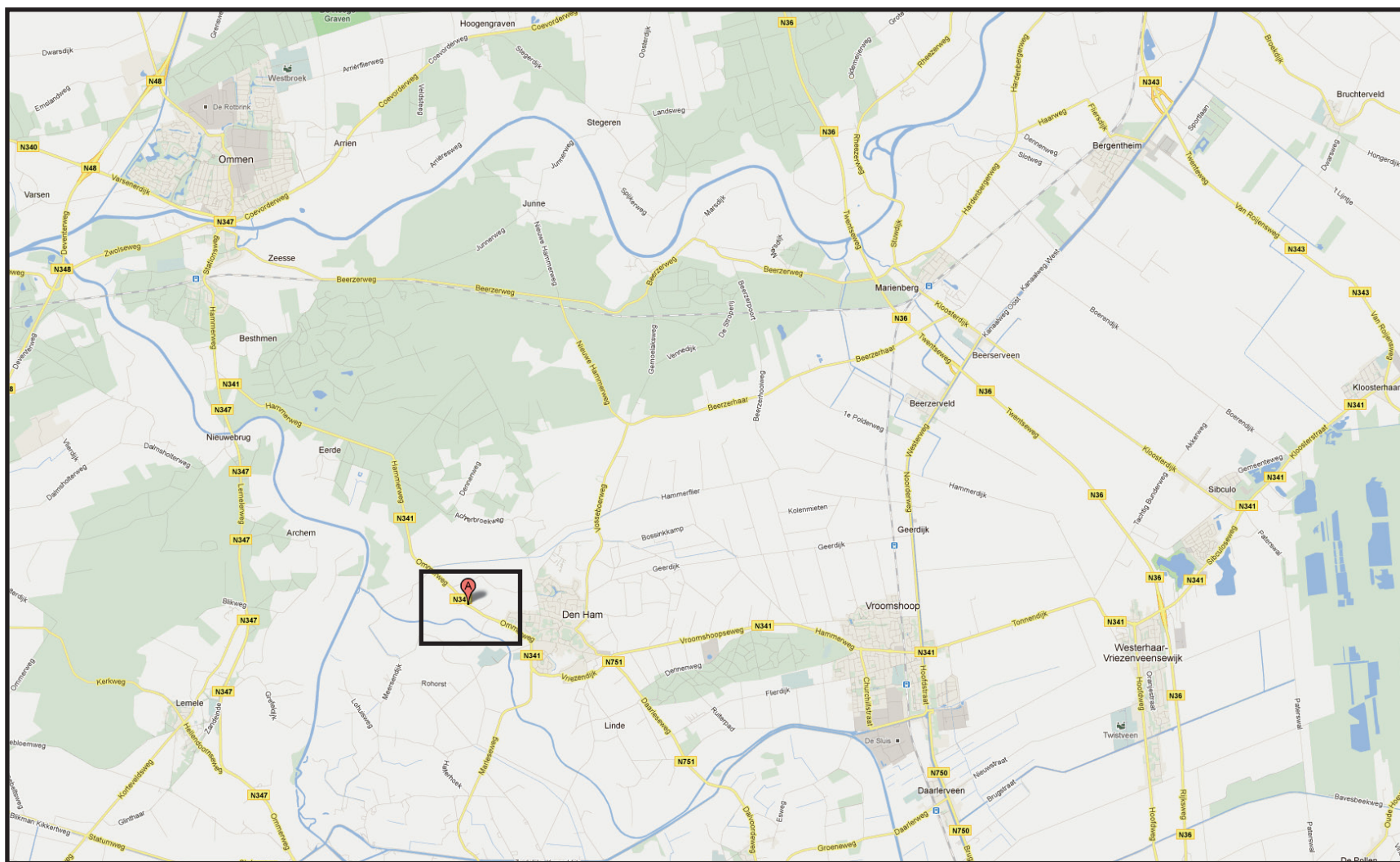
Het plangebied ligt in het zogenaamde 'Essenlandschap' met als natuurlijke onderlaag 'Dekzand'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en in de Structuurvisie van de gemeente Twentrand.

Om te komen tot een erfinrichtingsplan is eerst historiebeleid-plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse zijn de uitgangspunten voor het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsadvies toegevoegd welke benodigd is om het geheel in te kunnen planten.

7 augustus 2013

ing. H.J.E Oldehinkel

 **erfinrichting.nl**

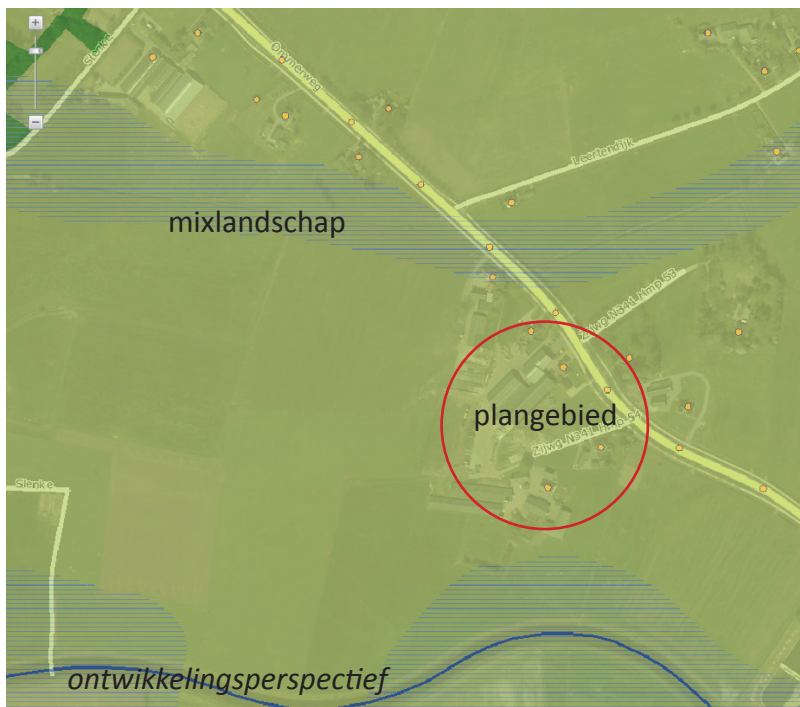


Situatie plangebied

Luchtfoto plangebied







Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ruimtelijke kwaliteit:

Vroeger was het met name de landbouw welke de grootste ruimteclaim op het buitengebied had. Het merendeel van de ontwikkelingen waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Het erf is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Het mixlandschap houdt in dat landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Deze beslaat een grote oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen op de hoge delen voor. Op de lage delen bevinden zich vooral berkenzomereiken- en elzeneikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

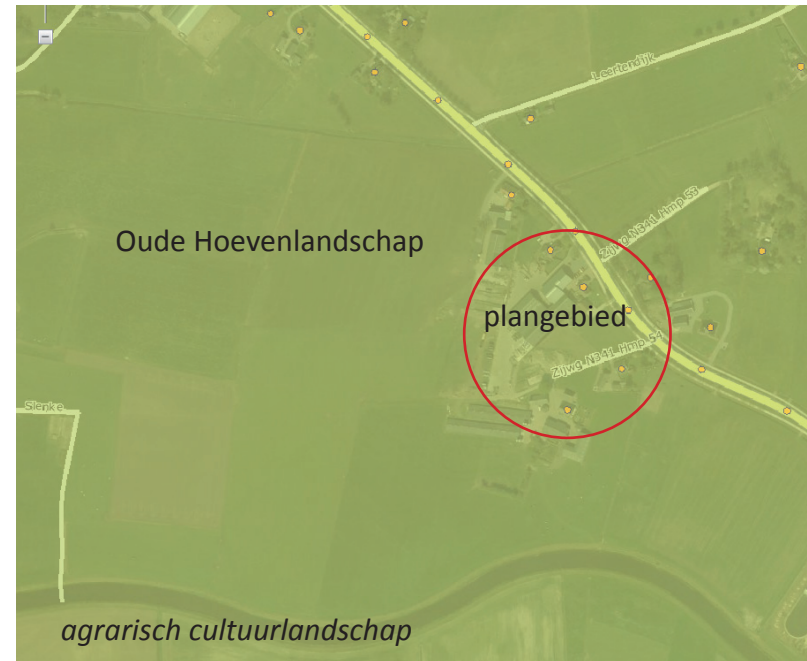
Het plangebied ligt in het zogeheten Oude Hoevenlandschap. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen in gebruik waren genomen en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kende als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal vormt tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Stedelijke laag

Niet van toepassing.

Lust Leisure laag:

Donkerte; De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.



Omgevingsvisie

De ontwikkeling van het landschap



historische kaart 1920



historische kaart 1950

Met de twee bijgevoegde historische topografische kaarten kan de ontwikkeling van het landschap gevolgd worden. We zien dat rond 1920 het gebied grotendeels is ontgonnen. De Ommerweg is reeds aanwezig en vormt een belangrijke verbinding van Den Ham naar Ommen. Het riviertje de Linder slingert door het landschap en volgt de lage delen van het gebied. Aan de noordzijde is het gebied dichter bebost (Eerderbos). Dit gebied is veel later (deels) ontgonnen. Het kenmerkende glooiende Hoevenlandschap is duidelijk herkenbaar in het verkavelingspatroon. Op de locatie waar hedendaags het bedrijf is gevestigd stonden rond 1900 al boerderijen welke de gronden aan de Linder (weilanden) en op de essen (akkers) gebruikten. Het gebied is relatief open en de erven hebben hun kenmerkende hakhoutbosjes.

Ronde 1950 is de Linder sterk gekanaliseerd. Dit veranderde de waterhuishouding in het gebied. De Linder treedt niet meer buiten de oevers waardoor het landschap een meer cultureel uiterlijk verkreeg. Veel houtwallen ten noorden van de Ommerweg zijn verdwenen. Ook is de bebouwing toegenomen. De verkaveling is kenmerkend gebleven en vormt anno 2011 een waardevol en bijzonder landschap. Het erfinrichtingsplan zal hier zorgvuldig mee om moeten gaan.

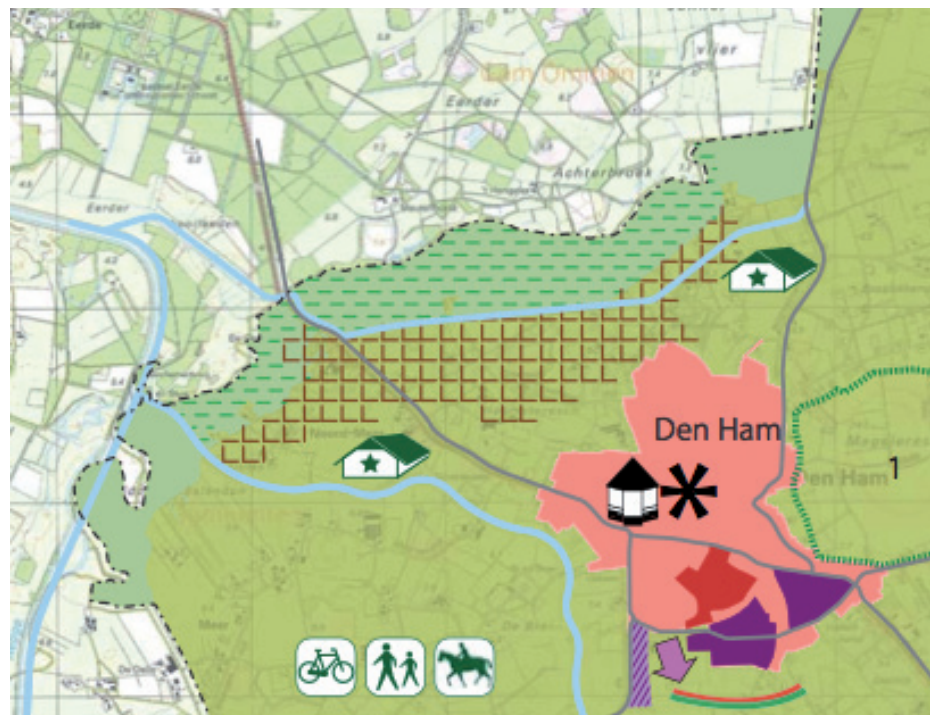
De gemeente Twenterand heeft in 2011 de Structuurvisie Twenterand opgesteld. Hierin worden de bijzondere landschappen binnen de gemeente benoemd worden ambities en visie omschreven en verwoord. Dit alles resulteert in de realisatie van projecten binnen de gemeente. Binnen dit plan wordt kort op de ambities en de visie in en rondom het plangebied ingegaan.

Ambitie:

Uit de analyse van Twenterand is de grote verscheidenheid aan kernen en landschapstypen als bijzonder kenmerk naar voren gekomen. De fysieke en sociale verscheidenheid in het landschap en de kernen maakt Twenterand tot een unieke gemeente. Juist het complementaire van alle verschillende kernen, landschappen, mensen, beelden en sferen geeft een meerwaarde... "De gemeente Twenterand wil een sociaal weerbare en economisch vitale gemeente zijn, waarin het voor een ieder nu en in de toekomst goed wonen, werken, leven en recreëren is".

Visie:

- Het behoud en herstel, van openheid en zichtlijnen waar dit past bij het onderliggende landschap;
- het accentueren en herstellen van verschillende landschapstypen;
- het stimuleren van passende beplanting bij bebouwing op de erven en het landschap passend in het (cultuur) landschap;
- het benadrukken van kenmerkende erfensembles;
- het behouden en versterken van de uitstraling van typerende linten en boerderijen met bijbehorende beplanting zoals aan de Gravenlandweg, Dalweg, tonnendijk en in het kleinschalig Kampenlandschap ten westen van Den Ham;
- het qua architectuur en erfbeplanting laten aansluiten van nieuwbouw in het buitengebied op het onderliggende landschap.
- het compenseren van gesloopte bebouwing (schuren, stallen etc.) met passende bouwvolumes en erfbeplanting.



LANDSCHAP & ECOLOGIE

- EHS; ecologische hoofstructuur
- Natura 2000
- agrarisch landschappelijk gebied
- versterken karakteristieke landschappelijke kwaliteiten: Kampenlandschap Den Ham en Hammerflir
- landschappelijke elementen:
 1. Magelersesch
 2. Zandstuve
 3. Kooiplas
 4. Fayersheide
- afronding bebouwing (in samenhang met onderliggend landschap)

Landschapstructuurkaart



structuren in het landschap waar het erf een onderdeel van is

Het erf van dit inrichtingsplan is gelegen aan de Ommerweg. Deze vormt een belangrijke verbinding tussen Den Ham en Ommen. Langs deze weg liggen nog verschillende erven. Het plangebied is een onderdeel van een essemble van een viertal erven.

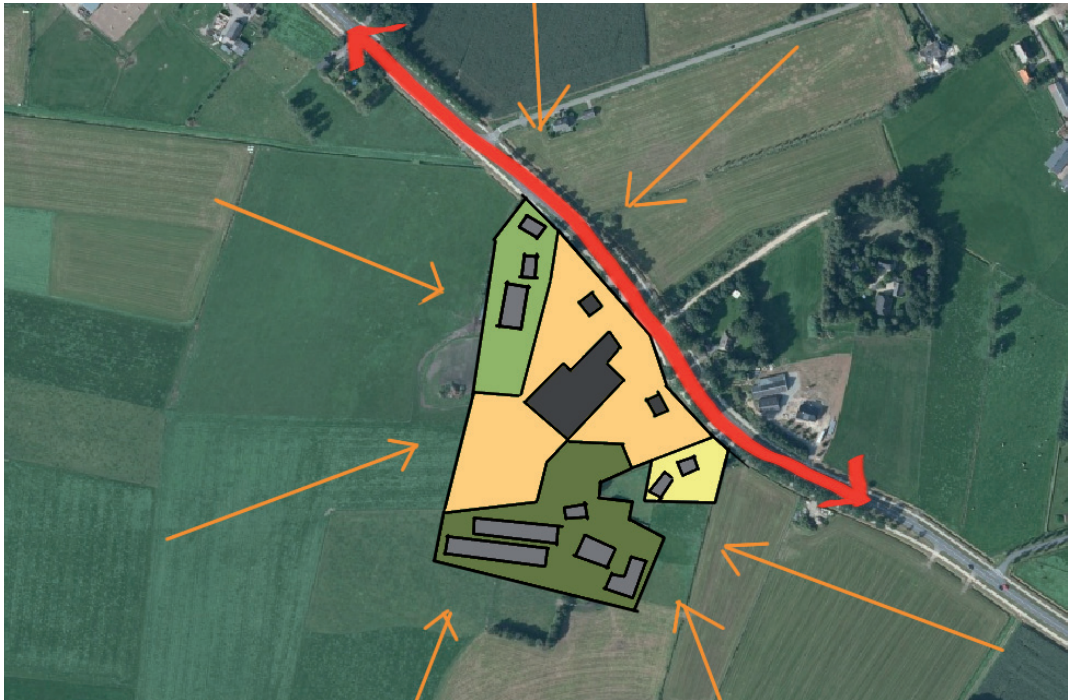
In de huidige situatie is nog veel herkenbaar van oude karakteristieke structuren. Zowel de bebouwing langs de Ommerweg, het contrast met het omliggende landschap en de kenmerkende geclusterde erven zijn nog goed waarneembaar. Achter deze erven zien we de losse karakteristieke verkaveling van het Oude Hoevenlandschap. Deels zijn oude singels nog aanwezig maar grotendeels zijn ze verdwenen. De ontwikkeling van de agrarische bedrijven heeft het karakter van het gebied sterk bepaald.



zicht op het plangebied en het zuidelijke open landschap



zicht ten noorden van het plangebied, meer groen



het plangebied is onderdeel van vier erven aan de Ommerweg

Het plangebied ligt tussen verschillende agrarische erven. Deze erven hebben elk hun eigen functionaliteit en uitstraling. De kavels zijn van oorsprong kleinschalig en dichtbebouwd met een woning en enkele opstallen. Achter en rondom deze opstallen worden deze erven veelal gebruikt voor de opslag van materieel en kuilvoer. De erven liggen open in het landschap. De groene invulling staat met name op het 'voor' erf aan de Ommerweg. Van oorsprong kwam er op de erven veel meer groen voor. Binnen de moderne bedrijfsvoering boden de groene elementen weinig meerwaarde.

Met het verdwijnen van groene afscheidingen is ook het beeld veranderd. De erven ogen door de opslag veelal rommelig. Met name vanuit het open landschap is dit goed waarneembaar.

De initiatiefnemer heeft een loonbedrijf. Doordat het bedrijf flink gegroeid is en er niet gebouwd mocht worden staat ook veel van het materieel buiten. Niet alleen vanuit de ruimtelijke kwaliteit is dit onwenselijk. De initiatiefnemer ondervindt ook schade aan het materieel doordat het bloot wordt gesteld aan het weer. Met de aankoop van aanliggende percelen kan de locatie hier ingericht worden. Oude stallen worden gesloopt en nieuwe loodsen komen er voor in de plaats.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen behouden van en op het erf
- Het erf aan zuidkant beplanten zodat er deels een afscherming komt
- Loods deels afschermen met haag
- Ontsluiting van het verkeer vanaf de Ommerweg

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en een eenheid met het landschap vormen
- De nieuwe loodsen moet architectonisch aansluiten op de bestaande bebouwing
- Het erf moet een zekere verstrooiing van hoofdgebouw en bijgebouw worden, deze gebouwen moeten ontsloten worden door een centraal erf
- Het bestaande pand (kantoor/werkplaats) moet bovengeschild aan de bijgebouwen zijn
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk
- Er moet een duidelijk voor- en achtererf ontstaan
- Er wordt gebruik gemaakt van groot materieel op het erf. Hierop moet met de maatvoering aangesloten worden
- Het erf moet veilig en overzichtelijk zijn
- Er moet een nieuwe parkeerplaats voor bedrijfsauto's en auto's van personeel komen, deze zal afgeschermt moeten worden met een haag
- De opslag van groenafval, zand etc. moet opnieuw ingepast worden

Bebouwing:

- Het asbestdak van de bestaande loods naast de werkplaats moet vervangen worden door een asbestvrij materiaal, ook de wandbekleding moet aansluiten bij de bestaande en nieuw te bouwen loodsen
- De nieuwe loodsen moeten qua materialisatie aansluiten op de bestaande loods
- Een gedekte en sobere kleurstelling van de nieuw te bouwen loodsen valt aan te bevelen (antraciet)
- Daken gericht op het zuiden zullen bedekt worden met zonnepanelen



Het erfplan

Het plangebied ligt in het Oud Hoevenlandschap. (Omgevingsvisie)
Het riviertje de Linder en de ontginningswijze (het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw) zijn bepalend geweest voor de huidige ruimtelijke kwaliteit. Het Oude Hoevenlandschap wordt getypeerd als glooiend, kleinschalig en waardevol. De bebouwing en beplanting is geconcentreerd aan de ontginningsbasis. Door de jaren heen is met het moderniseren van de landbouw de belangrijke kleinschaligheid verdwenen. Door het toevoegen van groen en het zorgvuldig omgaan met nieuwe bebouwing kan het landschap haar oorspronkelijke identiteit behouden.

Langs de Ommerweg staan deels nog zomereiken. Deze laanbeplanting is kenmerkend voor het Oude Hoevenlandschap. Direct aan de wegen zijn de boerderijen gesitueerd.

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Deze heeft het plan om oude loodsen te slopen en er een twee nieuwe loodsen voor terug te bouwen. Een eis vanuit de gemeente is dat hierbij een flinke kwalitatieve ruimtelijke impuls moet plaatsvinden. Het ontwerp draagt hier in bij door met beplanting een steviger ruimtelijke structuur te laten ontstaan. De bebouwing wordt deels afgeschermd met groen zonder dat het open karakter van het gebied verloren gaat. Het sluit aan bij de bestaande structuren.

De bestaande inrit blijft behouden. Doordat er nabij de nieuw te bouwen loods parkeerplaatsen worden gecreëerd, zal op het voorerf uitsluitend geparkeerd worden door bezoekers. Het bedrijf krijgt hierdoor een meer representatieve uitstraling. De nieuw aan te leggen parkeerplaats wordt rondom voorzien van een Esdoornhaag die de geparkeerde auto's afschermt.

Bij de sloop van de oude loodsen worden de asbestdaken gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe loodsen gebouwd op het bestaande perceel. Deels blijft een bestaande loods staan. Het dak en de wandbekleding wordt vervangen door identieke materialen die voor de nieuw te bouwen loodsen wordt gebruikt. Door een efficiëntere indeling van de loodsen kan het materieel binnen staan. Hierdoor zal de opslag van materieel achter de loods sterk verminderd worden. Aan de zuidzijde van het bedrijf komt een groot plein. Deze wordt gebruikt voor het parkeren en het draaien van machines. Ook komt er een opslag van zand, groenafval houtsnippers etc. Niet alleen kan men het materieel efficiënter in de loods zetten, ook de routing op het bedrijf wordt aangepast naar de hedendaagse eisen. Binnen het loonwerk is het materieel qua verschijning en vermogen fors vergroot. Daardoor kan men op het huidige erf niet veilig bewegen en parkeren.

De zuidwestzijde van het erf wordt beplant met een forse houtsingel. Deze wordt tevens gebruikt als infiltratiestrook van het hemelwater. Aan de oostzijde wordt de loods afgeschermd met een streekeigen haag.

Met de nieuwbouw van de twee loodsen, het opknappen van de deels te behouden loods en het herinrichten van het erf neemt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied fors toe. Daarnaast kan er op het erf efficiënter en veiliger gewerkt worden.



Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Bosplantsoen								
HS1						450 m2		
	Alnus glutinosa	zwarte els	20%	wild	1 x 1 (m)	90	80 / 100	€ 112,50
	Prunus avium	Zoete kers	20%	wild	1 x 1 (m)	90	80 / 100	€ 112,50
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	90	80 / 100	€ 112,50
	Ilex aquifolium	Hulst	20%	wild	1 x 1 (m)	90	125/150	€ 112,50
	Rosa canina	Hondsroos	20%	wild	1 x 1 (m)	90	80 / 100	€ 112,50
Hagen								
H1	Acer campestre	spaanse aak	100%	haag	20 (cm)	585	100 / 125	€ 1.170,00
H2	Acer campestre	spaanse aak	100%	haag	20 (cm)	160	100 / 125	€ 320,00
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 2.052,50

Beplantingsplan

Uitgevoerd door:

Buro Stad en Land b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

herbert@burostadenland.nl

www.erfinrichting.nl