

Ervenconsulentadvies 2844 TWR Lindrot 2A en 6A, gemeente Twenterand

Datum : 20 juni 2022

Kader : Rood voor rood; twee locaties sloop en nieuwbouw



Voormalige en te verwijderen stallen achterop het erf – Lindrot 6A.



Boerderij (rechts) en voormalige te verwijderen stallen – Lindrot 2A.

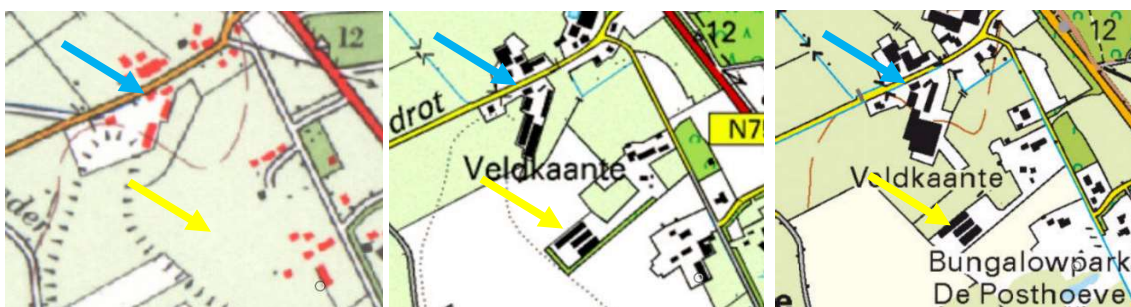
1. Situatie

Beide erven liggen aan de noordzijde van de es, aan het Lindrot. Rot is een oude benaming voor buurtschap; de erven behoren tot Linde, een van de buurtschappen rond Den Ham. Op onderstaande uitsneden van topografische kaarten is de ontwikkeling van de twee erven in hun samenhang te zien.



1850-1930-1950.

In honderd jaar tijd veranderde er niet veel rondom de es. Zandpaden liepen er om en overheen, en de es werd als bouwland gebruikt (wit). In de loop van de tijd werden paden en wegen rechtgetrokken en wijzigde de verkaveling. De lichtgroene kavels zijn weiden of hooilanden. De bebouwing breidde zich minimaal uit. De lichtblauwe pijl wijst naar de boerderij aan Lindrot 2A, die hier in de 19e eeuw is gebouwd en waarvandaan een pad de es opliep. De gele pijl wijst de locatie aan van de huidige stallen. Begin 20e eeuw lag ook hier een pad, vanuit het erf Lindrot 6 naar de es.



1975-2000-2021.

In de afgelopen 50 jaar zijn steeds meer stallen bijgebouwd, erven en kavels vergroot en is het landbouwkundig gebruik veranderd. De essen zijn lang niet altijd meer akkergebieden; afwisseling tussen grasland en mais komt vaak voor. Op Lindrot 2A zijn meerdere stallen ten zuiden van de boerderij gebouwd. De ligboxenstallen van Lindrot 6A zijn eind 20e, begin 21e eeuw gebouwd, ver achter het erf. De openheid van de es is hierdoor sterk verminderd.

Nog steeds is er, ondanks de toename van bebouwing, sprake van een relatief grote openheid aan de west- en zuidkant van Lindrot, richting de (inmiddels gekanaliseerde) Linderbeek.



De horizon is redelijk ver weg.

2. Beleid provincie en gemeente

Het beleid van zowel provincie als gemeente is samengevat in het rapport van de adviseur van de initiatiefnemer. Op provinciaal niveau is het hier, op de grens van het hoevenlandschap naar het jonge ontginningslandschap, mogelijk functies te vermengen (mixlandschap): wonen, recreëren en werken. De gemeente hecht eraan dat bebouwing en beplantingsstructuren zijn afgestemd op de identiteit van de plek.

3. Opgave

De eigenaar van de kavels wil beide locaties herontwikkelen. Het plan is om aan de Ommerweg 65 in Den Ham 2350 m² landschapontsierende stallen te slopen. De woning en een bestaand bijgebouw blijven behouden. Op Lindrot 2A wenst men alle landschapontsierende bijgebouwen te slopen en in het kader van Rood voor Rood twee nieuwe woningen te bouwen. Op Lindrot 6A wil men alle stallen slopen en drie woningen met bijgebouwen ontwikkelen. Voorstellen voor beide te transformeren erven zijn al gemaakt; ook is er al een aantal woningontwerpen. Deze tekeningen zijn door de initiatiefnemer getoond aan de ervenconsulent tijdens een terreinbezoek op 28 april 2022. Het erf aan de Ommerweg is niet bezocht. Op 14 juni heeft een digitaal gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, zijn adviseur, de gemeenteambtenaar en de ervenconsulent om dit advies door te nemen. Daarna is het advies op een aantal punten aangepast. De adviestekeningen zijn daarbij niet gewijzigd.



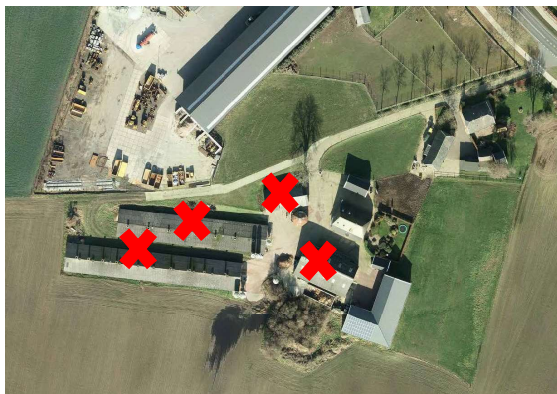
Voorstel nieuwe erven door de initiatiefnemer.

4. Advies

Het slopen van de stallen betekent op zich al een kwaliteitsverbetering. Openheid en doorzichten worden hersteld. In het kader van Rood voor rood is de bouw van in totaal vijf compensatiewoningen mogelijk.

Op alle drie slooplocaties is een voorstel voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Ommerweg 65 - sloop, geen nieuwbouw



Ommerweg – slooplocatie.

Een voorstel voor inpassing in de omgeving van de nieuwe situatie zal hier nog moeten worden gemaakt. Het is nu niet duidelijk wat voor erf hier na sloop zal ontstaan.

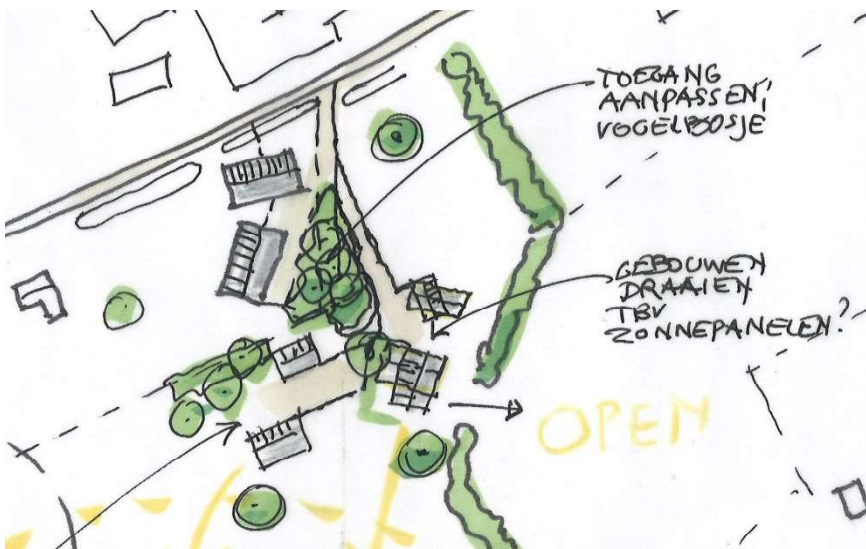
Lindrot - overzicht



Voorstel nieuwe erven Lindrot ervenconsulent.

Lindrot 2A

Op dit oude erf ontstaat na sloop ruimte voor twee woningen. De boerderij met kapschuur wordt niet in het plan meegenomen omdat die een andere eigenaar heeft. Ruimtelijk maken deze gebouwen natuurlijk wel deel uit van het erf. In het kader van rood voor rood moet het mogelijk gemaakt worden de boerderij op te knappen met respect voor de karakteristiek van het gebouw en als recreatiewoning in gebruik te nemen (met behoud van de huidige tuin) en de kapschuur een beter passend uiterlijk te geven door hem te bekleden met zwarte houten planken.



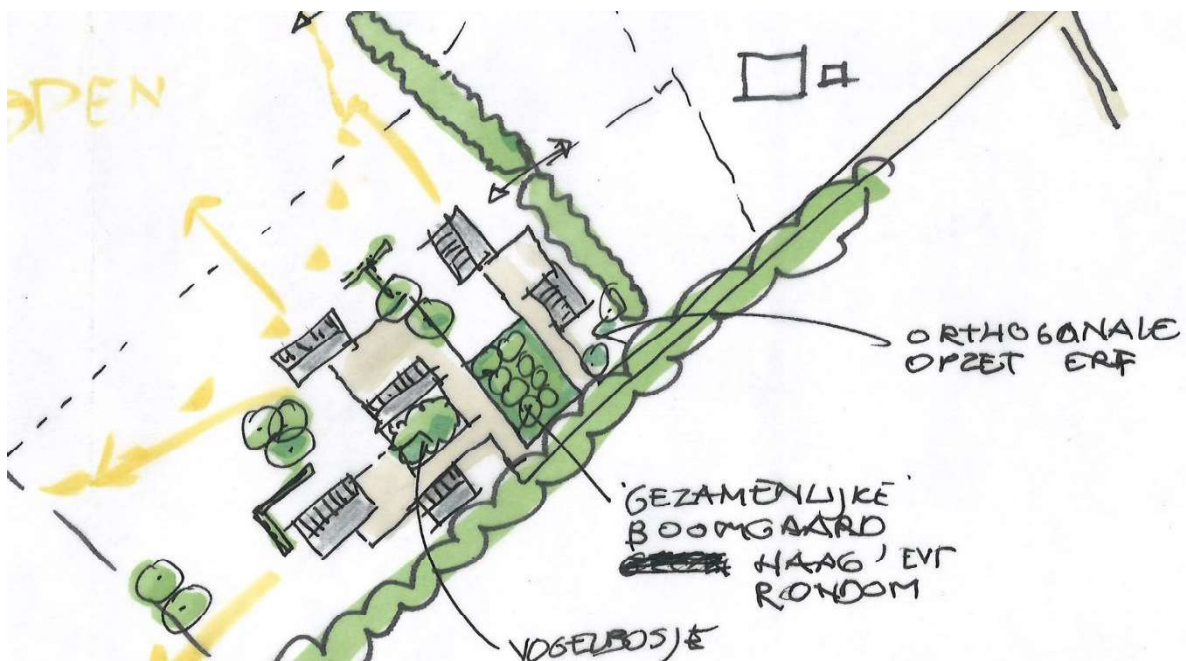
Voorlopig voorstel Lindrot 2a ervenconsulent

Bijgaand getekende voorstel bestaat uit enkele aandachtspunten:

- Leg een vogelbosje (streekeigen en inheemse struik- en boomsoorten) aan na de splitsing van de twee toegangen; geef de splitsing meer ruimte waardoor een scherpe hoek wordt vermeden en zorg voor doorzichten zodat de ruimtelijke relatie blijft behouden.
- Beschouw beide woningen als bijgebouw bij de oude boerderij aan de weg; dat betekent dat zij in vormtaal niet moeten concurreren met de boerderij.
- Bekijk de mogelijkheid om de nokrichtingen van de oostelijke woning en bijgebouw te draaien zodat hier zonnepanelen gelegd kunnen worden op de zuidelijke daken.
- Voor de westelijk/zuidelijke woning en bijgebouw geldt dat deze gecombineerd kunnen worden tot één volume waardoor dit in grootte meer vergelijkbaar wordt met de te behouden schuur bij de boerderij (niet getekend in bijgaande schets). Bespreek deze optie met de stadsbouwmeester.

Lindrot 6a

Ter compensatie van de sloop van de lange stallen wordt een nieuw erf aangelegd bestaande uit drie woningen met ieder een bijgebouw. Deze locatie is eigenlijk gebiedsvreemd; de stallen zijn hier gebouwd zonder dat ze een duidelijke ruimtelijke relatie hadden met een boerderij. Door de stevige eikenrij aan de zuidkant is er wel een aanknopingspunt voor een nieuw erf. Het voostel om de richting van de stallen als aanknopingspunt te nemen is in een gesprek tussen initiatiefnemer, gemeente en ervenconsulent verworpen omdat al toezeggingen zijn gedaan aan de toekomstige bewoners; een losse strooiing van gebouwen is hier, in historisch opzicht, geen logische keuze maar wel mogelijk. Ook hier kan nog gekeken worden of een of twee van de woningen gecombineerd kan worden met het bijgebouw waardoor er 1 groter volume ontstaat. Zo is er een duidelijker verwijzing naar een agrarische opzet. NB In bijgaande schets is dit niet getekend. De adviseur zal een gewijzigde tekening indienen.



Voorstel Lindrot 6a ervenconsulent.

Aanbevelingen voor beide nieuwe erven:

Zorg voor een robuuste en informele uitstraling door een aantal eenvoudige beheerszaken:

- Maai niet al het gras als gazon, maar baken een deel rondom de woning af (bijvoorbeeld met een gemengde haag van inheemse soorten) dat als tuinruimte wordt gebruikt, en zorg alleen daar voor een nette grasmatten.
- Maai hieromheen maar twee keer per jaar, en voer het maaisel af. Hierdoor ontstaat meer variatie tussen het gras; ook bloemrijke kruidachtigen die hier van nature thuishoren zullen terugkeren.
- Plan een composthoop, per wooneenheid of gezamenlijk.
- Rommelhoekjes en bijvoorbeeld takkenrillen zijn goed voor de bevordering van de biodiversiteit op en rond het erf.

Beplanting

Tot de op deze erven passende beplanting horen streekeigen soorten als:

- Bomen: zomereik, lijsterbes, ruwe berk, veldesdoorn, els
- Struiken (langs randen en in vogelbosjes): hazelaar, vuilboom, veldesdoorn, meidoorn, Gelderse roos, hondsroos, hulst, kamperfoelie.

Onderbeplanting zal vanzelf verschijnen en moet zich kunnen ontwikkelen onder de boom- en struiklaag.

Maak de buitenruimte interessanter in het voorjaar en zomer (voor mensen maar ook voor insecten!) door voorjaarsbollen in het gras (krokus, sneeuwkllokje, narcis), en toevoegen van een- en tweejarigen die zichzelf uitzaaien (pinksterbloem, duizendblad, margriet en vele anderen).

5. Conclusie

Sloop van landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen op drie locaties levert ruimtelijke kwaliteitswinst op. Op twee van de locaties, in dit advies besproken, ontstaan nieuwe erven. Het advies geeft een aantal verbeterpunten ten opzichte van de ingediende erfinrichtingsplannen. Die hebben te maken met de onderlinge relatie van de wooneenheden op de erven en de inbedding in het landschap.

6. Colofon

Titel

Ervenconsulentadvies 2844 TWR Lindrot 2a en 6a, den Ham

Datum

20 juni 2022

Opdrachtgever

gemeente Twenterand

Opdrachtnemer

Het Oversticht

Postbus 531

8000 AM Zwolle

Heeft u nog vragen over dit advies?

Neemt u dan contact op met:

Anneke Coops

anneke.coops@hetoversticht.nl

06 21 59 36 14