



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ERFTRANSFORMATIE

• Vosseboerweg 1 - Den Ham •



Project: Erftransformatie

Afbeelding: Ontwikkeling Vosseboerweg 1 in Den Ham (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Erftransformatie

Locatie: Vosseboerweg 1 - Den Ham

Titel rapport

RKP erftransformatie - Vosseboerweg 1 Den Ham

Opgesteld:

28 november 2020, Tubbergen

Gewijzigd:

16 december 2022

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Nieuwe situatie	08

Aanleiding

Aan de Vosseboerweg is een klein agrarisch erf gelegen. Het erf is gelegen in het essenlandschap, maar behoort niet tot de oudste erven. Deze zijn meer aan de Esweg en de Geerdijk rondom de gemeenschappelijke es van Den Ham gelegen. Den Ham ligt ten westen van de es waarbij langs één van de toegangswegen, de esweg, een lintbebouwing ontstond. Het erf aan de Vosseboerweg is er daar één van en komt voor het eerst op kaarten voor rond de jaren '60. Het erf maakt weliswaar onderdeel uit van de lintbebouwing, maar heeft geen functionele verbinding meer met de es. Het lijkt een individueel en klein agrarisch erfje te zijn met wat grond direct rondom de boerderij.

Den Ham neemt in de jaren daarna flink toe, maar nooit wordt de lintbebouwing verder uitgebreid dan het erf aan de Vosseboerweg 1. De lintbebouwing wordt eerst verder opgevuld en later groeit Den Ham explosief waarbij de gehele ruimte wordt opgevuld tussen de Ganzenmars en de Vosseboerweg / Esweg. Nieuwe uitbreidingen van Den Ham vinden plaats in zuidelijke richting. Dat betekent dat het erf (nog altijd) op de overgang ligt van het bebouwde gebied naar het landelijk gebied.

In de huidige situatie is er sprake van een boerderij en een tweetal opstallen. Daarnaast mag een nieuwe woning gebouwd worden tussen de Vosseboerweg 1 en de Esweg 75 waarmee ook de allerlaatste vrije plek in de lint opgevuld zou worden met bebouwing. De familie heeft echter als wens om samen te ontwikkelen op dit erf. Daarvoor is een derde woonrecht benodigd. De familie heeft daarom naast het bestaande recht op het perceel een extra woonrecht

opgekocht aan de Havenstraat 20 te Vroomshoop. Daarmee kunnen drie woningen worden gebouwd. Omdat sprake is van de overgang van stedelijk naar landelijk gebied is de situatie zorgvuldig ingepast. De onderbouwing daarvan is opgenomen in dit ruimtelijk kwaliteitsplan.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Twenterand eist voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven en het omliggende landschap. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie

Het plangebied is aan de noordelijke zijde van Den Ham gelegen direct naast een grote es. Een dekzandgebied als uitloper van een hoger gelegen stuwwal (de es) naar de beekdalgebieden. Hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd enigszins zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw, maar in dit geval ook door de ontwikkeling van Den Ham. De es is echter nog altijd goed waar te nemen in het landschap.

Essenlandschap

Het plangebied ligt in het essenlandschap met de overgang naar het kleinschaliger kampenlandschap. Aan de noordoostzijde is sprake van de jonge heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele verbinding, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt in een, van oorsprong gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom de essen en eenmansesjes is relatief weinig over. Hoogteverschillen zijn nog waar te nemen, maar veel landschappelijke elementen zijn verdwenen of hoogstens als relict achtergebleven in het landschap. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen. De erven lagen rondom de es of veelal inherent aan de kleine zandkopjes verdeeld door het landschap waarbij de wegen van erf naar erf liepen. Het plangebied is aan zo'n weg gelegen.

Het landschap

Het landschap rondom de planlocatie is van oorsprong altijd relatief open

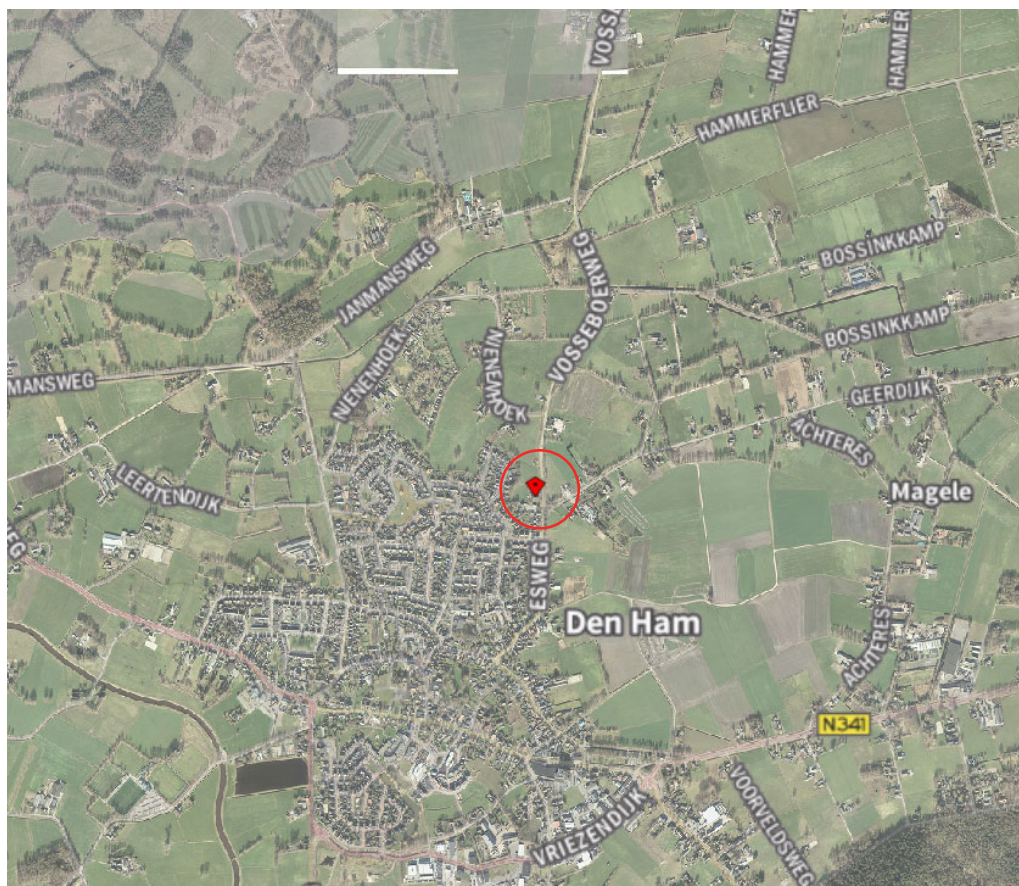
geweest, al zorgen diverse landschapselementen (veelal bomenrijen) toen en nu voor een relatief kleinschalige indruk. Tussen diverse percelen zijn nog relictten aanwezig van deze voormalige landschapselementen. De landschappelijke dragers in het gebied zijn echter voornamelijk gelegen aan de infrastructuur in het gebied.

Nieuwe elementen

Het landschap kenmerkt zich door het halfopen karakter met een glooiend landschap. Op een groter schaalniveau zou geprobeerd moeten worden om relictten weer te versterken of met elkaar te laten verbinden. Een moeilijke opgave, omdat daarvoor veelal meerdere eigenaren bereidwillig moeten zijn. Op perceelniveau en rondom het erf moet vooral gezorgd worden voor een nette inpassing. Centraal op of aan de voorzijde van de erven een groen karakter. Aan de achterzijde van de erven, op de overgang naar het omliggende landschap moet juist sprake zijn van een open verbinding.

Huidige erfindeling

Het landschap werd voorheen getypeerd door een landschap met essen, kampen en hoevezwermen. Verspreid liggende bebouwing gekoppeld aan de kleinere essen en kampen. Richting de dorpen, de invalswegen een lintbebouwing waar ook de Vosseboerweg 1 onderdeel van uitmaakt. Door de ontwikkeling van Den Ham is uiteindelijk één lange en massieve lintbebouwing ontstaan. Alleen tussen het plangebied en het naastliggende bedrijf is nog sprake van een kleine, maar waardevolle doorkijk. Aan de Vosseboerweg is sprake van een klassieke (logische) indeling. De boerderij is richting de straat gericht met daarachter de verschillende schuren.



Locatie plangebied ten noordoosten van Den Ham. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Nieuwe situatie

Ter plaatse is nu sprake van een kleinschalig agrarisch erf met enkele opstallen. De afstand tussen het erf en de naastliggende woning is beperkt, maar erg waardevol. Het erf is daardoor een zelfstandige eenheid waarmee de overgang wordt benadrukt van het stedelijk naar het landelijk gebied. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag een (extra) woning worden gebouwd tussen het plangebied en de naastliggende woning. De bouw van een woning op die plek heeft desastreuze gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Juist daardoor zou de laatste doorkijk worden opgeofferd en ontstaat er een onafgebroken lintbebouwing. Bovendien zou er geen sprake meer zijn van een zelfstandig erf en wordt de overgang naar het landelijk gebied nog harder.

Naast de bestaande woning en de nog te bouwen woning heeft de familie een extra bouwrecht aangekocht afkomstig uit de bebouwde kom van Vroomshoop. Daarmee mogen in totaal drie woningen worden gebouwd aan de Vosseboerweg. Het is de bedoeling dat de familie zelf op het erf gaat wonen verdeeld over drie woningen. De locatie zorgt ervoor dat het uiterst belangrijk is om zorgvuldig om te gaan met de inpassing van het erf om daarmee de geleidelijke overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied te kunnen behouden. In de bestaande situatie is sprake van een gebruikelijk agrarisch erf. Een boerderij aan de voorzijde met daarachter de opstallen.

Hoewel de boerderij niet is te behouden, is in de nieuwe situatie ervoor gekozen om aan de voorzijde weer een woning te realiseren die voldoet aan de karakteristiek van een boerderij (C op tekening). De woning is in de nieuwe situatie opnieuw het hoofdgebouw op het erf met daarachter de gebouwen die het erf vormen. De gebouwen bestaan uit schuren (F en G) en schuurwoningen (D en E) die qua hoogte en materialisatie ondergeschikt

zijn aan het hoofdgebouw. De woningen C en D delen één bijgebouw. Er is gekozen voor één bijgebouw om te voorkomen dat het erf een veelvoud aan gebouwen krijgt.

De gebouwen staan rondom de achterzijde van het hoofdgebouw en hebben door de geringe afstand een duidelijke relatie met het hoofdgebouw. Er is sprake van één compact erfensemble. Er blijft een vrije ruimte tussen het naastgelegen bedrijf en het plangebied. Het vrije doorzicht is erg belangrijk om het plangebied als een zelfstandig erf te blijven zien. De karakteristieke en beeldbepalende linden en berk (S) blijven behouden en zijn buitengewoon waardevol op het nieuwe erf. Hetgeen de reden is dat de nieuwe woning (C) iets verder naar achteren wordt gebouwd in tegenstelling tot de bestaande, te slopen woning (A). De boom wordt daarmee ontzien en er is minder sprake van schaduwwerking in de nieuwe situatie.

De overige bestaande opstallen worden gesloopt (B). Het erf wordt in de nieuwe situatie ontsloten door één oprit wat de één-erf-gedachte versterkt. De woningen zijn in de nieuwe situatie allemaal vanaf het centrale gedeelte (H) te bereiken. De bestaande erfverharding wordt grotendeels verwijderd en maakt plaats voor een nieuwe verharding. Het advies is om één soort verharding te kiezen om eenheid en rust op het erf te houden. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een haag gecombineerd met een gesloten schutting (T op tekening) met de minimale eis van 10 kg/m². De schutting is noodzakelijk voor de overschrijding van de pieknorm qua geluid. Om ruimtelijk een kwalitatief beeld te houden wordt de schutting aan de noordzijde gecombineerd met de aanplant van een haag. De schutting wordt 39 meter lang.



- A: Te slopen woonboerderij.
- B: Te slopen bijgebouwen.
- C: Nieuw te bouwen woning 1.
- D: Nieuw te bouwen woning 2.
- E: Nieuw te bouwen woning 3.
- F: Nieuw te bouwen bijgebouw horende bij woning 1+2.
- G: Nieuw te bouwen bijgebouw horende bij woning 3.
- H: Erfverharding.
- I: Nieuw aan te leggen hagen, soort *Fagus sylvatica* of *Carpinus betulus*, aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m1. Totale lengte bedraagt 141 meter.
- J: Bestaande haag (*Fagus sylvatica*), terug te zetten tot maximaal 1 meter hoog.
- K: Gazon/gras/tuin.
- L: Gronden in agrarisch gebruik.
- M: Bestaande houtopstanden in eigendom (zomereiken).
- N: Bestaande houtopstanden niet in eigendom (zomereik).
- O: Aan te planten hoogstamfruitbomen, totaal 6 stuks met peer (*Pyrus*), pruim (*Prunus*) en appel (*Malus*). Aanplantmaat 8-10 (stamomtrek in centimeters).
- P: Aan te planten solitaire boom, soort zomerlinde (*Tilia x europaea*) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- Q: Aan te planten solitaire boom, soort walnoot (*Juglans regia*) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- R: Aan te planten solitaire boom, soort zomerlinde (*Tilia x europaea*) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- S: Bestaande bomen, 3 x linde (grotere kroonprojectie) en 1 berk (kleinere kroonprojectie).
- T: Gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2 meter, een ononderbroken lengte van 39 meter en een massa van tenminste 10 kg/m2.
- U: Parkeervoorziening met 7 parkeerplaatsen. Afmeting parkeerplaatsen: 2,5 x 5 meter.
- V: Ontsluiting erf via bestaande inrit.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapswontwerpers)

Elders op het erf en aan de noordzijde worden eveneens (fragmenten) haag aangeplant (I op tekening) om het erf in te passen en om het erf structuur mee te geven. De soort van alle hagen betreft Fagus of Carpinus (beukhaag of haagbeuk) en de totale lengte bedraagt ca. 141 meter. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters) en er worden 5 exemplaren per strekkende meter aangeplant. Aan de noordzijde mag de beuk niet doorlopend zijn. Juist een onderbreking zorgt voor een sterker beeld. Ter plaatse van de onderbreking kunnen gekloofde eikenpalen met draad aan worden gebracht om het erf wel afgesloten te houden. Dat is wenselijk vanwege de aanwezigheid van het (openbare) wandelpad aan de noordzijde. De haag aan de voorzijde van het erf (langs de Vosseboerweg) wordt gehalveerd en krijgt in de nieuwe situatie een hoogte van circa 1 meter.

Aan de noordzijde, bij het opkomen van het erf wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd (O). Er worden zes fruitbomen aangeplant in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) op informele wijze in combinatie met een beeldbepalende solitaire walnoot (Q) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Daarmee verkrijgt het erf een groen karakter en is er sprake van een meer geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Tenslotte zullen twee solitaire zomerlinden (P en R) in de toekomst uitgroeien tot karakteristieke en beeldbepalende bomen op het erf. De bomen aan de westzijde vormen nog restanten van de voormalige houtsingels, zijn beeldbepalend en karakteristiek en blijven behouden.

Met de opgemaakte inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.

