



HERONTWIKKELING ERF

ESWEG 4 DIEPENHEIM

MEI 2019

Opdrachtgever:
Naam: WOR-Bouw en Vastgoed Consultancy BV
Adres: Slotsweg 25
Postcode: 7496 PG
Plaats: Hengevelde

Opdrachtnemer:
Eelervoude
Mosendamsdwarweg 3
7472 DB Goor
088-1471100
info@eelervoude.nl
www.eelervoude.nl

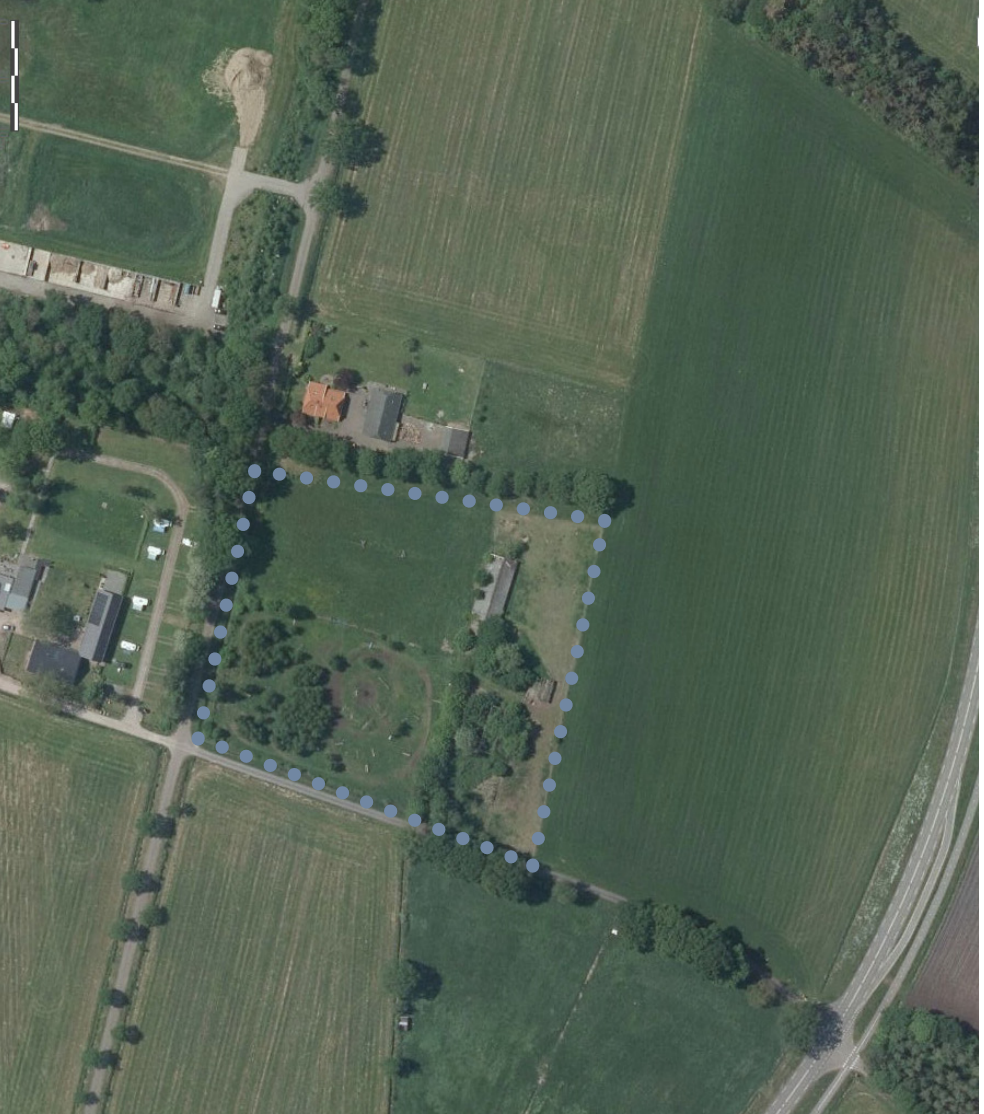
Projectgegevens:
Projectnummer: 9366
Datum: mei 2019

HERONTWIKKELING ERF

ESWEG 4 DIEPENHEIM

MEI 2019

HERONTWIKKELING ERF ESWEG



Afbeelding 1. Luchtfoto met kaders van het plangebied

1.1 Initiatief tot herontwikkeling van erf in verval

De voorliggende locatie Esweg 4 te Diepenheim is in eigendom van de initiatiefnemer Tidejo BV en de wens is om deze locatie te herontwikkelen naar een groene plek om te wonen. In de basis heeft het erf in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente een verrommelde uitstraling doordat de boerderij op dit moment onbewoonbaar is en in slechte staat verkeerd. Daarnaast zijn er landschapsonstierende schuren en verharding aanwezig die afbreuk doen aan de groene uitstraling van het buitengebied. Het zuidelijke deel van het perceel heeft tevens een verrommelde uitstraling door de hindernissen en opstallen.

In dit document worden de ruimtelijke kenmerkende karakteristieken geschetst waarbinnen de wensen van de initiatiefnemer passen en aan de randvoorwaarden van de gemeente wordt voldaan. In de basis wil de initiatiefnemer twee woningen op enige afstand van elkaar ontwikkelen: één op de bestaande noordelijke locatie van de boerderij en één woning aan de zuidzijde van het perceel. Het dient een gebiedsgeen erf te zijn met eigentijdse bebouwing die doet denken aan historische boerderijen in het gebied. Dit geldt ook voor de (groene) erfstructuur die tevens privacy biedt voor de nieuwe bewoners en de camping in de omgeving.

De ontwikkeling wil aansluiten bij het omliggende kampenlandschap en een meerwaarde bieden op meerdere vlakken. Het is tevens te bedoeling dat de woningen met een hoge duurzaamheidsambitie worden gebouwd zodat de impact om het milieu zo laag mogelijk is. Er wordt daarnaast gezocht naar aanknopingspunten aangaande de asbestsanering en herinrichting van de bermen langs de Esweg om ook buiten de kadastrale grenzen bij te dragen aan het landschap.

1.2 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Dit document gaat in op landschappelijke inpassing van de herontwikkeling gebaseerd op landschappelijke kenmerken, relevant ruimtelijk beleid en wensen van de initiatiefnemer. Er wordt ingegaan op de opzet van het erf en de gewenste beeldkwaliteit inclusief beplanting.

BUITENGEBIED VAN DIEPENHEIM



Afbeelding 3. Ligging van de locatie in het kampenlandschap op de grens van de provincie



Afbeelding 2. Hoogtekaart (AHN2) van het plangebied met zichtbaar reliëf (kamp/es) en lager gelegen omgeving

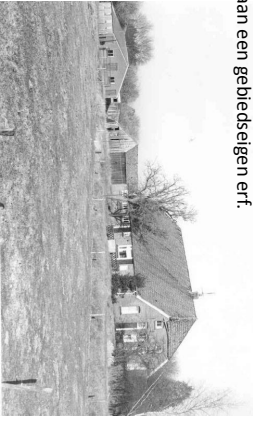
2.1 Kampenlandschap als ondergrond

Het landschap om het erf is een oud cultuurlandschap met glooiende velden, onregelmatige vormen en oorspronkelijke met veel houtwallen. Ook wel Oude hoevenlandschap genoemd. De basis van dit landschap wordt gevormd door dekzand, heidevelden, beekdalen en bewerkte bodems. In dit landschap zijn verspreid liggende buurtschappen te vinden en boerenerven die door eeuwen van ontginnen landschapselementen hebben toegevoegd aan het landschap. Door deze losse opzet en kleinschaligheid ontstaat er een verwechting van landschap en erven op delen in het gebied.

Op de historische kaarten is te zien dat het landschap in het verleden dus kleinschaliger was en de verschillende landschapseenheden zoals beekdal en es beter herkenbaar waren in uitstraling, mate van openheid en beplanting. Door recente schaalvergroting in de landbouw en bovenlokale infrastructurele ontwikkelingen is het landschap juist weer opener en kaler geworden.

2.2 Bewoning en beleving van het land

Het erf ligt op de overgang van een open naar meer gesloten landschap in de nabijheid van de beek. De nabije omgeving is met houtwallen, erfbeplanting en bomen langs de weg dicht(er) en groener (gewest). De wegbeplanting en erfbeplanting zijn daarmee de belangrijkste elementen die bijdragen aan de leesbaarheid van het cultuurlandschap. Er zijn enkele karakteristieke erven in de omgeving te vinden. De bestaande bebouwing op het erf kan grotendeels als verloren worden beschouwd en doen alleen met de oriëntatie en opzet van het erf denken aan een gebiedsgeen erf.



Afbeelding 4. Historische foto erf Esweg 4 met boerderij



Afbeelding 5. Impressie erf met erfbeplanting langs de Esweg, tevens restanten van boerenrij in berm op gemeentelijke grond



Afbeelding 6. Impressie erf met toert en restante van bebouwing en beplanting



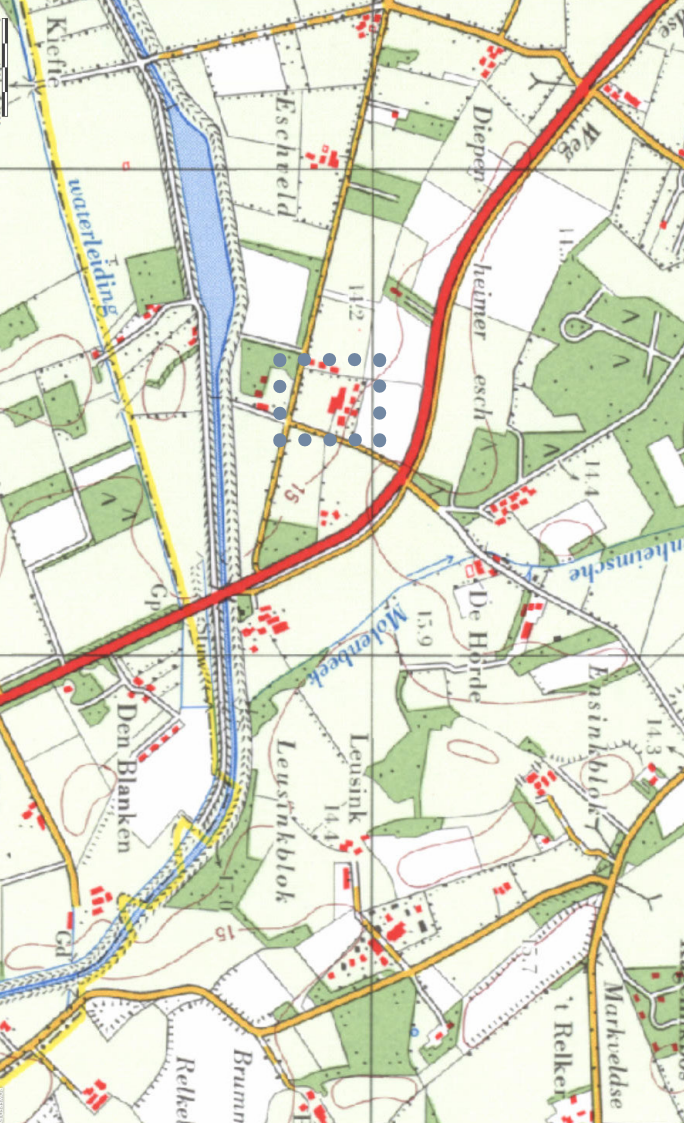
Afbeelding 7. Impressie plangebied met oude boerderij en schuren, in de verte de boerenrij van de buurmon



Afbeelding 8. Impressie plangebied zuid met grasland met hindermissen langs de Nieuwe sluisweg



Afbeelding 10. kaart 1900 kleinschalig landschap met zichtbare es, houtwallen en deels niet ontgomen hoger gelegen heide.



Afbeelding 9. kaart 1980 met grootschaliger in cultuur genomen landschap, aanleg van water, erven en wegen

2.3 Kansen en kwaliteiten voor herontwikkeling

Kwaliteiten

- Uitzicht en doorzichten naar omliggende omgeving;
- Ligging erf op hoek aan twee wegen op afstand van de es;

Kansen

- Historische groene uitstraling van erf herstellen met groene omzoming;
- Opruimen erf met oude boerderij en overige opstallen;
- Ecologische meerwaarde herontwikkeling;
- Versterken groene uitstraling langs de Nieuwe Sluisweg bevordert privacy camping;
- Asbestsanering berm maakt ruimte voor nieuwe bomen langs de Esweg.

UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN

3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De planlocatie is in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel (2017) gelegen in een gebied met de gebiedskemerken van het oude hoevenlandschap met het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt bestaande natuur met daarbij de zone langs de Dortherbeek, met het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen Met Water'. Het kleinschalige gebied met landgoederen en kleinschalige kampen biedt met name aanknopingspunten vanuit provinciaal beleid, waarbij het accent landschap ligt op een veelzijdige gebruiksrimte. Tevens is het van belang om te noemen dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft vanwege de (agrarische) historie.

3.2 Gemeentelijk beleid

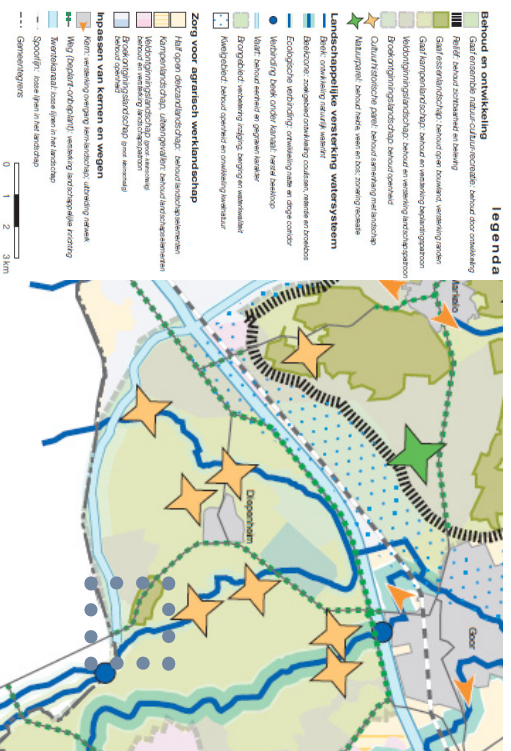
Landschapsontwikkelingsplan (2005)

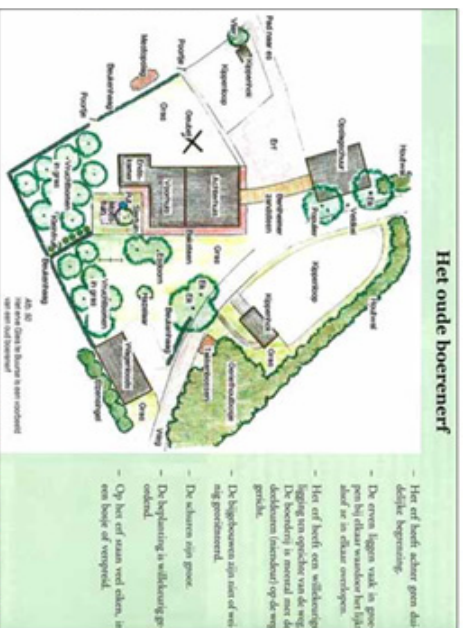
Het LOP zet in op een “Gaaf kampenlandschap” waarbij beplantingspatronen behouden en versterkt dienen te worden. In het bijzonder wordt ook gekeken naar erven in de oude landschappen: kampen en essen. Beeldbepalend zijn hier de oude Twentse erven met boerderijen. Er is een besloten voorkant met moes- en stertuin omzoomd door hagen van Meldoom of Beuk. De achterkant van de boerderij is open, en naar de weg gekeerd. Er komen diverse karakteristieke historische bouwswels voor op deze oude erven: schaapskooi, kapberg, aardappelelder, bakhuys, put met puthaal. De boomgaard met appels, peren, pruimen is een karakteristieke erfbeplanting. Bij de boerderij horen een Walhoot tegen insecten of linde om de zon van het huis te houden. Andere beeldbepalende beplantingen zijn de houtwallen en de bossen met inlandse eik in hoge dichtheid voor bounhout. Bij deze erven horen ook de elzensingels en de gierhoutbosses met Meldoom, inlandse eik, Vuilboom en Berk en Els voor hakhout. In de buurt van de put hoort een open veld te zijn: de bleek. De karakteristieke verharding op de oude erven bestaat uit velckeijtes of klinkers.

Historische erven

Bij de begeleiding van de landschapsplannen voor historische erven zullen de gemeenten aandacht besteden aan de volgende aspecten.

Afbeelding 11. Uitsnede landschapsontwikkelingsplan





Afbeelding 12. Verschil tussen nieuwe en traditionele erven in de regio (2004)

- beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze.
- Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor en achter van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en/of moestuin aan de voorzijde van de boerderij.
- Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting.
- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen; zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.

De aanwijzingen voor het landschapsontwerp bij de dynamiek van het landelijk gebied spitsen zich toe op drie aspecten van erf en landschap.

Sluiering en afstemming op de omgeving

Voor de beleevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop.

- Landschapstype, kavelpatroon recht of onregelmatig;
- Aan de weg of van de weg af;
- Maat bouwkavel ten opzichte van kavelpatroon in het landschap.

Compositie, indeling en inrichting van het erf

De indeling en erf-inrichting zijn vooral bij de historische erven (oud en jong) van belang. Het gaat om de volgende thema's:

- Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin);
- Bebouwing op het erf; compact of verspreid;
- Losse opbouw bij de oude erven of de strakke ordening bij de jonge en de moderne erven;
- Open erf dat overgaat in het landschap, of gesloten erf dat juist scherp is begrensd.

De beplantingen, beplantingsvormen en sortimenten

Een goede uitwerking van dit aspect draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap.

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype; dikwijls bodergebonden;
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van sortiment, en aansluiten bij ecologische structuren.

Structuurvisie Landelijk Gebied (2010): verwevingsgebied

Het beleid is gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristieke verschillen. In zijn algemeenheid wordt dit vooral bereikt door voor alle aanwezige erven en andere bebouwde terreinen een zorgvuldige landschappelijke inpassing te bevorderen. Naast aandacht voor de inpassing van erven richt het beleid zich op behoud van de landschappelijke waarden in het veld. In het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar mogelijk hersteld.



Afbeelding 13. Uitsnede inrichtingsplan met landschappelijke inpassing van het erf als geheel

GEBIEDSEIGEN PLEK OM TE WONEN

4.1 Landschappelijke meerwaarde ontwikkeling

De ontwikkeling gaat uit van een erf dat qua maat en schaal past binnen de groene kamer in het Twentse landschap en wordt opgenomen in het mozaïek van de omgeving. Ingrediënten van het traditionele erf, zoals boomgaard, erfbeplanting en voorerf zijn gebruikt en vertaald naar de lokale situatie. Focus ligt op het open natuurlijke grasland en doorzicht naar de omliggende omgeving vanuit de Esweg en de nieuwe bebouwing.

Met het plaatsen van de hagen, gebouwen of grote bomen op de juiste plek, draagt de nieuwe ontwikkeling al bij aan de herkenbaarheid van het landschap. Forse nieuwe gebiedseigen boomstructuur om het erf past het erf groen in en geeft ecologische meerwaarde aan de ontwikkeling. Hoogstamfruitbomen grijpen in op de traditionele ingrediënten van een Twents erf en waarborgen de groene uitstraling, privacy en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

4.2 Gebiedseigen woonklimaat

De nieuwe eigentijdse bebouwing schikt zich naar de traditionele erfindeling met voor- en achtererf in een eigentijdse beeldkwaliteit en materialisering. De noordelijke woning zal fungeren als blikvanger en 'hoofdhuis' van het erf, de zuidelijke woning krijgt de uitstraling van een bijgebouw of schuur.

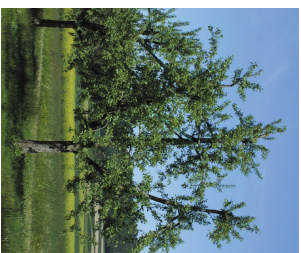
In de basis zijn de woningen op de weg georiënteerd in lijn met de bestaande bebouwing en de daken op het zuiden om zonnepanelen te kunnen plaatsen. Aan de zuidwest zijdes van de woningen is ruimte voor een kleine privé tuin maar de parkeer ruimte en bijgebouwen zijn gekoppeld aan de erfverharding aan de oostzijde. De nieuwe erfverharding in gebiedseigen gebakken klinkers versterkt het beeld van de één-erf-gedachte waarbij alle bebouwing is geconcentreerd aan een centrale verharding en is ontsloten met één ontsluiting. De ontsluiting ligt centraal op de kavel en wordt gedeeld.

4.3 Beplanting met ecologische en cultuurhistorische meerwaarde

Karakteristieke landschapselementen uit het oude hoevenlandschap vormen de aanleiding voor een investering in ruimtelijke kwaliteit. De nabijheid van deze elementen en door de provincie geschetste combinatiemogelijkheden met natuur vormen het uitgangspunt voor de ecologische meerwaarde die de ruimtelijk ingrepen bieden. Keuze



Afbeelding 16. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld op het voorerf en rond fruitgaard



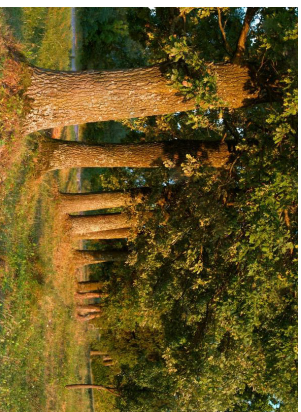
Afbeelding 15. Referentiebeelden hoogstamfruit (volgroei): Prunus avium - Pyrus - Malus



Afbeelding 17. Referentie struweel (winterbeeld) onder bomen Nieuwe Sluisweg



Afbeelding 14. Referentie kruidenrijk grasland



Afbeelding 18. Referentie rij elken langs perceel

voor gebiedseigen beplanting, passend op de ondergrond (Hn21-V*: Veldpodzolgrond; leemarm en zwak leemig fijn zand), is van belang. Omdat zowel de ruimtelijk als de ecologische kwaliteit op deze manier met dezelfde ingreep te verhogen is. Er wordt gekozen voor vogelvriendelijke en esthetisch aantrekkelijke soorten (met bloei, wintergroenheid, spectaculaire herfstkleuren, vruchten of geur) die tevens de privacy van de toekomstige bewoners waarborgen.

De nieuwe bomenrijen om het perceel verbinden verschillende bestaande groene elementen in de omgeving en zorgen voor een groene omsluiting van het erf. In samenwerking met de gemeente kunnen de bomen in de wegberm gezet worden of door middel van grondui/koop. Qua sortimentskeuze past de wintereik in de omgeving en deze is beter bestandig tegen een droger en warmer klimaat.

Kern van het nieuwe erf vormt de fruitgaard met inheemse fruitrassen. Het zullen hoogstamfruitbomen zijn met een meerwaarde voor ecologie, privacy en landschappelijke inpassing. Hierdoor ontstaat een groene kern die bijdraagt aan de eigentijdse uitstraling van dit gebiedseigen erf.

Struweel (ongeveer 4 meter hoogte) langs de Nieuwe Sluisweg versterkt de kleinschaligheid van het landschap en bevordert de privacy van de zuidelijke woning en de camping aan de zuidzijde. Struweel passend op de ondergrond zal zijn: geoorde wilg, ruwe berk, vuilboom, zachte berk, grauwe wilg, zwarte els, krent, appelbes.

Naar cultuurhistorisch voorbeeld staan op het erf enkele forse solitaire bomen die ook in dienst staan van het erf qua uitstraling en functie. Bijvoorbeeld een walnoot (Juglans regia) voor noten, tannine kastanje (Castanea sativa) voor vruchten en een zomerlinde (Tilia platyphyllos) voor schaduw.

Het voorerf heeft een representatieve functie en wordt ingekleed met beukenhagen (Fagus sylvatica). Deze hagen (1,2 meter hoogte). De overige delen van het erf zullen worden beheerd als natuurlijk kruiden- en bloemrijk grasland. Open, met doorzichten naar de omgeving, en een meerwaarde voor de omliggende flora en fauna. Tevens is hier ruimte voor hemelwaterinfiltratie. De privé tuinen zijn klein, nagenoeg afwezig, of worden beperkt tot een terras en met borders. Hierdoor kan het grasland tot aan de gevels door lopen, men woont letterlijk aan het landschap.

4.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft een hoge ambitie om het erf een duurzaam erf te maken. In de basis wordt de noordelijke woning klimaat positief en de zuidelijke woning klimaatneutraal gebouwd. Enkele technische maatregelen die daarbij worden geïmplementeerd zijn:

- Aardwarmte uit de ondergrond wordt gebruikt voor koeling/warmte van de woningen en vindt plaats onder de fruitgaard;
- Hemelwater wordt lokaal gefiltreerd en niet op het riool geloosd;
- Elektriciteitsvoorziening wordt door middel van zonnepanelen gerealiseerd;
- Gasloos bouwen.

SPELREGELS: BEELDKWALITEIT



Abbeiding 20. Referentie toepassing van hoogstam fruitbomen met kruidenrijk grasland geeft groen beeld



Abbeiding 19. Referentie toepassing van gebakken (rode) klinkers op het voorerf en de inrit

5.1 Gebiedseigen Twents erf

Het erf ondergaat een enorme transformatie: van verrommeld erf met afgebrande boerderij naar een woonerf. Deze transformatie biedt veel kansen voor nieuwe bewoners. Maar door de schaal van de veranderingen, is het wenselijk om de streekelijkheid, landschapskarakteristiek en erfkarakteristiek als basis te nemen voor de ontwikkeling.

Deze basis zorgt ervoor dat het nieuwe erf de sfeer van een erf blijft uitstralen en geen woonvormen aan het landschap toevoegt met onherkenbare vormgeving, massa en verdwenen samenhang. Wanneer de nieuwe bewoner zich aandient, zijn de bouwplannen binnen de spelregels vanuit het landschap en vanuit architectonisch oogpunt. De spelregels vanuit het landschap en vanuit architectonisch oogpunt zijn opgesomd in dit hoofdstuk en vormen samen het beeldkwaliteitsplan. De spelregels zijn in dit hoofdstuk opgesomd en verbeeld. De volgende spelregels voor de bebouwing zijn gebaseerd op de welstandsnota en geldend relevant ruimtelijk beleid. Deze gelden voor hoofdebouwen en bijgebouwen alsmede de erfverhardingen met daarbij materiaal- en kleurgebruik.

5.2 Spelregels landschap

Verlechten met het landschap

- Herstellen historische landschapsstructuren met beplanting in erfrand en langs weg zoals, elkenlaan/rij en struweel;
- Meerdere forse solitaire bomen op het voorerf (kenmerk Overijsselse erven);
- Privé tuinen worden aan de zijde van weg omgeven door hagen.

Karakteristiek van de plek

- Orthogonale structuur aanhouden in plaatsing nieuwe gebouwen;
- Vanaf de weg verspringende rooilijn, maar alle nieuwe gebouwen liggen achter de voorgevel van de hoofdwooning;
- Fruitgaard als gebiedseigen element vormt de groene scheiding tussen beide woningen;
- In het ontwerp is er in de toekomst maar één inrit verhard en zichtbaar.



Afbeelding 22. Referentie gebiedseigen met baksteen, hout en gebakken pannen met zadeldak, beukenhoog



Afbeelding 24. Referentie gebiedseigen met eigentijdse schuurwoning in hout en hoofhuis in baksteen



Afbeelding 23. Referentie toepassing van hout in zwart met potdeksel en rode baksteen



Afbeelding 21. Referentie zonnepanelen als integraal onderdeel dakontwerp

Materiaalgebruik

- Verharding en ontsluiting van erf uitvoeren in samenhangende materialisering;
- Erfverharding uitvoeren in gebakken rode of bruine klinkers.

Duurzaamheid

- Gebruik inheems plantmateriaal;
- Hemelwater afkomstig van dak en verharding wordt gefiltreerd op het erf en in de graszone langs de weg;
- Zonnepanelen op de daken zijn als integraal onderdeel van het dak ontworpen.

5.3 Spelregels bebouwing

Plaatsing

- De bebouwing wordt ontwikkeld als een ensemble van gebouwen;
- Kopgevels zijn georiënteerd naar de weg.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is eenvoudig;
- Het bebouwing heeft een dominante kap (zadeldak met eventueel wolfsseind);
- De ondergeschikte schuurwoning heeft een zadeldak zonder wolfsseind;
- De bijgebouwen hebben een kap (zadeldak met eventueel wolfsseind).

Gevels

- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig en harmonisch van opzet;
- De bebouwing wordt in baksteen en/of hout uitgevoerd;
- Het hoofhuis is een huis in baksteen.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- De toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De architectuur sluit aan bij het hoofdgebouw;
- Geen dakkapel op het bijgebouw.

Materialisering en kleurgebruik

- Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio;
- Ingetogen materialisering (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten;
- Gedekte kleuren gebruiken, geen felle kleuren en glanzende oppervlakken;
- Daken van woningen in matte, niet glanzende, gebakken pannen of niet uitvoeren;
- Daken in roodbruin en donkergrijs;
- Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijsstinten of kies natuurlijke materialen.