

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Leertendijk 2 Den Ham

INVESTERING IN DE
RUIMTELIJKE KWALITEIT BIJ DE
VERPLAATSING VAN EEN WOONHUIS



beeldkwaliteits- en inrichtingsplan

LEERTENDIJK 2 DEN HAM

Opdrachtgever	Fam. Wetering Ommerweg 67 Den Ham
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	1052
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	25 oktober 2016
Bestandsnaam	1152 Leertendijk 2
Aantal pagina's	

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

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	
 BIJLAGE 1 ERFINRICHTING 1:1000 (A3)	
BIJLAGE 2 BEPLANTINGSPLAN	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

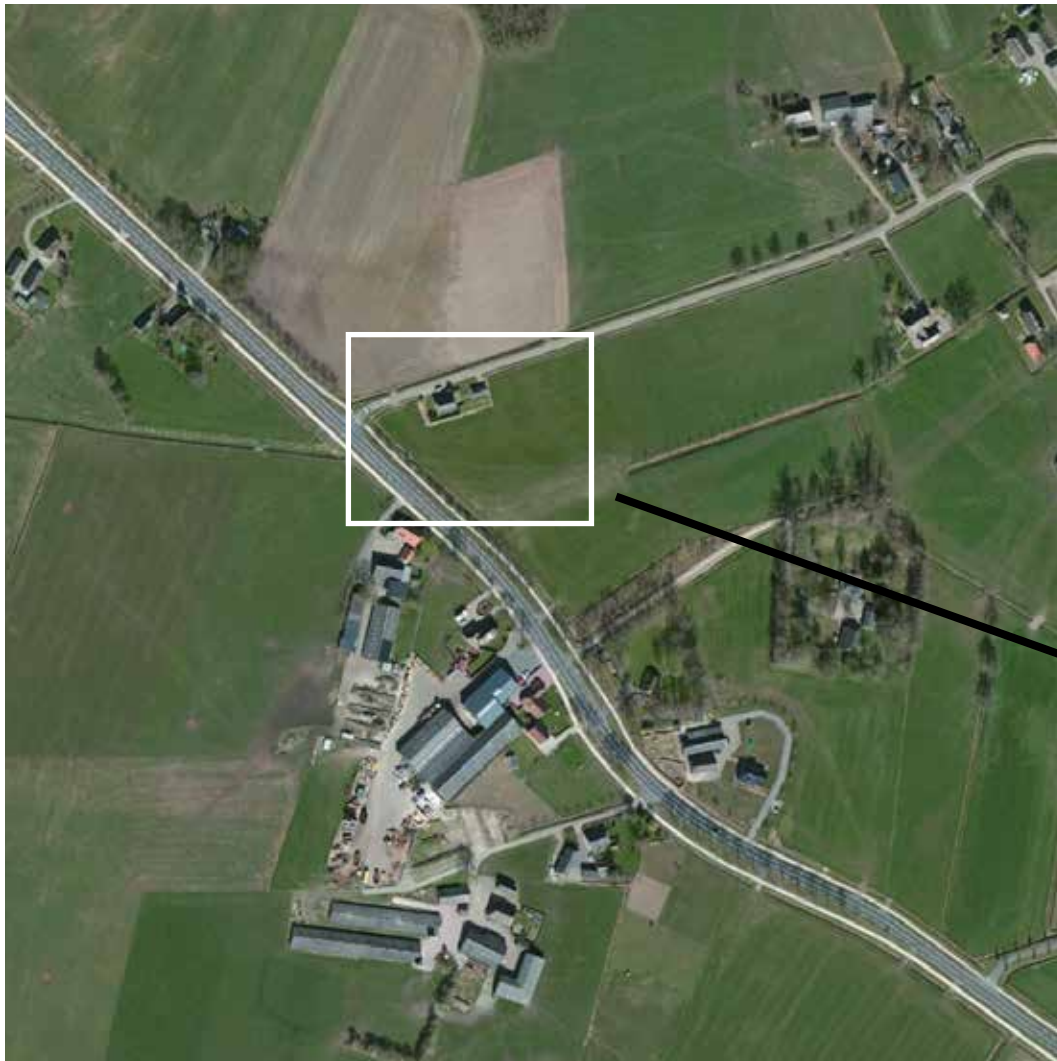
Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting bij de verplaatsing van een erf aan de Leertendijk 2 te Den Ham. De initiatiefnemer vraagt de gemeente om het mogelijk te maken, een bestaande woning met bijgebouw te verplaatsen op de kavel buiten het bestaande bouwblok. Ten behoeve van dit initiatief is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om op deze situatie te reageren en als zodanig een ruimtelijke oplossing te bieden voor de ontstane situatie. Deze rapportage maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan om zodoende de uitvoering van de landschappelijke inpassing te verzekeren.



locatie plangebied

1.2. SITUATIE



luchtfoto plangebied



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 droo naar 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.

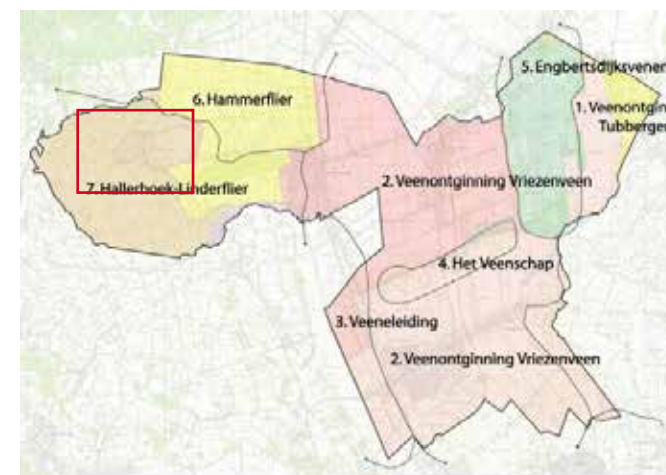
BEHOUD LANDSCHAPSWAARDEN

Hieronder vallen kampen- en essenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. 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.

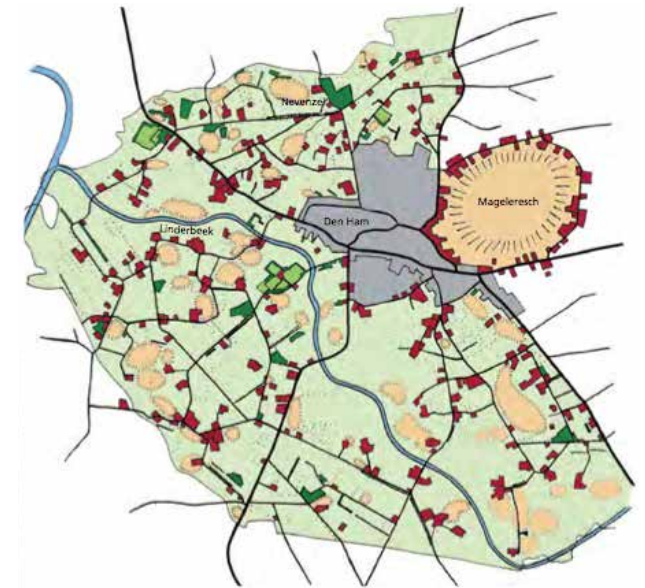
2.2. WELSTANDSNOTA TWENTERAND

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

staan aan de rand in een krans er omheen. 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

ook nu is het essen- en kampenlandschap nog herkenbaar rondom Den Ham. Wel zijn veel landschapselementen verdwenen.

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

3.1. SITUATIE

Het bestaande erf aan de Leertendijk 2 is te typeren als een relatief nieuw erf wat midden 20e eeuw ontstaan is. De huidige bebouwing bestaat uit een boerderijwoning, met een bijgebouw. Het erf is klein en ligt parallel aan de Leertendijk. Het erf kent een sobere inrichting met exoten als coniferen en laurierkers. Aangezien het huidige bouwblok erg klein is en dicht op de Leertendijk ligt, wil initiatiefnemer de woning en slopen en een nieuwe woning meer in oostelijke richting bouwen. Deze nieuwe locatie sluit beter aan op de bestaande bebouwing in het gebied. Ook kan er op deze plek doelmatiger in het landschap geïnvesteerd worden.

Het landschap rondom de Leertendijk is relatief open met enkele bomen 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 Leertendijk. Deze weg ligt in een kleine jonge ontginning. Rond 1900 was de openheid van de ontginning en de beslotenheid van het essen- en kampenlandschap beter te ervaren. Enkele erven zijn verplaats of geheel verdwenen. Wel zijn de erven nog steeds aan de rand van de es gesitueerd. (zie pagina 8)

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. Het erf zal haar landelijk karakter behouden ondanks de sloop en verplaatsing van het erf.

3.3. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

Indien een grotere nieuwe woning op of nabij de bestaande locatie gebouwd zal worden doet dit afbreuk aan de openheid van het landschap. Juist de overgang van het essenlandschap naar het open ontginningsgebied kan als waardevol worden ervaren. De nieuwe locatie is beter landschappelijk in te passen. Buren behouden hun zicht op de Lemelerberg wat als waardevol beschouwd wordt. Door een juiste afweging te maken bij het indelen en aanplanten van het nieuwe erf moet het karakter van het gebied behouden en versterkt worden. Een belangrijk kenmerkende opbouw van het erf vormt de tweedeling



het landschap rond 1900



in de nabije omgeving van de nieuwe plek hebben woningen gestaan

in voor- en achtererf. Aan de voorzijde ligt de siertuin, aan de achterzijde ligt het functionele deel van het erf. Het zal met de aanplant van een houtsingel, aansluitend op het bestaande groen gerealiseerd worden. Kenmerkend voor het landschap is kleinschaligheid en afwisseling. Op de essen komen van oorsprong geen beplantingen voor en de erven langs de essen kennen een relatief open structuur. Deze structuur is op de oude historische kaarten goed te zien.

Doordat de bestaande woning gesloopt wordt zal het ‘nieuwe’ erf opnieuw naar de schaal van de gebouwen ingepast moeten worden. Landschappelijke waardevolle kenmerken, als kleinschaligheid zullen de basis vormen voor de landschappelijke inpassing. Het ‘nieuwe’ erf moet met de nieuw te bouwen woning 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. Het gehele erf hoeft echter niet verstopt te worden achter groen.

3.4. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- voorerf (sierlijke deel) oriënteren op de Ommerweg;
- groen in verhouding met rood (bebouwing);
- (deels) zicht op het voorerf behouden;
- het erf moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- kleinschaligheid is een belangrijke kwaliteit en zal waar mogelijk versterkt moeten worden;
- bestaande landschappelijke structuren versterken;
- streekeigen beplanting toepassen.

3.5. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN DE ERVEN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- bouw nieuwe woning van 900 m3 met 100 m2 bijgebouw;
- deze nieuwe woning met bijgebouwen ten oosten van het huidige erf bouwen;
- bestaande woning met bijgebouw slopen;
- ingetogen landelijke karakter op het nieuwe erf realiseren;
- het geheel moet passend in de omgeving zijn;

- enige privacy in en rondom woning;
- efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunten gemeente:

- goede landschappelijke inpassing van nieuwe woning 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 woning met bijgebouwen moeten zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- keren en parkeren op het erf;
- het gebruik van duurzame materialen die mooi verouderen geniet de voorkeur;
- gebiedsvreemde beplantingen rooien en bestaande woning met bijgebouw slopen;
- extra investering in het landschap.



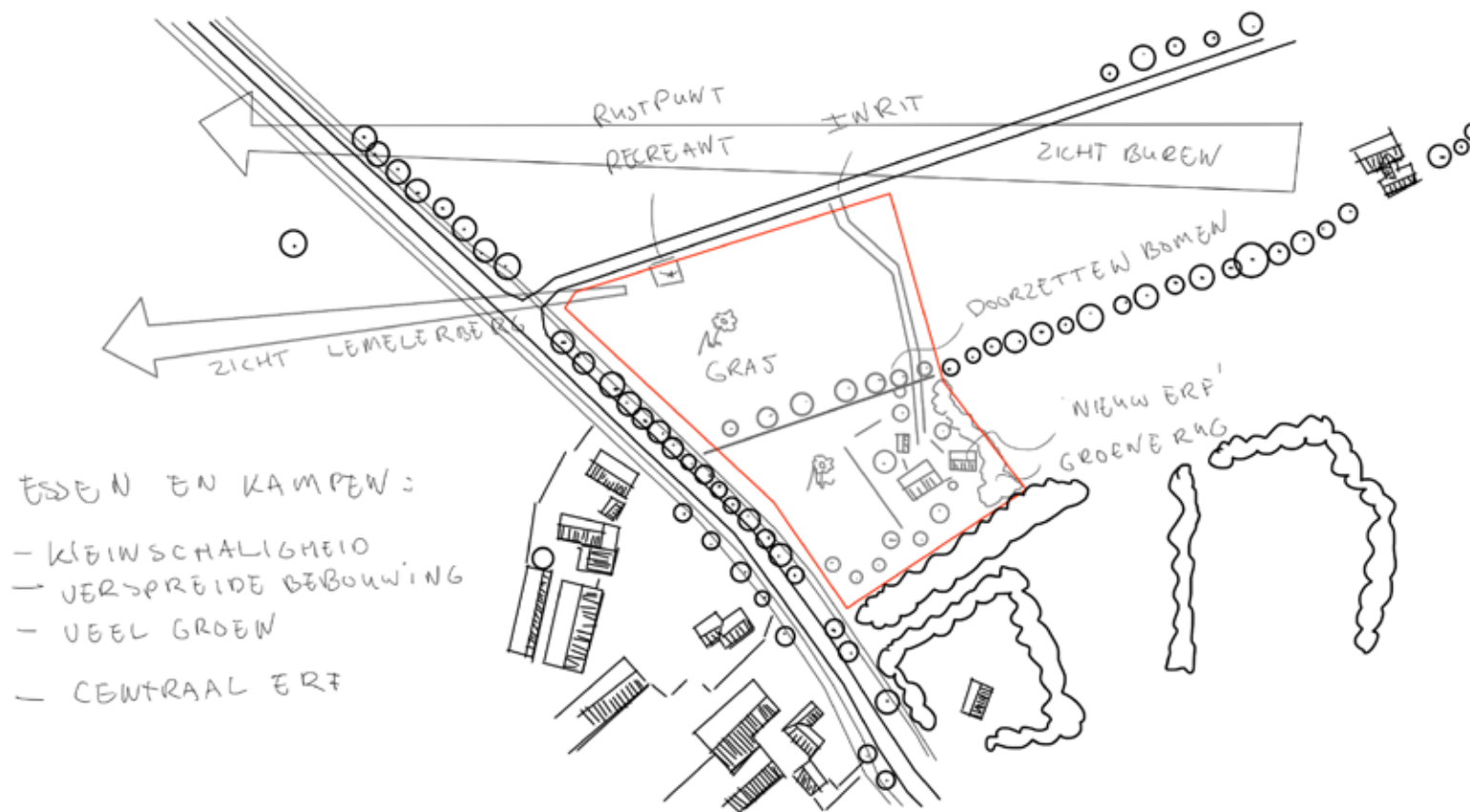
plangebied met rechts de Ommerweg



bestaande situatie. De woning aan Leertendijk staat open in het landschap.



na verplaatsing woning zal de groenstructuur versterkt worden, hierdoor sluit de woning beter aan op de bestaande erven



gebiedskenmerken; kleinschaligheid worden versterkt met de verplaatsing
en de nieuwe positionering van de woning en bijgebouwen

Landschappelijke inpassing verplaatsing woning



RODE ONDERDELEN:

De huidige woning met bijgebouw liggen direct aan de Leertendijk. Het bouwblok is strak om de woning gesitueerd. De bestaande woning met erf kent weinig historische waarde. Vanaf de Ommerweg is de woning niet te zien door de grote hoeveelheid exoten op het erf. Er zijn twee inritten naar het huidige erf. Het erf kent een sterke relatie met de Leertendijk aangezien er geen berm is.

De initiatiefnemer wil de woning met het bijgebouw slopen. Hierdoor zal de openheid van het landschap bevorderd worden. De locatie van de nieuw te bouwen woning is zo gepositioneerd dat deze verbonden wordt met bestaande groenstructuren in het gebied. Kenmerkend in het gebied is de clustering van erven. Op de nieuwe plek zal het erf ook aansluiten op de omliggende erven. Op de erven komt veel groen voor in de vorm van singels, bosjes, bomen en hagen. Door de bestaande singel uit te breiden in noordelijke richting ontstaat er een groene 'rug' achter het erf. Met de aanplant van bomen zal het erf een groen karakter krijgen. De voorkeur geniet de woning uit te voeren in een gebiedseigen stijl met materialen als hout, steen, glas en pannen. De woning zal getoetst worden aan de welstandseisen. De bijgebouwen van de nieuwe woning zullen qua verschijning en grootte ondergeschikt aan de woning zijn. De bijgebouwen worden uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. Het erf wordt ontsloten middels een bestaande inrit op de Leersendijk. Op het erf is ruimte om te keren of te parkeren. De woning en bijgebouw worden met elkaar verbonden door een zelfde verharding, bij voorkeur is dit een gebakken element- of halfverharding.

GROENE ONDERDELEN:

Om het erf aan te laten sluiten op de bestaande structuren in het landschap is gekozen om de bestaande rij essen door te zetten tot aan de Ommerweg. Om enig zicht te houden zullen de bomen niet als een rij doorgezet worden. Deze bomen worden in een forse maat aangeplant om zo een eenheid met de reeds aangeplante bomen te vormen. Aan de rand van de bestaande singel zullen enkele fruitbomen en lindes geplant worden. Deze bomen zullen in het gras staan en een zachte overgang naar het erf vormen. Op het erf zal de tuin afgeschermd worden met een beukenhaag. Deze beukenhaag wordt maximaal 1,5 (meter) hoog en zal voor enige privacy zorgen. Binnen de kaders van de haag kan een tuin aangelegd worden. Op het erf worden enkele kastanjes, walnoten en lindes aangeplant. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor.



de bestaande woning met bijgebouw



*beoogde nieuwe plek tegen de bestaande
houtsingel aan op een hoger deel van het land*

EXTRA INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT

Aangezien de woning groter wordt, zal er extra geïnvesteerd worden in het landschap. Vanuit de huidige woning kan de Lemelerberg gezien worden. Dit waardevolle doorzicht kan middels een Toeristisch InformatiePunt geaccentueerd worden. Een informatiebord met een bank en een solitaire boom vormt een rustplek voor recreanten en passanten. Ook herinnert het aan de plek waar ooit een erf is geweest. Het punt moet sober ingericht worden met halfverharding en een inrichting van hout. (informatiebord en bank). Ten zuiden van de rij Essen wordt de weide (rondom de woning) ingericht als schraal grasland. Door dit niet te bemesten en het maaisel af te voeren zullen kruiden zich beter kunnen ontwikkelen. Gezien het hoogteverschil biedt dit kansen voor de biodiversiteit. Er is bewust gekozen om het gebied open te laten om zo het kenmerkende contrast van het landschap te behouden. Daarnaast kan het nieuw aan te planten bosje aansluitend op de bestaande beplanting als een kwaliteitsimpuls gezien worden.



voorbeeld Toerisch InformatiPunt met uitzicht op Lemelerberg.

3.7. BEPLANTINGSTABEL (ZIE BIJLAGE 2)

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat	aantal
525 m2 HS1							
	Alnus glutinosa	zwarte els	30%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100	100
	Prunus avium	Zoete kers	20%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100	100
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100	100
	Ilex aquifolium	Hulst	20%	wild	1 x 1 (m)	125/150	100
	Rosa canina	Hondsroos	10%	wild	1 x 1 (m)	80 / 100	50
Hagen							
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster	100%	haag	20 (cm)	100 / 125	260
Bomen							
Fs	Fagus sylvatica	Beuk	100%	solitair	min. 8 (m)	14-16	3
Fe	Fraxinus excelsior	Es	100%	solitair	min. 8 (m)	14-16	10
Tc	Tilia cordata	Hollandse linde	100%	solitair	min. 8 (m)	14-16	6
Hf	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	100%	solitair	min. 8 (m)	10-12	8

Landschappelijke inpassing verplaatsing woning



Bepantingsplan

