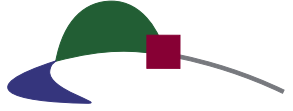




Erfinrichtingsplan Beldsweg 1

Ambt Delden



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Dhr. Björn Weustink
Eeckhof B.V.
Grondhuttenweg 1e
7497 NE Bentelo

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8212
Datum: 05 oktober 2017
Projectleider: Frank Fähnrich

Erfinrichtingsplan Beldsweg 1

Ambt Delden

November 2017



INHOUD

1	INLEIDING	7
2	LANDSCHAPSANALYSE EN -BELEID	9
3	ERFINRICHTINGSSCHETS	15



Plangebied Beldsweg 1



Beoogde ontwikkeling

1. Sloop varkensschuren
2. Behoud oude boerderij
3. Behoud jaren '80 woning met gesplitst eigendom en bijgebouw

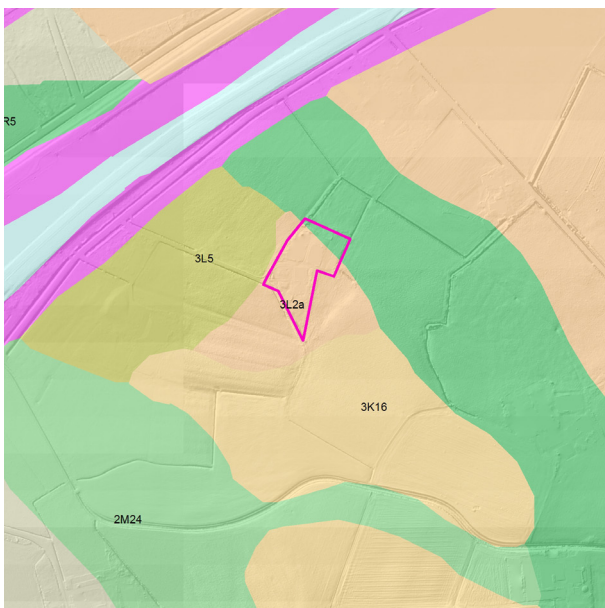
1.1 Aanleiding en plangebied

De initiatiefnemer wenst op het huidige agrarische erf aan de Beldsweg 1 in Ambt Delden, een rood-voor-rood ontwikkeling (RvR) toe te passen. Een verdere agrarische ontwikkeling van het bedrijf is niet mogelijk, mede doordat omliggende weilanden niet in eigendom zijn.

Het toepassen van de RvR-ontwikkeling betekent dat de varkensschuren (1) worden gesloopt. Het totale te slopen oppervlakte komt hiermee net boven de 1000 m². Voor de gesloopte bebouwing mag een nieuwe woning van 750 m³ worden teruggebouwd, met een bijgebouw van 150m².

1.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Voorwaarde bij deze RvR-ontwikkeling is dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast het slopen van landschapsontsierende bebouwing houdt dit in dat er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf. Daarbij gaat met name aandacht uit naar het vormgeven van een compact erf en het waarborgen van een goede overgang tussen het erf en het landschap (door middel van erfbeplanting). Deze kwaliteitsverbetering is nader uitgewerkt in dit erfinrichtingsplan.



Geomorfologische kaart

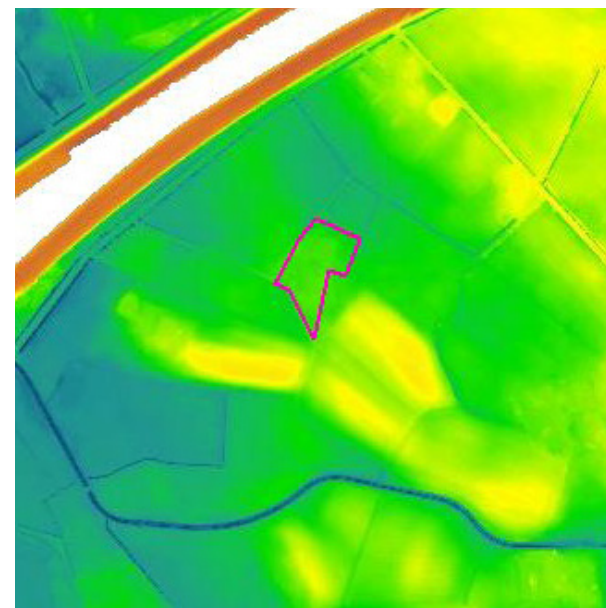
Het erf is binnen de aanduiding 'Grondmorene' gelegen. De grondmorene bestaat uit door landijs getransporteerd materiaal. Het oppervlak is niet vlak, maar bestaat uit welvingen. Veelvuldig komen flauwe welvingen naast lagere delen voor. Doordat zich een laag dekzand heeft afgezet over de grondmorene zijn deze welvingen in het landschap niet of nauwelijks te herkennen (zwak golvend).

De geomorfologische kaart geeft duidelijk weer dat het erf op de overgang van hoog naar laag gesitueerd is. Aan de noordzijde van het erf is sprake van een 'beekdalbodem' (groen) en ten westen en zuiden van het erf is sprake van een 'dekzandrug' (bruin en beige).



Bodemkaart

De geomorfologische omstandigheden zijn bepalend voor het landgebruik en de bodemontwikkeling. De bodemkaart laat dan ook duidelijk de lager gelegen delen zien, bestaande uit beekerdgronden (lichtgroen) en de hoger gelegen zwarte enkeerdgronden (bruin, de voormalige escomplexen).



Hoogtekaart

Het plangebied is op de overgang van een laagte richting een hogere dekzandvlakte gelegen. Het hoogteverschil varieert van 14 tot 15,5 meter boven NAP. De hogere dekzandvlakten zijn duidelijk zichtbaar op de hoogtekaart (gele kleur).



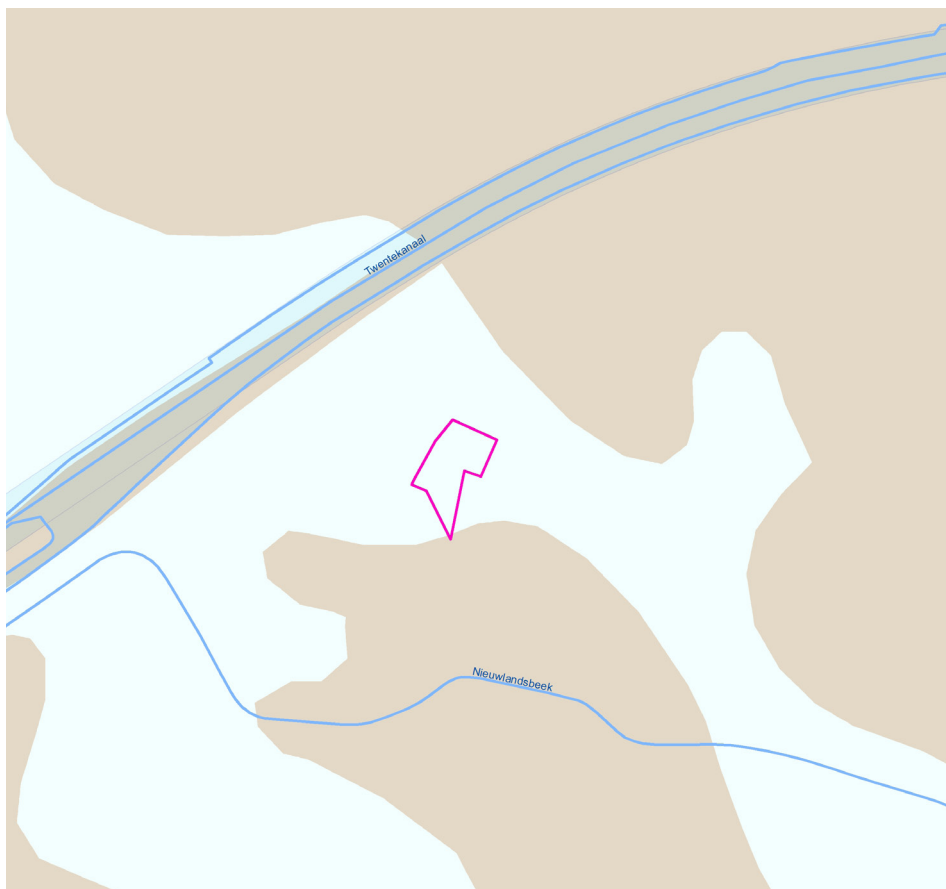
LANDSCHAPSANALYSE EN -BELEID

In dit hoofdstuk wordt beknopt de landschapsofbouw rondom het plangebied en de veranderingen in de uitstraling van dit landschap beschreven (ontwikkeling van het landschap). Daarnaast is gekeken naar het relevante beleid, dat van toepassing is op het vormgeven van de landschappelijke inpassing van het erf.

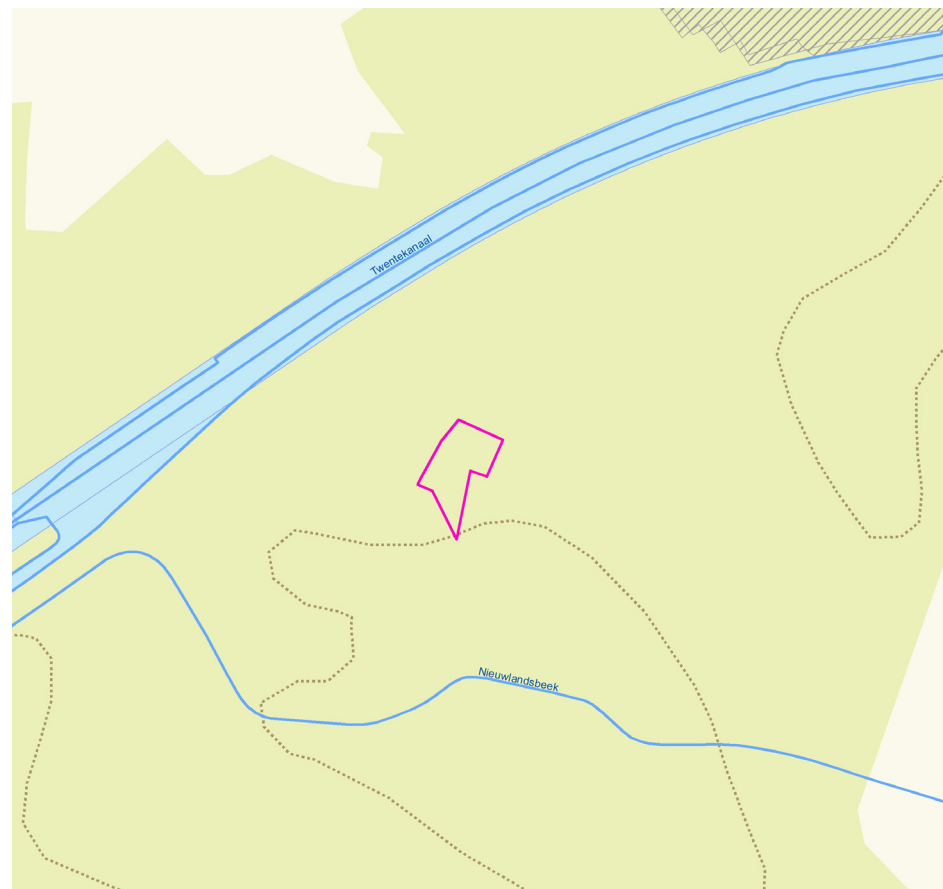
2.1 De landschapsofbouw

Het erf is op een strategische plek van hoog naar laag gelegen. Aan de noordzijde bevindt zich een beekdal en aan de noordzijde een hogere dekzandrug. Op de geomorfologische kaart en de hoogtekaart is dit verschil duidelijk waarneembaar (zie pagina 8). Deze omstandigheden hebben invloed op het grondgebruik. Lange tijd zijn de lager gelegen nattere delen onontgonnen gebleven. De hogere en drogere gronden werden omzoomd met esrandbeplanting en al eerste in gebruik genomen. Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem waarbij de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen. De essen werden aanzienlijk verhoogd en kregen hun karakteristieke bolle glooiing. De zwarte enkeerdgronden (zie bodemkaart) zijn ontstaan door gebruik van heideplaggen.





Natuurlijke laag (Omgevingsvisie Overijssel)



Laag agrarisch cultuurlandschap (Omgevingsvisie Overijssel)

2.2 Ontwikkeling van het landschap

Op de kaart van omstreeks 1900 is op de planlocatie al bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is gelegen aan de rand van de hoger gelegen kampen (eenmansesjes) op de overgang richting de lagere, nattere onontgonnen heidevelden aan de noordzijde. Opvallend is dat het erf aan een kruising van paden gelegen is en hoofdzakelijk via de oostzijde ontsloten wordt. Het contrast tussen de landschapstypen is zeer sterk aanwezig. De escomplexjes zijn omgeven met esrandbeplanting, hetgeen de hogere ligging en glooiende landschap benadrukt. De wegen hebben onder invloed van het reliëf een bochtig verloop. In de lagere delen vinden de eerste ontginningen plaats, waardoor dit landschap een rechtlijniger karakter krijgt. Zowel in wegenpatroon als verkavelingspatroon.

Gedurende de 20e eeuw neemt het contrast tussen de landschapstypen af. Structurerende beplanting verdwijnt, waardoor het landschap grootschaliger wordt en de escomplexen geen duidelijke begrenzing meer kennen. De lagere delen worden daarnaast verder ontgonnen. Van een zichtbare duidelijke scheiding tussen de landschapstypen is geen sprake meer. Deze vloeien in elkaar over.

Met de realisatie van het Twentekanaal veranderen ook de structuren in het landschap. Diverse ontsluiting worden doorsneden, waardoor er nieuwe routes aangelegd dienen te worden.

De planlocatie is niet langer via het oosten ontsloten, maar nu via de westzijde (de huidige Beldsweg).

De ontwikkeling van schaalvergroting van het landschap zet zich gedurende de 20e eeuw voort. Diverse paden door het landschap verdwijnen, tezamen met boscomplexjes en houtwallen. Tegenwoordig bevindt zich de meeste beplanting langs de wegen en op de erven. Het landschap is van een aaneengesloten groene structuur vervallen tot een half-open landschap met restanten van perceelsbeplantingen.

2.3 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

Het provinciale ruimtelijke toetsingskader voor ontwikkeling in het buitengebied betreft de omgevingsvisie. De gebiedskenmerken zijn hierbij in een viertal lagen uiteengezet, waarvan er twee lagen relevant zijn voor deze erfinrichting:

- de natuurlijke laag, en:
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

De natuurlijke laag

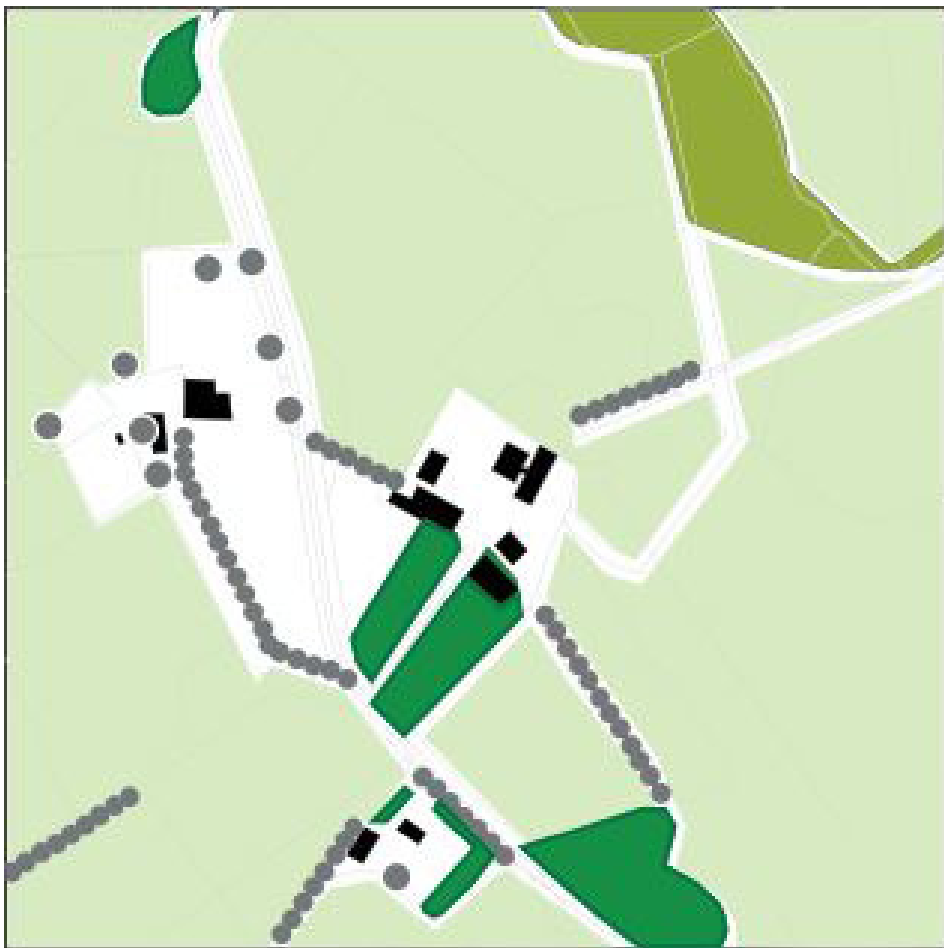
Deze laag betreft de ondergrond van bodem en geologie. Het plangebied maakt onderdeel uit van de aanduiding 'beekdalen en natte laagtes' (zie kaart) en grenst aan een 'dekzandvlakte'. Deze natuurlijke omstandigheden hebben van oudsher grote invloed gehad op de locatiekeuze voor mensen om zich te vestigen. Veelal op de hogere en drogere gronden, op de overgang richting de

laagtes. Dit is ook het geval bij ons plangebied. Het erf heeft een strategische plek op de overgang van laag (beekdal) naar hoog (de dekzandvlakte).

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap maakt een onderverdeling in landschapstypen op basis van de ruimtelijke kenmerken, karakteristieken en kwaliteiten, waarvan de oorsprong samenhangt met het (agrarisch) gebruik door de mens. Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'oude hoevenlandschap'. Voor dit landschapstype zijn de volgende karakteristieken van belang:

- Landschap met verspreidt gelegen erven.
- Veelal bebouwing op en grenzend aan kleine dekzandkopjes, die individueel werden ontgonnen.
- Vergelijkbare opbouw als het essenlandschap (grote open escomplexen) in een kleinschaligere opzet, bestaande uit een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en (voormalige) heidevelden.
- De ordening op het erf volgt de gevarieerde (organische) vormen van het landschap.
- Contrastrijk landschap met veel variatie op korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen en kleinere (boven)lopen van beken.



Bestaande situatie (LOP)



Streefbeeld kampenlandschap (LOP)

(Autonome) ontwikkelingen oude hoevenlandschap

- De samenhang tussen erven/essen/flanken/heide(ontginningen)/laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename van bebouwing en grondgebruik (bijvoorbeeld boomteelt).
- Het karakter van het kleinschalige werklandschap verandert door schaalvergroting in de landbouw en een toename van burgererven.

Ambitie oude hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid gelegen erven een ontwikkelingsimpuls te geven. De erven bieden veel ruimte voor diverse functies, mits wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

2.4 Landschapsontwikkelingsplan (2005)

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben in 2005 gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan laten opstellen. Het plangebied is gelegen in de gemeente Hof van Twente op de overgang tussen de landschapstypen 'kampenlandschap' en het 'veldontginningenlandschap'. De ligging en opzet van het erf aan de Beldsweg sluit aan bij de karakteristieken zoals deze beschreven zijn voor het kampenlandschap:

Karakteristieken kampenlandschap

- Het kavelpatroon is kleinschalig, onregelmatig en slingerend.
- De erven zijn gelegen aan smalle binnenwegen, waarbij regelmatig wegen door het erf lopen.
- De korrelgrootte van het erf is klein tot middelgroot.
- Positie van het woonhuis op het erf t.o.v. de weg is achter.
- Losse verspreide bebouwing op het erf.
- Onregelmatige indeling van het erf.
- Open en geleidelijke overgang van het erf naar het landschap.
- Beplanting bestaat uit bosjes, solitair, boomweiden, hagen, tuin en/of boomgaard.
- Erfbomen bestaande uit kastanje, linde en/of eik.
- Landschapsbeplanting bestaande uit houtwallen, bosjes en laanbeplantingen.

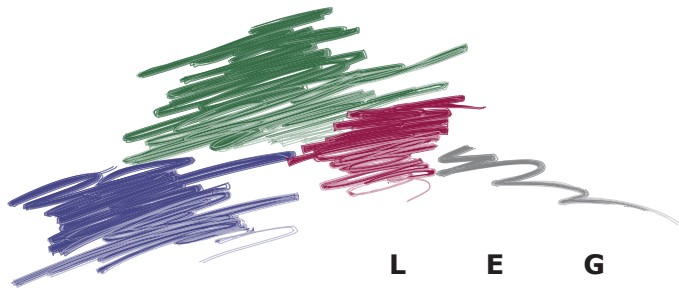
In het LOP zijn streefbeelden opgesteld die de gewenste erfontwikkeling weergeven (zie afbeeldingen op pagina 12).

2.5 Uitgangspunten voor de erfinrichting

Uit de landschapsanalyse en de randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid volgen onderstaande uitgangspunten voor het vormgeven van de erfinrichting:

- De erfopbouw heeft een compacte maar losse opzet van de bebouwing.
- De overgang van het erf richting het landschap is geleidelijk. Het erf mag gezien worden in zijn omgeving waarbij strategische positionering van (erf)beplanting bepalend is voor het realiseren van zichtlijnen en de gewenste beeldkwaliteit (onderbreken beeld van bebouwing).
- De totale uitstraling van het erf is groen en kleinschalig, passend bij de oorspronkelijke groene invulling van de overgangen tussen de escomplexen en de heidevelden.





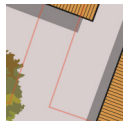
L E G E N D A

Nieuw

Hoofdgebouw



Bijgebouw



Erfverharding



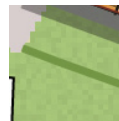
Struweel



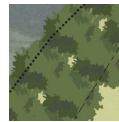
Boomgaard



Erfbomen



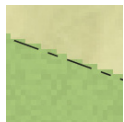
Hagen



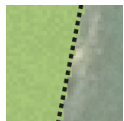
Aanvullen houtwal



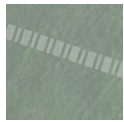
Bomenrij

Bestaand / Overige

Afrastering



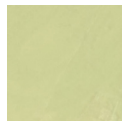
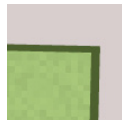
Plangrens



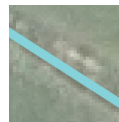
Contour es



Tuin / Gras

Extensief grasland
(Weide)

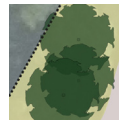
Haag



Water



Huidige bebouwing



Huidige beplanting

ERFINRICHTINGSSCHETS

Bij de opbouw van de erfinrichting is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd (par. 2.5).

3.1 Situering van de bebouwing

Door de positie op de flank van hoog naar laag, tussen de es en het beekdal, kent de vorm van het erf een grillig verloop. De oorspronkelijke bebouwing op het erf heeft dan ook een losse opzet, met de oude bebouwing en bijgebouwen nabij de es gelegen en de latere toevoeging van de varkensschuren richting het beekdal. De nieuwbouw is gesitueerd op de voormalige bedrijfskavel met varkensschuren en kent hierdoor een teruggelegen ligging ten opzichte van de oorspronkelijke (historische) bebouwing. De oriëntatie van de nieuwe woning sluit aan op de richting van de overige bebouwing, met een lengte-oriëntatie op de flank (van es naar beekdal). Het bijgebouw heeft een afwijkende oriëntatie waardoor het karakter van een losse opzet van bebouwing op het erf versterkt wordt. Daarnaast begrenst deze de overgang van het erf naar het landschap (weide) en benadrukt deze een compacte indeling van het erf. Samen met de bestaande oude boerderij vormt de nieuwe bebouwing een gemeenschappelijke ruimte, met daarin drie grote erfbomen (1e orde grootte).



1



2



3



4



5



6

Foto's

1. Zicht op de es
2. Bestaande houtwal
3. Oude boerderij
4. Zicht vanaf locatie nieuwe woning richting huidige 'voorerrf'.
5. Zicht op het 'achtererrf', met te slopen bebouwing.
6. Huidige open groene ruimte op het 'voorerrf'.

3.2 Massa en vorm van de bebouwing

De nieuwe woning kent een beeldbepalend dakvlak en (deels) een lage goothoogte. Een ruim dakvlak (zonder teveel toevoegingen, zoals dakkapellen) geeft rust in het landschap. Met name rondom escomplexen is een 'dakenlandschap' in een groene setting achter de glooiende bolle akker karakteristiek. De bouwstijl kan op een eigentijdse wijze vormgegeven worden, waarbij sprake is van natuurlijke materialen.

Het bijgebouw wordt in samenhang met het hoofgebouw ontworpen. Dit betekent dat er overeenkomsten in uitstraling zijn. Het bijgebouw wordt eenvoudig vormgegeven zodat deze ondergeschikt is aan de nieuwe woning (een teruggehouden detaillering).

3.3 Ontsluiting van de bebouwing

Er wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande ontsluiting op de Beldsweg.

3.4 (Erf) Beplanting

Op het erf worden de volgende elementen toegevoegd ter versterking van het groene en kleinschalige karakter:

- Aanvullen/herstellen van de houtwal
- Erfbomen van de 1e ordegrootte
- Boomgaard
- Lage hagen
- Struweel
- Bomenrij

Houtwal

Aan de noordwest-zijde van het erf is sprake van een bestaande houtwal. Deze is echter van matige tot slechte kwaliteit. Er zijn gaten in de aaneengesloten beplanting ontstaan en enkele bomen hebben een lage vitaliteit of zijn dood.

Bij de herinrichting van het erf wordt de houtwal opgeschoond en aangevuld met zomereiken (*Quercus robur*). Op deze wijze wordt structurerende beplanting herstelt, hetgeen de kleinschaligheid van het landschap versterkt. Daarnaast voorkomt dit een verdere vervlakking van het landschap en wordt een bijdrage geleverd aan het herstellen van de contrasten tussen de landschappen.

Erfbomen (1e ordegrootte)

De nieuwe bebouwing is aan een gemeenschapoelijke ruimte gelegen, samen met de kopgevel van de oude woonboerderij. Een drietal erfbomen vormen een bindend element waaromheen de bebouwing gelegen is.

Boomgaard

De oorspronkelijke bebouwing was gesitueerd rondom een open en groen voorerf. Dit groene voorerf blijft behouden en wordt benadrukt door het toevoegen van een lage haag en een negental fruitbomen. Door een ruime onderlinge afstand tussen de fruitbomen blijft het zicht op de oude woonboerderij gehandhaafd.

Lage hagen

De lage hagen zijn gesitueerd rondom de boomgaard en langs de tuininrichting behorende bij de nieuwe woning.

Struweel

Aan de noordzijde van het erf wordt struweel toegevoegd om de overgang van het erf naar het landschap te markeren. Het struweel geeft tevens sturing aan de gewenste zichten vanuit het nieuwe woongebouw op de omgeving en zorgt dat de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving minder beeldbepalend in het landschap gelegen is.

Bomenrij

De oorspronkelijke bebouwing nabij de zuidelijke gelegen es is omgeven door vrijstaande bomen en bomengroepen. Dit karakter van een losse opzet van beplanting op de erfgrans wordt doorgezet rondom de nieuwe bebouwing. Vrijstaande bomen in een rij markeren de erfgrans, waarbij sprake blijft van zicht tussen de bebouwing en de es.

Extensief grasland/Weide

Aan de noordzijde van het erf, grenzend aan de houtwal blijft een perceel over om gebruikt te worden als (hobby)weide.

