

Ruimtelijk Kwaliteitsplan Erve 't Hengelman

'Hengelmansweg 4 De Lutte'



Laatst gewijzigd: 28 oktober 2014

Opdrachtgever:

Lassche Bouwregisseurs

Adres:
Laagsestraat 40
7637 PC Oud Ootmarsum

Contact:

T: +31 (0)6 42 72 13 45
E: lassche@lasschebouwregisseurs.nl
W: www.lasschebouwregisseurs.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:
Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte

Contact:

T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel: Ruimtelijk Kwaliteitsplan Erve 't Hengelman
'Hengelmansweg 4 De Lutte'

Door: *Borgerink Groentechnisch Adviesburo*

Planvorming: *Borgerink Groentechnisch Adviesburo*

Auteur: NHJ (Niels) Borgerink

Adresgegevens: NHJ Borgerink
Ootmarsumsestraat 189
7634PP Tilligte

Contactgegevens: T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Disclaimer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo heeft dit rapport met de grootst mogelijk zorgvuldigheid samengesteld, doch aanvaardt het geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijk fouten en/of onjuistheden.
Voor de juistheid en volledigheid van deze informatie (feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten daarvan) noch van andere informatie kan Borgerink Groentechnisch Adviesburo niet instaan.
Borgerink Groentechnisch Adviesburo geeft geen garantie, verklaring of toezegging omtrent genoemde juistheid en volledigheid, noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend.



INHOUD

1.	SITUATIE	4-6
2.	ONTSTAANSWIJZE LANDSCHAP	7
3.	BELEID	
3.1	Omgevingsvisie Provincie Overijssel	8
3.2	Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving	8
3.3	Generieke beleidskeuzes	9
3.4	Gebiedskenmerken	9
3.5	Bestemmingsplan buitengebied Losser	10
3.6	Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT	11
3.6.1	Streefbeeld voor het Essen- en Kampenlandschap	11
3.6.2	Natuur- en landschapsbeheer	12
3.6.3	Nieuwe natuur	12
3.6.4	Wonen en werken	12
3.6.5	Recreatie en toerisme	13
3.6.6	Fiets- en wandelpaden	13
3.7	Cascokaart	14
4.	PLAN INITIATIEFNEMER	15
4.1	Doelgroepen	15
4.2	Huidige situatie erf	16
4.3	Nieuwe situatie erf	17 - 19
5.	VORMGEVING ERF	20
5.1	Voorwaarden inrichting	20
5.2	Visieschets	21
5.3	Basisinspanning landschappelijk inpassing	22 - 25
5.4	Invullen Cascokaart	26
5.5	Beplantingsindicatie	27

BIJLAGE



1 SITUATIE

Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is opgesteld naar aanleiding van een bestemmingsplanherziening. Initiatiefnemers zijn eigenaar van het karakteristieke agrarische erf aan de Hengelmansweg 4 in De Lutte. Op dit karakteristieke erf, beter bekend onder de naam Erve Hengelman, staan diverse agrarische bedrijfsgebouwen die niet meer actief gebruikt worden. Om het karakteristieke erf te kunnen behouden hebben initiatiefnemers het idee opgevat om op Erve Hengelman een nieuw zorgconcept tot ontwikkeling te brengen. In samenwerking met Zorggroep Manna is men voornemens een kleinschalig zorgcentrum op het karakteristieke erf te realiseren.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan geeft in woord en beeld een toelichting op de landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen. De nieuwe en bestaande bebouwing zal op basis van de gebiedskenmerken worden ingepast, en naar wensen en eisen van de betrokken partijen. Richtlijnen worden omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, bestemmingsplan Buitengebied gemeente Losser, Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT en de Cascokaart.

4

Het ruimtelijk kwaliteitsplan zal omschrijven welke middelen nodig zijn om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Het doel is om de herbestemming van het erf aan de Hengelmansweg 4 mogelijk te maken.

Volgens de Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT zijn er een aantal punten van aandacht waar rekening mee moet worden gehouden in het kwaliteitsplan, namelijk:



Figuur 1 Situering Erve 't Hengelman t.o.v. Oldenzaal en De Lutte

- Herstel en ontwikkeling van erfbeplanting
- Behoud agrarisch karakter
- Instandhouding van de relatie tussen bebouwing en het landschap
- Behoud van kenmerkende agrarische bebouwing en erven

Meer informatie over het Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT kunt u vinden in hoofdstuk 3.3.

Het plangebied is gelegen aan de Hengelmansweg 4 in De Lutte en betreft het huidige agrarisch erf (Erve Hengelman) en enkele aangrenzende gronden ten noorden van het erf. Het erf is vanaf de Lossersestraat bereikbaar via de Hengelerheurneweg, deze weg gaat ter hoogte van het plangebied over in de Hengelmansweg. Figuur 2 omvat een luchtfoto met daarin weergegeven het plangebied en de omgeving waarin het plangebied zich bevindt.

Op het erf zelf zijn diverse opstallen aanwezig die niet meer actief gebruikt worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf. In de huidige staat en gezien de omvang van deze opstallen zijn deze opstallen



Figuur 2 Situering Erve 't Hengelman t.o.v. Lossersestraat

ook niet meer geschikt voor agrarische doeleinden. Doordat de Hengelmansweg over het erf loopt wordt het erf als het ware in tweeën gesplitst. Met name de karakteristieke woonboerderij 't Hengelman is beeldbepalend op het erf.



De luchtfoto in figuur 3 geeft een beeld van de huidige situatie op het erf. De ononderbroken rode lijn betreft het huidige agrarisch bouwvlak. De rode stippellijn omvat enkele agrarische gronden die tevens onderdeel uitmaken van het plangebied. Tezamen vormen deze lijnen de globale begrenzing van het plangebied. In figuur 4 t/m 9 staan foto's van het plangebied.



Figuur 3 Erve 't Hengelman



Figuur 4 Hengelman



Figuur 5 Open weide



Figuur 6 Zicht richting 't Veld



Figuur 7 De Moat



Figuur 8 In de verte 'n Esch



Figuur 9 De Nije Aanleg



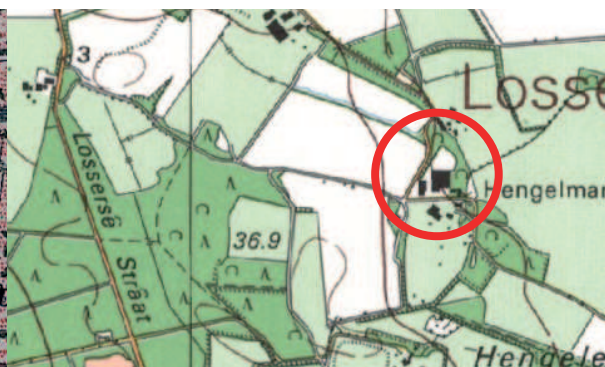
2 ONTSTAANSWIJZE LANDSCHAP

De Oldenzaalse stuwwal heeft een belangrijke invloed gehad op de waterhuishouding en heeft een zeer belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Losser. In de gemeente zijn grofweg twee deelgebieden te onderscheiden: de stuwwal en het beekdal. De hoger gelegen stuwwallen zijn te vinden in het noordwestelijke deel van de gemeente, rond Oldenzaal. Het lager gelegen beekdal ligt met name ten westen van de Dinkel. In het overgangsgedebied liggen ruggen en dalen. De dalen zijn deels beekdalen en deels droogdalen.

Het hiervoor omschreven landschapspatroon is de basis geweest voor het ontginningspatroon van het landschap. Clusters van boerderijen ontstonden op de hogere dekzandruggen langs de Dinkel en aan de randen van de stuwwallen. Erve Hengelman, tevens weergegeven in figuur 3, betreft een oud en karakteristiek boerenerf. Uit de historische kaarten blijkt dat het erf rond 1900 reeds aanwezig was op de huidige locatie. Bij deze clusters/ buurtschappen ontstonden zogenaamde essen. In figuur 10 is te zien dat ten westen én ten zuidwesten van het plangebied grote essencomplexen aanwezig zijn, omringd door stevige houtwallen. Door de opgebrachte mest, kwamen de essen hoger in het landschap te liggen. Door toename van de bevolking werden steeds meer woeste gronden ontgonnen en in gebruik genomen voor veeteelt en akkerbouw. Hierdoor ontstonden naast de essen heidevelden. Te zien is in onderstaand figuur 11 dat ten oosten van het plangebied grote heidevelden aanwezig waren. Wanneer de situatie uit 1906 wordt vergeleken met de situatie uit 1995 is te zien dat de karakteristieke uit het landschap, zoals de essencomplexen, houtwallen en heidevelden, grotendeels zijn vervaagd of zelfs verdwenen. De oorzaak is te verwijten aan de uitbreiding/verschaling van de landbouwgronden. Erve 't Hengelman is gelegen in het essen- en kampenlandschap. Kenmerken van het oorspronkelijk landschap zijn ter hoogte van het plangebied nog enigszins herkenbaar. De 'omlijsting' van het plangebied door een groot boscomplex is nog aanwezig, danwel in afgeslankte vorm. Het kleinschalige karakter van de percelen in 1906 heeft plaats gemaakt voor grotere, bewerkbare, percelen voor de landbouw. Hierdoor zijn beeldbepalende houtwallen verdwenen. De voormalige heidevelden zijn door de jaren heen ontgonnen en omgevormd tot landbouwgrond.



Figuur 10 Historische kaart 1906



Figuur 11 Historische kaart 1995

3 BELEID

De ontwikkeling van Erve 't Hengelman staat op handen en voeten met het provinciale én gemeentelijk beleid. De onderstaande beleidsdocumenten zijn van toepassing:

- Omgevingsvisie Provincie Overijssel
- Bestemmingsplan Buitengebied Losser
- Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT
- Cascokaart

3.1 Omgevingsvisie Provincie Overijssel

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) ontwikkeld. De KGO gaat uit van de benadering dat aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden worden verbonden om de ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel te verbeteren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de



omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.3 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.4 Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken van een gebied (waarbij gekeken wordt naar een viertal lagen; natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) bepalen welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor de ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Gekeken moet worden naar de geldende regelgevingen. Belangrijke onderdelen zijn de ONW (Ondernemen met natuur en water) en de EHS (Ecologische Hoofdstructuur).

Het doel is om ruimte te bieden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Meervoudig ruimtegebruik en creatieve en-en oplossingen worden gestimuleerd. Naast de bescherming van kwaliteiten willen we vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling, zoals ook voor Erve 't Hengelman, de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken bepalend zijn voor ontwikkelingsmogelijkheden. Er zal naast de ontwikkeling ook moeten worden geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier voorkomen of compenseren we aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Gekeken naar de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is op te merken dat een tweetal gebouwen na de ontwikkeling in de EHS vallen, De Nije Aanleg en 't Veld. Echter zal de EHS niet geschaad worden door de ontwikkeling, maar juist worden versterkt. Wij zien hier dus geen problemen in en laten het erbij zoals het is.



3.5 Bestemmingsplan buitengebied Losser

Naast het provinciaal beleid gaat het Bestemmingsplan buitengebied Losser eveneens in op de aardkundige en archeologische waarden in een gebied.

Naast bescherming van de landschappelijke kwaliteiten, zet de gemeente Losser zich in voor de bescherming van de waarden onder de grond. Het uitgangspunt is het behouden van de grote regionale variatie aan karakteristieke aardkundige waarden en dit benutten in de ruimtelijke planvorming. Doorsnijding en versnippering zal zoveel mogelijk worden tegengegaan. In figuur 13 is een uitsnede te zien van de archeologische verwachtingen op het erf.



Figuur 13 Archeologische verwachtingen op het erf

De ambitie is om aardkundige en archeologische waarden zoveel mogelijk te beschermen.

De op het plangebied aanwezige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorziet in het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming sprake is van bodemversturende activiteiten dieper dan 0,3 meter en met een oppervlakte groter dan 2.000 m² is archeologisch onderzoek vereist.

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden specifiek regels ten aanzien van intensieve veehouderijen. Aangezien hier geen sprake van is behoeft dit geen nadere toelichting.



3.6 Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT

De identiteit en kwaliteit van het Twentse landschap wordt gevormd door de grote variatie aan landschappen. De visie is in hoofdlijnen dan ook gericht op behoud en versterking van deze diversiteit. Hierbij gaat met name aandacht uit naar de kernkwaliteiten van het landschap, namelijk de grote mate van kleinschaligheid, het groene karakter en het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

3.6.1. Streefbeeld voor het Essen- en Kampenlandschap - Erve 't Hengelman

Toekomstbeeld:

- Een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van natuurlijke elementen (een groen-blauwe dooradering)
- Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld
- Op de overgang van de open essen en kampen naar de lagere delen, beplanting in de vorm van houtwallen, singels en geriefhoutbosjes
- Verspreide erven in Twentse stijl
- Plaatselijk ruimte voor verbreding van agrarische activiteiten door kleinschalige ontwikkeling van natuur, recreatie en wonen, mits de ontwikkelingen de bestaande natuur- en landschapswaarden niet aantasten en worden gecombineerd met natuur- en landschapsontwikkeling.
- Gestreefd wordt naar eigentijdse compacte erfensembles die voortbouwen op de identiteit van het Twentse erf en die met elkaar verweven zijn door een netwerk van toeristische routes en beplantingen. De bebouwing heeft een typisch Twentse streekeigen bouwstijl en is ingebed in een groenstructuur. De vorm van de erfensembles is afhankelijk van het landschapstype

Van oorsprong is het landschap onderhevig aan ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen hebben mede bijgedragen aan de huidige kwaliteit van het landschap, zowel in positieve als negatieve zin. Er zijn dus ontwikkelingen die ervoor gezorgd hebben dat het landschap er mooier op geworden is (zij versterken de landschappelijke kwaliteit en identiteit) maar ook ontwikkelingen die hebben bijgedragen aan afbraak van landschappelijke kwaliteiten (nivellering; landschapstypen zijn op elkaar gaan lijken).

Volgens de Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT zijn er een aantal punten van aandacht waar in het kwaliteitsplan rekening mee moet worden gehouden, namelijk:

- Herstel en ontwikkeling van erfbeplanting
- Behoud agrarisch karakter
- Instandhouding van de relatie tussen bebouwing en het landschap
- Behoud van kenmerkende agrarische bebouwing en erven



3.6.2. Natuur- en landschapsbeheer

Door de ontwikkelingen op Erve 't Hengelman zullen de natuurwaarden worden versterkt en daar waar mogelijk uitgebreid. Om de instandhouding van de beplanting op het erf te stimuleren is het mogelijk om het onderhoud van het aanwezige groen te subsidiëren. Op deze wijze blijft het cultuurlandschap van een hoge kwaliteit.

Kansen:

- Behoud én herstel landschapselementen
- Verbreding bedrijfsvoering middels een bijdrage leveren aan het beheer van het cultuurlandschap

3.6.3. Nieuwe natuur

De nieuwe ontwikkeling zoals Erve 't Hengelman zal wellicht moeten leiden tot de aanleg van nieuwe natuur. In hoofdstuk 5.1 en 5.2 wordt hier concreet meer over verteld.

Naast nieuwe natuur is er de mogelijkheid om agrarisch natuurbeheer toe te passen. Hierbij worden bijvoorbeeld perceelranden of 'overhoekjes' (al dan niet tijdelijk) beheerd als meer natuurlijke randen of percelen. Deze mogelijkheid bestaat ook wellicht voor Erve 't Hengelman.

Kansen:

- Behoud en herstel van de kwaliteiten van het cultuurlandschap (herstel van bijv. houtsingels)
- Behoud en herstel van kenmerkende (monumentale) bebouwing
- Meer ruimte voor natuur- en landschapbeleving door openstelling van het terrein
- Natuurbeheer als neveninkomst

3.6.4. Wonen en werken

De functieverandering, (ver)bouwen van gebouwen, op Erve 't Hengelman zal gepaard moeten gaan met het behoud en versterking van de erfstructuur en erfbeplanting. Verstedelijking en vervreemding van het landelijk gebied, waardoor de relatie tussen landschap, erf en bebouwing verdwijnt zal voorkomen moeten worden, evenals gebiedsvreemde elementen en aantasting van de kenmerkende opbouw van het erf.

Kansen:

- Behoud én herstel karakteristieke boerderijen met bijbehorende schuren, bijgebouwen en erven
- Ontwikkelen nieuwe architectuur van gebouwen
- Behoud, herstel en ontwikkeling van erfbeplanting
- Synergie mogelijk door inpassen (beperkte) recreatieve voorzieningen (bankje) en natuurbeleving



3.6.5. Recreatie en toerisme

De omgeving van Erve 't Hengelman is een prachtig en uniek gebied. Haar afwisseling tussen hoog en laag, open en dicht op relatief korte afstanden, de rijke cultuurhistorie van het gebied en het overwegend groene karakter maken het voor recreanten en toeristen erg aantrekkelijk voor vele vormen van vrijetijdsbesteding. De kwaliteit van het cultuurlandschap is een belangrijke bepalende factor voor de toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid van een gebied.

Kansen:

- Versterken/herstellen cultuurlandschap in combinatie met verbetering wandel- of fietsroutes
- Recreatie en toerisme als stimulans voor landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling
- Interessante routegebonden voorzieningen zichtbaar maken in het landschap (RUST-punt)
- Stimuleren realisatie recreatieve routes op de overgang van hogere naar lagere delen

3.6.6. Fiets- en wandelpaden

Door de vergrijzing zal er in de toekomst meer behoefte zijn aan fiets- en wandelpaden. Op dit moment zal hier al rekening mee moeten worden gehouden.

Kansen:

- Herstel en aanleg landschapselementen in combinatie met aanleg fietspaden

3.7 Cascokaart

Met de in dit rapport beschreven casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de gemeente Losser (evenals overige gemeenten van Noordoost-Twente) over een generieke methode. Een methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. De casco-benadering leidt tot een landschap waarin de afzonderlijke landschapstypes beter van elkaar te onderscheiden zullen zijn. Hierdoor wordt de variatie van landschappen in Noordoost-Twente beter beleefbaar en geeft ook richting aan toekomstige initiatieven. Voor het landschapstype Essen- en Kampenlandschap in het plangebied worden de volgende spelregels gehanteerd. Er ontstaat een herkenbaar landschap.

Kenmerken Essen- en Kampenlandschap:

- Grote open escomplexen met grootschalig reliëf
- Kleinschalig landschap met relatief grote reliëf-verschillen - steilranden (Kampenlandschap)
- Onregelmatige blokverkaveling
- Nat-droog verschillen op korte afstand (Kampenlandschap)
- Beplanting houtwallen, singels, lanen en hakhoutbosjes
- Beplanting monumentaal en ecologisch waardevol (Kampenlandschap)
- Beplanting op de morfologische randen van de es
- Beplanting monumentaal en ecologisch waardevol
- Afwisselend grondgebruik (Kampenlandschap)
- Historische bebouwing en erven op de flanken van de es
- Dicht netwerk van historische bebouwing en erven (Kampenlandschap)



Figuur 14 Cascokaart

4 PLAN INITIATIEFNERMER

Zoals in hoofdstuk 1 'Situatie' is aangegeven heeft het karakteristieke agrarisch erf momenteel geen vervolgfunctie waardoor niet meer wordt geïnvesteerd in de staat van onderhoud van de gebouwen. Om het karakteristieke erf te kunnen behouden hebben initiatiefnemers het voornemen opgevat om op Erve Hengelman een nieuw zorgconcept tot ontwikkeling te brengen. In samenwerking met Zorggroep Manna is men voornemens een kleinschalig zorgcentrum op het karakteristieke erf te realiseren.

Met de transformatie van het agrarisch erf naar een kleinschalig zorgcentrum kan het karakteristieke erf behouden blijven. Het behoud en herstel van het karakteristieke erf is, evenals het op een verantwoorde en adequate wijze landschappelijk inpassen van het erf, ook het uitgangspunt bij de transformatie van het erf.

In de volgende paragrafen zal er inhoudelijk worden ingegaan op de doelgroepen voor het kleinschalig zorgcentrum, huidige en nieuwe situatie van het erf en de gebouwen.

4.1 Doelgroepen

Erve Hengelman is een bijzondere locatie als het gaat om een kleinschalig zorgcentrum. Het betreft een locatie die vele mogelijkheden biedt en waar mensen die van het buitenleven houden rust, woonplezier en zorg op maat wordt geboden. Het is hierbij de wens van zowel de initiatiefnemers, Zorggroep Manna en de gemeente dat de authentieke situatie van de woonomgeving bewaard en bewaakt blijft.

De doelgroepen waar men zich onder andere op wil richten betreffen onder andere:

- Cliënten met een dementieel syndroom;
- Cliënten met een somatische zorgvraag;
- Respijtzorg en mantelzorg.

Overigens worden overige doelgroepen niet uitgesloten. Zorggroep Manna willen hulp bieden aan alle mensen die zorggerelateerde hulp vragen. Dit betekent dat met de inrichting van het terrein met alle doelgroepen rekening mee moet worden gehouden.

Op Erve Hengelman zijn naast de zorgbehoevende ook mantelzorgers welkom. Zij kunnen voor korte of langere perioden verblijven op Erve 't Hengelman. De natuur, de rust en de uitstraling van deze locatie bieden deze mogelijkheid volop. Gezien het feit dat Zorggroep Manna op Erve 't Hengelman zowel psychogeriatrische (dementie) als somatische plaatsen wil realiseren, kan er mogelijk aan diverse vragen van respijtzorg worden voldaan.



4.2 Huidige situatie erf

Op het erf zijn momenteel 9 opstallen aanwezig die in meer of mindere mate voorheen agrarisch in gebruik zijn geweest. In totaal 5 opstallen, met een oppervlakte van circa 520 m², zullen volledig worden gesloopt. Deze te slopen opstallen zijn niet op een rendabele wijze geschikt te maken voor het toekomstig gebruik. De te slopen oppervlakte mag in elk geval worden hergebruikt ten behoeve van nieuwbouw of uitbreiding. In figuur 15 worden de te slopen opstallen weergegeven (grijs).



Figuur 15 Bestaande situatie Erve 't Hengelman

De gebouwen die in figuur 15 in het geel worden weergegeven blijven op enige wijze behouden. Gebouw C ('n Esch) en gebouw D (De Moat) worden verplaatst op het erf en uitgebreid. Getracht wordt het originele vakwerk van De Moat te behouden. Gebouw A (Nije Aanleg) wordt uitgebreid en geschikt gemaakt voor bewoning. Gebouw B (boerderij 't Hengelman) wordt eveneens geschikt gemaakt voor bewoning.



Figuur 16 De Nije Aanleg



Figuur 17 'n Esch

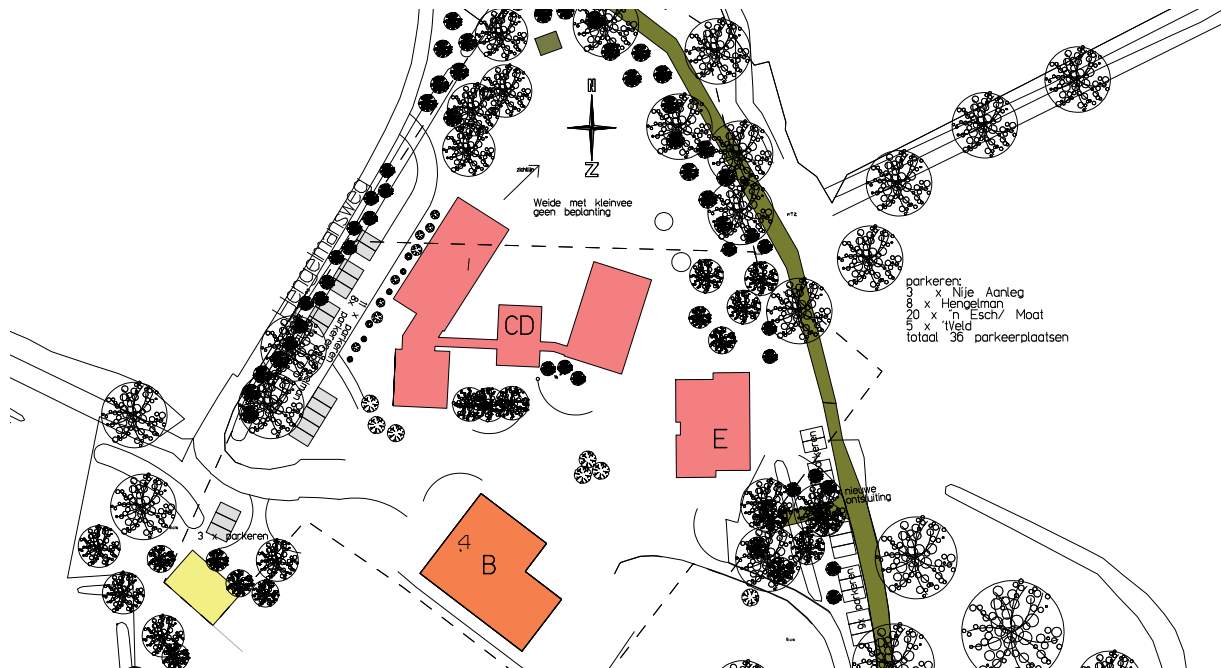


Figuur 18 't Veld



4.3 Nieuwe situatie erf

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is het creëren van een compact erfensemble dat refereert aan de van oudsher hier voorkomende boerenerven. Zoals in hoofdstuk 4.1 is aangegeven mag in elk geval de gesloopte oppervlakte worden gebruikt voor nieuwbouw of uitbreiding. De totale oppervlakte aan gebouwen mag na de transformatie van het erf niet meer bedragen dan 2.110 m². Ter indicatie, het huidige agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van ruim 9.000 m² (exclusief de Hengelmansweg die dwars door het bouwvlak loopt). Deze oppervlakte mag in principe, op basis van het geldend planologisch regiem, geheel benut worden ten behoeve van agrarische bedrijfsbebouwing. In figuur 19 staat een overzicht van de situering van de gebouwen in de nieuwe situatie.



Figuur 19 Nieuwe erfensemble Erve 't Hengelman

Beeldbepalend op het erf is de huidige boerderij 't Hengelman. De overige gebouwen zijn qua maat ondergeschikt aan 't Hengelman. In de huidige situatie heeft het erf al een groene uitstraling. Deze uitstraling wordt met de transformatie van het erf enkel versterkt.

In figuur 20 t/m 24 worden een aantal impressies getoond die een goed beeld geven van het nieuwe erfensemble en de kwaliteit die met de transformatie van het erf wordt nagestreefd.



De boerderij 't Hengelman zal dominant aanwezig zijn op het erf. De overige gebouwen worden om de boerderij gesitueerd zoals in figuur 20 te zien is. De gebouwen zullen, tesamen met het erf, landschappelijk worden ingepast.

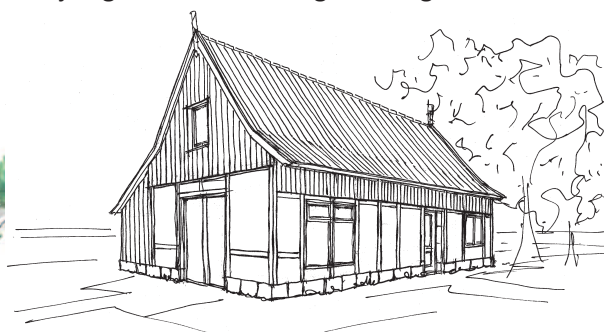


Figuur 20 Sfeerimpressie erfensemble Erve 't Hengelman

Een aantal sfeerimpressies van de 4 eenheden (boerderij 't Hengelman, Nije aanleg, 'n Esch en de Moat en 't Veld) staan hieronder, met een korte beschrijving van de uitstraling van de gebouwen.



Figuur 21 Sfeerimpressie 't Hengelman



Figuur 22 Sfeerimpressie De Nije Aanleg

Boerderij 't Hengelman: De boerderij wordt gerenoveerd/gerestaureerd. In de boerderij worden 12 zorgappartementen gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag die met name op somatisch vlak ligt. Bij de renovatie is het doel om zoveel mogelijk originele materialen te (her)gebruiken zodat de karakteristieken van de boerderij worden verbeterd en daar waar noodzakelijk te herstellen.

De Nije aanleg: Een deels bestaand gebouw, welke wordt gerestaureerd/gerenoveerd en uitgebreid en geschikt gemaakt voor bewoning (ouders van de initiatiefnemer). In de toekomst zal dit gebouw gesplitst kunnen worden in twee zorgappartementen. De beeldkwaliteit en materiaalgebruik van De Nije Aanleg is sober en ondergeschikt aan boerderij 't Hengelman.





Figuur 23 Sfeerimpressie 'n Esch en De Moat



Figuur 24 Sfeerimpressie 't Veld

'n Esch en De Moat: Beide gebouwen worden verplaatst op het erf en uitgebreid. De beide gebouwen worden met elkaar verbonden door glazen verbindingsgangen. Door gebruik te maken van glazen verbindingsgangen wordt de open structuur versterkt en doet het geheel niet aan als één gebouw. Er is ruimte voor in totaal 24 cliënten. De vormgeving van de nieuwe en uit te breiden gebouwen is afgestemd op het karakter van het erf. Qua materiaal en kleurgebruik krijgen deze gebouwen de uitstraling van een boerenschuur.

't Veld: Dit bestaande gebouw wordt indien mogelijk behouden en uitgebreid. In dit gebouw worden 4 zorgappartementen in het duurdere segment gerealiseerd. De uitstraling van het gebouw is, evenals de overige gebouwen, passend binnen de karakteristiek van het erf en sluit qua vormgeving en materiaalgebruik aan bij 'n Esch en De Moat.

5 VORMGEVING ERF

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wensen en eisen met betrekking tot de inrichting van Erve 't Hengelman. De ontwikkelingen op het erf zullen landschappelijk verantwoord moeten gebeuren, waarbij de kenmerkende kleinschaligheid van het landschap wordt versterkt. Daarnaast zullen de diverse (recreatieve en speel)functies op een correcte wijze ingepast moeten worden zodat de cliënten én overige gebruikers er goed gebruik van kunnen maken zonder dat er nadelige gevolgen optreden.

5.1 Voorwaarden inrichting

Opsomming functies:

- Aanleggen nieuwe (onverharde) weg ten noorden van het plangebied, voor het agrarische verkeer van de initiatiefnemer én het verzorgende personeel. Het erf wordt op deze manier autoluw en kan dus op een veilige wijze worden gebruikt;
- Parkeervoorzieningen in het groen zodat de auto's niet direct in het zicht staan. Dit geldt zowel voor de algemene parkeervoorziening ten westen van het erf als de parkeervoorzieningen bij de zorgeenheden als de parkeervoorziening voor het verzorgende personeel;
- Entree 'n Esch en De Moat centraal op het erf en duidelijk herkenbaar;
- Groene aankleding van de gebouwen met een tweetal functies, namelijk als inpassing gebouw op het erf en als gebruik- belevingsgroen door de cliënten;
- Gezamenlijke ontmoetingsplekken ter ontspanning, denkende aan een terras;
- Moestuin als participatie;
- Aanleg goed verharde (korte) wandelpaden;
- Goed verharde paden op het erf en rondom de zorgeenheden, zonder belemmerende verhogingen;
- Speelelementen;
- Zitmeubilair;
- Weide met kleinvee voor bezoekers én cliënten;
- Domotica-systeem op/rondom het erf toepassen.

Landschappelijke elementen:

- Versterken bestaande landschappelijk elementen;
- Aanbrengen nieuwe houtwalstructuren;
- Aanbrengen nieuwe natuur;
- Het gebied openbaar beleefbaar maken door aanleg openbare wandelpaden;
- Zichtlijnen versterken/beleefbaar maken;
- Inheems en streekeigen plantmateriaal (wintergroen nabij parkeerplaatsen);
- Bestaand bomenbestand beoordelen en daar waar nodig onderhoud plegen;
- Bomen midden op het erf behouden.



5.2 Visieschets

De visieschets is een globale weergave van de opgesomde punten uit hoofdstuk 5.1. In de volgende paragraaf zal er inhoudelijk worden ingegaan op de inrichtingsvoorstellen. De exacte toekomstige ligging van de ontsluitingsweg zal op locatie bekeken en vastgesteld moeten worden.

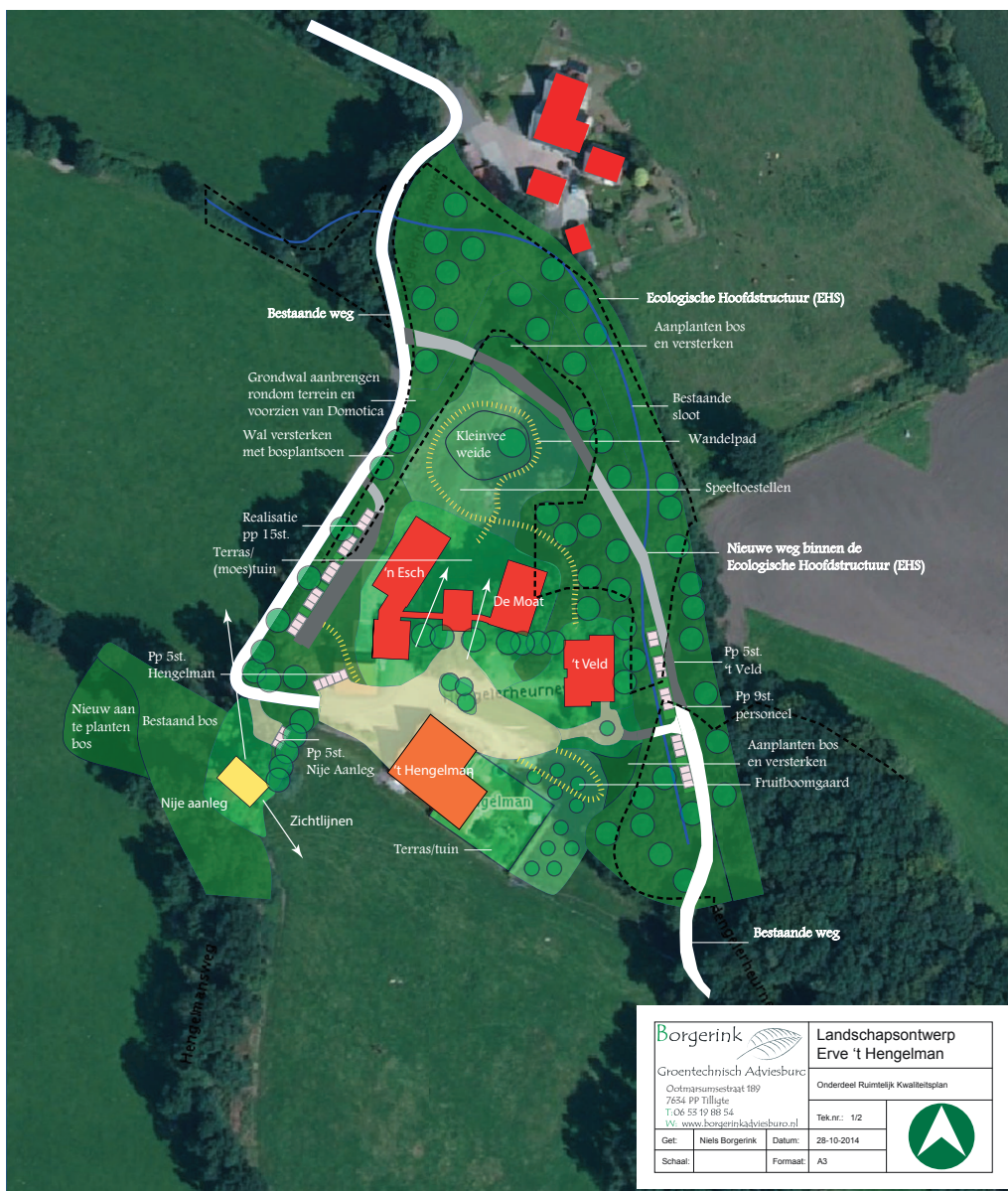


Figuur 25 Visieschets inrichting Erve 't Hengelman



5.3 Basisinspanning landschappelijk inpassing Erve 't Hengelman

De ontwikkelingen op Erve 't Hengelman zullen moeten worden gecompenseerd middels verbetering van de landschapskwaliteiten. Naast landschapsverbeteringen buiten het erf - toegelicht in hoofdstuk 5.4 - wordt in deze paragraaf het ontwerp toegelicht van het erf in woord en beeld. De verscheidene aspecten worden in onderdelen beknopt beschreven.



Figuur 26 Landschapontwerp Erve 't Hengelman

Nieuwe ontsluitingsweg:

Een nieuw aan te leggen (onverharde) weg ten noorden van het plangebied moet ervoor zorgen dat het agrarische verkeer van de initiatiefnemer geen gebruik meer hoeft te maken van de doorgaande weg op het erf. Dit komt de verkeersveiligheid op het erf ten goede. Bij de aanleg van de nieuwe weg worden er geen bomen gekapt. Nieuwe aanplant moet ervoor zorgen dat eventuele open plekken - middels aanplant van nieuwe bomen en bosplantsoen - worden afgeschermd.



Figuur 27 Sfeerimpressie ontsluitingsweg

Parkeren op het terrein:

De parkeervoorzieningen op het terrein worden ingepast in het groen zodat de auto's niet direct in het zicht staan. De voorkeur gaat uit naar grasbetonstenen als ondergrond van de parkeervakken. Beplanting tussen de parkeervakken (per 3 á 5 vakken) in de vorm van struweel zorgt ervoor dat de auto's 'wegvallen' in het groen. Maar wel op een wijze dat er geen gevaarlijke/ onoverzichtelijke situaties ontstaan. Inheemse en streekeigen beplanting moet er toegepast worden, voorbeelden zijn gewone beuk en rhododendron.



Figuur 28 Sfeerimpressie auto's groen inpassen

Erfindeling:

't Hengelman ligt centraal gelegen op het erf en is beeldbepalend. De overige gebouwen zoals 'n Esch en De Moat en 't Veld, zijn ondergeschikt aan 't Hengelman maar maken wel onderdeel uit van het erf door de situering ten opzichte van het erf. De groene erfensemble wordt versterkt door een transparante bomengroep op het erf.



Tuin rondom de zorgappartementen:

De tuin rondom de gebouwen worden beplant met - voor de bewoners herkenbare planten zoals - hortensia's en phloxen. Beplanting die van oudsher al veelvuldig wordt toegepast in de tuinen. Naast de beleving is het eveneens mogelijk om de beplanting uit de tuin te plukken en op de vaas te zetten. Op deze wijze ontstaat er een gebruiks- en belevingstuin. Een terras - zonder hoogteverschillen - geeft de mensen de mogelijkheid om in de zomermaanden buiten te zitten in de tuin.



Figuur 29 Sfeer gebruiks- en belevingstuin



Figuur 30 Sfeer siertuin

Moestuin en kleinvee weide:

Als participatieproject voor de cliënten zal er een moestuin worden gemaakt op het terrein. Het zal geen normale moestuin worden maar een verhoogde moestuin in vierkante houten bakken. De houten - voorkeur verrijdbare - bakken worden geplaatst op of nabij het algemene terras achter 'n Esch en De Moat. De egale verharde ondergrond in combinatie met de verhoogde bakken zorgt ervoor dat de cliënten zonder veel lichamelijke arbeid de moestuin kunnen onderhouden.

De dieren in de weide - denkende aan schapen, geiten en koeien - worden wanneer mogelijk door de cliënten en verzorgers onderhouden. De weide met kleinvee en de moestuin zullen mogelijk herinneringen van vroeger projecteren op het netvlies van de cliënten.



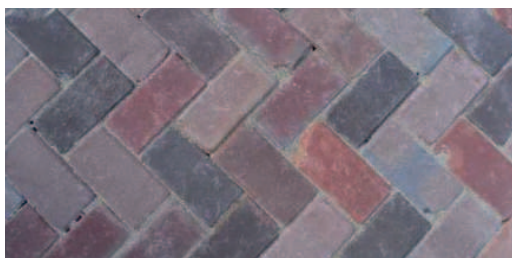
Figuur 31 Moestuin zelf onderhouden



Figuur 32 Kleinvee weide

Verharding op het terrein:

De verharding op het terrein - het erf en de wandelpaden - zullen goed verhard worden met (gebakken) klinkers, zonder verhogingen. Rondom de gebouwen zullen brede verharde paden aan worden gelegd zodat de cliënten - e.v.t. met rollator - kunnen genieten van de planten in de tuin.



Figuur 33 Authentieke gebakken materiaal



Figuur 34 Goede toegankelijke paden

Zitmeubilair:

Ter ontspanning wordt er her en der op het terrein zitelementen geplaatst. Nabij de wandelpaden, op het erf en bij de entrees van de gebouwen. Een schommelstoel zal geen uitzondering vormen op het terrein.



Figuur 35 Zitmeubilair

Domotica:

Het gemak en comfort van de cliënt wordt verbeterd. Doel hiervan is de cliënten zelfstandig(er) te laten wonen in hun eigen woning en zo een beter kwaliteit van leven te laten ervaren. Daarnaast wordt ook het zorgpersoneel ondersteund. Rondom het erf en de daarbij behorende weide met kleinvee wordt een domoticalint aangelegd. De bestaande wal ten westen van het erf wordt verder uitgebreid tot geheel rondom het terrein. Zodra bewoners zich buiten dit lint bevinden krijgen de verzorgers een alarmsignaal. Indien noodzakelijk kunnen zij dan tijdig adequaat reageren.

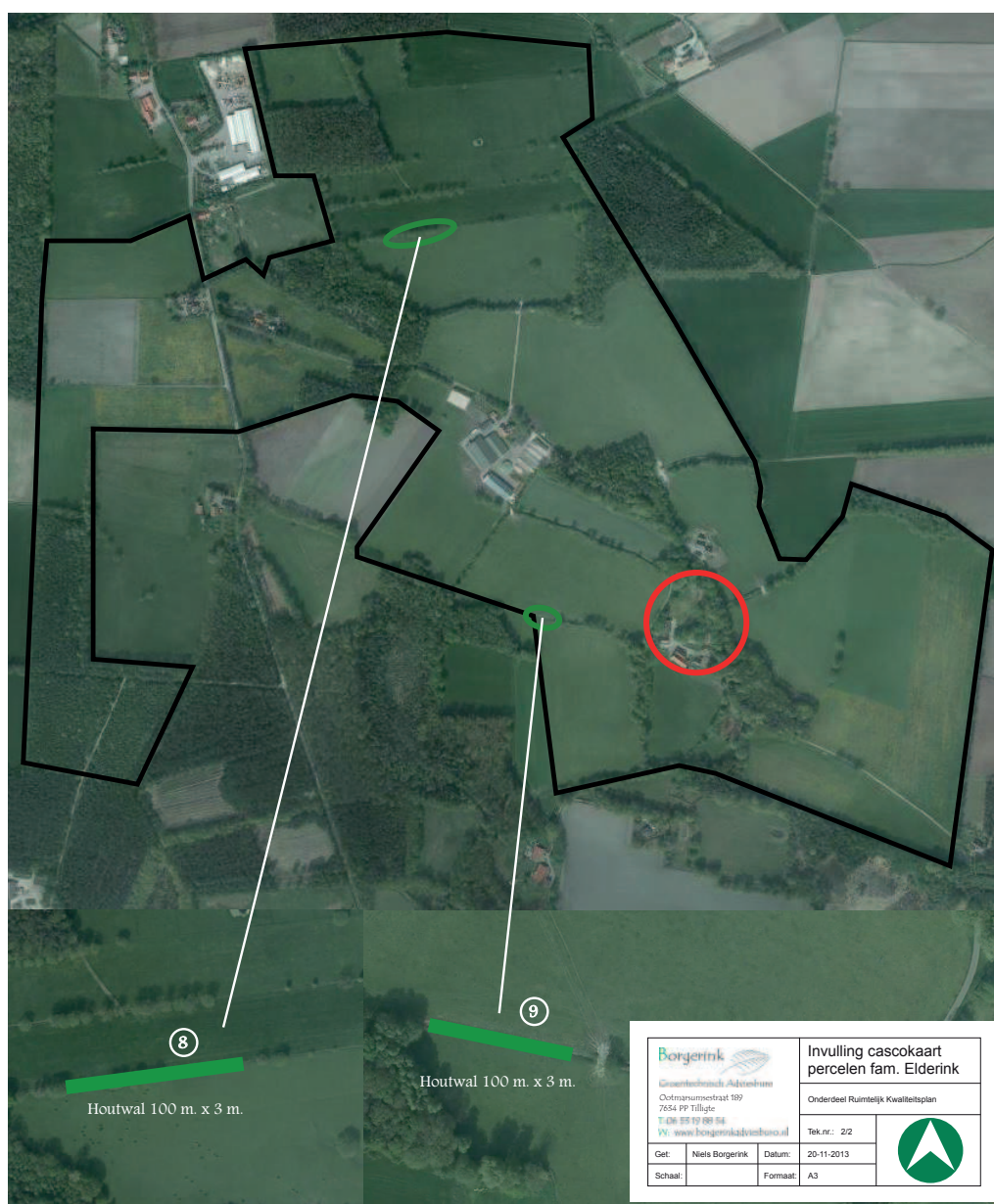


Figuur 36 Schommelbank



5.4 Invullen Cascokaart

Naast de kwaliteitsverbeteringen op Erve 't Hengelman zullen er ook een tweetal kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden op een aantal percelen van dhr. Elderink. In de onderstaande figuur worden er een tweetal houtwallen aangebracht.



Figuur 37 Invullen Cascokaart

5.5 Beplantingsindicatie

De nummering in het onderstaand schema, correspondeert met de nummering op het landschapontwerp, figuur 26 en de invulling van de Cascokaart, figuur 37.

Basisinspanning	Aanduiding in tekening	Wetenschappelijk naam	Nederlandse naam	Planteisen	Levermaat
Versterken wal	1	Corylus avellana	Gewone hazelaar	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Fraxinus excelsior	Es	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Ilex aquifolium	Hulst	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Quercus robur	Zomereik	1/m2, driehoeksverband	100-120
Versterken bos + aanplanten extra bos	2	Fagus sylvatica	Gewone beuk	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Fraxinus excelsior	Es	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Ilex aquifolium	Hulst	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Quercus robur	Zomereik	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Quercus robur	Zomereik	Groepsverband	100-120 _10-12
Solitaire boom	3	Juglans regia	Walnoot	Solitair	14-16
Parkeervoorziening (struweel)	4	Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Corylus avellana	Gewone hazelaar	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Prunus padus	Inheemse vogelkers	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Rhamnus frangula	Vuilboom	1/m2, driehoeksverband	100-120
Fruitboomgaard	5	Malus, Pyrus, Prunus	Appel, peer, pruim	Afstand 6m1, driehoeksverband	_10-12
Solitaire bomengroep	6	Tilia europaea 'Koningslinde'	Koningslinde	Groepsverband	14-16
Belevingstuin	7			Kleurrijke vaste planten + heesters	
Invulling Casco					
Houtwal	8	Fagus sylvatica	Gewone beuk	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Fraxinus excelsior	Es	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Ilex aquifolium	Hulst	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Quercus robur	Zomereik	1/m2, driehoeksverband	100-120
Houtwal	9	Fagus sylvatica	Gewone beuk	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Fraxinus excelsior	Es	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Ilex aquifolium	Hulst	1/m2, driehoeksverband	100-120
		Quercus robur	Zomereik	1/m2, driehoeksverband	100-120

Figuur 38 Beplantingsindicatie

- Bijlage - Landschapsontwerp Erve 't Hengelman
- Invulling Cascokaart



