



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Lidwinaweg 50 - Zenderen •

Tubbergen, 16 mei 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Lidwinaweg 50

Datum:	29 januari 2025, Tubbergen										
Gewijzigd:	16 mei 2025, Tubbergen										
Status:	Definitief										
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl										
Auteur:	Ing. DA										
Getekend:	Ing. DA										
Gecontroleerd:	Ing. NH										
Inhoudsopgave:	<table><tr><td>1. Aanleiding</td><td>03</td></tr><tr><td>2. Huidige situatie</td><td>04</td></tr><tr><td>3. Beleid</td><td>06</td></tr><tr><td>4. Nieuwe situatie</td><td>14</td></tr><tr><td>5. Beeldkwaliteitsplan</td><td>15</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	14	5. Beeldkwaliteitsplan	15
1. Aanleiding	03										
2. Huidige situatie	04										
3. Beleid	06										
4. Nieuwe situatie	14										
5. Beeldkwaliteitsplan	15										



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Lidwinaweg 50 in Zenderen ligt voormalig agrarisch erf 'Storksel'. Het betreft een historisch erf met omliggende gronden die eeuwenlang een agrarische functie hebben gekend. Het erf zelf bestaat uit karakteristieke bebouwing, maar ook landschap ontsierende bebouwing. De eigenaren beschikken over behoorlijk wat oppervlak aan gronden in deze omgeving, waaronder ook de ijsbaan van Zenderen.

Inmiddels wordt er circa 20 jaar niet meer actief geboerd op de locatie. Een deel van de agrarische bebouwing is sindsdien gesaneerd. Aan weerszijden van Het Hag staat echter nog bebouwing behorend bij het erf. De (deels) in onbruik zijnde bebouwing raakt langzamerhand in verval en hebben niet allen een vervolgfunctie.

1.2 Wens initiatiefnemer

De eigenaren (familie te Wierik) hebben daarom een plan uitgewerkt om deze in onbruik geraakte schuren te saneren. Om te voorkomen dat er nadelige gevolgen ontstaan voor de ruimtelijke kwaliteit is het voorstel om landschapsontsierende schuren en stallen te slopen en op basis van rood voor rood een nieuwe woning te bouwen. Op basis van het buitengebied beleid van de gemeente Borne is het met sloop van bebouwing en investeringen in ruimtelijke kwaliteit mogelijk om een compensatiewoning te realiseren.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Borne stelt voor de ontwikkeling in het buitengebied een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die passend is binnen de doelstellingen van het geldende beleid.

2. Huidige situatie

2.1 Het landschap aan de rand van de stuwwal

Het plangebied is in overgangsgebied van een stuwwal gelegen. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. Al zijn plotselinge hoogteverschillen zoals steilranden niet terug te vinden. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen werden pas later nuttig. Het plangebied is gelegen in een gebied dat van hoog naar laag loopt. Zie daarvoor een uitsnede van de hoogtekaart op pagina 8.

2.2 Essenlandschap

Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalige rand rondom de grote es. Hoewel het gebied ingrijpend is veranderd door ontginningen, innovaties in de landbouw en de ontwikkeling van bebouwing is het landschap nog altijd goed herkenbaar. Het erf is al oud en verschijnt ver voor 1900 op kaarten. Het was een uitstekend gebied om te boeren. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten en de nabij gelegen heide kon gebruikt worden in het voormalige potstal systeem. De heide werd in die stallen vermengd met mest en uiteindelijk uitgereden op de essen en kampen ter verbetering van de grond. Het gebied kende met name bomenrijen en wat houtsingels in een grillig patroon. Het waren talloze verbindingen met grillige wegen van erf naar erf. Een aantal bomenrijen zijn nog altijd goed herkenbaar met hoge cultuurhistorische en beeldbepalende waarden. De belangrijkste soort in het gebied is zomereik. De meeste beplantingen zijn gelegen langs functionele



plangebied (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

randen zoals wegen. Dat is wellicht een reden dat nog veel houtopstanden behouden zijn gebleven ondanks ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

2.3 Huidige erfifindingeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet met een klassieke indeling waarbij de woonboerderij (het hoofdgebouw) landschapsgericht is. De toegang van de boerderij vanaf de Lidwinaweg is dus via de achterkant van het erf. De voorgevel van de boerderij staat op het westen en vormt de voorzijde van het erf waarbij de schuren rondom de achterzijde en oostzijde gelegen zijn. Het erf heeft de oorspronkelijke kleine korrelgrootte behouden. Aan de overzijde van Het Hag is het erf vermoedelijk vanwege ruimtegebrek in de loop der jaren uitgebreid met bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen ten noorden van Het Hag zijn ook zichtbaar uit een recenter bouwjaar.

2.4 Nieuwe elementen

Het valt op dat het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk grotendeels is verdwenen. Er zijn daarom mogelijkheden voor nieuwe beplantingsstructuren, vooral als zij een relatie/referentie hebben met de historische situatie. Nieuwe beplantingen moeten een bijdrage leveren aan de oorspronkelijke structuren, passend binnen modern (agrarisch) gebruik, daarom kan beter gelet worden op behoud en waar mogelijk herstel van die structuren.



Fragment uit 1910 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1940 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1980 (Bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 2000 (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste op ruimtelijk vlak is de Omgevingsvisie. In de visie bakt de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

3.2 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.3 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-

gebieden (natuurnetwerk Nederland) zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. Het gebied ligt relatief dichtbij het perspectief "Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken". Een perspectief dat openstaat voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen.

3.5 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en

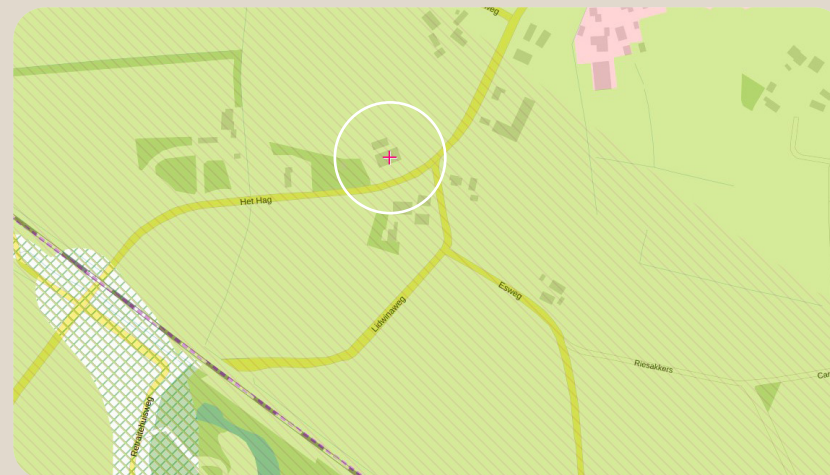
-opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 Natuurlijke laag

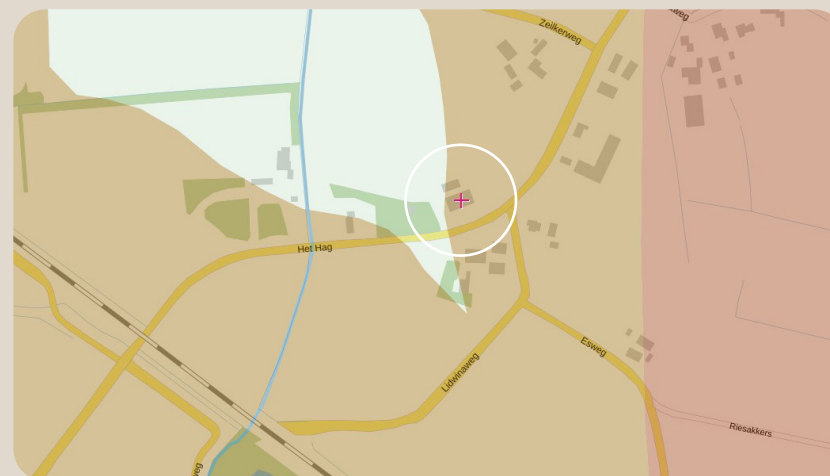
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen op de overgang van dekzandvlakte en ruggen naar beekdalen en natte laagtes. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat. Soms vlak bij elkaar, soms ver van elkaar verwijderd. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de



Ontwikkelingsperspectief. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

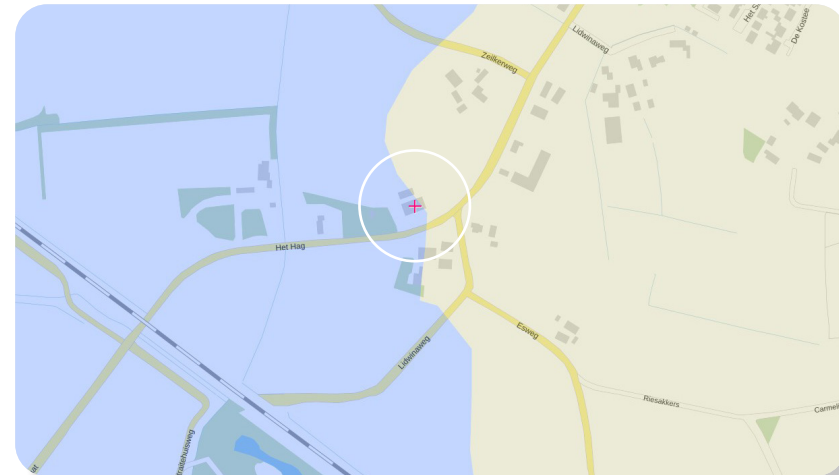


Natuurlijke laag. (in cultuur gebracht) (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

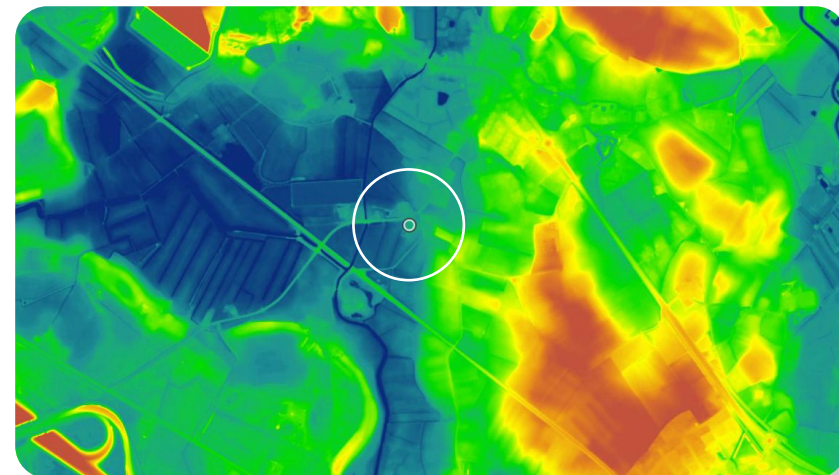
lagere gronden zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De open essen en eenmansesjes kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd zoals dit het geval is rondom het plangebied. Bij de essen en kampenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

Het plangebied ligt daarbij op de grens met het 'maten en flierenlandschap'. Het betreft laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant dat tevens diende als scheiding tussen de percelen voor de beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Hoogtekaart (Bron: ahn.arcgisonline.nl).

van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven.

3.5.3 Laag van beleving

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (o.a. kerktorens) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.

Als ambitie geldt het verbinden van ontwikkeling woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten



Uitsnede omgevingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Uitgangspunt is het tegengaan van verrommeling in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. Als doelen voor dit gebiedskenmerk wordt het volgende omschreven:

- Behoud, herstel en aanleg van landschappelijke routes tussen dorp en land;
- Slechte barrières tussen stad en land. Versterk identiteit dorp en landschap;
- Biedt ruimte voor ontwikkeling als deze voortbouwen aan de versterking stad/land relatie;
- Maak mooie uitnodigende entrees van dorpen;
- Geen rondwegen aanleggen die stad en land scheiden.

De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

3.6 Planologische situatie

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege heeft de planlocatie de functie "wonen". Daarnaast geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - bometeelt uitgesloten'. Er gelden tevens een aantal aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – medegebruik' en maatvoering 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 1139 m2'.

Omliggend liggen met name gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de bebouwing van de ijsbaan is de functie 'Sport' toegekend met een aantal bouwvlakken en maatvoeringen. Op het meest noordelijke gebouw is ook de aanduiding 'specifieke vorm

van recreatie – vakantiehuis' van toepassing verklaard. De ijsbaan zelf is middels een aanduiding aangegeven.

Het huidige omgevingsplan van rechtswege laat de bouw van een extra woning op basis van rood voor rood niet toe.

3.7 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit laat zich moeilijk vangen in een definitie. Dit beleidsstuk gaat uit van de volgende definitie: "Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". De omgeving of het bouwwerk dient optimaal gebruikt te worden voor het beoogde doel. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd. De kwaliteiten in een gebied kunnen op de volgende manier worden versterkt:

- Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.
- Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.
- Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.
- Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.
- Landschappelijke versterkingen in het kader van biodiversiteit en natuurwaarden.

Bij alle ontwikkelingen die in dit beleidsdocument worden beschreven dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals genoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse) en wordt opgesteld door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect. In het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan worden de kwaliteiten van de ontwikkellocatie(s) beschreven en aanbevelingen voor verbetering hiervan gedaan.

3.8 Rood voor Rood

Bij Rood voor Rood gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaavel voor één of meer (compensatie-) woningen. Hoofdzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel worden uitgegeven. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn.

Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) is het

uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op de planlocatie wordt 900 m² gesloopt. Aanvullend hieraan is vanuit de gemeente Hof van Twente een sloopvoucher voor 113 m² verworven. Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en inzet van de sloopvoucher wordt voldaan aan het gestelde beleid voor de rood voor rood regeling.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Aan de Lidwinaweg 50 is sprake van een voormalig agrarisch erf aan de zuid- en noordzijde van Het Hag. Het erf bestaat uit de voormalige boerderij, een aantal karakteristieke stallen en een aantal landschap ontsierende bouwwerken. De opstallen die landschapsontsierend zijn en de (agrarische) functie verloren zijn - zullen gesloopt worden - omdat het agrarische bedrijf is beëindigd. Om te voorkomen dat de schuren in verval raken heeft de initiatiefnemer het voornemen om de landschap ontsierende schuren te slopen. Op de plek van de te slopen schuren, aan de noordzijde van Het Hag, wordt een nieuwe compensatiewoning beoogd. De voormalige woonboerderij en enkele karakteristieke bijgebouwen zullen blijven bestaan aan de zuidzijde. Op de planlocatie wordt 900 m² gesloopt. Aanvullend hieraan is vanuit de gemeente Hof van Twente een sloopvoucher voor 113 m² verworven. Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en inzet van de sloopvoucher wordt voldaan aan het gestelde beleid voor de rood voor rood regeling.

4.2 Nieuwe situatie

Het erf blijft aan beide kanten van de weg georiënteerd. De voormalige woonboerderij (A op de tekening) is landschappelijk gezien het hoofdgebouw. De achterkant van de boerderij ligt aan de straatzijde richting de Lidwinaweg. Hier zijn ook twee bijgebouwen gepositioneerd die dienden als dierenverblijf en als schuur voor opslag van machines en grondstoffen. De voorkant van de woonboerderij is naar de weilanden gericht.

De woonboerderij (A) wordt behouden. Ook de twee karakteristieke bijgebouwen zullen behouden worden (B). Twee gebouwen achter de woning worden gesaneerd. Aan de noordzijde van de straat worden ook de voormalige agrarische gebouwen gesloopt (alle bebouwing aangegeven met E) en ook de kuilplaten zullen worden verwijderd. Op het noordelijk deel van het erf wordt een nieuwe compensatiewoning gerealiseerd (D) met bijgebouwen (C). Het erf zal worden ingepast in het bestaande essenlandschap waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande (te behouden) houtopstanden (F). Dat betekent dat robuuste elementen uit het essenlandschap worden benut. Er worden nieuwe erfbomen aangeplant (J) met de soorten: Linde en/of Walnoot.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Slopen van landschap ontsierende gebouwen (E);
- Behoud van bestaande houtopstanden (F);
- Aanplant nieuwe erfbomen: linde en/of walnoot (J);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er kan worden voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



- A: Woonboerderij.
- B: Te behouden bijgebouwen.
- C: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- D: Nieuw te bouwen woning.
- E: Te slopen opstallen (witte stippellijn).
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Tuin/gazon.
- H: Bouwblok bestemming wonen.
- I: Agrarisch bouwland.
- J: Nieuw te planten erfbomen. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soort: Linde en Walnoot. Totaal 2 stuks.



Landschappelijke inpassing niet op schaal (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

5. Beeldkwaliteitsplan compensatie-erf (noordzijde Het Hag)

Voor het oprichten van verschillende typen bebouwing in het buitengebied gelden specifieke aandachtspunten. Onder meer gaat het dan om de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie in het buitengebied. Voor niet agrarische bebouwing geldt: staafvormige boerderijachtige of schuurachtige massa's. De gebouwen staan veelal los van elkaar en de positie van de oorspronkelijke bebouwing is bij (vervangende) nieuwbouw richtinggevend. In het nieuwe concept is met het ontwerp vooral gekeken om het omliggende landschap te versterken en waar mogelijk te omarmen.

5.1 Criteria (Schuur)woning

De (schuur)woning mag herkenbaar zijn als nieuwe toevoeging in de ontwikkeling van het erf. De woning kan in een traditionele stijl al dan niet gecombineerd met een moderne stijl gebouwd worden. De (schuur)woning straalt uit dat het tot één van de bijgebouwen op het erf behoort en ondergeschikt is aan de hoofdboerderij aan de overkant van de straat.

5.2 Bouwmassa

1. De bouwmassa heeft een eenvoudige vorm op basis van een rechthoekige plattegrond.
2. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.
3. Er mag sprake zijn van een overstek.

5.3 Gevelopbouw

1. De voorgevel van het gebouw bestaat uit één geheel en is eventueel te onderscheiden in boven- en onderstuk.
2. De architectuur mag modern zijn, mits deze past in het agrarische karakter van het buitengebied en daar positief aan bijdraagt.
3. Nieuwe invullingen mogen modern zijn, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten.

5.4 Materiaal en kleurgebruik

1. Dakbedekking bestaat uit gebakken pannen in de kleur rood, grijs of zwart. Geglazuurde pannen en pannen met edel-engobe zijn uitgesloten vanwege hun glanzende oppervlak.
2. Gevels met bakstenen (aardtinten) of hout (onbehandeld of donker gekleurd).
3. Kozijnen zijn van hout of goed lijkende andere materialen.
4. Het is van belang om in de omgeving passende kleuren toe te passen. Passend zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen. Gebruik van contrasterende kleuren is niet toegestaan.
5. Toepassen van windveren is toegestaan. Goten worden niet omtimmerd.

5.5 Vrijstaande bijgebouwen

1. Situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
2. Eenvoudige bouwvolumes op basis van een rechthoekige

plattegrond.

3. De kapvorm is een eenvoudig vormgegeven zadeldak.

4. Aanbouwen en dakkapellen zijn niet toegestaan.

5. vormgeving, kleur- en materiaalgebruik ondersteunen het agrarische karakter van het ensemble in het buitengebied.

5.6 Erfinrichting

Voor de bestrating van het gehele erfensemble wordt een hardgebakken steen of een goed likkend alternatief gebruikt om een authentieke uitstraling te verkrijgen. Er kan gevarieerd worden in klinker-, dik- en keiformaat. De centrale erfverharding, de terrassen en de padenstructuur rondom de woningen is vooral functioneel en daarmee niet meer dan noodzakelijk. Qua structuurbeplanting wordt de opgestelde landschappelijke inpassing aangehouden. Nabij de woning heeft de bewoner de vrijheid om een tuin aan te leggen naar eigen smaak en wens. Er worden geen schuttingen geplaatst.

Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden woning. (Bron: Google.nl / Bureau Authentiek - bouwkunde anno nu)

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl