



Hof te Tweekelo

Landgoedontwikkelplan



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Naam: G.J. Roerink
Adres: Bruninksweg 5a
Postcode: 7554 RW
Plaats: Hengelo (Ov)

Opdrachtnemer:

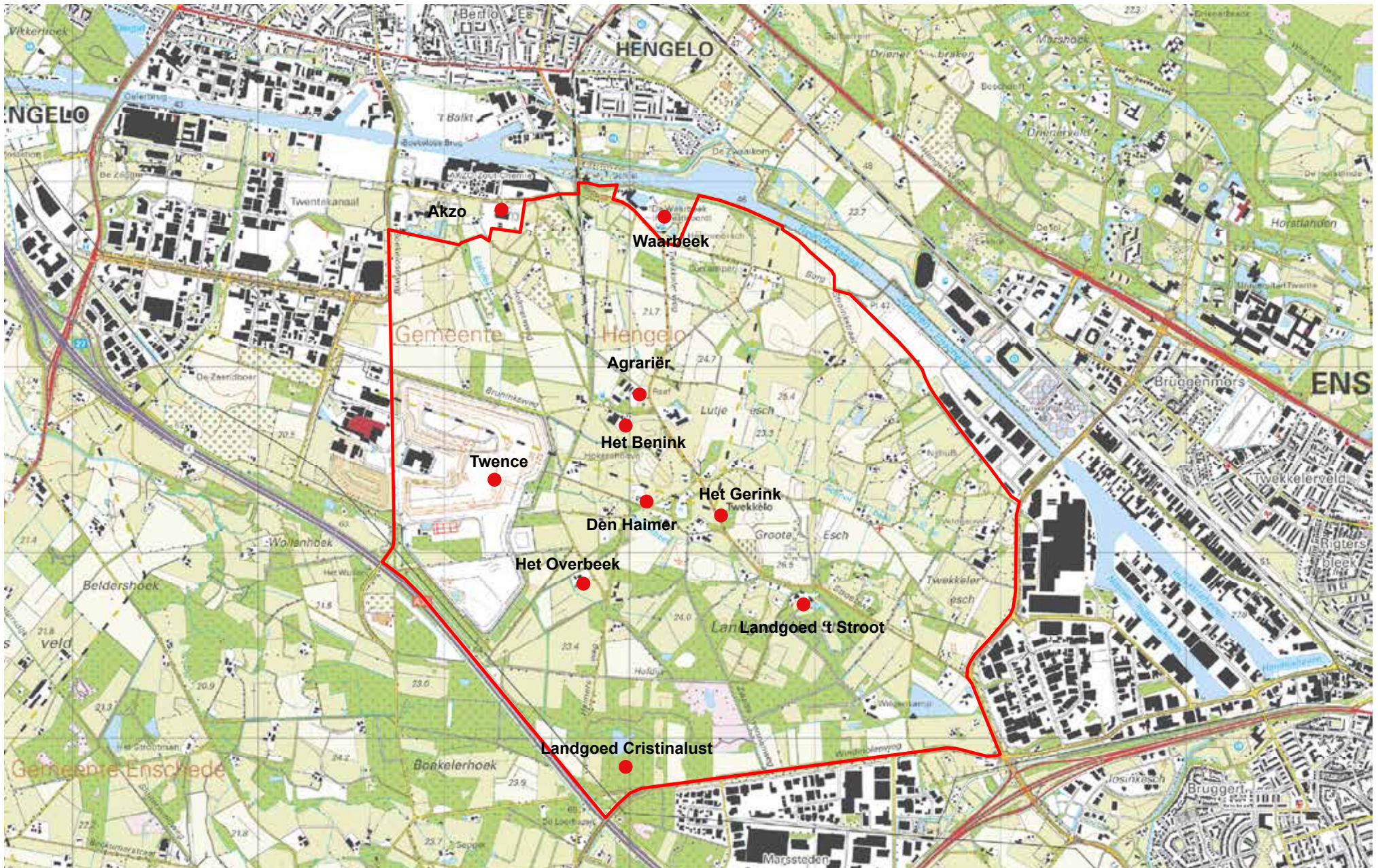
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 3670.2
Datum: 09 februari 2021
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: SijtseJan Roeters en Stephan Schorn
Gecontroleerd: Marjon Gelink

Hof te Tweekelo

Landgoedontwikkelplan

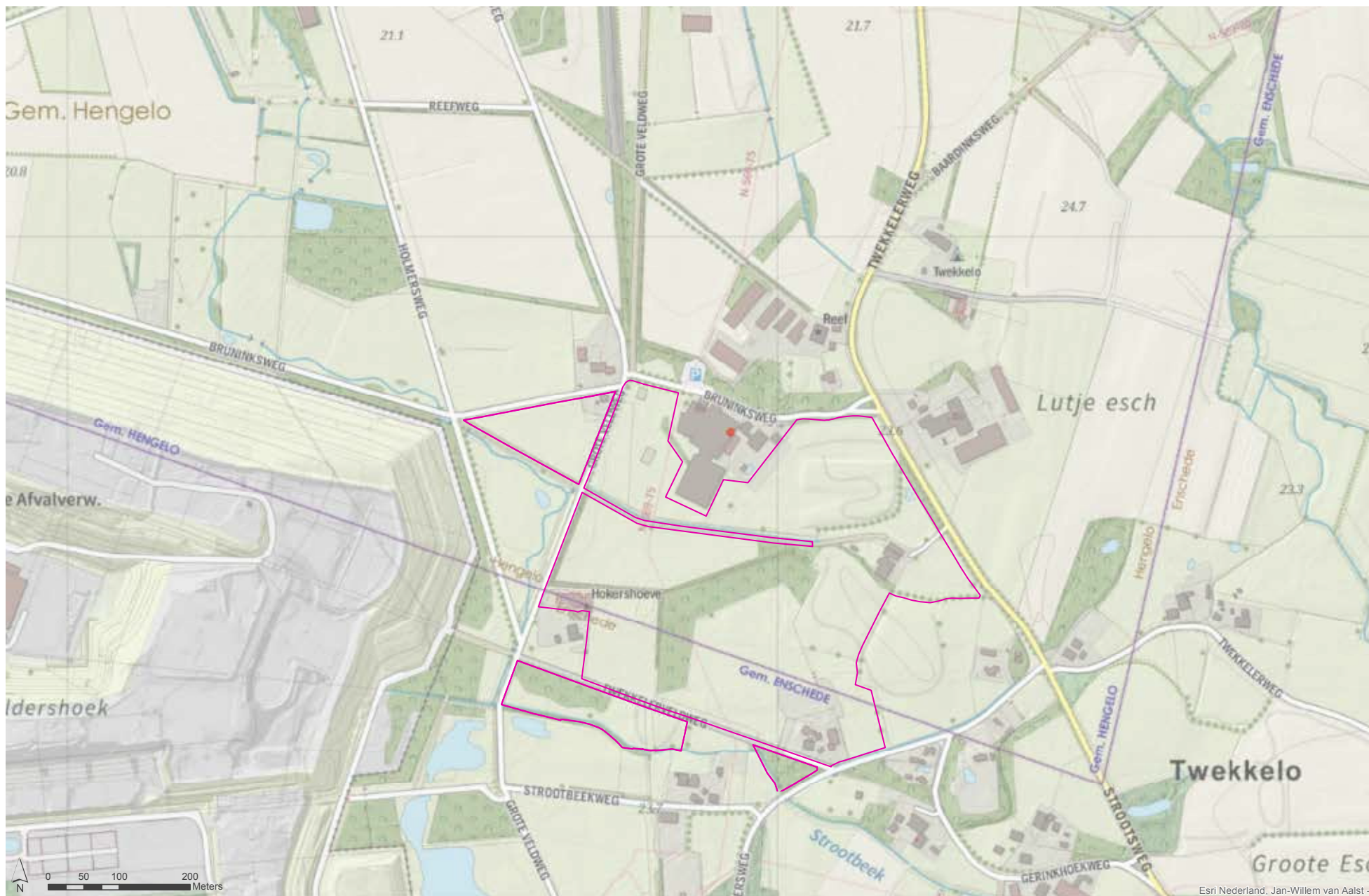


Afbeelding 1. Ligging Landgoederen en kenmerkende bedrijvigheid in Twekkelo.



INHOUD

1	INLEIDING	7	5	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	35
	1.1 Aanleiding	7		5.1 Sociaal-economische en maatschappelijke redenen	36
	1.2 Twee gemeenten, één plan	7		5.2 Toepassing weegschaal-model	36
	1.3 Doelstellingen	7		5.3 Extra kwaliteitsimpuls Dorpsplein Usselo	36
	1.4 Het programma	7		BIJLAGE I. ONTWIKKELPLAN	39
	1.5 Ligging en plangebied.	7		BIJLAGE II. BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE	43
2	CONCLUSIES BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE	9		BIJLAGE III. ONTWIKKELPLAN DORPSPLEIN USSELO	63
	2.1 Algemene uitgangspunten	9			
	2.2 Uitgangspunten essenlandschap	10			
	2.3 Uitgangspunten jonge heide- en broekontginningslandschap	10			
	2.4 Uitgangspunten erven	10			
	2.5 Conclusie landschap en natuur	10			
3	WENSEN EN EISEN FAMILIE ROERINK	11			
	3.1 Wensen en eisen van de familie Roerink	11			
	3.2 Beleving	11			
4	VISIE EN ONTWERP HOF TE TWEKKELO	13			
	4.1 Visie op hoofdlijnen	15			
	4.2 Investerings in ruimtelijke kwaliteit	17			
	4.3 Duurzaamheid	25			
	4.4 Rode ontwikkelingen	27			



Afbeelding 2. Ligging plangebied.



1.1 Aanleiding

Fam. Roerink woont al enkele decennia in Twekkelo. Gerjhan Roerink, eigenaar van de Zuivelhoeve, en enkele gezinsleden zijn actief in het bedrijf. Zij hebben de ambitie om een nieuw landgoed te stichten genaamd: Hof te Twekkelo, waar de familie kan wonen en waarbij landschaps- en natuurwaarden worden versterkt. Hiertoe zijn recentelijk enkele omliggende percelen en erven aangekocht. De kwaliteit van de bestaande bebouwing op de erven is niet overal naar wens. Fam. Roerink is voornemens om diverse landschapsontsierende bebouwing te slopen en enkele woningen te slopen en te vervangen. Hierbij wordt één landhuis van allure gerealiseerd. De exacte wensen zijn beschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Twee gemeenten, één plan

Het plangebied ligt in Twekkelo. De betrokken gronden liggen in twee gemeenten, Enschede en Hengelo. In het voorproces zijn gesprekken geweest met beide gemeenten. Eerst afzonderlijk en vervolgens is het proces gezamenlijk opgepakt.

1.3 Doelstellingen

Voor de ontwikkeling van het landgoed heeft fam. Roerink de volgende doelstellingen opgesteld:

- 1) Stichten van een generatiebestendig landgoed waarbij landschaps- en natuurwaarden en de vitaliteit van de omgeving worden versterkt.
- 2) Bewoning door leden van de familie.
- 3) De architectuur, zowel bebouwing als landschap, past bij de stijl en geschiedenis van Twente en voegt kwaliteit en eigenheid toe voor de toekomst.

4) Ontwikkelen, bevorderen en streven naar duurzame landbouw.

5) Openstelling van het landgoed waarborgen.

6) Door de eigendommen onder te brengen in een speciaal hiertoe opgerichte entiteit, waaruit deze niet kunnen worden verkocht, wordt instandhouding bestendig.

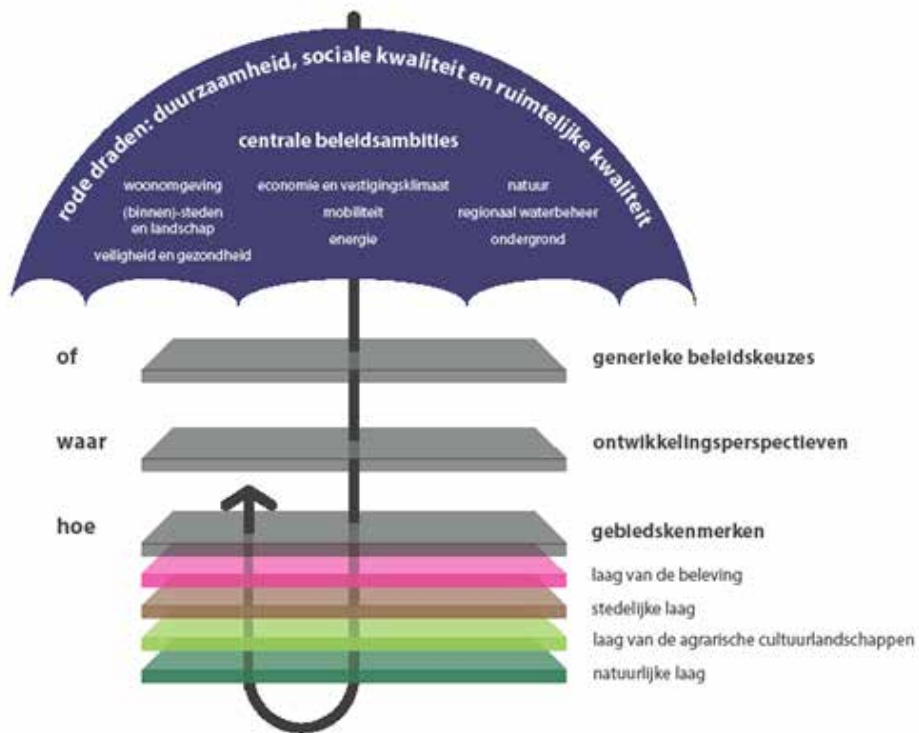
1.4 Het programma

De doelstellingen vertalen zich in een concreet programma, bestaande uit vier onderdelen:

- Investerings in ecologische en ruimtelijke kwaliteit.
- Rode ontwikkelingen.
- Duurzaam grondgebruik.
- Landgoedboom als handtekening van Hof te Twekkelo.

1.5 Ligging en plangebied.

In Twekkelo zijn meerdere grote woningen aanwezig of aanwezig geweest (afbeelding 1). Deze hebben een diverse achtergrond en verschijningsvorm. Het plangebied (afbeelding 2) bestaat uit diverse gronden geconcentreerd rond het erf Den Haimer en de Zuivelhoeve. Ook op het landgoed Den Haimer (eerste vernoeming in 1284) heeft ooit een grote boerderij gestaan. Dit is tevens het erf waar Dhr. G.J. Roerink zelf wil wonen.



Afbeelding 3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Afbeelding 4. De KGO-balans van de Omgevingsvisie.



CONCLUSIES BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE

Aan de uitwerking van het plan heeft een beleid- en landschapsanalyse ten grondslag gelegen. Deze is in de bijlage opgenomen. Ook is door Res nova Monumenten een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden alleen de conclusies benoemd.

Het plangebied ligt in Tweekelo. Een authentiek Twents landschap dat wordt begrensd door verschillende industriële ontwikkelingen. Ten zuidoosten ligt de industrie van Enschede, ten (noord)westen die van Hengelo, in de vorm van Akzo en Twence. Ten noordoosten wordt het gebied begrensd door het Twentekanaal dat middels Kristalbad een verbinding kent richting de natuurgebieden aan de andere kant van Netwerkstad Twente. Ten zuidwesten ligt Boekelo, een landgoederengebied, dat vóór de aanleg van de A35 onderdeel uitmaakte van dezelfde landschappelijke eenheid, met grotendeels vergelijkbare kenmerken en karakteristieken. De Westkant van het plangebied ligt in het essenlandschap. De oostkant in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Beide zijn onderdeel van het dekzandvlakte en ruggengebied en kennen algemene en gebiedsspecifieke uitgangspunten. Hierna volgens eerst de verschillende algemene uitgangspunten en dan de gebiedsspecifieke. Tevens worden er specifieke uitgangspunten weergegeven voor de inrichting van erven.

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Gewenste ontwikkelingen zijn

- Ruimte bieden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit;
- Pas meervoudig ruimtegebruik en creatieve oplossingen toe;
- Gebruik de ruimte zuinig en zorgvuldig;

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf;
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt;
- Herstel en goed beheer en onderhoud van landschapselementen zoals het pleksgewijs verdichten van de randen van essen / kampen;
- Kamp / es met graan inheemse boomsoorten en korte gewassen;
- Verbetering toegang en beleving;
- Verrassende doorkijkjes;
- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2 Ongewenste ontwikkelingen

- Grote volumes bos & grote open ruimtes;
- Egalisering / vergraven es;
- Rechttrekken percelen;
- Lange rechte lijnen;
- Huizen die in de stad thuis horen;

- Overdadige versiering;
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw;
- Verwijderen coulissenstructuur;
- Kanaliseren beken;
- Op de es geen bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij;
- Afsluiting van wegen over erven.

2.2 Uitgangspunten essenlandschap

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf;
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, wandelpaden, karakteristieke erven en een beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon;
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk;
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.3 Uitgangspunten jonge heide- en

broekontginningslandschap

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.4 Uitgangspunten erven

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).
- Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing;
- Verbetering historische erfinrichting / beplanting;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen
- Toegankelijkheid landschap verbeteren;
- Architectuur, zowel bebouwing als landschap, die past bij de stijlkenmerken en geschiedenis van Twente
- Het voorhuis gericht op de landbouwgronden (de es of de kamp), grote volumes rijkelijk versierd zoals op de erven in Tweekelo, met een gelijke kont, maar een afwijkend uniek voorhuis.

2.5 Conclusie landschap en natuur

Het voorgenomen plan biedt de volgende kansen:

- De voorgestane ontwikkeling biedt kansen de landschapsstructuur te behouden en waar mogelijke te versterken;
- Het gebied landschappelijk, ecologisch en economisch versterken door vervallen landschapsstructuren te herstellen;
- Door plantsoorten te kiezen die passen bij de bodem en waterhuishouding kan het lokale karakter worden versterkt;
- Het onderscheid tussen de oost- en westkant dient versterkt te worden;
- Ecologische verbindingen versterken door herstel houtwallen;
- Nieuwe poelen aanleggen als stapstenen;
- Omvormen regulier weiland naar natuur ter versterking biodiversiteit;
- Rekening houden met hindercirkels van Zuivelhoeve, gasleiding en potentiële sinkholes;
- Behoud en versterking monumentale schuur;
- Behoud karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg en versterking van het erfensemble.



WENSEN EN EISEN FAMILIE ROERINK

3.1 Wensen en eisen van de familie Roerink

De doelstellingen van de familie uitten zich in de volgende wensen en eisen:

- Versterken karakteristiek Twents landschapsschoon door herstel landschapsstructuren;
- Versterken natuurwaarden:
 - Houtige structuren;
 - Bloemrijke stroken;
 - Omvormen regulier grasland naar bloemrijk grasland.
- Nieuwbouw:
 - 1 woning van allure met inpandig bijgebouw van in totaal 3.000 m³.
 - Als tot een ruimtelijk goede uitwerking wordt gekomen mag dit vrij worden verdeeld over twee gebouwen.
 - 1 schuurwoning van 750 m³ plus een inpandig bijgebouw van 100 m²
 - 1 grote woning van 1.500 m³ plus een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw van 100 m² aan de Bruninksweg;
 - Verbouwing beheergebouw aan de Grote Veldweg.
- De volgende gebouwen worden gesloopt:
 - Twee woningen en landschapsontsierende schuren
 - De bestaande woning aan de Bruninksweg.
- Herstel monumentale schuur op Den Haimer;
- Toevoegen eigen karakteristiek;
- Rangschikking van alle gronden onder de Natuurschoonwet.

3.2 Beleving

In de analyse is geconstateerd dat in de beleving onderscheid zit tussen het oostelijke en westelijke deel. Qua 'voormalige' routes lopen deze in het oostelijke deel tussen de erven, langs de organische lijnen van het landschap (bruine stippellijn op afbeelding 6). In het oostelijke deel lopen de routes over de rechte wegen en paden, zie afbeelding 6. Momenteel lopen er enkele stievelpaden door het gebied (wit op de kaart). Deze lopen ogenschijnlijk willekeurig door het gebied doordat het oorspronkelijke doel, de erven, van de route zijn losgekoppeld. Hier ligt een kans voor verbetering. Ook is er gekeken hoe vanuit bebouwing zicht is op deze elementen middels zichtlijnen, zodat hier met de voorgestane ontwikkelingen rekening mee kan worden gehouden. In voorgaande plannen voor Tweekelo is al eens het uitgangspunt geformuleerd dat het, naast inpassing van het terrein zelf, in verband met de grote hoogte van de afvalverwerking verstandig is het kleinschalige karakter van het landschap te versterken, zodat er minder zicht mogelijk is op het terrein van Twence. Hierbij dient het onderscheid tussen het oostelijke en westelijke deel te worden gerespecteerd.



Afbeelding 5. Links op de foto zicht op terrein van Twence, langs de recent aangeplante eiken.



Afbeelding 6. Beleving vanaf routes en vanuit bestaande en nieuwe erven in en om het plangebied.



VISIE EN ONTWERP HOF TE TWEKKELO

Naar analogie van de vele (industriële) landgoederen uit het verleden past de huidige ontwikkeling bij de karakteristieken van het gebied. Qua ontwikkeling an sich wordt voortgebouwd op een architectuur, zowel bebouwing als landschap, die past bij de stijlkenmerken en geschiedenis van de familie Roerink en Tweekelo. Wat deze ontwikkeling uniek maakt is de tijd waarin deze plaatsvindt. Op de afbeelding op de volgende pagina is de visie voor Hof te Tweekelo op hoofdlijnen weergegeven. De afbeelding op pagina 16 toont de investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het gehele plangebied. De afbeelding 31 toont de gewenste ontwikkelingen betreffende de erven. In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen in detail toegelicht. In de bijlage is het totale ontwerp op A2-formaat opgenomen.

“Dit hedendaagse natuurgood ligt
verscholen tussen de karakteristieke coulissen van Tweekelo.

In een veerkrachtig landschap,
met een verbonden natuurnetwerk
en een duurzaam gebruik van de grond

Via stievelpaden is dit onmeunig mooie gebied

met (nieuw) monumentale allure

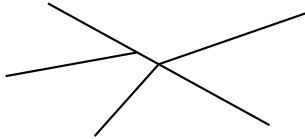
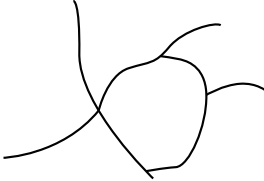
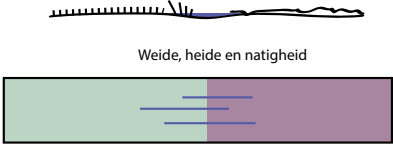
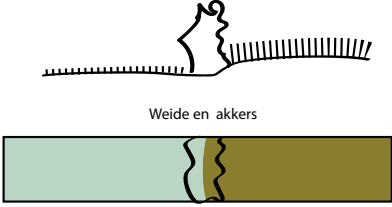



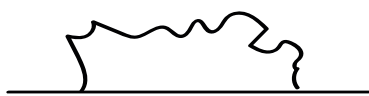
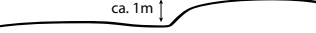

voor iedereen te beleven.”



Afbeelding 7. Visie op hoofdlijnen: versterking landschapelijk raamwerk.

4.1 Visie op hoofdlijnen

De kern van het landgoed wordt gevormd door natuur in verschillende vormen. Kruidenrijk grasland, kruidenrijke akker en bos wissel elkaar af. Via een netwerk van houtwallen en singels wordt deze kern verbonden met de omgeving. Deze elementen worden vergezeld van kruidenrijke stroken om zo de biodiversiteit zo volledig mogelijk te stimuleren. Via enkele bestaande en nieuwe poelen wordt ook de blauwe component op het landgoed versterkt. Het onderscheid in landschappelijk raamwerk tussen het oostelijke en westelijke deel van het landgoed wordt aangezet door het contrast tussen het oude hoevenlandschap en de heideontginning te versterken. Dit op drie niveaus. In opgaande structuur, in het vlak en op elementniveau. Zie nevenstaande afbeelding voor de karakteristieken behorend bij elk landschapstype. Dit wordt beleefbaar gemaakt door formele (openbare) en informele (privé) routes. De openbare routes lopen langs een viertal interessante punten op het landgoed. De privé-routes verbinden alle erven op het landgoed met elkaar.

	Karakteristieken	
	Heideontginning	Oude Hoevenlandschap
Structuur	 <p>Rechtlijnig</p>	 <p>Organisch</p>
Vlakken	 <p>Weide, heide en natigheid</p>	 <p>Weide en akkers</p>
Elementen	 <p>Singels</p>  <p>Bosjes rechtlijnig (nat)</p>	 <p>Houtwallen incl. mantel en zoom</p>  <p>Bosjes organisch (droger)</p>  <p>ca. 1m ↑ Steilranden</p>  <p>Struweel hagen</p>



Afbeelding 8. Versterking ecologisch netwerk en landschappelijk raamwerk, De akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

4.2 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Op de volgende afbeeldingen zijn de investeringen in ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen weergegeven. Ze zijn onderverdeeld in drie kaartbeelden. Versterking van ecologische netwerk en landschappelijk raamwerk, omvorming van landbouwgronden naar natuur en sloop van grotendeels landschapsontsierende bebouwing.

4.2.1 Ecologisch netwerk en landschappelijk raamwerk

Als belangrijk onderdeel van het plan wordt ruim 7 hectare nieuwe natuur ontwikkeld op voormalige landbouwgrond en worden enkele landschapselementen hersteld. Naast het vergroten van de veerkracht en biodiversiteit door onderstaande maatregelen wordt de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied hiermee versterkt. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht. Kort samengevat betreft het:

- Omvorming 0,68 hectare landbouw naar vochtig grasland (1 op nevenstaande afbeelding). Deze minder rijke en lager gelegen gronden hebben hoge natuurpotentie.
- Omvorming 2,75 hectare landbouw naar kruidenrijk grasland op de drogere plekken (2).
- Vier nieuwe poelen.
- Wat betreft de overige agrarische gronden wordt gestreefd naar omvorming naar extensieve landbouw.
- De esrand (3) aan de zuidoostkant van het plangebied versterken.
- Het bos dat de kern van het landgoed vormt wordt verduurzaamd en krijgt een mantel en zoomvegetatie (4)
- De houtwallen rond het erf aan de Bruninksweg (5) worden steviger aangezet met een mantel en zoomvegetatie.
- Op het erf Elkeman worden wordt een nieuwe hoogstam-fruitgaarden aangelegd (6).
- Verder worden op diverse plakken karakteristieke bomen toegevoegd (7), die het landgoed tot een herkenbaar geheel maken.



Afbeelding 9. In het rood de huidige >7 ha landbouwgronden die omgevormd worden naar natuur

Verbeteren en uitbreiden bestaand bos

Het bestaande, afgelopen tien jaar aangeplante bos, is vrij monotoon en bestaat hoofdzakelijk uit weinig duurzame boomsoorten van de 2^e en 3^e grootte zoals berk en wilg. Het plan is om een dunning uit te voeren en vervolgens enkele duurzamere bomen van de eerste grootte zoals zomer- en wintereik in te planten. Dit vergroot de diversiteit en zorgt voor een bos dat ook op de langere termijn kwaliteit toevoegt aan het gebied en Twence aan het zicht onttrekt. Aan de westkant wordt dit bos uitgebreid tot aan de voormalige spoorlijn. Het terrein van de voormalige spoorlijn langs het bestaande bos wordt ingericht met bloemrijk grasland waar doorheen een gemaaid pad de spoorlijn aanduidt. Zo ontstaat een inrichting die deze historische lijn accentueert en die goed te beheren valt.



Afbeelding 10. Beekzone aan zuidoostkant van het plangebied.



Afbeelding 11. Referentiebeeld extensief weiland.



Afbeelding 12. Referentiebeeld bloemrijk grasland.

Herstellen lijnvormige elementen

Op verschillende plaatsen binnen het plangebied zijn de oorspronkelijke landschapselementen versnipperd of bestaan ze alleen uit bomen. Deze worden weer aangeplant met autochtoon inheems planmateriaal dat past bij de bodem en waterhuishouding, waardoor verbindingen voor zowel ecologie als landschap worden hersteld. Zo kunnen kleine zoogdieren en vleermuizen beter migreren. De bomen langs het perceel van de Bruninksweg worden aan de zuidoost en noordoostkant voorzien van onderbegroeiing van heesters om dit element steviger aan te zetten om zo de ecologische verbinding voor kleine zoogdieren en vogels, van Twence en het zuidelijk gelegen natuurterrein richting het nieuwe bos op het terrein van de Zuivelhoeve te versterken. Qua soortensamenstelling sluiten we aan op de potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plekke is dat het Vochtig Berken-Zomereikenbos met struiken als: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.

Poelen

Twekkelo is rijk aan poelen. In de directe omgeving zijn naast de hermeandering van de Strootbeek enkele poelen aangelegd. Door binnen het plangebied enkele nieuwe poelen aan te leggen en bestaande te vergroten borduren we voort op deze recente ontwikkeling wat het ecologisch netwerk voor met name amfibieën en andere watergebonden flora en fauna veerkrachtiger maakt.

Hoogstamboomgaard

Op het erf van Elkemanweg en op erve Den Haimer worden hoogstamboomgaarden aangeplant. Dit versterkt het authentiek Twentse karakter.

Omvormen landbouwgronden naar natuur

Het streven is, naast de naar natuur om te vormen gronden, het landgoed extensief agrarisch te beheren (maaien en beweiden). De laagste gronden bieden kans voor ontwikkeling van vochtig tot nat bloemrijk grasland vergelijkbaar met de vegetatie langs de Strootbeek. Dit geldt voor de gronden langs de Strootbeek en in de westelijke punt bij het erf aan de Elkemanweg. De overige gronden zijn droger en bieden kans voor ontwikkeling als bloemrijk

grasland. Dit vormt een goede aanvulling op de poelen die binnen het plangebied worden ontwikkeld en versterkt de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied. Enkele karakteristieke soorten die op de natte delen verwacht kunnen worden zijn: moerasrolklaver, watermunt, grote ratelaar, veldrus, zilverschoon en gewone waterbies. Aansluitend, op de iets drogere maar nog wel vochtige gronden, kunnen de volgende karakteristieke soorten worden verwacht: echte koekoeksbloem, riet-orchis, kale jonker, brunel en biezeknoppen, en op de drogere plekken: margriet, knoopkruid, smalle weegbree, kleine klaver en gewone rolklaver.

Ontwikkeling door goed beheer

Hoe snel een dergelijke vegetatie tot ontwikkeling komt is sterk afhankelijk van de huidige situatie van de voedselrijkdom en het bodemleven. Deze vegetaties vragen over het algemeen een voedselarm milieu en extensief beheer, in tegenstelling tot het huidige voedselrijke grasland. Het terrein wordt ingezaaid met een passend zadenmengsel.



Afbeelding 13. Sloop grotendeels landschapsontsiende bebouwing en woningen.

4.2.3 Sloop woningen en landschapsontsierende bijgebouwen

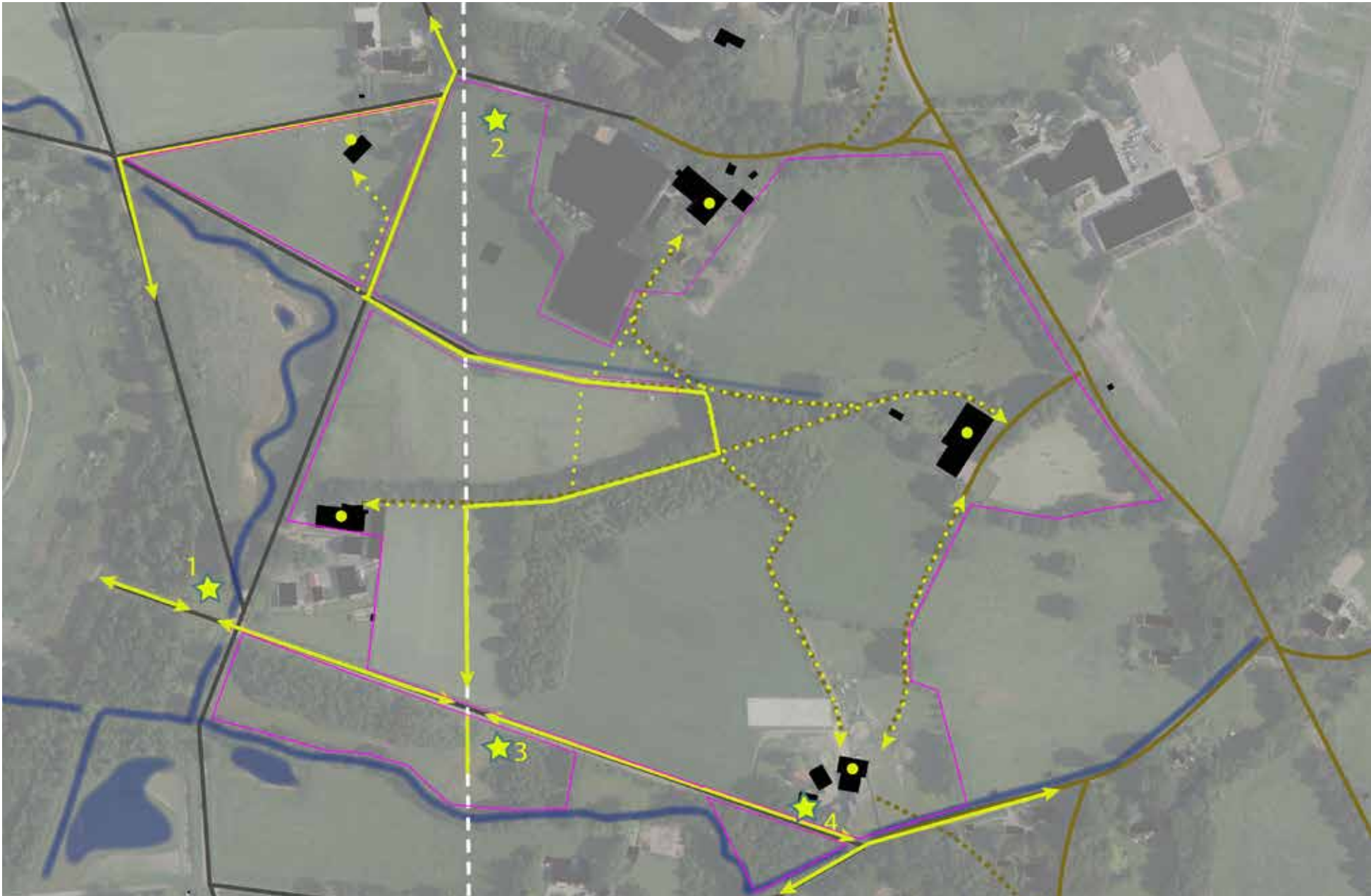
Er worden op meerdere plekken grotendeels landschapsontsierende bebouwing en enkele woningen gesloopt in het kader van dit plan. In totaal wordt circa 950 vierkante meter aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Tevens worden er op het erf van den Haimer twee woningen gesloopt en zijn recent de paardenbak en enkele overige losse onderdelen (geen gebouwen zijnde) van het voormalige erf opgeruimd. Er is nader onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van het erf aan Den Haimer door Res nova Monumenten. Dit onderzoek is in een afzonderlijk document opgenomen. Het onderzoek gaat in op onder andere: Waardevolle (cultuurhistorische) landschapselementen, waardevolle bebouwing (ook niet waardevolle bebouwing), waardevolle elementen (zoals, gevelsteen 1849, duiker/brug elsbeek) en historische verhalen (zoals boerenerven 10e eeuw n. Chr., Twentse marke). Enkele elementen die niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol zijn mogelijk wel van landschappelijk belang.



Afbeelding 14. Te slopen bebouwing op Den Haimer.



Afbeelding 15. Het erf aan de Elkemanweg.



Afbeelding 16. Openstellingskaart: openbare (gele doorgetrokken lijn) en informele privé routes (gele stippellijn), ster is bijzonder punt op route.

4.2.4 Verbeteren beleving van het gebied

Herstel openbare routes

De openbare routes in het gebied worden gekoppeld aan bijzondere punten. Deze punten zijn of worden voorzien van informatie zodat de cultuur- en natuurwaarde van de plek worden toegelicht. Ook worden enkele delen verlegd over een deel van het voormalige spoortracé. Langs het pad over het oude spoortrace in de zuidelijke kavel (langs het bos) wordt een bloemenweide aangelegd en het bos aangevuld dat zodat het de voormalige tracé van de spoorlijn accentueert (8). Hieronder een korte toelichting van de punten:

1. Toeristisch informatiepunt
2. Informatiepunt over de Zuivelhoeve
3. Voormalig station 'Halte Tweekelo'
4. Voormalige schuilkerk in monumentale schuur

Herstel informele routes

Daarnaast wordt ook de informele route hersteld, zij het niet openbaar. Deze verbindt alle woningen op het landgoed met elkaar. Net als vroeger, langs de lijnen van het landschap. In het oude hoevenlandschap betreft dit organische lijnen. In het jonge landschap, worden passend bij de ontstaansgeschiedenis, de rechte lijnige structuren gevolgd.

Afsluiten voor gemotoriseerd verkeer

Enkele zandwegen lopen momenteel dood voor gemotoriseerd verkeer of hebben alleen nut voor aanwonenden. Fam. Roerink is voorstander enkele zandwegen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en te behouden voor extensieve recreatie. De gemeente staat hier welwillend tegenover. Het liefst wil de familie deze paden in eigendom verkrijgen. Teneinde ongewenste situaties en criminaliteit te voorkomen. Dit geldt voor de Elkemanweg (in ieder geval vanaf de Grote Veldweg richting het oosten), en de Tweekelerveldweg. Dit draagt bij aan de visie dat landschap, natuur, wonen en extensieve recreatie de hoofdfuncties in het plangebied gaan worden en maakt dat de nieuwe woning van Den Haimer de inrit krijgt aan de Haimersweg.

Opruimen gebied

Tot slot komt het opruimen van de 'rommel' waaronder enkele ontsierende gebouwen de beleving van het gebied ten goede.



Afbeelding 17. Grondgebruik: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Duurzame energie

De mogelijkheden voor opwekking van duurzame energie, met behoud van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten wordt in een later vervolgstadium van de planontwikkeling onderzocht. Zo kunnen mogelijk zonnepanelen worden geplaatst op enkele gebouwen.

4.3.2 Duurzaam grondgebruik

De familie Roerink is voornemens om de gronden die niet worden afgewaardeerd naar natuur duurzaam agrarisch te beheren waarbij geen gif wordt toegepast. Er worden akkerranden en bloemrijke kruidenranden ingezaaid langs alle velden en er wordt graan op de essen / akkers verbouwd en geen mais of gras.



Afbeelding 18. Overzicht Den Haimer.

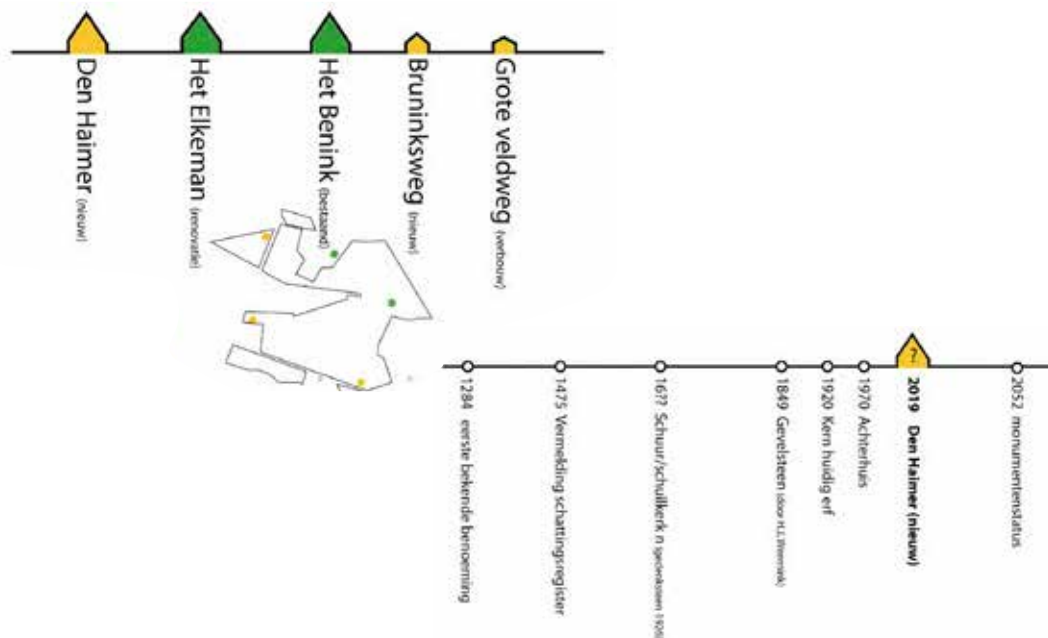
4.4 Rode ontwikkelingen

Op de kaart op de vorige pagina, overzicht Den Haimer, is de te slopen bebouwing verbeeld. Op de volgende pagina het staat het ontwerp. Het voorliggende plan betreft enkele rode ontwikkelingen. Het verplaatsen en vergroten van wooneenheden en herbouw van een stal tot werktuigberging. Op onderstaande afbeelding staan de twee bestaande woningen en de nieuw geplande woningen grafisch weergegeven. Het idee is dat door de gekozen vormtaal en materiaalgebruik de bebouwing één familie vormt met elkaar.

4.4.1 Den Haimer

Hoofdhuis

Op deze locatie wordt niet terug gebouwd wat er ooit was. Renovatie van de bestaande woningen is ook niet gewenst. Er wordt daarom een nieuwe woonboerderij met een schuur gebouwd van deze tijd met het voorhuis gericht op de landbouwgronden (de es of de kamp), grote volumes, rijkelijk versierd zoals op de erven in Tweekelo, met een gelijke kont, maar een afwijkend uniek



voorhuis. De bestaande landschappelijke beplanting omarmt de woning en zorgt voor een goede basis-inpassing. Tussen de bestaande singel en de woning door blijft ruim voldoende zicht op het achtergelegen landschap zodat bijvoorbeeld de aanwezige esrand vanaf de Haimersweg goed beleefd kan worden. Op de volgende pagina's zijn enkele foto's opgenomen van gebouwen in de omgeving, ter verbeelding van de voor- en achterkant van de nieuwe woning. Voor de exacte beeldkwaliteit is een afzonderlijk plan opgesteld.

Schuurwoning

Ten zuidwesten van het hoofdhuis wordt een tweede woning gebouwd met inpandig bijgebouw. Deze krijgt het karkater van een bijgebouw. Een kleiner volume met minder fijne detaillering dan het hoofdgebouw. Deze nieuwe woning komt globaal op de plek van de bestaande woning op het erf. Deze koppelt de nieuwe woonboerderij aan de te restaureren schuur en draagt bij aan het typische Twentse karakter van een verstrooid erf. Het aantal woningen op het erf neemt niet toe.

Te behouden schuur

De waardevolle te behouden rijks monumentale schuur, ooit in gebruik als schuilkerk, zal worden gerestaureerd en in gebruik genomen worden als berging. De bestaande volwassen vitale bomen rondom de entree blijven behouden. De nieuwe toerit naar het woonboerderij volgt dezelfde route langs de te behouden schuur waardoor het ensemble qua uitstraling enigszins gelijk blijft.

Landschap en erfbeplanting

Aan de zuidkant komt een hoogstam boomgaard die het directe zicht vanaf de Haimersweg op het erf inpast. De randbeplanting langs de es ten noorden en die ten oosten van het erf worden weer aangezet met heesters zodat deze landschappelijk en ecologisch een grotere meerwaarde krijgen. Qua soortensamenstelling sluiten we aan op de potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plekke is dat het Vochtig Berken-Zomereikenbos met struiken als: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent. Centraal op het erf



Afbeelding 19. Ontwerp erve Den Haimer (bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).

komt een boomgroep. Gezien de ligging midden op het erf is het verantwoord hier te kiezen voor een niet streekeigen soort. Ten noorden van het erf wordt een singel aangelegd. Die de bestaande opgaande structuur visueel en voor flora en fauna verbindt met bosje ten zuiden van het erf. Ter inpassing worden verder



Afbeelding 21. Referentiebeeld van het achterhuis als dubbele kap, vergelijkbaar met meerdere erven in de omgeving waaronder Elkeman.



Afbeelding 20. Referentiebeeld van het voorhuis, afwijkend en unieke maakt het onderscheidend.

nog enkele solitaire bomen en kleine groepen bomen rond het erf geplaatst van inheemse soorten als eik, beuk, tamme kastanje of noot. De hagen op het erf worden uitgevoerd in beuk een soort die ook in de schaduw van de bestaande bomen goed groeit.



Afbeelding 22. Abstracte weergave van het ensemble, met de voorkant richting de landbouwgronden, de kont richting de weg, en het erf in relatie met de schuur / kerk en de nieuwe schuurwoning. Bestaande begroeiing vormt de basis voor het ensemble, aangevuld met nieuwe landschapselementen als een boomgaard (zuidkant) een singel en enkele solitaire bomen en boomgroepen.



Afbeelding 23. Fotobewerking, huidige situatie zonder bebouwing

Één woning van 1.500m³,
plus een vrijstaand of aangebouwd
bijgebouw van 100m²



Afbeelding 24. Detailuitwerking Bruninksweg.

4.4.2 Bruninksweg

De bestaande woning aan de Bruninksweg staat binnen de toekomstige hindercirkel van de Zuivelhoeve. Met de verlening van de vergunning voor de uitbreiding is opgenomen dat deze woning gesloopt moet worden. De kavel waar de woning op staat ligt grotendeels binnen de hinderzones van de Zuivelhoeve en Twence. Dit maakt de ruimte voor herbouw beperkt. De wens vanuit de familie is om een woning te realiseren van maximaal 1.500 m³ (exclusief bijgebouw), in de hoek van de kavel, gericht op het westen, met uitzicht op het perceel en de natuurgronden in de omgeving.

Landschappelijke versterking

De bijzondere boom op het achtererf maakt de verbinding met de rest van de bebouwing op het landgoed. Verdere tuinbeplanting concentreert zich rondom het erf. De rest van de kavel blijft (extensief) weiland. Enkele hagen van bijvoorbeeld beuk worden gebruikt om de verschillende functies op het erf te scheiden.

4.4.3 Elkemanweg 1 (Twekkelerweg 356)

Versterken bestaande fraaie landschap

Landschappelijk gezien ligt het erf zeer fraai, tussen twee esgronden in. Deze beide esranden zijn beplant. De zuidelijke met een singel, de noordelijke met enkele karakteristieke knotwilgen, aangevuld met nieuwe knotwilgen. Op het achtererf is een fruitgaard aanwezig. De bestaande poel die verscholen lag achter de recent verwijderde bosschages wordt vergroot en vrijgezet. Op het voorerf wordt een nieuwe hoogstamfruitgaard aangelegd die het zicht op en vanaf de weg wel filtert maar niet blokkeert.



Afbeelding 25. Te slopen bebouwing aan de Bruninksweg



Afbeelding 26. Zicht vanaf het huidige erf op de nieuwbouwlocatie



Verbouw bestaande stal en sloop overige agrarische gebouwen

Vernieuwen schuur tot beheergebouw

Afbeelding 27. Detailuitwerking nieuw beheergebouw.

4.4.4 Realisatie beheergebouw

In het verleden is er al een en ander opgeruimd rond en op de verschillende betrokken erven. Zo is recent onder andere een paardenbak en provisorisch crossbaantje opgeruimd. Er is een full-time medewerker in dienst ten behoeve van het beheer. Het is de bedoeling in de toekomst materiaal en materieel waaronder een tractor, kiepwagen, bermmaaier t.b.v. het beheer van Hof te Tweekelo op te slaan in de oude stal aan de Grote Veldweg 50. De stal is momenteel te laag voor hergebruik als werktuigenberging. Bij de verbouwing van de ligboxenstal wordt meteen kwaliteit toegevoegd door middel van een hoogwaardigere materialisatie. Zie nevenstaande afbeelding ter referentie.



Afbeelding 29. Referentiebeeld verbouwde stal.



Afbeelding 28. Voormalige situatie aan de Grote Veldweg.



Afbeelding 30. Te slopen bijgebouwen op de locatie van het nieuwe beheergebouw.



Afbeelding 31. Ontwikkelingsplan Hof te Tweekelo: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut. (De nieuwe bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Binnen het KGO-beleid van zowel de provincie Overijssel als Gemeente Hengelo staat het vereveningsprincipe centraal. Het plan ligt in twee gemeenten, waarbij Ook de Gids Buitenkans van de gemeente Enschede dit principe kent. Daarom stellen wij voor om deze methodiek voor het gehele plan van toepassing te verklaren. De eerste stap is het onderzoeken en onderbouwen van de relevante sociaal-economische en maatschappelijke redenen om het gebiedsontwikkelpun voor Hof te Twekkelo planologisch mogelijk te maken. De volgende stap is het beoordelen van een eventueel verlies dan wel winst aan ecologische en landschappelijke waarden en in welke mate dit wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Deze stappen laten zich samen vatten in de volgende vraagstellingen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

Op de volgende pagina's volgt een overzicht op kaart en in tabel van de gevraagde ontwikkelingsruimte en de basisinspanning en extra kwaliteitsimpuls.

5.1 Sociaal-economische en maatschappij

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vervangen, verplaatsen en vergroten van enkele woningen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in natuur en landschap, in sloop van landschapsontsierende bebouwing en behoud van karakteristieke en monumentale bebouwing. Naast individuele belangen worden met dit plan ook maatschappelijke belangen gediend.

5.2 Toepassing weegschaal-model

De ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bepalen wordt gekeken naar de drie aspecten van het weegschaal model. Deze zijn hierna toegelicht. Vervolgens geldt een puntenverdeling zoals in deze paragraaf beschreven en verbeeld middels een tabel met een overzicht van de kwaliteitsverbeteringen en gevraagde ontwikkelruimte.

Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

Belangrijk uitgangspunt is dat er met het voorgenomen plan drie woningen inclusief (agrarische) bijgebouwen worden gesloopt en drie, van een groter volume maar zonder bijgebouwen, worden terug gebouwd. Hoewel er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, komt het wonen en werken in het buitengebied met of zonder een agrarische oorsprong veel in de omgeving voor. Dit geldt tevens voor de aanwezigheid van landgoederen. Zowel van oudsher de klassieke landgoederen, de textielandgoederen uit de recente geschiedenis als recent gestichte (NSW)-landgoederen. Het landschap wordt versterkt met gebiedseigen beplanting, landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, karakteristieke bebouwing blijft behouden en passende natuurwaarden worden versterkt. De voorziene ontwikkeling is daarmee grotendeels als gebiedseigen te typeren.

Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

Hoewel de te realiseren nieuwe woningen relatief forse volumes betreffen is de schaal en karakteristiek van de ontwikkeling vergelijkbaar met bestaande gebouwen in de omgeving en andere KGO-initiatieven. Hierdoor is de impact op de omgeving beperkt. Het zal een verbetering zijn voor de omgeving door de verhoogde kwaliteit van de erfbouw en de landschappelijk inpassing. Daarnaast worden landschapselementen hersteld, en natuur ontwikkeld. Dit maakt de schaal en impact van de ontwikkeling relatief beperkt.

Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De bouw van de woonvolumes, en het creëren van woongenot, dient hoofdzakelijk het belang van de familie Roerink. De natuur- en landschapsontwikkeling dient ook een maatschappelijk belang. Dit geldt tevens voor het behoud van de monumentale en karakteristieke bebouwing, door hier vervolgfuncties aan te geven, en naastgelegen landschapsontsierende bebouwing te verwijderen en de losse elementen (geen bebouwing zijnde) op te ruimten.

Conclusie

Met het voorliggende plan wordt ontwikkelingsruimte toegestaan in de vorm van het planologisch toestaan van grotere woonvolumes. Deze financiële meerwaarde is aanmerkelijk kleiner dan de investeringen in ruimtelijke kwaliteit (zoals de afwaardering van meer dan 7 hectare agrarische grond naar nieuwe natuur en het slopen van landschapsontsierende gebouwen). Zie voor alle investeringen in ruimtelijke kwaliteit de tabel op afbeelding 32. Naast ruimtelijk in balans, is de voorgenomen ontwikkeling daarmee ook financieel in balans.

5.3 Extra kwaliteitsimpuls Dorpsplein Usselo

Als extra kwaliteitsimpuls wordt de herinrichting van het dorpsplein van Usselo door de initiatiefnemer van dit plan bekostigd. Dit gaat om een bedrag van circa € 250.000,-. De plannen voor de herinrichting zijn toegevoegd in bijlage III.

Nr	Locatie	Ontwikkelingsruimte
A	Den Haimer	Realisatie nieuwe woonboerderij met inpandig bijgebouw van maximaal 3.000 m ³ (waarbij het bijgebouw ook los mag worden gerealiseerd)
A	Den Haimer	Realisatie nieuwe schuurwoning van 750 m ³ , plus inpandig bijgebouw van 100 m ² .
B	Bruninksweg	Realisatie van een woning van 1.500m ³ , plus een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw van 100m ²

Nr	Type inspanning (KGO)	Kwaliteitsverbeteringen	Hoeveelheid	Eenheid
Rood				
1	Basisinspanning	Sloop (landschapsontsierende) bebouwing Den Haimer	150	m2
2	Basisinspanning	Sloop twee woningen Den Haimer (planologisch 1 x 750 & 1 x 900 m3)	1.650	m3
3	Basisinspanning	Restauratie vml. schuilkerk		
4	Basisinspanning	Sloop woning Brunninksweg (planologisch 750 m3)	750	m3
5	Basisinspanning	Verbouw stal en sloop overige bebouwing Grote Veldweg 50	250	m2
6	Basisinspanning	Landschappelijke inpassing en versterking van de erven	3	stuks
	Basisinspanning	Hoogwaardige beeldkwaliteit nieuwe bebouwing	3	stuks
	Extra kwaliteitsimpuls	Verminderen verlichting	overall	
Groen				
7	Extra kwaliteitsimpuls	Afwaarderen landbouw naar natuur	>7	ha
8	Extra kwaliteitsimpuls	Aanleg en versterking poelen	4	stuks
9	Extra kwaliteitsimpuls	Investering in herstel en versterking landschapselementen	330	m1
10	Extra kwaliteitsimpuls	Fruitbomen Elkemanweg	7	stuks
11	Extra kwaliteitsimpuls	Solitaire boomgroep	3	stuks (ca)
12	Extra kwaliteitsimpuls	Versterken bosperceel	1,3	ha
13	Extra kwaliteitsimpuls	Aanleg nieuw wandelpad	175	m1
14	Extra kwaliteitsimpuls	Herinrichting dorpsplein Usselo	ca 250.000	€

Afbeelding 32. Tabel met overzicht van ontwikkelingsruimte en investeringen.



Afbeelding 33. Kaart met overzicht van ontwikkelingsruimte en investeringen: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

BIJLAGE I ONTWIKKELPLAN

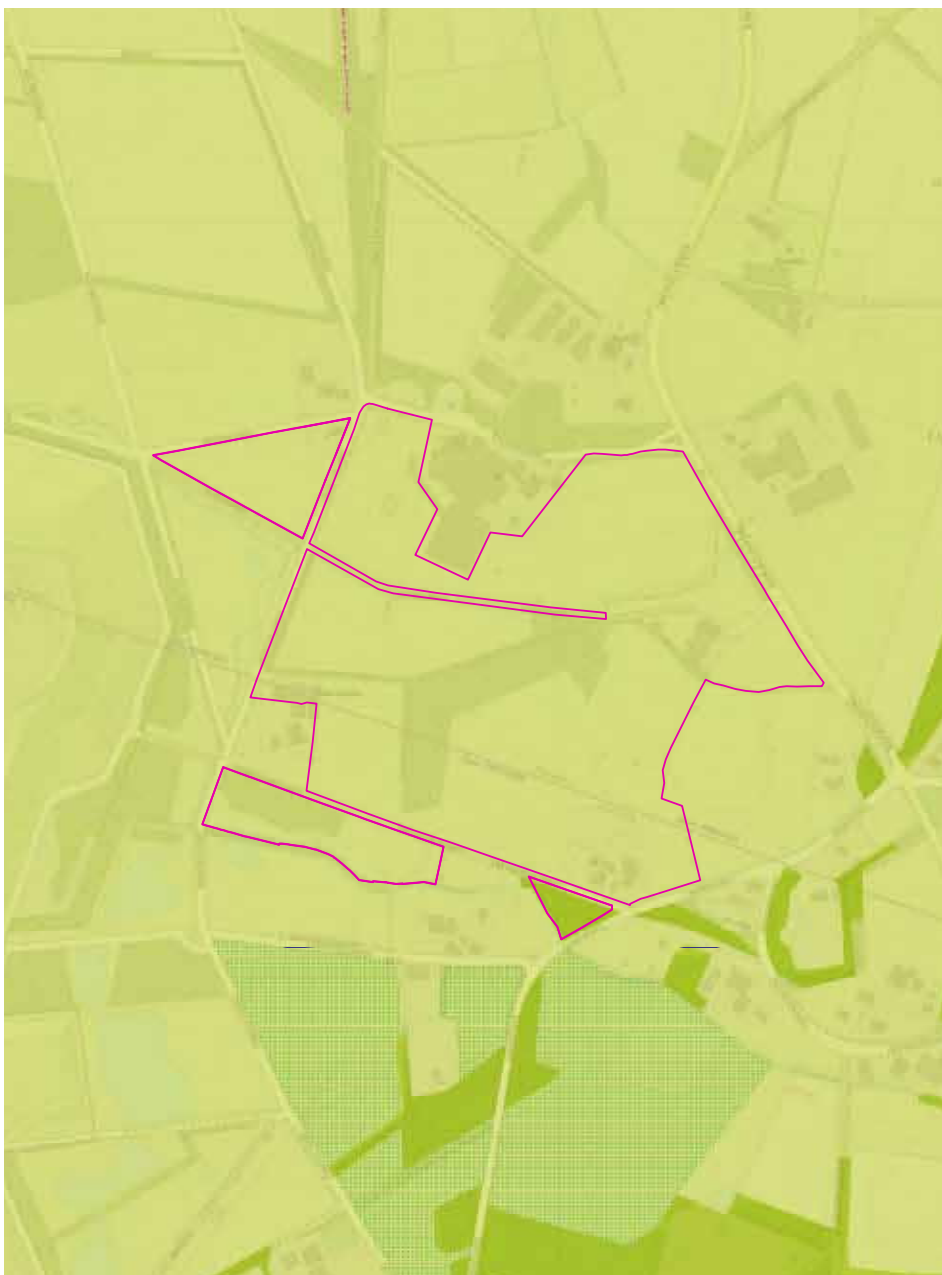


BIJLAGE. BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE

II.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.”

De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van het uitvoeringsmodel (zie afbeelding 2) waarbij eerst de ‘Of’ vraag beantwoord moet worden, vervolgens de ‘Waar’ vraag en tot slot de ‘Hoe’ vraag. Met betrekking tot de ‘Of’ vraag wordt geconstateerd dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om op projectlocaties het voorliggend plan uit te voeren. Daarnaast past een plan dat voldoet aan het gemeentelijk KGO-beleid, binnen het beleid ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van de provincie. De ‘Waar’ vraag wordt beantwoord middels de geldende Ontwikkelingsperspectieven. Tot slot wordt ingegaan op de Gebiedskenmerken om antwoord te geven op de ‘Hoe’ vraag. De uitgangspunten die gelden vanuit de gebiedskenmerken, hebben mede aan de basis gelegen van de inrichtingsplannen.



Afbeelding 34. Ontwikkelingsperspectieven OV.

II.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld kan worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven, zowel voor de Groene als de Stedelijke omgeving. Hiermee wordt ruimte gegeven aan het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor het plangebied geldt het volgende ontwikkelingsperspectief met bijbehorende uitgangspunten: Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap. Dit betreft gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Uitgangspunten zijn:

- Ruimte bieden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit;
- Meervoudig ruimtegebruik en creatieve oplossingen;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het staken van agrarische bedrijven, het slopen van landschapsontsierende gebouwen en het landschappelijk en natuurlijk versterken van het plangebied past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief. Er worden ook geen bestaande functies in de omgeving van de projectlocaties belemmerd met het voorliggende plan.

II.1.2 Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Deze zijn opgenomen in vier verschillende lagen. Op basis van deze kenmerken is er gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven van toepassing zijn op het plangebied.

II.1.2.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Hof te Tweekelo ligt grotendeels in het dekzandlandschap. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



Afbeelding 35. Natuurlijke laag OV.

Normerende uitgangspunten

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richtinggevend uitgangspunten

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie Natuurlijke laag

De aanwezige natuurlijke kwaliteiten moeten worden benut en waar mogelijk versterkt worden. Ontwikkelingen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Huidige beekdalen en laagtes dienen behouden te blijven. Voor de landschappelijke beplanting moeten plantsoorten gebruikt worden die passen bij de ondergrond. Daarnaast kan ook gedacht worden aan de versterking en kwalitatief hoogwaardige aankleding van toekomstige erven. Bijvoorbeeld door het aanzetten van verdwenen of verzwakte landschapselementen en het afwaarderen van intensief agrarisch landgebruik naar extensieve natuurweides.

II.1.2.2 Agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in de volgende gebieden:

- Westkant: Essenlandschap;
- Oostkant: Jonge heide- en broekontginningslandschap.

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en fliergronden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. Typerend zijn de losse hoeven rond de essen de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

Normerende uitgangspunten 'Essenlandschap':

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals

houtwallen, bosjes, wandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richtinggevend uitgangspunten 'Essenlandschap':

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Jonge heide- en broekontginningslandschap

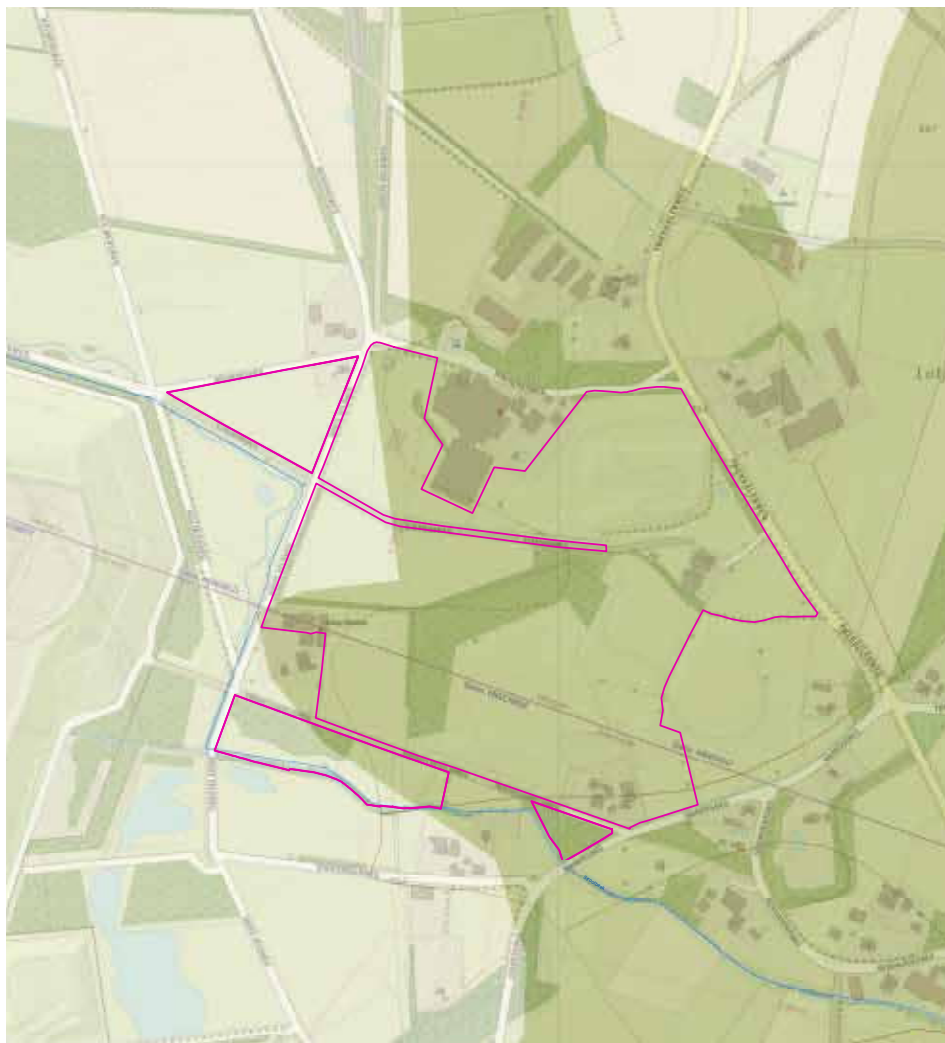
De grote oppervlakte aan (voormalige) natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

Er zijn geen normerende uitgangspunten aanwezig, de richtinggevende uitgangspunten van 'Jonge heide- en broekontginningslandschap':

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie Agrarisch cultuurlandschap

Versterken van de dragende lineaire structuren (houtwallen en singels). De bestaande essen en de kleinschalige landschapselementen op de flanken worden beschermd. Het aanzetten van de kavelgrenzen met plantsoorten die passen bij de ondergrond en ligging draagt bij aan het versterken van de esrand.



Afbeelding 36. Laag van het agrarisch cultuurlandschap OV.

II.1.2.3 Stedelijke laag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbewoening, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap.

Normerende uitgangspunten 'verspreide bebouwing':

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).

Richtinggevend uitgangspunten 'verspreide bebouwing':

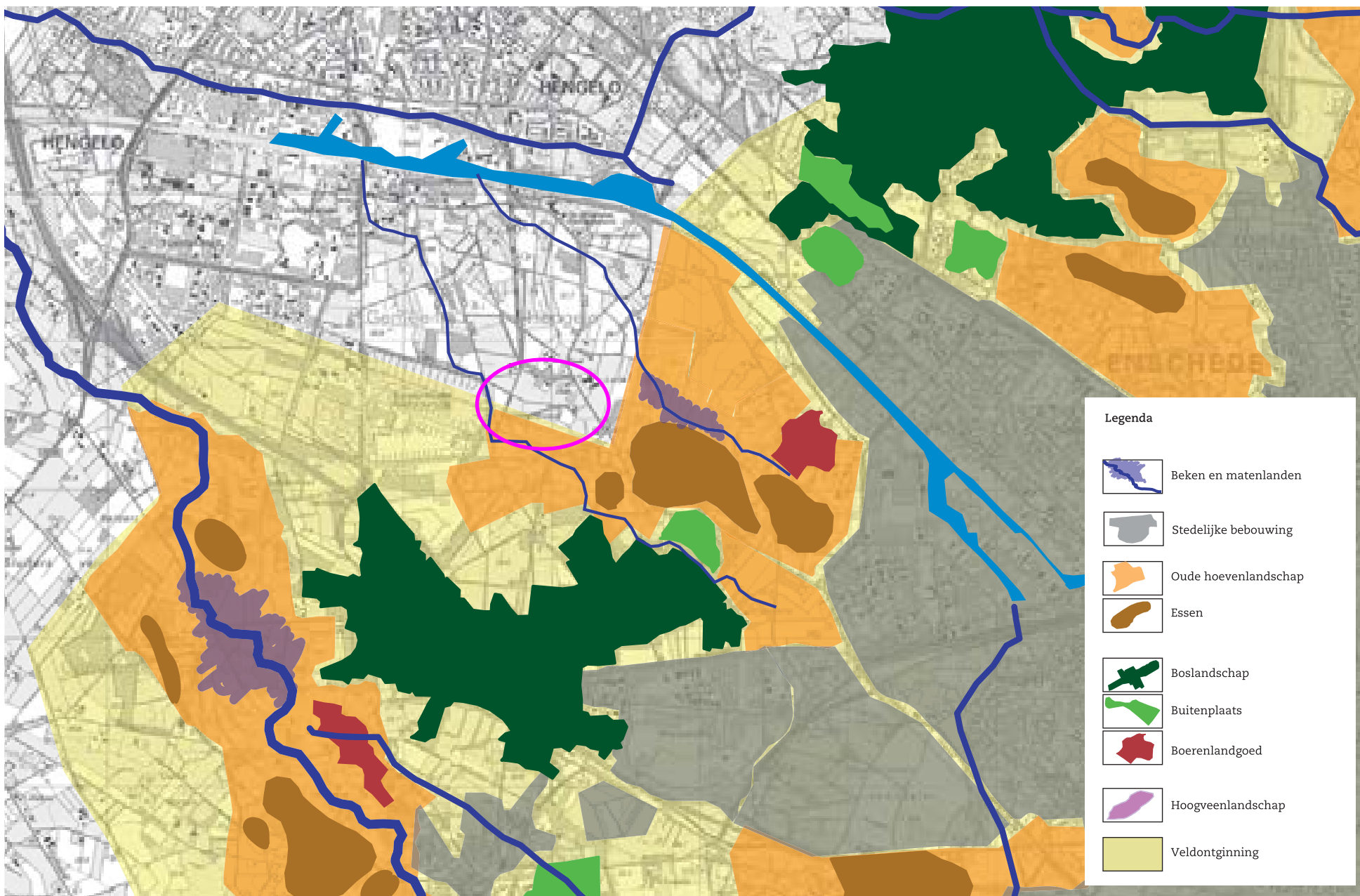
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Conclusie Stedelijke laag

Ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, met de kenmerkende uitgangspunten gewaarborgd.

II.1.2.4 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag verbindt het stedelijke met het landelijke. Vanuit de lust- en leisurelaag van het provinciaal beleid zijn geen specifieke uitgangspunten voor de projectlocatie.



Afbeelding 37. Landschapstypenkaart Gids Buitenkans Enschede (Het plangebied ligt in de paarse cirkel).

II.2 Gids buitenkans 2014

Vanwege de ligging in twee gemeenten is gekeken naar de beleidsplannen van beide gemeenten. Als overkoepelend beleid wordt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gehanteerd. In de Gids Buitenkans staat de gedachte van de weegschaal ook centraal. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits ze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang. Diverse thema's zijn opgenomen in de gids, waaronder duurzaamheid, landschap, cultuurhistorie, natuur en biodiversiteit, landgoederen en erfinrichting. De gemeente gebruikt de gids om te toetsen of privébelang en publiek belang goed hand in hand gaan en voldoen aan de gewenste ruimtelijke en publieke kwaliteit.

Nieuwe landgoederenregeling versus gebiedsontwikkeling

Een deel van de gronden zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Voor nog niet gerangschikte landgoederen is er een regeling waarbij landbouwgrond kan worden omgezet naar de landgoedstatus in ruil voor een huis van maximaal 1.500 m³. Voor landgoederen die al onder de NSW zijn gerangschikt is geen eigen ontwikkelingsmogelijkheid binnen de Gids Buitenkans. Wel is er de mogelijkheid om middels diverse beleidsrichtlijn en als Regeling Buitenplaatsen, Nieuwe landgoederenregeling, Rood voor Rood of VAB een bijdrage te leveren aan maatschappelijke meerwaarde en op die manier in aanmerking komen voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van gebiedsontwikkeling. Aan de privé kant biedt dit ruimte voor nieuwe woningen. Aan de publieke kant van de balans staat hier sloop van landschapsontsierende bebouwing, realisatie en instandhouding van natuur en recreatief medegebruik tegenover. De komende hoofdstukken gaan in op de voorgestane rode en groene ontwikkelingen. In hoofdstuk 6. KGO, wordt nader ingegaan op hoe binnen dit plan de balans tussen privébelang en maatschappelijk belang wordt behaald.

Richtlijnen en inspiratie voor ruimtelijke kwaliteit

Een van de onderdelen van dit plan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling wordt bepaald door de

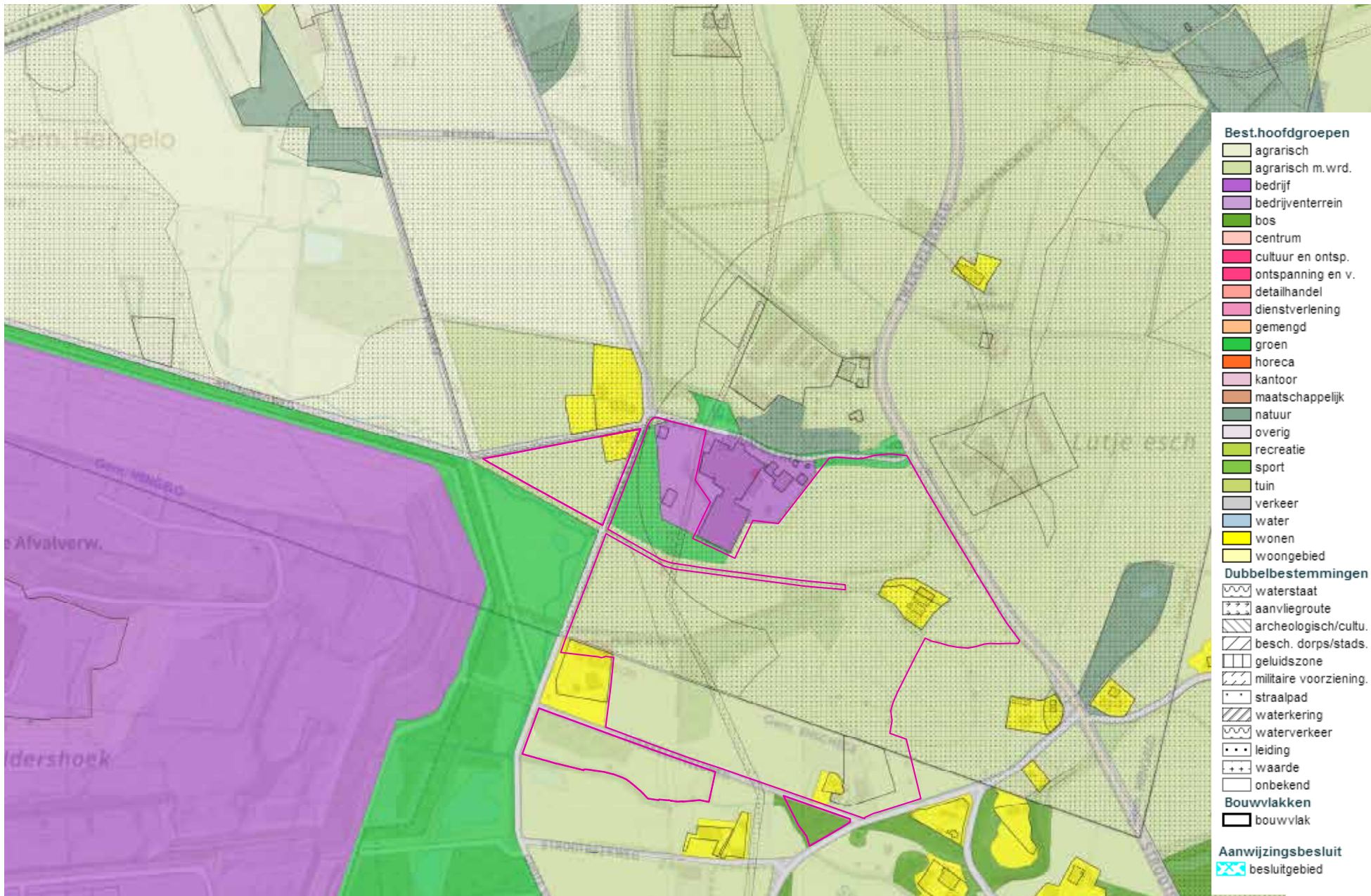
gebruikswaarde, de landschappelijke, de ecologisch en cultuurhistorische waarde. In de Gids Buitenkans zijn enkele aspecten opgenomen als richtlijn en ter inspiratie voor met name het landschappelijke deel, dat nauw samenhangt met cultuurhistorische en natuurwaarden. Het plangebied ligt in het Oude hoevenlandschap. Een nadere beschrijving van dit landschapstype volgt in hoofdstuk 3. Landschapsanalyse. Gewenste ontwikkelingen zijn:

- Herstel oude groenstructuren;
- Pleksgewijs randen essen / kampen verdichten;
- Verbetering historische erfinrichting/beplanting;
- Verrassende doorkijkjes;
- Verbetering toegang en beleving;
- Beheer en onderhoud van landschapselementen;
- Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing;
- Kamp/es met graan Inheemse boomsoorten en korte gewassen;
- Steilranden herstellen;
- Versterken manifestering es door groenrand;
- Huizen die bij het platteland horen.

Ongewenste ontwikkelingen zijn:

- Grote volumes bos & grote open ruimtes;
- Egalisering / vergraven es;
- Rechttrekken percelen;
- Lange rechte lijnen;
- Huizen die in de stad thuis horen;
- Overdadige versiering;
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw;
- Verwijderen coulissenstructuur;
- Kanaliseren beken;
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es;
- Afsluiting van wegen over erven.

Met deze uitgangspunten wordt in de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden.



Afbeelding 38. Bestemmingsplan met aanduiding plangebied.

II.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Hengelo en Enschede

In de bestaande Structuurvisie Hengelo wordt met name ingegaan op het thema recreatie als het om Twekkelo gaat. De gemeente kent geen specifiek beleid gericht op het landelijk gebied. Men is wel onlangs begonnen met het opstellen hiervan. Voor nu is het beleid Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving leidend. Het KGO-beleid gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige ontwikkelingen en nieuwe functies in het buitengebied, indien er is aangetoond dat het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De gemeente Enschede heeft een vergelijkbaar KGO-beleid weergegeven in de Gids Buitenkans. Om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven, die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, wenselijk zijn, biedt deze Gids Buitenkans een kader. Hierbij wordt een vergelijkbare weegschaal gehanteerd als in Hengelo. Twee principes zijn leidend bij KGO;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

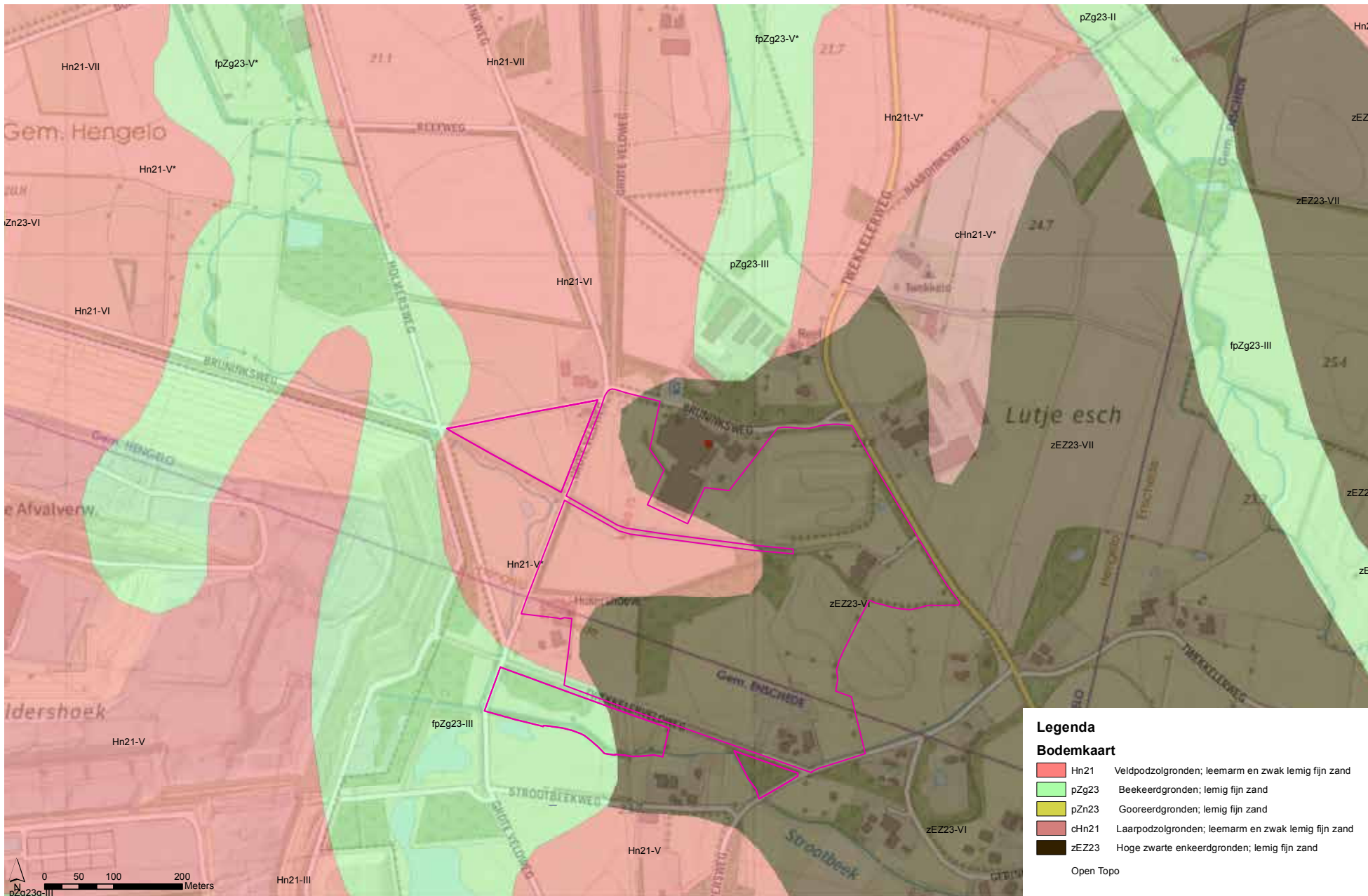
II.3.1 Waar kunnen extra kwaliteitsinvesteringen uit bestaan?

Voor nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van functies wordt een meer gebiedsgerichte benadering gevraagd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit buiten de eigen locatie. Die kwaliteitsinvesteringen kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld zijn uit te drukken, zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde en/of toegankelijkheid. Dit laat zich vertalen in een aantal voorbeelden van KGO-investeringen:

- Landschap (patronen, elementen, reliëf etc);
- Cultuurhistorie en archeologie (behoud en herstel);
- Natuur en bos;
- Recreatie kwaliteitsverbetering;
- Waterdoelstellingen – kwaliteit en kwantiteit;
- Sanering landschapsontsierende opstallen en functies;
- Investeringen voor beheer op langere termijn.

II.4 Bestemmingsplannen

In afbeelding 38 is een uitsnede van de verbeeldingen van de van toepassing zijn bestemmingsplannen weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Het voorliggende plan past op meerdere aspecten niet binnen deze bestemmingsplannen. Om het plan planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk (in beide gemeenten).



Afbeelding 39. Bodemkaart met grondwatertrappen.

II.5 Landschapsanalyse Tweekelo

II.5.1 Natuurlijke laag

Tweekelo kent qua ondergrond een duidelijk onderscheid tussen het oostelijk deel en het westelijk deel. Oostelijk liggen hoofdzakelijk enkele esgronden / enkeerdgronden. De westkant van het gebied bestaat uit hoofdzakelijk vlakke en schralere podzolgronden. Een gemeenschappelijke factor is de doorsnijding van heel Tweekelo met lager gelegen beekdalgronden. Zie de bodemkaart. De verschillende gronden kennen een eigen grondgebruik, en daarmee een eigen landschapsstructuur. Op de hoogtekartaart zijn de huidige grenzen van de verschillende eenheden nauwkeuriger te onderscheiden.

Uitgangspunten Natuurlijke laag

- De voorgestane ontwikkeling biedt kansen deze structuur te behouden en waar mogelijke te versterken;
- Door plantsoorten te kiezen die passen bij de bodem en waterhuishouding kan het lokale karakter worden versterkt.

II.5.2 Agrarisch cultuurlandschap

Historische ontwikkeling

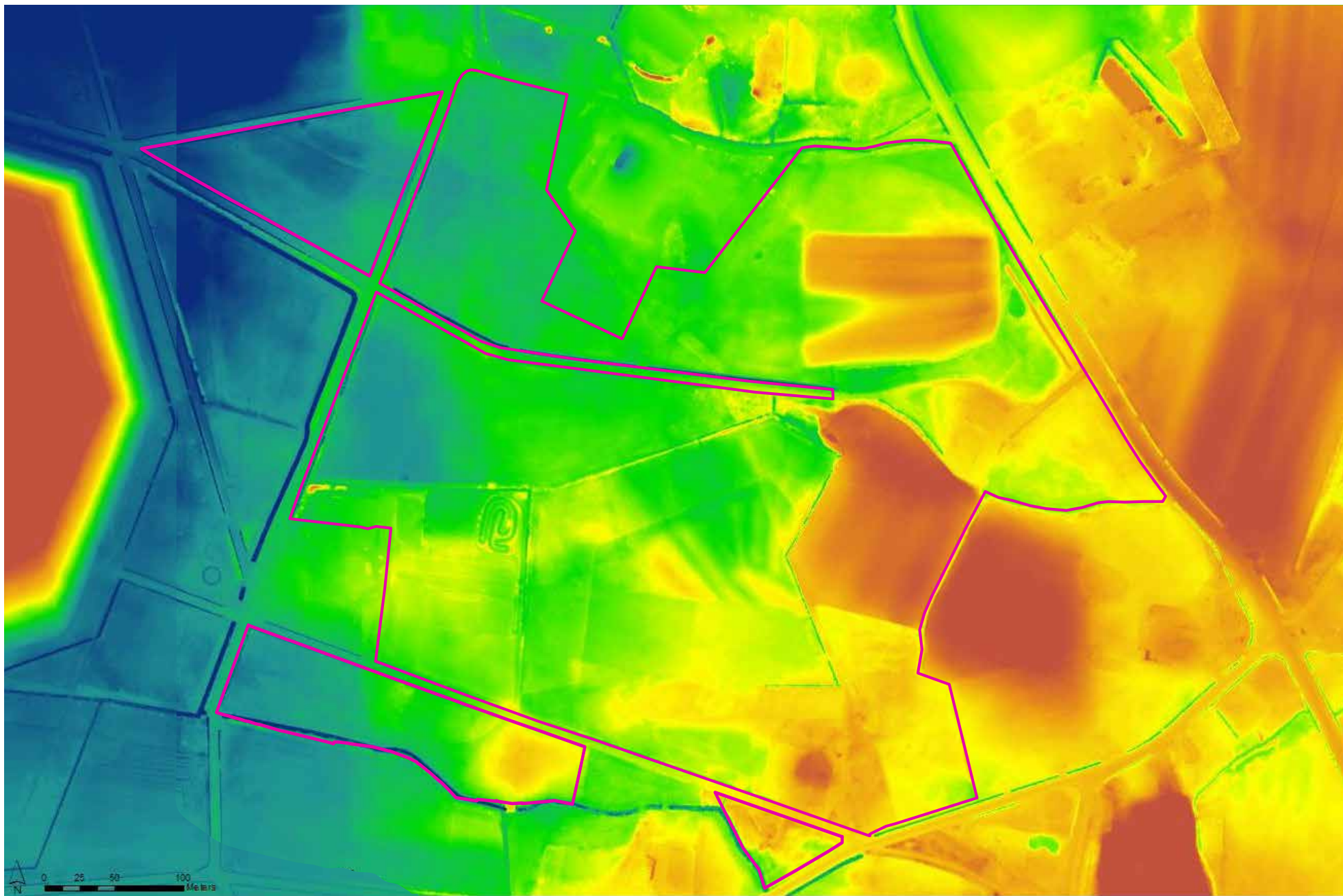
Dit verschil in ondergrond uit zich in verschillende aspecten waaronder de ontginningsgeschiedenis. Op de reeks historische kaarten op de volgende pagina's is deze ontwikkeling duidelijk te zien. Beginnend met het kaartbeeld van 1850, waarbij de Lutje Es duidelijk in gebruik was en de westelijke delen nog woeste grond betrof. Heijmer / het latere Den Haimer wordt voor het eerst genoemd in 1284. Verder zijn er diverse andere oude landgoederen waaronder: Het Stroot (1338), Christinalust, Het Overbeek als diverse nieuwe NSW-landgoederen. De grote lijnen van de landschapsstructuur aan de oostkant van het plangebied zijn nog steeds intact en herkenbaar.

Eerste ontginning woeste grond

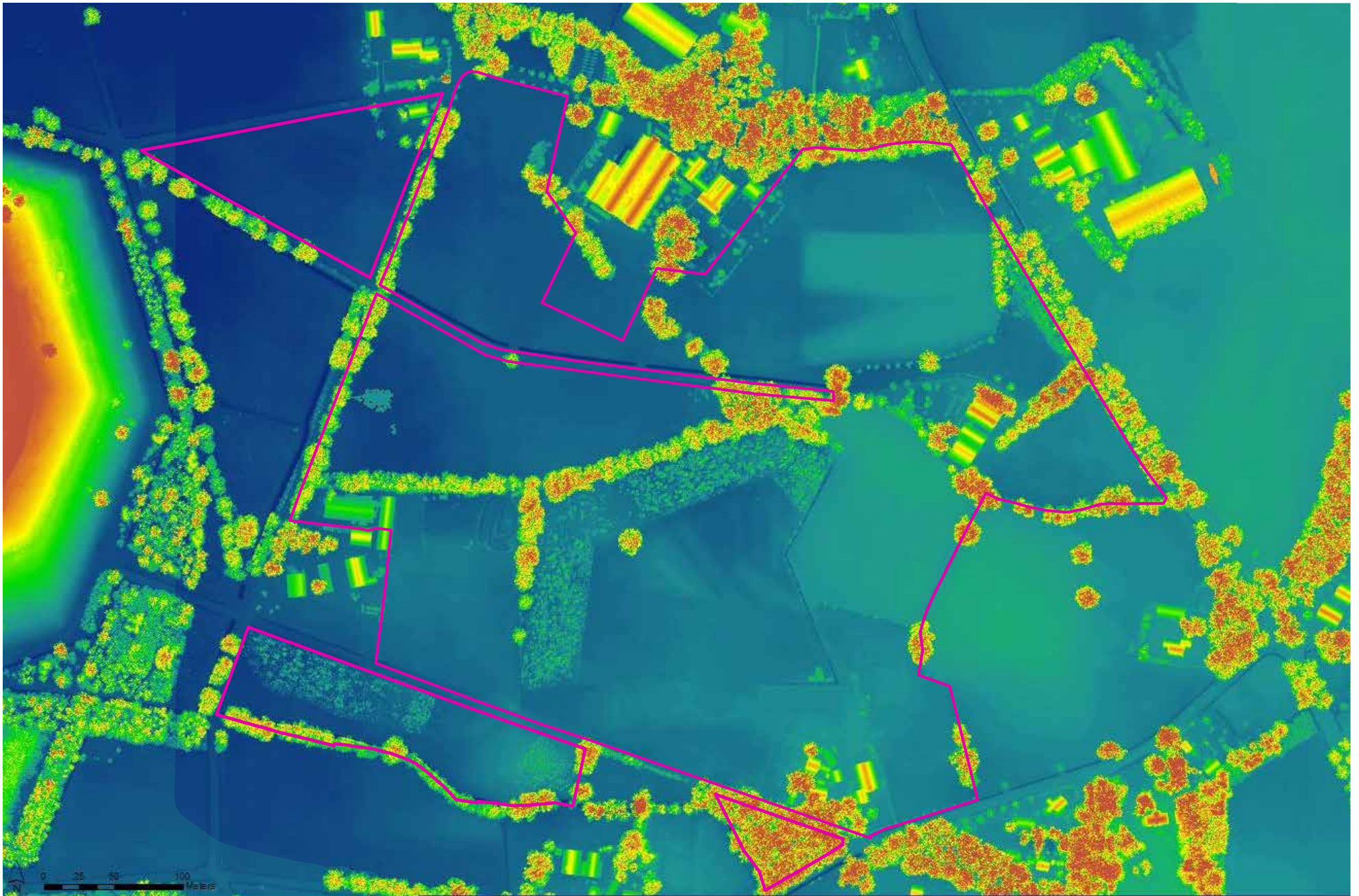
Op de kaart uit omstreeks 1900 zijn de eerste structuren in de woeste grond zichtbaar van de latere, grootschalige en rechtlijnige ontginning. De wegen vormen een grofmazig netwerk, de beekdalen (Elsbeek en Tweekelerbeek) worden ontwaterd en de eerste singels zijn geplant. De oostkant bestaat uit een mozaïek van essen op de hogere gronden en weilanden in de lager gelegen beekdalen. Ook is de spoorlijn voor het eerst op kaart te zien, die hier tot circa midden jaren '50 van de vorige eeuw heeft gelegen. Restanten van deze rechte lijn door het kleinschalig verkavelde landschap zijn tot op vandaag in het landschap herkenbaar.

Landbouw versus natuur

Typerend zijn de vele poelen in het gebied. Deze komen duidelijk terug in het kaartbeeld van rond 1950. Ook is hierop te zien dat nog niet alle woeste grond in gebruik is. De zuidkant van Tweekelo blijft tot op heden een bosrijk gebied met enkele statige landgoederen.

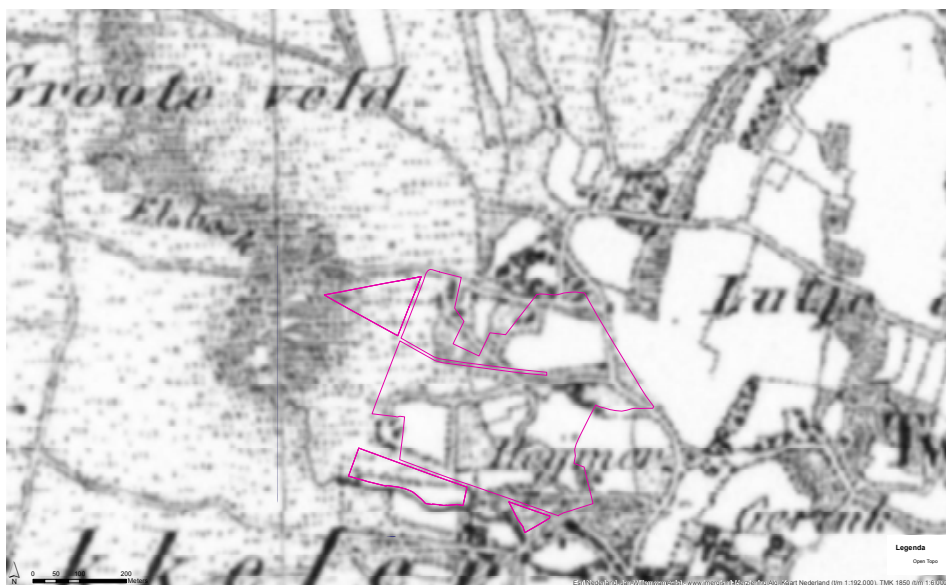


Afbeelding 40. Hoogtekaart AHN.

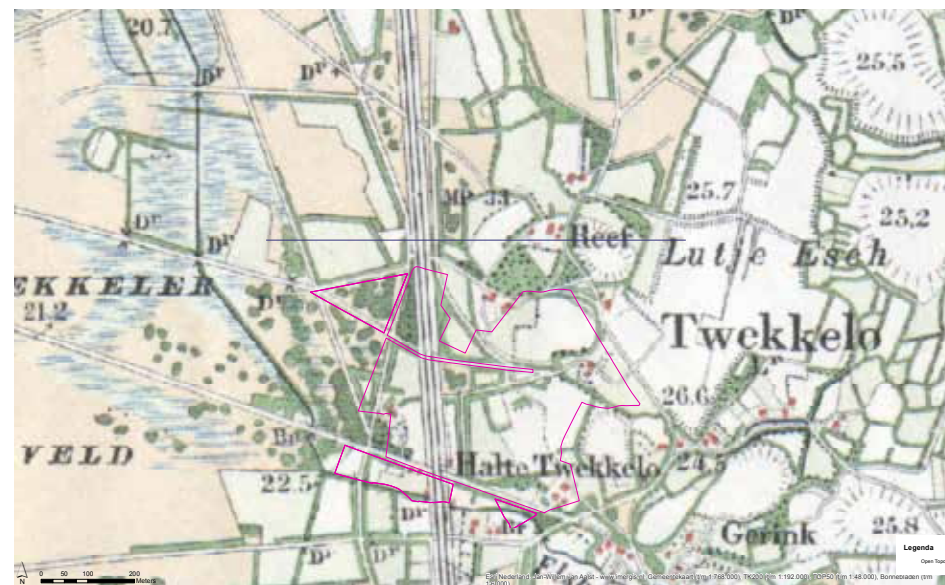


Afbeelding 41. Massa-ruimte kaart.

Eelerwoude



Afbeelding 42. Historische kaart 1850.



Afbeelding 44. Historische kaart 1920.



Afbeelding 43. Historische kaart 1900.



Afbeelding 45. Historische kaart 1980.

Industrialisatie van het gebied

Enkele gronden worden nooit ontgonnen voor bos- of landbouw maar worden begin jaren 1990 ontwikkeld tot de vuilstort van Twence. Verder blijft het landgebruik in Tweekelo nog lang gerelateerd aan de ondergrond: Akkers op de essen, weide op de podzolen en in de beekdalen. Het areaal akkers neemt eind 20^e eeuw af. Hier komt weiland voor in de plaats. Ten noorden van Tweekelo in het jonge ontginningenlandschap zien we een tegengestelde beweging en ontstaan verspreid in het landschap (mais)akkers. Met de schaalvergroting van de landbouw zijn enkele landschappelijke structuren vervallen. De massa-ruimte kaart laat de huidige staat duidelijk zien.

Uitgangspunten agrarisch cultuurlandschap

- Het onderscheid tussen de oost- en westkant dient versterkt te worden.
- Vervallen landschapsstructuren dienen te worden hersteld.

II.5.3 Stedelijke laag

De kern van Tweekelo wordt gevormd door een drietal essen: de Tweekelo Es, de Lutje Es en de Grote Es. Deze essen liggen dicht bij elkaar. Rondom liggen de boerenerven. Het plangebied ligt op de overgang van de Lutje es naar het jonge ontginningenlandschap in het Tweekeloveld. Enkele bestaande landgoederen zijn Den Haimer, Het Mensink, Het Overbeek, Het Gerink en De Horste en Het Stroot. Deze laatste is nu nog het meest prominent aanwezig.

Recente ontwikkelingen

In het kader van de realisatie van de afvalstort zijn er diverse natuurontwikkelingsprojecten geweest in het gebied. Waaronder enkele beekherstelprojecten waarbij de Tweekelerbeek weer een meanderend verloop heeft gekregen, ten behoeve van het vertraagd afvoeren van het water en het verhogen van de natuurwaarde. Met de trend van stoppende agrariërs vindt vaak daarmee samengaan leegstand op erven plaats. Met de voorgestane landgoedontwikkeling kunnen enkele landschapsontsierende gebouwen worden opgeruimd. Met de hierdoor verkregen ontwikkelingsmogelijkheden kunnen landschap en natuurwaarden worden versterkt.

De Zuivelhoeve

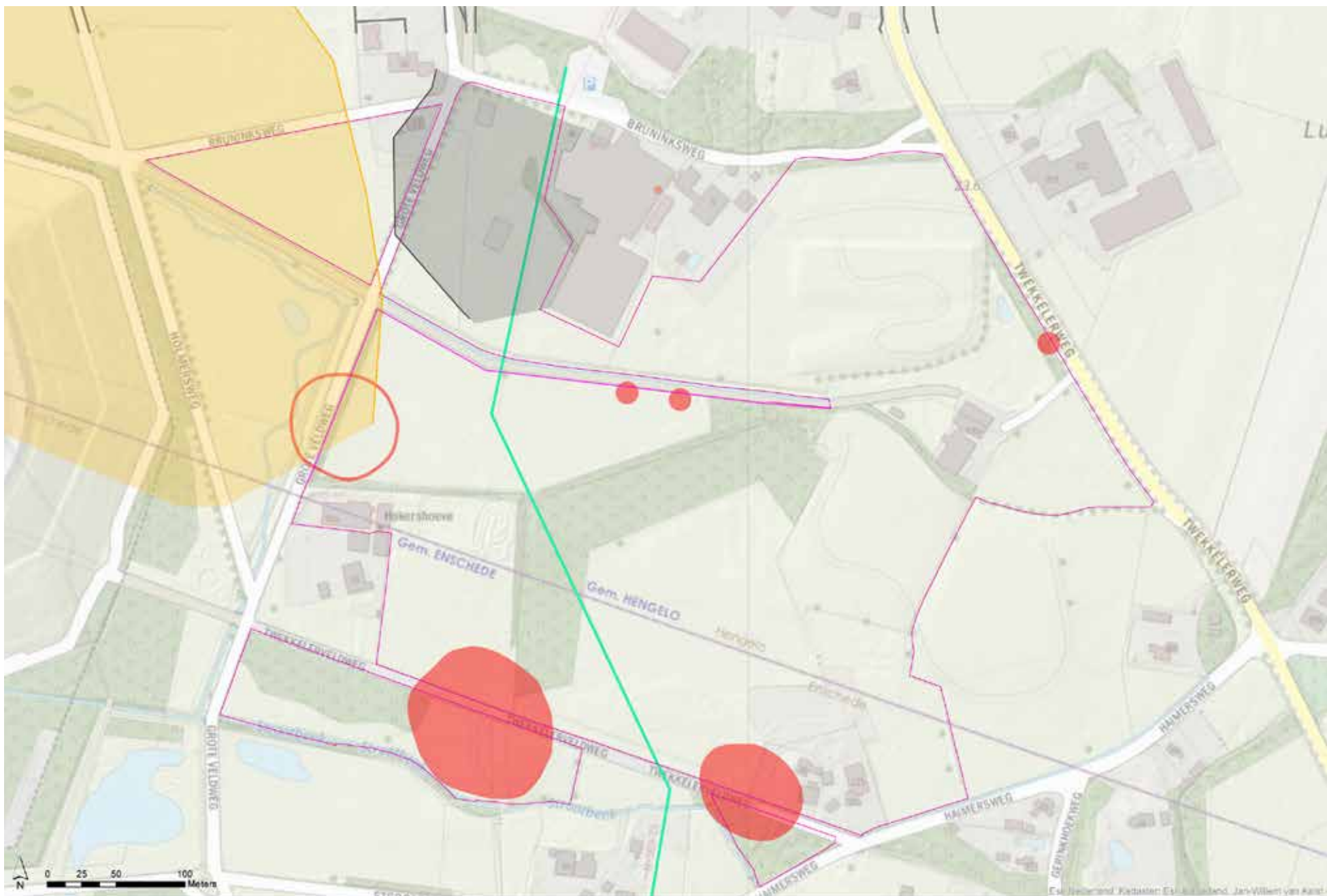
De Zuivelhoeve kent haar oorsprong in het landbouwbedrijf van de familie Roerink. Recent zijn enkele nieuwbouwplannen goedgekeurd waarmee ook enkele landschappelijke ingrepen worden uitgevoerd om de landschappelijke en ecologische kwaliteit in het gebied te versterken. Er is dus al veel op dit thema gedaan in het gebied.

Cultuurhistorie / Monument

Deze heeft in een ver verleden dienst gedaan als kerk. Veel elementen zijn in de loop der tijd vervangend door modernere materialen (zoals de kalk-stenen metsellaag). Daarnaast kan de schuur enig onderhoud gebruiken. Door er een nieuwe functie aan toe te kennen behoud het object nut en blijft de motivatie voor degelijk onderhoud sterker. Ook de karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg blijft behouden.

Uitgangspunten stedelijke laag

- Het gebied landschappelijk, ecologisch en economisch versterken;
- Behoud en versterking monumentale schuur;
- Behoud karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg en versterking van het erfensemble.



Afbeelding 46. Risicokaart met sinkholes (rood), gasleiding (groen), geluidszone Zuivelhoeve (zwart) en de geluidszone Twence (oranje.).

II.6 Risicokaart

Zoutwinning

Iets dat niet direct opvalt vanaf kaart maar wat zeker aanwezig is in het gebied is de zoutwinning. Er wordt op veel plaatsen in de omgeving zout gewonnen uit diepe lagen in de ondergrond. Op enkele (vroeg) locaties is hierdoor risico ontstaan op verzakkingen / vorming van zinkgaten (sinkhole). Enkele van deze locaties liggen binnen of vlakbij het plangebied. Zie afbeelding 46 voor deze en de andere hieronder toegelichte risico's en hinderzones.

Hindercirkel Twence

Twence kent een geluidszone waar met realisatie van nieuwbouwwoningen rekening mee moet worden gehouden. Het betreft de oranje vlek aan de westkant op afbeelding 46.

Hindercirkel Zuivelhoeve

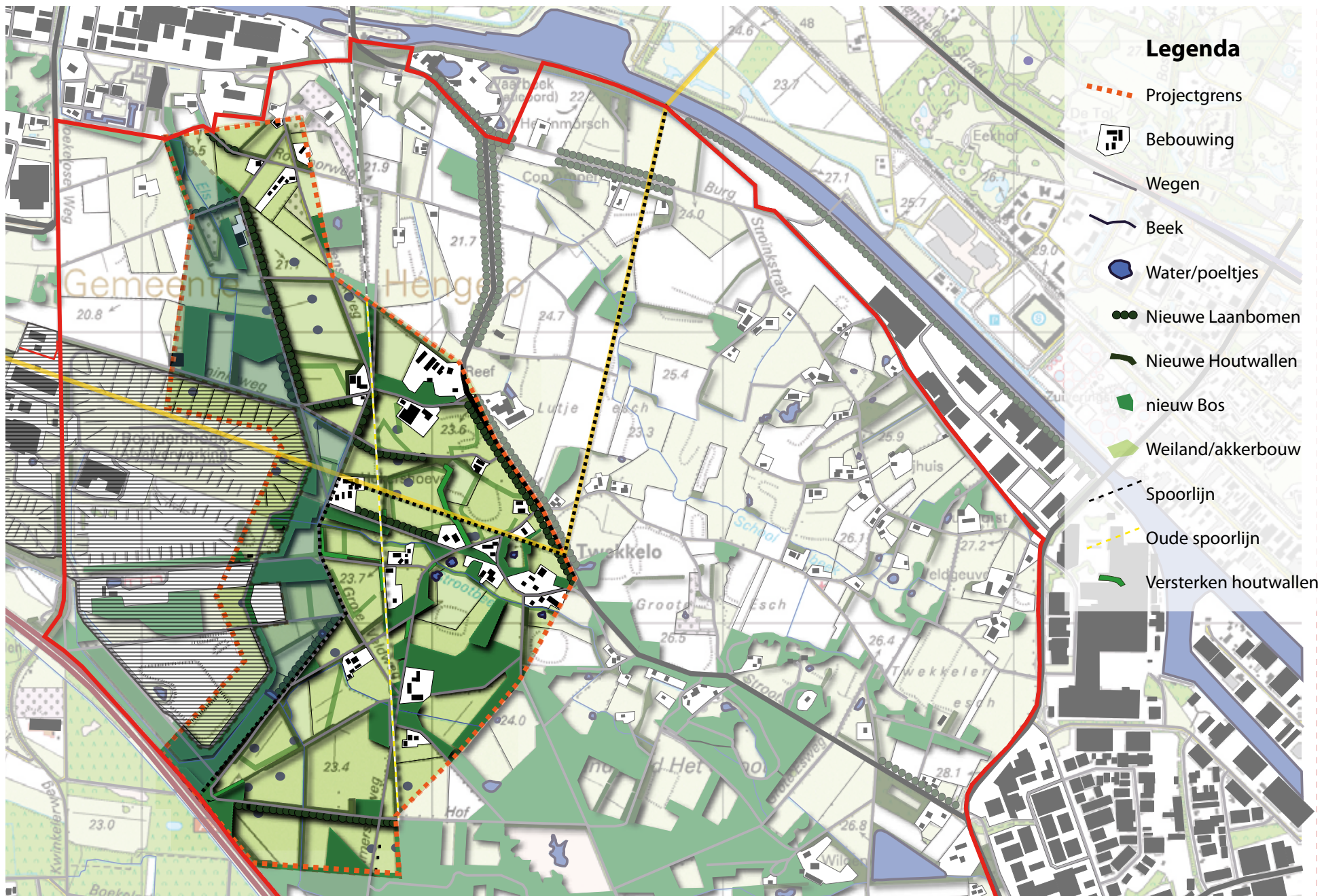
Onderdeel van de nieuwbouw van de Zuivelhoeve is een nieuw gebouw met laad en losplaats voor vrachtwagens. Vanaf de route van deze vrachtwagens gaat een geluidshindercirkel uit van 80 meter (grijze vlak). Hierbinnen mogen geen woningen liggen.

Gasleiding

Door het gebied loopt een gasleiding (groene lijn). Hier moet een zone omheen worden vrijgehouden van bebouwing.

Uitgangspunten risicokaart

- Rekening houden met hindercirkels van Twence, Zuivelhoeve, gasleiding en potentiële sinkholes;



Afbeelding 47. Recente ontwikkelingen.

II.7 Natuurpotentie

Zoals op afbeelding 47 is te zien, is er al veel gedaan aan natuur en landschapsherstel in Tweekelo. Onder andere in middels het Bekenplan, dat tot stand gekomen is middels een samenwerking van Twence, Waterschap en Zuivelhoeve. En waarvoor zelfs de Groene Twinkeling werd uitgereikt. In lijn hiermee kunnen nog meer nieuwe landschapselementen worden aangelegd en bestaande elementen worden versterkt. Waaronder herstel van houtwallen waarmee bijgedragen kan worden aan het versterken van verbindingen. Aanleg van nieuwe en versterking van enkele bestaande poelen waarmee extra stapstenen worden gerealiseerd voor met name amfibieën en insecten. En omvormen van regulier weiland naar bloemrijk grasland waarmee voedselaanbod voor insecten, (en daarmee vogels) en biodiversiteit wordt versterkt.

Uitgangspunten natuur

- Ecologische verbindingen versterken door herstel houtwallen;
- Nieuwe poelen aanleggen als stapstenen;
- Omvormen regulier weiland naar natuur ter versterking biodiversiteit.

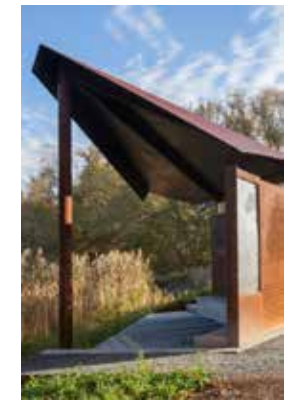
BIJLAGE III

INRICHTINGSPLAN DORPSPLEIN USSELO



Eelerwoude

USSELE PLEIN



elpl

Colofon

Het Gebiedsontwikkelingsplan Hof te Tweekelo is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Projectnummer: 3670.2

Bestandsnaam: 210208_SJR_3670_Rapport_Landgoedontwikkeling_HofTeTweekelo.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof

Landschappers: SijtseJan Roeters en Stephan Schorn

Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2020, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl