



# 4

## UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het plan, voortkomend uit de voorgaande hoofdstukken, behandeld en vertaald naar het projectgebied. Deze vertaling leidt uiteindelijk tot de visietekening op de voorgaande pagina.

### 4.1 Landschap

Het bijgebouw ten westen van het woonhuis krijgt een andere functie en enkele andere bijgebouwen worden herbouwd en verplaatst. Hierbij wordt de bebouwing grondig gerenoveerd waarbij het karakter behouden blijft. Hierdoor blijft de bebouwing duurzaam behouden voor de toekomst. De toename in ruimtelijke kwaliteit wordt grotendeels behaald door de renovatie. Daarnaast vindt een gedegen landschappelijke inpassing van het erf plaats. Hierbij wordt rekening gehouden met onderstaande uitgangspunten.

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond alsmede de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en boerenerven;
- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Structuur van erven, beplantingen, routes, steilranden en open ruimtes versterken;
- Versterken onderscheid tussen voor- en achtererf;
- Waar mogelijk versterken van oude landschapselementen als kavelgrensbepanting en bospercelen;
- 'Beekdal' als verbinding versterken, dit kan onder andere door toepassing van het juiste plantassortiment.

## 4.2 Erfensemble

Het erfensemble wordt versterkt door het verder te ontwikkelen. Dit past in de stijl en ontstaanswijze van het erf. Het is in de loop der decennia aangepast en uitgebreid naar gelang de behoefte van de gebruiker. Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing op de huidige wijzigingen:

- Het monumentale woonhuis met het naastgelegen monumentale bijgebouw worden verbouwd en geschikt gemaakt voor bewoning waardoor deze duurzaam in stand blijven;
- De grote, meest westelijk gelegen, schuur wordt herbouwd op vrijwel dezelfde locatie. De afstand tot de eik aan de zuidwestkant wordt iets groter;
- De wagenloods wordt enkele meters naar het noorden verplaatst waardoor een aangenamer en informeler karakter ontstaat. Hierbij wordt rekening gehouden met behoud van de zichtlijn vanaf het voorerf naar de lager gelegen gronden;
- Het karakter van de te herbouwen schuren zal passender zijn in het Twentse landschap dan het huidige karakter.

## 4.3 Beplanting

De uitgangspunten betreffende beplanting die volgen uit beleidsplannen en de landschapsinventarisatie en analyse zijn hieronder opgesomd. Deze punten komen terug in de keuze voor de plantsoorten voor de landschappelijke elementen. In hoofdstuk 5 worden de soorten per element toegelicht. Met de bestaande bodem en waterhuishouding zijn vele soorten mogelijk.

- De verschillen in hoog en laag, droog en nat dienen sturend te zijn voor de ontwikkeling en moeten beleefbaarder worden gemaakt;
- Beplanting van de landschapselementen moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Herstel fruitboomgaard

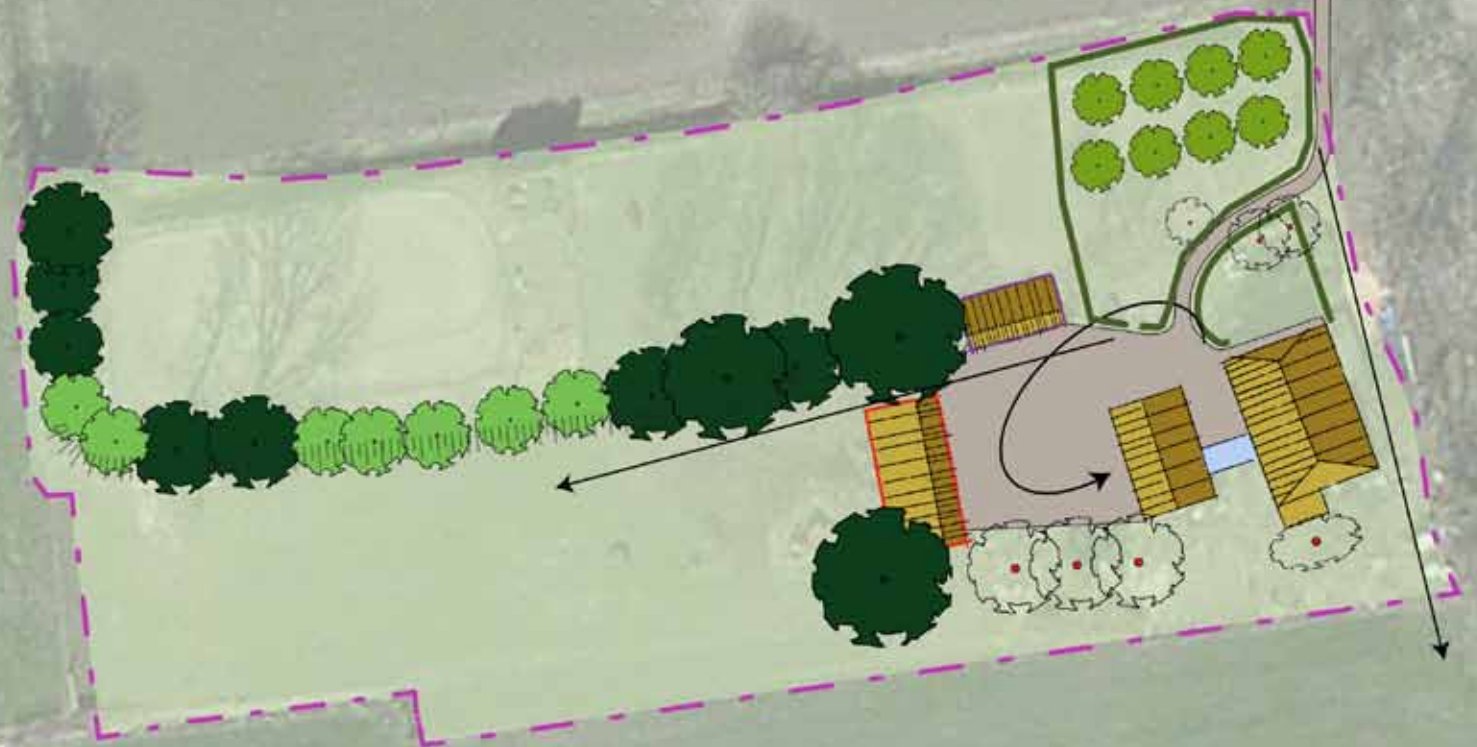
## 4.4 Samenvatting meerwaarde

De functiewijziging en renovatie van het erf met bijbehorende verbetering van de buitenruimte leidt tot een toename in ruimtelijke kwaliteit. Hieronder is de meerwaarde van de ontwikkeling samengevat weergegeven.

- Een verbetering van een door de jaren heen verslechterde landschappelijke en esthetische situatie door restauratie, herbouw van de bebouwing op het erf;
- Een goede inpassing van het erf en een mooier, voor recreanten aantrekkelijker gebied;
- Herstel kenmerkende inrichting voor- en achtererf door verplaatsen bijgebouw en toevoegen karakteristieke beplanting;
- Versterking van de landschappelijke structuur;
- Behoud van de herkenbaarheid van het oude hoevenlandschap;
- Verschil tussen hoog en laag, droog en nat wordt zichtbaarder door toepassen juiste plantsoorten en herstel steilrand;
- Een meerwaarde voor ecologie door een grotere structuurvariatie en gebruik van inheemse plantsoorten;

## Legenda

-  Te renoveren bebouwing
-  Herbouw bijgebouw
-  Te verplaatsen bijgebouw
-  Herstel steilrand
-  Te verwijderen beplanting
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe eiken
-  Nieuwe hoogstam fruitbomen
-  Nieuwe hagen (indicatief)
-  Zichtlijnen behouden
-  Verbeterd erfensemble





# 5

## VISIE & INRICHTING

In dit hoofdstuk wordt na de visie, per erfonderdeel en per beplantingselement de inrichtingsmaatregelen met bijbehorende details nader toegelicht, zie afbeelding 37. Per element is aangegeven wat het streefbeeld is en indien van toepassing wat het materiaalgebruik is dan wel welke plantsoorten worden toegepast.

### 5.1 Visie

Door de elementen die invloed hebben op grotere landschappelijke schaal in de planvorming mee te nemen, wordt de inpassing van het erf in de omgeving gewaarborgd. Uitheemse beplanting wordt verwijderd. Verder wordt de plantkeuze afgestemd op onderscheid in ligging, hoog en droog, laag en nat, welke op het erf nadrukkelijk aanwezig zijn. Enkele oude bomen waarbij het risico op takbreuk groot is worden verwijderd, evenals de linde die geheel tegen het huidige woonhuis aan staat. De kap wordt elders op het erf gecompenseerd. Op het voorerf wordt een hoogstam fruitgaard aangelegd. De steilranden van het eskopje ten westen van de bebouwing is afgevlakt en de beplanting sterk verminderd. Door deze te herstellen wordt de leesbaarheid van het landschap versterkt.

### 5.3 Erf en landschap

#### Herstel esrand(beplanting)

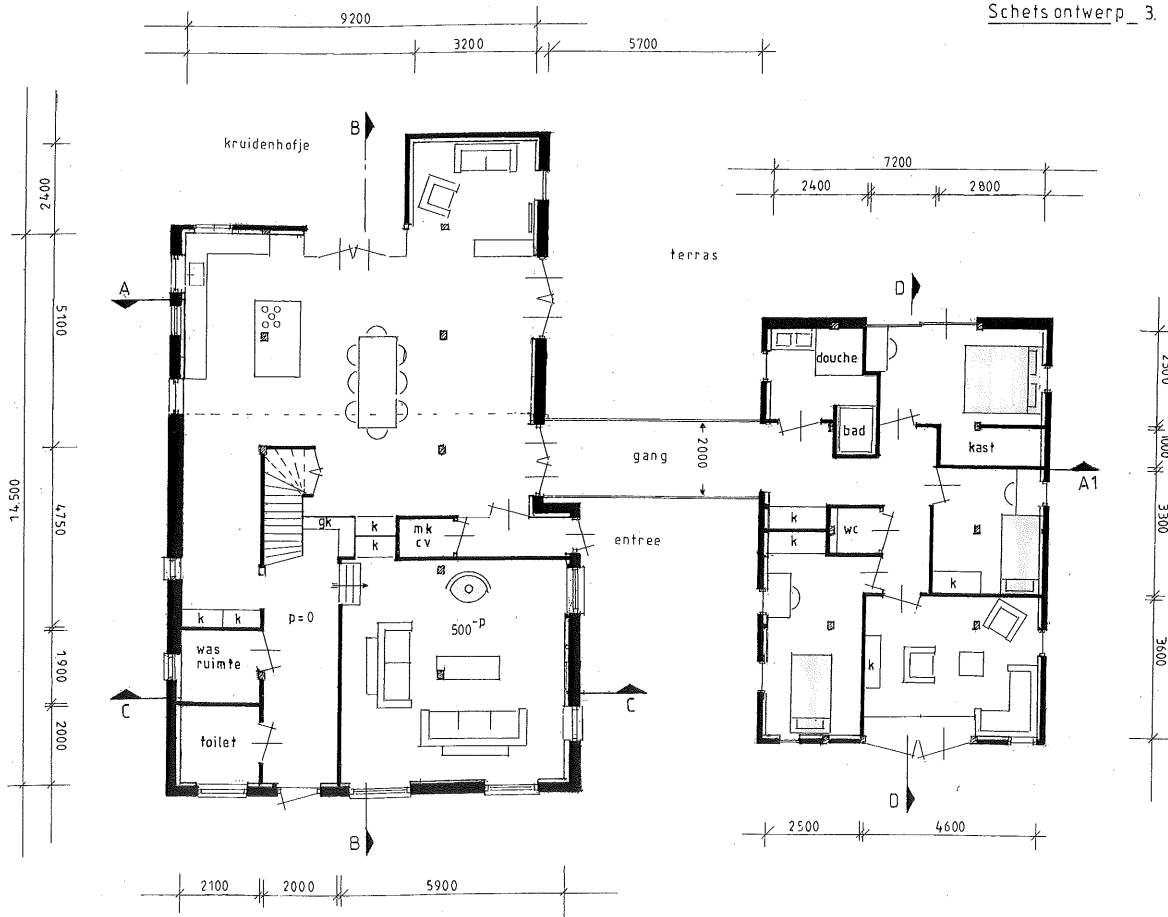
Het eskopje ten westen van het erf wordt weer als zodanig herkenbaar gemaakt. De steilrand wordt hersteld. Het van oudsher omsloten karakter wordt hersteld door nieuwe eiken aan te planten langs de zuidgrens van de es, zodat de beplanting hierlangs weer een lijn gaat vormen.

#### Fruitgaard

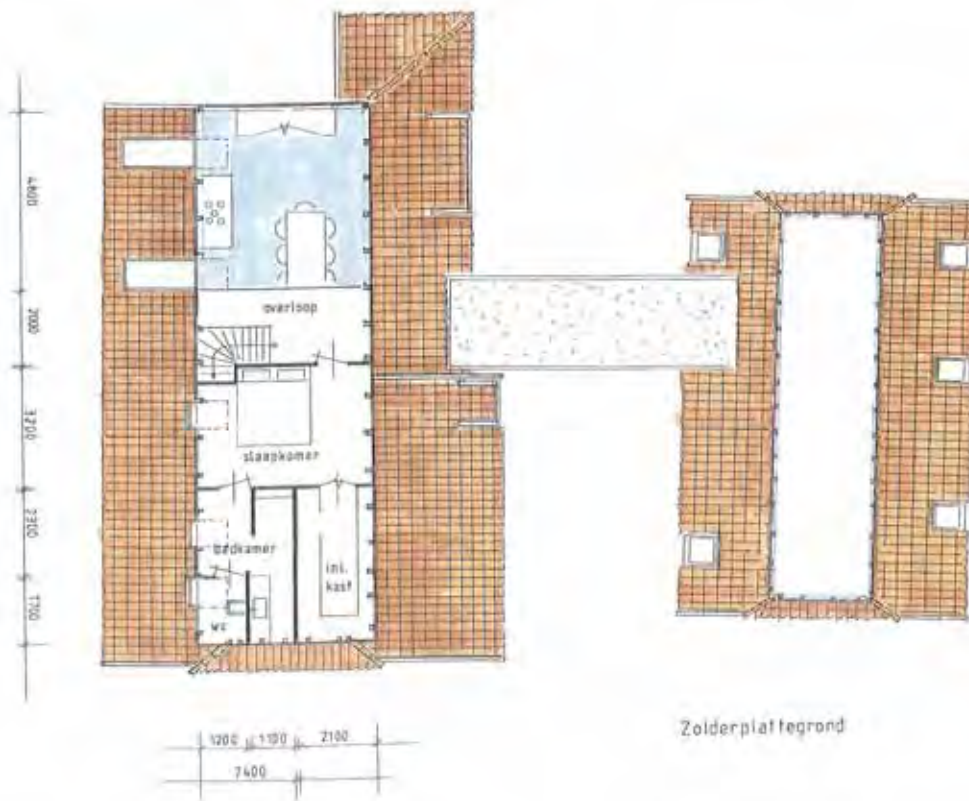
Een boomgaard van hoogstamfruitbomen voor de woning versterkt het traditionele karakter van voor-, zij- en achtererf. Zo kan hier een voormalige fruitboomgaard worden hersteld. Door te kiezen voor, van oudsher uit de regio komende, hoogstam fruitsoorten wordt bijgedragen aan de levende cultuurhistorie van de regio.

#### Hagen

De huidige heg rondom de voortuin verkeerd in slechte staat. Het is gewenst deze te verwijderen. Indien hagen worden aangeplant of herplant om de voortuin en om de fruitgaard zijn geschikte plantsoorten bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn en beuk.



Afbeelding 38. Schets begane grond



Zolderplaf tegrand

Afbeelding 39. Schets eerste verdieping

## 5.2 Vergroot woonoppervlak

### Behoud karakter betekent beperkte effectieve ruimte

Op het erf staan een tweetal monumentale gebouwen waarvan het monumentale bijgebouw sinds het staken van het agrarische bedrijf geen functie meer heeft. Door hier een nieuwe functie aan te geven kan de bebouwing behouden blijven voor de toekomst en wordt verder verval voorkomen. De nok- en goothoogte is vrij laag, wat bepalend is voor het karakter en daarom behouden blijft. Dit zorgt voor een vrij laag plafond op de begane grond. Daarom is gekozen om voor een deel van de woning geen bovenverdieping te maken maar de hoogte van de boerderij te gebruiken om de leefruimte aangenamer te maken, zie afbeelding 38 en 39. Dit samen maakt dat het effectieve woonoppervlak op de eerste verdieping klein is, zo'n 23 m<sup>2</sup>. Samen met het woonoppervlak op de begane grond van 140m<sup>2</sup> komt dit uit op 163m<sup>2</sup>. Gezien de investering in restauratie en behoud van deze karakteristieke bebouwing is dit niet ruim.

### Functionele noodzaak

Qua ruimtes is het bestaande woonoppervlak niet voldoende voor het groeiende gezin Slosser. Daarom is zij voornemens het naastgelegen bijgebouw bij de woonfunctie te betrekken. Hierdoor wordt het mogelijk een oppervlak van 73 m<sup>2</sup> toe te voegen. Dit zal met name worden ingericht ten behoeve van de slaapkamers van de kinderen en de badkamer, waar in het bestaande woonhuis te weinig ruimte voor is, zie afbeelding 38 en 39. Het bijgebouw kent geen eerste verdieping. De totale inhoud van de woonfunctie bedraagt na bestemmingsplanwijziging en renovatie circa 1100 m<sup>3</sup>.

### Esthetische gevolgen positief

De gevolgen voor het uiterlijk van het erf zijn positief. Door het geven van een nieuwe functie aan bestaande monumentale bebouwing is het mogelijk de bebouwing in de huidige stijl te behouden. Wel wordt een stevige kwaliteitsimpuls aan de bebouwing gegeven omdat de huidige staat van onderhoud zeer slecht is. De sluis tussen beide gebouwen wordt uitgevoerd in transparant glas. Hierdoor kijk je door de sluis heen, alsof deze niet aanwezig is. Het overige materiaalgebruik is zo dat het onderscheid tussen hoofd en bijgebouw behouden blijft.



Westgevel

Afbeelding 40. Schets zij aanzicht. goothoogte circa 1,5 m.