

ERFINRICHTINGSPLAN



NIJHUISBINNENWEG 16, HENGELO



COLOFON

NIJHUISBINNENWEG 16, HENGELO

Erfinrichtingsplan
Oosterhout, 22 oktober 2018
IND01-0254080-01D

croonenburo5



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Opsteller(s):
EvT

Projectleider:
SvE

Vrijgave:



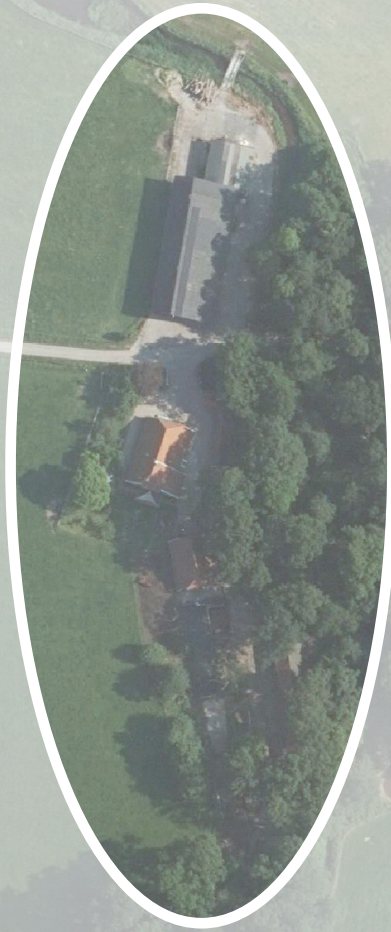
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	05
	1.1 Aanleiding en doel	
	2.2 Plangebied	
	2.3 Leeswijzer	
2	BELEID	07
	2.1 Provinciaal beleid	
	2.2 Gemeentelijk beleid	
3	LANDSCHAPSANALYSE	13
	3.1 Historie	
	3.2 Bodem	
	3.3 Geomorfologie	
	3.4 Hoogte	
	3.5 Oppervlaktewater	
	3.6 Grondwater	
4	ERFINRICHTING	17
	4.1 Inrichtingsplan	
	4.2 Bepanting	
	4.3 NNN-compensatie	

Twentekanaal

Oelerbeek

Nijhuisbinnenweg





INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor de gronden van het perceel Nijhuisbinnenweg 16 te Hengelo wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een vormverandering van het bouwvlak, waardoor de bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is, binnen het bouwvlak komt te liggen.

Ook moet voldaan worden aan de provinciale regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'. Deze regeling is nader uitgewerkt door de gemeente Hengelo. In het kort gaat de regeling om het landschappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in de basisinspanning en de aanvullende kwaliteitsprestatie. In voorliggend erfinrichtingsplan wordt beschreven op welke wijze er aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voldaan. Daarnaast wordt ingegaan op de NNN-compensatie.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden van het perceel Nijhuisbinnenweg 16, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hengelo in het buurtschap Oele. Het erf wordt doorsneden door de Nijhuisbinnenweg. Aan de oostzijde zijn de Oelerbeek en bosgebied gelegen. Aan de noordzijde is het Twentekanaal gelegen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bestaat uit de landschapsanalyse van het plangebied. Dit hoofdstuk vormt de basis voor het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is opgenomen in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk beschrijft de inrichtingsmaatregelen en de NNN-compensatie.



Natuurlijke laag (bron: Omgevingsvisie Overijssel)



Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

2

BELEID

2.1 Provinciaal beleid

De omgevingsvisie vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (n.v.t. op deze locatie)
- De laag van beleving

De gebiedskenmerken zijn nader uitgewerkt in de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. In deze paragraaf worden de kenmerken nader toegelicht.

Natuurlijke laag - Beekdalen en natte laagtes

Kenmerken

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk

uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroom met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

Ontwikkelingen

Plaatselijk is de 'oorspronkelijke' beek nog aanwezig. Vaak waren er geen beken, maar zocht het water via de hellende laagtes zijn weg over het maaiveld. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grote lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de moderne landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms.

Ambitie

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap

Kenmerken

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ontwikkelingen

- Samenhang tussen de erven, essen, flanken, heide(ontginningen) en laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap.
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werklandschap.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en

landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Laag van beleving - Fietsroute

Op basis van de laag van de beleving is de Nijhuisbinneweg die door het plangebied loopt aangemerkt als fietsroute. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk.

2.2 Gemeentelijk beleid

Karakteristieke panden en erven Hengelo

Samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2014' is ook het beleidsdocument 'Karakteristieke panden en erven Hengelo' vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn waardevolle erven en panden getoetst aan een aantal criteria om zo de waarde ervan te bepalen.

Erven en boerderijen zijn beeldbepalend voor het landschap en de streek. De streekeigen bebouwing en de opzet van de erven bepalen in belangrijke mate het beeld en de beleving van het buitengebied. Gebruik en geschiedenis

2

van het (cultuur)landschap zijn af te lezen aan de erven en boerderijen. Daarmee zijn ze vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Het instandhouden van de karakteristieken van deze waardevolle elementen is een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied en de identiteit van de gemeente en zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren.

Op het perceel Nijhuisbinnenweg 16 is een zogenaamde Twickelboerderij aanwezig, bestaande uit drie beeldbepalende karakteristieke panden namelijk:

1. Het hoofdgebouw;
2. Vrijstaande stal
3. Kapschuur.

Twickelboerderij

Hallenhuistype met verbijzondering van:

- *Luiken in 'Twickel' kleuren (crème en zwart)*
- *Daken voorzien van wolfseinden*
- *Typische Twickelschuur: gevel van zwarte, houten, gepotdekselde planken en een rood pannendak met een wolfseind die soms wat oversteekt.*

De Twickelboerderij, of het Twickelerf, komt overal in het buitengebied van Hengelo voor, met uitzondering van het maten- en flierenlandschap. De erven hebben dezelfde kenmerken als de overige erven in dat landschapstype, echter de architectuur wijkt af.

Beleid Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls

Groene Omgeving' ontwikkeld. Er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen geboden wanneer deze ontwikkeling vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past én tevens volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. De kenmerken van de 'Catalogus Gebiedskenmerken' zijn uitgewerkt in paragraaf 2.1.

Basisinspanning

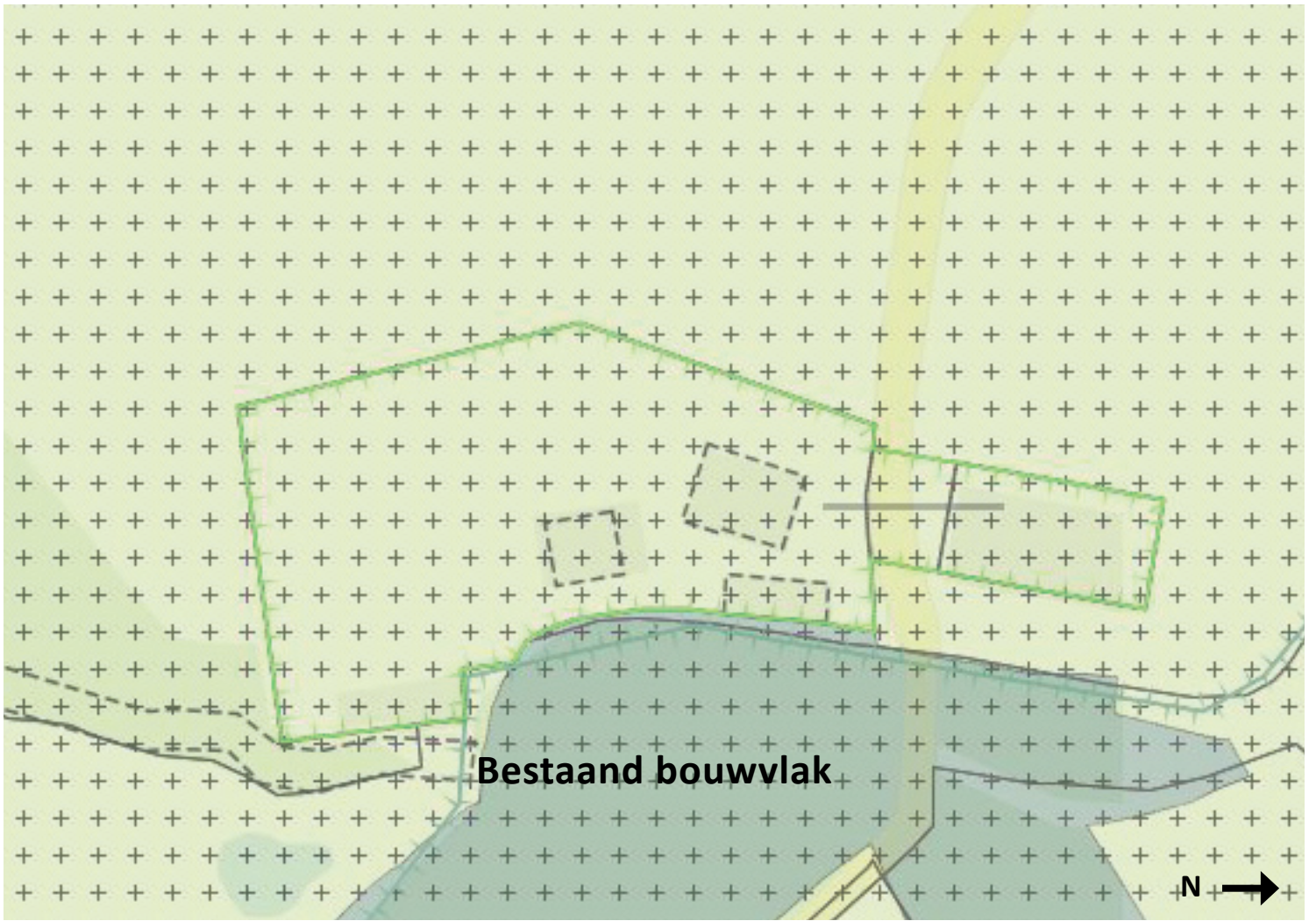
Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) van de ontwikkeling.

Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, dan wel in voldoende mate gecompenseerd

Samengevat dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

1. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;

Het bestemmingsplan gaat uit van het verkleinen van de bouwmogelijkheden. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



2

2. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de 'Catalogus Gebiedskenmerken';

De basis voor de landschappelijke inpassing is de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. In hoofdstuk 4 'Erfinrichting' wordt dit nader uitgewerkt.

3. Er zijn sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;

Er is geen sprake van een uitbreiding, maar van het legaliseren van bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor de legalisatie.

4. Aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 'Erfinrichting'.

Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld én aan de punten 1 tot en met 4 is voldaan, kan worden gekeken naar de aanvullende kwaliteitsprestatie.

Aanvullende kwaliteitsprestatie

De Omgevingsvisie stelt dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorggedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter, om evenwicht tussen de ontwikkeling in het

buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsprestatie.

Voor het vaststellen van de hoogte van de investering om evenwicht te krijgen tussen de nieuwe ontwikkeling c.q. uitbreiding en (de verbetering of het herstel van) de ruimtelijke kwaliteit, is een rekenmethode opgesteld. Deze methode zal hierna worden toegelicht.

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief, een meerwaarde van de betrokken gronden ontstaat. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten.

Berekening

Het bestemmingsplan gaat uit van legalisatie van de bestaande bebouwing. Wel worden de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak per saldo kleiner. Het gebied tussen de Oelerbeek en de bestaande bebouwing wordt bestemd als 'erf' waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

Dit houdt in dat de illegaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak wordt gelegd, in ruil daarvoor wordt het bestaande bouwvlak verplaatst en de bouwmogelijkheden beperkt.

Hierdoor neemt de te bebouwen oppervlakte binnen het bouwvlak af, waardoor er geen grondwaardevermeerdering optreedt. De aanvullende kwaliteitsprestatie is niet van toepassing op het voorliggende initiatief.



Topografische kaart omstreeks 1900 (Bron: Topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 1950 (Bron: Topotijdreis)

3

LANDSCHAPSANALYSE

3.1 Historie

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Oele in de gemeente Hengelo. Rond 1900 zijn de Nijhuisbinnenweg en de Oelerbeek al herkenbare structuren in het landschap en is aan beiden zijden van de weg bebouwing aanwezig.

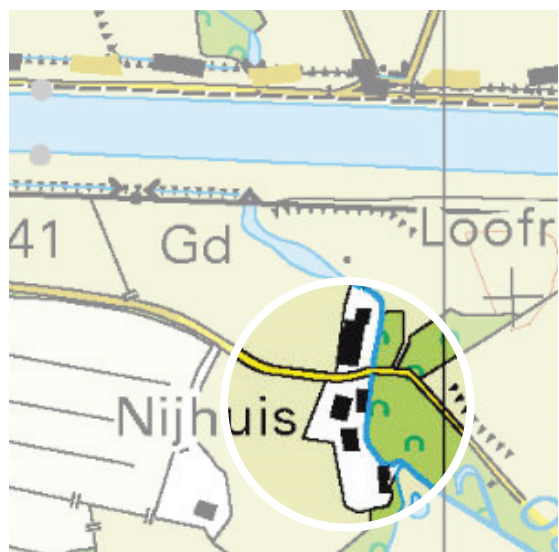
Rond 1930 werd er gestart met de aanleg van het Twentekanaal. Het kanaal doorsnijdt het landschap, waaronder de Oelerboek, in oostwestelijke richting. De bossen aan de zuidzijde van het plangebied zijn deels omgezet naar landbouwgrond en grasland. Ook is de loop van de Oelerbeek aangepast ten behoeve van de landbouw.

Rond 1950 is de bebouwing aan de noordzijde van het plangebied niet meer aanwezig en is het erf alleen aan de zuidzijde van de Nijhuisbinnenweg gesitueerd. Kenmerkend voor het erf is de weg die over het erf loopt en daarna in zuidwestelijke richting afbuigt. In de huidige situatie is deze weg nog steeds aanwezig.

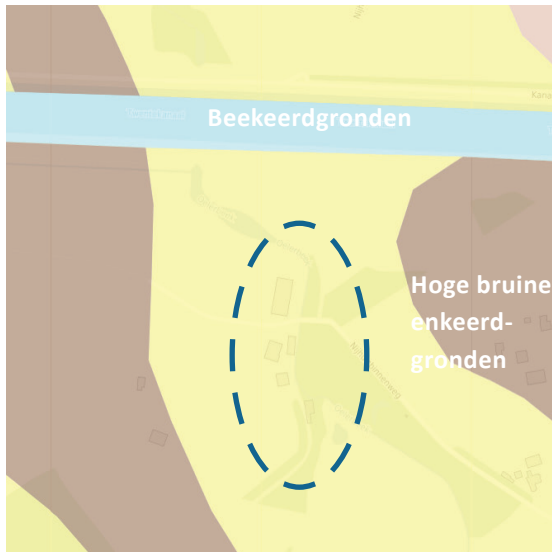
In 2011 is aan de noordzijde van de Nijhuisbinnenweg een stal gerealiseerd. Het erf heeft hiermee een vergelijkbare opzet als omstreeks 1900 het geval was.



Topografische kaart omstreeks 2000 (Bron: Topotijdreis)



Topografische kaart omstreeks 2016 (Bron: Topotijdreis)



Bodem (Bron: Provincie Overijssel)

3.2 Bodem

De bodem in het plangebied kan geïnclassificeerd worden als Beekeerdgronden (lemig fijn zand) aan de west- en oostzijde zijn hoge bruine enkeerdgronden (lemig fijn zand) gelegen.

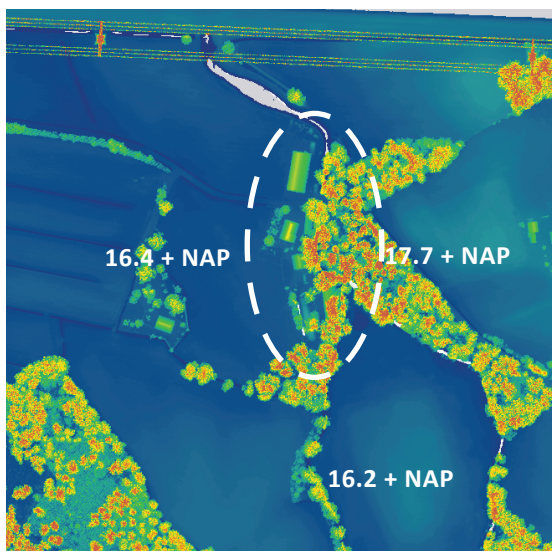
De bekeerdgronden liggen langs beken en middelgrote rivieren. Ze zijn ontstaan door ontginning van elzenbroekbos. Deze ontginning vond in de Middeleeuwen plaats. Het bos werd omgevormd tot extensief hooiland. In het begin van de 20e eeuw zijn de gronden ontwaterd en was een intensiever graslandgebruik mogelijk, maar bij een goede ontwatering werd ook akkerbouw en tuinbouw mogelijk.



Geomorfologie (Bron: Provincie Overijssel)

3.3 Geomorfologie

In Hengelo en omgeving zijn twee geomorfologische deelgebieden te onderscheiden: Het dekzandgebied en het stuwwallengebied. Ten oosten van Hengelo ligt evenwijdig aan de stuwwal, een dekzandgordel. Aan de westkant is dekzand over de grondmorenevlakte afgezet. Noordelijk liggen losse dekzandruggen. Door de dekzandgebieden stromen vanaf de stuwwal beken in westelijke en noordwestelijke richting naar de Regge. Ten noorden van Hengelo, bij Borne, komen enkele beken samen en ligt een beekoverstromingsvlakte.



Hoogte (Bron: AHN-viewer)

3.4 Hoogte

Het plangebied is gelegen op een gemiddelde hoogte van 16.5 meter + NAP. De hoogteligging van de omliggende gronden is variërend van 16.2 meter + NAP tot 17.7 meter + NAP.

3

3.5 Oppervlaktewater

Langse de gehele oostzijde van het plangebied is de Oelerbeek gelegen. Deze watergang is in het beheer bij Waterschap Vechtstromen. Ten zuiden van het plangebied wordt de Oelerbeek opnieuw ingericht met natuurvriendelijke oevers en beplantingen.

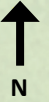
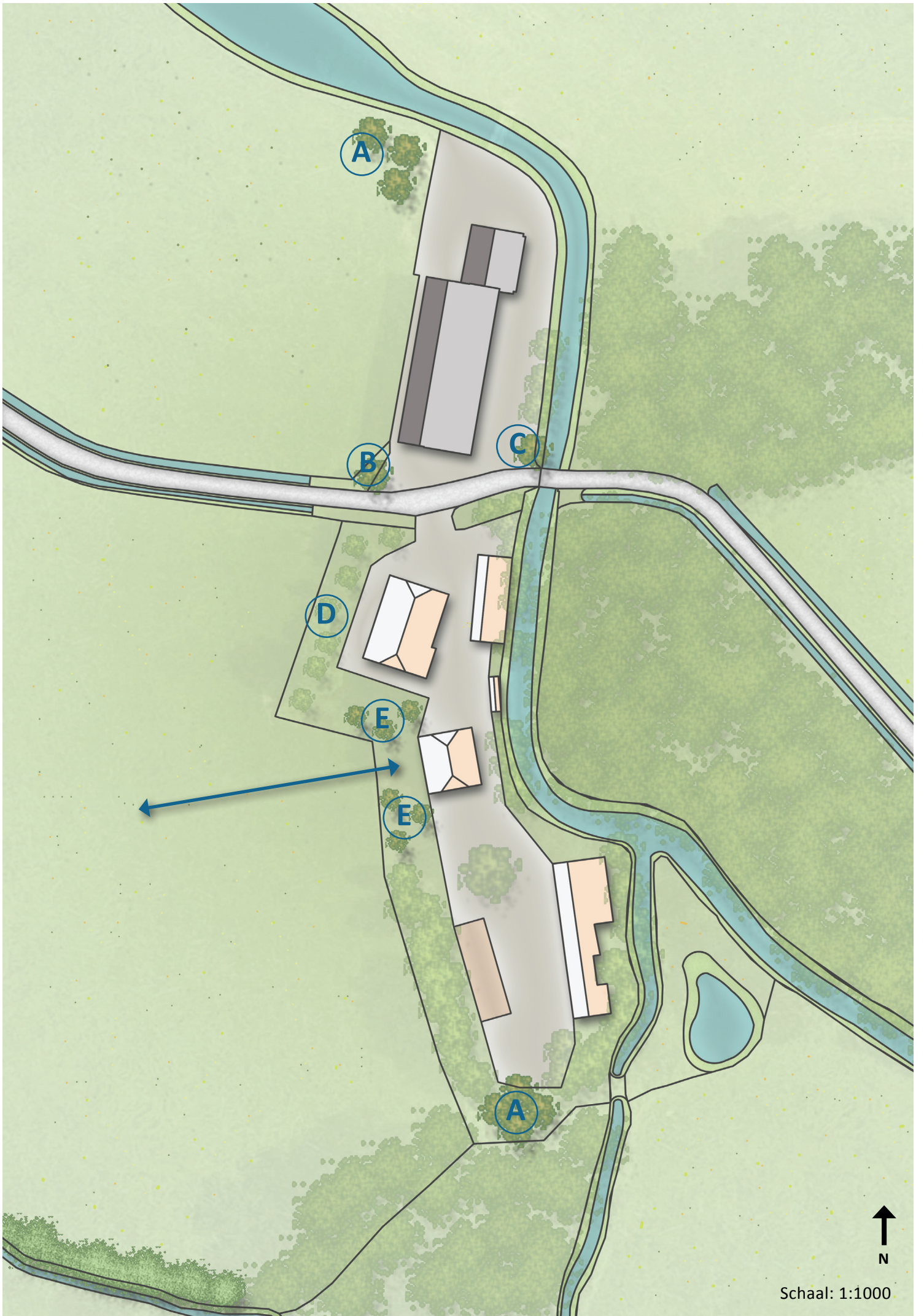


Oppervlaktewater (Bron: Waterschap Vechtstromen)

3.6 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op 0- 30 cm- maaiveld.

De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op 150 tot 200 cm- maaiveld.



Schaal: 1:1000

4

ERFINRICHTING

4.1 Inrichtingsplan

De te legaliseren bebouwing is aan de zuidoostelijke zijde (wagenloods en sleufsilo) en aan de noordoostelijke zijde (verharding en mestlo) van het erf gelegen, tegen de Oelerbeek en wordt omgeven door bomen en heesters. De bebouwing gaat op in het landschap en wordt niet ervaren als een storend element in het landschap. De landschappelijke inpassing wordt daardoor gezocht aan de westelijke zijde van het erf en bestaat met name uit het versterken van de bestaande groenstructuur.

Een belangrijke randvoorwaarde bij de inpassing is het beleidsdocument 'karakteristieke erven en panden', het advies van de ervenconsulent en het waterschap

De bebouwing aan de zuidzijde is een zogenaamde 'Twickelboerderij' en aangemerkt als 'beeldbepalend gemeentelijk karakteristiek pand'. In de huidige situatie is het erf groen ingericht en is de relatie met het landschap aanwezig.

Kenmerkend voor de erfinrichting in het Oude Hoevenlandschap zijn de volgende elementen:

- De erven zijn sober ingericht;
- op de erven is streekeigen beplanting aanwezig;
- de erven kennen veel beplanting;
- aanwezigheid van een linde of kastanje om de zon te weren;
- een walnoot voor de noten en het weghouden van vliegen;
- een fruitgaard of moestuin.

Bij de erfinrichting wordt zoveel aansluiting gezocht bij deze erfinrichting.

Advies ervenconsulent

18 mei 2009 heeft de Ervenconsulent van Het Oversticht een advies uitgebracht over de locatie van de reeds gerealiseerde potstal aan de noordzijde van de Nijhuisbinnenweg. De conclusie van het advies was dat de nieuwe stal tegenover de boerderij gebouwd kan worden, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De afstand tussen de beek en de stal bedraagt minimaal 15 meter;
- de stal ligt met de lengterichting langs de beek;
- de open zijde van de stal is gericht naar de weide;
- de stal ligt niet parallel aan een bestaand



gebouw op het erf;

- de architectuur van de stal hangt samen met de natuurlijke omgeving;
- de hoogte van de stal is maximaal 8 meter (in verband met bos als achtergrond);
- kleuren en materialen toepassen die aansluiten bij de gebouwen op het erf.

Aan alle voorwaarden is voldaan, behalve aan de voorwaarde dat de afstand tussen de beek en de stal minimaal 15 meter bedraagt. Een maatregel die hieruit voortvloeit is om tussen de potstal en de Oelerbeek de aanduiding 'erf' op te nemen. Binnen deze aanduiding is het niet mogelijk om gebouwen op te richten.

Advies Waterschap Vechtstromen

7 augustus 2016 heeft Waterschap Vechtstromen een advies uitgebracht. De Oelerbeek is een waterloop in het beheer van het waterschap met een beschermingszone van 5 meter aan beide zijden. Deze zone moet vrij zijn van obstakels. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk in deze zone, er zijn hiermee geen belemmeringen.

4.2 Bepanting

A - *Quercus robur* - Zomereik

Om het erf aan de noordzijde te versterken worden er een boomgroep van drie zomereiken aangeplant. Ook aan de zuidzijde wordt het erf versterkt met 3 zomereiken.

B - *Tilia x europaea* - Hollandse Linde

De hollandse linde is kenmerkende boom voor het Oude Hoevenlandschap en versterkt daarmee het erf.

C - *Salix x sepulcralis* 'Chrysocoma' - Treurwilg

De treurwilg is een soort die streekeigen is en daarmee de Oelerbeek versterkt.

D - *Juglans regia* - walnoot

De walnoot is kenmerkend voor de erfinrichting in het Oude Hoevenlandschap en versterkt daarmee het erf. De walnoot is in de huidige situatie aanwezig.

E - Hoogstamfruit

In de huidige situatie is aan de westzijde van het hoofdgebouw al hoogstamfruit aanwezig. Deze zone wordt versterkt door het hoogstamfruit verder door te zetten naar de achterliggende schuur. Omdat de Twickelschuur een beeldbepalend gemeentelijk karakteristiek pand is, wordt het hoogstamfruit aan beide zijden van de schuur aangeplant, waardoor de zichtrelatie behouden blijft. Daarnaast is hoogstamfruit kenmerkend voor het Oude Hoevenlandschap.

4.3 NNN - compensatie

In overeenstemming met het beleid van de provincie Overijssel wordt voorzien in compensatie van legalisatie van de bebouwing van 40 m² op het bedrijfserf en binnen NNN-gebied. De provincie geeft aan dat er moet worden uitgegaan van een overcompensatie van 1 op 1,5.

Het betreft hier weliswaar een beheertype met beperkte waarde (Droog bos met productie), maar het gaat ook om het compenseren van een illegale situatie. Nu er 40 m² bos in het NNN is vernietigd dan zal er 60 m² bos terug geplant moeten worden.

Deze compensatie wordt gevonden door het de langs de zuidelijke perceelsgrens een houtwal te realiseren. De houtwal zal als 'Natuur' worden bestemd. Zie nevenstaande afbeelding.

4



Bestaande en toekomstige situatie NNN-compensatie



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com