

Landschappelijke inpassing

Het bestemmingsplan buitengebied biedt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels voor het vergroten van bedrijfsgebouwen. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken te kunnen vergroten. Voor deze ontwikkelingen, die mogelijk gemaakt worden binnen de bestemmingen Agrarisch 1 en Agrarisch 2 geldt dat een goede landschappelijke inpassing een vereiste is. Bij ontwikkelingen van 500 m³ tot 2000 m³ is het opstellen van een erfinrichtingsplan noodzakelijk. Bij ontwikkelingen van meer dan 2000 m³ dient een landschapsplan te worden opgesteld. De voorwaarden waaraan de landschappelijke inpassing (erfinrichtingsplan dan wel landschapsplan) moeten voldoen worden hieronder nader toegelicht. Het erfinrichtingsplan en het landschapsplan moeten door het college goedgekeurd worden.

Kwaliteitskader Gebiedskenmerken

Bij landschappelijke inpassing dient aangesloten te worden op het door de gemeente opgestelde “Kwaliteitskader gebiedskenmerken”. Het “Kwaliteitskader Gebiedskenmerken” (KG) is een verdiepingsslag van de gebiedskenmerkencatalogus van de Provincie Overijssel behorende bij de omgevingsvisie. Dit kader biedt inzicht in de gebiedstypen en de gewenste ontwikkelingsrichting per gebiedstype. Het geeft richting aan de wijze waarop de kwaliteitsinvestering in gebieden vorm dient te krijgen en dient tevens als toetsing voor ontwikkelingen in het landschap. Het gaat hier om een onderverdeling van het buitengebied naar gebiedstype en de ontwikkelingsrichting ervan als het gaat om investeren in ruimtelijke kwaliteit. Met dit Kwaliteitskader Gebiedskenmerken is richting gegeven aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, wordt aangegeven hoe een functie kan worden ingepast alsmede welke mogelijkheden er zijn om de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te verbeteren.

Kenmerken

De volgende kenmerken zijn van toepassing in het gebied:

Relatie erf met landschap

- Het erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven.
- In het oudere landschap hebben de erven een ‘Rafelig’ besloten silhouet.
- In de jongere landschappen is sterker sprake van een open karakter van erven met strakke singels.
- Kenmerkend voor enkele oudere erven is de situering van een weg over het erf.
- De erven beschikken over het algemeen over een bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de nutstuin (moestuin en fruitgaard).

Ordering van rood op het erf

- De boerenerven laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing, met opgaande beplanting van diverse bomen en struiken.
- De erven in de later ontgonnen landschappen zijn meer ‘rechtlijnig’ van opzet. Deze hebben veelal minder bijgebouwen en zij hebben een meer open karakter.
- De boerderijen in het oostelijke deel van Twente worden gekenmerkt door het losse ensemble van steile (rode) pannen daken en witte windveren.
- Ook de jongere boerderijen (vanaf begin 20e eeuw) bouwen voort op deze kenmerken.

Ordering van groen en blauw op het erf

- De erven liggen van oorsprong voornamelijk aan de randen van hoger gelegen zandruggen of stuwwallen, aan de rand van essen en kampen, in de nabijheid van lager gelegen wei- en hooilanden.
- Ze liggen in linten, clusters en zwermen, veelal met de achterzijde naar de weg of de akker.
- Het landschap en de erven zijn vrij besloten door singels, houtwallen, erfbossen, erfbeplanting etc.
- De erven hebben een hechte relatie met het omringende landschap, bijvoorbeeld door hun ligging aan de rand van open essen.
- In het gebied zijn de rode ‘verzonken’ pannendaken achter de es karakteristiek.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Onderscheid wordt gemaakt tussen erfinrichtingsplan (ontwikkelingen van 500 m3 tot 2000 m3) en een landschapsplan (ontwikkelingen van meer dan 2000 m3) .

Erfinrichtingsplan

Voor het erfinrichtingsplan geldt de volgende voorwaarde:

Het bouwblok, exclusief de tuin van de woning, is ingepast met een windsingel met inheemse beplanting (bomen, struiken (struweelvormers). Lage delen van de bebouwing, zoals sleufsilos kunnen worden ingepast met bijvoorbeeld een grondwal, hagen of struweelbeplanting. Compenserende waterberging wordt vormgegeven in de vorm van de realisatie van ecologische oevers, kikkerpoelen of het versterken van landschappelijk waardevolle watergangen, zoals beken of voormalige grachten.

Landschapsplan

Voor het landschapsplan geldt ten minste de voorwaarde die gesteld wordt in het kader van het erfinrichtingsplan. Het plan dient opgesteld te worden op basis van onderzoek naar de volgende onderdelen:

- ontstaansgeschiedenis omringende landschap
- kenmerkende ruimtelijke patronen/structuren in het landschap
- karakteristieken van de streek eigenheid
- de rol, betekenis en geschiedenis van het betreffende boerenerf in het landschap
- karakteristieke beplantingsvormen en gebruikte soorten in het landschap
- de natuurwaarden in de omgeving van de boerderij
- ruimtelijke opbouw van het erf en de ordening van bedrijfsgebouwen ten opzichte van elkaar op de bouwkafeel
- materiaal en kleurgebruik op het boerenerf in relatie tot het landschap en streek eigen kenmerken

In het landschapsplan worden de volgende onderdelen toegelicht:

- ligging en plaatsing van de bebouwing of het bedrijf in de landschappelijke structuur in de omgeving
- aanvullende beplantingsstructuur
- aanvullende ecologische structuur
- karakteristieken van de streek eigenheid in de betreffende streek
- ruimtelijke opbouw van het erf en de ordening van bedrijfsgebouwen ten opzichte van elkaar op de bouwkafeel
- uitdrukking in de vormgeving/architectuur van de relatie van het ontwerp en vormgeving van de gebouwen
(nokhoogte, dakvorm, goothoogte, geleding gevels, plaatsing, ramen, deuren, dakgoten etc.)