



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Bentelerhaarweg 7 - Bentelo •

Tubbergen, 5 november 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Bentelerhaarweg 7

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



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

De planlocatie is gelegen ten oosten van Hengevelde en ten noordwesten van Haaksbergen in een, van vroeger uit, heidegebied. De heidegebieden in het dekzandlandschap kennen van vroeger uit een lage bodemvruchtbaarheid, daardoor werden ze pas later, in de jaren '30, ontgonnen werden ten behoeve van de landbouw. De grootschalige en vaak planmatige manier van ontginnen heeft geleid tot een kenmerkende rechte lijnige en functionele opzet. In de heidegebieden die niet ontgonnen werden groeide de heide vanuit successie uit tot boscomplexen en/ of was er sprake van de aanplant van bos ten behoeve van de houtproductie, zoals ook op de planlocatie. De planlocatie betreft een recht, langgerekt perceel dat omzoomd is door bos aan zowel de noord- als de zuidzijde.

1.2 Voornemen initiatiefnemer

De initiatiefnemer gaat een herontwikkeling van zijn erf realiseren. De aanwezige schuur wordt gesloopt en er wordt een woning gebouwd met een reguliere woonfunctie. Om dit mogelijk te maken, maakt de initiatiefnemer gebruik van het KGO beleid: 'omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen'. Daarvoor is een sloopcompensatie benodigd van 600m² (woonmeters) of 1.200m² (restmeters). Door middel van sloopvouchers zijn deze meters verkregen. Op het erf worden ook bijgebouwen gerealiseerd in een erfopzet die passend is in het ontginningslandschap.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De aanvrager gaat gebruik maken van sloopmeters die ingezet worden om de recreatiewoning om te zetten naar een reguliere woning. Op deze manier kan een grotere woning (maximaal 750m³) gebouwd worden dan een recreatiewoning. Daarnaast kunnen bijgebouwen worden toegevoegd aan het erf. Voor dit plan vormt een landschappelijke inpassing een belangrijke voorwaarde voor de gemeente Hof van Twente.

In dit ruimtelijk kwaliteitsplan is uitleg gegeven over de verdere invulling van het plan, waaronder de situatie, de landschappelijke analyse en het vigerende beleid. Dit resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

De planlocatie is gelegen ten oosten van Hengevelde en ten noordwesten van Haaksbergen. De natuurlijke laag in het gebied bestaat uit dekzand en wordt doorsneden door beekdalen zoals op de planlocatie het geval is. De beekdalen voerden van vroeger uit het water af van de hogere delen. Tegenwoordig kennen de beekdalen nog steeds deze functie, maar door betere afwateringstechnieken zijn de beken en sloten deels rechtgetrokken. In het plangebied vinden we de Bolscherbeek en een aantal kleinere beeklopen in de directe omgeving van de planlocatie.

2.2 Het heideontginningslandschap

De planlocatie is gelegen in een gebied dat van oudsher bestond uit heide. Direct ten zuiden van het plangebied gaat het landschap over in een kleinschalig kampenlandschap. Het heidegebied had lange tijd geen potentie als landbouwgebied, omdat de grond weinig vruchtbaar was. De heide was wel functioneel verbonden aan de omliggende, meer vruchtbare landschappen, zoals het essen- en kampenlandschap in de omgeving. Hier ontstonden de eerste erven en landbouwgebieden. Vanaf de jaren '30 werden ook de heidegebieden gebruikt ten behoeve van de landbouw, omdat in die tijd de afwateringstechnieken aanzienlijk verbeterden en kunstmest werd uitgevonden die ten gunste kwamen van de bodemvruchtbaarheid. De ontginning werd grootschalig en functioneel aangepakt, waardoor de verkaveling en landschapsstructuren rechtlijnig zijn. Op de planlocatie



Plangebied, met planlocatie ten noordwesten van Haaksbergen. (Bron: pdok.nl).



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

is het heidegebied echter niet ontgonnen, maar is het bebost geraakt. In beginsel was successie daarvan de oorzaak, mogelijk is op de planlocatie naast successie ook sprake geweest van aanplant van bomen voor de productie van hout.

2.3 Kenmerken van het ontginningslandschap

De landbouwontginningen in dit gebied zijn relatief grote open ruimtes met een rechtlijnige structuur, deels omzoomd door robuuste landschapselementen zoals boscomplexen. Deze boscomplexen zijn, net als de rechtlijnige structuur, terug te vinden op de planlocatie. Erven liggen als blokken aan de weg en langs de rechte wegen zijn houtopstanden te vinden in een laanstructuur. De erfopzet in dit landschap kent ook een rechtlijnige opzet met vaak openheid richting het landschap. Op de planlocatie is er sprake van geringe openheid, omdat het gebied aan beide zijden door bos is begrensd. De bebouwing op de planlocatie is relatief jong en na het jaar 2000 gerealiseerd.

2.4 Nieuwe elementen

In dit landschap is het van belang dat de bestaande karakteristieken worden behouden, zoals de rechtlijnige landschapsstructuren en waar mogelijk de openheid. Er moet terughoudend worden omgegaan met het verwijderen van landschapselementen, maar moet vooral gedacht worden in behoud en/ of versterking van het bestaande.



Planlocatie omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Planlocatie omstreeks 1940 (Bron: topotijdreis.nl).



Planlocatie omstreeks 1980 (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

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

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Bij "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" betekent het dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie.

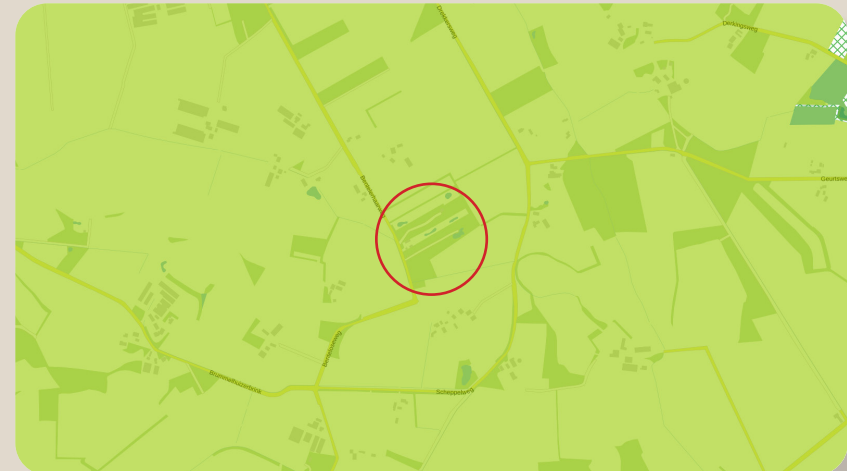
3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de

gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en laag van beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Het plangebied ligt in een beekdal, dat deel uitmaakt van een gebied met dekzandvlakten en -ruggen. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwelingen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen verder geërodeerd door de wind, soms weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Vanuit de laagtes sijpelde het water naar de lager gelegen delen: de beken en rivieren. Het landschap is dynamisch met overwegend een open karakter, afgewisseld met boscomplexen en hogere randen.



Ontwikkelingsperspectief: 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



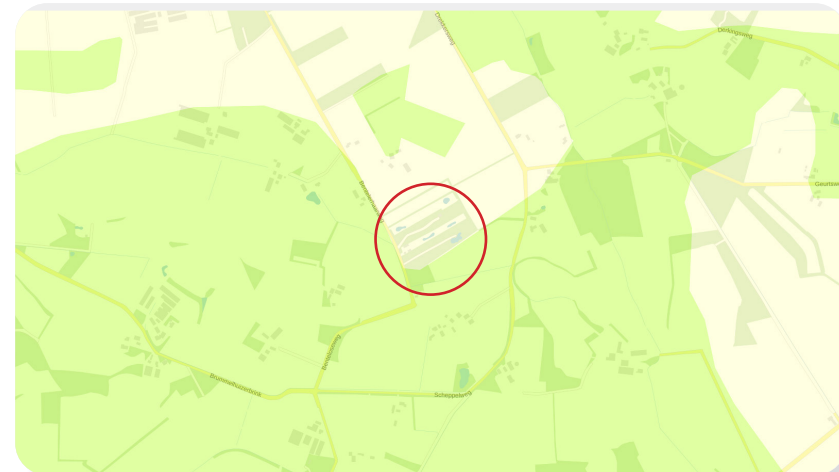
Natuurlijke laag: 'beekdalen en natte laagtes' in een gebied met 'dekzandvlaktes en -ruggen'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

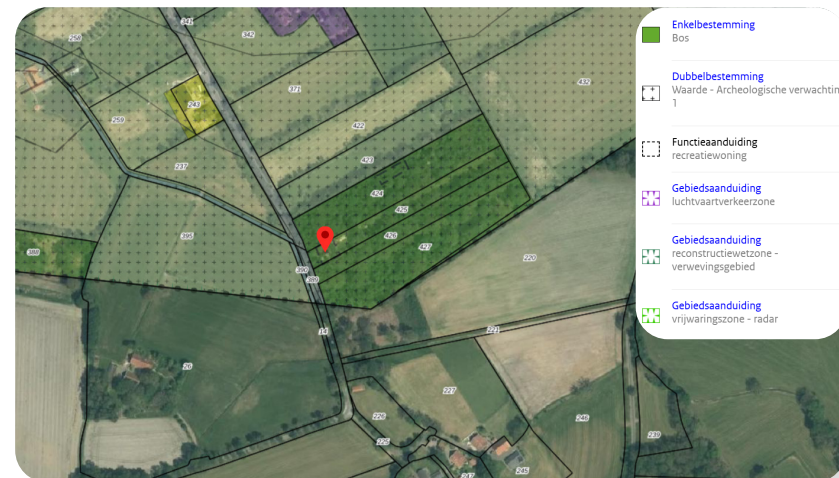
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie ligt in een heideontginningsgebied. De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. Deze plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd planmatig en grootschalig aangepakt wat zorgde voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.

3.2 Planologische situatie

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege (Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente) heeft de planlocatie de enkelfunctie



Laag van het cultuurlandschap, 'jonge heide- en broekontginning'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Uitsnede omgevingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

"Bos"; de functieaanduiding 'recreatiewoning' en een dubbele functie 'waarde-Archeologische verwachting 1'. De gronden met deze dubbele functie zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Omdat de ontwikkeling niet groter is dan 2.500 m² zijn er geen gevolgen voor archeologie. Permanente bewoning is niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken, maakt de initiatiefnemer gebruik van het KGO beleid: 'omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen'. Daarvoor is een sloopcompensatie benodigd van 600m² (woonmeters) of 1.200m² (restmeters). De functie "Bos" betekent dat de bestaande waarden behouden moeten blijven. Het plangebied zelf is niet bebost. Een minimale onderbreking van het bos is niet onoverkomelijk waardoor de functie grotendeels behouden kan blijven zonder gevolgen voor wonen en/ of het bos.

3.3 Omgevingsvisie Hof van Twente 2040

Gemeente Hof van Twente is bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Hierbij hebben ze in juli 2025 een concept versie uitgebracht. Na vaststelling wordt de visie een leidend document dat de hoofdzaken van het beleid en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op lange termijn verteld met bijbehorende kaders. In het concept wordt er onderscheid gemaakt in vier thema's:

Herkenbaar Hof van Twente

Hierbij is het van belang dat elementen die Hof van Twente karakter geven, behouden blijven en zoveel mogelijk beschermd worden. Ook moet het landschap en de cultuurhistorische elementen in hun waarden worden gelaten waarbij het verbinden van waardevolle natuurgebieden en unieke landschapselementen centraal staat.

Leefbaar Hof van Twente

Hierbij wordt gefocust op het woningaanbod en de betaalbaarheid ervan. Ook de gezondheid wordt op gefocust, specifiek op de mentale gezondheid. Ruimte voor groen krijgt een belangrijke plek in de keuzes en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Er wordt nadruk gelegd op het belang van de rol van grondeigenaren en bewoners bij het vergroenen van de gemeente. Groen op private gronden levert ook een bijdrage aan de beleving van de leefomgeving. Stilte en donkerte wordt gezien als een belangrijk aspect binnen dit thema.

3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een LOP op laten stellen. Het plan dient een samenhangende visie op landschapskwaliteit te bevatten en de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan te geven voor landschapsontwikkeling. Opgaven voor het LOP zijn het beschrijven van de huidige en gewenste kwaliteit en structuur. Waar en in hoeverre is er ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig en haalbaar. Daarbij moet er ruimte worden geboden aan wonen, werken en recreëren. Daarnaast dient het LOP voorstellen te bevatten voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Zodanig dat er sprake zal zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn verschillende thema's geformuleerd. Onder meer het werken aan de duurzame structuur van het landschap met aandacht voor de verschillende deelgebieden. Het behouden van de verweving in de waardevolle ensembles, werken aan de ontwikkeling van een nieuwe verweving in het agrarisch werklandschap en werken aan de samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap, met aandacht voor verbetering van de randen en routes vanuit de kernen het landschap in.

De planlocatie is omschreven als "Veldontginningslandschap (groot- en kleinschalig" en valt onder het thema "zorg voor het agrarisch werklandschap". Over het agrarisch werklandschap geeft het LOP aan dat de landbouw een belangrijke functie is van het Twentse

landschap. Door verschillende ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en ruilverkaveling is een diffuus agrarisch werklandschap ontstaan. Kenmerken zijn de open landschapsgronden met verspreide erven met woonhuis, opstallen en erfbeplanting en verspreide landschapselementen als restanten van het oude landschapstype.

In het veldontginningslandschap gaat het om het behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing. In het dekzandlandschap komen kleinere velden voor waar restanten van bos, ven en heide te behouden landschapselementen zijn.

De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den. De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is veelal gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het landschap.

Op de planlocatie is qua erfopzet aansluiting gezocht met het principe van de heideontginning. Het erf is compact en geordend opgezet. Beplanting wordt toegevoegd aan de bestaande groenstructuren en er worden enkele fruitbomen aangeplant.

verspreide ontginningen

Kenmerken

Verspreid tussen de kampen en de essen liggen een aantal ontginningsgebieden. De ontginningen dateren uit de 19^e en het begin van de 20^e eeuw. Kenmerkend voor deze gebieden is dat ze vlakker, opener en rationeler verkaveld zijn dan de kampen.

In de ontginningen liggen de boerderijen veelal langs de weg. Het huis is op de weg georiënteerd. De stallen en schuren liggen meestal los achter of schuin achter het huis. Per erf verschilt de beplanting, sommige erven hebben geen of nauwelijks beplanting, andere erfbeplantingen zijn identiek aan die in de kampen en essen.

Per ontginning verschilt het aantal boerderijen. Sommige ontginningen, zoals die ten noordwesten en zuidwesten van Goor, kennen maar enkele boerderijen. Andere ontginningen, zoals die ten oosten van Bentelo, staan vol varkenshouderijen. Net als bij de kampen en essen worden steeds meer erven bewoond door burgers. Ze vestigen zich in een oude ontginningsboerderij of breken de oudbouw af en bouwen een nieuw huis.

Beleid

In de ontginningen staat een goed functionerende landbouw voorop. De voor deze gebieden kenmerkende openheid en rationaliteit dient behouden te blijven. Een gedeelte van de verspreide ontginningen is in het kader van de reconstructie van de zandgronden als landbouwonwikkelingsgebied aangewezen. Een stukje kampenlandschap bij Zeldam dat ontwikkelingsgebied wordt komt onder de welstandscriteria van de verspreide ontginningen te vallen. Het streven is om eventuele nieuwkomers op bestaande boerderijen te vestigen.



Uitsnede welstandsnota. (Bron: gemeente Hof van Twente).

Criteria

De organisatie en inrichting van de erven versterkt de landschappelijke karakteristiek van de ontginningen. De huizen zijn op de weg gericht, nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.

Plaatsing

- De erven zijn rechthoekig van opzet.
- Het huis is op de weg georiënteerd.
- De stal en schuur staan niet aan de weg, maar schuin achter of achter het huis.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied.
- Het huis, de stal en de schuur hebben een kap.
- De stal en de schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Huizen worden in baksteen en/of in hout gebouwd.
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig, harmonisch van opzet.
- De stal en de schuur kunnen in alle, mits deugdelijke, materialen worden uitgevoerd.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

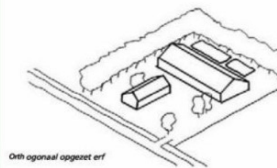
- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw.
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw.

Detailering

- De gevels en daken van het huis en de boerderij worden in gedekte kleuren gehouden.
- Bij de stallen en schuren worden gedekte kleuren toegepast.
- De daken van stallen en schuren worden rood of donkergrijs gehouden.



Orthogonaal opgezet erf voegt zich in ontginning



Orthogonaal opgezet erf

3.5 Welstandsnota

De gemeente heeft een welstandsnota opgesteld om tot criteria te komen voor de welstandstoets. Iedereen weet hierdoor waar een bouwplan aan wordt getoetst en ook waarom. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de '(verspreide) ontginningen'. Dit is een relatief jong landschap dat wordt gekenmerkt door een rationele opzet en door openheid. De zakelijk georganiseerde erven voegen zich in de verkaveling. Door de kleinschaligheid, houtwallen en vergelijkbare boerderijtypen is het landschap niet altijd eenvoudig te onderscheiden van de kampen.

De planlocatie ligt op de overgang van ontginning naar het kampenlandschap. De rechtlijnige opzet van het ontginningslandschap is hier duidelijk te herkennen en daarmee in dit geval onderscheidend van het omliggende kampenlandschap. In de ontginningen staat een goed functionerende landbouw voorop. De voor deze gebieden kenmerkende openheid en rationaliteit dient behouden te blijven. In tegenstelling tot naburige erven is hier geen sprake van die kenmerkende openheid. Beide zijden van het smalle perceel zijn begrensd door boscomplexen. Ook de voorzijde van het erf is volledig afgesloten. In tegenstelling tot andere erven is er dus geen verbinding met het open landschap. Die verbinding in combinatie met een open landschap zorgt ervoor dat het hoofdgebouw op erven normaal gesproken met het voorhuis richting de weg staan en/ of parallel aan die weg. De schuren erachter vormen het erf.

Omdat de verbinding ontbreekt is in dit geval, ook gelet op de overgang naar het kampenlandschap, gekozen voor een erf waarbij de woning landschapsgericht staat en de schuren tussen de woning en de weg. Door het gesloten geheel heeft alleen op die manier de woning een binding met het achterliggende landschap. Bovendien is daarmee de garantie dat het erf niet verder richting het landschap optrekt; de woning is de oostzijde, in dit geval worden de bijgebouwen voor de voorgevel gebouwd. Daarmee is er een garantie dat het open perceel verder behouden blijft.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit landschapstype, omdat het de kenmerken van het landschap volgt, het staat de landbouw niet in de weg en de rationaliteit blijft behouden.

3.6 Regionale spelregels voor ontwikkelingen zuidwest-Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van ontwikkeling, zoals geldt voor de planlocatie. Er wordt ruimte geboden voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde

van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er wordt onderscheid gemaakt in het type ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de 'grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact', omdat de ontwikkeling een omgevingsplanprocedure benodigd is.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de rood voor rood regeling waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouwkaal voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer en het maatschappelijk belang in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. De nieuwe erfopzet sluit namelijk aan bij bestaande landschapslijnen en -structuren waardoor deze benadrukt worden.

3.7 KGO beleid 2023 - 2028

Sinds 2005 maakt de Hof van Twente gebruik van de Rood voor Rood-regeling. Waarbij de regels al een aantal keer zijn aangepast zodat ze beter aansluiten bij wat de behoefte is. De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten en deze tendens zet zich ook de komende jaren nog voort. Hierdoor komen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht

naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van vrijkomende landschap ontsierende bedrijfsgebouwen welke hun functie verloren hebben. De Rood voor Rood-regeling gaat in de basis nog steeds uit van slopen met gesloten beurs. In de Hof van Twente wordt uitgegaan van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000m², waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Een afgeleide daarvan is het omzetten van solitaire recreatiewoningen naar wonen.

Omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen

In het buitengebied van de Hof van Twente staan circa 100 solitaire recreatiewoningen die niet gelegen zijn op de recreatieterrein. Veel van deze solitaire recreatiewoningen worden recreatief gebruikt. Op enkele locaties zijn in het verleden persoonsgebonden beschikkingen afgegeven zodat men daar permanent (gedoogd) mag wonen. We zien dat de recreatieve behoefte van deze solitaire recreatiewoningen aan het afnemen is. Om die reden kan in sommige situaties de functie onder voorwaarden omgezet worden naar een woonfunctie. Om in aanmerking te komen voor het omzetten van de functie moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- De recreatiewoning mag niet in NNN gebied liggen;
- Indien de woning gelegen is in de functie natuur en/of bos moet uit ecologisch onderzoek blijken dat de natuurwaarden niet worden aangetast door het omzetten van de functie;
- De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ worden;
- Er dient ter compensatie minimaal 600 m² (woonmeters) aan of minimaal 1.200 m² (restmeters) aan landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt;
- De oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente of maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
- Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan heeft een in stand houdingstermijn van 10 jaar en zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- Geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
- Solitaire recreatiewoningen mogen in gevallen uitgevoerd worden met kelder;
- De uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden: dat de milieu hygiënische situatie van de bodem

de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd, uit flora- en faunaonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn, dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

Het voorgenomen plan voldoet aan de genoemde voorwaarden. Er is geen sprake van NNN gebied. Het plangebied is wel gelegen in de functie "Bos". Echter, er wordt geen bos aangetast; het plangebied is reeds een bestaande onderbreking van het boscomplex. Tot slot moet er sprake zijn van 600 m² "woonmeters" en/ of 1.200 m² "restmeters". De initiatiefnemer heeft daarom sloopvouchers gekocht.

Het plan maakt gebruik van de volgende sloopvouchers:

Goorseweg 74 Markelo	457m ² "woonmeters"
Worsinkweg 5 Markelo	74 m ² "woonmeters"
Totaal:	531m ² "woonmeters".

Lareneweg 49-49a Markelo	126 m ² "restmeters"
Scheidingsweg 6 Hengevelde	12 m ² "restmeters"
Totaal:	138m ² "restmeters".

Daarmee voldoet het plan aan het gestelde beleid.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie ligt in een beekdal dat is gelegen in een grootschalig dekzandgebied. Het gebied bestaat van oudsher uit heide met hier en daar boscomplexen. Rondom de planlocatie zijn de heidegebieden ontgonnen, waardoor het gebied een rechtlijnig en open karakter heeft aangenomen. De planlocatie betreft een langgerekt perceel dat aan beide zijden wordt begrensd door boscomplexen. Verder richting het zuiden is het kleinschalige kampenlandschap te vinden met een organische structuur.

4.2 Nieuwe situatie

Op de planlocatie wordt de bestaande schuur (A met blauwe stippellijn op de situatietekening) gesloopt. Op die plek wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd (D). In een compacte erfopzet wordt een nieuwe (reguliere) woning (F) gebouwd met een kapschuur (E). De kapschuur is gepositioneerd met de dichte kant naar het zuidwesten, wat de meest voorkomende windrichting is. Hiermee is voor een logische situering gekozen. Voor het realiseren van de woning en bijgebouwen is een aanpassing van het bouwvlak nodig.

De nieuwe woning is landschapsgericht, met de voorkant richting de openheid van het perceel. Aan de voorkant van de woning zullen enkele fruitbomen worden aangeplant (H). Daarnaast zal de laanbeplanting langs de Bentelerhaarweg worden versterkt door het toevoegen van bosplantsoen (I) met inheemse soorten: zwarte els, gewone es,

vuilboom en hazelaar. In de nieuwe erfsituatie is meer ruimte ontstaan op het erf, wat ervoor zorgt dat de verkeersafwikkeling centraal op het erf plaats kan vinden.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- De inrichting van het perceel volgt de kenmerken van het heide ontginningslandschap;
- Behoud van bestaande groenstructuren;
- Aanplant van een fruitboomgaard (H);
- Aanplanten van bosplantsoen ter versterking van bestaande groenstructuur (I).

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de eisen en kaders die door de gemeente Hof van Twente en de provincie gesteld zijn.



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

The background of the entire page is a dark gray color with a series of light gray, wavy, horizontal lines that flow across the frame, creating a sense of movement and depth.

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

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl