



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO

• Bovenbergweg 12 - Markelo •



Project: Landschappelijke inpassing

Afbeelding: Bovenbergweg 12, Markelo (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Locatie: Bovenbergweg 12 - Markelo

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Bovenbergweg 12 te Markelo

Opgesteld:

27 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

8 december 2023, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: BM

Ontwerp: Ing. DA

Gecontroleerd: Ing. NH

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Beelkwaliteitsplan	17
5. Nieuwe situatie	18

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Bovenbergweg 12 in Markelo is het erf van de initiatiefnemer gelegen. De planlocatie is gelegen op een stuwwal dat omgeven is door dekzandvlakten en ruggen. Ten oosten van de planlocatie zijn de lager gelegen beekdal gebieden te vinden en ten westen de hogere dekzandgebieden. Deze stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd zijn deze stuwwallen en de flanken van de stuwwallen bedekt met een laag dekzand. Deze gebieden werden als eerste gebruikt voor bebouwing en als landbouwgebieden. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken liepen die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Er is altijd sprake geweest van een relatief open landschap. Uitgezonderd waren de gebieden van en naar de erven rondom de essen. Daar lagen de wegen en de landschapselementen. Aan de westzijde is in de jaren '20 bos aangeplant op de heidevelden. Het areaal bos nam door de jaren verder toe.

Er staat een karakteristieke T-boerderij op het erf, die dateert uit het begin van de 20e eeuw. Verder bestaat het erf uit een schuur die al lang op het erf staat (reeds zichtbaar op kaartmateriaal van voor 1900) en een schuur die veel later is gebouwd (rond de jaren '70).

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om de woonboerderij samen met de nieuwere schuur aan de voorkant rechts te slopen, en de karakteristieke schuur te renoveren met behoud van de karakteristiek. Daarvoor wil hij twee woningen realiseren. Eén woning wordt gerealiseerd voor de te behouden

karakteristieke schuur op basis van de KGO regeling en één woning met bijbehorend bijgebouw vanuit het bestaande recht en ter vervanging van de T-boerderij.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Hof van Twente stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Het landschap op de stuwwal omgeven door de dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied ligt op een stuwwal dat omgeven is door dekzandvlakte en ruggen die doorloopt tot Rijssen. Richting het oosten nemen de hoogteverschillen verder af, waar we de beekdalen en natte laagtes tegen komen. Deze hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De hogere plekken werden in gebruik genomen voor de landbouw, de lagere delen, zoals de beekdalen waren vaak geschikt als gras- en hooilanden.

2.2 Essenlandschap met invloeden van ontginning

De planlocatie is gelegen in het essenlandschap, omgeven door de jonge heideontginning en het kampenlandschap. Rondom het plangebied zijn grootschalige, voornamelijk agrarische bedrijven te vinden. De invloed van de ontginning is hier duidelijk te herkennen aan de grote, rechtlijnige kavels. Daarnaast zijn er ook nog kleinschalige, dynamische erven terug te vinden, zoals dat op de planlocatie. Dit was kenmerkend voor het essenlandschap.

2.2.1 Essenlandschap

De planlocatie is gelegen in het essenlandschap. Dit afwisselende landschap met zijn karakteristieke esdorpen is zeer kenmerkend. De hoger gelegen essen zijn open met een organische structuur, maar de randen met de wegen en erven aaneengesloten door landschapselementen zorgden voor de kleinschaligheid. Rondom lagen de heidevelden en was er een gedeelte maten- en flierenlandschap direct langs de beek(lopen). Van oudsher waren deze functioneel verbonden met de hogere esgronden. De heidevelden

werden gebruikt in het oude potstalsysteem, de maten voor graslanden en de flieren voor hooilanden. In de huidige situatie is er vooral sprake van een open landschap.

2.2.2 Karakteristieke kenmerken

In het plangebied zijn de akkercomplexen, die op de hogere dekzandkoppen en flanken van de stuwwallen liggen, eeuwenlang bemest. Dit werd bemest door heideplaggen en stalmest; dit heeft het karakteristieke reliëf met plaatselijk hoge steilranden nog eens extra doen versterken. De flankdorpen zoals Markelo liggen tussen de hogere gelegen esgronden en kampen in. Zo woonde men droog en zat men kort bij de hoge gronden die zeer goed geschikt voor het verbouwen van granen. Het essenlandschap is kenmerkend door zijn spinragstructuur wat goed is terug te zien in de omgeving van de planlocatie. De erven kenmerken zich door de zware beplanting rondom het erf, maar het zicht op de es is van oudsher open. De bebouwingsstructuur is zeer verspreid. Het woonhuis bevond zich voor op het erf, met daarachter het werkerf.

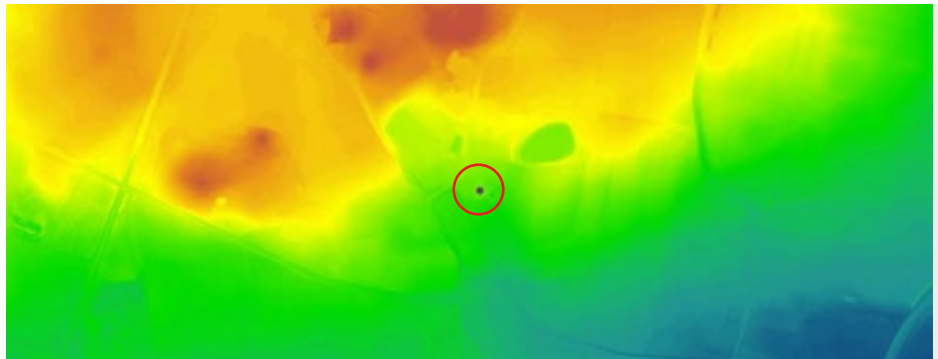
2.3 Huidige erfindeling

Het erf heeft een kenmerkende opzet, met een karakteristieke T-boerderij voor op het erf, met daarachter de opstallen. Alle opstallen zijn verstrooid opgezet zonder duidelijke structuur.

2.4 Nieuwe elementen

De planlocatie betreft een kleinschalig erf in het essenlandschap, terwijl de omgeving grootschaliger aandoet. De erfstructuur moet behouden blijven of

versterkt worden, omdat deze karakteristiek is voor dit specifieke erf. Op het erf is een beeldbepalende kastanjeboom terug te vinden. Deze dient behouden te blijven. In het landschap kunnen groenstructuren worden aangeplant maar de openheid naar de hogere gronden dient behouden te blijven. Bovendien moet de aanplant wel zinvol zijn. Dat laatste kan soms wat lastig zijn als het eigendom uit meerdere eigenaren bestaat.



Hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Locatie plangebied, ten noorden van het Markelo en ten zuiden van Rijssen.
(Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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.

3.2 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.

3.3 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

begrenzungen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 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. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, 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 indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.5 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



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving is niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 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. De locatie is gelegen op een stuwwal. Daardoor is er sprake van (forse) hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen zijn nog altijd aanwezig.

3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met 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 heideontginningen die meestal erg open waren, zoals dat het geval is ten westen van het plangebied. De open essen kwamen door het potstalsysteem hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen met een - langs de randen van de es - kleinschaliger landschap tot gevolg. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd.

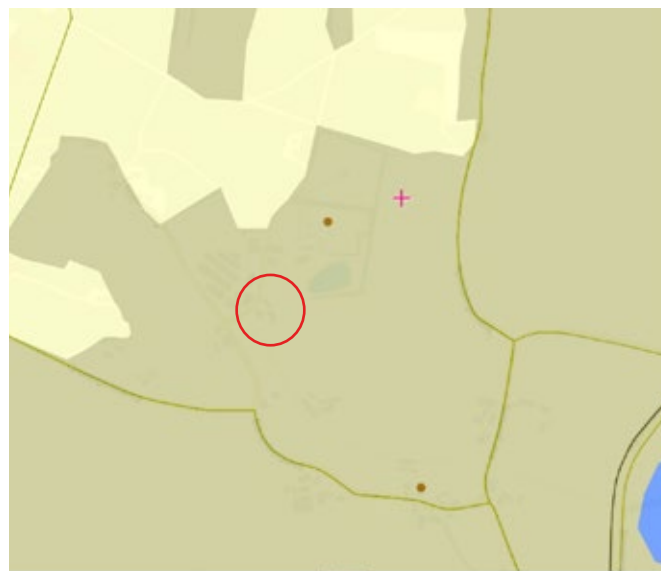
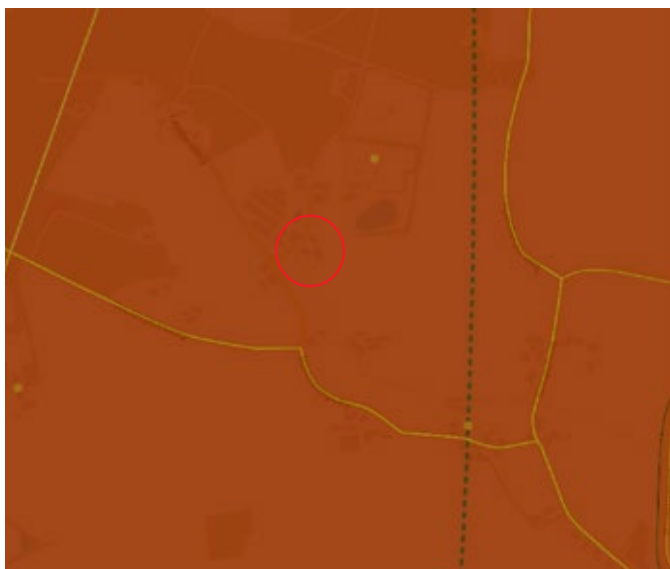
Bij het essenlandschap is er vaak sprake van grillige wegenpatronen met een aaneenschakeling van landschapselementen rondom de kampen of essen en verspreid liggende erven.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat erven op een juiste manier ingepast zijn en blijven. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

3.6 Structuurvisie landelijk gebied

De gemeente Hof van Twente heeft een structuurvisie opgesteld omdat er behoefte was aan een integrale visie voor het buitengebied. Deze visie is op 6 juli 2010 vastgesteld. Uitgangspunt voor de visie voor het landelijk gebied vormt een aantal kernkwaliteiten waardoor het landelijk gebied van de Hof van Twente zo breed wordt gewaardeerd. Het doel van de structuurvisie is om de kernkwaliteiten te behouden en verder uit te kunnen bouwen. In de gemeente Hof van Twente is een grote mate van verwevenheid aan functies op gebiedsniveau. Functies als landbouw, recreatie, wonen en natuur wisselen zich af en hebben schijnbaar willekeurig een plek gevonden in het kleinschalig landschap. Kernkwaliteiten zijn de sterke agrarische structuur, een grote mate van ondernemerschap, een breed scala aan landelijke woonmilieus, een gevarieerd en aantrekkelijk landschap, een robuust ecologisch netwerk en een sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur.

Het landschap is een van de pijlers onder de ontwikkeling van de Hof van Twente. Het zorgt voor een prettige leefomgeving en maakt het gebied



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : "stuwwallen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als "essenlandschap." (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

aantrekkelijk. Om de verschillende landschapstypen herkenbaar te houden en het kleinschalige karakter van grote delen van het gebied te behouden is het belangrijk om blijvend te investeren in het landschap. In zijn algemeenheid wordt dit vooral bereikt door alle aanwezige erven en andere bebouwde terreinen een zorgvuldige landschappelijke inpassing te bevorderen. Naast de aandacht voor erven richt het beleid zich op behoud van de landschappelijke waarden in het veld. Het gaat bij het essenlandschap om behoud van de openheid en het reliëf. Wegen over de essen blijven onbeplant, de randen kunnen worden versterkt. Een nadere omschrijving is opgenomen in het LOP.

3.7 Landschapsontwikkelingsplan

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 "Essenlandschap" en valt onder het thema "Behoud en ontwikkeling". Over het essenlandschap geeft het LOP aan dat de kwaliteit van de ensembles hoog is maar staat onder druk door veranderingen in de landbouw, verdroging, niet-agrarische bestemmingen en nieuwe recreatievoorzieningen. Opgave is vooral actief beheer en behoud en waar nodig herstel in samenwerking met de particuliere eigenaren. Het motto daarbij is "behoud door ontwikkeling" met een belangrijke rol voor de verbrede landbouw en inpassing van gebruiksfuncties die het gebied laten functioneren. Kenmerken zijn de open landschapsgronden met verspreide erven met woonhuis, opstallen en erfbeplanting en verspreide landschapselementen als restanten van het oude landschapstype. In de beekdalen wordt naast behoud en herstel van landschapselementen actief gewerkt aan ontwikkeling van nieuwe elementen.

De volgende maatregelen worden voorgedragen:

Maatregelen:

- Herstel en onderhoud lanen, houtwallen en boomgroepen
- Behoud samenhang en contrast tussen landschapstypen binnen ensembles
- Welstand/monumentenzorg, zorg voor het architectonische erfgoed in een landschappelijke context

3.8 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 kampen en essen. Kenmerkend voor dit lichtglooiende landschap is het mozaïek aan kavels waarvan een deel omgeven door houtwallen en bosjes. Op de wegen in de kampen, die door de velden en bosschages slingeren wisselt telkens het beeld. De boerenerven zijn op een vanzelfsprekende wijze in het landschap opgenomen en bestaat meestal uit een boerderij, stal en schuur. De gebouwen staan losjes rond een centraal pleintje gegroepeerd. Op en rond de erven staan groepjes eiken. Het komt regelmatig voor dat op de plaats van de boerderij een nieuw woonhuis wordt gezet. Deze springt vooral in het oog als er onzorgvuldig met de erfbeplanting wordt omgesprongen.

De kampen en essen worden als waardevol aangeduid. Ingezet wordt op landbouw in combinatie met behoud van de onregelmatige verkaveling, de houtwallen en boomgroepen. Ook de open essen dienen gespaard te blijven. Met het culturele erfgoed, de karakteristieke erven, dient voorzichtig te worden omgesprongen. De bebouwing moet voldoen aan bepaalde criteria. Deze zijn opgenomen op pagina 15. De positionering van de bebouwing voldoet aan de gedachte van het essenlandschap. De nieuwe woning moet dienen als hoofdwoning, de karakteristieke schuur moet ondergeschikt blijven, maar wordt wel bewoond in de nieuwe situatie.

3.9 Grond voor gebruik 'ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!'

De gemeente Hof van Twente staat voor een enorme opgave als het gaat om het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente behoort tot één van de negen gemeenten waar in totaal meer dan 300.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt. Deze vrijkomende erven bieden dus volop kansen voor nieuwe functies op die erven. De provincie heeft in de vorm van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) een instrument vastgelegd waarmee meer mogelijkheden geboden kunnen worden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Gemeenten hebben daarbij de mogelijkheid om een beleidskader te ontwikkelen hoe een evenwicht wordt bereikt tussen de ontwikkeling van bebouwing en de investering in de ruimtelijke kwaliteit die daar tegenover moet staan. De gemeente gaat uit van de volgende principes:

1. Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

Criteria

Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van de bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken.

Plaatsing

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van de erven losjes.
- De nieuwbouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de omliggende wegen ligt nieuwbouw niet dominant in het zicht.

Hoofdvorm

- Nieuwbouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande bebouwing.
- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied
- Het huis krijgt een dominante kap.
- Huis, stal en schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm
- De stal en de schuur hebben een kap.

Gevel

- De gevel van het hoofdgebouw heeft een opbouw met verticale elementen.
- De huizen worden in baksteen en/of in hout gebouwd
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn 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 van alle gebouwen worden in gedekte kleuren gehouden.
- De daken van de huizen en boerderijen worden in matte gebakken pannen en/of in riet uitgevoerd.
- De daken van de stallen en schuren worden rood of donkergrijs gehouden.

Essenlandschap	Bolle open essen met slingerende wegen	Erf aan weg, onderdeel van zwerm of kransedorp	Klein	Achter	Los, verspreid	Onregelmatig	Open met zichtrelatie tussen erf en landschap	Bosje, Solitairen, boomgroep Haag, tuin Boomgaard	Kastanje, Linde, Eik (droog), Es, Els (nat)	Houtwal, laanbeplanting
----------------	--	--	-------	--------	----------------	--------------	---	---	---	-------------------------

Essenlandschap

Kavelpatroon:
bolle open essen met slingerende wegen

Ligging ter weg:
erf aan weg, onderdeel van zwerm of kransedorp

Maat bouw-kavel:
klein

Positie woonhuis op het erf:
achter

Groepering bebouwing op het erf:
compact

Indeling: geometrisch / onregelmatig
onregelmatig

Open / gesloten karakter
open

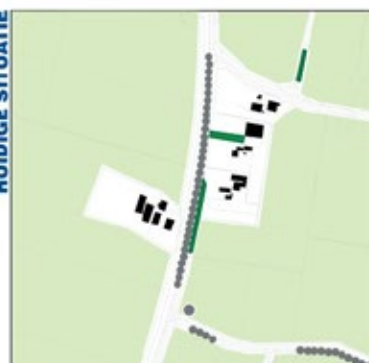
Beplantingsvormen
bosje, solitairen, boomgroep, haag, tuin, boomgaard

Sortiment
beek, den, eik

Beplanting van het landschap
kastanje, linde, eik (droog), es, els (nat)

Beplanting van het landschap
houtwal, laanbeplanting

HUIDIGE SITUATIE



STREEFBELD



Landschap:
Open vlaktes met aar
Erf:
Rooie en solitairen

Criteria bebouwing essenlandschap
(Bron: Welstandsnota Hof van Twente)

Boven: Beknopt overzicht erven in het essenlandschap. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)
Onder: Beknopt voorbeeld weergave erven in het essenlandschap. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)

3.10 KGO Herbouw van karakteristieke woningen

In het buitengebied van de Hof van Twente staan karakteristieke boerderijen die in het verleden buiten gebruik zijn genomen als woning. Hiervoor is dan vaak op het erf een vervangende woning gebouwd. Vanuit de cultuurhistorische waarde is het in sommige gevallen wenselijk om deze voormalige boerderij te behouden en deze een functie te geven. Om hier aan tegemoet te komen kan de voormalige boerderij weer als woning in gebruik worden genomen onder de volgende voorwaarden:

- De erfgoedcommissie gevraagd wordt om advies uit te brengen of de voormalige boerderij behoudenswaardig is.
- Uit een bouwtechnisch rapport blijkt dat de staat van het gebouw dusdanig is dat deze verbouwd kan worden;
- Er dient ter compensatie minimaal 500 m² (woonmeters) of 1.000 m² (restmeters) aan landschap ontsierende bebouwing 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;
- Op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- De minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met

een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;

- Geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- Instemming van de eigenaar van de huidige woning;
- De uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;

2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

De aanvraag kan aan de voorgenoemde voorwaarden voldoen. Uitgangspunt voor de woning is het bestaande gebouw zoals op de rechterpagina weergegeven.



Karakteristieke schuur (Bron: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))

5. Nieuwe situatie

5.1 Ligging planlocatie in het landschap

De planlocatie is gelegen in het essenlandschap. Het landschap heeft een open karakter dat ook duidelijk terug te vinden is in het plangebied. Samenvattend kan gezegd worden dat het erf op de planlocatie een kleinschalig erf is met kenmerken van het essenlandschap, zoals gebouwen in een verstrooide erfensemble met het woonhuis landschapsgericht op het perceel met daarachter de bijgebouwen.

5.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er niets gewijzigd voor wat betreft de hiërarchie op het erf. Hoewel de bestaande T-boerderij wordt vervangen (A op tekening) door een nieuwe woning (C op tekening), blijft dit gebouw het hoofdgebouw op het erf. De andere gebouwen zijn ondergeschikt en bestaan uit de tweede woning (D op tekening) en een bijgebouw (E op tekening). Voor de tweede woning geldt dat de bestaande karakteristieke schuur als basis dient. Het hoofdgebouw is opnieuw landschapsgericht terwijl de andere gebouwen in een verstrooide opzet het erf vormen aan de achterzijde ervan. Wel is de situatie iets ruimer opgezet om meer vrijheid te genereren. In de huidige situatie staan de gebouwen praktisch tegen elkaar aan.

De basis van de bestaande erfstructuur wordt gebruikt om daarop verder te borduren. Een deel van de bestaande beplanting blijft behouden zoals de knotbomen (H op tekening) en de beeldbepalende kastanje (G op tekening). De bomen langs de weg worden echter geveld en vervangen door beeldbepalende inheemse bomen (J op tekening). Ook worden er extra bomen toegevoegd (Q op tekening). Veelvoorkomend bij deze erven zijn de bomengroepen. Direct lang het erf aan de noord- en oostzijde wordt een nieuwe haag aangeplant

met meidoorn (I op tekening) om het erf meer structuur mee te geven. In de uiterste hoek worden wat fruitbomen aangeplant (M op tekening) ter inpassing van het erf. Fruitbomen stonden ook van oorsprong aan de voorzijde van de erven.

Naast de inpassing van het erf wordt er ook aandacht besteed aan de verbetering van de landschapsstructuur; aan de noordzijde wordt langs de perceelsgrens een houtsingel aangeplant (N op tekening) met bomen en onderbeplanting. Daarmee wordt het zicht op de (gebiedsvreemde) vijver en functie (o.a. caravans) onttrokken. De houtsingel is passend en verlengd de bestaande houtsingel (O).

Tenslotte zal het bestaande oprit behouden blijven. Ook in de toekomst is er dus sprake van één toerit. Eveneens wordt aan de noordzijde van het erf een watergang gegraven (min of meer uitgediept) om kwelwater af te kunnen voeren.

5.3 Maatregelen ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behouden bestaande houtopstand (H);
- Behouden beeldbepalende kastanjeboom (G);
- Vervangen bomen voor streekeigen bomen (J);
- Versterken groenstructuur (N);
- Aanbrengen meidoornhaag (I) en aanplant fruitbomen (M).

Met deze invulling kan voldaan worden aan het gestelde beleid van de gemeente Hof van Twente en de provincie Overijssel.



- A: Te slopen woonboerderij.
- B: Te slopen bebouwing.
- C: Nieuw te bouwen woning, inhoud 900 m3.
- D: Omvormen schuur naar woning conform KGO beleid, bestaande afmeting behouden.
- E: Nieuw te bouwen bebouwing, oppervlakte 137 m2.
- F: Erfverharding.
- G: Te behouden kastanjeboom.
- H: Te behouden knotwilgen.
- I: Aan te brengen scheerhaag van meidoorn. Plantafstand 50 centimeter in de rij en 50 centimeter tussen de rij (2 planrijen). Totale aanplant 300 stuks op een totale lengte van 75 meter.
- J: Bestaande berm, te kappen bomen in paars aangegeven. De te kappen soorten zijn: Noorse Esdoorn (2 stuks) en een Grove den. Noorse Esdoorn: DBH: 20-30 centimeter, Noorse Esdoorn: DBH: 10-20 centimeter, Grove Den: DBH: 20-30 centimeter. Bomen vervangen door streekeigen bomen, keuze uit eik, linde of beuk in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 4 stuks.
- K: Tuin / Gazon.
- L: Grasland / weiland.
- M: Aan te brengen fruitbomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 6 stuks, 2 appels, 2 pruimen en 2 peren.
- N: Aan te planten houtsingel met enkele solitaire bomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) keuze uit eik of linde, elk voorzien van twee boompalen. Totaal 12 stuks. Houtopstand bestaand uit de soorten hazelaar, meidoorn, hondsroos, vuilboom en krent. Aanplant in gelijke verhouding. Totale aanplant 360 stuks op een oppervlakte van 360 m2. In de maat 80-100 (hoogte in centimeters).
- O: Bestaande houtsingel.
- P: Te realiseren watergang t.b.v. afwatering bovenbergweg. Lengte 80 meter.
- Q: Aanplant van enkele bomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) keuze uit eik of linde, elk voorzien van twee boompalen.

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

