

Rood-voor-Rood familie Klein Elhorst



juni 2016

Esweg 4 en Kolhoopsdijk 8 te Markelo

ROOD-VOOR-ROOD

Esweg 4 en Kolhoopsdijk 8, Markelo

Opdrachtgever(s): Dhr. G.J. Klein Elhorst, dhr. G.H. Klein Elhorst en mw. W. Olthuis

Adres: P/a Esweg 4
7475 ME MARKELO

Rapportnummer: 760

Datum: 30 juni 2016

Opgesteld door: ing. T. Schoolkate en ing. J.A. Jannink

Paraaf gemeente:

Paraaf rechthebbende:

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Bestaande situatie	5
2.1 Ligging en omvang	5
2.2 Landschapskarakteristiek	9
2.3 Beleidskader	9
Planbeschrijving	15
3.1 Sloop opstallen Kolhoopsijk 8, Markelo	15
3.2 Gewenste situatie Esweg 4, Markelo	17
3.3 Noodzaak bedrijfswoning	20
Landschappelijke onderbouwing	21
Inrichtingsplan en investeringen	25
Bijlagen	29
Bijlage 1: Overeenkomst rood voor rood Klein Elhorst – Kolhoop	29
Bijlage 2: Situatietekening erven Esweg 4 en Kolhoopsdijk 8	29
Bijlage 3: Rood voor Rood-plan Kolhoopsdijk 8	29

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De familie Klein Elhorst is eigenaar van het perceel aan de Esweg 4 te Markelo. Op dit perceel houden zij een hobbymatig agrarisch bedrijf en exploiteren ze tevens een groepsaccommodatie. De familie Klein Elhorst heeft de wens om op het perceel een tweede bedrijfswoning te realiseren. Een manier om dit bouwrecht te verkrijgen is door aankoop van voldoende sloop vierkante meters. Zodoende zijn zij in contact gekomen met de familie Kolhoop-Van den Burg, wonende aan de Kolhoopsdijk 8 te Markelo. Op dit erf staat een monumentale woonboerderij met een groot aantal landschap ontsierende gebouwen die tot 2002 agrarisch in gebruik zijn geweest. De familie Kolhoop-Van den Burg heeft al jaren de wens om de landschap ontsierende gebouwen te slopen en zijn voornemens deze sloopoppervlakte in te brengen ten behoeve van het rood voor rood-project van de familie Klein Elhorst. In het kader hiervan hebben zij met elkaar een overeenkomst gesloten, deze overeenkomst is bijgevoegd als bijlage 1.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood voor rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters landschap ontsierende bebouwing). De gemeente Hof van Twente is onder voorwaarden bereid om mee te werken aan een rood voor rood-project waarbij op het erf van de familie Klein Elhorst een compensatiewoning zal worden gerealiseerd. In haar brief van 20 januari 2015 aan de familie Klein Elhorst en in haar brief van 6 oktober 2015 aan de familie Kolhoop-Van den Burg, heeft de gemeente haar principemedewerking kenbaar gemaakt. In voorliggend plan wordt het rood-voor-rood project nader uitgewerkt. Het plan dient als basis voor de tussen de familie Klein Elhorst en de gemeente Hof van Twente te sluiten overeenkomst.

Leeswijzer

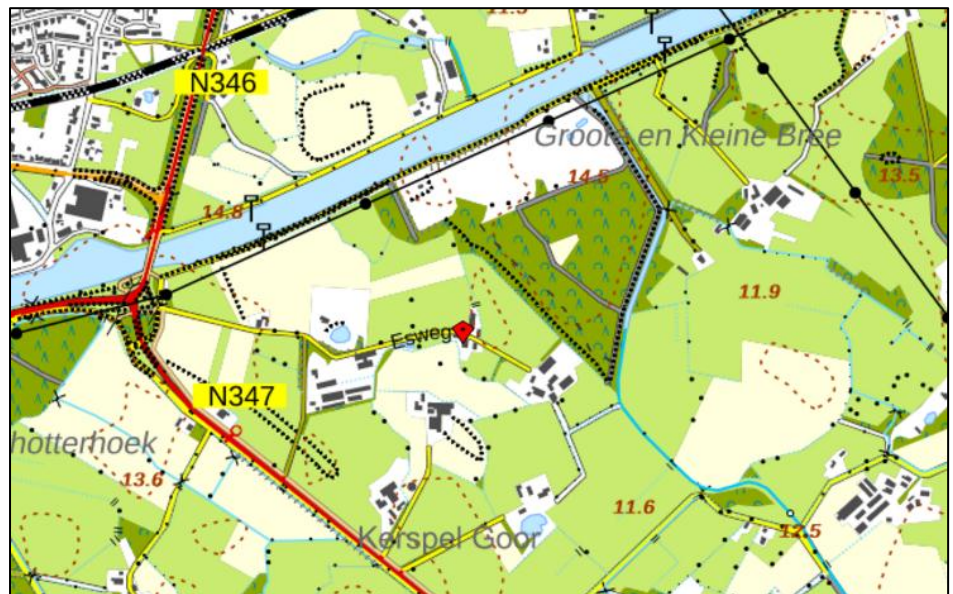
In dit rapport wordt vooral ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel aan de Esweg 4. Voor de plannen aan de Kolhoopsdijk 8 heeft de familie Kolhoop-Van den Burg een separaat verzoek ingediend, dit plan is tevens als bijlage 3 aan dit rapport toegevoegd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, in hoofdstuk 3 wordt een omschrijving gegeven van de voorgenomen plannen, hoofdstuk 4 gaat in op de landschappelijke onderbouwing en in hoofdstuk 5 wordt het inrichtingsplan weergegeven en worden de bijbehorende investeringen toegelicht.

HOOFDSTUK 2

Bestaande situatie

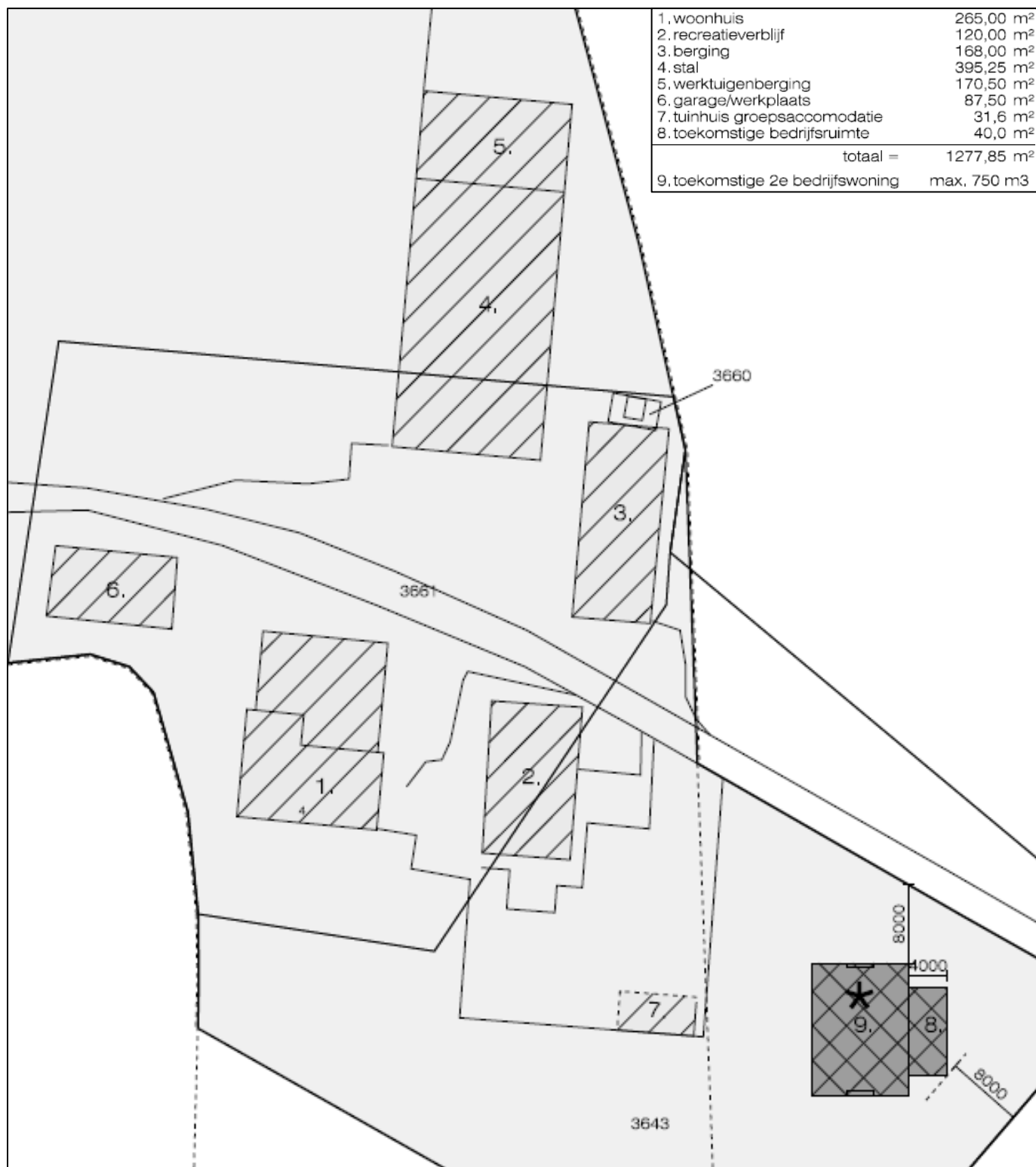
2.1 Ligging en omvang

De compensatiekavel is gelegen aan de Esweg 4 in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, het plangebied ligt ten zuidoosten van Markelo. Op onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het perceel weergegeven.



Het erf bestaat uit een woning, een recreatieverblijf met tuinhuis, veestalling en bergruimte. Op het bedrijf worden ongeveer 35 stuks vleesvee gehouden, bestaande uit 15 zoogkoeien met bijbehorend jongvee. Om

meer inkomsten te kunnen genereren uit het bedrijf wordt sinds 2011 een groepsaccommodatie geëxploiteerd. De laatste jaren is er veel gedaan om het erf aantrekkelijk te maken voor toerisme. De afbeelding hieronder geeft een beeld van de aanwezige bebouwing, daarna volgt een omschrijving van de gebouwen (nummers corresponderen met de kaart). Deze kaart is ook als bijlage 2 op schaal bijgevoegd, hierop staan ook de oppervlaktes van de verschillende gebouwen vermeld.



1. Woonhuis

Het woonhuis is opgetrokken uit baksteen en met pannen gedekt. Het voorhuis wordt bewoond door de familie Klein Elhorst sr., het achterste gedeelte is in gebruik als veestalling en tevens vindt hier opslag plaats van tuingereedschap, planten in de winter en huishoudelijke apparaten.



2. Groepsaccommodatie

De groepsaccommodatie is opgetrokken uit baksteen en met pannen gedekt. De bouwstijl sluit aan bij de bouwstijl van de woonboerderij. De groepsaccommodatie wordt verhuurd als recreatieverblijf en biedt ruimte aan 15 personen.



3. Werktuigenberging en opslag

De werktuigenberging is opgetrokken uit baksteen en gedekt met asbestvrije golfplaten. Het is in gebruik als werktuigenberging en tevens als opslag ten behoeve van de groepsaccommodatie.



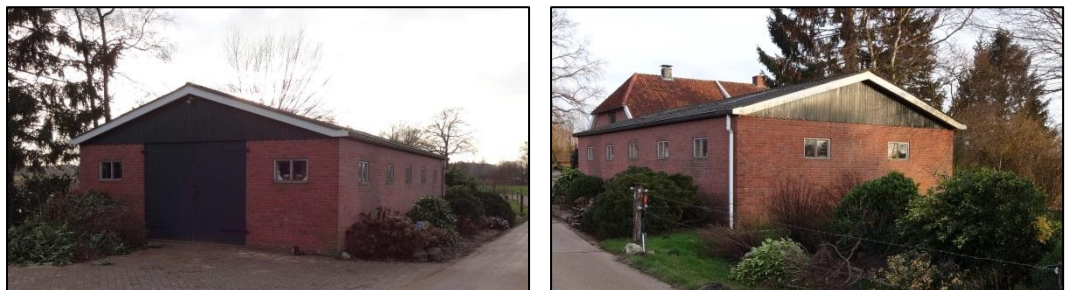
4/5 Werktuigenberging en veestalling

Dit gebouw is opgetrokken uit baksteen en gedekt met asbestgolfplaten. Het achterste gedeelte is in gebruik als werktuigenberging en het voorste deel wordt gebruikt als veestalling. De familie is voornemens om de asbesthoudende platen binnen afzienbare tijd te saneren.



6. Garage en werkplaats

De garage die tevens in gebruik is als werkplaats is opgetrokken uit baksteen en gedekt met asbestgolfplaten. De asbesthoudende platen zullen binnen afzienbare tijd worden gesaneerd waarbij de uitstraling van de schuur zal worden verbeterd.



7. Tuinhuis groepsaccommodatie

Het tuinhuis is een open kapschuur en bestaat uit een constructie van houten gebinten, zijwanden van hout en het dak is bedekt met dakpannen. Het tuinhuis wordt gebruikt als buitenzitje ten behoeve van de groepsaccommodatie.



8. Toekomstige tweede bedrijfswoning

Momenteel wordt op deze plek voer opgeslagen, de sleufsilos/ voeropslag zullen worden verplaatst, namelijk ten westen van de grote stal (nr. 4) zodat er minder rijbewegingen op het erf zullen plaatsvinden. De wens is om op de vrijgekomen plek de compensatiekavel te realiseren.

2.2 Landschapskarakteristiek

De open essen in de omgeving van het eigendom van de familie Klein Elhorst met de iets hogere zandgronden zijn karakteristiek voor dit landschap.

Het perceel van de fam. Kolhoop-van den Burg is meer aan de kant van de beekdalen gesitueerd. Het beekdal is aantrekkelijk vanwege de kleine schaal en het groene, besloten karakter. Door de beslotenheid van het gebied zijn de dorpsranden minder kwetsbaar dan de esranden. Het parkachtige gebied heeft een functie als uitloophet gebied (wandelgebied).

Beide locaties worden gekenmerkt door het grillige patroon van wegen, boombeplanting en de door houtwallen omzoomde esjes die zorgen voor een kleinschalig karakter. Het essengebied in de omgeving van Markelo is waardevol en het is belangrijk om dit kleinschalige landschap te behouden en versterken.

2.3 Beleidskader

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste beleidsplan voor de fysieke leefomgeving is de Omgevingsvisie Overijssel, die weer is verankerd in de Omgevingsverordening. Provinciale Staten van Overijssel hebben de Omgevingsvisie en – verordening op 1 juli 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Omgevingsverordening Overijssel

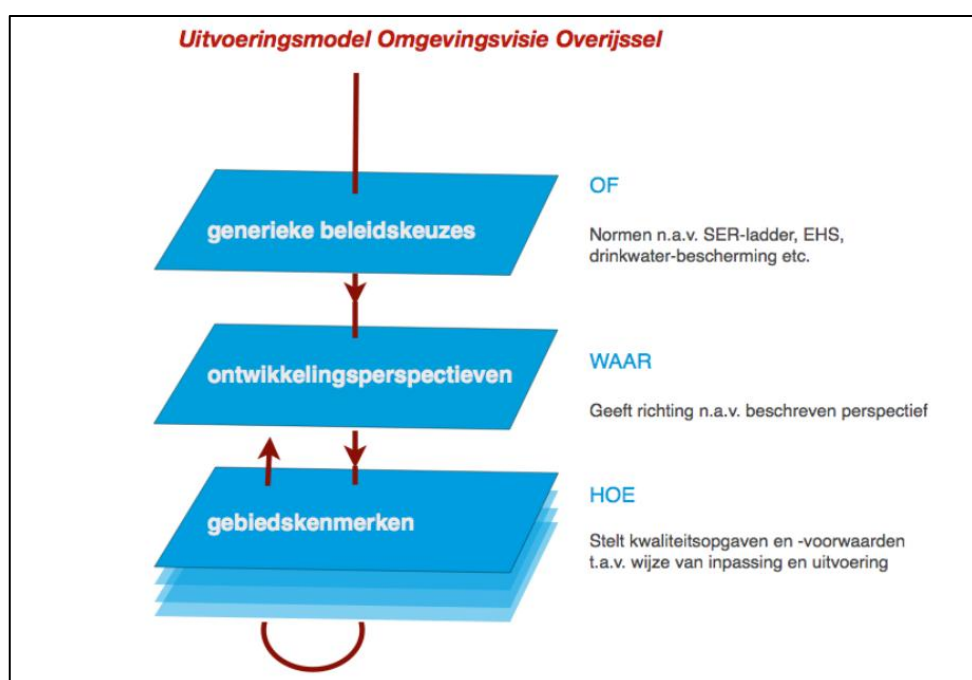
De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe

ontwikkelingen en initiatieven. De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

Om deze ambities waar te kunnen maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Het uitvoeringsmodel heeft drie niveaus: generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Aan de hand van deze niveaus wordt duidelijk of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. Het uitvoeringsmodel wordt hieronder weergegeven.



Het uitvoeringsmodel is opgedeeld in drie onderdelen. De generieke beleidskeuzes (1) zijn afkomstig van keuzes van EU, Rijk, provincie of gemeente en zijn bepalend voor de beoordeling of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het generieke beleid waaraan getoetst wordt is veelal normstellend. In de ontwikkelingsperspectieven (2) zijn de beleidsambities op hoofdlijnen neergelegd voor sociaaleconomische en maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot claims op de fysieke leefomgeving. Dergelijke ambities zijn richtinggevend. Ontwikkelingsperspectieven geven inzicht in wat, waar ontwikkeld zou kunnen worden. Tot slot zijn er de gebiedskenmerken (3). Deze zijn gegroepeerd in vier lagen: de laag van het natuurlijke landschap; de laag van het agrarisch cultuurlandschap; de stedelijke laag en de laag van het lust en leisure landschap. Voor alle gebiedstypen is beschreven wat de karakteristieken zijn, hoe het landschap zich ontwikkeld heeft en de ambities van de provincie. Deze drie

onderdelen sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Naast de Omgevingsvisie is voor ontwikkelingen in de groene omgeving de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” (bundeling van alle bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen etc.) ontwikkeld. De KGO is een RO-instrument en biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De kwaliteitsimpuls is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Met het instrument wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelingsruimte worden dus voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). Dit vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen, of gecompenseerd. Het gaat dan om een tegenprestatie voor de geboden ontwikkelingsruimte. Voor de uitwerking zal er per geval aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond of er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Het is ook mogelijk dat gemeenten een beleidskader vaststellen, waarmee beoordeeld kan worden of en wanneer het evenwicht bereikt is.

Uitgangspunten provinciaal beleid:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de 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.
5. De grondslag voor ruimtelijke kwaliteit en de ontwerpingrediënten die daarbij gehanteerd worden, worden ontleend aan de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Catalogus gebiedskenmerken van de omgevingsvisie.
6. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de gebiedskenmerkencatalogus wordt uitgevoerd.

Gemeentelijk rood-voor-rood beleid

De gemeente Hof van Twente heeft het rood voor rood beleid uitgewerkt in het beleidsdocument “Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!”

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² landschap ontsierende bedrijfsgebouwen (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kan onder voorwaarden één bouwkvael voor een woning worden toegekend (compensatiekvael).

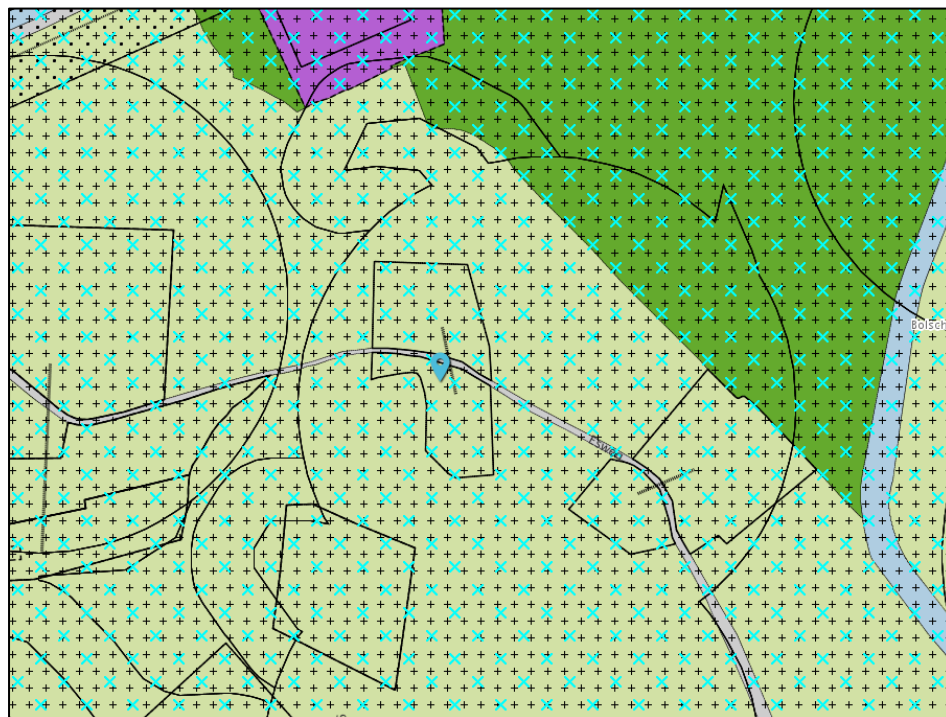
De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekvael bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. In sommige situaties kan het echter gewenst zijn om af te wijken van het welstandsbeleid. In die situatie zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De compensatiekvael wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. Bij uitzondering kan rood-voor-rood gebruikt worden om erven en bebouwingstructuren zoals lintbebouwing te versterken. Eventueel kan de gemeente nieuwe geclusterde erven (knooperven) initiëren of een locatie bij een kern aanwijzen voor clustering van compensatiekavels. De realisatie van woningen op solitaire compensatiekavels is uitgesloten, omdat daardoor ongewenste versnippering ontstaat.

De compensatiekvael mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekvael gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekvael is 150m².

Bestemmingsplan

Beide objecten liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente”. Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2014 en geheel onherroepelijk in werking. In het bestemmingsplan is het erf van de familie Klein Elhorst bestemd als “enkelbestemming agrarisch met waarden”. De bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de Esweg, de bouwvlakken zijn aan elkaar gekoppeld.

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt op de volgende pagina weergegeven.



Omdat de familie Klein Elhorst voornemens is het agrarisch bedrijf te continueren, willen zij de compensatiekavel op hun erf realiseren mét behoud van de agrarische bestemming. Deelname aan de Rood voor Rood-regeling met het behoud van de agrarische bestemming is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. Op de slooplocatie(s) moet(en) alle vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing inclusief erfverharding, mestsilos, kuilvoerplaten, mestkelders, sleufsilo's etc. worden verwijderd (minimaal 1000 m2 vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen);
2. De bedrijfsbestemming(en) moet(en) worden omgezet op de slooplocatie(s) en de daarbij behorende vergunningen moeten worden ingetrokken;
3. De bewoner van de compensatiewoning is duurzaam aan het bedrijf gekoppeld en toont dat aan;
4. De woning krijgt de status van bedrijfswoning, zodat deze niet belemmerend is voor de bedrijfsvoering.

Aan voorwaarde 2 is reeds voldaan, de agrarische bestemming van het erf aan de Kolhoopsdijk 8 en de daarbij behorende vergunningen zijn reeds ingetrokken, het erf heeft een woonbestemming.

Tweede bedrijfswoning

In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen over een tweede bedrijfswoning bij de bestemming Agrarisch met waarden (artikel 4).

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder d voor het toestaan van tweede bedrijfswoning, mits:

1. een tweede bedrijfswoning nodig is in verband met:
 - a. constant toezicht en verzorging van het vee;
 - b. toezicht en onderhoud ter preventie van calamiteiten;

- c. onregelmatige werktijden, bereikbaarheid en organisatorische efficiency;
- 2. de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf (wat overeenkomt met een bedrijfsomvang van tenminste 120 nge;
- 3. de afstand van de bedrijfswoning tot één van de bedrijfsgebouwen niet groter is dan 25 meter;
- 4. door de bedrijfswoning voor de naastgelegen bedrijven milieutechnisch geen belemmering voor hun ontwikkeling ontstaat;
 - a. er slechts één bestaande en legale bedrijfswoning aanwezig is;
- 5. er nog geen tweede bedrijfswoning bij het bedrijf is gebouwd, die vervolgens is afgezonderd;
- 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning.

HOOFDSTUK 3

Planbeschrijving

Belangrijk uitgangspunt van de Rood voor rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt en zal de te behouden en nieuwe bebouwing op een landschappelijk verantwoorde manier worden ingepast in het landschap.

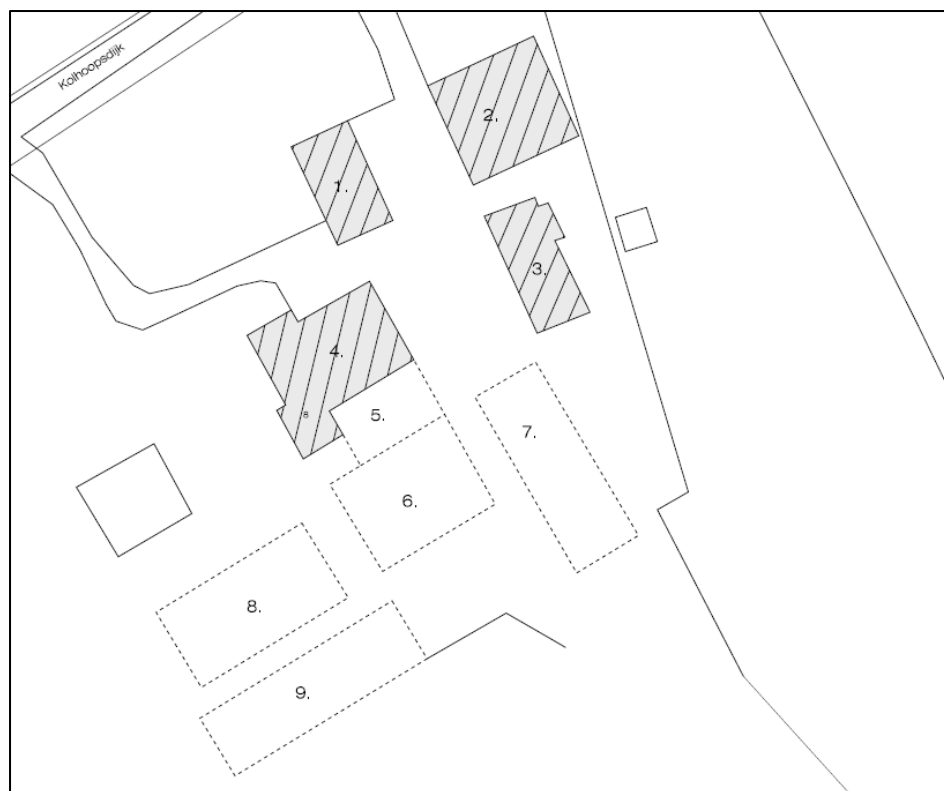
3.1 Sloop opstallen Kolhoopsijk 8, Markelo

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling, dient minimaal 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt. Op de locatie aan de Kolhoopsdijk 8 wordt alle voormalige (landschap ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing, met een gezamenlijk oppervlakte van 1.007 m², gesloopt. De motivatie van de familie Kolhoop-van den Burg om mee te doen aan deze regeling ligt in het feit dat zij de agrarische activiteiten al enkele jaren geleden hebben beëindigd. Het onderhoud van de leegstaande opstallen is erg kostbaar, sloop van deze gebouwen zal een enorme meerwaarde zijn voor de ruimtelijke kwaliteit op het erf.

De woonboerderij, bakspieker, kapschuur en wagenloods zullen vanwege hun karakteristieke uitstraling behouden blijven. De Monumentenwacht Overijssel en Flevoland heeft beoordeeld dat deze gebouwen cultuurhistorisch zeer waardevol zijn.

In onderstaande tabel en de figuur op de volgende pagina wordt weergegeven welke bebouwing behouden blijft en welke bebouwing gesloopt wordt, de nummers corresponderen met elkaar.

Objectnummer	Omschrijving	Oppervlakte m ²	Sloop-oppervlakte m ²	Toekomstwens
1	Spieker	124,53	n.v.t.	Behoud
2	Kapschuur	260	n.v.t.	Behoud
3	Wagenloods	142,8	n.v.t.	Behoud
4	Boerderij	220	n.v.t.	Behoud
5	Mesthuis	110	110	Sloop
6	Koestal	239,75	239,75	Sloop
7	Veeschuur	255,15	255,15	Sloop
8	Varkensschuur	267,86	267,86	Sloop
9	Mestbassin	270	135	Sloop
TOTAAL			1007,76	



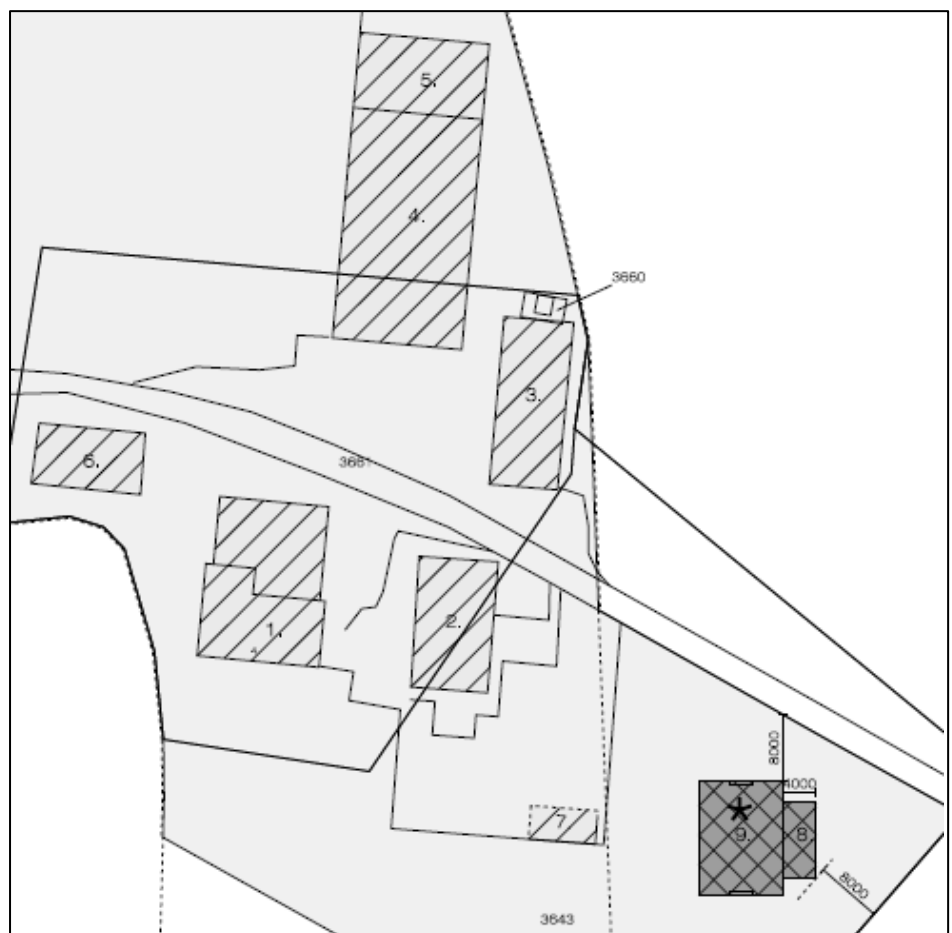
Door middel van de sloop zal ter plaatse van de Kolhoopsdijk een aanzienlijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Op het erf blijft ca. 526 m² aan bebouwing staan, maar omdat de bebouwing cultuurhistorisch zeer waardevol is heeft de gemeente aangegeven dat het in deze situatie niet nodig is om een grotere oppervlakte te slopen. Op onderstaande luchtfoto zijn de te slopen gebouwen met rood aangegeven.



3.2 Gewenste situatie Esweg 4, Markelo

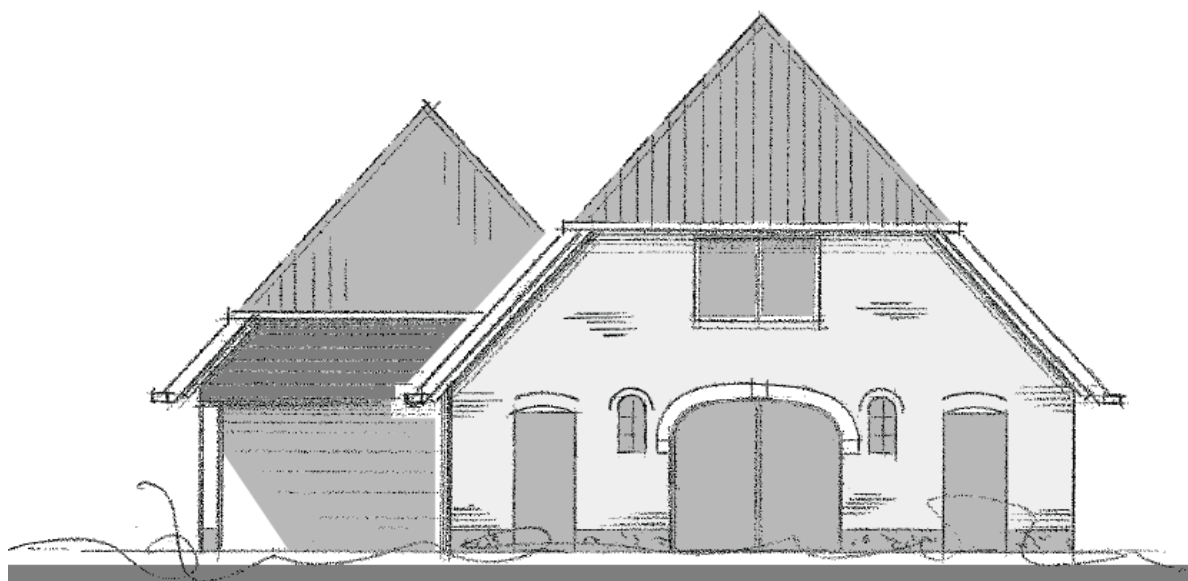
De wens is om door deelname aan de rood voor rood-regeling een bouwrecht te verkrijgen voor de bouw van een extra woning. De compensatiekavel wordt als tweede bedrijfswoning toegevoegd op het bestaande erf van de familie Klein Elhorst. Om de juiste locatie voor de nieuwe woning te bepalen, is samen met landschapsontwerper de heer G. Hissink kritisch gekeken naar het erf en haar omliggende landschap. Van belang bij de nieuwe inrichting is dat de bouwkavel aan de rand ligt van het open essenlandschap. De es moet open blijven en het zicht op de rand van het dorp moet behouden blijven.

Op onderstaande afbeeldingen wordt de gewenste locatie van de nieuwe woning weergegeven.

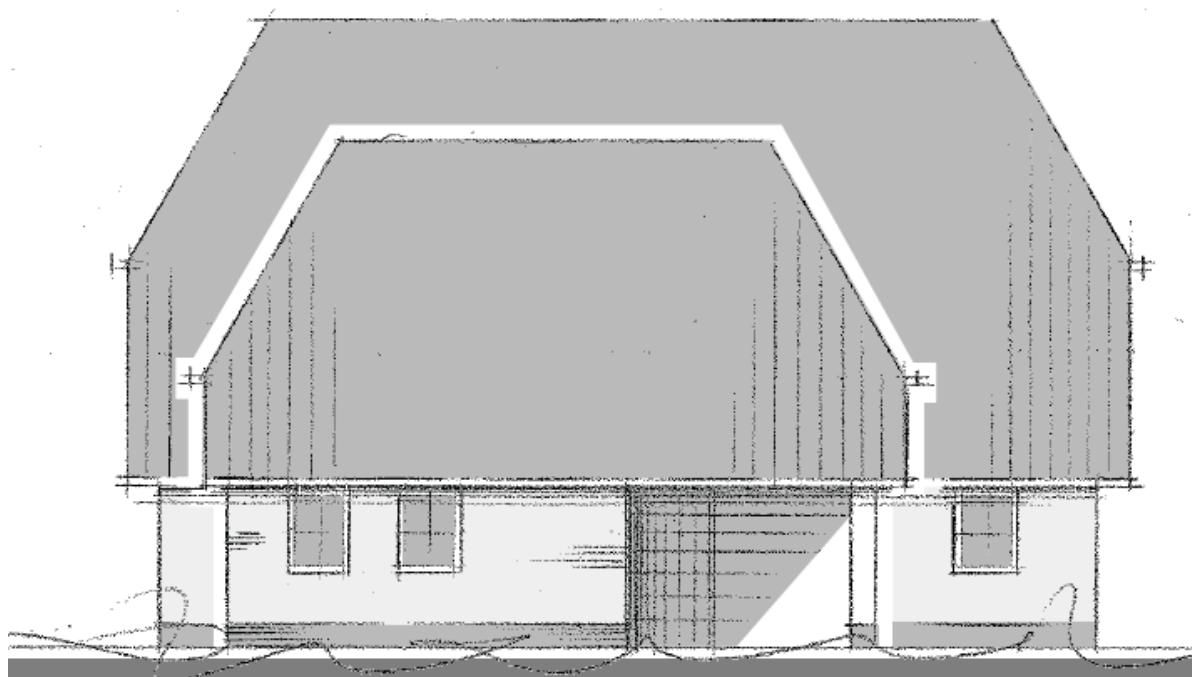




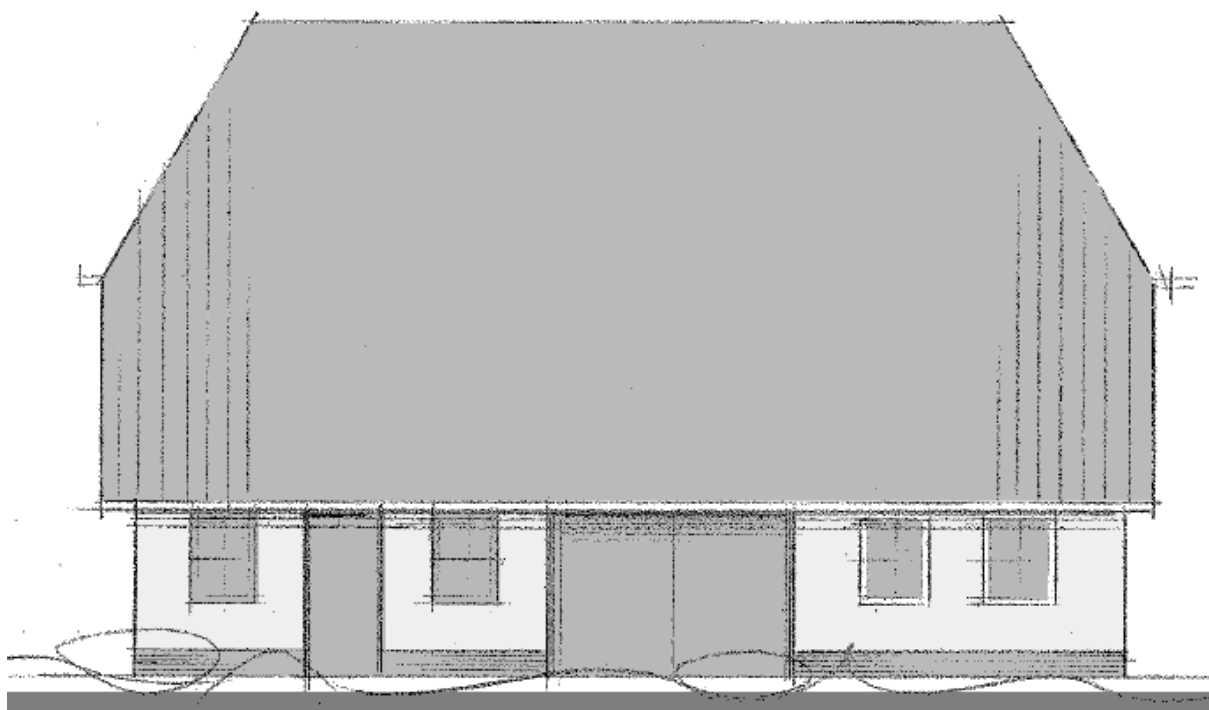
De gewenste bouwstijl sluit aan bij de bouwstijl van de bestaande boerderij en groepsaccommodatie. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Hieronder worden enkele impressies van de compensatiewoning weergegeven. Deze schetsen zijn reeds in een vooroverleg besproken met de welstand, waarbij de welstand heeft aangegeven zich in het voorstel te kunnen vinden.



voorgevel (noord)



linkerzijgevel (oost)



rechterzijgevel (west)

De landschappelijke inpassing van de compensatiekavel is uitgewerkt in een erfinrichtingsplan, deze wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 en 5.

3.3 Noodzaak bedrijfswoning

In onderstaande tekst wordt door Henk Klein Elhorst en Wendy Olthuis omschreven welke binding zij, als toekomstige bewoners van de nieuwe bedrijfswoning, hebben met het bedrijf.

Op de locatie runnen onze(schoon)ouders een zoogkoeienboerderij van ongeveer 35 stuks vee. Sinds 2011 zijn zij gestart met een groepsaccommodatie voor 15 personen met als doel het genereren van extra inkomsten uit het bedrijf en daarmee de continuïteit van het bedrijf voor de toekomst te waarborgen. Met een bezettingsgraad van 80% in de weekenden is het gastenverblijf een stabiele inkomstenbron van het bedrijf geworden met daarbij de nodige werkzaamheden. Wij willen met onze (schoon)ouders het bedrijf voortzetten en hen steeds verder ontlasten. Op deze wijze willen we een vloeiende overname realiseren.

Hieronder volgt de beschrijving van de werkzaamheden:

De zoogkoeien zijn een publiekstrekker voor onze accommodatie. De volgende werkzaamheden hangen hier mee samen:

- *Zorg dragen voor de zoogkoeien (voeren en voer halen);*
- *3 dagen in de week 's ochtends en 's avonds koeien voeren om onze (schoon)ouders te ontlasten;*
- *Tijdens de afkalver-periode 's nachts controle en de koeien helpen met afkalveren.*

Landbewerking. Bij de boerderij hoort grond. Deze moet door het gehele jaar bewerkt worden. Een aantal bewerkingen zijn:

- *Grasland, twee a drie keer per jaar maaien, schudden, harken en inkuilen;*
- *Maïsland, ploegen, cultiveren, frezen, inkuilen, groenbemester zaaien en cultiveren.*

Zorgdragen voor het nodige onderhoud van de gebouwen (schuren/opstallen).

In de toekomst het saneren van de asbesthoudende platen op de stal + werktuigberging (vervangen door zonnepanelen) en garage. Dit alles om een duurzaam en net erf te behouden.

Onderhoud van het landschap (erfbeplanting, tuinen en sloten).

Helpen met het schoon- en gereedmaken van de groepsaccommodatie voor de gasten. Daarnaast is het van belang dat er altijd iemand op het bedrijf is. Bij calamiteiten, maar ook om bijvoorbeeld een rondleiding te verzorgen. Als wij op het bedrijf zijn, krijgen zij meer rust en de kans om bijvoorbeeld een dagje weg te gaan.

In het kader van mantelzorg de (schoon)ouders bijstaan als deze niet meer volledig voor zichzelf kunnen zorgen zodat zij thuis kunnen blijven wonen.

HOOFDSTUK 4

Landschappelijke onderbouwing

Het erf van de familie Klein Elhorst ligt aan de Esweg 4 te Markelo, een doodlopende weg die alleen gebruikt wordt door aanwonenden. Het erf bestaat uit een woonboerderij (het hoofdgebouw) met daarin het bewoonde voorhuis, een groepsaccommodatie (op de plek van de oude schuur) met bijbehorend tuinhuis, en drie schuren ten behoeve van het vee. De familie neemt deel aan de rood voor rood regeling, waarbij gesloopt wordt op het erf aan de Kolhoopsdijk 8 en de compensatiewoning wordt teruggebouwd op het erf aan de Esweg 4 te Markelo.

De ligging van het erf in een cultuurhistorisch kampenlandschap

Het erf maakt deel uit van een cultuurhistorisch kampenlandschap. Een kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisselende en kleinschalige structuur van hogere gelegen gronden – de kampen oftewel eenmansessen, en lager gelegen weilanden en kleine bosschages. Rondom de kampen en weilanden kronkelen wegen en groene elementen zoals houtwallen. De erven liggen aan de randen van de kampen en door de aanwezige erfbeplanting, zoals boomgaarden en solitaire bomen, hebben ze een groene, rafelige silhouet. De erfbeplanting reikt vaak het landschap in waardoor de erven en het landschap moeiteloos in elkaar over gaan. Het totaal plaatje is een besloten en gevarieerd landschap met boeiende doorkijkjes.

Landschappelijke relatie

Het erf ligt aan de rand van een langwerpige kamp. Ruimtelijk gezien horen het erf en de kamp bij elkaar; samen vormen ze een herkenbaar, samenhangend ensemble. Het erf wordt door haar ligging aan de kamp sterk in het landschap verankerd.

De gebouwen op het erf bevinden zich aan weerszijden van de Esweg. Op het erf is de Esweg uitgegroeid tot een centraal plein waarop de gebouwen gericht zijn. Het centrale plein is volledig met betonklinkers verhard waardoor op het erf de weg niet te onderscheiden valt; men volgt gewoon de lijn van de weg over het erf heen. Het erf wordt door zijn sterke verworvenheid met de Esweg sterk in het landschap verankerd. Het erf wordt verder in het landschap verankerd door de rij volwassen eiken op het erf die een achtergrond voor de gebouwen creëren.

Vanaf de kamp en het erf loopt de grond geleidelijk af richting het zuiden. Hier heeft het kampenlandschap zijn kleinschalige karakter en organische structuur grotendeels behouden. Solitaire bomen wisselen zich af met erfbeplanting, (vervallen) houtwallen en boerenerven. Daarentegen, aan de noordwestkant van het erf is het kampenlandschap minder intact gebleven. Door het verdwijnen van groene elementen is het landschap opener geworden. Aan de rand van dit meer open landschap ligt veel bedrijvigheid: op een afstand van minder dan 400m van het erf lopen het Twenthekanaal, een spoorlijn en hoogspanningsmasten. En op een afstand van circa 150m,

net in de bosrand, ligt het gronddepot van de gemeente Hof van Twente. De noordkant van het erf ligt bloot aan (geluids)overlast van het bedrijvigheid, vooral omdat het landschap aan deze kant relatief open is.

Erfstructuur

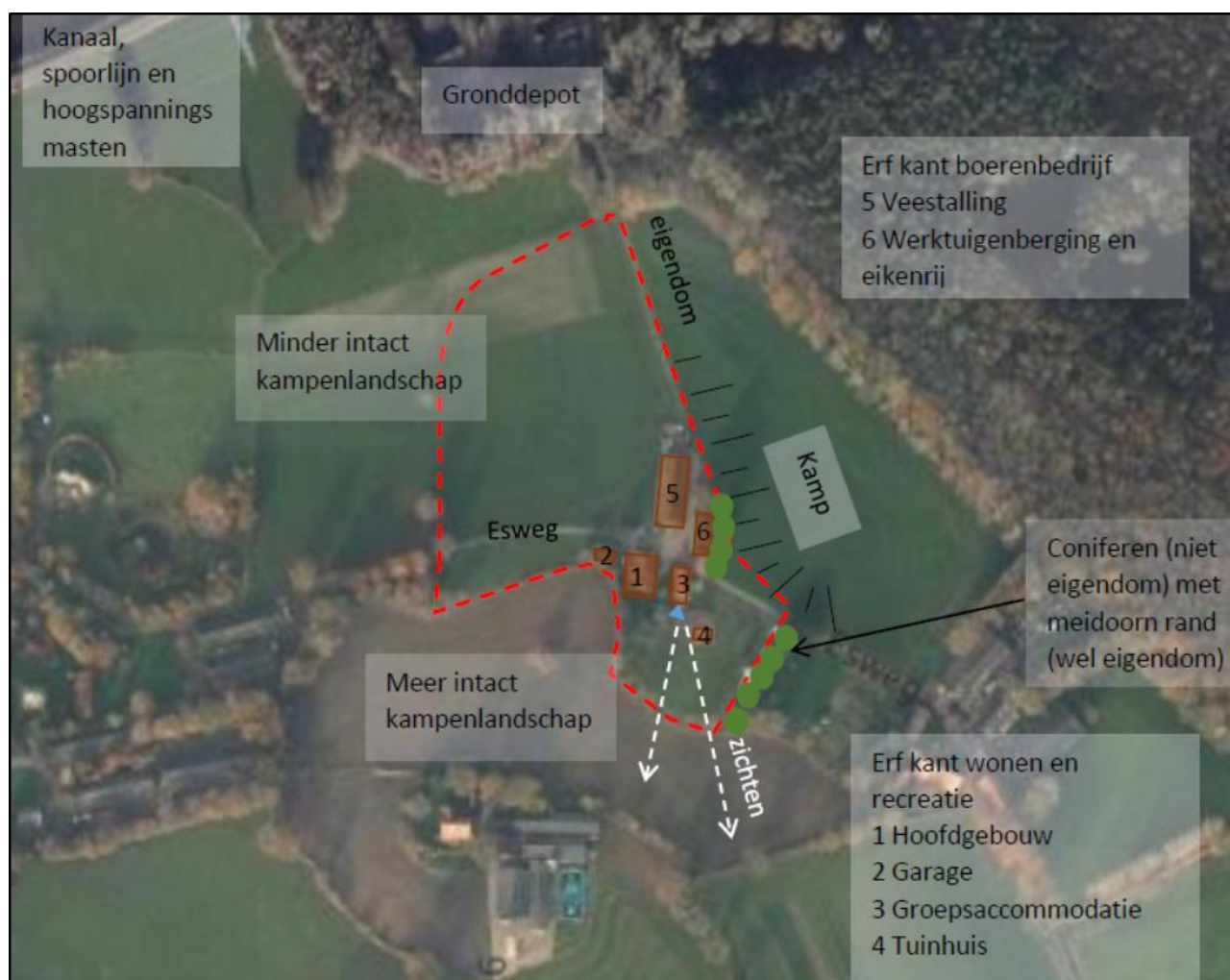
Alle gebouwen op het erf hebben precies dezelfde oriëntatie. Ze staan in een noord-zuid richting en het merendeel met de kopse kant naar het centrale plein gericht. De gebouwen hebben dus niet dezelfde oriëntatie als de Esweg die scheef door het erf loopt. Doordat de gebouwen dezelfde oriëntatie hebben heeft het erf een geordende structuur (opvallend voor een erf in een kampenlandschap want meestal staan de gebouwen in een los verband).

Hoewel de oriëntatie van de gebouwen gelijk is, verschillen de afstanden van de gebouwen ten opzichte van de Esweg (of beter gezegd de lijn van de Esweg op het erf). Het hoofdgebouw met ernaast de groepsaccommodatie staan vlak aan de weg terwijl de grote veestalling op een afstand van ongeveer 12m staat. Door de verschillende afstanden, en omdat de Esweg scheef loopt, hebben de voorgevels van de gebouwen een prettig, onregelmatig ritme. De erfstructuur is dus geordend maar ook boeiend.

Het centrale plein (oftewel de Esweg) scheidt de verschillende functies en gebruikers van elkaar; aan de zuidkant bevindt zich de woning en groepsaccommodatie met tuinhuis, en aan de noordkant bevinden zich de schuren ten behoeve van het boerenbedrijf. Deze divisie komt gunstig uit ten opzichte van het kwaliteitsverschil in landschap; het wonen en toerisme sluiten zich aan op het meer intacte kampenlandschap en er zijn fraaie doorzichten richting dit landschap.

Erfinrichting

Het centrale plein op het erf is volledig met betonklinkers verhard en dit verbindt de verschillende gebouwen met elkaar. Waar de tuinen van het hoofdgebouw en de groepsaccommodatie aan het centrale plein grenzen zijn beukenhagen aangeplant. Aan de bedrijfskant van het erf, rondom de schuren, zijn er juist geen hagen aangeplant. Waar de tuin van de groepsaccommodatie aan het weiland grenst, is een eenvoudige houtenhek geplaatst. Dit is een mooie, transparante erfafscheiding waardoor de tuin en het landschap geleidelijk in elkaar over gaan. Zo sluit de erfinrichting zich goed aan op de verschillende functies op het erf en op het landschap. Verder bevinden zich in de tuin van het hoofdgebouw het gebruikelijke 'groen' maar ook een paar waardevolle oude fruitbomen; een peer en een appel.



De locatie van de nieuwe woning

De compensatiewoning mag geen inbreuk maken op de kenmerken van het kampenlandschap en waar mogelijk dient de woning deze kenmerken te versterken. Aangrenzend aan het erf zijn er twee plekken met voldoende ruimte om een woning te kunnen bouwen. De eerste plek bevindt zich in de noordwest hoek van het erf naast de veestalling. De tweede plek ligt in de zuidoost hoek naast de groepsaccommodatie. In dit hoofdstuk worden beide locaties geanalyseerd om daarna tot een conclusie te komen welke locatie het meest geschikt is.

Locatie 1 – de noordwest hoek

Deze locatie bevindt zich naast de grote veestalling en ongeveer tegenover het hoofdgebouw. Voordeel van deze plek is dat de woning op het centrale plein zou aansluiten en dus moeiteloos in het cluster van gebouwen zou passen. Daarentegen zou de divisie van functies niet doorgetrokken worden; de woning wordt in deze situatie namelijk aan de kant van de schuren gerealiseerd. (Het is eigenlijk de bedoeling dat de kuilvoerplaten naar deze plek worden verplaatst, dit veroorzaakt minder rijverkeer en zou de divisie van functies wel doortrekken). Een woning op deze locatie heeft geen relatie met het intacte kampenlandschap waar de andere woningen wel van genieten. Daarnaast ligt deze locatie relatief dichtbij het gronddepot

van de gemeente waardoor geluidsoverlast een dagelijkse hinder zou zijn. Bovendien kunnen de hoogspanningsmasten en activiteiten rondom het Twenthekanaal in de toekomst meer overlast veroorzaken.

Locatie 2 – de zuidoost hoek

Deze locatie bevindt zich ten oosten van de groepsaccommodatie en het bijbehorende tuinhuis. Voordeel van deze plek is dat het beschut achter de schuren staat waardoor het gronddepot, de hoogspanningsmasten en de spoorlijn nauwelijks voor hinder zorgen. Deze locatie ligt bovendien gunstig ten opzichte van het hoofdgebouw; hij neemt geen dominante positie in op het erf en zou ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Daarnaast sluit het goed aan op de bestaande scheiding van functies doordat het aan de kant ‘wonen en recreatie’ van het erf ligt. Bovendien sluit de woning meer aan op het meer intact gebleven kampenlandschap met fraaie doorzichten. Nadeel van deze plek is dat het buiten het compacte cluster van de gebouwen ligt.

Conclusie

Beide locaties hebben voor- en nadelen. Locatie 1, naast de veestalling, zou beter passen in de bestaande compacte erfstructuur, maar de nadelen van de (potentiële) overlast van het gronddepot van de gemeente, de hoogspanningsmasten en het kanaal wegen heel zwaar en zijn redenen genoeg om hier geen woning te willen bouwen. Locatie 1 wordt hierdoor dus uitgesloten als locatie voor de compensatiewoning. Locatie 2, naast de groepsaccommodatie, daarentegen ligt niet bloot aan (geluids)overlast, en is alleen daarom een geschikte woonlocatie. Omdat deze locatie niet geheel aansluit op het compacte erfcluster en het centrale plein, zal er een doorgedacht plan moeten komen om de woning zo goed mogelijk in te passen op het erf. In hoofdstuk vijf wordt de inrichtingsschets en de bijbehorende investeringen toegelicht.

HOOFDSTUK 5

Inrichtingsplan en investeringen

De landschappelijke inpassing van het nieuw te bouwen huis zal geheel volgens de beleidskaders van de regeling rood voor rood van de gemeente Hof van Twente worden uitgevoerd. Tevens zal het gericht zijn op de criteria van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Hof van Twente. Belangrijk doel is om de beeldkwaliteit van het omliggende landschap te versterken door het nieuw aan te leggen groen geheel in de karakteristieke stijl van de omgeving te realiseren. Hierdoor geeft het project een positieve kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving van het buitengebied van Hof van Twente.

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden naast de afbraak van landschap ontsierende gebouwen op het erf aan de Kolhoopsdijk 8 en sanering van het asbest op het erf aan de Esweg 4, gedaan in de landschappelijke inpassing van de beide erven. De landschappelijke inpassing op het erf aan de Esweg 4 blijkt uit de inrichtingsschets op de volgende pagina. Het rood voor rood plan van het erf aan de Kolhoopsdijk is bijgevoegd als bijlage 3.

Inrichtingsschets

Indicatieve schaal 1:1000



Olijf groen: nieuw te planten

Groen: bestaande beplanting

Gebouwen

- 1 Hoofdgebouw (voorhuis naar zuiden gericht) met bijhorende garage 2
- 3 Groepsaccommodatie met bijbehorend tuinhuis 4
- 5 VeeSTALLING
- 6 Werktuigenberging
- 7 Nieuwe woning
- 8 Gewenste locatie kuilplaat

Bestaand groen

- a Rij eiken
- b Knotwilg
- c Appelboom
- d Perenboom
- e Elzen langs sloot
- f Coniferen (geen eigendom)
- g Meidoorn haag (wordt 2-3m hoog)
- h Beukenhaag
- i Gemengde tuin groen (voor de groepsaccommodatie laag)

Aan te planten groen

- j Beuk
- k Linde
- l Appelboom met langs de Esweg een beukenhaag
- m Perenboom

Bijzonderheden

- o Tuin groepsaccommodatie
- p Koepad met eikenhek
- q Eenvoudige hekwerk



De inpassing van de nieuwe Rood voor Rood woning

Letters corresponderen met de inrichtingsschets

Landschappelijke relatie

De nieuwe woning komt aan de zuidoostkant van het erf die met het relatief intacte kampenlandschap verbonden is. Op deze plek is de ruimte kleinschalig waardoor de nieuwe woning als het ware ingebakerd zal worden tussen de groepsaccommodatie met tuinhuis en het bestaande groen, namelijk de meidoorn rand (g). De meidoornrand (met daarachter de coniferen op grond van de burenen) reikt vanuit het erf het landschap in waardoor de woning goed met het landschap verbonden zal zijn.

Erfstructuur

De nieuwe woning zal precies dezelfde oriëntatie krijgen als die van het hoofdgebouw en de groepsaccommodatie, hierdoor blijft de geordende erfstructuur behouden. Bovendien wordt het ritme van voorgevels doorgetrokken, vooral omdat de nieuwe woning in dezelfde bouwstijl als het hoofdgebouw en de groepsaccommodatie wordt opgetrokken, met een groot toograam richting het noorden. Door dezelfde oriëntatie te kiezen en het ritme van voorgevels door te trekken wordt er continuïteit op het erf gecreëerd; het zal duidelijk zijn dat de nieuwe woning bij het erf hoort.

De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van de groepsaccommodatie wordt mede bepaald door de tuin en het tuinhuis van de groepsaccommodatie. Omdat er veel gebruikt wordt gemaakt van het tuinhuis en de tuin door vakantiegangers is het wenselijk om de nieuwe woning op enige afstand hiervan te plaatsen. De 'losse' ruimte die ontstaat tussen de nieuwe woning en tuin van de groepsaccommodatie dient zorgvuldig ingevuld te worden zodat de nieuwe woning niet alsnog als apart element beschouwd wordt. Er is daarom bewust gekozen om de ruimte niet met de tuin van de nieuwe woning op te vullen, maar de ruimte bij de erfstructuur te betrekken door hem als koepad te gebruiken (p). Het koepad wordt de toegang naar het kleine weiland ten zuiden van het erf. Dit weiland biedt genoeg ruimte voor een koe met kalf en is een attractie voor de toeristen. De strook maakt in feite deel uit van het weiland; de koeien kunnen ook hier vrij lopen. Zo wordt de ruimte tussen de nieuwe woning en groepsaccommodatie functioneel benut en vormt het een integraal onderdeel van de erfstructuur waar erf en weiland (dus landschap) verbonden worden.

Erfinrichting

Om de nieuwe woning verder bij het erf te betrekken worden de bestaande elementen van de erfinrichting doorgetrokken. Ten eerste zal de beukenhaag worden verlengd richting de nieuwe woning (l). Bovendien wordt de tuin van de nieuwe woning begrensd met hetzelfde hekwerk (q) die de tuin van de groepsaccommodatie markeert, zie foto op de volgende pagina. Het koepad wordt dus aan weerszijden door hetzelfde eenvoudige hekwerk begrensd. Door slechts een eenvoudige hekwerk toe te passen zal de ruimte tussen de nieuwe woning en groepsaccommodatie transparant van karakter zijn. De enige groene elementen worden een nieuw aan te planten perenboom (m) en appelboom (l). Door de ruimte transparant te houden wordt de nieuwe woning beter bij het erf betrokken.

Het eenvoudige en transparante hekwerk

Omdat het erf uitgebreid wordt is het van belang de (nieuwe) grens van het erf goed te markeren. Door een beuk (j) en een linde (k) aan te planten op de uiteindes van het erf worden deze duidelijk aangegeven; als volwassen bomen zullen ze als 'boekeindes' functioneren. Mocht de strook grond die aan de overkant van de nieuwe woning ligt bij toekomstige plannen betrokken kunnen worden, (deze strook is jarenlang in gebruik door een andere boer waardoor dit gevoelig ligt) is er de kans om de beplanting verder te versterken door bijvoorbeeld de linde te spiegelen aan deze kant van de weg.



Bijlagen

Bijlage 1: Overeenkomst rood voor rood Klein Elhorst – Kolhoop

Bijlage 2: Situatietekening erven Esweg 4 en Kolhoopsdijk 8

Bijlage 3: Rood voor Rood-plan Kolhoopsdijk 8