



erfontwikkelaar

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Qorsveldweg 12 Hengevelde

Colofon

Door: De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur: H. Oldehinkel

Laatst gewijzigd: 29 september 2025

Project: 2659-RKP-1.indd

Contact

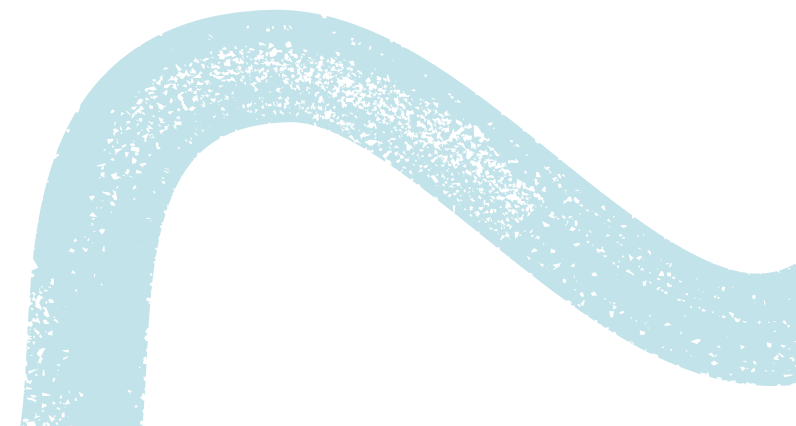
☎ 0523 33 82 00

✉ info@erfontwikkelaar.nl

🌐 erfontwikkelaar.nl

Inhoudsopgave

1	Introductie	1
2	Bestaande situatie	2
3	Vigerend beleid	6
3.1.	Omgevingsvisie Overijssel	6
3.2.	Gemeente Hof van Twente	6
4	Toelichting	7
5	Beeldkwaliteitsplan	7
5.1.	toetsingscriteria compensatiewoning	7
5.2.	Zonnepanelen/luchtwarmteunits	7
6	Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	7

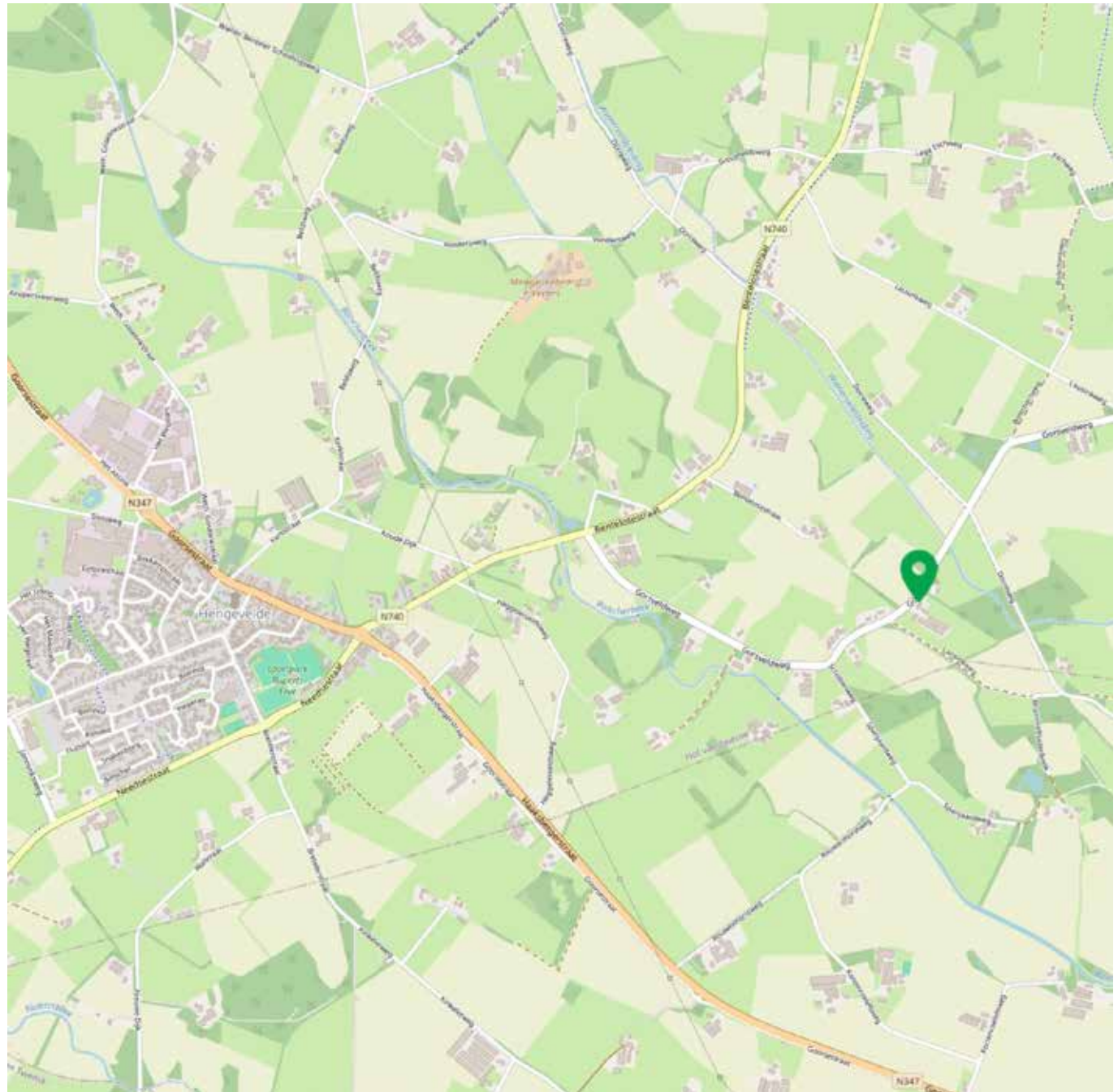


1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Gorsveldweg 12 Hengevelde. De initiatiefnemer wil op deze zijn erf transformeren. Daarbij worden 3.225 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Ter compensatie zullen twee woningen gerealiseerd worden. Een bestaande bedrijfswoning met twee bijgebouwen blijven behouden omdat deze nog gebruikswaarde kennen.

De gemeente Hof van Twente wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Middels een Ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelplan en de structuurvisie landelijk gebied. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied

2 Bestaande situatie

Het betreffende erf ligt in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, ten oosten van de kern Hengevelde. De omgeving kenmerkt zich door een relatief kleinschalig landschap met beken en waterlopen, houtsingels en erven die verspreid in het landschap liggen. Het voorliggende erf ligt aan de Gorsveldweg met een bedrijfswoning (1) met daarachter een recent gerenoveerd bijgebouw (2) een bestaand bijgebouw (3) en enkele pluimveestallen (4). Het erf wordt middels één inrit ontsloten op de Gorsveldweg (5). Naast de woning is een boomgaard aanwezig (6). Deze is waardevol en blijft grotendeels behouden. Tevens is er een eierverkooppunt met uitloop voor de kippen. Deze zal ook behouden blijven (7)





het erf vanaf de Gorsveldweg



het erf vanaf de Gorsveldweg



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 2024

Legenda

1. Bestaande woning uitbreiden (twee wooneenheden) de contouren zullen hiermee veranderen. Maximale inhoud wordt 900 m³
2. Te slopen stallen 3.225 m²
3. Te behouden bijgebouw bij bestaande bedrijfswoning
4. Bestaand bijgebouw behouden bij compensatiewoning



3 Vigerend beleid

3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag van 'Beekdalen en natte laagtes' en 'Dekzandvlakte en rugen'. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt het gebied in de 'Oude hoevenlandschap'.

Het oude hoevenlandschap in Noordoost-Overijssel is ontstaan vanaf circa 1200 op kleine dekzandkopjes. Nadat de grote essencomplexen 'bezet' waren, vonden boeren hier nieuwe ontwikkelingsruimte. Het landschap groeide organisch vanuit verspreid liggende erven, met kleinschalige afwisseling van hoog en laag, nat en droog. De natuurlijke reliëfverschillen tussen dekzandruggen en beekdalen bepalen nog steeds het landschap.

3.2. GEMEENTE HOF VAN TWENTE

Structuurvisie

In de 'Structuurvisie Landelijk gebied' (2010) van de gemeente Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied centraal.

Beleidspunten

sterke agrarische structuur die ook hun risico's spreiden door diensten te verlenen op het gebied van natuur en landschap en recreatieve functies of andere bedrijvigheid aan het bedrijf toe te voegen; nevenactiviteit zal worden toegezien op het behoud van de agrarische uitstraling en een goede inpassing van het erf

Landschapsontwikkelplan

In 2005 hebben de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente samen een landschapsontwikkelplan (LOP) opgesteld. Deze geeft een samenhangende visie op het behouden en bewaren van de landschapskwaliteit.

Het kampenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig patroon van onregelmatige kavels, omzoomd door houtwallen, singels en bosjes. Wegen volgen vaak een slingerend verloop. De erven liggen verspreid in het landschap en zijn omgeven door beplanting die bescherming biedt tegen wind en inkijk. De structuur van lanen en beplanting versterkt de beslotenheid en historische gelaagdheid van het landschap.

Kenmerken

half open landschap;
reliëfstructuur van kampen als beeldbepalend element
kleinschalige verkavelingspatroon met karakteristieke houtwallen;
besloten karakter door erfbeplanting en houtsingels.



Structuurvisie Landelijk gebied

4 Toelichting

Uitgangspunten initiatiefnemer:

Slopen landschapsontsierende opstallen;
behouden, splitsen en uitbreiden bestaande
bedrijfswoning;
nehouden twee bijgebouwen;
realiseren twee compensatiekavels op plek te
slopen opstallen.

Uitgangspunten gemeente:

Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet
aangetoond worden dat de ontwikkeling past in het
landschap;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het
kampenlandschap zoals is omschreven in de LOP.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken
Oude hoevenlandschap volgens de Omgevingsvisie
Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van
toepassing.



het erfinrichtingsplan

Legenda

1. Bestaande woning uitbreiden (twee wooneenheden) tot max. 900 m³
2. Nieuw bijgebouw
3. Bestaand bijgebouw behouden (met zonnepanelen)
4. Bestaand bijgebouw (met zonnepanelen)
5. Compensatiewoning 1
6. Compensatiewoning 2
7. Vogelbosje
8. Hoogstamfruitbomen in kippenweide
9. Elzen/berken/eiken op grens kavel als transparante bomenrij
10. Keren/parkeren
11. Bestaande boomgaard blijft grotendeels behouden
12. Transparante bomenrij behouden
13. Bestaande houtsingel behouden
14. Bomenrij met beukenhaag
15. Te slopen stallen 3.225 m²
16. Nieuw aan te planten beukenhaag



Het agrarisch bedrijf aan de Gorsveldweg 12 te Hengevelde wordt beëindigd waarmee het bedrijfsmatige houden van pluimvee en opfokgeiten komt te vervallen. De bijbehorende kippenstallen (circa 3.225 m²) worden gesloopt, omdat deze geen vervolgfunctie hebben en landschappelijk als storend worden ervaren. Daarmee wordt een substantiële kwaliteitswinst gerealiseerd. De bestaande woning zal gesplitst worden in twee wooneenheden. Hiervoor dient het qua volume uitgebreid te worden. Aangezien hier nog geen concreet bouwplan voor opgesteld is wordt op het erfinrichtingsplan de bestaande contouren van het gebouw weergegeven.

In het kader van het rood-voor-roodbeleid worden op het erf twee compensatiewoningen mogelijk gemaakt. Deze nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast binnen het bestaande erfpatroon.

Twee bestaande bijgebouwen blijven behouden, aangezien zij functioneel bruikbaar zijn voor de woningen en qua schaal en ligging passend zijn binnen de nieuwe erfsituatie.

Erfinrichting en landschappelijke inpassing

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande inrit; hiermee blijft de structuur van het erf herkenbaar en wordt onnodige verharding of versnippering voorkomen. Aan de voorzijde van het erf blijft de kippenren

behouden, waardoor de agrarische geschiedenis van het erf zichtbaar blijft. Om het voorerf sterker te accentueren, worden hier hoogstamfruitbomen aangeplant die bestaande bomen blijven behouden.

Op het erf wordt gebruikgemaakt van streekeigen bomen en struiken (o.a. els, berk, eik, linde, fruitbomen). Deze worden zodanig geplaatst dat er een groene uitstraling ontstaat, zonder het erf volledig af te schermen. Dit sluit aan bij het kleinschalige en open karakter van het omliggende weiland en versterkt de herkenbaarheid van de erven in dit landschapstype.

Conclusie

Het plan levert een duidelijke bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende stallen, het behoud van waardevolle structuren en de toevoeging van streekeigen beplanting. De compensatiewoningen passen in de beleidsmatige kaders, mits de sobere en gebiedseigen uitstraling van de bebouwing daadwerkelijk wordt doorgezet. Met deze maatregelen blijft de samenhang tussen erf en landschap gewaarborgd, terwijl tegelijkertijd de overgang van agrarisch bedrijf naar woonerf zorgvuldig wordt begeleid.

Samenvatting maatregelen

slopen 3.225 m² landschapsontsierende bebouwing
opknappen te behouden bijgebouw (saneren asbest)
aanplant bomen hagen en struweel (streekeigen)
behouden bestaande waardevolle (fruit-) bomen



sferbeeld kippen in de boomgaard



sferbeeld bomenrij

Legenda

1. Bestaande boomgaard grotendeels behouden (eventueel bomen verplanten bij uitbreiden woning)
2. Transparante bomenrij behouden
3. Bestaande houtsingel behouden
4. Aanplant Beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

5. Aanplant bomenrij met:
Alnus glutinosa - Zwarte els 40%
Betula pendula - Ruwe berk 40%
Quercus robur - Zomereik 20%

Aanplantmaat 14-16, totaal 20 stuks
Eindbeeld is een ongelijke bomenrij op de rand van het erf

6. Aanplant fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:
Malus/*Pyrus*/*Prunus* bij voorkeur oud Hollandse soorten.

Aanplantmaat 14-16, totaal 6 stuks met een minimale afstand van 6 (m)
Eindbeeld is een hoogstam boomgaard

7. Aanplant struweel bestaande uit:
Cornus sanguinea - Rode kornoelje (20%)
Alnus glutinosa - Zwarte els (10%)
Ligustrum vulgare - Wilde liguster (25%)
Sambucus nigra - Gewone vlier (25%)
Viburnum opulus - Gelderse roos (20%)

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²
Eindbeeld is een gesloten struweel dat uit kan groeien

8. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x europea*
Aanplantmaat 14-16, totaal 4 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
Met daaronder:
Aanplant Beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog



5 Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ter beoordeling van het plan volgt een reflectie aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn er drie onderdelen die bepalen of de ontwikkeling in ballans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

de ontwikkeling gebiedseigen of -vreemd te noemen is;

de schaal en impact op de omgeving;

er sprake is van eigen of/en maatschappelijk belang.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In voorliggend geval is dan ook sprake van een **gebiedseigen functie**. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt.

De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Hof van Twente neemt af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude opstallen.

Er is dan ook sprake van een **sociaaleconomische en maatschappelijke noodzaak en reden** voor deze ontwikkeling

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en structuurvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 3.225 m² landschapsontsierende bebouwing. Er is geen sprake van verlies van landschappelijke of ecologische waarden, maar juist een versterking daarvan.

Conclusie

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering van het erf aan de Gorsveldweg 12 te Hengevelde. De ruimtelijke ingrepen, waaronder de sloop van verouderde en ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van nieuwbouw en erfbepanting, versterken de karakteristieke struc-

tuur van kampen landschap. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van het gebied.



erf

www.erfontwikkelaar.nl