



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Herikerweg 22 - Markelo •

Tubbergen, 15 april 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Herikerweg 22

Datum:	15 april 2025, Tubbergen								
Gewijzigd:	-								
Status:	Definitief								
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl								
Auteur:	Ing. DE								
Getekend:	BM								
Gecontroleerd:	Ing. 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

Aan de Herikerweg 22 in Markelo is sprake van een voormalig agrarisch erf. Het betreft een karakteristieke boerderij met wolfseinden. Direct naastgelegen is een karakteristieke schuur gebouwd. De boerderij is landschapsgericht met de voorzijde richting het oosten, de achterzijde richting de Herikerweg. Door de jaren heen is het erf richting het noorden uitgebreid met wat extra schuren. Er is sprake van een compacte erfopzet.

Het erf is voor 1900 ontstaan en bestaat aanvankelijk uit één gebouw. Rond de jaren '30 lijkt het erf zich uit te breiden, maar relatief gezien blijft er sprake van een kleinschalig erf. Het erf is gelegen in een dekzandvlakte op de flank van een stuwwallencomplex. Er is daarom sprake van flinke hoogteverschillen in de directe omgeving. Het plangebied is gelegen in het essenlandschap en rondom is er sprake van veldontginningen. Ideale omstandigheden om te boeren en juist daarom is rondom het plangebied een verzameling aan agrarische erven te vinden, de buurtschap Herike. De hoge gronden waren goed geschikt voor het verbouwen van graansoorten, de lagere gronden geschikt voor wei- en hooilanden en de heideplaggen werden benut in het oude potstalsysteem.

1.2 Wens initiatiefnemer

De aanvrager wil gebruik maken van de KGO regeling waarbij het mogelijk is om karakteristieke bebouwing om te zetten naar een reguliere woning mits de karakteristieke uitstraling en de verschijningsvorm van het gebouw behouden blijven. Daarnaast

wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bijbehorende bouwwerken.

Het gehele erf wordt goed landschappelijk ingepast waardoor er sprake is van een passende ruimtelijke kwaliteit. De huidige bestemming van het erf is "Agrarisch met waarden". In de nieuwe situatie is sprake van bedrijfsbeëindiging en daarom wordt het agrarisch bouwvlak opgeheven om plaats te maken voor de bestemming "Wonen" met daarop de mogelijkheid voor twee reguliere woningen en bijbehorende voorzieningen.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Hof van Twente stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom een 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

Het plangebied is op de flank van een stuwwal gelegen. Daardoor is er in de omgeving sprake van hoogteverschillen. De 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 werden pas later nuttig. Het plangebied is gelegen in een gebied dat van hoog naar laag loopt. Zie daarvoor de hoogtekarta op de rechterpagina.

2.1 Ligging planlocatie in het essenlandschap

Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd en kleinschalige rand rondom de grote es. Hoewel het gebied ingrijpend is veranderd, is het landschap nog altijd goed herkenbaar. Dit komt onder meer door de hoogteverschillen, de grillige wegen en enkele landschappelijke dragers. Het erf is al oud en verschijnt voor 1900 op kaartbeelden. Het was een uitstekend gebied om te boeren. De hoge gronden werden ingezet voor het verbouwen van graansoorten en de nabij gelegen heide kon gebruikt worden in het voormalige potstal systeem. De heide werd in die stallen vermengd met mest en uiteindelijk uitgereden op de essen en kampen ter verbetering van de grond.

Het gebied kende met name houtsingels met wat bomenrijen in een grillig patroon. Het waren talloze verbindingen met grillige wegen van erf naar erf. Enkele houtsingels en bomenrijen zijn nog altijd aanwezig met hoge cultuurhistorische en beeldbepalende waarden. De belangrijkste soort in het gebied is zomereik. De meeste beplantingen zijn gelegen langs functionele randen zoals wegen. Dat is wellicht een reden dat nog veel houtopstanden behouden zijn gebleven ondanks



Plangebied, met planlocatie ten noordoosten van Markelo. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

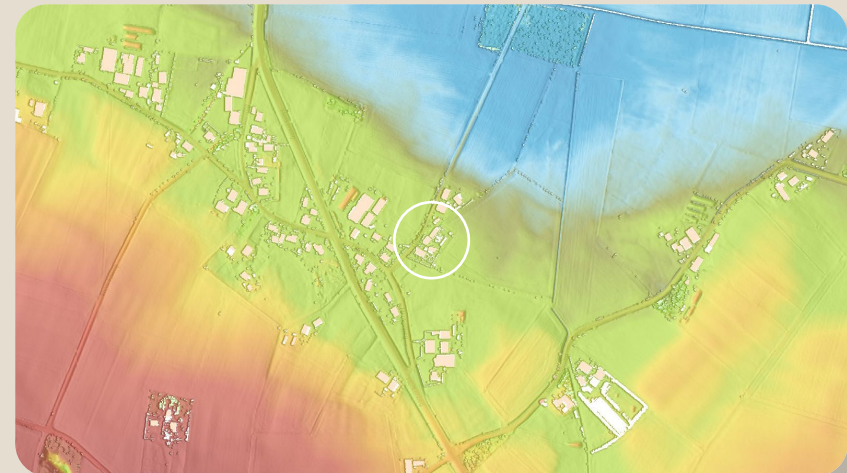
ruilverkavelingen en de modernisering in de landbouw. In enkele gevallen zijn houtopstanden nog langs perceel randen gelegen. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan zover dat mogelijk is.

2.2 Huidige erfindeling

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet. De woonboerderij is landschapsgericht. De ondergeschikte bijgebouwen vormen het erf en staan naast het hoofdgebouw.

2.3 Nieuwe elementen

Ten opzichte van het oorspronkelijke landschap zijn er verschillende landschapselementen verdwenen. Desondanks is het karakter van het gebied nog goed herkenbaar door een aantal landschappelijke dragers. De hoogteverschillen met afwisselend een verschillende mate van openheid vormen een belangrijke component voor de ruimtelijke kwaliteit. Er moet derhalve voorzichtig om worden gegaan met het aanbrengen van nieuwe elementen. Daarom kan de aandacht beter naar behoud en waar mogelijk herstel van bestaande structuren gaan.



Hoogtekaart planlocatie. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie. 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.

3.1.1 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 begrenzingsen als Nationale Landschappen en NNN-

gebieden (natuurnetwerk Nederland) 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. 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.

3.1.4 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

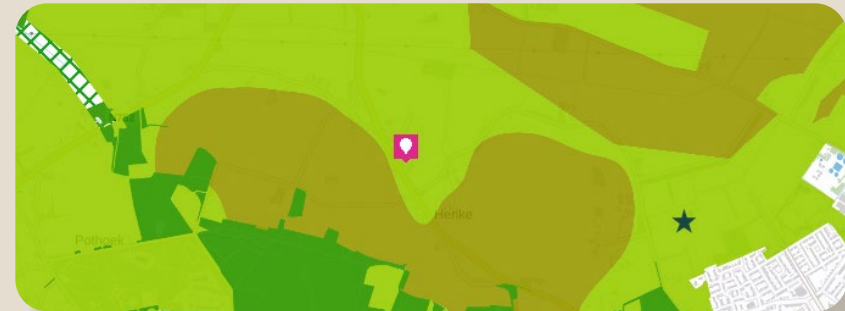
zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

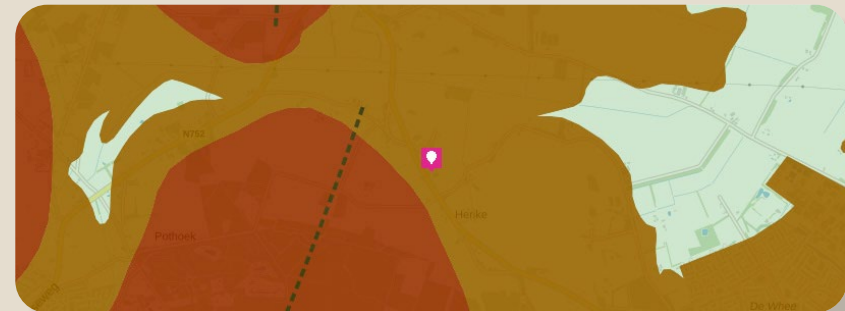
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen op de rand van een stuwwal. Daardoor is er sprake van hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen geërodeerd 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 herkenbaar.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

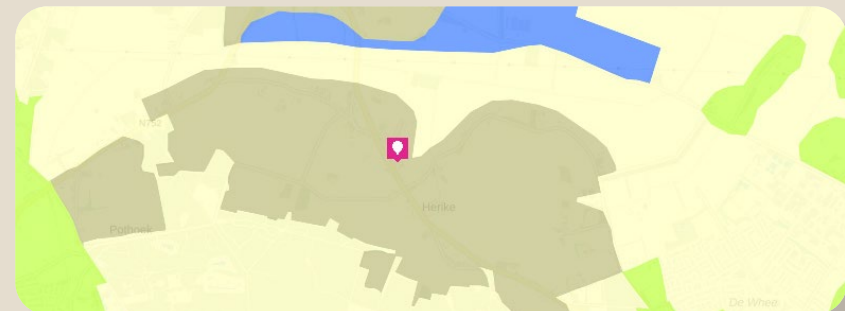
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied. 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.



Ontwikkelingsperspectief. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag (in cultuur gebracht). (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Laag van het cultuurlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

De open essen en eenmansesjes 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 zoals dit het geval is rondom het plangebied. Bij de essen- en kampenlandschap 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.

3.2 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 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 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 kampenlandschap dan om herstel en onderhoud van het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen. Een nadere omschrijving is opgenomen in het LOP.

3.3 Planologische situatie

Voor het plangebied is het omgevingsplan van rechtswege met onderdeel "Buitengebied Hof van Twente" van toepassing (vastgesteld d.d. 09-12-2015). Op basis van dit plan heeft het projectgebied de functie 'Agrarisch met waarden' (zie verbeelding hiernaast). Binnen het bouwvlak mag één bedrijfswoning en mogen gebouwen opgericht worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Daarnaast is er sprake van een dubbelbestemming: 'Archeologische verwachting 1', waarvoor geldt dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het toevoegen van een (reguliere) woning binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Het voornemen betreft om de gehele agrarische bestemming op te heffen: gesteld kan worden dat dat hier geen sprake meer is van een reële agrarische bedrijfsvoering.

3.4 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 12 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.

Thema's voor de ontwikkeling van het landschap

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



Bestemmingsvlakken (2)

- ☐ Waarde - Archeologische verwachting 1 >
- ☐ Agrarisch met waarden >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak >

Gebiedsaanduidingen (3)

- ☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- ☐ vrijwaringszone - radar >
- ☐ milieuzone - intrekgebied >

Uitsnede omgevingsplan. (omgevingswet.overheid.nl).

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. Het plangebied valt onder het thema 'behoud en ontwikkeling'.

Behoud en ontwikkeling

Het plangebied ligt op de overgang van het essen- naar het kampenlandschap. Op de visiekaart in het LOP is de locatie weergegeven als "Gaaf kampenlandschap: behoud en versterking beplantingspatroon" in een gebied dat is omschreven als "reliëf: behoud zichtbaarheid en beleving".

Over het kampenlandschap geeft het LOP aan dat gave eenheden behouden moeten worden en waar nodig hersteld. Waar het kampenlandschap uiteengevallen is geldt naast erfinrichting, alleen behoud van landschapselementen en in principe geen actief herstel van het landschapspatroon om de landbouwfunctie voldoende ruimte te bieden. De wegbeplanting volgt historische wegen en paden met eiken. Op de bouwlanden wordt in principe geen beplanting aangelegd. De erfinrichting in het kampenlandschap wordt bepaald door een open achterkant en besloten voorkant bij het woonhuis met een onregelmatige structuur van bebouwing en dichte beplanting en kleine bospercelen. De ligging is meestal iets van de doorgaande weg met een slingerende toegangslaan naar de losse achterkant. Het "voor" is meer besloten en formeler aangelegd met een haagomheining waarbinnen de tuin is aangelegd. Naast fruitbomen

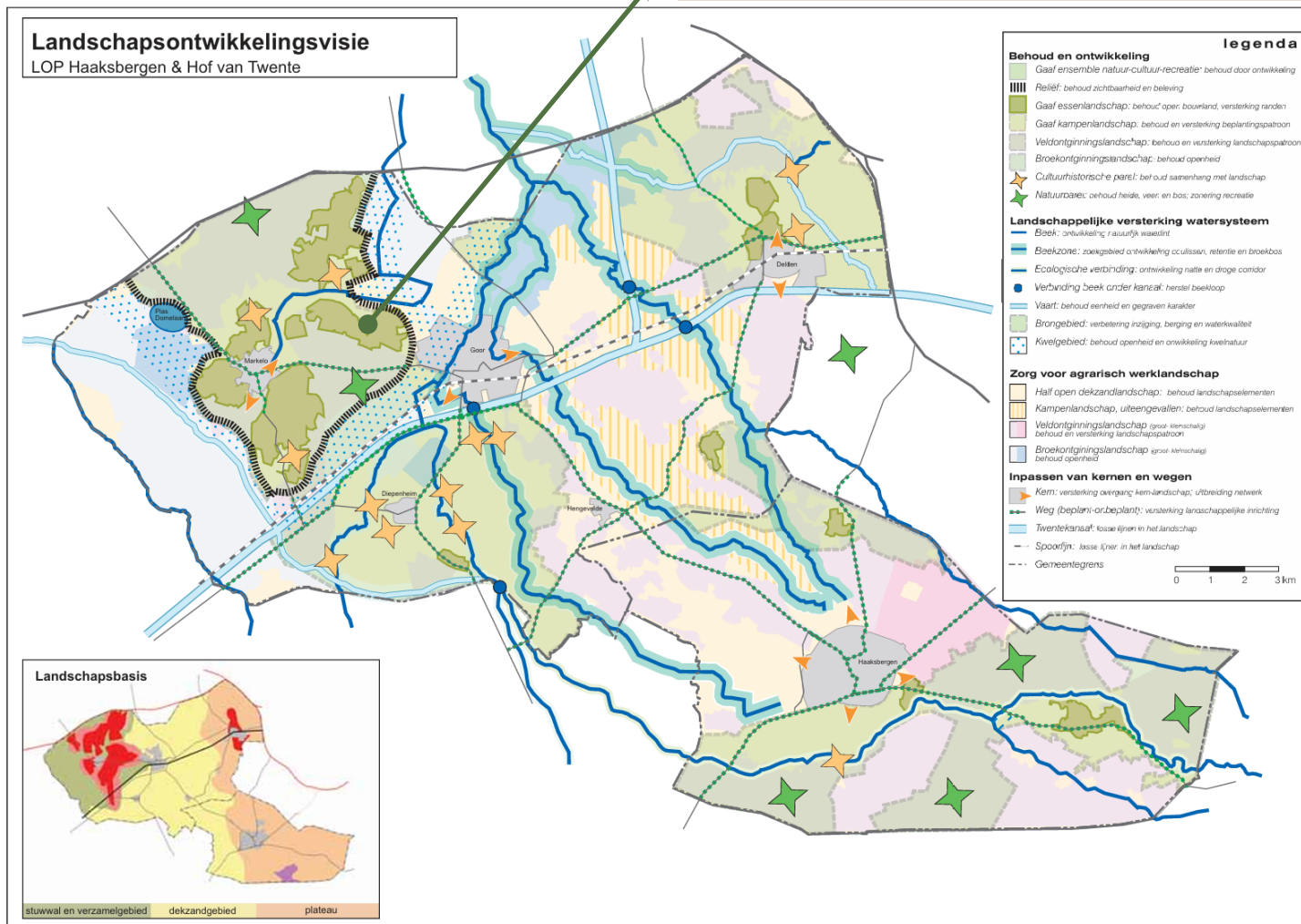
markeert veelal een solitaire boom als linde, noot of paardenkastanje het voorhuis.

De bouwstenen en randvoorwaarden voor het erf in het kampenlandschap is een besloten voorkant en een open achterkant richting de weg gekeerd. Er komen meerdere bouwsels voor, er kan een fruitboomgaard worden toegevoegd en er moet plek zijn voor een solitair als een linde of walnoot. Andere beeldbepalende beplantingen zijn de houtwallen en de bosjes met inlandse eik in hoge dichtheid voor bouwhout. Ook wel de vroegere erfbosjes genoemd. Bij deze erven komen ook de elzensingels en de geriefhoutbosjes voor. De verharding bestaat in veel gevallen uit een gebakken klinker.

De gemeente zal op enkele aspecten letten bij de begeleiding c.q. beoordeling van plannen. Er moet sprake zijn van herstel van de relatie tussen erf en landschap door passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze. Er moet sprake zijn van een handhaving van het onderscheid tussen voor en achter van de boerderij. Herstel van de siertuin aan de noordzijde. Er moet optimaal gebruik zijn gemaakt van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen, zowel gebouwde elementen als de beplanting. Daarnaast moet het erf als passend worden ervaren bij het oude kampenlandschap. In de tabel uit het LOP is een beknopte samenvatting weergegeven. Daarnaast is er een voorbeeld erf opgenomen. Zie daarvoor pagina 13.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid vanuit het LOP. De structuur van het erf blijft zoveel mogelijk behouden, evenals de omzoming van robuuste groenstructuren. Waar mogelijk

Planlocatie



Landschapsontwikkelingsvisie (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente).

wordt deze versterkt. De openheid richting de kamp blijft behouden.

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 het kampen- en essenlandschap.

De boerenerven zijn op vanzelfsprekende wijze in het mozaïek opgenomen. Een erf bestaat meestal uit een oude boerderij, een stal en een schuur. Genoemde gebouwen staan veelal losjes rond een centraal pleintje. De bebouwing moet voldoen aan criteria (zie afbeelding hiernaast). De positionering van de bebouwing voldoet aan de gedachte van het kampenlandschap. De bebouwing moet voldoen aan de criteria vanuit de welstand. Belangrijk is dat er sprake is van één hoofdgebouw (de boerderij) en bijgebouwen (de schuren). Daar is in de nieuwe situatie op dit erf sprake van. De bestaande schuur blijft behouden, maar wordt omgevormd naar woning. De nieuw te bouwen (reeds vergunde) bijgebouwen voldoen ook aan het gestelde beleid. De totale bebouwing is ten opzichte van de boerderij (het hoofdgebouw) ondergeschikt.

3.6 Groene Metropool Twente

Samenwerkingsverband de Groene Metropool Twente (GMT). De variatie tussen gemeenten in de eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen binnen de GMT gemeenten bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers, een eerlijk speelveld en de onderlinge samenhang van de KGO binnen de GMT. Om deze redenen zijn de

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.

Criteria bebouwing kampenlandschap. (Bron: Welstandsnota Hof van Twente)

Kampen- landschap	Kleinschalig, onregelmatig slingerend	Aan smalle binnenwegen, wegen door het erf	Klein tot middel- groot	Achter	Los, verspreid	Onregelmatig	Open, geleidelijke overgang naar het landschap	Bosjes, Solitair, boomweide, Haag, tuin, Boomgaard	Kastanje, Linde, Eik	Houtwallen, bosjes, laan- beplantingen
----------------------	---	---	-------------------------------	--------	-------------------	--------------	--	--	-------------------------	--

Kampenlandschap

Kavelpatroon:
kleinschalig, onregelmatig slingerend

Ligging tov weg:
aan weg, soms op afstand

Maat bouw-kavel:
klein tot groot

Positie woonhuis op het erf:
voor

Groepering bebouwing op het erf:
compact

Indeling: geometrisch / onregelmatig
geometrisch

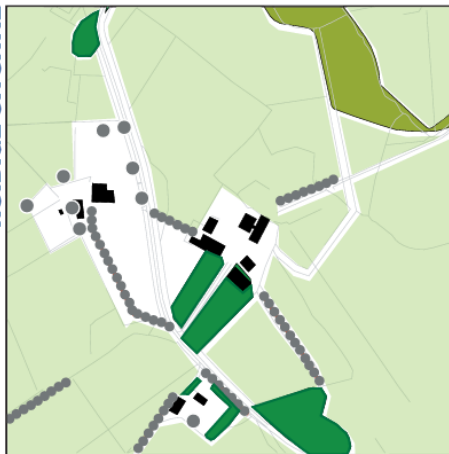
Open / gesloten karakter
gesloten grootschalig

Beplantingsvormen
singel, bosje, laan, tuin

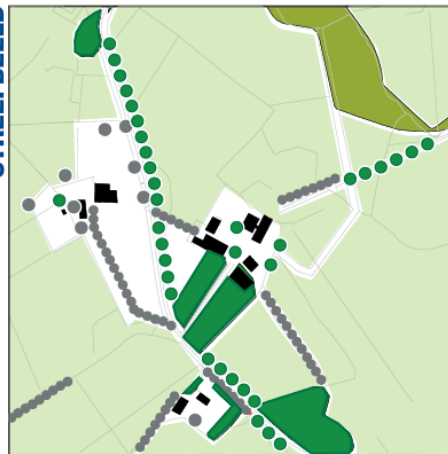
Sortiment
berk, den, eik

Beplanting van het landschap
bosjes, singels met berk en den

HUIDIGE SITUATIE



STREEFBEELD



Landschap:
Laanbeplanting

Erf:
*Open erf met solitaire bomen verankerd in
wegen- en singelpatroon*

Boven: Beknopt overzicht in kampenlandschap. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)
Onder: Beknopt voorbeeld waargave erven in kampenlandschap. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)

mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau, vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de regio Groene Metropool Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten, blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk.

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 uitbreiding.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij '4.4 Realisatie groter bijgebouw' en bij '6.3 Woonfunctie in karakteristieke bebouwing'.

Woonfunctie in karakteristieke bebouwing

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voorwaarde is dat de karakteristieke/ monumentale waarden van de buitenzijde behouden blijven. Naast het hoofdgebouw kan het ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing, zoals karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden.

In overleg met de gemeente is de 'Schöppe' op het erf' beoordeeld als 'karakteristiek' en past derhalve in het beleid.

Realisatie groter bijgebouw

Het is mogelijk om sloopmeters is te zetten voor de realisatie van een groter bijgebouw. In de regel wordt een verdeelsleutel van 1:3 gehanteerd, maar de gemeente Hof van Twente hanteert een sloopverhouding van 1:2. Op de planlocatie ontstaan dan de volgende situatie met betrekking tot de bijgebouwen: De hoofdwoning heeft bij recht een bijgebouw van 150 m². De karakteristieke Schöppe heeft ook recht op een bijgebouw van 150 m². Er wordt 361 m² sloopmeters aangekocht (van de Slaghekenweg 15 in Bentelo, middels een sloopvoucher) die met een sloopverhouding van 1:2 ingezet mag worden, wat betekent dat er 180,5 m² extra gebouwd mag worden. Daarnaast wordt op het erf 200 m² gesloopt (daarvoor is eveneens een sloopvoucher afgegeven), daarvan mag 1:2 teruggebouwd worden. Dat betekent een totaal van: 150 m² + 150 m² + 180,5 m² + 100 m² = 580,5 m² aan bijgebouwen op het erf.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. Er wordt namelijk rekening gehouden met het bestaande landschap en de nieuwe erfopzet zal passend zijn in het landschap en in het bestaande erf.

3.7 KGO beleid 'Grond voor gebruik 'ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!'

De 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 9 gemeenten waar 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.

De gemeente Hof van Twente streeft ernaar om bebouwing met een streekeigen karakter te behouden. In eerste instantie krijgt dit doel vorm door karakteristieke boerderijen in stand te houden en zo mogelijk te versterken door de boerderij volledig in gebruik te nemen voor de woonfunctie of te splitsen in meerdere woningen. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan het in gebruik nemen van het betreffende karakteristieke gebouw. Onder andere:

- hergebruik van bestaande bebouwing blijft het uitgangspunt;- er was en blijft sprake van een traditioneel erfensemble;
- de afmetingen van het nieuwe woongebouw mogen niet worden gewijzigd;
- een erfinrichtingsplan inclusief beplantingsplan moet ter beoordeling worden ingediend bij de aanvraag.

Het voornemen is om de bestaande karakteristiek van de schuur te behouden. Het gebouw wordt geschikt gemaakt als woning zonder de karakteristiek van het gebouw aan te tasten. Daarmee wordt voldaan aan het beleid.

Ook wordt gebruik gemaakt van hoofdstuk 8 'herbouw bijgebouwen tot 450 m²'. Dit is echter al beschreven op pagina 14 en wordt derhalve niet opnieuw herhaald. Er wordt voldaan aan het gestelde beleid.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De bestaande woonboerderij (A op tekening) blijft behouden gelijk aan de bijbehorende schuren (B). Er is sprake van een cultuurhistorische situatie waarbij de woonboerderij landschapsgericht is. De bestaande houtopstand aan de zuidzijde was voorheen een (zand)weg. Dat geldt ook voor de kavelstructuur aan de noordzijde. Beide wegen zijn komen te vervallen waardoor alleen de bestaande wegenstructuur rondom het plangebied is overgebleven.

Het erf ligt ondanks het verdwijnen van de wegen nog altijd geklemd tussen de oude structuren. Er is sprake van een kleinschalig passend karakter aan de rand van een kamp. In de nieuwe situatie is een bestaande schuur omgevormd naar een woning (C). De schuur wordt niet gesloopt, maar krijgt enkel een nieuwe functie. Daarnaast worden een tweetal bijgebouwen gebouwd (D/E). De rust op het erf blijft behouden en om onnodige verharding te voorkomen (tussen de gebouwen) kan het tweede deel van het erf met een tweede inrit bereikt worden.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er niets gewijzigd voor wat betreft de hiërarchie op het erf. Het hoofdgebouw blijft en de rest van de bebouwing is daaraan ondergeschikt. De open achterzijde van het erf richting het landschap is passend waardoor enkel wordt ingezet op de aanplant van hagen (J op tekening), bij voorkeur gemengd. Daarnaast wordt geïnvesteerd in wat beplanting aan de noordzijde van het erf

(J op tekening). Erven in het kampenlandschap / essenlandschap waren met name aan de voorzijde zwaarder aangezet met beplanting. Daarnaast draagt deze beplanting bij aan het versterken van de bestaande structuur.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit worden getroffen;

- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing (D, oranje stippellijn);
- Het terugbrengen van een karakteristieke kapberg (E);
- Het aanplanten van inheemse hagen (I);
- Het aanplanten van een landschapsbosje (J).

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



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

- A: Bestaande, te behouden woonboerderij.
- B: Bestaande, te behouden bijgebouwen.
- C: Bestaande schuur, om te vormen naar woning met behoud van karakteristiek.
- D: Nieuw te bouwen schuur. De bestaande schuur wordt gesloopt (oranje stippellijn).
- E: Nieuw te bouwen kapberg.
- F: Erfverharding.
- G: Tuin/gazon/erf.
- H: Bestaande hagen.
- I: Nieuw aan te planten haag, bij voorkeur gemengd met haagbeuk, beukhaag, meidoorn, liguster en veldesdoorn. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), aanplanten met 5 stuks per strekkende meter, in een gelijke verhouding. Totaal 310 stuks aan te planten op een totale lengte 62 van meter.
- J: Nieuw aan te planten bosje. Aanplant met 50 stuks bosplantsoen met hazelaar, meidoorn, liguster, veldesdoorn en Gelderse roos. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aanplant in een driehoeksverband met een plantafstand van 1 meter in en tussen de rijen. Daarnaast de aanplant van 1 walnoot of zomertinde in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters). De boom is voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste drie groeijaren.
- K: Bestaande houtopstanden.
- L: Zonnepanelen (reeds aangelegd).
- M: Parkeerplaatsen (blauwe stippellijn).



Fragment uit 1900 (topotijdreis.nl)

