

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Kanaalweg 2 - Markelo •

Tubbergen, 25 november 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Kanaalweg 2

Datum: 25 november 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: BM
Getekend: Ing. DA
Gecontroleerd: Ing. NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie	04
	3. Beleid	06
	4. Nieuwe situatie	16
	5. Beeldkwaliteitsplan	18



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Kanaalweg 2, te Markelo. Het valt onder de buurtschap 'Kerspel-Goor', ligt ten zuidoosten van Goor en valt onder de gemeente 'Hof van Twente'. Op het bestaande erf is een boerderij gelegen die stamt uit de vijftiende eeuw, met daarnaast een schuur. Het geheel is te bereiken middels een indrukwekkende beukenlaan langs de Bolscherbeek. Aan de rechterzijde van de oprijlaan bevindt zich een dicht bos, dat een aantal meters hoger in het landschap ligt, omdat het grondgebied opgehoogd is met zand van de afgraving van het Twentekanaal. De planlocatie ligt in een gebied met beekdalen, afgewisseld met dekzandvlakten in een kampenlandschap dat herkenbaar is door de beslotenheid van de voorkant van het erf en de openheid richting de kamp. Rondom zijn fragmenten veen- en heideontginning gelegen.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer wil een extra woning (900 m³) toevoegen nabij het bestaande erf in de vorm van een statig landhuis, met daarnaast een nieuw bijgebouw (refererend aan een voormalig koetshuis) en een nieuw bijgebouw nabij de karakteristieke boerderij ter vervanging van het bestaande bijgebouw. Ook wenst hij een vijver aan te leggen die in verbinding staat met de Bolscherbeek. Daarnaast dient de vijver als hemelwateropslag en zorgt het voor de weerspiegeling van het landhuis. Voor de bouw van het landhuis wordt gebruik gemaakt van de rood voor rood regeling. Hiervoor verplaatst initiatiefnemer

een bouwrecht van elders uit de gemeente naar het perceel aan de Kanaalweg. Er wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde sloopvoucher. De voucher is afkomstig van Slaghekenweg 15 te Bentelo. Op het erf is de woonboerderij momenteel de hoofdwoning, daarnaast bevindt zich een schuur. Het erf staat bekend als 'erve Helleman'. De plek is indrukwekkend en past prachtig in het landschap, aan de oever van de slingerende 'Bolscherbeek'. Deze aspecten maken dat het erf vraagt om robuuste bebouwing. Door de ontwikkeling op het erf vindt er een extra kwaliteitsslag plaats op het erf.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Hof van Twente heeft besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek voor een extra woning en bijgebouw. Hieraan stelt de gemeente voorwaarden, onder ander dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de rood voor rood regeling, het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor het nieuw te realiseren landhuis en bijgebouw en dat er een erfinrichtingsplan, inclusief beplantingsplan wordt opgesteld.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet en er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, 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 Natuurlijk landschap

De locatie ligt ten zuidoosten van Goor in een dekzandgebied dat wordt doorsneden door beekdalen, zoals de Bolscherbeek met zijn meanderende loop. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Door de wind, maar ook door de schaalvergroting in de landbouw. Deze beekdalen voerden vroeger water af van hogere delen en vervullen die functie nog steeds, al zijn ze door moderne afwatering deels rechtgetrokken.

2.2 Kampenlandschap op de overgang naar de ontginning

Het natuurlijke landschap is door de mens in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. Het erf ligt landschappelijk gezien in een divers gebied. Aan de oostzijde van het erf is de organische structuur van het kampenlandschap te herkennen (zie parse stippellijn op de kaartbeelden pagina 5). De kampen ontstonden op de hoger gelegen dekzandkoppen en -ruggen en werden naarmate de tijd vorderde steeds verder opgehoogd door het opbrengen van heideplaggen vermengd met mest. De kampen waren vaak door de beperkte omvang geschikt voor één boerderij. Vanuit de erven is vaak een grillige en organische structuur te herkennen naar de omliggende gronden en andere erven in de omgeving. Ten noordwesten van de planlocatie is een nat gebied te zien met een rechtlijnige ontginningsstructuur die duidt op een plaatselijke veenontginning (zoals de naam 'moer' doet vermoeden).



Plangebied, met planlocatie ten zuidoosten van Goor. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

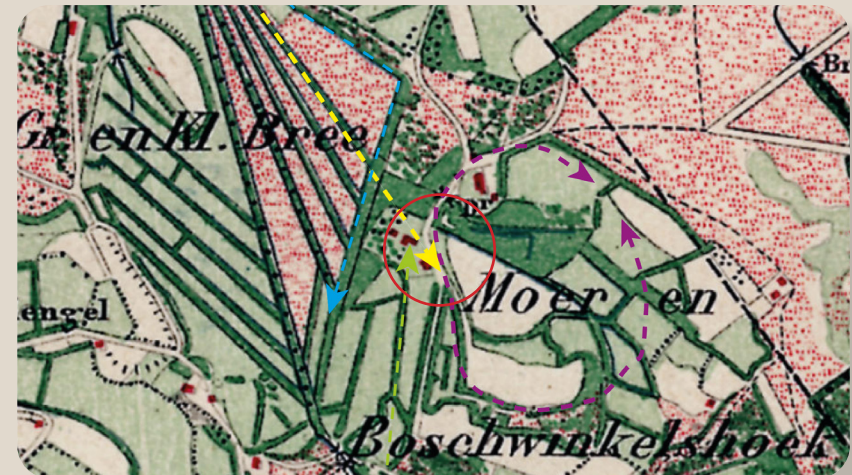
Van veen is tegenwoordig geen sprake meer op die plek, daar is nu een dicht bos gelegen. Het bos is aangeplant na de aanleg van het Twentekanaal toen zand is gebruikt voor het ophogen van het veengebied. Dit heeft ervoor gezorgd dat het bos hoger in het landschap ligt. Belangrijke landschapsstructuren in het plangebied zijn de veen ontginningsstructuur (nu de beukenlaan, gele stippellijn), de cultuurhistorische bomenrij (groene stippellijn) en de Bolscherbeek (blauwe stippellijn).

2.3 Erfopzet

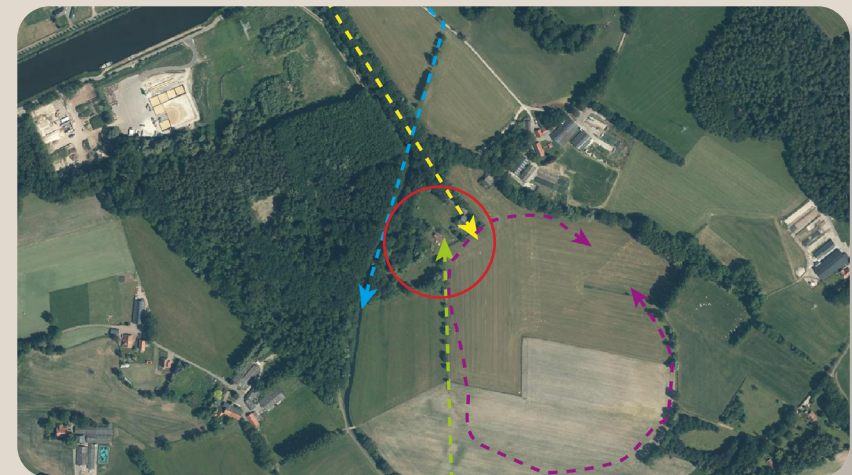
Het erf is te bereiken via een indrukwekkende beukenlaan die naar de voorkant van de oude woonboerderij leidt. Het erf is aan de noordwest zijde door robuuste houtopstanden omrand, wat het geheel een besloten karakter geeft. Echter aan de zuid- en oostzijde van het erf is de openheid te herkennen richting het kampenlandschap. Daarmee past het erf mooi in de karakteristiek van het omliggende landschap.

2.4 Nieuwe elementen

In het kampenlandschap dient de relatie met de kamp behouden te blijven. Daarnaast dient bij de ontwikkeling de kenmerken van de ontginning behouden te blijven, denk hierbij aan de rechtlijnige laanstructuur naar de boerderij. Er moet terughoudend omgegaan worden met het toevoegen van landschapselementen, maar vooral worden ingezet op behoud van bestaande structuren. Aan het erf zal een woning toegevoegd worden met een bijgebouw. Het karakter van het erf vraagt om bebouwing en een erfopzet die imposant is.



Plangebied 1890 met belangrijke landschapsstructuren (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt: N+L landschapsontwerpers)



Luchtfoto planlocatie huidige met belangrijke landschapsstructuren (Bron: geo.overijssel.nl, bewerkt: N+L)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

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

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

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

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

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

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

gemaakt voor het vasthouden van water, wat de ecologie en de biodiversiteit ten goede komen.

3.1.4 Gebiedskenmerken

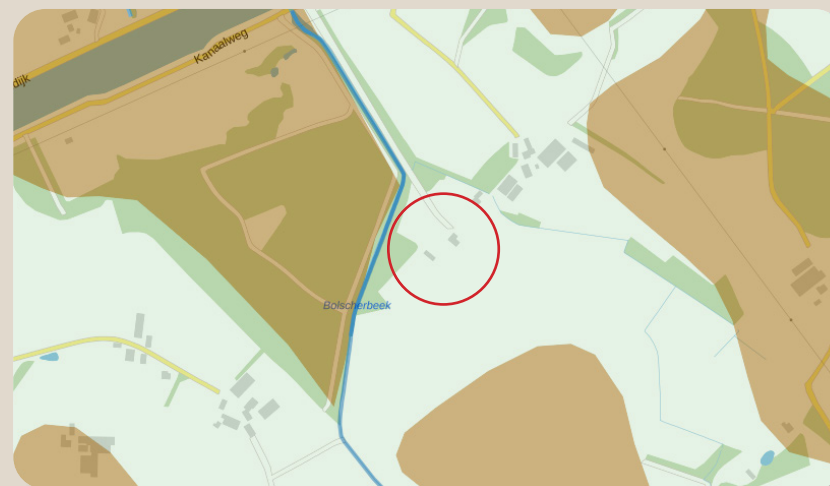
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.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

3.1.5 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Het plangebied ligt in een beekdal, dat deel uitmaakt van een gebied met dekzandvlakten en -ruggen. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwelingen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen verder geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar



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



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

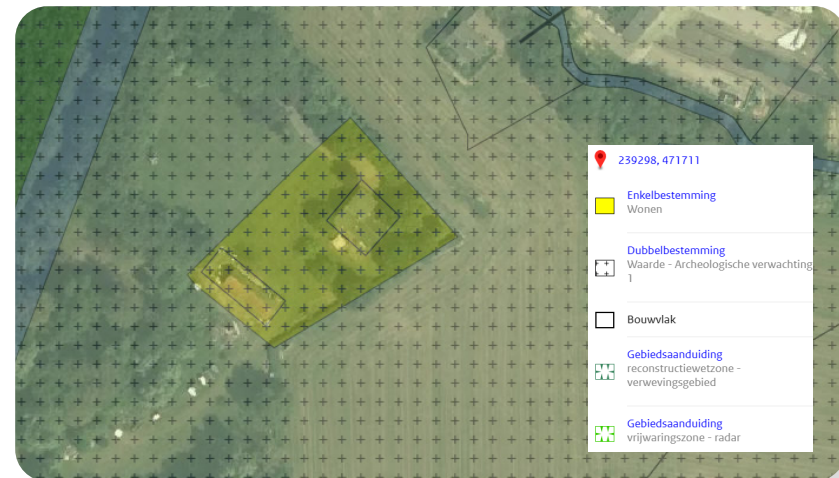
uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Vanuit de laagtes sijpelde het water naar de lager gelegen delen: de beken en rivieren, zoals de Bolscherbeek op de planlocatie. Het landschap is dynamisch met een open karakter en hogere randen. De openheid is met namen aan de (zuid)oostzijde van de planlocatie waar te nemen, evenals de subtiële hoogteverschillen. Zie ook hoogtekaart op pagina 9.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden. Het plangebied is gelegen in het kampenlandschap (oude hoevenlandschap). De kampen zijn hoogtes in het landschap die gebruikt werden als akkerland om met name graan op te verbouwen. Aan de rand van een kamp ontstond het erf van de boer die de kamp in gebruik had. Het landschap kent een organische structuur die de vormen van het landschap volgt. Het landschap kent veel variatie op korte afstand: open kampen, kleinschalige flanken met erven, natte laagtes met houtwallen, open heidevelden en ontginningen. We vinden er zware beplantingen, zoals eiken en houtwallen. In beginsel moet ervoor gezorgd worden



Laag van het cultuurlandschap, 'oude hoevenlandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



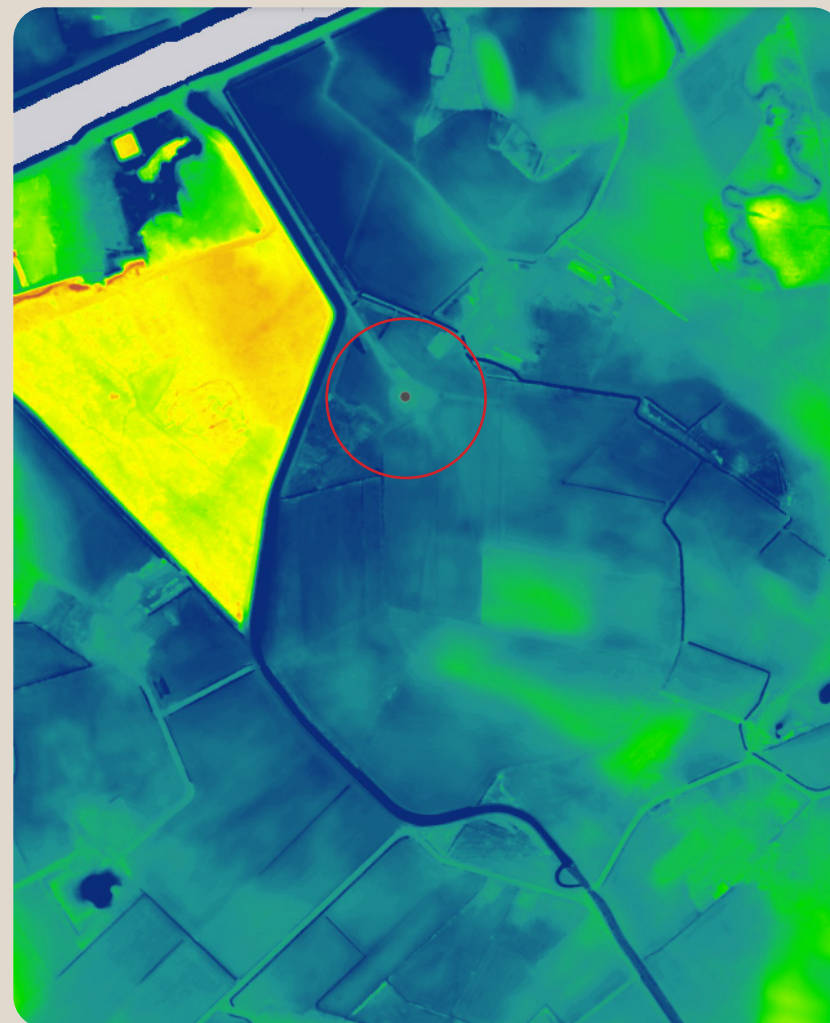
Uitsnede omgevingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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. Juiste de overgang van robuust naar open is kenmerkend.

3.2 Planologische situatie

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege 'Buitengebied Hof van Twente'. Op de planlocatie geldt de functie 'Wonen' met de waarde 'Archeologische verwachting 1'. Het erf kent in deze functie twee bouwvlakken, één voor de bestaande boerderij en één voor de schuur. Ter vervanging van het bestaande bijgebouw wordt een nieuw bijgebouw opgericht. De situatie moet planologisch gewijzigd worden. Het toevoegen van een woning is niet toegestaan. Daarom moet gebruik worden gemaakt van de rood voor rood regeling. Archeologie is in principe niet van toepassing; er wordt niet meer dan 2.500 m² vergraven en/ of bebouwd in de nieuwe situatie.

Het landhuis wordt groter dan de gebruikelijke 750 m³ om allure uit te kunnen stralen. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van artikel 46.2a: Afwijking vergroten bestaande en bestemde woningen, van het vigerende bestemmingsplan. Daarin staat beschreven dat inhoud van een woning vergroot kan worden tot 900m³, met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/ inrichtingsplan.



Hoogtekaart. (Bron: ahn viewer).

3.3 Omgevingsvisie Hof van Twente 2040

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

Herkenbaar Hof van Twente

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

Leefbaar Hof van Twente

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

Duurzaam Hof van Twente

Energietransitie is een thema waarop ingezet gaat worden, maar ook opgaven als gevolg van klimaatverandering en het versterken van de biodiversiteit. Er wordt gekeken naar mogelijkheden voor kruidenrijke akkers en houtwallen. Er wordt binnen dit thema ingezet op een toekomstbestendige en duurzame energievoorziening; is de mobiliteit verduurzaamd; wordt er klimaat robuust gedacht en gehandeld; en is er een leefomgeving waarbij is ingezet op biodiversiteit.

Ondernemend Hof van Twente.

Hof van Twente heeft als opgave om te blijven ontwikkelen en mee te gaan met ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, arbeidsparticipatie en vrijetijdseconomie. Er wordt gestreefd naar een gezond economisch klimaat, meer ruimte om te ondernemen en diverse recreatiemogelijkheden.

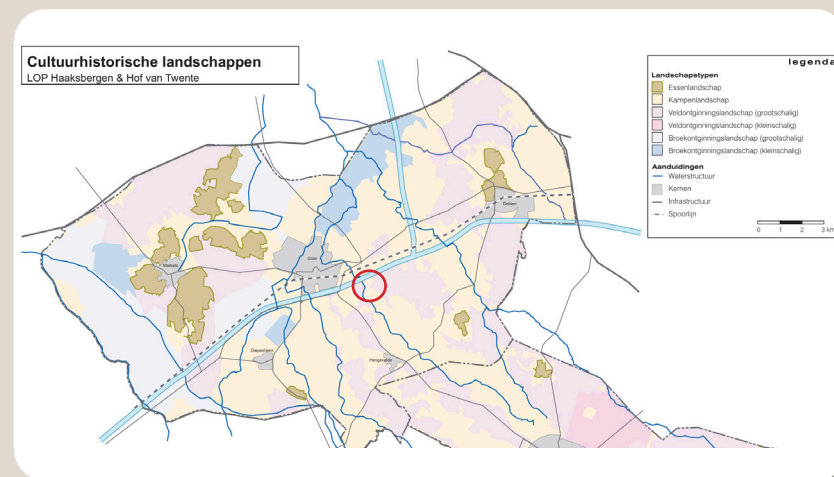
Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door het behoud en versterken van de groene leefomgeving en de landschappen. Waar mogelijk wordt het landschap versterkt door het inpassen van groen en een compact, passend erf. De initiatiefnemer vergroent zijn gronden wat een bijdrage levert aan de beleving van de leefomgeving en de versterking van de biodiversiteit. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het landschap en de bijbehorende kenmerken.

3.4 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

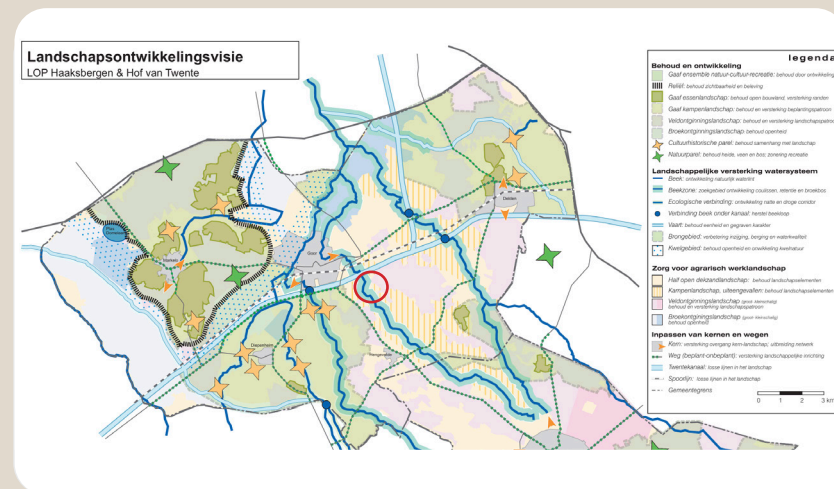
De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een LOP op laten stellen. Het plan dient een samenhangende visie op landschapskwaliteit te bevatten en de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan te geven voor landschapsonwikkeling. Opgaven voor het LOP zijn het beschrijven van de huidige en gewenste 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 en 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 "kampenlandschap" en valt onder het thema "zorg voor het agrarisch werklandschap". Over het agrarisch werklandschap geeft het LOP aan dat de landbouw een belangrijke functie is van het Twentse landschap. Door verschillende ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en ruilverkaveling is een



Cultuurhistorische landschappen (Bron: haaksbergen.nl).



Uitsnede LOP (Bron: gemeente Hof van Twente).

diffuus agrarisch werklandschap ontstaan. Kenmerken zijn de open landschapsgrounden 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.

In het kampenlandschap gaat het om het behouden van het landschapspatroon en waar nodig herstellen. Daar waar het kampenlandschap uiteengevallen is (zoals op de planlocatie) geldt naast erfinrichting, alleen behoud van landschapselementen, en in principe geen actief herstel van het landschapspatroon, om de landbouwfunctie voldoende ruimte te bieden. 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 (eik) rondom paden en lanen. De ligging is meestal iets van de doorgaande weg af. Kenmerkend is ook een haagomheining en een siertuin aan de voorkant en vaak wordt het voorerf gemarkeerd met fruitbomen en solitaire bomen.

Deze kenmerken zijn op de planlocatie terug te vinden. Op de hoogtekaart (pag. 12) is de hoger gelegen kamp aan de zuidoostzijde van het erf terug te zien. In de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande landschap gerespecteerd. Het ontwerp volgt de cultuurhistorische landschapsstructuren, die daardoor nog

nadrukkelijker aanwezig zullen zijn op het erf.

3.5 Regionale spelregels voor ontwikkelingen zuidwest-Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van ontwikkeling, zoals geldt voor de planlocatie. Er wordt ruimte geboden voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er wordt onderscheid gemaakt in het type ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de 'grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact', omdat de ontwikkeling een omgevingsplanprocedure benodigd is.

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

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

Volgens het rood voor rood beleid moet 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden voor een bouwrecht. Er is sprake van een sloopvoucher á 1.000 m². De sloopmeters zijn afkomstig uit de Hof van Twente en zijn zogeheten “woonmeters” en daarmee geen “restmeters”. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m². De woning zal verder worden vergroot naar 900 m³ op basis van ruimtelijke investeringen.

3.6 KGO beleid 2023 (rood voor rood)

Naast de regionale spelregels heeft de gemeente een eigen beleid. Sinds 2005 maakt de Hof van Twente gebruik van de rood voor rood regeling. De regels zijn door de jaren aangepast zodat ze beter aansluiten bij wat de behoefte is. De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten en deze tendens zet zich ook de komende jaren nog voort. Hierdoor komen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds

naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van vrijkomende landschapsontsierende bedrijfsgebouwen welke hun functie verloren hebben. De rood voor rood regeling gaat in de basis nog steeds uit van slopen met gesloten beurs. In de Hof van Twente wordt uitgegaan van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000m², waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De eventuele overige opstallen op het erf dienen ook gesloopt te worden en daarvoor kan een zogeheten sloopvoucher worden verkregen. Die ingezet kan worden bij projecten waar de zogeheten restmeters van toepassing zijn.

Afbakening van het beleid

- De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekavel bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. Bij afwijkingen moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.
- De compensatiekavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het 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. Rood voor rood kan ook gebruikt worden om

bestaande erven en bebouwingstructuren zoals buurtschappen en lintbebouwing te versterken.

- De compensatiekavel 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 compensatiekavel gerealiseerd.
- Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekavel is maximaal 150 m².
- Rood voor rood gaat altijd uit van de sloop van het gehele complex met uitzondering van de bedrijfswoning(en) en karakteristieke gebouwen.
- Sloopmeters mogen in een andere gemeente worden gebruikt en ook inbreng van sloopmeters is mogelijk (max 40%).
- Ontmenging is mogelijk.

Tegenprestatie/compensatie

Deruimtelijke kwaliteiten biodiversiteit moet voor alle betrokken locaties worden versterkt. De ruimtelijke kwaliteit moet worden weergegeven in een door een deskundige op het gebied van landschapsinrichting op te stellen uitgewerkt landschapsplan met inrichtingsschets. Bij het landschapsplan moeten het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota, e.d. als leidraad worden gebruikt. Voor de beoordeling kan de gemeente eventueel de ervenconsulent van het Oversticht of een andere onafhankelijke landschapconsulent om advies vragen. Ook

een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten (bij) gebouwen is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing. Een en ander zal worden vastgelegd in een rood voor rood overeenkomst.

De ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid. Er wordt gebruik gemaakt van een sloopvoucher om een woning te bouwen van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m². De bebouwing sluit aan nabij een bestaand erf, maar krijgt wel een eigen karakter op basis van de landschapsanalyse vanwege de landschappelijke kwaliteit van het plangebied.

3.7 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 met kenmerken die genoemd zijn in voorgaande paragrafen. In het beleid worden de kampen en essen als waardevol landschap aangeduid. Ingezet wordt op landbouw in combinatie met behoud van de onregelmatige verkaveling, de houtwallen en de boomgroepen. Ook de open essen dienen gespaard te blijven. Met culturele erfgoed, de karakteristieke erven, dient voorzichtig te worden omgesprongen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hiervan afgeweken. Er wordt verwezen naar pagina 18.

kampen en essen

Kenmerken

Het kampenlandschap omvat grote delen van de oostelijke helft van de gemeente. Kenmerkend voor dit oude lichtglooiende landschap is het mozaiek aan kavels. Een gedeelte hiervan is omgeven door houtwallen en bosjes. Op de plattelandswegen in de kampen, die door de velden en boschages slingeren, wisselt telkenmale het beeld.

De boerenerven zijn op vanzelfsprekende wijze in het mozaiek opgenomen. Een erf bestaat meestal uit een oude boerderij, een stal en een schuur. Genoemde gebouwen staan veelal losjes rond een centraal pleintje gegroepeerd. Op en rond het erf staan groepjes eiken.

De essen liggen vooral rond Markelo, kleinere essen vinden we bij Delden en ten zuiden van Bentelo. Door hun bolling, het ontbreken van bebouwing en bomen doen de essen ruim aan Onderaan de hellingen van de essen liggen de boerderijen. Op een aantal plekken vormen clusters en linten van boerderijen een buurtschap.

Op steeds meer plaatsen worden de oude boerderijen door burgers bewoond. Ook komt het voor dat op de plaats van de boerderij een nieuw woonhuis wordt gezet. De nieuwbouw springt vooral in het oog als de kenmerkende erfbeplanting ontbreekt.

Beleid

In het beleid worden de kampen en essen als waardevol landschap aangeduid. Ingezet wordt op landbouw in combinatie met behoud van de onregelmatige verkaveling, de houtwallen en de boomgroepen. Ook de open essen dienen gespaard te blijven. Met het culturele erfgoed, de karakteristieke erven, dient voorzichtig te worden omgesprongen.

In het kader van de herstructurering van de landbouwgronden is een stukje kampenlandschap bij Zeldam als landbouwontwikkelingsgebied aangewezen. Hier vinden we nu al een aantal grote landbouwbedrijven. Om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken wordt dit stukje kampenlandschap bij de verspreide ontginningen gevoegd.



Criteria

Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervauchting 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

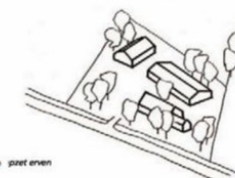
- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw.
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw.

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.



Door eiken omgeven



Loosje opzet erven



Gebouwensensibele

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

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het erf ligt in het kampenlandschap en heeft ook de kenmerken die bij dit landschap passen zoals robuuste houtstructuren, onder meer in de vorm van laanbeplanting. Daarnaast heeft het een gesloten karakter aan de voorzijde tegenover openheid aan de achterzijde, richting de kamp. De beekloop van de 'Bolscherbeek' slingert om het erf en er is er een dicht bos aan de noordwestzijde van het erf te vinden, dat zichtbaar hoger in het landschap ligt. Dat deel landschap is in de ontginning gelegen met juist rechte lijnen en robuuste structuren. Een eenvoudige woning zou deze plek niet de waardering geven die het verdient. Daarom is gekozen voor het toevoegen van een statige woning in de stijl van een landhuis. Dit past ook binnen de omgeving waarin meerdere landgoederen met landhuizen te vinden zijn.

4.2 Nieuwe situatie

Uit de landschapsanalyse blijkt dat het erf betekenisvolle structuren kent, zoals de beukenlaan naar de boerderij, de structuur langs de Bolscherbeek, de bomenrij aan de zuidoostzijde en de grillige vormen van het kampenlandschap. Deze elementen zijn richtinggevend in het ontwerp, waardoor het erf beter in het landschap past. Vanaf de beukenlaan loopt een vertakking van de oprit naar het toekomstige landhuis (F), met een zichtas op het huis (J), die de lijn van de historische bomenrij volgt. Om deze zichtlijn te versterken wordt een houtopstand (L) verwijderd. De oprijlaan (I) krijgt een slingerend verloop, geïnspireerd op het kampenlandschap, en wordt begeleid

door nieuwe houtopstanden (O) en (P), die het contrast tussen erf en open kamp kunnen versterken. Aan de voorzijde van het landhuis komt een vijver (K). De weerspiegeling hiervan vergroot de statige uitstraling van het landhuis. De vijver heeft een overloop naar de Bolscherbeek. De vijver draagt bij aan de opslag van hemelwater en waterberging in tijden van extremen, maar draagt ook bij aan ecologie en biodiversiteit. Er komt ook een bijpassend bijgebouw referend aan een koetshuis (G). Het bestaande bijgebouw bij de boerderij (C) wordt gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw (B).

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen:

- Slopen van landschapsontsierende bebouwing (C);
- Behouden van bestaande houtopstanden (N);
- Nieuw te realiseren vijver ten behoeve van waterberging en ecologie (K);
- Nieuw aan te planten houtopstanden (O) en (P).

Het plan voldoet hiermee aan het gestelde beleid. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing en het versterkt de kwaliteit van het gebied en het omliggende landschap.



The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

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

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