



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Stationsweg ong - Markelo •

Tubbergen, 16 december 2024 - Definitief

RKP Stationsweg ong.

Datum:	16 december 2024, Tubbergen								
Gewijzigd:	-								
Status:	Definitief								
Opgesteld:	N+L Landschapsontwerpers nl-landschap.nl info@nl-landschap.nl								
Auteur:	Ing. NH								
Getekend:	Ing. BM								
Gecontroleerd:	Ing. DE								
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>14</td></tr></table>	1. Aanleiding	03	2. Huidige situatie	04	3. Beleid	06	4. Nieuwe situatie	14
1. Aanleiding	03								
2. Huidige situatie	04								
3. Beleid	06								
4. Nieuwe situatie	14								



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Stationsweg in de buurtschap Beusbergen nabij Markelo. Het valt onder de gemeente Hof van Twente.

Het plangebied is nooit bebouwd geweest. Aanvankelijk was dat ook het geval voor de overige woningen direct naast het plangebied. Deze woningen zijn gebouwd in de jaren '30. De grote es was verder vrijwel onbebouwd, enkel aan de randen ervan waren diverse boerderijen gelegen. Het gebied is open en grootschalig waar vooral de randen van het gebied omgeven zijn door groenstructuren langs wegen met een grillige structuur die de erven aan elkaar verbinden. De es maakt onderdeel uit van het stuwwallencomplex rondom Markelo.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer gaat binnen het plangebied een 2[^]1 kap woning realiseren. De woning komt direct aansluitend aan de andere woningen. Er is sprake van een lint (bebouwing). Dat is passend voor het onderhavige landschapstype. Daarvoor is er een verzoek ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft daartoe een positief besluit afgegeven om onder voorwaarden mee te werken. Er wordt gebruik gemaakt van de rood voor rood regeling binnen het gestelde KGO beleid. De sloopmeters worden verkregen van meerdere erven elders in de gemeente Hof van Twente. Er wordt gebruik gemaakt van zogenaamde sloopvouchers.

De nieuwe 2[^]1 kap woning krijgt een eigen ontsluiting en kan worden gezien als zelfstandige eenheid. Er hoeft geen aansluiting te worden gezocht met de naastgelegen woning vanuit het perspectief één-erf-ensemble. Woningen als onderdeel van een lintbebouwing zijn zelfstandig, ieder op een eigen kavel met eigen erf en/of tuin.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De aanvrager maakt via de rood voor rood regeling gebruik van de mogelijkheid om een 2[^]1 kap woning te bouwen. De landschappelijke inpassing vormt een belangrijke voorwaarde voor de gemeente Hof van Twente. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan is uitleg gegeven over de verdere invulling van het plan, waaronder de situatie, de landschappelijke analyse en het vigerende beleid. Dit resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

De planlocatie is gelegen ten zuiden van Markelo, in de buurtschap Beusbergen. De natuurlijke laag is opgebouwd uit stuwwallen. Deze worden in de lagere delen omringd door dekzandgebieden. Er is rondom sprake van hoogteverschillen die zijn ontstaan in de laatste ijstijd (zie hoogtekartaat pagina 5). Stuwwallen ontstonden door opstuwingen veroorzaakt door het landijs. Ontstane zandruggen en beekdalen zijn na verloop van tijd veelal geërodeerd. De stuwwallen en de grotere aanwezige dekzandruggen werden veelal in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die de karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

2.2 Landschapsanalyse - essenlandschap

De hoger gelegen delen bevinden zich rondom de planlocatie, in de vorm van stuwwallen. Op de hoger gelegen delen van de stuwwal ontstonden de essen en op de flanken ontstonden de erven. De essen werden naarmate de tijd vorderde steeds verder opgehoogd, door het opbrengen van plaggen en mest om de grond vruchtbaar te houden. De essen waren zeer geschikt voor het verbouwen van graansoorten. Hier ontstond het essenlandschap: één grote es die werd gebruikt door meerdere boeren. Het essenlandschap heeft als kenmerk dat bebouwing op een verstrooide manier rondom de es is gesitueerd. Vanuit de erven is een organische structuur van onder andere wegen te herkennen naar de omliggende gronden en andere erven in de



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

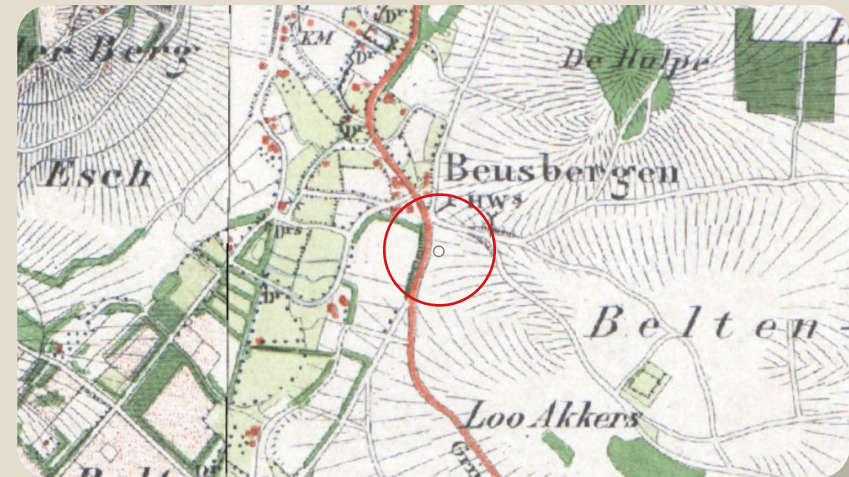


Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

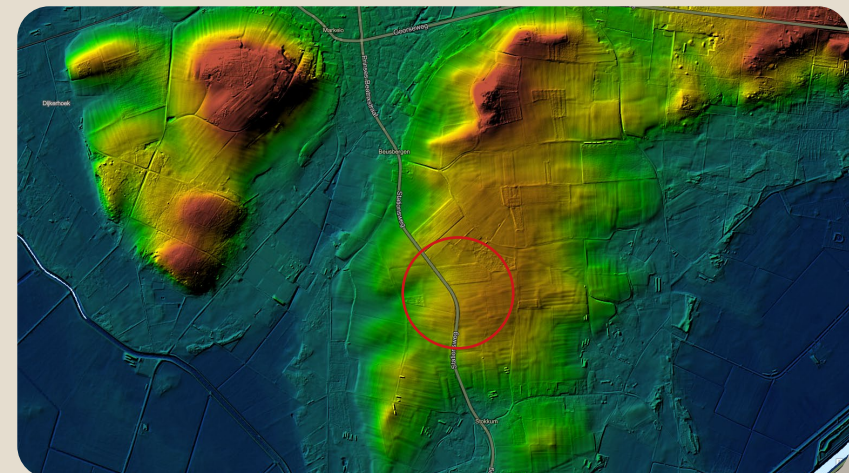
omgeving. Het gebied is open met aan de randen de grillige wegen en groenstructuren. Het landschap is ondanks de groenstructuren zeer grootschalig. De openheid is in dit gebied een schoonheid en moet behouden blijven.

2.3 Erfopzet

Het plangebied is nu nog onbebouwd. Direct naast het plangebied is wel sprake van meerdere woningen. De woningen vormen een lintbebouwing langs de weg, aan de flank van de es. Het toevoegen van een (extra) woning is niet bezwaarlijk. Er moet goed gekeken worden naar de erfopzet en naar de oriëntatie op de weg. De woning kan, net als de andere woningen, zelfstandig zijn en blijven met een eigen ontsluiting, tuin en erf.



Plangebied 1900 met belangrijke landschapsstructuren (Bron: topotijdreis.nl, bewerkt: N+L landschapsontwerpers)



Hoogtekaart (Bron: apps.arcgisonline.nl)

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 "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop.

De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem.

Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen

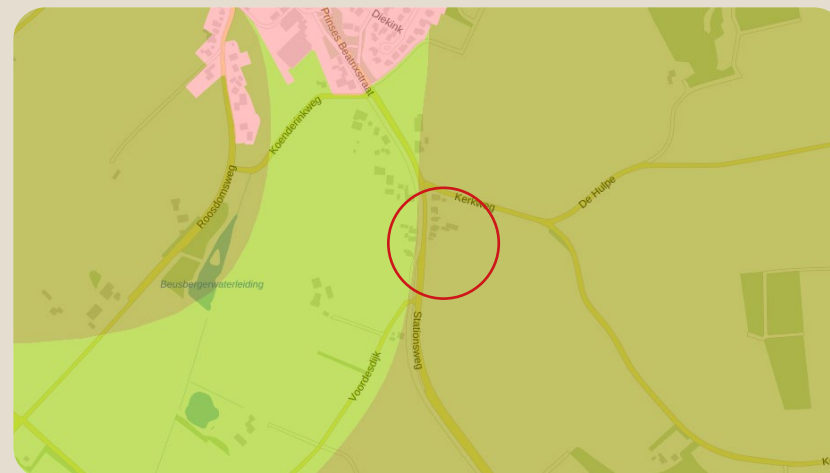
de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie.

3.1.4 Gebiedskenmerken

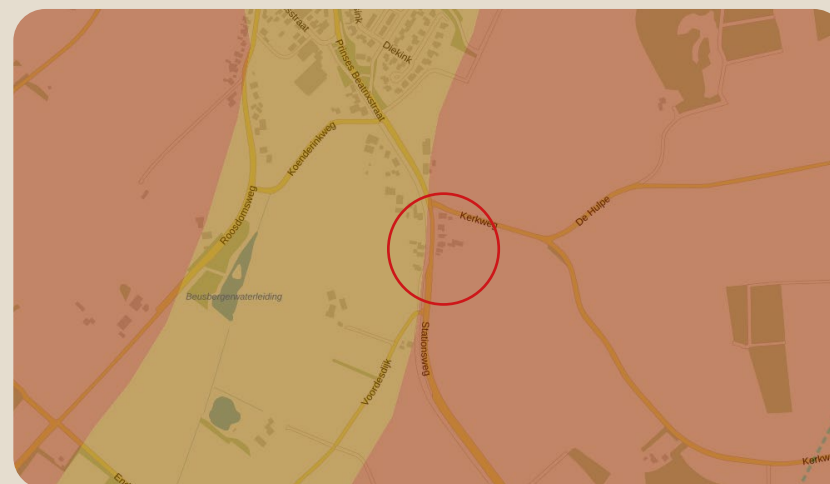
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 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 in een stuwwal gebied. Er is sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen) en weer verminderd door de schaalvergroting in de



Ontwikkelingsperspectief: 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag: 'stuwwallen' met daarnaast 'dekzandvlaktes en -ruggen'. (Bron: Overijssel.tercera-ro.nl).

landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving nog altijd goed herkenbaar.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. Dit gebeurde onder meer in de essenlandschappen. Het essenlandschap is altijd zeer grootschalig geweest. Het plangebied is gelegen in het essenlandschap. Kenmerkend is de grillige wegenstructuur, het open landschap van de es met rondom de es de robuuste beplantingsstructuren. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in.

3.2 Planologische situatie

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is op de planlocatie sprake van de enkelbestemming “agrarisch met waarden” en een dubbelbestemming ‘waarde - Archeologische verwachting 2’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid’. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk bij een nieuw te bebouwen oppervlak van kleiner dan 5.000 m². Een extra



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



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

woning is niet mogelijk. De initiatiefnemer maakt derhalve gebruik van de rood voor rood regeling binnen het KGO beleid die de gemeente Hof van Twente kent.

3.3 Structuurvisie landelijk gebied

De gemeente Hof van Twente heeft een structuurvisie opgesteld omdat er behoefte was aan een integrale visie voor het buitengebied. Deze visie is op 6 juli 2010 vastgesteld. Uitgangspunt voor de visie voor het landelijk gebied vormt een aantal kernkwaliteiten waardoor het landelijk gebied van de Hof van Twente zo breed wordt gewaardeerd. Het doel van de structuurvisie is om de kernkwaliteiten te behouden en verder uit te kunnen bouwen. In de gemeente is een grote mate van verwevenheid aan functies op gebiedsniveau. Functies als landbouw, recreatie, wonen en natuur wisselen elkaar 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.

In het oude essenlandschap met de bolle essen die op de flanken van de stuwwal bij Markelo en Delden voorkomen is vooral behoud van de openheid en het reliëf van belang. Wegen over de essen blijven onbeplant, de randen van de es met daar aanwezige bebouwing kunnen worden versterkt met houtwal, laan- en erfbeplanting.

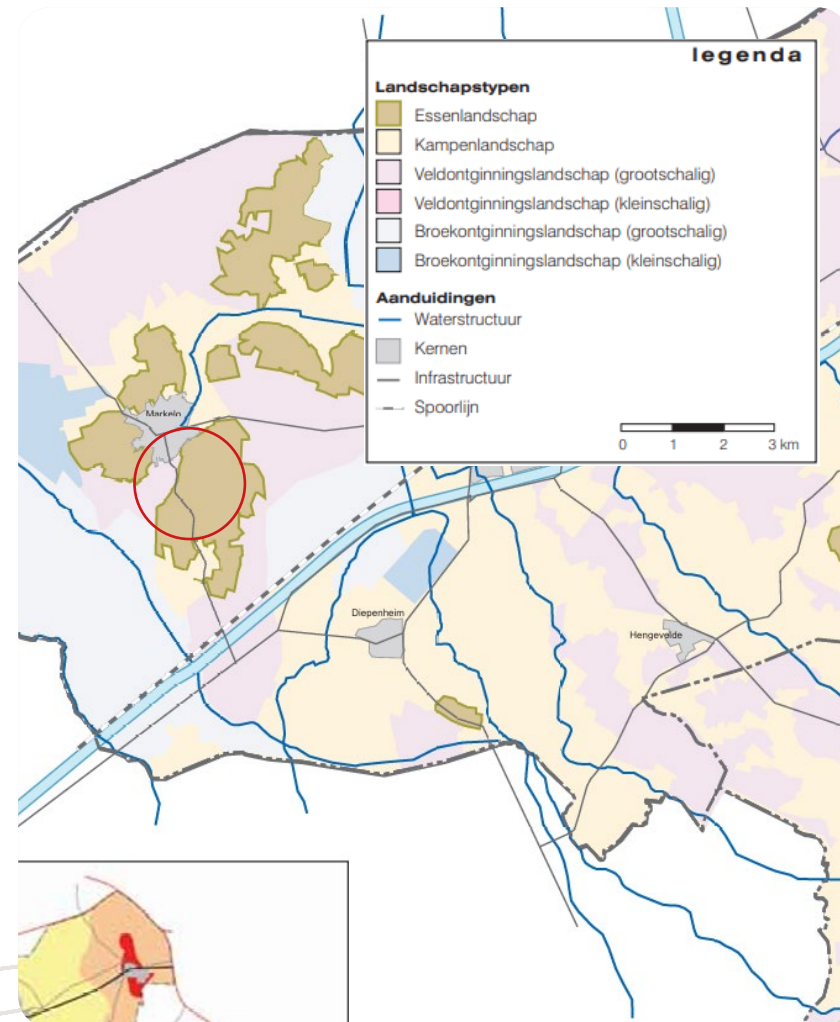
3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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 landschapsontwikkeling. Opgaven voor het LOP zijn het beschrijven van de huidige en gewenste kwaliteit en structuur. Waar en in hoeverre is er ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig en haalbaar. Daarbij moet er ruimte worden geboden aan wonen, werken en recreëren. Daarnaast dient het LOP voorstellen te bevatten voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Zodanig dat er sprake zal zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn verschillende thema's geformuleerd. Onder meer het werken aan de duurzame structuur van het landschap met aandacht voor de verschillende deelgebieden. Het behouden van de verweving in de waardevolle ensembles. Werken aan de ontwikkeling van een nieuwe verweving in het agrarisch werklandschap en werken aan de samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap, met aandacht voor verbetering van de randen en routes vanuit de kernen het landschap in.

De planlocatie is omschreven als "essenlandschap" en valt onder het thema "behoud en ontwikkeling". Over behoud en ontwikkeling geeft het LOP aan: daar waar de oorspronkelijke landschapstypen in grote eenheden nog gaaf en goed herkenbaar zijn wordt gesproken van waardevolle ensembles. Deze vormen de kerngebieden voor natuur en het cultuurhistorische Twentse Landschap. Op het plateau en de rand liggen onder andere de ensembles Twickel-Deldeneresch en Deldenerbroek-Bentelo. De landgoederen van Diepenheim zijn gelegen in het dekzandgebied op de overgang naar het verzamelgebied van de Regge. Op en om de stuwwal rond Markelo ligt het ensemble van het essenlandschap van Stokkum, Elsen, Herike en Herikervlier (stuwwal en verzamelgebied). De kwaliteit van de ensembles is hoog, maar staat onder druk door veranderingen in de landbouw, verdroging, niet-agrarische bestemmingen en nieuwe recreatievoorzieningen.

Bij het ensemble van de stuwwal rond Markelo is het reliëf een



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

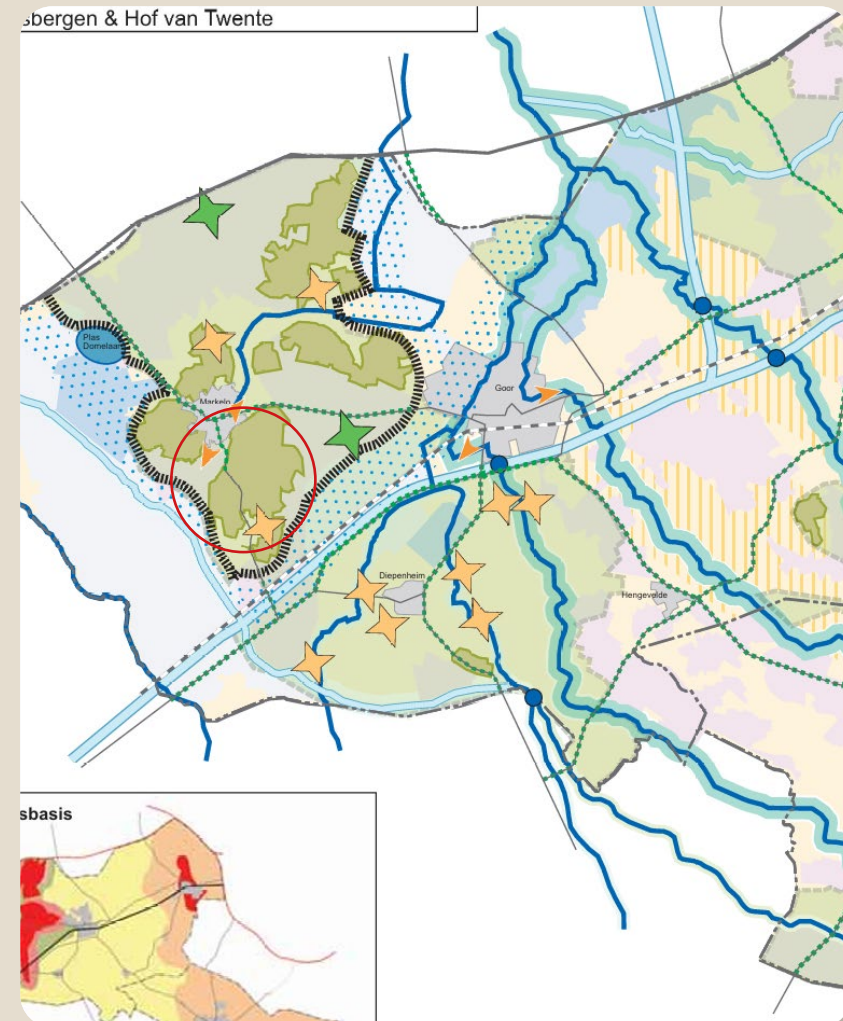
belangrijk kenmerk dat goed waarneembaar moet zijn waardoor openheid is gewenst of beplanting zorgvuldig moet worden aangelegd om het reliëf te accentueren. Een uit te zetten recreatieve route leidt ook tot meer beleving en samenhang in het ensemble. Het oude essenlandschap met de bolle essen die op de flanken van de stuwwal voorkomen dient eveneens open te blijven, bij voorkeur als bouwland. Wegen over de essen blijven onbeplant, de randen met de bebouwing kunnen worden versterkt met houtwal, laan- en erfbeplanting.

De erfinrichting in het essenlandschap 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 aan de doorgaande weg. De voorkant van het erf is aangelegd met een haagomheining en een siertuin. Vaak wordt het voorerf gemarkeerd met fruitbomen en/of solitaire bomen. Deze kenmerken zijn meegenomen in de nieuwe erfopzet.

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 met kenmerken die genoemd zijn in voorgaande paragrafen. In het beleid worden de kampen en essen als waardevol



Uitsnede LOP ontwikkelingsvisie. (Bron: gemeente Hof van Twente).

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. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de cultuurhistorische elementen in het landschap.

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

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

3.7 Rood voor rood

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Om de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen te bevorderen is het Rood voor Rood beleid opgesteld, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De regeling gaat uit van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000 m² aan gebouwen, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd van 900 m³. De mogelijkheid bestaat om een woongebouw te splitsen. Hiervoor dienen 250 m² extra woonmeters of 500 m² aan restmeters aangewend te worden. Hierdoor kan medewerking worden verleend aan een 2[^]1 kap woning. Voor de sloop wordt gebruikt gemaakt van sloopvouchers:

1. De sloop van 1.000 m² woonmeters aan de Ensinkgoorsdijk 19 in Markelo;
2. De sloop van 250 m² restmeters aan de Ensinkgoorsdijk 19 in Markelo;
3. De sloop van 250 m² restmeters aan de Luttekeveldweg 2a in Markelo;

De sloopvouchers zijn goedgekeurd en afgegeven door de gemeente Hof van Twente. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde beleid.

3.8 Groene metropool 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 uitbreiding.

De voorgenomen ontwikkeling hoort tot de rood voor rood regeling, waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouwkaal 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. Er wordt namelijk rekening gehouden met het bestaande landschap en de nieuwe erfopzet zal passend zijn in het landschap en in het bestaande erf.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen in de buurtschap Beusbergen op de flank van de stuwwallen. Er is sprake van een essenlandschap. Het gebied is open met aan de randen de grillige wegen en groenstructuren. Het landschap is ondanks de groenstructuren zeer grootschalig. De openheid is in dit gebied een schoonheid en moet behouden blijven. Het plangebied is nu nog onbebouwd. Direct naast het plangebied is wel sprake van meerdere woningen. De woningen vormen een lintbebouwing langs de weg, langs de flank van de es. Het toevoegen van een (extra) woning is niet bezwaarlijk. Er moet goed gekeken worden naar de erfopzet en naar de oriëntatie op de weg. De woning kan, net als de andere woningen, zelfstandig zijn en blijven met een eigen ontsluiting, tuin en erf.

4.2 Nieuwe situatie

De nieuwe 2^e1 kap woning (A op de situatietekening op p.15) wordt toegevoegd in het lint. Samen met de andere woningen vormt het een lintbebouwing. Bij de positionering van de woning is goed gekeken naar de positie van de andere woningen (F). Derhalve is de voorgevel gelijk aan de andere woningen onder een verdraaiing georiënteerd op de Stationsweg. Beide delen van de woning kennen een eigen ontsluiting. Op het erf worden solitaire (G) toegevoegd die bijdragen aan de groenstructuur van de directe omgeving. De randen van het perceel worden voorzien van haagstructuren (D) om het erf een groen karakter mee te geven. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat

schutting(delen) worden toegepast. De achterzijde blijft open om de relatie met de es te behouden.

4.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

- Aanplant van solitaire bomen (G)
- Aanplant van hagen (D);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.



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

