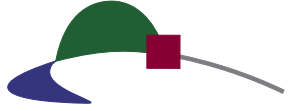




Inpassingsplan Tiny houses en uitbreiding Twentse Golf Academy

Platenkampsweg 3a te Bentelo



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Dhr. Timmerman
Van den Vondelstraat 1
7471 XV Goor

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8337
Datum: April 2021
Projectleider: M. Elshof
Opgesteld: J. Schinkelshoek
D. Luijendijk

Inpassingsplan Tiny houses en uitbreiding Twentse Golf Academy

Platenkampsweg 3a te Bentelo



Afbeelding 1. Luchtfoto van de projectomgeving



1.1 Aanleiding

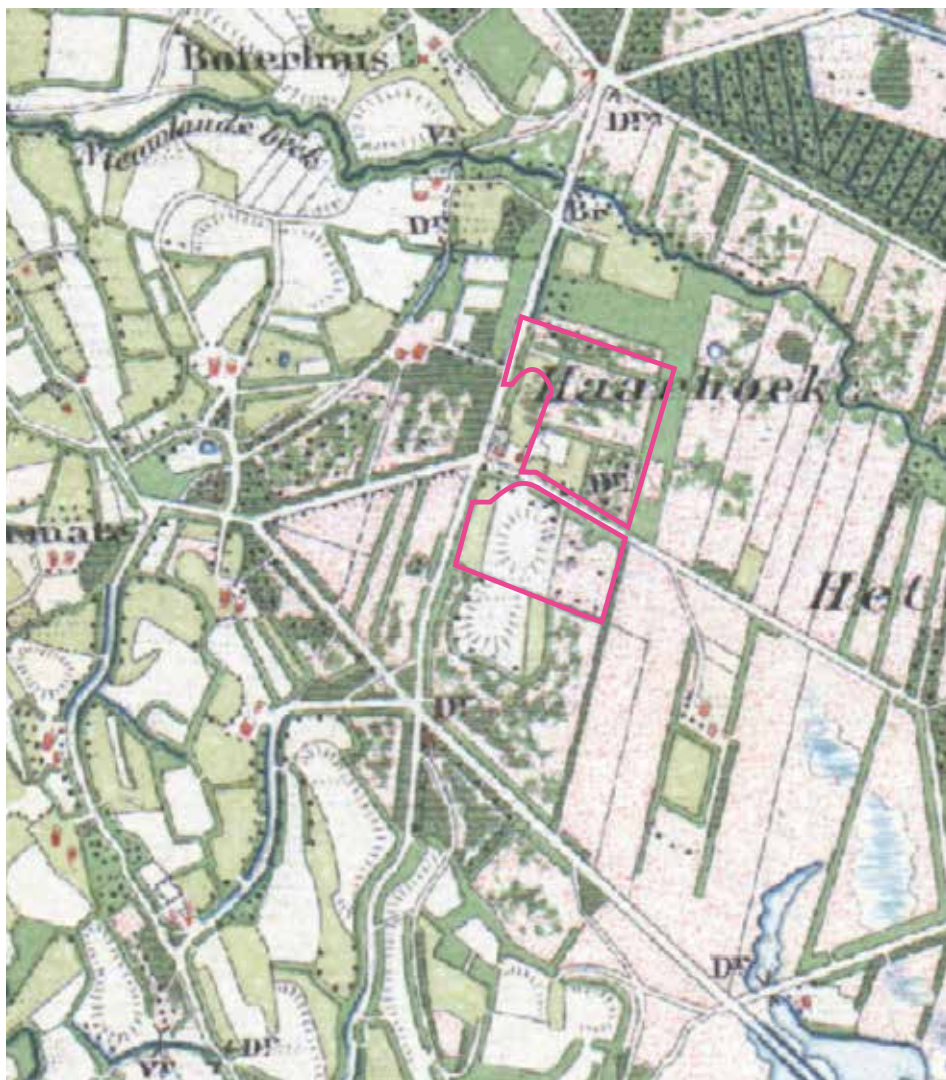
Aan de Platenkampsweg in Bentelo wil de heer Timmerman de bestaande golfbaan uitbreiden en luxe tiny houses realiseren. De luxe tiny houses zullen gebruikt worden als b & b en worden gebouwd op het erf van Platenkampsweg nummer 3a. Op dit erf staat reeds een woning en een bijgebouw. De huidige woning krijgt de status 'bedrijfswoning' van de b & b. Momenteel is de bedrijfswoning behorend bij de Twentse Golf Academy. De uitbreiding van het golfterrein betreft een kwalitatieve uitbreiding. De bedoeling is om twee lange holes aan te leggen. Het overige terrein zal worden ingericht als natuurterrein.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van dit rapport is een korte analyse van de historische ontstaanswijze van het landschap gegeven. Uit deze analyse zijn uitgangspunten geformuleerd die als handvat dienen voor de totstandkoming van het inrichtingsplan. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het geldende beleid uit zowel door provincie als gemeente opgestelde kaders en richtlijnen. Ook het beleid wordt als uitgangspunt genomen voor het inrichtingsplan. Het ontwerp wordt in hoofdstuk vier weergegeven en onderbouwd.



Afbeelding 2. Detail van het erf aan de Platenkampsweg



Afbeelding 3. Historische kaart 1900



Afbeelding 4. Topografische kaart 2016



2

GEBIEDSANALYSE

Het projectgebied is gelegen in het landelijk gebied naast de horecagelegenheid Eastern Plaza aan de Bentelosestraat, tussen Bentelo en Delden. De omgeving is kleinschalig met veel singels en houtwallen. Ten noordoosten enkele bospercelen waardoor de Nieuwlandsbeek stroomt. Naar het zuiden en westen wordt het landschap gedomineerd door grootschalige agrarische erven. De erven in het westen liggen ‘verstrooid’ in het landschap, wat kenmerkend is voor het oude hoevelandschap. De erven ten zuiden liggen in een rationele verkaveling, wat kenmerkend is voor het jonge kampenlandschap.

2.1 Historische analyse

Historische kaarten bieden inzicht in de ontstaanswijze van het huidige landschap. De afbeeldingen op de pagina hiernaast geven de situatie weer uit omstreeks 1900 en 2016. Op de historische kaart zijn twee landschapstypen te onderscheiden.

Ten westen van de projectlocatie bevindt zich het oude hoevelandschap met een onregelmatige verkaveling van weiden en akkers, omsloten door houtwallen. Vele kleinschalige boerenerven zijn eveneens onregelmatig verspreid.

Het gebied rondom het projectgebied bestaat omstreeks 1900 uit heidevelden. De grond was vaak te droog of juist te nat voor akkerbouw en weidegronden. Hierdoor zijn hier dan ook veel minder erven aanwezig. Omstreeks 1900 is begonnen met de rationele verkaveling van het gebied. Het gebied wordt steeds meer voor landbouw geschikt gemaakt. De uitvinding van kunstmest maakte dit

mogelijk. Bovendien hadden de heidevelden geen nut meer door de val van het potstalsysteem, eveneens door de komst van kunstmest.

De projectlocatie is een uitzondering in het gebied. De grond hier was geschikt voor landbouw waardoor hier ‘eenmanses’ heeft kunnen ontstaan. De es was ten dele omzoomd met houtwallen. Het projectgebied is daarom ook te typeren als een hoevelandschap.

De Nieuwlandsbeek valt op door haar meanderende karakter en is veelal omsloten door bos.

2.2 Karakteristiek huidige landschap

Tegenwoordig is het gebied beter ontwaterd waardoor de heidegebieden volledig zijn verdwenen. De beken zijn gekanaliseerd. De overgang tussen de landschapstypen zijn diffuser geworden door gelijksoortig landgebruik, maar nog wel herkenbaar door de resten van organische groenstructuren, de verspreide erven enerzijds en de planmatige rationele verkaveling en erven anderzijds. De opstallen op de erven zijn fors in omvang gegroeid.

De woning in projectgebied is naast het historische erf komen te liggen. Op het oude erf zijn de agrarische activiteiten in de vorige eeuw ten einde gekomen (nu de Eastern Palace). De Twentse Golf Academy heeft een plek gekregen in het kleinschalige landschap.

Uitgangspunten:

- Uitbreiding van bebouwing in het projectgebied met tiny houses past binnen de in de omgeving voorkomende 'korrelgroottes';
- Ontwikkelingen aan de rand van de es kunnen het karakter van de es versterken met een robuuste groenstructuur.

2.2 Ondergrond

Het projectgebied kent een reliëfrijke ondergrond zoals te zien is op de reliëfkaart hiernaast afgebeeld. In 'warme' kleuren worden relatieve hoogtes weergegeven en in 'koude' kleuren worden de relatieve laagtes weergegeven. Herkenbaar is de hogere grond ten zuiden van de Platenkampsweg ligt. Het is de eerder genoemde eenmanses die op een bestaande hoogte in het gebied is ontstaan. Opvallend is de blauwe stip in de uiterst noordoostelijke hoek van de es. Hier is in het verleden een poel gegraven. Naar het noorden en oosten wordt het gebied steeds lager en natter. Hier wordt de golfbaan herkenbaar met verschillende aanwezige poelen.

Uitgangspunten:

- De gegraven poel aan de rand van de es wordt beleefbaarder gemaakt;
- Langs de Platenkampsweg loopt het reliëf steil naar de es. Het hoogteverschil van deze esrand kan worden aangezet met een houtwal.



Afbeelding 5. Reliëf in het landschap zoals te zien op de hoogtekaart



Afbeelding 6. Luchtfoto



Afbeelding 7. Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 8. Laag van de beleving



Afbeelding 9. Stedelijke laag



Afbeelding 10. Natuurlijke laag



3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017 “Beken Kleur”

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie ontwikkelingsperspectieven zijn zes ontwikkelperspectieven opgenomen. Drie daarvan zijn gericht op ontwikkelingen in de groene omgeving, de overige perspectieven zijn gericht op de ontwikkelingen in het stedelijk gebied. De perspectieven zijn richtinggevend over waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De projectlocatie ligt in het ontwikkelperspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Binnen het ontwikkelingsperspectief is de ambitie om voort te bouwen aan kenmerkende structuren en agrarische cultuurlandschappen. Hiervoor gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

In dit perspectief staat het in harmonie ontwikkelen van diverse functies centraal. Hierbij zijn akkerbouw, melkveehouderijen en de opwekking van duurzame energie belangrijke vormen van landgebruik. De andere gebruiksvormen zijn gericht op natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden dienen bij te dragen aan het behoud van de

kwaliteiten van het kleinschalige landschap. Dit betekent behoud van diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen en erven.

Uitgangspunt:

- De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van korte recreatieverblijven. Hierdoor wordt een bestaand woon- werk- en recreatie ensemble versterkt, dit draagt bij aan het versterken van het kleinschalige mixlandschap. Gelet op dit voorgenomen aspecten past de ontwikkeling binnen het ontwikkelingsperspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Ook de uitbreiding van het golfterrein past binnen dit beleid.

Gebiedskenmerken

In de provincie Overijssel zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang, opgenomen in de Catalogus gebiedskenmerken. In deze catalogus is voor alle gebiedstypen in Overijssel opgenomen welke kwaliteiten en kenmerken er behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier lagen:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van beleving.

Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en natte beekdalen

De projectlocatie is onderdeel van de dekzandgronden, welke een groot oppervlak van de provincie Overijssel beslaan. Grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat zijn kenmerkend voor dit landschapstype. De gronden zijn in cultuur gebracht als essen, oude hoeven en heideontginning landschap. Het reliëf van oudsher is daarbij op veel plekken, ten behoeve van de landbouw, vervlakt.

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het beter zicht en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de richting van het landschap het uitgangspunt.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe recreatie accommodatie voor kort verblijf in combinatie van de uitbreiding van de golfbaan. Deze ontwikkeling draagt bij aan het beleefbaar maken van het landschap door het karakter van de naastgelegen es te versterken.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevelandschap

De natuurlijke hoogten in het landschap waren geschikte plekken voor woningbouw en landbouw. De projectlocatie ligt op een eenmanses als een enclave van oude hoevelandschap te midden van een jong heideontginningslandschap.

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls te geven. Dit betekent dat ontwikkelingen bijdragen aan behoud en versterking van de dragende organische structuren zoals houtwallen, erfbeplanting en hagen.

Met de ontwikkeling van een nieuwe recreatie accommodatie en de uitbreiding van de golfbaan wordt een robuuste houtwal langs de eenmanses gerealiseerd. Door deze omvorming krijgen de ruimtelijke kwaliteiten van de projectlocatie een stevige impuls. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing dusdanig gesitueerd dat deze binnen de landschappelijke groene raamwerken vallen. Hiermee worden de gebiedskenmerken van het oude hoevelandschap versterkt.

Stedelijke laag – Informele trage netwerk

Dit netwerk bestaat uit langzame netwerken zoals wandel- en ruiterspaden. Deze netwerken maken de laag van het agrarische cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en beleefbaar. In de loop der jaren zijn vele paden verdwenen. Daarom dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud en ontwikkeling van de trage netwerken.

Met de ontwikkeling van een houtwal langs de Platenkampsweg wordt de historische padenstructuur versterkt en beleefbaar.

Laag van de beleving

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen het donkertegebied. Donkertegebieden zijn plekken in het buitengebied waar het 's nachts nog écht donker wordt, waar je de sterren nog goed kunt waarnemen. De doelstellingen van het donkertegebied is om de donkerte te behouden en waar mogelijk het gebied nog donkerder te maken.

Binnen de ontwikkelingen zullen op de nieuwe parkeerplaats geen verlichtingen worden aangebracht. Bij de recreatie accommodatie worden alleen noodzakelijke verlichtingen aangebracht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de gebiedskenmerken behorend bij de projectlocatie aan de Platenkampsweg.

Omgevingsverordening Overijssel 2017 “Beken Kleur”

In de omgevingsvisie schetst de Provincie Overijssel haar visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. De relevante onderdelen uit omgevingsvisie zijn in de vorige paragraaf weergegeven. Om de doorwerking van de onderdelen uit de omgevingsvisie juridisch te borgen heeft de provincie de omgevingsverordening opgesteld. De verordening voorziet niet in nieuw beleid, maar zorgt dat de belangen uit de omgevingsvisie zijn geborgd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het instrumentarium uit de Omgevingsverordening “Beken Kleur”.

3.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Hof van Twente heeft een structuurvisie opgesteld (21 mei 2010) voor het landelijk gebied. Hierin worden uitgangspunten gesteld voor ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Een van de kernkwaliteiten die hierin wordt gesteld is van toepassing op de ontwikkeling aan de Platenkampsweg; een grote mate van ondernemerschap waardoor verspreid over het gehele landelijk gebied nieuwe bedrijvigheid wordt gestart.

Verblijfsrecreatie

Gemeente Hof van Twente biedt diverse overnachtingsmogelijkheden voor toeristen. Om echter in te kunnen blijven spelen op de vraag van de toerist en het toeristisch-recreatief product te versterken wordt gestreefd naar verbetering, verhoging en diversificatie van het aantal toeristische overnachtingen. Daarbij is speciale aandacht voor stimulering van het aantal toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen. Hiervoor wordt dit unieke concept neergezet.

Nieuwe of vernieuwende initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie worden gestimuleerd, mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken. Bij groei van bedrijven wordt het kwaliteitscriterium voorop gesteld, daarnaast is selectief uitbreiding mogelijk waarbij gebieds- en marktomstandigheden en mate van innovatie leidend zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van dit unieke concept versterkt het toeristisch-recreatief product.



Afbeelding 11. Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan

3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan geeft aan om in landschap met kampen (oftewel eenmansessen, zoals in de landschapsanalyse is beschreven) de volgende uitgangspunten gelden:

“Het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar nodig hersteld. Binnen dit verdichte landschap kunnen kleinschalige vernieuwingen worden ingepast (niet-agrarische functies).”

Conclusie

In de inrichting zal het herstel van de kamprand, in de vorm van een houtwal, centraal staan.

Het landschapsontwikkelingsplan geeft aan dat het projectgebied in de categorie ‘Werklandschap 20e eeuw’, subcategorie “Veldontginningen” valt. Vanwege de aanwezigheid van de es, houden we ‘Werklandschap 20e eeuw’, subcategorie “Van oorsprong kampenlandschap” aan.



Afbeelding 12. Inrichtingsplan



4

INRICHTINGSPLAN

De ontwikkeling van de luxe tiny houses verdicht het bestaande erf. Vandaar dat in het ontwerp de landschappelijke versterking vooral gezocht wordt buiten het erf.

4.1 Heg op het erf

Eén uitzondering is de heg bestaande uit inheems plantmateriaal. Deze zorgt voor privacy, vergroot de biodiversiteit, zonder het erf op te delen. Aan de binnenzijde van de accommodatie wordt een gemeenschappelijk hofje gecreëerd.

4.2 Houtwal omzoomd es

Met de ontwikkeling wordt de kans gegrepen het karakter van de es te versterken met een robuuste esrand. Deze houtwal loopt door tot in het westen van de es.

De houtwal wordt voorzien van inheems heestermateriaal als meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts en hazelaar. In onregelmatig patroon kan een enkele eik in de houtwal uitgroeien tot boom. Houtwal wordt 6 meter breed zodat er twee rijen beplanting kan worden aangeplant. Omdat ze regelmatig (bijvoorbeeld eens per vijftien jaar) worden afgezet, ontstaat een dichte structuur.

De dichte structuur biedt bescherming aan verschillende kleine zoogdieren en zangvogels. Kleine vogels zoals heggenmus, winterkoning en zwartkop broeden er graag. Ook voor kleine zoogdieren zoals wezel en hermelijn biedt een houtsingel schuilgelegenheid.



Afbeelding 13. Houtmijt (bron: brabantse landschap): mogelijkheid tot scheppen van privacy tussen de tiny houses



Afbeelding 14. Fruit (bron: Brabantse landschap)



Afbeelding 15. Voorbeeld van een Twents landhek

Vanaf de parkeerplaats is de es beleefbaar. Langs de Platenkampsweg wordt de es beleefbaar gemaakt door een opening in de houtwal te laten.

4.3 Poel

En een diversiteit aan inheems opgaand groen wordt beheerd en versterkt langs de straat en de poel. De poel is een thuis voor felgekleurde libellen en salamanders. Door er meer licht in te laten schijnen, door beheer van de houtopstand er om heen, trekt de poel naast bruine- en groene kikkers, ook insecten aan. De verblijfsplek bij de poel wordt omzoomd door een losse meidoornhaag in het zuiden. De heg wordt één keer per jaar gesnoeid.

4.4 Houtmijt

De houtmijt bestaat uit een dichte structuur van takken en houtblokken en vormt een schuilgebied voor kleine zoogdieren zoals de wezel. Vogeltjes schuilen ook graag in zulke takkenbossen.

4.5 Landhekken

Landhekken vormen de overgang over de openbare weg van het bestaande golfterrein naar de uitbreiding. Ze verfraaien het landschap en voegen extra streekeigen detail toe.

4.6 Fruit

Door fruitbomen bij de entree te zetten, verwijst de ontwikkeling naar de historische opbouw van erven, waarin fruit een belangrijke rol speelde. Ook krijgt de bezoeker een extra seizoenbeleving mee, door bloesem en eventueel ook fruit (wanneer voor fruitdragende soorten wordt gekozen).

Voorals vlinders en broedvogels houden van fruitboomgaarden. Dat zijn algemene vogels, zoals winterkoning en putter, maar ook zeldzame zoals braamsluiper en grauwe vliegenvanger. Ook vlinders met spannende namen, zoals gehakelde aurelia en landkaartje, komen in boomgaarden voor.



Afbeelding 16. Bloemrijk grasland ten behoeve van de bijen

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids- prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
1. Beukenhaag						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	150	m1	€ 10,80		€ 1.620
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	150	m1	€ 9,50	€ 1.425	
2. Leilindes						
	leveren boom (Tilia tomentosa)	3	stuks	€ 103,00		€ 309
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	3	stuks	€ 40,00	€ 120	
3. Meidoornhaag						
	Leveren haagplantsoen (meidoorn, 3 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	305	m1	€ 4,65		€ 1.418
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (1 rijig)	305	m1	€ 4,25	€ 1.296	
4. Houtwal						
	Leveren en planten bosplantsoen (meidoorn 30%, sleedoorn 20%, kardinaals muts 10%, Gelderse roos 10%, hulst 10%, gewone vlier 10%, hazelaar 10%)	310	stuks	€ 1,49	€ 462	
	Leveren boom (zomereik, maat 16-18)	6	stuks	€ 101,00		€ 606
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	6	stuks	€ 40,00	€ 240	
				subtotaal	3543,15	€ 3.953
Uitvoeringskosten				4,00%	€ 142	€ 158
Algemene kosten				4,00%	€ 142	€ 158
Winst & risico				5,00%	€ 177	€ 198
				Subtotaal toeslagen	€ 461	€ 514
				subtotaal ex btw	€ 4.004	€ 4.467
				subtotaal incl btw	€ 4.845	€ 4.735
				Eindtotaal incl btw		€ 9.580

Afbeelding 17. Hoeveelheden en soorten beplanting

4.7 Leilindes

Aan de zuidzijde van de tiny houses worden leilindes aangeplant. Een karakteristiek erelement die van oudsher aan de zuidzijde als natuurlijke zonwering werd aangeplant.

4.8 Kruidenrijk grasland

Aan de randen van de es wordt een kruidenrijk grasland in gezaaid. In overleg met de imker van de bijenkasten (die in de esrand een plek krijgen) wordt bepaald om welke kruiden het zal gaan.

4.9 Recreatieve bijdrage

Overnachtingen in de tiny houses dragen bij aan toeristische voorzieningen zoals de combinatie wandelen, fietsen, al dan niet met golfsport.



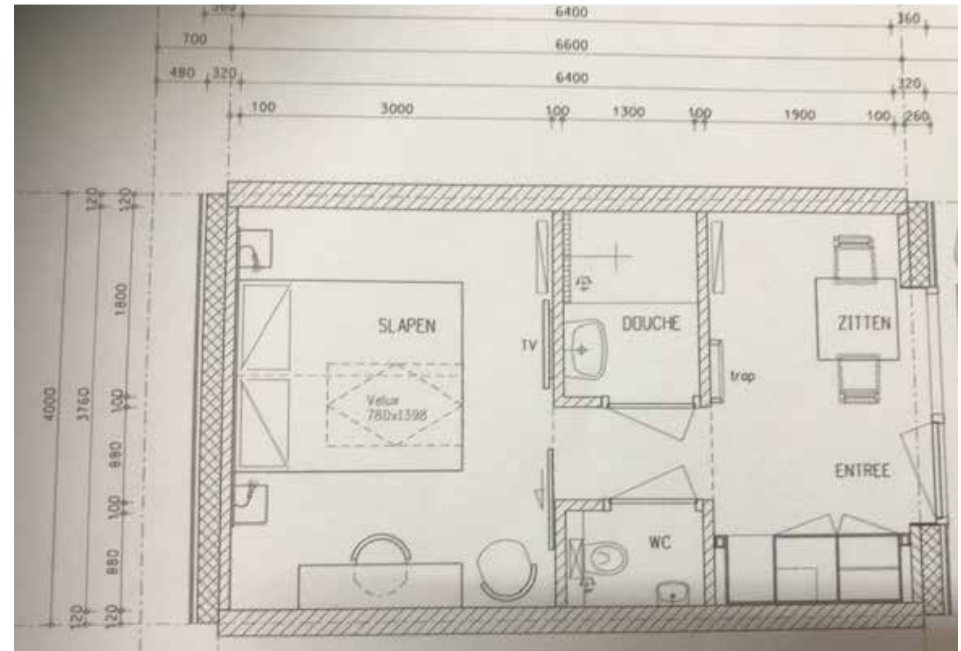
Afbeelding 18. Leilindes



Afbeelding 19. 'Losse' houtwal



Afbeelding 20. Sfeerbeeld tiny houses



Afbeelding 21. Plattegrond tiny house



Afbeelding 22. Sfeerbeeld tiny houses