



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Zomerweg 5 - Ambt Delden •

Tubbergen, 1 december 2023 - Definitief



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling zomerweg 5 - Ambt Delden (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood

Project: Rood voor rood

Locatie: Zomerweg 5 - Ambt Delden

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Zomerweg 5 - Ambt Delden

Opgesteld:

25 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

1 december 2023

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers

Auteur: BM

Ontwerp: Ing. DA

Gecontroleerd: Ing. NH

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

info@nl-landschap.nl

www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	18
5. Beeldkwaliteit	20

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Zomerweg 5 in Ambt Delden bevindt zich de planlocatie van de initiatiefnemer. Het gaat om een agrarisch bedrijf waar de werkzaamheden al langer gestaakt zijn. De planlocatie is gelegen in een nat beekdalgebied met verspreid liggende dekzandvlakten en -kopjes. Door de beekdalen liepen beken die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen werden gevormd door wind en water en na verloop van tijd veelal weer zijn geërodeerd. Onder meer door de modernisering van de landbouw.

De kleine zandkopjes werden gebruikt als eenmansesjes die het karakteristiek van het kampenlandschap tot gevolg hadden zoals ten oosten en westen van het plangebied aanwezig is. Het plangebied zelf ligt in een broekontginning. Het erf is daar gevestigd op een hoger gelegen dekzandkopje. Vanaf de jaren '30 werden deze gebieden grootschalig ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken. Het erf volgt nog later in de jaren '50. In de jaren '70 breidt het erf verder uit naar de omvang dat het nu nog steeds kent.

De omliggende kavels werden gedurende de jaren nog groter. Er is sprake van een rationeel open landschap. Beplanting komt voor in de vorm van zware bomenrijen met zomereiken langs de weg en veelal els tussen de percelen al dan niet gemengd.

1.2 Wens initiatiefnemer

De wens van de initiatiefnemer is om de bestaande opstallen te slopen. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuw bijgebouw te realiseren bij het bestaande woonhuis en een tweede woonhuis te bouwen met een bijpassende schuur. De benodigde sloopmeters komen van het eigen erf. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde beleid van minimaal 1.000 m² sloopmeters voor het bouwen van een extra (compensatie)woning.

1.3 Landschappelijke inpassing

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

2.1 Het landschap op de grens van dekzand en beekdal

Het plangebied is net als grote delen van Overijssel gelegen in een gebied dat is opgebouwd uit dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. De planlocatie ligt op een dekzandkop dat omgeven is door een beekdal. Er is in de omgeving sprake van minimale hoogteverschillen. Plotselinge hoogteverschillen zoals steilranden zijn binnen het plangebied niet terug te vinden. 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.

2.3 Broekontginningslandschap omgeven door het oude hoevenlandschap

2.3.1 Broekontginningslandschap

Het plangebied is in het broekontginningslandschap te vinden. De van oorsprong grote oppervlakte aan-voormalige – natte en droge heide- en woeste gronden waren oorspronkelijk nog functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Na de uitvinding van kunstmest en de technieken om beter te kunnen afwateren ging het hard met de landbouw. Door de nieuwe technieken kon men immers ook voorheen onbruikbare gronden omzetten in geschikte landbouwgronden. Aanvankelijk was dit een half open landschap dat min of meer individueel ontgonnen werd door kleine keuterboertjes. Later werd de ontginning grootschaliger aangepakt. Het landschap heeft ten opzichten van het omliggend essen- en hoevenlandschap relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplexen of bomenrijen. De erven liggen als blokken (meestal) aan de weg geschakeld, een uitzondering daargelaten

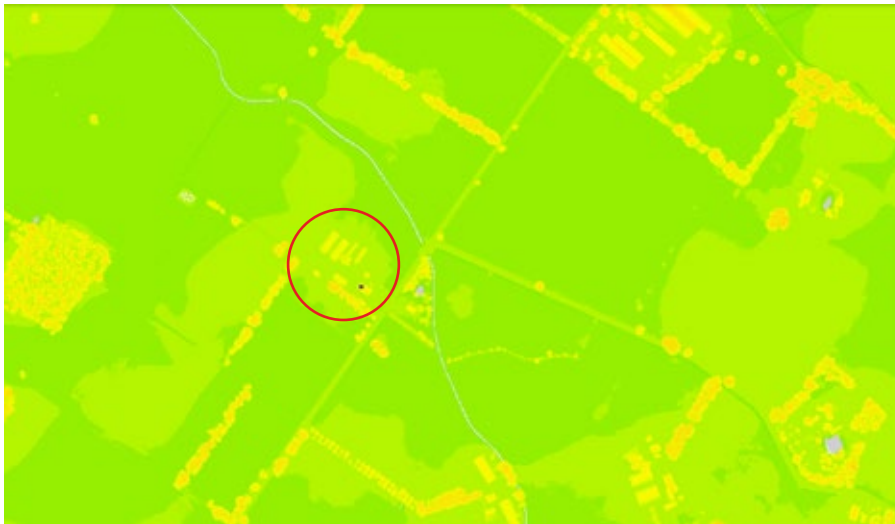
als er sprake was van een hoger dekzandkopje verder van de weg. De wegen hebben kenmerkende rechtstanden.

2.3.2 Het oude hoevenlandschap

Daarnaast is in de omgeving van de planlocatie het oude hoevenlandschap te vinden dat functioneel was verbonden aan het jonge heide- en broekontginningslandschap. Het oude hoevenlandschap is een kleinschalig landschap dat werd ontwikkeld naast de grote essen. In dit landschap vinden we een wat meer organische structuur die de vormen van het landschap volgt. De erfopzet is wat dynamischer, deze is ook terug te vinden bij de erven in de omgeving (bijvoorbeeld ten oosten) van de planlocatie. In het oude hoevenlandschap vind je veel variatie in de ruimtelijke opbouw met open essen, erven op de flank en natte laagtes met houtwallen.

2.4 Nieuwe elementen

Het oorspronkelijke landschap is grootschaliger geworden, maar de verkaveling en beplanting is nog goed herkenbaar. De nieuwe beplantingen zullen een bijdrage moeten leveren aan de versterking van de oorspronkelijke structuren. Omdat de schaal van een erf beperkt is, is dat niet altijd aan te raden. Het landschap dient een open karakter te behouden met behoud en mogelijk herstel van bestaande structuren. Op het erf dient gekeken te worden naar een juiste inpassing.



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



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied, ten noorden van Goor. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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.

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.

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

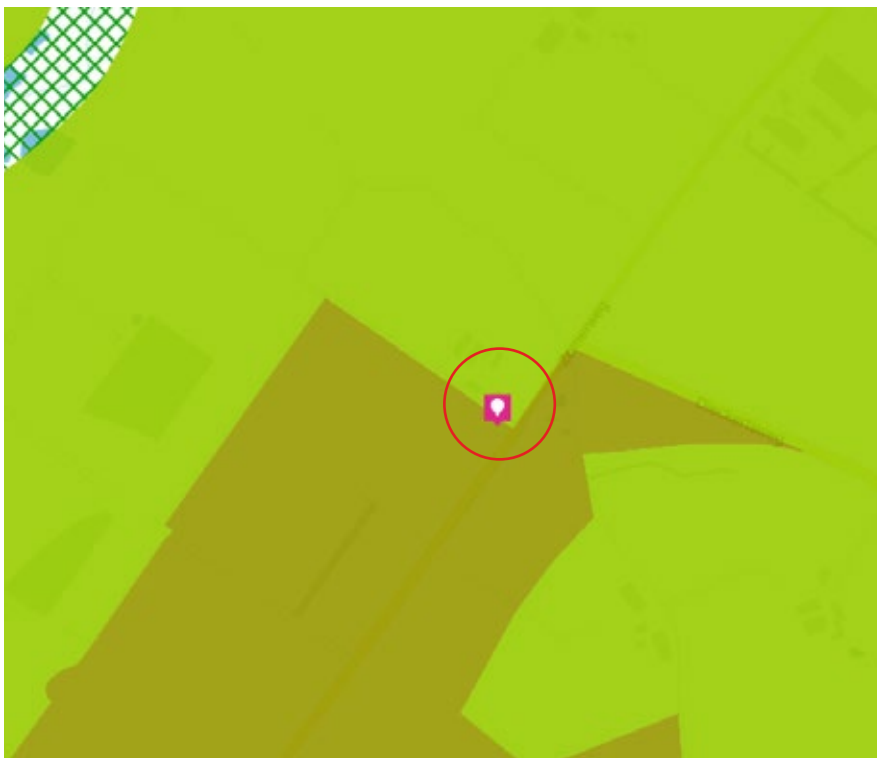
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is groen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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.

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 locaties zijn gelegen op de overgang van dekzandkopjes naar beekdalen. Daardoor is er minimaal 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 minimaal geworden.

Laag van cultuurlandschap

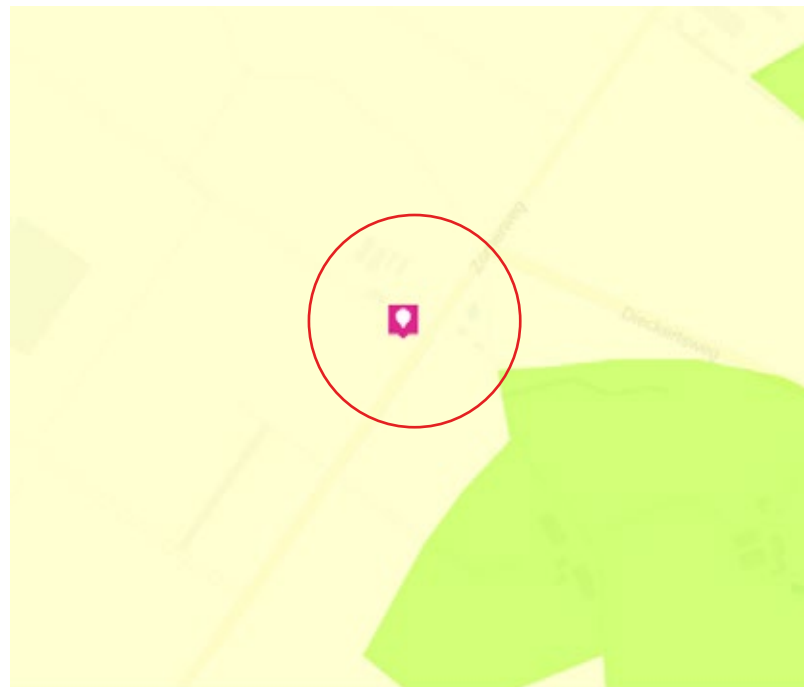
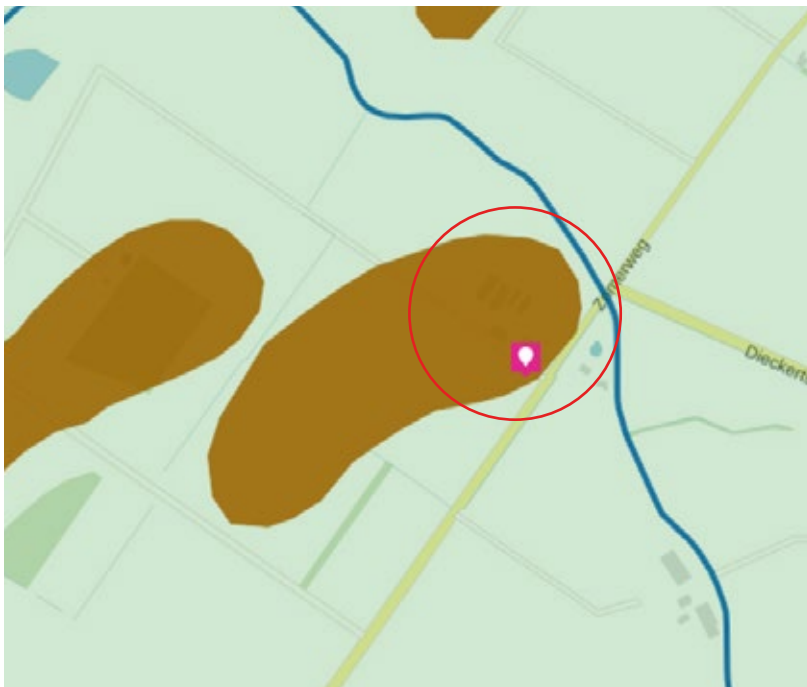
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. Rond de jaren '30 van de vorige eeuw werden ook de heidegebieden ontgonnen en bruikbaar gemaakt als landbouwgrond. Dit was

in die tijd mogelijk, omdat toen kunstmest werd uitgevonden dat de grond vruchtbaarder kon maken. Het plangebied is gelegen in een broekontginning en heeft ook de kenmerken van dit landschap overgenomen. Er is sprake van een rechtlijnige verkaveling en een half open tot open karakter. De begroeiing zie je vaak terug in de vorm van bomenrijen en kleine boscomplexen.

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 gemeente 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.



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte en -ruggen met omliggend beekdalen en natte laagtes ". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "Jong heide- en broekontginningslandschap." (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 om behoud van de herkenbaarheid en de kleinschaligheid. Een nadere omschrijving is opgenomen in het LOP.

3.3 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 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.

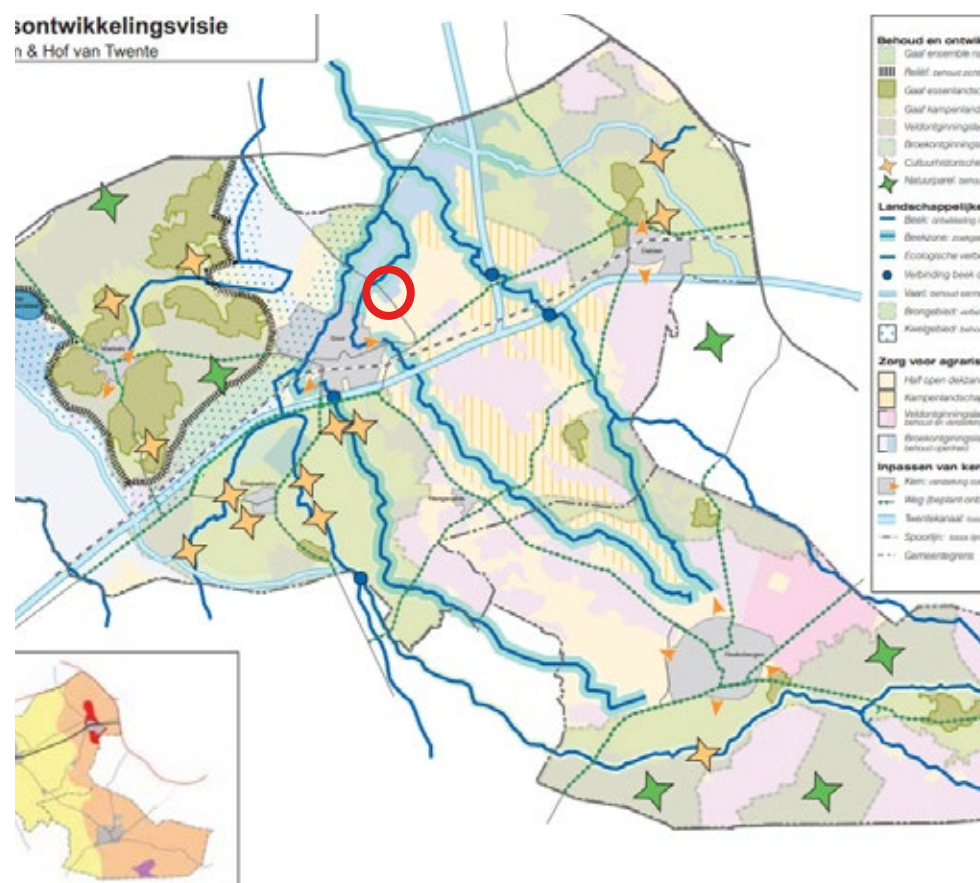
Werken aan de ontwikkeling van een nieuwe verweving in het agrarisch werklandschap en werken aan de samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap, met aandacht voor verbetering van de randen en routes vanuit de kernen het landschap in.

De planlocatie is omschreven als "broekontginning (klein- grootschalig)" 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 diffuus agrarisch werklandschap ontstaan. Kenmerken zijn de open landschapsgronden 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.

Het broekontginningslandschap komt in een aantal gebieden voor. Hier geldt het behoud van de openheid en grootschaligheid waarbij bospercelen en wegbepanting met es, populier of els de ruimte begrenzen. De erfinrichting in de broekontginning wordt bepaald door het woonhuis aan de voorkant met de opstallen daarachter. De bebouwing vormt een compact geheel met een geometrische indeling. Het landschap is open en de beplanting is vooral te vinden in de vorm van een broekbosje, tuin of poel. Op het erf bestaat het sortiment veelal uit wilgen, elzen en essen. De erven liggen meestal aan rechte wegen, waarbij ze soms aan de weg liggen en soms op enige afstand van de weg. De verkaveling is blokvormig.

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. Daarnaast moet optimaal gebruik zijn gemaakt van de bekende oude indeling en inrichting. Deze indeling is in de nieuwe situatie nog duidelijk terug te zien, met de boerderij op de bestaande plek en daarachter de bijgebouwen en, in dit geval, de nieuw te bouwen compensatiewoning. Het geheel was een uitgerekt geheel, dat nu meer tot een harmonieus ensemble is teruggebracht. Door aanplant van nieuwe bomen zal het erf een duidelijk geheel vormen. Daarnaast moet het erf als passend worden ervaren bij het ontginningslandschap, dat wil zeggen: een strakke ordening van de bebouwing en beplanting en gesloten beplantingen op de erf grenzen. In de nieuwe situatie is hier aan voldaan. In hoofdstuk 5 zal de nieuwe situatie verder worden uitgelegd, waarbij bovenstaande ook wordt meegenomen.

In de tabel uit het LOP is een beknopte samenvatting weergegeven. Daarnaast is er een voorbeeld erf opgenomen. Zie daarvoor pagina 15. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid vanuit het LOP.



Uitsnede deelgebied LOP. Planlocatie is aangeduid als 'broekontginningslandschap'.
(Bron: www.hofvantwente.nl)

3.4 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 de westelijke ontginningen. Het landschap is er vlak, open en rationeel van opzet. De erven en bosjes liggen als eilanden in de ruimte en er bestaat hier geen relatie met de kampen meer. Een deel van de erven ligt aan de weg, andere erven liggen aan insteekwegen in de velden. Bij de meeste erven is het huis op de weg georiënteerd. Het beleid stelt dat de kenmerkende openheid behouden dient te blijven evenals het compacte groen waardoor erven zijn omgeven. Op de planlocatie is dit compacte groen ook terug te vinden en zal behouden blijven.

De bebouwing moet voldoen aan bepaalde criteria. Deze zijn opgenomen op pagina 15. De positionering van de bebouwing voldoet aan de gedachte van het ontginningslandschap. De bebouwing moet voldoen aan de criteria vanuit de welstand. De hoofdwoning zal blijven behouden en zoveel mogelijk in zijn oude, karakteristieke staat worden terug gebracht. In de nieuwe situatie wordt de positionering deels mogelijk behouden, waarbij de hoofdwoning op de weg is georiënteerd, met daarachter de opstallen en de nieuwe woning. De nieuw te bouwen gebouwen voldoen ook aan het gestelde beleid. De totale bebouwing is ten opzichte van de boerderij (het hoofdgebouw) ondergeschikt.

3.5 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. 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.

Criteria

De regels voor de huizen zijn hier iets minder streng dan bij de verspreide ontginningen. Gezien mag worden dat we buiten de kampen zijn. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.

Plaatsing

- De erven kennen een rechthoekige opzet.
- Het huis is op de weg georiënteerd.
- De stal en schuur staan niet aan de weg, maar schuin achter of achter het huis.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied.
- Het huis, de stal en schuur krijgen een kap.
- De stal en de schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Huizen, stallen en schuren 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 stallen en schuren worden in gedekte kleuren gehouden.
- De daken van stallen en schuren worden in gedekte kleuren gehouden.

Broekontginnings- landschap; kleinschalig (vb. Goorsche Broek)	Blokvormig, Rechte wegen en waterlopen	Open	Klein	Voor	Compact	Geometrisch	Open	Broekbosje, tuin, poel	Wilt, Els, Es	Broekbosjes, dijk- beplantingen met Es en Els
---	---	------	-------	------	---------	-------------	------	---------------------------	------------------	--

Broekontginningslandschap kleinschalig (Goorsche Broek)

Kavelpatroon:

blokvormig, rechte wegen, stalen

Ligging tov weg:

aan smalle binnenwegen, wegen door het erf

Maat bouw-kavel:

klein tot middel-groot

Positie woonhuis op het erf:

achter

Groepering bebouwing op het erf:

los, verspreid

Indeling: geometrisch / onregelmatig

onregelmatig

Open / gesloten karakter

open, geleidelijke overgang naar het landschap

Beplantingsvormen

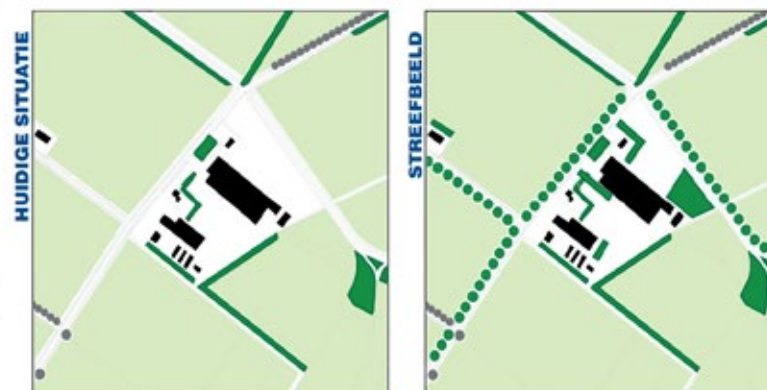
bosjes, solitaire, boomrij, haag, tuin, boomgaard

Sortiment

Kassanje, Linde, Elt

Beplanting van het landschap

Houtwallen, bosjes, aanbeplantingen



Landschap:

Aanbeplanting en verankering erven

Erf:

Singel en bosje voor geleiding

Opknippen erven

(Bron: Welstandsnota Hof van Twente)

Boven: Beknopt overzicht erven in het broekontginningslandschap. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)

Onder: Beknopt voorbeeld weergave erven in het broekontginningslandschap. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)

3.6 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. De compensatiekavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven woning. In de nieuwe situatie zal hieraan worden voldaan. De sloopmeters aan de Zomerweg 5 worden op het eigen erf verkregen (1.423 m²), het gaat om alle schuren als op afbeelding op pagina 17 weergegeven. De hoeveelheid sloopmeters op het eigen erf zijn dusdanig dat een compensatiewoning op het eigen erf logisch is. De compensatiewoning wordt binnen de huidige bebouwingscontouren gebouwd waardoor er sprake is van een compact erf samen met de (woon)boerderij. De huidige (woon)boerderij blijft behouden.



Huidig erf. (Bron: google.com/maps)

4. Nieuwe situatie

4.1 Ligging planlocatie in het landschap

De planlocatie is gelegen op een dekzandkop in het beekdalgebied in de broekontginning. Er was sprake van natte omstandigheden die pas begaanbaar werden na het uitvinden van watertechnieken. De omgeving van het plangebied werd daarom pas in de jaren '30 ontgonnen en bewoning was pas aan de orde in de jaren '50. Het landschap is half open tot open met bomenrijen en (elzen)singels met een rationele in een toch relatief kleinschalige verkaveling. Deze openheid van het landschap zal behouden moeten blijven.

4.2 Nieuwe situatie

In de huidige situatie is er aan de Zomerweg 5 sprake van een (woon)boerderij met een meerdere opstallen met een orthogonale opzet. Alle opstallen worden in de nieuwe situatie gesloopt (K op tekening). De nieuwe woning (D op tekening) en het bijbehorende bijgebouw (C) komen in eenzelfde opzet te staan als de voormalige agrarische opstallen. De positie is zorgvuldig gekozen om twee bestaande walnoten (M op tekening) te kunnen handhaven. De walnoten zijn praktisch de enige houtopstand op het erf van landschappelijke betekenis.

Nabij de te behouden (woon)boerderij wordt eveneens een nieuw bijgebouw opgericht (B op tekening). Ook voor dit gebouw wordt gekozen voor een orthogonale opzet. De onderlinge afstand van de bestaande (woon)boerderij met bijbehorend bijgebouw en de nieuwe woning met bijgebouw zorgen voor een acceptabele compacte erfopzet.

Ter inpassing van het erf worden bomen aangeplant (I en J op tekening) en enkele fruitbomen (H op tekening). Daarnaast geven enkele fragmenten nieuwe hagen wat structuur aan het vernieuwde erf. De soort is beukenhaag of meidoorn. De haag mag niet doorlopend zijn; dat sluit het erf te veel af voor haar omgeving.

Maatregelen:

- Bouwen nieuwe woning en bijgebouwen volgens gebiedskenmerken;
- Behoud bestaande beplanting (M);
- Aanplant nieuwe (fruit)bomen (I, J en H);
- Aanplant beukenhaag of meidoorn (G).

Met voorgenoemd plan wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Hof van Twente en de provincie Overijssel.



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw, de oppervlakte bedraagt (150 m2).
- C: Nieuw te bouwen kapschuur, de oppervlakte bedraagt (150 m2).
- D: Nieuw te bouwen woonhuis.
- E: Tuin/gazon.
- F: Erfverharding.
- G: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (Fagus sylvatica) of meidoorn (Crataegus monogyna) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 85 meter, totaal aantal 425 stuks.
- H: Nieuw aan te planten fruitbomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 4 stuks, aan te planten met appel, peer, of kers.
- I: Nieuw aan te planten bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 2 stuks. Soort: linde of eik.
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende boom in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters), soort koningslinde. Aanplanten met 2 boompalen.
- K: Te slopen opstellen (gele omlijning).
- L: Bestaande houtopstanden.
- M: Te behouden walnoot bomen.
- N: Bouwvlak.
- O: Belangrijke groenstructuur.

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

5. Beeldkwaliteit

De nieuwe woning aan de Zomerweg zal ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Voor de architectuur wordt gekozen voor een ontwerp met een rieten kap in combinatie met moderne accenten van glas, hout en/of steen. De woning kent in de basis een rechthoekige plattegrond.



Referenties. (Bron: bureau authentiek)

