

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Proodsweg ong. Ambt Delden

Tubbergen, 28 maart 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood

Locatie: Proodsweg ong. - Ambt Delden

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Proodsweg ong. (Bron: Hannink LV, Building Design Architectuur BV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Proodsweg ong. - Ambt Delden

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Proodsweg ong. - Ambt Delden

Opgesteld: 28 maart 2018, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Fam. Semmekrot
Proodsweg 3
7495 SR Ambt Delden

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Building Design Architectuur B.V.
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Plan	20





1. Aanleiding

Aan de Proodsweg 1 is een oude boerderij gelegen die, door het ontbreken van een (woon)functie, ernstig in verval is geraakt. De gebouwen gaan snel achteruit en lijken onherstelbaar beschadigd te zijn geraakt. De boerderij ligt op enige afstand van de Proodsweg (te bereiken via een onverhard pad). Geografisch ligt de locatie ten zuiden van Almelo / Bornerbroek nabij de A1. Door de beperkte mogelijkheden onder meer door de indeling van het landschap en de ligging van de A1 lijkt de locatie niet meer geschikt om eventuele agrarische activiteiten te ontplooiën. Wat rest is de sloop van de bebouwing om daarmee de huidige landschap ontsierende situatie op te lossen. Tussen de boerderij en de Proodsweg is aan het onverharde pad een recreatiewoning gelegen. De locatie van de recreatiewoning is landschappelijk niet waardevol.

Gelet op de landschap ontsierende situatie en het ontbreken van mogelijkheden om agrarische activiteiten te ontplooiën heeft de initiatiefnemer het idee opgevat om een nieuw woonerf te ontwikkelen. Er is daarmee een kans op een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het nieuwe woonerf is sprake van een tweetal woningen. De bestaande woning van de Proodsweg 1 wordt verplaatst. De andere woning wordt verkregen op basis van het gemeentelijk KGO beleid. Daarin zijn mogelijkheden opgenomen via de zogeheten Rood voor Rood regeling mits er 1000 m² wordt gesloopt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de

actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Hof van Twente.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie sloop (rood). Locatie terugbouw (oranje). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een reliëfrijk landschap waarbij dekzandvlakten worden afgewisseld met beekdalen. Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Nabij het plangebied was er sprake van diverse hoogteverschillen die minder zijn geworden of zijn verdwenen door de schaalvergroting en de moderne landbouw. Ook de aanleg van de A1 heeft een belangrijke impact gehad op het gebied rondom het plangebied. Hoogteverschillen zijn afgenomen, maar nog wel herkenbaar.

Oude hoevenlandschap

De planlocatie ligt in het oude hoevenlandschap dat is te beschouwen als één van de oudste landschappen. Op kaarten van voor 1900 is de boerderij al aanwezig op topografische kaarten. Het landschap kenmerkt zich door meerdere dekzandwelvingen (kampjes) en verspreid liggende erven. Wegen liepen vaak van erf naar erf en boerderijen waren in deze streek vaak landschapsgericht en op enige afstand van de weg gelegen. Juist door de hogere delen waren de gronden goed te verbouwen, evenals goed te bewonen. Hetgeen de reden was dat dergelijke locaties al vroeg in gebruik werden genomen. De percelen waren van oorsprong gebaseerd op de welvingen in het landschap. Richting het zuidoosten is er een overgang richting de jonge heideontginning. Beide landschappen waren functioneel met elkaar verbonden door de oorspronkelijke potstallen.

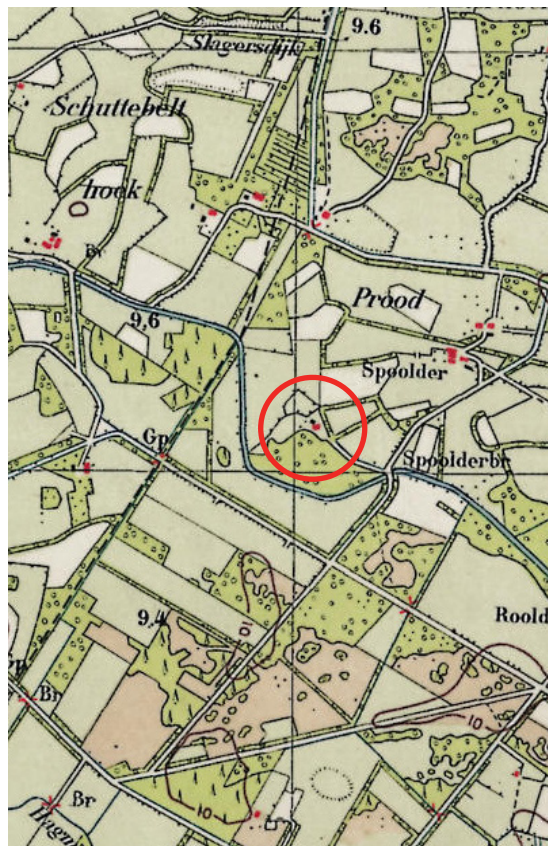
Het landschap

Het landschap nabij het plangebied heeft altijd een hoge mate van kleinschaligheid gekend. Tot de jaren '30 waren er zeer kleine percelen waarbij nagenoeg elk perceel was omsloten door houtsingels of houtwallen. De jaren daarna zijn veel elementen verdwenen door de

schaalvergroting in de landbouw. Het landschap werd grootschaliger, maar bleef herkenbaar. De komst van de A1 in de jaren '70 zorgde voor een onherstelbare beschadiging van het gebied. Nagenoeg alle landschapselementen zijn verdwenen wat heeft geresulteerd in het huidige landschap. Hoewel er in zekere zin nog altijd sprake is van een bepaalde kleinschaligheid in vergelijking met andere gebieden zijn alle kleine percelen verdwenen. Zij hebben plaats gemaakt voor één aaneengesloten perceel.

Nieuwe elementen

Het terugbrengen van de kleinschaligheid in dit landschap is een onmogelijke opgave. Om de herkenning van het landschap te behouden moet geïnvesteerd worden in de randen van de ruimte. Door de randen te behouden en/of te versterken zal de grootschaligheid niet toenemen.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het voormalige erf (A) is gelegen aan de Proodsweg (D) en is via een onverhard pad te bereiken. Het erf bestaat uit een landschapsgerichte boerderij en meerdere opstallen en erfbeplanting. Langs de onverharde pad is een recreatiewoning gelegen (B). De nieuwe voorgenomen locatie is gelegen in de hoek van de Proodsweg en het onverharde pad. Het bestaande groen (E) rondom het plangebied zijn belangrijke dragers in het gebied voor de herkenning ervan.



Locatie plangebied. (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. 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.

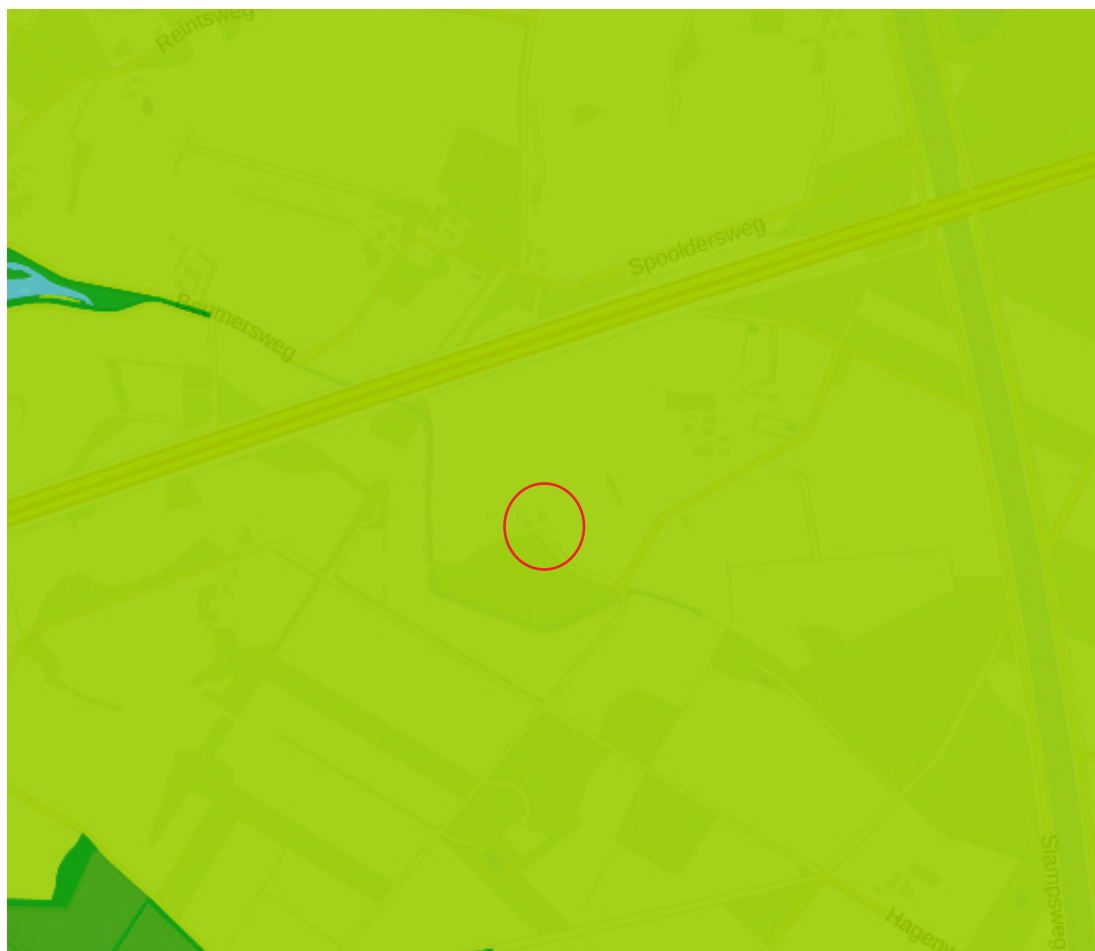
Generieke beleidskeuzes:

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 "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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.



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



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 de laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben 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.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakte. Er was sprake van verschillende hoogteverschillen die gedeeltelijk zijn verdwenen. Een deel is afgevlakt door de moderne landbouw en de aanleg van de A1. Hoogteverschillen zijn minimaal geworden, maar nog wel waar te nemen.

Laag van cultuurlandschap

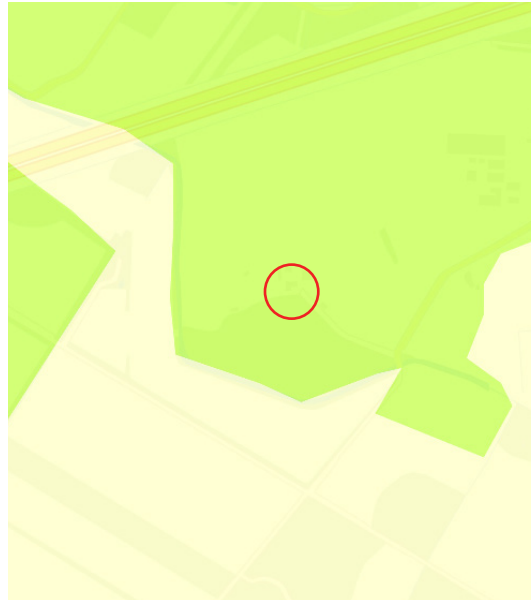
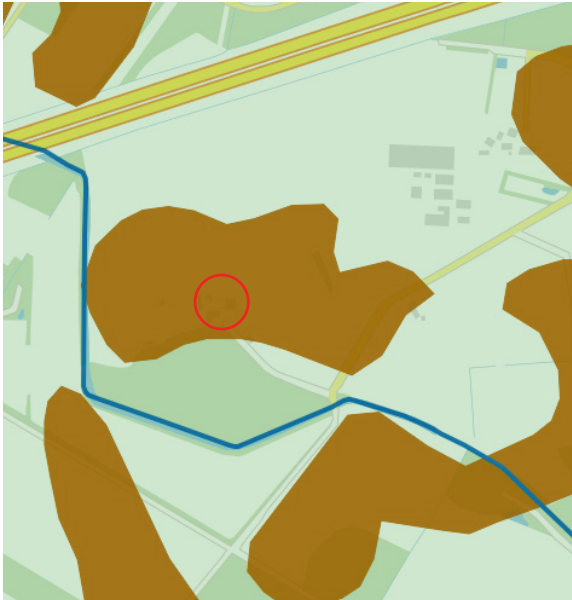
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die

destijds hebben plaatsgevonden. Het oude hoevenlandschap was van oorsprong een zeer kleinschalig landschap dat door de ontwikkelingen in de landbouw en later de aanleg van de A1 flink is aangetast. Veel landschapselementen zijn verdwenen waardoor er sprake is van een minder kleinschalig landschap. Omdat randen langs wegen en waterlopen nog aanwezig zijn is er nog wel sprake van een herkenning van het oude hoevenlandschap. Het voornemen betreft een rood voor rood ontwikkeling waarbij er sprake blijft van een compact erf. Het omliggende landschap behoudt haar bestaande karakter en wordt nabij het erf versterkt. De ontwikkeling past daarom in de hiervoor genoemde kenmerken.

3.2 Rood voor rood Hof van Twente

Hof van Twente biedt eigenaren in het buitengebied volop kansen om voormalige agrarische erven nieuw leven in te blazen. Daarvoor heeft de gemeenteraad in december 2015 een nieuw beleidskader vastgesteld: “Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst”. Met de ruime mogelijkheden die dit beleid biedt is Hof van Twente voorloper met andere plattelandsgemeenten. De gemeente streeft naar een economische impuls en optimale invulling van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Absolute doelstelling is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingsruimte dient daarbij in evenwicht te



Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakten". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera.nl)



zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast. In het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente is een aantal regelingen opgenomen die ontwikkelingen in het buitengebied eenvoudig mogelijk maken en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit zoals rood voor rood. In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, is met het voldoen aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd.

De regeling rood voor rood gaat uit van 1000 m² sloop waarvoor ter compensatie een woning kan worden gebouwd. Daartoe dient de ruimtelijke kwaliteit te worden gewaarborgd. Deze wordt bepaald door de bestaande erfstructuur en het bebouwingsensemble. Handvatten hiervoor zijn opgenomen in de Structuurvisie landelijke gebied, het landschapontwikkelingsplan (LOP) en de Welstandsnota. De maximale inhoud voor woningen bedraagt 750 m³ met een bijgebouw van 150 m². 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 bedrijfswoning en de daarbij behorende clustering te bewerkstelligen. Bij uitzondering kan maatwerk worden toegepast bijvoorbeeld bij lintbebouwingen. De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering.

De ruimtelijke kwaliteit moet worden gewaarborgd. Daarvoor moet

een deskundige op het gebied van landschapsinrichting worden gevraagd voor het uitwerken van een landschapsplan. Hierbij moet onder andere het LOP als leidraad zijn gebruikt. Ook een schetsplan van de betreffende woning is vereist en dient vast te worden gelegd.

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 Hof van Twente is een grote mate van verwevenheid aan functies op gebiedsniveau. Functies als landbouw, recreatie, wonen en natuur wisselen zich af en hebben schijnbaar willekeurig een plek gevonden in het kleinschalig landschap. Kernkwaliteiten zijn de sterke agrarische structuur, een grote mate van ondernemerschap, een breed scala aan landelijke woonmilieus, een gevarieerd en aantrekkelijk landschap, een robuust ecologisch netwerk en een sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur.

Het landschap is een van de pijlers onder de ontwikkeling van de Hof van Twente. Het zorgt voor een prettige leefomgeving en maakt het gebied aantrekkelijk. Om de verschillende landschapstypen herkenbaar te houden en het kleinschalige karakter van grote delen van het gebied te behouden is het belangrijk om blijvend te investeren



in het landschap. In zijn algemeenheid wordt dit vooral bereikt door alle aanwezige erven en andere bebouwde terreinen een zorgvuldige landschappelijke inpassing te bevorderen. Naast de aandacht voor erven richt het beleid zich op behoud van de landschappelijke waarden in het veld. Het gaat bij het kampenlandschap dan om herstel en onderhoud van het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen. Een nadere omschrijving is opgenomen in het LOP.

3.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente 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.

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

De bouwstenen en randvoorwaarden voor het erf in het kampenlandschap is een besloten voorkant en een open achterkant richting de weg gekeerd. Er komen meerdere bouwsels voor, er kan een fruitboomgaard worden toegevoegd en er moet plek zijn



voor een solitair als een linde of walnoot. Andere beeldbepalende beplantingen zijn de houtwallen en de bosjes met inlandse eik in hoge dichtheid voor bouwhout. Ook wel de vroegere erfbosjes genoemd. Bij deze erven komen ook de elzensingels en de geriefhoutbosjes voor. De verharding bestaat in veel gevallen uit een gebakken klinker.

De gemeente zal op enkele aspecten letten bij de begeleiding c.q. beoordeling van plannen. Er moet sprake zijn van herstel van de relatie tussen erf en landschap door passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze. Er moet sprake zijn van een handhaving van het onderscheid tussen voor en achter van de boerderij. Herstel van de siertuin aan de noordzijde. Er moet optimaal gebruik zijn gemaakt van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen, zowel gebouwde elementen als de beplanting. Daarnaast moet het erf als passend worden ervaren bij het oude kampenlandschap. In de tabel uit het LOP is een beknopte samenvatting weergegeven. Daarnaast is er een voorbeeld erf opgenomen. Zie daarvoor pagina 19.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid vanuit het LOP.

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 oude hoevenlandschap ofwel kampenlandschap. De boerenerven zijn op vanzelfsprekende wijze in het mozaïek opgenomen. Een erf bestaat meestal uit een oude boerderij, een stal en een schuur. Genoemde gebouwen staan veelal losjes rond een centraal pleintje. De bebouwing moet voldoen aan criteria. Deze zijn opgenomen op pagina 19 (rechterpagina).

De positionering van de bebouwing voldoet aan de gedachte van het kampenlandschap. De daadwerkelijke bebouwing moet voldoen aan de criteria vanuit de welstand. Belangrijk is dat er sprake is van één hoofdgebouw (de boerderij) en bijgebouwen (de schuren en de 2e (schuur)woning).

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

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

Kampenlandschap

Kamppatroon:
Kleinschalig, onregelmatig slingerend
Ligging toe weg:
aan weg soms op afstand
Maat bouw kavel:
Klein tot groot
Positie woonhuis op het erf:
voor
Groepering bebouwing op het erf:
compact
Indeling grondbetek / onregelmatig:
geometrisch
Open / gesloten karakter:
gesloten grootschalig
Beplantingsvormen:
singel, haag, laan, tuin
Soorten:
berk, den, eik
Beplanting van het landschap:
bosjes, singel met berk en den



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

Criteria

Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van de bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken.

Plaatsing

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van de erven losjes.
- De nieuwbouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de omliggende wegen ligt nieuwbouw niet dominant in het zicht.

Hoofdvorm

- Nieuwbouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande bebouwing.
- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied
- Het huis krijgt een dominante kap.
- Huis, stal en schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- De stal en de schuur hebben een kap.

Gevel

- De gevel van het hoofdgebouw heeft een opbouw met verticale elementen.
- De huizen worden in baksteen en/of in hout gebouwd.
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonisch van opzet.
- De stal en de schuur kunnen in alle, mits deugdelijke, materialen worden uitgevoerd.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

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

Detailering

- De gevels van alle gebouwen worden in gedekte kleuren gehouden.
- De daken van de huizen en boerderijen worden in matte gebakken pannen en/of in riet uitgevoerd.
- De daken van de stallen en schuren worden rood of donkergrijs gehouden.

Criteria bebouwing kampenlandschap (Bron: Welstandsnota Hof van Twente)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het slopen van het bestaande erf en de recreatiewoning.
- Het bouwen van een woning en een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Hof van Twente:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform het landschapsontwikkelingsplan.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

Het oude erf (O) is aan het einde van een onverhard pad aan de Proodsweg gelegen. De functie van de bebouwing is verloren gegaan waarmee ook de staat van de bebouwing snel is verslechtert. Herbouw op de locatie is een overweging. De locatie ligt echter wat ongelukkig ten opzichte van de Proodsweg, maar vooral gelet op de ligging van de snelweg (A1). De bestaande beplanting (K) is geënt op het erf en heeft landschappelijk nauwelijks waarde. Sterker is het om de aanwezige (tuin en erf) beplanting te vellen en het erf te transformeren naar weidegrond.

Het voorgenomen nieuwe erf kan als passend worden ervaren in de oksel van de Proodsweg en het onverharde pad. Het erf steekt dan af tegen een reeds bestaande bomenrij c.q. houtsingel (P) met waardevolle eiken. Dit vormt een prachtige basis voor het erf. Het hoofdgebouw (boerderij, A) komt verder van de weg af te staan waarbij er duidelijk onderscheid is tussen de voorzijde en de achterzijde. De voorzijde wordt aangekleed met een siertuin, aan de achterzijde staan de bijgebouwen (C) en een tweede (schuur) woning (B). In elk geval moet de materialisatie ondergeschikt zijn aan dat van het hoofdgebouw. De erfverharding (D) vormt het plein en schakelt de gebouwen aan elkaar waardoor er sprake is van een warm erfensemble.

Een stevige haag (F) zorgt voor privacy tussen bewoners, maar zorgt er niet voor dat er een tweedeling van het erf ontstaat. De haag loopt dan ook niet te ver naar de straatzijde. Rondom het erf worden enkele beeldbepalende solitaire bomen (H) aangeplant als linde, beuk, walnoot of zomereik. Met name de walnoot of een linde is aan aangename aanvulling voor dit erf.

Naast enkele solitaire bomen wordt de bestaande houtopstand (I) langs het onverharde pad aangevuld met enkele zomereiken. Direct aan de Proodsweg worden meerdere eiken aangeplant om een klein erfbos (J) te realiseren.

Met de voorgenomen situatie ontstaat weliswaar een nieuw erf, maar door de opzet en de plek kan het als passend worden ervaren.

Uit te voeren maatregelen:

Te vellen bomen (erfbeplanting en/of vitaal afnemende bomen). Op het erf gaat het om circa 6 (fruit)bomen, in de bestaande houtopstand gaat het om 3 bomen.

De haag (F) bestaat uit *Fagus* of *Carpinus* met 5 stuks per meter in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).

Aanplanten van 4 solitaire bomen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Soort bestaat uit beuk, linde of walnoot.

Aanplanten 12 zomereiken in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen.

