





Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan
Wethouder Goselinkstraat 10 Hengevelde

Project P185536/164-047
ir. Gijs van der Sman
ir. Leander van Berkel bnt

30 oktober 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
2.	Ruimtelijke context	5
2.1.	Landschappelijke context	5
2.2.	De planlocatie	7
2.3.	Het planvoornemen	9
3.	Inrichtingsplan	10
3.1.	Het planconcept	10
3.2.	Inrichtingsplan	12
	Voorzijde van het erf	12
	Het toegangspad	12
	Achterzijde van het erf	13
3.3.	Landschappelijke inpassing	13
	Bomen	15
	Geschoren hagen	15
	Struweel	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Wethouder Gooselinkstraat 10 te Hengevelde ligt een varkensbedrijf met twee bedrijfswoningen aan de voorzijde en diverse agrarische bedrijfsbebouwing op het achtererf. De bedrijfsvoering wordt in de loop van 2018 beëindigd, waarna in het kader van de regeling 'Rood voor rood' alle agrarische bedrijfsbebouwing plaats maakt voor twee compensatiewoningen. Hierdoor ontstaat een woonlocatie met vier woningen; de twee bestaande en te behouden (voormalige bedrijfs-) woningen en twee op te richten woningen. Dit biedt mogelijkheden voor de realisatie van een kleinschalig woonensemble dat in opbouw, schaal en vormgeving verwijst naar de streekeigen erven in het omliggende landschap.

De gemeente Hof van Twente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Een voorwaarde hiervoor is dat er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld met beplantingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf. Voorliggend landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan beschrijft de planlocatie, de landschappelijke context en het planvoornemen. Vervolgens worden dit voornemen uitgewerkt tot een concreet inrichtingsvoorstel met stedenbouwkundige en landschappelijke maatregelen. Tevens is een landschappelijke inpassingsplan voor de locatie opgesteld.

De beeldkwaliteitscriteria zijn in een separaat document uitgewerkt, namelijk 'beeldkwaliteitplan Wethouder Gooselinkstraat 10 te Hengevelde'.



Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)

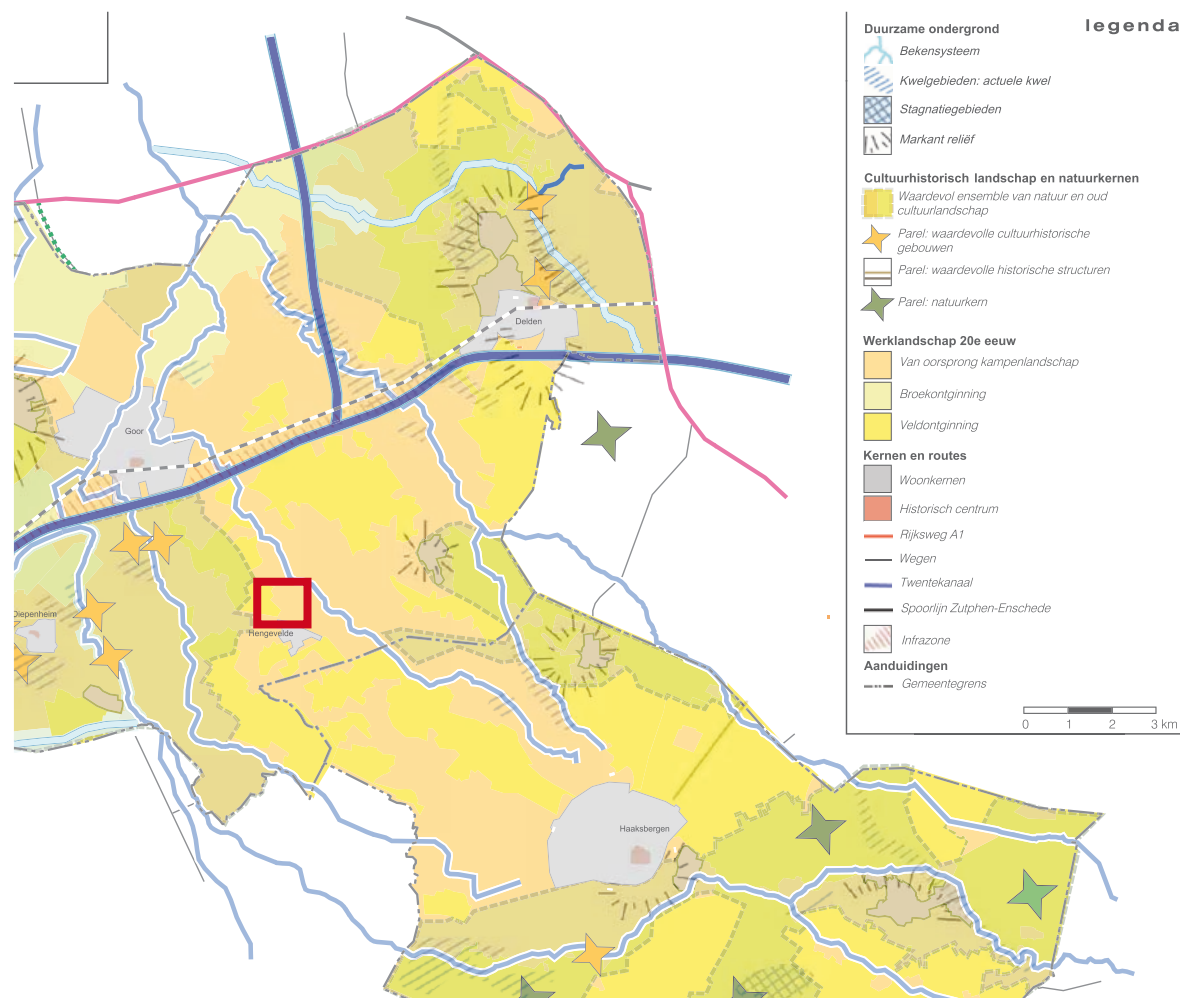
2. Ruimtelijke context

De planlocatie ligt ten noorden van Hengevelde, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. De locatie wordt ontsloten via de Wethouder Goselinkstraat, een doorlopende weg die vanuit de kern van Hengevelde richting het noorden door het agrarisch buitengebied loopt. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door agrarische percelen met verspreid liggende (boeren-)erven en kleine landschapselementen zoals groensingels, bomenlanen en kleine bospercelen.

2.1. Landschappelijke context

Het landschap behoort volgens het landschapsontwikkelingsplan 'Haaksbergen en Hof van Twente' (mei 2005) tot het kampenlandschap. Dit landschapstype betreft een oud cultuurlandschap met licht glooiende velden en een onregelmatige verkaveling. Karakteristiek voor het landschap zijn de kleinschalige landschapselementen rondom en tussen de bouwlanden, zoals houtwallen, bomenrijen en kleine bospercelen. De boerenerven liggen verspreid in het landschap of zijn geconcentreerd in kleine buurtschappen. De erven hebben een losse, 'gestrooide' opzet, waarbinnen de bebouwing vaak rondom een centraal pleintje zijn gepositioneerd. Erfbeplanting speelt hierbij een belangrijke rol. Vaak worden de boerenerven gemarkeerd door kleine groepen of rijen met eiken.

Het beleid voor het kampenlandschap is er op gericht om authentieke landschapspatronen te behouden en te versterken. Het motto is daarbij 'behoud door ontwikkeling' met een belangrijke rol voor de transformatie in de landbouw en de inpassing van gebruiksfuncties die het gebied laten functioneren. Het behoud van de kenmerkende landschapselementen en



Uitsnede van de kaart 'kwaliteitsbeeld' uit het landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente (2005).



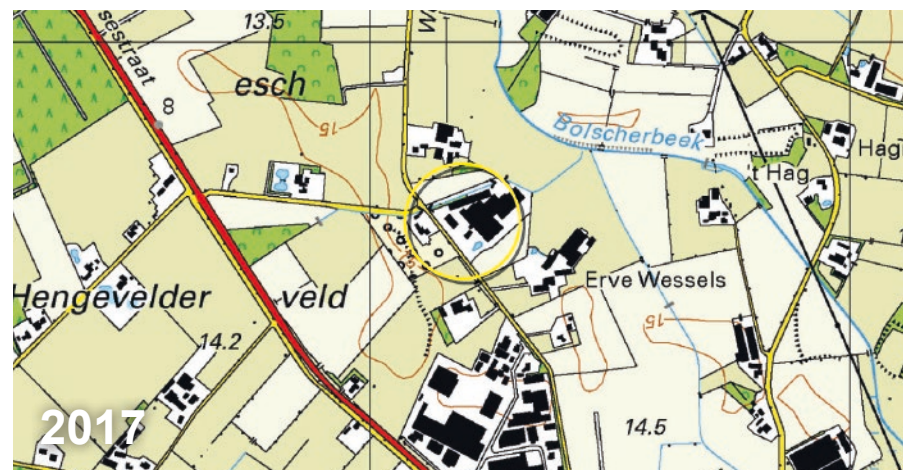
Planlocatie omstreeks 1900: Het landschap wordt voornamelijk bepaald door de aaneengeschaalde landschapselementen van houtwallen en bospercelen. Tussen dit groen liggen de bouwlanden als een mozaïek in het landschap. Kenmerkend is ook de overgang van het kampenlandschap naar de grootschalige veldontginningen ten zuiden van de doorgaande weg naar Goor. De planlocatie is reeds bebouwd.



Planlocatie omstreeks 1930: Het aantal boerenerven neemt toe, en daarmee neemt de hoeveelheid landschapselementen af. De laatste heidegronden zijn ontgonnen ten behoeve van de landbouw.



Planlocatie omstreeks 1965: De kenmerkende landschapselementen zijn kleiner geworden of zelfs geheel verdwenen. Er is sprake van verdichting van het wegennetwerk en de bebouwing langs doorgaande wegen. De verkaveling is rechtlijniiger en grootschaliger geworden.



Planlocatie 2017: Oprukking van het dorp door de realisatie van het bedrijventerrein ten noorden van Hengevelde. Tevens zijn de agrarische erven grootschaliger geworden met de komst van meer en grotere stallen. Percelen zijn samengevoegd t.b.v. de schaalvergroting.

de kleinschalige en onregelmatige landschapspatronen is een speerpunt van het beleid. Erfinrichting wordt bepaald door een open achterkant en besloten voorkant met een onregelmatige structuur van bebouwing en dichte beplanting en kleine bospercelen met eiken rondom paden en lanen. De ligging is meestal iets van de doorgaande weg af met een slingerende toegangslaan naar de losse achterkant. Voorkanten zijn veelal formeler en meer besloten aangelegd met haagomheiningen markante solitaire bomen.

2.2. De planlocatie

De planlocatie betreft momenteel een varkenshouderij met twee bedrijfswoningen aan de straatzijde en een cluster van agrarische bedrijfsbebouwing op het achtererf. De groei en de ontwikkeling van het bedrijf heeft in een aaneenschakeling van stallen geresulteerd. De stallen zijn van verschillende afmetingen, hoogten en bouwjaren, maar tezamen vormen ze een vrijwel aaneengeschaalde massa. De bedrijfswoningen bestaan uit een karakteristieke Twentse boerderij en een woning van begin jaren tachtig, bestaande uit één bouwlaag met zadeldak.

De Twentse boerderij heeft een streekeigen architectuur. Het betreft een boerderij van het type Hallenhuis, en wordt gekenmerkt door de rechthoekige en langwerpige plattegrond met een dominante, ruime zadeldak. De boerderij bestaat uit een (voormalig) stalgedeelte en een woongedeelte, waarbij de stal deels is afgedekt met een rieten kap. De rest van het dak is bedekt met de kenmerkende rode dakpannen. Aan weerszijden heeft de boerderij een houten topgevel en witte windveren. De karakteristieke en streekeigen vormgeving maakt de boerderij het behouden meer dan waard.



Contour planlocatie en de posities waar de foto's op de volgende pagina zijn genomen.



Foto A: De zijgevel van de tweede bedrijfswoning en de kopgevel van de varkensstal. Aan de voorzijde is een gedeelte van de pool zichtbaar.



Foto B: De beeldbepalende en te behouden eikenrij aan de straatzijde. Achter het struweel is een deel van de kopgevel en dakvlak van de Twentse boerderij zichtbaar.



Foto C: De kopgevel (voorgevel) van de karakteristieke Twentse boerderij. Tevens is de waterput met haal te zien.

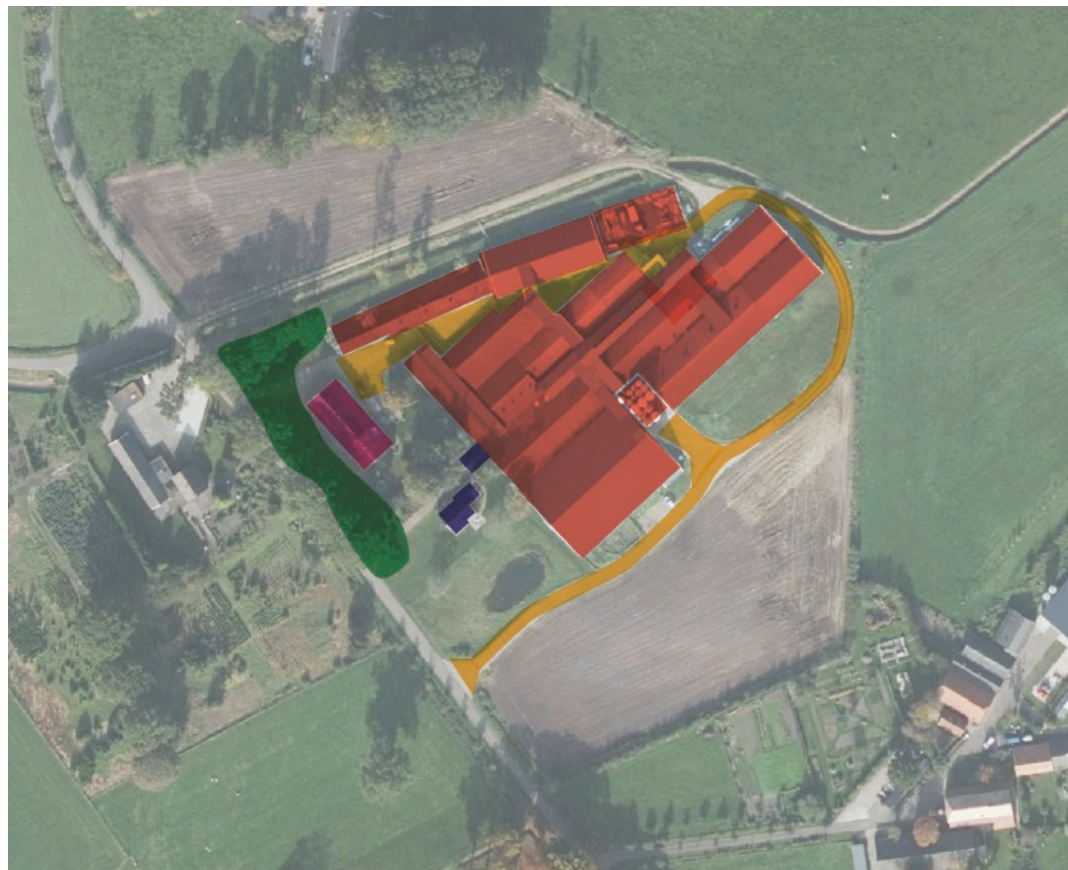


Foto D: Zicht op de planlocatie, komend vanuit Hengevelde.

De beplanting op het erf bestaat veelal uit volwassen bomen. De volwassen eikenlaan aan de straatzijde is een beeldbepalend landschapselement voor het erf en de omgeving. De solitaire bomen in de tuinen van de twee bedrijfswoningen spelen eveneens een rol in het aanzicht van de planlocatie. De tuin van de karakteristieke Twentse boerderij is meer besloten door diverse laagblijvende struiken rondom het perceel. De tuin van de tweede bedrijfswoning is meer open van aard en bestaat uit een grasweide met enkele bomen en een poel met oeverbeplanting.

2.3. Het planvoornemen

De agrarische bedrijfsbebouwing van de varkenshouderij zal plaats gaan maken voor een woonfunctie. De aaneenschakeling van stallen zal in zijn geheel worden gesloopt, waarbij uitsluitend de twee bedrijfswoningen en het bijgebouw van de tweede bedrijfswoning behouden zullen blijven. In het kader van het beleid voor 'rood voor rood' zal het erf worden herontwikkeld naar een woonlocatie met vier woningen; twee woningen worden opgericht ter compensatie van de sloop, de twee bedrijfswoningen zullen worden bestemd als burgerwoning. De tweede (niet karakteristieke) bedrijfswoning zal mogelijk op termijn plaats maken voor nieuwbouw.



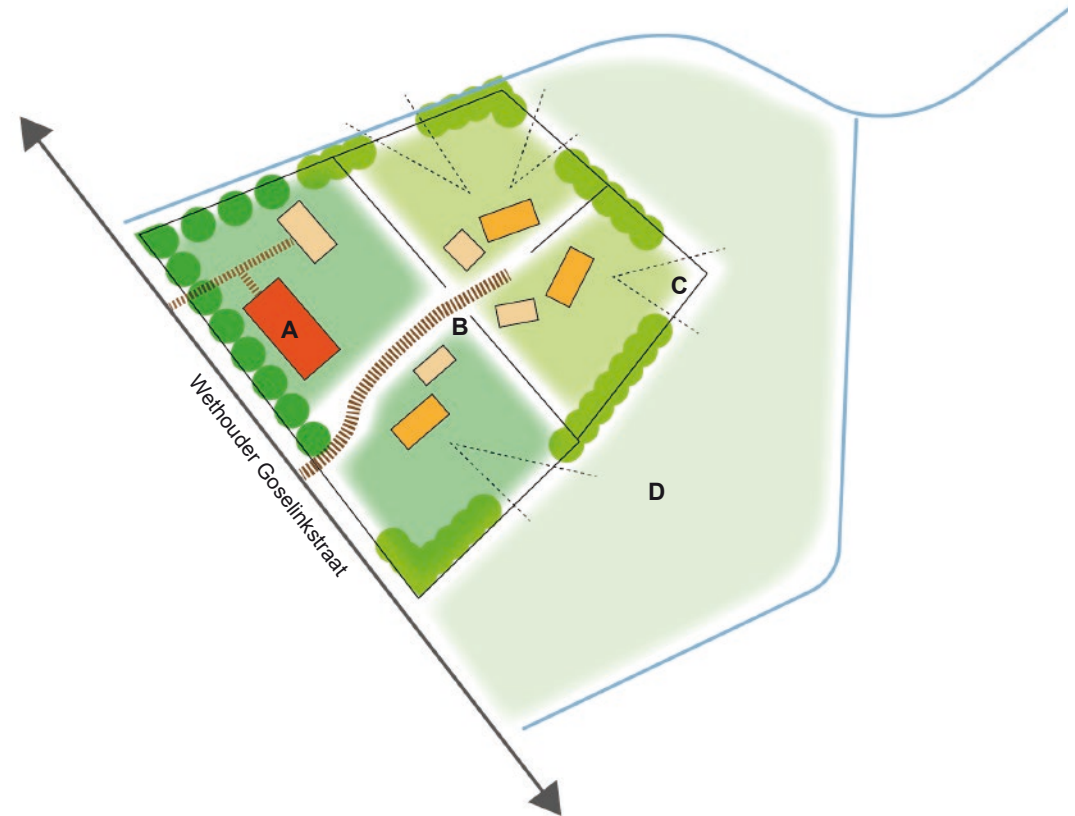
Visualisatie van het planvoornemen: sloop bedrijfsbebouwing en erfverharding (rood, oranje), behoud van de karakteristieke boerderij (paars) en tweede bedrijfswoning (blauw) en het behoud van de beeldbepalende erfbeplanting (groen).

3. Inrichtingsplan

3.1. Het planconcept

Het huidige varkensbedrijf wordt gesaneerd en vervolgens herontwikkeld tot een woonlocatie. Het planconcept gaat uit van de realisatie van een kleinschalig en landelijk woonensemble met vier woningen. De karakteristieken van het traditionele en streekeigen boerenerf in het omliggende kampenlandschap bieden daarbij de belangrijkste uitgangspunten voor de vormgeving van dit nieuwe ensemble.

De karakteristieke Twentse boerderij blijft het hoofdmoment van de locatie; de overige woningen blijven hieraan ondergeschikt. Het ensemble behoudt tevens de huidige voorzijde met de twee (voormalige bedrijfs-) woningen op individuele percelen en met oriëntatie op de straat. Ook de beeldbepalende erfbeplanting (waaronder de eiken) blijft behouden. Tussen de twee bestaande woningen leidt een nieuw toegangspad naar een gemeenschappelijk erf met twee woningen en twee bijgebouwen. Het ensemble krijgt aan de achterzijde een meer open en informele opzet met een gestrooide positionering van de bebouwing aan het gemeenschappelijke erf en tussen de erfbeplanting doorzichten naar het landschap. Het agrarische perceel aan de zuidzijde behoudt haar agrarische functie.



Uitgangspunten voor het inrichtingsplan

- A Het hoofdmoment met eigen inrit en bijgebouw;
- B Toegangspad naar een gemeenschappelijk erf met het woonensemble;
- C Landschappelijke achterzijde met erfbeplanting en enkele doorzichten;
- D Behoud van de agrarische functie.



Ontwerpprincipes erf

Handhaven:

- A Behoud van alle volwassen bomen (één boom wordt gerooid t.b.v. het nieuwe toegangspad);
- B Behoud van de karakteristieke Twentse boerderij;
- C Voorlopig behoud van de tweede bedrijfswoning en bijgebouw;
- D Behoud van de poel.

Maatregelen nieuw erf:

- E Aanleg van een nieuw toegangspad tussen de twee bestaande woningen;
- F 'Informeel' plaatsing van de twee woningen en de twee bijgebouwen aan het nieuwe erf;
- G Realisatie van een nieuw bijgebouw voor de karakteristieke boerderij, met behoud van de huidige erftoegang;

Maatregelen landschap:

- H Aanplant van lage geschoren hagen langs de perceelsranden aan de binnenzijde van het erf;
- I Inpassing van de woonpercelen met inheemse boomgroepen met beperkte ondergroei van struweel;
- J Aanplant van markante solitaire bomen op de hoeken van de woonpercelen;
- K Behoud van enkele doorzichten tussen de landschapselementen.

3.2. Inrichtingsplan

Voorzijde van het erf

Door de realisatie van een woonerf met toegangspad tussen de twee bestaande woningen ontstaat er een klein woonensemble. Het inrichtingsplan voor het ensemble is opgebouwd vanuit de positie van de karakteristieke Twentse boerderij. Deze krijgt een ruime eigen kavel aan de straat met aan de randen ruimte voor een landschappelijke invulling met hagen en bestaande en aan te planten (fruit-)bomen. Tevens behoudt de boerderij de inrit aan de straatzijde. Deze leidt naar de kopgevel van de boerderij en een nog te realiseren bijgebouw. De andere te behouden woning krijgt eveneens een individueel en ruim woonperceel maar deze wordt ontsloten via het nieuwe toegangspad.

Het toegangspad

Het toegangspad sluit ter hoogte van de straat aan op de huidige inrit van de tweede bedrijfswoning. Daarna loopt het pad van circa 3.5m breed met een ruime bocht richting het bestaande en te behouden bijgebouw van deze woning en vervolgens naar het nieuwe erf op het achterterrein. De bocht in het tracé draagt bij aan de informele opzet van het erf, en zorgt ervoor dat de bestaande rij met eiken behouden kan blijven. Naast het pad ligt een grasstrook van circa 3 meter breed, zodat het pad niet 'opgesloten' raakt tussen de geschoren hagen op de perceelsgrenzen.

Middels een kleine voorruimte sluit de (voormalige bedrijfs-)woning aan op het pad. Deze ruimte biedt toegang tot de woning en het bijgebouw, en kan tevens worden gebruikt voor parkeren bij de woning.

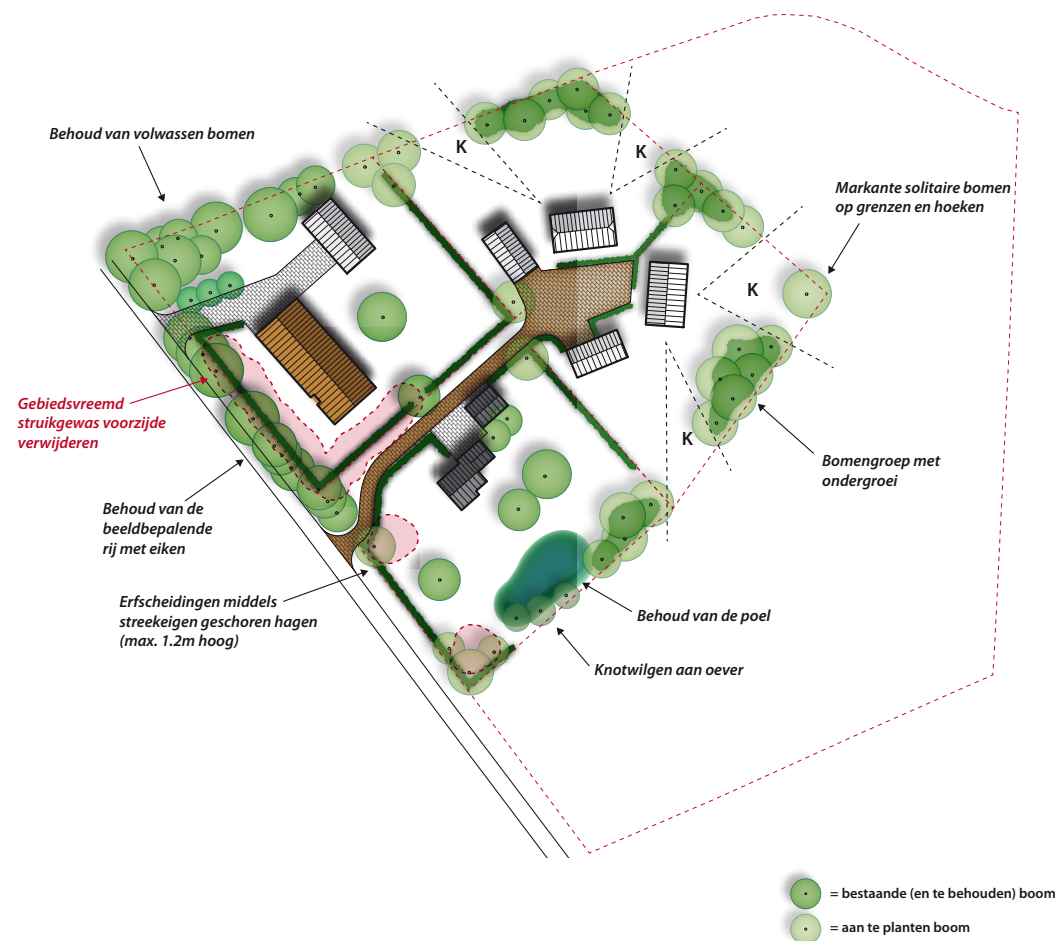


Achterzijde van het erf

Het toegangspad leidt naar een klein gemeenschappelijk erf aan de achterzijde van het woonensemble. Aan dit erf worden twee woningen en twee bijgebouwen gepositioneerd. De 'gestrooide' opzet verwijst naar de karakteristieke opbouw van de boerenerven in de omgeving. De bebouwing wordt evenwel op het erf georiënteerd, en krijgt zodoende een voorgevel aan de zijde van het gemeenschappelijk erf. Door de woningen (vanaf de straat gezien) achter de bijgebouwen te positioneren, krijgen ze uitzicht over het landschap. De voorgevels worden evenwel vóór de rooilijn van bijgebouwen geplaatst, zodat ze vanaf het toegangspad te zien zijn en daarmee beleefbaar blijven. De woningen volledig laten wegvallen achter de bijgebouwen is namelijk ongewenst.

3.3. Landschappelijke inpassing

De te behouden en aan te vullen erfbeplanting vormt een belangrijk deel van de transformatie. Zonder toevoeging van erfbeplanting op de randen van de woonpercelen komen de woningen 'kaal' in het landschap te staan, en daarmee nadrukkelijk in het zicht. Het woonensemble krijgt derhalve een landschappelijke inbedding door de randen van de percelen te voorzien van streekeigen landschapselementen. De erven in het kampenlandschap, veelal omgeven door houtwallen, singels en groepjes eiken vormen daarbij de belangrijkste inspiratie voor de landschappelijke inpassing.



De straatzijde krijgt een meer besloten aanzicht dan de landschappelijke zijde (achterzijde), door het behoud van de beeldbepalende eiken en solitaire bomen op de huidige percelen. De gebiedsvreemde struiken tussen de boerderij en de straat en tussen de boerderij en het nieuwe toegangspad worden verwijderd zodat de boerderij beter zichtbaar en daarmee beleefbaar wordt. Langs de perceelsgrenzen aan de straatzijde en langs het toegangspad worden geschoren hagen aangeplant, met een eindhoogte van maximaal 1.20 meter. Op deze manier blijft het zicht op ooghoogte gehandhaafd. Op de hoeken van de woonpercelen worden markante solitaire bomen of kleine boomgroepen van maximaal 3 bomen aangeplant. De bomen markeren de hoeken en daarmee de overgang van woonfunctie (tuin) naar agrarische functie (weideperceel of akkerland).

De overige drie woonpercelen worden aan de buitenranden beplant met boomgroepen van eiken en ondergroei van diverse soorten streekeigen heesters. Door enkele gedeelten onbeplant te laten ontstaan er doorzicht van en naar de woonpercelen; de bewoners behouden uitzicht naar het landschap en vanuit het landschap ziet men tussen het groen de woningen liggen. Hierdoor blijft het woonensemble beleefbaar zonder dat de bebouwing te nadrukkelijk in het landschap ligt.



Referenties geschoren hagen op perceelsgrenzen.



Referenties boomgroepen en bomenrijen langs randen en sloten.

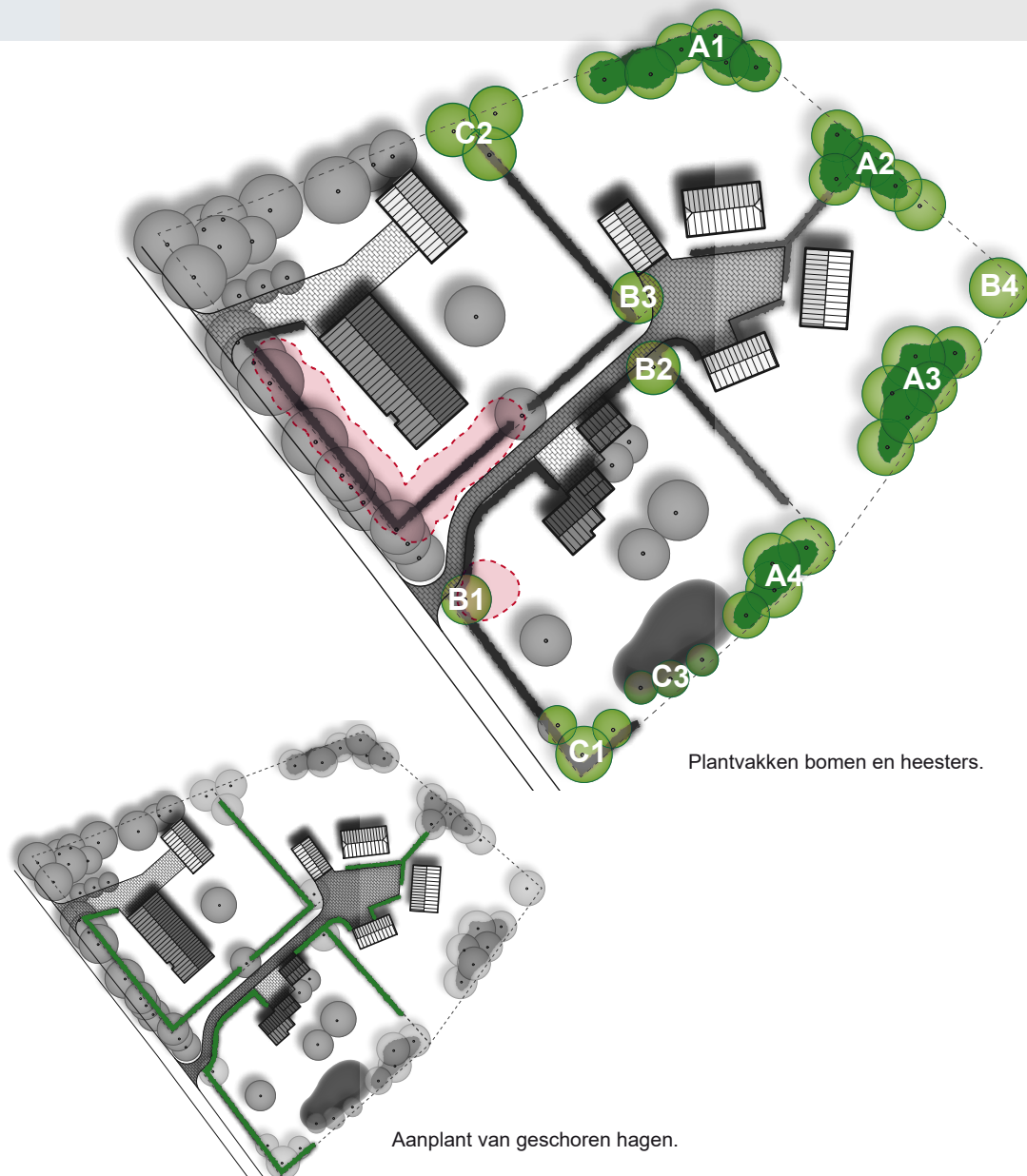
Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoogte
A1-A4 Bomen met ondergroei				
A1 Bomen	6st.	min 6m h.o.h.	14-16cm	nvt
A1 Ondergroei (heesters)	230m ²	1st /1.25m ²	80-100cm	3-4m
A2 Bomen	5st.	min 6m h.o.h.	14-16cm	nvt
A2 Ondergroei (heesters)	140m ²	1st /1.25m ²	80-100cm	3-4m
A3 Bomen	6st.	min 6m h.o.h.	14-16cm	nvt
A3 Ondergroei (heesters)	200m ²	1st /1.25m ²	80-100cm	3-4m
A4 Bomen	4st.	min 6m h.o.h.	14-16cm	nvt
A4 Ondergroei (heesters)	125m ²	1st /1.25m ²	80-100cm	3-4m

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoogte
B1-B4 Solitaire bomen				
B1-B4 Zomereik/walnoot	1st.	min 6m h.o.h.	18-20cm	nvt

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoogte
C1-C3 Boomgroepen				
C1 Boomgroep eik/noot	3st.	min 6m h.o.h.	18-20cm	nvt
C2 Boomgroep eik/noot	3st.	min 6m h.o.h.	18-20cm	nvt
C3 Boomgroep (knot)wilg	3st.	min 6m h.o.h.	18-20cm	nvt

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoogte
Geschoren hagen				
Zoals weergegeven	380m	5st/m, 2 rijen	80-100	1.20m

Plantvak	Sortiment
A1-A4 Bomen	Inlandse eik (zomer- , winter-), paardenkastanje, noot
A1-A4 Heesters	bijv. Meidoorn, hazelaar, gelderse roos, kornoelje
D Geschoren hagen	beuk, veldesdoorn, liguster



Bomen

Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eén maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Geschoren hagen

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.2 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot de hoogte zoals in de tabel aangegeven en de gewenste breedte.

Heesters

Aanplant in driehoeksverband in groepen van 3-7 stuks per soort. Aan weerszijden groeien de heesters circa 1.0-1.5 meter uit. Snoeien is nodig op het moment dat de gewenste hoogte is bereikt. Onderhoud vindt plaats door jaarlijks uitdunnen en innemen om een nette struweelsingel van de gewenste breedte en hoogte te behouden. Overstaanders opkronen tot boven de heesters ondergroei.

