



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

. Stokkumerbroekweg 8 - Markelo .



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Stokkumerbroekweg 8, Markelo (Bron: N+L)

Ruimtelijk kwaliteitsplan rood voor rood

Project: Rood voor rood

Locatie: Stokkumerbroekweg 8 - Markelo

Titel rapport

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Stokkumerbroekweg 8 te Markelo

Opgesteld:

2 mei 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. DE

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. Beelkwaliteitsplan	17
5. Nieuwe situatie	18

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Stokkumerbroekweg 8 in Markelo is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Oorspronkelijk is de planlocatie gelegen in een beekdal dat omgeven is door dekzandvlakten. Ten westen van de planlocatie zijn de lagere beekdal gebieden te vinden en ten oosten de hogere dekzandgebieden met op enige afstand het stuwwallencomplex van Markelo, Holten en Rijssen. Deze stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd zijn deze stuwwallen en de flanken van de stuwwallen bedekt met een laag dekzand. Deze gebieden werden later gebruikt voor bebouwing en als landbouwgebieden. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken liepen die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Vanaf de jaren '30 werden de gebieden grootschaliger ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken.

Er staat een karakteristieke T-boerderij op het erf, die dateert uit het begin van de 20e eeuw. Dergelijke boerderijen werden van vroeger uit vooral door de welvarende boeren gebouwd. Eerder ontstond deze vorm doordat een boerderij werd uitgebreid op het moment dat het economisch goed ging met een boerenbedrijf. Later werden T-boerderijen direct in zijn zodanige vorm gebouwd, zoals het geval is bij de boerderij op de planlocatie.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft negen jaar geleden het erf gekocht en is voornemens om de boerderij op te knappen en de karakteristieke kenmerken zoveel mogelijk terug te laten komen. Middels rood-voor-rood zullen bijgebouwen worden gesloopt en

zal een tweede woning worden gerealiseerd, ten zuiden van de bestaande woning. De benodigde sloopmeters (1.000 m²) worden deels op het eigen erf verkregen (470 m²). De overige sloopmeters (530 m²) zullen elders verkregen moeten worden.

1.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Hof van Twente stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing 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 in het beekdal omgeven door dekzandvlakten

Het plangebied ligt in een voormalig beekdal, dat weinig reliëf kent. Richting het oosten nemen de hoogteverschillen toe, waar we richting de stuwwallen gaan en de essen onderweg tegenkomen. Deze 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, zoals de beekdalen, werden pas later nuttig.

2.2 Maten- en flierenlandschap met invloeden van ontginning

De planlocatie is gelegen in het maten- en flierenlandschap, omgeven door essen en het ontginningslandschap. In het plangebied zijn grootschalige, voornamelijk agrarische bedrijven te vinden. De invloed van de ontginning is hier duidelijk te herkennen aan de grote, rechtlijnige kavels. Daarnaast zijn er ook nog kleinschalige, dynamische erven terug te vinden, zoals dat op de planlocatie. Dit was kenmerkend voor het maten- en flierenlandschap.

2.2.1 Maten- en flierenlandschap

De planlocatie is gelegen in het maten- en flierenlandschap te vinden. Dit kleinschalige landschap met maten (graslanden) en flieren (hooilanden) heeft zich langs de beken, in de natuurlijke laagten ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant, dat tevens diende als perceelafscheiding. Het landschap heeft inmiddels een open karakter dat nu duidelijk terug te vinden is in het plangebied. Richting het oosten van het plangebied loopt de hoogte op, omdat daar de stuwwallen rondom Markelo en Rijssen te vinden te zijn. Op de flanken van de

stuwwallen vinden we het essenlandschap. In dit gebied is een meer organische structuur te vinden, zowel in de verkaveling als in de ordening van de erven. Ten westen van het plangebied is de rechtlijnige structuur te vinden die kenmerkend is voor het ontginningslandschap.

2.2.2 Ontginning

In het plangebied zijn de voormalige beekdalen ontgonnen, de zogenaamde broekontginningen. Veel broeklanden waren voor landbouw onbruikbaar, omdat ze te nat waren. Door een betere afwatering in de loop van de tijd konden de gronden ontgonnen worden, ze werden ingezet voor het weiden van vee. Zo ontstond het broekontginningslandschap. Dit is een open landschap met verspreide bebouwing en beplanting. Het landschap werd ontgonnen volgens een moderne, functionele verkaveling: (grote) rechthoekige of vierkante blokken. Het woonhuis bevond zich voor op het erf, met daarachter de opstallen. Deze structuur is ook terug te vinden in het plangebied. Het gebied heeft een open karakter. De beplanting is vooral te vinden langs afwateringssloten of in de vorm van een broekbos(je). In deze gebieden zijn langs de, wat hoger gelegen, wegen bomen terug te vinden zoals elzen, essen en wilgen.

2.3 Huidige erfindeling

Het erf heeft een kenmerkende opzet, met een karakteristieke T-boerderij voor op het erf, met daarachter de opstallen. De kapschuur aan de zuidkant is op een typerende wijze gepositioneerd, met de dichte kant richting het westen wat de overheersende windrichting is.

2.4 Nieuwe elementen

De planlocatie betreft een kleinschalige erf in een grootschalig en open landschap. In de erfstructuur is nog een dynamische structuur terug te vinden, hoewel de omgeving grootschaliger en rechtlijziger aandoet. De dynamische structuur moet behouden blijven, omdat deze karakteristiek is voor dit specifieke erf. Op het erf zijn een aantal beeldbepalende bomen terug te vinden, zoals moeraseden en walnoten en fruitbomen. Deze dienen behouden te worden. In het landschap kunnen enkele solitaire bomen worden aangeplant, maar het open karakter moet gewaarborgd blijven.



Planlocatie omstreeks 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied, ten noorden van het Twentekanaal, ten zuidwesten van Markelo en ten noordoosten van Lochem. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (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.

3.2 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.3 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

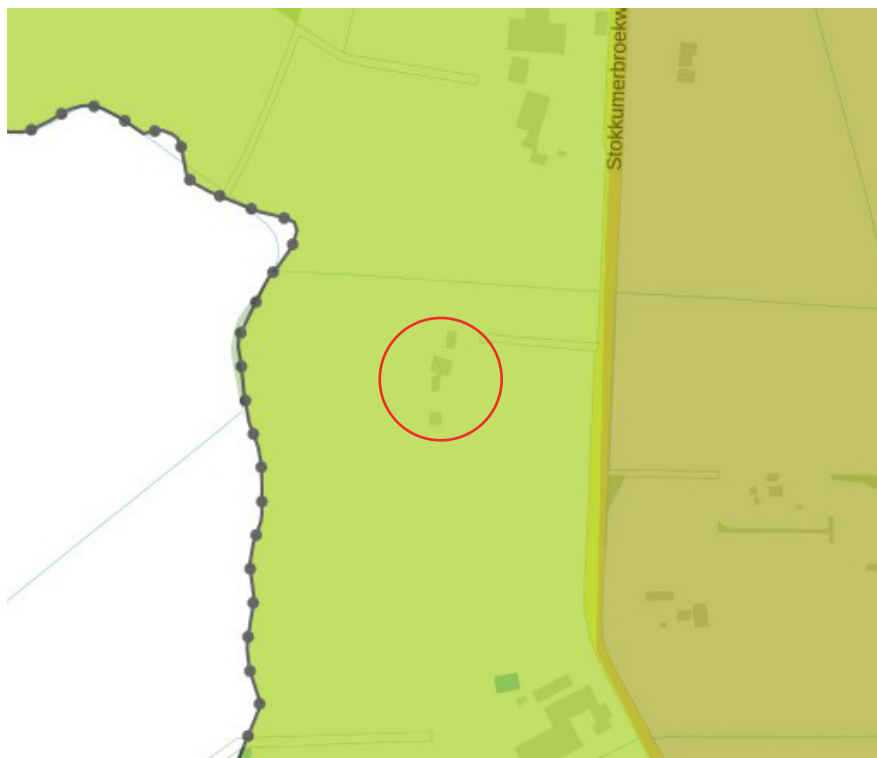
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied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

3.4 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.

3.5 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 is niet opgenomen; deze is niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen ten westen van de essen die op hun beurt weer aan de flank liggen van de stuwwal. In dat deel zijn hoogteverschillen te vinden, echter de planlocatie ligt in een voormalig beekdal, waardoor het laag ligt en relatief nat is.

3.5.2 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 van destijds. De planlocatie bevindt zich in het maten- en flierenlandschap. Dit kleinschalige landschap met maten (graslanden) en flieren (hooilanden) heeft zich langs de beken, in de natuurlijke laagten ontwikkeld. Het landschap heeft inmiddels een open karakter dat duidelijk terug te vinden is in het plangebied. De beplanting langs de beken en wegen is hier terug te vinden. De gebouwen in dit landschap vormen een harmonieus ensemble, waarin het

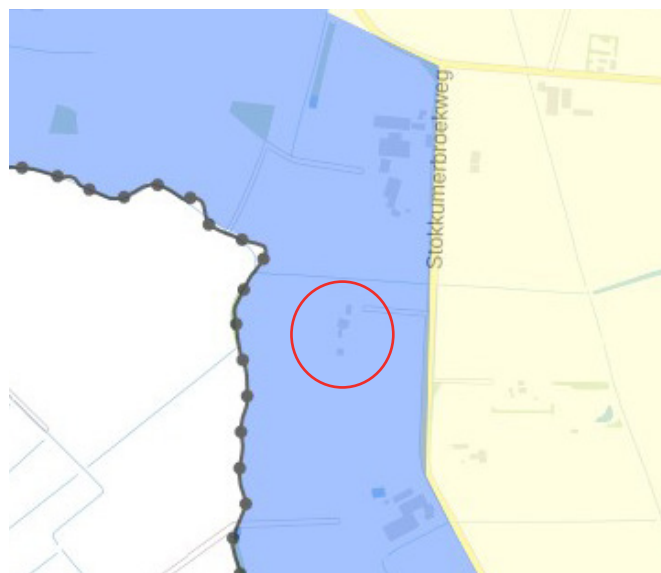
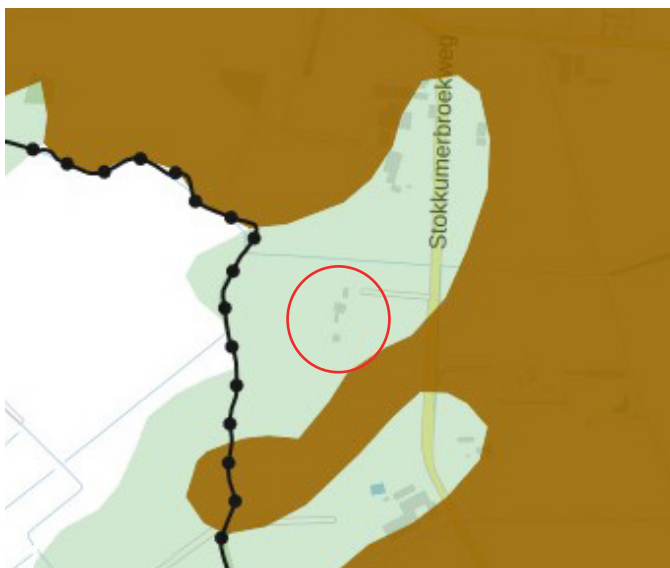
woonhuis meestal vooraan ligt met daarachter een groepje bijgebouwen rond een open ruimte. Dit is ook terug te zien op de planlocatie. Het betreffende landschap is later meer ontgonnen, als zijnde broekontginning. De nattere delen werden in gebruik gekomen op het moment dat de afwateringstechnieken verbeterden. De verkaveling werd rechtlijniger en het landschap bleef een open karakter behouden. 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.

3.5.3 Laag van de beleving

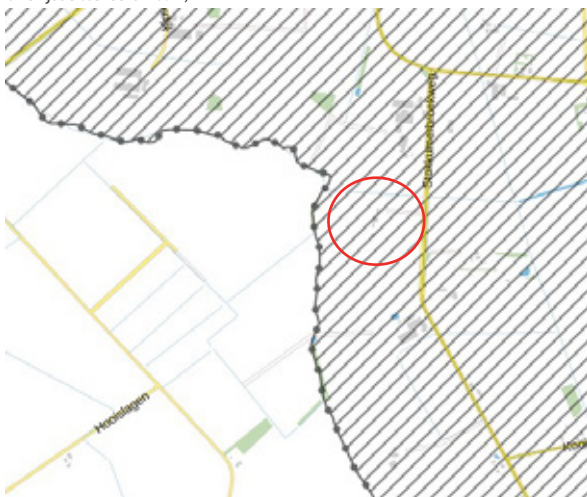
De planlocatie is omschreven als 'donkerte'. De gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Daar waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.6 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



Links: natuurlijke laag. Het plangebied is omschreven als : “beekdalen en natte laagtes”. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als “maten- en flierenlandschap.” (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Laag van de beleving. Het plangebied is omschreven als: “donkerte”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

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 broekontginningslandschap om behoud van de openheid en grootschaligheid waarbij bospercelen en wegbeplanting van es, populier of els de ruimte begrenzen. Een nadere omschrijving is opgenomen in het LOP.

3.7 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 (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

wegbeplanting 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 erfgronden. 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 'broekontginning (grootschalig)
(Bron: www.hofvantwente.nl)

3.8 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, met uitzondering van een eik die van slechte kwaliteit is en waarvoor reeds een kapvergunning is afgegeven.

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 in de vorm van een schuurwoning. De nieuw te bouwen gebouwen voldoen ook aan het gestelde beleid. De totale bebouwing is ten opzichte van de boerderij (het hoofdgebouw) ondergeschikt.

3.9 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; grootschalig (vb. Markelosche broek)	Blokvormig, Rechte wegen en waterlopen	Aan weg, soms op afstand	Klein tot groot	Voor	Compact	Geometrisch	Open	Broekbosje, tuin, poel	Wilg, Els, Es	Broekbosjes, transparante dijk- beplantingen met Es en Els
Broekontginnings- landschap; kleinschalig (vb. Goorsche Broek)	Blokvormig, Rechte wegen en waterlopen	Open	Klein	Voor	Compact	Geometrisch	Open	Broekbosje, tuin, poel	Wilg, Els, Es	Broekbosjes, dijk- beplantingen met Es en Els

Broekontginningslandschap grootschalig (Markelosche Broek)

Kavelpatroon:

blokvormig, rechte wegen

Ligging tov 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: geometrisch / onregelmatig

geometrisch

Open / gesloten karakter

open

Beplantingsvormen

Broekbosje, tuin, poel

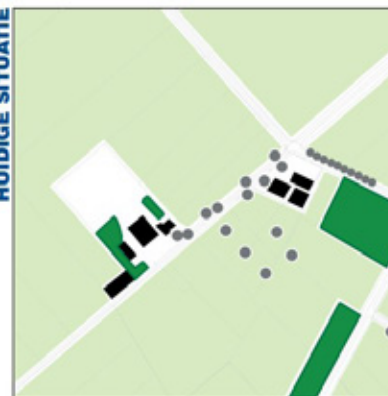
Sortiment

Wilg, Els, Es

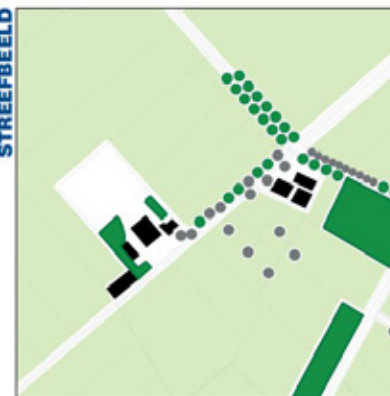
Beplanting van het landschap

*Broekbosjes, transparante dijkbeplantingen
met Es en Els*

HUIDIGE SITUATIE



STREEFBEELD



Landschap:

Dijk: laanbeplanting

Erf:

verankeren met laan evt eldenbosje

Criteria bebouwing westelijke ontginningen
(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 (grootschalig). (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)

3.10 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 (bedrijfs)woning. In de nieuwe situatie zal hieraan worden voldaan. De sloopmeters worden voor een groot deel op het eigen erf verkregen (470 m²) en de overige meters zullen elders verkregen worden. De sloopmeters op het eigen erf zijn dusdanig dat een compensatiewoning op het eigen erf logisch blijkt.

4. Beeldkwaliteitsplan



Voorbeeld schuurwoning in kapschuurmodel



Voorbeeld schuurwoning



Voorbeeld te gebruiken materiaal



Gebruik van glas voor verbinding met het landschap



Voorbeeld bijgebouw



Voorbeeld schuurwoning

5. Nieuwe situatie

5.1 Ligging planlocatie in het landschap

De planlocatie is gelegen in een voormalig beekdal, dat later in gebruik is genomen als maten (graslanden) en flieren (hooilanden). Het landschap heeft inmiddels een open karakter dat ook duidelijk terug te vinden is in het plangebied. Samenvattend zou gezegd kunnen worden dat het erf op de planlocatie een kleinschalig erf is met kenmerken van het maten- en flierenlandschap, zoals gebouwen in een harmonieus ensemble met het woonhuis vooraan op het perceel en daarachter een groepje bijgebouwen. Het landschap is later meer ontgonnen, als zijnde broekontginning. De verkaveling werd rechtlijniger en het landschap bleef een open karakter behouden. Deze openheid zal ook in de nieuwe situatie terug te zien zijn.

5.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er niets gewijzigd voor wat betreft de hiërarchie op het erf. De bestaande, karakteristieke T-boerderij (A op de tekening) blijft behouden en de rest van de bebouwing is daaraan ondergeschikt. In de bestaande situatie is te zien dat de opstallen enigszins uitgerekt achter de boerderij zijn gepositioneerd. De landschapsgerichtheid van de gebouwen zal in de nieuwe situatie behouden blijven, echter zal het geheel een meer compact erf gaan vormen. De bestaande gebouwen zijn deels organisch in het landschap gepositioneerd. Deze organische structuur, die herkenbaar is voor de kleinschaligheid van landschap, komt ook deels terug in de nieuwe situatie. Alle bestaande bijgebouwen (D) zullen gesloopt worden. Hiervoor terug worden twee nieuwe bijgebouwen gerealiseerd (B). Het bouwrecht dat wordt verkregen middels de rood voor rood regeling zal gebruikt worden om een nieuwe woning te bouwen (C). Deze woning zal op eenzelfde manier gepositioneerd worden in het landschap als de oude kapschuur (meest zuidelijke gebouw D op de tekening). Echter, om het erf een meer compact geheel

te laten vormen is de nieuwe woning meer richting het bestaande erf geplaatst. De compensatiewoning zal ook de uitstraling hebben van een (kap)schuur, zoals ook te zien is in het beeldkwaliteitsplan. Het bijgebouw wordt geïntegreerd in de woning, zodat het erf niet te veel versnipperd door een veelvoud aan bebouwing.

Het bestaande oprit zal deels behouden blijven en zo lang mogelijk uit één oprit bestaan. De splitsing zal plaatsvinden op het bestaande erf (I). De bestaande houtopstand blijft zoveel mogelijk behouden, met uitzondering van één eik (L) die gekapt zal worden, omdat deze niet meer in een vitale staat verkeert. De bestaande lijn van de houtopstand zal doorgetrokken worden richting het noorden om het erf een mooie verbinding te geven met het landschap aan de westzijde (G). Het erf ligt daardoor beter verankert in het landschap. Daarnaast zullen nieuwe fruitbomen aangeplant worden (H) die ervoor zorgen dat het erf landschappelijk gezien aan elkaar verbonden blijft.

5.3 Maatregelen ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behouden bestaande houtopstand (E);
- Behouden bestaande fruitbomen (F);
- Aanplant van nieuwe bomen (G);
- Aanplant van nieuwe fruitbomen (H).

Met deze invulling kan voldaan worden aan het gestelde beleid van de gemeente Hof van Twente en de provincie Overijssel.



- A: Bestaande woning
- B: Nieuw te bouwen bijgebouwen behorende bij A
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning inclusief bijgebouw
- D: Te slopen bijgebouwen
- E: Bestaande houtopstand (eiken, moeraseden en walnoot)
- F: Bestaande fruitbomen
- G: Nieuw aan te planten bomen. Zomereik of zomerlinde (laatstgenoemde ter overweging vanwege diversiteit) in de maat 14-16 (stamomtrek in cm.). Bomen voorzien van 2 boompalen en een gietrand in de eerste 3 groeijaren. Totaal 3 bomen
- H: Nieuw aan te planten fruitbomen. Appels, peren of pruimen. Aanplant in de maat 8-10 (stamomtrek in cm.). Totaal 5 stuks
- I: Oprit naar beide woningen
- J: Tuin/ gazon
- K: Omliggende weilanden
- L: Te vellen eik, dbh. 70-80 cm. Velling vanwege vitaliteit
- M: Plangebied

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

