



landschapsontwerpers



# RUIMTELIJK KWALITEITSPAN ROOD VOOR ROOD

• *Zwartkotteweg 6 - Hertme* •

Tubbergen, 18 november 2023 - Versie 1 Definitief



landschapontwerpers



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Zwartkotteweg 6 Hertme (Bron: N+L Landschapontwerpers)

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Zwartkotteweg 6 Hertme

Titel rapport

RKP rood voor rood - Zwartkotteweg 6 Hertme

Opgesteld:

21 september 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

18 november 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers  
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880

[info@nl-landschap.nl](mailto:info@nl-landschap.nl)  
[www.nl-landschap.nl](http://www.nl-landschap.nl)



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	<b>05</b>
2. Huidige situatie bouwlocatie	<b>06</b>
3. Huidige situatie slooplocatie	<b>08</b>
4. Beleid	<b>10</b>
5. Nieuwe situatie bouwlocatie	<b>16</b>
6. Nieuwe situatie slooplocatie	<b>18</b>

# 1. Aanleiding

De initiatiefnemers hebben het erf aan de Zwartkotteweg 6 in Hertme gekocht. Een erf dat is gelegen op de overgang van het kleinschalige kampenlandschap naar de meer grootschaligere heideontginning. De heide werd in de jaren '30 ontgonnen voor de landbouw en dat is ook het moment dat het erf is ontstaan. De oorspronkelijke boerderij lijkt georiënteerd te zijn geweest op de Hertmerdwarsweg met daarom heen de schuren. De boerderij heeft plaats gemaakt voor een burgerwoning. Daarnaast is er nog sprake van een grote schuur met onder meer wat paardenstallen en ruimte voor opslag. Het is formeel van opzet en binnen de kaders van het erf is een vol programma met gebouwen, tuin, ontsluiting, paardenbak en wat beplanting.

De familie heeft de wens om via de rood voor rood regeling naast de bestaande woning een extra woning aan de Zwartkotteweg 6 te realiseren. Daarvoor wordt één opstal op het erf gesloopt á 525 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft men via een sloopvoucher 208 m<sup>2</sup> aangekocht. Op basis van het oude beleid kwam men aanvankelijk iets tekort, maar op basis van het nieuwe beleid (regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente, Groene Metropool Twente) komt men fors tekort. Om te kunnen voldoen aan de gestelde 1.000 m<sup>2</sup> voor één woning heeft men daarom 525 m<sup>2</sup> elders aangekocht. De externe locatie betreft de Loodijk 2 in Borne. In ruil voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing is het toegestaan om één woning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> te bouwen met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. Omdat er in dit geval 1.258 m<sup>2</sup> wordt gesloopt wordt het restant ingezet om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te kunnen laten.

In het voorgenomen plan wordt niet alleen de compensatiewoning nieuw gebouwd, maar wordt ook de bestaande woning gesloopt in ruil voor nieuwbouw. Beide woningen en bijbehorende bijgebouwen vormen in de nieuwe situatie een nieuw erfensemble.

## **Landschappelijke inpassing**

De gemeente Borne eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document 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 bouwlocatie

Het plangebied ligt te midden van de dekzandvlakte. In de nabijheid is sprake van wat hoogteverschillen door de ligging van enkele dekzandwelvingen, maar het plangebied zelf is vlak. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had. Vaak lagen in de nabijheid de uitgestrekte en open heidevelden.

### **Heideontginning**

Het plangebied ligt in de heideontginning, met de overgang naar het essen- en kampenlandschap. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het erf ligt aan de rand van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap is echter maar weinig over. Heel veel kenmerkende landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de ontginning en/of de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw, maar ook door de uitbreiding van Hertme. Precies na de ontginning in de jaren '30 verschijnt het erf op de topografische kaart.

### **Het landschap**

Het landschap rondom het erf is voorheen erg gesloten geweest met uitzondering van het oosten. Daar waren de open heidevelden gelegen. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het erf is gesneuveld door de jaren heen. Enkel de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie

zoals erfbepantingen zijn bewaard gebleven. Op een grotere schaal bekeken zijn nog wat relictten van landschapsstructuren zichtbaar die bijdragen aan de herkenning van het gebied. De meeste erven in het gebied waren vroeger met elkaar verbonden door vele wegen en een aaneenschakeling van landschapselementen zoals herkenbaar in het essen- en kampenlandschap. Het plangebied ligt op de overgang met de ontginning en lag om die reden wat meer solitair en kort aan de weg zoals dat gebruikelijk was in dit landschapstype.

### **Nieuwe landschapselementen**

Het gebied ligt in de overgang van een (oorspronkelijk) kleinschalig landschap naar een open landschap. Met de ontwikkeling van een nieuwe situatie kan een bijdrage worden geleverd om deze overgang te benadrukken. Beplanting moet hier een belangrijke rol in gaan spelen.

### **Huidige erfindeling**

Het erf kent niet bepaald een cultuurhistorische opzet al is er wel een duidelijke hiërarchie te ontdekken. De oorspronkelijke boerderij is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een burgerwoning. De stal/schuur staat achter de woning, maar heeft door de situering en de uitstraling geen duidelijke relatie met de woning. Het erf kent nu een hoofdontsluiting via de Zwartkotteweg en een tweede ontsluiting via de Hertmerdwarsweg. Op topografische kaarten is niet te herleiden hoe het erf oorspronkelijk ontsloten is geweest.



Locatie plangebied nabij de kern van Hertme. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

## 3. Huidige situatie slooplocatie

Het plangebied bestaat uit meerdere agrarische opstallen. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Het plangebied ligt in een gebied met dekzandvlakten afgewisseld met beekdalgebieden. Rondom is er sprake van hoogteverschillen door de ligging van enkele dekzandwelvingen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als eenmansesjes die het karakteristiek van het essen- en kampenlandschap tot gevolg had.

### **Kampenlandschap**

Het plangebied ligt in het kampenlandschap, met van oorsprong de overgang naar de jonge heideontginning. Het erf ligt in een zeer gevarieerd landschap wat nog opvallend gaaf is gebleven. Daardoor is er sprake van een hoge mate van herkenbaarheid, ondanks de forse uitbreiding van Borne. Meerdere beeldbepalende en cultuurhistorische houtsingels en houtwallen vormen de landschappelijk dragers in het gebied. Het erf is net als andere erven erg oud en op kaarten van rond 1900 zichtbaar. Het maakt onderdeel uit van een aaneenschakeling van meerdere erven met vele wegen en landschapselementen.

### **Nieuwe elementen**

De erven maakten vroeger onderdeel uit van een spinnenweb bestaande uit wegen en talloze landschapselementen. Tegenwoordig is daar, onder meer door het ontbreken van een functie van landschapselementen, in veel gevallen weinig meer van over. In tegenstelling tot andere gebieden is de

herkenbaarheid rondom het plangebied echter nog van hoge kwaliteit. Er moet daarom in dit gebied vooral in worden gezet op het behoud van de landschappelijke waarden en waar mogelijk de versterking daarvan.

### **Huidige erfindeling**

Het erf heeft een cultuurhistorische opzet waarbij een duidelijke hiërarchie af is te lezen. Het erf betreft dan ook een gemeentelijk monument. De boerderij is het hoofdgebouw en is aan de voorzijde gelegen met de rest van de schuren daarom heen. Samen vormt het zich een mooi erfensemble. Met de deelname aan de rood voor rood regeling waarbij twee schuren en een mestkelder gesloopt worden (paars gemarkeerd op de rechterpagina) kan een compact erfensemble worden behouden.





Locatie plangebied ten westen van Borne. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

# 4. 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

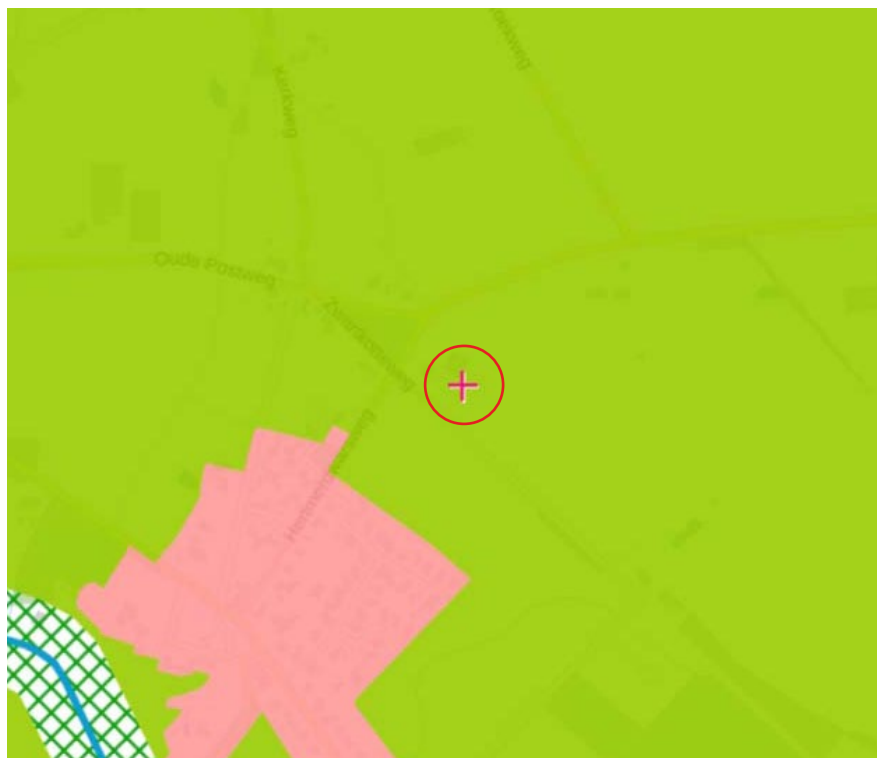
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied 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, beide plangebieden zijn lichtgroen 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 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 in de dekzandvlakten al dan niet afgewisseld met beekdalen. De Zwartkotteweg ligt in een overwegend egaal gebied, bij de Loodijk is sprake van enige hoogteverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

#### 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 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. De essen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen

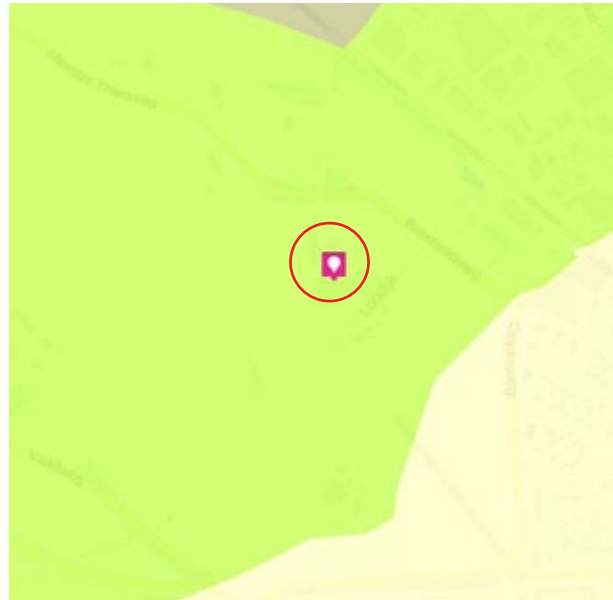
met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Rondom het plangebied is zichtbaar dat de, met name oudere erven, rondom de kampen liggen. De ontwikkeling aan de Zwartkotteweg moet bijdragen aan de herkenning van de overgang van het kampenlandschap naar de heideontginning. De Loodijk moet vooral herkenbaar blijven voor het kampenlandschap.

#### Laag van de beleving

De Loodijk is aangeduid als stads- en dorpsranden. Deze vormen de overgang tussen de stedelijke en groene omgeving. Het is de entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven daarvan is een belangrijk kwaliteitsdoel. Het verhogen van de kwaliteit en de aantrekkelijkheid in combinatie met het versterken van de landschappelijke structuren. Er moet daarom in dit geval worden ingezet op behoud en versterking van het bestaande. Behoudens de sloop van wat schuren blijft de situatie ongewijzigd.

### **3.2 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente**

De gemeente Borne maakt, samen met diverse Twentse gemeenten, deel uit van het samenwerkingsverband de Groene Metropool Twente (GMT). De variatie tussen gemeenten in de eigen beleidskaders en ruimtelijke



Loodijk. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte- en ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "kampenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Stads- en dorpsrand". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Zwartkotteweg. Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte- en ruggen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "kampenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

plannen binnen de GMT gemeenten bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers, een eerlijk speelveld en de onderlinge samenhang van de KGO binnen de GMT. Om deze redenen zijn de mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau, vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de regio Groene Metropool Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten, blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk.

Uitgangspunt compensatiewoning en bijgebouw(en)

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing kan één nieuwe woningbouwkwavel worden uitgegeven. Een tweede bouwkwavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m<sup>2</sup> wordt gesloopt.
- Naast de feitelijke sloop is het uitgangspunt dat alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Voor de sloop boven de sloopnorm (boven de 1.000 m<sup>2</sup> of de 2.500 m<sup>2</sup>) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.
- De maximale m<sup>2</sup> blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip 'maatwerk'. Voor de realisatie van grotere bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m<sup>2</sup> per woning. Dit betekent dat voor 3 m<sup>2</sup> gesloopte bebouwing 1 m<sup>2</sup>

bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.

Zwartkotteweg 6

De nieuwe bouwkwavel ten behoeve van de Rood voor Rood regeling wordt op de slooplocatie aan de Zwartkotteweg 6 gesitueerd. Er wordt ter plaatse 525 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (bvo) aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt aan de Loodijk 2 525 m<sup>2</sup> bvo aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt en is 208 m<sup>2</sup> via een sloopvoucher aangekocht. Totaal bestaat de sloop daarmee uit 1.258 m<sup>2</sup>. Daarmee voldoet de ontwikkeling ruimschoots aan de eis van 1.000 m<sup>2</sup> bvo. De overige 260 m<sup>2</sup> sloopmeters wordt ingezet voor de realisatie van grotere bijgebouwen. Hiervoor geldt een verdeelsleutel van 1 op 3. Dit betekent dat op basis van deze verdeelsleutel, 87 m<sup>2</sup> aan extra bijgebouwen ontwikkeld mag worden op het perceel aan de Zwartkotteweg 6.

In voorliggend plan wordt enerzijds de bestaande bedrijfswoning gesloopt. Voor dit bouwrecht wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Anderzijds wordt door middel van het doorlopen van de Rood voor Rood regeling, een nieuw bouwrecht verkregen. Op basis van de bestaande bouwmogelijkheid mag een woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Ook voor de compensatiewoning mag een woning van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd.

Op basis van het beleid mag dus in totaal 387 m<sup>2</sup> (inclusief de extra sloopmeters) aan bijgebouwen gerealiseerd worden bij twee woonrechten op het perceel aan de Zwartkotteweg 6. Voor de voorliggende ontwikkeling zijn deze vierkante meters als volgt verdeeld:

- Bestaand woonrecht: woning van 750 m<sup>3</sup> en bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> vermeerderd met 44 m<sup>2</sup>. In totaal krijgt het bestaande woonrecht dus 193 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

- Rood voor roodkavel: woning van 750 m<sup>3</sup>, bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> vermeerderd met 43 m<sup>2</sup>. In totaal krijgt de rood voor roodkavel dus een bouwmogelijkheid van 192 m<sup>2</sup> voor aan- en bijgebouwen.

In combinatie met de te slopen bedrijfswoning en terugbouwen van een nieuwe woning ontstaan twee nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen op het erf aan de Zwartkotteweg. De nieuwe bouwwerken vormen door hun situering en de landschapsmaatregelen op deze manier een mooi ensemble van een agrarisch erf in het buitengebied dat de overgang benadrukt tussen twee landschapstypen.

Al met al kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het perceel Zwartkotteweg 6 in Hertme door middel van Rood voor Rood invulling geeft aan het door de regio gestelde ruimtelijk beleid. Het voornemen levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en

daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat landschap ontsierende bebouwing wordt gesaneerd op 3 locaties.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Om die reden is ook de beeldkwaliteit in dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Medewerking aan de realisatie van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende agrarische of woonperceel dient een passende herbestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. De milieuvergunning dient in overeenstemming met de nieuwe situatie te worden gebracht c.q. ingetrokken te worden zover dit nog niet het geval is. De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken.

De aanvraag voldoet aan het gestelde beleid.

## 5. Nieuwe situatie bouwlocatie

De situatie is gelegen op de overgang van het kampenlandschap naar de heideontginning. Dat vraagt om een zorgvuldige inpassing van de situatie. De bestaande woning en opstallen (A en J op tekening) worden gesloopt en maken ruimte voor twee nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen. Oorspronkelijk lijkt het erf ontsloten te zijn geweest via de Hertmerdwarsweg, maar tegenwoordig is het erf ontsloten via beide wegen. Vanwege de samenkomst van twee landschappen is in de nieuwe situatie gekozen om het hoofdgebouw op het erf (B op tekening) verstrooid op te zetten. De woning heeft de kopgevel op noordwest en is dus op de Hertmerdwarsweg georiënteerd. Het gebouw is duidelijk het hoofdgebouw (boerderijstijl). Het is sober en heeft derhalve geen aanbouwen. Dit is inpandig geregeld. Aan de voorzijde is een voorhuis (D). Ook de nabijgelegen bijgebouwen (D) kennen een verstrooide opzet.

Om vervolgens aansluiting te zoeken bij het rationele ontginningslandschap is voor de tweede woning de Zwartkotteweg als uitgangspunt genomen. De tweede woning (C) staat parallel aan de weg net als het bijgebouw (D). Ook hier is de woning sober en geen aanbouwen aan de zijkant, maar een duidelijke aanbouw met een zelfde nok- en goothoogte. Het erf blijft zoals in de huidige situatie ontsloten aan de Hertmerdwarsweg en de Zwartkotteweg, maar is veel minder formeel vormgegeven dan de huidige variant.

De beplanting speelt een hele belangrijke rol in de overgang van een meer gesloten en kleinschalig landschapstype naar een open ontginningslandschap. Om die reden worden aan de noord- en zuidwest zijde van het erf zwaardere bomengroepen aangeplant met zomerlinde of zomereik (H). Door de bomengroepen krijgt het erf een veel betere verbinding met de omgeving. De

bomengroepen gaan over in kleinere solitaire bomengroepen (H) en solitaire bomen (I) waardoor langzaam de overgang plaats kan vinden naar het open landschap. De solitaire bomen kunnen soorten zijn als linde, beuk of een prachtig vrij uitgroeiende walnoot. Aan de zuidzijde van een bijgebouw wordt een houtsingel aangelegd (O op tekening). Dit in verband met de maximale hoogte beplanting in relatie tot de zonnepanelen.

Tenslotte worden hagen aangeplant om de kern van het erf de juiste structuur mee te geven. Net als de overige componenten op het erf wordt ook in de hagenstructuur (K) de overgang naar een ander landschapstype duidelijk naar voren gebracht. Waar de hagen aan de noordwest zijde nog een meer informeel karakter hebben met organische vormen, zijn de hagen aan de zuidzijde formeel en dus strak vorm gegeven. Het soortgebruik bestaat uit meidoorn, beukhaag of haagbeuk al dan niet gemengd.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop van bestaande landschap ontsierende bebouwing;
- Aanleg nieuwe erfverharding met een hard gebakken steen;
- Aanleg van bomengroepen (H) met zomerlinde of zomereik;
- Aanleg van solitaire bomen (I) met zomerlinde, zomereik en/of walnoot;
- Aanleg van houtsingel (O);
- Aanleg van diverse hagen.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.





- A: Te slopen woning.
- B: Te verplaatsen woning (bestaand bouwrecht). De woning heeft in beginsel een inhoud van 750 m3. Echter, worden 75 m2 aan vergunningsvrije aanbouwen uitgesloten en omgezet in 75 m2 aan inpandige ruimten, zie P. Daarvoor is de rekensom gemaakt:  $75 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 225 \text{ m}^3$ . De totale inhoud is derhalve  $750 + 225 = 975 \text{ m}^3$ .
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning op basis van de rood voor rood regeling. De woning heeft mogelijkheden voor aanbouwen (normaliter vergunningsvrij, zie P).
- D: Nieuw te bouwen bijgebouwen. Bijgebouw bij woning C bedraagt 193 m2. Bijgebouw bij woning B bedraagt ca. 119 m2. Deze laatste is afhankelijk van de maximale grootte van deel N.
- E: Grotendeels nieuw aan te leggen erfverharding. In de huidige situatie is sprake van drie inritten. In de nieuwe situatie wordt het erf ontsloten via de Hertmerdwarsweg en de Zwartkotteweg, totaal twee inritten.
- F: Gazon/gras/tuin.
- G: Weiland.
- H: Nieuw aan te planten bomen(groepen). De soorten bestaan uit beuk, zomertinde of zomereik in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en een gietrand. Totaal worden er 17 bomen aangeplant.
- I: Nieuw aan te planten beeldbepalende solitaire bomen op het erf. Soort linde, walnoot of beuk in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen en een gietrand. Totaal worden er 3 bomen aangeplant.
- J: Te slopen opstal (oranje contour).
- K: Aan te planten hagen met beukhaag, haagbeuk of meidoorn in de aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per strekkende meter. Totale aanplant bestaat uit circa 58 meter.
- L: Aanleg van karrespoor als 2e inrit.
- M: Nieuw aan te planten hoogstamfruitboomgaard met 6 fruitbomen op informele wijze aangeplant in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen.
- N: Aanbouw bij boerderij als voorhuis. Het volume is maximaal 75 m2 groot.
- O: Aan te planten houtsingel. 4 plantrijen met 25 stuks bosplantsoen. Plantafstand  $1 \times 1 \text{ m}$  in een driehoeksverband. Aanplant met meidoorn, lijsterbes, Gelderse roos en inlandse vogelkers.
- P: Inpandige overkappingen, maximaal 75 m2 groot. Onder meer bedoeld voor terrassen en een flinke niendeur.

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

## 6. Nieuwe situatie slooplocatie

Aan de Loodijk is sprake van een bestaand agrarisch erf. De boerderij is als gemeentelijk monument aangemerkt. De eigenaar is voornemens om de landschap ontsierende gebouwen op het erf te slopen in het kader van de rood voor rood regeling. Met de sloop van de gebouwen en mestkelder (C op tekening), maar vooral met het behoud van de overige opstallen blijft er sprake van een prachtig erfensemble. De afstand tussen de gebouwen is goed in verhouding en er is een gezond evenwicht met het aanwezige groen.

Voor de inpassing van het erf worden enkele in rij staande hoogstamfruitbomen (H op tekening) aan de achterzijde van de te slopen schuur geveld. De bomen hebben jarenlang de schuur ingepast, maar met het verdwijnen van die functie verdwijnt ook de functie van de bomen. Daarvoor terug worden nieuwe hoogstamfruitbomen op informele wijze aangeplant ter plaatse van de te slopen tweede schuur.

Ten slotte wordt aan de zuidzijde een gedeelte houtsingel (I op tekening) aangebracht om het erf vanuit die kant beter ingepast te krijgen. De houtsingel wordt aangeplant met inheems bosplantsoen.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Sloop van bestaande landschap ontsierende bebouwing (C);
- Sloop van bestaande mestkelder (C);
- Aanplant van hoogstamfruitboomgaard (J);
- Aanleg van houtsingel (I).

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woonboerderij.
- B: Bestaande, te behouden bijgebouwen.
- C: Te slopen / saneren mestkelder en bijgebouwen. De locatie van de mestkelder wordt bij het weiland / bouwland aangetrokken.
- D: Erfverharding (bestaand).
- E: Gazon/gras.
- F: Bestaande hagen.
- G: Bestaande houtopstanden.
- H: Te vellen fruitbomen.
- I: Aan te leggen houtsingel met inheems bosplantsoen in de maat 80-100 (hoogte in cm) met een plantafstand van 1,5 in de rij en 1 meter tussen de rij. Totaal 4 plantrijen met een lengte van 24 meter. Totaal 64 stuks met hazelaar, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn en zwarte els in een gelijke verhouding.
- J: Aan te planten fruitboomgaard op informele wijze met 5 stuks. Aanplant in de maat 8-10 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van minimaal 1 boompaal.
- K: Weiland.

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

