

BIJLAGE 4

Herinrichting erven 'Goselink en Leferink'

Inrichtingsplan Roosdomsweg
Inrichtingsplan Tankinksweg

JG Leferink, Oonderschoer 6, 7475 GN MARKELO

Datum : 1-7-2015



Afbeelding 1. Achteraanzicht op de Roosdomsweg

1. Inleiding

Opdrachtgever, eigenaar van de percelen ter hoogte van de Roosdomsweg 30, wenst gebruik te maken van de Rood voor Rood-regeling. Door het realiseren van een woningbouwkavel ter hoogte van de Roosdomsweg 30 wordt een meer natuurlijke overgang van de dorpskern naar het buitengebied gerealiseerd.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet 1.000m² worden gesloopt. Aan deze eis wordt voldaan door het slopen van voormalige, beeld ontsierende veestallen van de heer Goselink aan de Tankinksweg in Ambt Delden.

In dit herinrichtingsplan wordt zowel de herinrichting van de slooplocatie beschreven als de inrichting van de nieuw te bouwen woning.



Afbeelding 2. Overzichtskaart van de nieuwbouwlocatie (Roosdomsweg Markelo) en de slooplocatie (Tankinksweg Ambt Delden).

2. Vigerend beleid

2.1. Inleiding

Recentelijk zijn voor zowel voor de slooplocatie als voor de nieuwbouwlocatie analyses uitgevoerd in het kader van de Rood voor Rood-regeling (2011).

Op de 3 besturingsniveaus (Rijk, Provincie, Gemeente) is het volgende beleid ongewijzigd relevant:

- Rijksbeleid, de nota Ruimte
- Omgevingsvisie van de provincie Overijssel
- Landschapsontwikkelingsplan gemeente Hof van Twente en Haaksbergen

2.2. Rijk en provincie

In de eerdere analyses worden voor de nieuwbouwlocatie de volgende conclusies getrokken:

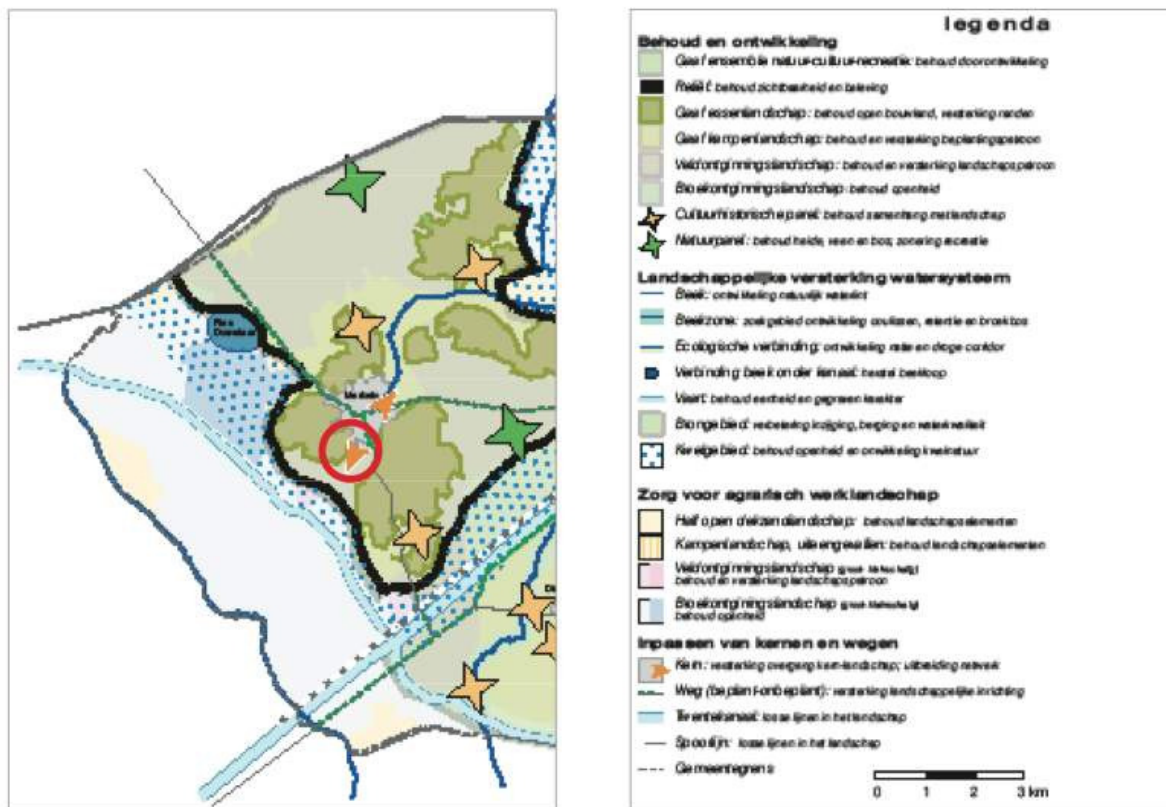
- De functieverandering op de locatie voldoet aan de doelstelling van de Nota Ruimte.
- Provinciaal beleid:
 - o Passend binnen generiek beleid
 - o Passend binnen ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met accent productie'
 - o Passend binnen de omgevingsvisie

Voor de te slopen locatie geldt eveneens dat dit past binnen de doelstellingen van zowel rijks- als provinciaal beleid.

2.3. Landschapsontwikkelingsplan

Nieuwbouwlocatie

De nieuwbouwlocatie vormt het overgangsgebied tussen de dorpskern van Markelo en het essen landschap ten zuidwesten van Markelo.



De flanken bestaan uit oude nederzettingen met grote escomplexen en karakteristieke krans- en zwermesdorpen langs de randen. Door het reliëf en het open grondgebruik ontstaan prachtige vergezichten, omlijst met fraaie historische erven. Bij het ensemble van de stuwwal rond Markelo is het reliëf een belangrijk kenmerk dat goed waarneembaar moet zijn waardoor openheid is gewenst of beplanting zorgvuldig moet worden aangelegd om het reliëf te accentueren. Het oude essenlandschap met de bolle essen die op de flanken van de stuwwal voorkomen dient eveneens open te blijven, bij voorkeur als bouwland. Wegen over de essen blijven onbeplant, de randen met de bebouwing kunnen worden versterkt met houtwal, laan- en erfbeplanting. Nieuwbouw is ongewenst in de esdorpen maar kan eventueel in de veldontginningen worden overwogen binnen het landschapspatroon.

De erfbeplanting in dit type landschap is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning. De directe omgeving van het erf groeit vervolgens mee met het erf.

Hieronder volgt het uitgangspunt vanuit het Landschapsontwikkelingsplan met betrekking tot het plangebied.

- De overgang van de kern naar het landschap dient te worden versterkt. - De woning is maximaal 750 m³, het bijgebouw is maximaal 150 m².

Slooplocatie



De locatie waar schuren gesloopt worden kan worden gekenmerkt als een uiteengevallen kampenlandschap. Voor dit gebied geldt behoud van landschapselementen maar – naast erfinrichting – geen actief herstel van het landschapspatroon.

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 (eik) rondom paden en lanen. De ligging is meestal iets van de doorgaande weg af met een slingerende toegangslaan naar de losse achterkant. Het “voor” is meer besloten en formeler aangelegd met een haagomheining waarbinnen de nuts en siertuin is aangelegd. Naast fruitbomen markeert veelal een solitaire boom, linde, noot of paardekastanje het voorhuis.

2.4. Huidige situatie

Voor de slooplocatie geldt dat er reeds een sloopvergunning is afgegeven en dat de gemeente middels een brief aan de familie Goselink heeft aangegeven dat een beroep kan worden gedaan op de Rood-voor-rood regeling voor nieuwbouw binnen de Hof van Twente. In totaal wordt 2.200 m² gesloopt en wordt een nieuwe schuur gebouwd van 18 x 25 m² waarvoor de vergunningsprocedure inmiddels in gang is gezet.

Voor de nieuwbouw locatie geldt dat het de overgang van dorpskern naar buitengebied logisch invult. De gemeente heeft middels mailverkeer met de familie Leferink aangegeven daarom mee te willen werken aan een nadere verkenning van de rood-voor-rood regeling. De familie Leferink is tevens eigenaar van de achterliggende landbouwpercelen en kan daarmee de openheid van het essenlandschap garanderen. In hoofdstuk 3 is voor beide percelen de inrichting geschetst.

3. Inrichting

3.1. Locatie Roosdomsweg

Erfinrichting

Bij de inrichting van het erf bij de nieuw te bouwen woning wordt rekening gehouden met de visie van de gemeente Hof van Twente, zoals die is vastgelegd in het landschapsonontwikkelingsplan.

Van belang daarbij is dat de nieuwe bouwkevel aan de rand ligt van een open essenlandschap. Dit landschap moet open blijven en de zicht op de rand van het dorp moet behouden blijven.

Bij de beplanting wordt tevens rekening gehouden met de potentieel natuurlijke vegetatie (pnv) van het betreffende gebied waarbij soorten worden gebruikt die inheems zijn. De pnv welke hier voorkomt is Droog wintereiken-beukenbos en Gierstgras-beukenbos.

Ook zal er rekening worden gehouden met de inrichting zoals die veel voorkomt op boerenerven in deze regio. Dat wil zeggen dat aan de voorzijde (wegzijde) van de bebouwing sprake is van een bescheiden siertuin, mogelijk in combinatie met een nutstuin omgeven door lage hagen. Op het achtererf komen solitair bomen voor en ontbreken dichte afscheidingen.

Inrichtingsschets.

Op de kavelgrens aan de noordzijde komt een haag van veldesdoorn of liguster (A), net als op de zuidgrens aan de voorzijde van het erf.

De verharding aan de wegkant zal bestaan uit een combinatie van klinkers en halfverharding.

Voor het huis een solitaire boom, bijvoorbeeld een hoogstam appelboom (B).

Op de erfgrans met de weg een mooi hekwerk, passend bij de omgeving en het huis (C).

Op het achtererf komt op de erfgrans aan de zuidzijde een haag van meidoorn (D), welke eventueel doorgetrokken kan worden naar achteren op de perceelsgrens van het achterliggende bouwland. Op de zuidzijde

van het erf enkele solitaire bomen of kleine boomgroepen, met kastanje en linde (E). Ook aan de westzijde van het erf nog een solitaire boom (zoete kers)(F). Verder komen op het erf nog groepen struiken met lijsterbes, hulst, hazelaar en eenstijlige meidoorn (G). Het geheel zal naar achteren toe open gehouden worden, zodat het zicht op het bestaande essenlandschap tegen de stuwwal behouden blijft (H).

Schets: Zie bijlage Inrichtingsschets Roosdomsweg (PDF)

Planstudie woning

Onder begeleiding van, en in samenspraak met Building Design architectuur is tot een planstudie van een woning gekomen zoals is weergegeven in de bijlage planstudie.

De hoofdbouw van de woning heeft een volume van 750m³ en de bij- en aanbouwen (plat dak) zijn in totaal 138m² waarvan er een deel vergunningsvrij gebouwd kan worden.

4.2. Slooplocatie Goselink

Sloop en herbouw

Aan de Tankinksweg in Ambt Delden worden veestallen gesloopt. Met de sloop wordt niet alleen het beeld verbeterd, ook vindt sanering plaats van asbest. Tevens vindt nieuwbouw plaats in de vorm van een kleinere kapschuur die valt binnen de normen voor de rood-voor-rood regeling. Van de gemeente is inmiddels toestemming dat 'de sloop' kan worden gebruikt in het kader van de rood-voor-rood regeling binnen de Hof van Twente. Voor de nieuw te bouwen kapschuur is inmiddels een bouwvergunning aangevraagd.



Erfinrichting

Zoals reeds genoemd ligt de slooplocatie in een kampenlandschap. Voor dit gebied geldt behoud van landschapselementen maar – naast erfinrichting – geen actief herstel van het landschapspatroon.

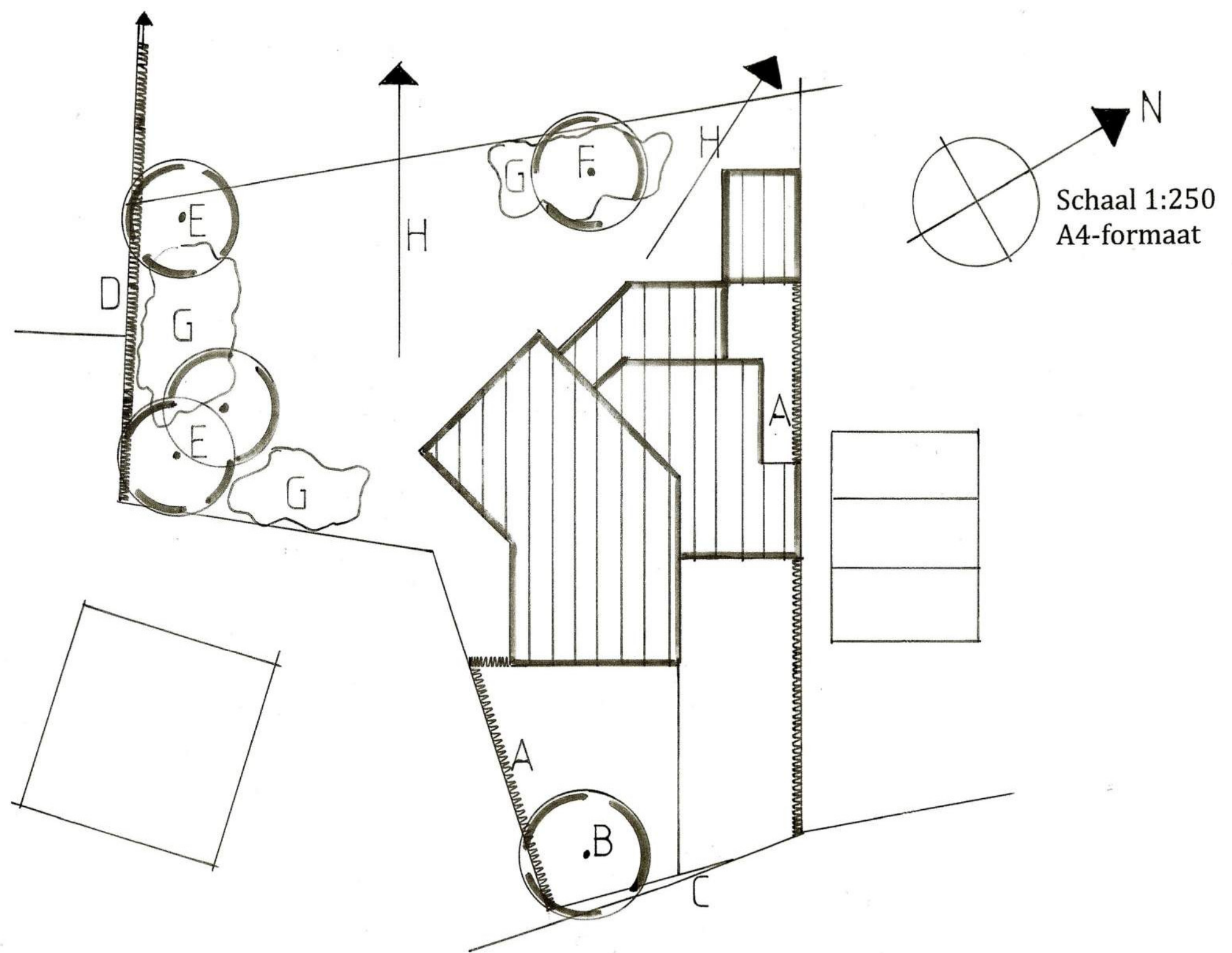
De bedoeling van de herinrichting van het erf is om iets meer beslotenheid te creëren. Dit zal gebeuren middels het aanleggen van een lage wal met daarop bomen en struiken.

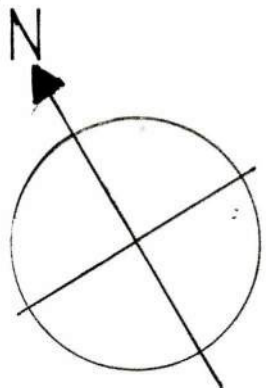
Inrichtingsschets.

De bestaande bebouwing wordt aangegeven met A en de nieuw te bouwen schuur met B. Met E wordt het bouwland aangegeven.

De bestaande beplantingen (C) bestaan voornamelijk uit eiken en berken en deze soorten zullen ook gebruikt worden op de nieuw aan te leggen wal (D) aangevuld met een enkele noten- of kastanjeboom. Daarnaast zullen ook verschillende soorten struiken gebruikt worden, zoals krentenboom, meidoorn en hazelaar.

Schets: Zie bijlage Inrichtingsschets Tankinksweg (PDF)





Schaal 1:1000
A4-formaat

