

# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Bentelosestraat 77a te Ambt - Delden - fam. Rouhof”



# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Bentelosestraat 77a te Ambt-Delden - fam. Rouhof”

Opdrachtgever:

Kuiphuis Vastgoed & Advies

Adres Groene Juffer 1  
7623 KE Borne  
Telefoon +31 (0)74-3492861  
Email robert@kuiphuisva.nl  
Website www.kuiphuisva.nl

Opdrachtnemer:

## **Borgerink Groentechnisch Adviesburo**

Postadres Ootmarsumsestraat 189  
7634 PP Tilligte  
Bezoekadres Laagsestraat 10  
7631 AM Ootmarsum  
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54  
Email [info@borgerinkadviesburo.nl](mailto:info@borgerinkadviesburo.nl)  
Website [www.borgerinkadviesburo.nl](http://www.borgerinkadviesburo.nl)  
Auteur Ing. Niels Borgerink

**Borgerink**   
Groentechnisch Adviesburo

Copyright 2016 Borgerink Groentechnisch Adviesburo. Alle rechten voorbehouden.  
Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd, opgeslagen in een  
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige  
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere  
manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van  
Borgerink Groentechnisch Adviesburo.

# Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3.	Gemeentelijk beleid	7
3.1	Hof van Twente, zicht op 2030	7
3.2	Strucuurvisie Landelijk Gebied	7-8
3.3	Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente	8
4.	Huidige situatie	9
4.1	De ligging	
5.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	10-11
5.1	Toelichting landschappelijke inpassing	
	Landschapsonwerp	12

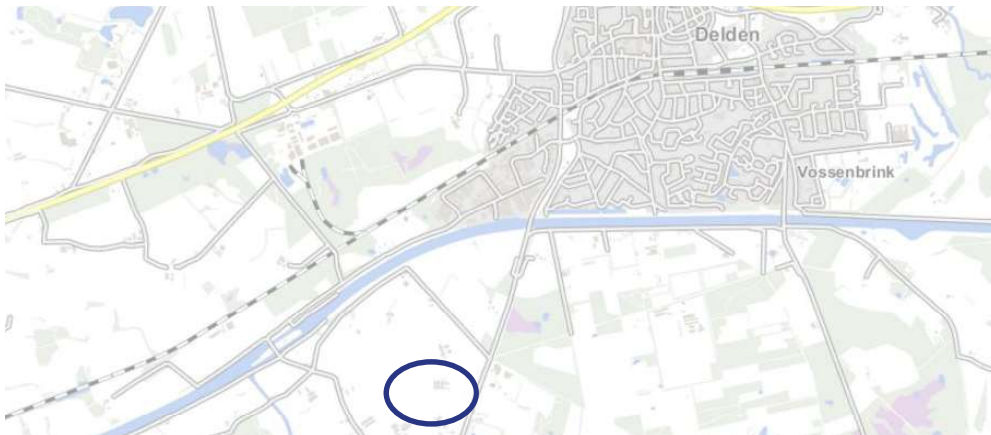
# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en opdracht

De familie Rouhof, wonende aan de Bentelosestraat 77a te Ambt-Delden, is voornemens om een aantal agrarische schuren te slopen. De Rood voor Rood regeling wordt toegepast op deze landschapsontsierende bebouwing op het erf. In ruil voor de sloop van de schuren mag de familie Rouhof een nieuwe woning op het erf bouwen.

Het erf aan de Bentelosestraat 77a bestaat uit een aantal agrarische schuren en een tweetal woningen. Alle schuren worden gesloopt met uitzondering van beide woningen en een kleine werktuigberging. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan laat de inpassing van de nieuwe woning zien en de landschappelijke kwaliteitslag van het gehele erf. Wij zijn door Kuiphuis Vastgoed en Advies gevraagd om een landschappelijke inpassing voor de Bentelosestraat 77a uit te werken in woord en beeld. Dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan zal een goede landschappelijke inpassing van het erf verantwoorden.

Onze taak: *een groene kwaliteitslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*



Figuur 2 (boven) Het erf waar de Rood voor Rood woning wordt gesitueerd

Figuur 1 (links) Het erf liggen in zijn context, ten zuidwesten van Delden

## 2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor de wijze waarop een ontwikkeling invulling krijgt. Door ontwikkeling conform de catalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie maken deze drie niveaus duidelijk "of", "waar" en "hoe" een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij

### *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*



Figuur 3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 4 staat het "Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel" schematisch weergegeven.

Indien op basis van het uitvoeringsmodel wordt geconcludeerd dat een ontwikkeling mogelijk is, dan geven de ontwikkelperspectieven richting aan waar dit het beste kan worden ontwikkeld. Het plan is acceptabel als het de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit versterkt. Daarvoor is het niveau van de gebiedskenmerken ontwikkeld.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Plangebied ligt in een "landsbouwontwikkelingsgebied".



Figuur 4. Ontwikkelingsperspectieven Zuidoost Overijssel

Voor de provincie Overijssel gaat ruimtelijke kwaliteit over alles wat de ruimte geschikt maakt voor mens, plant en dier. Dat komt neer op: de juiste ontwikkeling, op de juiste plek en op de juiste manier vorm gegeven en ingepast in de omgeving. We kijken niet alleen of we onze omgeving goed kunnen gebruiken, bijvoorbeeld voor wonen of werken, maar ook naar de beleving en de betekenis van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitwensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen

hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat Zuidwest-Twente een veelzijdig landbouw-, natuur- en recreatiegebied blijft met grote en kleine kernen in een karakteristiek Twents verstedelijkingspatroon. In het buitengebied van Haaksbergen wordt gericht op het landschap, natuur en recreatie. Hierbij wordt ingezet op de versterking van de gebiedskenmerken. In Zuidoost-Overijssel vormen de Twentse lanen, de kanalen en de beken het regionale ruimtelijke netwerk dat de diverse landschappen bij elkaar houdt. Dit netwerk behoeft versteviging en meer ruimtelijke expressie.

De volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van belang:

- (1) Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur
- (2) Landbouwontwikkelingsgebieden
- (3) Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens.

6



Figuur 5. Natuurlijke laag - dekzandvlakte



Figuur 6. Agrarisch cultuurlandschap - oude hoevenlandschap

## 3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om de Visie Plattelandsontwikkeling, de Integrale Gebiedsuitwerking Landelijk Gebied, het bestemmingsplan voor het Landbouwonwikkelingsgebied (LOG), het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Beleidsplan Recreatie en Toerisme, de Welstandsnota en het Waterplan.

### 3.1 Hof van Twente, zicht op 2030

In "Hof van Twente, zicht op 2030" is het beleid van de gemeente voor de komende twintig jaar in hoofdlijnen vastgesteld. De visie bevat naast een overzicht van te verwachten trends en ontwikkelingen voor de komende jaren ook informatie over de gewenste identiteit voor Hof van Twente. In 20 streefbeeld en geeft het gemeentebestuur aan in welke richting het beleid voor de komende jaren moet worden ontwikkeld. Streefbeeld 10 is voornamelijk van belang.

Streefbeeld 10: Unieke landschappelijke en cultuurlandschappelijke kwaliteiten verder ontwikkeld

Het landschap, de parel van Hof van Twente, heeft in 2030 nog altijd een belangrijke plaats. De structuur van het landschap, met deelgebieden stuwwal/verzamelgebied (westelijk), dekzandgebied (midden) en plateau (oostelijk), maar ook het reliëf en het watersysteem zijn leidend. In de waardevolle ensembles (landschap met natuur- en cultuurhistorische waarden) wordt behoud, onderhoud en herstel van cultuurhistorische en ecologische waarden in praktijk gebracht. Voltooiing van de ecologische hoofdstructuur is eveneens een herkenbaar resultaat. In 2030 is deze een feit. Bestaande natuurgebieden zijn binnen de gemeente en daarbuiten verbonden met elkaar, waardoor duurzame instandhouding van flora en fauna mogelijk is geworden.

### 3.2 Structuurvisie Landelijk Gebied

In 'Structuurvisie Landelijk gebied' van de gemeente Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied voor de komende 10 jaar centraal. Een visie op de ontwikkeling van de gemeente als geheel en op de langere termijn is ontwikkeld in

de Strategische visie Hof van Twente.

De structuurvisie vormt vooral een integratiekader voor het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van de verschillende functies en waarden in het gebied. Een dergelijk 'integratiekader' schetst de bredere achtergrond van beleid dat voor specifieke thema's (bijvoorbeeld recreatie, rood-voor-rood en vrijkomende agrarische bebouwing) is uitgewerkt. In voorliggend geval is het thema 'rood-voor-rood' met name van belang.

#### Rood voor rood

Om de karakteristiek van het landelijk gebied te behouden, geldt als uitgangspunt dat zo min mogelijk niet functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing wordt toegevoegd. Dit kan ten koste gaan van de aanwezige landschapswaarden. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan het toevoegen van nieuwe woningen door het realiseren van geheel nieuwe solitair gelegen woningen. Het omvormen van voormalige agrarische erven naar woonerven wordt ondersteund, mits er tevens een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit beleid is uitgewerkt in de beleidsregel 'Rood voor rood met gesloten beurs'. Met dit beleid wordt ten eerste gestreefd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit komt hoofdzakelijk tot uitdrukking in de sloop van landschap- ontsierende voormalige bedrijfsgebouwen, de realisatie van nieuwe landschap- elementen rond het erf en het behoud van cultuurhistorische bebouwing. Ten tweede wordt gestreefd naar het ondersteunen van de leefbaarheid op het platteland door een leegloop te voorkomen. Uitgangspunt is dat de nieuwe woning wordt gerealiseerd op het erf waar ook sloop plaatsvindt. Indien dit ruimtelijk niet gewenst is, kan bij uitzondering de nieuwe woning elders in het buitengebied worden gerealiseerd.

## Rood voor Rood met gesloten beurs

Het gemeentelijk beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs' is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader 'Rood voor rood met gesloten beurs' uit 2005, welke nu deel uitmaakt van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving uit de Omgevingsvisie 2009. Het doel van de Rood voor rood regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen. Het uitgangspunt is de sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup> oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunten hiervoor is dat de maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekavel 750 m<sup>3</sup> bedraagt. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. Bij voorkeur wordt de compensatiekavel toegekend op de slooplocatie in de nabijheid van de te handhaven bedrijfswoning. Bij uitzondering kan rood-voor-rood gebruikt worden om erven en bebouwingstructuren zoals bijvoorbeeld lintbebouwing te versterken. De realisatie van woningen op solitaire compensatiekavels is uitgesloten, omdat daardoor ongewenste versnippering ontstaat. De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. De oppervlakte van de compensatiekavel bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekavel gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekavel is 150 m<sup>2</sup>. De regeling gaat uit van de sloop van het gehele complex met uitzondering van de bedrijfswoning en karakteristieke bebouwing.

## 3.3 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een samenhangende visie op de kwaliteit van het landschap en geeft de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan voor de ontwikkeling van het landschap. Het plan geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten - belevingswaarde, cultuurhistorie, natuur en recreatieve waarde - gewaarborgd kunnen worden en hoe het ruimtelijk beleid en ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de positieve ontwikkeling van het landschap.

In het LOP worden vier thema's voor de ontwikkeling van het landschap genoemd:

1. Behoud en versterking van waardevolle ensembles;
2. Landschappelijke versterking van het watersysteem;
3. Zorg voor het agrarisch werklandschap;
4. Inpassen van kernen en routes.

Het LOP is van belang bij de landschappelijke inpassing van onder meer (uitbreidingen van) agrarische bouwpercelen en verblijfsrecreatieve bedrijven.



## 4. Huidige situatie

### 4.1 De ligging

De planlocatie ligt tussen Delen en Hengevelde. Van oudsher - zie historische kaart van 1900 figuur 8 - is het een gebied met veel essen, beekbegeleidende beplanting en houtwallen. In de huidige situatie zijn veel van deze landschapselementen verdwenen.

Middels de Rood voor Rood regeling is de initiatiefnemer voornemens om de landschapsontsierende schuren te slopen in ruil voor het mogen bouwen van een nieuwbouwwoning.

Dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan zal in woord en beeld de landschappelijke inpassing van het erf goed verantwoorden. Er zal getracht worden om de historische gebiedskenmerken - op en rondom het erf - te versterken.



Figuur 7. Planlocatie Bentelosestraat 77a Ambt-Delden



Figuur 8. Historische kaart van 1900



Figuur 9. Links en rechts de te behouden woningen. De overigere schuren op de foto worden gesloopt

# 5. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

## 5.1 Toelichting landschappelijke inpassing

De familie Rouhof, wonende aan de Bentelosestraat 77a te Ambt-Delden, is voornemens om een aantal agrarische schuren te slopen. De Rood voor Rood regeling wordt toegepast op deze landschapsontsierende bebouwing op het erf. In ruil voor de sloop van de schuren mag de familie Rouhof een nieuwe woning op het erf bouwen. Het landschapsonwerp, welke te vinden is in figuur 14, wordt in dit hoofdstuk in woord en beeld nader toegelicht.

Op maandag 2 mei 2016 is het erf bezocht. In de nieuwe situatie wordt er een eigentijdse woning gebouwd met een landelijke uitstraling. De locatie van de woning en de positionering/draaiing van de woning is bepaald naar aanleiding van de aanwezige twee woningen. Door de woning een kwartslag te draaien ten opzichte van de voormalige boerderij ontstaat er een erfsituatie. Het bijgebouw wordt ten noordwesten in lijn geplaatst met de nieuwe woning. In figuur 10 staat de te behouden bijgebouw.



Figuur 10. De bestaande kapschuur blijft behouden

De verharding die gebruikt wordt voor de toegankelijkheid van beide woningen zal worden gehandhaafd. De weg voorlangs de bestaande kapschuur wordt doorgetrokken voorlangs het nieuwe bijgebouw. Deze weg wordt ook gebruikt om de nieuwe woning te kunnen bereiken. De overige verharding op het erf zal plaats maken voor beplanting en gazon.

Ten zuiden van de nieuwe woning worden een drietal inlandse eiken aangeplant om de nieuwe woning van uit het zuiden groen in de kleden (element 1). Vanuit de bestaande woningen zullen de zichtlijnen naar het landschap door de kap van de agrarische opstallen hersteld worden. De opgekroonde zomereiken voorkomen dat deze zichtlijnen worden doorbroken.



Figuur 11. Aanplant van inlandse zomereiken

De bestaande fruitboom tussen de bestaande woningen gaat onderdeel uitmaken van een hoogstam fruitboomgaard (element 2).



Figuur 12. Aanplant fruitboomgaard

In zijn totaliteit wordt er een erf gecreëerd die goed landschappelijk wordt ingepast en waarbij er een erfensemble ontstaat. Vanuit de bestaande woningen en de nieuwe woning zullen zichtlijnen naar het omliggende landschap ontstaan. Om er voor te zorgen dat rondom alle woningen een gemoedelijke privé sfeer ontstaat worden er een aantal gemengde boerenhagen (element 3 en 4) aangeplant. Rondom de woningen is er ruimte om een privé tuin aan te leggen.



Figuur 13. Aanplant van een aantal gemengde boerenhagen



