

Gemeente Hof van Twente
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer J. Overbeek
Postbus 54
7470 AB Goor

Gemeente Hof van Twente	
Nr:	
Afdeling:	Bvo: ja / nee
Inge- komen:	15 JULI 2016
Kopie aan:	
Archief: VV / NR / V / B	
S B A	

Goor, 7 juli 2013

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: M1505.070716
Betreft: Principeverzoek realisatie woning erf Oude Rijssenseweg 29 te Markelo

Geachte heer Overbeek,

De heer familie Kettelarij is eigenaar van erf en bebouwing aan de Rijssenseweg 29 te Markelo. Het erf is thans in gebruik als woonerf. Er is één woongebouw met daarin een woning met inwoning. Daarnaast zijn op het erf enkele schuren aanwezig. Achter de woning heeft de familie weidegrond in bezit. Erf en weide zijn landschappelijk fraai ingepast. Het erf is gelegen ten noorden van de kern Markelo. Doel van de familie Kettelarij is om op het erf de mogelijkheden voor generatiewonen te vergroten door de realisatie van een extra wooneenheid.

Thans wordt het erf bewoond door twee generaties van de familie. Er is sprake van een woning met inwoning. Dat wil zeggen dat er twee onderling verbonden woongedeelten in het woongebouw zijn gerealiseerd. De volgende generatie van de familie heeft belangstelling om op het erf te komen wonen. Enerzijds omdat ze hier opgegroeid zijn en graag terug willen keren naar de buurtschap en anderzijds om in de toekomst de mantelzorg voor de oudste generatie op zich te nemen.

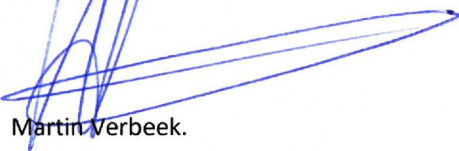
De bestaande bebouwing voldoet voor wat betreft de inwoning echter niet meer aan de eisen van deze tijd. Om het generatiewonen mogelijk te maken is er behoefte aan een extra afgescheiden wooneenheid op het erf, bij voorkeur vrijstaand. Het erf is ruim 4.000 m² groot en biedt daarmee voldoende ruimte voor een aanvullende woning, eventueel ter vervanging van een van de schuren.

De familie Kettelarij heeft de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd een advies uit te brengen over de gewenste erfinrichting als er een tweede woning zou worden gerealiseerd. Bijgaand treft u genoemd advies. Conclusie van het advies is dat het erf zich leent voor de gewenste ontwikkeling, tevens worden een aantal waardevolle suggesties gedaan voor inrichting en inpassing van het erf. De familie Kettelarij onderschrijft dit advies en is voornemens het plan op basis van dit advies verder te ontwikkelen.

Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van een extra woning niet toe. Daarom verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De familie Kettelarij is bekend met de voorwaarden volgend uit het beleid 'Grond voor gebruik'.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Verbeek van ons bureau (06-20105596)

Met vriendelijke groeten,
namens de familie Kettelarij,



Martin Verbeek.



Ervenconsulent advies 2255 HVT: Oude Rijssenseweg 29 Markelo, gemeente Hof van Twente

Datum aanvraag : maart 2016

Advies in het kader van : 'Grond voor gebruik'/Rood voor rood

Opgave

De eigenaar verzoekt de ervenconsulent advies te geven over de gewenste erfinrichting bij de vervanging van een schuur door een woning voor de zoon des huizes en zijn familie. Deze erftransformatie is mogelijk als er in het kader van Rood voor rood voldoende (namelijk 1000) vierkante meter te slopen landschapontsierende bedrijfsbebouwing wordt aangeboden. Door een adviseur is een rapport opgesteld.

Een terreinbezoek heeft plaatsgevonden op 1 april 2016 in gezelschap van de initiatiefnemers en de ervenconsulent.

Situatie

Landschap

Het erf ligt in het jonge heideontginningslandschap ten noorden van de kern Markelo; dit gebied is rond de eeuwwisseling ontgonnen. Een groot deel van de huidige erven is eind 19^e eeuw gebouwd. Open landbouwgebied wordt afgewisseld met stukken bos, vaak met grove den.

Erf

De oorspronkelijke boerderij, gebouwd rond 1890, is eind 20^e eeuw vervangen door een gewone woning. Er is sprake van een woongebouw: woning met inwoning. Aan drie zijden van de woning ligt een siertuin, omgeven door een haag. In de zuidwestelijke hoek en aan de noordkant liggen erfbosjes. De bomenrand van eiken langs de weg is waardevol, evenals de bomengroep aan de westkant. Op het achtererf staan twee schuren, evenals een voormalig kippenhok, verscholen in de beplanting. Het agrarische karakter is niet meer duidelijk zichtbaar. Veel beplanting is niet streekeigen. Aan de voorzijde woont de moeder van de eigenaar. De scheiding tussen de twee wooneenheden is vanaf de weg niet zichtbaar.

Beleid gemeente

Het erf heeft een woonbestemming. Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van een extra woning niet toe. De gemeenteraad van Hof van Twente heeft echter in december 2015 nieuw beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld: 'Grond voor gebruik'. Het nieuwe beleid biedt meer ruimte dan voorheen, om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het buitengebied van Hof van Twente te bevorderen. Rood voor rood is nog steeds een van de mogelijkheden.

Advies

Erf

Het erf leent zich door zijn opbouw voor de bouw van een tweede (derde) woning op het achtererf. De noordelijkste van de twee schuren kan hiervoor vervangen worden. Aan de noordzijde ligt al een tweede oprit van het erf die goed voor de nieuwe woning gebruikt kan worden, eventueel verder te verharderen. Om het idee van het achtererf te benadrukken is het idee van een 'karrespoor' hier goed bruikbaar. In verband met de ligging op de zon en privacy ligt bouw van de compensatiewoning op de plek van de meest noordelijke schuur het meest voor de hand. Ook kunnen alle bestaande grote bomen hierdoor gehandhaafd worden. Er zijn verschillende plekken waar gespeeld kan worden op het gras, zie schets.

Beplanting

De erftransformatie biedt een kans het erf een meer agrarische uitstraling te geven, door niet-streekeigen beplanting zoals laurierkers, sierstruiken en coniferen op het achtererf te verwijderen en voor een deel te vervangen door beplanting die in de streek thuis hoort. Op het erf kan een scheiding worden aangebracht door middel van een hekje, in combinatie met een losse heg van bijvoorbeeld hazelaar, gelderse roos, kardinaalsmuts, vuilboom en veldesdoorn. Deze scheiding is vanaf de weg niet zichtbaar. Ten behoeve van extra privacy kan een meidoorn- of veldesdoornhaag geplant worden aan de noordzijde van de nieuwe woning, zie schets.



Gebouwen

Het voormalige kippenhok kan goed verbouwd worden tot garage / berging, waarbij het aan te bevelen is de karakteristiek van de kleinere schuur te gebruiken voor het bouwplan.

De compensatiewoning heeft het karakter van een bijgebouw: een rechthoekige plattegrond, gebruik van sobere materialen en kleuren. Vanwege de positie op het erf is het heel goed mogelijk de oostgevel zo dicht mogelijk te houden en aan de westgevel veel glas toe te passen. Een plan van een goede architect is hierbij van groot belang.

Het is een goed idee om tegelijkertijd het aanzicht van de andere schuur te verbeteren; toepassing van hout in plaats van damwand zal hieraan bijdragen.

Ook vroegtijdig overleg met de stadsbouwmeester is aan te bevelen, zodat uitgangspunten -voor alle bebouwing op het erf- vanaf het begin duidelijk zijn.

