



laat plannen groeien

# COLOFON

Door:

**dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1514

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

22 september 2017

Bestandsnaam

1514-001.indd

Aantal pagina's

14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

# INHOUDSOPGAVE

|      |                                  |    |
|------|----------------------------------|----|
| 1    | INTRODUCTIE                      | 1  |
| 1.1. | aanleiding                       | 1  |
| 2    | VIGEREND BELEID                  | 3  |
| 2.1. | omgevingsvisie overijssel        | 3  |
| 2.2. | lop dorpsrand wierden            | 3  |
| 3    | HUIDIGE SITUATIE                 | 5  |
| 3.1. | erf in het landschap             | 5  |
| 4    | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN        | 6  |
| 4.1. | ruimtelijk onderbouwing          | 6  |
| 4.2. | kwaliteitsimpuls groene omgeving | 9  |
| 4.3. | samenvatting                     | 11 |
| 4.4. | sfeerbeelden:                    | 12 |
| 4.5. | beplantingstabel                 |    |
| 4.6. | beplantingstabel                 |    |

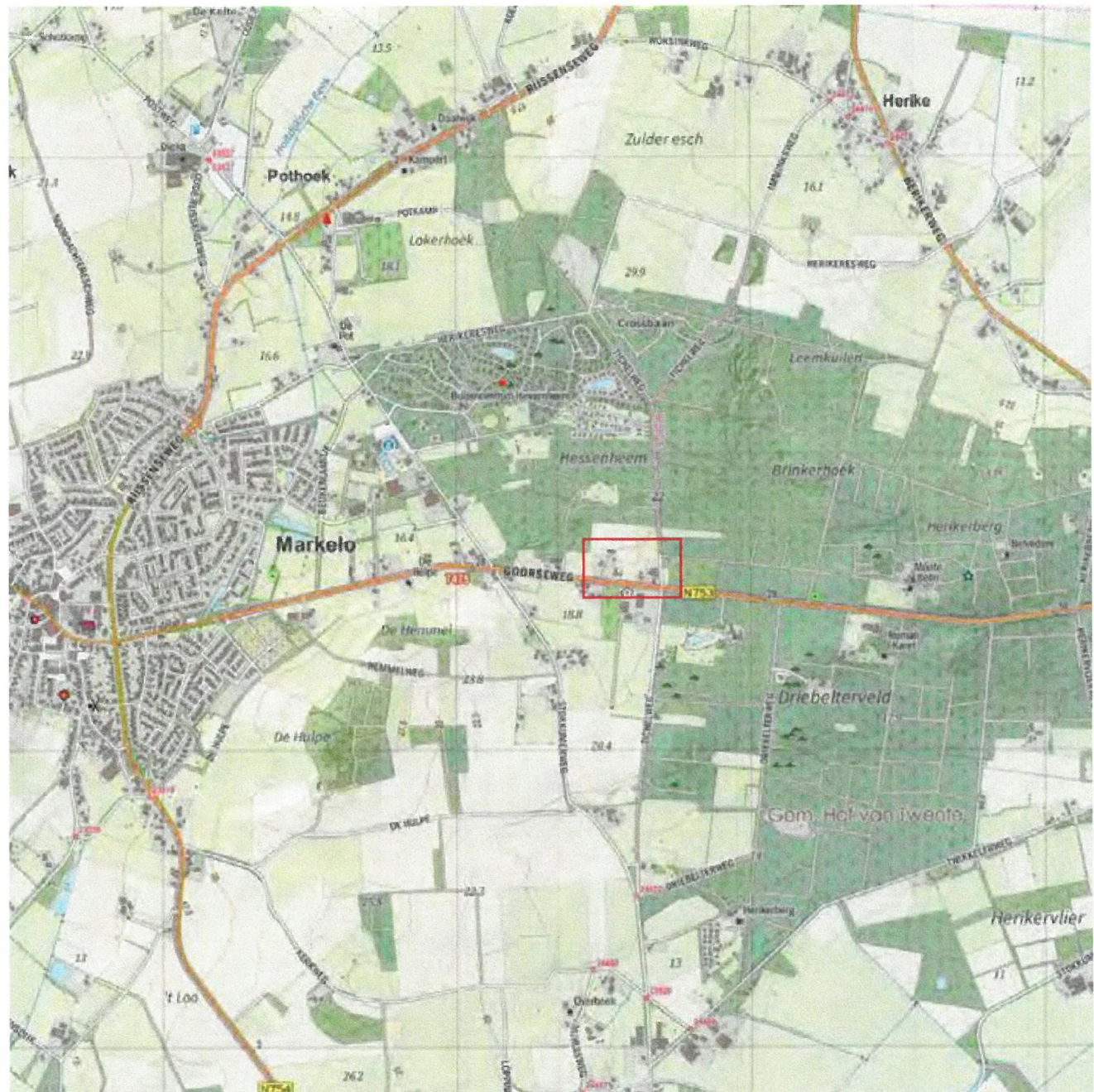
# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Goorseweg 39a. te Markelo. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (240 m<sup>2</sup>) en middels de rood voor rood regeling een bouwkaavel genereren. Aangezien er op deze plek niet voldoende vierkante meters stallen staan zal er aan de Slaghekkeweg 3a ca 760m<sup>2</sup> gesloopt worden.

De gemeente Hof van Twente wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m<sup>2</sup>) en deels door het landschappelijk goed inpassen van de bouwlocatie en de slooplocatie Slaghekkeweg 3a te Bentelo.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het LandschapsontwikkelingsPlan Haaksbergen-Hof van Twente Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied



slooplocatie Slaghekenweg 3a Bentelo



locatie compensatiekavel

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

#### Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

#### Natuurlijke laag: stuwwal

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd op- gestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

#### Agrarisch cultuurlandschap:

##### Jonge heide- en broekontginningen

Het gebied ligt in het landschap van de jonge heide- en broekontginningen. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

### 2.2. LOP DORPSRAND WIERDEN

Het plangebied wordt in het Landschapsontwikkelingsplan van Hof van Twente aangemerkt als Stuwwal-Veldontginning.

*Het westelijke plangebied rond Markelo wordt gekenmerkt door het markante reliëf van de hoge stuwwal met de kappen van verschillende "bergen", glooiende flanken en open laaggelegen natte voeten: het verzamelgebied.*

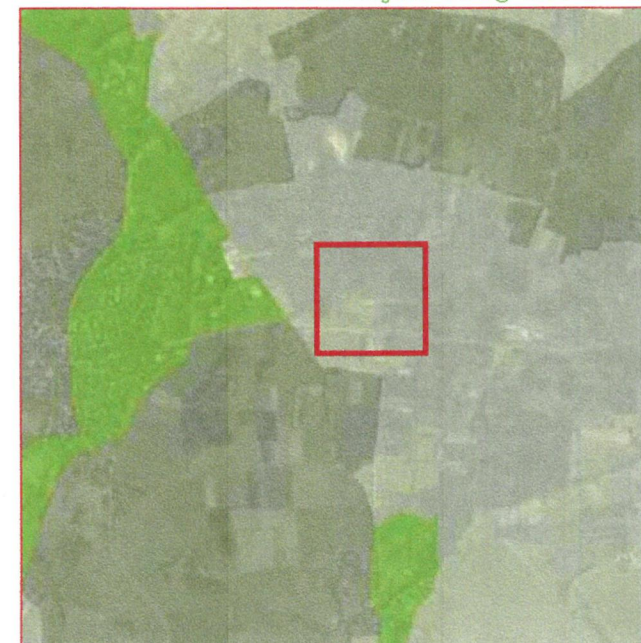
*De hoogste delen van de stuwwal zijn bebost, vooral met naaldhout. Rondom zijn grootschalige jonge veldontginningen met een grootschalige blokvormige verkaveling. De Borkeld en het Elsener-veld zijn oude veld- en heiderestanten. In deze hoge gebieden zijn de recreatievoorzieningen geconcentreerd.*

#### Kenmerken

- Het reliëf van de stuwwal en "bergen".
- Bos- en natuurgebied.
- De open glooiende escomplexen, patroon van historische esbebouwing en erfbeplanting,



Natuurlijke laag Stuwwal



Agr cultuurl. Jonge heideontginning

- Open grootschalige broekontginningen met broekbos.

## Ontwikkelingen

De landschapsontwikkeling van dit deelgebied is vooral gericht op het behoud van het ensemble en de beleving van het reliëf. Ontwikkelingen in de landbouw, recreatie en natuur dienen hier beter op te worden afgestemd.

### Kavelpatroon:

kleinschalig, blokvormig, rechte wegen

### Ligging tov weg:

erf los van weg

### Maat bouw-kavel:

Klein

### Positie woonhuis op het erf:

voor

### Groepering bebouwing op het erf:

compact

### Indeling: geometrisch / onregelmatig

geometrisch

### Open / gesloten karakter

gesloten kleinschalig

### Beplantingsvormen

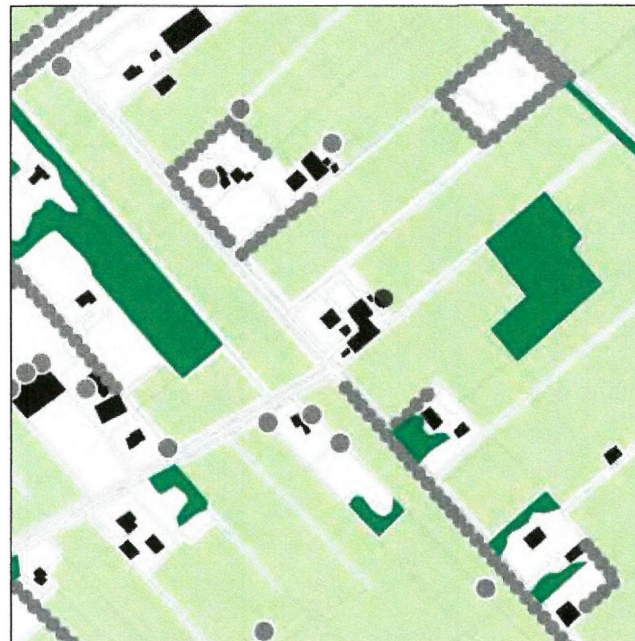
singel, bosje, laan, tuin

### Sortiment

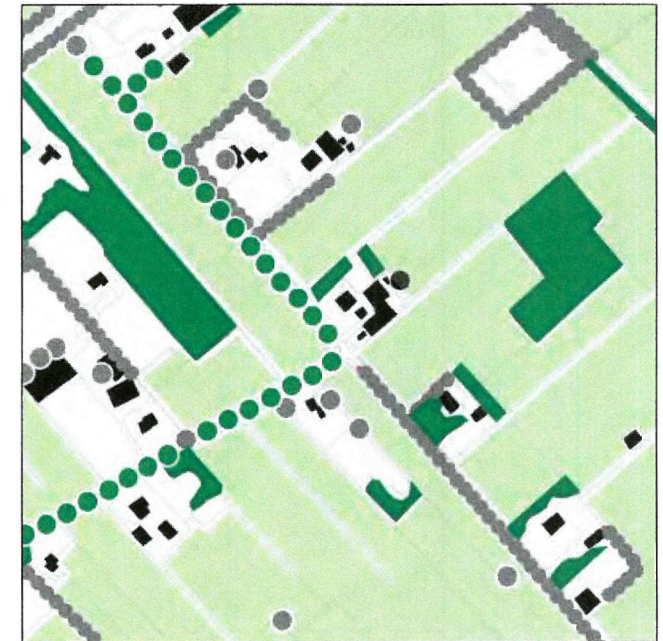
berk, den, eik

### Beplanting van het landschap

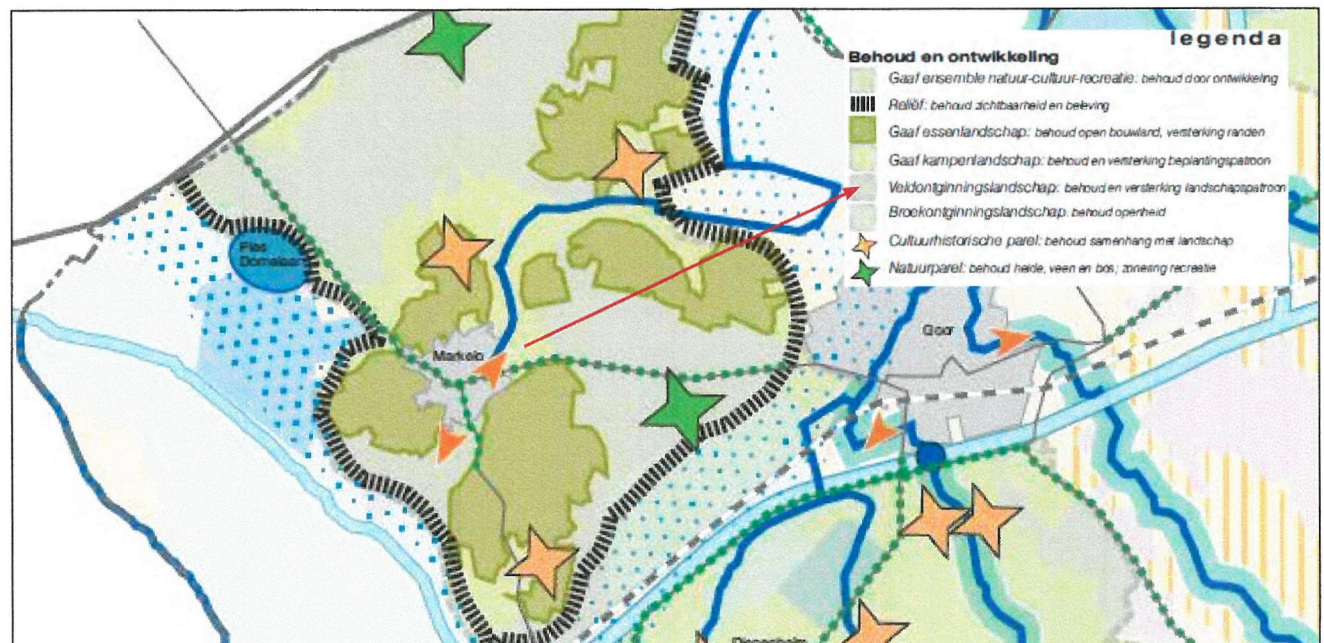
bosjes, singels met berk en den



huidige situatie landschap



gewenste situatie landschap



veldontginningslandschap

## 3 HUIDIGE SITUATIE

### 3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De plek van de compensatiekavel komt was van oorsprong een boerenerf. Recent zijn ten zuiden van het erf twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor is het erf vanaf de Goorsegweg amper te zien. Het erf is gelegen midden op de Stuwwal en is een veldontginning. Reeds in 1900 was deze plek al bewoont en liepen er meerder paden over de heide. Van de oorspronkelijke structuur is weinig meer te herkennen aangezien er met name aan de west en noordzijde bos aangeplant is. De nieuwe woning met bijgebouw wordt onderdeel van een cluster moderne erven langs de Goorsegweg. Het moet aansluiten op de bestaande structuren.

Deze structuren bestaan uit struweel en hagen op de grenzen van de kavels en een enkele streekeigen boom.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het plangebied is onderdeel van een veldontginning op de Stuwwal;
- recent zijn er in de nabije omgeving twee luxe woningen gerealiseerd;
- met name beplanting langs de randen van de kavels;
- veel bos rondom het gebied;
- bestaande oude schuren worden gesloopt;
- de kavels zullen een onderlinge relatie kennen;
- de nieuwe kavel is vanaf de Goorsegweg nauwelijks te zien.

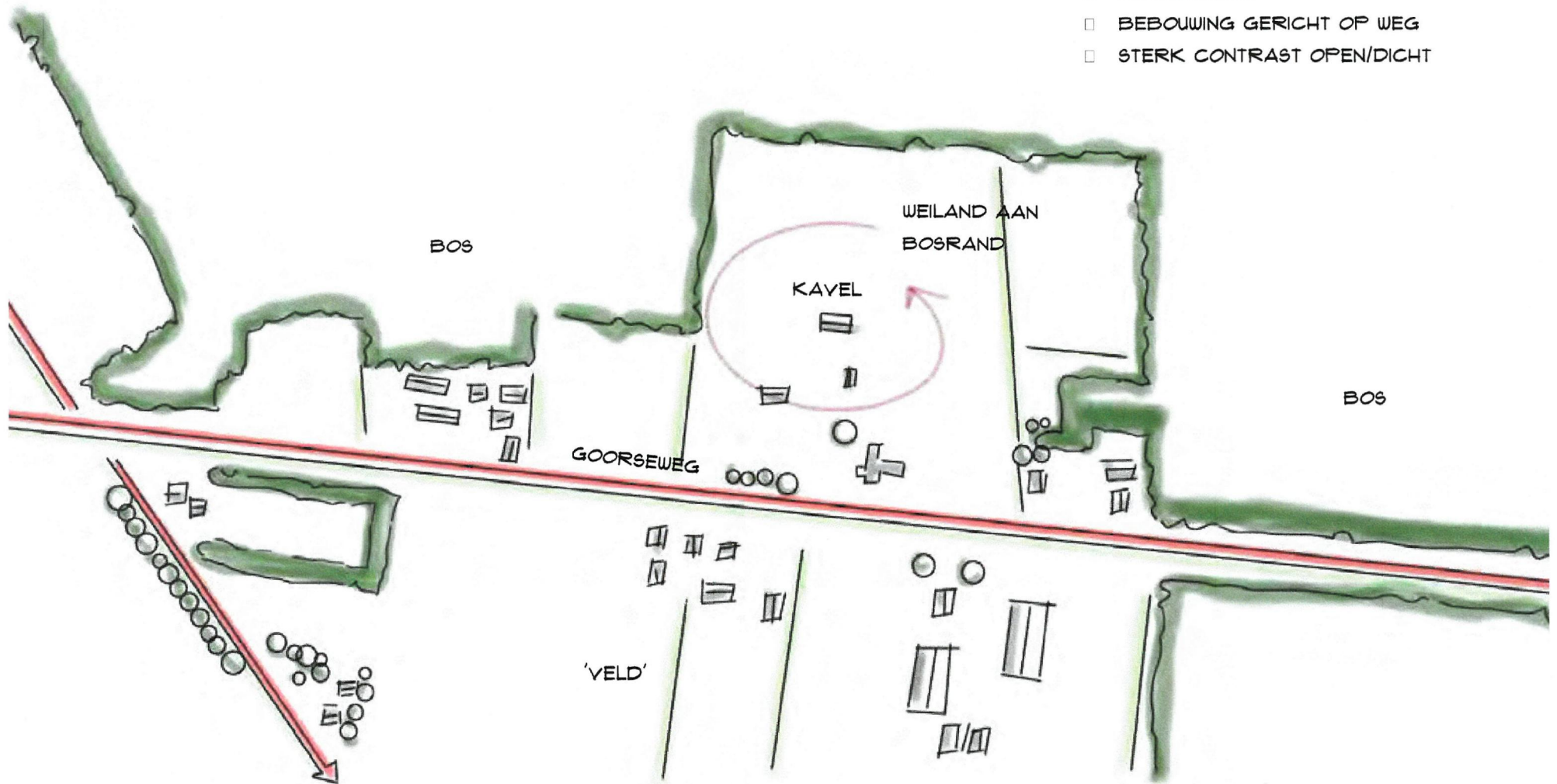


de bouw-kavel ligt achter deze woningen



HEIDEONTGIJNNINGSLANDSCHAP:

- RECHTLIJNING
- BEBOUWING GERICHT OP WEG
- STERK CONTRAST OPEN/DICHT



## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten opdrachtgever:

- ca. 1000 m2 landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Hof van Twente;
- 1 compensatiewoning met bijgebouwen aan de Goorseweg 38a te Markelo;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

### Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van de kavel en de slooplocatie waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het kleinschalige landschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

### Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;.

### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

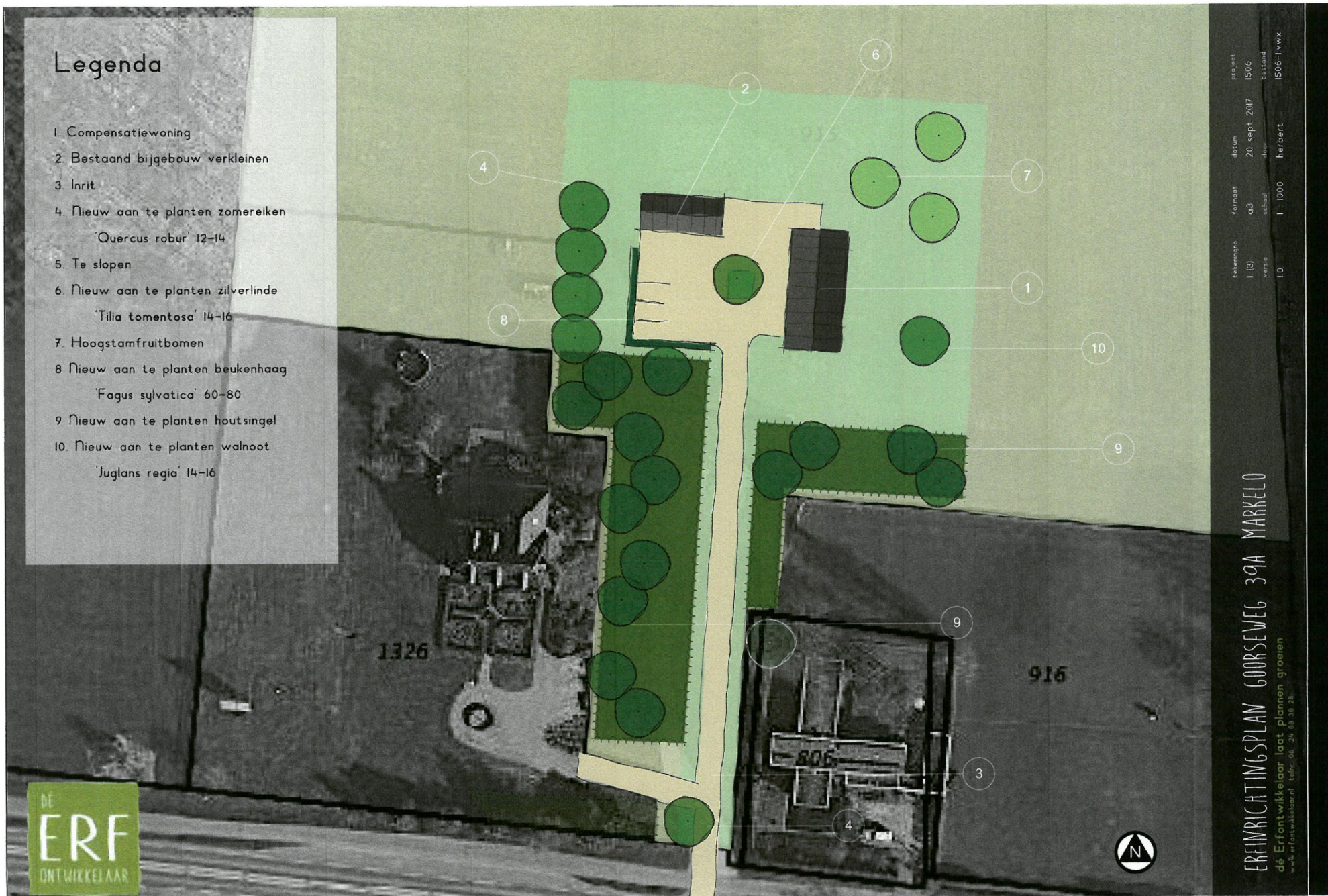
Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van de beoogde bouwlocatie en van de slooplocatie. Op pagina 9 wordt het plan vanuit de gebiedskenmerken onderbouwt. De kwaliteit-simpulsg groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 onderbouwt.



beoogde locatie kavel

## Legenda

1. Compensatiewoning
2. Bestaand bijgebouw verkleinen
3. Inrit
4. Nieuw aan te planten zomereiken  
'Quercus robur' 12-14
5. Te slopen
6. Nieuw aan te planten zilverlinde  
'Tilia tomentosa' 14-16
7. Hoogstamfruitbomen
8. Nieuw aan te planten beukenhaag  
'Fagus sylvatica' 60-80
9. Nieuw aan te planten houtsingel  
'Juglans regia' 14-16
10. Nieuw aan te planten walnoot  
'Juglans regia' 14-16



|          |              |        |            |
|----------|--------------|--------|------------|
| tekening | 1 (3)        | versie | 10         |
| format   | a3           | schaal | 1 : 1000   |
| datum    | 20 sept 2017 | door   | herbert    |
| project  | ISO6         | titel  | ISO6-1 vwx |

ERFONRICHTINGSPLAN GOORSEWEG 39A MARKELD

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl teln. 06 24 08 28



compensatiekavel aan de Goorseweg 39b

## Legenda

1. Te slopen landschapsonterende  
bebouwing (ca. 760 m<sup>2</sup>)
2. Te behouden opstallen  
(asbest saneren)
3. Te behouden paardrijbak
4. Nieuw aan te planten zilverlinde  
'*Tilia tomentosa*' 16-18 (6x)
5. Bestaande erbosje
6. Nieuw aan te planten zomereik  
'*Quercus robur*' 14-16 (3x)
7. Bestaande beukenhaag behouden  
'*Fagus sylvatica*'



### Situering compensatiewoning met bijgebouw:

Het plangebied aan de Goorseweg bestaat momenteel uit een grasveld met aan de straatzijde een laurierhaag. In de weide staan drie voormalige agrarische gebouwen. Deze zullen gesloopt worden. De laurierhaag wordt gerooid waardoor er meer ruimte bij de inrit komt. Vanaf de inrit kan er direct links afgeslagen worden naar de kavel voor het plangebied. De woning met het bijgebouw komen op de locatie waar oorspronkelijk het erf was gelegen. De woning komt haaks op de Goorsedijk en het bijgebouw in lijn. In dit type landschap is het gebruikelijk om bebouwing haaks of in lijn met de kavelrichting te situeren. De woning en het bijgebouw worden ontsloten door een centraal plein. Hier is ook ruimte om te parkeren.

### Groenstructuur en inrichting erf:

#### Goorseweg

De erven langs de Goorseweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen en robuuste blokvormige elementen toe te voegen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt aan de westzijde van de inrit een brede singel voorzien. Hiermee worden de kavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Direct bij de entree zal een zomereik de inrit accentueren.

Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. Het is niet nodig om het erf af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, maar wel een groene massa met bomen. Op het erf komen lindes/fruitbomen en een walnoot. Deze bomen komen in het landschap voor.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

#### Slaghekkenweg Markelo

Na sloop van ca. 760 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing zal het erf opnieuw ingericht moeten worden. Belangrijk is dat het erf een eenheid in het rechtlijnige landschap blijft. Een bestaande wagenloods en een deel van een varkensstal zal blijven staan en dienst gaan doen voor opslag van materieel en paardenstalling. Een bestaande paardrijbak blijft tevens behouden. Het asbest wordt van de daken gesaneerd en de voormalige varkensstal wordt bekleed met hout of een profielplaat. Dit zal in een gedekte kleurstelling uitgevoerd worden. Grotendeels wordt de verharding gerooid en het voormalige erf ingezaaid. Om het erf landschappelijk goed in te passen is gekozen om aan de westelijke rand een bomenrij van lindes te voorzien. Deze bomen passen op het erf en worden overeenkomstig de gebiedskenmerken in een rij aangeplant. Ook langs de Goorseweg in het weiland worden drie zomereiken in rij aangeplant. Deze zullen het wegprofiel van de Goorseweg vergroenen. In het heideontginingslandschap komt veel wegbeplanting voor.

De oostzijde van het erf wordt momenteel al afgeschermd met een robuuste houtsingel. Het is daarom niet noodzakelijk om deze zijde van het erf extra aan te planten. Een bestaand erfbosje evenals de tuinen



te behouden varkensstal

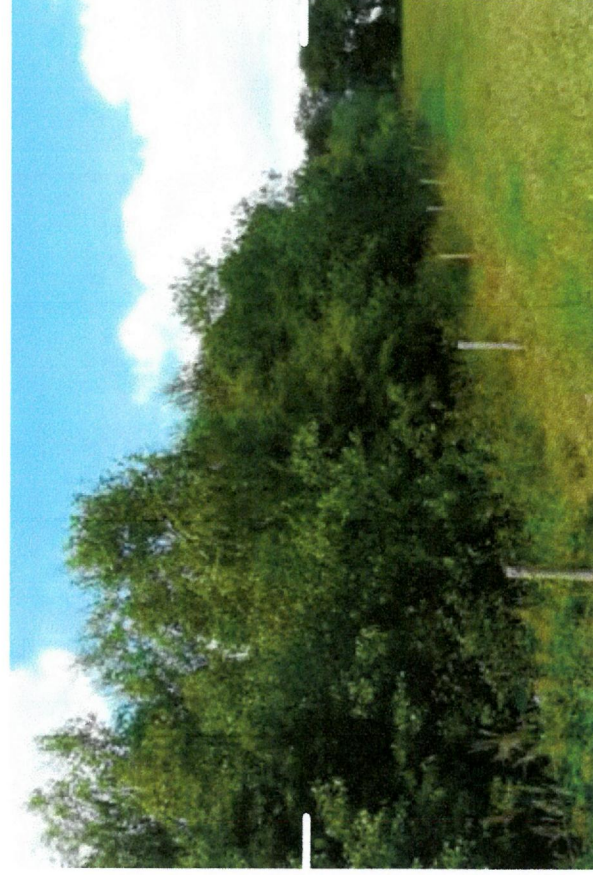


donkere profielplaat

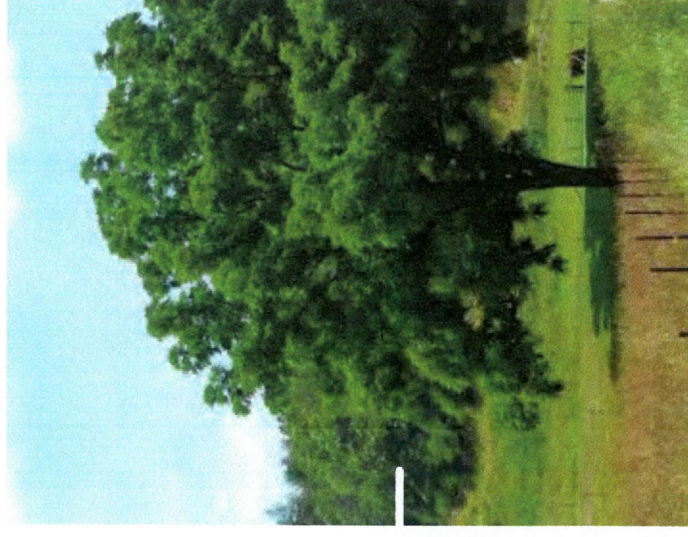


zachte overgang van erf naar bos

## INSPIRATIE



natuurlijk erf met materialen en beplanting die voorkomen in de streek



## 4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

### Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

## Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar deels al bouw staat. Het bebouwde oppervlakte neemt af.. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. .

### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden tegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

### Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspretaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven.

## 4.3. SAMENVATTING

### Basisinspanning:

- **Positionering woning volgens de gebiedskenmerken van het 'heidelandschap';**
- **de gebouwen worden uitgevoerd onder landelijke architectuur;**
- **aanplant van een brede houtsingel als versterking van de groenstructuur (zie landschapsontwikkelingsplan)**
- **met bomen wordt het erf niet verdicht maar wordt het erfensemble versterkt;**
- **hagen als groene afscherming kavel;**
- **aanplant fruitbomen op het erf;**
- **aanplant van solitaire bomen op en aan de rand van het erf;**
- **parkeren op eigen erf.**

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- **saneren 1000 m2 landschapsontsierende bebouwing**
- **opruimen bestaande erfverharding.**

#### 4.4. BEPLANTINGTABEL

| GOCRSEWEG         | NAAM               | LATIJNSE NAAM        | AANPLANTMAAT | PLANTAFSTAND                   | %    | AANTAL |
|-------------------|--------------------|----------------------|--------------|--------------------------------|------|--------|
| NR. 4             | Quercus robur      | Zomereik             | 14-16        | 8 meter                        | 100% | 4      |
| NR. 6             | Tilia tomentosa    | Zilverlinde          | 16-18        | -                              | 100% | 1      |
| NR 7.             | Malus/Pyrus/Prunus | Hoogstam fruitbomen  | 10-12        | min 7 meter                    | 100% | 3      |
| NR 8.             | Fagus sylvatica    | Beuk                 |              | 10 st/m1 drie-<br>hoeksverband | 100% |        |
| NR. 9 CA. 1400 M2 | Alnus glutinosa    | Zwarte els           | 80-100       | 1 st/m2                        | 15%  | 210    |
|                   | Prunus avium       | Zoete kers           | 80-100       | 1 st/m2                        | 15%  | 210    |
|                   | Crataegus monogyna | Eenstijlige meidoorn | 80-100       | 1 st/m2                        | 28%  | 392    |
|                   | Ilex aquifolium    | Hulst                | 80-100       | 1 st/m2                        | 2%   | 28     |
|                   | Sorbus aucuparia   | Lijsterbes           | 80-100       | 1 st/m2                        | 25%  | 350    |
|                   | Quercus robur      | Zomereik             | 80-100       | 1 st/m2                        | 15%  | 210    |
| NR 10             | Juglans regia      | Walnoot              | 14-16        | -                              | -    | 1      |
|                   |                    |                      |              |                                |      |        |
| SLAGHEKKENWEG     | NAAM               | LATIJNSE NAAM        | AANPLANTMAAT | PLANTAFSTAND                   | %    | AANTAL |
| NR. 6             | Quercus robur      | Zomereik             | 14-16        | 8 meter                        | 100% | 3      |
| NR. 4             | Tilia tomentosa    | Zilverlinde          | 16-18        | 8 meter                        | 100% | 7      |

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

## Legenda

- 4. Nieuw aan te planten zilverlinde  
'Tilia tomentosa' 16-18 (6x)
- 6. Nieuw aan te planten zomereik  
'Quercus robur' 14-16 (3x)