



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

goorseweg 39a markelo

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

9 juli 2018

Bestandsnaam

1514-02.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 Goorsegweg 39a. te Markelo. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (240 m²) 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 760m² 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 1000 m²) 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



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. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbandingen 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; boven- op staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inrijgebieden 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 STUWWAL-VELDONTGINNING

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

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

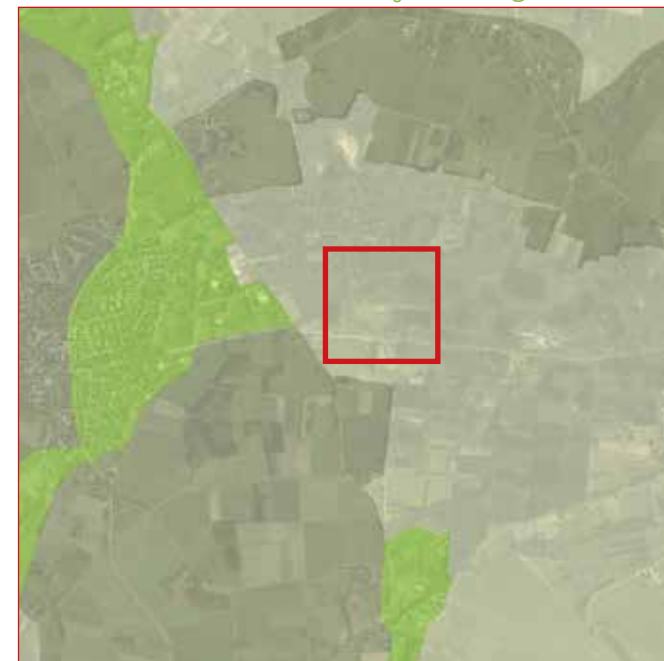
De hoogste delen van de stuwwal zijn bebost, vooral met naaldhout. Rondom zijn grootschalige jonge veldontginningen met een grootschalige blokvormige verkaveling. De Borkeld en het Elsener-veld zijn oude veld- en heiderestanten. In deze hoge gebieden zijn de recreatievoorzieningen geconcentreerd.

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

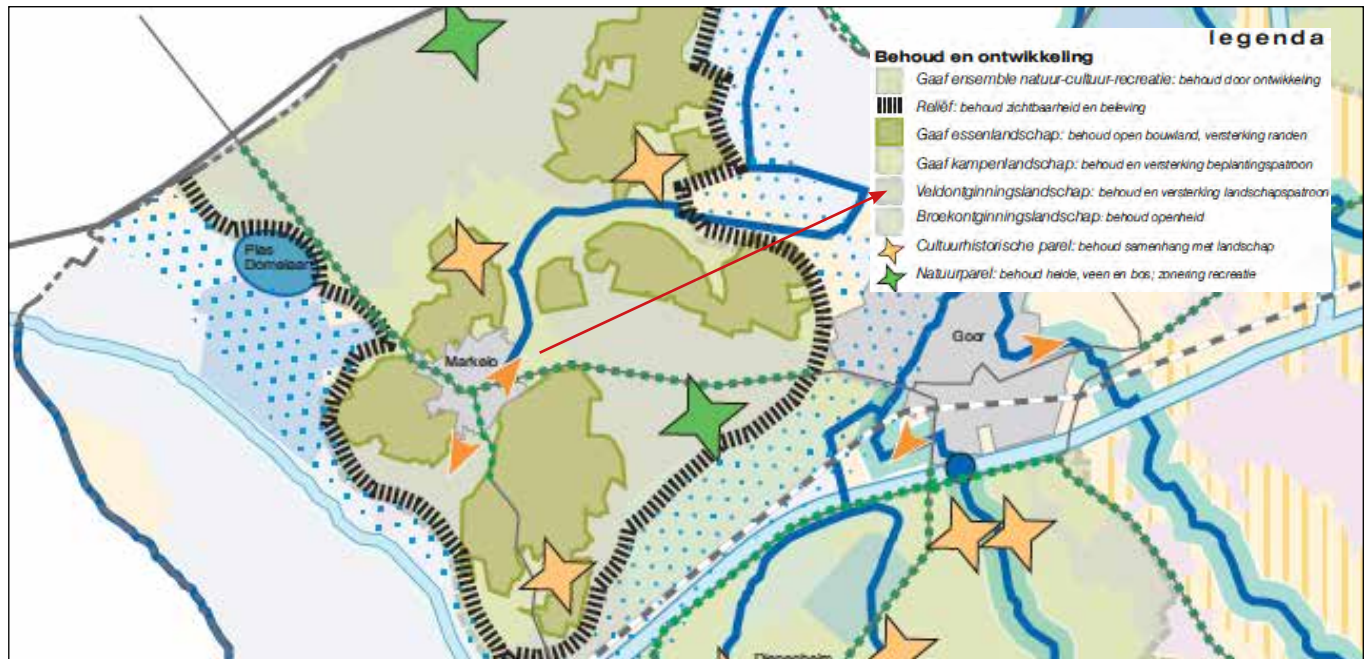
bosjes, singels met berk en den



huidige situatie landschap



gewenste situatie landschap



veldontginningslandschap

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Op en nabij de beoogde locatie van de compensatiewoning staat bebouwing. Recent zijn ten zuiden hiervan twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor is het erf vanaf de Goorseweg amper te zien. Het erf is gelegen onder aan op de Stuwwal en is een veldontginning. Reeds in 1900 was deze plek al bewoond en liepen er meerdere 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 Goorseweg. 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 onder aan 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;
- de kavels zullen een onderlinge relatie kennen;
- de beoogde locatie van de compensatiewoning is vanaf de Goorseweg nauwelijks te zien.

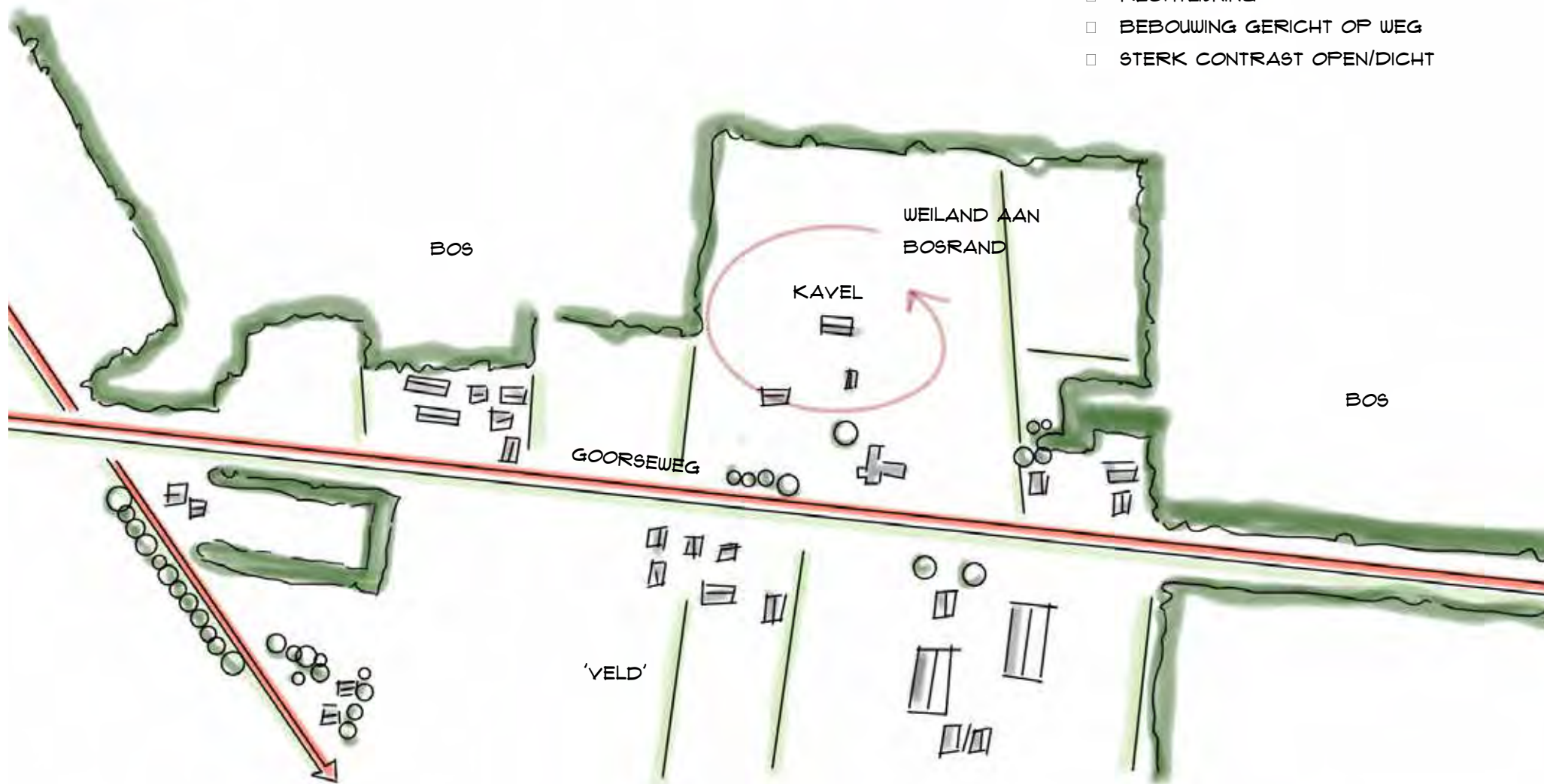


de bouwkaavel ligt achter deze woningen



HEIDEONTGIININGSLANDSCHAP:

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



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop ca. 1000 m2 landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Hof van Twente;
- 1 compensatiewoning met bijgebouwen aan de Goorsegweg 39a te Markelo;
- ruimte op het erf om te keren en te parkeren;
- verschuiving huidig bouwvlak om realisatie bijgebouw mogelijk te maken;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 1000 m2 landschapsontsierende vrijkomende agrarische 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;



beoogde locatie kavel

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Nieuw te bouwen bijgebouw
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
10. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16
11. Nieuw te bouwen bijgebouw
12. Bestaande bouwvlak (rood)
13. Gewenste bouwvlak (geel)
14. Recht van overpad naar perceel



tekening	1 (3)	format	a3	datum	09 juli 2018	project	ISO6
versie	10	school	1 : 500	door	herbert	bestand	ISO6-1 vwx

EREINRICHTINGSPLAN GORSEWEG 39A MARKLO

de Erfontwikkelaar laat planten groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Te slopen landschapsontsiende bebouwing (ca. 760 m²)
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'



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 onderbouwd. De kwaliteit-simpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 11 onderbouwd.

Situering compensatiewoning met bijgebouw:

Het plangebied aan de Goorsegweg 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 nabij de locatie waar reeds bebouwing heeft gestaan. 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 ont-sloten door een centraal plein. Hier is ook ruimte om te parkeren.

Op het bestaande erf zal het bouwvlak deels verschoven dienen te worden om een bijgebouw te realiseren. Door de gekozen land-schapsmaatregelen is het niet mogelijk om een bijgebouw ten oosten te realiseren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Goorsegweg

De erven langs de Goorsegweg 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 land-schapsonwikkelingsplan 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 m² 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 overeen-komstig de gebiedskenmerken in een rij aangeplant. Ook langs de Goorsegweg in het weiland worden drie zomereiken in rij aangeplant.



te behouden varkensstal



donkere profielplaat



zachte overgang van erf naar bos

INSPIRATIE



natuurlijk erf met materialen en beplanting die voorkomen in de streek

Deze zullen het wegprofiel van de Goorsegeweg 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 geven het voorerf de gewenste groene aankleding.

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. De bebouwde oppervlakte neemt af. 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 tegenereerde voordelen 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 kwaliteitsprestaties 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 kuilvoeropslagen en erfverharding.**

4.4. BEPLANTINGTABEL

GOORSEWEG	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- hoeksverband	100%	580
NR. 9 CA. 1000 M2	Alnus glutinosa	Zwarte els	80-100	1 st/m2	15%	150
	Prunus avium	Zoete kers	80-100	1 st/m2	15%	150
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	1 st/m2	28%	280
	Ilex aquifolium	Hulst	80-100	1 st/m2	2%	20
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	25%	250
	Quercus robur	Zomereik	80-100	1 st/m2	15%	150
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%	6

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



laat plannen groeien

Legenda

1. Compensatiewoning
2. Nieuw te bouwen bijgebouw
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
10. Nieuw aan te planten walnoot
'Juglans regia' 14-16
11. Nieuw te bouwen bijgebouw
12. Bestaande bouwvlak (rood)
13. Gewenste bouwvlak (geel)
14. Recht van overpad naar perceel



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	09 juli 2018	project	1506
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1506-lvw

Legenda

4. Nieuw aan te planten zomereiken

'Quercus robur' 12-14 (4x)

6. Nieuw aan te planten zilverlinde

'Tilia tomentosa' 16-18 (1x)

7. Hoogstamfruitbomen

Malus/Pyrus/Prunus 10-12 (3x)

8 Nieuw aan te planten beukenhaag

'Fagus sylvatica' 60-80

9 Nieuw aan te planten houtsingel

15% Alnus glutinosa - Zwarte Els

15% Prunus avium - Zoete kers

20% Crataegus monogyna -

Eenstijlige meidoorn

10% Ilex aquifolium - Hulst

25% Sorbus aucuparia - Lijsterbes

10% Quercus robur - Zomereik

80-100 bosplantsoen

10. Nieuw aan te planten walnoot

'Juglans regia' 14-16



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	09 juli 2018	project	1514
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1514-lvw.x

LANDSCHAPSMATREGELEN GOORSEWEG 39A MARKELO

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel.nr. 06 24 88 38 28

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (ca. 760 m2)
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'

Legenda

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

