

Erve Klein Bruggink

Erfontwikkeling Deldensestraat 99, Goor



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland



Afbeelding 1. Vogelvlucht foto van projectgebied.



Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088 147 1100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

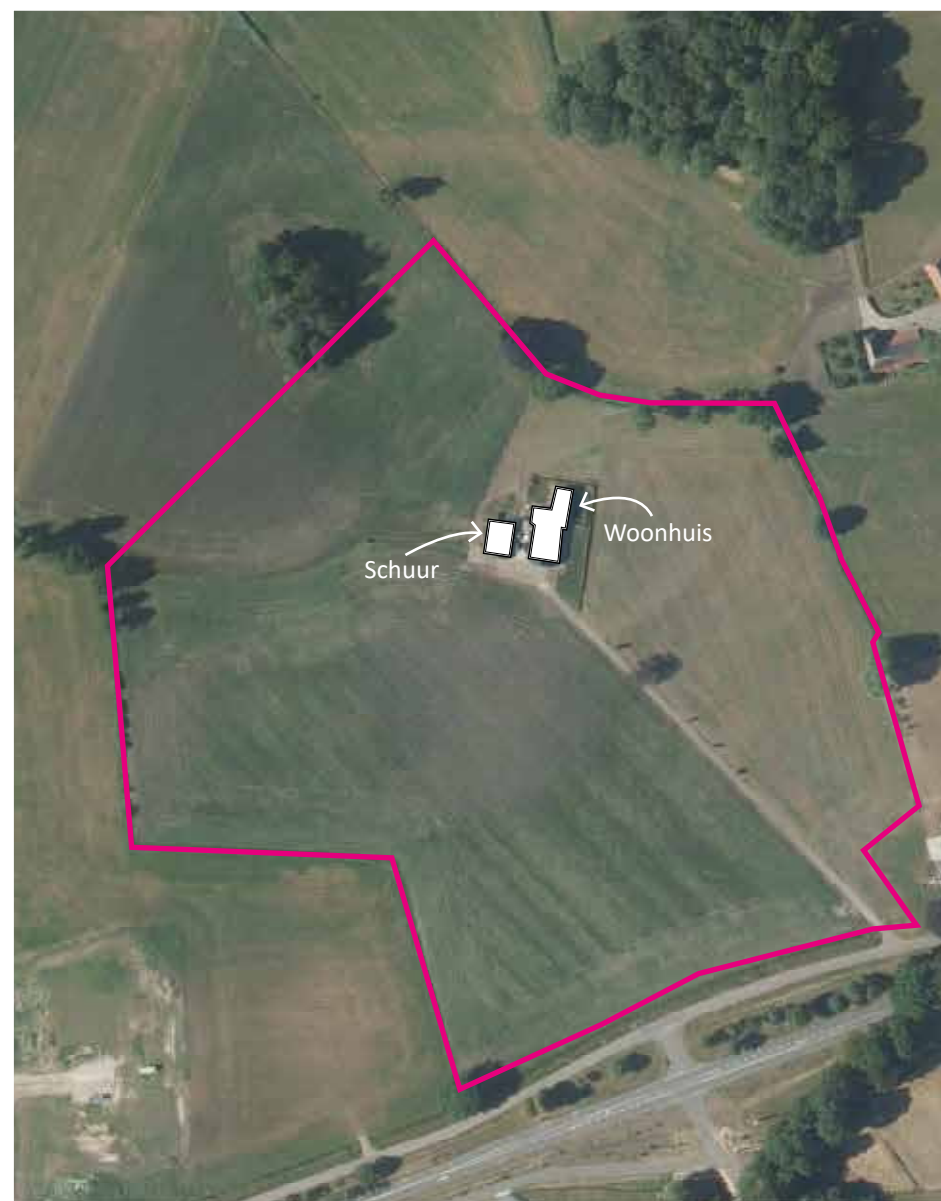
Projectnummer: 200836

Datum: september 2020

© 2020 Eelerwoude



Afbeelding 2. Luchtfoto met projectgebied en omgeving.



Afbeelding 3. Luchtfoto met projectgebied ingezoomd op erf.

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Het erf en de omgeving	7
1.2 Nieuwe invulling erf	7
1.3 Ontwikkelplan Erve Klein Bruggink	7
2. BELEID	9
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	9
2.1 Omgevingsvisie Overijssel	11
2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	15
2.3 Landschapontwikkelingsplan Hof van Twente	15
3. LANDSCHAP	17
3.1 Geomorfologie en hoogte	17
3.2 Jonge heide- en broekontginningslandschap	17
3.3 Bodem en beplanting	19
3.4 Natuurwaarden, ecologie en duurzaamheid	19
4. ERFONTWIKKELING	23
4.1 Erven in Overijssel	23
4.2 Erven in Hof van Twente	23
5. HET TOEKOMSTIGE ERF	25
5.1 Indeling erven	25
5.2 Bebouwing	25
5.3 Ontsluiting en parkeren	27
5.4 Beplanting en poel	27
5.5 Beeldkwaliteit	31



Afbeelding 4. Woonhuis met bijgebouw.



Afbeelding 5. Zicht vanuit het noorden op boerderij.



Afbeelding 6. Zicht op het noorden vanaf huidig erf.



Afbeelding 7. Oprit.

1.1 Het erf en de omgeving

Erve Klein Bruggink ligt aan aan de Deldensestraat 99 ten noordwesten van Goor in de gemeente Hof van Twente. Met 1,5 kilometer is Goor de meest dichtbij gelegen dorpskern. Het erf ligt in het oude hoevenlandschap; een landschap met veel variatie op de korte afstand. Vroeger werden open essen afgewisseld met natte laagtes, open heidevelden en ontginningen. Het erf ligt langs de flank van de es en wordt omgeven door gras- en bouwlanden, de Deldensestraat en de N346. Het erf heeft één lange oprit die uitkomt op een plein waar de bebouwing aan is gesitueerd.

1.2 Nieuwe invulling erf

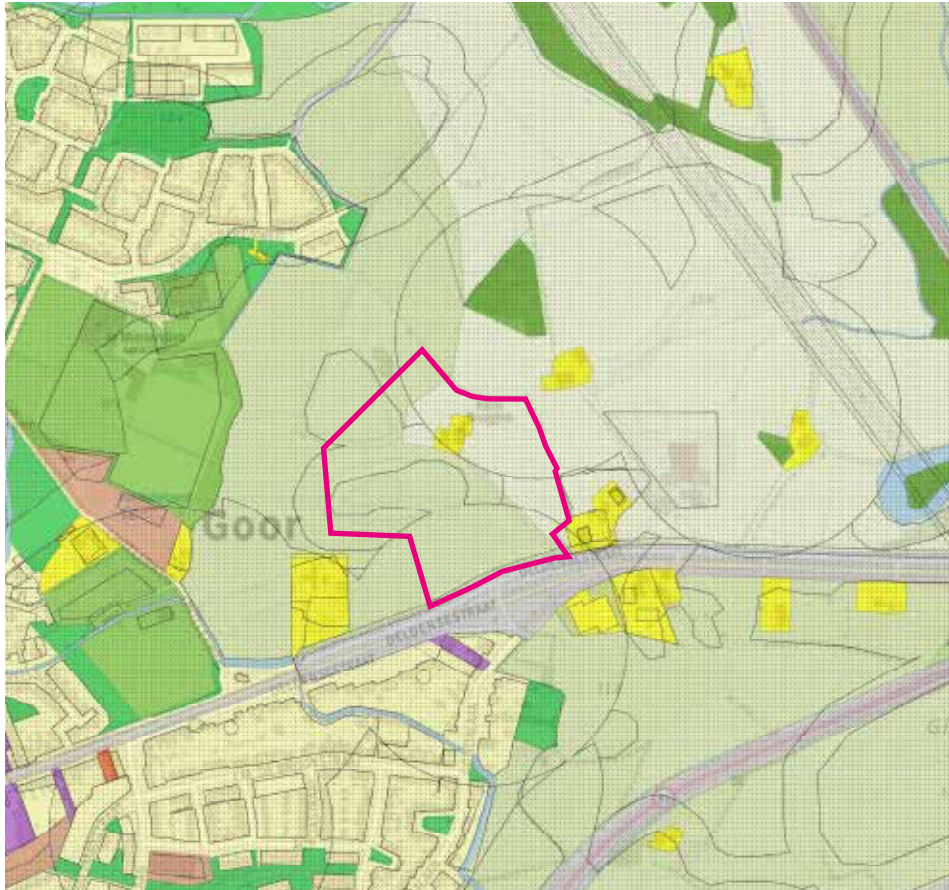
Op het erf staat een karakteristiek woonhuis met een schuur. Rondom het woonhuis liggen verschillende percelen die voor agrarische doeleinden gebruikt worden. De initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande schuur te verbouwen tot een woning. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw en een extra schuurwoning met inpandig bijgebouw gerealiseerd op het erf. De voorgenomen ontwikkeling zal worden gerealiseerd middels een wijzigingsbevoegdheid in het Veegplan en het gemeentelijk KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving i.c. de Nota Grond voor Gebruik).

In de voorgenomen ontwikkeling wordt op een locatie elders in de gemeente Hof van Twente 1000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

1.3 Leeswijzer ontwikkelplan Klein Bruggink

Naar aanleiding van de ontwikkelwens op Erve Klein Bruggink aan de Deldensestraat 99 te Goor, heeft Eelerwoude onderhavig ruimtelijk ontwikkelplan opgesteld. In dit ontwikkelplan wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling nader beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de basisinspanning, de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf én de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Hoofdstuk twee licht het beleid nader toe. In hoofdstuk drie is een landschapsanalyse weergegeven waaruit landschappelijke uitgangspunten zijn geconcludeerd die als handvat dienen voor het ontwerp van het toekomstige erf. Hoofdstuk vier bevat een toelichting specifiek over de context van erfontwikkelingen in Overijssel en Hof van Twente. Het ontwerp is daaropvolgend in hoofdstuk vijf getoond en onderbouwd. De toe te passen beplanting wordt omschreven en de gewenste beeldkwaliteit nader toegelicht.



Afbeelding 8. Bestemmingsplan.

Voor het realiseren van de plannen is gekeken naar het vigerende beleid. Dit vormt naast de ruimtelijke analyse in het volgende hoofdstuk de basis voor het ontwerp.

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 09-12-2015. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden'.
- Enkelbestemming: 'Agrarisch'.
- Enkelbestemming: 'Wonen'.
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologische verwachting 1'.
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.
- Gebiedsaanduiding: 'luchtvaartverkeerzone'.
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied'.
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – radar'.

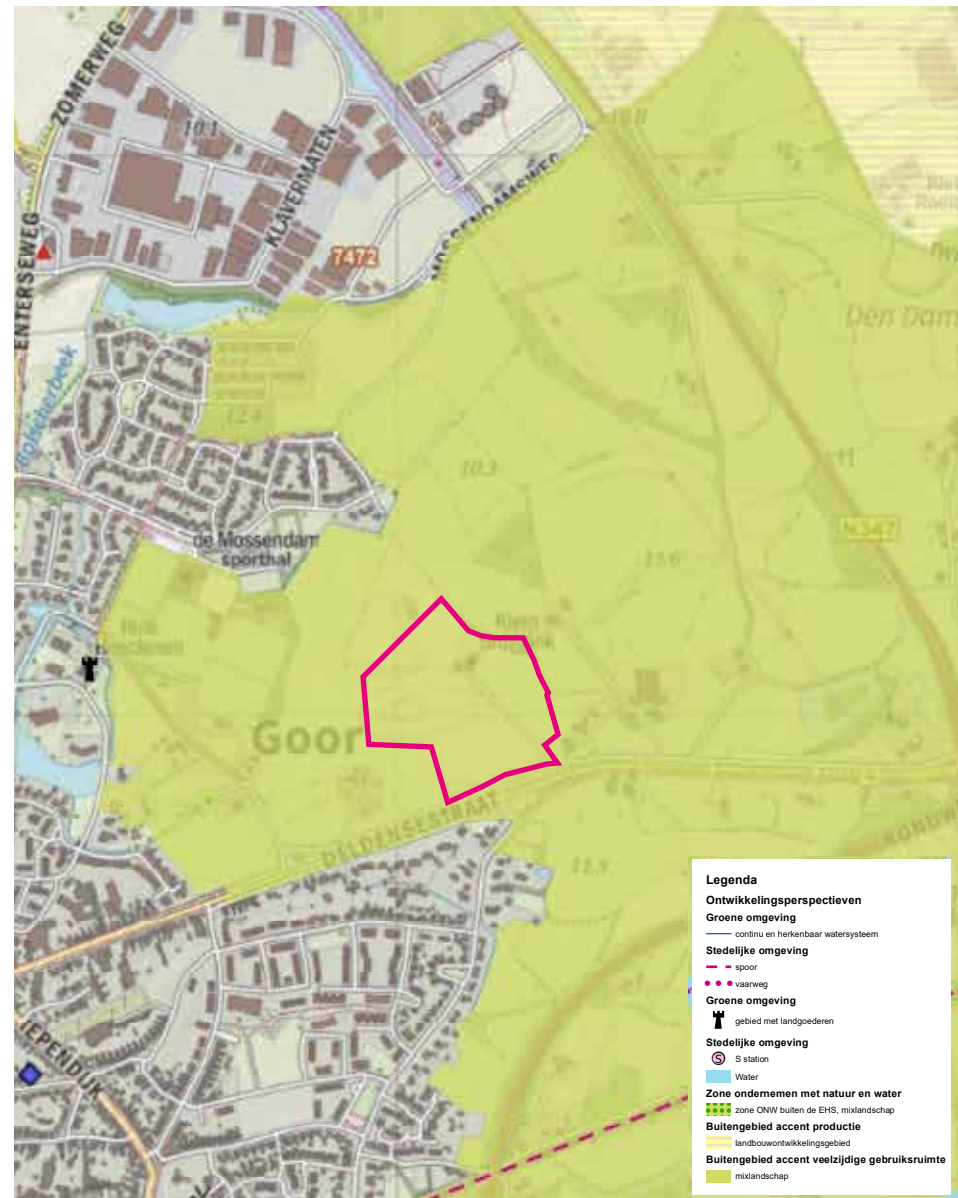
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het transformeren van een oude agrarische schuur tot woning en in het toevoegen van een extra woning met bijbehorende woonbestemming op een voor agrarische doeleinden bestemd stuk van het perceel. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals weergegeven in artikel 49.5 'Wijziging in verband met Rood voor Rood' en het VAB-beleid uit het beleidskader 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst'.

Op basis van het bestemmingsplan mag er in ruil voor de sloop van 1000 m² landschapsontsierende opstallen een extra woning met een inhoud van 750 m³ en een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Hierbij wordt er wel van uitgegaan dat de agrarische bedrijfsvoering op de slooplocatie wordt beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Verder moet de nieuwe woning op de slooplocatie of bij bestaande bebouwing worden gerealiseerd, zodat een cluster van bebouwing in een samenhangend ensemble ontstaat.

Bovengenoemde voorwaarden zijn onderdeel van de voorwaarden uit artikel 49.5.

Op basis van het VAB-beleid binnen het beleidskader 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst', vastgesteld in december 2015, biedt de gemeente Hof van Twente de mogelijkheid om in karakteristieke gebouwen een woonfunctie toe te voegen. Hierbij moet wel worden aangetoond dat bouwtechnisch kan worden aangetoond dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat de schil van het karakteristieke gebouw blijft staan.

In een schriftelijke reactie, d.d. 2 april 2020, op de deelname aan het 'Veegplan Buitengebied 2020' heeft de gemeente Hof van Twente de voorkeur uitgesproken om de bestaande schuur te transformeren tot nieuwe woning en daarbij een nieuwe schuurwoning op het erf te realiseren. Voor de nieuw te realiseren woning wordt op een nader te bepalen locatie 1000 m² landschapsontsierende opstallen gesloopt. Hiervoor is afstemming geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hof van Twente.



Afbeelding 9. Omgevingsvisie Overijssel (ontwikkelperspectieven) met projectgebied.

2.2 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit staan centraal in de Omgevingsvisie.

Duurzaamheid: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Ruimtelijke kwaliteit: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig.

Sociale kwaliteit: De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Hierbij worden vier categorieën onderscheiden:

- *De behoefte aan geborgenheid, privacy, beschutting en veiligheid.* Deze behoefte hangt onder meer samen met maat en schaal van de omgeving.
- *De behoefte aan contact, communicatie.* Deze behoefte hangt samen met de wijze waarop de omgeving wordt ingericht, met de ontsluiting van de omgeving, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en medemensen.
- *De behoefte aan (nieuwe) informatie, zintuiglijke prikkels, variatie en verrassing.* Deze behoefte hangt onder meer samen met de diversiteit of complexiteit van de omgeving.
- *De behoefte aan duidelijkheid, ordening, inzicht en herkenning.* Deze behoefte hangt onder meer samen met de structuur, eigenheid en identiteit van de omgeving.

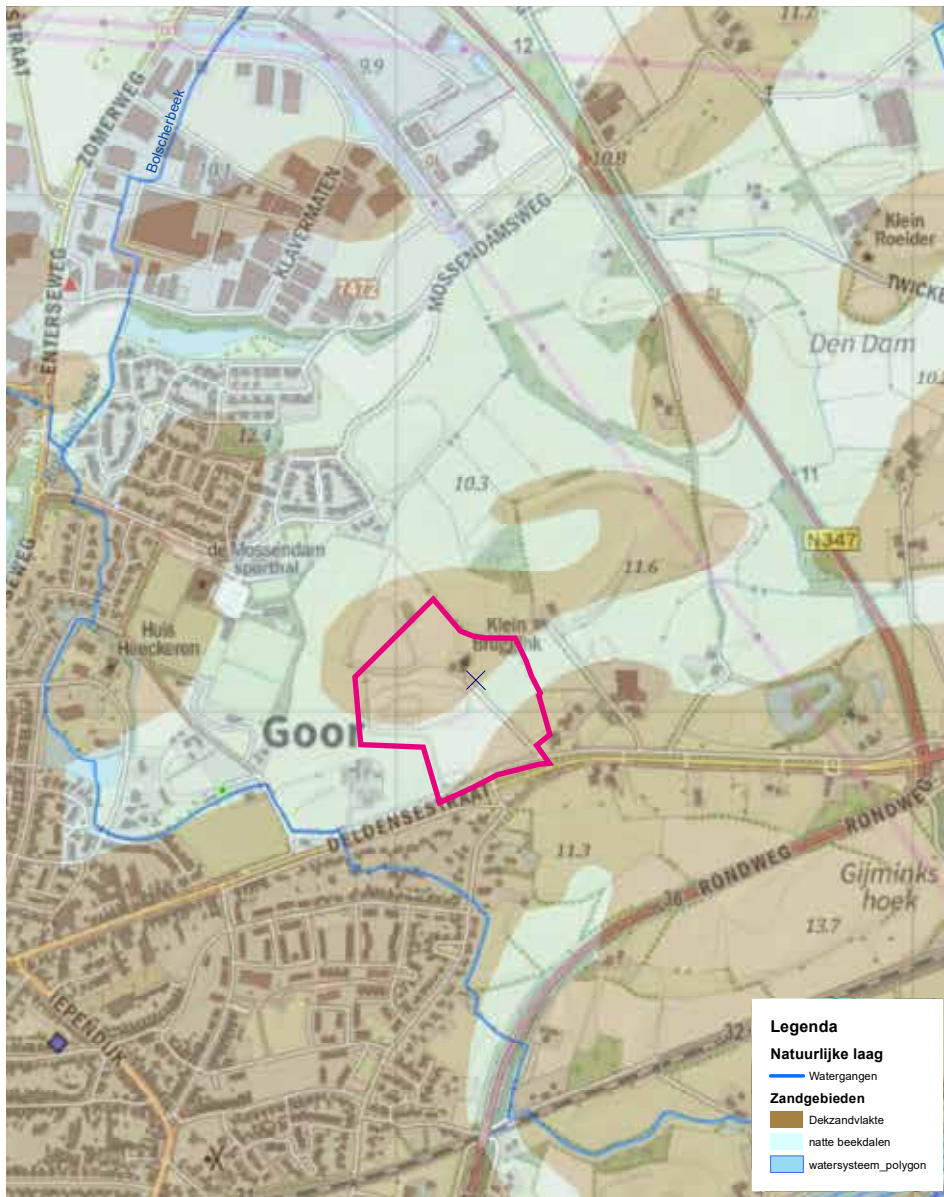
De omgevingsvisie gaat uit van ontwikkelperspectieven. Het plangebied ligt in het mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

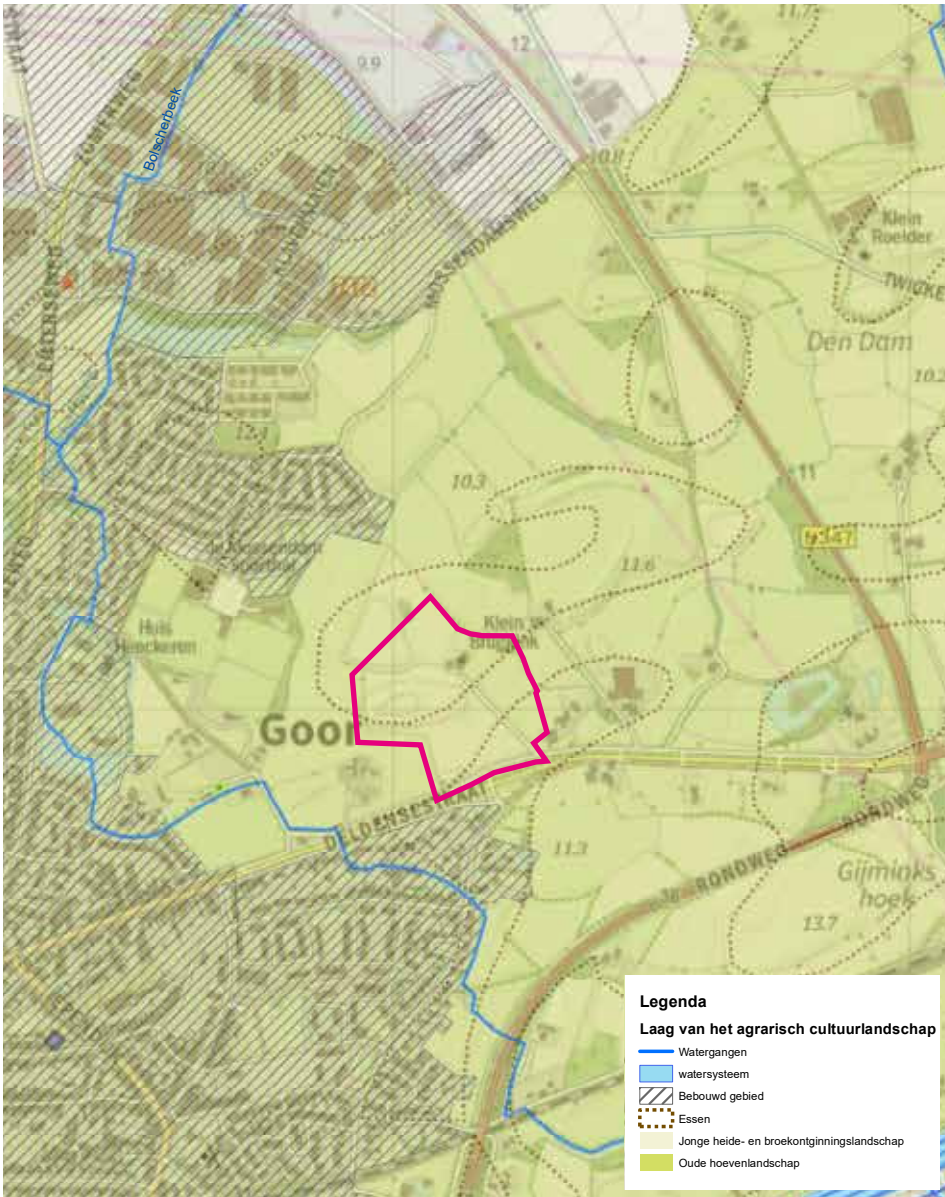
Om een goede ruimtelijke inpassing van de erfontwikkeling te waarborgen, worden in de Catalogus Gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Overijssel randvoorwaarden gesteld. Hierbij worden de volgende lagen onderscheiden:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van de beleving.

In het plangebied komt de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap voor:



Afbeelding 10. Omgevingsvisie Overijssel (natuurlijke laag) met projectgebied.



Afbeelding 11. Omgevingsvisie Overijssel (agrarisch cultuurlandschap) met projectgebied.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes.

Het erf typeert zich als dekzandvlakte. 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. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het erf ligt in het oude hoevelandschap. Dit landschap typeert zich met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevelandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De Provincie Overijssel heeft de KGO vastgesteld. De KGO moet ertoe leiden dat ontwikkelingen in het buitengebied samengaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is de balans van de ontwikkeling met name van belang. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat ruimtelijke inpassing verplicht is en dat er een aanvullende kwaliteitsprestatie wordt gevraagd. Voor het bepalen van de aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd'?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

Het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' geeft handvaten voor welke ontwikkeling dat geldt en hoe je de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de kwaliteitsprestatie bepaalt. Wat betreft de ontwikkeling aan de Deldensestraat 99 ziet de balans er als volgt uit. De ontwikkelingsruimte aan de Deldensestraat 99 betreft:

- transformatie van bestaande schuur tot nieuwe woning met een bijgebouw van 150 m² ;
- realisatie kleinschalige paardenstal van circa 30 m²;
- toevoegen nieuw bouwrecht om een vrijstaande woning van 750 m³ met bijgebouw van 150 m² te realiseren.

Ter compensatie vinden de volgende kwaliteitsinvesteringen plaats:

- sloop van minimaal 1000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- landschappelijke inpassing bestaand erf;
- landschappelijke inpassing nieuw te realiseren erf;
- herstel kleinschalige landschapsstructuren.

In zijn geheel gaat het erf aan de Deldensestraat 99 er kwalitatief op vooruit. Er wordt geïnvesteerd in de verbetering van het huidige erf en het nieuw te realiseren erf krijgt een gebiedseigen uitstraling. In totaliteit wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

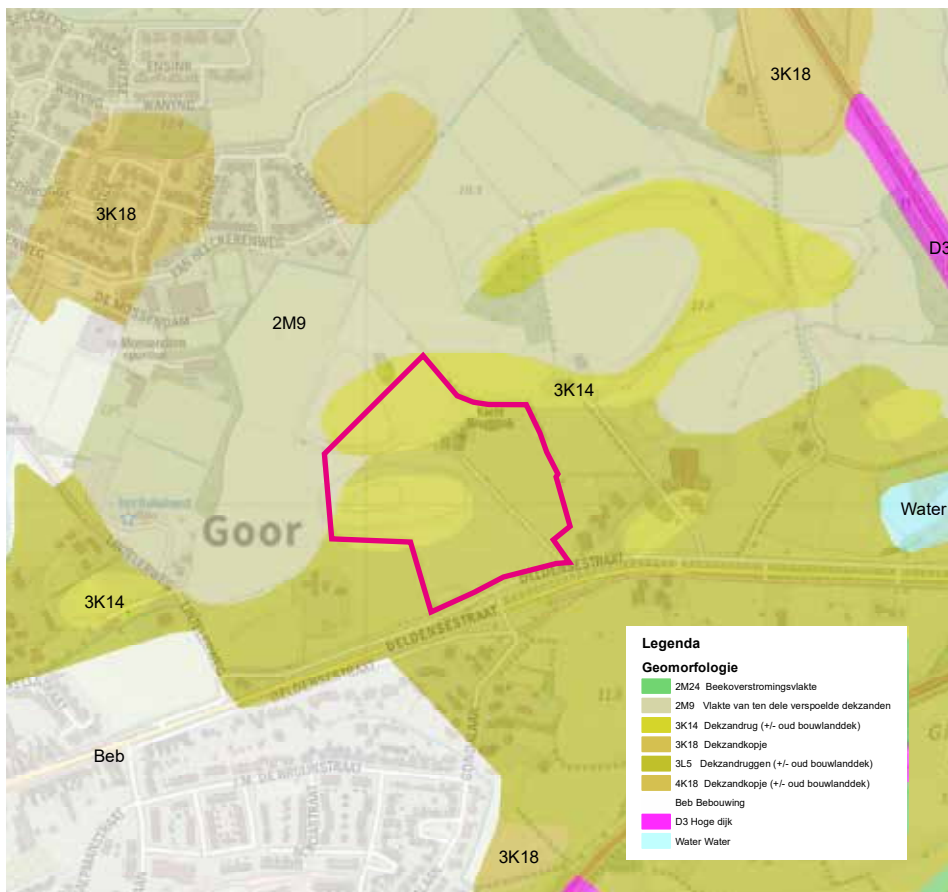
2.4 Landschapsontwikkelingsplan Hof van Twente

In de landschapsontwikkelingsvisie (zie afbeelding 13) is het toekomstbeeld voor het buitengebied van de gemeente Hof van Twente geschetst. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden in het plangebied te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. Vanuit de visie wordt ook duidelijk welke ontwikkelingen passen in het landschap en daarop kunnen worden aangestuurd. Een heldere landschapsstructuur draagt bij aan een fraai landschapsbeeld met een eigen karakter en leesbare geschiedenis. Het is een duurzaam landschap wat betreft de natuurwaarde en aan een vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie. De visie is opgebouwd uit vier thema's:

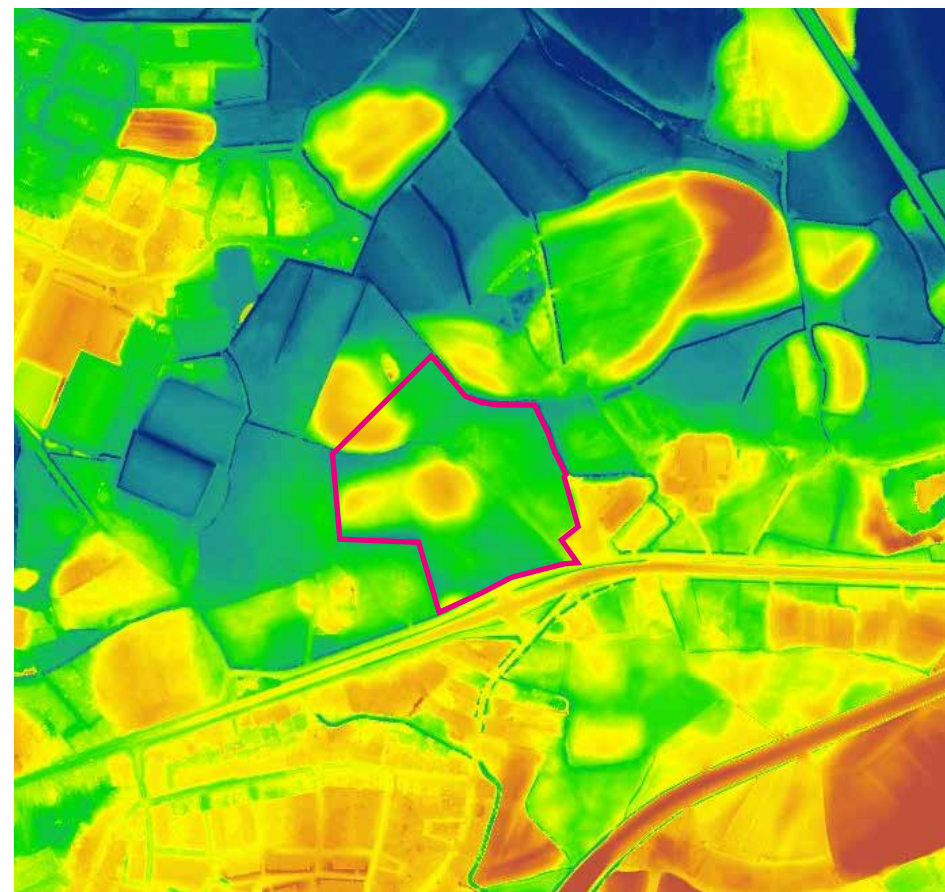
1. Behoud en versterking van de waardevolle ensembles.
2. Landschappelijke versterking van het watersysteem.
3. Zorg voor het agrarisch werklandschap.
4. Inpassen van kernen en routes.

De landbouw is vanouds de dragende functie van het Twentse landschap. Het landschapspatroon bestaat uit verschillende typen ontginningen met bijbehorende verkaveling en beplanting. Door schaalvergroting, ruilverkavelingen en veranderingen in het grondgebruik zijn echter de verschillen tussen de landschapstypen vervaagd en is er met name buiten de ensembles sprake van een diffuus agrarisch werklandschap. Kenmerken hiervan zijn de open landbouwgronden met grasland en bouwland, de verspreide erven met woonhuis, opstallen en erfbeplanting en verspreide landschapselementen als restanten van het oude landschapstype. De beken zijn dragers van het landschap.

Erve Klein Bruggink ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap is een cultuurhistorisch landschap uit de Middeleeuwen met kleinschalige, door de mens verhoogde bouwlanden, eenmans-essen, afzonderlijk omzoomd met perceelgrensbeplanting. Het landschapsontwikkelingsplan dient als basis voor het opgestelde erfinrichtingsplan.



Afbeelding 14. Geomorfologische kaart met projectgebied.



Afbeelding 15. Hoogtekaart met projectgebied.

3.1 Geomorfologie

De geomorfologische kaart laat de ontstaansgeschiedenis van de diepere ondergrond van het gebied zien. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als dekzandrug (+/- oud bouwlanddek) (code 3K14). Met deze condities heeft het landschap zich ontwikkeld als kampenlandschap/oude hoevelandschap.

3.2 Oude hoevelandschap

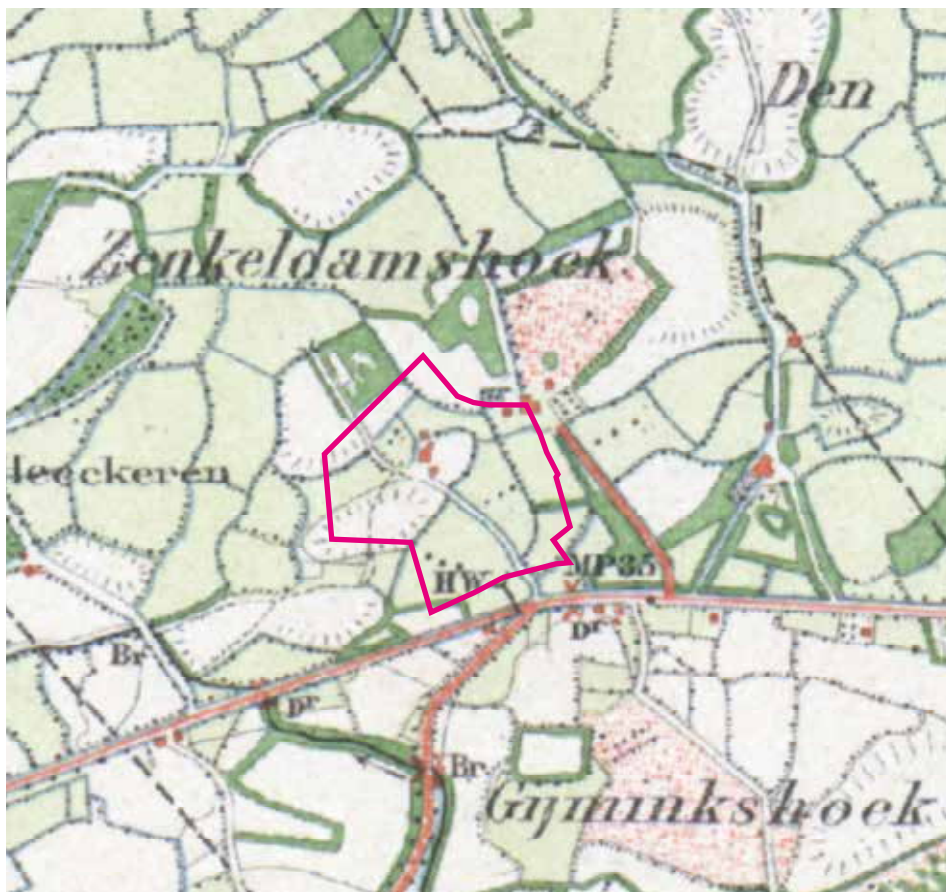
Rond 1000 na Christus groeide de bevolking in Nederland sterk. Men was hierdoor genoodzaakt om het akkerland sterk uit te breiden in verband met de groeiende voedselbehoefte. Er werden akkers aangelegd op de overgangsgebieden van de lage natte gronden naar de hoge droge gronden. De essen moesten zwaar bemest worden, omdat ze op de arme zandgronden liggen. Om voldoende mest te krijgen, hield men schapen op de nabij gelegen heide (de woeste gronden). 's Nachts werden de schapen teruggedreven naar de stal waar de mestwinning plaatsvond. Voor de binding van de mest werden heideplaggen en strooisel uit het bos toegevoegd, dit geheel strooide men uit over de akkers. Op deze manier ontstonden akkers met een dikke laag donkergekleurde humus. Wanneer de bodem een humusdikte van meer dan 50 centimeter bevat dan wordt deze enkeerdgrond genoemd (bodemkaart).

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap rondom Erve Klein Bruggink wordt bepaald door de hoog gelegen akkers rond het dorp Goor. Deze essen/kampen zijn kenmerkend voor de zandgronden in het oosten van Nederland meestal gelegen nabij beken. De essen zijn nu nog in het landschap te herkennen (hoogtekaart), en hebben een glooiend, vaak bol, open karakter.

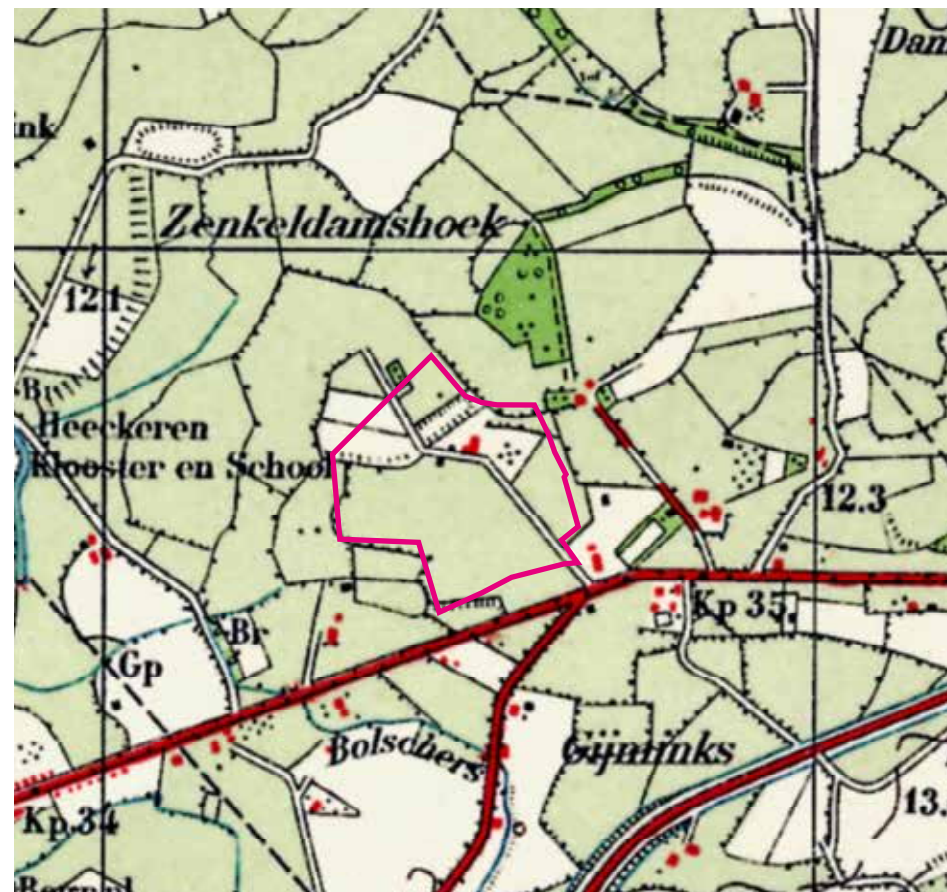
Provincie Overijssel definieert dit landschap als oude hoevelandschap. Het landschap kent verspreide erven met een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven die de 'organische' vorm van landschap volgen. Zo ontstond een spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven. Kenmerkend voor het oude hoevelandschap zijn de open essen, de routes over de erven en de erf- en landschapsbeplantingen.

De locatie van Erve Klein Bruggink staat vanaf eind achttiende eeuw aangegeven op divers kaartmateriaal. De locatie is onderdeel van de es ten oosten van Goor. Op de locatie van de huidige Deldensestraat lag in die periode al de postweg van Goor naar Delden. Deze postweg was tot op hoogte van Huis Heekeren aan beide zijden ingeplant met bomen. De kaart van 1850 toont de onregelmatige blokverkaveling van het oude hoevelandschap, die voortkwam uit de kleinschalige manier van ontginnen. Kleine dekzandkopjes werden allemaal individueel ontgonnen. De kavels werden begrensd door houtsingels, waardoor het zogenaamde coulisselandschap ontstond.

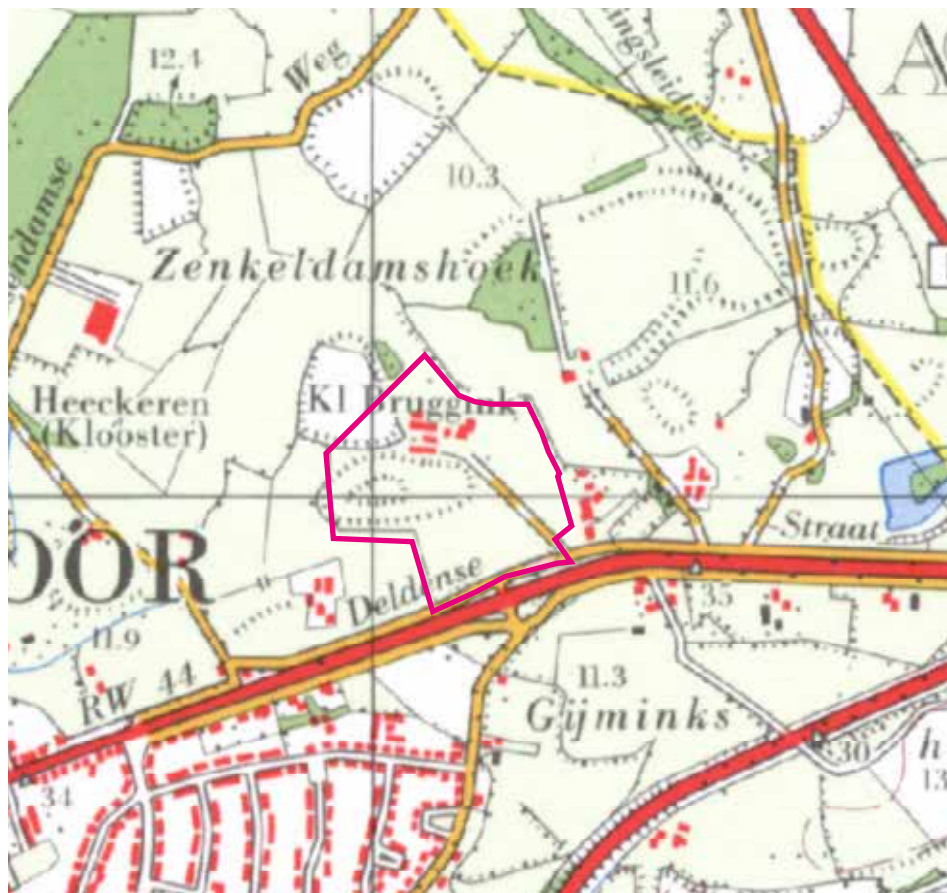
Op de overgang van de wat vlakke gebieden naar de verhogingen kwam veelal de bebouwing te liggen. De nattere gebieden zijn te herkennen aan de vele sloten en houtwallen. Deze bevinden zich ten noorden van de Deldensestraat. De kaart van 1904 toont deze kleinschaligheid en verscheidenheid in het landschap nog duidelijk. Een toponiem als 'Zenkeldamshoek' verwijst naar de nattere gebieden. 'Zenk' betekent lage grond en een dergelijk toponiem geeft dus aan dat zich hier een laagte in het landschap bevindt.



Afbeelding 16. Historische kaart +/- 1900.



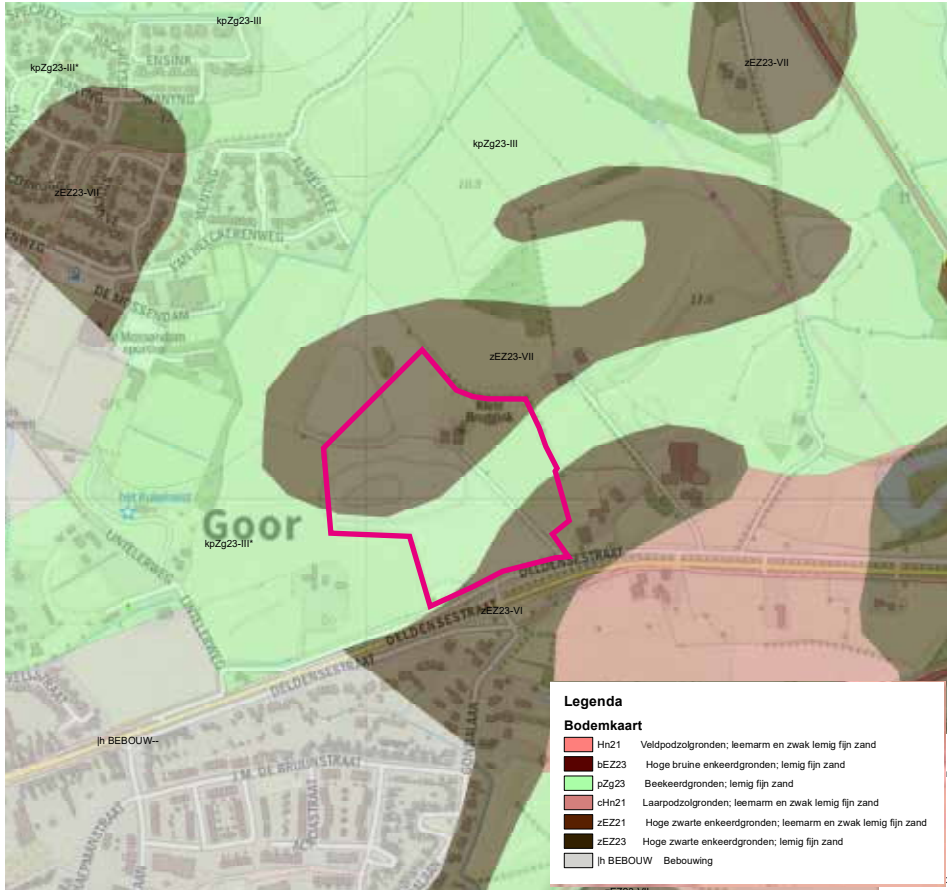
Afbeelding 17. Historische kaart +/- 1950.



Afbeelding 18. Historische kaart +/- 1980.



Afbeelding 19. Historische kaart +/- 2005.



Afbeelding 20. Bodemkaart met projectgebied.

Na de oorlog wordt het kleinschalige besloten landschap omgevormd tot een halfopen agrarisch werklandschap. Door de komst van kunstmest, prikkeldraad en ruilverkaveling verdwenen de houtsingels als erfafscheidingen uit het landschap.

3.3 Bodem en beplanting

De bodemkaart, laat zien hoe de bovenste laag van de ondergrond is opgebouwd. Ter plekke van het erf ligt een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ23) en beekerdgrond (pZg23). Deze grond bestaan uit lemig fijn zand. Ten behoeven van de landschappelijke inpassing en noodzaak tot bevordering van de biodiversiteit (zie volgende paragraaf) dient men gebruik te maken van inheemse plant- en boomsoorten die in de aanwezige bodemeenheden voorkomen:

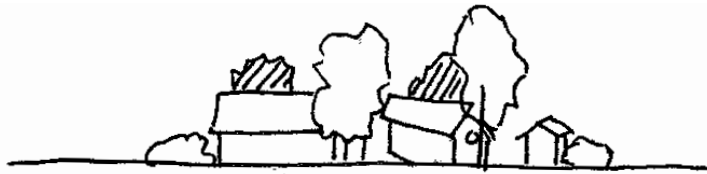
Droog wintereiken-beukenbos (PNV 8): beuk, appel, boswilg, hulst, lijsterbes, peer, ratelpopulier, ruweberk, vuilboom, wintereik, winterlinde, zomereik, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, klimop, brem en haagbeuk.

Elzen eikenbos (PNV 10): vuilboom, zachte berk, zomereik, zwarte els, eensteilige meidoorn, Gelderse roos, grauwe wilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, vlier, ratelpopulier, ruwe berk, appel, framboos, kamperfoelie en krent.

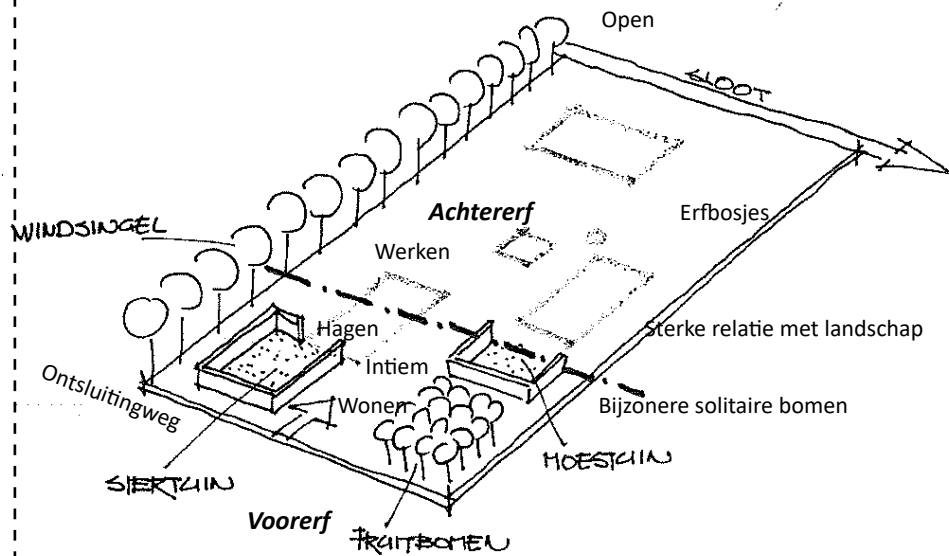
3.4 Natuurwaarden en duurzaamheid

Het erf biedt bescherming voor diverse kleine zoogdieren en is interessant voor vlinders en andere insecten. Door de dramatische afname van de biodiversiteit in het landelijk gebied in Nederland, vormt het bevorderen van de biodiversiteit een uitgangspunt binnen deze landschappelijke inpassing. Dit gebeurt door het aanplanten van nieuwe bomen, kruidenrijk grasland, inheemse bes- en bloesemdragende heestersoorten toe te passen en door variaties in type landschappelijk groen een plek te geven op het erf.

Het klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dit brengt wereldwijde problematieken van droogte en wateroverlast met zich mee. Ook binnen het plangebied zijn en zullen de gevolgen van klimaatverandering merkbaar zijn. De planontwikkeling draagt bij aan klimaatadaptatie door met de klimaatverandering al in het ontwerp rekening te houden. In het ontwerp nemen we ruimte op voor waterinfiltratie en bomen die zorgen voor verkoeling van de accommodaties. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit van het gebied door een variatie aan inheemse streekeigen beplantingselementen toe te voegen.



Vervlechten van erf in het landschap: Door geclusterde bebouwing te combineren met opgaand groen en het erf niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silouet.



Algemene traditionele erfopbouw.

Afbeelding 21. Erven: silhouet erf en erfopbouw.

Kampenlandschap

- Kavelpatroon:**
kleinschalig, onregelmatig slingerend
- Ligging tov weg:**
aan weg, soms op afstand
- Maat bouw-kavel:**
klein tot groot
- Positie woonhuis op het erf:**
voor
- Groepering bebouwing op het erf:**
compact
- Indeling: geometrisch / onregelmatig**
geometrisch
- Open / gesloten karakter**
gesloten grootschalig
- Beplantingsvormen**
singel, bosje, laan, tuin
- Sortiment**
berk, den, eik
- Beplanting van het landschap**
bosjes, singels met berk en den



- Landschap:**
Laanbeplanting
- Erf:**
Open erf met solitaire bomen verankerd in wegen- en singelpatroon

Afbeelding 22. Landschapsschapsontwikkelingsplan: Erven in het kampenlandschap.

4.1 Erven in Overijssel

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en verharding. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten. Algemene karakteristieken die golden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

Van oudsher is op een erf een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo. De erfontwikkeling Klein Bruggink draagt bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er blijft een duidelijk onderscheid tussen een voor- en achterkant en vindt koppeling van het erf naar het landschap plaats. Bij erf Klein Bruggink ligt de ontsluiting/entree historisch gezien aan de achterzijde van het erf. Het woonhuis oriënteerde zich naar het noorden en keek over het landschap uit.

De erfontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen en vindt koppeling van het erf naar het landschap plaats.

4.2 Erven in Hof van Twente

In het LOP van de gemeente staan enkele aanwijzingen voor het herontwikkeling van erven in het landelijke gebied van de gemeente. De aanwijzingen spitsen zich toe op drie aspecten van erf en landschap. Zie onderstaand overzicht. De afbeelding is een van de 8 voorbeeldschetsen, deze is van toepassing op het erf Klein Bruggink.

1. Situering en afstemming op de omgeving

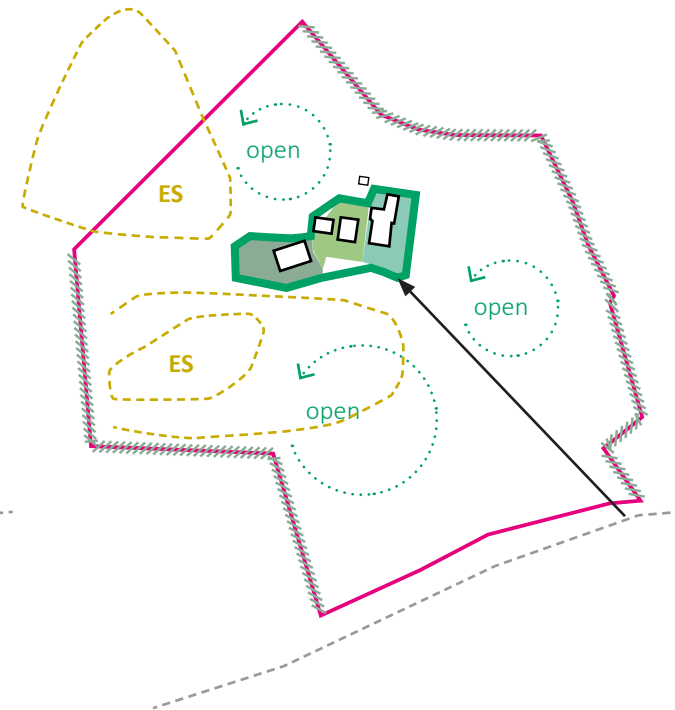
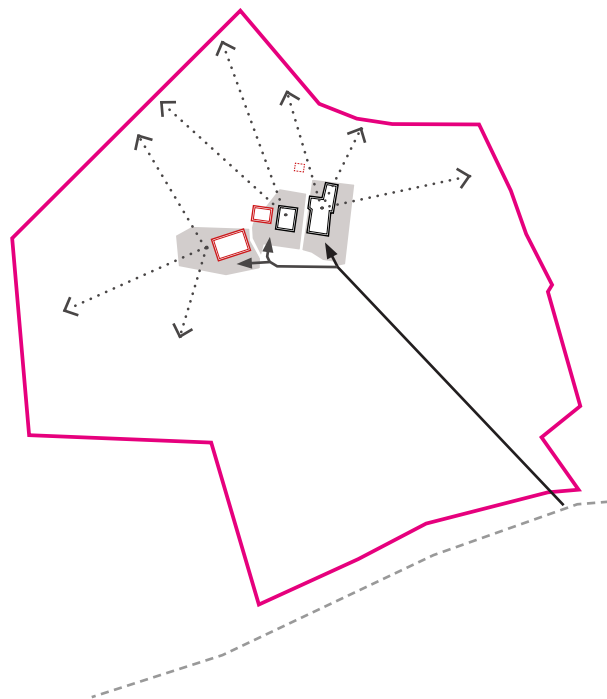
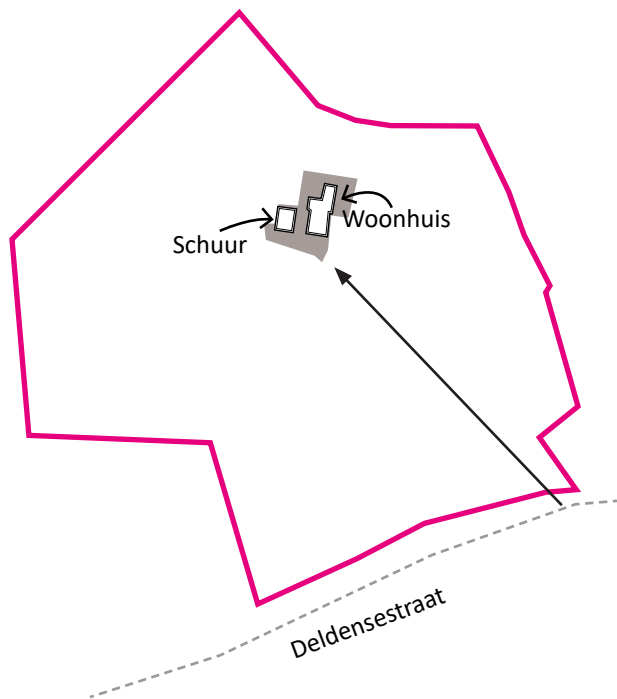
- Landschapstype, kavelpatroon recht of onregelmatig.
- Aan de weg of van de weg af.
- Maat bouwkavel ten opzichte van kavelpatroon in het landschap.




2. Compositie, indeling en inrichting van het erf:




- Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin).
- Bebouwing op het erf; compact of verspreid.
- Losse opbouw bij de oude erven of de strakke ordening bij de jonge en de moderne erven.
- Open erf dat overgaat in het landschap, of gesloten erf dat juist scherp is begrensd.

3. De beplantingen, beplantingsvormen en sortimenten

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, sier, weide.
- Sortiment behorend bij het landschapstype; dikwijls bodemgebonden.
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt.
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van assortiment en aansluiten bij ecologische structuren.



-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Zicht

-  Één erfensemble
-  Drie afzonderlijke woningen
-  Herstel kleinschalige landschapsstructuren

Afbeelding 23. Huidige situatie gebouwen.

Afbeelding 24. Gewenste situatie gebouwen.

Afbeelding 25. Ruimtelijk concept.

In dit hoofdstuk wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken het toekomstige erf verder uitgewerkt. Op afbeelding 25 is het totale schetsontwerp zichtbaar. In onderstaande paragrafen wordt de opbouw van het inrichtingsplan toegelicht.

5.1 Indeling erf

De drie toekomstige woonerven worden als afzonderlijke eenheden behandeld maar passen visueel als één erf in het landschap. De compositie tezamen zorgt voor de één erf gedachte. De drie eenheden worden door een nieuwe groenstructuur bij elkaar gehouden en zo visueel met elkaar verbonden, tegelijkertijd ontstaat er door de beplanting een visuele afscheiding tussen de drie woningen. Van oorsprong is er op het erf een hiërarchie van gebouwen. De bestaande woning is het hoofdgebouw en oriënteert zich als voorkant naar het landschap rondom. De oprit sluit aan op de achterzijde van de woning. Het achtererf is in dit geval ook de entree van het erf. Een boomgroep markeert deze centrale plek aan het einde van de oprit. De nieuwe schuurwoningen sluiten aan op deze centrale plek en oriënteren zich ook naar het landschap rondom. De weide rondom de bebouwing kan gebruikt worden voor het houden van paarden, een paardenstal is wenselijk achter het bestaande woonhuis.

5.2 Bebouwing

De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling in gang gezet om het erf als geheel een nieuwe impuls te geven. Met de herontwikkeling worden er twee nieuwe schuurwoningen gerealiseerd. De huidige schuur naast het woonhuis wordt verbouwd tot woning, een bijgebouw wordt ernaast gerealiseerd. Daarnaast wordt een gehele nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw gerealiseerd. Om de hiërarchie van gebouwen op het erf te respecteren zijn de schuurwoningen in architectuur ondergeschikt aan

het bestaande woonhuis. In de architectuur van de nieuw te bouwen bebouwing bevindt zich de mogelijkheid om verblijfplaatsen te creëren die een extra toegevoegde waarde bieden voor de biodiversiteit. De erfontwikkeling biedt zo mogelijkheden om op een natuur inclusieve manier de flora en fauna extra leefruimte te geven.

Bij nadere ontwerpuitwerking kunnen verschillende vormen van energiewinning eventueel verder worden verkend. Het achterliggende doel is te streven naar een energieneutraal erf. Hierbij kan worden gekeken naar zonnepanelen. Op het dak van de nieuw te bouwen gebouwen kunnen wellicht zonnepanelen geplaatst worden.



Afbeelding 26. Inrichtingsplan.

5.3 Ontsluiting en parkeren

De drie woningen worden als afzonderlijke eenheden behandeld. De huidige woning en de twee nieuwe schuurwoningen worden gezamenlijk ontsloten via de huidige oprit aan de Deldensestraat. Ter hoogte van de bestaande oprit buigt de oprit af naar de nieuwe woningen. Voor het parkeren is langs de huidige en nieuwe woningen voldoende ruimte. Rondom de nieuwe woningen wordt halfverharding toegepast. De halfverharding is goed voor de infiltratie van regenwater en levert een bijdrage aan klimaatadaptatie.

5.4 Beplanting en poel

Op het erf worden vooral inheemse soorten toegepast. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, passend bij het landschap en haar bodem, zo veel mogelijk gebaseerd op het sortiment benoemd in paragraaf 3.3 (zie ook beplantingstabel en de duiding beplanting op inrichtingsplan op de volgende pagina's).

Poel

De poel ligt op een laag punt van de kavel, deels in de zon en deels beschaduwd met een diepte van 50-150 cm. Flauwe taluds van de poel zorgen ervoor dat oevervegetatie zich goed kan ontwikkelen. De aanleg van de poel wordt gecombineerd met een boomgroep en kruidenrijk grasland. Zo wordt een aantrekkelijk habitat gecreëerd voor diverse flora en fauna.

Houtsingel

Aan de randen van het plangebied beschikt het perceel over een aantal solitaire bomen en heesters. Elementen die horen bij het landschap en zijn omgeving. Deze bestaande landschappelijke elementen blijven behouden en waar nodig versterkt en/of aangevuld. Hierdoor krijgt het te ontwikkelende erf meer aansluiting met zijn omgeving en het omliggende landschap. Bij het plaatsen van de houtsingel en de eventuele aanvullende beplanting worden ten behoeve van de biodiversiteit enkel inheemse plantsoorten gebruikt. Deze landschappelijke elementen bieden beschutting en nestgelegenheid aan vogels en geeft voedsel in de vorm van noten of vruchten aan vogels en zoogdieren. Ook dienen ze als uitkijkpost voor vogels. Struweel is insectenrijk en daarmee belangrijk als jachtgebied voor vleermuizen.

Boomgroep en solitaire bomen

Om het erfensemble te versterken worden solitaire bomen en boomgroepen gebruikt. Op de centrale plek nabij de oprit wordt een boomgroep (rode beuken) gebruikt. De boomgroep creëert massa tussen de verschillende bebouwing. Nabij de nieuwe woningen geven verschillende solitaire bomen/boomgroepen de afzonderlijke bebouwing een entree. De bomen geven schaduw aan de woonhuizen.

Haag

Om de setting van de woningen vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van inheemse hagen. Deze hagen krijgen een hoogte van circa 150 cm en zorgen voor een groen raamwerk rondom het erf. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten. Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit. Een haag zorgt voor meer privacy en een scheiding tussen het verschillende gebruik van het erf. Het sortiment van de haag bestaat uit beuk.

Bomenrij

De oprit naar erf Klein Bruggink wordt aangezet met een bomenrij. De bomen staan langs een zijde van de oprit en geven het erf een entree. Het is geen gesloten rij bomen, tussen en onder de bomen door het agrarisch landschap kan ervaren. De bomenrijen bestaan uit 9 beukenbomen.

Heesterbeplanting

Door een plek te bieden voor winterbloeiende heesters (zoals kornoelje, sneeuwbal en toverhazelaar) is het stuifmeelaanbod voor insecten gedurende het jaar sluitend.

Kruidenrijk grasland

Met een bloemenweide hebben insecten weer een groter leefgebied, waardoor een steentje wordt bij gedragen aan het verminderen van de grootschalige insectensterfte waar Nederland mee kampt. Door ook vroegbloeiende bolgewassen (bv. Sneeuwklonk *Galanthus nivalis* of krokus *Crocus*) te poten, wordt het voedselseizoen voor bijen verlengd.

Fruitbomen

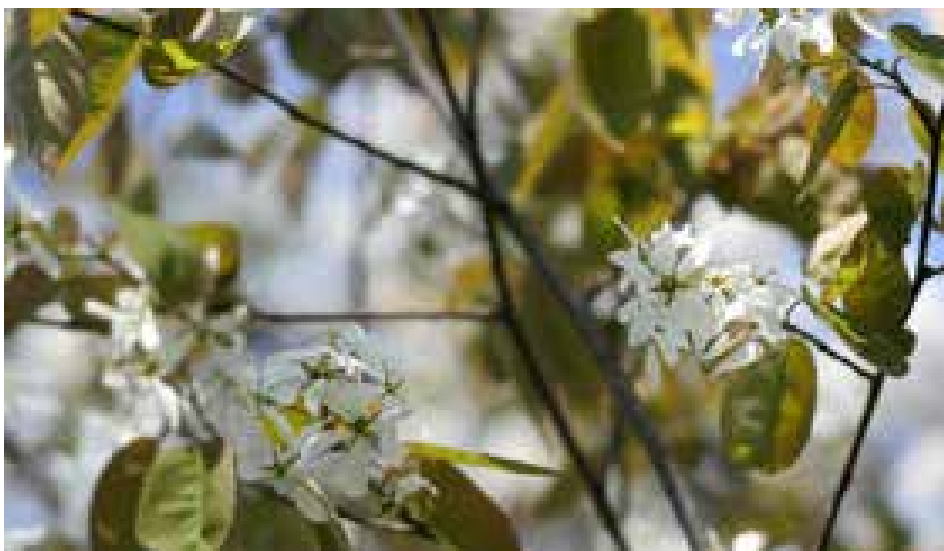
Fruitbomen flankeren de zuidzijde van de centrale plek. Er worden hoogstam fruitbomen geplant; appel, peer en pruim soorten.

Groenelement	Soorten	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal/opp.
Houtsingel	Vuilboom <i>Rhamnus frangula</i> Zachte berk <i>Betula pubescens</i> Zomereik <i>Quercus robur</i> Zwarte els <i>Alnus glutinosa</i> Eensteilige meidoorn <i>Crataegus monogyna</i> Gelderse roos <i>Viburnum opulus</i> Hazelaar <i>Corylus avallana</i> Vlier <i>Sambucus nigra</i>	100/125, wlg.	5 - 8 m	± 835 m ²
Boomgroep en solitaire bomen	Rode beuk <i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea' Beuk <i>Fagus sylvatica</i> Winterlinde Zomereik <i>Quercus robur</i>	12-14	8 m	3 stuks 3 stuks 3 stuks 3 stuks
Haag	Veldesdoorn <i>Acer campestre</i> Haagbeuk <i>Carpinus Betulus</i>	60-100 cm	5 stuks per m1 in twee rijen	410 m ²
Bomenrij	Beuk <i>Fagus sylvatica</i>	12-14	9 m	8 stuks
Heesterbeplanting	Kornoelje <i>Cornus mas</i> Sneeuwbal <i>Viburnum</i> Toverhazelaar <i>Hamamelis</i> Kardinaalsmuts <i>Euonymus eurpaeus</i> Framboos <i>Rubus idaeus</i>	100/125, wlg.	1 - 1,5 m	250 m ²
Kruidentrijk grasland				1500 m ²
Fruitbomen	Peer <i>Pyrus</i>	100/125	8 m	5 stuks

Afbeelding 27. Beplantingstabel



Afbeelding 28. Inrichtingsplan: duiding beplanting.



Afbeelding 29. Streefbeeld: Bloeiende heesters.



Afbeelding 30. Streefbeeld: Bomenrij.



Afbeelding 31. Streefbeeld: Kruidenrijk grasland.



Afbeelding 32. Streefbeeld: Bolgewassen.

5.5 Beeldkwaliteit

Dit ontwikkelplan en het schetsontwerp geldt als basis voor de opzet en verdere uitwerking van het erf in het vervolgtraject. Dit hoofdstuk geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van het nieuwe erfensemble. De streefbeelden op naaststaande en volgende pagina's geven een impressie van het gewenste beeld.

Architectuur:

- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het bestaande erf.
- Er is een variatie van individuele gebouwen, elke gebouw is uniek met een individuele uitstraling (geen repetitie).
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur:
 - De nieuwe bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm.
 - Samenhang in geveluitwerking, beide woningen zijn 'familie' van elkaar.
 - De gebouwen hebben een zadeldak, eventueel met wolfseind.
 - De noklijn heeft één richting.
 - Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Ingetogen materialen (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten). Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.

- Ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in zomer niet nodig is.
- Er zijn een aantal mogelijkheden dat de erfontwikkeling een extra toevoeging kan leveren aan de flora en fauna in het gebied. Een natuur inclusieve manier wat doormiddel van verschillende inpassingen gerealiseerd kan worden. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid opleveren.

Erf in het landschap

- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding (halfverharding).
- Donkerte ('s nachts) is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom bebouwing. Er worden sensoren toegepast om onnodige verlichting te voorkomen.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Scheidingen tussen de verschillende wooneenheden bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.



Afbeelding 33. Streefbeeld: bloemenweide.



Afbeelding 34. Streefbeeld: poel.



Afbeelding 35. Streefbeeld: fruitbomen.



Afbeelding 36. Streefbeeld: erf met bomen.



Afbeelding 37. Streefbeeld: halfverharding.



Afbeelding 38. Streefbeeld: halfverharding in natuurlijke kleur/materiaal.



Afbeelding 39. Streefbeeld: Twents hekwerk.



Afbeelding 40. Streefbeeld: hekwerk.



Afbeelding 41. Streefbeeld Houtsingel en versterken bestaande landschappelijke elementen.



Afbeelding 42. Streefbeeld: Haagbeplanting.



Afbeelding 43. Streefbeeld: boomgroep, entree erf.



Afbeelding 44. Streefbeeld: bomenrij.



Afbeelding 45. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 46. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 47. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 48. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 49. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 50. Streefbeeld: bebouwing, bijgebouw.



Afbeelding 51. Streefbeeld: bebouwing, bijgebouw.



Afbeelding 52. Streefbeeld: sobere detaillering en stijlkenmerken.

Colofon

Het rapport *Erfontwikkeling Klein Bruggink* is een uitgave van Eelerwoude.

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar

© Eelerwoude 2020, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl