

# Ruimtelijk kwaliteitsplan VAB

Enkelaarsweg 14 - 14a - Markelo

Tubbergen, 7 februari 2020 - definitief



Project: VAB

Locatie: Enkelaarsweg 14 - 14a

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Enkelaarsweg 14 - 14a - Markelo (Bron: Hannink LV)

# Ruimtelijk kwaliteitsplan VAB

Project: VAB

Locatie: Enkelaarsweg 14 - 14a - Markelo

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan VAB - Enkelaarsweg 14 - 14a te Markelo

Opgesteld: 07 februari 2020, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Mevr. H. Bonenkamp - Jansen  
Enkelaarsweg 14a  
7475 PL Markelo

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Erwin Meinders Bouwkundig Buro  
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur  
Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880  
info@hanninkadvies.nl  
www.hanninkadvies.nl



# Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20





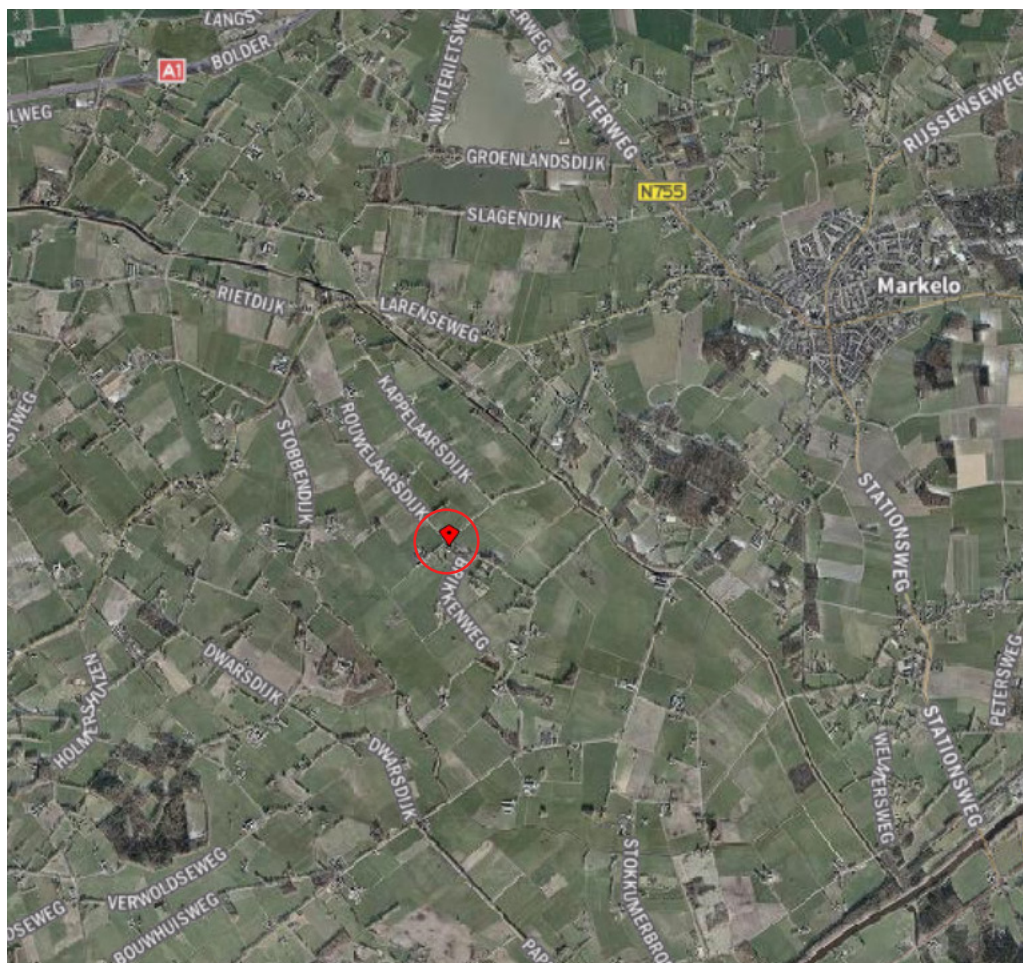
# 1. Aanleiding

Aan de Enkelaarsweg 14 - 14a in Markelo is een erf gelegen met een agrarische bestemming. De hoofdactiviteit betreft echter geen agrarische uitvoering meer, maar een kleine houtzagerij. Daarnaast plaatst het gevestigde bedrijf op kleine schaal houten overkappingen. De huidige activiteit is niet binnen de bestemming zonder meer toegestaan. De aanvrager wenst daarom via de VAB regeling een wijziging van de bestemming waarmee de activiteit gelegaliseerd is.

De planlocatie ligt in een van oorsprong kleinschalig gebied. Rondom waren enken gelegen (kleine weilanden of bouwlanden met rondom een houtsingel of een houtwal). De weg heeft daardoor het begrip "Enk" in de naam gekregen. Het gebied is inmiddels veel meer open geraakt en sluit wat meer aan bij de omliggende grootschalige (broek) ontginning.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek via een principebesluit laten weten mee te willen werken aan het verzoek. Omdat de ontwikkeling niet binnen de bestaande bestemming past moet de initiatiefnemer gebruik maken van de VAB - regeling.

De gemeente eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Hof van Twente.



Locatie plangebied aan de zuidwestzijde van Markelo (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied aan de Enkelaarsweg (Bron: geo.overijssel.nl)



## 2. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is te omschrijven als dekzandgebied. Gebieden zijn ontstaan door dat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar vervolgens zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Beekdalen zijn de lagere (natte) delen van het land. De stuwwallen juist de hogere. In dit geval is er sprake van een egaal dekzandgebied waarbij er nauwelijks sprake is geweest van hoogteverschillen.

### **Broekontginning**

Het erf is al oud en zichtbaar op kaarten rond het begin van de voorgaande eeuw. De huidige locatie van het erf is niet het oorspronkelijke. Dat was meer zuidwaarts gelegen. Het erf is gelegen in een hoger gebied dat bestond uit meerdere enken. Rondom was de broekontginning gelegen. Dat was in die tijd nog te nat en niet bewoonbaar. Het oorspronkelijke gebied had meer de karakteristiek van een kampenlandschap. De erven waren aan elkaar verbonden door grillige wegen. Elk weiland of bouwland was omsloten door houtsingels of houtwallen. In de loop van de tijd zijn nagenoeg alle elementen verdwenen en heeft het gebied plaats gemaakt voor de karakteristiek van een broekontginning. In enkele gevallen vormen slechts enkele bomen nog een relict van een landschapselement.

### **Nieuwe elementen**

De verdwenen kleinschaligheid is niet te herstellen, mits op grote schaal herstel plaats gaat vinden. Gelet op de moderne landbouw lijkt die kans niet reëel. Door de aanplant van nieuwe elementen zou de herkenning van het gebied ten goede kunnen komen al moet vooral gedacht worden aan rechtlijnige (robuuste) landschapselementen.





Verandering landschap rondom planlocatie rond 1905, 1935 en 1955. (Bron: topotijdreis.nl)



### **Erfopzet**

Het oorspronkelijke erf lag meer zuidelijk gelegen (A). Slechts twee zware solitaire bomen en een klein bakhuisje tonen de restanten ervan. Van oorsprong een kleinschalig landschap waarbij het erf in latere instantie is verplaatst naar de noordelijke hoek van het perceel. Daar bestaat het erf uit een boerderij (B) en enkele schuren (C). Mogelijk door de verplaatsing kent het erf niet de gebruikelijke opzet waarbij schuren aan de achterzijde van de (woon)boerderij zijn gelegen. Het erf is altijd ontsloten geweest aan de Rouwelaarsdijk (E). De voordeur heeft verbinding met de Enkelaarsweg (D).

Aan de zuidwestzijde vormen enkele bomen (F) een relict van de oorspronkelijke houtsingel. Rondom zijn enkele bestaande houtopstanden gelegen (G).





Huidige situering plangebied (Bron: geo.overijssel.nl)

## 3. Beleid

### 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

#### **Rode draden en beleidsambities**

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

#### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de

EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

#### Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven of versterkt worden. De locatie ligt tegen het perspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" aan. Hier zal de ontwikkeling echter geen onderdeel vanuit gaan maken.

#### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving).



De locatie is aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit beekdalen en dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen.

#### Laag van cultuurlandschap

De situatie is omschreven als matenlandschap. Het heeft wat karakteristieken van een matenlandschap, maar het lijkt een hoger gelegen gebied in de broekontginning. Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Door de lagere ligging waren broekontginningen erg nat. Om landbouw mogelijk te maken werden de gebieden ontgonnen door rechtlignige kavelsloten te graven richting afwaterende beken. Voor bebouwing was het gebied aanvankelijk ongeschikt, maar in de tweede helft van de voorgaande eeuw werden technieken beter en waren de natte gebieden beter beheersbaar. Daarmee ontstond er ook ruimte voor erven. De erven lagen veelal kort aan de weg. Aanvankelijk was dat niet bij de planlocatie het geval. Rondom de

planlocatie was er sprake van hoger gelegen gronden (enken). De percelen waren volledig omsloten door houtsingels of houtwallen met een kleinschalig landschap tot gevolg. Het huidige landschap is meer open en sluit aan bij de broekontginning. Houtsingels en/of houtwallen kunnen aangebracht worden, maar deze moeten robuust zijn of een verbindend karakter hebben.

#### Laag van de beleving

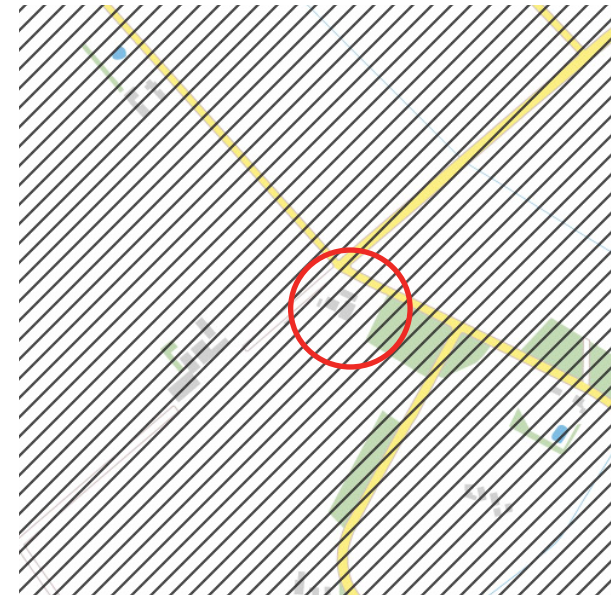
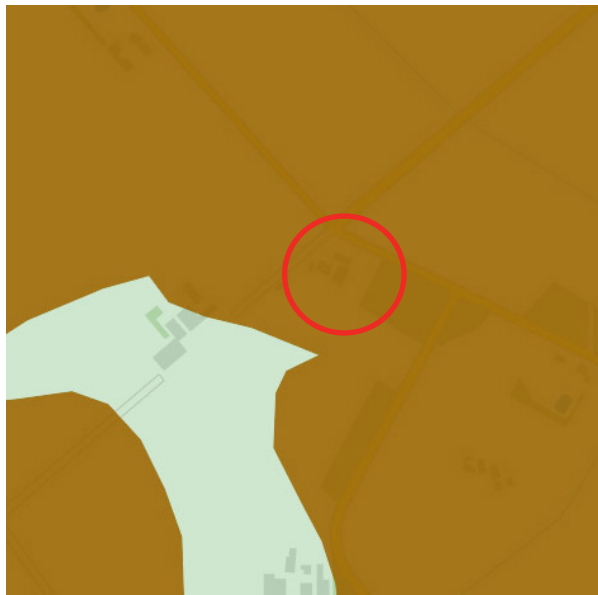
De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er wordt geen onnodig licht toegevoegd.

### 3.2 Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

De gemeente Hof van Twente heeft een nieuw beleid gelanceerd getiteld: "Grond voor gebruik". De Hof van Twente behoort tot een van de negen gemeenten waar de meeste agrarische bebouwing vrijkomt. De vrijkomende erven bieden volop kansen voor nieuwe functies op erven. Hetgeen de reden is dat de gemeente nieuw beleid heeft opgesteld.

Het hoofddoel van de VAB-regeling is sociaaleconomisch van aard:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandgebied". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; het plangebied is omschreven als "matenandschap". (Rechts) Laag van de beleving; het plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)





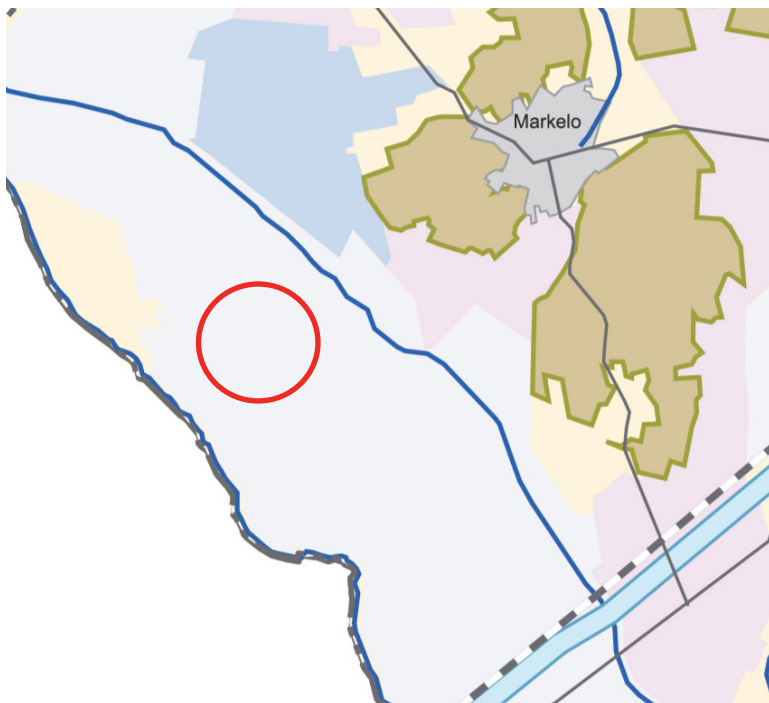
gebied;

- het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid.

Hergebruik voorkomt kapitaalsvernietiging en bovendien worden starters gestimuleerd. Het buitengebied wordt daardoor een streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen. De gemeente kan instemmen met de VAB-regeling als aan meerdere voorwaarden wordt voldaan. Onder andere moet er extra aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing. De gebouwen, maar ook de erven dienen hun landschappelijke uitstraling te behouden. De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.3 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. In tegenstelling tot de omgevingsvisie stelt het LOP dat er sprake is van een broekontginning. Er wordt zelfs gesteld dat het gebied tot de grootschalige broekontginning behoort. Hoewel het oorspronkelijk zeer kleinschalig gebied nagenoeg volledig verloren is gegaan kan nog niet gesteld worden dat er sprake is van een zeer grootschalig landschap. Juist in het gebied Rouwelaarsdijk - Enkelaarsweg - Brikkenweg is een verscheidenheid aan boscomplexen. Verder op perceel niveau gekeken wordt ook zichtbaar dat meerdere zware solitaire bomen nog relict vormen van het kleinschalige, oorspronkelijke landschap. Herstel van dat landschap is praktisch onmogelijk, maar strategische (verbindende) landschapselementen kunnen bijdragen aan de herkenning, maar vooral ook aan de biodiversiteit van een gebied.



Fragment uit LOP. (Bron: LOP Haaksbergen en Hof van Twente)



## 4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het wijzigen van de bestemming via de VAB - regeling.

Uitgangspunten gemeente Hof van Twente:

- Het landschappelijk inpassen van de situatie.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



## 5. Het Plan

Het oorspronkelijke erf lag verder zuidwaarts. Het nieuwe erf is aan de noordzijde gerealiseerd en sluit daarmee meer aan bij de karakteristieken van de broekontginning. Erven liggen in die landschappen veelal kort aan de hoofdwegen en hebben veelal een eenvoudige en duidelijke structuur. In de huidige situatie is er sprake van een beukenhaag. In de nieuwe situatie wordt geadviseerd om deze haag aan te vullen volgens tekening. Dat kan ook met een variant als *Carpinus* of *Veldesdoorn* om bij te dragen aan de diversiteit. Er worden twee beeldbepalende bomen toegevoegd om op termijn de ontbrekende massa toe te voegen. De boomsoort zou linde of beuk kunnen zijn. Aan de zuidzijde van het erf verdwijnt een bestaande coniferen haag. Voor de inpassing van het erf wordt op de zuidwestelijke hoek een houtsingel aangeplant. De zuidoostzijde van het erf krijgt geen beplantingsvormen om de verbinding te kunnen houden met het achterliggende landschap.

Het erf krijgt een relatief open uitstraling waarbij de landschappelijke inpassing met name wordt geborgd op perceel niveau. Met de aanplant van de houtsingels K en L wordt een bijdrage geleverd aan de inpassing van het erf en de herkenning van het landschap. De landschapselementen zijn verbindend met bestaande landschapselementen en dragen bij aan de biodiversiteit. De nieuwe landschapselementen zijn voldoende robuust en passen qua vorm en afmeting in het omliggende landschap. Maatregelen:

Vellen van houtopstanden (F)

Het vellen van 4 bomen en een coniferen haag.

Aanplant inheemse houtsingel (G)

Aan plant van een 3-rijige houtsingel met 120 stuks. Aanplantmaat

80-100 (hoogte in cm.) met een plantafstand van 1 meter in en tussen de rijen. Er wordt aangeplant in een driehoeksverband.

Aanplant bomen (H)

Er worden 2 linden of beuken in de maat 14-16 (stamomtrek in cm.) aangeplant en elk voorzien van 2 boompalen.

Aanplant hagen (J)

Aanvullen / versterken van bestaande beukenhaag met *Fagus*, *Carpinus* of *Acer*. 5 stuks per m<sup>1</sup> in de maat 80-100 (hoogte in cm.).

Aanplant inheemse houtsingel (K)

Aan plant van een 4-rijige houtsingel met 800 stuks. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in cm.) met een plantafstand van 1 meter in en tussen de rijen. Er wordt aangeplant in een driehoeksverband. Onregelmatig verdeeld over de houtsingel worden 6 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in cm.) aangeplant en elk voorzien van 2 boompalen.

Aanplant inheemse houtsingel (L)

Aan plant van een 4-rijige houtsingel met 280 stuks. Aanplantmaat 80-100 (hoogte in cm.) met een plantafstand van 1 meter in en tussen de rijen. Er wordt aangeplant in een driehoeksverband. Onregelmatig verdeeld over de houtsingel worden 4 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in cm.) aangeplant en elk voorzien van 2 boompalen.

Met bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Fragment topografische kaart 1905. Rode marking is het huidige erf. (Bron: topotijdreis.nl)

- A: Te slopen woning.
- B: Nieuw te bouwen woning.
- C: Bestaande opstallen.
- D: Erfverharding.
- E: Gazon / gras.
- F: Te vullen houtopstanden waaronder enkele bomen (4 bomen met sterk verminderde vitaliteit) en een coniferen haag.
- G: Aanplant houtsingel met een 3-rijge beplanting. De plantafstand is 1 meter in en tussen de rijen. De aanplant bestaat uit hazelaar, Gelderse roos, kardinaalsmuts, els en vuilboom. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters) en totaal worden er 120 stuks aangeplant. Indien nodig wordt de houtopstand voorzien van een veekerkend raster.
- H: Nieuw aan te planten bomen linde of beuk. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- I: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- J: Aan te planten hagen van Carpinus, Fagus of Acer campestre. Haag is gedeeltelijk bestaand. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) en 5 stuks per m<sup>2</sup>.
- K: Aanplant houtsingel met een 4-rijge beplanting. De plantafstand is 1 meter in en tussen de rijen. De aanplant bestaat uit hazelaar, Gelderse roos, kardinaalsmuts, els, zomereik en vuilboom. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters) en totaal worden er 800 stuks aangeplant. Indien nodig wordt de houtopstand voorzien van een veekerkend raster. Houtsingel aan te vullen met de aanplant van 6 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters).
- L: Aanplant houtsingel met een 4-rijge beplanting. De plantafstand is 1 meter in en tussen de rijen. De aanplant bestaat uit hazelaar, Gelderse roos, kardinaalsmuts, els, zomereik en vuilboom. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters) en totaal worden er 280 stuks aangeplant. Indien nodig wordt de houtopstand voorzien van een veekerkend raster. Houtsingel aan te vullen met de aanplant van 4 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters).
- M: Grond in agrarisch gebruik.
- N: Enkelaarsweg.
- O: Rouwelaarsdijk.
- P: Voormalige locatie van erf. Nu enkel bakhuisje nog aanwezig.

Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

