



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood-regeling

Groenlandsdijk 3 Markelo | Definitief d.d. 12 augustus 2021



ad fontem

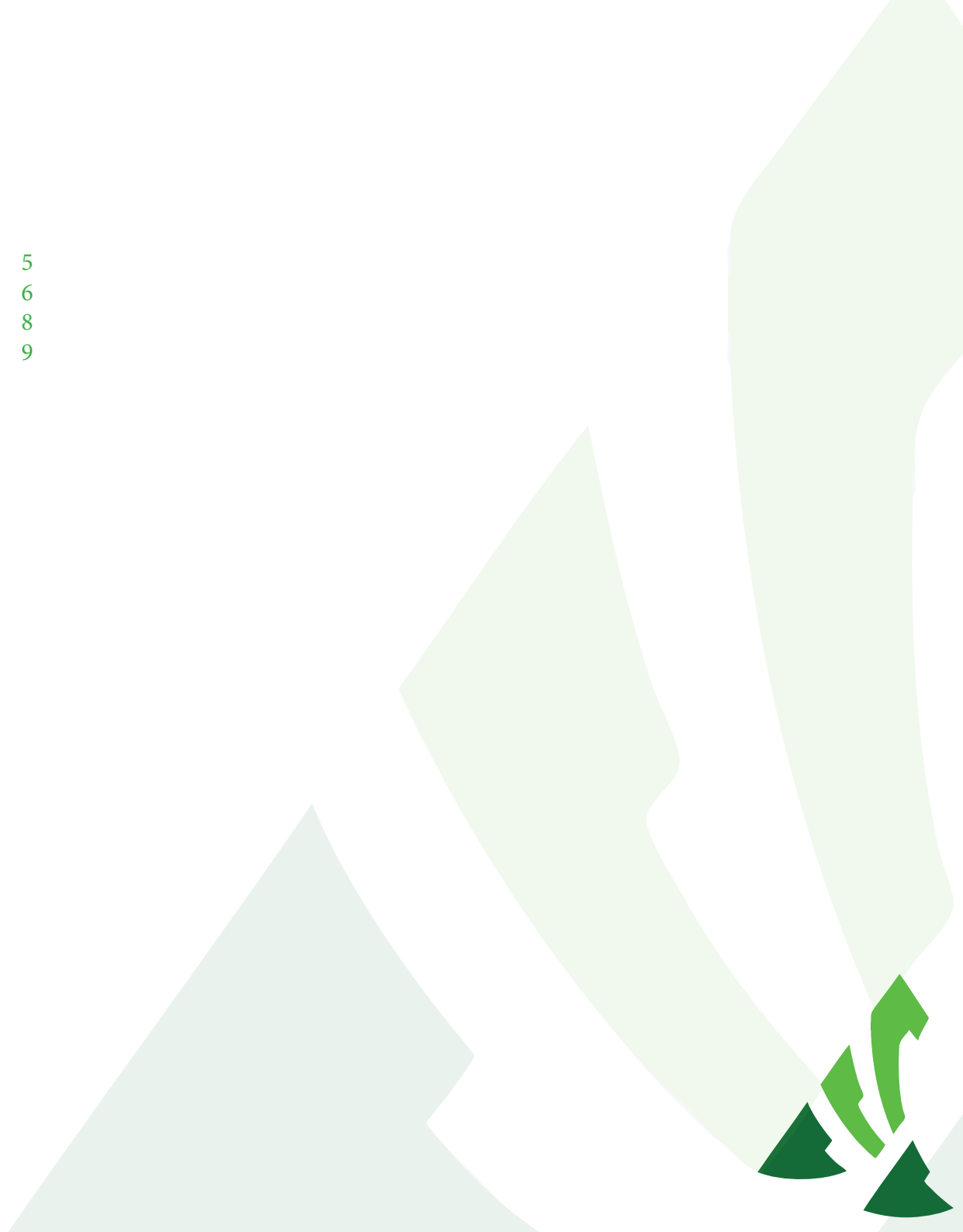
COLOFON

Titel Opgesteld	Landschappelijk inpassingsplan RvR Groenlandsdijk 3 Markelo augustus 2020
Datum laatst gewijzigd	12 augustus 2021
Status	Definitief
Opdrachtgever	Familie Eijsink Groenlandsdijk 3 7475 RH Markelo
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

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 Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v

INHOUDSOPGAVE

Introductie	5
Beleidsanalyse	6
Gebieds- en landschapsanalyse	8
Landschappelijke inpassing	9



INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggende landschappelijk inpassingsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op het erf aan de Groenlandsdijk 3 Markelo. De initiatiefnemers zijn voornemens het agrarische erf te herontwikkelen tot woonerf met drie woningen. Daarbij zullen de bestaande bedrijfswoningen behouden blijven. De vrijgekomen agrarische bebouwing zal worden geamoveerd en ter compensatie zal ten westen van de bestaande woningen een compensatiewoning met een bijgebouw gerealiseerd worden.

De locatie Groenlandsdijk 3 te Markelo is aangemeld voor deelname aan het “Veegplan Buitengebied 2020” van de gemeente Hof van Twente. Op deze locatie wordt de Rood voor Rood-regeling toegepast waarbij ruim 2.400 m² aan andschapsontsierende gebouwen en ruim 380 m² aan kelders worden gesloopt en een compensatiewoning met bijgebouw wordt gerealiseerd. De wijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het erf landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren relevant voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het voormalige agrarische erf in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Hof van Twente.



Figuur 1 Huidige situatie vanaf de Groenlandsdijk west (Bron: Streetview Google Maps)



Figuur 2 Huidige situatie vanaf de Groenlandsdijk oost (Bron: Streetview Google Maps)

Beleidsanalyse

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier 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: *Dekzandvlakte en ruggen*

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. 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.

Uitgangpunten hiervoor zijn: Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem; Strekkingsrichting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Agrarische cultuurlandschap: *Jong heide- en broekontginningslandschap*

Het landschap dat wij nu typeren als jong heide- en broekontginningslandschap bestond vroeger uit uitgestrekte heidevelden en natte laagtes. De hoger gelegen drogere delen van deze woeste gronden werden gebruikt voor de beweiding van schapen en het steken van plaggen voor de bemesting van de essen. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was dan ook oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap.

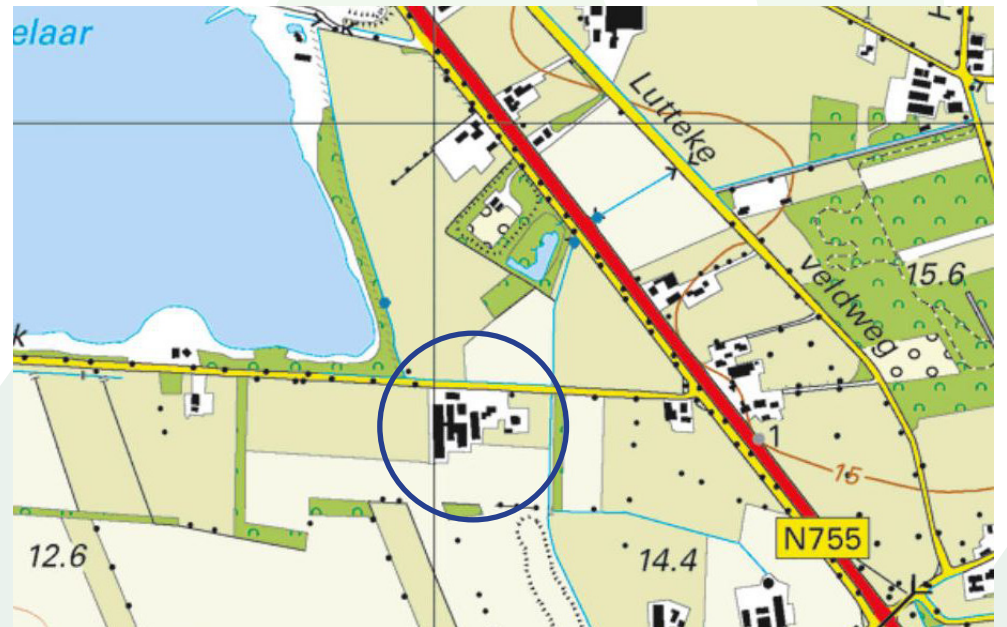
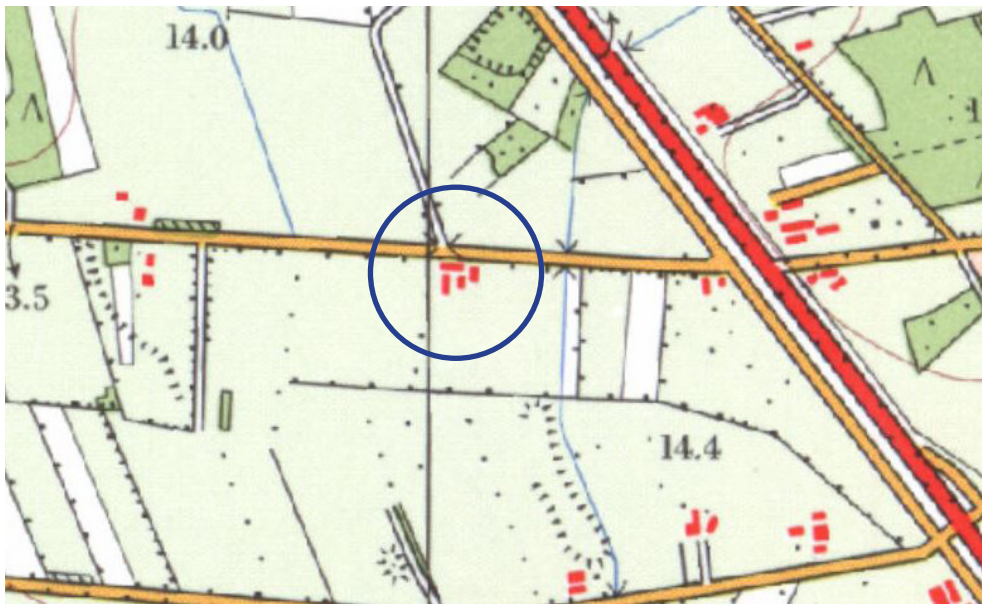
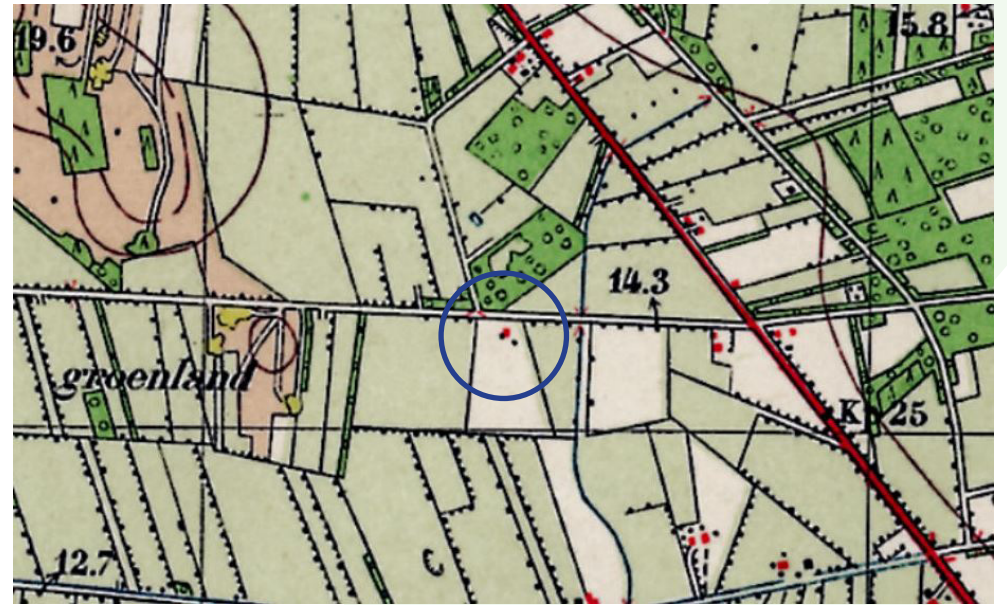
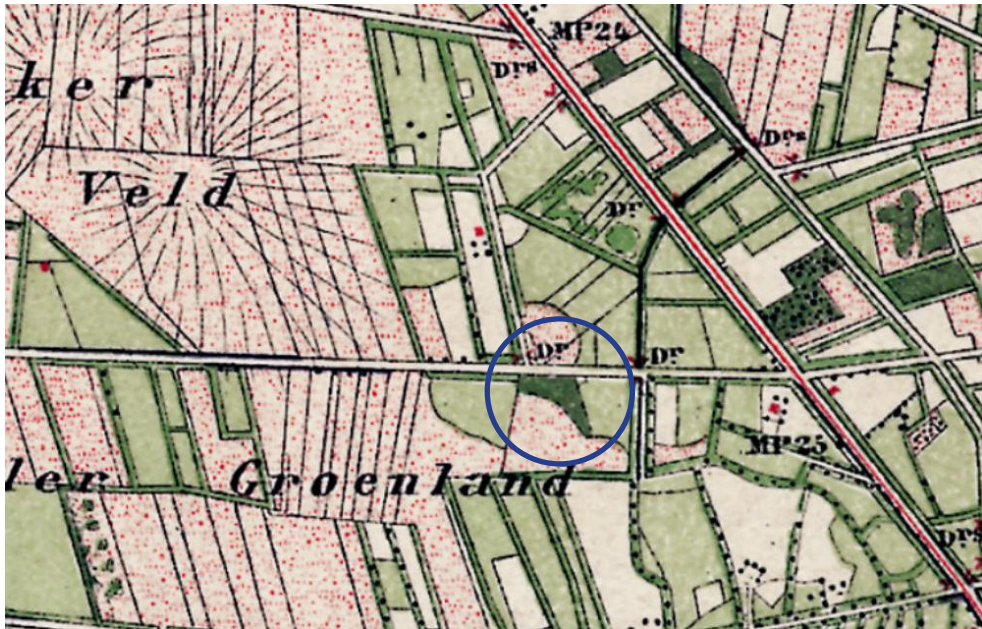
De structuur van het landschap is ontstaan ten tijde van technische, medische en chemische uitvindingen (zoals kunstmest) in de 18e en 19de eeuw, die de ontginning van moerige gronden en heidevelden rendabel maakten. Er ontstond een rationeel boerenland met de lange rechte wegen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouw kavels en de regelmatige verspreide boerderijen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer. De omgeving van de planlocatie is dan ook een gebruikslandschap. Het is een grootschalig landschap gericht op de landbouw met over het algemeen weinig perceelrandbegroeiingen. De dragende structuren worden gevormd door groene en blauwe raamwerken.

Gemeentelijk beleid

Grond voor gebruik: Ontwikkel nu de erfenis van de toekomst - Rood voor Rood

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Hierdoor komt de voormalige bedrijfsbebouwing leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel van de Rood voor Rood regeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Het uitgangspunt is de sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De maximale inhoud voor de te realiseren woning op het compensatiekavel (1.000 m²) bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. Bij voorkeur wordt het compensatiekavel toegekend op de slooplocatie, in de nabijheid van de te handhaven bedrijfs-woning.

Op de locatie Groenlandsdijk 3 te Markelo is sprake van de sloop van landschapsontsierende bebouwing (2413m²) en de kelders (383 m²). Initiatief heeft het voornemen een woning te realiseren met de mogelijkheid tot het bouwen van 150 m² aan bijgebouwen. Voor het realiseren van de compensatiewoning wordt 2.000 m² aan sloopmeters ingebracht. Het plan voor de realisatie van een woning met bijgebouw(en) past binnen het gemeentelijk beleid.



Figuur 3 Verandering landschap rondom planlocatie rond 1900, 1950, 1970 en 2010 van links boven naar rechts onder (Bron: topotijdreis.nl)

Gebieds- en landschapsanalyse

Het historische landschap

De Haaksbergerstraat 10 ligt in een landschap dat is opgebouwd uit dekzandvlakten. Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd. Het plangebied ligt in een landschap waar vrijwel geen sprake meer is van waarneembare hoogteverschillen. Hoogteverschillen zijn grotendeels afgevlakt door grootschalige ontginning en door de moderne landbouw, ten tijde van schaalvergrotingen en landinrichtingen, is het landschap nog eens sterk gerationaliseerd. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd.

Het plangebied ligt in het 'Jong heide- en broekontginningslandschap' welke omschreven kan worden als een rechtlijnig landschap met laanbeplanting langs de wegen en erfbeplanting langs de perceelranden. Op de historische topografische kaart uit 1900 is te zien dat er in de omgeving reeds ontginningen hebben plaatsgevonden waarbij bouwlanden zijn ontstaan, omkaderd door groen. Ter plaatse van het plangebied is nog geen erf gevormd. Op de Topografische kaart uit 1950 is de bebouwing te zien op de locatie aan de Groenlandsdijk, de weg aangrenzend aan de 'Markeler groenlanden', waar de bebouwing zich nu ook bevindt. De historische topografische kaarten vertellen dat ter plaatse een bos heeft bestaan welke na 1935 ontgonnen is en in gebruik is genomen als erf. Na de jaren '40 zijn bijna alle houtwallen en singels uit het gebied verdwenen. Rond 1990 verschijnt de Domelaar voor het eerst op kaart. De zandwinplas wordt gaandeweg steeds groter. Rond 1990 verdwijnt ook de weg haaks op de Groenlandsdijk direct tegenover het projectgebied.

Door de jaren heen zijn de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels en bosschages deels verdwenen. De historische topografische kaarten op de vorige pagina laten zien dat met name na tussen ca. 1900 en 1950 er veel landschapselementen verdwenen zijn. Andere landbouwmethoden

leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. Beplanting langs de zandwinplas maakt het landschap ten noorden van het plangebied weer wat kleinschaliger. Slecht enkele houtsingels op de percelen en de houtwallen tussen agrarische percelen zijn behouden gebleven. De grotere landschapselementen en de structuur gevende landschapselementen zoals laanbeplanting langs wegen en enkele erfbomen van percelen in de omgeving zijn grotendeels nog aanwezig.

Het huidige landschap en het erf

Het omliggende landschap kenmerkt zich als een relatief rechtlijnig landschap met blauwe en groene structuren zoals de laanbeplanting langs de weg en enkele houtwallen langs perceelsgrenzen. De omliggende gronden bestaan uit landbouwgrond die wisselend gebruikt wordt voor akkerbouw dan wel voor grasland, afgewisseld met agrarische erven en woonpercelen. Ten westen van het plangebied liggen de twee plassen voor zandwinning. Het bestaande erf bestaat uit twee bedrijfswoning welke georiënteerd zijn op de Groenlandsdijk met ten westen van de woningen de agrarische opstallen. De agrarische opstallen worden gedeeltelijk afgeschermd door een houtwal langs de Groenlandsdijk. Op het erf is de afgelopen jaren erfbeplanting toegevoegd ter aankleding van het erf. Hierin is de transitie van een werklandschap naar een consumptielandschap te herkennen. De beplanting die voorkomt bestaat uit voornamelijk vaste planten en gebiedseigen bomen in de (sier)tuin.

Bodem

In het projectgebied komt het bodemtype veldpodzolgrond voor welke gevormd is op de geomorfologie gedeeltelijk smeltwaterterras (kame), zwak matig golvend, gordeldekzandrug met een oud bouwlanddek. Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Op een veldpodzolgrond groeit o.a. de

winter- & zomereik, berk, zwarte els (nattere gronden) van nature. Heesters zoals hulst, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, krent, kamperfoelie, framboos, hondsroos en haagbeuk groeien hier goed op. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn in de omgeving, zullen worden gebruikt in het ontwerp.

Kwaliteitsimpuls

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. Oude landschapsontsierende en reeds in verval geraakte bebouwing wordt gesloopt en vervangen door één compensatiewoning met bijgebouw(en). Met een licht oranje onderbroken lijn in figuur 5 is aangegeven welke schuren zullen worden ingezet ten behoeve van deelname aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Hof van Twente. De totale slooppoppervlakte bedraagt ca. 2.400 m² wat betekent dat er wordt voldaan aan de gestelde eis van 2.000 m² voor één compensatiewoning van 750 m³. Met de aanplant van gebiedseigen groen op het erf en het versterken van bestaande groenelementen zal de landschappelijke inpassing geborgd zijn.



Figuur 4 vogelvlucht luchtfoto plangebied (Bron: streetsmart.nl)

Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

- a= Bestaande woningen met bijgebouwen
- b= Nieuw te bouwen woning (750 m³) met bijgebouw (150 m²) ter plaatse van de te slopen opstallen (oranje gestreepte lijn)
- c= Verwijderen inrit waarbij de dierenweide tot aan de erfgrans vergroot kan worden
- d= Bestaande boomgaard, erfbomen en haagstructuur op bestaande erven
- e= Aanplant hoogstamboomgaard, 9 stuks, maatvoering 8-10, plantafstand 6-8 meter.
- f= Aanplant meidoornhaag waarbij de zichtlijnen vanuit de woning opgehouden worden, 45 meter aanplant in enkele rij, 5 stuks aanplant per meter, maatvoering 80-100.
- g= Bestaande eik behouden
- h= Aanplant houtsingel, 30 meter aanplant inheems struweel over een breedte van 4 meter, plantafstand 1.5 x 1.5 m in driehoeksverband, maatvoering 60-80
- i= Tuin waarbij de voorkeur bestaat om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers) gebiedseigen of passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten in de tuin aan te brengen.
- j= Bestaande bosschage
- k= Sloop opstallen en kelders (oranje lijn)
- l= Grens kadastraal perceel

Figuur 5 Landschappelijke inpassing Haaksbergerstraat 10 Hengevelde

Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het plangebied liggen kansen om een kwaliteitsimpuls te geven aan het oude hoevenlandschap conform de uitgangspunten van het gemeentelijke en provinciale beleid. Door de sloop van de stallen zal het erf een behoorlijke verandering ondergaan. De erfstructuur bepaald de ordening van gebouwen en beplanting op het erf. Middels voorliggende erfinrichting wordt aangesloten bij het rationele en rechtlijnige landschap ter plaatse. De te bouwen woning en bijgebouw(en) dragen bij aan de landelijke uitstraling van het erf. Het toevoegen van gebiedseigen erfbeplanting rondom het erf draagt positief bij aan de kwaliteit van het landschap.

Maatregelen en beplantingsplan

Er worden diverse maatregelen uitgevoerd om het plan landschappelijk in te passen in het kader van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Hof van Twente. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden hieronder uiteengezet. Daarnaast is een beplantingsplan opgenomen waarbij de letters corresponderen met de schets voor de landschappelijke inpassing (figuur 5).

Situering gebouwen

De bestaande woningen op het erf zullen behouden blijven. Het erf kende een typische opbouw van een boerderij gericht op de weg met daarachter en aan de zijkant de schuren voor het agrarische bedrijf. In ca. 2009 is de oude boerderij vervangen door nieuwbouw ten oosten van de reeds bestaande tweede bedrijfswoning. Het gebied kenmerkt zich met een strak en rechtlijnig wegenpatroon die geënt is op de regelmatige en rechthoekige verkavelingstructuur van het gebied. De erfinrichting is hierop gebaseerd waarbij de compensatiewoning met bijgebouw ter plaatse van de te slopen schuren rationeel wordt gesitueerd. De bebouwing wordt haaks op de weg gebouwd om de richting van het landschap te benadrukken. Door deze positionering ontstaan ook verschillende, afgescheiden leefruimten voor beide woningen. De zuidkant van het erf van de compensatiewoning wordt open gehouden zodat het erf opgaat in de open ruimte.

Houtsingel

Ten westen van de bestaande woning (west) zal een houtsingel van 30 meter aangeplant worden met inheems struweel. De richting van het landschap wordt gevolgd en daarnaast wordt de privacy gewaarborgd voor beide woningen. De singel heeft een breedte van 4 meter over de gehele lengte van 30 meter. Het inheemse struweel zal aangeplant worden met een plantafstand 1.5 x 1.5 m in driehoeksverband. In totaal zullen er 53 stuks worden aangeplant. De maatvoering van het plantmateriaal betreft 60-80 cm hoogte. De boomvormers dienen in het midden van de singel aangeplant te worden, de struiken aan de randen.

Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soorten bosplantsoen:

Hazelaar - *Corylus avellana*
Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
Sleedoorn - *Prunus spinosa*
Gelderse roos - *Viburnum opulus*
Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
Zomer eik - *Quercus robur*
Krentenboompje - *Amelanchier Lamarckii*
Hulst - *Ilex aquifolium*

h *Aanplant houtsingel*

Boomgaard

De nieuw aan te planten hoogstamboomgaard bestaat uit de aanplant van 9 fruitbomen, in de soorten appel, peer en kers in een gelijke verdeling. Voor de locatie van de boomgaard wordt aangesloten bij de traditionele indeling van een boeren erf waarbij het voorerf gebruikt werd voor verbouwen van voedsel in de moestuin en de boomgaard. Tegenwoordig heeft de boomgaard naast het praktische nut ook een esthetische bijdrage aan het erf. De hoogstamboomgaard wordt dan ook aan de voorzijde van de bebouwing op het erf gesitueerd. De onderlinge plantafstand bedraagt 6-8 meter. De maatvoering van de bomen betreft 10-12 (cm omtrek op 1 meter hoogte).

e *Aanplant hoogstamboomgaard*

Hagenstructuur

De ruimte om de woning zal gedeeltelijk omkaderd worden door een meidoornhaag van ongeveer 1,00 meter hoog. Deze haag zorgt voor een visuele afscheiding van het privé gedeelte bij de woning ten opzichte van de omliggende gronden. De hagen bevorderen de herkenbaarheid van het erf. In totaal zal er een lengte van 45 meter aangeplant worden met meidoorn (*Crataegus monogyna*), 5 stuks aanplant per meter in rij met de maatvoering 80-100. Er zullen 225 stuks aangeplant worden.

f *Aanplant meidoornhaag*

