

# Hoffmeijerweg 7, Ambt Delden

## Erfontwikkeling



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland





Afbeelding 1. Vogelvlucht foto van projectgebied



**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

088 147 1100

[info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 200515

Datum: mei 2020

© 2020 Eelerwoude





Afbeelding 2. Luchtfoto met projectgebied



Afbeelding 3. Luchtfoto met projectgebied



# INHOUD

<b>1. INLEIDING ..</b>	<b>7</b>
1.1 Het erf en de omgeving	7
1.2 Nieuwe invulling erf	7
1.3 Ontwikkelplan Hoffmeijerweg 7	7
<b>2. BELEID</b>	<b>9</b>
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	9
2.1 Omgevingsvisie Overijssel	11
2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	13
2.3 Landschapsontwikkelingsplan Hof van Twente	13
<b>3. LANDSCHAP ..</b>	<b>15</b>
3.1 Geomorfologie en hoogte	15
3.2 Jonge heide- en broekontginningslandschap	15
3.3 Bodem en beplanting	17
3.4 Ecologie en duurzaamheid	17
3.5 Erven in Overijssel	17
<b>4. ERFONTWIKKELING</b>	<b>21</b>
4.1 Erven in Overijssel	21
4.2 Erven in Hof van Twente	21
<b>5. HET TOEKOMSTIGE ERF</b>	<b>23</b>
5.1 Ontsluiting en parkeren	23
5.2 Indeling erven	23
5.3 Bebouwing	23
5.4 Beplanting	25
5.5 Beeldkwaliteit	29



Afbeelding 4. Woonhuis



Afbeelding 5. Te slopen schuren



Afbeelding 6. Te behouden schuur



Afbeelding 7. Te slopen schuren



## 1.1 Het erf en de omgeving

Het erf aan de Hoffmeijerweg ligt ten westen van Ambt Delden in de gemeente Hof van Twente. Met anderhalve kilometer is Ambt Delden de meest dichtbij gelegen dorpskern. Binnen een afstand van 300 meter ligt de N346, een belangrijke verkeersader van Zutphen naar Hengelo. De omgeving betreft voornamelijk agrarisch gebied en bossen van landgoed Twickel. Het erf ligt aan de kruising van de Hoffmeijerweg en de Kappelhofsweg. Het erf aan de Hoffmeijerweg 7 te Ambt Delden is eigendom van de initiatiefnemer, er is momenteel een gemengd bedrijf met een viertal schuren gevestigd. Van de vier schuren op het erf zijn er momenteel twee leegstaand en wordt één schuur verhuurd aan een andere boer. De betreffende boer gebruikt deze schuur voor opslag en het houden van jongvee

## 1.2 Nieuwe invulling erf

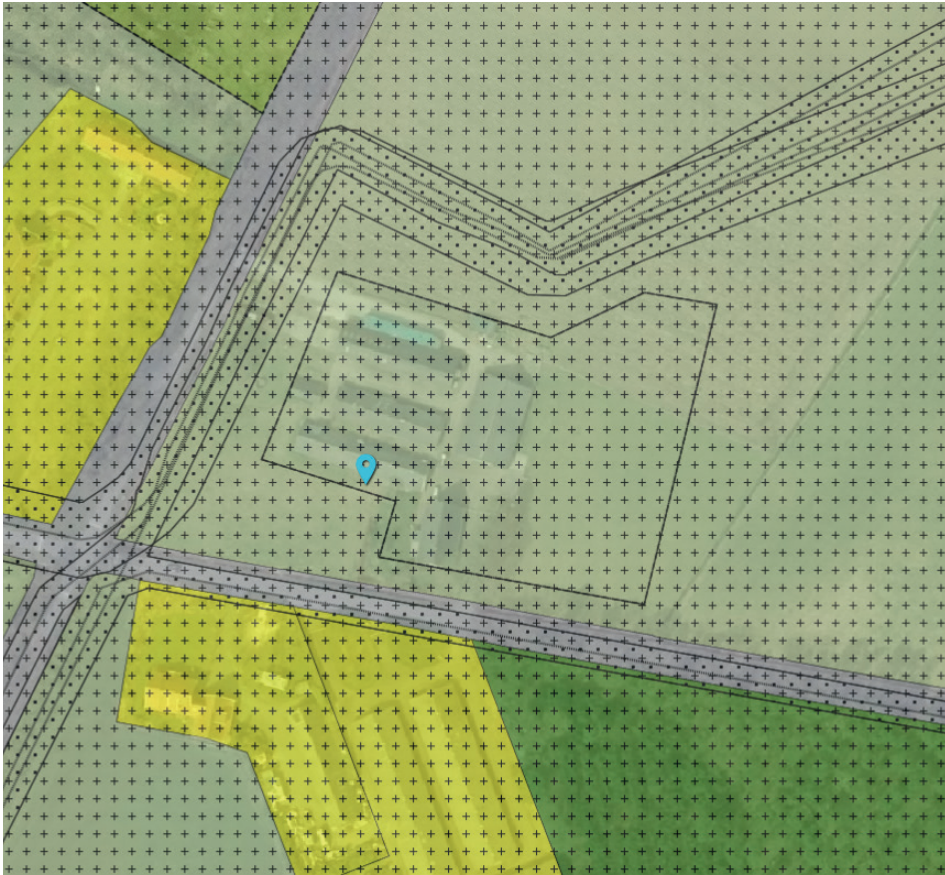
De initiatiefnemer is voornemens om de activiteiten van het gemengde bedrijf te stoppen en een deel van de schuren te saneren en de locatie aan de Hoffmeijerweg 7 te gaan ontwikkelen. Uit een beleidsanalyse en een overleg met de gemeente Hof van Twente blijkt dat de locatie haalbare ontwikkelingskansen biedt. Deze kansen doen zich voor in het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Hof van Twente.

In de voorgenomen ontwikkeling worden drie van de vier schuren en twee kleine bijgebouwen gesloopt. Het totaal oppervlak van deze te slopen opstallen bedraagt 1219 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats wil de initiatiefnemer graag een nieuw woonhuis van 900 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> realiseren op de kavel.

## 1.3 Ontwikkelplan Hoffmeijerweg 7

Naar aanleiding van de ontwikkelwens op het erf aan de Hofmeijerweg 7 te Ambt Delden, heeft Eelerwoude onderhavig ruimtelijk ontwikkelplan opgesteld. Het plangebied kent een woonhuis en een viertal schuren. Middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is de initiatiefnemer voornemens drie van de schuren te slopen. De grondslag van deze sloop heeft betrekking op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor in de plaats wil de initiatiefnemer graag een nieuw woonhuis van 900 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> realiseren op de kavel.

In dit ontwikkelplan wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van deze ontwikkeling nader beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de basisinspanning, de landschappelijke inpassing van het toekomstige erf én de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).



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

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

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologische verwachting 1'
- Gebiedsaanduiding: 'luchtvaartverkeerszone'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied'
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – radar'
- Functieaanduiding: 'Intensieve veehouderij'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woonbestemming op een voor agrarische doeleinden bestemd 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'.

Op basis van het bestemmingsplan mag er in ruil voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende opstallen een extra woning met een inhoud van 900 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Hierbij wordt er wel van uitgegaan dat de agrarische bedrijfsvoering aan de Hoffmeijerweg 7 wordt beëindigd en de

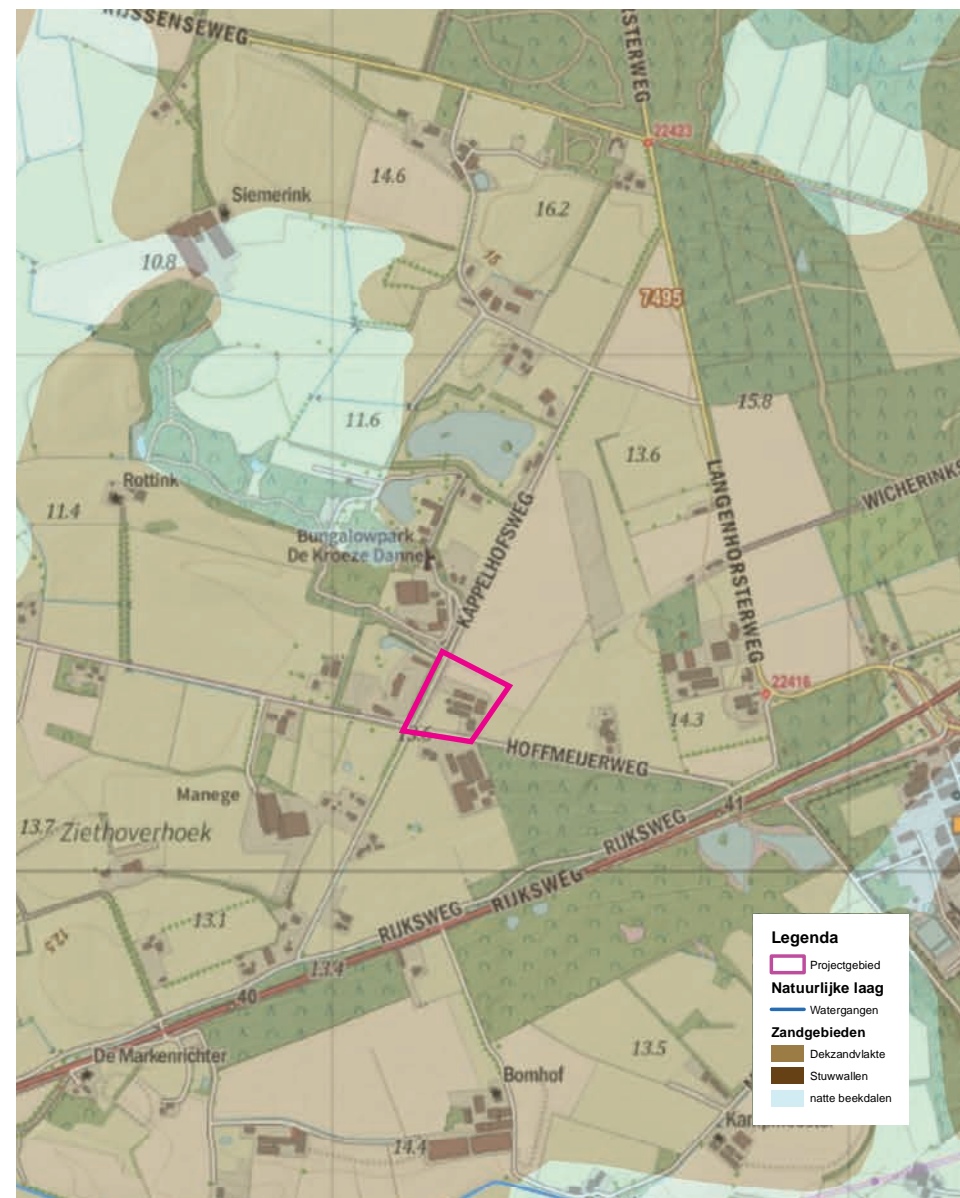
milieuvergunning wordt ingetrokken. Verder moet de nieuwe woning op de slooplocatie of bij bestaande bebouwing worden gerealiseerd, zodat een cluster van bebouwing in een samenhangend ensemble ontstaat.

Bovengenoemde voorwaarden zijn onderdeel van de voorwaarden uit artikel 49.5.

Op de locatie aan de Hoffmeijerweg 7 wordt ruim 1200 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt aan de norm voldaan om in aanmerking te komen voor de bouw van een extra woning met een inhoud van 900 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. In de voorgenomen ontwikkeling wordt enigszins afgeweken van de wijzigingsbevoegdheid, doordat de bestaande woning en een bijgebouw van 450 m<sup>2</sup> behouden blijven, hierdoor ontstaat een nieuwe situatie met een tweetal erven.



Afbeelding 9. Omgevingsvisie Overijssel (ontwikkelperspectieven) met projectgebied



Afbeelding 10. Omgevingsvisie Overijssel (natuurlijke laag) 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 voor 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.

Ontwikkelingsperspectief & relevante lagen

Het plangebied ligt in het kleinschalige 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.

Het plangebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Uitgangspunten voor kleinschalige mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De voorgenomen ontwikkeling beperkt de omliggende functies niet, maar sluit met het toevoegen van een woonbestemming juist aan op de omliggende functies. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief en de ambitie in het jonge heide- en broekontginningslandschap.





## 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 Hoffmeijerweg 7 ziet de balans er als volgt uit.

- Een bestaand bouwrecht in de huidige boerderij wordt losgekoppeld;
- Dit bouwrecht wordt gebruikt om een vrijstaande woning van 900 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> te realiseren.

Ter compensatie van de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw worden:

- Drie oude ontsierende recreatiewoningen gesloopt;
- De bestemmingen Recreatie – recreatiewoning drie keer opgeheven;
- Landschappelijke inpassing bestaand erf;
- Landschappelijke inpassing nieuw te realiseren erf.

In zijn geheel gaat het erf aan de Hoffmeijerweg 7 er kwalitatief op vooruit. Er wordt geïnvesteerd in de verbetering van het huidige erf en het nieuw te realiseren erf krijgt een gebiedseigen uitstraling.

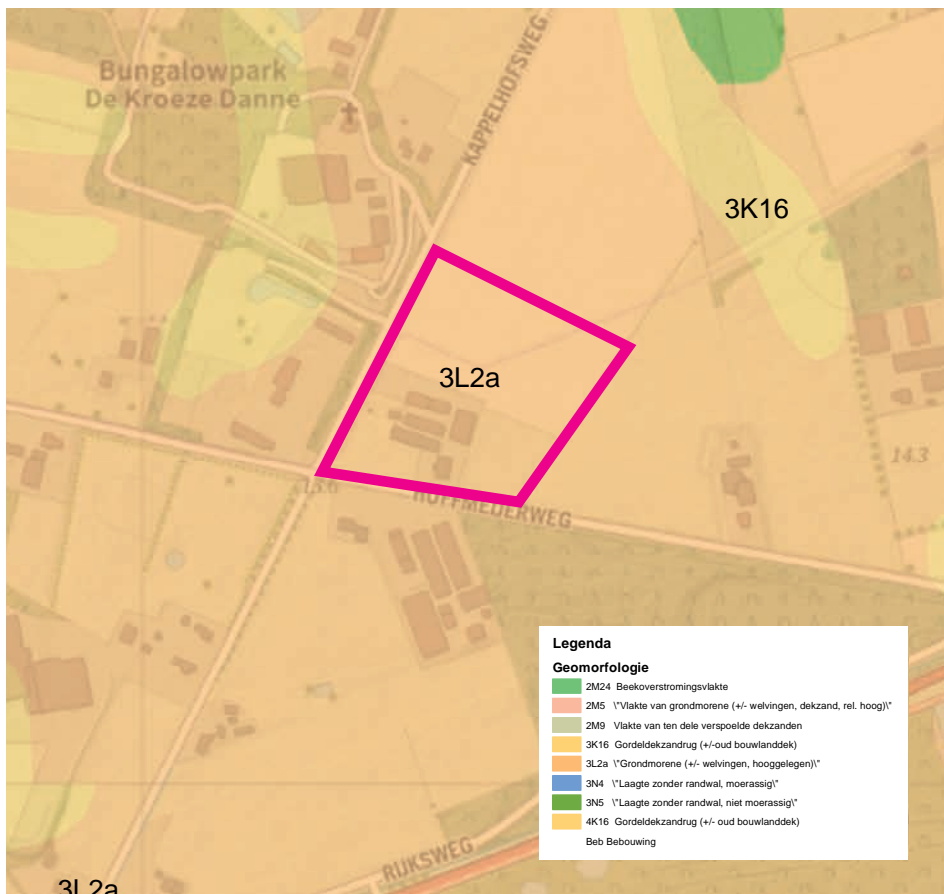
## 2.4 Landschapsonwikkelingsplan Hof van Twente

In de landschapsonwikkelingsvisie (zie afbeelding) 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:

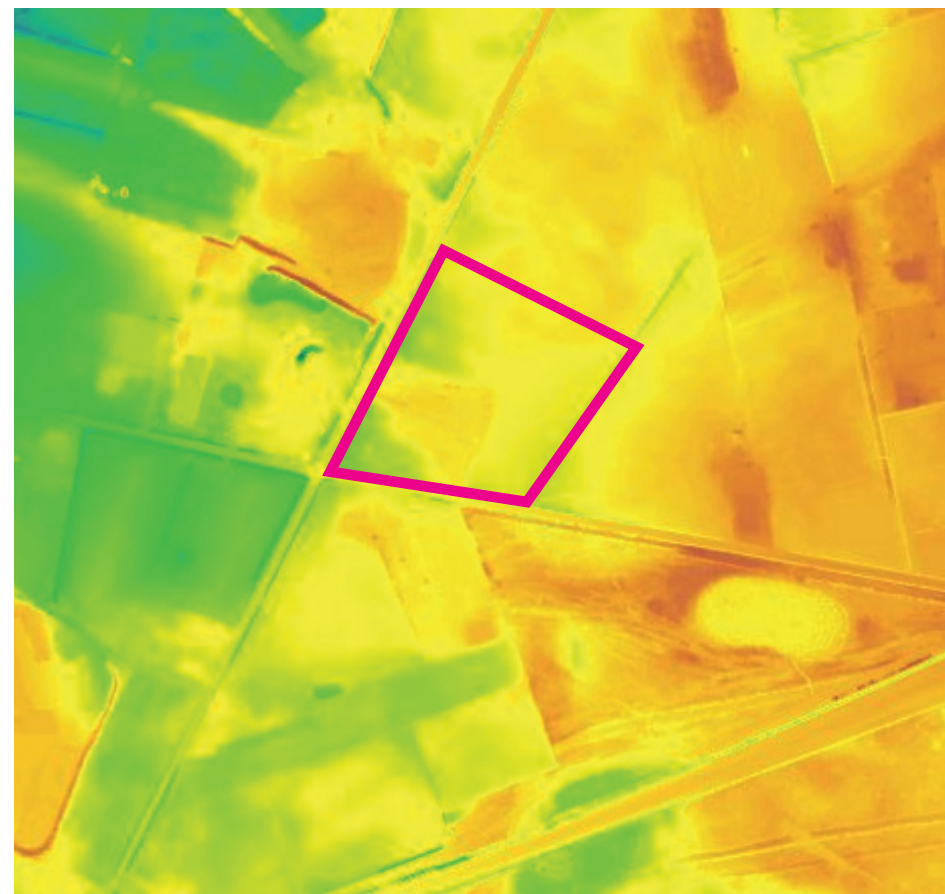
1. Behoud en versterking van de waardevolle ensembles
2. Landschappelijke versterking van het watersysteem
3. Zorg voor het agrarisch werklandschap
4. Inpassen van kernen en routes.

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 erfbepanting en verspreide landschapselementen als restanten van het oude landschapstype. De beken zijn dragers van het landschap.

Het erf aan de Hoffmeijerweg ligt in het Veldontginningslandschap. Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing.



Afbeelding 13. Geomorfologische kaart met projectgebied



Afbeelding 14. Hoogtekaart met projectgebied



### 3.1 Geomorfologie en hoogte

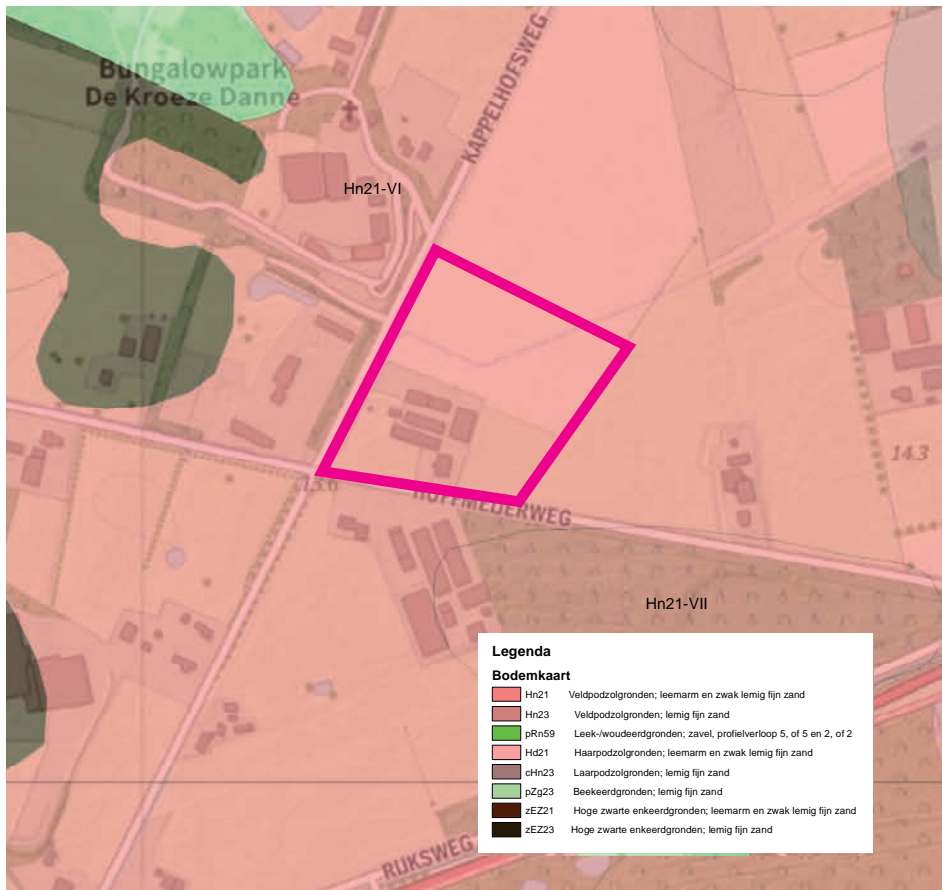
De geomorfologische kaart laat de ontstaansgeschiedenis van de diepere ondergrond van het gebied zien. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als grondmorene (welvingen, hooggelegen) (code 3L2a) en is onderdeel van het Oost-Nederlands plateau. Het Oost-Nederlands plateau is een licht glooiende hoogte die is ontstaan in de ijstijd (in het oosten van de Achterhoek en Twente). De ondergrond bestaat uit ondoorlatende lagen van keileem en grondmorene. Het plateau vormt de bovenloop en het brongebied van vele beeklopen die noordwestwaarts afstromen. Ambt Delden ligt op de rand van het plateau. Het plateau kenmerkt zich met vlakten waarop kleine hoogteverschillen voorkomen in de vorm van lage heuvels, ruggen en welvingen. Met deze condities heeft het landschap zich ontwikkeld als jong heide- en broekontginningslandschap.

### 3.2 Jong heide- en broekontginningslandschap

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap rondom Ambt Delden wordt bepaald door de afwisseling van besloten- en openheid. Het landschap kenmerkt zich als jong ontginningslandschap met zandgronden. In de loop van de 20e eeuw werden de heidevelden ontgonnen. Er werden akkers aangelegd en bossen aangeplant. Tussen de ontginningen liggen rechte ontginningswegen. Tussen bossen en landbouw akkers bleven restanten heide behouden. De erven met bebouwing liggen direct aan de rechte wegen. Erven typeren zich als gesloten door randbeplanting, aan de voorzijde open en naar de weg gericht. Erven liggen los van elkaar, de openruimte tussen de erven is groter dan de erven zelf waardoor een transparantbeeld bestaat.

Het plangebied ligt in het door de provincie Overijssel gedefinieerde Jong heide- en broekontginningslandschap. De grote oppervlakte aan (voormalige) natte en droge heidegrond was oorspronkelijk op een functionele manier verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Er werd geweid en de plaggen werden gestoken voor in de stal. Deze plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. De erven liggen als blokken aan de weg geschakeld en wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen dan dragen deze bij aan het behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Het is van belang om bovenstaande kennis en punten mee te nemen in het ontwerp en de realisatie van de nieuwe locatie. Denk hierbij voornamelijk aan de erven die geschakeld als blokken langs wegen liggen, het versterken van de dragende lineaire structuren en de kenmerkende ruimtematen.



Afbeelding 15. Bodemkaart met projectgebied



Afbeelding 16. Natuur Netwerk Nederland



### 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 veldpodzolgrond (Hn21). Deze grond bestaat uit leemarm en zwak 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:

Veldpodzolgrond; 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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het doel van het NNN is de achteruitgang van het areaal aan natuur en van de biodiversiteit te stoppen door een samenhangend netwerk van natuurgebieden te creëren. Met een juiste landschappelijke inpassing en met het gebruik van streekeigen, inheems groen kan het aangrenzende NNN mogelijk worden versterkt. Daarnaast biedt het plangebied mogelijk bescherming voor diverse kleine zoogdieren en is interessant voor vlinders en andere insecten. Dit kan gerealiseerd worden door het aanplanten van nieuwe bomen, kruidenrijk grasland toe te passen, inheemse bes- en bloesemdragende heestersoorten te adviseren en door variaties in type landschappelijk groen een plek te geven op het erf.

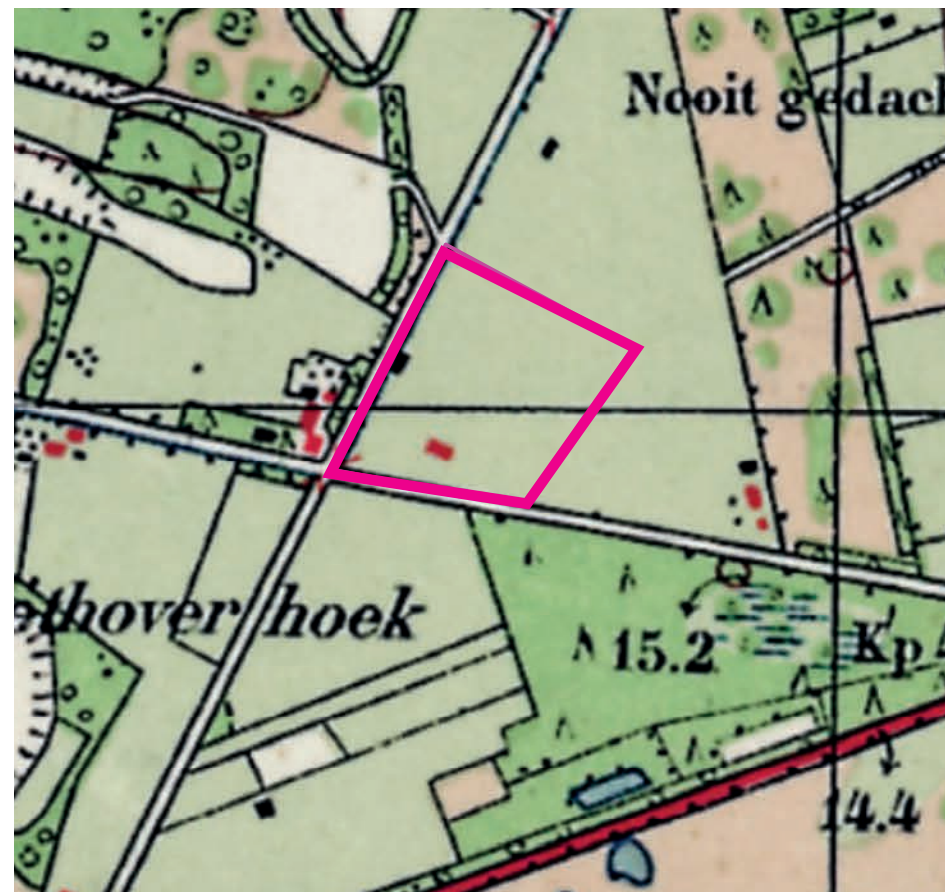
### 3.5 Ecologie en duurzaamheid

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.

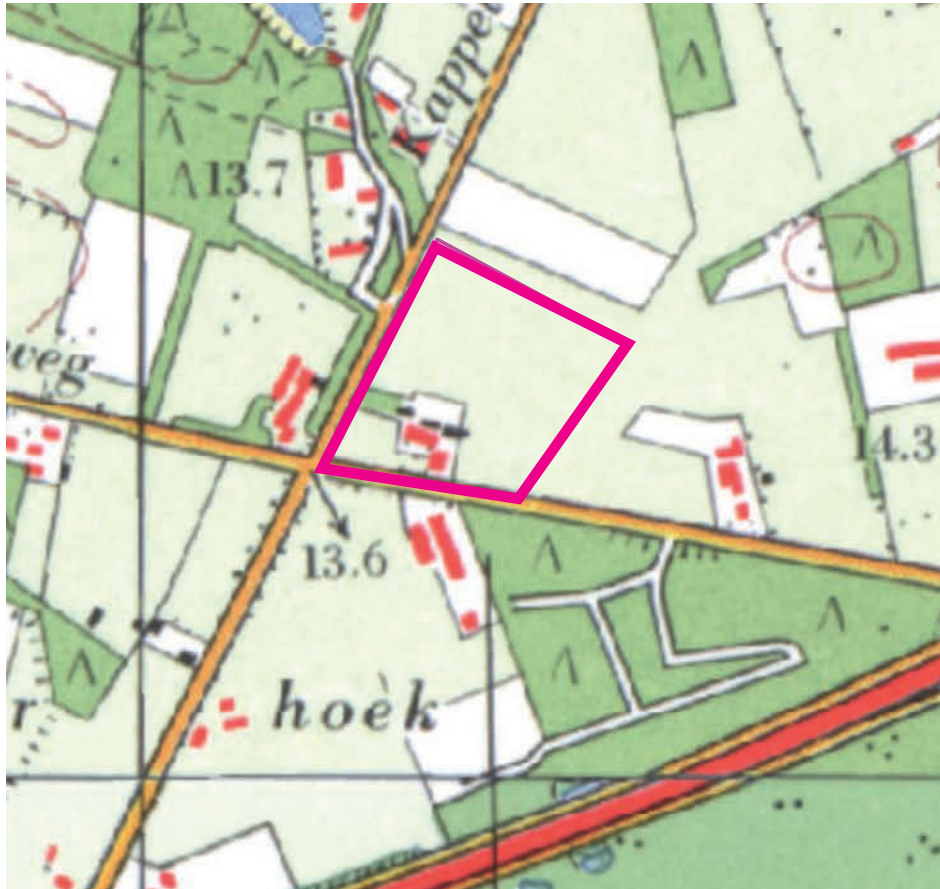


Afbeelding 17. Historische kaart +/- 1900

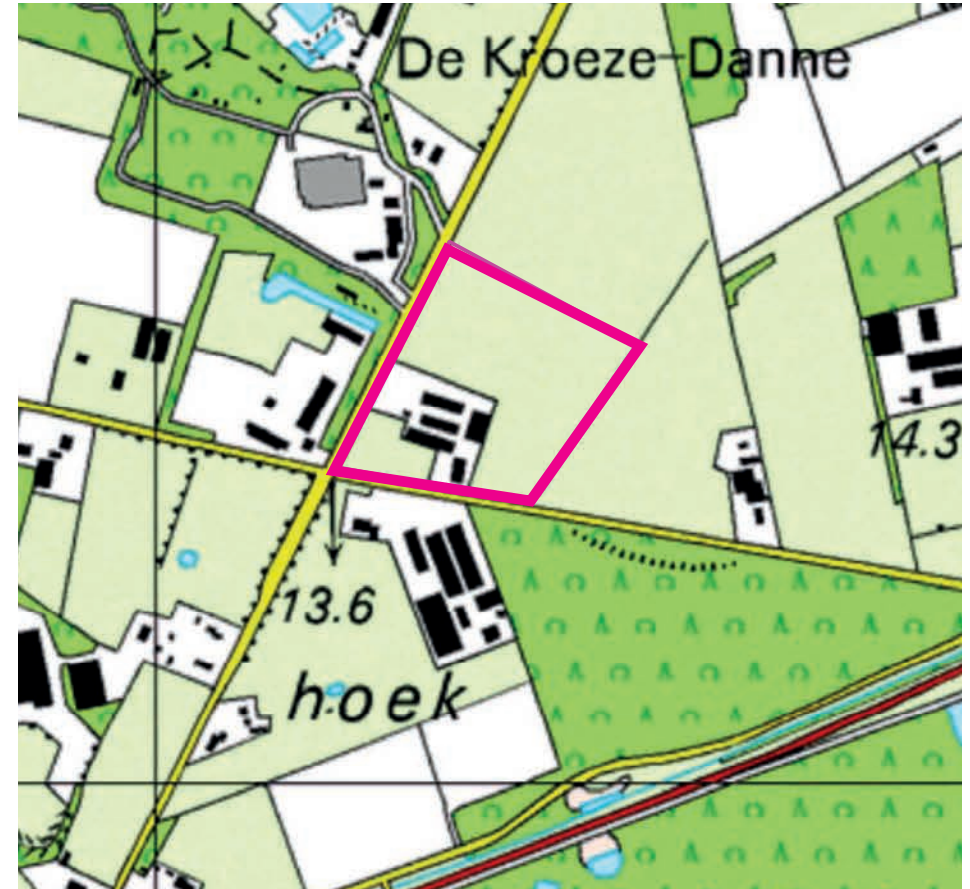


Afbeelding 18. Historische kaart +/- 1950





Afbeelding 19. Historische kaart +/- 1980

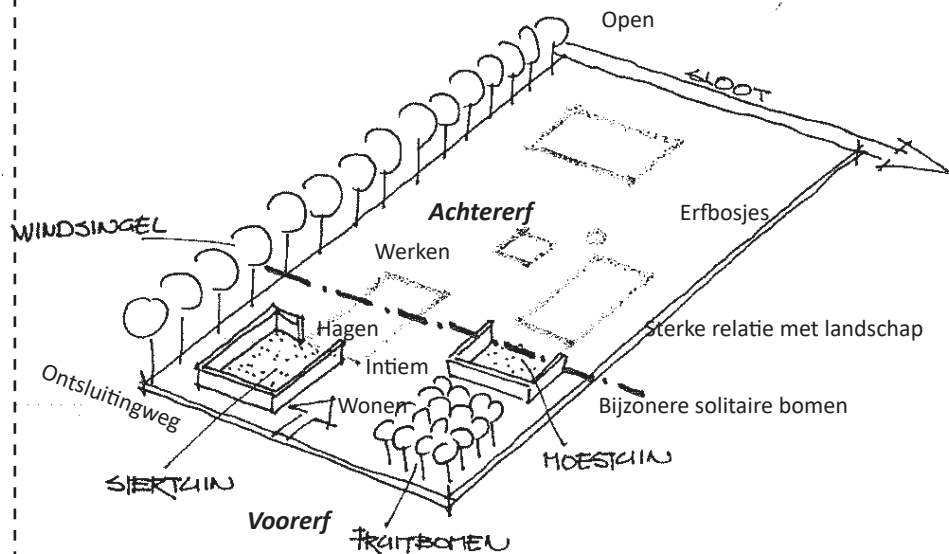


Afbeelding 20. Historische kaart +/- 2005





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.

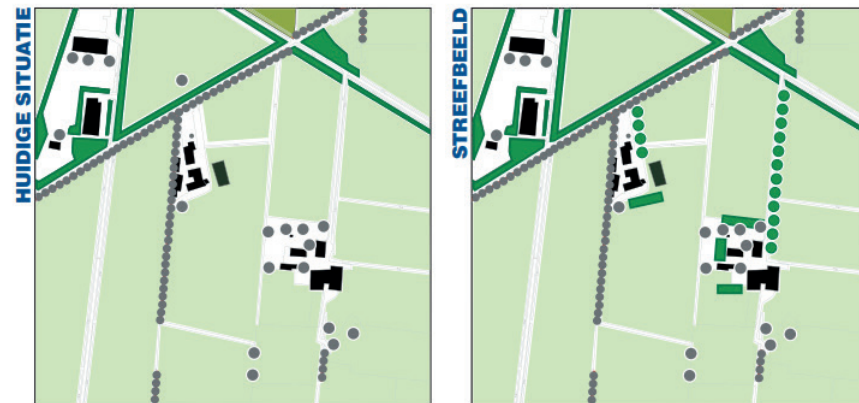


Algemene traditionele erfopbouw.

Afbeelding 21. Erven: silhouet erf en erfopbouw

### Veldontginningslandschap; grootschalig Oost-Nederlands plateau

- Kavelpatroon:**  
*blokvormig, rechte wegen*
- 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*
- Bepantingsvormen**  
*singel, bosje, laan, tuin*
- Sortiment**  
*berk, den, eik*
- Bepanting van het landschap**  
*bosjes, singels met berk en den*



- Landschap:**  
*Verankering erf met laan*
- Erf:**  
*Begrenzing compact erf*

Afbeelding 22. Landschapsschapsontwikkelingsplan: Erven in het veldontginningslandschap

## 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 de erven 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.

(Bron: Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen)

In Overijssel is op alle boerenerven het verschil duidelijk te zien tussen het voor- en achtererf. Hagen, boomgaarden en leibomen, grote solitaire bomen als linde, beuk, paardekastanje en inlandse eik sieren de voortuin. Vooral dat laatste is kenmerkend voor de erven in Overijssel, er staan altijd wel meerdere grote bomen op het voorerf. Die grote bomen op het voorerf bepalen in sterke mate het silhouet van het boeren erf.

(Bron: Het natuurlijke erf - praktische handleiding voor aanleg en onderhoud)

De erfontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er blijft een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant 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 langs de Hoffmeijerweg.

### 1. Situering en afstemming op de omgeving

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

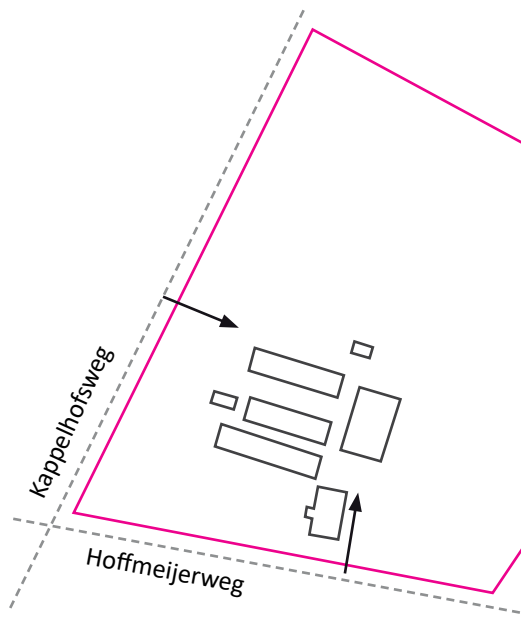
### 2. Compositie, indeling en inrichting van het erf:

- 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.

(Bron: Landschapsontwikkelingsplan Haakbergen en hof van Twente (mei 2005))

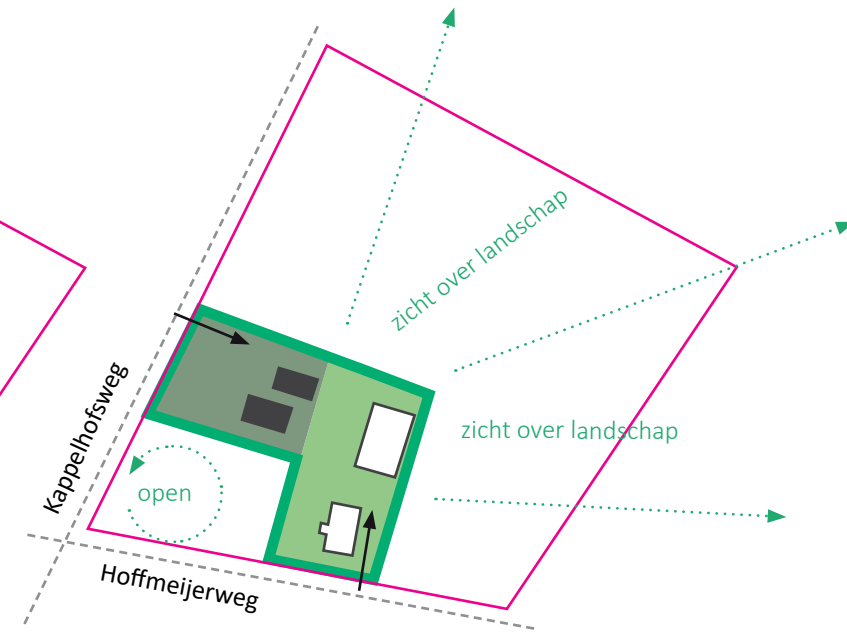




Afbeelding 23. Huidige situatie gebouwen



-  Bestaande bebouwing
-  Te slopen bebouwing
-  Nieuwe bebouwing

Afbeelding 24. Gewenste situatie gebouwen



-  Twee afzonderlijke erven
-  Erfensemble

Afbeelding 25. Ruimtelijk concept



In dit hoofdstuk wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken het toekomstige erf verder uitgewerkt. Op afbeelding 26 op de volgende pagina is het totale schetsontwerp zichtbaar. In onderstaande paragrafen wordt de opbouw van het schetsontwerp toegelicht.

## 4.1 Ontsluiting en parkeren

De twee nieuwe woonerven worden als afzonderlijke erven behandeld. De huidige woning op het erf aan de Hoffmeijerweg en de te behouden schuur blijven ontsloten via oprit aan de Hoffmeijerweg. Voor het parkeren is langs de huidige woning voldoende ruimte. De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Kappelhofsweg. Voor deze ontsluiting wordt gebruikt gemaakt van een bestaande oprit aan die zijde van het erf. Ook rondom de nieuwe woning is voldoende parkeergelegenheid. De bestaande erfverharding bestaat vooral uit halfverharding. Ook rondom het nieuwe erf wordt halfverharding toegepast. De halfverharding is beter voor de infiltratie van regenwater en levert een bijdrage aan klimaatadaptatie.

## 4.2 Indeling erven

De twee toekomstige woonerven worden als afzonderlijke erven behandeld maar passen visueel als één erf in het landschap. Op de concept tekening is te zien hoe de nieuwe erven ingedeeld worden. De twee clusters aan gebouwen worden door een nieuwe groen structuur bij elkaar gehouden en zo visueel met elkaar verbonden, tegelijkertijd ontstaat er door de beplanting een visuele afscheiding tussen de twee erven. Van verder weg liggen de twee erven als een blok langs de lineaire structuur van het open landschap. Van oorsprong is er op het erf een hiërarchie van gebouwen. Zo is er ook op de twee erven een onderverdeling in voor- en achtererf. Het woonhuis sluit aan op het voorerf en schuren en bijgebouwen sluiten aan op het achtererf. Ook

de beplantingskeuze speelt hier een rol in. De huidige weide aan de kruising van de Hoffmeijerweg en de Kappelhofsweg blijft behouden en kan gebruikt worden voor het houden van kleinvee. Door de weide behoud deze kant van het erf zijn open zicht.

## 4.3 Bebouwing

De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling in gang gezet om het erf op te ruimen en de noodzakelijke sloop van een deel van de bebouwing aangegrepen om het erf als geheel een nieuwe impuls te geven. Met de herontwikkeling van het erf verliest het haar agrarische functie en wordt er een nieuw woonhuis met bijgebouw bijgebouwd.

In de architectuur van de nieuw te bouwen bebouwing dient rekening te worden gehouden met de kansen die de plek voor de biodiversiteit biedt. Geadviseerd wordt om onderstaande punten op te nemen in het ontwerp van de nieuw te bouwen bebouwing:

- Nestpannen voor huismussen en andere vogels;
- Loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen;
- Ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen;
- Opnemen van een bijenstein in de (zuid)gevel;
- Opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.

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. Verder is het in het kader van klimaatadaptatie belangrijk om regenwater te verwerken op het eigen perceel. Omdat het grootste deel van de neerslag in enkele kleine of juist grote buien valt, is de belasting van een rioolwaterzuiveringsinstallatie



Afbeelding 26. Schetsontwerp

eenvoudig te verminderen door het regenwater bijvoorbeeld te laten infiltreren in de tuin of te laten verdampen van een groen/blauw dak. Het gebruik van halfverharding levert een bijdrage aan klimaatadaptatie, door betere doorlaatbaarheid en infiltratie van regenwater. Verlichting op de erven wordt geminimaliseerd (met timer, van boven naar beneden schijnend, vleermuisvriendelijke kleur verlichting).

## 4.4 Beplanting

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 schetsontwerp op de volgende pagina's)

### Struweel

Een nieuwe strook struweel vormt de erfbegrenzing tussen de twee erven. De maat van de struweelstrook is circa 50m bij 5m. Inheemse soorten die toegepast kunnen worden: vuilboom, krentenboom, Gelderse roos, zomereik, ruwe berk hazelaar, vlier en eenstijlige meidoorn. De heestersoorten worden in groepen van 3 tot 5 stuks van dezelfde soort verspreid over struweel aangeplant. Zo krijgen alle soorten genoeg kansen om zich goed te ontwikkelen.

### Bestaande en nieuwe solitaire bomen

Om beide erfensembles te versterken worden solitaire bomen en boomgroepen gebruikt. Op de centrale plek op beide erven worden solitaire bomen gebruikt. Op het nieuwe erf geeft een solitaire boom het erf een entree. Langs de zuid zijde van het nieuwe woonhuis geven drie bomen schaduw. Midden op het bestaande erf creert een solitaire boom massa tussen bestaand woonhuis en bijgebouw.

### Haag

Om de setting van de beide erven 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. Een totale lengte van circa 80 m wordt aan haag gerealiseerd. 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

Langs de noord-oostzijde van het erf wordt het ensemble van de twee erven benadrukt met behulp van een nieuwe bomenrij. De bomenrij vormt een volume dat de twee verschillende erven qua massa bij elkaar houdt, terwijl de beleving vanaf de twee erven deels besloten is maar je toch onder de bomen door het open agrarisch landschap kan ervaren. De bomenrijen bestaan uit 20 populieren.

### Fruitgaard

Een fruitgaard op het nieuwe erf vormt een volume aan de voorkant van de nieuwe woning. De bomen flankeren de oprit. In de voorgenomen ontwikkeling worden hoogstam fruitbomen geplant; appel, peer en pruim soorten.

### Heesterbeplanting

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

### Bloemenweide

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



Groenelement	Soorten	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal/opp.
Bloemenweide				1500 m <sup>2</sup>
Bomen	Zwarte els <i>Alnus glutinosa</i> Zachte berk <i>Betula pubescens</i> Ruwe berk <i>Betula pendula</i> Zomereik <i>Quercus robur</i>	12-14	8 m	1 stuks 3 stuks 2 stuks
Struweel	Vuilboom <i>Rhamnus</i> Krentenboom <i>Amelanchier lamarcki</i> Gelderse roos <i>Viburnum opulus</i> Hazelaar <i>Corylus avellana</i> Vlier <i>Sambucus nigra</i> Eenstijlige meidoorn <i>Crataegus monogyna</i>	100/125, wlg.	3-5 m	280 m <sup>2</sup>
Fruitgaard	Appel <i>Malus</i> Peer <i>Pyrus</i> Pruim <i>Prunus</i>	100/125	6 m	6 stuks
Heesters	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 <sup>2</sup>
Bomenrij	Ratelpopulier <i>Populus tremula</i>	12-14	9 m	130 m
Haag	Beuk <i>Fagus sylvatica</i>	60-100 cm	5 stuks per m1 in twee rijen	230 m <sup>2</sup>

Afbeelding 27. Beplantingstabel



Afbeelding 28. Schetsontwerp: duiding beplanting





Afbeelding 29. Streefbeeld: neststeen huismus.



Afbeelding 30. Streefbeeld: bijenstein.



Afbeelding 31. Streefbeeld: bolgewassen.



Afbeelding 32. Streefbeeld: bomenrij.



## 4.5 Beeldkwaliteit

Dit ontwikkelplan en het schetsontwerp geldt als basis voor de opzet en verder 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 stijlkenmerken 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.
  - De herontwikkeling dient op een natuur inclusieve manier plaats te vinden. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde hebben. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid opleveren:
    - Nestpannen voor huismussen en andere vogels;
    - Loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen;
    - Ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen;
    - Opnemen van een bijenstein in de (zuid)gevel;
    - Opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.

### 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 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.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.



Afbeelding 35. Streefbeeld: fruitbomen.



Afbeelding 36. Streefbeeld: erf met bomen.



Afbeelding 33. Streefbeeld: bloemenweide.



Afbeelding 34. Streefbeeld: struweel.





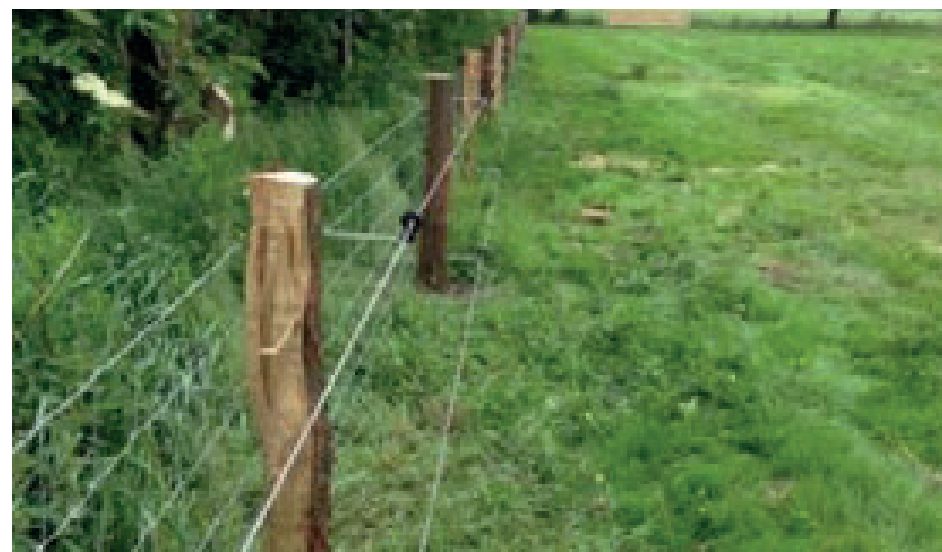
Afbeelding 37. Streefbeeld: solitaire boom, entree erf.



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



Afbeelding 39. Streefbeeld: Twents hekwerk.

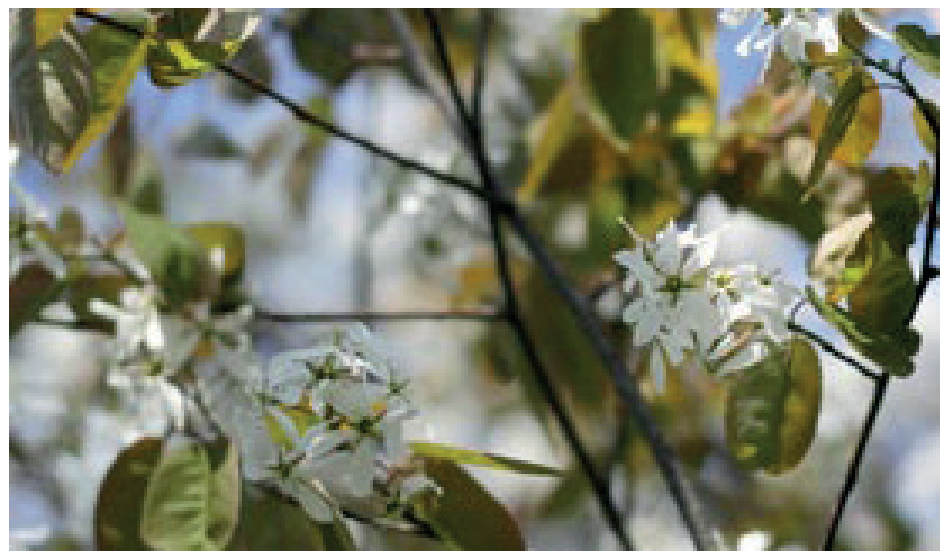


Afbeelding 40. Streefbeeld: hekwerk.





Afbeelding 43. Streefbeeld: weide met kleinvee.



Afbeelding 44. Streefbeeld: bloeiende heesters.



Afbeelding 41. Streefbeeld bloemenweide



Afbeelding 42. Streefbeeld: bomenrij langs erf.





Afbeelding 45. Streefbeeld: vleermuiskast in gevel.



Afbeelding 46. Streefbeeld: halfverharding.



Afbeelding 47. Streefbeeld: haagbeplanting.



Afbeelding 48. Streefbeeld: bomenrij.





Afbeelding 51. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 52. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 49. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 50. Streefbeeld: bebouwing, woning.





Afbeelding 53. Streefbeeld: bebouwing, woning.



Afbeelding 54. Streefbeeld: bebouwing, bijgebouw.



Afbeelding 55. Streefbeeld: bebouwing, bijgebouw.



Afbeelding 56. Streefbeeld: sobere detaillering en stijkenmerken

## Colofon

Het rapport *Erfontwikkeling Hoffmeijerweg 7* 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](http://www.eelerwoude.nl)



Eelerwoude

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)