

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Stoevelaarsweg 19 Markelo
26 mei 2020



Mark ter Hofte
LANDSCHAPSONTWERP

Colofon

Project: Erfinrichtingsplan Stoevelaarsweg 19 Markelo

Opdrachtgever LTM vastgoed BV
Erwin Keemers
Honingsveldweg 9
8081 LN Elburg

Opdrachtnemer Mark ter Hofte Landschapsontwerp
Dr. Eekmanstraat 18
7545 ST Enschede
Info@markterhofte.nl
06-483 914 95

Datum van opstellen 19 mei 2020

Versie Concept

Laatst gewijzigd 26 mei 2020

Het gebruik van afbeeldingen of openbaar maken van dit document enkel met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of de opdrachtnemer.

Mark ter Hofte

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Beleid	6
2.1	Beleid provincie Overijssel	
2.2	Beleid gemeente Hof van Twente	
2.3	Samengevat	
3.	Analyse omgeving & plangebied	15
3.1	Landschap & historie	
3.2	Plangebied	
3.3	Terugkoppeling op beleid	
4.	Erfinrichtingsplan	21
4.1	Uitgangspunten & visie	
4.2	Inrichtingsplan	
4.3	Beplantingsplan	
	Bijlagen	
1.	Huidige situatie	
2.	Inrichtingsplan	

1. Inleiding

De heer Oude Lansink, eigenaar van het perceel aan de Stoevelaarsweg 19 in Markelo, wil de aanwezige en in gebruik zijnde varkensstal saneren. Op dit moment is er een ruime stal aanwezig en enkele kleinere bijgebouwen ten behoeve van de varkenshouderij. De wens is om de varkensstal en twee landschapsontsierende gebouwen te slopen en de agrarische bestemming op te heffen, om vervolgens een enkele woning terug te bouwen. Het gaat om een totaal van 1496 m² te slopen bebouwing, waarbij het de wens is om een enkele woning van 1000 m³ terug te bouwen.

Voor het slopen van de bebouwing en de nieuw te bouwen woning is dit landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Aan de hand van het provinciale en gemeentelijke beleid, en de landsschappelijke analyse, is het inrichtingsplan opgesteld.





De ligging en huidige situatie van het erf aan de Stoevelaarsweg 19.

2. Beleid

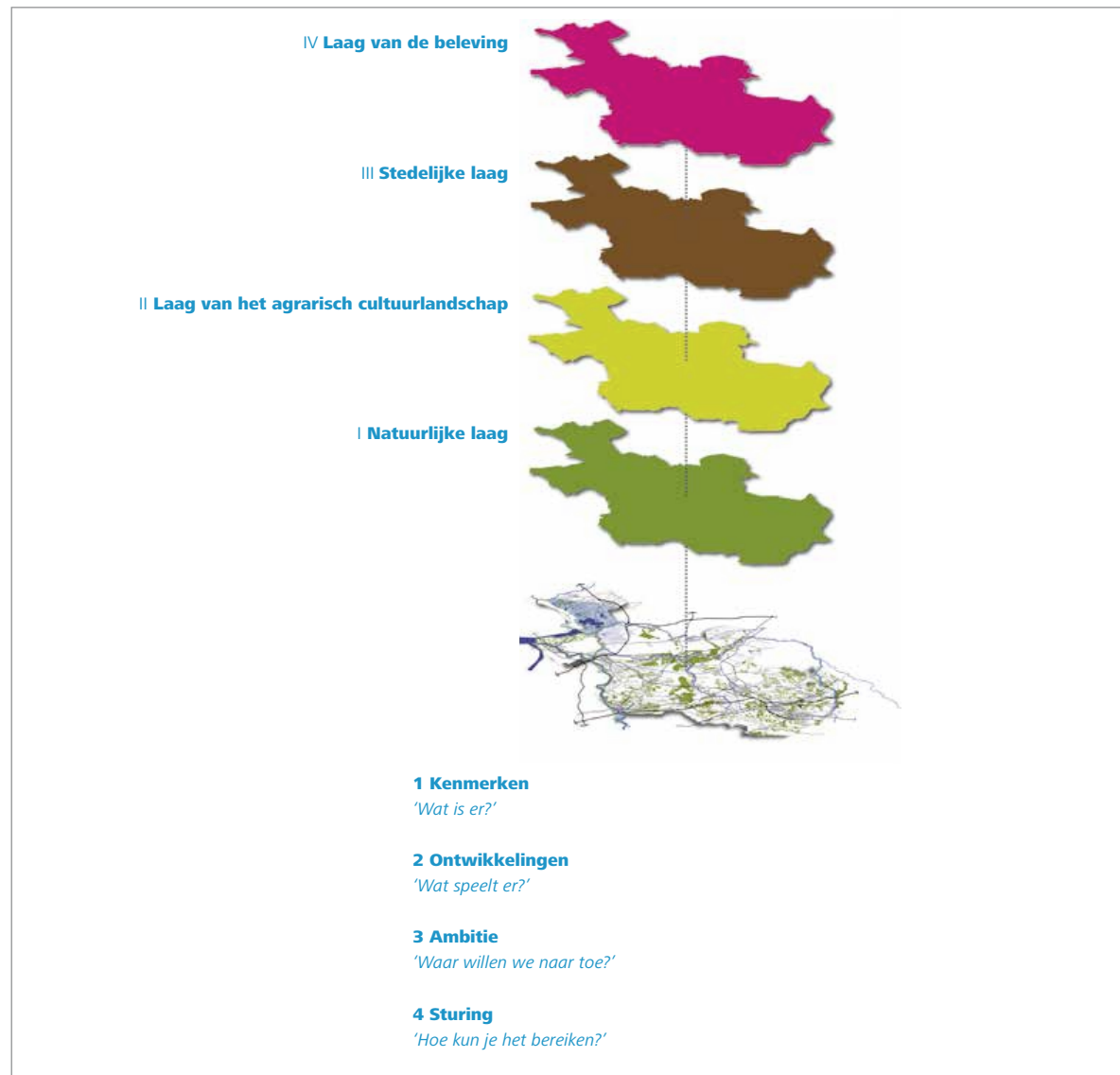
2.1 Beleid provincie Overijssel

De omgevingsvisie van provincie Overijssel omschrijft de richting van ontwikkelingen in de komende jaren met als doel het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden worden in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbonden aan behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke kenmerken.

Om de kansen voor behoud en verbetering in beeld te brengen maakt de provincie gebruik van de vier lagen van het landschap. Aan de hand van deze vier lagen worden de kwaliteiten en kansen van het gebied onderzocht en omschreven, en welke ambities hieraan zijn gekoppeld. Hierbij is niet elke laag van het landschap op toepassing voor het betreffende gebied.

Omgevingsvisie Overijssel: gebiedskenmerken
aan de hand van de vier lagen van het
landschap.



De natuurlijke laag

Dekzandvlakte en -ruggen

Het erf ligt op de natuurlijke laag van dekzandvlaktes en -ruggen. Deze ondergrond bestaat een groot deel van de provincie. Van nature was dit een reliëfrijk gebied, maar dit is in de loop van de jaren grotendeels verdwenen door (heide) ontginning. Rondom de Stoevelaarsweg is het reliëf nog goed zichtbaar, met name richting de Herikerberg. Op de helling van de berg is een grote es ontstaan waar de Stoevelaarsweg omheen loopt.

De ambitie van de provincie speelt in op het gebruik van passende natuurlijke beplanting, evenals het versterken en beleefbaar (zichtbaar) maken van de natuurlijke ondergrond en het reliëf.

Bij de inpassing worden uitheemse soorten verwijderd en worden inheemse soorten geplant in de structuren die passend zijn bij het landschap. Het is daarbij belangrijk dat het reliëf beleefbaarder wordt.



Ligging van het erf in de natuurlijke laag van dekzandvlakte- en ruggen.



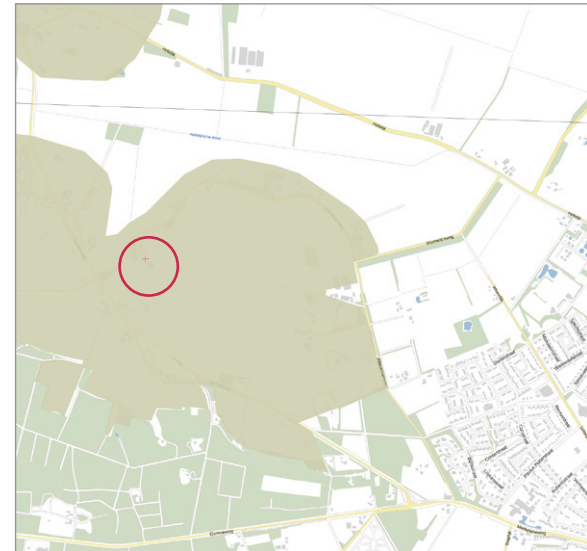
Zicht langs het erf en over de es op de Herikerberg; het reliëf is op de achtergrond zichtbaar, maar wordt deels geblokkeerd door de singel van uitheemse laurierkers.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het essenlandschap

Het essenlandschap kenmerkt zich door de open ruimte van de es in contrast met de groene en kleinschalige flanken, waar de erven in liggen. De ambitie is om deze contrasten te versterken, waarbij ontwikkelingen mogelijk zijn op de flanken van de es. Bij deze ontwikkelingen op de flanken is er de ambitie om de kleinschaligheid te behouden en versterken door middel van landschappelijke elementen.

In de huidige situatie zien we een karakteristieke voorzijde, maar is het verdere erf omzoomd door laurierkers. Hier liggen kansen om zowel de es beleefbaarder te maken als het erf een karakteristieke invulling te geven.



Het plangebied in het essenlandschap aan de rand van de Herikerberg (stuwwal).



De hoofd woning en voorzijde zijn karakteristiek voor het essenlandschap. Het achtererf en de groene omzoming bieden kansen om meer aansluiting met de es en het landschap te creëren.

De stedelijke laag

Verspreide bebouwing

Bestaande erven veranderen en worden steeds vaker omgevormd naar woonbestemmingen. Doordat er bebouwing verdwijnt verandert ook vaak de opzet van het erf, waardoor het risico ontstaat dat het erf verkleind en wegvalt in het landschap. Het is daarom belangrijk om bij de nieuwe ontwikkeling een passend ensemble te creëren, waardoor het erf in opzet en schaal past bij het landschap. Tevens is het de ambitie om erven opnieuw te verbinden met het landschap.

Voor het erf aan de Stoevelaarsweg liggen er grote kansen om het erf met het landschap te verbinden. De huidige dichte omzoming sluit het erf af van de omgeving. Tevens is er de mogelijkheid om de kleinschaligheid van het essenerf terug te brengen, door de nieuwe woning in het ensemble op te nemen.

Gesloten erf



2.2 Beleid gemeente Hof van Twente

Structuurvisie

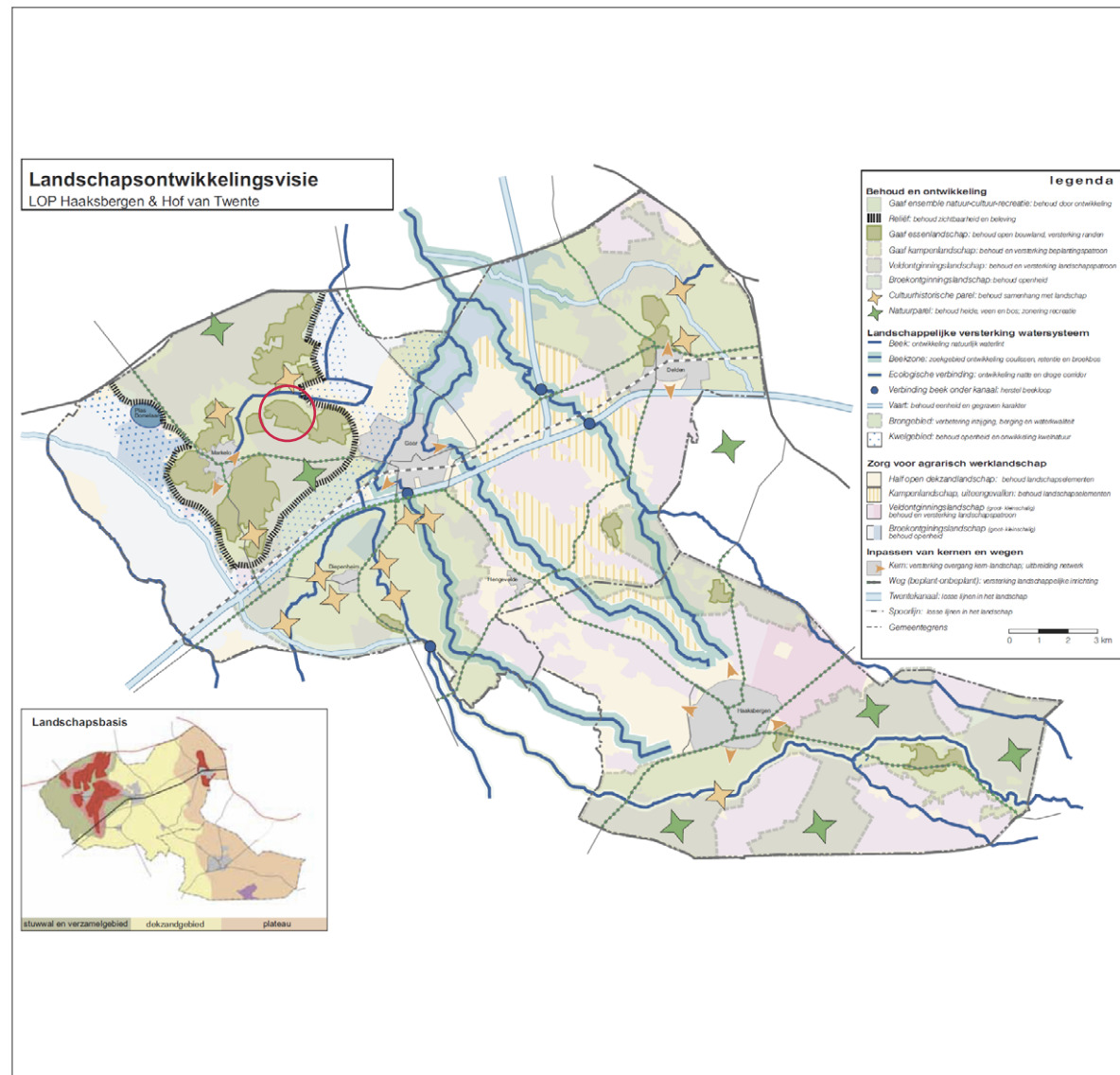
In het buitengebied is een breed scala aan woonmilieus gewenst, van buurtschappen tot individuele erven. Daarbij hoort ook een gevarieerd landschap. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom belangrijk om zowel de opzet van het erf als de landschappelijke elementen te verbeteren, waardoor de kwaliteit van het landschap zichtbaar en beleefbaar wordt, en waardoor een aantrekkelijk woon/werkmilieu ontstaat. Enerzijds worden daarom landschapsontsierende bebouwingen gesloopt, wat ruimte biedt voor nieuw te bouwen woningen. De plaatsing van een woning moet op een bestaand erf plaatsvinden, waarbij er wordt geïnvesteerd in landschappelijke elementen op en rondom het erf.

In het essenlandschap is vooral openheid gewenst, waarbij het reliëf zichtbaar en beleefbaar is. Aan de randen van de es (de flanken) is het de ambitie om contrasten te leggen en landschappelijke groenstructuren aan te leggen in de vorm van houtwallen, singels, lanen en bomenrijen. De flanken krijgen daarbij een kleinschalige opzet in tegenstelling tot de ruime en open essen.

Het landschapsontwikkelingsplan

Het essenlandschap is een oud en herkenbaar landschapstype dat veel voorkomt rondom Markelo en omgeving. Met name de grote escomplexen zijn waardevol voor het landschapsbeeld. In de gebieden wordt gestuurd naar herstel van de essen en flanken (aansluitend op de structuurvisie). Dit betekent dat essen en het bijbehorende reliëf open blijven en goed zichtbaar en beleefbaar zijn. De flanken en erven worden kleinschalig opgezet en krijgen een groen karakter met landschappelijke elementen.

In het essenlandschap zijn vaak oude erven aanwezig, zoals het erf aan de Stoevelaarsweg. Veel erven zijn in de loop van tijd veranderd naar functionele erven. Bij ontwikkelingen is het daarom gewenst om de erfopzet weer aan te laten sluiten op het landschap. In het essenlandschap betekent dit dat het erf een losse en kleinschalige structuur krijgt, waarbij de bebouwing onregelmatig is gepositioneerd. Tevens heeft het erf van oudsher een sterke relatie met het landschap (de es).



De ligging van het erf in het essenlandschap dat een herkenbaar landschapstype is rondom Markelo.

2.3 Samengevat

- o Beleefbare natuurlijke ondergrond door gebruik van inheemse beplanting
- o Contrast tussen de open es en de groene flanken
- o Herstellen van losse erfopzet en relatie met het landschap
- o Zichtbaar en beleefbaar reliëf (es)

3. Analyse omgeving & plangebied

In de landschappelijke analyse worden de omgeving en het plangebied beoordeeld aan de hand van de kwaliteiten en ambities vanuit het beleid van zowel provincie als gemeente.

3.1 Landschap & omgeving

In de huidige situatie is de grote es nog goed herkenbaar. Hoewel reliëf in de loop van de jaren deels is verdwenen, is de openheid en herkenbaarheid van de es nog steeds sterk aanwezig. Daarentegen zijn veel erven veranderd. De erven zijn grootschaliger en rationeler geworden en zijn veelal de relatie met het landschap kwijtgeraakt. Ook zijn de flanken van de es minder herkenbaar door het verdwijnen van karakteristieke landschappelijke elementen, zoals houtwallen en singels.

Het huidige erf aan de Stoevelaarsweg 19 is een historisch erf, maar niet meer zodanig herkenbaar. Het erf ligt afgesloten van het landschap en heeft geen relatie meer met de achterliggende es. Er liggen kansen op de historische structuren en opzet deels te herstellen.



Het erf in de 19e eeuw en nu. Dee grote es is nog steeds herkenbaar, maar waar het erf vroeger met het landschap was verbonden, is het nu een omsloten erf zonder relatie met de es. Veel van de groenstructuren zijn tevens verdwenen, of er zijn nog kleine restanten over.



Het gehele erf is omsloten door een dichte wal van laurierkers. Er is geen relatie met het landschap en het is zicht op de es en achterliggende Herikerberg wordt geblokkeerd.



3.2 Plangebied

Zoals al benoemd ligt het erf afgesloten van het landschap. De dichte wallen van laurierkers zorgen er voor dat het erf niet zichtbaar is en de relatie met het landschap. Tevens zijn de (grote) stallen landschapsontsierend en te grootschalig voor het essenlandschap. Het erf heeft een losse opzet, waarbij de bebouwing onregelmatig is geplaatst over het erf. Buiten de grote stal om is het erf kleinschalig opgezet. Hier liggen kansen om de kleinschaligheid en onregelmatigheid van het erf te versterken en om de relatie tussen het erf en landschap terug te brengen.



Bestaande situatie



3.3 Terugkoppeling op beleid

Beleefbare natuurlijke ondergrond door gebruik van inheemse beplanting

In de huidige situatie staan er een aantal oudere eiken op het erf, passend op de natuurlijke ondergrond. Het erf is daarentegen bijna volledig omzoomd door laurierkers, een soort dat niet inheems is en ongewenst in het landschapsbeeld. Het verwijderen van deze beplanting is dan ook een goede ingreep.

Contrast tussen de open es en de groene flanken

De open es is nog steeds goed herkenbaar. De es is een open vlakte, maar op de flanken zijn veel van de oude groenstructuren verdwenen. Bij de nieuwe ontwikkeling kan hier op in worden gespeeld door nieuwe landschappelijke elementen te plaatsen.

Herstellen van losse erfopzet en relatie met het landschap

Het erf heeft een losse onregelmatige opzet met een kleine korrelgrootte. Door het slopen van de grotere stallen en het verwijderen van de laurierkers ontstaat een erf met passende grootte en meer relatie met het landschap. Bij het positioneren van de nieuwe woning moet de erfopzet en relatie met het landschap worden versterkt.

Zichtbaar en beleefbaar reliëf (es)

De es is vanaf de Stoevelaarsweg deels goed zichtbaar en beleefbaar. De omzoming van het erf zorgt op dit moment voor een ongewenste blokkade van het zicht op de es en het achterliggende landschap. Door het erf losser en open op te zetten krijgt het meer relatie met de es, en wordt de es tevens beter zichtbaar.



4. Erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten & visie

Vanuit de analyse en terugkoppeling op het beleid is gebleken dat de kansen vooral liggen in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het verwijderen van de uitheemse soorten. Het erf wordt open naar het landschap toe waardoor beide een sterkere relatie met elkaar krijgen. De nieuw te bouwen woning moet duidelijk onderdeel uitmaken van het erf, waarbij de schaal, kleinschaligheid en onregelmatige opzet blijft behouden en wordt versterkt. Door middel van nieuwe landschappelijke groenelementen krijgt het erf aan de voorzijde een groene uitstraling, maar waarbij het erf goed zichtbaar blijft.

Visiekaart met de belangrijkste kansen; het erf blijft open naar het landschap, waardoor het achtererf de functionele relatie met het landschap blijft behouden. Het aanzicht van de grotere schuren wordt verzacht door groenstructuren langs de randen te plaatsen. Met name aan de westkant en langs de silo's versterkt dit het beeld van het erf. De natuurlijke poel is een grote kans om het natte karakter beleefbaar te maken en tevens ecoogische waarde toe te voegen.



4.2 Inrichtingsplan

1. Voorzijde

Van oudsher is de voorzijde van het erf 'de kant van de vrouw'. Een moestuin en/of siertuin is hierin passend. In de siertuin komt tevens een solitaire linde, passend bij het landschap.

2. Boomgaard

Op de karakteristieke erven waren vaak fruit- en notenbomen te vinden. Deze lagen veelal aan de voor- of zijkant van de hoofdwoning. In het plan wordt de fruitgaard geplaatst op het middenerf. De fruitgaard dient als verbindend element tussen het oude erf en de nieuw te bouwen woning. Tevens zorgt het voor privacy voor beide woningen.

3. Oprit

De oprit naar de nieuwe woning loopt vanuit de huidige oprit door naar de woning. De vormgeving is organisch, zoals het erf van oudsher ook was opgezet. De oprit wordt verhard met een passende gebakken klinker of halfverharding.

4. Nieuwe woning

De nieuwe woning wordt op het achtererf geplaatst richting het landschap. Vroeger stond hier de schuur van de boerderij, die direct verbonden was met de es. Rondom de nieuwe woning komt dan ook weinig opgaand groen. Er wordt een (bloemen)weide rondom de woning gelegd die overloopt in het landschap.

5. Houtsingel

Langs de huidige grens van het perceel wordt een houtsingel aangelegd. Vroeger liep hier een weg, maar nu is er enkel een sloot aanwezig. Door een brede singel aan te leggen wordt de oude structuur hersteld wat tevens een groene achtergrond biedt voor de nieuw te bouwen woning. Tevens sluit dit aan op de ontwikkelingen van de Stoevelaarsweg 21, waar dezelfde structuur wordt versterkt (zie plan Stoevelaarsweg 21).

6. Hagen

Op verschillende plekken worden hagen geplant. De hagen zorgen voor eenheid op het erf en versterken de kleinschaligheid. Tevens wordt het zicht op het erf verzacht, zonder het zicht volledig weg te nemen. De hagen bestaan uit meidoorn, passend bij het landschap.

Impressie van tuin en weiland in relatie tot het landschap.



Impressie houtwal met diversiteit en dichte uitstraling.



4.3 Beplantingsplan

Latijnse naam	Ned. naam	Aantal	Maat	Toepassing
1. Solitair voorzijde				
Tilia x europaea	Hollandse linde	1 st	14-16	Solitair
2. Boomgaard				
Malus domestica	Appel	3 st	10-12	Laagstam solitair
Pyrus communis	Peer	3 st	10-12	Laagstam solitair
Juglans regia	Walnoot	2 st	10-12	Laagstam solitair
5. Houtsingel				
Quercus robur	Zomereik	5 st	8-10	Verspreiden, min. 20 meter afstand
Betula pendula	Zachte berk	8 st	8-10	Verspreiden, min 8 meter afstand
Salix alba	Schietwilg	8 st	8-10	Verspreiden, min 6 meter afstand
<i>Onderbegroeid met:</i>				
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	15%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	80/100	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	15%	60/80	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	15%	60/80	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Corylus avellana	Hazelaar	20%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Rhamnus frangula	Vuilboom	15%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
6. Hagen				
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	160 m1	80/100	Rij, 5/m1

Mark ter Hofte

LANDSCHAPSONTWERP