

INSPIRATIEGIDS BUITENGEBIED

**EEN GIDS VOOR
NIEUWE INITIATIEVEN**

1. Inleiding

1.1 Doel van deze inspiratiegids

1.2 Kwaliteitskader, richtlijnen en inspiratie voor ruimtelijke kwaliteit

1.3 Relatie met Omgevingsvisie provincie Overijssel

1.4 Kwaliteitsimpuls agro en food

1.5 Het landschap van Rijssen Holten

1.6 Kwaliteitinpuls Landelijk gebied

1.7 Kadernota Landelijk gebied en aanvulling op de kadernota

2. Elk gebied een eigen kleur

2.1 Het verschil maken

2.2 Samenhang met het landschap

2.3 Erfstructuur

2.4 Erfbepanting

2.5 Bebouwing



2.6 Duurzaamheid

3. Nieuwe initiatieven

3.1 Bebouwing

3.2 Details

3.3 Situering

3.4 Erfinrichting

3.5 Verschijningsvorm

3.6 Duurzaamheid

3.7 Zo niet...

1. INLEIDING

1.1 Doel van deze inspiratiegids

Voor het gehele buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten is straks het omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten van kracht. Om nieuwe initiatieven in ons buitengebied richting te geven in ruimtelijke kwaliteit is deze gids opgesteld. Het doel van deze inspiratiegids is het inspireren van iedereen, die bezig is met een ruimtelijk initiatief in het buitengebied van Rijssen-Holten. Het biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Het verbeeldt het gedachtengoed dat is uitgezet in de Omgevingsvisie Overijssel, het omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, de kadernota Landelijk gebied, en het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rijssen-Holten.

1.2 Kwaliteitskader, richtlijnen en inspiratie voor ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsvisie Overijssel definieert de provincie Overijssel haar ruimtelijke kwaliteitsambities voor onze provincie. Ruimtelijke kwaliteit is geen fysieke eigenschap van dingen, het ontstaat in de beleving van mensen. Het is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Algemeen geaccepteerd is echter de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

- *Gebruikswaarde* = doelmatigheid, functionele samenhang, de juiste functie op de juiste plek;
- *Belevingswaarde* = diversiteit, identiteit, schoonheid, herkenbaarheid;
- *Toekomstwaarde* = duurzaamheid, aanpasbaarheid, beheerbaarheid, flexibiliteit.

Duidelijk moet zijn dat ruimtelijke kwaliteit dus meer is dan de 'schoonheid' van de plek. Dit betekent niet dat er perse moet worden teruggegrepen op de historie, ook moderne bebouwing kan passend worden beschouwd.

1.3 Relatie met Omgevingsvisie Overijssel

Om in het kader van deze inspiratiegids goed aan te sluiten bij de Omgevingsvisie Overijssel, wordt hier kort ingegaan op de werkwijze binnen de omgevingsvisie en de doorvertaling in deze inspiratiegids. De essentie van de benadering van ruimtelijke kwaliteit is dat ontwikkelingen worden gestimuleerd die tot de verbeelding spreken. Ontwikkelingen die leiden tot een omgeving die klopt, iets toevoegt en een tijd mee kan; er is uitgehaald wat er in zit. De Omgevingsvisie Overijssel hanteert de volgende omschrijving voor ruimtelijke kwaliteit:

'de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving.'

De omgeving waarin een functie ontwikkeld wordt is echter heel divers, er zijn veel verschillende

gebieden met elk een bepaalde karakteristiek en bepaalde kenmerken. Het is daarom van

wezenlijk belang dat bij ontwikkelingen en inpassing van functies wordt uitgegaan van de kenmerken en karakteristieken ter plaatse. Hiervoor is een catalogus gebiedskenmerken opgesteld, waarin vier 'lagen' zijn onderscheiden en zeven ruimtelijke kwaliteitsambities zijn opgesteld. Stel dat er in een bepaald gebied nu een verandering aan de orde is (bijvoorbeeld uitbreiding of nieuwbouw van een woning) dan wordt eerst gekeken of het vanuit beleid en regelgeving mogelijk is.

Vervolgens sturen de gebiedskenmerken (die ook binnen het LOP vertaald zijn in landschappelijke karakteristieken per landschapstype) de manier waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden. In deze inspiratiegids is als uitvloeisel en doorvertaling hiervan aangegeven hoe dit dan ook daadwerkelijk plaats kan vinden of gerealiseerd kan worden.

1.4 Kwaliteitsimpuls agro & food

De kwaliteitsimpuls agro en food is onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid en richt zich op verduurzaming van groeiende agrarische bedrijven.

De Provinciale inzet voor de transitie naar verduurzaming bestaat uit drie elementen:

1. Het agro en food beleid is gericht op verduurzaming van de hele sector;
2. In het Uitvoeringsprogramma Agro en Food worden innovaties gestimuleerd gericht op verduurzaming;
3. In de Kwaliteitsimpuls wordt verduurzaming verplicht gesteld bij grootschalige uitbreidingen. Het voeren van een goede dialoog met de omgeving en het zoeken naar een verdienmodel in extra verduurzaming is de succesvolste manier. Het leidt tot verduurzaming van het agrarische bedrijf, verbinding met de omgeving en beter draagvlak, zelfs bij grootschalige uitbreidingen. vijf principes vormen het hart van de Kwaliteitsimpuls agro en food.

1. Ontwikkelen richting lange termijn perspectief;
2. Een echte plus;
3. Balans tussen groei en kwaliteitswinst;
4. Niet rekenen maar argumenteren en onderbouwen;
5. Verplichte en facultatieve aspecten binnen de Kwaliteitsimpuls agro en food.

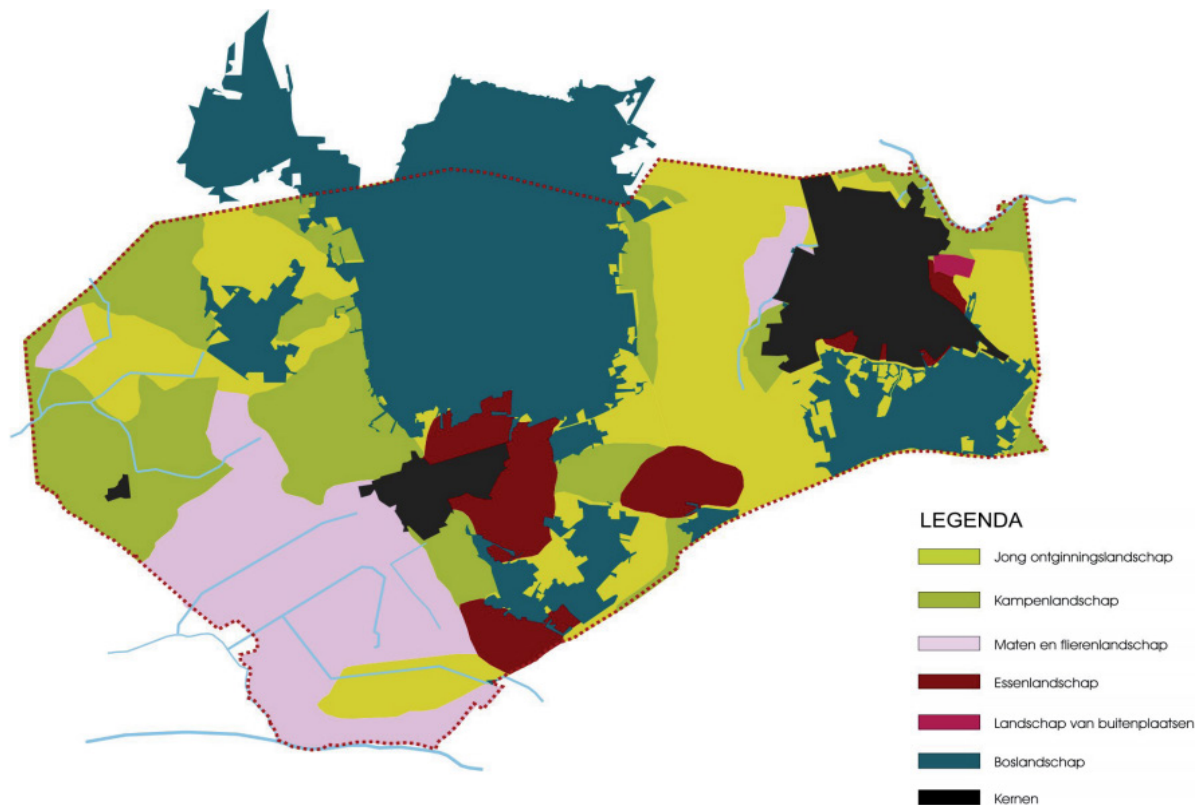
1.5 Het landschapontwikkelingsplan van Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten behoort zowel tot de regio Salland (westelijke helft) als tot de regio Twente (oostelijke helft). Kenmerkend is de variatie in landschapstypen, concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

- Essen- en Kampenlandschap
- Boslandschap
- Jong ontginningslandschap
- Maten en flierenlandschap

Deze vier verschillende landschappen en de manier waarop ze naast elkaar voorkomen geven Rijssen-Holten haar unieke buitengebied.

Behoud en versterken van het landschap betekent dan ook het behouden en versterken van de unieke, onderscheidende kenmerken van de vier landschapstypen en het in stand houden en versterken van de grenzen en overgangen hiertussen. Dat betekent bijvoorbeeld dat het versterken van houtwallen en kavelgrensbeplantingen in het essen- en kampenlandschap beter op zijn plaats is en in het jonge ontginningslandschap minder. Maar ook dat grootschalige nieuwe ontwikkelingen, als ze ergens een plaats moeten krijgen, zich beter voegen in de open jonge landschappen, dan in de kleinschalige oude landschappen van bossen, landgoederen en vlieren. De wijze waarop de gemeente Rijssen-Holten vorm wil geven aan dit landschap is beschreven in het landschapontwikkelingsplan (Afb. 1.1 LOP).



Afb. 1.1: LOP Rijssen-Holten, BRO 2007

1. INLEIDING

1.5 Kwaliteit impuls groene omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bevat aanbevelingen en voorbeelden voor het toepassen van principes van ruimtelijke kwaliteit in ruimtelijke planprocessen bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing, zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Wanneer deze variabelen beantwoord zijn kan bepaald worden wat voor aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nog nodig zijn.

1.6 Kadernota Landelijk gebied & aanvulling op de kadernota.

De gemeente kent verschillende beleidsstukken voor het buitengebied. Om in te spelen op de vele ontwikkelingen in het buitengebied heeft de gemeente in 2011 de Kadernota Landelijk gebied Rijssen-Holten opgesteld. De Kadernota bevat een visie op het landelijk gebied van Rijssen-Holten tot 2030. Daarnaast vormt de Kadernota het bredere beleidskader waarin beleid van het buitengebied is gebundeld. De Kadernota speelt in op de ambities van de Provincie en verenigt deze ambities met de eigen ambities van de gemeente.

1.6.1 Streefbeeld tot 2030

'De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een toekomstbestendig en leefbaar landelijk gebied, waarbij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies een bijdrage levert aan het vergroten van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en leggen geen onevenredig beslag op het milieu'. Uit het streefbeeld blijkt dat de gemeente het streven naar een economisch vitaal platteland stoelt op twee ambities, namelijk het versterken van ruimtelijke kwaliteit en het verantwoord omgaan met het (natuurlijke) milieu. Door voor deze ambities te kiezen geeft de gemeente aan ontwikkelingen mogelijk te blijven maken in het landelijk gebied, zodat de toekomstbestendigheid en de vitaliteit van het landelijk gebied gewaarborgd blijven. Tegelijkertijd benadrukt de gemeente dat deze ontwikkelingen geen nadelige effecten (mogen) hebben op de schoonheid, de beleving en de natuurlijke kwaliteiten van het landelijk gebied.

1.6.2 Rood voor rood beleid

De gemeente streeft een eenvoudiger Rood-voor-Rood regeling na. Vooraf moet voor initiatiefnemers duidelijk zijn of hun plannen passen binnen de uitgangspunten voor Rood-voor-Rood en het project financieel haalbaar is. Binnen het Rood-voor-Rood beleid wordt er een onderscheid gemaakt tussen extensiverings- verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. In het omgevingsplan verdwijnt dit onderscheid. Rood-voor-Rood is alleen toegestaan in het voormalige extensiverings- en verwevingsgebied. In het voormalige landbouwontwikkelingsgebied geldt een "nee, tenzijbeleid". Rood-voor-Rood is hier niet toegestaan tenzij onderbouwd kan worden dat de doelstelling van het landbouwontwikkelingsgebied zoals aangegeven in het reconstructiebeleid niet gehinderd wordt.

Bij een gemengd bedrijf in het voormalig extensiverings- of verwevingsgebied kan rood voor rood ingezet worden om de intensieve tak te beëindigen. De extensieve tak van het agrarisch bedrijf mag behouden blijven (ontmenging), maar mag niet uitbreiden, ook niet in de toekomst.

Wanneer een locatie deelgenomen heeft aan een Rood-voor-Rood project is deze locatie uitgesloten voor toekomstige Rood-voor-Rood projecten. Een locatie komt slechts eenmaal in aanmerking voor toepassing Rood-voor-Rood.

Sloopverplichting

- minimaal 850 m² (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt op één tot maximaal verschillende 3 locaties (minimaal 300 m² per locatie);
- op de locatie waar een compensatiewoning wordt toegevoegd wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- op eventuele overige locaties wordt de resterende bedrijfsbebouwing landschappelijk ingepast;
- waardevolle karakteristieke of monumentale panden komen niet in aanmerking voor sloop;
- alle gesloopte oppervlakte moet binnen de gemeente Rijssen-Holten liggen om voor een compensatiekavel in aanmerking te komen.

1.6.3 Voormalig agrarische bebouwing (VAB)

De gemeente Rijssen-Holten heeft tot dusver nog geen gemeentelijk beleid opgesteld voor het hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: vab). De verwachting is dat het aantal vab in de komende jaren zal toenemen. De milieu eisen voor agrarische bedrijven zijn in de laatste jaren verscherpt. Dit heeft er toe geleidt dat het aantal agrarische bedrijven terugloopt. Een actueel vab-beleid kan nieuwe (bedrijfs)mogelijkheden bieden voor deze locaties waardoor de leefbaarheid en economische vitaliteit van het platteland gestimuleerd wordt. Om agrarische bebouwing her te gebruiken gelden echter voorwaarden voor wat wel en niet kan.

Wat kan wel/wat kan niet:

- alleen agrarische bebouwing die als agrarisch gebouw zijn opgericht met vergunning komen in aanmerking. Bebouwing welke is opgericht zonder vergunning, onafhankelijk of deze onder het overgangsrecht valt, komt niet in aanmerking voor vab;
- de bebouwing moet minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, om te voorkomen dat agrarische bebouwing wordt opgericht met het oogmerk hier een niet-agrarische functie in te realiseren;
- alle vrijkomende agrarische bebouwing op het perceel welke niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;

- wanneer er bedrijfsbebouwing in agrarisch gebruik blijft mag dit niet leiden tot een groter bouwvlak voor de agrarische bedrijfsvoering of het niet-agrarische deel van het bedrijf (het agrarische bedrijf komt dus op slot te staan);
- Voor de nieuwe bedrijfsfunctie op een vab-locatie mag in het bestemmingsplan geen extra bedrijfsbebouwing toegevoegd worden. Het gaat om een bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing. Eventuele uitbreiding in de toekomst zal dan getoetst moeten worden aan de ter zijner tijd geldende beleidskaders.

2. ELK GEBIED EEN EIGEN KLEUR

2.1 Het verschil maken

Met ieder gebied een eigen kleur wordt bedoeld dat ieder gebied anders is en zijn eigen unieke kenmerken heeft. Als eerste is er het verschil tussen de stad, het dorp en het buitengebied. Daarnaast zijn er binnen het buitengebied verschillende landschappen die allemaal eigen, unieke kenmerken hebben. Deze unieke kenmerken staan centraal bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Bij dit inspiratiedocument is voortgeborduurd op het landschapsontwikkelingsplan en de welstandsnota van de gemeente Rijssen-Holten. Dat betekent dat de genoemde deelgebieden in dit document gebaseerd zijn op de type landschappen van het LOP (afbeelding 1.1 (p. 5) LOP, Rijssen-Holten BRO 2007) en de welstandsnota.

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Rijssen-Holten is het buitengebied van de gemeente opgedeeld in de volgende landschapstypen:

1. Jong ontginningslandschap
2. Kampenlandschap
3. Maten en flierenlandschap
4. Essenlandschap
5. Boslandschap

In de welstandsnota is het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten opgedeeld in de volgende landschapstypen:

1. Kampen- en hoevenlandschap
2. Veen- en heideontginningslandschap
3. Wonen in bos en parkachtige omgeving
4. Recreatieterreinen

Het buitengebied is het visitekaartje voor bewoners en bezoekers. Samen zijn we verantwoordelijk voor de uitstraling van het landelijk gebied. Door de streekeigen kenmerken te respecteren en ze te gebruiken bij veranderingen op het erf, blijft het unieke karakter van de erven ook voor toekomstige generaties intact.

2.2 Samenhang met het landschap

Overijssel is prachting met een afwisselend landschap en kenmerkende erven. Elke streek heeft zijn eigen soort erf dat de geschiedenis van de streek vertelt. Vroeger lag de inrichting van een erf zo goed als vast. De bebouwing en beplanting hadden een praktisch nut of men hield gewoon vast aan gewoonten van de streek. Tegenwoordig is dit niet meer het geval, ook dat is goed. Ons landschap hoeft namelijk geen openluchtmuseum te worden, maar het is wel mooi als de streekeigen kenmerken behouden blijven. Hoe het erf in het landschap ligt is afhankelijk van het type landschap waarin het erf zich bevindt. De situering van gebouwen ten opzichte van elkaar, het type gebouw en beplanting, de ligging aan de weg en de onderlinge verspreiding van erven hangen met het landschap samen.

2.3 Erfstructuur

De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe'(water) aspecten op het erf. De karakteristiek van de erven als totaal is bepalend. Belangrijk bij de erven is de compactheid van de gebouwde structuur. Woning, stallen en andere bijgebouwen vormen haast altijd een compact ensemble. Bij transformatie richting burgererf voor bewoning of een bedrijfserf is het zaak deze compactheid te behouden.

Van oudsher is er een scheiding ontstaan door scheiding van het woongedeelte en het werkgedeelte van een erf. Wonen gebeurde voornamelijk voor en werken achter. Op het voorerf bevonden zich vaak siertuinen, moestuinen, fruitgaarden en bleekvelden, een waterput en het bakhuis. Achter bevonden zich de veestallen en de schuren voor berging van gereedschap en veevoer.

2.4 Erfbeplanting

Erfbeplanting bepaalt mede het landschappelijke beeld van het buitengebied. Bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen is de landschappelijke inpassing een belangrijk uitgangspunt. Aandacht voor de erfbeplanting is dan van belang. De meest voorkomende erven in de gemeente zijn Twentse of Sallandse erven. Op alle oorspronkelijke boerenerven is echter het verschil te zien tussen het voor- en zijerf van de boerin (moestuin, bloementuin, fruitgaard) en het achtererf met het functionele werkterrein van de boer. Kenmerkend voor de erven is dat er altijd wel één of meerdere vruchtbomen of 'sierbomen' op het voorerf staan. Voorkomende vruchtbomen zijn

appel, peer, kers of walnoot. Andere voorkomende soorten zijn paardekastanje, beuk, linde of eik. Bij boerderijen die op het zuiden zijn gericht, zijn vaak leibomen zoals leilindes geplant welke dienen als natuurlijke zonwering. Het Sallandse erf is traditioneel ingedeeld. Op de rijkere erven komen stijltuinen voor. In Salland staan veel solitaire bomen (eik, linde, beuk, es) op het erf. Veel erven hebben een open karakter. De tuinen zijn deels omsloten met hagen of singels, maar niet geheel rondom. Het Twentse erf is vaak omgeven met vele houtwallen en/ of hekken. Verder zijn eikengaarden karakteristiek, een soort boomgaard van inlandse eiken. De verharding bestaat vaak uit veldkeien in eenvoudige patronen. In het gebied komen veel houtwallen en houtsingels voor grensend aan, of onderdeel van het erf. Houtwallen en -singels zijn lange stroken grond, begroeid met verschillende bomen en struiken. Houtwallen liggen op een verhoogde aarden wal en vormen de grens tussen twee percelen. Een singel ligt niet op een verhoging en bestaat vaak uit een enkele of een dubbele rij bomen. Soms bestaat een singel ook uit één boomsoort, zoals een elzensingel.

2.5 Bebouwing

De gebouwen op het erf bestaan uit een hoofdgebouw, de boerderij, en bijgebouwen zoals bakhuis, stallen, hooiberg, kippenhok en kapschuur. De boerderijen zijn in verschillende typen te onderscheiden, afhankelijk van hoe het woongedeelte ten opzichte van de deel is gelegen. Het meest kenmerkende type is het type waarbij het huis en bedrijf in één bouwvolume zitten, het zogenoemde hallenhuis. Hoe de gebouwen er uit zien heeft alles te maken met functionaliteit. Het boerenerf draaide vroeger om eenvoud. Gebouwen waren vooral functioneel, er was nauwelijks geld en zeker niet voor luxe.

2.6 Duurzaamheid

Het klimaat is aan het veranderen, het besef dat de wereldwijde grondstoffenvoorraad eindig is groeit en we zijn ons ervan bewust dat bepaalde dier- en plantensoorten met uitsterven worden bedreigd of zelfs al uitgestorven zijn. Grote en ingewikkelde vraagstukken waarvoor geen gemakkelijke oplossingen bestaan. We willen de gemeente Rijssen-Holten goed achterlaten voor de volgende generaties. Omdat we dit niet alleen kunnen is het belangrijk alle krachten in Rijssen-Holten te bundelen en samen aan de slag te gaan. Hierdoor kunnen ook economische kansen worden benut: door het bedenken van duurzame oplossingen kunnen bedrijven de welvaart vergroten en hun concurrentiepositie in de markt versterken. Daarom worden er binnen het omgevingsplan mogelijkheden geboden om op eigen perceel duurzame energie op te wekken door middel van zonnepanelen en cilindrische turbines op nokken van daken (bij woningen en agrarische bedrijven), kleine windturbines (bij agrarische bedrijven) en zonnepanelen in



3. NIEUWE INITIATIEVEN

3.1 Bebouwing

3.1.1 Boerderijen

Op de erven staan veelal grote en kleine bijgebouwen rond het hoofdgebouw (boerderij). Het hallenhuis is het meest voorkomende boerderijtype. Dit type kent een aantal varianten. De meest voorkomende zijn de Krimpboerderij, de Romp-kop boerderij, de Krukhuis-boerderij en de T-huisboerderij. Het hallenhuis heeft een heldere hoofdvorm. De plattegrond van het hoofdgebouw is rechthoekig en het bestaat uit een woongedeelte en een deel. Dit is zichtbaar in de gevelindeling: hoge smalle ramen in het woongedeelte, stalramen en kleinere ramen in het bedrijfsgedeelte. Deze boerderijen hebben grote dakvlakken, lage goten en hebben overwegend een zadeldak met wolfseinden.



3.1.2 Vrijstaande en aangebouwde woningen

In het gebied komen nieuwe woonboerderijen, villa's of (tweede) bedrijfswoningen voor. Nieuwe (aangebouwde) woningen komen in dit gebied ook voor als nieuw voorhuis bij een oorspronkelijke boerderij. Deze zijn vaak door een laag tussenlid met de oorspronkelijke woning verbonden. De nieuwere woningen worden gekenmerkt door een meer eigentijdse bouwvorm. De overheersende hoofdvorm is één bouwlaag met een grote kap. De woningen bestaan vaak uit meerdere volumes van één bouwlaag met een kap. De meest opvallende kenmerken van de nieuwere woningen zijn de grote aan- en uitbouwen zoals erkers, serres, grote dakkapellen en garages.



3.1.3 Schuren en overige bijgebouwen

Op de boerenerven komen vaak één of meerdere schuren voor. Het gaat hierbij zowel om oude, oorspronkelijke schuren, als meer recente bebouwing. Er is veel variatie in functie van de bijgebouwen, variërend van stallen tot werktuigbergingen. De (oorspronkelijke) bijbehorende schuur is van vrijwel gelijke afmetingen en vorm als de oude boerderij. De nieuwere, vaak langgerekte varkens- en koeienstallen zijn opvallend aanwezig in het landschap. Ze hebben een flauw hellend dak. Ze zijn opgebouwd uit plaatmateriaal of metselwerk. Door hun lengte, hoogte en afwijkende vorm in relatie tot de oorspronkelijke bebouwing vallen ze des te meer op in het landschap en overheersen ze de oorspronkelijke bebouwing op het erf. Soms is er singelbeplanting of een aarden wal met beplanting gerealiseerd om de stallen aan het zicht te onttrekken.



3.2 Details

3.2.1 Boerderijen

Van oudsher zijn de boerderijen bijna allemaal opgetrokken in een donkere roodbruine baksteen. De daken zijn volledig afgedekt met riet of dakpannen, een combinatie van riet en pannen, of een combinatie van dakpannen en golfplaten. De pannen zijn gebakken rood, donkergrijs of gesmoord. Op de oudere erven overheerst riet als dakbedekking. De rieten kappen hebben vaak in het wolfseind een kleine rietgedekte dakkapel. De voorgevels van de boerderijen (het woongedeelte) hebben hoge verticaal gerichte vensters, met een T-kruis. Vaak bestaat een gevel uit twee hoge kozijnen, aan de zijkanten twee lagere kozijnen en een excentrisch geplaatste deur met levensboomdetail. De kozijnen zijn wit en hebben vaak donkergroene luiken. Indien windveren zijn toegepast (bij pannendaken) zijn ze wit. Veel boerderijen zijn verbouwd tot woningen. In sommige gevallen is dit met behoud van de stijlkenmerken gebeurd, in een aantal gevallen heeft dit tot nieuwe kleur- en materiaalgebruik geleid (witgepleisterde gevels, luiken met zandlopermotief, puin in de staldeuren, dakkapellen enz.).





3.2.2 Recente woningen

De meer recente woningen worden gekenmerkt door een traditionele, soms historiserende architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, veelal passend bij de oudere bebouwing in de omgeving. Belangrijkste verschillen met de oudere bebouwing zijn de afwijkende hoofdvorm, de geleding van de gevels en de grovere, modernere detaillering. Ook komen er de zogeheten 'schuurwoningen' voor in ons buitengebied. Dit zijn woningen die de voormalige schuren op het erf als voorbeeld hebben genomen voor de nieuw te ontwikkelen woning.



14



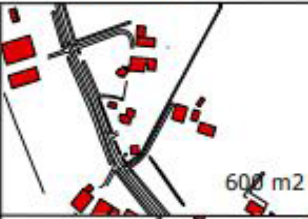
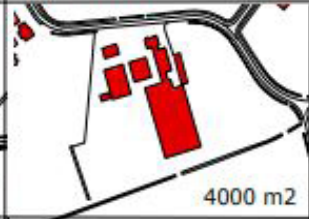
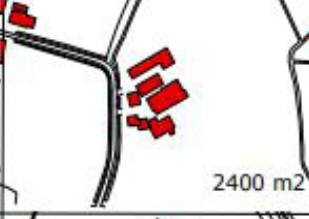
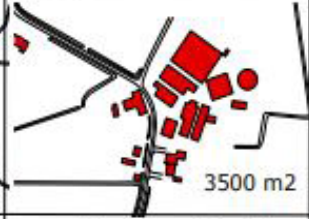
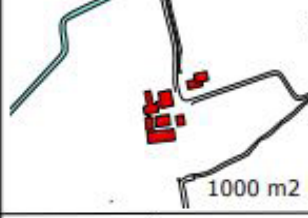
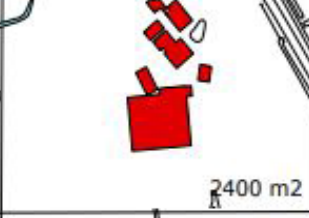
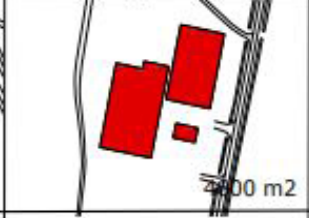
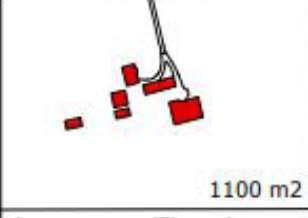
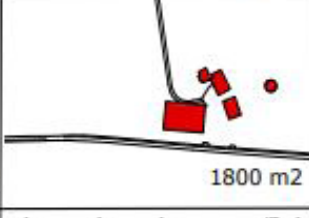
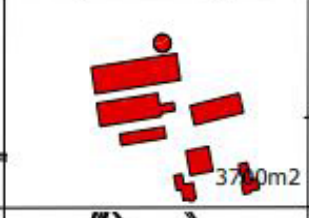
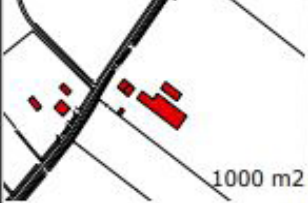
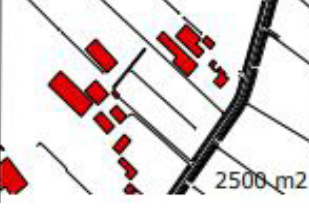
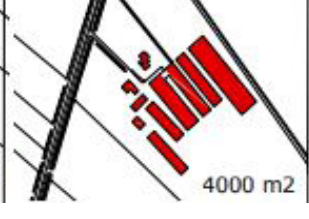
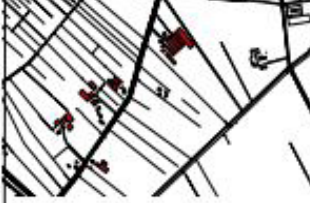
3.2.3 Schuren en overige bijgebouwen

De oorspronkelijke schuren hebben een grote afgeronde 'niendeur' en aan weerszijden halfronde stalraampjes. Voor de oudere schuren en bijgebouwen is meestal dakpannen gebruikt als dakbedekking. De koeien- en varkenstallen zijn veelal opgetrokken in een roodbruine baksteen of in donkergroen damwandprofiel. Ze hebben topgevels van groene damwandprofielen. De daken hebben een donkergrijze golfplaat.

Bij nieuwbouw is het wenselijk dat er met deze bestaande details in het ontwerp rekening wordt gehouden. De toegevoegde afbeeldingen dienen ter inspiratie.



3.3 Situering

	KLEINE ERVEN	MIDDELGROTE ERVEN	GROTE ERVEN		SAMENHANG TUSSEN ERVEN	
ESSEN- LANDSCHAP	 600 m ²	 2000 m ²	 4000 m ²	zwerm van oudere bebouwing op de randen van de open es		Holterenk, LOP 6. Lokerenk, LOP 6.
KAMPEN- LANDSCHAP	 600 m ²	 2400 m ²	 3500 m ²	dicht netwerk van oudere bebouwing, erven en beplanting		Beuseberg, LOP 7. Zuurberg, LOP 7. Borkeld, LOP 7. Dijkerhoek, LOP 1. Neerdorp, LOP 2.
MATEN EN FLIEREN LANDSCHAP	 1000 m ²	 2400 m ²	 2400 m ²	oudere en nieuwe bebouwing op erven voornamelijk aan de randen van het beekdal		Espelo, LOP 2. Ligtenbergerweg, LOP 8. Reggedal, LOP 8. Holterbroek, LOP 3. Lokerbroek, LOP 3. Schipbeek, LOP 3.
Heide ONTGINNING	 1100 m ²	 1800 m ²	 3700 m ²	nieuwere bebou- wing/erven langs wegen gesitueerd, erftoegangswegen		Dijkermaten, LOP 1. De Leiding, LOP 9.
VEEN ONTGINNING	 1000 m ²	 2500 m ²	 4000 m ²	nieuwere bebou- wing/ erven in lin- ten langs wegen gesitueerd		Overtoom, LOP 9. Opbroek, LOP 9. De Leiding, LOP 9. Veneslagen, LOP 9.

3.4 Erfinrichting

Voor wat betreft de erfinrichting valt er een onderscheid te maken tussen een Twents erf en een Sallands erf. De verschillen in inrichting worden hieronder benoemd.

3.4.1 Salland

Groene inrichting:

- Nutstuin, moestuin, bloementuin of fruitgaard
- Bescheiden siertuin
- Op de erven staan veel solitaire bomen (soorten als eik, (knot- en lei)linde, berk, bruine beuk, wilg, es, populier).
- Ook komen er combinaties van nutstuin en siertuin (border aan de rand van het gras en bloemperk in het gras) voor.

Erfafscheiding:

- Veel erven hebben een open karakter.
- De nutstuinen en de voorerven zijn deels omsloten door een lage haag van beuk, meidoorn of liguster.
- Op de erven komen ook singels voor (niet geheel rondom).

3.4.2 West Twente

Groene inrichting

- Nutstuin (moestuin bloementuin, fruitgaard)
- Siertuin
- Zware erfbeplanting van o.a. paardenkastanje en eiken op het achtererf.
- Bescheiden siertuin voor de voorgevel in combinatie met nutstuin omgeven door een haag van meidoorn, buxus en liguster of een houten hek. Bij jongere boerderijen markante solitaire bomen als es, treurwilg, berk.
- Walnoot en fruitbomen voor eigen gebruik op voor- en zij-erf, later in combinatie met een kleine fruitgaard voor productie.
- Geriefhoutbosjes op hoger en lager gelegen gronden.
- Hechte relatie met het landschap

Erfafscheiding:

- Op Twentse erven zijn erfscheidingen niet gebruikelijk.



Streekeigen hagen



Houten weidehekken



Eikengaard



Bescheiden siertuin



Streekeigen houtwal



Veldkeien en Bentheimer zandsteen

3.5 Verschijningsvorm

- De boerenschuur als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven
- Modern gebruik van traditionele materialen

3.5.1 Wonen in het buitengebied



3.5.2 Agrarische bedrijven



3.6 Duurzaamheid

3.6.1 Bij woningen en agrarische bedrijven



3.6.2 Specifiek bij agrarische bedrijven



3.7 Zo niet...



Bebouwing niet passend in het landschap



Boerderette, niet ingepast in de omgeving



Niet eenheemse, te lage beplanting



Stedelijke architectuur



Schreeuwende verharding



Gebouw staat 'kaal' in het landschap, verrommeling



Een metalen hekwerk of houten schutting past niet in het landschap, verrommeling



Niet inheemse planten, zeer onrustig, verrommeling



Coniferen als erfafscheiding, verrommeling