



# Handreiking Rood voor Rood

Inspirerende voorbeelden



# Handreiking Rood voor Rood

Inspirerende voorbeelden

## Inhoudsopgave

Achtergronden handreiking Rood voor Rood	4
Inspiratie voor architectuur	8
Inspiratie voor bebouwingsclusters	28
Inspiratie voor gebiedsontwikkeling	40
Hoe pak je het aan?	56
Projectgegevens	60
Colofon	61



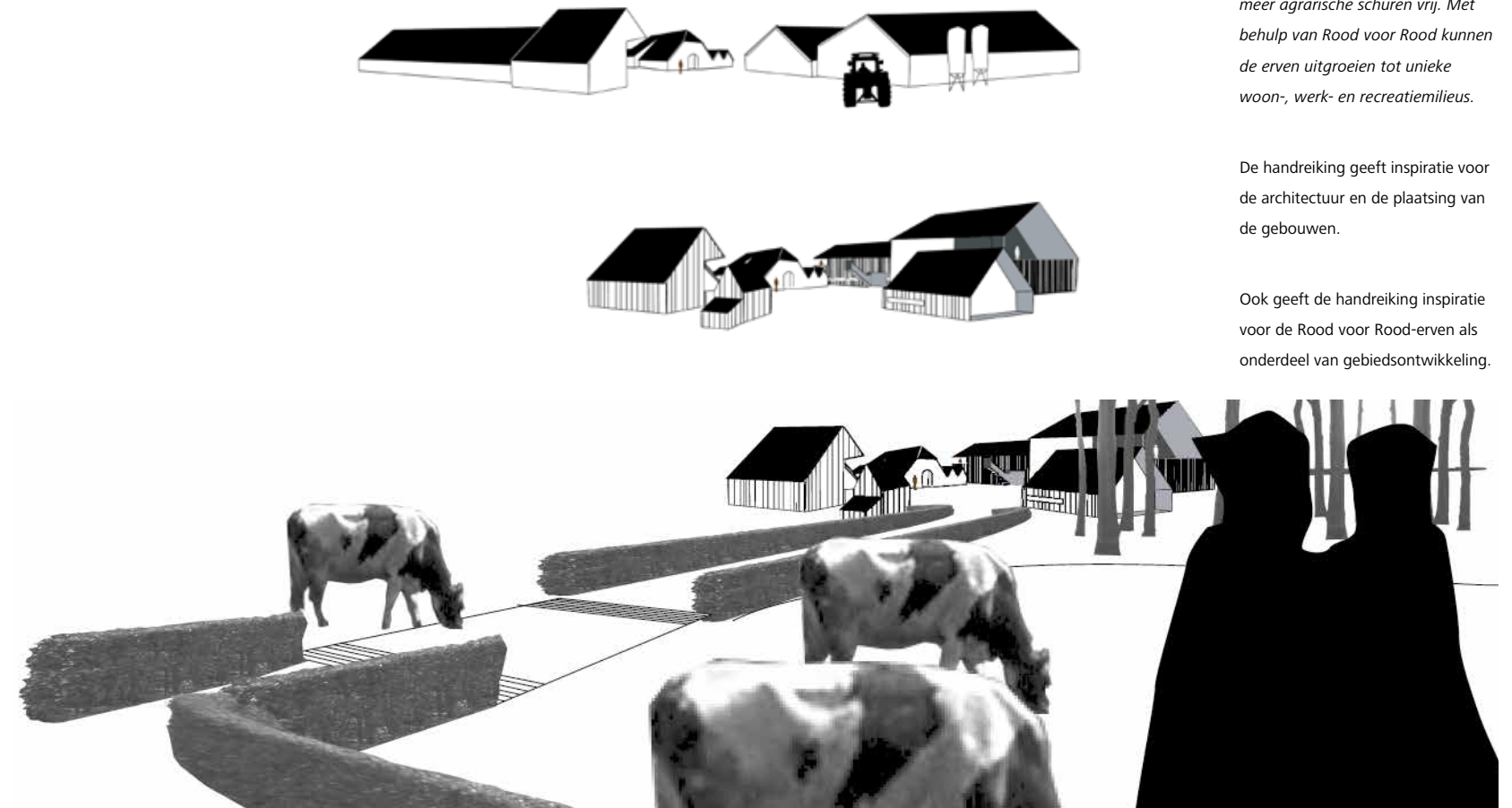
## Achtergronden handreiking Rood voor Rood

Bij Rood voor Rood worden leegstaande lelijke gebouwen op een boerenerf gesloopt in ruil voor een bouwkvavel voor een (compensatie-)woning. Essentie van Rood voor Rood is het streven naar een goede balans tussen maatschappelijk belang (betere ruimtelijke kwaliteit) en particulier belang (de bouwkvavel). Voor de maatschappij staat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Voor de initiatiefnemer is het belangrijk dat het plan uit kan.

Afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen dient het plan aanvullende kwaliteitsprestaties te bevatten, zoals de aanleg van groen- en waterelementen of herstel van cultuurhistorie in de omgeving.



Het principe van de KGO geldt ook bij RvR: ontwikkelmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteitsprestaties zijn in balans



Bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel, 2017

### Waarom een handreiking Rood voor Rood ?

De handreiking Rood voor Rood wil inspiratie geven aan initiatiefnemers en andere betrokken partijen voor de realisering van een Rood voor Rood-project. Rood voor Rood is een instrument van de provincie Overijssel voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied. Het instrument maakt het mogelijk landschapsontsierende schuren af te breken en daarvoor in de plaats een bouwkvavel met een woning te ontwikkelen. Met de opbrengsten van de bouwkvavel kunnen de kosten van de sloop gefinancierd worden en aanvullende investeringen in het landschap worden gedaan, bijvoorbeeld voor nieuwe beplantingen of wandelroutes. Zo werken we aan een mooier en sterker landschap.

Uit een recente evaluatie van Rood voor Rood\* komt naar voren dat de praktijk niet altijd overeenstemt met de verwachtingen. Dat geldt zowel voor de rol van de initiatiefnemer als van het proces van samenwerking met gemeente, adviseur en architect. Ook de kansen die Rood voor Rood biedt voor de specifieke wensen van de initiatiefnemer blijven soms onbenut. Een handreiking met nuttige informatie en inspiratie helpt initiatiefnemers om goed doordacht aan een Rood voor Rood-project te beginnen, en daarbij een hoog kwaliteitsniveau te realiseren. De handreiking is in eerste instantie bedoeld voor de initiatiefnemers die hun erf willen omvormen. Maar ook voor andere betrokken partijen, zoals medewerkers van gemeenten en adviseurs, is de handreiking relevant.

\*Rood voor Rood, impuls voor ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied (Feddes/Olthof in opdracht van de provincie Overijssel, 2018)



### De opbouw van het inspiratieboek

De voorbeelderven in de handreiking sluiten aan op een aantal aanbevelingen van de evaluatie:

- benut de grote bandbreedte van architectonische mogelijkheden;
- zie het Rood voor Rood-erf in samenhang met de landschappelijke en stedenbouwkundige context;
- gebruik Rood voor Rood als bouwsteen voor gebiedsontwikkeling.

Dit heeft geleid tot drie groepen van voorbeeldprojecten waarin we achtereenvolgens inspirerende voorbeelden geven voor architectuur, voor samenhangende clusters van bebouwing en voor gebiedsontwikkeling.

We sluiten de handreiking af met de procesmatige aspecten van Rood voor Rood. Welke stappen moeten worden doorlopen? Welke partijen zijn daarbij betrokken? En hoeveel tijd is daarmee gemoeid?

## Inspiratie voor architectuur

De eerste groep van voorbeelderven geeft inspiratie voor architectuur. Vaak hebben de initiatiefnemers van een Rood voor Rood-project veel kennis over de groene inrichting van het erf, maar minder over het bouwen van een huis. In de evaluatie kwam naar voren dat veel initiatiefnemers het bouwen van een huis lastig vinden en meer inzicht willen in de architectonische mogelijkheden. De geselecteerde projecten illustreren, ieder op hun eigen manier, aansprekende architectonische oplossingen. In de voorbeelden gaat het niet per definitie om spectaculaire architectuur. De kwaliteit van de Rood voor Rood-bebouwing zit vooral in een zorgvuldige omgang met het erf en de omgeving. Dat kan door architectuur die het contrast opzoekt met de bestaande bebouwing maar ook door architectonische oplossingen waarbij 'het nieuwe groeit uit het oude'. De geselecteerde projecten hebben met elkaar gemeen dat het gaat om specifieke oplossingen die alleen op dit erf op deze manier gemaakt kunnen worden.

Veel architectonische oplossingen zijn mogelijk, zolang het erf en de bebouwing goed zijn afgestemd op de omgeving. Zie elk erf als maatwerk.

## Inspiratie voor bebouwingsclusters

De tweede groep van voorbeeldprojecten laat zien hoe Rood voor Rood-erven stedenbouwkundig kunnen worden ingezet. Soms maken Rood voor Rood-erven deel uit van een bebouwingscluster in het landelijke gebied of van een dorps- of stadsrand. In die gevallen heeft het erf een stedenbouwkundige betekenis en verdient de ontwikkeling van het erf afstemming op de andere bebouwing.

De omgeving kan aanleiding zijn om een compensatiewoning niet op de locatie van de gesloopte stallen te bouwen, maar op een locatie elders in het gebied, bijvoorbeeld grenzend aan een dorpsrand. Niet elk erf of elke omgeving is geschikt om een compensatiewoning bij te bouwen. Ook is het bij de sloop van grote stallen niet altijd vanzelfsprekend om meerdere compensatiewoningen op de slooplocatie terug te bouwen. Door elders de ruimte te pakken kan landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde ontstaan.

Achtereenvolgens illustreren de voorbeelden een verbetering van een dorpsentree, een kwaliteitsslag voor een bebouwingscluster in het landelijke gebied en een Rood voor Rood-ontwikkeling als alternatief voor een gangbare dorpsuitbreiding.

De voorbeelden leren hoe kansen voor verbetering van het bebouwingscluster als geheel benut kunnen worden. Kijk naar de samenhang van het Rood voor Rood-erf met bebouwing in de omgeving.

## Inspiratie voor gebiedsontwikkeling

In de derde groep geven we voorbeelden van Rood voor Rood-erven die bijdragen aan gebiedsontwikkeling. Dat vraagt om een benadering die het individuele erf overstijgt en meer gebiedsgericht is. Opschaling kan er voor zorgen dat de samenhang tussen erven en omgeving sterker wordt. De erven hebben weliswaar geen agrarische functies meer, maar kunnen wel nieuwe relaties aangaan met andere functies van het landelijke gebied, zoals recreatie en natuurontwikkeling. Zo blijven zij levendige plekken die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijke gebied. Ook het gebruik van het erf zelf kan worden verbreed, door niet alleen ruimte te geven voor wonen maar bijvoorbeeld ook voor zorg. Dat opent een perspectief voor een nieuw type Rood voor Rood-erf dat een stimulans is voor de plattelandseconomie. Welke functies het meest kansrijk zijn is afhankelijk van de landschappelijke context. In het algemeen leent een kleinschalig, gemengd landschap zich meer voor gebiedsontwikkeling dan een open agrarisch gebied. De geselecteerde projecten laten geslaagde voorbeelden van gebiedsontwikkeling zien, waarbij Rood voor Rood is gecombineerd met andere instrumenten voor verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied, zoals Nieuwe Landgoederen, en Groene en Blauwe Diensten. Erven zijn schakels in een groter geheel van het lokale landschap met haar eigen kwaliteiten. Door de Rood voor Rood erven in een ruime context te plaatsen en te combineren met andere instrumenten kan het landschap als geheel aan kwaliteit winnen. Het gaat om de totaliteit.



*één van de architectuurvoorbeelden is 'slim hergebruik': de oude schuur (links) is omgebouwd tot woning*



*Langeveen: meerdere woningen vormen een nieuw woonerf aan de rand van het dorp (foto ErfGoed Landelijk Bouwen)*



*Erve Oostermaet: nieuwe houten woonschuren met zorgappartementen naast de oude boerderij (foto Franz Ziegler)*



## Historisch herstel

Wie door de buurtschap De Huurne rondfietst of -loopt, ziet aan het begin van de Zandinksweg een markant nieuw gebouw. Het is een dubbel woonhuis dat, aan de buitenkant een bijna exacte kopie is van het voormalige erve Sandink. Het staat bovendien ongeveer op dezelfde plek waar de oude boerderij heeft gestaan: op de hoek van 'n Kaamp, en het wordt geflankeerd door een herbouwde schaapskooi. Een lelijke rommelige plek in de buurtschap De Huurne wordt in oude luister hersteld.



foto Gerard Vloedbeld

## In volle glorie hersteld

### Twentse Erven

In opdracht van de gemeente Wierden en de eigenaar maakte de Stichting Twentse Erven een studie van het voormalige erve Sandink. Onderzoeker Philip Heitkamp kwam daarbij in De Huurne een aantal grote boerenerven tegen. Hij noemt daarbij: Altingh, Hofhuis, Vrijlink, Gooslink, Westerik en Veldhuis. Verder de erven Beernink, Roelvink, Gierveld en Sandink. Dit waren veelal gewaarde erven (de zogenaamde aandeelhouders van de gemeenschappelijke gronden). Boeren van gewaarde erven hadden stemrecht in de zgn. markerichtersvergaderingen (aandeelhoudersvergadering). Deze oude boerderijen lagen veelal met het nien-end naar de weg toe gekeerd. Dat was logistiek praktisch, alleen al vanwege het opslaan van de oogst en de afvoer van mest. De boerderijen waren lang en rechthoekig van vorm en hadden een onderschoer (terugliggende niendeuren in de ach-

tergevel). Wierden, en vooral de westkant daarvan, vormde qua bouwstijl een overgangsgebied tussen Twente en Salland. Boerderijen hadden hier van oudsher "wolfsdaken", met afgeschuinde nokpunten dus, wat typisch is voor Salland. Ze waren met riet gedekt, maar sommige niet volledig. Eigenaren met enige welstand konden zich permitteren het dak boven het woongedeelte met pannen te dekken, wat enigszins comfortabeler was. Boven het gedeelte met deel en stallen prefereerde men altijd riet (voorheen stro) om de uitwaseming van het vee door het dak mogelijk te maken.

### Wedergeboorte

In 1989 verscheen Theo Kamphuis, die een schildersbedrijf had aan de Kruissteenweg, ten tonele. Hij kocht de grond, waarop inmiddels een schuur was gebouwd, en verhuurde er garageboxen. Toen hij

Erve Sandink voegt zich naadloos op zijn oude stek in buurtschap De Huurne.



foto Gerard Vloedbeld



wedergeboorte van het erve Sandink, door het oude erve geheel te herbouwen. Samen met de gemeente Wierden werd de boerderijstichting Twentse Erven 29 ingeschakeld. Die stichting vroeg Philip Heitkamp van bureau “Anno 1998” een onderzoek te doen. Dat onderzoek bood een kader en aanknopingspunten voor de streekeigen kenmerken van de nieuwe boerderij met bijgebouwen. Twentse Erven adviseerde bij de herbouw van ‘t Sandink te kiezen voor de verschijningsvorm van het boerenerf en haar gebouwen van rond eind 19e / begin 20e eeuw. Dit advies werd

uiteindelijk leidend voor het beeldkwaliteitsplan en de samenwerking met de architect en de gemeente Wierden om een erf te creëren dat streekeigen is en herkenbaar. Begin 2017 werd met de bouw begonnen. Theo metselde een “eerste steen” in met de initialen van hem, zijn overleden vrouw en zijn dochter, het drietal dat dit unieke bouwwerk tot stand bracht. Hoog in de gevel, boven de niendeur kwam een nieuwe “sluitsteen” met de naam ‘t Sandink, zodat de naam van dit erve nog vele jaren dezelfde blijft.

*Tekst overgenomen uit: “WederAardigheden”, pag. 24-28 - nummer 66, december 2017, Gerard Vloedveld*

*Boerderijen hadden hier van oudsher “wolfsdaken”, met afgeschuinde nokpunten dus, wat typisch is voor Salland. Ze waren met riet gedekt en deels met pannen voor de welgestelde boer.*



*foto Saskia Kamphuis*

**Zicht op nieuw gebouwde boerderij en schaapskooi met streekeigen aanplant van bomen, hagen en heesters**

*dubbel woonhuis*

*herbouwde schaapskooi*

**Het is een dubbel woonhuis dat, aan de buitenkant, een bijna exacte kopie is van het voormalige erve Sandink. Het staat bovendien ongeveer op dezelfde plek waar de oude boerderij heeft gestaan, op de hoek van 'n Kaamp, en het wordt geflankeerd door een herbouwde schaapskooi.**



*de oorspronkelijke boerderij in vervallen staat*





# Slim hergebruik

Zorgvuldige aanpak, waarin goed is gekeken naar de oorspronkelijke bebouwing. De nieuwe architectonische toevoegingen groeien als het ware uit de historische bouwvolumes. Gevelindeling en materiaal sluiten aan op oorspronkelijke bebouwing. Bij het interieur is meer vrijheid genomen en het contrast opgezocht tussen oud en nieuw.

## Achtergrond

De eigenaren wonen nu 8 jaar op de Herenbrinksweg. Ze waren één van de eerste binnen de gemeente die Rood voor Rood toepasten. Rood voor Rood maakte het mogelijk om te wonen in het buitengebied en bij de ouders in de buurt.

## Ligging en opbouw van het erf

Het erf ligt aan een doorgaande weg en is naar achteren georiënteerd. Twee schuren hebben een woonbestemming gekregen. Zij vormen de compensatiewoning. Beide gebouwen staan haaks op de weg, wat ook in de omgeving gebruikelijk is. De ene schuur (met rieten kap) is op enige meters verder van de weg teruggebouwd, de andere schuur is

opgeknapt. De bouwvolumes zijn met elkaar verbonden, zodat ze één huis vormen. Op het erf is een oude schuur behouden, maar het volume is verkleind. Die ingreep is op subtiele wijze zichtbaar gemaakt door het verschil tussen de gehandhaafde oude, houten planken en de nieuwe, houten planken.

## Materialen

De oude gebinten en houten spanten (draagconstructie) zijn hergebruikt. Een aantal gebinten is gebruikt voor een schommel in de tuin. Dichtgemetselde ramen zijn weer open gemaakt en de overige ramen zijn behouden. Zelfs de metalen pinnen aan de buitenzijde van het metselwerk zijn teruggeplaatst. Het hergebruiken van materialen was ongeveer 25% duurder dan iets nieuws plaatsen, maar draagt wel bij aan de eigenheid en uitstraling van de woning.



“De nieuwe architectonische toevoegingen groeien als het ware uit de historische bouwvolumes.”



oude situatie van de boerderij en schuur



Zelfs de metalen pinnen aan de buitenzijde van het metselwerk zijn teruggeplaatst.



‘Het nieuwe groeit uit het oude’: de nieuwe gevelindeling is deels gebaseerd op voormalige gevelopeningen en komt voort uit de specifieke vormen van de gevels.



Achter de boerderij staat de verkleinde schuur: het contrast tussen de oude en nieuwe houten planken is duidelijk zichtbaar



In het interieur is het contrast opgezocht tussen historische en eigentijdse elementen





## Modern en duurzaam ontwerp

Landelijk wonen met stadsvoorzieningen binnen handbereik. Dát was de wens van de familie Harbers. Een perceel aan de Enterstraat in Rijssen bood dit allemaal. Vervolgens maakte het Rood voor Rood-beleid het mogelijk om op deze plek een woning te bouwen.

### Duurzame woning

Vanaf het begin lag de nadruk voor de familie op de plek en het landschap. 'Evenwicht' is voor hen steeds het sleutelwoord geweest. De lage houten woning met transparante gevels en een vegetatiedak past dan ook perfect in het landschap. De woning voldoet aan de energie-eisen van een zogenaamde 'passieve woning', inclusief triple beglazing, lage temperatuurverwarming en uitzonderlijk hoge isolatiewaarden.


### Landschap

De KGO-balans (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) wees uit dat de familie Harbers meer in ruimtelijke kwaliteit had geïnvesteerd dan vereist. "Het gaat erom dat iedereen de landschapsbril op heeft", zegt

de heer Harbers. "Veel initiatiefnemers zien investeren in het landschap als bijzaak. Daar gaat het verkeerd. Voor mij was ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt én het doel." Zijn visie sloot naadloos aan op die van de gemeente Rijssen-Holten. De samenwerking verliep dan ook zeer positief: "De gemeente is zeer proactief en meedenkend. Ik deel haar mening dat je kwaliteit moet leveren. Om te zorgen dat alles in goede harmonie is met de omgeving, zul je moeten investeren. Je zit nu eenmaal niet voor een dubbeltje op de eerste rang."

Of zijn investering de moeite waard is geweest? "Absoluut", vindt de heer Harbers. "We wonen hier naar volle tevredenheid. Het had niet beter gekund."

**Het vegetatiedak, helder en laag bouwvolume maken deze woning 'te gast aan de bosrand'.**



oud en nieuw allemaal met kopse gevel naar de weg: draagt bij aan rustig beeld





Het vegetatiedak kleurt mooi en valt vanaf een afstand gezien weg in de bosrand. Naast deze esthetische verrijking heeft dit type dak nog een aantal andere voordelen. Zo zuivert het de lucht, vertraagt de afgifte van hemelwater door de opname en sponswerking van het vegetatiepakket op het dak. Tijdens warme zomerdagen wordt de omgevingslucht afgekoeld doordat de vegetatie voor verdamping zorgt: het dak warmt minder op. Daarnaast heeft het dak een isolerende werking voor temperatuur en geluid en maakt de woning een stuk comfortabeler.

Het perceel aan de entree van Rijssen bleek een goede plek voor 2 woningen.



ingetogen vorm en terughoudend kleurgebruik van de gepotdekselde schuur dragen bij aan de sfeer van het 'te gast zijn' aan de bosrand



## Ode aan grote volumes

De opmerking van een buurman ‘het lijkt wel een schuur’ beschouwen de initiatiefnemers als een groot compliment. Het behoud van het typische karakter van het wederopbouwensemble (rechthoekige erfstructuur en heldere, grote bouwvolumes) vormde het vertrekpunt in het ontwerpproces met de architect.



De schuurwoning is geenszins een kopie, maar een bewerking van een bestaand beeld naar een eigentijdse vertaling. De grote opening in het dakvlak aan de zuidzijde geeft de mogelijkheid een tuin in het volume te betrekken: een patiotuin. Hiermee wordt het landschap op een subtiële manier met de architectuur verweven. Het geeft ook de mogelijkheid het nieuwe volume direct in de wei te plaatsen met gras tot aan de gevel.

### De Hengforden

Het gebied de Hengforden, waarin erve ‘De Steege’ ligt, kenmerkt zich door agrarische erven tussen de coulissen van de omliggende landgoederen, zoals De Haere, Groot Hoenlo en Hengforden. Op deze erven is -in de loop der jaren- de woonfunctie centraal komen te staan. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat erven hun kloeki uitstraling verliezen. Karakteristieke, grote schuren verdwijnen langzaam uit het landschap. Hierdoor verandert het landschapsbeeld, niet altijd positief. Opgave voor het erf aan de Hengforderweg is het behouden van de bijzondere karakteristiek die terug grijpt naar het agrarische verleden.

### ‘Ligboxenstal’ ter inspiratie

Op het achtererf van wederopbouwboerderij ‘De Steege’ is in het begin van de jaren ‘80 een grote ligboxenstal verrezen. Het volume volgt de ontwikkeling van schaalvergroting in de agrarische sector van de tachtiger jaren. Deze ligboxenstal is begin van deze eeuw in onbruik geraakt, wegens de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Door de sloop van de voormalige

stallen, het verwijderen van de kuilvoerplaten en het minimaliseren van de erfverharding ontstaat de mogelijkheid om het erf opnieuw in te richten met respect voor de cultuurhistorie van het gebied. Het behouden van de juiste massaverhouding (de schuur is groter dan de boerderijwoning) is daarbij een zeer belangrijk aandachtspunt.

### Een ‘hap’ uit een schuur

“Eigenlijk is het idee heel simpel, gewoon een hap uit een schuur”, zeggen de initiatiefnemers over het gebouw. Om de oude ligboxenstal in omvang te benaderen, zijn zowel de woning als bijgebouwen in één gebouw bijeen gebracht. Ook de tuin is als een patiotuin binnen het volume van de ligboxenstal geïntegreerd door een ‘hap’ uit het gebouw te nemen. Deze vierkante meters zijn niet tot het oppervlak van woon- of bijgebouw meegerekend. Door de siertuin, vuilnisbakken, fietsen, auto’s e.d. allemaal binnen het gebouw een plek te geven, blijft het erf verschoond van ‘verburgerlijking’ van een agrarisch erf.





### Landschapsschilderijtjes

Het erve 'De Steege' ligt vlakbij één van de 'donkertegebieden' van Overijssel. Rust, stilte en duisternis vormen hier kernkwaliteiten. Relatief kleine ramen spelen hier op in. Voor mooie vergezichten op het omringende landschap volstaan deze ramen heel goed, als het ware vormen ze 'schilderijtjes van het omliggende landschap'. Maar als het donker is, stoten ze ook geen bak met licht uit op het donkere platteland.

"Ga uit van kwaliteit, daarna pas de regels" is de belangrijkste boodschap aan toekomstige initiatiefnemers Rood voor Rood. Het belangrijkste is om een idee voor ogen te hebben en dit samen met een architect en gemeente passend te onderbouwen binnen de flexibiliteit van de bestaande regels, dat wel.

### Samenhang tussen drie gebouwen

Het toekomstige erf bestaat uit drie gebouwen. In het concept staat centraal dat deze gebouwen een sterke cohesie vormen. Een gemeenschappelijke bestrate loper, oftewel de erfverharding, vormt een bindend element. Daarnaast wordt een blok van fruitbomen tussen de twee grote gebouwen in geplaatst.

De fruitbomen zijn het vierde ruimtelijke element op het erf. In plaats van een lijn, die ontstaat wanneer twee elementen verbonden worden, ontstaat er een kring van elementen. Binnen deze vier ruimtelijke elementen ontstaat een ruimte die vergelijkbaar is met het bestaande erf.

Het gebied de Hengforden, waarin erve 'De Steege' ligt, kenmerkt zich door agrarische erven tussen de coulissen van de omliggende landgoederen, zoals De Haere, Groot Hoenlo en Hengforden.



foto Albert Velten

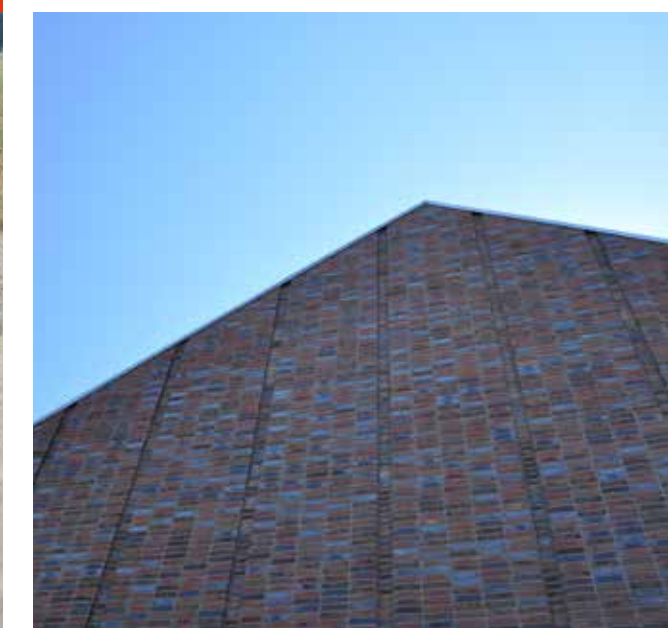
Door de plaats op het voorerf verwijst de boomgaard naar de eeuwenoude erfopbouw, zonder historiserend te zijn.



De inhoud van de nieuwe woning (max. 750 m2) is veel kleiner dan de inhoud van de huidige schuur. Om deze reden moet de woning onderdeel worden van een groter nieuw volume. Het volume van de schuur neemt de bijgebouwen en de tuin in zich op. Zonder het silhouet aan te tasten is een grote opening in het dak gemaakt.



foto Albert Velten



sober van een afstand, levendig van dichtbij

*"Ga uit van kwaliteit, daarna pas de regels"*



## Nieuw past bij oud

Langs de Spekschateweg in Heeten staan 2 woonboerderijen met een vanzelfsprekendheid dat je er bijna zo maar aan voorbij gaat. Hier is een agrarisch erf getransformeerd waar het oude en het nieuwe prachtig samenvloeien tot een nieuw klein wooncluster met gezamenlijke tuin. “Achteraf is het een hoop werk geweest, maar zeker de moeite waard”, aldus de bewoners. Het in de arm nemen van een adviesbureau heeft goed gewerkt en is ook echt nodig wanneer zo’n project geen dagelijkse kost is: “Er komt veel bij kijken”.

## De gedeelde tuin maakt van de twee losse woningen één geheel.

*nieuwe woonboerderij met schilddak: twee driehoekige schilden of dakvlakken aan de voor- en achterkant en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijde van het gebouw*

*de tuinen tussen de woningen worden gescheiden door een beukenheg, maar vormen vanaf de weg gezien één geheel*

*oude woonboerderij*

### Nieuwe start

Tot zo’n tien jaar terug heeft de MKZ-crisis een diepe weerslag op het agrarische land van Overijssel gehad. Zo ook op dit voormalig agrarisch erf in Heeten. Na de MKZ-crisis is het bedrijf gestopt met het houden van koeien en varkens. De 11 hectaren grond zijn nog steeds in eigendom en worden verpacht. De beslissing om te stoppen is samen met de kinderen aan tafel gemaakt. Er is een oplossing gekozen waar uiteindelijk iedereen achter stond. Na een gesprek met de gemeente is gekozen voor Rood voor Rood. Het slopen van de schuur die parallel langs de weg stond was onvoldoende voor de kwaliteitsbalans sloop-nieuwbouw. Van een collega-boer zijn de ontbrekende ‘sloopmeters’ bijgekocht en zijn de stallen op dat erf ook gesloopt.

### Vanzelfsprekend geheel

Voor het ontwerp van de nieuwe woning is eerst goed rondgekeken en nagedacht over wat er past bij de bestaande boerderij en wat praktisch is, “je wilt wel privacy”. Al snel is er voor gekozen om de bestaande boerderij als uitgangspunt voor de nieuwe woning te nemen. De nieuwe woonboerderij heeft, net als de oude, een oplopend rieten schilddak, min of meer dezelfde voorgevelindeling en is opgebouwd met traditioneel metselwerk. Fraai zijn de gemetselde strekse bogen boven de kozijnen en de natuurstenen raamdorpels. Resultaat is een vanzelfsprekend geheel van 2 gebouwen die goed bij elkaar passen. De oude woonboerderij is opgeknapt en de nieuwe woning is geïnspireerd op de stijkenmerken van de oude boerderij, maar is wel echt een ‘woning’ geworden.

De nieuwe woning is zo gepositioneerd dat er voldoende afstand tussen de twee gebouwen is ontstaan die ruimte voor privacy laat. Deze ruimte is gesplitst met een laag houten hekje en als lommerrijke tuin ingericht. De ruime, gezamenlijke tuin tussen de oude woonboerderij en de nieuwe woning versterkt het gevoel dat de twee gebouwen bij elkaar horen, zonder dat de bewoners bij elkaar naar binnen kijken.



*de achterzijde van de nieuwe woonboerderij is wat breder dan de voorkant: zo blijft het aanzicht van de woning wat meer minder fors*



de tuin is op traditionele manier ingericht met een siertuin aan de voorzijde en een moestuin aan de achterzijde van de woning



naast de nieuwe compensatiewoning staat een gepotdekselde, houten schuur



Fraai zijn de gemetselde strekse bogen boven de kozijnen en de natuurstenen raamdorpels. Resultaat is een vanzelfsprekend geheel van 2 gebouwen die goed bij elkaar passen.



paneelluiken dragen bij aan de uitstraling van de woning



siertuin aan de voorkant



eikenstruweel aan de achterzijde schermt de woning op een prettige manier af van het open agrarische land



gemetselde strekse boog



## Entree van het dorp

Aan de rand van Markelo heeft een Rood voor Rood-project van twee initiatiefnemers een kwaliteitsslag gegeven aan één van de toegangswegen naar het dorp. De naast elkaar gelegen agrarische bedrijven zijn beëindigd. Grote landschapsontsierende schuren zijn afgebroken: zowel op de compensatielocatie aan de Roosdomsweg als elders buiten Markelo, in Overdinkel. Ter compensatie mogen de initiatiefnemers elk één compensatiewoning realiseren. De entree van Markelo aan de Roosdomsweg is hierdoor sterk verbeterd.

### Oude toegangsweg

De twee Rood voor Rood-erven liggen langs een historische toegangsweg naar Markelo. De weg volgt de rand van de es die door eeuwenlange bemesting als een glooiing in het landschap ligt. De wat oudere bebouwing langs de weg ligt als het ware gestrooid langs de weg met veel verschillende richtingen. Bij de oude boerderijen en schuren is de sobere erfinrichting gehandhaafd, met het gras tot aan de gevel. De monumentale eiken langs de weg en de bomen op het erf versterken het landelijke karakter.

### Nieuwe erven versterken entree naar het dorp

De noordelijke compensatiewoning ligt aan de rand van de es. De schuine richting van de compensatiewoning ten opzichte van de weg past goed bij de losse groepering van de andere bebouwing langs de weg. Vanuit de nieuwe woning is er een weids uitzicht over de es.

De zuidelijke compensatiewoning vormt het eerste erf aan de toegangsweg naar Markelo. Ten opzichte van de oude situatie waarin grote schuren het beeld domineerden, is een fraaiere aankondiging van het dorp ontstaan. Ook wordt de blik meer gericht op de es met akkerbouwgronden, waar het dorp van oudsher een sterke binding mee heeft.

Door de sloop van de lelijke, grote stallen parallel aan de weg en de bouw van twee nieuwe erven wordt het ensemble en ritme van de bestaande erven versterkt. Met de sloop van de grote stallen krijgt de dorpsrand van Markelo een meer natuurlijke overgang van dorp naar platteland.



Rood voor Rood-erf



De noordelijke compensatiewoning, iets gedraaid ten opzichte van de weg, past goed bij de losse opbouw van het bebouwingslint



compensatiewoning



De compensatiewoning maakt deel uit van het losse bebouwingscluster bij de entree van Markelo en voegt zich in het organische karakter van de bebouwing: gebouwen staan met verschillende richtingen en afstanden ten opzichte van de weg.



zicht op de glooiende akkers van de Dorpsesch en de Markelerberg op de achtergrond



weetjes tussen de woningen geven het bebouwingslint 'lucht' en versterken het landelijke karakter

De weg slingert als het ware tussen de gebouwen door. Bij de oude boerderijen en schuren is de sobere erfinrichting gehandhaafd, met het gras tot aan de gevel. De monumentale eiken langs de weg en de kastanjes op het erf versterken het landelijke karakter.





## Groen buurtschap

Het buurtschap Zuna ligt in het glooiend landschap van het beekdal van de Regge. Het Rood voor Rood-project heeft de samenhang en het beeld van het buurtschap verbeterd. De royale tuinen van de oude boerderij en de compensatiewoning zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. In het silhouet van het buurtschap domineren rieten kapen.

## Royale inbedding in het landschap

### Neem ruimte wanneer nodig

De bewoners van het Rood voor Rood-erf hebben de boerderij verkocht en zijn in de compensatiewoning ernaast gaan wonen. De oude stallen zijn gesloopt. De grote tuinen zorgen voor een royale groene inbedding in het landschap. Samen met de monumentale bomen geven de tuinen het buurtschap een heel groen en besloten karakter. Ten opzichte van de boerderij is de compensatiewoning wat naar achteren geplaatst. Door de compensatiewoning niet letterlijk op de oude locatie van de schuur te bouwen kon de woning beter ruimtelijk worden ingepast.

### Samenspel bebouwing en landschap

De kwaliteit van het project schuilt in het samenspel tussen bebouwing en landschap. De bebouwingscluster heeft een losse opzet. De bouwvolumes hebben lichte hoekverdraaiingen en kijkend vanaf de weg is er een afwisseling tussen lange en korte gevels. De variatie in de afstand van de bebouwing tot de weg, versterkt het speelse beeld. Landschappelijke factoren die bijdragen aan de goede ruimtelijke inpassing zijn: de glooiing van het landschap en de royale tuinen met inheemse soorten met een ecologische betekenis. Ook heeft de nieuwe bebouwing een logische ligging op een relatief hoge plek in het landschap. Geef aandacht aan de tuinen, pak de ruimte voor de locatie van de compensatiewoning en zorg dat de nieuwe bebouwing past bij de bestaande bebouwing zijn belangrijke lessen van dit project.

nieuwe woning

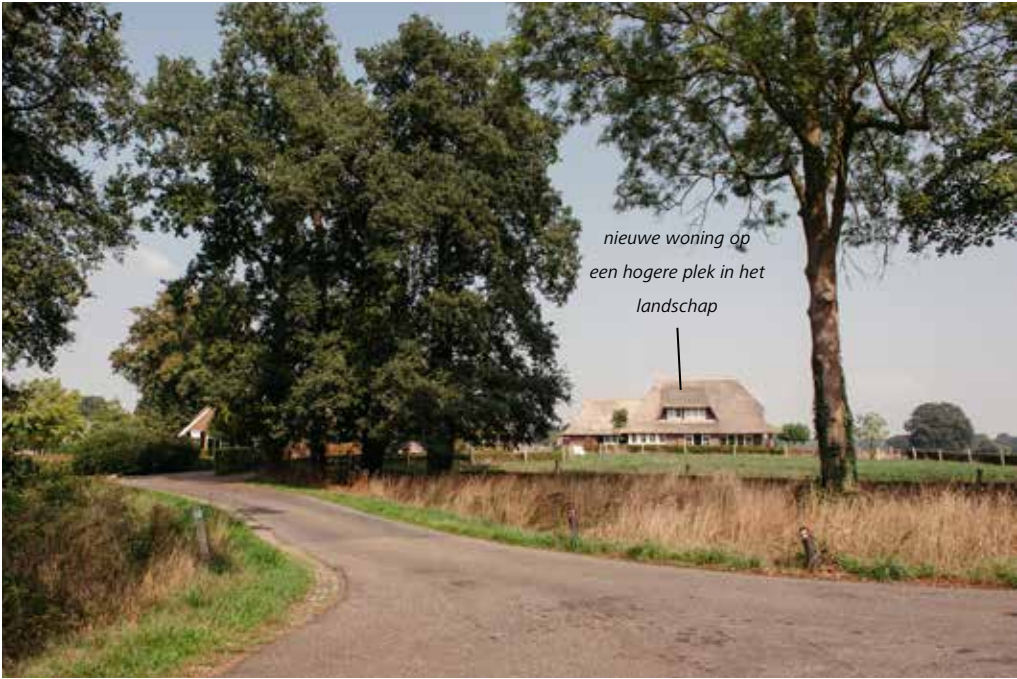
**Lessen van dit project zijn: neem de ruimte voor de locatie en de groene inbedding van de compensatiewoning, zorg dat de nieuwe bij de bestaande bebouwing past en gebruik al bestaande groenelementen voor de inpassing van het erf, zoals hagen en boomgroepen.**



*Het buurtschap Zuna heeft een heel groen en besloten karakter gevormd door hagen, statige bomen en gras.*

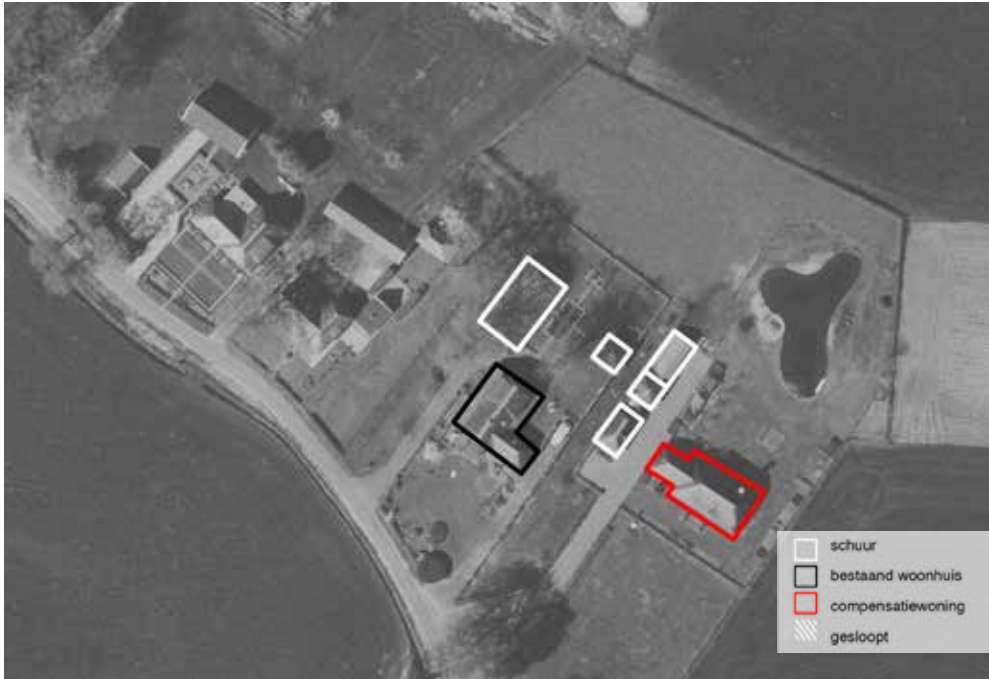


De bebouwing ligt op een hoge plek in het landschap. Lichte hoekverdraaiingen en wisselende afstanden tot de weg geven de bebouwing een los en speels karakter. De monumentale bomen en de royale tuinen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.



De nieuwe woning met links op de achtergrond de oude boerderij

De kracht van het Rood voor Rood-project ligt in de losse plaatsing van de compensatiewoning, de sobere erf-inrichting van het erf van de boerderijen het behoud van grote bomen.



Situatie na Rood voor Rood: de compensatiewoning is naast het oorspronkelijke erf geplaatst



# Alternatief voor een dorpsuitbreiding

Soms is een erf door de ligging nabij een dorp of buurschap heel geschikt om extra Rood voor Rood woningen te bouwen. Het voormalige knooperf De Veldboer in Langeveen is benut als een aantrekkelijk alternatief voor een traditionele dorpsuitbreiding. Rondom het oude erf op een knooppunt van landelijke wegen wordt een losse bebouwingscluster met verschillende typen woningen gebouwd. De groene dorpsrand van Langeveen blijft intact en er wordt een bijzonder plek aan het buitengebied toegevoegd.

## Gevarieerd knooperf

De Rood voor Rood-achtige ontwikkeling van De Veldboer heeft een grote variatie aan woningen. Naast de opgeknapte boerderij zijn er privé kavels met vrijstaande woningen, gebouwen met twee woningen en een bouwvolume met drie woningen. Ook starters op de woningmarkt krijgen hier een kans.

De gebouwen zijn losjes gegroepeerd, rondom het centrale erf; de plek waar verschillende paden bij elkaar komen. De paden zorgen voor prachtige routes naar het omringende landschap of naar het dorp. De losse plaatsing van de nieuwe woningen en de architectuur komen voort uit het Twentse boeren erf. Karakteristiek zijn de grote volumes en daken.

## Aandacht voor beeldkwaliteit, privé en openbaar

Voor de samenhang in het beeld is bij de ontwikkeling van het knooperf de verharding in de voortuinen aangelegd en zijn op de grenzen tussen openbaar en privé gebied hagen geplant. De woningen mogen niet in andere kleuren worden overgeschilderd en dakpellen aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Een supervisor beoordeelt de aanvragen voor een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voor uitbreiding of aanpassing van de gebouwen) op basis van het opgestelde Beeldkwaliteitsplan. Naast de zorg voor de beeldkwaliteit is ook aandacht voor de sociale aspecten. De collectieve boomgaard, weide en toegankelijke bossen bevorderen het gevoel van 'noaberschap'.

foto ErfGoed Landelijk Bouwen



dorpskern

De groene dorpsrand blijft intact en er wordt een bijzondere plek aan het buitengebied toegevoegd.

Knooperf Langeveen

Een nieuw bebouwingcluster bij de oude boerderij met een grote variatie aan woningtypen



vanaf het erf leidt een openbaar toegankelijk bospad naar de omgeving



**Deskundige begeleiding**

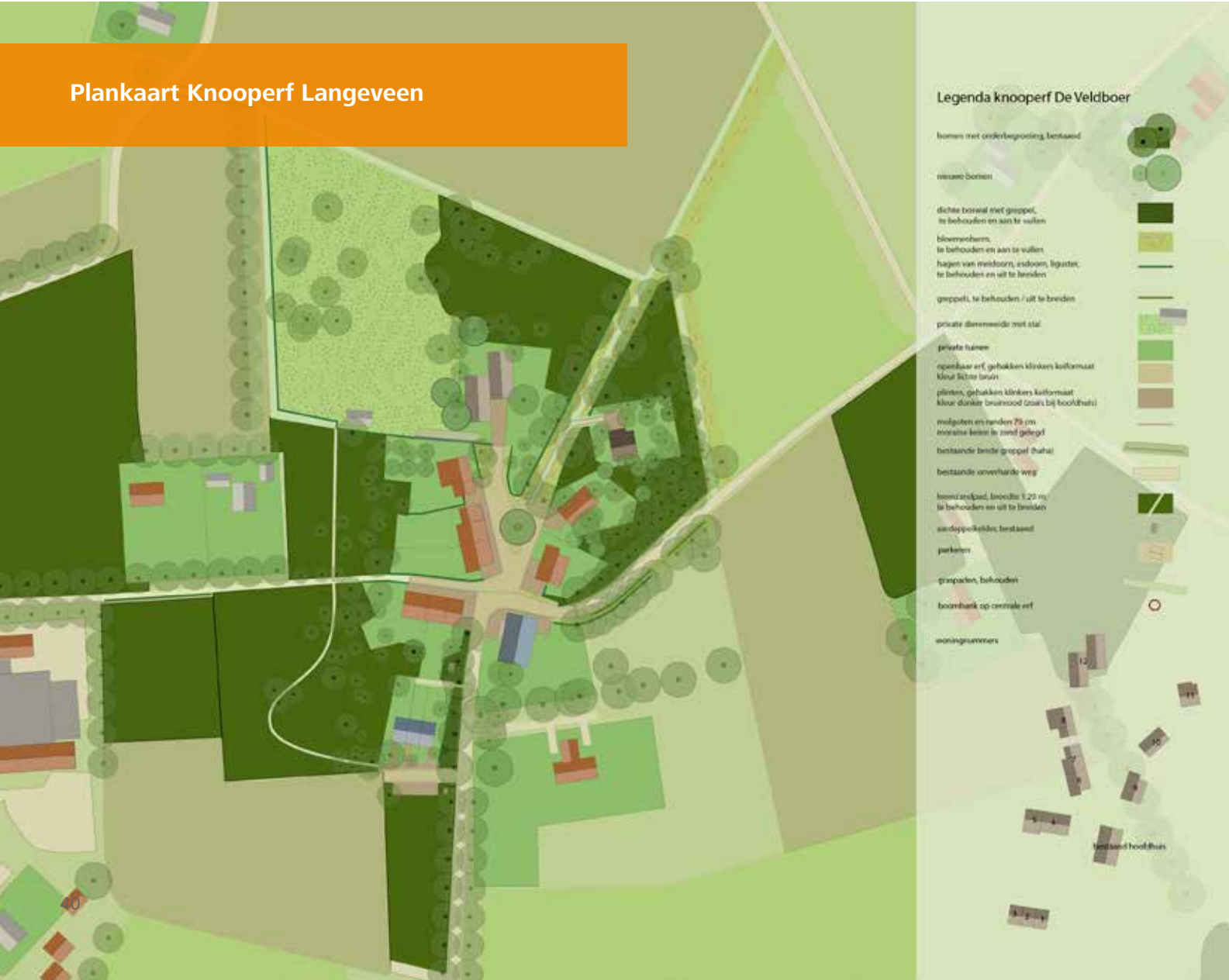
Voor een dergelijk complex project is deskundige begeleiding en goed overleg met de gemeente vereist. Niet alleen om te bepalen of een erf geschikt is voor meerdere woningen, maar ook omdat het plan moet passen in de bouwopgave van een gemeente. Samenwerking met een wooncoöperatie of projectontwikkelaar kan een oplossing zijn. Neem je als woongroep initiatief, maak dan tevoren goede afspraken over gezamenlijke uitgangspunten, wensen en verplichtingen.



“twee-onder-een-kapwoningen”



**Plankaart Knooperf Langeveen**



Rondom het oude erf op een knooppunt van landelijke wegen wordt een losse bebouwingscluster met verschillende typen woningen gebouwd. De collectieve boomgaard, weide en toegankelijke bossen bevorderen het gevoel van ‘noaberschap’.



oud en nieuw vormen samen één nieuw geheel



drie starterswoningen staan aan de rand van het erf



## “Een boost voor het landschap”

Landgoed De Driemarke ligt in het Sallandse landschap ten westen van Heeten. De ontwikkeling van een Rood voor Rood-project is hier gecombineerd met de realisering van een nieuw landgoed. Op De Driemarke wonen drie gezinnen. ‘Onze gezamenlijke ambitie is een bijdrage aan het landschap. We willen een landschap voor planten, dieren en een beetje voor mensen.’ De stichting Wandel- en Fietspaden in de omgeving van Heeten heeft het landgoed opgenomen in haar routenetwerk, wat het geheel nog sterker maakt.

### Landgoed De Driemarke

Landgoed De Driemarke heeft een omvang van 6 hectare en valt onder de Natuurschoonwet. De kern van het landgoed bestaat uit het Rood voor Rood-project met de oorspronkelijke boerderij uit 1914 en een geschakelde woning die refereert aan een agrarische schuur. Vanuit de woningen heb je een prachtig uitzicht over het landschap.

*“Planten, dieren en een beetje mensen”*



*graspad langs de rand van het erf*

**Zicht op de geschakelde Rood voor Rood woningen vanaf de bloemenweide aan de rand van het erf.**





**Voor planten, dieren en een beetje voor mensen**

De bebouwing van het landgoed ligt relatief hoog, wat samenhangt met het ‘wasbordpatroon’ in de ondergrond van het Sallandse landschap met een afwisseling van lage en hoge zones. Het nieuwe landgoed bestaat uit akkers, bloemrijk grasland en het bos aan de overkant van de weg. Op een kleine akker verbouwen de bewoners afwisselend rogge, haver en boekweit, vooral als voer voor vogels en muizen. Voor de ontwikkeling van het bloemrijke grasland hebben zij de toplaag verwijderd en is de tijd genomen om verder te verschrallen. In het bos zijn open plekken gemaakt die natuurlijke successieprocessen stimuleren. Ook zijn er grove dennen en een houtwal langs de rand van het bos aangeplant.

De Driemarke leert dat een Rood voor Rood-ontwikkeling veel meer kan zijn dan een prettige woonomgeving. De investeringen in de omgeving van Driemarke geven een boost aan het landschap.



dopheide

De nieuwe open plekken in het bos voor natuurlijke successie, de verschraling van de grond voor bloemrijk grasland en de wisselteelten op de kleine akker zorgen voor biodiversiteit en een landschap dat tot de verbeelding spreekt.



nieuw fiets- en wandelverbinding langs het landgoed



nieuwe open plekken in het bos bieden ruimte voor natuurontwikkeling voor een variatie aan soorten



## Leren van de ontstaansgeschiedenis

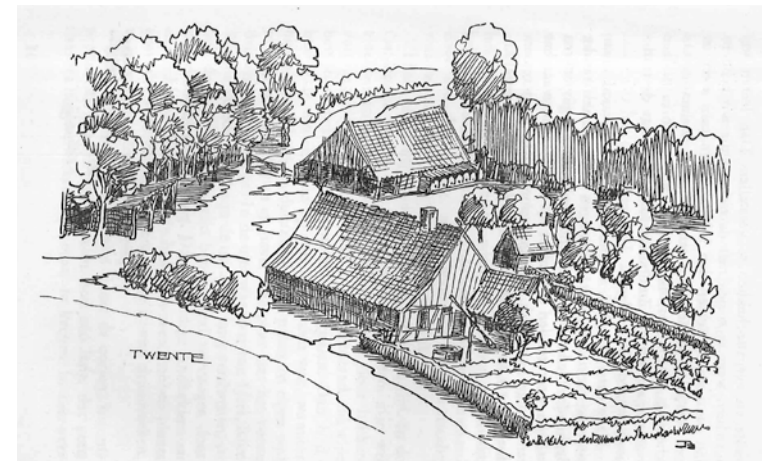
Op het Rood voor Rood-erf aan de Nitertweg in Losser hebben grote landbouwschuren plaats gemaakt voor een losse groepering van gebouwen. De plaatsing van de bebouwing is geënt op het karakter van een Twentse erf, indachtig de woorden van professor Bijhouwer: ‘Zo’n Twentsch erf was altijd een gehucht op zichzelf. Schoppen, een jongere bergschuur, open wagenloods, los bakhuis, bijenschuur’.

### Onderdeel van een groter verhaal

Het erf is onderdeel van een groter verhaal over landschapsontwikkeling in het buitengebied van Losser. De gronden rondom het erf maken deel uit van een nieuw landgoed dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Het landgoed is opgebouwd uit bloemrijk grasland, weiland en akkers. Op de kavelgrenzen zijn houtwallen aangelegd en verspreid zijn solitaire eiken geplant. Met gekloofde eikenpalen zijn afasteringen en landhekken gemaakt. De Lakenvelder koeien versterken het beeld van een landgoed.

De totale oppervlakte van het gebied is zes hectare. Eén hectare is verkocht voor de tuin van de burens. De overige gronden zijn opgenomen in het landgoed en vallen onder de Natuurschoonwet.

Ook het zuidelijke bos, dat grenst aan de Deppenbroekbeek, is een onderdeel van het landgoed. In het bos is een meander uitgegraven met een waterbergingsfunctie. De gradiënt van droog naar nat zorgt voor een grote soortenrijkdom van het bos. Het bos is een schuilplaats voor reeën. Ommetjes vanuit het dorp leiden langs het landgoed.



*“Zo’n Twents erf was altijd  
een gehucht op zichzelf.”*

*(Bijhouwer)*



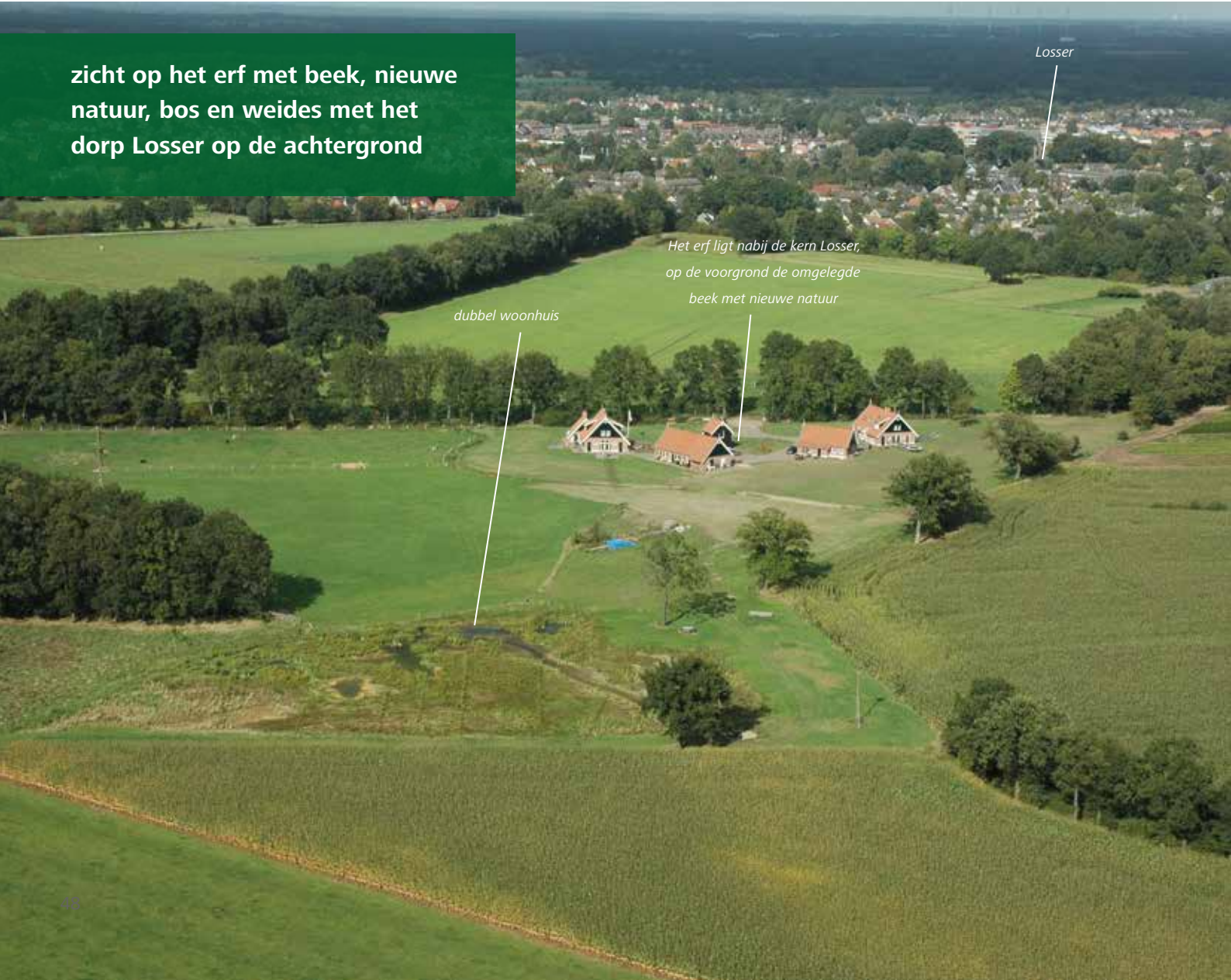
De losse groepering van hoofd- en bijgebouwen op het erf geven op zichzelf al een toegevoegde waarde aan het landschap



De zorg voor gebiedseigen  
architectuur en de binding met  
het omringende landschap  
laten zien hoe de rijke rijke  
ontstaangeschiedenis van het  
gebied als inspiratiebron kan  
worden gebruikt.

*foto Roel Liebrand*

zicht op het erf met beek, nieuwe  
natuur, bos en weides met het  
dorp Losser op de achtergrond



De bebouwingscluster omvat  
twee woningen en diverse schu-  
ren. De verschillende details van  
de bebouwing verwijzen naar de  
traditionele bouw van Twentse  
boerderijen. De gecombineerde  
ontwikkeling van een 'Twents  
erf' en een nieuw landgoed met  
een waterbergingsfunctie is een  
verrijking van het landschap.



*de gebouwen hebben de voor Twente karakteristieke rode daken*



*Bijenkasten aan de rand van het bos*

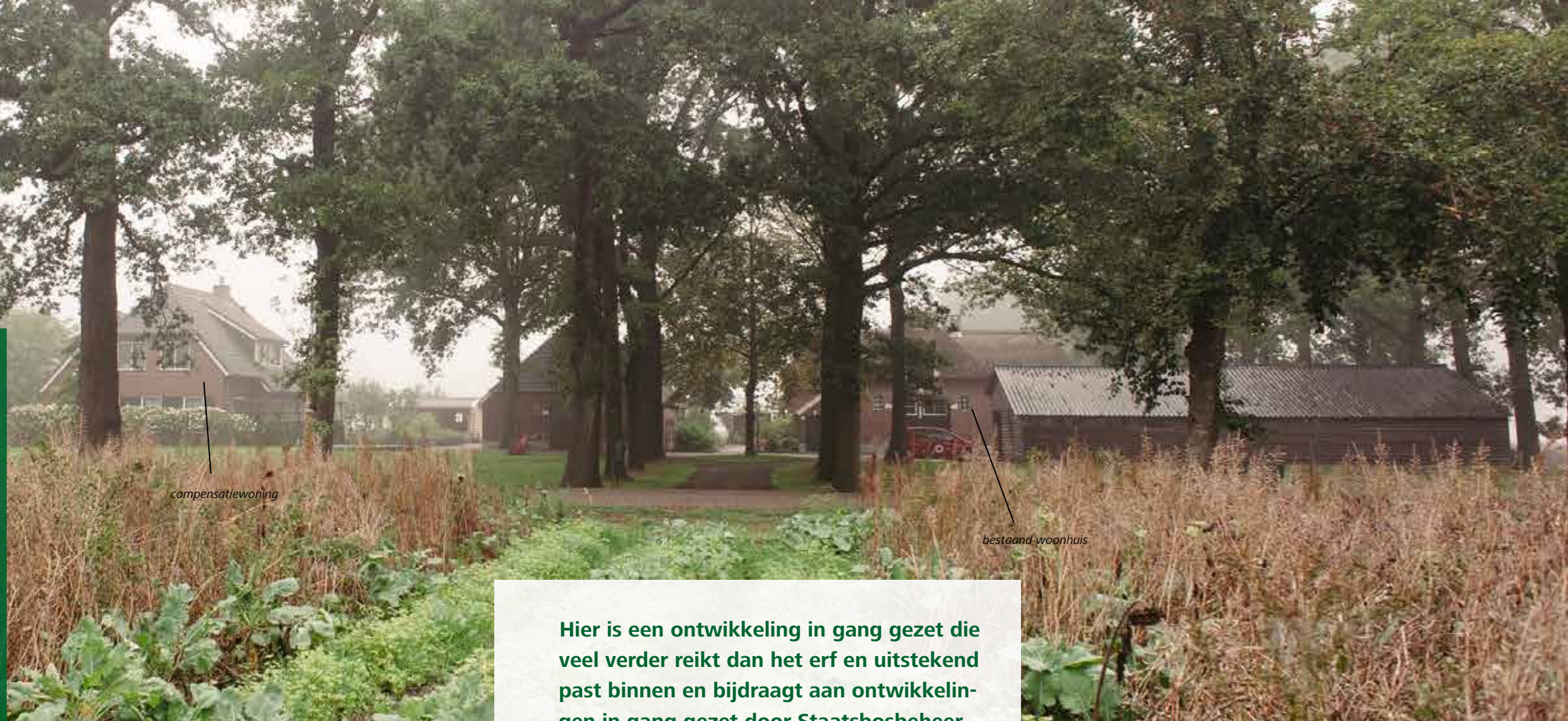


*de woning met boomgaard en erfbeplanting  
past goed in het landschap.*



## Landschapontwikkeling als gedeeld belang

Het Rood voor Rood-erf aan de Helhuizenweg in Haarle ligt op de overgang naar de Holterberg. Het Rood voor Rood-project is hier gecombineerd met de ontwikkeling van een nieuw landgoed en de aanleg een hakhoutbosje in het kader van Groene en Blauwe Diensten. De bewoners die al generaties lang een binding hebben met de plek, beheren het gebied met veel liefde en aandacht.



**Hier is een ontwikkeling in gang gezet die veel verder reikt dan het erf en uitstekend past binnen en bijdraagt aan ontwikkelingen in gang gezet door Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten die bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit en landschappelijke rijkdom.**

### Ode aan het landschap

De nieuwe inrichting van het gebied is een ode aan het landschap. Nieuwe lanen met zomereiken leiden vanaf het erf naar de bosrand in de omgeving. Zij zorgen voor samenhang op het terrein en met de omgeving. Tussen de lanen en nieuw aangeplante houtwallen liggen diverse akkers en weilandjes. Aan de noordkant van het landgoed is een bestaand bos uitgebreid. Om oude bomen vrij te stellen en meer ruimte voor natuurlijke successie te geven, is de oude bosbeplanting uitgedund. Langs de noordrand van het bos loopt het Hek'npad; een wandelommetje tussen Nieuw Heeten en de bossen op de Holterberg.

Aan de voorkant van het erf is, aan de overkant van de weg, een akker met gerst aangelegd, omringd door een brede rand met kruidenvegetatie. Ook is hier een houtwal geplant en loopt er een pad naar het hakhoutbosje. De akker, houtwal en het bosje zijn onderdelen van een droge ecologische verbindingzone die onder andere van betekenis is voor de patrijs. Monumentale eikenbomen dragen bij aan een prachtige plek. Het landgoed heeft een oppervlakte van 8,5 hectare en valt onder de Natuurschoonwet. Op het erf zijn met Rood voor Rood oude schuren gesloopt en is een nieuwe woning gebouwd. Het vernieuwde erf heeft een vanzelfsprekende opzet



*oude bosbeplanting is uitgedund voor meer natuurlijke successie*



gekregen die de beschikbare ruimte goed benut. De opgeknapte schuur zorgt voor de nodige privacy tussen de oude boerderij en de nieuwe compensatiewoning. In de tuin zijn hoogstam-fruitbomen geplant en is een poel aangelegd. Het erf wordt bewoond door meerdere generaties.

Schakel binnen een gebiedsproces

Met behulp van Rood voor Rood en andere instrumenten is hier een ontwikkeling in gang gezet die veel verder reikt dan het erf. Samen met andere partijen in de omgeving is gewerkt aan een sterker landschap met veel meer biodiversiteit. Deze Rood-voor-Rood ontwikkeling leert hoe landschapsontwikkeling een gedeeld belang kan zijn van veel verschillende partijen. Kijk wat er in de omgeving gebeurt!



de aangelegde poel



natuurakker voor het huis



de opgeknapte schuur zorgt voor de nodige privacy tussen de oude boerderij en de nieuwe compensatiewoning

Het Rood voor Rood-erf met het nieuwe landgoed op de overgang naar de bosgebieden van de Holterberg



Hoogstam-fruitbomen, hakhoutbosje, open plekken in het bos voor natuurlijke successie, rijkbloeiende akker-randen en houtwallen zorgen voor een enorme toename van de biodiversiteit.



zicht over het nieuwe landgoed met akker, nieuwe laan en bos



# Meer dan een woonfunctie

Verreweg de meeste Rood voor Rood-erven hebben een woonfunctie. Er zijn maar weinig voorbeelden van Rood voor Rood-erven die daarnaast nog andere functies hebben. Bij Erve Oostermaet ten oosten van Deventer is wel sprake van verbreding. Op het erf wordt niet alleen gewoond, maar ook gezorgd. Bovendien is het erf een Rustpunt in de wandelroutes in de omgeving.

## Een combinatie van functies

Naast de oude boerderij zijn twee nieuwe houten woonschuren gerealiseerd met ieder zes studio's voor mensen die ondersteuning nodig hebben. De oude boerderij, met een voorhuis en achterhuis, is geheel intact gebleven en doet dienst als kantoor en gezamenlijke werk- en hobbyruimte. Het is ook mogelijk om dagactiviteiten te volgen.

## Stevig verankerd in het landschap

Het erf ligt in het jachtlandgoed Oostermaet met een omvang van circa 550 ha. Het gebied bestaat uit een grote boskern met daar omheen landbouwgronden die overwegend voor melkveehouderij worden ge-

bruikt. Het gebied heeft een prachtig landschap met een grote ecologische betekenis. De losse plaatsing van de nieuwe bouwvolumes, de stoere vormen en de houten gevels hebben het karakter van een gegroeid erf overeind gehouden. De mensen op het erf en de bedrijvigheid zorgen voor de nodige reuring. Vanaf het erf lopen diverse paden de omgeving in. Dit alles zorgt voor een levendige plek die heel stevig in het landschap van Oostermaet verankerd is. De les van Ostermaet is dat een Rood voor Rood-erf veel meer kan zijn dan een aantrekkelijke omgeving. Door een combinatie van functies versterkt het erf de vitaliteit van het landschap.

Vanaf het erf lopen diverse paden de omgeving in. Dit alles zorgt voor een levendige plek die stevig in het landschap van Oostermaet verankerd is.



nieuwe houten woonschuur met 6 studio's

nieuwe houten woonschuur met 6 studio's

bestaande boerderij

wandelpad



rustpunt voor wandelaars



De nieuwe bebouwing is met veel gevoel ingepast in het landschap. De combinaties van woon- en zorgfuncties en de ligging op een knooppunt van wandelroutes zorgen voor een levendige plek in het landschap.

foto Franz Ziegler



Voor de gevels is lokaal gekapt onbehandeld hout gebruikt voor een natuurlijke uitstraling.



in het zorgcomplex is ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen en zijn 12 woonappartementen gerealiseerd.



rustpunt voor wandelaars



wandelpad over het bosrijke landgoed



# Hoe pak je het aan?

Een succesvol Rood voor Roodproject vraagt om het nodige ondernemersschap van de opdrachtgever. De kosten van de afbraak van de stallen gaan voor de baten van de bouwkaavel. Ook moeten formele zaken worden geregeld, zoals een bestemmingsplanwijziging door de gemeente en de afgifte van een omgevingsvergunning.



Het is goed om te weten dat medewerkers van de gemeente met het proces mee willen denken. Een oriënterend gesprek in een vroeg stadium van de planvorming helpt voor overzicht over het hele planproces en de te nemen stappen. De stappen bestaan uit een oriënterende fase, waarin zowel door de initiatiefnemer als de gemeente het nodig uitzoekwerk wordt gedaan en de daarop volgende fasen van het principeverzoek, de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning. Deze stappen zijn in het bijgaande schema weergegeven. Met het hele planproces is circa een jaar gemoeid.

## Stap 1 Om te beginnen

Om te beginnen benader je jouw gemeente.

De gemeente:

- kan het beste inschatten of er ruimte is voor jouw idee
- weet wat er speelt, en wat de speelruimte en specifieke stappen voor jouw plannen zijn
- helpt je ook verder, denkt met je mee. Dan weet je snel of je ermee verder kan, en wat daarvoor moet gebeuren
- kan je ook alles vertellen over voorwaarden en vergunningen. Dus als je groen licht hebt van je gemeente, kun je je idee verder uitwerken en vormgeven
- geeft je de vervolgstappen door. Let op: de onderstaande stappen kunnen dus soms per gemeente wat afwijken
- geeft je meestal een vast aanspreekpunt/coach waar je terecht kunt met je vragen
- geeft je informatie over wie je kunt benaderen voor het maken van een schetsontwerp.

- kijk je naar mogelijkheden voor duurzame energie, wateropvang, asbestverwijdering.

In deze stap ga je in overleg met de omgeving. Ook de financiële haalbaarheid van jouw plan ga je na in deze stap. In deze stap maak je je eerste schets zover klaar dat hij geschikt is voor de volgende stap: principeverzoek.

## Stap 2 Principeverzoek

Je hebt je schetsontwerp klaar voor beoordeling door de gemeente. Als dit positief uitvalt:

- kun je verder met de uitwerking van je schetsontwerp tot een beeldend inrichtingsplan.
- vraag je een bestemmingsplanwijziging aan bij de gemeente
- lever je daarvoor de benodigde onderzoeken en rapporten aan.
- maak je samen met de gemeente de balans op voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van jouw plan.
- zoek je daar de deskundigheid van de ervenconsulent, een (landschaps)architect, ontwerper of bouwkundig bureau bij.

De gemeente geeft aan of er ook water-, bodem- geluid, of ander onderzoek nodig is. Ook wordt de afspraak gemaakt dat eventuele planschade voor jouw rekening komt. In veel gevallen zal de gemeente ook een aantal van deze afspraken met je vastleggen in een overeenkomst. Je bent dan al ongeveer een goed half jaar op weg.

## Stap 3 Bestemmingsplan(wijziging)

Je hebt groen licht, de gemeente komt in actie. Er





is namelijk een bestemmingsplan, of een wijziging op het geldende bestemmingsplan, nodig om jouw plan mogelijk te maken. Als het goed is, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Dat betekent groen licht voor jouw plan. Op naar de volgende stap: de omgevingsvergunning. In deze fase kan je al starten om ook je bouw- en sloopplan, dat nodig is voor de omgevingsvergunning, verder uit te werken.

Jouw plan ligt als ontwerp bestemmingsplan(wijziging) ter inzage. In die periode kunnen omwonenden en anderen hun reactie over jouw plan melden. Als de procedure succesvol is doorlopen, stelt de gemeenteraad de wijziging van het bestemmingsplan vast. Jouw plan past daar nu in. Wel kunnen belanghebbenden die gereageerd hebben nog 6 weken beroep instellen tegen het plan. Pas na deze termijn is het bestemmingsplan ook echt werkend.

In de tussentijd:

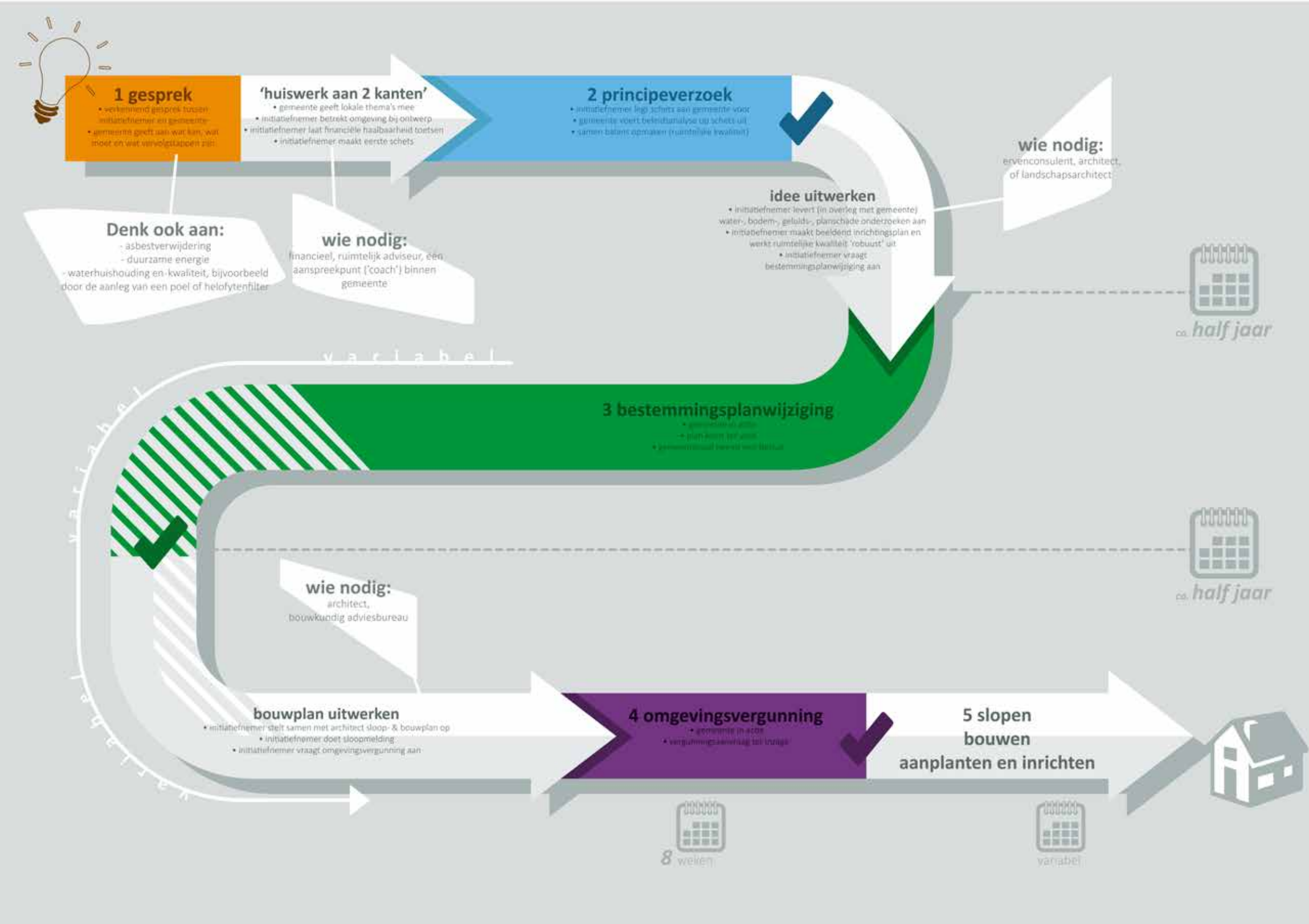
- werk je jouw plan verder uit tot een sloop- en bouwplan. Dat doe je samen met een architect en/of een bouwkundig adviesbureau.
- doe je de eventuele sloopmelding
- bereid je de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor.

**Stap 4 Omgevingsvergunning**

De bestemmingsplanwijziging is vastgesteld. Dan dien je de aanvraag voor de omgevingsvergunning in. De gemeente gaat daarmee aan de slag. De gemeente stelt de omgevingsvergunning op en komt in actie voor de vergunningverlening. Als alles goed is, verleent de gemeente de omgevingsvergunning. Na verlening volgt nog wel een termijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden nog bezwaar kunnen maken.

**Stap 5 Sloop, bouw, aanplant en inrichting**

Alle seinen staan op groen, alle vergunningen zijn op zak. Het echte werk kan nu beginnen! De schop gaat in de grond, de shovels rijden voor, kortom, alle sloop- en bouwwerkzaamheden, beplanten en inrichten van het terrein, komen op gang. Met als eindresultaat: jouw plan, droom, is werkelijkheid geworden. Je bent dan zeker een jaar verder sinds het eerste gesprek met de gemeente, meestal nog langer. Er wordt veel van je geduld gevraagd. Maar, het resultaat mag er zijn!





## Projectgegevens

### Inspiratie voor architectuur

#### [pagina 8-11](#)

Erve 't Sandink, Zandinksweg, Wierden  
Eigenaars: Theo en Saskia Kamphuis

#### [pagina 12-15](#)

Herenbrinksweg, Lierderholthuis  
Eigenaar: Johan Paul Borreman

#### [pagina 16-19](#)

Enterstraat, Rijssen  
Eigenaar: de heer Harbers

#### [pagina 20-23](#)

Erve 'De Steege' op Landgoed De Haare, Hengforderweg, Olst  
Eigenaars: Jantine Schinkelshoek en Henk Scheven  
Adviseurs: Eelerwoude (ruimtelijke ordening) en Ziegler-Branderhorst (architectuur)

#### [pagina 24-27](#)

Spekschateweg, Heeten  
Eigenaars: Dinie en Herman Wagemans & Annemarie Wagemans en Dion van den Berselaar  
Adviseurs: Eelerwoude (ruimtelijke ordening)

### Inspiratie voor bebouwingsclusters

#### [pagina 28-31](#)

Roosdomsweg, Markelo  
Eigenaar: de heer P. Morsman

#### [pagina 32-35](#)

Smeijersdijk, Zuna  
Eigenaar: familie Ten Hove

#### [pagina 36-39](#)

Knooperf De Veldboer, Langeveen  
Adviseurs: ErfGoed Landelijk bouwen, Bureau B+O (architectuur), bureau la4sale (landschapsarchitectuur en Dekker Projectontwikkeling)

### Inspiratie voor gebiedsontwikkeling

#### [pagina 40-43](#)

Overmeenweg, Heeten  
Adviseurs: familie Lenderink (oude eigenaars), Franz Ziegler (architect), Piet Ziel (landschapsarchitect) en Bas Slatman (ecoloog)

#### [pagina 44-47](#)

Nitertweg, Losser  
Eigenaars: Roel en Anita Liebrand

#### [pagina 48-51](#)

Helhuizenweg, Haarle  
Eigenaars: Familie Krikkink

#### [pagina 52-55](#)

Zorgboerderij Erve Oostermaet, Oostermaatsdijk, Deventer  
Eigenaar: Woonbedrijf Ieder1  
Betrokken partijen: JP van de Bent Stichting, Stichting IJssellandschap, Jansman, BOEI  
Adviseurs: Ziegler-Branderhorst (architectitectuur)

## Colofon

Het rapport 'Handreiking Rood voor Rood' (inspirerende voorbeelden) is opgesteld door de provincie Overijssel in samenwerking met Feddes/Olthof Landschapsarchitecten.

### Werkteam

Berdie Olthof (Feddes/Olthof, landschapsarchitect)  
Marlies Doesburg (Feddes/Olthof, landschapsontwerper)  
Tim de Weerd (provincie Overijssel, landschaparchitect)  
Harry Stoffer (provincie Overijssel, projectleider Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

### Gemeentelijke begeleidingsgroep

Vincent Breen (gemeente Raalte)  
Gerard Fikken (gemeente Hellendoorn)  
Gerard Sluiskes (gemeente Wierden)  
Rolf Oldejans (gemeente Enschede)

Zwolle, november 2018



