

RUIMTELIJK KWALITEITSPAN

DYNOBEND TOLSTRAAT 36 HAAKSBERGEN



Datum 12-9-2012
Bestand 029-wh-dyno-01v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

DYNOBEND TOLSTRAAT 36 HAAKSBERGEN

Opdrachtgever	BJZ.nu Twentepoort 16a 7609 RG Almelo
Contactpersoon	de heer W. Bekke
Telefoon	0546 454466
E-mail	wim@bjz.nu
Door	Buro Stad en Land Gasgracht 3e 7941 KG Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	029-wh-DYNO
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	12-9-2012
Datum afdruk	12-9-2012
Aantal pagina's	13
Bestand	b:\projecten\029-wh tolstraat 36 haaksbergen\documenten\029-wh-dyno-01v2.docx

Controle _____ Datum controle _____

Niets uit dit document mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	SITUATIE	2
2	VIGEREND BELEID	4
2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	4
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
3.1	IMPULS	7
3.2	PLANNEN FASE 1/2 EN 3	9
3.3	BEPLANTINGSKEUZE	10

1 INTRO

1.1 AANLEIDING

Opdrachtgever BJZ.nu is gevraagd om een aanbieding te verzorgen voor een de landschappelijke inpassing van het bedrijf Dynobend, Tolstraat 36 Haaksbergen. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de uitbreiding van het bedrijf. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een ruimtelijk kwaliteitsplan.

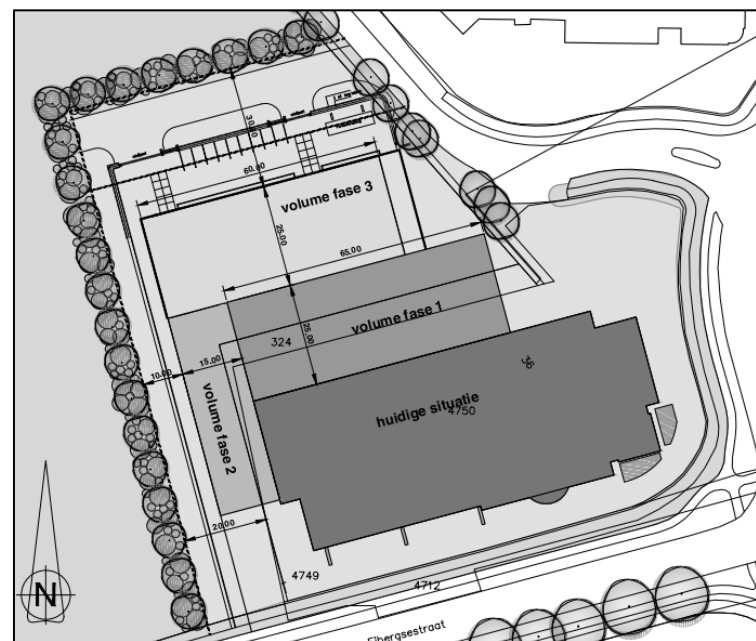
Dynobend is een groeiende onderneming, gespecialiseerd in het aanleveren van gebogen metaalproducten en -machines. Het relatief nieuwe bedrijfspand aan de Eibergsestraat-Tolstraat in Haaksbergen dient te worden vergroot. Deze uitbreiding zal moeten plaatsvinden in een drietal fasen.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt een tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing van het bedrijf inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van beleid (Omgevingsvisie, structuurplan Haaksbergen 2014, masterplan revitalisering en bedrijventerreinvisie Haaksbergen) en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.

De gefaseerde realisatie (3 fasen) leidt tot een enigszins complex traject. In fase 1 is een bouwvolume van 60 x 25 meter direct achter het bestaande volume voorzien waarbij het 15 meter in westelijke richting verschoven ligt t.o.v. het huidige complex. In fase 2 wordt haaks op het volume fase 1 een extra bouwvolume voorzien van 50 x 15 meter. Er blijft een ruimte binnen het kavel van 10 meter. In fase 3 wordt de noordelijke kavelgrens 55 in noordelijke richting

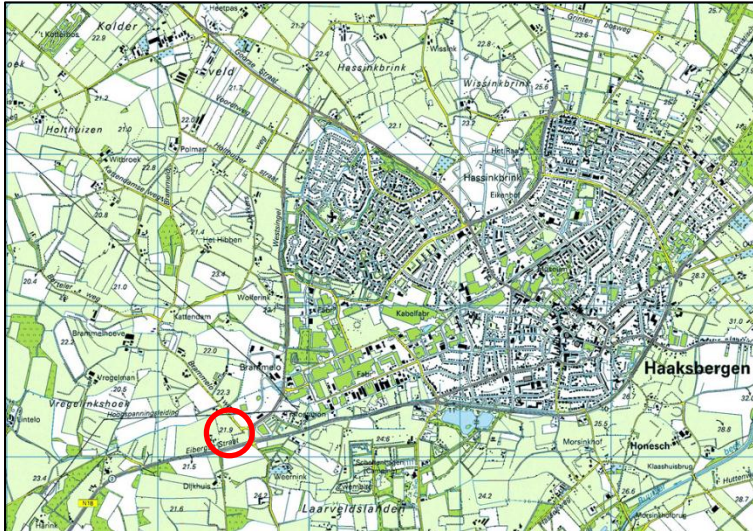
verschoven. Een 3^e bouwvolume van 60 x 25 meter wordt achter volume fase 1 en 2 voorzien. Na realisatie van de 1^e fase zal aan de noordgrens een groenwal worden gerealiseerd. Deze groenwal wordt gerealiseerd op het belendende perceel van de burens. Deze wal bestaat uit struikvormend inheems bosplantsoen met boomvormers (inheemse eik).

Eenzelfde houtwal wordt voorzien aan de westzijde, ook op het belendende perceel. Deze houtwal zal worden gerealiseerd zodra het bouwvolume in fase 2 en/of 3 wordt gerealiseerd.



Figuur 1 situatie fasering

1.2 SITUATIE



Figuur 2 ligging projectgebied

Dynobend heeft zich gevestigd op de hoek Tolstraat-Westsingel-Eibergsestraat. Het terrein vormt een uitbreiding van het bedrijventerrein Brammelo.



Figuur 3 entree Dynobend



Figuur 4 hoek Tolstraat



Figuur 5 westzijde



Figuur 7 oostzijde



Figuur 6 ligging in het Kampenlandschap



Figuur 8

2 VIGEREND BELEID

2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Het plangebied is gelegen in het *Oude hoevenlandschap* met als natuurlijke laag *Beekdalen en natte laagtes*.

De natuurlijke laag



Figuur 9

Het plangebied ligt in het type *Beekdalen en natte laagtes*. Het Overijsselse zandlandschap was van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en

rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalde de verschijningsvorm. Het vormt een dynamisch landschap, heeft een open karakter met hogere randen.

Kenmerken

Bodem	beekeerdgronden
Hydrologie	lokale en diepe kwel, stagnatie
Natuurlijk bostype	elzen-eikenbos, eiken-haagbeukenbos, vogelkers-essenbos

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

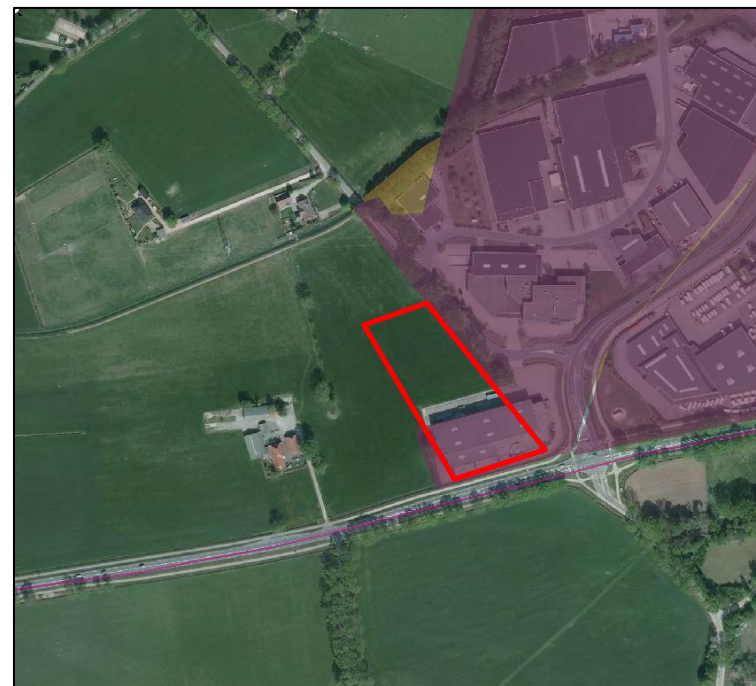
Het Oude hoevenlandschap vormt een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jonge-re variant. Deze kleinere maat en

schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het vormt een essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevel- den. Ordening vond plaats vanuit de erven, die de ‘organische’ vor- men van landschap volgden. Daarnaast is herkenbaar de spinrag- structuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Kenmerken

Ondergrond	kleinschalige dekzandgronden
Ontstaan	vanaf 1200
Structuur	organisch, routes van erf tot erf
Nederzetting	Verspreide individuele erven, geen dorpen
Schaal erven	middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplan- tingen
Beplantingen	eiken, houtwallen
Ontwikkeling	samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt. Open karakter van de essen wordt bedreigd door toe- name bebouwing, en grondgebruik bijvoorbeeld boomteelt. Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit land- schapstype gevoeliger voor verandering dan bijvoorbeeld het es- senlandschap. Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werk- landschap.
Ambitie	De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenland- schap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de er- ven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om grootschalige bebouwing in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De stedelijke laag



Figuur 10 De stedelijke laag

Voor wat betreft de uitgangspunten uit de stedelijke laag blijkt de gewenste uitbreiding buiten de zoning te vallen. Het huidige complex is benoemd als *bedrijventerreinen 1955 – nu*. Overigens is in het ontwikkelingsperspectief het uitbreidingsgebied wel aangemerkt als gepland bedrijventerrein. Voor deze rapportage gaan we er dan ook van uit dat de toekomstige uitbreiding ook kan worden benoemd als *bedrijventerreinen 1955 – nu*.

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een ‘no non- sense’ karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht

3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

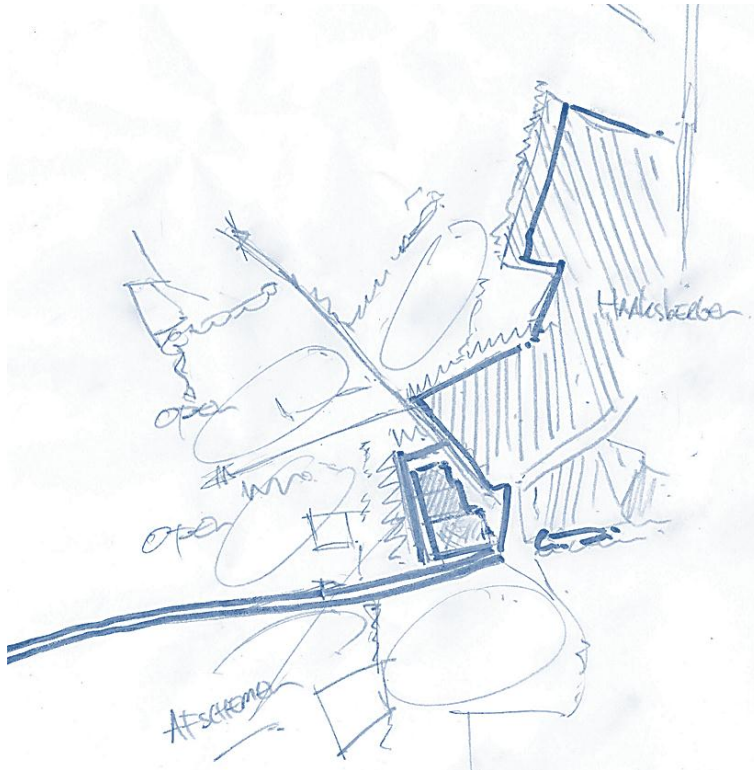
3.1 IMPULS

Rondom het perceel is in de omgeving een aantal waardevolle boombeplantingen aanwezig die het zicht op de bebouwing deels ontnemen. Deze elementen blijven door uitvoering van het onderhavige plan (behalve ter plaatse van het te bebouwen oppervlak) behouden en zullen waar mogelijk versterkt worden. Het neemt niet weg dat het gebouw van Dynobend na de uitbreiding nog een nadrukkelijk volume in het landschap vormt. Het witte gedeelte van de hal maakt dat het gebouw al van aanzienlijke afstand wordt ervaren. De kwaliteit van het aanliggende landschap wordt erdoor beperkt. Het te bebouwen oppervlak wordt uiteindelijk aanzienlijk vergroot aangezien 3875 m² in fases zal worden aangebouwd. Door de reeds aanwezige en de nieuw toe te voegen landschappelijke elementen kan de bestaande en nieuwe bebouwing op een landschappelijke verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap.

Aan de noord- en westzijde is ruimte voorzien op belendende percelen (buren). Een strook van 5-6 meter is benodigd om een gezonde en voldoende grote opgaande houtwal te kunnen realiseren. Deze houtwal refereert aan het kampenlandschap. In de omgeving komen nog veel gave houtwallen voor. Een combinatie is gezocht in boom- en struikvormers waarmee een zo groot mogelijk afschermend effect kan worden bereikt. De boombeplanting zal worden gerealiseerd op een regelmatige afstand van 9.00 meter hard op hard. Daarnaast zal een aanplant van struikvormers in driehoeksverband (1,5x1) worden voorzien waarmee in de toekomst ook het zicht vanaf maai-veldniveau beperkt wordt en een gesloten singel kan ontstaan. De houtwal-structuur is bijzonder kenmerkend voor het kampen- (of oude hoeven-landschap).



Figuur 12 structuur van houtwallen en houtopstanden omgeving



Figuur 14 structuur

Erven in het Kampenlandschap waren relatief willekeurig van opzet en gekoppeld aan hoogteverschillen. Ze waren ruim van opzet en lagen ingebed in het kleinschalige landschap. Het wegenpatroon kende een slingerend karakter en volgde vooral de hogere delen in het landschap, de dekzandruggen. Veel (ooit talloos) onverharde zand- en kerkepaden zijn bijna allemaal verdwenen. Het systeem van beken is karakteristiek (in oost-west richting) en kent een meanderend karakter. Veel beken zijn genormaliseerd. Sloten vol-

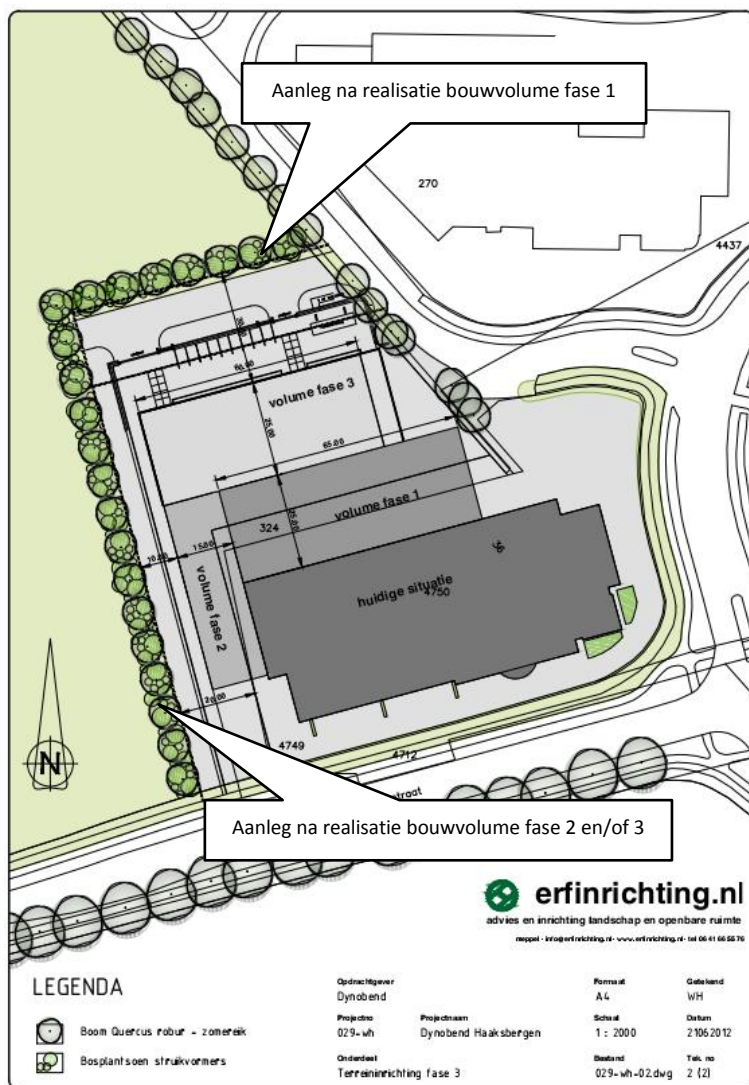
gen de perceelsgrenzen en monden uit in de beken. De belangrijkste cultuurhistorische waarden worden gevormd door de oude, monumentale boerderijen en resterende houtwallen en lanen. Ter bescherming tegen wildvraat en ten behoeve van geriefhout werden om de percelen houtwallen aangelegd van bijv. eik. Deze structuren zijn nog steeds goed herkenbaar. Op lagere gronden (natter) werden percelen opgedeeld door sloten met singels van els en wilg.



Figuur 13 Harde bebouwingsgrens Haaksbergen verzacht door groenstructuur

De bebouwingsgrens van Haaksbergen (hier met name bedrijfsterrainen) vormt een relatief harde begrenzing met omliggende landschap. Dynobend vormt daar momenteel een uitzondering op. Om de grens compleet te maken is het gewenst de groenstructuur langs noord- en westzijde door te zetten (zie ook figuur 14). Hiermee vindt het bedrijf betere aansluiting met aanliggende bedrijventerreinen.

3.2 PLANNEN FASE 1/2 EN 3



Erfinrichting.nl - RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN DYNOBEND TOLSTRAAT 36 HAAKSBERGEN - 12-9-2012

3.3 BEPLANTINGSKEUZE

Op basis van Fysisch Geografische Regio's is een beplantingskeuze gemaakt voor de houtwallen.

Het plangebied is gelegen in het gebied van de Hogere Zandgronden, binnen de bosgemeenschappen Vochtig Wintereiken-Beukenbos en Elzen-Eikenbos. Op basis van deze kwalificatie is een keuze gemaakt voor de houtwallen.

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Kwaliteit	Verband/aan te planten percentage
Bomen			
Quercus robur	zomereik	12-14 3xv met kluit	in rijen h.o.h. 9.00 m.
Houtwal			
Alnus glutinosa	els	wg 60-80	40% (in groepen 3-5 st)
Crataegus monogyna	meidoorn	wg 60-80	30% (in groepen 3-5 st)
Prunus spinosa	sleedoorn	wg 60-80	10% (in groepen 3-5 st)
Viburnum opulus	Gelderse roos	wg 60-80	5% (solitair, langs randen)
Corylus avellana	Hazelaar	wg 60-80	10% (in groepen 3-5 st)
Salix cinerea	Grauwe wilg	wg 60-80	5% (solitair, langs randen)



Figuur 15 referentiebeeld houtwal