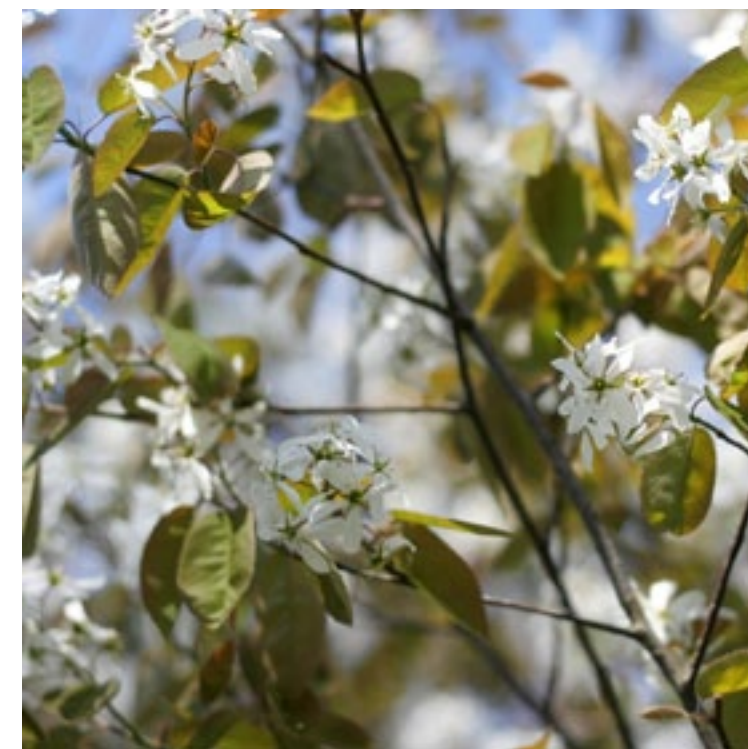


ROOD VOOR ROOD



ERFSTRUCTUURPLAN - HEETPASWEG 2 - HAAKSBERGEN

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Beleid	4
	2.1 Omgevingsvisie Overijssel	4
	2.2 Landschapsontwikkelingsplan	5
	2.3 Rood-voor-Rood-regeling	6
3.	Fotoimpressie plangebied	10
4.	Erfstructuurplan met sfeerbeelden	11
5.	Bepanting en materialisering	16
Bijlage I	Landschapsplan Zendvelderweg 7 Buurse	17
Bijlage II	Woning Pot en Brummelhuis	18
	Colofon	



I. INLEIDING



Plangebied: Heetpasweg 2 te Haaksbergen is rood omkaderd op luchtfoto.

De familie Pot is voornemens om op het erf aan de Heetpasweg 2 te Haaksbergen, twee woningen te realiseren. Met het oog op de toekomst en de mogelijkheid om mantelzorg te kunnen verlenen, heeft men de wens deze woningen geschakeld op te richten.

In het kader van de Rood-voor-Rood-regeling wordt het voor de familie mogelijk om een extra woonbestemming op de locatie aan de Heetpasweg te krijgen. In het principeverzoek (Eeckhof BV) is dit uitvoerig beschreven. Het college van Burgemeester en wethouders wil graag medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. In een principeakkoord is dit vastgelegd. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van het Rood voor Rood beleid 2015 en voorziet in de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Heetpasweg 2, alsmede de Zendvelderweg 7 te Buurse.

Een belangrijk onderdeel van de Rood-voor-Rood regeling is een landschapsplan. Voor beide locaties is een landschapsplan opgesteld. De gemeente wil hiermee de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouwlocatie en de locatie waar landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt waarborgen. In dit rapport is tevens het landschapsplan dat is opgesteld door Eelerwoude voor de locatie aan de Zendvelderweg 7 opgenomen en daarmee onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

In dit rapport wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die er op de nieuwbouwlocatie (Heetpasweg 2) wordt gedaan en is uitgewerkt in de vorm van een erfstructuur- en beplantingsplan.

Leeswijzer

In dit rapport wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gedaan van het vigerend beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk wordt ook inzicht gegeven op welke wijze de locatie in aanmerking komt voor de Rood-voor-Rood-regeling. Om inzicht te geven in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die gedaan gaat worden op de locatie zijn er in hoofdstuk 3 enkele foto's van de huidige situatie opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt d.m.v. het erfstructuurplan inzicht gegeven in de toekomstige situatie. Aan de hand van sfeerbeelden wordt een indruk gegeven van het erf en haar directe omgeving. Om de kwaliteit te waarborgen is de toe te passen beplanting en materialisering in hoofdstuk 5 omschreven.



2. BELEID



Natuurlijke laag: laag van dekzandvlakte- en ruggen (bruin) / Beekdalen en natte laagtes (blauw)

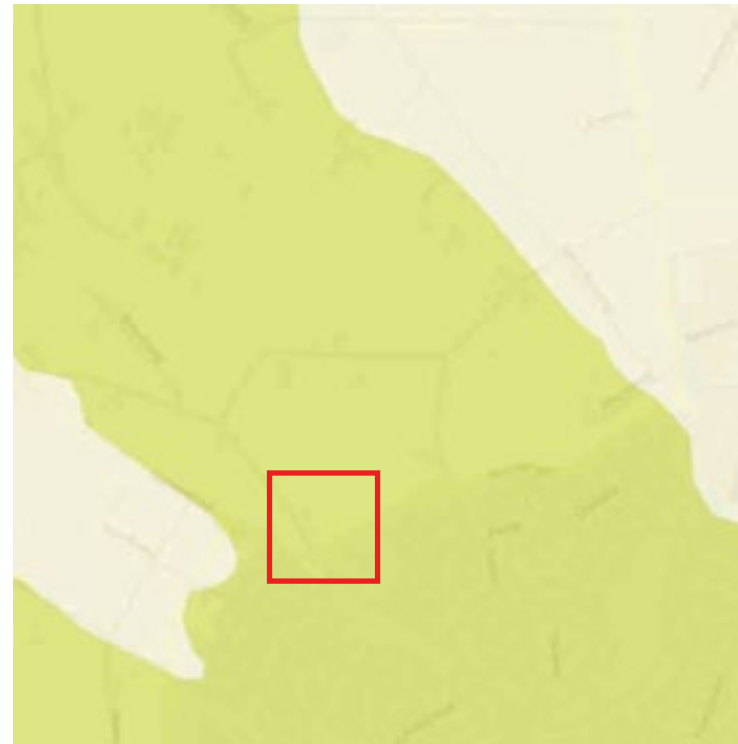
2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Dekzandvlakte- en ruggen:

De dekzandgronden beslaan een groot deel van de provincie Overijssel en zijn overblijfselen uit de ijstijd. Na de ijstijd bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog-droog en laag-nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie voor dit gebied is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.

Beekdalen en natte laagtes:

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong klets-nat. 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.



Laag van agrarisch cultuurlandschap: heide- en broekontginningsland (lichtgeel) / Oude Hoevenland (groen)

Het erf ligt in het oude hoevenland op de overgang met het jonge heide- en broekontginningsland. Dit is op de historische kaart goed te zichtbaar.

Oude hoevenland:

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 ontgonnen werden. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenland, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenland in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en -voormalige- heidevelden. Ordening vanuit de erven die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden- en ontginningen. Daartussen kleinere (boven)lopen van beken.



Historische kaart circa 1900: organische vormen, reliëfverschillen, kerkenpaden en kleinschaligheid typerend voor het oude hoevenland.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenland vanuit de verspreid liggende erven een kwaliteitsimpuls 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 erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalig landschap te ontwikkelen.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenland, dan dragen deze bij aan behoud van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenland, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

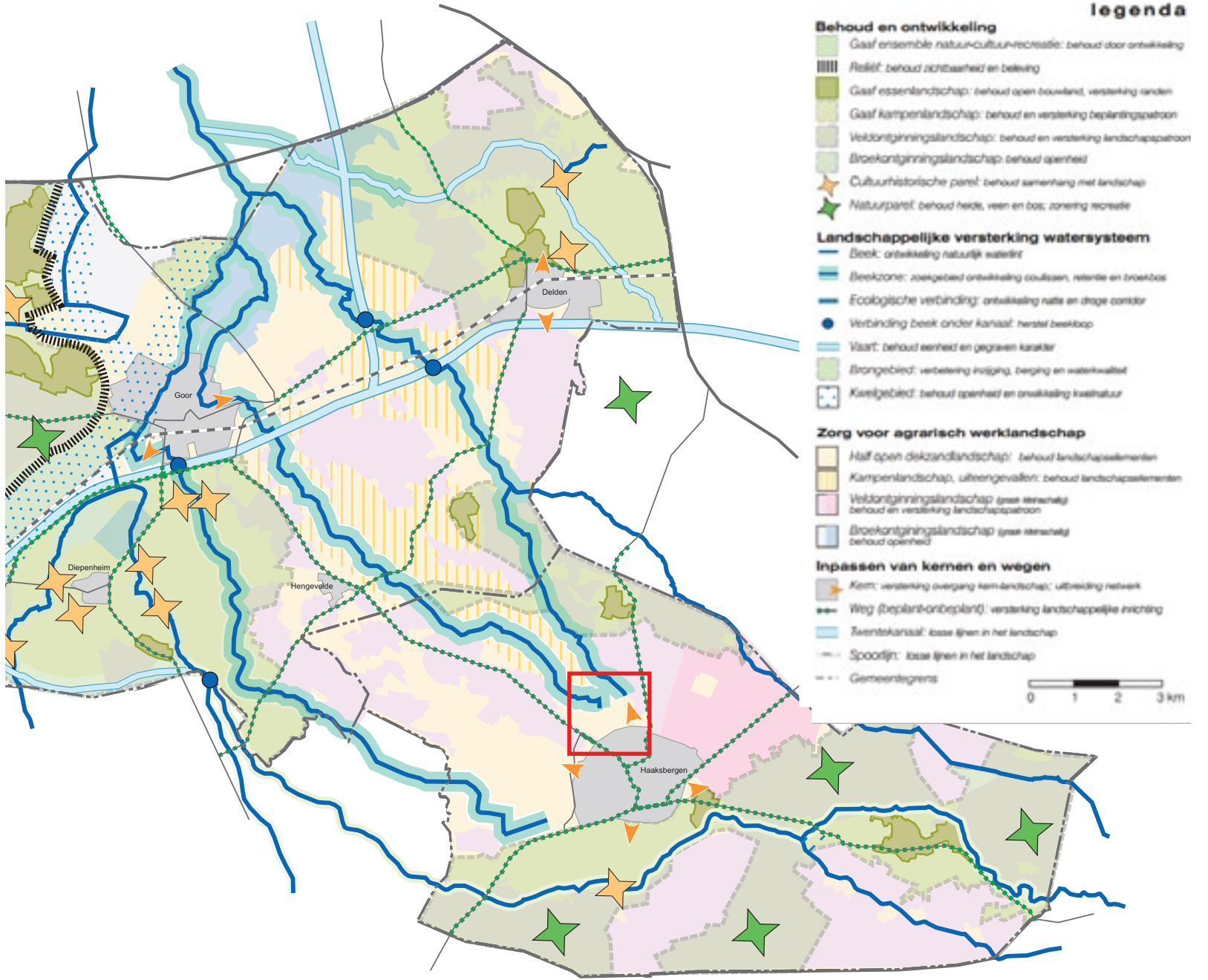


2.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben samen een landschapsontwikkelingsplan laten opstellen. Het Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente bevat een samenhangende visie op de kwaliteiten van het landschap. Daarnaast bevat het bouwstenen en inrichtingsprincipes voor de ontwikkeling van het landschap. **Het plan dient bovendien als leidraad voor het opstellen van (erf)inrichtingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.**

Het plan dient als leidraad voor de rol en werkwijze van de gemeente om deze visie te realiseren. De landschapsontwikkelingsvisie is opgebouwd uit een viertal thema's:

1. Behoud en versterking van de waardevolle ensembles;
 2. Landschappelijke versterking van het watersysteem;
 3. Zorg voor het agrarisch werklandschap;
 4. Inpassen van kernen en routes.
- * *Zorg voor agrarisch werklandschap*
Half open dekzandlandschap: behoud landschapselementen.



Het erf is gelegen in het half open dekzandlandschap: behoud landschapselementen.



2.3 ROOD VOOR ROOD REGELING

Op het erf aan de Heetpasweg 2 zijn niet voldoende slooppeters aanwezig zijn om een extra woning te realiseren. Om die reden is gezocht naar een erf met voldoende slooppeters voor een woning van 1.000 m³. De locatie aan de Zendvelderweg 7 voldoet aan deze eis en de gezamenlijke slooppeters zijn voldoende voor een woning van 1.000 m³. Aan de Heetpasweg 2 wordt een oppervlakte van 350 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

- 1 Te herbouwen boerderij
- 2 Te slopen wagenloods circa 165 m²
- 3 Te slopen varkensstal circa 185 m²

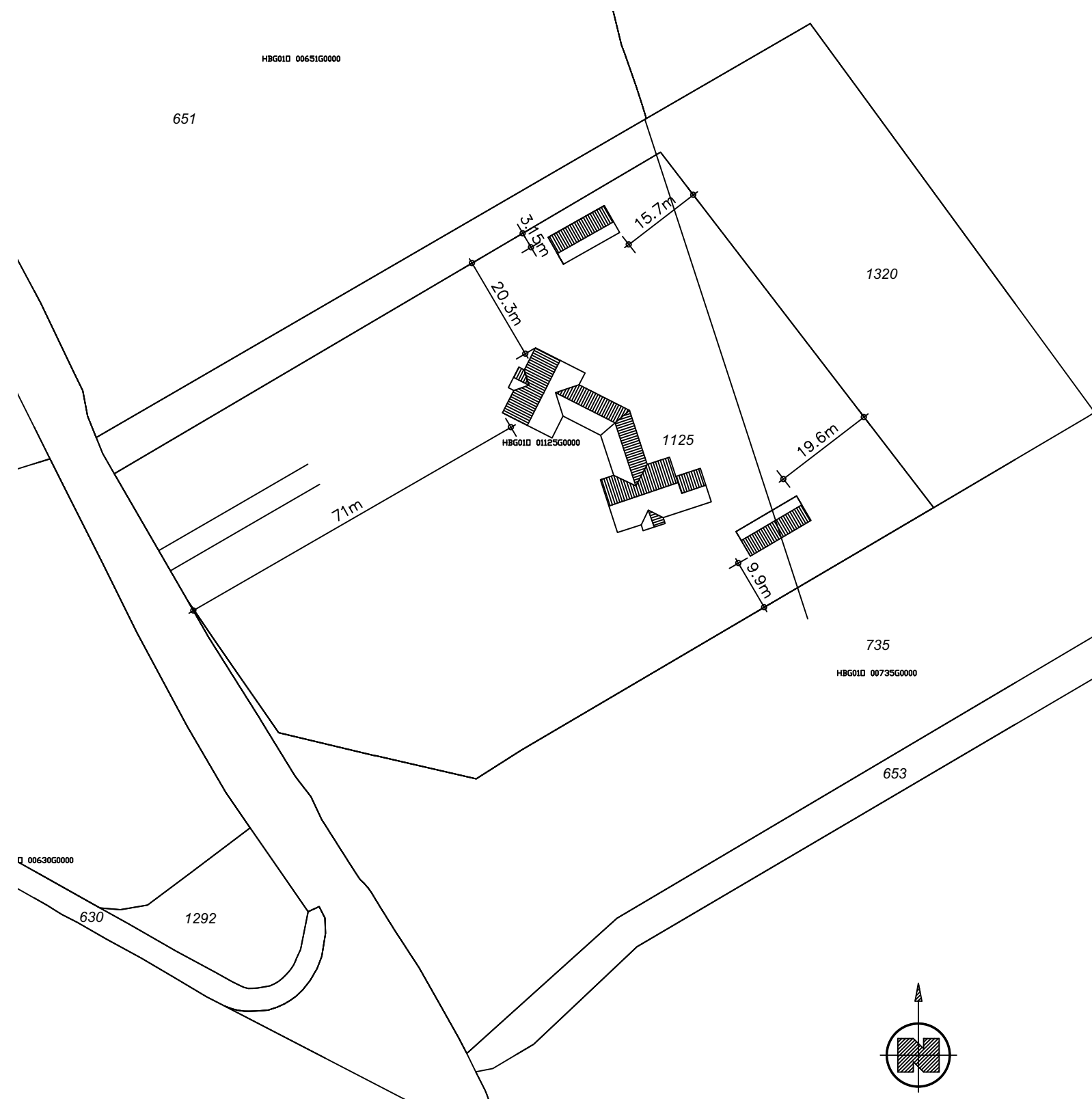
Aan de Zendvelderweg 7 wordt in totaal 1.203 m² gesloopt. De meters zijn middels een brief door de gemeente Haaksbergen geaccordeerd. In totaal wordt er voor een nieuwe woning van 1.000 m³ een oppervlakte van 1.553 m² gesloopt. De aanwezig boerderij aan de Heetpasweg 2 met een inhoud van circa 1.700 m³ komt niet in aanmerking voor Rood voor Rood. Deze is echter in dermate slechte staat dat renovatie niet tot de mogelijkheden behoort. Sloop en nieuwbouw ligt hierdoor voor de hand.

Gewenste situatie

De familie Pot wil aan de Heetpasweg 2 graag twee geschakelde woningen van 900 m³ en 1.000 m³ realiseren. De woning van 900 m³ kan worden gerealiseerd doordat de oude boerderij wordt gesloopt. Hierbij wordt een afname van circa 800 m³ bewerkstelligd. De woning van 1.000 m³ kan op basis van het Rood voor Rood beleid 2015 worden gerealiseerd. De woningen worden geschakeld opgericht om in de toekomst mantelzorg te kunnen verlenen. Dit is naast een ruimtelijke kwaliteitsslag op de locatie eveneens een sociaal-maatschappelijke meerwaarde.

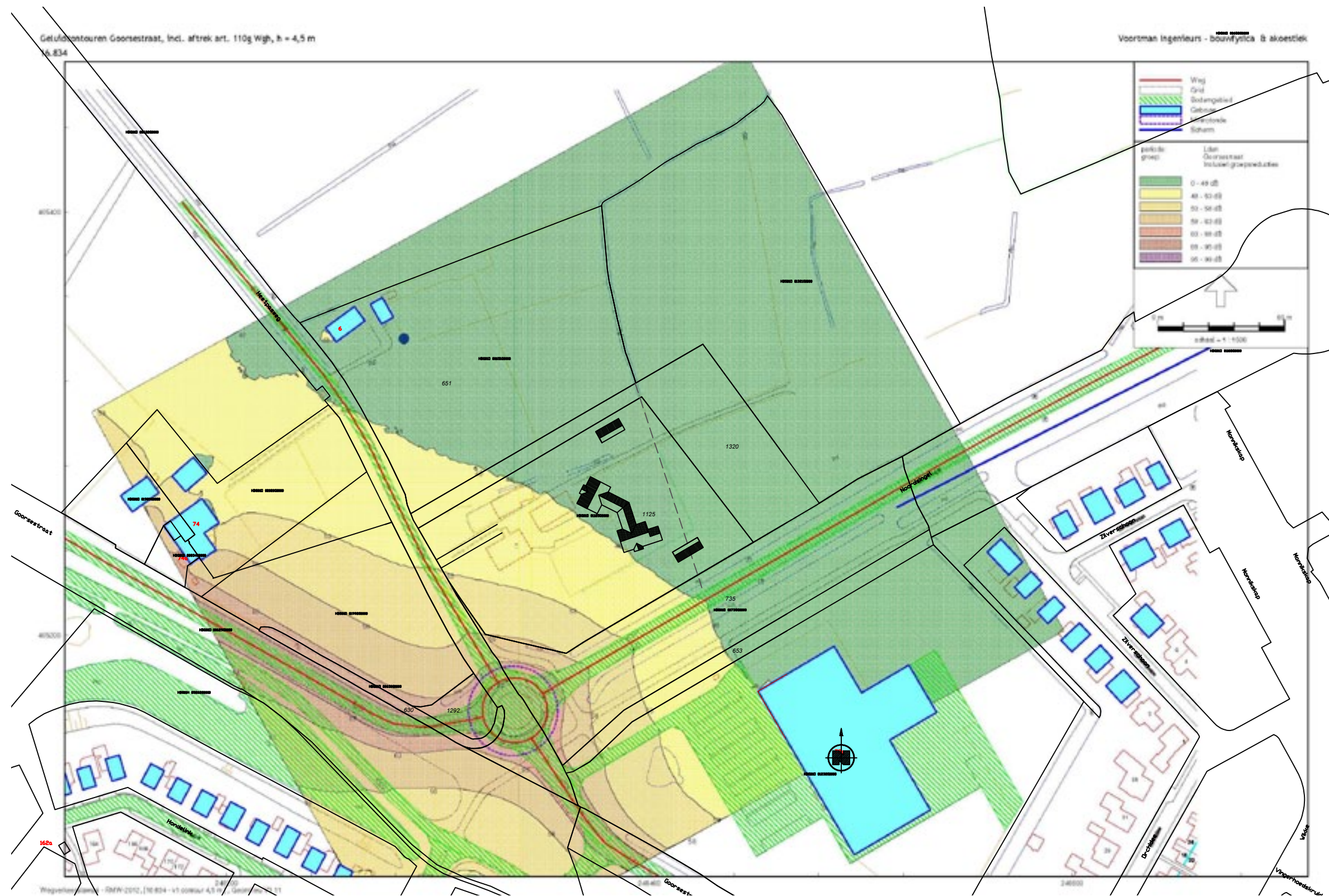
De ruimtelijke kwaliteitsslag die wordt geleverd komt met name tot uiting in de sloop van de ontsierende bebouwing aan de Heetpasweg, alsmede de Zendvelderweg. Echter wil de familie Pot de woningen in Saksische stijl oprichten waardoor een extra kwaliteitsslag wordt gemaakt. De situering van de woningen op de kavel zal verder van de Heetpasweg zijn dan de huidige boerderij. Hiermee wordt een ruimte gecreëerd tussen de Heetpasweg en het erf. Deze ruimte wordt landschappelijk ingepast waardoor extra openheid en daarmee kwaliteit ontstaat.

Bron: Eeckhof BV.



Welstandsakkoord op bovenstaande situering van gebouw op kavel. Dit is uitgangspunt bij het landschapsplan.





Geluidscontouren Goorstraat, inclusief aftrek art. 110g Wgh, h= 4,5 meter. Kaartbeeld 1:2000. Bron: Voortman ingenieurs - bouwfysica & akoestiek + situering woning en bijgebouwen conform erfstructuurplan zie hoofdstuk 4.





Geluidscontouren Heetpasweg, inclusief aftrek art. 110g Wgh, h= 4,5 meter. Kaartbeeld 1:2000. Bron: Voortman ingenieurs - bouwfysica & akoestiek + situering woning en bijgebouwen conform erfstructuurplan zie hoofdstuk 4.





Geluidscontouren Noordsingel, inclusief aftrek art. 110g Wgh, h= 4,5 meter. Kaartbeeld 1:2000. Bron: Voortman ingenieurs - bouw fysica & akoestiek + situering woning en bijgebouwen conform erfstructuurplan zie hoofdstuk 4.



3. FOTOIMPRESSIE PLANGEBIED



Bestaande gebiedsvreemde coniferen verwijderen.



Bestaande lindebomen langs zuidzijde van perceel op gemeenteground.



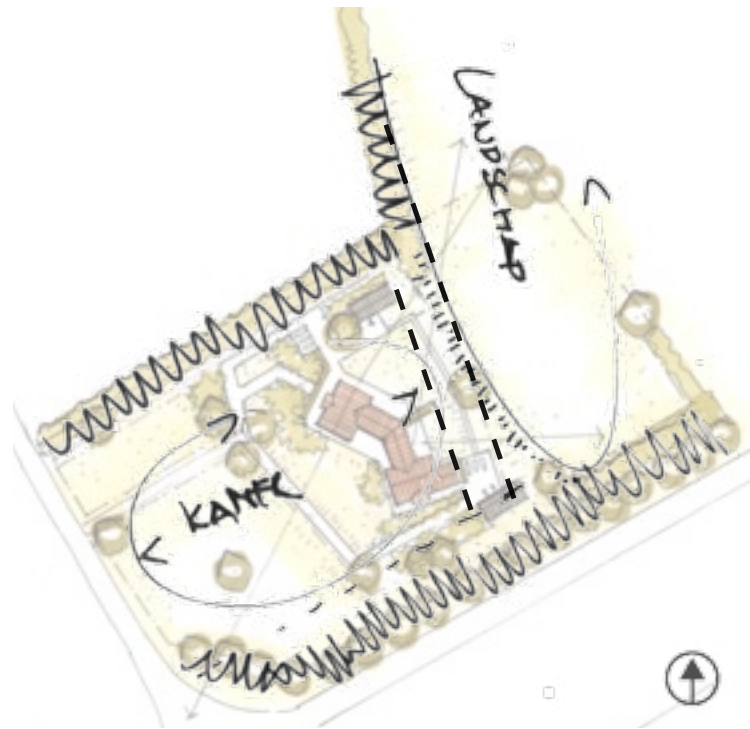
Bestaande houtwal/groensingel aan noorzijde van erf handhaven.



Inrit op locatie aan Heetpasweg handhaven. Bestaande bebouwing wordt gesloopt.



4. ERFSTRUCTUURPLAN



Concepttekening met erfstructuurplan.

Historische Landschap

Het huidige erf ligt in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap is een kleinschalige versie van het essenlandschap en wordt gekenmerkt door een landschap met verspreide erven. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen. Ten zuiden van de Heetpasweg gaat het landschap over in het jonge heide- en broekontginningslandschap met een meer rechtlijnige structuur van de verkaveling en landschapselementen.

Dorpsrand en huidige landschap

Het landschap en de kern van haaksbergen zijn niet stil blijven staan. Zij zijn in de loop der tijd veranderd en hebben zich verder ontwikkeld. De dorpsrand ligt inmiddels aan de overzijde van de Noordsingel. Ook zijn in het landschap veranderingen geweest. De percelen zijn door de schaalvergroting groter geworden en veel landschappelijke beplantingen zijn langzamerhand verdwenen. De herkenbaarheid van het oude hoevenlandschap is daarmee in de loop der tijd minder sterk geworden.

Ook is de Noordsingel er in de tussentijd bij gekomen en in de toekomst wordt de N18 even verderop aangelegd. Het voormalige agrarische erf ligt daarmee meer binnen de invloedssfeer van de dorpsrand.

Het huidige erf is in zeer slechte staat en ook de landschappelijke inpassing moet worden versterkt. Daarnaast bepalen de geluidsgrenzen eveneens een groot deel van de speelruimte. Er ligt een mooie kans de ruimtelijke kwaliteit op de locatie met deze ontwikkeling te verbeteren. De wensen van de familie spelen natuurlijk ook een belangrijke rol! Zij zijn immers degenen die gaan investeren in de ruimtelijke kwaliteit en dat ook graag willen!

Erfstructuur en situering gebouwen

De landschappelijke analyse, geluidscontouren en de wensen van de initiatiefnemers vormen de uitgangspunten voor het erfstructuurplan. Het van oorsprong agrarische erf wordt een woonerf aan de dorpsrand in het vm. oude hoevenlandschap. De woning is geen boerderij en de invloed van de dorpsrand en noordsingel is groot. Wij hebben gekozen met deze ontwikkeling kenmerken van het oude hoevenlandschap te gebruiken het erf landschappelijk in te passen.

Belangrijke uitgangspunten zijn de open es en de houtwal aan de noordwestzijde. Die blijven open.

De landschappelijke "kamer" is de beschikbare ruimte om het erf te positioneren en ligt tussen de open es en de Heetpasweg. Het geluidsonderzoek toont aan dat er ook een zekere afstand van de nieuwe woning tot de Noordsingel noodzakelijk is.

Het erf is gepositioneerd op de flank van de dekzandrug en ligt parallel aan de richting van de landschappelijke houtwal. Op de concepttekening is dat schematisch weergegeven. De gebouwen blijven buiten de hieronder aangegeven zone 'landschap' die voor een optimale landschappelijke beleving vrij dient te blijven van bebouwing.

Aan de Heetpaswegzijde is bewust gekozen voor een ruime weide voor het erf met tuin. Het erf ligt hierdoor niet aan de Heetpasweg maar meer in het landschap. Dit wordt nog eens versterkt door de ruimte die tussen Noordsingel en het erf ligt.

Het oude hoevenlandschap biedt aanleiding voor een vrijere setting van gebouwen en kaprichtingen. Toch is er voor gekozen de richting van 1 van de gebouwen parallel te leggen aan de richting van de houtwal en daarmee het erf te verankeren in het bestaande landschap.

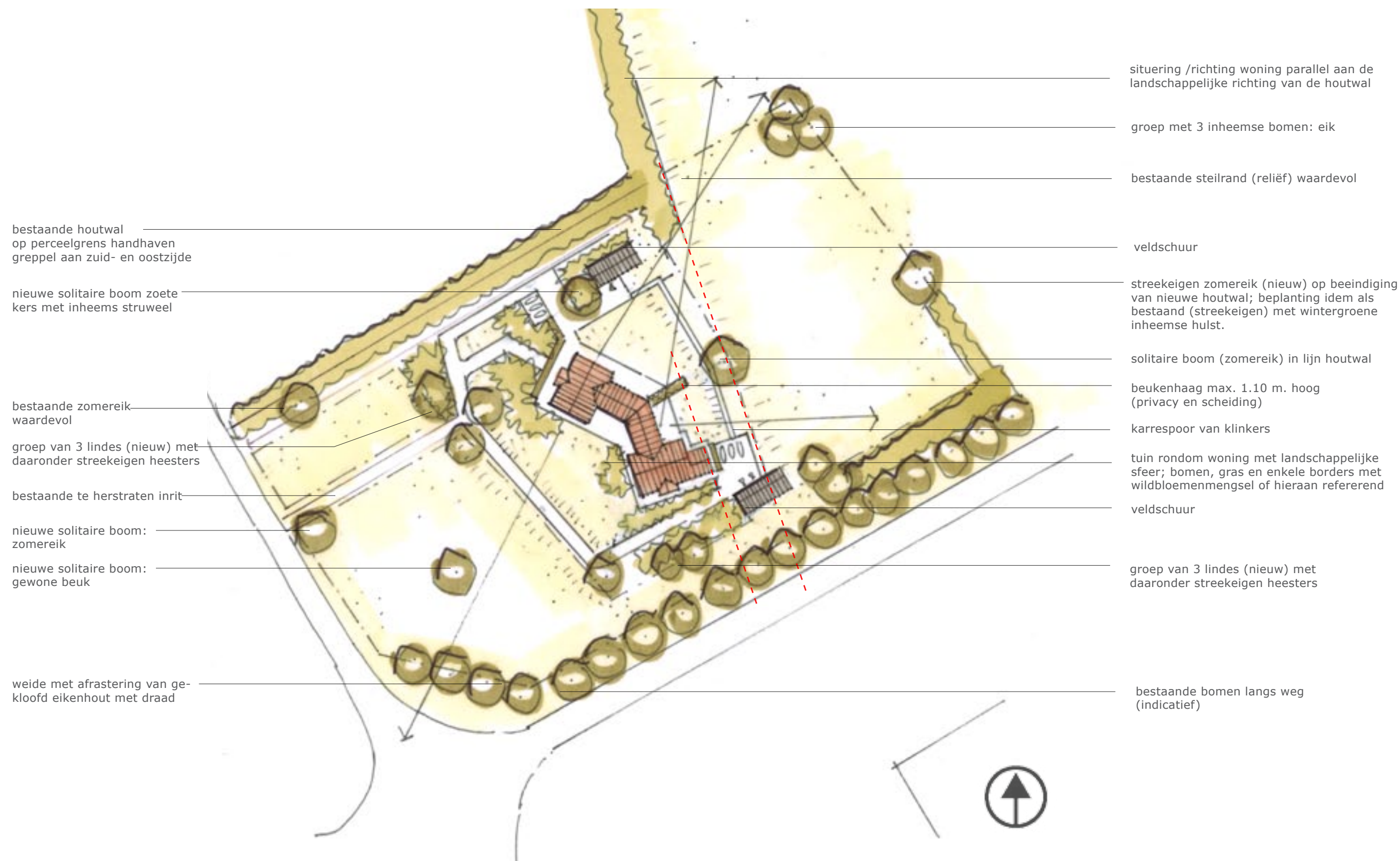
Het ontworpen bouwvolume is geen boerderij en zal ook niet op die manier worden gebruikt. Het zijn woningen en bijgebouwen met typisch Twentse kenmerken door de kapvormen, uitstraling, ondergeschiktheid en materialen. Om het erf meer onderdeel te laten zijn van het landschap worden de bijgebouwen uitgewerkt als veldschuren.

De aanwezige steilranden vormen een belangrijke inspiratiebron om de nieuwe gebouwen in het maaiveld op te nemen. Het gebiedseigen element wordt ingezet de woning, bijgebouwen en buitenruimte als het ware in een nieuw te vormen steilrand op te nemen. De reden hiervoor is de relatief hoge grondwaterstand en de daaraan gekoppelde drooglegging. Normaliter zou het erf dan als een terp in het landschap liggen. Dat is hier in verband met de es en de steilranden zeker niet wenselijk. De woning wordt als het ware onderdeel van een plateau met steilrand. De steilranden in het landschap worden (deels) aangezet met inheems struweel. Waardevolle zichten blijven open.

De afrit naar de parkeerkelder wordt eveneens opgenomen in landschappelijk struweel en is daardoor vanaf de Heetpasweg niet zichtbaar. Solitaire inheemse en streekeigen bomen en boomgroepen nemen het nieuwe erf op in het landschap.

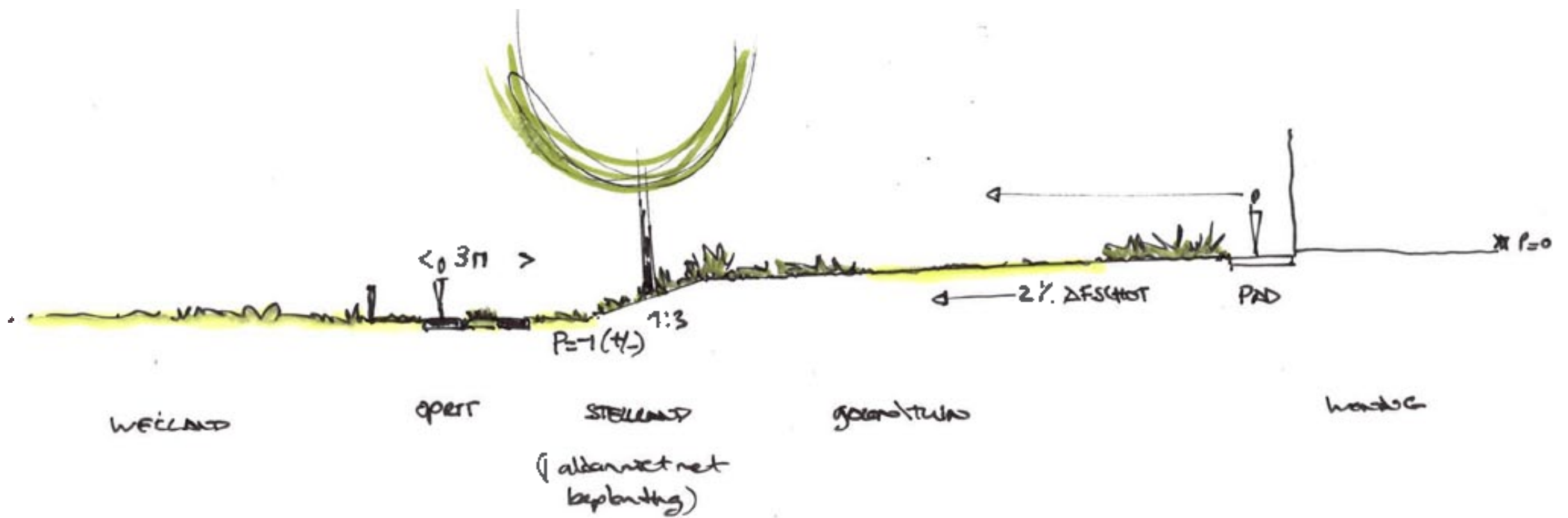
Solitaire inheemse en streekeigen bomen, boomgroepen en struwelen zijn kenmerken van het oude hoevenlandschap. Door zorgvuldige positionering nemen zij het nieuwe erf op in het landschap, versterken tegelijkertijd het oude hoevenlandschap en versterken de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand van Haaksbergen.





Erfstructuurplan, schaal 1:1000.





Principe steilrand, schaal 1:100



SFEERBEELDEN



Zomereik wordt zowel in groep als solitair toegepast op erf (streekeigen beplanting).



Steilranden in landschap handhaven en ter inspiratie om hoogteverschil bij woning op te vangen.



Karrespoor van klinkers of halfverharding (pad oostzijde erf).



Landschappelijke tuin met wildbloemengsel en hoogteverschillen. Invulling borders in tuin naar eigen invulling van bewoners.



Weide met daarin enkele streekeigen bomen. Weideafrastering sober; gekloofd eiken met draad en eventueel gaas.



Streekeigen heesters langs zuidzijde erf; o.a. krent, vlier, hulst (groenblijvend).



SFEERBEELDEN



Gebakken klinkers in gedekte kleurstelling.



Bloemrijk grasland.



Ruimte voor (klein-)vee in weide, afgebeeld een shetlandpony.



Fraai 'twents' landhek bij toegang weide.



Sobere tuin; solitaire bomen en boomgroepen. Groot deel van perceel ingericht als weide.



Veldschuur met gepotdekselde houten delen en antraciete pannendak.



5. BEPLANTING EN MATERIALISERING

De volgende (streekeigen) beplantingen worden toegepast, conform aanduiding op het erfstructuurplan:

BOMEN:

<i>Soort:</i>	<i>Ned. naam:</i>	<i>maat (minimaal):</i>	<i>aantal:</i>	<i>plantverband:</i>
Fagus sylvatica	gewone beuk	16-18	1	solitair, in midden van weide
Prunus avium 'Landscape Bloom'	zoete kers	16-18	1	
Quercus robur	Zomereik	18-20	11	boomgroep en als solitair
Tilia cordata	Kleinbladige linde	16-18	6	2 x boomgroep bij woning

HAGEN (max. 1.10 meter hoog):

<i>Soort:</i>	<i>Ned. naam:</i>	<i>maat (minimaal):</i>	<i>aantal:</i>	<i>plantverband:</i>
Fagus sylvatica	Beukenhaag	60-80	5 / m1	rij, conform tekening op 3 locaties

HEESTERS (streekeigen):

<i>Soort:</i>	<i>Ned. naam:</i>	<i>maat (minimaal):</i>	<i>aantal:</i>	<i>plantverband:</i>
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	80-100	3 / m2 (30%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	3 / m2 (20%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd
Ilex aquifolium	Gewone hulst	80-100	1 / m2 (10%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd
Prunus padus	Gewone vogelkers	80-100	1 / m2 (10%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd
Sambucus nigra	Gewone Vlier	60-80	3 / m2 (10%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes	80-100	1 / m2 (10%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd
Viburnum opulus	Gelderse roos	80-100	1 / m2 (10%)	wildverband, conform tekening, 100% gemengd

VERHARDING:

Bij het erf moeten verhardingen toegepast worden in een gedekte kleurstelling.

Er kan hierbij gedacht worden aan een gebakken dikformaat klinker in een donkerrood-bruin genuanceerde tint.

Materialen als grind, split, veldkeien of halfverharding behoren ook tot de mogelijkheden.

Materiaal moet in kleur voldoende contrasteren bij de materialisering van de bebouwing.

WEIDEAFRATERING/HEKWERKEN O.I.D.:

Streekeigen weideafrastering toepassen in de vorm van eikenhouten gekloofde palen met (glad) draad (onopvallend) rondom eventuele weide.

Indien wenselijk, ter plekke van toegangen weide een landhek toepassen.



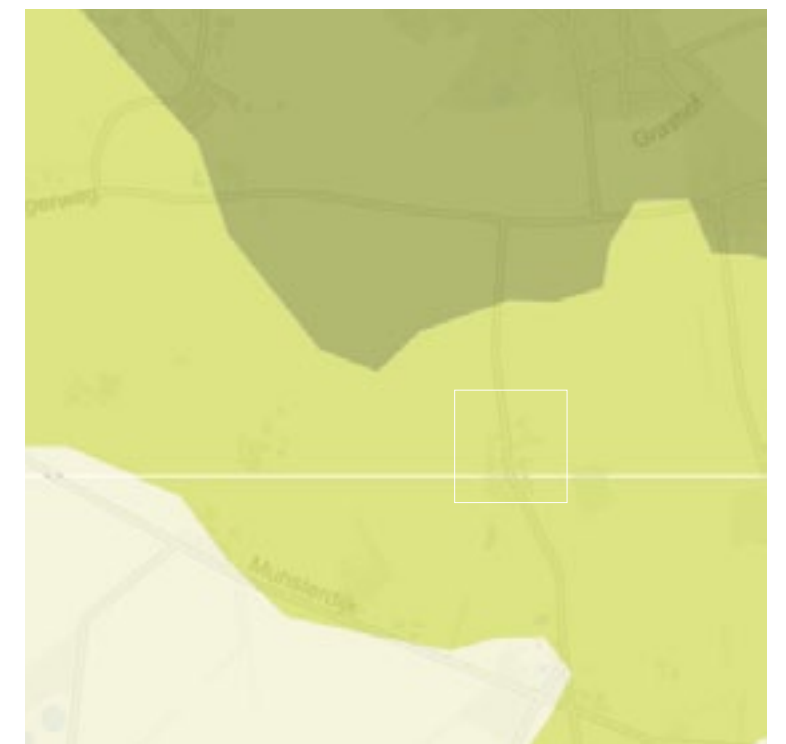
BIJLAGE I - SLOOPLOCATIE ZENVELDERWEG



Landschapsplan slooperf Zendvelderweg 7 Buurse opgesteld door Eelerwoude is volgens de gebiedskenmerken van het Oude Hoevenlandschap ingepast en is daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



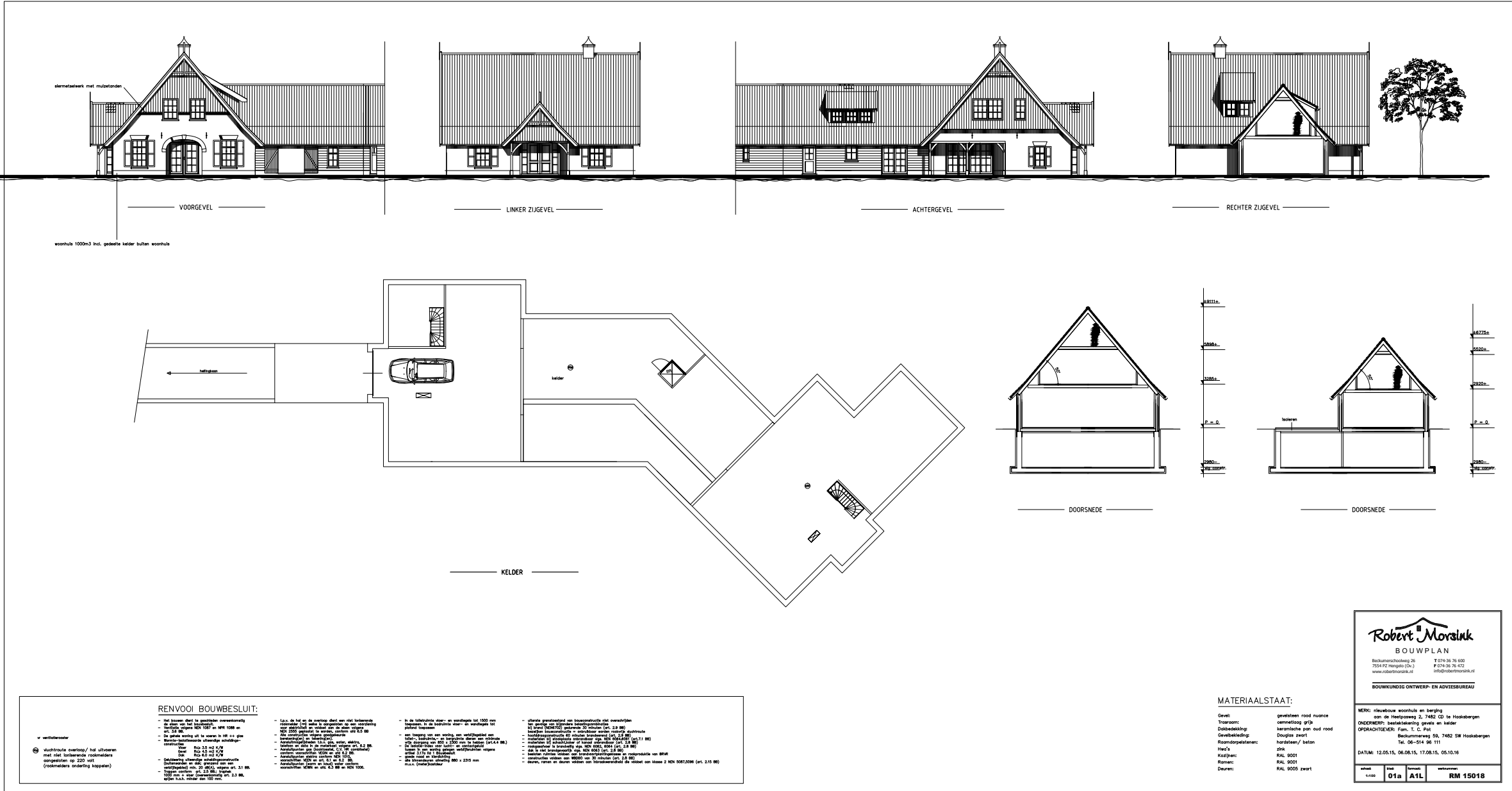
slooperf Zendvelderweg 7 te Buurse



Het slooperf aan de Zendvelderweg 7 te Buurse ligt in het Oude Hoevenlandschap.



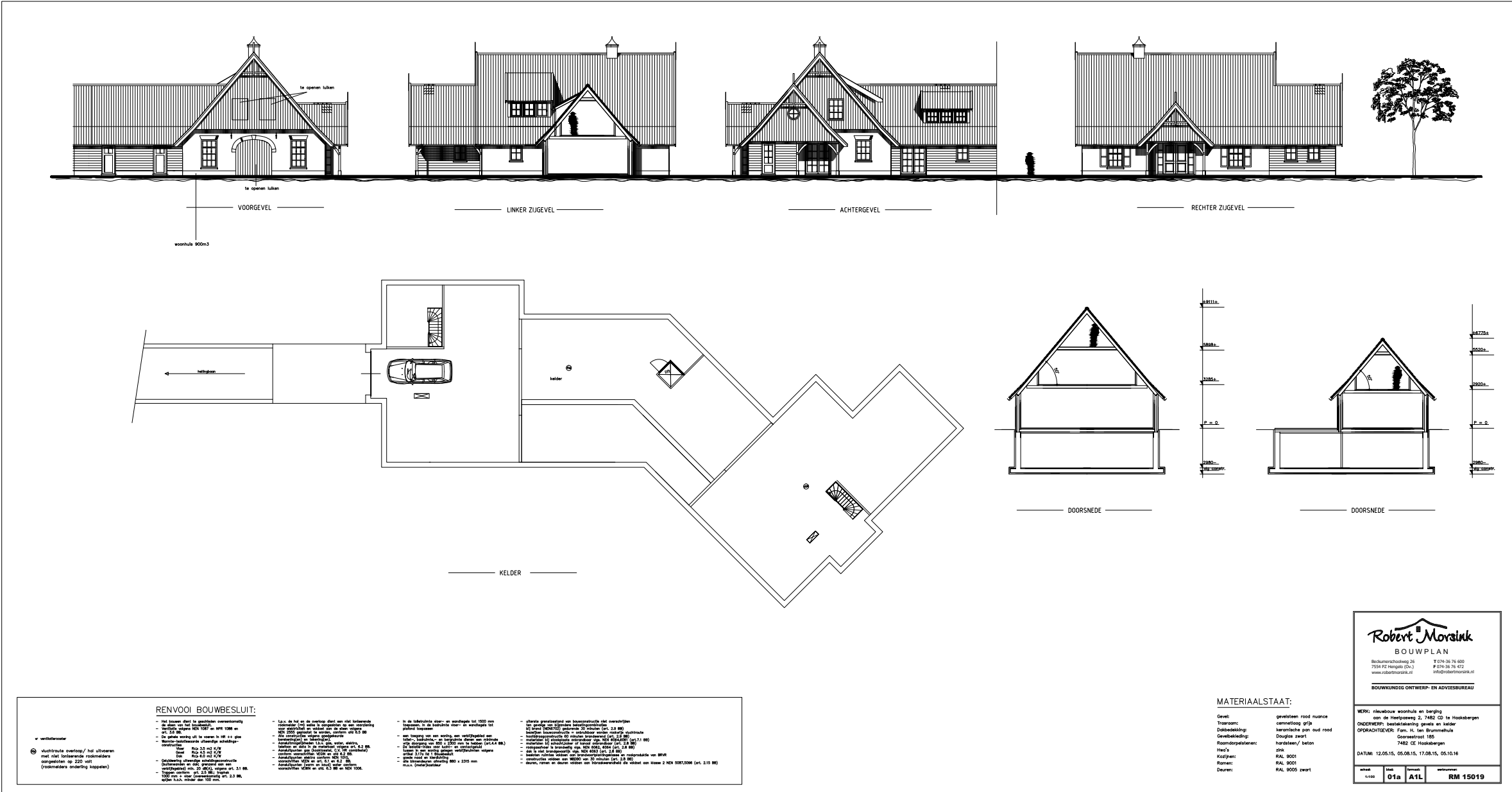
WONING HEETPASWEG (FAMILIE POT)



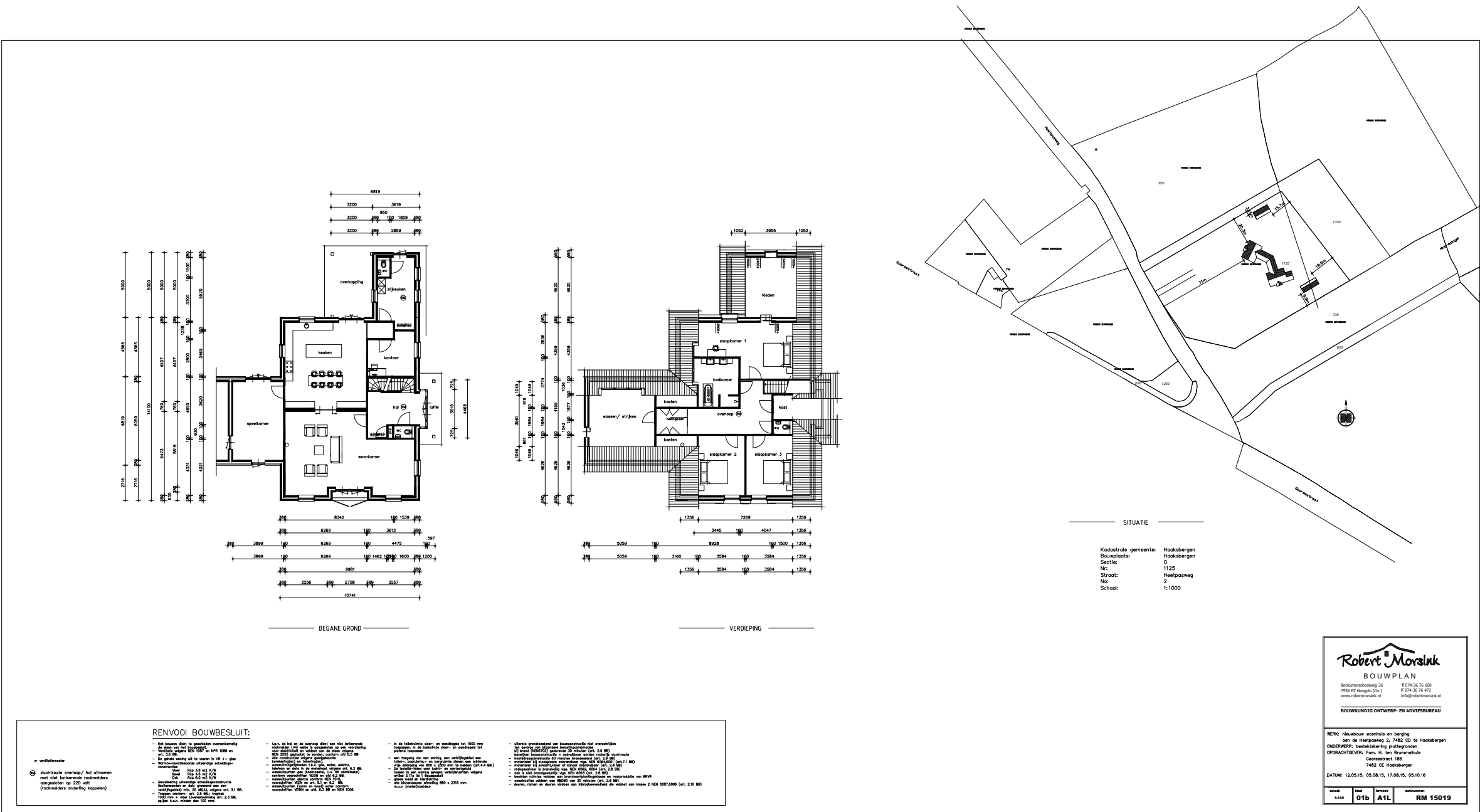
19



WONING HEETPASWEG (FAMILIE BRUMMELHUIS)



WONING HEETPASWEG (FAMILIE BRUMMELHUIS)



COLOFON

Project: Rood voor Rood
Erfstructuurplan Heetpasweg 2 te Haaksbergen

Projectnummer: 0361

Opdrachtgever: Familie Pot
Beckummerweg 59
7482 SW Haaksbergen

Uitvoering: Odin Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

Ramon Postma MLA
ing. Anke Kuipers

In samenwerking met: Eeckhof BV
Projectondersteuning & Advisering
Beldsweg 1a
7495 PH Ambt Delden

ir. Tom Jannink
Björn Weustink

Datum: 21 oktober 2016

Status: Definitief

