

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Kollweg en Stegenhoekweg te Haaksbergen”



Ruimtelijk Kwaliteitsplan - laatst gewijzigd op 17 maart 2017


Eeckhof
voor een leefbare omgeving

Borgerink 
Groentechnisch Adviesburo

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Kollweg en Stegenhoekweg te Haaksbergen”

Opdrachtgever:

Eeckhof

Adres Grondhutenweg 1e
7497 NE Bentelo
Telefoon +31 (0)6-10419491
Email t.jannink@eeckhof.nl
Website www.eeckhof.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon 0541 725005 / +31 (0)6 53 19 88 54
Email info@borgerinkadviesburo.nl
Website www.borgerinkadviesburo.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink

Borgerink 
Groentechnisch Adviesburo

Copyright 2017 Borgerink Groentechnisch Adviesburo. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groentechnisch Adviesburo.

Inhoud

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding en opdracht	4 - 5
1.2.	Slooplocatie	5
1.3.	Bedrijfswoning	5
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	6 - 7
3.	Gemeentelijk beleid	
3.1.	Gemeentelijk KGO beleid	8 - 9
3.2.	Integrale gebiedsuitwerking Landelijk gebied Haaksbergen	9
3.3.	Landschapsontwikkelingsplan	9
4.	Huidige situatie	
4.1.	De ligging erf fam. Jannink	10
4.2.	De ligging erf fam. Koenderink	11
5.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	
5.1.	Toelichting landschappelijke inpassing - Jannink	12 t/m 14
5.2.	Toelichting landschappelijke inpassing - Koenderink	15 - 16
Bijlage	- Landschappelijke inpassing Jannink + Koenderink	

1. Inleiding

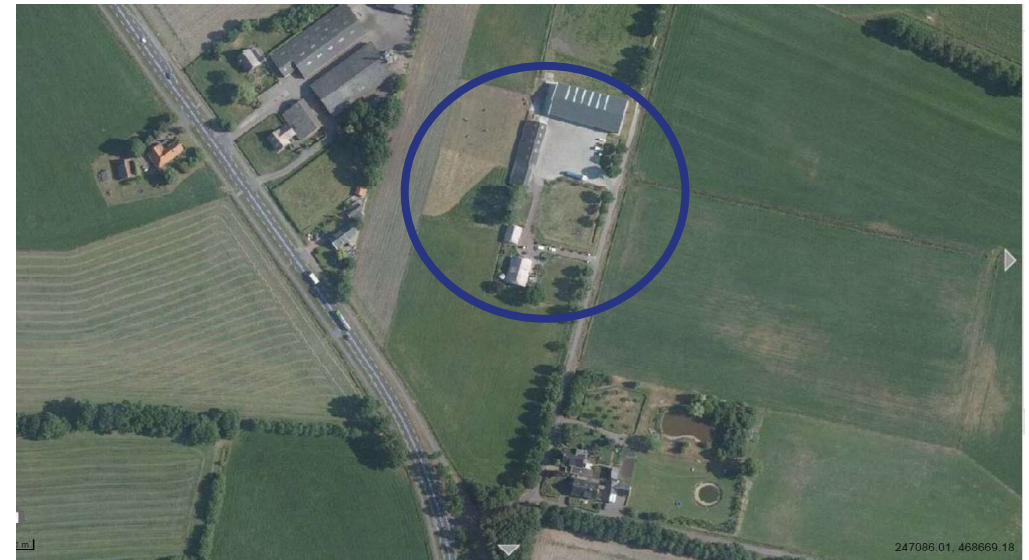
1.1. Aanleiding en opdracht

Aan de Kolleweg 7 is decennialang een agrarisch bedrijf aanwezig geweest. In juni 2011 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen besloten om medewerking te verlenen aan de transformatie van het bedrijf waarbij de intensieve veehouderij werd gesaneerd en het aanwezige mesttransportbedrijf planologisch geregeld. Om dit mogelijk te maken heeft de familie Jannink de landschapsontsierende bebouwing op het erf gesloopt en daarvoor in de plaats een nieuwe hal gerealiseerd. Daarnaast is één van de voormalige varkensstallen gerenoveerd tot werktuigenberging. Het bestemmingsplan dat deze transformatie mogelijk heeft gemaakt is op 25 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. Op dit moment is er één bedrijfswoning op het erf aanwezig. Dit is de voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf. In deze woning woont de familie Jannink zelf. Voor de continuïteit

4



Figuur 1 Beide erven liggen ten noord(west)en van Haaksbergen.



Figuur 2 Het erf van de familie Jannink - Kolleweg 7



Figuur 3 Het erf van de familie Koenderink - Stegenhoekweg 12

van het erf is het wenselijk dat de zoon van de familie Jannink eveneens bij het bedrijf woont. Om die reden is men voornemens om een extra woning op het erf te realiseren. Een extra woning kan alleen mogelijk worden gemaakt met toepassing van het Rood voor Rood beleid of de regeling voor vrijkomende agrarisch bebouwing (VAB). Aangezien er op het erf geen karakteristieke bebouwing aanwezig is, kan het VAB-beleid niet worden toegepast. Rood voor Rood is echter wel mogelijk.

Aangezien de gemeente Haaksbergen de regels omtrent Rood voor Rood in 2015 heeft aangescherpt is er maatwerk nodig om aan de Kollweg 7 een extra woning toe te staan. In principe dient een Rood voor Rood woning op een slooplocatie gerealiseerd te worden. Wanneer dat niet mogelijk is dan kan er binnen de zoekgebieden Wissinkbrink en Veldmaat worden gezocht naar een geschikte kavel., Als in deze gebieden eveneens geen mogelijkheid bestaat om een Rood voor Rood woning te ontwikkelen dan, is het mogelijk om elders een woning te realiseren. Locatie nieuwe woning

In onderliggend geval is maatwerk toe te passen. Aangezien in 2011 de landschapsontsierende gebouwen zijn gesloopt is de locatie in principe aan te merken als slooplocatie. Daarnaast wordt de nieuwe woning op de plek van een deel van de huidige machineberging gebouwd. Dit deel van de machineberging wordt gesloopt. Hiermee is de locatie opnieuw aan te merken als slooplocatie, al gaat het deze keer om een relatief kleine oppervlakte. Doordat de nieuwe woning op de plek van, een deel van de machineberging, wordt gebouwd is er geen sprake van extra versterking. Verderop in het rapport is te lezen hoe dit verder wordt vormgegeven.

1.2 Slooplocatie

Om te komen tot de realisatie van een Rood voor Rood woning aan de Kollweg 7 dient minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt in het buitengebied van Haaksbergen. Deze sloopmeters moeten worden gevonden op een erf waar geen extra woning kan worden gerealiseerd. Dit conform de aangescherpte regels in het Rood voor Rood beleid 2015.

De benodigde sloopmeters zijn gevonden aan de Stegenhoekweg 12 te Haaksbergen. Op deze locatie is een gemengd bedrijf aanwezig. De intensieve veehouderijtak is enkele jaren geleden al gestaakt. De grondgebonden tak is echter nog volop in gebruik. De heer Koenderink is voornemens om rood voor Rood toe te passen op de intensieve veehouderijtak van het bedrijf. Dit betekent dat alle stallen die behoren tot deze tak van het bedrijf gesloopt kunnen worden. In totaal wordt er aan de Stegenhoekweg 12 1.385 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

1.3 Bedrijfswoning

Wanneer Rood voor Rood wordt toegepast dan is het gebruikelijk dat de nieuwe woning wordt bestemd als burgerwoning. In onderliggend geval wordt de nieuwe woning bij een bestaand bedrijf gerealiseerd. Dit betekent dat de woning onderdeel wordt van het bedrijf. Reden hiervoor is dat een burgerwoning het bedrijf aan de Kollweg 7 zal belemmeren aangezien deze milieutechnisch anders wordt beschermd. Door de woning als bedrijfswoning te bestemmen krijgt deze een andere bescherming en zijn er milieutechnisch geen belemmeringen. Het is overigens ook logisch om de woning als bedrijfswoning te bestemmen aangezien de zoon van de familie Jannink als mede-eigenaar van het mesttransportbedrijf de woning gaat bewonen.

Dit rapport zal de landschappelijke inpassing van beide erven verwoorden in woord en beeld.

Onze taak: *een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*

2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor de wijze waarop een ontwikkeling invulling krijgt. Door ontwikkeling conform de catalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

6 Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie maken deze drie niveaus duidelijk "of", "waar" en "hoe" een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 4 staat het "Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel" schematisch weergegeven.

Indien op basis van het uitvoeringsmodel wordt geconcludeerd dat een ontwikkeling mogelijk is, dan geven de ontwikkelperspectieven richting aan waar dit het beste kan worden ontwikkeld. Het plan is acceptabel als het de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit versterkt. Daarvoor is het niveau van de gebiedskenmerken ontwikkeld.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Het erf van de fam. Jannink (Kolleweg) ligt in een "mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens" en het erf van de fam. Koenderink in een "landbouwontwikkelingsgebied".

Voor de provincie Overijssel gaat ruimtelijke kwaliteit over alles wat de ruimte geschikt maakt voor mens, plant en dier.

Dat komt neer op: de juiste ontwikkeling, op de juiste plek en op de juiste manier vorm gegeven en ingepast in de omgeving. We kijken niet alleen of we onze omgeving goed kunnen gebruiken, bijvoorbeeld voor wonen of werken, maar ook naar de beleving en de betekenis van de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale



Figuur 5. Ontwikkelingsperspectieven Zuidoost Overijssel

kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen.

Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitwensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat Zuidwest-Twente een veelzijdig landbouw-, natuur- en recreatiegebied blijft met grote en kleine kernen in een karakteristiek Twents verstedelijkingspatroon. In het buitengebied van Haaksbergen wordt gericht op het landschap, natuur en recreatie. Hierbij wordt ingezet op de versterking van de gebiedskenmerken. In Zuidoost-Overijssel vormen de Twentse lanen, de kanalen en



Figuur 6. Natuurlijke laag

de beken het regionale ruimtelijke netwerk dat de diverse landschappen bij elkaar houdt. Dit netwerk behoeft versteviging en meer ruimtelijke expressie.

De volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van belang:

- (1) Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur
- (2) Landbouwontwikkelingsgebieden
- (3) Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens.

Natuurlijke laag: zie figuur 6.

- Jannink - Dekzandvlakte
- Koenderink - Dekzandvlakte / Beekdalen en Natte laagtes

Agrarisch cultuurlandschap: zie figuur 7.

- Jannink - Essenlandschap / Jonge heide- en broekontginningslandschap
- Koenderink - Oude Hoevenlandschap / Jonge heide- en broekontginningslandschap



Figuur 7. Agrarisch cultuurlandschap

3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om het gemeentelijk KGO beleid, de Integrale Gebiedsuitwerking Landelijk Gebied en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

3.1 Gemeentelijk KGO beleid

De basis voor het gemeentelijk beleid ligt in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Zij hanteren de uitgangspunten die de provincie heeft opgesteld. Bestaande gemeentelijke regelingen zoals Rood voor Rood en VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) blijven in stand. Deze ontwikkelingen moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden:

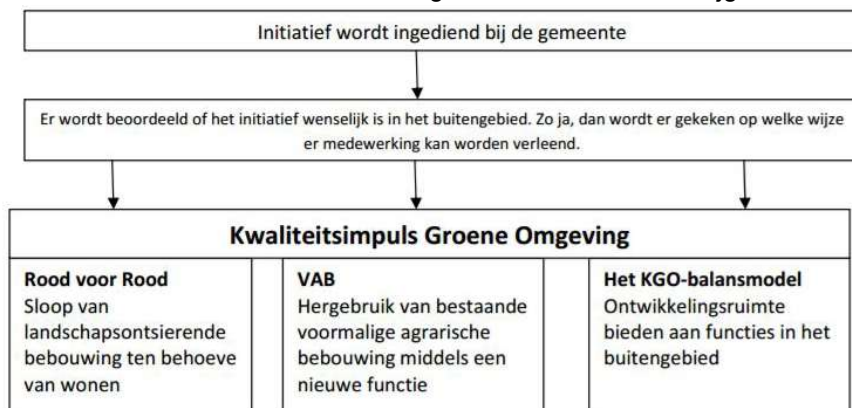
- Naar aard en omvang passend op de locatie;
- Passend binnen provinciaal- / rijksbeleid (zoals zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
- Passend bij de gebiedskenmerken;
- Bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

8

1. Rood voor Rood-regeling (RvR)

Hoofddoel van RvR is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m²



Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood - Kollweg en Stegenhoekweg te Haaksbergen - maart 2017

- worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m²
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning met bijgebouw van 150m² worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met bijgebouw van 250 m² worden gebouwd.
- Bij de sloop van minimaal 300 m² kan een woning met inwoning worden gesplitst in twee woningen van maximaal 450 m³ per woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² per woning bedragen waarvan 50 m² mag zijn aangebouwd aan de woning.

Voorwaarden voor de sloop:

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen.
- Alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische gebouwen maar incl. alle verhardingen, sleufsilo's en dergelijke dienen gesloopt te worden.
- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht.
- Er kunnen maximaal twee locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m².
- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.
- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Een landschapsdeskundige moet hiervoor worden ingeschakeld.
- Eerdere verplichting tot sloop of erfinrichting kunnen niet worden toegepast.

Voorwaarden van de bouwlocatie

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m² wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel.
- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Een landschapsdeskundige moet hiervoor worden ingeschakeld.
- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een

bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.

- In het LOG geldt het “nee tenzij” principe waarbij de nieuwbouw nu en in de toekomst geen belemmering vormt voor bestaande/nieuwe bedrijven.

Maatwerk

In sommige gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een milieutechnisch of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Betreffende gevallen waarbij de ontwikkeling wel gewenst is, worden vooraf middels een startnotitie (buiten vastgesteld beleidskader), ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Overig

- De (agrarische) bedrijfsvoering dient volledig beëindigd te worden of beëindigd te zijn en alle omgevingsvergunningen ten behoeve van milieu of bouw worden ingetrokken.
- De landschappelijke inrichting met bijbehorend beheer wordt voor 10 jaar vastgelegd. Dit wordt geborgd in de te sluiten anterieure overeenkomst, alsmede het bestemmingsplan.
- Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied of verwevingsgebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen voor dat onderdeel Rood voor Rood toepassen. De bouwmogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

2. Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

De provincie Overijssel heeft naast RvR-beleid ook VAB-beleid vastgesteld. In dit project is er geen sprake van VAB.

3. Het KGO balansmodel

Het is dus duidelijk voor een initiatiefnemer waaraan een ontwikkeling in het buitengebied moet voldoen indien het niet passend is binnen het bestemmingsplan. Om het proces te verhelderen is er een schema opgesteld “van aanvraag tot antwoord”. Nadat de aanvraag is ingediend wordt deze besproken in het atelier RO van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Nadat daar is geconcludeerd dat de ontwikkeling wenselijk is en mogelijke medewerking kan worden verleend binnen het KGO-balansmodel moet bepaald worden welke kwaliteitsinvestering daar tegenover moet staan. Er moet een balans ontstaan tussen de geboden ontwikkelingsruimte en

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood - Kollweg en Stegenhoekweg te Haaksbergen - maart 2017

de kwaliteitsinvestering (extra inspanning).

3.2 Integrale gebiedsuitwerking Landelijk gebied Haaksbergen

Na vaststelling van de Visie Plattelandsontwikkeling in 2005 bleek er behoefte te zijn aan een verdere verdiepingsslag om de ontwikkeling van het landelijk gebied daadwerkelijk in gang te zetten. Om die reden is de integrale gebiedsuitwerking opgesteld. Visie: “Landbouw, natuur en recreatie gaan hand in hand in de gemeente Haaksbergen”. Het landelijk gebied van Haaksbergen is divers en heeft uiteenlopende kernkwaliteiten. De diversiteit moet worden versterkt. In het westelijk deel van de gemeente heeft de landbouw het primaat, in het oostelijk deel natuur en recreatie. Intensieve veehouderij krijgt ontwikkelingsmogelijkheden in het landbouwonwikkelingsgebied en op sterlocaties, de grondgebonden landbouw in de rest van het (buiten)gebied. Andere ontwikkelingen in het landelijk gebied (bijvoorbeeld VAB, Rood voor Rood) dienen hiermee rekening te houden. Buiten het LOG en de natuurgebieden is in de gehele gemeente verbreding van de landbouw mogelijk, bijvoorbeeld via landschaps- en natuurbeheer of kleinschalige vormen van recreatie. Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid is alleen mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing.

3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een samenhangende visie op de kwaliteit van het landschap en geeft de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan voor de ontwikkeling van het landschap. Het plan geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten - belevingswaarde, cultuurhistorie, natuur en recreatieve waarde - gewaarborgd kunnen worden en hoe het ruimtelijk beleid en ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de positieve ontwikkeling van het landschap.

In het LOP worden vier thema's voor de ontwikkeling van het landschap genoemd:

1. Behoud en versterking van waardevolle ensembles;
2. Landschappelijke versterking van het watersysteem;
3. Zorg voor het agrarisch werklandschap;
4. Inpassen van kernen en routes.

Het LOP is van belang bij de landschappelijke inpassing van onder meer (uitbreidingen van) agrarische bouwpercelen en verblijfsrecreatieve bedrijven.

4. Huidige situatie

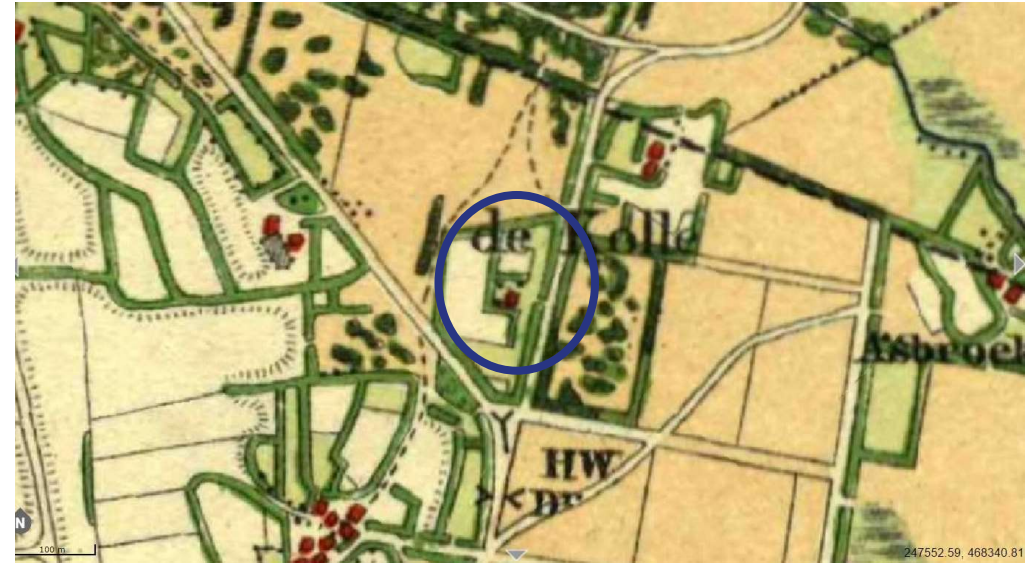
4.1 De ligging erf fam. Jannink

De Kolleweg ligt ten noorden van Haaksbergen en is gelegen op de overgang van het essenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningenlandschap. Op de historische kaart van jaar 1900 - figuur 9 - is te zien dat het erf omringd is door groen. In de huidige situatie is veel van dit groen verdwenen. De groenopstand langs de Kolleweg was in het jaar 1900 ook al aanwezig.

10



Figuur 8. De bestaande woning - Kolleweg 7



Figuur 9. Historische kaart van 1900



Figuur 10. Foto van het bedrijfsmatige gedeelte van het erf.

4.2 De ligging erf fam. Koenderink

De planlocatie ligt ten noordwesten van Haaksbergen en is gelegen op de overgang van het oude hoevenlandschap naar jonge heide- en broekontginningenlandschap. Op de historische kaart van jaar 1900 - figuur 9 - is te zien dat ten oosten van het erf een aantal houtwallen/singels aanwezig waren. In de huidige situatie is vrijwel al dit groen verdwenen.



Figuur 11. Aanwezig groen op het erf - Stegenhoekweg



Figuur 12. Aanwezig erfbosje op het erf - Stegenhoekweg



Figuur 13. Historische kaart van 1900



Figuur 14. Foto van de te slopen schuur.

5. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

5.1 Toelichting landschappelijke inpassing - Jannink

De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in figuur. 20.

Op donderdag 2 februari 2017 is het erf bezocht. Het aanwezige groen op het erf bestaat uit een klein erfbosje, ten zuiden van de nieuwe woning, een fruitboomgaard en een houtsingel welke een aantal jaar geleden is aangeplant.

Het erf is toegankelijk middels een tweetal goed verharde inritten. Eén inrit behoort bij de reeds bestaande woning en het andere inrit is voor zakelijk gebruik. Beide inritten blijven gehandhaaft, met een uitbreiding/aanpassing van het zuidelijke inrit. Zoals ook op de inrichtingstekening te zien is zal de nieuwe woning ontsloten worden door een nieuwe zijtak aan het zuidelijke inrit.

12

Gewijzigd in het erfopzet is dat de doorgang van privé naar zakelijk nu afgegrensd wordt middels de aanplant van een groene haag (element 5). Op deze wijze ontstaat er een goede scheiding tussen privé én zakelijk waarbij privé eveneens meer privacy krijgt.



Figuur 15. Deze doorgang verdwijnt doormiddel van het aanplanten van een groene haag

De bestaande woning én de nieuwe woning worden gekoppeld aan elkaar middels de aanplant van een drietal lindebomen (element 2) centraal op het erf. Als onderbeplanting worden er heesters/vaste planten aangeplant. De tussengelegen open ruimte wordt ingezaaid met gazon. Een solitaire tamme kastanje (element 1) wordt aangeplant ten zuiden van de nieuwe woning. Vanuit de nieuwe woning ontstaat een duidelijke zichtlijn naar het essenlandschap ten zuidwesten van het erf.



Figuur 16. Impressie van de nieuwe woning



Figuur 17. Fruitboomgaard met hoogstem fruitbomen



Figuur 18. De ligusterhaag.

De bestaande fruitboomgaard wordt aangevuld middeld de aanplant van een aantal nieuwe hoogstem fruitbomen.
De parkeervoorziening én het terras ten noordwesten van de woning worden (deels) groen omzoomd middeld de aanplant van een ligusterhaag (element 4 en 6).



Figuur 19. Foto van een groep linebomen - element 2



Figuur 20. Landschapsontwerp - Jannink

Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood - Kollweg en Stegenhoekweg te Haaksbergen - maart 2017

5.2 Toelichting landschappelijke inpassing - Koenderink

De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in figuur 24.

Op dinsdag 7 februari 2017 is het erf bezocht. Het aanwezige groen op het erf zorgt voor een landschappelijke inpassing van de bestaande woning. Het groen bestaat een tweetal fruitboomgaarden ten zuiden van de woning aan weerszijden van de toegangsweg. Bij de ingang staan een tweetal lindebomen welke de toegang accentueren. Een bestaande aanwezige haag die bakent de tuin af.



Figuur 21. Aanwezige fruitboomgaard

Een aanwezige walnootboom ten noordoosten van de woning zorgt voor een groene verbinding tussen de woning en de schuren.

De landschappelijke inpassing van het erf vindt na de sloop van de agrarische schuren aan de noordkant plaats van het erf. Na de sloop van de schuren wordt het terrein opgeschoond waarna het ingezaaid wordt met gras zodat er een weide ontstaat voor kleinvee. De landschappelijke afrastering - bestaande uit gekloofde palen - zorgt voor een natuurlijk raster.

Het bestaande erfbos - zie figuur 12 - wordt opgeschoond en uitgebreid middels aanplant van inheems bosplantsoen. Het erfbos wordt vergroot met circa 270 m² aan inheems plantmateriaal (element 1).

Het erf ligt op de overgang van het (gesloten) oude hoevenlandschap naar het (open) jonge heide- en broekontginningenlandschap. Om dit te kunnen visualiseren in het

landschap bestaat element 2 uit een houtsingel welke na circa 65 meter overgaat in een natuurlijke bomenrij (element 3).



Figuur 22. Bomenrij richting het open heideontginningenlandschap



Figuur 23. Aanplant van een houtsingel - element 2



Figuur 24. Landschapsonwerp