

# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Realisatie boerderijkamers - Leemdijk 6 te Haaksbergen - familie ter Beeke”



# Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Realisatie boerderijkamers - Leemdijk 6 te Haaksbergen - familie ter Beeke.”

Opdrachtgever:

Fam. ter Beeke

Adres Leemdijk 6  
7481 TD Haaksbergen  
Telefoon +31 (0)6-20228253  
Email e.j.ter.beeke@online.nl

Opdrachtnemer:

## **Borgerink Groendesign**

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



Copyright 2017 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.  
Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, 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 Groendesign.

# Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3.	Gemeentelijk beleid	7
3.1	Gemeentelijk KGO beleid	7 - 8
3.2	Integrale gebiedsuitwerking Landelijk gebied Haaksbergen	8
3.3	Landschapsontwikkelingsplan	8
4.	Huidige situatie	9
4.1	De ligging	
5.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	10
5.1	Toelichting landschappelijke inpassing	10 - 11
5.2	Toelichting verwijderen asbest	12
Bijlage	- Landschappelijke inpassing	



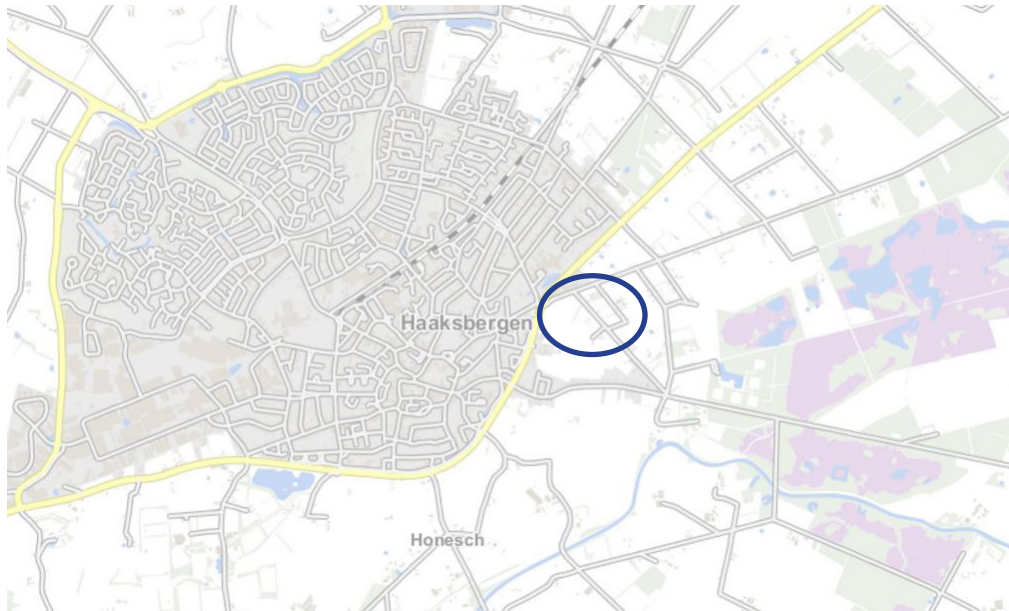
# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en opdracht

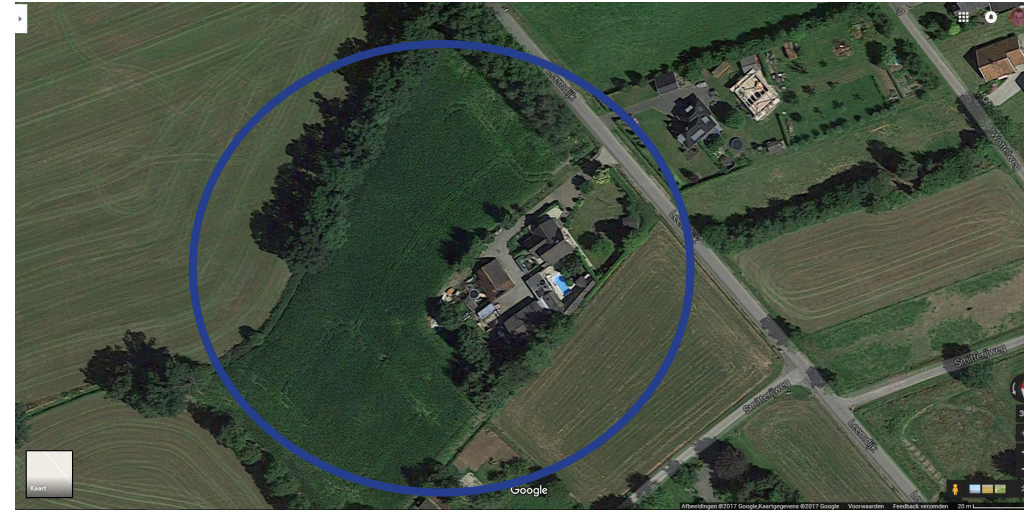
De familie ter Beeke is voornemens om een bestaande schuur op het erf om te bouwen tot een aantal boerderijkamers. Daarnaast zullen op het erf een aantal tenten-, caravan- en camperplaatsen worden gerealiseerd. Dit rapport zal de landschappelijke inpassing van het erf verwoorden in woord en beeld.

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

4



Figuur 1 Het erf in de context. Ten oosten van Haaksbergen



Figuur 2 Het erf welke landschappelijk ingepast dient te worden



Figuur 3 Impressie van het erf



## 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.

### 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

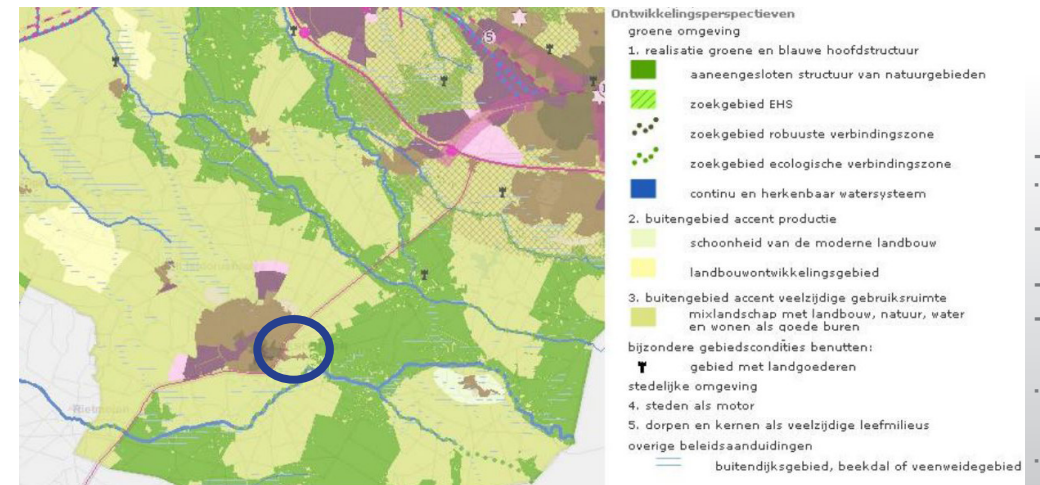
een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 4 staat het "Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel" schematisch weergegeven.

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.

### Ontwikkelperspectieven

De ontwikkelperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken.

Plangebied ligt in een "mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen".



Figuur 5. Ontwikkelperspectieven Zuidoost Overijssel

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 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 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 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.

6



Figuur 6. Natuurlijke laag - dekzandvlakte



Figuur 7. Agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap, overgang naar ontginningslandschap



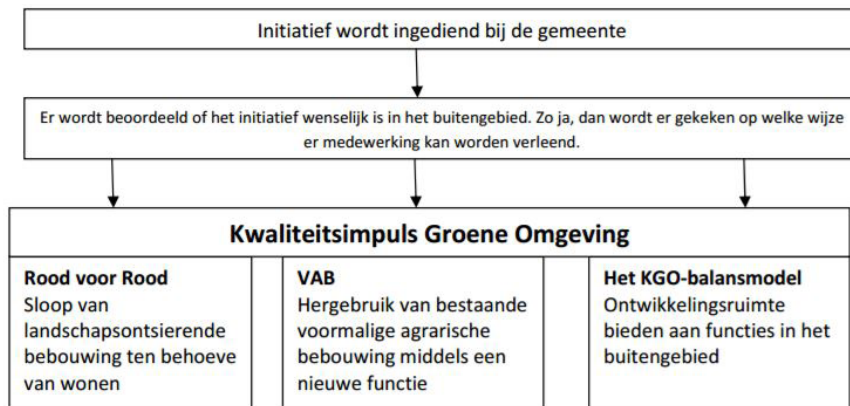
# 3. Gemeentelijk beleid



In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om de Visie Plattelandsontwikkeling, de Integrale Gebiedsuitwerking Landelijk Gebied, het bestemmingsplan voor het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG), het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Beleidsplan Recreatie en Toerisme, de Welstandsnota en het Waterplan.

## 3.1 Gemeentelijk KGO beleid

De basis voor het gemeentelijk beleid ligt in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Wij hanteren de uitgangspunten die de provincie heeft opgesteld. Bestaande gemeentelijke regelingen zoals Rood voor Rood en VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) blijven in stand. Dit zijn uitgewerkte kaders die onder paraplu van KGO vallen. Rood voor Rood gaat over de mogelijkheid om woningen toe te staan als daarvoor landschapsontsierende gebouwen zijn gesloopt en er sprake is van een landschappelijke investering op sloop- en nieuwbouwlocaties. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt door enerzijds het verdwijnen van landschapsontsierende gebouwen en anderzijds de inpassing van de slooplocaties alsmede de nieuwbouwlocatie. VAB beperkt zich tot ontwikkelingen binnen voormalige agrarische bebouwing en is een vorm van het herbenutten van de economische restwaarde. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Er worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.



KGO-beleid richt zich op ontwikkelingen die maatwerk vragen en binnen het huidige bestemmingsplan en reeds bestaande beleidskaders niet kunnen worden opgelost. Wij willen door vaststelling van KGO-beleid ruimte bieden aan diverse ontwikkelingen die de vitaliteit van het buitengebied versterken. Dit kan enerzijds worden bereikt door investeringen naar aanleiding van de aanvullende inspanning te doen in onderdelen waardoor de beleefbaarheid van het buitengebied wordt vergroot. Een voorbeeld hiervan is dat wordt geïnvesteerd in wandel- en fietspaden of in onderhoud aan bos en natuur. Maar het kan ook zijn dat landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt. Anderzijds kan de vitaliteit worden vergroot door andersoortige ontwikkelingen (anders dan agrarisch) wel toe te staan met behulp van het KGO-balansmodel als blijkt dat dit een extra economische impuls geeft aan het buitengebied. Deze ontwikkelingen moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden:

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

### 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. Daarnaast worden zogenaamde compensatiekavels ingezet om de sociale samenhang en vitaliteit van het platteland te vergroten. Ter compensatie van tenminste 1000 m2 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 5.000 m2 aan kassen) kunnen onder voorwaarden één of meer bouw kavels voor een woning worden toegekend.

### 2. Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

De provincie Overijssel heeft naast RvR-beleid ook VAB-beleid vastgesteld. Hierin staan algemene beleidskaders waarbinnen gemeenten maatwerk kunnen leveren.

De gemeente heeft het voortouw bij de uitvoering van dit beleid. Hierbij moet zij ingaan op de gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het hoofddoel van het VAB-beleid is bijdragen aan de realisering van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied. Vanwege de teruggang in de landbouw is het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat zich in VAB andere functies kunnen vestigen.

### 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 de kwaliteitsinvestering (extra inspanning).

*In onderling overleg - via de mail van 8 februari 2017 - met de gemeente is voor het erf aan de Leemdijk 6 een basisinspanning voldoende aangezien een deel van de nieuwe ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past en een klein deel onderdeel uitmaakt van VAB.*

### 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

De planlocatie ligt ten oosten van Haaksbergen en is gelegen in het oude hoevenlandschap. Op de historische kaart van jaar 1900 - figuur 9 - is te zien dat ten oosten van het erf een aantal houtwallen/singels en een erfbos aanwezig waren. In de huidige situatie is vrijwel al dit groen verdwenen. De openheid vanaf het erf richting de zuidelijke es is nog deels aanwezig. De houtsingel evenwijdig liggende aan de Leemdijk was in het jaar 1900 ook al aanwezig.

Dit rapport zal in woord en beeld de landschappelijke inpassing van het erf goed verantwoorden. Er zal getracht worden om de gebiedskenmerken - op en rondom het erf - te versterken.



Figuur 8. Planlocatie Leemdijk 6 te Haaksbergen



Figuur 9. Historische kaart van 1900



Figuur 10. Foto van de overgang erf naar de zuidelijke es.



# 5. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

## 5.1 Toelichting landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in figuur. 17.

Op zaterdag 17 december 2016 is het erf bezocht. Er is veel groen aanwezig maar in de vorm van naaldbomen. Uitheemse boomsoorten die plaats gaan maken voor inheemse beplantingssoorten.

Het erf is toegankelijk middels een goed verhard inrit. Deze blijft gehandhaaft maar wordt begeleidt door een nieuw aan te planten ligusterhaag (element 1) en een aantal zwarte elzen (element 2).

De bestaande schuur op het erf wordt herbouwd en ingericht als boerderijkamers. Bezoekers en gasten van de kamers kunnen de auto parkeren op een parkeerplaats. De parkeerplaats wordt groen ingepast door bosplantsoen en een aantal bomen (element 3).

Achterop het erf worden een aantal tenten-, caravan en camperplaatsen ingericht. Het zicht naar het westen zal gewaarborgd en vrij moeten zijn. Het gazon doorlopend



Figuur 11. Een houtsingel bestaande uit Rosa soorten

in de omliggende weilanden. De houtsingel die voortkomt uit element 3 zal bestaan uit een aantal laagblijvende heesters met een solitaire boom. Dit geldt eveneens voor de houtsingel (element 8) ten westen van de campingplaatsen. Het plantsoen en de bomenrij bakenen het erf af.

De terrassen aan de achterzijde van de appartementen worden beplant met een ligusterhaag (element 5). Om het privé gedeelte van het erf af te scheiden van de camping en boerderijkamers wordt er een klimophaag (element 6) aangeplant om beide gedeeltes apart te houden. Deze haag loopt eveneens door aan de achterzijde van de containers zodat deze uit het zicht komen te staan.



Figuur 12. Foto van een zwarte els - element 4 én 8



Een solitaire walnootboom (element 7) op het gazon van de camping nabij de bestaande (en te herstellen) put versterkt de beleving van het open terrein.



Figuur 13. De ligusterhaag en de klimophaag.

De houtsingel (element 9) ten zuidoosten van het terrein bakent het terrein af en zorgt voor een landschappelijke inpassing. De aanwezige coniferen haag ten oosten van de bestaande schuur wordt verwijderd zodat de houten schuur weer zichtbaar wordt.

De plaatsen op de camping worden ruim ingericht. De camperplaatsen zijn 100 m<sup>2</sup> groot en de tenten- en caravanplaatsen zijn 80 m<sup>2</sup> groot. Bij de afzonderlijke tentenplaatsen is ruimte om de auto te parkeren. Voor elke twee camper-, caravan- en tentenplaatsen zal een dubbel aansluitpunt voor water én stroom (10A) geplaatst worden. In totaal op 4 locaties.

Figuur 15. Een huotsingel bakent het terrein groen af aan de zuidoost kant.  
 Figuur 16. Dubbele water- en electraaansluiting (10A) per 2 plaatsen



Figuur 14. Walnootboom





De aanwezige coniferen in de voortuin én aan de zijkant van het erf worden verwijderd en vervangen.

De uitheemse coniferen worden vervangen door inheemse beplanting. De hulst wordt als vervanger aangepland als haag (element 10).



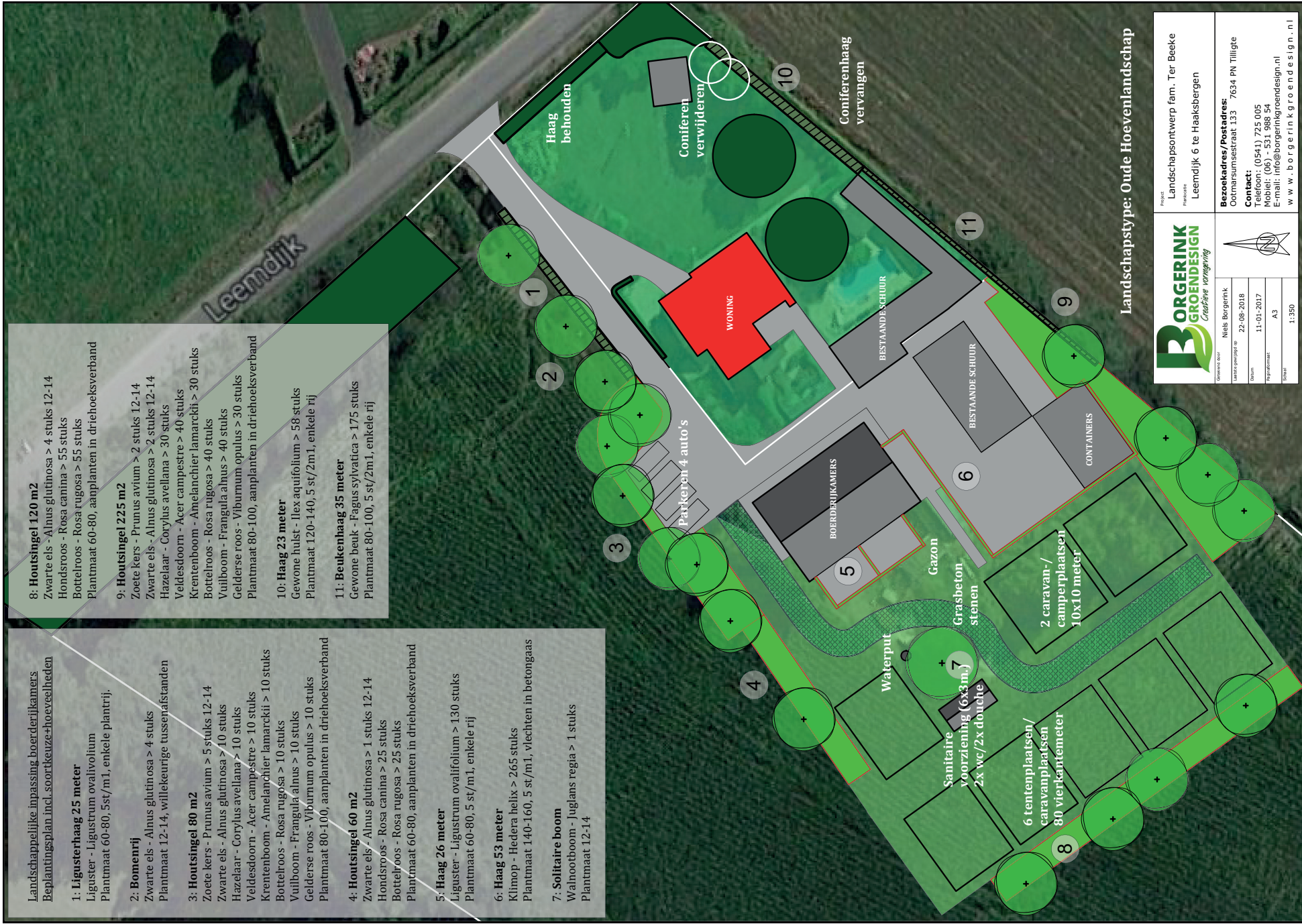
Figuur 17. De coniferen worden vervangen door de hulst en een groene beukenhaag

Achterlangs de bestaande schuren in het verlengde van de nieuw aan te planten hulsthaag wordt een beukenhaag aangeplant. Deze haag loopt circa 35 meter door tot in de nieuw aan te planten houtsingel (element 11).

## 5.2 Toelichting verwijderen asbest

Na de realisatie van de boerderijkamers én herinrichting van het erf zijn alle daken van de gebouwen op het erf vrij van asbest.





- Landschappelijke inpassing boerderijkamers  
Bepantingsplan incl. soortkeuze-hoeveelheden
- 1: Ligusterhaag 25 meter**  
Liguster - Ligustrum ovalifolium  
Plantmaat 60-80, 5st/m1, enkele plantrij.
- 2: Bomenrij**  
Zwarte els - Alnus glutinosa > 4 stuks  
Plantmaat 12-14, willekeurige tussenafstanden
- 3: Houtsingel 80 m2**  
Zoete kers - Prunus avium > 5 stuks 12-14  
Zwarte els - Alnus glutinosa > 10 stuks  
Hazelaar - Corylus avellana > 10 stuks  
Veldsdoorn - Acer campestre > 10 stuks  
Krentenboom - Amelanchier lamarckii > 10 stuks  
Bottelroos - Rosa rugosa > 10 stuks  
Vuilboom - Frangula alnus > 10 stuks  
Gelderse roos - Viburnum opulus > 10 stuks  
Plantmaat 80-100, aanplanten in driehoeksverband
- 4: Houtsingel 60 m2**  
Zwarte els / Alnus glutinosa > 1 stuks 12-14  
Hondsroos - Rosa canina > 25 stuks  
Bottelroos - Rosa rugosa > 25 stuks  
Plantmaat 60-80, aanplanten in driehoeksverband
- 5: Haag 26 meter**  
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 130 stuks  
Plantmaat 60-80, 5 st/m1, enkele rij
- 6: Haag 53 meter**  
Klimop - Hedera helix > 265 stuks  
Plantmaat 140-160, 5 st/m1, vlechten in betongaas
- 7: Solitaire boom**  
Walnootboom - Juglans regia > 1 stuks  
Plantmaat 12-14

- 8: Houtsingel 120 m2**  
Zwarte els - Alnus glutinosa > 4 stuks 12-14  
Hondsroos - Rosa canina > 55 stuks  
Bottelroos - Rosa rugosa > 55 stuks  
Plantmaat 60-80, aanplanten in driehoeksverband
- 9: Houtsingel 225 m2**  
Zoete kers - Prunus avium > 2 stuks 12-14  
Zwarte els - Alnus glutinosa > 2 stuks 12-14  
Hazelaar - Corylus avellana > 30 stuks  
Veldsdoorn - Acer campestre > 40 stuks  
Krentenboom - Amelanchier lamarckii > 30 stuks  
Bottelroos - Rosa rugosa > 40 stuks  
Vuilboom - Frangula alnus > 40 stuks  
Gelderse roos - Viburnum opulus > 30 stuks  
Plantmaat 80-100, aanplanten in driehoeksverband
- 10: Haag 23 meter**  
Gewone huls - Ilex aquifolium > 58 stuks  
Plantmaat 120-140, 5 st/2m1, enkele rij
- 11: Beukenhaag 35 meter**  
Gewone beuk - Fagus sylvatica > 175 stuks  
Plantmaat 80-100, 5 st/2m1, enkele rij

Landschapstypologie: Oude Hoevenlandschap



Project: Landschapstypologie fam. Ter Beeke  
Plaats: Leemdijk 6 te Haaksbergen

Groenland score	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	22-08-2018
Uitvoeren	11-01-2017
Programmatie	A3
Schaal	1:350



**Bezoekadres/Postadres:**  
Oortmansumestraat 133 7634 PN Tiligte

**Contact:**  
Telefoon: (0541) 725 005  
Mobiel: (06) - 531 988 54  
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl  
www.borgerinkgroendesign.nl



Figuur 18. Landschapstypologie - Ruimtelijk Kwaliteitsplan - Realisatie boerderijkamers - Leemdijk 6 Haaksbergen - familie ter Beeke - augustus 2018