

# R U I M T E L I J K   K W A L I T E I T S P L A N

---

E I B E R G S E S T R A A T   2 0 7   H A A K S B E R G E N



M A R K   T E R   H O F T E   |   T U I N   &   L A N D S C H A P

2 2   m a a r t   2 0 1 8

Herman & Gerdi Hengeveld  
Lisa Hengeveld & Bob de Groot  
Eibergsestraat 207  
7481 HJ Haaksbergen

Fase: Definitief rapport v3

22 maart 2018

---

*Mark ter Hofte*  
TUIN & LANDSCHAP

i.s.m.

  
FOCUS  
ARCHITECTUUR

Mark ter hofte  
Tuin- & Landschapsontwerp  
Fokkerstraat 27  
7475 CA Markelo

w: [www.markterhofte.nl](http://www.markterhofte.nl)  
e: [info@markterhofte.nl](mailto:info@markterhofte.nl)  
t: +31 (0)6 483 914 95  
kvk: 655 058 59

Focus Architectuur  
Kemerij 48  
7482 SX Haaksbergen

w: [www.focusarchitectuur.nl](http://www.focusarchitectuur.nl)  
e: [info@focusarchitectuur.nl](mailto:info@focusarchitectuur.nl)  
t: +31 (0)6 30 60 28 00  
kvk: 555 550 47

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>1 .</b>	<b>I N L E I D I N G</b>	<b>4</b>
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Ligging	6
	1.3 Uitgangspunten	7
<b>2 .</b>	<b>R E L E V A N T B E L E I D</b>	<b>8</b>
	2.1 Beleid Provincie Overijssel	9
	2.2 Beleid gemeente Haaksbergen	13
	2.3 Samengevat	15
<b>3 .</b>	<b>R U I M T E L I J K K W A L I T E I T S P L A N</b>	<b>1 6</b>
	3.1 Kwaliteiten & verbeteringen	17
	3.2 Visie	23
	3.3 Het Ruimtelijk Kwaliteitsplan	24
	3.4 Beplanting	27

# 1 INLEIDING



1.1 schets van de nieuw te realiseren woonruimte in het huidige gebouw





1.2 te behouden of te vervangen schuur

## 1.1 AANLEIDING

De familie Hengeveld wil hun huidige woning opsplitsen in twee wooneenheden (afb. 1.1). Tevens worden er een landschapsontsierend bouwwerk gesloopt en vervangen, en wordt de huidige schuur verbouwd. Om dit te kunnen realiseren moet een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd. Voorwaarde voor dubbele bewoning van dit pand is dat deze de aanduiding 'karakteristiek' krijgt. In de huidige situatie is dit niet het geval, maar kan het pand deze aanduiding wel verkrijgen. Het Oversticht stelt hiervoor de volgende verbeteringen voor:

- o Behouden of vervangen van het oude schuurtje (eventueel verkleinde versie) (afb. 1.2)
- o Een bij het gebouw en landschap passende erfopzet

In dit kwaliteitsplan worden deze twee punten uitgewerkt in een inrichtingsplan dat aantoont dat de nieuwe situatie voldoet aan de eisen, gesteld vanuit het Oversticht, om de aanduiding 'karakteristiek' te krijgen. Om het inrichtingsplan vorm te geven wordt gebruik gemaakt van de omgevingsvisie Overijssel, het LOP Hof van Twente en Haaksbergen en het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Haaksbergen.

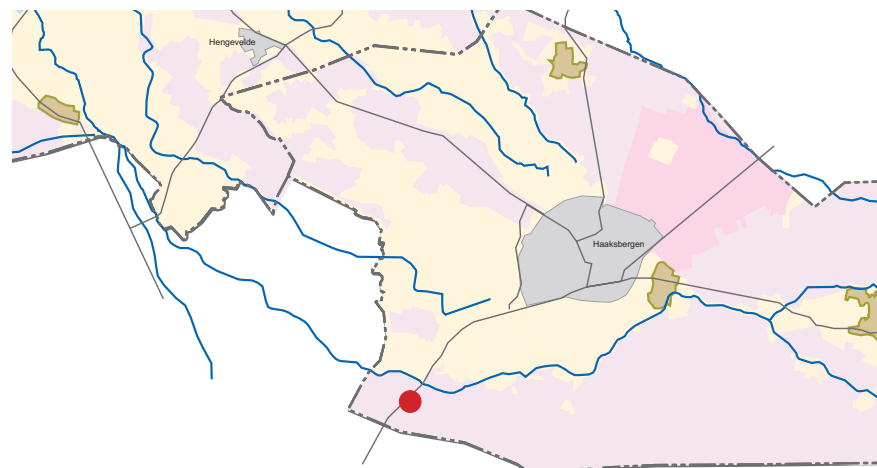
### **Aanpassingen naar aanleiding van advies van Het Oversticht**

Het oversticht heeft een advies uitgebracht naar aanleiding van dit ruimtelijk kwaliteitsplan. De punten waarop het plan moet worden herzien zijn de verlegde oprit en de schaal en positie van de nieuw te bouwen schuur/overkapping. In het plan op pagina 24 zijn deze punten verwerkt.

## 1.2 LIGGING

Het erf aan de Eibergsestraat 207 ligt in het het jonge heide- en broekontginningslandschap, ook wel het grootschalige veldontginningslandschap genoemd vanuit de gemeente Haaksbergen (afb. 1.3). Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de grootschalige opbouw, de rationele verkavelingen en de lijnvormige groenstructuren. De erven in dit landschapstype zijn veelal semi-omsloten blokken in het open landschap. De boerderij of woning is en mag zichtbaar zijn vanuit het landschap.

Dit landschapstype is in het begin van de 20e eeuw ontstaan, nadat de heidevelden werden ontgonnen. Er ontstonden grootschalige landbouwgebieden met een rationele verkaveling (afb 1.4).



1.3 ligging in het veldontginningslandschap



1.4 ligging in het landschap

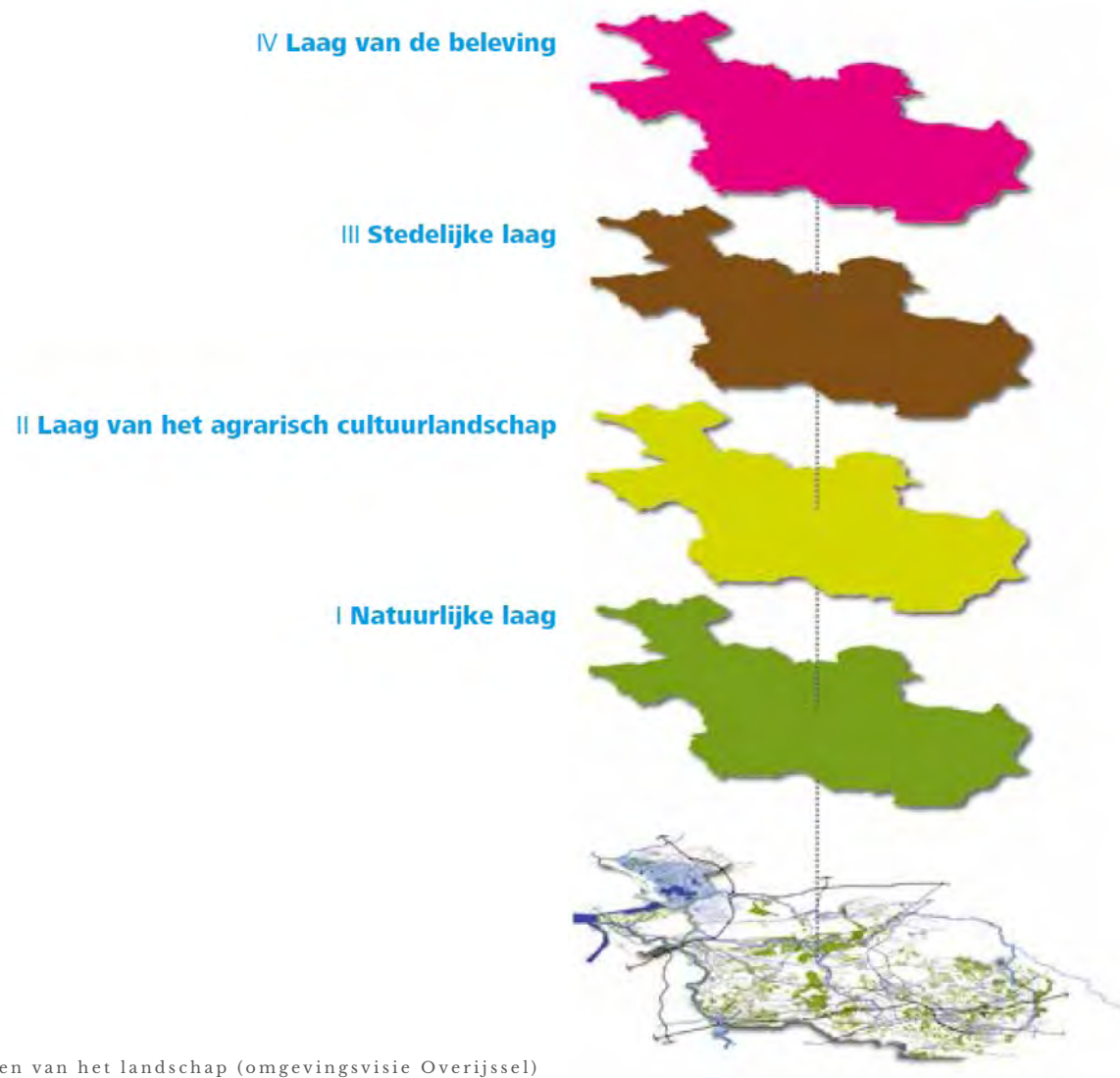
### 1.3 UITGANGSPUNTEN

Voor het opstellen van het erfinrichtingsplan ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging wordt er in dit ruimtelijk kwaliteitsplan gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie Overijssel, het LOP Hof van Twente & Haaksbergen en het Beeldkwaliteitsplan gemeente Haaksbergen. Deze beleidsdocumenten omschrijven de ambities voor nieuwe ontwikkelingen (zoals het splitsten van de woning aan de Eibergsestraat 207) in het landschap.

In het geval van het erf aan de Eibergsestraat 207 gaat het om een jong (rationeel) erf in het jonge heide- en broekontginningslandschap (grootschalig veldontginningslandschap). Dit landschapstype ligt op de natuurlijke ondergrond van het beekdalgebied omgeven door dekzandvlaktes en -ruggen. Voor de erfopzet is het van belang om opbouw, groenstructuren en plantsoorten aan te laten sluiten op het landschapstype en de natuurlijke ondergrond. In het volgende hoofdstuk worden de vier lagen van het landschap volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel uitgezet.

# 2

## B E L E I D



2.1 de vier lagen van het landschap (omgevingsvisie Overijssel)



## 2.1 BELEID PROVINCIE OVERIJSSSEL

De provincie Overijssel heeft een omgevingsvisie opgesteld om nieuwe ontwikkelingen te sturen en hierbij de kwaliteit van het landschap te behouden en te versterken. In deze omgevingsvisie is het landschap in een viertal lagen gesplitst (afb. 2.1). Deze lagen, de bijbehorende processen en de gebiedskenmerken omschrijven de kwaliteiten van het betreffende landschap.

De vier lagen van de omgevingsvisie zijn:

- o de natuurlijke laag
- o de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- o de stedelijke laag
- o de lust en leisurelaag

De lust en leisurelaag is op dit erf niet van toepassing. De overige lagen worden hierna omschreven.

### 2.1.1 DE NATUURLIJKE LAAG

Het erf ligt op de natuurlijke ondergrond van beekdalen en natte laagtes (afb. 2.2). Van oorsprong waren de verschillen tussen hoog en laag groter, waardoor water via de lagere gebieden richting de beken liep. In de loop van jaren zijn deze gebieden steeds beter ontwaterd door de opkomst van de moderne landbouw. Op de historische kaart van omstreek 1900 is nog te zien hoe het gebied vroeger heide was met natte laagtes (afb. 2.3).

In de huidige situatie is goed te zien hoe het gebied in de loop van de jaren is omgevormd naar landbouwgebied; de sloten zorgen hier voor een goede ontwatering ten behoeve van de agrarische activiteiten. Vanwege deze agrarische activiteiten is een natuurlijke inpassing hier niet van toepassing. Wel kan er met soortkeuzes worden ingespeeld op deze natuurlijke ondergrond; bomen en heesters passend bij de nattere zandgronden in dit gebied.





2.4 ligging van het erf in het agrarisch cultuurlandschap

### 2.1.2 DE LAAG VAN HET AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP

Het erf ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap (afb. 2.4). Omstreeks 1900 is dit landschap gevormt door de komst van kunstmest. De heidegronden verloren hun functie als weidegebied en als structuurverbeteraar voor de mest (potstalcultuur) en werden omgevormd tot landbouwgebied. Dit gebeurde eerst kleinschalig en in de loop van de jaren grootschalig, zoals in dit gebied van toepassing is. Er ontstond een functioneel en ruim opgezet landschap met erven als blokken langs de wegen verspreid.

Het huidige erf is deels omsloten door groen, met aan de voorzijde een sterke groenstructuur bestaande uit bomenrijen langs de autoweg (af. 2.5). Behoud en versterking van de groenstructuren is belangrijk voor de beleving van het landschap; de erven sluiten aan op de dragende lineaire groenstructuren, maar behouden tevens de relatie en schaalverhouding met het open landschap.



2.5 open landschap met groenstructuren langs wegen en erven



### 2.1.3 DE STEDELIJKE LAAG

Het erf ligt langs een autoweg volgens de stedelijke laag (afb. 2.6). De ambities voor ontwikkelingen aan of bij deze wegen spelen in op de beleving en diversiteit van de landschappen.

Langs de Eibergsestraat loopt een sterke laanstructuur. Deze loopt als bomenrij voor het betreffende erf langs. De structuren van het erf sluiten hier op aan. Dit kan bij de nieuwe ontwikkeling worden versterkt door de huidige erfgroenstructuur te versterken. Het erf heeft daarnaast een tweetal entrees; een entree aan de Eibergsestraat en een nevenentree (bedrijfsentree) aan de Zandbeltweg. Gezien de veiligheid en doorstroming van het verkeer over de Eibergsestraat is het interessant om de nevenentree als belangrijkste entree te zien. De entree aan de Eibergsestraat zal daarbij ondergeschikt zijn, maar nog wel toegankelijk voor bezoek.





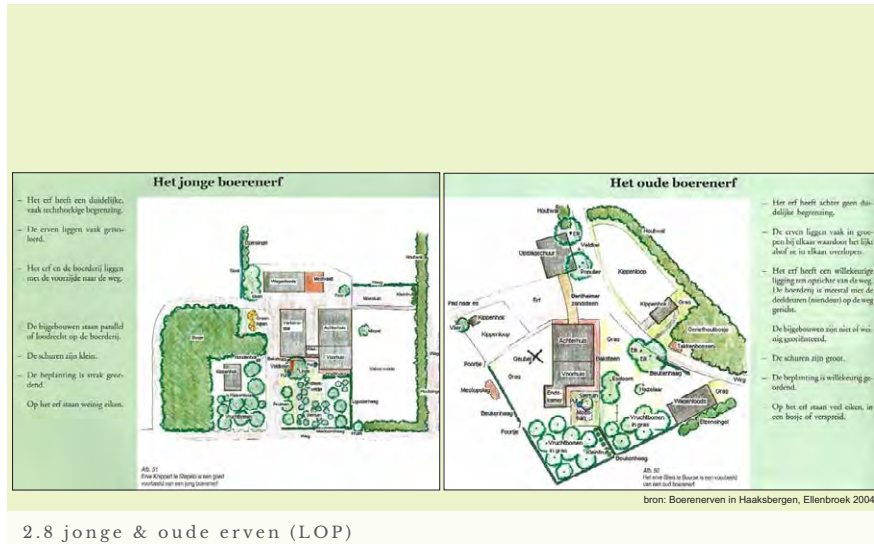
## 2.2 BELEID GEMEENTE HAAKSBERGEN

Vanuit de gemeente Haaksbergen zijn twee documenten leidend voor de nieuwe ontwikkelingen: het LOP (landschapsonwikkelingsplan) en het Beeldkwaliteitsplan. Deze twee documenten worden gebruikt om het inrichtingsplan vorm te geven.

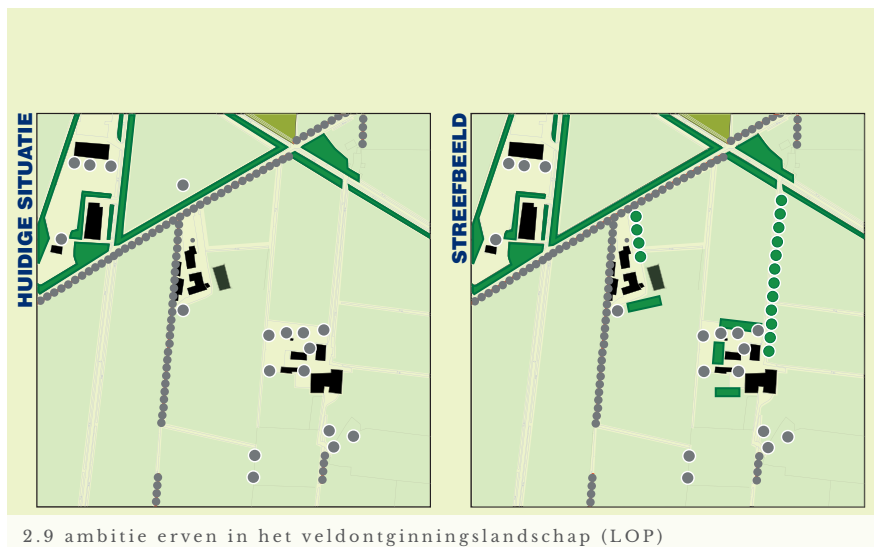
### 2.2.1 HET LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het LOP geeft sturing aan de ontwikkelingen binnen de gemeentes Hof van twente en Haaksbergen. het LOP is een visie over de kwaliteiten en ontwikkelingen van de verschillende landschappen. Vanuit het LOP ligt het betreffende erf in het grootschalige veldontginningslandschap (jonge heide- en broekontginningslandschap vanuit de omgevingsvisie Overijssel).

Voor het erf aan de Eibergsestraat zijn er geen bijzondere toegewezen kwaliteiten. Vanuit het LOP wordt het erf als jong boerenerf gekenmerkt, herkenbaar door de strakke rechthoekige opzet waarbij de bebouwing evenwijdig of loodrecht op elkaar en op de weg staan (afb. 2.8). De ambitie voor deze erven is om de groenstructuren te versterken en aan te laten sluiten op het groene raamwerk dat herkenbaar is voor het grootschalige veldontginningslandschap (afb. 2.9).



2.8 jonge & oude erven (LOP)



2.9 ambitie erven in het veldontginningslandschap (LOP)

Naast het LOP is tevens het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Haaksbergen van toepassing. In dit plan wordt sturing gegeven aan nieuwe ontwikkelingen. Voor dit plan zijn een aantal punten uit het beeldkwaliteitsplan van toepassing.

- o Erven staan altijd verspreid in het landschap, nooit aaneengesloten.
- o Bestaande waardevolle doorzichten naar het landschap worden behouden of versterkt.
- o De aanwezige erfstructuur moet herkenbaar blijven en wordt zelfs versterkt of verbeterd door de nieuwe ontwikkeling. Nieuwbouw leidt in geen geval tot verrommeling van het erf.
- o Structuur van erf sluit aan op landschap door strakke geometrische ordening van bebouwing, en strakke, rechte begrenzing.
- o Bebouwing en voortuin zijn op weg georiënteerd.
- o (Nieuwe) inrichting van erf en tuin is een eigentijdse interpretatie van de oorspronkelijke karakteristieken van het erf.
- o Bij nieuwe inrichting van het erf wordt voortgebouwd op de kwaliteiten van de aanwezige beplanting, verharding, verlichting etc.
- o Achtererf is meer open ten opzichte van het voorerf. Fruitbomen staan achter op erf verspreid, alleen of in groepjes. Hier bomen aanplanten, die ook in omgeving te vinden zijn.
- o Voorerf: strak, formeel, streekeigen, sierbeplanting. Achtererf: los, altijd inheemse of streekeigen beplanting.
- o Doorzetten of nieuw aanbrengen van singels (aansluitend op de omgeving).

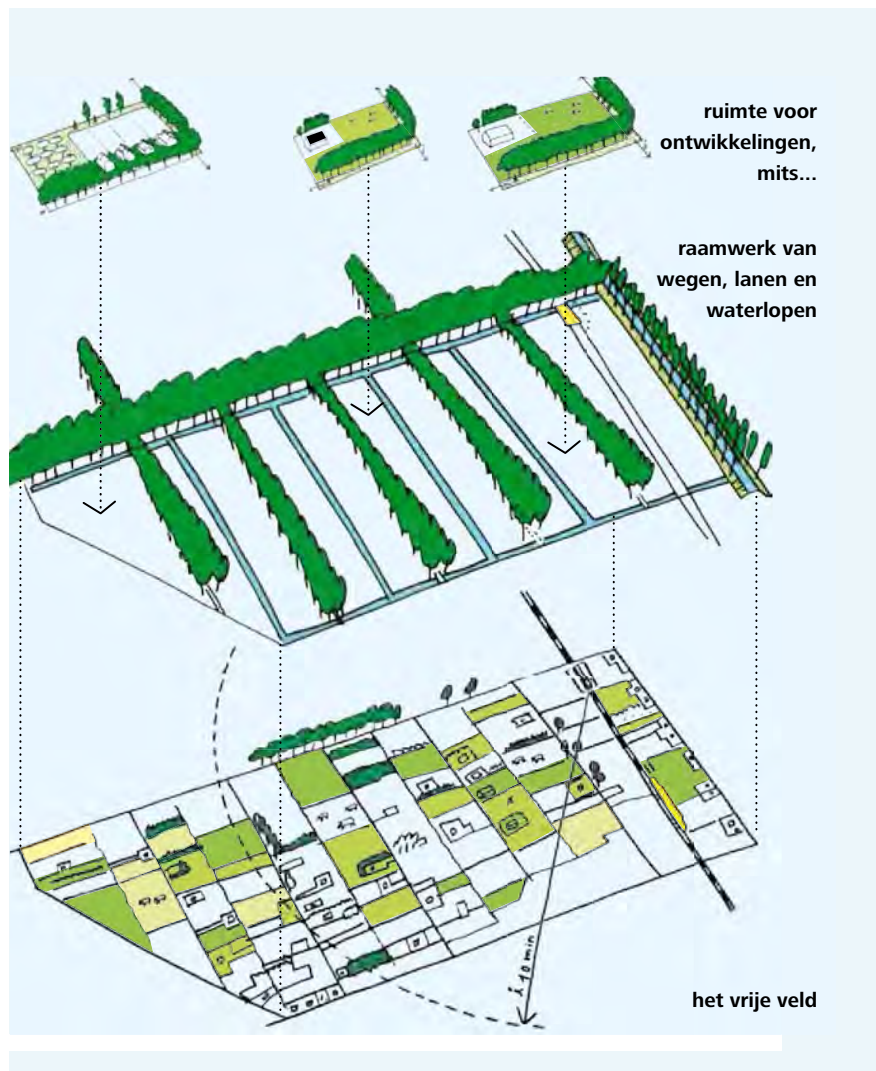
o **Gehele erf heeft besloten uitstraling door omzoming met opgaande beplanting.**

Voor het slopen en opnieuw bouwen van het bijgebouw (de kleine schuur) zijn de volgende punten van toepassing:

- o Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- o Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.
- o Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

In het volgende hoofdstuk wordt het erf onder andere aan de hand van deze punten geanalyseerd.





2.11 ambitie van het ontginningslandschap (omgevingsvisie Overijssel)

### 2.3 SAMENGEVAT

Vanuit het beleid van provincie Overijssel en gemeente Haaksbergen zijn de volgende punten belangrijk bij de nieuwe ontwikkelingen van het erf aan de Eibergsestraat:

Er zijn geen natuurlijke of historische elementen meer zichtbaar. Wel is het van belang om de beplanting aan te laten sluiten op de natuurlijke ondergrond.

Het karakter van het veldontginningslandschap (jonge heide- en broekontginning) is open met rechte groenstructuren (afb. 2.11). Het huidige erf sluit op deze structuren aan, maar dit kan op sommige punten versterkt worden. Het is belangrijk om de bestaande groenstructuren op het erf te versterken. Het erf zelf heeft een strakke opzet en is een typisch jong erf. Deze opzet wordt behouden. Het achterf (bedrijfsdeel) is meer open en duidelijk anders dan het groene voorf met sierfunctie. Dit past bij de visie van de gemeente.

De laan/bomenrij van eiken langs de Eibergsestraat is een belangrijke structuur in het landschap. Het erf ligt tegen deze structuur aan. Er kan gebruik worden gemaakt van deze bomensoort om meer samenhang te creëren. Wel is het van belang om het erf niet te laten 'versmelten' met het naastgelegen erf. Hier loopt een landschappelijke zichtlijn tussendoor en moet open blijven. zodat het erf op zichzelf staat. Om dit te benadrukken wordt er vanuit de gemeente gestreeft naar een omzoomd erf.

Met oog op doorstroming en veiligheid is het goed om de nevenentree als belangrijkste entree te zien. Met name voor bedrijfsverkeer heeft het gebruik van deze entree een positieve invloed op de veiligheid ten opzichte van de hoofdentree aan de Eibergsestraat.

De eventueel nieuw te bouwen schuur moet passen bij de woning. Dezelfde stijl, materiaalgebruik en details is hierbij van belang.

# 3

## R U I M T E L I J K   K W A L I T E I T S P L A N



3.1 Bestaande situatie met



### 3.1 KWALITEITEN & VERBETERINGEN

In dit hoofdstuk wordt het inrichtingsplan toegelicht. Om tot dit plan te komen is er eerst gekeken naar het erf en de relatie met de omgeving. Dit is geanalyseerd aan de hand van de relevante punten uit het beleid uit hoofdstuk 2.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn het splitsen van de woning, Het deels afbreken en opnieuw bouwen van een schuur en het slopen en opnieuw bouwen van de andere schuur (afb. 3.1). Aan de hand van een foto-analyse wordt hierna het erf toegelicht op kwaliteiten en verbeteringen.

#### FOTO 1

De sloot en berkensingel aan de oostzijde van het erf is een herkenbare structuur die met de landschapsrichting meeloopt. De berkensingel dekt de huidige landschapsontsierende schuur af. Deze schuur zal worden gesloopt en vervangen voor een nieuw te bouwen schuur. De nieuwe schuur zal verder naar achter komen, waardoor de berkensingel verlengt zal moeten worden om de nieuwe schuur af te schermen.



#### FOTO 2

Het erf vanaf de kant van Haaksbergen. De berkensingel accentueert het hoekpunt van het erf en zorgt samen met de overige beplanting op het erf en de bomenrij aan de voorzijde voor een semitransparante groenstructuur rondom het erf. Dit beeld, waarbij de woonboerderij deels zichtbaar is, is een passend beeld in dit landschap.





**FOTO 3**

De westzijde van het erf met de nevenoprit, met de uit te breiden schuur rechts en het te slopen en opnieuw te bouwen bijgebouw links. De beukenhaag is nog een jonge haag en op advies aangeplant. Deze kan worden doorgezet langs de nevenoprit om de opslag in te dekken

Op het zijerf staan fruitbomen. Vanuit de erfopzet staan deze bomen goed. eventueel kunnen er meer fruitbomen in het nieuwe tuindeel worden aangeplant.



**FOTO 4**

Een belangrijke landschappelijke zichtlijn over de opslag heen. Het is belangrijk om deze zichtlijn vrij te houden. De beleving van het landschap blijft behouden en de verkleving met het erf rechts wordt voorkomen.



#### FOTO 5

het te slopen bijgebouw zorgt nu voor een krappe oprit naar het erf. Tevens is het gebouw zowel qua staat als qua functie niet meer passend bij de nieuwe ontwikkelingen, vandaar de wens om het gebouw in kleinere vorm terug te bouwen.

De huidige oprit zorgt voor onveilige situaties op de Eibergsestraat bij het op- en afrijden van het erf. Omdat hier tevens een nieuwe tuin komt is het verstandig om deze oprit te verleggen en niet meer als belangrijkste toegang te zien,



#### FOTO 6

Het te slopen bijgebouw is qua vorm en materiaal passend bij het hoofdgebouw. Het nieuw te bouwen bijgebouw krijgt eenzelfde uitstraling of een eigentijdse interpretatie hiervan.







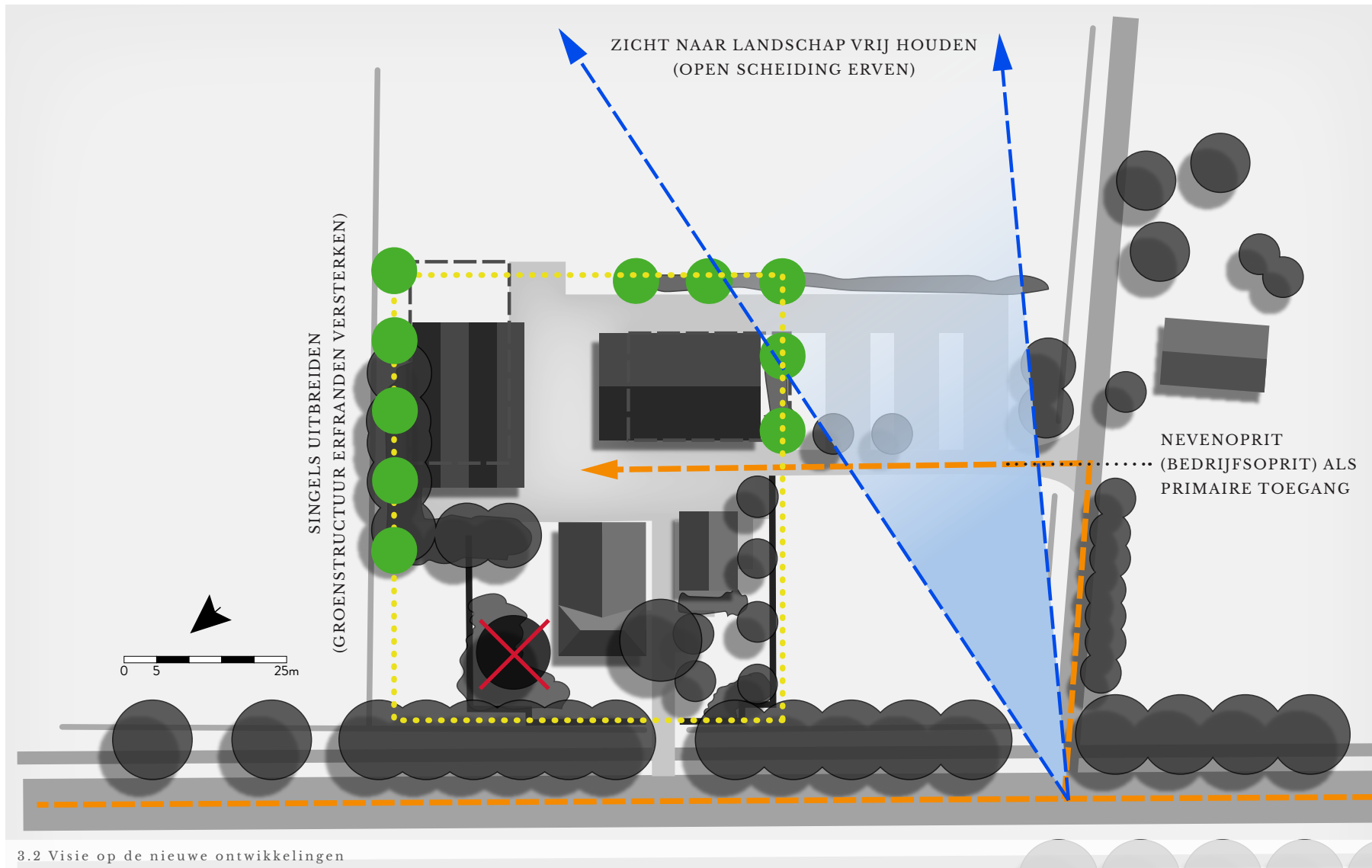
**FOTO 7**

De opslag van het erf ligt in de lijn van de landschappelijke zichtlijn. Het is daarom belangrijk om het geheel open te houden. Vanwege de functie zal er wel een dekking moeten komen voor het zicht vanaf de weg.



**FOTO 8**

De huidige landschapsontsierende schuur zal worden gesloopt. Er komt een nieuwe schuur voor terug die iets verschoven ligt ten opzichte van de huidige locatie. De singel die de schuur nu indekt moet daarom worden verlengt.



3.2 Visie op de nieuwe ontwikkelingen

### 3.2 VISIE

Het 'jonge' erf aan de Eibergsestraat 207 ligt in het grootschalige veldontginningslandschap. Belangrijk voor het type erf in dit landschap is dat het erf als een groen 'eiland' in het landschap ligt. Dit betekent niet dat het hele erf omsloten hoeft te zijn, maar wel dat de contouren herkenbaar zijn en de schuren goed ingedekt. Voor dit erf betekent dit dat de hoekpunten van het achtererf worden geaccentueerd met groen en dat bestaande structuren worden versterkt (afb. 3.2). Op het voorerf staat daarnaast een grote exoot die wordt gekapt.

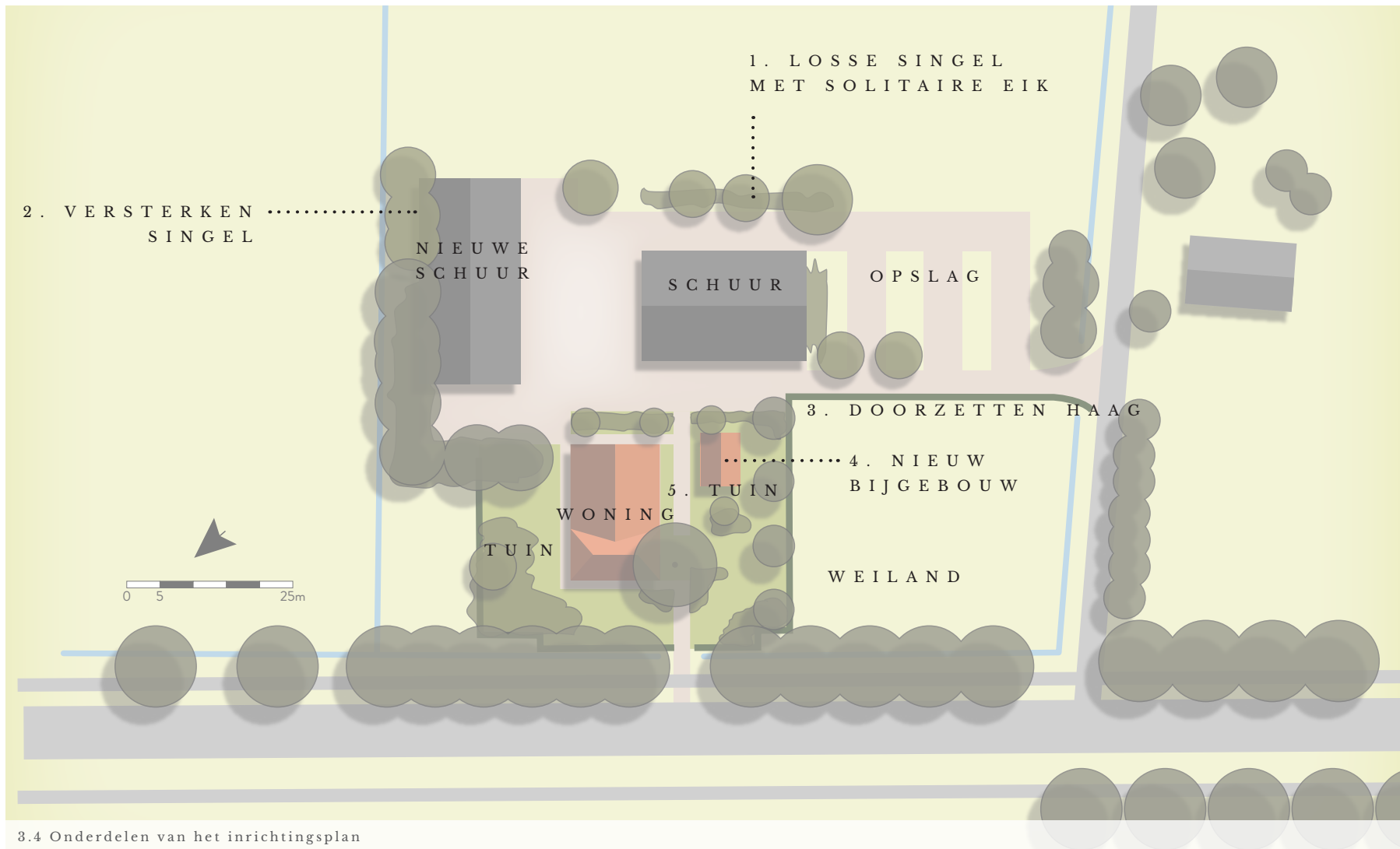
Tevens is het belangrijk om het zicht over de opslag naar het landschap open te houden. De relatie met het landschap blijft hierdoor behouden en verklewing met het naastliggende erf wordt voorkomen.

De neveninrit krijgt een belangrijke rol. Deze wordt zowel voor prive- als voor werkverkeer gebruikt. De oprit aan de Eibergsestraat zal hierbij niet meer fysiek doorlopen. Deze ingreep zorgt voor meer veiligheid bij het uit- en inrijden van het erf.

3.3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN







### 1. LOSSE SINGEL MET SOLITAIRE EIK

Aan de achterzijde van het erf wordt de schuur afgeschermt met een semitransparante losse singel. In deze singel worden soorten gebruikt die al op het erf aanwezig zijn, zoals berk. Op het hoekpunt komt een solitaire eik, die een relatie vormt met de bomenrij van eiken langs de Eibergsestraat. Tevens geeft deze solitair een accent aan de vorm van het erf.

### 2. VERSTERKEN SINGEL

De bestaande singel wordt verlengt om de nieuwe schuur in de dekken. De singel bestaat uit berken, met deze soort wordt de singel verlengt en versterkt.

### 3. DOORZETTEN HAAG

Om de nevenoprit meer accent te geven en om de opslag deels af te schermen, wordt de bestaande beukenhaag verlengt langs deze oprit. De haag behoudt het zicht naar het landschap, maar geeft een groene en landschappelijke uitstraling aan de opslag.

### 4. NIEUW BIJGEBOUW

De wens is er om het bestaande bijgebouw te slopen. Zowel de grootte als de staat waarin het gebouw verkeerd past niet bij de nieuwe ontwikkelingen van het erf. Daarom zal het gebouw worden herbouwd in een kleinere vorm met een eigentijdse functie, maar waarbij de uitstraling in soberheid aansluit op de huidige stijl (afb. 3.5). Het nieuwe gebouw zal iets verder van de woning worden geplaatst, maar de vernauwing tussen de woning en het bijgebouw blijft behouden.

### 5. TUIN

De tuin rondom het hoofdgebouw krijgt een eigentijdse invulling. Dit is een interpretatie van de karakteristieken van het jonge erf. Het is van belang om passende plantsoorten te gebruiken passend bij het landschap en de uitstraling van het erf.



3.5 Soberheid bestaande schuur meenemen in nieuwbouw

### 3 . 4    B E P L A N T I N G

#### 1. LOSSE SINGEL MET SOLITAIRE EIK

Solitaire eik

Zomereik (*Quercus robur*)

Maat: 14-16

Randafstand: 2 meter

Ruwe berk (*Betula pendula*)

Maat: 10-12

Minimale plantafstand: 7 meter

Onderbegroeiing

Hazelaar (*Corylus avellana*) 20%

Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*) 40%

Meidoorn (*Crataegus monogyna*) 40 %

Minimale plantafstand: 2 meter

#### 2. VERSTERKEN SINGEL

Ruwe berk (*Betula pendula*)

Maat: 10-12

Maximale plantafstand: 3 meter

#### 3. DOORZETTEN HAAG

Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)

Maat: 60/80

Verband: rij (5 per meter)

Mark ter Hofte

TUIN & LANDSCHAP