

Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen Stedenbouwkundig plan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

INHOUD

1	LOCATIE IN DE DORPSRAND	5
	Onderlegger voor ontwikkeling	5
	Relatie met omgeving en dorpsrand	5
	Maatwerkoplossing	7
2	OVERGANG VAN DORP NAAR BUITENGEBIED	9
	Agrarische ontwikkeling vormt het gebied	9
	Ondergrond voor ontwikkeling	9
	Harde overgang door stedelijke ontwikkeling	13
	Relevant ruimtelijk beleid	13
	Kansen en kwaliteiten	15
3	GROENE DORPSRAND	17
	Versterkt Twents landschap	17
	Bepanting voor ruimtelijke kwaliteit	21
	Erfafscheidingen voor privacy en groene uitstraling	25
	Ecologische meerwaarde van de plek	25
	Hemelwater lokaal bufferen en infiltreren	27
	Buitenruimte van de dorpsrand	29
	Parkeren	31
4	PLEK OM TE WONEN	35
	Aanbod differentiatie	35
	Bouwen voor de toekomst	36
	Flora- en faunavoorzieningen	37
5	MEERWAARDE VAN ONTWIKKELING	41
	Ruimtelijke kwaliteitswinst	41
	Participatie en input omwonenden	42

Opdrachtgever

Koopman - Tijhuis Projecten VOF

Opdrachtnemer

Eelerwoude i.s.m. Rob Aben Landschapsarchitectuur

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens

Projectnummer: 201675

Datum: 25 januari 2022

© 2022 Eelerwoude

LOCATIE IN DE DORPSRAND



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied met groenstructuur, bedrijfshallen, tankstation en verharding.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied in dorpsrand Haaksbergen op overgang naar buitengebied.

Onderlegger voor ontwikkeling

In de dorpsrand van Haaksbergen in de punt tussen de Oude Enschedeseweg en de Enschedesestraat (oude N18) en ten zuiden van de Oude Enschedeseweg ligt het plangebied. In dit plangebied liggen bestaande bedrijfshallen, een tankstation (Enschedesestraat 76, ten noorden van de Oude Enschedeseweg), parkeerplekken en een (halfverharding) weiland. De hoeveelheid aan verharding en gebouwen in slechte onderhoudsstaat doen afbreuk aan de gewenste uitnodigende uitstraling van de entree van Haaksbergen. Koopman – Tjihuis Projecten VOF is voornemens om de bedrijfshallen te slopen, het tankstation te saneren en op deze locatie woningen te ontwikkelen.

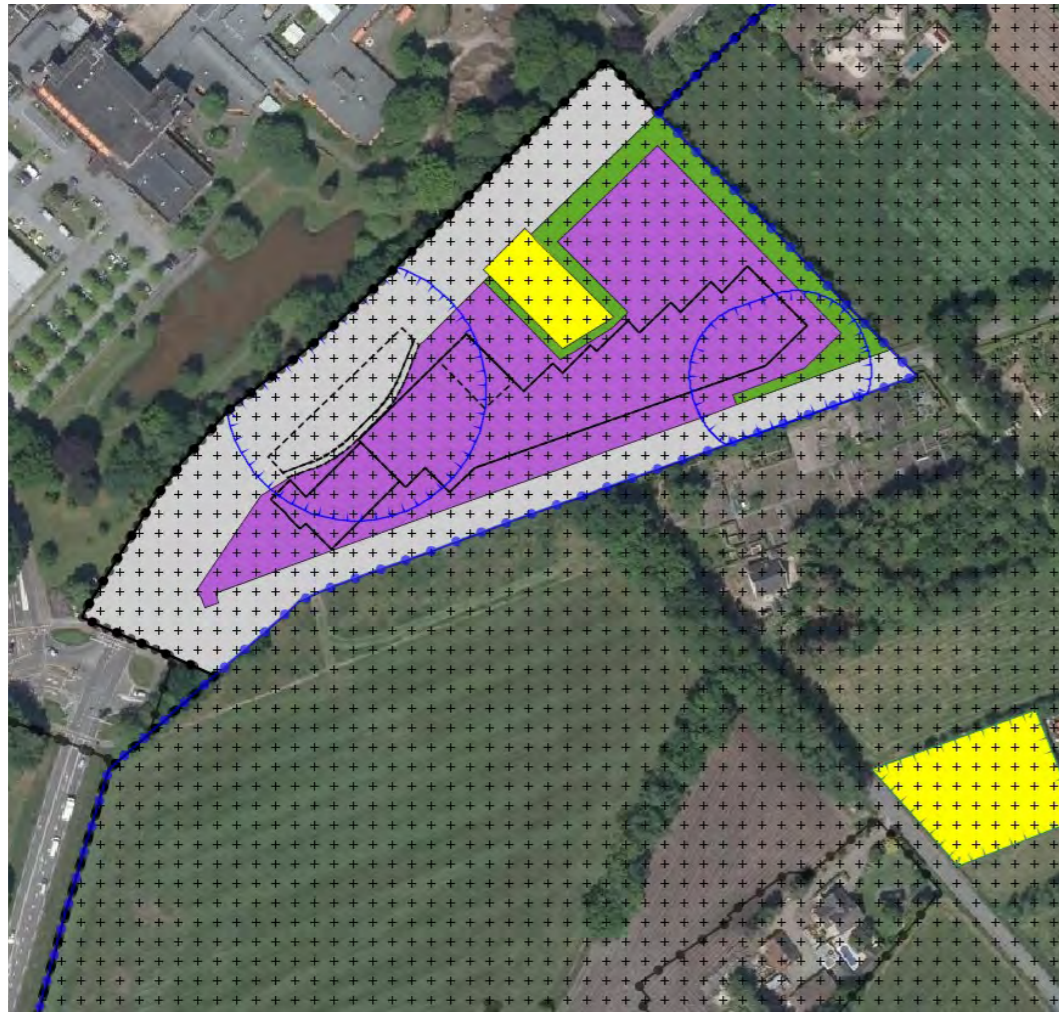
De initiatiefnemer wil de locatie op een duurzame manier (natuurinclusief en hoogwaardig) herontwikkelen op groene kavels en hierin samen optrekken met gemeente, provincie en ketenpartners. De plannen bieden oplossingsmogelijkheden voor diverse knelpunten op verschillende schaalniveaus en onderwerpen. Dit document biedt een toelichting en onderbouwing voor verdere uitwerking van deze plannen.

Relatie met omgeving en dorpsrand

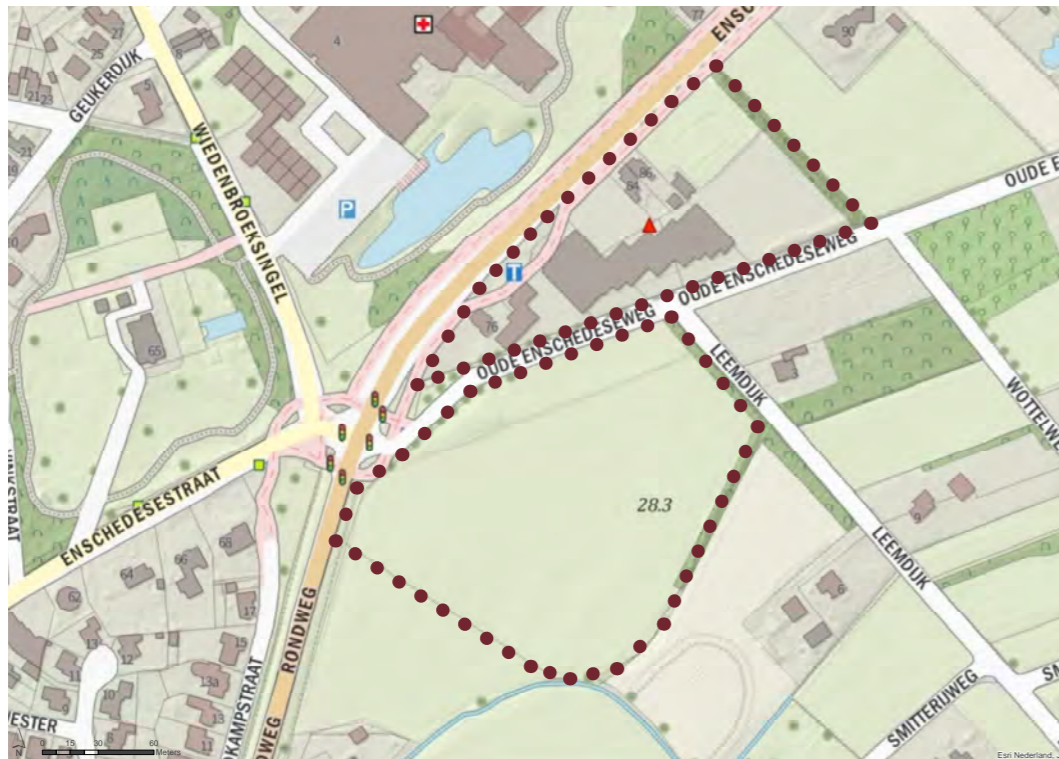
In de afgelopen decennia zijn er meerdere plannen ontwikkeld voor de gronden. De plannen waren een mix van uitbreiding van bedrijfsactiviteiten en nieuwe woningbouw. De voorliggende plannen zijn gedurende het afgelopen jaren opgesteld in afstemming met gemeente, provincie, belangengroepen en omwonenden. De ontwikkeling is gestoeld op het principe van ruimtelijke kwaliteitswinst en een verduurzaming van het plangebied. Voor de opgave is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten:

- Het terrein maakt een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst;
- Er wordt een zwaarbelaste milieusituatie weggenomen;
- Het plan voorziet in een goede groene afronding van het dorp terwijl er voldoende open zicht voor de directe omwonenden op groenstructuren en het agrarische achterland behouden blijft.

Afgelopen jaren heeft initiatiefnemer intensief overleg gehad met de gemeente Haaksbergen en de provincie Overijssel om te komen tot het voorliggend plan. Het plan bestaat onder andere uit de bouw van woningen en specifieke infrastructurele wensen van de gemeente in relatie tot de dorpsentree van Haaksbergen en de afwaardering van de Enschedesestraat.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan plangebied met veiligheidszones (lpg) en bestemming bedrijf.



Afbeelding 4. Topografische kaart met kadastrale percelen en wegenstructuur herkenbaar (plangebied).

Eind 2018 is het plan in de vorm van een startvoorstel en medio 2019 in de vorm van een aanvullend startvoorstel besproken in de 'commissie Ruimte' met als uitkomst dat het college van Burgemeester en Wethouders verder kon gaan met de verdere planuitwerking. Dit heeft geleid dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. Daarbij is ook door de gemeente de voorwaarde gesteld dat initiatiefnemer het plan met de buurt deelt en afstemt in het kader van participatie. Dit document bevat de input en resultaten uit dit proces van 2017 tot heden. Deze zijn integraal verwerkt in het plan en worden waar nodig toegelicht.

Maatwerkoplossing

Het plangebied met de ruimtelijke situatie en onderliggende problematiek betreft een unieke situatie. De combinatie van tankstation, bedrijfsgebouwen, dorpsentree, afwaardering van de Enschedesestraat en de ligging in zowel het buitengebied als de dorpskern benadrukken deze situatie. Het plangebied ligt zowel in het bestemmingsplan van de bebouwde kom als in het bestemmingsplan buitengebied. Gezien deze unieke situatie en ligging is het plan een totaalplan en niet deelbaar en vraagt daarom, in afstemming met de provincie en gemeente, een maatwerkoplossing.

Dit document zet deze maatwerkoplossing uiteen. Het is het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de dorpsrand van Haaksbergen. Het schetst de problematiek, kansen en oplossingen voor het gebied in de vorm van ruimtelijke ingrepen. Tevens wordt de (ruimtelijke) kwaliteitswinst en investering in de omgeving benoemd.

OVERGANG VAN DORP NAAR BUITENGEBIED

Agrarische ontwikkeling vormt het gebied

De dekzandvlakte rond het plangebied is te kenmerken als een eeuwenoud kleinschalig landschap van houtwallen, essen en boerenerven met een sterke relatie tussen de natuurlijke ondergrond en de menselijke activiteiten. Van dit oude hoevenlandschap zijn nog relictten zoals houtsingels, essen en verspreid liggende erven waarneembaar in het gebied. Door ontwikkelingen in de laatste decennia is het groene kleinschalige karakter van het landschap op de overgang van dorp naar buitengebied echter afgenomen waardoor de landschappelijke kwaliteit verminderd is. De N18 is destijds aangelegd als bovenlokale grootschalige infrastructuur en houtsingels zijn verdwenen. Grote open kavels in de dorpsrand zijn ontstaan waardoor de recente bebouwing langs de Enschedesestraat zichtbaar is ver vanuit het buitengebied.

In het plangebied zijn de relictten van de houtsingels nog herkenbaar langs de Leemdijk en aan de noordzijde van het plangebied haaks op de Enschedesestraat. De voormalige es, in het verleden omringd door beplanting, is afgegraven en niet meer herkenbaar in het plangebied. Door agrarische activiteiten en beheer zijn de groenstructuren ook steeds smaller en minder dicht geworden. Voorheen waren de wegen c.q. radialen beplant met bomen. In de huidige situatie zijn deze radialen minder herkenbaar geworden. De wegbeplanting langs de Enschedesestraat is nagenoeg verdwenen en dit is ook het geval langs de Oude Enschedeseweg.

Ondergrond voor ontwikkeling

Het plangebied is onderdeel van het oude ontginningslandschap. De natuurlijke ondergrond is zoals benoemd bewerkt door agrarische activiteiten. De noordkant van het plangebied heeft het bodemtype: HN21x-V: Veldpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand) met PNV 10 (Potentieel Natuurlijke Vegetatie) 'Elzen-Eikenbos'. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft bodemtype zEZ21-VI: hoge zwarte enkeerdgronden: leemarm en zwak lemig fijn zand met PNV 9 'Vochtig Wintereiken-Beukenbos'. Geschikte natuurlijke inheemse soorten voor de beplanting op deze bodem in de context van het plangebied zijn:

- Hoofdsoort (noord PNV 10): zomereik, zwarte els, vuilboom, zachte berk.
- Hoofdsoort (zuid PNV 9): beuk.
- Aanvullende soorten (noord PNV 10): Eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, grauwe wilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, vlier, Raterpopulier, ruwe berk, vogelkers, appel, framboos, kamperfoelie, krent.



Afbeelding 5. Kaart 1900: kleinschalig landschap met esrandbeplanting en houtsingels in het plangebied.



Afbeelding 6. Kaart 1950: verdwenen houtstructuren, es en open landschap om het dorp.



Afbeelding 7. Uitzicht op bestaande groenstructuren bij Leemdijk vanaf de Oude Enschedeseweg.



Afbeelding 8. Uitzicht op bestaande groenstructuur haaks op N18 aan noordzijde langs Enschedesestraat



Afbeelding 9. Bestaande houtsingel noordzijde.



Afbeelding 10. Zicht vanaf Veldkampstraat.



Afbeelding 11. Gastank met grondwal op terrein.



Afbeelding 12. Bebouwing en parkeren.



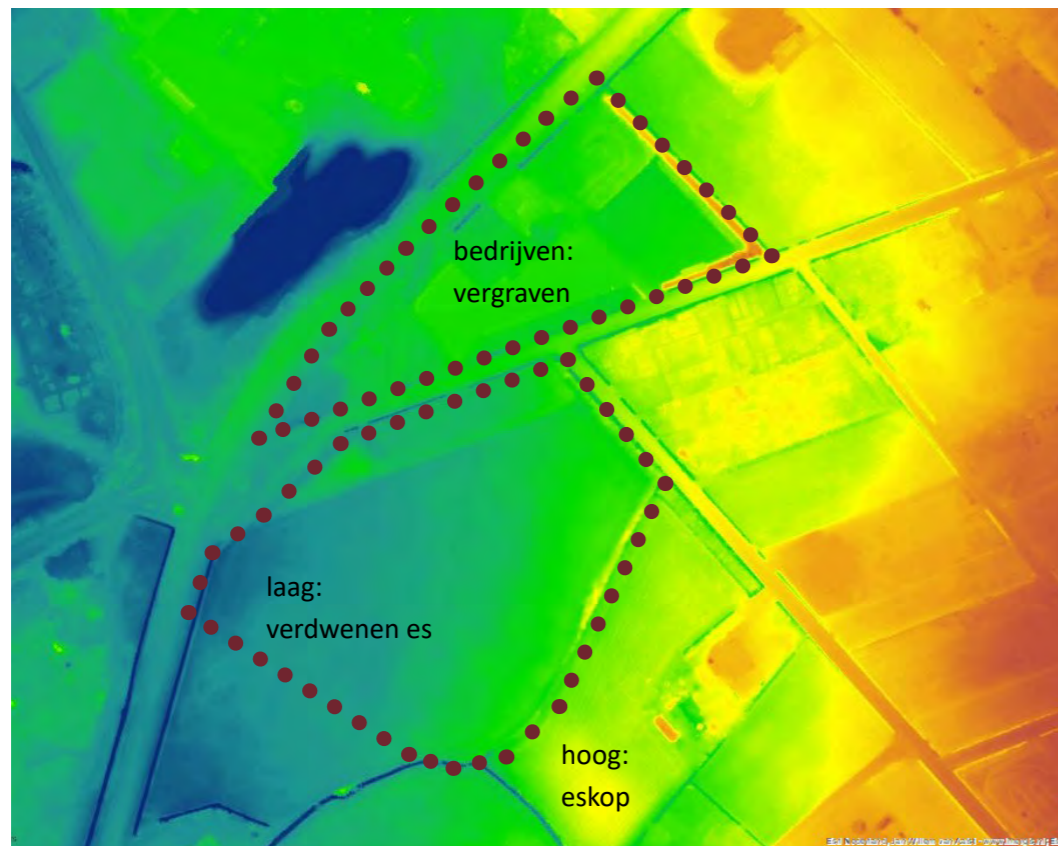
Afbeelding 13. Wegbeplanting met greppels Oude Enschedeseweg, bedrijfshallen met verharding en inritten.



Afbeelding 14. Kruising Enschedesestraat met zicht op plangebied en groenstructuren.



Afbeelding 15. Tankstation, bestaande woning, fietspad langs straat en bomen radiaal Oude Enschedeseweg.



Afbeelding 16. Hoogtekaart met verdwenen es en overgang van hoog naar laag.



Afbeelding 17. Analyse: verdwenen landschapselementen en restanten van essen, grote open ruimtes zijn overgebleven en een harde lijn bebouwing.

- Aanvullende soorten (zuid PNV 9): Boswilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, wintereik, zachte berk, zomereik, appel, framboos, kamperfoelie.

Harde overgang door stedelijke ontwikkeling

Door de Enschedesestraat en het verdwijnen van landschapsstructuren is de overgang van dorp naar buitengebied hard geworden in tegenstelling tot de historisch gegroeide zachtere overgang. De bedrijfshallen, parkeerterreinen en het tankstation versterken deze harde overgang en doen afbreuk aan de dorpsentree en het groene buitengebied. De korrel van deze bebouwing is te groot in relatie tot de omgeving. De gemengde bebouwingslinten in het dorp en daarbuiten zijn bescheiden en ingetogen en bezitten over het algemeen een alledaagse kwaliteit. Dit is vanwege het feit dat de bebouwing slechts een beperkte samenhang vertoont door de menging in bouwstijl, materiaalgebruik, schaal en maat.

Daarnaast is het de bedoeling dat de huidige provinciale weg (Enschedesestraat en Kon. Wilhelminastraat), vanwege de aanleg van de nieuwe N18, wordt afgewaardeerd naar een 50-kilometer regime. Hiertoe is de gemeente een nieuwe inrichting uit aan het uitwerken voor de weg in zijn totaliteit en de kruising in het bijzonder. Door deze toekomstige ontwikkelingen zal het woonklimaat in en om het plangebied ook gaan veranderen.

Relevant ruimtelijk beleid

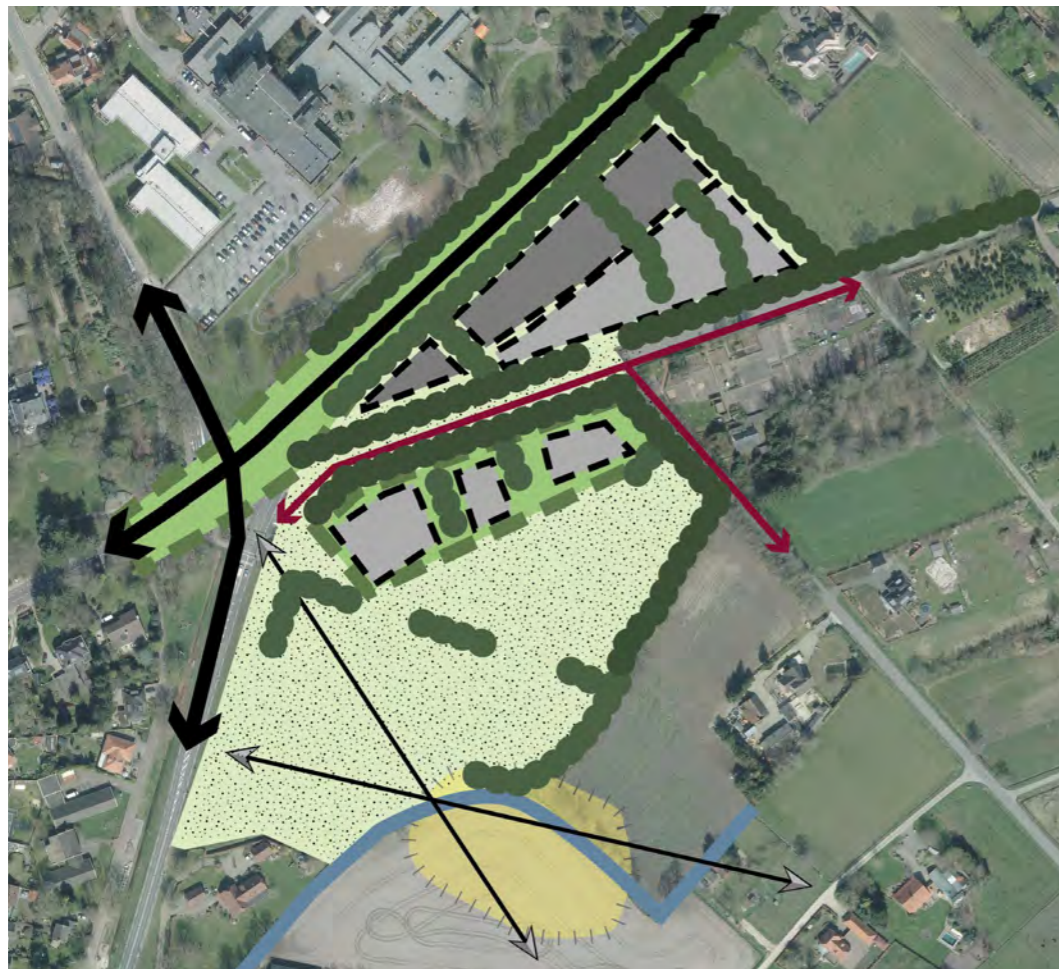
De kwaliteiten van het landschap staan onder druk, beleid op het gebied van landschap biedt randvoorwaarden en aanknopingspunten voor de ontwikkeling en de te behouden waarden. Zoals bijvoorbeeld de Omgevingsvisie Overijssel (2019), Landschapsontwikkelingsplan (2005) en de Structuurvisie 2030 Haaksbergen (2013). Dit beleid is doorgenomen en de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hierna weergegeven. Door de specifieke ligging van het plangebied is dit beleid geldend voor zowel buitengebied als de dorps(rand). De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de transformatie van het landschap mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Landschap

- Behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen van de agrarische cultuurlandschappen, herkenbaarheid vergroten.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen en passen bij de betreffende ondergrond.
- Versterken herkenbaarheid essen/kampen door ze te omzomen met houtwallen.
- Herstel steilranden waar mogelijk.
- De kenmerkende ondergrond en ook de historische en archeologische waarden zoveel mogelijk respecteren en voelbaar maken.
- Behoud open ruimtes op de kampen/essen en open veldkavels in de dorpsrand, vrijwaren van bebouwing.
- Entreezones zijn herkenbare plekken en hebben een dorps en groen karakter.



Afbeelding 19. Bestaande drie woningen behouden en gebruiken als inspiratiebron voor nieuwbouw.



Afbeelding 18. Uitgangspunten voor herontwikkeling op basis van kansen en kwaliteiten.

- Beek begeleidende beplanting vergroot de herkenbaarheid van het beekdal.
- Herkenbare ommetjes door het groene buitengebied hebben een grote waarde en de inrichting wordt waar mogelijk op elkaar afgestemd.

Bebouwing en inrichting

- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking landschappelijke kwaliteit.
- Ontwikkeling van losliggende erfensembles en clusters die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven.
- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf.
- Het lint van de Enschedesestraat met lintbebouwing aanhelen en verbeteren voorkanten.
- Binnen dit verdichte landschap kunnen kleinschalige vernieuwingen worden ingepast (niet agrarische functies).

Verkeer

- Versterken ruimtelijke uitstraling invalswegen (radialen) Haaksbergen.
- Wijziging kruispunt (met vijf aantakkingen) naar verkeersplein of voorrangskruising.
- Nieuw langzaam verkeersroute parallel aan de weg na sloop tankstation voor fietsers en wandelaars.
- Afgeschreven verkeersreginstallatie en veranderend snelheidsregime biedt aanleiding tot ruimtelijke ingrepen.

Kansen en kwaliteiten

In deze paragraaf worden de kansen en kwaliteiten uit de landschapsanalyse, relevant ruimtelijk beleid en input vanuit het omgevingsproces samengevat.

Kwaliteiten

- Kleinschalig landschap om het dorp (groene rafelrand).
- Bestaande groene erven in de dorpsrand.
- Groen onregelmatig raamwerk van houtsingels.
- Karakteristieke (boeren)erven met bebouwing.
- Beeldkwaliteit bestaande woningen (nummer 76, 84 en 86).
- Doorzichten naar buitengebied met es en open percelen.

Kansen

- Gebiedsvreemde bebouwing en verharding verwijderen rond tankstation.
- Versterken kleinschaligheid landschap rondom het dorp.
- Herkenbaarheid historische vijfsprong niet representatief voor groene entree.
- Herkenbaarheid beekloop in systeem van landschap versterken.
- Herinrichting kruispunt en provinciale weg met lager snelheidsregime.
- Laanbeplanting en bomenrijen langs wegen versterken.
- Verdwenen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen herstellen.

GROENE DORPSRAND

**Versterkt Twents landschap**

De ontwikkeling speelt op een duurzame manier in op vernieuwing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen het onregelmatige kleinschalige landschap. De bedrijfsgebouwen en -verharding verdwijnen en de vijfsprong met omgeving wordt weer onderdeel van de groene gevarieerde rafelrand om Haaksbergen. 20 nieuwe woningen en 3 bestaande woningen vinden zijn plek binnen de groene rafelrand van Haaksbergen.

Overgang van binnen naar buiten

Van oudsher waren de perceelgrenzen beplant en werden voormalige essen omgeven door een groene rand die aangrijppunten vormen voor het behouden en versterken van het landschap. Forse nieuwe houtsingels op cultuurhistorisch waardevolle perceelgrenzen en locaties benadrukken zichtlijnen, de kleinschalige verkaveling en de overgang van stad naar land. Hoogteverschillen in het veld worden geaccentueerd en er ontstaat een gradiënt van het besloten groene lint aan de noordzijde naar het meer open en lagergelegen buitengebied met watergang aan de zuidzijde. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger en groener landschap met gebiedseigen karakteristieken.

Het driehoekige deel van het plangebied aan de noordzijde wordt in de huidige situatie al begrensd met een forse groene singel die wordt behouden en versterkt. Hierdoor krijgt de ontwikkeling een groene afronding en wordt deze in zijn geheel ingepast. Tussen de kavels komen drie nieuwe brede struweelsingels.

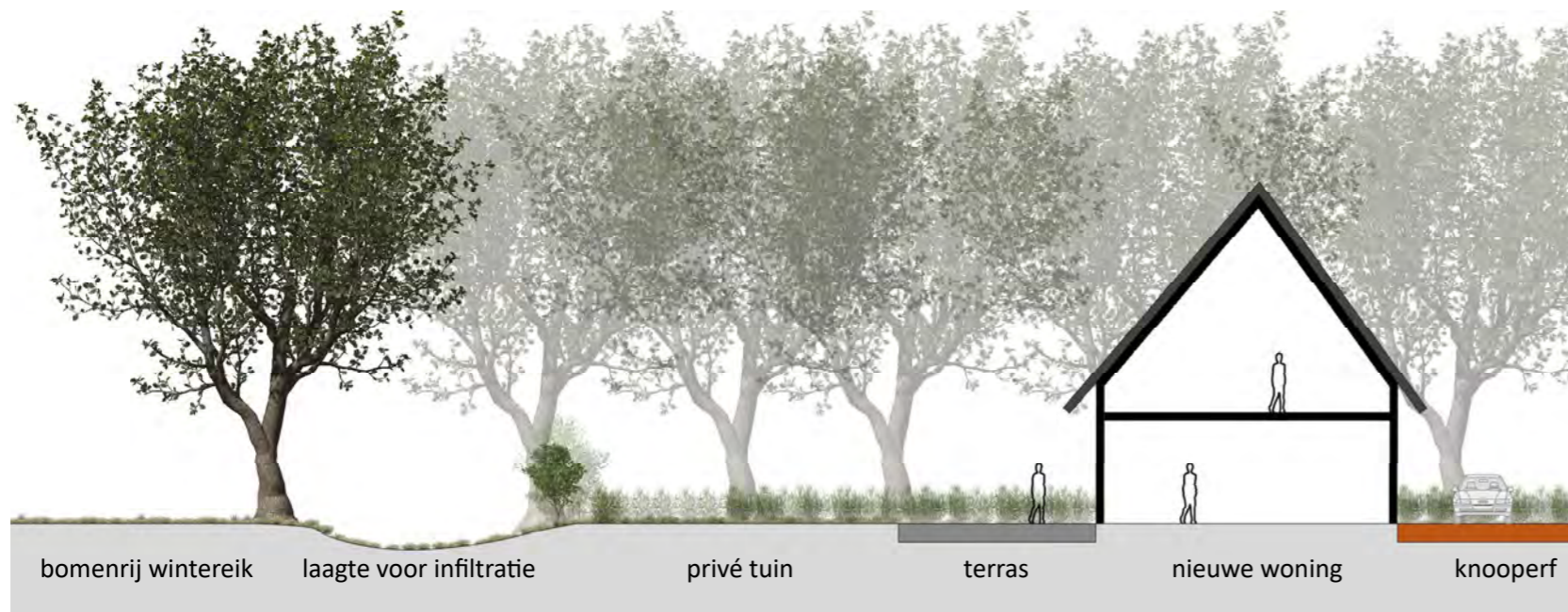
De bestaande singels met bomen langs de Leemdijk en haaks op de Leemdijk liggen hier al honderden jaren en deze worden versterkt door middel van beheer. De singel zal dikker worden door opschot niet te verwijderen en enkel pluksgewijs struweel aan te planten. Dit wordt gedaan zodat ze ook in de toekomst het landschap karakter en vorm blijven geven. Op de locatie van de verdwenen esrand met beplanting zal een nieuwe structuur in de vorm van een bomenrij ook ervoor zorgen dat de ontwikkeling een groene rand krijgt en de kleinschaligheid wordt versterkt.

Radialen versterken

De groene ruggengraat van de ontwikkeling is het versterken van de radialen, eeuwenoude toegangswegen. De Oude Enschedeseweg en Enschedesestraat worden begeleid met nieuwe bomen waardoor deze radialen herkenbaarder en beleefbaarder worden. In afstemming met de nieuwe weginrichting van de gemeente dient de exacte locatie van de bomen in de berm gekozen te worden.



Afbeelding 21. Principeaanzicht (A) dorpslint met variatie woningen, groen en bebouwing geeft rafelrand met dorps uitstraling.



Afbeelding 22. Doorsnede (B) knooperf met woning grenzend aan buitengebied, laagte voor infiltratie en bomenrij.



Afbeelding 24. Doorsnede (C) Leemdijk: versterken houtsingel, nieuw bijgebouw met tuin.



Afbeelding 23. Principe doorsnede (D) nieuwe woning knooperf langs Oude Enschedeseweg met tuinen en (nieuwe) bomen.



Afbeelding 25. Locaties doorsnedes erven.



Afbeelding 26. Referentiebeeld gebiedseigen houtsingels tussen woningen en aan de rand.



Afbeelding 27. Referentiebeeld erfbosje op knooperf in wilde haagvorm.



Afbeelding 28. Wintereiken aanplanten op locatie voormalige esrand + langs wegen (radialen).



Afbeelding 29. Referentie grasland & wildakker: openheid met extra natuurwaarde.

De radialen leiden de dorpskern in en versterken ook het dorpslint met woningen. De bestaande woningen blijven behouden en met name de bestaande woning aan de westzijde heeft een representatieve functie aan de (nieuwe) kruising aan de dorpsrand.

Doorzichten behouden

Het open bloem- en kruidenrijk grasland aan de zuidzijde vormt ruimtelijk de scheiding tussen de nieuwe landelijke woningen en de omgeving. Op deze manier wordt de openheid bewaard en krijgt de dorpsrand in zijn geheel een fraaie uitstraling. Deze gronden blijven onbebouwd waardoor de omliggende bewoners doorzichten naar de dorpsrand behouden. Dit geldt met name voor de woning aan de Leemdijk 3 waar de bewoners in de winter uitzicht hebben over het open grasland en de geplande kampeerplaatsen aan Leemdijk 6 die een doorzicht krijgen naar de kruising.

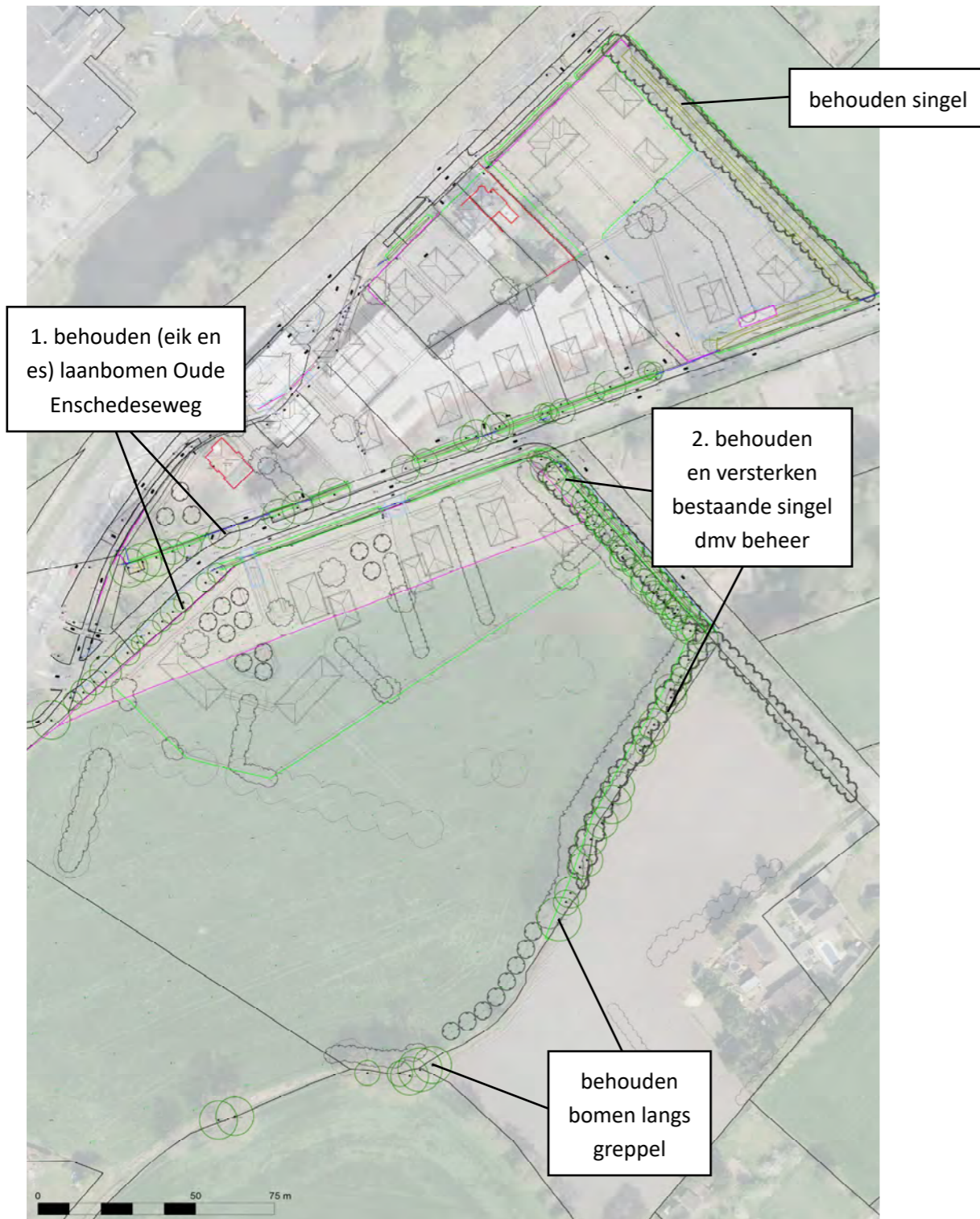
Aansluitend op de eskop aan de zuidoostzijde kan het hoger gelegen deel van het perceel ingezaaid worden met een wildakker. Een overjarig graanmengsel met akkerflora, indien dit niet geoogst wordt, levert dit veel voedsel op voor allerlei zaadetende vogels en soorten als fazant en patrijs. Deze akker behoudt het open zicht naar de es en sluit aan bij de plannen voor het naastgelegen perceel. Het deel kan ook nog als weiland gebruikt worden.

Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het omliggende landschap en bodemtypes gezien is het gewenst om de onderscheidende elementen van de ontwikkeling te versterken. Waar mogelijk, rekening houdend met het nieuwe gebruik, is het van belang om elementen te herstellen met een inheems gebiedseigen sortiment voor landschappelijke en ecologische meerwaarde. Dit zijn elementen die cultuurhistorisch gezien horen bij Haaksbergen en erven in Twente. Door de nieuwe beplanting wordt het microklimaat koeler en is het in de leefomgeving prettiger vertoeven bij extreme weersomstandigheden. Hiermee heeft de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.

Dit houdt in dat in het plangebied tussen de woningen de forse singels worden ingeplant en aangevuld met een menging van: Eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, hulst, lijsterbes, vlier, ruwe berk, vogelkers, framboos, kamperfoelie, en krent. In overeenstemming met het inrichtingsplan krijgen de bestaande singels langs de Leemdijk en aan de zuidoostzijde door extra aanplant een forsere breedte. De toekomstige bewoners hebben een verplichting om de singels aan te planten en onderhouden.

Waar mogelijk worden de bestaande laanbomen ingepast. Nieuwe eerste ordegrootte solitaire bomen van divers sortiment zorgen voor een sfeer die aansluit bij de omgeving. Als hoofdsortiment komen er langs de wegen (herinrichting Enschedeseweg - versterking Oude Enschedeseweg) en in de bomenrijen wintereiken: *Quercus petraea*. Andere soorten als aanvulling zijn winterlinde (*Tilia cordata*) en fladderiep (*Ulmus laevis*). Deze variatie aan landschapsbomen geven de ontwikkeling een forse groene structuur.



Afbeelding 30. Inmeting groenstructuur met bestaande bomen in plangebied en op gemeentegrond in berm.

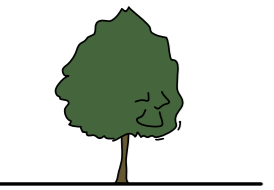
-  laanbomen + bomenrij:
41x Quercus petraea - wintereik
-  boomgroep in veld:
2x Ulmus laevis - fladderiep
-  14x fruitbomen, hoogstam, keuze uit inheems sortiment:
Prunus avium, Pyrus, Malus.
-  bomen op randen kavels:
2x Tilia cordata - winterlinde
3x Ulmus laevis - fladderiep
-  boomgroep in veld:
3x Tilia cordata - winterlinde
-  erfbomen op kavels:
7x Juglans regia - notenboom
8x Castanea sativa - tamme kastanje
-  bomenrij greppel: 8x
Salix alba - knotwilg
-  Behouden bomen bestaand: eiken en essen
-  boom langs greppel:
1x Alnus glutinosa - Zwarte els



Afbeelding 31. Nieuwe groenstructuur met aanplant boomsoorten.



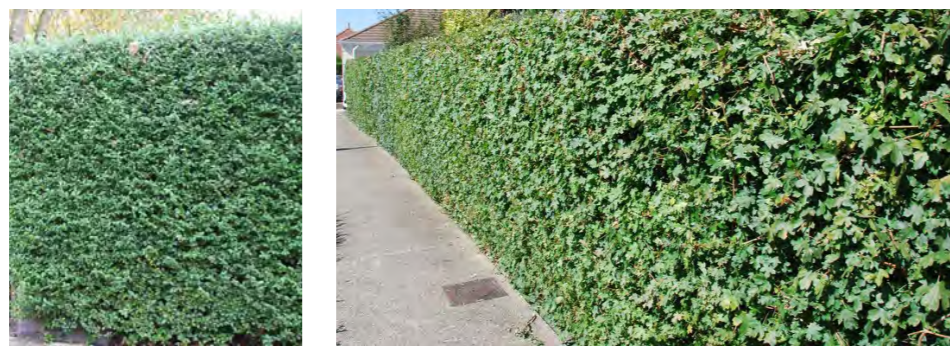
Afbeelding 32. Referenties erfbomen hoogstam/fruit (volgroeid): *Prunus avium* - *Pyrus* - *Malus*.



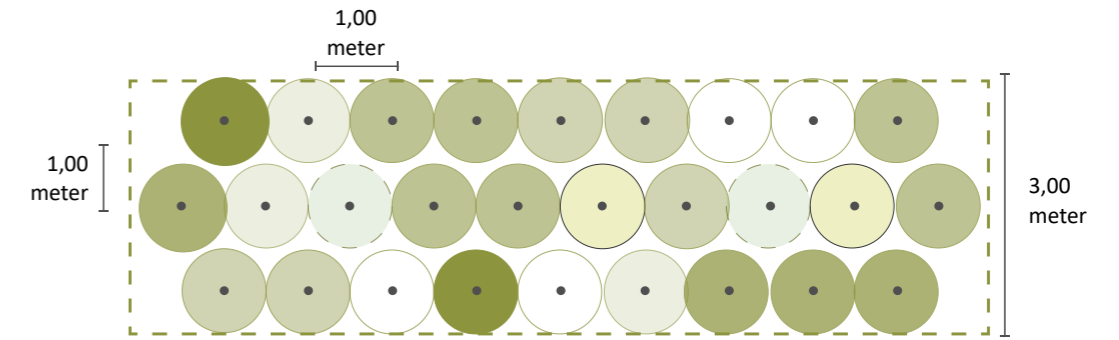
Afbeelding 33. Referenties solitaire erfbomen 1e ordegrootte: notenboom, winterlinde.



Afbeelding 34. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld.



Afbeelding 35. Referentiebeeld ligusterhaag en veldesdoorn haag (zomerbeeld).



Afbeelding 36. Plantschema singel tussen kavels, gemengd sortiment beheren op 5 meter breedte.

Het gebiedseigen beeld van de erven wordt conform het inrichtingsplan versterkt met solitaire erfbomen zoals de notenboom (*Juglans regia*), tamme kastanje (*Castanea sativa*) en winterlinde. Als aanvulling vervullen erfbosjes en singels op het knooperf de functie van erfafscheiding en groene afronding van de erven. De voorerven worden daarnaast bij de entrees versterkt met diverse hoogstamfruitbomen vanwege het gebiedseigen beeld van erven in het buitengebied.

De landschappelijke kwaliteiten van de groene grens met de beekloop en de open es worden daarnaast nadrukkelijk versterkt met landschapselementen in de vorm van inheemse beek begeleidende beplanting: zwarte els en knotwilg. Deze soorten blijven transparant en/of laag zodat het doorzicht vanuit de camping geborgd is. De oever krijgt een flauwer talud zodat water beter kan infiltreren en een gradiënt aan beplanting zich kan ontwikkelen.

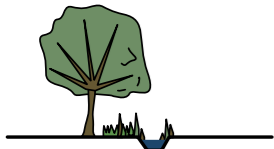
Erfafscheidingen voor privacy en groene uitstraling

Met forse hagen (circa 1 meter breedte) op de perceelgrenzen ontstaat een groene gebiedseigen uitstraling (zie inrichtingsplan). Het is de bedoeling dat de hagen circa 1,2 meter hoog worden zodat de groene uitstraling wordt geborgd. In deze hagen kan desgewenst een transparant glad raster worden ingepast. Op de achtererven direct grenzend aan andere kavels mogen de hagen circa 1,8 meter hoog worden. Hierbij hebben de toekomstige bewoners keuze uit de onderstaande drie soorten inheemse hagen met winter(groene) kenmerken.

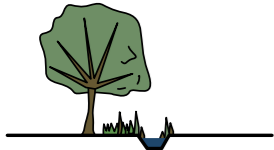
- *Acer campestre*: veldesdoorn. Aanplant wortelgoed in 2 rijen, 6 stuks/m1.
- *Fagus sylvatica*: beuk. Aanplant wortelgoed in 2 rijen, 7 stuks/m1.
- *Ligustrum ovalifolium*/vulgare: liguster. Aanplant wortelgoed in 2 rijen, 5 stuks/m1.

Ecologische meerwaarde van de plek

Door te kiezen voor inheems en autochtoon plantmateriaal, dat niet alleen soorten, maar ook individuen betreft die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de biodiversiteit in de omgeving ondersteund. De beplanting wordt aangepast op de van nature voorkomende soorten en wordt extensief beheerd zonder chemische bestrijdingsmiddelen. Dit geldt zowel voor de landschappelijke beplanting alsmede de erfbeplanting, het grasland en de mogelijke wildakker. Voor plantmateriaal kan de autochtone herkomst worden gevraagd bij het bestellen van de beplanting.



Afbeelding 37. Referentie knotwilgen aan zuidelijke grens met watergang en land Leemdijk 6.



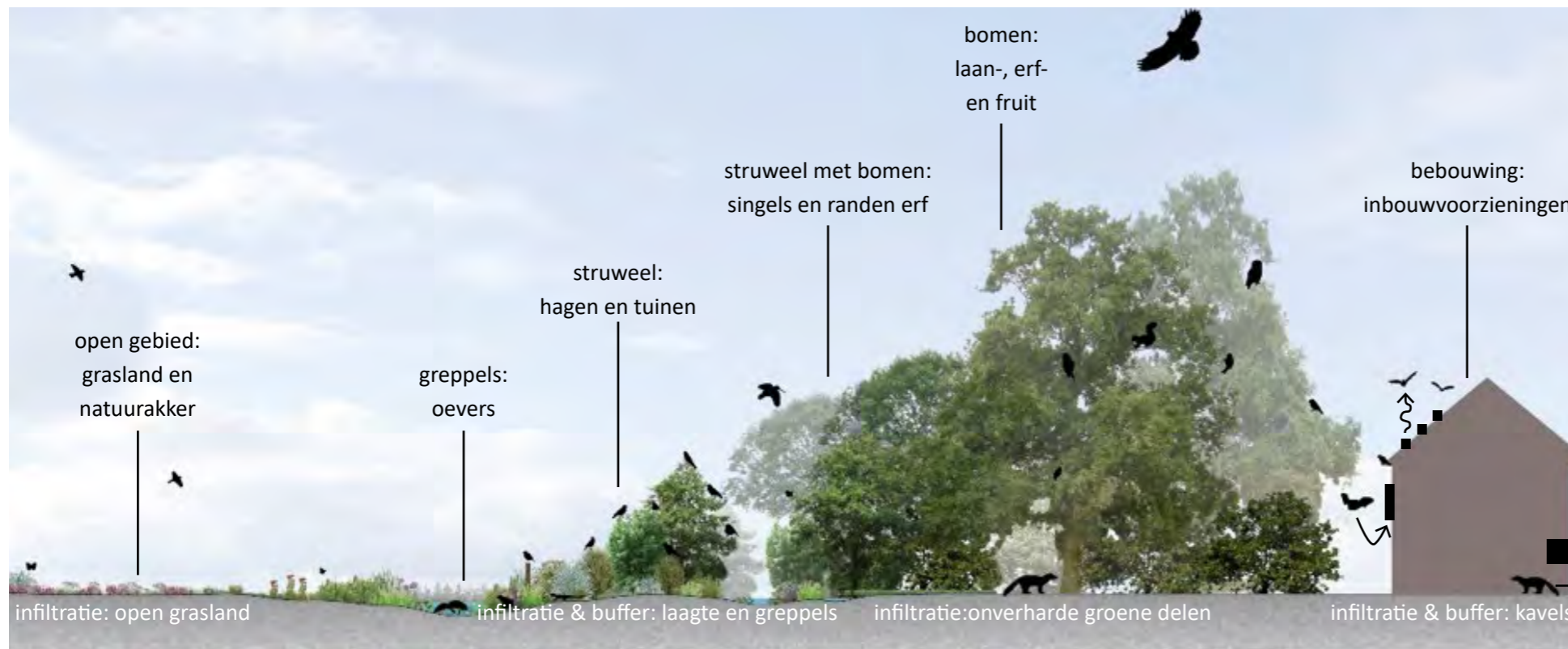
Afbeelding 38. Referentiebeeld rij zwarte elzen langs de watergang aan zuidzijde van plangebied.

Alle lokale faunasoorten (van insecten tot steenuil en kerkuil) in de voedselketen profiteren van meer diversiteit in flora en meer diversiteit in de onderbeplanting van singels en extra singels (kleine marterachtigen, zoogdieren als haas, konijn etc. besetende vogels, zaadetende vogels als ringmus, geelgors muizen (prooi voor steenuil, kerkuil, torenvalk etc.).

Hemelwater lokaal bufferen en infiltreren

Uitgangspunt voor een groen beeld is om verharding tot een minimum te beperken en daarmee wateroverlast door (piek)buiten te voorkomen en een beter microklimaat te creëren. De bergingsopgave voor dit project is 299 m³ om aan de bergingseis van 55 mm te voldoen voor een afvoerend oppervlak van 5.429 m². Waarvan 244 m³ in een wadi en 55 m³ in de watergangen.

Water is een ordenend principe in dit totaalplan. Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Er dient in ieder geval voor te worden gezorgd dat hemelwater niet op het riool wordt afgewenteld. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zand met een diepe ontwatering (GWT V-VI) waardoor deze geschikt is voor infiltratie op maaiveld. Allereerst wordt het hemelwater gebufferd op groene daken en daarna geïnfiltreerd op maaiveld in de tuinen. Hemelwater wordt hierna vertraagd afgevoerd langs de randen van het perceel naar de lagergelegen greppels (55 m³) langs de wegen. De greppels met gras zijn deels al aanwezig langs de Oude Enschedeseweg. De nieuwe greppels versterken de radialen en het gebiedseigen beeld van de wegen op de grens van buitengebied naar dorp. Ze bieden tevens al mogelijkheden tot hemelwaterinfiltratie.



Afbeelding 39. Voorbeeld hoe verschillende typen beplanting ecologische meerwaarde hebben voor fauna. Daaronder de lokale capaciteit tot infiltratie van hemelwater in de ondergrond.

Wist u dat?

Hier wonen 12 insecten, schimmels en mossen.
Uitheems: bijv. Amerikaanse eik

Hier wonen 423 insecten, schimmels en mossen!
Inheems: bijv. Wintereik

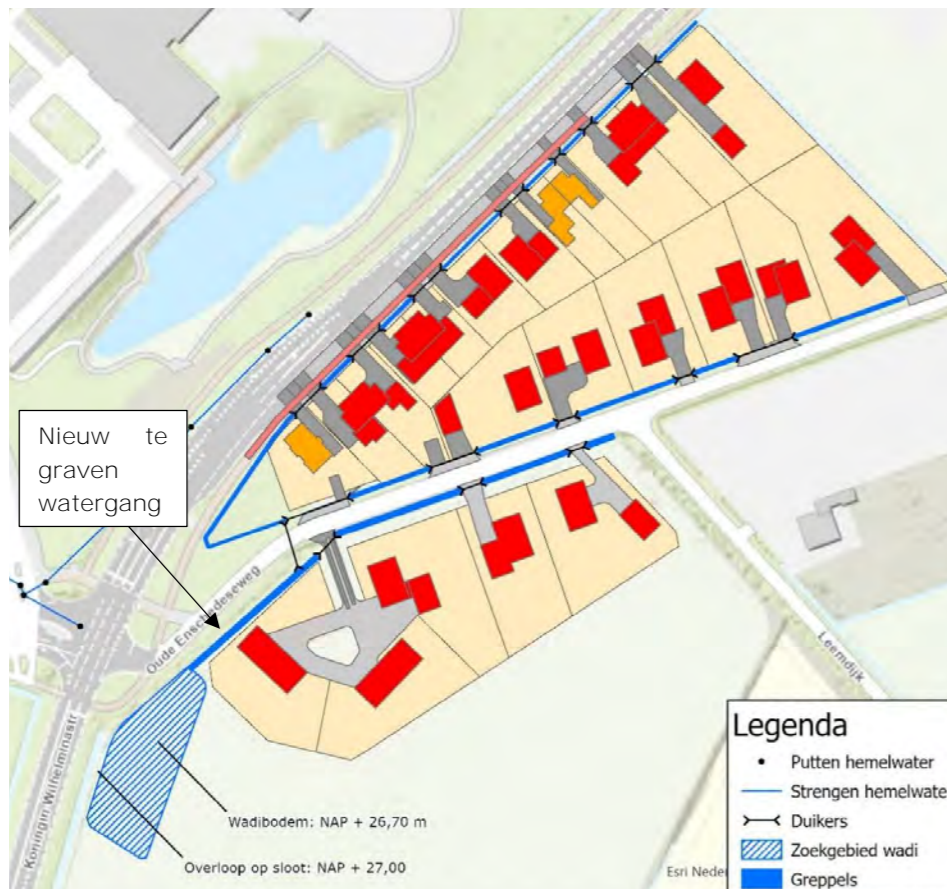
Afbeelding 40. Ecologische meerwaarde sortiment.



Afbeelding 41. Referentiebeeld nat schraalland in laagtes, infiltratie hemelwater in graspassage.



Afbeelding 42. Uitstraling grasberm met greppel en bomen in het gras met daarnaast een pad.



Afbeelding 43. Schetsmatige oplossing hemelwater en retentie (Roelofs, 2021).

De percelen in de uiterste punt van Oude Enschedeseweg liggen het laagst van het plangebied en worden ingezet als gebied voor de opvang van overtollig hemelwater van de woningen. De natuurlijke laagte wordt versterkt (bodemhoogte +26,7 m NAP) en gaat functioneren als centrale infiltratielocatie (wadi) van 244 m³ voor piekbuien als de greppels al vol zijn. De wadi heeft een talud van 1:5 en de bodem ligt minimaal op 0,5 meter onder maaiveld. Hierdoor is de beschikbare hoogte voor water 30 cm waarmee aan de bergingsopgave wordt voldaan. De wadi heeft met een verlaagde wal een overloop naar de naastgelegen sloot op +27 m NAP. Deze gegevens zijn afgestemd en komen overeen met het waterhuishoudkundig plan (Roelofs, 2021).

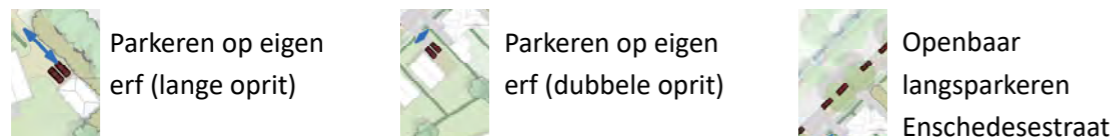
Ruimtebeslag bergingsopgave	Wadi
Oppervlakte boveninsteek	998 m ²
Oppervlakte bodem	737 m ²
Talud	1:5
Inhoud	244 m ³

Afbeelding 44. Laagste deel plangebied wadi.

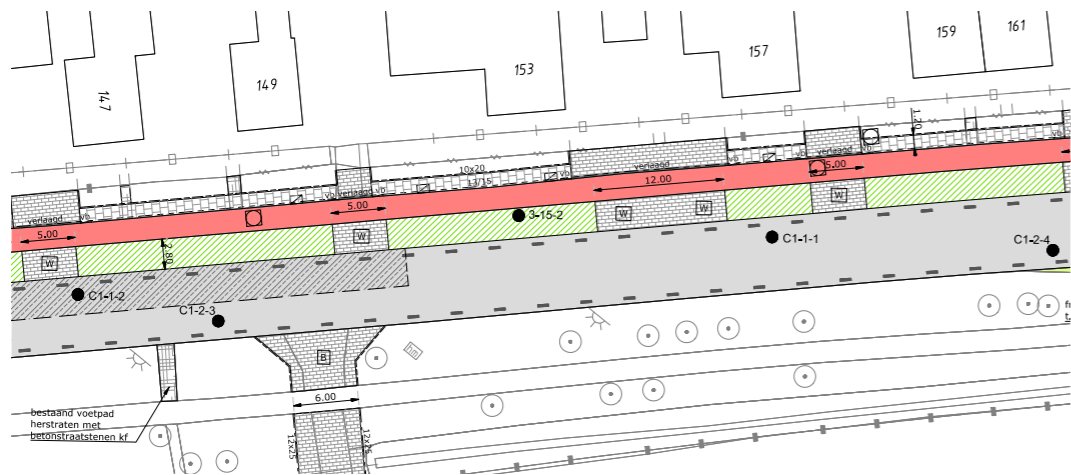
Buitenruimte van de dorpsrand

Het voorliggende plan gaat uit van de eigendommen van de initiatiefnemer waarop de nieuwe woningen en beplanting worden gerealiseerd. Daarnaast is er nog een grondruil tussen de gemeente en de initiatiefnemer noodzakelijk rond het tankstation. Zodat het (snel)fietspad, parkeerzone en berm met bomen parallel kan lopen langs de Enschedesestraat én op de huidige locatie van het tankstation woningen kunnen worden gebouwd. De voorgenomen herinrichting van het kruispunt en Enschedesestraat vindt plaats op gronden van de gemeente. Deze is in concept ingetekend in het inrichtingsplan om een beeld te geven van de nieuwe situatie met eenrichtingsfietspaden. Voor de algemene ruimtelijke kwaliteit in de omgeving en het woongenot is het van belang dat deze verkeerskundige oplossing rustig en eenduidig wordt vormgegeven passend bij een dorp. Er staan bomen in de berm en er is mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie door middel van ondiepe greppels. Om de sfeer van het dorp te versterken dient er langs de Enschedestraat (afgevaarderd) parkeren voor bezoekers gerealiseerd te worden in de berm tussen de weg en het fietspad.

De nieuwe woningen worden via de bestaande wegen ontsloten. De huidige uitstraling van de Leemdijk en Oude Enschedeseweg is het vertrekpunt voor de uitstraling van het toekomstige woonmilieu langs de Oude Enschedeseweg. Het asfalt blijft behouden en de berm worden versterkt en vergroend. De uitstraling van de openbare ruimte in het buitengebied met gras en greppels doet bescheiden aan en trottoirs zijn daarom afwezig. Het geeft eenheid en samenhang ten opzichte van de variatie in type woningen.



Afbeelding 45. Themakaart parkeren: auto's op eigen erf, op knooperf en openbare langsparkerzone.



Afbeelding 46. Referentie parkeerzone ter hoogte Enschedesestraat 147-161 (Gemeente Haaksbergen).



Afbeelding 47. Uitstraling parkeerzone: groen doorlatende verharding, geen individuele vakken.

Parkeren

De wegen hebben geen trottoirs en parkeren vindt plaats passend bij de uitstraling van de ontwikkeling op de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied. Voor de berekening van de benodigde plekken wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van de CROW, deze zijn afgestemd met de ambtenaren van de gemeente. De 3 bestaande woningen met parkeren op eigen erf aan de Enschedesestraat blijven behouden. In totaal zijn er 50 parkeerplekken opgenomen in het plan. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde norm van in totaal 46 parkeerplekken waarvan 31 op eigen terrein.

Functie	Woningen	Parkeercijfers/ woning	Totaal benodigde parkeerplekken
Koop vrijstaand rest bebouwde kom	9	2,3	20,7
Koop vrijstaand buitengebied	5	2,4	12,0
Koop twee-onder-een-kap	6	2,2	13,2
Totaal			45,9 = 46

Afbeelding 48. 46 parkeerplekken volgens CROW-norm (publicatie 381) voor 20 huizen. Functie: 'wonen, koop, vrijstaand' en 'wonen, koop, twee-onder-één-kap'; Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Gemeente Haaksbergen, bron: CBS); Stedelijke zone: rest bebouwde kom en buitengebied.

Soort oprit	Woningen	Norm/ woning	Totaal te realiseren parkeerplekken eigen terrein
Woning met lange oprit (min. 10 m diep)	10	1,3	13
Woning met dubbele oprit (min. 4,5 m breed)	7	1,8	12,6
Knooperf: gezamenlijke verharding	3	1,8	5,4
Totaal			31

Afbeelding 49. Praktisch te gebruiken aantal plekken op eigen terrein op basis stedenbouwkundig plan.

Parkeerbalans	Woningen	Parkeerplekken opgenomen in plan
Eigen terrein: nieuwe woningen	20	31
Openbaar: langsparkeren Enschedesestraat in bermzone	bezoekers	15
Openbaar: parkeren op knooperf	bezoekers	4 (minimaal)
Totaal		50

Afbeelding 50. Parkeerbalans op basis van het stedenbouwkundig plan is boven de gestelde norm.

De te behouden 3 woningen hebben al parkeermogelijkheden op de bestaande opritten en zijn niet meegenomen in de voorgaande berekeningen. De eventuele extra parkeerbehoefte van deze woningen kan opgevangen worden doordat er met dit stedenbouwkundig plan extra wordt geïnvesteerd in parkeerplekken (boven de norm) en dat de eventuele parkeerplekken in garages niet zijn meegerekend.

Zoals in het plan te zien is hebben de woningen aan de Enschedesestraat met name brede opritten die bijdragen aan de dorps sfeer van deze kavels. De opritten zijn zoveel mogelijk gekoppeld voor twee kavels. Openbaar parkeren voor bezoekers vindt plaats in de berm (na afwaardering) met nieuwe laanbomen door middel van langsparkeren in een lange bermzone met een ondergrond van grasbeton (dorps uitstraling). De gemeente wil deze parkeerzone (zonder individuele vakken) ten oosten van deze ontwikkeling ook toepassen om een eenduidig beeld te creëren wat past in de omgeving.

Dezelfde type zone wordt hier dus ook gerealiseerd wat bijdraagt aan de sfeer van de radiaal in een dorps context met een rij woningen aan de weg. Hierdoor is het mogelijk om 15 parkeerplekken voor bezoekers te realiseren.

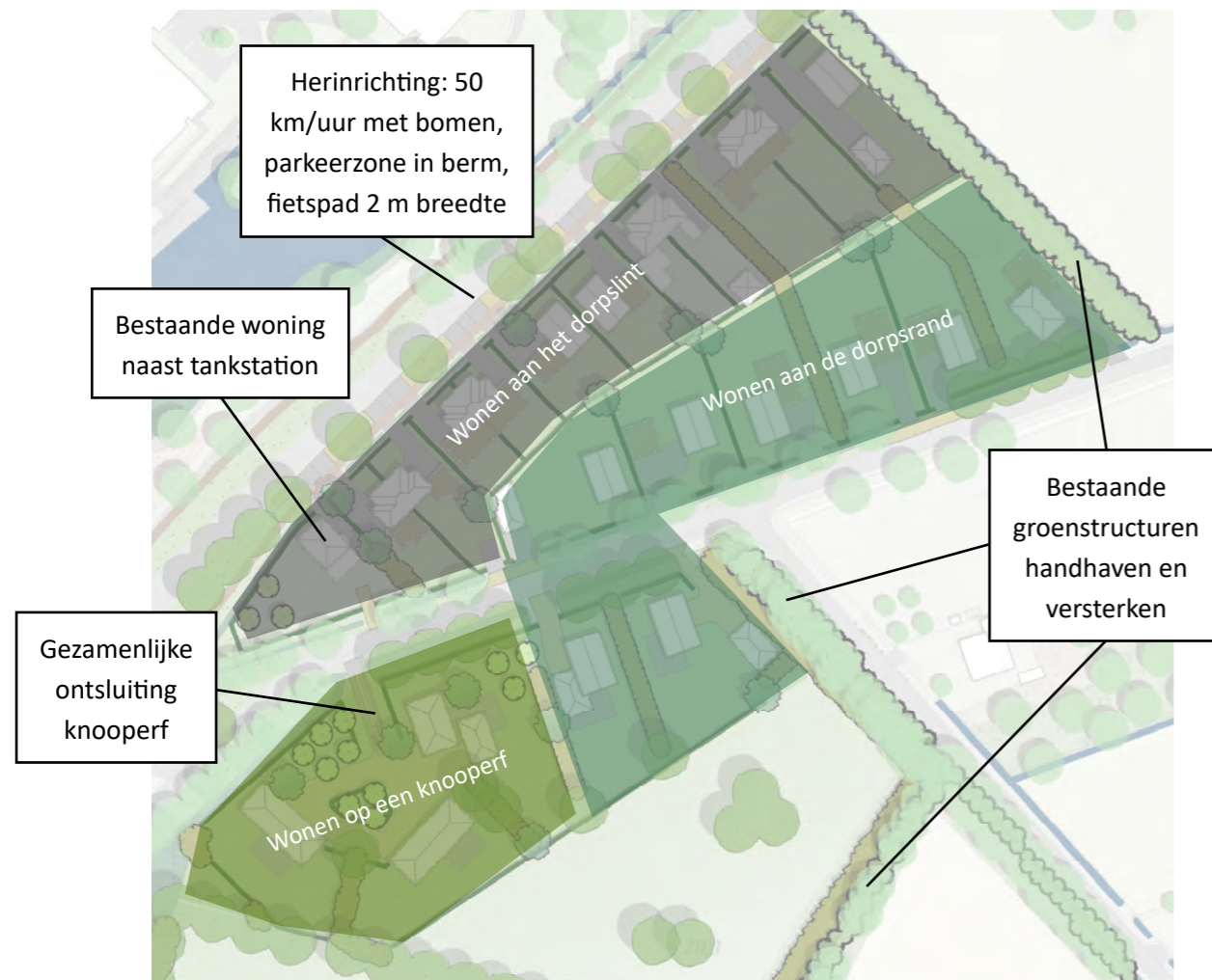
De woningen op ruimere kavels aan de Oude Enschedeseweg hebben met name lange opritten die beter passen bij het buitengebied. Door hier geen extra parkeerplekken aan te leggen wordt bijgedragen aan de sfeer van het buitengebied waarbij de bestaande greppels en bomen kunnen blijven behouden.

De verharding op het knooperf is een openbare ruimte. Hier is het ook mogelijk om te parkeren voor de bewoners en bezoekers. Hier zijn minimaal 4 plekken beschikbaar.



Afbeelding 51. Doorsnede (E) met uitstraling Enschedesestraat met parkeerzone in de berm voor nieuwe woningen.

PLEK OM TE WONEN



Afbeelding 52. Differentiatie typologie erf en woning met overgang van dorp naar buitengebied.



Afbeelding 53. Verkavelingsplan met opzet privé tuinen en bestaande kavels.

Aanbod differentiatie

De gemengde bebouwingslinten in het dorp en daarbuiten zijn ingetogen en bezitten over het algemeen een alledaagse kwaliteit. De bebouwing is onderling divers (qua bouwperiode, bouwstijl, materiaalgebruik), wat een aangename variatie (korrelgrootte) oplevert, passend bij een dorp. De inrichting van het geheel met nieuwe woningen voegt zich naar deze kenmerken van het landschap om Haaksbergen als onderdeel van de kern én buitengebied. Met verschillende woningtypes wordt de overgang van stad naar land op een gebiedseigen bescheiden manier vormgegeven. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen volgens een hoge duurzaamheidseis worden gebouwd.

De stedenbouwkundige opzet is daarnaast gericht op een optimale bezonning en voldoet aan de lokale woningbouwvraag. De ruimtelijke verschijningsvorm van de kavels met beplanting en de bebouwing is gebaseerd op de gebiedseigen karakteristieken. Hierdoor ontstaat er variatie tussen de woningen aan het groene dorpslint en de woningen op erven meer in het landschap (zie kaart).

Wonen aan het dorpslint

Binnen het nieuwe groene raamwerk liggen aan de noordzijde woningen in een rij langs de Enschedesestraat en Oude Enschedeseweg. Het betreft vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met een stevige voortuin. Hier ontstaat een rustig en gevarieerd beeld met bestaande en nieuwe woningen met een oriëntatie naar de weg en besloten groene achterkant. De woningen versterken het representatieve lint en de radiaal naar Haaksbergen. Door de herinrichting van de Enschedesestraat ontstaat hier een prettig woonmilieu.

De twee karakteristieke jaren 1930 woningen aan de Enschedestraat doen recht aan de groene uitstraling, blijven behouden en vormen de inspiratie voor de nieuwe woningen in het lint. De bestaande woning naast het tankstation blijft ook behouden en dient als inspiratie (baksteen en pannen) voor de nieuwe woningen. De nieuwe woningen hebben tevens een pannen kap en bijgebouwen of uitbouwen hebben een plat groen dak.

Wonen aan de dorpsrand

Deze kavels aan de Oude Enschedeseweg zijn de meeste diverse kavels. De oriëntatie en ligging van de kavels versterkt het verschil tussen de Enschedesestraat en de Oude Enschedeseweg. Ze zijn de essentiële koppeling voor het verbinden van de

ontwikkelingsmogelijkheden met het behoud en versterking van het landschap. De kavels hebben een open karakter, dragen bij aan de gradiënt in het plangebied en zijn meer georiënteerd op het landschap. Wanneer er enkel huizen aan de Enschedesestraat zouden komen, ontstaat er een te harde knip met het landschap. Een structuur waarbij er meer verweving is, maakt de overgang tussen het bebouwde en onbebouwde zachter. Hiermee wordt tegelijkertijd de entree van het gebied vriendelijker terwijl het zicht van omwonenden op het agrarische land behouden blijft.

De woningen hebben een ingetogen en eigentijds karakter en staan op groene kavels met groene randen met een afwisselende kavelbreedte. De woningen hebben een pannendak, zink of rieten dak en afwisselend een vast of vrijstaand bijgebouw met een zadeldak of plat groen dak.

Wonen op een knooperf

De nieuwe landelijke woningen in ingetogen eigentijdse stijl op ruime kavels liggen verscholen achter houtsingels aan de zuidkant van de Oude Enschedeseweg. De woningen zijn georiënteerd op het landschap en bouwen voort op de principes van het groene knooperf en de (boeren)erven in het omliggende landschap. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een representatieve groene voorkant en een besloten achterzijde met uitzicht op open weidegronden en de es.

Hierbij hebben de twee zuidelijke woningen een ondergeschikte uitstraling met inpandig bijgebouw, denk hierbij aan een type schuurwoning met een meer agrarische uitstraling. De derde woning aan de noordoostzijde op het knooperf functioneert als de representatieve hoofdwoning op het knooperf. Deze woning heeft ook een losstaand bijgebouw met kap en presenteert zich naar de weg.

Bouwen voor de toekomst

In voorgaande paragrafen is beschreven hoe het ruimtelijk raamwerk wordt vormgegeven en hoe de ruimte op duurzame wijze met ecologische meerwaarde wordt ingericht. Naast dit versterken van het landschappelijk raamwerk, infrastructuur en flora en fauna, wordt ook een langdurend duurzaam woningbouwprogramma voorgesteld. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar wat op dit moment duurzaam is, maar er wordt ook gekeken naar hoe het plan in de toekomst tijdens verschillende bouwfases nieuwe technieken mogelijk maakt.

BENG-woningen

We gaan in Nederland langzaam over naar nog meer duurzame energievoorzieningen. Dat geldt ook voor de woningbouw. Zo zijn bijvoorbeeld de eisen voor de energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen per 1 januari 2021 aangepast. Per 1 januari 2021 heeft de bekende EPC-eis (Energie Prestatie Coëfficiënt) plaatsgemaakt voor BENG, de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

De Energie Prestatie Coëfficiënt, kortweg EPC, was tot 1 januari 2021 de norm voor energiezuinigheid van woningen. Volgens het bouwbesluit mocht die EPC voor

nieuwbouwwoningen niet hoger zijn dan 0,4. Het systeem was echter op vele manieren te interpreteren, om aan de EPC-norm te voldoen. Zo kon het energieverlies van een grote glazen gevel in een woning bijvoorbeeld worden gecompenseerd door zonnepanelen op het dak. De EPC-eis had namelijk geen directe relatie met het energieverbruik per vierkante meter. De nieuwe BENG-norm houdt hier wél rekening mee. Door de EPC te vervangen door BENG komt de nadruk veel meer te liggen op het beperken van de energiebehoefte van een woning.

Nieuwbouwwoningen die voldoen aan BENG zijn volledig gasloos. Daarnaast kun je investeren in extra (zich terugverdienende) maatregelen zoals een bodemwarmtepomp en een warmte-terugwinsysteem (WTW). Deze verzekeren de bewoners van:

- Een woning met passieve koeling (voorbereid op de steeds warmere zomers in Nederland).
- Een aangenaam binnenklimaat.
- Een lage energierekening.

De BENG-norm is gebaseerd op een driestappenstrategie (Trias Energetica) om een energiezuinig woningontwerp te maken. De energieprestatie van een woning moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan BENG 1, 2 en 3:

- BENG 1: Energiebehoefte: De hoeveelheid energie die nodig is om de woning te verwarmen en te koelen. Deze eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van de woning.
- BENG 2: Primair fossiel energiegebruik: hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van de woning te voorzien, waarbij de energiebehoefte van een woning zo efficiënt mogelijk moet worden opgewekt.
- BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie: de energievraag van de woning moet zoveel mogelijk bestaan (minstens 50%) uit hernieuwbare energie (afkomstig uit zon, buitenlucht of bodem).

Flora- en faunavoorzieningen

De herontwikkeling van de dorpsrand van Haaksbergen dient op een natuurinclusieve manier plaats te vinden. De natuur, flora en fauna, wordt als het ware ook gezien als opdrachtgever waarvoor doelen zijn te bereiken. Dit zijn in de gebouwen veelal technische oplossingen die extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid opleveren. Deze paragraaf zet enkele voorbeelden uiteen hoe deze voorzieningen toegepast kunnen worden in de nieuwe bebouwing. In deze paragraaf wordt ook kort aangegeven welke soorten op deze locatie veelal voorkomen en dus gebruik kunnen maken van de voorzieningen.

Vogelkasten

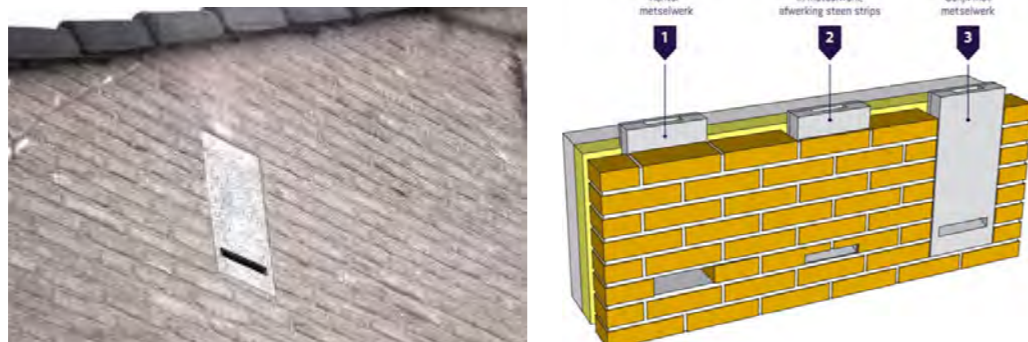
Voor vogels is er een breed assortiment beschikbaar aan diverse inbouwvoorzieningen en voorzieningen die aan de buitenzijde van woningen geplaatst kunnen worden. Huismus en gierzwaluw zijn soorten die algemeen voorkomen in de omgeving en randzone van Haaksbergen. Hiervoor kunnen voorzieningen getroffen te worden.



Afbeelding 54. Voorzieningen voor gierzwaluwen in en aan de gevel met smalle invliegopeningen.



Afbeelding 55. Voorzieningen voor huismus: vogelschroten één pannenrij hoger toepassen en huismuskast.



Afbeelding 56. Mogelijkheden inbouwen vleermuiskasten (Faunaprojecten, 2019).



Afbeelding 57. Natuurinclusief bouwen: mogelijkheden integreren vleermuisvoorziening in gevels.

Voor de gierzwaluw kan gekozen worden voor inbouwstenen in de muur. Naast deze inbouwvoorzieningen kan men kiezen voor kasten die gemonteerd worden aan de buitenzijde van de muur. Ook dit type kasten worden goed benut door zowel de gierzwaluw als huismussen. Een alternatief voor deze kasten zijn op maat gemaakte gierzwaluwkasten voor in de nok van de woning. Gierzwaluwen zijn koloniebroeders, het is daarom van belang dat deze kasten op de juiste wijze geplaatst worden.

Voor de huismus zijn eenvoudige maatregelen direct toepasbaar. Eén praktische maatregel voor de huismus is om onder het dak vogelschroten achterwege te laten. Wil men toch vogelschroten toepassen, dan kan ervoor gekozen worden om het vogelschroot één dakpanrij op te schuiven.

Vleermuiskasten

Voorlopende vleermuizen (voornamelijk gebouwbewonende soorten) rondom Haaksbergen zijn onder andere gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. Voor deze soorten zijn diverse faunavoorzieningen beschikbaar. Watervleermuis en gewone grootoorvleermuis kunnen zowel boom- als gebouw bewonend zijn.

Bij toepassing van één inbouwsteen per gebouw kan de steen gebruikt worden als schuilplaats voor één of enkele exemplaren of als paarplek. De inbouwsteen is ook geschikt als kraamverblijf, hiervoor moeten meerdere stenen aan elkaar geschakeld worden voor een grotere ruimte. Bij vleermuizen geldt, hoe meer ruimte ze ter beschikking krijgen hoe beter (ook als schuilplek). Denk hierbij ook aan kasten ophangen in (oude) bomen.

Groene platte daken

Door groene, platte daken toe te passen kan veel winst worden behaald in het kader van biodiversiteitsversterking. Inheemse kruiden op platte daken hebben voor veel inheemse insecten aantrekkingskracht. Voorkeur gaat uit naar inheemse mengsels die speciaal geschikt zijn voor platte daken. Het kruidendakmengsel van Cruydt Hoeck type D2 is hiervoor geschikt. Deze kruidenmix is belangrijk voor de verstuuving van o.a. vlinders, bijen, hommels, zweefvliegen en gaasvliegen. De groene daken bufferen hemelwater en verbeteren tevens het microklimaat.



Afbeelding 58. Toepassing groen dak met kruidenmengsel: verhoogde biodiversiteit en waterbuffering.

MEERWAARDE VAN ONTWIKKELING



Afbeelding 59. Inrichtingsplan toekomstige situatie met nieuwe woningen en groenstructuren.

Bij deze ontwikkeling, die feitelijk grotendeels als binnenstedelijk kan worden beschouwd, geldt dat er veel verschillende factoren mee spelen. De ontwikkeling is zodanig vormgegeven dat de verschillende onderdelen een plek kunnen vinden zonder dat de opzet van het plan geweld wordt aangedaan. De duidelijke milieuwinst en de ruimtelijke kwaliteitswinst leiden er dan ook toe dat de voorgenomen ontwikkeling verdedigbaar is.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

Het amoveren van de bedrijfsgebouwen en het toevoegen van fraaie architectuur zijn met de heersende beleidskaders te onderbouwen en zorgt voor de zachte afronding van het binnenstedelijke gebied. De ruimtelijke kwaliteitswinst zal plaats vinden doordat de te realiseren woningen aan de Enschedeseweg het aanwezige lint zullen completeren. Hierdoor zal de toegang van Haaksbergen via deze route aanmerkelijk verfraaid worden.

Naast een goede landschappelijke inpassing van de erven en het behoud van waardevolle bebouwing, wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit met een landschappelijke en ecologische meerwaarde. Dit betreffen:

- Het versterken en aanbrengen van groenstructuren om en in het plangebied.
- Het versterken van wegbeplanting en groene bermen (openbare ruimte).
- Inrichting van een open natuurlijk grasland en/of wildakker direct aansluitend op de erven.
- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing (meters voor meters) met omliggende verharding.

Met de realisatie van dit plan wordt daarmee een aanmerkelijke landschappelijke en ecologische kwaliteitswinst geboekt. Dit is ook terug te zien in de verhouding tussen de opbrengsten en de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Milieubelastende situatie

Duurzaamheid is een van de dragers van dit plan. Deze duurzaamheid komt niet alleen naar voren in het te realiseren plan maar ook in hetgeen weggenomen gaat worden. In de huidige situatie zorgt een fors tankstation dagelijks voor veel extra verkeersbewegingen, stilstaande en draaiende motoren tijdens rustpauzes en afleveren van brandstoffen. Ook is er een shop aanwezig welke daags bevoorraad wordt met versproducten. De autoshowroom is inmiddels gestaakt, maar ook hier geldt dat er sprake is van een fors milieubelastend garagebedrijf met werkplaatsfaciliteit.

Dergelijke bedrijven zijn ten aanzien van milieuregelgeving op verschillende wijze gecategoriseerd in het activiteitenbesluit en de Wet Milieubeheer. Zowel het garagebedrijf als het tankstation kan gezien worden als een zogenaamd type C inrichting. Dit betekent dat er een strak vergunningenregime van toepassing is. Daarnaast geldt dat bedrijven ten aanzien van ruimtelijke ordening moeten voldoen aan milieuzoneringen, hetgeen te maken heeft met afstanden van dergelijke bedrijven tot gevoelige functies, zoals wonen. Hierbij is het tankstation een categorie 3 bedrijf en mogelijk zelfs een categorie 4 bedrijf, afhankelijk van de afgifte van LPG (> 1000 m³/jr.). Het garagebedrijf is een categorie 2 bedrijf. Bij deze bedrijven gelden dermate beperkende maatregelen met betrekking tot afstandsnormeringen en geluidsoverlast dat het niet denkbaar is dat een van beide functies zou kunnen blijven bestaan of verplaatst zou kunnen worden. Dit is van grote (economische) waarde.

Participatie en input omwonenden

De voorliggende plannen zijn in een proces sinds 2017 jaar gedeeld en afgestemd met omwonenden en belangengroeperingen in een aantal bewonersavonden en in individuele keukentafelgesprekken. Hiertoe zijn planaanpassingen gemaakt die ook doorwerken in dit plan. Deze aanpassingen hadden in hoofdzaak te maken met de doorzichten, type beplanting en de groene randen van de ontwikkeling. Eerder benoemde oplossingen voor de verkeersproblematiek binnen het plangebied of de mogelijkheid tot een ommetje zijn door dit proces ook juist weer uit de plannen verdwenen.