

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Maatweg (ongenummerd) Haaksbergen



Mark ter Hofte

Colofon

Project: Ruimtelijk kwaliteitsplan Maatweg (ongenummerd) Haaksbergen

Opdrachtgever Focus Architectuur
Kemerij 48
7482 SX Haaksbergen
M. 06 30 60 28 00
E. info@focusarchitectuur.nl

Opdrachtnemer Mark ter Hofte Tuin & Landschap
Dr. Eekmanstraat 18
7545 ST Enschede
Info@markterhofte.nl
+31 (0)6 483 914 95
Kvk: 65505859

Datum van opstellen 19-4-2019

Versie Voorlopige rapportage

Laatst gewijzigd 1-5-2019

Het gebruik van afbeeldingen uit of openbaar maken van dit document enkel met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of de opdrachtnemer.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
	1.1	Aanleiding & opgave
	1.2	Ligging
2.	Beleid	6
	2.1	Beleid provincie Overijssel
	2.2	Beleid gemeente Haaksbergen
	2.3	Samengevat
3.	Landschappelijke analyse	18
	3.1	Landschap & historie
	3.2	Plangebied
	3.3	Samengevat
4.	Ruimtelijk Kwaliteitsplan	26
	4.1	Uitgangspunten beleid & analyse
	4.2	Inrichtingsplan
	4.3	Beplantingsplan

1. Inleiding

De familie Kloosterman-Michorius heeft toestemming gekregen om een woning te bouwen aan de Maatweg in Haaksbergen in kader van het Rood voor Rood beleid. Het beleid van de gemeente Haaskbergen is hierop van toepassing. Als onderdeel van de aanvraag voor het realiseren van de woning is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan is het beleid, de plek en het landschap geanalyseerd. Hieruit ontstaat een inrichtingsplan dat de inpassing van de nieuw te bouwen woning omschrijft, waarbij het landschap en de ambities uitgangspunten zijn.



De ligging van het plangebied in de rationale verkaveling van het kleinschalige veldontginningslandschap.

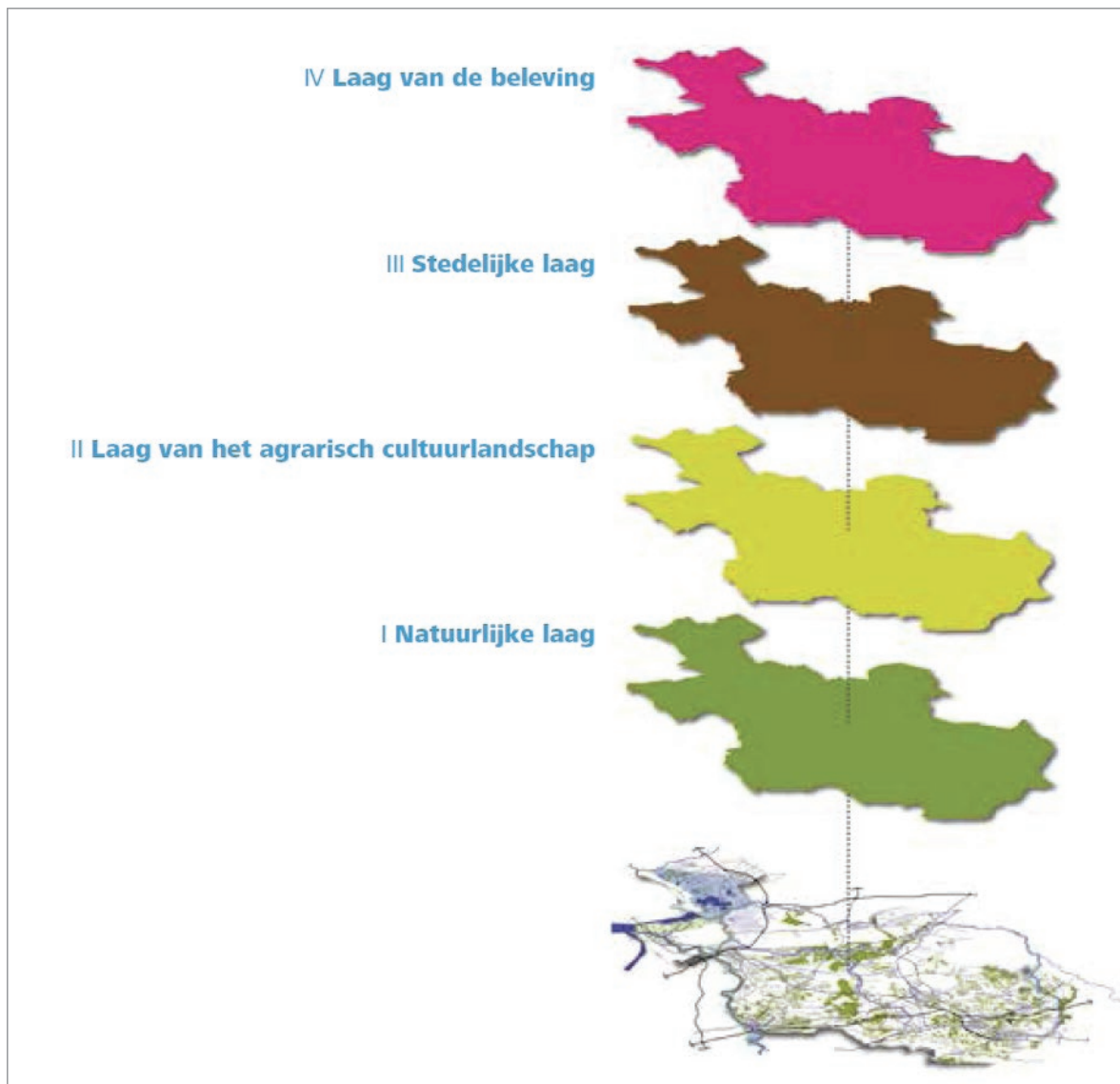
2. Beleid

2.1 Beleid provincie Overijssel

De omgevingsvisie van provincie Overijssel omschrijft de richting van ontwikkelingen in de komende jaren met als doel het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Het perceel ligt in het gebied dat valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Ontwikkeling van wonen, werken en landbouw zijn hier mogelijk, mits dit in harmonie is en versterking geeft aan de landschappelijke, culturele of natuurlijke waarde van de omgeving.

De nieuw te bouwen woning past goed in de ontwikkelingsvisie van de provincie. Het is daarbij van belang dat de kenmerkende waarden van het landschap worden versterkt. Om deze kenmerken te omschrijven wordt gebruik gemaakt van de vier lagen van het landschap. Voor het perceel aan de Maatweg is de laag van de beleving niet van toepassing.



Omgevingsvisie Overijssel: gebiedskenmerken aan de hand van de vier lagen van het landschap.

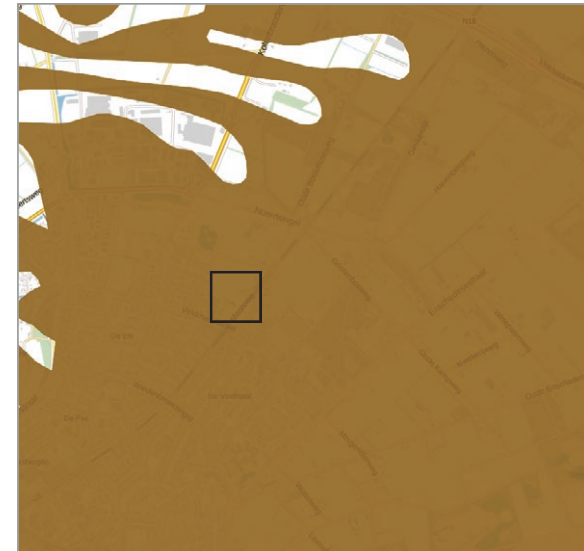
De natuurlijke laag

Dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied ligt in het gebied van dekzandvlaktes en ruggen. Dit gebied was van nature reliëfrijk. In de loop der jaren zijn veel van deze gebieden en het reliëf verdwenen door ontginning.

Het perceel aan de Maatweg kent nog maar weinig kenmerken van deze natuurlijke laag. Door verstedelijking en ontginning is het natuurlijke reliëf verdwenen.

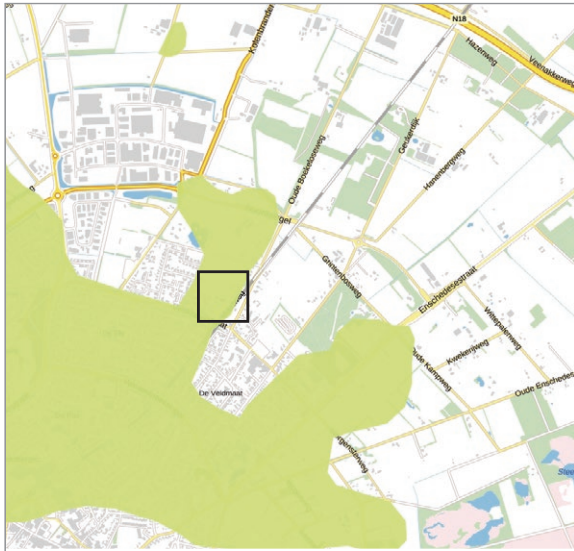
De ambitie voor dit gebied binnen de natuurlijke laag is om van nature voorkomende plantsoorten te gebruiken en aanwezige beplanting te behouden.



Ligging van het perceel in de natuurlijke laag van de dekzandvlaktes en -ruggen.



Het perceel kent geen reliëf meer en is in cultuur gebracht.



Het plangebied in het jonge ontginningslandschap



Sterke groenstructuren zijn aanwezig aan de zuidwestzijde van het perceel.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap is één van de oudste cultureelrijke landschappen in ons land. Helaas is hier veel van verdwenen door verstedelijking en veranderingen in landbouw. Ook voor het perceel aan de Maatweg is dit van toepassing. In de loop van de jaren is de stad zich gaan uitbreiden en is het perceel aan de rand komen te liggen.

In het beleid van Haaksbergen komt naar voren dat het landschapstype als kleinschalig veldontginningslandschap wordt aangemerkt. Dit landschapstype heeft een aantal belangrijke kenmerken die overeen komen met het oude hoevenlandschap, namelijk de kleinschalige opzet en groene structuren.

De ambitie om de kleinschaligheid en groenstructuren te behouden en te versterken is van belang voor het perceel en de inpassing van de woning.

De stedelijke laag

Verspreide bebouwing

Het perceel valt onder de stedelijke laag van verspreide bebouwing. Dit houdt in dat het nieuwe erf passend moet zijn in het landschap. De hoofdbebouwing en erfopzet moet daarbij karakteristiek zijn voor het landschap.

Voor het perceel aan de Maatweg is het van belang om een karakteristieke erfopzet (rationeel) te realiseren. Onderscheid tussen voor en achtererf is daarbij van belang, evenals de groene structuren rondom het erf. De karakteristieken worden in het beleid van de gemeente Haaskbergen verder omschreven.

Nieuwe bebouwing sluit aan op de landschapsstructuren en draagt bij aan een versterking van de kwaliteiten van het landschap (afbeelding Provincie Overijssel).





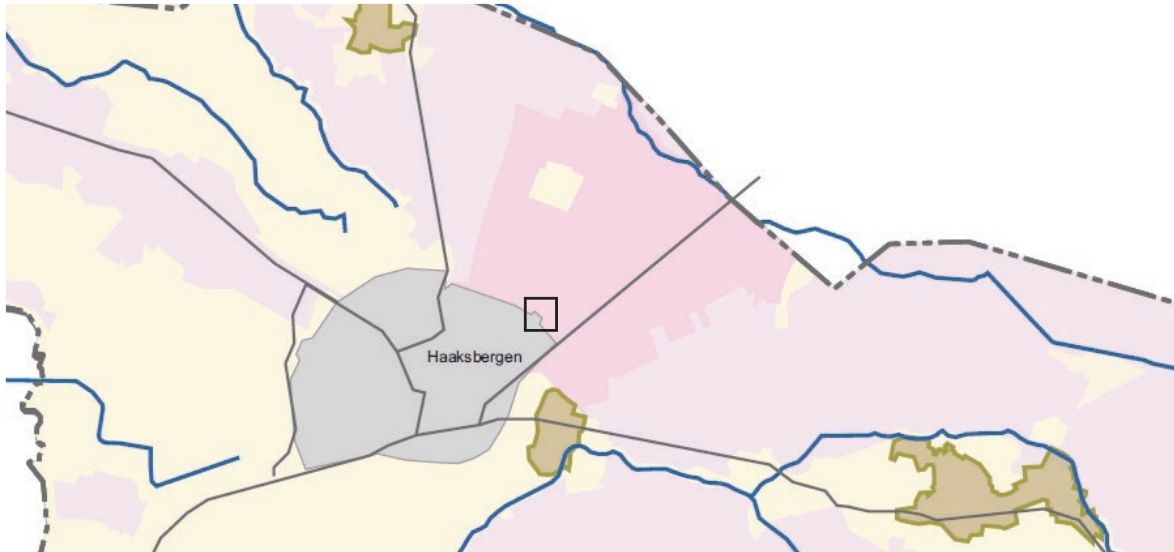
De huidige voorzijde van het erf is open. Hier liggen kansen om de groenstructuren door te zetten passend in het landschap.

2.2 **Beleid gemeente Haaksbergen**

Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeentes Hof van Twente en Haaksbergen dient als samenhangende visie op de kwaliteiten van het landschap en om sturing te geven aan landschappelijke ontwikkelingen.

In het plan wordt het perceel aan de Maatweg ondergebracht in het kleinschalige veldontginningslandschap. Met name het behoud en versterken van de landschapsstructuren is hier van belang om de ruimtelijk kwaliteit te behouden en versterken. Deze structuren kenmerken zich door een rationele opzet en dichte beplanting rondom de erven. Het erfensemble is veelal compact en geordend. Het erf ligt vaak los van de weg met het woonhuis voor op het erf. De uitstraling en opbouw is gebaseerd op de karakteristieken van de 'jonge erven' in het landschap.



De ligging van het perceel in het kleinschalige veldontginningslandschap ten opzichte van de andere landschapstypes.



De huidige situatie van veel 'jonge'erven en het streefbeeld; een kleinschalige opzet door sterke groenstructuren langs de structuren van het landschap, waarbij de erven een groene zoom krijgen.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Vanuit het beeldkwaliteitsplan zijn er toetsingscriteria opgesteld op gebied van bouwvormen en erfinrichting.

Voor de bouwvormen zijn o.a. de volgende criteria van belang:

Nieuwe woning vertoont eigenschappen van oorspronkelijke bebouwing, en is gebaseerd op het hallehuistype of is er een eigentijdse bewerking of benadering van.

Kapvorm van hoofdvolume is zadeldak, een aaneenschakeling van evenwijdig gelegen zadeldaken, een zadeldak met wolfseinden, of een schilddak.

Gevelindeling van nieuwbouwwoning aan laten sluiten op gevelindeling van traditionele agrarische bebouwing óf vormgeven als eigentijdse interpretatie ervan.

Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Als hoofdgebouw van het cluster op het erf dient de woning (ten opzichte van de stallen) rijk gedetailleerd te zijn.

Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen.



Moderne uitbreiding van een burgerwoning met respect voor de oorspronkelijke vormgeving.



Behoud onderscheid voor- en achterzijde: Voormalige staldeuren behouden als gevelopening bij bewoning achterzijde boerderij.

Moderne interpretatie van traditionele vormtaal van het boerenerf.



Goed voorbeeld van nieuwe burgerwoning met traditionele vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Gebruik van streekeigen details wordt hierbij aanbevolen.



Geen goede interpretatie van traditionele vormgeving. Zogenaamde dakopbouw is te fors/overheersend en geeft te stedelijk beeld. Wel goede verwijzing naar oorspronkelijke kapvorm.



Sterk met de omgeving contrasterende kleuren. Wel goede verwijzing naar oorspronkelijke kapvorm.

Gewenste bouwstijlen in het landelijk gebied van Haaksbergen; gebaseerd op karakteristieke bouwvormen of een interpretatie daarvan.

Vanuit de kwaliteiten van het kleinschalige veldontginningslandschap zijn criteria opgesteld voor inrichting van het erf. Voor de opzet van het erf zijn de volgende punten van belang:

Structuur van erf sluit aan op landschap door strakke geometrische ordening van bebouwing, en strakke, rechte begrenzing.

Bebouwing en voortuin zijn op weg georiënteerd. Het hoofdgebouw staat voor op erf en is geometrisch met hoofdrichting parallel of loodrecht op blokverkaveling geplaatst.

Doorzetten of nieuw aanbrengen van singels (aansluitend op de omgeving).

Gehele erf heeft besloten uitstraling door omzoming met opgaande beplanting.

Nutsbeplanting op het achtererf bestaat uit één of meerdere singels en lanen, en sluit aan bij beplanting in landschap.

Verharding moet functioneel zijn.

Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.

2.3 Samengevat

Vanuit het beleid van de provincie en gemeente zijn de volgende punten van belang voor een goede inpassing van de nieuw te bouwen woning:

Gebruik van inheemse beplanting passend op de dekzandgronden

Beleefbaar landschap (kleinschalig, sterke rationele structuren)

Groenelementen: bomenrij, singels boomgaard

Passende erfopzet: rationeel en omsloten met streekeigen invulling

Bebouwing gebaseerd op karakteristieke bebouwing

Erfopzet voor is formeel, achter losser met gebruik van inheemse beplanting.

3. Landschappelijke analyse

In de landschappelijke analyse worden de omgeving en het plangebied beoordeeld aan de hand van de kwaliteiten en ambities vanuit het beleid van zowel provincie als gemeente.

3.1 Landschap & omgeving

Het buitengebied van Haaksbergen kenmerkt zich door de verscheidenheid aan landschapstypes. Het kleinschalige veldontginningslandschap maakt hier een klein deel van uit. Het landschap kenmerkt zich door de rationele en rechte opzet en structuren, maar met een kleinschalige opzet. Deze kleinschaligheid komt terug in de groenstructuren: de erven zijn van oudsher omsloten met groen en de wegen worden benadrukt door lanen, bomenrijen of singels.

Ook in de huidige situatie zijn er sterke groenstructuren aanwezig. Deze lopen langs de Maatweg en andere wegen, maar ook langs de grenzen van de landbouwgronden. Veel erven missen deze groenstructuur, mede door de verstedelijking van het gebied. De erven liggen dicht op elkaar en zonder 'tussenruimte'. Het gebied is daarom goed herkenbaar als overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. Dit geldt ook voor het perceel aan de Maatweg, dat direct aan de grens van de bebouwde kom ligt. In het gebied is een verdichting aan bebouwing ontstaan, waardoor het landschappelijke karakter deels is verdwenen. Bij het inrichtingsplan is het daarom van belang om de groenstructuren te versterken en lintbebouwing te voorkomen.



Ligging van het perceel tegen de grens van de bebouwde kom. Het gebied is duidelijk als overgang herkenbaar tussen stad en landschap. Hier liggen kansen om het groene karakter van het buitengebied te versterken door duidelijke groenstructuren aan te brengen.

3.2 Plangebied

Het perceel aan de Maatweg is op dit moment braakliggend terrein bestaand uit grasland. Aan de zuidzijde loopt een sterke groenstructuur in de vorm van een houtsingel met opgaande heesters bestaand uit inheemse soorten. De achterzijde (westzijde) bestaat uit oudere bomen die een dichte groene muur vormen. Tussen de bomen is een opening naar het landschap. Deze structuur past goed in het gewenste beeld van het kleinschalige veldontginningslandschap; een dichte groene omzoming met relatie naar het landschap.

De voorzijde en noordzijde zijn daarentegen relatief open. Hier liggen dan ook kansen om de groenstructuren te versterken en de kleinschaligheid van het landschap te verbeteren.

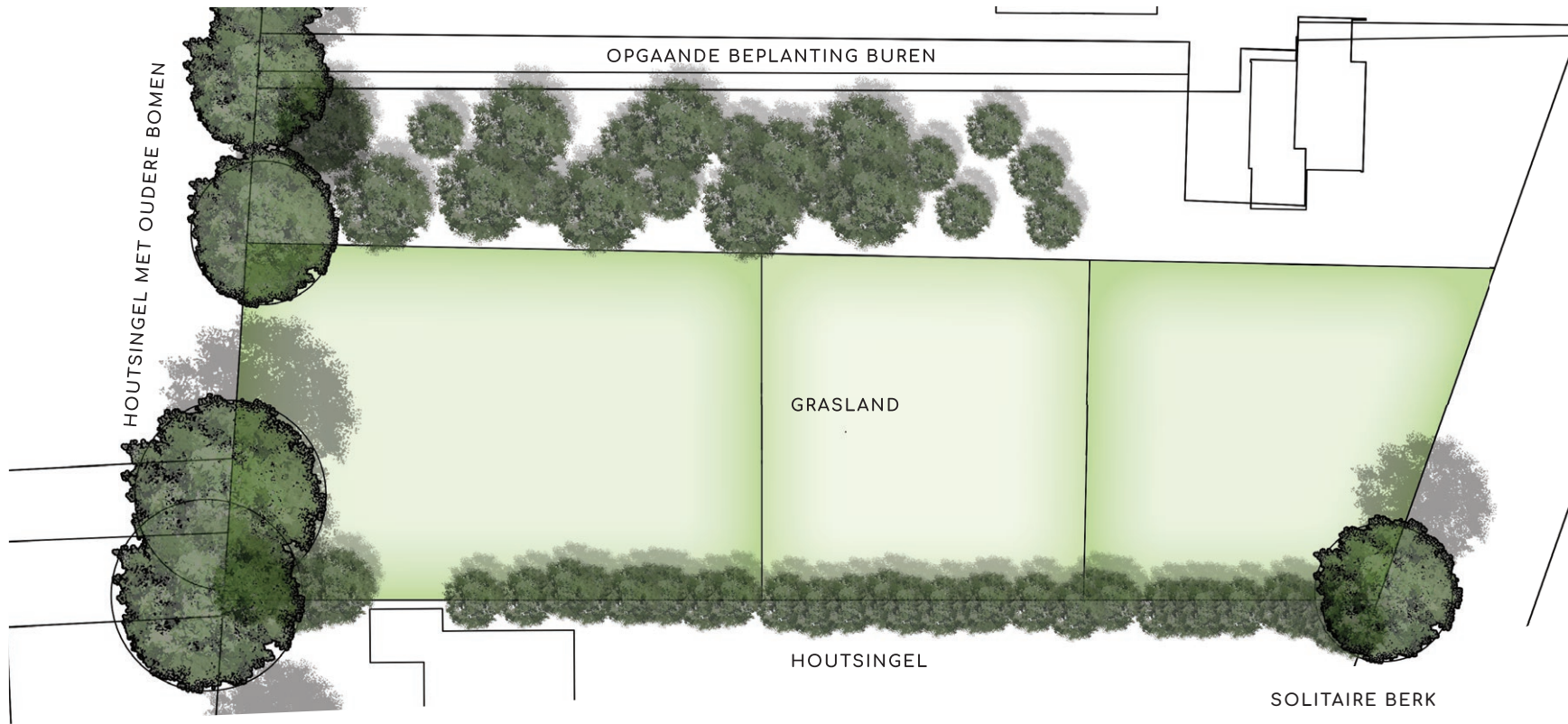


Voorzijde van het perceel: een sterke houtsingel ligt aan de zuidzijde van het perceel, maar de voorzijde mist de kleinschaligheid.



Zicht op de achterzijde van het erf vanaf de Landweg. De achterzijde is dicht begroeid met heesters en een aantal grotere bomen. De structuur is sterk en zorgt voor de kleinschaligheid in het gebied dat gewenst is.

Huidige situatie

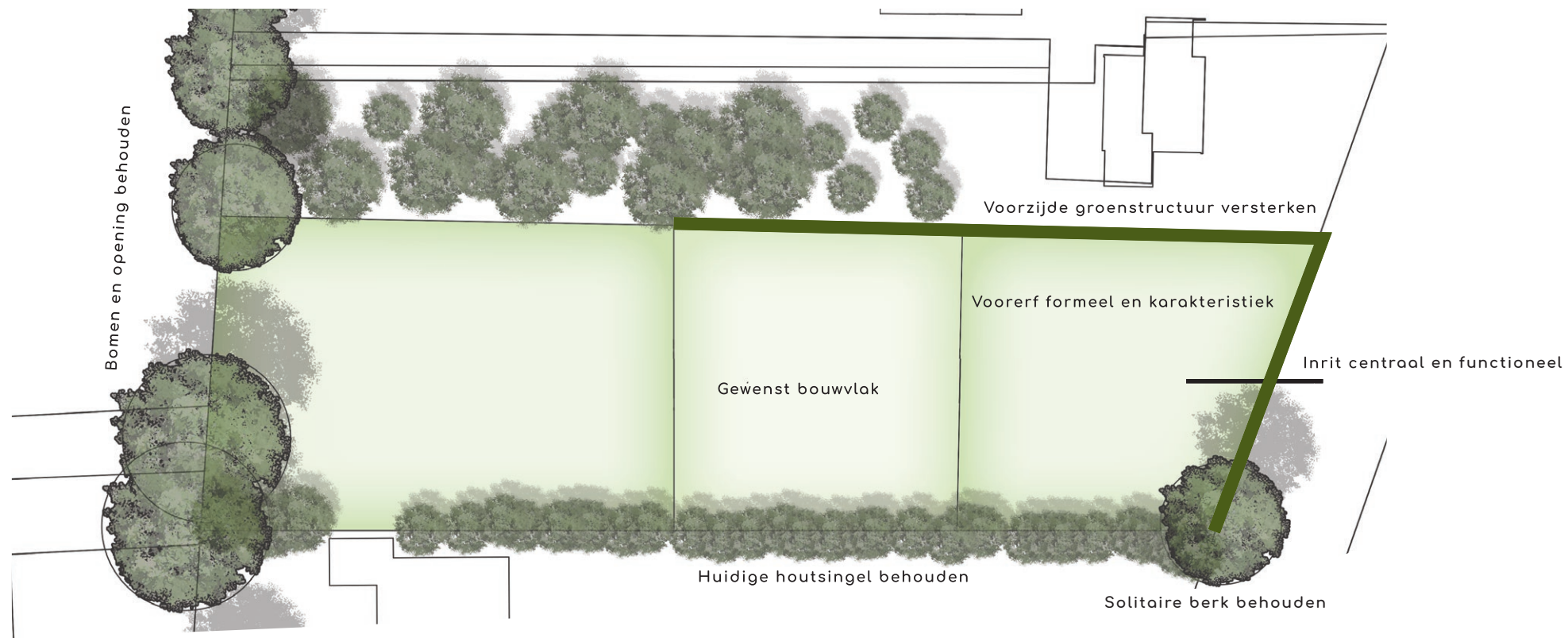


3.3 Samengevat

Kansen vanuit het beleid en de landschapsanalyse zijn:

- o Versterken groenstructuur aan voorzijde van het perceel
- o Bebouwing minder aanwezig ter voorkoming van verstedelijking
- o Voorerf karakteristiek (formeel, gebiedseigen invulling)
- o Kleinschaligheid versterken door sterke groenstructuur en erfensemble

Visie



4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

4.1 Uitgangspunten & visie

Inpassen nieuwe woning

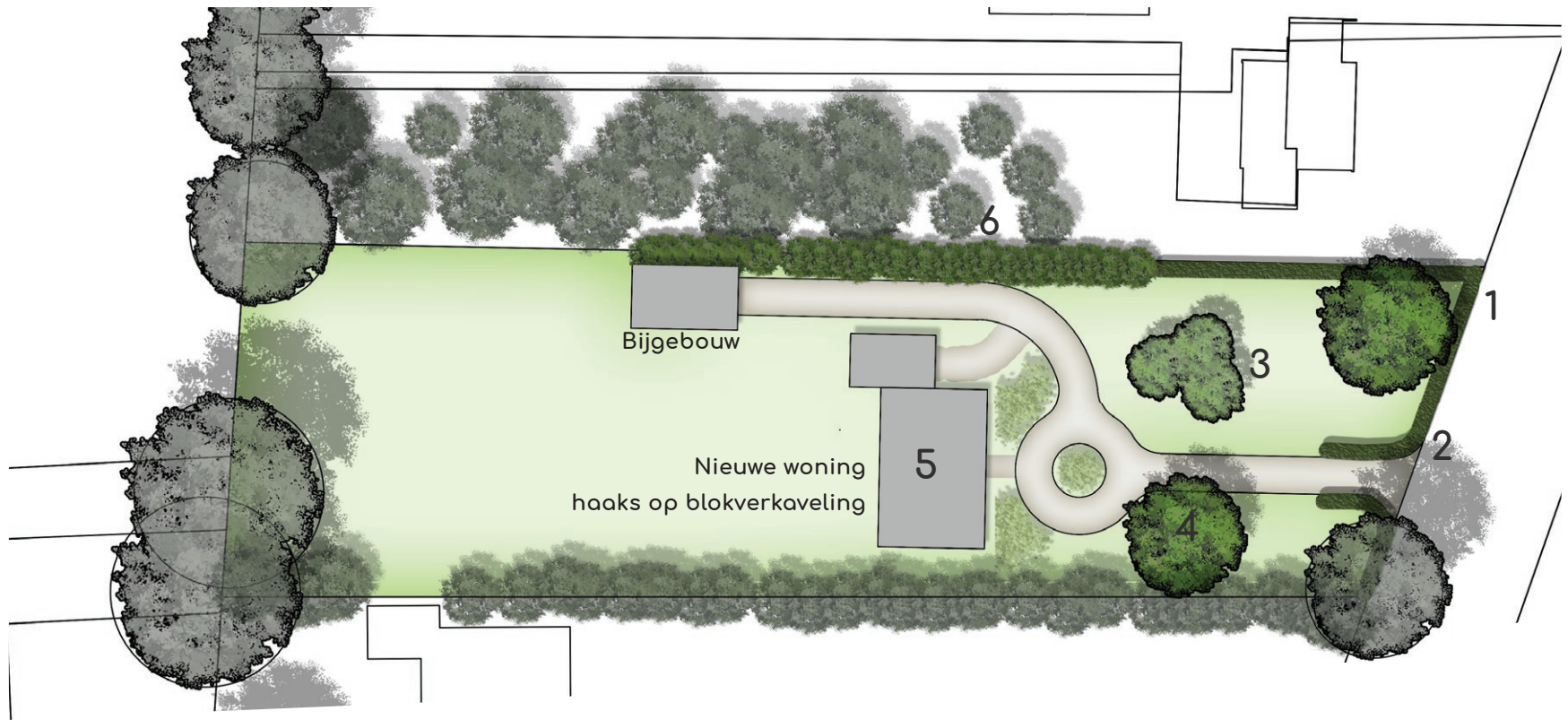
De nieuwe woning wordt ingepast door de groenstructuur aan de voorzijde te versterken. Hiermee wordt het groene karakter en de kleinschaligheid van het gebied verbeterd en beleefbaarder gemaakt.

Verstedelijking voorkomen

Het bouwvlak wordt verder naar achter geplaatst ten opzichte van de percelen aan de noordzijde. Het gebied is verstedelijkt en vormt een overgangszone naar de bebouwde kom. Om een 'gevel' van bebouwing te voorkomen, wordt de woning verder naar achter verplaatst en krijgt de voorzijde een groen karakter.

Gebiedseigen invulling

Zowel het voor als achtererf krijgen een gebiedseigen invulling met inheemse beplanting. De voorzijde krijgt een groen karakter en wordt formeel en rationaal vormgegeven, passend bij het kleinschalige veldontginningslandschap.



4.2 Inrichtingsplan en beplanting

1. Solitaire linde

De solitaire linde zorgt voor meer groenmassa aan de voorzijde. Samen met de haag (2) vormt dit beslotenheid aan de voorzijde, waardoor de kleinschaligheid en het groene karakter wordt versterkt.

Plantsoorten: Kleinbladige linde - *Tilia cordata* - 1 st - maat: 10/12 - solitair - randafstand 1 meter

2. Landschappelijke haag

De landschappelijke haag loopt langs de voorzijde en de noordzijde. Samen met de berk zorgt dit voor meer dichtheid aan de voorzijde.

Er ontstaat een duidelijke en groene erfafscheiding dat gewenst is in het kleinschalige veldontginningslandschap.

Plantsoorten: Veldesdoorn - *Acer campestre* - 65 m1 - maat: 60/80 - dubbele rij - 6 a 7 per meter

3. Boomgroep

De boomgroep bestaat uit krenten en past in het gewenste besloten karakter. Tevens zorgt het voor een groen en beschermt beeld aan de voorzijde.

Plantsoorten: Drents krentenboompje - *Amelanchier laevis* - 3 st - maat: 6-8 - groep - plantafstand min. 2 meter

4. Notenboom

Een karakteristieke boom die goed past in het landschap. Het geeft een groene uitstraling aan het voorerf.

Plantsoorten: Walnoot - *Juglans regia* - 1 st - 12-14 - solitair

5. Functionele erfopzet en oprit

De oprit loopt recht naar de woning en vervolgens naar het bijgebouw. De oprit bestaat uit grind of gebakken klinkers; een passend materiaal bij het kleinschalige gebied. De opzet van het erf en de oprit is rationeel en functioneel, waarbij het ensemble van gebouwen kleinschalig is. De woning staat verder naar achter op het erf, waarbij het voorerf duidelijk herkenbaar is en een groene uitstraling heeft. Het voorkomt een nog sterker verstedelijkt karakter van het gebied. Het bijgebouw staat op het achtererf; het functionele deel van het erf.

6. Aanplanten houtsingel 2 meter breed

Om de structuren van het landschap en de verkaveling te versterken wordt een houtsingel aan de noordzijde geplant. Deze singel geeft dekking aan de nieuwe gebouwen en versterkt de beslotenheid en kleinschaligheid van het erf..

Plantsoorten: Meidoorn - *Crataegus monogyna* - 20 % - bosplantsoen - afstand 1 meter

Hazelaar - *Corylus avellana* - 50 % - bosplantsoen - afstand 1 meter

Krentenboompje - *Amelanchier lamarckii* - 20 % - bosplantsoen - afstand 1 meter

Sleedoorn - *Prunus spinosa* - 10 % - bosplantsoen - afstand 1 meter

Mark ter Hofte
LANDSCHAPSONTWERP