


Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Wissinkbrinkweg 58 te Haaksbergen - fam. Oude Lansink”



.....
Ruimtelijk Kwaliteitsplan - laatst gewijzigd op 3 mei 2016

Borgerink 
Groentechnisch Adviesburo

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Wissinkbrinkweg 58 te Haaksbergen - fam. Oude Lansink”

Opdrachtgever:

Kuiphuis Vastgoed & Advies

Adres Groene Juffer 1
7623 KE Borne
Telefoon +31 (0)74-3492861
Email robert@kuiphuisva.nl
Website www.kuiphuisva.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Postadres Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte
Bezoekadres Laagsestraat 10
7631 AM Ootmarsum
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
Email info@borgerinkadviesburo.nl
Website www.borgerinkadviesburo.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink

Borgerink 
Groentechnisch Adviesburo

Copyright 2016 Borgerink Groentechnisch Adviesburo. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groentechnisch Adviesburo.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3.	Gemeentelijk beleid	7
3.1	Visie Plattelandsontwikkeling	7
3.2	Integrale gebiedsuitwerking Landelijk gebied Haaksbergen	7
3.3	Rood voor Rood beleid 2015	7-8
3.4	Landschapsontwikkelingsplan	8
4.	Huidige situatie	9
4.1	De ligging	
5.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	10 t/m 12
5.1	Toelichting landschappelijke inpassing	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De familie Oude Lansink is voornemens om op het adres Wissinkbrinkweg 58 een tweede bouwkaavel met nieuwbouwwoning te realiseren. De Rood voor Rood regeling maakt dit mogelijk. Zij slopen voldoende vierkante meters om aan de eisen van de gemeente Haaksbergen te voldoen. Wij zijn door Kuiphuis Vastgoed & Advies gevraagd om een landschappelijke inpassing voor de kavel en beide woningen uit te werken in woord en beeld. Dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan zal een goede landschappelijke inpassing van het erf verantwoorden.

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

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2. Percelen met de bestaande opstallen

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

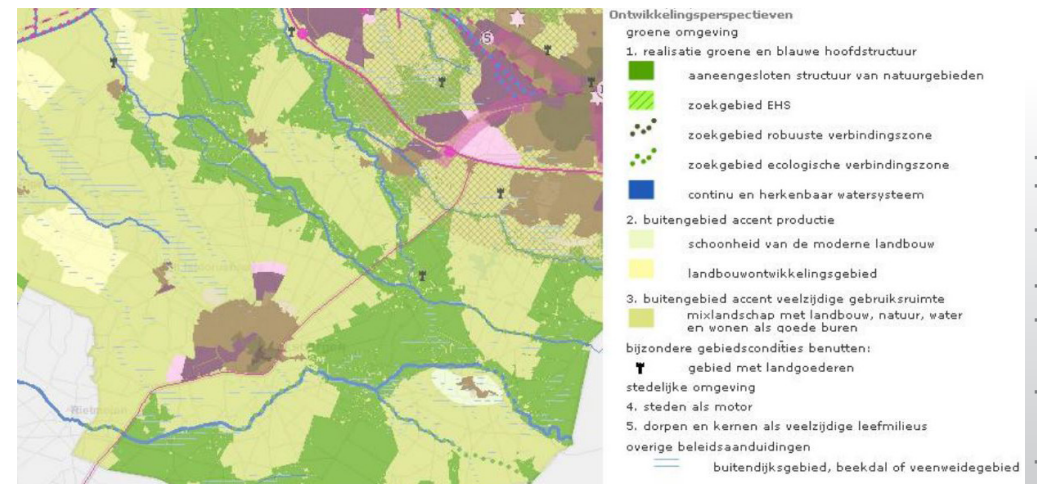
“of”, “waar” en “hoe” een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 4 staat het “Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel” 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 burens”. Voor de provincie Overijssel gaat ruimtelijke kwaliteit over alles wat



Figuur 4. Ontwikkelperspectieven Zuidoost Overijssel

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 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 5. Natuurlijke laag - beekdalen en natte laagtes



Figuur 6. Agrarisch cultuurlandschap - oude hoevenlandschap

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 Visie Plattelandsontwikkeling

De gemeente Haaksbergen heeft in november 2005 de Visie Plattelandsontwikkeling vastgesteld. Deze visie bevat een uitwerking voor de Haaksbergse situatie van het Reconstructieplan Salland-Twente. In de visie wordt tevens een aantal thema's voor het buitengebied aan de orde gesteld:

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. Uit de waarde van de bouw kavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en een bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor zijn rekening te nemen. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag de eigenaar behouden.

Bij RvR is de uitgangssituatie gehele sloop bij bedrijfsbeëindiging en nieuwbouw ten behoeve van wonen.

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. De resterende economische waarde van VAB kan voor andere functies worden benut. Hergebruik in plaats van kapitaalvernietiging: bestaande gebouwen kunnen worden hergebruikt voor andere activiteiten dan landbouw. 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.

Bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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 landbouwontwikkelingsgebied 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 Rood voor Rood beleid 2015

In 2015 is op verzoek van de huidige gemeenteraad het Rood voor Rood beleid

aangepast voor die situaties waarbij een woning niet op de slooplocatie kan worden gerealiseerd. Er heeft eveneens een versoepeling plaatsgevonden, zonder het doel van het beleid uit het oog te verliezen. Het doel van Rood voor Rood in Haaksbergen blijft het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt bereikt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het op de juiste manier landschappelijk inpassen van de compensatiekavels.

Onderstaande kaders zijn een aanvulling op de toelichting in hoofdstuk 3.1.

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

8

Voorwaarden voor de sloop:

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

Voorwaarden van de bouwlocatie

- De toegekende kavel van maximaal 1.000 m² wordt op de slooplocatie of direct aangrenzende gronden gerealiseerd.
- Wanneer het vanuit ruimtelijk- of milieuoogpunt niet mogelijk is om op slooplocatie terug te bouwen kan er worden gezocht naar een locatie in twee daartoe aangewezen gebieden, te weten de Wissinkbrink en de Veldmaat, tussen de huidige kern en de Noordsingel.
- Er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. Hiervoor wordt een schetsplan van de woning, ter beoordeling, aangeleverd voordat de procedure wordt opgestart.
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- De bouwlocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd dat door de gemeente wordt beoordeeld. Een landschapsdeskundige moet hiervoor worden ingeschakeld.
- In plaats van een woning kan er onder dezelfde voorwaarden een bedrijfsmatige activiteit worden gerealiseerd. Dit kan alleen wanneer het passend is binnen het vigerende beleid.
- In het LOG geldt het "nee tenzij" principe waarbij de nieuwbouw nu en in de toekomst geen belemmering vormt voor bestaande/nieuwe bedrijven.

3.4 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 noorden van Haaksbergen aan de Wissinkbrinkweg, gelegen in het oude hoevenlandschap op de overgang met het jonge heide- en broekontginningslandschap. Van oudsher - zie historische kaart van 1900 figuur - is het een gebied met veel essen, houtwallen, houtsingels en kleinschalige landbouw. In de huidige situatie zijn deze landschapselementen op de luchtfoto nog goed te zien. Een groot deel van de elementen heeft door de jaren heen plaats moeten maken. De omvang van de bestaande elementen zijn in werkelijkheid door de diverse eigenaren behoorlijk ver ingeperkt. Onderbeplantingen zijn grotendeels verdwenen, de bomen zijn vaak in slechte staat en de singels en houtwallen zijn veelal losliggende elementen in het landschap. Ze maken geen onderdeel meer uit van het kenmerkende kleinschalige historische hoevenlandschap.

Middels de Rood voor Rood regeling is de initiatiefnemer voornemens om zijn opstallen te slopen en er ten noordoosten van de gesloopte opstallen een bouwkevel van 1.000m² met nieuwbouwwoning en schuur te realiseren.



Figuur 7. Planlocatie Wissinkbrinkweg 58 Haaksbergen



Figuur 8. Historische kaart van 1900



Figuur 9. Foto van het perceel met de te slopen opstallen en kuilvoerplaat

5. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

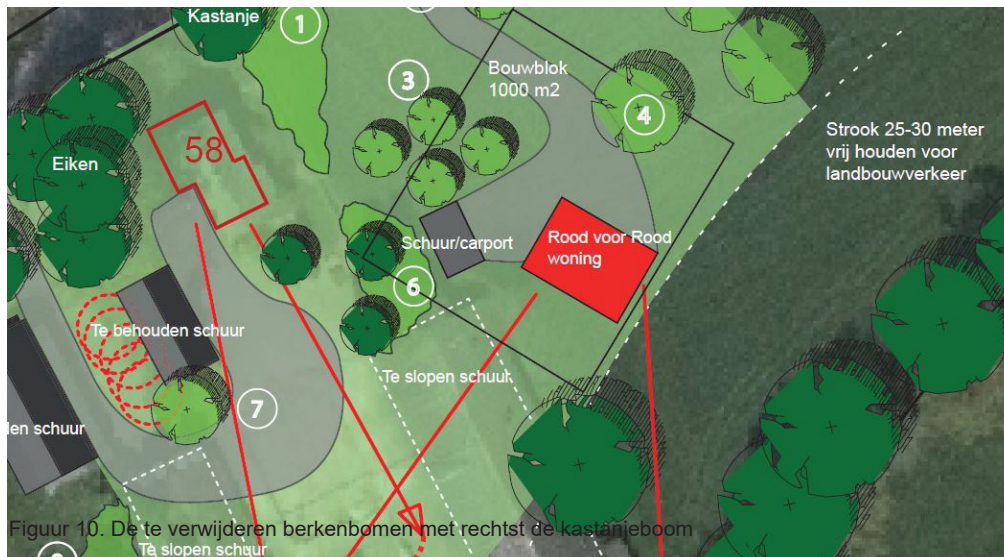
5.1 Toelichting landschappelijke inpassing

De initiatiefnemer - familie Oude Lansink - is voornemens om een Rood voor Rood woning te bouwen en een bijpassende schuur. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in figuur. 15.

Op vrijdag 11 december 2015 is het erf bezocht. Het erf ligt op de overgang van het oude hoevenlandschap naar het ontginningslandschap. De aanwezige houtsingels zijn een kenmerk van dit landschapstype. Meer naar het noordoosten wordt het landschap opener.

Positionering van de gebouwen

In het hoeven- en kampenlandschap werden gebouwen en erven in een wat verstrooide ligging ten opzichte van elkaar geprojecteerd. Voor de bouwka-vel op deze locatie is bewust gekozen voor een gedraaide situering, evenwijdig aan de



houtwal. Een aantal bijgebouwen die blijven bestaan zijn geleed geprojecteerd ten opzichte van de bestaande woning. Dat geeft meer een situering weer van een heideontginningslandschap. Door de kavel bewust te draaien kan juist het accept op een hoeven- en kampenlandschap worden gelegd. Verder is er voor gekozen om de kavel wat meer naar achteren te projecteren zodat geen structuur van een lintbebouwing ontstaat. Dit ten opzichte van de overige gebouwen welke haaks op Wissinkbrinkweg staan geprojecteerd, terwijl het kenmerk van een Twents erf is dat de gebouwen als een strooisel naar elkaar toe zijn gekeerd.

Landschappelijke inpassing van het erf

Op het erf worden een tweetal erfbosjes (element 1 en element 6) aangelegd met als doel om de zichtlijn naar de overburen van de familie Oude Lansink te blokkeren evenals het zicht op de bestaande woning van de familie. Op deze wijze ontstaat er een zelfstandig erf. Het erfbosje (element 6) zal in combinatie met de bestaande bomen die worden behouden al een mooi element vormen.



Figuur 11. Een voorbeeld van een erfbos

Een fruitboomgaard, met hoogstam appel-, peren- en pruimenbomen wordt aangeplant ten noordwesten van de nieuwe woning tussen de nieuwe en bestaande woning.



Figuur 12. Een fruitboomgaard met hoogstam fruitbomen wordt aangeplant

Op het bestaande én nieuwe erf worden een tweetal solitaire bomen aangeplant, element 4 omvat een gewone walnootboom en element 7 omvat een beukenboom. De berken nabij element 7 worden gekapt om het erf landschappelijker in te passen.



Figuur 13. Een tweetal solitaire bomen worden aangeplant op het erf

Een verdwenen groenelement ten noordoosten van het erf wordt weer hersteld middels aanplant van een bomenrij, bestaande uit ruwe berken (element 5). Op de historische kaart van 1900 in figuur 8 staat dit element nog weergegeven. De berkenrij geeft visueel de overgang van het oude hoevenlandschap naar het jonge heide ontginningenlandschap op het erf weer.



Figuur 14. Een berkenrij wordt aangeplant ten noordoosten van het erf



