

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Benteloseweg 6 Haaksbergen

17 juli 2020



*Mark ter Hofte*  
LANDSCHAPSONTWERP

# Colofon

Project: Ruimtelijk Kwaliteitsplan Benteloseweg 6 Haaksbergen

Opdrachtgever  
LTM vastgoed BV  
Erwin Keemers  
Honingsveldweg 9  
8081 LN Elburg

Opdrachtnemer  
Mark ter Hofte Landschapsontwerp  
Dr. Eekmanstraat 18  
7545 ST Enschede  
Info@markterhofte.nl  
06-483 914 95

Datum van opstellen 10 juni 2020

Versie Voorlopig ontwerp

Laatst gewijzigd 17 juli 2020

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

*Mark ter Hofte*

# Inhoudsopgave

1.	<b>Inleiding</b>	4
2.	<b>Beleid</b>	6
	2.1	Beleid provincie Overijssel
	2.2	Beleid gemeente Hof van Twente
	2.3	Samengevat
3.	<b>Analyse omgeving &amp; plangebied</b>	14
	3.1	Landschap & omgeving
	3.2	Plangebied
	3.3	Terugkoppeling op beleid
4.	<b>Inrichtingsplan</b>	19
	4.1	Uitgangspunten & visie
	4.2	Inrichtingsplan
	4.3	Beplantingsplan

# 1. Inleiding

Voor het erf aan de Benteloseweg 6 is het de wens van de bewoners om een tweetal schuren, de silo en de aangebouwde woning te gaan slopen. Tevens wordt de karakteristieke schuur (foto) herbouwd in dezelfde stijl.

Middels Rood voor Rood willen de bewoners elders op het perceel een nieuwe kavel realiseren. Voor de nieuw te realiseren kavel is dit ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de inpassingsingrepen omschreven om de ontwikkeling in te passen.





De huidige situatie met de te slopen en opnieuw te bouwen objecten.

## 2. Beleid

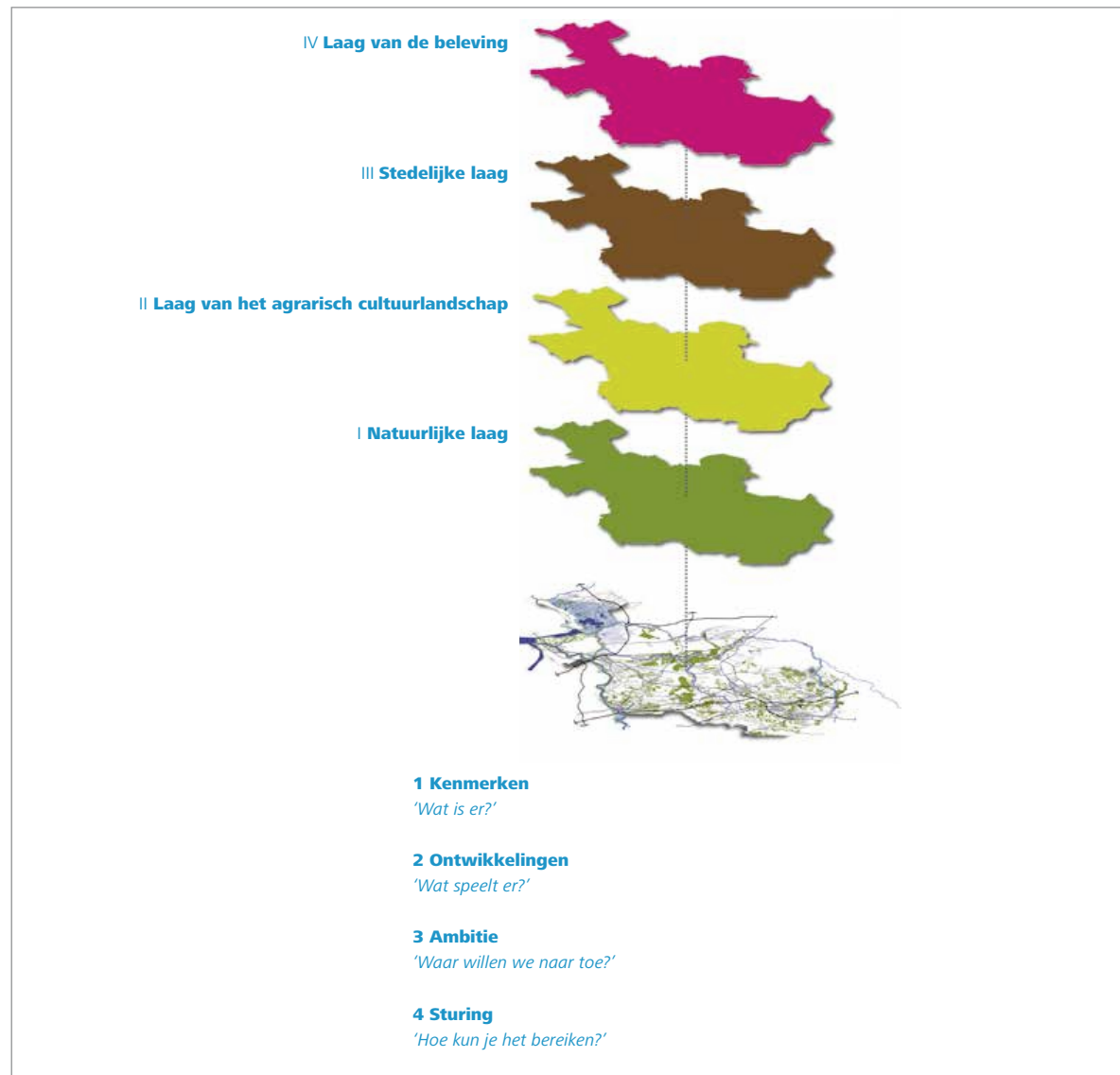
### 2.1 Beleid provincie Overijssel

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 ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden worden in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbonden aan behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke kenmerken.*

Om de kansen voor behoud en verbetering in beeld te brengen maakt de provincie gebruik van de vier lagen van het landschap. Aan de hand van deze vier lagen worden de kwaliteiten en kansen van het gebied onderzocht en omschreven, en welke ambities hieraan zijn gekoppeld. Hierbij is niet elke laag van het landschap op toepassing voor het betreffende gebied.

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



## De natuurlijke laag

### Dekzandvlakte en -ruggen

Het erf ligt op de natuurlijke laag van dekzandvlaktes en -ruggen. Deze ondergrond bestaat een groot deel van de provincie. Van nature was dit een reliëfrijk gebied, maar dit is in de loop van de jaren grotendeels verdwenen door (heide) ontginning. Ook in de huidige situatie is vooral nog reliëf te zien richting St. Isidorushoeve en de Bolscherbeek. Rondom het erf is dit reliëf niet (meer) aanwezig.

De ambitie van de provincie speelt in op het gebruik van passende natuurlijke beplanting, evenals het versterken en beleefbaar (zichtbaar) maken van de natuurlijke ondergrond en het reliëf wanneer nieuwe ontwikkelingen plaats vinden. Voor het erf aan de Benteloseweg 6 betekent dit dat uitheemse soorten worden verwijderd en dat het achterliggende landschap (reliëf) beleefbaar blijft. Tevens wordt bij de ontwikkeling gebruik gemaakt van inheemse soorten beplanting, passend bij het landschap en de ondergrond.



Ligging van het erf in de natuurlijke laag van dekzandvlakte- en ruggen.



Het zicht op het erf aan de Benteloseweg 6; er is geen reliëf meer aanwezig. Aanwezige beplanting is grotendeels inheems en passend in het landschap.



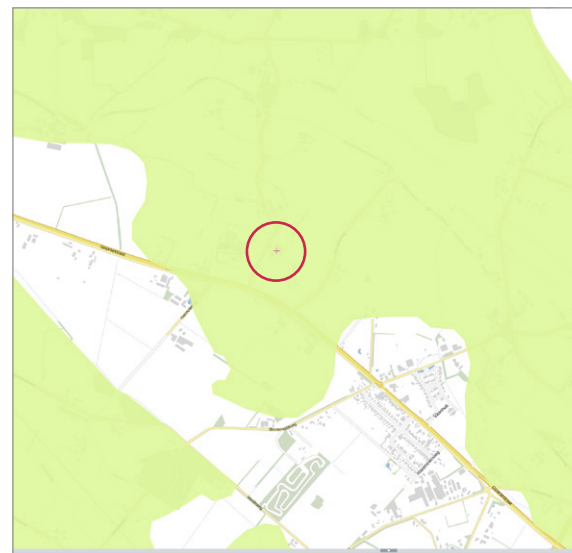
## De laag van het agrarisch cultuurlandschap

### Het oude hoevenlandschap (kampenlandschap)

Het oude hoevenlandschap is een kleinschalig landschap, bestaande uit eenmansessen en kampen op de lagere delen. Het landschap kenmerkt zich door de kleinschalige percelen en sterke groenstructuren. Door de schaalvergroting en ontwikkeling van erven is dit landschapstype soms niet meer herkenbaar. De erven zijn veranderd en de kleinschaligheid verdwenen

De ambitie is om waar mogelijk de karakteristieken van het hoevenlandschap terug te brengen. Voor het erf aan de Benteloseweg betekent dit dat er kansen liggen om het erf een onregelmatige en kleinschalige opzet te geven, waarbij oude groenstructuren worden hersteld

Het plangebied in het essenlandschap aan de rand van de Herikerberg (stuwwal).



Het erf in de 19e eeuw; het erf en de omgeving waren kleinschalig, met kleine open hoeven en kampen, omzoomd door houtwallen en -singels.

## De stedelijke laag

### Verspreide bebouwing

Bestaande erven veranderen en worden steeds vaker omgevormd naar woonbestemmingen. Doordat er bebouwing verdwijnt verandert ook vaak de opzet van het erf, waardoor het risico ontstaat dat het erf verkleind en wegvalt in het landschap. Het is daarom belangrijk om bij de nieuwe ontwikkeling een passend ensemble te creëren, waardoor het erf in opzet en schaal past bij het landschap. Tevens is het de ambitie om erven opnieuw te verbinden met het landschap.

Het erf aan de Benteloseweg 6 is op dit moment rationeel opgezet en naar binnen gekeerd. Een duidelijke voor- en achterzijde is niet herkenbaar en de relatie met het landschap is deels verdwenen. Bij de nieuwe ontwikkeling liggen er kansen om het erf een onregelmatige opzet te geven, waarbij er een passende voorzijde en open achterzijde wordt gerealiseerd.



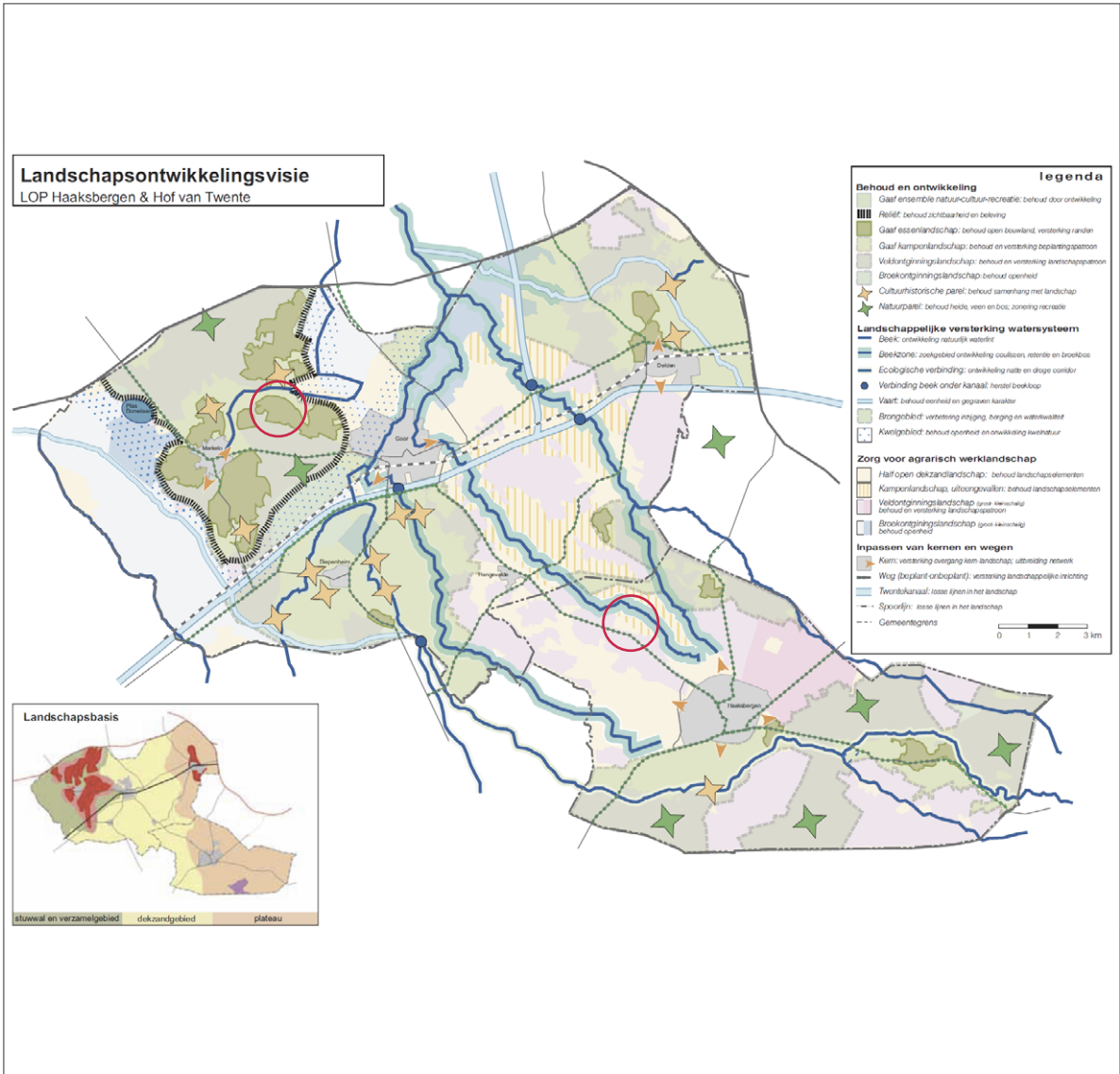
## 2.2 Beleid gemeente Haaksbergen

### Het landschapsonwikkelingsplan (LOP)

Kenmerkend voor het kampenlandschap is de kleinschalige en onregelmatige opzet met open velden omsloten met houtsingels en -wallen. Waar mogelijk dient deze opzet behouden te blijven of te worden hersteld. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen op het herstellen van (historische) groenstructuren, zoals ook bij de ontwikkeling aan de Benteloseweg 6. Er is ruimte om de kleinschaligheid en onregelmatigheid terug te brengen door middel van de erfopzet en het terugbrengen van groenstructuren. Bij de erfopzet is het gewenst om een duidelijke voor- en achterzijde te hebben, waarbij de voorzijde een dicht karakter heeft en er een open achterzijde naar het landschap toe is.

### Het beeldkwaliteitsplan

Erven in het kampenlandschap hebben van oudsher een besloten voorzijde met een open achterzijde naar het landschap toe. Kenmerkende landschapselementen zijn de boomgaard, houtsingels, houtwallen en hakhoutbosjes. Ook hagen van bijvoorbeeld meidoorn zijn kenmerkend voor het landschapstype.



De ligging van het erf in het kampenlandschap.

### 2.3 Samengevat

- o Het erf ligt in het kampenlandschap (oude hoeven)
- o Het landschap is versnipperd
- o Bij ontwikkelingen is het gewenst om historische structuren te herstellen (t.b.v. kleinschaligheid)
- o Het erf krijgt een losse en onregelmatige opzet bij nieuwe ontwikkelingen
- o Besloten voorzijde en open achterzijde is gewenst
- o Gebruik van inheemse en landschappelijke beplanting

### 3. Analyse omgeving & plangebied

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 erf ligt in het kampenlandschap, maar dit is niet altijd meer herkenbaar. Veel van de kleinschaligheid en groenstructuren van vroeger zijn verdwenen. Ook zijn veel erven ontwikkeld in functionele erven met een regelmatige opzet, waarbij de relatie met het landschap is veranderd of verdwenen.

Rondom de Benteloseweg zijn sommige groenstructuren nog herkenbaar, maar veel van de oude houtwallen en -singels zijn verdwenen. Bij de nieuwe ontwikkelingen zijn er kansen om aan te sluiten op bestaande groenstructuren en historische structuren te herstellen.



Het erf begin 20e eeuw en nu; veel van de kleinschalige erven, velden en groenstructuren zijn verdwenen.

Het zicht op het erf vanaf de Goorsestraat; de karakteristieke schuur is goed zichtbaar met passende boomgroepen van eiken. Hier liggen kansen om de kleinschaligheid en coulissen te versterken.





### 3.2 Plangebied

Het erf is rationeel opgezet met een aantal relatief grote schuren en een landschapsontsierende silo. Langs de Benteloseweg is een mooie groenstructuur aanwezig, maar hier staat ook Italiaanse populier tussen. Deze soort is uitheems en ongewenst. Langs de oostzijde lopen een houtsingel met een diversiteit aan inheemse soorten. Naast de huidige woning staat een boomgroep bestaande uit zomereiken.

Bij de nieuwe ontwikkelingen kunnen de groenstructuren sterker met elkaar worden verbonden. Ook is een onregelmatige opzet mogelijk bij het slopen en nieuw bouwen van zowel de karakteristieke schuur als de nieuwe woning.



### 3.3 Terugkoppeling op beleid

Bij ontwikkelingen is het gewenst om historische structuren te herstellen (t.b.v. kleinschaligheid)

De versnippering van het landschap is ook herkenbaar rondom en op het erf. Historische structuren zijn verdwenen en het erf is veranderd. De nieuwe ontwikkeling biedt kans om deze structuren te herstellen.

Het erf krijgt een losse en onregelmatige opzet bij nieuwe ontwikkelingen

Op dit moment is het erf rationeel opgezet. De nieuwe ontwikkeling kan inspelen op een lossere en onregelmatige opzet..

Besloten voorzijde en open achterzijde is gewenst

De voorzijde van het erf wordt gekenmerkt door bomenrijen en -groepen. Het erf is daarbij naar binnen gekeerd. Een groenere voorzijde en open achterzijde is gewenst, waarbij het erf een sterkere relatie met het landschap krijgt.

Gebruik van inheemse en landschappelijke beplanting

In de huidige situatie zijn er een aantal passende en historische groenstructuren aanwezig met inheemse soorten. Er staan enkele uitheemse Italiaanse populieren die niet passen in het landschap.

## 4. Inrichtingsplan

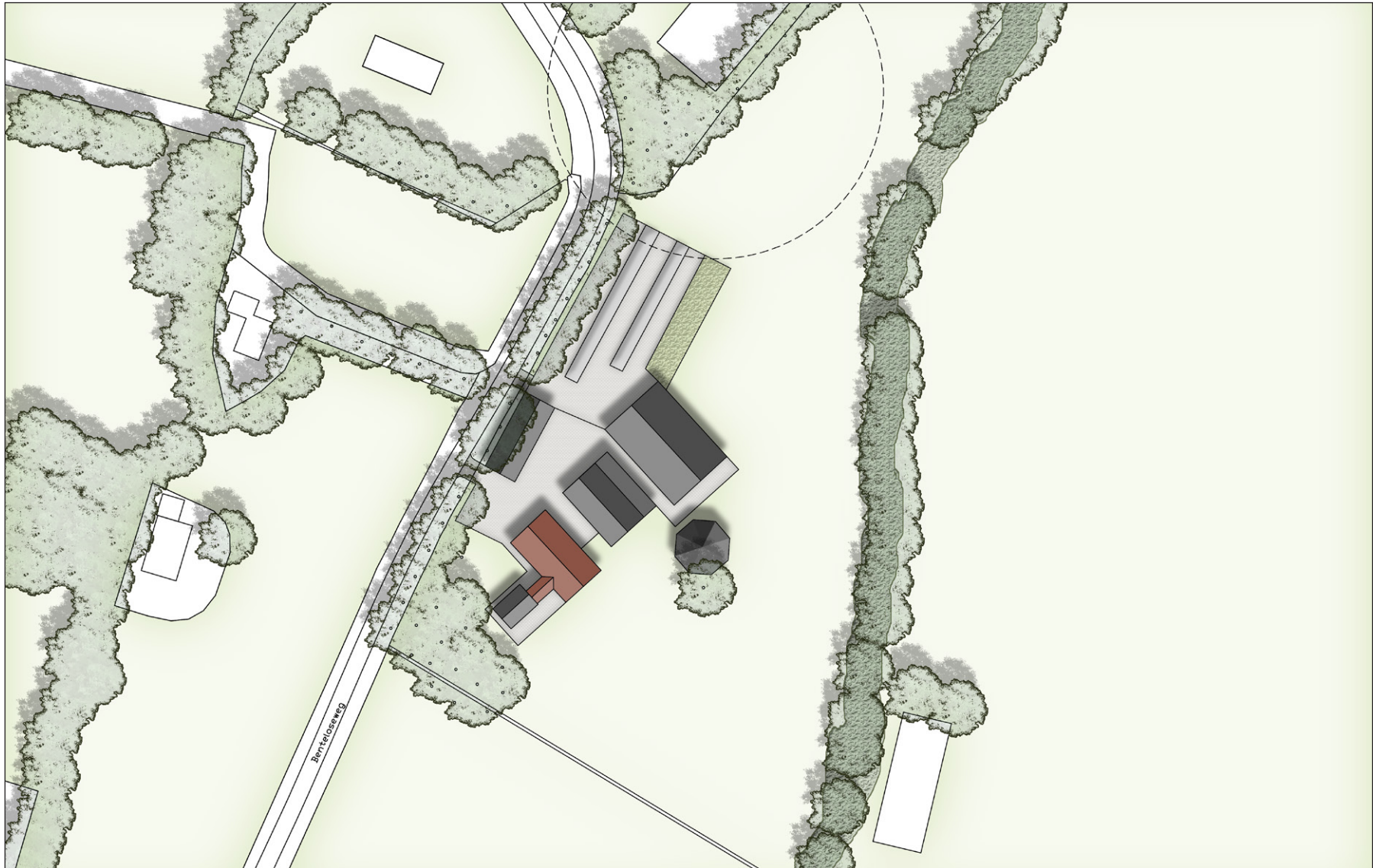
### 4.1 Uitgangspunten & visie

Vanuit de analyse en terugkoppeling op het beleid is gebleken dat de kansen vooral liggen in het herstellen van historische groenstructuren en in het losser en onregelmatig opzetten van het erf bij de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij krijgt het erf een groenere en herkenbare voorzijde en een open achterzijde naar het landschap toe. Het is daarbij wel belangrijk om het erf als één erf herkenbaar te houden.

Visiekaart met de belangrijkste kansen; de historische groenstructuren worden hersteld en bestaande structuren worden met elkaar verbonden. De nieuwe ontwikkeling richt zich op een losser en onregelmatige opzet van het erf.



Bestaande situatie



Inrichtingsplan



## 4.2 Inrichtingsplan

### 1. Nieuwe kavel

De nieuwe kavel en woning worden op een losse manier op het perceel geplaatst, passend bij het kampenlandschap.

### 2. Oprit

Op de plaats van de huidige inrit naar de opslag komt een nieuwe inrit voor de tweede woning. De inrit zal bestaan uit een halfverharding of klinkers.

### 3. Boomgroep

Op een tweetal plekken komen boomgroepen, of worden de boomgroepen aangevuld. De boomgroepen komen voort uit de historische groenstructuren.

### 4. Boomgaard

Aan de voorzijde van de nieuwe woning komt een boomgaard. De boomgaard geeft een groene dekking aan de voorzijde van het erf, en zorgt tevens voor eenheid op het erf.

### 5. Haag

Langs de voorzijde van het erf komt een haag. De haag geeft een meer besloten aanzicht aan de voorzijde en versterkt het groene en kleinschalige karakter.

### 6. Solitair

Op het erf van de bestaande woning komt een solitaire boom. Van oudsher hadden de erven in het kampenlandschap diverse solitaire bomen staan om verschillende redenen, waaronder schaduw en insecten weren. Daarbij wordt de hoeveelheid verharding van het bestaande erf sterk verminderd.

### 7. Houtsingel

Op de locatie van een historische structuur komt een nieuwe houtsingel. De houtsingel verbindt de bestaande groenstructuren en zorgt voor kleinschaligheid op het perceel. Tevens worden uitheemse soorten verwijderd, waaronder Italiaanse populieren en Amerikaanse eiken.

### 8. Nieuw te bouwen schuur

Naast de opnieuw te bouwen karakteristieke schuur komt een nieuwe kleinere schuur om aan de opslagbehoefte te voldoen.

### 9. Uitdunnen eikenbosje

Het eikenbosje wordt uitgedund, ten behoeve van de groei van bomen. Op dit moment concurreren de bomen teveel met elkaar.

### 4.3 Beplantingsplan

Latijnse naam	Ned. naam	Aantal	Maat	Toepassing
<b>3. Boomgroepen</b>				
Quercus robur	Zomereik	6 st	12-14	Groep, max 10 meter afstand
<b>4. Boomgaard</b>				
Malus domestica	Appel	4 st	10-12	Laagstam solitair
Pyrus communis	Peer	4 st	10-12	Laagstam solitair
Juglans regia	Walnoot	1 st	10-12	Laagstam solitair
Prunus domestica	Pruim	2 st	10-12	Laagstam solitair
<b>5. Hogen</b>				
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	150 m1	80/100	Rij, 5/m1
<b>6. Solitair</b>				
Tilia x europaea	Hollandse linde	1 st	14-16	Solitair
<b>7. Houtsingel 80 m1</b>				
Quercus robur	Zomereik	5 st	8-10	Verspreiden, min. 20 meter afstand
Betula pendula	Zachte berk	15 st	8-10	Verspreiden, min 8 meter afstand
<i>Onderbegroei met:</i>				
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	15%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	80/100	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	15%	60/80	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
Corylus avellana	Hazelaar	20%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Rhamnus frangula	Vuilboom	15%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
Rosa canina	Hondsroos	15 %	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2



*Mark ter Hofte*  
LANDSCHAPSONTWERP