

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Heetpasweg 13 te Haaksbergen - Metselbedrijf Hollink B.V



Borgerink 

Groentechnisch Adviesburo

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Heetpasweg 13 te Haaksbergen - Metselbedrijf Hollink B.V.”

Opdrachtgever:

LTM Vastgoed

Adres	De Grenzen 2 7607 BZ Almelo
Telefoon	+31 (0)6-83578693
Email	erwin@ltmvastgoed.nl
Website	www.ltmvastgoed.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 verveelvoudigd, 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	Landschapsontwikkelingsplan	7
4.	Huidige situatie	8
4.1	De ligging	
5.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	9
5.1	Toelichting landschappelijke inpassing	9 - 10
Bijlage - erfinrichtingsplan		

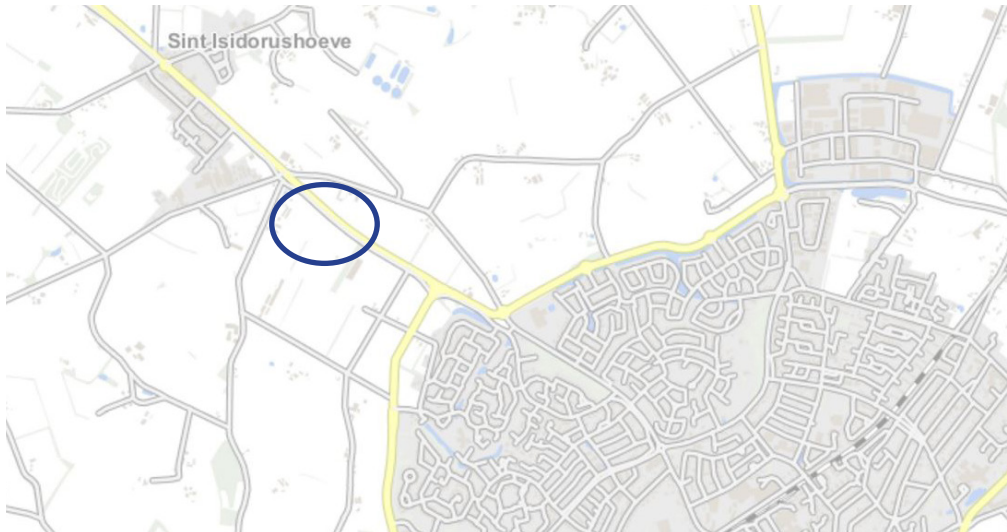
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

Het bestemmingsplan van de Heetpasweg 13 - Metselbedrijf Hollink B.V. - zal positief worden bestemd. Onderdeel hiervan is een goede inpassing van het erf. Wij zijn door LTM Vastgoed, contactpersoon Erwin Keemers, gevraagd om de landschappelijke inpassing van het erf inclusief rapportage op te stellen. Dit rapport 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 Het erf in de context. Ten westen van Haaksbergen en ten oosten van Sint Isidorushoeve



Figuur 2 Het erf welke landschappelijk ingepast dient te worden



Figuur 3 Impressie van het erf

2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

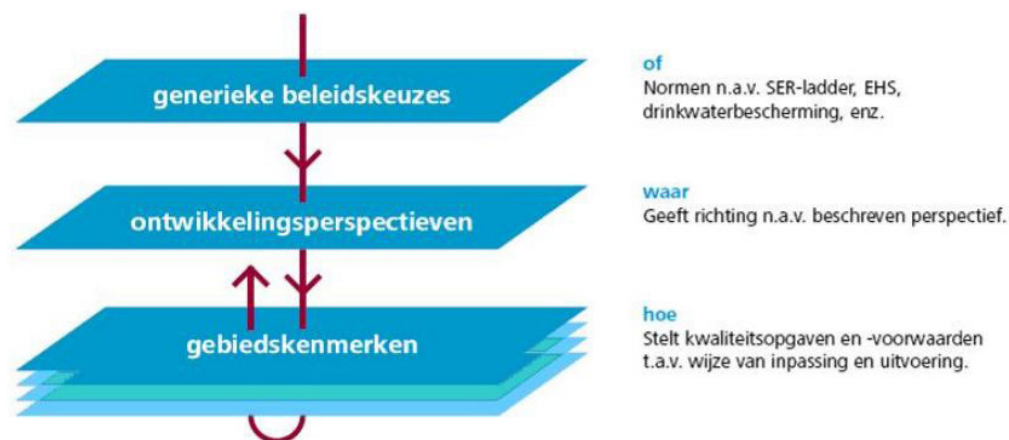
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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 “of”, “waar” en “hoe” een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Dus bij

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

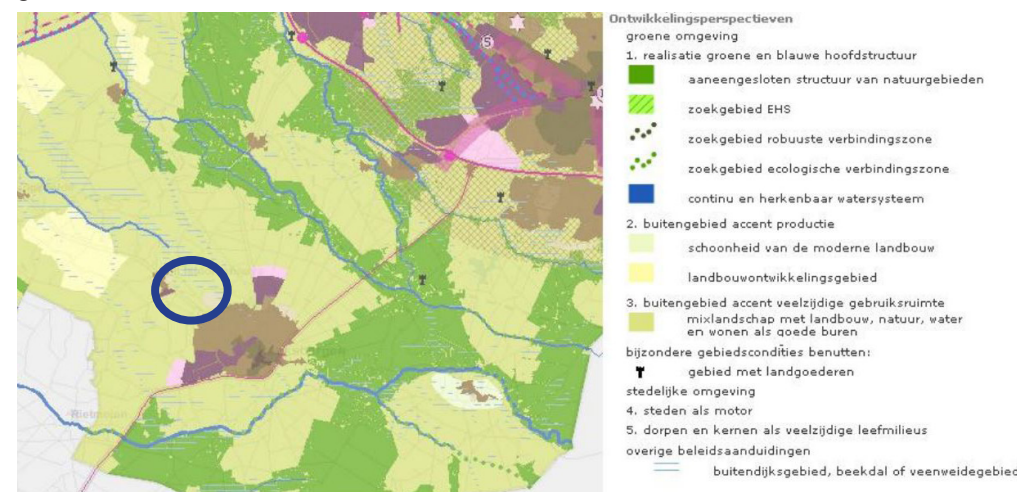
een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 4 staat het “Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel” schematisch weergegeven.

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 ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Plangebied ligt in een “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren”.



Figuur 5. Ontwikkelperspectieven Zuid-oost Overijssel

Voor de provincie Overijssel gaat ruimtelijke kwaliteit over alles wat 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.



Figuur 6. Natuurlijke laag - dekzandvlakte



Figuur 7. Agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap, overgang naar ontginningslandschap

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 Landbouwonwikkelingsgebied (LOG), het Landschapsonwikkelingsplan (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.

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. 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.

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 landbouwonwikkelingsgebied 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 Landschapsonwikkelingsplan

Het Landschapsonwikkelingsplan (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 - beleevingswaarde, 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 westen van Haaksbergen, nabij het dorp Sint Isidorushoeve en is gelegen in het oude hoevenlandschap. Op de historische kaart van jaar 1900 - figuur 9 - is te zien dat het gebied op de overgang ligt van het oude hoevenlandschap (kleinschalig landschap met houtsingel/wallen en essen) naar het ontginningslandschap (open landschap met rechthoekige verkavelingen). In de huidige situatie zijn een groot deel van de houtsingels rondom het erf nog duidelijk aanwezig. Weliswaar zijn er ook een aantal verdwenen.

Dit rapport zal in woord en beeld de landschappelijke inpassing van het erf goed verantwoorden. Er zal getracht worden om de gebiedskenmerken - op en rondom het erf - te versterken.

8



Figuur 8. Planlocatie Heetpasweg 13 Haaksbergen



Figuur 9. Historische kaart van 1900



Figuur 10. Foto van de houtsingel rondom het erf

5. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

5.1 Toelichting landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in figuur. 15.

Op woensdag 20 januari 2016 is het erf bezocht. Er is veel groen aanwezig op het erf, maar ook rondom langs de perceelsgrenzen.

Zoals ook te zien is in figuur 7 ligt het erf van dhr. Hollink op een overgang van het open ontginningslandschap (ten zuiden) naar het oude hoevenlandschap (ten noorden). Gekeken naar de historische kaart van 1900 in figuur 9 zijn beide landschapstypen goed van elkaar te onderscheiden. Een aantal landschapselementen van oudsher zijn nog steeds aanwezig op het erf. Deze houtsingels zijn echter nauwelijks onderhouden. De bomen staan te dicht op elkaar, met als gevolg dat de bomen (te) snel naar het licht zijn gegroeid. Het resultaat zijn lange maar dunne bomen die de houtopstand vormen. Er zit ook veel dood hout in de houtsingel.

Het advies is om de houtsingel goed uit te dunnen. Een selectie maken welke bomen behouden kunnen blijven en de overige (dode) bomen er uit halen. Daarnaast



Figuur 11. Foto van de slecht onderhouden houtsingel

hangen er een aantal takken over de schuren. Ook deze takken vakkundig uit de boom laten snoeien. Het klimop wat eveneens in de bomen groeit is niet schadelijk of nadelig voor de bomen.

Zodra de houtsingel is uitgedund is het mogelijk om de diversiteit in de houtsingel te vergroten middels aanplant van een aantal inheemse beplantingssoorten. Soorten waar men zelf meer gebruik van kan maken (vrucht- en besdragende planten) of zeer geschikt is voor vogels. Door het toepassen van wintergroene beplantingssoorten biedt de houtsingel een goede schuilplaats in de winter voor vogels.



Figuur 12. Foto van een houtsingel met een hoge diversiteit aan inheemse beplantingssoorten

Verder kijkend op het erf is te zien dat er een aantal beplantingsoorten zijn toegepast die landschappelijk niet verantwoord zijn. Van oudsher zijn deze beplantingsoorten niet terug te vinden in het landschap, doordat ze niet inheems zijn. De soorten opsomdend zijn onder andere coniferen en laurierstruiken.



Figuur 13. Ten zuiden van het erf staan laurieren

Ten zuiden van het erf zijn een aantal grondwallen opgeworpen waarop laurieren zijn aangeplant. Een laurier is een uitheemse plant vandaar dat het advies is om de laurierhagen te verwijderen.

Aan de voorzijde op het erf zijn een aantal groenelementen aangeplant in de vorm van een houtsingel / erfbosje. Deze liggen tussen de Heetpasweg en het erf. Het advies is om deze houtsingels uit te dunnen, het dode hout te verwijderen en als onderbeplanting een aantal hulstplanten, rode kornoelje en gelderse roos aan te planten. Bij de privé woning van dhr. Hollink ligt een klein erfbosje wat dient als een soort van afvalverzamel punt voor groenafval. Dit erfbosje heeft onderhoud nodig in de vorm van uitdunning en aanplant van nieuwe onderbeplanting.

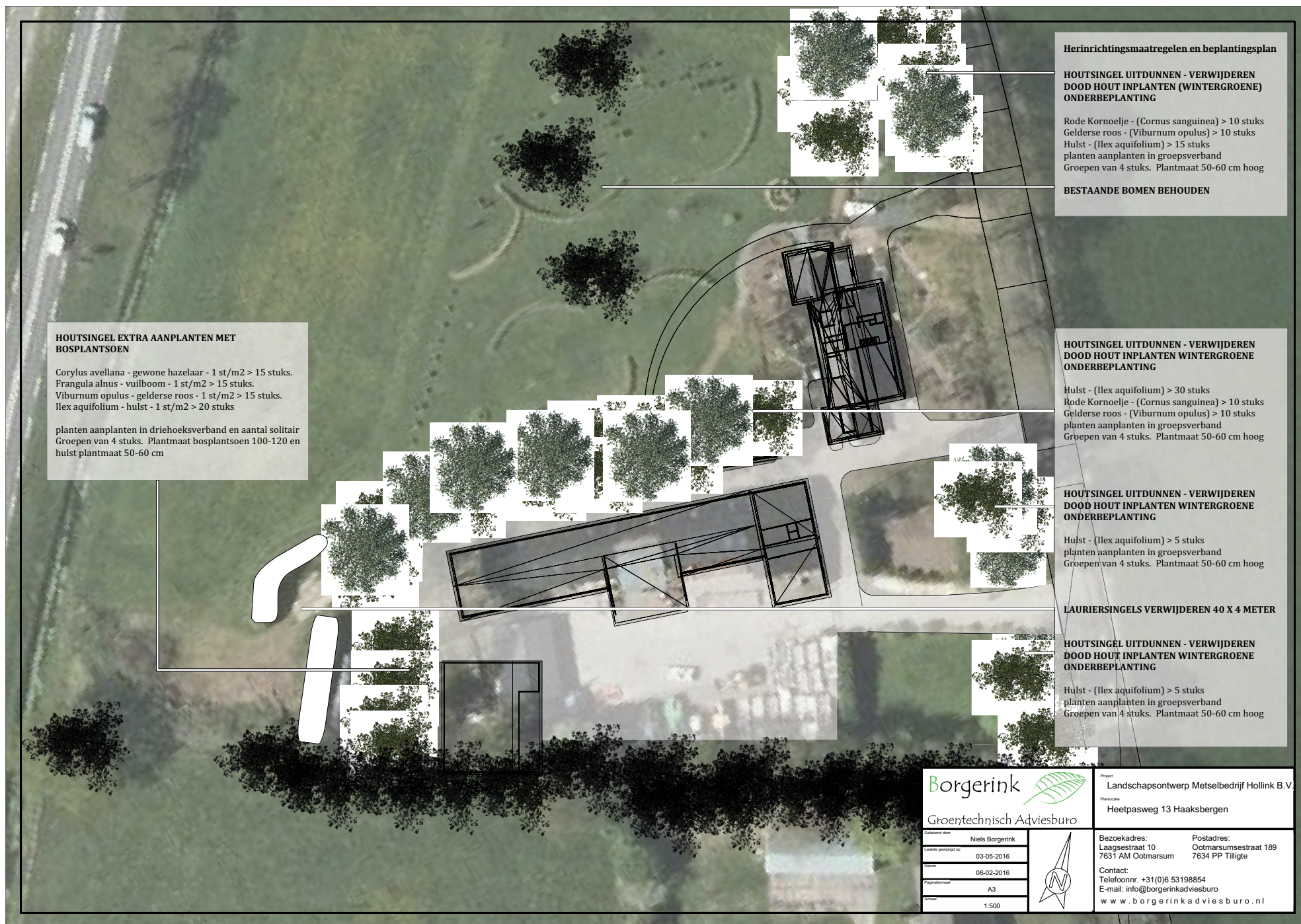


Figuur 14. coniferen en laurierhagen

Versnipperd over het erf zijn er diverse conifeerstruiken en laurierhagen te vinden. Advies is om deze struiken te verwijderen.

De opslag van het materieel voor het metselbedrijf staat nu deels buiten de houtsingel. Na het onderhoud én extra aanplant van (wintergroene) onderbeplanting kan dit materieel op het erf worden geplaatst binnen de houtsingels. Hierdoor wordt het beeld op het erf van buitenaf ook representatiever.

Op de volgende pagina, in figuur 15, staat het landschapsonwerp.



Figuur 15. Landschapsonwerp