

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

'Rood voor Rood - Morsink - Ensinkweg 4 te Haaksbergen'



.....
Ruimtelijk Kwaliteitsplan laatst gewijzigd op 6 juni 2020

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

‘Rood voor Rood - Mts. Morsink - Ensinkweg 4 te Haaksbergen’

Opdrachtgever:

Adres Wik Adviesgroep
Heelweg 6
7156 NJ Beltrum
Email pb@wik-adviesgroep.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2020 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, 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 Groendesign.

Inhoud



1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3.	Gemeentelijk beleid	
3.1	Visie Plattelandsontwikkeling	7
3.2	Integrale gebiedsuitwerking Landelijk gebied Haaksbergen	7
3.3	Landschapsontwikkelingsplan	8
4.	Huidige situatie	
4.1	Het erf + gebouwen aan de Ensinkweg 4	9
4.2	Bestaand groen	9
4.3	Historische blik op het erf	10
5.	Slopen van de schuren	11
6.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	
6.1	Erfontsluiting	12
6.2	Erfindeling	12
6.3	Berging water op het perceel	12
6.4	Nieuwe landschappelijke inpassing	12 - 13
Bijlage	- Landschappelijke inpassing Ensinkweg 4	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De initiatiefnemer - de fam. Morsink - is voornemens om deel te nemen aan de saneringsregeling van de overheid. Door deelname aan deze regeling krijgen zij het recht om - na sloop van de huidige stallen - 2 woningen terug te mogen bouwen op het erf. De bedrijfswoning blijft gehandhaaft en moet tezamen met de 2 nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast.

Wij zijn door de WIK adviesgroep gevraagd om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het erf aan de Ensinkweg 4 landschappelijk in te passen.

De gemeente Haaksbergen wil meewerken middels de Rood voor Rood regeling. Wij hebben hiervoor een Ruimtelijk Kwaliteitsplan en landschapsonwerp opgesteld. Het erf wordt landschappelijk ingericht. De uitwerking inclusief onderbouwning wordt in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan uitgelicht.



Figuur 2. Het huidige erf met de stallen

4



Figuur 1. Plangebied - ten noorden van Haaksbergen



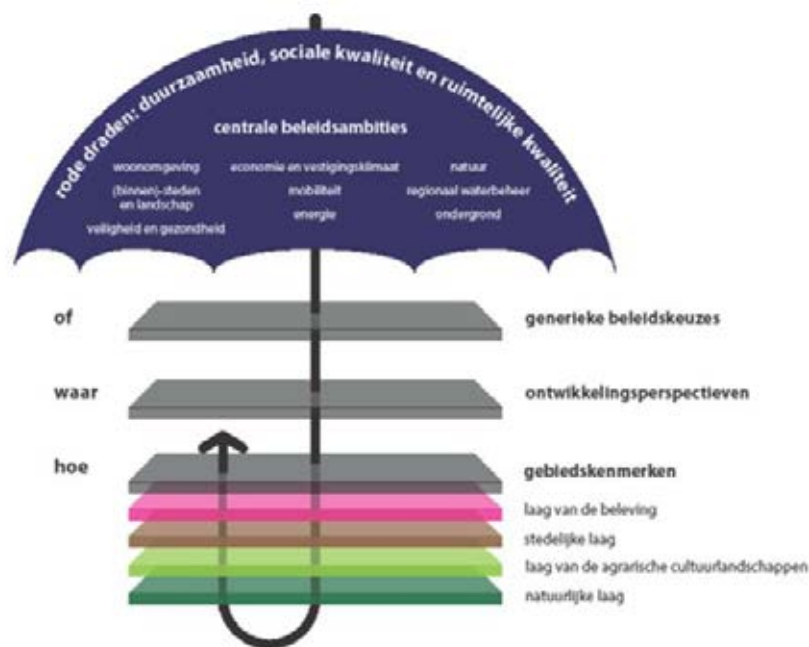
Figuur 3. Foto genomen vanuit de tuin bij de bedrijfswoning op de te slopen varkensstallen

2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal: 1. Of – generieke beleidskeuzes 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven 3. Hoe – gebiedskenmerken. Bij een initiatief wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook “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 de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. In



Figuur 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleidsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.



Figuur 5. Ontwikkelingsperspectieven

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld.

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 kwaliteitswensen- 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 figuur 6 is te zien dat ten zuiden van de projectlocatie beekdalen en natte laagtes aanwezig zijn en ten noorden dekzandvlakten. Dit is ook toe te lichten aan de hand van figuur 7, laag van agrarisch cultuurlandschap. Hierop is te zien dat het erf ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap.

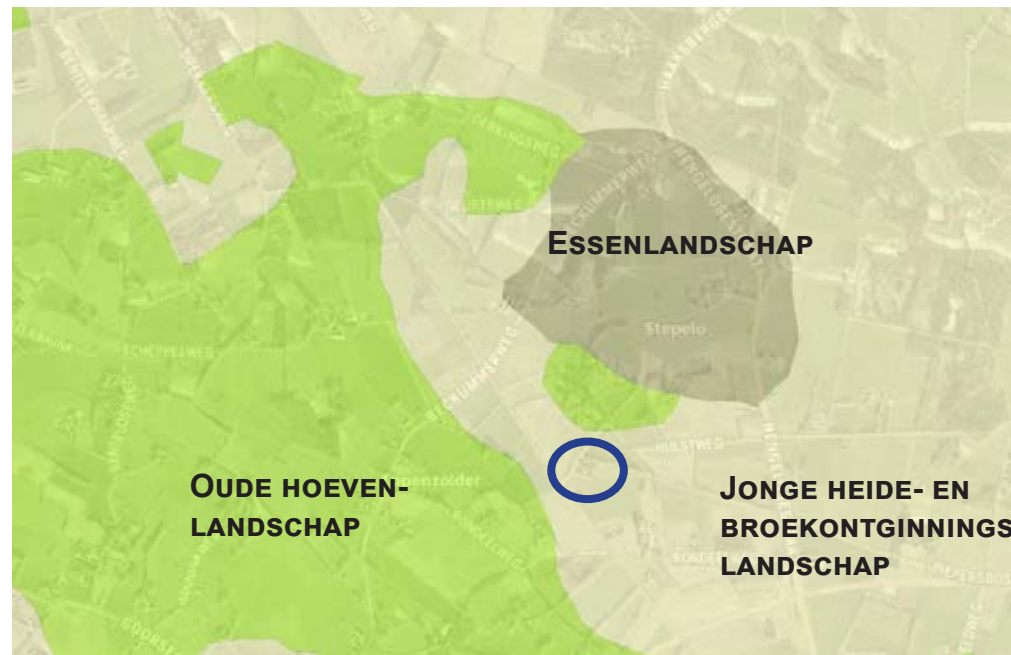
Een korte omschrijving:

Oorspronkelijk bestond het landschapstype uit grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

6



Figuur 6. Natuurlijke laag



Figuur 7. Laag van agrarisch cultuurlandschap

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.

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 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.



Figuur 8. Ambities Welstandsnota

3.3 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 recreatiewaarde - 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.

4. Huidige situatie

4.1 Het erf + gebouwen aan de Ensinkweg 4

De bedrijfswoning is gesitueerd nabij het kruispunt met de zandweg Eppenzolderveldweg met op het achtererf de te slopen schuren. Als bijgebouw bij de bedrijfswoning blijft 1 schuur gehandhaaft.

4.2 Bestaand groen

Op het achtererf van de bedrijfswoning staat een erfbosje bestaande uit inlandse eiken en een aantal berken. Voorlangs de bedrijfswoning staat een beukenhaag die zorgt voor een afscheiding met de Ensinkweg. Aan weerszijden van de Ensinkweg staat een bomenrij bestaande uit zomereiken.

Bomen die verplant kunnen worden krijgen een nieuwe bestemming op het erf.

Het erf ligt in een open landschap. Meerdere grote kavels rondom het erf zorgen voor diverse vergezichten.



Figuur 10. Inrichting van het voorerf, bomenrij langs de Ensinkweg, rechts op de foto de bedrijfswoning



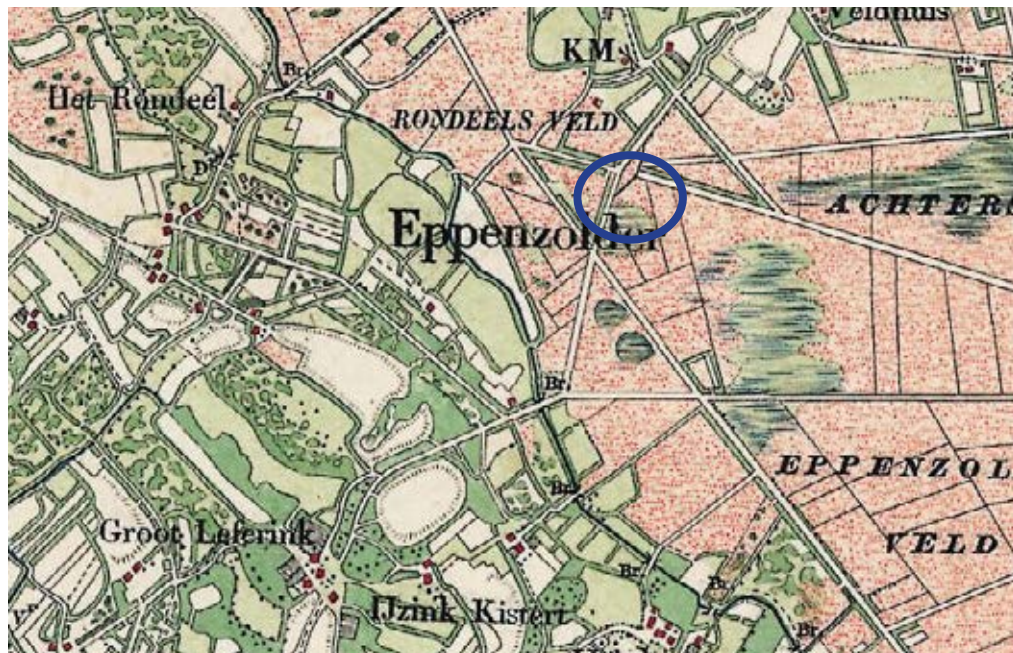
Figuur 9. Overzichtskaat van de te slopen schuren.



Figuur 11. De te slopen schuren.

4.3 Historische blik op het erf

Te zien is in figuur 12 dat het erf rond 1900 nog geen tekenen van activiteiten vertoonden en het landschap nog niet ontgonnen was. De Ensinkweg was echter al



Figuur 12. Overzicht planlocatie jaar 1900.



Figuur 13. Overzicht planlocatie 1927



Figuur 14. Overzicht planlocatie jaar 1989.

wel aanwezig temidden van de heidevelden met diverse vennen. Zoals op de kaart van 1927 te zien is, zijn de heidevelden ontgonnen en in gebruik genomen door de lokale boeren. Er zijn diverse houtsingel en houtwallen aangelegd als natuurlijke veekering. Figuur 14 toont dat een woonhuis en een eerste schuur is gebouwd op het erf aan de Ensinkweg 4.

5. Slopen van de schuren

In onderstaand overzicht is een optelling gemaakt met de te slopen schuren. De nummering komt overeen met de overzichtstekening in figuur 15.

Schuur A	917 m ²
Schuur B	24.6 m ²
Schuur C	679 m ²
Schuur D	19 m ²
Schuur E	1.039 m ²

In totaal wordt er circa 2.679 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Als compensatie worden er een tweetal woonkavel toegestaan op het erf aan de Ensinkweg 4 te Haaksbergen. Het erf met de nieuwe woningen wordt landschappelijk ingepast en toegelicht in hoofdstuk 6.



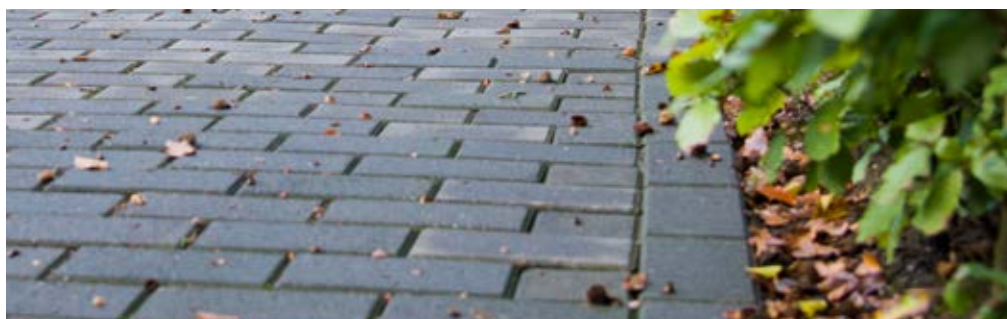
Figuur 15. Overzicht in vierkante meters sloop Ensinkweg 4.

6. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

In dit hoofdstuk worden de landschappelijke inpassingen toegelicht van de ontwikkellocatie aan de Ensinkweg 4 te Haaksbergen.

6.1 Erfontsluiting

Voor de ontsluiting van de twee kavels wordt er één toegangsweg gehanteerd. Hiervoor wordt een bestaand inrit gebruikt. Na het oprijden van het inrit buigt één inrit af naar de tweede compensatiewoning. Op deze wijze wordt er een één erfensemble gecreëerd. De toegangsweg wordt voorzien van een klinkerverharding.



Figuur 16. Ontsluitingsweg wordt voorzien van klinkerverharding.

6.2 Erfindeling

De bedrijfswoning behoudt zijn eigen toegangsweg. De beide compensatiewoningen met de bijbehorende bijgebouwen worden gebouwd op de slooplocatie, met uitzondering van de zuidelijke compensatiewoning. Deze wordt in het huidige grasland gebouwd waarbij de rooilijn van de bedrijfswoning wordt gehanteerd. Door het schakelen van de bijgebouwen ontstaat er rust op het erf. Deze positionering van de bijgebouwen creëert eveneens privacy op beide erven. De openheid van het omliggende landschap wordt niet verstoord door de positionering van de gebouwen. Er worden doorzichten gecreëerd op het nieuwe erf.

6.3 Berging water op het perceel

Het hemelwater afkomstig van de daken van de schuren en woningen wordt op een natuurlijke wijze geïnfiltreerd in de bodem. Op een natuurlijke wijze kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Deze ruimte wordt gezocht in de tuinen én op de agrarische percelen rondom. De berging is ruim voldoende om piekafvoeren in de toekomst eveneens op te kunnen vangen.



Figuur 17. Overzicht erfindeling - één erfensemble.

6.4 Nieuwe landschappelijke inpassing

In deze paragraaf wordt het erfinrichtingsplan per toegepast landschapselement toegelicht.

De bedrijfswoning en bijgebouw worden landschappelijk ingepast door het te behouden erfbos. Ten noorden van de Eppenzolderveldweg ligt een houtsingel die het erf tezamen met de bomenrij langs de Ensinkweg groen inkapselen. De houtsingel benadrukt de zichtlijnen van noordwest naar zuidoost. De toekomstige aanplant op de beide erven moet deze zichtlijn naar het open landschap versterken.

De aan te planten boomgroepen (element 2) en bomenrijen (element 4) zorgen voor een groene inpassing van de beide erven. De aanplant van hoogstam bomen én de combinatie met de positionering van de woningen én bijgebouwen zorgt ervoor dat het omliggende landschap goed ervaren kan worden vanaf de drie erven.

Een hoogstam fruitboomgaard (element 5) ter hoogte van de bijgebouwen creëren een groen aanblik op het erf vanaf het oosten. Er wordt ook een koppeling gemaakt door de aanplant van deze boomgaard.

Een aantal wilde boerenhagen op de overgang van het perceel met de bedrijfswoning naar de middelste woning versterken de sfeer van het open landschap zodra je het erf op komt rijden. De aanplant van de haag moet er eveneens voor zorgen dat er privacy ontstaat.



Figuur 18. Een hoogtam fruitboomgaard wordt aangeplant aan de achterzijde van het perceel



Figuur 19. Illustratie wilde boerenhaag



Figuur 20. Aanplant bomenrijen bestaande uit lindebomen.



Figuur 21. Landschappelijke inrichting Ensinkweg 4 te Haaksbergen

Landschapstype: Jonge heide- en broekontginingslandschap

BORGERRINK GROENDESIGN
Groenrijk ontwerpbureau

Bezoekadres/postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerrinkgroendesign.nl
www.borgerrinkgroendesign.nl

Beleidsplan:
Inrichtingstekening woonerf Morsink
Morsink
Ensinkweg 4 Haaksbergen

Beleidsplan:
Nielis Borgerrink
Landschapstype: Jonge heide- en broekontginingslandschap

Uitvoering:
28-06-2020

Datum:
25-12-2019

Paginaformaat:
A3 staand

Totaal:
1 : 650