



RUIMTELIJK KWALITEITSPAN ROOD VOOR ROOD

• *Bekkenhaarsweg 20 - Hoge Hexel* •

Tubbergen, 28 november 2023 - Definitief



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Bekkenhaarsweg 20 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Bekkenhaarsweg 20 - Hoge Hexel

Titel rapport

RKP rood voor rood - Bekkenhaarsweg 20 - Hoge Hexel

Opgesteld:

1 september 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

28 november 2023, Tubbergen

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg
7651 KC Tubbergen

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	14

Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Bekkenhaarsweg 20 in Hoge Hexel is het erf van de initiatiefnemer gelegen. Het betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels grotendeels gestaakt. Er is planologisch gezien nog wel sprake van een agrarisch bedrijf. Het erf is gelegen in het matenlandschap. Het betreft een beekdalgebied, een natte oever langs de bovenloop van de beek. Het werd hoofdzakelijk ingericht als grasland vanaf circa 1935 (tevens het ontstaan van het erf). Het betreft een relatief regelmatige strokenverkaveling haaks op de beek. Het gebied wordt dus gekenmerkt door rechte kavels met rechte sloten. Bepanting kwam er niet voor. Het gaat dus om een open landschap.

De (woon)boerderij is nog altijd bestaand, georiënteerd op de weg en centraal op het erf gelegen aan de voorzijde van het erfensemble. De diverse bijgebouwen zijn rondom de achterzijde gelegen in een orthogonale opzet. Aan de voorzijde is juist een prachtige fruitboomgaard gelegen. Er is daarmee sprake van een gebruikelijke, logische indeling van het erf. De voorzijde werd ingericht voor de siertuin, groentetuin en voor het fruit, de achterzijde was er om te werken. Daar stonden de machines en het vee. De meeste erven nabij het plangebied liggen kort aan de weg, vanwege de hogere ligging. De verklaring voor de afstand tussen het erf en de weg zou te maken kunnen hebben met de oorspronkelijke hoogte. Er zou sprake kunnen zijn geweest van een lichte welving.

Gelet op de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering is de eigenaar voornemens om de schuren te slopen in het kader van de rood voor rood

regeling. De schuren zijn landschap ontsierend en voldoen aan de gestelde voorwaarden. In totaal wordt er minimaal 700 m² gesaneerd en ingebracht in het kader van het Rood voor Rood beleid Groene Metropool Twente (GMT). Het plan omvat de sloop van nagenoeg alle gebouwen. Er wordt vervolgens één nieuwe woning gebouwd op basis van het bestaande recht en één nieuwe woning gebouwd op basis van de rood voor rood regeling. Er wordt aanvullend 300 m² van elders gekocht om te kunnen voldoen aan de minimale sloopeis van 1.000 m².

1.3 Landschappelijke inpassing

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente Wierden een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Wierden.

Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap, beekdalen en natte laagtes

Het plangebied ligt in een landschap dat omschreven kan worden als beekdalen en natte laagtes. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Achter het plangebied bevindt zich het kanaal 'Veeneleiding' en de vele sloten om het overtollige water af te voeren.

2.2 Maten en flierenlandschap

Het erf ligt in het wat lager gelegen maten- en flierenlandschap, omringd door jong heide- en broekontginningslandschap en het hoogveen ontginningslandschap. Op de historische kaart van omstreeks 1935 is een strokenverkaveling duidelijk zichtbaar. De kavels zijn opgedeeld door sloten om het overtollige water af te voeren. Onder invloed van ruilverkavelingen zijn kavels groter en rechtlijziger geworden.

2.3 Gebiedskenmerken

Op de hoogtekaart is te zien dat het plangebied is gelegen op de overgang van hoog naar laag (oost). De organische structuur op het hoger gelegen deel is nog terug te zien in het bochtige wegenpatroon en de verspreide erven langs de weg met robuuste beplanting als eiken en houtwallen. Het landschap is open van karakter. Het erf heeft een rechtlijnig structuur die passend is bij het daar gelegen matenlandschap.

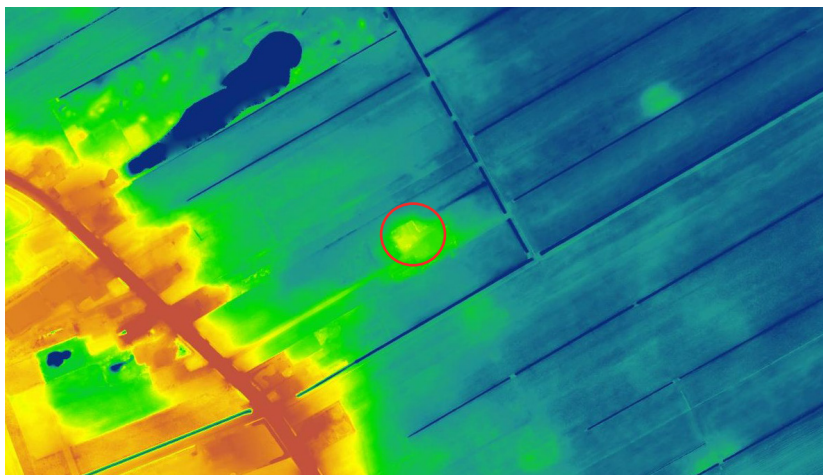
2.4 Huidige erfopzet

Het erf is terug te vinden op de topografische kaart van omstreeks 1935. Het erf bestond destijds alleen uit een woonboerderij. De boerderij was

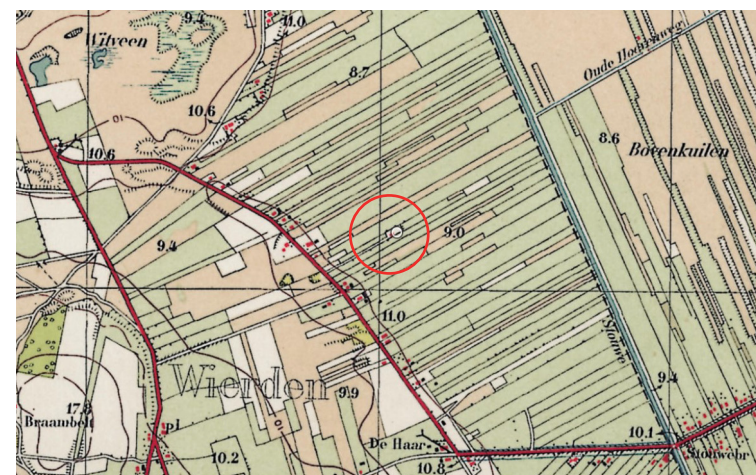
georiënteerd op de weg en ligt parallel aan de kavelstructuur. Vanaf de jaren '50 zijn er ook bijgebouwen zichtbaar. Het erf is halfopen en haaks op de weg gelegen, zoals gebruikelijk in dit landschap. Aan de voorzijde is de moestuin c.q. de fruitboomgaard gelegen, aan de achterzijde het werkerf.

2.5 Nieuwe elementen

Met nieuwe elementen moet terughoudend om worden gegaan. De openheid moet gewaarborgd blijven. Het behouden en/of versterken van erfbeplanting is wel belangrijk.



Hoogtebeeld plangebied. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordoosten van Hoge Hexel en ten westen van Vriezenveen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

3.2 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.3 Generieke beleidskeuze

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes.

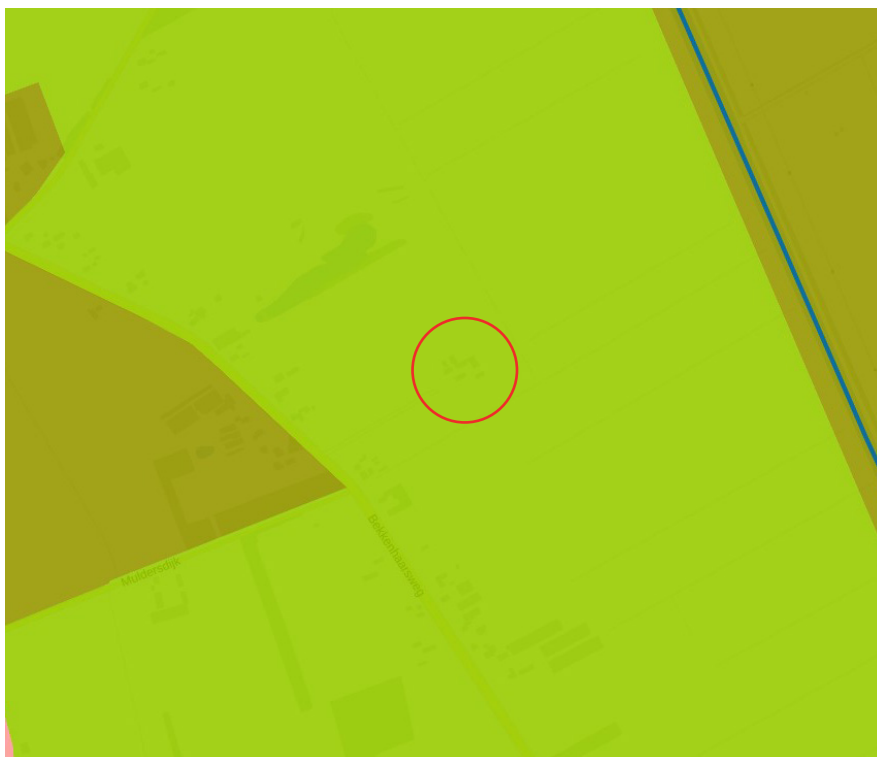
Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.5 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebieds-kenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebieds-kenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag



Ontwikkelingsperspectief, plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijsstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een beekdalgebied. Door de uitgestrekte open gebieden was er minimaal sprake van hoogteverschillen, hoogstens wat dekzandwelingen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen verder geërodeerd door de wind, soms juist weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik, maar uiteindelijk weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Vanuit deze laagtes sijpelde het water naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het landschap is hier dynamisch met een open karakter.

3.5.2 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hoger gelegen stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Door de natte omstandigheden van (natte) heide- en veengebieden konden deze landschappen pas later in gebruik worden genomen. Het plangebied ligt in een jong matenlandschap. Tijdens het in gebruik nemen van de landschappen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het matenlandschap kent hier een

open landschap met een strokenverkaveling. In de loop van de tijd is het landschap grootschaliger geworden, waarbij ook de verkaveling wat blokkig is geworden en de kavels groter. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk als de bestaande indeling van het landschap wordt gerespecteerd.

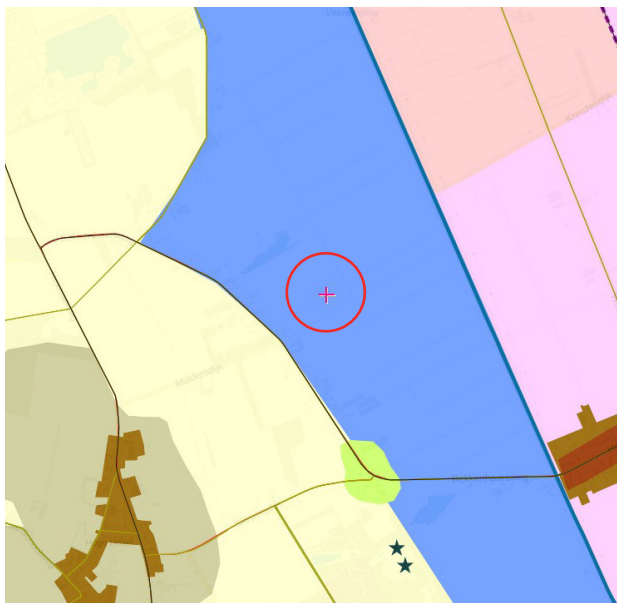
3.6 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

De gemeente Wierden kent een landschapsontwikkelingsplan. Het doel er van is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. Het LOP heeft ook een relatie met het welstandbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen.

Het plangebied aan de Bekkenhaarsweg valt onder deelgebied 3 “Laagte van de Veeneleiding”. Kenmerken van het gebied is dat het open en voornamelijk onbebouwd is. Het is er nat en kwelrijk en er is een scherpe en herkenbare grens richting de opgang naar de naastgelegen stuwwal. De (relevante) opgave vanuit het LOP:

- Ruimte voor waterberging;
- Behoud van karakteristieke grootschaligheid (openheid);
- Weidevogelbeheer.

Met het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met de gestelde doelen vanuit het LOP.



Laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "maten en flierenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "beekdalen en natte laagtes". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Deelgebied 3 in het landschapsontwikkelingsplan. (Bron: wierden.nl)

3.7 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

De ontwikkeling moet voldoen aan het gestelde beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Dit beleid is vastgesteld op 3 maart 2021. Doel van dit beleid is een verbreding en versimpeling van het huidige beleid. Burgers en bedrijven beter faciliteren in ontwikkelingen waarbij nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid gaat uit van de definitie: "een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd. Verbetering kan onder meer door:

- Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken al dan niet door te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.
- Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.
- Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.
- Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.
- Landschappelijke versterkingen in het kader van de biodiversiteit en natuurwaarden.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Er dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan aangeleverd te worden.

Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals benoemd in de catalogus gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse). Investerings in het landschap worden bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel van de ontwerp-opgave. De één erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen. In het geval van rood voor rood worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkavel.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden.

- Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

Op het erf wordt minimaal 700 m² gesloopt. 300 m² is elders aangekocht waarmee voldaan wordt aan de minimale sloopeis van 1.000 m². De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Aan de oostzijde van de Bekkenhaarsweg is sprake van een voormalig agrarisch erf. Het bestaat uit een (woon)boerderij en enkele opstallen. De opstallen zullen gesloopt worden in het kader van de rood voor rood regeling. Op de plek van de te slopen schuren wordt een nieuwe compensatiewoning gebouwd. De voormalige woonboerderij wordt herbouwd en één bijgebouw zal blijven bestaan. Op basis van de Rood voor Rood regeling kan een nieuw woonrecht toegekend worden. Minimaal 700 m² wordt op eigen erf gesloopt, 300 m² wordt van elders aangekocht.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is alles gesaneerd op één opstal na (B op tekening). Er wordt een nieuwe woning gebouwd (A op tekening) ter vervanging van de bestaande woonboerderij. De voorzijde van de woning blijft richting de fruitboomgaard (L) gericht, de achterzijde heeft nog altijd een connectie met de omliggende (deels te behouden) bijgebouwen (B en N op tekening). De bestaande houtopstanden blijven waar mogelijk behouden (L en M op tekening). Bij de keuze voor de compensatiewoning en bijgebouwen is nadrukkelijk naar de erfsituatie gekeken. Belangrijk te weten: op het erf is sprake van een kavelpad om het daarachter gelegen agrarisch perceel te kunnen bereiken. Een woning aan de noordzijde van deze weg is in beginsel wel een mogelijkheid, maar daarmee is er sprake van een leegte aan de zuidzijde ervan. Bovendien ligt dan de bestaande landschapsstructuur ongewoon ver van de rest van het erf af in het geval van sloop. In het verleden was dit immers logisch door de overige invulling van het erf. Het is daarom wenselijk om bebouwing aan de zuidzijde van het pad te plaatsen. Om te voorkomen dat er te weinig ruimte ontstaat achter de woning is het

ruimtelijk kader van het erf opgeschoven door een nieuwe aanplant voor te stellen (O op tekening). De nieuwe woning (H op tekening) maakt letterlijk onderdeel uit van deze nieuwe structuur door in de houtsingel te bouwen. De woning komt er dus niet voor te liggen, maar de voorzijde van de woning vormt de begrenzing van de houtsingel. De bewoner kan door een grote mate van transparantie het landschap ervaren. Er blijft sprake van openheid van het landschap en een compacte erfsignatuur. De woning en het landschap vinden elkaar derhalve precies daar. Er ligt een opgave voor de architect om een woning te ontwerpen die passend is binnen het erf, maar tevens transparantie vanuit de woning biedt richting het landschap. In de nieuwe situatie wordt het bijgebouw (C op tekening) centraal op het erf gerealiseerd.

4.3 Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Maatregelen die worden gedaan ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van landschap ontsierende gebouwen (D);
- Behoud van bestaande houtopstanden (M);
- Behoud fruitboomgaard (L);
- Behoud erfensemble met een woning georiënteerd op de weg (A);
- Behoud erfensemble met een orthogonale opzet (B/C/H);
- Aanplant nieuwe houtopstand, ter versterking van bestaande houtopstand aan zuidzijde erf (O);
- Aanplant nieuwe bomen (G).

Met voorgenoemde inpassing kan het plan voldoen aan de gestelde voorwaarden.



- A: Nieuw te bouwen hoofdwoning.
- B: Bestaand bijgebouw.
- C: Nieuw te bouwen bijgebouw, behorend bij de compensatiewoning
- D: Te slopen schuren, weergegeven met gele stippellijn. Circa 706 m2.
- E: Te slopen woning.
- F: Inrit.
- G: Nieuw aan te planten bomen. Soort: Kastanje en linde. Aanplanten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Elke boom voorzien van twee boompalen. Totaal 2 stuks.
- H: Nieuw te bouwen woning.
- I: Te vellen bomen. In totaal 5 stuks.
- J: Woonbestemming.
- K: Weiland.
- L: Te behouden boomgaard, omkaderd door bestaande beukenhaag.
- M: Bestaande te behouden houtopstanden. Waar mogelijk aanvullen met onderbeplanting.
- N: Nieuw te bouwen bijgebouw, behorend bij de hoofdwoning.
- O: Nieuw aan te planten houtopstand. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Soorten: Lijsterbes, hazelaar, vlier, veldesdoorn en meidoorn. De oppervlak bedraagt ca. 350 m2. +/- 156 stuks aan te planten. Daarbij 10 bomen toevoegen in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Soorten: Linde en eik, aanplanten in gelijke verhouding. Bij aanplant elk voorzien van twee boompalen en gietrand.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

