

ACHTERGRONDDOCUMENT BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED HAAKSBERGEN





Inhoud

1. Intro	
1.1 Inleiding	5
1.2 Uitgangspunten vooraf	5
1.3 Leeswijzer	7
2 Analyse bestaande bebouwing	
2.1 Landschap en bebouwing	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Het huidige landschapsbeeld	10
2.4 Historische erven	11
2.5 Moderne bedrijfskavels	17
3 Ontwikkelingen	
3.1 Gebiedsgebonden ontwikkelingen	27
3.2 Perceelsgebonden ontwikkelingen	28
4 Gemeentelijk beleid	
4.1 Gebiedsuitwerking reconstructieplan salland-twente	31
4.2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011	32
4.3 Landschapsontwikkelingsplan	33
4.4 Beleidsplan Recreatie en Toerisme	33
4.5 Nota verblijfsrecreatie in het landelijk gebied gemeente Haaksbergen	34
4.6 Welstandsnota	35
4.7 Waterplan	35
5 Ambitie landschap	
5.1 De vier landschappen	37
5.2 Landschap: historische erven:	39
5.3 Landschap: moderne bedrijfskavels	39
5.4 Landschap: hergebruik en nevenfuncties	43
5.5 Landschap: landgoederen bestaand en nieuw	44
5.6 Landschap: recreatieve verblijfsfunctie	47
5.7 Landschap: paardenhouderijen en -fokkerijen	48
6 Ambitie bebouwing	
6.1 Uitbreidingen en nieuwe bebouwing	53
6.2 Bebouwing: historische erven	55
6.3 Bebouwing: moderne bedrijfskavels	55
6.4 Bebouwing: landgoederen	56
6.5 Bebouwing: hergebruik en nevenfuncties	56
6.6 Bebouwing recreatieve verblijfsfunctie	57
6.7 Bebouwing paardenhouderijen en -fokkerijen	57

Colofon:
Opdrachtgever:
Gemeente Haaksbergen

Contactpersoon:
de heer J. Janssen

Contactpersoon Witpaard:
Elsbeth Luning

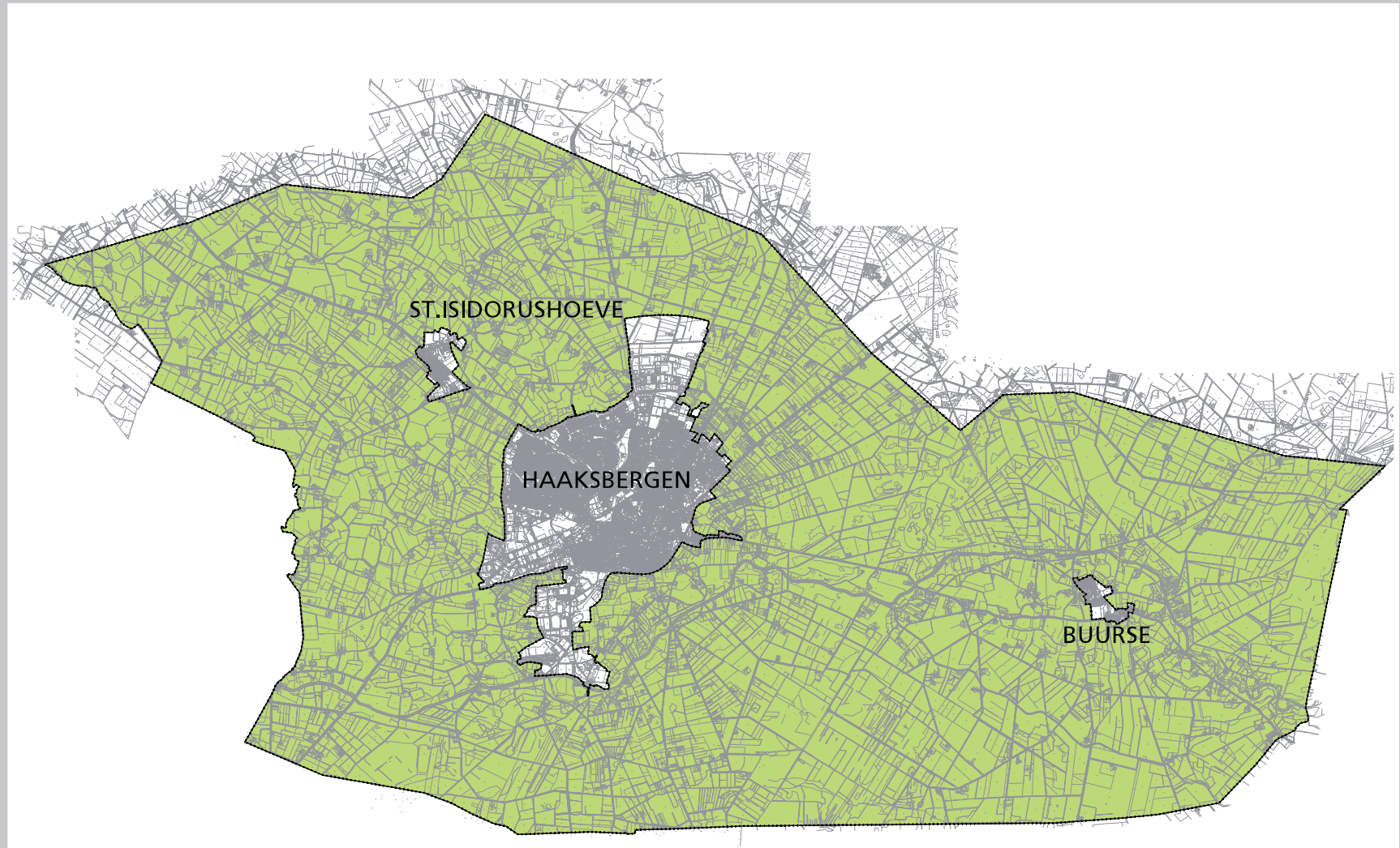
Projectnummer:
0158 607

Versie/datum
oktober 2013

WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

1

INTRO



Overzicht gebied waarop het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen" betrekking heeft. Dit gebied komt overeen met de plangrens van het "bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen" .

1.1 INLEIDING

Dit document vormt het achtergronddocument van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen. In dit deel wordt de achtergrond van (het ontstaan van) dit beeldkwaliteitsplan uitgelegd. Het dient ter inspiratie en als achtergrondinformatie aan de gebruikers van een beeldkwaliteitsplan zoals de potentiële bouwaanvragers, medewerkers van de gemeente en de welstandscommissie. Voor een uitleg over de wijze van toepassing en een beschrijving van de juridische toetsingskaders wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen.

Feitelijk vormt dit achtergronddocument als onderbouwing voor het beeldkwaliteitsplan. Het belangrijkste hoofdstuk van het beeldkwaliteitsplan, de toetsingscriteria (hoofdstuk 2), is afgeleid van de in dit document terug te vinden ambitie voor het landschap en de bebouwing in het buitengebied. Het gaat hierbij om zaken zoals de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de ontwikkelingen waaraan het landschap en de aanwezige bebouwing onderhevig zijn.

Daarnaast is in dit document een verzameling van de relevante bijlagen opgenomen waarnaar in het beeldkwaliteitsplan en in dit document wordt verwezen.

1.2 UITGANGSPUNTEN VOORAF

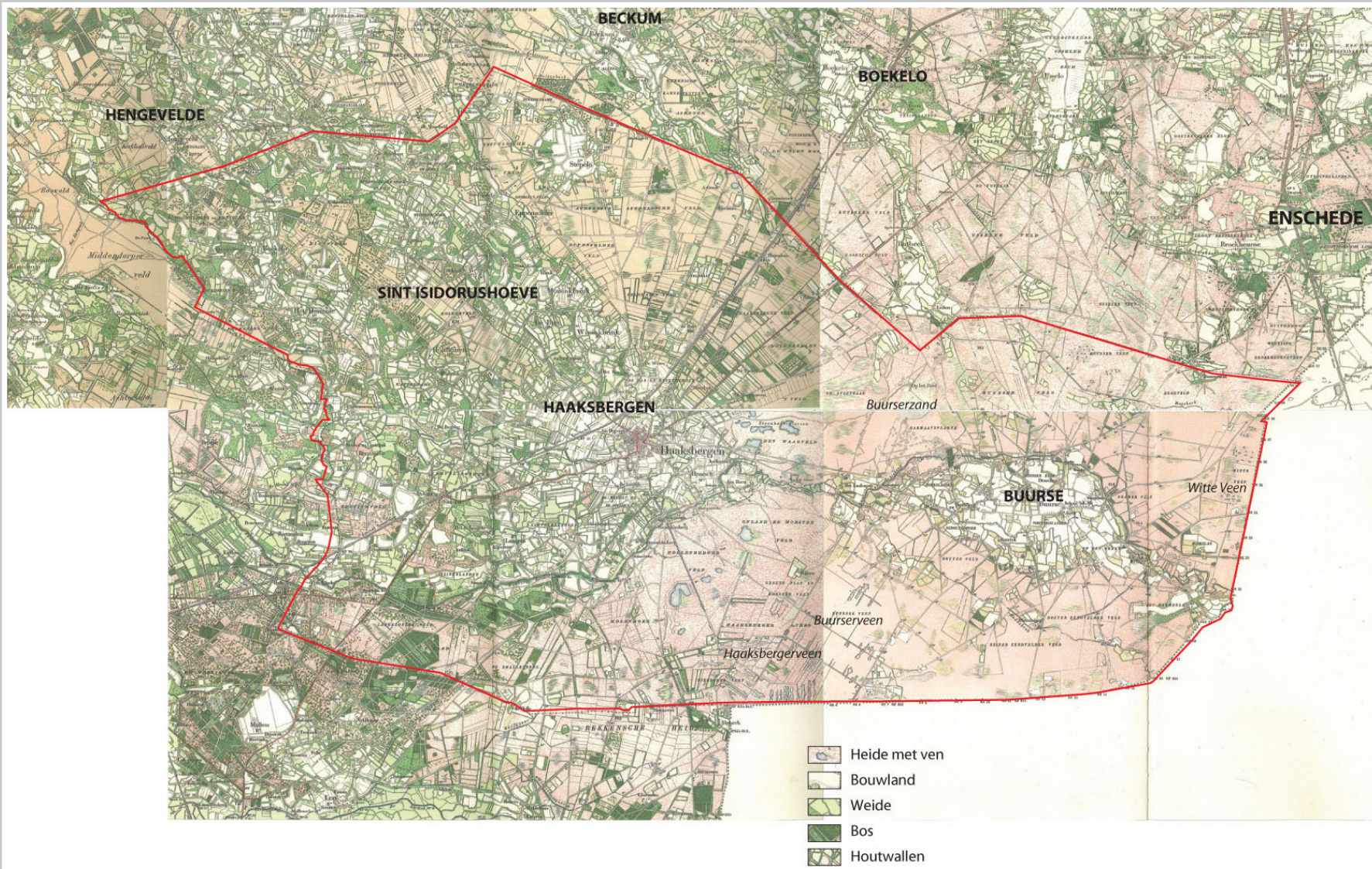
De gemeente Haaksbergen is van mening dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het beeld van het bestaande landelijk gebied. In het beeldkwaliteitsplan wordt de relatie tussen omgeving en bebouwing beschreven zodat nieuwe ontwikkelingen hierop kunnen aansluiten. De beeldkwaliteit van het buitengebied als geheel (bebouwing en landschap) vormt als het ware het zichtbare geheugen van dit gebied. Het zegt iets over de ontstaansgeschiedenis en de wijze waarop veranderingen in het landschap plaats vinden of hebben plaats gevonden. Ook laat het zien welke kwaliteiten bepalend zijn voor de identiteit van een gebiedsdeel, maakt het bouwstijlen zichtbaar, evenals lokale gebruiken van bijvoorbeeld kleur, oorspronkelijke maatvoering en materiaalgebruik. De beeldkwaliteit heeft betrekking op:

- Landschappelijke ruimtelijke kwaliteiten;
- Wegprofielen en wegbeplanting;
- Bebouwingsstructuren van wegen, gehuchten en bijzondere objecten;
- De relatie tussen de bebouwing en omgeving;
- Erfinrichting: samenhang bebouwing, beplanting, verharding en verlichting;
- De situering van bebouwing op de kavel, maatvoering en nokrichting;
- Materiaal, detaillering en kleur van bebouwing.

Het benoemen van de beeldkwaliteit kan bijdragen aan de bewustwording van waardevolle kenmerken en kwaliteiten van een gebied. Daarnaast kan het handvatten opleveren voor de wijze waarop deze kwaliteiten in stand gehouden of verbeterd kunnen worden. Het streven is dat dit deel van het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron dient voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast geeft het inzicht in de achtergrondinformatie bij de toetsingscriteria, die gelden voor de verschillende bouwinitiatieven.

Van kwaliteit is sprake als er een evenwicht is tussen functionele-, ruimtelijke- en duurzaamheidsaspecten. Als deze aspecten in een evenwichtige verhouding zijn gebracht, dan is er sprake van kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan buitengebied Haaksbergen beschrijft de samenhang tussen de architectuur, het landschap, en de stedenbouw van het landelijk gebied. Om bij de planvorming een goede afweging te kunnen maken tussen de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde, is het van belang dat deze waarden duidelijk benoemd worden. De gebruikswaarde en de toekomstwaarde komen ruim aan bod in het Bestemmingsplan Buitengebied. De beeldkwaliteit, als belevingswaarde, wordt helder benoemd in het voor liggende deel van het beeldkwaliteitsplan.

Het belangrijkste uitgangspunt bij realisatie van ruimtelijke kwaliteit is dat nieuwe ontwikkelingen in het bestaande beeld van het landelijk gebied moet passen.



Historische kaart landschap gemeente Haaksbergen omstreeks 1900.
 (bron: Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008).

1.3 LEESWIJZER

De huidige karakteristiek van het landelijk gebied is gevormd door abiotische processen en door de toevoegingen van de mens in de loop der jaren. In hoofdstuk 2 wordt deze ontstaansgeschiedenis beschreven tot aan het huidige beeld van het landschap en de aanwezige functies.

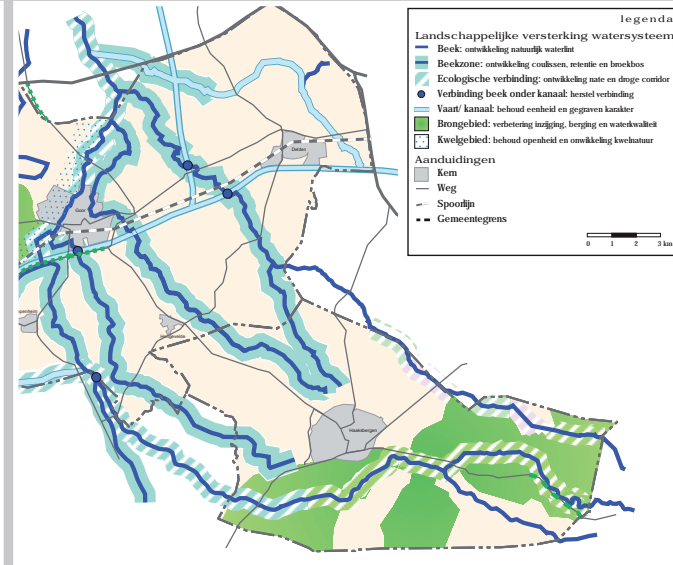
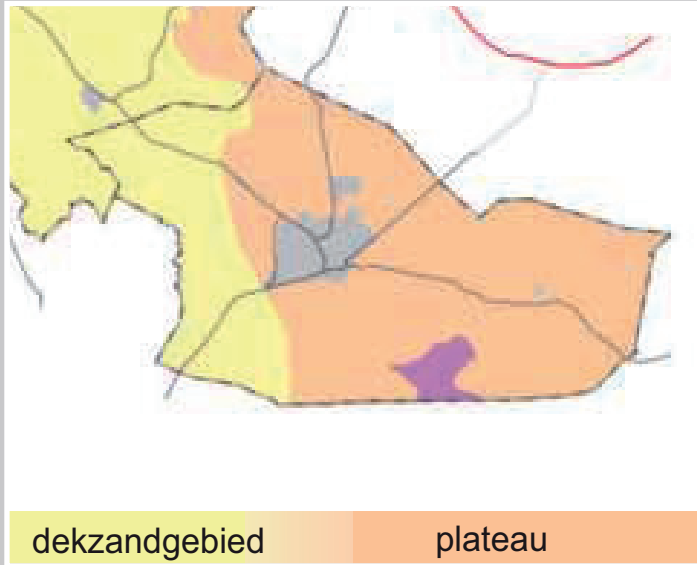
In de hoofdstukken 3 en 4 wordt achtereenvolgens ingegaan op de van toepassing zijnde trends en ontwikkelingen en het relevante beleid betreffende het buitengebied van de gemeente. Het gaat hierbij om de veranderingen waaraan het landschap, het gebruik ervan en de bebouwing onderhevig is.

De voorgaande hoofdstukken vormen de basis voor de ambitie die in de laatste twee hoofdstukken, 5 en 6, wordt beschreven. Ook wordt, waar nodig, uitgelegd hoe de ambitie tot het bieden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen samen kan gaan met het bereiken van ruimtelijke kwaliteit. Het zijn dan ook deze hoofdstukken waaruit informatie kan worden gehaald ter onderbouwing van een niet binnen het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan vallende aanvraag omgevingsvergunning.

In deze paragraaf wordt aandacht besteedt aan diverse aspecten van waaruit de opbouw van het landschap en de relatie met de bebouwing in Haaksbergen kan worden verklaard. Door abiotische processen en ingrepen van de mens heeft het landschap in Haaksbergen een eigen identiteit gekregen. In paragraaf 2.2 wordt nader in gegaan op de ontstaansgeschiedenis, en in paragraaf 2.3 t/m 2.5 zijn de door de mens veroorzaakte veranderingen inzichtelijk gemaakt. Er wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van historische erven naar moderne bedrijfkavels en de daarmee gepaard gaande veranderingen in het cultuurlandschap. Vervolgens is in beeld gebracht welke invloed functies als landgoederen, gebiedstypische bebouwing, hergebruik en nevenfuncties, recreatieve paardenvoorzieningen en recreatieve voorzieningen op het landelijk gebied hebben gehad. In paragraaf 2.5 t/m 2.9 is per functie de bestaande situatie weergegeven.

2

ANALYSE BESTAANDE SITUATIE



2.1 LANDSCHAP EN BEBOUWING

De identiteit van het landelijk gebied wordt deels bepaald door het beeld van de bebouwing. Oorspronkelijk is de agrarische bebouwing zeer sterk met het landschap verbonden. Het oorspronkelijke beeld van het buitengebied als (agrarisch) cultuurlandschap met historische boerderijen in een fraaie erfbeplanting is echter al lang niet meer vanzelfsprekend. De landbouw staat niet alleen onder druk door het groeiende belang van andere functies in het landelijk gebied, maar ook door de noodzaak tot schaalvergroting en specialisering, de ontwikkelingen op het gebied van natuur en beplanting (wetgeving), dierenwelzijnseisen en veterinaire eisen. Deze aspecten hebben in de loop der jaren grote invloed uitgeoefend op de ruimtelijke- en belevingskwaliteit van het buitengebied.

Door bovengenoemde ontwikkelingen is het historische boerenerf en de bijbehorende bebouwing sterk aan veranderingen onderhevig. Dit varieert van de scheiding van woonhuis en stal, de introductie van bijgebouwen zoals mest- en voerdersilo's, tot de uniformering van de utiliteitsbouw op dit moment. De gebiedseigen karakteristiek is dan ook voor een groot deel aangetast. Erven in het hele land zijn steeds meer op elkaar gaan lijken, en de vanzelfsprekende relatie tussen boerderij en het land eromheen is vaak teniet gedaan.

Tegelijkertijd met bovengenoemde ontwikkelingen groeit ook de vraag naar ruimtelijke kwaliteit door de verstedelijking van het landelijk gebied en door de ontwikkeling van het recreatielandschap. Deze bebouwing is niet gebiedstypisch en zwakt de oorspronkelijke identiteit van het landelijk gebied af. Om met toekomstige ontwikkelingen aan te kunnen sluiten op bestaande kwaliteiten, zijn de bestaande situatie, het ontstaan en de ontwikkelingen in dit document helder in beeld gebracht.

2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Het landschap van Haaksbergen helt in noordwestelijke richting af. Ten gevolge van variaties in het reliëf, de ondergrond en het water zijn in het gebied twee geomorfologische delen te onderscheiden:

Het plateau (hoger gelegen gebied).

Het dekzandgebied (lager gelegen gebied).

De verschillen tussen de twee deelgebieden zijn in het verleden aangescherpt door vestiging en ontginning. In de 20^e eeuw zijn de verschillen tussen de deelgebieden door de ontwikkeling van het ruimtegebruik afgezwakt, maar niet verdwenen.

HET PLATEAU

Het Oost-Nederlandse plateau is een licht glooiende hoogte, ontstaan in de ijstijd. De ondergrond bestaat uit ondoorlatende lagen van keileem en grondmorene. Het plateau vormt de bovenloop en het brongebied van vele beeklopen die noordwaarts afstromen. De kern Haaksbergen ligt op de rand van het plateau, met een karakteristiek radiaal wegepatroon dat een web over de landschapsstructuur heen vormt.

Langs de beken ontstonden nederzettingen met essen en kleinere kampen. Het onland was in gemeenschappelijk gebruik als veld voor het vee en de plaggen. In gebieden waar het water niet kon afstromen zijn ooit uitgestrekte venen gevormd waarvan het Witteveen, Buurserveen en Haaksbergerveen slechts restanten zijn.

In de late middeleeuwen ontstonden de marken, gericht op het door boeren gezamenlijk beheren en gebruiken van de woeste gronden, maar in later tijden steeds meer zaken regelend. De huidige gemeente Haaksbergen bestond uit verschillende marken, zoals Brammelo, Langelo, de drievoudige marke Eppenzolder/Holthuizen/Stepelo, en Haaksbergen/Honesch. In de loop van de 19^e eeuw hielden de marken op te bestaan.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft de overheid haar invloed op de landbouw sterk vergroot om te voorkomen dat er ooit weer een "hongerwinter" zou komen. Het tot dusver zelfvoorzienende boerenbedrijf moest de productie vergroten, zodat er altijd voldoende voedsel zou zijn voor alle monden. Specialisatie en schaalvergroting hebben toen hun intrede gedaan. Grote schuren voor vee werden gebouwd en de kavels werden vergroot en hervormd. Dit laatste is vooral voor de akkerbouw belangrijk, vanwege een efficiëntere bewerking door steeds groter wordende landbouwmachines. Om tot een goede verkaveling te komen heeft de overheid de ruilverkaveling ingevoerd.

Ten gevolge hiervan zijn de kenmerken van de verschillende landschapstypen vervaagd en is het landschap steeds meer open geworden. Hierdoor werd het beeld van het landschap steeds sterker bepaald door de boerenerven.

De oudste veldontginningen zijn nog herkenbaar aan de kleinschalige landbouwgebieden, de jongere veldontginningen (vooral rond de venen) zijn grootschalig en open, met het karakter van de oorspronkelijke velden. Delen van de velden zijn bebost, natuurgebied en beschermd door landgoedeigenaren, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten. Ze worden gekenmerkt door naald- en loofbos of half open natuurgebied met heide en veen.

HET DEKZANDGEBIED

Het dekzandgebied is het lager gelegen vrij vlakke gebied westelijk van het plateau. Het dekzandgebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen al dan niet met een oud bouwlanddek (essen), afgewisseld met een aantal dalvormige laagten zonder veen. In deze laagten bevinden zich van oudsher de watergangen en beeklopen in het gebied. Het gebied heeft een hellend karakter. In de omgeving van Haaksbergen heeft het maaiveld een hoogte van + 30 m NAP. In noordwestelijke richting daalt het maaiveld tot een hoogte van ongeveer + 12 m NAP nabij het Twentekanaal. Overigens behoorde het gehele gebied in het verleden tot het Reggesysteem.

Na de aanleg van het Twentekanaal in 1932 zijn de verbindingen afgekoppeld van het Reggesysteem. Het hoogteverschil bedraagt ca. 18 m over een afstand van ongeveer 14 kilometer. Op de hogere essen van het gebied vindt men de enkeerdgronden (oud bouwlanddek). Een groot deel van het gebied bestaat uit veldpodzolgronden en humuspodzolgronden. In de lagere delen zijn de beekerdgronden en gooreerdgronden te vinden. Het dekzandgebied wordt doorsneden met beken die min of meer parallel in noordwestelijke richting afstromen, richting de Regge. De verspreid liggende kleine kernen in het dekzandlandschap, waaronder St. Isidorushoeve, zijn ontstaan uit de buurtschappen, landgoederen of de ligging aan doorgaande wegen.

Langs de beken liggen de buurtschappen met natte hooilanden, de maten, oude kamptonginningen en plaatselijk ook grotere essen. Daartussen liggen kleinschalige veldontginningen met restanten heide en bos. Langs enkele beken zijn de cultuurhistorische landschappen nog goed zichtbaar, zoals bij Stepelo, Langelo en het Brummelhuis.

Evenals op het plateau het geval was, heeft in het dekzandlandschap na de Tweede Wereldoorlog een ruilverkaveling plaatsgevonden met als gevolg dat verschillende landschapstypen vervaagd zijn en dat het landschap steeds meer open is geworden.

2.3 HET HUIDIGE LANDSCHAPSBEELD

HET PLATEAU

De landschapsstructuur van het plateau wordt bepaald door de afwisseling van grote eenheden natuurgebieden en landbouw. Accenten in dit patroon zijn oude essen en kampen langs de smalle linten van beken en het landgoed Lankheet. Het landschap van het plateau heeft de volgende kenmerken:

- Ensembles van grote eenheden natuur en cultuurhistorie; bos, heide, veen, landgoederen, kampen en essen;
- Grote eenheden landbouw: oude veldontginningen met kleinschalige blokverkaveling en jonge veldontginningen met grootschalige blokverkaveling;
- Smalle beken;
- Radiale wegen/lanen.

HET DEKZANDGEBIED

Het huidige landschapsbeeld van het dekzandgebied wordt voor een groot deel gekenmerkt door ruilverkaveling. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) thans aangeduid als agrarisch werklandschap; een half open landbouwgebied. De linten van beken en wegen zorgen nog enigszins voor oriëntatie en ordening. Relicten zoals oud bouwland, houtwallen, singels, bosjes en erfbeplanting komen er voor. De samenhang tussen deze landschapselementen is echter beperkt.

In het zuidwestelijke deel van de gemeente is deze samenhang in veel sterkere mate aanwezig. Dit deel van het dekzandgebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige kamptonginnings- en esdorpenlandschap en vooral door de grote concentratie

van landgoederen en parken die dit landschap domineren. Kleine landschapselementen en cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten hier in stand worden gehouden. Om die reden is dit gebied aangewezen als Belvédère gebied: behoud door ontwikkeling, vastgelegd in de Nota Belvédère in 1999. In dit kader is ook het ontwikkelen van nieuwe landgoederen hier aan de orde Zie tevens deel 1, paragraaf 3.3.19.

Het landschap van het dekzandgebied heeft de volgende kenmerken:

- Waardevolle ensembles van oude kampenlandschappen, heide, bos en landgoederen;
- Half open landbouwgebied met verspreide landschapselementen; oud bouwland, singels, solitaire bomen, heiderestanten en bosjes;
- Beken met maten en singels;
- Wegenpatroon parallel aan en haaks op de beken.

2.4 HISTORISCHE ERVEN

Onder het begrip erf wordt het onbebouwde gedeelte van het boerenbedrijf verstaan. Er is een onderscheid te maken tussen de erfstructuur en de erfinrichting. Door de erfstructuur wordt bepaald waar zich alles op het erf bevindt. De erfinrichting bepaalt wát er zich op het erf bevindt.

ERFSTRUCTUUR IN LANDSCHAP

De erfstructuur bepaalt de ordening van bebouwing, beplanting en water op het erf. Van oudsher is een indeling van het erf in "voor" en "achter" typerend. Er is altijd sprake tussen het werkterrein van de man (achter) en de vrouw (voor). Dit uit zich onder meer in de soorten beplanting op het erf (zie erfinrichting). Deze indeling zegt overigens alleen iets over de functies op een erf en niets over de ligging van de boerderij in het landschap.

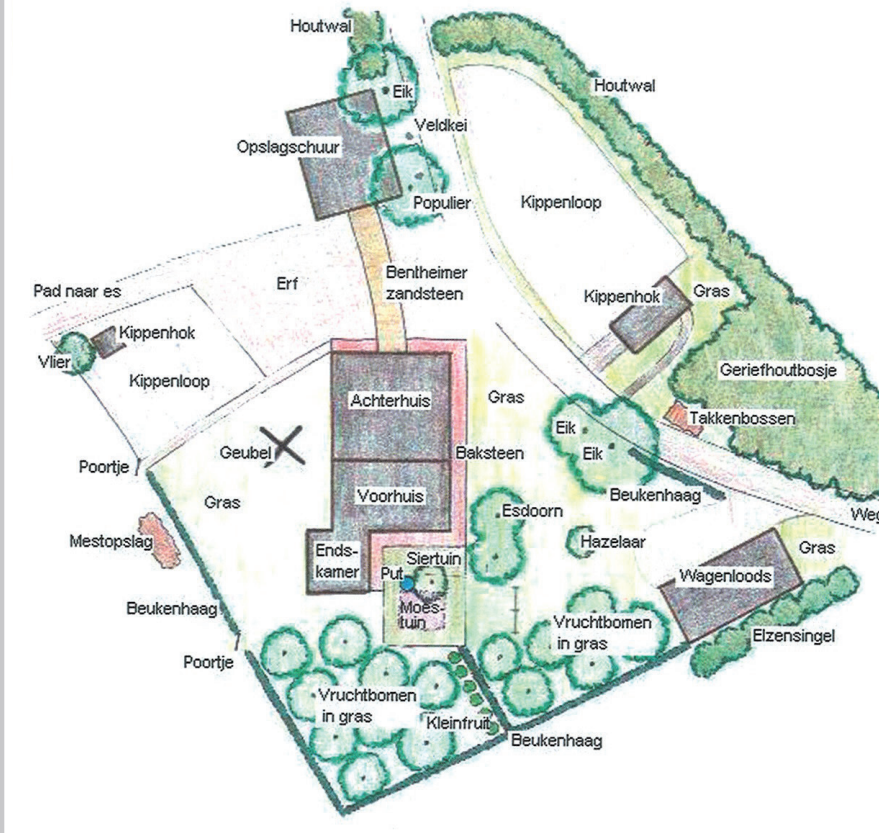
Agrarische erven vormen van oorsprong een onlosmakelijk onderdeel van het omringende landschap. Cultuurlandschappen verschillen na gelang de ontginnings- en bewoningsgeschiedenis, en naar gelang de leeftijd van de meest recente aanpassing (landinrichting). Landschappen zijn oud of jong, en liggen op zand, klei of veen. De erven zijn daar innig mee verbonden,

en dragen bij aan de herkenbaarheid van de verschillende landschappen. De erfstructuren van het oude, jonge en huidige landschap worden hierna nader toegelicht.

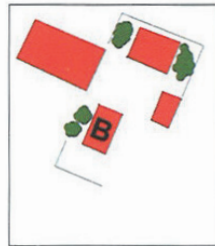
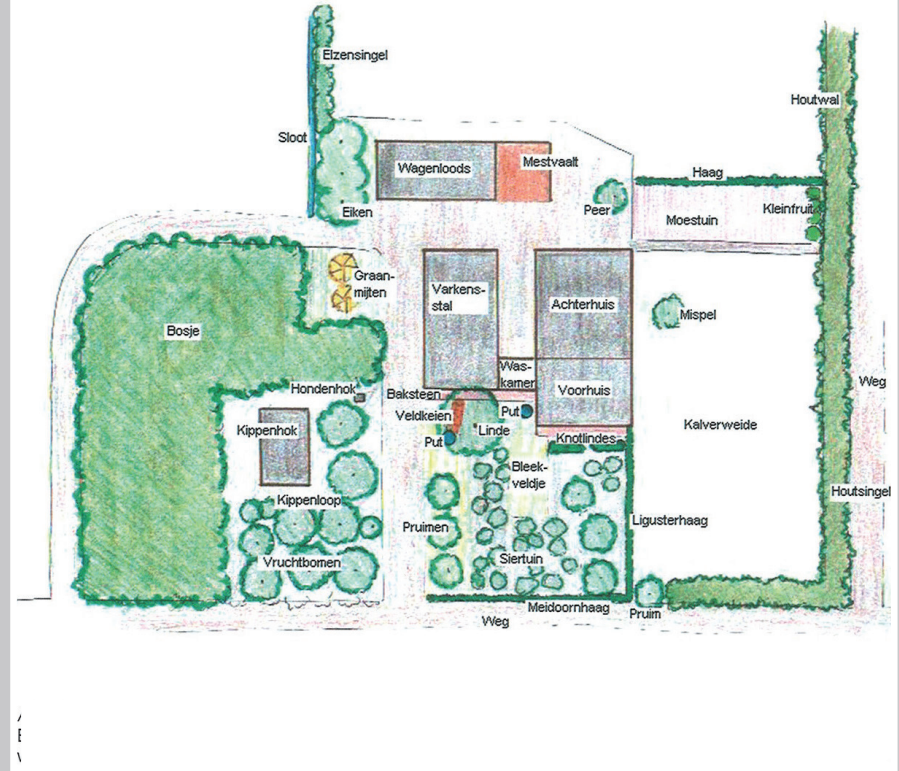
De erven in het oude landschap, grotendeels gelegen in het oude essen- en kampenlandschap, worden van oorsprong gekenmerkt door een "rafelig" en besloten silhouet. Ze laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing, met opgaande beplanting van diverse bomen en struiken. Op het erf staan veel eiken, in een bosje of verspreid. Ze liggen aan de randen van hoger gelegen zandruggen of stuwwallen, en aan de rand van essen en kampen. De erven zijn gegroepeerd in clusters en zwermen, veelal met de achterzijde naar de weg of de akker gekeerd. De weg loopt vaak over het erf. Het landschap en de erven zijn vrij besloten door de aanwezigheid van singels, houtwallen, erfbossen, en erfbeplanting. Het achtererf heeft geen duidelijke begrenzing. De hechte relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen, maar ook in de rode "verzonken" pannendaken, die zich achter de es in het essenlandschap aftekenen.

De erven in het jonge landschap, grotendeels gelegen in het ontginningslandschap, hebben in de huidige situatie een meer open karakter met strakke singels. Het erf heeft een duidelijke vaak rechthoekige begrenzing. Ze liggen gegroepeerd in linten nabij of te midden van lager gelegen wei- en hooilanden. De erven zijn veelal met de voorzijde op de weg georiënteerd, en de bijgebouwen staan parallel of loodrecht op de boerderij. Tot aan de introductie van landbouwmachines in de 20^e eeuw, was het landschap nog kleinschalig en besloten. De nieuwe percelen, die ontstaan zijn na de verdeling van de markegrond (na de markewet van 1837), werden namelijk begrensd door houtwallen en elzensingels. In de 20^e eeuw was de behoefte aan brand- en geriefhout sterk verminderd (gas en elektriciteit) en werd deze begrenzing door groen vervangen door prikkeldraad. Hierdoor hebben de percelen en erven een meer open karakter gekregen. De veranderingen in de landbouw hebben er daarnaast toe geleid dat de kavels rechthoekig en grootschaliger werden. Op de erven bevinden zich veelal minder bijgebouwen dan bij erven in het oude landschap het geval is.

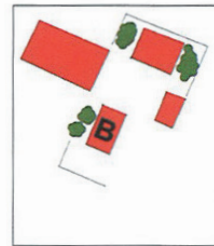
Het oude boerenerf



Het jonge boerenerf



Afb. 52
Een schematische weergave van de ontwikkeling van het oude erf. De boerderij is aangegeven met de B.



Afb. 53
Een schematische weergave van de ontwikkeling van het jonge erf.

INRICHTING VAN HET HISTORISCHE ERF

De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier en nut), de erverharding, de erfscheiding, en de losse elementen, zoals verlichting en water. De indeling van het erf in “voor” en “achter” uit zich onder meer in de soorten beplanting op het erf. “Voor” was van oudsher het domein van de boerin, “achter” van de boer. De beplanting op het domein van de boer bijna onderhoudsvrij. Op het achtererf, bij de schuren, overheerst de “nutsbeplanting” (struiken en bomen). Deze beplanting sluit aan bij die van het landschap en dient niet alleen als bescherming tegen de wind, maar levert ook brandhout, eikels en houten planken op. Het achtererf was meer open dan het voorerf. Op het domein van de boerin, het voor- en zijerf, is een menging ontstaan van sier- en nutstuin (moestuin, bloementuin en fruitgaard). Het voorerf was strak geordend en besloten. Dit deel van het erf wordt intensief onderhouden en vormt het visitekaartje voor de boerderij. Omdat de boerderij oorspronkelijk zelfvoorzienend was, waren op en rond het erf bomen struiken en planten te vinden die in de eerste plaats nuttig zijn. Een moestuin, een bloementuin, een boomgaard, een windsingel, knotbomen en leibomen voor schaduw, en geriefhoutbosjes.

De volgende beplanting is karakteristiek voor de historische boerenerven in Haaksbergen:

- Voor op het boerenerv werden hagen gebruikt om een scheiding aan te brengen tussen de verschillende onderdelen van het erf, zoals de moestuin en boomgaard. Er werden inheemse soorten gebruikt, zoals Meidoorn, Beuk, Liguster en Haagbeuk.
- In de siertuin van het Haaksbergse boerenerv waren typische “boerenplanten” te vinden, zoals hortensia, buxus, en goudsbloem.
- Voor op het erf was de Linde de meest toegepaste boom. Later kreeg de Linde concurrentie van de Paardekastanje.
- Knotlindes voor de boerderij hebben van oorsprong een duidelijke functie om de zon uit het huis te weren. Ze staan daarom altijd aan de oost-, zuid- of westzijde van het voorhuis op een meter of drie van de gevel.

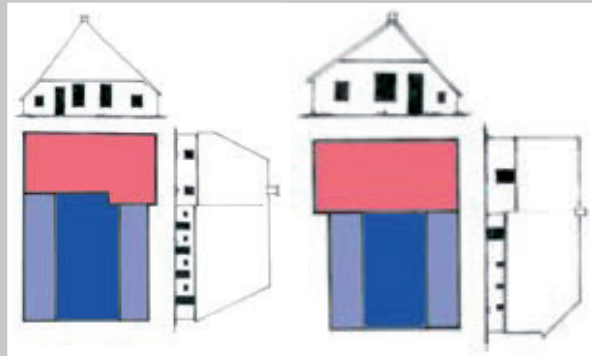
- Fruitbomen staan voor op het erf in een boomgaard. Achter op het erf staan ze verspreid; alleen of in groepjes. Hoogstamvruchtbomen worden het meest toegepast, maar ook struiken.
- Achter op het erf werden bomen aangeplant, die ook in de omgeving te vinden zijn.
- Bij erven in de oude landschappen, het essen- en kampenlandschap, is de beplanting willekeurig geordend. Naast de hierboven genoemde beplanting, zijn de houtwallen en de bosjes met Inlandse eik (in hoge dichtheid voor bouwhout) beeldbepalend. Bij deze erven horen ook de elzensingels en de geriefhoutbosjes (voor het maken van greepstelen tot bonenstaken of als aanmaak- of brandhout) met Meidoorn, Inlandse eik, Vuilboom en Berk en Els voor hakhout.
- Bij erven in de jonge landschappen in het ontginningslandschap, is de beplanting strak geordend. In het veldontginningslandschap bestaan de singel en laan op het erf uit Berk, Eik, en Es, en bevinden deze zich parallel of haaks ten opzichte van elkaar en de bebouwing.

Tot halverwege de 20^e eeuw was het Haaksbergse boerenerv voor het grootste deel onverhard, vaak lag er alleen verharding voor de deeldeuren. Op de oude erven waren dit veldkeijtjes of Bentheimer zandsteen. Later werden klinkers gebruikt. Voor de boerderij lag vaak een smal verhard straatje naar en om de waterput. Ook hier zijn in het begin veldkeijtjes toegepast en later baksteen en/of tegels. De toegangswegen tot het erf zijn slechts een enkele keer voorzien van een toegangshek of erfmarkering. Vaker komt een poortje of hekje voor dat de moes- of siertuin afsluit. Soms liggen er rondom schuren en de toegangswegen zwerfkeien, die gewit zijn met kalk, om te voorkomen dat een hoek uit de schuur of weg wordt gereden.

Typische elementen op het boerenerv in Haaksbergen zijn verder de grondwaterput, de regenput, de waslijn, de bleek (wasgoed bleken in grasveld), het melkrek, het hondenhok, een geubel ook wel rosmolen genoemd (aandrijving door paard van machines), en schampstenen (voorkomen beschadiging, maar tevens zitplek bij de deeldeuren).



Voorbeelden kenmerkende inrichting(selementen) van het historische boerenerf.



Voorbeelden kenmerkende (opbouw van de) bebouwing op het historische boerenerf. (Bron: Traditie en vernieuwing, inspiratieboek boerenerven).



Boerderij Morsinkhof met wolfsdak en endskamer te Honesch.
(Foto: Het Overzicht)



Nagenoods bij boerderij Harmsboer te Boekelo



GEBOUWEN OP HET HISTORISCHE ERF

Het hoofdgebouw op het agrarische erf is de boerderij met zijn voor- en achterhuis. Vóór wordt gewoond en het huishouden gedaan. Achter wordt het vee gehouden. Op zolder wordt hooi opgeslagen. De functionele scheiding tussen “voor” en “achter” is terug te vinden in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen of de dakbedekking.

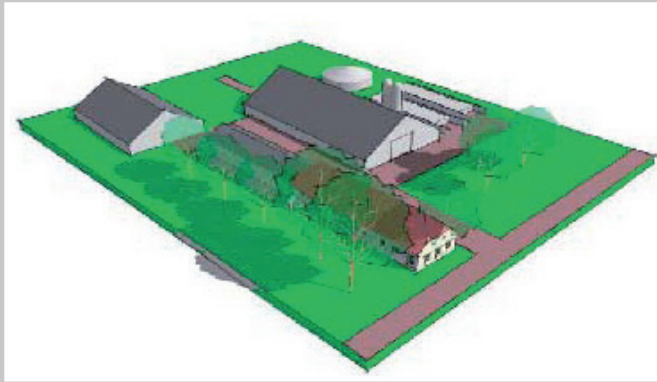
Het in de gemeente Haaksbergen voorkomende boerderijtype is van oudsher het hallehuis. De meeste oude boerderijen hebben een houten topgevel, die in de 19^e eeuw soms vervangen is door een wolfsdak. De boerderijen, ontstaan na de markeverdeling (1837) zijn veelal direct met een wolfsdak gebouwd. In de tweede helft van de 19^e eeuw is het dwarshuis in opkomst. Om een groter woongedeelte te krijgen wordt er haaks op de oude boerderij een nieuw voorhuis gebouwd. Een aantal boerderijen hebben een endskamer. Dit is een aan het voorhuis gebouwde kamer, waarin de oude boer en boerin wonen. De endskamers vinden hun oorsprong in de 18^e eeuw.

De veranderingen in de tijd zijn ook af te lezen aan het materiaalgebruik. De oorspronkelijke boerderijen zijn opgebouwd uit houten gebinten, die van eiken zijn gemaakt. Ook de houten gevels en rieten daken werden uit de directe omgeving gehaald. Ze vormden een goedkope toepassing die niet alleen eenvoudig kon worden geplaatst en onderhouden, maar ook konden worden verplaatst. Wanneer de locatie van de boerderij gunstig bleek te zijn, werd de vakgevel van het voorhuis vervangen door steen (als duurzamer materiaal). In de 20^e eeuw zijn rieten daken kostbaar geworden en zijn er veel pannen en golfplaten toegepast. Wanneer het achterhuis van de boerderijen te klein was geworden, werden er schuren bijgebouwd. Ook komt het voor dat er een nieuw woonhuis is gebouwd (vaak zonder streekeigen kenmerken) en dat het oude huis in gebruik is genomen als schuur.

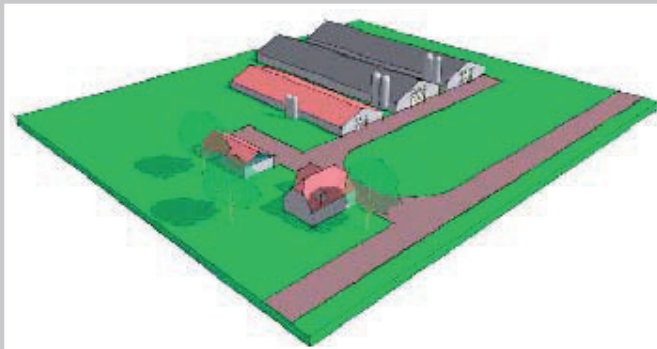
Bijgebouwen met een historische karakteristiek zijn verder: het mesthuis, de schaapskooi, wagenloods, schaapskooi, kapberg, graan- en roggemijten, bakhuis (brood), stookhok (aardappels), bijenstal, en kippenhokken.

Het materiaalgebruik bij de bijgebouwen komt sterk overeen met dat van de boerderij, en is sterk gerelateerd aan wat er in de directe omgeving beschikbaar was.

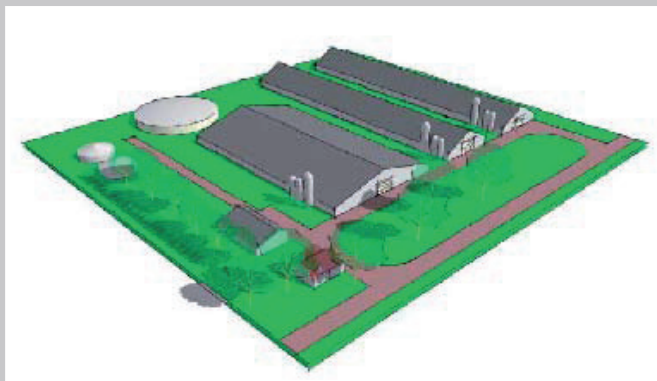
Pagina 16 en 18: voorbeelden indeling van moderne (orthogonale) bedrijfskavels. (Bron: Ruimte voor het boerenerf)



Type: melkveehouderij



Type: pluimveehouderij



Type: varkenshouderij



2.5 MODERNE BEDRIJFSKAVELS

Na de Tweede Wereldoorlog is het streekeigen karakter voor een groot deel verloren gegaan. Dit komt niet alleen door de schaalvergroting en specialisatie, maar tevens doordat de nieuwe schuren niet meer volgens de tradities van de streek gebouwd werden. Ook waren materialen van elders goedkoper en/of minder bewerkelijk, waardoor eiken constructies en rieten daken voor een groot deel uit het beeld zijn verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn veel pannen en golfplaten toegepast. In dit tijdperk van industrialisatie zijn veel geprefabriceerde stalen constructies en gevels toegepast. Vanwege bovenstaande zijn er in de huidige situatie weinig stijlkenmerken terug te vinden bij de bijgebouwen. Daarnaast zijn aan het eind van de 20^e eeuw veel agrariërs gestopt met de bedrijfsvoering en zijn veel schuren gesloopt. In enkele gevallen hebben boerderijen een aanvullende of andere functie gekregen. Voorbeelden in Haaksbergen zijn zorgboerderijen, kamperen bij de boer, en een vissenkwekerij. Als gevolg hiervan zijn nieuwe aspecten aan het erf toegevoegd, zoals parkeren, reclame-uitingen, en (dak-)terrassen. Het vrijkomen van agrarische bebouwing zet zich nog steeds sterk voort.

De agrarische bedrijven die overblijven hebben zich inmiddels ontwikkeld tot specialistische intensieve veehouderijen. Kenmerkend voor de intensieve veehouderij is dat deze gericht is op maximale productie van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang. De teelt is dan ook niet afhankelijk van de agrarische grond als productiemiddel. De dieren worden veelal in hoge dichtheden gehouden. Typische intensieve veehouderijen zijn de varkenshouderij en de pluimveehouderij.

In deze paragraaf zijn de intensieve bedrijven in beeld gebracht die momenteel in de gemeente Haaksbergen voor komen. Het betreft niet alleen moderne melkveehouderijen, varkenshouderijen en een pluimveehouderij, maar ook akkerbouwbedrijven en een boomkwekerij. De glastuinbouw is hier achterwege gelaten, omdat er in het landelijk gebied van Haaksbergen slechts één bedrijf met glastuinbouw voorkomt, en

omdat her- en nieuwvestiging van glastuinbouw als hoofdtak volgens het Bestemmingsplan buitengebied Haaksbergen niet wordt toegestaan. Opgemerkt wordt dat overige intensieve bedrijven zijn toegestaan op vrijkomende bedrijven binnen het landbouwwontwikkelingsgebied en op vrijkomende intensieve bedrijven (mits milieutechnisch inpasbaar).

Door de voortgaande schaalvergroting en de zwaardere eisen die aan de landbouw gesteld worden zullen het erf en de agrarische gebouwen blijven transformeren. Het oppervlak landbouwgrond en het aantal stuks vee neemt verder toe, en daarmee het oppervlak van erf, stallen en schuren. Tevens vindt de introductie van nieuwe stalvormen plaats, die beter zijn voor het welzijn van de dieren en bovendien kostenbesparend zijn voor de ondernemer. Deze ontwikkeling is in de gemeente Haaksbergen in de huidige situatie al waarneembaar. Hieronder zijn de huidige en de verwachte situatie voor verschillende bedrijfstypen weergegeven, zodat inzichtelijk is binnen welk kader de toetsingscriteria tot stand zijn gekomen.

TYPERING MELKVEEHOUDERIJ

Huidige situatie

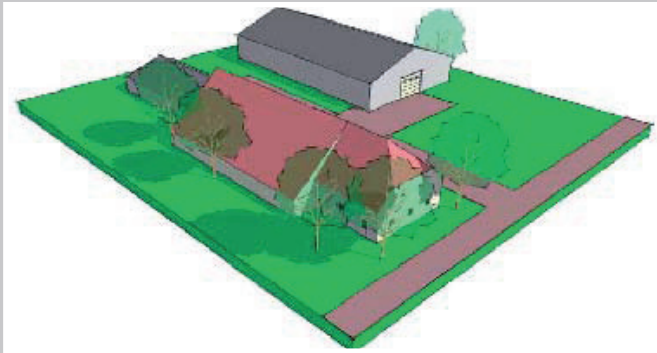
- Een woning, veelal de oorspronkelijke boerderij;
- Een ligboxstal;
- Machineberging;
- Mestsilo, kuilplaatsen en voedersilo's;
- Grote bomen op het voorerf;
- Overige groene elementen (houtwal, e.d.).

Het aantal koeien per bedrijf ligt globaal tussen de 40 en 80. Bij grote bedrijven ligt het aantal rond de 150. Veel bedrijven hebben een ligboxstal uit de jaren '70. De erven zijn verschillend van opzet; van strak geordend tot een cluster. Bij de oudere bedrijven is de aanwezigheid van oude eiken kenmerkend.

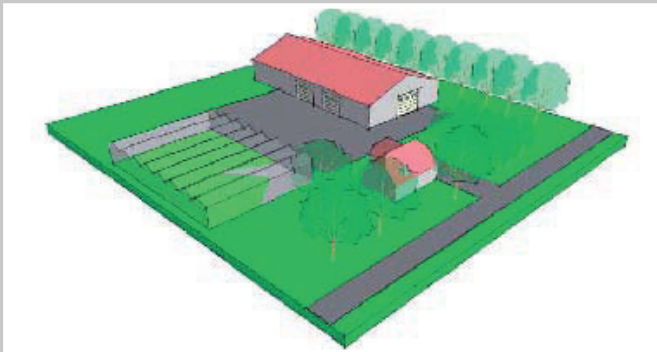
Ontwikkeling

- Een woning, veelal de oorspronkelijke boerderij;
- Een loopstal;
- Machineberging;
- Mestsilo, kuilplaatsen en voedersilo's;
- Energieopwekkers, zoals vergistingsinstallatie of windmolens;

Pagina 16 en 18: voorbeelden indeling van moderne (orthogonale) bedrijfskavels.



Type: akkerbouw



Type: boomteelt



- Gebouwen voor verbreding, zoals paardenstallen, een winkel, koeling, zorg enz.;
- Grote bomen op het voorerf;
- Overige groene elementen (houtwal enz.).

Er zijn verschillende typen stallen met een variatie in maten en karakters. Onder de traditionele stalvorm verstaan we in de gemeente Haaksbergen de ligboxstallen en de potstallen. Nieuwe staltypen zijn de serre- of boogtallen, en de sheddakstallen. Het oppervlak van de stallen ontwikkelt zich naar een vierkant. Voorbeeldmaten zijn: 35x36 meter (dit oppervlak wordt zelfs dubbel geklapt), 50x27 en 25x17 meter.

Het aantal koeien per bedrijf groeit van gemiddeld 50 koeien naar 150 koeien. Een megastal biedt zelfs ruimte aan 250 melkkoeien. De ruimtebehoefte op de bedrijfskavel hangt mede af van het feit of de koeien wel of niet een weidegang hebben. Veel stallen hebben lucht en veel loopruimte. Vaak zijn twee wooneenheden c.q. bedrijfswoningen gewenst, vanwege de omvang van het bedrijf. Bij de megastallen wordt niet altijd een bedrijfswoning gebouwd, omdat het geen familiebedrijven meer zijn.

TYPERING HUIDIGE PLUIMVEEHOUDERIJ

Huidige situatie

- Een woning, soms is dit de oude boerderij;
- Schuren afhankelijk van typebedrijf verschillend van bouwjaar, vorm en grootte;
- Soms een extra schuur voor het klaarmaken van producten en machineberging;
- Voedersilo's, mestopslag;
- Een enkele boom bij de boerderij.

Het oppervlak van een pluimveebedrijf ligt rond de 1,5 hectare. Het aantal koppen per bedrijf is gemiddeld 30.000 stuks. Een en ander is ook afhankelijk van het type bedrijf en soort pluimvee als leghennen, vleeskuikensouderdieren, vleeskuikens, e.d. Veel bedrijven hebben nog een kooihuisvesting. De bedrijfsschuren worden steeds breder en hoger. De schuren zijn vak strak in het gelid geordend. Er is weinig erfbeplanting aanwezig.

Ontwikkeling

- Een woning, soms is dit de oude boerderij;
- Schuren van verschillende leeftijden en maten;
- Soms een extra schuur voor het klaarmaken van producten en machineberging en opslag van stro;
- Voedersilo's, mestopslag, en vergisting;
- Bio-energiecentrale, mestverbranding;
- Een enkele boom bij de boerderij;
- Schoorstenen voor de reductie van fijnstof;
- Overdekte uitloopruimte;
- 2 tot 3 inritten;
- Wegen van 4,5 meter breed en grote boogstralen;
- Parkeerplaatsen;
- Hobbyruimte.

De stallen variëren in type en vorm. Verrijkte kooistallen, scharrelstallen, volièrestallen, en stallen wintergartensysteem. De schuren zijn vaak strak in het gelid geordend en variëren in lengte van 60 tot 85 meter. De voorkeur wordt gegeven aan begane grond stallen, maar als het bouwblok te krap is wordt over gegaan op twee verdiepingen. De erfbeplanting varieert per bedrijf en plek in het landschap.

Vanaf 2012 zijn legbatterijen verboden. Er komen meer soorten bedrijven met diervriendelijke systemen, die meer ruimte vragen. Het aantal kippen per bedrijf is afhankelijk van de soort teelt. Vleeskuikenbedrijven ontwikkelen naar 155.000 stuks vleeskuikens. Over het algemeen hebben bedrijven in verband met risico's maximaal 30.000 moederdieren per bedrijfslocatie. Megastallen bieden echter ruimte aan 120.000 leghennen of meer dan 220.000 vleeskuikens.

TYPERING HUIDIGE VARKENSHOUDERIJ**Huidige situatie**

- Een woning, soms is dit de oude boerderij;
- Schuren verschillend van bouwjaar, vorm en grootte;
- Machineberging;
- Voedersilo's en mestopslagtanks;
- Een enkele grote boom bij de boerderij;
- Een singel rond een deel van het erf.

Het aantal varkens per bedrijf is gemiddeld 1100 stuks. Sommige bedrijven hebben alleen fokzeugen, andere alleen vleesvarkens, maar beide komt ook voor. Veel bedrijven zullen op de huidige locatie door ontwikkelen. De schuren zijn vaak strak in het gelid geordend en hebben een verschillende maatvoering. Er is soms erfbeplanting aanwezig om de gebouwen aan het zicht te onttrekken.

Ontwikkeling

- Een woning, soms is dit de oude boerderij;
- Tweede bedrijfswoning;
- Schuren, verschillend van bouwjaar, vorm en grootte;
- Machineberging;
- Voedersilo's in verschillende typen en maten;
- Mestopslagtanks en CO vergisting;
- Energie-voorzieningen en opslag;
- Kadaververwerker;
- Luchtwassers;
- Grote boom bij de boerderij;
- Een singel rond een deel van het erf;
- 4,5 meter brede wegen met meerdere inritten;
- Parkeerplaatsen;
- Wateropvang/vijver voor bluswater;
- Hobbyruimte.

Er komen steeds meer verschillende stalconcepten voor groepshuisvesting; Comfortclass, Herculesstal en COM4. De stallen voor biologische varkens hebben vaak ook een overdekte uitloopruimte nodig. De ruimte tussen stallen is afhankelijk van het bedrijfstype. De maatvoering van de gebouwen varieert sterk, maar wordt steeds langer en breder. Enkele voorbeelden: 75x100x3 meter, 50x150/200x3 meter. Daarnaast komen er steeds meer stallen met een dubbele verdieping, de hoogte van de nog

en goot zijn dan respectievelijk rond de 12 meter en 6 meter. Er is vaak erfbeplanting aanwezig om de gebouwen aan het zicht te onttrekken.

Vanaf 2013 moeten alle varkens in groepen gehouden worden en moeten de stallen emissiearm zijn. Het oppervlak van de gebouwen zal toenemen. Het aantal varkens per bedrijf groeit naar 600 fokzeugen en 1600 vleesvarkens. De echte grote bedrijven hebben volgens de agrariërs 1500 zeugen en 12.000 vleesvarkens. De overheid hanteert voor megastallen aantallen van meer dan 1200 fokzeugen en meer dan 7500 vleesvarkens. Veel bedrijven zullen op de huidige locatie doorontwikkelen. De schuren zijn vaak strak in het gelid geordend en hebben een verschillende maat.

TYPERING HUIDIGE AKKERBOUW**Huidige situatie**

- Een woning, soms is dit de oude boerderij die voor een deel nog voor opslag wordt gebruikt;
- Grote opslag- en machineschuren;
- Rond de woning en soms langs de schuren grote bomen.

Het bedrijfsperceel van deze bedrijven ligt rond de 1 en 1,5 hectare. De schuur is groot en staat vak schuin achter het woonhuis. Rond het huis en soms langs de schuur staan grote bomen.

Ontwikkeling

- Een woning, soms is dit de oude boerderij die voor een deel nog voor opslag wordt gebruikt;
- Grote opslag- en machineschuren;
- Rond de woning en soms langs de schuren grote bomen;
- Schuren voor extra bedrijfstak;
- Mestopslag / vergisting van mest;
- Opslag- en verwerkingsruimte voor energieteelten.

Bij de woning staan vaak enkele grote bomen. Het erf is voor een deel beplant met zware singels. Bij de akkerbouw zal in de komende jaren geen grote verandering plaatsvinden. Bedrijven die overgaan op energieteelten zullen extra ruimte nodig hebben voor de opslag en verwerking van energieproducten. De scheiding tussen het voor- en achtererf zal duidelijker worden. Er zal meer vraag komen naar manoeuvreerruimte

voor vrachtwagens voor aan- en afvoer van zaken. Tweede in- en uitritten zullen vaker voorkomen. Veelal zijn het gemengde bedrijven, die ook een veehouderijtak hebben.

TYPERING HUIDIGE BOOMTEELT

Huidige situatie

- Een woning;
- Een grote schuur voor de verwerking van producten en (tijdelijke) opslag;
- Ondersteunend glas;
- Rond de woning ligt vaak een siertuin;
- Op het erf is vaak ruimte voor opslag van fust enz.

De tuinbouwbedrijven zijn gemiddeld 2 hectare groot. Niet al het land ligt bij de schuur. Er is op dit moment ook al sprake van rondreizende teelten. De loods is groot en staat vaak schuin achter het woonhuis. Rond het huis ligt vaak een siertuin.

Ontwikkeling

- Een woning;
- Een grote schuur voor de verwerking van producten en (tijdelijke) opslag;
- Ondersteunend glas;
- Rond de woning ligt vaak een siertuin;
- Op het erf is vaak ruimte voor opslag van fust enz.

Rond het huis ligt vaak een siertuin. Het erf is opgeruimd en heeft vaak een groene uitstraling met een cultureel karakter. Er verandert niet veel op de bedrijfskavel. De loods is groot en staat vaak schuin achter het woonhuis. Daarnaast bevindt zich ondersteunend glas. Veranderingen vinden plaats in de teeltruimte. De boomteelt groeit veel meer naar pottenteelt, waarvoor de grond met doek wordt afgedekt of betonplaten worden aangebracht.

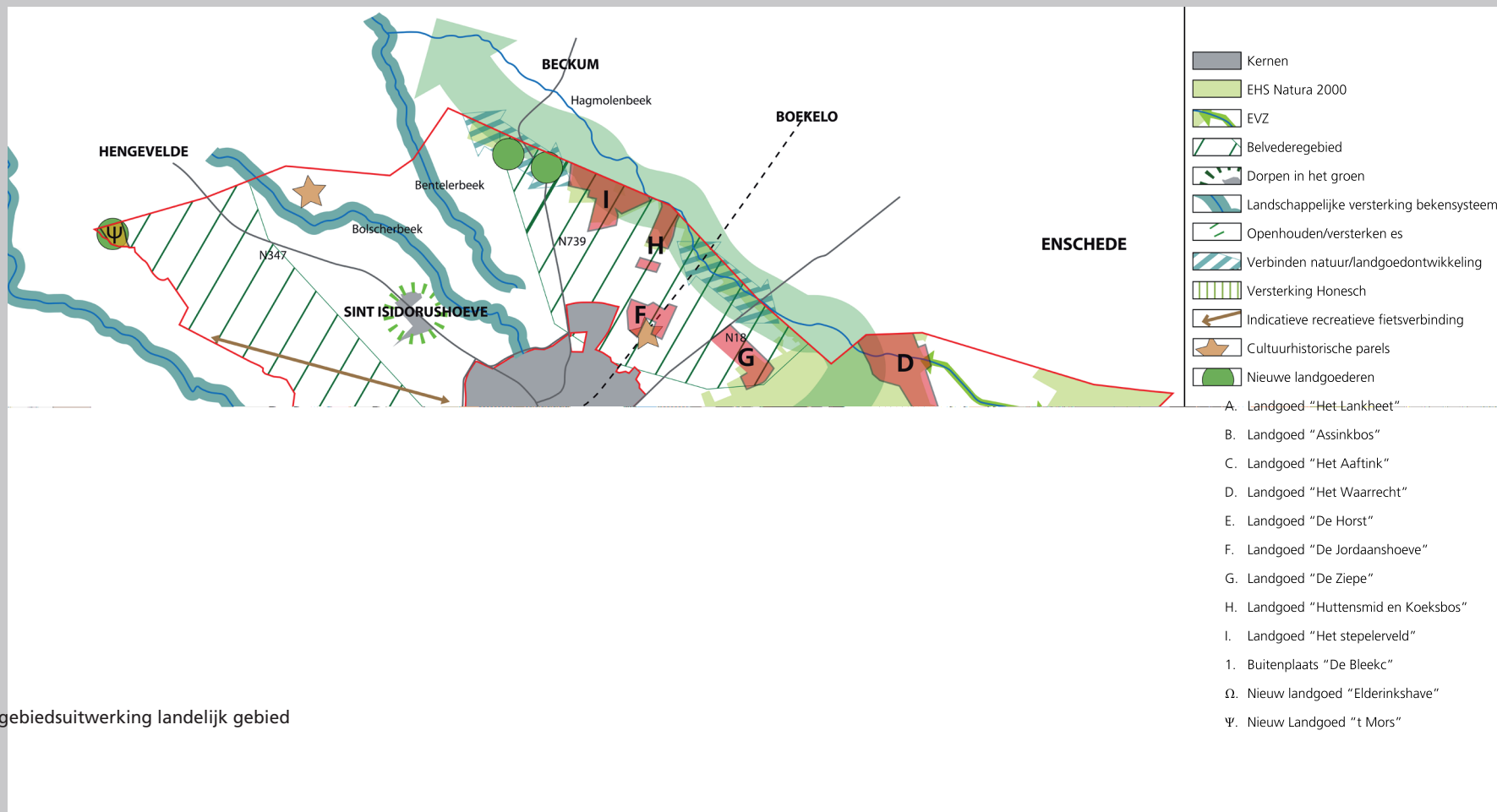
BESTAANDE LANDGOEDEREN

De gemeente Haaksbergen heeft een groot aantal landgoederen (circa 20). Het merendeel bestaat uit boscomplexen en agrarische gronden. Landgoederen in de vorm van buitenplaatsen kent de gemeente Haaksbergen niet. Het gaat in het plangebied enkel om "fiscale landgoederen". De bebouwing van de landgoederen is vooral agrarisch gerelateerd. Woningen en oude boerderijen

met schuren en overige bijgebouwen vormen fraaie ensembles en maken dat de oorspronkelijke identiteit heden ten dage nog herkenbaar is.

Het betreft de volgende Landgoederen:

- Landgoed "het Lankheet" met ca. 450 ha grond is het grootste qua oppervlakte. Het landgoed bestaat uit boerderijen met de daarbij behorende landerijen, bossen en heidevelden. Het zuidelijke gedeelte van het landgoed ligt in de gemeente Eibergen. De bossen op het landgoed zijn voornamelijk beplant met naaldbomen. Het landgoed wordt gekenmerkt door een afwisseling van natuur en cultuur. Het geeft een goed beeld hoe het kampenlandschap er vroeger moet hebben uitgezien;
- Landgoed "Assinkbos" bestaat uit de boerderij Het Assink in Langelo met de daarbij behorende landerijen en bossen;
- Landgoed "Het Aaftink" te Langelo, bestaat uit bos en heide, gelegen rondom het erf;
- Landgoed "Het Waarrecht" te Buurse is een restant van voormalige markegrond van Buurse en bestaat uit bos en enkele heideveldjes;
- Landgoed "De Horst"; het kleine landgoed bestaat uit bos en heideveldjes. Op het landgoed staat tevens een woning aan de Buurserbeek;
- Landgoed "Het Raa", bestaat voor een gedeelte uit bos, waarin een koepel staat;
- Landgoed "de Jordaanshoeve" wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een afwisseling van natuur en cultuur. Een gedeelte van het landgoed is bos, de rest is landbouwgrond.
- Het landgoed "De Ziepe" ten noordoosten van Haaksbergen is 27 hectare groot;
- Landgoed Huttensmid en Koeksbos is gelegen in het buurtschap Stepelo, ten noorden van Haaksbergen. Het bestaat vooral uit bos, geplant op voormalige heide;
- Landgoed "Het Stepelerveld" te Stepelo, was van 1985 tot 1995 in het bezit van de Vereniging Natuurmonumenten. Sinds 1995 maakt Het Stepelerveld samen met het Veldsnijdersven onderdeel uit van het Landgoed "Twickel". De kern van dit landgoed ligt in Ambt Delden, rondom het kasteel "Twickel".



mengesteld op basis van: Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied

Naast de landgoederen bevinden zich in de gemeente Haaksbergen een tweetal buitenplaatsen, waarvan één binnen de kern Haaksbergen (valt buiten dit beeldkwaliteitsplan): Buitenplaats “De Blanckenborgh” is gelegen binnen de kern Haaksbergen en bestaat uit een landhuis met bijbehorend koetshuis, tuinschuur en tuinhuisje. Het huis heeft in de 20^e eeuw enkele veranderingen ondergaan. Rond het landhuis werd een parkachtige tuin aangelegd die toegankelijk is voor het publiek; De buitenplaats “De Bleeck” werd gebouwd op de fundamenten van de voormalige blekerij. Het landhuis kwam in 1917-1918 tot stand. Rondom het huis werd door de tuin- en landschapsarchitect P.H. Watzte een park aangelegd.

De landgoederen in Haaksbergen hebben met name cultuurhistorische waarde. Slechts een aantal landgoederen heeft ook architectonische waarde. Dan gaat het om de monumentale waarde van historische boerderijen en bijzondere objecten en niet om monumentale landhuizen met lanenstelsels, parkachtige aanleg, en statige oprijlanen zoals doorgaans het geval is. De meeste landgoederen in Haaksbergen bevatten relictten van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en tonen diverse vormen van grondgebruik.

HERGEBRUIK EN NEVENFUNCTIES

Veranderingen in de agrarische sector hebben geleid tot vrijkomende erven of nevenactiviteiten om het eigen bestaan zeker te stellen. Tegenwoordig wordt vaak, waar het de beeldkwaliteit aangaat, ingezet op het handhaven van het agrarische karakter van het erf. Zo ook in Haaksbergen. In sommige gevallen zou het zo kunnen zijn dat er een onwenselijk beeld is ontstaan waarbij nieuwe functies, qua beeldkwaliteit, te dominant aanwezig zijn geworden op het erf. Binnen het buitengebied van de gemeente Haaksbergen zijn diverse vormen van voormalige boerenerven te vinden met een nieuwe functie of bestaande boerenerven met een aanvullende functie. Er is een grote diversiteit in soorten functies, zie hoofdstuk 3, en er is niet altijd sprake van regulering.

BESTAANDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Door het afwisselende landschap met kleinschalige akkers en weilanden, bos- en natuurgebieden, beken en karakteristieke bebouwing wordt er veel gerecreëerd in het buitengebied. Deze kwaliteiten zijn vooral in het zuidoostelijke gedeelte van de gemeente Haaksbergen sterk aanwezig.

In het buitengebied van Haaksbergen zijn diverse dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. Hierbij is een onderscheid te maken in extensieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, picknickplaatsen, en intensieve voorzieningen zoals een sportpark of golfterrein. Daarnaast komen in het buitengebied diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen voor: enkele hotels, een aantal kampeerterreinen, kamphuizen (groepsaccommodaties), kamperen bij de boer-locaties, een kleinschalig bungalowpark (Buurserbeek) en meer dan 150 verspreid liggende (particuliere) zomerhuisjes op bospercelen. Een bijzonder object met verblijfsrecreatieve functie in het landelijk gebied is het vakantieverblijf Appartementen-Hotel Erve Bruggert. Dit hotel is gevestigd in een voormalige boerderij met bijgebouwen.

Recreatieparken en bungalowparken zijn projectmatig opgezet. De woonbebouwing is veelal geclusterd in kleine eenheden die ontsloten worden door kronkelende wegen en wandelpaden. Deze clusters zijn meestal rondom een klein centrum met voorzieningen gelegen. Vaak zijn de parken naar binnen gekeerd. De vormgeving van verblijfsrecreatieve gebouwen en terreinen kenmerkt zich meestal door ‘lichte stedenbouw’ (semi-permanente bebouwing, weinig infrastructuur) en onderscheidt zich van andere bebouwing door het duidelijke ‘lichte’ karakter. Daarnaast komen er ook gebieden voor waar in eigen beheer vakantiewoningen zijn gebouwd. Het merendeel van deze zomerhuisjes is in de zomermaanden (gedurende de verhuurperiode) beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. De architectonische kwaliteit van deze bebouwing is laag.

LEGENDA

Kernen
Wegen
Beken
Spoorlijn
Begrenzing plangebied

EHS Natura 2000
EVZ
Belvederegebied
Dorpen in het groen
Landschappelijke versterking bekensysteem
Openhouden/versterken es
Verbinden natuur/landgoedontwikkeling
Versterking Honesch
Indicatieve recreatieve fietsverbinding
Ontwikkeling MBS
Recreatief-toeristische aandachtsgebieden

Nieuwe landgoederen
VAB
Recreatief-toeristische trekker
Cultuurhistorische parel

Overzicht recreatief-toeristische aandachtsgebieden binnen de gemeente. (kaart samengesteld op basis van: Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008).

De bebouwing van de diverse recreatiebedrijven en clusters van particuliere zomerhuisjes hebben in de zomer door de omliggende beplanting nauwelijks invloed op de omgevingskwaliteit. In de winter is deze afscherpende werking echter beperkt. Dit is een belangrijke reden om zorgvuldig met het kleur- en materiaalgebruik om te gaan. Donkere, natuurlijke kleuren en materialen trekken in het landelijk gebied minder de aandacht en sluiten goed aan bij de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.

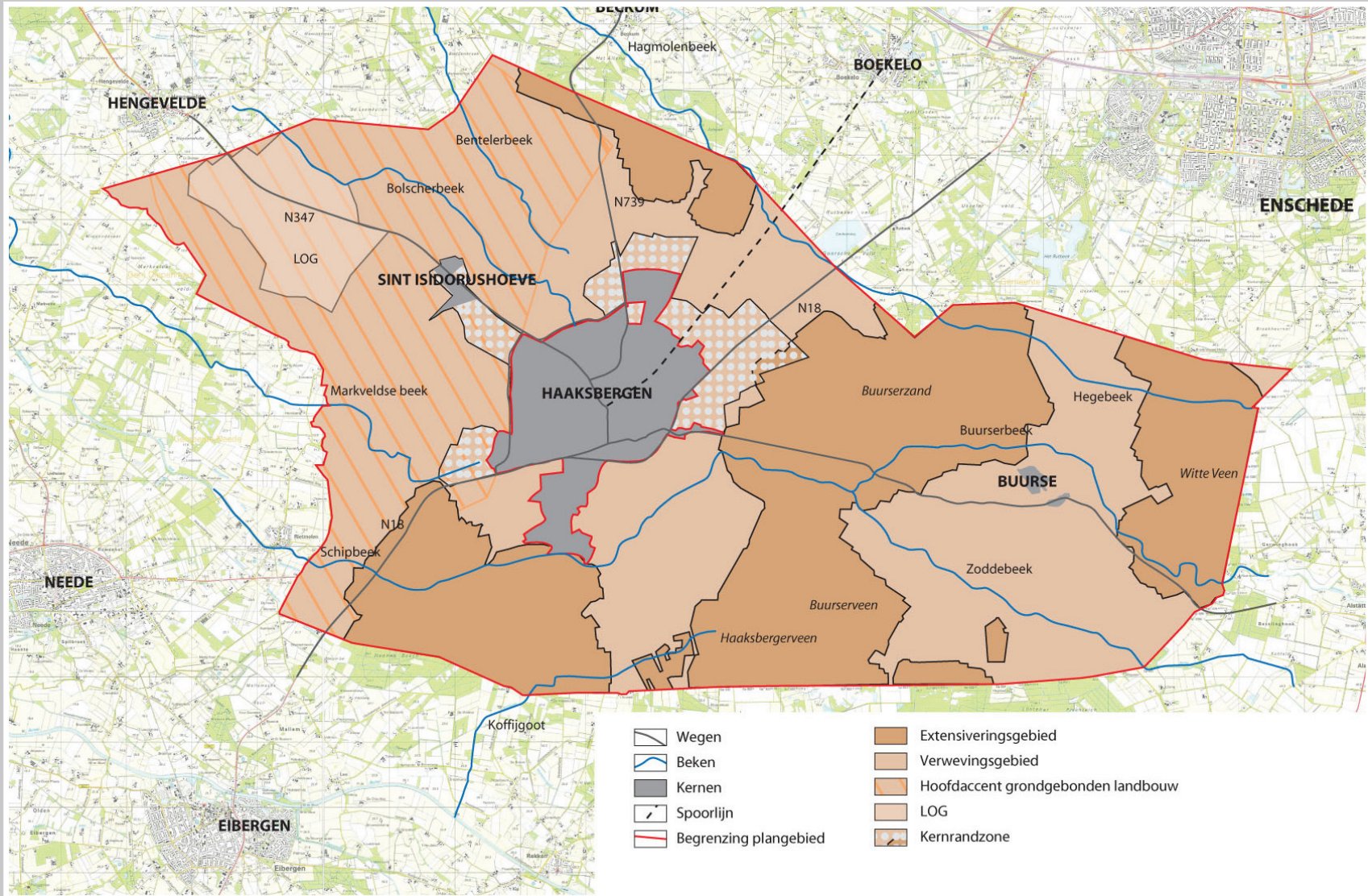
BESTAANDE PAARDENHOUDERIJEN EN -FOKKERIJEN

In de paardensector is een veelheid aan typen bedrijvigheid te onderscheiden. Een doorsnee paardenbedrijf is er niet. De paardensector is grofweg in te delen in twee typen bedrijvigheid: productiegericht en recreatief/gebruiksgericht. De productiegerichte paardenbedrijven zijn wat beeldkwaliteit betreft sterk gerelateerd aan agrarische bebouwing (stallen en bijgebouwen). Met de recreatieve/gebruiksgerichte sector wordt hier bedoeld op de particuliere paardenvoorzieningen. Deze voorzieningen worden gekenmerkt door specifieke ruimtelijke ingrepen en zijn gezamenlijk sterk beeldbepalend in het landschap. Hieronder worden de ingrepen beschreven die in Haaksbergen voorkomen op het niveau van het landschap, het erfensemble (samenspel van de bebouwing en beplanting), de erfstructuur, de erfinrichting, en op het niveau van de bebouwing daar waar het gaat om particuliere paardenvoorzieningen:

- Woonhuis in landelijk gebied of aan rand van dorp.
- Kleine (voormalige) boerderij met maximaal 2 hectare land en soms een 'burgerwoning'.
- Kleine (nieuwe) stal of hergebruik van veestallen (standaard vormgeving).
- Paddock (omheinde "zandbak" die wordt gebruikt om paarden "los te gooien"), in kleinere eenheden verdeeld weiland.
- Rijbak (vaak langs de weg of aangrenzend aan het erf in het weiland), soms verlicht.
- Bouwblok relatief klein.
- Erf groeit geleidelijk, meestal nette en verzorgde paardenwei en stal.
- Vaak verrommeld door ontbreken duidelijke erfstructuur, en door losse opslag van trailer, ruwvoer etc.

Ten alle tijde is er sprake van verandering van het bestaande. Dit geldt zowel voor de verschijningsvorm van het landschap en de bebouwing alsmede voor het gebruik ervan. Deze ontwikkelingen worden door verschillende factoren veroorzaakt en spelen op diverse schaalniveaus. Daarom is in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt tussen gebiedsgebonden ontwikkelingen, beschreven in paragraaf 3.1 en perceelsgebonden ontwikkelingen in paragraaf 3.2. In de laatste paragraaf worden de ontwikkelingen dan ook per toetsingscriteria benoemd.

3 ONTWIKKELINGEN



3.1 GEBIEDSGEBONDEN ONTWIKKELINGEN

In de paragraaf gebiedsgebonden ontwikkelingen gaat het om de op dit moment bekende en onderkende ontwikkelingen in het buitengebied. Om deze reden bestaan er voorschriften of regelgeving omtrent deze ontwikkelingen. Onderstaand volgt een samenvatting hiervan.

RECONSTRUCTIEWET

In de Reconstructiewet is een reconstructiegebied opgenomen, dat is ingedeeld in een drietal zones:

- Gebieden met perspectief voor primaire intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden / LOG)
- Gebieden met perspectief voor natuur (extensiveringsgebieden)
- Gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken met elkaar zijn verweven (verwevingsgebieden).

Een belangrijk onderdeel uit de Reconstructiewet is het verplaatsen van intensieve veehouderijen uit gevoelige gebieden en het concentreren van intensieve veehouderijen in gebieden waar de gevolgen op natuur en milieu gering zijn. Binnen de gemeente Haaksbergen is zo'n concentratiegebied (LOG) aangewezen. Het is gelegen ten noordwesten van de kern St. Isidorushoeve.

NIEUWE LANDGOEDEREN

In het buitengebied liggen circa 20 landgoederen, welke bestaan uit een aantal hectaren bos en uit agrarische gronden. Landgoederen in de vorm van buitenplaatsen kent de gemeente Haaksbergen niet. Het gaat in het plangebied enkel om 'fiscale landgoederen'. Landgoederen maken volgens de provincie Overijssel onderdeel uit van de 'kroonjuwelen van de provincie'. Zij constateert dat de rentabiliteit van landgoederen vaak laag is als gevolg van de teruglopende inkomsten uit land- en tuinbouw en sterk stijgende kosten voor onder meer onderhoud en beheer. Om die reden wil de provincie Overijssel ruimte bieden voor nieuwbouw op bestaande landgoederen. Hierbij geldt dat per situatie maatwerk geleverd moet worden. Nieuwe landgoederen worden binnen het provinciale beleid eveneens mogelijk gemaakt. Deze kunnen namelijk een bijdrage leveren

aan de groene kwaliteit van Overijssel. De hoofdfunctie van nieuwe landgoederen is wonen, dit eventueel gekoppeld aan het werken aan huis. Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landgoed levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit is vastgelegd in de criteria behorend bij dit beeldkwaliteitsplan. Bij nieuwbouw van/op landgoederen is samenwerking met de welstandscommissie "Het Oversticht" nodig. Zo mogelijk worden er extra eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.

3.2 PERCEELSGEBONDEN ONTWIKKELINGEN

Bij bebouwing in buitengebied gaat het vrijwel alleen om boerenerven. De ontwikkelingen die op perceelsniveau plaatsvinden zijn dan ook voornamelijk het gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering of functieverandering van het boerenerv naar ander gebruik.

VERANDERENDE EISEN LANDBOUW

De komende jaren zal de landbouw nog verder in moeten spelen op ontwikkelingen die momenteel al gaande zijn. Het betreft ontwikkelingen op de (macro-)markt van de landbouwproducten, en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de (strengere) milieuhygiënische eisen en de welzijnseisen voor de landbouwdieren.

De verwachting is dat deze ontwikkelingen leiden tot de toename van de productie per bedrijf, een afname van het aantal bedrijven en de omschakeling naar andere bedrijfstypen. Het agrarisch perceel groeit de komende jaren verder, en de bedrijven worden groter. Het aantal bouwwerken en de benodigde buitenruimte op het perceel nemen toe. Daarnaast zorgen nevenactiviteiten voor een groter ruimtebeslag. Door deze zogenaamde verbreding en door veterinaire eisen zal de scheiding van een semi-openbaar representatief voorerf en een afsluitbaar achtererf doorzetten.

Deze veranderende eisen zorgen voor een transformatie van het agrarische perceel. Hierbij dient geïnvesteerd te worden in de leefomgeving. Dit is niet alleen een voorwaarde bij subsidiegerichte inkomenssteun, ook strengere milieueisen leiden er toe

dat de landbouw investeringen moet doen in de leefomgeving. Daarnaast stellen de verstedelijking van het landelijk gebied, de toename van recreatie en toerisme, en de wensen van de consument steeds hogere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van het agrarische perceel. Het beeldkwaliteitsplan reikt middelen aan om dit te bewerkstelligen.

NEVENACTIVITEITEN BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN

In het landelijk gebied wordt steeds meer zichtbaar dat naast de landbouw ook andere functies een plaats krijgen. De komende jaren zal dit proces van plattelandsvernieuwing zich naar verwachting sterker doorzetten. Agrariërs spelen daar op in door te verbreden. De mogelijkheden om nieuw of aanvullend inkomen te verwerven liggen veelal binnen de landbouw zelf, bijvoorbeeld door milieu- en/of diervriendelijk te produceren, door de eigen producten te verwerken en/of door deze zelf te verkopen ("streekeigen producten"). Daarnaast zijn er mogelijkheden om een andere activiteit aan het agrarisch bedrijf te koppelen, bijvoorbeeld deelname aan beheer en ontwikkeling van natuur en landschap of op het gebied van recreatie en toerisme. Ook het bieden van een zorgtak op het agrarisch bedrijf ('zorgboerderij'), draagt bij aan de plattelandsvernieuwing. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een instrumentarium waarmee de verschijningsvorm van de functieverandering kan worden afgestemd op de omgeving.

ROOD VOOR ROOD

Via de Rood voor Rood-regeling wordt de mogelijkheid geboden om een extra bouwkegel te verkrijgen bij de sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Wanneer een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra bouwkegel voor een woning worden verkregen. Op de kavels mag een woning van maximaal 750 m³ worden gebouwd. Uitgangspunt bij de realisatie van een extra burgerwoning is dat wordt bijgedragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De Rood voor Rood-regeling is zowel voor agrariërs als niet-agrariërs mogelijk. De bouwkegel van de compensatiewoning komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en).

Wanneer blijkt dat daarbij niet voldaan kan worden aan de randvoorwaarden en criteria uit het beeldkwaliteitsplan voor ruimtelijke en landschappelijke inpassing, of wanneer uit milieutechnische of andere redenen blijkt dat een ontwikkeling onmogelijk of ongewenst is, wordt naar een alternatieve locatie gezocht.

Het beeldkwaliteitsplan speelt dus niet alleen een belangrijke rol als handleiding bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, maar eveneens bij het bepalen of de bouwkegel voldoet aan de gewenste ruimtelijke en landschappelijke eisen.

OPKOMST PAARDENSECTOR

Nieuwe ontwikkelingen in de productiegerichte en recreatief/gebruiksgerichte paardenbedrijven zijn vergunningsplichtig en worden getoetst aan het beleid. Een groot deel van de "verpaarding" van het landschap wordt echter veroorzaakt door de privé-sector (hobbymatige paardenhouderij). Daarom is het van belang dat het kwaliteitsdenken in de privé-sector gestimuleerd wordt. Het beeldkwaliteitsplan is een instrument waarmee dit tot standgebracht kan worden.

VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

Het hoofddoel van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) is bijdragen aan de realisering van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied. Bestaande gebouwen kunnen worden hergebruikt voor andere activiteiten dan landbouw. Bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving, zoals milieu, verkeer, en landschappelijke inpasbaarheid, en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied. De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente stelt hierbij geen lijst op van soorten bedrijvigheid die wel of niet worden toegestaan in VAB, maar bekijkt elke situatie van geval tot geval.

De gemeente heeft VAB-beleid gespecificeerd voor de volgende onderwerpen:

- Bewoning;
- Bedrijfsmatige doeleinden: voorkeur kleinschalige ontwikkelingen, hoewel in het kader van vitaal platteland ook meer grootschalige bedrijvigheid dient samen te gaan met wonen op diezelfde locatie;
- Zorg: kleinschalige ontwikkelingen, goede bereikbaarheid;
- Verblijfsrecreatie: boerderijkamers tot 300 m²;
- Dagrecreatie: voorzieningen tot maximaal 100 m².

In het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) worden geen mogelijkheden geboden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen om de agrarische bedrijven en de mogelijkheden voor hervestiging van agrarische bedrijven niet te beperken. Wanneer een agrarisch bedrijf stopt kan het vrijkomende agrarische bouwperceel wel worden hergebruikt als woonfunctie. Hoewel in het landbouwontwikkelingsgebied zoveel mogelijk wordt gestreefd naar hergebruik door een ander agrarisch bedrijf, wordt de woonfunctie als hergebruik niet tegengegaan.

Door bovengenoemde functiewijzigingen zal niet alleen de verschijningsvorm van de gebouwen veranderen, maar tevens de terreininrichting. Dit beeldkwaliteitsplan biedt het instrumentarium waarmee op een eigentijdse wijze aansluiting kan worden gevonden op de oorspronkelijke karakteristiek van de agrarische bebouwing in Haaksbergen.

Op het landelijk gebied van Haaksbergen zijn verschillende beleidsdocumenten van toepassing. Het betreft provinciale plannen, zoals de Omgevingsvisie en het Reconstructieplan. Ze hebben een vertaling gekregen in gemeentelijke beleidsdocumenten (onder andere het Landschapsontwikkelingsplan). Gemeenschappelijk doel is de ruimtelijke kwaliteit te versterken door een goed evenwicht te vinden tussen functionele aspecten (gebruikswaarde), ruimtelijke aspecten (belevings-/beeldkwaliteitswaarde) en duurzaamheidsaspecten (toekomstwaarde). De gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het landelijk gebied zijn op

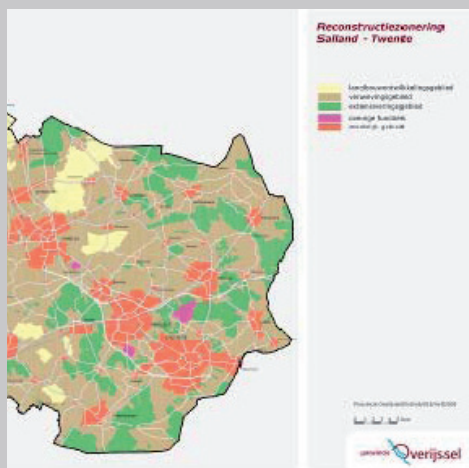
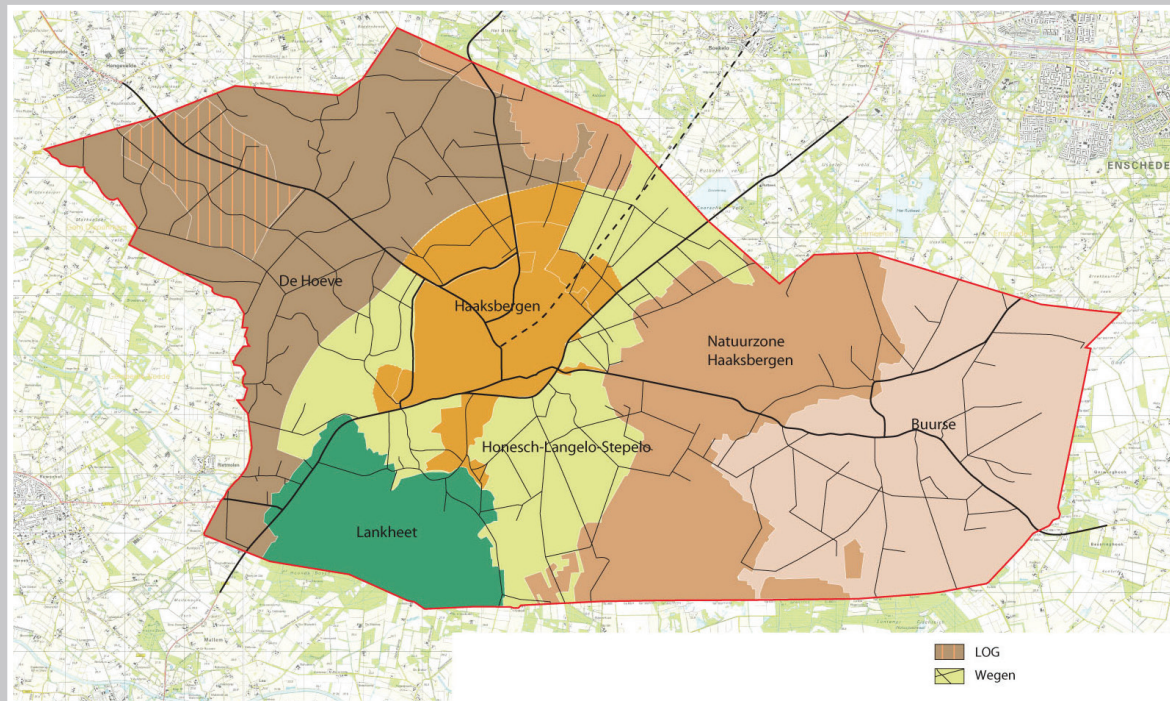
gemeentelijk niveau bepaald in het Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen en de Integrale gebiedsuitwerking - Landelijk gebied Haaksbergen (vaststelling college 11 november 2008). De belevingswaarde is deels bepaald in de Integrale gebiedsuitwerking - Landelijk gebied Haaksbergen (vaststelling college 11 november 2008) en deels in de gemeentelijke Welstandsnota. In deze documenten komen respectievelijk de landschappelijke kwaliteiten en de bebouingskwaliteiten aan bod.

De landschappelijke kwaliteit en ontwikkelrichtingen zijn in het Landschapsontwikkelingsplan (provinciaal niveau) echter verder uitgewerkt dan in de Integrale gebiedsuitwerking - Landelijk gebied Haaksbergen (vaststelling college 11 november 2008) (gemeentelijk niveau). Dit geldt ook voor de kaart van de Omgevingsvisie die digitaal raadpleegbaar is. Via internet kan op verschillende schaalniveaus informatie verkregen worden over het plangebied. Het plangebied kan middels een digitale kaartenviewer vrij gedetailleerd bekeken worden (zoom-functie). Doordat een legenda en een toelichtende tekst op hoofdlijnen aan de kaart gekoppeld zijn wordt snel inzichtelijk welke aspecten van toepassing zijn op het betreffende plangebied. Om de betreffende beeldkwaliteitsaspecten uit de Omgevingsvisie digitaal te kunnen raadplegen, sluiten de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan aan bij die van de Omgevingsvisie. Samen met de uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan vormen deze uitgangspunten de basis waarop de landschappelijke toetsingscriteria van dit beeldkwaliteitsplan zijn gebaseerd.

De uitgangspunten voor de bebouwing, die in de Welstandsnota beschreven staan, zijn in dit beeldkwaliteitsplan aangevuld met nieuwe uitgangspunten uit de nota 'Ruimte voor het boerenerf' (Buro Parklaan) en enkele nota's die door het Oversticht zijn opgesteld: 'Over stallen gesproken, het Inspiratieboek' en 'Laat de erven niet verdampen'. Verder zijn door Bureau Witpaard aanvullende uitgangspunten ontwikkeld ten aanzien van de landgoederen en de recreatieve verblijfsrecreatie als uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan en de Welstandsnota.

4

GEMEENTELIJK BELEID



Boven: visiekaart uit de integrale gebiedsuitwerking.
(bron: Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008).

Links: kaart reconstructiezonering
(bron: provincie Overijssel).

4.1 GEBIEDSUITWERKING RECONSTRUCTIEPLAN SALLAND-TWENTE

Het landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen is divers en heeft uiteenlopende kernkwaliteiten. Het streven is dat landbouw, natuur en recreatie hand in hand gaan, en dat er afstemming wordt bereikt in de strijd om de ruimte tussen de verschillende functies. Door een integrale afstemming zal de diversiteit in de toekomst worden versterkt. Hierbij heeft de landbouw het primaat in het westelijk deel van de gemeente en natuur en recreatie in het oostelijk deel van de gemeente.

De gebiedsuitwerking is een integrale uitwerking van het Reconstructieplan Salland-Twente op deelgebiedniveau en vormt de basis voor de uitvoering in het landelijk gebied van Haaksbergen. De zonering, zoals die is opgenomen in het Reconstructieplan Salland-Twente, vormt de wettelijke basis voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. In dit beleidsplan is een gebiedsindeling gemaakt op basis van kernkwaliteiten om sturing te kunnen geven aan initiatieven voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. De volgende thema's zijn bij de gebiedsindeling integraal afgewogen:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Natuur en water;
- Economische dragers;
- Sociale vitaliteit;
- Particuliere initiatieven.

Dit heeft geleid tot een indeling in 5 deelgebieden:

- De Hoeve: Boekelo, Stepelo, Brammelo, en het gebied rondom St. Isidorushoeve;
- Honesch-Langelo: Honesch, Langelo, en kernrandzone Haaksbergen;
- Het Lankheet. Landgoed het Lankheet, en een zone ten westen van de N18;
- Natuurzone; EHS, RVZ, en Natura 2000 gebieden Haaksbergerveen-Buurserveen, en Buursersand;
- Buurse: Buurse en Witteveen.

Doordat per deelgebied de kernkwaliteiten, het streefbeeld, en de ontwikkelingsrichtingen beknopt in een schema zijn weergegeven, kan er eenvoudig een globale toetsing plaatsvinden of er medewerking kan worden verleend aan een bepaald initiatief in een bepaald deelgebied.

Wanneer er medewerking wordt verleend aan een initiatief dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel past binnen de gemeentelijke visie, dan geldt de randvoorwaarde dat er extra geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Gevraagd kan worden om bij te dragen aan het realiseren van bepaalde kwaliteitsdoelstellingen. Dit kan de volgende doelstellingen betreffen;

- Het landschappelijk versterken van de beekzones: Bolscherbeek, Markenveldse beek en Bentelerbeek
- Aanleg, herstel, en achterstallig onderhoud van landschapselementen in Honesch, Langelo en Buurse.
- Bijdragen aan het project "Dorpen in het groen/ CMK" (Landschap Overijssel, Vereniging Kleine Kernen, en Structuurplan gemeente).
- Het in stand houden van kleine landschapselementen én cultuurhistorisch waardevolle elementen in het Belvédère gebied.
- Het versterken van de samenhang van de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het verbinden van grote natuurgebieden, en het koppelen van deze gebieden met maatschappelijke doelen en de functies water, recreatie en verbrede landbouw.
- Het versnellen van realisatie van ecologische verbindingzones en het opheffen van faunabarrières.
- Meewerken aan gebiedsbescherming in het kader van Natura 2000, voor het in stand houden van de biologische diversiteit.
- Meewerken aan waterretentiegebieden (Kaderrichtlijn Water).
- Uitbreiding en aanvulling netwerk recreatieroutes (wand-, fiets-, skate-, ruit-, en kanoroutes) door aanleg paden, bruggetjes, en toegankelijke oevers.
- Behoud architectuur en gebruik karakteristieke bebouwing en erfbeplanting (zonder monumentenstatus geen bescherming.)

4.2 ROOD VOOR ROOD EN VAB BELEID 2011

In de nota is beleid opgenomen voor Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Het hoofddoel bij Rood voor Rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door de sloop van landschapsontsiende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en het op een juiste (landschappelijke wijze) inpassen van de bouwkvavels.

Het hoofddoel bij VAB is sociaaleconomisch. Het beleid is gericht op het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Kortom, er worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

ROOD VOOR ROOD

Het beleid geldt voor landschapsontsiende bebouwing (met vergunning en voor 1 januari 2007 opgericht), solitaire niet-agrarische gebouwen, gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied en verwevingsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond en "volwaardige Rood voor Rood locaties".

Het beleid geldt niet voor bouwwerken zonder vergunning, voor beeldbepalende, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor de voormalige bedrijfswoning en indien voor dezelfde gebouwen al eerder beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument.

Het beleid gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning. De bouwwerken geen gebouwen zijnde tellen niet mee bij de berekening van de slooppoppervlakte, torensilo's en mestsilo's wel.

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsiende bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, één bouwkvavel voor een woning worden toegekend. Voor kassen moet minimaal 4.500 m² landschapsontsiende bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Indien op een slooplocatie niet voldoende oppervlakte landschapsontsiende bebouwing aanwezig is, mag van één andere locatie landschapsontsiende bebouwing worden aangekocht (minimaal 300 m² bedrijfsgebouwen of 1.590 m² kassen).

Het is mogelijk om gesloopte oppervlakte in te zetten van locaties in de omliggende Overijsselse gemeenten. Samenvoeging van gesloopte oppervlakte op verschillende locaties is, onder voorwaarden, alleen mogelijk wanneer het overgrote deel in de gemeente Haaksbergen wordt gesloopt.

Als een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen) wordt gesloopt, kan onder voorwaarden een extra bouwkvavel voor een woning worden toegekend.

Het grootste deel van de slooplocatie blijft een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden behouden, dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing.

Op een bouwkvavel mag één woning worden gerealiseerd. De bouwkvavel is in principe 1.000 m². De woning heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen zijn maximaal 100 m² (onder voorwaarden mag maximaal 75 m² worden geïntegreerd in de hoofdbebouwing). Indien recht bestaat op meerdere bouwkvavels is samenvoeging tot een grotere inhoud alleen mogelijk als hierdoor een grotere bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is terugbouwen op de sloopkvavel. Onder voorwaarden kan op direct aangrenzende gronden van de sloopkvavel een bouwkvavel worden verkregen. Indien dit niet mogelijk is, kan onder diverse voorwaarden worden gezocht naar een alternatieve locatie in het buitengebied (met uitzondering van de EHS en Natura 2000).

Een bouwkvavel voor een woning is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en geen aantasting van waarden plaatsvindt. De woning mag niet ten kosten gaan van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Voor de toekenning van een bouwkvavel in het LOG geldt een "nee, tenzij"-principe. LOG's en sterlocaties mogen niet worden belemmerd.

VAB

Het beleid geldt voor vrijkomende (voormalige) agrarische bebouwing, voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor deelname-aanvraag van het beleid zijn opgericht en als zodanig in gebruik zijn geweest, voor een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwperceel. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Het beleid gaat uit van uitoefening van activiteiten binnen de bestaande bebouwing, sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet worden hergebruikt, de combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning en maatwerk voor de bepaling van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf moet krijgen (bedrijfswoning of niet).

In principe is alle bedrijvigheid tot een oppervlakte van minder dan 350 m² als nevenactiviteit toegestaan, met uitzondering van zorgfuncties en kinderopvang (nadere afweging), horecafunctie en detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan hoofdfunctie) en opslag en/of verweking van chemische goederen. In principe wordt het realiseren van bedrijvigheid met meer dan 350 m² als maatwerk gezien. Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaatsvinden.

Karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Hierbij is onder voorwaarden splitsing in meerdere woningen mogelijk. Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van de nevenfunctie.

Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is. Dit is per geval maatwerk. Bij sloop en nieuwbouw moet worden gestreefd naar een substantiële afname van het bouwvolume. Het is van groot belang om de maximale omvang en inpassing van de nieuwbouw in de omgeving, op grond van kwalitatieve criteria, goed te onderbouwen en vast te leggen. In het kader van VAB is het niet toegestaan om bij sloop en nieuwbouw een nieuwe woning te bouwen. Op een slooplocatie van de VAB mag de te slopen oppervlakte niet worden betrokken in een Rood voor Rood initiatief.

Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande situatie. Ook dient te worden gezien of een bedrijventerrein betere opties biedt.

4.3 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 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.

In het plan staan maatregelen genoemd waarmee de opgave actief kan worden opgepakt en welke ontwikkelingen waar relevant kunnen worden ingepast. Het LOP is dus van belang bij de landschappelijke inpassing van onder meer (uitbreidingen van) agrarische bouwpercelen en verblijfsrecreatieve bedrijven.

4.4 BELEIDSPLAN RECREATIE EN TOERISME

De hoofddoelstelling van recreatie en toerisme in de gemeente Haaksbergen luidt: behoud en ontwikkeling van recreatief-toeristische mogelijkheden waardoor het toeristisch-recreatieve product Haaksbergen zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht wordt versterkt en waarbij ingespeeld wordt op en rekening gehouden met de kwaliteiten van rust, ruimte en cultuur.

In het beleidsplan is een aantal doelstellingen geformuleerd ten aanzien van dagrecreatie en verblijfsrecreatie, maar ook ten aanzien van de reconstructiezonering. Verbetering van de recreatieve mogelijkheden is namelijk ook één van de aandachtspunten uit de Reconstructiewet, omdat dit de kwaliteit van het landelijk gebied kan verbeteren. Recreatieve belangen dienen echter wel afgewogen te worden tegen agrarische en/of landschappelijke belangen.

Naast de doelstellingen zijn ook ambities geformuleerd. Zo geldt ten aanzien van dagrecreatie de uitbreiding van routegebonden recreatie, het fietsknooppuntensysteem en het wandelnetwerk, maar ook bijvoorbeeld het agro-toerisme. Voor wat betreft verblijfsrecreatie ligt de ambitie in het verhogen van het aantal toeristische overnachtingen, de uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar ook de ontwikkeling van kleinschalige en bijzondere verblijfsrecreatieve voorzieningen. Permanente bewoning van recreatiewoningen zal actief tegengegaan worden.

Over recreatie en toerisme in de reconstructiegebieden wordt het volgende gesteld:

1. extensiveringsgebieden

Geen nieuwe recreatieve ontwikkelingen of uitbreidingen toegestaan, tenzij aan de randen en met inachtneming van de landschappelijke waarden. Recreatief medegebruik wordt bevorderd.

2. verwevingsgebieden

Uitbreiding van bestaande toeristisch-recreatieve bedrijven is onder voorwaarden toegestaan. Voor nieuwe (thematische) uitbreidingen van het toeristisch-recreatieve aanbod liggen er met name mogelijkheden in de agrarische sector (boerderijkamers, bed & breakfast et cetera) en de vrijkomende agrarische bebouwing.

3. landbouwontwikkelingsgebieden

Bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen mogen de ontwikkeling van de landbouw niet frustreren. Nieuwe ontwikkelingen zijn slechts toegestaan mits ze de landbouw niet belemmeren. In de praktijk betekent dit weinig tot geen mogelijkheden voor recreatie en toerisme in deze gebieden.

4.5 NOTA VERBLIJFSRECREATIE IN HET LANDELIJK GEBIED GEMEENTE HAAKSBERGEN

De gemeente Haaksbergen heeft haar eigen beleid en ideeën over de invulling van het landelijk gebied afgestemd op de aanbevelingen uit de beleidsnota Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied zoals die door de Regio Twente is opgesteld.

De gemeente Haaksbergen heeft de ambitie om het aantal toeristische overnachtingen te verhogen en de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve voorzieningen te waarborgen. Dit zal een positief effect hebben op de economische betekenis van recreatie in Haaksbergen.

Daarnaast hebben het verdwijnen van de Wet Openluchtrecreatie, alsmede de ontwikkelingen ten gevolge van het Reconstructieplan Salland-Twente, geleid tot het opstellen van een Nota Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied. De nota is gebaseerd op de volgende doelstellingen:

1. Verhogen van het aantal toeristische overnachtingen (met speciale aandacht voor 'seizoensverbreding');
2. Evenementen vormen een instrument om deze seizoensverbreding in te vullen;
3. Productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt voor het toeristisch-recreatieve product;
4. Verblijfsrecreatie als nieuwe economische drager van het landelijk gebied;
5. Streven naar zoveel mogelijk uniforme regelgeving en handhaafbaarheid;
6. Zonering als instrument om verblijfsrecreatie in te passen in het landschap;
7. Behoud en versterking van het Twentse landschap en specifiek het winterlandschap.

De beleidsvoorstellen per recreatieve voorziening zijn daar waar mogelijk en mits ruimtelijk relevant, in deze nota overgenomen.

4.6 WELSTANDSNOTA

In de Welstandsnota zijn criteria opgenomen waaraan nieuwe bouwaanvragen worden getoetst. De welstandsnota van de gemeente Haaksbergen behandelt het landelijk gebied (buitengebied) in een apart hoofdstuk. In het landelijk gebied worden vier deelgebieden onderscheiden:

1. de oorspronkelijke gebiedstypische agrarische bebouwing;
2. bos- en natuurgebieden;
3. buitenplaatsen en landgoederen;
4. recreatiegebieden en overige.

Aan elk deelgebied wordt een (architectonische/landschappelijke) waarde toegekend en het welstandsniveau bepaald.

4.7 WATERPLAN

Het waterplan is een gezamenlijke toekomstvisie voor integraal en duurzaam waterbeheer en is de basis voor een verbetering van de onderlinge samenwerking en afstemming bij de inrichting en het beheer van het watersysteem en de waterketen.

In het waterplan is sprake van een drietal pijlers:

- verbetering van de werking van het watersysteem en de waterketen en gelijktijdig anticiperen op verwachte klimaatontwikkelingen;
- vergroten van de belevingswaarde van watergangen door het verhogen van de diversiteit voor inrichting en ecologie evenals de implementatie via beheer en onderhoud;
- uitdragen van de waarde van water door een actieve, zichtbare en stimulerende rol van de overheid op het gebied van water en ecologie.

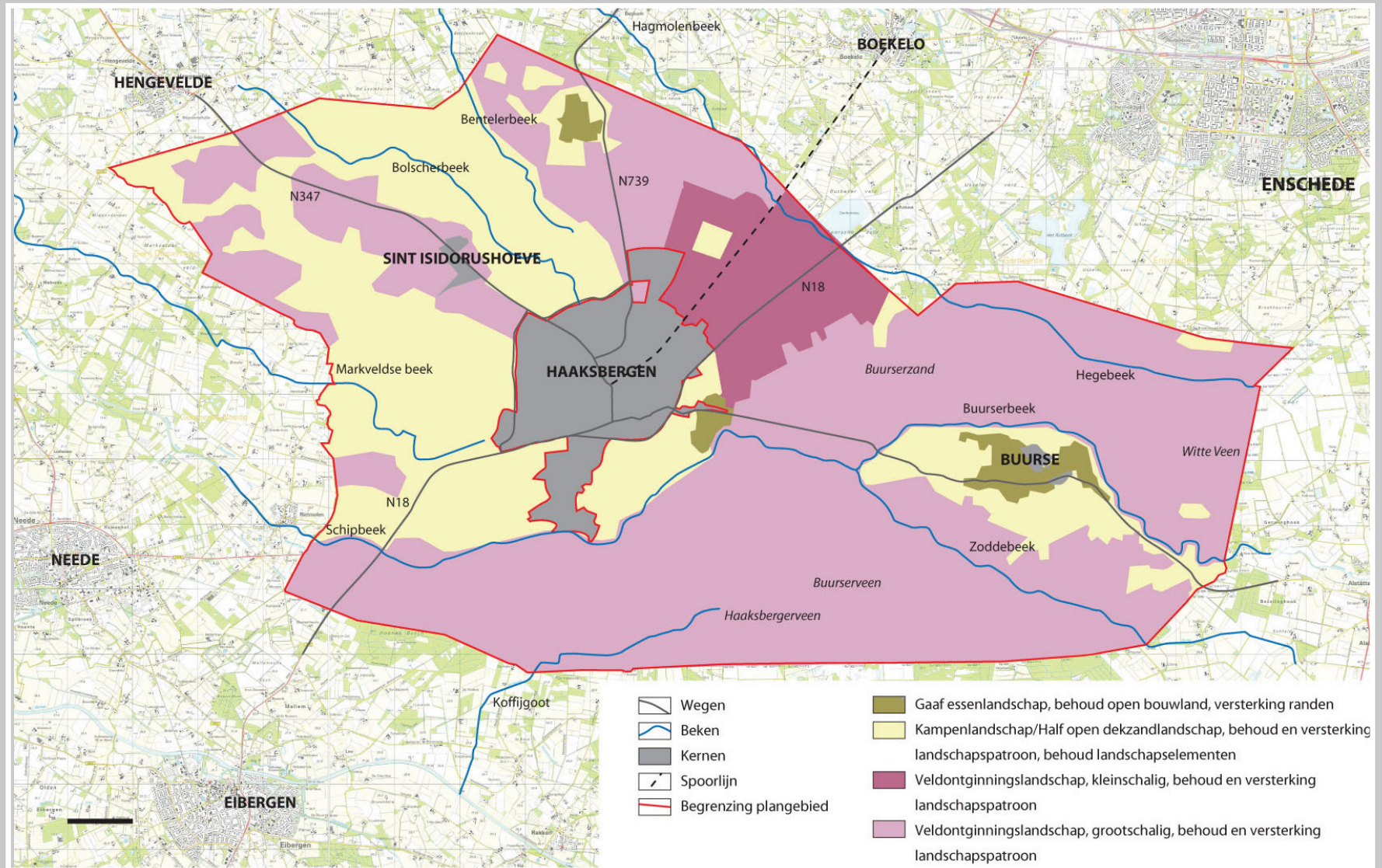
Een belangrijke keuze die gemaakt moet worden bij de inrichting van het watersysteem en de waterketen betreft het vasthouden en bergen van water (voorkomen van overlast) en het voorkomen van verontreiniging van grond- en oppervlaktewater.

Voor het waterkwantiteitsbeheer geldt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. In het buitengebied worden laaggelegen gebieden gebruikt voor de opvang van neerslagoverschotten in extreme situaties. Het streven is erop gericht dat de waterkwaliteit

in 2010 in de hele gemeente op zijn minst aan de basiskwaliteit te laten voldoen. Aan gebieden zonder landbouwkundige functie en met hogere natuurwaarden worden hogere eisen gesteld.

5

AMBITIE LANDSCHAP



5.1 DE VIER LANDSCHAPPEN

Volgens het provinciale Landschapsontwikkelingsplan zijn er in de gemeente Haaksbergen vier landschapstypen te onderscheiden. Dit is in de gemeentelijke nota Integrale gebiedsuitwerking - Landelijk gebied Haaksbergen (vaststelling college 11 november 2008) over genomen. Zie afbeeldingen vorige bladzijde. Het betreft de volgende landschapstypen:

1. Gaaf essenlandschap;
2. Kampenlandschap;
3. Grootschalig veldontginningslandschap;
4. Kleinschalig veldontginningslandschap.

In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de toetsingscriteria echter afgestemd op twee landschapscategorieën:

1. Het essen- en kampenlandschap.
2. Het veldontginningslandschap.

Dit houdt verband met de inpassing van het erf (of de locatie) in het bestaande kavelpatroon: het kavelpatroon van het essenlandschap verschilt van het kampenlandschap, maar de wijze waarop het erf (de erfstructuur en de erfinrichting) goed ingepast kan worden in het landschap is vrijwel gelijk. Voor beide landschappen geldt namelijk dat een locatie goed afgestemd is op de omgeving, wanneer het ontwikkeld wordt volgens een onregelmatige mozaïekverkaveling. In het klein- en grootschalige veldontginningslandschap is dit het geval wanneer een geometrische blokverkaveling wordt aangehouden.

Vanwege voorgaande wordt er in dit beeldkwaliteitsplan bij een functiewijziging of bouwplan uitgegaan van twee landschapstypen. De landschappelijke toetsingscriteria zijn dan ook op deze landschapstypen toegesneden, waarbij drie aspecten leidend zijn:

1. De landschappelijke inpassing;
2. De erfstructuur.
3. De erfinrichting.

Deze aspecten worden hierna toegelicht aan de hand van de beschrijving uit het Landschapsontwikkelingsplan. Bovengenoemde aspecten zijn in dat plan aangeduid als: Situering en afstemming op de omgeving;
Compositie, indeling en inrichting van het erf;

Beplantingen, beplantingsvormen en sortimenten.

SITUERING EN AFSTEMMING OP DE OMGEVING

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dat betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier om de volgende thema's:

Landschapstype: kavelpatroon recht of onregelmatig;

Aan de weg of van de weg af;

Maat bouwkavel ten opzichte van kavelpatroon in het landschap.

COMPOSITIE, INDELING EN INRICHTING VAN HET ERF

De indeling en erfinrichting zijn vooral bij de historische erven (oud en jong) van belang. Het gaat om de volgende thema's:

- Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin);
- Bebouwing op het erf; compact of verspreid;
- Losse opbouw bij de oude erven of de strakke ordening bij de jonge en de moderne erven;
- Open erf dat overgaat in het landschap, of gesloten erf dat juist scherp is begrensd.

DE BEPLANTINGEN, BEPLANTINGSVORMEN EN SORTIMENTEN

Een goede uitwerking van dit aspect draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, sier, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype; dikwijls bodemgebonden;
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt,;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van assortiment, en aansluiten bij ecologische structuren.

De uitwerking van deze drie aspecten is overzichtelijk in een schema aangegeven. Het schema van het LOP is hiernaast geheel afgebeeld (blz. 37; LOP). De toetsingscriteria vormen een vrij letterlijke vertaling van dit schema.

Essenlandschap

Kavelpatroon:
bolle open essen met slingerende wegen

Ligging tov weg:
erf aan weg, onderdeel van zwerf of kranesdorp

Maat bouw-kavel:
klein

Positie woonhuis op het erf:
achter

Groepering bebouwing op het erf:
compact

Indeling: geometrisch / onregelmatig
onregelmatig

Open / gesloten karakter
open

Beplantingsvormen
bosje, solitaire, boomgroep, haag, tuin, boomgaard

Sortiment
berk, den, eik

Beplanting van het landschap
kastanje, linde, eik (droog), es, els (nat) houtwal, laan-beplanting

HUDIGGE SITUATIE



STREEFBEELD



Landschap:
Open vlaktes met rand

Erf:
Bosje en solitaire

Kampenlandschap

Kavelpatroon:
kleinschalig, onregelmatig slingerend

Ligging tov weg:
aan weg, soms op afstand

Maat bouw-kavel:
klein tot groot

Positie woonhuis op het erf:
voor

Groepering bebouwing op het erf:
compact

Indeling: geometrisch / onregelmatig
geometrisch

Open / gesloten karakter
gesloten grootschalig

Beplantingsvormen
singel, bosje, laan, tuin

Sortiment
berk, den, eik

Beplanting van het landschap
bosjes, singels met berk en den

HUDIGGE SITUATIE



STREEFBEELD



Landschap:
Laanbeplanting

Erf:
Open erf met solitaire bomen verankerd in wegen- en singelpatroon

Veldontginningslandschap; grootschalig Oost-Nederlands plateau

Kavelpatroon:
blokvormig, rechte wegen

Ligging tov weg:
aan weg, soms op afstand

Maat bouw-kavel:
klein tot groot

Positie woonhuis op het erf:
voor

Groepering bebouwing op het erf:
compact

Indeling: geometrisch / onregelmatig
geometrisch

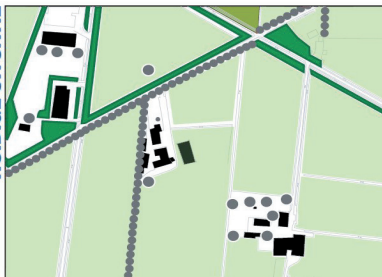
Open / gesloten karakter
gesloten grootschalig

Beplantingsvormen
singel, bosje, laan, tuin

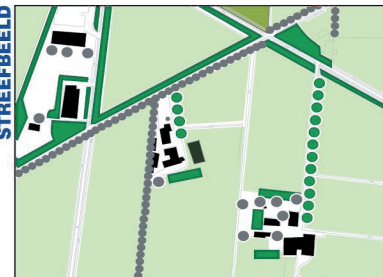
Sortiment
berk, den, eik

Beplanting van het landschap
bosjes, singels met berk en den

HUDIGGE SITUATIE



STREEFBEELD



Landschap:
Verankering erf met laan

Erf:
Begrenzing compact erf

Veldontginningslandschap; kleinschalig dekzandgebied

Kavelpatroon:
kleinschalig, blokvormig, rechte wegen

Ligging tov weg:
erf los van weg

Maat bouw-kavel:
klein

Positie woonhuis op het erf:
voor

Groepering bebouwing op het erf:
compact

Indeling: geometrisch / onregelmatig
geometrisch

Open / gesloten karakter
gesloten kleinschalig

Beplantingsvormen
singel, bosje, laan, tuin

Sortiment
berk, den, eik

Beplanting van het landschap
bosjes, singels met berk en den

HUDIGGE SITUATIE



STREEFBEELD



Landschap:
Laanbeplanting

Erf:
Begrenzing en geleiding

5.2 LANDSCHAP: HISTORISCHE ERVEN:

Bij de begeleiding van de inrichtingsplannen voor historische erven zal de gemeente Haaksbergen aandacht besteden aan de volgende aspecten:

- Herstel van de relatie tussen erf en landschap door middel van passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze.
- Camouflage van de grootschalige erven is geen optie. Het landschapsplan dient voorstellen te bevatten voor het samenspel van de grote gebouwen met robuuste beplantingen. Oplossingen kunnen in deze gevallen niet steeds binnen de krappe contour van de erven worden gevonden. Bosjes, kavelgrens- en wegbeplantingen horen deel uit te maken van het landschapsplan.
- Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor en achter van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en / of moestuin aan de voorzijde van de boerderij.
- Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting.
- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen; zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.
- Onderscheid oude en jonge erven. In essen- en kampenlandschap samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing. In veldontginningen strakke ordening van de bebouwing en beplanting, gesloten beplantingen op de erf grenzen.

Voor een toelichting op deze aspecten: zie hoofdstuk 2, analyse bestaande omgeving.

5.3 LANDSCHAP: MODERNE BEDRIJFSKAVELS

In de 2^e helft van de 20^e eeuw zijn er ook geheel nieuwe (ruilverkavelings)boerderijen ontwikkeld. De aanknopingspunten voor ontwikkeling liggen in al deze gevallen in de kenmerken van het omringende landschap. De kenmerken van het omringende landschap zijn eveneens richtinggevend voor het landschapsontwerp bij toekomstige ontwikkelingen. Bij de begeleiding van de inrichtingsplannen voor deze moderne

erven zal de gemeente Haaksbergen aandacht besteden aan de volgende aspecten:

- Ontwikkeling van een relatie tussen erf en landschap door middel van bij het landschapstype passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze.
- In essen- en kampenlandschap betekent het samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing. In veldontginningen: strakke ordening van de bebouwing en beplanting, gesloten beplantingen op de erf grenzen.
- Camouflage van de grootschalige erven is geen optie. Het landschapsplan dient voorstellen te bevatten voor het samenspel van de grote gebouwen met robuuste beplantingen. Oplossingen kunnen in deze gevallen niet steeds binnen de krappe contour van de erven worden gevonden. Bosjes, kavelgrens- en wegbeplantingen horen deel uit te maken van het landschapsplan. (Zie afb LOP)

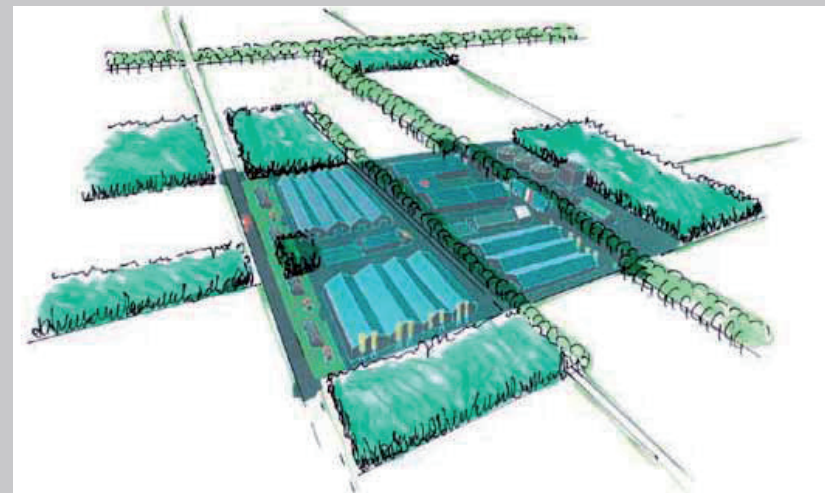
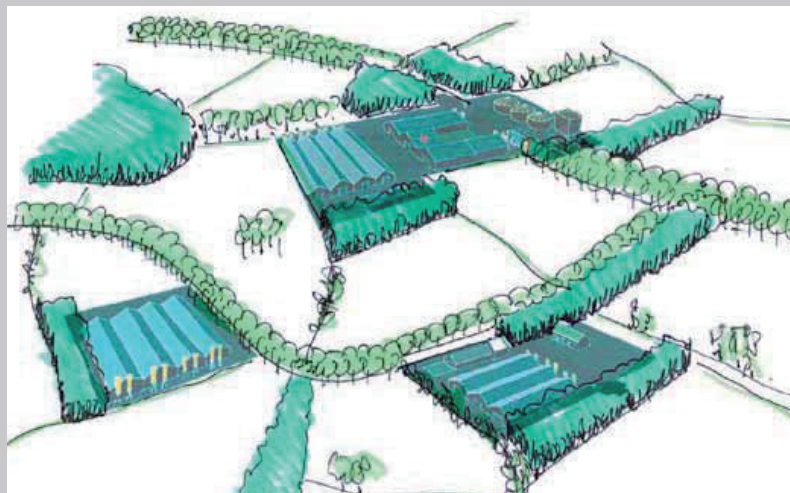
Voor een toelichting op bovengenoemde aspecten: zie hoofdstuk 2, analyse bestaande omgeving. Deze aspecten gelden ook voor agrarische bedrijven in het Landschapsontwikkelingsgebied (LOG) en voor sterlocaties, waar nieuwe staltypen deel van kunnen uitmaken.

HET LANDBOUWONTWIKKELINGSGBIED

Door middel van het vragen van een inrichtingsplan bij uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt de landschappelijke kwaliteit van het LOG versterkt. In het inrichtingsplan dient er minimaal 10 meter afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens te bestaan, om daarmee in ieder geval de mogelijkheid van robuuste beplanting tussen de erf grens en de bebouwing open te houden. Bestaande landschapselementen worden in het gebied behouden, maar deze hoeven niet uitgebreid te worden. Uitzondering hierop is de laanbeplanting, deze zal wel worden versterkt. Er worden geen nadere eisen gesteld aan de soort beplanting die gebruikt dient te worden. De enige voorwaarde is dat er sprake dient te zijn van gebiedseigen beplanting (hagen, fruitbomen en grote solitair). Opgemerkt wordt dat hervestigingslocaties worden geweerd in de beekzone van de Bolscherbeek (natte natuur).

ASPECTEN THEMA'S	LOCATIE, AFSTEMMING OP OMGEVING			COMPOSITIE, INDELING EN INRICHTING VAN HET ERF				BEPLANTING, BEPLANTINGSVORMEN EN SORTIMENTEN		
	Kavel- patroon	Ligging tov weg	Korrel- grootte	Positie woonhuis op het erf t.o.v. de weg	Groepering bebouwing op het erf	Indeling: geometrisch / onregelmatig	Open / gesloten karakter	Beplantings- vormen op het erf	Sortiment op het erf	Beplanting van het landschap
Landschappen										
Essenlandschap	Bolle open essen met slingerende wegen	Erf aan weg, onderdeel van zwerm of kransedorp	Klein	Achter	Los, verspreid	Onregelmatig	Open met zichtrelatie tussen erf en landschap	Bosje, Solitaires, boomgroep Haag, tuin Boomgaard	Kastanje, Linde, Eik (droog), Es, Els (nat)	Houtwal, laan- beplanting
Kampen- landschap	Kleinschalig, onregelmatig slingerend	Aan smalle binnenwegen, wegen door het erf	Klein tot middel- groot	Achter	Los, verspreid	Onregelmatig	Open, geleidelijke overgang naar het landschap	Bosjes, Solitaires, boomweide, Haag, tuin, Boomgaard	Kastanje, Linde, Eik	Houtwallen, bosjes, laan- beplantingen
Veldontginnings- landschap; grootschalig Oost-Nederlands plateau	Grootschalig Blokvormig, Rechte wegen	Aan weg, soms op afstand	Klein tot groot	Voor	Compact Lineair geordend	Geometrisch	Gesloten grootschalig	Singel, laan, tuin	Berk, Eik	Bosjes, singels met Berk en Den
Veldontginnings- landschap; kleinschalig Dekzandgebied	Kleinschalig, blokvormig, rechte wegen	Erf los van weg	Klein	Voor	Compact	Geometrisch	Gesloten kleinschalig	Singel, laan, tuin	Berk, Eik	Bosjes, singels met Berk en Den

Schematisch overzicht erfinrichtingsprincipes/structuur per type landschap. (Bron: LOP)



Voorbeeldschets clustering van samenwerkende landbouwbedrijven.

STERLOCATIES

Clustering van (samenwerkende) landbouwbedrijven kan de economische haalbaarheid vergroten. In de verwevingsgebieden is de inpassing van sterlocaties mogelijk. De omvang van de sterlocaties hangt af van de mogelijkheden die specifieke plekken bieden; de omvang van het programma moet daarop worden afgestemd.

- In de open veldontginningen en het open agrarisch dekzandlandschap verdient een grootschalige compacte benadering de voorkeur. Groene inheemse beplantingselementen – passend bij het landschapstype - zijn van belang om het complex te dooraderen en gebouwde elementen aan het landschap te binden. Aan de buitenzijde wordt het complex voorzien van een groene coulisse; het complex blijft zo vanuit het landschap zichtbaar.
- In het meer besloten kampenlandschap worden de bedrijfsonderdelen van het complex uiteengelegd en daarmee op een vanzelfsprekende manier verweven met landschap.

GEBRUIK MODERNE BEDRIJFSKAVELS

Bij de landschappelijke inpassing van moderne bedrijfkavels dient een goede balans gevonden te worden tussen landschappelijke en gebruikseisen:

- De infrastructuur en logistiek is voor moderne bedrijfkavels vanuit het oogpunt van efficiëntie van groot belang; het gaat hierbij om logische en ruime toegangsroutes voor grote vrachtauto's (afvoer producten en aanvoer van voedingsmaterialen), maar ook voor bezoekers en klanten van bijvoorbeeld de boerderijwinkel.
- De ligging van de verschillende onderdelen van het bedrijf ten opzichte van elkaar is van belang voor een efficiënte bedrijfsvoering. Steeds vaker zullen ook veterinaire eisen de plaatsing van gebouwen ten opzichte van elkaar beïnvloeden. De verwachting is dat de maat van de stallen verder zal toenemen en zich zal ontwikkelen op basis van een efficiënt gebruik, onder andere bepaald door loop- en rijafstanden. In de melkveehouderij streeft men om die redenen steeds vaker naar een vierkant grondvlak. Dit kan in strijd zijn met een goede inpassing in het (mozaïek-)landschap.
- De scheiding tussen werk- en woongedeelten en tussen

openbaar deel en bedrijfsdeel wordt bij de pluimvee-, varkens- en rundveesectoren sterker in verband met gezondheidsrisico's en de wens tot verbreding. Het productiedeel moet bij risico op besmetting los kunnen worden gekoppeld, zonder dat de aanvoer van grondstoffen of de verbreding in gevaar komt.

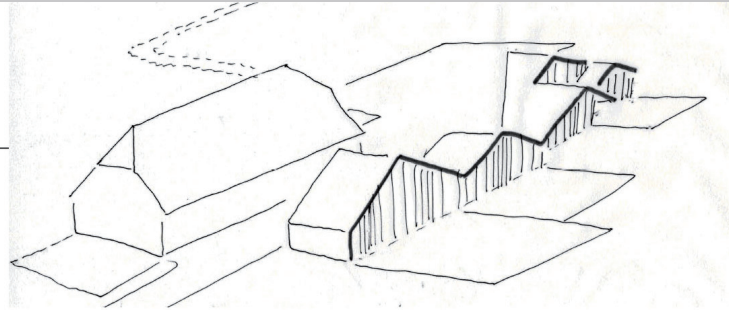
DUURZAAMHEID

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker gegeven. Naast voordelen voor ons leefmilieu, lever het inzetten op duurzaamheid bijdragen aan een positief imago voor de landbouw. Voor gebouwen kan dit zijn beslag krijgen door duurzaam bouwen (DUBO), Groene labelstallen en het dierenwelzijn puntensysteem dat op dit moment in ontwikkeling is.

Voor de erfinrichting kan om reden van duurzaamheid onderscheid gemaakt worden tussen een stabiel deel en een dynamisch deel. Het stabiele deel bestaat uit onderdelen die lang meegaan en op dezelfde plaats blijven bestaan. Voorbeelden zijn de bedrijfswoning, het gebruik van duurzame boomsoorten, zoals eik en beuk, de aanleg van bergingsvijvers en dergelijke. Bij het dynamisch deel gaat het meer om de voorzieningen als mestsilo's en stallen, maar ook om tijdelijke beplantingen die bij uitbreiding het veld moeten ruimen. Door na te denken over de ontwikkeling van het bedrijf op lange termijn kan ruimte worden gereserveerd voor de toekomstige uitbreidingen, zonder dat het hele erf helemaal opnieuw moet worden ingericht.

NATUUR OP HET ERF

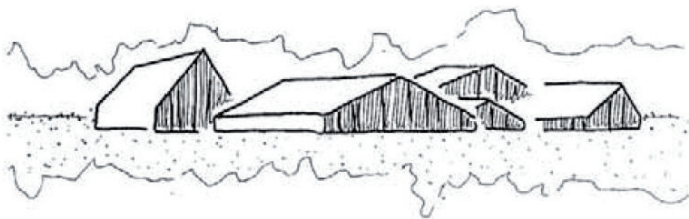
Om water te infiltreren en te bergen zijn bij grote verhardings- en dakvlakken bergingsvijvers gewenst. Een bergingsvijver kan ingezet worden voor de inpassing van het erf in het landschap. Momenteel is natuur op het erf een bedreiging voor de agrariër. Wanneer natuur op een erf wordt ontwikkeld kan dit een belemmering worden voor toekomstige uitbreidingen. Gevolg is dat er geen poelen en dergelijke worden aangelegd. Maar wanneer het mogelijk is om natuur te verplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen of er bijvoorbeeld op het erf geen flora- en faunawet geldt, dan zal de bereidheid ook groter zijn om voorzieningen voor de ontwikkeling van natuur op het erf aan te brengen. In de huidige situatie geldt deze wetgeving echter nog wel.



impressie Raalte



Referentie boerderij Haren



Silhouet (Het Overzicht 2004)

Aandacht voor erfsilhouet bij zicht vanuit het landschap op het erf.
(Bron: Laat de erven niet verdampen)

5.4 LANDSCHAP: HERGEBRUIK EN NEVENFUNCTIES

Bij de begeleiding van de inrichtingsplannen voor vrijkomende bebouwing op historische erven zal de gemeente Haaksbergen aandacht besteden aan de aspecten zoals beschreven bij de landschappelijke inpassing van historische erven. Daarnaast zijn delen van de handreiking van Het Oversticht (nota "Laat de erven niet verdampen") overgenomen, over de wijze waarop het beste met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan worden omgegaan. De volgende uitgangspunten zijn verwerkt in de toetsingscriteria van dit beeldkwaliteitsplan:

- Erfsilhouet en de compositie van gebouwen en beplanting op het erf zijn de belangrijkste sleutels voor behoud van kwaliteit. De kwaliteit van veel erven is gebaat bij instandhouding van het bouwvolume. De sloop van een te groot aandeel van de gebouwen leidt tot een verschrompeling van het erf, tot verschraling van het landschap. De letterlijk benepen burgermaat verdringt de robuuste boerenschaal.
- Er kan een nieuwe eigentijdse compositie ontstaan, wanneer gebruik gemaakt wordt van het bestaande bouwvolume op het erf, in combinatie met een zorgvuldige toepassing van sobere materialen en gedekte kleuren. De essentie ligt daarbij niet in het kopiëren of reconstrueren van het oude, maar in het laten inspireren en op basis daarvan het transformeren van het bestaande in nieuwe eigentijdse bouwvormen.
- Bepaal het gewenste erfsilhouet. Leg het maximale (bouw) volume op het erf vast, uitgaande van de bestaande hoeveelheid bebouwen. Geef daarbij aan wat de onderlinge verhoudingen moeten zijn tussen de verschillende volumes. Dit vormt de basis voor de compositie van het erf;
- Bepaal de gewenste compositie tussen gebouwde massa enerzijds en beplanting en open ruimte anderzijds. Let daarbij op de specifieke kenmerken van elk erftype en schenk ook aandacht aan belangrijke zichtlijnen en andere (visuele en functionele) relaties tussen het erf en het omliggende landschap.
- Geef aan op welke manier het erf verknoopt is met zijn omgeving en hoe dit kan worden versterkt. Sluit aan bij de bestaande landschappelijke structuren en patronen. Geef aan welke ingrepen op het erf en in de (directe) omgeving

daarvoor noodzakelijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen of verwijderen van beplanting, het herstellen van zichtrelaties, het hertel van reliëf of het opknappen of aanbrengen van andere landschapselementen. Denk hierbij ook aan bijvoorbeeld het herstel van oude of de aanleg van nieuwe paden. Schenk daarnaast aandacht aan eigentijdse thema's zoals bijvoorbeeld veiligheid, het waterbeheer of de toegankelijkheid van het landelijk gebied;

- De erfinrichting is altijd in belangrijke mate bepaald door het (functionele) programma. Het is de kunst om bij de herinrichting van het erf nieuwe gebruikswensen en historische kenmerken met elkaar in evenwicht te brengen. Bepaal daarom op basis van de gewenste erfcompositie op hoofdlijnen de mogelijkheden voor een nieuwe erfindeling. Geef aan wat privé-ruimte is en welke onderdelen van het erf (semi-)openbaar zijn. Leg vast welke bestaande elementen gehandhaafd dienen te blijven of hersteld moeten worden. Wat kan worden hergebruikt en wat is dan de nieuwe functie ervan.
- Besteed met name aandacht aan het parkeren. Kies voor een logische plek met voldoende omvang (volgens de landelijke parkeernormen). Stem de keuze van verhardingsmaterialen af op de intensiteit van het gebruik en de sfeer en mogelijkheden van de plek. Waak ervoor dat de gestalde auto's niet de belangrijkste blikvanger wordt van het erf.
- Besteed veel aandacht aan het vormgeven van toegangen van het erf en gebouwen en aan afscheidingen van bijvoorbeeld terrassen en tuinen. Kenmerkend voor veel boerenerven is de zichtrelatie met het landschap. Vanouds zijn erven niet omheind. De erfscheiding wordt dan ook gevormd door hagen en inheemse beplanting en niet door omheiningen of schuttingen.
- Wees zorgvuldig met het aanbrengen van verlichting. Beperk het aantal lichtpunten en kies voor sobere vormgeving van armaturen
- Besteed aandacht aan bestaande en nieuwe leefruimte voor plant en dier.

Functieveranderingen die de gehele kavel betreffen, of een aanzienlijk gedeelte ervan, kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van natuur en landschap. Particuliere eigenaren zijn hierbij initiatiefnemer en dragen zelf de kosten van aanleg en beheer. Daar staan bijdragen vanuit het programma Beheer, fiscale voordelen en eenmalige of exploitatieopbrengsten tegenover.

5.5 LANDSCHAP: LANDGOEDEREN BESTAAND EN NIEUW

Bij de ontwikkeling van landgoederen wordt de eis van duurzame instandhouding gesteld. De ontwikkeling van landgoederen is een combinatie van privé belangen (wonen, projectontwikkeling) en haalbare maatschappelijke doelstellingen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de bos en natuurontwikkeling. Dankzij de openstellingregeling is 90% van het landgoed toegankelijk voor recreanten. De gemeente Haaksbergen wil deze ontwikkelingen in principe faciliteren, maar zal daarbij wel enkele randvoorwaarden stellen. Bij de landschapsontwikkeling gaat het om twee soorten landgoederen (LOP), te weten de NSW landgoederen en de nieuwe landgoederen.

NSW LANDGOEDEREN

De NSW landgoederen hebben een omvang van minimaal 5 hectare. Er zijn (agrarische) grondeigenaren die hun eigendom geheel of gedeeltelijk onder de Natuurschoonwet (NSW) brengen. Hiervoor dient minimaal 30% van het betreffende eigendom beplant te zijn of te worden. Voor het overige deel van het te vormen landgoed geldt de eis van 75% omzoming. De onderbrenging of actieve ontwikkeling van dergelijke agrarische NSW landgoederen is in alle landschappen van Haaksbergen in te passen. De mogelijkheden en randvoorwaarden zijn gebaseerd op de Natuurschoonwet. Daarnaast zal de gemeente zelf de volgende randvoorwaarden hanteren.

- In het essenlandschap mag niet meer dan 30% van het landgoed met bos worden beplant. Dit vanwege het behoud van de karakteristieke openheid en de cultuurhistorische waarde van de essen. 100% functieverandering is wel toegestaan;
- In de landbouwontwikkelingsgebieden mag niet meer dan 30% van het landgoed aan het landbouwareaal worden onttrokken. Dit vanwege het behoud van de landbouwkundige hoofdfunctie. 100% functieverandering is dus niet toegestaan.

NIEUWE LANDGOEDEREN MET NIEUW LANDHUIS

De nieuwe landgoederen hebben een omvang van minimaal 10 hectare. Bij de realisatie van nieuwe landgoederen kan de beplanting van minimaal 30% nieuw bos worden gecombineerd met de bouw van één of meer landhuizen van allure. De mogelijkheden en randvoorwaarden zijn gebaseerd op provinciaal beleid. De gemeente Haaksbergen ondersteunt de ontwikkeling van nieuwe landgoederen met het volgende voorbehoud:

- Niet in landbouwontwikkelingsgebieden; zodat onttrekking van het areaal voor landbouwontwikkeling wordt voorkomen.
- De vestiging van een nieuw landgoed mag geen beperking opleggen aan de agrarische functie van de omgeving.
- Niet in de kerngebieden van de EHS; Streekplan zone IV. Immers de bouw van woningen is niet te verenigen met de absolute prioriteit voor de natuur.
- Niet in het essenlandschap, vanwege de karakteristieke openheid en de cultuurhistorische waarde.

Daarnaast geldt als voorwaarde dat de landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en karakteristiek van het aanwezige landschap. De inrichting moet bijdragen aan beeldkenmerken en natuurwaarden en –potenties van het omringende landschap.

LIGGING LANDGOED EN INRICHTING

Uitgangspunt bij de toetsing over de plaats en inrichting van een nieuw landgoed, is dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Aanwezige cultuur-, landschappelijke- of natuurwaarden dienen versterkt te worden. Dit betekent dat het initiatief niet voldoet als er geen sprake is van versterking van aanwezige waarden. Er wordt gekeken naar (onder andere) de architectonische kwaliteit van de bebouwing en terreininrichting, dit in relatie tot de aanwezige cultuurhistorische waarden en de landschappelijke omgeving. De precieze plaats van een landgoed is uiteindelijk de uitkomst van een afwegingsproces van initiatiefnemer, gemeente en provincie. Daarbij spelen ook milieukwaliteitsaspecten een rol.

RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING

De landschappelijke meerwaarde van een nieuw landgoed kan tot uiting komen in de volgende aspecten:

- Het landschap wordt versterkt, in het bijzonder in het overgangsgebied tussen stad en land;
- Er komt bos bij;
- Groenstructuren worden versterkt;
- De ecologische structuur wordt versterkt;
- De natuurwaarden worden vergroot;
- De recreatieve structuur wordt versterkt;
- De mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot;
- De milieucondities voor de drinkwaterwinningen verbeteren;
- Er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot.

Met het versterken van de recreatieve structuur wordt bedoeld de dagrecreatie in de vorm van wandel- en fietspaden. Het publiek toegankelijke padennet is min of meer gelijkmatig over het landgoed verdeeld en sluit aan op bestaande openbare (wandel) wegen en op paden rondom de terreinen van het landgoed. De automobilititeit naar en op het landgoed wordt niet in onevenredige mate bevorderd. Bij het ontwerp van het padenplan wordt rekening gehouden met bestaande en / of te verwachten nieuwe natuurwaarden. De paden zijn het gehele jaar tussen zonsopkomst en zonsondergang toegankelijk. De openstelling van het landgoed is duidelijk waarneembaar en door middel van borden aangegeven. De borden zijn bij de toegangswegen tot het landgoed geplaatst. Onder publieke toegankelijkheid wordt verstaan toegankelijk voor het publiek op wegen en paden. Hierbij is toegankelijkheid niet hetzelfde als algehele openstelling: het is mogelijk aanvullende voorwaarden aan de toegankelijkheid te stellen. In de Natuurschoonwet 1928 worden criteria genoemd die als leidraad gehanteerd worden als toetsingskader voor de toegankelijkheid. Het is mogelijk gedeeltelijk van deze criteria af te wijken, bijvoorbeeld om een deel van het landgoed geheel of gedurende een bepaalde periode te sluiten. De voorwaarden waaronder de toegankelijkheid plaatsvindt zijn opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

INPASSING IN LANDSCHAP

De visie op de landschappelijke inpassing van een landgoed is een aanvulling van het bestaande beleid binnen de Gemeente Haaksbergen. De landschappelijke inpassing speelt zich af op drie schaalniveaus:

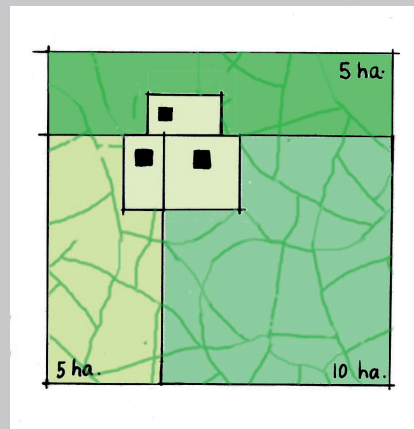
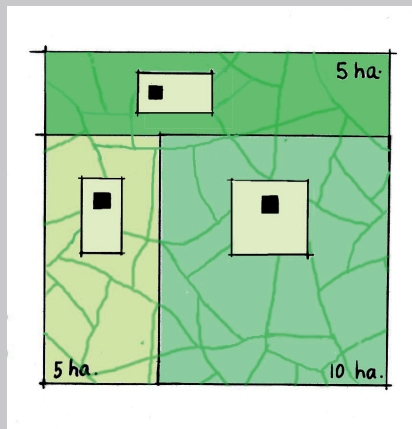
1. Bestaand landschap;
2. Landschappelijk deel landgoed;
3. Tuin met bebouwing, de huiskavel.

Belangrijk uitgangspunt is dat het aanzicht van de bebouwing hoofdzakelijk wordt bepaald door groen. De bebouwing ondersteunt het groen. Het landhuis en de bijgebouwen liggen geclusterd temidden van boskavels, singels of houtwallen. Er is sprake van een geleidelijke overgang tussen landhuis en landschap, waarbij de tuin en het landgoed als intermediair optreden. Het patroon van het essen-/kampenlandschap of veldontginningslandschap is de basis voor de structuur van het nieuwe landgoed. Het landhuis is van buitenaf beleefbaar door enkele zichtlijnen vanuit de omgeving en het ontbreken van een ruimtelijke afbakening. De grenzen tussen de verschillende schalen van tuin, landgoed en landschap zijn nauwelijks waarneembaar.

Het landgoed maakt deel uit van het omliggende landschap. Bij bosaanplant op het landgoed worden alleen inheemse boom- en struiksoorten gebruikt. Ook hoogstamboomgaarden worden gerekend tot een gewenst landschapselement, dit in tegenstelling tot laagstamboomgaarden. De huiskavel van het landgoed bestaat uit een tuin met bebouwing. De tuin mag ingericht worden met een 'exotische' / afwijkende structuur en een afwijkende inrichting ten opzichte van het landgoed en het landschap. De voorkeur gaat uit naar inheemse boom- en struiksoorten en een structuur die goed aansluit op het omliggende landschap. De overgang tussen landgoed en tuin is geleidelijk, doordat de tuin slechts gedeeltelijk afgebakend wordt met landschappelijk groen, waarbij enkele zichtlijnen op het landgoed open blijven. Deze groene afbakening sluit aan op het landschapspatroon van het landgoed. Afhankelijk van de ligging in het landschap voegt de afbakening van de tuin zich



Landschappelijke inpassing van een landgoed: aandacht voor drie schaalniveaus.



Omvang van en mogelijkheden tot combineren van huiskavels i. r. t. de grootte van het landgoed.

dus in een mozaïekverkaveling (essen-/kampenlandschap) of een blokverkaveling (veldontginningslandschap). Zie voorbeeld hiernaast.

Bij een landgoed van 5 hectare is de huiskavel maximaal 5.000 m² (10% van het landgoed is privaat terrein). Dit betekent dat een oppervlak van maximaal 1.000 m² (20%) bebouwd mag worden. Deze 1.000 m² is bestemd voor zowel het landhuis als de bijgebouwen. Voorzieningen zoals zwembad, tennisbaan of buitenbak voor paarden maken onderdeel uit van de huiskavel, maar worden niet tot het bebouwd oppervlak gerekend.

Wanneer de 10% regel wordt aangehouden, dan neemt bij landgoederen groter dan 5 hectare de oppervlakte van de huiskavel en het toegestane bebouwd oppervlak recht evenredig toe. Indien meer dan één wooneenheid wordt gerealiseerd, behoort een geschakelde bouw tot de mogelijkheden. Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt het toegestane aantal woningen en wooneenheden toe per 5 hectare. Indien een landgoed uit een veelvoud van 5 hectare bestaat, behoort de bouw van een appartementencomplex tot de mogelijkheden. Zie schema ligging huiskavels.

5.6 LANDSCHAP: RECREATIEVE VERBLIJFSFUNCTIE

Voor het ontwikkelen van grootschalige (verblijfs)recreatie is een terughoudend beleid geformuleerd. Er is in de gemeente Haaksbergen geen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen, behalve voor innovatieve concepten en de realisatie van recreatiewoningen, wanneer deze onderdeel uitmaken van een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen. Kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing zijn absolute randvoorwaarden. In alle gevallen moet het gaan om recreatiewoningen die gericht zijn op de verhuur.

RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING

De ontwikkeling van recreatiewoningen vindt plaats volgens de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie. In de catalogus gebiedskenmerken zijn in de zogenaamde 'lust & leisure' laag diverse gebiedskenmerken terug te vinden die aan de mogelijkheden voor toerisme en recreatie bijdragen.

Het betreft globale beschrijvingen van landgoederen en buitenplaatsen, aantrekkelijke stadsrandgebieden, attracties, de verblijfsaccommodaties, balkons en belvédères, veelzijdig erfgoed in de vorm van bakens in de tijd en ook donkerte. Deze aspecten worden beschouwd als aantrekkelijke factoren voor de recreatie en kunnen inspiratie bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Aandacht voor zorgvuldige aanleg van (fiets) paden in combinatie met behoud / herstel / aanleg van voor het landschapstype kenmerkende (landschaps)elementen;
- Aandacht voor landschappelijke en recreatieve (belevings) waarde en gebruiksmogelijkheden (routing) van het watersysteem / het blauwe netwerk (waterberging, waterretentie, wateraanvoer, waterwinning en waterzuivering) met de daarbijbehorende karakteristieke gebouwen en bouwwerken;
- Afwisseling binnen en tussen landschapstypen als aantrekkelijk gegeven voor de recreant / toerist;
- Bepaalde archeologische en historisch-geografische elementen en patronen, maar ook specifieke monumenten of landschappen. Deze kunnen een aanknopingspunt vormen voor een (thematisch) onderdeel van het netwerk (bijv. grafheuvels; oude (hessen)wegen, kanalen, weteringen en spoorlijnen; landgoederen);
- Informatieve / educatieve waarde van landschapselementen en patronen benutten;
- Mogelijkheden voor recreatief gebruik van de dorps- en stadsranden; te denken valt aan de educatieve waarde (bijvoorbeeld kinder-/ wijkboerderijen) en de inpassing van volkstuincomplexen, natuurijsbanen en ponyweides, lokale ommetjes en openbaar gebied aan de randen.

De landschappelijke meerwaarde van een nieuw verblijfsrecreatieterrein kan verder tot uiting komen in de volgende aspecten:

- Het landschap wordt versterkt, in het bijzonder in het overgangsgedebied tussen stad en land;
- Er komt bos bij;
- Groenstructuren worden versterkt;
- De ecologische structuur wordt versterkt;
- De natuurwaarden worden vergroot;

- De recreatieve structuur wordt versterkt;
- De mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot;
- De milieucodities voor de drinkwaterwinningen verbeteren;
- Er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De visie op de landschappelijke inpassing van nieuwe verblijfsrecreatieterreinen of uitbreidingen bij bestaande verblijfsrecreatieterreinen is aanvullend ten opzichte van het bestaande beleid voor de Gemeente Haaksbergen.

Bij de landschappelijke inpassing van verblijfsrecreatieve voorzieningen / woningen in het landschap wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. Bebouwing die zichtbaar is vanuit het landschap . Deze bebouwing heeft een agrarische verschijningsvorm;
2. Bebouwing of verblijfsvoorzieningen die, gezien vanuit het landschap, aan het oog onttrokken worden. De verschijningsvorm van deze voorzieningen sluiten niet aan bij de agrarische karakteristiek van de omgeving.

Vanuit de omgeving zichtbare verblijfsvoorzieningen staan als agrarisch bouwvolume / gebouwencluster in het landschap. Van belang is dat de schaal overeen komt met die van de oorspronkelijke agrarische bebouwing in Haaksbergen. Wanneer dit niet mogelijk is met enkelvoudige (kleinschalige) voorzieningen, kunnen deze samengevoegd worden tot een groter "boerderijvolume". Voor de landschappelijke inpassing van deze "boerderijvolumes" wordt hier verwezen naar de landschappelijke inpassing van historische boerenerven in paragraaf 3.2.2 (mozaïekverkaveling en blokverkaveling).

Bij geheel van de omgeving afgeschermd recreatieve voorzieningen is binnen het omsloten perceel een willekeurige structuur / inrichting mogelijk. Stacaravans en kampeermiddelen (caravan, tent, e.d.) worden altijd aan het zicht onttrokken. Belangrijke voorwaarden bij van de omgeving afgeschermd recreatieve voorzieningen zijn:

- De structuur van het afschermd groen sluit aan op die van het landschap (of deze versterkt);
- Het afschermd groen bestaat uit inheemse plantensoorten;
- Het beeld van het Twentse winterlandschap blijft behoud. Aanvullende grondvormen met een maximale helling van 1:3 kunnen hier aan bijdragen;
- Bij herstel of nieuwe aanleg van (al dan niet afschermd) groenstructuren wordt aangesloten op het landschapstype. In het essen- en kampenlandschap in de vorm van een mozaïekverkaveling, in het veldontginningslandschap in de vorm van een blokverkaveling;
- De positionering van de recreatieve voorzieningen op het omsloten terrein is dusdanig dat er geen belangrijke zichtlijnen vanuit de omgeving op de oorspronkelijke boerderij of op andere cultuurhistorische waarden onderbroken worden.

5.7 LANDSCHAP: PAARDENHOUDERIJEN EN -FOKKERIJEN

Een groot deel van de "verpaarding" van het landschap wordt veroorzaakt door de privé-sector (hobbymatige paardenhouderij). Veel agrarische erven zijn uit functie en worden bestemd als woonerf. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt hier dan ook verwezen naar de beschrijving van de historische erven. Hieronder zijn de uitgangspunten verder toegesneden op het houden van paarden aan de hand van de nota Over stallen gesproken (het Oversticht).

Of het houden van paarden opvalt in het landschap hangt sterk af van het type landschap. In open landschappen vallen bijvoorbeeld stapmolens, donkere houten hekwerken en gebouwen meer op dan in besloten landschappen. In de volgende gevallen sprake van een landschappelijk goed ingepast paardenerf:

BESLOTEN ESSEN- EN KAMPENLANDSCHAP

- Bebouwing geplaatst in een mozaïekverkaveling met open zichtlijnen naar het omliggende landschap;
- Houtwallen en erfbos zijn aangeplant ter versterking van de kleinschaligheid en ook voor schaduw in combinatie met hekwerken / afrasteringen;

- De aanplant van streekeigen laanbomen, solitaire bomen en struiken sluit aan bij de kenmerken van het erf en geeft een traditionele uitstraling;
- In het besloten landschap van de kampen houten en natuurlijk ogende afrasteringen door een combinatie met hagen, houtwal en singels;
- Aan de randen van de es en op de es lichte, weinig opvallende afrasteringsmaterialen zoals wit koord en groen of bruin band. Geen opdeling van de essen in kleine eenheden.

OPEN VELDONTGINNINGSLANDSCHAP

- Compacte bebouwing in een rechthoekig cluster (blokverkaveling);
- Forse houtsingels op en nabij het erf, wegbeplanting, tevens voor beschutting;
- Beplanting van singels langs percelen mogelijk (in combinatie met hekwerken / afrastering), mits doorzichten behouden blijven;
- Natuurlijke poelen, natuurlijke perceelsranden en slootkanten.

Het is van belang dat initiatieven op het gebied van particuliere paardenvoorzieningen niet alleen aansluiten op het landschap, maar ook op het erf. Hierna worden de aandachtspunten per thema genoemd.

THEMA PAARDENWEIDE

- Een boomweide (enkele losse bomen met gras eronder) met hagen eromheen is te gebruiken als uitloopweide;
- Houtsingels, losse bomen en boomgroepen versterken de kleinschaligheid van het landschap, geven beschutting tegen weer en wind, en zijn tevens ecologisch waardevol. Ze kunnen dienen als afrastering in combinatie met hekwerken en een enkel stroomdraadje;
- Drinkpoelen in het weiland zijn functioneel, landschappelijk en ecologisch waardevol. Gedeeltelijk afrasteren is noodzakelijk. Hergebruik van de vrijgekomen grond nabij de rijbak of stapmolen is mogelijk, mits geleidelijk en niet hoog (max. 1 meter);

- Het paard is een natuurlijke begrazer en heeft behoefte aan een kruidenrijk mengsel. Dit mengsel geeft meerwaarde aan het weidebeeld;
- Een regelmatige weidegang zorgt voor een verlevendiging van de weiden.

THEMA RIJBAC, STAPMOLEN EN LONGEERCIRKEL

- Een rijbak heeft niet altijd een omheining. Een aarden walletje met gras in combinatie met een laag houten hekwerk is voor dressuur ook functioneel. Hoewel hagen het zicht op het lichte zand / mengsel ontnemen, benadrukken ze juist de vorm en ligging van de bak. Enkele losse struiken of knotbomen zijn meer passend (of in combinatie met een haag);
- Maximale hoogte hekwerk 1,75 meter;
- Een donker gekleurde vulling van de bak (kunststof materiaal) is functioneel ook toepasbaar;
- Stapmolen, rijbak, paddock en longeercirkel opnemen binnen het cluster van bebouwing. Niet los in het weiland. Een stapmolen hoeft niet altijd overdekt te zijn. Er zijn diverse voorbeelden waarin de stapmolen in het hoofd- of bijgebouw zijn opgenomen. Ook de voormalige mestsilo kan als stapmolen gebruikt worden.

THEMA OPSLAG EN SCHUILEN

- Opslag van hooibalen uit het zicht: in een stal, onder de kap (overstek), of een ander streekeigen gebouw, zoals een hooiberg, schuur, enzovoorts;
- Aanplanten met haag, struikgroep of losse bomen;
- Opslag onder overstek of achter op het erf;
- Schuilgelegenheid in de vorm van losse opstallen buiten het bouwblok zo mogelijk vermijden. Anders inpassen in de landschappelijke structuur. Voorwaarden opnemen voor deze bebouwing (niet plat), en definiëren maximale volume (controleren bij toetsingscriteria);
- Losse bomen of boomgroepen aansluitend op de landschappelijke karakteristiek heeft de voorkeur boven losse opstallen. Hierdoor mogelijk herstel van landschappelijke waarden door aanplant van groen.



Voorbeeld hekwerk als entree tot particuliere paardenhouderij.



Voorbeeld gepaste verlichtingsarmaturen op een erf.



Voorbeelden materialisatie en inrichting van een erf: verharding en afrastering.

THEMA HEKWERKEN

- Hekwerken om of in een weiland zijn niet altijd noodzakelijk. Dit geldt wel voor een directe uitloop en een paddock;
- Witte en donkere hekwerken trekken de aandacht en verdichten het open landschap. In een open landschap zijn palen met koord, bruin en groen (smal)lint of band meer passend;
- In een besloten landschap kunnen hekwerken in combinatie met beplantingen worden toegepast. Ook palen met deels stroomdraad en deels lint of band kunnen gebruikt worden. Donker koord, bruin of groen lint, in de weide passend;
- Donkere linten vallen minder op. Groene linten vallen meer op dan bruine linten;
- Dichte hekwerken bij een longecirkel en stapmolen benadrukken het gebouwde element. Dit maakt het erf "voller" dan bij het oorspronkelijke beeld past;
- Hekwerken op en om het erf verstoren de relatie van het erf met het landschap. Voorkom dat het erf dichtgroeit met veel (houten) hekwerken;
- Toegangshek doelmatig, niet opvallend. Inpassen met streekeigen beplanting;
- Eenvoud gaat boven decoratief en fraai.

THEMA VERLICHTING

- Licht verstoort het landschap en nachtelijke dierenleven;
- Beter meerdere lage lichtmasten dan enkele grote, gericht op de bak;
- Niet overdag belichten;
- Maximum lichtintensiteit vastleggen, goed richten en verlichtingstijd bepalen (alleen als er gereden wordt);
- Verlichting in / nabij gebouwen opnemen tegen de gevel of laag bij de grond (niet aanlichten), met sensor, ramen blinderen bij avond, langs toerit laag bij de grond met sensor.

THEMA RECLAME EN ONTVANGST

- Aanbrengen tegen de gevel;
- Plaatsen bij de toegang (één object);
- Verwerken in het toegangshek;
- Sierbeplanting bij de ingang van het erf en de ontvangstruimten (allure), mits de sierbeplanting ondergeschikt is aan het landschap en de erfbeplanting.

THEMA PARKEREN EN MANOEUVREREN

- Functionele maat voor behoefte aan vast parkeren en manoeuvreerruimte;
- Sierbestrating beperken tot hoofdingang van de stal en nabij de woning;
- Afwisseling van typen (half)verharding;
- Gras geeft rust aan het erf.

In dit laatste hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ambities op het gebied van de beeldkwaliteit van de bebouwing in het buitengebied. De hier genoemde ambities hebben aan de basis van de toetsingscriteria uit het eerste deel gelegen. Na een uitleg over het onderscheid tussen nieuwe bebouwing en uitbreidingen is de beschrijving categorisch, gelijk aan die van de toetsingscriteria.

6

AMBITIE BEBOUWING



Traditionele vormtaal van het boerenerf.



Moderne vormtaal van het boerenerf.

6.1 UITBREIDINGEN EN NIEUWE BEBOUWING

De zaken benoemd in deze paragraaf kunnen, als zodanig, worden opgevat als criteria ten behoeve van de hardheidsclausule.

Uitbreidingen en nieuwe bebouwing worden zodanig vormgegeven en in het landschap gepositioneerd dat de karakteristieken van de verschillende landschaps- en bebouwingstypen op een eigentijdse wijze herkenbaar blijven of worden. Het is belangrijk dat verschillende ontwikkelingsstadia en stijlperiodes zichtbaar blijven, zodat de wordingsgeschiedenis van een gebouw of gebied herkenbaar blijft. Elke periode heeft zijn kenmerkende toevoegingen: we bouwen nu aan monumenten van de toekomst. Hierbij komen de volgende aspecten aan bod die van belang zijn: een eigentijdse uitstraling, bouwstijl, structuur, hoofdvorm, materialisering, kleurstelling, detaillering, betekenis van vormen en associaties, oriëntatie, erfinrichting, landschappelijke beplanting, en de overgang tussen openbaar en privé. Deze aspecten worden hier nader toegelicht vanuit het perspectief van de beeldkwaliteit.

REGIONALE EN LOKALE IDENTITEIT

Bouwplannen moeten op een eigentijdse wijze reageren op regionale en lokale verschillen om de identiteit van gebouwen en landschappen te versterken. Hierbij wordt gedacht aan:

Kenmerkende bouwstijlen, gebouwtypologie etc;

- Aandacht voor het behoud en herstel van bijzondere gebouwen, objecten, en landschappen. Dit betreft zowel gebouwde als groene elementen en hun onderlinge samenhang;
- Locatie, erfstructuur, kleur- en materiaalgebruik en oriëntatie van de gebouwen;
- Gebruik van (streekeigen) beplanting op het erf en in het landschap;
- Versterken van landschapstypen en behoud van kenmerkende open gebieden (ontginningen en escomplexen);
- Zorgvuldig omgaan met overgangen tussen landschapstypen. Soms zijn er markante scherpe grenzen met schrille contrasten, soms gaat het om geleidelijke overgangen met subtiele verschillen.

Op het voorgaande uitgangspunt bestaat in de gemeente Haaksbergen een uitzondering: in het geval van nieuwe landgoederen kunnen ook nieuwe (kwaliteits-)landschappen en gebouwen ontwikkeld worden.

RELATIE TUSSEN VORM, GEBRUIK EN CONSTRUCTIE

De verschijningsvorm van een bouwwerk moet een relatie hebben met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving een eigen samenhang en logica kent. De verschijningsvorm is echter meer dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

MATERIAAL, TEXTUUR, KLEUR EN LICHT

Materiaal, textuur, kleur en licht moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen en de samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken. Om die reden worden er in het landelijk gebied van Haaksbergen terughoudende en natuurlijke materialen toegepast die aansluiten bij de omgeving. Een uitzondering vormen oranje-rode dakpannen. Deze kunnen toegepast worden, wanneer in de nabije omgeving de voor deze streek karakteristieke oranje-rode pannen aanwezig zijn. Op deze wijze blijft de landelijke karakteristiek gewaarborgd, wat overigens niet in hoeft te houden dat er geen moderne uitstraling kan worden gerealiseerd. Van belang bij de keuze voor materialen en kleuren is dat deze het ontwerp ondersteunen. Wanneer alleen worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is tevens het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

DETAILLERING

De esthetische kwaliteit van een gebouw wordt in hoge mate bepaald door de wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht. Dit geldt ook voor de wijze waarop het materiaal

naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast. Details zijn daarnaast bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw, en dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

De detaillering van een bouwwerk moet zorgvuldig zijn en op duurzaamheid gericht. Bij detaillering gaat het om de materiaalkeuze, de wijze waarop het materiaal wordt gebruikt, de overgangen naar deuren, ramen en dak en ook vormgeving van uit- en aanbouwen. Hierbij bestaat een relatie ten opzichte van de overige gebouwen in de omgeving. In het landelijk gebied past een sobere detaillering bij functionele gebouwen. Een eigentijdse interpretatie van specifieke historische detaillering en ornamentiek heeft de voorkeur. Bij traditionele detaillering moet over-esthetisering of oneigenlijke toepassing voorkomen worden. Grove detaillering is vaak het gevolg van bouwfysische eisen of kostaspecten. Verder is de detaillering consequent voor het ingediende ontwerp en passend bij het bestaande bouwwerk.

RELATIE TUSSEN BOUWWERK EN OMGEVING

Een bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden de eisen hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving (zoals mogelijk is bij nieuwe landgoederen) mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachte ontwikkeling daarvan.

BETEKENIS VAN VORMEN IN DE SOCIAAL-CULTURELE CONTEXT

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Het streven moet zijn dat er concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap geëgend zijn.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale of karakteristieke) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Voor boerderijen is ook de voor- en achterhuis benadering van belang. Woonruimte aan de voorzijde heeft een rijkere vormgeving en detaillering dan de deelruimte aan de achterzijde van de boerderij. De geschiedenis van het pand moet gerespecteerd worden. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

EVENWICHT TUSSEN HELDERHEID EN COMPLEXITEIT

Het beeld van een bouwwerk moet structuur kennen zonder dat de aantrekkingskracht, door simpelheid, verloren gaat. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

SCHAAL EN MAATVERHOUDINGEN

Een bouwwerk moet een samenhangend geheel van maatverhoudingen kennen in zijn ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

6.2 BEBOUWING: HISTORISCHE ERVEN

Uitgangspunt bij uitbreiding of nieuwbouw op historische erven is dat er aansluiting wordt gevonden op de bestaande karakteristiek. Dit geldt dus ook voor aan- en bijgebouwen.

De woning is bij voorkeur gebaseerd op het hallehuistype of is er een eigentijdse bewerking of benadering van.

Belangrijk is bijvoorbeeld dat de buitenzijden van de bebouwing(-scluster) afgestemd worden op de omgeving. Op de eerste plaats daar waar bebouwing en erf vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Echter, ook op andere plekken waar een zichtrelatie bestaat met omliggende bebouwing is deze afstemming van belang. Plaats in het landschap, hoofdvorm, karakter, materiaal en kleur zijn belangrijker dan de indeling van de gevels. Dit geldt ook in belangrijke mate voor de aan- en bijgebouwen.

Wanneer de authentieke uitstraling van het historische erf in de bestaande situatie bewaard is gebleven, zijn nieuwe stalvormen, zoals serre-, boog-, en sheddaken niet toegestaan. Dit wordt per situatie bekeken.

Wanneer één of meerdere historische erven deel uit maken van een landgoed en de authentieke uitstraling van deze erven bewaard is gebleven, dienen de woning en de aan-/bijgebouwen op deze erven aan te sluiten op de oorspronkelijke karakteristiek. Per situatie zal bekeken moeten worden in hoeverre nieuwe eigentijdse bouwvormen toegestaan zijn.

6.3 BEBOUWING: MODERNE BEDRIJFSKAVELS

Historische erven hebben veelal hun identiteit verloren. Het aanzien van het erf is niet alleen veranderd door de scheiding van woonhuis en stal, de introductie van bijgebouwen zoals mest- en voedersilo's, en de uniformisering van de utiliteitsbouw (overal hetzelfde), maar ook door de schaalvergroting van de bebouwing op het erf. In dit beeldkwaliteitsplan wordt nagestreefd om de oorspronkelijke identiteit van het landelijk gebied te versterken, waarbij verschillende ontwikkelingsstadia en stijlperiodes zichtbaar blijven. Uitgangspunt bij bebouwing en objecten op moderne bedrijfskavels is dan ook dat er op een eigentijdse wijze aangesloten wordt bij de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing op de betreffende plek.

De woning heeft een landelijke uitstraling en is bij voorkeur een eigentijdse bewerking of benadering van het hallehuistype. Bijgebouwen en stallen kunnen traditioneel en als nieuw staltype uitgevoerd worden. Onder nieuwe staltypen worden onder meer de serre-, boog-, sheddak-, en vlinderdakstallen verstaan.

De buitenzijden van de bebouwing(-scluster) worden zo optimaal mogelijk afgestemd op de (bij voorkeur oorspronkelijke) karakteristiek van de omgeving. Op de eerste plaats daar waar bebouwing en erf vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Echter, ook waar een zichtrelatie bestaat met omliggende bebouwing, is deze afstemming van belang. Plaats in het landschap, hoofdvorm, karakter, materiaal en kleur zijn belangrijker dan de indeling van de gevels. Deze aspecten dienen zo optimaal mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke karakteristiek van de plek. Dit geldt ook in belangrijke mate voor de aan- en bijgebouwen.

Nieuwe stalvormen worden, afhankelijk van de omringende landschappelijke, waarde acceptabel geacht op moderne bedrijfskavels. Hier hoeft de hoofdvorm en het karakter van het bijgebouw dus niet optimaal aan te sluiten bij de (bij voorkeur) oorspronkelijke karakteristiek.

STALLEN EN BIJGEBOUWEN

Omvangrijke stallen worden optisch verkleind. De hoogte wordt beperkt door meerdere kappen toe te passen. De massaliteit van de zijgevels wordt onderbroken (vriendelijker beeld) door elementen, zoals ventilatieschachten / schoorstenen en ramen in een regelmatig patroon toe te passen. Luchtwassers kunnen bijvoorbeeld in de vorm van een schoorsteen de stal verbijzonderen en silo's kunnen in een rij boven de nok van de stal uitsteken.

De gevels worden optisch verkleind door een horizontale geleiding van de gevels, door diepte aan te brengen in de gevels (topgevel als reliëf), of door bredere dakoverstekken toe te passen. Een andere mogelijkheid is de begane grond onder het maaiveld aan te leggen, waardoor de stal minder hoog wordt.

Ook kan de stalconstructie zo gemaakt worden dat deze aan de buitenzijde zichtbaar is, waardoor de gevel wordt geleed.

Om een eenheid tussen de stallen te realiseren is het van belang de hellingshoek van daken, het kleur- en materiaalgebruik van de stallen op elkaar afgestemd worden.

6.4 BEBOUWING: LANDGOEDEREN

Bouwplannen dienen op een eigentijdse wijze te reageren op regionale en lokale verschillen om de waardevolle identiteit van de gebouwen en landschappen in de gemeente Haaksbergen te handhaven en te versterken.

BESTAANDE LANDGOEDEREN

Aangezien de bebouwing op bestaande landgoederen gerelateerd is aan agrarische bebouwing, sluiten de toetsingscriteria voor de bebouwing en bouwwerken aan op die van de agrarische bebouwing.

NIEUWE LANDGOEDEREN

Dit geldt eveneens voor nieuwe landgoederen, met het verschil dat er bij landgoederen tevens de mogelijkheid bestaat om afwijkende bebouwing toe te passen. Met andere woorden: er kunnen ook nieuwe (kwaliteits-)landschappen en gebouwen ontwikkeld worden. Achterliggende gedachte is dat bebouwing en cultuurlandschap een weerslag zijn van techniek, bodem, heersende stijlopvattingen en functies. Aangezien de realisatie van nieuwe landgoederen een nieuwe ontwikkeling betreft, kan dit tot uiting komen in nieuwe gebouwen in het landelijk gebied van Haaksbergen. In alle gevallen geldt dat moet worden voldaan aan de algemene criteria van welstand. Bij de realisatie van nieuwe landgoederen zijn er twee mogelijkheden:

- De bebouwing is een eigentijdse interpretatie van de agrarische bebouwing die in de nabije omgeving voorkomt. In dit geval gelden de uitgangspunten, zoals die beschreven zijn in 6.2.
- De bebouwing heeft een afwijkende, eigentijdse karakteristiek met meer allure.

Bij de bebouwing met een nieuwe eigentijdse karakteristiek is het uitgangspunt dat er, in overleg met de welstandscommissie, ruimte wordt geboden aan verschillende bouwstijlen.

Bij het ontwikkelen van een nieuw landgoed geldt dat er door de initiatiefnemer en in overleg met het Oversticht een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld waarin de te realiseren beeldkwaliteit wordt vastgelegd.

Naast bovengenoemde indeling in categorieën geldt het uitgangspunt dat de landhuizen niet te dominant in het landschap aanwezig mogen zijn. Deze huizen van allure onderscheiden zich door een zeer hoge architectonische kwaliteit, en niet door een in het oog springende verschijningsvorm. De bebouwing ondersteunt het groen en niet andersom. Het algemene uitgangspunt wat kleur- en materiaalkeuze betreft geldt ook voor de landgoederen.

6.5 BEBOUWING: HERGEBRUIK EN NEVENFUNCTIES

Bij functiewijziging, uitbreiding of nieuwbouw wordt aangesloten op de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing van de betreffende plek. Dit geldt ook voor aan- en bijgebouwen. Uitgangspunt bij de toetsingscriteria is dat er ruimte is voor een meer traditionele en voor een vernieuwende benadering. In beide gevallen wordt de inspiratie uit het streekeigene gehaald.

De hoofdvorm van uitbreidingen of nieuwbouw is verwant aan die van de boerderij / schuren op het erf. Bij een eigentijdse benadering heeft het de voorkeur de abstractie van de boerderij of schuur te benadrukken. De sculptuur van de bebouwing kan bijvoorbeeld benadrukt worden door het contrast tussen open en dicht in de gevelindeling te versterken. Dit wordt verder versterkt door een eenduidig materiaalgebruik. Daarnaast is de kleur zeer bepalend voor de manier waarop de bebouwing zich in het landschap manifesteert. In aansluiting op het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik worden er natuurlijke, gedekte, donkere kleuren toegepast voor een terughoudend beeld van het erf in het landschap. Hierdoor wordt het erfsilhouet benadrukt in plaats van de individuele gebouwen.

6.6 BEBOUWING RECREATIEVE VERBLIJFSFUNCTIE

Bij de landschappelijke inpassing van verblijfsrecreatieve voorzieningen / woningen in het landschap wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Bebouwing die gezien mag worden vanuit het landschap;
- Bebouwing of verblijfsvoorzieningen die, gezien vanuit het landschap, aan het oog worden onttrokken door opgaand groen (houtwal o.i.d.).

De recreatieve bebouwing, die vanuit het landschap zichtbaar is, heeft een agrarische uitstraling. Deze bebouwing sluit op een eigentijdse wijze aan bij het beeld van een boerderij of agrarisch bijgebouw. Zogenaamde boerderijvolumes zijn gebaseerd op het hallehuistype of zijn er een bewerking of benadering van. Om het beeld van een hallehuisboerderij op te roepen worden meerdere kleine bouwvolumes (zoals projectmatige vakantiehuisjes) onder één kap ondergebracht tot een bouwvolume met een agrarische omvang. Dit geldt ook voor een eigentijdse vertaling van een agrarisch bijgebouw. Het kleur- en materiaalgebruik van deze recreatieve voorzieningen sluit op een eigentijdse wijze aan bij die van een oorspronkelijke agrarische bebouwing. De recreatieve bebouwing bestaat uit één laag met kap. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan.

De bebouwing die vanuit het landschap gezien aan het oog wordt onttrokken, hoeft niet aan te sluiten bij de agrarische gebiedskarakteristiek. De hoofdvorm, de kleurstelling en het materiaalgebruik zijn vrij. Uitzondering vormen de daken van de bouwvolumes die grenzen aan de randen van het perceel / terrein. Omdat de dakvlakken niet geheel aan het zicht worden onttrokken, hebben deze een donkere, natuurlijke kleur en bestaan ze uit niet glanzende materialen. Op deze wijze bevindt de recreatieve bebouwing zich op een onopvallende wijze in het landschap.

6.7 BEBOUWING PAARDENHOUDERIJEN EN - FOKKERIJEN

Aangezien de bebouwing van paardenvoorzieningen gerelateerd is aan agrarische bebouwing, sluiten de toetsingscriteria voor de bebouwing en bouwwerken aan op die van de agrarische bebouwing.

Veelal bestaat het erf uit een cluster van gebouwen (oud en nieuw) die familie van elkaar zijn (eenheid), waarbij de gebouwen een wisselende omvang hebben. Uitgangspunt bij de bebouwing is dat alle functies zo veel mogelijk samengevoegd worden tot één of meerdere bouwvolumes, en dat er niet voor iedere functie een apart bouwwerk wordt ontworpen. Deze volumes worden op een geordende wijze gekoppeld. Repetitie is hier een goed uitgangspunt. Gelijkvormigheid leidt tot rust in het beeld. Voorkomen dient te worden dat er rommeligheid ontstaat doordat in de vormgeving kleinschaligheid gezocht wordt. Uitgangspunt is dat eenvoud beter is dan schaalverkleining.

Van oorsprong worden traditionele bouwmaterialen toegepast. De huidige functie vraagt echter om andere materialen. In de landbouw is al veel gangbaar dat goed bruikbaar is. Aansluiten bij wat in de streek wordt gebruikt is ook hier uitgangspunt. Bij het toepassen van kleuren, materialen en details is het goed dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen de representatieve en de functionele gebouwen of gebouwdelen. Het algemene uitgangspunt wat kleur- en materiaalkeuze betreft geldt ook voor paardenhouderijen en -fokkerijen.

