

## Principeverzoek Kalkovenweg 8

Oktober 2019



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

[info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: P9456

Datum: 28-10-2019

Projectleider: Merijn van Hoek

Opgesteld: Merijn van Hoek

Gecontroleerd: Marjon Gelink

Status: Concept

Versie: 1

© 2019 Eelerwoude

*Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.*

# Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	4
2.	Het beleid .....	5
3.	Forse sloop aan de Goorsestraat.....	6
4.	Het nieuwe erf past in de omgeving.....	10
5.	Verzoek om medewerking.....	12
6.	Bijlagen.....	13

# 1. Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig aan de Kalkovenweg 8 te Haaksbergen. De huidige woning en omliggende grond vragen steeds meer onderhoud en gezien de leeftijd van de initiatiefnemer is dit op den duur niet meer wenselijk. Daarom heeft de initiatiefnemer de wens om een nieuwe woning te realiseren én wel op een perceel gelegen aan de Kalkovenweg. Begin 2019 is de initiatiefnemer gestart met een verkenning naar de mogelijkheden van de realisatie van een woning aan de Kalkovenweg.

## Het beleid biedt kansen!

In het kader van deze verkenning zijn inmiddels een aantal belangrijke stappen gezet. Waaronder een beleidsanalyse en een verkennend gesprek met de gemeente Haaksbergen. Uit de beleidsanalyse en het ambtelijke overleg blijkt dat de gewenste ontwikkeling haalbare kansen biedt. Deze kansen doen zich voor in het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Haaksbergen.

De initiatiefnemer is voornemens om een volgende stap te zetten en heeft daarom Eelerwoude gevraagd dit principeverzoek voor de ontwikkeling aan de Kalkovenweg op te stellen.

## Ligging

Het plangebied ligt even ten zuidoosten van Haaksbergen aan de kruising Buurserstraat – Kalkovenweg. De locatie bestaat uit twee percelen kadastraal bekend onder nummer 919 en 920. Het gebied wordt omsloten door verschillende groenstructuren. Ter hoogte van het plangebied ligt een cluster van (relatief) nieuwe woningen met landelijke uitstraling. De woningen liggen aan weerszijde van de Kalkovenweg. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor agrarische doeleinden.

## 2. Het beleid

### Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Het bestemmingsplan is op 22 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'agrarijch met waarden – landschap'. Van een dubbelbestemming is in dit geval geen sprake, wel is de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied van toepassing. Daarnaast is de functieaanduiding 'landschapswaarden' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' richt het bestemmingsplan zich op het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen en steilranden). Dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van deze locatie.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woonbestemming op een voor agrarische doeleinden bestemd perceel. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling. Deze ontwikkeling past niet binnen de agrarische bestemming, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Via het bestemmingsplan wordt een deel van de agrarische bestemming omzet naar een woonbestemming.

### Rood-voor-Rood biedt kansen

Op basis van de Rood-voor-Rood regeling mag er in ruil voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende opstallen een compensatiekavel van 1000 m<sup>2</sup> met een woning van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe woning op een slooplocatie wordt gerealiseerd. Indien dit vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk is, kan een andere locatie worden gezocht.

Vanuit de Rood-voor-Rood regeling mogen relatief grote woningen 750 m<sup>3</sup> worden gebouwd. Deze sluiten qua schaal niet aan bij de lintbebouwing langs de Buurserstraat, daarbij dient ook opgemerkt te worden dat het niet wenselijk is om de bebouwingslint langs de Buurserstraat verder te verdichten. Daarom is voor de positionering van de nieuwe woning aansluiting gezocht bij het bestaande bebouwingscluster aan de Kalkovenweg. Hier liggen een cluster met (relatief) nieuwe woningen met een landelijke uitstraling en grotere bebouwingsmassa's. De nieuwe woning van 750 m<sup>3</sup> sluit vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aan bij dit cluster van landelijke erven en de bebouwingslint langs de Buurserstraat wordt hierdoor niet verder verdicht.

De ontwikkeling dient in lijn te zijn met de Rood-voor-Rood regeling, waarbij de sloopvoorwaarde voor de bouw van een woning is vastgesteld op 1000 m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer heeft inmiddels een slooplocatie gevonden aan de Goorsestraat 243. De slooplocatie wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht, hier wordt 1.400 m<sup>2</sup> gesloopt.

## Vergroten bijgebouw

In de voorgenomen ontwikkeling wordt 1.400 m<sup>2</sup> gesloopt, dit is 400 m<sup>2</sup> meer dan noodzakelijk. Met de gemeente Haaksbergen is overeengekomen dat de zogenaamde “extra” meters kunnen worden gebruikt voor het vergroten van een bijgebouw. De initiatiefnemer zou graag 100 m<sup>2</sup> extra bijgebouw willen hebben, om kleine machines etc. te stallen voor het onderhouden van het resterende agrarisch perceel. Hiervoor wordt een sloopcompensatie van 1 op 2 gehanteerd, waarbij voor elke m<sup>2</sup> extra bijgebouw er 2 m<sup>2</sup> schuren gesloopt wordt. In voorliggend geval betekent dat  $100 \text{ m}^2 \times 2 = 200 \text{ m}^2$  wordt ingezet voor de realisatie van een groter bijgebouw.

## Extra investering in sloop

In totaal wordt 1.200 m<sup>2</sup> benut voor de realisatie van een woning én groter bijgebouw, de sloopobjecten zijn in totaal 1.400 m<sup>2</sup> groot. Dit is 200 m<sup>2</sup> meer dan noodzakelijk en wordt dan ook gezien als extra investering in ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggende Rood-voor-Rood ontwikkeling voorziet daarmee in de bouw van een woning van 750 m<sup>3</sup> én een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup>.

## 3. Forse sloop aan de Goorsestraat

### Slooplocatie Goorsestraat

Aan de Goorsestraat 243 ligt een voormalige intensieve veehouderij, het bedrijf is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied van Haaksbergen. Naast de intensieve agrarische bestemming is er, conform artikel 4.1 sub a. 8 ruimte voor nevenactiviteiten in de vorm van een aannemersbedrijf. Dit tot een oppervlak van maximaal 840 m<sup>2</sup>.

Tot enkele jaren geleden werd het zeugenbedrijf annex aannemersbedrijf uitgeoefend in de vorm van een BV. De intensieve varkenshouderij is inmiddels gestaakt.

De opvolger van het zeugenbedrijf annex aannemersbedrijf gaat verder als eenmanszaak in de bouw- en veehouderijtak. De veehouderijtak betekent enkel het verrichten van werkzaamheden bij andere agrarische bedrijven, denk daarbij aan inhuur door andere agrariërs. De agrarische activiteiten aan de Goorsestraat worden dan ook gestaakt. Dit geldt niet voor de aannemerstak, deze wordt uitgevoerd vanaf de Goorsestraat 243. Hiervoor is een ruime werkplaats nodig alsmede opslagfaciliteiten.

Door de veranderingen in de bedrijfsvoering én met name het staken van de agrarische activiteiten aan de Goorsestraat, komt een groot deel van de landschapsontsierende schuren leeg te staan. Het gaat om een oppervlak van circa 1400 m<sup>2</sup>, welke als het ware vrijkomt door het staken van de intensieve agrarische bedrijfstak. De opvolger van het bedrijf is voornemens deze schuren te slopen én heeft hiervoor een overeenkomst met de initiatiefnemer, die conform de Rood-voor-Rood regeling een nieuwe woning wil realiseren aan de Kalkovenweg.

### Doelstelling bedrijf en ondernemer

Het resterende bedrijf omvat op locatie aan de Goorsestraat na sloop enkel nog de aannemerstak. Zoals aangegeven in het inrichtingsplan wordt ongeveer 1.400 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende stallen gesloopt. Het is de bedoeling dat bij Goorsestraat 243 ruim 700 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen behouden blijft. Ongeveer 100 m<sup>2</sup> van de resterende bedrijfsgebouwen wordt in de toekomst gebruikt voor privédoeleinden (het gebouw bij de woning), de overige 600 m<sup>2</sup> zal worden gebruikt als werkplaats, kantoor, kantine en opslag bouwmaterieel (dus dienstbaar aan de aannemerstak, zie ook de tekening in de bijlage bij dit principeverzoek).

### Goorsestraat 245

Aan de Goorsestraat 245 staat een tweede bedrijfswoning maar deze woning is niet meer ten dienste aan het voormalige agrarische bedrijf. Daarom is het wenselijk dat deze woning wordt bestemd naar “wonen”. Wel met de restrictie dat er 150 m<sup>2</sup> bijgebouw aanwezig mag zijn (nu 84 m<sup>2</sup>, zie bijgevoegde tekening in de bijlage).

## Bestemmingsplan

Door de schuren in te zetten in de Rood-voor-Rood regeling, wordt de intensieve agrarische bedrijfstak afgestoten. In het bestemmingsplan wordt deze ruimte dan ook planologisch ingeperkt. De resterende bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Daarom dient de bestemming te worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.

## Huidige situatie

Het erf aan de Goorsestraat 243 ligt in een jong veldontginningslandschap waarbij een rationele verkaveling, voorheen vaak door singels omzoomd, kenmerkend is. Rond het erf en de westelijk aangrenzende woning is de omsluitende singel nog grotendeels intact.

Nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd wordt er op het erf aan de Goorsestraat 243 een oppervlakte van 1.400m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt en zal daarnaast het oppervlak aan erfverharding afnemen.



Huidige situatie erf Goorsestraat 243



## Nieuwe situatie

Onderstaande afbeelding schetst het erf in de nieuwe situatie. 1400 m<sup>2</sup> aan schuuroppervlak is verwijderd en ook het oppervlak aan erfverharding neemt af. Het afgeslankte erf wordt landschappelijk aangezet met groenstructuren. Enerzijds wordt de singelstructuur aangevuld met uitbreiding van de oostelijke singel en een nieuwe, korte singel ten westen van het erf. Deze ligt nagenoeg op de locatie waar omstreeks 1900 een singel heeft gelegen. Verder wordt de zuidkant van het erf aangezet met karakteristieke erfbeplanting. Een hoogstamboomgaardje met acht bomen (appel, noot en peer) onttrekt de schuren vanuit zuidelijk perspectief aan het zicht. Het erf wordt gemarkeerd met een landschappelijke haag langs het westen en het zuiden van de bijgebouwen.



Nieuwe situatie erf Goorsestraat 243

## 4. Het nieuwe erf past in de omgeving

### Het landschap als basis

Het plangebied wordt omsloten door verschillende groenstructuren; langs de Buurserstraat staat een nog jonge rij eiken. Langs de Kalkovenweg staat ook een rij eiken, deze zijn zeer fors en beeldbepalend voor de omgeving. Ter hoogte van het projectgebied ligt een bestaand bebouwingscluster van (relatief) nieuwe woningen met landelijke uitstraling aan weerszijde van de Kalkovenweg. Langs de zuidkant van de percelen staat (deels binnen de plangebied) een groensingel en langs de westelijke perceelgrens een hoge haag behorende bij de hiernaast gelegen woning. Deze woning ten westen van de plangebied is het laatste huis in een lintbebouwing komende uit de bebouwde kom van Haaksbergen.

Langs de noordkant van de Buurserstraat loopt deze bebouwingslint iets verder door. Ten noorden en oosten van de plangebied is de omgeving kleinschalig en bosrijk (voormalige heidegronden). Richting het zuidwesten ligt een meer open landschap van de Buurserbeek en de Honesch (oude hoevenlandschap). Dit landschap is ter hoogte van de Buurserstraat en plangebied door de aanwezigheid van de zuidelijk gelegen singel niet beleefbaar.

### Uitgangspunten

- Door de nieuwe ontwikkeling aan te sluiten aan de woningen langs de Kalkovenweg kan als zijnde een knooperf het landschappelijk karakter worden gecreëerd;
- De nieuwe woning sluit aan op het bestaande bebouwingscluster aan de Kalkovenweg, waardoor de bebouwingslint langs de Buurserstraat niet verder wordt verdicht;
- Door de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling op de Kalkovenweg aan te leggen wordt verkeers-technisch de meest veilige situatie gerealiseerd;
- Het landelijk karakter van de omgeving kan worden versterkt door binnen het westelijk deel van het projectgebied een natuurlijk en diverse omgeving te creëren met zichtlijnen richting de Honesch,
- Nieuwe ontwikkeling aansluiten op lintbebouwing zou bijdragen aan een meer verstedelijkt karakter van het buitengebied en kans om de Honesch zichtbaarder te maken zijn daarmee verkeken; (kijk maar of je dit wel tactisch vindt om te benoemen met oog op de toekomst)

### Inrichtingsschets

In het oostelijk deel van het plangebied wordt het nieuwe woonerf gerealiseerd aansluitend op het bestaande bebouwingscluster aan de Kalkovenweg. De woning wordt ontsloten via de 'achterzijde' vanaf de Kalkovenweg. Hier staat ook het bijgebouw. Het bijgebouw sluit daarmee de ruimte tussen de nieuwe woning en de bestaande woning ten zuiden ervan waardoor de verschillende bouwvolumes binnen het bestaande ensemble van woningen aaneengesloten blijft en de landschappelijke impact daarvan beperkt blijft.

## Landschappelijke inpassing

Het nieuwe woonerf wordt verder landschappelijk ingepast met enkele erfbomen, solitair en in groep. Langs de Buurserstraat wordt een plantsoen aangelegd waardoor de woning zich meer distantieert van de straat. Tezamen zorgen deze nieuwe groenstructuren ervoor dat het nieuwe woonerf met de bestaande woningen langs de Kalkovenweg in relatie wordt gebracht.

## Versterking landschappelijke kwaliteiten

De overige ruimte van de planlocatie wordt benut om de kwaliteit van het landschap te versterken. De perceelsgrens langs het laatste huis in het woonlint ten zuiden van de Buurserstraat wordt aangezet met een inheemse groensingel. Aansluitend daarop een boomgaard. Tussen de boomgaard en het woonerf blijft de weide open en wordt deze omgevormd tot een natuurlijke, open grasruigte. De bestaande singel aan de zuidzijde wordt gedund en lokaal worden daar openingen in aangebracht waardoor er een relatie ontstaat met het achterliggende landschap van de Honesch.

## 5. Verzoek om medewerking

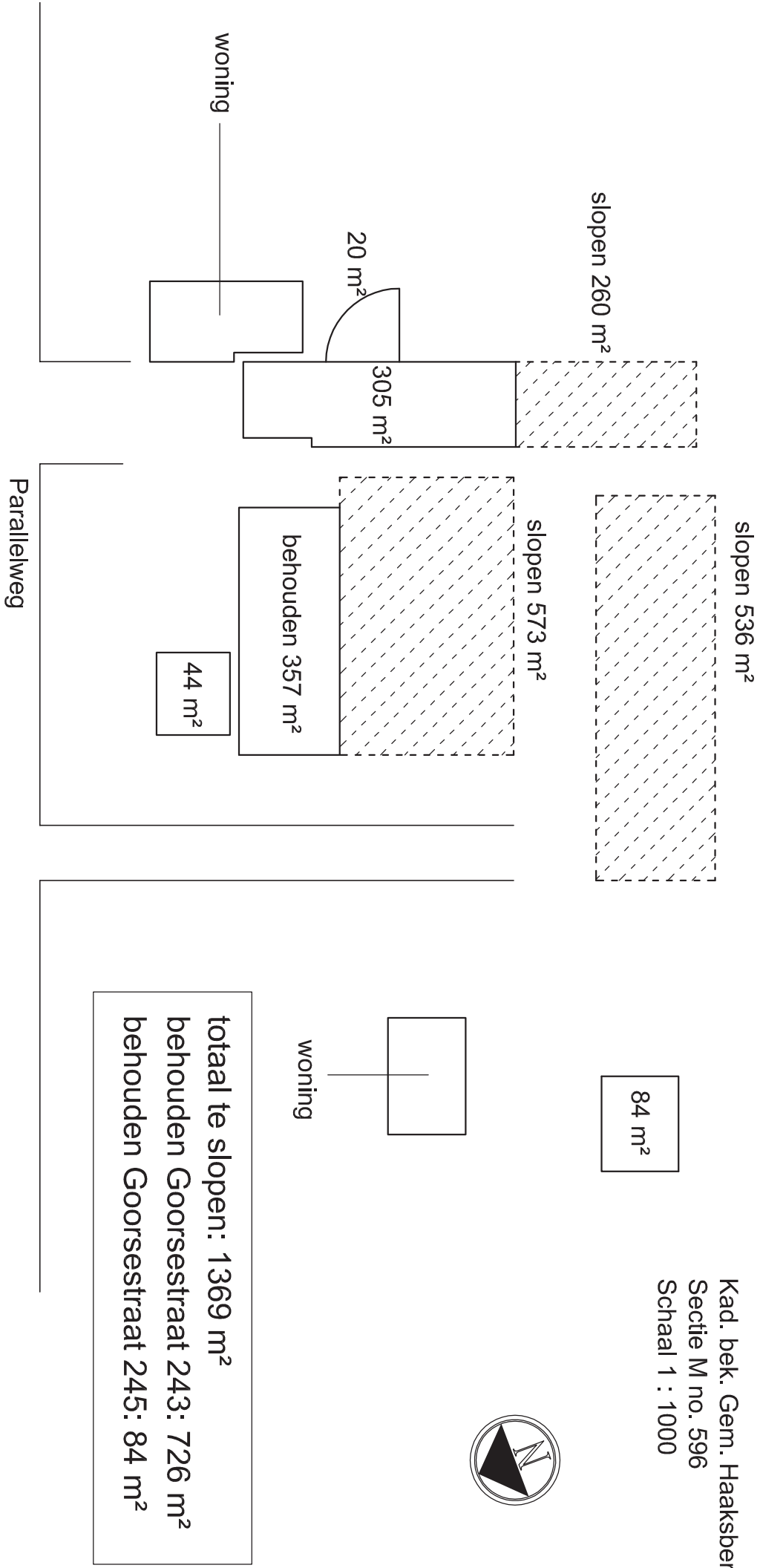
Op basis van dit principeverzoek verzoeken wij de gemeente Haaksbergen in beginsel medewerking te verlenen aan de ontwikkeling aan de Kalkovenweg.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

- 1.200 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing ingezet voor een woning met bijgebouw.
- 200 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing extra gesloopt.
- Intensieve veehouderij bedrijfstak aan de Goorsestraat 243 gestaakt.
- De tweede bedrijfswoning aan de Goorsestraat 245 wordt bestemd voor wonen;
- Landschappelijke waarden versterkt aan de Kalkovenweg
- Een woning van 750 m<sup>3</sup> gebouwd aan de Kalkovenweg
- Een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> gebouwd aan de Kalkovenweg.
- De woning en bijgebouw aan de Kalkovenweg worden landschappelijk ingepast.

Indien u besluit medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling, werken wij de plannen aan de Kalkovenweg verder uit in een landschappelijk inpassingsplan.

## 6. Bijlagen



Goorsestraat

-

# Erfontwikkeling Goorsestraat 243

## Huidige situatie

Het erf aan de Goorsestraat 243 ligt in een jong veldontginninglandschap waarbij een rationale verkaveling, voorheen vaak door singels omzoomd, kenmerkend is. Rond het erf en de westelijk aangrenzende woning is de ontsluitende singel nog grotendeels intact.

Nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd wordt er op het erf aan de Goorsestraat 243 een oppervlakte van 1.400m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt en zal daarnaast het oppervlak aan erfverharding afnemen.



Erflocatie omstreeks 1930 in een kleinschalig cultuurlandschap

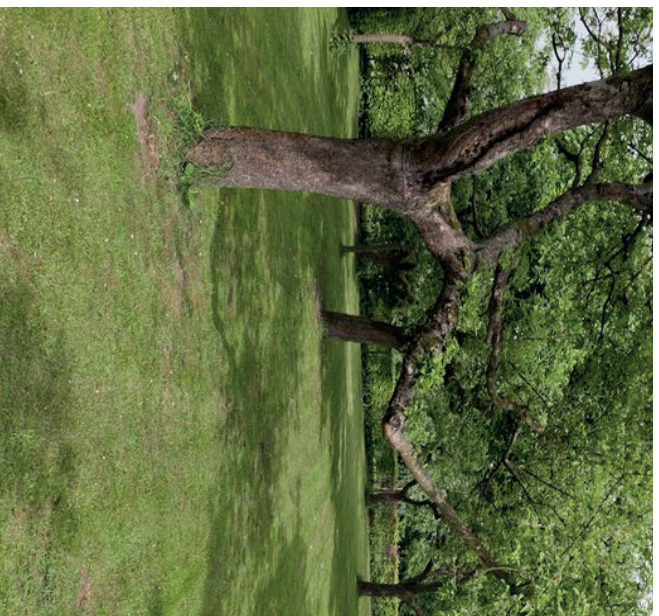


Huidige situatie erf Goorsestraat 243

# Erfontwikkeling Goorsestraat 243

## Nieuwe situatie

Naaststaande afbeelding schetst het erf in de nieuwe situatie. 1400m<sup>2</sup> aan schuuroppervlak is verwijderd en ook het oppervlak aan erfverharding neemt af. Het afgestankte erf wordt landschappelijk aangezet met groenstructuren. Enerzijds wordt de singelstructuur aangewuld met uitbreiding van de oostelijke singel en een nieuwe, korte singel ten westen van het erf. Deze ligt nagenoeg op de locatie waar omstreeks 1900 een singel heeft gelegen. Verder wordt de locatie waar het erf aangezet met karakteristieke erfbeplanting. Een hoogstamboomgaardje met acht bomen (appel, noot en peer) onttrekt de schuren vanuit zuidelijk perspectief aan het zicht. Het erf wordt gemarkeerd met een landschappelijke haag langs het westen en het zuiden van de bijgebouwen.



Referentiebeeld hoogstamboomgaard



Nieuwe situatie erf Goorsestraat 243



# Erfontwikkeling Goorsestraat 243

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Bijzonderheden
3	<i>Pyrus communis</i>	Gewone peer	Hogstam
4	<i>Malus domestica</i> 'Notarisappel'	Handappel 'Notarisappel'	Hogstam
1	<i>Juglans regia</i>	Walnoot	
285	<i>Cataegus monogyna</i>	Fensstijlige meidoorn	Haagplantsoen
15	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	Bosplantsoen
15	<i>Cataegus monogyna</i>	Fensstijlige meidoorn	Bosplantsoen
10	<i>Pyrus spirossa</i>	Sleedoorn	Bosplantsoen
10	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	Bosplantsoen
8	<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewone lijsterbes	Bosplantsoen
5	<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier	Bosplantsoen

## Beplanting

Nadat de voorverwijdering aangemerkte bebouwing is gesloopt wordt de erflocatie aan de zuidkant ingevuld met landschappelijke beplantingselementen. Twee groensingels worden aangeplant met een dubbele rij bosplantsoen, passend bij het lokaal voorkomende sortiment, met onderlinge plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. Het bosplantsoen (zie bovenstaande tabel) bereikt gemiddeld een hoogte van zes à acht meter. De heesters worden groepsgewijs verspreid aangeplant met groepen van drie tot vijf stuks.

De boomgaard wordt aangeplant met appel, peer en walnoot met een hoogstamvorm zodat de grond traditioneel een dubbel gebruik kan krijgen. Voor de fruitbomen wordt gekozen voor traditionele zelfbestuivende soorten. Naar voorkeur is er ruimte om van variëteit af te wijken.

Het erf krijgt een optische begrenzing met een landelijke meidoornhaag die wild en breed mag uitgroeien. Het haagplantsoen wordt in rij aangeplant met drie stuks per strekkende meter.



Nieuwe aanplant Goorsestraat 243



Eelerwoude

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)