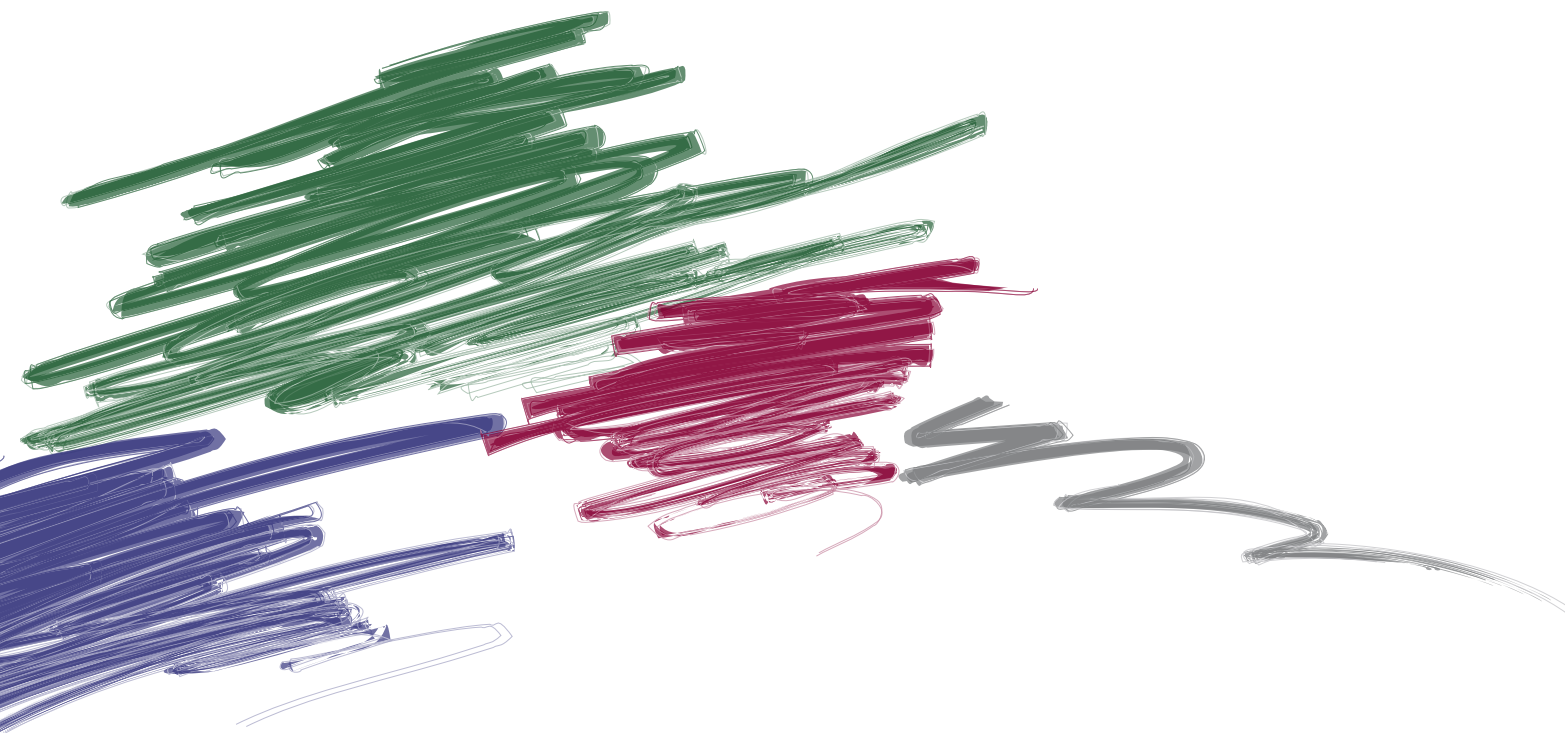


Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Maatweg en Kinkelerweg te Haaksbergen



Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Maatweg en Kinkelerweg te Haaksbergen

Opdrachtgever:

Naam: Familie Schmitz
Adres: Maatweg (ongenummerd)
Postcode: 7482 SP
Plaats: Haaksbergen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8296
Datum: 12 februari 2018
Projectleider: Mark Elshof
Landschapsontwerper: Sijtse Jan Roeters



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Ontwikkeling bouwkaavel & herstel historisch erf	7
1.2	Opzet rapport	7
2	OMGEVINGSANALYSE	11
2.1	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2017)	11
2.2	Gemeentelijk beleid, gemeente Haaksbergen	17
2.3	Landschapsanalyse	20
3	LANDSCHAPSPLAN MAATWEG	25
3.1	Uitgangspunten	25
3.2	Toelichting landschapsplan	29
3.3	Beplantingsplan	31
4	LANDSCHAPSPLAN KINKELERWEG	33
4.1	Uitgangspunten	33
4.2	Toelichting landschapsplan	33



Afbeelding 1. Projectlocatie Maatweg



1.1 Ontwikkeling bouwka­vel & herstel historisch erf

De familie Schmitz is voornemens om aan de Maatweg te Haaksbergen een woningbouwka­vel te realiseren. Op het perceel, noordelijk van de Maatweg 23, zal een nieuwe woning met bijgebouw worden gerealiseerd (afbeelding 1 t/m 4). De nieuwe woning sluit aan op het bebouwingslint van de Maatweg. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Om gebruik te kunnen maken van de Rood voor Rood regeling wordt 1.150 m² landschapsontsierende varkensstallen gesloopt. De sloop vindt plaats aan de Kinkelerweg 15 te Haaksbergen. Naast de sloop van de landschapsontsierende opstallen wordt de intensieve veehouderij definitief gestaakt, de erfverharding verwijderd én het asbest gesaneerd.

De huidige bedrijfswoning met bijhorende kapschuur aan de Kinkelerweg blijven bestaan. De kapschuur dient en behoefte van berging en stal voor schapen en koeien van de eigenaar. Het erf aan de Kinkelerweg wordt landschappelijk ingepast waardoor, samen met de hiervoor genoemde aspecten, een forse ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. In paragraaf 4.1 worden de ruimtelijke uitgangspunten voor het erf aan de Kinkelerweg nader toegelicht.

Het is vanuit zowel planologisch als milieutechnisch oogpunt niet wenselijk om een extra woning te realiseren aan de Kinkelerweg. Mede daarom wordt de woningbouwka­vel gerealiseerd aan de Maatweg 23. Het perceel aan de Maatweg is gelegen binnen de, door de gemeente Haaksbergen aangewezen, Rood voor Rood zoekgebieden. De gemeente Haaksbergen heeft in principe positief gereageerd om een Rood-voor-Rood ka­vel te ontwikkelen op het perceel.

1.2 Opzet rapport

Hoofdstuk 2 Omgevingsanalyse vormt de basis voor de verdere planontwikkeling op beide locaties. De beleidsanalyse geeft een overzicht van het relevante beleid met de mogelijkheden, onmogelijkheden en gewenste ontwikkelingsrichtingen / perspectieven. In de landschapsanalyse zijn de kenmerken van het omliggende landschap en het erf zelf beschreven. Vervolgens zijn de landschapsplannen van beide locaties Maatweg en Kinkelerweg afzonderlijk uitgewerkt en onderbouwd, in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4.



Afbeelding 2. Panorama huidige situatie nieuwbouwlocatie Maatweg



Afbeelding 3. Zicht op de naastgelegen woning en erf aan de Maatweg



Afbeelding 4. Huidige situatie Maatweg, zicht op de overkant vanuit bestaande doorgang door het bos



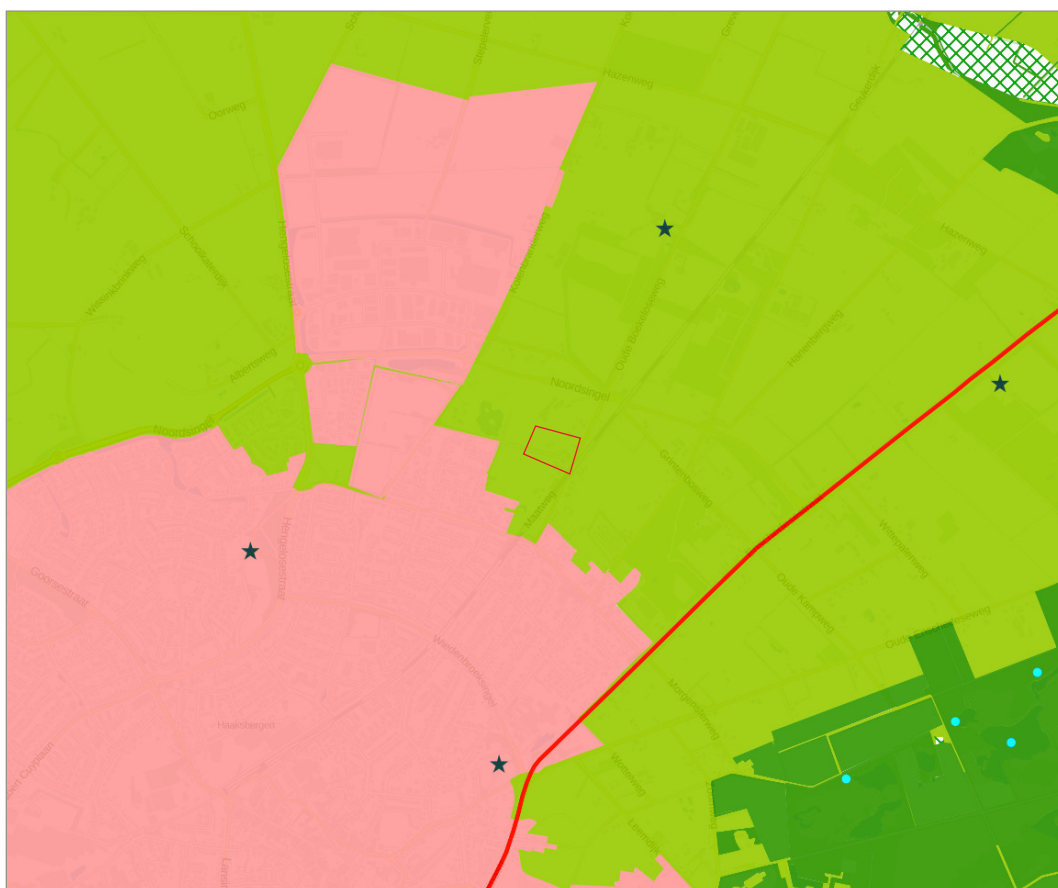
Afbeelding 5. Zicht op bestaande situatie Kinkelerweg 15. De te slopen varkensstallen



Afbeelding 6. De bestaande boomgaard aan de Kinkelerweg 15 kan een opknapbeurt gebruiken.



Afbeelding 7. Te behouden kapschuur. (Machineberging en stal) aan de Kinkelerweg 15



Afbeelding 8. Ontwikkelingsperspectief Maatweg: Het projectgebied ligt in het Mixlandschap..



2

OMGEVINGSANALYSE

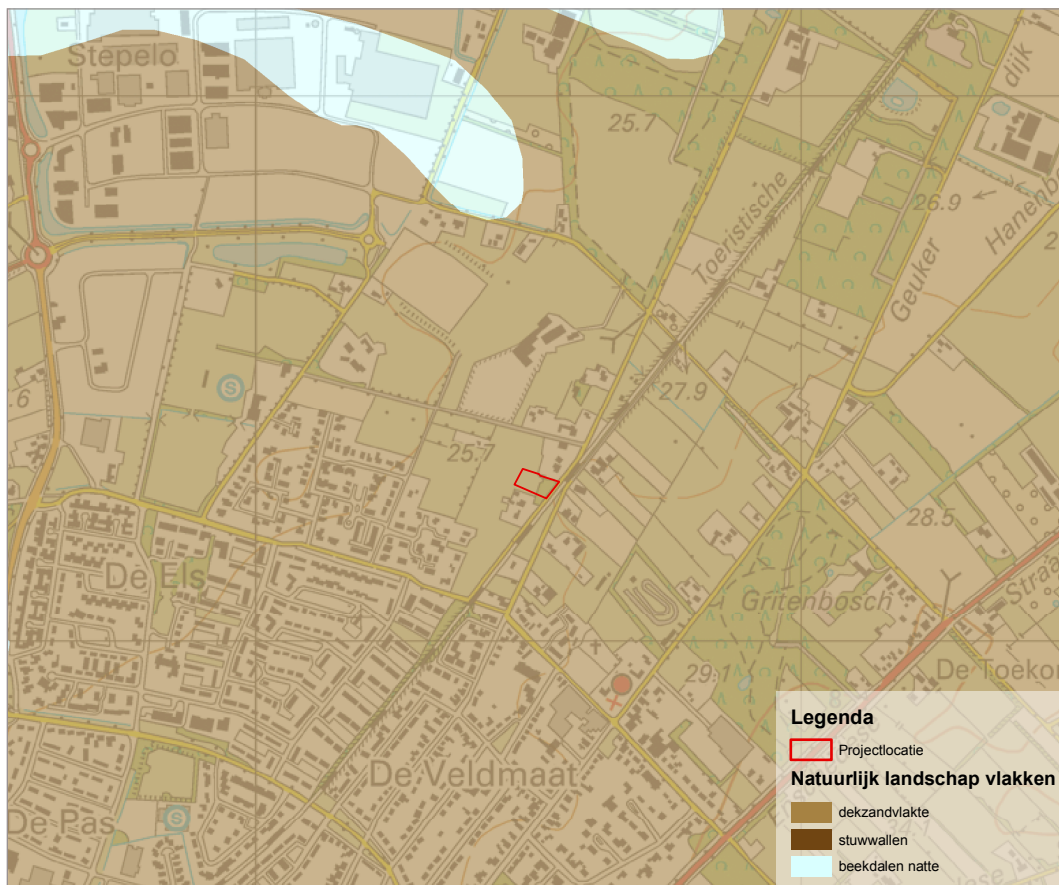
Voor de nieuwbouwlocatie is in dit hoofdstuk een beleids- en landschapsanalyse uitgewerkt. De beleidsanalyse geeft een overzicht van het relevante beleid met de mogelijkheden, randvoorwaarden en gewenste ontwikkelingsrichting / perspectieven. In de landschapsanalyse zijn de historische ontwikkeling, de kenmerken van het omliggende landschap en het erf zelf uitgewerkt.

2.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2017)

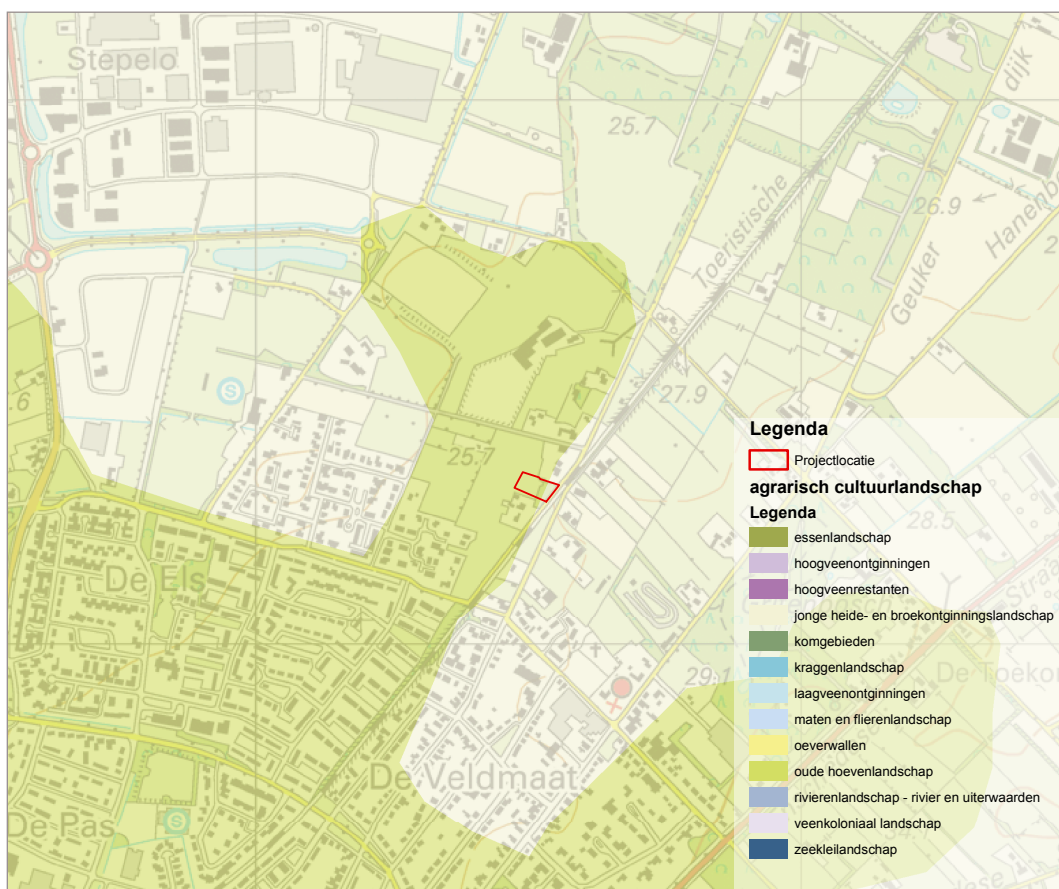
Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2017. De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

2.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. De nieuwbouwlocatie naast Maatweg 23 te Haaksbergen behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving, geplande woonwijken' (zie afbeelding 8). De eigenheid in dit gebied kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp.



Afbeelding 9. Afbeelding 5. Natuurlijk landschap Maatweg



Afbeelding 10. Cultuurlandschap Maatweg

2.1.2 Gebiedskenmerken, natuurlijke laag

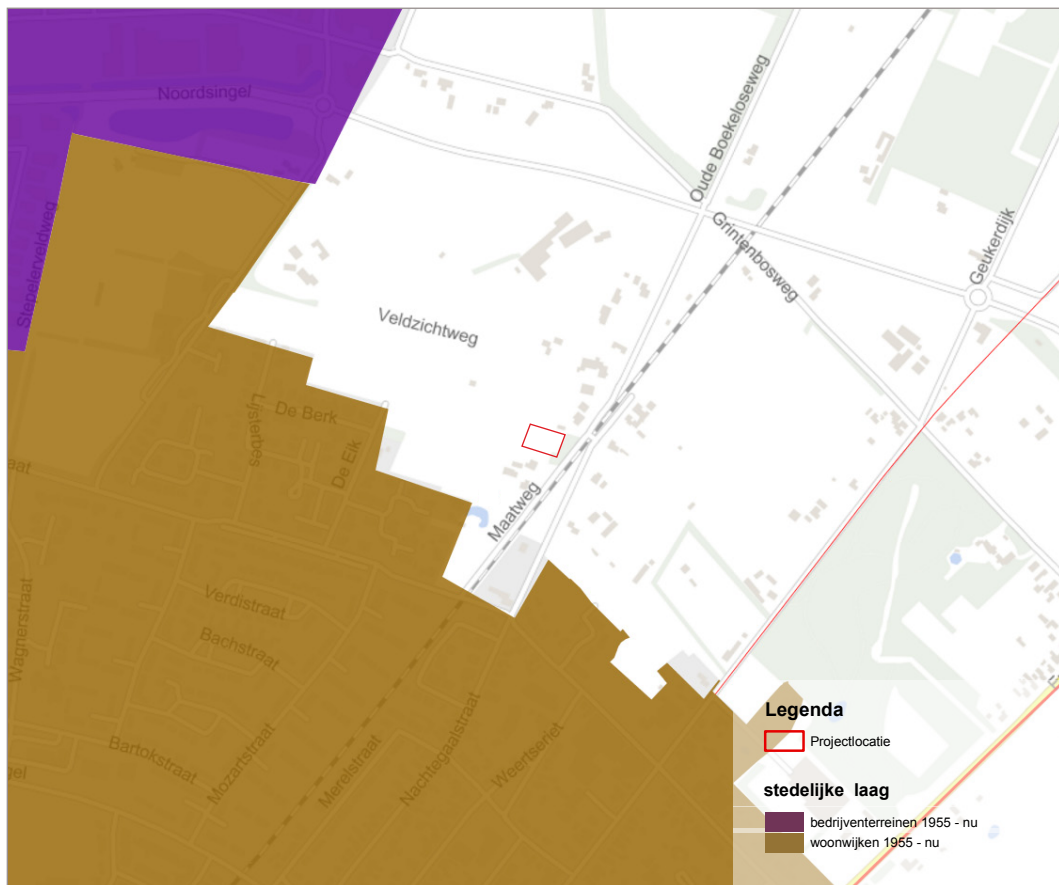
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

De nieuwbouwlocatie ligt in een dekzandvlakte en ruggengebied (zie afbeelding 9). De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om hier de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

2.1.3 Gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal.

De nieuwbouwlocatie ligt in het oude hoevenlandschap (zie afbeelding 10) dat zich uitstrekt op de hogere dekzandruggen en vlakten. Dit oude cultuurlandschap wordt gekenmerkt door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zochten. Die vonden ze op de kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Het landschap is door deze ontstaanswijze van oorsprong kleinschalig, gevarieerd op korte afstand met contrasten als hoog-laag, droog-nat, open-dicht, organisch van opbouw en kent veel landschapselementen, zoals houtwallen, singels, erfplantingen en bosjes.



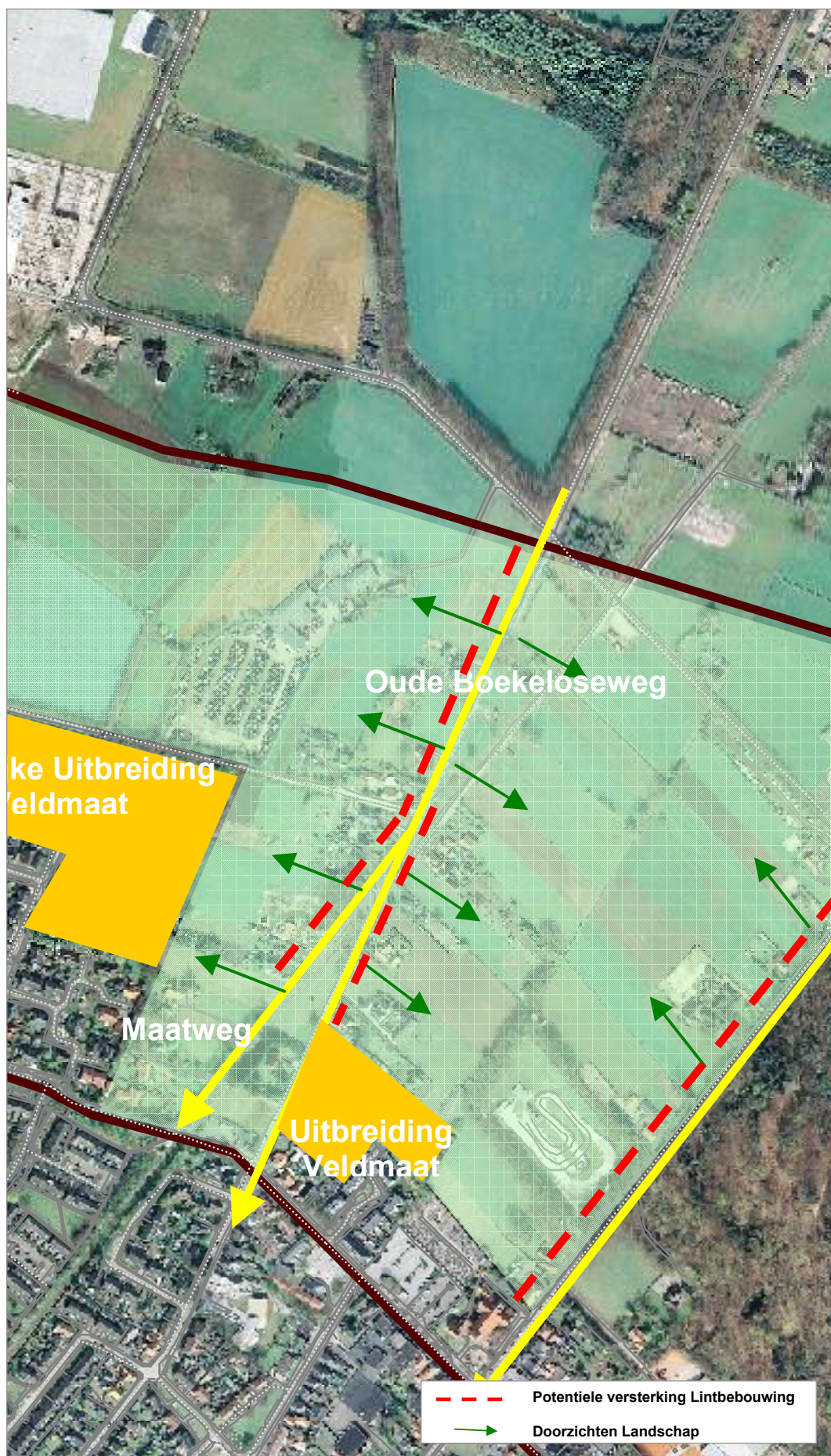
Afbeelding 11. Stedelijke- en laag van de beleving

2.1.4 Stedelijke laag en belevingslaag

Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen zijn vaak bepalend voor het straatbeeld en de skyline en bepalen de identiteit en belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Uniforme uitbreidingen aan de dorpen bedreigen de karakteristieke verschillen. Afzonderlijke projecten worden vaak op zichzelf staand ontwikkeld, en niet als onderdeel van een samenhangend geheel. Daardoor lopen differentiatie en de sense of place, waar juist toenemende behoefte aan ontstaat, gevaar.

De nieuwbouwlocatie aan de Maatweg is niet specifiek aangeduid binnen de stedelijke laag. Voor ontwikkelingen gelden echter wel een aantal uitgangspunten. De uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt.
- Ontwikkeling van erfensembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven.
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voorerf en achtererf.



Afbeelding 12. Afbeelding uit Beleidsnotitie lintbebouwing Gemeente Haaksbergen

2.2 Gemeentelijk beleid, gemeente Haaksbergen

2.2.1 Ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing

Gemeente Haaksbergen heeft in juni 2010 de Ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing voor de Oude Boekeloseweg / Maatweg en de Geukerdijk vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de voorwaarden om woningen in de lintbebouwing te mogen realiseren. Hierin wordt woningbouwontwikkeling in de drie ondergeschikte linten gekoppeld aan het Rood voor Rood beleid. Uitgangspunten om de overgang van het buitengebied naar het woondorp goed te kunnen vormgeven zijn:

- Versterking van de lintbebouwing vindt alleen plaats aan de Geukerdijk en de Oude Boekeloseweg / Maatweg, en alleen tot de Noordsingel na de Noordsingel vindt in het buitengebied alleen nog verspreide bebouwing plaats. De toekomstig aan te leggen Noordsingel vormt een duidelijke fysiek aanwezige grens.
- Uitgangspunt voor de begrenzing is dat de huidige lintbebouwing versterkt mag worden maar er geen nieuwe stroken met lintbebouwing ontstaan.
- Voorkomen van het ontstaan van dichte gesloten bebouwingswanden
- Behoud van doorzichten naar het kenmerkende open groene veldontginninglandschap om zo het karakter van het gebied te benadrukken;
- Behoud van de aanwezige kenmerken van het veldontginningslandschap, zoals het open orthogonale patroon met individuele veldontginningsgrenzen, afwisseling van open velden met dichte ontginningsgrenzen en het feit dat ieder veld een eigen karakter heeft als het gaat om schaal en patroon van begroeiing en bebouwing.
- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en past zich qua karakter en vormgeving aan op de bebouwing in het buitengebied. (Aansluiten bij bestaande welstandsnota)

Hieronder worden nog enkele bouwvoorschriften benoemd die betrekking hebben op de inrichting van het erfensemble:

- Inhoud woning maximaal 750m³;
- Breedte tussen de 6 en 10 meter;
- Rooilijn minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens;
- Waar mogelijk aansluiten op bestaande rooilijnen.
- Woonperceel mag maximaal 1000 m² zijn en 60 meter diep;
- Afstand van (bij)gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter;
- Oppervlakte bijgebouwen maximaal 75m².

Aan de eerste drie uitgangspunten wordt al voldaan door de locatiekeuze van dit project. De overige uitgangspunten worden meegenomen in de visie en het ontwerp.

2.2.2 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) geeft het beleid op het landschap van de gemeente Haaksbergen voor de komende 10 jaar. Het LOP staat nieuwe ontwikkelingen in het gebied toe, zoals functieverandering met de met de bijbehorende sloop, aanpassing, uitbreiding en nieuwbouw. Bij de toetsing, begeleiding en planvorming van de initiatieven van derden zullen de gemeenten de landschapsonwikkelingsvisie laten doorwerken. Via landschapsplannen moet een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit van het landschap. Doel van het landschapsplan is de waardevolle karakteristieken van de erven en de relatie met het omringende landschap te behouden dan wel te herstellen.

Het landschap rond de Maatweg is aangeduid als kleinschalig Veldontginningslandschap. Deze ontginningen zijn veelal oud en al langer als kleinschalig landbouwgebied in gebruik. Het huidige landschapsbeeld wordt bepaald door de afwisseling van grote eenheden natuurgebieden en landbouw. Door schaalvergroting en ruilverkaveling is het onderscheid tussen de historische ontginningen vervaagd. Nieuwbouw kan overwogen worden binnen het landschapspatroon.

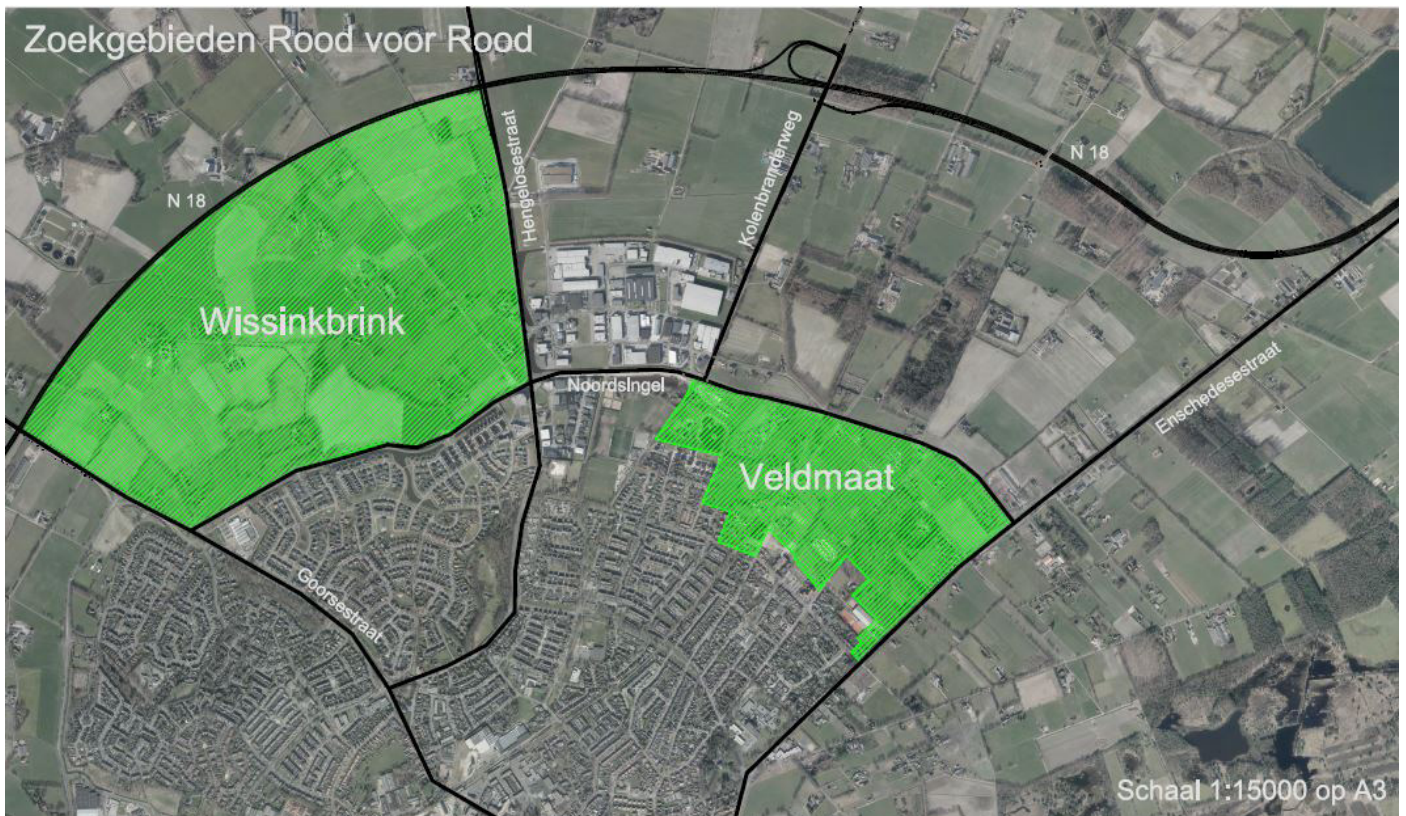
2.2.3 Rood voor Rood beleid 2015

Het eerste Rood voor Rood beleid van de gemeente Haaksbergen stamt uit april 2008, in de loop der jaren is het beleid een aantal malen aangepast. Dit heeft geresulteerd in het huidige Rood voor Rood beleid van 20 augustus 2015. In dit beleid staan verschillende kaders en voorwaarden waaraan een Rood voor Rood ontwikkeling dient te voldoen. Hieronder zijn de relevante kaders en voorwaarden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

Om in aanmerking te komen voor een Rood voor Rood ontwikkeling dient er tenminste 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt te worden. De te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Haaksbergen. Hierbij dient de slooplocatie landschappelijk te worden ingepast, hiertoe moet een erfinrichtingsplan opgesteld worden.

Wanneer wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m², op een kavel van maximaal 1000 m² worden gerealiseerd. De woning dient bij voorkeur te worden gerealiseerd op de slooplocatie. Wanneer dit uit ruimtelijk-of milieuoogpunt niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een alternatieve locatie. Hiertoe zijn twee zoekgebieden aangewezen, zie onderstaande afbeelding.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aan de Kinkelerweg 15 te Haaksbergen 1.150 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Met de sloop ontstaat de mogelijkheid om, binnen de gestelde kaders, een compensatiewoning met bijgebouw terug te bouwen. Vanuit zowel planologisch als milieutechnisch oogpunt is het niet wenselijk om de compensatiewoning terug te bouwen op de slooplocatie. Daarom is er gezocht naar een locatie binnen de Rood voor Rood zoekgebieden. Er is een locatie gevonden aan de Maatweg 23 te Haaksbergen (zoekgebied Veldmaat). De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie de compensatiewoning te realiseren.



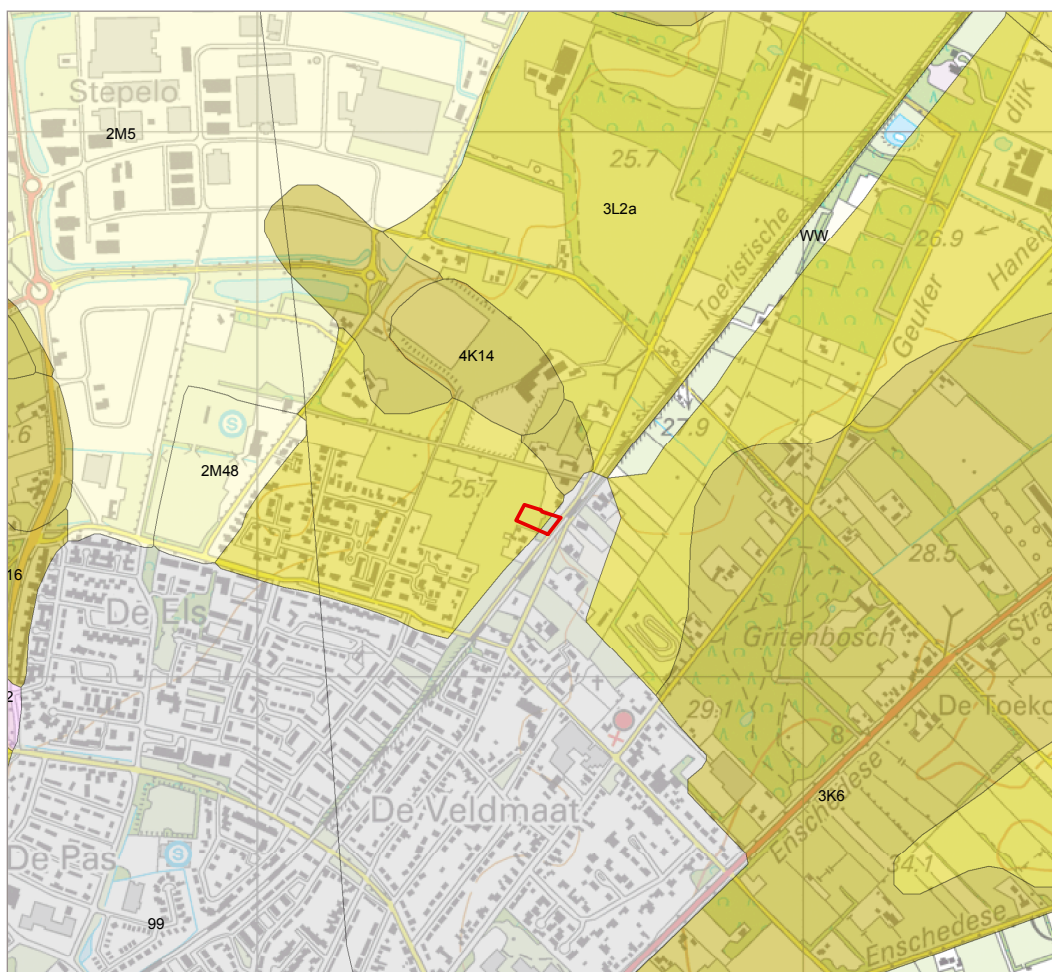
Afbeelding 13. Zoekgebied Rood voor Rood

2.3 Landschapsanalyse

2.3.1 Projectlocatie Maatweg

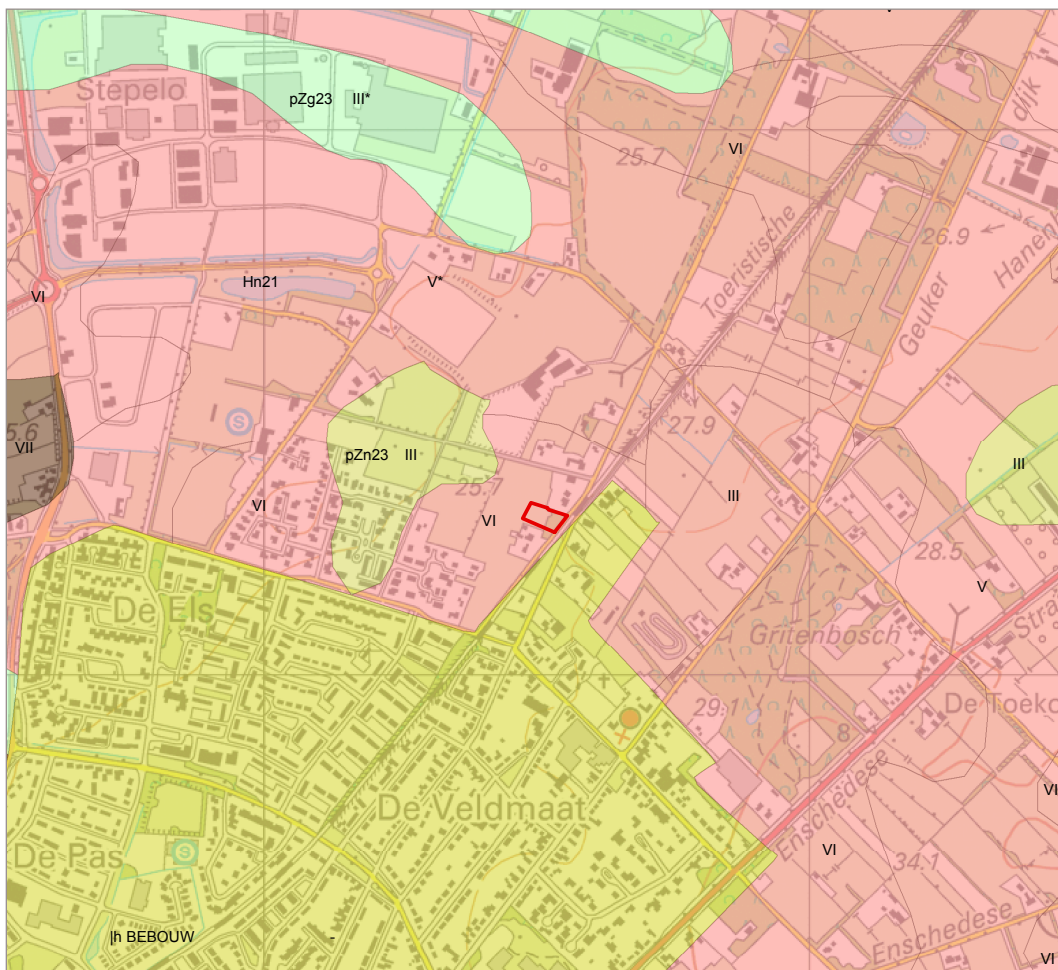
Kaartanalyse ondergrond

De Geomorfologische kaart laat zien dat het gebied uit een grondmorene bestaat die is bedekt met dekzand met welvingen, eenheid 3L2a. Dit past bij het type ontginning dat hier heeft plaatsgevonden. De hoogtekaart laat een relatief klein hoogteverschil zien in de omgeving wat het karakter van het landschapstype bevestigt. De oudere eskoppen ten noorden, rond de Veldmaat, zijn wel goed herkenbaar. De bodemkaart geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze (zie afbeelding 18). Hiermee wordt ingegaan op het uitgangspunt uit paragraaf 2.1.6, de natuurlijke laag van de Omgevingsvisie. Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand samen met de al aanwezige beplanting in het bos is een bosgemeenschap bepaald. Hieronder staan de bomen en struiken opgesomd die van nature op deze locatie voor zouden komen. Hiermee wordt het verschil versterkt in hoog en laag, droog en nat. Ook geeft dit een indicatie voor een goede groei en aansluiting op natuurlijke flora en fauna in de omgeving.

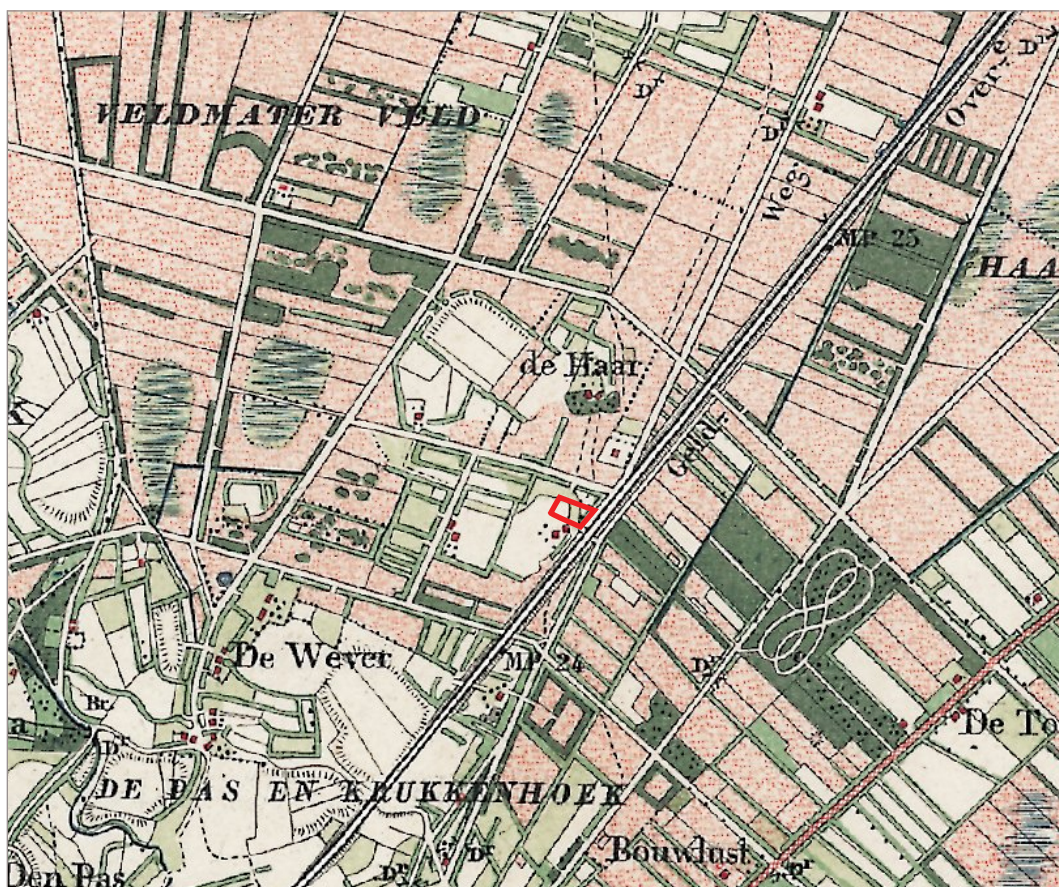


Afbeelding 14. Geomorfologische kaart Maatweg

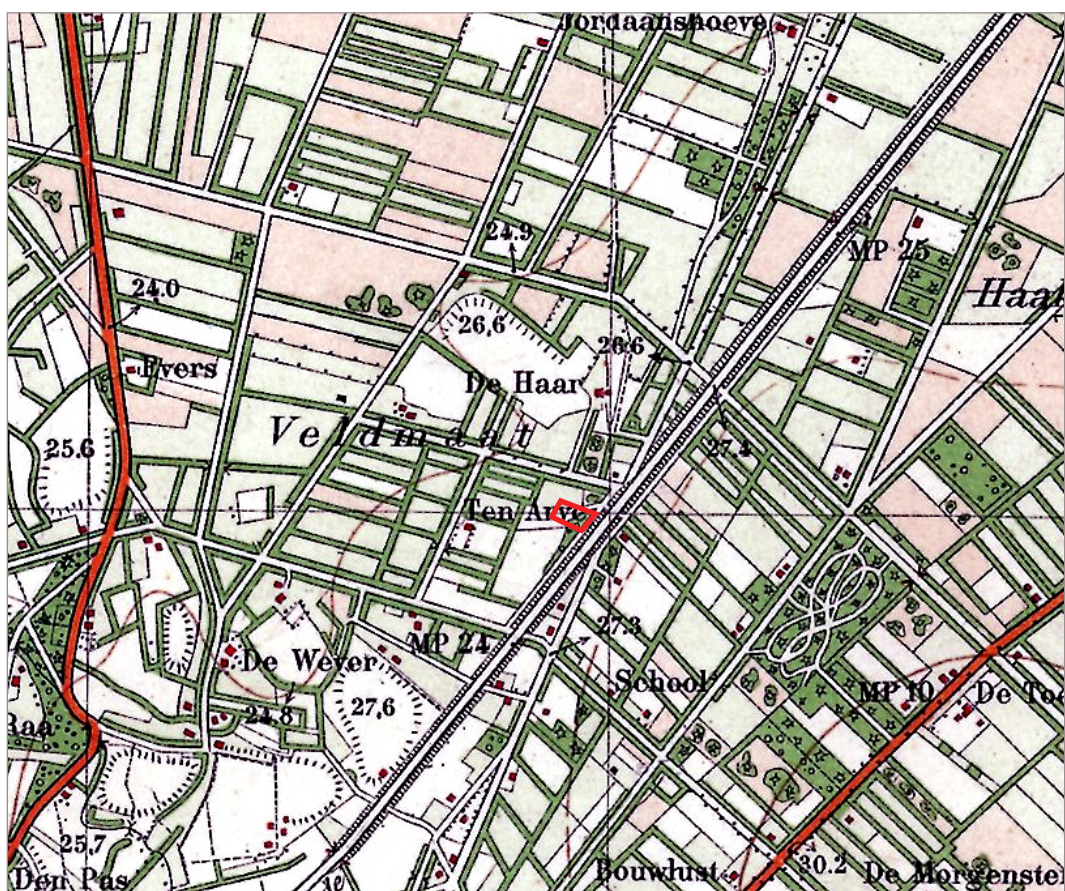
De bodem betreft een veldpodzol (HN21) met grondwatertrap VI. Omdat het perceel al lange tijd in particulier gebruik is en wordt beweid met enkele paarden en pony's wordt uitgegaan van een matige voedingstoestand. De bosgemeenschap die hierbij past is het Vochtig tot droog berken – zomereikenbos. Door voor meerdere van onderstaande plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit dan dat wordt uitgegaan van een enkele soort. Bomen die hier voorkomen zijn zomereik, zwarte els, ruwe en zachte berk, de laatste toenemend naarmate de grond vochtiger is. De struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg en grauwe wilg, krent en kamperfoelie. Enkele soorten zijn afgebeeld op pagina 24. Dit is een redelijke groep aan soorten beplanting waaruit gekozen kan worden. Daarnaast kan deze selectie desgewenst worden aangevuld met andere inheemse soorten.



Afbeelding 15. Bodemkaart Maatweg



Afbeelding 16. Historische kaart 1890 Maatweg



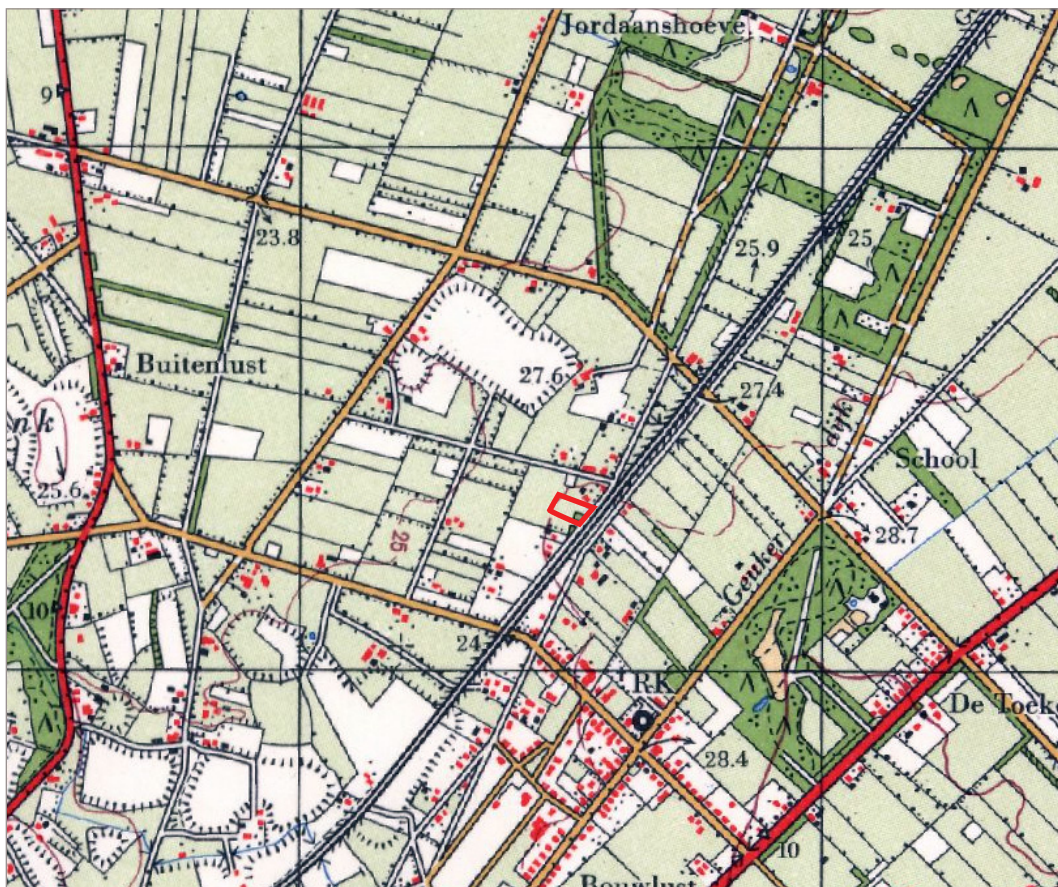
Afbeelding 17. Historische kaart 1927 Maatweg

Kaartanalyse historie

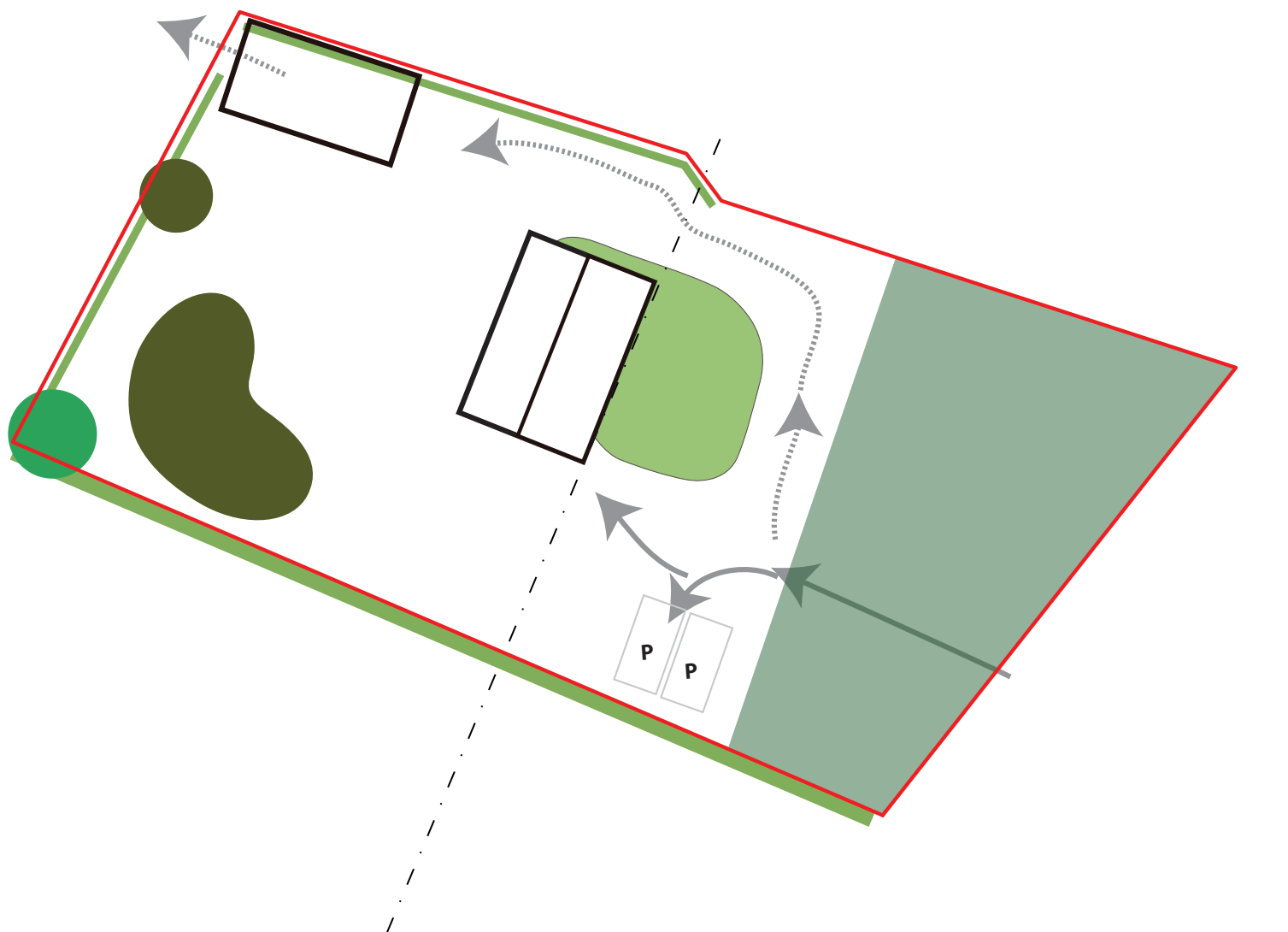
Van de beschikbare historische kaarten is een selectie gemaakt waarop duidelijk de transitie van het landschap naar voren komt. Op de kaart van 1890 is te zien dat met name de hogere delen in de omgeving zijn ontgonnen en bebouwd. Verder zijn al enkele houtwallen geplaatst en is hierbinnen de woeste grond als weide of akker in gebruik. De kaart van 1927 laat zien dat het gehele gebied is ontgonnen en in agrarisch gebruik is. Beplanting in het landschap bestaat hoofdzakelijk uit kavelgrensbeplanting, erfbeplanting en enkele lanen. Door schaalvergroting en mechanisatie van de landbouw is op de kaart van 1965 duidelijk te zien dat veel van de houtwallen zijn verdwenen. De stippellijnen op de kaart geven nog wel aan dat er houtwallen aanwezig zijn maar hun invloed op het landschap lijkt geringer. Binnen het projectgebied is een enkel oud landschapselementen aanwezig. Dit is het bosvlak voor op de kavel. Deze is ook op de kaart van 1927 al duidelijk herkenbaar.

Uitgangspunten die uit deze historische analyse die van toepassing zijn op het projectgebied zijn:

- Behouden en waar mogelijk versterken van oude landschapselementen als kavelgrensbeplanting en bospercelen.



Afbeelding 18. Historische kaart 1965 Maatweg



LEGENDA

-  Grens projectgebied
-  Grens bouwkaavel - landbouwgrond
-  Nieuwe woning met bijgebouw
-  Gescheiden toerit huis en praktijk
-  Parkeerplaatsen
-  Te behouden bos
-  Fruitbomen
-  Karakteristieke boom op achtererf
-  Sieruin benadrukt voorzijde
-  Haag
-  Rooilijn naastgelegen woningen

0 5 10 20 Meters 

Afbeelding 19. Ruimtelijk concept Maatweg



In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het plan, voortkomend uit de voorgaande hoofdstukken, behandeld en vertaald naar de projectlocatie. Deze vertaling leidt tot voorliggend landschapsplan.

3.1 Uitgangspunten

3.1.1 Landschap

De uitgangspunten betreffende het landschap:

- De kenmerken van de landschappelijke structuur en de ondergrond wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Behouden en waar mogelijk versterken van oude landschapselementen als kavelgrensbeplanting en bospercelen;
- Behoud van doorzichten naar het kenmerkende open groene veldontginningslandschap om zo het karakter van het gebied te benadrukken;
- Behoud van de aanwezige kenmerken van het veldontginningslandschap, zoals het open orthogonale patroon met individuele veldontginningen, afwisseling van open velden met dichte ontginningsgrenzen en het feit dat ieder veld een eigen karakter heeft als het gaat om schaal en patroon van begroeiing en bebouwing.
- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en past zich qua karakter en vormgeving aan op de bebouwing in het buitengebied. (Aansluiten bij bestaande welstandsnota)

De structuur van het gebied, zoals de principeschets op afbeelding 18 ook laat zien, is in mindere mate aanwezig rond het projectgebied. Deze structuur verdient enige versterking. Door de relatief kleinschalige ontwikkeling op het erf worden de bestaande grootschalige landschappelijke kaders niet aangetast, het lintbebouwingkarakter wordt versterkt.



Afbeelding 20. Zomereik



Afbeelding 21. Zwarte els



Afbeelding 22. Ruwe berk



Afbeelding 23. Vuilboom



Afbeelding 24. Lijsterbes



Afbeelding 25. (Grauwe) wilg

3.1.2 Erfensemble

De uitgangspunten betreffende het erfensemble:

- Ontwikkeling van erfensembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voorerf en achtererf;
- Inhoud woning maximaal 750 m³;
- Breedte tussen de 6 en 10 meter;
- Rooilijn minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens;
- waar mogelijk aansluiten op bestaande rooilijnen;
- Woonperceel mag maximaal 1000 m² zijn en 60 meter diep;
- Afstand van (bij)gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter;
- Oppervlakte bijgebouwen maximaal 75 m².

De in het beleid genoemde uitstraling van een boerenerf sluit aan op de wens van de familie Schmitz. Door sier en nutstuin op het voor respectievelijk zijerf en een deel van de paardenweide op het achtererf wordt het agrarische karakter van voor en achter versterkt. Verder zijn de voorwaarden wat betreft maatvoering van diverse elementen overgenomen. De wens van de familie is dat de woning parallel met de nok op de Maatweg komt te staan. De rooilijn ligt in de omgeving vaak relatief ver van de weg. In dit geval staat er een bosje tussen de weg en de voorgestane bouwlocatie. Schaduwwerking en de wortelzone van de bomen vraagt om plaatsing van de woning ver genoeg van het erfbosje.

3.1.3 Beplanting

De uitgangspunten betreffende beplanting:

- De verschillen in hoog en laag, droog en nat dienen sturend te zijn voor de ontwikkeling en moeten beleefbaarder worden gemaakt.
- Beplanting van de landschapselementen moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Bovenstaande punten komen terug in de keuze voor de plantsoorten voor de landschappelijke elementen. In paragraaf 2.3.1 zijn de soorten toegelicht. Met de bestaande bodem en waterhuishouding zijn vele soorten mogelijk.



Afbeelding 26. Landschapsplan Maatweg

3.2 Toelichting landschapsplan

De wens van de familie Schmitz is een nieuw erf te creëren geïnspireerd op de Twentse bouwstijl en karakteristieken. Hierbij wil zij de bestaande waarden op het erf behouden en waar mogelijk versterken. Op gepaste afstand van het bos wordt een nieuw woonhuis gerealiseerd. Het bijgebouw wordt vanwege de bereikbaarheid en het aan het zicht ontnemen van het bijgebouw van de noorderburen in de noordhoek gesitueerd. Langs de noordgrens wordt een hek aangelegd. Dit sluit aan op een bestaande bomenrij ten noordwesten van het projectgebied. Hierdoor ligt het erfensemble optimaal ten opzichte van bezonning en privacy.

Erfensemble en uitstraling

De situering van de bebouwing ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het perceel en de weg is bepalend voor de uitstraling en inpassing van het erf in de omgeving. Een verspreide nokrichting past bij in de Twentse bouwstijl. Het hoofdgebouw komt parallel aan de Maatweg, het bijgebouw hier haaks op. Zie onderaan deze pagina voor een referentiefoto van de gewenste bouwstijl.

Toerit

Voor de nieuwe woning wordt de bestaande toerit geoptimaliseerd. Er zijn parkeerplaatsen op eigen erf ingetekend. Deze worden zowel privé als zakelijk gebruikt. Mevr. Schmitz heeft een kleine praktijk aan huis en wil daar enkele klanten kunnen ontvangen (beroep aan huis). De veel gebruikte routes worden uitgevoerd in elementverharding (klinkers) De minder gebruikte routes in halfverharding, de route naar het bijgebouw.

Fruitbomen en siertuin

Een bescheiden siertuin op het voorerf en enkele fruitbomen op het zijerf versterken het landelijke karakter dat past bij de gewenste bouwstijl. Een heg zorgt voor een scheiding tussen de tuin en het bijgebouw

Notenboom en haag als accent op het achtererf

Een notenboom, karakteristiek voor het achtererf accentueert, de overgang naar de achterliggende paardenweide



Afbeelding 27. Referentiebeeld nieuwe woning



Afbeelding 28. Beplantingsplan

3.3 Beplantingsplan

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden enkele elementen aangelegd. Deze worden hieronder kort toegelicht. Hierbij wordt per element het volgende benoemd: Plantsoorten, aantallen en plantmaat. De letters tussen haakjes corresponderen met nevenstaande afbeelding.

Element	Nederlandse naam	Latijnse naam	Aantal	Maat	Prijs	Prijs/stuk
a	Meidoorn	Crataegus monogyna	180 stuks	wortelgoed, 100 - 125 cm	1,1	198
b	Peer	Pyrus communis 'Conference' en P.c. 'Doyenne de Comice'	2 stuks	Halfstam, 12-14	100	200
b	Appel	Malus domestica 'Elstar'	1 stuk	Halfstam, 12-14	40	40
c	Appel	Malus domestica 'Jonathan'	1 stuk	Hoogstam, 10-12	40	40
d	Walnoot	Juglans regia (bijv. 'Westenaar' of 'J.r. Red Rief')	1 stuks	p9, 14-16	140	140

Totaal prijs ex btw 21%
Bedragen zijn afgerond op tientallen

618

Hagen (a)

Hagen op een erf zorgen voor ordening. De heg accentueert een functiescheiding en begeleidt zicht de richting de mooie onderdelen van het erf of blokkeert ongewenst zicht van of naar het erf.

Verspreid over het erf wordt 30 meter heg aangeplant. De familie heeft de voorkeur voor een meidoorn. Per strekkende meter worden 6 planten aangeplant in een dubbele rij met 30centimeter plantafstand.

Fruitbomen (b/c)

Op het erf komen drie halfstam fruitbomen (b) en een hoogstam (c). Er is gekozen om twee perenbomen en twee appelbomen aan te planten. Door per soort te kiezen voor twee verschillende varianten wordt kruisbestuiving en daarmee de vruchtdracht bevorderd.

Notenboom (d)

Op de hoek van het erf wordt een walnotenboom geplant. Hierbij is het van belang een niet te grote boom van een vruchtdragend ras aan te schaffen zodat de penwortel er nog aan zit, waarmee de boom een betere start krijgt en uiteindelijk sneller zal groeien dan een groot gekochte boom. Zaailingen dragen slecht(e) of weinig vruchten.



Afbeelding 29. Landschapsplan Kinkelerweg



4.1 Uitgangspunten

Het erf aan de Kinkelerweg 15 bestaat uit een bedrijfswoning met drie schuren. Op het erf zat een intensieve veehouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij is inmiddels gestaakt. De varkensschuren (met een oppervlakte van ca 1.150 m²) staan inmiddels leeg. Deze landschapsontsierende schuren, waarvoor geen geschikte vervolgfunctie is, worden gesloopt. Hierbij wordt ook asbest gesaneerd. Ook de omliggende erfverharding, ruim 700 m², wordt verwijderd.

De andere aanwezige schuur, met een oppervlakte van ca 400 m², blijft behouden. Deze schuur dient als berging voor werktuigen en er zit vee in gehuisvest. Dit vee bestaat uit wisselende samenstellingen, maar veelal uit zeker 10 koeien en circa 35 schapen. De eigenaren willen in de toekomst vee blijven houden in deze schuur. De eigenaren hebben daarnaast om het erf circa 2,5 hectare weidegrond in bezit. Door het staken van de varkenshouderij, de sloop van de varkensschuren (inclusief asbestsanering) en de verwijdering van de erfverharding, transformeert het erf van een intensieve veehouderij naar een kleinschalig agrarisch bedrijf. In het op te stellen bestemmingsplan wordt dan ook uitgesloten dat een intensief bedrijf zich hier mag vestigen, het bouwvlak wordt verkleind en opgenomen wordt dat de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, naast de te handhaven schuur, niet meer verder mag toenemen. Doordat het erf een beperkte agrarische functie behoudt, is deze niet beperkend voor de omliggende agrarische bedrijven. Het gehele erf wordt daarbij landschappelijk ingepast, zodat er in zijn totaliteit een aanmerkelijke winst in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

4.2 Toelichting landschapsplan

De familie wenst de gronden na sloop toe te voegen aan de agrarisch gronden rondom de woning. Om de kapschuur goed te kunnen bereiken blijft een klein deel van de verharding voor het bijgebouw langs behouden. De bestaande boomgaard krijgt meer ruimte door het verwijderen van de erfverharding die nu nog rondom ligt. De boomgaard wordt afgeschermd van de omliggende gronden met een nieuwe haag. Deze loopt door tot aan het begin van de kapschuur. Zo is het erf ook zonder stallen goed ingepast in het landschap.