



COLOFON

Door: Otte Groenadvies BV
Brilsweg 1a
7741 BV Nijverdal

Telefoonnummer 06 555 72 233

E-mail leontien@ottegroenadvies.nl

Internet www.ottegroenadvies.nl

Project 21.129

Auteur ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper

Datum laatst gewijzigd 22 juni 2022

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of LabelTIEN

INHOUD

1.	Introductie	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Historie	6
2.	Vigerend beleid	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	13
3.1.	Situatie	13
3.1.1.	<i>Omgeving</i>	13
3.1.2.	<i>Plaatsing erf in het landschap</i>	14
3.1.3.	<i>Erf</i>	15
3.2.	Analyse van het landschap	17
3.3.	Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied	19
3.4.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	20

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies BV heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Korenmolenweg 1 te Haaksbergen. Door sloop van varkensschuren is ruimte voor een tweetal bouwkavels en de te behouden karakteristieke schuur om te vormen tot woning met bijbehorende kavel.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Weergave plangebied (bron:PDOK viewer)

De volgende zaken spelen een rol op het gebied van landschap:

- Het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuren;
- Het versterken van de recreatie, te denken valt aan wandel- en/of fietspaden;
- Het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.

Onze uitwerkingen zijn steeds gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Er is waardering voor de historische structuur van het landschap;
2. Er is sprake van voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen zoals waardevolle bomen, laanstructuren, etc.;
3. Er is sprake van een goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap;
4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving;
5. Er is sprake van een goede erfinrichting;
6. Er is sprake van een goede ontsluiting van het erf;
7. De ontwikkeling is voldoende gericht op de toekomst en past binnen voorziene ontwikkelingen buiten het agrarisch bedrijf;
8. Waar mogelijk is sprake van een duurzame ontwikkeling.



afbeelding 2. Weergave plangebied (bron:PDOK viewer)

1.2. Historie

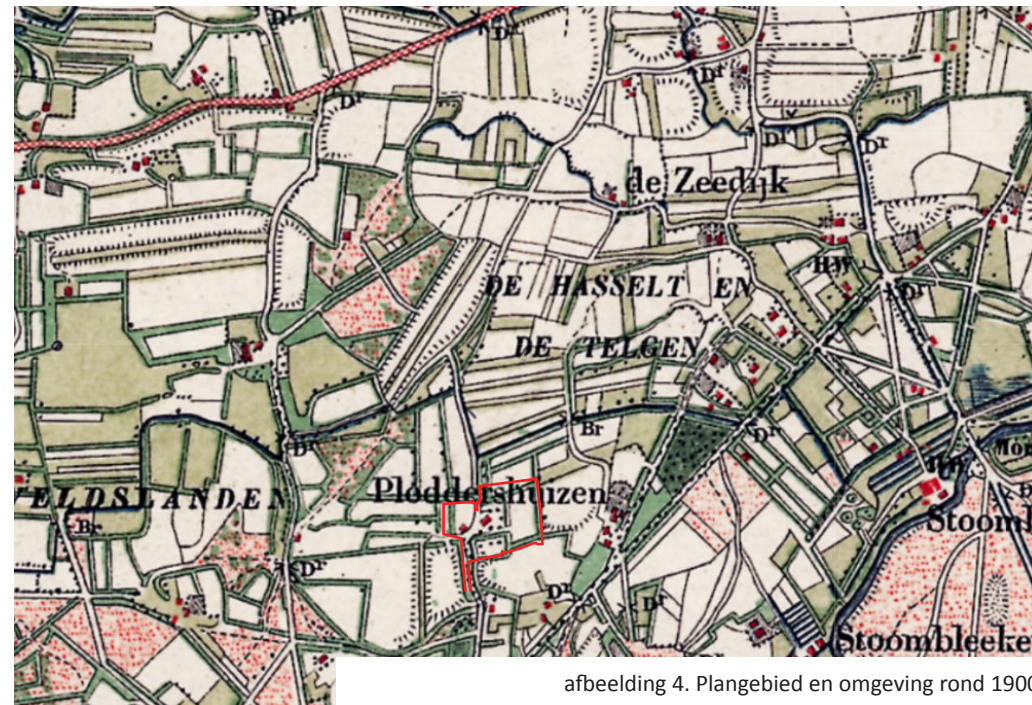
Het landschap van Haaksbergen is grofweg te verdelen in tweeën: het ontginningslandschap en het dekzandlandschap. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door de variaties in het reliëf, ondergrond en het ruimtegebruik. Op de historische kaarten van 1850 wordt al landbouw bedreven op de huidige locatie, waarbij het plangebied en omgeving al zijn ontgonnen. Kenmerkend is de kleinschalige verkavelingsstroken omzoomd met diverse houtsingels en -wallen.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet grondgebonden bedrijvigheid in het gebied.

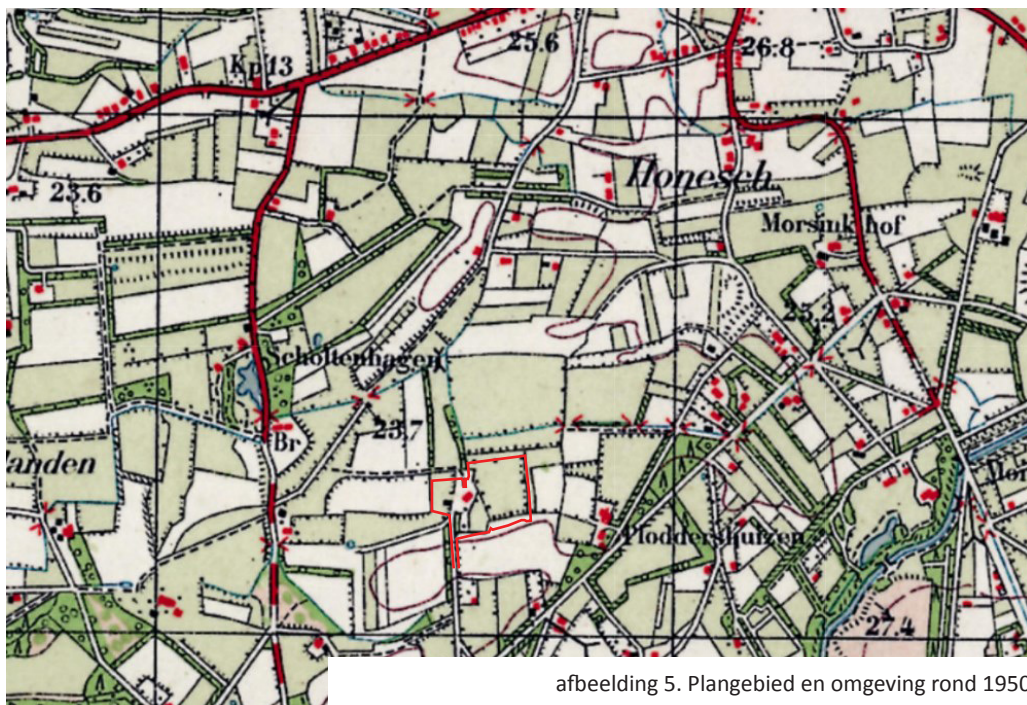
De gemeente Haaksbergen kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen.



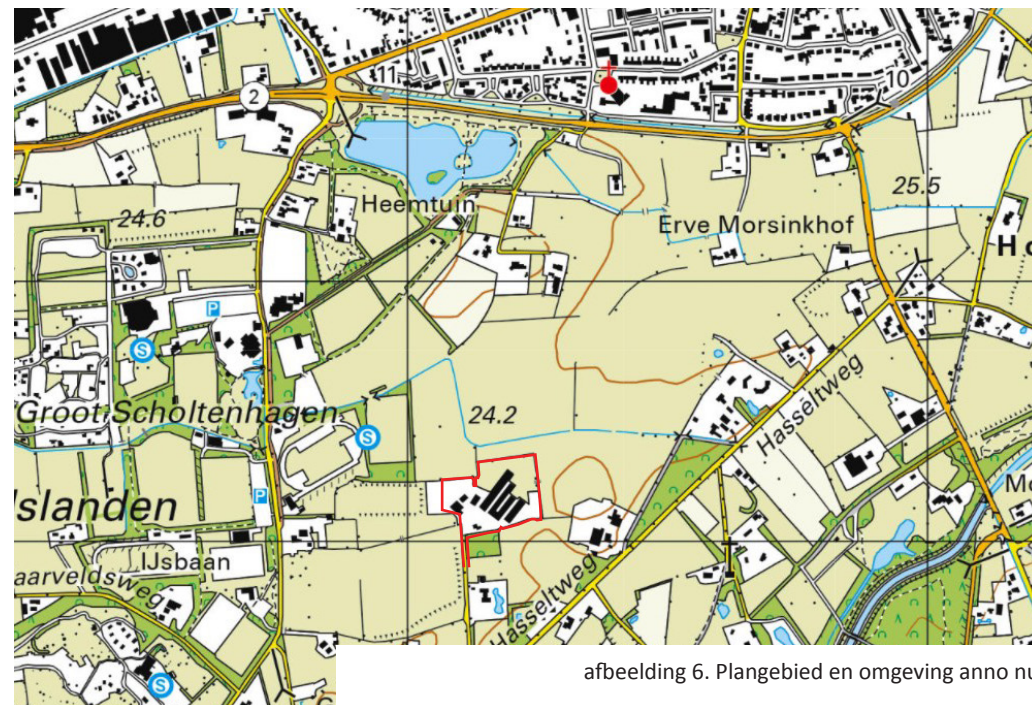
afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1850



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 5. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 6. Plangebied en omgeving anno nu

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

De ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De visie beschrijft de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

In de visie staat dat de verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies.

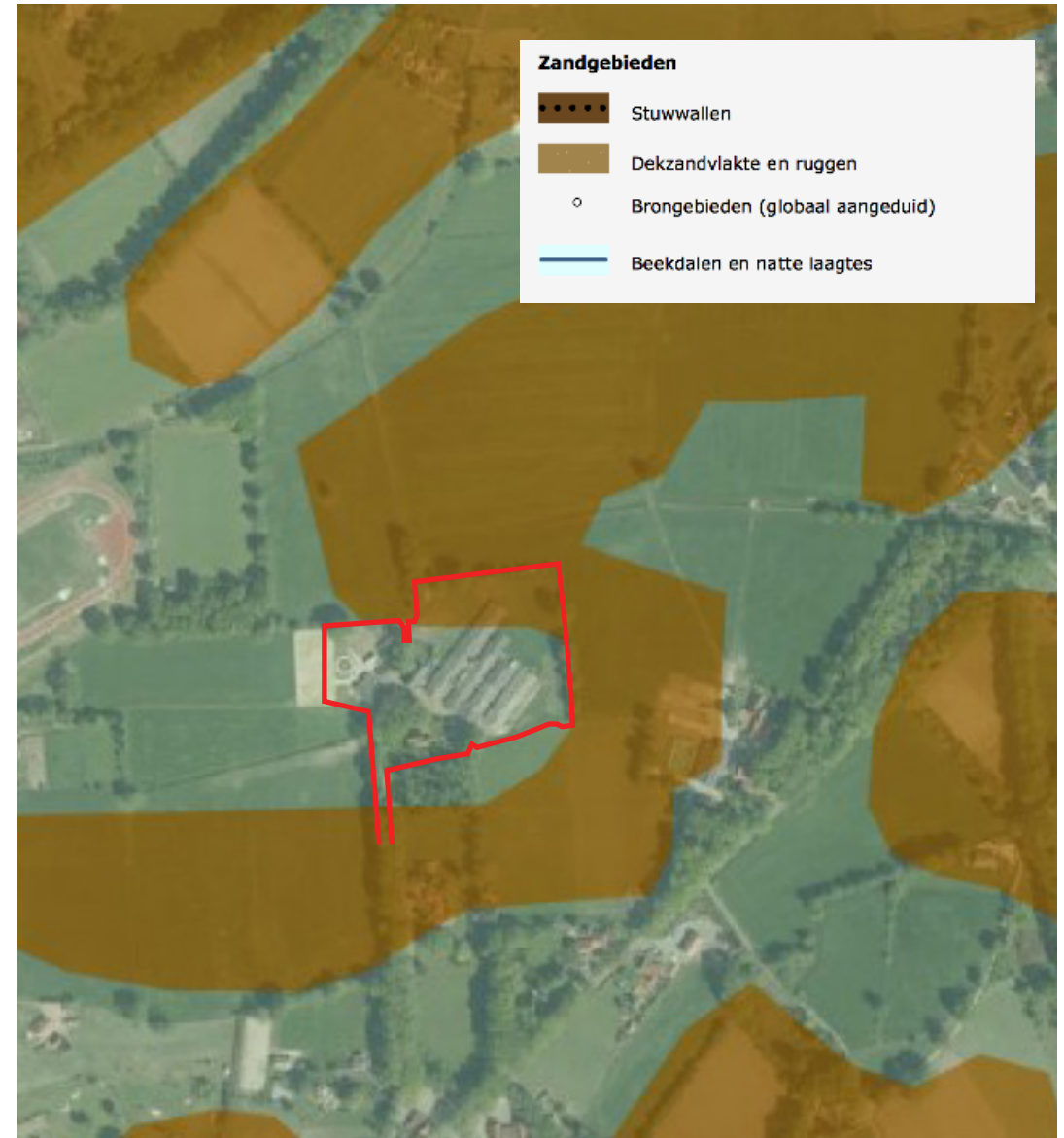
2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

1. De natuurlijke laag
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap
3. De stedelijke laag
4. De lust en leisure laag



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

1. De natuurlijke laag

Dekzandgronden (bruin)

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereiken- beukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Beekdalen en natte laagtes (blauw)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het –water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, ’s winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

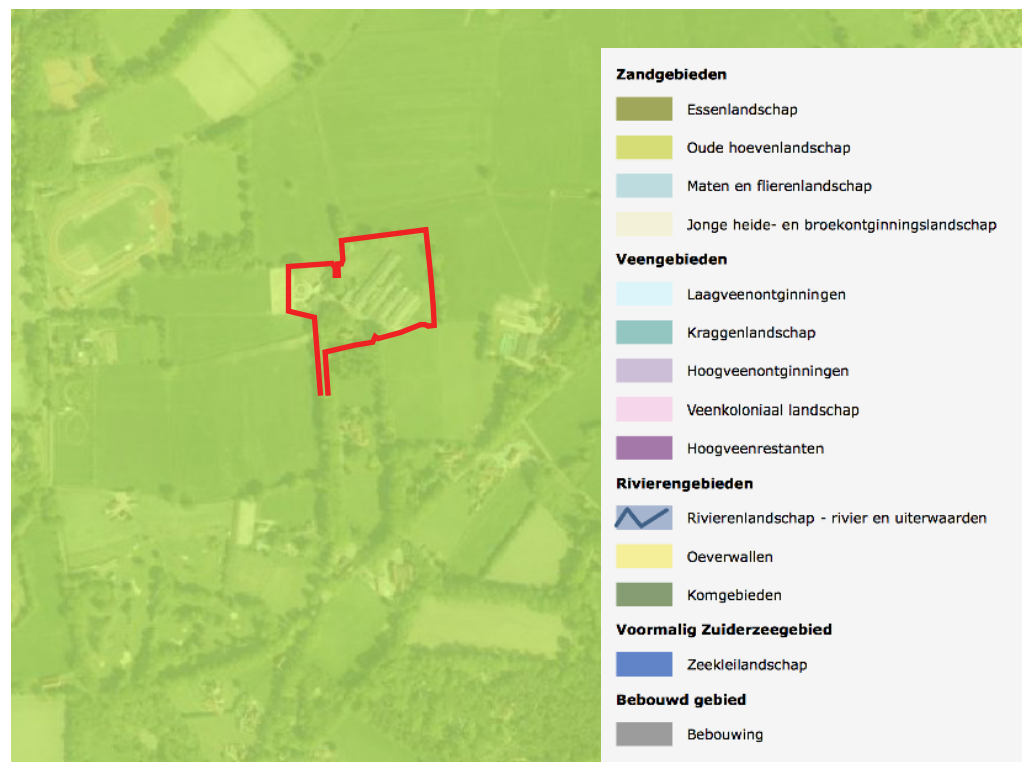
Bodem: Beekeerdgronden

Hydrologie: lokale en diepe kwel, stagnatie

Natuurlijk bostype: elzen-eikenbos, eiken-haagbeukenbos, vogelkers- essenbos

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem

zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

2. De Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

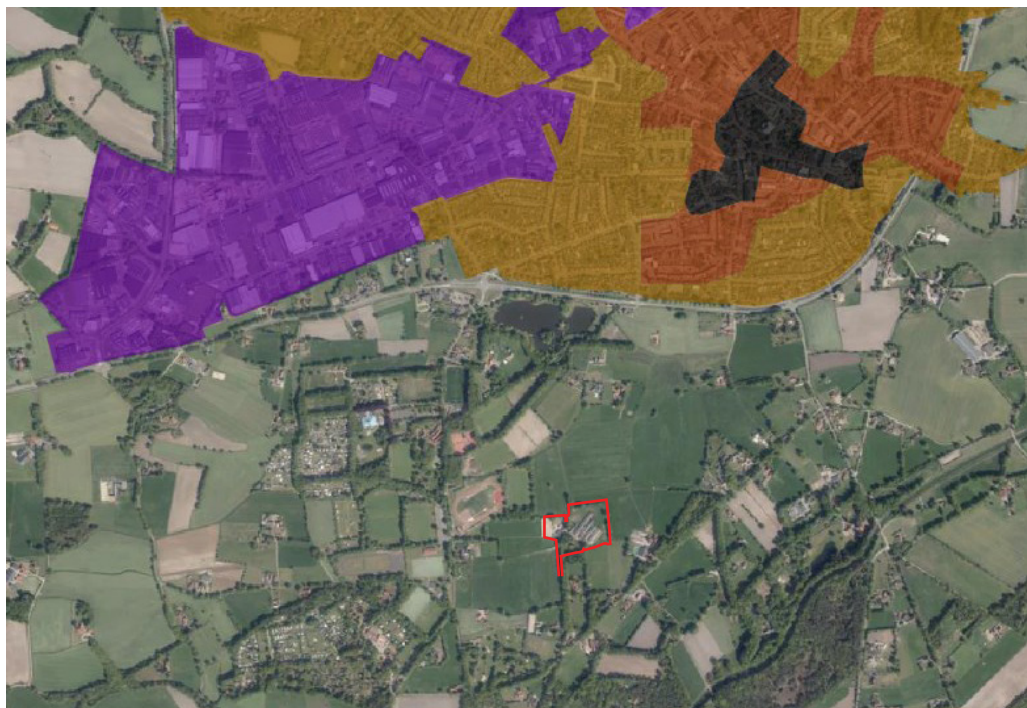
Ontstaan: vanaf 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel

3. De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.



afbeelding 10. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de

verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. Deze laag is niet van toepassing in dit plangebied.

2.3. Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente

De verscheidenheid in het waardevolle landschap van Salland vormt de basis van de landschapsvisie. Het landschap is de zichtbare resultante van de eeuwenlange wisselwerking tussen de fysieke ondergrond (water en bodem), natuur en menselijk gebruik. Het is door de jaren heen gegroeid tot wat het nu is: een cultuurlandschap met een eigen karakteristiek en bijzondere waarden.

Door het achtereenvolgens benoemen, beschermen en versterken van structuurdragers en waardevolle gebieden wordt het aantrekkelijke landschap van Salland nog afwisselender, meer uitgesproken en beter leesbaar. Het resultaat is een herkenbare en heldere structuur welke bijdraagt aan een fraai en functioneel landschap met een eigen karakter en leesbare geschiedenis. De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie.

Het plangebied ligt in het dekzandplateau.

Het 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, de landgoederen. Het landschap van het plateau heeft de volgende kenmerken:

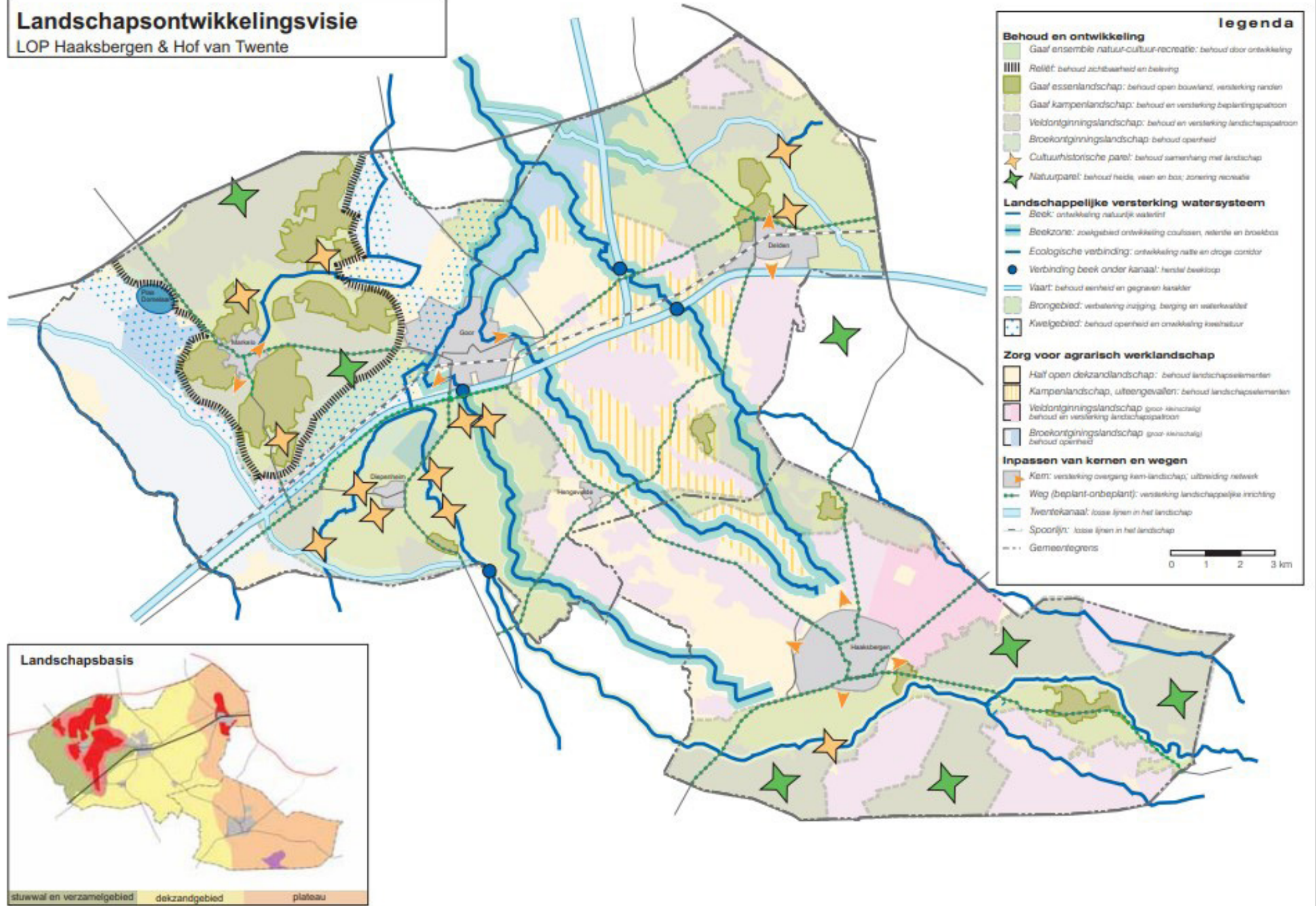
- Ensembles van grote eenheden natuur en cultuurhistorie, bos, heide, veen, landgoederen, kampen en essen;
- Grote eenheden landbouw, oude veldontginningen met kleinschalige blokverkaveling en jonge veldontginningen met grootschalige blokverkaveling;
- Smalle beken;
- Radiale wegen en lanen.

Ambitie

De cultuurhistorische en natuurlijke ensembles, afgewisseld met de jonge ontginningen van het agrarisch werklandschap zijn de dragers van het landschap die worden verbeterd met een hoger waterpeil, waterretentie, uitbreiding van het natuurgebied, herstel van het kleinschalige essen- en kampenlandschap en het open patroon van de veldontginning.

Landschapontwikkelingsvisie

LOP Haaksbergen & Hof van Twente



afbeelding 11. Uitsnede Landschapontwikkelingsvisie
bron: gemeente Haaksbergen

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Omgeving

De verwevenheid van een glooiend boerenlandschap met haar houtwallen en singels, bebouwing, zandwegen, solitaire bomen en enkele meidoornhagen is tot op heden duidelijk zichtbaar in het landschap. Het maakt het tot een besloten tot een half open landschap wat toebehoort tot het oude hoevenlandschap.

Vanaf de ontginning van de woeste gronden is het plangebied bewoond. Opvallend in dit vaak kleinschalige landschap is dat vrijwel niets recht is: boschtige wegen en onregelmatige gevormde kavelgrenzen. Vroeger bevonden zich huisweiden dichtbij de boerderij. Deze huisweiden werden omheind met een houtwal. Deze houtwallen staan op de randen van de enken. Door de modernisering van o.a. de landbouw heeft het met name ten noorden van het plangebied geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Vele houtopstanden zijn hierdoor verdwenen.

Ondanks de ruimtelijke ontwikkelingen zijn de bovengenoemde ruimtelijke elementen heden ten dage duidelijk zichtbaar in het landschap, wat het een zeer aantrekkelijk gebied voor recreatiedoeleinden maakt.

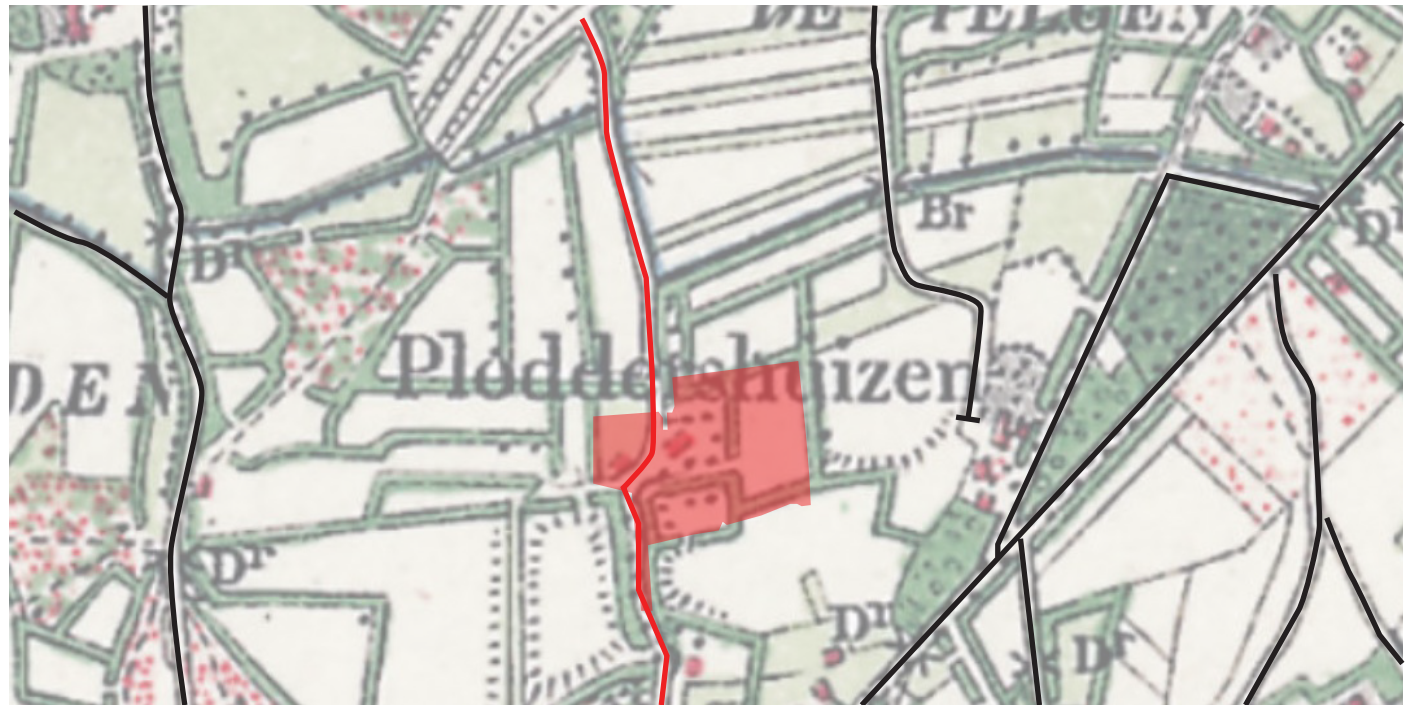


3.1.2. Plaatsing van het erf in het landschap

Als we ons door het landschap verplaatsen, is dat over de weg. Wegen zijn vaak ontstaan als verbindingen tussen boerderijen en slingeren dus van erf naar erf, tussen erven door en soms zelfs er overheen. Omdat de bebouwing vaak in de knik van de weg ligt, zie je niet veel van wat er komen gaat. Wat achter de knik ligt blijft verborgen, totdat je er in rijdt, zodat die paar erven al snel de entree van een dorpje of een gehucht lijken. Verplaatsend over de weg kom je zo steeds weer in verschillende wereldjes.

Het plangebied ligt aan een doodlopende weg; een verborgen parel in het semi open landschap. Voor de jaren '50 was dit nog een doorgaande weg en lag het erf in de zogenaamde knik in het landschap.

De positie en de inrichting van het erf is voor de beleving van het landschap van groot belang. De locatie en de richting van de bebouwing zijn belangrijke aspecten die nauwelijks van invloed zijn op de openbare ruimte en omliggende wegen.



3.1.3. Erf

De huidige boerderij kent een rijke geschiedenis. Het erf ligt in een kleinschalig landschap met op de enkele agrarische complexen vanoudsher op de hogere gronden. Rondom de woning en stallen zijn enkele relictten (houtopstanden) van het landschap zichtbaar.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, waardoor de oorspronkelijke structuur van het erf in beeld is vertroebeld. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

Aan de voorkant van de boerderij bevonden zich de woonkeuken, bedsteden en opkamers. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stonden het vee. Op zolder lag de oogst. De bebouwing - stallen, schuren en bijgebouwen - richten zich over het algemeen op één centrale gebruikruimte: het verharde binnenplein. Dit is dan ook het logistieke centrum van het boerenbedrijf. Het binnenplein is een compositie op zich. Ook bijgebouwen en rommelige schuurtjes horen daarbij.

Bij het betreden van het erf, wordt door de prachtige laanbomenstructuur en locatie van de te amoveren schuren je beeld gestuurd naar de oorspronkelijke boerderij. Met de ruimtelijke ontwikkeling blijft deze boerderij annex schuur behouden. De schuur laat de oorspronkelijke opzet van het erf en haar gebruik goed zien. De overige schuren worden geamoveerd. Om het erf, en op de kavelgrens, staan her en der grote bosschages. Deze versterken het kleinschalig landschap.



Weg maakt de knik in de weg richting het binnenplein



Achterzijde oorspronkelijke karakteristieke boerderij



Enkele doorzichten door de reeds bestaande bosschages



Voorzijde oorspronkelijke karakteristieke boerderij



Bestaande bosschages langs erfgrans plangebied



Bestaande bosschages langs erfgrans plangebied



1. Woonhuis (privé)
2. Te behouden karakteristieke schuur
3. Te amoveren schuren
4. Binnenplein
5. Bestaande bosschages
6. Waardevolle bomen
7. Privétuin
8. Zicht op achterliggend land
9. Toegang tot het erf



www.ottegroenadvies.nl
 info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
 Ruimtelijk kwaliteitsplan
 Korenmolenweg 1 - Haaksbergen

ONDERDEEL
 Bestaande situatie

GETEKEND DOOR
 ing. L. Grote Gansey

DATUM
 Juni 2022

SCHAAL
 1:750



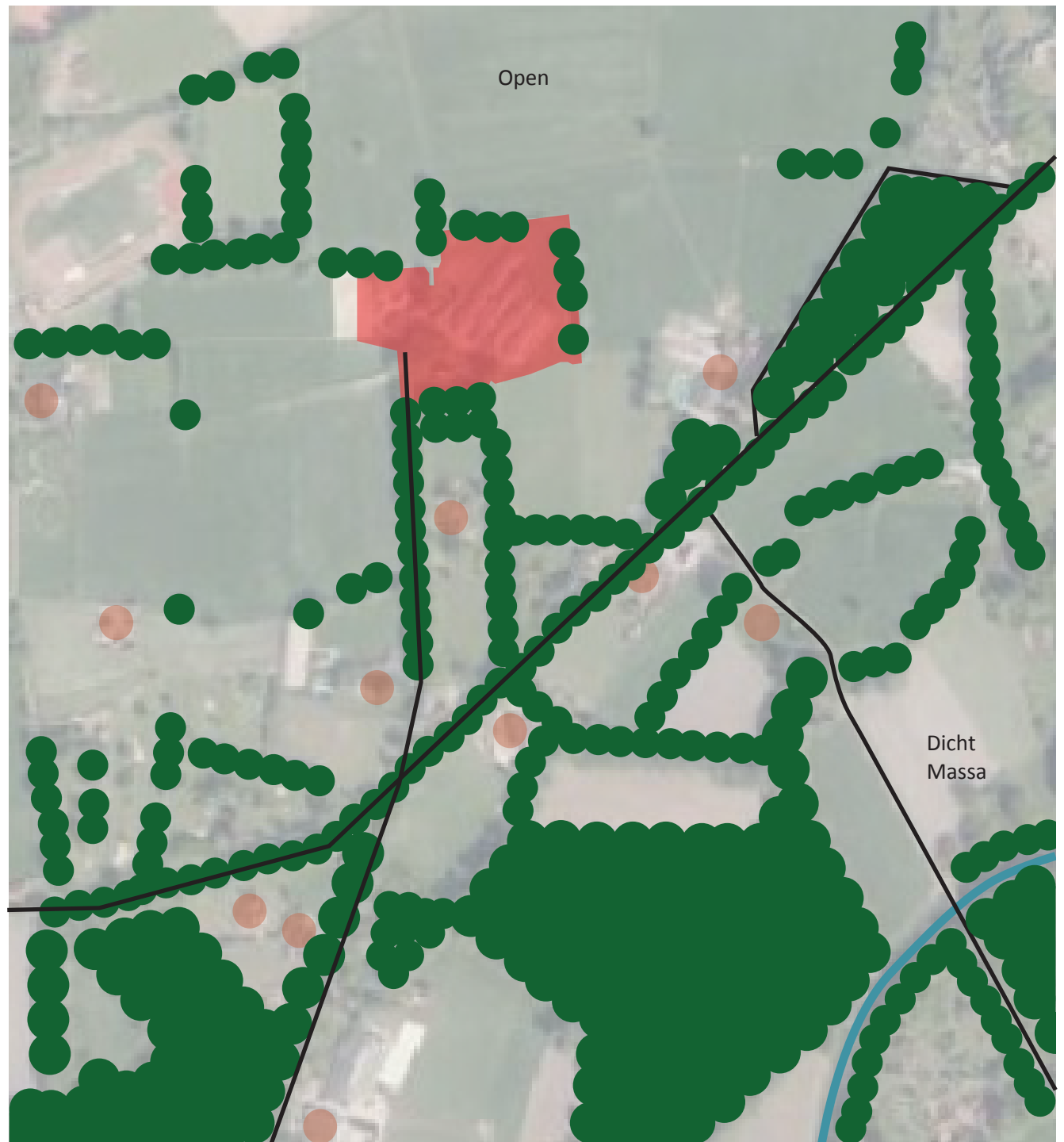
3.2. Analyse van het landschap

Landschap

Het tamelijk kleinschalige agrarische gebied heeft voldoende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Het is streven is om deze kwaliteiten te behouden of plaatselijk waar mogelijk te versterken. Belangrijk is dat waardevolle essen, steilranden en beplanting duurzaam behouden blijven.

Ter versterking van de kleinschalige structuur liggen er kansen in het ontwikkelen van beplantingsstroken langs bermen, sloten, overhoeken en aankleding van (nieuwe) erven met beplantingen.

(Grondgebonden) landbouwers en particulieren zijn als beheerders van het gebied belangrijk om de kleinschalige variatie in stand te houden.



Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaamenstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De bosstroken, houtsingels en situering van de boerderijen verdelen het landschap een besloten landschap afgewisseld met het open landschap van de weides. De oude relictten, te weten houtsingels, zijn door de jaren heen verdwenen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd op de hoge delen in het landschap. Nadat de ontwikkeling in het ontwateringssysteem vorderde, ontstonden enkele bouwenclaves meer in het land. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

Het erf kent een agrarisch karakter door de aanwezige schuren en een voormalig boerderij. Van oorsprong betreft het een boerderij met een traditionele opbouw, het wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De begrenzingen bestaan uit agrarische percelen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het dekzandruggen;
- Het plangebied behoort tot het oude hoevenlandschap
- Het landschap kent een clustering van boerderijen op de hogere gronden;
- Het landschap kent een grote afwisseling in agrarische percelen, boerderijen, weteringen en houtopstanden;
- Ontsluiting op de reeds bestaande inrit

3.3. Uitgangspunten

Ondanks het feit dat het huidig erf reeds een prachtige groenstructuur kent, kunnen onderdelen worden voorzien om de kwaliteit te optimaliseren.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van bestaande schuren;
- Bestaande ontsluiting op de Korenmolenweg behouden;
- Behoud zicht op het landschap;
- Behoud karakter en opbouw van een boerenerf;
- Voldoende privacy;
- Ruimte voor enkele hobbypaarden, voorzien in ruimte stal en weiland;
- Efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw behorend tot de dekzandruggen;
- Op het erf kan veilig gekeerd worden;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Behoud van de donkerte;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving.

Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Uitgangspunten voor inrichting

- Het erf moet een duidelijke opbouw houden. Rondom de reeds bestaande woning blijft een gecultiveerde tuin;
- De architectuur en dakbedekking van de nieuwbouw en oude boerderij moeten passen in het landschap;
- De 2 nieuwe kavels met haar woningen en oude boerderij dient op een dusdanige manier worden gesitueerd op het erf dat een knooperf ontstaat. De ontsluiting van het erf en achterland loopt als het ware over het erf heen. Hierdoor ontstaat een centraal, omsloten door bebouwing, entreeplein;
- Om het knooperfprincipe nog sterker te maken wordt de groenstructuur op het erf versterkt, waardoor het erf een nog sterkere ruimtelijke eenheid gaat vormen;
- Zoek de knik in de weg op en accentueer het zicht op de oude boerderij;
- De nieuwbouw is zodanig gelegen dat het zicht vanuit de individuele kavels optimaal is.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. Door amovatie van de opstallen wordt een knooperf ontwikkeld om een eenheid te smeden binnen een landschappelijk raamwerk.

Bij het vaststellen van uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing is gekeken naar de historische ontwikkeling, landschapstype, beleid en de huidige situatie.

Ontsluiting

De ontsluiting van het erf verloopt zoals benoemd via de bestaande inrit, uitmondend op een centraal plein waar toegang verleend wordt tot de nieuw te ontwikkelen kavels met haar woningen. Deze toegangsweg behoudt zijn informeel en landelijk karakter. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden.

Beplanting

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het historisch kaartmateriaal laat zien dat het karakter van het landschap nog duidelijk toebehoort tot de oude hoevenlandschap. Kleine houtstructuren zijn weliswaar verdwenen, alsnog kan het landschap als half open landschap aanvoelen. Door de nieuwe groenstructuur krijgt het erf meer samenhang.

Op de grens van de nieuwe kavels en weide wordt een nieuwe houtsingel ontwikkeld die ervoor zorgt dat de weide haar oorspronkelijke karakter krijgt. Deze houtsingel bestaat overwegend uit boomvormende soorten zoals linde, berk en zomereik. Op de overige kavelgrenzen, met uitzondering het meest westelijk gelegen kavel, komen landschappelijke hagen te staan, bestaande overwegend uit heestervormende soorten, zoals eenstijlige meidoorn, hondsroos, kardinaalsmuts en krent.

Bij het betreden van het erf begeleidt de reeds aanwezige bomen je door het erf. Deze laanbomenstructuur wordt doorgezet aan 1 zijde van de weg, zodat de zogenaamde knik in de weg en daarmee het zicht op de oude boerderij wordt versterkt. Ter begeleiding krijgt de oprit op het erf een haag in de vorm van beuken. Overige erfafscheidingen in de vorm van schuttingen is onwenselijk.

Samen met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing zal er meerwaarde voor het landschap ontstaan.



Verkaveling

De planlocatie kent een rijke geschiedenis. De oude boerderij, herbouwt na de oorlog, is dan relatief nieuw. De opbouw van het erf sluit aan bij deze oude boerderij. Bij het ontwerp voor het knooperf is gekeken naar het karakter van de erfensembles passend binnen in het oude hoevenlandschap. Hierbij is het van belang dat er samenhang is tussen de bebouwing en het geheel oogt als een erfensemble. Ook is het binnen dit landschapstype van belang dat de bebouwing een agrarische uitstraling blijft behouden en wat grilliger van opzet is. Hierbij is uitgegaan van verschillende nokrichtingen. Ook de hiërarchie in bebouwing is van belang. De oude boerderij vormt binnen dit ensemble het hoofdgebouw. De overige bebouwing ligt dan ook duidelijk meer achter dit hoofdgebouw en zijn architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Zichtlijnen langs bebouwing blijven gehandhaafd en worden versterkt door de nieuwe aanplant. Vanuit iedere kavel kan men een richting in het landschap kijken.

Met de toekomstige ontwikkeling is het van belang dat deze past in het landschap en aansluiting vindt bij de reeds aanwezige bouwvormen. Te denken valt aan uniformiteit in materiaalgebruik en plaatsing op de kavel. Met de nieuwe inrichting moet rekening gehouden worden met het plaatsen van kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen en de donkerte te respecteren. Dit betekent dat de plaatsing, intensiviteit, soort armatuur en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht optreedt. Voorkeur voor een landschappelijke armatuur met dynamische verlichting. Verlichting langs de ontsluiting van kavels is onwenselijk.

Benodigde afrasteringen, hekwerken en omheiningen rondom de weide en woningen zijn van natuurlijke materialen en met een gedekte kleurstelling.

Beeldkwaliteitsaspecten

- Behoud openheid naar het landschap toe;
- Geen schuttingen en/of exoten langs de kavels;
- Achterliggend grasland blijft open;



Referentiebeeld schuurwoning (bron: Citadel Company)



1. Woonhuis en behoud van privétuin
2. Nieuwe kavels *
3. Nieuwe bosschages
4. Nieuw aan te planten haag
5. Aan te planten struweelhaag
6. Nieuw aan te planten bomen
7. Zicht op achterliggend land
8. Toegang tot het erf
9. Binnenplein (knooppunt erf)
10. Behoud van grasland (voor het houden van enkele hobbypaarden)
11. Nieuw te bouwen schuur
12. Karakteristieke schuur wordt omgevormd tot woonhuis.

* Oppervlakte en inhoud woningen op tekening 21.129_Kavelgrootte_v2.pdf



www.ottegroenadvies.nl
info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Korenmolenweg 1 - Haaksbergen

ONDERDEEL
Bestaande situatie

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
Juni 2022

SCHAAL
1:750





Dit geeft de eerste verdeling van kavels weer. In overleg met de toekomstige koper, wordt de kavelgrootte en inrichting van het perceel uiteindelijk bepaald.

Kavel 1	1.650 m ²
1. Woonhuis	Bestaand*
2. Bijgebouw	200 m ²
Kavel 2	1.300 m ²
3. Woonhuis	1.000 m ³
4. Bijgebouw	200 m ²
Kavel 3	2.000 m ²
5. Woonhuis	1.000 m ³
6. Bijgebouw	200 m ²
Overig	
7. Bijgebouw	450 m ²
8. Woonhuis	Bestaand

* De karakteristieke schuur wordt omgevormd tot woonhuis


otte
 GROEN ADVIES
www.ottegroenadvies.nl
info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
 Ruimtelijk kwaliteitsplan
 Korenmolenweg 1 - Haaksbergen

ONDERDEEL
 Grootte kavels

GETEKEND DOOR
 ing. L. Grote Gansey

DATUM
 Juni 2022

SCHAAL
 1:750





1. Laanbomen
2. Houtsingels
3. Solitaire bomen
4. Haag
5. Landschappelijke haag



www.ottegroenadvies.nl
info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Korenmolenweg 1 - Haaksbergen

ONDERDEEL
Beplantingsplan

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
Juni 2022

SCHAAL
1:750



Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
1. LAANBOMEN					
Quercus robur	Zomereik	10-12	Solitair		5
2. HOUTSINGEL					
Rosa canina	Hondsroos	60-80	driehoeksverhouding	20%	244
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100-120	driehoeksverhouding	20%	244
Prunus spinosa	Sleedoorn	100-120	driehoeksverhouding	20%	244
Quercus robur	Zomereik	100-120	driehoeksverhouding	10%	122
Betula pendula	Gewone berk	100-120	driehoeksverhouding	20%	244
Tilia cordata	Gewone linde	100-120	driehoeksverhouding	10%	122
3. SOLITAIRE BOMEN					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	10-12	Solitair		3
Quercus robur	Zomereik	10-12	Solitair		3
Tilia cordata	Gewone linde	10-12	Solitair		3
4. HAAG					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	100-120	4 stuks per m1	100%	400
5. LANDSCHAPPELIJKE HAAG					
Rosa canina	Hondsroos	60-80	4 stuks per m1	20%	35
Viburnum opulus	Gelderse roos	100-120	4 stuks per m1	20%	35
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100-120	4 stuks per m1	20%	35
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	100-120	4 stuks per m1	20%	35
Amelanchier lamarckii	Krent	100-120	4 stuks per m1	20%	35

