

Bijlage 2

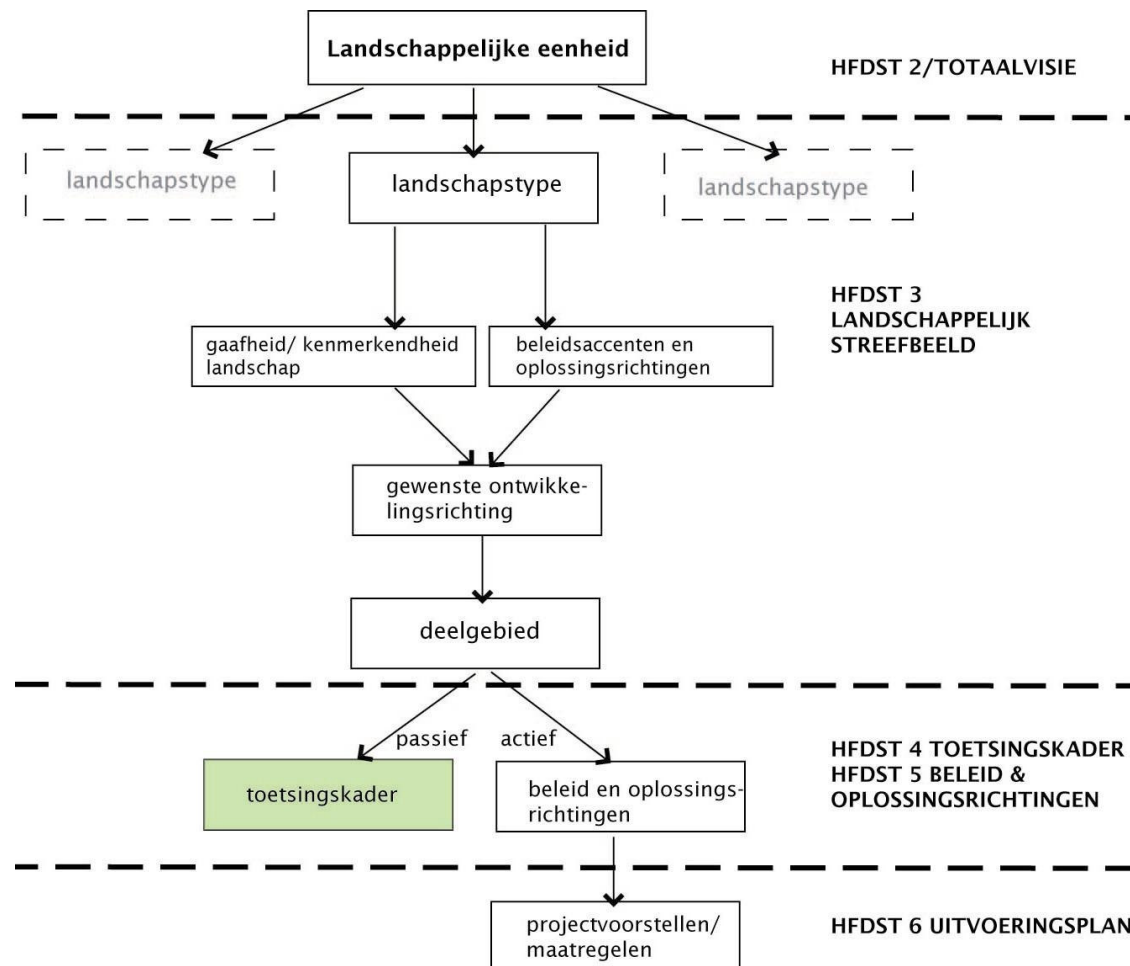
Kwaliteitscriteria landschapsonwikkelingsplan



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

4. TOETSINGSKADER VOOR ONTWIKKELINGEN



4.1 Inleiding

Om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het gebied is in dit hoofdstuk een leidraad bij 'rode' ontwikkelingen uitgewerkt (paragraaf 4.3). De leidraad vormt het landschappelijk toetsingskader voor de gemeente, om te bepalen of bepaalde 'rode' ontwikkelingen in een gebied landschappelijk gewenst zijn, en aan welke kwaliteitseisen moet worden voldaan. Dus 'hoe' ze eruit zien. De leidraad geeft tevens de aan de ontwikkelingen gekoppelde tegenprestaties. Deze landschappelijke tegenprestaties dienen als voorinvesteringen in het landschap. Het bestemmingsplan geeft uiteindelijk aan 'of en waar' de ontwikkelingen kunnen.

Door voorinvesteringen in het landschap kan een bijdrage worden geleverd aan realisatie van het in hoofdstuk 3 geformuleerde landschappelijk streefbeeld. De leidraad vormt op deze manier niet alleen een toetsingskader maar tevens een passief instrument om het landschappelijk streefbeeld te bereiken, namelijk wanneer kansen zich aandienen. Actieve instrumenten om het landschappelijk streefbeeld te bereiken, zoals beleid en oplossingsrichtingen, komen in hoofdstuk 5 aan bod.

Deze systematiek waarbij door voorinvesteringen (tegenprestaties) in het landschap de landschappelijke structuur wordt hersteld en versterkt, is de basis voor veel recent ontwikkelde ruimtelijke plannen.

Ruimtelijke plannen en investeringen worden als het ware aan elkaar gekoppeld. De Rood-voor-rood regeling biedt bijvoorbeeld de ruimte voor rood, door sloop van stallen en investeringen in landschap en natuur.

Het LO P sluit bij deze systematiek aan.

Voorbeelden van ruimtelijke plannen waarbij voorinvesteringen in het landschap plaatsvinden, zijn: Landschapspark Zendersche esch, Twenste stadsranden, Het Tuinenrijk, Werkschrift ruimtelijke kwaliteit Oerijssel, Integratie visie stadsrand Hengelo-noord/Borne en D'r op oet plan voor de stadsrand van Enschede-Noord.

deelgebied landschappelijke meerwaarden kunnen opleveren. Het LO P sluit geen ontwikkelingen in gebieden uit, maar spreekt op deze manier wel een voorkeur uit voor bepaalde ontwikkelingen in een bepaald deelgebied.

4.2 Inzet van ontwikkelingen

Iedere soort ontwikkeling heeft door zijn ruimtelijke verschijningsvorm en gebruik een andere impact op het landschap. Ook de landschappelijke meerwaarde die een ontwikkeling door investeringen in het landschap kan bereiken is verschillend. Een nieuw landgoed heeft immers een andere impact dan een intensief agrarisch erf. In bijlage 3 is op hoofdlijnen per ontwikkeling weergegeven wat de landschappelijke bijdrage/meerwaarde kan zijn. In de tabel op de volgende pagina is per deelgebied uiteengezet welke type ontwikkelingen in een

Ontwikkelingen die (mits goed ingepast) van meerwaarde kunnen zijn voor het landschap

	Essen- en kampenlandschap			Jonge ontginningen		Beekdallandschap			Stedelijk landschap
Deelgebieden	Ootmarsum, Lemselo - Rossum - Volthe	Breklenkamp, Tilligte-La trop - Denekamp	Saasveld - Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o.	Grensvelden, O vergangs- Gebied, velden	Springendal, Roderveld, Oosterveld - Snijdersveld	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	Ootershagen - De Hollandse Graven	Deurningen e.o. Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, La trop, Tilligte, Groot en Klein Agelo, Dulder
Landschapstype	Essen op de stuwwalflanken	Essen en kampen op kleinere koppen	Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen	Jonge zand- en heide-ontginning	Jonge bos- en heide-ontginning	Brongebied en bovenloop	Middenloop en maten landschap	Benedenloop	Omggeving stadsrand, dorpsrand, buurtschap
Individueel erf	X	X	X						
Clustering van erven		X							
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen					X	X	X	X	X
Woonlandschap									X
Intensieve veehouderij erven				X (IV-cluster Saasveld)					
Natuur- en landschapscamping	X	X	X		X	X	X	X	X

4.3 Kwaliteitseisen en tegenprestaties

De kwaliteitseisen en de tegenprestaties die aan een ontwikkeling worden gesteld, zijn sterk afhankelijk van het type landschap waarin de ontwikkeling zich bevindt. Ieder type landschap heeft namelijk zijn eigen unieke kenmerken en identiteiten. Om een helder kader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen zijn daarom per landschapstype en deelgebied de kwaliteitseisen en een aantal keuzes aan tegenprestaties uiteengezet in de volgende tabellen. Voor de locatie van de deelgebieden wordt verwezen naar de kaarten 2 t/m 6 en bijlage 5 Landschappelijk streefbeeld.

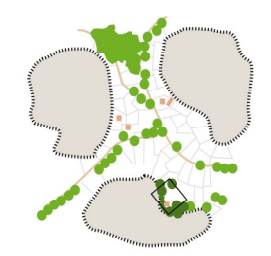
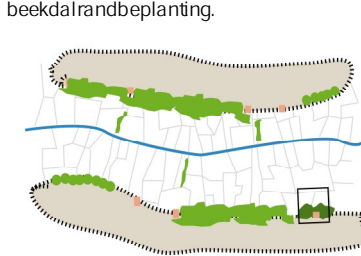
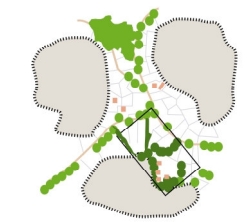
Uit de tabellen kan per soort ontwikkeling een pakket aan randvoorwaarden en maatregelen worden samengesteld, afhankelijk van het type landschap waarin het ligt. Nieuwe initiatieven en planaanvragen kunnen aan dit pakket worden getoetst.

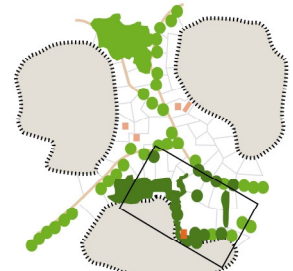
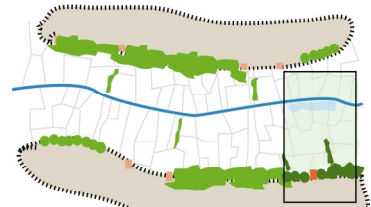
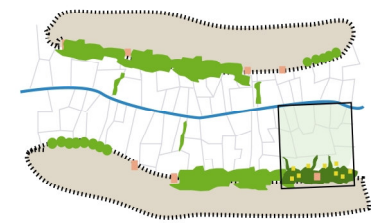
Het pakket stelt echter vooral kwalitatieve eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Maar ook de omvang van een ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op het landschap en dus de mate van tegenprestatie die nodig is. Tevens heeft de bouwkundige architectuur grote invloed op het landschap.

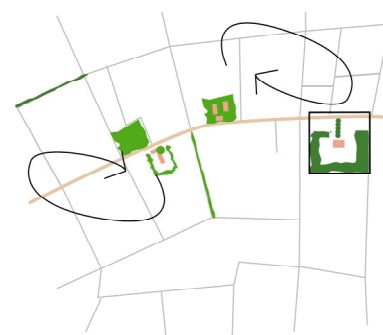
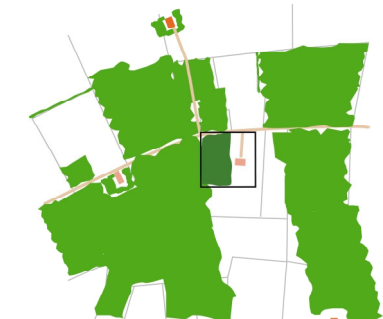
Het toetsen van nieuwe initiatieven en planaanvragen blijft dus vooral maatwerk, het pakket aan kwaliteitseisen en tegenprestaties vormt hiervoor een kapstok. Daarnaast geeft onder andere

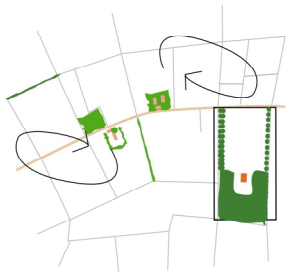
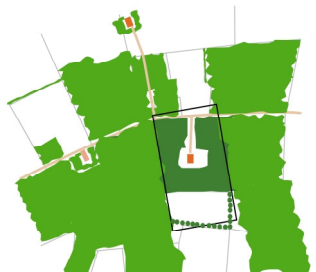
de Welstandsnota de nodige handreikingen ten aanzien van de architectonische kwaliteit



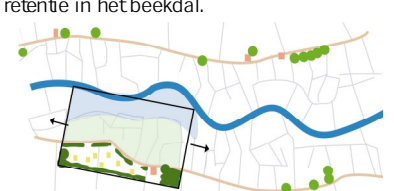
	Deelgebieden	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe	Tilligte-Lattrop-Denekamp, Breklenkamp	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o.
	Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Essen op de stuwwalflanken	Essen en kampen op kleinere koppen (essen- en hoevezwerm)	Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen
Algemeen	Algemene kwaliteitseisen: - Behoud van de kernkwaliteiten van het oude cultuurlandschap, zoals essen en kampen, kleinschalige structuur van houtsingels, reliëf. - Het erf is onderdeel van het omliggend landschap, door erfbeplanting onderdeel te laten zijn van aanwezige omringende beplanting, of door met erfbeplanting een aanzet te geven - Sterke afwisseling van open en besloten delen - Geen harde erfafscheidingen aanbrengen. - Aanleg en beheer van houtwallen, knoteiken en eikenhakhoutbosjes	Kwaliteitseisen: - Behoud van ruime doorzichten en creëren van nieuwe doorkijkjes - Zicht op de es waarborgen - Een haakse oriëntatie van beplantingen op de weg - Erfafscheidingen parallel aan de weg laag houden. - Bijdragen aan de kleinschaligheid van de randen van escomplexen.	Kwaliteitseisen: - Behoud en versterken van de sterke ruimtelijke variatie op korte afstand (hoog-laag, droog-nat, open-dicht) - Volgen van het kleinschalige reliëf, vastleggen van de hoogteverschillen met lijnbeplantingen	Kwaliteitseisen: - Benadrukken van de langgerekte vormen van de dekzandruggen - Opgaande beplantingen op de overgang van hoog naar laag op de rand van de dekzandruggen naar het beekdal (beekdalrandbeplanting). - Ontwikkeling natte natuur met een open karakter in het beekdal.
Individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties	Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: - Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen. - Herstellen van steilranden. - Akkerrandenbeheer. Tegenprestatie(s) elders in essen- en kampenlandschap geclusterd: - Tegenprestatie gekoppeld aan het erf heeft de voorkeur t.b.v. variatie en kleinschaligheid.	Het erf draagt bij aan kleinschalige groene rand van het escomplex 	Het erf aan de rand van een es of kamp ligt verankerd in het kleinschalige landschap. 	Het erf (op de overgang van hoog naar laag) draagt bij aan een besloten beekdalrandbeplanting. 
Clustering van erven (boeren en burger)	Tegenprestatie(s): - Aanleg openbare recreatieve paden en evt voorzieningen zoals banken, hekken, bruggen. - Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk. - Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen. - Herstellen van steilranden. - Akkerrandenbeheer	Niet gewenst	Ensembles van meerdere woningen en een netwerk van routes en beplantingen 	Niet gewenst

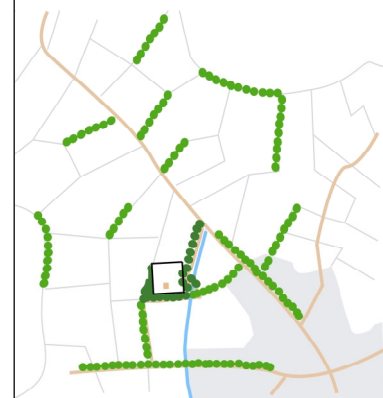
	Deelgebieden	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe	Tilligte-Latrop-Denekamp, Breklenkamp	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o.
	Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Essen op de stuwwalflanken	Essen en kampen op kleinere koppen (essen- en hoevezwerm)	Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	Tegenprestatie(s): - Aanleg bos op kleine schaal, geen grootschalige boscomplexen - Aanplant parkachtige laanstructuren en deze aan laten sluiten op het aanwezige omringende landschap en de beplantingen. - Aanleg openbare recreatieve paden - Herstellen van steilranden. - G rondgebonden landbouw (akkerprodukten) evt. biologische of natuurgerichte landbouw op de essen- en kampen. G ras- en hooilandgebruik in de lagere delen. - Akkerrandenbeheer.	Het landgoed als onderdeel van de kleinschalige esrand 	Het landgoed verankerd in het kleinschalige landschap door een netwerk van routes en beplantingen 	Het landgoed draagt bij aan de besloten beekdalrandbeplantingen en de natte meer open natuur in het beekdal 
Natuur- en landschapscampings	Tegenprestatie(s): - Aanleg bos aansluitend bij de schaal van het landschap, geen grootschalige boscomplexen. - Aanplant houtsingels langs perceelsgrenzen gecombineerd met aanleg van recreatieve paden ten behoeve van vorming netwerk. - Herstellen van steilranden.	De camping als onderdeel van de kleinschalige esrand levert een bijdrage aan de groene rand van het escomplex (en natte natuur in lagere delen). 	De camping is ingepast in het kleinschalige landschap door een netwerk van routes en beplantingen. 	De camping draagt bij aan de besloten beekdalrandbeplantingen en de natte meer open natuur in het beekdal 

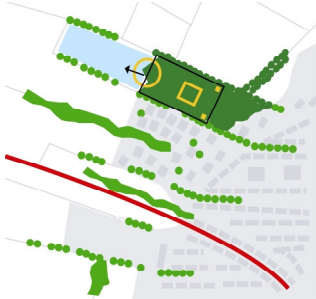
	Deelgebieden Jong ontginningslandschap	Springendal, Roderveld, Oosterveld-Snijdersveld Bos- en heideontginning	O vergangsgebied, Velden, Grensvelden Zand- en heideontginning	Landschap van Buitenplaatsen
Algemeen	Algemene kwaliteitseisen: - Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw wonen, werken en recreatie). - Versteving van het landschappelijk raamwerk: raster en randen. - De massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap.	Kwaliteitseisen: - Behoud en uitbreiden natuur- en landschapswaarden - Toepassen van forse groene elementen. - Stevige, robuuste beplantingen omlijsten de erven - Bomenrijen en boomgroepen staan in het gelid en in een strak plantverband.	Kwaliteitseisen: - Behoud open karakter en grote maat van de velden. - Erven liggen als eilanden gerangschikt in de open velden en zijn al dan niet voorzien van een robuuste groene omlijsting.	Kwaliteitseisen: - Behoud en uitbreiden bos-, natuur- en landschapswaarden. - Toepassen van forse groene elementen. - Bijdrage aan monumentaal karakter.
Individueel erf (boeren en burger)	Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: - Aanplanten van een robuuste erfbeplanting van minimaal 10 meter breed - Ontwikkelen van toegangslanen naar het erf (bomenrijen). Tegenprestatie(s) elders in jong ontginningslandschap geclusterd: - Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos - Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur. - Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes - Agrarisch natuurbeheer.	Het erf draagt bij aan het blokvormige patroon van afwisselend bos en openheid. 	Het erf ligt als een groen eiland in het relatief open landschap. 	Het erf sluit aan bij de karakteristiek van de bestaande landgoederen en draagt bij aan het blokvormige patroon van van afwisselend bos en openheid. 

	Deelgebieden	Springendal, Roderveld, Oosterveld-Snijdersveld Bos- en heideontginning	O vergangsgebied, Velden, Grensvelden Zand- en heideontginning	Landschap van Buitenplaatsen
Nieuwe) landhuizen en landgoederen	Jong ontginningslandschap Tegenprestatie(s): - Aanleg bosblokken en brede singels (minimaal 10 meter breed) aansluitend bij de rationele structuur en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos. - Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur. - Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes. - Agrarisch natuurbeheer.			
Intensieve veehouderij erven	Tegenprestatie(s): - Realiseren van een ruim en stevig landschappelijke kader. - Aanleg bosblokken en brede singels (minimaal 10 meter breed) aansluitend bij de rationele structuur. - Aanzetten van de linten met groene lanen, wonen in het groen langs de linten. - Aanleg infiltratie of retentiebekken.	n.v.t.	Erf aan lint in een ruim en stevig landschappelijk kader. 	n.v.t.
Natuur- en landschapscamping	Tegenprestatie(s): - Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos. - Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten. Versterken rationele structuur. - Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes. - Agrarisch natuurbeheer.	De camping levert een belangrijke bedrage aan de uitbreiding van bos- en natuurgebied. 	De camping ligt als een groen eiland in het relatief open landschap. 	De camping levert een belangrijke bedrage aan de uitbreiding van bos- en natuurgebied. 

	Deelgebieden	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	Oppershagen-De Hollandse Graven
	Beekdallandschap	Brongebied en bovenloop	Middenloop	Benedenloop
Algemeen	Algemene kwaliteitseisen: - G een nieuwe gebouwde elementen in het beekdallandschap. - Bouwen/ transformatie alleen mogelijk op bestaande erven (rood voor rood) en op de overgang van beekdallandschap naar es, gehucht of jong ontginningslandschap. - Belangrijke rol in het vasthouden en bergen van water. - Belangrijke rol in natuurontwikkeling langs de beek. - Gebruk van inheemse beplanting en streekeigen materiaal.	Kwaliteitseisen: - Ontwikkelen van een afwisselend kleinschalig karakter. - Mozaïek van natte graslanden en bronbossen.	Kwaliteitseisen: - Vertragen van waterafvoer door meandering van de beek, verondiepen beekdal en volstorten oude beekloop. - Herstel van het systeem van vloeiweiden, overstroming, retentie. - Ontwikkelen halfopen natuurlijk karakter door extensieve natte graslanden en verspreide natuurlijke bossages. - Herstel kleinschalig blokvormig karakter door aanplant houtwallen, singels en bomenrijen op de kavelgrenzen in het maten- en flierenlandschap.	Kwaliteitseisen: - Beekdalbrede ontwikkeling met natte open laagtes van graslanden en beekbegeleidende beplanting. - Een nat open inundatiegebied- en retentiegebied.
Individueel erf (boeren en burger)	Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: - De voorkeur gaat uit naar clustering in het beekdal of maten- en flierenlandschap t.b.v. ontwikkeling van zoveel mogelijk aaneengesloten natuur. Tegenprestatie(s) elders in het beekdal of maten- en flierenlandschap geclusterd: - Natuurontwikkeling langs de beek. - Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze. - Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem) - Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage. - Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden). - Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (beekdal) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap) - Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek.	Het erf als onderdeel van een mozaïek landschap van bos en natte natuur. 	Het erf op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natuurlijke bossages in het beekdal. 	Het erf op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen. 

	Deelgebieden	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	Oppershagen-De Hollandse Graven
	Beekdallandschap	Brongebied en bovenloop	Middenloop	Benedenloop
Nieuwe) landhuizen en landgoederen	Tegenprestatie(s): - Natuurontwikkeling langs de beek. - Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze. - Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem) - Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage. - Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden). - Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (beekdal) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap). - Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek	Het landgoed ligt rond de bron en vormt onderdeel van het mozaïek van bronbossen en natte graslanden. 	Het landhuis ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. De natte graslanden, uitgegraven meanders en de verspreide natuurlijke bossages behoren tot het landgoed. 	Het landhuis ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. Opgaande beplantingen (bos, singels) dragen hier bij de accentuering van de beekdalrand. De natte natuur (moeras, open water, nat grasland) in het beekdal vormt onderdeel van het landgoed. 
	Tegenprestatie(s): - Natuurontwikkeling langs de beek (moeras, open water, nat grasland). - Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze. - Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem) - Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage. - Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden). - Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (middenloop) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap) - Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek.	De camping ingepast in een mozaïek landschap van bos en natte natuur 	De camping op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natte natuur en natuurlijke bossages in het beekdal. 	De camping op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natte natuur (moeras, open water, nat grasland) en retentie in het beekdal. 

	Deelgebieden	Deurningen en omgeving (stadsrand Hengelo)	Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, Lattrop, Tilligte Dorpsrand	Groot en klein Agelo, Dulder
	Stedelijk landschap	Stadsrand	Dorpsrand	Buurtschap
Algemeen	Algemene kwaliteitseisen: - Vormgeving overgang kern-buitengebied - Hoge ruimtelijke kwaliteit, want bepalend voor het aanzichten de afronding van bebouwingskernen. - Belangrijke rol als uitlooptgebied en de toegang tot het buitengebied. - Een evenwichtige verhouding tussen rood en groen.	Kwaliteitseisen: - Ontwikkelen van (nieuwe) ruimtelijke dragers - Realiseren van groene wiggen als verbinding tussen stad en land. - Divers ruimtelijk programma, dat verschillende openbare functies kan opnemen. - Grote openbare toegankelijkheid.	Kwaliteitseisen: - Doorzetten van de open ruimten en de karakteristieken uit het omringende landschap tot in het dorp. - Aansluiten op landschappelijke structuren. - Losse dorpsranden waar bosjes en open ruimten elkaar afwisselen. - Recreatieve verbindingen met het omringende landschap.	Kwaliteitseisen: - Een buurtschap komt voor als compacte eenheid of als een losse setting van woningen en boerderijen. - Nieuwe ontwikkelingen liggen daar ruimtelijk los van en sluiten vooral aan op bestaande landschappelijke structuren. - Recreatieve verbindingen met het omringende landschap.
Individueel erf (boeren en burger)	Tegenprestatie(s): Aanleg netwerk van singels, lanen, brede bermen rond de kavel gecombineerd met aanleg van openbare recreatieve paden.	Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap en draagt door paden rond het erf bij in de toegankelijkheid van het buitengebied. 	Het erf is door een netwerk van routes en paden ingepast in het landschap. 	Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap. 

	Deelgebieden	Deurningen en omgeving (stadsrand Hengelo)	Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, Lattrop, Tilligte Dorpsrand	Groot en klein Agelo, Dulder
	Stedelijk landschap	Stadsrand	Dorpsrand	Buurtschap
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	Tegenprestatie(s): - Ontwikkelen (nieuwe) ruimtelijke dragers, zoals water(berging), parklandschap. - Aanleg hoofd (groen)structuur - Aanleg netwerk van openbare recreatieve paden. - Ruimte bieden aan nieuwe openbare, toeristisch en recreatieve functies.	Het landgoed heeft een belangrijke structurende rol in de stadsrand en levert een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid van het buitengebied. 	Int de stadsrand voegt het landgoed zich hier (qua maat, schaal, karakteristiek) meer naar bestaande landschappelijke structuren. 	Het landgoed ligt in het landschap los van het buurtschap en voegt zich naar bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap. 
Woonlandschap en natuur- en landschapscamping	Tegenprestatie(s): - Ontwikkelen (nieuwe) ruimtelijke dragers, zoals water(berging), parklandschap. - Aanleg hoofd (groen)structuur - Aanleg netwerk van openbare recreatieve paden.	Het woonpark of de camping heeft een belangrijke structurende rol in de stadrand en levert een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid van het buitengebied. 	Het woonpark of de camping is door een netwerk van routes en paden ingepast in het landschap. 	Het woonpark of de camping ligt in het landschap los van het buurtschap en is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap door een netwerk van routes en beplantingen. 