

# Landschappelijke inpassing

*Oude Boekeloseweg 112, Fam. Nijhof*



**Eelerwoude**

kleurt het landelijk gebied



# Landschappelijke inpassing

*Oude Boekeloseweg 112, Fam. Nijhof*

## **Opdrachtgever:**

Naam: Fam. Nijhof  
Adres: Oude Boekeloseweg 112  
Postcode: 7482SH  
Plaats: Haaksbergen

## **Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB Goor  
Postbus 53  
7470 AB Goor  
Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

## **Projectgegevens:**

Projectnummer: 5266  
Datum: 07 juli 2014  
Projectleider: G. Brouwer  
Opgesteld: S.J. Roeters

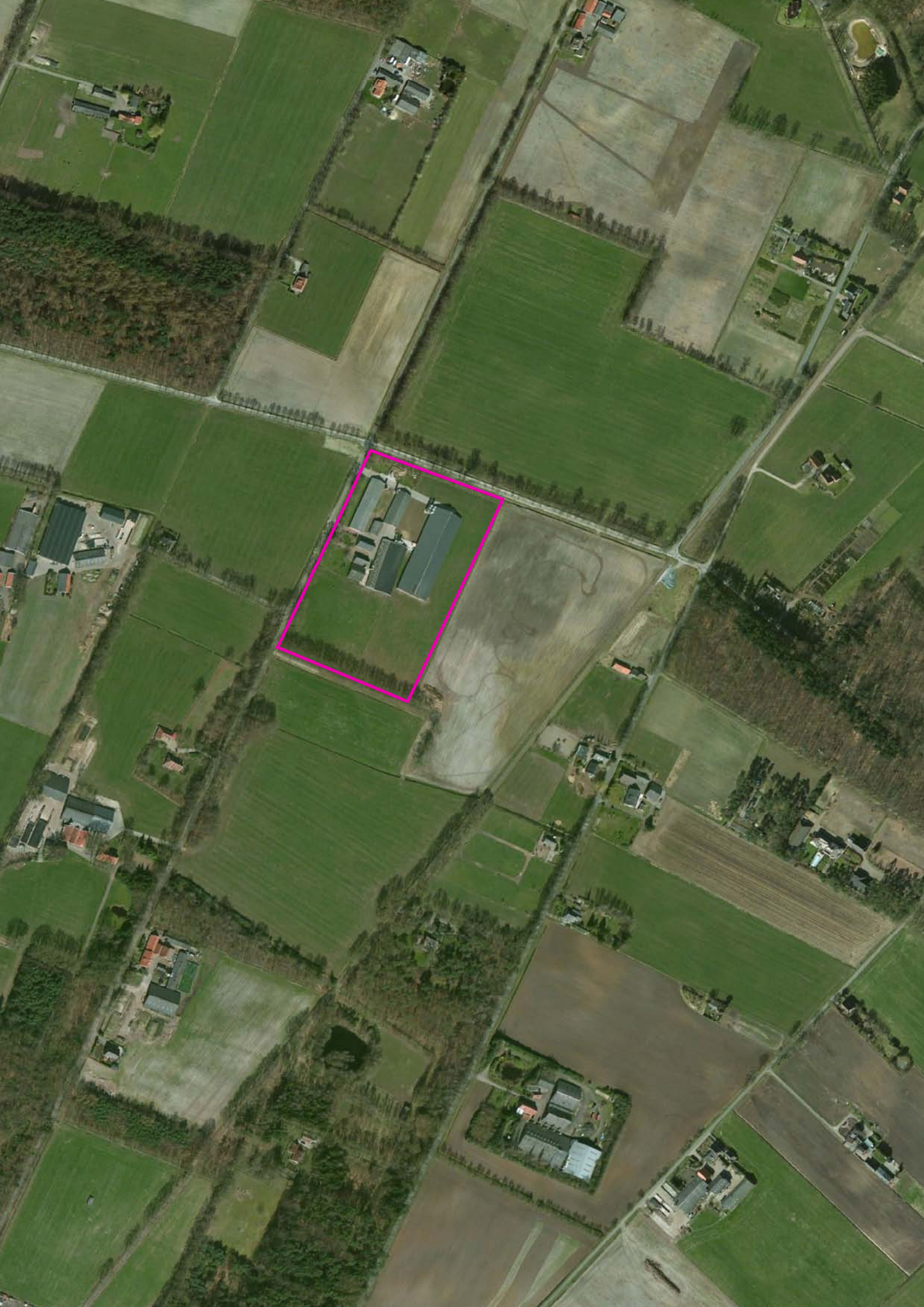




## INHOUD

<b>1 HUIDIGE SITUATIE</b> .....	7
Huidige situatie.....	7
Gewenste ontwikkeling.....	7
<b>2 PROVINCIAAL BELEID</b> .....	9
Natuurlijke laag.....	9
Laag van het agrarisch cultuurlandschap.....	9
Stedelijke laag en de lust en leisurelaag.....	10
Ontwikkelingsperspectieven.....	10
Uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie.....	10
<b>3 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN</b> .....	11
Landschapsontwikkelingsvisie.....	11
Uitgangspunten vanuit het LOP.....	13
<b>4 PRINCIPESCHETS</b> .....	15
Fruitgaard.....	15
Haag.....	15
Wandelpad met informatiebord (optioneel).....	15
Erfverharding.....	15
Zicht filteren oostkant.....	15
<b>5 BEPLANTINGSPLAN</b> .....	17
Relatie ondergrond en plantkeuze.....	17
Singel (1).....	17
Fruitbomen (2).....	17
Haag (3).....	17
Wandelpad (4).....	17







# 1

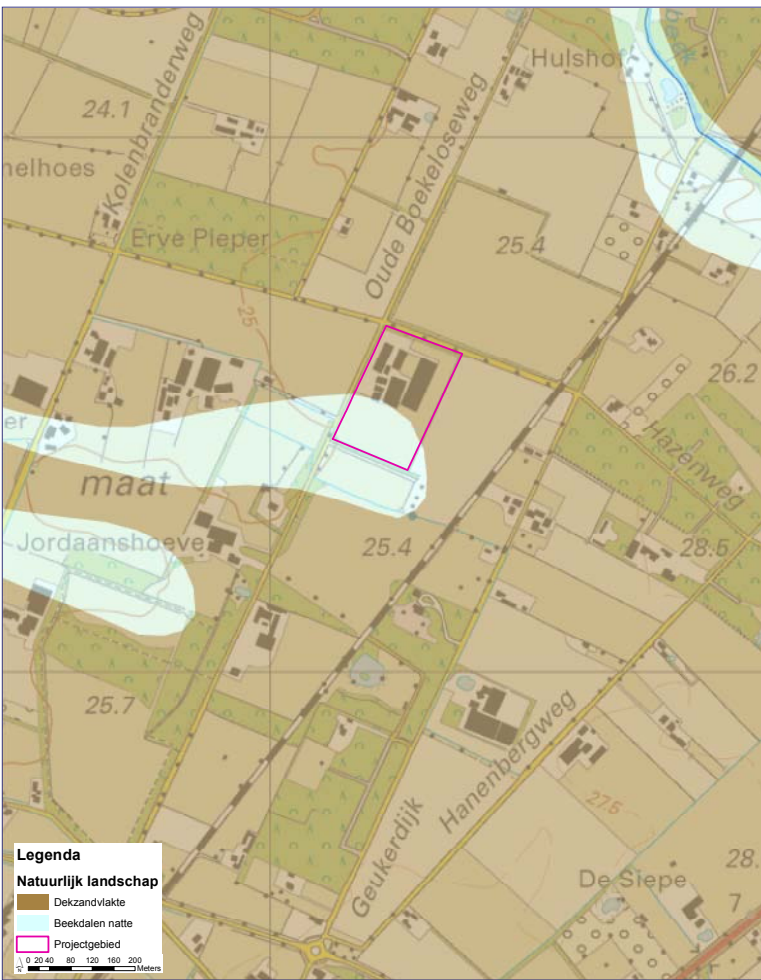
## HUIDIGE SITUATIE

De familie Nijhof woont aan de Oude Boekeloseweg 112. Zij zijn voornemens een nieuwe stal te bouwen. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan, daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen, waarin de gewenste ontwikkeling is onderbouwd. Het College van B&W heeft een positief advies gegeven over de voorgenomen plannen. In dit rapport treft u een landschapsanalyse en een inrichtingsschets voorzien van een beplantingsplan en kostenraming.

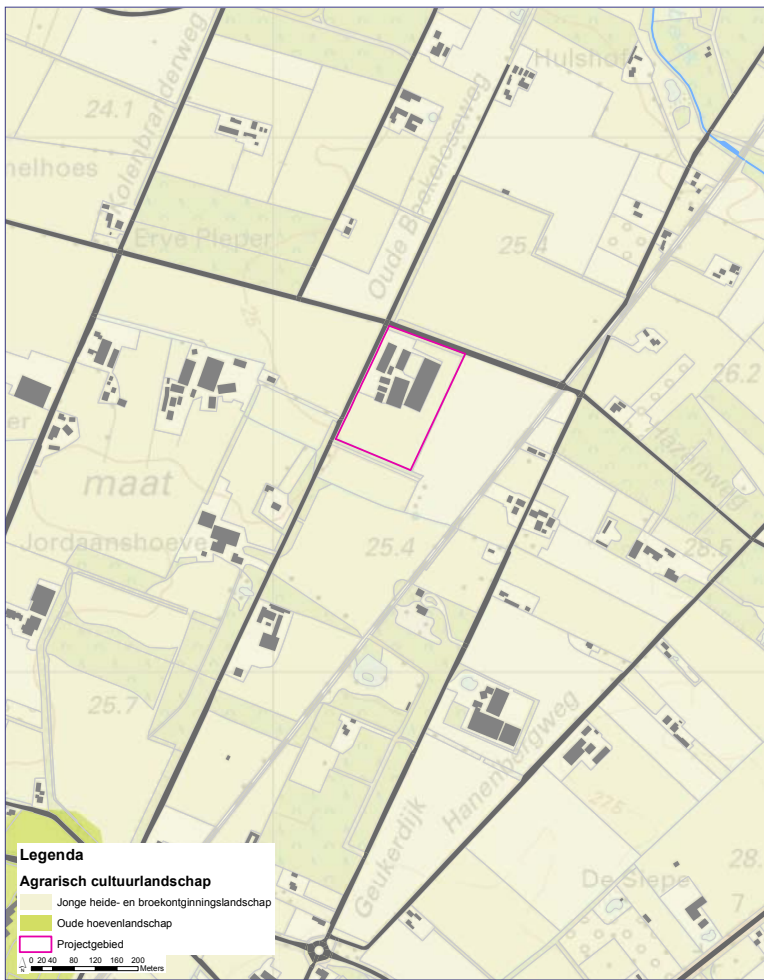
### **Huidige situatie**

Het huidige erf bestaat uit een woonhuis en een aantal stallen, zie de luchtfoto op pagina 4. Het erf is mooi landschappelijk ingepast. Langs de weg zijn houtsingels aanwezig van in de omgeving passende beplanting. Voor op het erf, ten zuidwesten van de woning, staan enkele fruitbomen. Het heeft wat weg van een fruitgaard. Waarschijnlijk hebben hier vroeger meer bomen gestaan. De scheiding met het weiland wordt geaccentueerd door een beukenhaag. Deze heeft last van vraat en verkeert matige staat. Wel geeft het een duidelijk beeld van het begin van het erf. De oostkant, richting de spoorlijn is geheel open. Doordat delen van het bedrijf van verschillende kanten zichtbaar zijn, blijft de relatie tussen bedrijf en de omringende agrarische gronden intact. De zuidkant wordt begrensd door een singel van beuken. Deze liggen niet op het erf van familie Nijhof maar vormen wel een duidelijke begrenzing van de huiskavel.

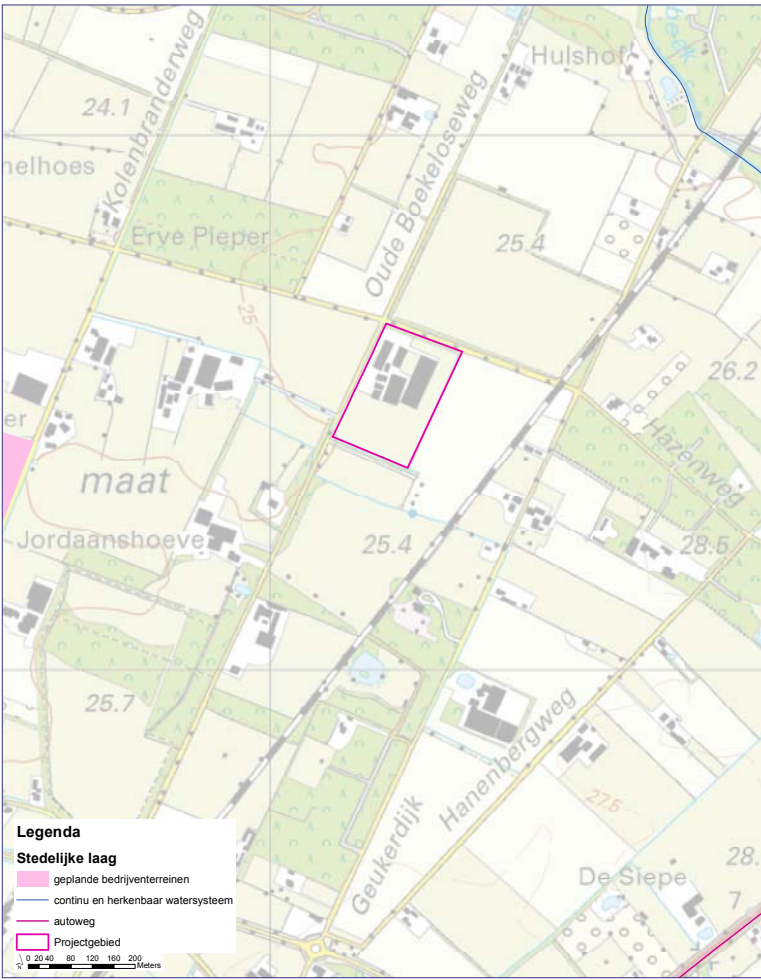




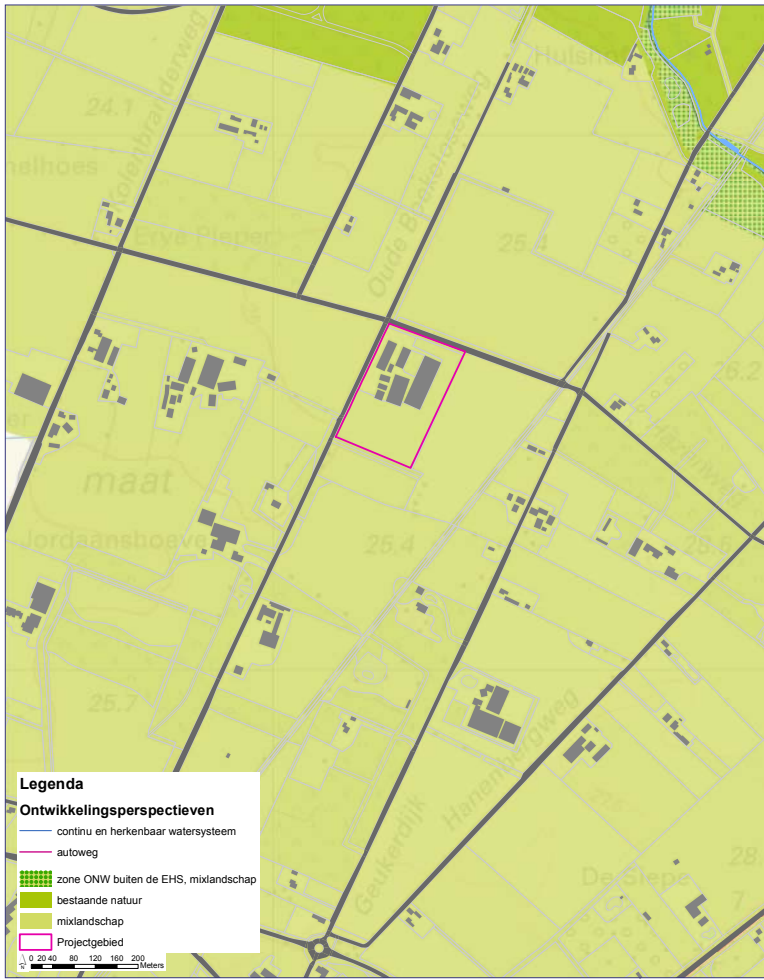
Afbeelding 1. Natuurlijke laag



Afbeelding 2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 3. Stedelijke laag en lust- en leisurelaag



Afbeelding 4. Ontwikkelingsperspectieven





# 2

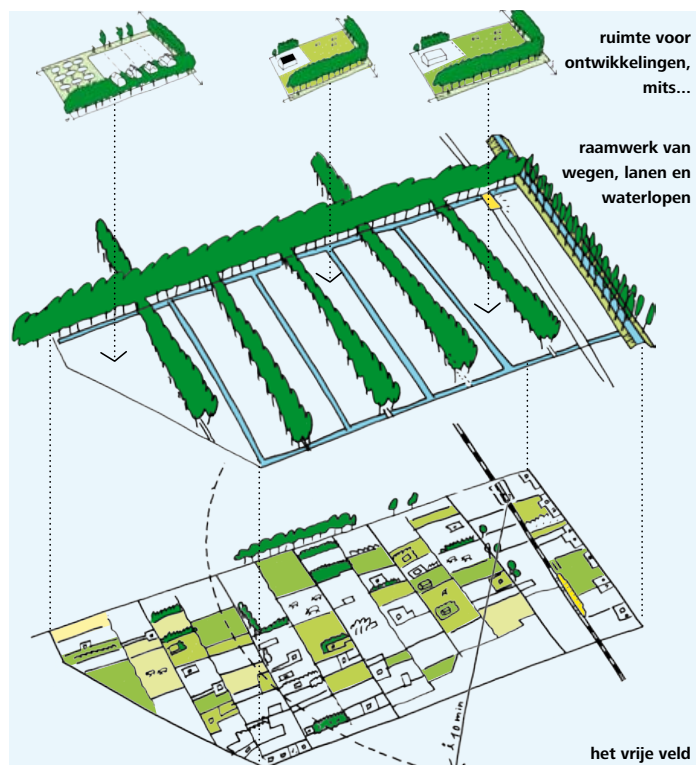
## PROVINCIAAL BELEID

### Natuurlijke laag

Op pagina 4 staan de kaarten volgens de lagenbenadering vanuit de Omgevingsvisie. Afbeelding 1 is de laag van het Natuurlijke landschap. Hieruit blijkt dat het projectgebied op de overgang ligt van dekzandvlakte naar beekdal. Langs de zuidgrens van het erf loopt een beukenlaan. Er loopt een sloot aan de zuidkant kant van deze beukenlaan. Een visuele relatie tussen de sloot en het erf ontbreekt. Vanuit deze laag is het gewenst voor de plantkeuze te kiezen uit bij de ondergrond passende soorten. Dit versterkt het verschil tussen hoog en laag, droog en nat.

### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het landschaptype ter plekke is dat van het Jonge heide- en broekontginningenlandschap, zie afbeelding 2. Dit uit zich op verschillende schaalniveaus en wordt verbeeld in onderstaande afbeelding (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2009). De laan- en erfbeplanting is nog duidelijk aanwezig op en rond het erf of deze is recentelijk hersteld. Herstel en behoud van landschappelijke structuren is een aandachtspunt bij ontwikkelingen. Bij het projectgebied zijn de landschappelijke structuren nog redelijk intact. Door de bestaande structuren door te trekken en deze waar ze ontbreken aan te vullen, wordt het landschap versterkt.



## **Stedelijke laag en de lust en leisurelaag**

Ondanks dat het projectgebied geen aanduiding kent op de Stedelijke laag en de Lust- en leisurelaag, afbeelding 3, worden er in het beleid wel uitspraken gedaan met betrekking tot de erfinrichting. Zo moet er worden gekeken naar de typerende erfinrichting. In dit geval een orthogonale (rechtlijnige, gestructureerde) opzet.

## **Ontwikkelingsperspectieven**

Het ontwikkelingsperspectief mixlandschap, afbeelding 4, geeft voldoende beleidsruimte voor de uitbreiding van agrarische bedrijven mits deze in voldoende mate wordt ingepast. Dit wordt geborgd door de huidige goede inpassing van het bedrijf voort te zetten en waar mogelijk te versterken. Dit sluit aan op de uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan van Haaksbergen in het volgende hoofdstuk.

## **Uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie**

- Maak gebruik van bij de ondergrond passende plantsoorten.
- Bestaande landschappelijke structuren zoals houtwallen en heggen doortrekken en deze waar ze ontbreken aanvullen.
- Huidige erfstructuur behouden en waar mogelijk versterken.
- Het bedrijf goed inpassen in het landschap.



# 3

## LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

### **Landschapsontwikkelingsvisie**

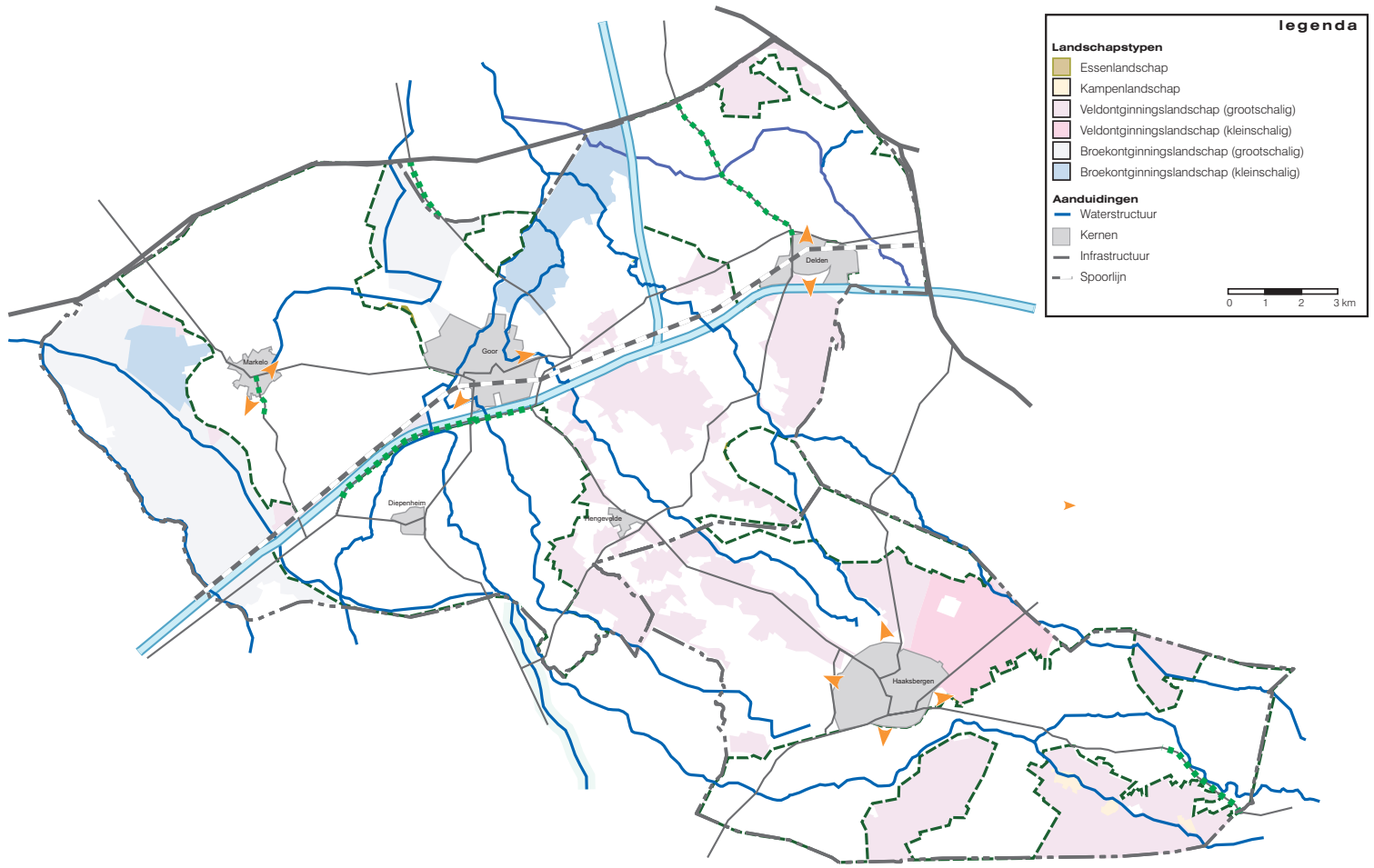
In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Haaksbergen valt de locatie onder het “agrarische werklandschap” met als cultuurhistorisch landschapstype het “veldontginningslandschap”. De visie zoals in het LOP is beschreven is als volgt: “Behoud en versterking landschapspatroom”. Hieronder wordt dit uitgangspunt verder uiteengezet, voor zover dit betrekking heeft op het plangebied en directe omgeving.

### **De zorg voor het agrarische werklandschap**

De landbouw is vanouds de dragende functie van het Twentse landschap. Het landschapspatroom bestaat uit verschillende typen ontginningen met bijbehorende verkaveling en beplanting. Door schaalvergroting, ruilverkavelingen en veranderingen in het grondgebruik zijn de verschillen tussen de landschapstypen vervaagd en is er met name buiten de ensembles sprake van een diffuus agrarisch werklandschap. Kenmerken hiervan zijn de open landbouwgronden met grasland en bouwland, de verspreide erven met woonhuis, opstallen en erfbeplanting en verspreide landschapselementen als restanten van het oude landschapstype.

### **Ontwikkeling van het agrarisch werklandschap in het algemeen en het half open dekzandlandschap**

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen. Wegen en laanbeplanting wordt hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het assortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype. Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes. Binnen dit werklandschap zijn accenten aangeduid die te maken hebben met de oorspronkelijke cultuurhistorische ontginningstypen, zie de afbeelding op pagina 6.



**Bouwstenen agrarische werklandschap**



Half open dekzand landschap: Sint Isidorishoeve, behoud landschapselementen



Erfinrichting: versterking landschapspatroon met karakteristieke erfplanting



Broekontginning: Holtdijk, behoud grootschalige openheid, versterking dijkbeplanting als grens



Gaaf kampenlandschap: Elsenerbroek, behoud landschapspatroon



Veldontginning: Höfterveld met Zoddebeek, behoud open veld en dichte ontginningsgrens



## **Veldontginningslandschap (groot- en kleinschalig)**

Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing. In het dekzandlandschap komen kleinere velden voor waar restanten van bos, ven en hei te behouden landschapselementen zijn zoals bij de Benteler Heide en het Markveldensche Veld.

De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den. De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.

## **Uitgangspunten vanuit het LOP**

Behoud en waar mogelijk versterken van:

- Open landbouwgronden met grasland en bouwland.
- Structuur van verspreide erven met woonhuis, opstallen en erfbeplanting.
- Het sortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.
- De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf.
- De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen.

# Oude Boekeloseweg 112

## Principeschets uitbreiding agrarisch bedrijf





# 4

## PRINCIPESCHETS

Op de principeschets op de vorige pagina is de inpassing van de nieuwe stal ingetekend. Gezien de huidige goede inpassing van het erf hoeft er maar weinig te gebeuren. Hieronder worden enkele inpassingsmaatregelen toegelicht.

### **Fruitgaard**

Fruitbomen stonden op oude erven van oudsher op het voor- en zijerf. Op de locatie Oude Boekeloseweg is een fruitgaard aanwezig ten westen van het erf. Deze fruitgaard wordt aangevuld en uitgebreid voor de nieuwe stal. Dit breekt het zicht op de nieuwe stal en het karakter van voor- en achtererf wordt versterkt.

### **Haag**

De bestaande heg die de zuidkant van de fruitgaard begrenst bestaat uit beuk. Deze wordt aangetast door engerlingen waardoor her en der gaten vallen in de heg. De heg wordt verwijderd. De nieuwe haag (aan de west- en zuidzijde van de fruitgaard) bestaat uit haagbeuk. Haagbeuk is minder vatbaar voor vrachtschade door engerlingen en heeft een vergelijkbare uitstraling.

### **Wandelpad met informatiebord (optioneel)**

De familie Nijhof overweegt om ten zuiden van het erf eventueel een wandelpad aan te leggen. Dit zodat passanten een kijkje kunnen nemen in de stal, zonder dat hun aanwezigheid hinderlijk of gevaarlijk is voor de bedrijfsvoering. Mocht dit wandelpad gerealiseerd worden, dan wordt de aanwezigheid ervan kenbaar gemaakt door een informatiebord langs de weg te plaatsen.

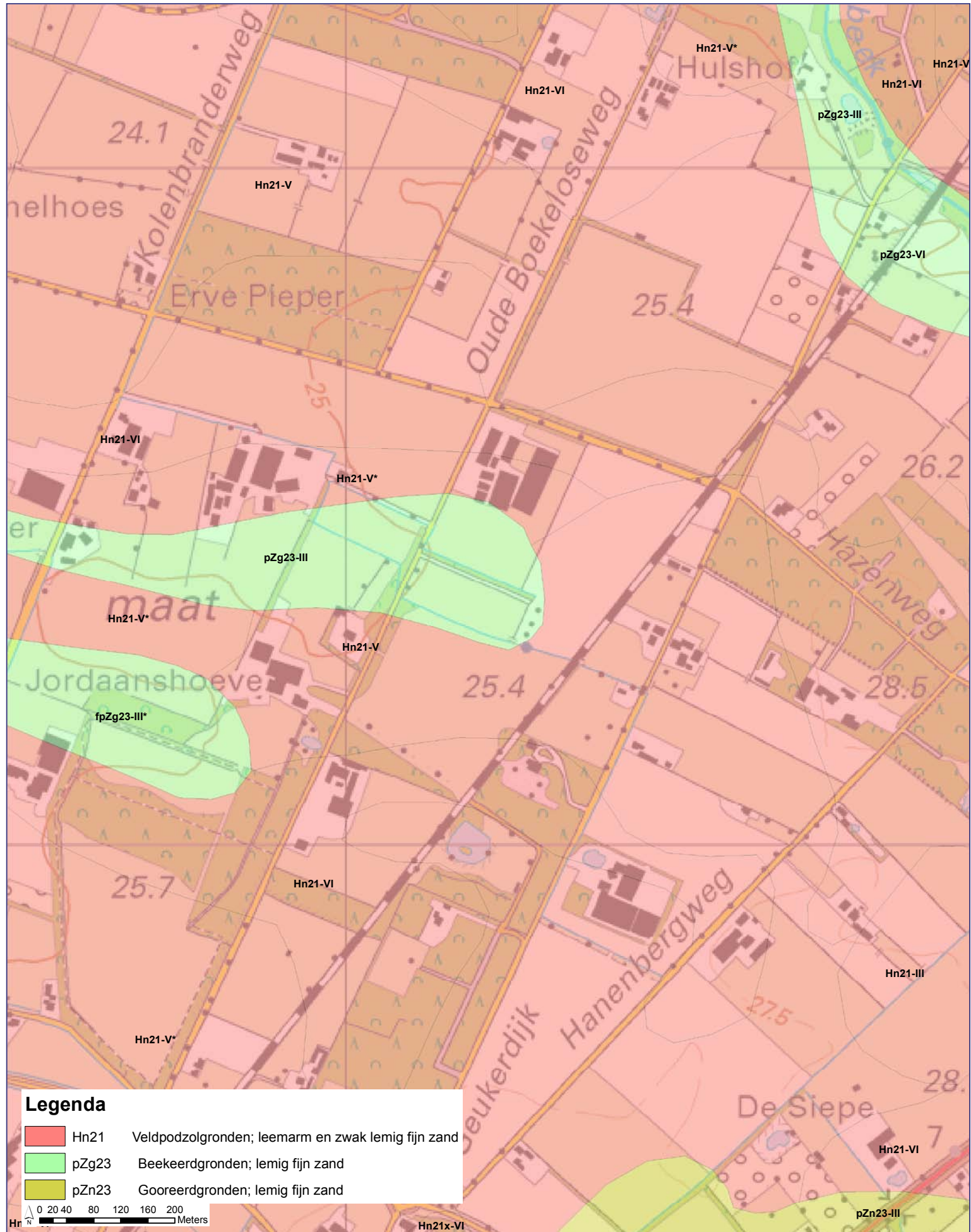
### **Zicht filteren oostkant**

Voor de schaalvergroting van de landbouw was er meer kavelgrensbeplanting dan in de huidige situatie. Het landschap was kleinschalig evenals de bedrijven. In de loop der jaren is het landschap grootschaliger geworden. Ook de omvang van de agrarische bedrijven is toegenomen. De schaalvergroting van het boerenerf is passend in de huidige schaal van het landschap. De oostkant van het erf is nu open. Door het zicht vanuit het oosten te filteren middels een singel en enkele bomen, wordt deze goed ingepast maar blijft enig zicht op het bedrijf behouden waardoor de relatie tussen bedrijf en omgeving duidelijk is. Dit sluit aan op de wensen uit de Omgevingsvisie.



# Oude Boekeloseweg 112

## Uitbreiding agrarisch bedrijf







# 5

## BEPLANTINGSPLAN

De getallen op de principeschets komen overeen met onderstaande nummers. Hieronder wordt eerst de plantkeuze per element toegelicht. Op de volgende pagina staat een begroting van de te verwachten kosten.

### **Relatie ondergrond en plantkeuze**

De lokale omstandigheden zijn leidend voor de plantkeuze. Hiermee wordt het streekeigen karakter versterkt. Door te kijken naar de bodem en waterhuishouding, zoals vermeld op de bodemkaart op de vorige pagina, kan een bosgemeenschap worden bepaald die zich van nature op deze plek zou ontwikkelen. In dit geval betreft het een veldpodzolgrond (Hn21) met grondwatertrap V\*. De bosgemeenschap die hierbij hoort is die van het vochtig Berken-Zomereikenbos. Passende bomen zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk, vuilboom en lijsterbes en zwarte els. Struiken:geoorde wilg, grauwe wilg en krent.

### **Singel (1)**

Langs de oostkant van het erf wordt een singel aangeplant met enkele solitaire bomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het vrijhouden van zichtlijnen op het achterland. De singel is 3 meter breed en bestaat uit bovengenoemde inheemse soorten. Door dertig procent boomvormers en de rest struiken aan te planten, kan de onderbegroeiing zich goed handhaven, ook als de bomen groter worden.

### **Fruitbomen (2)**

Er worden zes nieuwe fruitbomen op het voorerf aangeplant. Door hierbij te kiezen voor lokale rassen is de kans groter dat ze goed aanslaan en veel vrucht dragen. Daarnaast wordt zo de lokale cultuurhistorie in leven gehouden.

### **Haag (3)**

Er wordt 80 meter nieuwe beukenhaag aangelegd waarvoor plantmateriaal aangekocht moet worden.

### **Wandelpad (optioneel) (4)**

Naast beplanting wordt er mogelijk ook een wandelpad aangelegd naar een inkijk in de stal. Hierdoor kunnen passanten en bezoekers een kijkje nemen in de stal, zonder dat ze hiervoor het erf op moeten. Mocht dit wandelpad gerealiseerd worden, dan zal het circa 35 meter lang zijn en komt het ten zuiden van de boomgaard

Nr.	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
<b>1. Singel</b>						
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m <sup>2</sup> )	360	m <sup>2</sup>	€ 1,25	€	€ 450
	Aanplanten onderbegroeiing	360	m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 360	
	Leveren eiken. Maat 16-18 (1 per 25 meter)	10	stuks	€ 77,00	€	€ 770
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	10	stuks	€ 60,00	€ 600	
	Inbreng agrarische ondergrond (afwaardering naar natuur)	360	m <sup>2</sup>	€ 5,53	€ 1.989	
<b>2. Boomgaard</b>						
	Leveren hoogstam fruitbomen	6	stuks	€ 35,00	€	€ 210
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	6	stuks	€ 60,00	€ 360	
<b>3. Haag</b>						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	80	m <sup>1</sup>	€ 10,80	€	€ 860
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	80	m <sup>1</sup>	€ 9,50	€ 760	
<b>4. Wandelpad (optioneel)</b>						
	Grond ontgraven t.b.v. cunet	10	m <sup>3</sup>	€ 5,00	€ 50	
	Leveren zand	10	m <sup>3</sup>	€ 2,50	€	€ 30
	Aanbrengen zand	10	m <sup>3</sup>	€ 2,00	€ 20	
	Leveren Flachkorn grind	10	m <sup>2</sup>	€ 8,00	€	€ 80
	Aanbrengen Flachkorn grind	10	m <sup>2</sup>	€ 2,00	€ 20	
	Inbreng agrarische ondergrond (afwaardering naar natuur)	35	m <sup>2</sup>	€ 5,53	€ 194	
				Subtotaal	€ 4.353	€ 2.400

Onvoorzien (10%)	€	440	€	240
<b>subtotaal ex btw</b>	€	4.793	€	2.640
<b>subtotaal incl btw</b>	€	5.800	€	2.800
<b>Eindtotaal incl btw</b>	€		€	8.600

