

Grevenpaalweg 14

Inrichtingsplan



Eelerwoude

Grevenpaalweg 14

Rood voor Rood

Opdrachtgever:

Naam: Fam. Spikker
Adres: Grevenpaalweg 14
Postcode: 7482 SG
Plaats: Haaksbergen

Opdrachtnemer:

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

Projectgegevens:

Projectnummer: 7670
Datum: november 2017
Projectleider: I. Rensink
Opgesteld: S.J. Roeters



INHOUD

1	INLEIDING	7
	Huidige situatie, bestemd als intensieve veehouderij	7
	Gewenste situatie, opknappen en herontwikkelen	9
	Toepassing Rood voor Rood regeling	9
2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11
	1850-1930 Landschap verdicht	11
	1930-2016 Schaal landschap vergroot	11
	Bodem en waterhuishouding	13
	Inrichtingsplan	15
	Beplantingsplan	16
3	MEERWAARDE TOEPASSEN ROOD VOOR ROOD	17



Afbeelding 1. Foto overzicht van het erf tijdens aanschaf door huidige eigenaar



1

INLEIDING

Aan de Grevenpaalweg 14, ten noordoosten van het dorp Haaksbergen ligt het erf van de familie Spikker. De familie is voornemens de locatie Grevenpaalweg 14 te Haaksbergen in het kader van de Rood voor Rood regeling te herontwikkelen.

Huidige situatie, bestemd als intensieve veehouderij

Het erf aan de Grevenpaalweg 14 bestaat uit een woning met daarbij vijf schuren (totale oppervlakte 1.462 m²) en 1,8 ha landbouwgrond. Het grootste gedeelte van de schuren heeft een asbestdak. Verder zijn de schuren opgetrokken uit allerlei soorten materialen zoals asbestwanden, damwandplaten, metselwerk en houtwerk. De grote oppervlakte erfverharding (+/- 850 m²) bestaat uit een afwisselende samenstelling van betonverharding, asfalt en klinkers. Tot 1996 is de locatie in gebruik geweest als intensieve veehouderij en werden er varkens en hobbymatig herten gehouden. Voor de herten is rondom de landbouwgrond een 2 meter hoge afrastering aangebracht. Ook is aan de voorzijde van het erf een 2,5 meter hoog stalen spijlenhek aanwezig en staan aan beide zijkanten van de entree grote betonnen poeren. Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf is het erf verkocht. Door de toenmalige eigenaar zijn vanuit het erf nieuwe activiteiten en werkzaamheden ontplooid. Daarbij zijn zowel in- als uitpandig functionele aanpassingen aan de schuren verricht die niet hebben bijgedragen aan het creëren van enige eenheid. Het erf heeft tot op heden nog steeds de bestemming 'intensieve veehouderij'.



Afbeelding 2. Foto overzicht van het erf tijdens aanschaf door huidige eigenaar

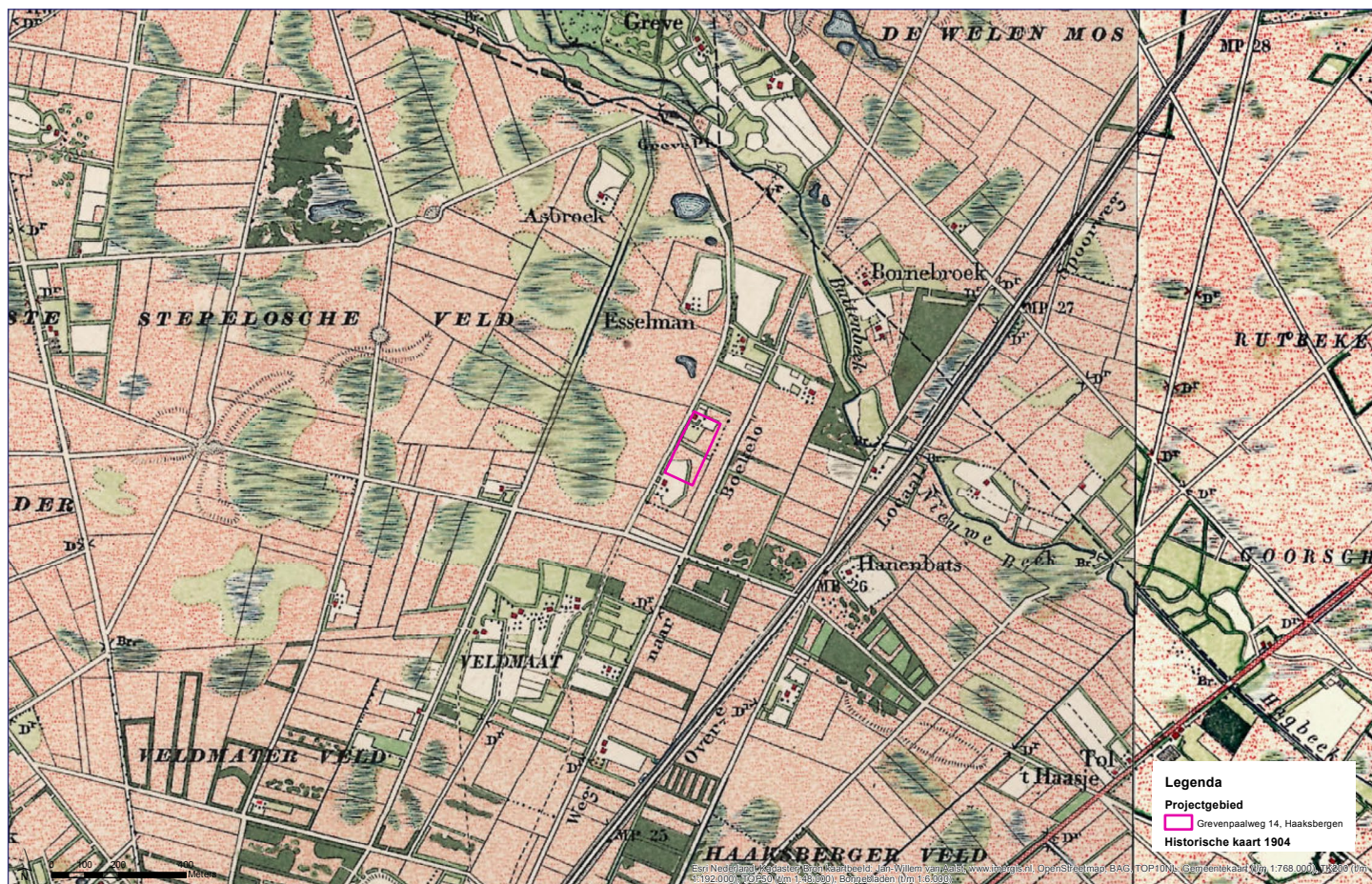
Gewenste situatie, opknappen en herontwikkelen

Eind 2015 is het erf aangekocht door de familie Spikker met als doel om er te wonen en in de schuren en op bijbehorende grond hobbymatig een aantal paarden te houden. Het geheel had op dat moment een rommelige en vervallen uitstraling. Deels werd dit veroorzaakt door (fors) achterstallig onderhoud aan gebouwen en groen, maar ook de variatie in bouwjaar, kleur- en materiaalgebruik en (ver)bouwperiodes van de schuren speelt hierin een belangrijke rol. De intentie van de familie Spikker is om de plek op te knappen zodat deze weer van toegevoegde waarde is voor de beleving van het buitengebied van Haaksbergen.

In de afgelopen periode is er door de familie Spikker al veel energie gestoken in het opknappen van de locatie: zo is het hekwerk rondom de percelen grotendeels verwijderd, is het achterstallig onderhoud aan het groen op het erf en rondom het perceel weggewerkt en is de buitenopslag verwijderd. Daarnaast was het plan om de schuren geschikt te maken voor het stallen van de paarden en de opslag en stalling van bijbehorend materiaal. In de loop van de tijd is echter gebleken dat geen enkele schuur redelijkerwijs geschikt te maken is voor het beoogde gebruik. Daarnaast is er veel meer oppervlakte aan schuren aanwezig dan gewenst. De familie Spikker heeft daarom uiteindelijk het plan opgevat om alle schuren te slopen, deze in te zetten in de Rood voor Rood regeling en een nieuw bijgebouw bij hun eigen woning te realiseren. De wens is om een bijgebouw met een oppervlakte van 350 m² te realiseren. Deze oppervlakte is noodzakelijk voor o.a. de huisvesting van de paarden, opslag van hooi en stro, stalling van de trailer en overige werktuigen voor het beheer van de bijbehorende 1,8 ha grond. De wens is om de compensatiewoning te realiseren op de plek van de gesloopte schuren, aan de noordkant van het erf.

Toepassing Rood voor Rood regeling

Op het erf is 1.462 m² aan landschapontsierende, voormalig agrarische bebouwing aanwezig. Daarmee voldoet het erf aan de criteria van het 'Rood voor Rood beleid 2015' van de gemeente Haaksbergen. De wens voor een nieuw bijgebouw van 350m² bij de huidige woning past niet binnen de kaders van de Rood voor Rood-regeling. Het voorstel van de familie Spikker is daarom als volgt: De sloop van 1.500 m² geeft recht op realisatie van een woning met een inhoud van 1.000 m³. De familie Spikker heeft geen belang bij een woning van die omvang. Het voorstel is daarom om 1.000 m² te slopen in ruil voor een compensatiewoning van 750 m³. De overige te slopen gebouwen (462 m²) wordt ingezet voor de realisatie van een bijgebouw bij de eigen woning van 350 m² (i.p.v. 150 m² die volgens de regeling is toegestaan).



Afbeelding 3. Historische kaart omstreeks 1900



Afbeelding 4. Historische kaart omstreeks 1950



2

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

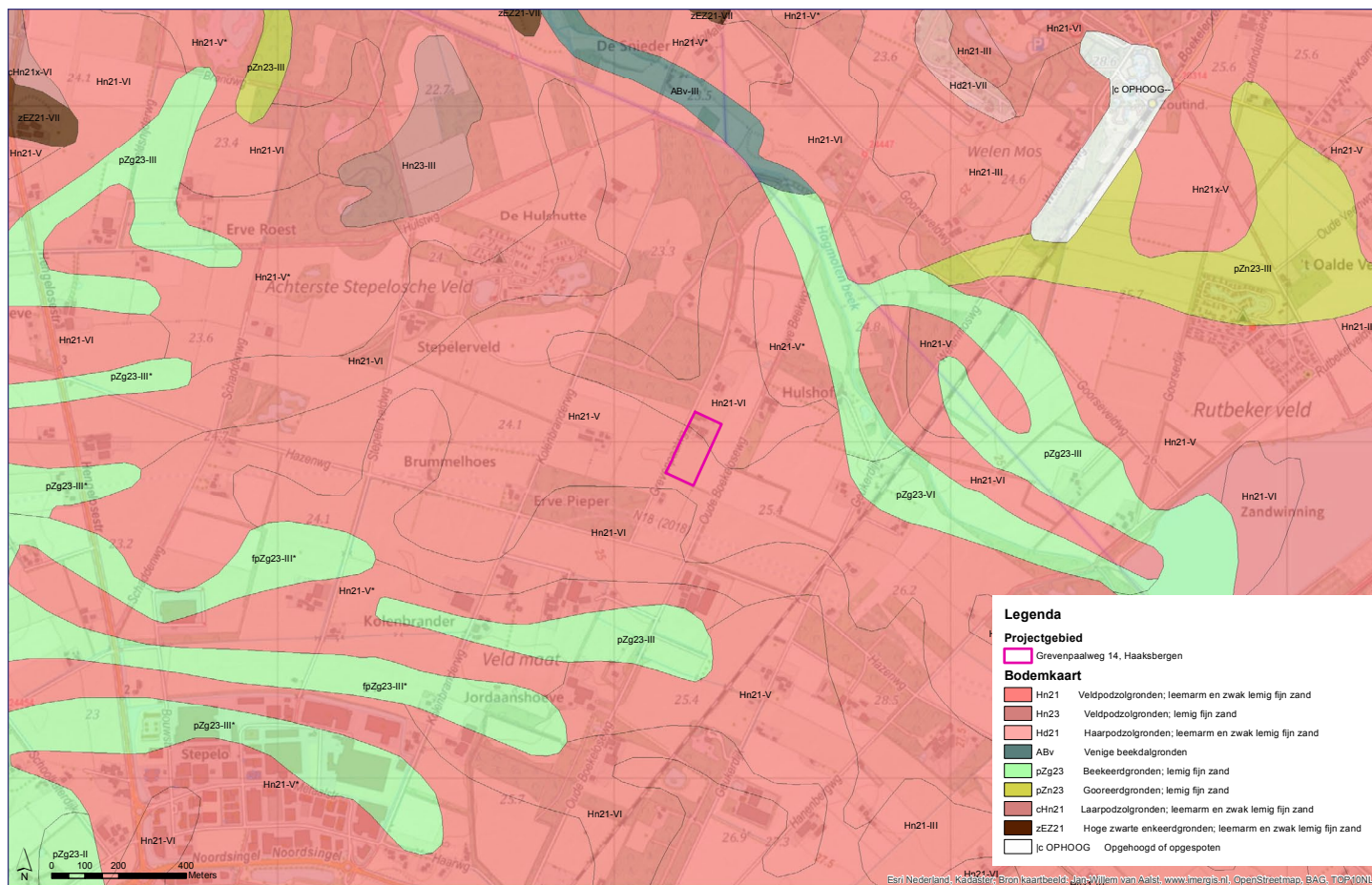
1850-1930 Landschap verdicht

Vanaf ongeveer 1850 is op de plek van het huidige erf bebouwing aanwezig. Grofweg op de rand van het beekdal van de Hagbeek en de hogere rug waarop ook Haaksbergen ligt. Het erf is ontstaan tussen heidevelden en ruigte. Het erf is aan de westkant begrensd door een stevige windsingel.

Rond 1927 zijn er bospercelen aangeplant ten zuiden en ten noorden van het erf, aan de westkant van de Grevenpaalweg. In die periode wordt de heide voor het merendeel omgezet naar landbouwpercelen. Daardoor wordt het landschap kleinschaliger. Aan het eind van deze periode loopt de singel helemaal rondom het erf.

1930-2016 Schaal landschap vergroot

Rond 1940 is een deel van de kavelbeplanting in de omgeving verdwenen en is het landschap weer wat meer open. De kavels zijn ook vergroot ten behoeve van de efficiëntie in de landbouw. Eind jaren '70 vond ook schaalvergroting plaats op het erf aan de Grevenpaalweg 14. Grote schuren werden gebouwd. In de huidige situatie zijn de stallen op de locatie nog steeds aanwezig, maar niet meer in agrarisch gebruik.



Afbeelding 5. Bodemkaart

Bodem en waterhuishouding

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een veldpodzol (Hn21) met grondwatertrap III. Het waren relatief arme gronden. Veel van deze veldpodzolen (waaronder de projectlocatie) zijn ontgonnen tussen 1850 en 1950. Deze bodems worden nu veelal gebruikt voor grasland en snijmaïs. Daardoor kunnen veel van de veldpodzolen tegenwoordig amper meer als 'arm' worden gekenschetst. De bosgemeenschap die past bij deze bodem is het Berken - Elzenbroekbos. Passende bomen zijn: zachte berk, zwarte els, ruwe berk, zomereik en ratelpopulier. Passende struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg, geoorde wilg, kruipwilg en zwarte appelbes.

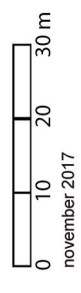
Erfontwikkeling Grevenpaalweg Haaksbergen

Initiatiefnemer familie Spikker



Legenda

- Boom (Bestaand)
- Boom (Inheemse loofboom, nieuw)
- Boom (Sierfruitboom, nieuw)
- Haag (beuken, nieuw)
- Haag (taxus, nieuw)
- Heester (Inheems)
- Gazon
- Weide (nieuw)
- Weide/akker (bestaand)
- Bestrating
- Bebouwing (nieuw)
- Woning (bestaand)
- Paardenbak
- Hekwerk
- Toekomstige eigendomsgrens (globaal)
- Afstand toekomstige eigendomsgrens tot woning min. 8 meter
- Bouwvlak nieuw erf 1000 m²
- Zichtlijn



november 2017

Inrichtingsplan

De sloop van 1.462 m² landschapsontsierende schuren, de realisatie van een bijgebouw passend bij de woning en de omgeving en de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw, i.c.m. een kwaliteitsslag op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, is een forse kwaliteitswinst voor het erf en de directe omgeving. Onderstaand ontwerp (zie de bijlage voor het ontwerp inclusief legenda) visualiseert het voorgenomen plan. De belangrijkste inrichtingsmaatregelen zijn als volgt:

- De stallen zijn gesloopt en het 2,5 meter hoge spijlenhek incl. poeren bij de entree van het erf is verwijderd. Daardoor is de aanblik op het erf vanaf de Grevenpaalweg vriendelijker en is het achterliggende landschap meer zichtbaar.
 - Achter de bestaande woning, binnen de contouren van de gesloopte schuren, wordt de nieuwe schuur gesitueerd. Zie de bijlage voor een impressie van het nieuwe bijgebouw.
 - De nieuw te bouwen woning met bijgebouw wordt aan de Grevenpaalweg gesitueerd, ten noorden van de bestaande woning en op de plek van de gesloopte schuren. De afstand tussen de toekomstige eigendomsgrens en nieuwe woning is minimaal 8 meter.
 - De 2 meter hoge afrastering rondom het gehele perceel wordt verwijderd (deels is dit onlangs door de initiatiefnemer al gebeurd) waardoor het perceel veel vriendelijker en toegankelijker oogt.
 - Centraal tussen de twee woningen aan de Grevenpaalweg wordt een boomgaard opgericht bestaande uit 9 sierfruitbomen. Deze boomgaard smeedt van de twee woningen één erf.
 - De rijbak wordt verplaatst naar de achterkant van het erf Grevenpaalweg 14. Door de rijbak deels te omsluiten door een heesterrand en doordat deze deels schuil gaat achter de nieuw te bouwen schuur, is de rijbak vanaf de openbare weg niet prominent zichtbaar.
 - Aan de wegkant komt een siertuin, omringd door een beukenhaag. Hierdoor straalt het erf met de twee woningen vanaf de openbare weg een eenheid uit.
 - De twee kavels op het erf worden aan de achterkant van het erf gescheiden door een heesterrand zodat voldoende privacy geborgd is.
 - Aan de noordkant wordt de kavelgrens beplant met een bomenrij.
 - Een aantal solitaire bomen zorgen voor het breken van de wind, een groene aankleding en een prettige sfeer op het erf.
-

Bepantingsplan

In onderstaande tabel zijn de aantallen en maten opgenomen van de nieuw aan te leggen landschapselementen. Voor de soortenkeuze voor de bomen en singels wordt hoofdzakelijk gekeken naar bovenstaande lijst. Voor enkele solitair en de (sier)fruitgaard past het te kiezen voor afwijkende soorten. De siertuin wordt hier buiten beschouwing gelaten.

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Maat	hoeveelheid	Eenheid
A. Bomen				
	Leveren eiken	14-16	15	stuks
	Leveren sierfruitbomen	14-16	9	stuks
	Leveren berken	14-16	2	stuks
	Leveren elzen	14-16	5	stuks
	Leveren noot of tamme kastanje	12-14	1	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep		32	stuks
	<i>Subtotaal</i>			
B. Heesters				
	Leveren inheemse heesters (3 planten per 2 m ²)	100-125	500	m2
	Aanplanten heesters	100-125	500	m2
	<i>Subtotaal</i>			
C. Hagen				
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)	100-125	125	m1
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	100-125	125	m1
	<i>Subtotaal</i>			



3

MEERWAARDE TOEPASSEN ROOD VOOR ROOD

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Dit vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van 1.462 m² landschapontsierende bebouwing met grotendeels asbestdaken en deels asbestwanden;
- De realisatie van een bijgebouw bij de huidige woning dat qua uitstraling en omvang past bij de stijl van de woning en omgeving;
- Het verwijderen van het 2 meter hoge hekwerk rondom de landbouwgrond;
- Het verwijderen van het 2,5 meter hoge spijlenhek en de betonnen poeren bij de entree van het erf;
- Het verbeteren/versterken van de landschappelijke kwaliteiten op het erf en rondom de bijbehorende landbouwgrond.