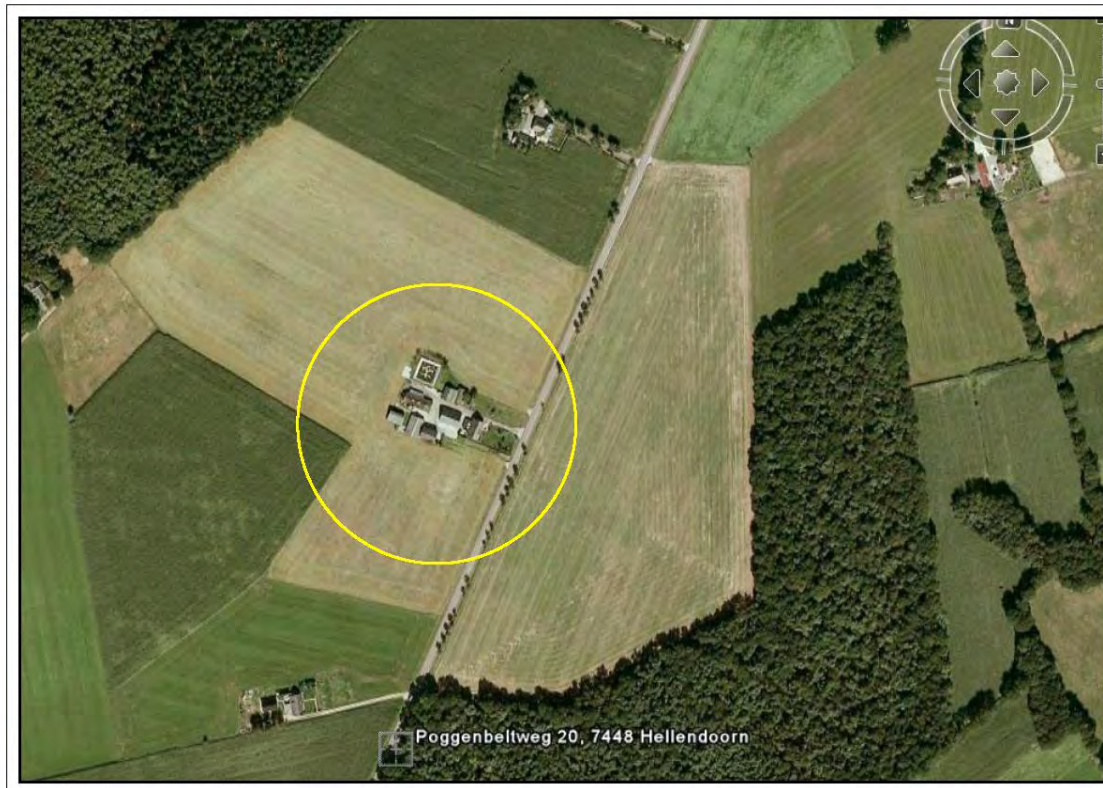


**Functieverandering erf
Poggenbeltsweg 20 te Haarle**

- Erf- en landschapsplan
- Kader: RvR



September 2009

In opdracht van:
Dhr. en mw. L.M. Havekes
Poggenbeltsweg 20
7448 PM Haarle
Tel. 0572-321379
Contactpersoon: dhr. L. Havekes

Groenadviesbureau
H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
Tel. 0570-532000
Mobiel 06-51346628
Fax 0570-532465
E-mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Inhoudsopgave

Landschapsanalyse	3
Het landschapsplan in relatie tot de omgevingsvisie provincie Overijssel	4-5
Nieuwe erfinrichting	6
Verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit	7

Bijlagen

Landschapsplan	8
Landschapsplan in het bestaande landschap	9
Het nieuwe erf	10
Foto's bestaande situatie	11
Overzicht te slopen gebouwen	12
Foto's te slopen schuren	13

Landschapsanalyse

De boerderij van familie Havekes is gebouwd aan het begin van de vorige eeuw aan de Poggenbeltweg te Haarle. Het landschap was toen een vlak heidelandschap. In dit heidelandschap liggen een aantal kleinschalige kampen, gebieden zoals Zuidbroek, De Eekte en de Heidebloem. De randen van de heidevelden waren meest omzoomd door eikenhakhoutbosjes en verspreid staand solitaire eikenhakhout. Verspreid in het heidegebied liggen meest bospercelen ten behoeve van de houtproductie, voornamelijk grove dennenbossen met aan de randen eikenhakhout.



Afbeelding 1 topografische kaart rond 1890



Afbeelding 2 topografische situatie rond 1950

In de eerste helft van de vorige eeuw zijn de heidevelden ontgonnen. Met behulp van kunstmest is het heidelandschap veranderd in een weidegebied voor melkvee. Hierdoor ontstonden er nieuwe mogelijkheden voor nieuwe gemengde bedrijven. De heidevelden, diverse percelen bos en de bomen langs de randen zijn verdwenen.

De gemengde bedrijven waren klein in omvang en de zandgronden waren erg droogtegevoelig. Meestal moest elders werk worden verricht voor een volledig inkomen.

Door de schaalvergroting moest in de jaren zeventig een keuze worden gemaakt tussen melkveehouderij en varkenshouderij. Gezien de omvang van de percelen en de bodemkwaliteit werd in dit gebied meestal de keuze gemaakt voor de varkenshouderij.

Op het erf van familie Havekes staan diverse varkensschuren, een koeienstal, twee kapschuren en diverse kleine bijgebouwen.

Bij het bedrijf hoort ca 11,3 ha. weiland. Het bedrijf heeft geen opvolger en is te klein om te kunnen continueren daarom is er gekozen om middels de Rood voor Roodregeling het erf te transformeren en te herbestemmen. De gronden blijven beschikbaar voor de veehouderijbedrijven in de directe omgeving.

De uitgangspunten voor verbetering ruimtelijke kwaliteit zijn genoemde ambities in de omgevingsvisie provincie Overijssel. Met name de ambities voor het herstel van het agrarisch cultuurlandschap is van toepassing.

Het landschapsplan in relatie tot de omgevingsvisie provincie Overijssel

1. De natuurlijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en -ruggen'.

De ambitie met betrekking tot deze gebiedskenmerken is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en nat en droog functioneel meer sturend te maken. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij herinrichting.

Het plangebied ligt in een „vlak’ landschap. Het voormalig heidelandschap kent geen herkenbare of te herstellen watersystemen zoals sloten en poelen.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype “jonge heide en broekontginningslandschap”.

Kenmerken "jonge heide- en broekontginningslandschap"

Landschapskenmerkend door de grote oppervlakte aan voormalig natte en droge heide gronden. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld met wegen met lange rechtstanden. Vaak zijn het inbreidingslandschappen met driehoekstructuren als resultaat. Transformatie van agrarische erven tot een hobby, wonen en vrijetijdslandschap met de bijbehorende gebruiksvormen van grond en dierhouderij.





De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden een stevige impuls te geven en transformatie wanneer hier aanleiding toe is. De structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor ontwikkeling van bestaande erven en soms nieuwvestiging mits deze in een stevig landschappelijk jasje is gepast.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud van versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en kenmerkende ontginningslinten met erven en kenmerkende ruimtematen.

Het plan voorziet in de aanleg van een bosperceel (eikenbos) met een oppervlakte van 0,9 ha, aanleg van lintbeplanting (sterke lineaire dragers) en singels. Het herstellen van de heidevelden is onmogelijk omdat de bodem hiervoor niet meer geschikt is te maken. Door aanleg van bos, singels en lintbeplanting wordt het landschap duidelijk verkleind. Er ontstaat een ecologische verbindingszone tussen de gebieden Zuidbroek, De Eekte en de Heidebomen. Met name voor het leefgebied van de das levert deze aanleg een belangrijke bijdrage. Eveneens wordt door aanleg van lintbeplanting langs de de Poggebeltsweg deze weg naar Haarle-Nieuw Heeten landschappelijk ingepast.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'lust- en leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' de eigenschap donkerte. Dit gebiedskenmerk kan derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

Nieuwe erfinrichting

Na de sloop van de schuren, kelders en de mestzak blijft de woning met een kapschuur staan. De woning van familie Havekes is een bungalow gebouwd in de jaren zeventig. Op het erf staat nog een eenvoudige hooischuur/kapschuur van de jaren vijftig. Deze schuur is goed om te bouwen tot een bijgebouw ten dienste van het wonen en onderhoud van erf en de bij deze woning horend weilandje en boomgaard. De oppervlakte van deze schuur is 90 m². De schuur is te hoog t.o.v de te handhaven woning. Naast het verwijderen van de asbestplaten op het dak moet deze schuur worden verlaagd. Op het erf staat eveneens nog een kleine geitenstal, gebouwd in de jaren 90, met een oppervlakte van 14 m².

In overleg met de gemeente is de compensatie woning gesitueerd op het huidige bouwblok. De rooilijn ligt achter de bestaande woning. Het voorlopig bouwplan en erfinrichtingsplan is bijgevoegd.

Verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit

1. Sloop van 885 m² landschapsontsierende schuren
2. Verwijderen van een mestzak, oppervlakte 256 m²
3. Verwijderen van alle ondergrondse buitenpandse mestkelders
4. Verwijderen van erf verhardingen rondom de te slopen schuren
5. Verwijderen van ca. 250 m² teerhoudend asfalt in de huidige oprit
6. Aanleg van 0,9 ha bos
7. Aanleg van 1500 m² singelbeplanting
8. Aanplant van een boomgaard met 14 st. hoogstam fruitbomen
9. Aanplanten van lintbeplanting met 40 st. bomen in de maat 12-14
10. Aanplant van 4 st. solitaire erfbomen

Investeringskosten ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

1. Aanplant van solitaire erfbomen en bomen tbv lintbeplanting

Het plan voorziet in het aanplanten van een 4 tal erfbomen. De soorten staan weergegeven in de plantekening. De kosten voor het leveren en planten van 44 st. bomen in de maat 12-14cm stamomtrek inclusief boomband en boompaal: 44 st x € 135,-- = € 5.940,-

2. Hagen

Aanplant van Beukenhagen. Lengte van de nieuwe aanplant is 300 m¹. De plantafstand is 3 st/m¹. De plantsoort is *Fagus sylvatica* maat 80-120 cm. De kosten voor het leveren en aanbrengen van de beukenhaag inclusief bemesting is 300 m¹ x € 11,-- = € 3.300,--

3. Aanleg bos

Het plan voorziet in aanleg van 0,9 bos. Het sortiment is weergegeven op de plantekening

De kosten voor het leveren van het plantmateriaal en machinaal inplanten zijn 5.775 st bosplantsoen á € 1,40 = € 8.085,--. Kosten voor het plant klaar maken: woelen met drietand, diep ploegen en eggen met rotorkopeg zijn € 640,--. Kosten voor het onderhoud van het bos, voornamelijk het op snoeien van de eiken zijn, 3 snoeibeurten om de twee jaar in de periode na de aanleg, á € 1.200,-- = € 3.600,--

4. Aanleg hoogstam fruitbomen

Leveren en planten van 14 st hoogstam fruitbomen, inclusief bemesting (40L potgrond per boom), inclusief levering en plaatsen van boompalen en bescherming voor vee.

Aanlegkosten 14 st x € 78,-- = € 1.092,--

5. Aanleg van singelbeplanting

Aanleg van 1500 m² singelbeplanting. Het sortiment en de plantafstanden staan weergegeven op de plantekening.

Leveren en handmatig planten van bosplantsoen, maat 80-120, inclusief grondbewerking, 1500 m² x € 3,50 = € 5.100,--

6. Beschermende maatregelen

Voor beschermen van de nieuwe aanplant en het vervangen van lelijke bestaande afrasteringen zijn draadafrasteringen nodig.. Deze worden afgerasterd met gekliefde eiken of kastanje houten palen met twee draden. Als toegangshekken worden 3 stuks bijpassende eikenhouten landhekken geplaatst. Lengte van de rasters langs de weilandzijde van de beplanting en het weilandje bij de compensatie woning is 900 m¹. De kosten voor het leveren en aanbrengen van de rasters zijn 900 m¹ x € 9,-- = € 8.100,-- De kosten voor het leveren en aanbrengen van drie eikenhouten landhekken, inclusief het hang- en sluitwerk zijn € 2.250,--

Kostenoverzicht

1. Aanplant van solitaire erfbomen en bomen tbv lintbeplanting, € 5.940,--
2. Hagen, € 3.300,--
3. Aanleg bos, € 12.325,--
4. Aanleg hoogstam fruitbomen, € 1.092,--
5. Aanleg van singelbeplanting, € 5.100,--
6. Beschermende maatregelen € 10.350,--

Totaal investering in ruimtelijke kwaliteit, exclusief BTW is € 38.107,--

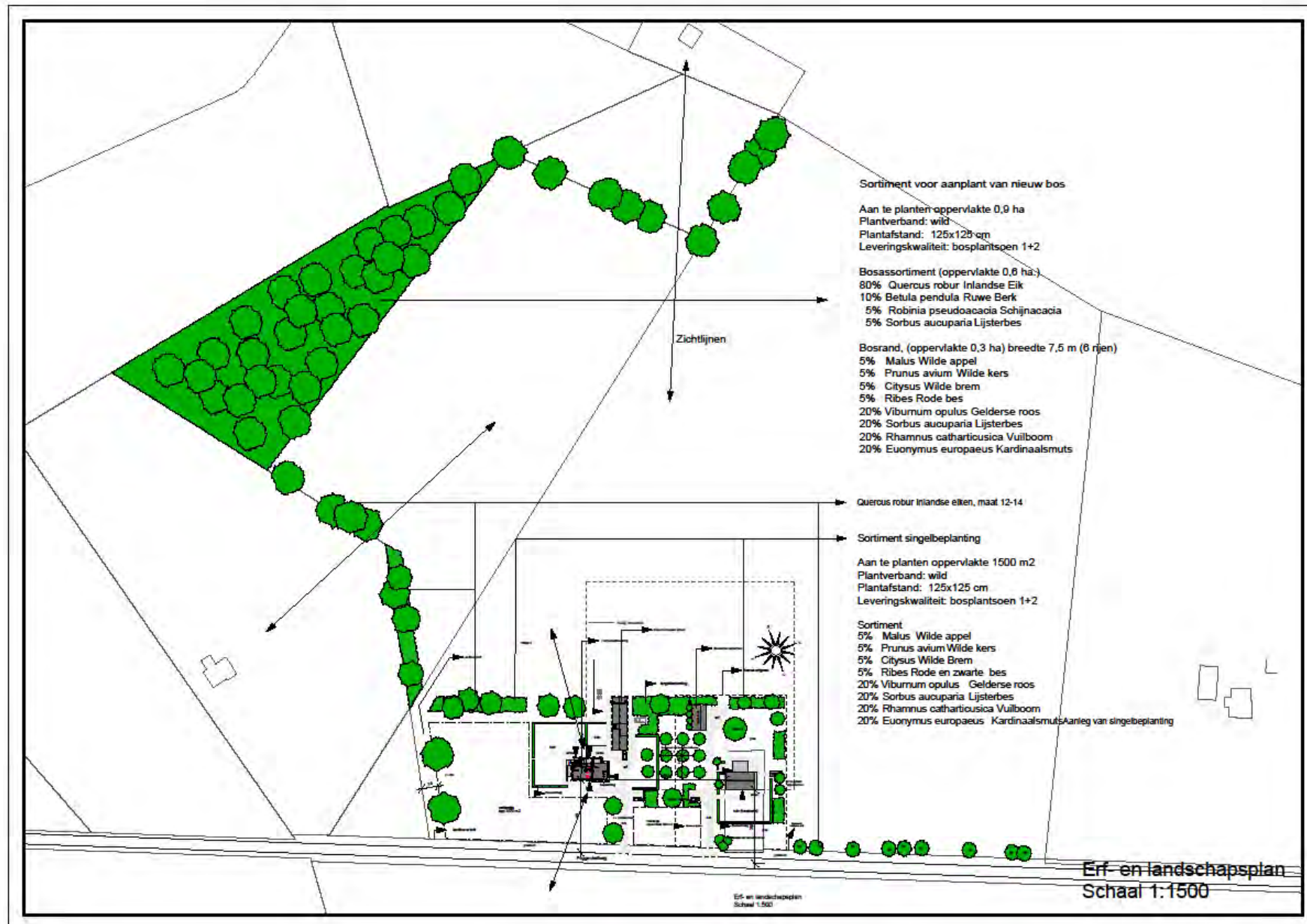
BTW 6% van € 12.000,-- = € 720,--

BTW 19% van € 26.107,-- = € 4.960,33

Totaal inclusief BTW € 43.787,33

Voor de sloopkosten van de schuren en kelders, verwijderen van asbesthoudende dakplaten en het teerhoudend asfalt is een sloopofferte opgesteld en deze zijn hier buiten beschouwing gelaten.

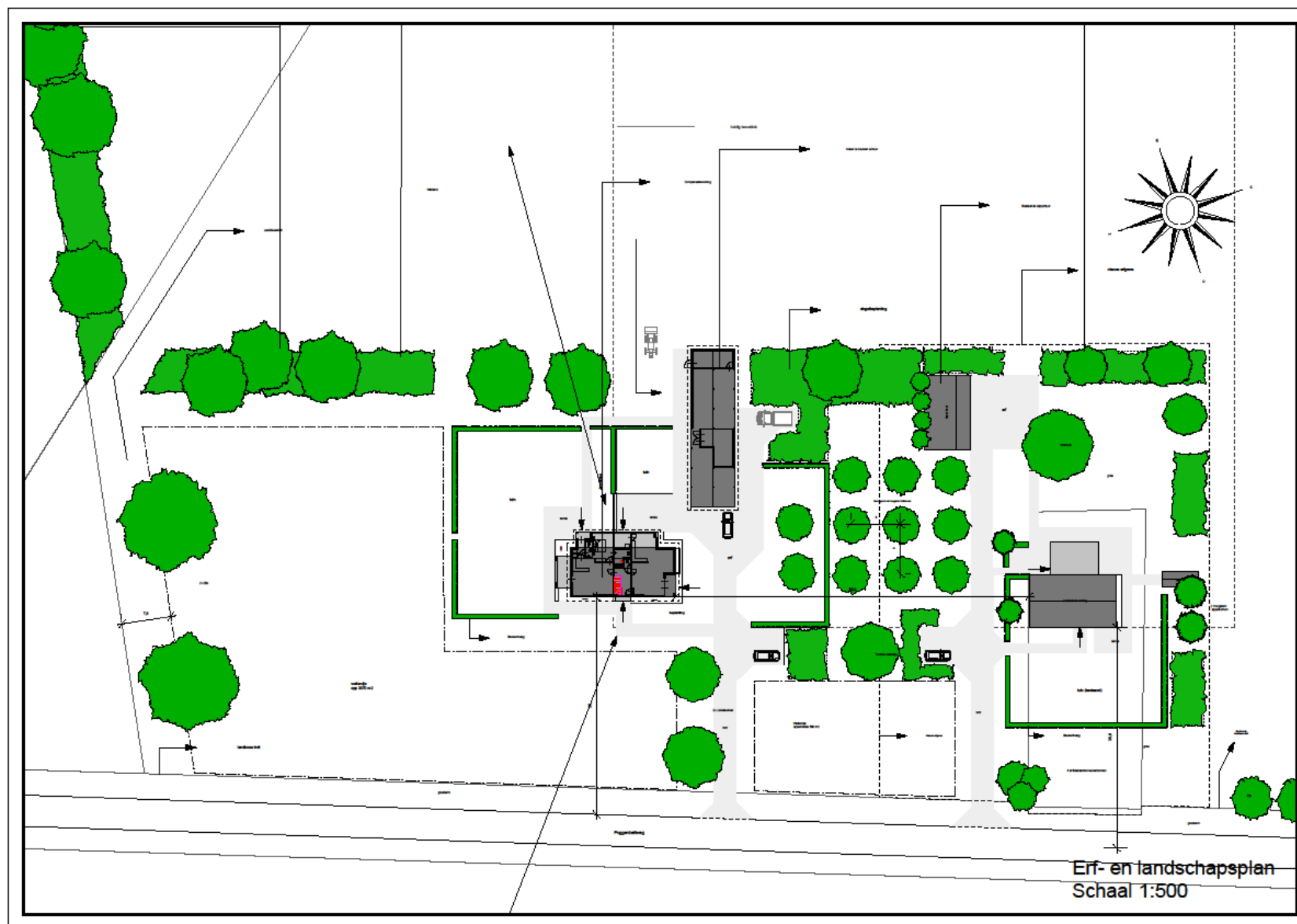
Landschapsplan



Landschapsplan in het bestaande landschap



Het nieuwe erf



Foto's bestaande situatie



Poggenbeltweg met verstrooit aangeplante Elkebomen



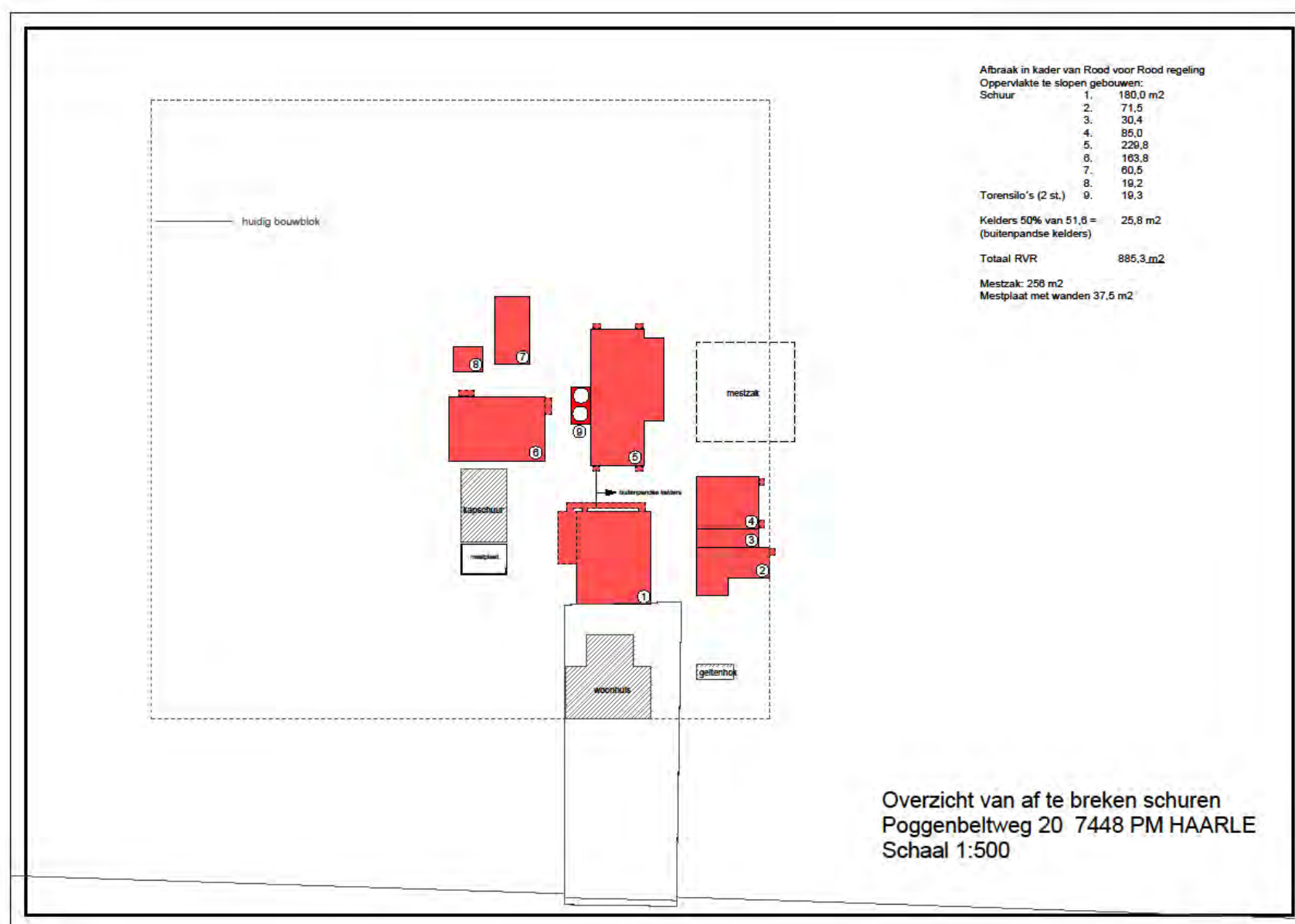
Bestaande hooischuur, gebouw in de jaren zeventig, kan blijven staan indien deze landschappelijk wordt ingepast.
- Vervangen van de asbesthoudende dakplaten en vervangen voor asbestvrije dakplaten.
- De gehele schuur ca 1 m. lager maken en geheel of gedeeltelijk dichtmaken met deuren, hierdoor wordt aangepast bij de bestaande woning



Bestaande woning type bungalow, gebouwd in het einde van de vorige eeuw

Bestaande situatie woning en hooischuur

Overzicht te slopen gebouwen



Foto's van de te slopen schuren



Foto's van de af te breken schuren en te verwijderen mestzak