

**Landschapsinrichtingsplan
De Zuivelhoeve-Twekkelo**



Opdrachtgever:

De Zuivelhoeve
De heer G.J. Roerink
Bruninksweg 5a
7554 RW Hengelo

Opdrachtnemer:

Eelerwoude Goor
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor

Projectgegevens:

Projectnummer:	3670.1
Datum:	7 maart 2011
Projectleider:	Stephan Schorn
Opgesteld door:	Francien van Gils
Gecontroleerd door:	Stephan Schorn

Landschapsinrichtingsplan

De Zuivelhoeve - Tweekelo



INHOUD

1. INLEIDING	1
2. HET TWENTSE LANDSCHAP	3
2.1 Analyse	3
2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	5
3. DE ZUIVELHOEVE LANDSCHAPPELIJK INGEPAST	7
3.1 Concept	7
3.2 Beschrijving per onderdeel	7
3.2.1 Beplantingen	
3.2.2 Routing- en verharding	
3.2.3 Elementen op het buitenterrein	
3.2.4 Compensatie beplantingen	

BIJLAGE 1 LANDSCHAPSINRICHTINGSPLAN DE ZUIVELHOEVE

IMPRESSIE OMGEVING ZUIVELHOEVE

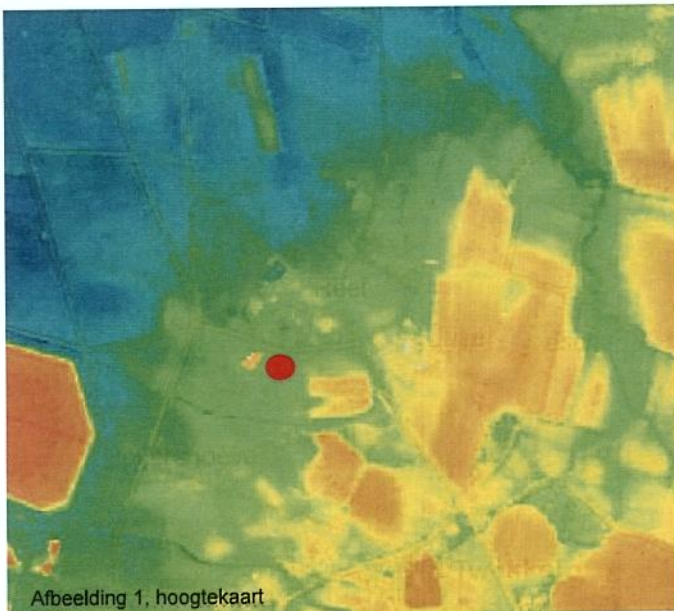




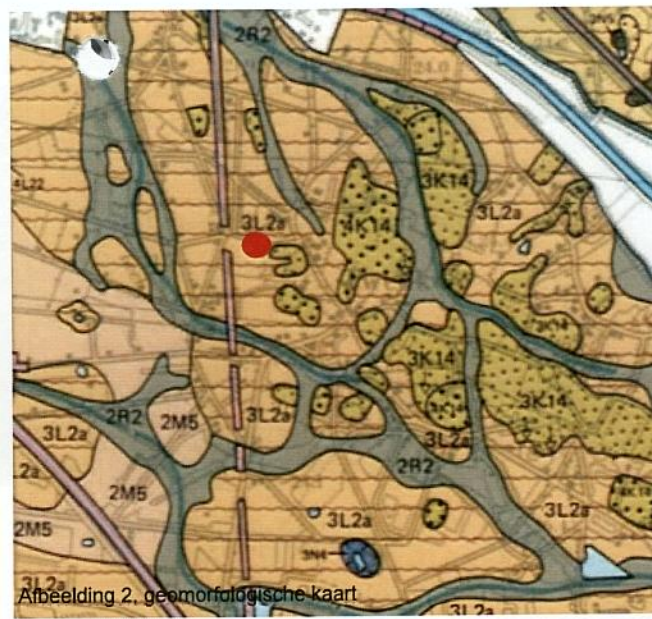
Voor u ligt het landschapsinrichtingsplan voor uitbreiding van de Zuivelhoeve. Dit plan voor landschappelijke inpassing vormt, samen met het beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing, een bijlage bij de exploitatieovereenkomst van de gemeente.

Voorafgaand aan deze documenten is in 2008 een voorwaardendocument opgesteld door een gezamenlijke werkgroep, waarin de gemeente Hengelo, de provincie Overijssel en Het Oversticht participeerden. Vervolgens is in 2009 door architectenbureau Bessels in samenwerking met adviesbureau Eelerwoude een massastudie uitgevoerd. In deze studie is de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de omgeving in basis vastgelegd. De massastudie is door de werkgroep goedgekeurd en heeft ook de toets aan de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel kunnen doorstaan.

Om de ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst te kunnen borgen wordt de massastudie vastgelegd in onderhavig landschapsinrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing, en in een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing (opgesteld door Het Oversticht).



Afbeelding 1, hoogtekaart



Afbeelding 2, geomorfologische kaart



Afbeelding 3, historische kaart 1900



Afbeelding 4, historische kaart 1840



Afbeelding 5, luchtfoto huidige situatie



2.1 Analyse

De Zuivelhoeve in het Twentse landschap

De Zuivelhoeve ligt in het waardevolle cultuurlandschap rond Tweekelo tussen de steden Hengelo en Enschede. Het landschap van Tweekelo heeft een overwegend groen en kleinschalig karakter en kenmerkt zich door de aanwezigheid van authentieke Twentse boerderijen, essen en beken. Het gebied is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik.

Ten westen van De Zuivelhoeve is het landschap groter van schaal. In dit jonge heideontginningslandschap ligt het afvalverwerkingsterrein Boeldershoek. Ten zuiden van de Zuivelhoeve ligt het bosrijke landgoed 't Stroot.

Afbeeldingen 1 tot en met 5 geven de ligging van het plangebied in het kleinschalige Twentse landschap weer. De kaarten tonen de kleinschalige afwisseling aan essen, beekdalen en landschapselementen rond Tweekelo.

Ontwikkeling van het erf

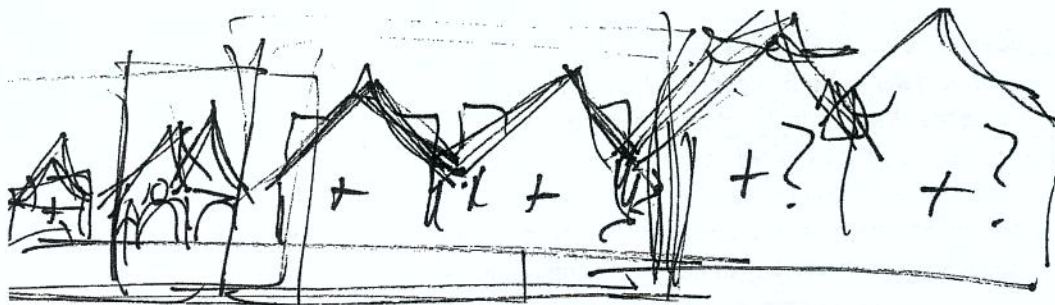
De Zuivelhoeve is circa 30 jaar geleden ontstaan op de boerderij aan de Mensinkweg en op de familie-

boerderij aan de Bruninksweg. De familieboerderij is vervolgens in 1998 uitgebreid. De activiteiten aan de Mensinkweg zijn verplaatst naar de boerderij aan de Bruninksweg. Nu volgt een tweede uitbreiding met een eigentijdse ingetogen uitstraling en passend bij de maat en schaal van de eerdere uitbreiding. De ontwikkeling in de tijd is zichtbaar in de bouwstijlen en de toenemende schaal van de bebouwing. Afbeelding 6, pagina 4 geeft de schaalvergroting in de tijd weer.

Waardevolle elementen

Op en rond het terrein liggen verschillende historische elementen en relictten van het waardevolle cultuurlandschap. Een oude es ligt ten oosten van het erf. Een eikenrij/houtwal midden op het terrein (achter de gebouwen) vormt een deel van een oude perceelsbegrenzing. Langs de toegangsweg (Bruninksweg) staan enkele oude eiken, die aansluiten op oud loofbos ten noorden van de toegangsweg.

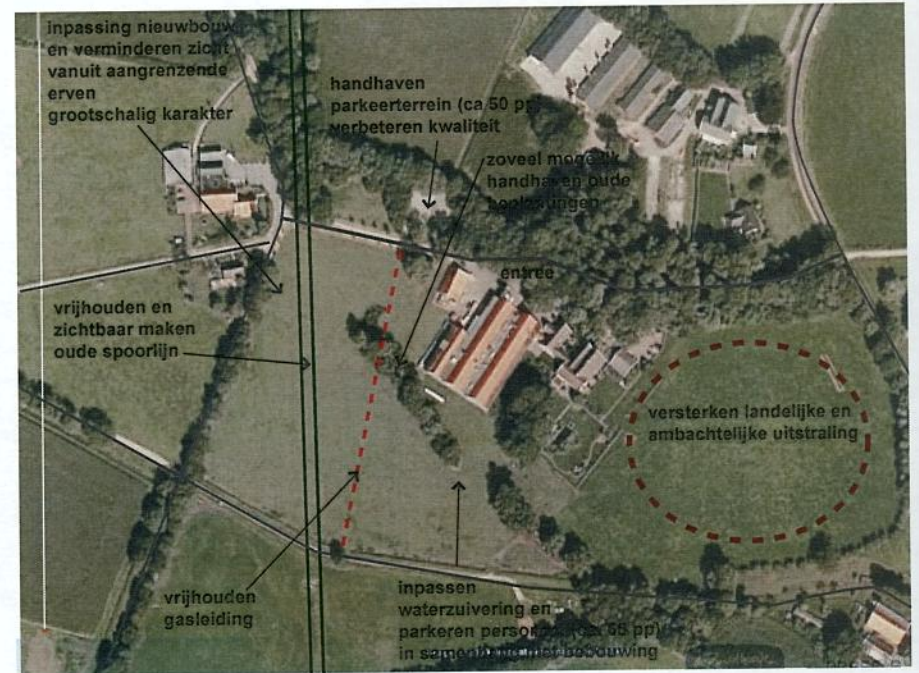
Over het terrein heeft de oude spoorlijn tussen Enschede en Boekelo gelopen. De ligging van de spoorlijn is op het terrein zelf niet meer zichtbaar. Echter in het bos ten noorden van het terrein is de spoorlijn nog wel herkenbaar als open zone in het bos.



SCHAALVERGROTING; zichtbaarheid verschillende bouwfasen



Afbeelding 6. schaalvergroting.



Afbeelding 7. randvoorwaarden en uitgangspunten.

2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De Zuivelhoeve wil haar gebouwen op eigen terrein uitbreiden. De uitbreiding gaat gepaard met uitbreiding van de verharding op het terrein (laden/lossen, nieuw parkeerterrein) en verplaatsing van een kapschuur. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein opgeknapt, en wordt de toegangsweg (Bruninksweg) verbreed.

Uit de massastudie zijn een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van het terrein naar voren gekomen (zie afbeelding 7). Het betreffen:

1. Landschappelijk inpassen van de uitbreiding. Daarbij aansluiten op de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieken van de omgeving.
2. Beperken van het zicht vanuit de aangrenzende erven op de uitbreiding.
3. Zoveel mogelijk handhaven van waardevolle beplantingen (oude eikenrij/houtwal op het terrein, eiken langs toegangslaan).
4. Te verwijderen beplantingen op het terrein compenseren.
5. Oude spoorlijn herkenbaar maken en vrijhouden van beplanting in het kader van eventuele toekomstige ontwikkelingen.
6. Geen gebouwen op gasleiding plaatsen.

7. Landschappelijk inpassen van de waterzuivering.
8. Handhaven parkeerterrein voor bezoekers in bos en verbeteren kwaliteit van het terrein. Inpassen nieuw parkeerterrein voor personeel.
9. Rekening houden met de voorwaarden die voortkomen uit de Quick-scan Flora- en faunawet.

Ad 9.

In 2010 heeft Eelerwoude in het kader van de Flora- en faunawet een quick-scan op het terrein uitgevoerd. De inrichtingsschets (uit de massastudie) is hierbij tevens getoetst aan de Flora- en faunawet. Geconcludeerd kan worden dat er voor de uitbreiding geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor beschermde soorten (o.a. planten, zoogdieren, vleermuizen). Bij de uitvoering van het plan dient wel rekening te worden gehouden met het vogelbroedseizoen en dient voor de soortgroep vleermuis lichtverstoring te worden voorkomen. Voor een uitgebreidere omschrijving wordt verwezen naar de Quick-scan Flora- & faunawet Uitbreiding Zuivelhoeve Twekkelo.

DE DRIE-GEZICHTEN



Afbeelding 8, drie gezichten.



DE ZUIVEHOEVE LANDSCHAPPELIJK INGEPAST

3.1 Concept

De Zuivelhoeve kent in zijn huidige opzet drie gezichten (zie afbeelding 8). Het karakter van die gezichten wordt door de uitbreiding en de landschappelijke inpassing verder versterkt.

De zuidwestkant toont met de nieuwe uitbreiding de Zuivelhoeve in de huidige tijd. De nieuwe gebouwen (opslag magazijn, koel/vries magazijn en tussenleden) staan gedraaid ten opzichte van de oude boerderij en de eerdere uitbreiding. Deze situering sluit aan bij de oorspronkelijke strooiing van gebouwen zoals deze kenmerkend is voor het Twentse landschap.

Het nieuwe koel/vries magazijn staat letterlijk met zijn voeten in het landschap. Aan de achterzijde van de bebouwing komen geen stalen hekken of verhardingen. Het karakter en de schaal sluiten aan bij het grootschaligere en meer open heideontginningslandschap aan deze zijde.

Het gezicht aan de zuidoostkant is sterk gerelateerd

Eelerwoude

aan het kleinschalige oude cultuurlandschap door de oude boerderij en es. Dit karakter sluit goed aan bij het ambachtelijke karakter van De Zuivelhoeve. De noordkant aan de Bruninksweg vormt de entree.

3.2 Beschrijving per onderdeel

De inrichtingsschets wordt per onderdeel toegelicht, waarbij het toekomstig eindbeeld wordt vastgelegd. Als bijlage I is de inrichtingsschets toegevoegd. De nummering in de tekst komt overeen met de nummering op kaart.

3.2.1 Beplantingen

Eikenbos (1)

De nieuwe uitbreiding wordt ingepast door de aanleg van circa 8000 m² gemengd eikenbos in de zuidwesthoek van het terrein. De nieuwe uitbreiding in benodigde afmetingen kan onmogelijk aan het zicht worden onttrokken, maar de bosaanplant

werkt wel als filter voor de bebouwing. De schaal van het bos sluit aan bij de schaal van de uitbreiding en de schaal van het landschap aan deze zijde. Bovendien is deze hoek in het verleden ook met bos beplant geweest. In het bos wordt het voormalige spoortracé vrijgehouden en daarmee tevens geaccentueerd. Het nieuwe parkeerterrein voor personeel wordt ingepast in het bos.

Eindbeeld

Het bos bestaat voor het grootste gedeelte uit bomen (o.a. winteriek, winterlinde, zomerek, berk, ratelpopulier) met een struiklaag (o.a. hazelaar, Gelderse roos, vlier, lijsterbes, meidoorn, boswilg, hulst, vuilboom) en een gevarieerde kruidlaag. De hoofdboomsoort is eik. Het aantal benodigde bomen is circa 320 stuks. Na dunning zal circa 1/4 deel van de bomen uitgroeien tot volwassen exemplaren. De struiklaag wordt geplant als bosplantsoen (circa 7500 stuks) met een plantafstand van 1.00 x 1.00 m. Het bos heeft aan de randen een geleidelijke overgang in de vorm van een stuik- en kruidlaag. Voor inboet wordt een percentage van maximaal 10 % uitval aangehouden en een termijn van twee jaar.

Solitaire bomen en boomgroepen in gras (2)

Tussen de entree van de Zuivelhoeve (tussen opslag magazijn en koel/vries magazijn) en het eikenbos ontstaat een binnenruimte. De oude eikenstructuur (oude esrandbeplanting) blijft zoveel mogelijk behouden en er worden drie nieuwe eiken of rode beuken aangeplant.

Eindbeeld

De bomen hebben zich vrij ontwikkeld, en hebben een natuurlijke kroonvorm. Ze staan als solitair of als groep in het gras. De bomen geven de personeelstree een parkachtige uitstraling. Dode bomen worden binnen twee jaar naar aanplant ingeboet.

Sierbeplanting (3)

Bij de entree aan de Bruninksweg wordt voor het nieuwe opslag magazijn sierbeplanting aangelegd in de vorm van beukenhagen en hortensia's. Op deze manier wordt de huidige boerentuin (zoals deze voor de oude boerderij ligt) voortgezet.

Grazige vegetaties (4a en 4b)

De grazige vegetaties in het westelijk deel van het terrein zullen als kruidenrijk grasland (4a) worden beheerd. Het beeld past bij het landelijk karakter van het gebied. Direct aansluitend aan de gebouwen wordt het gras intensiever beheerd als gazon (4b).

Eindbeeld

Een kruidenrijk grasland bestaat uit een grasvegetatie waarin wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke botanische waarde en variatie die thuishoort bij de bodemgesteldheid van zijn omgeving. Gazon is een korte grasvegetatie die voornamelijk uit gras bestaat.

Bomen op parkeerterrein (5)

Op het bestaande parkeerterrein ten noorden de

Bruninksweg worden 5 beukenbomen geplaatst, zodat het gewenste karakter van parkeren in bos wordt versterkt.

3.2.2 Routing en verharding

Parkeren (A+B) en vervoeren

Op twee parkeerterreinen (A+B) wordt geparkeerd door personeel en bezoekers. Het huidige parkeerterrein in het bos (A) ten noorden van de Bruninksweg biedt plaats aan circa 50 auto's van personeel en bezoekers. Het nieuwe parkeerterrein in de zuidwesthoek van het terrein (B) bestaat uit circa 65 parkeerplaatsen voor personeel. Er wordt hoofdzakelijk overdag (tussen 7.00 uur en 19.00 uur) geparkeerd. In de avonduren (19.00-23.00 uur) en de nacht (23.00-7.00 uur) wordt maximaal de helft van de capaciteit benut.

Op het terrein vinden voornamelijk vervoersbewegingen plaats door vrachtverkeer. Grondstoffen, verpakkingsmateriaal en melk worden aangevoerd en gereed product wordt afgevoerd. Het vrachtverkeer gaat over de Bruninksweg richting de Strootsweg. Ook hiervoor geldt dat de vervoersbewegingen vooral overdag plaatsvinden en in mindere mate in de avonduren en nacht. Aantallen vervoersbewegingen zijn uitgewerkt in de aanmeldnotitie MER, Mulders milieu advies, juli 2010.

Toegangsweg (C)

Om de Bruninksweg beter geschikt te maken als toegangsweg voor het vrachtverkeer wordt het oostelijk gedeelte vanaf het erf tot aan de Strootsweg verbreed. De toegangsweg krijgt een breedte van 5.00 meter. De verbreding vindt plaats aan de zuidkant van de weg. De wegverbreding valt buiten dit landschapsinrichtingsplan, maar is vastgelegd in de stukken van Dura Vermeer.

Terreinverharding

Om de aan- en afvoer van producten mogelijk te maken zijn de terreingedeelten voor het nieuwe koel/vries magazijn, opslag magazijn en tankenpark verhard met betonklinkers. De terreinverharding mag in dit landelijk gebied niet te dominant aanwezig zijn. Gestreefd wordt naar een zo minimaal mogelijk verhard oppervlak dat aansluit op de gebouwen, rekening houdend met technische randvoorwaarden (o.a. draaicirkels en opstelplaatsen vrachtverkeer).

Ook de parkeerterreinen moeten een zo onopvallend mogelijk karakter hebben. Het huidige steenige parkeerterrein ten noorden van het erf wordt daarom omgevormd tot een parkeerterrein met een meer groen karakter. Op het terrein worden circa 5 bomen (beuk) geplaatst (5).

Het nieuwe parkeerterrein wordt ingepast in het nieuwe bos. Tussen de parkeervakken is ruimte gelaten voor bomen en struiken, zodat er kleine kamers ontstaan waar kan worden geparkeerd. Het parkeerterrein wordt uitgevoerd in grasbetonsteen.

3.2.3 Elementen op het buitenterrein

Inpassen waterzuivering

Het nieuwe waterzuiveringsgebouw vormt een losliggend element op het erf, maar behoort door de gekozen richting en architectuur bij de nieuwe gebouwen. Het gebouw wordt ingepast in het nieuwe bos en op deze manier aan het zicht onttrokken. Door situering in het bos neemt de samenhang tussen het element en het erf toe.

Verplaatsen kapschuur, inrichten informatiecentrum

Een oude kapschuur moet door de uitbreiding worden verplaatst. De kapschuur wordt afgebroken en in zijn huidige vorm herbouwd in het noordwestelijk deel van het terrein. Deze locatie ligt vanwege de veiligheid buiten het primaire bedrijfsproces. De kapschuur krijgt een functie als informatiecentrum over landschap en zuivel. Vanuit het informatiecentrum loopt een pad van gebakken klinkers naar de entree van de Zuivelhoeve.

3.2.4 Compensatie beplantingen

Ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding zullen op het terrein circa 10 vitale zwaardere eiken en een stuk houtsingel waarin deze staan worden verwijderd. De verbreding van de toegangsweg leidt tot

het verdwijnen van 5 tot 6 eiken en (een gedeelte van) een elzensingel die direct langs de toegangsweg staan.

De 10 eiken die op het terrein verdwijnen door de uitbreiding van de bebouwing worden op het terrein gecompenseerd. Per gekapte eikenboom moeten minimaal 2 eikenbomen met een maat 20-25 worden herplant. Door de aanplant van circa 8000 m² eikenbos in de zuidwesthoek van het terrein worden de eiken in ruime mate gecompenseerd.

De 5 tot 6 eiken die door verbreding van de toegangsweg moeten worden gekapt, zullen langs de verbrede toegangsweg op het terrein van de Zuivelhoeve worden gecompenseerd. Per gekapte eikenboom worden 2 eikenbomen met een maat 20-25 herplant (totaal 10 tot 12 bomen). De elzensingel die voor de verbreding van de toegangsweg moet wijken, wordt buiten het wegprofiel op het terrein van de Zuivelhoeve herplant. De nieuwe elzensingel wordt in dezelfde oppervlakte gecompenseerd. De compensatie van de beplantingen langs de toegangsweg zijn niet in dit landschapsinrichtingsplan opgenomen, maar zijn op de tekeningen van Dura Vermeer voor de toegangsweg vastgelegd.

Colofon

Het Landschapsinrichtingsplan De zuivelhoeve is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 3670.1

Redactie: Eelerwoude

Vormgeving: Eelerwoude

Drukwerk: Eelerwoude, Goor

Bestandsnaam: 110225-3670.1LandschapsinrichtingsplanFG.indd

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2009, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Landschapsinrichtingsplan De Zuivelhoeve

- Legenda**
-  Bomen nieuw
 -  Bomen bestaand
 -  Bebouwing nieuw
 -  Bebouwing bestaand
 -  Bebouwing te verplaatsen
 -  Parkeren in het groen, grastegels



Uitbreiding Zuivelhoeve	
Landschapsinrichtingsplan	
Opdrachtgever: De heer Roerink	Kaartnr.: 1
 Eelerwoude Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland	
Projectnr.: 3670.1 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 03-03-2011 Versie: definitief Bestand: Werktak/afdel./ 110303.3670.1.landschapsinrichtingsplan.ai Getekend: VVK/FG Voor akkoord: SSc	