



erfinrichtingsplan

Bekkenhaarszijweg 1a

Hoge Hexel

i n h o u d s o p g a v e

inleiding	4
situatie plangebied	5
luchtfoto plangebied	6
grens plangebied	7
omgevingsvisie	8
L.O.P gemeente Wierden	10
de ontwikkeling van het landschap	11
het erf in het landschap	13
analyse van het erf	14
randvoorwaarden & uitgangspunten	15
erfinrichtingsplan	16
sfeerbeelden	17
ruimtelijke onderbouwing	18
beplantingsplan	19

i n l e i d i n g

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtingsplan benodigd in het kader van een bestemmingsplanwijziging aan de Bekkenhaarszijweg 1a te Hoge Hexel. Op het perceel staat een varkensfokkerij. De initiatiefnemers wil bij het bedrijf een nieuwe stal realiseren. Hiervoor is een groter bouwblok nodig. Middels een erfinrichtingsplan moet aangegeven worden hoe het erf landschappelijk wordt ingepast.

Het plangebied ligt in het zogenaamde 'jong heide- en broekontginingslandschap' met als natuurlijke onderlaag Dekzand'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Binnen deze kaders is het erfinrichtingsplan voorbereid.

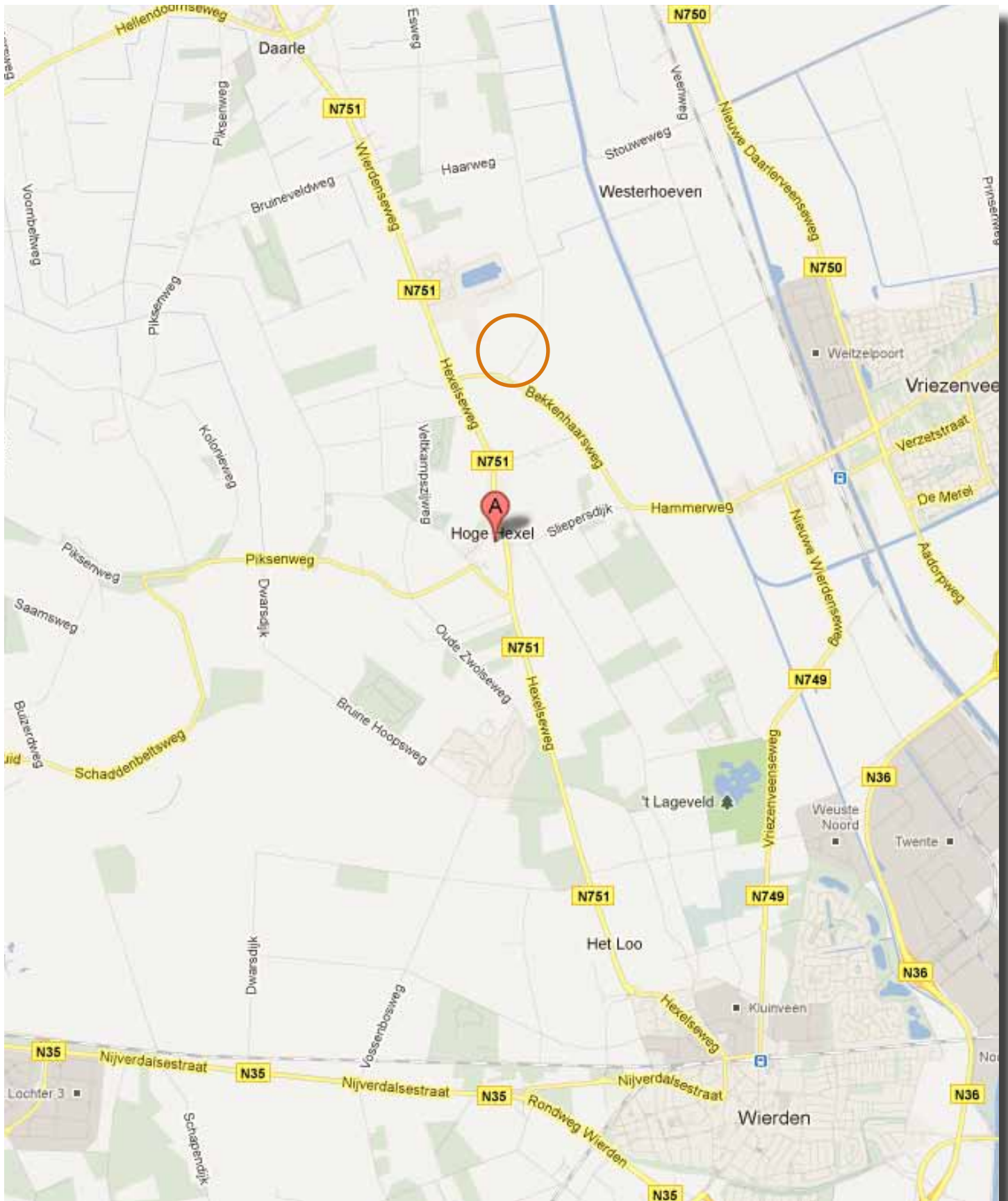
Om te komen tot een erfinrichtingsplan zijn eerst de landschappelijke kenmerken als historie en beleid binnen het plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse is het programma voor de voorbereiding van het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsplan uitgewerkt

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden.

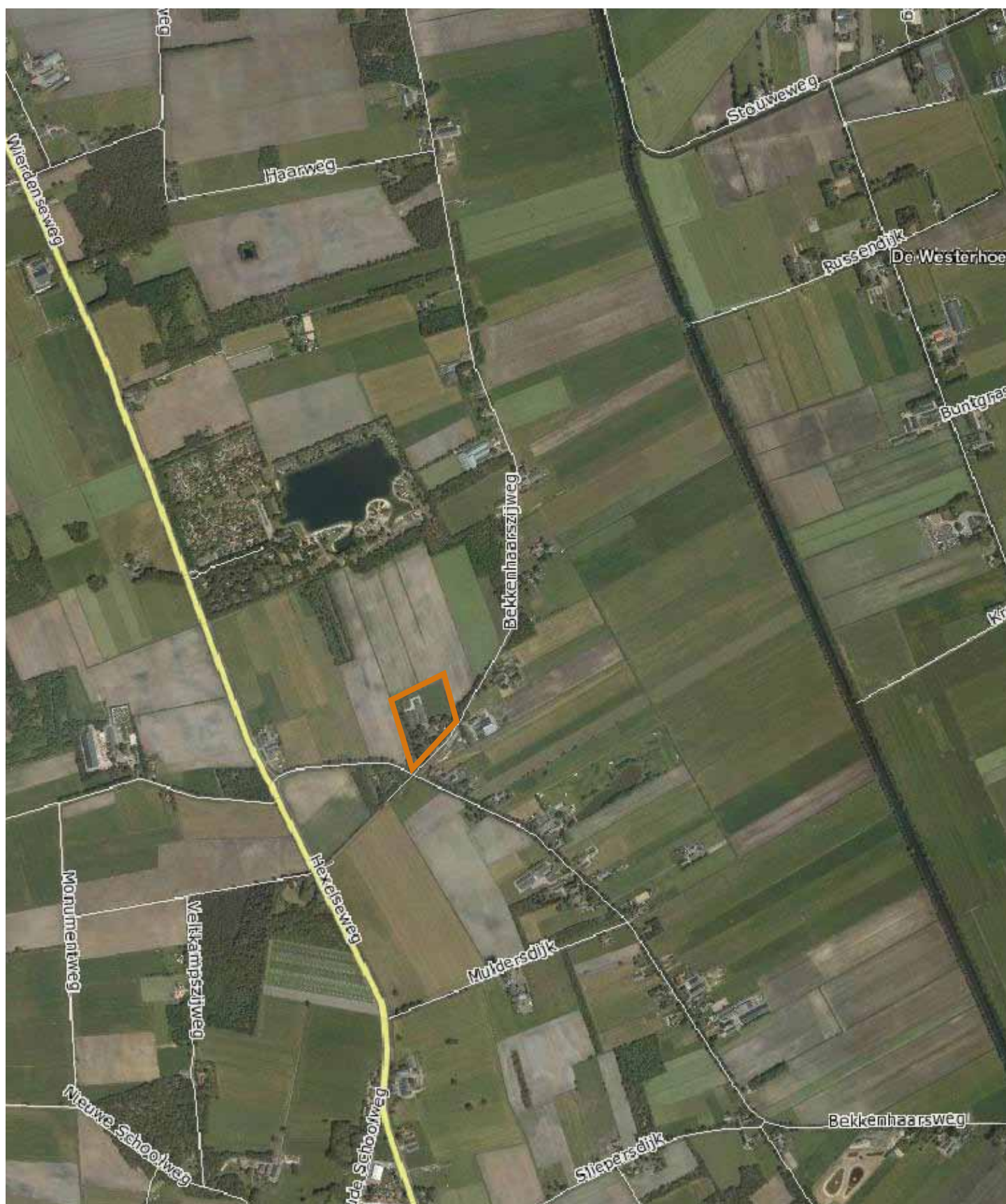
4 november 2011

ing. H.J.E Oldehinkel

Situatie plangebied



luchtfoto plangebied





Ruimtelijke kwaliteit:

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:

Het erf is gelegen in het zogenoemde Landbouw Ontwikkelingsgebied; De kaart 'Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving' geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Landbouw Ontwikkelingsgebied houdt in dat de (intensieve) landbouw in dit gebied kan groeien.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zand-landschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Jong heide- en broekontginningslandschap;

De grote oppervlakte aan natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk vond dit kleinschalig plaats door min of meer individuele keuterboertjes, later werd de ontginning meer planmatig en grootschalig uitgevoerd (tot 1960). De

grote, natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en droge jonge ontginningen nu overeenkomsten vertonen.

Ondergrond: dekzandvlakten

Ontstaan: vanaf 1820

Structuur: planmatig, rechtlijnig

Nederzetting: koloniedorpen van de Maatschappij van Weldadigheid, daarna alleen verspreide erven langs ontginningswegen, enkel een nieuw wegdorp

Schaal erven: van oorsprong vaak kleine erven met een carré van erfbeplanting

Beplantingen: lanen, bosjes vaak met heiderelicten

Ontwikkeling: schaalvergroting bebouwing op erven
transformatie landbouwwerven tot burgererven

door de broze samenhang en de geringe eigenstandige kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar bedrijfskavel

Ambitie: De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven met soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke impuls krijgen.

Sturing: Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de daarvoor kenmerkende ruimtemaat.



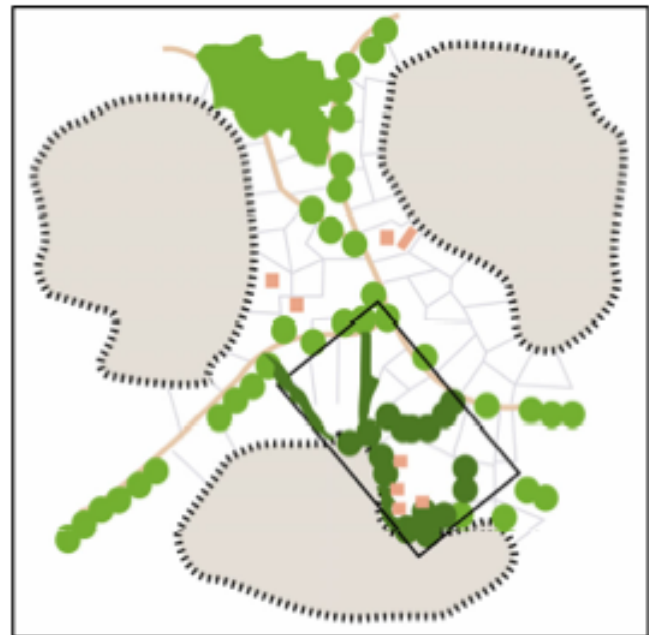
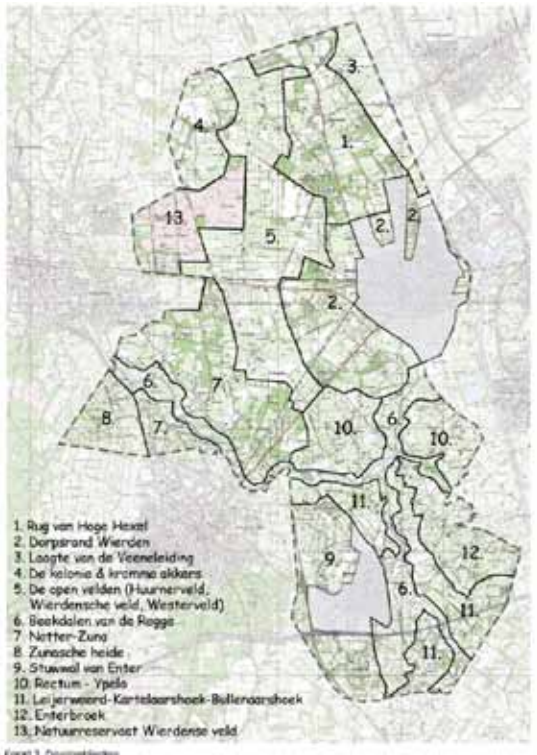
Ontwikkelingsperspectief



Natuurlijke laag



Agrarisch cultuurlandschap



Figuur 1, Voorbeeld Beplantingen bij erven

3.3.1 Deelgebied 1: Rug van Hoge Hexel

Kenmerken	– Noord-zuid gerichte stuwwal. – Halfopen landschap met een afwisseling van bossen, lanen, bomenrijen, erfbeplantingen, akkers en weilanden. – Enkele buitenplaatsen en recreatiegebieden.
Kwaliteiten	– Glooiende hellingen, grote hoogteverschillen. – Fraaie vergezichten en zichtlijnen naar lagere gebieden. – Rust en ruimtelijkheid. – Afwisseling van bossen en open ruimten. – Herkenbare es nabij Hoge Hexel. – Oude kern Hoge Hexel en historische boerderijen.
Ontwikkelingen	– In het verleden toename perceelsgrootte en bossen door ruilverkavelingen. – Recenter toename van recreatiecentra.
Kansen	– Benutten van landschappelijke kwaliteiten ter versterking van toerisme, recreatie en wonen. – Potentieel aantrekkelijk gebied voor landelijk wonen en landgoederen. – Versterken positie van grondgebonden landbouw. – Vasthouden van water in de grond.
Bedreigingen	– Relatief kleinschalige structuur weinig geschikt voor grootschalige landbouw. – Verdwijnen vergezichten door verdichting van gebied. – Afname stilte en rust wanneer functies als landelijk wonen en landgoederen toenemen.
Opgaven LOP	– Behoud van de afwisseling van open en besloten delen (bossen/landgoederen). – Behoeden voor verdichting. – Verscherpen van de ruimtelijke contrasten/overgangen naar de naastgelegen open gebieden. – Versterking van beleving hoogteverschillen en van fraaie vergezichten (behouden en versterken zichtlijnen/zichtrelaties). – Behoud (door ontwikkeling) van historische erven. – Behoud karakteristieke openheid en steilranden van es bij Hoge Hexel.

de ontwikkeling van het landschap

Een groot deel van de gemeente Wierden is van oudsher kleinschalig van karakter. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere het reliëf van het beekdal van de Regge en de dekzandkoppen, de hogere ruggen bij Enter en Hoge Hexel, de laagtes ertussen en de hoogveencomplexen. De aanwezigheid van de Sallandse Heuvelrug aan de westkant en de stuwwal van Oldenzaal aan de oostkant hebben een grote rol gespeeld in het ontstaan van dit kleinschalige landschap. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet-grondgebonden bedrijvigheid in het gebied. Gelukkig kent de gemeente Wierden nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen. Wierden is van oudsher een echte landbouwgemeente. Naast de geomorfologie en het water is de landbouw beeldbepalend geweest voor het landschap zoals wij dat nu kennen. Diverse kleine landschapselementen zoals houtwallen, singels, geriefhoutbosjes en erfbeplantingen zijn in het verleden door agrariërs aangelegd en beheerd. Hiermee vormt de landbouw een belangrijke beheerder van landschap.

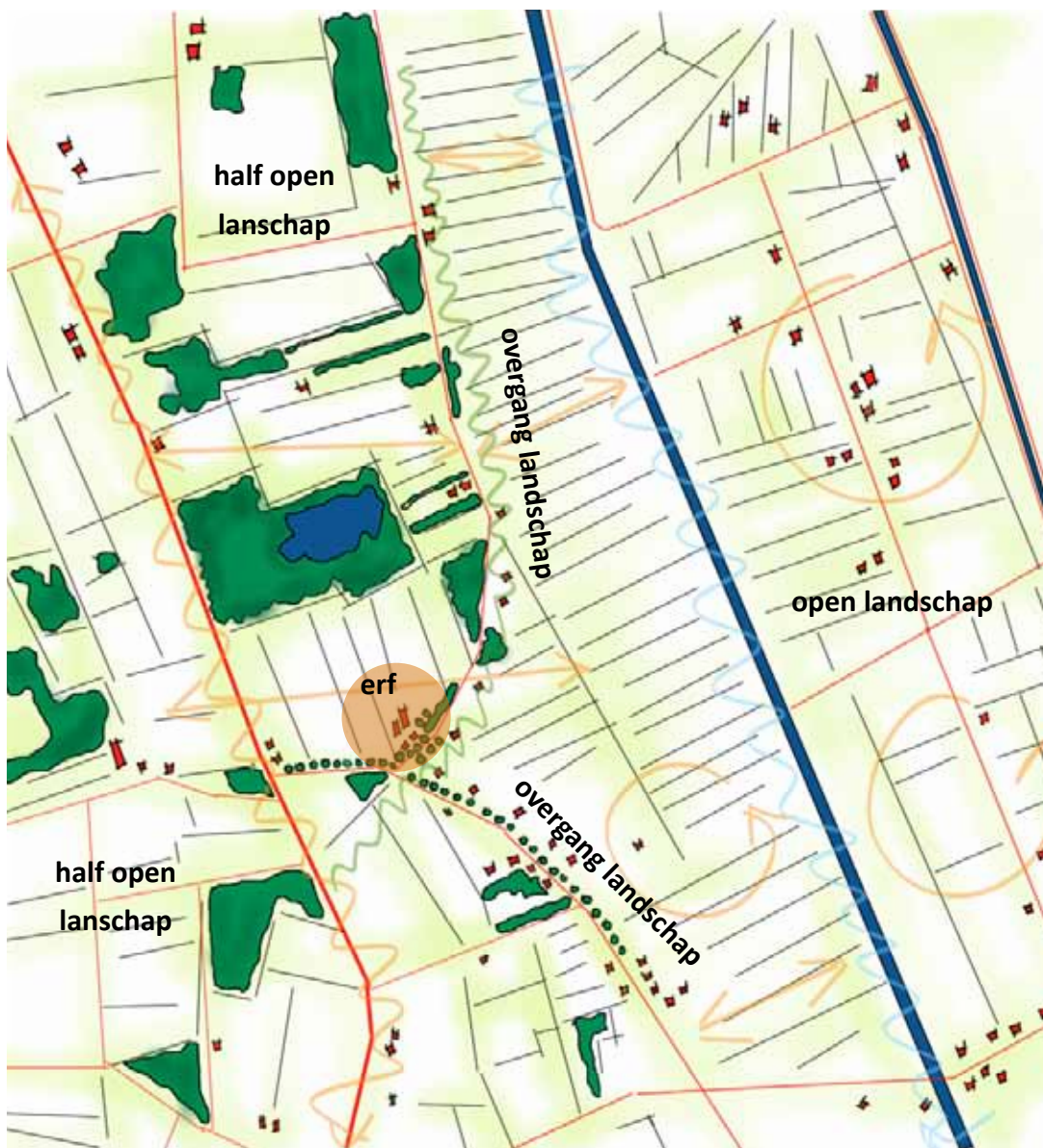
(bron LOP Wierden)



het landschap rond 1900



het landschap rond 1950



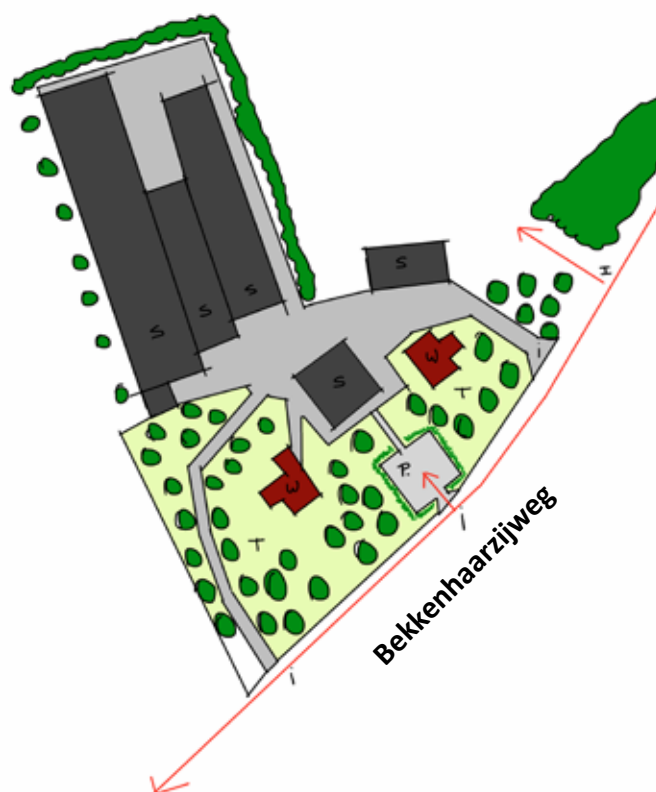
structuren in het landschap als basis voor de landschappelijke inpassing

het erf in het landschap

Het betreffende erf aan de Bekkenhaarzijweg is te typeren als een 'modern' en functioneel erf. De huidige bebouwing op het 'voor' erf bestaat uit twee landschappelijke woningen met een vast bijgebouw en een kleine kapschuur welke uit damwand is vervaardigd. Op het achtererf staan enkele varkensstallen met een typische bouw. Rondom de stallen staan enkele voersilo's.

Het landschap rondom de Bekkenhaarszijweg is half open met singelbeplantingen langs wegen, soms houtwallen die de bouwlanden omzomen, enkele boomgroepen en hier en daar een bosperceel. Aan de noordwestzijde van het bedrijf grenst een bungalowpark. De afscheiding tussen dit park en het erf bestaat uit een inheemse houtwal. Het erf is aan de zuidzijde (langs de Bekkenhaarszij) open. Daardoor is de woning met de omliggende tuin goed te zien vanaf de openbare weg. De woningen zijn relatief nieuw maar zijn ingepast tussen oude eiken. Recent zijn er op het voorerf hoogstamfruitbomen geplant. Op het voorerf is ook ruimte om te parkeren. Rond de parkeerplaats is een beukenhaag geplant. Deze schermt de auto's af.

Het erf wordt ontsloten met vier inritten. Twee naar de woningen één naar parkeerplaats, en één naar het bedrijf.



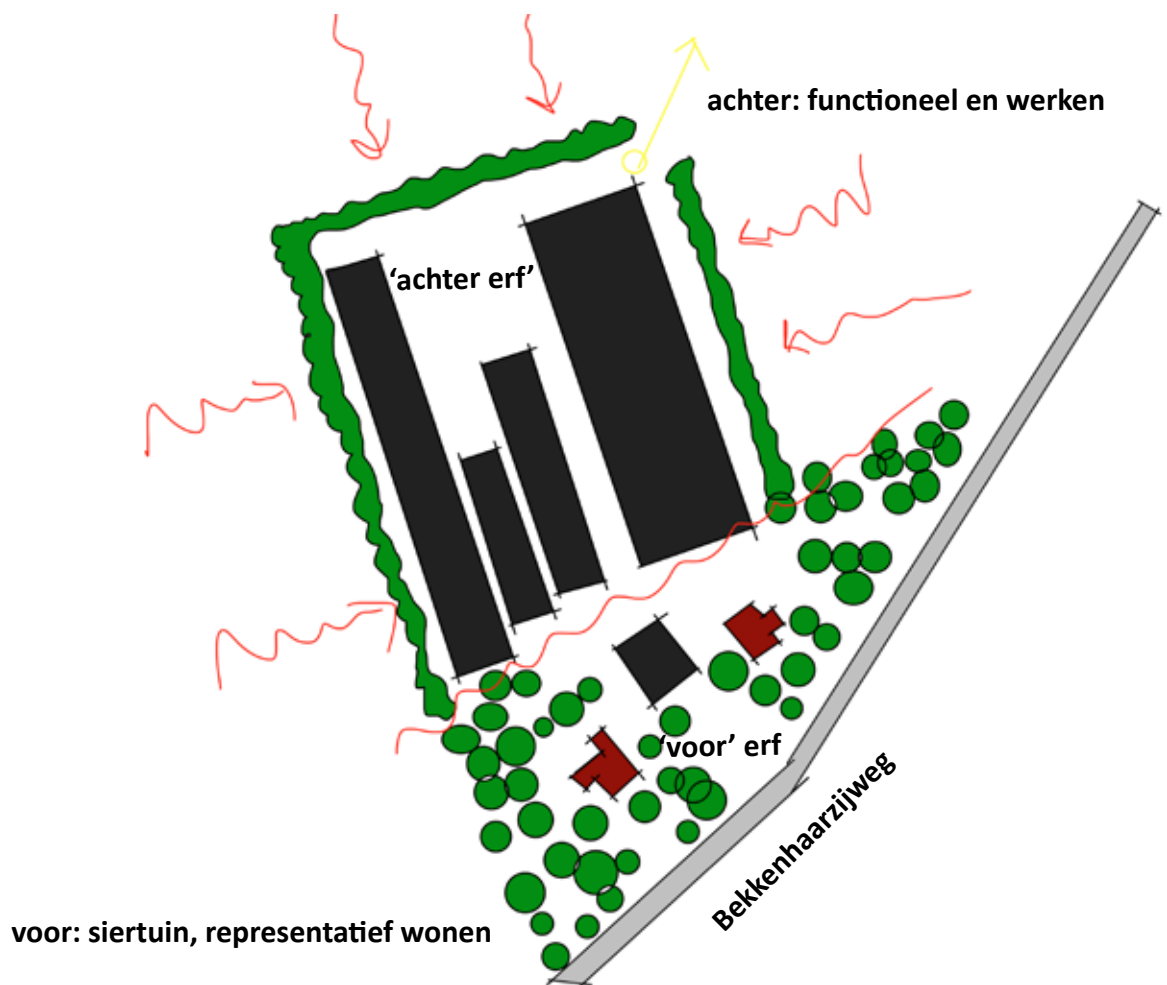
Legenda:

W	Woning
S	Stal
T	Tuin
P	Parkeerplaats
i	inritten bedrijf/prive/achterland

analyse van het erf

Kenmerkend in het landschap zijn de erven welke omsloten worden door groen. Het erf kent een duidelijke structuur in 'voor' en 'achter'. Het voorerf is representatief en kent een bepaalde sierwaarde. Het achtererf is functioneel en is de werkomgeving waar de stallen en silo's staan. Ook rond dit erf zal een stevige houtwal het landschap versterken. Deze houtwal schermt het 'achter' erf af zonder dat het de openheid van het landschap aantast. De parkeerplaats is praktisch en op de juiste wijze gesitueerd op het erf. De zuidzijde van het erf zal open blijven zodat het een relatie behoudt met het landschap.

Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing vormt het afschermen van de stallen met een houtsingel. Het bedrijf wordt hierdoor een groen onderdeel van het landschap. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving welke aansluit op het omliggende landschap.



r a n d v o o r w a a r d e n & u i t g a n g s p u n t e n

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen behouden op landschap aan de zuidzijde
- Het erf aan andere zijden beplanten waardoor er een afscherming ontstaat
- Huidige entrees en parkeerplaats behouden
- Uitbreiding moet gebaseerd zijn op de kleinschaligheid van het landschap

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren
- Het erf zal een zekere verspreiding van hoofdgebouw en bijgebouw kennen.
- Het erf zal een eenduidige structuur houden, de bewoners moeten zicht vanuit de woning op de tuin en entree hebben. Waar mogelijk moeten bestaande beplantingen behouden blijven
- Het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk
- Het huidige erf moet een relatie met het omliggende landschap behouden
- In het kader van de watertoets moet er een infiltratiestrook komen voor het hemelwater

Bebouwing:

- De nieuw te bouwen stal moet qua architectuur aansluiten op de bestaande stallen en dient qua materialisatie onderdanig aan de woningen te zijn.
- De wagenloods zal verplaatst worden naar achteren

r u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

Basisimpuls

- het gehele bedrijf afschermen met groen
- gebruik maken van inheems groen
- erfstructuur behouden door aanplant nieuwe bomen
- openheid landschap moet behouden blijven

De afbeelding op pagina 16 geeft het toekomstige erf weer.

Bij een modern landbouwbedrijf hoort een ruim erf omdat er met grote machines gewerkt wordt. Daarnaast is het de wens van de initiatiefnemer om in de nabije toekomst een nieuwe varkensstal te bouwen. Daarnaast zal de wagenloods naar het achtererf verplaatst worden. Daarvoor is een bouwblok vergroting nodig. Zo biedt het ruimte voor de toekomst. Op het erf komen de functies wonen, werken en bewegen, deze zullen een logische eenheid moeten vormen. Het erf ligt in het half open essenlandschap. Op het erf van initiatiefnemer zijn kenmerken van dit landschapstype aanwezig en/of ervaarbaar.

Alle gebouwen aan de westzijde van het bedrijf zijn momenteel al aanwezig. De uitbreiding ligt aan de oostzijde naast de bestaande varkensstallen. Het geheel wordt ontsloten door vier inritten. Dit is mede wenselijk door een streng hygiënebeleid. (schone en vuile weg) De huidige stallen zijn op afstand van de Bekkenhaarszijweg gebouwd. Om een efficiënt erf te houden worden de nieuwe stallen naast de huidige gebouwd.

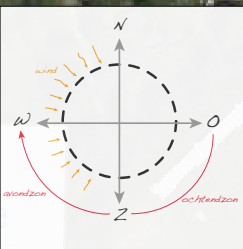
Het erf is ruim van opzet en kent een bepaalde ritmische structuur. De gebouwen zijn door de tijd heen gebouwd. Dit geeft het erf een specifieke uitstraling. Wanneer de nieuwe stal naast de bestaande gebouwen komt te staan, sluit dit aan bij de ontwikkelingssituatie. Doordat het geheel op een afstand van de Bekkenhaarszijweg staat, en er een zware bomenbeplanting op het voorerf staan, oogt het erf niet massaal.

en bossen bepalen het karakter. De structuur van het erf sluit aan bij het landschap. Deze structuur moet behouden en versterkt worden. De begrenzingen van het perceel en de stallen wordt afgeschermd met een houtwal. Aan de noordzijde komt een doorgang, deze ontsluit het perceel achter het bedrijf.

Naast het afschermen van de stallen in het landschap wordt er in het kader van de watertoets een infiltratiesloot aangelegd. Deze is momenteel aanwezig maar zal verbreed en verdiept moeten worden. (10% van het verharde oppervlakte) Hierdoor wordt voorkomen dat het gebied verdroogt. De sloot zal frequent gemaaid worden om opslag van opgaande beplanting te voorkomen. Het gebied behoudt hierdoor zijn openheid. Het geheel wordt met gebiedseigen beplanting aangeplant.

Het essenlandschap met de verspreide structuur van de kavels

b eplantingsplan



s f e e r b e e l d e n



de entree van de varkenstallen



locatie nieuw te bouwen stal



de woonhuizen met de tuinen
hebben een landelijk karakter



op het erf staat veel streekeigen
beplanting

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
Bomen								
B1	Quercus robur	Zomerlinde	100%	wild	min. 6 (m)	8	12-14	€ 880,00
Singel	bestaande singel verplanten en aanvullen met volgende soorten							
HS1	Amelanchier lamarckii	Am. Krentenboompje	20%	wild	1 x 1 (m)	125	80/100	€ 150,00
HS1	Prunus padus	Vogelkers	20%	wild	1 x 1 (m)	125	80/100	€ 150,00
HS1	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	wild	1 x 1 (m)	125	80/100	€ 150,00
HS1	Acer campestre	Spaanse aak	20%	wild	1 x 1 (m)	125	80/100	€ 150,00
HS1	Alnus glutinosa	Zwarte els	20%	wild	1 x 1 (m)	125	80/100	€ 150,00
Totale aanplant kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 750,00

Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@oho.nu

www.oho.nu