

Erfinrichtingsplan
Broekstraat 7 in Geffen

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied

Colofon

Erfinrichtingsplan
Broekstraat 7 in Geffen

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever : LYCENS
Contactpersoon: dhr. D.Lokhorst

Projectnummer en versie: 463, versie 1.1		Status: definitief
Projectleider: Ing. P.Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P.Leemreise	Rapportdatum: 12 september 2014
Ligging projectgebied: Broekstraat 7 Geffen	XY-coördinaten X160.286 Y417.493	

Correspondentieadres:
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen
info@natuurbankoverijssel.nl



@natuurbankOverijssel

1. Inleiding

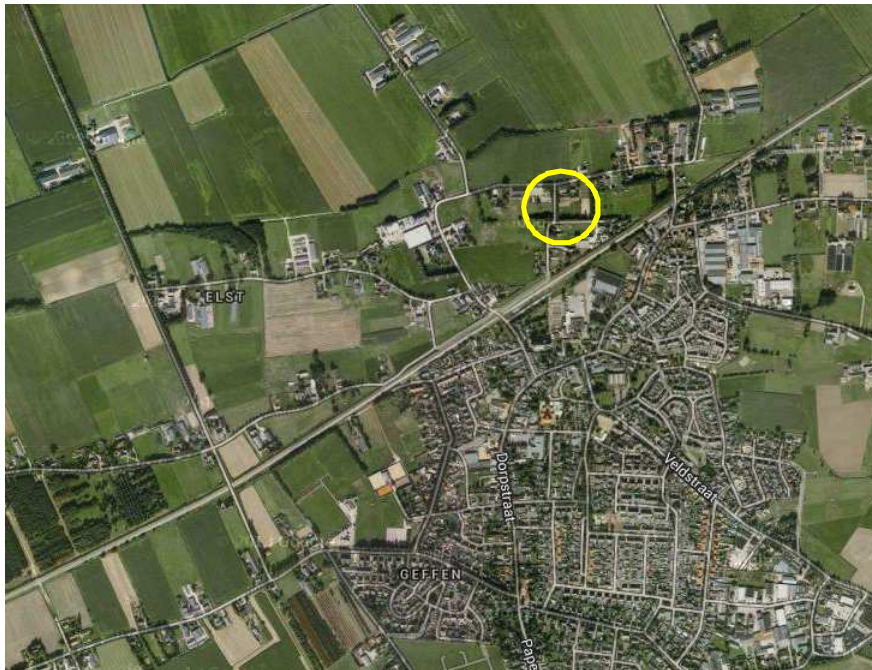
Alle bestaande bebouwing en beplanting op het adres Broekstraat 7 in Geffen wordt verwijderd om plaats te maken voor de herontwikkeling van het plangebied. In voorliggend plan wordt de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf gepresenteerd. Bij het opstellen van het erfinpassingsplan wordt rekening gehouden met de abiotische omstandigheden ter plaatse, de reeds aanwezige landschapselementen in en rondom het plangebied en het toekomstig gebruik van het plangebied. Naast een advies voor inrichting van het erf en uit te voeren inrichtingsmaatregelen, wordt dit rapport afgesloten met een advies over het wenselijke (toekomstig) beheer van de beplanting.

Een landschappelijk inpassingsplan, is een plan dat zich richt op de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap door de aanleg van landschappelijke beplantingen zoals heggen, hagen, houtsingels, boomgaarden en solitaire bomen en niet op de inrichting van het privé-domein van woningen. Bij de tot stand koming van voorliggend plan is gekeken naar de vereveningsverplichting die op het plangebied rust. Echter ; de ruimtelijke kwaliteit van het eindbeeld is als uiteindelijk doel vooropgesteld.

2. Beschrijving van het plangebied.

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Broekstraat 7 in Geffen, net ten noorden van de woonkern Geffen. Op onderstaande luchtfoto wordt de globale ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Ligging van het plangebied in de omgeving.

2.2 Beschrijving van het plangebied

In het plangebied staan een woning en twee stenen schuren welke aan de oost- en zuidzijde begrensd worden door grasland en buitenrijbakken met enkele houten schuilgelegenheden voor paarden. Tot voor kort was in het plangebied een paardenhouderij gevestigd. Het erf wordt aan de noordzijde ontsloten via de Broekstraat. Het plangebied wordt aan de oost-, zuid, en westzijde door een hakhoutsingel van elzen, berken, (bos)wilgen, essen, populieren en meidoorns omzoomd. Door deze dichte beplanting is er geen direct zicht vanaf het spoorpad, welke aan de zuid- en westzijde naast het plangebied ligt, op het

plangebied. De vrijstaande woning is gedekt met dakpannen. De twee schuren zijn gedekt met golfplaat. Rondom de woning ligt een kleine siertuin met gemengde opgaande beplanting van acacia, berk, es, den, conifeer, walnoot, en esdoorn. Deze beplanting is vrij jong waardoor deze niet monumentaal of bijzonder beeldbepalend is. De percelen rondom de woning zijn enkele jaren niet beheerd waardoor er her en der spontane beplanting is opgeslagen van vlier, wilg en els. Zoals zichtbaar op historische kaarten is het plangebied geen oude, historische bouwplaats. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied nader weergegeven.



Detailopname van het plangebied; deze wordt met de gele lijn aangeduid.

2.3 Het omringende landschap

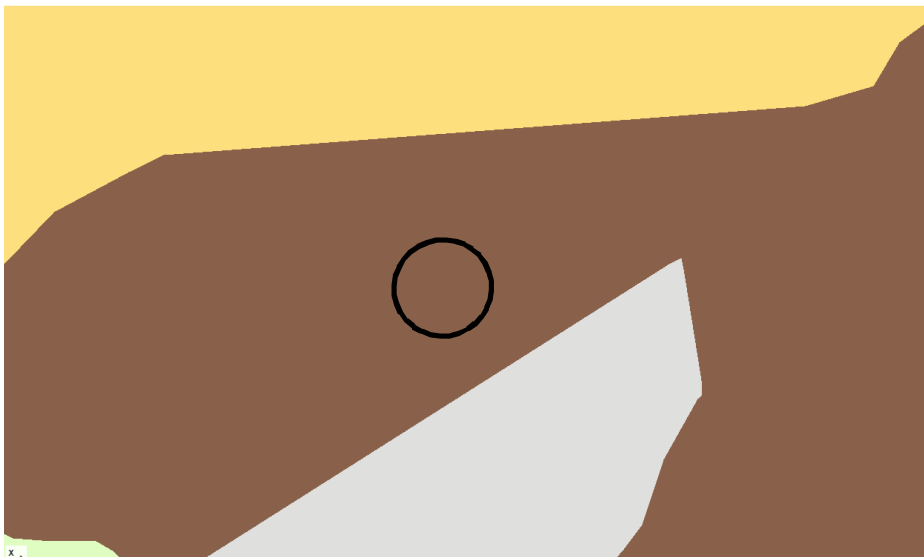
Het plangebied ligt op de dekzandrand, dit is de overgang van het de dekzandrug naar het open komgebied. Oorspronkelijke bebouwing, wegenpatroon en het kleinschalige landschap zijn sterk gewijzigd in de afgelopen eeuw. Het kampenlandschap was van oudsher een kleinschalig en besloten landschap waarin kleine essen lagen met verspreid liggende boerderijen. De verkaveling was niet rationeel en volgde het reliëf van het landschap. Op de hogere, droger koppen zijn in de loop van eeuwen de essen als akkers benut, terwijl op de lager gelegen, nattere stukken hooilanden lagen. Op de onderstaande uitsnede van de historische topografische kaart wordt het landschap van het plangebied en de omgeving anno eind 19^e eeuw weergegeven.



Karakterisering van landschapstypen en de ligging van het plangebied (bron: Provincie Noord-Brabant).

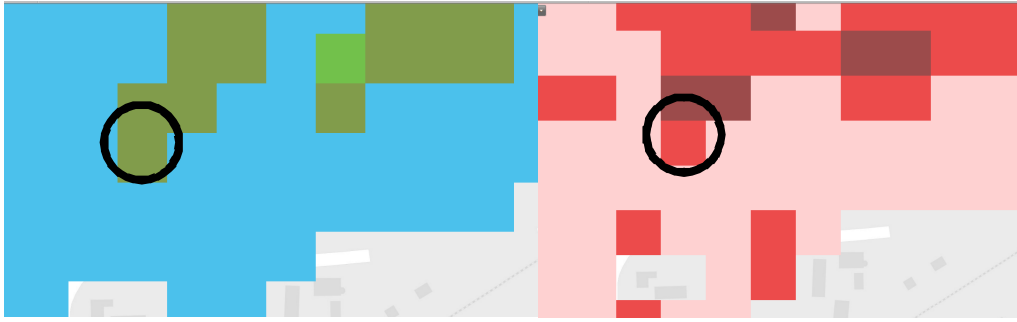
2.4 Bodem en water

De bodem in het plangebied bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond (bron: Provincie Noord-Brabant). Op onderstaande afbeelding wordt een uitsnede van de bodemkaart weergegeven. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid.



Uitsnede van de bodemkaart.

Het plangebied is een infiltratiegebied. Dat wil zeggen dat het hemelwater dat in het plangebied valt, ter plekke infiltreert. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 80-100 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 200-250 cm beneden maaiveld.



De gemiddeld hoogste grondwaterstand (links) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (rechts) bron: <http://bodematlas.brabant.nl>

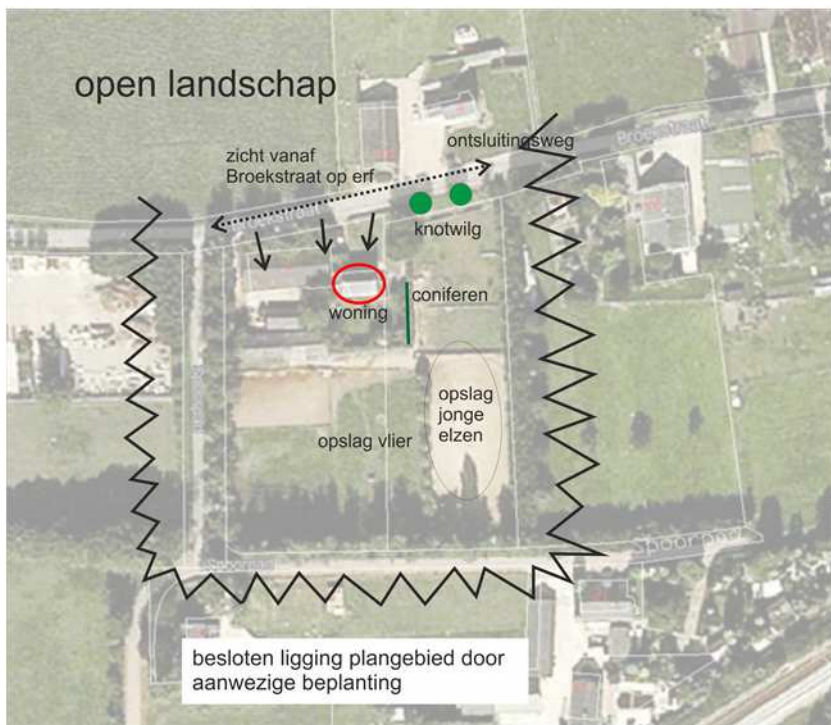
2.5 Bepanting in en rondom het plangebied

De bepanting in en rondom het plangebied doen vermoeden dat het gebied in een relatief nat gebied ligt. De soortensamenstelling van de hakhoutsingel rondom het plangebied (met boswilg, populier, schietwilg, essen, meidoorn), de spontane (massale) opslag van elzen en de aanwezige knotwilgen langs de weg, suggereren dat het plangebied tot een goor- of broekontginningslandschap Gelet op de gemiddelde hoogste- en gemiddeld laagste grondwaterstand, is het esdek (hoge zwarte enkeerdgrond) niet bijzonder dik.

2.6 Ruimtelijke opbouw en analyse van het erf

Het plangebied is geen oude historische bouwplaats. Vermoedelijk is het plangebied rond het midden van de 20^e eeuw bebouwd met een burgerwoning, welke later is uitgegroeid tot een paardenhouderij. Het erf wordt via een oprit aan de noordzijde van het erf ontsloten naar de Broekstraat. Vanwege de aanwezige bepanting langs de west-, zuid- en oostzijde heeft het erf geen functionele of visuele verbinding met de omgeving. Het erf is slechts zichtbaar- en beleefbaar vanaf de Broekstraat.

Rondom de woning staan verschillende inheemse (jonge) bomen en uitheemse bepanting als coniferen en sparren. Op de onderstaande afbeelding wordt de ruimtelijke analyse in beeld weergegeven.



Ruimtelijke analyse van het plangebied



Impressie van het plangebied.

3.7 Conclusie

Het plangebied ligt op de overgang van een kleinschalig, besloten en relatief dichtbebouwd gebied naar een open en wijds 'polderlandschap' ten noorden ervan. Het plangebied ligt verscholen achter een hakhoutsingel, welke het gebied aan de west-, zuid- en oostzijde begrensd. Het is slechts zichtbaar (en beleefbaar) vanaf de Broekstraat in zuidelijke richting.

De aanwezige beplanting in het gebied, suggereert dat het gebied een hoge grondwaterstand, maar deze komt niet overeen met de heersende grondwatertrap en bodemtype (esgrond). De hakhoutsingel rondom het plangebied bestaat uit els, es, wilg, boswilg en berk, terwijl jonge essen massaal zijn opgeslagen om een deel van het terrein.

Vanwege de besloten ligging in de hakhoutsingel, is het plangebied al grotendeels ingepast in het landschap. Het gebied is slechts zichtbaar vanaf de Broekstraat en niet vanaf het Spoorpad of de oostzijde. De in het gebied aanwezige beplanting is relatief jong en heeft geen bijzondere cultuurhistorische- of beeldbepalende waarde.

De belangrijkste conclusies n.a.v. de ruimtelijke analyse zijn:

- Het plangebied betreft geen traditioneel agrarisch erf. Traditionele 'spelregels' rondom de inrichting van een agrarisch erf zijn daarom niet van toepassing op het erf;
- Karakteristieke beplanting in en rond het plangebied bestaat uit bomen en struiken van (matig) vochtige omstandigheden zoals els, wilg, es, vlier en boswilg.
- Het plangebied wordt aan de west-, oost- en zuidzijde omzoomd door een hakhoutsingel en is daardoor nauwelijks zichtbaar/beleefbaar. Het plangebied is alleen aan de noordzijde zichtbaar.
-

4. Voorgenomen activiteit

4.1 Algemeen

Initiatiefnemer wil in het plangebied een paardenhouderij vestigen. Alle bestaande bebouwing en beplanting wordt verwijderd om het gebied te kunnen herontwikkelen. Op de onderstaande afbeelding wordt de (mogelijke) inrichting van het perceel weergegeven.



Weergave wenselijke inrichting van het plangebied.

5. Uitgangspunten voor het ontwerp

5.1 Algemene uitgangspunten

Het nieuwe erfontwerp is tot stand gekomen op basis van een ruimtelijke analyse waarbij gekeken is naar de aanwezige erfbeplanting, de functies van het erf, de nieuwe wenselijke ontwikkelingen, het omringende landschap en streekeigen- karakteristieke beplanting. Bij de ontwikkeling van het erfbeplantingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Zichtbaarheid bebouwing

Nieuwe bebouwing mag zichtbaar zijn in het (agrarisch cultuur)landschap. Het uitgangspunt is niet om alle bebouwing achter een 'groene muur' te plaatsen. Lelijke objecten worden bij voorkeur wel achter 'groen' geplaatst. Voor gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm.

Streekeigen beplanting

Als plantmateriaal voor nieuwe beplanting wordt streekeigen beplanting gebruikt. Dit is beplanting welke karakteristiek is voor het landschap en geschikt is op de locatie (bodem, water). Naast het aanleggen van beplanting, kan het zinvol om bestaande niet inheemse beplanting te verwijderen en al dan niet te vervangen voor inheems plantmateriaal.

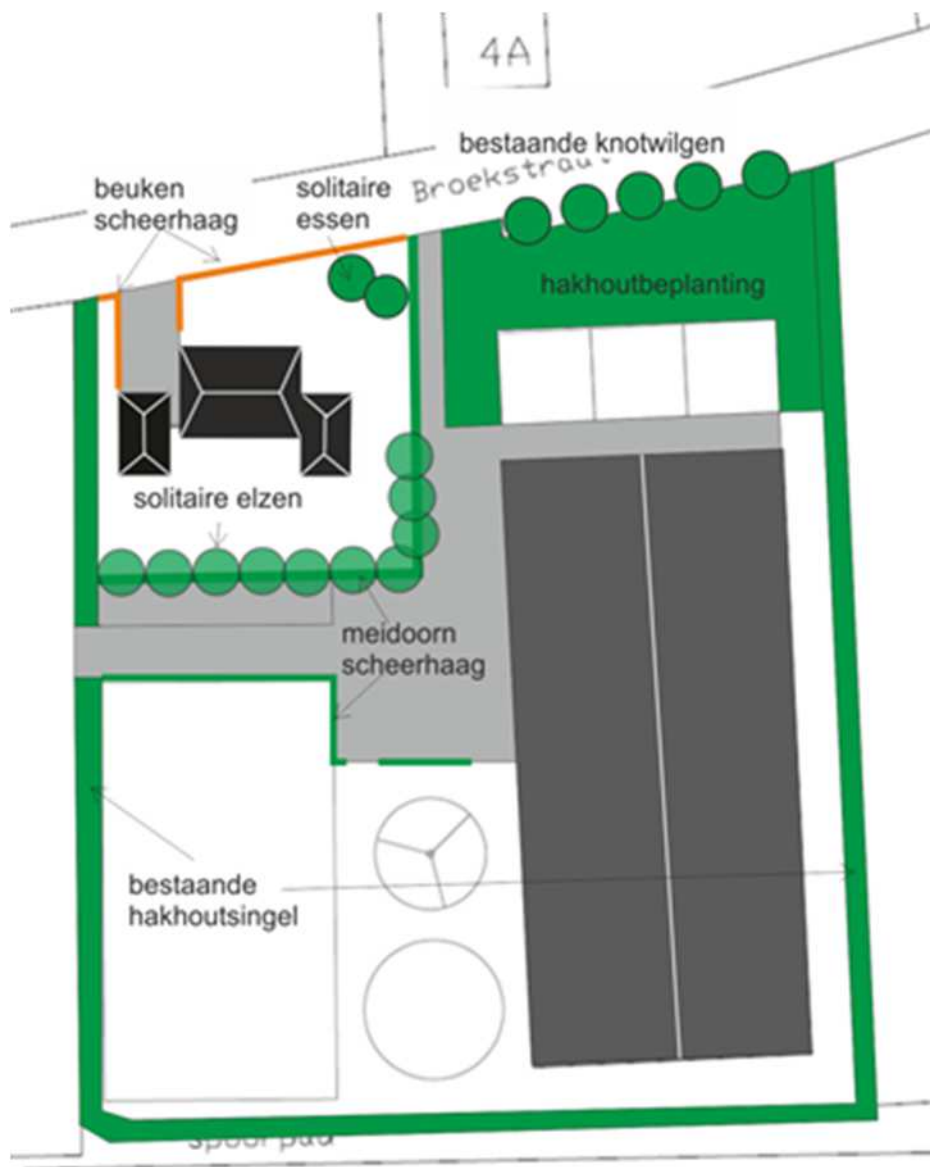
6. Het ontwerp

6.1 Algemeen

Het inpassingsplan bestaat uit het toevoegen van een vijftal verschillende beplantingsvormen. Dit zijn:

- Aanleg twee solitaire essen in de noordoosthoek van de voortuin van de woning;
- Aanleg beuken scheerhaag aan de voorzijde van de nieuwe woning;
- Aanleg meidoorn scheerhaag langs erfverharding aan de achterzijde en als erfafscheiding aan de zuidzijde van de woning
- Aanleg 10 solitaire elzen op de grens tussen de woning en het bedrijfsgedeelte.

Op de onderstaande afbeelding wordt het ontwerp weergegeven.



Landschappelijke inpassing van het nieuwe erf.

7. Inrichting en beheer

Om tot het wenselijke eindbeeld te komen, dienen de volgende inrichtings- en beheermaatregelen uitgevoerd te worden.

7.1 Inrichtingsmaatregelen

In het plangebied worden twee solitaire essen en een rijbeplanting van solitaire elzen (10 stuks) aangelegd. Aan de voorzijde van de woning wordt een beukenhaag aangelegd en de begrenzing tussen het woongedeelte (privé) en het bedrijfs gedeelte (manege) bestaat uit een meidoorn scheerhaag. De erfverharding wordt ook begrenst door een scheerhaag van meidoorn. Tussen de overdekte rijhal en de Broekstraat wordt een gemengde hakhoutbeplanting aangebracht.

De bestaande knotwilgen aan de Broekstraat blijven behouden, evenals de hakhoutsingel welke aan de west, zuid en oostzijde van het perceel aanwezig zijn.

Erfbosje

Het erfbosje bestaat uit gemengd bosplantsoen (maat: 80-120) in een plantverband van 1,5 x 1,5 m¹. Omdat het plantsoen naast een bestaande beplanting geplant wordt, is het raadzaam om de bestaande beplanting gedeeltelijk af te zetten met behoud van enkele overstaanders. De beplanting bestaat uit een gemengd plantsoen van sleedoorn, zomereik, berk, boswilg, els, es, hazelaar, vuilboom, Gelderse roos en lijsterbes. Het plantsoen wordt in een voldoende groot plantgat geplant.

Algemene plantinstructie voor bosplantsoen

1. Het aanplanten van een houtwal of singel kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest.
2. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor 3-jarig bosplantsoen met de maat 80-100 cm hoogte.
3. De te beplanten oppervlakte dient te worden bewerkt, dit kan door frezen en/of planten in bewerkte grond.
4. Plant de soorten aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier voorkomt u dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.
5. Let op dat u niet te diep plant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel. Steek een gat (houd de grond op de schop), plaats het plantsoen zo dat alleen de wortels in het gat zitten. Gooi de grond weer in het gat, terwijl u het plantsoen vasthoudt. De grond iets aanduwen.
6. Indien u niet direct alle bomen en/of struiken kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen en/of struiken tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

Specifieke plantinstructie

1. Plant de houtsingel of houtwal in rijen aan met een plantafstand van bij voorkeur 1,50 bij 1,50 meter.
2. Boomvormers dient u in het midden van de singel aan te planten, (besdragende) struiken aan de randen.

Hagen

De hagen worden aangelegd in een plantverband van 4 stuks/m¹ haag. Er wordt bij de aanleg gebruik gemaakt van plantsoen in de maat 60-80 of 80/100.

Solitaire essen en elzen

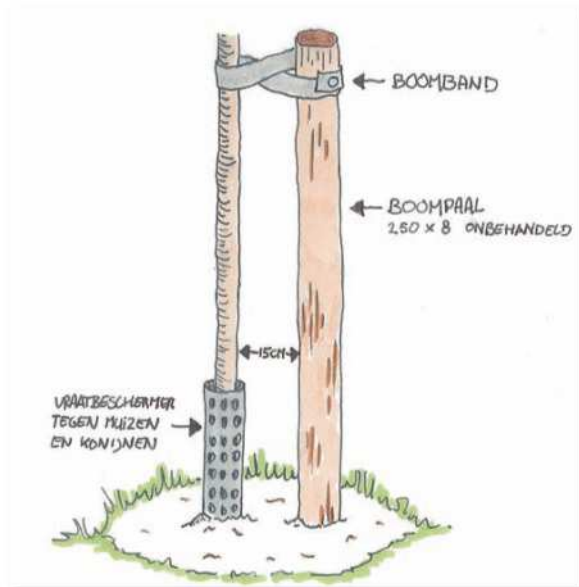
Er worden twee solitaire essen en 10 solitaire elzen geplant. Deze hebben een minimale stamomtrek van 10-12cm op 1,5 m¹ hoogte boven de wortelvoet. De bomen wordt geplant in ruim plantgat en ondersteund door twee boompalen en boomband. Er worden als laanbomen gekweekte bomen gebruikt.

Het aanplanten van een boom kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een laanboom met een minimale omtrek van 10-12 cm. U

kunt ook kiezen voor een grotere maat, bijvoorbeeld 14-16 cm met kluit. Indien u niet direct alle bomen kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

Specifieke plantinstructie

1. Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
2. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op ongeveer 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (dit is meestal het zuidwesten). Bevestig de jonge boom met een brede band aan de boompaal.
3. U kunt nu het plantgat weer dichtgooien. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.
4. Plaats bij een bomengroep de bomen ruim uit elkaar, de minimale plantafstand is 6 meter. Een volwassen boom kan al snel een kroon ontwikkelen van 10 meter breed.



Boom met boompaal

Algemene opmerking

Initiatiefnemer dient er op toe te zien dat uitsluitend inheems plantmateriaal gebruikt wordt. De leverancier van het plantmateriaal kan hierop toezien.

7.2 Beheer

Het is wenselijk om na aanleg vervolgbeheer uit te voeren om tot het wenselijk eindbeeld te komen. De aangelegde elementen dienen als volgt beheerd te worden.

Solitaire bomen

Geen beheer, mogelijk opkronen als laag hangende takken hinderlijk zijn

Hakhoutbeplanting

De hakhoutbeplanting wordt iedere 8-12 jaar afgezet. Het afzetten bestaat uit het vlak boven de grond (10-15 cm) afzagen van de beplanting waarna deze op natuurlijke wijze weer uitloopt. Hierdoor blijft de aanplant bestaan uit een dichte omzoming van het perceel. Omdat lichtval belangrijk is voor het hakhout om uit te kunnen lopen dient het hele vak in één seizoen afgezet te worden. Hakhoutbeheer wordt in de wintermaanden uitgevoerd. In die periode zijn de bomen en struiken in rust. Tak- en tophout kan in rillen in het element gelegd worden. tak- en tophout mag niet versnipperd worden. Het versnipperen kost veel energie en de teruggeblazen snippers hebben geen ecologische waarde en zorgen plaatselijk voor een onnatuurlijke verrijking van de bodem.

Hagen

De hagen worden jaarlijks 1 à 2 maal geknipt/geschoren om deze op de wenselijke hoogte en breedte te houden. Van de meidoornhaag kan ook een vlechtheg gemaakt worden. Voor meer informatie zie www.vlechtheggen.nl



Voorbeeld van een gevlochten meidoornhaag.