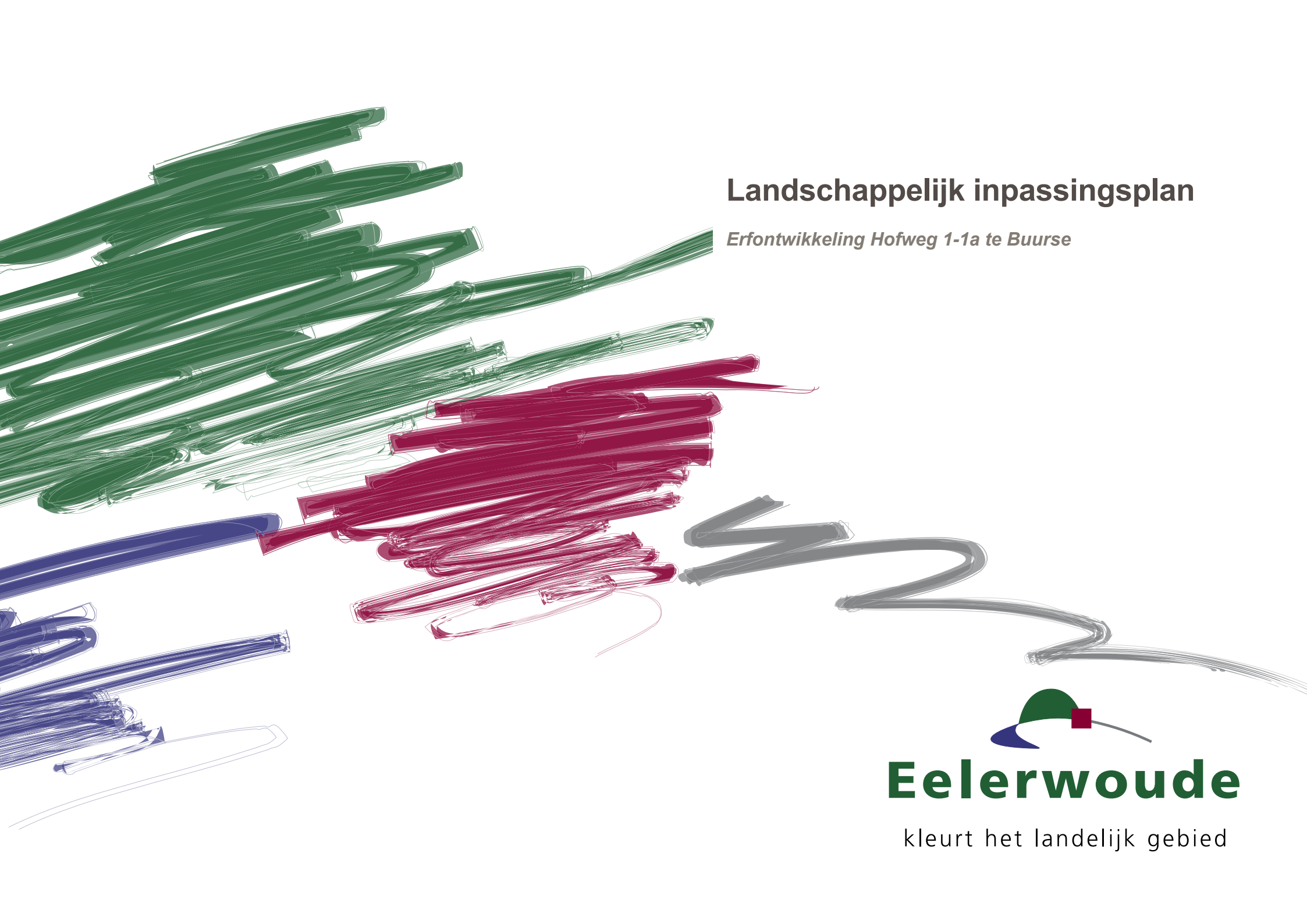
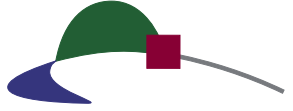




Landschappelijk inpassingsplan

Erfontwikkeling Hofweg 1-1a te Buurse



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

H.J.M. Abbink
Hofweg 1-1a
7481 SV Haaksbergen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamdsdwarweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547-727019
Fax: 0345-727010
e-mail: goor@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8453
Datum: April 2018
Projectleider: Merijn van Hoek
Opgesteld:
Jantine Schinkelshoek
Esther van der Tuin
Gecontroleerd: Marjon Gelink

Landschappelijk inpassingsplan

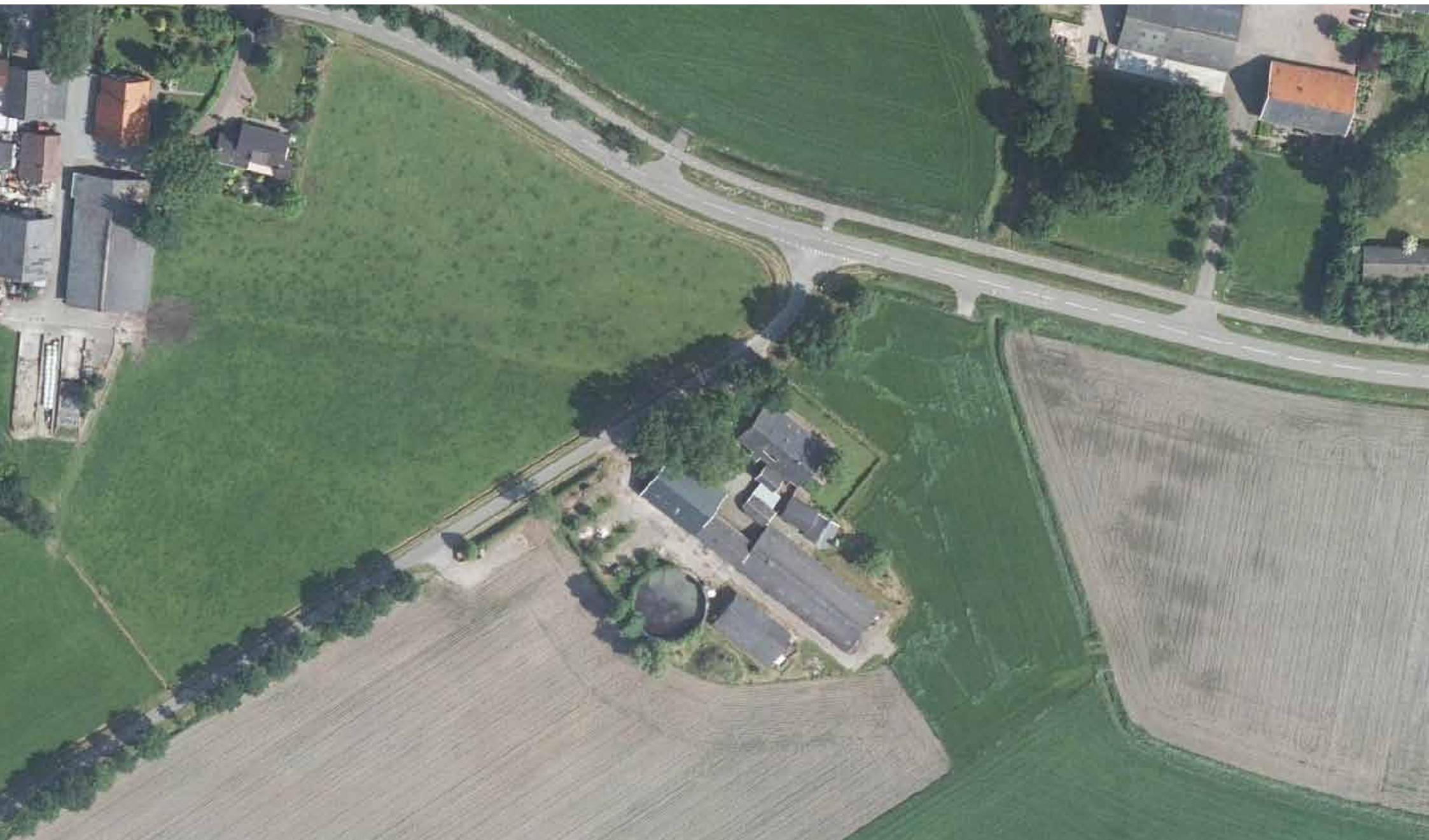
Erfontwikkeling Hofweg 1-1a te Buurse





INHOUD

1. INLEIDING	7
2. BELEIDSANALYSE	9
2.1 Het landschapsontwikkelingsplan	9
2.2 Vigerend bestemmingsplan	11
2.3 Hemelwaterbeleid voor nieuwbouw en renovatie	11
3. LANDSCHAPSANALYSE	13
3.1 Positie in het landschap	13
3.2 Het erf	19
4. OPGAVE	21
4.1 Verwijdering en renoveren bebouwing	21
4.2 Verwijderen beplanting en herplanten	21
5. ONTWERP	23
5.1 Uitgangspunten	23
5.2 Beplanting	25
COLOFON	28





De heer Abbink is eigenaar van het boerenerf aan de Hofweg 1-1a te Buurse (gemeente Haaksbergen). Tot een aantal jaar geleden was het erf in gebruik voor de agrarische bedrijfsactiviteiten. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten op dit erf gestaakt.

De staking van de bedrijfsactiviteiten zijn aanleiding geweest om de ontwikkelmogelijkheden voor het erf te verkennen. Hiervoor zijn een aantal belangrijke stappen gezet, waaronder een beleidsanalyse en verkennend gesprek met de gemeente Haaksbergen.

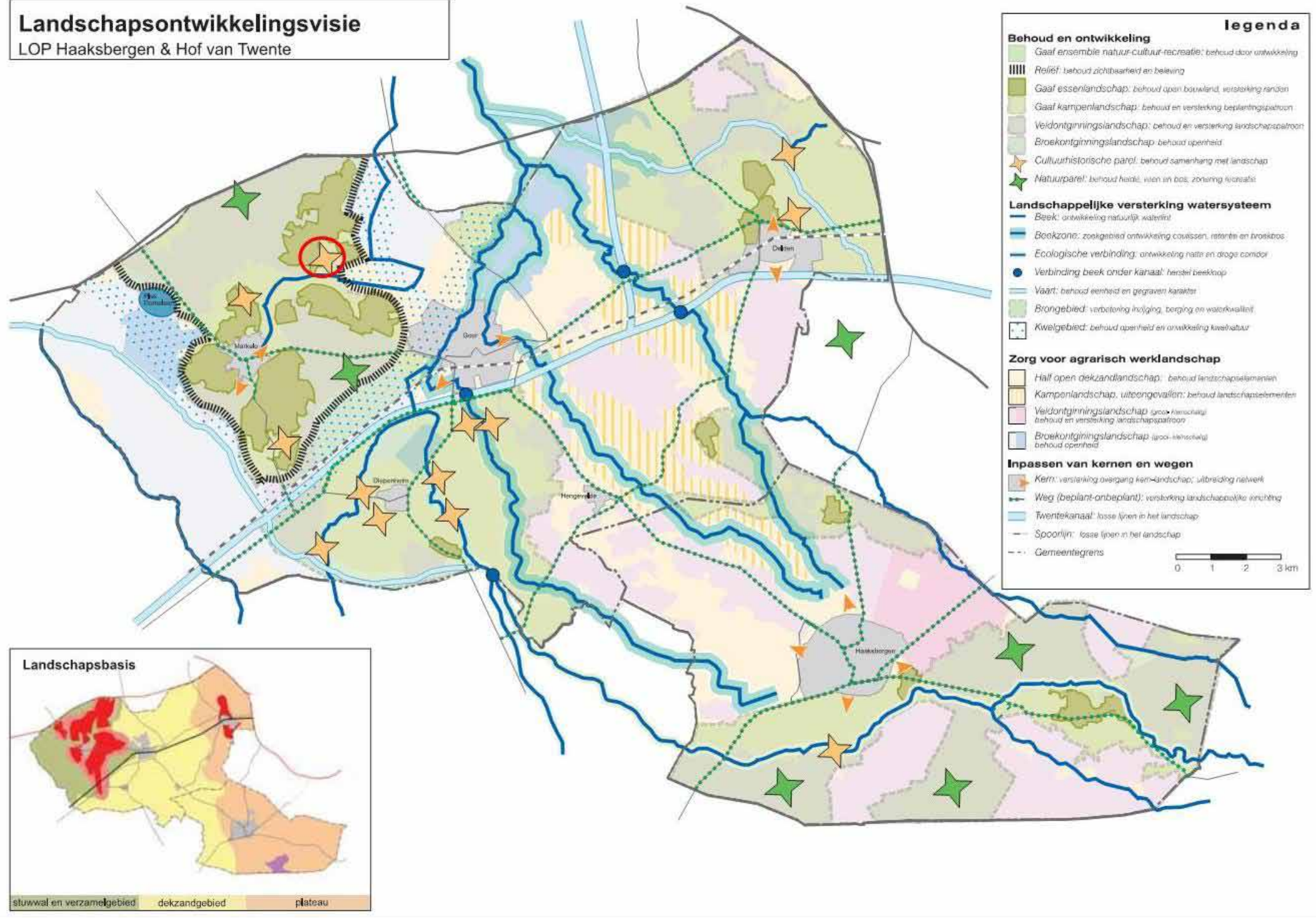
Uit de beleidsanalyse en het ambtelijke overleg blijkt dat herontwikkeling van het erf mogelijk is, namelijk in het VAB en Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Haaksbergen. Op basis hiervan is in een eerdere fase het 'principeverzoek voor de ontwikkeling aan de Hofweg' opgesteld. Met dit principeverzoek is de gemeente Haaksbergen akkoord gegaan.

Op basis van het goedgekeurde principeverzoek wordt in deze Landschappelijke inpassing, de ruimtelijke onderbouwing voor de herinrichting van het erf verder uitgewerkt.

Afbeelding 1. Links: Het erf aan de Hofweg

Landschapsontwikkelingsvisie

LOP Haaksbergen & Hof van Twente



2.1 Het Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP van de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente is vastgesteld in mei 2005. In het LOP is weergegeven dat het projectgebied in het Oost-Nederlandse plateau ligt. Uitgangspunt is hierbij het herstel van het kleinschalige essen- en kampenlandschap en het open patroon van de veldontginning. Het projectgebied grenst aan dit kampenlandschap. Voor het erf gelden een aantal specifieke wensen met betrekking tot het behouden en versterken van dit landschap:

- Herstel van de relatie tussen erf en landschap door middel van passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze.
- Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor en achter van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en/of moestuin aan de voorzijde van de boerderij.
- Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen; zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten.
- Onderscheid oude en jonge erven. In essen- en kampenlandschap samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing.

Afbeelding 2. Het landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente



Afbeelding 3. Bestemmingsplan

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het erf van de heer Abbink ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Het bestemmingsplan is op 22 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen. Het erf heeft de enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf. Naast deze enkelbestemming er ook een bouwaanduiding opgenomen voor een afwijkende maatvoering van twee.

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf zijn meerdere mogelijkheden opgenomen om de agrarische bestemming te wijziging in een woonbestemming. Om de wijzigingsmogelijkheden verder te verkennen heeft op 15 november 2017 een ambtelijk overleg plaatsgevonden met de heer R. Oude Moleman. Uit het overleg blijkt dat er op het erf aan de Hofweg 1 ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

De ontwikkelingsruimte voor het erf aan de Hofweg 1-1a wordt geboden in het rood-voor-rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen. De heer Abbink is voornemens om binnen deze beleidsregels het erf aan de Hofweg 1-1a te ontwikkelen. Daarom is op 15 november is onderhavig principeverzoek opgesteld. Op basis van de wens van de heer Abbink, het advies uit het ambtelijk overleg én de beleidsregels van de gemeente Haaksbergen, is een inrichtingsschets opgesteld.

2.3 Hemelwaterbeleid voor nieuwbouw en renovatie

De gemeente Haaksbergen heeft in haar Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2020 richtlijnen opgesteld voor het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater bij nieuwbouw of renovatie. De richtlijn bij nieuwbouw en renovatie betreft: $T=100+10\%$. Infiltratievoorziening op basis van richtlijnen voor berging en overloop. Hierbij wordt de berging van regenwater berekend op basis van het dakoppervlak en verhardingsoppervlak.

Het erf Hofweg 1-1a in de nieuwe situatie opgedeelt in de volgende eenheden:

- Dakoppervlakte: 725 m²
- Verhardingsoppervlak: 910 m²
- Onverhard/groenoppervlak: 2665 m²

Totaal oppervlak terrein: 4300 m²

Bij een hectare verharding kan als vuistregel 436 m³ waterberging bij open water worden aangehouden. Dit zou voor het terrein van de Hofweg 1-1a circa 71 m³ water berging betekenen. Bij een maximale berging van 30 cm hemelwater betekent dit dat er een oppervlakte van 237 m² voor berging en infiltratie. Voor berging en infiltratie van hemelwater is daarom binnen het projectgebied nu circa 240 m² gereserveerd. Concrete vormgeving van de waterberging moet worden afgestemd met het waterschap om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 4. Historische kaart 1922



Afbeelding 5. Historische kaart 1950



Afbeelding 6. Hofweg 1 ligt in het oude hoevenlandschap

3.1 Ligging in het landschap

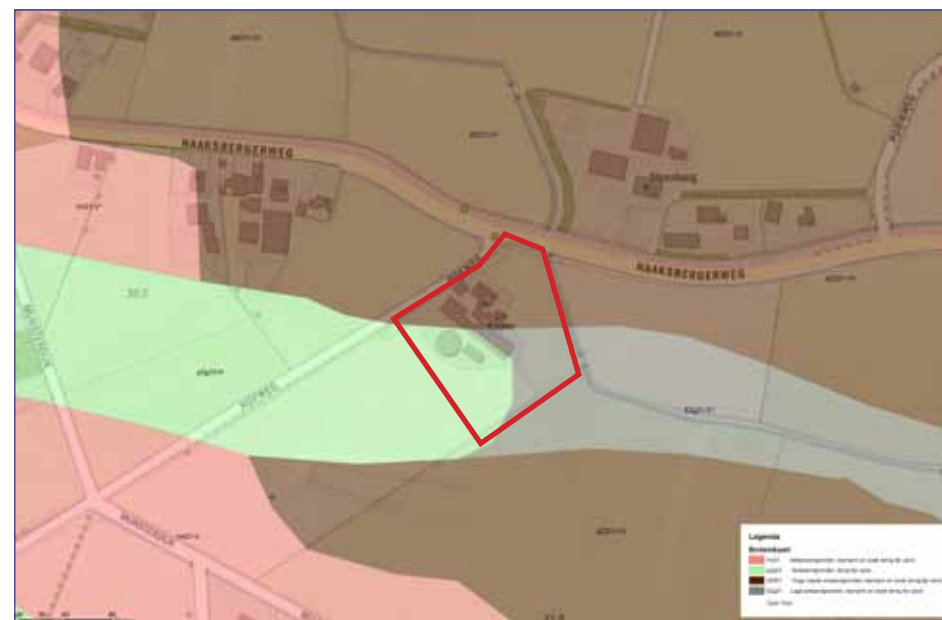
Het erf aan de Hofweg 1-1a ligt aan een zijweg van de Haaksbergerweg. Deze weg vormt de verbinding tussen de kernen Haaksbergen en Buurse. De erven in de omgeving van de Hofweg liggen onregelmatig verstrooid langs de wegen. Dit is kenmerkend voor het oude hoevenlandschap, waarin het erf zich bevindt. In dit landschap zijn hooggelegen essen (bouwlanden) te vinden, zie afbeelding 5. Het oude hoevenlandschap is oorspronkelijk een kleinschalig landschap waarin lanen, houtwallen, bosjes, poelen, erfbeplanting en natuurvriendelijke perceelranden belangrijke elementen zijn. Helaas is door schaalvergroting in de landbouw veel beplanting verdwenen. Dit is goed te zien op afbeeldingen 4 en 5.

Bodem bepalend voor plantkeuze

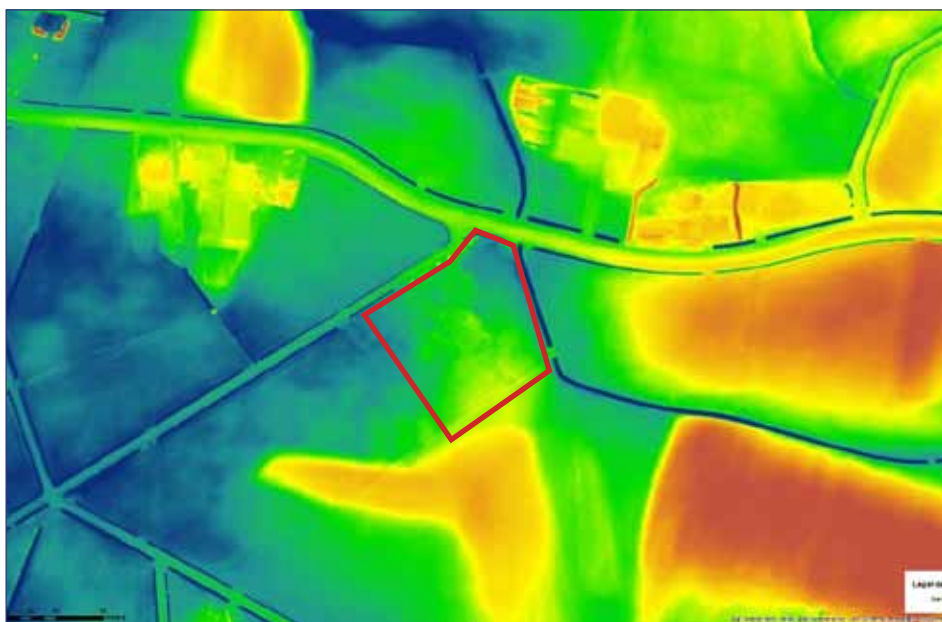
Het erf ligt op een overgang van de nattere beekdalgronden naar de drogere dekzandvlakten en ruggen. Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden van de grond in het projectgebied. Deze is sturend voor de keuze van het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting dat van nature op een bodemtype groeit, heeft namelijk minder last van ziekten of plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de betreffende plantsoort.



Afbeelding 7. Het erf ligt op de overgang van drogere dekzandgronden naar nattere beekdalgrond



Afbeelding 8. Het erf omvat drie bodemtypen met bijhorende waterstanden



Afbeelding 9. In de omgeving van Hofweg 1 liggen diverse essen.

Enkeerdgrond in het noorden

De noordzijde van het erf Hofweg 1-1a ligt op de drogere dekzandvlakte/ -rug en de bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand). De gemiddelde grondwaterstand is schommelt hier tussen de <40 cm en >120 cm onder maaiveld. Zwarte enkeerdgronden zijn ontstaan door het gebruik van heideplaggen binnen het podstalsysteem.

Beekeerdgrond in het zuiden

De zuidzijde van het erf ligt op een overgang van beekeerdgrond (lemig fijn zand) en lage enkeerdgrond (leemarm en zwak lemig zand). De gemiddelde grondwaterstand ligt hier tussen de <40 cm en 80-120 cm onder maaiveld. Dit deel van het erf ligt dicht tegen het beekdal aan. Ook deze twee bodemtypen zijn eveneens ontstaan door het potstalsysteem waarbij de grond is bemest door dierlijke mest en plaggen.

Bijpassende vegetatie

De potentieel natuurlijke vegetatie (afgekort PNV, de beplanting die op natuurlijke wijze zou kunnen groeien op de specifieke bodem) bestaat uit beuken-eikenbos en nat elzen-eikenbos op alle drie de bodemtypen. Voor de bomenlaag betreft dit zomereik en/of wintereik, beuk, tamme kastanje, ruwe berk gewone es, esdoorn en zwarte els. In de struiklaag zijn vaak wilde lijsterbes, sporkehout, hazelaar, hultst en gewone vlier aanwezig. De kruidenlaag bestaat vaak uit dalkruid, zevenster, adelaarsvaren, wilde kamperfoelie, valse salie, gewone braam en bosviooltjes.

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)

VS



Zomereik (inheems plantmateriaal)



Afbeelding 10. Invloed van het gebruik van inheems plantmateriaal op de biodiversiteit

3.2 Klimaatadaptatie

Water infiltreren op eigen grond

Vanuit de gemeente Haaksbergen ligt er de opgave voor waterberging. Hierbij is het belangrijk dat het erf voorziet in ruimte voor infiltratie en berging van het hemelwater. Op het erf is de gemiddelde grondwaterstand laag. Hierdoor is er genoeg capaciteit voor infiltratie van hemelwater. De grondslag in het noordelijk deel is met name geschikt voor infiltratie. Er zal daarom aan deze zijde van het erf gezocht worden naar een infiltratie en bergingsgebied.

Verhogen biodiversiteit

Bij het herinrichten van het erf wordt rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit. Door te sturen op de aanplant van inheemse soorten (beplanting die meer dan 100 jaar voor komt in Nederland) en verschillende bloeiperioden, wordt de biodiversiteit vergroot.

Zo leven op de eik, wilg en berk in Nederland veel meer insecten dan op exoten als acacia, conifeer of platan. Een zomereik herbergt bijna vijfhonderd insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan twaalf. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.

Beperken vatbaarheid plagen en ziekten

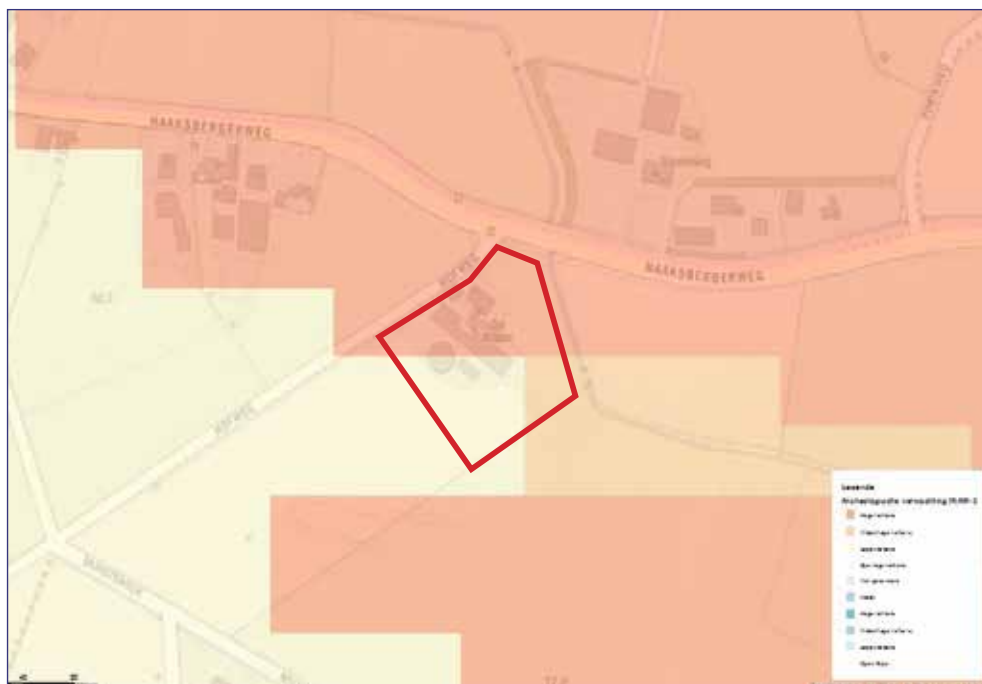
De verandering van het klimaat maakt dat bepaalde schimmels, plagen en ziekten beplanting kwetsbaar maken. Denk hierbij aan de iepenziekte, perenvuur en essentaksterfte. Naar verwachting zullen we in Nederland in de toekomst vaker aangedaan worden door epidemieën en plagen. Door in het beplantingsplan voor uiteenlopende plantsoorten te kiezen, beperken we de impact van komende epidemieën en plagen. Zo blijft het groene geraamte van het erf in tact, ondanks klimaatverandering.



Afbeelding 11. Karakteristieke hoofdwoning met bijbehorende beplanting



Afbeelding 12. Karakteristieke eiken zijn vergroeid met de bebouwing



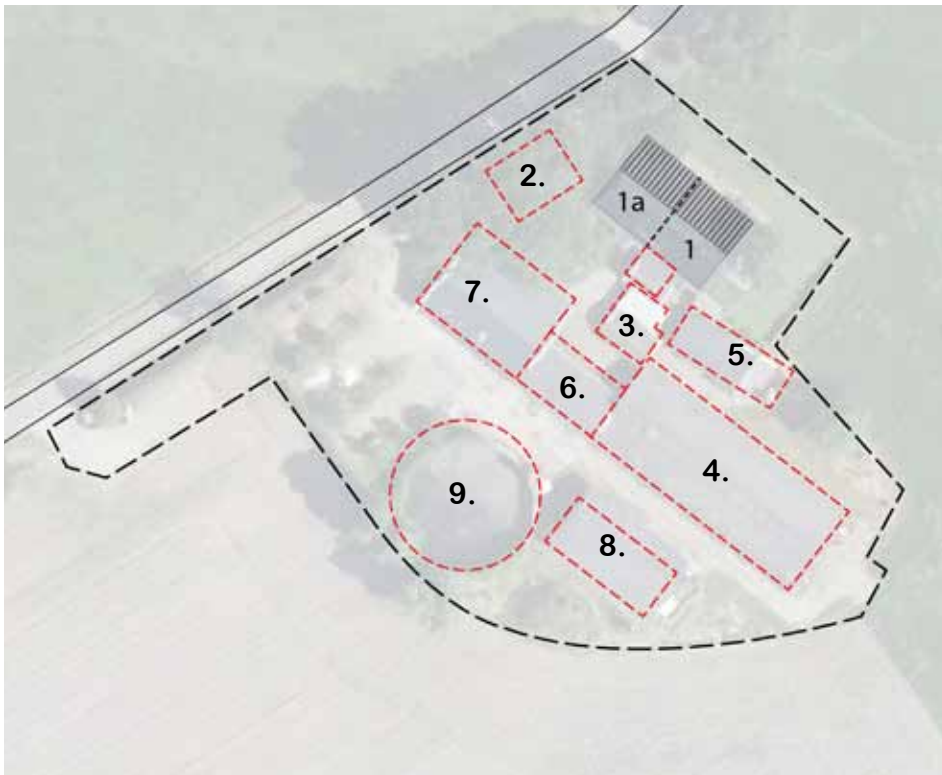
Afbeelding 13. Archeologische verwachting IKAW

3.3 Het erf

Het erf wordt het voor het eerst weergegeven op plattegronden vanaf 1850. De bebouwing uit deze beginperiode is niet meer aanwezig. Voor het gehele erf is de dubbelbestemming hoge archeologische verwachting van toepassing. Deze gronden zijn naast de enkelbestemming, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond zijnde archeologische waarden.

Sinds het begin van de twintigste eeuw wordt de indeling van het erf veranderd. Rond de jaren '20 is de hoofdwooning gebouwd. Vanaf de jaren '60 zijn de diverse bijgebouwen op het erf gezet en heeft een uitbouw aan de hoofdwooning plaatsgevonden. Architectonisch voegen deze bijgebouwen weinig toe aan de kwaliteit van het erf en de karakteristieke woning. De acht opstallen worden daarom gesloopt.

Naast de opstallen staan er op het erf nog een aantal oude eiken. De volgroeide eiken zijn restanten van de van oudsher aanwezige laan-/erfplanting.



Afbeelding 14. Landschap ontsierende opstallen verwijderen



4.1 Renoveren bebouwing

De huidige bedrijfswoning (met inwoning) wordt door de gemeente Haaksbergen aangeduid als “karakteristiek”. Deze aanduiding is een belangrijke randvoorwaarde om gebruik te mogen maken van de VAB regeling. De bedrijfswoning heeft een inhoud van ruim 1500 m³ (nummer 1 en 1a). De heer Abbink is voornemens om op basis van de VAB regeling, de huidige karakteristieke bedrijfswoning te splitsen in twee woningen.

4.2 Verwijderen bebouwing

Naast de huidige bedrijfswoning zijn er nog 8 landschap ontsierende opstallen aanwezig. De opstallen hebben een gezamenlijk oppervlak van 1540 m². De metrages van de opstallen zijn hieronder opgenomen, de nummering komt overeen met de afbeelding.

2.	Varkensschuur	95 m ²
3.	Garage	35 m ²
4.	Berging	80 m ²
5.	Ligboxstal	450 m ²
6.	Loods/opslag	110 m ²
7.	Loods/opslag	255 m ²
8.	Loods/jongveestal	200 m ²
9.	Mestsilo	315 m ²
Totaal		1540 m²

In de voorgenomen ontwikkeling wordt op basis van de VAB regeling:

- de huidige karakteristieke bedrijfswoning in twee wooneenheden gesplitst;
- 1540 m² landschap ontsierende opstallen gesloopt;
- een nieuwe schuur van 270 m² meter worden gerealiseerd;

in ruil voor de sloop van 540 m² landschap ontsierende opstallen een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd.

Op basis van de Rood-voor-Rood regeling wordt:

- 1540 m² landschap ontsierende opstallen gesloopt;
- in ruil voor de sloop van 1000 m² landschap ontsierende opstallen een compensatiekavel van 1000 m² gerealiseerd met daarop een woning van 750 m³ en een bijgebouw van 150 m²;
- in ruil voor de sloop van 540 m² landschap ontsierende opstallen een bijgebouw, behorend bij de huidige bedrijfswoning, van 270 m² gerealiseerd.

Formele en meer gesloten kant van het erf
*Kant voor hagen, sierbeplanting en enkele door-
zichten*



Landschappelijke en open kant van het erf
Geleidelijke overgang naar landschap



LEGENDA



Boom (inheems, nieuw)

Boom (bestaand)



Heesters (inheems, nieuw) en vaste planten



Haag 1,5m hoog (bestaand)



Haag 1,5 meter hoog (inheems, nieuw)



Vaste planten en bloembollen



Bloemrijk grasland (haver, zomertarwe, boekweit, winterrogge, rode klaver en/of erwten)



Ruimte voor waterberging



Verharding



Nieuwe bebouwing



Bestaande kavelgrens

5.1 Uitgangspunten

Behoud cultuurhistorie

De bedrijfswoning wordt gerenoveerd en de karakteristieke uitstraling blijft hierbij gewaarborgd. Door de ontwikkeling van twee wooneenheden in de bedrijfswoning blijft het gebouw voor de toekomst bewaard. De landschap -ontsierende bijgebouwen zijn gedateerd en worden gesloopt. Deze maken plaats voor twee nieuwe landschappelijk ingepaste bijgebouwen en een woning.

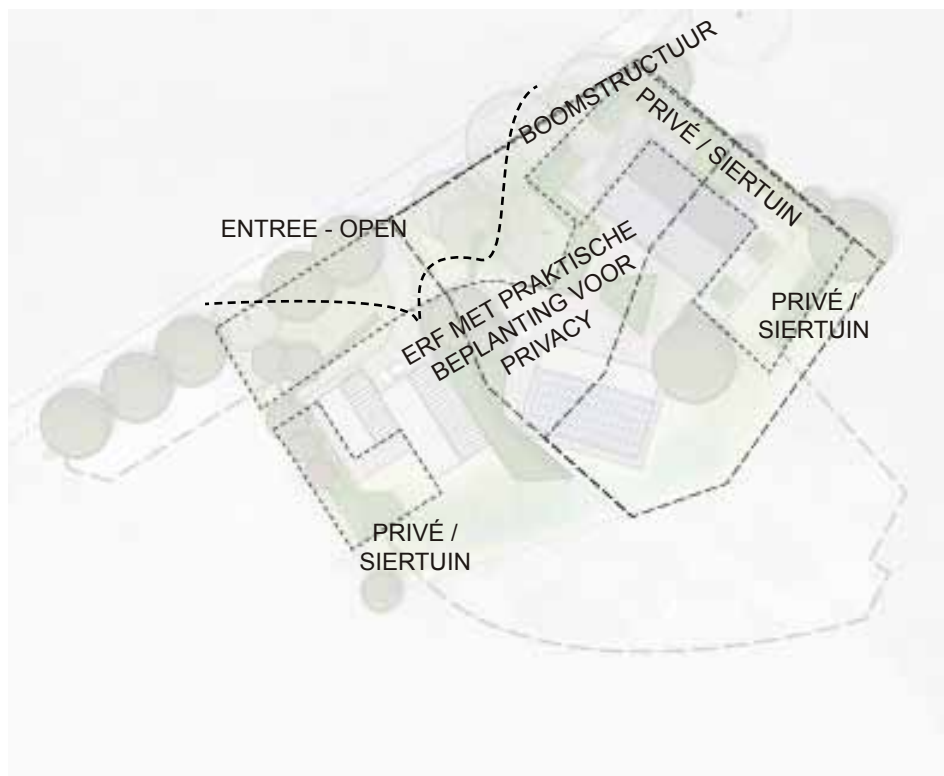
Samenhangend erf

Bij de herinrichting van het erf is de positie van de woningen gebaseerd op de typologie Twents erf. De historische boerderij vormt het hoofdvolume en de andere gebouwen zijn ondergeschikt en liggen ogenschijnlijk gestrooid om het hoofdvolume heen. De bijgebouwen van de bewoners van de historische boerderij wordt geclusterd en ligt gunstig voor het gebruik van zonnepanelen. Dit bijgebouw en het bijgebouw van de nieuwe woning aan de zuidkant van het erf vormen een belangrijke ruimtelijke verbinding, tussen de woningen. Visueel zorgen de bijgebouwen juist voor scheiding en privacy.

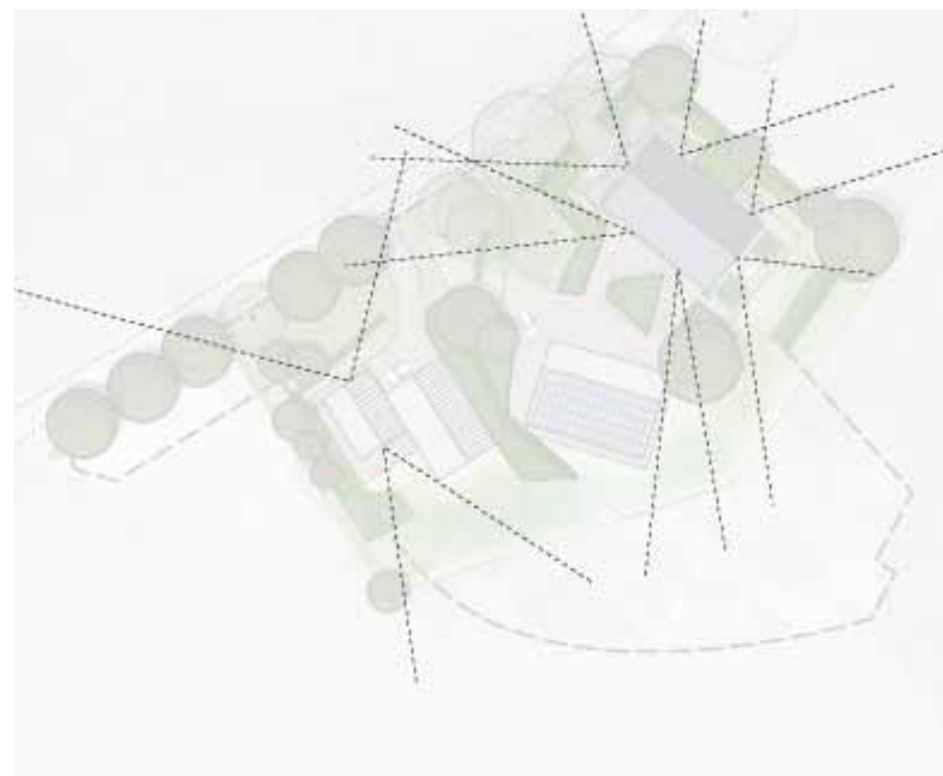
Voor- en achtererf

Rondom de huizen is ruimte gehouden voor een privégebied met sierbeplanting. De voorzijde van het erf, grenzend aan de Hofweg, is bij de historische boerderij formeel van karakter met hagen en de bestaande eiken. Een voetgangersingang biedt een doorkijkje van de westkant van de historische boerderij het landschap in. Het middenterrein is gezamenlijk functioneel terrein. Bij de positionering van de woningen is rekening gehouden met zichtlijnen richting het landschap, maar ook met privacy.

Afbeelding 15. Links: Landschappelijk inpassingsplan Hofweg 1



Afbeelding 16. Indeling erf



Afbeelding 17. Zichtlijnen

Overgang erf landschap

De impact van de ontwikkeling op de omgeving is beperkt, aangezien de ontwikkelingen binnen de huidige kavel zullen plaatsvinden. Het zal een verbetering zijn voor de omgeving door de verhoogde kwaliteit van de erfbebouwing en de landschappelijke inpassing.

Duurzaamheid op het erf

Herontwikkelingen op Hofweg 1 zijn duurzaam. Het oppervlak verharding neemt sterk af. Hierdoor blijft meer ruimte over voor weide of beplanting. Ook kan hierdoor meer ruimte worden gereserveerd voor de waterbergingsopgave van de gemeente Haaksbergen. Op de achterzijde van het terrein, is circa 240 m² ruimte beschikbaar voor waterberging. Het water kan hier infiltreren in de bodem. Tot slot zijn op het nieuwe bijgebouw van Hofweg 1 zonnepanelen gepland. Het oppervlak dat bedekt kan worden met panelen betreft circa 150 m². Beplanting dat op het erf wordt toegepast is zoveel mogelijk inheems en passend bij het landschap. Dit draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied.

5.2 Beplanting

Versterken boomstructuur langs Hofweg

Om de aansluiting op de laanstructuur aan de Hofweg te versterken worden aan deze zijde van het erf vier eiken geplant.

Infiltratiezone met bijhorende beplanting

Aan de zuidzijde van het erf wordt een zone voor waterberging gereserveerd. De meerstammige zwarte els kan tegen een tijdelijke vernatting van de bodem. Door te kiezen voor een meerstammige variant wordt een extra sierwaarde toegevoegd aan de voorzijde van het erf.

Siertuin en praktische erfbeplanting

Ter afscherming van de privéruimten rondom de woningen wordt een beukenhaag van 1,50 meter hoog geplaatst.

Op het erf worden ook twee appelbomen geplant voor sierwaarde en seizoensbeleving op het erf te brengen. In de beplantingsvakken staan heesters en vaste planten om besloten ruimten te maken die de privacy van de bewoners waarborgen. De gekozen heestersoorten zijn inheems en hebben het hele jaar door een specifieke eigenschap, zoals kleur of geur, wat de tuin levendig houdt. Rondom de woning worden bollen geplant om in het vroege voorjaar kleur in de tuin te brengen en insecten aan te trekken.

De overige ruimten op het terrein worden ingezaaid met een bloemenweidemengsel. Dit is interessant voor insecten en zorgt voor een natuurlijke overgang vanaf het erf naar omliggende agrarische landschap.



Beukenhaag

Heesters en vaste planten

Vaste planten en
bollenmengsel

Bloemenweidemengsel

GROENELEMENT	PLANTEN	MAAT	OPP.	EENHEID	AANTAL	€ PER STUK	KOSTEN TOTAAL
Bomen <i>Alle bomen worden met kluit geleverd.</i>	[A] Zomereik (Quercus Robur)	10-12 cm	-	stuks	5	€ 56,00	€280,00
	[B] Zwarte Els (Alnus glutinosa, meerstammig)	200-250 cm	-	stuks	1	€ 90,00	€90,00
	[C] Fladderiep (Ulmus laevis)	125-150 cm	-	stuks	3	€ 10,00	€3-0,00
	[D] Beuk (Fagus sylvatica)	10-12 cm	-	stuks	1	€ 60,00	€60,00
	[E] Wilde appel (Malus sylvestris)	10-12 cm	-	stuks	3	€ 60,00	€180,00
	[F] Walnoot (Juglans regia)	10-12 cm	-	stuks	1	€ 60,00	€ 60,00
	[G] Magnolia (Magnolia, meerstammig)	10-12 cm	-	stuks	1	€ 60,00	€ 60,00
Heesters	Hazelaar(10%), Wilde Lijsterbes (30%), Hulst (10%), Rode Kornoelje (20%) en Gewone Vlier (30%)	40-60 cm	178	m2	356	€ 0,75	€267,00
Haag	Beukenhaag (Fagus Sylvatica) (6st. per m1, driehoeksverband)	100-125cm	200	m1	1200	€ 1,80	€2160,00
Vaste planten siertuin			542	m2			
Bollenmengsel	Sneeuwklokje (40%) Krokus (40%) Blauw druifje (20%) (15 st/m2)	-	68	m2	1020	€ 0,20	€204,00
Bloemenweidemengsel	Bloemenweidemengsel (herinzaaien na bouwwerkzaamheden)	-	1835	m2		€ 0,50	€ 918,00

Het beplantingsadvies is gebaseerd op de bodemopbouw. Verder is rekening gehouden met vogelvriendelijke en aantrekkelijke soorten (met bloei, wintergroenheid, spectaculaire herstkleur, vruchten of geur). Door het beplantingsplan en het ontwerp worden de juiste randvoorwaarden geschapen voor een grote bijdrage aan een ecologische en landschappelijke kwaliteit van de omgeving. In de bijgevoegde tabel zijn de heesters en bomen opgenomen.

Afbeelding 18. Links:beplantingsplan Hofweg 1

Colofon

Het principeverzoek erfontwikkeling Hofweg 1, te Buurse is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	8453
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	180319_8453_et_landschappelijkinpassingsplan.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Merijn van Hoek
Ontwerper:	Jantine Schinkelshoek, Esther van der Tuin
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2018, 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