

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

TER HUURNE HOLLANDMARKT B.V. BUURSE

TEN BEHOEVE VAN DE REALISATIE VAN 3800 M² OPSLAG



Datum 29-8-2023
Bestand 439-03b.docx

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

TER HUURNE HOLLANDMARKT B.V. BUURSE

TEN BEHOEVE VAN DE REALISATIE VAN 3800 M² OPSLAG

In opdracht van	Ter Huurne Holland Markt B.V. Alsteedseweg 64 7481 RZ Haaksbergen / Buurse 0513-200959	Contactpersonen Plancoördinator	Dhr. H. Wegener Dhr. L. de Wit Dhr. J. Boer, Adviesbureau Verschoor
Door	Buro Stad en Land Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel		
Telefoon	06 41 66 55 76		
E-mail	info@burostadenland.nl		
Internet	www.burostadenland.nl		
Project	439-hollandmarkt ter huurne		
Auteur	Wilfred Hilbers		
Datum laatst gewijzigd	29-8-2023		
Aantal pagina's	26		
Bestand	d:\dropbox\data\439-hollandmarkt ter huurne2\doc\439-05.docx		

Niets uit dit document mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land

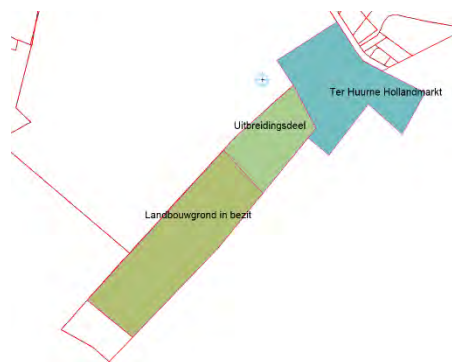
INHOUD

1	AANLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	LEESWIJZER	2
2	PROVINCIAAL BELEID OMGEVINGSVISIE 2017	3
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	5
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	BESTEMMINGSPLAN	6
3.2	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN HAAKSBERGEN EN HOF VAN TWENTE	6
4	SITUATIE	8
4.1	ABIOTIEK	8
4.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS, KARAKTERISTIEK BOERENERVEN EN BEPLANTINGEN	10
4.3	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	10
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	17
5.1	PLAN (ZIE OOK BIJLAGE)	17
5.2	BEHOUD VAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT CONFORM BELEID	17
5.3	BEPLANTING	20
	BIJLAGE VISUALISATIE	1
	BIJLAGE ONTWIKKELINGSPLAN A3 1:1000	2

1 AANLEIDING

1.1 Algemeen

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het realiseren van een opslagloods van 3800 m² op het terrein van supermarkt Ter Huurne Hollandmarkt b.v.



Ter Huurne Hollandmarkt vormt een landelijk gelegen bovenregionale supermarktvoorziening met een huidig bedrijfsoppervlak van 40.126 m². Het uitbreidingsdeel is 21.097 m². Tevens is een deel landbouwgrond van ruim 53.085 m² in bezit. Aan de

zuidzijde van het terrein is een voormalig agrarisch bedrijf binnen dit eigendom gesitueerd. De opstallen zijn hier van zeer beperkte kwaliteit. De directie heeft de wens geuit deze opstallen te willen slopen en daarvoor in de plaats een logistiek probleem op te lossen door een loods voor opslag van supermarktartikelen te voorzien. Planologisch adviesbureau BJZ.nu uit Almelo adviseert daarin de directie van Ter Huurne Hollandmarkt.

De grote populariteit bij Nederlandse en Duitse klanten maakt dat Ter Huurne Hollandmarkt een belangrijke economische pijler vormt voor de directe omgeving van Buurse, maar dat de te beperkte opslagcapaciteit negatieve gevolgen als transportbewegingen, klimaatbeïnvloeding en logistieke problemen veroorzaken. Nu moet aanvoer van producten dagelijks

meerdere malen vanuit onder andere Enschede plaatsvinden met grote vrachtwagens.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

Door een opslagvoorziening op het terrein van Ter Huurne Hollandmarkt te realiseren kunnen veel van deze problemen worden teruggedrongen. In dat kader is een plan uitgewerkt om een loods van 3800 m² te bouwen hetgeen qua behoefte zou moeten voldoen en waarmee Ter Huurne de komende jaren tot een meer efficiënte bedrijfsvoering kan komen. De afgelopen jaren

heeft Ter Huurne Hollandmarkt al stevig geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het supermarktgebouw met aanvullende functies heeft een facelift gekregen en veel buitenopslag is aan het zicht onttrokken. Gevels zijn gerenoveerd en/of vervangen, de inrichting is zowel binnen als buiten aangepast. Met de bouw van een extra opslagvoorziening wil Hollandmarkt komen tot een hoogwaardige beeldkwaliteit en het omliggende landschap een impuls geven.

Deze ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen, of de huidige landschappelijke situatie wordt geconsolideerd om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en in de directe omgeving te versterken of te behouden. In deze rapportage treft u aan het benodigde landschappelijk inpassingsplan. Bij dit initiatief wordt door Ter Huurne serieus rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. Er is gekeken naar het landschap zelf, de lokale kavelstructuur en de te plaatsen objecten. Deze drie schaalniveaus bepalen in hoeverre de nieuwe loods past in de ruimte. Deze landschappelijke inpassing voorziet in de ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel, het beleid van de gemeente Haaksbergen, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Tijdens het proces om te komen tot een aanvaardbare inrichting is het plan inmiddels voorgelegd aan gemeente en provincie. In beginsel is positief gereageerd en is gevraagd om een meer volledige onderbouwing en uitwerking. De wens om in eerste instantie 5000 m² aan opslagcapaciteit te

realiseren is daarom teruggebracht naar 3800 m². Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de voorzieningen in verhouding tot het landschap
3. Goede inpassing (plaats van gebouwen, bomen en structuurgroen in de omgeving)
4. Goede ontsluiting van de gebouwen en directe omgeving
5. Een ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen in de omgeving
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Een duurzame ontwikkeling waar mogelijk

De landschappelijke inpassing richt zich met name op het beperkt zichtbaar maken van de te bouwen ontwikkeling.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 wordt het beleidskader ten aanzien van het landschap en ontwikkelingen beschreven van respectievelijk de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft de situatie van het plangebied en vat de kernkwaliteiten samen. Hoofdstuk 5 gaat in op het planontwerp, de landschappelijke inpassing en het beheer van het gebied. Door middel van referenties, een 3D-visualisatie en inrichtingskaarten is het ontwerp inzichtelijk gemaakt.

2 PROVINCIAAL BELEID OMGEVINGSVISIE 2017

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1 Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De laag van de beleving
- De stedelijke laag (hier n.v.t)

2.1.1 Natuurlijke laag



Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

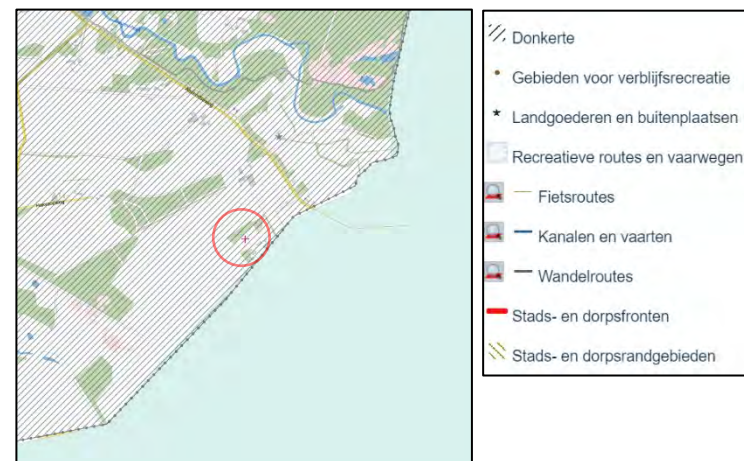


Figuur 3 Uitsnede kaart Agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide- velden, de mate van openheid en kleinschaligheid..

2.1.3 Laag van de beleving



Figuur 4 Kaartuitsnede Laag van beleving

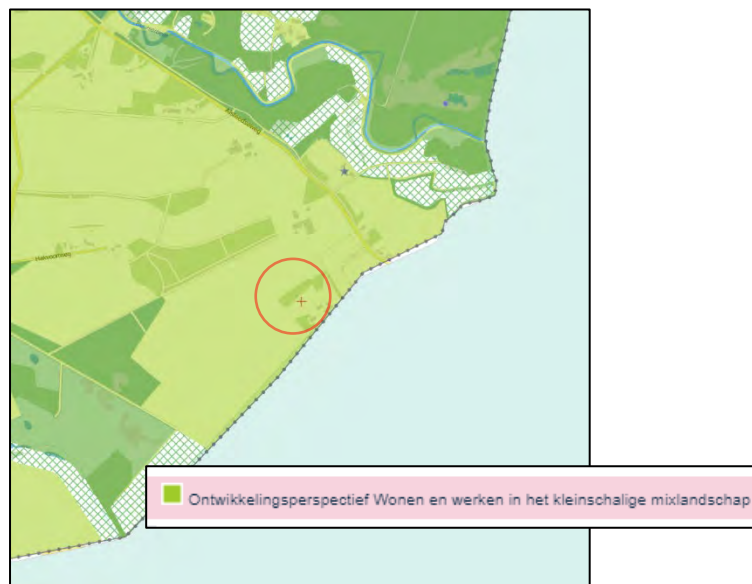
Donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk.

De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Figuur 5 Kaartbeeld ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en

landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan



Figuur 6 Uitsnede plangebied

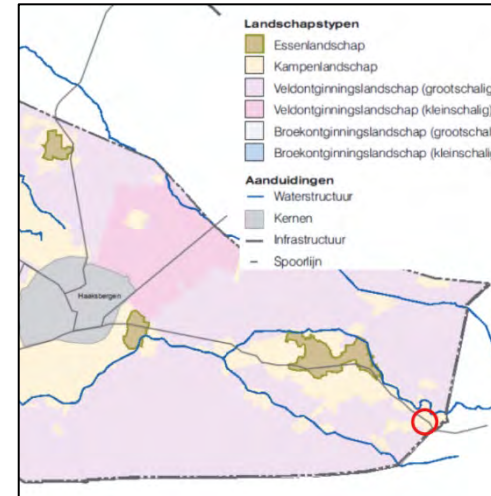
Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de gronden is het *Bestemmingsplan Buitengebied*. Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is hiernaast weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan is de enkelbestemming voor de gronden ‘agrarisch met waarden - Landschap’.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen en Hof van Twente

De gemeente Haaksbergen heeft samen met de gemeente Hof van Twente een landschapsontwikkelingsplan opgesteld in 2005. Het landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente kent een samenhangende visie op de landschapskwaliteit en geeft de bouwstenen en inrichtingsprincipes aan voor landschapsontwikkeling. Het plan dient bovendien als leidraad voor de rol en werkwijze om deze visie te realiseren door middel van concrete projecten.

Het plangebied is binnen het LOP gelegen in het Kampenlandschap en meer naar achter toe het grootschalige Veldontginningslandschap in het Oost-Nederlands plateau. Het Oost-Nederlands plateau is een licht glooiende hoogte die is ontstaan in de ijstijd. De ondergrond bestaat uit ondoorlatende lagen van keileem en grondmorene. Het plateau vormt de bovenloop en het

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 29-8-2023



Figuur 7 Landschapstypen LOP

brongebied van vele beeklopen die noordwestwaarts afstromen. Langs de beken ontstonden nederzettingen met landbouwgronden; essen en kleinere kampen. Het onland was in gemeenschappelijk gebruik als veld voor het vee en de plaggen. In gebieden waar het water niet kon

afstromen zijn ooit uitgestrekte venen gevormd waarvan het Witteveen, Buurserveen en Haaksbergerveen slechts restanten zijn.

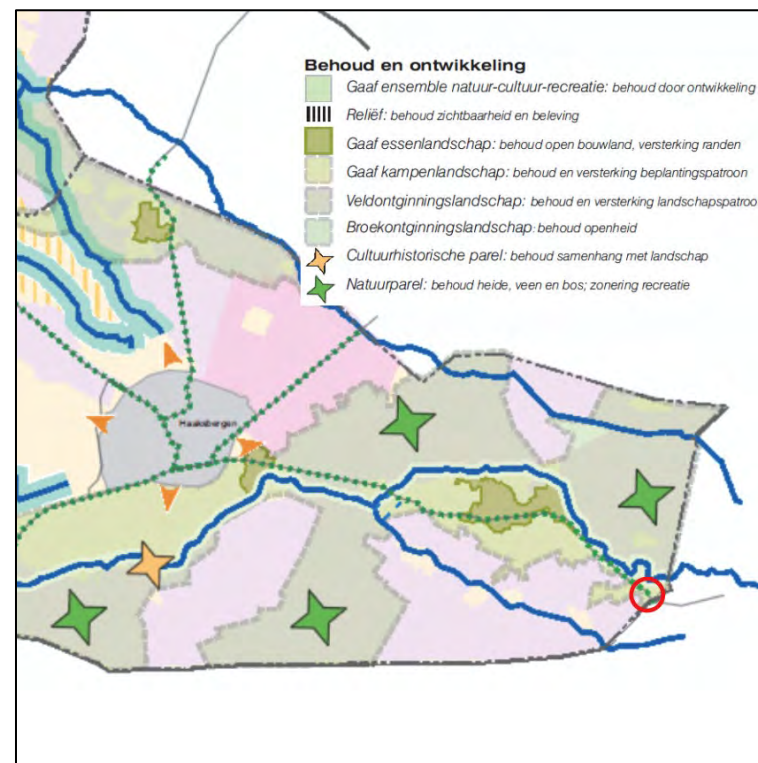
De oudste veldontginningen zijn kleinschalige landbouwgebieden. De jongere liggen vooral rond de venen en zijn grootschalig en open, met het karakter van de oorspronkelijke velden. Daartussen vormen delen van de velden grote eenheden bos- en natuurgebied, veelal in eigendom van landgoed-eigenaren en terreinbeherende instanties. Ze worden gekenmerkt door naald- en loofbos, of half open natuurgebied met heide en veen.

De landschapsstructuur van het plateau wordt bepaald door de afwisseling van grote eenheden natuurgebieden en landbouw. Accenten in dit patroon zijn oude essen en kampen langs de smalle linten van beken en de landgoederen. Het landschap van het plateau heeft de volgende kenmerken:

- Ensembles van grote eenheden natuur en cultuurhistorie; bos, heide, veen, landgoederen, kampen en essen
- Grote eenheden landbouw: oude veldontginningen met kleinschalige blokverkaveling en jonge veldontginningen met grootschalige blokverkaveling
- Smalle beken
- Radiale wegen/lanen

Hollandmarkt is gelegen in het zg. extensiverings-gebied. Het extensiveringsgebied omvat het kampenlandschap, het veldontginningslandschap, delen van het dekzandlandschap en het bosgebied. Bij de regie op de landschapsonwerpen zal de gemeente de prioriteit leggen bij de versterking van de natuur, met behoud van reliëf, bodem en landschapsbeeld. Bij de vormgeving van de dynamiek staat de afstemming op de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit, waterdoelen en natuurwaarden voorop. De verwachte opgaven zijn de volgende:

- Inpassing ontwikkeling bestaande landbouwbedrijven
- Vrijkomende agrarische bebouwing voor sloop of behoud voor wonen, landbouw en/of dienstverlening
- Kwaliteitsimpuls bij nieuwe verblijfs- en dagrecreatie objecten
- Kwaliteitsimpuls bij inpassing ontwikkeling bestaande recreatiebedrijven
- Afstemming waterbeheer op natuurwaarden

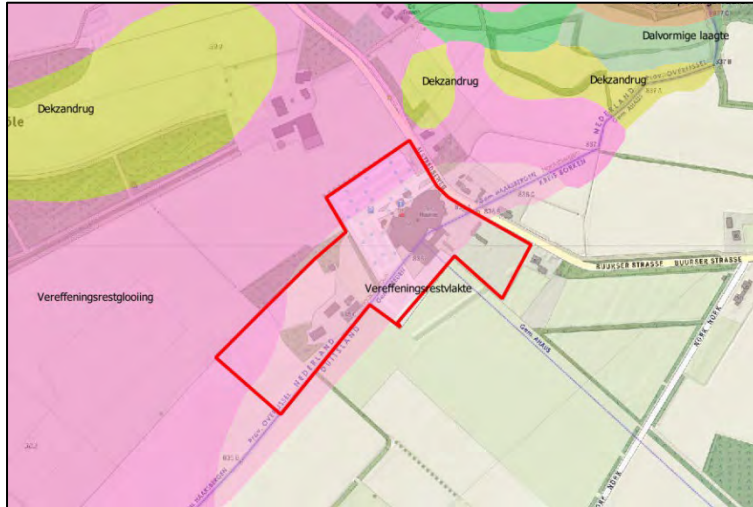


Figuur 8 Ontwikkeling LOP

4 SITUATIE

4.1 Abiotiek

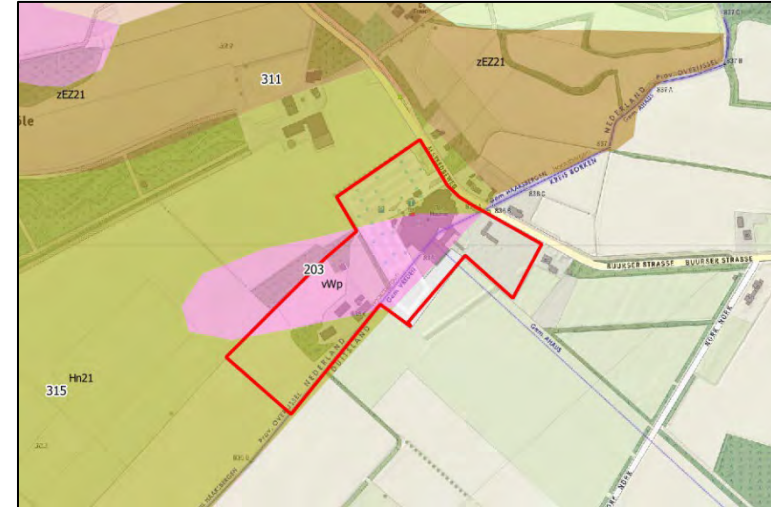
4.1.1 Geomorfologie



Figuur 9 Geomorfologische kaart

Het plangebied wordt grotendeels gevormd door een vereffeningsoestvlakte, hoofdzakelijk ontstaan door denudatie, al dan niet bedekt of opgevuld met dekzand. Denudatie is een geomorfologisch proces waarbij, als gevolg van de verwijdering van materiaal door middel van erosie en verwerking, een reductie ontstaat van het reliëf in landvormen en landschappen. Vooral door exogene processen, zoals beweging van water, ijs of wind, kan denudatie ontstaan. Het gebied is vlak; steilste hellingen <math>< \frac{1}{4}</math> graden en max hoogteverschil tov omgeving 0.25 – 0.5 (m).

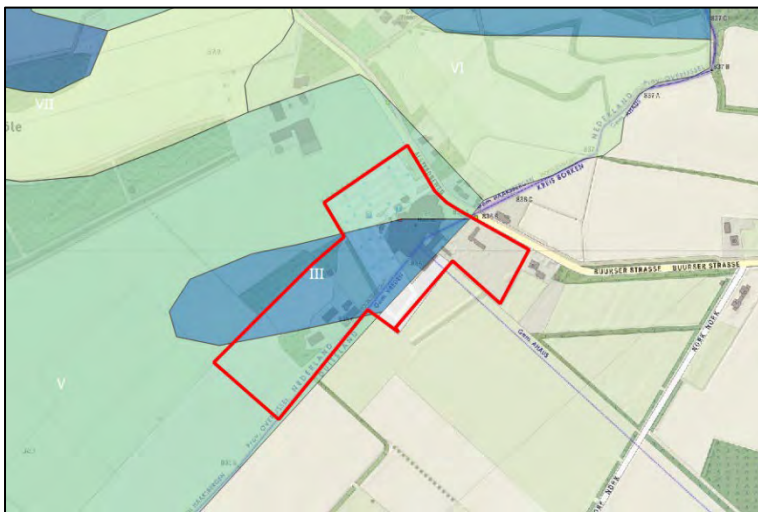
4.1.2 Bodem



Figuur 10 BOFEK bodemkaart

De ondergrond van het beoogde perceel wordt grotendeels gevormd door moerige podzolgronden met een moerige bovengrond, weinig of niet veraard.

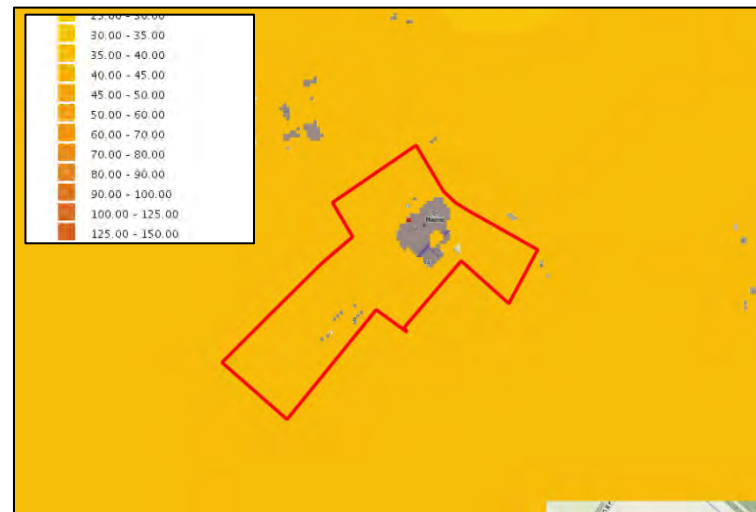
4.1.3 Water



Figuur 11 Hydrologie

Het plangebied heeft grotendeels grondwatertrap III, $GHG < 40\text{ cm}$ - $GLG 80-120\text{ cm}$ beneden maaiveld. De ondergrond is relatief droog en sterk ontwaterd voor landbouw. In de nabijheid ligt een aantal kavelsloten ten behoeve van de gewenste drooglegging voor landbouwtechnisch gebruik. Buiten het gebied is sprake van GWT V, in de zomer zakt het grondwater naar een diepte dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

4.1.4 Hoogte



Figuur 12 AHN

Het grootste deel van het terrein heeft een hoogteligging van rond de 40 NAP en is relatief vlak.

4.2 Ontstaansgeschiedenis, karakteristiek boerenerven en beplantingen

De eerste bewoning rond het huidige dorp Buurse stamt waarschijnlijk uit de 8e eeuw voor Christus. De hoger gelegen vruchtbare gronden langs de Buurserbeek leenden zich goed voor een nederzetting. Lang was de Buurserbeek de enige vorm van infrastructuur in het verder natte veengebied. Tussen de veengebieden bevonden zich hier en daar ook velden, die door de bewoners werden gebruikt voor de landbouw. Om het gebruik van de gezamenlijke gronden van de buurschap te formaliseren wordt in de 13e eeuw de marke Buurse opgericht. De marke is een van de 6 marken die het richterambt Haaksbergen telt.

4.3 Invloed van de mens-het antropogene landschap

Het plangebied ligt in een overgangslandschap, het gebied op de grens van kampen- en essenlandschap én het landschap van veldontginningen.

Oud cultuurlandschap van kampen en essen

Langs de beken ontstonden hier de eerste nederzettingen met landbouwgronden; essen en kleinere kampen. Het onland was in gemeenschappelijk gebruik als veld voor het vee en de plaggen. In gebieden waar het water niet kon afstromen zijn ooit uitgestrekte venen gevormd waarvan het Witteveen, Buurserveen en Haaksbergerveen slechts restanten zijn.

Veldontginningen

De oudste veldontginningen zijn kleinschalige landbouwgebieden. De jongere liggen vooral rond de venen en zijn grootschalig en open, met het karakter van de oorspronkelijke velden. Daartussen vormen delen van de velden grote eenheden bos- en natuurgebied, veelal in eigendom van landgoedeigenaren

en terreinbeherende instanties. Ze worden gekenmerkt door naald- en loofbos of half open natuurgebied met heide en veen.

Zowel de vormgeving van de oude cultuurlandschappen als die van de jongere ontginningslandschappen werden en worden nog sterk bepaald door de situering en de inrichting van de boerenerven. De inrichting van de erven in het oude cultuurlandschap is betrekkelijk willekeurig. Zowel de beplanting als de verschillende gebouwen op het erf zijn willekeurig gerangschikt. Soms staan de gebouwen met de achterkant naar de weg gekeerd en dan weer met de voorkant of zijkant. De gebouwen staan in de regel niet evenwijdig ten opzichte van elkaar. Tussen de gebouwen staan op willekeurige plaatsen hoog opgaande eiken. Omdat de erven op relatief korte afstand van elkaar liggen in zogenaamde kransnederzettingen (essenlandschap) of hoevenzwermen (oude hoeven- of kampenlandschap), lijkt het alsof de erven in elkaar overlopen. Dit effect wordt nog versterkt door de oprijlanen en hier en daar nog aanwezige houtwallen.

De erven in het ontginningslandschap hebben een heel ander karakter. Deze gebouwen staan meestal wel met de voorzijde naar de weg gekeerd en de schuren staan evenwijdig ten opzichte van het hoofdgebouw. De beplanting bestaat over het algemeen uit een enkele fruitboom en wat struiken. Hoog opgaande eikenbeplanting ontbreekt. Nieuw gebouwde bedrijfsgebouwen vallen dan ook in dit nieuwe landschap veel meer op dan in het oude cultuurlandschap, waar veel hoog opgaande beplanting staat. Ook de bebouwing van de jongere boerenerven verschilt sterk van de oudere. De oudere erven hebben meestal grote schuren, dikwijls met twee en soms met drie kappen. De jongere erven hebben veel kleinere gebouwen. De afgelopen decennia zijn daar grote varkens- en ligboxenstallen bijgebouwd.

Houtwallen en houtsingels zijn karakteristieke landschapselementen. Het zijn lijnvormige beplantingselementen die bestaan uit bomen en struiken, die als groene aderen door het agrarisch gebied lopen en met elkaar een netwerk vormen. Ze zijn door de mens gemaakt. De termen houtwal en houtsingel worden vaak door elkaar gebruikt, hoewel hun ontstaansgeschiedenis anders is. Houtwallen -singels hadden vroeger een functie als vee- en wildkering, afbakenen van eigendomsgrenzen, houtleverancier voor het dagelijks gebruik (geriefhout) en beschutting geven aan het gewas (windschermen).

Door de komst van prikkel - en schrikdraad hebben houtwallen en -singels bijv. hun functie als veekering verloren. Om die reden werden ze op grote schaal geruimd. De huidige functie van houtwallen -singels zijn verfraaiing van het landschap, leefgebied voor planten en dieren en beschutting voor het gewas en het vee. Om ze in goede staat te handhaven moeten ze wel onderhouden worden. De term landweer wordt gebruikt voor houtwallen-singels die een functie hadden als grensmarkering (tolheffing) of heel vroeger als militair verdedigingswerk.

De boombeplanting van het boerenerf en ook de indeling was functioneel. Het erf was verdeeld in 'voor' en 'achter'. 'Voor' was het gedeelte waar de vrouw de verantwoordelijkheid had. Achter waren de gebouwen voor vee en machines. Monumentale bomen zijn beeldbepalend voor de plek waar ze staan. De meeste zijn ook van cultuurhistorische betekenis en dragen bij aan de herkenbaarheid van de omgeving.

Het huidige landschapsbeeld

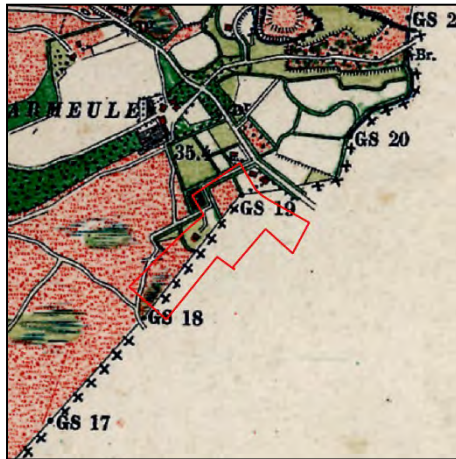


Figuur 13 Huidige landschapsstructuur

De landschapsstructuur van het plateau wordt bepaald door de afwisseling van grote eenheden natuurgebieden en landbouw. Accenten in dit patroon zijn oude essen en kampen langs de smalle linten van beken. Het landschap van het plateau heeft de volgende kenmerken:

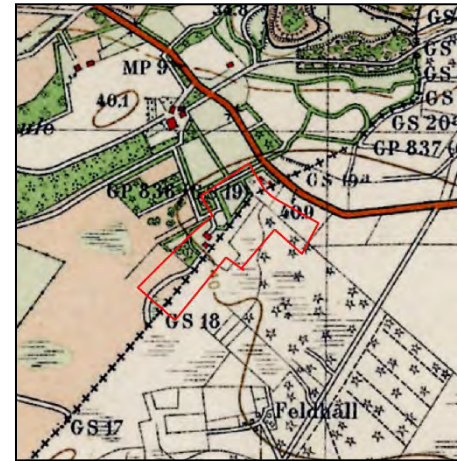
- ensembles van grote eenheden natuur en cultuurhistorie; bos, heide, veen, landgoederen, kampen en essen;
- grote eenheden landbouw: oude veldontginningen met kleinschalige blokverkaveling en jonge veldontginningen met grootschalige blokverkaveling;
- smalle beken;
- radiale wegen/lanen.

Op de historische kaartbeelden is de ontwikkeling van landschapselementen nog duidelijk afleesbaar. Rond 1900 stonden de eerste boerderijen al langs de Alsteedseweg nabij de grensovergang Buurse-Alstätte.



Figuur 14 Kaartbeeld voor 1900 plangebied

Het boerenerv op no. 66 bestaat dan al, en kent zowel aan voor- als achterzijde een houtwal. Het achterliggende terrein is dan nog een onontgonnen ruig heide- en moerassig terrein. Ook het terrein van de huidige supermarkt wordt gevormd door een boerenerv. Het nog altijd aanwezige bosgebied aan de westzijde is nog minder omvangrijk dan momenteel.



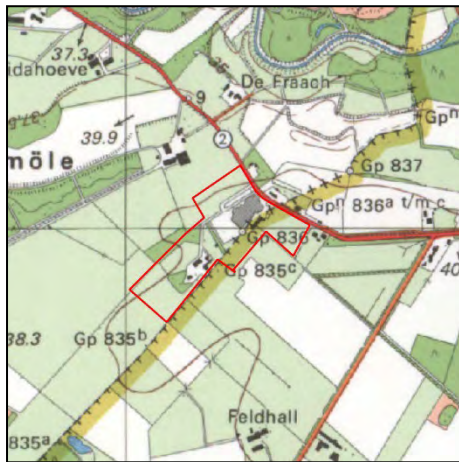
Figuur 15 Kaartbeeld 1930

Na 1930 vinden grootschalige ontginningen plaats. Ruigte, moeras en heide wordt omgevormd tot akkers en graslanden, en het gebied wordt ontwaterd ten behoeve van landbouwkundig gebruik.



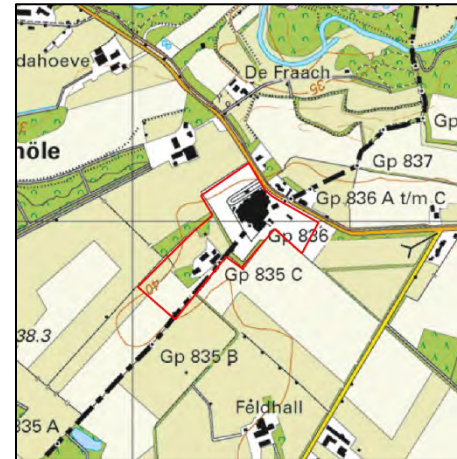
Figuur 16 Kaartbeeld 1980

Boer Ter Huurne startte in de jaren 30 direct op de grens een handel in goederen van over de grens. Ter Huurne was een boer die niet onbekend was met smokkelwaar uit het nabijgelegen Duitsland. Hij gaf zijn boerenbedrijf op voor deze lucratieve handel. De winkel werd een begrip aan beide kanten van de grens. Eind jaren '70 wordt de winkel groots uitgebreid qua oppervlak. De ontsluiting naar het erf no. 66 wordt gevormd door een eigen ontsluitingsweg langs de noordzijde van het terrein van de supermarkt.



Figuur 17 Kaartbeeld 1990

In de kaartbeelden vanaf de jaren '80 verandert er weinig.



Figuur 18 Kaartbeeld 2010



Figuur 19 Kaartbeeld 2019



Figuur 20 Luchtfoto 2018 plangebied en plangrens

In de huidige situatie wordt de grens tussen supermarkt en het erf sterk bepaald door een forse houtwal.

Voorgebied Hollandmarkt

Het bebouwde gedeelte Hollandmarkt is zo'n 6000 m² groot. Het is ontstaan door regelmatige aanbouw van nieuwe uitbreidingen. Het kent daardoor een grote diversiteit in kleurgebruik, hoogten, materialen, reclame-uitingen, dakbedekkingen etc. De beeldkwaliteit kwam erdoor onder druk te staan. De

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 29-8-2023

entrees van verschillende functies bevonden zich aan verschillende zijden van het gebouw (restaurant, winkel, aan- en afvoer) waardoor routing niet altijd logisch en duidelijk was voor bezoekers. Een sterke, eenduidige hoofdentree ontbrak. De groen-rode kleurstelling is van commercieel belang maar heeft weinig landschappelijke relevantie. Recent is een grootschalige renovatie van het gebouw doorgevoerd waardoor het architectuurbeeld sterk is verbeterd en logistieke problemen zijn opgelost.



Figuur 21 Nieuwe gevels en herinrichting hebben het architectuurbeeld geoptimaliseerd





Figuur 22 Beeld ontwikkellocatie en huidig supermarkterrein

Het terrein rondom de supermarkt bestaat grotendeels uit parkeervoorzieningen, (natuurlijk) groen aan de randen en een grote speeltuin aan de voorzijde van het terrein. De inrichting is functioneel en benodigd ten behoeve van de bedrijfsvoering. De beplanting tussen parkeervoorzieningen is sober en simpel en niet altijd streekeigen, de richtingen zijn divers en het ruimtegebruik niet altijd even effectief. Het terrein kent verschillende groene begrenzingen die het beeld naar de omgeving verzachten.

De speeltuin kenmerkt zich door een rijk kleurgebruik, een grote diversiteit aan speelvoorzieningen, verschillende materialen en hekwerken, bankjes, verhardingen, gras etc.

Het gewenste uitbreidingsserf aan de zuidwestzijde wordt ontsloten via de parkeerplaats van Ter Huurne. Zware eiken zijn het relict van de oorspronkelijke houtwal en als zodanig behoudenswaardig. De houtwal kan worden hersteld door weer meer struikvormende soorten te voorzien.



Het boerenerf Alsteedseweg 66 is aangekocht met het doel deze bedrijfstechnisch aan Hollandmarkt toe te voegen. Met deze situatie moet Hollandmarkt de impuls krijgen waarmee een hernieuwde uitstraling naar de omgeving kan worden voorzien. Het erf met nieuwe functies wordt daarmee onderdeel van het totale bedrijfsconcept. In principe wordt alle bebouwing op het erf gesloopt (1.108 m²) en kan in het kader van de rood-voor-roodregeling worden teruggebouwd. De kwaliteit van de aanwezige bebouwing is beperkt, het onderhoud achterstallig.



Figuur 23 Te slopen opstallen (ca. 1.108 m²)

Ten noorden van het erf vormt een oud (erf)bos een sterke landschappelijke begrenzing van het terrein. Grote eiken (en enkele naaldbomen) verzorgen een fraaie groene overgang op en naar het bebouwde deel van het erf en begeleiden de ontsluitingsroute. De beplanting achter het erf is, op enkele bomen na, van mindere kwaliteit. Deze behoudenswaardige bomen zijn ingepast in het ontwikkelplan.

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

5.1 Plan (zie ook bijlage)



Uitgangspunten:

1. Bouw van 3.800 m² loods(en)
2. Tenminste twee laaddocks voorzien
3. Laaddeuren aan voorzijde
4. Rondgaande ontsluiting voor vrachtwagens
5. Waterberging ondergronds (200 m³) voor brandweer
6. Extra parkeerplaatsen voor supermarkt ca. 150 st.
7. Bestaande opgaande beplanting behouden

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 29-8-2023

8. Zichtlijnen creëren naar achterland

5.2 Behoud van landschappelijke kwaliteit conform beleid

Een belangrijk doel van het inrichtingsplan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken of te behouden. Het terrein zou op natuurlijke, passende wijze over moeten gaan in het landschap. De uitgangspunten uit beleid vormen daarvoor de basis.



Figuur 24 Visualisatie overzicht

Het voegen in de ruimtelijke structuur

De loodsen zijn ontworpen met een gesegmenteerde voorgevel, verdeeld over drie geschakelde, langwerpige loodsen. De drie loodsen zijn aan de zichtzijde verspringend, getrapt gesitueerd waardoor de massaliteit van de het gebouw vanaf de zichtzijde wordt beperkt. De individuele loodsen zijn respectievelijk 18 meter breed, en circa 88, 70 en 53 meter lang. Het

zadeldak is symmetrisch per loods. De loodsen zijn voorzien in de meest overheersende kavelrichting.



Figuur 25 Visualisatie gesegmenteerde, verspringende voorgevel

Het gebied kent een aanzienlijk verhard voorterrein, noodzakelijk voor verkeersbewegingen en het laden en lossen van vrachtwagens. Het gewenste parkeerterrein is gesitueerd op basis van de richting van het parkeren rondom de supermarkt. De bestaande, cultuurhistorisch waardevolle houtwal blijft behouden en wordt hersteld.

Het bestaande erfbos aan de noordzijde zorgt voor voldoende landschappelijke afscherming. Aan de zuidzijde is een vergelijkbare bosstrook voorzien met een gemiddelde breedte van zo'n 15 meter. Alle beplanting is inheems en streekeigen. Rondom de loods zijn open grazige stroken gewenst om zichtlijnen naar het achterland te verkrijgen hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Rondom de loods is een werkpad aangebracht.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassingsplan - 29-8-2023

Architectuur (nader uit te werken)

Voorgesteld wordt de loodsen een vormgeving te geven als eigentijdse, moderne stallen. Wij sluiten hier aan op de wens van de gemeenteraad met betrekking tot de agrarische uitstraling. Het materiaalgebruik is sober en ingetogen en bestaat uit hout (bijv. Plato) en donkere (antraciet/zwart) sandwichpanelen of golfplaten. Hierdoor presenteren de loodsen zich op ondergeschikte wijze in het landschap (zie bijlage 3D).



Figuur 26 Referenties architectuur zichtzijde





Figuur 27 Achterzijde zwarte damwandplaten, verticaal

De achterzijde en gedeeltelijke zijwanden worden uitgevoerd in zwarte verticale damwandplaat (mat) waardoor de landschappelijke impact wordt beperkt en de loodsen zich architectonisch voegen in het landschap.

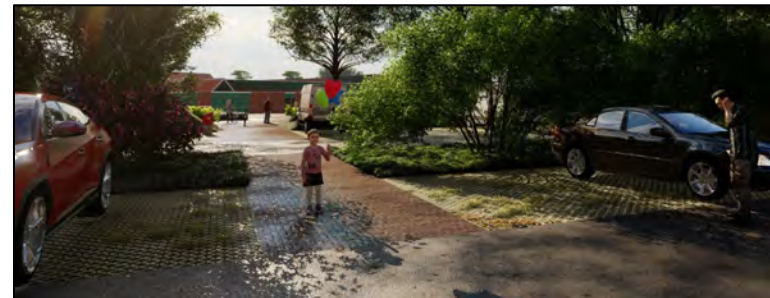
Bijdragen aan natuur en biodiversiteit

Hollandmarkt wil zich profileren als duurzaam, groen en milieubewust bedrijf. De inrichting en het gebruik van materialen worden hierop afgestemd. Het terrein wordt extensief beheer, bevordering van bloemrijkheid is onderdeel van het beheer. Alle beplanting is streekeigen en inheems.



Figuur 28 Extensief beheer van grazige oppervlaktes (bloemrijkheid en biodiversiteit)

In een groenstrook op de parkeerplaats worden bes- en vruchtdragende soorten toegepast. Hiermee wordt het zicht op de loodsen vanaf de bestaande parkeerplaats beperkt. De grazige randen worden extensief beheerd en ingezaaid met een wilde bloemenmengsel. Bossages en houtwal worden met streekeigen (inheems) plantmateriaal ingericht. Regenwater dat valt op verhard oppervlak wordt niet bovengronds of via het riool, maar wordt geïnfiltreerd via waterdoorlatende verharding. Voor de parkeerplaats betekent dit dat in de vakken grasbetonstenen worden toegepast waarbij het gras met regelmaat wordt gemaaid.



Figuur 29 Visualisatie parkeerplaats met grasbetonsteen in de vakken

Sluiten van kringlopen, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie



De toegepaste materialen zijn (zoveel mogelijk) recyclebaar, maaisel wordt aangeboden aan agrariërs in de omgeving (of ten behoeve van biovergisting ingebracht). Het dak van zo'n 3800 m² wordt voor ongeveer de helft voorzien van zonnepanelen.



Figuur 30 Visualisatie zonnepanelen op het dak

Uitgangspunt is dat de benodigde energie volledig uit eigen middelen wordt betrokken, zonder gebruik te maken van fossiele bronnen. Ter Huurne

Hollandmarkt streeft ernaar op termijn volledig zelfvoorzienend te zijn in haar energieverbruik.

Bijdrage aan maatschappelijk belang

In de nabijheid is geen effectieve bluswatervoorziening aanwezig. De brandweer moet bij calamiteiten nu het water vanuit Duitsland betrekken. Met de nieuwbouw kan een bluswaterbuffer (ondergronds) worden gerealiseerd van minimaal 200 m³. Afspraken met brandweer en gemeente zullen hierover worden gemaakt.

5.3 Beplanting

Fysisch geografische plantenregio's

De methodiek van de fysisch geografische plantenregio's wordt gehanteerd om een juiste soortenkeuze te bepalen, gebaseerd op soorten die van oorsprong/nature voorkomen in een bepaald gebied, gerelateerd aan specifieke hydrologische- en bodemeigenschappen.

Op basis van de fysisch geografische plantenregio's wordt de relatie tussen standplaats en bosgemeenschap en tussen bosgemeenschap en soortenkeuze bepaald. Met behulp van deze informatie kunnen de soorten worden bepaald welke van nature op een bepaalde standplaats groeien. Aanbevolen wordt om indien de ecologische of landschappelijke functie belangrijk is alleen van deze soorten bij aanleg gebruik te maken.

Voor het bepalen van de (boom- en struik)soorten die van nature op een bepaalde standplaats voorkomen wordt de regio bepaald waar de toekomstige beplanting komt te liggen binnen de regio de standplaats bepaald waarop de beplanting wordt aangelegd. De soorten welke hier uit voort zijn gekomen komen overeen met de in de omgeving aangetroffen

soorten. Onder andere zomereik, ruwe berk, beuk, lijsterbes, Gelderse roos, ratelpopulier en grauwe wilg zijn in de nabijheid aangetroffen, zowel aangeplant, als vermeerderd als zaailing of opslag.

B Hogere zandgronden

Voor deze locatie is van toepassing binnen het gebied van de Hogere Zandgronden, de Associatie 8 Droog Wintereiken-Beukenbos.

Boomlaag

Presentie	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
	Boomlaag	
<10%	Tamme kastanje	Castanea sativa
>40%	Ruwe berk	Betula pendula
>10%	Wintereik	Quercus petraea
>90%	Zomereik	Quercus robur
>40%	Beuk	Fagus sylvatica
>30%	Zachte berk	Betula pubescens
>10%	Ratelpopulier	Populus tremula
>10%	Amerikaanse eik	Quercus rubra

>10%	Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus
	Struiklaag	
>80%	Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia
>60%	Sporkehout	Rhamnus frangula
>30%	Amerikaanse vogelkers	Prunus serotina
>20%	Hazelaar	Corylus avellana
>20%	Hulst	Ilex aquifolium
>10%	Gewone vlier	Sambucus nigra
>10%	Amerikaans krentenboompje	Amelanchier lamarckii

Het **Droog Wintereiken-Beukenbos** omvat oude, redelijk structuur- en soortenrijke bossen, kenmerkend voor droge tot matig vochtige, matig voedselarme tot matig voedselrijke bodems op lemige zandgronden, zandleem, keileem en zandige lössleemgronden.

De exacte beplantingslijst wordt in een later stadium nader uitgewerkt. Voor de groenstrook op de parkeerplaats worden fruitdragende soorten toegevoegd welke zich hier goed kunnen ontwikkelen als braam, appelbes, zwarte en rode bes, walnoot, appel en kers.

BIJLAGE VISUALISATIES



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21
door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

BURO
STAD
LAND



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

BURO
STAD
LAND



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

**BURO
STAD
+
LAND**



HOLLANDMARKT TER HUURNE

BUURSE

BEELDEN

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

**BURO
STAD
+
LAND**



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

BURO
STAD
LAND



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

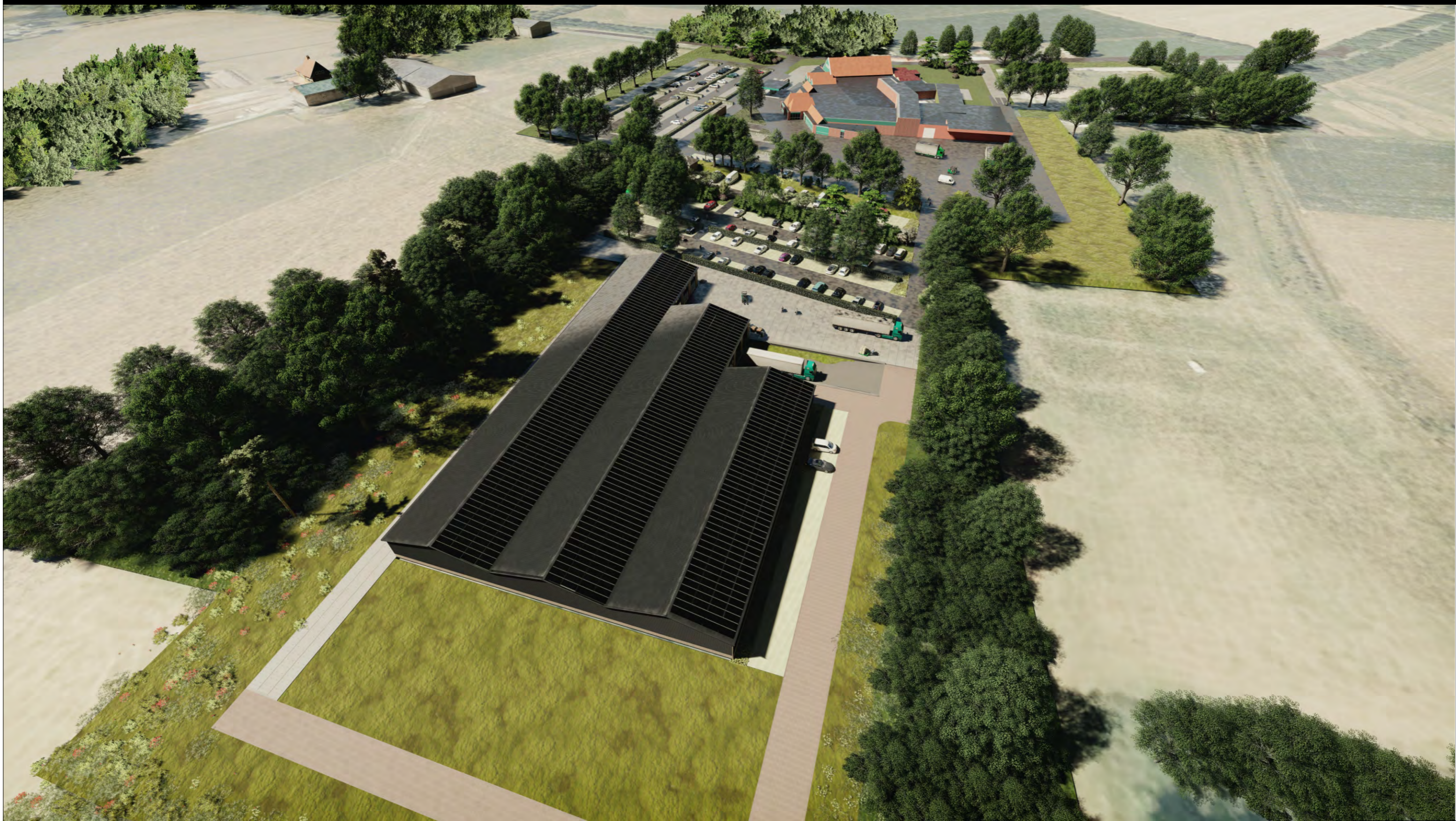
formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

BURO
STAD
LAND



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

**BURO
STAD
+
LAND**



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

**BURO
STAD
+
LAND**



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

BURO
STAD
LAND



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

**BURO
STAD
+
LAND**



HOLLANDMARKT TER HUURNE
BUURSE

BEELDEN
advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

versie
1.0

formaat
A3

datum
16-8-21

door
w.f. hilbers

bestand
439-02.CDR

**BURO
STAD
+
LAND**

BIJLAGE ONTWIKKELINGSPLAN A3 1:1000

LEGENDA

- A. ONDERGRONDSE WATEROPVANG 20x10 M
- B. LOODSEN 3800 M2 MET ZONNEPANELEN
- C. DUBBEL LAADDOCK
- D. HOOFDGEVEL
- E. PARKEREN CA.10 ST ELEKTRISCH OPLADEN
- F. BESTAANDE HOUTWAL AANVULLEN
- G. TECHNISCHE RUIMTE 6x1,5 M TOILET DOUCHE OPSLAG
- H. CAMPERPLAATSEN CA. 25 ST
- I. PARKEREN 126 ST
- J. PARKEREN 21 ST
- K. TE BEHOUDEN BOMEN
- L. GESLOTEN PLANTSTROOK MET NUTSBEPLANTING (FRUIT- EN BES)

-  BOSPLANTSOEN MET BOOMVORMERS
-  BOSPLANTSOEN ZONDER BOOMVORMERS
-  LAGE HEESTERS
-  BLOEMRIJK/RUIJ GRAS
-  HAAG 1.50
-  WANDELPAD
-  VERHARDINGEN



TER HUURNE HOLLANDMARKT
Alsteedseweg 66
Buurse

ONTWIKKELINGSVISIE

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
I (I)	A3	29-8-2023	
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 1000	w.f. hilbers	439-02b-8.vwx

**BURO
STAD
LAND**