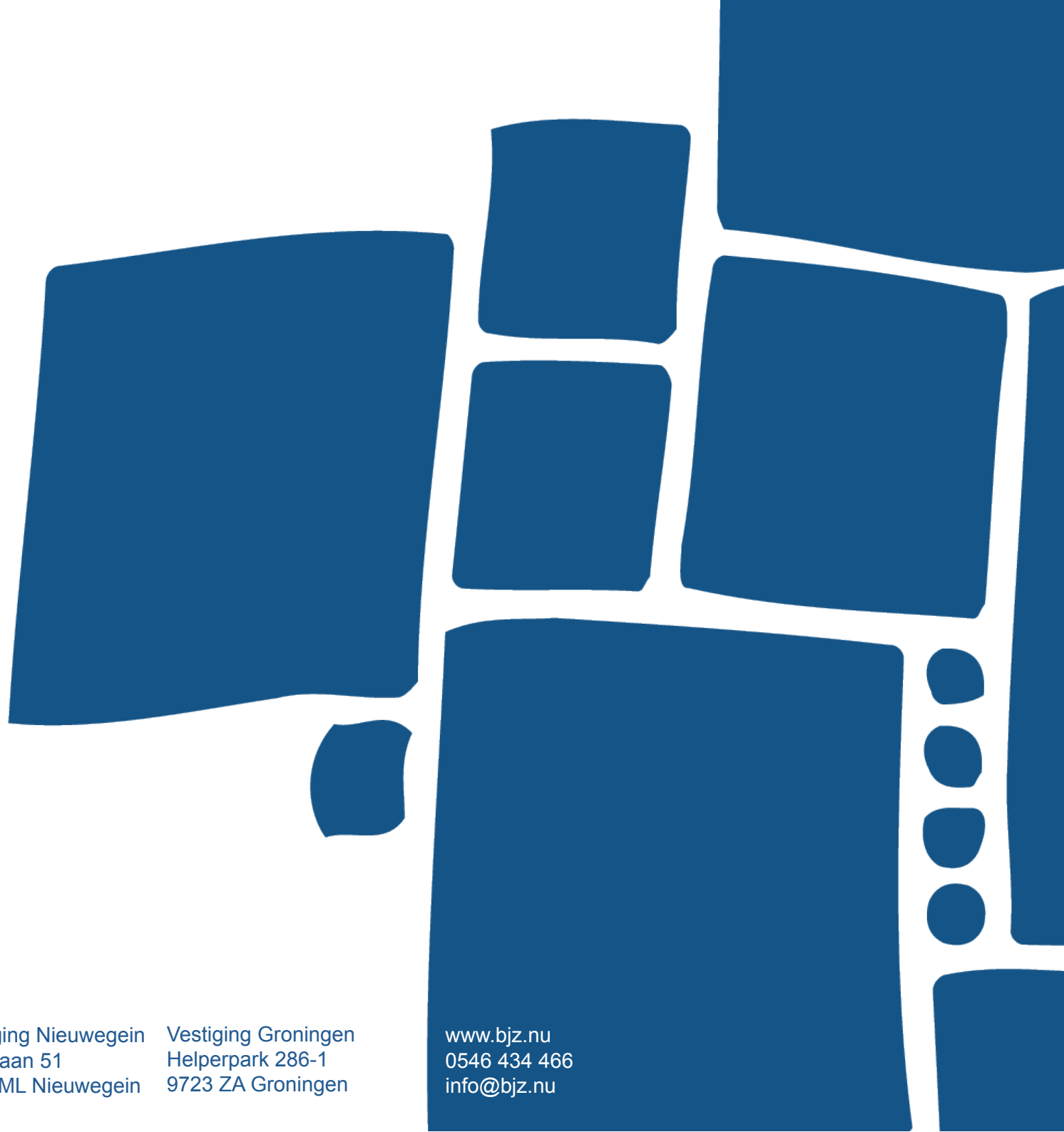


Landschapsplan

Kolenbranderweg 52-52a,
Haakbergen



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 286-1
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Landschapsplan

Kolenbranderweg 52-52a, Haaksbergen

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: April 2024



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

Het voornemen

Het voornemen heeft betrekking op het erf aan de Kolenbranderweg 52 en 52a in Haaksbergen. Het betreft een voormalig agrarisch erf met een woonboerderij met inwoonsituatie en diverse schuren.

Het voornemen bestaat om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee reguliere woningen. De schuren blijven in gebruik voor een hoveniersbedrijf en als bijgebouwen bij de woningen. Wel wordt circa 525 m² aan overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het projectgebied, waar in voorliggend landschapsplan invulling aan wordt gegeven. Voordat wordt ingegaan op de landschapsmaatregelen volgt eerst een beknopte beschrijving van de landschappelijke kenmerken van de omgeving.



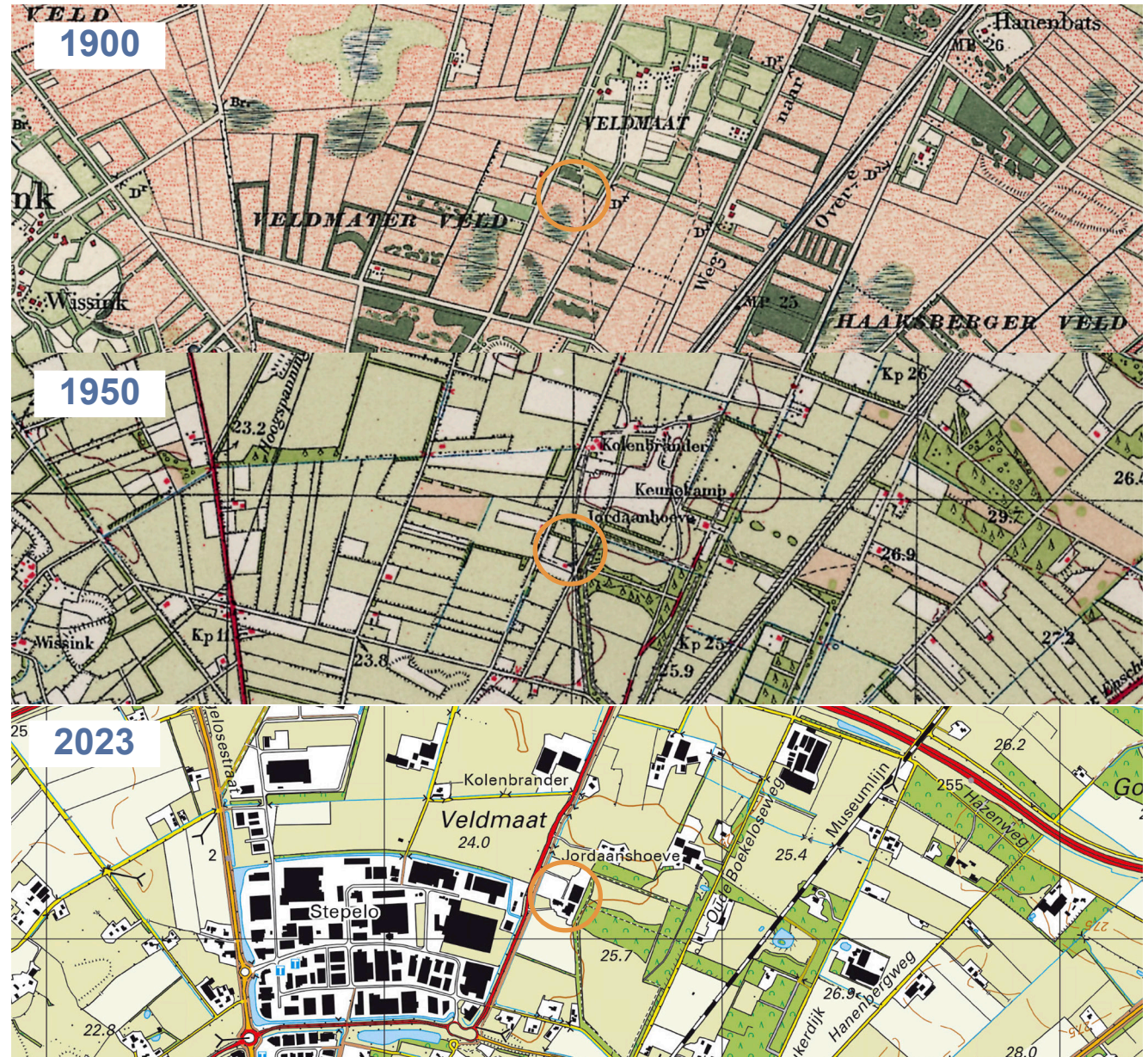
Afbeelding 1 Projectgebied aan Kolenbranderweg 52-52a (bron: Plattekaart.nl)

Landschappelijke kenmerken

In afbeelding 2 is de ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en 2023 te zien. Het landschap nabij het projectgebied betreft een heideontginningslandschap.

Lange tijd was een uitgestrekt heidegebied aanwezig, met plaatselijk opgaande beplanting. Door natuurlijke omstandigheden, vooral arme en droge bodems, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt voor landbouwgrond. Vaak werden de gronden gebruikt voor het steken van plaggen voor de bemesting van akkers en het weiden van vee. Onder invloed van verschillende maatschappelijke en economische factoren, is het overgrote deel van de heidevelden in Nederland uiteindelijk tussen 1850 en 1960 ontgonnen. Belangrijke factoren waren de invoering van kunstmest en de verdeling van de gronden onder de markegenoten met bijbehorende aanleg van wegen en watergangen.

De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Erven liggen vaak aan de weg of iets verder van de weg op een kleine zandkop. Doordat veel wegen en erven zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig.



Afbeelding 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en heden (bron: Topotijdreis)

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

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.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Jong heide- en broekontginningslandschap

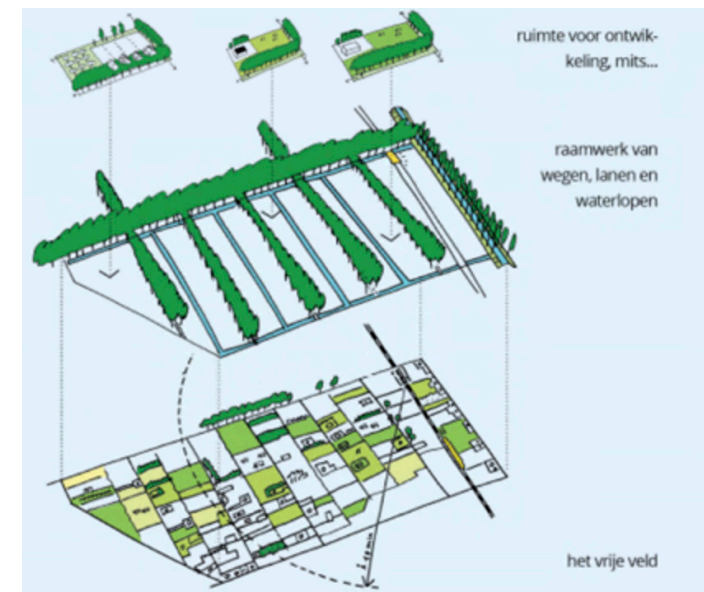
De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden

de plaggen gestoken voor in 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 kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met enrommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen de raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.



Afbeelding 3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 4 Ambitie ontwikkelingsrichting heide- en broekontginningslandschap (Bron: provincie Overijssel)

Landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een gezamenlijk landschapsontwikkelingsplan laten opstellen (vastgesteld mei 2005). Het landschapsontwikkelingsplan biedt een samenhangende visie op landschapskwaliteit en bouwstenen en inrichtingsprincipes voor landschapsontwikkeling.

Landschapsontwikkelingsvisie

In de landschapsontwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In afbeelding 5 is een uitsnede van de kaart behorende bij de landschapsontwikkelingsvisie weergegeven. Het projectgebied is indicatief met oranje cirkel weergegeven.

Voor de ontwikkeling van het landschap zijn in het landschapsontwikkelingsplan vier thema's benoemd. Uit de bovenstaande uitsnede van de bij de landschapsontwikkelingsvisie behorende kaart blijkt dat het projectgebied binnen het thema 'Zorg voor agrarisch werklandschap' ligt.

Zorg voor agrarisch werklandschap: Veldontginningslandschap

Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen.

Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing. In het dekzandlandschap komen kleinere velden voor waar restanten van bos, ven en hei te behouden landschapselementen zijn zoals bij de Benteler Heide en het Markveldensche Veld.

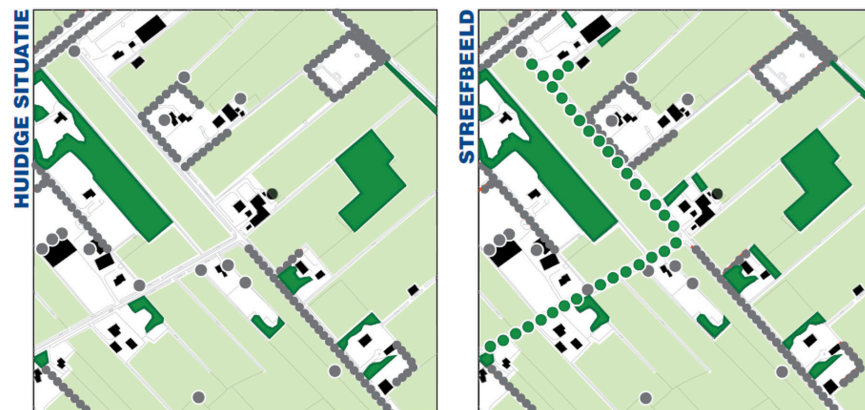
De wegbepanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den. De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.



Afbeelding 5 Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Veldontginningslandschap; kleinschalig dekzandgebied

Kavelpatroon:
kleinschalig, blokvormig, rechte wegen
Ligging tov weg:
erf los van weg
Maat bouw-kavel:
Klein
Positie woonhuis op het erf:
voor
Groepering bebouwing op het erf:
compact
Indeling: geometrisch / onregelmatig
geometrisch
Open / gesloten karakter
gesloten kleinschalig
Beplantingsvormen
singel, bosje, laan, tuin
Sortiment
berk, den, eik
Beplanting van het landschap
bosjes, singels met berk en den



Afbeelding 6 Streefbeeld erven in veldontginningslandschap (Bron: gemeente Haaksbergen)

Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer

- Splitsing bestaande woonboerderij;
- Sloop van overtollige bestaande schuren (circa 525 m²);
- Gebruiken bestaande schuren voor een hoveniersbedrijf en als bijgebouwen;
- Inpassen van het geheel in de omgeving.

Uitgangspunten gemeente

- Het projectgebied moet aansluiten bij het streefbeeld voor het kleinschalig veldontginningslandschap volgens het landschapsontwikkelingsplan;
- Qua erfbeplanting zijn singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen gewenst.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten.

Uitgangspunten provincie Overijssel

- De ontwikkeling moet bijdragen aan het behoud en de versterking van de kenmerken van het jong heide- en broekontginningslandschap.

Legenda

1. Bestaande woning splitsen
2. Bestaande te behouden schuren
3. Te slopen bebouwing (circa 525 m²)
4. Meidoornhaag
5. Aanplant (hoogstam) fruitboomgaard
6. Kruidenmengsel inzaaien onder fruitbomen
7. Aanplant houtsingel



Erfinrichting

Het erf kent een karakteristieke opbouw. Het woongedeelte (de dubbele woonboerderij) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (de schuren) aan de achterzijde. De woonboerderij is daarbij op de weg georiënteerd, waardoor sprake is van een visuele relatie.

Er wordt als gevolg van de ontwikkeling geen nieuwe bebouwing opgericht. De splitsing van de bestaande woonboerderij bestaat uit inpan-dige verbouwingen. Wel wordt circa 525 m² aan bestaande buiten gebruik geraakte schuren opgeruimd. Door het opruimen van deze bebouwing wordt leegstand en verpaupering voorkomen. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf verbeterd. De overige schuren hebben nog een duurzame vervolgfunctie. Deze worden gebruikt als opslag voor een hoveniersbedrijf, als caravanstalling en als bijgebouwen bij de gesplitste woonboerderij.

Voor de ontsluiting van het erf wordt gebruik gemaakt van de twee bestaande in- en uitritten op de Kolenbranderweg. Voor het parkeren is daarnaast voldoende ruimte aanwezig op het erf.

Landschappelijk

Het projectgebied ligt in een heideontginning-landschap. De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. De erven liggen als groene eilanden in het open landschap. De beplanting op erven is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf.

Op het bestaande erf is al sprake van enige beplanting. Het is wenselijk om het erf verder te vergroenen. Een kwaliteitswinst wordt behaald door de aanplant van een houtsingel langs de noordelijke inrit van het erf. Deze houtsingel benadrukt de strakke lineaire structuur van het gebied. Daarnaast biedt de singel een geschikt leefgebied voor diverse fauna.

Op het zijerf is ruimte voor een boomgaard met (hoogstam)fruitbomen. Fruitbomen komen van oorsprong voor het (agrarische)erven in het buitengebied, waarbij vaak sprake was van een meidoorn als omheining. Een boomgaard vormt dan ook een waardevolle aanvulling. Ook wordt het erf met de bomen groen ingevuld, waardoor een goed balans ontstaat tussen bebouwing en groen op het erf. Er kan gekozen worden uit bijvoorbeeld een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim of kers. Onder de fruitbomen wordt een kruidenmengsel ingezaaid, waarmee bijen en andere insecten een geschikt leefgebied krijgen.

Met de voorgestelde maatregelen wordt het perceel goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Staalkaarten Kruidenrijk grasland



Soort:
De Cruydt Hoeck

Kruidenmengsel
O1 Onderbegroeiing - boszoom

Samenstelling

Look-zonder-look, Gewone engelwortel, Fluitenkruid, Grote klit, Gewone klit, Ruig klokje, Dolle kervel, Wilgenroosje, Stinkende gouwe, Klein streepzaad, Vingerhoedskruid, Koninginnenkruid, Moerasspirea, Robertskruid, Geel nagelkruid, Gewone berenklauw, Stijf havikskruid, Akkerkool, Bos-vergeet-mij-nietje, Gewone brunel, Knopig helmkruid, Dagkoekoeksbloem, Bosandoorn, Boerenwormkruid, Valse salie, Heggendoornzaad, Echte valeriaan, Vogelwikke



Soort:
Biodivers

Kruidenmengsel
B113 Mengsels van bloemrijke ruigten en struwelen

Samenstelling

Aartsengelwortel, Barbarakruid, Berenklauw, Boerenwormkruid, Echte smele, Echte valeriaan, Fluitenkruid, Gewone engelwortel, Gewoon vingerhoedskruid, Goudgele honingklaver, Groot kaasjeskruid, Grote kattenstaart, Guldenroede, Harig wilgenroosje, Heggeduizendknoop, Koninginnekruid, Leverkruid, Look zonder look, Moeraskruiskruid, Moerasspirea, Muskuskaasjeskruid, Rietzwenkgras, Wilgenroosje, Witte honingklaver



Soort:
De Bolderik

Kruidenmengsel
Bo2 Bosranden en onderbegroeiingsmengsel fijn

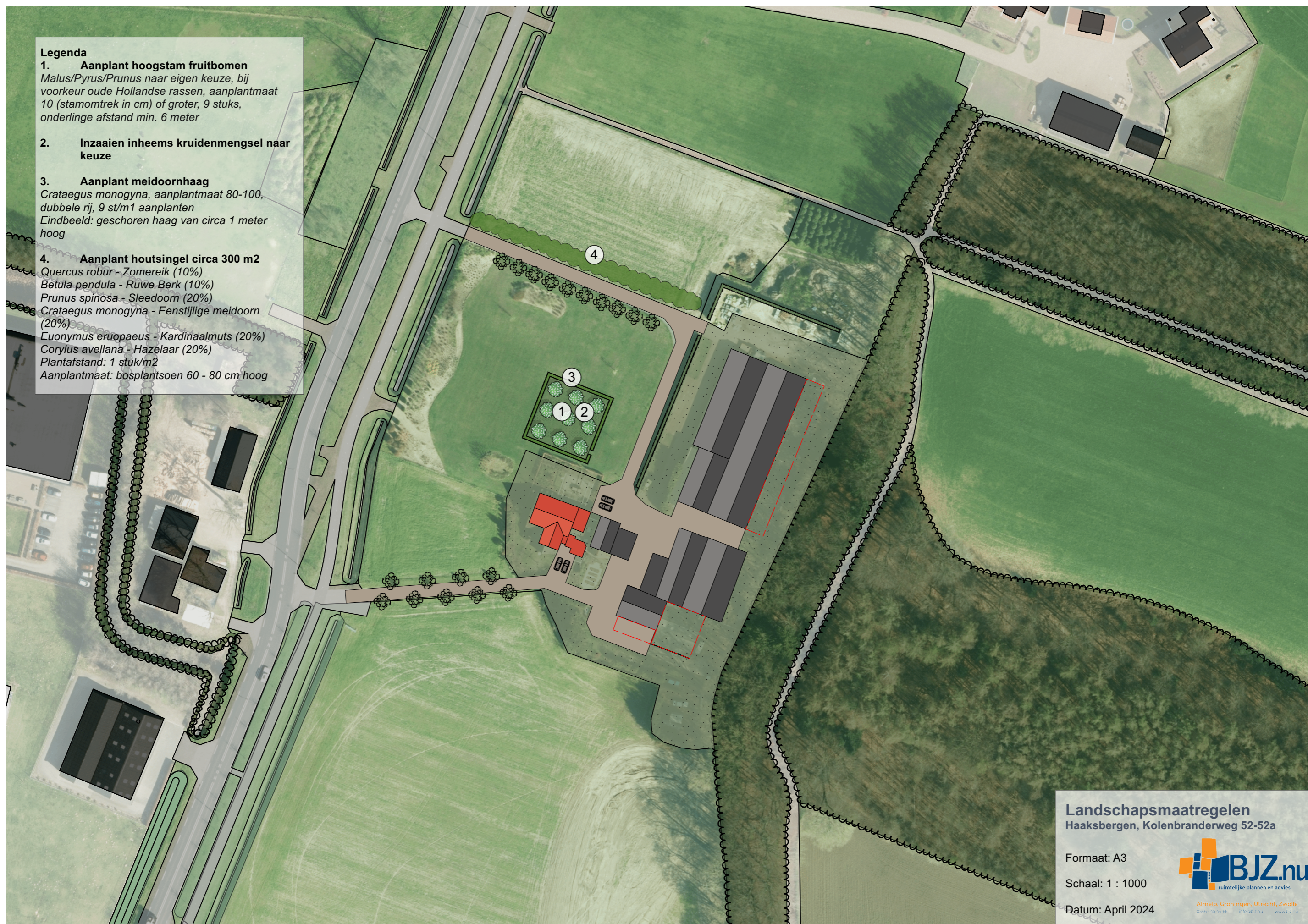
Samenstelling

Gewone agrimonie, Welriekende agrimonie, Look zonder look, Daslook, Wilde akelei, Grasklokje, Ruig klokje, Stinkende gouwe, Borstelkrans, Vingerhoedskruid, Moerasspirea, Boswalstro, Robertskruid, Knikkend nagelkruid, Ruig hertshooi, Muskuskaasjeskruid, Bosvergeet-mij-nietje, Slanke sleutelbloem, Gulden (echte) sleutelbloem, Gewone brunel, bijenkorfje, Dagkoekoeksbloem, Echte guldenroede, Bosandoorn, Grote muur, Valse salie, Echte valeriaan



Legenda

- 1. Aanplant hoogstam fruitbomen**
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze, bij voorkeur oude Hollandse rassen, aanplantmaat 10 (stamomtrek in cm) of groter, 9 stuks, onderlinge afstand min. 6 meter
- 2. Inzaaien inheems kruidenmengsel naar keuze**
- 3. Aanplant meidoornhaag**
Crataegus monogyna, aanplantmaat 80-100, dubbele rij, 9 st/m1 aanplanten
Eindbeeld: geschoren haag van circa 1 meter hoog
- 4. Aanplant houtsingel circa 300 m2**
Quercus robur - Zomereik (10%)
Betula pendula - Ruwe Berk (10%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn (20%)
Euonymus europaeus - Kardinaalmutts (20%)
Corylus avellana - Hazelaar (20%)
Plantafstand: 1 stuk/m2
Aanplantmaat: bosplantsoen 60 - 80 cm hoog



Landschapsmaatregelen
Haaksbergen, Kolenbranderweg 52-52a

Formaat: A3

Schaal: 1 : 1000

Datum: April 2024



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 463 44 66 | 0574 3169 14 | www.bjz.nu