



**Erfinrichtingsplan fam. van der Aa**

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtingsplan in het kader van de sloop van een oud pand met horeca bestemming. Als compensatie mag er een nieuwe woning op een geringe afstand van het te slopen pand gebouwd worden. De nieuw te bouwen woning wordt onderdeel van een oud erf welke ligt in het zogenaamde 'Oude Hoevenlandschap' met als natuurlijke onderlaag 'Dekzand'. Bij dit type landschap hoort een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in de omgevingsvisie van de provincie én in de Visienota Buitengebied Hardenberg. Binnen deze kaders wordt het erfinrichtingsplan gemaakt. Middels dit erfinrichtingsplan moet aangegeven worden, waar en hoe deze kavel binnen het landschap ingepast kan worden.

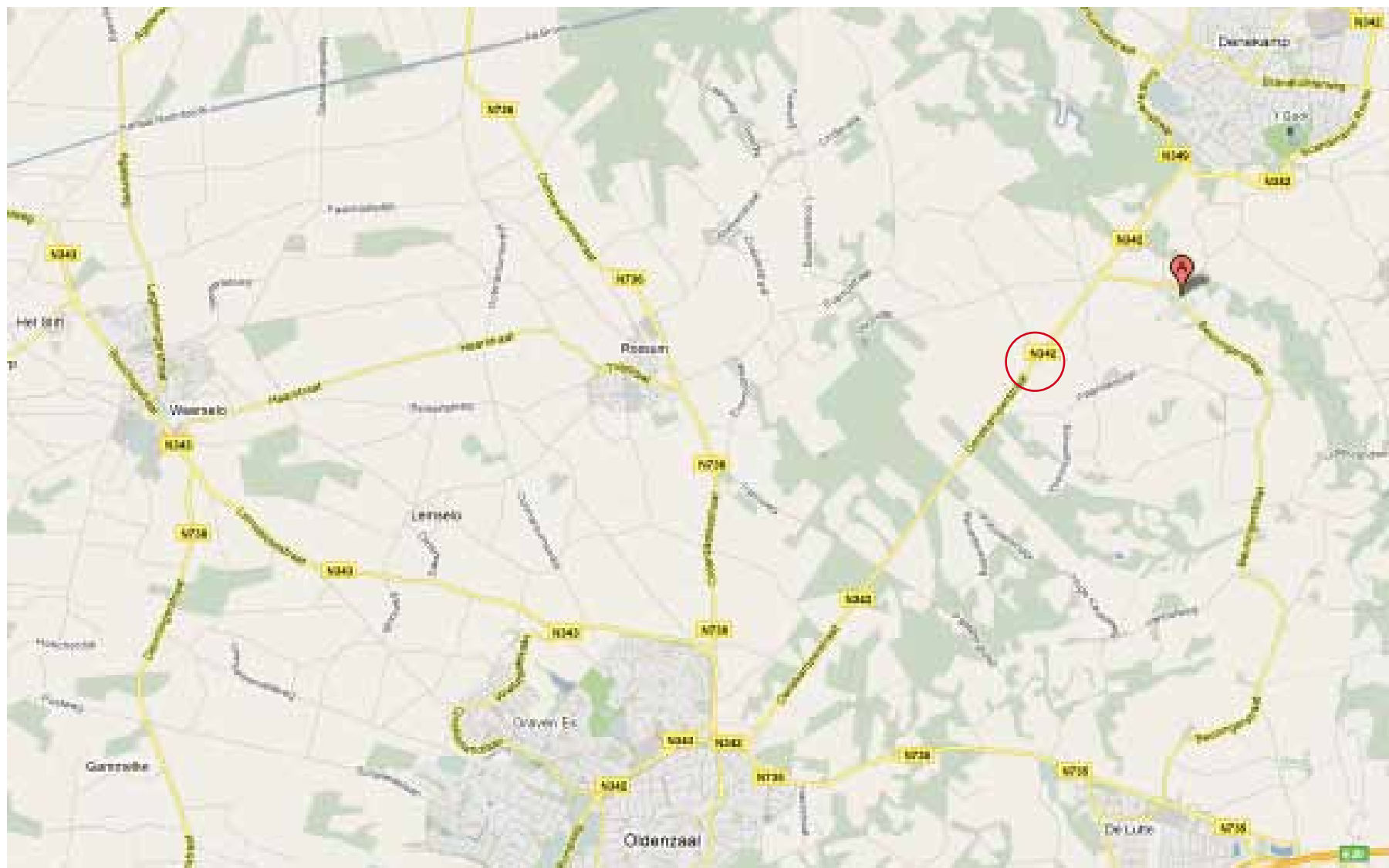
Voorafgaand aan het opstellen van het erfinrichtingsplan is een landschappelijke inventarisatie uitgevoerd. De belangrijkste gegevens zijn verbeeld in een landschapsstructuurkaart. Tevens worden de indeling en het gebruik van het erf toegelicht in dit schrijven. Uiteindelijk moet mede met de bevindingen uit deze rapportage kunnen worden gekomen tot een situatie met streekeigen karakter, en het behoud (en de versterking) van een cultuurhistorisch waardevol landschap.

30 mei 2011



Inleiding opgave	2
Inhoudsopgave	3
Situatie plangebied	4
Luchtfoto plangebied	5
Landschapstructuurkaart	6
Historische kaarten plangebied	7
Omgevingsvisie Overijssel	8
LOP NOTT Gemeente Losser	10
Advies Oversticht	12
Visie op de plek	14
Het erf in haar omgeving	15
Uitgangspunten erfinrichtingsplan	17
Uitwerking plangebied	18
Toelichting ontwerp	19
Uitwerking beplanting	20

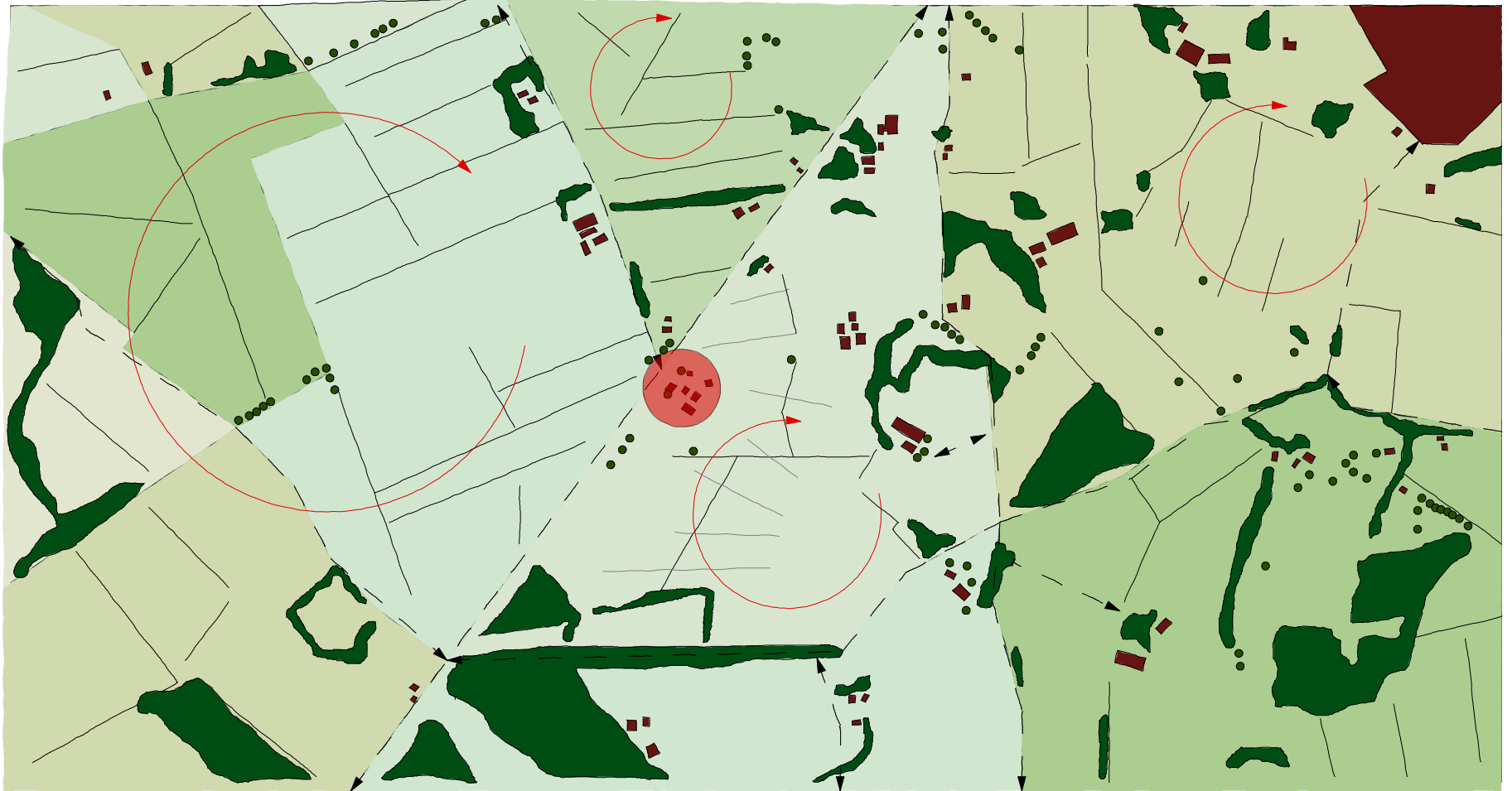
# Situatie plangebied





**Luchtfoto plangebied**

# Landschapstructuurkaart



Verkaveling



Bebouwde kom



Wegen



Bossen en Singels



Bebouwing/Erven



Bomen



historische kaart 1920



historische kaart 1955



historische kaart 1955



historische kaart 1995

# Historische kaarten plangebied





Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Hierdoor kan de leefomgeving zich waardevol en dynamisch ontwikkelen. Het landschap vormt de drager van de ontwikkelingen binnen het gebied. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel schetst de ontwikkelingsmogelijkheden en schept randvoorwaarden.

Ruimtelijke kwaliteit:

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

Ontwikkelingsperspectief:

Het erf is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Mixlandschap houdt in dat landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Deze vormen een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter,



dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Het plangebied ligt in het zogeheten Oude Hoevenlandschap. Dit is een 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. Deze kleinere maat en schaal vormt tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van eskamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken

Ondergrond: kleinschalige dekzand- gronden Ontstaan: vanaf ± 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

Stedelijke laag

Niet van toepassing.

Lust leisure laag:

Donkerte; De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.

Gebiedskenmerken landschap rondom plangebied:

Uitgangspunten bij het maken van een erfinrichtingsplan zijn de volgende gebiedskenmerken welke genoemd worden in het Kadernota Buitengebied Losser

Landschapstype:

Oude Hoeven landschap

Landschapskenmerken:

- Landschap gevormd langs beken en stuwwallen
- Afwisseling van gras- akkerland en bos
- Houtwallen en singels als afscheiding percelen
- Verspreide bebouwing
- Boerderijen op de grens van hoog naar laag
- Veel (voormalige) zandpaden




Huidige functies:

Hoofdzakelijk landbouw

Toekomst:

- Mixlandschap volgens Omgevingsvisie Overijssel
- Kwaliteitsimpuls: kenmerkende structuren als open essen, routes over erven, mate van openheid
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes

## Essen en kampenlandschap

	Deelgebieden	Mekkelhorst Elfferheurne-Lagehoek (deel) Beuningen-Volthe	Het Dinkeldal
Individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties	Landschapstype: essen- en kampenlandschap  Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleg erfbepanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen;</li> <li>▪ Herstellen van steilranden;</li> <li>▪ Akkerrandenbeheer.</li> </ul> Tegenprestatie(s) elders in essen- en kampenlandschap geclusterd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegenprestatie gekoppeld aan het erf heeft de voorkeur t.b.v. variatie en kleinschaligheid.</li> </ul>	Het erf aan de rand van een es of kamp ligt verankerd in het kleinschalige landschap.  	Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen  Het erf (op de overgang van hoog naar laag) draagt bij aan een besloten beekdalrandbepanting.  
Clustering van erven (boeren en burger)	Tegenprestatie(s): Aanleg openbare recreatieve paden en evt. voorzieningen zoals banken, hekken, bruggen; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk;</li> <li>▪ Aanleg erfbepanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen;</li> <li>▪ Herstellen van steilranden;</li> <li>▪ Akkerrandenbeheer.</li> </ul>	Ensembles van meerdere woningen en een netwerk van routes en beplantingen  	Niet gewenst

Kwaliteiteisen en tegenprestaties volgens Landschapsonwikkelingsplan Losser

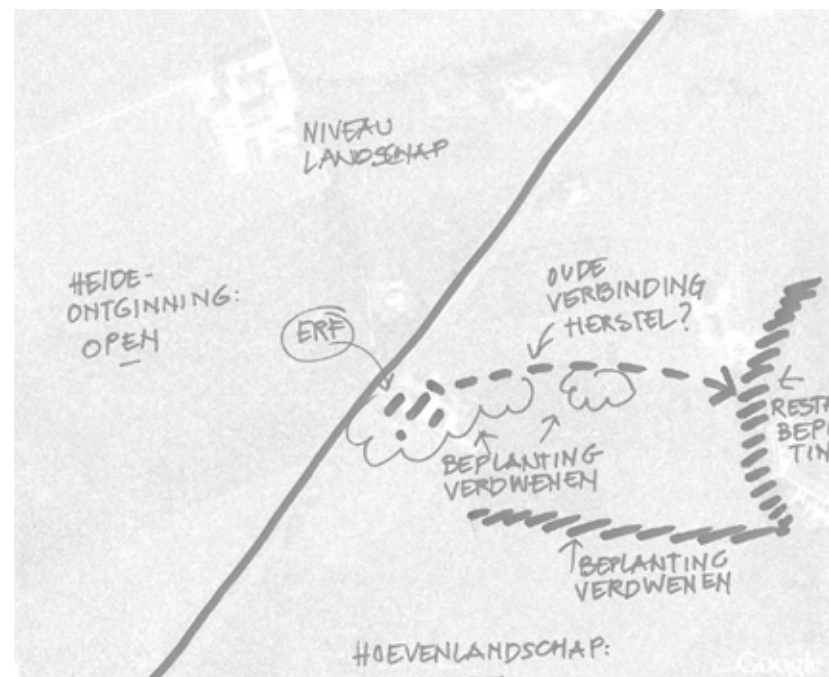
## Situatie

Het erf ligt aan de Denekamperstraat, op de overgang van het oude hoevenlandschap (aan de oostzijde) en het heideontginingslandschap (ten westen van de weg). Dit is het gebied van de stuwwal van Oldenzaal; de verschillen in landschapstypen zijn heel goed zichtbaar: aan de oostkant glooiend en plaatselijk kleinschalig, aan de westkant laag, vlak en soms vochtig. Door ruilverkavelingen is met name het verschil tussen besloten (kampen/hoevenlandschap) en open (ontginningslandschap) zeer afgenomen.

Het erf zelf bestaat uit een gebouw direct aan de weg waarin jarenlang een café gevestigd is geweest, meerdere stallen en schuren ten behoeve van het veehouderijbedrijf, en een nieuwe woning iets verder van de weg en hoger ten opzichte van de weg. Opgaande beplanting bevindt zich voornamelijk langs de weg; opvallend zijn de grote kastanjes naast het voormalige café.

## Landschap

De openheid van het landschap aan de oostzijde van de weg is van jongere datum, getuige bovenstaande interpretatie van de historische kaart. Veel beplantingselementen zijn in de afgelopen vijftig á honderd jaar verdwenen. Het is niet de bedoeling het landschap van voor de ruilverkavelingen terug te brengen, maar bepaalde waardevolle elementen kunnen wel als uitgangspunt worden genomen voor de nieuwe ontwikkeling. Het erf was vroeger omgeven door een paar bosjes, die een pad naar Beuningen begeleidden. Dit is een aanleiding om het erf nu weer als een groen eiland vorm te geven.

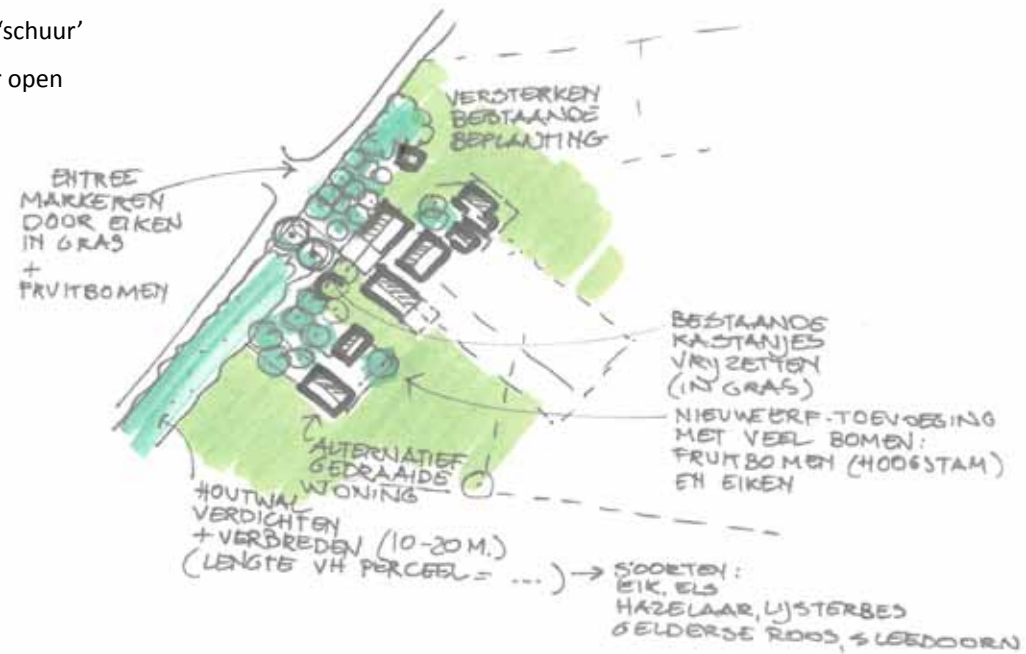


te slopen café

## Gebouwen

De uitstraling van de nieuwe woning is bescheiden, passend bij het erf, en eventueel in detaillering verwijzend naar de gesloopte boerderij.

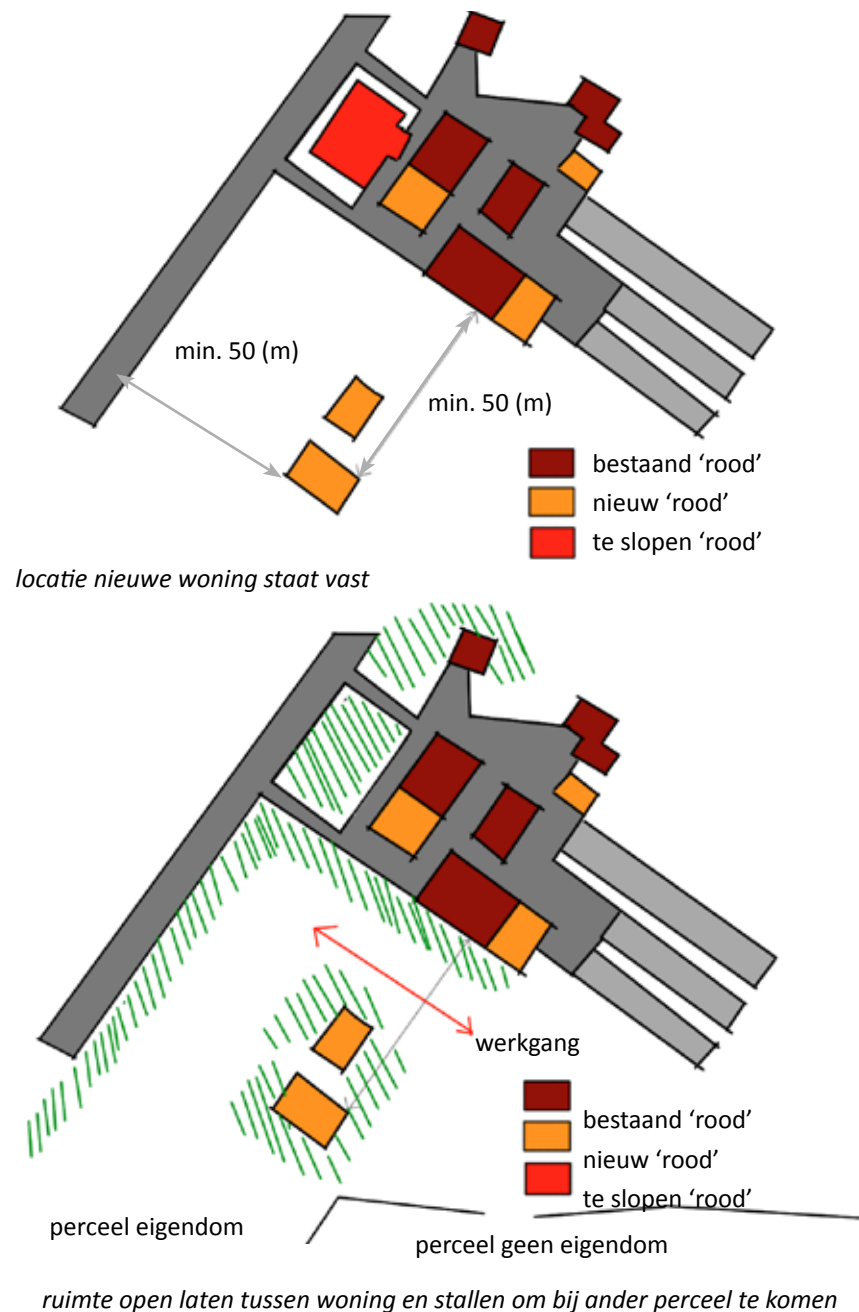
De naar de weg en het zuidwest gerichte zijde heeft meer een 'schuur' uitstraling, terwijl de zijden die richting erf en zuidoosten meer open kunnen zijn.



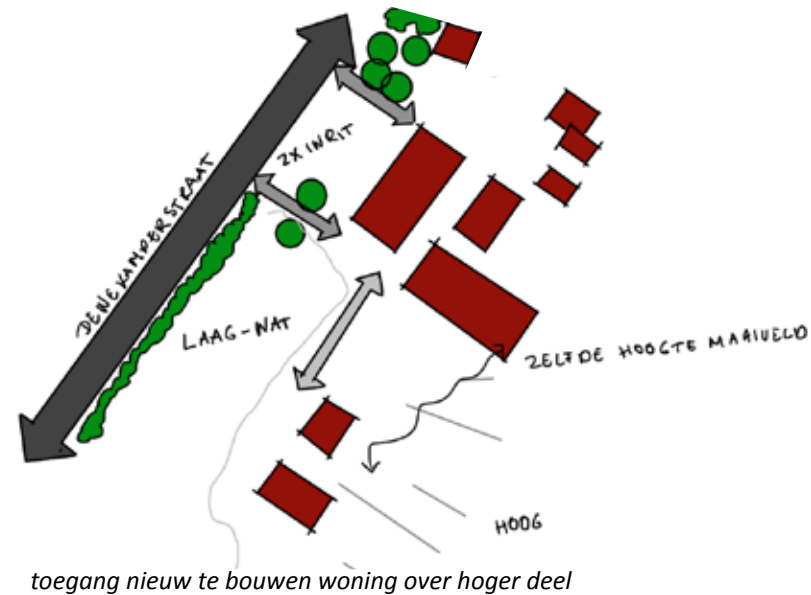


Het erf bestaat momenteel uit een woning met opstallen. Één van de opstallen is een voormalig café/woonhuis. Deze staat vlak aan de intensieve Denekamperstraat. De initiatiefnemer is voornemens dit pand te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Deze woning moet qua wetgeving 50 meter uit het hart van de Denekamperstraat komen en 50 meter uit de grens van het bouwblok van het agrarisch bedrijf. Ruimtelijke gezien is dit niet de fraaiste oplossing. Van oorsprong werden nieuwe ontwikkelingen op of net naast het erf in het oude Hoevenlandschap gebouwd. De erven hadden een groene uitstraling en sloten aan op het bestaande kleinschalige landschap met houtwallen, erf- en geriefbosjes. Hierdoor werden erven 'verbonden' met de structuren van het landschap. Het erf aan de Denekamperstraat heeft door de jaren veel van haar groene kwaliteit verloren. Op de historische kaarten staan de oude singels welke van oorsprong op deze plek voorkwamen. Door de moderne landbouw werden deze singels als ongewenst gezien waardoor ze veelal zijn gekapt en geroid.

Vanaf de Denekampersteraat ligt het bedrijf vrij open in het landschap. Dit komt omdat het voormalig café/woonhuis erg dicht op de weg staat. Daartussen is geen ruimte voor groen. Ook rond de stallen staat geen groen. Bij nieuwe ontwikkelingen als deze vraagt de gemeente en provincie om een stevige ruimtelijke kwalitatieve impuls. Dit kan onder andere worden verwezenlijkt door het toevoegen van groen, en qua architectuur aan te sluiten bij de kenmerkende bouwstijlen welke van oorsprong voorkwamen in Twente.



Om de nieuw te bouwen woning te kunnen ontsluiten zal een bestaande inrit gebruikt worden. Deze inrit ligt nu vlak achter het te slopen pand. Aangezien het plangebied sterk van hoogte verschilt kan de oprit op het erf niet parallel aan de Denekamperstraat lopen. Het is daar te laag en te nat. Gekozen is om de oprit vanaf hoek van de schuur af te laten buigen richting de nieuw te bouwen woning. Dit is ongeveer op hetzelfde peil als de woning komt te staan. (zie grijze pijl op kaartje) Als basis van het erfinrichtingsplan staat het advies van het Oversticht. Hierin staat dat het erf aangekleed moet worden met groen. Dit kan op plaatsen waar het de bedrijfsvoering niet hindert. Ook moet het op een duurzame plek komen zodat bij ontwikkelingen op het bedrijf het groen kan blijven staan.



*toegang nieuw te bouwen woning over hoger deel*

Langs de Denekamperstraat staat nu een smalle houtsingel, deels is deze verdwenen. Advies is om deze te versterken tot min. 10 meter. Het is een extra impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Op het erf staat nu al enig groen. Twee oude en kenmerkende paardekastanjes zullen vrijgesteld en gesnoeid worden. Aan de noordzijde van het erf staat een schuur waar ook een aantal eiken staat. Dit bosje wordt verdicht en vergroot met inheems bosplantsoen.

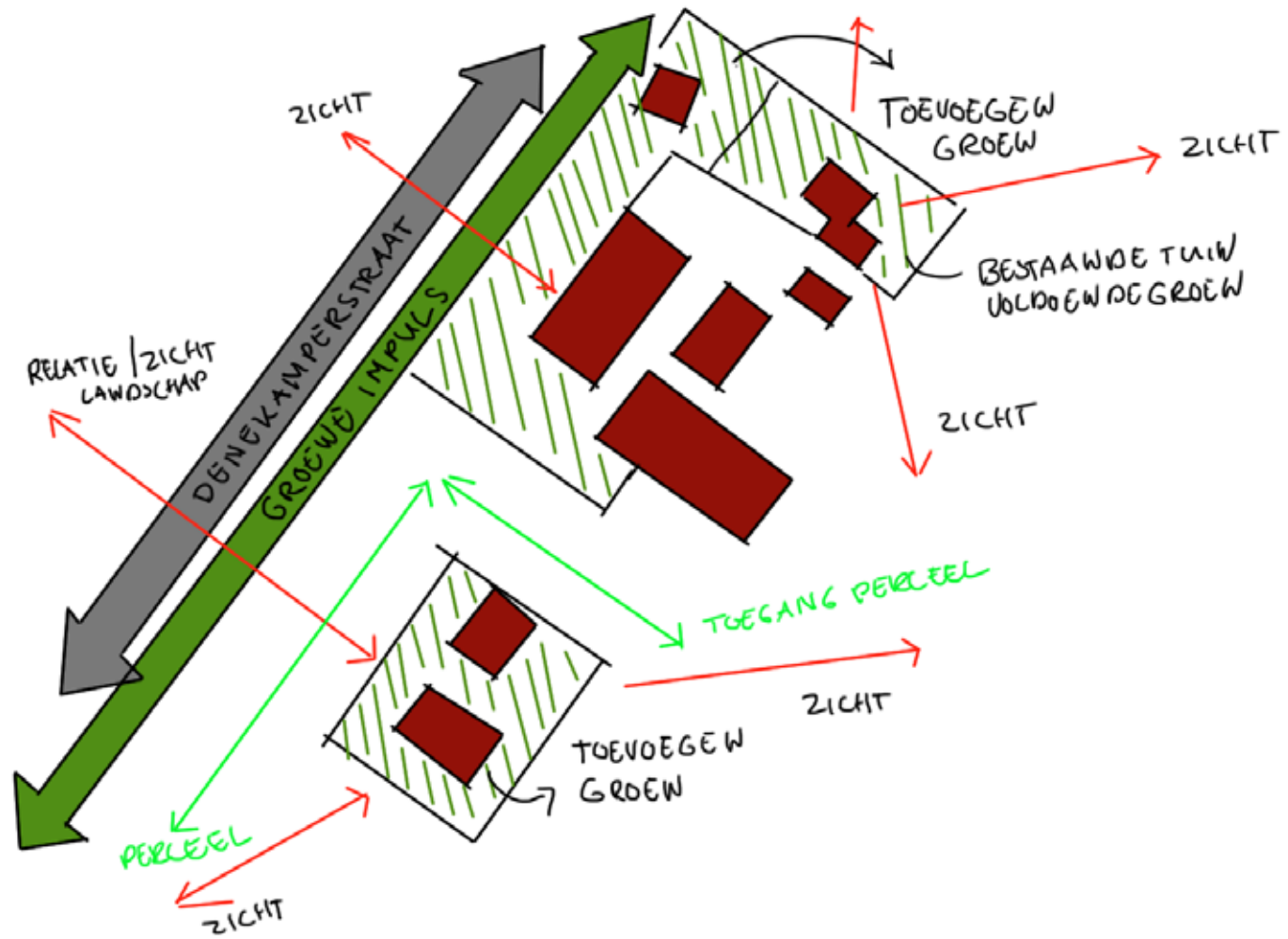
De nieuwe woning komt open in het landschap te staan. Qua architectuur wil de initiatiefnemer aansluiten bij de gebiedskenmerkende Twentse bouwstijl. Als inspiratie geldt het te slopen café. Ook rond deze plek zal groen in de vorm van bomen toegevoegd worden. Hierdoor krijgt het plangebied haar gewenste kwalitatieve impuls.



*het erf met een stukje van de Denekamperstraat*



# Het erf in haar omgeving



randvoorwaarden erfinrichtingsplan

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het waarborgen van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Landschap:

- Brede singel als extra kwaliteitsimpuls langs Denekamperstraat aanplanten, om het landschap kleinschaliger te maken
- Het erf meer aanplanten waardoor het beter past in het landschap
- Deels zicht op en vanaf het erf houden
- Randbeplanting aansluiten bij structuren in het landschap
- Bij inritten zicht op de drukke Denekamperstraat houden

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en als eenheid in het landschap staan.
- Op de slooplocatie een hoogstamfruitgaard aanplanten als extra groene impuls aan de 'voor' zijde van het erf
- Het bestaande bosje aan de noordzijde snoeien en verdichten met streekeigen groen
- Oude kastanjes vrijstellen van beplanting en opsnoeien tot solitaire 'markante' bomen op het erf
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk
- De nieuw te bouwen woning moet ook een groen karakter krijgen met bomen

- Tussen de nieuw te bouwen woning en de stallen moet een werkgang blijven om bij het bewerken van het land op het naastgelegen perceel te komen.
- Op het erf moet ruimte zijn voor parkeren en tijdelijke opslag

Bebouwing:

- Passende architectuur in de omgeving
- Het woonhuis moet bovengeschild zijn aan het bijgebouw
- Een gedraaide nokrichting van hoofd- en bijgebouw is wenselijk omdat dit aansluit bij de bestaande structuren op het erf
- Bij verlenging van bestaande stallen moet qua bouwvorm en stijl aangesloten worden bij wat er aanwezig is. Het moet een eenheid vormen met de bestaande bebouwing.



## Het plangebied in het landschap

Het plangebied ligt aan de drukke Denekamperstraat. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg van Oldenzaal naar Denekamp en vervolgens naar Nordhorn (D). Deze weg ligt op de overgang van het oude hoevenlandschap naar het jong heideontginningslandschap. Aan de ene kant van de weg ziet men een veel kleinschaliger landschap, aan de andere kant de vaak nattere open 'velden'. Het bestaande erf van de fam. van der Aa ligt al eeuwen in het landschap. Bij het afbreken van het oude woonhuis/café bestaat de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen. Tevens breidt het landbouwbedrijf uit. (zie helder rode daken op tekening) De woning moet op een juiste manier ingepast worden in het landschap. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er alleen medewerking wordt verleend als er een extra kwaliteit-simpuls aan de omgeving wordt gegeven.

Langs de Denekamperstraat staat een restant van een houtsingel, deze is deels open. Op advies van Oversticht wordt deze versterkt tot een singel van 10 meter breedte. Het wordt zo een groene wand welke het kenmerkende kleinschaligheid in het oude Hoevenlandschap versterkt. Ter hoogte van de nieuw te bouwen woning worden eiken geplant. Deze worden als bomen aangeplant zodat het zicht vanuit de woning op het open veld behouden blijft. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande opritten. Deze worden beaccentueerd door de hoogstamboomgaard tussen de opritten in. Deze fruitbomen zijn kenmerken voor de erven in het landschap en zijn een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de noordzijde van het erf staat momenteel een erfbosje. Deze zal uitgedunt worden en doorgeplant

met streekeigen heesterbeplanting. Het wordt zo een dicht groen element op het erf. Naast het bosje staan zomereiken. Deze worden vrijgesteld zodat het zicht op de Denekamperstraat behouden blijft (veiligheid), maar de inrit krijgt hierdoor wel een gewenst accent.

Op het erf staan twee Paardekastanjes op het erf. Deze zijn beeldbepalend. Daarom worden ze vrijgesteld. Langs de inrit en rond de nieuwe woning wordt een fors aantal eiken geplant. Hierdoor krijgt ook de nieuwe situatie een flinke groene impuls welke past in het landschap. Tussen de nieuwe woning en de boerderij blijft een doorgang. Hierdoor kunnen landbouwvoertuigen worden ontsloten tot het perceel ten zuidwesten van de nieuw te bouwen woning.

Samen met de gekozen Twentse bouwstijl krijgt het erf weer haar gewenste allure. Door de sloop van het oude gebouw krijgt het erf weer een bepaalde afstand van de Denekamperstraat. Door het toevoegen van groen op deze plek worden de kenmerkende kwaliteiten van het Oude Hoevenlandschap, namelijk kleinschalig en groen, versterkt.

# Uitwerking beplanting







Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat	kostenindicatie
<b>Loofbomen</b>								
B1	Quercus robur	Zomereik	100%	groep	6 (m)	20	12/14	€ 2.000,00
B2	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam fruitbomen	100%	groep	6 (m)	9	12/14	€ 900,00
Bosplantsoen								
<b>HS1</b>								
	Quercus robur	zomereik	5%	wild	1,5 x 1,5 (m)	40	150/200	€ 600,00
	Alnus glutinosa	Els	10%	wild	1,5 x 1,5 (m)	80	80/100	€ 120,00
	Corylus avalana	Hazelaar	20%	wild	1,5 x 1,5 (m)	160	80/100	€ 240,00
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	wild	1,5 x 1,5 (m)	160	80/100	€ 240,00
	Viburnum opulus	Gelderse roos	25%	wild	1,5 x 1,5 (m)	200	80/100	€ 300,00
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1,5 x 1,5 (m)	160	80/100	€ 240,00
						<b>1250 m2</b>		
<b>HS2</b>								
	Quercus robur	zomereik	5%	wild	1,5 x 1,5 (m)	10	150/200	€ 150,00
	Alnus glutinosa	Els	10%	wild	1,5 x 1,5 (m)	20	80/100	€ 30,00
	Corylus avalana	Hazelaar	20%	wild	1,5 x 1,5 (m)	40	80/100	€ 60,00
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	wild	1,5 x 1,5 (m)	40	80/100	€ 60,00
	Viburnum opulus	Gelderse roos	25%	wild	1,5 x 1,5 (m)	50	80/100	€ 75,00
	Prunus spinosa	Sleedoorn	20%	wild	1,5 x 1,5 (m)	40	80/100	€ 60,00
						<b>540 m2</b>		
Totale kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)								€ 4.640,00



Opdrachtgever:

fam. van der Aa  
Denekamperstraat 32  
te Beuningen

Uitgevoerd door:

ontwerpburo [herbertoldehinkel](http://www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl)

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

[info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl](mailto:info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl)

[www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl](http://www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl)