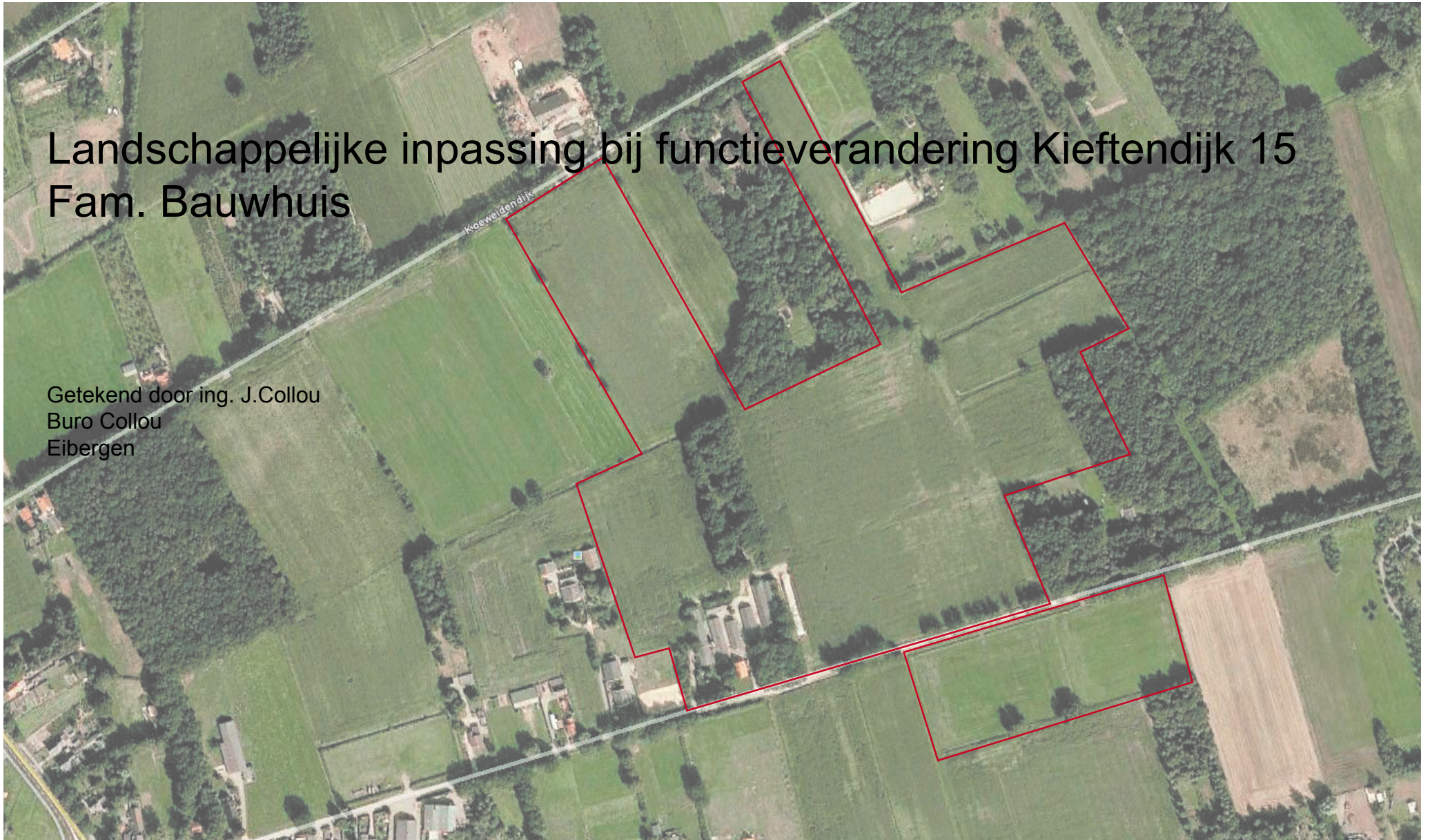


Landschappelijke inpassing bij functieverandering Kieftendijk 15 Fam. Bauwhuis

Getekend door ing. J.Collou
Buro Collou
Eibergen




Inhoud	pag. 3
Aanleiding	pag. 4
Ligging/Landschap	pag. 4
Historische ontwikkeling	pag. 5
Natuurontwikkeling	pag. 5
Abiotische omstandigheden	pag. 6
Zonering	pag. 7
Landschapsplan	pag. 8
• nieuwe groenstructuur	pag. 9
• recreatieve bebouwing	pag. 10
• woningen	pag. 11
• totaal plan	pag. 12
• omschrijving	pag. 13

Aanleiding

Familie Bauhuis heeft het plan opgevat het agrarisch bedrijf te beëindigen en gebruik gaan maken van de regeling functieverandering. Hierbij wordt de agrarische functie gewijzigd in recreatief gebruik. Alle stallen worden gesloopt, met uitzondering van één stal nabij het bestaande woning en de woning zelf. Ter compensatie worden twee vrijstaande woningen gebouwd (à 750m² per woning en à 150m² bijgebouw). Het recreatief gebruik wordt ontwikkeld in de vorm van verblijfsvoorzieningen. Hiervoor worden 5 groepsaccomodaties ontwikkeld. Deze groepsaccomodaties haken in op de natuurontwikkeling die op het terrein zal worden gerealiseerd. De stal die gehandhaafd blijft wordt deels gebruikt als ontvangstruimte voor de gasten.



 te slopen stallen

Een deel van de agrarische gronden worden omgezet in natuur. Deze ontwikkeling is gebaseerd op stapsteen amfibie en sluit goed aan op bestaande abiotische omstandigheden. Ook sluiten deze ontwikkelingen aan op ontwikkelingen in de naaste omgeving. Het gebied grenst aan een elzen bos dat onderdeel uitmaakt van de EVZ. Ook zijn er recentelijk poelen gerealiseerd op aangrenzende percelen, waardoor er een groot areaal ontstaat met poelen, natte graslanden en boszomen. Tezamen vormen deze elementen een geschikte habitat voor amfibieën, maar ook voor kleine zoogdieren.

Ligging/Landschap

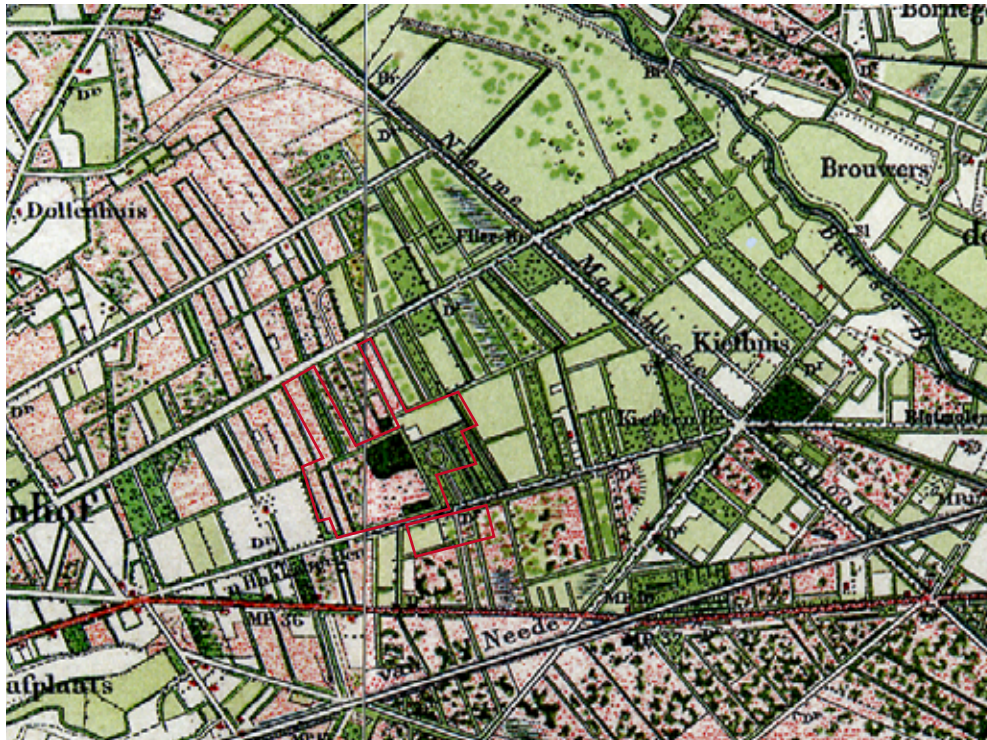
De planlocatie ligt aan de Noord-Oostkant van Neede en maakt deel uit van een jong ontginningslandschap. Deze ontginningen grenzen aan de westkant aan de bebouwde kom van Neede en aan de Oost kant aan het beeklandschap van de Buurserbeek. Kenmerkend voor deze ontginningen zijn de radialen vanuit Neede waarlangs de ontginningen hebben plaatsgevonden. Tussen de radialen liggen langgerekte percelen met sloten en elzensingels dwars op de wegen, bebouwing langs de wegen en afwisselend bos, grasland en bouwland. Rond de Waterleidingdijk is het heel nat en liggen grote stukken bos. De jonge ontginningen rond de Waterleidingdijk zijn kleinschalig van karakter.



Situatie Kieftendijk Neede. Bron Topografische atlas Gelderland

Historische ontwikkeling

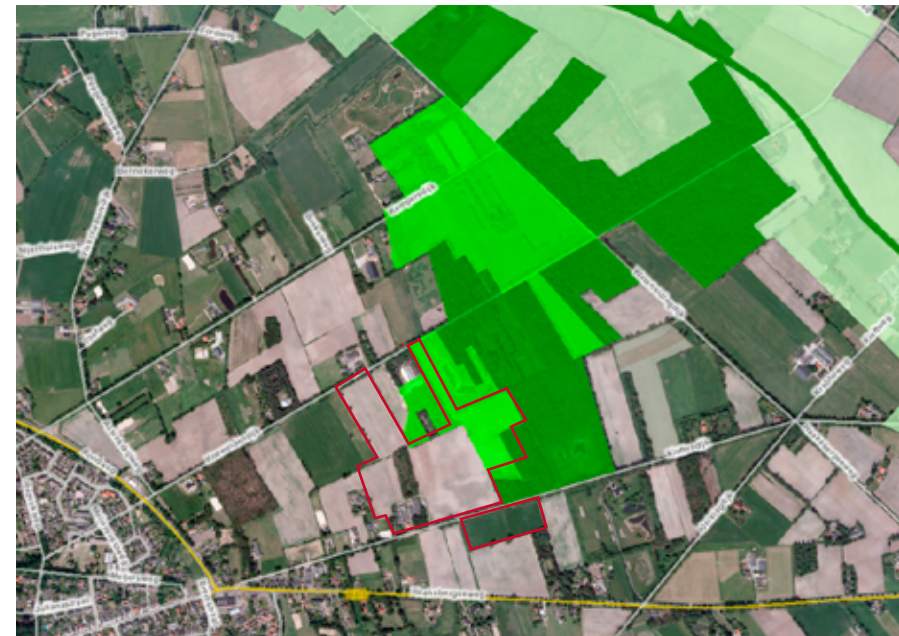
Vanaf 1900 is het gebied, dat tot die tijd uit natte heide bestond, ontgonnen. Het ontginnen ging heel praktisch, men koos voor rechte lijnen, de kortste verbinding van A naar B. Hierdoor is er een stramien ontstaan van radialen die vertrekken vanuit Neede en uitwaaiers in de omgeving. Dit stramien vormde het uitgangspunt voor de verkaveling. Dit wegen- en verkavelingspatroon is duidelijk herkenbaar. Door het invullen van deze 'punten' ontstond een kleinschalig landschap waarbij de rechthoekige percelen gescheiden werden door lijnvormige landschapselementen in de vorm van: knotelzen, elzensingels, houtsingels en houtwallen. De percelen zelf waren ingevuld met hakhout, hooiland of droge/natte heide. Bebouwing was er nog nauwelijks. Deze werd ontwikkeld aan de wegen. Oorspronkelijk waren de kavels erg smal. De kavelgrootte is sinds 1900 erg veranderd. De kavels zijn verbreed en door de natuurontwikkeling die aan de oostkant van het gebied plaats vindt, ontstaat er binnen de rechthoekige kavelstructuur een grilliger beeld.



Situatie rond 1900. Bron Historische atlas Gelderland.

Natuurontwikkeling

Een deel van de planlocatie ligt zodanig dat natuurontwikkeling hier gewenst en mogelijk is. In de vorm van poelen, nat bos en nat schraalgrasland kan de natuur worden versterkt en ontstaat er een groot aaneengesloten gebied tot aan de Buurserbeek. Een recreatieve functie kan bijdragen in de belevingswaarde van deze natuurlijke elementen. Het toegankelijk maken d.m.v. een wandel of ruiterroute is hiertoe een middel.

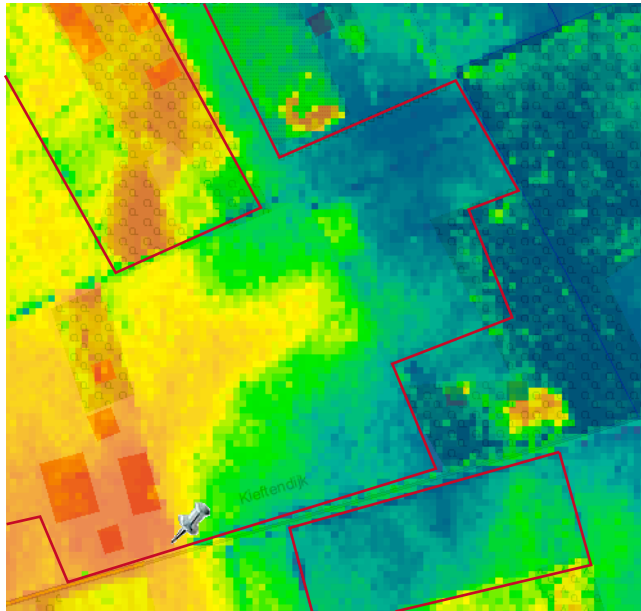


EHS Vastgesteld door PS juli 2009

Bron: Atlas Groen Gelderland

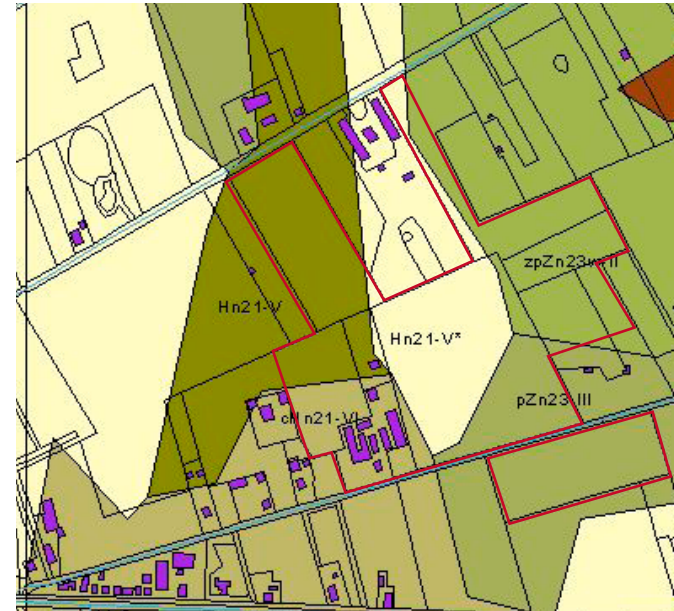
- Natuur
- Verweven
- Ecologische verbingszone

Abiotische omstandigheden



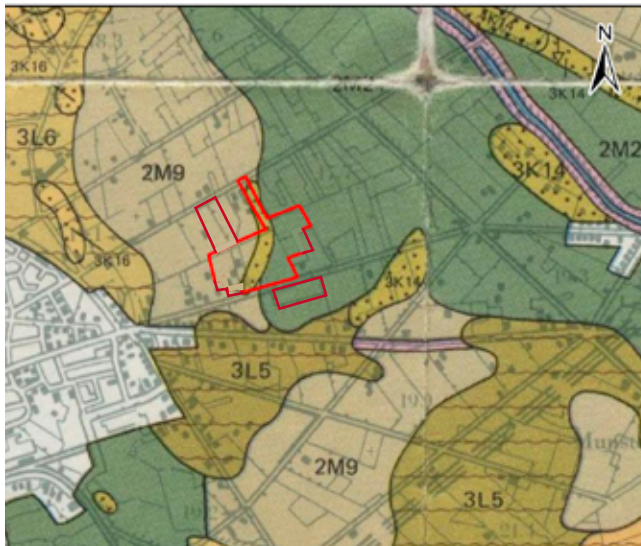
Hoogtekaart

Blauw geeft de laaggelegen delen aan, rood staat voor hoog



Bodemkaart

Hn21 = veldpodzol gwt VI
 cHn21 = laarpodzol gwt VI
 pZg23 = beekerdgrond gwt III
 zpZn23= gooreerdgrond gwt II



Geomorfologische kaart

De locatie is aangegeven met het rode kader

3K14 3/K16 Dekzandrug

2M24 Beekoverstromingsvlakte

3L5/L6 Golvende dekzandvlakte

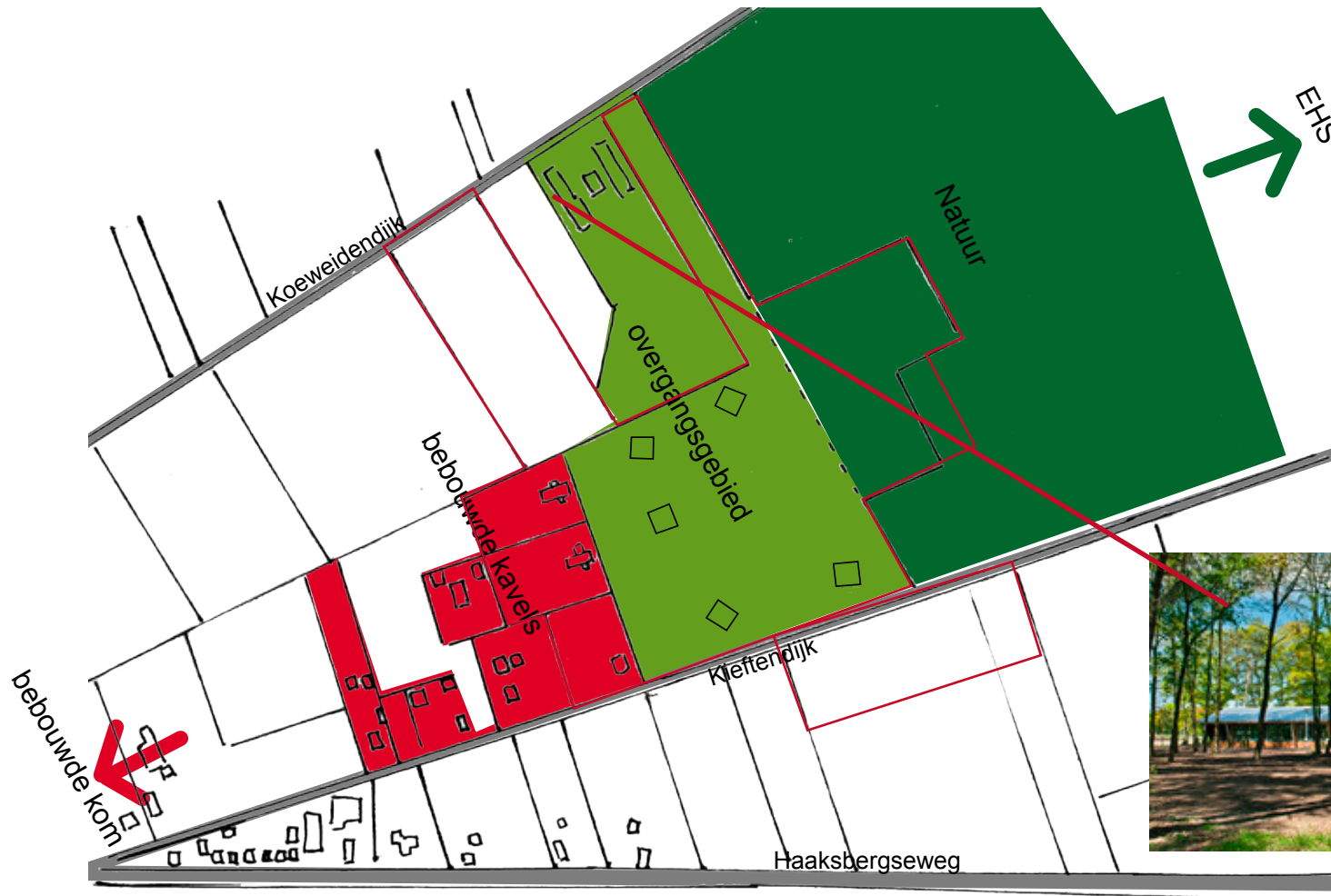
2M9 Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden

Het plangebied ligt op de grens van hoog en laag. Dit vind z'n oorsprong in het oude beekdal met overstromingsvlakte van de Buurserbeek en de aangrenzende dekzandruggen. Dit maakt natuurontwikkeling op deze locatie ook zo interessant. Door de verschillende gradiënten ontstaat er grote diversiteit in begroeiing. Het lage oostelijke deel met grondwatertrap II en III is uitermate geschikt voor de aanleg van poelen en schraal nat grasland. Ook elzenbos is hier op z'n plaats. Op de hogere veldpodzolgronden zijn de omstandigheden erg geschikt voor de ontwikkeling van bos met bijvoorbeeld eik en ruwe berk.

Zonering

Het gebied tussen de Koeweidendijk en de Kieftendijk is in te delen in drie segmenten. Het eerste segment begint richting de bebouwde kom. Hier zijn de kavels klein en ligt de bebouwing aan de weg of verder naar achteren, maar vanuit de zelfde rechtlijnigheid. (De bebouwing langs de Haaksbergseweg behoort hier ook toe) Het tweede segment heeft een grotere verkaveling en hier spelen natuur in combinatie met bijzondere bebouwing een rol. Het is een overgangsgebied naar natuur en

voor de recreant erg aantrekkelijk, mede omdat het toegankelijk is. Vanuit hier is de natuurontwikkeling te bekijken zonder dat deze hierdoor wordt belast. De nieuwbouw van het 'Bernadettebos' van Aveleijn is een goed voorbeeld van het gebruik maken van de natuurlijke omgeving en het inpassen van vernieuwende bouwstijl, zonder dat deze 'vloekt' met zijn omgeving. Het derde segment bestaat uit natuurgebied met bos en water.



Het Bernadettebos



Landschapsplan

De plannen van de fam. Bauwhuis bieden veel kansen voor natuur en recreatie. Door de combinatie van deze twee functies ontstaat een 'nieuw' landschap binnen de oude contouren, gebaseerd op landschappelijke ontwikkelingen in de tijd, maar met een vernieuwende blik op de toekomst.

De plannen omvatten woningen, recreatief verblijf en natuurontwikkeling. De investeringen in het landschap gaan verder dan alleen de kavels waar gebouwd gaat worden. Er worden ook houtsingels en hakhoutbosjes aangelegd waardoor het kleinschalige ontginningslandschap weer als zodanig kan worden beleefd. Het recreatieve terrein wordt ingericht als een 'natuurpark' en sluit naadloos aan op de natuurontwikkeling in de omgeving. Er wordt nat en droog bos aangelegd en het grasland wordt extensief beheerd, waardoor er weer een kruidenlaag kan ontstaan en een gevarieerde boszoom. De verblijfsaccomodaties zijn georiënteerd op de natuur en sluiten hier ook op aan voor wat betreft duurzaamheid en materialisatie.

De vormgeving van het recreatieve deel houdt qua kavelbegrenzing en infrastructuur vast aan de rechtlijnigheid, maar binnen de kavels is er ruimte voor een grilliger, natuurlijker ontwikkeling. Dit sluit ook aan bij ontwikkelingen op aangrenzende percelen. De twee woonkavels zoeken de aansluiting bij de rechtlijnigheid richting de bebouwde kom. Waarbij de kavel structuur wordt benadrukt d.m.v. houtsingels.

Hieronder is op de linker afbeelding de bestaande groenstructuur te zien. Op de rechter afbeelding zijn de groenstructuren afgebeeld die worden toegevoegd aan het landschap.

Op de volgende pagina is de totale nieuwe groenstructuur te zien.

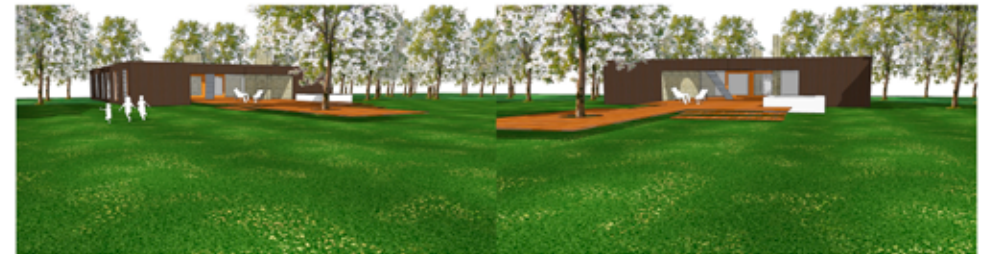
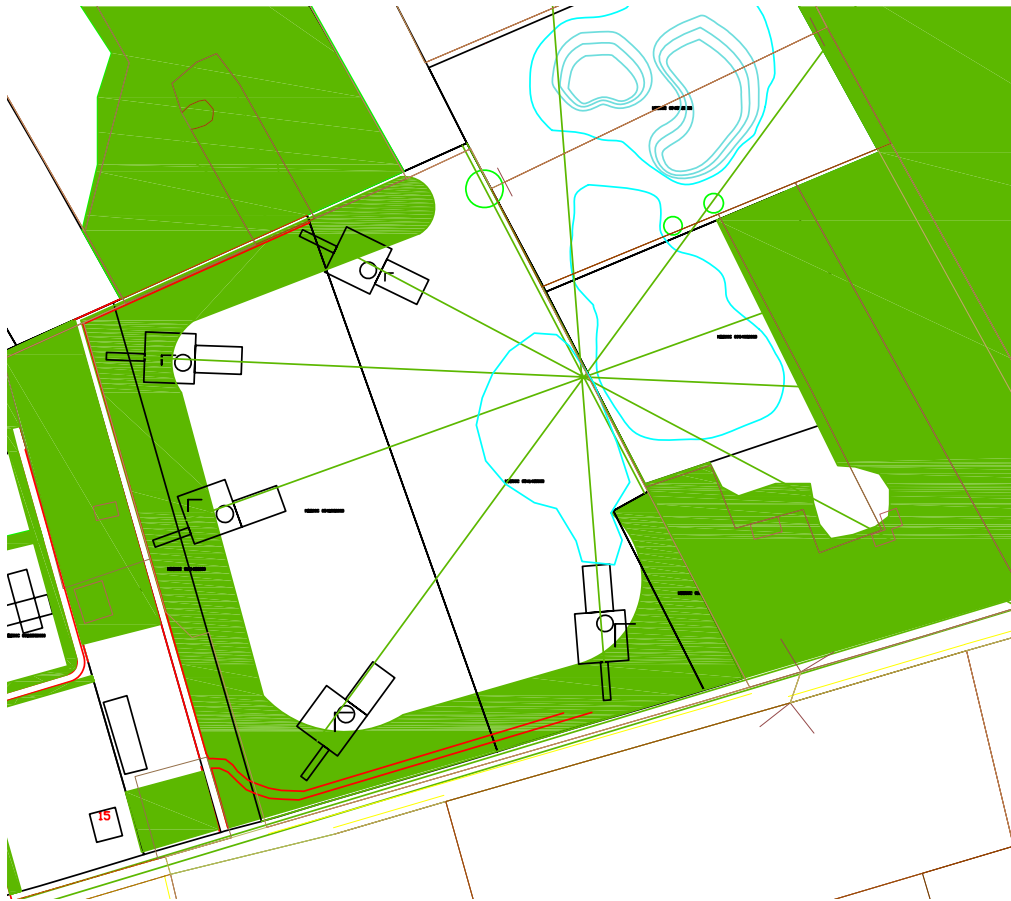


Nieuwe groenstructuur



Recreatieve bebouwing

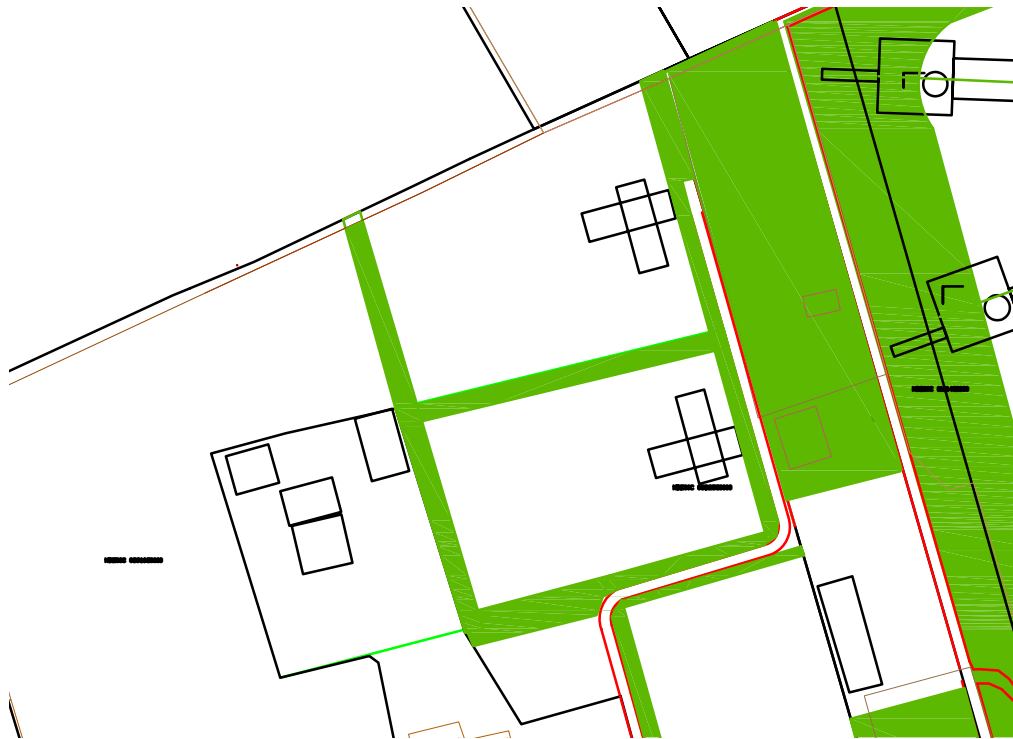
De recreatieve bebouwing maakt deel uit van een nieuwe 'boskraag'. Deze 'kraag' omvat het terrein. Van uit de verblijven is de oriëntatie op één centraal punt gericht. Hierdoor hebben alle verblijven zicht op de nieuwe natuur. De gebouwen beschikken over een inpandige en uitpandige buitenruimte in de vorm van een vlonder. De natuur loopt als het ware door tot onder de vlonder. De ontsluiting van het verblijf bevindt zich aan de achterzijde. In het open centrale veld worden wandelroutes hooguit aangegeven door maaipaden.



0677 | RECREATIEWONINGEN | NEEDE | BAUHAUS | SCHETSONTWERP | 15 12 2010 | TEN DAM | DE LEEUW ARCHITECTEN

Woningen

De nieuwe woningen liggen met hun rug tegen een bestaande bosrand. Deze woningen liggen in een duidelijk rechthoekig stramien en verbeelden dit ook. De verkaveling rond de woningen wordt zichtbaar gemaakt door houtsingels. De ontsluiting van de woningen vindt plaats door een gezamenlijke weg die gebruik maakt van een bestaande situatie. Deze weg is rechthoekig en sluit aan bij de verkaveling.



C679 | ROOD VOOR ROOD | NEEDE | BAUUIS | SCHETSONTWERP | 02 11 2010 | TEN DAM DE LEEUW ARCHITECTEN

Landschapsplan



	Landschappelijke elementen
A	<p>Zeer ondiepe gebufferde poelen met plas/dras zone en een zeer flauw talud aan de noordzijde. Stapsteen amfibie. Flauwe oevers en geleidelijke overgangen bevorderen de gradiënt waarover water- en oeverplanten zich kunnen ontwikkelen. (periodiek (gemiddeld eens per 5 tot 10 jaar) schonen indien er sprake is van een te ver voortgeschreden verlanding en/of vorming van een organische sliblaag, bij voorkeur door middel van nat baggeren en gefaseerd in ruimte en tijd.</p>
B	<p>Nat schraal grasland type Kleine-zeggenschraalland. •subtype a: zand- en veengronden, met name veldpodzol-, beekeerd-, moerpodzolen moerige eerdgronden. (Instandhoudingsbeheer: subtype a wordt jaarlijks gemaaid in het midden van de zomer)</p>
C	<p>Nat multifunctioneel bos. De boomlaag bestaat uit zwarte elzen, gewone essen en gladde iepen.</p>
D	<p>Diepere poel met rietkraag met riet, grote lisdodde, harig wilgeroosje en koninginnenkruid. (beheer bestaat uit het verwijderen van struiken en uit het periodiek en gefaseerd maaien van de vegetatie.)</p>
E	<p>Bloemrijk grasland door verschraling.</p>
F	<p>Multifunctioneel bos met zomereik en berk met bosmantel en zoom. Mantel met struikvormers: vuilboom, meidoorn, gelderse roos, inlandse vogelkers, lijsterbes, hulst en hazelaar. Zoom met kruiden en grassen (extensief maai-beheer, eenmaal per twee à drie jaar maaien)</p>
G	<p>Structuurrijke houtsingel 5 meter breed; Boomvormers: zomereik en zachte berk 5% en 95% struikvormers: krent, gelderse roos, lijsterbes en vuilboom. (versterken van de landschapsstructuur)</p>
H	<p>Structuurrijke houtsingel 5 meter breed; Boomvormers: zwarte els, zomereik en zachte berk 5% en 95% struikvormers: meidoorn, gelderse roos, mispel, wilde appel, lijsterbes en vuilboom. (versterken van de landschapsstructuur)</p>
I	<p>Elzensingel (versterken van de landschapsstructuur)</p>
J	<p>Aanleg bosmantel met 100% struikvormers: vuilboom, meidoorn, gelderse roos, inlandse vogelkers, lijsterbes, hulst en hazelaar. (noord/zuidverbinding van robuuste groenverbindingen)</p>

