LANDSCHAPSPLAN

LANDGOED 'T BORGHUIS LOSSER

Datum oktober 2022

Bestand 420-01-v16

BURO STAD + LAND

L A N D S C H A P S P L A N

L A N D G O E D ’ T B O R G H U I S L O S S E R

Opdrachtgever	Fam. Van der Aa
	Oldenzaalsestraat 135b
	7581 PZ Losser
In samenwerking met	**BJZ.nu Bestemmingsplannen**
Door	**Buro Stad en Land**
	Zomerdijk 9e
	7942 JR Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	wilfred@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	420-tborghuis
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	
Datum afdruk	
Aantal pagina's	30
Bestand	d:\dropbox\data\420-tborghuis\doc\420-01-v16.docx

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land

I N H O U D

1	**AANLEIDING**	**1**
1.1	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	4
2	**PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017**	**5**
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	5
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	8
3	**GEMEENTELIJK BELEID**	**9**
3.1	STRUCTUURVISIE LOSSER	9
4	**OVERIGE RAPPORTEN**	**11**
4.1	OVERSTICHT ERVENCONSULENTADVIES	11
4.2	WATERCOLLECTIEF TWENTE 'T BORGHUIS	12
4.3	NOTA VERBLIJFRECREATIE IN NOORDOOST TWENTE 2018	13
5	**RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN**	**15**
5.1	UITGANGSPUNTEN	15
5.2	OVERZICHT LANDSCHAPPELIJKE INSPANNING	18
6	**BEHEER**	**19**
6.1	1,56 HA KRUIDEN- EN FAUNARIJK GRASLAND	19
6.2	0,92 HA VOCHTIG, BLOEMRIJK HOOILAND (ALS KGO)	20
6.3	OMVORMING VAN 1,7 HA LANDBOUWGROND NAAR BLOEMRIJK GRASLAND	21
6.4	OMVORMING VAN 0,43 BOS MET OVERSTAANDERS NAAR MANTEL-ZOOMVEGETATIE	21
6.5	735 M2 HOUTWAL /-SINGEL	22
6.6	HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD EN FRUITBOMEN	22
6.7	300 M2 WILDE HAAG (MEIDOORN/SLEEDOORN/VUILBOOM)	23
6.8	49 SOLITAIRE, STREEKEIGEN BOMEN	23

BURO STAD + LAND

BIJLAGE LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN 25
BIJLAGE AANLEG EN BEHEER EN BEPLANTINGSLIJST 26

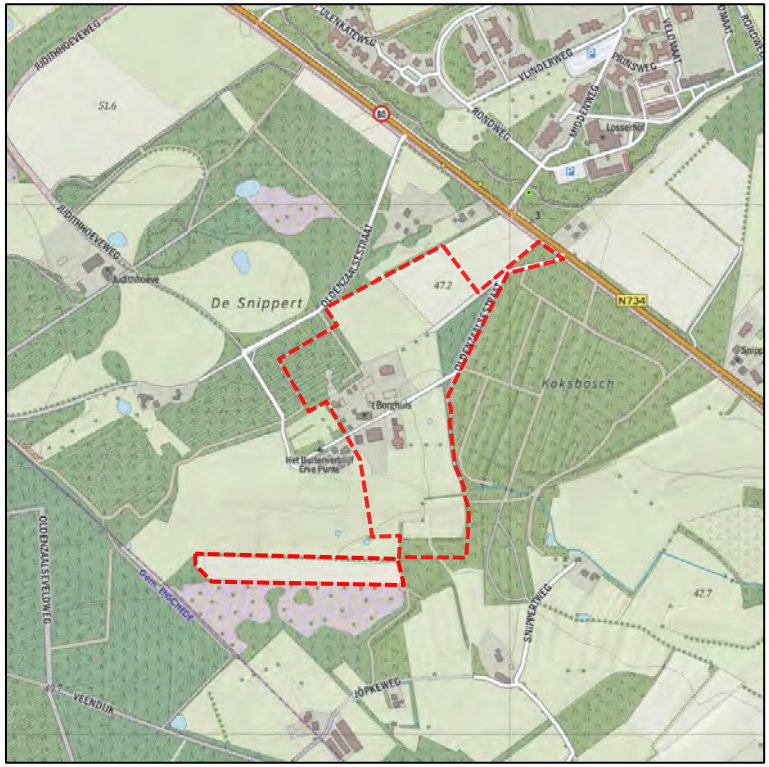
1 AANLEIDING

Deze rapportage vormt de toelichting op het plan voor de locatie Landgoed 't Borghuis te Losser, een landelijk gebied, gelegen aan de Oldenzaalsestraat. Het plan is uitgewerkt om de park- en landschapsachtige aanleg voor te bereiden en de realisatie van drie vergunde groepsaccommodaties, een kleine schaapskooi en bedrijfswoning (verplaatsing) mogelijk te maken, een en ander mede ten behoeve van wijziging van het bestemmingsplan en de beleidsmatige beoordeling.

In de ruimtelijke context staat het gebied bekend als De Snippert. De Snippert is een natuurgebied gelegen tussen de natuurgebieden Haagse Bos en Boerskotten aan de provinciale weg 734 van Losser naar Oldenzaal. Het gebied bestaat uit gemengd bos, heide, weiden en akkers. Het gebied wordt ontwaterd door de Bethlehemschebeek. Er heeft een studie plaatsgevonden om met kleinschalige maatregelen de verdroging van het natuurterrein tegen te gaan. De Snippert wordt thans beheerd door Natuurmonumenten. 't Borghuis vormt een van de meerdere landgoederen/grote erven binnen De Snippert.

Karakteristiek voor een groot deel van het Twentse landschap zijn de kleinschaligheid, de cultuurhistorische waarden, de grote variatie en verwevenheid van het landschap. Er is een grote landschappelijke diversiteit (gradiënten/overgangen) op korte afstand, die telkens opnieuw tot andere landschapstypen, ruimtelijke structuren en beelden leidt. Deze kwaliteiten zorgen voor een visueel, ecologisch en recreatief aantrekkelijk landschap, een gevarieerd landschap dat bovendien zeer aantrekkelijk is om in te wonen en te werken. Duurzame handhaving en waar mogelijk versterking van deze landschappelijke kwaliteiten zijn belangrijk.

Het beeld wordt bepaald door het karakter van het *Jonge bos- en heideontginningenlandschap*. Dit is van oudsher een kleinschalig landschap met verspreid liggende erven. Er is een samenhangend systeem van essen, erven op de flanken, natte laagtes en voormalige heidevelden. De ruimtelijke structuren volgen de natuurlijke organische vormen van het landschap. Houtwallen en bosjes komen veelvuldig voor in dit landschap en smalle wegen worden begeleid door laanbeplanting.



Figuur 1 Projectgebied

De initiatiefnemers zijn te karakteriseren als sterke ondernemers met hart voor natuur en leefomgeving én een bovengemiddeld gevoel voor kwaliteit, mede gelet op eerdere ontwikkelingen. Alle belang hechten zij aan een kwalitatief, hoogwaardige ontwikkelingsvisie voor hun woon- en werkgebied. De meerwaarde van een gedegen, sterk onderbouwde planvorming van hun wensen wordt door hun onderkend en zien zij als waardevolle ondersteuning van hun plannen.

Figuur 2 Bedrijfswoning op erf

Deze visie is door Buro Stad en Land nader uitgewerkt tot het Inrichtingsplan Landgoed 't Borghuis. Deze rapportage beschrijft het vigerende beleid, de landschappelijke kwaliteit en geeft daarmee een onderbouwing van het plan.

De initiatiefnemers willen de locatie ontwikkelen om te komen tot de volgende situatie:

- een cultuurhistorisch en geomorfologisch verantwoord natuur- en landschapspark met recreatief medegebruik;
- de bouw van drie recreatiegebouwen, een kleine schaapskooi en inpandige vestiging van 3e bedrijfswoning
- realisatie van zo'n 3,85 ha nieuwe natuur op basis van een duurzame inrichting en daarop afgestemd beheer voor langere termijn.

De bouw van de drie groepsaccommodaties was in het verleden al vergund. Het is echter wenselijk om de accommodaties op een andere locatie te situeren. Het gaat in feite dan ook enkel om een verplaatsing van reeds vergunde bouwwerken. Het agrarische erf behorende bij 't Borghuis zal worden omgevormd tot recreatief erf, zodat wordt aangesloten bij 't Borghuis en er in de nieuwe situatie één recreatief terrein ontstaat. Op het geheel is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. Concreet gaat het om de volgende ontwikkelingen:

- Het uitbreiden van het recreatieve erf teneinde de bouw van de vergunde groepsaccommodaties mogelijk maken, die reeds eerder zijn vergund binnen het huidige recreatieve erf;
- De landschappelijke inpassing van de nieuwe groepsaccommodaties;
- De bouw van een schaapskooi op het zuidelijke deel van het perceel;
- De realisatie van nieuwe natuur in de vorm van het herstel van een slenk met een oppervlakte van 2,15 ha en de ontwikkeling van een 1,7 ha groot bloemrijk grasterrein ;
- Omzetten van het agrarisch erf tot een recreatief erf.

Figuur 3 Huidige groepsaccommodatie

Vanuit de overheid wordt in principe medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke situatie. De karakteristiek van het landschap vormt de basis voor de ontwikkelingen binnen het gebied.

De gemeente Losser hanteert voor haar beleid onder de Structuurvisie Losser waarmee de identiteit en de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied worden bepaald aan de hand van de specifieke kenmerken en kwaliteiten.

Zowel Waterschap Vechtstromen, Natuurmonumenten, als Oversticht zijn in de planvorming betrokken.

Figuur 4 Luchtfoto winter 2018

1.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Op basis van (met name provinciaal) beleid wordt ontwikkelingsruimte geboden aan differentiatie en kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod. Deze initiatieven worden per afzonderlijke situatie bekeken. Het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarbij als leidraad gebruikt, bedoeld om kwalitatief te sturen vanuit de provincie.

In het uitgewerkte plan (zie Hoofdstuk 5) wordt ingezet op het herstel van een oorspronkelijk droogloop van het bekenstelstelsel, voorgesteld vanuit de Ecologische verkenning van het Watercollectief Twente, met het Waterschap Vechtstromen als partner. Hierdoor wordt een gebied van ruim 3,85 hectare nieuwe natuur ontwikkeld door ’t Borghuis. Ten behoeve van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is vereist dat 0,9 ha (onderzoek BJZ.nu) nieuwe natuur gaat worden gerealiseerd. Daarnaast gaat ’t Borghuis ook de omlopen van de te realiseren droogloop als EXTRA natuur inrichten door bestaande graslanden om te vormen tot extensief beheerde bloemrijke graslanden. Tevens worden ten behoeve van landschappelijke inpassing nog zo’n 1500 m2 houtsingels en wilde hagen aangeplant, samen met zo’n 75 nieuwe solitaire streekeigen bomen en hoogstamfruitbomen. Daarnaast wordt ruim 4200 m2 van de bestaande (relatief monotone) bosrand omgevormd tot bosmantel, met zoombegroeiing. Aan de zuidzijde wordt tot slot een terrein van 1,7 hectare omgevormd tot bloemrijk grasland.

In totaal wordt op deze wijze ruim 2,15 ha. nieuwe natuur gerealiseerd:

- 0,92 ha vochtig bloemrijk hooiland, ‘de droogloop’ (eigen initiatief), als KGO-natuur
- 1,01 ha kruiden- en faunarijk grasland

Daarnaast wordt geïnvesteerd in:

- 1500 m2 structuurbeplanting, houtsingels en wilde haag (eigen initiatief)
- 4200 m2 bosmantel en -zoom (meer natuurlijke omvorming eigen initiatief)
- Ruim 1,7 ha bloemrijk grasland

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE 2017

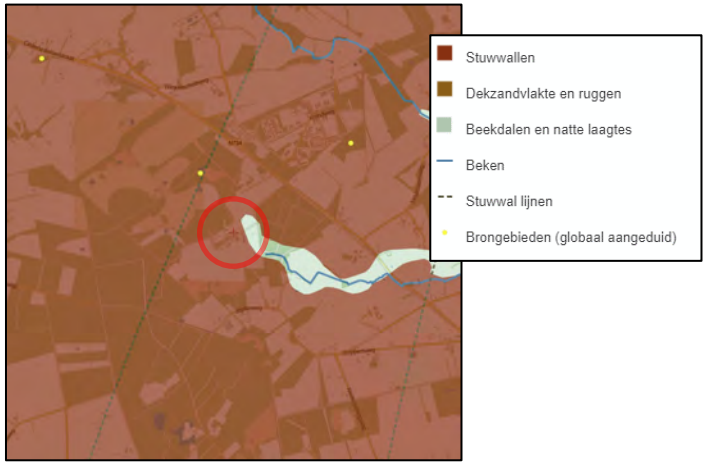
De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit 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



Figuur 5 Kaartuitsnede Natuurlijke laag

Stuwwallen en beekdalen

Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en te versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accenturen en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Beekdalen

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Beeld van de beken: zomers een kleine stroom met droge geulen, ’s winters een bredere stroom met meestromende geulen. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor

water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Brongebieden

Brongebieden zijn kleine, soms moeilijk herkenbare gebieden, waar van hogere delen afkomstig grondwater als schoon kwelwater aan de oppervlakte komt. De ambitie is de bronnen als de kleine beginpunten van het watersysteem weer te laten stromen en de gebiedjes eromheen weer te koesteren. De - potentieel - bijzondere natuurwaarden, en de eeuwen oude betekenis van deze plekken, kunnen op terughoudende wijze weer beleefbaar worden gemaakt.

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap

Figuur 6 Uitsnede kaart agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

Het Oude hoevenlandschap vormt 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. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om functioneel grootschalige landbouw en/of andere functies in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

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. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

2.1.3 Laag van de beleving

Figuur 7 Kaartuitsnede Laag van beleving

Landgoederen en buitenplaatsen

Op landschappelijk of strategisch interessante plekken (bijvoorbeeld op een oeverwal langs de rivier) liggen buitenplaatsen en landgoederen. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

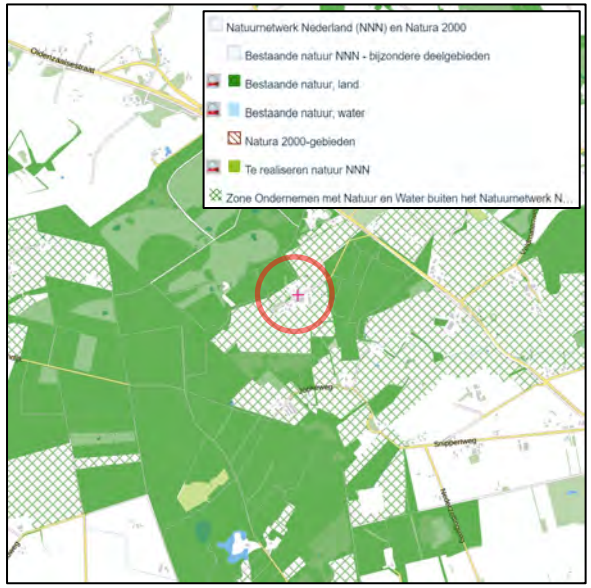
Gebieden voor verblijfsrecreatie

Campings, complexen van zomerhuizen/vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Zo kan het aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden verbreden en verblijf je in NO-Twente bijvoorbeeld op een boerenerf.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie *Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen* voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- een continu en beleefbaar watersysteem



Figuur 8 Kaartbeeld ontwikkelingsperspectief

2.2.1 Zone ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland

Rond het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn er goede kansen de kwaliteit van natuur, landschap en water te versterken door ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies. Daarmee wordt enerzijds het natuurnetwerk versterkt en anderzijds de regionale economie.

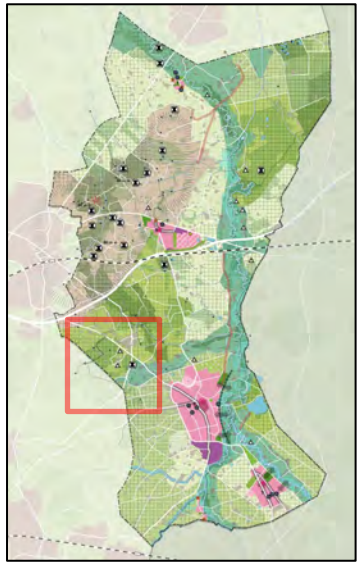
Strekking van het beleid:
In de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het NNN zet de provincie in op versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water door initiatieven te verbinden aan deze kwaliteiten. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is hier specifiek gericht op versterking van deze kwaliteiten. Nieuwe landgoederen komen bij voorkeur hier tot ontwikkeling. Versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water rond het NNN draagt bij aan een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met groene en blauwe kwaliteiten, aan de recreatieve kwaliteit en toegankelijkheid en aan versterking van groen ondernemerschap. Juist hier liggen kansen om de synergie tussen economie en ecologie te versterken.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Structuurvisie Losser

De Structuurvisie Losser geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële en gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

3.1.1 Visie buitengebied



Figuur 9 Structuurvisiekaart

Figuur 10 Uitsnede structuurvisiekaart

Het plangebied is benoemd als **'Het recreatieve landschap'**, als onderdeel van het jonge ontginningslandschap. Het is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied en behoud en versterking van de beekbron (ten noordwesten plangebied) wordt als waardevol gezien. Aan drie zijden wordt het plangebied omsloten door het Natuurnetwerk Nederland.

3.1.2 Het Recreatieve Landschap

De recreatieve landschappen zijn de gebieden waar nu grotere aaneengesloten bosgebieden liggen. In deze gebieden (en in de omgeving) zijn bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aanwezig. Hierdoor vormt het gebied een aantrekkelijk landschap waar toeristen en recreanten graag willen verblijven. Het is niet verwonderlijk dat dit de gebieden zijn waar al verschillende vormen van verblijfsrecreatie aanwezig zijn.

Het doel voor dit gebied is om de recreatieve sector hier verder te ontwikkelen en de natuur- en landschapswaarden beleefbaar te maken. Dit betekent dat hier in de toekomst kleinere en grotere verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen kunnen komen.

Ontwikkeling

- Beleefbare natuur ontwikkelen ✔
- Aanleg van paden en routes ✔
- Realisatie van de NNN
- Verbindingen tussen attracties en recreatiegebieden
- Beleefbaarheid en zichtbaarheid van de overgang van de stuwwal naar het omliggende gebied versterken
- Beleefbaarheid van de beek- en rivierdalen versterken ✔
- Versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken ✔

Figuur 11 Referentie brongebied beek en eerste deel bovenloop

4 OVERIGE RAPPORTEN

4.1 Oversticht ervenconsulentadvies

Het overheidsbeleid biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen mits er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd aan landschap, erf en gebouwen. Het advies van de Ervenconsulent helpt eigenaren bij het realiseren van de vereiste kwaliteit. Het advies geeft de initiatiefnemer en gemeente inzicht in de wijze waarop een plan hieraan bijdraagt. Met de afstemming tussen ervenconsulent en beleidsmakers en adviseurs wordt het planproces positief te beïnvloeden. Het advies van de het Oversticht is onafhankelijk en op maat.

In juli 2018 heeft het Oversticht een advies opgesteld voor situering van de drie groepsaccommodaties.

Advies

Op het groene erf is een toevoeging van drie gebouwen met een recreatieve functie op deze locatie mogelijk onder voorwaarden.

Landschap

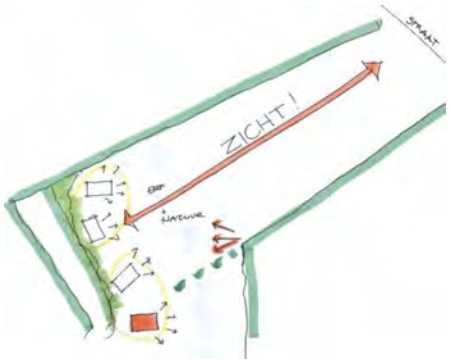
Het karakter van een 'verborgen erf' zal verdwijnen als er gebouwen aan de voorzijde worden toegevoegd. De relatie met het landschap is juist hier heel belangrijk. De open ruimte die vanaf de grote weg richting het erf loopt zal dan begrensd worden door bebouwing (tegen de aanwezige bosrand). Dit hoeft niet persé negatief te zijn als de gebouwen op een juiste wijze worden geplaatst, als een logisch ensemble. Het is hiermee wel een geheel nieuw ensemble, dat los staat van de rest van het erf.

Het voorstel om tussen bos en erf de aanwezige laagte te vernatten en het als natuur te beheren is heel positief omdat het bijdraagt aan verbetering van de biodiversiteit en omdat de Bethlehemsebeek zo weer een relatie met zijn gebied van oorsprong krijgt. Toegankelijkheid voor gasten van deze natuurstrook geeft het een meerwaarde, tegelijk is het belangrijk dat ongestoorde natuurontwikkeling hier mogelijk moet zijn.

Conclusie:

Door het plaatsen van drie groepsvakantiewoningen ten noorden van de bestaande wordt een nieuw erf gecreëerd. Een zorgvuldige inpassing is hierbij van groot belang, door ligging ten opzichte van elkaar, door architectuur, kleur- en materiaalgebruik.

Het toevoegen van gebouwen betekent vooral: het aanzien wijzigen van de noordoostzijde van het erf. De groepsvakantiewoning is hier al heel 'eigenwijs' vooraan het erf geplaatst. De te bouwen woningen moeten vooral een relatie hebben met dit gebouw; samen vormen zij een nieuw ensemble.



Randvoorwaarden zijn:

- Een nieuwe oprijlaan loopt rechtdoor, over een oude lijn naar de achterzijde van het ensemble. Daar waar dit pad uit het bos komt is er mooi zicht op de gebouwen;

Figuur 12 Zichtpunt vanaf boshoek met oprijlaan

- Het bos is de besloten achterkant; daarvoor ligt de groene parkeerstrook, afgescheiden van de woningen door een groene singel van streekeigen struiken en (fruit- en vruchtdragende) bomen;
- Op de voorzijde van het erf is zicht op en vanaf de gebouwen; daarom worden hier bij voorkeur geen bomen geplant. Lage gemengde heggen zorgen voor onderlinge privacy;
- De vier gebouwen hebben met elkaar een samenhang ('familie'), maar door vorm en materiaalgebruik zijn ze verschillend;
- Vanwege hun maat is het beter twee clusters van twee gebouwen te maken dan een groep (rij) van vier gebouwen;
- Dan vormt de bestaande woning met een eenvoudiger versie ('bijgebouw') een ensemble;
- Het noordelijke ensemble is daarvan weer een afgeleide, door nog strakkere (modernere) vormgeving, bijvoorbeeld meer gebruik van hout (bijvoorbeeld het noordelijkste gebouw op poten in het water / natuurgebied) en grotere overstekken van de kappen.

4.2 Watercollectief Twente 't Borghuis

Ecologische verkenning met voorstellen voor inrichting en beheer

In februari 2015 heeft het Waterschap Vechtstromen (als partner in het Watercollectief Twente (WCT)) opdracht verleend aan de Unie van Bosgroepen voor het opstellen van een ecologische verkenning voor inrichting en beheer van 't Borghuis. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het stroomgebied van de Bethlehemsbeek. Deze beek is in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en het Waterbeheerplan 2016-2021 aangemerkt als waardevol water. Deze beek heeft in de huidige situatie te kampen met een tweetal problemen; zowel piekafvoeren als droogval komen frequent voor. Mogelijkheden zijn beschreven om water (met name bij hoge afvoeren) langer vast te houden (beperkt mogelijk op de keileem) en te bergen in de graslandpercelen. Doel is om de hydrologische situatie te verbeteren en maatregelen te nemen die leiden tot het vertraagd afgeven aan het oppervlaktewatersysteem.

4.2.1 Voorgestelde inrichtingsmaatregelen

Figuur 13 Maatregelenkaart

Perceel 1: duiker (oranje verwijderen en dichten), en voorzien van komvormige laagte (20 cm -MV), sloot (lichtblauw) verondiepen tot 20 cm -MV), eventueel houtwal aan oostzijde perceel met solitaire eik in perceel).

Perceel 2: sloot (lichtblauw) verondiepen tot 20 cm -MV), ondiepe komvormige laagte aanbrengen (groen), overwogen kan worden om een zoom- en mantelvegetatie te ontwikkelen aan de oostzijde van het perceel op de overgang van het Dennenbos.

Perceel 3: sloot (lichtblauw) verondiepen tot 20 cm -MV), ondiepe komvormige laagte aanbrengen (groen), aanwezige vijver dempen en raster verwijderen, sloot verondiepen tot 30 cm -MV, vijver dempen, raster verwijderen.

Perceel 4: (ondiepe) komvormige laagte graven (waarvan het diepste punt op 20 cm –MV). En hier wordt de aansluiting gezocht met de leggerbeek die in het bos ontspringt. Waar deze laagte het wandelpad doorkruist wordt een eenvoudige voorde aangelegd, ev. aanleg houtwal en houtwal versterken.

Voor de ontwikkeling van het kruiden- en faunarijke grasland bestaat het beheer in grote lijnen uit een verschralingsbeheer in combinatie met nabeweiding.

4.3 Nota verblijfrecreatie in Noordoost Twente 2018

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben een gezamenlijke beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente opgesteld. Met voorliggende beleidsnota beschikken de vier NOT-gemeenten over een actueel beleidskader, waarmee duidelijke kaders naar ondernemers worden geboden op welke wijze de verblijfsrecreatieve sector zich kan ontwikkelen.

Noordoost Twente maakt met haar vier gemeenten deel uit van de regio Twente en heeft de toerist landschappelijk veel te bieden. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk aangemoedigd. Het verblijfsrecreatief aanbod in Noordoost Twente wordt vooral gekenmerkt door een groot aanbod aan hotel- en kampeermogelijkheden en bed & breakfast aanbieders. Er is relatief weinig aanbod van groepsaccommodaties en huisjes op bungalowparken.

Figuur 14 Leisure Leefstijlen, het onderscheid in 7 groepen toeristen

De Leisure Leefstijlen (zie figuur) wordt gehanteerd om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. *Voor de comfort en luxe blauw, sportief en avontuurlijk paarse en cultureel en inspirerend rode leefstijlen lijkt er relatief juist weinig aanbod te zijn ten opzichte van de vraag. Dit zijn groepen die op zoek zijn naar een vernieuwend of luxe aanbod. De gemeenten staan daarom met name uitnodigend ten opzichte van plannen die zich richten op de leefstijlen 'rood', 'paars' en 'blauw'.*

Beleid Omgevingsverordening Overijssel 2.12: Bungalows/recreatiewoningen op recreatieterreinen

Gezien de vraag naar grotere vakantiebungalows waar meerdere families in kunnen worden ondergebracht, wordt de mogelijkheid tot de bouw van een aantal grotere vakantiebungalows op vakantieparken toegestaan cq. gestimuleerd, *mits dit leidt tot een duidelijke kwaliteitsverbetering*. Door bestaande woningen aan elkaar te koppelen, kunnen ook grotere vakantiewoningen gerealiseerd worden.

Toetsingscriteria (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie

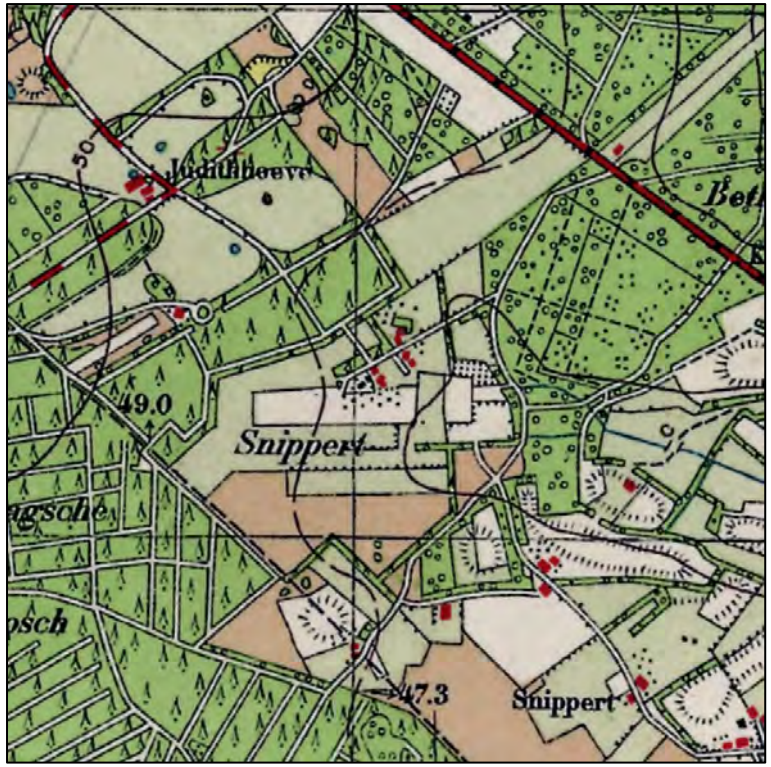
Aantoonbare meerwaarde door landschappelijke inpassing

Op het platteland vinden grote veranderingen plaats binnen en buiten de agrarische sector. Naast bedrijfsuitbreidingen komen in toenemende mate bedrijfsbeëindigingen en functieveranderingen voor. Er wordt dan veranderd van agrarisch gebruik naar bijvoorbeeld wonen of niet agrarisch gebruik. Deze ontwikkelingen vragen om een landschappelijke inpassing om aantasting van het landschap te voorkomen.

Doelstelling van de inpassing is het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Op basis van bovenstaande beleidsstukken én adviesrapporten derden heeft Buro Stad en Land een eenduidig, landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt.



Figuur 15 Kaartbeeld 1950

Figuur 16 Uitsnede inrichtingsplan

5.1 Uitgangspunten

- Realisatie/herstel van het geomorfologische droogdal conform het Watercollectief Twente) met bijbehorende inrichtings- en beheermaatregelen. De laagte wordt gerealiseerd door deze gemiddeld 20 cm onder maaiveld, te ontgraven met flauw oplopende taluds, variabel van 1:5 tot 1:10 waardoor een natte vegetatie tot ontwikkeling kan komen. Hierdoor wordt tevens de verrijkte toplaag verwijderd hetgeen de

bloemrijkheid ten goede zal komen. Binnen de verlaging wordt een zone 10 cm extra verlaagd zodat water in het natte seizoen zichtbaar wordt gemaakt. Het gebied is toegankelijk voor grazend vee (schapen) en zal als zodanig open blijven. Eventueel en indien nodig worden delen 1x per jaar gemaaid en afgevoerd (hooilandbeheer). Het aanliggende weiland behoudt de gewenste openheid (Oversticht).

-

Figuur 17 Geomorfologische kaart plangebied.
Fraai is de ligging van het oorspronkelijke droogdal te zien.

- Behoud van de (cultuurhistorische) structuur
  Het kaartbeeldbeeld van 1950 geeft voor dit gebied een gevarieerd landschap weer van open grazige ruimten, heide en ruigte, bosjes, houtwallen en bossages, deels begrensd door aanliggende wegen. In combinatie met gewenste zichtlijnen wordt daarmee de oorspronkelijke cultuurhistorische structuur vertaald naar de gewenste situatie met behoud van de open weide en zijdelingse situering van bosstroken/-percelen, aangevuld met zichtlijnversterkende solitaire bomen en bossages om beleving te vergroten en de karakteristiek van de omgeving in dit (nieuwe) landgoed door te laten lopen. De bestaande bomen vormen reeds fraaie landschapselementen en worden als zodanig behouden. Er wordt een aanzienlijk aantal extra bomen aangeplant zonder dat de gewenste zichtlijnen worden beperkt. Er worden nieuwe houtwallen (met en zonder boomvormers gerealiseerd om de kleinschaligheid van het gebied te versterken en het zicht op bouwvolumes te beperken.
- Realisaties van drie groepsaccommodaties conform advies Oversticht (in 2 clusters).
- Aanleg van een 35-tal natuurlijk ogende parkeerplaatsen (bijv. grasbeton of halfverharding) aangekleed met hoogstamfruitbomen tegen bestaande bosrand.
- Aanleg ontsluitingsweg accommodaties in natuurlijke kleur en materialen (halfverharding, zandasfalt, beige klinker)
- Aanleg sober wandelpad rondom, dat tevens de functie krijgt als speel-/beleefpad, met desgewenst verbijzonderingen als bijvoorbeeld een keienoversteekplaats, boomstambrug, touwslinger, blotevoetenpad etc.
- Versterking droogdalovergang met bijv. vlonderbrug over hoofdontsluitingsweg ter optimalisatie van de beleving.
- Doorzetten van de landweg conform het advies Oversticht, met duiker onder kruising.
- Aanplant is inheems en streekeigen.
- Bosranden toegangsweg omvormen met mantel- en zoomvegetatie, boomvormers verwijderen, gefaseerd op langere termijn, toepassing inheemse streekeigen struikvormende soorten.
- Nieuwbouw wordt geplaatst tegen de bosrand, in Twentse architectuur met subtiele verschillen en gedraaide nokrichtingen onderling om uniformiteit te voorkomen. Situering in twee clusters, gescheiden door houtwal met boomvormers.

- Een nieuwe schaapskooi (in traditionele architectuur) wordt aan de zuidzijde voorzien ter versterking van het recreatieve karakter. De schapen zullen een bijdrage leveren aan de bloemrijkheid van het droogdal, maar tevens ingezet kunnen worden bij het beheer van het terrein aan de zuidkant van het plangebied. Natuurmonumenten heeft hier in het beginsel zeer positief op gereageerd en onderschrijft de mogelijkheden.
- Omvorming van 1,7 ha. landbouwgrond naar bloemrijk gras aan de zuidzijde.

Figuur 18 Huidige bosrand is redelijk uniform en kent geen mantel-zoom

Figuur 19 Beoogde sfeer schaapskooi (referentie Erve Scholten Hezingen)

Figuur 20 Zicht op beoogde locatie groepsaccommodaties

5.2 Overzicht landschappelijke inspanning

- Realisatie van 3 groepsaccommodaties onder hoogwaardige, streekeigen architectuur
- Realisatie kleinschalige schaapskooi onder hoogwaardige, streekeigen architectuur mede ten behoeve van inzet beheer NNN-gebied en milieu-educatief gebruik
- Realisatie van 1,01 ha kruiden- en faunarijk grasland
- Realisatie van 0,92 ha vochtig, bloemrijk hooiland (droogloop)
- Realisatie van 1,7 ha. bloemrijk grasland
- Omvorming van 0,42 ha bos met overstaanders naar mantel-zoomvegetatie
- Realisatie van 735 m2 houtwal /-singel
- Realisatie van hoogstamfruitboomgaard (appel-peer-pruim) en solitaire karakteristieke hoogstamfruitbomen (noot-kers) totaal 29 stuks
- Realisatie van 300 m2 wilde haag (meidoorn/sleedoorn/vuilboom)
- Versterking van 530 m2 bestaande houtsingel
- Aanplant van 46 solitaire, streekeigen bomen
- Aanleg van 800 m1 wandelpad (1,50 m. breed)
- Aanleg van 317 m1 halfverhard toegangspad met bloemrijke bermen (3.00 m)

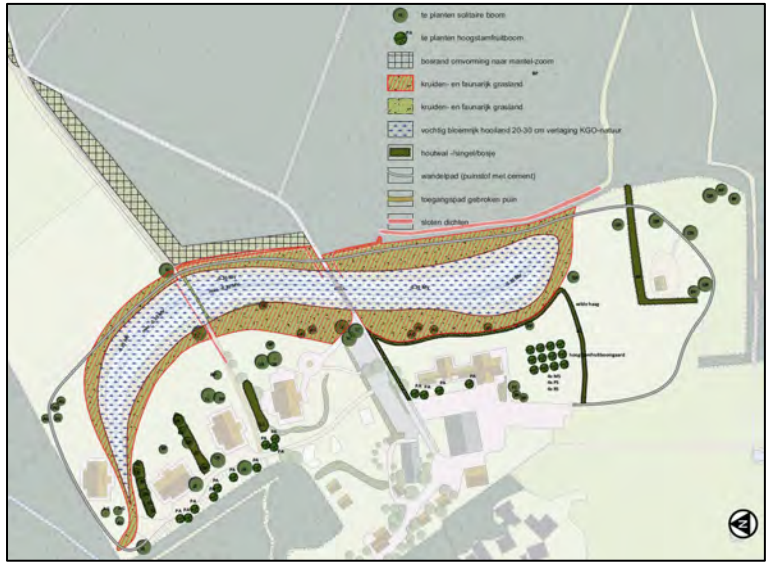
In totaal wordt op deze wijze ruim 2,15 ha. nieuwe natuur gerealiseerd:

- 0,92 ha vochtig bloemrijk hooiland, 'de droogloop' **(als inspanning KGO)**
- 1,01 ha kruiden- en faunarijk grasland

Daarnaast wordt geïnvesteerd in:

- 1500 m2 structuurbeplanting, houtsingels en wilde haag (eigen initiatief)
- 4200 m2 bosmantel en -zoom (meer natuurlijke omvorming eigen initiatief)
- 1,7 ha bloemrijk grasland

6 BEHEER



Figuur 21 Beheerkaart (zie ook bijlage)

6.1 1,56 ha kruiden- en faunarijk grasland

Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland behoren. Het betreft grasland, de grasachtigen (monocotylen) zijn dominant, maar kruiden (dicotylen) en mossen hebben een oppervlakteaandeel van tenminste 20%. Het gaat vaak om typisch 'ouderwets' grasland met een wat pollige structuur en verspreid voorkomende kruiden. Karakteristiek soorten zijn Paardenbloem, Scherpe boterbloem en Pinksterbloem, en op de drogere percelen. Margriet, Knoopkruid en Leeuwentand. Op de wat vochtiger graslanden kunnen kamgrasweiden ontstaan. Botanisch waardevol grasland kan een belangrijke bijdrage leveren aan diverse vormen van beheer gericht op vogels, insecten en kleine zoogdieren. De aanwezige kruiden zijn een voedselbron, en de wat open, ijle

structuur van het gewas kan schuilgelegenheid voor vogels en kleinere zoogdieren bieden.

Indicatie beheerinspanning

- Per jaar wordt 1 tot 2 keer gemaaid en maaisel afgevoerd. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van extensieve nabeweiding;
- Er wordt geen bemesting toegepast, anders dan door inzet van dieren, ruige stalmest (max. 20 ton per ha per jaar) of bekalking.

6.2 0,92 ha vochtig, bloemrijk hooiland (als KGO)

Figuur 22 Referentie halfdroge bovenloop beek

Vochtig hooiland is ontstaan door de ontginning van moerassen of natte bossen en door langdurig gebruik als hooiland. Vochtig hooiland omvat hooilanden, al dan niet met nabeweiding. Vochtig hooiland wordt ofwel vrijwel jaarlijks overstroomd door oppervlaktewater (o.a. regen, instroming oppervlaktewater) en staat onder invloed van uittredend kwelwater (beekdalen) of is gelegen op met een maximaal waterpeil van 20-30 cm. onder maaiveld, waarbij het peil in de zomer alleen gedurende korte tijd dieper kan wegzakken. Vanaf het eerste jaar na inzaaien kan alleen gemaaid worden op momenten dat de grond voldoende droog is in de periode juli-november. Hiermee wordt onnodige schade aan de vegetatie en bodem door maaivoertuigen voorkomen. Een éénasser of rups/amfibisch voertuig is hierbij aan te bevelen. Ook maaien als de grond hard bevroren is, kan op zeer vochtige en natte terreinen schade aan de bodem helpen voorkomen.

Als de vegetatie tot ontwikkeling is gekomen, pas maaien in de late nazomer of herfst. Veel soorten moeten daarvoor nog bloeien of zaad zetten. Bij ecologisch maaibeheer het maaien uitstellen tot maart-april, waardoor dieren optimaal kunnen profiteren van de begroeiing. Meestal is eens per jaar maaien en hooien voldoende. Als de grond redelijk arm is of de vegetatie mag enigszins verruigen, kan worden volstaan met eens per twee jaar maaien en hooien. Optimaal is een gefaseerd maaibeheer.

Indicatie beheerinspanning

- Het vochtig hooiland wordt jaarlijks (1 a 2x) gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd;
- Er wordt geen bemesting toegepast, anders dan door inzet van dieren, ruige stalmest (max. 20 ton per ha per jaar) of bekalking;
- Daarnaast wordt er zo min mogelijk ingegrepen om natuurlijke processen niet te verstoren.

6.3 Omvorming van 1,7 ha landbouwgrond naar bloemrijk grasland

An de zuidzijde ligt een 1,7 ha. groot stuk akkerbouwterrein. Het terrein wordt omgevormd tot bloemrijk grasland door het gebied extensief te beheren. Middels extensief maaien en afvoeren (1x/jaar) zal het terrein worden verschraald waardoor na verloop van tijd de bloemrijkheid zal toenemen.

Indicatie beheerinspanning:

- 1e 5 jaar 2x maaien en afvoeren van opgaande beplanting, overwegend grassen en ruigte.
- Daarna afhankelijk van de intensiteit van grasontwikkeling 1x/jaar maaien.

6.4 Omvorming van 0,43 bos met overstaanders naar mantel-zoomvegetatie

Natuurlijk bosranden kennen een opbouw van kern-mantel-zoom. Het bos langs de hoofdentree van ’t Borghuis kent een harde overgang van weiland naar kernbos. Veel bedreigde en karakteristieke dagvlinders leven in de overgang van grasland en heiden naar bos. Deze overgang van open veld naar bos bestaat uit een zoom en een mantel. Deze overgang is nu te abrupt. De situatie voor de bosrandvlinders kan verbeterd worden door plaatselijk meer openheid en geleidelijke overgangen te creëren.

Indicatie beheerinspanning:

- Verwijderen van alle boomvormers (beuk, berk, esdoorn) uit de rand variërend 10-30 meter.
- Aanplant met bosplantsoen struikvormers als hazelaar, meidoorn, sleedoorn, vuilboom waarbij delen (min. 100 m2) open worden gehouden ten behoeve van de spontane kruidlaagontwikkeling (zoom).

6.5 735 m2 houtwal /-singel

Deze lijnvormige landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringende landschap. Houtwallen en houtsingels zijn beeldbepalend en kenmerkend voor het kleinschalige kampenlandschap op de zandgronden. Een houtwal of een houtsingel is een vrijliggend, lijnvorming en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken. De begroeiing wordt als hakhout beheerd. De houtwal of houtsingel is minimaal 25 meter lang en maximaal 20 meter breed.

Indicatie beheerinspanning

- 1 keer in de 15 jaar worden natuurlijke houtwallen vanaf de grond te worden afgezet, zo wordt voorkomen dat de houtwal een bomenrij wordt. Daarnaast wordt er zo min mogelijk ingegrepen om natuurlijke processen niet te verstoren. Hierbij dient zo veel mogelijk gefaseerd gewerkt te worden (bijv. iedere 5 jaar 30% van de oppervlakte)
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart (broedseizoen). Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

6.6 Hoogstamfruitboomgaard en fruitbomen

Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruitrassen of notenbomen. Een hoogstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie. Een hoogstamboomgaard bestaat uit minimaal 10 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 150 bomen per hectare. Maximaal 10% van de bomen bestaat uit walnotenbomen. - Een hoogstamboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Indicatie beheerinspanning

- Appel- of perenbomen dienen tenminste éénmaal per 2 jaar te worden gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei;
- De grasvegetatie wordt 1 keer per jaar gemaaid of beweid. Bij maaien wordt
- maaisel afgevoerd;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

6.7 300 m2 wilde haag (meidoorn/sleedoorn/vuilboom)

Onder wilde hagen verstaan we lijnvormige elementen van struiken. Wilde hagen zijn geplant of spontaan ontstaan. Ze worden gesnoeid of groeien volop in de hoogte en breedte uit. Wilde hagen bestaan uit struiken zoals meidoorn, sleedoorn, haagbeuk, vuilboom en dergelijke. Vaak doen ze dienst als perceelsscheiding. Vroeger hadden ze ook de functie van veekering.
Ze kennen een belangrijke functie als nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en zoogdieren, verbindingroute voor zoogdieren, amfibieën en vlinders, bijdrage aan een aantrekkelijk landschap en/of instandhouding van een cultuurhistorisch element.

Indicatie beheerinspanning

- De wilde haag wordt gemiddeld 1x/jaar gesnoeid waarbij circa 50% van de dikste takken tot een hoogte van 1-1,5 meter worden teruggezet.
- Tevens wordt circa 10% jaarlijks tot op de grond teruggezet
- Snoei kan het best plaatsvinden in de winter.

6.8 49 solitaire, streekeigen bomen

De solitaire bomen hebben een belangrijke landschappelijke waarde om zichtlijnen te versterken en minder gewenste bouwwerken of objecten aan het oog te onttrekken. Solitaire bomen kennen een belangrijke functie voor vogels (nest), en roofvogels (als observatie- en uitvalsbasis voor jacht).

Indicatie beheerinspanning

- Jonge bomen moeten worden begeleid, dubbele toppen en vormsnoei toepassen. Enkel opkronen indien gewenst (t.b.v. maaien of verkeer);
- Aanplant met twee boompalen en twee maaipalen, palen verwijderen bij stamdikte gelijk aan boompaal;

- Bij droogte water geven in jeugdstadium (1e 2 jaar);
- Op oudere leeftijd dood hout verwijderen en eventueel begeleidende snoei toepassen (schurende of kruisende takken)
- Bij begrazing boomkorven toepassen

BIJLAGE LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

LEGENDA

- A bestaande groepsaccommodatie
- B vlonderbrug/duiker
- C herstel laagte geomorfologisch droogdal
- D bloemrijk grasland
- E nieuwbouw groepsaccommodatie (3x)
- F nieuwbouw schaapskooi
- G extensief wandelpad
- H duiker dichten
- I sloot dempen
- J landweg doortrekken
- K omvorming naar bos met zoom- en mantelvegetatie
- L zwaardere boswal ter scheiding 2 clusters groepsaccommodaties streekeigen boom- en struikvormers (zomereik, beuk, berk, zwarte els, meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vuilboom)
- M hoogstamfruitboomgaard
- N wilde haag
- O te ontwikkelen bloemrijk grasland (17.000 m2)

LANDGOED 'T BORGHUIS

LOSSER

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

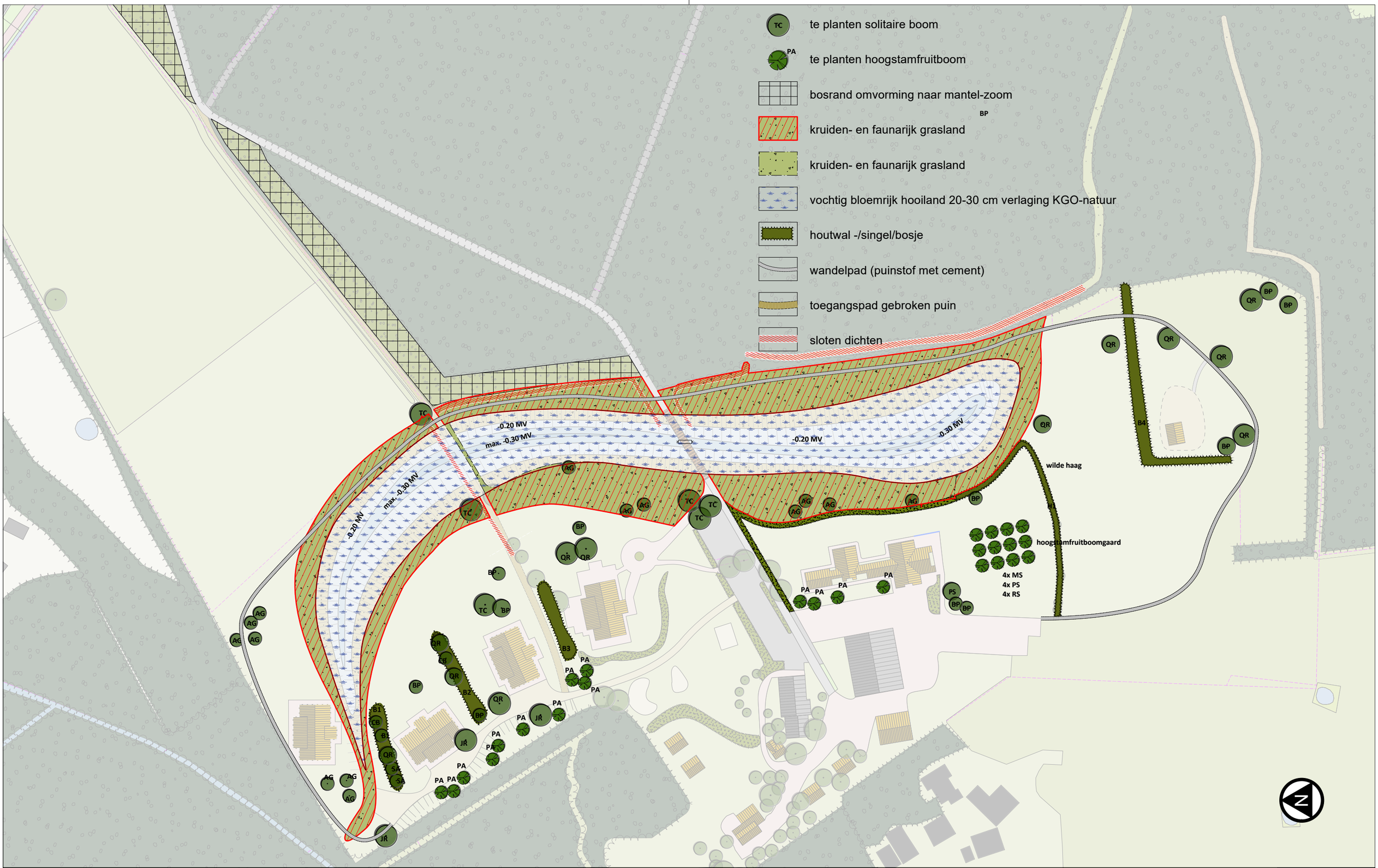
advies en inrichting landschap en openbare ruimte

meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
1(2)	A3	20-6-22	
versie	schaal	door	bestand
14	1 : 2500	w.f. hilbers	420-04_v2022.vwx

BURO STAD + LAND

BIJLAGE AANLEG EN BEHEER EN BEPLANTINGSLIJST



LANDGOED 'T BORGHUIS

LOSSER

AANLEG EN BEHEER

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	
2(2)	A3	18-11-21	
versie	schaal	door	bestand
7	1 : 1500	w.f. hilbers	420-01-02.vwx

BURO STAD + LAND

Beplantingslijst Landgoed 't Borghuis

#	Aantal	%	Wetenschappelijke naam Associatie 10 Elzen-Eikenbos	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
VAK B1	**246 m2**					
Bosplantsoen	41	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	13	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	11	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	8	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	8	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	16	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	8	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	41	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	8	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	8	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
VAK B2	**271 m2**					
Bosplantsoen	45	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	14	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	13	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	9	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	9	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	18	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	9	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	45	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	9	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	9	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
VAK B3	**219 m2**					
Bosplantsoen	37	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	12	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	10	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	7	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	7	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	15	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	7	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	37	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	7	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	7	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				

Beplantingslijst Landgoed 't Borghuis

VAK B4	**133**	**m2**	25% van 532 m2 aanvullen			
Bosplantsoen	22	25%	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	7	8%	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	6	7%	Betula pubescens	Zachte berk	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	4	5%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	4	5%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	9	10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	4	5%	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	22	25%	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	60-80 wortelgoed
	4	5%	Salix cinerea	Grauwe wilg	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	4	5%	Viburnum opulus	Gelderse roos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
VAK H1	**300**	**m2**				
Wilde haag	100	50%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	60	30%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	30	15%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	10	5%	Rosa canina	Hondsroos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
Zoombeplanting		**(inboet 10% ter vervanging overstaanders bos)**				
	424	**m2**				
	100	50%	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	50	25%	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2, in gr van min 3-5 st.	80-120 wortelgoed
	30	15%	Rhamnus frangula	Vuilboom	1 st/1,5 m2, in gr van min 10 st.	80-120 wortelgoed
	10	5%	Rosa canina	Hondsroos	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
	10	5%	Rosa rubiginosa	Egelantier	aan randen solitair	60-80 wortelgoed
		100%				
Bomen						
QR	12	st	Quercus robur	Zomereik	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
TC	6	st	Tilia cordata	Winterlinde	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
FS	1	st	Fagus sylvatica	Beuk	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
AG	14	st	Alnus glutinosa	Zwarte els	2 boompalen met band	16-18 Groeikluit 3x verplant
JR	3	st	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2 boompalen met band	18-20 Groeikluit 3x verplant
CB	2	st	Carpinus betulus	Haagbeuk	2 boompalen met band	16-18 Groeikluit 3x verplant
SA	2	st	Sorbus aucauparia	Lijsterbes	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
BP	9	st	Betula pendula	Ruwe berk	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
PA	14	st	Prunus avium	Zoete kers	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
MS	4	st	Malus spec.	Appel	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
PS	4	st	Pyrus spec.	Peer	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
RS	4	st	Prunus spec.	Pruim	2 boompalen met band	12-14 Groeikluit 2x verplant
Kruidenrijk gras		**1,01 ha**	**omlopen**			
	10	kg	G1-mengsel		1 g/m2	geen gras meezaaien
Vochtig bloemrijk		**1,14 ha**	**droogloop**			
	11	kg	G3-mengsel		1 g/m2	geen gras meezaaien