Landschappelijk inpassingssplan Molenweg 6-8 Halle

Opdrachtgever: Fam. Teeuwsen
Datum: `10-06-2025 Aangepast 25-03-2026
Opgesteld door: ing. J.Collou

BURO COLLOU
TUIN-&LANDSCHAPSONTWERP



Buro Collou Tuin-&Landschapsontwerp Looweg10 7152AL Eibergen T.:0545-479765 E.:jac@burocollou.nl I.:www.burocollou.nl

Landschappelijke inpassing Molenweg 6-8 Halle

Opdrachtgever:
Fam. Teeuwsen
Molenweg 6-8 Halle

Buro Collou Tuin en Landschapsontwerp
jac@burocollou.nl
0545-479765
www.burocollou.nl

Projectgegevens:
Inpassingsplan Molenweg 6-8 Halle
Datum: 10-06-2025 Aangepast 25-03-2026
Opgesteld door: J.Collou

Familie Teeuwsen heeft het voorstel ingediend om aan de Molenweg 6-8 schuren te slopen en op deze locatie meerdere nieuwe woningen te bouwen. Oorspronkelijk zijn er twee aparte erven aanwezig (‘de Polweaver’ en ‘Haank Kamp’). Deze zijn uiteindelijk in 1995 om milieutechnische redenen planologisch samengevoegd tot één erf. Molenweg nummer 6 bestaat uit een T-boerderij waar een woonhuis in gevestigd is, meerdere stallen en schuren, een silo, waterbassin en opslagplaats. Het erf van nummer 8 bestaat uit een woonboerderij met twee schuren.

In de nieuwe situatie wordt ter hoogte van nr. 6 de bestaande bebouwing in de vorm van de T boerderij met aangebouwde kappen gesplitst tot twee wooneenheden. Na de sloop van de bedrijfsgebouwen worden twee nieuwe woningen gebouwd.
Op het erf van nummer 8 wordt na de sloop van de noordelijke schuur één extra woning toegevoegd.
Een zichtlijn tussen het erf op nummer 6 en het erf op nummer 8 zorgt ervoor dat er weer twee aparte erven ontstaan. Beide erven worden afzonderlijk ontwikkeld als één erfensemble.

Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Hierin moet worden aangegeven hoe de landschappelijke situatie kan worden versterkt, passend binnen het van toepassing zijnde landschapstype. In dit rapport wordt deze landschappelijke inpassing beschreven.

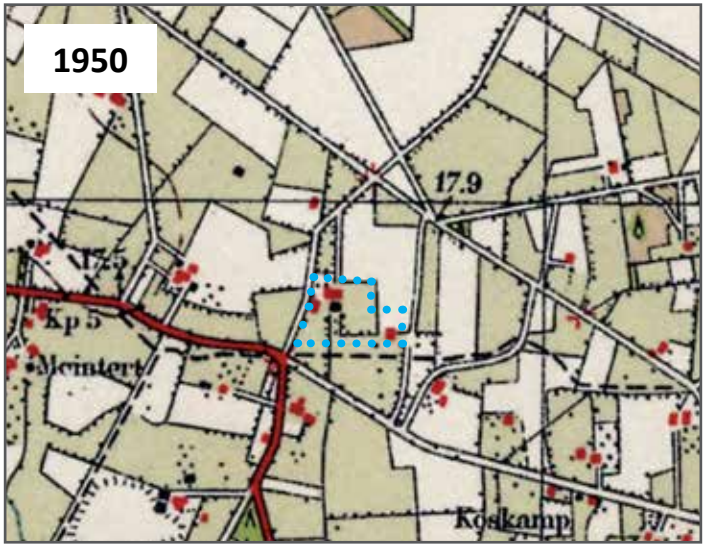


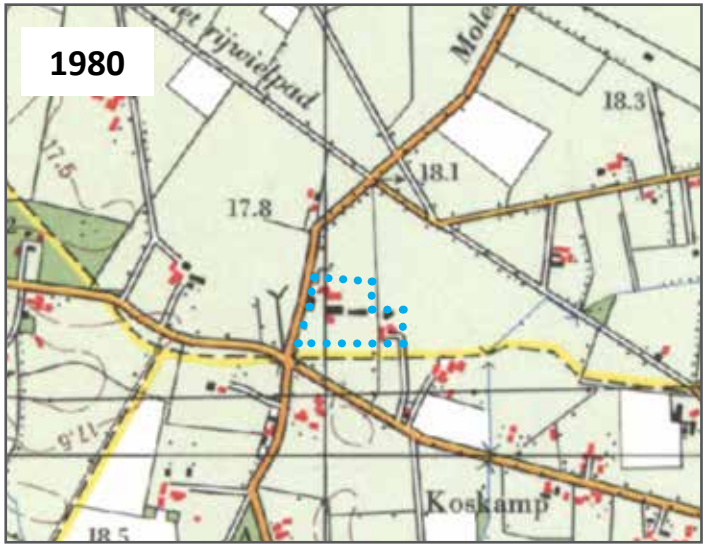
Afbeelding: Huidige bebouwing, te slopen bebouwing rood gemarkeerd.

1 = woonhuis nr 6 / T-boerderij met 2 schuren (te behouden)
2 = schuur (nieuwbouw na sloop van de huidige schuur)
3 = woonhuis nr 8 (te behouden)
4 = schuur (te behouden)
5 = stal
6 = stal
7 = stal
8 = stal/berging
9 = silo
10 = waterbassin
11 = opslagplaats
12 = schuur

Historische ontwikkeling landschap



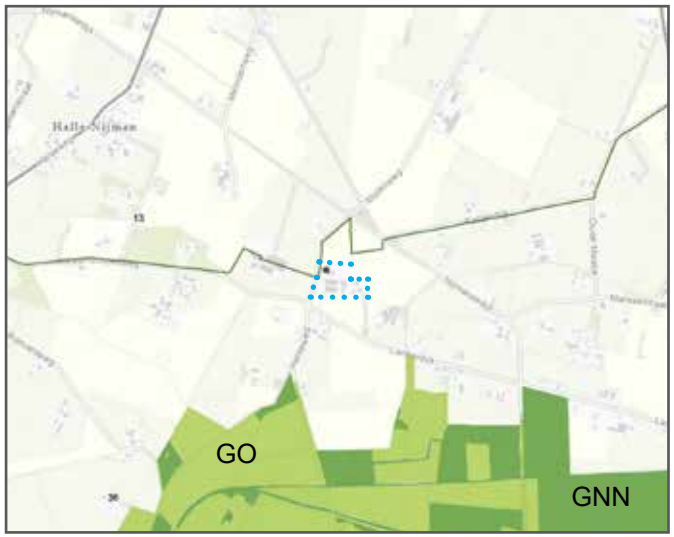




Afbeeldingen: Historische topografische kaarten. Bron: Kadaster. Plangebied blauwe stippellijn.

De planlocatie ligt in het buitengebied zuidelijk van de kern van Halle. Het landschap rond de planlocatie maakt deel uit van het kampenlandschap. Ten noorden van de planlocatie ligt het heideontginningslandschap, op de kaart van 1900 is de heide nog aanwezig. Binnen de planlocatie zijn de, dan nog, twee aparte erven al aanwezig gescheiden door een weg.
Rond 1900 is het landschap rond de planlocatie nog kleinschalig met een onregelmatige kavelstructuur en veel groenstructuren langs wegen en kavelgrenzen.
Rond 1950 breidt de bebouwing op het erf verder uit. In de omgeving van de planlocatie worden de heidegronden verder ontgonnen. Hier en daar worden al wat agrarische kavels vergroot waarbij landschapselementen op de kavelgrenzen verdwijnen. In de jaren hierna zet dit verder door en worden veel kavels aanzienlijk groter. Door het verdwijnen van de groenstructuren is het gehele landschap meer open en grootschaliger geworden. Vanaf 1995 worden extra schuren en voorzieningen bijgebouwd op het erf waardoor de twee erven tegen elkaar aan komen te liggen. Hierdoor ontstaat uiteindelijk één erfensemble. Wel hebben beide erven nog een eigen hoofdgebouw/boerderij, oriëntatie en ontsluiting.

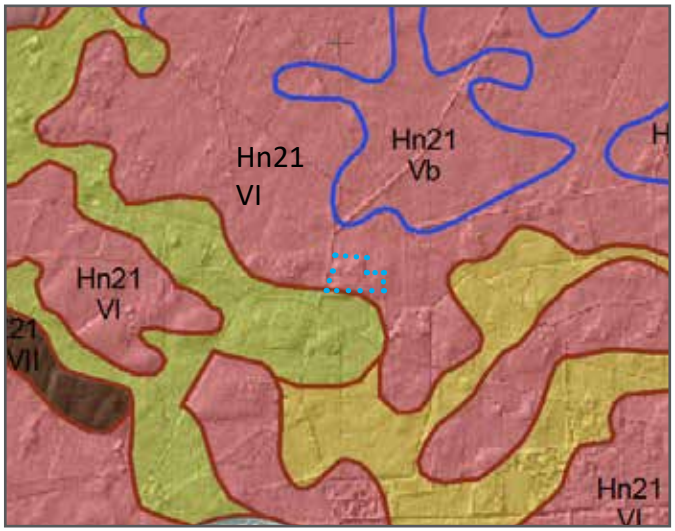




Afbeelding: Uitsnede kaart Gelders Natuur Netwerk. Bron Provincie Gelderland (blauwe stippellijn planlocatie).

Gelders natuurnetwerk

De planlocatie maakt geen deel uit van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en ook niet van de Groene Ontwikkelingszone (GO).



Afbeelding: Uitsnede Bodemkaart.

Bodem

Hn21 Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Op voorgaande kaarten is te zien dat de planlocatie geen deel uit maakt van het GNN.
De bodem bestaat uit veldpodzolgrond met een grondwatertrap VI.
Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder tussen 40 cm en 80 cm onder het maaiveld is en de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder het maaiveld ligt.

Huidige situatie



Foto: te behouden T-boerderij / woonhuis nr. 6



Foto: bestaande schuur bij nr. 6, te verbouwen tot woning



Foto: linker twee schuren horen bij de T-boerderij, schuren rechts worden gesloopt



Foto: zicht op de te behouden boerderij op nr. 8. Links de te behouden schuur.



Foto: te slopen schuren bij nr. 6



Foto: te slopen schuren bij nr. 6



Foto: te slopen schuren bij nr. 6



Foto: links op de foto te slopen schuur bij nr. 8

Huidige situatie



Foto: zicht vanaf de Molenweg, links het erf. Hagen en grote eiken bepalen het beeld.



Foto: Voorkant van nr. 8 Grote boom bepaald het beeld.



Foto: bomen rond nr. 8



Foto: formele hagen en bomen rond het voorhuis van nr. 6

In de nieuwe situatie worden de twee erven weer ruimtelijk gescheiden. De ruimte tussen de erven blijft open.
Op nr. 6 worden na de sloop van de schuren, twee woningen toegevoegd. De nieuwe woningen krijgen de vormgeving van zogenaamde schuurwoningen. Deze bestaan uit één bouwlaag met kap met een rechthoekige langgerekte voetafdruk in een sobere kleurstelling. De woningen liggen aan het gemeenschappelijke achtererf. De T boerderij blijft hier duidelijk hiërarchisch het hoofdgebouw.
Dit gehele erf wordt omsloten door knip- en scheerhagen en struweelsingels. Waarbij aan de straatzijde een boomgaard wordt aangeplant. Ook worden er meerdere solitaire bomen rond het erf aangeplant.

De nieuwe woning op nr. 8 komt achter de bestaande woning te liggen. Dit erf wordt ook omsloten door singel en hagen. Hier wordt het voorerf ruimer van opzet en formeler afgerond met een haag rond ‘de hof’. De toegangsweg naar nr. 8 wordt aan de westzijde aangeplant met een struweelsingel. Zoals te zien is op het kaartje van rond 1900 lag hier ook een singel.
De singel wordt niet helemaal doorgetrokken naar de weg. Het deel naast de woning op de Lankerweg 10A blijft vrij. Dit in verband met het zicht op de weg en het zicht vanuit deze woning.
Ook hier liggen de woningen aan een gemeenschappelijk erf waarbij de bestaande woning het hoofdgebouw is en de nieuwe woning weer de vormgeving van een ondergeschikte schuurwoning krijgt.

Volgens de soortenatlas ligt de planlocatie binnen het leefgebied van de steenuil.
Eisen biotoop: Veelal kleinschalige cultuurlandschappen met een variatie aan houtwallen, heggen, weitjes en knoestige bomen.
In het plan zijn hout/struweelsingels opgenomen. Daarnaast wordt er een boomgaard aangeplant en staan er oude bomen op het erf zodat er voldoende schuilplaatsen ontstaan. Het plan draagt bij aan de leefomgeving van de steenuil.



Afbeelding: Toegangsweg naar nr. 8 rond 1900. stippellijn locatie singel (of haag).



Foto: Toegangsweg naar nr. 8.

Plankaart


A1
E
A1
E
A2
D
A1
E
C
B2
E
D
C
B1
N
0 10 20 30 40 50 m
bestaande groenstructuren
inheems struweel
Knip- en scheerhaag
solitaire bomen
hoogstam fruitgaard

Het plantplan en de landschappelijke ingrepen bestaan uit de volgende onderdelen.

A1 Inheems struweel

Over een lengte van 100 meter worden op het erf van nr. 6 meerdere singels aangeplant bestaand uit inheems struweel. De singels zijn 6 meter breed (drie plantrijen met een onderlinge afstand van 1,50 meter). De onderlinge afstand tussen de planten in één rij is ook 1,50 meter. Planten in driehoeksverband.
De beplanting wordt volgens onderstaand schema aangelegd.
In totaal 200 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Rode kornoelje	Cornus Sanguinea	30 st.	Bp.
Krent	Amelanchier lamarckii	20 st.	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	40 st.	Bp.
Vuilboom	Rhamnus frangula	25 st.	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	25 st.	Bp.
Veldesdoorn	Acer campestre	40 st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	20 st.	Bp.

Bp.= Bosplantsoen 80/100. A kwaliteit gekweekt plantgoed.

A2 Inheems struweel

Over een lengte van 110 meter wordt aan de achterzijde van het erf van nr. 6 een minder dichte struweelsingel aangeplant. Het struweel wordt aangeplant in twee plantrijen met een onderlinge afstand van 1,50 meter. De onderlinge afstand tussen de planten in één rij is 1,50 tot 2,50 meter*. Planten in driehoeksverband.
De beplanting wordt volgens onderstaand schema aangelegd.
In totaal 110 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Rode kornoelje	Cornus Sanguinea	25 st.	Bp.
Krent	Amelanchier lamarckii	20 st.	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	30 st.	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	15 st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	20 st.	Bp.

B1 Struweelsingel

Over een lengte van 100 meter wordt langs de toegangsweg naar het erf van nr. 8 een struweelsingel aangeplant. De singel is 6 meter breed (drie plantrijen met een onderlinge afstand van 1,50 meter). De onderlinge afstand tussen de planten in één rij is ook 1,50 meter. Planten in driehoeksverband.
De beplanting wordt volgens onderstaand schema aangelegd.
In totaal 200 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Krent	Amelanchier lamarckii	30 st.	Bp.
Sleedoorn	Prunus spinosa	20 st.	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	30 st.	Bp.
Vuilboom	Rhamnus frangula	35 st.	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	25 st.	Bp.
Veldesdoorn	Acer campestre	30 st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	30 st.	Bp.

B2 Verspreid struweel

Over een lengte van 85 meter wordt aan de achterzijde van het erf van nr. 8 struweel aangeplant in twee plantrijen met een onderlinge afstand van 1,50 meter. De onderlinge afstand tussen de planten in één rij is 1,50 tot 2,50 meter* . Planten in driehoeksverband.
De beplanting wordt volgens onderstaand schema aangelegd.
In totaal 85 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Krent	Amelanchier lamarckii	15 st.	Bp.
Veldesdoorn	Acer campestre	20 st.	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	20 st.	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	15 st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	15 st.	Bp.

* Doorzichten mogen ontstaan.

C Knip- en scheerhaag

Op beide erven komen worden knip- en scheerhagen aangeplant totaal 200 m1. De hagen zijn gemengd en bestaan uit een combinatie van meidoorn, veldesdoorn en haagbeuk of beuk. De haag wordt aangeplant als bosplantsoen. Plantafstand 0,25 cm. (Uitgaande van 4 stuks per m1). Totaal 800 stuks bosplantsoen.

D Hoogstam fruitbomen

Langs de Molenweg wordt een boomgaard aangeplant bestaande uit 7 hoogstam fruitbomen. Op het erf bij nr. 8 komen 3 hoogstam fruitbomen. Sortiment nader te bepalen.
In de boomgaard extensief maaibeheer toepassen. Hierbij kunnen maaipaden intensief worden gemaaid.

E Solitaire bomen

Op beide erven worden meerdere solitaire bomen geplant.
Een aantal van de bomen komen op de kavelgrenzen te staan.
Totaal aantal 10 x.
Keuze uit:
Zomereik, Quercus robur. Minimale maat 12/14.
Zomerlinde, Tilia platyphyllos. Minimale maat 12/14.
Winterlinde, Tilia cordata. Minimale maat 12/14.
Noot, Juglans regia. Minimale maat 12/14.
Zoete kers, prunus avium. Minimale maat 12/14.

Aanplant en beheer

Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. Zorg bij een droge periode voor voldoende watergift bij jonge aanplant. Geef dan één keer per week veel en niet elke dag een beetje. In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op uitval, waarna eventuele gaten in de beplanting aangevuld dienen te worden met nieuw plantgoed.

Solitaire bomen en fruitbomen

Bomen aanplanten met boompaal en vraatbescherming. Gebruik voor de boompalen milieuvriendelijke palen van Europees hardhout (eik, robinia en kastanje). Zorg ook hier voor een watergift in droge perioden bij nieuw aangeplante bomen.

Struweelsingels Hakhout beheer.

De eerste jaren (6 tot 8 jaar) hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplanting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd. Verjonging gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in één keer maar gefaseerd in ruimte en tijd. Bijvoorbeeld over een tijdsbestek van 2 jaar elk jaar 50%. Dit kan het beste in het najaar plaatsvinden. Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond). Het streefbeeld is een gesloten beplanting.
Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart.

Knip- en scheerhagen

1 tot 2 x per jaar knippen/scheren op gewenste hoogte en breedte. Breedte minimaal 0,5 meter.


Bosje/natuurontwikkeling
1625 m2
Ruigte strook

Plantplan extra landschappelijke investering

Voor de beschreven ontwikkeling wordt buiten de vereiste landschappelijke inpassing en extra landschappelijke investering gevraagd. Hiervoor wordt in de meest oostelijke hoek van het agrarische perceel een stukje bos aangeplant. Het bosje zal bestaan uit inheemse soorten waaronder veel bloeiende en bes-dragende soorten.

Bosperceel

Op een oppervlakte van 1625 m2 wordt een bosje aangeplant.
Langs de watergangen zal een ruigtestrook worden aangehouden zodat de watergangen bereikbaar blijven voor onderhoud.
In totaal worden hier 550 stuks bosplantsoen aangeplant.

Zomereik	Quercus robur	10 st.	Bp. boomvormer
Wilde appel	Malus sylvestris	15 st.	Bp. boomvormer
Zoete kers	Prunus avium	15 st.	Bp. boomvormer
Hazelaar	Corylus avellana	60 st.	Bp.
Vlier	Sambucus nigra	30 st.	Bp.
Krent	Amelanchier lamarckii	60 st.	Bp.
Wilde liguster	Ligustrum vulgare	50 st.	Bp.
Vuilboom	Rhamnus frangula	60 st.	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60 st.	Bp.
Vogelkers	Prunus padus	40 st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	60 st.	Bp.
Sleedoorn	Prunus spinosa	30 st.	Bp.
Boswilg	Salix caprea	60 st.	Bp.

Bosperceel Hakhout beheer.

De eerste jaren (6 tot 8 jaar) hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplan-ting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd. Verjonging gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in één keer maar gefaseerd in ruimte en tijd. Bijvoorbeeld over een tijdsbestek van 2 jaar elk jaar 50%. Dit kan het beste in het najaar plaatsvinden. Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond). Het streefbeeld is een gesloten beplanting. De boomvormers worden hierbij ontzien. Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart.

Ruigtestrook

Door de zone tussen de watergang en het bosje te verschralen (geen mest opbrengen, maaisel afvoeren) kan hier een grotere variatie aan planten ont-staan.



Foto:referentiebeeld struweelsingel (herfstbeeld)



Foto: referentiebeeld smalle struweelsingel (herfstbeeld)



Foto:referentiebeeld gemengde knip- en scheerhaag