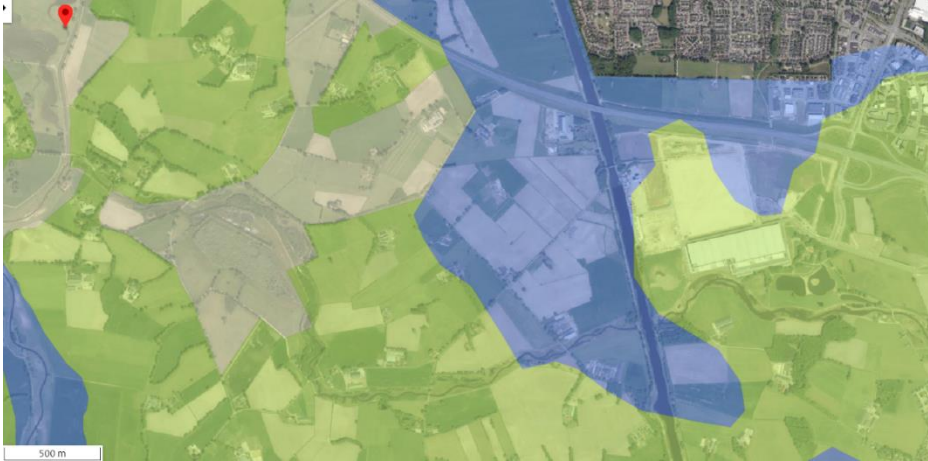


Landschappelijke inpassing XL Businesspark 2

De omgevingsvisie van de provincie (omgevingsverordening) deelt het plangebied in bij het oude hoevenlandschap (zuidelijke punt) en bij het maten- en flierenlandschap (noordelijke deel). Ten westen van het plangebied, net over de grens met Wierden, beginnen de jonge heide- en broekontginningen.



De landschapsindeling uit de provinciale omgevingsvisie. Het maten- en flierenlandschap is blauw. Het oude hoevenlandschap groen. De jonge heide- en broekontginningen zijn lichtgroen.

Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het is ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een nieuwe generatie boeren ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze op de dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw heeft als het essenlandschap in een meer individuele, kleinschaligere en jongere variant. In de praktijk zijn het oude hoevenlandschap en het essenlandschap overigens moeilijk van elkaar te onderscheiden. Ze lopen zonder duidelijke begrenzing in elkaar over.



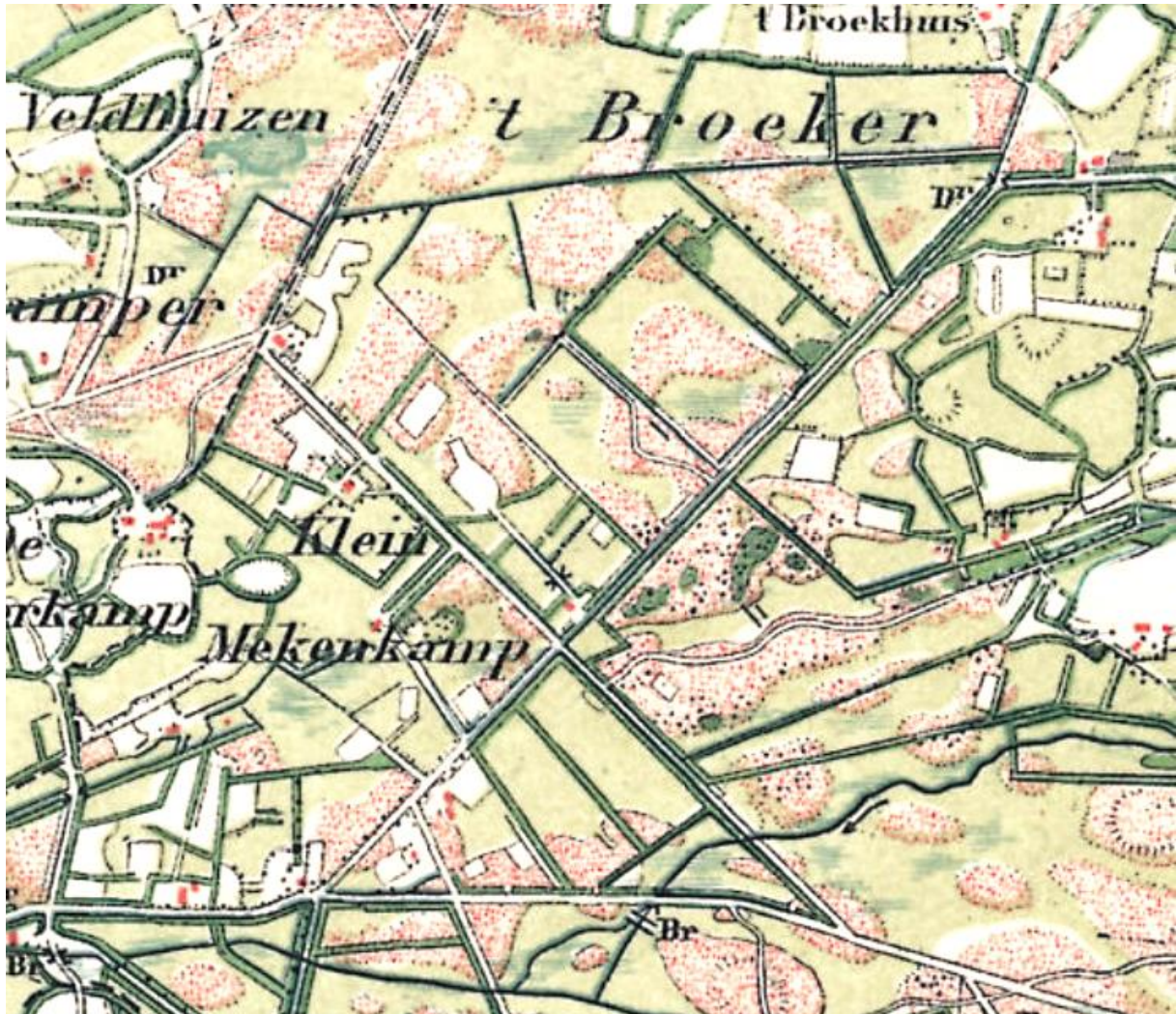
Het oude hoevenlandschap is in de zuidpunt van het plangebied (splitsing Hoeselderdijk/ Keursweg) en in de omgeving rond het plangebied nog goed herkenbaar. Het is een landschap met verspreide erven, die nu meestal hun agrarische functie hebben verloren, maar dat doet niets af aan het agrarisch karakter. De uitstraling van het agrarisch karakter is in stand gebleven.

Het maten- en flieren landschap waar de kern van het plangebied ligt was oorspronkelijk onderdeel van een groter complex van laaggelegen, natte gronden. Dat is te zien op de historische kaarten en terug te lezen in de veldnamen van het gebied. Het plangebied lag of ligt grotendeels in het Broekerveld. Vroeger anders gespeld als 't Broeker Veld'. Het Broekerveld sloot aan op het Windmolenbroek, daarbij nog wel onderbroken door 't Broekhuis, dat nu volledig onder de A35 is verdwenen. Windmolenbroek en het Broekerveld vormden gezamenlijk een groter laaggelegen complex, waarbij een beekloop ontbreekt. Er is geen sprake van een beekdallandschap. De natte omstandigheden worden waarschijnlijk veroorzaakt door kwel. Het Windmolenbroek wordt door de provincie ook gerekend tot het maten- en flierenlandschap.

Het Broekerveld is waarschijnlijk langere tijd in gebruik geweest als hooiland voor de omliggende boerderijen. Pas in de eerste helft van de vorige eeuw wordt het agrarisch verkaveld en worden er,

vooral langs de Zomerdijk, nieuwe erven gerealiseerd. De verkaveling is, zoals al is aangegeven, ook nu rationeler dan de kenmerkende verkaveling van het maten- en flierenlandschap en heeft daarmee eerder de kenmerken van een (heide- en broek) ontginningslandschap. De kwaliteiten van het maten- en flierenlandschap heeft het plangebied dan ook niet. De classificatie als maten- en flierenlandschap is dan waarschijnlijk hier niet op z'n plaats.

De functie als hooiland voor de omliggende boerderijen zal met de nieuwe erven geleidelijk verdwenen zijn.



In de eerste helft van de vorige eeuw worden er, vooral langs de Zomerdijk, nieuwe boerderijen ontwikkeld. Het gebied wordt verder verkaveld op een vrij rationele manier.

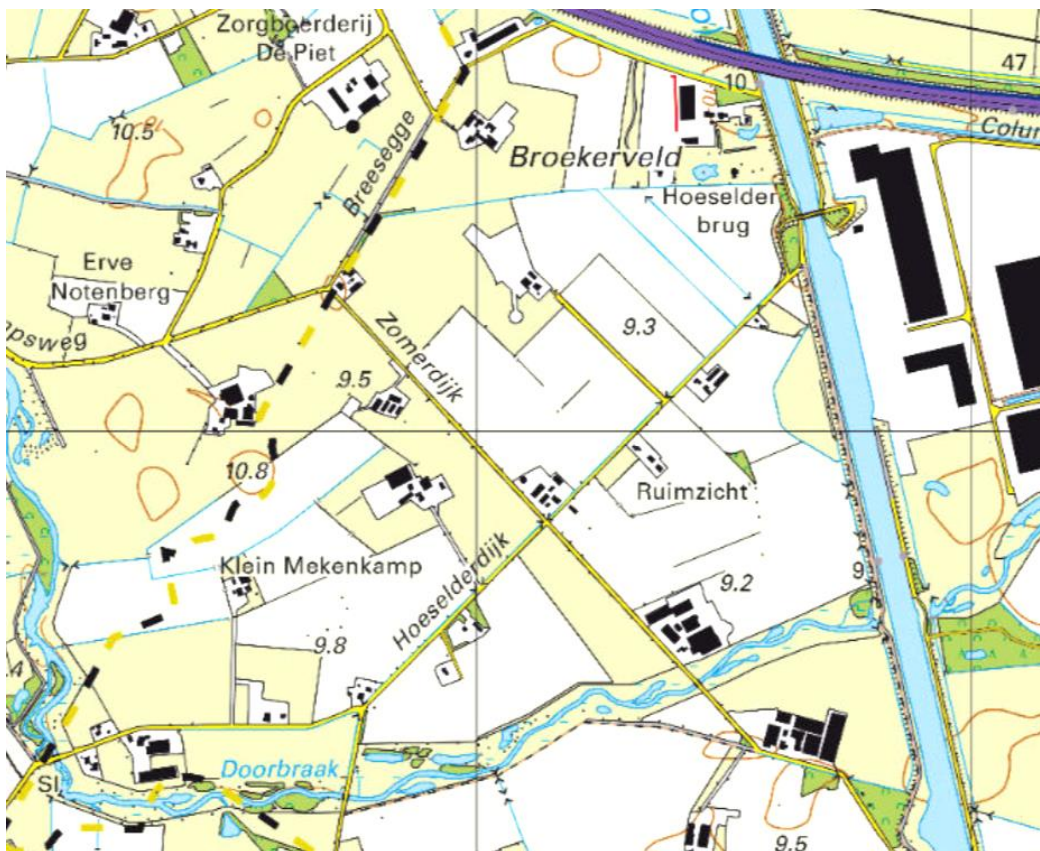
De rationele aanzet van het landschap zet zich in de jaren daarna door. De omgeving houdt de kenmerken en kwaliteit van het oude hoevenlandschap. Met de aanleg van het Twentekanaal zijn ook de laatste oude verkavelingen aan de rand van het plangebied opgeruimd. Het gebied is nu primair in gebruik als maisland. Het rationele en open karakter zien we in de meest recente topografische kaart ook terug. De beplanting is grotendeels verdwenen.

De kern van plangebied kwalificeert op de provinciale kaart wel als maten- en flierenlandschap, maar heeft feitelijk nooit die kwaliteiten bezeten. In de eerste helft van de vorige eeuw is in één keer de 'sprong' gemaakt van de broeklandschap naar ontginningslandschap en na de daarop volgende ontwikkelingen zoals de schaalvergroting, de aanleg van het Twentekanaal en de A35 resteert er een

rationeel landbouwlandschap waarin (nog steeds) weinig landschappelijke kwaliteiten te herkennen zijn. De kwaliteiten vinden we aan de randen, grotendeels buiten het plangebied.

Opvallend is dat de wegenstructuur (Hoeselderdijk, Zomerdijk) vanaf het begin van de ontginning stand heeft weten te houden, maar ook deze wegenstructuur voegt uiteindelijk weinig kwaliteit toe. Het gebied heeft in het centrum geen de kenmerkende kwaliteiten of het kenmerkende gebruik. Bij de opzet van de stedenbouwkundige schets is hier dan ook geen rekening mee gehouden.

Er is voor gekozen om het ontwerp zo veel mogelijk 'in de hoek te drukken' van het Kanaal en de snelweg naar het deel van het plangebied met de minste landschappelijke kwaliteiten. Door het compacte ontwerp van XL Businesspark 2 wordt de aantasting van het landschap beperkt. Er is vooral ingezet op behoud en versterking van de randen en een goede verweving van de groenstructuur van het XL Businesspark 2 met de omgeving.



Het plangebied is primair een rationeel verkaveld landbouwgebied met weinig behoudenswaardige elementen. Landschappelijke kwaliteiten vinden we aan de randen, grotendeels buiten de grenzen van het plangebied.



De Hoeselderweg. De landschappelijke kwaliteit van het centrum is beperkt. De oude infrastructuurlijnen (Hoeselderdijk/ Zomerdijk) zijn nog bepalend voor de hoofdropzet. Landschapselementen vinden we vooral aan de randen van het plangebied. Dit deel van het plangebied is verder primair in gebruik als maisland.



Stedenbouwkundige schets. Door het compacte ontwerp van XL Businesspark 2 wordt de aantasting van het landschap beperkt. Er is vooral ingezet op behoud en versterking van de randen en een goede verweving van de groenstructuur van het XL Businesspark 2 met de omgeving.