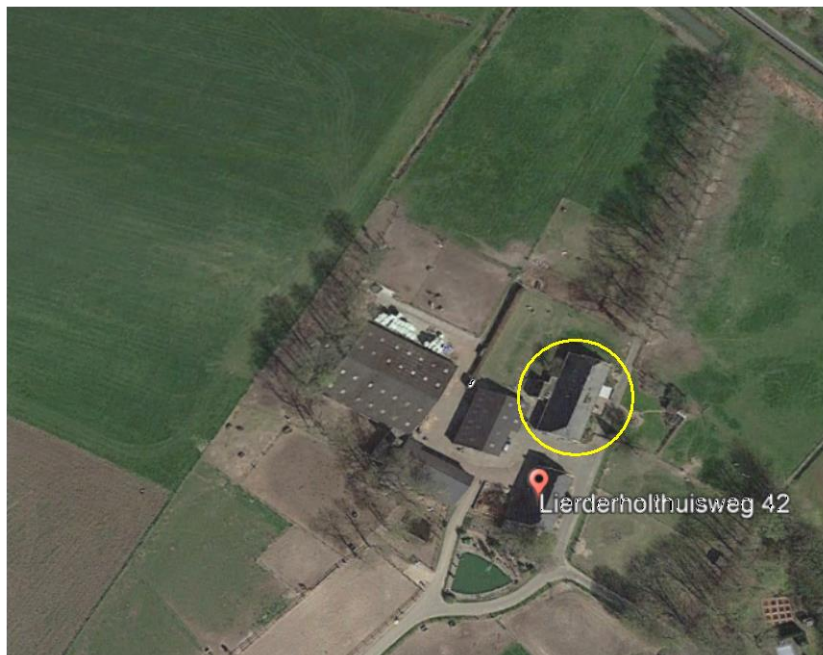


Toelichting erf- en landschapsplan Lierderholthuisweg 42 Lierderholthuis

(twee wooneenheden, boerderijsplitsing karakteristiek gebouw)



Schalkhaar, 2 december 2021

Opdrachtgever:
Familie Middag
Lierderholthuisweg 42
8144 RE Lierderholthuis

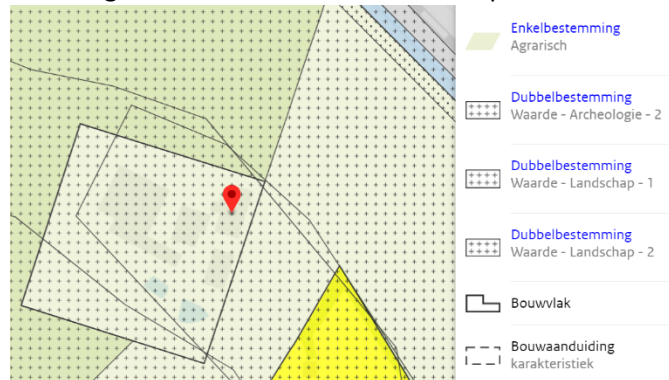
Gemachtigde:
Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628

Het splitsingsplan

Voorgesteld wordt om de boerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Om de voorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, te kunnen toetsen is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het plan is om de boerderij te splitsen in twee woningen. De karakteristieke kenmerken en waarderingen kunnen hierbij goed behouden worden. Voor het bouwplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Marten Jansen. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Bestemmingsplan

De boerderij heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'Karakteristiek', waardoor te splitsen is in twee zelfstandige wooneenheden indien deze meer dan 1000 m³ inhoud heeft. De bestemming van het bouwblok is 'Agrarisch met Waarden-Landschap 2'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op het erf is een agrarisch bedrijf gevestigd. Een paardenhouderij.

De wens is om de boerderij in de lengte te splitsen in twee wooneenheden en het agrarisch bedrijf voort te zetten. Eén woning is voor de senior boer en de nieuwe woning gaat bewoond worden door een van hun kinderen. Samen gaan zij het bedrijf voortzetten.

Gebouwen op het erf

De boerderij en de schuur aan de zuidzijde zijn karakteristiek.

Aan de oostzijde staan drie schuren. Alle schuren zijn in gebruik voor de paardenhouderij.

Er is bewust gekozen om de boerderij in de lengte richting te splitsen. Het voordeel hiervan is dat de karakteristieke achtergevel behouden blijft, alsmede het erfgedeelte tussen de boerderij en de schuren. Het nadeel is dat door deze wijze van splitsing, de voortuin en het beeld van de voorgevel kan worden verstoord. Het landschapsplan gaat ervan uit dat de voortuin een geheel blijft. Dit is een belangrijk aspect van het splitsingsplan.

Parkeren en ontsluiting

De ontsluiting en de erfinrichting blijven ongewijzigd. Er is op het erf ruim voldoende parkeergelegenheid.

Waterinfiltratie

Het hemelwater van de daken en de bestrating kan afvloeien en infiltreren in het bestaande watersysteem (kavelgrensloten). Er worden geen gebouwen toegevoegd en er worden geen gebouwen gesloopt. Voor hemelwaterinfiltratie behoeven geen voorzieningen te worden getroffen.

Landschapontwikkelingsplan

Uitgangspunt is een herkenbaar open Sallands erf. Herkenbare sobere inrichting van het achtererf en een eenvoudig tuin met haag aan de voorzijde. Solitaire erfbomen en fruitbomen zijn belangrijke groene erf elementen. De ontwikkeling moet aansluiten bij uitgangspunten van het Landschapontwikkelingsplan (LOP). Volgens dit landschapontwikkelingsplan ligt het plangebied in landschapstypologie Kampenland. <https://geo.overijssel.nl/viewer/app/master/v1>



Het plangebied maakt deel uit het zogenaamde Kampenlandschap (ook wel Oude Hoevenlandschap of het oude ontginningslandschap genoemd). Het gebied heeft een open tot halfopen karakter. Dit beeld wordt onder meer veroorzaakt door de randbeplanting langs akkers en de begeleidende beplanting langs de wegen in het gebied. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met essen op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. De grote enken- en essencomplexen met een sterk microreliëf zijn zeer karakteristiek voor dit landschap en vanuit landschappelijk oogpunt waardevol. In de dalvormige laagten tussen de essen zijn drie oost-west georiënteerde gegraven waterlopen gelegen. Dit zijn zogenaamde watergangen. De weteringen hebben een weinig natuurlijk karakter.

Kenmerken kampenlandschap

Robuuste landschappelijke elementen in het kampenlandschap zijn:

- Heggen en hagen
- Knotbomen
- Houtwallen en houtsingels

Op de erven staan fruitbomen, solitaire bomen en boomgroepen, alsmede erfbosjes.

Een goede uitwerking van de landschapkenmerken draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodem gebonden);
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van inheemse beplantingen en het aansluiten bij ecologische structuren.

Uitgangpunten van het plan

- Behoud van de historische waarden en kenmerken van de gebouwen;
- Behoud en versterken van de kenmerken van het Sallandse voor- en achtererf;
- Openheid en transparantie naar het omringende landschap;
- Het erf alleen maar versterken door aanplant van enkele inheemse bomen. Bomen van de 1e grootte;
- Voorkom 'vertuining' van het achtererf;
- Zo weinig mogelijke bebouwing toevoegen aan het erf.

Landschapsanalyse

Het erf aan de Lierderholthuisweg is van cultuurhistorische waarde. Het erf en de eerste bebouwing zijn ontstaan rond 1920. De bebouwing, de boerderij en de schuur, zijn nog zeer gaaf te noemen. Vroeger werd het erf ontsloten via de Bredenhorstweg. Door het sluiten van de spoorwegovergang is deze komen te vervallen. Het erf wordt nu ontsloten via de Lierderholthuisweg. Het oude tracé vanaf het spoor naar het erf is nog aanwezig alsmede de laanbeplanting van deze oude route. Door het laantje wordt het erf fraai verbonden met het omringende landschap. Aan de oost- en zuidzijde van het erf staan houtsingels, hierdoor is het erf landschappelijk goed ingepast.



Uitsnede topografische kaart rond 1920

Het erf ligt in een kampen landschap dat bestaat uit kampen en kleine essen. De boerderijen zijn gebouwd op de kleine essen. Het gebied is al lange tijd in gebruik voor de veehouderij. De weilanden waren omringd door kavelgrensbomen. Het erf ligt op een oude kleine es. Aan de voorzijde van de boerderij is het hoogteverschil met het weiland ongeveer 130 cm. In het plan blijft de herkenbaarheid van de es goed waarneembaar en behouden. Bij de aanleg van de voortuin is het belangrijk hier zorgvuldig mee om te gaan en het hoogteverschil zorgvuldig te behouden.

Aan de oostzijde van het erf, bij het bakhuis, staat een oude knotlinde, deze moet behouden blijven.



Bakhuis met knotlinde

Landschappelijke inpassing

Het erf is landschappelijk goed ingepast. In het kader van het splitsingsplan wordt het volgende voorgesteld:

- Aanbrengen van een gemengde haag aan de voorzijde om herkenbaarheid van voor- en achter te versterken;
- Verlengen van de oude laan met 9 bomen., versterken van het landschappelijk bomen lint;
- Aanplant van drie lindebomen aan de oostzijde; versterken van de erfstructuur en onderscheid erf en voortuin;
- Behouden van de oude knotlinde.

Het erfinrichtingsplan is als bijlage bijgevoegd.