



Op weg naar 100% natuurinclusief ►

Lemelerveldseweg 18 Heino

Erfinrichtingsplan



Opdrachtgever:

Naam: Fam. Horstman

Adres: Lemelerveldseweg 18 Heino

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 205009

Datum: september 2025

Projectleider: ME

Opgesteld: EK

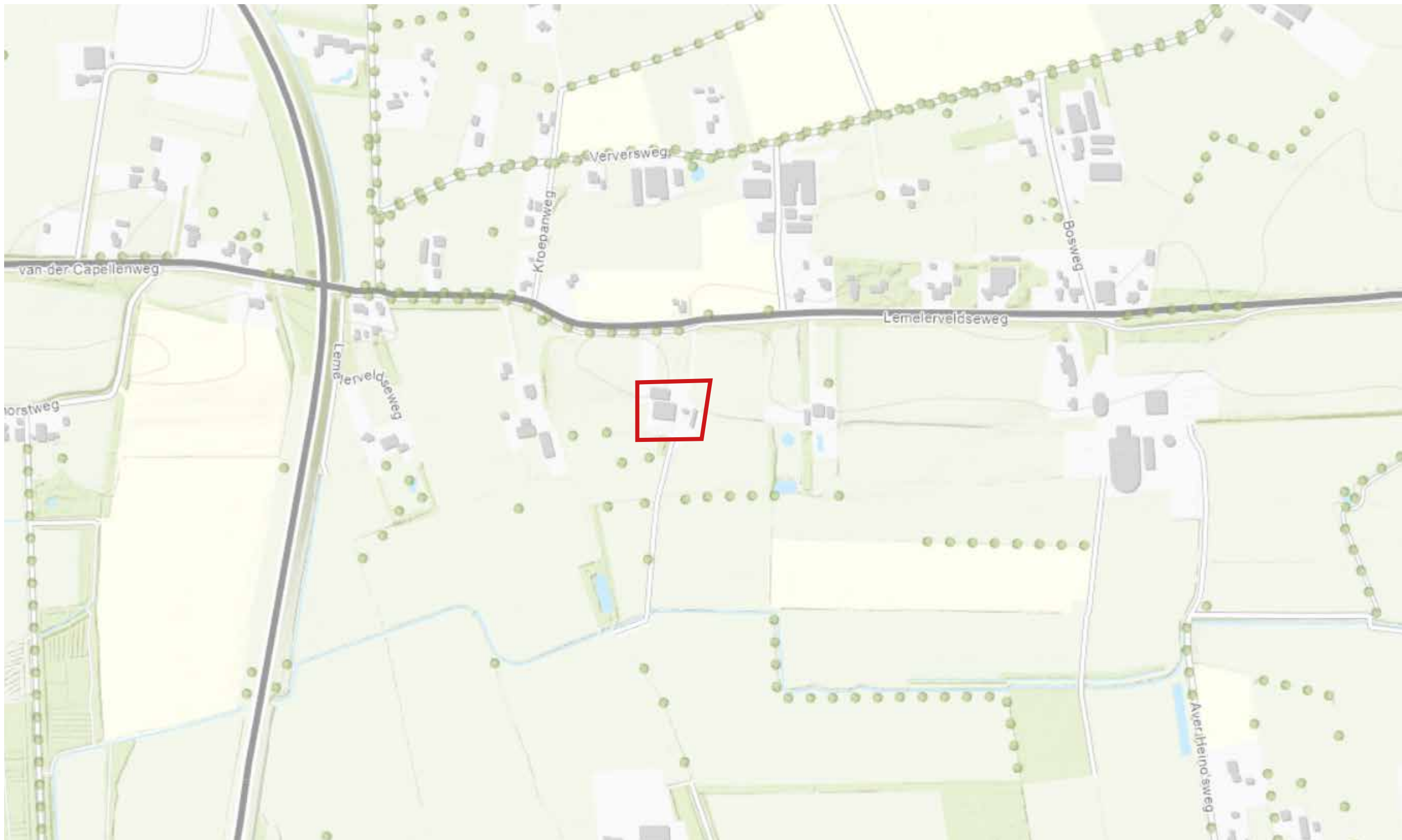
Status: Definitief

Versie: 7

© 2025 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Lemelerveldseweg 18



Afbeelding 1. Topografische kaart van het plangebied (rode contour), ten oosten van Heino

Het plangebied aan de Lemelerveldseweg ligt in het buitengebied ten oosten van Heino.

Het perceel bestaat uit een agrarische woning en een aantal schuren en stallen. Het gehele erf en de omliggende gronden hebben een oppervlakte van ruim 50.000 m², de bebouwing staat centraal op het perceel en het erf ligt in een open es-landschap. In de directe omgeving bestaan de erven uit een afwisseling van zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen.

De familie Horstman heeft de wens het bestaande erf om te vormen tot een familie-woonerf. Hiervoor moeten er twee extra wooneenheden mogelijk gemaakt worden. Eén woning met bijgebouw voor de zoon en zijn partner aan de oostzijde van het ensemble. Mevrouw Horstman blijft wonen in de huidige woonboerderij, waar de dochter van mevrouw Horstman bij in gaat wonen met haar partner (inwoning), door de deel hier geschikt voor te maken. Op deze wijze transformeert dit voormalige agrarische erf naar een familie-woonerf.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het erf en de bebouwing

Lemelerveldseweg 18

Analyse

Ondergrond

Het plangebied is onderdeel van het Sallandse landschap wat een gevarieerd landschap is dat ligt tussen de IJssel en de Sallandse heuvelrug. Het erf maakt onderdeel uit van een es wat ook als beschermd waardevol landschap is aangemerkt. Openheid en het reliëf is onderdeel van deze landschappelijke waarde.

Het perceel maakt onderdeel uit van een landschap met kleinschalige erven en percelen die gelegen zijn op de hogergelegen dekzandruggen. Op de hoogtekkaart is duidelijk te zien dat het perceel op een overgang ligt van de es naar een lager gelegen gedeelte aan de zuidzijde. Het boerenerf ligt op de rand van de es. Dit hoogteverschil is ook vanaf de locatie goed waarneembaar.

Het perceel ligt op de grens van bodemtype enkeerdgronden en beekerdgronden, de grens van de bodemtypes liggen ook op de grens van de hoger gelegen es en het lager gelegen gedeelte. Op de historische kaart uit 1900 is de beekloop die door het lager gelegen gedeelte aan de zuidzijde stroomt nog goed zichtbaar.

Natuurlijke beplanting

De bij de bodem en waterhuishouding passende natuurlijke beplanting is die van het vogelkers essenbos. Deze bevat de volgende plantsoorten:

Boomsoorten: es, zwarte els, berk, vogelkers, Gelderse roos, wilde appel grauwe wilg en op de hoger gelegen gedeeltes ook wel eik en beuk.

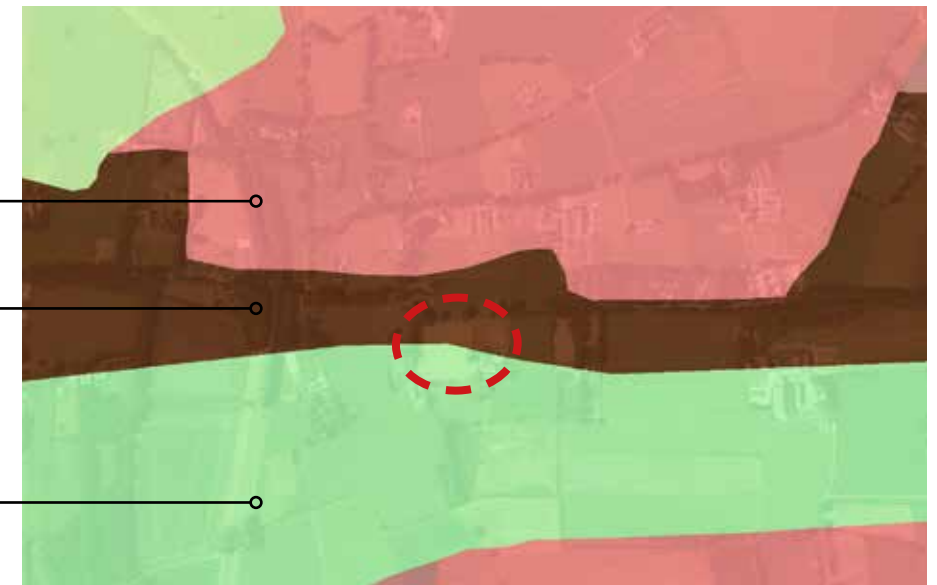
Cultuurhistorie

Het agrarisch gebruik heeft door de jaren heen de natuurlijke ondergrond omgezet naar de huidige landschappelijke situatie. Het Sallandse platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Op historische kaarten is goed te zien dat de erven georiënteerd zijn op de Lemelerveldseweg. Verder bestaat het gebied uit verschillende essen, houtopstanden en open lagergelegen nattere gebieden.

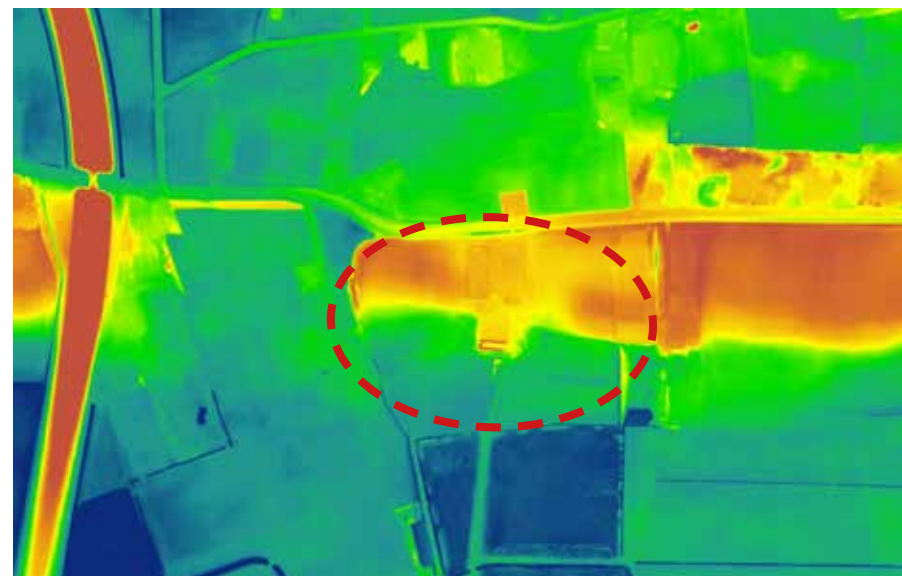
Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand

Beekerdgronden; lemig fijn zand



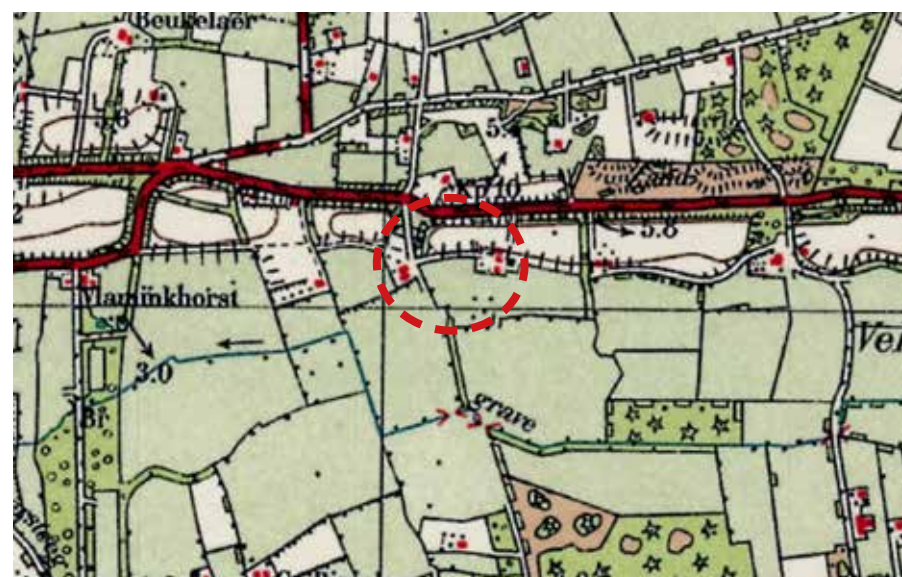
Afbeelding 3. Bodemkaart



Afbeelding 4. Hoogtekkaart



Afbeelding 5. Historische kaart rond 1900



Afbeelding 6. Historische kaart rond 1950



Afbeelding 7. Historische kaart rond 2000

Lemelerveldseweg 18

Landschapsontwikkelingsplan Salland.

Het plangebied ligt in het landschapstype dekzandruggen. Dit ligt in het zandlandschap van Salland. Karakteristiek van dit landschap zijn de open essen omzoomd door opgaande begroeiing er is afwisseling tussen verdichte en open ruimtes, wat verrassende doorkijkjes oplevert. Er is een sterke verwevendheid met de ruimtelijke elementen als opgaand groen en de bebouwing. Samen met de reliëf verschillen en de openruimtes ontstaat er een landschapsbeeld met een fraaie afwisseling van open ruimtes tot besloten en half open landschap. Op de hogere gronden is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap

Landschappelijke karakteristiek:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/ kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;



Afbeelding 8. Gewenst landschapsbeeld 'dekzandruggen' volgens het LOP

Aandachtspunten bij de inpassing van erven in het buitengebied

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang:

Situering en afstemming op de omgeving

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dit betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Landschapstype en kavelpatroon (recht of onregelmatig);
- Ligging (aan de weg of van de weg af);
- Behouden natuurlijke hoogteverschillen;
- 'Korrelgrootte'; de maat van de bouwkaavel ten opzichte van kavelpatroon en ruimtemaat van het landschap.

Compositie, indeling en inrichting van het erf

Belangrijk is om aan te sluiten op het karakteristiek van de dekzandvlaktes:

- Behoud van de herkenbare positie van de woning en de bijgebouwen achter de woning;
- Bebouwing op het erf (compact of verspreid);
- Bebouwing richt zich op de weg;
- Omsloten erf dat scherp is begrensd.

Beplantingsvormen en sortiment

Een goede uitwerking van dit aspect 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 (bodemgebonden);
- 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.

NIET

- Aarden wallen en schuttingen om tuinen om privacy te waarborgen of geluid te weren;
- Aanleg parkeerplaatsen met sterk stedelijke uitstraling;
- Agrarische erven zonder bedrijfswoning;
- Versplintering van open ruimte door plaatsing hekken (paardenhouderij);
- Aanleg grote waterpartijen rondom woningen, niet passend in het deelgebied.

Bron Landschapsontwikkelingsplan Salland Deventer _Raalte _Olst _Wijhe en Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel

Lemelerveldseweg 18

Agrarisch erf

Kenmerken perceel en omgeving:

- Het plangebied bestaat uit het bouwvlak van 8.000 m².
- Begroeid erf met bebouwing, centraal op het perceel, op de es, grenzend aan een lager gelegen gedeelte.
- Perceel ligt op een dekzandrug.
- Ruime schuur en stallen.

De foto's laten de sfeer en de huidige inrichting van het plangebied en de omgeving zien.



1. Behouden oorspronkelijke boerderij met hooiberg, tweede woning in de deel.
2. Behouden bestaande verharde inrit.
3. Zoekgebied nieuwe woning met bijgebouw.
4. Verwijderen schuren op het erf 789 m² (plus sloopvoucher van 304 m²).
5. Doorgang naar het achterliggende land blijft behouden.
6. Bestaand karrenspoor achter de schuren langs blijft behouden.

Opgaand groen rondom erf blijft zo veel mogelijk behouden, beschermde es blijft open en in de huidige vorm behouden.



Afbeelding 9. Uitgangspunten/randvoorwaardenkaart

Eisen en wensen:

- Verwijderen van de schuren, met uitzondering van de hooiberg.
- Behouden van de huidige toegangsweg.
- Benutten van de bestaande padenstructuur voor de ontsluiting van de nieuwe woning met bijgebouw.
- Realiseren van een extra woning in de bestaande boerderij.
- Toevoegen van één vrijstaande woning (750 m³) met bijgebouw (maximaal 150 m²).
- Toevoegen van een bijgebouw (maximaal 250 m²) bij de boerderij voor stalling van materieel en kleinvee.
- Plaatsing van de nieuwe woning en bijgebouwen in een compacte opstelling als boerenensemble rondom een gezamenlijk erf en moestuin.
- Versterken van het erf met opgaand groen.
- Behouden van zichtlijnen en openheid over de es.
- Toevoegen van inheemse en streekeigen beplanting, zoals hagen, struweel, en bomen.
- Rekening houden met kansen voor flora en fauna door natuurinclusieve ontwikkeling.
- Beperken van verharding; gebruik van materialen die passen bij een boeren erf (zoals karrensporen of elementenverharding).



Afbeelding 10. Schets landschappelijke inpassing

1. Nieuwe woning met bijgebouw
2. Tweede woning in woonboerderij
3. Nieuw bijgebouw bij woonboerderij
4. Gezamenlijke moes- en siertuin
5. Solitaire inheemse bomen bij entree
6. Aanleg wadi tbv waterberging

LEGENDA

	Erf/tuin
	Gebouw bestaand
	Verharding, klinkers
	Verharding karrenspoor
	Bestaand groen
	Nieuwe bebouwing
	Nieuwe bomen/heesters
	Wadi



Beplanting

In dit erfinrichtingsplan worden de soorten en locaties van de opgaande beplanting specifiek beschreven. De keuze van het sortiment is niet alleen bepalend voor de uitstraling, maar ook voor de gezonde ontwikkeling van de beplanting. Het beplantingsplan noemt daarom welke soorten worden toegepast, in welke aantallen en formaten.

Op de overzichtstekening zijn afkortingen gebruikt om de locaties van de verschillende beplantingen aan te duiden. Deze afkortingen worden nader toegelicht in de bijgevoegde tabel. Sierbeplanting maakt geen deel uit van dit plan.



Afbeelding 11. Soorten beplanting

Afkorting	Nederlandse naam, botanische naam	Plantgoed	Aantal
Solitaire bomen			
Pa	Zoete kers, Prunus avium	met draadkruit, maat 14-16	2
Pp	Gewone vogelkers, Prunus Padus	met draadkruit, maat 14-16	1
Gemengde haag			
Gh	Eenstijlige meidoorn, Crateagus monogyna	wlg. 80-100	10%
	Vuilboom, Frangula alnus	wlg. 80-100	10%
	Haagbeuk, Carpinus betulus	wlg. 80-100	10%
	Hulst, Ilex aquifolium	in pot, 50-60	20%
	Liguster, Ligustrum vulgare	wlg. 80-100	50%
Sc	Boswilg, Salix caprea	wlg. 80-100	3
Vo	Gelderse roos, Viburnum opulus	wlg. 80-100	1
Sn	Vlier, Sambucus nigra	wlg. 80-100	3
Bloemenmengsel			
Bl	Regge en Sallandse Heuvelrug-streektuinmengsel of gelijkwaardig		1 gr per m2

- + Zaai bij voorkeur in het najaar of in het vroege voorjaar
- + Maak de grond gras- en onkruidvrij
- + Meng de zaden met een ruime hoeveelheid zand en zaai in met de hand
- + Hark licht in
- + Niet bemesten

Bepanting



Ligustrum vulgare - Wilde liguster



Viburnum opulus - Gelderse roos



Frangula alnus - Vuilboom



Ilex aquifolium - Hulst



Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn



Prunus avium - Zoete kers



Carpinus betulus - haagbeuk



Sambucus nigra - Gewone vlier





Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ➤