



Erfinrichtingsplan

Zwolseweg 76 Laag Zuthem



Rapport

Erfinrichtingsplan

Door

Zwolseweg 76
LAAG ZUTHEM (GEM. RAALTE)
Buro Stad en Land b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ RADEWIJK

Contactpersoon

de heer H. Oldehinkel

Telefoon

06 24 88 38 28

Internet

www.burostadenland.nl

E-mail

herbert@burostadenland.nl

Project

-

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

26-3-2014

Datum afdruk

26-03-2014

Aantal pagina's

17

Bestand

Controle

W. Hilbers

Datum controle

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.



Buro Stad en Land b.v streeft ernaar papiergebruik tot een minimum te beperken. Concepten en tussentijdse stukken worden normaliter altijd digitaal (PDF) aangeleverd.

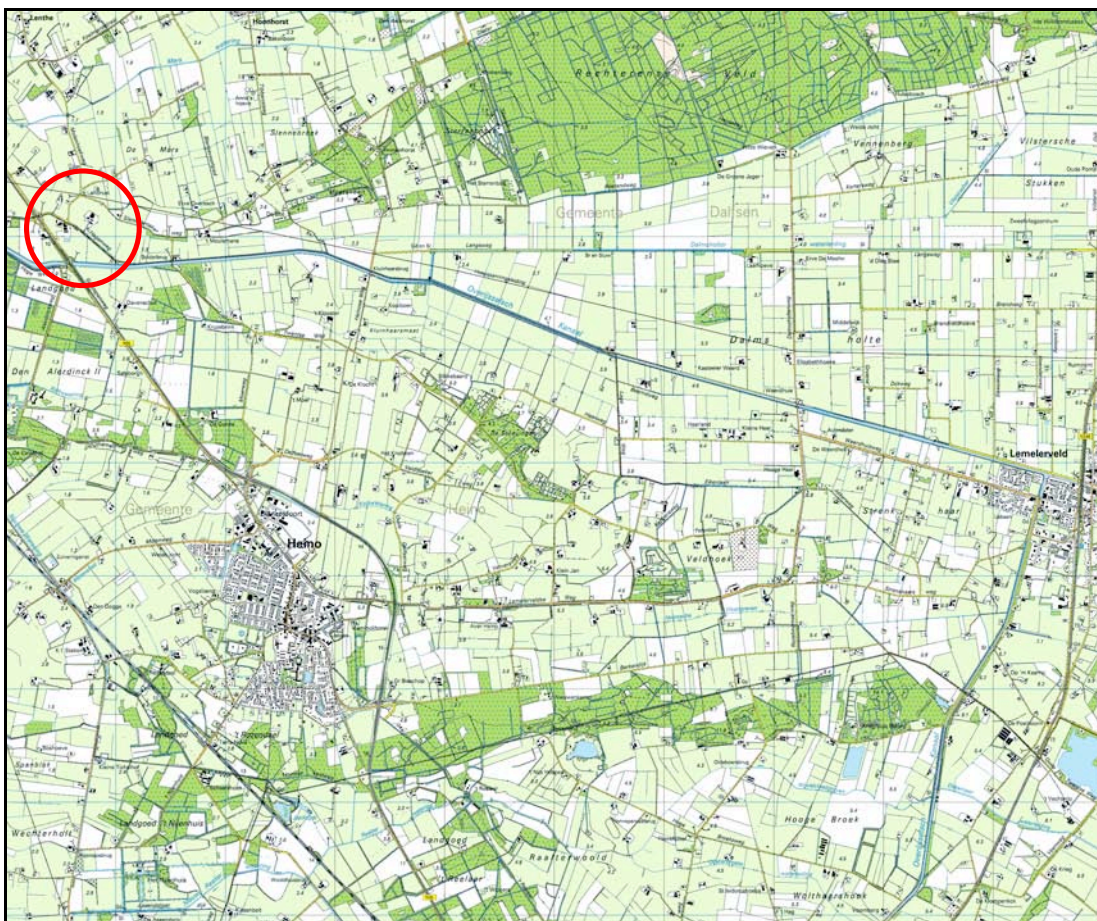
Inhoud

1	Inleiding.....	1
1.1	Doel	1
1.2	Aanleiding.....	1
1.3	Ligging	2
2	Vigerend beleid	3
2.1	Omgevingsvisie Overijssel	3
2.1.1	<i>Gebiedskenmerken</i>	<i>3</i>
2.2	L.O.P Raalte	4
2.2.1	<i>Analyse landschap (bron LOP)</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Toetsing en waarden van het gebied (bron LOP)</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Visie (bron LOP)</i>	<i>6</i>
3	Het initiatief en de uitgangspunten.....	7
3.1	Analyse erfsituatie.....	7
3.2	Omgeving, de erven en het landschap	7
3.3	Uitgangspunten inrichting vanuit landschappelijke situatie	8
3.4	Het bestaande erf.....	9
3.4.1	<i>Ruimtelijke onderbouwing erfinrichtingsplan (verbeelding op pagina 12)</i>	<i>9</i>
3.4.2	<i>Inrichtingsplan</i>	<i>12</i>
3.5	Beplantingsplan	13

1 Inleiding

1.1 Doel

Deze rapportage vormt het ruimtelijke kwaliteitsplan, benodigd voor het wijzigen van de bestemming voor dienstverlenend bedrijf aan de Zwolseweg 76 te Laag Zuthem. In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf.



Figuur 1 Situatie plangebied: bestaande melkveehouderij Zwolseweg 76

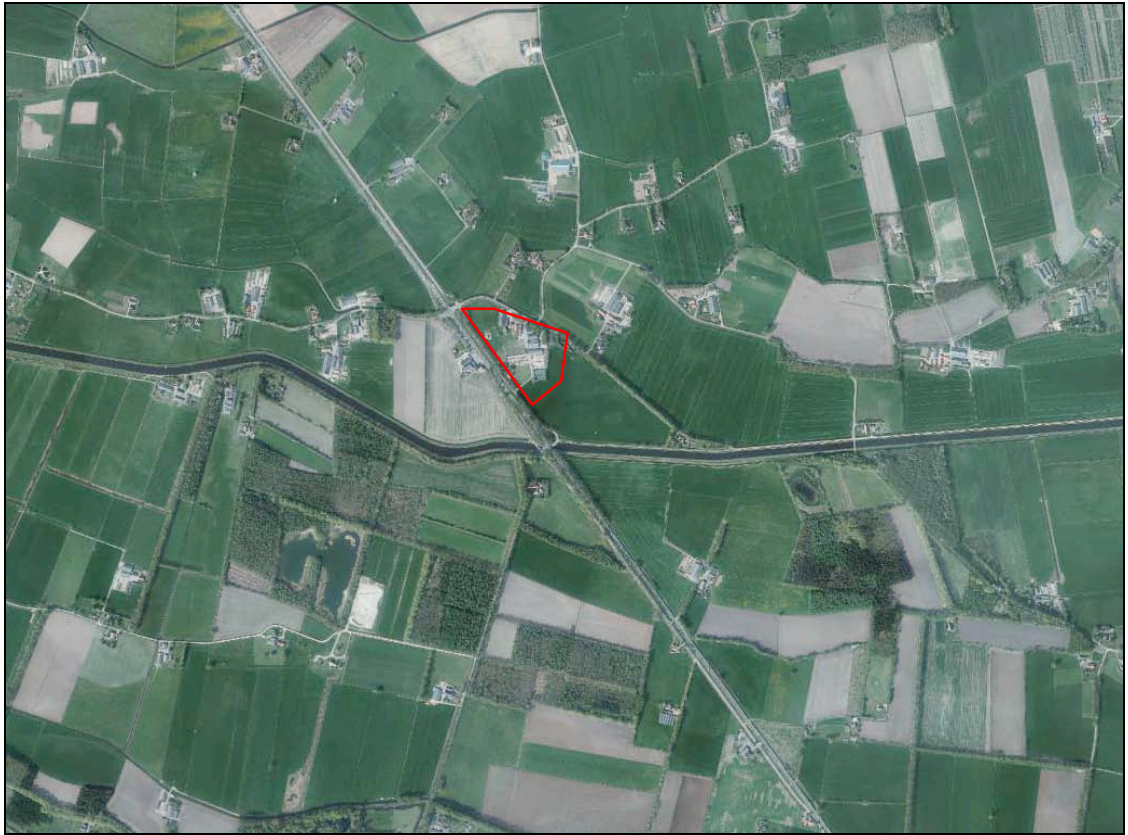
1.2 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande agrarische bestemming (deels) te wijzigen. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan nodig. Erfinrichting.nl is gevraagd om een landschappelijke inpassing en een invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te verbeelden en te onderbouwen.

Vanuit de overheid wordt normaliter medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling 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.

1.3

Ligging



Figuur 2 Het erf aan de Zwolseweg 76

2 Vigerend beleid

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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 de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1.1 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 stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag



Figuur 3 De 3 belangrijkste lagen uit de omgevingsvisie Overijssel

Het bedrijf is gelegen in het *oude hoevenlandschap* met als natuurlijke laag *dekszand*. Het ontwikkelingsperspectief voor dit gebied is *mixlandschap*.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Deze beslaan een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Kenmerken	Oude Hoevenlandschap
Ondergrond	kleinschalige dekzand- gronden
Ontstaan	vanaf ± 1200
Structuur	organisch, routes van erf tot erf
Nederzetting	Verspreide individuele erven, geen dorpen
Schaal erven	middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen
Beplantingen	eiken, houtwallen
Ontwikkeling	Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
Ambitie	Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt. Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bijvoorbeeld het essenlandschap.

Agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het zogeheten Oude Hoevenlandschap. Dit is 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. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal vormt tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart 'Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving' geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Mixlandschap houdt in dat functies als landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede burens en elkaar ruimtelijk versterken..

2.2 L.O.P Raalte

Begin 2006 is het besluit genomen dat de drie gemeenten (Raalte, Olst-Wijhe en Deventer) een samenwerking aan zouden gaan voor het opstellen van een uitwerking van het reconstructieplan Salland/Twente. De drie gemeenten in Salland staan voor de opgave hun bestemmingsplannen buitengebied te herzien. De gemeenten vinden het maken van een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) een belangrijke input en onderlegger om te komen tot een integraal herzien bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied valt binnen het LOP binnen het deelgebied: *dekzandgebieden oude ontginningen*



Figuur 4 Kaarten 1900 en 1950 omgeving plangebied (niet uit LOP)

2.2.1 *Analyse landschap (bron LOP)*

Het grootste deel van de gemeente Raalte bestaat uit lang geleden ontgonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer, de omgeving van Wesepe en Heeten, een smalle zone ten westen van Raalte en de omgeving van Heino. Binnen dit deelgebied zijn het kampenlandschap en het landschap van de bossen en landgoederen de belangrijkste landschapstypen. Het gebied heeft een belangrijke functie voor de landbouw. Weidegronden en bouwland wisselen elkaar af. De koppeling met de ondergrond is niet meer zo vanzelfsprekend als vroeger (bouwland op de hoge delen, weiland en hooiland in de lagere delen). Van oudsher komen in dit landschap zeer veel verspreide landschapselementen voor. Door schaalvergroting en mechanisatie en het vervallen van het gebruik hiervan, bijvoorbeeld als bouwen en geriefhout, zijn in de loop van de tijd veel van deze elementen verdwenen. Desondanks is het agrarische landschap hier nog steeds te typeren als kleinschalig. Dit komt ook doordat de agrarische delen van het landschap worden afgewisseld met zeer bosrijke gebieden, onder meer ten noorden van Deventer, ten noorden van Bathmen en rond Heino. De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampenlandschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. 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 grotere enken- en essencomplexen met een sterk microreliëf zijn zeer karakteristiek voor dit landschap en vanuit dit oogpunt zeer waardevol. De dalvormige laagten hebben een oost-west oriëntatie, met in de laagte een gegraven waterloop, met de naam wetering, leide, vloedgraven of waterleiding. Deze laagtes zijn relatief vlak en laaggelegen en worden soms ruimtelijk begeleid door hoger gelegen zandruggen of enken. Het hoogteverschil bedraagt meestal niet veel meer dan één tot twee meter. Wel kunnen lokaal grotere hoogteverschillen bestaan, waar ze grenzen aan een zandrug of geïsoleerde zandopduikingen, meestal oude enken. Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

2.2.2 *Toetsing en waarden van het gebied (bron LOP)*

De erven worden behandeld aan de hand van de volgende aspecten:

- Structuur, de hoofd opbouw van een erf,
- de wijze waarop bebouwing in relatie tot beplanting en andere elementen is gesitueerd.
- Beplanting, de vormgeving van beplanting en de toegepaste soorten
- Architectuur, de vormgeving van gebouwen.
- Elementen, andere objecten als silo's, installaties en afrasteringen.
- Bij de uitwerking is daarbij steeds onderscheid gemaakt tussen agrarische erven en burger erven.

Waarden

- Kleinschalig agrarisch landschap;
- Verspreid aanwezige grote en kleine enken essen met een sterk lokaal reliëf;
- Sterk samenhangende en aaneengesloten waterlopenstructuur;
- Kleine verspreid aanwezige bosjes, sommige op opduikingen van dekzand;

2.2.3 *Visie (bron LOP)*

Een vitale grondgebonden landbouw is in de ogen van het kabinet van belang voor het beheer van het buitengebied. Door teruglopende inkomsten neemt dit soort bedrijven echter in snel tempo af. Van de provincies wordt verwacht dat zij in hun ruimtelijke plannen mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. De provincie benadrukt dat voor landbouw mogelijkheden moeten komen voor wezenlijke veranderingen in de bedrijfstak, zodat een duurzame sector kan ontstaan. Dit moet gebeuren binnen duidelijke kaders voor milieu, natuur en landschap. De genoemde ontwikkelingen zijn immers van grote invloed op het ruimtegebruik, het water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling. De provincie wil dit ontwikkelingsperspectief krachtig stimuleren en ondersteunen.

- Sterk vereenvoudigd gaat het om een keuze tussen:
- Verbetering van de bestaande bedrijfsvoering (schaalvergroting);
- gedeeltelijke of gehele bedrijfsomschakeling;
- verplaatsen of beëindigen van bedrijf.

Het beëindigen van bedrijven komt veel voor met als gevolg vrijkomende agrarische bebouwing en veranderend gebruik landschap met nieuwe vormen van vermogensbeheer. Op de kaart Kansen Ontwikkeling Landbouwbedrijven staan de regionaal verschillende kansen voor agrarische bedrijven, op basis van uitspraken in het streekplan. Binnen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt middels een handboek aangegeven dat bij dergelijke ontwikkelingen gezocht moet worden naar een extra impuls in de Ruimtelijke kwaliteit.

3 Het initiatief en de uitgangspunten

3.1 Analyse erfsituatie

De initiatiefnemer exploiteert een melkvee- en dienstverleningsbedrijf aan de Zwolseweg 76 in Laag Zuthem. Aangezien het gehele perceel een agrarische bestemming heeft zal deze (deels) veranderd moeten worden. De gemeente Raalte wil hier in principe medewerking aan verlenen indien er een kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven word.

3.2 Omgeving, de erven en het landschap

De bestemmingen in de omgeving zijn nu hoofdzakelijk 'agrarische bedrijven' en 'wonen'. De erven kennen een grotendeels verspreid maar open karakter (met name het achtererf) met zichtlijnen richting het omliggende open landschap. Aan de zijkanten staan singels of bomenrijen. Een duidelijke tweedeling op het erf is kenmerkend. De voortuin is siertuin. Het achtererf kent een functionele indeling.

De erven zijn als buurtschappen in het landschap gesitueerd en kennen een geclusterde opbouw van hoofd en bijgebouwen. De bouwvolumes bevinden zich verspreid op de kavel en oriënteren zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing kent geen eenduidige richting. Gelet op de openheid van het landschap zal gestreefd moeten worden naar een zo efficiënt en compact mogelijke uitbreiding. Het huidige erf zal tevens landschappelijk ingepast moeten worden. De landschappelijke kwaliteiten zullen door deze ontwikkelingen behouden en versterkt worden.



Figuur 5 Landschappelijke structuur (plangebied in oranje kader)

Het oude hoevenlandschap wordt in z'n algemeenheid gekenmerkt door open ruimte waarbij houtwallen, windsingels, bosschages, bomenrijen en solitaire bomen zorgen voor aankleding van de bedrijfs- en woonkavels. Het groene karakter wordt hierdoor versterkt. Veel bebouwing wordt daardoor (grotendeels) aan het oog onttrokken.

3.3 **Uitgangspunten inrichting vanuit landschappelijke situatie**

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- Vergroening van erven is wenselijk;
- Op lage gedeelten van het gebied kan vernatting worden gerealiseerd;
- Erven compact inrichten;
- Erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- Er wordt streekeigen beplanting toegepast;
- De agrarische sfeer wordt hersteld.

Basisinspanning:

- Afschermen bestaande opstallen met forse houtsingels;
- Aanbrengen inheemse bomen om opstallen deels af te schermen;
- Hagen op het voorerf vervangen door inheemse soorten;
- Herstel erfstructuur aan de zuid- en oostzijde van het erf;
- Sloop bedrijfsgebouwen door toepassing van de saneringsregeling;
- Gedekte kleurstelling entreepartijen.

Kwaliteitsimpuls:

- Opruimen mestbassin;
- Opruimen kuilvoerslagen en vervangen door groen;
- Opruimen oude kapschuur aan overzijde van de rijksweg;
- Aanplant bomenrij langs zuidelijke in- en uitrit;
- Het van oorsprong voorkomende erfbosje langs de Zwolseweg herstellen (zie historische kaart 1900);
- Minimaliseren opslagruimte buiten, alleen ter plaatse van de overkapping.



Figuur 6 Functies op het erf

1. Weide (eigendom)
2. Opstallen
3. Tuinen
4. Woningen
5. Kuilopslagen (worden opgeruimd)
6. Mestbassin (word opgeruimd)
7. Te behouden verharding
8. Bestaand groen

Het erf aan de Zwolseweg is een oud erf dat al op de historische kaart van 1900 staat. Het erf ligt vrij naakt in het landschap en is praktisch ingericht. Het erf wordt ontsloten met enkele opritten. Het erf kent van oorsprong een kenmerkende opbouw van wonen op het voorerf en werken op het achtererf. Door de ontwikkelingen op het erf is door de tijd heen deze tweedeling deels verloren gegaan.

De woningen zijn beide eigendom en kennen een traditionele en ingetogen bouwstijl. Voor de woningen liggen de bescheiden siertuinen. Aangezien het bouwblok beperkt is en het bedrijf een flinke ontwikkeling heeft doorstaan zijn de gebouwen dicht op elkaar gebouwd. De kuilopslagen liggen vlak ten zuiden van het erf. Ook een mestopslag is hier gesitueerd.

3.4.1 Ruimtelijke onderbouwing erfinrichtingsplan (verbeelding op pagina 12)

Het erf kent een agrarisch karakter maar is deels door de huidige bedrijfsvoering veranderd. De opslag van materiaal is zichtbaar vanaf de openbare weg. Op het erf komen de functies wonen, werken en bewegen. Deze zullen een logische eenheid moeten vormen.

Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap. Het gebied is relatief open en wordt aan de zuidzijde begrensd door het kanaal. Het landschap ten noorden van het erf is meer open. Het Kanaal Noord en de N35 doorsnijden het landschap. Het gebied kenmerkt zich door relatief grote kavels met een verspreid liggende verkaveling en slingerende wegen. Ook komen er kleine bosjes voor die het half open landschap bepalen. Bij het maken van het landschappelijk inrichtingsplan zijn aanleidingen vanuit het landschap gezocht om op aan te kunnen sluiten. De gebiedskenmerken worden gerespecteerd, behouden en versterkt. Inspiratie is de historische kaart van 1900 geweest. Hierop is er aan de noordzijde van het erf een groene singel en een erfbosje te zien. Een grote aanwezigheid van groen in de vorm van bomen, bosjes en singels is kenmerkend voor het oude hoevenlandschap. Vanuit dit perspectief is het erf opnieuw ingericht met groen.



Figuur 7 Op de historische kaart van 1900 is het erfbosje te zien

Het is niet noodzakelijk om alle randen van het bedrijf te beplanten. Aan de zuidzijde van het erf wordt een forse houtsingel aangeplant. Aan de westzijde wordt eveneens een singel geplant. De singels bevorderen de eenheid van het erf in het landschap en schermt de minder fraaie zijden van het erf af. De structuur van wonen 'voor' en werken 'achter' wordt behouden doordat de tuin rondom het voorhuis blijft gesitueerd. Rondom de tuin komt een karakteristieke meidoornhaag met daarin lindes. Deze haag schermt ook de parkeerplaatsen af. De opstallen worden vanuit de N35 verzacht met een rij bomen.



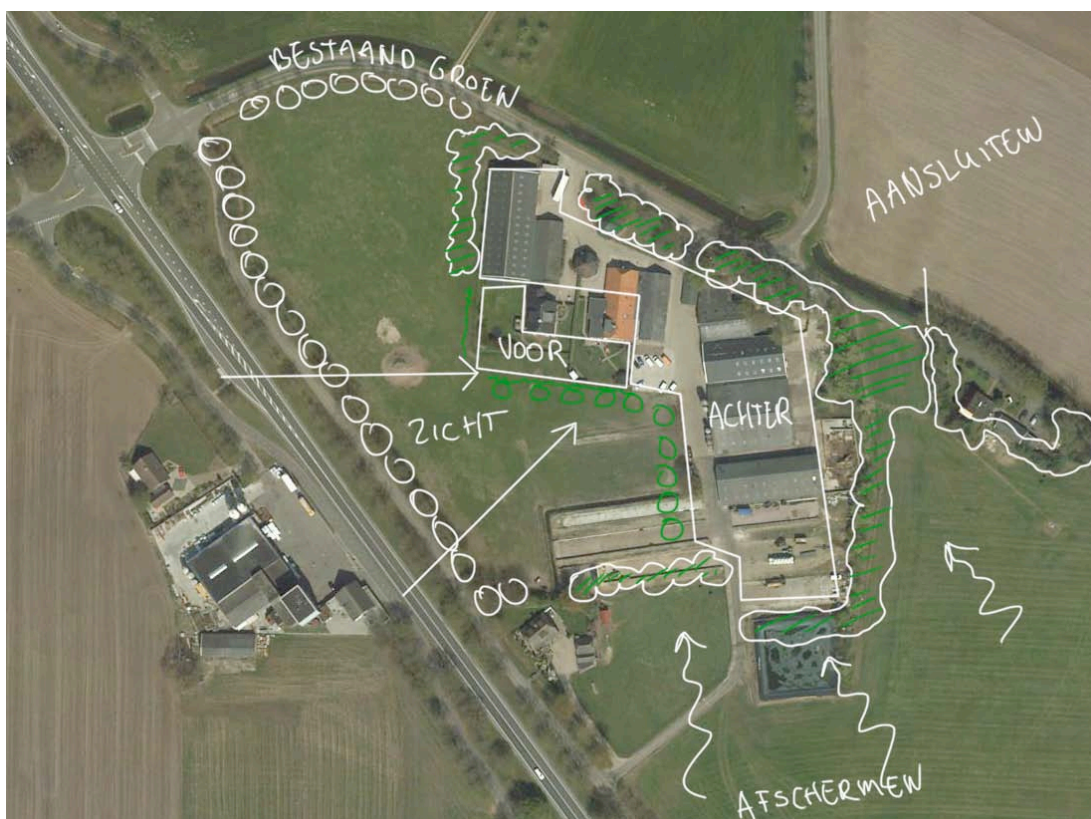
Figuur 8 Het mestbassin wordt opgeruimd en vervangen door groen

Vanuit het vigerend beleid wordt een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vereist, deze wordt ingevuld door het bestaande mestbassin en de kuilopslagen op te ruimen. Hierdoor wordt het erf compact en staat het met de aanplant van groen beter in het landschap. Langs de zuidelijke inrit wordt een rij eiken voorzien om het erf beter aan te laten sluiten op de al bestaande bomen.

Naast de basisinspanning zal mede door de KGO het bedrijf in harmonie met het landschap zijn. Op het erf kan efficiënt gewerkt worden zonder dat dit de kwaliteit van het landschap aantast.



Figuur 9 De kuilplaten en silo's worden opgeruimd



Figuur 10 Versterken van de ruimtelijke kwaliteit; toevoegen van groen

Inrichtingsplan



beplantingsplan



Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat
Bomen							
B1	Quercus robur	zomereik	100%	verspreid	min. 6 (m)	8	12-14
B2	Tilia europaea	Hollandse linde	100%	solitair	min. 6 (m)	16	12-14
Singel	<i>deze singel is 800 m2</i>						
HS1	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100	100-125
HS1	Corylus avalana	Hazelaar	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100	100-125
HS1	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100	100-125
HS1	Quercus robur	Eik	5%	driehoek	1 x 1 (m)	28	150-200
HS2	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	100	100-125
Singel	<i>deze singel is 3000 m2</i>						
HS2	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	420	100-125
HS2	Alnus glutinosa	Zwarte els	25%	driehoek	1 x 1 (m)	525	100-125
HS2	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	420	100-125
HS2	Quercus robur	Eik	5%	driehoek	1 x 1 (m)	75	150-200
HS2	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	420	100-125
HS2	Populus tremula	Ratelpopulier	20%	driehoek	1 x 1 (m)	420	100-125
Singel	<i>bestaande singel van 480 m2</i>						
HS3	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	65	100-125
HS3	Corylus avalana	Hazelaar	20%	driehoek	1 x 1 (m)	65	100-125
HS3	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	65	100-125
HS3	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	65	100-125
HS3	Betula pendula	Ruwe Berk	20%	driehoek	1 x 1 (m)	65	100-125