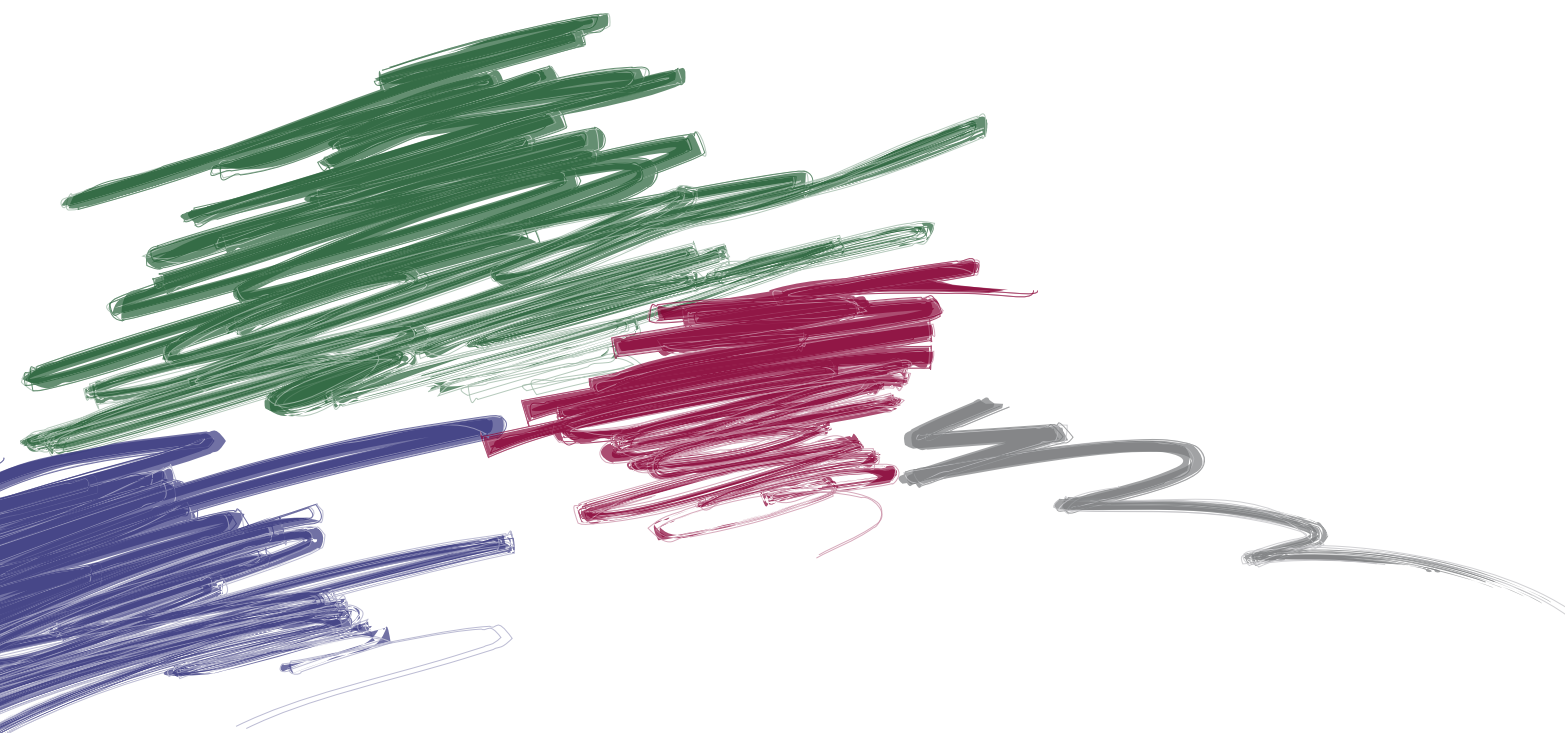


# Erfinrichtingsplan rood-voor-rood

*Kappersweg 2 A , Heino*



**Eelerwoude**

kleurt het landelijk gebied



# Erfinrichtingsplan rood-voor-rood

*Kappersweg 2 A , Heino*

**Opdrachtgever:**

Naam: Van der Linde Fourage

Adres: Lemelerweg 46

Postcode, Plaats: 8148 PC Lemele

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 6985

Datum: 21 juni 2016

Projectleider: G.Kersten

Opgesteld: F. Schaefers

Gecontroleerd: G.Kersten



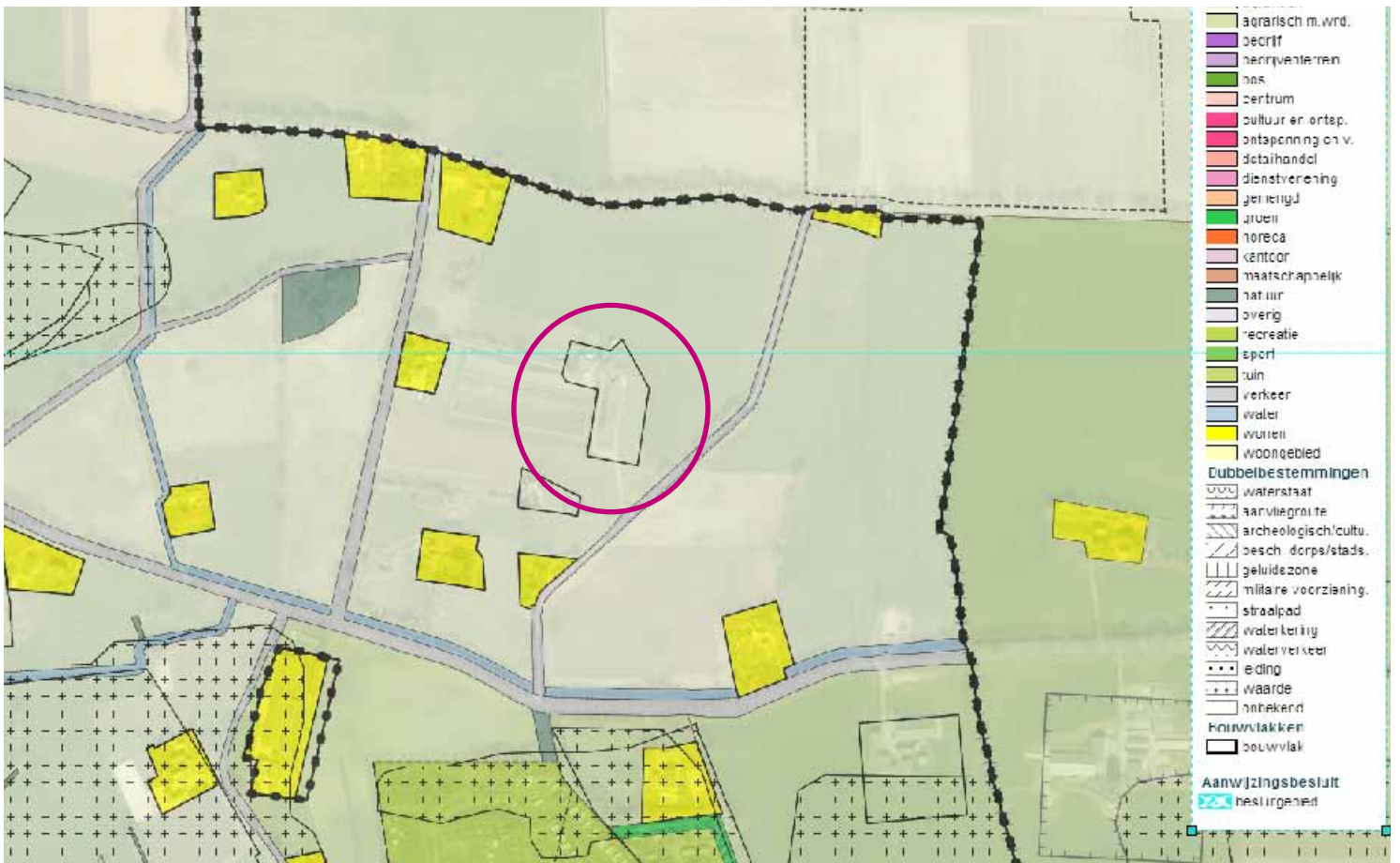


# INHOUD

<b>INHOUD</b> .....	5
<b>INLEIDING</b> .....	7
<b>ANALYSE RELEVANT BELEID</b> .....	11
2.1 Rood voor rood regeling .....	11
2.2 Landschapsontwikkelplan: Een plus voor Salland .....	13
<b>LANDSCHAPSANALYSE</b> .....	17
3.1 Geomorfologie .....	17
3.2 Hoogte .....	17
3.3 Historische ontwikkeling .....	17
3.4 Bodem .....	19
<b>ERFINRICHTINGSPLAN</b> .....	21



Afbeelding 1. Projectlocatie in relatie tot de omgeving



Afbeelding 2. Bestemmingsplan





# 1

## INLEIDING

Op het agrarisch bouwvlak aan de Kappersweg 2A te Heino is een fok- en vleesvarkensbedrijf gevestigd, dat bestaat uit een bedrijfswoning met twee varkensstallen. De stallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1100 m<sup>2</sup>. De eigenaar van het bedrijf wenst de agrarische activiteiten te beëindigen en de schuren te slopen door toepassing van de Rood voor Rood regeling van gemeente Raalte. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapontsierende schuren voorziet deze regeling in de realisatie van een woning van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. De Rood voor Rood regeling is middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

Op juli 2011 heeft de gemeente Raalte besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om op het perceel de Rood voor Rood-regeling toe te passen. De sloop van de schuren, de realisatie van de bouwkevel en de landschappelijke inpassing van het perceel worden in dit erfinrichtingsplan onderbouwd en getoetst aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.



Afbeelding 3. Vlekkenplan projectlocatie



*Afbeelding 4. Projectlocatie gezien vanaf de Kappersweg*



*Afbeelding 5. Bomenrij*



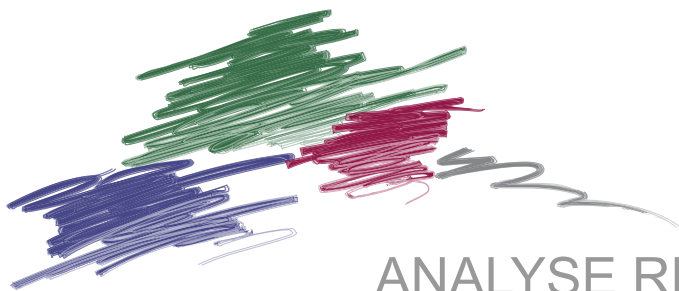


*Afbeelding 6. Te slopen bebouwing*



*Afbeelding 7. Te slopen bebouwing*





# 2

## ANALYSE RELEVANT BELEID

### 2.1 Rood voor rood regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van een rood voor rood ontwikkeling het bestemmingsplan te wijzigen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid rood voor rood in het bestemmingsplan is een aantal voorwaarden van toepassing. Deze zijn hieronder integraal opgenomen:

- a) de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is of beëindigd wordt;
- b) de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c) de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'vestigingsgebied';
- d) de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e) het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste 1;
- f) de compensatiewoning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- g) het bepaalde onder f is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- h) alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en karakteristieke bebouwing, dient te worden gesloopt;
- i) in afwijking op het bepaalde onder h geldt dat 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden mag blijven indien:
  - 1) de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van hobbymatige, agrarische of natuurgerichte activiteiten;
  - 2) de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
  - 3) er ten minste 1 ha grond in beheer is;
  - 4) de bijgebouwen landschappelijk inpasbaar zijn;

- j) de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden;
- k) de nieuw te realiseren compensatiewoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- l) in afwijking van het bepaalde onder j geldt dat indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder j en k vanwege milieuhygiënische of landschappelijke redenen niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
- m) de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
- n) de overige gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak;
- o) het bepaalde onder h, i, l en m is van toepassing op alle bouwvlakken waar bebouwing wordt gesloopt;
- p) de inhoudsmaat van de compensatiewoning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- q) de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- r) de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- s) de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- t) de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning mogen niet onevenredig worden belemmerd;
- u) compensatie ter plaatse is niet toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- v) door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan. Tevens dient hierin aangetoond te worden dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

Het agrarisch gebruik van de locatie wordt na bestemmingswijziging beëindigd en alle agrarische bebouwing (1100 m<sup>2</sup>), met uitzondering van de bedrijfswoning, wordt gesloopt. Ter compensatie daarvan wordt 1 vrijstaande woning gerealiseerd, binnen de grenzen van het bestaande bouwvlak, met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Zowel de bestaande bedrijfswoning als nieuw te realiseren woning worden op een eigen zelfstandig bouwvlak gesitueerd. Bij elke woning bestaat in de toekomst de mogelijkheid om een bijgebouw te realiseren met een maximale omvang van 100 m<sup>2</sup>. In het wijzigingsplan is aangetoond dat omliggende agrarische bedrijven door deze ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd. De nieuwe woning ligt bovendien niet binnen 50 meter van een hoogspanningsleiding en de geluidsbelasting op de gevel voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet Geluidshinder. Uit een quickscan flora en fauna blijkt dat aanwezige natuurwaarden niet onevenredig door de ontwikkeling worden geschaad. Door een juiste landschappelijke inpassing zullen de natuurwaarden binnen het plangebied van de ontwikkeling profiteren.

---

In de hiernavolgende hoofdstukken wordt middels een inrichtingsplan aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan. Tevens wordt aangetoond dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

De ontwikkeling voldoet aan alle voorwaarden die aan toepassing van de rood voor rood regeling zijn verbonden.

## **2.2 Landschapsontwikkelplan: Een plus voor Salland**

De gemeente Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben een gezamenlijk Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, versterking en ontwikkeling. Een voorwaarde uit de rood-voor-rood regeling is een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelplan: Een plus voor Salland

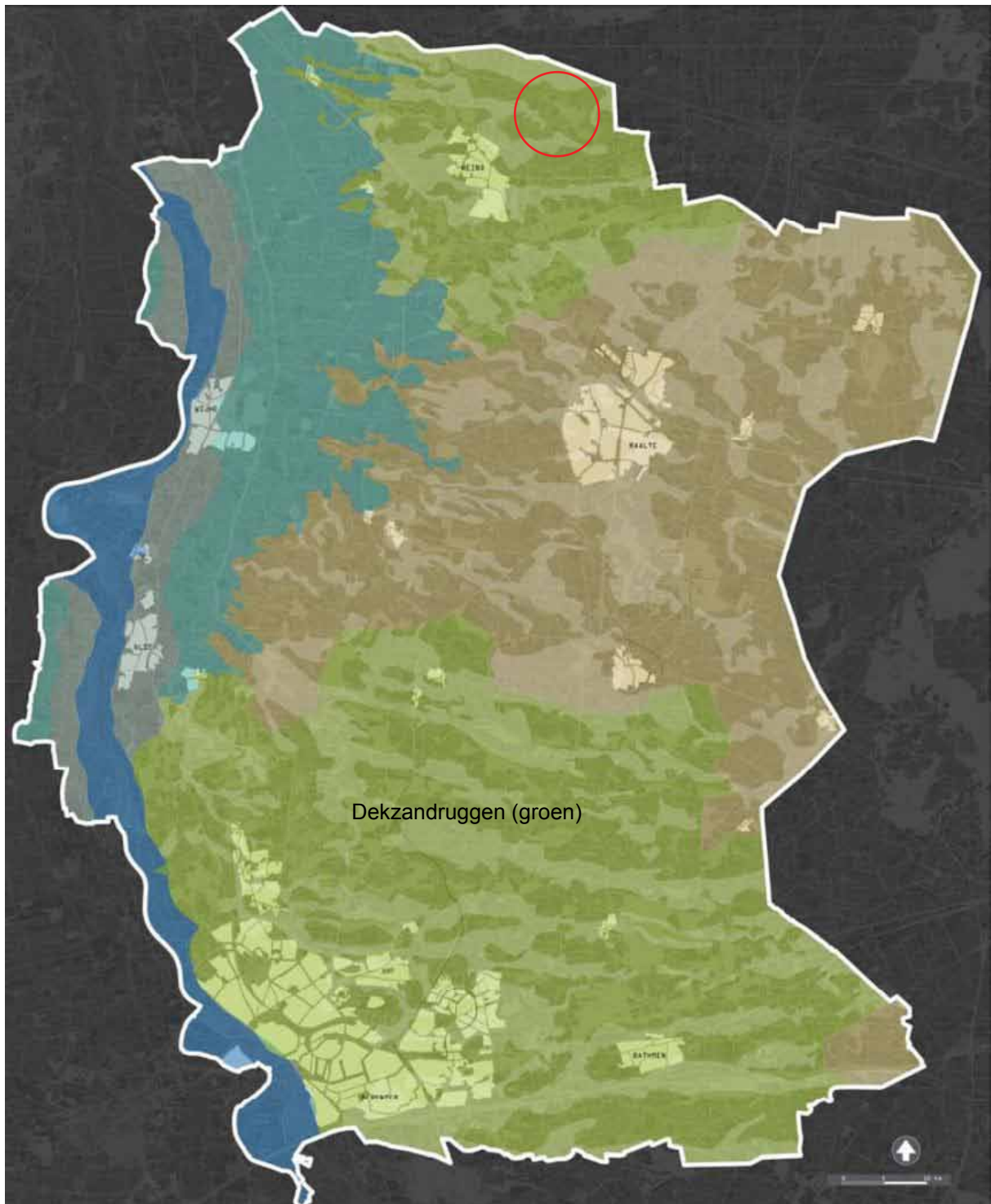
Bij de beoordeling van erfinrichtingsplannen (landschapsplannen) besteden de gemeenten aandacht aan de volgende aspecten:

- Herstel van de relatie tussen erf en landschap door middel van passende beplantingsvormen, erfindeling en begrenzing en sortimentskeuze;
- Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en/of moestuin aan de voorzijde van de boerderij;
- Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten;
- Onderscheid oude en jonge erven. In het kampen- en essenlandschap samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing. In veldontginningen strakke ordening van de bebouwing en beplanting, gesloten beplantingen op de erfgrenzen.

In het landschapsontwikkelingsplan is het plangebied gesitueerd binnen de grenzen van het landschapstype 'dekzandrug' (zie figuur 8). De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

De landschappelijke karakteristiek van de dekzandruggen is in het landschapsontwikkelplan





Afbeelding 8. Landschapstypen uit het LOP

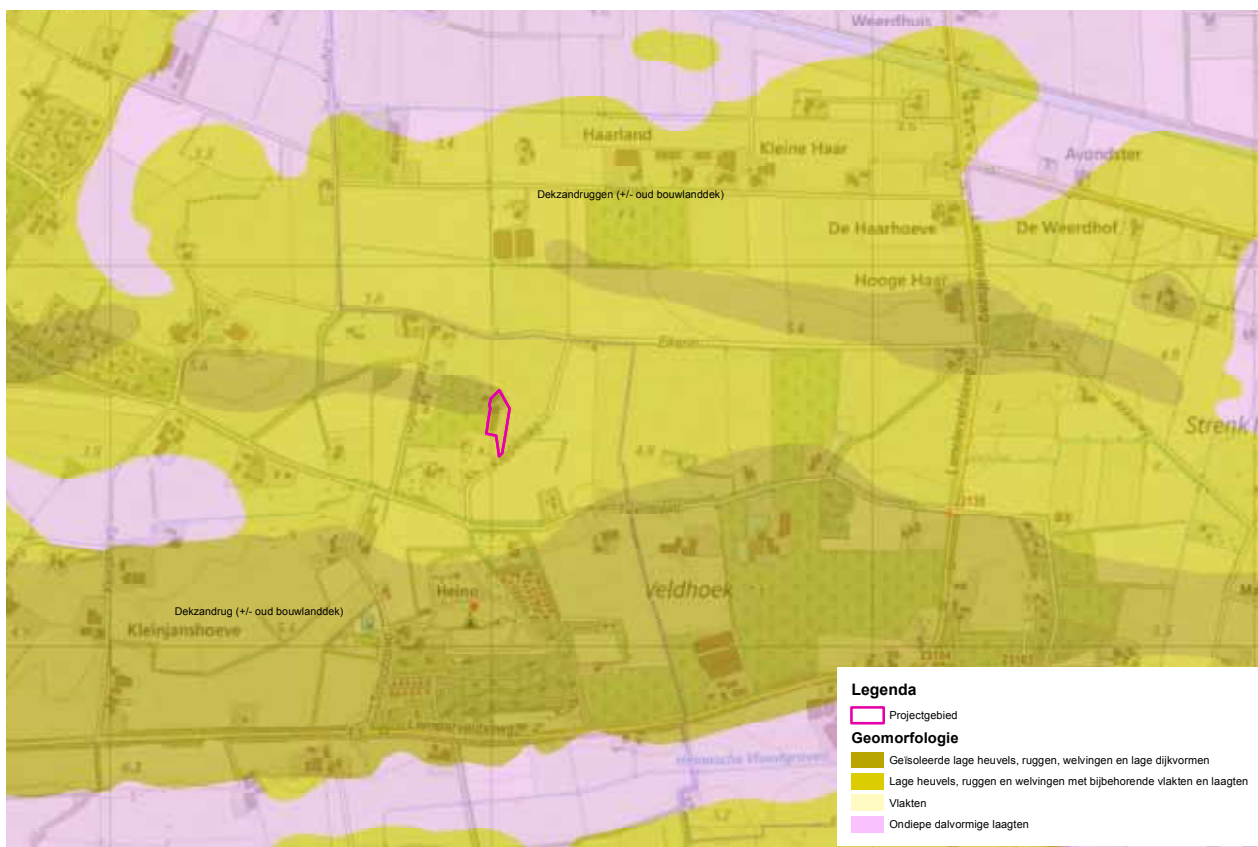
puntsgewijs opgenomen:

- 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;

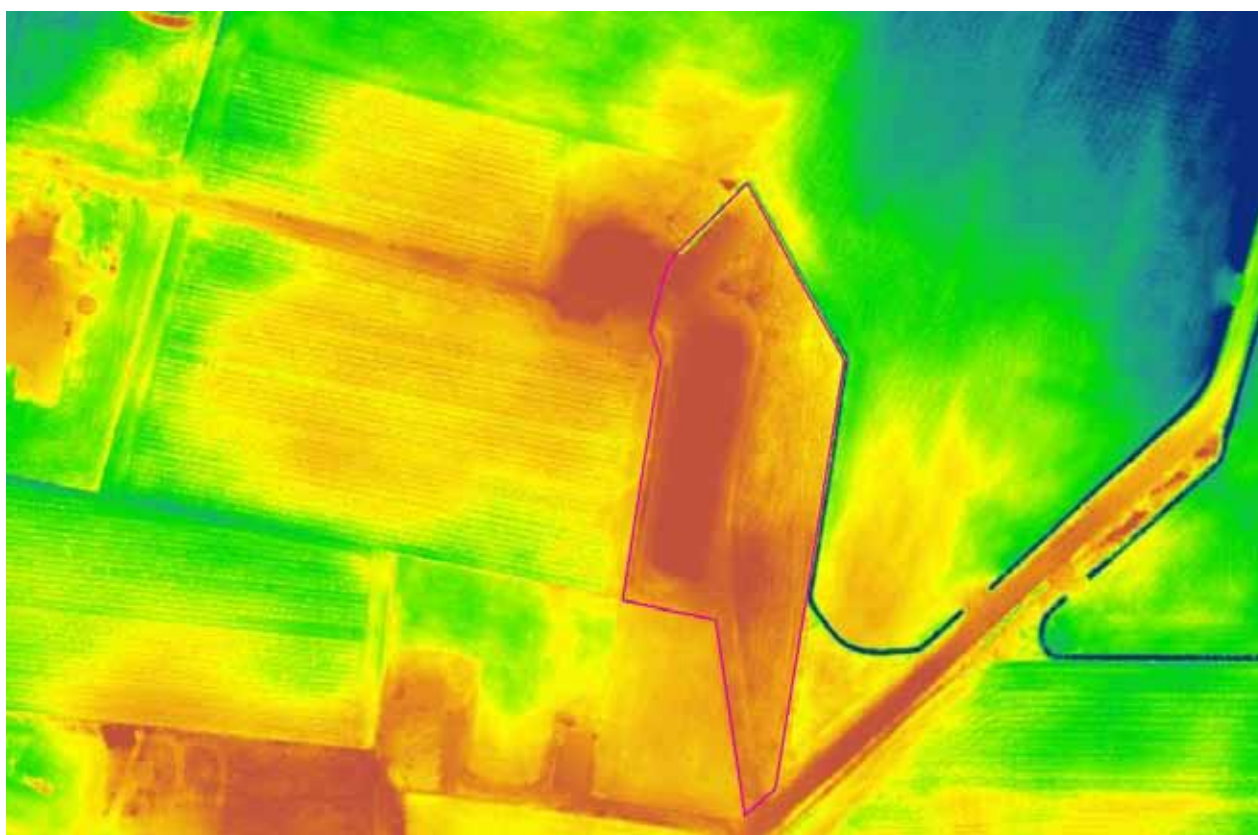
Doel van het erfinrichtingsplan is om de geformuleerde landschappelijke karakteristieken van de dekzandrug ter plaatse van het plangebied te versterken.



Afbeelding 9. Principeschets dekzandruggen



Afbeelding 10. Geomorfologische kaart



Afbeelding 11. Hoogtekaart





# 3

## LANDSCHAPSANALYSE

### 3.1 Geomorfologie

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. De dynamiek van water en wind heeft de verschijningsvorm bepaald. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. De laagtes zijn in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken en rivieren over grotere lengte zijn genormaliseerd. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van landbouw. De geomorfologische kaart (afbeelding 10) laat zien dat de projectlocatie op een dekzandrug ligt met daarop mogelijk een oud landbouwdek. In de omgeving zijn enkele hoger gelegen terrein herkenbaar met een flauwe helling, Deze zijn onder Arctische omstandigheden door de wind zijn gevormd, gedurende de laatste ijstijd.

### 3.2 Hoogte

Op de hoogtekaart (afbeelding 11) is te zien, dat er veel hoogteverschillen zijn in de omgeving. Het erf ligt op een hoger deel in het landschap ligt. De omgeving is gevarieerd qua natuurlijke gradiënten (hoog en droog, laag en nat). Dit heeft zijn effect, onder andere op de potentie voor de aanwezigheid van een diverse flora en fauna.

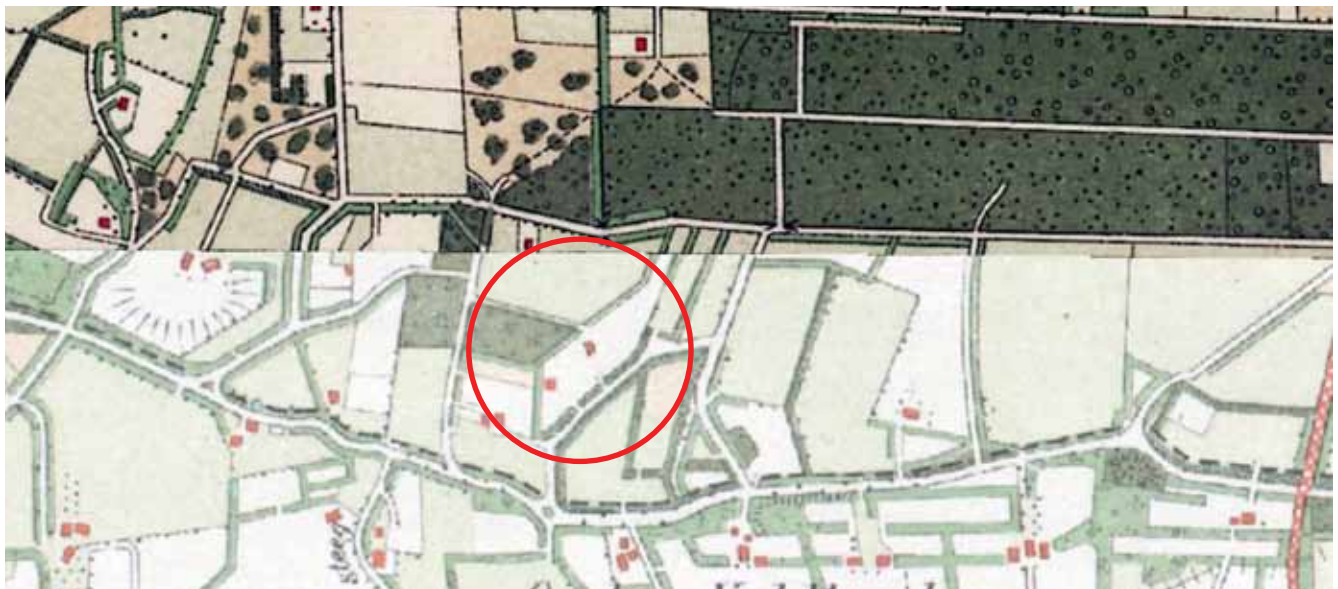
### 3.3 Historische ontwikkeling

Op de Historische kaarten voor 1850 is een grotendeels onontgonnen landschap zichtbaar. Pas vanaf 1850 zijn de eerste ontginningen zichtbaar, waarbij de huidige loop van de kappersweg reeds zichtbaar is. Op de kaart van 1896 is een kleinschalig landschap zichtbaar, met akkers, bosjes, graslanden en heidevelden omzoomt door houtwallen. In de

Vanaf het einde van de 19e eeuw werd er kunstmest gebruikt in de landbouw. Het effect dat dit had is zichtbaar op de kaart van 1920, hier zijn de heidevelden ontgonnen en in gebruik genomen als grasland en akkers. Tussen 1940 en 1960 neemt de kleinschaligheid van het landschap af. Veel van de 'groene erfafscheidingen' werden vervangen door o.a. prikkeldraad. Vanaf 1960 is op de kaarten weinig ontwikkeling van het landschap zichtbaar. De ontwikkeling die zichtbaar is, is voornamelijk een schaalvergroting van de erven en de schuren die daar op staan.



Afbeelding 12. Kaartbeeld 1896



Afbeelding 13. Kaartbeeld 1920



Afbeelding 14. Kaartbeeld 1960



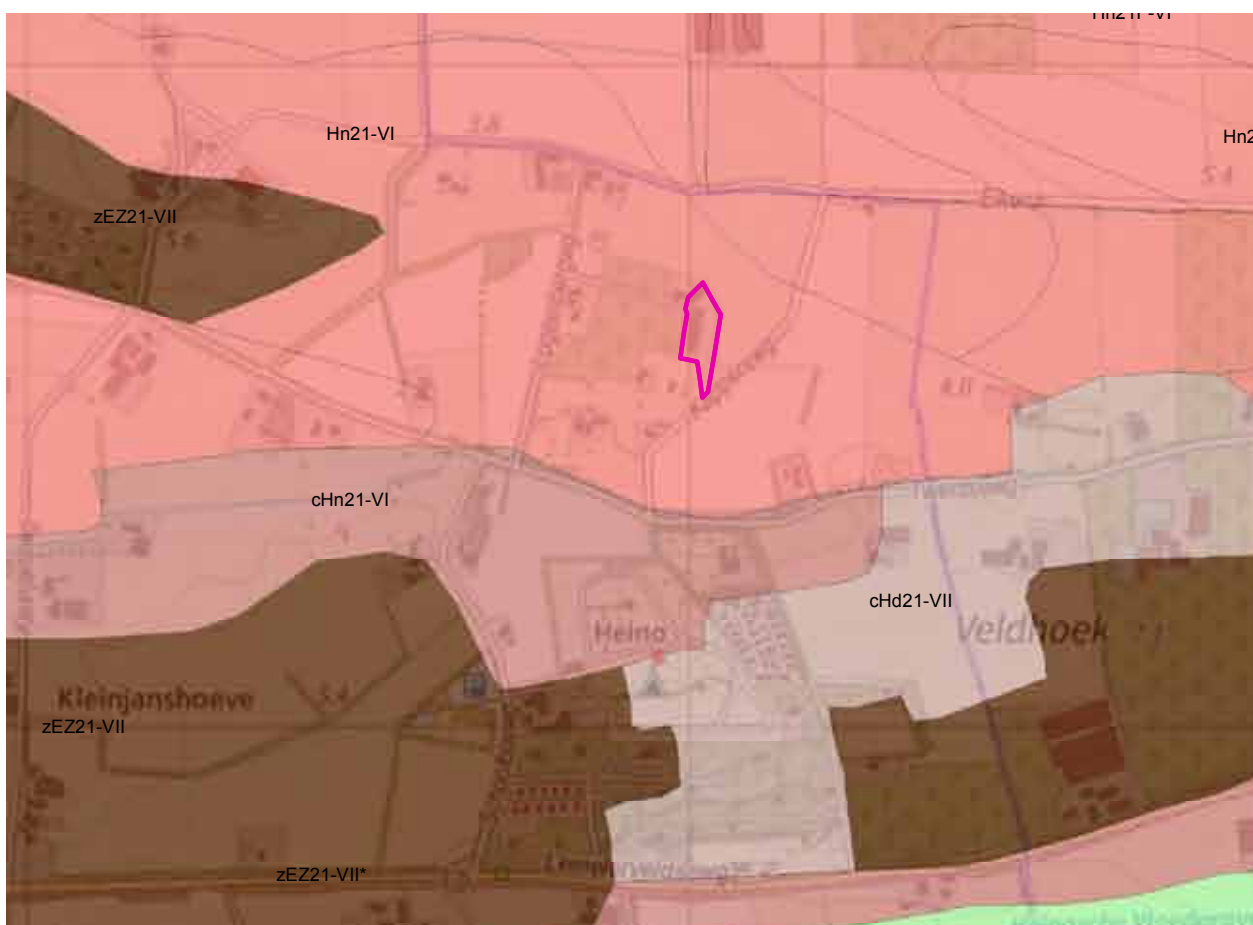
### 3.4 Bodem

De geomorfologische ondergrond en het menselijk gebruik hebben geleid tot bodemvorming en bodemtypologieën. Het projectgebied ligt op een veldpodzol (Hn2, afbeelding 15). Een veldpodzol is leemarm tot zwak leemig en bestaat uit fijn zand. Een veldpodzol was van oorsprong arm en begroeid met heide en bos. Door bemesting met kunstmest en dierlijke mest zijn de meeste veldpodzolen inmiddels sterk verrijkt. De bodemkaart geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze. Op een veldpodzol met de grondwatertrap VI groeit van oorsprong een Berken-Zomereikenbos.

Hierbij horen de volgende plantsoorten:

**Boomvormers:** Zomereik, lijsterbes, zwarte els, ruwe berk en zachte berk, de laatste toenemend naarmate de grond vochtiger is.

**Heesters:** Vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, krent en appelbes.



Afbeelding 15. Bodemkaart





# 4

## ERFINRICHTINGSPLAN

De uitgangspunten uit het voorgaande hoofdstukken zijn vertaald in onderstaande randvoorwaarden. Ze worden per thema behandeld.

### Bebouwing

- Alle bebouwing, met uitzondering van de huidige bedrijfswoning, wordt gesloopt.
- Binnen de grenzen van het huidige agrarisch bouwvlak wordt een nieuwe woning gerealiseerd met een maximale inhoud 750 m<sup>3</sup>,
- Bij zowel de huidige bedrijfswoning als nieuw te realiseren woning wordt een bijgebouw gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- In het Oude Hoevenlandschap op de dekzandrug liggen de gebouwen 'gestrooid' op het erf. Voor de situering van de nieuwe bebouwing wordt bij deze karakteristiek aangesloten. Een rechte lijnige en rationele opzet moet worden voorkomen.
- De bebouwing vormt in de toekomst een ruimtelijk eenheid.

### Erfbeplanting

- In aansluiting op de landschappelijke opgaven uit het landschapsontwikkelplan wordt het plangebied verdicht met landschapselementen als bosjes, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (zoals eik, beuk);
- Door het plaatsen van groen wordt de variatie op het erf vergroot.
- Het gekozen sortiment bestaat uit soorten die bij dit bodemtype past (zie paragraaf 3.4)
- Het erf gaat vloeiend over in het omliggende landschap (geen strakke erf grenzen).

### Ontsluiting

- De bestaande oprit naar het achtererf blijft gehandhaafd en wordt gebruikt als oprit naar het nieuwe woonhuis. De inrit wordt niet verhard, maar blijft onverhard of wordt voorzien van halfverharding. Dergelijke zandwegen en halfverharding passen bij de karakteristiek van dit landschapstype.

### Beeldkwaliteit nieuwe woning

- De gebouwen hebben een rechthoekig plattegrond.
- De nieuwe woning bestaat uit één laag met een kap.
- Het materiaalgebruik en kleurgebruik is ingetogen.



Bomen die thuishoren op een veldpodzolgrond (Hn21) zijn: zomereik (*Quercus robur*), ruwe berk (*Betula pendula*), zachte berk (*Betula pubescens*).

Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom (*Rhamnus frangula*), lijsterbes (*Sobus aucuparia*), krent (*Amelanchier lamarckii*), geoorde wilg (*Salix aurita*) en grauwe wilg (*Salix sinerea*).

In het beplantingsplan zijn voornamelijk deze soorten gebruikt, op 3 walnoten midden op het erf na. Het bosplantsoen bestaat uit de hiervoor genoemde struiken.

Soort	Latijnsnaam	Aantal	maat cm
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	34	16-18
Zomereik toegangspad	<i>Quercus robur</i>	15	16-18
Walnoot	<i>Juglans regia</i>	3	16-18
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	5	16-18
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>	5	16-18
Esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1	16-18
Bosplantsoen vak 1	mix	3-hoeksverband 1x1m 200m <sup>2</sup>	60-80
Bosplantsoen vak 2	mix	3-hoeksverband 1x1m 50m <sup>2</sup>	60-80
Beukenhaag	<i>Fagus Sylvatica</i>	5st/m driehoekverband 85m	60-80

#### Beheer bomen

- Eerste jaar water geven
- Inboet in het eerste jaar.
- Na drie jaar boompalen afzagen op 30 cm maaiveld verwijderen boomband (maaischade palen)
- Jaarlijkse controle bomen en benodigde beheermaatregelen (snoeien)

#### Beheer bosplantsoen

- Eerste jaar water geven
- Tot en met het tweede jaar maaien tussen bosplantsoen
- Inboet in het eerste jaar
- Dunnen na vijf jaar

#### beheer haag

- Eerste jaar water geven
- Eerste jaar inboet
- Jaarlijk twee maal snoeien.
- Jaarlijks drie maal onkruid verwijderen



## **Colofon**

Realisatie woningbouwkavel is een uitgave van Eelerwoude.

### Projectgegevens:

Project: 6985  
Redactie: Eelerwoude  
Vormgeving: Eelerwoude  
Drukwerk: Eelerwoude, Goor  
Bestandsnaam: 160516\_6985\_FS\_Kapperweg 2a heino.indd

### Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: B. Velthuis  
Planoloog: G.Kersten  
Ontwerper: F. Schaefers  
Projectsecretaresse: J. Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2016, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

