

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4 - Wesepe

Landschappelijk inpassingsplan | 12 mei 2022



Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Locatie

In het buitengebied van Wesepe ligt het agrarische erf van de familie Hunneman. De familie is voornemens het agrarische erf om te vormen tot woonerf en daarbij de huidige gebouwen te slopen. De te slopen gebouwen bestaan uit twee landschap ontsierende varkensschuren. De erfontwikkeling is beoogd op perceel OLSOO-H-2846. Dit perceel is gelegen aan de Stapelhaarspad, een karakteristiek zandpad op de dekzandrug. Ten oosten van het erf ligt een bosperceel met recreatieve route en aan de westzijde is een woonerf gelegen.

Nieuwe invulling perceel

Op de desbetreffende kavel wil de familie een vrijstaande gezinswoning met bijgebouw realiseren. Daarnaast zal er tussen de twee kavels een pad van 5 meter breed komen met de functie recht van overpad. Dit pad geeft de mogelijkheid om tot het achterliggende grasland te komen. De kavel waar de erfontwikkeling op zal plaatsvinden bestaat daarmee uit 1450m². Voor de omgeving wordt het erf opgewaardeerd waardoor het de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast waardoor het aansluit op de omgeving, de ambitie en gewenste landschapsbeeld vanuit de provincie en gemeente.



Buitengebied Wesepe met daarop het aangegeven plangebied.



Plangebied erfontwikkeling waarbij de te slopen gebouwen nog zichtbaar zijn.



Zicht op plangebied grenzend aan het bosperceel met één van de twee te slopen gebouwen.



Zicht op plangebied grenzend aan het bestaande woonerf met één van de twee te slopen gebouwen.



Zicht op plangebied vanaf Stapelhaarspad met daarop te zien de twee te slopen gebouwen.



Grens met de kavel tot het bosperceel.



Plangebied erfontwikkeling Stapelhaarspad 4.

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Landschapsanalyse

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. Een hoger gelegen plek die tussen twee dalvormige laagtes in ligt. De bodem bestaat uit zandgronden die in dit geval redelijk droge en schrale eigenschappen hebben. Het grondwater ligt dan ook laag onder het maaiveld wat goed terug te zien is aan de soorten waaruit het bosperceel bestaat, voornamelijk loof- en naaldhout. Door de kleine dekzandrug waar het plangebied op ligt, onderscheidt het zich van de omgeving waar nattere omstandigheden waar te nemen zijn. Dit onderscheid zal extra worden aangezet voor de ruimtelijke kwaliteit.

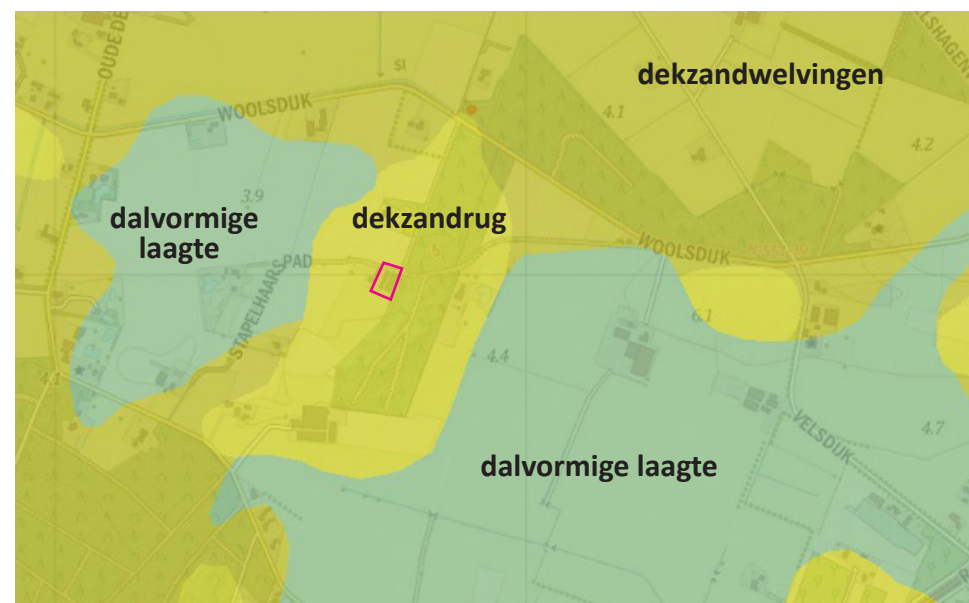
Op de historische kaarten is zichtbaar dat er al heel lang wordt gehuisvest op deze plek. Logische waarneming door de hogere ligging in het landschap. Het perceel heeft verschillende bebouwing en erfindelingen gekend. Op de historische kaart van 1940 is te zien hoe de weg mooi aftakt in het erf en zo een natuurlijke verhouding met de omgeving krijgt. De omgeving heeft altijd de karakteristieken van een dekzandrug zoveel mogelijk weten te behouden. Voor de directe omgeving van het erf geldt daarvoor onder andere de zandweg waaraan het erf gelegen is, de afwisseling tussen verdichte en open ruimtes en het reliëf van het landschap.



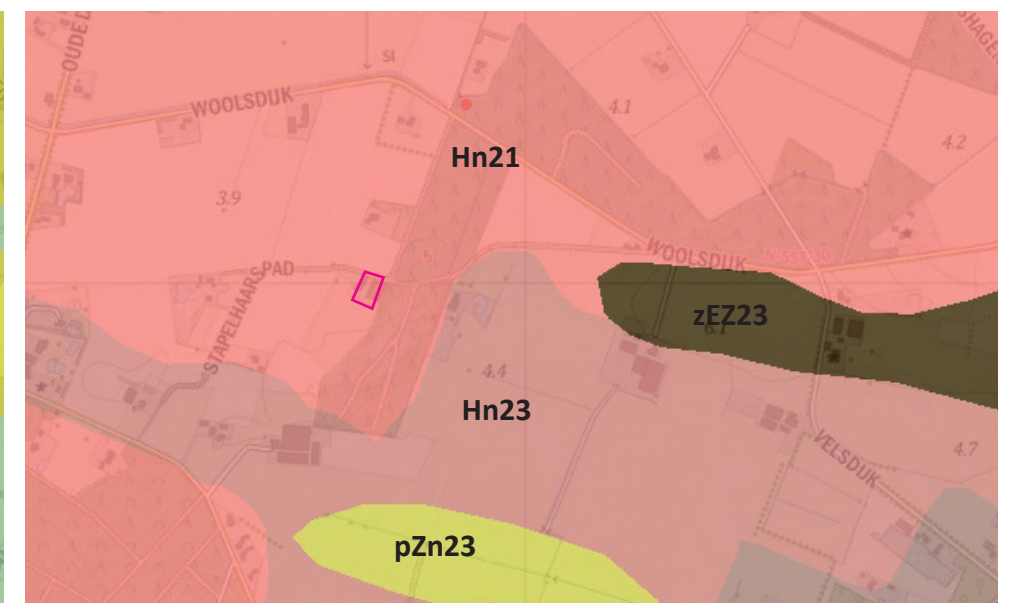
Historische kaart 1940



Historische kaart 1990



Geomorfologische kaart



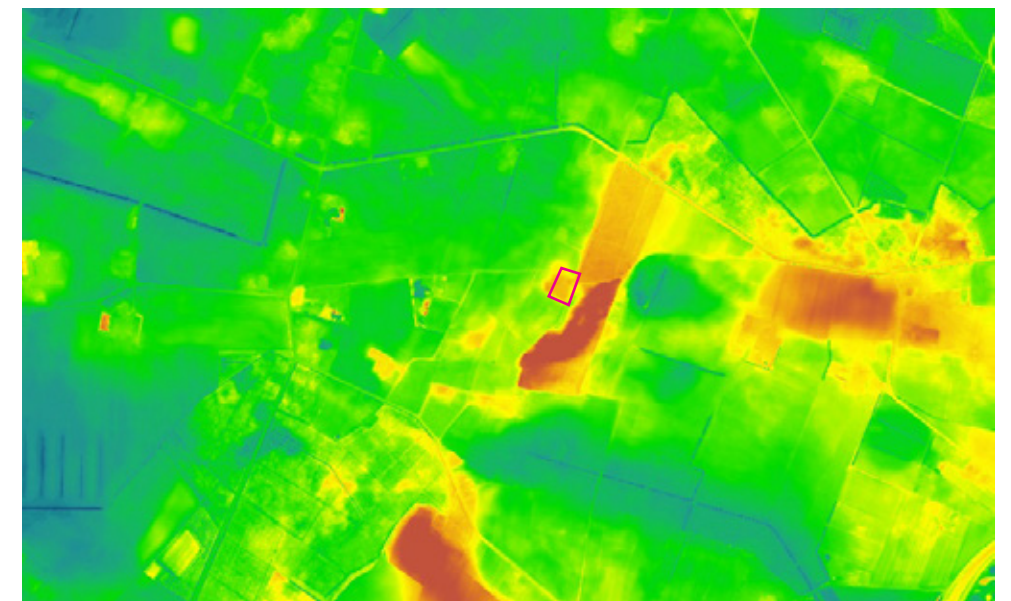
Bodemkaart, Wesepe gelegen op de zandgronden.



Voorzijde plangebied, zandweg Stapelhaarspad.



Achterzijde plangebied met zicht op aangrenzend bosperceel.



Hoogtekaart, de dekzandrug is op deze kaart goed waar te nemen.
Pnummer: 202564 | Mei '22 | Eelerwoude

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Beleidsanalyse

De realisatie van het woonerf met een vrijstaande woningen en bijgebouw in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, middels landschappelijke inpassing, sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel, het Landschapsontwikkelingsplan Salland en de Structuurvisie Olst-Wijhe

Omgevingsvisie Overijssel (2017)

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit staan centraal in de Omgevingsvisie. Duurzaamheid: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.” Ruimtelijke kwaliteit: “datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit: De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of ‘goed voelen’ van de mens.

Hierbij worden vier categorieën onderscheiden:

- De behoefte aan geborgenheid, privacy, beschutting en veiligheid. Deze behoefte hangt onder meer samen met maat en schaal van de omgeving.
- De behoefte aan contact, communicatie. Deze behoefte hangt samen met de wijze waarop de omgeving wordt ingericht, met de ontsluiting van de omgeving, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en medemensen.
- De behoefte aan (nieuwe) informatie, zintuiglijke prikkels, variatie en verrassing. Deze behoefte hangt onder meer samen met de diversiteit of complexiteit van de omgeving.
- De behoefte aan duidelijkheid, ordening, inzicht en herkenning. Deze behoefte hangt onder meer samen met de structuur, eigenheid en identiteit van de omgeving.

De Omgevingsvisie gaat uit van ontwikkelperspectieven.

Het plangebied ligt in het mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie ‘voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ staat hierbij voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling te waarborgen, worden in de Catalogus Gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Overijssel randvoorwaarden gesteld. Hierbij worden de volgende lagen onderscheiden. In het plangebied komen de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap voor.

Natuurlijke laag | Ambitie dekzandvlakte en ruggen:

“Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.”

Laag van het agrarisch cultuurlandschap | Ambitie oude hoevenlandschap:

“Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid”.

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Landschapsonwikkelingsplan Salland (2008)

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap met als deelgebied de dekzandruggen. Door de reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat er een gevarieerd landschapsbeeld van besloten en een half open landschap.

Landgoederen zijn veel aanwezig in dit landschapstype.

De buitenplaatsen vormen een karakteristiek beeld.

Voornamelijk bij landgoederen is het verschil in de hogere en lagere delen in het landschap goed waar te nemen.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieke door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

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.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het 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 groen achtergrond.
- Knooperven.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond.
- Zandwegen.
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen.
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.



Bron: LOP Salland(2008) - Gewenst toekomstbeeld dekzandruggen.

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Inrichtingsplan

Het beoogde erf ligt in de omgeving waar de landschapsidentiteit van dekzandruggen nog goed zichtbaar is. Deze identiteit wordt op het erf versterkt en gewaarborgd. Door het slopen van de agrarische gebouwen wordt het aanzicht wat men krijgt vanaf de Woolsdijk een hele verbetering. De landschapsontsierende gebouwen verdwijnen alsmede de verrommeling die op het erf is ontstaan door o.a. verwilderende beplanting. Door de erfontwikkeling ontstaat er een erf wat opgaat in zijn omgeving en past bij het landschap.

Het woonhuis wordt georiënteerd op de noordzijde van de kavel richting Stapelhaarspad. Hierdoor heeft men een grote achtertuin die doorloopt in het achterliggende grasland. Aan de achterzijde van de kavel wordt het bijgebouw gerealiseerd welke indicatief op de tekening is weergegeven. Bijgebouw(en) hebben samen een totaal oppervlak van maximaal 100m².

Doordat het huidige woonerf de gebouwen precies in tegenovergestelde richting heeft gepositioneerd, voelt het voor de belevenis aan als één totaal erf.

Om te voorkomen dat er drie verschillende opritten worden gerealiseerd, ingang bestaand woonerf, ingang nieuw woonerf en ingang grasland, worden deze zoveel mogelijk geclusterd. Vanuit historische kaarten (1940) is op te maken dat voorheen de Stapelhaarspad als het ware doorliep in de oprit van het erf. De gebouwen waren hier vervolgens op georiënteerd. Later wanneer er meerdere bijgebouwen op het erf bijkwamen verdween deze erf-opstelling. Om in de nieuwe situatie zoveel mogelijk te clusteren worden de opritten zowaar naast elkaar gelegd waarbij deze aan de Stapelhaarspad opsplitsen.

Aan de voorzijde van het erf worden nieuwe beplantingselementen toegepast. Deze bestaan uit fruit- en/of vruchtdragende bomen en solitaire bomen. Hiermee krijgt het erf een groen aanzicht waarbij de gebouwen hierin op zullen gaan. Daarnaast sluiten de solitaire bomen aan op het aangrenzende bosperceel wat voor een geleidelijke overgang zorgt.

Om voor de bewoners een natuurlijke erfafscheiding te creëren worden er aan beide zijdes beplantingselementen



toegepast. Deze beplantingselementen wisselen elkaar af zodat de erven niet geïsoleerd van elkaar af komen te liggen en het als één totaal erf blijft aanvoelen. Deze elementen bestaan uit een haag en een houtsingel waardoor de nodige privacy ontstaat.

De beplanting die op het hele erf wordt toegepast zijn standplaats gebonden soorten. Hierdoor zijn de beplantingselementen extra in trek bij plaatsgevonden insecten, kleine zoogdieren en vogels. Daarmee wordt de biodiversiteit in de omgeving verhoogd en gewaarborgd.

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Beplantingselementen

Op het erf worden de volgende beplantingselementen toegepast:

- Solitaire bomen
- Houtsingel
- Hagen
- Fruitbomen



Solitaire boom

Solitaire bomen geeft een overgang en/of natuurlijke scheiding weer tussen het weiland en de woonkavels. Daarnaast zorgt het voor een overgang in massa en geeft het variatie op het perceel. Door de solitaire boom toe te passen komt er evenwicht in grijze en groene massa en wordt er aansluiting gezocht met de bestaande bomen in de directe omgeving.



Houtsingel

Houtsingels zijn een veel voorkomende beplantingselement op de dekzandruggen. Door een houtsingel aan te planten op het erf wordt de nieuwe bebouwing overschaduwd door groen en geeft het voor de omgeving een natuurlijke uitstraling. Daarnaast zal de houtsingel een meerwaarde bieden voor bepaalde fauna welke in en rondom het bosperceel leven. Door in de houtsingel gebiedseigen beplanting toe te passen welke ook een bron van voedsel zijn, geeft het een ecologische meerwaarde aan het gebied.



Nestkasten

In het bos zijn veel holenbroeders aanwezig, zoals de gekraagde roodstaart en de bonte vliegenvanger. Door extra nestkasten op te hangen rondom het erf ontstaan er aangename broedplaatsen voor deze soorten.



Hagen

De haag wordt aangeplant tussen de twee opritten in. Hierdoor is er een duidelijke afscheiding tussen de kavels en biedt het de nodige privacy. Het is een losse haag waardoor er een goede aansluiting plaatsvindt met de houtsingel en de omgeving. De haag zal uit verschillende soorten bestaan passend bij de standplaats. Denk daarbij aan o.a. Ligustrum ovalifolium en Rosa canina



Fruitbomen

Aan de voorzijde, grenzend aan de paden, worden enkele fruitbomen aangeplant. Deze fruitbomen kenmerken het erf en zijn daarnaast een bron van voedsel en stuifmeel voor de biodiversiteit in de omgeving. Zandgrond heeft niet voor alle fruitbomen ideale groeiomstandigheden. In deze omgeving is o.a. de Prunus avium een goede soort om toe te passen.

Erfontwikkeling Stapelhaarspad 4

Bepantingslijst



-  Nieuwe fruitbomen
-  Nieuwe solitaire
-  Nieuwe haag
-  Nieuwe houtsingel

Bepantingsvak	Plantnaam	Plantmaat	Kwaliteit	%	oppervlak (m2)	Stuks per m2	planten (stuks)	Eenheid	Plantverband
Solitaire									
S1	Betula pubescens	16-18	Drdk Ø50cm				2 st		n.v.t.
	Pinus sylvestris	16-18	Drdk Ø50cm				1 st		n.v.t.
Haag									
	Acer campestre	80-100	wortelgoed	10	20m	7m1	14 st		Dubbele rij
	Cytisus scoparius	60-80	C2	15			21 st		Dubbele rij
	Amelanchier lamarckii	60-80	C2	15			21 st		Dubbele rij
	Philadelphus coronarius	60-80	C2	10			14 st		Dubbele rij
	Rosa canina	60/80	wortelgoed	15			21 st		Dubbele rij
	Ligustrum ovalifolium	60/80	wortelgoed	20			28 st		Dubbele rij
	Lonicera periclymenum	60-80	C2	15			21 st		Dubbele rij
Fruitbomen									
	Prunus avium 'Karina'		Hoogstam				1 st		n.v.t.
	Prunus avium 'Regina'		Hoogstam				1 st		n.v.t.
	Pyrus communis 'Conference'		Hoogstam				1 st		n.v.t.
	Malus domestica 'Jonathan'		Hoogstam				1 st		n.v.t.
	Malus domestica 'Elstar'		Hoogstam				1 st		n.v.t.
Houtsingel									
	Aronia prunifolia	60-80	C2	20	120	1	24 st		Wildverband
	Acer campestre	80-100	wortelgoed	10			12 st		Wildverband
	Amelanchier lamarckii	60-80	C2	20			24 st		Wildverband
	Frangula alnus	60-80	C2	15			18 st		Wildverband
	Salix aurita	40-60	C1	10			12 st		Wildverband
	Betula pendula	14-16	Drdk Ø40cm	15			18 st		Wildverband
	Alnus glutinosa	60-80	C2	10			12 st		Wildverband