

Erfinrichtingsplan

Middelerstraat 11 te Olst



Erfinrichtingsplan

Middelerstraat 11 te Olst

In opdracht van: Dhr. A.M. Besten
Middelerstraat 11
8121 RN Olst

Opgesteld door: Pratensis B.V.
Einsteinstraat 12a
7601 PR Almelo

ing. G.R. (Gerbert) Engberts
06 - 1886 6326
gerbert.engberts@pratensis.nl



Versie: 1.0
Datum: 7 februari 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Inventarisatie en analyse	6
2.1	Omgevingsvisie Overijssel.....	6
2.1.1	<i>Natuurlijke laag - Dekzandvlakte en -ruggen</i>	<i>6</i>
2.1.2	<i>Laag van het agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap.....</i>	<i>7</i>
2.1.3	<i>Stedelijke laag - Informele trage netwerk/Verspreide bebouwing</i>	<i>7</i>
2.1.4	<i>Laag van de beleving - Donkerte/IJssellinie inundatieveld</i>	<i>8</i>
2.2	Landschapsontwikkelingsplan Salland	9
2.3	Historie en huidige situatie projectlocatie	9
2.4	Conclusie	11
3	Wensen initiatiefnemer	12
4	Erfinrichting- en beplantingsplan	13
4.1	Erfstructuur	13
4.2	Bebouwing.....	13
4.3	Erfbeplanting	14
4.3.1	<i>Erfsingel</i>	<i>14</i>
4.3.2	<i>Haag.....</i>	<i>14</i>
4.4	Plankaart	15

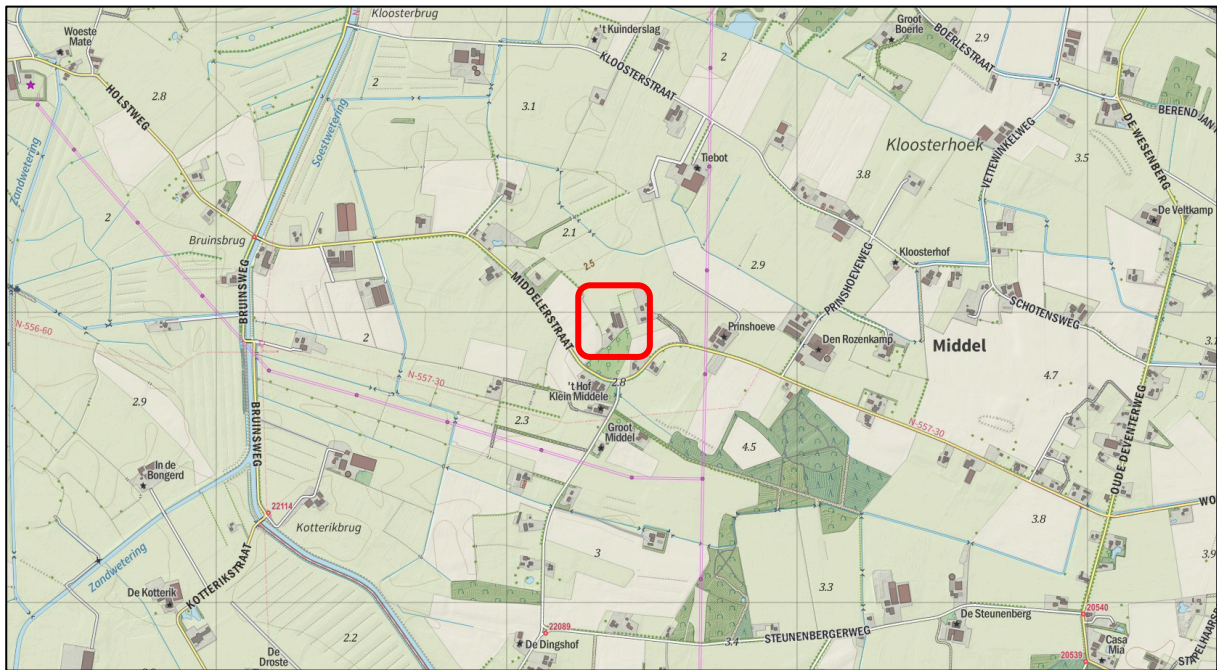
1 Inleiding

De familie Besten woont aan de Middelerstraat 11 te Olst. In het verleden heeft de familie Besten op deze locatie een varkensbedrijf gehad. Vanaf 1999 zijn de voormalige varkensschuren in gebruik genomen als caravanstalling. De overige bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als werktuigenberging en opslaglocatie. De voormalige bedrijfsgebouwen dateren van eind jaren '60, begin jaren '70. De staat van de gebouwen is in de loop der jaren verslechterd, bovendien zijn de schuren voorzien van asbestdaken. De landbouwgronden behorend bij de locatie zijn verhuurd aan derden.

De familie Besten wil op de locatie Middelerstraat 11 de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, door het slopen van alle voormalige bedrijfsgebouwen, herbouw van een werktuigenberging in passende stijl en herinrichting en landschappelijke inpassing van het erf. In ruil voor het slopen van alle voormalige bedrijfsgebouwen en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wenst de familie Besten het agrarisch perceel aan het Middelerpad in buurtschap Middel om te vormen tot bouwkaavel voor een woning.

Het plan is door middel van een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Olst-Wijhe. De gemeente heeft positief besloten om onder voorwaarden mee te werken aan de ontwikkeling en daarmee aan de herziening van het bestemmingsplan van het perceel aan het Middelerpad.

De landschappelijke inpassing van het erf wordt in voorliggend plan beschreven. De landschappelijke inpassing van het om te vormen perceel aan het Middelerpad in buurtschap Middel wordt in een separaat erfinrichtingsplan beschreven.



Figuur 1.1 Topografische kaart projectgebied (projectlocatie is rood omkaderd).



Figuur 1.2 Luchtfoto projectgebied (projectlocatie is rood omkaderd).

2 Inventarisatie en analyse

In dit hoofdstuk wordt het relevante provinciale- en gemeentelijke beleid en de historie van de projectlocatie beschreven.

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het belangrijkste ruimtelijk plan voor dit project is de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks bijgewerkt. De laatste actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 is op 30 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.

Belangrijke thema's uit de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. In de omgevingsvisie zijn onder andere de gebiedskenmerken beschreven. In de Catalogus Gebiedskenmerken, vastgesteld op 26 september 2018, zijn aan de gebiedskenmerken ook ambitie en sturing toegevoegd.

De gebiedskenmerken zijn opgedeeld in vier lagen:

1. natuurlijke laag;
2. laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. stedelijke laag;
4. laag van de beleving.

Op basis van bovengenoemde lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1.1 Natuurlijke laag - Dekzandvlakte en -ruggen

De projectlocatie ligt op de dekzandvlakte en -ruggen van Overijssel, zie figuur 2.1. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend is dat het reliëf op veel plaatsen is vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de aanwezige hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



Figuur 2.1 Kaart van natuurlijke laag - Dekzandvlakte en -ruggen (projectlocatie is rood omkaderd).

De natuurlijke laag kent voor de projectlocatie de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag (hoogteverschillen) en tussen droog en nat (watersysteem);
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

2.1.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap

De projectlocatie ligt in het oude hoevenlandschap, zie figuur 2.2. Het oude hoevenlandschap 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. Het oude hoevenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en - voormalige - heidevelden. Het zijn contrastrijke landschappen met veel variatie op korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen en daartussen kleinere (boven)lopen van beken.



Figuur 2.2 Kaart van laag van het agrarisch cultuurlandschap - Oude hoevenlandschap (projectlocatie is rood omkaderd).

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent voor de projectlocatie de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang tussen de landschapselementen (eiken, houtwallen).

2.1.3 Stedelijke laag - Informele trage netwerk/Verspreide bebouwing

De projectlocatie behoort bij het informele trage netwerk en verspreide bebouwing, zie figuur 2.3. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en aanvaardbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen is er sprake van discontinuïteit.

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.



Figuur 2.3 Kaart van de stedelijke laag - Informele trage netwerk en Verspreide bebouwing (projectlocatie is rood omkaderd).

De stedelijke laag kent voor de projectlocatie de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, behoud van onderscheid tussen de voor- en achterzijde van het erf en er vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats;
- Bij erfontwikkelingen als sloop van stallen een robuust erfensemble behouden.

2.1.4 Laag van de beleving - Donkerte/IJssellinie inundatieveld

De projectlocatie bevindt zich in een donkerte gebied, zie figuur 2.4. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Het zijn de relatief 'luwe' dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk.



Figuur 2.4 Kaart met laag van de beleving - Donkerte en IJssellinie inundatieveld (projectlocatie is rood omkaderd weergegeven).

De laag van de beleving kent voor de projectlocatie de volgende uitgangspunten:

- Bij ontwikkelingen het gebied minstens zo donker houden en liever nog wat donkerder maken door minimale toepassing van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht.

2.2 Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Salland is vastgesteld in 2008 en zet in op het benutten van gebiedsdynamiek om de verschillende landschapstypen te versterken. Het gaat daarbij in eerste plaats om landbouw, waarbij ook schaalvergroting een 'motor' kan zijn. Ook waterbeheer, natuurontwikkeling, recreatie en 'rood' in het landelijk gebied kunnen aanleidingen bieden voor kwaliteitsverbetering.

De projectlocatie ligt in het dekzandlandschap, op een dekzandrug. Het landschapsbeleid is hier 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 volgende landschappelijke karakteristiek is van toepassing op de projectlocatie:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het open karakter;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Kleinschalige grillige blokverkaveling, deels omzoomd met houtwallen.

In het LOP worden verschillende 'motoren' voor landschapsonwikkeling in een landschap van dekzandruggen genoemd. De 'motoren' met bijbehorende omschrijving zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Motor	Omschrijving
Natuurontwikkeling	Verdichten ruggen door realisatie droge verbindingen.
Landelijk wonen en werken	Ruimtelijk verdichten door toepassen rood voor rood en nieuwe landgoederen in combinatie met aanleg landschapselementen.

Tabel 2.1 'Motoren' voor landschapsonwikkeling in landschap van dekzandruggen.

Natuurontwikkeling - Droge natuurverbindingen

Op de hogere zandruggen worden loofbossen, houtwallen, struwelen, singels, akkers en bloemrijke graslanden nagestreefd. In ecologische zin vervullen de beplante dekzandruggen een belangrijke functie voor de flora en fauna van het droge bostype en het halfopen kleinschalige landschap. De aaneengeslotenheid voorkomt isolatie en schept mogelijkheden voor migratie. Landschapselementen als lanen en houtwallen hebben ook een belangrijke betekenis als verbindende elementen in deze structuur en zullen versterkt en hersteld worden.

Landelijk wonen en werken - Rood voor Rood - Transformatie van agrarisch bedrijf naar burgererf - Ruimtelijke kwaliteit erven

De transformatie van agrarische bedrijven naar burgererven heeft consequenties voor de inrichting van het erf. Daarbij is aandacht voor 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 boerderij;
- Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van 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. De locatie aan de Middelerstraat 11 ligt in het kampen- en essenlandschap/oude hoevenlandschap.

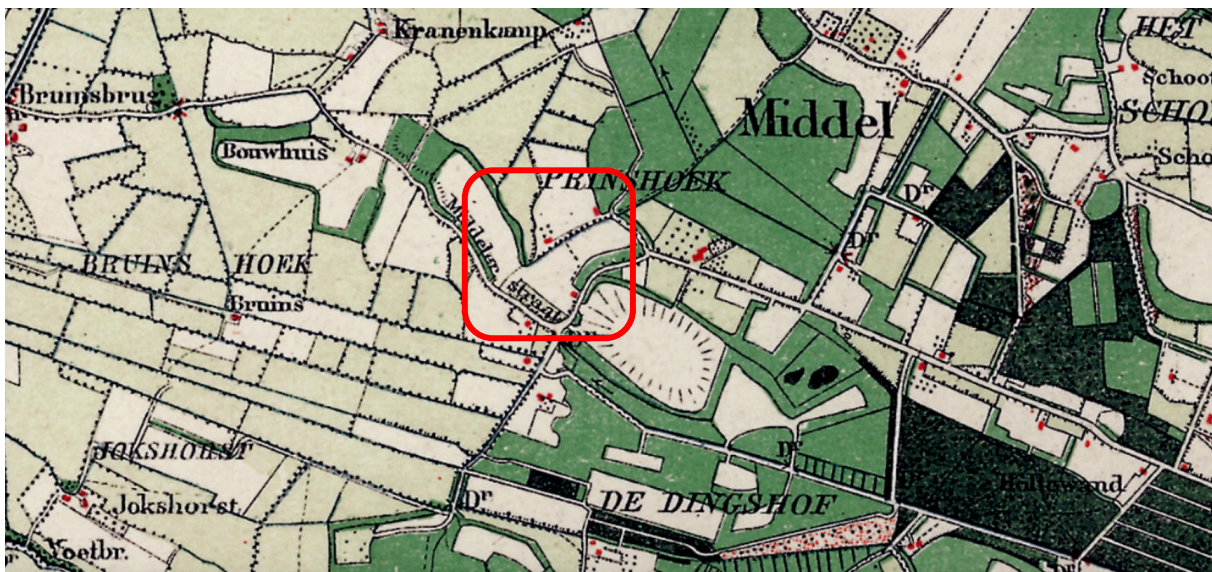
2.3 Historie en huidige situatie projectlocatie

Op historische kaarten is te zien dat de locatie aan de Middelerstraat 11 al vroeg is ontgonnen. Rond 1850 bestond de omgeving voor het grootste deel uit bos, heide en een aantal ontgonnen percelen. Destijds was al wat verspreide bebouwing aanwezig en is het erf aan de Middelerstraat 11 zichtbaar. Rond 1900 is een groot deel van de heide reeds ontgonnen en omstreeks 1950 is ook een groot deel van het bos verdwenen en in gebruik genomen als landbouwgrond.

In de huidige situatie zijn veel kleinere kavels samengevoegd tot grotere percelen. De percelen aan de rechterzijde van de toegangsweg zijn in gebruik bij een coniferenkweker. In de directe omgeving van het erf zijn alle bospercelen en bijna alle houtwallen en erfsingels verdwenen. Aan de zuid- en oostzijde van het erf is nog een erfsingel aanwezig en aan de westzijde staan een aantal solitaire bomen. De laatste grote verandering op het erf vond plaats aan het eind van de jaren '60, begin jaren '70 door de bouw van varkensstallen. Nu de varkensstallen hun functie hebben verloren vindt opnieuw erfontwikkeling plaats door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een werktuigenberging.



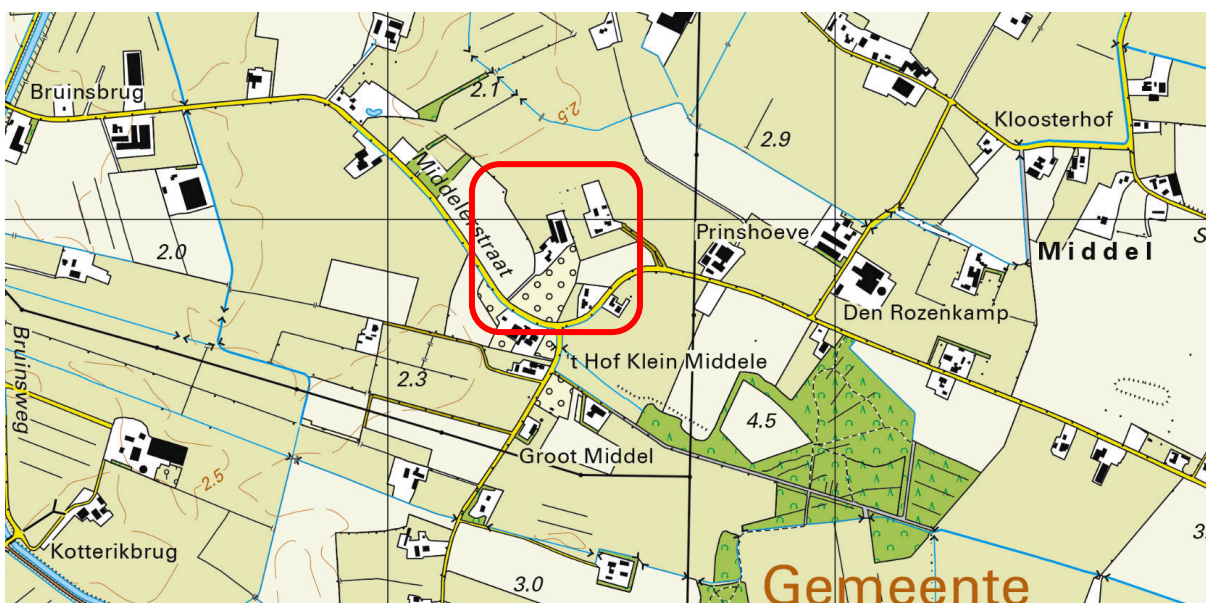
Figuur 2.5 Historische kaart 1850.



Figuur 2.6 Historische kaart 1900.



Figuur 2.7 Historische kaart 1950.



Kaart 2.8 Topografische kaart 2018.

2.4 Conclusie

De visie vanuit het landschap gaat uit van bijdrage aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, behoud van een robuust erfensemble, gebruik van bestaande landschapselementen en het koppelen van het erf aan het landschap door middel van een passende erfindeling, begrenzing, beplantingsvormen en sortimentskeuze.

Op het erf aan de Middelerstraat wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt en een werktuigenberging in passende stijl gebouwd, wat een bijdrage levert aan ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en behoud van een robuust erfensemble. De oppervlakte van het erf wordt fors kleiner en bij de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van erfbeplanting die qua beplantingsvormen en sortiment aansluit op bestaande landschapselementen. De bebouwing wordt hierdoor grotendeels aan het zicht vanaf de openbare weg (Middelerstraat) onttrokken, vanaf het erf blijven richting de Middelerstraat en andersom doorkijkjes bestaan.

3 Wensen initiatiefnemer

De familie Besten wil het erf aan de Middelerstraat 11 op een landschappelijk passende wijze herontwikkelen, in combinatie met de ontwikkeling van een nieuw compact erf aan het Middelerpad (hiervoor is een separaat plan opgesteld). Zij hebben voor hun erf aan de Middelerstraat onderstaande wensen. Deze zijn ook weergegeven op kaart 3.1.

Nr.	Omschrijving
1	Behoud van de bestaande woning (1).
2	Slopen van het afdak achter de woning (2), schuur (3), het afdak en de werktuigenberging (4a/4b) en de voormalige varkensschuren (5 en 6), inclusief het verwijderen van de asbestdaken. De te slopen gebouwen hebben een totale oppervlakte van circa 1.220 m ² .
3	Bouwen van een nieuwe werktuigenberging van max. 250 m ² in passende stijl en passend materiaalgebruik.
4	Erf verkleinen; huidige erf deels omvormen tot landbouwgrond en toevoegen aan achterliggend landbouwperceel.
5	Bestaande erfbeplanting aanvullen en niet meer passende erfbeplanting verwijderen.
6	Verwijderen van erfverharding bij te slopen gebouwen en het laten aansluiten van erfverharding op de nieuw te bouwen werktuigenberging.

Tabel 3.1 Wensen ten aanzien van herontwikkeling Middelerstraat 11.



Figuur 3.1 Luchtfoto met nummering bestaande bebouwing.

4 Erfinrichting- en beplantingsplan

4.1 Erfstructuur

Door het slopen van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een werktuigenberging achter de woning ontstaat een compact erf. Een groot deel van het huidige erf, waar de voormalige bedrijfsgebouwen staan, wordt bij het achterliggend agrarisch perceel aangetrokken. De oppervlakte van het erf neemt hierdoor af van ca. 5.750 m² naar ca. 3.150 m². Ook de erfverharding voor en tussen de voormalige bedrijfsgebouwen wordt verwijderd. In de gewenste situatie loopt de erfverharding door tot achter de nieuw te bouwen werktuigenberging. Hierdoor is de werktuigenberging zowel vanaf de achterkant als zijkant bereikbaar en ontstaat de mogelijkheid om met tractoren en ander materieel te draaien op het erf. De aanwezige beplanting is passend voor de streek en wordt versterkt.

4.2 Bebouwing

Door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en beperkt terugbouwen zal de bebouwing op de projectlocatie fors afnemen van 1.370 m² naar 400 m². In de toekomstige situatie bestaat de bebouwing uit de huidige woning (150 m²) en de nieuw te bouwen werktuigenberging met een oppervlakte van maximaal 250 m². De nieuw te bouwen werktuigenberging komt achter de woning te staan in lijn met de zijgevel van de woning. Het zicht vanuit de woning blijft hierdoor zoveel mogelijk behouden. Dit sluit aan bij de bebouwingskenmerken van andere erven in de omgeving, waarbij bedrijfsgebouwen in de meeste gevallen achter de (bedrijfs)woning staan. Verder wordt de werktuigenberging gebouwd in passende stijl en passend materiaalgebruik. Hieronder zijn enkele voorbeelden van mogelijke bijgebouwen opgenomen.



Foto 1, afkomstig van Bincx B.V. (Van den Brink Montage).



Foto 2, afkomstig van Bouwbedrijf Roossink B.V.



Foto 3, afkomstig van Bouwbedrijf Elpenhof B.V.

4.3 Erfbeplanting

4.3.1 Erfsingel

Bij de herinrichting van het erf wordt gebruik gemaakt van bestaande groenstructuren en passende beplantingsvormen en sortimentskeuze.

De bestaande erfsingel aan de zuidkant van het erf wordt opgenomen in een aan te planten erfsingel aan de zuid-, oost- en noordkant van het erf. De beplanting direct rondom de te slopen voormalige varkensschuren wordt verwijderd. Het deel van de erfsingel naast en voor de woning bestaat uit solitaire bomen zonder ondergroei. Dit blijft zo om het zicht vanuit de woning en doorkijkjes vanaf de Middelerstraat naar het erf te behouden.

Afmeting / Oppervlakte	Element	Aantal	Soorten	Bijzonderheden
52 m	Erfsingel/Bomenrij	1 st. per 4 m ¹	<u>Bomen:</u> - Veldesdoorn - Zwarte els - Linde - Beuk	Gevarieerd bomenbestand in losse structuur.
68 m	Erfsingel/Houtsingel		<u>Bomen:</u> - 10% Veldesdoorn - 10% Zwarte els - 10% Linde en/of Beuk <u>Struiken:</u> - 10% Vuilboom - 20% Meidoorn - 20% Lijsterbes - 10% Hondсроos - 10% Gelderse roos	Plantverband 1 x 1 m, blokverband, maat 60-100 cm, bomen in losse structuur.

Tabel 4.1 Assortiment erfsingel.

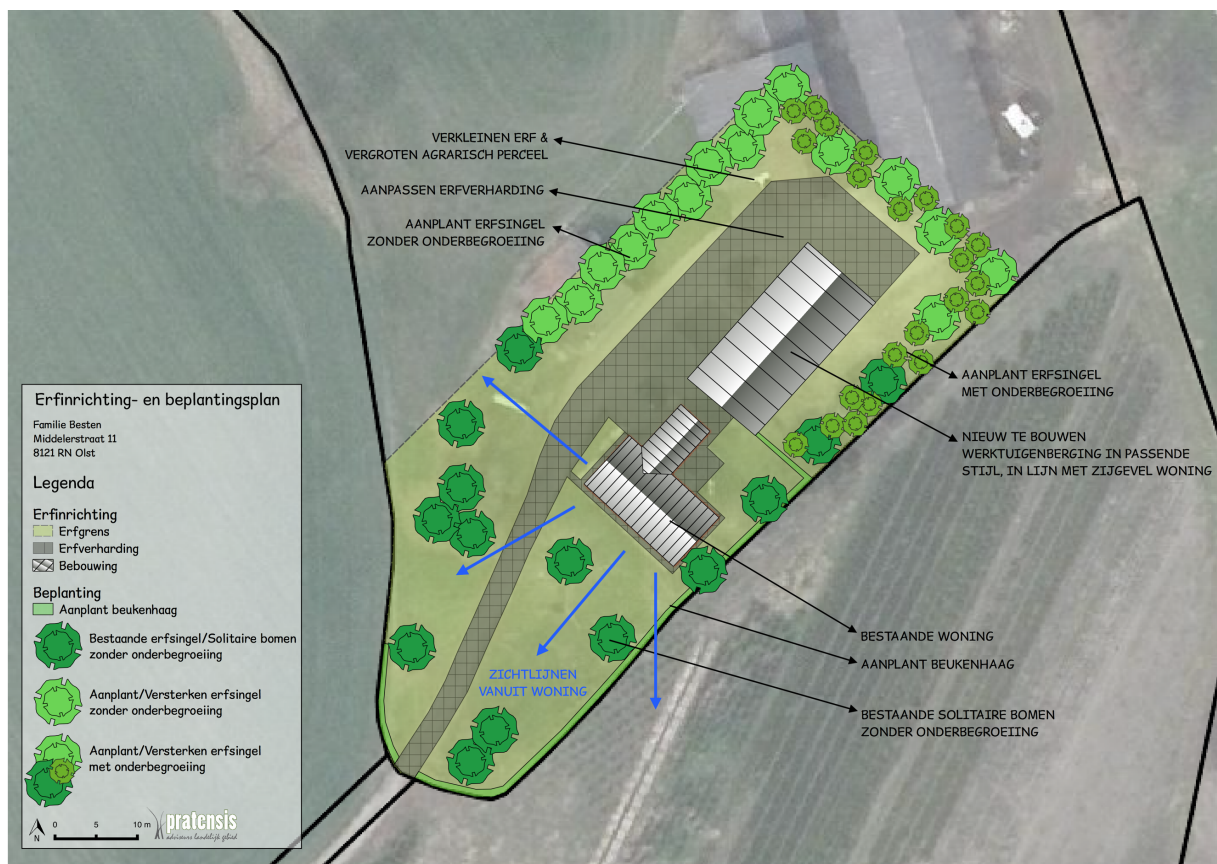
4.3.2 Haag

De woning en tuin wordt omsloten door een groenbladige beukenhaag aangeplant van ca. 1 meter hoog, om het zicht vanuit de woning te behouden. Deze soort past in het landschap en wordt ook in de omgeving gebruikt.

Afmeting / Oppervlakte	Element	Aantal	Soorten	Bijzonderheden
90 m	Beukenhaag	5 st. per m ¹	Groene beuk(enhaag)	Enkele rij

Tabel 4.2 Assortiment haag.

4.4 Plankaart



Figuur 4.1 Erfinrichting- en beplantingsplan Middelstraat 11.