

Erfinrichtingsplan

Middelerpad ong. te Olst



Erfinrichtingsplan

Middelerpad ong. te Olst

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

Opgesteld door: Pratenis 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>	6
2.1.2	<i>Laag van het agrarisch cultuurlandschap - Oude Hoevenlandschap</i>	7
2.1.3	<i>Stedelijke laag - Informele trage netwerk/Verspreide bebouwing</i>	7
2.1.4	<i>Laag van de beleving - Donkerte/IJssellinie inundatieveld</i>	8
2.2	Landschapontwikkelingsplan Salland	9
2.3	Historie projectlocatie	9
2.4	Conclusie	11
3	Wensen initiatiefnemer & Visie vanuit het landschap	12
4	Erfinrichting en beplanting	13
4.1	Erfstructuur	13
4.2	Bebouwing	13
4.3	Erfbeplanting	13
4.3.1	<i>Erfsingel</i>	13
4.3.2	<i>Haag</i>	13
4.3.3	<i>Boomgaard</i>	13
4.4	Voorstel erfinrichting en beplanting	14

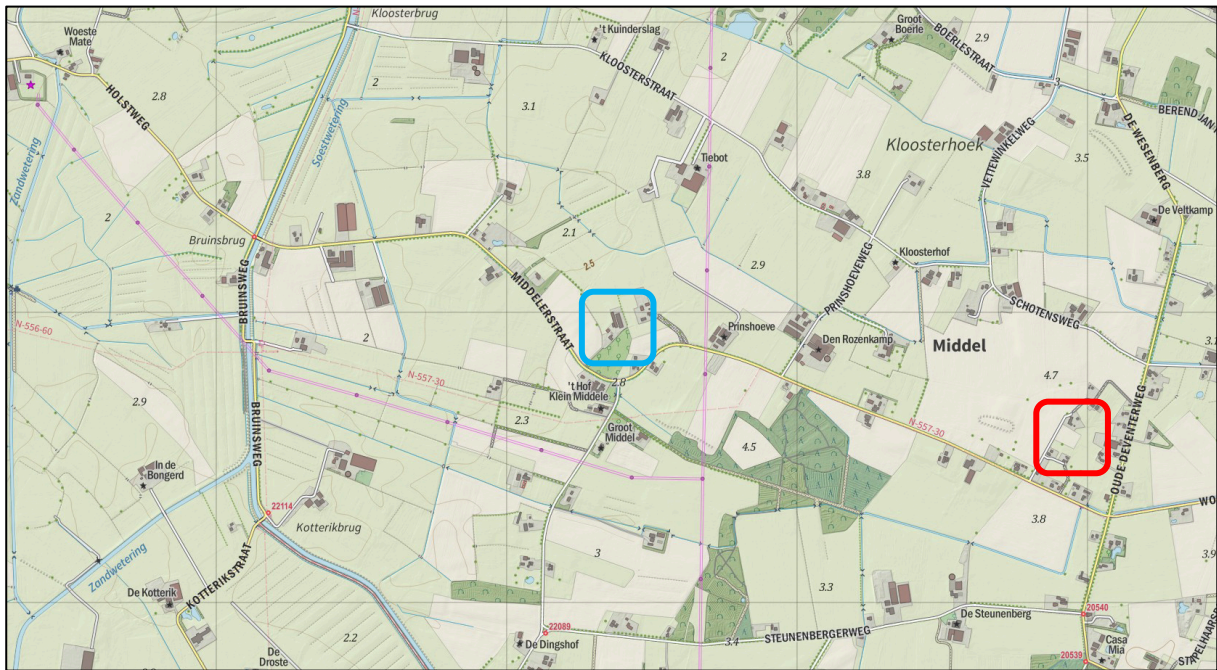
1 Inleiding

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 wenst hun agrarisch perceel aan het Middelerpad in buurtschap Middel om te vormen tot een bouwkafeel voor een woning. In ruil daarvoor worden alle voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie Middelerstraat 11 gesloopt en de woning en nieuw te bouwen werktuigenberging landschappelijk ingepast in de omgeving. Ook het om te vormen perceel wordt ingepast in de omgeving.

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 het principeverzoek en daarmee aan de herziening van het bestemmingsplan van het perceel aan het Middelerpad.

De landschappelijke inpassing van het om te vormen perceel aan het Middelerpad wordt in voorliggend plan beschreven. De landschappelijke inpassing van de locatie aan de Middelerstraat 11 wordt in een separaat erfinrichtingsplan beschreven.



Figuur 1.1 Topografische kaart projectgebied (projectlocatie is rood omkaderd, locatie Middelstraat 11 is blauw 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 is 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:

- o Beplanting dient te bestaan uit soorten die van natuur 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, ruitersporen, 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 - Informeel 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 kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Bij ontwikkelingen het erf koppelen aan het landschap en de toegankelijkheid van het landschap verbeteren;

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 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.

Landschappelijke karakteristiek 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 - Ruimtelijke kwaliteit erven

Nieuwe vormen van particulier gebruik hebben gevolgen voor de omgeving. 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;
- 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 Middelerpad ong. ligt in het kampen- en essenlandschap/oude hoevenlandschap.

2.3 Historie projectlocatie

Op historische kaarten is te zien dat het perceel aan het Middelerpad al vroeg is ontgonnen. Rond 1850 bestond de omgeving voor het grootste deel uit bos en heide, met her en der ontgonnen percelen. In de omgeving van het perceel is al verspreide bebouwing zichtbaar. Rond 1900 neemt het aantal ontgonnen percelen toe. Omstreeks 1950 is bijna alle heidegrond ontgonnen en is een deel van het bos verdwenen en in gebruik genomen als landbouwgrond. In de periode 1900 tot 1950 is het aantal erven in buurtschap Middel toegenomen. Op figuur 2.7 is te zien dat ook op het perceel van de familie Besten een woning heeft gestaan. Deze woning is in de jaren '60 gesloopt en daarna is het perceel in zijn geheel in gebruik genomen als landbouwgrond. Na 1950 heeft de schaalvergroting doorgezet en zijn veel kleine kavels in de omgeving samengevoegd tot grotere percelen.

In de huidige situatie is alle bos- en heidegrond in de directe omgeving verdwenen. Tussen enkele percelen en rondom erven zijn nog houtwallen/bomenrijen aanwezig.

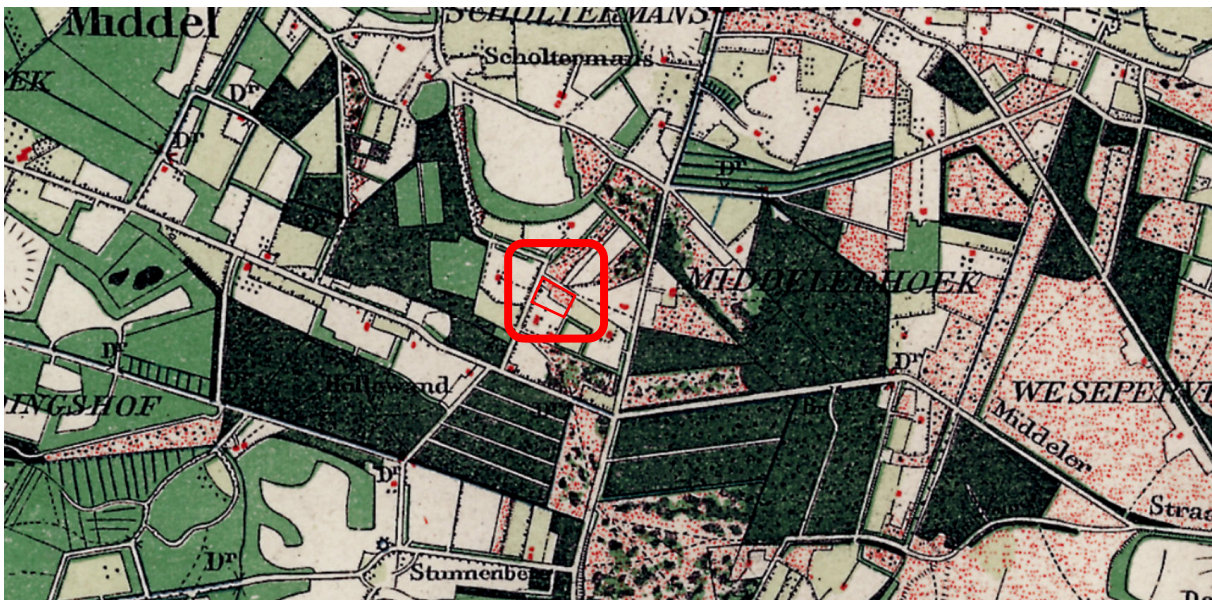
Aan de noordkant van het perceel bevinden zich het erf met de woningen Middelerpad 8 en 10 en aan de zuidkant grenst het perceel aan de achtererven van de woningen Middelerpad 4 en 6. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een ander agrarisch perceel en de westzijde grenst het perceel aan het Middelerpad.

Aan de overzijde van het Middelerpad liggen zeer grootschalig verkavelde percelen. De percelen tussen de woningen in buurtschap Middel zijn meer kleinschalig verkaveld. Gezien de voorgaande ontwikkelingen op het perceel past een nieuwe ontwikkeling tot bouwkaavel bij het perceel en bij de ligging van het perceel in buurtschap Middel.

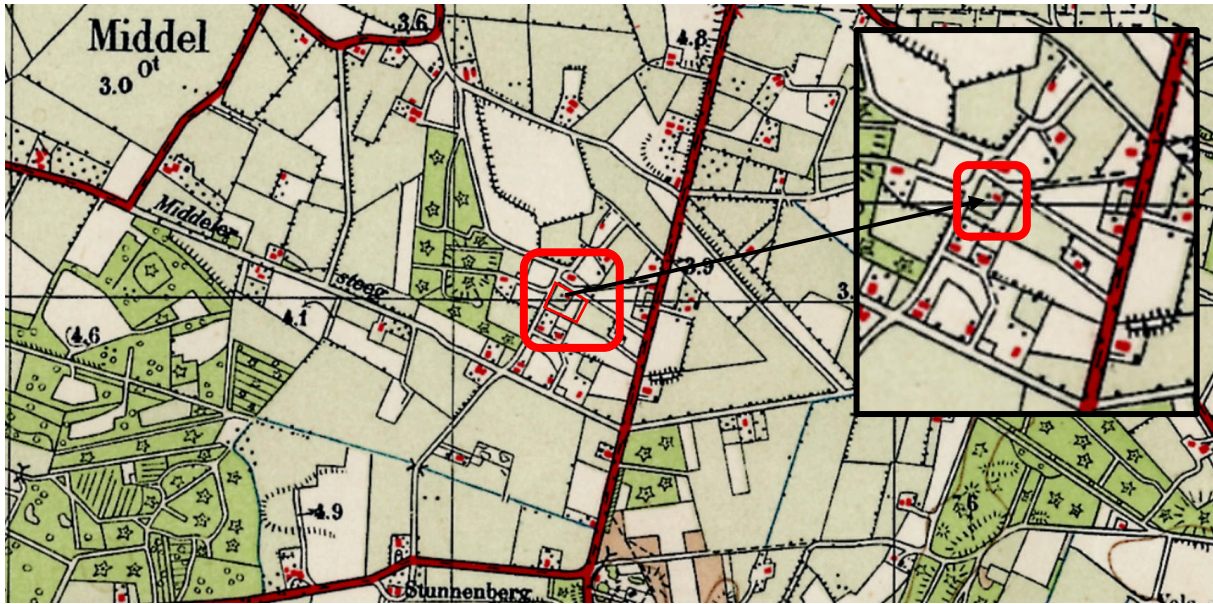
Het Middelerpad is een zijweg van de doorgaande weg (Middelerstraat). De kavel ligt op circa 160 meter afstand van de Middelerstraat, waardoor het perceel weinig zichtbaar is vanaf de doorgaande weg.



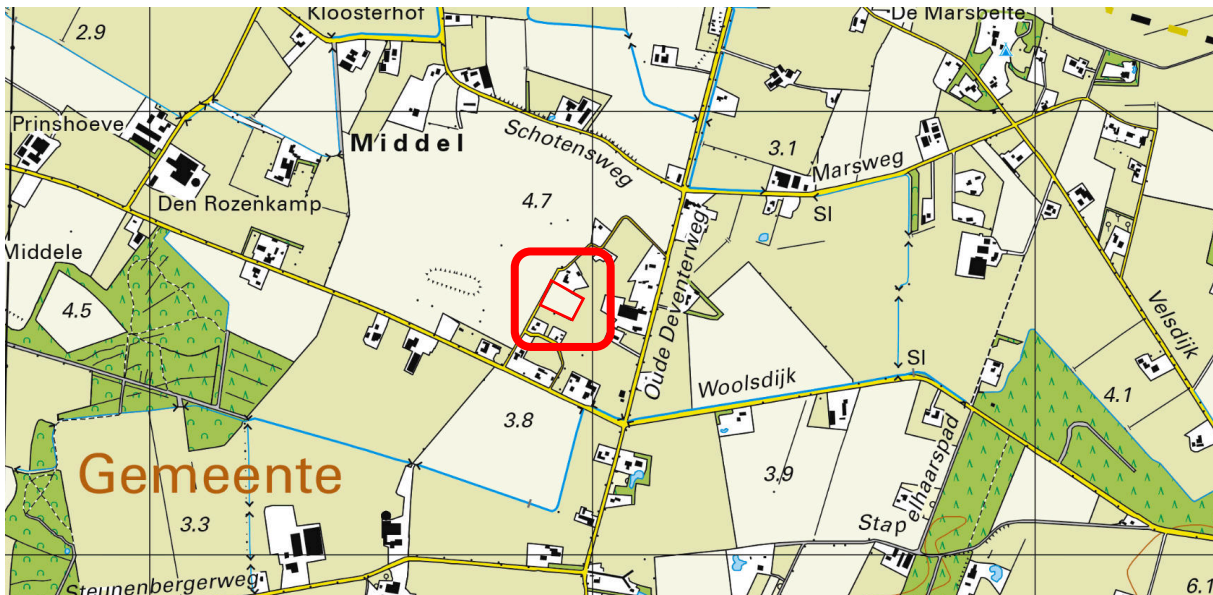
Figuur 2.5 Historische kaart 1850.



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, het koppelen van het erf aan het landschap en samenhang tussen landschapselementen door middel van een passende, erfindeling, begrenzing, beplantingsvormen en sortimentskeuze. Ook is het wenselijk dat de ontwikkeling bijdraagt aan een kleinschalige grillige blokverkeveling, deels omzoomd met houtwallen.

De voorgevel van de te nieuw bouwen woning komt op de rooilijn van de woning Middelerpad 6 te staan. Bij de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van erfbeplanting die qua beplantingsvormen en sortiment aansluit op de bestaande landschapselementen. De woning wordt hierdoor ingepast tussen de andere woningen en de inrichting van het perceel sluit aan op het meer kleinschalige kavelpatroon in buurtschap Middel.

3 Wensen initiatiefnemer & Visie vanuit het landschap

De familie Besten wil het perceel aan het Middelerpad ontwikkelen tot een nieuw compact erf, in combinatie met de herontwikkeling van het erf aan de Middelerstraat 11 te Olst (hiervoor is een separaat plan opgesteld). Zij hebben voor het te ontwikkelen erf aan het Middelerpad onderstaande wensen. Deze zijn ook weergegeven op kaart 3.1.

Nr.	Omschrijving
1	Locatie voor bouwen van woning (1).

Tabel 3.1 Wensen voor ontwikkeling Middelerpad ong.



Figuur 3.1 Luchtfoto met nummering ontwikkeling perceel.

4 Erfinrichting en beplanting

4.1 Erfstructuur

Het om te vormen perceel aan het Middelerpad heeft een oppervlakte van 4.760 m². Een deel van het perceel (1.000 m²) wordt bestemd als bouwkaavel voor een woning met bijgebouw(en). Op de bouwkaavel wordt de bebouwing en erfverharding gesitueerd.

4.2 Bebouwing

Op het om te vormen perceel van de familie Besten wordt een woning gesitueerd met een volume van maximaal 750 m³ en bijgebouw(en) van maximaal 100 m². De voorgevel van de woning is gelijk aan de voorgevelrooilijn van de woning Middelerpad 6, waarmee de te bouwen woning aansluit bij andere bebouwing aan het Middelerpad. De bouwkaavel wordt midden op het perceel gesitueerd, zodat er voldoende afstand blijft tussen de te bouwen woning en de woningen Middelerpad 8 en 10.

4.3 Erfbeplanting

4.3.1 Erfsingel

Bij de inrichting van het erf aan het Middelerpad ong. wordt gebruik gemaakt van bestaande groenstructuren en passende beplantingsvormen en sortimentskeuze.

Aan de noord- en zuidzijde van het erf wordt een erfsingel aangeplant. De erfsingel met bosplantsoen wordt ongeveer 4 meter breed en bestaat uit inheemse, streekeigen soorten. Aan de oostzijde wordt geen erfsingel aangeplant om het uitzicht voor de erfeigenaren van de Oude Deventer weg 'open' te houden.

Afmeting / Oppervlakte	Element	Aantal (%)	Soorten	Bijzonderheden
115 m / 460 m ²	Erfsingel/Houtsingel	10%	<u>Bomen:</u> Veldesdoorn	Plantverband 1 x 1 m, blokverband, maat 60-100 cm, bomen in losse structuur.
		10%	Zwarte els	
		10%	Linde en/of Beuk	
		10%	<u>Struiken:</u> Vuilboom	
		20%	Meidoorn	
		20%	Lijsterbes	
		10%	Hondsroos	
		10%	Gelderse roos	

Tabel 4.1 Assortiment erfsingel.

4.3.2 Haag

In de directe omgeving zijn veel erven voorzien van een haag rondom het erf/tuin. Aan de noord-, zuid-, en westzijde van de woning wordt een groenbladige beukenhaag aangeplant van ca. 1 meter hoog, om het zicht vanuit de woning te behouden.

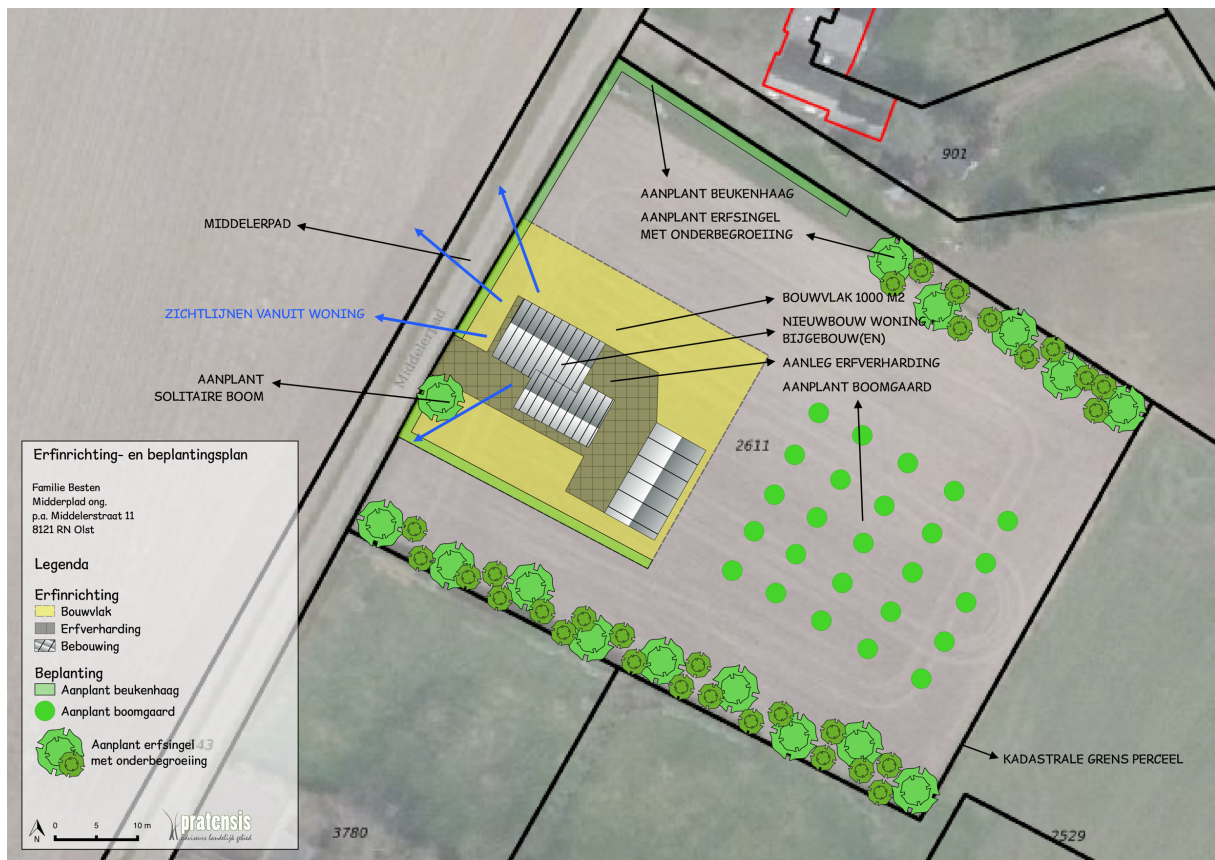
Afmeting / Oppervlakte	Element	Aantal (%)	Soorten	Bijzonderheden
115 m	Beukenhaag	5 st. per m ¹	Groene beuk(enhaag)	Enkele rij

Tabel 4.2 Assortiment haag.

4.3.3 Boomgaard

In het verleden waren veel erven voorzien van een boomgaard. We stellen voor om achter de woning een boomgaard aan te planten met streekeigen hoogstamfruitbomen. De boomgaard wordt achter de woning gesitueerd. Hierdoor blijft aan de noordzijde van de woning en boomgaard, voor de erfeigenaren van de Oude Deventerweg, een zichtlijn 'over de weilanden' in stand.

4.4 Voorstel erfinrichting en beplanting



Figuur 4.1 Voorstel erfinrichting en beplanting Middelerpad ong.