

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

GLINTWEG 2 LEMELE



Datum 11-9-2012
Bestand 033-ho-vos.doc

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

GLINTWEG 2 LEMELE

Opdrachtgever	Fam. Vos Glintweg 2 Lemele
Contactpersoon	de heer P. Vos
Telefoon	0614297721
E-mail	voshellwich@gmail.com
Door	erfinrichting.nl Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24883828
E-mail	info@erfinrichting.nl
Internet	www.erfinrichting.nl
Project	035-HO-VOS
Auteur	Herbert Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	11-9-2012
Datum afdruk	
Aantal pagina's	15
Bestand	b:\032-ho-glintweg-lemele\documenten\033-ho-vos.doc

Controle _____ 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.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	SITUATIE	2
1.3	INITIATIEF	2
2	VIGEREND BELEID	4
2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	4
3	INPASSING	7
3.1	VISIE	7
3.2	ANALYSE LANDSCHAP RONDOM DE GLINTWEG	7
3.3	UITGANGSPUNTEN VANUIT DE LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	7
3.4	ADVIES HET OVERSTICHT	8
3.5	INVESTERINGEN IN HET LANDSCHAP	9
3.6	HET ERF NA TOEVOEGING TWEE WONINGEN MET BIJGEBOUWEN	10
3.7	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	10
3.8	HET ERFINRICHTINGSPLAN	12

1 INTRO

1.1 AANLEIDING

Op het voormalige kampeerterrein aan de Glintweg 2 zijn de initiatiefnemers voornemens de voormalige camping op te heffen. In ruil hiervoor mag de initiatiefnemer een tweetal woningen op het voormalige terrein bouwen. Eén kavel ter compensatie voor het omzetten van de bestemming recreatie naar agrarische gronden, en één kavel door elders landschapsontsierende bebouwing te slopen (rood voor rood).

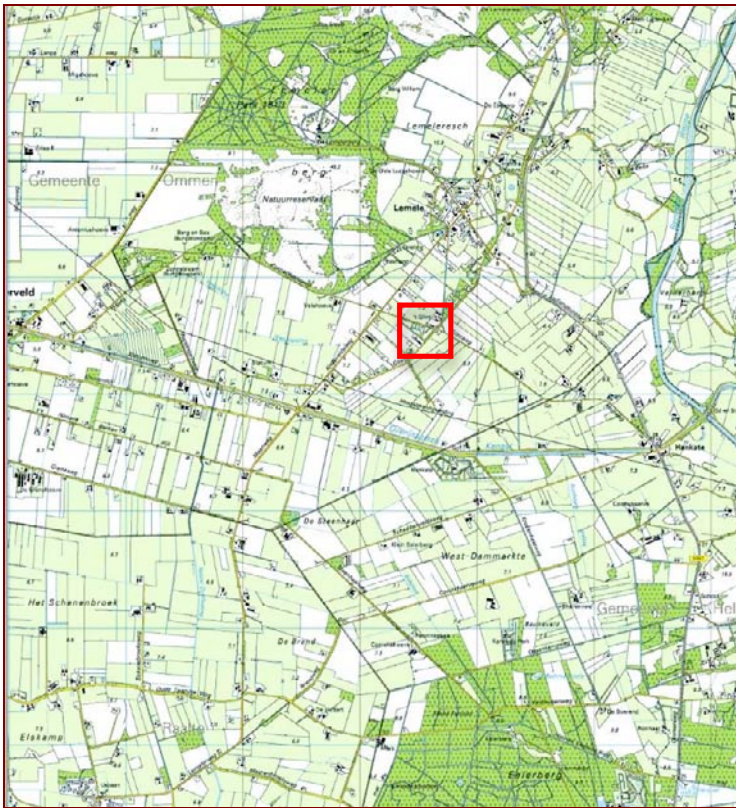
Het voormalig kampeerterrein aan de Glintweg 2 kan worden gezien als een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij de inrichting afhankelijk is van de omgeving, het gebruik en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap bekeken, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf.

Het vigerende beleid van de Provincie Overijssel geeft de belangrijkste richtlijnen. Het biedt de meest heldere uitgangspunten voor concretisering en uitwerking van plannen als deze.

Erfinrichting.nl is gevraagd het bij de aanvraag benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan te leveren, hier uitgewerkt als *Landschappelijke inpassing Glintweg 2 te Lemele*

Het ruimtelijke kwaliteitsplan bestaat uit een overzicht van het bestaande erf en het planontwerp van de nieuw te bouwen woningen in het landschap. Tevens wordt omschreven hoe op een verantwoordelijke manier het kampeerterrein omgezet kan worden naar akkerland. Voor de slooplocatie is reeds een inrichtingsplan gemaakt. Dit valt buiten dit schrijven.

1.2 SITUATIE



Figuur 1 Ligging plangebied: topografische situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Lemele en wordt ontsloten via de Glintweg. In de nabijheid van de voormalige camping staan enkele boerderijen.

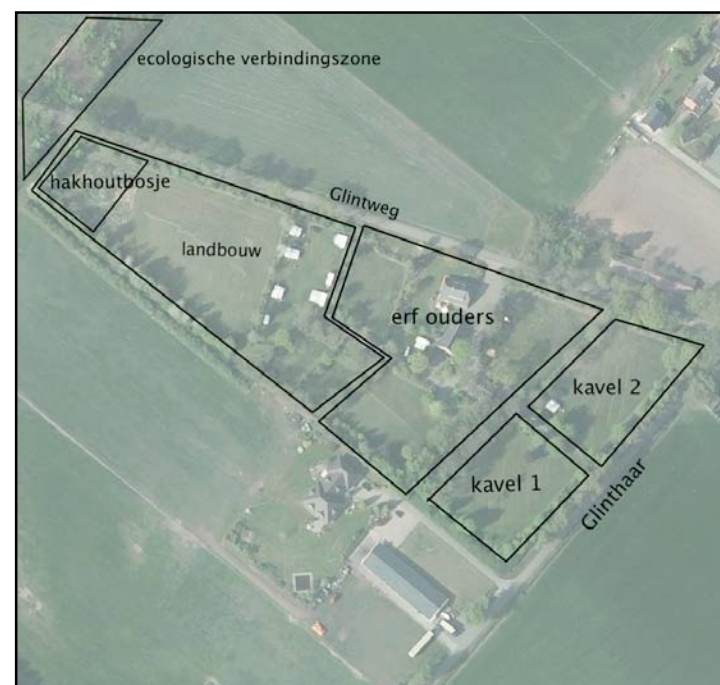
1.3 INITIATIEF

De initiatiefnemer zal op het erf een nieuwe woning bouwen. Het voormalige kampeerterrein wordt omgezet naar agrarische grond. Het bestaande woonhuis met enkele opstallen blijft behouden en zal niet wijzigen. Binnen deze uitwerking moet er een landschappelijk kader geschetst worden waarbinnen het erf getransformeerd kan worden.

Erfinrichting.nl - LANDSCHAPPELIJKE INPASSING GLINTWEG LEMELE - 11-9-2012



Figuur 2 Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 3 Toekomstige indeling van het kampeerterrein

2 VIGEREND BELEID

2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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.

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

Het plangebied is gelegen in het jong- heide en broekontginningslandschap met als natuurlijke laag dekzand.

Natuurlijke laag

Jong heide- en broekontginningslandschap;

De grote oppervlakte aan natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk vond dit kleinschalig plaats door min of meer individuele keuterboertjes, later werd de ontginning meer planmatig en grootschalig uitgevoerd (tot 1960). De grote, natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en droge jonge ontginningen nu overeenkomsten vertonen.

Kenmerken	
Ondergrond	dekzandvlakten
Ontstaan	vanaf 1820
Structuur	planmatig, rechtlijnig
Nederzetting	verspreide erven langs ontginningswegen, enkel een nieuw wegdorp
Schaal erven	van oorsprong vaak kleine erven met een carré van erfbepanting
Bepantingen	lanen, bosjes vaak met heiderelicten
Ontwikkeling	schaalvergroting bebouwing op erven, transformatie landbouwwerven tot burgererven door de broze samenhang en de geringe eigenstandige kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar bedrijfskavel
Ambitie	De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven met soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke impuls krijgen.
Sturing	Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de daarvoor kenmerkende ruimtemaat.

Ontwikkelingsperspectief

Het erf 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.



Figuur 7 het plangebied ligt op de overgang van het hoge naar lage natte landschap

3 INPASSING

3.1 VISIE

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. Aangezien het terrein een andere functie krijgt, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast het landschappelijk goed inpassen van het gehele erf zal er een extra impuls aan het landschap gegeven moeten worden.

3.2 ANALYSE LANDSCHAP RONDOM DE GLINTWEG

Het plangebied ligt op de overgang van een veldontginning naar het hoevenlandschap. Het ligt op een hogere zandrug. Op deze zandrug is een lint met erven ontstaan. In landschap valt de openheid (kamers) van het gebied op. Het vormt een kwaliteit dat de erven op de zandrug verdicht zijn met groen. Het terrein is georiënteerd en ontsloten op de Glintweg. Langs de Glintweg staan enkele eiken en een strook opgaande beplantingen. Het is kenmerkend voor ontginningslandschappen dat beplantingen zich beperken tot de randen van een erf en als accent voorkomen langs de ontginningswegen. Het gebied kent een sterk agrarisch karakter door de openheid en de wijze waarop de gronden worden gebruikt in het gebied. De erven in het gebied liggen vrij open in het landschap. Doordat de initiatiefnemer een ruim perceel in eigendom heeft, blijft er ruimte over om op een landschappelijk verantwoorde manier het voormalige terrein te transformeren naar een van oorsprong meer kenmerkend agrarisch perceel. Dit zal met name resulteren in het rooien van beplantingen om zodoende de kleinschalige structuur van de camping te doen doorbreken. Op en rondom het erf kan het groen blijven bestaan. Het erf sluit hierdoor beter aan bij de aanwezige beplanting op de belten in het gebied. (zie landschapstructuurkaart pagina 2)

3.3 UITGANGSPUNTEN VANUIT DE LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

Vanuit het landschap:

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- zo compact mogelijk erf voorzien;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- open kamers zijn karakteristiek voor het ontginningslandschap;
- streekeigen beplanting toepassen.

3.4 ADVIES HET OVERSTICHT

- Situering nieuwe woning(en) aan de Glinthaar, woning gericht op de weg, kopgevel naar de weg;
- behoud reliëf op het erf;
- behoud van singels met streekeigen soorten om de percelen. Langs de zijden van de Glintweg en Glinthaar wordt geadviseerd de ondergroei te verwijderen zodat zicht op de akkers en het reliëf ontstaat. De inplant van graan op de hoger gelegen akkers draagt bij aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit;
- de noordelijke punt van het terrein in aansluiting op de verbindingszone als natuur in te richten;
- ontwikkeling van het erf met ‘agrarisch karakter’: bescheiden siertuin nabij de nieuwe woning(en), weides om het erf, afwisseling van verharding op en nabij het erf, transparante erfafscheidingen, minimale verlichting. Het is niet wenselijk om het gehele erf te omhagen of met sierhekken te begrenzen. Erfscheidingen van palen met draad of eenvoudige ijzeren en houten hekwerken zijn passend. De afwisseling in erfscheidingen is karakteristiek;
- aanplant van streekeigen beplantingen. De aanplant van enkele nutsbomen, hoogstamfruitbomen en de aanleg van een nutstuin dragen bij aan de ontwikkeling van het ‘agrarische karakter’ van het erf. Solitaires als linde, eik, kastanje, kers en noot zijn passend. Het is niet wenselijk om parkbomen als rode beuk of plataan aan te planten;
- de woningen moeten eenvoudig zijn en bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm op een rechthoekige plattegrond met zadeldak. Daarbij wordt geadviseerd de noklijn van de woning haaks op de Glinthaar te positioneren. De voorgevel is de meest prominente gevel richting de weg en verdient daardoor extra aandacht;
- zowel een eigentijdse ‘moderne’ interpretatie van een landelijke woning als een meer traditionele woning is passend. Eenvoud en soberheid zijn daarbij de uitgangspunten;
- eventuele toevoegingen zoals dakkapellen, erkers etc. dienen ondergeschikt aan de vormgeving te zijn;
- het kleurgebruik speelt in op de omgeving, daarbij adviseert Het Oversticht een gedekte kleurstelling en materialen die niet teveel contrasteren met de tinten die het landschap hebben. Gevelmaterialen als baksteen in donkere tinten met houtaccenten zijn daarbij passend. Voor het dak worden niet glimmende donkere dakpannen geadviseerd. Een alternatief kan een rieten kap zijn.

Vanuit de initiatiefnemers:

- Bouw woning met bijgebouw ontsloten aan de Glinthaar in kader van een Rood voor Rood aanvraag;
- uitgeven bouwkaai in ruil voor bestemmingsplanwijziging recreatie naar landbouw;
- praktisch erf met voldoende privacy;
- zicht op het omliggende landschap;
- ruim erf met een tuin, dierenweide en speelweide voor de kinderen.

3.5 INVESTERINGEN IN HET LANDSCHAP

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan ontwikkelingen in het buitengebied 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. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijk goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

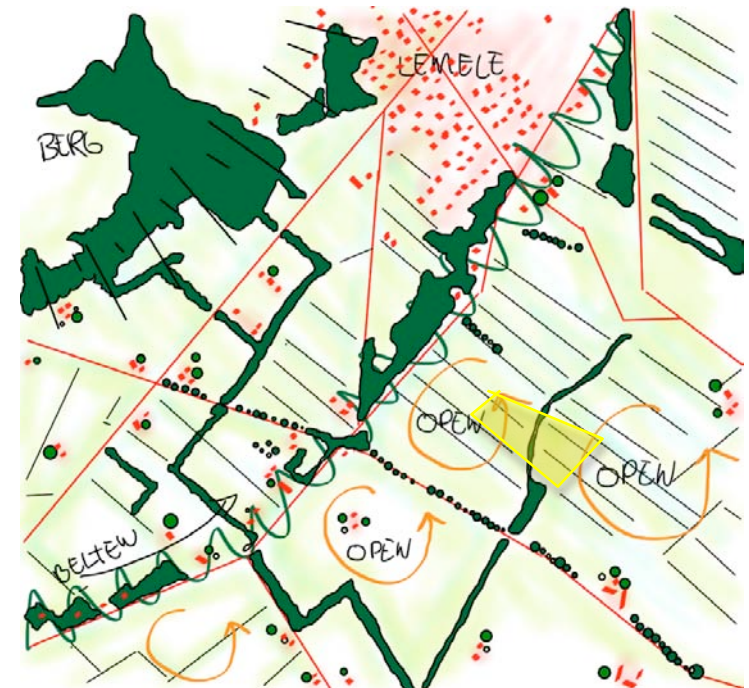
Basisinspanning:

- Aanplant houtsingels en bomenrij om de nieuwe woningen;
- gebruik inheemse beplanting;
- kenmerkende structuur van het erf versterken door een relatief open maar 'sierlijk' voorerf en functioneel en robuust achtererf;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen woning is passend in het landschap. De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen.

Extra kwaliteitsimpuls:

- bestemming wijzigen van recreatief naar agrarisch;
- onderbeplanting verwijderen zodat het landschap meer open wordt en het erfensemble meer aansluit op het aanwezige lint;
- aansluitend op de ecologische verbindingszone wordt een deel van het perceel ingericht als nieuwe natuur met opgaande beplantingen;
- elders in de gemeente worden landschapsontsierende gebouwen gesloopt en vervangen door groen. (rood voor rood)

Figuur 6 het plangebied (geel kader) ligt op een zandrug



3.6 HET ERF NA TOEVOEGING TWEE WONINGEN MET BIJGEBOUWEN

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf zal deze herkenbare opbouw ontstaan. De woningen met de royale tuinen zullen georiënteerd worden op de Glinthaar. Aangezien de nieuwe erven dicht aan deze straat liggen, vallen ze vanaf deze richting op.

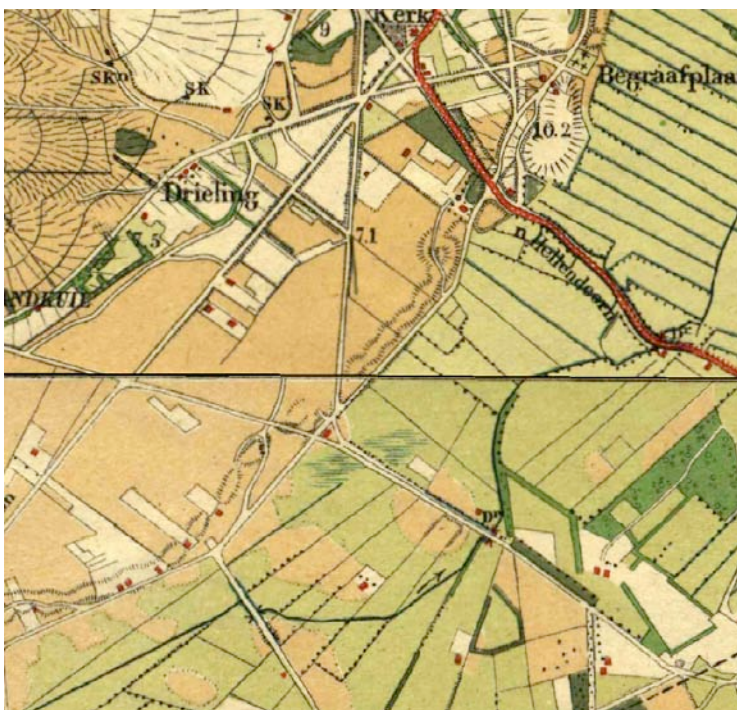
Uitgangspunten opdrachtgever:

- Bouw 2 woningen van 750m³ en 2 bijgebouwen van elk 150 m²;
- goede inpassing in het landschap;
- efficiënt en veilig erf met voldoende privacy.

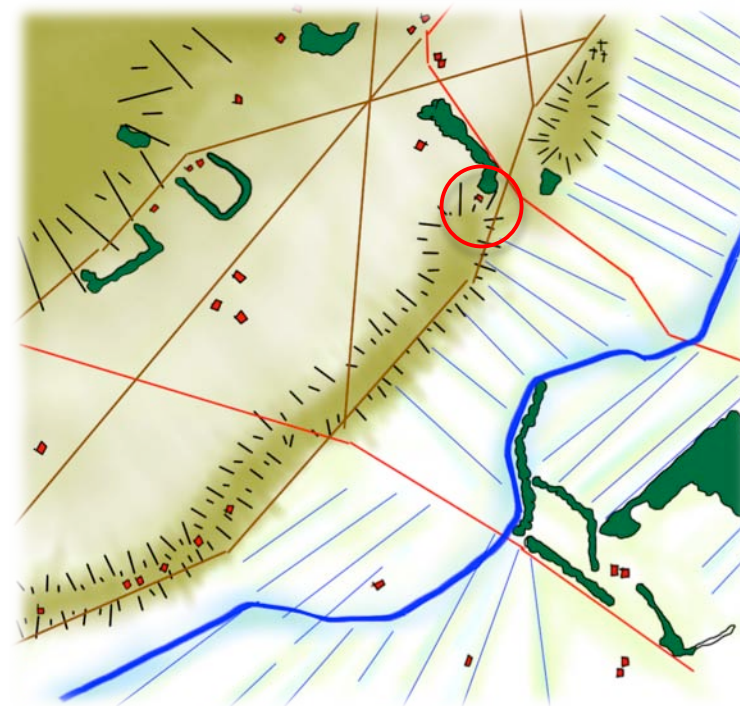
3.7 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Belangrijke uitgangspunten worden gevormd door de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals openheid, rechtlijnigheid, erven aan de weg en grote rationele huiskavels met blokvormige beplanting. De ontwikkelingsrichting in het gebied is agrarisch. Op het erf zullen vier nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd: twee woningen van elk 750 m³ en twee bijgebouwen van elk 150 m². De nieuw te bouwen woningen met bijgebouwen komen op de voormalige zuidelijke kampeerveldjes te staan. Op de inrichtingstekening is enkel het bouwvlak aangegeven omdat het definitieve ontwerp van de woning nog niet bekend is. Wel word de woning haaks op de Glinthaar gebouwd. Binnen het bouwvlak komt een centraal verhard erf wat tevens het bijgebouw ontsluit. Deze opbouw is karakteristiek voor het landschap. De nieuwe erven sluiten qua groen goed aan op de bestaande structuur van de voormalige camping. Enkel aan de zuidzijde zullen naar behoefte onderbeplanting verwijderd worden. Ook zullen er twee berken gekapt moeten worden waar de inritten van de nieuwe erven komen. De woningen moeten qua vormgeving en materialisatie aansluiten op de bestaande bebouwing in het ontginningslandschap. Met een sobere strakke uitstraling sluit het goed aan bij het moderne agrarische landschap. Kenmerkend voor het gebied is het verkavelingspatroon van de lintbebouwing over de zandkop heen. Met de toevoeging van deze twee nieuwe woningen krijgt deze een extra accent zonder dat het landschap aangetast wordt. Vanaf de Glintweg is het reliëf van deze zandkop goed zichtbaar. Een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt door een houtsingel tussen de woningen te planten. Hierdoor wordt op een landschappelijk verantwoorde manier een duidelijke erfafscheiding gemaakt. De tuinen rondom de woning zullen een vrij open karakter krijgen, kenmerkend voor de erven in dit landschap.

Doordat de bebouwing in het verlengde van het bestaande lint wordt gesitueerd is het wenselijk om het overige deel aan de noordzijde op de voormalige camping meer open te maken. Hierdoor wordt niet alleen zicht op het achterliggende landschap verkregen, maar geeft het de erven met hun groene massa een extra accent in het landschap. Van oorsprong kwamen er in het jonge ontginningslandschap enkel beplantingen langs de wegen en op de grenzen van de erven voor. Er is daarom voor gekozen om de bomen langs de Glintweg te behouden. Enkel aan de noordzijde zal een hakhoutbosje geplant worden. Deze sluit aan op de reeds gerealiseerde ecologische verbindingzone ten noorden van het erf. Op het bestaande erf zullen geen veranderingen plaatsvinden.



figuur 7 historische kaart 1900 rond de Glintweg



figuur 8 De aanwezige zandkop heeft de stroom van de Regge bepaald.
Op de kop was het veilig wonen. Rond 1900 was hier al bebouwing aanwezig.

