

Aver Heino'sweg 2a, Heino

Rood voor Rood



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied



Aver Heino'sweg 2a, Heino

Rood voor Rood

Opdrachtgever:

Naam: Vastbouw

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 3707

Datum: 11 mei 2012

Projectleider: Erwin Stevens

Opgesteld: Gerke Brouwer

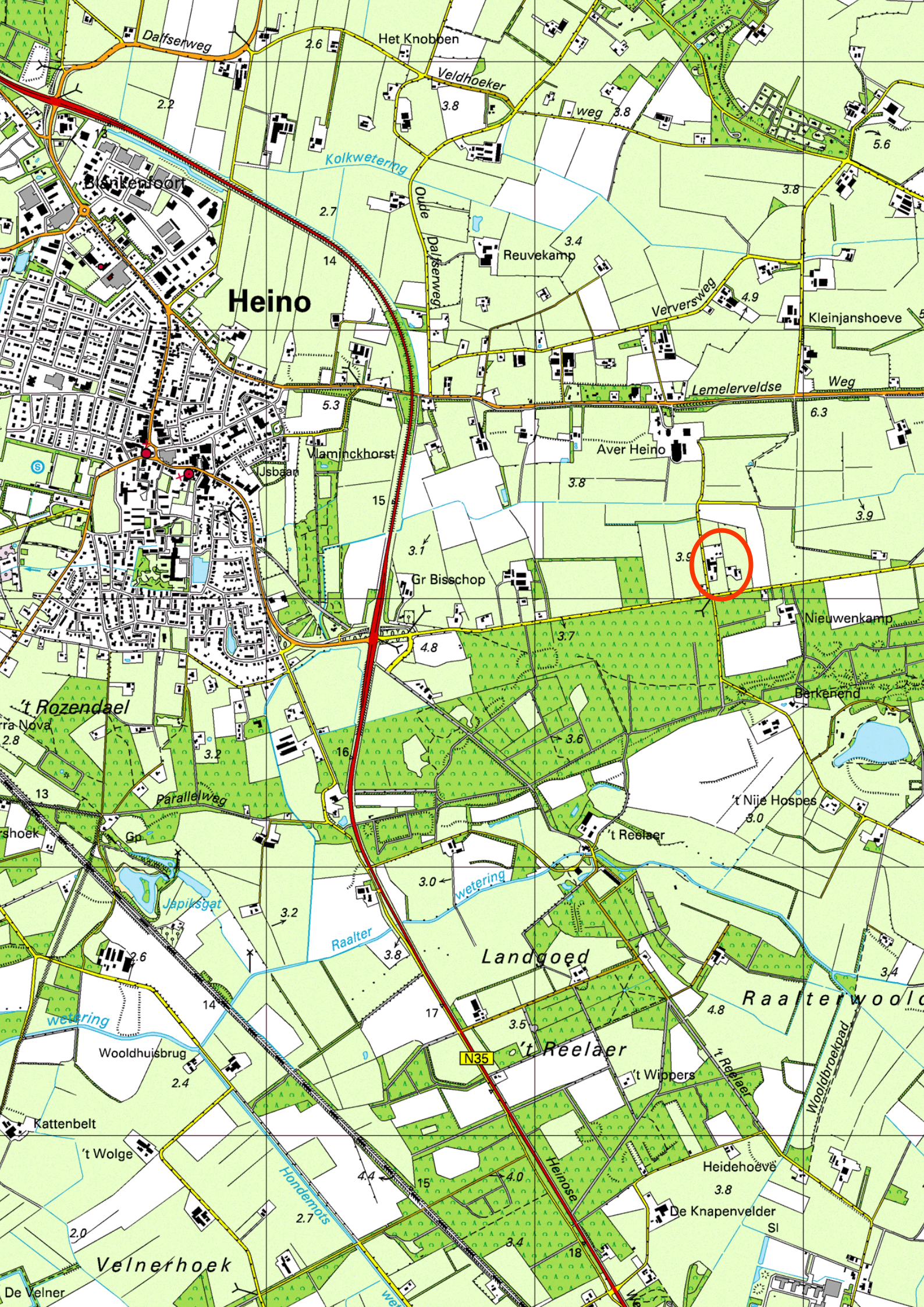


Abbeiding . Topografische kaart met projectlocatie



INHOUD

INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging	7
INVENTARISATIE EN ANALYSE	11
2.1 Beleidsanalyse	11
2.1.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)	11
2.1.2 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Raalte	17
2.1.3 Welstandsnota gemeente Raalte	17
2.2. Projectlocatie	19
2.2.1 Landschappelijke context	19
2.2.2 Wensen Vastbouw	21
UITGANGSPUNTEN EN VISIE	23
3.1 Uitgangspunten vanuit beleid	23
3.2 Uitgangspunten vanuit landschap	25
3.3 Ontwerpfilosofie	25
ONTWERP	29
3.3 Erfopbouw	25
3.4 Beplanting	27
3.5 Nadere detaillering	27
BEPLANTINGSPLAN	31
4.1 Uitgangspunten beplanting	29
4.2 Keuze plantsoorten	29
4.3 Aanbeveling	30
FINANCIËLE ONDERBOUWING	33
7.1 Waarde bouwbestemming	33
7.2 Sloopkosten	34
7.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	34
7.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit	35
7.5 Conclusie	35





1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het erf aan de Aver Heino's weg 2 te Heino bestaat uit een woning met agrarische bedrijfsgebouwen. De locatie betreft een voormalig vleesvarkensbedrijf. De agrarische activiteiten op het erf zijn gestaakt. Vastbouw is voornemens de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en wil daarvoor gebruik maken van de regeling Rood voor Rood (zie afbeelding 2 voor de te slopen schuren). Naast de woning blijft een schuur behouden. Met de sloop van de overige gebouwen met een oppervlakte van 1132 m² voldoet de locatie aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling. Dit rapport gaat in op de tweede eis. Dat er een kwaliteitsverbetering voor het landschap plaats moet vinden.

Vastbouw is van plan de compensatiewoning op de slooplocatie aan de Aver Heino'sweg te realiseren.

1.2 Ligging

De projectlocatie ligt even ten oosten van de plaats Heino. De omgeving is voornamelijk in agrarisch gebruik (grasland). Er zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven aanwezig in de directe omgeving. De locatie ligt in de gemeente Raalte. Het perceel valt binnen het 'bestemmingsplan Buitengebied'. Het bedrijf is gelegen op ongeveer 60 meter afstand van de EHS aan de rand van een verzuringgevoelig gebied. Het bedrijf heeft 624 dierplaatsen voor opfokzeugen. Daarnaast zijn er 54 paarden vergund.



Legenda

-  Te behouden woonhuis
-  Te slopen bebouwing

Afbeelding 2. > Overzicht projectlocatie

Afbeelding 3. < Topografische kaart met projectlocatie



Afbeelding 4. Te slopen bebouwing



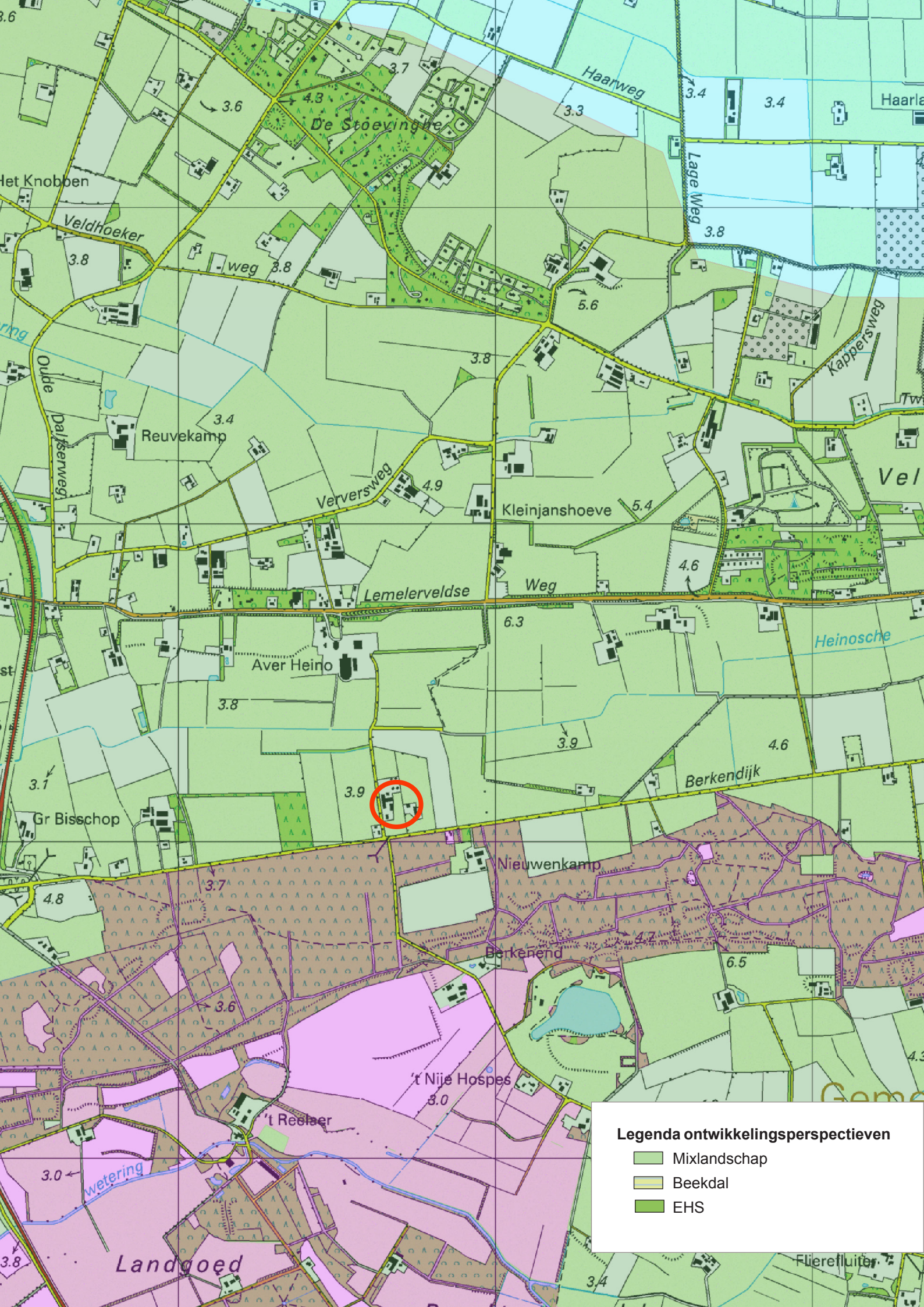
Afbeelding 5. Te slopen bebouwing



Afbeelding 6. Te slopen bebouwing



Afbeelding 7. De te behouden schuur





INVENTARISATIE EN ANALYSE

In de analysefase wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderzoeksaspecten. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten toegevoegd worden als dat verduidelijkt en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk drie, de visie.

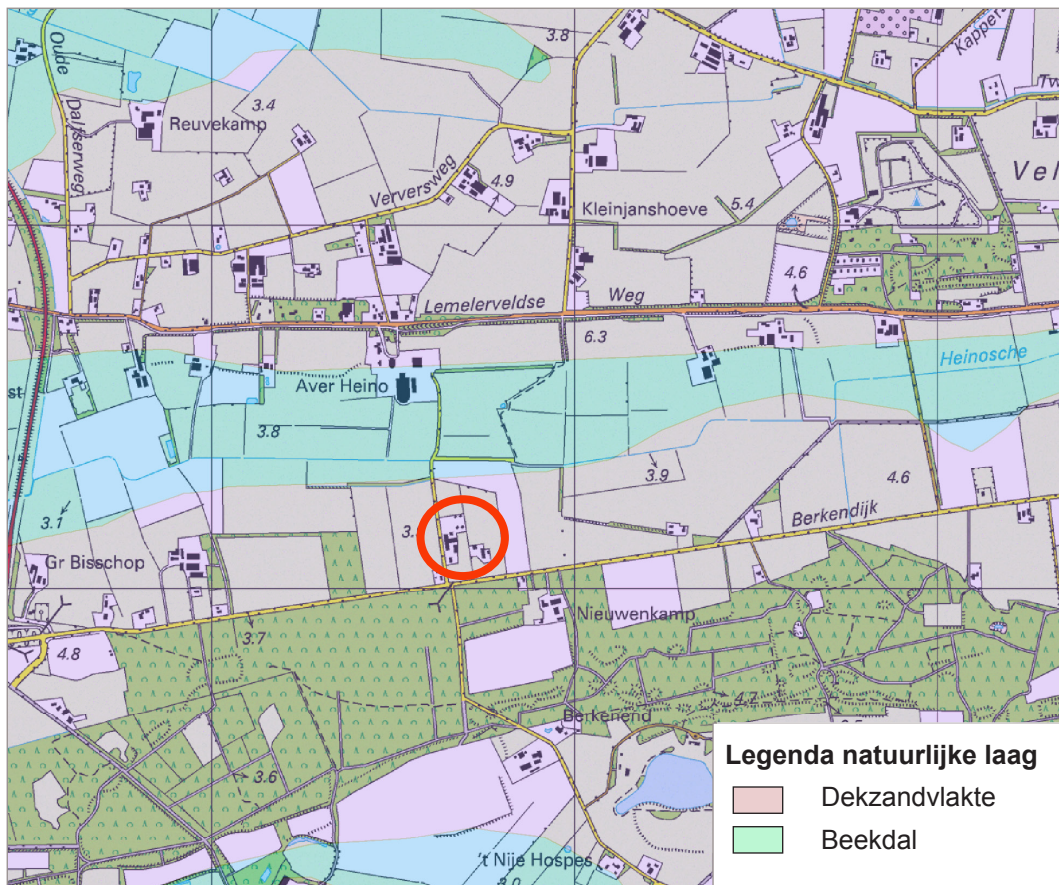
2.1 Beleidsanalyse

2.1.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

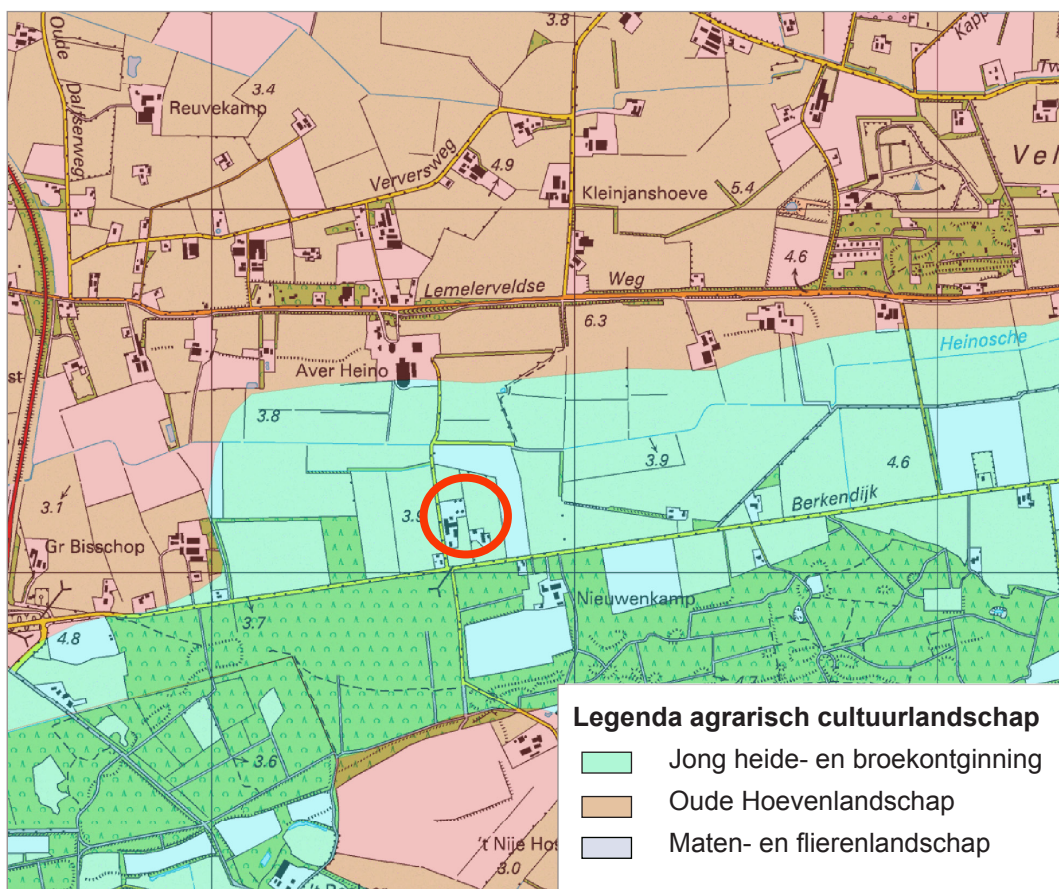
De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in hoofdstuk drie.

Afbeelding 8. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 9. Natuurlijke laag



Afbeelding 10. Agrarisch cultuurlandschap

Natuurlijke laag, dekzandvlakte

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem.

De projectlocatie bevindt zich op de dekzandvlakte van Overijssel (afbeelding 8). Het zandgebied in Salland bestaat uit een afwisseling van oost-west georiënteerde dekzandruggen en laagten met weteringen. De gebieden kennen een sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met de reliëfverschillen (essen) en open ruimtes is een gevarieerd gebied ontstaan van een besloten tot half open landschap.

De dekzandruggen binnen Salland zijn duidelijk te herkennen door de hoogteligging en ruimtelijke verdichting. Binnen de gemeente Raalte komen dekzandruggen voor rondom Heino en ten zuiden van Heeten. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het projectgebied is gelegen in de jonge heideontginningen (zie afbeelding 9).

Jonge heideontginning

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het naastgelegen oude hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, veelal omzoomd door boscomplexen. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing.

Uitgangspunten vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.



Afbeelding 11. Lust- en leisurelaag

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

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, erfbouw, 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. De erfstructuur wordt nader toegelicht in paragraaf 2.4.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Voor de locatie Spekschateweg geldt dat deze niet gelegen is in de directe nabijheid van elementen uit de lust- en leisurelaag.. Het projectgebied ligt niet in de buurt van elementen uit de lust- en leisurelaag (zie afbeelding 10).



2.1.2 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten is het gebied getypeerd als dekzandrug (zie afbeelding 11). 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.

Landschappelijke karakteristiek:

- 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;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

Landschappelijke opgaven voor dit gebied:

- Rug verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen).

Afbeelding 12. Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan



Afbeelding 13. Topografische kaart 1830-1850



Afbeelding 14. Topografische kaart 1965



Afbeelding 15. Topografische kaart 1986

2.2 Projectlocatie

2.2.1 Landschappelijke context

Het erf ligt in het jonge ontginningslandschap op de overgang van een beboste dekzandrug (aan de zuidkant) naar een lager meer open gebied met weteringen (aan de noordkant). Op de historische kaart van rond 1900 is zichtbaar dat het erf op de rand van de dekzandrug richting het open dal van de Vloedgrave ligt.

Bospercelen, laan- en erfbeplantingen vormen de structuurdragers van het landschap en zorgen samen met de open akkers en weiden voor een fraaie en karakteristieke kamer/coulissen structuur. De smalle Berkendijk met zijn forse laanbeplanting vormt een duidelijk herkenbare grens in het landschap.

Net als een groot deel van de overige erven in de directe omgeving, ligt het erf op enige afstand van de Berkendijk. Kenmerkend voor de erven langs de Berkendijk is de compacte ligging van gebouwen (erfensembles) in het open landschap. De erven hebben een eigen toegangsweg vanaf de Berkendijk, die veelal is voorzien van laanbeplanting. De erven zijn grotendeels omgeven door erfbeplantingen in de vorm van singels en bomenrijen. De erfbeplantingen zijn aan de kant van het meer open weteringengebied veelal diffuser/transpanter.

De woningen langs de Berkendijk zijn veelal met de voorzijde naar de toegangsweg gericht en met de zijkant naar de Berkendijk. De woningen staan dus haaks op de Berkendijk. Schuren en overige bijgebouwen zijn grotendeels systematisch naast en achter elkaar op het erf geplaatst, achter de woning.

2.2.2 Huidige opbouw erf

Ook het erf van de Aver Heino's weg ligt op enige afstand van de Berkendijk in het relatief open landschap. Hierdoor ligt er een open ruimte (hobbyweide) tussen erf en Berkendijk. De woning is met de voorzijde naar de Aver Heino's weg gericht. Achter de woning staan een markante T-schuur (voormalige proefboerderij) en een schuur in dezelfde richting als de woning. Enkele oude kleinere opstallen liggen kris-kras verspreid en wat verder van de woning. Een dichte singel begrenst de oostzijde van het perceel. De Aver Heino's weg met zijn laanbeplanting begrenst de westzijde.



2.3 Wensen Vastbouw

Door de sloop van de overige gebouwen heeft de Vastbouw het recht een woningbouwkavel te ontwikkelen. Vastbouw is voornemens de woningbouwkavel te ontwikkelen op het eigen erf. De compensatiekavel wordt aan de noordzijde, binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd. De kavel dient ruimtelijk gescheiden te zijn van het bestaande erf, zodat voldoende privacy kan worden gerealiseerd.





3

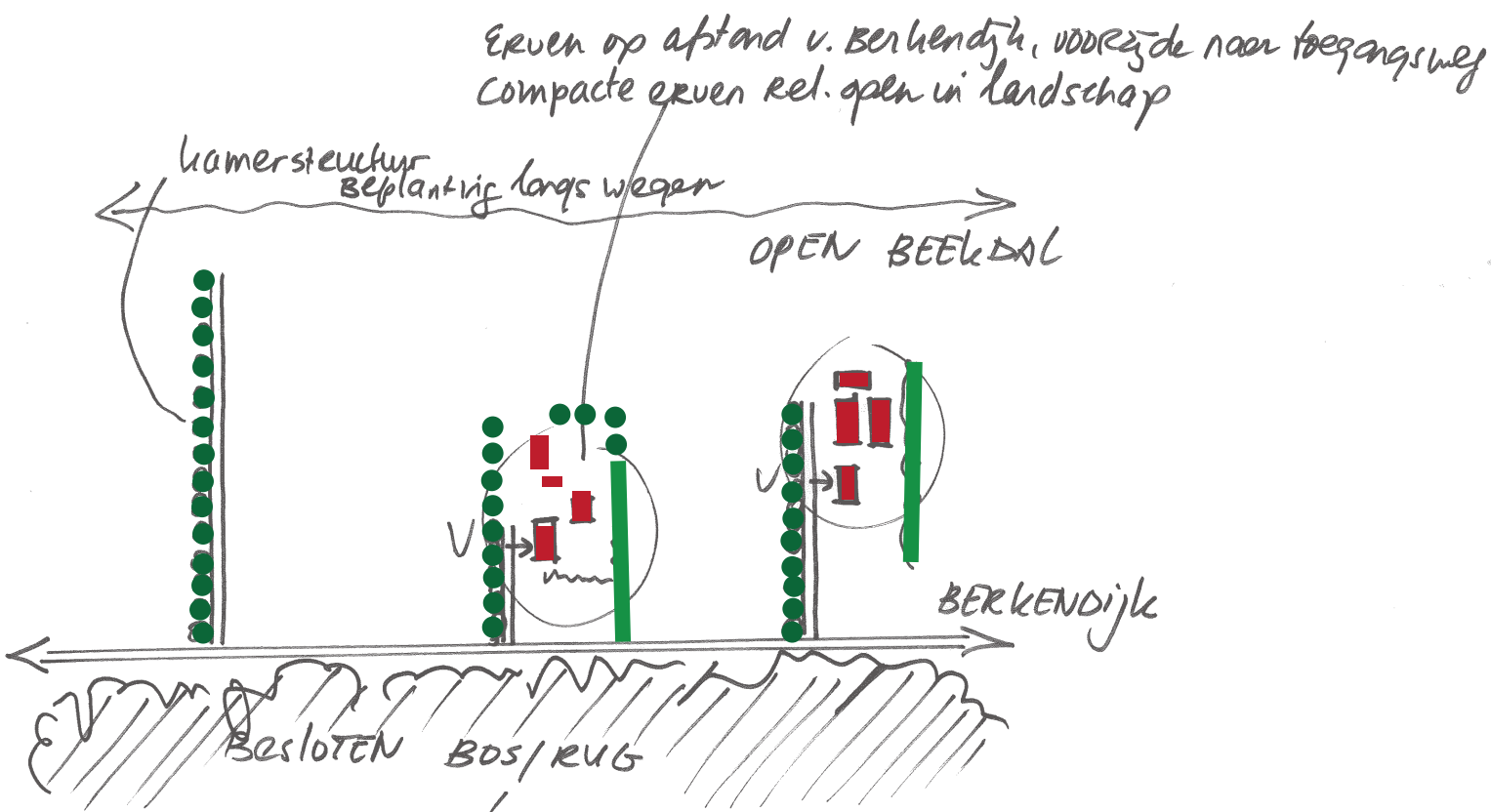
UITGANGSPUNTEN EN VISIE

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het ontwerp uiteengezet. Deze uitgangspunten komen voort uit beleidsuitgangspunten, zoals deze in paragraaf 2.1 zijn weergegeven. Daarnaast zijn vanuit de landschappelijke context (paragraaf 2.2) uitgangspunten geformuleerd. Ook de wensen van de Vastbouw (paragraaf 2.3) zijn meegenomen. Deze uitgangspunten leiden tot een ontwerpfilosofie voor het erf, welke in paragraaf 3.4 is verbeeld.

3.1 Uitgangspunten vanuit beleid

De uitgangspunten zoals deze zijn beschreven in paragraaf 2.1 zijn:

- Minder bebouwing zorgt voor meer openheid en een betere zichtbaarheid van de landschappelijke structuur;
- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken. Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren;
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Rug verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen).



Afbeelding 16. Ontwerpfilosofie

3.2 Uitgangspunten landschap

De nieuwe inrichting van het erf dient te passen in zijn omgeving en waar mogelijk de landschappelijke karakteristieken te versterken. Op basis van de ligging van het erf in zijn omgeving (paragraaf 2.4), zijn in dit kader de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Realiseren van een compact erfensemble, dat binnen een open ruimte (kamer) ligt;
- Nieuwe bebouwing parallel aan of haaks op Berkendijk;
- Openhouden van de ruimte tussen erf en Berkendijk. Dit betekent dat de nieuwe woningbouwkavel een plek moet krijgen aan de noordzijde van het erf;
- Zorgen voor voldoende privacy tussen bestaand erf en nieuwe woningbouwkavel;
- Omzoming van het erf door erfbeplanting, zodat de kamerstructuur van het landschap wordt versterkt. Richting het beekdal is de beplanting diffuser/transparanter, zoals bij de overige erven langs de Berkendijk;

3.3 Ontwerpfilosofie

De hiernaast weergegeven afbeelding geeft de ontwerpfilosofie weer.



Behouden bestaande Es

Tuin

Nieuwbouw

Weide

Nieuwe bomenrij

Solitaire rode beuk

Nieuwe bomenrij

Erf

Bijgebouw

Tuin

Woning

Weide

0 m

20 m

100 m



4

ONTWERP

In het ontwerp (nevenstaande afbeelding) is te zien hoe vorm is gegeven aan de ontwerpfilosofie. In dit hoofdstuk wordt het ontwerp toegelicht.

4.1 Nieuw erfensemble

De nieuwe woning is aan de noordzijde van het bestaande erf gesitueerd, zo dicht mogelijk bij de bestaande gebouwen. Hierdoor blijft de kenmerkende ruimte tussen Berkendijk en bestaand erf gehandhaafd. Bovendien wordt een zo compact mogelijk erf gerealiseerd. De voorzijde van de nieuwe woning is naar de toegangsweg (Aver Heino'sweg) gericht, net als de overige woningen in de omgeving. De woning staat parallel aan de toegangsweg. De garage staat daar haaks op.

De ruimtelijke opbouw van het erf is verbeterd doordat de verschillende kleine opstallen die kris-kras op het terrein stonden zijn verwijderd.

4.2 Landschappelijke inpassing

De bestaande laanbomen langs de Aver Heino's weg (westzijde) en de bestaande singel aan de oostzijde van het erf vormen de ruimtelijke begrenzing en dragen bij aan de kamerstructuur van het landschap.

Ter vergroting van de samenhang tussen het bestaande erf en de nieuwbouwkavel wordt een gemengde houtwal aangelegd tussen beide kavels. Op deze manier wordt de eenheid van het erfensemble verstrekt en bovendien de gewenste privacy gerealiseerd.

De nieuwbouwkavel wordt ruimtelijk begrenst door een meer transparant scherm van bomen, zodat recht wordt gedaan aan het meer open karakter van het weteringenlandschap aan de noordzijde. De hobbyweide aan de noordzijde vormt de overgang.



Behouden bestaande Es

1

Tuin

Nieuwbouw

2

Weide

Nieuwe bomenrij

Solitaire rode beuk

Nieuwe bomenrij

Erf

Bijgebouw

Tuin

Woning

Weide

0 m

20 m

100 m

Afbeelding 18. Ontwerp



lijsterbes. In de rand komen ook de geoorde wilg en grauwe wilg voor. Deze beplantingen worden daarom als nieuwe beplantingen toegepast.

Op de volgende pagina is een kostenoverzicht opgenomen, behorende bij het beplantingsplan.

Nieuwe houtwal

De nieuwe houtwal bestaat uit zomer-, wintereik en berk als boomvormers. De struiklaag bestaat uit soorten als vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, grove den, zwarte els en krent.

De laan bestaat uit eiken. Ze hebben een onderlinge afstand van circa 8 meter. Door de regelmatige plantafstand en de toepassing van maar één soort ontstaat een regelmatig patroon. Dit versterkt het laankarakter. Door ze voldoende op te kronen blijft het zicht onder de bomen door behouden.

Nieuwe bomenrij

De nieuwe bomenrij rond de nieuwbouwkavel bestaat uit eikenbomen, die een onderlinge afstand van 12-15 meter hebben. Op deze manier wordt een transparant karakter gerealiseerd. .

5.3 Aanbeveling

Aanbevolen wordt om oorspronkelijk inheems plantmateriaal toe te passen. Dit plantmateriaal is over het algemeen vitaler dan uitheems materiaal. Bovendien sluit de bloeiwijze/periode beter aan bij de periode dat dieren er hier (o.a. bloemzoekende insecten) gebruik van maken.

Op www.bronnen.nl vindt u meer informatie over oorspronkelijk inheemse beplanting.

