

BURO
STAD
LAND



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Herfterlaan 85 & Heinoseweg 25 Zwolle - 040716



colofon

Opdrachtgever	De heer G. Beltman en de heer M. van Gulp Wijthmen
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1210
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	4 juli 2016
Bestandsnaam	1210-v3.indd
Aantal pagina's	9

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 b.v.

Inhoudsopgave

1	introd uctie	1
1.1.	aanleiding	1
2	provinciaal beleid	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	toelichting	2
3	gemeentelijk beleid	3
3.1.	LOP gemeente Zwolle	3
4	huidige situatie	4
5	ruimtelijk kwaliteitsplan	5
5.1.	compensatiekavel Herftenlaan 85	5
5.2.	slooplocatie Heinoseweg 25	6
6	bep lanting	9

I introductie

I.1. aanleiding

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van een rood voor rood aanvraag. Aan de Heinoseweg 25 worden 1182 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aangezien het niet wenselijk is op dit erf een compensatiewoning te bouwen zal aan de Herftenlaan 85 een compensatiewoning gebouwd worden.

Voor deze ontwikkeling is een passende landschappelijke inpassing benodigd. Het erf ligt in het buitengebied van Zwolle. Het perceel vormt een reeks van gebouwen waar reeds diverse bomen en singels staan. Het plan zal hierop aan moeten sluiten.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor deze ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



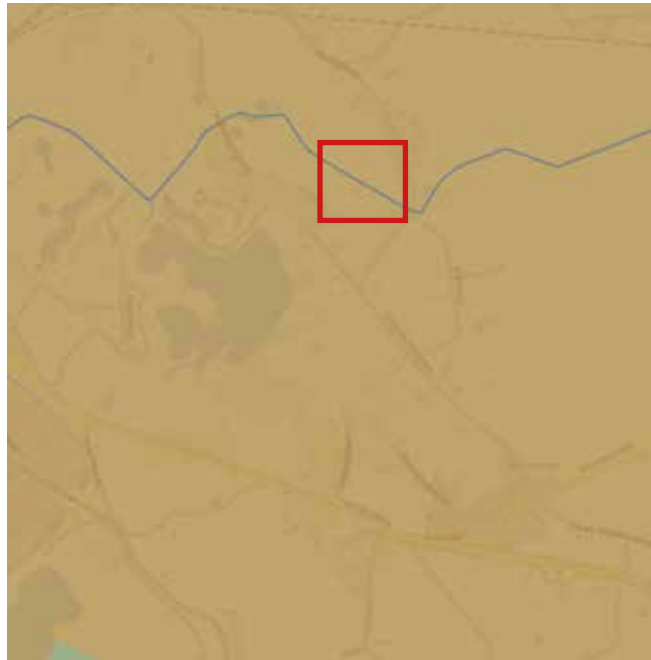
2 provinciaal beleid

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 deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

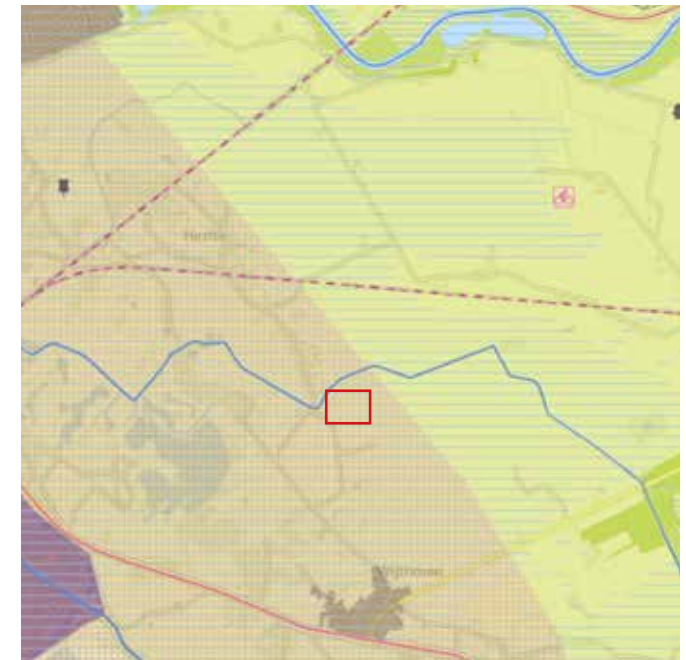
2.1. gebiedskenmerken

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 (hier n.v.t.)



De natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen



Ontwikkelpersectief: Stadsrandzone



Het agrarisch cultuurlandschap: Essen- en hoevenlandschap

2.2. toelichting

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Het oude hoevenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

3 gemeentelijk beleid

3.1. LOP gemeente Zwolle

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) wordt door de gemeente gebruikt om mede sturing te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met deze visie kunnen de gemeenten vervolgens nagaan:

- Op welke wijze landschapsdoelen te realiseren zijn;
- hoe ontwikkelingen zijn bij te sturen zodat deze passen in de landschapontwikkelingsvisie.

Hierbij gaat het om ontwikkelingen die op enigerlei wijze een invloed hebben op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied van de gemeente. De ontwikkelingen kunnen zowel groot- als kleinschalig zijn, kunnen afkomstig zijn van particulieren of organisaties, maar het kunnen ook initiatieven van de gemeenten zelf of van andere overheden zijn.

Het plangebied valt binnen gebied

K: Dekzandlandschap Salland Zwolle

ALGEMEEN, SFEER, KARAKTER VAN DIT LANDSCHAP

- Bebouwing op de ruggen en kleine essen;
- landgoederen en veel oude bomen;
- kleinschalig afwisselend karakter met enken en incidenteel stuifduinen;
- gerichtheid van de verkaveling;
- mozaïekachtige verkaveling;



De verschillende landschappen volgens het LOP

MATE VAN OPENHEID:

- kleinschaligheid;
- ruimtemaat 50-200 meter.

DE AARD VAN WATERLOPEN EN BEPLANTINGSSOORTEN

- Houtwallen, steilranden, weides, laanbomen, bospercelen lanen in de vorm van lindes, essen, eiken;
- bospercelen hebben een struikenlaag.

DE AARD VAN BEBOUWING EN ERVEN

- Bebouwing staat grotendeels op dekzandruggen;
- diversiteit in bouwstijl en jaartal, Sallandse boerderijen en naoorlogse burgerwoningen tussen landgoederen;
- oriëntatie op weg is ondergeschikt, boerderijen zijn gericht op essen.

GEWENSTE ONTWIKKELINGEN:

- Dichte/besloten karakter van de ruggen handhaven en versterken;
- ontwerprelaties(zichtlijnen) leggen met meer open lager gelegen weteringenlandschap waar deze ruggen in liggen;
- contrast met open weteringenlandschap vergroten;
- binnen besloten rug is een afwisseling van open en gesloten gewenst;
- microreliëf koesteren, es-/stijlranden;
- vergroten biodiversiteit beplanting;
- coulissen, houtwallen verjongen, lanen;
- nieuwe landgoederen, uitloopegebied;
- robuuste verbingszone intensief door dicht netwerk van beplanting en natte natuur met hoge biodiversiteit;
- fijnmazig recreatief routenetwerk.

ONGEWENSTE ONTWIKKELINGEN:

- Ruggen ruimtelijk openbreken door houtwallen te verwijderen;
- afname contrasten, minder onderscheid tussen besloten rug en open wetering;
- microreliëf aantasten; verwijderen van houtwallen en es-/stijlranden;
- monotone beplanting;
- blokkeren recreatief medegebruik;
- stads-/dorpsuitbreidingen;
- afgesloten grote privéterreinen.

4 huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van Zwolle, op de grens van het meer besloten kampenlandschap en het open wettinglandschap. De te ontwikkelen locatie ligt aan de Herftenlaan. Voor deze locatie is gekozen aangezien het aansluit op een bestaande cluster van gebouwen die op een dekzandrug ligt. De erven in de omgeving zijn allemaal op de hoger gelegen plekken gesitueerd. Op de beoogde locatie staat al een schuur. Ruimtelijk gezien wordt hier op aangesloten door de woning ten zuiden van deze schuur te positioneren. De grote hoeveelheid groen ten noorden van het erf maken de plek karakteristiek en streekeigen. Een zorgvuldige inpassing is daardoor wenselijk.

UITGANGSPUNTEN INRICHTING COMPENSATIE ERF

- BEHOUD BESTAANDE SCHUUR;
- EEN COMPENSATIEWONING AAN DE ZUIDZIJDE VAN DE BESTAANDE SCHUUR;
- DE NIEUWE WONING MOET AANSLUITEN OP HET LANDELIJKE KARAKTER VAN HET ERF;
- HET ERF ZAL ZICH MET DE BESTAANDE SCHUUR EN DE NIEUW TE BOUWEN WONING ALS EENHEID IN HET LANDSCHAP MOETEN PRESENTEREN;
- DEELS ZICHT OP ERF BEHOUDEN;
- HET ERF MOET AAN BLIJVEN SLUITEN OP BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN, GROEN OP DE HOGE

DELEN, OPENHEID EN VERGEZICHTEN BIJ DE LAGE DELEN;

- DEZE STRUCTUREN VERSTERKEN MET STREEKEIGEN BEPLANTING ALS HAGEN, EN BOMEN
- ONTSLUITING ERF OP DE EIERWEG;
- KEREN EN PARKEREN OP EIGEN ERF.

Op de slooplocatie aan de Heinoseweg 25 staan naast een te behouden karakteristieke boerderij enkele landschapsontsierende gebouwen. Door deze te slopen zal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap op deze locatie toenemen. Wel wordt er een nieuw maar kleinere schuur bijgebouwd. Ook zal er groen toegevoegd gaan worden.

UITGANGSPUNTEN INRICHTING SLOOPLOCATIE I.S.M. GEMEENTE ZWOLLE:

- RESTAUREREN MONUMENTALE BOERDERIJ;
- ERFVERHARDING IN GEBAKKEN KLINKERS/HALFVERHARDING
- BEHOUDEN 2 BESTAANDE LINDEN;
- SLOOP 1182 m² LANDSCHAPSONTSIERENDE BEBOUWING
- HERBOUW SCHUUR MAX. 200 m²;
- HERINRICHTING ERF IN EEN PASSENDE STREEKEIGEN UITVOERING VAN MATERIALEN EN BEPLANTING (GESCHOREN HAAG ALS ERFAFSCHERMING).



De stallen worden gesloopt



Locatie compensatiewoning

5 ruimtelijk kwaliteitsplan

De afbeeldingen op pagina 7 en 8 geven de gewenste situatie voor de referentiekavel en de slooplocatie weer. Bijlage 1 en 2 geven de plannen op schaal weer.

5.1. compensatiekavel Herftenlaan 85

Het landschap rondom het erf bestaat uit een reeks van bebouwingsvormen op de ruggen met rondom beplanting, met daartussen mooie vergezichten. Ook het plangebied kent deze karakteristieke opbouw doordat op zo'n rug de reeds bestaande bebouwing van de burens verscholen in het groen ligt. Het landschap ten noord-oosten is open. Vanuit het beleid wordt dit contrast als kwaliteit gezien. Om aan te sluiten op het landschapsontwikkelingsplan is gekozen om rondom de nieuw te bouwen woning en de bestaande schuur groen aan te brengen. Hiermee krijgt de rug meer massa en sluit het erf goed aan op de karakteristiek van het landschap. De woning hoeft niet helemaal verstopt te worden in het groen. Er wordt onderscheid gemaakt in het 'achtererf' en het 'voorerv'. Dit onderscheid is uitgevoerd in de aanplant van hoogstamfruitbomen en noten op het voorerv in combinatie met een haag en een meer dichtere beplanting rondom de schuur. De haag volgt de hoogtelijn van de dekzandrug. Het accentueert de organische vorm van de rug. Strakke lijnen komen in dit landschap niet voor. De fruitbomen zullen daarom 'verstrooid' op het erf geplant worden. Het achterterf wordt



Hoogstamfruitbomen op het 'voorerv'

meer besloten met de aanplant van streekeigen struiken en bomen. Hiermee wordt de bestaande schuur afgeschermd. Midden op het erf is een centrale ontsluiting waar geparkeerd kan worden. Auto's staan uit zicht. De fraaie 'voor' zijde van erf met de woning valt vanaf de Eierweg op. De bestaande ontsluiting van het perceel zal verhard worden en als ontsluiting van het erf dienen. Rondom het erf wordt geen beplanting aangelegd. De laagten zijn in het gebied open en geven fraaie doorkijken naar het lager gelegen landschap. Deze kwaliteit blijft behouden.

De woning krijgt een landelijke stijl dat aansluit op de woningen in het gebied. Een eenvoudige hoofdvorm met enkele



Streekeigen beplanting rondom de schuur

aanbouwen maken dat het huis past in het landschap. De bestaande schuur zal de huidige vorm en materialisatie (hout) behouden. De schuur blijft hiermee ondergeschikt aan de woning.

BASISINSPANNING

- **De rug wordt verdicht met de aanplant van streekeigen groen;**
- **karakteristieke compacte erfopbouw met woning gericht op de straat en een meer functioneel en gesloten 'achtererf';**
- **de nieuwe woning met bijgebouw past in het landschap door een donkere kleurstelling en eenvoudige vorm;**

- **het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **het lager gelegen weiland blijft open;**
- **op het erf wordt een haag als afscherming voorzien;**
- **keren en parkeren vindt plaats op eigen erf.**

5.2. slooplocatie Heinoseweg 25

Met de sloop van de stallen zal het bebouwde oppervlakte afnemen. Dit levert een kwaliteitsimpuls op. De nieuwe te bouwen schuur zal eenvoudig vormgegeven worden met hoogwaardige materialen. Dit zijn materialen die van oorsprong voorkomen op erven en die mooi verouderen. Denk hierbij aan hout, baksteen, zink etc. De gebouwen in het dekzandlandschap lagen van oorsprong verstrooid op het erf. Centraal was de ontsluiting. Dit kenmerk is de basis bij de herinrichting van het bestaande erf. Middels de bestaande inrit zal het erf ontsloten worden. De verharding zal uitgevoerd worden in een halfverharding (aardetinten) met rondom de boerderij in bescheiden vorm accenten van gebakken stenen. Aan de straatzijde blijft de bestaande meidoornhaag behouden. Deze haag wordt verlengd rondom een nieuw te realiseren hoogstamfruitgaard. Boomgaarden komen van oorsprong veel voor op boerenerven. Het is een nuttig element dat bijdraagt aan een groene uitstraling van het erf. De boerderij kent een duidelijke oriëntatie op de Heinoseweg. Voor de gevel staan drie oude lindes. Twee van deze lindes blijven behouden en zijn ingepast. De derde is instabiel en zal gekapt worden. Aan de zuidzijde van het erf

zullen verspreid enkele lindes, noten en paardekanstanjers geplant worden. Door de bomen in een losse zetting te planten krijgt het erf een informele maar groene uitstraling. Aan de noord-oostzijde zal een bestaande houtsingel gerooid worden. Enkele inlandse eiken (overstaanders) blijven behouden en worden vrijgesteld van beplanting. De bestaande wilde meidoornhaag wordt verlengd voorbij het erf. Het erf wordt hiermee afgeschermd en sluit daarbij goed aan op het landgoederenlandschap ten noorden van het erf.

BASISINSPANNING

- **Behoud en restauratie monumentale boerderij;**
- **sloop landschapsontsierende bebouwing;**
- **de nieuwe schuur past in het landschap door een donkere kleurstelling en eenvoudige vorm;**
- **het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **waardevolle lindes en eiken blijven behouden;**
- **op het erf wordt een geschoren haag als afscherming voorzien;**
- **bestaande wilde meidoornhaag wordt doorgestrokken als passende overgang naar landgoed;**
- **halfverharding in aardetinten;**
- **aanplant verstrooide bomen aan zuidzijde erf;**
- **aanplant hoogstamfruitgaard.**



De bestaande monumentale boerderij blijft behouden



meidoorn als passende groene afscherming van het erf

Legenda:

1. Nieuw te bouwen woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Keren en parkeren (verhard)
4. Inrit (halfverhard)
5. Opgaand inheems groen
6. Tuin
7. Hoogstamfruitbomen op talud
8. Walnoot
9. Beukenhagen max. 1 meter hoog
10. Inlandse eik

ERFINRICHTINGSPLAN

Herftenlaan 85 Zwolle

schaal 1:1000 op A4

8 juni 2016

ontwerp: Herbert Oldehinkel



**BURO
STAD
LAND**

Erfinrichting als bijlage op schaal toegevoegd

Legenda

1. Te restaureren boerderij
2. Nieuw bijgebouw
3. Keren en parkeren
4. Bestaande inrit in halfverharding of gebakken klinker
5. Winterlinde
6. Paardekastanjer
7. Walnoot
8. Inlandse eik
9. Hoogstamfruitbomen
10. Meidoornhaag max. 1 meter hoog
11. Bestaande houtsingel rooien en vervangen door meidoorn idem als bestaand.
12. Overstaanders (eiken) behouden
13. Bestaande lindes behouden
14. Te kappen linde
15. Weiland
16. Raster van eikenpalen en eenvoudig houten landhek (geen Twents hek)



ERFINRICHTINGSPLAN

Heinoeseweg 25 Zwolle

schaal 1:1000 op A4
4 juli 2016
ontwerp: Herbert Oldehinkel



**BURO
STAD
+
LAND**

6 beplanting

BOMEN (NR KAART)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
10+8	Quercus robur	Zomereik	100%	solitair	min. 8 meter	16-18 3xv	9
5	Tillia tomentosa 'Brabant'	Zilverlinde	100%	solitair	min. 8 meter	16-18 3xv	2
8 + 7	Juglans regia	Walnoot	100%	solitair	min. 8 meter	16-18 3xv	3
7+9	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomen	100%	blok/verspreid	min. 7 meter	12-14 3xv	15
6	Aesculus hippocastanum	Paardekastanjer	100%	solitair	min. 8 meter	16-18 3xv	1
HAGEN (NR KAART)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
6 - 50 m1	Fagus sylvatica	haagbeuk	100%	driehoek	0,2 meter	80-100	250
10 60 m1	Createagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100%	driehoek	0,2 meter	80-100	300
11-140 m1	Createagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100%	driehoek	0,2 meter	125-150	700
BOSPLANTSOEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
7 ca 400 m2	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	80
	Createagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	140
	Prunus spinosa	Sleedoorn	35%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	140
	Corylus avellana	Hazelaar	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	40

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Legenda

1. Te restaureren boerderij
2. Nieuw bijgebouw
3. Keren en parkeren
4. Bestaande inrit in halfverharding of gebakken klinker
5. Winterlinde
6. Paardekastanjer
7. Walnoot
8. Inlandse eik
9. Hoogstamfruitbomen
10. Meidoornhaag max. 1 meter hoog
11. Bestaande houtsingel rooien en vervangen door meidoorn idem als bestaand.
12. Overstaanders (eiken) behouden
13. Bestaande lindes behouden
14. Te kappen linde
15. Weiland
16. Raster van eikenpalen en eenvoudig houten landhek (geen Twents hek)



ERFINRICHTINGSPLAN

Heinoseweg 25 Zwolle

schaal 1:1000 op A4

4 juli 2016

ontwerp: Herbert Oldehinkel



**BURO
STAD
+
LAND**

Legenda:

1. Nieuw te bouwen woning
2. Bestaand bijgebouw
3. Keren en parkeren (verhard)
4. Inrit (halfverhard)
5. Opgaand inheems groen
6. Tuin
7. Hoogstamfruitbomen op talud
8. Walnoot
9. Beukenhagen max. 1 meter hoog
10. Inlandse eik

ERFINRICHTINGSPLAN

Herftenlaan 85 Zwolle

schaal 1:1000 op A4

8 juni 2016

ontwerp: Herbert Oldehinkel



**BURO
STAD
+
LAND**

