



COLOFON

Door:	LabelTIEN Bosrandweg 1a 7722 KB Dalfsen
Telefoonnummer	06 555 72 233
E-mail	info@labeltien.nl
Internet	www.labeltien.nl
Project	66.02.22
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum opmaak	26 september 2022
Datum laatst gewijzigd	25 april 2024

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 LabelTIEN.

INHOUD

1.	Introductie	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Situatie	5
1.3.	Historie	6
2.	Vigerend beleid	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	<i>Nationale omgevingsvisie</i>	7
2.1.2.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.2.1.	<i>Omgevingsvisie</i>	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1.	<i>Structuurvisie kwaliteitsimpuls landschap</i>	12
2.3.2.	<i>Landschapsontwikkelingsplan Zwolle</i>	13
3.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	14
3.1.	Situatie	14
3.1.1.	<i>Omgeving</i>	14
3.1.2.	<i>Plaatsing erf in het landschap</i>	14
3.1.3.	<i>Erf</i>	16
3.1.4.	<i>Projectvoornemen</i>	17
3.2.	Analyse van het landschap	18
3.3.	Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied	21
3.4.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	21

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

LabelTIEN heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Heinoseweg 12 te Wijthmen. De initiatiefnemer wil het perceel herbestemmen, zodat het mogelijk wordt dat de eigenaren van het pand met haar opstallen deze legaal kan verhuren.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen 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.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Weergave plangebied (bron: PDOK viewer)

1.2. Situatie



1. Te behouden woning en schuren
2. Te amoveren schuur
3. Private tuin
4. Buitenruimte in gebruik opslag of te keerruimte groot materieel
5. Binnenplein erf in gebruik als parkeervoorziening private woning
6. Toegang tot het erf
7. Wal - hoogtelijn
8. Bosschage
9. Heester/haagblokken
10. Perceelsgrens



www.labeltien.nl
info@labeltien.nl

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Heinoseweg 12 te Wijthmen

ONDERDEEL
Bestaande situatie

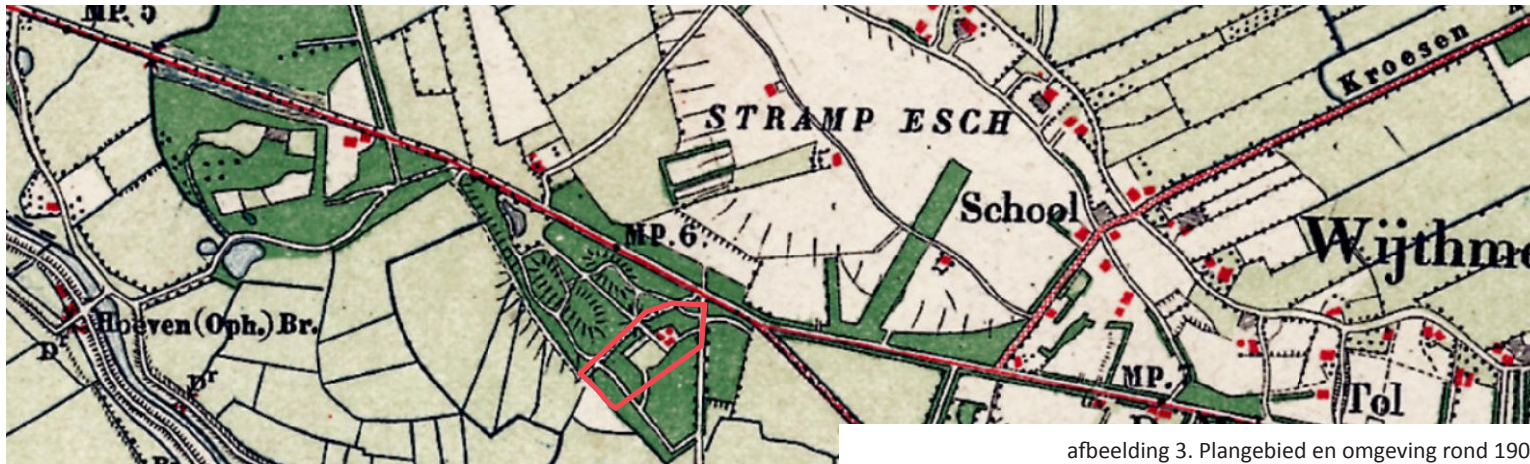
GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
Oktober 2022

SCHAAL
1:650



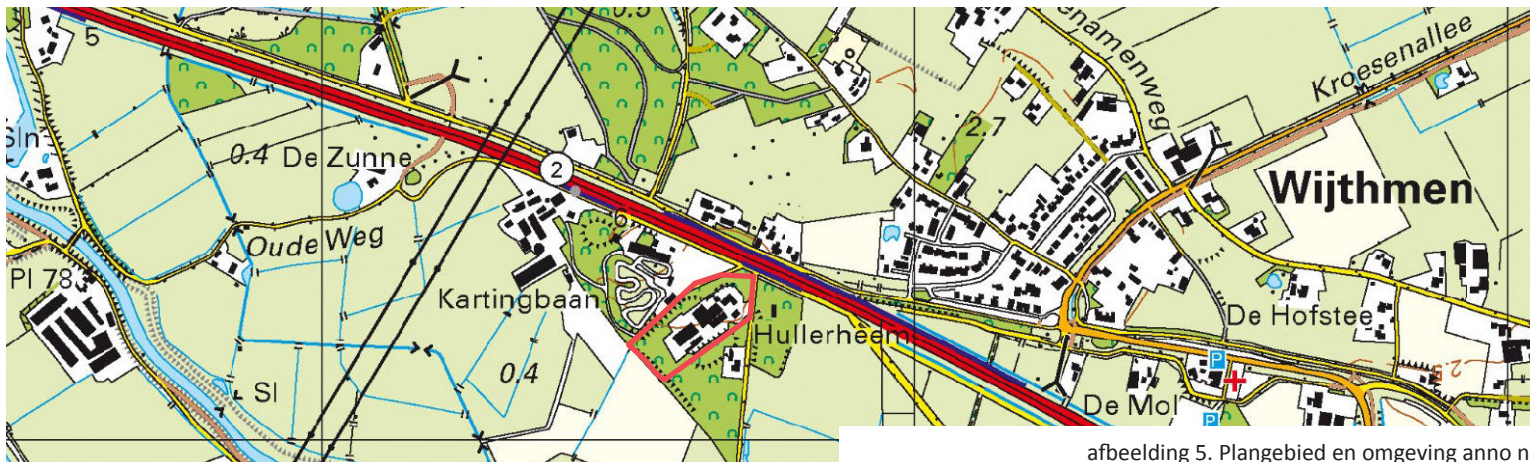
afbeelding 2. Plangebied



afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

1.3. Historie

De ontwikkeling van Landgoed Soeslo heeft het landschap zo gevormd zoals deze heden ten dage nog zichtbaar is in het landschap door haar formele parkaanleg in de Engelse landschapsstijl. Deze bestaan uit lanen, enclaves, beekdalen, agrarische gronden, essen, tuinen en een boomgaard alsook waterpartijen. Het landgoed Soeslo heeft steeds een agrarische functie gehad. Pas aan het einde van de 17de eeuw is begonnen met een parkaanleg. Vanaf die periode vinden in het gebied grote ingrepen plaats in de structuur.

Op topografische kaarten uit de 17de en 18de eeuw is de transformatie van landbouwgronden tot buitenplaats met parkaanleg en omringende gronden goed af te lezen. Tussen ca 1700 en 1815 ontstaat een aanleg in de 'formele stijl'. Er is dan al sprake van een geometrische aanleg met een geaccentueerde hoofdas die recht op de spijker als centrum van de buitenplaats, toeloopt. Op de eerste systematische militaire kaarten onderscheiden zich (zij) lanen en assen.

Het plangebied maakt onderdeel wordt ingesloten door deze kenmerkende lanenstructuur van landgoed Soeslo. Al is in de huidige situatie geen duidelijke hiërarchie meer in de lanenstructuur te herkennen.

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Effectenbeoordeling

Met de wijziging van de agrarische functie zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als de provincie en gemeenten. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Effectenbeoordeling

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het nationaal belang zoals beschreven in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie

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.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

1. De natuurlijke laag
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap
3. De stedelijke laag
4. De lust en leisure laag

1. De natuurlijke laag

Dekzandgronden

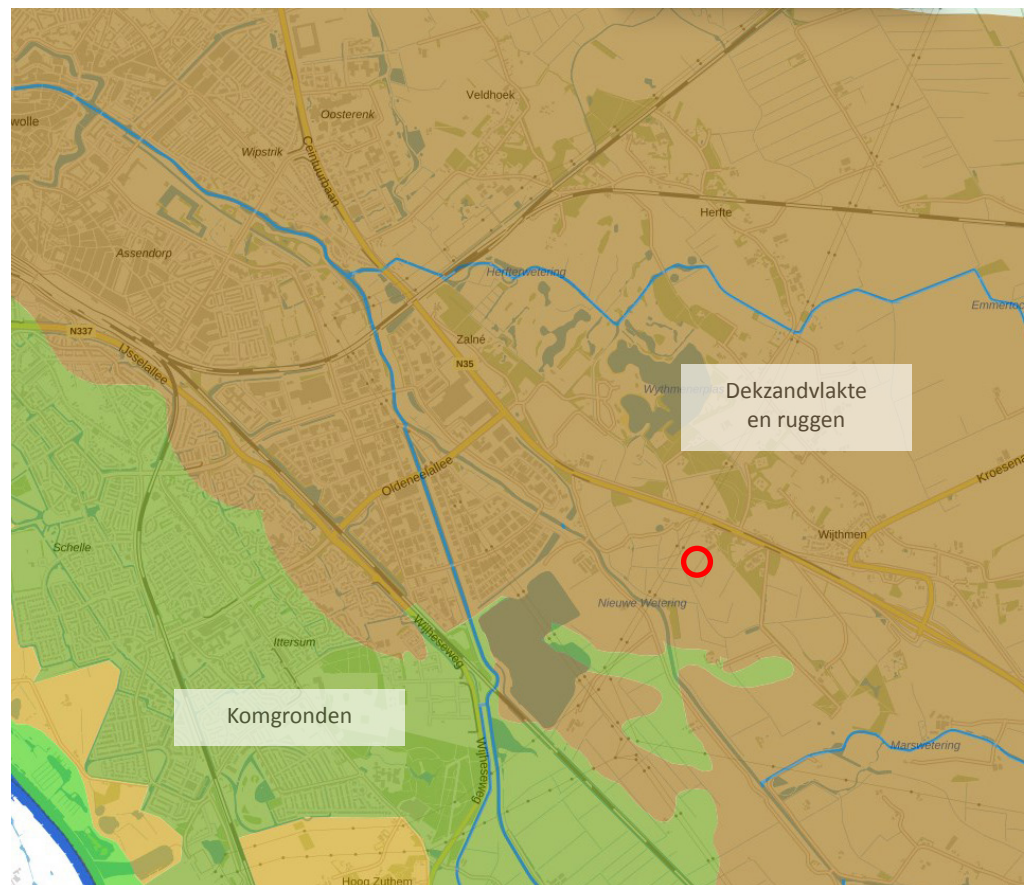
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms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

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereiken- beukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



afbeelding 6. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap

Oude hoevenlandschap (lichtgroen)

Landschap met verspreide erven. Het 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 de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

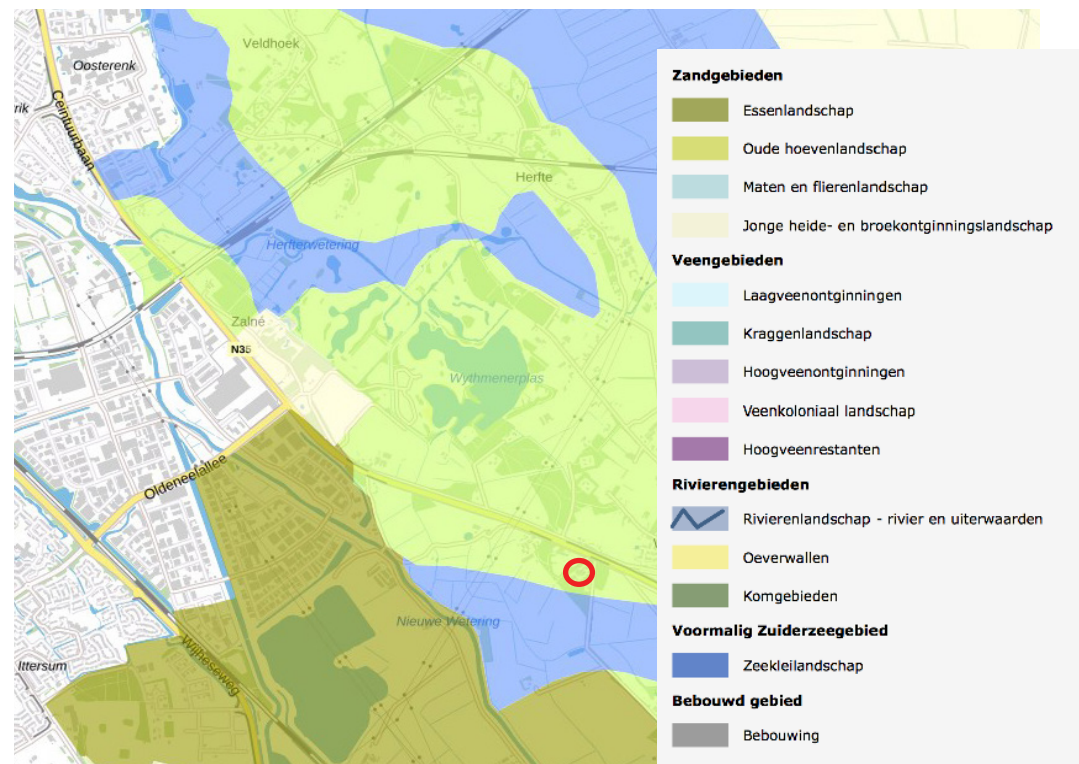
Ontstaan: vanaf 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

3. De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing;
- Bijzondere gebiedscondities benutten.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtstbijzijnde gebiedstypen is:

- IJssellinie inundatieveld;
- Donkerte



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

Bakens in tijd

In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen te behouden te worden door ze bewust in te zetten in de gebiedsopgaven.

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige donkerte gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de ligging van het plangebied en zal in de toekomst ook deze donkerte te behouden.

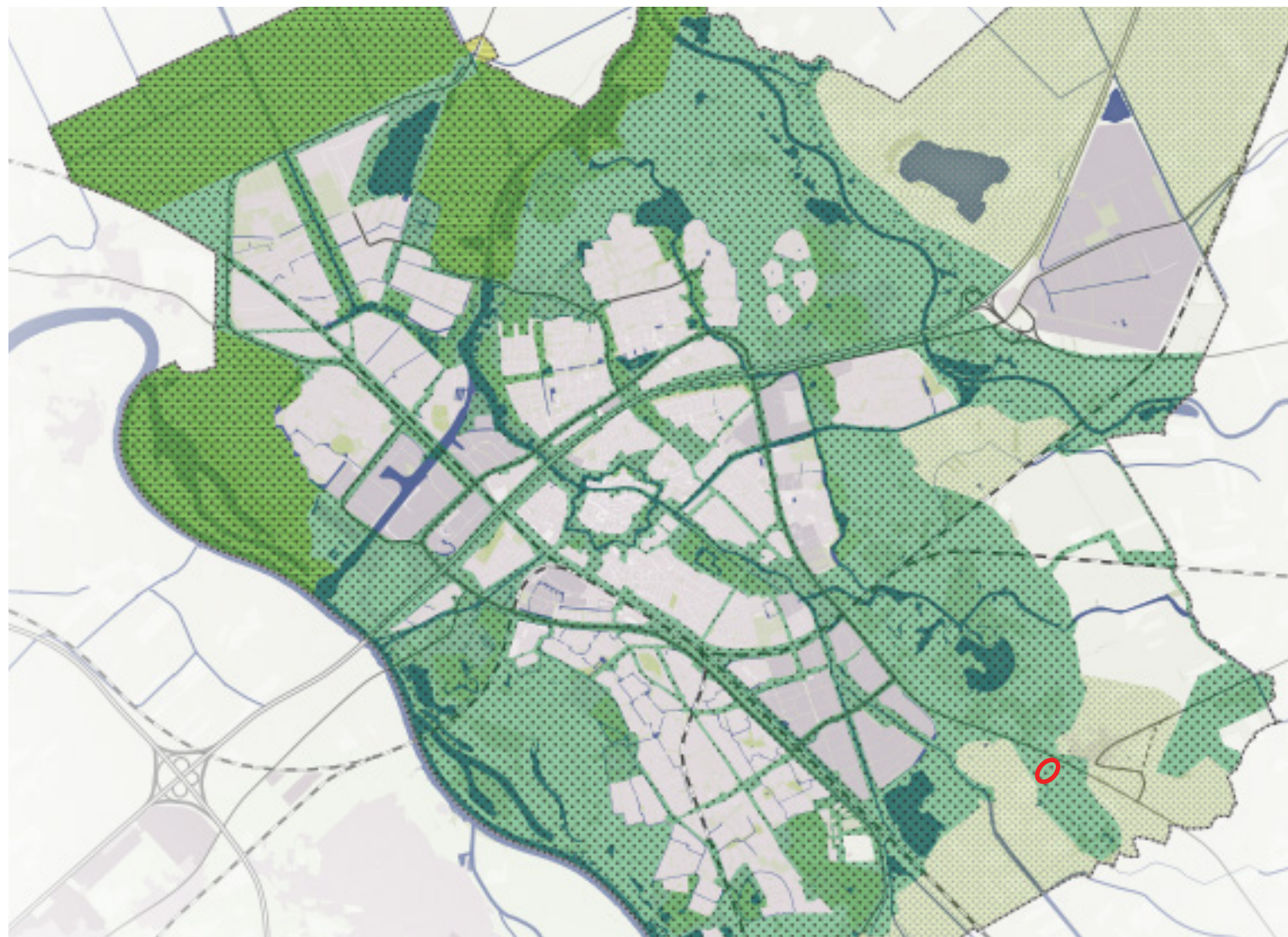
2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'

In de Zwolse Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen' staan dan ook de belangrijkste ambities en keuzes voor de Zwolse fysieke leefomgeving. Onder de fysieke leefomgeving valt veel van wat om je heen aanwezig is. Bijvoorbeeld de gebouwen, de wegen, de natuur, maar ook de bodem en de lucht. Al deze thema's zijn in samenhang samengebracht in de omgevingsvisie.

De gemeente Zwolle maakt een onderscheid in waardevolle en zeer waardevolle landschappen. De zeer waardevolle landschappen zijn het Nationaal Landschap IJsseldelta, de IJsselvallei, het Vechtdal, het parklandschappen Herfte/ Wijthmen, Zandhove en het Engelse Werk.

- Het nationaal Landschap IJsseldelta strekt zich uit over drie gemeente, namelijk Kampen, Zwartewaterland en Zwolle. De polder Mastenbroek maakt hier onderdeel van uit en ligt deels binnen de gemeente Zwolle. De polder is één van de oudste van Nederland en kenmerkt zich in de openheid en de samenhang tussen bebouwing en de rechtlijnige verkavelingstructuur;



afbeelding 10. Uitsnede waardevol landschap - plangebied: rood (indicatief)
bron: gemeente Zwolle

- De rivier de Vecht, de uiterwaarden en de flanken zijn de landschappelijke dragers van het Vechtdal. Kenmerkend zijn binnendijs gelegen kleinschalige dekzandruggen, beken, rivierduinen, heggen, bossen en landgoederen. Het Vechtdal is ook een toeristische ader van Zwolle tot Hardenberg en verder Duitsland in;
- Parklandschappen Herfte Wijthmen, Zandhove en het Engelse Werk: dit zijn landschappen die vrijwel volledig getransformeerd zijn naar een groenfunctie voor de stad.

2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Zwolle

Het doel is de bijzondere landschappelijke kwaliteiten van Zwolle, Zwartewaterland en Kampen verder te ontwikkelen. Het uitgangspunt in het LOP is dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als die voldoende rekening houden met of bijdragen aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Dit houdt ook overeen met het standpunt van de provincie over ruimtelijke kwaliteit zoals dat is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel.

Om het landschap te versterken, zijn de drie gemeenten onderverdeeld in elf deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied elf 'Ruggen en Weteringen Zwolle'

Kenmerken van de ruggen:

- Kleinschalig afwisselend landschap met essen en soms stuifduinen;
- Reliëf;
- Boomsingels, bossen en bomenrijen;
- Landbouw: akkers en weilanden;
- Onregelmatige gevormde kavels
- Verspreide boerenerven met bijbehorende beplanting; de oudste bebouwing ligt op de ruggen en de kleine essen;
- Burgerwoningen met tuinen;
- Landgoederen met lanen en oud ebomen;
- Recreatief landschap, dienend als uitloop vanuit de stad Zwolle.

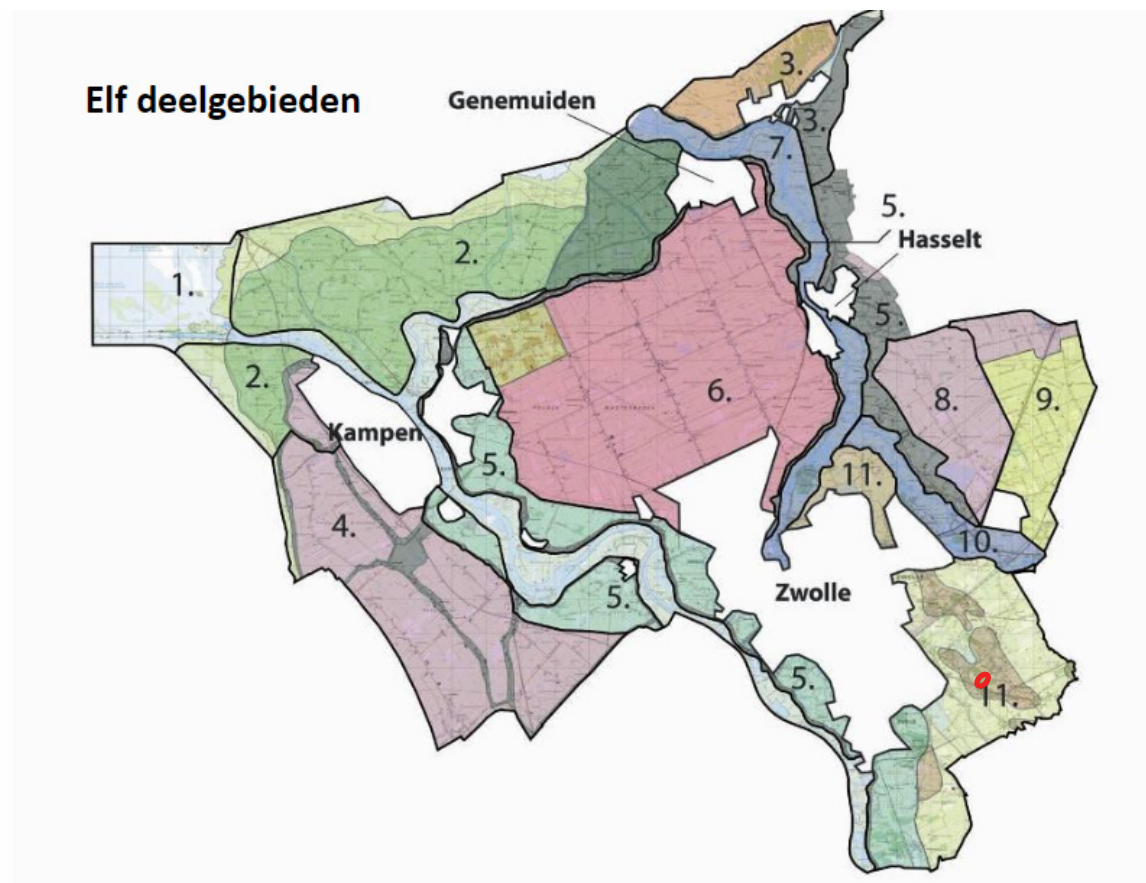
Gewenste ontwikkelingen

- Het versterken van het contrast tussen open en besloten landschap (tussen nat en droog).

Ruggen:

- Mengen van de functies recreatie, landbouw en wonen;
- Aanleggen van bos en buitenplaatsen;
- Versterken van landschapselementen;
- Behoud van reliëf.

Bij nieuwbouw op de erven is het van belang dat er aansluiting wordt gevonden bij de structuur van het erf (voor en achter), het erf ensemble (hoofd- en bijgebouwen), de gebouwen (architectuur, kleur, materiaal), de begrenzing van het erf (open of besloten), het reliëf (terp of geen terp), het kavel- en waterpatroon en de ligging in het landschap.



afbeelding 11. Deelgebieden landschappen - plangebied: rood (indicatief)
bron: gemeente Zwolle

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

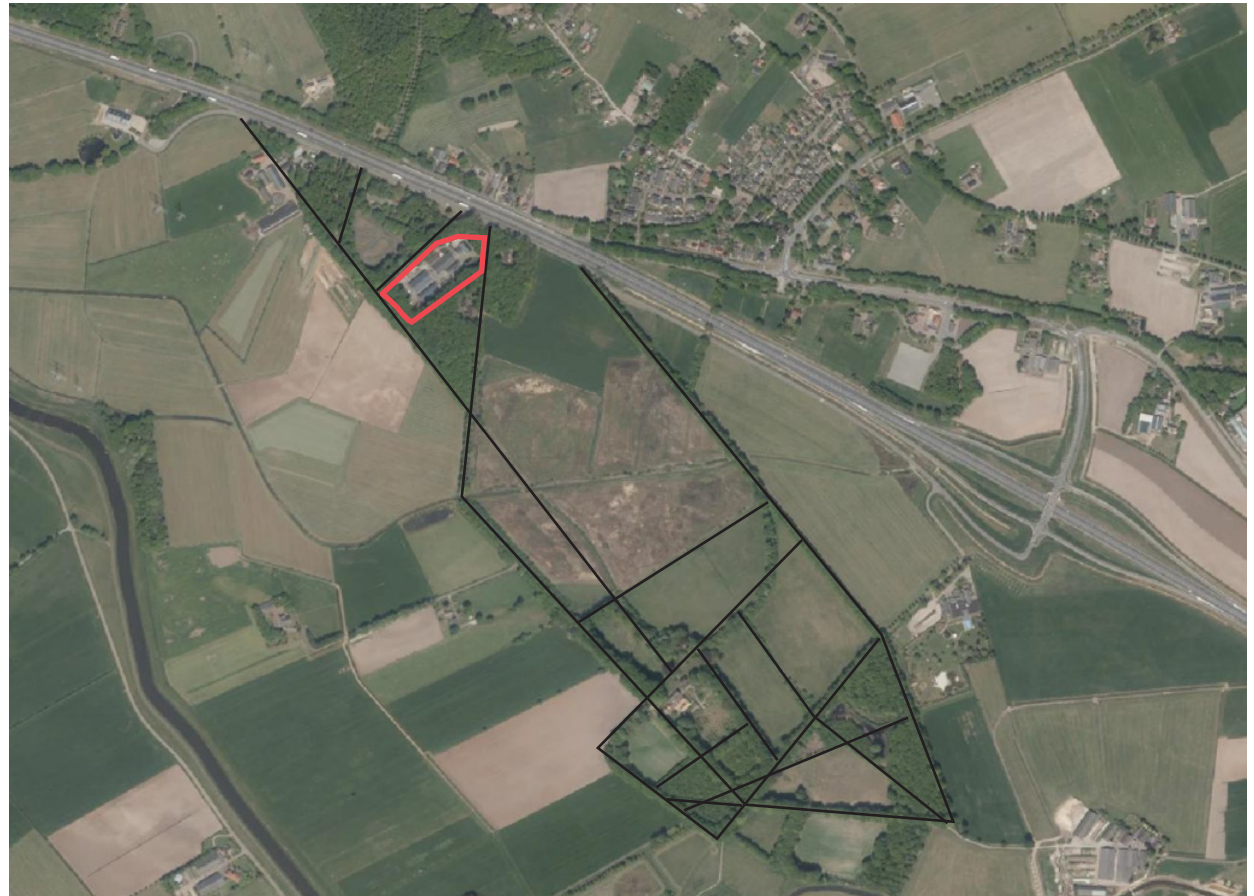
3.1.1. Omgeving

De dekzandruggen in het hoevenlandschap vormen nederzettingsspatronen in de vorm van hoeven - zwermen, kriskras verlopende veldwegen, voormalige akkerbouwcomplexen, soms in de vorm van een es of enk. Vanouds zijn hier veel buitenplaatsen, vaak gelegen op de uiterste rand (brink) van de rug vanwege de aanwezigheid van water voor grachten en vijvers. Ze groeiden vaak uit tot een klein landgoed, met bospercelen, vijvers en lanen. Veel forensen - woningen liggen er in linten langs de wegen die de gehuchten verbinden. Het gebied kent hoge natuurwaarden en is recreatief erg aantrekkelijk en bovendien goed ontsloten.

3.1.2. Plaatsing van het erf in het landschap

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand, veen en klei en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

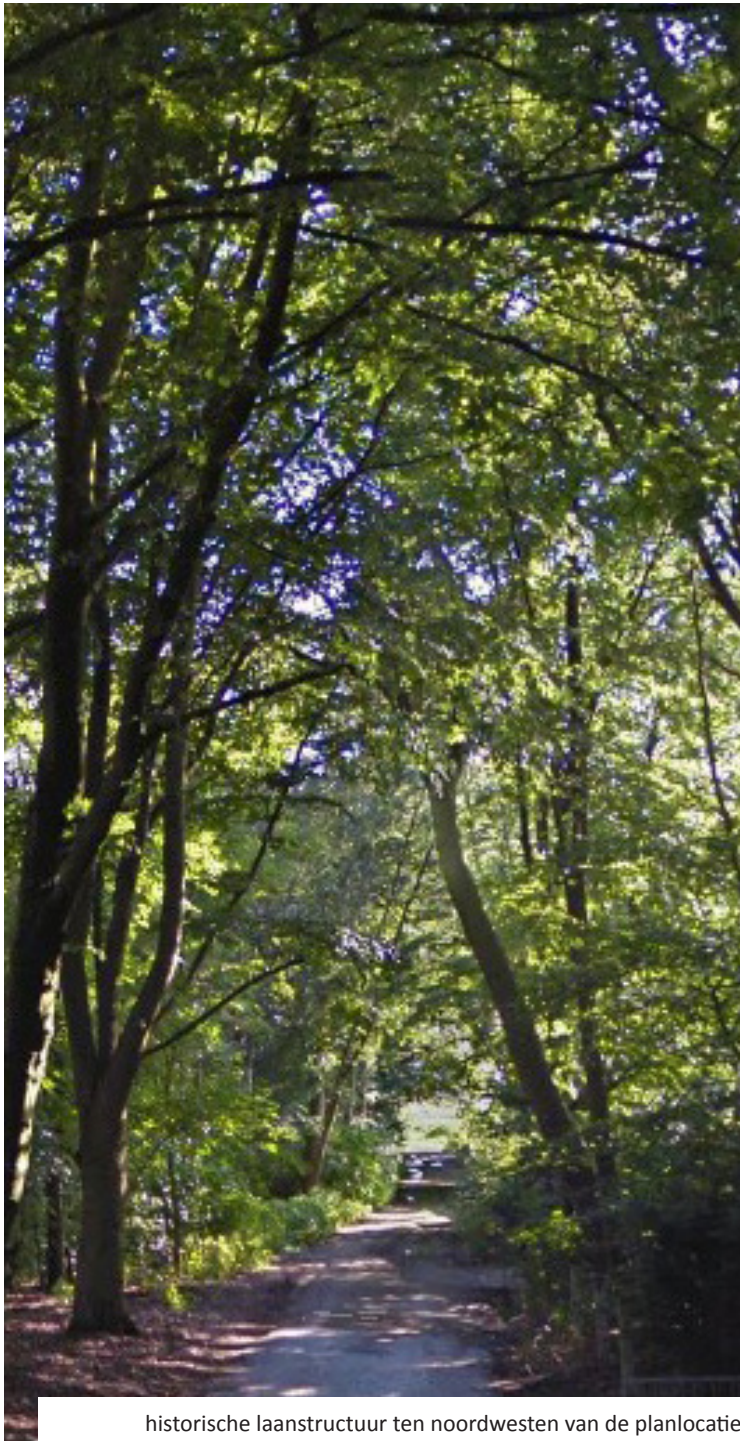
Kenmerkend voor de structuur van de erven in het essen- en hoevenlandschap is dat er vaak sprake is van een onregelmatig erf met een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen. Het hoofdgebouw kan enigszins gedraaid van de weg af, of parallel aan de weg liggen. Kenmerkend is verder dat de gebouwen vrij dicht op de weg staan en de voorerven beperkt zijn. Historisch gezien kwamen er ook veel kleine bijgebouwtjes voor op het erf.



afbeelding 12. Historische lanenstructuur vanuit Soeslo - plangebied rood

Het plangebied ligt op een dekzandrug. De invloeden van een parkachtige setting door de aanwezigheid van landgoed Soeslo is heden ten dage goed waarneembaar in het landschap door de aanwezigheid van laanstructuren.

De dalvormige laagten, ten zuiden en oosten van het plangebied in het hoevenlandschap verschillen van de dekzandruggen door een veel geringer reliëf, een lage ligging, de aanwezigheid van sloten tussen de percelen en vaak een hoofdwatgang (wetering) centraal in de laagte.



historische laanstructuur ten noordwesten van de planlocatie



historische laanstructuur ten zuidoosten van de planlocatie



maten en flieden landschap op voorgrond
oude hoevenlandschap (dekzandrug) op achtergrond

3.1.3. Erf

Het erf ligt in een oude hoevenlandschap met enkele agrarische complexen afgewisseld met particuliere woningen. Het groene karakter rondom deze woningen en erven zijn zeer goed ontwikkeld en vormen de stevig groen raamwerk in het landschap.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, maar de oorspronkelijke structuur van het erf is reeds zichtbaar. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

Aan de voorkant van de boerderij bevonden zich de woonkeuken, bedsteden en opkamers. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stonden het vee. Op zolder lag de oogst. De bebouwing - stallen, schuren en bijgebouwen - richten zich over het algemeen op één centrale gebruikruimte: het verharde binnenplein. Dit is dan ook het logistieke centrum van het boerenbedrijf. Het binnenplein is een compositie op zich. Ook bijgebouwen en rommelige schuurtjes horen daarbij.

3.1.4. Projectvoornemen

Het huidige erf bestaat uit een woonhuis met meerdere schuren. Deze schuren kennen een hoog onderhoudsniveau met uitzondering van schuur nummer 3. Deze wordt na herbestemming van het perceel geamoveerd.

De randen van het perceel bestaat uit een stevige houtwal/-singel overgaand in een bosperceel op het achterref



afbeelding 13. Projectvoornemen

3.2. Analyse van het landschap

Landschap

Het landschap kenmerkt zich als een halfopen landschap met een bochtige verkaveling en structuurdragers als de Wetering, de bosgebieden en laanstructuren.

Enkele algemene kenmerken zijn:

- een grote mate van kleinschaligheid in de akkergebieden die door de beplanting nader wordt geaccentueerd;
- de aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van perceel- en erfbeplantingen, bossen en bosjes;
- een reeds van nature aanwezig microreliëf, dat door de mens nader is geaccentueerd (de glooiende essen en steilranden);
- de onregelmatige en vaak ook bochtige perceels- en kavelvormen.

Landbouw en landschap waren sterk met elkaar verweven. De vroegere verhouding tussen bouwland en grasland en de kleinschalige afwisseling van dit bodemgebruik is gewijzigd. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de groter machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap.

Opvallend is de van oorsprong behouden dichtheid van bosschage rondom het perceel. Ook de aanwezige microreliëf is behouden gebleven.

Het oude hoevenlandschap is duidelijk herkenbaar in het landschap, evenals de openheid van het maten en flierdenlandschap ten zuiden van de planlocatie. De Nieuwe Heinoseweg doorsnijdt dit stukje landschap.



afbeelding 14. De kenmerkende regelmatige verkavelstructuur binnen een open landschapsbeeld met enkele opgaande groenelementen aan de randen

Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaanstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De bosstroken, houtsingels en situering van de boerderijen verdelen het landschap op in grote kavels. De oude relictten, te weten houtsingels, zijn door de jaren heen behouden gebleven.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd langs de Heinoseweg.

De erven hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Landschap en erf lopen in elkaar over. Het erf heeft een duidelijke hiërarchie in een voor- en achtererf. Het ensemble met in de kern een boerderij en grote schuren is streekeigen.

De bestaande houtwal/-singel heeft een grote relatie tot het omliggende landschap. Daarom vormt de beplanting op het om te vormen bestemmingsperceel een duidelijke kader om het erf. Het erf met haar gerenoveerde/ recent gebouwde opstallen kent een hoog onderhoudsniveau. Door de plaatsing en de grootte van de schuren zijn meerdere open ruimtes gecreëerd, ieder met een eigen functie.

De ruimte naast te amoveren schuur is in verhouding met de rest van het erf verrommelt. De overige open ruimtes zijn verhard en dienen met name als keerruimte voor groot materieel.



Op het terrein zijn meerdere zichtlijnen aanwezig. Deze zijn ontstaan door de plaatsing van de schuren op het erf. Deze zichtlijnen eindigen allen door de groene omkadering van het perceel.



Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het oude hoevenladnschap
- Het landschap kent een bochtige verkavelingsstructuur, met gebruik van de oorspronkelijke hoogtelijnen;
- Het landschap kent een afwisseling in agrarische percelen, boerderijen en bossen en houtsingels.
- Ontsluiting op de Heinoseweg.
- Maakte vroeger onderdeel uit van landgoed Soeslo.

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van 1 verpauperde schuur;
- Behoud van bestaande oprit;
- Behoud van de groene omkadering op het erf;
- Efficient en praktisch erf voor groot materieel en opslag van materiaal.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw behorend tot het oude hoevenlandschap;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Behoud van de donkerte;
- Het karakter van het perceel en opbouw erf dient gerespecteerd te worden.

Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

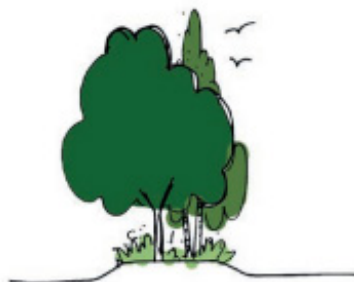
3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken.

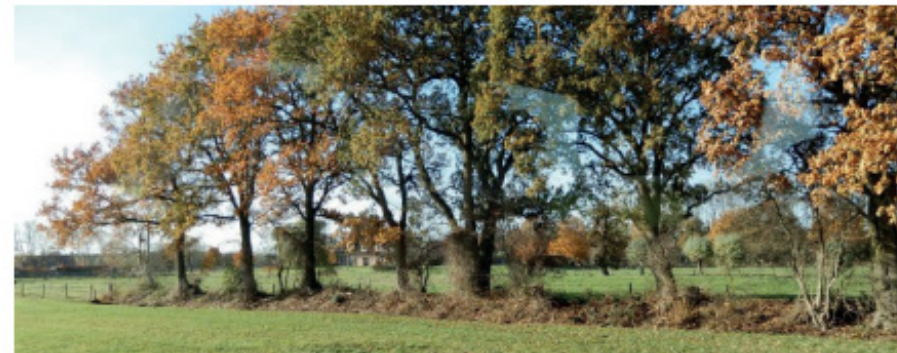
De gebiedskenmerken zijn drager voor het landschappelijk inrichtingsplan. Het plan moet passend zijn in de omgeving. Hiervoor is niet alleen gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid op perceelniveau, maar ook is het gekeken hoe het erf past in de ruimte. Op deze manier kan er naast het amoveren van de schuur gekeken worden hoe een extra impuls kan worden gegeven aan de omgeving.

De ruimte voor de inpassing heeft betrekking op een drietal landschapselementen, te weten:

- Houtwallen en (hak)houtsingels
- Hakhoutbosje, geriefbosje of bos
- Graslanden (kruidenrijk).



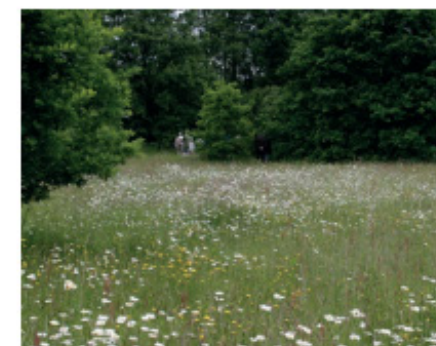
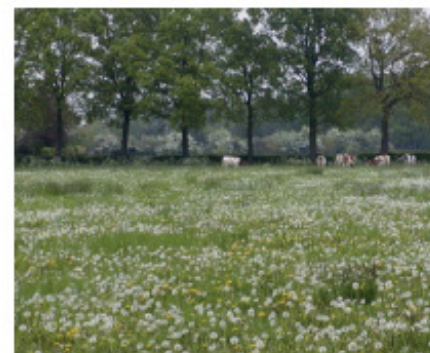
Houtwal en (hak)houtsingel



Hakhoutbosje, geriefbosje of bos



Graslanden (kruidenrijk)



afbeelding 15. Referentiebeelden te gebruiken inrichtingselementen behorend bij een oude hoevenlandschap

Echter, door de weinige beschikbare ruimte om tot een goed landschappelijk inpassingsplan te komen, is gekozen om een groenfonds op te richten.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Het landelijke gebied is aan het veranderen. Veel agrarische bedrijven zullen in de toekomst verdwijnen. De overheid is bang voor een enorme leegstand op het platteland. Een deel van de gebouwen zal een nieuwe functie moeten krijgen. Maar dan nog wordt verwacht dat de helft van de gebouwen leeg blijft staan. Om deze leegstand en verpaupering tegen te gaan en de kwaliteit van het landelijk gebied op niveau te houden heeft de overheid een overkoepelende regeling bedacht: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de hierboven beschreven gebiedskenmerken. De provincie vraagt als tegenprestatie voor het realiseren van uw plannen te investeren in de kwaliteit van de omgeving. Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties zijn enkele variabelen te hanteren:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd
- Wat is de schaal van de impact op de omgeving.

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er naast de basisinspanning 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren, zal het bedrag gestort worden in het KGO-kwaliteitsfonds.

Zoals de eerder getoonde landschapsanalyse al laat aantonen, is de beschikbare ruimte om tot een goede landschappelijke inpassing te komen op basis van de landschapselementen behorend bij het oude hoevenlandschap, niet aanwezig. Om die reden is in overeenstemming met het gevoegd gezag gekozen om een KGO kwaliteitsfonds op te richten.

