

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Eperweg 66, Oene

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Eperweg 66, Oene”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: December 2022
Projectnummer: 2022-222



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Natuurlijke ondergrond	6
2.2 Landschapstype	7
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	10
3.1 Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe Tot IJssel	10
3.2 Welstandsnota Epe	12
4. Onderbouwing landschapsplan	14
4.1 Uitgangspunten	14
4.2 Groenstructuren en inrichting	15
5. Landschapsmaatregelen	16
6. Aanleg en beheer	18

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op een perceel aan de Eperweg 66 in Oene. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Epe en Oene, sectie D, nummers 785. Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Epe.

Initiatiefnemer is voornemens om een twee-onder-een-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het van toepassing zijnde beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Locatie projectgebied (Bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om het ontstaan van het landschap te begrijpen is het van belang om een beeld te hebben van de natuurlijke ondergrond. De natuurlijke ondergrond vormt de basis voor een goede keuze in type beplanting. Door gebruik te maken van plantensoorten die passen bij de natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijke reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een laarpodzolgrond. Deze gronden worden vaak aangetroffen bij de oudere ontginningen op het zand, die door plaggenbemesting een dikke humushoudende bovengrond van 30 tot 50 cm hebben.

Geomorfologie

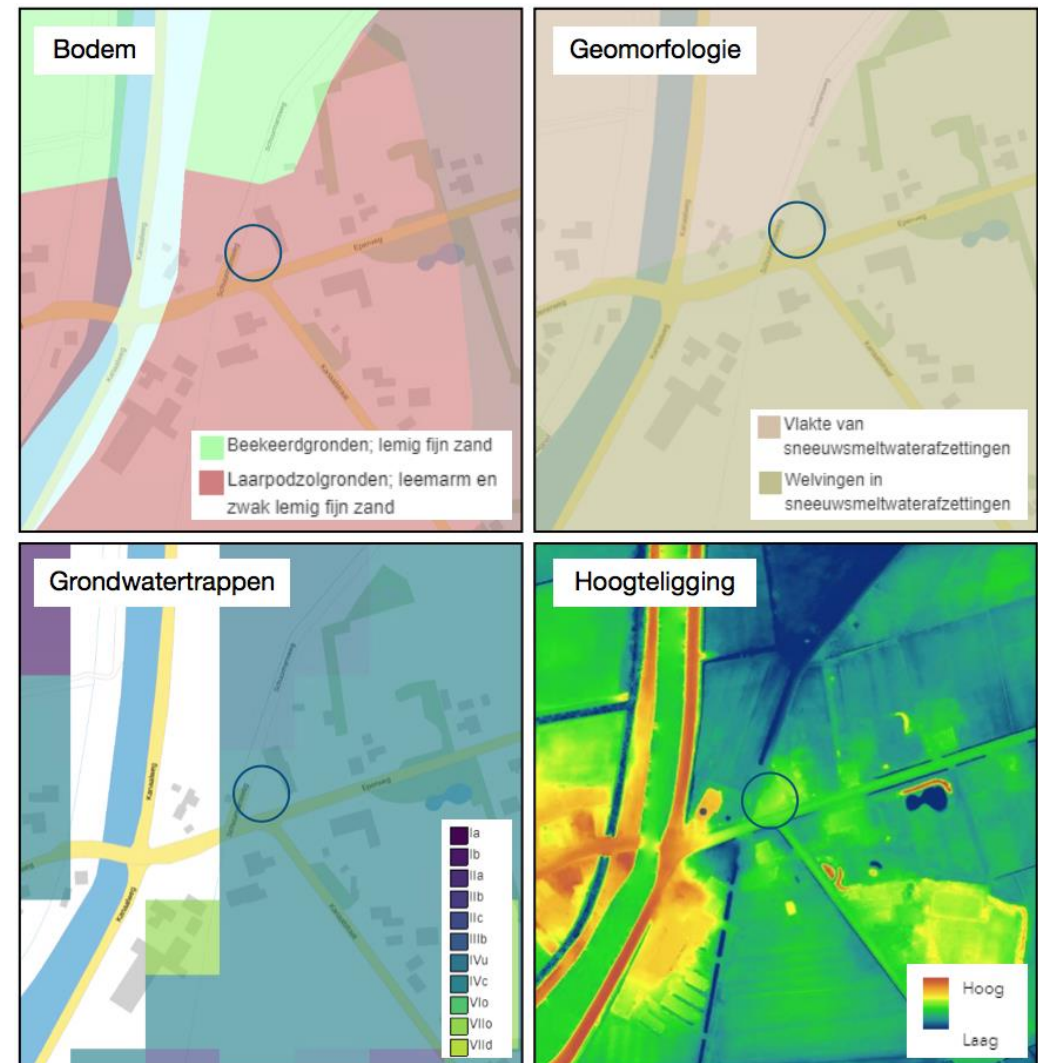
Het projectgebied ligt in een gebied met onder zeer koude omstandigheden door sneeuwmeltwater gevormde afzettingen. Hierin komen flauwe oneffenheden voor die door erosie zijn ontstaan.

Hoogteligging

Op de hoogtekarte is te zien dat het een gebied betreft met lokale terreinverheffingen van circa 1 tot 2 meter hoger dan de omgeving en daarmee samenhangende vlakten en laagten. Het projectgebied bevindt zich op een terreinverheffing met een hoogte van circa 5,9 meter boven NAP.

Grondwatertrappen

De grondwatertrap is IVc. Het betreft een relatief droog gebied.



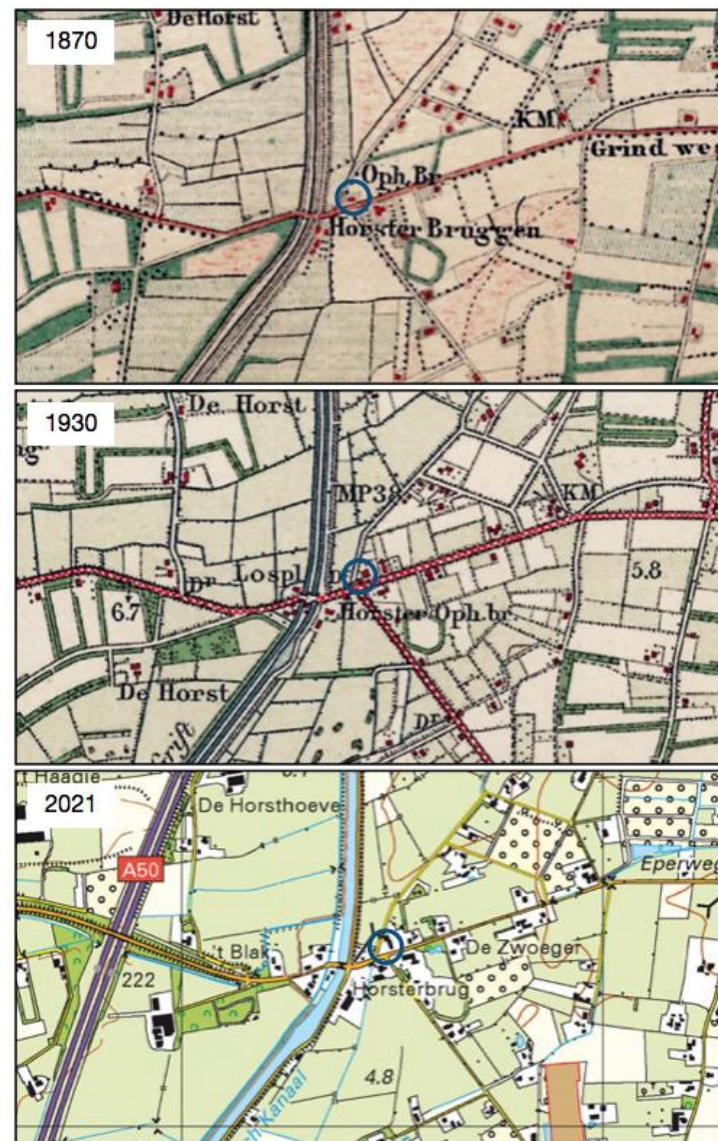
Afbeelding 2 Natuurlijke ondergrond (Bron: dinoloket.nl en AHN viewer)

2.2 Landschapstype

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Eperweg tussen 1870 en 2021 te zien. Het landschap nabij de locatie betreft een kampenlandschap.

Het kampenlandschap bestaat niet uit grote akkercomplexen, maar uit individuele akkers. De boerenbedrijven voerden een gemengde bedrijfsvoering, een combinatie van akkerbouw en veeteelt. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen en het boeren erf er tussen in op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop.

Het kampenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen.



Afbeelding 3 Ontwikkeling van het landschap tussen 1870 en 2021 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog zichtbaar in de onregelmatige verkaveling, bomenlanen, singels en houtwallen. De beplanting is met name geconcentreerd langs de randen van de voormalige bouwlanden, langs wegen en op de erven. Wel is de beplanting in de loop der tijd teruggedrongen en is de verkaveling op diverse plekken grootschaliger geworden door het samenvoegen van percelen door ruilverkaveling.

De erven langs de Eperweg zijn - zoals kenmerkend voor het kampenlandschap - over het algemeen besloten. Op de erven komt een divers assortiment van hagen, solitaire bomen en (fruit)boomgaarden voor. Daarnaast komen houtwallen en singels voor rondom de perceelranden. Het projectgebied is in de huidige situatie vrij van opgaande beplanting.

Het projectgebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Schuurmansweg, aan de zuidzijde door de Eperweg en aan de oostzijde door het woonperceel aan de Eperweg 64. Het projectgebied bestaat uit een onbebouwd en braakliggend perceel. In het verleden was ter plaatse een boerderij aanwezig, waarin een restaurant was gevestigd. Deze is afgebrand en vervolgens afgebroken. Op de volgende pagina is een straatbeeld opgenomen van de situatie dat er nog sprake van bebouwing was.

In afbeelding 4 is een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de Eperweg van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 4 Huidige situatie projectgebied (Bron: Google maps)



3. Vigerend beleid

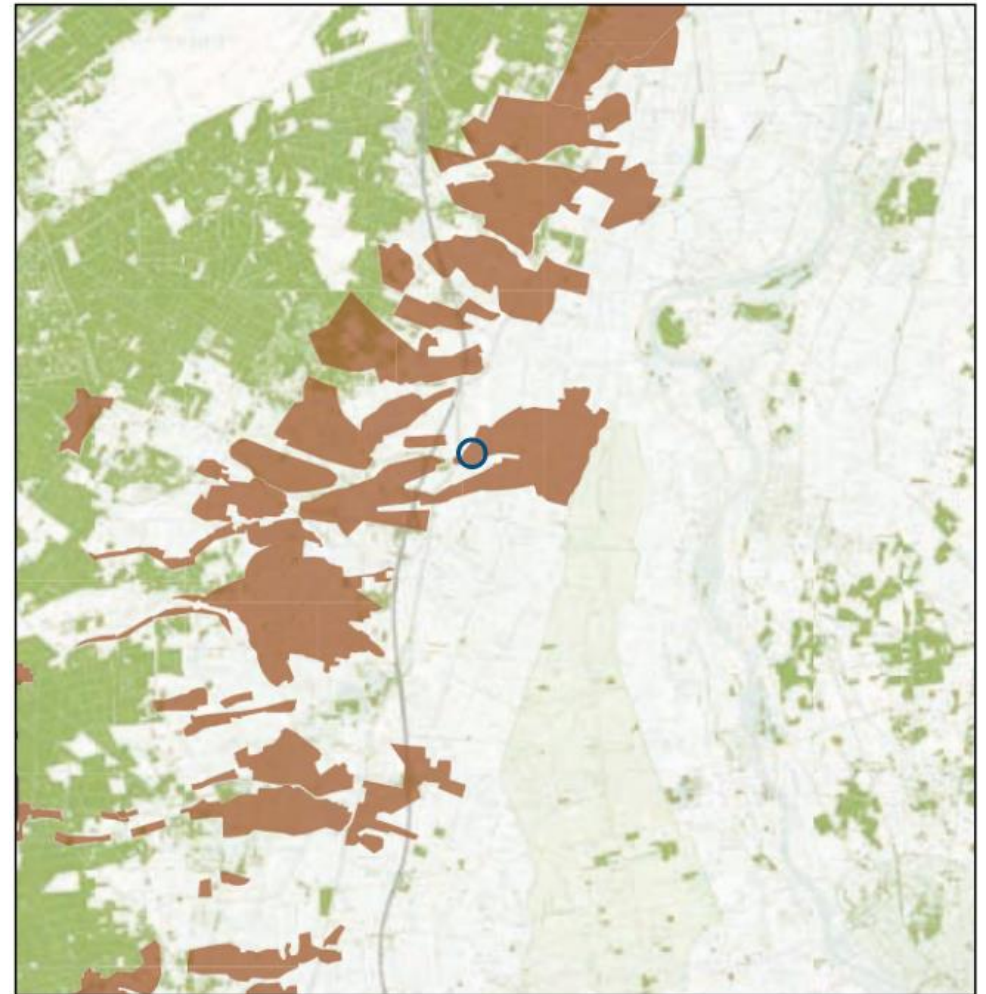
3.1 Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe Tot IJssel

De gemeente Epe, Heerde en Voorst hebben een regionaal landschapsontwikkelingsplan (LOP). Met het LOP zetten de gemeenten zich in voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. In het LOP wordt onderscheid gemaakt tussen landschapstypen, waarvoor een afzonderlijke landschapsontwikkelingsvisie is opgesteld. Het projectgebied ligt in het gebied van de Dekzandruggen en oude bouwlanden.

Dekzandruggen en oude bouwlanden

Het dekzandruggen en oude bouwlanden landschap ligt op de flank van de Veluwe. De dekzandruggen liggen over het algemeen in een dwarsrichting (oost-west) op de Veluwe en zijn tamelijk langgerekt.

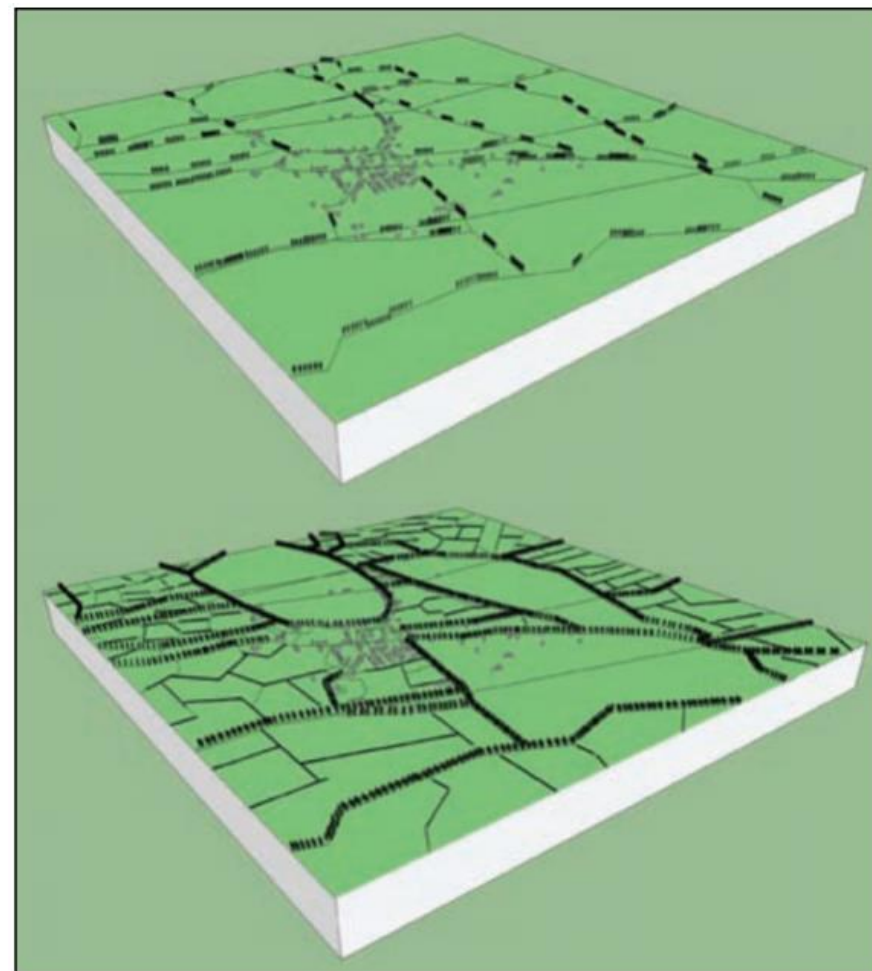
Kenmerkend voor de hogere zandgronden is de aanwezigheid van bebouwingslinten (tegenwoordig vaak kernen) en een groot complex of collectief van oude bouwlanden bij het dorp. Kenmerken van oude bouwlanden zijn de bolle ligging, grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen en steilranden. Delen van deze bouwlanden zijn inmiddels bebouwd geraakt.



Afbeelding 5 Ligging van het projectgebied binnen de dekzandruggen en oude bouwlanden
(Bron: Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe Tot IJssel)

Voor het gebied is een landschapsontwikkelingsvisie opgesteld. Hierin worden de volgende uitgangspunten benoemd:

- De overgang van de oude bouwlanden naar laag gelegen gebieden worden op de randen landschappelijk versterkt door ze aan te planten;
- Akkerbouw op de enken wordt gestimuleerd en andere vormen van landbouw tegengegaan;
- Verdwenen onverharde paden worden zoveel mogelijk hersteld;
- Langs dreven en wegen worden bomen aangeplant (beuken, eiken, lindes, kastanjes) en onverharde paden worden begeleid door hagen;
- Uitbreiding van kleine kernen zal gericht worden op een betere landschappelijke inpassing, door nieuwe, meer geleidelijke dorpsranden te maken. Dit kan door lijnvormig en 'dorps' te bouwen in lage dichtheden langs paden en wegen en deze te laten doorlopen in het omringende netwerk van paden;
- De resterende waardevolle open delen van oude bouwlanden moeten worden behouden;
- Het welstandsbeleid of de ambtelijke toetsing van het geheel van erf en gebouw wordt gericht op behoud van de landschappelijke kwaliteit van oude akkers.



Afbeelding65 Verbeelding van aanplant bomen langs wegen en dreven (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe Tot IJssel)

3.2 Welstandsnota Epe

De gemeente Epe heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Voor alle bouwplannen die niet vergunningsvrij zijn gelden (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Dekzandlandschap'.

Gebiedsbeschrijving 'Dekzandlandschap'

Landschappelijke kenmerken

De landschappelijke kenmerken zijn lichtslingerende wegen, een onregelmatige en meestal kleinschalige verkaveling en een halfopen landschap. Aan de rand van de stuwwal en langs de noordzuidgerichte weg liggen de grotere nederzettingen Epe, Emst en Vaassen. Rondom de kern Oene liggen temidden van het weteringgebied oostelijk van het Apeldoorns Kanaal oude bouwlanden die tot het overgangsgebied horen. Het projectgebied bevindt zich in dit overgangsgebied.

Traditionele bebouwing

De hoofdopzet van een bebouwingscomplex (het merendeel bestaat uit agrarische bedrijven) is een hoofdgebouw met één of meerdere schuren. Het hoofdgebouw valt altijd op door zijn ligging in het complex: meestal met de nok naar de weg gericht (vaak voorgevel naar de open ruimte en achtergevel naar de ontsluiting) met de bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en soms terugliggend van het wegenstructuur en vrijstaand in het landschap. De bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn vaak van oorsprong opgetrokken in hout (donkerbruin) op een gemetselde basis en hebben een kap bedekt met riet of pannen (heden verschijnen ook donkere golfplaten). De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar

kunnen ook in de loop der tijden aangebouwd worden aan het hoofdgebouw.

Welstandsbeleid 'Dekzandlandchap'

Vormgeving

- In de situering, de structuur, de opbouw, de breedte van de bebouwing en de relatie tot de omgevende bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt de historische opzet, afleesbaar;
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw;
- Het bebouwingsbeeld van herkenbare gebouwen in stand houden;
- De massa en vorm van nieuwbouw bebouwingscomplexen zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing;
- Bijgebouwen, aan- of uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Renovatie en nieuwbouw respecteren oorspronkelijke gevelopbouw;
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de oorspronkelijke gevelopeningen.

Materiaal en kleur

- Bij nieuwbouw bestaan de gevels in hoofdzaak uit baksteen, afgestemd qua kleur op de oorspronkelijke kleurschakeringen.
- Voor de daken worden oorspronkelijke materialen of donkere dakpannen toegepast.

Legenda

- 1. Nieuwe woning
- 2. Nieuw bijgebouw
- 3. Aanplant streekeigen lage beukenhaag
- 4. Aanplant streekeigen hoge beukenhaag
- 5. Aanplant hollandse linde
- 6. Aanplant bomenrij beuken

Gewenste situatie Eperweg 66, Oene

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Formaat:
A3

Schaal:
1:500

Datum:
December 2022



4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in een kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen.

De, over het algemeen ruime, erven volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Het erf kent een compacte cluster van bebouwing. De (oorspronkelijke) boerderijen staan vaak met de achterkant of zijkant naar de weg gericht.

In het landschapsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realiseren van een twee-onder-een-kap woning met bijgebouwen;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten o.b.v. het beleid van de gemeente Epe:

- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw;
- De massa en vorm van nieuwbouw bebouwingscomplexen zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing;
- Versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschapstype 'dekzandruggen en oude bouwlanden';
- Streekeigen beplanting met inheemse soorten toepassen.

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Erfinrichting

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het kampenlandschap. De nieuwe te realiseren bebouwing bestaat uit een compact cluster van bebouwing. De positie van en oriëntatie van de nieuwe woning zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing, de voormalige boerderij. De nieuwe woning is ten opzichte van de nieuwe bijgebouwen beeldbepalend. De bijgebouwen krijgen een ondergeschikte positionering en vormgeving.

Om de gewenste woning aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving is gekozen voor een woning met een eenvoudige hoofdvorm in landelijke architectuur. De woning zal bestaan uit bakstenen muren en een eenvoudig pannendak in een gedekte kleurstelling. Felle, opvallende kleuren zijn ter plaatse niet gewenst. De welstandsnota van Epe vormt hierbij het toetsingskader. De woning wordt parallel op de Eperweg gepositioneerd en krijgt een zadeldak.

Groenstructuren

De erven langs de Eperweg zijn - zoals kenmerkend voor het kampenlandschap - over het algemeen besloten. Op de erven komt een divers assortiment van hagen, solitaire bomen en (fruit)boomgaarden voor. Daarnaast komen houtwallen en singels voor rondom de perceelranden.

Het projectgebied is in de huidige situatie vrij van opgaande beplanting. Het is daarom wenselijk om het erf te voorzien van beplanting. Daarmee

ontstaat een beter balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en wordt ook beter aangesloten op het besloten beeld van de omgeving.

Voorgesteld wordt om een streekeigen (beuken)haag aan te leggen, waarmee het erf wordt afgescheiden van de weg. Deze haag accentueert tevens het voorerf van het woonperceel. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Om enige privacy te houden zal langs het achtererf eveneens een haag aangelegd. Hiermee wordt het erf op natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 2 meter hoog.

Op het voorerf zelf is ruimte voor twee solitaire bomen. Op erven in het buitengebied komen van oorsprong vaak solitaire bomen voor, zoals een walnoot, zomereik, winterik, tamme kastanje, groene beuk of linde. In voorliggend geval is gekozen voor de aanplant van twee hollandse lindes. In de oorspronkelijke situatie was eveneens sprake van twee lindes.

Langs de Schuurmansweg wordt een bomenrij aangelegd. Dit past binnen het uitgangspunt van het Landschapsontwikkelingsplan om binnen het gebiedstype 'dekzanduggen en oude bouwlanden' bomen langs wegen aan te planten. Qua type boom is gekozen voor beuken.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Met de voorgestelde wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

5. Landschapsmaatregelen

Legenda

1. Aanplant beukenhaag

Fagus sylvatica, aanplantmaat 60-80, 5 st/m1 aanplanten

Eindbeeld: geschoren haag 1 meter hoog

2. Aanplant beukenhaag

Fagus sylvatica, aanplantmaat 125-150, 5 st/m1 aanplanten

Eindbeeld: geschoren haag 2 meter hoog

3. Aanplant Hollandse linde

Tilia europeae, aanplantmaat 16-18 (stamomtrek in cm)

4. Aanplant bomenrij beuken

Fagus sylvatica, aanplantmaat 16-18 (stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand

Landschapsmaatregelen Eperweg 66, Oene

www.bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat:
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Schaal:
1:500

Datum:
December 2022

6. Aanleg en beheer

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de ingetekende landschapselementen zoals de fruitbomen en bomenrijen idealiter geplant en onderhouden dienen te worden.

Knip- en scheerheg

Een knip- en scheerheg is een lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene aanplantinstructies

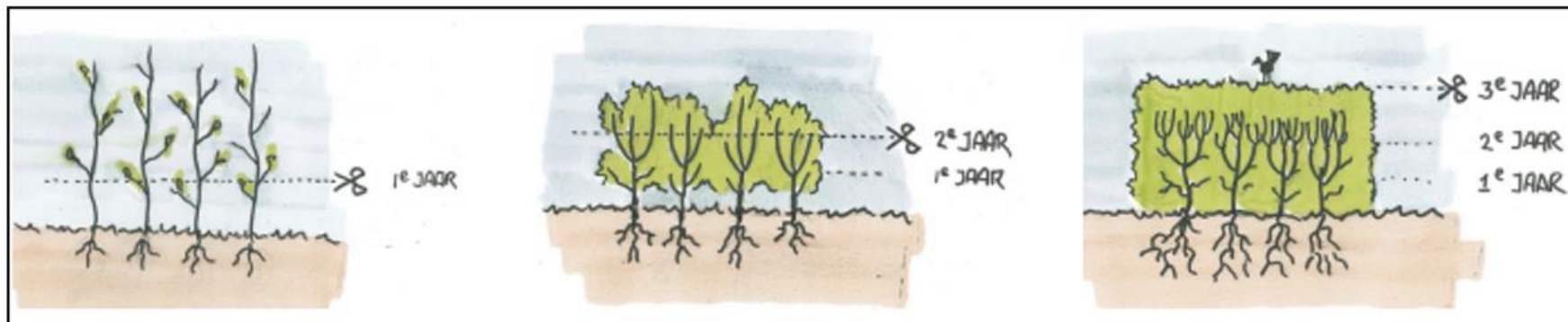
1. Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.
2. Voor de aanplant van een heg wordt vaak gekozen voor 2-jarig bosplantsoen met de maat 60-80 cm hoogte.
3. Het bosplantsoen dient niet te diep worden geplant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel.
4. Indien niet direct alle bomen worden geplant, kan het bosplantsoen tijdelijk worden opgekuild.

Specifieke aanplantinstructies

1. Voor het ontwikkelen van een dichte knip- en scheerheg is de aanplant van 1 rij met bosplantsoen voldoende. Per strekkende meter kunnen 5 stuks bosplantsoen worden aangeplant.
2. Graaf voor het planten een sleuf, die diep en breed genoeg is om de wortels van het plantgoed er ruim in te leggen. Eventueel kan een draad worden gespannen als hulpmiddel bij het graven van de plantsleuf. Sluit de plantsleuf na aanplant weer af met aarde.

Instructies na aanplant

1. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan ontwikkelt zich namelijk eerder een brede en vertakte heg.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en houd het element onkruid vrij.



Beheerinstructies

De naam knip- en scheerheg zegt het eigenlijk al: een heg moet geknipt of geschoren worden. De frequentie van de snoei hangt af van een aantal factoren: de soort, de vorm, de functie en de eisen die aan de heg stellen worden gesteld.

In het algemeen worden de meeste heggen ongeveer 2 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornhaag is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet hard en houtig zijn. Als de haag uit liguster bestaat, dan kunt u vaak wel 3 keer per jaar knippen, omdat de liguster een snel groeiende struik is. Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is. Belangrijk is dat de onderkant van de heg iets breder uitgroeit dan de bovenkant, zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen. De heg behoudt dan zijn besloten karakter.

Solitaire boom

Solitaire bomen zijn, in tegenstelling tot bomen die in een bos staan, in staat zich volledig vrij groeiend te ontwikkelen met een natuurlijke kroonvorm en zijn daarom kenmerkende elementen in het landschap.

Specifieke aanplantinstructies

1. Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
2. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op circa 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (zuidwesten).
3. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.

Instructies na aanplant

1. Indien de bomen in een dierenweide wordt aangeplant dient een afrastering op 2 meter afstand van de boom(groep) te worden geplaatst, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden.

Beheerinstructies

Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunnen het beste worden gesnoeid in de periode september-begin januari in verband met sap uittreding of bloeden. Bomenpalen dienen na vier of vijf jaar te worden verwijderd.

