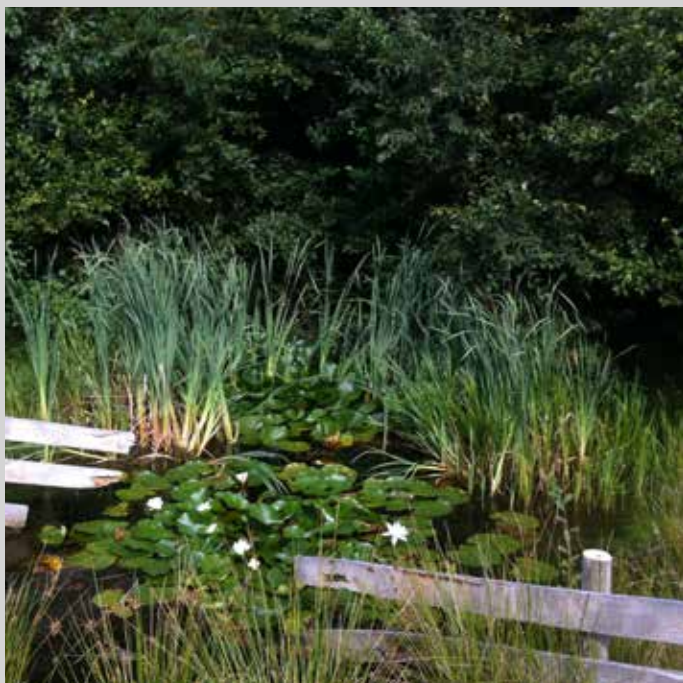




Erfinrichtingsplan

Pasmansweg 8
te Holten

i n h o u d s o p g a v e

inleiding	4
situatie plangebied	5
luchtfoto plangebied	6
grens plangebied	7
foto's huidige erf	8
opruimingstekening	9
omgevingsvisie	8
L.O.P gemeente Holten-Rijssen	12
ontstaan van het landschap	14
het erf in het landschap	15
analyse van het erf	16
randvoorwaarden & uitgangspunten	17
erfinrichtingsplan	18
ruimtelijke onderbouwing	19
beplantingsplan	20

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtingsplan benodigd in het kader van een pilot kwaliteitsimpuls groene omgeving aan de Pasmansweg te Holten. Op het erf worden landschapsontsiende bebouwing gesloopt om een compensatiekavel op het bestaande erf aan de Pasmansweg te realiseren. Middels een erfinrichtingsplan moet aangegeven worden dat de ruimtelijke kwaliteit kan toenemen bij de sloop van opstallen en het aanbrengen van groene en blauwe elementen op het erf.

Het erf ligt in het zogenaamde Oude Hoevenlandschap met als natuurlijke onderlaag 'Dekzand'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Daarnaast hanteert de gemeente een landschapsontwikkelingsplan. Binnen deze kaders is het erfinrichtingsplan voorbereid.

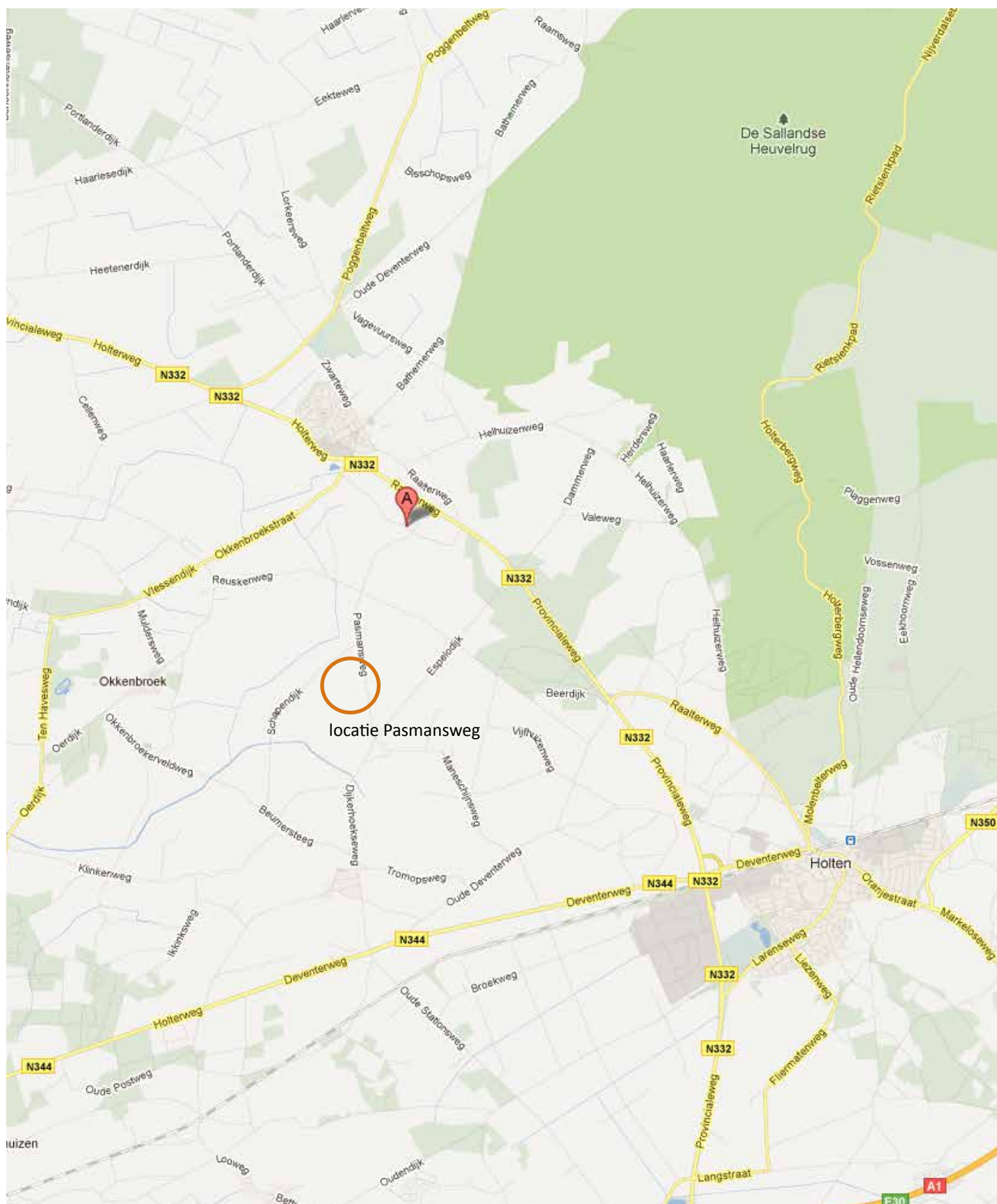
Om te komen tot een erfinrichtingsplan zijn eerst de landschappelijke kenmerken als historie en beleid van toepassing op plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse is het programma voor de voorbereiding van het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsplan uitgewerkt.

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied.

14 april 2014

ing. H.J.E Oldehinkel

Situatie plangebied



luchtfoto plangebied





erf aan de Pasmansweg

foto's Pasmansweg



na sloop komt de compensatiekavel op deze plek



bestaande watergang



deze stal wordt deels gesloopt



op het erf veel streekeigen beplantingen



de woning is landelijk vormgegeven



bestaande poel

Opruimingstekening



locatie Pasmansweg

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid:

De provincie 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 behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen worden de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie onderscheiden:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De lust en leisure laag

Ruimtelijke kwaliteit:

Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

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.

Natuurlijke laag:

Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:

Jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Maar kennen een meer gestructureerd veelal open landschap.

De stedelijke laag:

niet van toepassing

De lust en leisurelaag

De lust en leisurelaag met betrekking tot het plangebied wordt vooral gekenmerkt door de kwaliteit 'donkerte'.

Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

Ondergrond: kleinschalige dekzand gronden

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

Ontwikkelingen

- Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap.
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werk landschap.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.



natuurlijke laag



agrarische cultuurlandschap

L . O . P g e m e e n t e

H o l t e n - R i j s s e n

In 2001 zijn de gemeenten Rijssen en Holten samengegaan. Daarmee zijn twee landschappelijk fraaie en afwisselende buitengebieden in één bestuurlijke eenheid samengevoegd. Dit buitengebied verandert voortdurend. Allerlei initiatieven worden ter beoordeling voorgelegd en vragen om een visie op het buitengebied. Die visie is verwoord in dit landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten 2007.

Het plangebied ligt in het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek. Dit gebied is een relatief laag liggend, en vlak. In het gebied komt veel kwel voor en de natte ondergrond wordt zichtbaar in sloten en watergangen. Het gebied is belangrijk als bovenstrooms gebied van de beken van Salland. Er ligt een groot grond- waterbeschermingsgebied en er vindt grondwaterwinning plaats, wat eisen stelt aan het grondgebruik. Het beeld van het gebied wordt bepaald door de Soestwetering en de robuuste begeleidende beplanting die voortkomt uit de Ruilverkaveling Markelo-Holten. Tussen de beplantingstroken liggen tussenruimten met rationele landbouwkavels, overwegend in gebruik als grasland. De natuurwaarden zijn beperkt. Naast het jonge ontginningslandschap langs de Soestwetering is voor dit gebied ook kenmerkend dat er een grillig patroon van hogere delen is waarop al vroeg bewoning is ontstaan. Hier is kampenlandschap aanwezig, wat sterker is verdicht dan het gebied langs de Soestwetering. Langs een onregelmatig raster van wegen ligt verspreide agrarische bebouwing met groene erven; soms van historisch karakter, soms moderne bedrijven. In de directe omgeving van Dijkerhoek en ook Espelo is de mate van verdichting groter dan in het tussengebied langs de Soestwetering.

Ontwikkelingen

Het gebied is op dit moment een zeer stabiel deelgebied. .
De landbouwfunctie is sterk en beeldbepalend en hoewel het

deelgebied grotendeels is aangewezen als verwevingsgebied (ook kleine stukjes landbouwontwikkelingsgebied) zal de nadruk hier zeer waarschijnlijk blijven liggen op het verbeteren van de agrarische bedrijfsvoering. Natuurlijk wel met in acht-neming van de randvoorwaarden van het grondwaterbeschermingsgebied. De recreatieve betekenis van dit deelgebied is beperkt, maar de kans lijkt groot dat ook in dit deelgebied gezocht zal worden naar mogelijkheden voor stimulerende recreatieve projecten.

Opgaven voor het landschap

Centrale aandachtspunten voor dit deelgebied zijn behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met behoud van grondgebonden landbouw, en passende en/of kleinschalige vormen van recreatie.

Gerichte opgaves voor het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek zijn:

- behoud en versterking van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- vergroting van de openheid in het stroomgebied van de Soestwetering is wenselijk, ter bevordering van de herkenbaarheid en het contrast met de omgeving;
- de Soestwetering moet beter herkenbaar worden als blauwe drager van dit deelgebied (conform Waterlood);
- optimaliseren van de grondgebonden landbouw in het hele gebied mogelijk maken;
- mogelijke inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied;
- Dijkerhoek kan beperkt groeien, met aandacht voor het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied;
- vergroten van de herkenbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

L.O.P gemeente Holten - Rijssen

Visie

Bepalend voor het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek is het feit dat het gebied een sterk agrarisch karakter heeft. Deze functie wordt bevestigd, doordat ook het landschapsbeeld bepaald is vanuit de agrarische functie en het daaruit voortvloeiende ruilverkavelingsplan Holten-Markelo. Tijdens de ruilverkaveling in de 80-er jaren van de vorige eeuw is het gebied flink op de schop gegaan en is een tamelijk rationeel landschap ontstaan met robuuste beplantingen. Deze beplantingen zijn als het ware zigzaggend langs de watergangen geplaatst. Ze begeleiden voornamelijk De Soestwetering, de hoofdwatergang in het gebied. Deze beplantingsstructuur is dermate krachtig dat voor dit gebied wordt gekozen om deze structuur te behouden en zo mogelijk nog verder te versterken door de zigzaggende beplanting uit te breiden. Het versterken van de beplantingsstructuur in het gebied mag echter niet ten koste gaan van productieomstandigheden van individuele agrariërs.

Tegelijkertijd wordt de kans aangegrepen om indien gewenst de agrarische sector in dit gebied ruimte te geven voor groei en schaalvergroting. Overigens voor zover dat samen gaat met de eisen die worden gesteld vanuit water en het grondwaterbeschermingsgebied in het bijzonder. Neveneffect van schaalvergroting kan het verwijderen van landschapselementen zijn, waardoor een meer open landschap zal ontstaan. Dit laatste is interessant in het stroomgebied van de Soestwetering, om zo contrasten met de omgeving te vergroten en het stroomgebied zelf, als onderdeel van de ontginningsvlakten, beter herkenbaar te maken. De beplantingsstructuur draagt bij aan het begrenzen van het open stroomgebied van de Soestwetering enerzijds en die van de hogere, meer besloten delen anderzijds. Op de hogere delen ondersteunen we

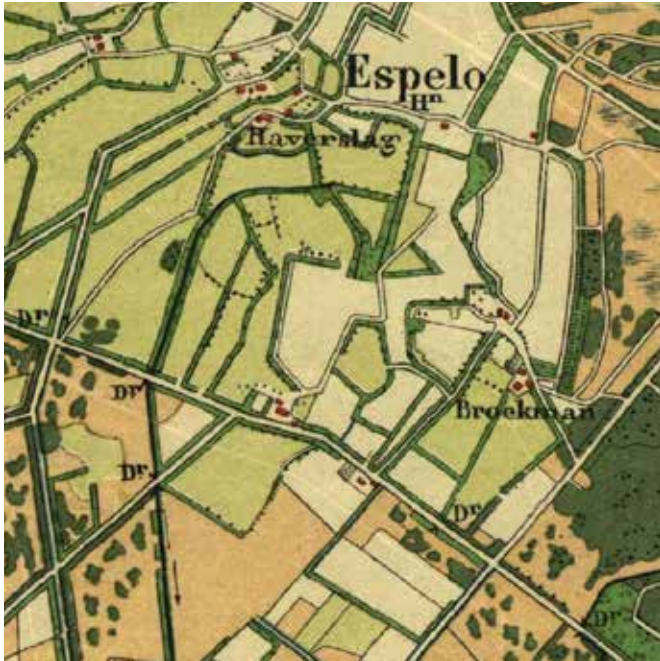
daarom ook initiatieven die bijdragen aan het behoud van historische boerderijen en erven en verdere 'vergroening'.

Bron: L.O.P Rijssen-Holten



visie deelgebied 1 Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek

O ntstaan van het landschap



het landschap rond 1900



het landschap rond 1950



structuren in het landschap als basis voor de landschappelijke inpassing

d e e r v e n i n h e t l a n d s c h a p

Het erf aan de Pasmansweg ligt sterk georiënteerd op de weg. De woning en stallen zijn als een lint langs deze rechte weg gesitueerd. Dit erf kent een meer rechtlijnige structuur met een duidelijke tuinzijde aan de voorzijde en een functionele zijde aan de achterkant. Het erf wordt ontsloten door twee inritten. Initiatiefnemer is al enkele jaren bezig de gronden rondom dit erf te transformeren naar natuur. Zo zijn er verschillende poelen gegraven (kwelgebied) en is veel inheems groen aangeplant. (meidoornhagen en houtsingels) Mede door deze aanplant is het erf een onderdeel geworden van de structuren in het landschap. Op erf staan naast de woning nog enkele oude agrarische opstallen. Deze zullen gesloopt worden.

De erf kent een karakteristieke opbouw. Op het erf is een zekere verspreiding van hoofd en bijgebouwen. Van oorsprong stonden de bijgebouwen allemaal met een eenduidige nokrichting noord-zuid. Zoals de opruimingstekening aangeeft wordt het volume bijgebouwen op het erf behoorlijk gereduceerd. Hierdoor verandert het erf. Door een juiste afweging te maken bij het indelen en aanplanten van het erf moet het karakter behouden en versterkt worden. Een belangrijk kenmerkende opbouw van erven vormt de tweedeling in voor- en achtererf. Aan de voorzijde ligt de siertuin, aan de achterzijde ligt het functionele deel van het erf. Deze zijde heeft van oorsprong een veel soberder uitstraling. Deze tweedeling is ook op het erf zichtbaar. Het zal met de sloop van de stallen en het opnieuw aanplanten en inrichten van het erf versterkt kunnen worden. Langs de Pasmansweg staan houtwallen met enkele oude bomen. Als de oude stallen gesloopt worden ontstaat er zicht op het achterland. Dit is een kwaliteit en een wenselijke ontwikkeling in het gebied. Kenmerkend voor het landschap is kleinschaligheid en afwisseling. Deze structuur is op de oude historische kaarten goed te zien. Door de kwel in het gebied zijn poelen ecologisch waardevol. Aanleg en herstel van poelen zijn een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Doordat het bouwvolume van de bijgebouwen afneemt zal het opnieuw naar de schaal van de gebouwen ingepast moeten worden. Oude waardevolle kenmerken zullen de basis vormen voor de landschappelijke inpassing. Het erf moet als een eenheid aansluiten op de bestaande structuren in de nabije omgeving. Belangrijk is het onderscheid tussen een voor- en achtererf. Daarnaast zijn de openheid en de doorkijken naar het 'achterland' waardevol.

randvoorwaarden & uitgangspunten

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

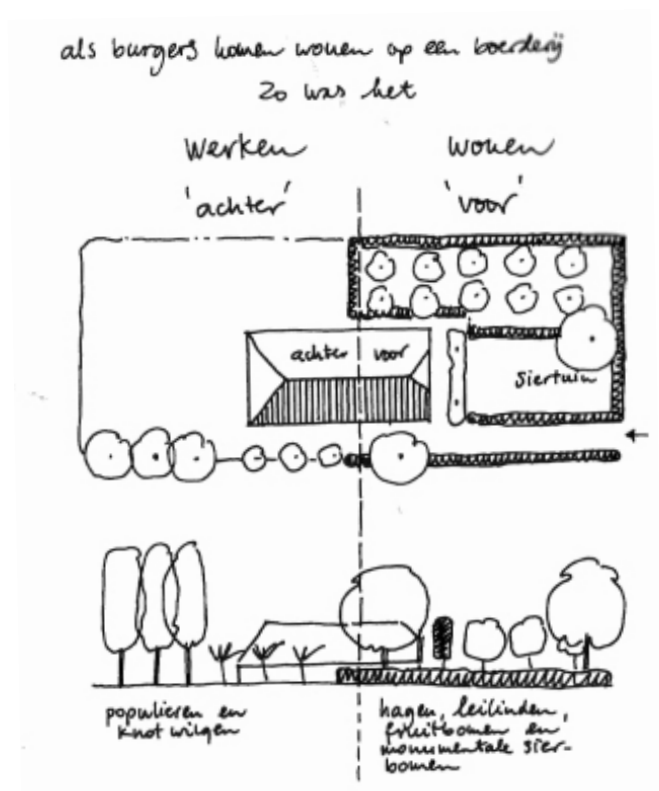
- Zichtlijnen behouden op 'achterland';
- het erf moet de relatie met de bestaande structuren in het landschap behouden;
- visuele relatie weg en erf behouden;
- bestaande inritten naar het erf behouden;
- door het afnemen van het volume bijgebouwen zullen er nieuwe zichtlijnen op het landschap ontstaan;
- poelen zijn waardevol doordat deze in een kwelgebied liggen;
- een rustpunt voor recreanten bij het monument van het paasvuur is een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- het erf kent een sterke orientatie op de Pasmansweg;
- het erf zal een eenduidige structuur houden, de oprit ontsluit het centrale erf, waaraan de woning en de bijgebouwen staan;
- het 'voor' erf en het 'achter' erf moeten een duidelijk onderscheid krijgen;
- het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;
- het huidige erf moet een relatie met de omliggende weiden behouden.

Bebouwing:

- De nieuwe woning moet qua architectuur aansluiten op de bestaande bebouwing in het landschap;
- de woning vormt het hoofdgebouw en zal qua materialisatie en architectuur bovengesteld aan het bijgebouw moeten zijn;
- het gebruik van duurzame materialen met een gedeekte kleurstelling heeft de voorkeur.



bron: Het Overzicht

Sfeerbeelden



gebruik hout als streekeigen materiaal



hoogstamfruitgaard als accent op het voorerf



een poel is ecologisch waardevol



houtwallen geven het landschap sfeer



op een bijzonder plek wordt ruimte gemaakt om uit te rusten



erfinrichtingsplan Pasmansweg



ruimtelijke onderbouw

Op het erf aan de Pasmansweg zal een nieuwe compensatiewoning ingepast moeten worden. Het vraagt daarom een andere benadering dan het erf aan de Bijvanksweg. Initiatiefneermer is op deze locatie begonnen met het kleinschalig maken van het landschap door de aanplant van hagen en singels. Op erfniveau is daarom gekeken of er op deze structuren aangesloten kan worden. Een nadrukkelijke wens van intiatiefneermer is de realisatie van een nieuwe poel. Op pagina 18 is de plankaart opgenomen.

Rode onderdelen:

De huidige woning met bijgebouwen kennen een sterke eenheid. Ze zijn uitgevoerd met een rieten kap en kennen een streekeigen karakter. Het erf vormt ook een duidelijke eenheid in het landschap en is georiënteerd op de weg doordat alle noklijnen haaks op de weg staan. Vanaf de Pasmansweg is er zicht op het erf. Naast de woning staat momenteel een oude kippenschuur. Na sloop zal op deze locatie de nieuwe woning komen. Het wordt hierdoor volledig geïntegreerd binnen het bestaande kader van het erf. De aanwezige streekeigen meidoornhaag met linden kan daardoor blijven staan.

Groene onderdelen:

Op het 'voor' erf komt de siertuin welke deels omkaderd wordt door een lage beukenhaag. Als extra landschappelijk accent komt er op het voorerf enkele fruitbomen. Deze hebben een belangrijke sierwaarde en is kenmerkend voor deze omgeving. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht. Door boomgroepen aan te planten zal het erf aan de westzijde geen harde afscherming kennen. Het erf wordt een onderdeel van het omliggende weiland. De bestaande singels bepalen de structuren van het landschap. Opdrachtgever is in overleg met het waterschap om aan de westzijde van het weiland de watergang te voorzien met een natuurlijk oever. De bestaande

houtsingel zal dan deels verdwijnen (enkele overstaanders zullen behouden blijven). Het meer open maken van de oever zal een belangrijke verbetering voor ecologie van het gebied zijn. Met name de vogels zullen hiervan profiteren.

Blauwe onderdelen:

Om het gebied naast de groenaanplant nog een ruimtelijke impuls te geven zal er een forse nieuwe poel gegraven worden. Samen met de reeds bestaande poelen zullen ze een waardevol ecologisch element in de omgeving zijn (kwelwater). Bij de poel aan de openbare weg komt bij het gedenkmonument van het paasvuur een picknickbank.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- **sloop landschapsontsierende bebouwing;**
- **herinrichting erf met forse toename van groen;**
- **aanplant hoogstamfruitgaard op voorerf;**
- **graven nieuwe poel (ecologisch en hydrologisch waardevol);**
- **aanplant fors aantal bomen.**

b eplantingsplan Pasmansweg



Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat
Bomen							
B1	Quercus robur	Zomerlinde	100%	wild	min. 6 (m)	20	12-14
B2	Betula pendula	Ruwe Berk	100%	wild	min. 6 (m)	12	12-14
B3	Fraxinus excelsior	Es	100%	wild	min. 6 (m)	5	12-14
B4	Juglans regia	Walnoot	100%	wild	min. 6 (m)	2	12-14
B5	Prunus Malus Pyrus	Hoogstamfruitbomen	100%	wild	min. 6 (m)	13	12-14
Veren							
HS1	Alnus glutinosa	Zwarte els	100%	wild	min. 3 (m)	50	150-200
Hagen							
H1	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100%	haag	min. 0,20 (m)	1250	80-100
Totale aanplant kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)							

Kostenraming aanleg erfinrichtingsplan Pasmansweg 2 te Holten

Er is gerekend met de standaard RAW normen

	eenheid	opp.	kosten/eenheid	totaal
Rooien beplanting aan westzijde perceel	1500	m2	€ 5,00	€ 7.500,00
Uitzetten meidoornhagen	60	m1	€ 0,20	€ 12,00
Uitgraven poel	750	m3	€ 5,00	€ 3.750,00
Afvoeren en verwerken grond poel (op grond in nabije omgeving)	750	m3	€ 4,00	€ 3.000,00
Egaliseren en frezen terrein en inzaaien met gras	4000	m2	€ 0,75	€ 3.000,00
Leveren haagplantsoen 80-100	60	m1	€ 10,00	€ 600,00
Aanplanten hagen	60	m1	€ 8,00	€ 480,00
Leveren bomen	47	st	€ 50,00	€ 2.350,00
Planten bomen	47	st	€ 35,00	€ 1.645,00
Nazorg en inboet bomen 10%	47	st	€ 8,00	€ 376,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 22.713,00
<i>Algemene kosten, winst onvoorzien, uitvoeringskosten 12,5 %</i>				€ 2.839,13
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 25.552,13
BTW LAAG				€ 741,00
BTW HOOG				€ 4.150,23
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 30.443,36

Uitgevoerd door:



Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@erfinrichting.nl

www.erfinrichting.nl