

Erf inrichtingsplan 't Lippert

Rood-voor-Rood Uelserdijk (Dinkelland)



Erf inrichtingsplan 't Lippert

Rood-voor-Rood Uelserdijk (Dinkelland)

Opdrachtgever:

Naam: Provincie Overijssel

Adres: Luttenbergstraat 2

Postcode: 8000 GB

Plaats: Zwolle

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5335

Datum: 24-3-2016

Projectleider: M. Elshof

Opgesteld: Sijtse Jan Roeters

Lip



Afbeelding 1. Luchtfoto 't Lippert



INHOUD

1	INLEIDING	7
2	BELEIDSANALYSE	11
	2.1 Provinciaal beleid: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving	11
	2.2 Omgevingsvisie Overijssel	13
	2.3 Gemeentelijk beleid	23
	2.4 EHS en Natura 2000	25
3	LANDSCHAPSANALYSE	27
	3.1 Cultuurhistorie	27
	3.2 Geomorfologie en bodem	29
	3.3 Hoogteligging en terreinhelling	31
4	INRICHTINGSVOORWAARDEN	33
	4.1 Uitgangspunten beleid	33
	4.2 Inrichtingsvoorwaarden voor het erf	33
	4.3 Bebouwing en volume	35
5	ERFINRICHTINGSPLAN 'T LIPPERT	37
	5.1 Bebouwing	37
	5.2 Gezamenlijk erf	37
	5.3 Beplanting	39
	5.4 Materiaal	39
	5.5 Kavel indeling	39
6	BEPLANTINGSPLAN	41
	6.1 Passende plantsoorten	41
	6.2 Beplantingsplan erf 't Lippert	43



Afbeelding 2. Topografische kaart 't Lippert



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Projectgebied 't Lippert ligt aan de Uelserdijk 1 te Oud Ootmarsum. De locatie ligt ten noorden van Ootmarsum en grenst aan de zuidkant van de Springendalse beek (zie afbeelding 2). Het erf en de omliggende gronden zijn aangekocht ter versterking van natuurgebied het Springendal (realisatie EHS) en ter sanering van Camping 't Lippert. Het projectgebied betreffende dit plan bestaat uit het voormalige erf, zie afbeelding 1.

1.2 Doelstelling

Doelstelling is om het agrarische erf te ontwikkelen naar een inrichting (met bijbehorende functies) die is gebaseerd op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied en de directe omgeving. Hierbij wordt aangesloten op de beleidsdoelstellingen die gelden voor dit projectgebied. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behalen, en om de aankoopkosten deels terug te kunnen verdienen, wordt hierbij passende 'rode' ontwikkelingsruimte op het erf gezocht.

1.3 Ontwikkelingsplan

Om de doelstelling te kunnen realiseren zijn de kwaliteiten van het huidige erf en de omliggende gronden geanalyseerd. Allereerst is het ruimtelijke overheidsbeleid geanalyseerd, om de beleidsdoelstellingen en -mogelijkheden inzichtelijk te maken (hoofdstuk 2). Vervolgens is er een historische analyse van het erf en het landschap uitgevoerd om de potentiële kwaliteiten te achterhalen (hoofdstuk 3). Op basis van de analyse en de beleidsdoelstellingen zijn er inrichtingsvoorwaarden geformuleerd (hoofdstuk 4). Het plan is uitgewerkt in een inrichtingsplan (hoofdstuk 5). Vanuit de inrichtingsplan is er een beplantingsplan voor het erf gemaakt (hoofdstuk 6).



Afbeelding 3. De karakteristieke schuur rechts en de landschapsontsierende bijgebouwen links.



Afbeelding 4. Landschapsontsierende mest silo



Afbeelding 5. Huidige woningen op het erf

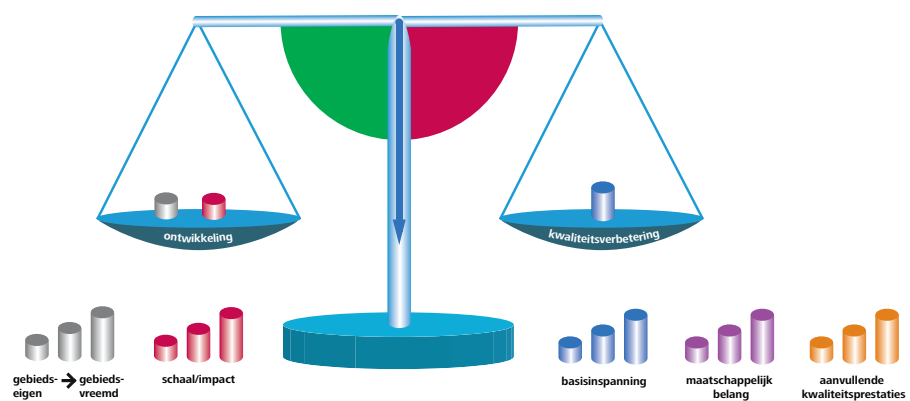
1.4 Huidige situatie

Momenteel heeft het erf aan de Uelserdijk 1 een agrarische bestemming. Er bevinden zich twee woningen, een karakteristieke boerderij en een aantal schuren van in totaal 5.400 m³. Het voormalige bedrijf bestaat verder uit cultuurgrond (circa 9,7 hectare), en een camping waarvan er nog enkele vakantiehuisjes staan. Dit inrichtingsplan is gefocust op het erf waarbij de omliggende gronden buiten beschouwing worden gelaten. Op de afbeeldingen 3 t/m 5 zijn enkele foto's van het erf weergegeven. Op afbeelding 6 zijn de behouden en te slopen gebouwen te zien met de exacte planbegrenzing.



Afbeelding 6. Vlekkenplan erf.

Uitbreiding agrarisch bedrijf



Afbeelding 7. Balans voor ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties



2.1 Provinciaal beleid: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Door de omgevingsvisie is er een alternatief gekomen vanuit de provincie voor het eerdere detailkader, zoals 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen'. Er is hiervoor een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Gemeenten zijn vrij dit op hun eigen manier in te vullen. De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mits deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn (zie afbeelding 7). Dit is vertaald in twee principes:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt minimaal een basisinspanning van de initiatiefnemer. Deze bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De basisinspanning is afhankelijk van de functie-eis in relatie tot de omgeving. Compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving (bijvoorbeeld van effecten op de waterhuishouding, milieu of landschap) behoren tot de basisinspanning.

De invulling van aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Met een integrale benadering van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving kunnen kansen herkend worden die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij invulling van kwaliteitsprestaties kan worden gedacht:

- Vanuit de functie zelf: sociaal-maatschappelijk, bijdrage aan gebiedskwaliteiten en gebiedsdoelstellingen;
- Extra kwaliteitsinvesteringen op de locatie zelf: aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken, sanering van de sloopbebouwing, investeringen voor beheer op langere termijn;
- Kwaliteitsinvesteringen in de omgeving: landschap, cultuurhistorie en archeologie, natuur en bos, recreatie kwaliteitsverbetering, waterdoelstellingen, sanering sloopbebouwing, investeringen voor beheer op langere termijn.

Doordat er voorwaarden worden verbonden aan de ontwikkelingsruimte is het mogelijk om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren.



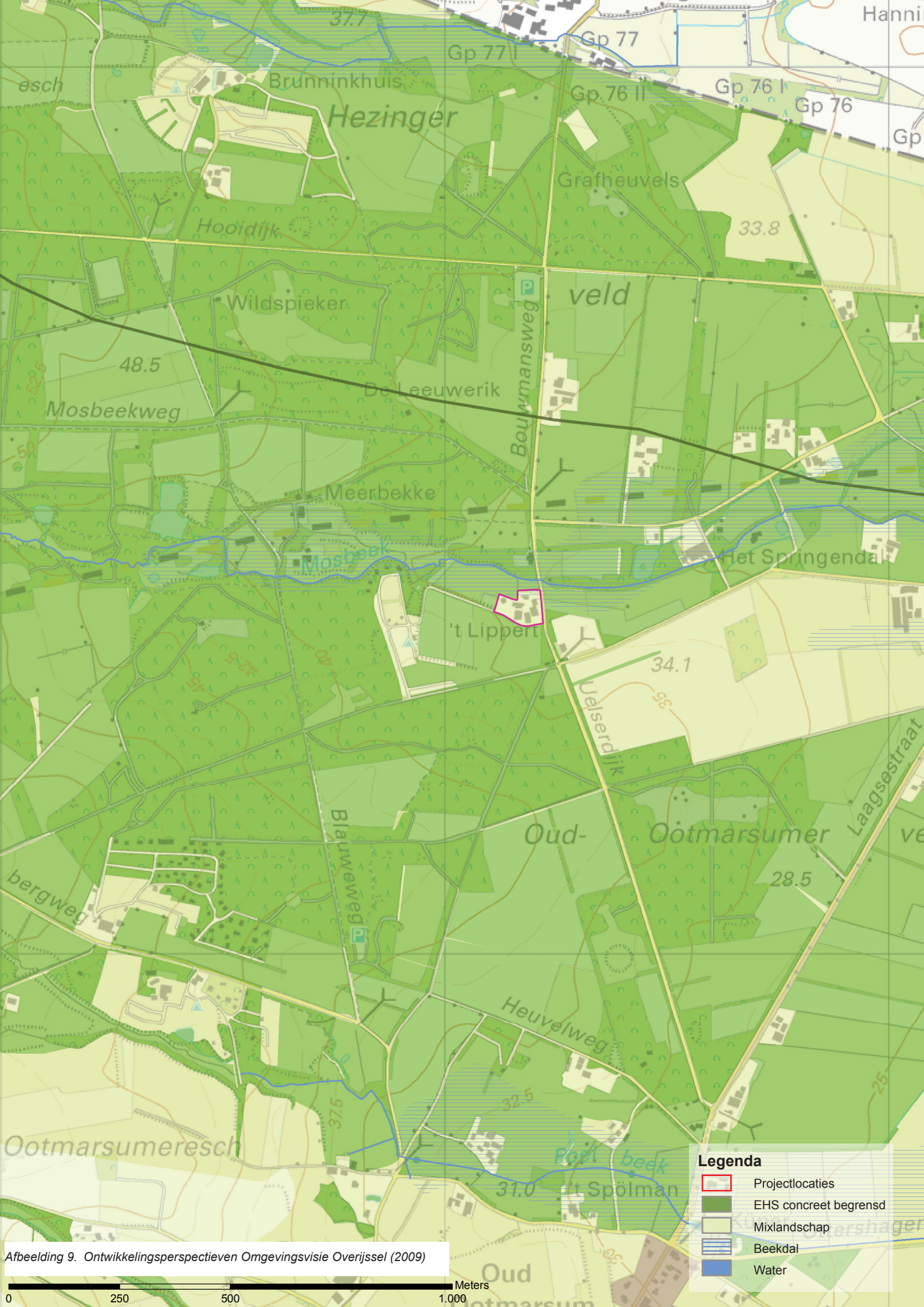
Afbeelding 8. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

2.2 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. 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 het uitvoeringsmodel (afbeelding 8) waarbij eerst de ‘Of’ vraag beantwoord moet worden, vervolgens de ‘Waar’ vraag en tot slot de ‘Hoe’ vraag. Met de kwaliteitsimpuls groene omgeving is een antwoord op de vraag of een nieuwbouwwoning gerealiseerd mag worden reeds gegeven. Dit kan mits de ontwikkeling betreft ruimtelijke kwaliteit in balans is. De Waar vraag wordt beantwoord middels de Ontwikkelingsperspectieven (paragraaf 2.2.1). Tot slot wordt ingegaan op de gebiedskenmerken om antwoord te geven op de Hoe vraag.

Dit middels de lagenbenadering met vier lagen. Te weten de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de ‘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 uitgangspunten hieruit worden meegenomen in de inrichtingsschetsen.



Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (2009)

2.2.1 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. De omgeving van het projectgebied ligt in het ontwikkelingsperspectief de concreet begrensde EHS. De projectlocatie zelf ligt in het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)” (zie afbeelding 9).

Mixlandschap

In dit perspectief is er sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap. Aan de randen van de EHS liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de EHS toegankelijk maken. Beide perspectieven bieden ruimte voor de voorgestane ontwikkeling. Wel gelden enkele uitgangspunten.

- Verweving van functies: Landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen en andere bedrijvigheid;
- Aan de randen van de EHS liggen kansen voor functiecombinatie wonen met natuur en water.



Afbeelding 10. Natuurlijke laag

Legenda

-  Projectlocaties
-  Dekzandvakte
-  Beekdalen en natte laagtes

2.2.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag, afbeelding 10, is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De projectlocatie ligt in het stuwwallengebied en gedeeltelijk in het beekdal van de Mosbeek. De bodemkaart en hoogtekaart, afbeeldingen 18 en 19 geven een gedetailleerder beeld van de ondergrond.

Stuwwallen

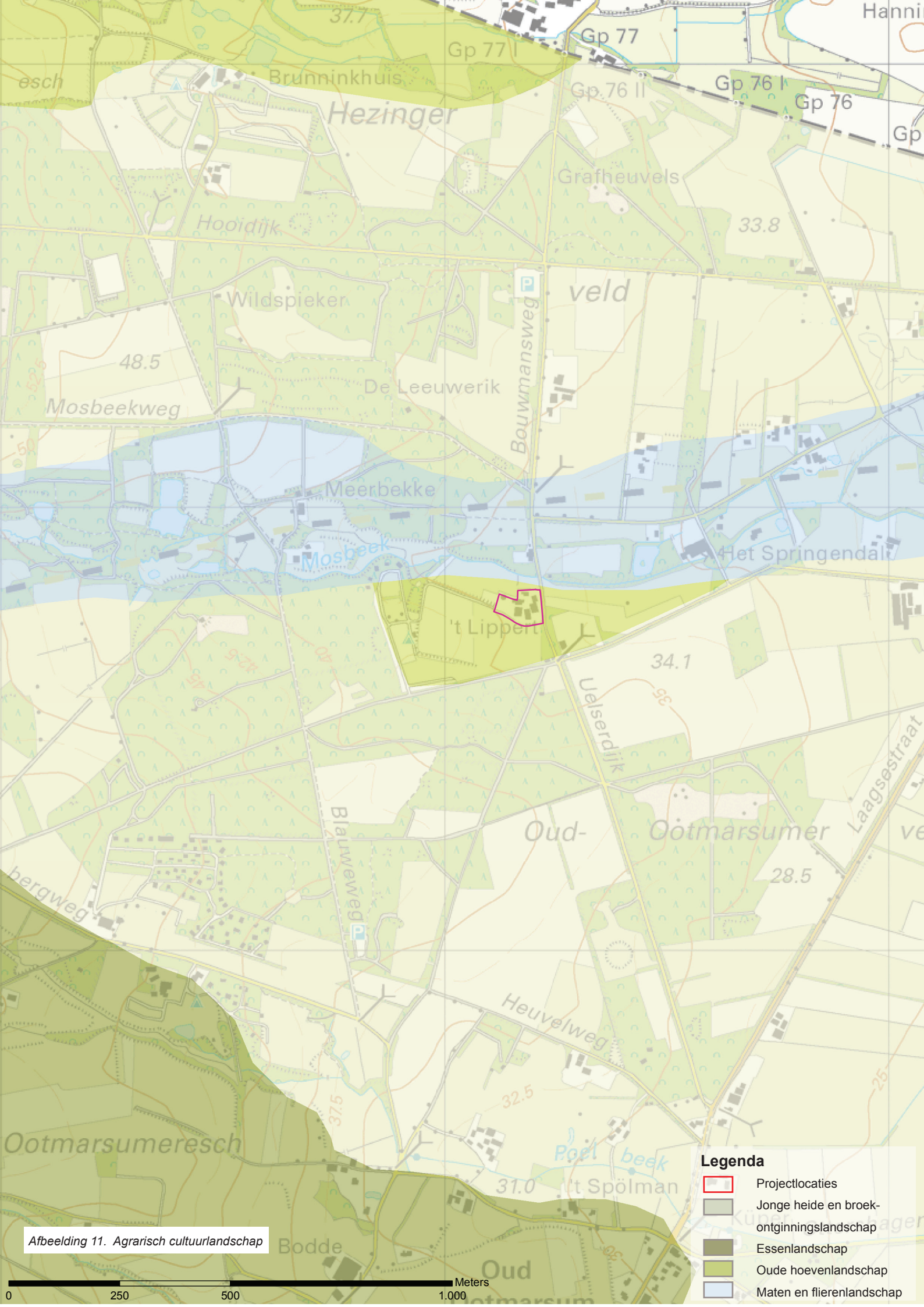
De stuwwallen bestaan uit aardlagen die tijdens de ijstijd zijn opgestuwd. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog goed zichtbaar. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ingangen van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop en er vanaf te versterken. Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag zijn:

- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving;
- Versterken potentiële natuurlijke kwaliteiten van de natte voet van de stuwwal en deze beter zichtbaar maken.

Beekdalen

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. De beken waren zomers kleine stromen met droge geulen en hadden 's winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. Plaatselijk is de oorspronkelijke beek nog aanwezig. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grotere lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms. Het beekdal heeft in dit geval weinig invloed op de noordzijde van het erf. In een ander geval zijn de uitgangspunten:

- Continuïteit van het systeem waar mogelijk versterken;
- Beekdal als verbinding versterken.



Afbeelding 11. Agrarisch cultuurlandschap

Legenda

-  Projectlocaties
-  Jonge heide en broekontginningslandschap
-  Essenlandschap
-  Oude hoevenlandschap
-  Maten en flierenlandschap

2.2.3 Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap (zie afbeelding 11) 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. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. De projectlocatie ligt in het 'oude hoevenlandschap' op de grens met het 'jonge heide en broekontginningslandschap' en het 'maten en flierenlandschap' in het beekdal. Vanwege de afwisseling tussen de diverse landschapstypen in de omgeving en omdat kenmerken van deze typologieën hier nog grotendeels naast elkaar voorkomen worden twee landschapstypen kort toegelicht. Dit is het 'oude hoevenlandschap' en het 'maten en flierenlandschap'.

Oude Hoevenlandschap

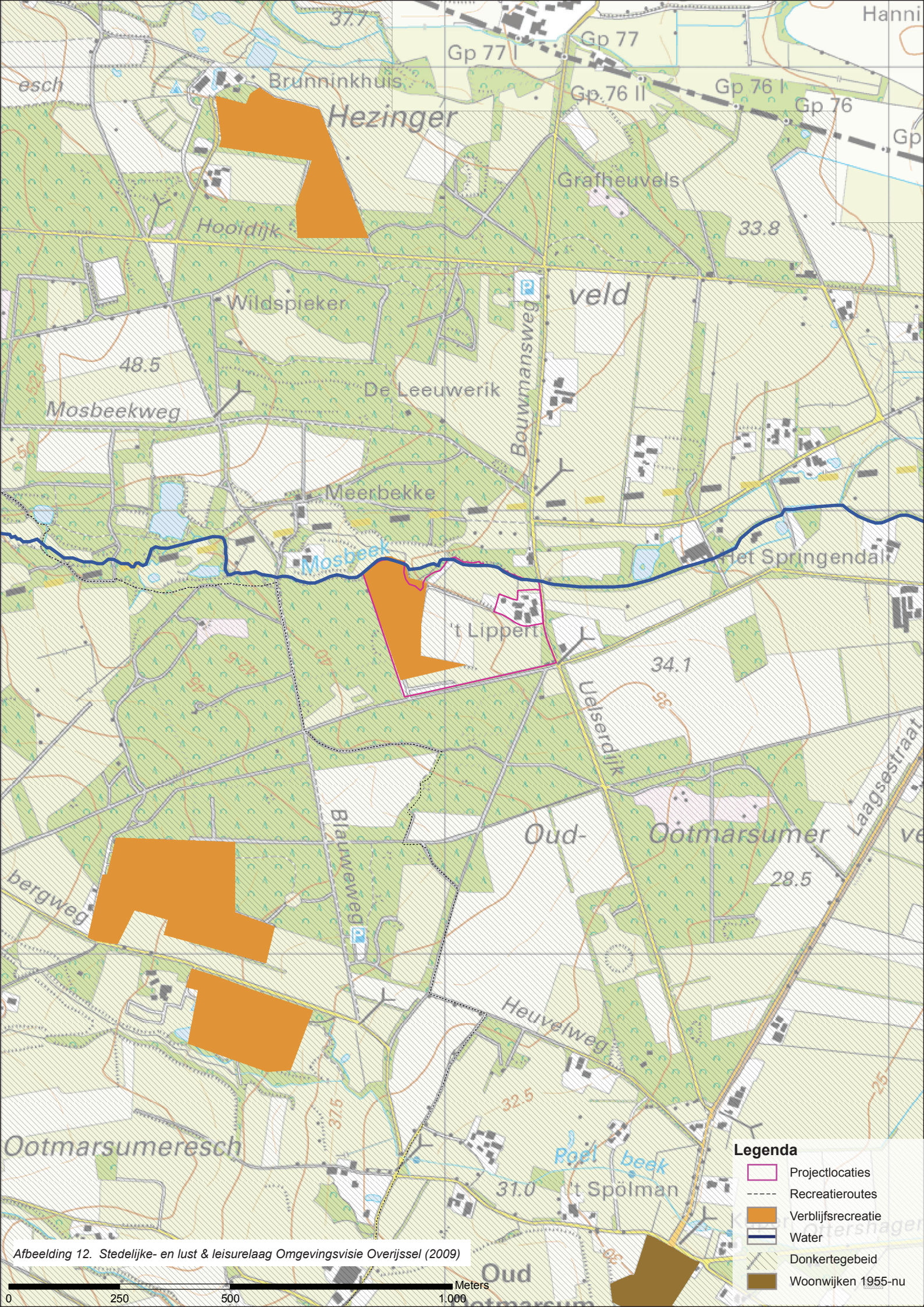
Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft 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 bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting. Het belangrijkste uitgangspunt is:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

Maten en flierenlandschap

Het betreft een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs beken in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringsloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelscheiding in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Een kleinschalig landschap langs de beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw. De open ruimte van de watergang, de coulissen van het hakhoutstruweel, de open kamers van de hooi en weilanden met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het was vaak de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan versterking van het historische lineaire landschap met open kamers, coulissen. Het accentueren van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water;
- Openheid behouden door gebruik als hooi en weiland in combinatie met natuur, landschaps en cultuurhistorisch beheer.



Afbeelding 12. Stedelijke- en lust & leisurelaag Omgevingsvisie Overijssel (2009)

2.2.4 Stedelijke laag

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, erfbebouwing, erfbepantingen 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. Uitgangspunten hierbij zijn:

- 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.

2.2.5 Lust- en Leisurelaag

De projectlocatie ligt in het donkertegebied plekken waar het 's nachts nog echt donker is (zie afbeelding 12). De ambitie is om dit zo te behouden en waar mogelijk te versterken. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het projectgebied:

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Ontwikkeling van erfensembles die voortbouwen op de kwaliteit van de (boeren)erven;
- Spaarzaam toepassen van buitenverlichting.



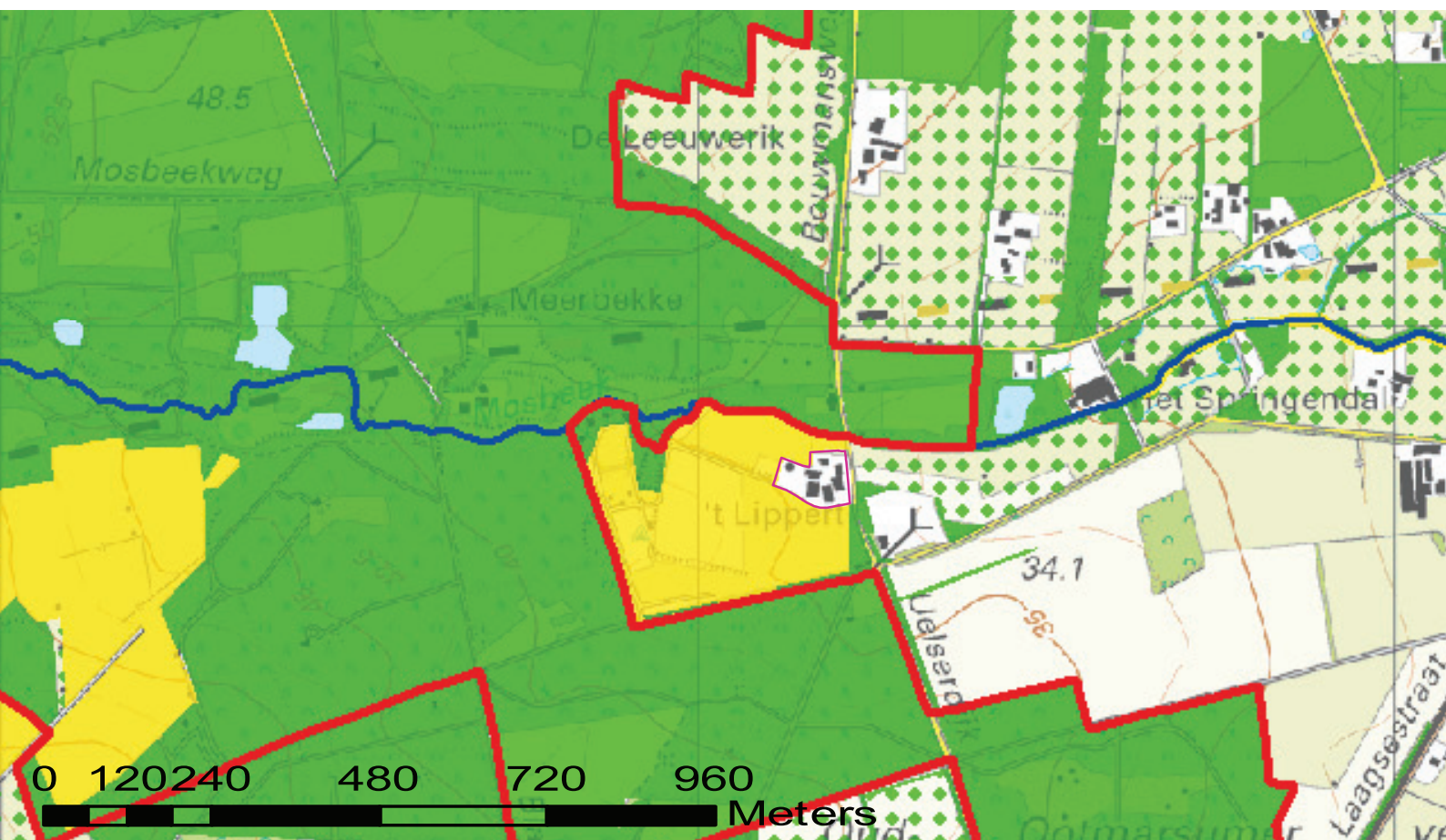
Afbeelding 13. Bestemmingsplan Buitengebied 2010, vastgesteld op 28 februari 2010.

2.3 Gemeentelijk beleid

Rood voor Rood

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 de beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het hoofddoel van het rood voor rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer minimaal 850 m² aan voormalige landschapontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe woningbouwkavel worden gerealiseerd. Daarnaast moet er een goede landschappelijke inpassing komen voor de nieuw kavel. Dit rapport laat zien dat het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Daarnaast gaat het Rood voor Rood-beleid er vanuit dat de nieuwe woningbouwkavel op de slooplocatie wordt gerealiseerd. Dat is het geval bij dit inrichtingsplan. De woning moet daarbij aansluiten op de bestaande erf structuur.



Afbeelding 14. Ecologische hoofdstructuur met aanduiding projectlocatie (paars)

2.4 EHS en Natura 2000

Het omliggende terrein van het erf valt binnen de EHS. Deze gronden, die niet binnen de projectlocatie liggen, van het oude agrarische bedrijf is op de laatste kaart van de Ecologische Hoofdstructuur van 30 oktober 2012 (afbeelding 14) aangewezen als 'Uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000' en voor een klein deel als 'Zone ondernemen met natuur en water', buiten de EHS (bron: <http://www.overijssel.nl/thema's/natuur/ecologische/>, laatst bezocht op 05 december 2012) Omdat de indeling van het erf invloed kan hebben op de omliggende gronden is de EHS en Natura 2000 opgenomen in dit rapport.

Ontwikkelopgave Natura 2000

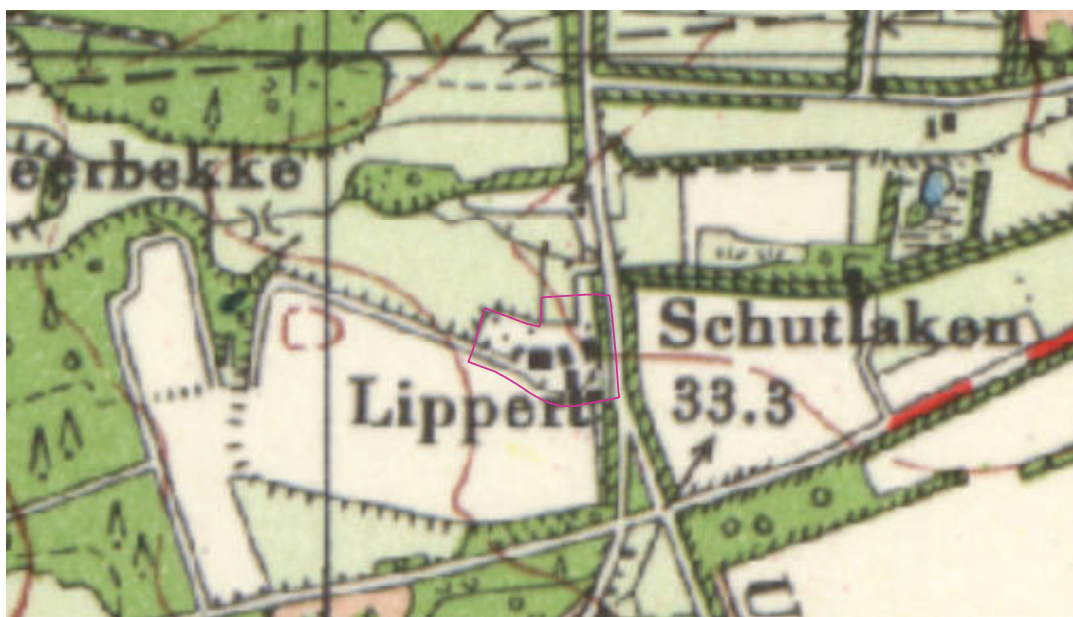
Binnen de EHS-begrenzing neemt de provincie de gronden op die nodig zijn voor het realiseren van de opgave voor Natura 2000 Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen.

Zone Ondernemen met Natuur en Water

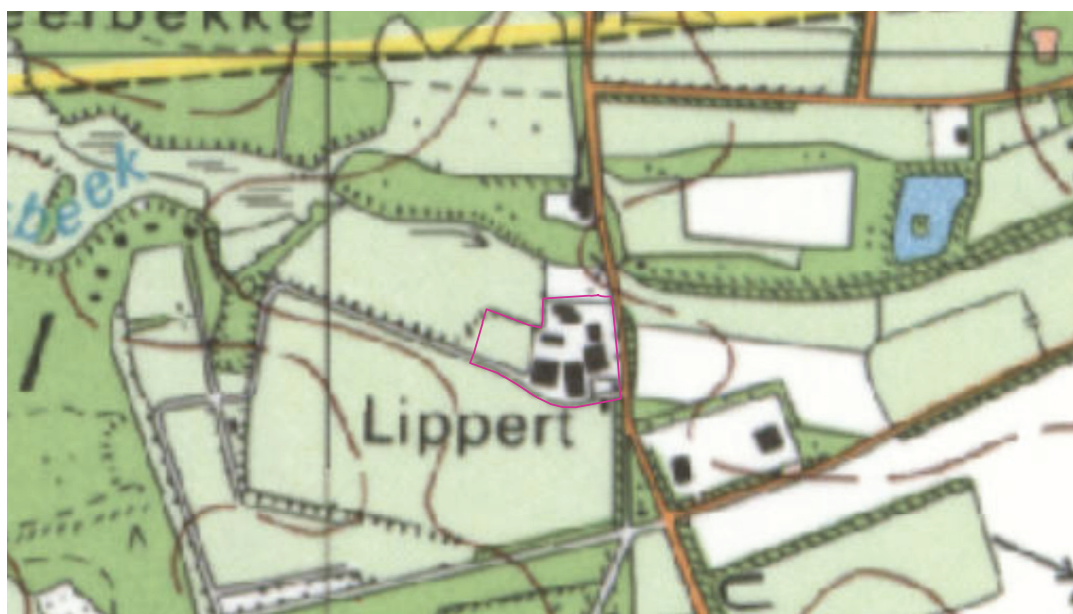
In de huidige Omgevingsvisie is de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS) opgenomen. Deze viel voor het overgrote deel samen met de oorspronkelijk begrensde EHS. De aanpassing van de begrenzing van de EHS is aanleiding voor een andere benadering van de Groenblauwe Hoofdstructuur. De provincie vervangt daarom de naam Groenblauwe hoofdstructuur door de 'Zone Ondernemen met Natuur en Water'. Ondernemen en economische ontwikkelingen gaan in deze zone hand in hand met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water.



Afbeelding 15. Historische kaart 1935



Afbeelding 16. Historische kaart 1960



Afbeelding 17. Historische kaart 1989

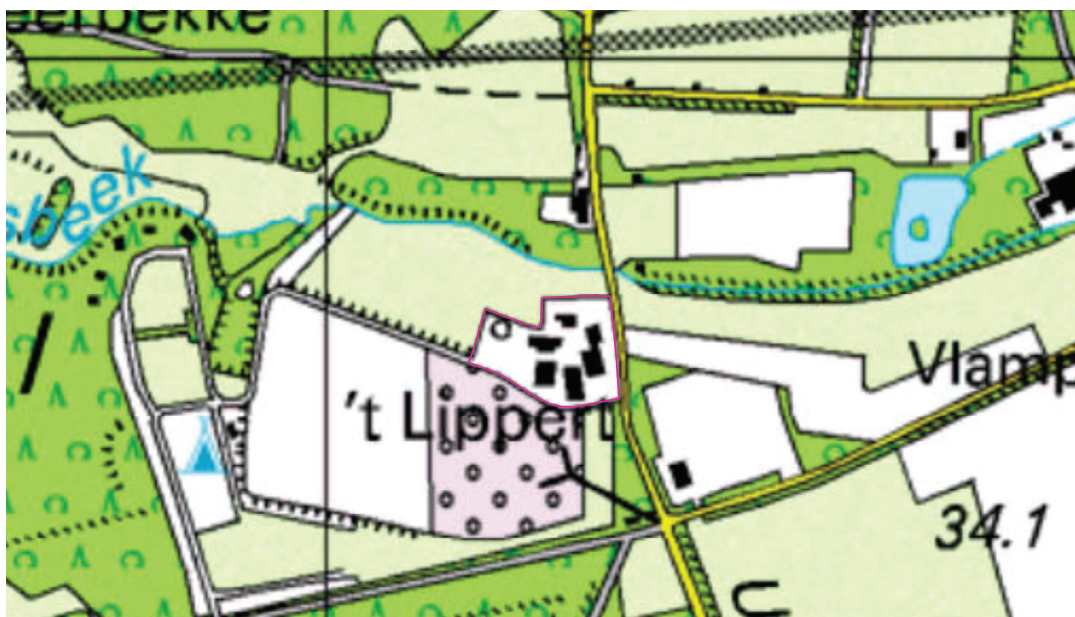


3

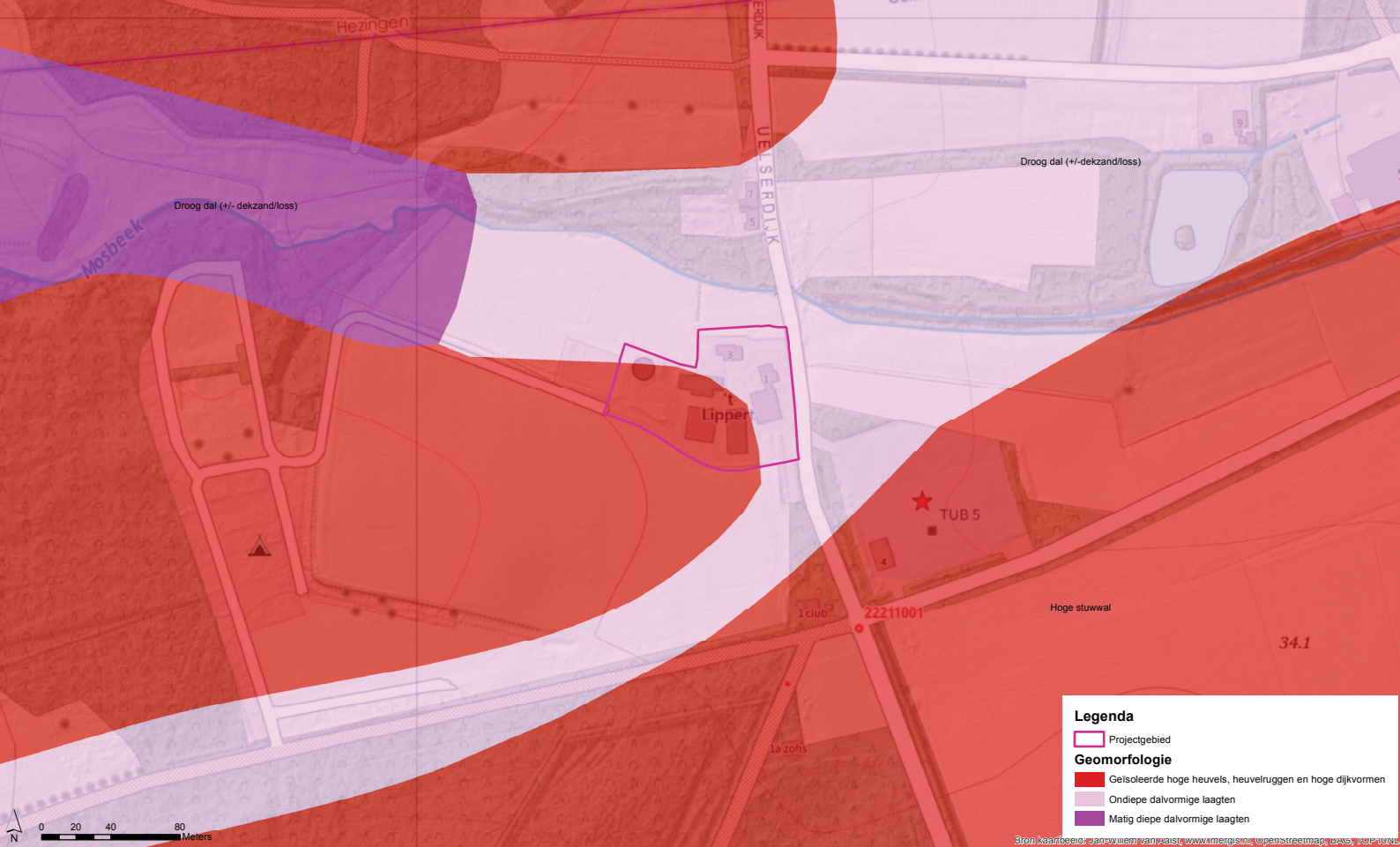
LANDSCHAPSANALYSE

3.1 Cultuurhistorie

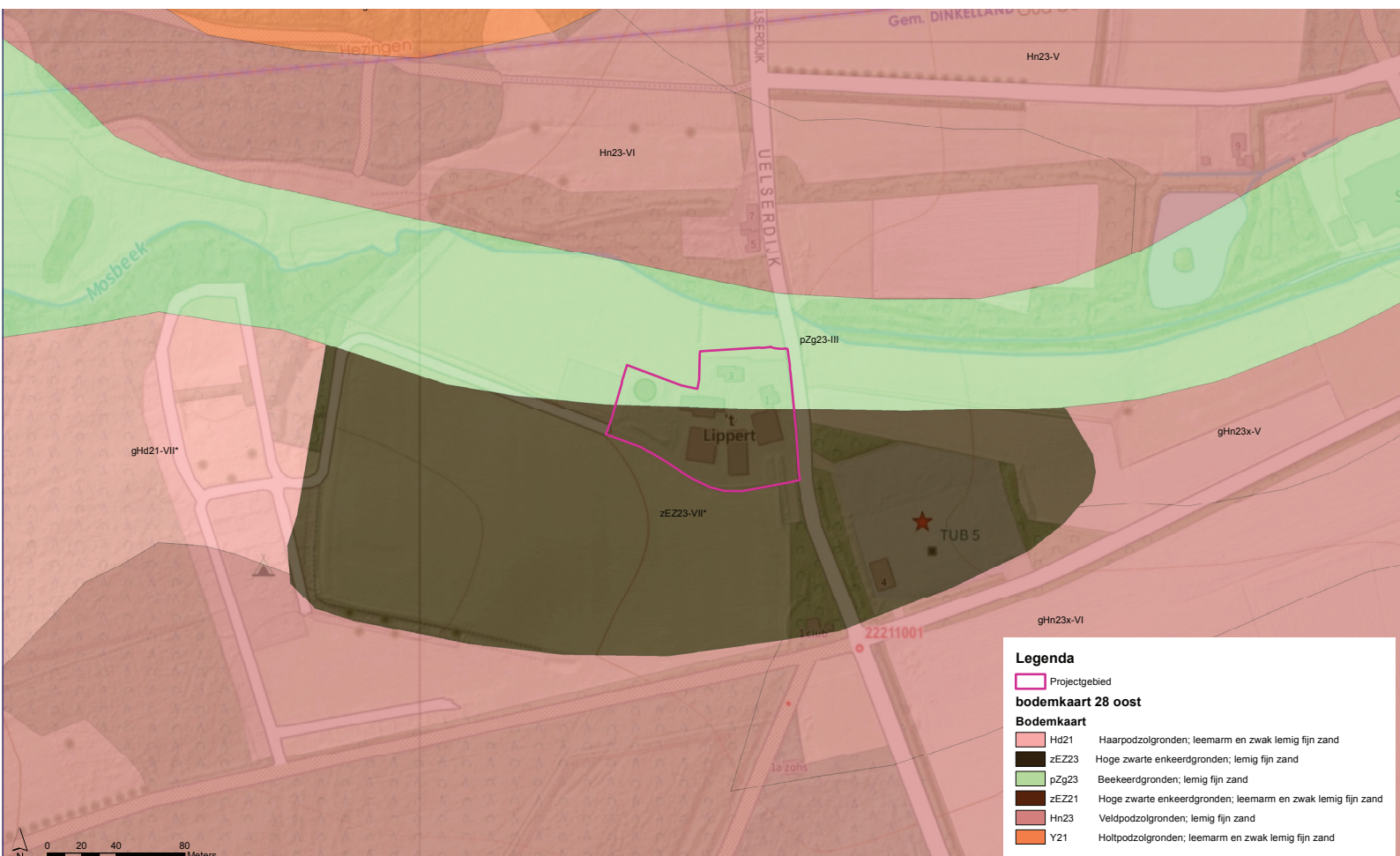
In 1935 (zie afbeeldingen 15) zijn enkele beeklopen ten noorden van het gebied al vergraven en zijn enkele percelen in het beekdal ontgonnen en erven gerealiseerd. Op de historische kaart van 1960 (zie afbeelding 16) is 't Lippert in landbouwkundig gebruik. Er is bebouwing langs de Uelserdijk aanwezig, evenals woeste grond en bossen direct achter het terrein. Het beekdal is gedeeltelijk open, met enkele moerassige stukken en bosschages. Het wegenpatroon is gelijk aan het huidige. Het Springendal is hier nog niet bebost. In 1989 is het open gedeelte kleiner geworden, de omgeving sterker bebost (afbeelding 17). Anno 2005 is het open gedeelte nog steeds in landbouwkundig gebruik (afbeelding 18).



Afbeelding 18. Historische kaart 2005



Afbeelding 19. Geomorfologische kaart

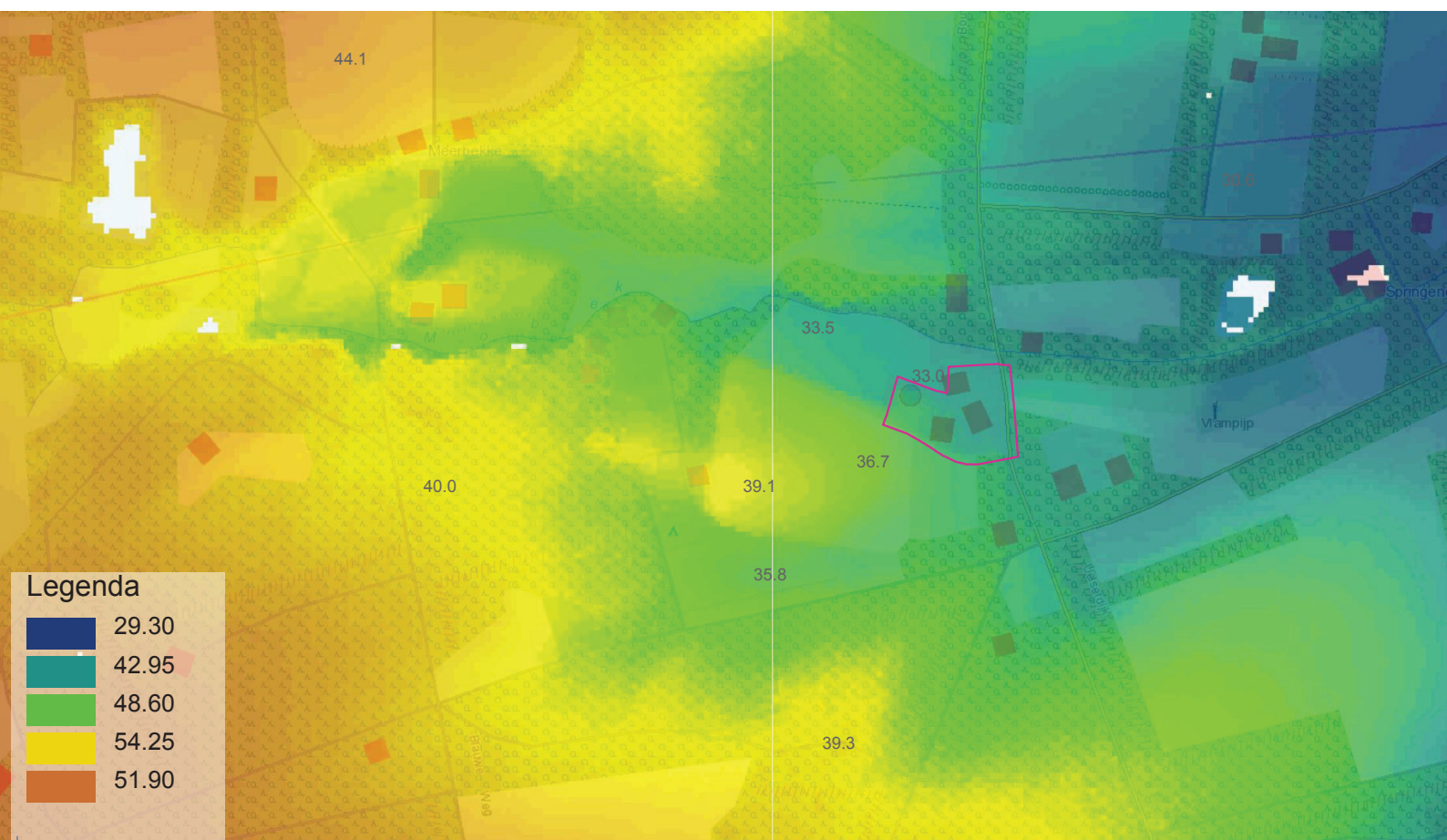


Afbeelding 20. Bodem kaart

3.2 Geomorfologie en bodem

Vanaf de waterscheiding, bovenop de stuwwal, lopen radiaal een aantal deels droge, deels watervoerende diep ingesneden dalen. Dit betreft o.a. het Springendal in oostelijke richting en naar het westen onder andere het dal van de Mosbeek (in groene kleur weergegeven op de geomorfologische kaart afbeelding 19). Bepaalde soorten klei in de ondergrond maken het gebied zeer gevarieerd en rijk aan bronnen. De bronnen van de verschillende beken liggen aan het begin van de diepe dalinsnijdingen. In het Springendal (spring of spreng = bron) ligt bij de Paardenslenk een natuurgebied met veel bronnetjes, vrijwel aan het begin van de Mosbeek. Deze voert ook in droge zomers nog water uit de bronnen. De Mosbeek loopt door een droog dal (2S3) al dan niet bedekt met dekzand of löss (bron: Bodemboekje, Alterra).

Een belangrijk deel van de stuwwal bestaat uit enkele grote, open escomplexen. Ter plaatse van het projectgebied is dit in de vorm van hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ23), ontstaan in lemig fijn zand, bruin op de bodemkaart (zie afbeelding 20). De enkeerdgronden zijn door eeuwenlange bemesting met potstalmest ontstaan op dekzandruggen en geïsoleerde lage heuvels. Ten noorden, langs de beek, zijn Beekeerdgronden in lemig fijn zand ontstaan (pZg23). In de omgeving zijn podzolen ontstaan bestaande uit haarpodzol in leemarm en zwak lemig fijn zand met grind ondieper dan 40cm (groen op de bodemkaart)(gHd21) en laarpodzol in lemig fijn zand met oude klei tussen 40-120 cm en grind ondieper dan 40 cm (gHn23x).



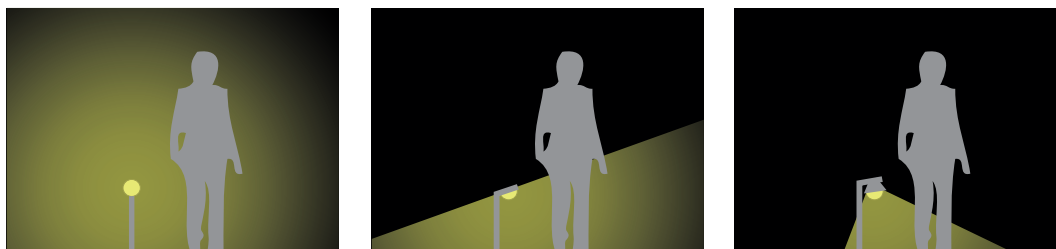
Afbeelding 21. Hoogtekaart

3.3 Hoogteligging en terreinhelling

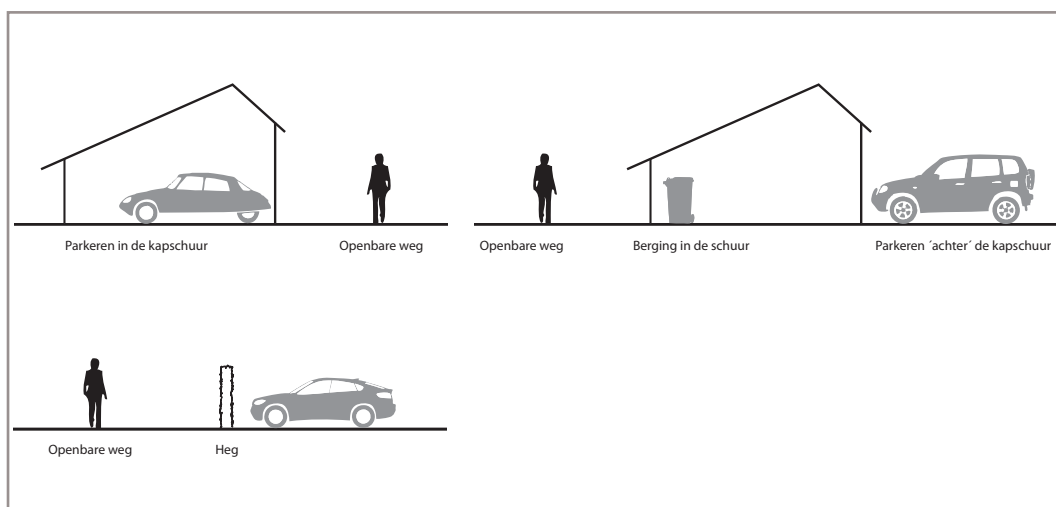
Het projectgebied ligt op de flank van de stuwwal van Ootmarsum. Het omliggend gebied dankt zijn grote verscheidenheid voor een groot deel aan het aanwezige reliëf, bestaande uit opgestuwde heuvelruggen, waarin een aantal erosiedalen is uitgeschuurd. In de dalen is het oude kleinschalige cultuurlandschap met een afwisseling van bos, heide en beekjes herkenbaar. Ten westen van de projectlocatie ligt een deel van de grond relatief hoog ten opzichte van de directe omgeving (zie de hoogtekaart afbeelding 21). Op de stuwwal ontspringen diverse beekjes. Eén van die beekjes, de Mosbeek, loopt boven het projectgebied langs.



Afbeelding 22. Elementverharding op het erf van gebakken materiaal



Afbeelding 23. Beperken van strooilicht. De eerste is niet gewenst de laatste verdient de voorkeur



Afbeelding 24. Drie voorbeelden van verdekt opgesteld parkeren en stallen



4

INRICHTINGSVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de inrichtingsvoorwaarden. Deze zijn opgesteld op basis van de uitgangspunten uit voorgaande hoofdstukken. Er volgt een uitleg over uitgangspunten vanuit het beleid, de ligging van het erf in het landschap en over de bebouwing en het volume.

4.1 Uitgangspunten beleid

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen behalen wordt het erf landschappelijk ingepast, rekening houdend met de gebiedskenmerken die uit de analyse (hoofdstukken 2 en 3) naar voren zijn gekomen. Daarnaast is het van belang dat de karakteristieke boerderij op het erf behouden blijft. Tot slot moet het plan aansluiten bij de Rood voor Rood-regeling.

4.2 Inrichtingsvoorwaarden voor het erf

- De bewoners en gebruikers van het erf kunnen vrij gebruik maken van het gemeenschappelijk erf;
- Privacy wordt in eerste instantie verkregen door een tactische situering van (bij) gebouwen;
- Woningen zorgen voor behoudt van onderscheid voor en achterkant van het erf;
- Elementverharding bestaande uit gebakken stenen (geen betonstenen of asfalt) (afbeelding 22);
- Daarnaast kunnen op een ingetogen manier scheidingen komen. Deze dienen dan te worden aangekleed met beplanting;
- Verlichting zo laag mogelijk en alleen op strategische punten toepassen. Altijd naar beneden gericht om verstoring voor fauna te voorkomen (afbeelding 23);
- Auto's en ander materieel, zoals bijvoorbeeld afvalcontainers, uit het zicht van de openbare weg parkeren of stallen. Bijvoorbeeld in of achter een (woon of bij) gebouw of achter een heg of keermuur (afbeelding 24);
- Betreffende landschappelijke beplanting, toepassen van inheems en waar mogelijk autochtoon plantmateriaal;
- Ontwikkeling van het erf draagt bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving;
- Inrichting van het erf versterkt de structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimten in het landschap;
- Regenwater wordt in de bodem geïnfiltreerd.



Afbeelding 25. Karakteristieke boerderij

4.3 Bebouwing en volume

Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit en aansluiting op de natuurlijke omgeving. Dit betekent voor het erf dat enkele beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de bebouwing worden gesteld. De beeldkwaliteitseisen zijn toegevoegd in bijlage 1. De karakteristiek boerderij (afbeelding 25) draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en moet behouden blijven. Voor de maximale oppervlakte van de woningen en bijgebouwen wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan. Bij de realisatie van één nieuwe woning moet het plan voldoen aan de Rood voor Rood-regeling.



Afbeelding 26. Erfinrichtingsplan 't Lippert



5

ERFINRICHTINGSPLAN 'T LIPPERT

In dit hoofdstuk wordt het inrichtingsplan (afbeelding 26) voor het erf uitgelegd. Deze is opgesteld op basis van de uitgangspunten uit voorgaande hoofdstukken. Er volgt een korte beschrijving per onderdeel van het ontwerp.

5.1 Bebouwing

Op het nieuwe erf komen drie woningen te staan. Hiervan zijn twee woningen bestaand en wordt er één nieuwe woning gebouwd van 750³ met een bijgebouw van 100m². Bij de bestaande woning te noorden van het erf mag ook een bijgebouw van maximaal 100m² worden gebouwd. Bij de karakteristieke boerderij wordt de schuur als bijgebouw gezien. Bij de positie van de nieuwe woning wordt er gekeken naar de kenmerken van het erf in een oude hoevenlandschap (zie bijlage 1). De nieuwe woning komt aan het gezamenlijke erf te liggen waarbij de achterzijde grenst aan het erf en de voorzijde naar het landschap gericht is. De woning en bijgebouw zijn tactisch geplaatst zodat er goede privacy ontstaat en dat auto's en bijvoorbeeld afvalcontainers uit het zicht, vanuit de openbare weg, geplaatst kunnen worden.

5.2 Gezamenlijk erf

Het gezamenlijke erf is voor ieder bewoner en gebruiker bereikbaar vanaf de openbare weg en voor ieder bewoner eventueel ook vanaf de woning. Het is belangrijk dat er wel genoeg privacy vanuit het erf blijft bij de woningen. Vanuit het gezamenlijke erf zijn ook de twee weiden te bereiken die in gezamenlijk gebruik kunnen komen, verkocht kunnen worden aan één of meerdere bewoners of verhuurd kunnen worden aan derden.



Afbeelding 27. Referentiebeeld bouwstijl van de woning

5.3 Bepanting

Op het erf komt nieuwe inheemse bepanting. Op deze manier wordt het erf op een landschappelijke manier ingepast. De bepanting op het erf zorgt naast de landschappelijke inpassing ook voor scheiding en privacy tussen de verschillende percelen. Tussen de bestaande woningen komt een haag en enkele solitaire bomen die voor een natuurlijke scheiding moet zorgen. Naast de boomgaard en langs de inrit voor de nieuwe woning komt een haag om de perceelsgrens aan te geven. Om het gezamenlijke erf wordt een houtsingel aangeplant om te zorgen voor genoeg privacy vanuit het erf op de woningen. Daarnaast komt er ten zuiden van het erf op de grens een bomenrij om het erf vanaf deze kant landschappelijk in te passen. De bestaande bomen op het erf worden zoveel mogelijk behouden. Dit zorgt er onder ander voor dat het erf aan de wekant niet veranderd en zodoende in het landschap blijft passen. Naast de karakteristieke schuur komt een boomgaard. Deze draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het erf en daarnaast vult het direct een ruimte op die niet in contact staat met één van de woningen. Het zorgt voor een fraai entree tot het gezamenlijke erf.

5.4 Materiaal

Het gezamenlijk erf wordt bestraat met gebakken stenen zodat er een elementverharding ontstaat dat past bij het erf karakter. De nieuwe woning is gebaseerd op de karakteristieken van de locale landschapstype (zie afbeelding 27) waarbij het dak een rode kleur krijgt passend bij de beeldkwaliteitseisen van de gemeente. Voor de verlichting op het erf is het belangrijk dat deze laag blijft en alleen op strategische plekken wordt geplaatst om verstoring van de fauna tegen te gaan.

5.5 Kavel indeling

De kavelindeling is zo dat er drie woonkavels ontstaan. Zo ontstaan er ongeveer gelijke woonkavels op het erf. Alle kavels zijn via het gezamenlijke erf bereikbaar, ook de twee weidekavels.

lepenrijke eiken- essenbos



Afbeelding 28. Zomereik



Afbeelding 29. Eenstijlige meidoorn



Afbeelding 30. Vogelkers

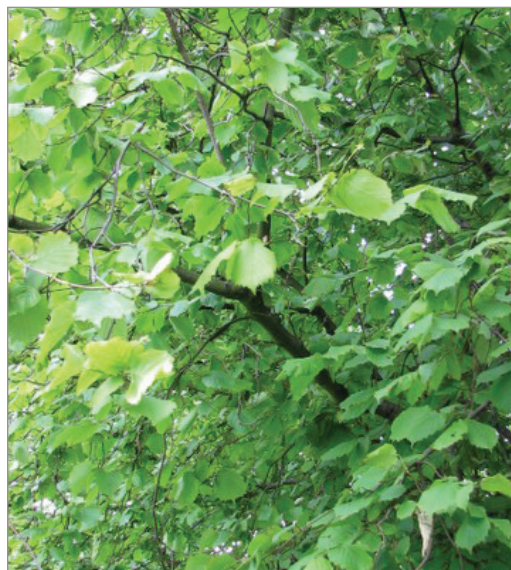
Eikenhaagbeukenbos



Afbeelding 31. Beuk



Afbeelding 32. Winterlinde



Afbeelding 33. Hazelaar



6

BEPLANTINGSPLAN

6.1 Passende plantsoorten

In deze paragraaf worden soorten beschreven die passen bij de ondergrond van het projectgebied (afbeelding 34). De bosgemeenschap die bij de beekeerdgronden met grondwatertrap III hoort is die van het lepenrijke eiken- essenbos (afbeelding 28 t/m 30) en de bosgemeenschap bij de hoge zwarte enkeerdgrond met grondwatertrap VII is de Eikenhaagbeukenbos (afbeelding 31 t/m 33).

Bij deze ondergrond en waterhuishouding passen de volgende soorten:

lepenrijke eiken- essenbos

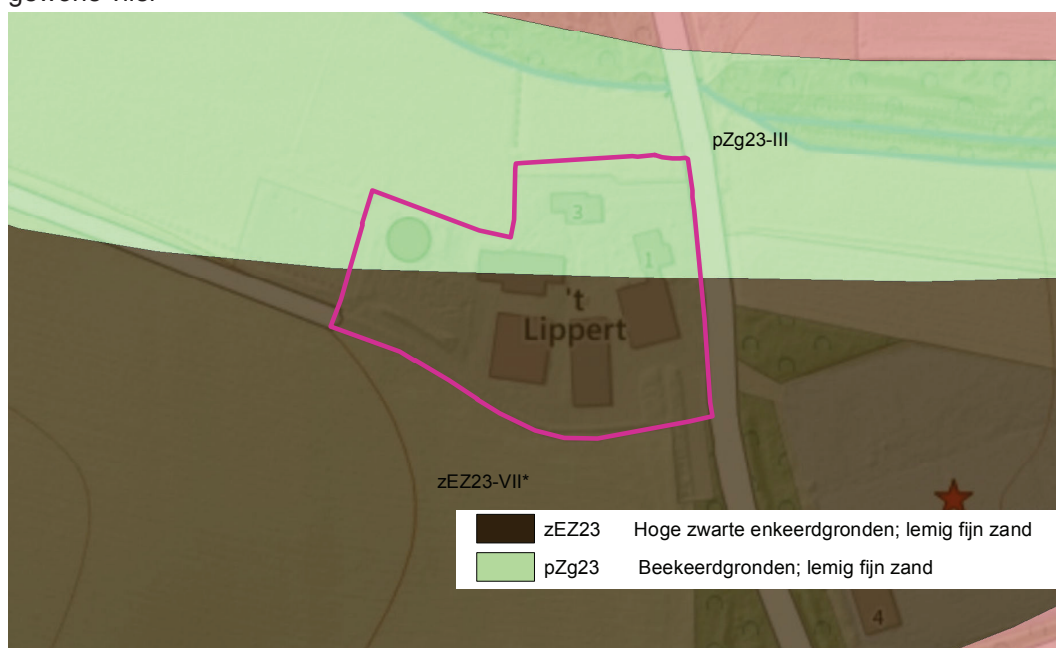
Boomsoorten: Gewone es, esdoorn, zomereik

Passende struiken zijn: Eenstijlige meidoorn, gewone vlier, gewone vogelkers, hazelaar

Eikenhaagbeukenbos

Boomsoorten: Winterlinde, gewone es, zoete kers, zomereik, esdoorn, beuk, winterik

Passende struiken zijn: Hazelaar, wilde lijsterbes, hultst vuilboom, bergvlier, boswilg, gewone vlier



Afbeelding 34. Bodemkaart

6.2 Beplantingsplan erf 't Lippert

Hieronder wordt het beplantingsplan (afbeelding 35) aan de hand van de beplantingselementen kort toegelicht. Daarna volgt er een beknopte raming (afbeelding 36) van het plan.

6.2.1 Bomen

De bestaande bomen langs de openbare weg en ten westen van erf blijven gehandhaafd. Op het erf worden eiken, beuken en essen aangeplant passend bij de landschappelijke ondergrond. Deze bomen zorgen voor de scheiding tussen de percelen en creëren privacy. Aan de zuidkant worden beuken aangeplant die het erf vanaf deze zijde inpassen in het landschap. Daarnaast wordt er nog een solitaire winterlinde geplant op de grens van het erf en één zoete kers bij de entree tot het gezamenlijke erf.

6.2.2 Eikengaard

Bij de inrit tot het gezamenlijke erf worden zestien nieuwe eiken geplant. Er wordt gekozen voor een eikengaard vanwege de landschappelijke toegevoegde waarde. Dit zorgt voor een goede inpassing van het erf in het landschap.

6.2.3 Haag

De beukenhagen aan de voorzijde van de bestaande huizen blijven gehandhaafd. Tussen de bestaande huizen wordt de beukenhaag doorgezet zodat er een natuurlijke scheiding ontstaat tussen de twee percelen. Op de grens van het perceel van het nieuwe woonhuis met de weide aan de westkant wordt tevens een beukenhaag aangeplant. Naast de boomgaard en langs de oprit naar de nieuwe woning komt een beukenhaag om de perceelsgrens aan te geven. Ten behoeve van de privacy komt er een beukenhaag op de grens van het gezamenlijke erf en het perceel met de karakteristieke schuur.

6.2.4 Singel

Voor het assortiment van de singels kan worden gekozen uit de struiksoorten zoals genoemd in paragraaf 6.1. Om de singels landschappelijke karakter te geven worden ze gemengd aangeplant en wordt er bij de singel ten westen van het erf twee eiken ter aanvulling naast de bestaande bomen geplant.

6.2.5 Hekwerk

Als scheiding tussen het erf en het omliggende weiland wordt er een raster aangebracht.



BIJLAGE 1:

OUD LANDSCHAP

JONG LANDSCHAP

Landschapstype

Kampen

Essen

Maten/Flier

Veen

Heide

Erfttype

oud erf
(weggekeerd)

oud erf
(landschapsgelinkt)

van de weg
(weggekeerd)

aan de weg
(dwars)

aan de weg
(hwal)

van de weg
(weggekeerd)

aan de weg

van de weg
(landschapsgelinkt)

Kies een erfttype dat aansluit op het landschapstype en de specifieke kenmerken van de omgeving (V = voorhuis; A = achterhuis). Erftinrichting en beplanting versterken de erfopzet.

Ambitie

In dit gebied wordt geadviseerd een iets conservatievere insteek te kiezen dan in de jongere landschapstypes. Dit heeft betrekking op situering, volume, kapvorm, detaillering en kleurgebruik. In dit gebied zijn de grote pannen gedekte zadeldakken (met name rood) en rechte topgevel (eventueel bekleed met hout) kenmerkend. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde. Waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar het landschap gericht is. Bij de oudere erven komt incidenteel een gevelbetonding door middel van een wolfseind voor. In dit gebied wordt aandacht besteed aan de detaillering, waarbij daken vaak betondigd worden met een windveer. Nieuwe type bouwvormen en retro-types zoals notariswoning verdragen zich slecht met de kenmerken van dit gebied.

Er kunnen zowel traditionele als meer moderne architectonische types gerealiseerd worden. De bebouwing is vooral heel eenvoudig van vorm. Het belangrijkste kenmerk is de grote, met pannen gedekte zadeldak in antraciet of (oud) rood, met rechte topgevelbetonding. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde, waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar de weg of het landschap gericht is. De detaillering is met name heel sober en strak, waarbij in het veenontginnenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindeling en details.

Hoofdvorm

woning

bijgebouw

bijgebouw

woning

Aan- en uitbouw aan woningen

Criterium: aan- en uitbouwen aan woningen ondergeschikt aan de hoofdvorm en/of in lijn met de architectuur van het geheel vormgegeven

dwars

gekoppeld

gesloopt uit de kap

geschakeld

afwijkende helling

orker

uitgebouwde kamer

Transformatie

Criterium: hoofdvorm als uitgangspunt nemen en transformaties ondergeschikt

snedes

loggia en onderschoor

hoog voorhuis

Gevelopbouw en Detail

Traditionele uitwerking:

principe rijke detaillering
(alleen in oud landschap)

principe voor- en achterhuis
(in oud- en jong landschap)

principe sobere detaillering
(in oud- en jong landschap)

Eigentijdse uitwerking:

inspiratie gevelopeningen

eigentijdse architectuur (gebaseerd op traditie) is altijd mogelijk

Materialen

Criterium: toewassen van natuurlijke materialen (uitgezonderd niet) in een gedekte kleurstelling, passend bij de gekozen architectuur en de kenmerken van het buitengebied

gevelmaterialen (voor woningen en bijgebouwen): diverse aardtinten metselwerk (uitgezonderd lichte tinten), hout (natuur of een donkere kleur); zink (mat)

glas kan op diverse manieren worden toegepast

dakbedekking: alleen mat of dakbedekking: gebakken pannen en zink voor woonwonen; gebakken pannen, zink en golfplaten voor bijgebouwen