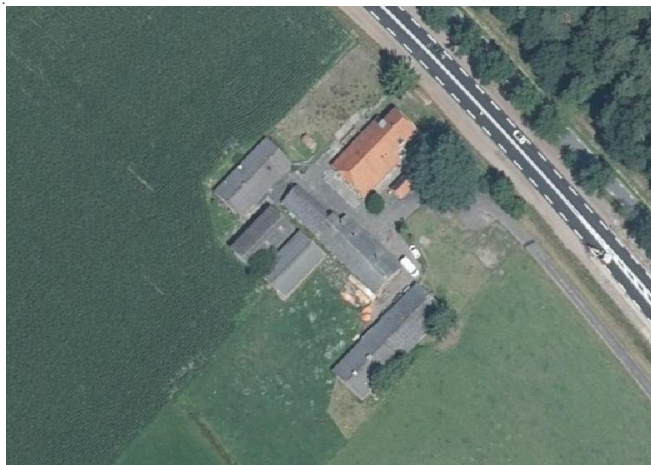


Toelichting landschapsplannen

Landschapsplan Espelodijk 1 Holten
Inpassingsplan Oude Deventerweg (ong.n.) Dijkerhoek

Toepassing Rood voor Rood locatie Espelodijk 1 Holten



Slooplocatie Espelodijk 1 Holten



Compensatie locatie Oude Deventerweg Dijkerhoek

3 april 2019

Opdrachtgever:

Dennis Nijland
Hakkertsweg 3
7451 LR Holten
06-12577057
dennisnijland94@gmail.com

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Aan de Espelodijk 1 te Holten worden landschapontsierende schuren gesloopt. De slooppoppervlakte is 850 m². Op deze locatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Het agrarisch bedrijf, een varkensbedrijf, is reeds een aantal jaren geleden beëindigd. Ter compensatie van de sloop wordt een woning toegevoegd in een bebouwingslint aan de Oude Deventerweg in Dijkerhoek. Voor de locatie aan de Espelodijk zijn een sloopoverzicht en een landschapsplan gemaakt. Voor de compensatie is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. De plannen zijn als bijlagen toegevoegd.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt op basis van het principe rood voor rood. De gemeente heeft hier specifiek beleid voor opgesteld. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota landelijk gebied" (paragraaf 3.3.2) geldt bij deelname aan de rood voor rood regeling een sloopplicht. Het gaat daarbij om de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij geldt dat voor elke woning die wordt opgericht in het kader van rood voor rood minimaal 850 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. De initiatiefnemer sloopt 850 m² op locatie Espelodijk 1. Ter compensatie wordt aan de Oude Deventerweg Dijkerhoek een woning toegevoegd aan de rand van de bebouwde kom. De slooplocatie en de compensatielocatie worden landschappelijk ingepast. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de voor ontwikkeling van beide locaties.

Sloopverplichting Rood voor Rood regeling

De Rood voor/rood gaat uit van de sloop van alle voormalige agrarische gebouwen inclusief bijgebouw, geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteit en sleufsilos. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, tellen echter niet bij de berekening van de sloop oppervlakte. De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, maximaal 150 m², maken geen onderdeel uit van de te slopen oppervlakte. Deze bebouwing tellen ook niet meer bij de te berekenen sloop oppervlakte.

Slooplocatie Espelodijk 1

Gebouwen

De boerderij is een kenmerkend type uit de tijd van herstel boerderijen 'oorlogsschade 2e wereldoorlog'. Dak van de boerderij met rode pannen en direct liggend aan de openbare weg zijn belangrijke kenmerken van deze boerderijen. Naast de boerderij staat een bakhuisje, gebouwd in dezelfde bouwperiode. De boerderij heeft de naam De Marchhoeve.



Transformatie

De karakteristieke boerderij met bakhuis blijft behouden

De varkensschuren van de jaren tachtig-negentig worden gesloopt. Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Twee buitenpandse mestkelders worden eveneens verwijderd. Een kapschuur en een gedeelte van een wagenloods blijven behouden. Het agrarische bouwblok wordt omgezet naar een woonbestemming. De oppervlakte van het bestaande bouwblok is 1,5 ha. In de nieuwe bestemming kan deze verkleint worden tot ongeveer 2500 m².



Figuur 1; bestemmingsplankaart met agrarisch bouwblok

Landschapsplan

Het erf ligt in een landschap waarin weilanden en bossen elkaar afwisselen. Het is een overgangsgebied van het Sallandse houtwallen landschap naar het bosgebied op en rondom de Holterberg.

Ontwikkelingen van het landschap



Figuur 2, landschap plangebied rond 1900

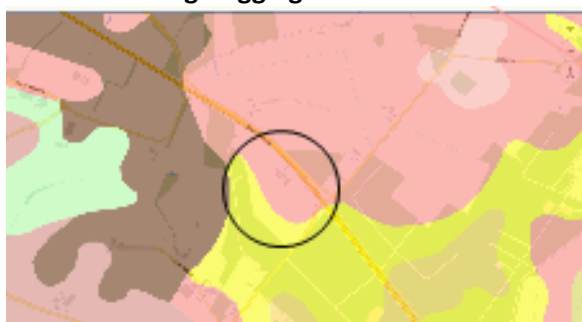


Figuur 3 topografisch kaart rond 1950

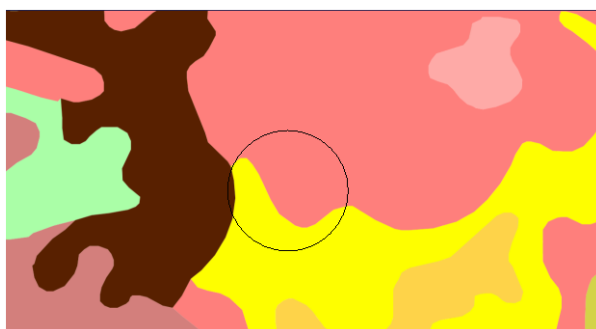


Figuur 4, ligging van het erf in het landschap, huidige situatie

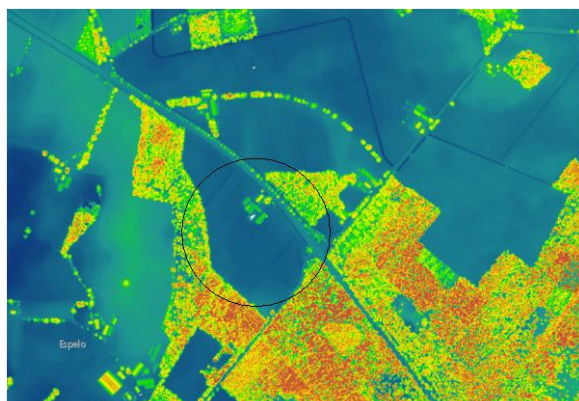
Bodem en hoogteligging



Figuur 5, bodemkaart van het plangebied



Het erf en het bijbehorende perceel landbouwgrond liggen in een gebied met veldpodzolgronden. Aan de zuidzijde liggen duinvaaggronden (kleur geel) en aan de westzijde enkeerdgronden (kleur bruin).



Figuur 6, hoogtekaart, dynamische opmaak, bron AHN.nl

Het perceel heeft een vrij vlakke ligging, de NAP hoogten liggen tussen 11.60 en 11.80 plus NAP.

Analyse landschap Espelodijk

De locatie aan de Espelodijk ligt tegen de flank van de Holterberg, waarbij de hoogteligging afneemt van noordoost naar zuidwest. Dit kampenlandschap wordt gevormd door onregelmatig wegenpatroon, verspreide boerderijen, glooiende landerijen en beplantingselementen. Het gebied is gevarieerd en kleinschalig.

Visie landschap omgeving Espelodijk

Het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten wordt in het LOP onderscheiden in deelgebieden. Espelodijk wordt gerekend tot het deelgebied 2, Westflank Holterberg.

De opgaven voor het landschap staan beschreven in het landschapsontwikkelingsplan voor deelgebied Westflank Holterberg. Deze zijn:

- behoud en versterking van het kleinschalig landschap, als inspiratiebron van landschapsherstel en –ontwikkeling;
- doorontwikkeling van grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met kleinschalige vormen van recreatie;
- behoud en versterken van de zichtrelatie met de Holterberg;
- versterken van de betekenis van het landgoed en bos (zowel ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en economische functies) in relatie tot de directe omgeving en de Holterberg;
- Behoud van historische boerderijen en erven;
- Behoud van onverharde wegen.

Het plangebied was rond 1900 een open gebied met woeste grond. Rond 1930 is hier de eerste boerderij gebouwd en is de woeste grond ‘in cultuur’ gebracht. In 1948 is de huidige boerderij genaamd De Marchhoeve gebouwd, een herstelboerderij oorlogsschade. Dit is een nog gave kenmerkende boerderij met bakhuis uit deze periode. De boerderij heeft cultuurhistorische waarde. Er is gekozen om deze te behouden. De landschapsontsierende varkensschuren uit de jaren negentig worden gesloopt. Het erf wordt heringericht met streekeigen beplanting.



Door landschapsontsierende schuren te verwijderen en de compensatie van een nieuwe woning elders te realiseren wordt het meest recht gedaan aan het behoud van een historisch erf. Het ensemble wordt hersteld in haar oorsprong. De beleving van het landschap met haar boerderijen wordt versterkt.

De landschappelijke inpassing van het erf

- Behoud van de solitaire elementen; de eik en de hulstboom
- Versterken van het onderscheid voor en achter door de tuin te omzomen met een hulsthaag
- Toevoegen van;
 - 3 solitaire erfbomen
 - 6 hoogstam fruitbomen
 - een erfbosje
 - robuust landschappelijk lijnelement van 4 eiken bomen



Door deze toevoegingen wordt de kapschuur landschappelijk ingepast en wordt de ecologie van het erf versterkt. Er ontstaat nieuwe ruimte met biodiversiteit voor het versterken van de flora en fauna en met name voor de ervogels.

Figuur 7 uitsnede van het landschapsplan

Compensatie locatie Oude Deventerweg Dijkerhoek

Analyse landschap omgeving Oude Deventerweg

De omgeving van de Oude Deventerweg is een relatief laag liggend vlak gebied dat ligt in een kampenlandschap. Kenmerkend voor dat gebied is het onregelmatige patroon van verkaveling en wegen waarlangs verspreid agrarische bebouwingen liggen met groene erven. De landbouw is sterk vertegenwoordigd in het landschap en de gronden zijn overwegend in gebruik als graslanden.

Visie landschap omgeving Oude Deventerweg

Het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten wordt in het LOP onderscheiden in deelgebieden. Oude Deventerweg wordt gerekend tot het deelgebied 1: Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek.

De opgave vanuit het LOP voor dat deelgebied is o.a:

- optimaliseren van de agrarische bedrijfsvoering,
- behoud en versterken beplantingsstructuur ruilverkaveling jaren 80 (rationeel landschap met robuuste beplantingen),
- openheid in het stroomgebied van de Soestwetering ter bevordering van het contrast met de omgeving,
- versterken beplantingsstructuur op de rand van het stroomgebied Soestwetering.



Figuur 8, uitsnede topografische kaart, 2005

Ontwikkelingen van het landschap



Figuur 9, topografische situatie plangebied rond 1900

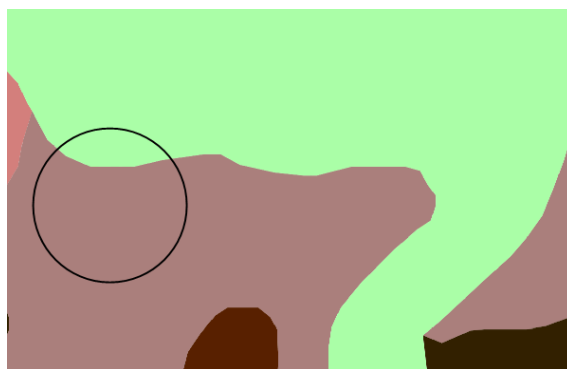


Figuur 10, topografische situatie plangebied rond 1900

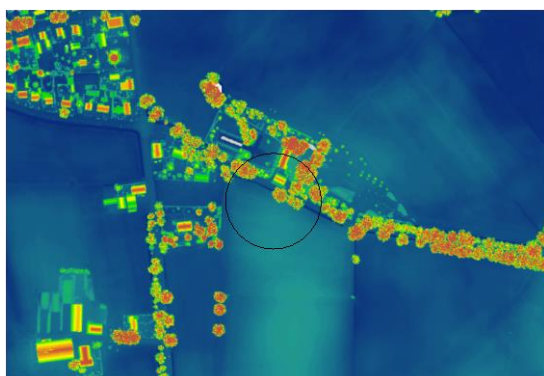


Figuur 11, luchtfoto plangebied huidige situatie

Bodem en hoogte ligging



Het erf en het bijbehorende perceel landbouwgrond ligt in een gebied met laarpodzolgronden. Aan de noordzijde liggen beekerdgronden (kleur groen).



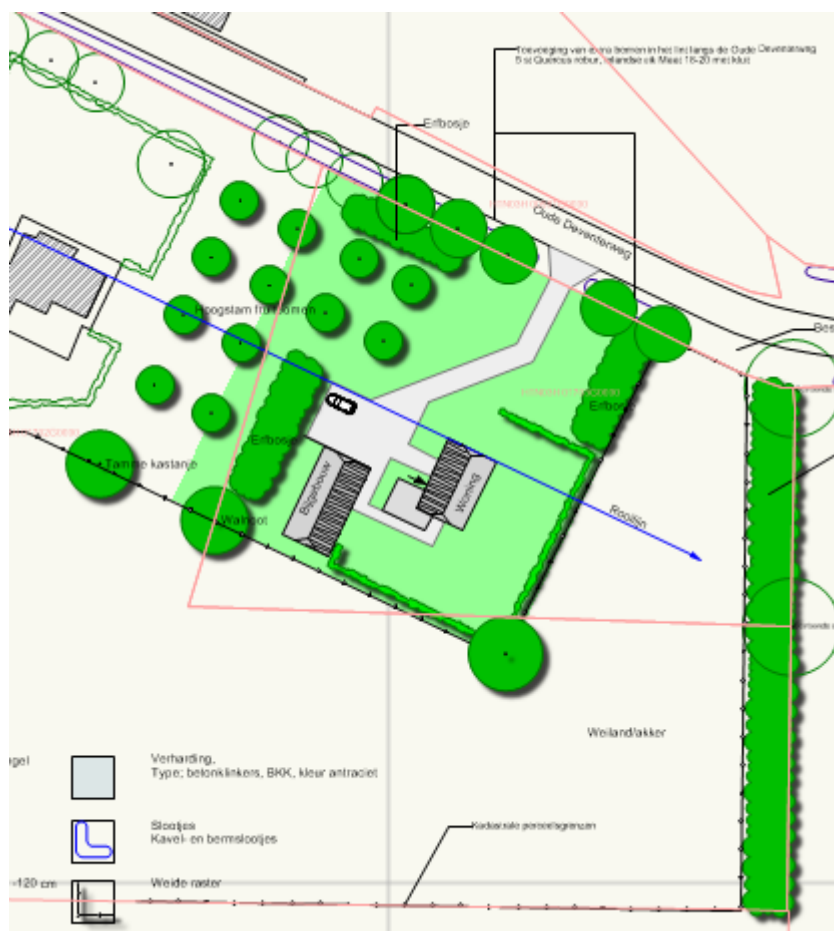
Figuur 12, hoogte kaart plangebied, dynamische opmaak, bron NHA.nl

Het NAP peilen van het plangebied liggen tussen 10.20 en 10.60 plus NAP.

Nieuwe bebouwing

Aan de lintbebouwing van de Dijkerhoek aan de Oude Deventerweg wordt een woning, ter compensatie van de sloop van schuren aan De Espelodijk 1, toegevoegd.

De nieuwe kavel sluit aan op de naastgelegen kavel. Op deze kavel is in 2018 een woning gerealiseerd ook in kader van de Rood voor Rood regeling. De rooilijn voor de nieuwe woning ligt op 32 m uit het hart van de Oude Deventerweg en is gelijk aan de naastgelegen woning. De ontsluiting van de woning is met een in/uitrit op de Oude Deventerweg en zodanig gesitueerd dat deze veilig en verantwoord is.



Bij een geleidelijke overgang van het landschap naar de bebouwing van de Dijkerhoek is het gewenst een woning te realiseren met een verschijningsvorm die hier op aansluit. Het is belangrijk dat het bijgebouw geen aanbouw is aan de woning maar een vrijstaand gebouw word met streekeigen schuur kenmerken. De schuur staat ruim achter de voorgevel van de woning, hierdoor blijft aan de voorzijde veel landschappelijk 'open' groene ruimte. Deze open ruimte en de landschappelijke verbinding met de bestaande kavel worden ingevuld met een boomgaard en enkele erfbomen die de entree markeren en twee erfbosjes. Alle beplantingssoorten zijn inheems. Aan de voorzijde ontbreken hagen en andere sierbeplanting. Hierdoor wordt een goede overgang gerealiseerd van het landschap naar de bebouwde omgeving. Naast het erf wordt 74 m¹ nieuwe houtsingel aangeplant. Hiermee wordt een robuust landschappelijk element hersteld/terug gebracht. De buurman is eigenaar van deze grond en bomen. Hierover zijn afspraken gemaakt om dit te realiseren. Belangrijk is dat de oude houtwal geen verbinding gaat maken met het nieuwe erf. Langs de bermsloot worden 5 stuks eiken toegevoegd om het erf landschappelijk te verbinden met de houtsingel. De ruimte tussen het erf en de houtwal moet open blijven (open zichtlijn). De grond wordt agrarisch ingezet/gebruikt.



Figuur 14, foto bestaande houtwal/bomenlint

Referentiebeelden woning, schuur en landschap



Inspiratie erf

