

Toelichting landschappelijk inpassingsplan

Wijziging positie van het bouwblok
Waterstraat 9 Wijhe



30 november 2018

Opdrachtgevers:

Waterstraat 9 en 9a
8131 TC Wijhe

Gemachtigde:

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

Verzoek

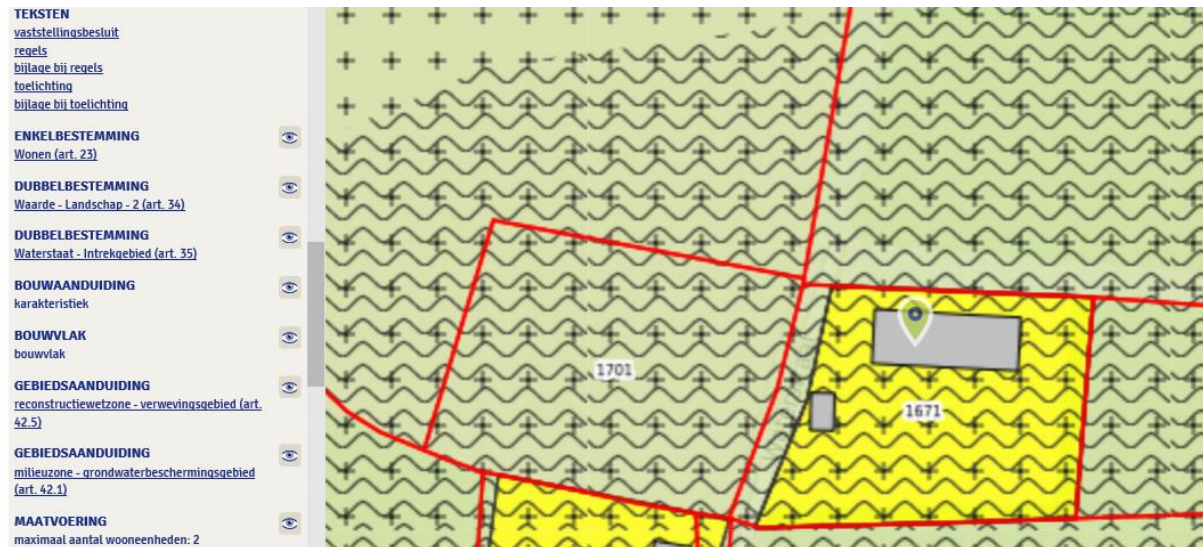
Op basis van het landschappelijk inpassingsplan verzoeken initiatiefnemers het college van gemeente Olst –Wijhe medewerking te verlenen voor het aanpassen van het bouwblok voor de bestemmingsplan verbeelding op locatie Waterstraat 9 te Wijhe

Huidige bestemmingsplan

In het vigerend bestemming mogen op het bestaande bouwblok twee wooneenheden.

Op het huidige erf is een woning aanwezig. De initiatiefnemers willen de tweede woning toevoegen.

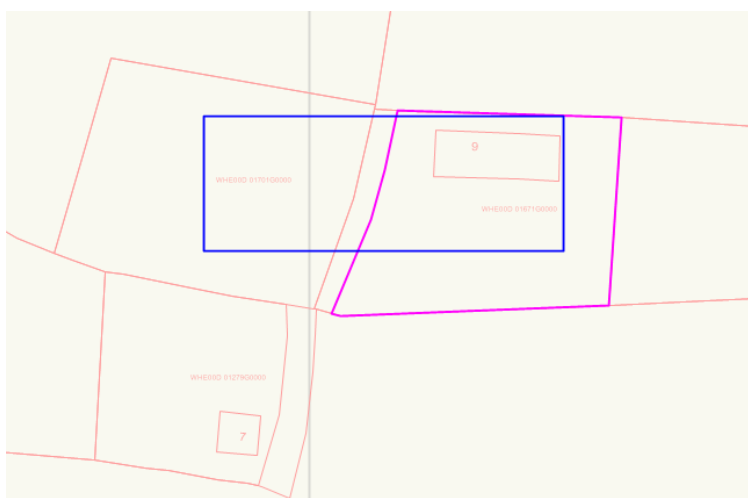
Voor het positioneren van deze woning is een verschuiving van het bestaande bouwblok gewenst.



Figuur 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe

Uitgangspunten voor landschappelijk inpassing voor het wijzigen positie bouwblok en het realiseren van een woning

1. Provinciaal beleid: effectief ruimte gebruik, compact bouwen
Het bestaande bouwblok wordt verschoven en hierdoor wordt ontstaat niet meer bebouwingsoppervlak .



Figuur 2: oude en nieuwe situatie van het bouwblok

2. Ontwikkeling van één compact erf met twee woningen.
Het erf mag niet 'samensmelten' met het erf van Waterstraat 7 en de nieuwe woning moet onderdeel zijn van het erf op Waterstraat 9. In het plan is een oude landschapselement, een oude hout wal, het element om onderscheid te behouden tussen beide erven. De houtwal wordt versterkt met nieuwe aanplant.



Figuur 3: ligging van het erf t.o.v. de oude houtwal

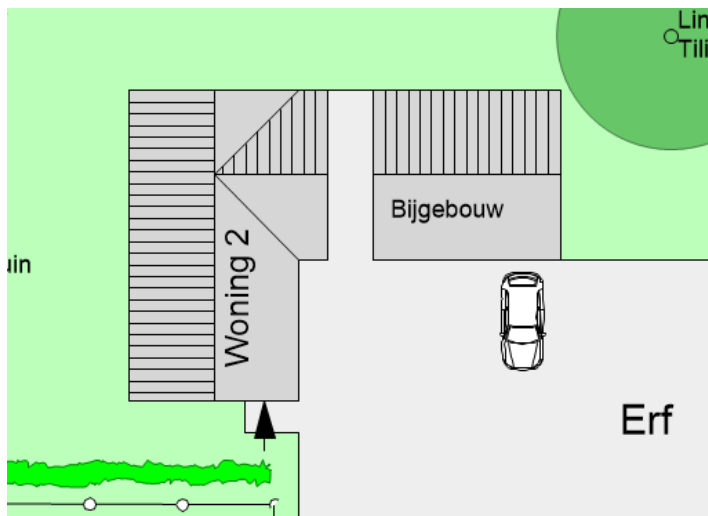
3. Behoud en herstel van de oude houtwal.
Het erf ligt aan de rand van het oude Sallandse hoevelandschap. Het hoevelandschap gaat hier langzaam over naar het rivierenland. Op het erf is structuur en de lijn van de oude houtwal nog goed herkenbaar. Versterken en behouden van dit landschap is een belangrijke opgave. In het nieuwe plan is de bouwafstand zodanig dat er respectvol wordt omgegaan met de bestaande houtwal. Er wordt nieuwe struiklaag aangeplant ter versterking van de ecologische aspecten. De lengte van de nieuwe aan te planten struiken singel is 50 m1. De aan te planten soorten zijn inheems .



Figuur 4: kaart topografische situatie rond 1900 met de houtwal

4. Bypassend bouwen

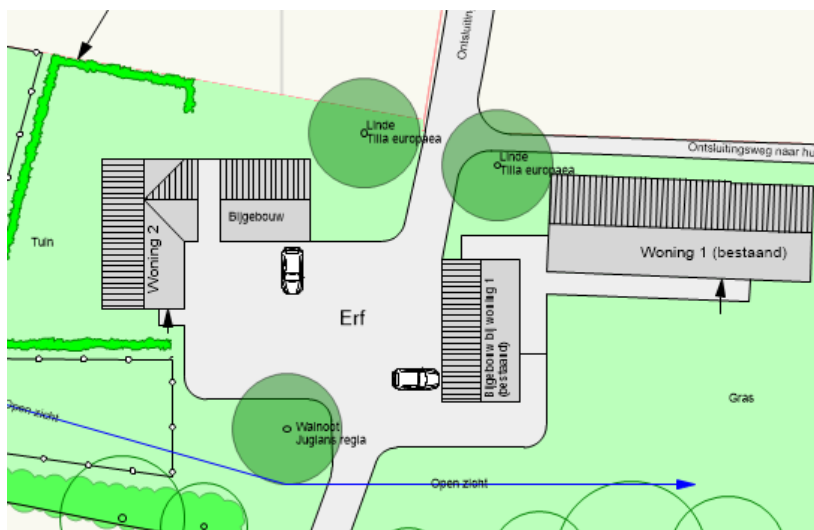
Het is zeer wenselijk om bypassend bij de bestaande gebouwen een woning met bijgebouw te ontwerpen. De bestaande woning is een schuurvorm. Bypassend moet als het ware een nieuw volumerijk hoofdgebouw ontstaan. Er mag een woning worden gebouwd met een inhoud van 750 kubieke meter met een bijgebouw met een oppervlakte van 100 vierkante meters. Het is wenselijk om deze aaneengebouwd te ontwikkelen. Hierdoor kan de groot verschijningsvorm worden verkregen. In de bijlage is een 3d impressie opgenomen van de nieuw te bouwen woning.



Figuur 5: woning en bijgebouw, voorkeur één bouwvolume

5. Verbindend erf

In de nieuwe situatie wordt de ontsluitingsweg onderdeel van het erf en is tevens de ontsluiting van het nieuwe erf. De toegangsweg moet eveneens blijven voor de ontsluiting van de achterliggende erven. Om de verbinding te maken moet de verhardingen naar alle gebouwen één geheel vormen. Het 'vloerkleed' ligt van gevel tot gevel.



Figuur 6: verbindend erf

6. Beperk de vertuining

De tuin van de nieuwe woning ligt aan de westzijde en wordt begrenst door een haag. De oppervlakte staat in verhouding tot de omvang van de woning. De resterende ruimte van de kavel wordt landschappelijk ingericht met de aanplant van enkele hoogstam fruit bomen. Het gras in de boomgaard weide is kruidenrijk en wordt extensief onderhouden.



Figuur 7: bijpassende oppervlakte siertuin