



KGO-rapport

Erfontwikkeling Zonnenbergerweg, Wesepe



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied



Gericht aan:

Gemeente Olst-Wijhe
College van burgemeester en wethouders
T.a.v. Tom van der Liende
Postbus 23
8130 AA WIJHE

Opdrachtgever:

Familie Kolkman
Zonnenbergerweg 10
8124 RD Wesepe

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Tel.: 0345-727000
Fax:0345-727010
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8416
Datum: augustus 2018
Projectleider: Mark Elshof
Gecontroleerd: Marjon Gelink

KGO-rapport

Erfontwikkeling Zonnenbergerweg, Wesepe



Zonnenbergerweg 10



INHOUD

ERFONTWIKKELING	7
Aanleiding	7
ERF AAN DE ZONNENBERGERWEG	9
Ligging erf	
Erf sfeer behouden	
Uitstraling bebouwing	9
BEPLANTINGSPLAN	14
BESTEMMINGSPLAN	16
BIJLAGE: FOTO'S BESTAANDE SITUATIE	18



Afbeelding 3. Het erf gezien vanuit het westen, zicht op de herbouwen woning

Afbeelding 2. <- Links: Luchtfoto omgeving Zonnenbergerweg 10





Namens de familie Kolkman werken we het plan uit voor de herontwikkeling van het erf Zonnenbergerweg 10 te Wesepe. Het betreft een agrarisch erf met agrarische schuren. De ligging van het erf in de omgeving is weergegeven in figuur 3. In figuur 2 is het erf weergegeven.

Aanleiding

Familie Kolkman is eigenaar van het erf aan de Zonnenbergerweg. De agrarische bedrijfsactiviteiten zullen stoppen. De wens van één van de dochters van de familie om buitenaf te wonen en de staking van de bedrijfsactiviteiten zijn de aanleiding geweest voor de familie om de ontwikkelmogelijkheden voor het erf te verkennen.

Uit de beleidsanalyse en het ambtelijke overleg blijkt dat het erf van de familie haalbare ontwikkelingskansen biedt. Deze kansen doen zich voor in het KGO-beleid van de gemeente Olst-Wijhe.

Wens

De familie wil op hun erf aan de Zonnenbergerweg een nieuwe woning realiseren. Deze woning zal bestaan uit twee wooneenheden. Deze woning wordt maximaal 900 kubieke meter. Woning nummer één zal bewoond worden door de ouders, een werkend stel van midden 50. Zij hebben de wens om een levensloopbestendige woning te bouwen voor hen zelf en voor hun hulpbehoevende oudste dochter, die parttime bij hun woont. Woning nummer twee zal bewoond worden door de jongste dochter en haar partner. Zij willen een huis bouwen, een gezin te stichten en genieten van het buitenleven. Zij zijn beiden in het buitengebied opgegroeid en willen graag terug naar de rust en natuurlijke omgeving. Ook willen zij hun (schoon)ouders ondersteunen en dit vice versa.



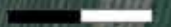
Verwijderen exoten
Inplanten inheemse beplanting

Nieuwe dubbele woning
900 m³

Bijgebouw

Bijgebouw

Te slopen gebouwen





2

ERF AAN DE ZONNENBERGERWEG

Om dit planologisch mogelijk te maken, wil de familie alle landschapsontsiende schuren slopen. Dit betreft in totaal 660 vierkante meter. Daarnaast wordt ook de huidige woning gesloopt. Met het plan wordt asbest gesaneerd en wordt veel erfverharding verwijderd.

Ligging erf

Het erf aan de Zonnenbergerweg ligt op een hogere rug in het landschap. De lagere gronden zijn beekdalgronden met een zeer open karakter. De hogere rug met bosblokken, laanbeplanting en erven staan in contrast met het zeer open beekdal. De Zonnenbergerweg is -aan de zuidkant- deels beplant met eiken. Het erf van de Zonnenbergerweg 10 is stevig beplant aan de wegkant. Vanaf de westkant is er enkel zicht vanaf de weg op de bestaande woning (zie afbeelding 3, pagina 7) mogelijk.

Erf sfeer behouden

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan van het ontwikkelde erf is dat de rugdekking aan de noordkant blijft. Uitheemse beplanting wordt verwijderd. Inheems plantmateriaal wordt geplant in de vorm van hulst, grove den, krent en appelbes aangevuld met lariks. Bijzondere doorzichten richting het beekdal worden gerealiseerd. De weide aan de zuidkant van het erf reikt tot aan de zuidgevel van de woning.

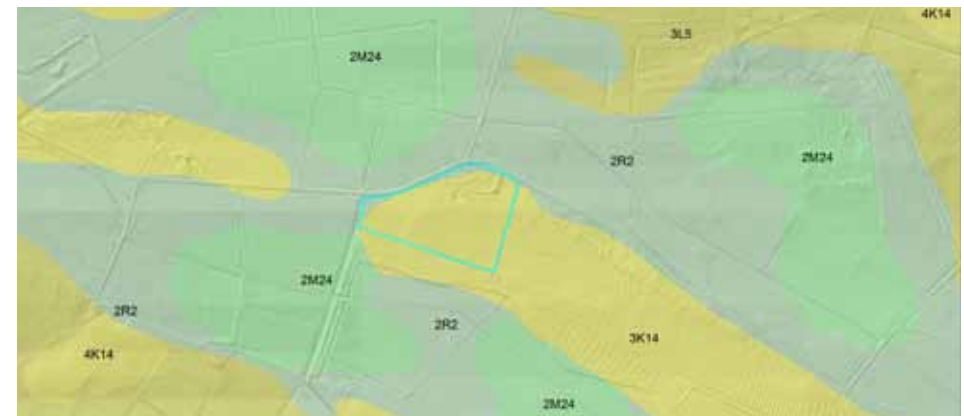
Uitstraling bebouwing

De woning zal een sobere uitstraling hebben die past in de groene omgeving met details van eiken houten balken en zwart cedar hout. Hiervoor is reeds een

Afbeelding 5. -> Links: Principeschets



Afbeelding 6. Bodemkaart: Zonnenbergerweg ligt op veldpodzolgronden (roze, Hn21) tussen beekdalgronden (groen, pZg21/pZg23)



Afbeelding 7. Geomorfologische kaart: Zonnenbergerweg ligt op een hogere rug in het landschap



Afbeelding 8. Open beekdallandschap ten noorden van de Zonnenbergerweg

schetsplan opgesteld, welke is bijgevoegd. De wens is om de woning te positioneren op de huidige plaats van de schuur met rode dakpannen en in de lijn van de Zonnenbergerweg. Hiertoe is reeds een inrichtingsschets opgesteld, welke is bijgevoegd.

Bij woning één is de wens om een werktuigenschuur te realiseren van maximaal 250 m². Deze wordt bijpassend met zwart cedar hout bekleed. De grootte van maximaal 250 m² is noodzakelijk om de werktuigen binnen te kunnen zetten, die noodzakelijk zijn om de omliggende gronden te kunnen onderhouden. De familie Kolkman heeft en houdt nog circa 10 hectare grond in eigendom. De maximaal 250 m² bijgebouw is in overeenstemming met planologische mogelijkheden welke worden geboden in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe.

Bij woning twee wordt eventueel een bijgebouw van maximaal 100 m² gerealiseerd. Indien dit het geval is, moet het bijgebouw bij woning 1 evenredig kleiner worden (in dit geval maximaal 150 m²). De schuur wordt ook bekleedt met zwart cedar hout. Deze schuur zal in dezelfde lijn als het huis en de Zonnenbergerweg worden gepositioneerd.



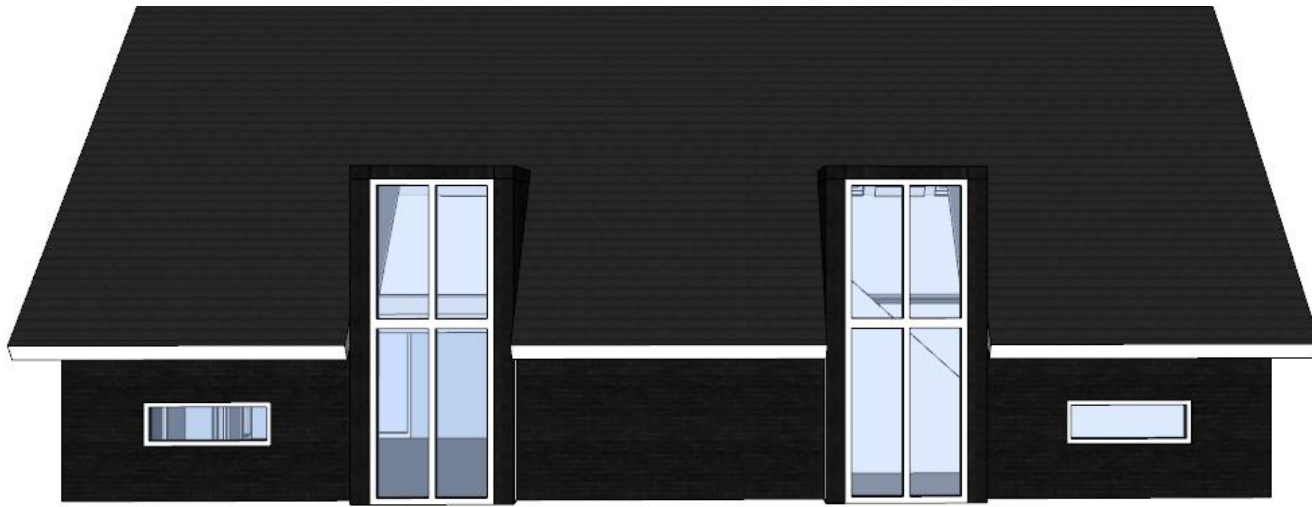
Afbeelding 9. Impressie nieuwe situatie: Aanzicht vanaf de Zonnenbergerweg



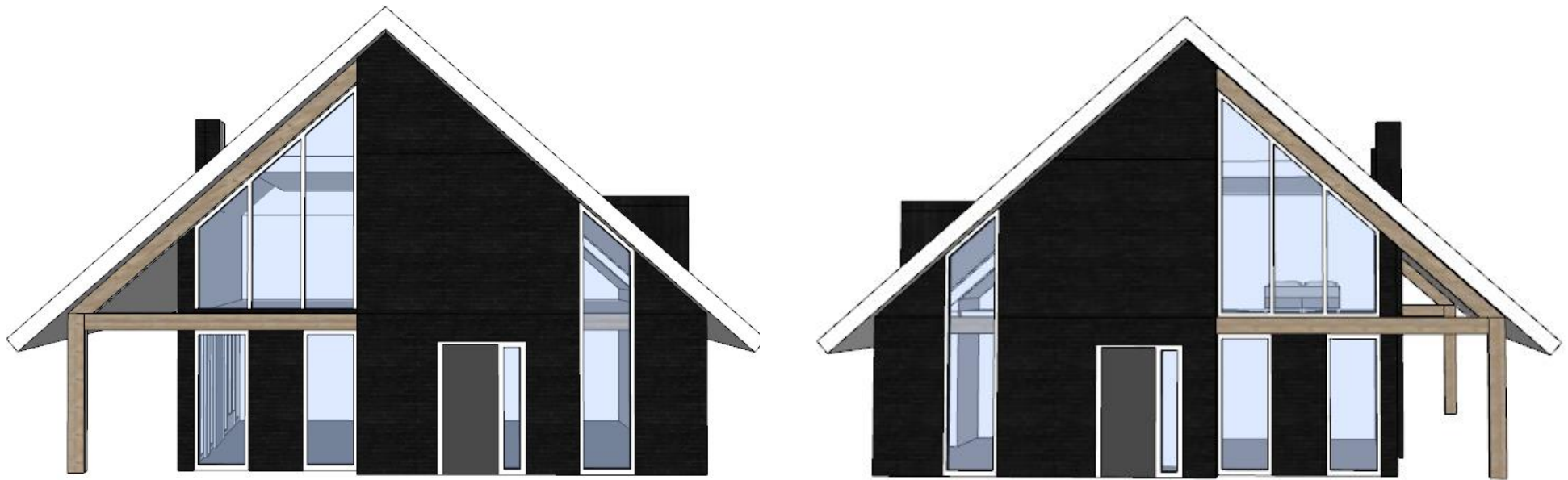
Afbeelding 10. Impressie nieuwe situatie: Aanzicht vanaf de westkant van het erf



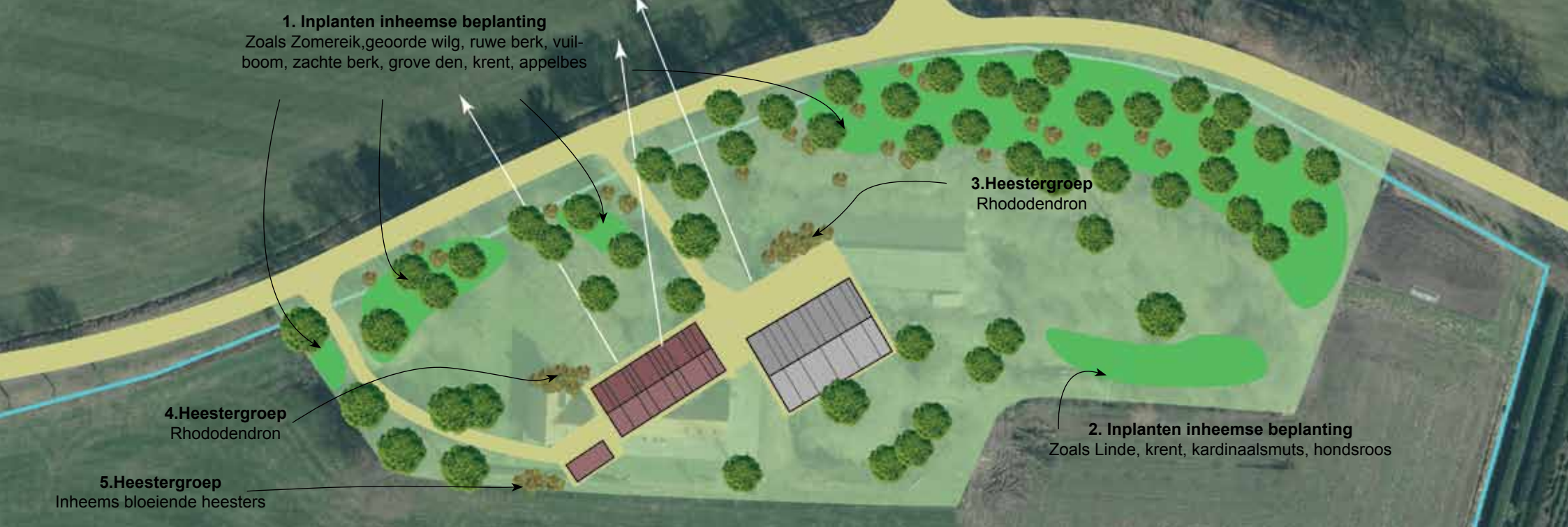
Afbeelding 11. -> Impressie nieuwe situatie: Detaillering met eikenhout en zwart cedar



Afbeelding 12. Impressie nieuwe situatie: Noordelijk en zuidelijk aangezicht woning



Afbeelding 13. Impressie nieuwe situatie: Oostelijk en westelijk aangezicht woning



Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



Amerikaanse eik (uitheemse soort)

vs



Zomereik (inheemse soort)

Inheemse bomen en struiken binden de meeste dieren en planten aan zich. Door de eetbaarheid van de vruchten of door de zaden die ze produceren. Maar ook door de beschutting die ze bieden en de positieve uitwerking die ze op het bodemleven hebben. Het aantal organismen wat rond en op inheemse planten groeit is substantieel hoger dan wat rond en op uitheemse planten groeit. Zo kunt u door enkel uw soortkeuze te overwegen al een grotere bijdrage leveren aan de biodiversiteit en de natuurwaarden om uw erf.

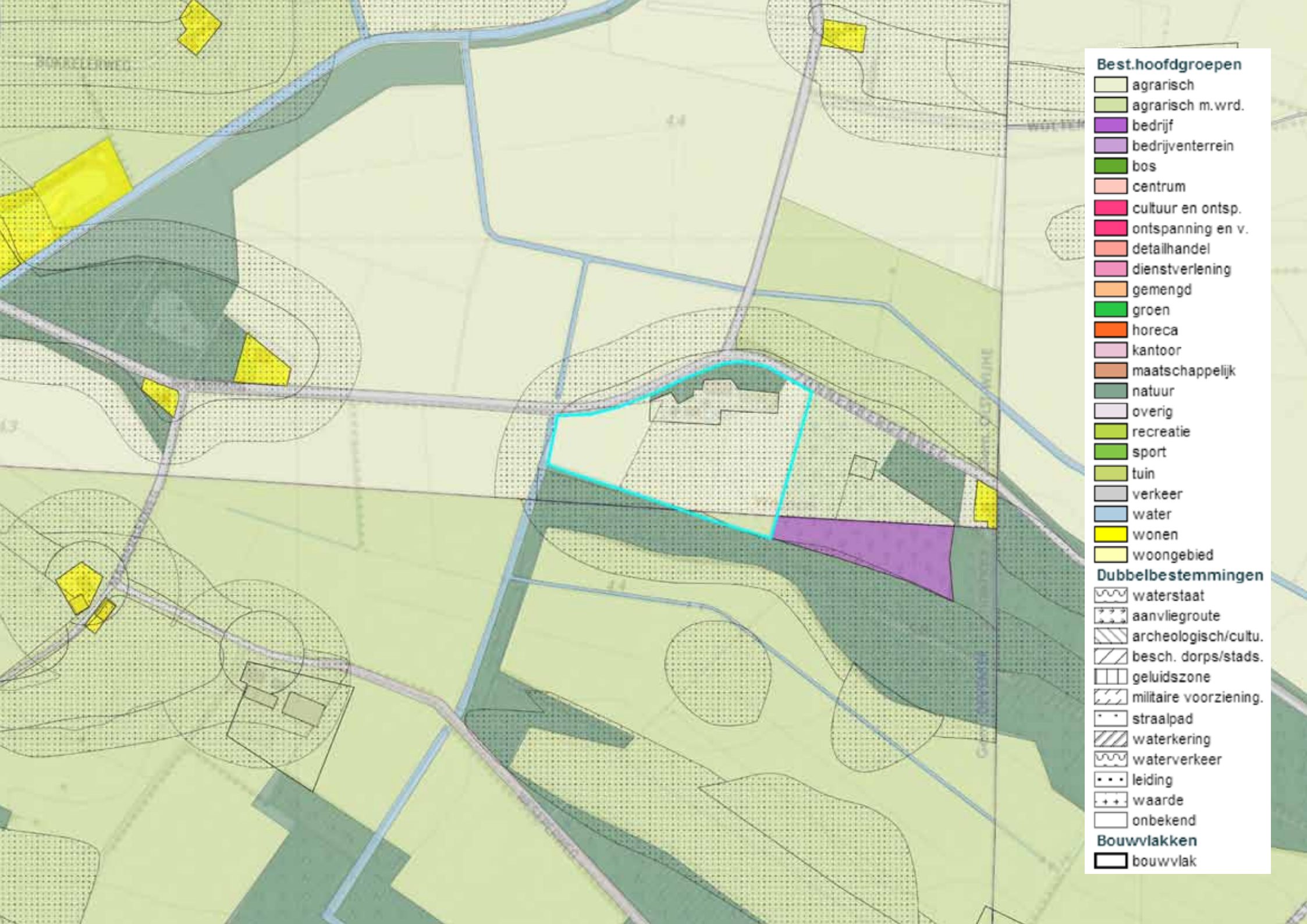
Inheemse bomen en struiken worden bedreigd met uitsterven door ontbossing, stadsuitbreiding en efficiëntie van de landbouw. Het is uiterst belangrijk dat ze blijven bestaan. Daarnaast zijn inheemse bomen zijn perfect aangepast aan ons klimaat en andere groeifactoren en zijn daardoor minder ziekte gevoelig dan exoten.



3

BEPLANTINGSPLAN

Zonnenbergerweg Kolkman	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid
1. Bosplantsoen passend bij de bodem (noordrand erf) in te planten na bosbeheer, totale oppervlakte van 2500 vierkante meter waarvan 10% herplant;			
Grove den, Pinus sylvestris			
	Leveren dennen, boomvormer (maat 80-100)	20	stuks
Hulst, Ilex aquifolium			
	Leveren hulst, boomvormer (maat 80-100)	5	stuks
Eik, Quercus robur			
	Leveren eiken, boomvormer (maat 10-12)	5	stuks
Europese lariks, Larix decidua			
	Leveren lariks, boomvormer (maat 40-60)	5	stuks
Geoorde wilg, Salix aurita			
	Leveren wilgen, bosplantsoen, geleverd per 10 stuks	5	stuks
Ruwe berk, Betula pendula			
	Leveren berken, bosplantsoen, 60-80, geleverd per 10 stuks	10	stuks
Vuilboom, Rhamnus frangula			
	Leveren vuilbomen, bosplantsoen, geleverd per 10 stuks	10	stuks
Appelbes, Aronia melanocarpa			
	Leveren appelbessen, bosplantsoen, 40-60, geleverd per 10 stuks	10	stuks
2. Bosplantsoen passend bij de bodem (zuidoostrand erf) in te planten na bosbeheer, totale oppervlakte van 300 vierkante meter waarvan 30% herplant;			
Linde, Tilia x europaea 'Pallida'			
	Leveren linde, boomvormer (maat 10-12)	3	stuks
Krent, Amelanchier lamarckii			
	Leveren krenten, bosplantsoen, 40-60, geleverd per 10 stuks	3	stuks
Sleedoorn, Prunus spinosa			
	Leveren sleedoorns, bosplantsoen, 40-60, geleverd per 10 stuks	10	stuks
Kardinaalsmuts, Euonymus 'Red Cascade'			
	Leveren kardinaalsmutsen, bosplantsoen, 40-60, geleverd per 10 stuks	10	stuks
Hondsroos, Rosa canina/ rosa glauca			
	Leveren rozen, bosplantsoen, 40-60, geleverd per 10 stuks	10	stuks
3. Heestergroep centraal op erf, (50m2) 75 Rhododendrons			
	Leveren in pot, 30-40	75	stuks
4. Heestergroep westelijk op erf, (50m2) 75 Rhododendrons			
	Leveren in pot, 30-40	75	stuks
5. Heestergroep zuidelijk op erf, (20m2)			
Kardinaalsmuts, Euonymus 'Red Cascade'			
	Leveren kardinaalsmutsen, bosplantsoen, 40-60	5	stuks
Sleedoorn, Prunus spinosa			
	Leveren sleedoorns, bosplantsoen, 40-60	5	stuks



- Best. hoofdgroepen**
- agrarisch
 - agrarisch m. wrd.
 - bedrijf
 - bedrijventerrein
 - bos
 - centrum
 - cultuur en ontsp.
 - ontspanning en v.
 - detailhandel
 - dienstverlening
 - gemengd
 - groen
 - horeca
 - kantoor
 - maatschappelijk
 - natuur
 - overig
 - recreatie
 - sport
 - tuin
 - verkeer
 - water
 - wonen
 - woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- waterstaat
 - aanliegroute
 - archeologisch/cultu.
 - besch. dorps/stads.
 - geluidszone
 - militaire voorziening.
 - straalpad
 - waterkering
 - waterverkeer
 - leiding
 - waarde
 - onbekend
- Bouwvlakken**
- bouwvlak

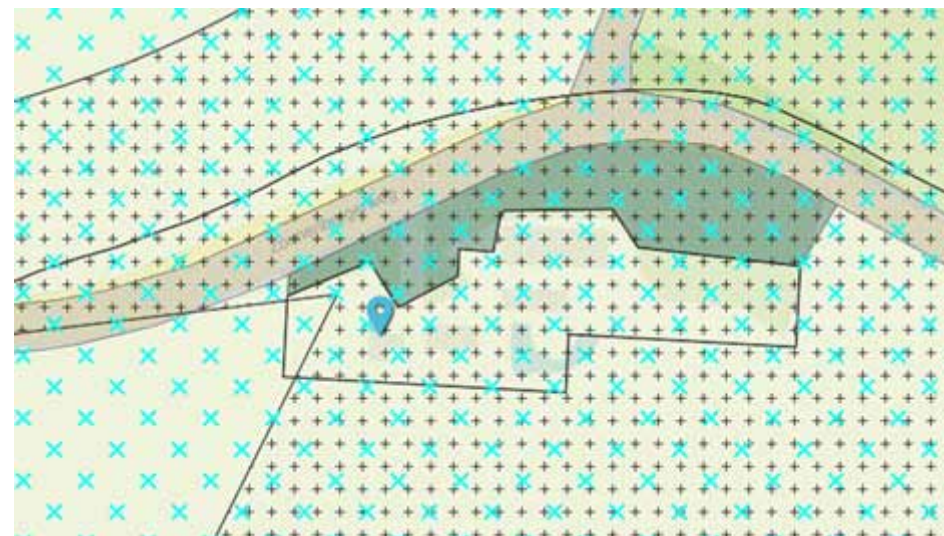


4

BESTEMMINGSPLAN

Op het erf aan de Zonnenbergerweg is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. De gronden met betrekking tot het voorliggende plan hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' (met bouwvlak), zoals is weergegeven in figuur 14. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Het voorgenoemen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Aangezien het voorliggende plan niet past in het geldende bestemmingsplan, kan het plan alleen middels een herziening van het bestemmingsplan gerealiseerd worden.



Afbeelding 15. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Afbeelding 14. <- Links: Uitsnede bestemmingsplan



BIJLAGE: FOTO'S HUIDIGE SITUATIE



Afbeelding 16. Ultheemse beplanting voor een te slopen schuur



Afbeelding 17. Te slopen schuur



Afbeelding 18. Zicht vanaf de weg op een te slopen schuur



Afbeelding 19. Te slopen schuur



Afbeelding 20. Afname in oppervlakte verharding



Afbeelding 21. Doorzicht naar het noorden tussen huidige woning en te slopen schuur



Afbeelding 22. Te slopen schuren



Afbeelding 23. Doorzicht naar zuiden tussen twee te slopen schuren



Afbeelding 24. Te slopen schuur

Colofon

Het principeverzoek erfontwikkeling Zonnenbergerweg is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 8416
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 8416_js_KGO_Zonnenbergerweg_KGO_kolkman.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof
Ontwerper: Jantine Schinkelshoek
Projectsecretaresse: Marjon Gelink

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl