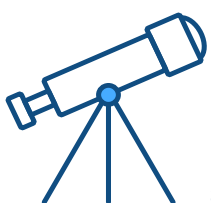


KWALITEITSIMPULS LANGS DE SOESTWETERING

KGO onderbouwing voor de Middelerstraat, Rietbergweg en Boerhaar



BiedtRuimte
adviesbureau voor de leefomgeving

INHOUD

Inleiding	5
DEEL A Rietbergweg 6	7
DEEL B Boerhaar 3	27
DEEL C Middelerstraat 2	45
KGO balans	63



Colofon

Dit document is met de groots mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteur

BiedtRuimte
K.R. Hoek, BSc
R. Nijmeijer, MSc

Opdrachtgevers

fam. Doorn
fam. Van den Berg
mevr. Smeenk

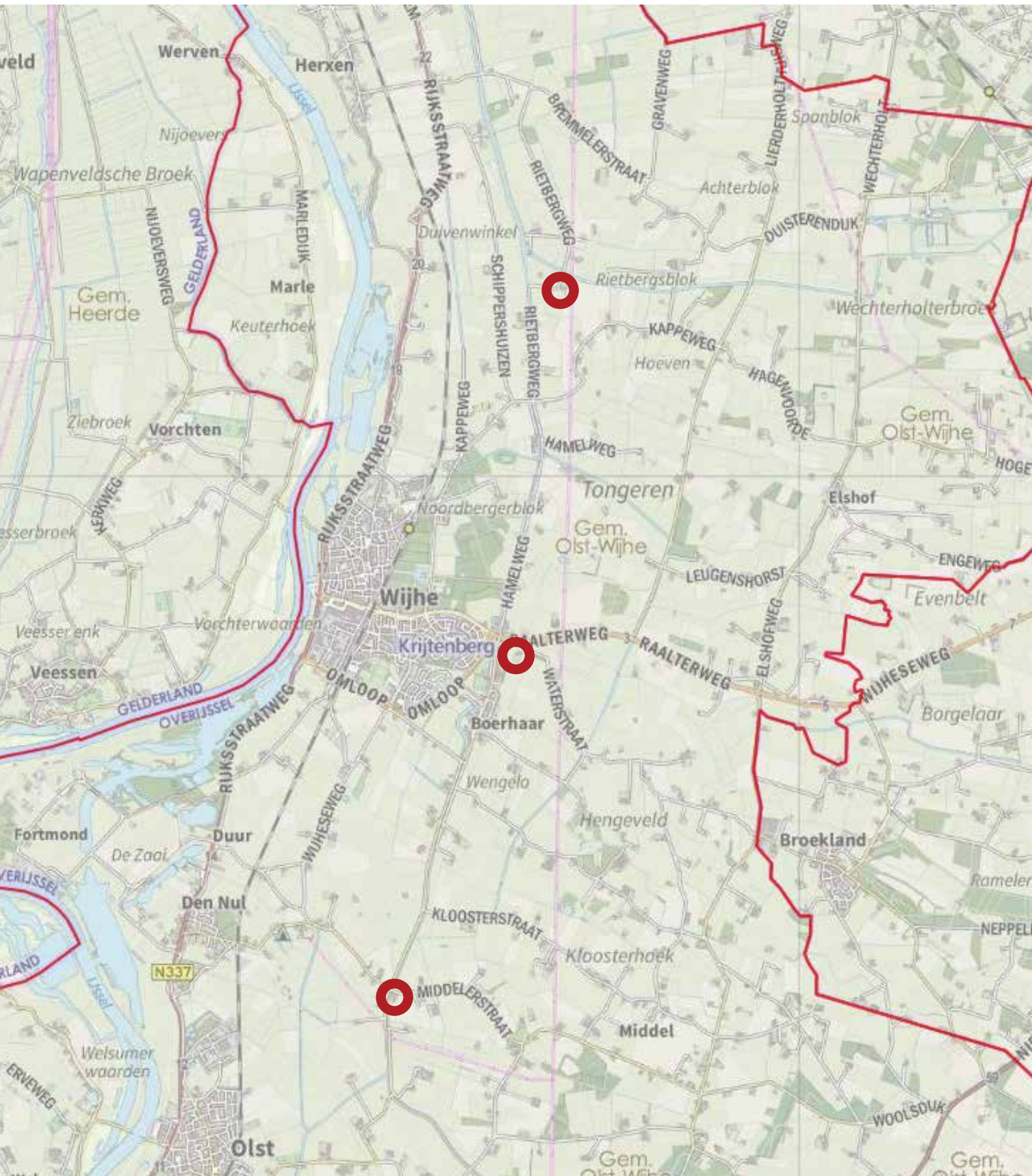
Status

Definitief - aangepast

Datum

8 juni 2020





Overzicht van de drie projectlocaties



INLEIDING

Drie initiatiefnemers in de gemeente Olst-Wijhe, willen met een gezamenlijk plan op drie locaties werken aan een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied. Op de locaties Middelerstraat 2 te Olst, Boerhaar 3 te Wijhe en Rietbergweg 6 te Wijhe wordt in totaal 1.735 m² aan landschapsontsierrende schuren gesloopt, worden een woning in bestaande bebouwing gerealiseerd, wordt er een nieuwe woning gerealiseerd en worden de drie erven landschappelijk ingepast.

Dit rapport beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling, de landschappelijke inrichting en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving die hiermee wordt gerealiseerd.

De bewoners van Middelerstraat 2 zijn een aantal jaren geleden gestopt met de varkenshouderij. Sindsdien worden de stallen gebruikt als opslagruimte. Met de dreigende wetgeving over de sanering van asbestdaken, is besloten om de schuren te saneren. Er is bij de eigenaren geen wens om op het erf een andere vervolgfunctie, behalve wonen, te realiseren. De kosten voor de volledige sloop liggen echter te hoog om de sanering ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Voor de eigenaren van Boerhaar 3 is de wens om in een bestaand bijgebouw een woning te realiseren die levensloopbestendig is. Familie van de eigenaren kunnen vervolgens de bestaande woning overnemen. De gemeente heeft aangegeven dat de sloop van landschapsontsierrende schuren op de locatie onvoldoende compensatie vormt. Dit maakte dat gezocht werd naar een locatie met schuren, zonder ontwikkelwens.

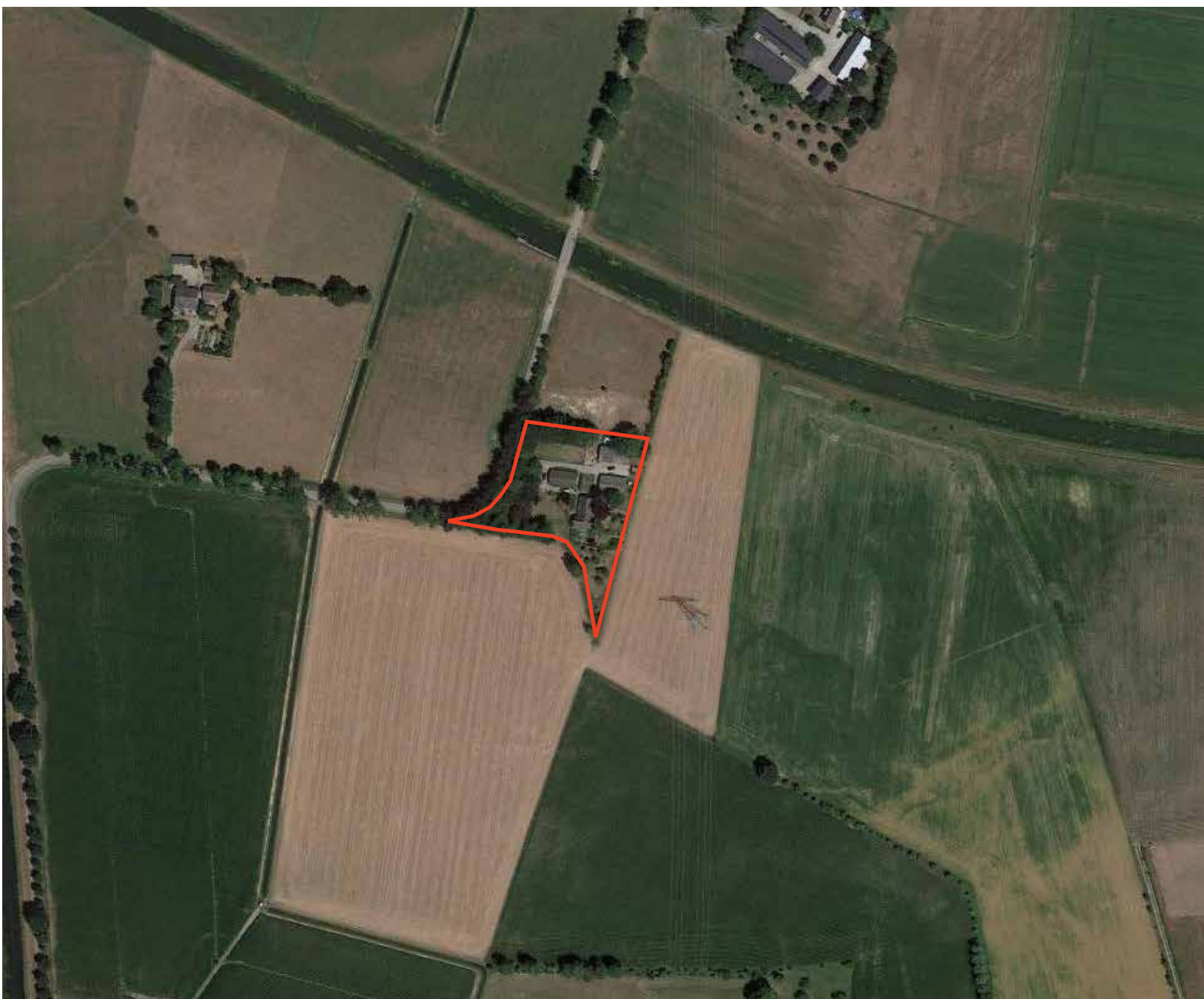
Dit geldt ook voor de eigenaar van de Rietbergweg 6. Hier speelt de wens om een nieuwe woning te realiseren. Ook hier was het nodig om op een locatie elders extra landschapsontsierrende schuren te slopen. Door de ontwikkelingen op drie locaties te combineren, ontstaat er een gezamenlijke kwaliteitswinst voor het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Naast dit gezamenlijke doel, liggen alle locaties in de directe omgeving van de Soestwetering.

De totale ontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien omvat de volgende onderdelen:

- De sloop van 1.150 m² aan schuren aan de Middelerstraat 2 te Olst, de bestemming intensieve veehouderij wordt gewijzigd in de woonbestemming;
- De sloop van 165 m² aan schuren en de ontwikkeling van een woning in een bestaand bijgebouw aan Boerhaar 3 te Wijhe, waardoor de bestaande woonbestemming wordt uitgebreid met 1 extra woning;
- De sloop van 420 m² aan schuren en de ontwikkeling van een nieuwe woning van maximaal 750 m³ aan de Rietbergweg 6 te Wijhe, waardoor de bestaande woonbestemming wordt uitgebreid met 1 extra woning.

Vanwege de drie locaties is het rapport in drie delen opgebouwd. Daarbij wordt per locatie de landschappelijke inrichting beleidsmatig en landschappelijk onderbouwd. Ten slotte komt in het laatste hoofdstuk de gehele ontwikkeling samen in de KGO-onderbouwing van dit project.



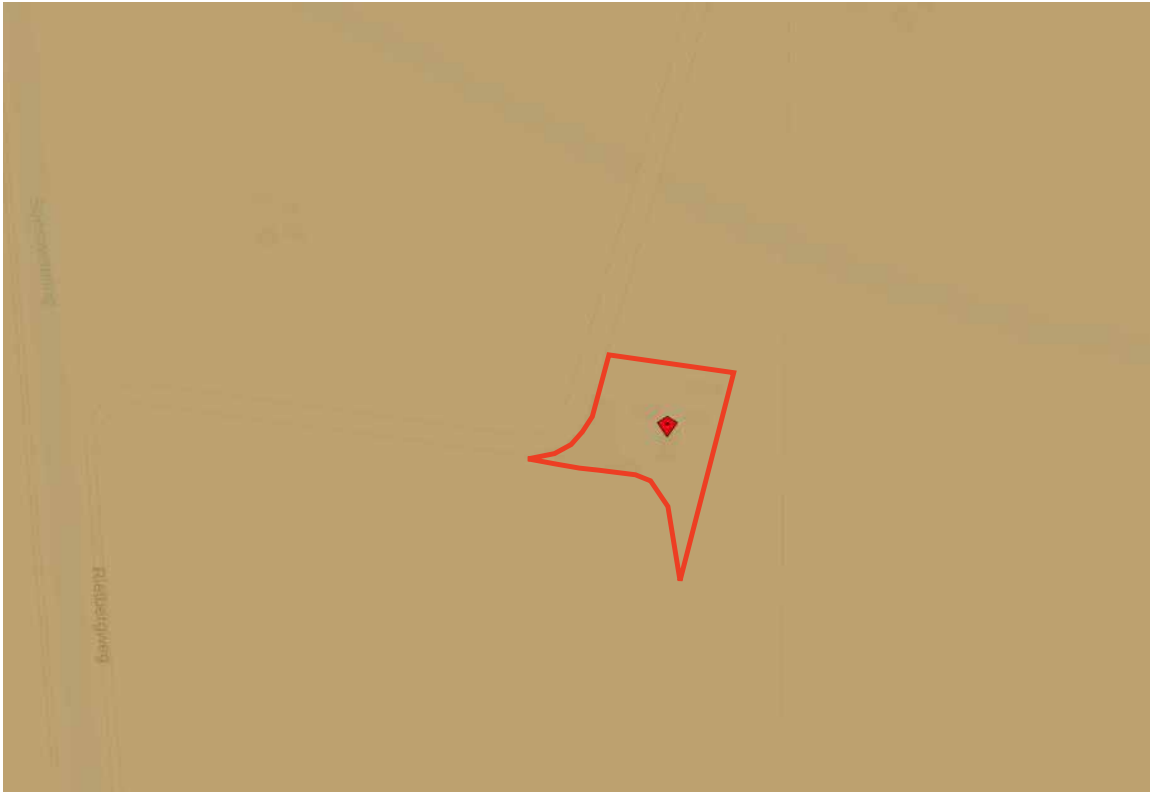


Luchtfoto Rietbergweg 6 (bron: Google Maps)



DEEL A RIETBERGWEG 6





Omgevingsvisie: Natuurlijke laag (bron: Atlas van Overijssel)



Omgevingsvisie: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Atlas van Overijssel)

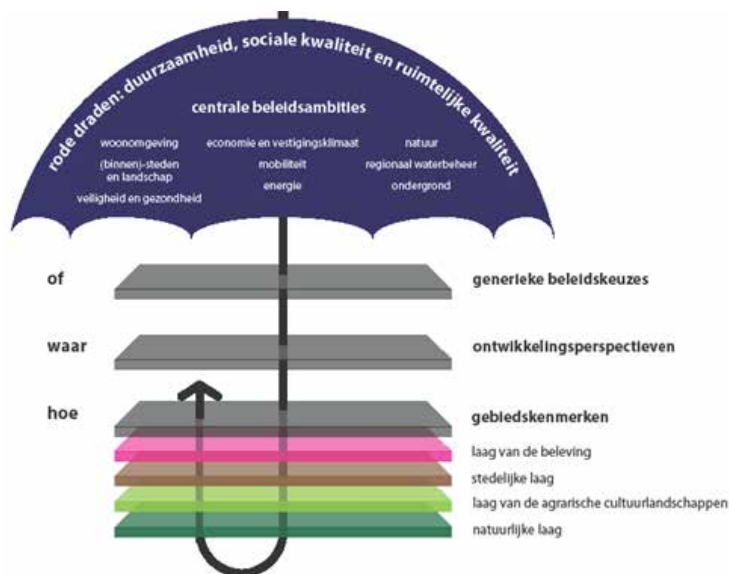


A1 BELEID

1.1 Provinciaal Beleid

Om nieuwe ruimtelijke opgaven te kunnen verbinden met de bestaande kenmerken van een gebied heeft de provincie als handvat de “Omgevingsvisie Overijssel” opgesteld. De omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het beantwoorden van de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Deze gebiedskenmerken zijn opgedeeld in vier lagen:

- de natuurlijke laag
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- de stedelijke laag
- de laag van de beleving



Lagenbenadering Omgevingsvisie Overijssel

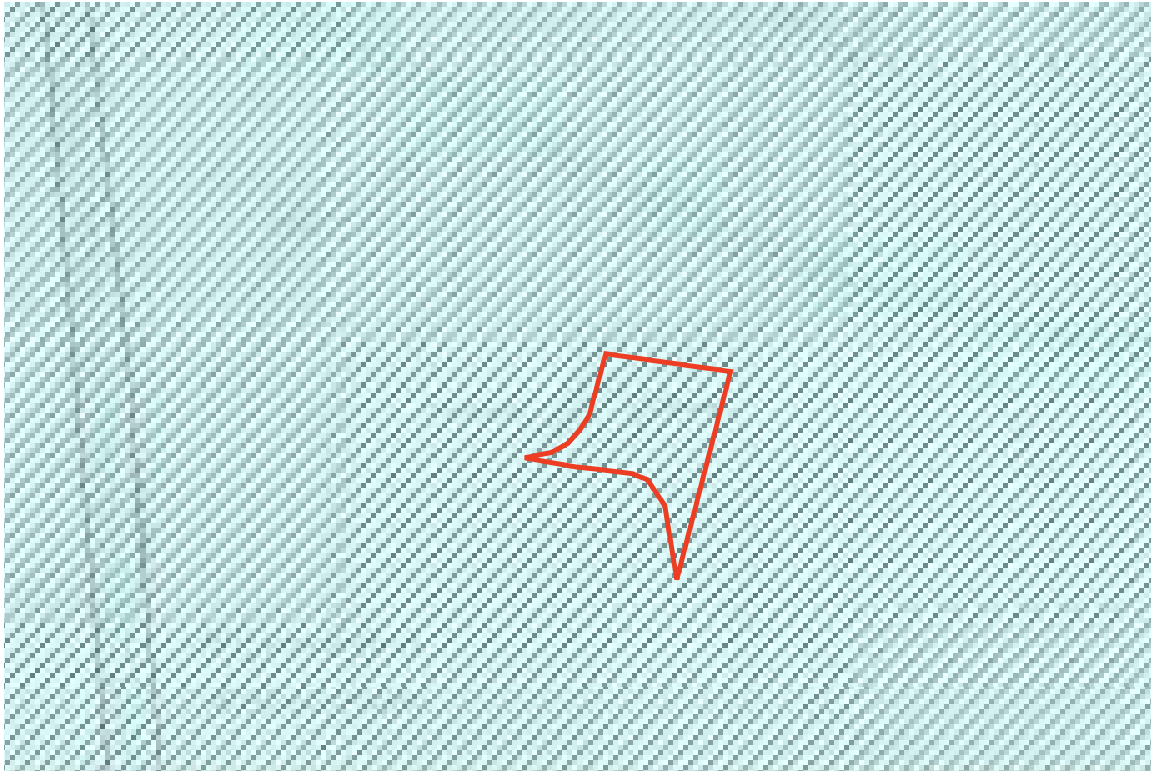
1.1.1. De natuurlijke laag

Het erf is gelegen op de dekzandvlakken en ruggen. Ontstaan na de ijstijden toen er na het verdwijnen van het ijs in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

1.1.2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De kavel ligt in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap is ontstaan door nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ont-





Omgevingsvisie: Laag van beleving (bron: Atlas van Overijssel)

wikkelingsruimte zoekt. Kleine dekzandkopjes werden individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. De erven volgen daarbij de 'organische' vormen van het landschap.

De ambitie is om 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.

Sturing kan door ontwikkelingen bij te laten dragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

1.1.3. Stedelijke laag

Deze laag is niet van toepassing op deze locatie.

1.1.4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de



leefomgeving. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De ruimtelijke kwaliteitsambitie in deze laag is het zichtbaar en mooier maken van het landschap.

De Rietbergweg 6 is geen onderdeel van de historische infrastructuur.

Wel is het gebied onderdeel van de functie donkerte. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van het erf waar verlichting 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Sturing kan door alleen minimaal noodzakelijke kunstlicht toe te passen van bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het inundatieveld van de IJssellinie. Deze wordt gezien als baken in de tijd een relict uit de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De ambitie is om verbinding en verbanden tussen bakens te zoeken. Op of rond de kavel zijn deze niet direct aanwezig.

1.2 Gemeentelijk Beleid

1.2.1. LOP-visie

In 2008 hebben de gemeente Deventer, Olst-Wijhe en Raalte het toekomstbeeld voor Salland in een LOP (landschapsonwikkelingsplan) vastgelegd. De LOP-visie schetst het toekomstbeeld voor Salland. De visie maakt duidelijk welke ontwikkelingen passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. De kern van Salland Eigen is versterking van het al bestaande landschap, behoud van streekeigen kenmerken en het tegengaan van verloedering. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsonwikkeling.

Op de kaart van het landschapsonwikkelingsplan is te zien hoe de boerderij is gelegen in het uitgestrekte open kommen gebied. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van deze lagere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in het contrast tussen de lage open vlakte en de hoger gelegen mengelgronden die worden begeleid met bomen en onderbeplanting. Op de noord-zuid gerichte komgronden werken de mengelgronden als coulissen die het open landschap in oost-westelijke richting doorsnijden. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de openheid zo veel mogelijk te behouden. Robuuste verbindingen worden behouden door lage vegetatie toe te passen. Nieuwe rode functies in het buitengebied moeten aansluiten bij de karakteristiek van het deelgebied. Nieuwe bedrijven worden zo veel mogelijk gemeden. De wegen



Landschapsonwikkelingsplan Salland



Visiekaart

motor type	behouden en versterken structuurdragers	wateropgeve	natuurontwikkeling	landbouw	landelijk wonen en werken	grens stad & land	recreatie
kommenlandschap > versterken openheid en verduichten megelgronden	land megelgronden veldrijp	+	+	+			
	openheid behouden door uitruimen van water en natuur megelgronden en veldrijp	openheid behouden door uitruimen van water en natuur megelgronden en veldrijp	openheid behouden door uitruimen van water en natuur megelgronden en veldrijp	openheid behouden door uitruimen van water en natuur megelgronden en veldrijp			

Visiekaart landschapsonwikkelingsplan (bron: Kracht van Salland)



die liggen op mengelgronden zijn beplant.

Voor het erf zijn de volgende landschappelijke karakteristieken van toepassing:

- Openheid in robuuste verbindingzone versterken door toepassen lage vegetatie.

1.2.2. LOP-thema uitwerking

De drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap, namelijk erven, wettingen en lanen zijn in thema's uitgewerkt. De gemeenten gebruiken deze om in gesprek te gaan met initiatiefnemers en zo de kwaliteit van de ideeën te vergroten. Ook kunnen de initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten. De volgende inspiratiebeelden zijn als input gebruikt voor de inrichting van het nieuwe erf.

Structuur



Bebouwing en groen vormen samen het silhouet van een erf.

Erven



Hagen en fruitbomen voor op het erf passen bij het landschap van Salland (streekeigen).

Groen: maat en schaal



Plaats bij elk gebouw een grote boom. Dit geeft de gebouwen een 'plek'.

Groen: uitstraling



Streekeigen beplantingen, bijvoorbeeld hazelaar, krent, eik of meidoorn.

Inspiratiebeelden LOP (bron: Kracht van Salland)

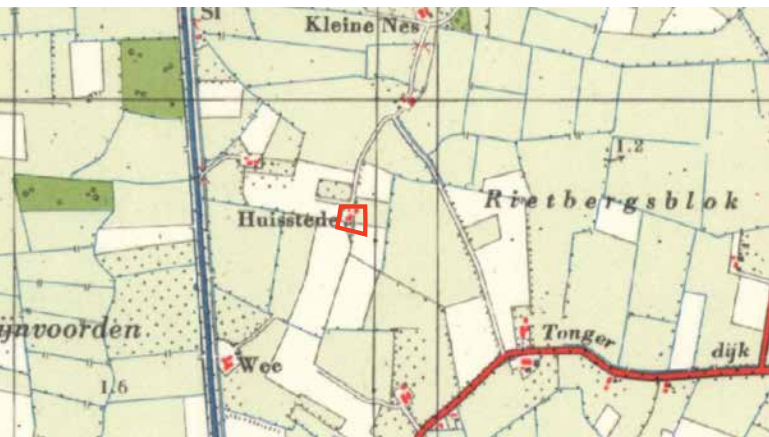




kaart 1850 (bron: Topotijdreis)



kaart 1920 (bron: Topotijdreis)



kaart 1963 (bron: Topotijdreis)



kaart 1972 (bron: Topotijdreis)



kaart 1976 (bron: Topotijdreis)



kaart 2018 (bron: Topotijdreis)



A2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Historie

Op de kaart van 1850 is de verkaveling kleinschalig. Deze kleinschaligheid wordt vooral gemarkeerd door singels en lanen op de kavelgrenzen. De Rietbergweg bestaat op dat moment nog niet. De ontsluiting verloopt via onverharde kavelpaden richting de Tongerdijk (later de Kappeweg) en de Koedijk. Op basis van de afwezigheid van bebouwing op oudere kaarten, is tussen 1820 en 1850 de bebouwing gesticht op de projectlocatie.

Het beeld van 1920 laat een herverkaveling zien. De kavels zijn groter en een deel van de kavelbeplanting is verdwenen. De naam 'Huisstede' komt op deze kaart voor het eerst naar voren. De vele boomgaarden in dit gebied vallen op.

In de periode 1963 tot 1972 vinden er een aantal veranderingen in het gebied plaats. Zo valt op dat er ten westen van de Soestwetering, een aantal bospercelen zijn geplant. Vanaf 1972 is de weg langs de wetering verhard tot aan de 'Kleine Nes'. De ontsluiting naar de projectlocatie is echter nog onverhard. De schaal van de verkaveling verandert in deze periode vrijwel niet.

Vanaf 1976 is dat anders. Na een ruilverkaveling is te zien dat de Rietbergweg is gerealiseerd die de projectlocatie en de boerderijen in de omgeving bereikbaarder maakt. Ook is de Raalterwetering in deze periode gerealiseerd. Deze wetering zorgt voor de afwatering van het gebied ten noorden van Raalte, op de Soestwetering. In deze periode is de Tongerdijk de Kappeweg gaan heten. Ten slotte is in deze periode een groot deel van de boomgaarden en kavelbeplanting verdwenen.

In de laatste 30 jaar is het landschap vooral veranderd door de vergroting van de agrarische bedrijfsgebouwen. Vergroting van de kavels valt, vanwege de openheid niet meer op. De aanwezige beplanting bestaat uit wegbeplanting en een aantal kleinschalige erfbosjes.





Analyse van het landschap



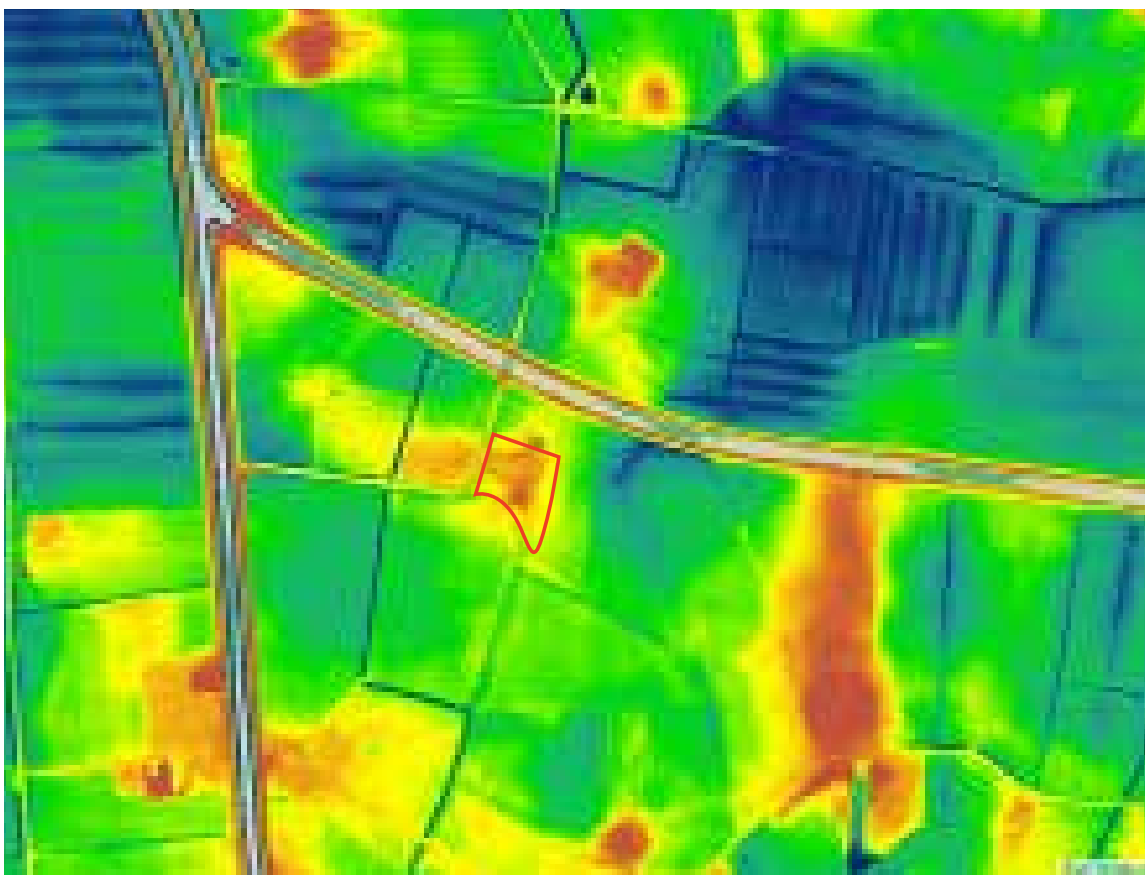
2.2 Landschap

De Rietbergweg is een weg met lange rechtstanden parallel aan de wetering. Het landschap heeft een open karakter met grote open ruimtes. De weg is eenzijdig beplant met essen, incidenteel aangevuld met berken en beuken aan de andere zijde. De weg volgt de hoger gelegen gronden met een enkele oversteek door lager gelegen gebied. Erven liggen als blokken direct aan de weg of los in het landschap en zijn voorzien van een stevig jasje van beplanting. Ze zijn vaak eenvoudig van vorm en opzet. De erfbeplanting staat haaks op de weg en loopt daarbij nooit helemaal rondom waardoor het erf zijn open karakter behoudt. In het open landschap is af en toe de oude verkaveling nog zichtbaar in de vorm van een kleine rij bomen op de rand van de kavel.

2.3 Erf

2.3.1 Erfopbouw

Het erf aan de Rietbergweg ligt betrekkelijk afgelegen in de polder tussen Wijhe en Heino. De kavel vormt één groot erf met verschillende bijgebouwen. Voor de boerderij ligt aan de zuidkant een siertuin en boomgaard. Aan de oostzijde ligt naast de boerderij een groentetuin. Aan de westzijde bestaat de tuin uit een weide met een aantal grote solitaire bomen. Naast de boerderij staan aan de noordzijde verschillende bijgebouwen. Achter het erf ligt aan de noordzijde een paardenweide. Het erf is aan drie zijdes ingeplant met singels. De weg langs de singels bestaat



Dynamische hoogtekartaart (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)





1 Zicht op het erf vanaf de Rietbergweg



2 Doorzicht vanaf het erf naar het open landschap



3 Voorhuis



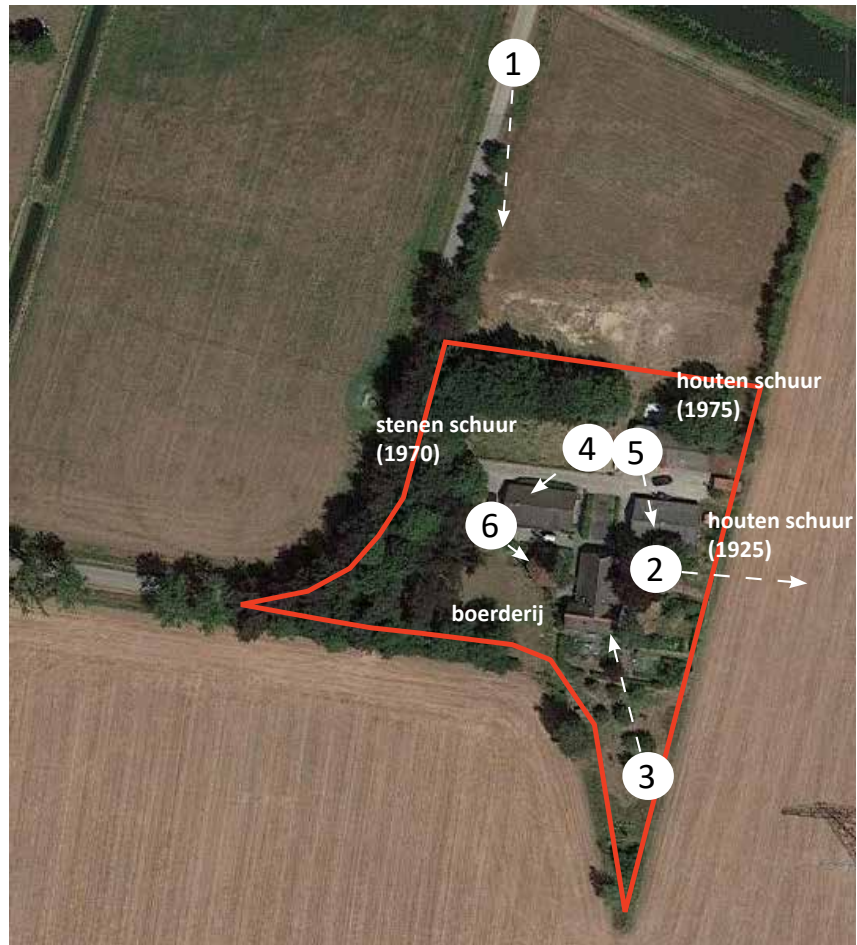
4 de stenen schuur



5 Te slopen houten schuur



6 Te slopen hooiberg, met daarachter de deel



uit beuken, eiken, esdoorn met een onderbeplanting van vlier, kornoelje, klimop en bramen. Deze strook vouwt zich aan de noordzijde verder om het erf. Op de rand van de kavel loop aan de oostzijde een lange jongere houtsingel. Deze bestaat onder andere uit vuilboom, kamperfoelie, meidoorn, hazelaar en hondsroos.

Het karakter van het erf is vanaf de weg gesloten en open richting het landschap. Daarbij is de overgang naar de weilanden op natuurlijke wijze vormgegeven.

2.3.1 Bebouwing

De boerderij bestaat uit een deel met een later aangebouwd voorhuis. Het geheel is niet als karakteristiek aangemerkt hoewel er wel enkele historische elementen in de boerderij te herkennen zijn. De gehele boerderij is een aantal jaren geleden verbouwd tot woning. Daarbij zijn het voor- en achterhuis van elkaar gescheiden. De bijgebouwen aan de noordzijde van het erf bestaan uit een stenen schuur uit 1970 en twee houten schuren (gebouwd in 1925 en 1975). Van deze schuren wordt de stenen schuur behouden. Deze krijgt een nieuwe dakbedekking (het asbest wordt gesaneerd). Verder wordt ook de hooiberg gesloopt. Het gaat om een hooiberg met betonnen palen en een blikken dak en is weinig waardevol. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 570 m², waarvan 420 m² wordt gesloopt.

2.3.2 Beplanting

Het erf aan de Rietbergweg vormt een groene oase in het open landschap. Aan de noordzijde wordt het erf begrensd door een brede singel met eik, els en populier. Aan de zijde van de Rietbergweg, staan er in de singel enkele forse bomen, waaronder een aantal rode beuken. Aan de voorzijde (zuidkant) van de boerderij ligt de siertuin met enkele fruitbomen. Op het erf, grenzend aan de deel en de stenen schuur vormt een beukenhaag met leilinden een groene rand aan de erfverharding.





Huidige situatie ruimtelijke opbouw (rood omlijnd de te slopen bebouwing)

A3 ONTWERP

3.1 Inrichtingsplan

De basis voor het inrichtingsplan ligt in het creëren van een functionele scheiding op het erf. De eenheid die het erf naar buiten uitstraalt moet daarbij gehandhaafd blijven. Op de bestaande paardenweide is ruimte voor de nieuwe woning van 750 m³, waarmee het erf ruimtelijk een eenheid blijft. De stenen schuur vormt daarbij een functioneel scheidend element. Bewoners van de nieuwe woning volgen de inrit rechtdoor. De bewoners van de boerderij gaan voor de schuur rechtsaf.

De landschappelijke omlijsting van het erf wordt aangevuld aan de noordzijde. Aan de oostzijde wordt eveneens de singel uitgebreid. Deze aanvulling zorgt op die manier ook voor privacy voor de bewoners van de deel. De bestaande stenen schuur blijft in gebruik bij de bewoner van het boerderij. Voor de bewoners van de nieuwe woning ontstaat de mogelijkheid om een nieuw bijgebouw van 100 m² te realiseren.

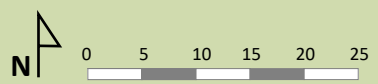
3.2 Beplantingsplan

De keuze van het plantmateriaal is gebaseerd op het landschapsontwikkelingsplan, gecombineerd met de wensen van de eigenaar. Daarbij zijn vooral de aanvullingen op de bestaande singels van belang. Aan de noordzijde is gekozen voor een mening van eik, kardinaalsmuts, Gelderse roos, lijsterbes en krent. Aan de oostzijde wordt de singel aangevuld met eik, krent, sleedoorn en bottelroos. De voormalige paardenweide, binnen de singel, wordt omgevormd tot een kruidenrijke bloemenweide.

3.3 Ecologie

Met de keuze van de beplanting wordt gekozen voor ecologisch waardevolle soorten. De bloemenweide is gericht op het aantrekken van vlinders en bijen. In de singels wordt gekozen voor soorten die interessant zijn insecten en vogels. Niet alleen voor voedsel maar ook om te nestelen.









Houtwal doortrekken op erfgrans oostzijde richting boerderij



Lage plantvakken tussen de hagen



Vakken met hortensia's



Spel van hagen voor privacy en diepte werking

Sfeerbeelden inrichting nieuwe erf





Bloemrijk grasland



Beukenhaag als afscherming parkeerplaats



Kastanje houten hek bij entree paardenweide



Bestaande boomgaard voor boerderij handhaven





Luchtfoto met daarop de locatie (bron: Google Maps)



DEEL B BOERHAAR 3





Omgevingsvisie: Natuurlijke laag (bron: Atlas van Overijssel)



Omgevingsvisie: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Atlas van Overijssel)



B1 BELEID

1.1 Provinciaal Beleid

De beleidsmatige onderbouwing van de locatie Boerhaar 3 komt vanwege de ligging in dezelfde laagsoorten als omschreven in A1 volledig overeen. Voor het provinciale beleid en een omschrijving van de laagkenmerken zie A1.

1.1.1. De natuurlijke laag

Het erf is gelegen op de dekzandvlakken en ruggen.

1.1.2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De kavel ligt in het oude hoevenlandschap.

1.1.3. Stedelijke laag

Deze laag is in dit gebied niet van toepassing.

1.1.4. Laag van de beleving

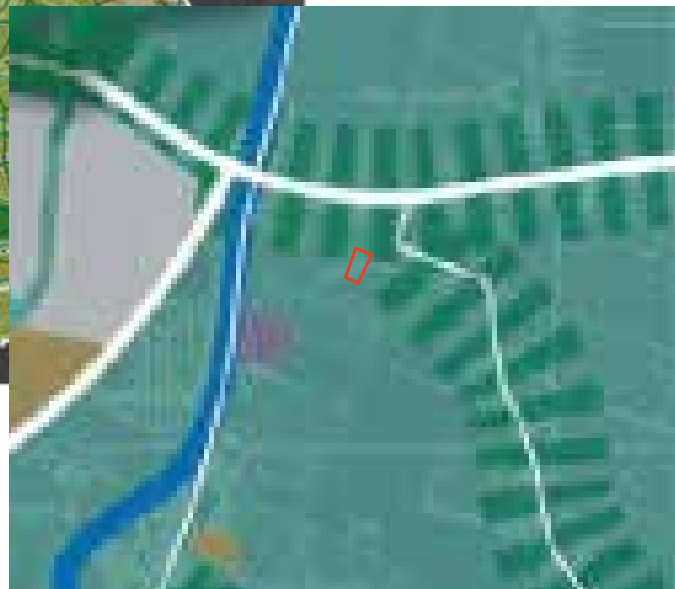
Voor de laag van de beleving is vooral 'donkerte' relevant.



Omgevingsvisie: Laag van beleving (bron: Atlas van Overijssel)



Landschapsontwikkelingsplan Salland



Visiekaart

motor type	behouden en versterken structuurdragers	wateropgevo	natuurontwikkeling	landbouw	landelijk open en verspreid	grens stad > land	recreatie
kommenlandschap > versterken openheid en verdichten mengselgronden	water mengselgronden versterker	+ openheid behouden door waterloopstructuur te behouden langzaam water kan infiltreren koppelen aan versterken	+ openheid behouden door waterloopstructuur te behouden openheid behouden door waterloopstructuur te behouden	+ landbouw behouden door openheid te behouden openheid behouden door waterloopstructuur te behouden openheid behouden door waterloopstructuur te behouden			

Landschapsontwikkelingsplan (bron: Kracht van Salland)



1.2 Gemeentelijk Beleid

1.2.1. LOP-visie

De boerderij aan de Boerhaar valt binnen het landschapstype 'uitgestrekte open kommengebied'. Vandaar dat voor de toelichting en uitwerking van gemeentelijke beleidsmatige onderbouwing wordt verwezen naar A1.





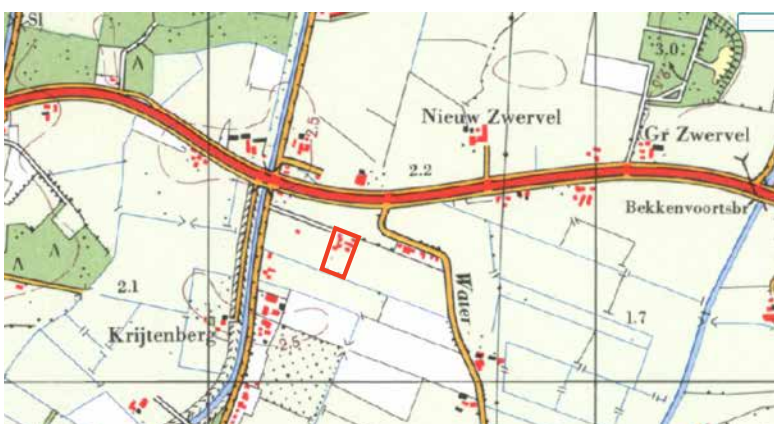
kaart 1890 (bron: Topotijdreis)



kaart 1936 (bron: Topotijdreis)



kaart 1963 (bron: Topotijdreis)



kaart 1977 (bron: Topotijdreis)



kaart 1999 (bron: Topotijdreis)



kaart 2018 (bron: Topotijdreis)



B2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Historie

Het erf aan Boerhaar 3 kent een vroege geschiedenis. Al voor 1850 was deze locatie bebouwd. De aanleg van de Soestwetering is hierin een belangrijk geweest. Voor de aanleg van de weteringen waren grote delen van het achterland van de IJssel te nat voor bewoning. Het erf ligt vlak bij een belangrijke kruising van water en hoofdwegen. De Soestwetering was in de 19e eeuw belangrijk voor handel met het achterland. Dit komt tot uiting in het tolhuis nabij deze kruising.

Op de kaart van 1890 valt de verkaveling haaks op de Soestwetering op. Hiermee werd een goede afwatering gerealiseerd. In deze periode waren alle kavelgrenzen beplant. Op verschillende plekken in de omgeving lagen grote boomgaarden. Opvallend is de bebouwing aan de noordzijde van de Waterstraat. In 1936 is deze bebouwing verdwenen en in 1960 is er opnieuw bebouwing gerealiseerd, maar dan aan de zuidzijde van de Waterstraat. In deze jaren groeit de bebouwing op het erf aan Boerhaar 3 ook gestaag. In 1963 valt op dat het oppervlak aan boomgaarden in de omgeving op het hoogtepunt is. Hiervan is in 1977 een groot deel verdwenen. In deze periode wordt de verkaveling grootschaliger en neemt de kavelbeplanting sterk af. Wel is tussen 1963 en 1977 het areaal bos in de omgeving toegenomen. Ten noorden van de Raalterweg en ten westen van de Krijtenberg zijn er bospercelen bijgekomen. Ten slotte valt op dat de Raalterweg in deze periode is gereconstrueerd en verbreed. De bochten in de weg bij de Kete-laarsbrug zijn grotendeels rechtgetrokken.

In de laatste 20 jaar is er rondom het erf niet veel veranderd. Wel is de nieuwbouw van Wijhe uitgebreid tot bijna aan de Soestwetering. Ook is in deze periode de rondweg langs Noorderkoeslag aangelegd.





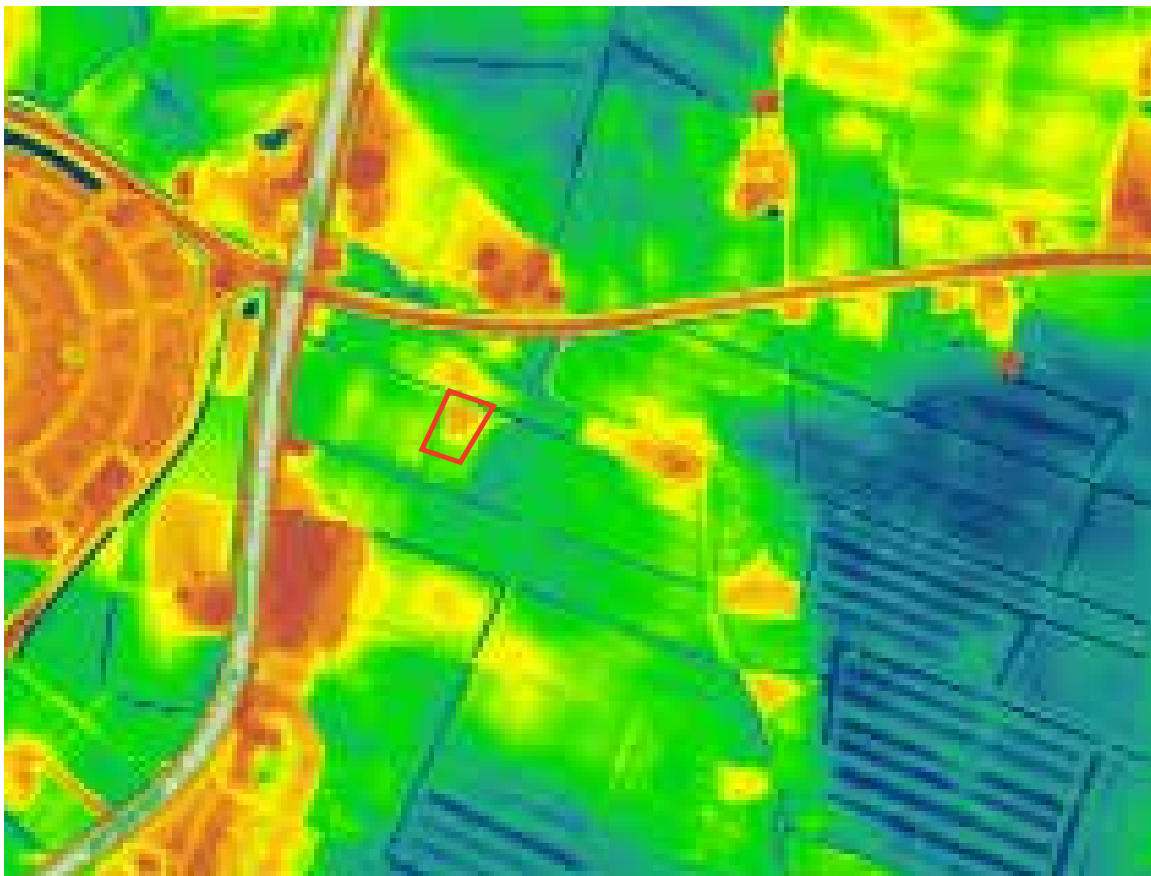
Analyse landschapsopbouw



2.2 Landschap

De kenmerkende openheid van het kommenlandschap is ook rond het erf aan de Boerhaar heel herkenbaar. Door de gegroeide bebouwing van Wijhe, is deze openheid vooral naar het oosten toe goed te zien. Langs de Soestwetering is de erfenis te zien van een verleden met veel boomgaarden. Nog aanwezige kavelbeplanting bestaat uit een incidentele solitair. De erven zijn veelal sober ingericht met weinig erfbeplanting.

De hogere ligging van de wegen en de oude bebouwingsplaatsen in het veld, maar vooral ook op de hoogtekaart heel herkenbaar. Ook opvallend is het patroon van voormalige kavelsloten haaks op de Soestwetering.



Afbeelding 17: Dynamische hoogtekaart (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)





Overzicht van het huidige erf

2.3 Erf

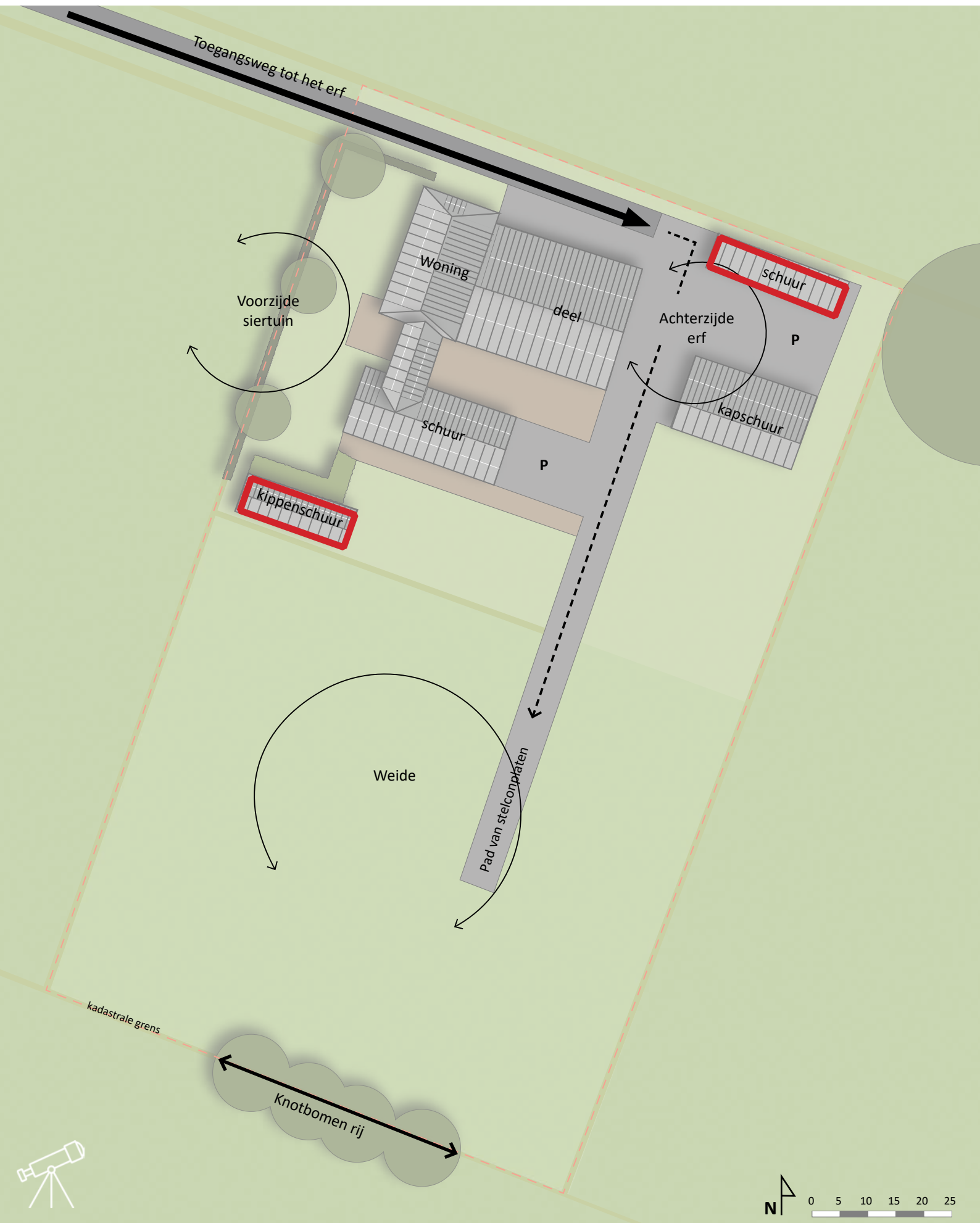
2.3.1 Erfopbouw en bebouwing

Het erf is gericht op de Soestwetering aan de voorzijde is het erf begrensd met een beukenhaag en karakteristieke fruitboom. De bebouwing op het achtererf is functioneel en in een matige staat van onderhoud. De kaprichting van de bijgebouwen is haaks op de Soestwetering. Het gebruik ervan is voor de opslag van materieel voor landschapsonderhoud etc. De meest noordelijk gelegen schuur van 100 m² wordt gesloopt. De voormalige kippenschuur van 65 m² wordt eveneens gesloopt. Hiervoor komt een nieuw bijgebouw terug.

2.3.2 Bepanting

Het erf sluit in de hoeveelheid bepanting aan op de omgeving. Aan de voorzijde staan karakteristieke fruitbomen. Aan de zuidzijde van het perceel staat een groep knotwilgen. Op de noordoosthoek markeert een monumentale eik de erfgrans.





Huidige situatie

B3 ONTWERP

3.1 Inrichtingsplan

Gelijk aan de Rietbergweg is ook hier de centrale opgave om tot een erfinrichting te komen waarbij een gedeeld gebruik mogelijk wordt, zonder aan eenheid in te boeten. Aan de voorzijde wordt dit gedaan door de voortuin te delen door middel van een haag. Op het achtererf wordt deze losjes vormgegeven met een aantal plantvakken en een omhaagde parkeerplek. Aan de zuidzijde van het erf markeert een solitaire noot of linde de bebouwingsgrens.

Een groot deel van de erfverharding wordt verwijderd. Dit geldt met name voor het restant van het naar het zuiden lopende kavelpad. Op de plek van de te slopen schuur wordt een singel aangeplant waarmee een mooie overgang naar het open landschap ontstaat. Bovendien ontstaat hiermee geborgenheid en privacy op het erf. Op de locatie van de te slopen kippenschuur wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd (maximaal 100 m²) ten behoeve van de nieuwe woning.

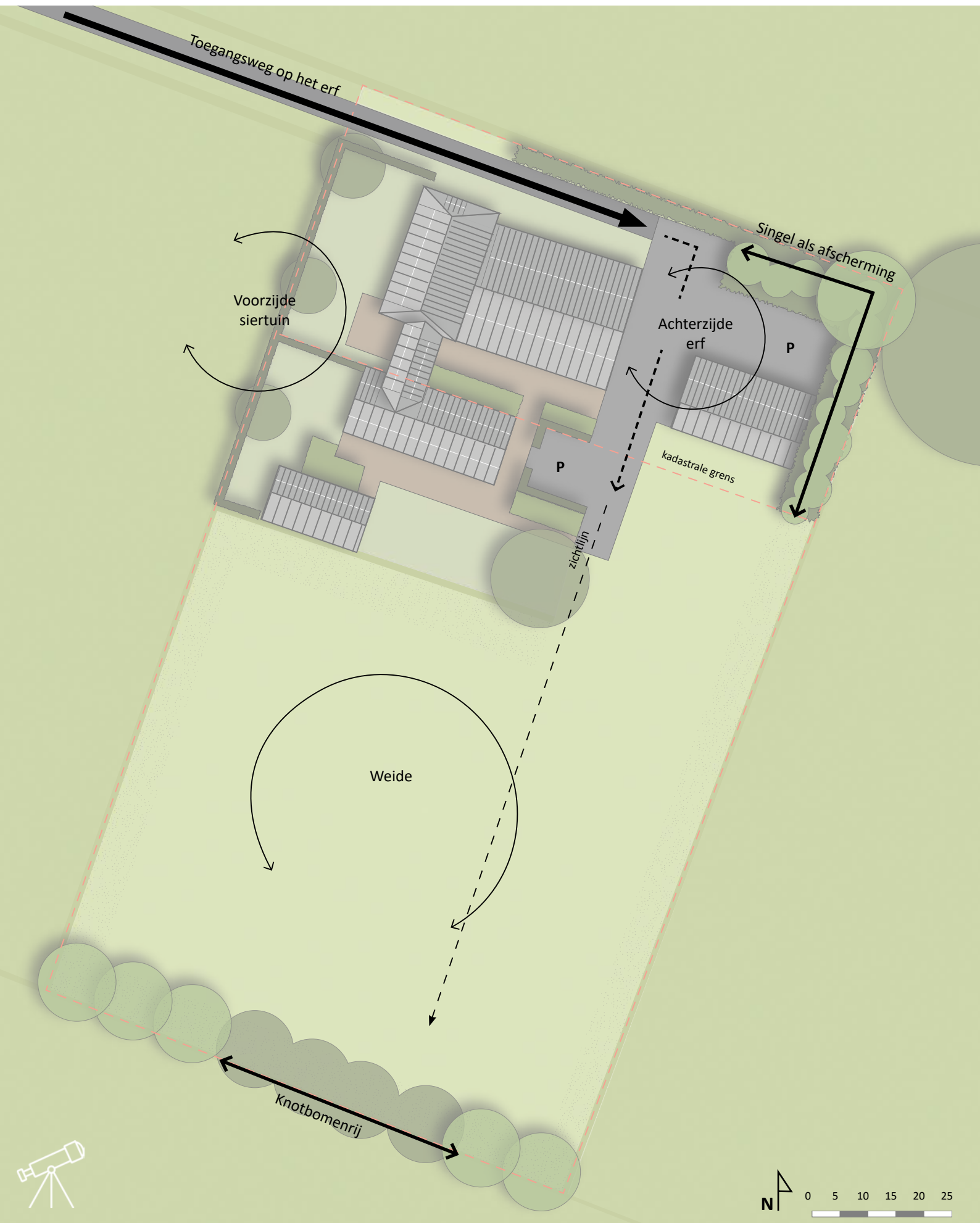
3.2 Beplantingsplan

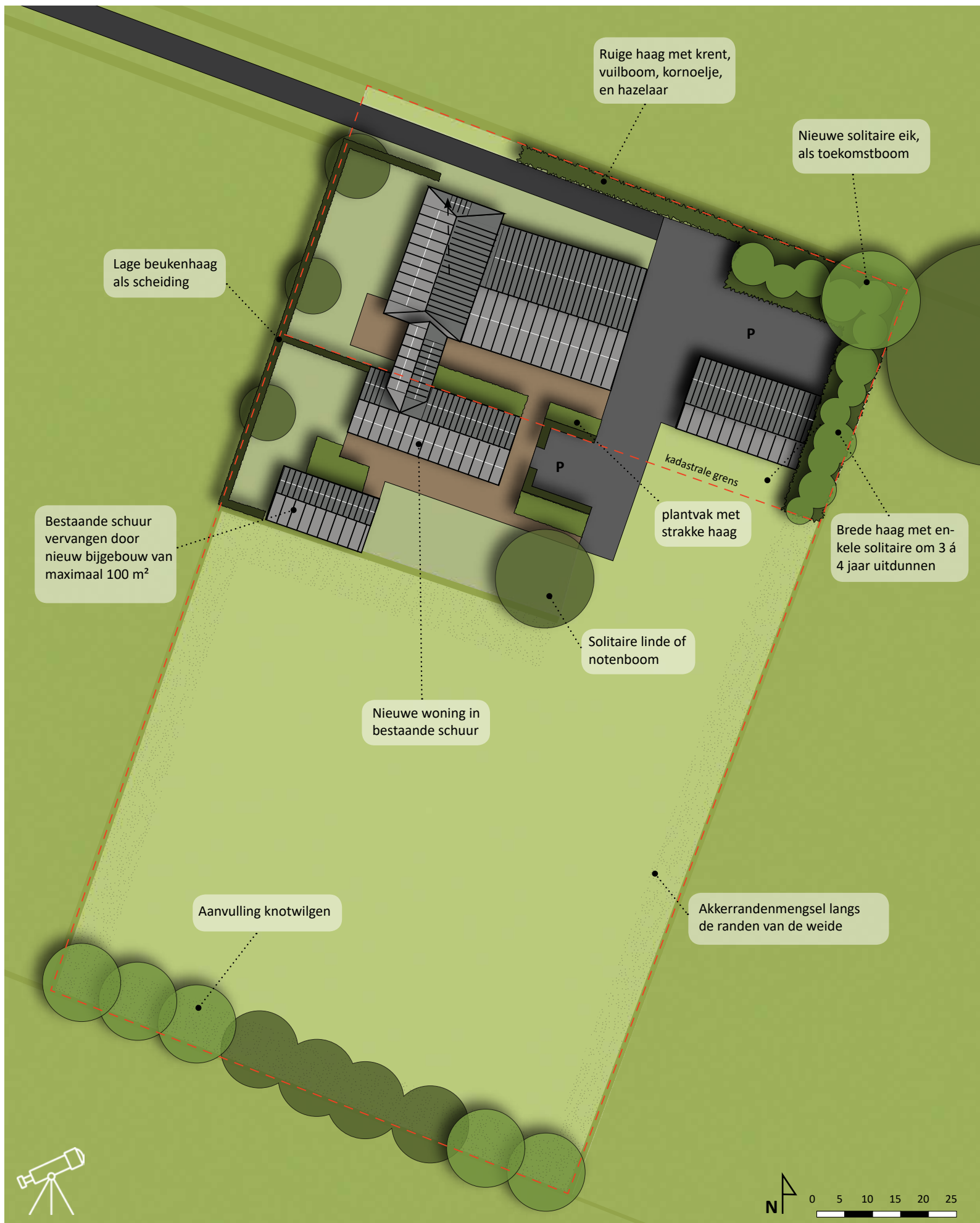
Voor de beplanting is gekozen voor streekeigen soorten. De singel aan de noordwest grens bestaat uit een mengsel van eiken, lijsterbes, vuilboom, sleedoorn en krent. Aansluitend wordt een losse haag met krent, vuilboom, kornoelje en hazelaar gerealiseerd. De hagen op het erf zijn beukenhagen. De knotbomenrij wordt aangevuld zodat de hele zuidgrens van het perceel gemarkeerd wordt met knotwilgen. De rand van de weide wordt ingezaaid met een akkerrandenmengsel. Deze strook wordt aan het einde van het groeiseizoen gemaaid om zo ook zaad te kunnen schieten voor het volgende seizoen.

3.3 Ecologie

Het aanpassen van het erf en het toevoegen van beplanting (met name de singel en de akkerranden) zorgen voor een toename van de biodiversiteit. De akkerranden met een bloemrijk mensen maken dat meer insecten en vlinders worden aangetrokken. Dat zorgt voor een groei in vogels en kleine zoogdieren, die beschutting vinden in de te planten singel.

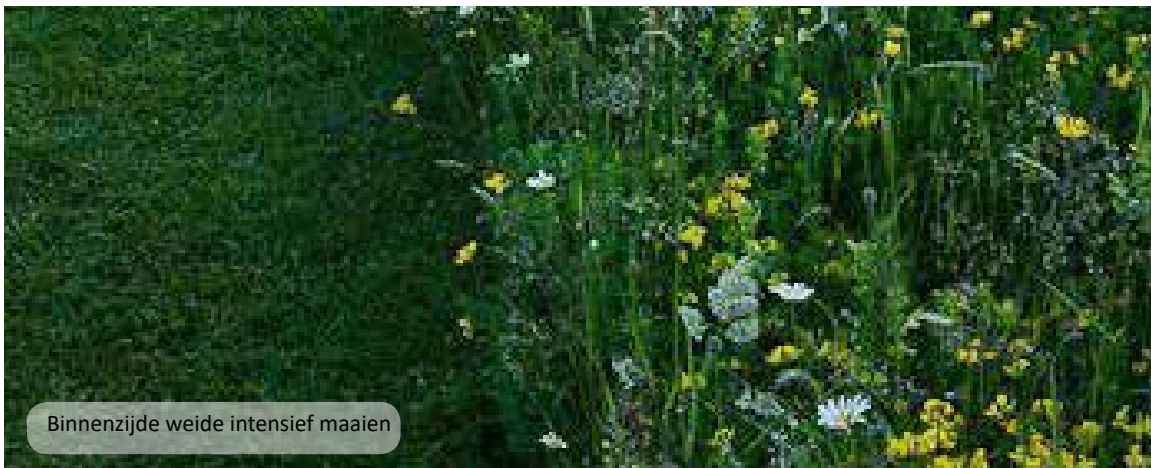








Akkerranden mengsel rondom de weide



Binnenzijde weide intensief maaien



Sering in heestervak



Boerenjasmijn in heestervak

Sfeerbeelden inrichting erf en omgeving





Hergebruik klinkers rondom schuur



Solitaire walnoot of linde

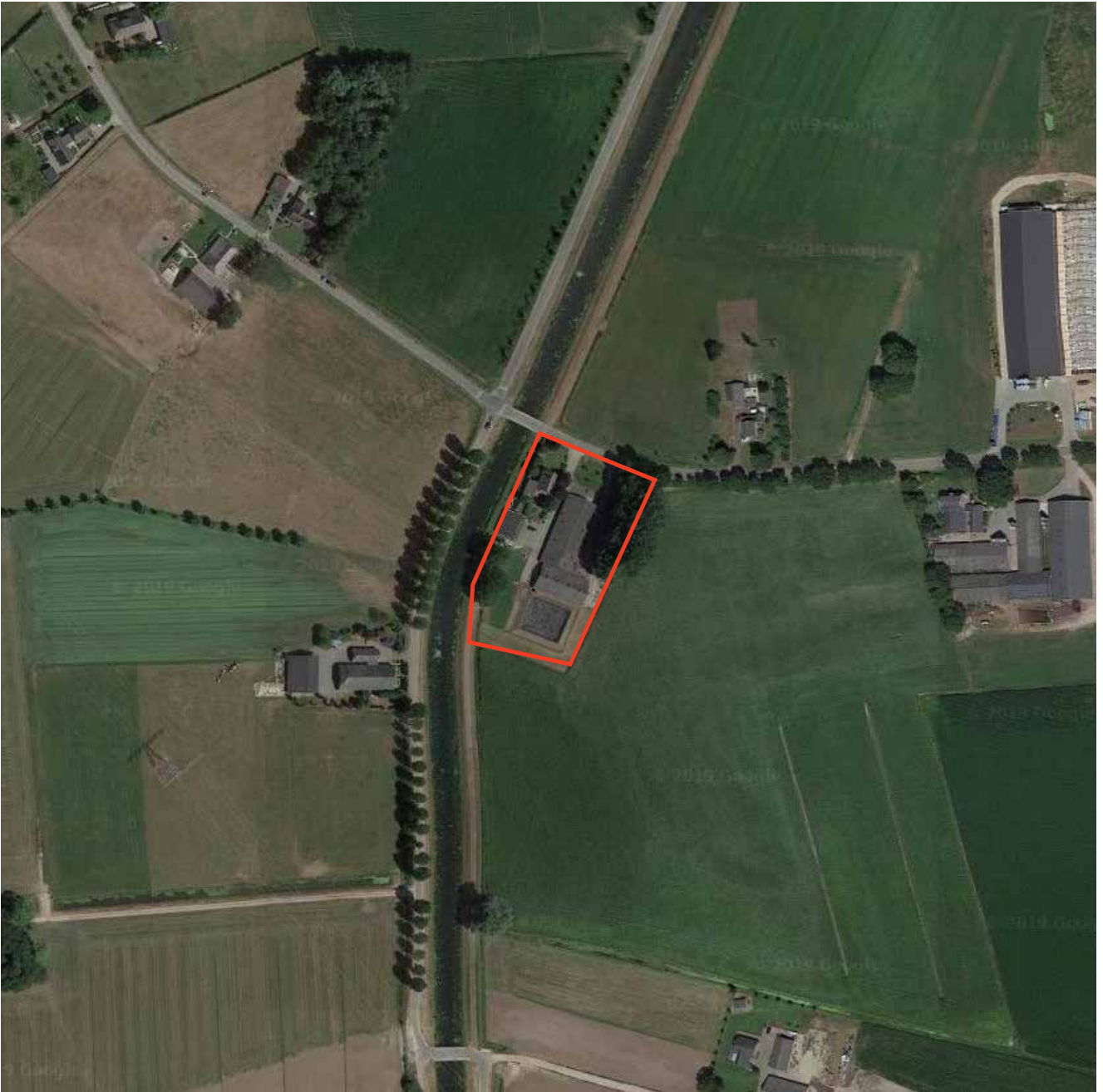


singel met enkele solitaires



Lage beukenhaag als scheiding tussen voor erven





Luchtfoto van de Middelerstraat (bron: Google Maps)



DEEL C MIDDELERSTRAAT 2





Omgevingsvisie: Natuurlijke laag (bron: Atlas van Overijssel)



Omgevingsvisie: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Atlas van Overijssel)



C1 BELEID

1.1 Provinciaal Beleid

De beleidsmatige onderbouwing van de locatie Boerhaar 3 komt vanwege de ligging in dezelfde laagsoorten als omschreven in A1 volledig overeen. Voor het provinciale beleid en een omschrijving van de laagkenmerken zie A1.

1.1.1. De natuurlijke laag

Het erf is gelegen op de dekzandvlakken en ruggen.

1.1.2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

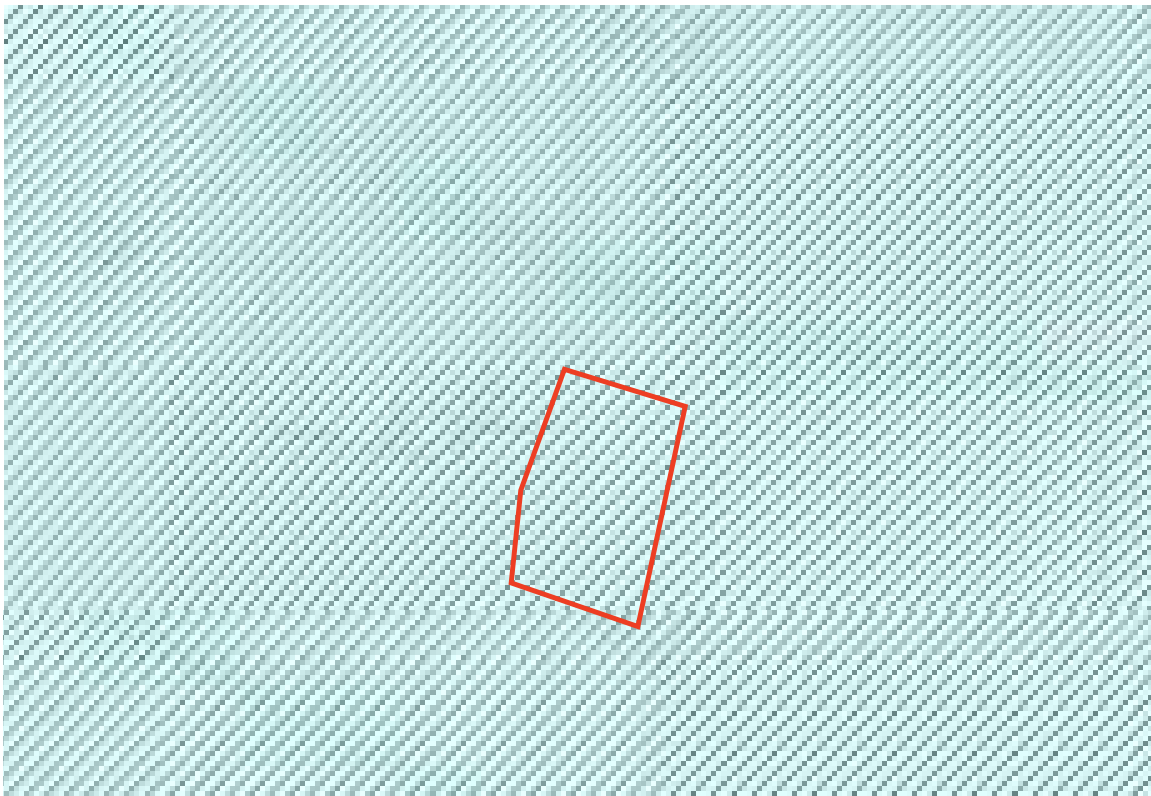
De kavel ligt in het oude hoevenlandschap.

1.1.3. Stedelijke laag

Deze laag is in dit gebied niet van toepassing.

1.1.4. Laag van de beleving

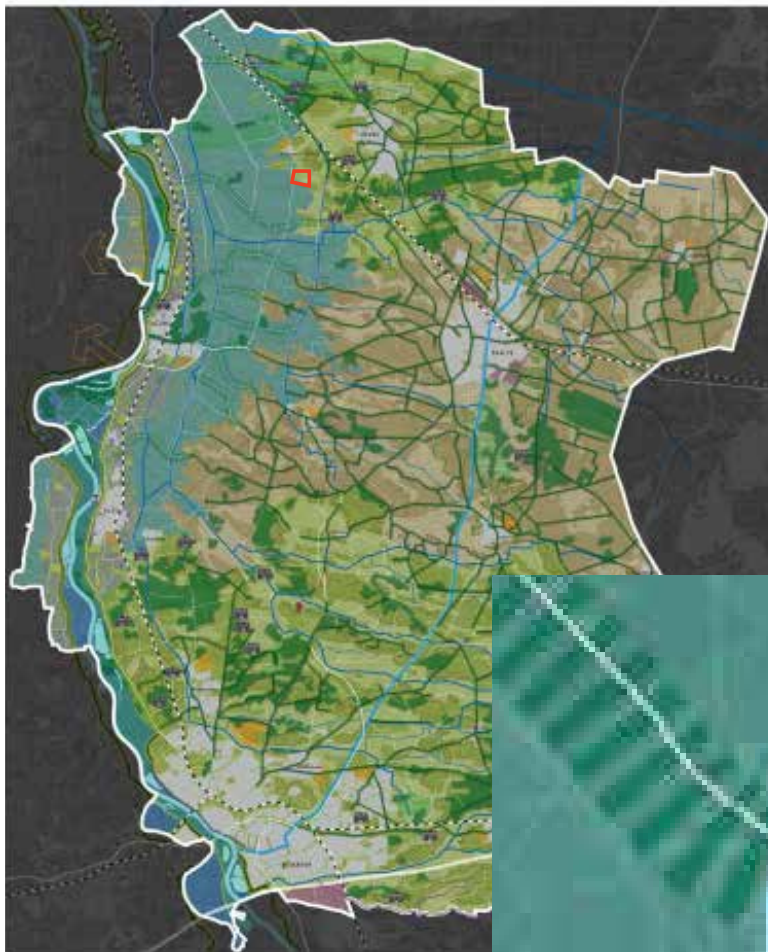
Voor de laag van de beleving is vooral 'donkerte' relevant.



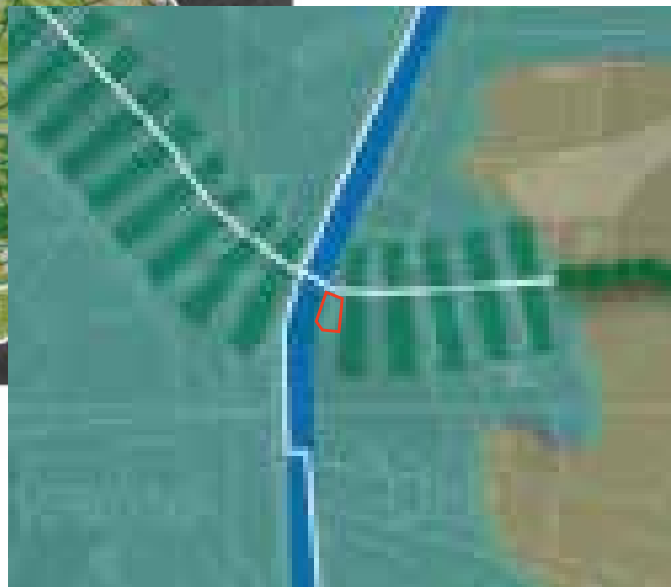
Omgevingsvisie: Laag van beleving (bron: Atlas van Overijssel)



Landschapontwikkelingsplan Salland



Visiekaart



motor type	behouden en versterken structuurdragers	wateropgevoel	natuurontwikkeling	landbouw	landelijk woon- en verkeer	grens stad > land	recreatie
<p>kommenlandschap</p> <p>> versterken openheid en verspreiden mengelgronden</p> <ul style="list-style-type: none"> landopen mengelgronden versterken 	+	+	+				
	<p>openheid behouden door natuurdragers en recreatie</p> <p>inligging met water, natuur en recreatie</p> <p>inligging met natuurdragers</p>	<p>openheid in de natuur</p> <p>versterken van de natuurdragers</p> <p>inligging met natuurdragers</p>	<p>landbouw</p> <p>inligging met natuurdragers</p> <p>inligging met natuurdragers</p>	<p>landelijk woon- en verkeer</p> <p>inligging met natuurdragers</p> <p>inligging met natuurdragers</p>	<p>grens stad > land</p> <p>inligging met natuurdragers</p> <p>inligging met natuurdragers</p>	<p>recreatie</p> <p>inligging met natuurdragers</p> <p>inligging met natuurdragers</p>	

Landschapontwikkelingsplan (bron: Kracht van Salland)



1.2 Gemeentelijk Beleid

1.2.1. LOP-visie

De boerderij aan de Middelerstraat valt net als de twee voorgaande locaties binnen het landschapstype 'uitgestrekte open kommengebied'. Vandaar dat voor de toelichting en uitwerking van gemeentelijke beleidsmatige onderbouwing wordt verwezen naar A1.

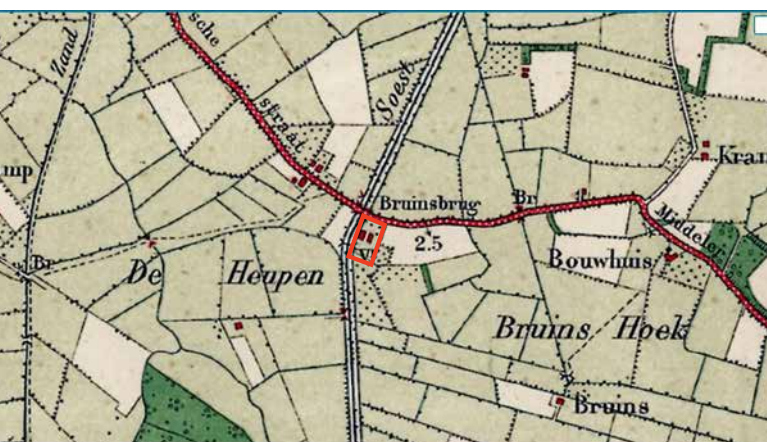




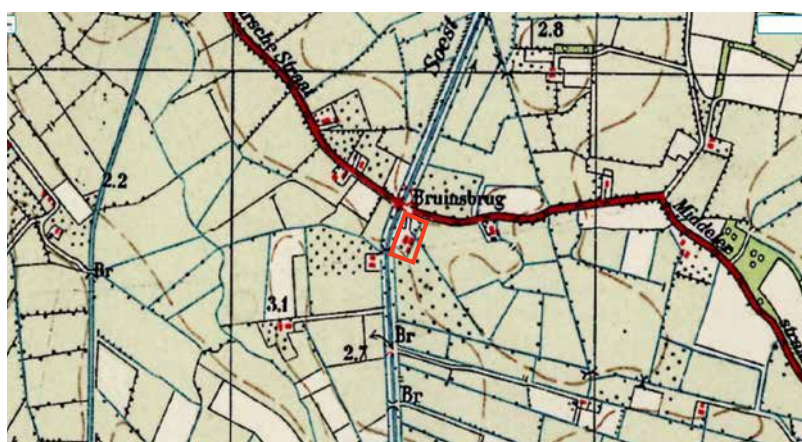
kaart 1856 (bron: Topotijdreis)



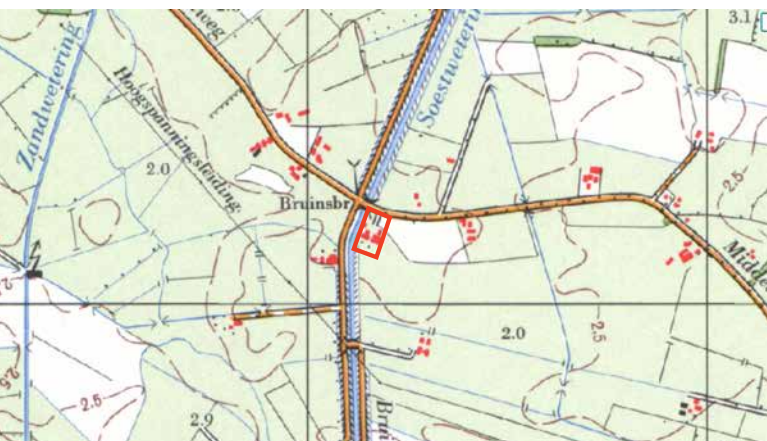
kaart 1880 (bron: Topotijdreis)



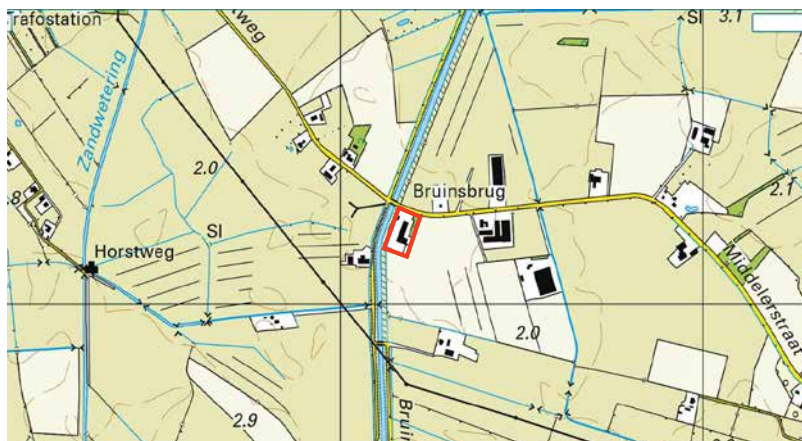
kaart 1929 (bron: Topotijdreis)



kaart 1955 (bron: Topotijdreis)



kaart 1976 (bron: Topotijdreis)



kaart 2018 (bron: Topotijdreis)



C2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Historie

Voor de locatie aan de Middelerstraat is de eerste bebouwing op de helft van de 19e eeuw ontstaan. Op de kruising van de Middelerstraat (toen nog onverhard) en de Soestwetering werd een kleine boerderij gebouwd. Op het achtererf (zuid) is de aanzet van een boomgaard zichtbaar. Aan het verkavelingspatroon is af te leiden dat de omgeving van de Middelerstraat wat hoger in het landschap ligt. Meer zuidelijk is een strokenverkaveling naar de wetering te zien. In de 19e eeuw is de Soestwetering beplant met laanbomen.

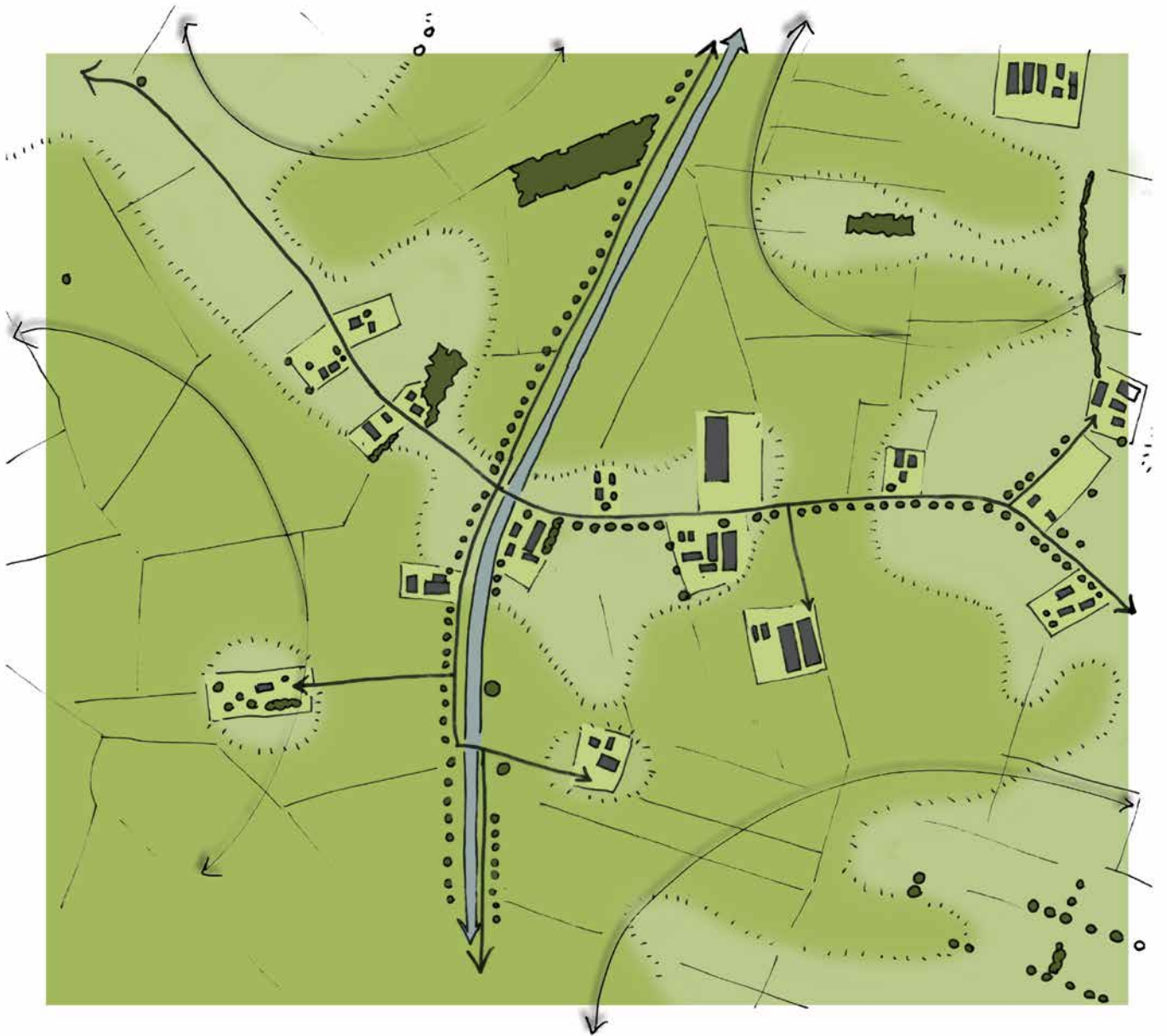
In 1880 is het verkavelingspatroon ten oosten van het erf wat gewijzigd. De boomgaard is verder naar het zuiden uitgebreid. De eerder nog smalle kavels in het zuidelijke strokenpatroon, zijn in deze periode verkaveld tot grotere kavels. Het landschap is in deze periode kleinschalig door de beplanting op iedere kavelgrens. Ook de Soestwetering is in deze periode nog beplant met laanbomen.

Dat verandert vanaf begin 20ste eeuw. De kavelbeplanting verdwijnt langzamerhand. In 1929 is voor het eerst te zien dat de Middelerstraat verhard is. De boomgaard aan de zuidzijde van het erf wordt in deze periode groter. In de omgeving is de fruitteelt in de periode rond 1955 op het hoogtepunt. Bij vrijwel ieder erf is een boomgaard te vinden.

Vanaf die tijd verdwijnen de boomgaarden. In 1976 is er in de omgeving vrijwel geen boomgaard meer te vinden. In deze periode groeit de veehouderij. Dat is te zien aan de grotere bebouwing op de meeste erven. Ook de kavels worden verder samengevoegd. Kavelbeplanting is er begin jaren 1980 vrijwel niet meer. Alleen de Middelerstraat en de Soestwetering blijft voorzien van laanbomen.

De afgelopen 20 jaar is de schaalvergroting in de landbouw doorgezet. In deze omgeving valt dit op doordat de agrarische bebouwing op een aantal erven fors is toegenomen. Dit zijn de intensieve veebedrijven. In deze laatste periode zijn er bij verschillende erven kleine erfbosjes geplant. Dit is ook gebeurd aan de Middelerstraat 2.





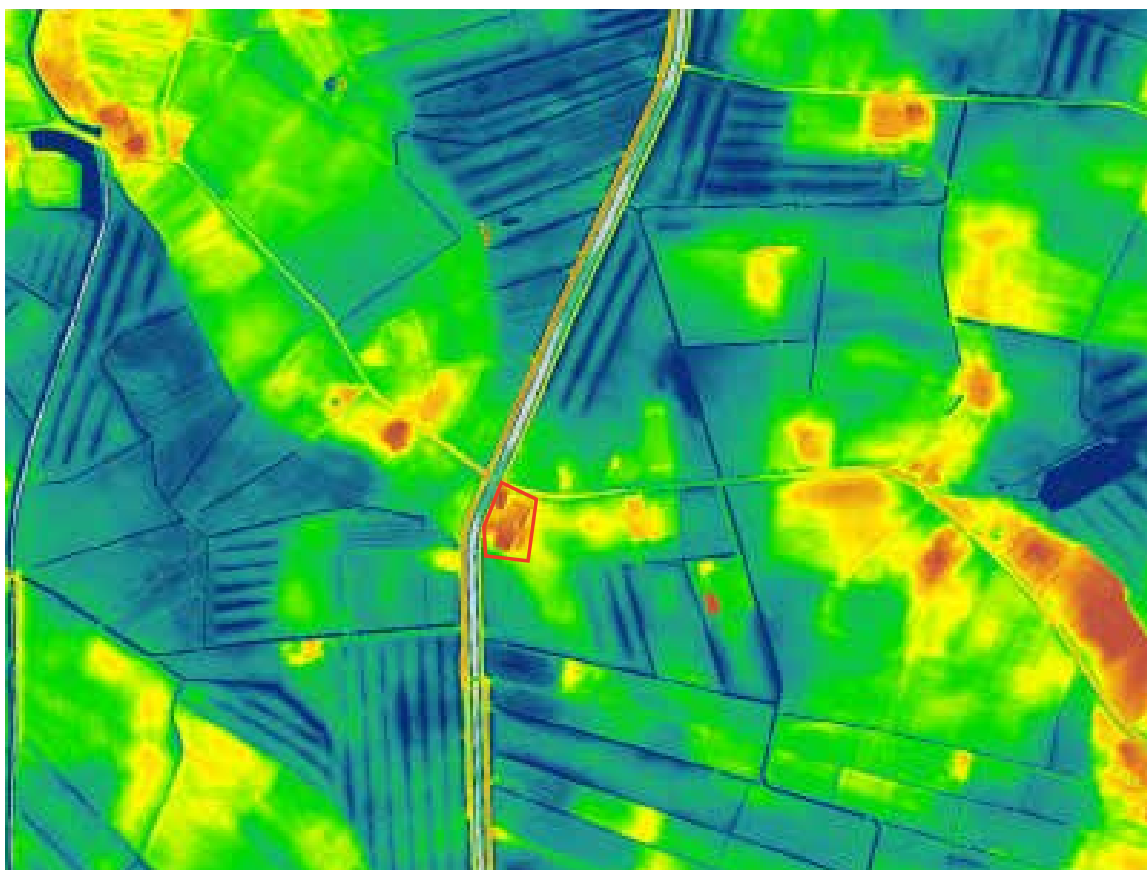
2.2 Landschap

Net als bij de twee eerder beschreven locaties is de openheid van het kommenlandschap ook hier goed zichtbaar. Daarbinnen vallen de Soestwetering en de Middelerstraat op door de laanbeplanting. Een kilometer oostelijk, is het landschap meer besloten. Op de hoogtekaart valt goed te zien dat vroege bebouwing allemaal op hogere koppen in het landschap zijn gebouwd. Ondanks de grotere kavels, zijn de oude slotenpatronen goed zichtbaar op de hoogtekaart.

2.3 Erf

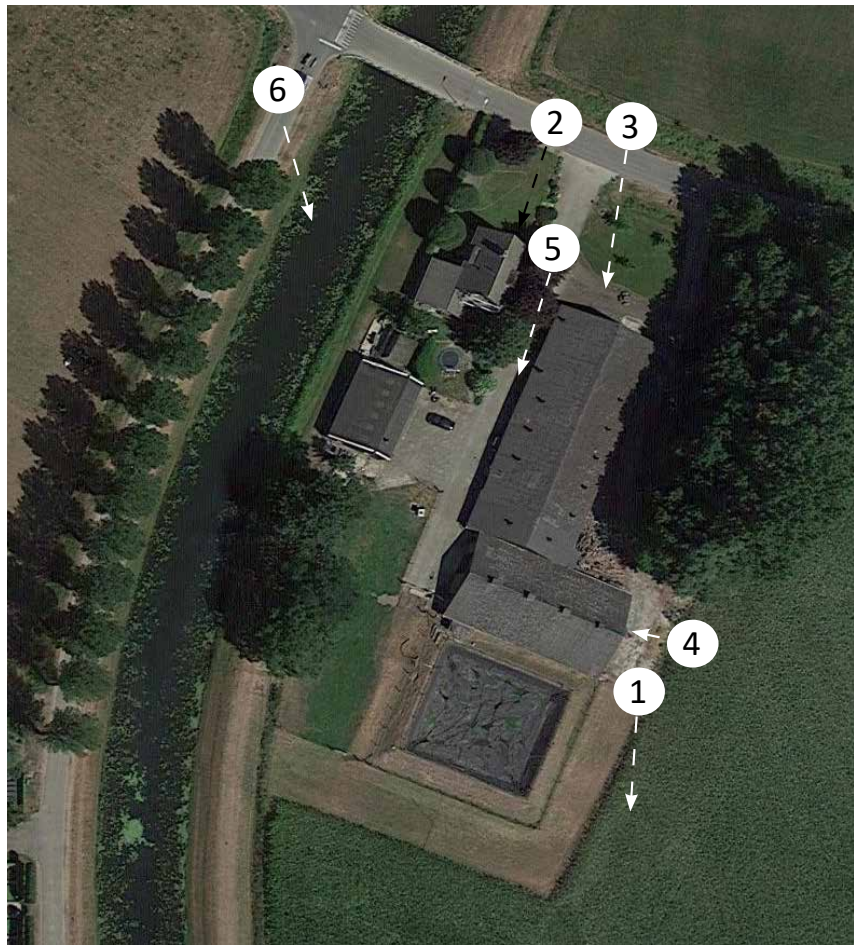
2.3.1 Erfopbouw

Vanaf de noordzijde markeert het woonhuis de belangrijkste oprit van het erf. Er zijn drie toegangen tot het erf. De centrale oprit naar de bedrijfsgebouwen en naar de achterzijde van de woning. De oostelijke oprit als bedrijfsoprit en de westelijke oprit als toegang naar de garage bij de woning. De gebouwen staan met de nokrichting voornamelijk evenwijdig aan de Soestwetering. Deze richting wordt verder benadrukt door de singel aan de oostkant en haag als grens van de voortuin van de woning. Het erf is daarmee ruimtelijk gekoppeld aan de Soestwetering. Tegelijkertijd is de richting van het erf daarmee haaks op de Middelerstraat, hetgeen bij vrijwel alle omliggende erven het geval is. Aan de oostzijde van het erf begrenst de gasleiding de bouw mogelijkheden.



Afbeelding 17: Dynamische hoogtekaart (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)





2.3.1 Bebouwing en beplanting

Het woonhuis is gebouwd uit begin jaren 1980. De veestallen zijn van 1968, en werden tot een aantal jaren geleden gebruikt voor de varkenshouderij. Nu zijn deze verhuurd als opslagruimte. De varkensstallen (1.150 m²) en het mestbassin worden gesloopt. De kapschuur achter de woning is van begin jaren 2000. Deze wordt gebruikt als garage en eigen opslag. Hoewel het erf dus al bijna 200 jaar bebouwd is, heeft het een moderne uitstraling.

De rode beuk is een karakteristieke boom in wording. Door de plek naast het woonhuis, markeert deze het woongedeelte van het erf. De voortuin met beukenhaag onderstreept dit verder. Naar de achterzijde is het erf open, met zicht op het landschap. Dit is een kwaliteit die ook in het ontwerp terug komt. Voor de veestallen is de opgaande beplanting (veelal doorgeschoten heesters en boomvormers) een tijdje geleden vervangen door drie hoogstam fruitbomen. De oostrand van het erf, wordt begrensd door een singel met berk, fijnspar, es en populier. De boomvormers zijn zodanig groot, dat de ondergroei is verstikt. Bovendien zijn de bomen in matige staat (takval).





Huidige situatie ruimtelijke opbouw

C3 ONTWERP

3.1 Inrichtingsplan

Met de sloop van de veestallen, ontstaat er ruimte om het huis. Deze ruimte wordt letterlijk gemaakt door de centrale inrit naar het oosten te verleggen. De ruimere tuin wordt omlijst met een beukenhaag. De derde, meest oostelijk gelegen inrit komt te vervallen.

De uitdaging daarbij is om de richting van het erf, haaks op de weg, in het ontwerp terug te laten komen. Met het slopen van de varkensstal, is de singel aan de oostkant belangrijk als structuurvormend element, maar ook functioneel als windvang. Door de matige staat van de huidige singel, wordt deze afgezet en aangevuld met inheemse soorten. De singel zal daarna als hakhoutbosje worden beheerd. De grootte ervan wordt beperkt door de ligging van de gasleiding.

Belangrijk in het ontwerp is het handhaven van het zicht naar de zuidzijde. Hier wordt daarom een weide aansluitend aan het erf gemaakt. De drie bestaande fruitbomen aan de noordzijde van het erf worden aangevuld tot een volwaardige boomgaard in een bloemrijke weide.

De bestaande kapschuur blijft behouden, als stal voor hobbyvee en opslag van onderhoudsmaterieel.

3.2 Beplantingsplan en ecologie

De keuze voor de beplanting rondom de woning is formeel. Een beukenhaag omlijst de tuin, met daarbinnen een aantal grotere borders. In de nieuwe singel komen soorten als veldesdoorn, krent, sleedoorn, lijsterbes, kardinaalsmuts, bottelroos en Gelderse roos.

Met de keuze van de beplanting wordt gekozen voor ecologisch waardevolle soorten. De bloemenweide is gericht op het aantrekken van vlinders en bijen. In de singel is gekozen voor soorten die interessant zijn insecten en vogels. Niet alleen voor voedsel maar ook om te nestelen.







Nieuwe haag als kader om de tuin

Nieuwe oprit verder van de woning waardoor er ruimte ontstaat rondom het huis

Boomgaard vergroot en aangevuld met nieuwe bomen ondergrond inzaaien weidebloemenmengsel

Bestaande singel afzetten en als hakhout beheren. Aanvullen met krent, sleedoorn, lijsterbes, kardinaalsmuts, bottelroos en Gelderse roos.

Schapevelden met kruidenrijk-mengsel.

Pleintje voor parkeren en trekkers, parkeerplaatsen indicatief

Houten hek rondom dierenweide





Houtwal te beheren als hakhout met enkele solitairen aan noordzijde



Kastanjehouten hek bij toegang dierenweide



Bestaande rode esdoorns



Uitgemaaid pad door bloemrijke weide

Sferbeelden van de landschappelijke inpassing





Klinker oprit naar boerderij



Hortensia's in heestervak



Schape in kruiderijke weide



Boomgaard met weidebloemenmengsel





Te slopen bebouwing Middelerstraat, 1.150 m² + het mestbassin



4 KGO BALANS

Voorwaarde voor de ruimtelijke ontwikkeling op de drie locaties binnen de gemeente is het voldoen aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De gemeente Olst-Wijhe heeft hiervoor in 2014 het beleid “Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden” vastgesteld. Deze ontwikkeling inclusief KGO-onderbouwing, wordt opgenomen in een partiele herziening van het bestemmingsplan.

4.1 Gemeentelijk beleid KGO

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid) is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’. De gemeente Olst-Wijhe heeft het KGO-beleid ook van toepassing verklaard en nader uitgewerkt in de ‘nota Ruimtelijke Kwaliteit’. De ‘nota Ruimtelijke Kwaliteit’ vervangt onder andere het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid.

4.2 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

Omdat de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan het KGO-beleid. Twee principes zijn hierbij leidend;

1. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt moet in evenwicht zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing, zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de volgende drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen.





Te slopen bebouwing Rietbergweg, 420 m²



4.3 Bepalen kwaliteitsinvestering gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De ontwikkeling op de drie locaties is volledig gebiedseigen. Per locatie:

Middelerstraat: de beëindiging en sanering van een agrarisch bedrijf en het voortzetten van het gebruik als woning, is gebiedseigen.

Boerhaar: het toevoegen van een extra woning in een bestaand bijgebouw is gebiedseigen, omdat er geen uitbreiding is van bebouwing voor een nieuwe functie. De erfstructuur met boerderij en aaneengebouwd bijgebouw wordt met deze nieuwe functie voor de toekomst behouden. De sloop van landschapsontsierende bebouwing past hier eveneens bij.

Rietbergweg: het slopen van 420 m² aan landschapsontsierende bebouwing is gebiedseigen.

Ook de bouw van een nieuwe woning binnen het bestaande erf is daarbij gebiedseigen.

4.4 Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkelingen is beperkt. Voor de ontwikkellocaties Rietbergweg en Boerhaar is de schaal verwaarloosbaar. Er wordt immers deels binnen de bestaande bebouwing ontwikkeld en de ontwikkelingen blijven beperkt tot het erf. Voor de Middelerstraat is de impact groter. De oppervlakte van de te slopen bebouwing maakt dat dit goed zichtbaar is in de omgeving. Daarmee is de impact van de totale ontwikkeling positief te noemen. De ontwikkelruimte van de nieuwe functies vindt deels binnen de bestaande bebouwing plaats en de sloop van landschapsontsierende bebouwing draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die ook impact heeft op de omgeving. Wanneer we dit kwantificeren leidt dat tot het volgende:

- De sloop van 1.735 m² landschapsontsierende bebouwing (schaalgrootte middel, impact positief)
- De sanering van een intensieve veehouderij (bestemming) (impact positief)
- De sanering van ruim 1.800 m² asbest (schaalgrootte gemiddeld, impact positief)
- De landschappelijke inpassing van 3 erven in de gemeente (schaalgrootte middel, impact positief)
- Het toevoegen van 2 woonbestemmingen, waarvan 1 binnen bestaande bebouwing (schaalgrootte klein en impact klein)

4.5 Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Het eigen belang van de ontwikkeling is de motivatie en aanleiding van het gehele project. Voor de Middelerstraat ligt dat in het kostenneutraal slopen en saneren van de voormalige bedrijfsgebouwen, Voor de Rietbergweg en ligt dat in het toevoegen van een woning en dit geldt ook voor de locatie Boerhaar.

De maatschappelijke belangen waaraan met dit plan invulling wordt gegeven, liggen in:





Te slopen bebouwing Boerhaar, 165 m²



- het saneren van asbest,
- saneren van een intensieve veehouderij (bestemming),
- door hergebruik van gebouwen verbeteren van de leefbaarheid van het platteland (mogelijkheid tot mantelzorg, tegengaan van verpaupering van leegstaande gebouwen)
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door sloop en landschappelijke verbetering,
- vergroten van biodiversiteit door het planten van inheemse planten en het toevoegen van kruidenrijke / bloemrijke graslanden.
- Een financiële bijdrage in het landschapsfonds

Door het uitvoeren van dit project met als aanleiding het realiseren van eigen belangen, wordt invulling gegeven aan meerdere maatschappelijke belangen.

4.6 Financiële motivatie

De balans in de investeringen in ruimtelijke kwaliteit versus de ontwikkelruimte in dit project kan ook financieel gemotiveerd worden. In dit project wordt in totaal voor €236.427,- geïnvesteerd in sloop, landschappelijke herinrichting, advies en gemeentelijke kosten. De ontwikkelruimte (een inpandige woning en woningbouwkavel) is gewaardeerd op €250.000,-. Dit betekent dat er een bijdrage aan het gemeentelijke landschapsfonds ter grootte van €13.573,- wordt gedaan in het kader van dit project.

4.7 Conclusie

Op basis van het KGO-beleid is de gehele ontwikkeling in balans, wanneer er een afdracht van €13.573,- wordt gedaan in het gemeentelijke landschapsfonds. De gemeente is vervolgens verplicht om aan te tonen aan de initiatiefnemers, waar deze investering doelmatig wordt ingezet ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



© BiedtRuimte 2020

