



KGO - rapportage Wellenberg

Herontwikkeling erf Wijhe

Augustus 2020

Gericht aan:
Gemeente Olst-Wijhe
Postbus 23
8130 AA WIJHE



Quickscan beleid, ecologie en landschap

Drinkwaterwinlocatie Vitens: Spannenburg

Afbeelding 1. <- Links: Het erf aan de Wellenberg



Afbeelding 3. Te behouden woning

Afbeelding 2. <- Links: Luchtfoto omgeving De Wellenberg

Afbeelding 4. Topografische kaart



Het erf aan de Wellenberg kent een rijke lange geschiedenis. De meest recente geschiedenis is dat het agrarische bedrijf gestopt is en de boerderij als burgerwoning bewoond werd. Grote stallen zijn opgeruimd, waardoor de grote karakteristieke volumes van een erf verdwenen. Een burgererf is het resultaat, maar de karakteristiek is 'verdamp't'. De boerderij is gekocht door initiatiefnemer Reggehave. Door opstallen te slopen en bouwrechten te verplaatsen, kan het typische profiel van een agrarisch erf worden hersteld. Volumes worden teruggebouwd, waardoor de boerderij niet meer een op zich zelf staand gebouw is. Weliswaar met andere functies in de gebouwen dan ten tijden van het agrarisch erf, maar wel met het vervlochten silhouet van gebouwen en groen.



Afbeelding 5. <- Links: Luchtfoto ligging projectlocatie

Afbeelding 6. Zicht op de Wellenberg en het naburige erf



Afbeelding 7. Visiekaart van het LOP

BELEIDSANALYSE

In dit hoofdstuk staat de beleidsanalyse omschreven die de uitgangspunten vormen voor het inrichtingsplan van de erfontwikkeling. Ook de context van de verleden tijd, zoals erfopbouw, en de context van huidige tijd staat beschreven. Denk hierbij aan de uitdagingen rondom klimaat en biodiversiteit. Uitgangspunten voor het ontwerp vanuit deze context zijn opgesomd.

2.1 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden de uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie voor het projectgebied benoemd.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige 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'.

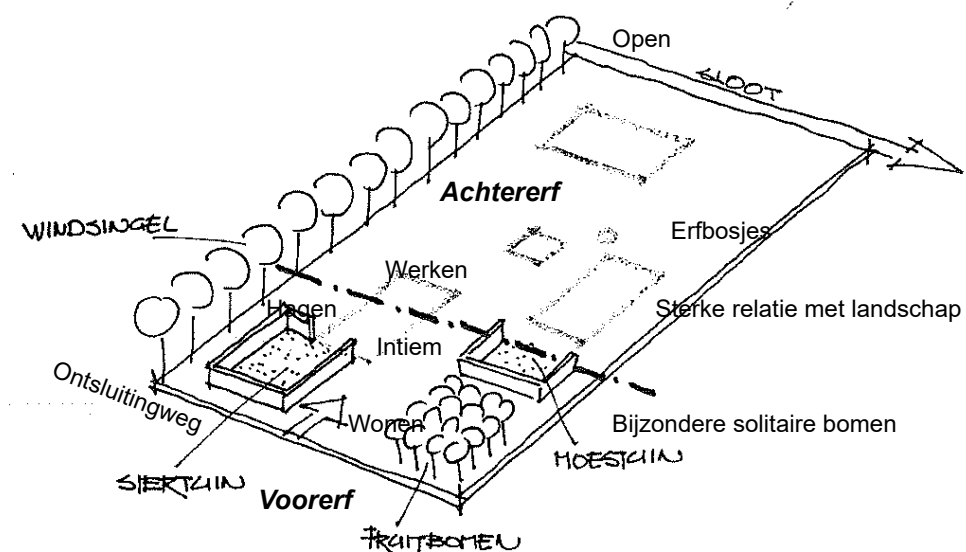
Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het landschapsonwikkelingsplan

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Olst-Wijhe is een visie opgesteld voor de verschillende landschapstypen die zijn vertegenwoordigd in de gemeente.

De Wellenberg is onderdeel van het kommenlandschap binnen het LOP. In dit gebied is het doel om de openheid te versterken en de mengelgronden te verdichten. Het versterken van de openheid kan worden bereikt door water meer vast te gaan houden op maaiveld en de berging van water ruimtelijk te koppe-



Afbeelding 8. Oorspronkelijke opbouw van een agrarisch erf. Deze opbouw is nog zeer goed herkenbaar op hedendaagse erven. Deze opbouw wordt als inspiratie gebruikt voor het erfontwerp, zonder historiserend te zijn.

len aan weteringen. Dit in combinatie met het toepassen van lage vegetaties in de laagten moet de openheid in het gebied versterken. Op de mengelgronden, waar de Wellenberg onderdeel van uit maakt, ligt de focus op het aanzetten van de beplantingen en het aantrekken van nieuwe agrarische bedrijven passend bij de maat en schaal van het landschap. Er wordt specifiek benoemd dat bij nieuwe ontwikkelingen op de erven moet worden aangesloten op de karakteristiek van het deelgebi

ed. De landschappelijke karakteristiek van het komengebied bestaat uit:

- Natuurlijk patroon van hoge ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- Kronkelige oost-west verbindingen over hogere (mengel-)gronden;
- Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden;
- Incidenteel wegbepanting op hogere gronden, de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap;
- Lagere gronden hebben een open karakter;
- Bosblokken (populier) op lagere gronden; veelal vroeger in gebruik als snijgriend;
- Lieder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling;
- Erven in open (lagere) gebieden kennen rationale indeling en sluit met erfinrichting aan bij het natte karakter.

Uitgangspunt voor het ontwerp (erf op hogere grond):

- *Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden;*

Erfopbouw

Een erf bestaat in zijn algemeenheid uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten.

Algemene karakteristieken die golden voor Saksische erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

* Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.
(Bron: Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen)

Uitgangspunt voor het ontwerp: Behandel het voorerf anders dan het achtererf.

Leren van de Overijsselse erfopbouw

In Overijssel zijn boerenerven niet typisch Overijssels, maar typisch Twents, Sallands of typisch voor het open landschap. Wel is op alle boerenerven het verschil duidelijk te zien tussen het voor- en achtererf, zoals de historische erfkarakteristiek. Hagen, boomgaarden en leibomen, grote solitaire bomen als linde, beuk, paardenkastanje en inlandse eik sieren de voortuin. Vooral dat laatste is kenmerkend voor de erven in Overijssel: Er staan altijd wel meerdere grote bomen op het voorerf. Dat kunnen vruchtbomen zijn, maar ook paardenkastanje, beuk, linde en eik sieren het aanzicht van veel boerderijen. Die grote bomen op het voorerf bepalen in sterke mate het silhouet van het boerenerf.

(Bron: Het natuurlijke erf - praktische handleiding voor aanleg en onderhoud)

Uitgangspunt voor het ontwerp: Om het landschap herkenbaar te houden, is het wenselijk ook nieuwe ontwikkelingen te stoelen op oude en streekeigen kenmerken. Zoals hierboven geschetst, hoef je hiervoor niet historiserend

te bouwen of de historische erfsituatie te kopiëren. Al met het plaatsen van de hagen, gebouwen of grote bomen op de juiste plek, draagt de nieuwe ontwikkeling al bij aan de herkenbaarheid van het landschap.

Biodiversiteit & klimaat

Door de dramatische afname van de biodiversiteit in het landelijk gebied, vormt het bevorderen van de biodiversiteit een uitgangspunt in dit KGO-ontwerp. Dit gebeurt door bes- en bloesemdragende heestersoorten te adviseren en door variaties in type landschappelijk groen een plek te geven in het ontwerp.

Het nieuwe erf in het projectgebied doorstaat klimaatverandering door met de veranderingen al in het ontwerp rekening te houden. In het ontwerp nemen we ruimte op voor waterinfiltratie en bomen die zorgen voor verkoeling van de erven.

Biodiversiteit in gevaar

Wetenschappelijk onderzoek in opdracht van Natuurmonumenten toont aan dat ook in Nederland het aantal insecten dramatisch afneemt. Afnamen van 54 procent (nachtvlinders) tot zelfs 72 procent (loopkevers). Daarmee laten deze groepen insecten (net als in recente Duitse, Franse, Engelse en Nederlandse onderzoeken) een dramatische achteruitgang zien. En dat is erg: het is een grote aanslag op de kringloop van het leven.

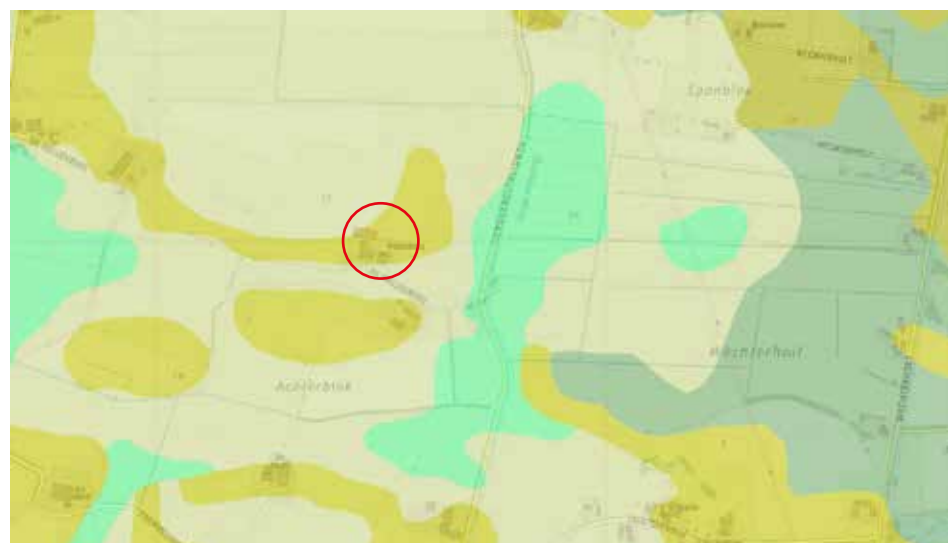
Een Frans onderzoek toonde aan dat vogelpopulaties met gemiddeld 33% zijn afgenomen sinds 2000. Oorzaak: er zijn niet genoeg insecten om ze te voeden.

(Bron: Radboud Universiteit, Datum bericht: 14 mei 2018)

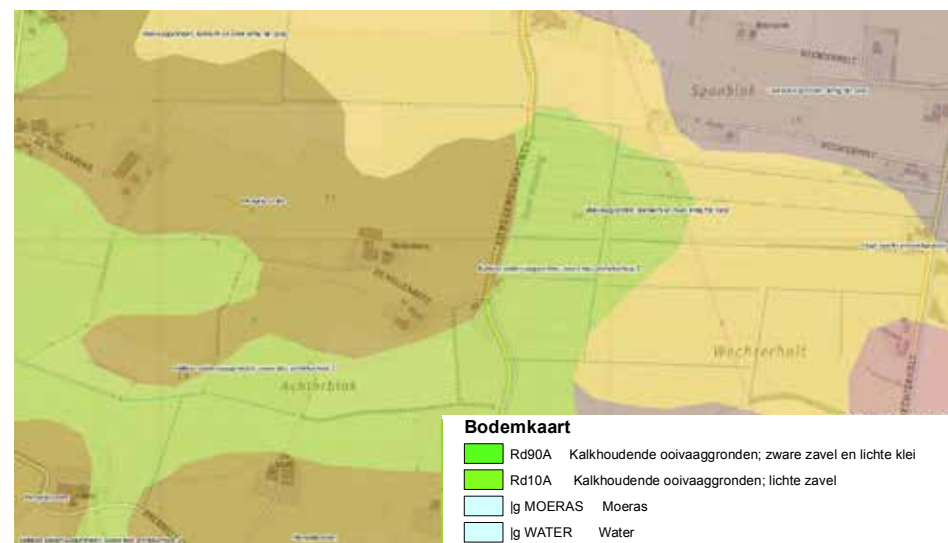
Recentelijk stuurde Minister Schouten een rapport aan de Tweede Kamer waarin staat dat 'de lange termijn afname van insectenpopulaties in Nederland kan worden verklaard door ontwikkelingen in de landbouw. Het gaat dan om intensivering van het agrarisch landgebruik, gebruik van meer stikstof en fosfaat en gebruik van meer gewasbeschermingsmiddelen. Ook versnippering van natuurlijke leefgebieden dragen mogelijk bij aan de afname.



Afbeelding 9. Bij



Afbeelding 12. Geomorfologische kaart: de Wellenberg ligt op een hoge grond (zie gele vlakken)



Afbeelding 10. Bodemkaart: het erf ligt op een megelgrond: een mix van zand en klei



Afbeelding 13. Historische kaart uit 1850: De Wellenberg en de Oude wetering zijn al herkenbaar op de kaart



Afbeelding 11. Historische kaart met de situatie uit 1905: De Wellenberg ligt op een hoogte in het landschap.

Geomorfologie en bodem

De naam 'Wellenberg' duidt op een hoogte vlakbij lager gelegen gronden. 'Wellen' betekent opborrelen en geeft als toponiem de plekken in het landschap aan waar het water tot aan het maaiveld opborrelt. Geomorfologisch gezien is het gebied opgebouwd uit dekzandruggen, verspoelde dekzandruggen en rivierkomvlaktes.

De Wellenberg ligt op een dekzandrug, omringd door dekzandvlaktes die zijn ontstaan door het verspoelen van dekzandruggen. Deze ontstaansgeschiedenis blijkt ook uit de mengelgronden die in het gebied liggen. Deze gronden zijn uniek in Nederland en ontstaan doordat de IJssel de komgronden overdekte met een dikke laag klei. Enkel de allerhoogste koppen bleven boven het water uitsteken. Op deze zandkoppen bouwden de boeren hun boerderijen en legden ze hun akkers aan. De komgronden werden gebruikt voor beweiding en hooiwinning.

De boeren mengden de klei uit de komgronden met het zand op de akkers om zo de vruchtbaarheid van de akker aanzienlijk te verhogen. Op deze manier ontstonden in de loop van de eeuwen de mengelgronden.

Potentiële natuurlijke vegetatie

Op basis van de bodemsoort en grondwaterniveau kan het potentieel natuurlijke bostype worden vastgesteld wat op deze bodem zou groeien. Dit bostype noemen we de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV). Op de bodem in het projectgebied zal een droog wintereiken- beukenbos ontstaan (PNV8). Hierin

voeren beuk en wintereik de boventoon. Verder komen er appel, boswilg, hulst, lijsterbes, peer, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, winterlinde en zomereik, krent en kamperfoelie voor.

Uitgangspunt voor het ontwerp en het beplantingsplan is dat de PNV leidend is voor de beplanting die voorgesteld wordt.

Landschapshistorie

Op de Hottingerkaart (1773-1794) staat de Wellenberg al als een bewoonde locatie aangegeven. In de omgeving van de bewoning liggen akkers omringd met houtwallen. Het landschap was rondom de dekzandrug kleinschalig door de omringende akkers. Ten noorden van de bewoning lag in de komgronden een open gebied.

Op het kaartbeeld van 1850 is de dekzandrug direct te herkennen aan de ingetekende bouwlanden op de Wellenberg. Ten noorden van deze hoogte in het landschap is het bosje in omvang toegenomen in vergelijking met de situatie op de Hottingerkaart.

Rond de eeuwwisseling is het landschap nog nauwelijks veranderd; de grote verandering zet pas in na het eerste kwart van de twintigste eeuw. Deze start met de aanleg van grienden in het komgebied. Dit snijgriend werd aangelegd in delen van het land die voor andere teelten ongeschikt waren. De vegetatie van deze grienden bestond vaak uit verschillende soorten wilg, die jaarlijks werden afgesneden. Na verloop van tijd werden veel grienden omgezet in gras- of ak-



Afbeelding 15. Historische kaart uit 1930: De erven aan de Wellenberg zijn rijk beplant, evenals de Wellenberg (de weg). Boomgaarden en ander erfgroen vormde belangrijke groene elementen in het landschap



Afbeelding 14. Historische kaart uit 1980: De Wellenberg (de weg) is nog beplant. De erven zijn, wat gebouwen betreft, gegroeid. Hoogteverschillen zijn door grondmenging deels verdwenen.



Afbeelding 16. Historische kaart uit 2011: kavelbeplanting ten oosten van het erf is nog aanwezig, evenals enkele bomen langs de Wellenberg (de weg)

kerland. Tegelijkertijd met de aanleg van de grienden wordt in deze periode ook een eerste aanzet gemaakt met de ruilverkaveling van gronden.

Deze ruilverkaveling zet sterk door in de tweede helft van de twintigste eeuw als gevolg van oorlogsschade. Hierdoor was er een directe vraag naar doelmatiger gebruik van de landbouwgronden. Met de modernisering van de landbouw verdwijnen ook veel landschapselementen, met als gevolg dat het landschap langzaam maar zeker grootschaliger en open wordt.

Rond de eeuwwisseling is het gebied opgebouwd uit gras- en bouwlanden die zonder opgaande grensbeplanting een open landschap vormen. De aangeplante hakhoutbossen uit het begin van de twintigste eeuw zijn aan het einde van dezelfde eeuw weer grotendeels verdwenen. Het komgebied is nu van het dekzand te onderscheiden door de kleinschaligere verkaveling.



In het ontwerp blijft de boerderij de hoofdgebouw. De andere gebouwen zijn ondergeschikt aan de boerderij. De huidige orthogonale structuur wordt gehandhaafd. Het erf herstelt het groene karakter van de erven, zoals in het LOP genoemd. *“Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden.”* Als basis voor de erfopbouw wordt de historische opbouw gehanteerd. De nieuwe woningen worden ingepast met de achtererfkenmerken als uitgangspunt.

- Erfelementen die voor de rafelige contour zorgen, maar ook voor privacy zijn:
- Erfbosjes;
 - Windsingel;
 - Solitaire bomen
- De nieuwe woningen zijn op het landschap georiënteerd en delen de oprit.

Afbeelding 17. <- Links: inrichtingschets

Beplanting Wellenberg	Plantmateriaal	Opp.	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal prijs ex btw 6%
1. Fruitbomen (9x)					
	Pyrus (maat 10-12, stoof-, hand-, nashi- of sierpeer)	3	stuks	€ 15,00	€ 45
	Malus (maat 10-12, hand- of sierappel)	3	stuks	€ 15,00	€ 45
	Prunus (maat 10-12, Pruim of kers)	3	stuks	€ 15,00	€ 45
2. Erfbosje (20 heesters, 1 plant per 4 m2, onplanmatig gemengd)					
Heesters	Sneeuwbal, Viburnum opulus (maat 40-60), kaal wortelgoed	10	stuks	€ 2,50	€ 25
	Krenteboompje, Amelanchier Lamarckii (maat 40-60), C3	3	stuks	€ 10,00	€ 30
	Prunus spinosa, (maat 40-60) kaal wortelgoed	3	stuks	€ 0,50	€ 2
	Frangula alnus, (maat 40-60) kaal wortelgoed	4	stuks	€ 0,50	€ 2
Boomvormers	Wintereik, Quercus petraea, 12-14, draadkluit (iedere 10 meter)	3	stuks	€ 40,00	€ 120
3. Solitaire boom (5x rondom de woningen)					
	Linde, Tilia tomentosa of Tilia henryana, 14-16, draadkluit (voor bijen)	2	stuks	€ 30,00	€ 60
	Crataegus x lavalleei 'Carrierei', 10-12, draadkluit (bijen en vogels)	1	stuks	€ 25,00	€ 25
	Fladderiep, Ulmus laevis, 14-16, draadkluit (bijna uitgestorven in Overijssel zeer charmant boompje)	2	stuks	€ 31,00	€ 62
3. Bomenrij					
	Quercus robur	11	stuks	€ 35,00	€ 385
4. Haag, 80 meter, 6 per m, geplant in driehoeksverband, 50% gemixt.					
	Meidoorn crataegus monogyna, 50-60	240	stuks	€ 0,75	€ 180
	Veldesdoorn, Acer campestre, 50-60 cm	240	stuks	€ 0,75	€ 180
5. Bomen op de perceelsgrens					
	Quercus robur	9	stuks	€ 35,00	€ 315
6. Bollen					
	Galanthus elwesii, Warande Sterke bollen	250	stuks	€ 0,25	€ 63
			subtotaal	€	1.448

Op basis van de bodemsoort en grondwaterniveau kan het potentieel natuurlijke bostype van wintereiken- beukenbos ontstaan (PNV8). Dit is leidend voor de soortkeuze van het beplantingsplan. Al het plantmateriaal wat voorgesteld wordt, is inheems, waardoor het een grotere meerwaarde heeft voor de biodiversiteit.

Bloei- en besdragende soorten vormen voor mens en dier een meerwaarde, dus waar mogelijk, hebben deze een plek in het plan.



Afbeelding 19. Bollen als extra landschapselement



Afbeelding 18. Streefbeeld: Meidoorn wordt zowel als haagplant als kleine boom toegepast.



Afbeelding 22. Sober kleurgebruik en bouwvolume



Afbeelding 20. Steen, hout en riet zorgen voor een sobere kleurstelling



Afbeelding 23. Ramen zijn deels aan het zicht onttrokken, waardoor een schuurachtig karakter ontstaat.



Afbeelding 21. Ramen en daklichten zijn subtiel in het gebouw opgenomen, waardoor een bijzonderheid van de dakrand goed uitpakt, zonder te veel aandacht te trekken.

Eelerwoude

Sfeer

Om het erfsilhouet te herstellen, is de stijl van de nieuwe bouwvolumes sober, zoals een schuur. De beplanting zorgt voor het zachte silhouet en verbindt de bouwvolumes.

Hoofdvorm en massa

De nieuwe gebouwen bestaan uit langvormige, uniforme bouwmassa's, die de praktische bouwstijl van agrarische gebouwen nabootst. Dakkapellen worden nagenoeg niet gebruikt.

Materialen

De gebruikte materialen in de woningen zijn natuurlijk: baksteen, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar. Glas wordt subtiel toegepast. Bijvoorbeeld door het toepassen van houten lamellen aan de gevel. Zeer ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van materialen zoals zink, beton, metaal, etc.

Detailering

De detailering van de schuurwoningen is zeer subtiel en het trekt niet de aandacht. Van een afstand blijft het een eenvoudig bouwwerk.

6

BEELDKWALITEITPLAN



Afbeelding 24. De zijdes gericht naar de binnenkant van het erf kunnen een gedetailleerder, huiselijker beeld krijgen.