

Nieuwbouw schuurwoning Herxen

Landschappelijk inpassingsplan | november 2020



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw schuurwoning Herxen

Nieuwe invulling perceel

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwbouw schuurwoning te bouwen op een perceel in Herxen. Aangezien de toekomstige woning in de groene omgeving komt te liggen, moet de inpassing van de woning op een correcte wijze plaatsvinden. De woning moet landschappelijk worden ingepast om zo de impact van de nieuwe woning op de omgeving/het buitengebied zoveel mogelijk te beperken.

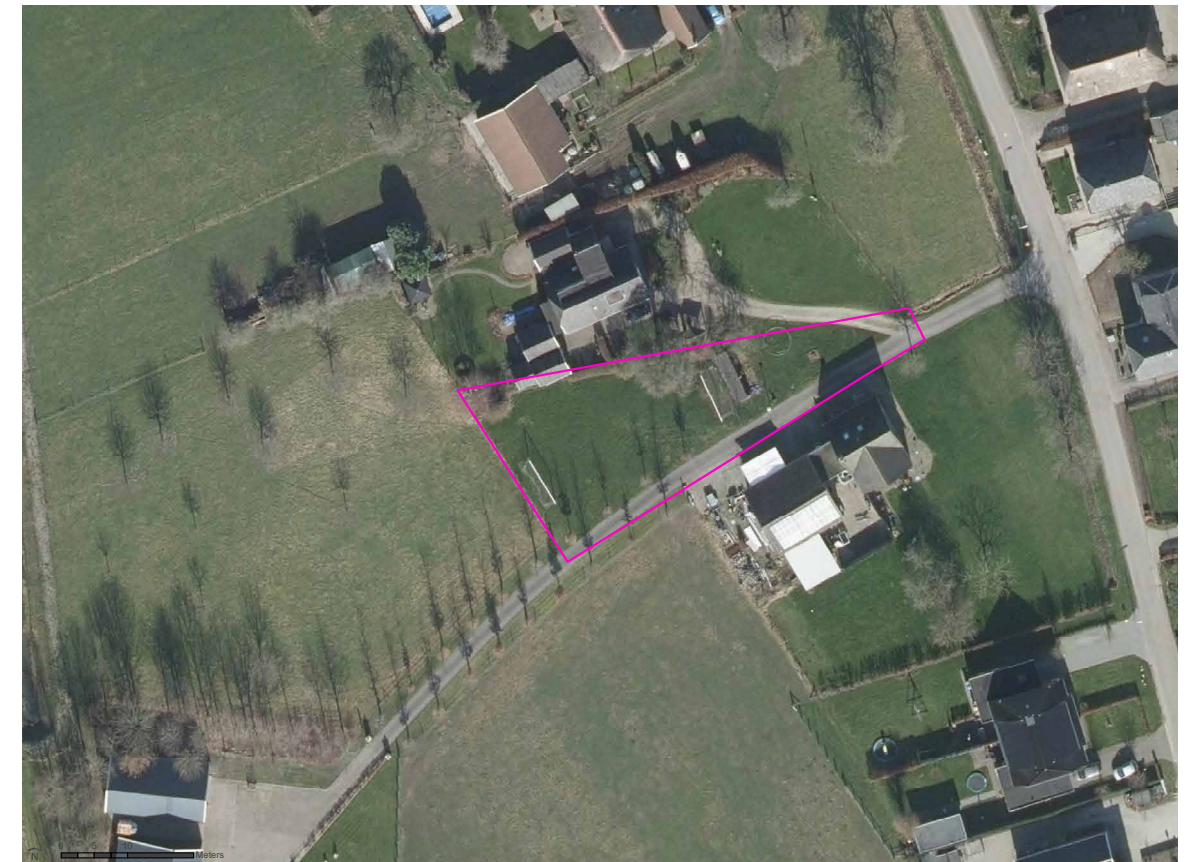
De landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling wordt door middel van dit document uitgewerkt en onderbouwd. Dit document bevat een analyse van beleid en landschap. Vanuit de analyse is een inrichtingsplan opgesteld dat invulling geeft aan de landschappelijke inpassing.

Locatie

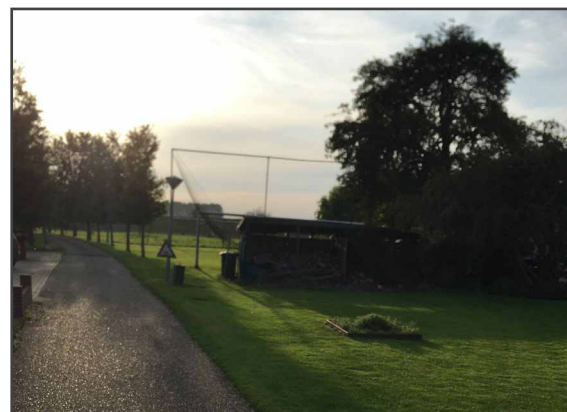
De nieuwe woning komt op perceel L945, tussen de woningen aan Herxen 71 en 75. Herxen is een buurtschap gelegen in de gemeente Olst-Wijhe in de Nederlandse provincie Overijssel. Het ligt aan de rivier de IJssel, ongeveer 4 kilometer ten noorden van Wijhe. De IJssel ligt aan de westkant van het buurtschap, aan de oostkant ligt het spoor tussen Zwolle, Deventer en de Rijksweg, de N337.



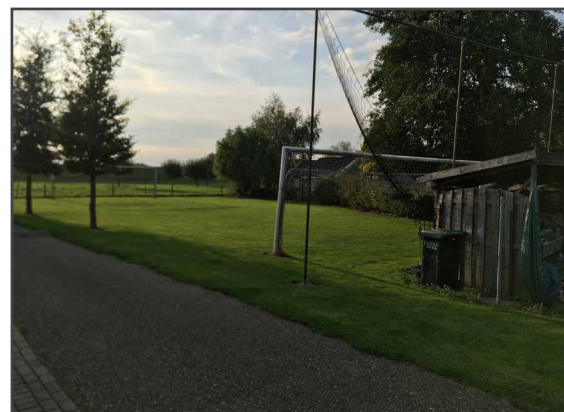
Luchtfoto omgeving plangebied.



Luchtfoto plangebied.



Foto's plangebied.



Topografische kaart plangebied.

Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw schuurwoning Herxen

Landschapsanalyse

Het landschap van Herxen kenmerkt zich als oeverwallenlandschap. De oeverwallen langs de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier, ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier is afgezet. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Later fungeerden de oeverwallen als uitvalsbasis bij het ontginnen van de omgeving. Vanwege de natuurlijke dynamiek direct langs de IJssel zijn deze lager gelegen gronden voornamelijk als wei- en hooiland in gebruik genomen.

De bebouwing op de oeverwal bij Herxen typeert zich als wegdorp. Een wegdorp is een langgerekt aaneengesloten bebouwingslint dat zich heeft ontwikkeld langs een lineaire structuur, in dit geval de vorm van de oeverwal. De percelen rond het bebouwingslint zijn onregelmatige verkaveld hoewel georiënteerd rivier en hoogteligging van de oeverwal. De beplanting op de oeverwal is hoog opgaand langs wegen, akkers en op erven.

Huidige situatie

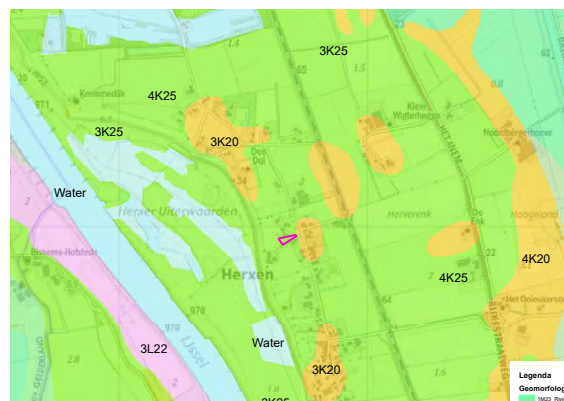
Momenteel is de lintbebouwingsstructuur nog kenmerkend in Herxen. Aan de oostzijde van het lint ligt de bebouwing strak langs de weg. Aan de westzijde heeft de bebouwing verspringende rooilijnen en hebben gebouwen ook een andere oriëntatie t.o.v. de weg.



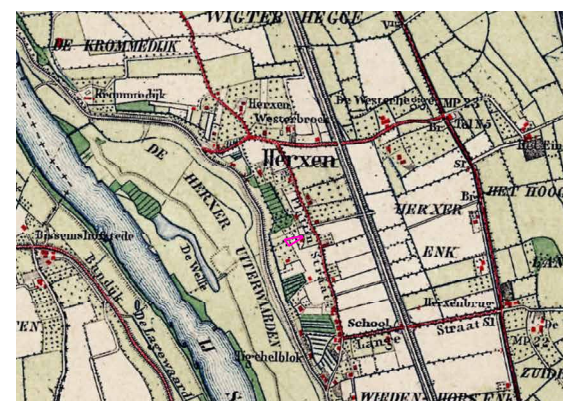
Vogelvluchtperspectief Herxen.



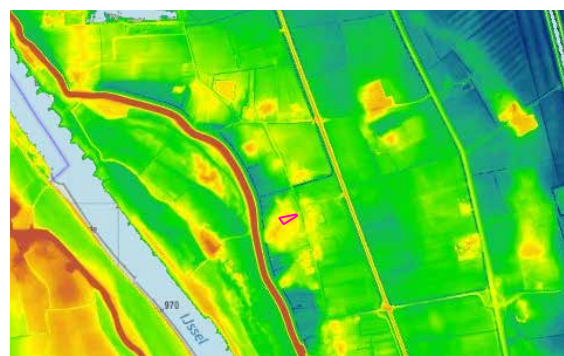
Vogelvluchtperspectief plangebied.



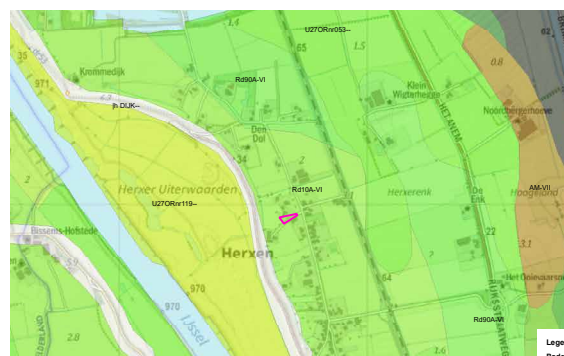
Geomorfologische kaart (Rivieroeverwal (4K25)).



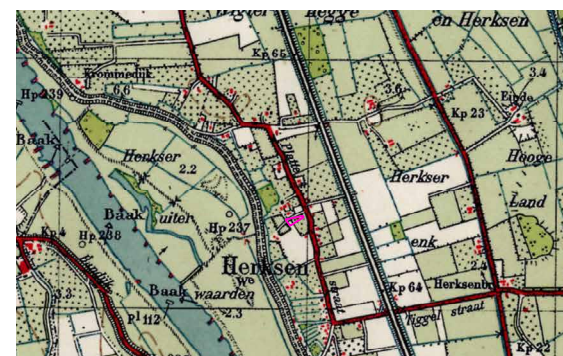
Historische kaart +/- 1900.



Hoogtekaart.



Bodemkaart plangebied (ooivaaggrond (Rd10A)).



Historische kaart +/- 1950.



Luchtfoto met lintbebouwing Herxen.

Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw schuurwoning Herxen

Beleidsanalyse

De ontwikkeling van een nieuwe schuurwoning met bijgebouw in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, middels landschappelijke inpassing, sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel, het Landschapsontwikkelingsplan Salland, de Structuurvisie Olst-Wijhe en het dorpsontwikkelplan Herxen.

Omgevingsvisie Overijssel (2017)

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit staan centraal in de Omgevingsvisie. Duurzaamheid: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien." Ruimtelijke kwaliteit: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit: De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Hierbij worden vier categorieën onderscheiden:

- De behoefte aan geborgenheid, privacy, beschutting en veiligheid. Deze behoefte hangt onder meer samen met maat en schaal van de omgeving.
- De behoefte aan contact, communicatie. Deze behoefte hangt samen met de wijze waarop de omgeving wordt ingericht, met de ontsluiting van de omgeving, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en medemensen.
- De behoefte aan (nieuwe) informatie, zintuiglijke prikkels, variatie en verrassing. Deze behoefte hangt onder meer samen met de diversiteit of complexiteit van de omgeving.
- De behoefte aan duidelijkheid, ordening, inzicht en herkenning. Deze behoefte hangt onder meer samen met de structuur, eigenheid en identiteit van de omgeving.

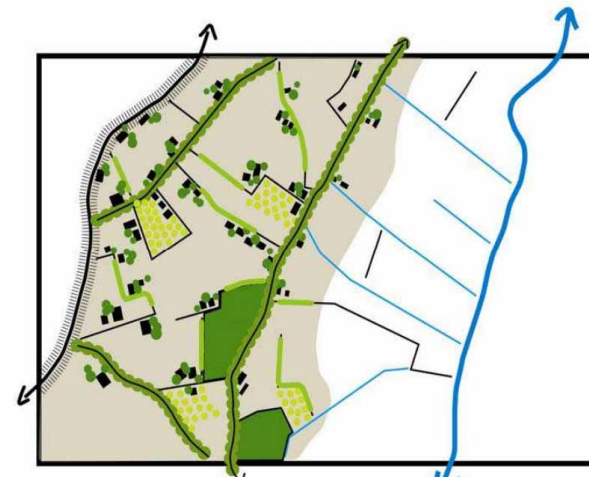
De omgevingsvisie gaat uit van ontwikkelperspectieven. Het plangebied ligt in het mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling te waarborgen, worden in de Catalogus Gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Overijssel randvoorwaarden gesteld. Hierbij worden de volgende lagen onderscheiden. In het plangebied komen de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap voor.

Natuurlijke laag | Ambitie oeverwallenlandschap: "Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan herstel van de natuurlijke variatie: bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal".

Laag van het agrarisch cultuurlandschap | Ambitie oeverwallenlandschap: "Het kleinschalig mozaïek van de oeverwallen (boomgaarden, erven, akkers, singels) staat onder druk van toenemende bebouwing en perceelsvergroting ten behoeve van landbouwkundig gebruik".

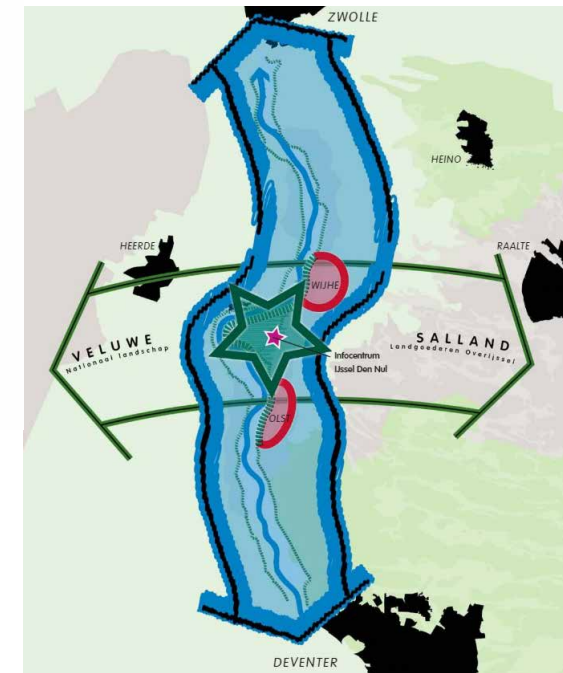


Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008)

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Oeverwallen'. Oeverwallen worden van oudsher gekenmerkt door een kleinschalige opbouw die bestaat uit bebouwingkernen, enken (Herxen, Marle), boomgaarden, erven met erfbeplanting en kavelgrensbeplantingen. Veel boomgaarden zijn gerooid en kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld bestaat uit een ruimtelijk verdicht 'mozaïek' met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden. Op bovenstaande afbeelding is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de oeverwallen.

Landschappelijke karakteristiek:

- Hoogstamboomgaarden;
- Kavelgrensbeplantingen in de vorm van houtwallen, hagen en singels;
- 'Mozaïek' patroon verkaveling door diversificatie van grondgebruik;
- Open enken (Herxerenk, Marler enk);
- Erfbeplantingen (hagen, fruitbomen, windsingels, solitair);
- Waterfronten Olst, Wijhe
- (enkele) wegen met laanbeplanting;
- IJsselhoeven;
- Doorzichten van oost- naar westzijde.



Structuurvisie Olst-Wijhe (2017)

De structuurvisie Olst-Wijhe beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst. De hoofdpunten uit de visie zijn:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen.
- Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit.
- Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling.
- Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen.
- Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie.
- Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Dorpsontwikkelingsplan Herxen (2009)

In het dorpsplan "t Kan nog bèter in Herxen" staat de doelstelling geformuleerd met betrekking tot het dorpskarakter en wonen: Herxen moet kleinschalig blijven, geen grote veranderingen. Het dorps karakter moet behouden blijven. Zorg voor dragen dat mensen, zowel jong als oud, in Herxen kunnen blijven of willen gaan wonen wanneer zij dat willen.

Bewaken dat:

- Woningbouwbeleid blijft zoals het is.
- Het dorps huis behouden blijft.
- Vergrijzing wordt tegengaan – zorgen dat jong en oud door elkaar wonen en elkaar helpen.

Stimuleren/toestaan dat:

- Eenmansbedrijfjes zich vestigen.
- Meer fruitbomen en meidoornhagen worden aangeplant.
- Aankleding van het dorp wordt verbeterd
- Werkgelegenheid wordt gecreëerd bijvoorbeeld door een zorgboerderij; beroep aan huis, een dierenpensioen.
- Agrarische bebouwing wordt gebruikt.
- Het aantal voorzieningen voor recreatie en toerisme wordt verhoogd.

Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw schuurwoning Herxen

Inrichtingsplan

Waarborgen ruimtelijke kwaliteit:

- De bebouwing wordt sterk verankerd op het perceel door een landschappelijk raamwerk van bestaande en nieuwe beplanting van bomen, struweel en een haag.
- De nieuwe woning en bijgebouw zijn als één ruimtelijke ensemble beleefbaar en vormen, binnen de lintbebouwing van Herxen een teruggetrokken geheel. De schuurwoning volgt de rooilijn van de naast gelegen woning (nr 75) en heeft een oost-west georiënteerde nokrichting.
- Het perceel is ontsloten via een halfverharde oprit aan de zuidzijde waar ook ruimte is om te parkeren. De halfverharding is beter voor de infiltratie van regenwater en levert een bijdrage aan klimaatadaptatie.
- Onderverdeling van het perceel in voor en achterkant middels beplanting. Voorkant (oostzijde) focust op wonen (intiemere representatieve sfeer). Aan de achterkant (westzijde) staat het bijgebouw en ligt de ontsluiting en mogelijkheid tot parkeren. Drie solitaire bomen en een struweel strook nabij de bebouwing geven het ensemble een rafelig silhouet, waardoor landschap en omgeving in elkaar over gaan.
- Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen inheemse soorten, passend bij het landschap en haar bodem (zie ook duiding beplanting op de volgende pagina). Het nieuwe groen biedt bescherming voor diverse kleine zoogdieren en is interessant voor vlinders en andere insecten.
- Gedurende de bouw van het woonhuis zal er tijdelijk een unit op het terrein staan. Na voltooiing van het woonhuis komt op de locatie van de unit het bijgebouw te staan.

LEGENDA

-  Plangebied
-  Schuurwoning
-  Bijgebouw
-  Unit
-  Halfverharding
-  Bestaande bomen
-  Bomenlaan
-  Fruitboom
-  Struweel
-  Haag
-  Groene inrichting
-  Gras
-  Solitaire boom
-  Zichtlijnen



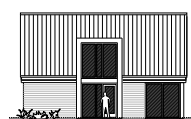
Vervlechten van ensemble in het landschap:
Door geclusterde bebouwing te combineren met opgaand groen en het perceel niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silhouet aan de achterzijde.



noord-west gevel



noord-oost gevel

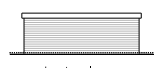


zuid-oost gevel

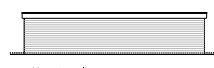


zuid-west gevel

Ontwerp schuurwoning



noord-west gevel



zuid-west gevel



zuid-oost gevel



noord-oost gevel

Ontwerp bijgebouw



Schetsontwerp

Bepanting



Bomenlaan
Sortiment: Beuk (*Fagus sylvatica*)
Aanplantmaat: 16-18
Plantafstand: 7m
Aantal/Oppervlakte: 3 stuks



Struweel
Sortiment: hondsroos (*Rosa canina*), egelantier (*Rosa rubiginosa*), kruisbes (*Ribes uva-crispa*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), hazelaar (*Corylus avellana*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*).
Aanplantmaat: 100/125, wlg.
Plantafstand: 1m
Oppervlakte: 28m²

1. Bomenlaan

Langs de zuidzijde van het perceel wordt de bestaande bomenlaan aangevuld met nieuwe bomen. De bomenrij vormt een volume dat de nieuwe bebouwing scheidt van de weg, terwijl de beleving vanaf het perceel en vanuit de bebouwing deels besloten is, maar je toch over de haag en onder de bomen door het landschap kan ervaren. De bomenlaan bestaat uit 3 nieuwe beukenbomen.



Fruitbomen
Sortiment: appel (*Malus*), peer (*Pyrus*) en pruim (*Prunus*)
Aanplantmaat: 8-10
Plantafstand: 3-5m
Aantal: 3 stuks

2. Fruitbomen

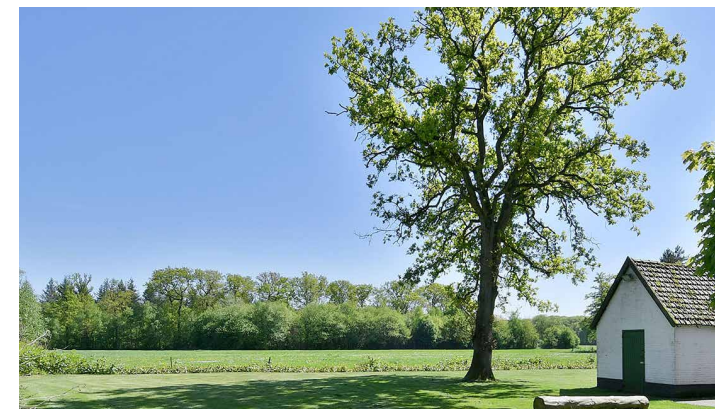
Een groep hoogstam fruitbomen op het perceel vormt een volume aan de voorkant van de nieuwe schuurwoning. De bomen flankeren de bebouwing. In de voorgenomen ontwikkeling worden hoogstam fruitbomen geplant; appel, peer en pruim soorten.



Haag
Sortiment: Spaanse aak (*Acer campestre*) beuk (*Fagus sylvatica*) en haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Aanplantmaat: 100-125 cm (snoeien naar 120cm)
Plantafstand/oppervlakte: 5 stuks per m in twee rijen, totaal 73m

4. Haag

Door middel van een haag, 120cm hoog, wordt een verzorgd, representatief en groen raamwerk rondom de voorzijde van het perceel en langs de nieuwe bomenrij gecreeerd. Over een totale lengte van circa 73m wordt aan haag gerealiseerd. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten. Het toepassen van de haag verrijkt de lokale biodiversiteit. Een haag zorgt voor meer privacy, schuttingen zijn niet toegestaan.



Solitaire boom
Sortiment: zomereik (*Quercus robur*) en winterlinde (*Tilia cordata*)
Aanplantmaat: 16-18m
Aantal: 2 x winterlinde en 1 x zomereik

5. Solitaire bomen

Om het bebouwingsensemble te versterken worden solitaire bomen gebruikt. Midden op het perceel creert een solitaire boom massa tussen bestaand woonhuis en bijgebouw. Aan de achterkant creëren twee solitaire bomen de overgang tussen bebouwing en landschap en markeren de achterzijde van het perceel.