

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Eikelhofweg 31 Olst

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2115

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

25 augustus 2021, 14:39

Bestandsnaam

2115-eikelhofweg

Aantal pagina's

18

INHOUDSOPGAVE

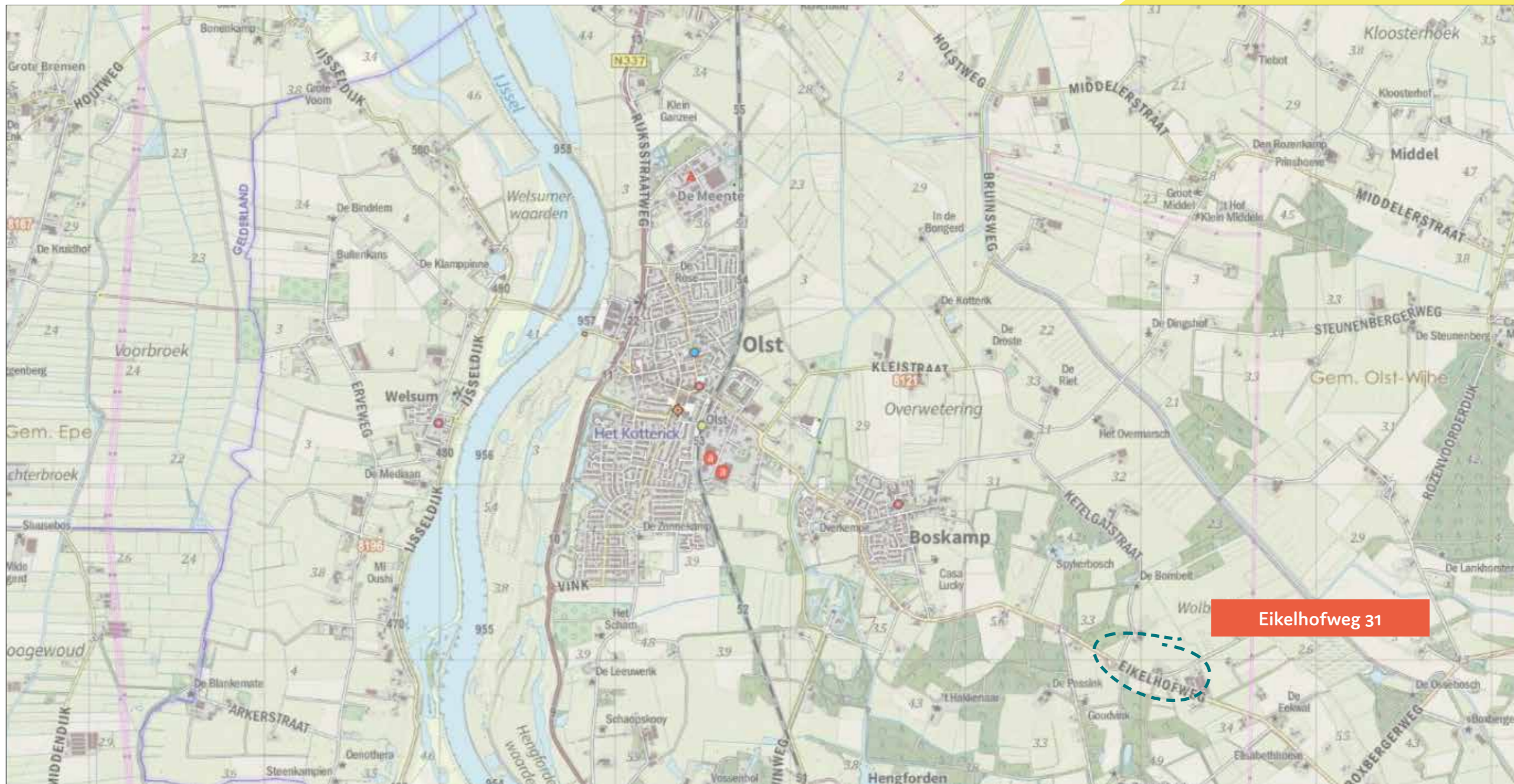
introductie	4
het bestaande erf	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
concept	12
inpassing erf	14
landschapsmaatregelen	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Eikelhofweg 31 te Olst.

Momenteel is de bestemming agrarisch. Initiatiefnemers willen het agrarische bedrijf staken waarmee de opstallen geen gebruikswaarde meer kennen. Middels de rood voor rood regeling kan een compensatiekavel gegenereerd worden. De bestemming wordt daarmee wonen.

De gemeente wil hier aan meewerken mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat het erf landschappelijk goed wordt ingepast.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsontwikkelingsplan als beleidskader.



Eikelhofweg 31

Het erf is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en kent een kenmerkende opbouw van wonen 'voor' en werken 'achter'. Op het erf komt dit tot uiting door een siertuin voor de woning en de agrarische opstallen met de voer- en mestopslagen achter de woning.

Het erf wordt ontsloten door twee inritten. De boerderij bestaat uit een voor- en achterhuis en is als karakteristiek aan te merken.

Het erf ligt vrij naakt in het landschap en kent enkel aan de oost- en zuidzijde enige beplanting.

Na rood voor rood zal er ca. 1.600 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt zijn. Ook wordt de overtollige verharding en enkele ondergrondse kelders opgeruimd.



OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSKENMERKEN

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag
De laag van het agrarisch-cultuur landschap
De stedelijke laag
De laag van de beleving

TOELICHTING:

Dekzandvlakte en essenlandschap

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef

er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Kenmerkend voor het essenlandschap zijn de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij 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 landschaps elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

GEMEENTE OLST WIJHE

Het erf aan de Eikelhofweg 31 te Olst valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: ‘Dekzandruggen’. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

VISIE OP HET GEBIED:

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw.

Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze escomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. De afbeelding hiernaast wordt een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de dekzandvlaktes

KARAKTERISTIEK VAN HET LANDSCHAP:

Rug verdichten met landschapselementen als bosjes, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen

afwisseling van verdichte open ruimten, verrassende doorkijkjes;

essen onbeplant omzoomd met houtwallen

perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;

wegen veelal kronkelend, zic voegend naar erven;

wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant;

erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond

knooperven;

erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen)

zandwegen

KADER BIJ HET TOETSEN VAN EEN**ERFTRANSFORMATIE:**

Herstel van de relatie tussen erf en landschap door middel van passende beplantingsvormen, erfdeling en begrenzing en sortimentskeuze;

Handhaving of herstel van het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de oorspronkelijke boerderij. Herstel van de siertuin en/of moestuin aan de voorzijde van de boerderij;

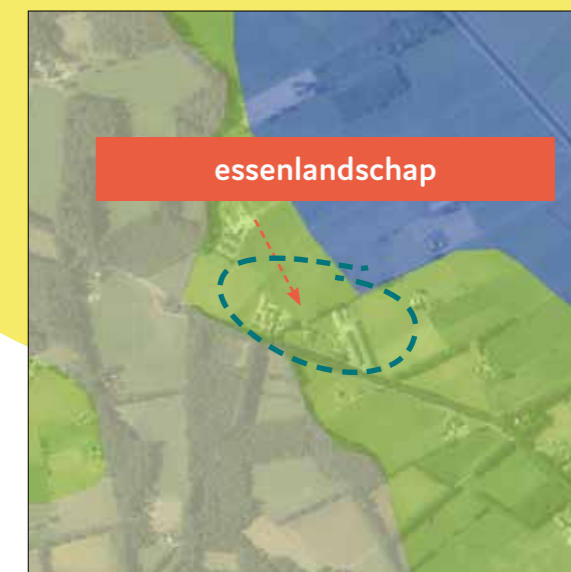
Optimaal gebruik van de bekende oude indeling en inrichting. Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten;

Onderscheid oude en jonge erven. In het kampen- en essen-landschap samenspel met het landschap: losse opbouw met open begrenzing. In veldontginningen strakke ordening van de bebouwing en beplanting, gesloten beplantingen op de erfgrenze

De Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om landschapsontsierende stallen te slopen in ruil voor het bouwen van een woning. Doel van deze regeling is de ruimtelijke kwaliteit op het platteland te verbeteren. In de plannen die worden opgesteld moet dan ook beschreven worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.



natuurlijke laag

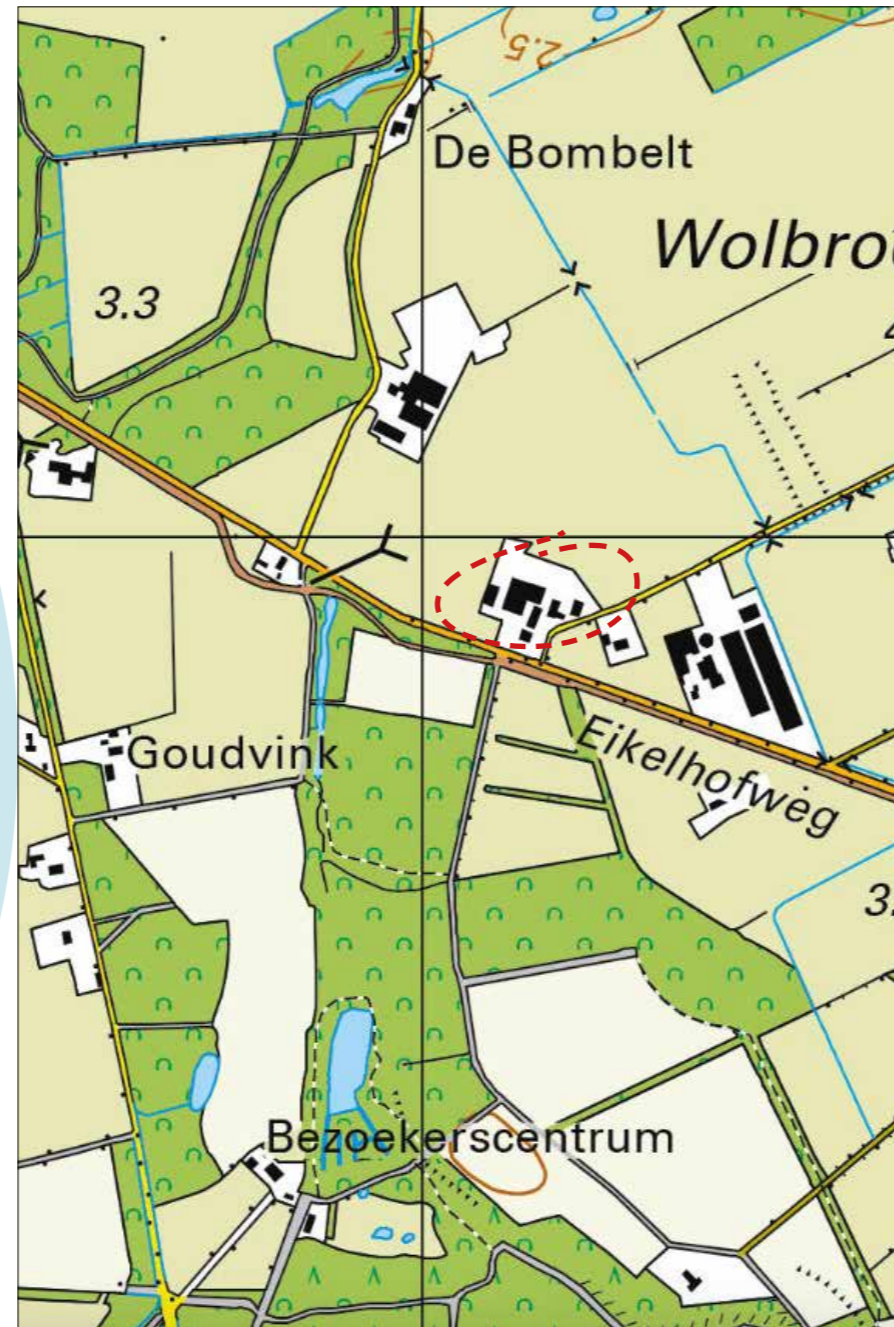


laag van het agrarisch cultuurlandschap

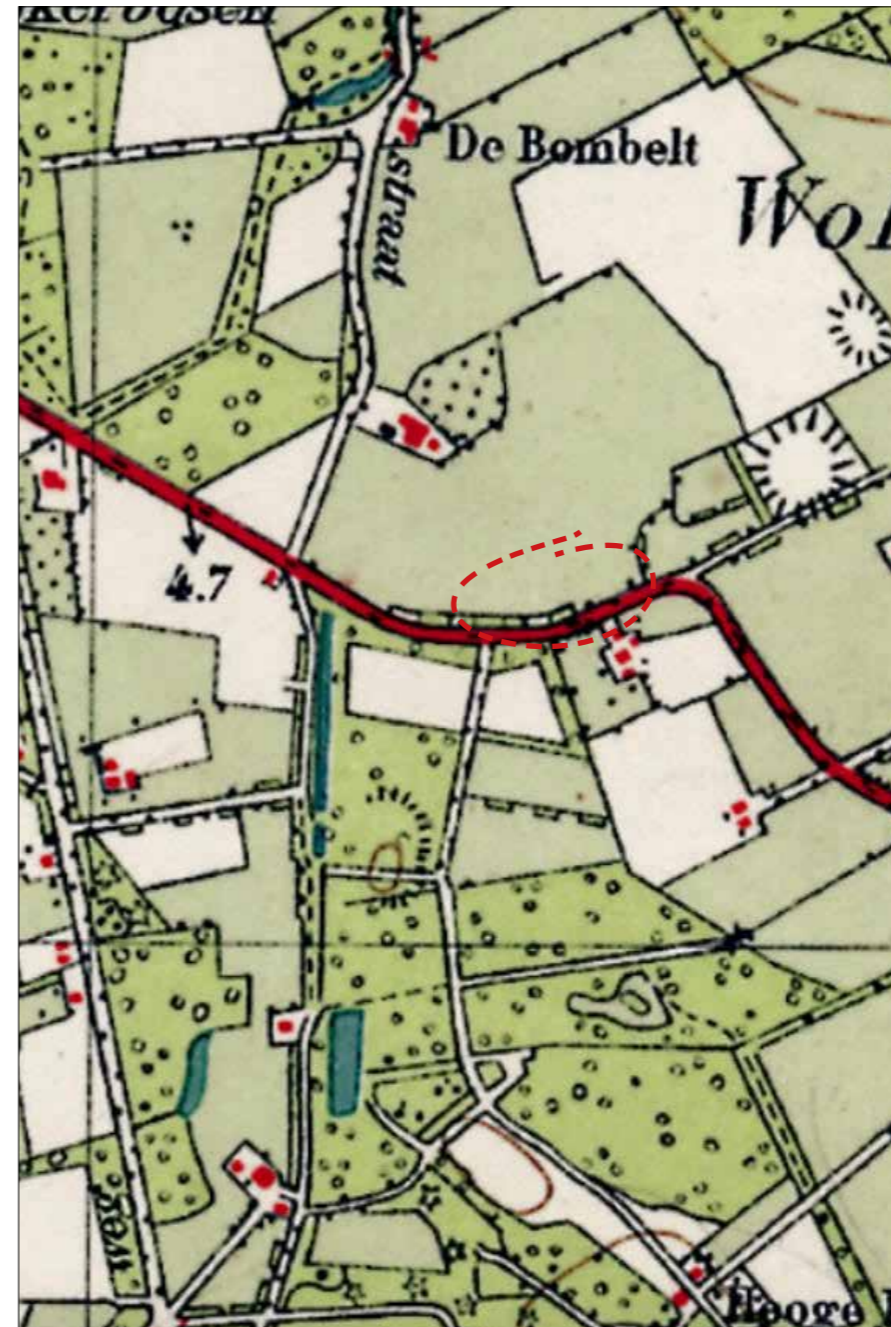
Het plangebied ligt aan de Eikelhofweg ten westen van de buurtschap Boskamp. Het ligt op de overgang van rivierengebied naar de hogere zandgronden.

Het erf is relatief jong en tweede helft 20^e eeuw gerealiseerd. De landschappelijke structuur is de laatste honderd jaar nagenoeg niet veranderd. Met name het contrast tussen de besloten bossen en het veel opener gebied aan de noordzijde maakt het landschap aantrekkelijk.

Het gebied ten noorden van het erf kent een sterk agrarische uitstraling. Hier is ruimte voor de grootschalige landbouw. De erven zijn hier groter door de veelal omvangrijke stallen. Het gebied te zuiden van het erf is veel kleinschaliger en kent een hogere natuurwaarde.



situatie 2021



situatie 1950



situatie 1900

Met de sloop van de landschapsontsierende stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen met een bijgebouw. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren en aansluit op de gebiedskenmerken van de dekzandruggen. Dat wordt deels bereikt door de gebouwen geclusterd en uitgelijnd op het erf te situeren. De boerderij is daarbij leidend. Daarnaast zal er hiërarchie op het erf moeten komen door de compensatiewoning in schuurarchitectuur vorm te geven. Doordat de gebouwen op dezelfde plek komen waar nu de schuren staan zal de impact op de omgeving beperkt zijn. Ook is gekeken om de bestaande groenstructuur, die passend is, zo veel mogelijk te behouden. Middels de aanplant van extra groen wordt voorkomen dat de te slopen stallen een 'gat' in het erf maken.

Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning met bijgebouw wordt het een passend ensemble, maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf. Daarbij wordt het erf ontsloten door de bestaande inritten op de Eikelhofweg. Er is ruimte om op het erf te keren/parkeren.

GROENSTRUCTUUR EN INRICHTING ERF:

Vanuit de landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in de dekzandruggen de volgende kenmerken te versterken:

- Rug verdichten met landschapselementen als bosjes, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen
- afwisseling van verdichte open ruimten, verrassende doorkijkjes;
- essen onbeplant omzoomd met houtwallen
- perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- wegen veelal kronkelend, zich voegend naar erven;
- erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond
- knooperven;
- erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen)
- zandwegen

De randen van het erf bestaan momenteel enkel uit lage sierbepplanting op het voorerf (zuidzijde) en enkele bomen langs de inrit van de burens aan de oostzijde. Het erf kent een relatief open uitstraling. De gebouwen zijn te zien vanuit de omgeving. Bij het transformeren naar een woonerf is er voor gekozen om aan de noordzijde als een boomgaard aan te leggen. Op het erf worden solitaire bomen en een wilde haag als afscherming aangelegd. Aan de noord-westzijde wordt deels een robuuste houtsingel aangepant. Er is bewust gekozen het erf niet geheel af te schermen. Het is passender in dit landschap om het erf een zachte overgang te geven.

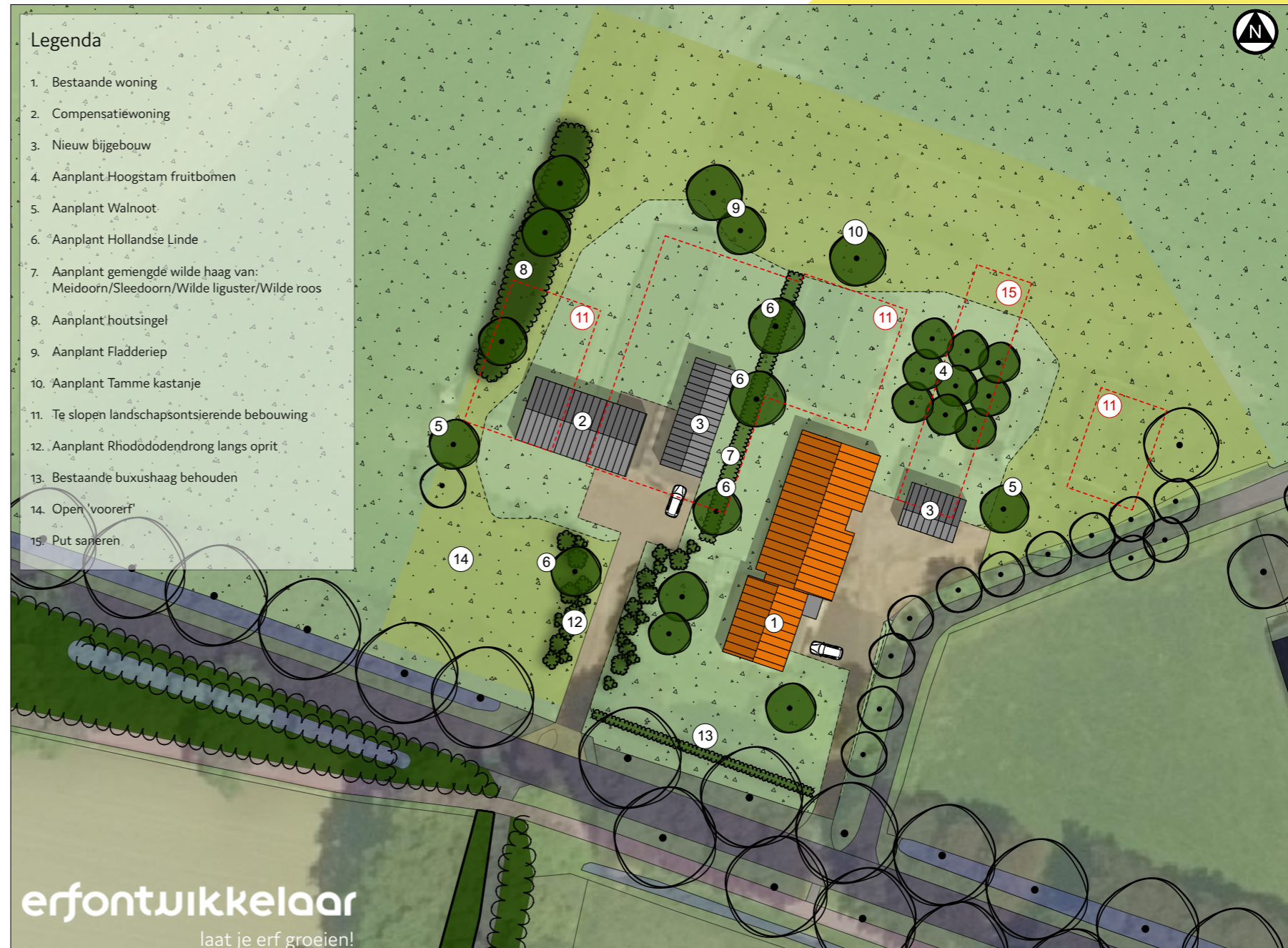
Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.



het bestaande erf



beoogde locatie compensatiewoning



erfinrichtingsplan

Na rood voor rood is het wenselijk om de hiërarchie op het erf te behouden. De boerderij is daarbij het hoofdgebouw. De compensatiewoning moet hier onderdanig aan zijn. Er is daarom gekozen om deze in een schuurarchitectuur vorm te geven. Tesaamen met de beoogde aanplant blijft het erf daarmee passen in het landelijk gebied.



beoogde schuurwoning (Marten ontwerpt)



beoogde schuurwoning (Marten ontwerpt)



3d visualisatie erf (ontwerp en visualisatie door Marten ontwerpt)



tamme kastanje



wilde haag



Rhododendron



walnoot



fruitbomen op het erf



houtsingel

erfontwikkelaar

laat je erf groeien