

Sloop- en verbouwkaart



Rijkstraatweg 5 boerderij 'De Paddenpol' slopen.



Verwijderen mestilo (links) en verbouwen ligboxenstal tot werkplaats en opslag.



Kapschuur behouden, verplaatsen en opwaarderen gevels.



Behouden melkstal (wel verwijderen voersilo!) en verbouwen tot kantoor.



Slopen oude stal (links) en boerderij (rechts).



Landschappelijke onderbouwing

Het erf aan de Rijksweg ligt aan de uiterwaarden in het oeverwallenlandschap. Van oudsher is dit landschap ontstaan door een samenspel van de rivier op de lagere gronden en de mens en de hoger gelegen (zand)gronden. Hierdoor ontstond een kleinschalig en onregelmatig landschap op de oeverwallen (zie historische kaart) wat de inspiratie biedt voor het schetsontwerp.

Het plangebied ligt op de overgang van de oeverwal naar de uiterwaarden op een oude riverduin. Op de huidige locatie lag in het verleden een boerderij die in de jaren 1920 is afgebrand. De huidige boerderij is daarna opnieuw opgebouwd. Van oudsher lag de boerderij in een meer besloten en kleinschaliger gebied met perceelsrandbeplanting en een fruitgaard aan de juist open Schaasbergerenk/ Middelenk. Door agrarische activiteiten, verstedelijking en de ontwikkeling van bovenregionale infrastructuur is het van oudsher onregelmatige en kleinschalige landschap minder herkenbaar en beleefbaar geworden. Relicten van deze cultuurhistorie en het grondgebruik zijn in het plangebied nog te vinden. Dit is te zien in de oude perceling, reliëf en een duidelijke erfstructuur. Denk hierbij aan een open en representatief voorerf, meer besloten en verharding achtererf. Daarnaast zijn er nog enkele fruitbomen aanwezig en een deel van de privé tuin ten zuiden van de boerderij.

Door de voorgenomen ontwikkeling en de dijkverlegging zal het plangebied in de komende decennia ook weer ingrijpend veranderen. Uitgangspunt hierbij is om een nieuwe tijdslaag toe te voegen aan de ontwikkeling van het erf op een gebiedseigen manier.



Reliëf met herkenbaarheid van de hoge 'enk' en historische percelering ten oosten van de dijk.



Boerderij (1927), met rij fruitbomen aan de zuidzijde, tuin en haag langs de toegang als inspiratie voor ontwikkeling.



Kaart 1925: met eerste vermelding van boerderij op kaart in kleinschalig landschap.



Gewenst toekomstbeeld oeverwallen (LOP Salland).



Structuurvisie voor Prachtige IJsselzone plangebied op de oeverwal.

Vanuit relevant ruimtelijk beleid zijn er kansen en randvoorwaarden waarmee in het schetsontwerp rekening wordt gehouden en op wordt voortgebouwd. De belangrijkste punten zijn hierna beknopt weergegeven. Op historische kaarten is dit reliëf en de oude/cultuurhistorische landschaplijnen te zien die inspiratie zijn voor de inrichting van het nieuwe erf in het schetsontwerp.

Structuurvisie - Prachtige IJsselzone: Ontwikkelingen

- Duurzaamheid, ruimtelijke- en sociale kwaliteit (landschap en (cultureel) erfgoed).
- Leefkwaliteit dorpen en buurtschappen (voorzieningen, wonen, werken en bedrijvigheid).
- Vrijtijdsconomie als verbinder (recreatie, (cultuur)toerisme en routenetwerken).
- Dynamiek van het landschap (landbouw, landgoederen, natuur, ecologie, water en waterveiligheid).

Visie

1. 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
2. Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit
3. Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling
4. Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten.
5. Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie
6. Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

LOP Salland - Landschappelijke karakteristiek om rekening mee te houden:

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









Schetsontwerp groen erf tussen dijk en Rijksweg

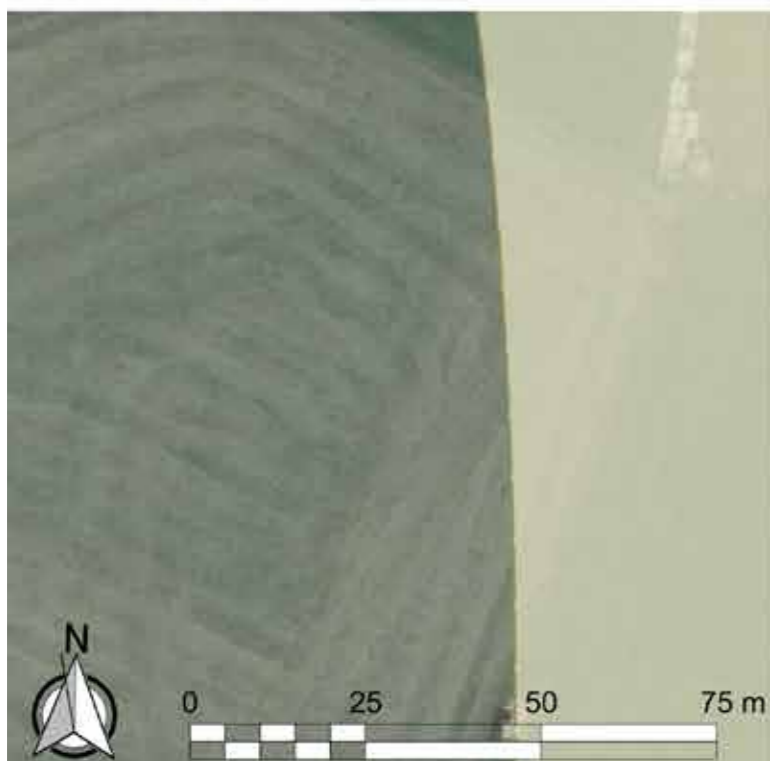
-  Bestaand: bebouwing, bomen en (voor)tuinen
-  Nieuwe bebouwing met nokrichting + zonnepanelen
-  Rij erfbomen (populier): op cultuurhistorische grens
-  Erfbomen: overgang voor/achtererf
-  (wind)singel met dicht gemengd inheems struweel (10 m breedte)
-  Erfbeplanting: gemengde hoogstamfruitgaard op voorerf
-  Nieuwe hagen beuk/liguster (1,2 m hoogte): representatief voorerf
-  Verharding (bestaand + nieuw): rond bebouwing
-  Indicatief: nieuwe dijk na verlegging landinwaarts



Voortbouwend op de historie van de plek en gebiedskenmerken worden de historische landschapslijnen aangegrepen om, na sloop van landschapsontsierende bebouwing, een forse kwaliteitsimpuls aan het erf te geven. Er ontstaat een groen erf in de bocht van de Rijksweg met ruimte voor (bedrijfs)activiteiten. Het erf krijgt een sterkere binding met de dijk, de oeverwal wordt kleinschaliger en de beleving van de Schaasbergerenk wordt versterkt. De nieuwe woning ligt op de overgang van voor- naar het achtererf op enige afstand van de weg en werkplaats i.v.m. geluidsnormen.

Bepantingsplan

-  Fs = Beuk (haagvorm)
-  Fs = Beuk (haagvorm bestaand)
-  Lv = Liguster (haagvorm)
-  Pn = Zwarte populier
-  Sa = Wilde lijsterbes
-  Pp = Gewone vogelkers
-  Ag = Zwarte els knotvorm
-  Bp = Bosplantsoen
- Kg = Kruidenrijk grasland
- Hb = Hoogstamboomgaard
- Best. = bestaande bomen behouden



Bepantingslijst

Aanduiding	Type begroeiing	Soorten	Percentage/aantal	Totale oppervlak	plantafstand	Plantmaat	plantverband
	Bomen	Wetenschappelijke naam					
Pn	Zwarte populier	Populus nigra	26 stuks	nvt	Divers	10-12 2XV	rij
Ag	Zwarte els - knotvorm	Alnus glutinosa - knotvorm	12 stuks	nvt	Divers	10-12 2XV	rij
Pp	Gewone vogelkers	Prunus padus	11 stuks	nvt	Divers	10-12 2XV	rij
Sa	Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	4 stuks	nvt	Divers	10-12 2XV	rij
Hb *	hoogstamboomgaard	voorzijde erf	totaal 20				
	Appel - Malus domestica	'Ananas Reinette'	2 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
		Glorie van Holland	2 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
		Lane's Prince Albert	2 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
		Notarisappel	2 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
		Goudreinette	2 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
		Zoete Bellefleur	2 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
	Pruim - Prunus domestica	Opal	4 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
		(Reine) Victoria	4 stuks	nvt	ca.8 meter	10-12 2XV	
	* onderbegroeiing van kruidenrijk grasland, ecologisch beheerd (gefaseerd maaibeheer of beweiding)						
	Haag						Stuks
Lv	Liguster	Liguster vulgare	2.210	100 m1	10 st. / m1	60 - 80	Driehoeksverband, dubbel rij
Fs	Beukenhaag nieuw	Fagus sylvatica	2.208	255 m1	6 st. / m1	60 - 80	Driehoeksverband, dubbel rij
Bp	Bosplantsoen / struweel 10 m breed	(Landschappelijke inpassing rand erf)		ca. 4.700 m2			Stuks
	Hazelaar	Corylus avellana	20%		1 st. / m2	80-100	H.o.h. 1.00 x1.00m
	Vuilboom	Frangula alnus	20%		1 st. / m2	80-100	H.o.h. 1.00 x1.00m
	Gewone vlier	Sambucus nigra	10%		1 st. / m2	80-100	H.o.h. 1.00 x1.00m
	Scherpe hulst	Ilex aquifolium	20%		1 st. / m2	80-100	H.o.h. 1.00 x1.00m
	Gelderse roos	Viburnum opulus	20%		1 st. / m2	80-100	H.o.h. 1.00 x1.00m
	Hondsroos	Rosa canina	10%		1 st. / m2	80-100	H.o.h. 1.00 x1.00m
							groepsgewijze menging in groepen van 3 of 5 stuks