

Toelichting erf- en landschapsplan transformatie Steunenbergerweg 6 Olst



Schalkhaar, 13 maart 2023

Opdrachtgever:
Q&Q Worxx B.V.
Hans Peters en Joost Wopereis
p.a. Elterse Hof 14
6721 ZZ Bennekom

Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiël: 06-51346628

Het oude erf aan de Steunenbergerweg 6 te Olst krijgt een toekomst. Het voormalige agrarische erf wordt een woonerf met 7 wooneenheden. De karakteristieke boerderij, een fraaie IJssel hoeve, blijft behouden. De IJssel hoeve wordt gesplitst in drie wooneenheden. Door sloop van landschapontsierende schuren mogen vier woningen worden toegevoegd. Voor de nieuwe situatie is een erf- en landschapsplan en beeldkwaliteitsplan gemaakt. Beide plannen zijn de uitgangspunten voor herstel, behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van een fijne landschappelijke woonplek.

Bestemmingsplan

De gemeente heeft ingestemd, datum 20 september 2022, om op basis van het beeldkwaliteitsplan van het gehele erf de boerderij te splitsen in drie wooneenheden. Voor deze ontwikkeling is een herziening nodig van het bestemmingsplan. Om de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en het erf- en landschapsplan goed te borgen maken de plannen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Landschap

Het erf ligt in een waardevol kampenlandschap. Het kampenlandschap is dooraderd met sloten (beekdalen). Het landschap bestaat uit weiland, bospercelen en houtwallen. In de weidegebieden liggen verspreid boerenhoeven die het meest zijn ontstaan omstreeks 1880-1920. De boerderijen die later zijn ontstaan liggen langs de wegen.

Het erf, genaamd "Stunnenberg" is ontstaan omstreeks 1920

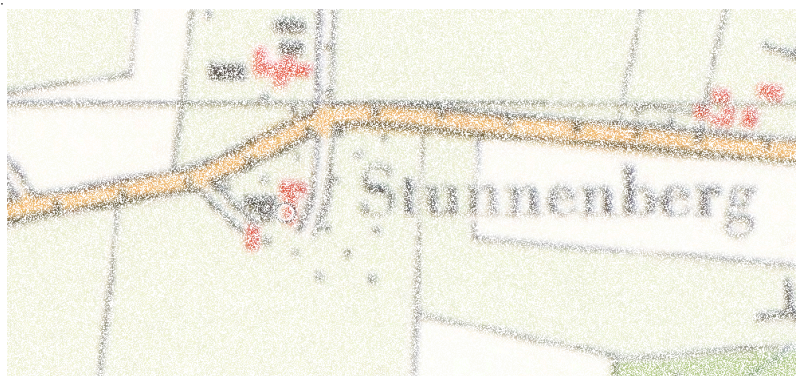


Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1920

In de periode 1930- 1960 waren rondom boerenerven in Gemeente Olst-Wijhe veel hoogstam fruitbomengaarden. Op de Topografische kaart van omstreeks 1950 is goed te zien dat rondom het erf "Stunnenberg" hoogstam fruitbomen aanwezig waren.



Uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling zijn gebaseerd op het behouden en verstrekken van de kenmerken uit historie en ontwikkeling van het erf.

Belangrijk is dat het erf gekoppeld wordt aan het omringende landschap. Het erf- en landschapsplan is gebaseerd op landschappelijke opgaven/invulling:

- openheid en transparantie weidelandschap;
- houtwallen en erfbosjes;
- beplanting langs kavelgrenzen, meestal eikenbomen;
- fruitbomen rondom het erf.

Landschappelijke inpassing

Het voorerf

De oude fraai gelegen kenmerkende T-boerderij blijft behouden en wordt hersteld en gesplitst in twee wooneenheden. De naastgelegen schuur wordt herbouwd. Aan de voorzijde staan fruitbomen, deze blijven behouden. Enkele solitaire sierheesters/bomen blijven behouden. Om de herkenbaarheid te versterken wordt het tuingedeelte omhaagd door een klassieke beukenhaag. De oude boerderij is een fraaie IJsselhoeve. Om de statigheid te versterken is aan de voorzijde een Rood bladige beuk, *Fagus sylvatica* 'Atropurpurea' gesitueerd.

Aan de westzijde van woning 3 staat een beschermwaardige eikenboom. Het bijgebouw en de verhardingen zijn zodanig gesitueerd dat deze boom goed is ingepast en beschermd wordt.

Links en rechts van de boerderij liggen percelen agrarische grond met landschappelijke openheid. In de beide percelen zijn enkele fruitbomen gesitueerd. De gemeenschappelijke parkeerplaats wordt ingepast met enkele struikenbosjes en een nieuwe extra erfboom.

Het achtererf

Op het achtererf zijn twee woongebouwen gesitueerd. Deze zijn zodanig gesitueerd dat het zicht van en op de achtergevels van de boerderij en schuur voor eenieder zeer fraai wordt. Er zijn op het binnenerf twee solitaire bomen gesitueerd. De openheid en transparantie wordt geborgd door situering van de heggen, de verhardingen en gras. Deze invulling van het binnenerf is belangrijk voor alle bewoners. De openheid/beleving en transparantie van het gehele erf is weergegeven met zichtlijnen op het erf en landschapsplan. Om deze redenen zijn de parkeerplekken voor de woningen dan wel als carport bij of parkeerplek tussen de woningen gesitueerd en niet op het binnenerf zelf.

De buitenzijde van het achtererf

Het wonen richt zicht op het landschap. Aan de landschapszijden zijn de zitplekken/terrassen. De beschikbare ruimte om een eigen invulling te geven is het gebied met bestemming 'Wonen'. De begrenzing zijn aangegeven in het erf- en landschapsplan en het bestemmingsplan. De overige ruimte op de kavels heeft 'Agrarische' bestemming. Deze bestemming is bestemd voor teelt van gewassen en passende landschapselementen. Op basis van deze bestemming is het erf- en landschapsplan gemaakt. De landschappelijke inpassing met bomen, fruitbomen, heggen, gras en erfbosjes staan weergegeven op het erf- en landschapsplan. Deze inpassing borgt de landschappelijke inpassing en de landschappelijke (woon) kwaliteit van het gehele erf. Deze beplanting en de situering is geen vrije keus. Om goed aan te sluiten bij de omgeving bestaat de landschappelijke beplanting uit inheemse soorten.

Erfbosjes hebben landschappelijk en ecologisch een belangrijke functie. Ze zijn tevens van belang voor vleermuizen om zich te oriënteren en als verbindingzone voor vlinders en allerlei zoogdieren. Bovendien bieden ze vogels en kleine zoogdieren nestgelegenheid en voedsel. De zonkant van het bosje is interessant voor insecten, amfibieën en reptielen, de schaduwkant voor varens en mossen..



Beplanting op de kavelgrenzen

Het landschapsplan voorziet in een adequate landschappelijke inpassing door aanplant van struweel heggen en of aanleg van een weilandraster.

Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken, die vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsroos.



Vrije keus

De toekomstige bewoners kunnen de agrarisch grond verder invullen met bij de bestemming passend gebruik. Om de reikwijdte van 'passend' gebruik aan te geven zijn hieronder voorbeelden beschreven die zonder een aanlegvergunning kunnen worden gedaan:

- telen van groente, groentetuin;
- telen van kleinfruit;
- weilandje voor (klein)vee;
- extensief te beheren gras, bloemrijk gras;
- kavelgrens sloten, wadi's, waterinfiltratie;
- toevoegen van en enkele inheemse bomen;
- steilranden;

- akkerranden;
- extensieve bloemrijk grasland.



Indien er andere dan bovengenoemde voorbeelden gewenst worden in de agrarische bestemde grond is meestal een aanlegvergunning noodzakelijk.

Om verrommeling en overlast te voorkomen wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan op te nemen dat paardenbakken/rijbakken niet zijn toegestaan.

Belangrijk is om 'vertuining' van de agrarische bestemde gronden te voorkomen en de natuur en natuurontwikkeling voorrang te geven. Ook is aandacht voor nest- en foerageergelegenheid voor erfvogels en erfbeesten is zeer gewenst.

Een vogelvriendelijke invulling van de 'nieuwe' boerenerven waarop de Rood voor Rood-regeling van toepassing is, is belangrijk. Het betreft veelal simpele, goedkope en praktische oplossingen. Veel vogelsoorten kunnen zeer effectief worden geholpen door het ophangen van nestkasten. Ook aanplant van (fruit) bomen, heggen en hagen bevorderen de kwaliteit van het leefgebied voor vogels op boerenerven. Hiermee wordt voorkomen dat leef- en broedgelegenheid definitief verloren gaat.



Ontsluiten en parkeren

De ontsluiting van het erf met twee in-/uitritten wordt niet gewijzigd. In de nieuwe situatie is het oostelijk gelegen in-/uitrit voor de kavels 1 en 2 en de andere in-/uitrit voor de overige kavels. De twee nieuwe woongebouwen op het achtererf zijn zodanig gesitueerd dat het parkeren op het binnenerf plaats vindt en niet op de landschapszijde. Bij de westelijke in-/uitrit is een gezamenlijke parkeerplaats met vijf parkeerplekken gesitueerd voor bezoekers. De parkeerplaats is voorzien van halfverharding. Bij elke woning is ruimte voor minimaal twee parkeerplekken.

Waterinfiltratie

Het hemelwater van de daken en verharde oppervlakte wordt al eeuwen lang gedaan met aanleg van sloten. Aan de westzijde wordt een infiltratie sloot aangelegd. Ook is het mogelijk het water te laten infiltreren in te creëren wadi's of de nieuwe erfbosjes op eigen terrein. Zie erf- en landschapsplan.