



Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Landschappelijk inpassingsplan



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Opdrachtgever:

Naam: M. Donkers
Adres: Eikelhofweg 5
Postcode: 8121 CV
Plaats: Olst-Boskamp

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Onze vestigingen
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 203437
Datum: 27 februari 2024
Projectleider: ME
Opgesteld: DB/EK
Status: Definitief
Versie: 6

© 2024 Eelerwoude

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.

Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Locatie

Aan de dorpsrand ten zuiden van Boskamp ligt een erf met daarop een woonhuis en een schuur. Verder bestaat het perceel uit agrarische grond waar voorheen paarden graasden. Het perceel ligt ingesloten door bebouwing ten noorden en het tuinbouwbedrijf ten zuiden. Het perceel ligt aan de Eikelhofweg en vormt visueel de dorpsentree. Het perceel met kavelnummer OLSOO-E-3833 heeft een oppervlak van circa 3100 m².

Nieuwe invulling perceel

Familie Donkers is voornemens om op de desbetreffende kavel drie woningen te realiseren. Hiervoor worden de huidige schuur gesloopt. Het huidige woonhuis wordt verbouwd of herbouwd met dezelfde maten. De andere twee woningen vormen een schuurwoning met inpandig bijgebouw. De gevelgrenzen van alle nieuwe woningen liggen op minimaal 30 meter afstand van de zuidelijke kadastrale grens (de kadastrale grens met de kwekerij/groothandel in planten).

De nieuw te realiseren schuurwoning sluit aan op het historische straatbeeld en erfindeling. De kavels krijgen een landschappelijk inrichting welke aansluit bij de bestaande beplanting, landschappelijke karakteristieken en de visie en ambities van de gemeente en provincie.



Kerkdorp Boskamp.



Plangebied Eikelhofweg 5.



Plangebied met kadastrale grenzen Eikelhofweg 5.



Zicht vanaf plangebied op huidig woonhuis en Eikelhofweg.



Zicht op plangebied richting Eikelhofweg.



Achterzijde van het plangebied, zicht richting Wethouder W.A. Boerkampweg.

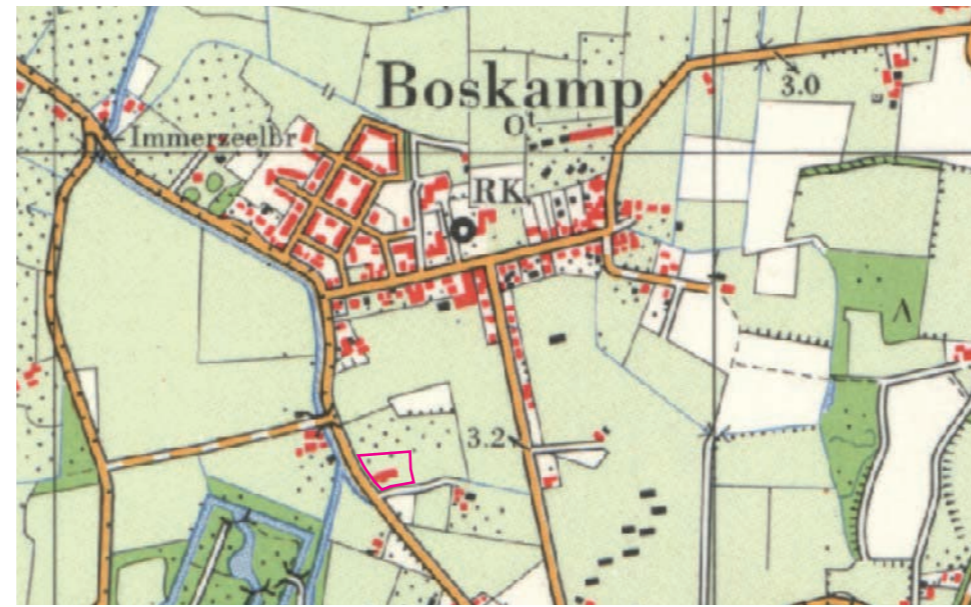


Zicht vanaf Eikelhofweg richting het plangebied.

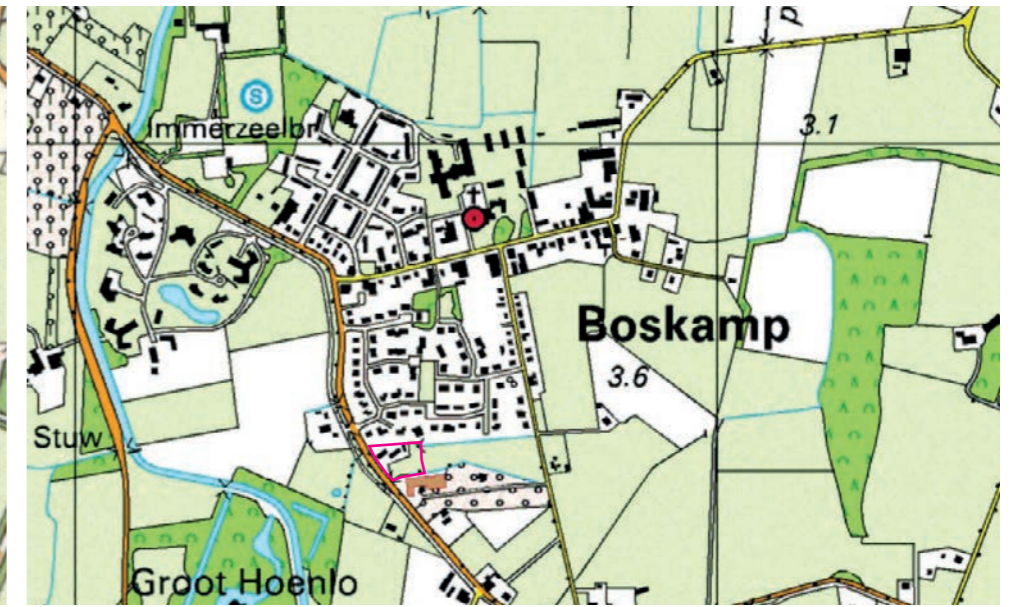
Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Landschapsanalyse

Boskamp ligt ten oosten van Olst, omringd door een veelzijdig landschap. Boskamp zelf is ontstaan op een stuk bosontginning. Na de ontginning bouwde men er een kasteel met kerk, welke nu de kern van Boskamp vormen. Hier vandaan is Boskamp verder uitgegroeid tot kerkdorp. De wegen Boskamp en Wethouder W.A. Boerkampweg vormen van oudsher de dragers van de dorpsstructuur. Nieuwe woningen vestigden zich aan deze twee wegen waarna later ten noorden van de Boskamp het dorp verder werd uitgebreid met kleine wijk structuren (historische kaart 1950). Na circa 1985 wordt ook ten zuidwesten het dorp verder uitgebouwd (historische kaart 2000).



Historische kaart 1950



Historische kaart 2000

Boskamp ligt op het dekzand, de hoger gelegen zandgronden. Ten westen grenst het rivierengebied van de IJssel met de oeverwallen. Aan de oostzijde liggen de lager gelegen beekdalen (zie hoogtekaart). De zandgronden zijn hoog en droog, een ideale plek om te huisvesten.

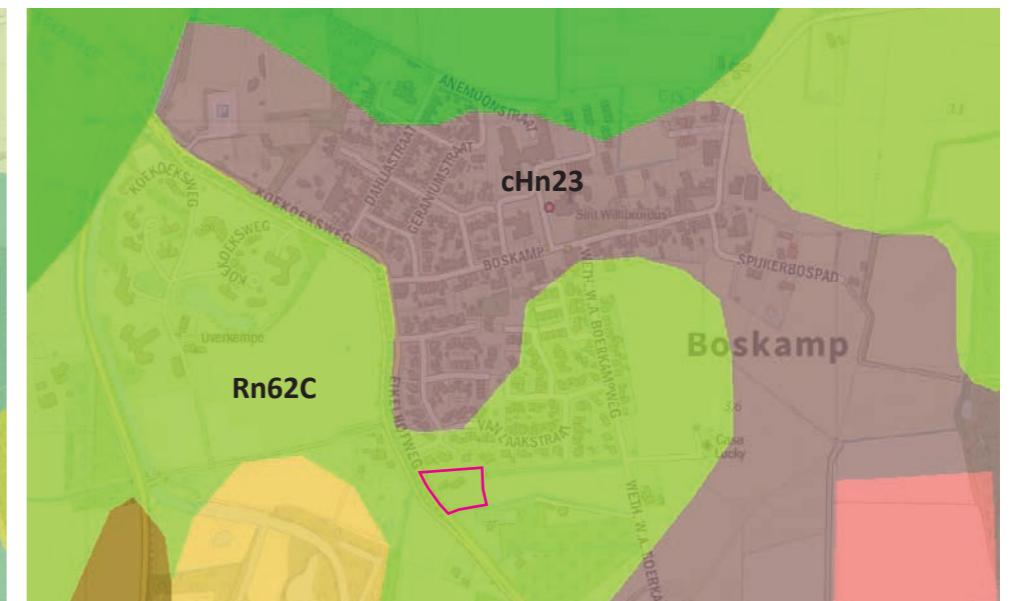
De dekzandruggen zorgen voor een wisselend landschapsbeeld. Kleine bospartijen, lange wegen met beplanting aan beide zijdes, landgoederen met lange zichtlijnen en (boeren)erven verspreid door het landschap. De wegen volgen de glooiingen van het landschap wat zorgt voor organische vormen.

De Eikelhofweg, welke in noordelijke richting verder uitloopt in de Koekoeksweg, vormt de oost/west verbinding tussen Olst en buurschap Eikelhof, met Boskamp middenin. De Eikelhofweg betreft een weg met karakteristieke laanbeplanting van beuken.

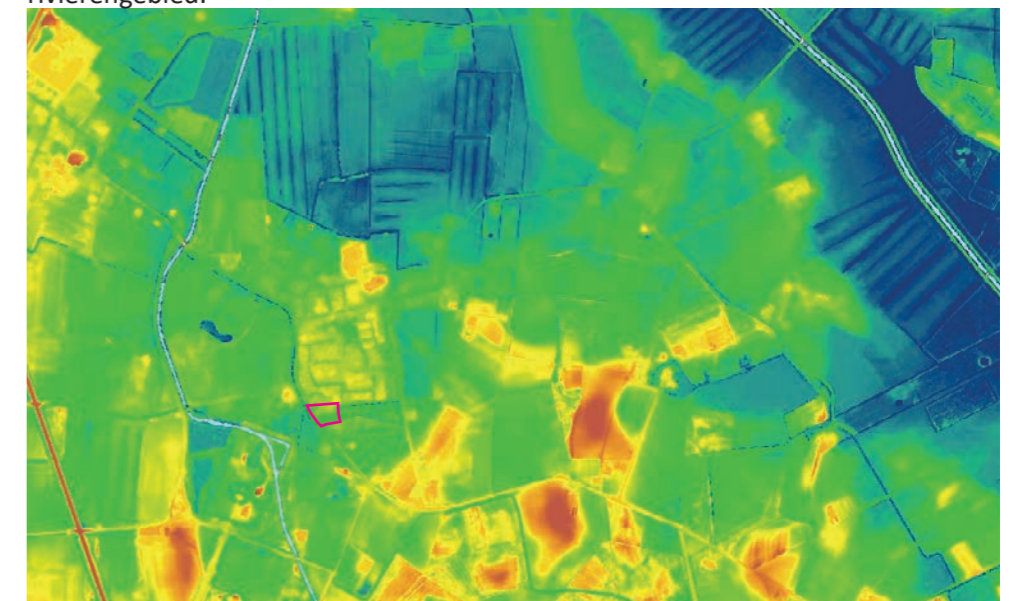
Het erf aan de Eikelhofweg 5 vormt visueel de entree van Boskamp, maar andersom ook de entree van het buitengebied. Hierdoor vormt het erf een overgang tussen de twee gebieden. Met de erfontwikkeling wordt qua oriëntatie niet gekeken naar de naastliggende wijk. De wijk heeft een eigen oriëntatie welke een duidelijke scheidingslijn heeft. Het erf richt zich volledig om de Eikelhofweg en het gebied daaromheen.



Geomorfologische kaart



Bodemkaart, Boskamp op de wat hoger gelegen zandgronden, omringd door het rivierengebied.



Hoogtekaart

Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Beleidsanalyse

De ontwikkeling van de twee nieuwe woningen in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, middels landschappelijke inpassing, sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel, het Landschapsontwikkelingsplan Salland en de Structuurvisie Olst-Wijhe

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 o.a. de ‘natuurlijke laag’ en de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’ onderscheiden.

Natuurlijke laag | Ambitie dekzandvlakte en ruggen:

“Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.”

Laag van het agrarisch cultuurlandschap | Ambitie oude hoevenlandschap:

“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 landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid”.

Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Landschapsonwikkelingsplan Salland (2008)

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap met als deelgebied de dekzandruggen. Door de reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat er een gevarieerd landschapsbeeld van besloten en een half open landschap.

Landgoederen zijn veel aanwezig in dit landschapstype.

De buitenplaatsen vormen een karakteristiek beeld.

Voornamelijk bij landgoederen is het verschil in de hogere en lagere delen in het landschap goed waar te nemen.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieke door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

Landschappelijke karakteristiek:

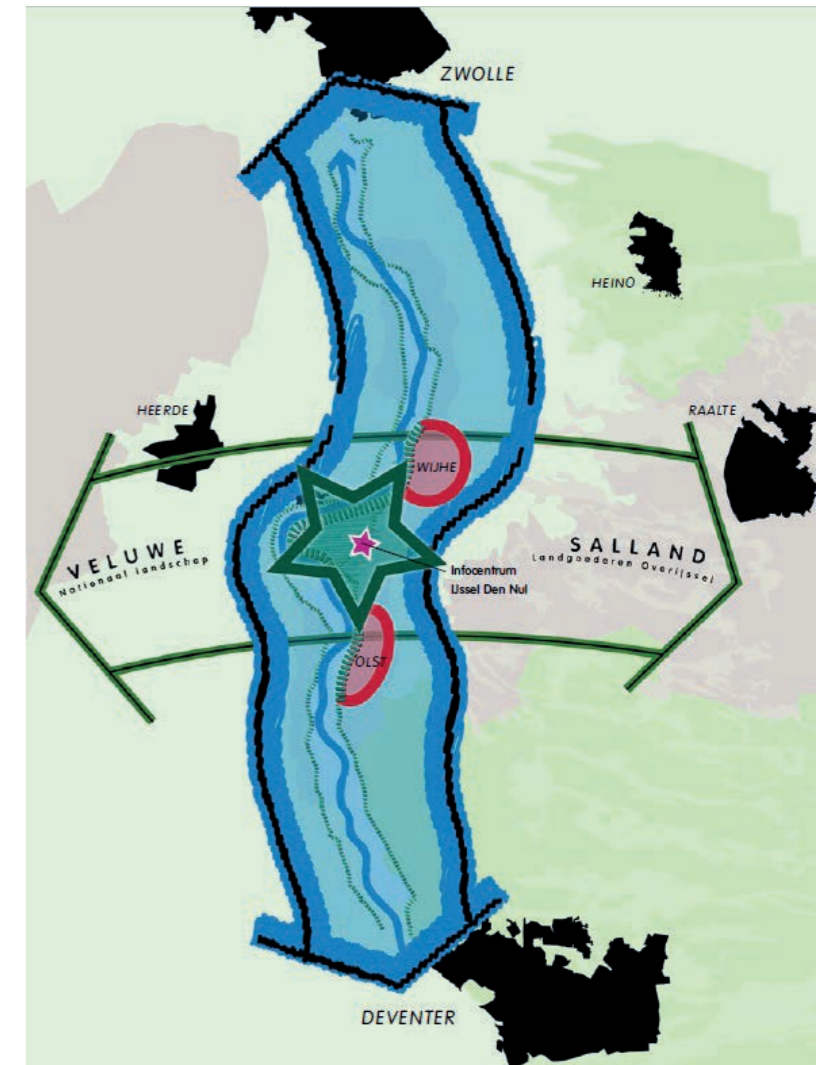
- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk).
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes, verrassende doorkijkjes.
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het open karakter.
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf.
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren.
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groen achtergrond.
- Knooperven
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond.
- Zandwegen
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen.
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

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.
- 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.



Bron: Structuurvisie Olst-Wijhe (2017) IJsselfront



Bron: LOP Salland(2008) - Gewenst toekomstbeeld dekzandruggen.

Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Te slopen en nieuw te bouwen gebouwen.
Om de voorgenomen erfontwikkeling te kunnen realiseren wordt de huidige schuur gesloopt. Dit geeft de mogelijkheid om het erf opnieuw in te delen, met een goede oriëntatie van gebouwen, passend bij de omgeving en het landschap.

Op de situatieschets is een duidelijk overzicht zichtbaar waarbij de te slopen en nieuwe te bouwen gebouwen op staan weergegeven. Ook de omlijning van het plangebied is weergegeven en de 30 meter grens die de afstand tot de kavelsgrens ten zuiden weergeeft.



Situatieschets



Huidig woonhuis.



Te slopen schuur.

Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Inrichtingsplan

Het erf aan de Eikelhofweg 5 vormt visueel gezien de entree van het dorp Boskamp, maar via de andere zijde geeft het ook de overgang weer tussen het dorp en het begin van het buitengebied.

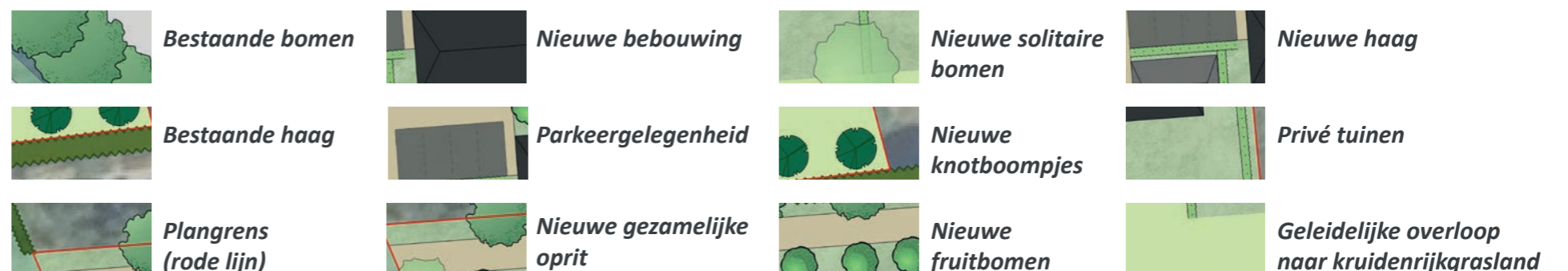
Aan de voorzijde van het erf en vanaf het straatbeeld zijn de veranderingen op het erf nauwelijks zichtbaar. De nieuwe wooneenheid wordt op het achtererf gerealiseerd. Door het slopen van de huidige schuur is het mogelijk om het achtererf een nieuwe invulling en indeling te geven. De nieuwe wooneenheid bestaat uit een schuurwoning met twee woningen inclusief inpandige bijgebouw. Via een nieuwe lange oprit is de schuurwoning te bereiken.

Op het voorerf wordt de huidige woning verbouwd of herbouwd met dezelfde contouren. Door aan de zuidzijde van beide opritten een solitaire boom aan te planten, wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de bestaande bomenrij en het dorpse karakter.

Middels landschappelijke beplanting worden de drie verschillende woningen van elkaar gescheiden en heeft ieder zijn eigen tuin. De tuinen zijn georiënteerd op het zuiden en lopen over in een kruidenrijkgrasland.

Aan de randen van de bouwkavels worden enkele solitaire bomen aangeplant die de grenzen van de privé tuinen weergeven. Daarnaast worden er nog enkele fruitbomen aangeplant wat maakt dat nieuwe erf landschappelijke wordt ingepast, passend bij de bestaande structuren en karakteristieken van het landschap.

De aangrenzende weide wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel waardoor de overgang tussen het buitengebied en het dorp nog meer naar voren komt. Dichte groenstructuren worden vermeden waardoor er een luchtig ruimtelijke erf ontstaat wat in verbinding staat met zijn omgeving.



Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Uitgangspunten beplanting

- De toegevoegde beplanting is streekeigen.
- Passend in het landschap en bij een (boeren)erf.
- Waardevol voor de fauna door het bieden van bijv. nectar, stuifmeel of schuilplaatsen.
- Behouden inheemse heesters en bomen

Beplanting te behouden en te verwijderen

Behouden bestaande bomen en groenrand aan de noordzijde

Verwijderen, coniferen haag langs erfgrans, vervangen voor een inheemse haag



Op het erf groeien invasieve soorten als reuzenberenklauw en Chinese bruidsluier. Deze soorten verdringen de inheemse natuur en dienen actief bestreden te worden. Daarbij moet rekening gehouden worden dat de reuzenberenklauw irriterend sap heeft. Draag bij het bestrijden beschermende kleding en bescherm de ogen.

Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Beplantingselementen

Op het erf worden de volgende beplantingselementen toegepast:

1. Nieuwe haag voorzijde

De coniferen haag wordt vervangen voor een inheemse liguster, de hoogte wordt ca 1.20m.

2. Hoogstam fruitbomen

De nieuwe toegangsweg wordt begeleid door hoogstamfruitbomen.

3. Hagen achtererf

Hagen op het achtererf bestaan uit een menging van diverse inheemse soorten die deels wintergroen blijven. Deze hagen zorgen voor een natuurlijke afscherming en een waardevolle voedselvoorziening voor de fauna.

4. Solitaire bomen

Verspreid over het terrein wordt een viertal solitaire bomen aangeplant. De twee bomen langs de weg zijn van dezelfde soort de twee andere bomen zijn van een andere soort. Er is een keuze mogelijk. Zie plantlijst op volgende pagina.

5. Kruidenrijk grasland

De zuidzijde wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Dit heeft een grote diversiteit van kruiden met diverse bloeitijden. Dit geeft een passend en open beeld voor dit gedeelte van het terrein.

6. Knotbomenrij

Aansluitend op de erfgrans aan de zuidzijde wordt een rij met knotelzen toegepast ter versterking van de zichtlijn naar het achterliggende land en de verzachting van de bestaande haag aan deze zijde.



Erfontwikkeling Eikelhofweg 5

Sortimentslijst

Plantnaam	Plantmaat	Kwaliteit	Aantal/stuks	Percentage	Plantverband
Haag voorzijde			29 m1		
Ligustrum vulgare	wilde liguster	80-100	wortelgoed	116 stuks	driehoeksverband
Hoogstamfruitbomen keuze uit bijvoorbeeld:			aantal		
Malus domestica 'Elstar'	appel	14-16	hoogstam draadkluit	2	rij
Malus domestica 'Jonathan'	appel	14-16	hoogstam draadkluit	1	rij
Malus domestica 'Princesse Noble'	appel	14-16	hoogstam draadkluit	1	rij
Malus domestica 'Zoete Kroon'	appel	14-16	hoogstam draadkluit	1	rij
Malus domestica 'Schone van Boskoop'	appel	14-16	hoogstam draadkluit	1	rij
Hagen achtergebied, erfafscheiding			70 m1		
Acer campestre	veldesdoorn	80-100	wortelgoed	45	Groepsgewijze menging driehoeksverband
Cornus sanguinea	rode kornoelje	80-100	wortelgoed	45	
Crataegus monogyna	eenslijtige meidoorn	80-100	wortelgoed	45	
Ligustrum vulgare	wilde liguster	80-100	wortelgoed	60	
Taxus baccata	taxus	80-100	kluit	60	
Viburnum opulus	Gelderse roos	80-100	wortelgoed	45	
Solitaire boom, keuze uit:					
Carpinus betulus	haagbeuk	14-16	draadkluit	totaal 4	solitair
Juglans regia	walnoot	14-16	draadkluit		solitair
Quercus petraea	wintereik	14-16	draadkluit		solitair
Kruidenrijk grasland			1.255 m2		
Mengsel G5 bloemrijke bermen	leverancier: Cruydt Hoeck			1,2 kg	
Knotbomenrij			aantal		
Alnus glutinosa	zwarte els	10-12	kluit	7	knotvorm

n.b. wortelgoed aanschaffen en planten in de herfst en winter



Eelerwoude