

01 JUN 2011

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

HET OVERSTICHT



Gemeente Olst-Wijhe
t.a.v. de heer P. ter Horst
Postbus 16
8120 AA Olst

Zwolle, 30 mei 2011
Kenmerk: 011 1625 OST

Betreft: Koedijk 1, Wesepe, gemeente Olst-Wijhe
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer ter Horst,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Koedijk 1 te Wesepe.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

De locatie van de rijhal is landschappelijk gezien acceptabel mits het raamwerk van beplanting om de enk wordt versterkt. Wij stellen als voorwaarde de aanplant van een singel met streekeigen plantmateriaal aan de noordzijde en gedeeltelijk de oostzijde. Voor de rijhal en paardenschuur adviseren wij traditioneel materiaal gebruik in gedekte kleuren.

Wij adviseren na te gaan of herstel van de esrand aan de zuidzijde van het erf door de aanplant van streekeigen plantmateriaal mogelijk is. Beplanting geeft tevens beschutting aan de paarden. Wanneer er pleksgewijs wordt aangeplant blijven doorzichten vanuit het erf en naar het erf behouden.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 1625 OST: Koedijk 1, Wesepe, Olst Wijhe

Datum : 22 mei 2011
 Kader : uitbreiding erf met rijhal en nieuwbouw paardenschuur
 Fase : initiatieffase

Opgave

Het erf van familie Saris is gelegen aan de Koedijk1 te Wesepe. De familie is eigenaar van een paardenbedrijf en wil aan de oostzijde van de boerderij een rijhal (annex stalruimte en opslag hooi en stro) en een nieuwe paardenschuur bouwen. Het erf is gelegen aan de rand van de Weseper Enk. Twee bestaande houten schuren worden gesloopt.

Op 26 april hebben wij de locatie bezocht samen met de adviseur de heer H. Brunekreef en de heer P. Terhorst van de gemeente. De gemeente vraagt de ervenconsulent advies uit te brengen in verband met de ruimtelijke kwaliteit van de es.

Landschapsbeleid

Provincie

Omgevingsvisie

De essen (enken) dienen een beschermende status te krijgen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze in de flanken plaats te krijgen, met respect voor de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Gemeente

Landschapontwikkelingsplan(LOP)

Het erf is gelegen in het zandlandschap, dekzandvlakte. De weg- en erfbepantingen zijn belangrijke landschapselementen. De essen en kampen zijn karakteristiek, open ruimten, bol gelegen. Rondom de essen staan boerderijen in een losse setting met meerdere gebouwen. De wegen rondom de essen hebben een slingerend verloop. Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de randen van de essen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de randen van de essen ruimtelijk geaccentueerd te worden door beplanting en bebouwing (met name Rood voor Rood ontwikkelingen).

Archeologie

Ten westen van het erf is een perceel gelegen dat is aangeduid als archeologisch monument. Hierop kan niet worden gebouwd. De Enk heeft een hoge verwachtingswaarde. In overleg met de regio-archeoloog, mevrouw M. Nieuwenhuis is het volgende besproken. De rijhal wordt gefundeerd op poeren. De bouwput zal niet geheel worden ontgraven. Dit levert een relatief kleine verstoring op. Dit betekent dat er geen onderzoek uitgevoerd dient te worden.

De fundering bestaat uit een 38 stuks prefab poeren vanaf 950 mm minus peil;

De fundering bestaat verder uit betonelementen vanaf 350 mm –peil tot 250 mm+ peil

Advies

Landschap, erfensemble en erfinrichting

Huidige situatie

Het erf is gelegen aan de rand van de Weseper enk, een waardevolle landschappelijke eenheid. Het erf bestaat uit een boerderij met diverse schuren. De westzijde is ingeplant met een singel en erfbos. Aan deze zijde staat ook een monumentale rode beuk, die niet erg vitaal meer is. Aan de oostzijde grenst het erf aan de open enk. De zuidzijde, het voorerf, bestaat uit een bescheiden siertuin in combinatie met enkele vruchtbomen. Op het voorerf staat een Ginkgo.

Situatie rond 1900

In de bijgevoegde uitsnede is te zien dat het erf al lange tijd is ingebed in een kader met singelbeplanting. De randen van de enk waren destijds meer ingeplant: aan de noordzijde van het erf lag een forse aanplant. Deze aanplant was gelegen aan een wegtracé dat nu niet meer aanwezig is. Alleen het oostelijk gedeelte van dit tracé is nog zichtbaar als landweg nabij het erf 'Middendorp' (op de oude kaart 'Smeenk'). De beplanting aan de zuidzijde van de enk is geheel verdwenen.

Advies

De locatie van de uitbreiding is landschappelijk gezien acceptabel mits de landschappelijke structuur van het raamwerk van de beplanting om de enk wordt hersteld.

De uitbreiding kan worden ingepast door:

- Behoud van de bestaande singels. Vooral de noordelijke rand is waardevol. De bestaande singel aan de noordzijde verlengen tot voorbij de nieuwe rijhal. De oostzijde kan open blijven. Een aanplant met streekeigen plantmateriaal. De uitsnede van rond 1900 geeft een goede referentie van het beeld.
- Wij adviseren na te gaan of het mogelijk is de zuidzijde van de enk aan te planten met een singel of losse bomen en struiken. Wij stellen dit niet als voorwaarde. De paarden krijgen door aanplant meer beschutting en het landschappelijk raamwerk wordt hersteld. Wanneer er pleksgewijs wordt aangeplant blijven doorzichten vanuit het erf en naar het erf behouden. De uitsnede van rond 1900 geeft een goede referentie van het oorspronkelijke beeld. Op de steilrand, vermoedelijk afgevlakt, staan nog enkele struiken. Op de luchtfoto (bron: google) is dit ook zichtbaar. Wij zijn niet op de hoogte van perceelseigendommen.
- Versterking van de nutsfunctie door de aanplant van enkele hoogstam vruchtbomen op het voorerf. Op termijn de Ginkgo vervangen door knotlindes voor de gevel. Deze Ginkgo is niet streekeigen. Op het voorerf kan een haag worden aangeplant in combinatie met een hekwerk van palen met draad of een houten hekwerk. Hierbinnen ligt de (bescheiden)siertuin.
- Behoud van de beeldbepalende solitaires op het erf:
 - Aanplant van enkele eiken nabij de rijhal aan de zuidzijde.
 - Behoud van de linde bij de kleine schuur. Bij herbouw moet hiermee rekening worden gehouden.
 - Behoud van de solitaire op het zij-erf. Wij adviseren Stichting IJssellandschap de staat van de rode beuk te onderzoeken. Vermoedelijk heeft deze beuk een zwam. Het bladerdek is niet geheel gesloten.
 - Ter vervanging van de beuk nu reeds een vervangend exemplaar aanplanten op een locatie met voldoende boven en ondergrondse ruimte.

Gebouwen

De afmetingen van de rijhal zijn 20 x 40 meter. De overige 12 bij 40 meter bestaat uit een 10 tal paardenstallen en stalling voor vrachtauto en opslag voor hooi en stro. De ruimte van de rijhal is (20 x 40 meter).

Voor de nieuwe rijhal en paardenschuur adviseren wij:

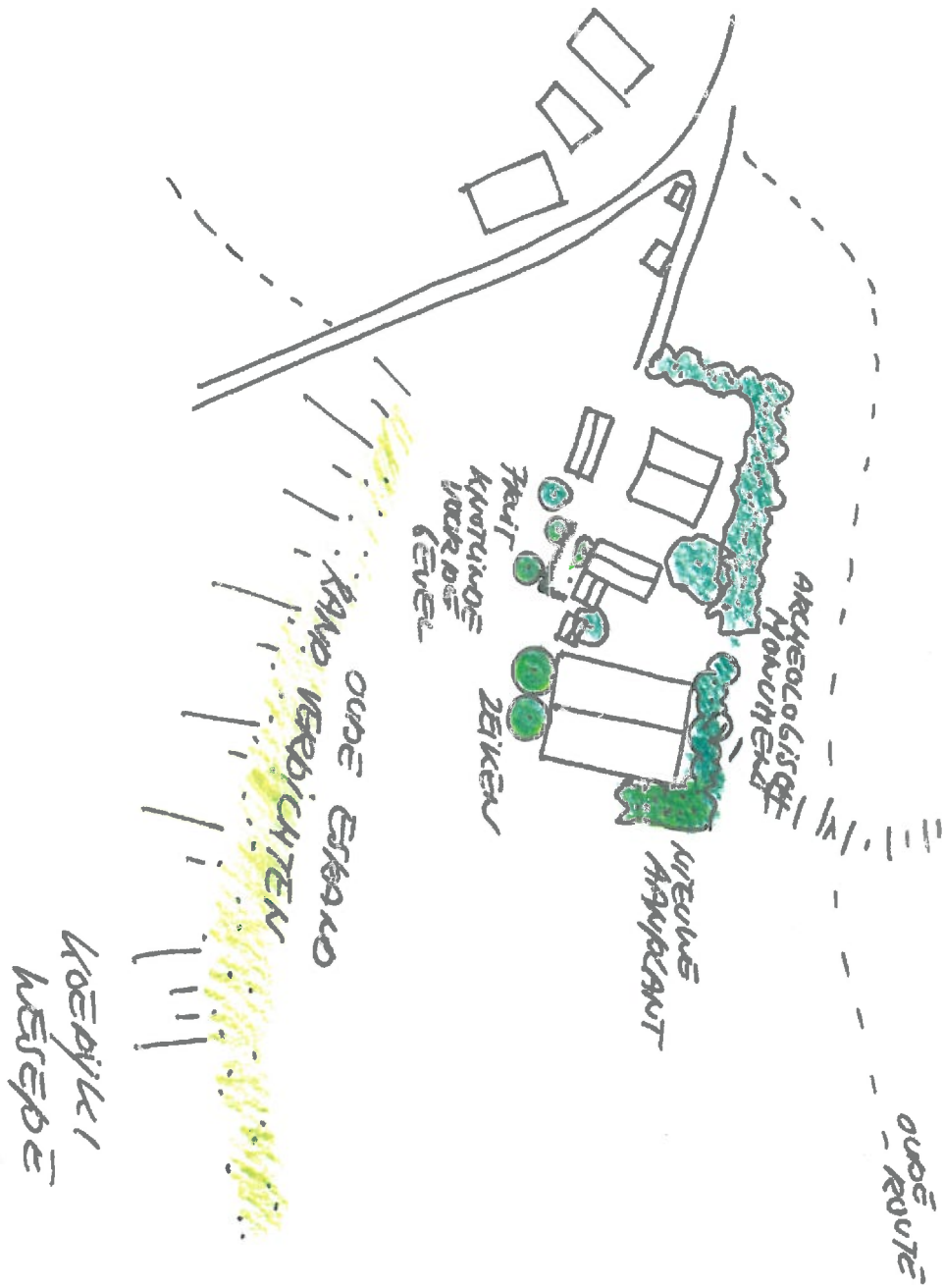
- een eenvoudige hoofdvorm met zadelpak en een overstek (kopgevel en zijden).
- Ingetogen kleurstelling en traditioneel materiaalgebruik. Bij voorkeur toepassing van hout. Stichting IJssellandschap kan hout leveren. Zwarte damwand (horizontaal) met een gemetselde plint van roodbruine baksteen is een goed alternatief. Een donker grijs dak (golfplaat).

Bovengenoemde voorwaarden komen voort uit de gebiedsgerichte criteria die in de welstandsnota zijn benoemd.

Conclusie

De locatie van de rijhal is landschappelijk gezien acceptabel mits het raamwerk van beplanting om de enk wordt versterkt. Wij stellen als voorwaarde de aanplant van een singel met streekeigen plantmateriaal aan de noordzijde en gedeeltelijk de oostzijde. Voor de rijhal en paardenschuur adviseren wij traditioneel materiaal gebruik in gedekte kleuren.

Wij adviseren na te gaan of herstel van de esrand aan de zuidzijde van het erf door de aanplant van streekeigen plantmateriaal mogelijk is. Beplanting geeft tevens beschutting aan de paarden. Wanneer er pleksgewijs wordt aangeplant blijven doorzichten vanuit het erf en naar het erf behouden.



N^o 376 *Verkend in 1882.*

ELERVELD. *Schaal van 25000¹*

