



KGO Hengforderweg - Haereweg

Inrichtingsplan & beeldkwaliteit Erve De Steege

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur



Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied



Opdrachtgever:

Stichting IJssellandschap
Projectleider R. Te Wierik
Haereweg 4
8121 PJ Olst

Opdrachtnemer Landschap:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Opdrachtnemer Architectuur:

Ziegler Branderhorst
Westersingel 22
3014 GP Rotterdam

Projectgegevens:

Projectnummer: 6816
Datum: 27 juli 2015

KGO Hengforderweg - Haereweg

Inrichtingsplan & beeldkwaliteit Erve De Steege







INHOUD

INLEIDING	7	BEELDKWALITEIT	35
1.1 Herontwikkeling op een bestaand erf	7	5.1 Ligging	41
1.2 Houd karakteristiek vast	7	5.2 Ontsluiting	41
1.3 Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk	7	5.3 Volume	43
1.4 Leeswijzer	7	5.4 Architectuurkaders	45
		5.5 Materialisatie	47
BELEIDSANALYSE	9	5.6 Kleurgebruik	47
2.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	9	BEPLANTING	53
2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	13		
2.2 Gemeentelijk beleid	13	TOETSING KGO	54
		7.1 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid	54
LANDSCHAPSANALYSE	17	7.2 Bepalen van de kwaliteitsinvestering	54
3.1 Geomorfologie en bodem	17	BESTEMMINGSPLAN	
3.2 Historische ontwikkeling	19	8.1 Herziening bestemmingsplan	58
3.3 Huidig landschap	23	8.2 Bouwvoorschriften schuurwoning	58
3.4 Algemene karakteristieken erf	24	8.3 Bouwvoorschriften schuur	58
3.5 Uitgangspunten Stichting IJssellandschap	29		
		BIJLAGEN	
ONTWERP	29	I Planologische aspecten	
4.1 Basisprincipes ontwerp	31	II Bodemkwaliteit	
4.2 Concept: cohesie in erfelementen	29	III Sloop	
4.3 Landschappelijk ontwerp	35	IV Flora- & Faunatoets	
		V Investeringsoverzicht	





1

INLEIDING

1.1 Herontwikkeling op een bestaand erf

Aan de Hengforderweg 4, ten zuiden van Olst, ligt voormalig agrarisch erf 'De Steege'. Het erf is in eigendom van Stichting IJssellandschap en ligt net buiten de begrenzing van het van rijkswegen beschermde landgoed De Haere.

Op het erf staan drie bouwvolumes. Het hoofdgebouw is de wederopbouwboerderij, daarnaast staan er twee schuren. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf staan de schuren leeg en wordt er weinig tot geen onderhoud meer gepleegd aan de schuren en het erf. Dit heeft tot een zeer verrommelde situatie geleid. Stichting IJssellandschap is sinds de beëindiging van het agrarisch bedrijf op zoek naar een nieuwe functie. Een functie die past bij de oorspronkelijke kwaliteiten van het erf, bijdraagt aan een leefbaar gebied en het beheer op zich kan nemen van het omliggend terrein. Na meerdere haalbaarheidsstudies heeft de stichting uiteindelijk gekozen voor een erf waarop de bestaande woonfunctie wordt gecombineerd met een extra woonfunctie en waarbij de bewoners van het erf ook verantwoordelijk zijn voor het landschappelijk beheer van de omliggende gronden (oppervlakte erf + omliggende gronden: 2,22 ha.).

De leegstaande, landschapontsierende schuren worden gesloopt, de kuilvoerplaten worden verwijderd en de totale oppervlakte verhard terrein wordt gereduceerd. De schuren beslaan een oppervlakte van 1.100 m² en de kuilvoerplaten hebben een oppervlakte van ca. 1.000 m². In ruil voor deze sloop en verwijdering wil de stichting graag een woningbouwkwartier realiseren binnen de kaders van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en op basis van het oude Rood voor Rood-beleid en aanvullend een kleinere oppervlakte aan beheerbeplanting realiseren. Als tegenprestatie wordt een investering in

de groene omgeving en in het erf gedaan. De nieuw te bouwen woning wordt binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. De boerderij wordt niet gesloopt en blijft bewoond door de huidige bewoners.

1.2 Houd karakteristiek vast

Het gebied de Hengforden, waarin erve 'De Steege' ligt, kenmerkt zich door losliggende agrarische erven tussen de coulissen van de omliggende landgoederen, zoals De Haere, Groot Hoenlo en Hengforden. Op deze erven is -in de loop der jaren- de woonfunctie centraal komen te staan. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat erven marginaliseren. Karakteristieke schuren met grote bouwvolumes verdwijnen langzaam in het landschap. Hierdoor verandert het landschapsbeeld, niet altijd gewenst.

Opgave voor het erf aan de Hengforderweg is het behouden van de bijzondere erfkarakteristiek die terugverwijst naar het agrarische verleden (o.a. juiste massaverhouding).

Door de sloop van de voormalige stallen, het verwijderen van de kuilvoerplaten en het minimaliseren van de erfverharding ontstaat de mogelijkheid om het erf te herbestemmen met respect voor de cultuurhistorie van het gebied. Het behouden van de juiste massaverhouding is daarbij een zeer belangrijk aandachtspunt (het moet de karakteristiek van een agrarisch erf behouden). De naoorlogse stallen, behorende bij de boerderij, genieten geen bescherming. Door de schuren te vervangen voor een woning kan en moet het erfensemble behouden blijven, terwijl de ruimtelijke kwaliteit van het erf per saldo verbeterd.

Afbeelding 3. Erve De Steege: op de luchtfoto. Grote dakvlakken worden gevormd door de wederopbouw schuren en de hoofdboerderij

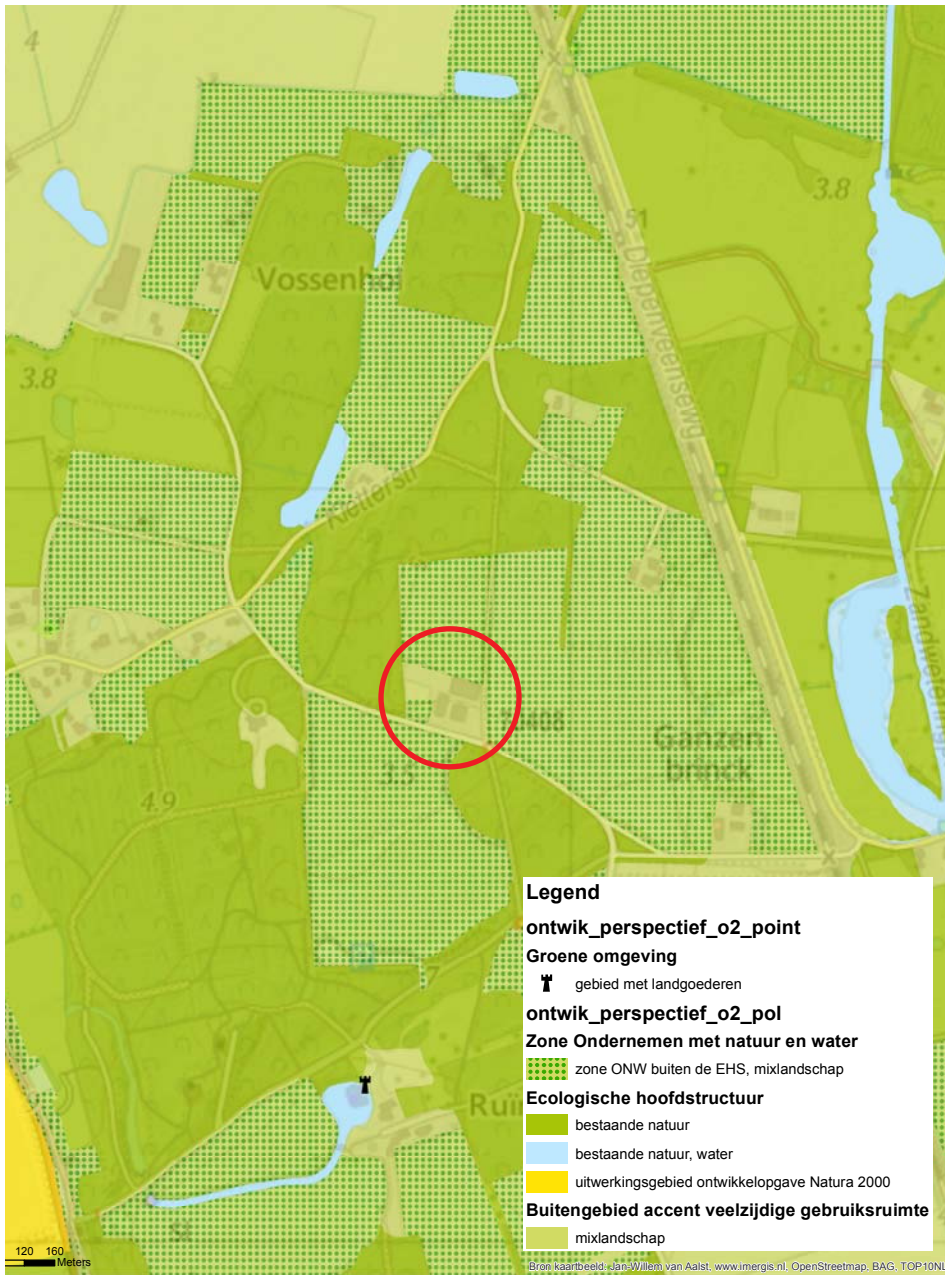
1.3 Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van gemeente Olst-Wijhe. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

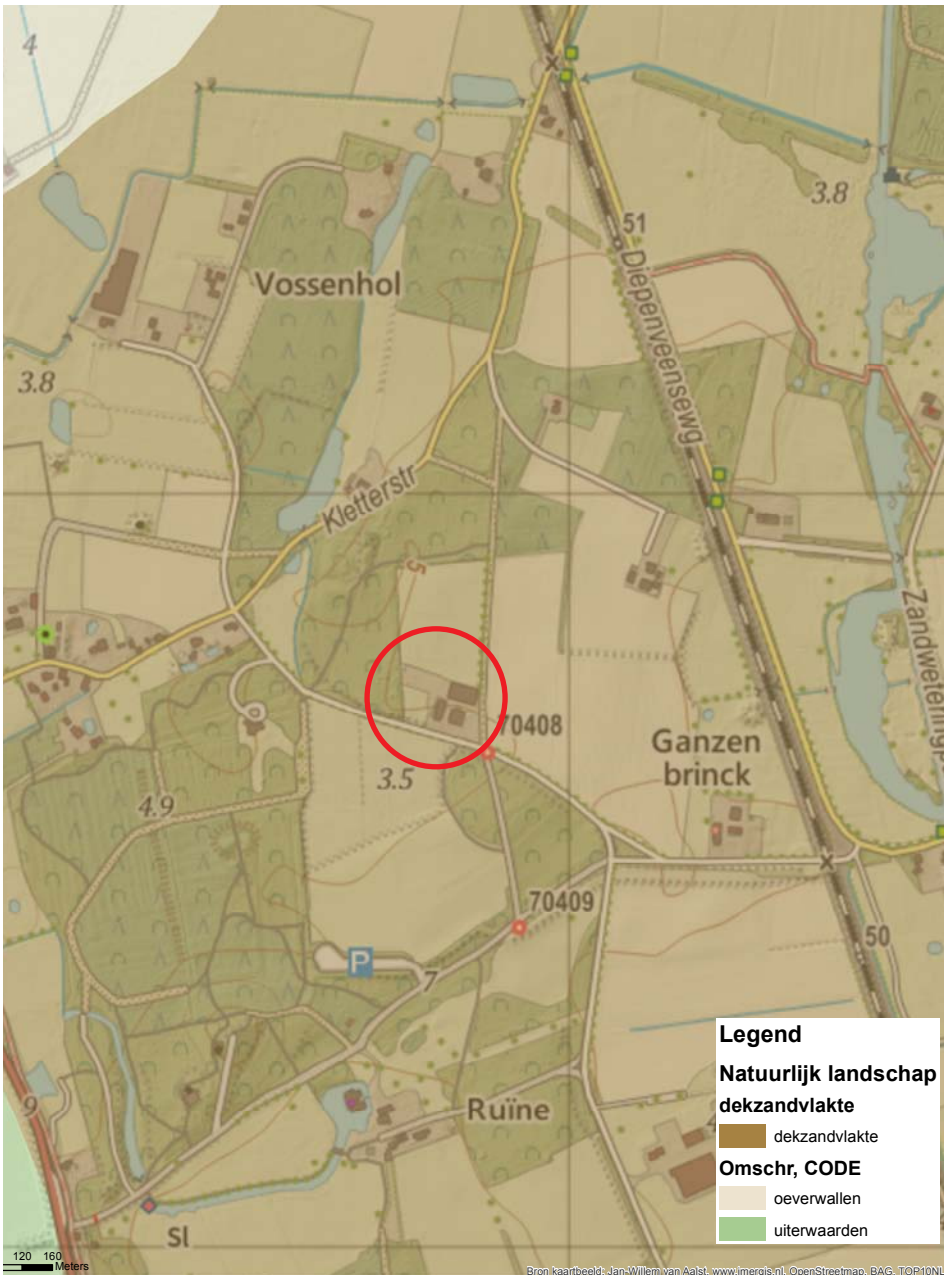
1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing staan de planologische randvoorwaarden in hoofdstuk 2 benoemd. In hoofdstuk 3 staan de landschappelijke uitgangspunten. In hoofdstuk 4 staat het erfontwerp en de landschappelijke tegenprestatie toegelicht. In hoofdstuk 5 staat de nagestreefde beeldkwaliteit voor zowel het landschap als de bebouwing beschreven. De specifieke beplanting komt aan bod in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 staat een toetsing op het KGO-beleid. In de bijlage staan enkele onderwerpen verder uitgewerkt:

- Planologische aspecten;
- Uitwerking woning;
- Investeringsoverzicht.



Afbeelding 4. Omgevingsvisie: voor het erf De Steege geldt ontwikkelingsperspectief Ondernemen Natuur en Water



Afbeelding 5. Omgevingsvisie: In de natuurlijke laag ligt het erf in een dekzandgebied



In dit hoofdstuk zijn de beleidspassages die van belang zijn voor de ontwikkeling van het erf aan de Hengforderweg opgenomen. Onder iedere passage zijn de randvoorwaarden voor het ontwerp benoemd.

2.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie benoemt een ontwikkelperspectief voor de projectlocatie. Daarnaast gaat zij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.

2.1.1 Ontwikkelingsperspectief

De projectlocatie ligt in de zone met ontwikkelingsperspectief ‘Ondernemen met natuur en water’. Deze zone bestaat uit gebieden die buiten de EHS vallen, maar toch een bijdrage kunnen leveren aan een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden, de verbetering van de waterkwaliteit en de versterking van het landschap. Tevens wordt de regionale economie versterkt door het ondernemen. Centraal hierin staat de landbouw. Door deze brede ambities voor

het gebied is er veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij staat wel voorop dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geborgd blijft. In tegenstelling tot andere gebieden in de groene omgeving ligt hier de nadruk sterker op de ‘kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’.

Randvoorwaarden vanuit het ontwikkelingsperspectief:

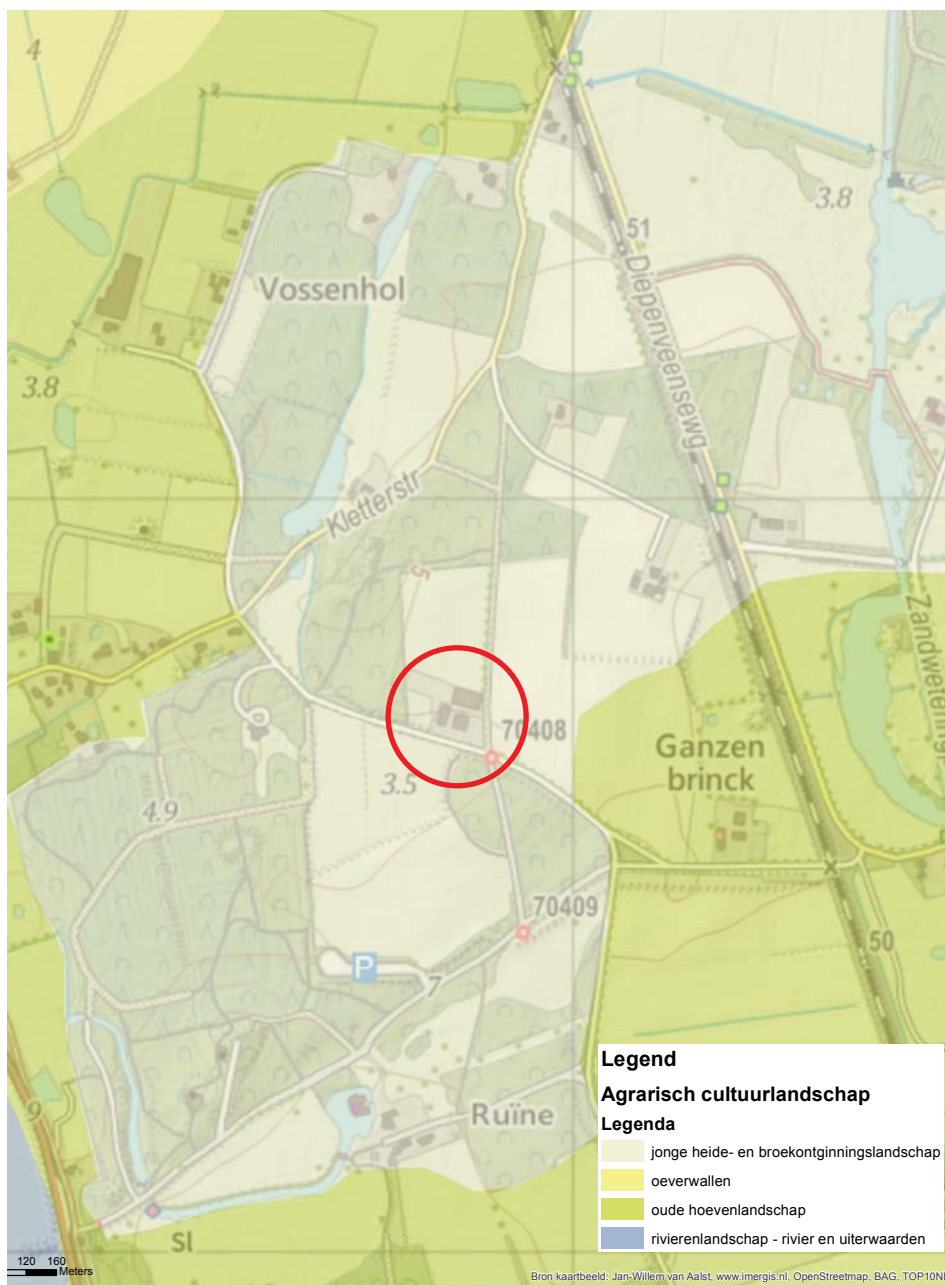
- De kwaliteitsinvesteringen vanuit het KGO zullen gericht zijn op de vitaliteit en samenhangend stelsel van natuurgebieden, versterking van het landschap.

2.1.2 Natuurlijke laag

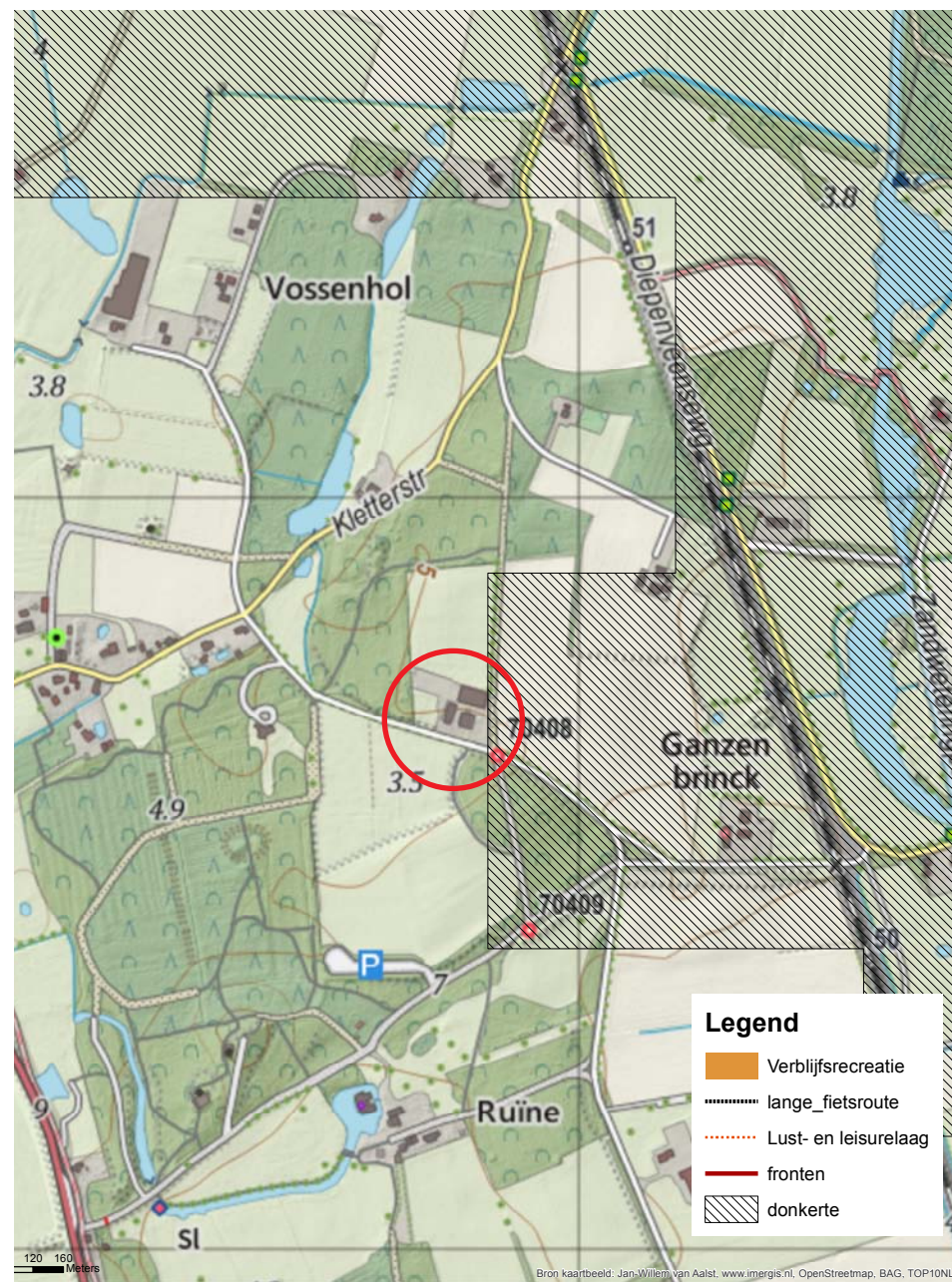
De eerste laag, oftewel de natuurlijke laag, is ontstaan doordat abiotische processen zoals de ijs- en windstromen, evenals biotische processen als de vestiging van plant en diersoorten, inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. De ontwikkellocatie ligt op een dekzandvlakte. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en het bijbehorende hoogteverschil is kenmerkend voor de dekzandvlaktes in Overijssel.

Randvoorwaarden vanuit de natuurlijke laag:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en sterker beleefbaar te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



Afbeelding 6. Omgevingsvisie: In de laag van het agrarisch landschap is het erf aangegeven als agrarisch cultuurlandschap 'jonge heide en broekontginningslandschap'. De Haere wordt ook als een 'jonge heide en broekontginningslandschap' gezien.



Afbeelding 7. Omgevingsvisie: In de lust- en leisuurelaag ligt het erf aan de rand van het donkertegebied. Officieel ligt het er niet in, maar in het beeldkwaliteitshoofdstuk wordt er wel uitwerking aan gegeven.

2.1.3 Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is voor de mens van belang om op de natuurlijke omstandigheden in te spelen en deze ten nutte te maken. Door de eeuwen heeft dit een kenmerkend landschap opgeleverd die per gebied verschilt.

Op de ontwikkellocatie wordt het landschap bestempeld als het jonge heide en ontginningenlandschap. Door de ligging dicht tegen de IJssel zijn de heidegebieden en de nattere delen van het landschap ontgonnen of ontwaterd. Deze werken hebben geleid tot een nieuw landschap waarin de lineaire structuren goed zichtbaar zijn. Kenmerkend zijn de laanstructuren, bosstroken, waterlopen en de grote ruimtematen van de percelen.

NB: De Omgevingsvisie categoriseert landschappen ontgonnen vanaf 1820 tot ontginningenlandschap. Het erf aan de Hengforderweg is ouder (in 1811 toen werd het erf voor het eerst op kaart gezet). Ook de ligging tussen de drie landgoederen Groot Hoenlo, De Haere en Hengforden en twee escomplexen in de nabijheid, is de algemene karakteristiek van het jong heide en broekontginningslandschap niet van toepassing op het erf aan de Hengforderweg. Vandaar dat we hier geen randvoorwaarden uit distilleren. Door deze als leidend te nemen zou het landschap meer afbreuk worden aangedaan, dan goed doen.

2.1.4 Stedelijke laag

Door de ligging van de projectlocatie in het buitengebied van Olst, geeft de stedelijke laag geen aanvullende informatie over de kwaliteiten van het gebied.

2.1.5 Lust- en leisurelaag

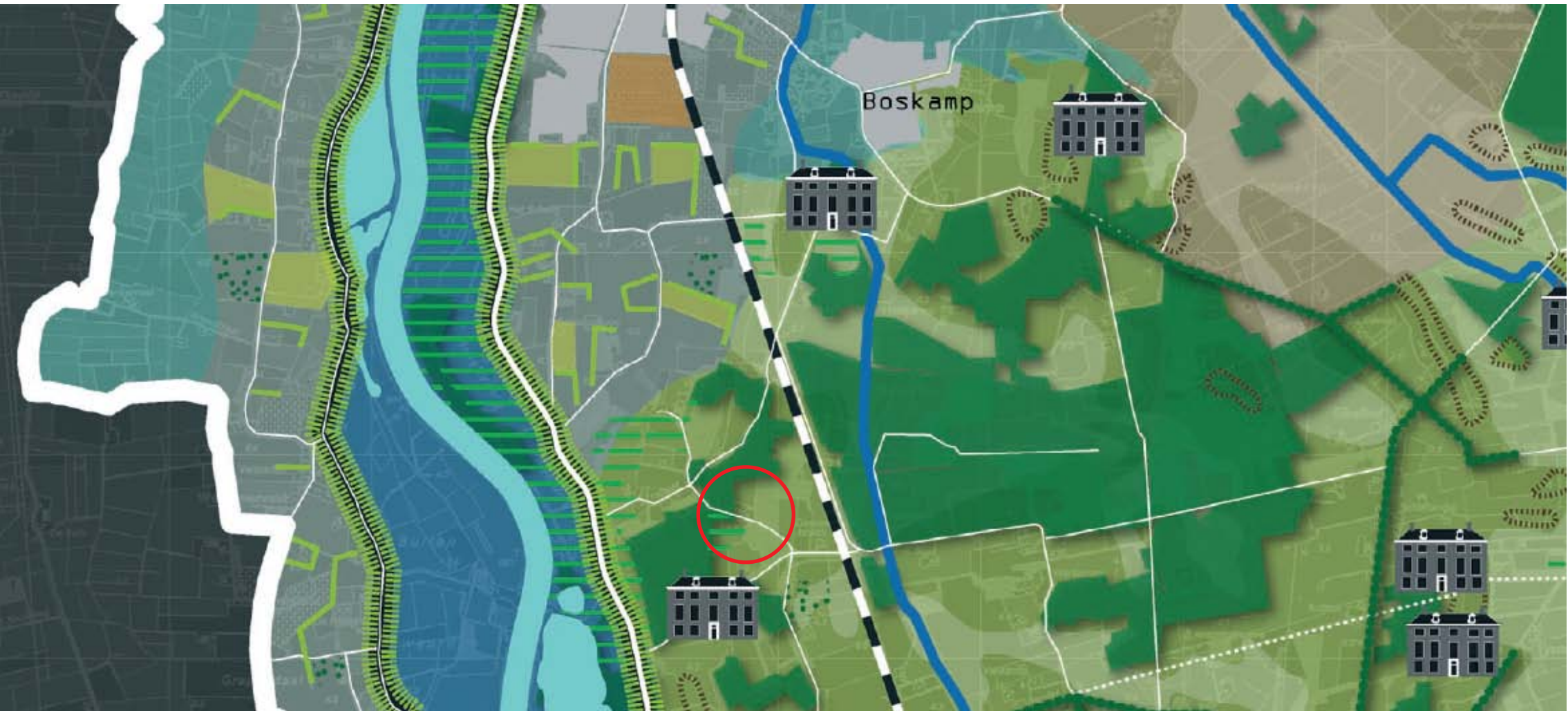
De lust- en leisure laag geeft dimensie aan ruimtelijke kwaliteit door de toevoeging van recreatie en beleving. Aan de ontwikkeling in het projectgebied stelt zij geen randvoorwaarden.

De projectlocatie ligt net buiten het donkerte gebied. Deze gebieden zijn belangrijk om het contrast tussen lichte en donkere stukken, drukke en stille gebieden te behouden. De donkerte gebieden hebben een rustig karakter en vormen hiermee

een grote kwaliteit voor zowel mens als dier. Stichting IJssellandschap neemt deze kwaliteit zeer serieus en geeft in dit plan hier wel handen en voeten aan. Ondanks dat dit niet vanuit de Omgevingsvisie vereist wordt.

Randvoorwaarden vanuit de lust- en leisurelaag:

- Ga bewust om met verlichting op het erf (zie voor uitwerking hoofdstuk Beeldkwaliteit).



<p>motor type</p>	<p>behouden en versterken structuurdragers</p>	<p>wateropgave</p> 	<p>natuurontwikkeling</p> 	<p>landbouw</p> 	<p>landelijk wonen en werken</p> 	<p>grens stad > land</p> 	<p>recreatie</p> 
<p>dekzandruggen</p> <p>> ruimtelijk verdichten ruggen</p>	<ul style="list-style-type: none">  bosgebieden  lanen (indicatief)  escomplexen met randbeplanting 	<p style="text-align: center;">+</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>verdichten ruggen door realisatie droge verbindingen</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>verdichting ruggen door uitbreiding en nieuwvestiging bedrijven in combinatie met aanleg landschapselementen passend bij karakteristiek van deelgebied</p> <p>bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van deelgebied</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>ruimtelijk verdichten door toepassen rood voor rood en nieuwe landgoederen in combinatie met aanleg landschapselementen</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>ontwikkelen van geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied</p> <p>ontwikkelen fysieke verbindingen tussen stad en land</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>ontwikkelen kleinschalige recreatieve voorzieningen op ruggen (horeca, camping, B&B) in combinatie met aanleg van routes en karakteristieke landschapselementen (routes ook in lagere zones langs wateringen)</p>

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het KGO-beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?;
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?.

Randvoorwaarden vanuit KGO:

- De ontwikkeling richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 24 februari 2014 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden vastgesteld. Deze nota is leidend voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. De Rood voor Rood-regeling komt hiermee

ook te vervallen. Uitgangspunt van de Nota is dat aan een ruimtelijk plan -wat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan- planologische medewerking kan worden verleend, mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. De randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke Kwaliteit komen dus overeen met KGO-randvoorwaarden.

Randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke kwaliteit:

- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie (zie ook KGO).

2.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

Aanvullend heeft gemeente Olst-Wijhe een landschapsontwikkelingsplan (opgesteld 23 september 2008). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in een dekzandgebied.

Karakteristieken van dit landschap zijn:

- Bosgebieden;
- Lanen;
- Escomplexen met randbeplanting.

Randvoorwaarden vanuit het Landschapsontwikkelingsplan:

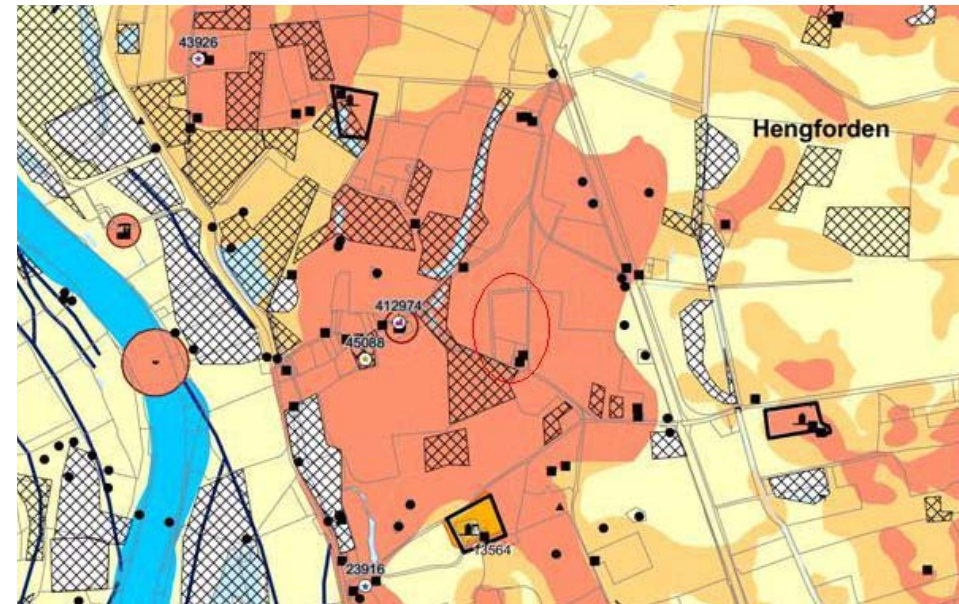
- Ruimtelijk verdichten door de toepassing van Rood voor Rood of de nieuwe landgoederen regeling, in combinatie met de aanleg van landschapselementen.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen op dekzandlaagtes:

- Erven met rationele opzet;
- Bebouwing gericht op de weg;
- Weg- en erfbeplanting zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Erfbeplanting is rationeel en kent een heldere overgang van erf naar landschap. Door bijvoorbeeld de aanplant van een haag.



Afbeelding 9. Uitsnede bestemmingsplan



Afbeelding 10. Uitsnede kaart Archeologische verwachtingswaarde. Erve de Steege is omcirkeld.

2.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Deze is vastgesteld in 2012. De realisatie van een woningbouwkavel en beheerbebouwing past niet binnen de huidige bestemming. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient deze te worden herzien. Hiernaast is een uitsnede van de bestemmingsplankaart opgenomen.

Momenteel is het erf aangeduid als agrarisch met landschappelijke waarden. Dat betekent dat het erf als ensemble van een hoofdwooning met grote bouwvolumes als schuren gewaardeerd wordt. Ook draagt dit bij aan de landschapskarakteristiek.

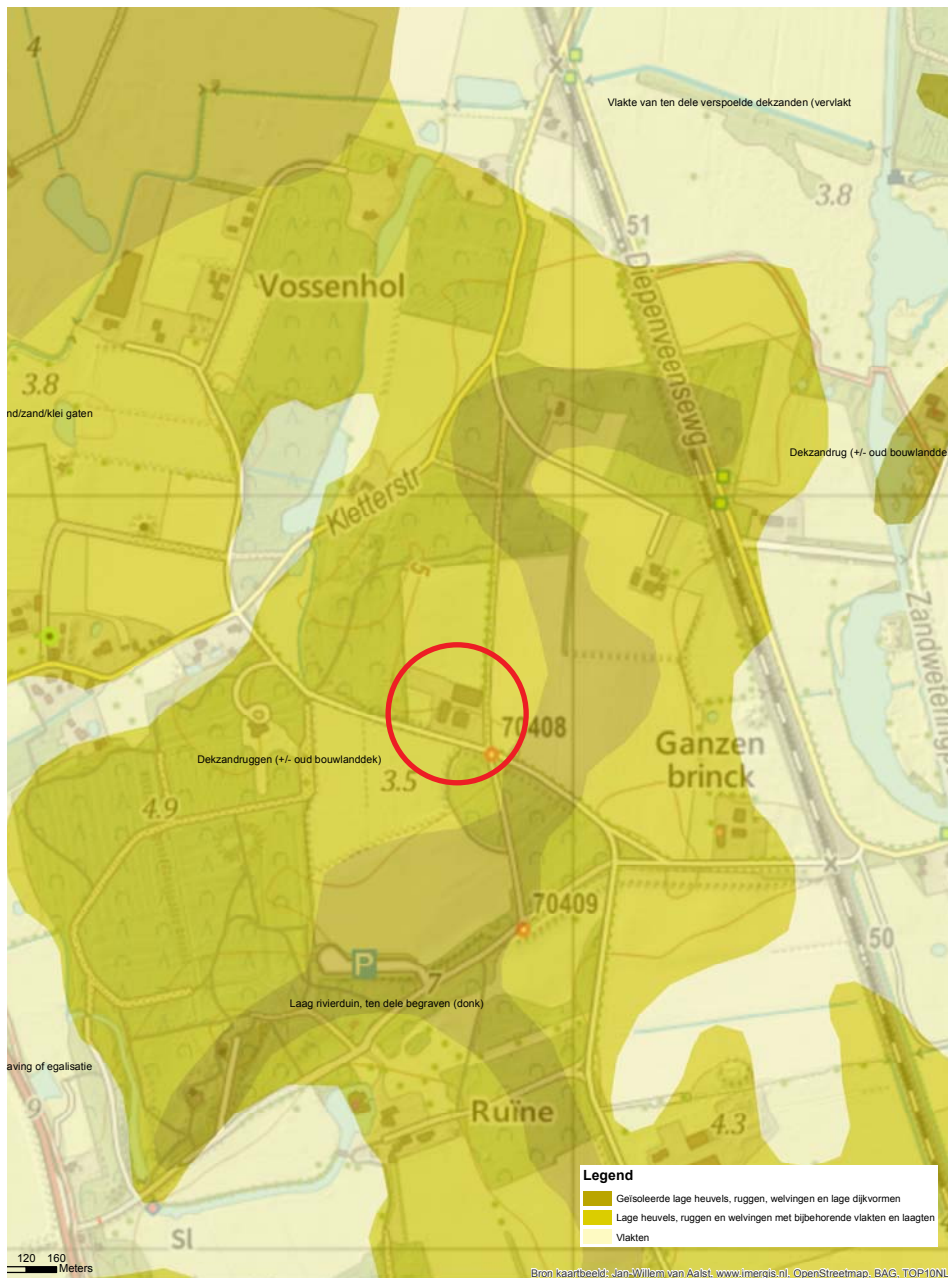
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woonfunctie tot een maximum van 250 m² met inachtneming van het volgende:

- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- er dient, buiten het bouwvlak van de betreffende woning, ten minste 1 ha. grond in beheer te zijn;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

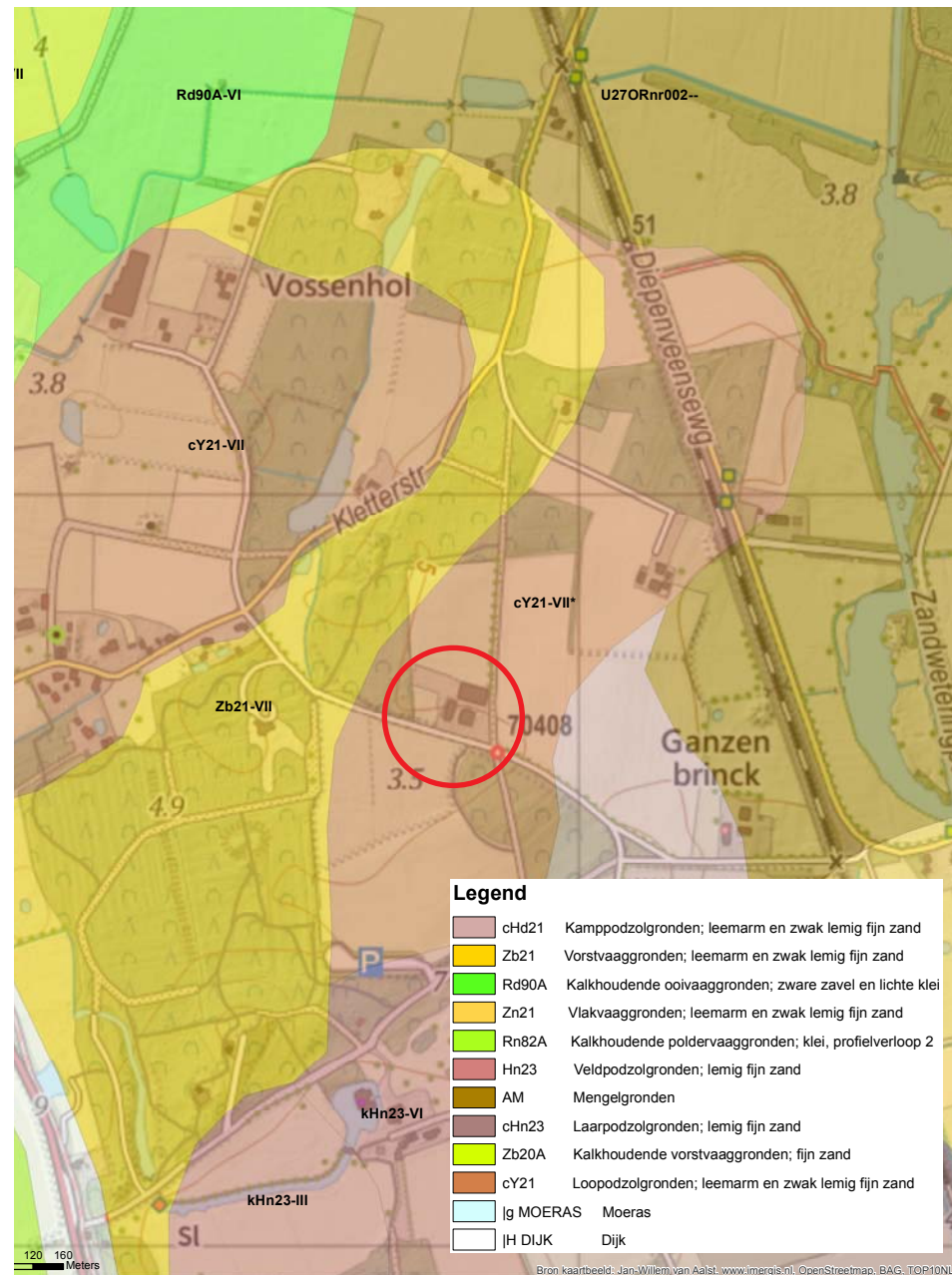
Daarnaast geldt er ter plaatse de functieaanduiding archeologie 1. Oftewel een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie de kaart archeologische verwachtingswaarde). Deze gebieden worden vanuit het bestemmingsplan beschermd. Aangezien er gebouwd wordt op de plek van de onderkelderde schuur en geroerde gronden ivm aanleg kuilvoerplaten, zal de bouw geen bedreiging vormen voor de archeologische waarden.

Randvoorwaarden vanuit het Bestemmingsplan:

- Behoud in ontwikkeling de kwaliteiten van het agrarische erf;
- Landschappelijk beheer omliggende gronden gekoppeld aan erf.



Afbeelding 11. Geomorfologie met lage heuvels, ruggen en welvingen met bijbehorende vlakten en laagten, oftewel landschap hoogteverschillen



Afbeelding 12. Bodemkaart: Loodpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand



3.1 Geomorfologie en bodem

De bodem is gevormd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. De geomorfologische kaart geeft inzicht in hoe landschappen, bodemtypen en plantomstandigheden op bepaalde plekken ontstaan zijn (het ontstaansproces). De bodemkaart doet uitspraken over de chemische samenstelling van de bodem (het resultaat).

Geomorfologische hoogteverschillen respecteren

De geomorfologische kaart geeft aan dat wind, water en ijs de bodem in het projectgebied heeft opgestuwd tot dekzandruggen en laagten. Deze hogere gronden zijn gebruikt in de tijd als akkers. Die geleidelijk aan opbolden tot enken. Formeel gezien is de bemeste bovenlaag nog niet dik genoeg om de gronden te classificeren als 'enken'. In het veld zijn de akkers niet van enken te onderscheiden. Dus benoemen we ze in dit plan enken. We volgen hiermee de lijn uit het Landschapsontwikkelingsplan. Ten oosten en ten zuiden van het erf 'De Steege' liggen deze enken.

Aanleg IJssellinie grijpt behoorlijk in

De enk aan de overkant van de Hengforderweg, recht tegenover 'De Steege', is begin jaren vijftig deels afgegraven voor grond die nodig was voor de aanleg van de IJssellinie. De hoogteverschillen zijn nog steeds waarneembaar in het veld. Deze hoogteverschillen dienen niet door de ontwikkeling te verdwijnen.

Bodem bepaalt plantkeuze

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden van de grond in het projectgebied. Deze is sturend voor de keuze van het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.

Zwak lemige grond

De bodem in het projectgebied bestaat uit een loopodzolgrond (loo = bos). Deze is leemarme zandgrond tot zwak lemig zandgrond. Op deze grond groeit van oorsprong een droog wintereiken-beukenbos. Hier groeien de volgende boomvormers: Beuk, appel, boswilg, lijsterbes, peer, ruwe berk, wintereik, winterlinde en zomereik.

Heesters zoals hulst, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, hondsroos en haagbeuk groeien hier goed op.

Uitgangspunten landschap:

- Hoogteverschillen respecteren;
- Gebruik inheems plantmateriaal.

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)

VS



Zomereik (inheems plantmateriaal)



Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Alleen al door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je de biodiversiteit. Dit komt door het aantal insecten wat er op en omheen inheemse planten kunnen leven.

Kleine dieren vormen voedsel voor grote dieren

Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op de exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan 12. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.



3.2 Historische ontwikkeling

De huidige naoorlogse verschijningsvorm van erve 'De Steege' doet niet vermoeden dat de geschiedenis ervan ver terug in de tijd reikt. Toch is dat het geval.

IJssel reden tot vestiging

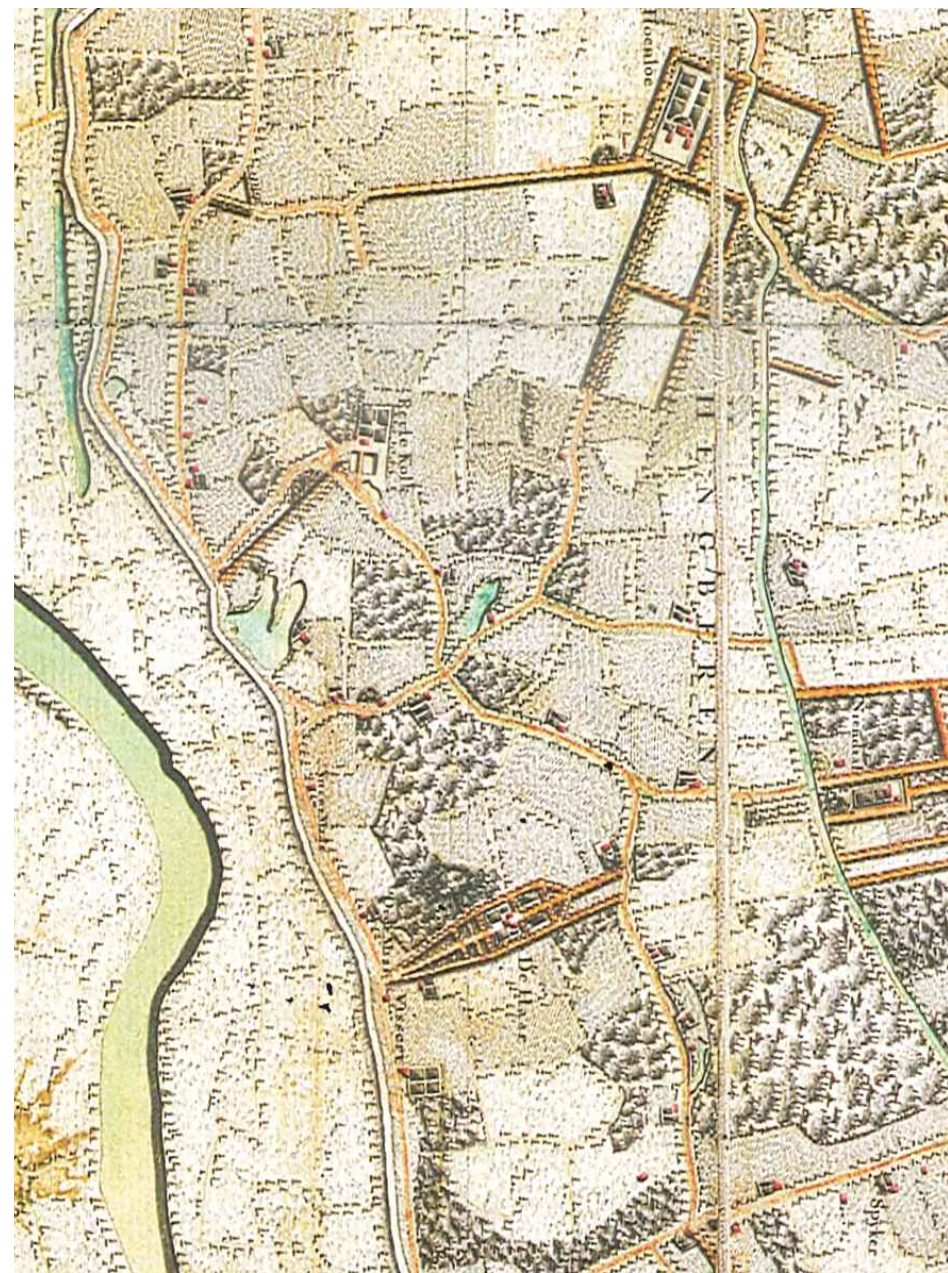
Al ver voor de middeleeuwen (500-1500) was het gebied rondom erve 'De Steege' bevolkt. Dit kwam door de aanwezigheid van de IJssel. De IJssel zorgde voor de aanvoer van schoon water en maakte transport over water mogelijk. De IJssel voorzag de bewoners daarnaast van visserij en vruchtbare grond. Aan het einde van de middeleeuwen waren de gronden in de omgeving al grotendeels ontgonnen en in agrarisch gebruik. In de 13^e eeuw worden Hof ter Hare (nu landgoed De Haere) en Hoenlo (nu landgoed Hoenlo) als eerste vermeld in documenten als boerenhoeve.

Van boerenhoeven naar landgoederen

In de 16^e eeuw kwamen de landgoederen tot stand. Bestuurlijke elite uit Deventer gingen op buitenplaatsen wonen. Het vermogen dat zij hadden opgebouwd, investeerden zij in landhuizen en landgoederen. Boerenhoeven en voormalige kastelen werden omgevormd tot prachtige buitens. Zoals ook landgoed de Haere in 1560 werd gebouwd door Regent van Oldeneel op de plek van een boerenhoeve.

Agrarische functie blijft belangrijk

Bij de landgoederen werden parken aangelegd in verschillende stijlen, zoals de Franse geometrische stijl en later de Engelse landschapstijl. De zichtlijnen richting de IJssel speelde daar een rol in. Deze kenmerken zijn nog steeds te herkennen in het park van landgoed De Haere. De bossen waren interessant voor de jacht. Toch bleef de agrarische functie van de omringende gronden erg belangrijk. Het land werd door boeren bewerkt, bos werd ook voor productie ingezet en er werd vee gehouden.



Afbeelding 14. Het erf op de historische kaart uit 1775



Afbeelding 15. Het erf en haar omgeving op de historische kaart uit 1811-1832



Afbeelding 16. Het erf op de historische kaart uit 1811-1832



Afbeelding 17. Het erf op de historische kaart uit 1834



Afbeelding 18. Het erf op de historische kaart uit 1917

Erf ontstaat tussen de landgoederen

In de nabijheid van landgoederen zoals Groot Hoenlo, De Haere en Hengforden is erve 'De Steege' ontstaan. Op het kadastrale minuutplan van 1811-1832 staat het erf aangeduid als 'De Steege'. Het erf maakte deel uit van een patroon van vijf boerderijen rond de zogenaamde Ganzenbrink; vermoedelijk een hoogte met grasland waar ganzen weidden.

De bebouwing van 'De Steege' bestond destijds uit een boerderij en een vrijstaande schuur. De boerderij lag met de linker zijgevel evenwijdig aan de Hengforderweg. De voorgevel was gericht naar het oosten in de richting van erve 'Ganzenbrink'. Voorlangs liep vermoedelijk niet meer dan een smal landweggetje of veedrift, waaraan de boerderij haar naam ontleende. De Haereweg was toen nog niet aangelegd.

Modernisering komt op gang

Op de topografische kaart van 1834 is te zien dat een aantal zaken in het gebied is veranderd. De meest opvallende veranderingen zijn de aanleg van de spoorlijn en de Haereweg dwars over de Ganzenbrink. De Haereweg liep van de dijk langs landhuis 'De Haere' en boog af naar het noorden langs erve 'De Steege' in de richting van landgoed 'Hoenlo'.

Gemengd boerenbedrijf ontstaat

Weer een halve eeuw later – in 1917 – was de landschappelijke situatie vrijwel onveranderd. Op het achtererf waren inmiddels wel meer bijgebouwen verrezen. Van deze situatie is een foto uit 1926 bewaard gebleven. Hierop zien we de boerderij gelegen achter een omhaagd voorerf en de Haereweg (sinds 1903 een grindweg). Het betrof een Sallandse boerderij van het Saksische hallehuistype. Opmerkelijk zijn het forse dakoverstek dat door palen wordt gedragen en de luiken met zandlopermotief (waarschijnlijk in de geel/blauwe kleuren van landgoed 'Hoenlo' waartoe 'De Haere' en 'De Steege' destijds behoorden). De pachter had een gemengd bedrijf met een stuk of tien koeien. Het bijgebouw staat terzijde en iets naar achteren.

Wederopbouw op Erve 'De Steege'

Op de topografische kaart van 1976 zien we rond 'De Steege' een geheel nieuwe situatie. Alle eerder genoemde opstallen waren toen gesloopt en vervangen door een nieuwe kapschuur (1959) en een nieuwe boerderij (1965). De nieuwe boerderij was een kopie van de iets eerder vernieuwde boerderijen 'Ganzenbrink' en 'Bouwhuis', alle naar ontwerp van architect Mensink uit Olst. De oude boerderij op de hoek van de noordwestelijke hoek van de Haereweg en de Hengforderweg werd gesloopt toen de nieuwbouw klaar was.

Verder valt op dat een aantal slingerende wegen is rechtgetrokken, waaronder de Hengforderweg. Het noordelijke deel van de Haereweg boette langzaam aan belang in en is uiteindelijk verworpen tot een onverhard pad.



Afbeelding 19. Boerderij 'De Steege' op een foto uit 1926, destijds geadresseerd Haereweg 1 (Fotocollectie Olster Erfgoed)



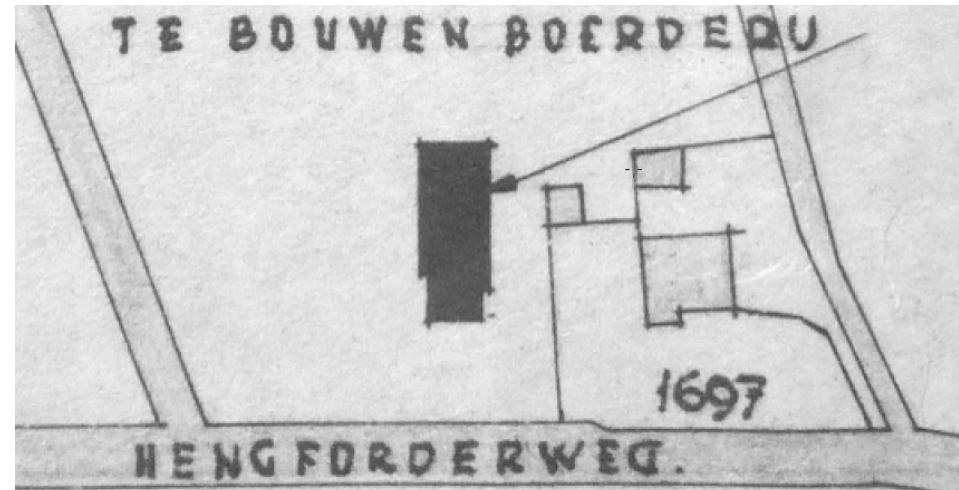
Afbeelding 20. Het erf op de historische kaart uit 1955



Afbeelding 21. Het erf op de historische kaart uit 1976



Afbeelding 22. Het erf op de historische kaart uit 2005



Afbeelding 23. Nieuwbouwplannen op het erf 'De Steege' uit eind jaren '50

Schaalvergroting op Erve 'De Steege'

Op het achtererf van wederopbouwboerderij 'De Steege' is in het begin van de jaren '80 een grote ligboxenstal verrezen. De genummerde spanten van de ligboxenstal zijn afkomstig uit de fruitveiling van de 'Vereniging IJsselstreek' aan de Stationsstraat in Olst. Het volume volgt de ontwikkeling van schaalvergroting in de agrarische sector van de tachtiger jaren. Deze ligboxenstal is begin van deze eeuw in onbruik geraakt, wegens de staking van het agrarisch bedrijf.

(Bovenstaande tekst is deels gebaseerd op: De Steege, Verkenning transformatieplan, door Franz Ziegler Bureau voor architectuur en stedenbouw en Leon van Meijel Adviseurs in cultuurhistorie, 2011. Ook IJsselID vormde een bron.)

Uitgangspunten landschap:

Nieuw gebouw oriënteren op het oosten (weer richting de Ganzenbrink en Haereweg).

3.3 Huidig landschap

Anno 2015 is de landschappelijke situatie vrijwel onveranderd. De bospercelen ten zuiden, ten westen en ten noorden van het erf vormen coulissen tussen de akkerpercelen. De akkercomplexen en weides vormen de open ruimten tussen deze coulissen. De landschapsopbouw biedt bijzondere doorzichten.

Uitstraling van een agrarisch erf

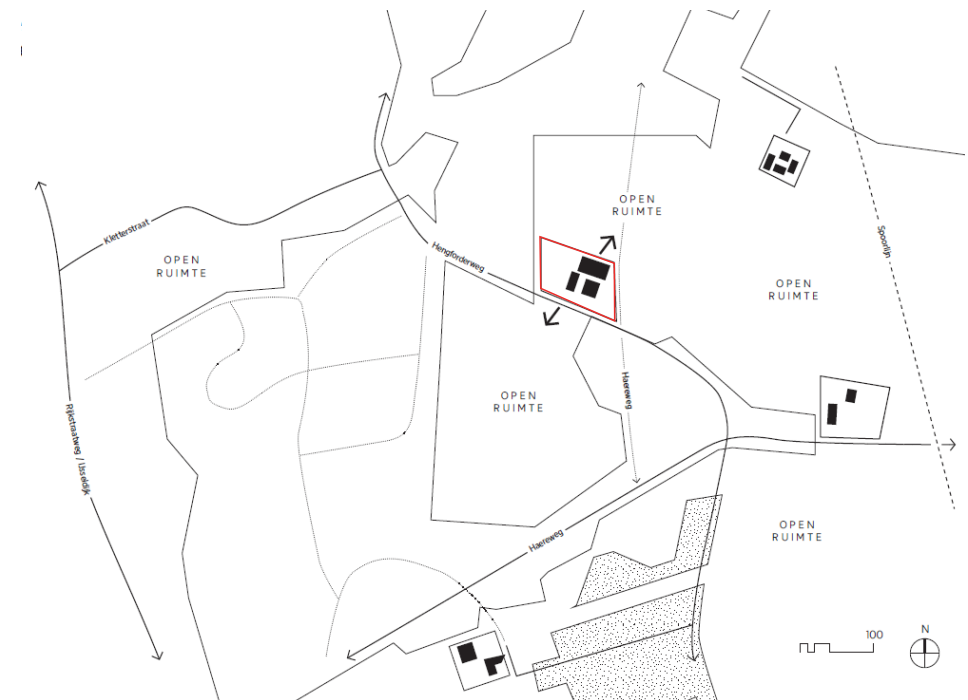
Erf 'De Steege' ligt net als een schakel tussen de coulissen in. Het erf bestaat uit drie gebouwen De wederopbouwboerderij, de grote ligboxenstal en een houten schuur aan de oostkant van het erf. De schuren en huis zijn allemaal in een orthogonale structuur gebouwd. Praktisch en efficiënt. Het erf vormt een typisch wederopbouwensemble, waarin ook de schaalvergroting van de landbouw vorm heeft gekregen door de bouw van de ligboxenstal. Dit gebouw met geeft- met zijn maat en schaal- het erf een agrarische uitstraling. Een karakteristiek wat verder in de omgeving lijkt te verdwijnen met de omvorming van agrarische erven naar een woonfunctie.

Erfaankleding minimaal

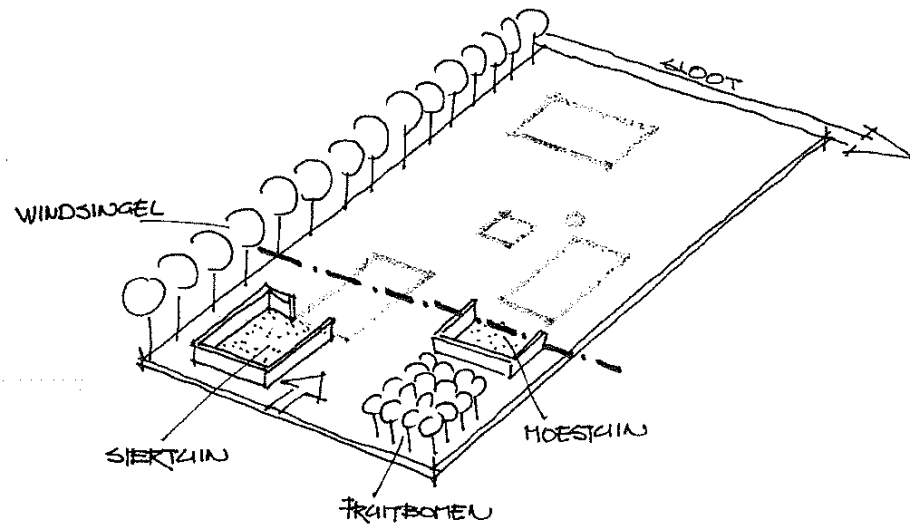
Van de formele, omhaagde voortuin uit het begin van de vorige eeuw is niets terug te vinden op het hedendaagse erf. Landschappelijke aankleding kent het nauwelijks. Het erf biedt een versteende en rommelige indruk. Typische landschappelijke erfelementen zoals moestuin, fruitgaard en siertuin ontbreken.

Uitgangspunten landschap:

- Behoud typische karakter van wederopbouwensemble (orthogonale erfstructuur);
- Behoud maat en schaal van bebouwing als verwijzing naar voormalig agrarische functie;
- Vervlechten erf met landschap door het toevoegen van typische landschappelijke erf structuren, zoals hagen en fruitbomen.



Afbeelding 24. Het huidige landschap bestaat uit coulissen van bossen en open ruimte in de vorm van akkers en weides. Erf 'De Steege' ligt als een schakel tussen de coulissen in (bron afbeelding: Franz Ziegler).



Afbeelding 25. Onderverdeling erf in voorerf en achtererf (bron: Greet Bierema, Overzicht)



Afbeelding 26. Steerbeeld Sallands erf met op het voorerf een omhaagde moestuin

3.4 Algemene karakteristieken erf

Het erf aan de Hengforderweg kent een rijke historie, maar is in de tijd veel van deze historische lagen kwijtgeraakt. Hierdoor is het erf stenig en kaal geworden. Fysieke verflechting van erf en omgeving is verdwenen. De relatie met het omringende landschap gering geworden, bestaat enkel nog in zichtrelaties. Om uitgangspunten te formuleren voor de inrichting van het ontwikkelde erf, hebben we gekeken naar algemene karakteristieken van algemene Saksische erfopbouw en de typisch Sallandse karakteristieken.

3.4.1 Karakteristieken Saksische erfbouw

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. De vier algemene karakteristieken die gelden voor erven zijn hieronder opgesomd:

1. Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
2. Combinatie van gebouwen en beplanting;
3. Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
4. Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

*Onderverdeling erf in voor- en achtererf

Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde wonen de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. Werken speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

(Bron: *Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen*)

3.4.2 Het regionale Sallandse erf

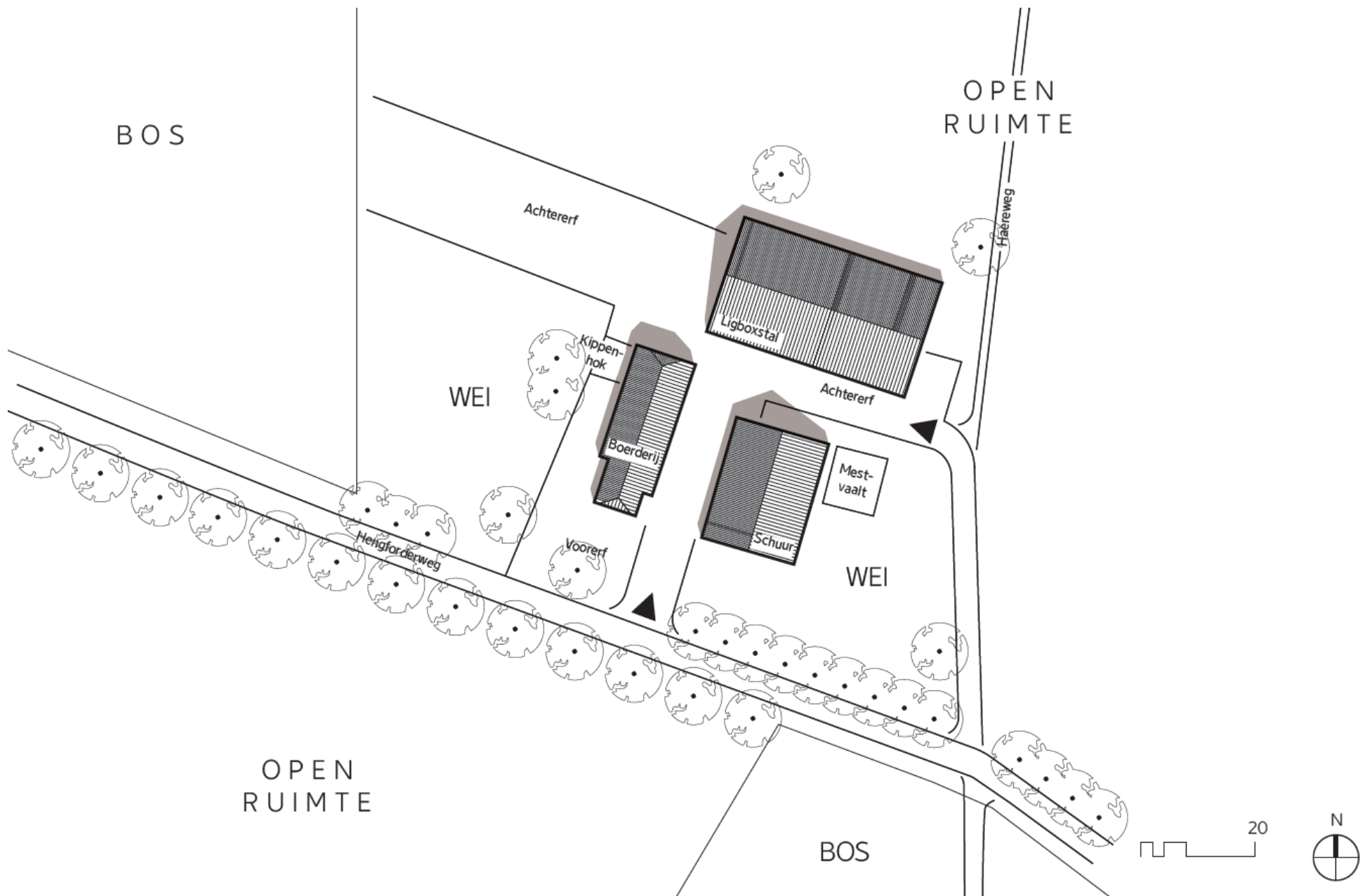
Voor de erven in regio Salland is een algemene typering te geven. Hierin komen de volgende regionale typeringen naar voren:

- Onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Geen duidelijk afgebakend erf;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Verwantschap in bebouwing (Dakvorm, kleur e.d.);
- Markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers, keitjes;
- Bestrating erf bestaat uit eenvoudige materialen, zandpad, gestorte betonplaten, asfalt of klinkers;
- Haagstructuren.

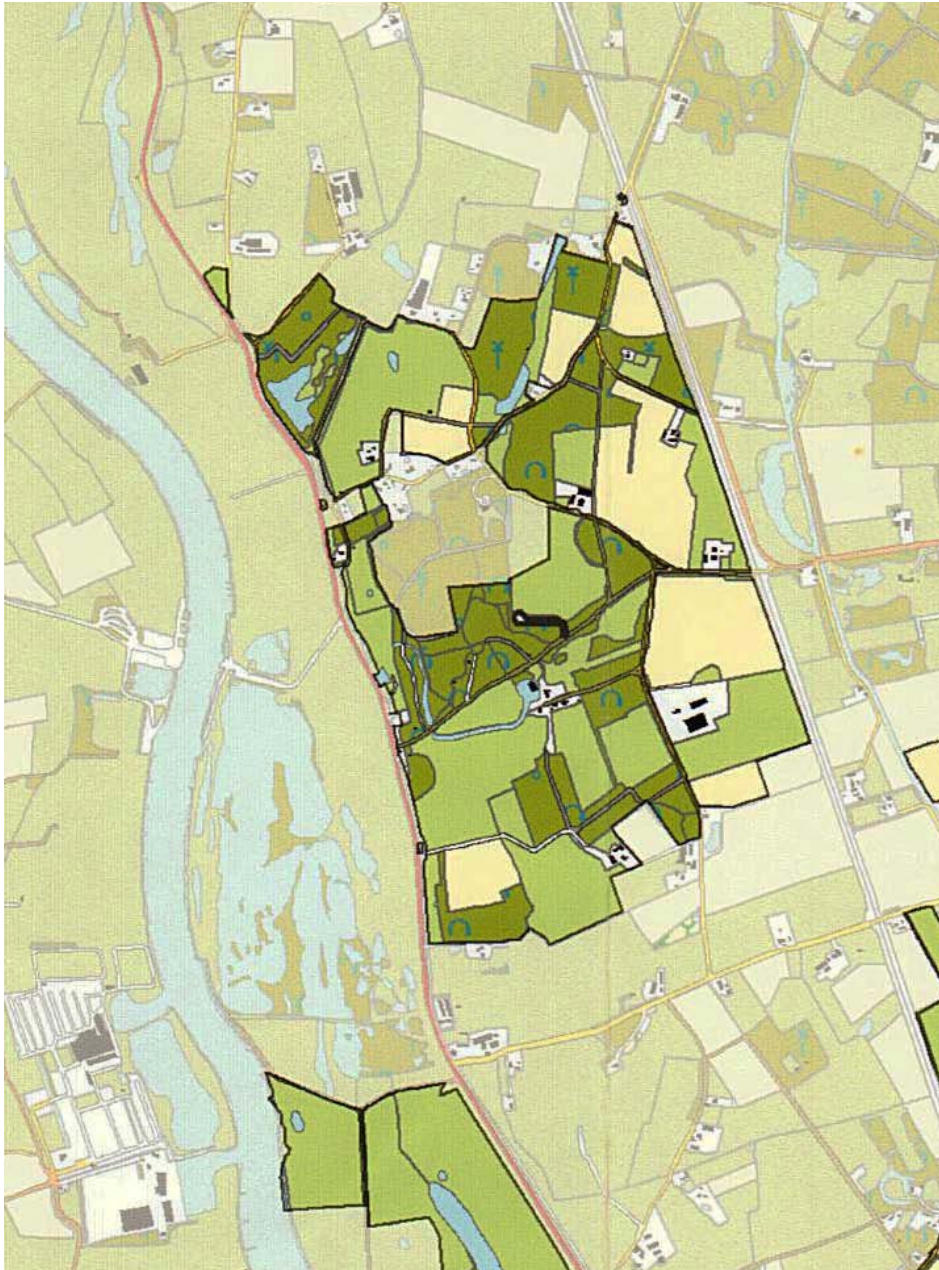
(Bronnen: Boerderijen in Salland, Stichting Sallands erfgoed, 2013 & Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn)



Afbeelding 27. Historische foto van in 1965 afgebroken boerderij 'De Steege', gericht naar de Haereweg en gezien van af de kruising met de Hengforderweg (fotocollectie Olster Erfgoed).



Afbeelding 28. Het orthogonale erf met een forse bebouwing refereert naar de historische laag van de wederopbouw en de schaalvergroting. Vervlechting met het landschap wordt hersteld. Dit vormen de uitgangspunten voor het ontwerp (bron: Franz Ziegler).



Afbeelding 29. Stichting IJssellandschap wil historische lagen van het gebied rond Landgoed de Haere leesbaar houden

3.5 Uitgangspunten Stichting IJssellandschap

In 2011 heeft architect en stedenbouwkundige Franz Ziegler in opdracht van Stichting IJssellandschap een vormstudie gedaan. In deze vormstudie werd behoud van de wederopbouwboerderij en de ligboxenstal als uitgangspunt genomen voor herbestemming. Dit uitgangspunt is gekozen omdat Erve 'De Steege' een belangrijk hoofdstuk van de historie van de plek vertelt. Stichting IJssellandschap voelt zich verantwoordelijk om dit cultuurhistorisch hoofdstuk recht te doen en leesbaar te houden voor de toekomst. Het behoud van streekkenmerken in materiaalgebruik en belijning van het gebouw en in het ontwerp van de landschappelijke context staat voor Stichting IJssellandschap centraal.

Ligboxenstal als vertrekpunt voor nieuwe ontwikkeling

De studie van Franz Ziegler ging uit dat een combinatie van wonen en werken een plek zou krijgen in de ligboxenstal. De ligboxenstal is echter niet in goede staat om van herbestemmen te spreken. Toch nemen we in onderhavig plan de uitstraling en het volume van de ligboxenstal als vertrekpunt voor de herontwikkeling. Zo blijft ook de cultuurhistorische laag van de schaalvergroting leesbaar en refereert het erf naar de agrarische functie die het ooit had.

Uitgangspunten:

- Landschappelijke- en erfkenmerk handhaven;
- Woonfunctie toevoegen (schuurwoning met massa, inclusief 144 m² beheerschuur inpandig);
- Nieuw bouwblok op bestaande footprint van ligboxenstal (oost- en noordgevel staan gelijk aan huidige ligboxenstal)
- Beheerschuur toevoegen (maximaal 187 m², 11 x 17 meter).





4

ONTWERP

Legenda

-  Boom
-  Bestaande boom
-  Haag (gemengde haag)
-  Heester
-  Border
-  Bloemrijk grasland
-  Bollenstrook
-  Weide
-  Karrespoor (halfverharding)
-  Wandelpad
-  Bestrating (asfalt)
-  Bestrating (klinkers)
-  Bebouwing (bestaand)
-  Bebouwing (bijgebouw, nieuw)
-  Hekwerk (eikenpalen)
-  Landhek

4.1 Basisprincipes ontwerp

Op basis van de ontwikkelingsopgave van stichting IJssellandschap, de randvoorwaarden en de uitgangspunten, zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken, zijn enkele basisprincipes voor het ontwerp van de functies vastgelegd. De vormgeving en de uitwerking staan weergegeven in het vervolg van dit hoofdstuk en hoofdstuk 6.

Basisprincipes woonfunctie:

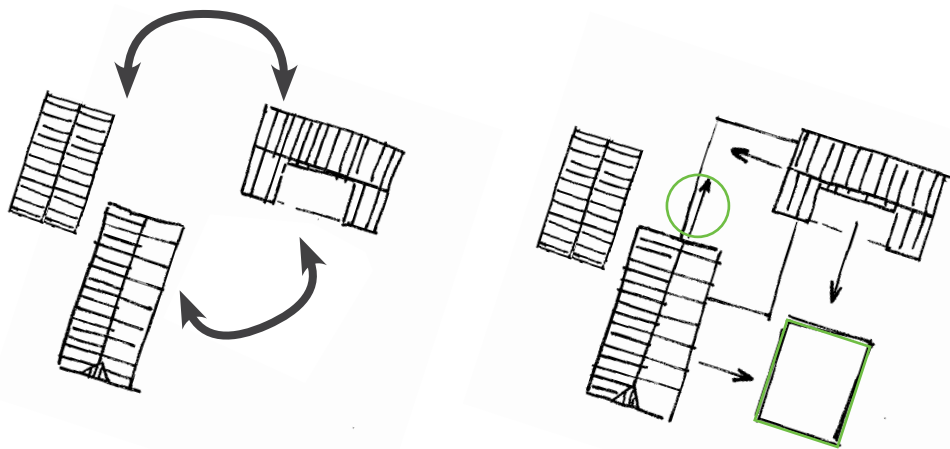
- Behouden bestaande woning;
- Realiseren nieuwe woning in de vorm van een schuurwoning.

Basisprincipes beheerfunctie:

- Omliggende gronden (totaal 2,21 ha.) zijn gekoppeld aan het erf;
- Beheer wordt uitgevoerd door beide eigenaren op het erf;
- Realiseren schuur bij bestaande woning van 187 m² (100 m² bijgebouw en 87 m² extra voor beheer aanliggende gronden);
- Realiseren inpandig bijgebouw met beheerfunctie van 144 m² nieuwe schuurwoning (100 m² bijgebouw en 44 m² voor beheer aanliggende gronden).

Basisprincipe landschapsfunctie:

- De omliggende gronden en het erf moeten een geheel vormen en passend zijn in het omliggend landschap.



Afbeelding 31. Concept: cohesie in erfelementen: bestaande hoofdgebouw en nieuwe schuurwoning en beheersschuur vormen ruimtelijk één door gedeeld verhard oppervlak en gezamenlijke groenelementen, zoals de fruitgaard en de solitaire boom



Afbeelding 32. Huidige situatie: drie gebouwen vormen één erf, schutting en bestrating vormt de aankleding. Bestaande woning en schuren zijn gelijk in detaillering van landschappelijke aankleding, waardoor cohesie en leesbaarheid ontbreekt



Afbeelding 33. Beoogde situatie: twee gebouwen worden verbonden door gezamenlijke boomgaard, haagstructuur en zichtlijnen. De gedetailleerde landschappelijke aankleding benadrukt dat de bestaande boerderij een hoofdwooning vormt. De sobere aankleding van de schuurwoning, maakt de schuurwoning ondergeschikt.

4.2 Concept: cohesie in erfelementen

Samenhang tussen drie gebouwen

Het toekomstige erf bestaat uit drie gebouwen. In het concept staat centraal dat deze gebouwen een sterke cohesie vormen. Een gemeenschappelijke bestrate loper, oftewel de erfverharding, vormt een bindend element. Daarnaast wordt een blok van fruitbomen tussen de twee grote gebouwen in geplaatst. De fruitbomen zijn het vierde ruimtelijke element op het erf. In plaats van een lijn, die ontstaat wanneer twee elementen verbonden worden, ontstaat er een kring van elementen. Binnen deze vier ruimtelijke elementen ontstaat een ruimte die vergelijkbaar is met het bestaande erf.

Boomgaard vierde element

De boomgaard verbindt de twee grootste gebouwen, maar zet ook de bestaande boerderij in zijn historische context. Door de plaats op het voorerf verwijst het naar een traditionele, eeuwenoude erfopbouw, zonder historiserend te zijn.

Soberheid vs rijkere gedetailleerdheid

De nieuwe landschappelijke context geeft de inrichting rondom de bestaande woning een rijkere detaillering. Hierdoor krijgt deze buitenruimte een tuinachtig karakter en wordt het verschil tussen de buitenruimte van de schuurwoning (die sober is) en de hoofdwoning (bestaande boerderij) groter.



Afbeelding 34. Een sferbeeld van de fruitgaard en de weide rondom de nieuwe schuurwoning



Afbeelding 35. Streefbeeld van de afrastering: simpel en onopvallend



Legenda

-  Boom
-  Bestaande boom
-  Haag (gemengde haag)
-  Heester
-  Border
-  Bloemrijk grasland
-  Bollenstrook
-  Weide
-  Karrenspoor (halfverharding)
-  Wandelpad
-  Bestrating (asfalt)
-  Bestrating (klinkers)
-  Bebouwing (bestaand)
-  Bebouwing (bijgebouw, nieuw)
-  Hekwerk (eikenpalen)
-  Landhek

Afbeelding 36. Erve De Steege: schets met uitleg

4.3 Landschappelijk ontwerp

Het landschappelijk ontwerp heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Het ontwerp bestaat uit de volgende landschapselementen:

Haagstructuur IJssellandschap aanleggen Haereweg

Het bestaande landschappelijk kader van de eikenrij wordt nog sterker door het aanleggen van een lange haagstructuur tot aan de bosrand aan het noorden van het perceel. Dit landschapselement verwijst naar de ligging van het erf in het IJssellandschap en vergroot de biodiversiteit. Te denken valt aan een combinatie van meidoorn en veldesdoorn. In deze haag groeit natuurlijk opschot en wilde rozen (hondsroos). De heg wordt omzoomd door een kruidenlaag.

Siertuin op voorerf bestaande boerderij

Om het verschil tussen de hoofdwooning en de schuurwooning te versterken, wordt een siertuin aan de zuid- en westkant van de bestaande boerderij verrijkt. In de bestaande situatie bieden schuttingen privacy. Door op een gelaagde manier bomen, hagen en heester- en vaste planten borders aan te leggen, zullen deze schuttingen overbodig worden. Het hoofdbouwwolume, de bestaande woning, krijgt hierdoor een sterkere detaillering.

Boomgroep voorerf

De boomgroep tussen de woning en de laanbeplanting van de Hengforderweg filtert het zicht en markeert de tuinzone rondom de bestaande boerderij. De boomgroep bestaat uit drie beuken (*Fagus sylvatica* 'Aspleniifolia'), afgerasterd met houten palen en eenvoudig draadwerk.

Omhaagde fruitgaard

De fruitgaard op het voorerf bestaat uit 11 fruitbomen van autochtoon plantmateriaal. Te midden van de fruitgaard is ruimte voor een moestuin. De omringende haag bestaat uit een menging van meidoorn en veldesdoorn.



Afbeelding 37. Impressie van de architect



Afbeelding 39. Een sfeerbeeld van de haag met een kruidenlaag langs de afrastering



Afbeelding 38. Een streefbeeld van een omhaagde fruitgaard



Afbeelding 40. Streefbeeld: weide met een fruitgaard op de achtergrond. Dat is de buitenruimte van de schuurwoning: landschap tot aan de gevel.

Solitaire boom op het erf

De solitaire boom midden op het erf is een notenboom. Een typische erfboom die van oudsher geplant werd om de muggen weg te houden. De ronde bladerkroon vormt een zachte rand in het silhouet van het vernieuwde erf.

Solitaire boom verzacht contour bijgebouw

Naast de nieuwe schuurwoning wordt een tamme kastanje geplant die zich helemaal kan ontwikkelen. Deze boom wordt afgerasterd met houten palen en eenvoudig draadwerk.

Solitaire boom in het veld

Het noordelijke veld wordt ingeplant met een solitaire winterlinde en een solitaire wintereik. Ook deze bomen worden afgerasterd met houten palen en eenvoudig draadwerk.

Landhekken en afrastering

De nieuwe schuurwoning ligt ogenschijnlijk midden in het weiland. Toch zal het vee niet tot aan de gevel kunnen grazen. Vandaar dat een onopvallende afrastering gewenst is. Houten landhekken zorgen voor een ingang in de weides.

Stroken bolgewas

Langs de wandelroute aan de oostkant en de wegkant (ten zuiden van het erf) worden bollen gepoot. Naast het esthetische aspect van het poten van deze bollen, bieden ze nectar voor de vroege insecten.

Kruidenrijk grasland

Tussen het wandelpad en de haag vormt een kruidenstrook een prachtig beeld in het voorjaar en de zomer. De kruiden dragen ook bij aan een nog aantrekkelijker vestigingsklimaat voor insecten, vogels en kleine zoogdieren rondom de haag.

Karrenspoor

In de vorm van een karrenspoor wordt de toegang tot de schuurwoning gemaakt. Over de Haereweg buigt het pad naar de noordkant van de schuurwoning. Het karrenspoor wordt gevormd door twee banen van (half)verharding zoals gravier d'or, graustabiel (gemalen steen met het uiterlijk van een zandpad) of betonstroken. De middenbaan bestaat uit gras.

Erfverharding

Het erf wordt alleen verhard waar functioneel nodig. Het is van belang dat er geen grote vlaktes verharding komen. De verharding moet beperkt blijven. Zij zal bestaan uit eenvoudige materialen zoals betonstraat klinkers.



Afbeelding 41. Het karrenspoor leidt tot de noordkant van de schuurwoning. Dit kan uitgevoerd worden door twee grove betonstroken met een grasbaan er tussen.



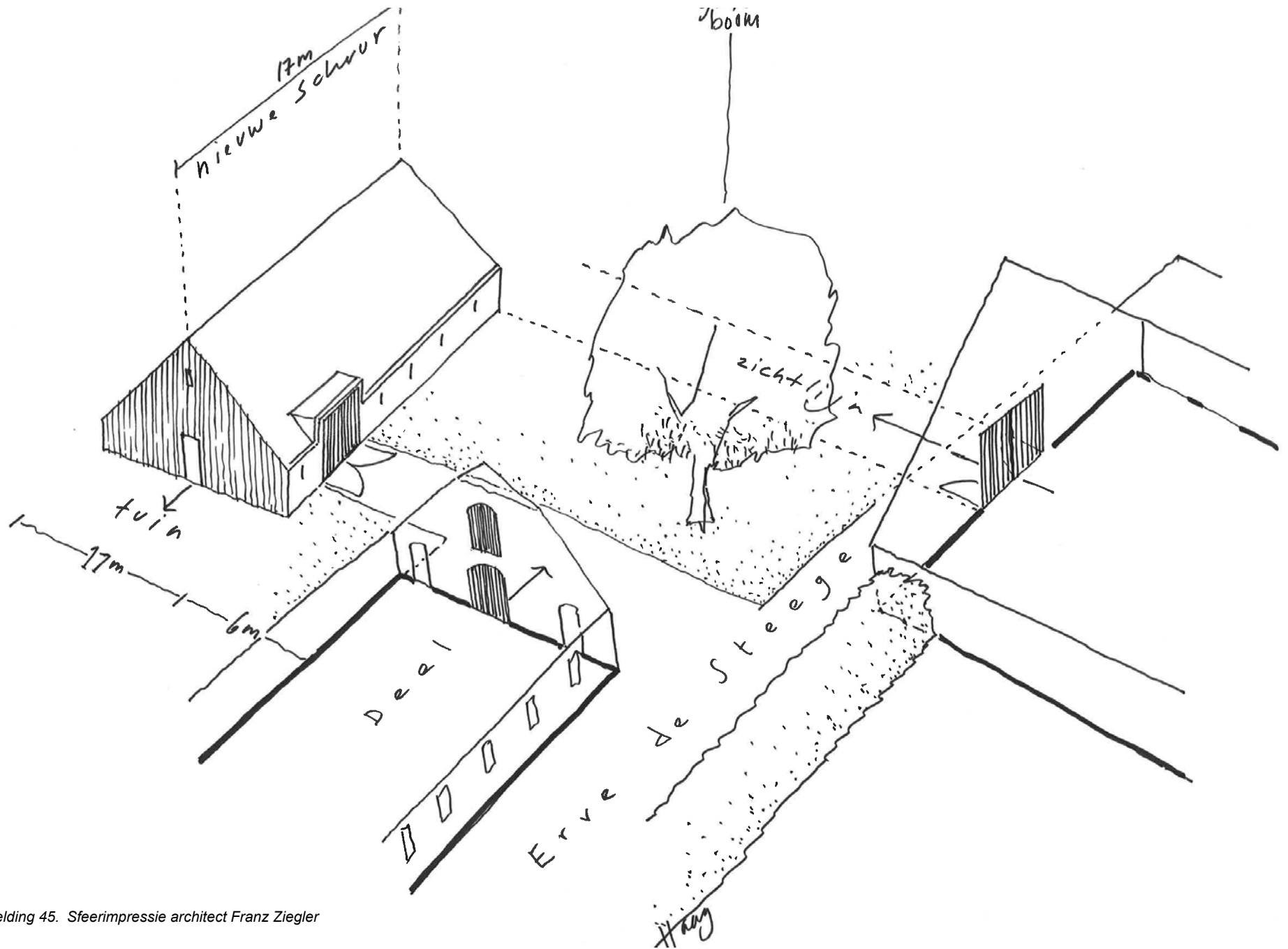
Afbeelding 42. Het karrenspoor leidt tot de noordkant van de schuurwoning. Dit kan uitgevoerd worden door twee halfverhardingsstroken met een grasbaan er tussen.



Afbeelding 43. Een gemaaid graspad van de schuurwoning naar de fruitgaard en moestuin



Afbeelding 44. Bolgewassen vormen tapijten van bloei in het voorjaar. Verder is de buitenruimte van de schuur sober en bestaat uit weide, hagen en kruidenranden.



Afbeelding 45. Sfeerimpressie architect Franz Ziegler



Afbeelding 46. Het erf aan de Hengfordenweg, gezien vanaf achter de es (oostkant). De bestaande schuur piekt net boven de es uit.



Afbeelding 48. Het erf, gezien vanaf het zuiden, vanaf het boslaantje aan de Haereweg. De bestaande schuur kijkt net het laantje in. De nieuwe woning krijgt dezelfde positionering.



Afbeelding 47. Het erf, gezien vanaf het noorden. Rechts staat de bestaande woning. Het volume van de schuur is groot.



Afbeelding 49. Het erf, gezien vanaf het zuiden, vanaf de Hengfordenweg. Doorzicht, over het erf, naar de bosrand wordt mogelijk in de nieuwe situatie. De schuurwoning ligt gelijk aan de noord- en oostgevel van de huidige ligboxenstal.



5

BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk worden er duidelijke kaders wat betreft de beeldkwaliteit gegeven. De belangrijkste zaken worden hierin vast gelegd, zodat vertrouwen en inzicht in het beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen. Binnen de sterke kaders bestaat een bepaalde mate van flexibiliteit voor de toekomst. Heldere beelden, schetsen en inzicht in te gebruiken gevelmaterialen geven de bandbreedte aan van de vormgeving van de te bouwen woning en beheerschuur.

5.1 Ligging

Schuurwoning

De nieuwe woning is ontworpen op de plek waar nu de grootste schuur staat. Deze grootste schuur staat achter op het erf en tekent zich in het silhouet af als een groot eenvoudig zadeldak aan het landschap. De maat en schaal van deze schuur past bij de typische Sallandse erfcomposities.

De nieuwe woning neemt de positie van de schuur over, maar moet zich in de maat en schaal meten met de huidige schuur. De architectonische uitdrukking van de nieuwe woning is gebaseerd op de uitstraling van de schuur. Er moet een groot abstract zadeldak terug komen. De dakgoten zijn laag, het volume is symmetrisch en archetypisch. De opgave bestaat uit het ontwerpen van een woning die op de schaal van het weidse landschap zich presenteert als een grote schuur. Bij het benaderen van het volume mag steeds dichterbij de uitdrukking van het woonprogramma tot uitdrukking komen.

De huidige hiërarchie van volumes van het erf “De Steege” blijft intact. De wederopbouwboerderij blijft het hoofdvolume met een duidelijk voorhuis als woning en daarachter een deel. Het nieuwe woonhuis neemt de achteraf positie van de grote schuur in. De schuur heeft een groot dak en abstracte gevels georiënteerd op het landschap, de bosrand en de es.

Beheerschuur

De beheerschuur flankiert het erf aan de westkant. Het dicht de ontstane opening tussen de boerderij en de schuurwoning (gezien vanaf de Haereweg). De nieuwe schuur komt 6 meter uit de westgevel van de bestaande boerderij te staan en zuidgevel van de nieuwe schuur staat 1 meter ten zuiden t.o.v. de rooilijn van de noordgevel van de boerderij. De zichtlijn door de baander-deuren van de nieuwe woonschuur naar de bosrand blijft vrij.

5.2 Ontsluiting

Schuurwoning

De nieuwe woning heeft een adres aan de (verlengde) Haereweg. Deze prachtige boslaan verbindt Havezate de Haere door het bos met de open weilanden. De kopgevel van de bestaande schuur staat overhoeks georiënteerd op deze boslaan. Op precies dezelfde positie staat de kopgevel van de nieuwe woning. Het woonprogramma van de nieuwe woning oriënteert zich via openingen in deze kopgevel op de Haereweg en de es. De voordeur van de woning is een van de abstracte opening in deze gevel.



Afbeelding 50. Sallandse inspiratie: baanderdeuren in het midden van de gevel. Kleinere deuren aan de zijflanken van de gevel.



Afbeelding 51. Rode metselstenen en groene luiken bieden inspiratie voor de nieuwe woning



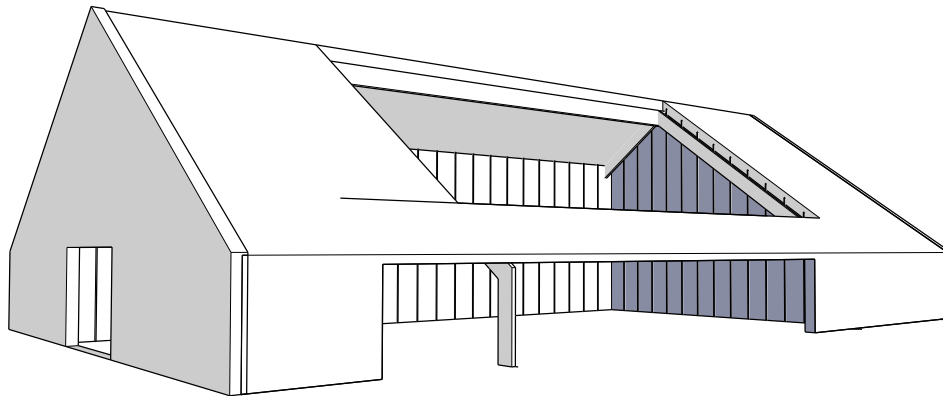
Afbeelding 52. Een referentiebeeld uit Salland. Op oud landgoed Hengforden staat zo'n zelfde gebouw, nu in gebruik als recreatiewoning en eigendom van Staatsbosbeheer.



Afbeelding 53. Een donker dak met groene luiken is een veel voorkomende combinatie in Sallandse boerderijen.



Afbeelding 54. Het samengestelde silhouet blijft in tact na de sloop van de schuur en de bouw van de nieuwe woning.



Afbeelding 55. Het volume van de nieuwe woning refereert naar de huidige schuur.

Er is een tweede ontsluiting “achterom” voor de auto. In de noordgevel zijn een aantal grotere openingen met luiken. Achter twee van die openingen gaan 2 garages/parkeerplaatsen schuil. Aan de erf-zijde heeft het nieuwe volume grote baanderdeuren die de traditionele relatie van het schuurvolume met erf leggen.

Beheerschuur

De beheerschuur wordt ontsloten door een verhard pad aangrenzend aan de noordgevel van de bestaande boerderij.

5.3 Volume (massa-ruimte)

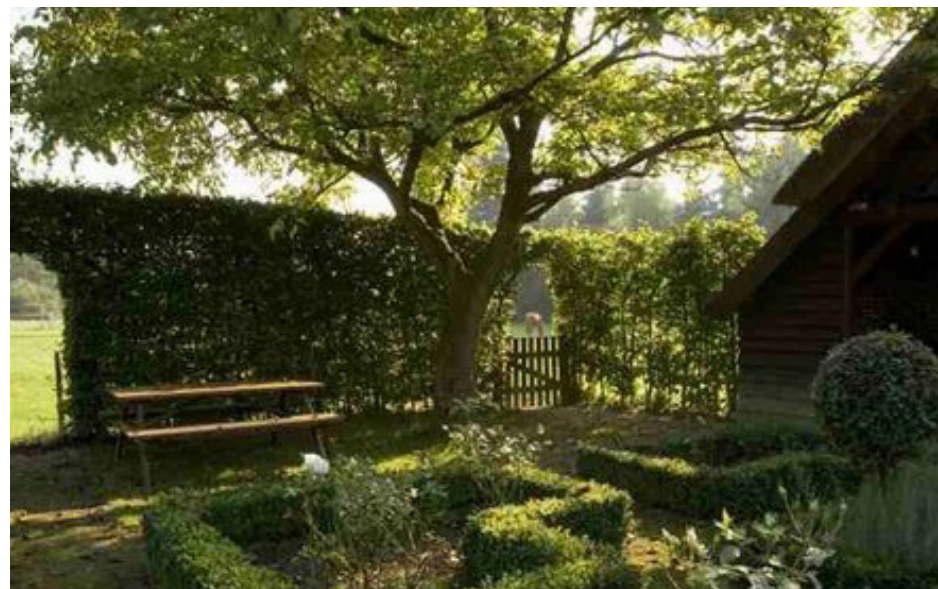
Het is van belang dat de schaal en de huidige schuren wordt terug gebouwd om de erfcompositie en het samengestelde silhouet van de erfbebouwing in evenwicht te houden. Fragmentatie en verkrumming van de bebouwing is niet gewenst. De grootte van het dak en dakvorm zijn beeldbepalende karakteristieken. De zadeldakvorm met een heldere noklijn is essentieel. In of op het dak zijn dakkapellen, dakramen en dakdoorvoeren zeer ongewenst. Schoorstenen voor veilige rookafvoer van houtkachels mogen mits ze in de kleur van het dak worden uitgevoerd.

Schuurwoning

De inhoud van de nieuwe woning (max. 750 m²) is veel kleiner dan de inhoud van de huidige schuur. Om deze reden moet de woning onderdeel worden van een groter nieuw volume. Het volume van de schuur neemt de bijgebouwen en de tuin in zich op. Zonder het silhouet aan te tasten kan een grote opening in het dak gemaakt worden. Een groot deel van de ruimte binnen de contouren van het nieuwe volume is buitenruimte of bijgebouw/berging. Deze functies zijn aan de buitenzijde van het volume niet of nauwelijks afleesbaar. De buitengevel van het volume kan gezien worden als een “ceintuur” die samenhang biedt aan de verschillende functies (binnen en buiten) en het schuurvolume benadrukt. In de “ceintuur” zijn de gevel openingen abstract en ritmisch geplaatst.



Afbeelding 56. De verschillende gebouwen vormen samen één nieuw silhouet met andere materialen en een gezamenlijk erf.



Afbeelding 57. Binnentuin bevat alle 'tuin'-elementen van een woning: terras, parkeerplaats, tuinverlichting, borders en bestrating.



Afbeelding 58. Maquette schuurwoning

Beheerschuur

De nieuwe schuur heeft een goothoogte van maximaal 3 meter, met uitzondering van een plek waar van de grote toegangsdeuren gesitueerd zijn in de zijgevel aan de zuidkant. In deze schuur kan opslag plaatsvinden zonder dat het zichtbaar is vanaf het erf. Het erf kan daarmee schoon en opgeruimd blijven, dat is in het collectieve belang.

5.4 Architectuurkaders

De architectonische uitstraling van de nieuwe volumes refereren aan de huidige schuren en aan de Sallandse rurale architectuur in het algemeen.

Schuurwoning

De schuurwoning is geenszins een kopie, maar een bewerking van een bestaand beeld naar een eigentijdse vertaling. De grote opening in het dakvlak aan de zuidzijde geeft de mogelijkheid een tuin in het volume te betrekken: een patiotuin. Hiermee wordt het landschap op een subtiele manier met de architectuur verweven. Het geeft ook de mogelijkheid het nieuwe volume direct in de wei te plaatsen met gras tot aan de gevel. Cruciaal voor deze architectuur is de relatie tussen de schaal van het volume en de schaal van het landschap. Tevens is de directe relatie tussen het volume en het landschap, zonder tussenzone of architectonisch intermediair, een essentiële eigenschap. De ramen en deuren in de gevel hebben door hun gelijke verhoudingen (hoogte/breedte) samenhang. De abstracte directe detaillering en het eerlijk toepassen van natuurlijke materialen, behoort ook tot de basis voorwaarden voor rurale architectuur.

Beheerschuur

De beheerschuur is een directere vertaling van de bestaande schuren in een nieuw op te richten schuur. Het is eenvoudig in materiaalgebruik en vlakverdeling. De schuur heeft enkel functionele, kleine ramen. Hij sluit aan op de schuurwoning in architectuur en vormgeving.



Afbeelding 59. Sfeerbeeld van materiaalgebruik binnengevel (om binnentuin heen): blank hout, vertikaal toegepast, met dondere dakbedekking.



Afbeelding 60. Sfeerbeeld van materiaalgebruik binnengevel (om binnentuin heen): blank hout met dondere dakbedekking.



Afbeelding 61. De dakbedekking is donker: bijvoorbeeld door het gebruik van golfplaten



Afbeelding 62. Rode metselstenen vormen de huls van de schuurwoning. Verticale belijning in de kopgevel, verwijst naar het lattenwerk in de huidige kopgevel.



Afbeelding 63. De westgevel krijgt baanderdeuren geent op klassieke baanderdeuren op Sallandse erven.



Afbeelding 64. Sfeerbeeld binnengevel

5.5 Materialisatie

De materialisatie van de nieuwe schuren moet bij elkaar passen.

Schuurwoning

De referentie naar de huidige grote schuur geeft ook aanknopingspunten voor de materialisatie van het nieuwe volume. Het meest beeldbepalende is het abstracte dakvlak, dat zal in een zelfde type golfplaat uitgevoerd worden. In de golfplaat tekent zich een fijn lijnenspel af. De dakgoten in de langs gevels zijn laag. Ze worden abstract gedetailleerd, bij voorkeur met zink. Bij de kopgevels worden “verholten” goten toegepast, zodat de kopgevels een fijne dakrand hebben met scherpe contouren (zink kraal).

De gevels zijn rondom gemetseld. De metselsteen van de huidige schuur is functioneel, maar ook vlak en goedkoop. Voor de schuurwoning word gekozen voor wederom een roodachtige, maar rijker gemêleerde metselsteen. Het metselwerk oogt robuust en gelaagd. Het lattenwerk in de kopgevels wordt verbeeld door een bijzonder metselverband in de top. De verticale belijning die gerealiseerd kan worden met het metselverband, refereert in beeld wel aan het lattenwerk, maar vormt architectonisch een consistentere en meer samenhangend beeld met de rest.

In de metselwerk gevels zijn de openingen abstract gemaakt door de kozijnen diep in de gevel te leggen en diepe neggen te maken. Bij raamopeningen tot op de grond worden houten luiken toegepast in het vlak van de gevel. Houten luiken en deuren worden in beeld niet van elkaar onderscheiden. Er is veel aandacht voor de scharnieren van de draaiende delen.

Beheerschuur

De nieuwe schuur heeft hetzelfde dakmateriaal als de nieuwe schuurwoning. Een materiaal als golfplaten dak (antraciet) zou passen. De gevels bestaan uit verticale houten latten voor, blank of zwart. Deze verticale lattengevel komt terug bij de “binnengevels” van de woonschuur. Het is voor de duurzaamheid van deze erfontwikkeling belangrijk dat deze schuur met dezelfde kwaliteit en detaillering wordt vormgegeven als de woonschuur.

5.6 Kleurgebruik

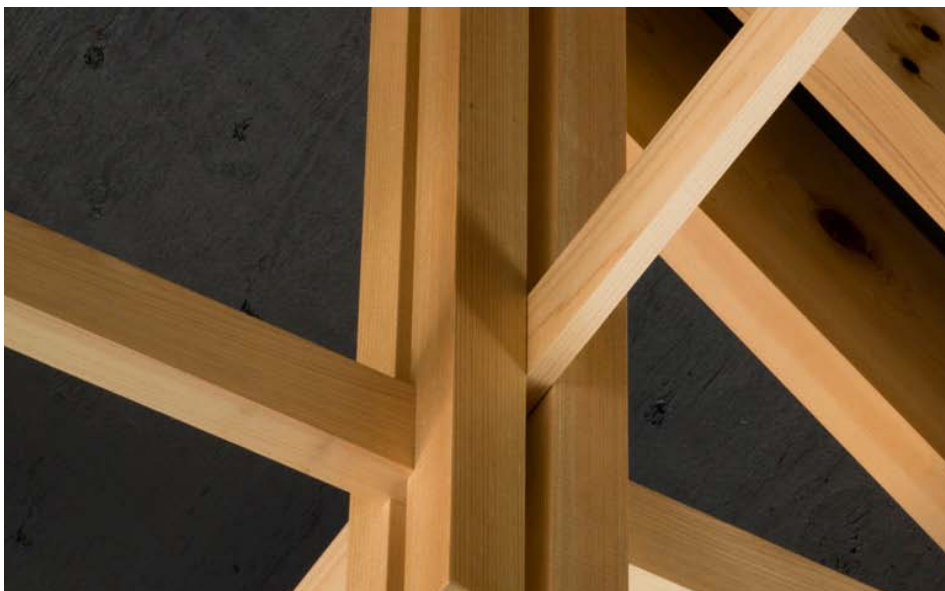
Het kleurgebruik van de nieuwe woning en de beheerschuur sluiten aan op de kleuren van de hoofdwooning, maar ook van de bestaande schuur.

Schuurwoning

De metselstenen zijn rood getint, het dak donker (antraciet of donderbruin). De houten delen aan de buitenzijde zijn donkergroen, antraciet, blank en/of gebroken wit. De gevel aan de binnentuin bestaat uit onbewerkt hout en/of antraciet gekleurd hout en glas.

Beheerschuur

De schuur is opgebouwd uit hout antraciet geschilderd of blank gehouden. Het dak is ook antracietkleurig.



Afbeelding 65. Sfeerbeeld van onderkant dak: zichtbare houtconstructie



Afbeelding 66. Sfeerbeeld van materiaalgebruik interieur



Afbeelding 67. De woning is om de binnentuin heen gekruld (in een L-vorm). Het zicht op de binnentuin is dus belangrijker dan om het omringende landschap.



Afbeelding 68. De binnentuin wordt gescheiden met het omringende landschap door een onderbroken muur. Bovenstaand streefbeeld laat zien dat de de wand doorloopt, maar de openingen verbindingen en zicht op het landschap mogelijk.



Afbeelding 69. Sfeerbeeld binnengevel: Glas en hout vormen de gevel. .



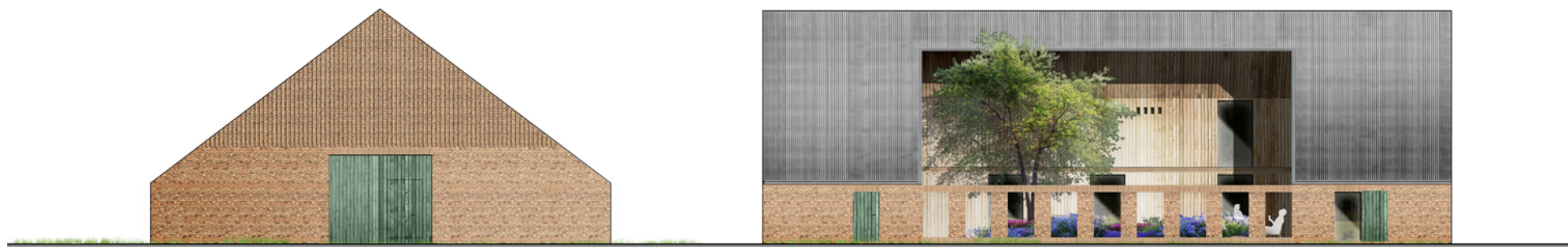
Afbeelding 70. Het interieur is een reflectie van de materialen die in de buitengevel gebruikt worden: hout en steen.



noordgevel



oostgevel



westgevel



zuidgevel



Afbeelding 71. Gevelimpressies van de schuurwoning

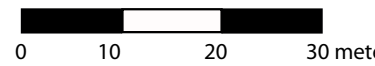


Afbeelding 72. Een sfeerimpressie van de schuurwoning, gezien vanaf de Haereweg



Legenda

-  Boom
-  Bestaande boom
-  Haag (gemengde haag)
-  Heester
-  Border
-  Bloemrijk grasland
-  Bollenstrook
-  Weide
-  Karrespoor (halfverharding)
-  Wandelpad
-  Bestrating (asfalt)
-  Bestrating (klinkers)
-  Bebouwing (bestaand)
-  Bebouwing (bijgebouw, nieuw)
-  Hekwerk (eikenpalen)
-  Landhek



Kwaliteitsimpuls Erve De Steege

Hengforderweg - Haerweg Olst

Opdrachtgever: IJssellandschap



Projectnr.: 6816
 Datum: 22-01-2015
 Versie: concept
 Formaat: A3
 Bestand: Werktekening/
 inrichtingpl
 Getekend: JS



6

BEPLANTING

Groenelement	Planten	Maat	Opp	eenheid	Aantal	Eenheid	
Bomen	Solitaire boom (notenboom, Juglans regia)	Maat 18-20	-	m2	1	stuks	
	Solitaire boom (Winterlinde, Tilia x cordata)	Maat 18-20	-	m2	1	stuks	
	Solitaire boom (Tamme kastanje, Castanea sativa)	Maat 18-20	-	m2	1	stuks	
	Solitaire boom (Wintereik, Quercus petraea)	Maat 18-20	-	m2	1	stuks	
	Boomgroep (beuken, fagus sylvatica 'Aspleniifolia')	Maat 16-18	-	m2	3	stuks	
	Eikenlaantje (Quercus robur)	Maat 16-18	-	m2	3	stuks	
	Fruitbomen	Maat 16-18	-	m2	11	stuks	
	Boom in binnentuin	Maat 16-18	-	m2	1	stuks	
Heesters	Haag (250 m langs voetpad, 60 m om fruitbomen, 30 m om siertuin hoofdwoning) 5 stuks per m1: mix: 50% meidoorn (crataegus monogyna), 50 % veldesdoorn (acer campestre) 1700 m2 in totaal, kosten: 18 euro per 25 stuk	60-100 cm		340	m1	68	stuks
	Ondergroei haag (hondsroos, rosa canina of struikroos, rosa glauca en kamperfoelie, lonicera periclymenum) (1 per 5 meter)			340	m1	68	stuks
	Heestergroep (voortuin hoofdwoning) (2 stuks per m2)		100	25	m2	50	stuks
	Heestergroep tussen schuur- en hoofdwoning (2 stuks per m2)			10	m2	20	stuks
	Bolgewassen (15 per m2, 5 euro per 15)			200	m2	-	stuks
	Weidemengsel (herinzaaien na bouwwerkzaamheden)			100	m2	-	stuks
	Landhekken			-	m2	3	stuks
	Afrastering (nieuw aan te brengen)			100	m1		stuks
<i>Alle bomen worden met kruit geleverd.</i>							

Afbeelding 73. <Erve De Steege: beplanting

7.1 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

De ontwikkeling op Erve de Steege voldoet aan het KGO beleid.

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Aanvullend geldt dat de plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie. Tevens dient het plan te worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Wat betreft het evenwicht tussen de ontwikkeling en de kwaliteitsprestaties, bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning. Deze basis inspanning bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van de gebouwen en erfbeplanting. Om de aanvullende kwaliteitsprestaties voor het evenwicht te bepalen, wordt het plan getoetst aan drie punten.

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of spelen er ook maatschappelijke belangen?

7.2 Bepalen van de kwaliteitsinvestering

De gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De ontwikkeling van het erf aan de Hengforderweg betreft de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Met de sloop van de



7

TOETSING KGO

landschapsontsierende schuren op het erf, wordt het bouwrecht voor een woning verkregen die op het erf wordt gerealiseerd. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de ontwikkeling past in het gebied, des te kleiner de vereiste extra investering is. Een woonfunctie past goed binnen dit gebied. Op de omliggende erven is de woonfunctie veel voorkomend. Naast de functie bepaalt ook het uiterlijk van de ontwikkeling, of deze al dan niet gebiedspassend is. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische erven met relatief veel bebouwingsvolume. Bij de inrichting van het erf wordt hier rekening mee gehouden, zodat vanuit esthetisch oogpunt het erf met de oorspronkelijke boerderij en de nieuwe woning een passend erf vormen in de omgeving. In het inrichting- en beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In deze plannen zijn uitgangspunten opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling gebiedspassend wordt gerealiseerd.

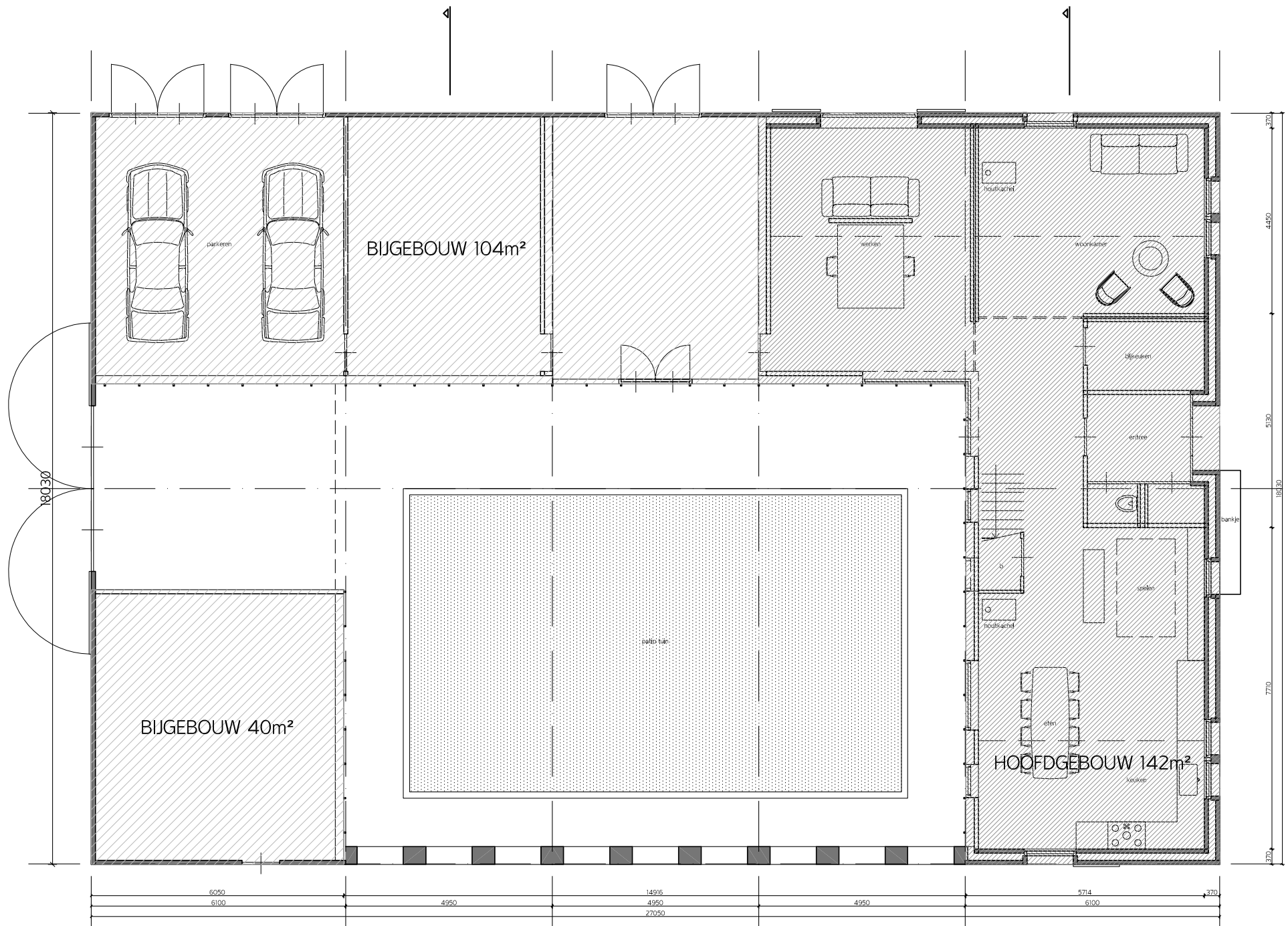
De schaal van de ontwikkeling en de impact

De schaal van een ontwikkeling bepaalt mede de impact van een ontwikkeling op het gebied. De impact kan worden benaderd vanuit een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel gezien kan het gebied rondom landgoed De Haere worden gezien als een rustig gebied. Woonfuncties afgewisseld met landbouwgerelateerde functies vormen de belangrijkste functies in het gebied. Sociaal gezien zijn er de afgelopen jaren maar beperkte ontwikkelingen in het gebied geweest. Met een nieuwe ontwikkeling, die aansluit op de huidige functies, draagt de ontwikkeling bij aan de dynamiek ter plaatse. Vanuit esthetisch perspectief kan het gebied worden aangemerkt als een kleinschalig landschap. De kleinschaligheid van de ontwikkeling op een bestaand erf past daarmee

goed in het gebied. Tevens is naast een passende schaal van de ontwikkeling, de impact klein vergeleken met de huidige situatie. Met de ontwikkeling wordt de oude erfstructuur verbeterd en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd.

Het eigen belang versus de maatschappelijke belangen

Stichting IJssellandschap gaat diverse investeringen doen op en rondom het erf, zodat naast het eigen belang ook het maatschappelijk belang wordt gediend. Met de sloop van de aanwezige landschapsontsierende bebouwing op het erf wordt een eerste kwaliteitsinvestering gedaan. Met de bouw van de nieuwe woning wordt het erf opnieuw landschappelijk ingericht. De nieuwe woning lijkt door zijn vormgeving en materiaalkeuze een schuur behorend bij de boerderij. Hierdoor wordt het erfensemble behouden. Wat betreft de inrichting van het erf wordt er tussen de nieuwe woning en de boerderij een boomgaard aangeplant die de verbinding vormt tussen beide gebouwen en de nieuwe woning krijgt geen eigen tuin. De nieuwe schuurwoning krijgt een grote binnenpatio die vanaf de wegzijde niet zichtbaar is. Doordat de woning hiermee naar binnen toe gekeerd is in plaats van naar buiten toe, wordt het optische idee van een schuur vanaf de wegzijde versterkt. Door de investeringen in beeldkwaliteit en het behoud van het erfensemble, wordt naast het eigen belang, ook geïnvesteerd in de beleving van het gebied. In de bijlage is een overzicht van investeringen opgenomen.





8.1 Herziening bestemmingsplan

Om dit plan te realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan wordt opgesteld met eigen bebouwingsvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van dit rapport. De bebouwingsvoorschriften zijn gedeeltelijk afwijkend van de meeste herzieningen van agrarisch gebruik naar wonen. De voorschriften voor dit plan zijn geconcretiseerd door middel van een ontwerpplan van de schuurwoning, zie bijlage IV. De woning en bijgebouwen zijn geworden tot een gebouw. De beheerfunctie die gecombineerd wordt op het erf zal gedeeltelijk in de bijgebouwen van de schuurwoning komen en gedeeltelijk in de nieuw te realiseren schuur. De nieuw te bouwen schuur past in het bestaande bestemmingsplan.

8.2 Bouwvoorschriften schuurwoning

Bouwvoorschriften voor de schuurwoning gelden als volgt:

- Oppervlakte: lengte 27 meter en breedte 18 meter;
- Het midden van de U-vorm (15 meter bij 11,5 meter) is binnentuin;
- Nokhoogte: maximaal 9 meter;
- Goothoogte: maximaal 3 meter;
- Woning en bijgebouw onder een dak;
- Inhoud woning: maximaal 750 m³;
- Oppervlakte bijgebouw (inclusief beheerfunctie): maximaal 144 m²;
- Omliggend terrein bestemmen als tuin/weide.

8.3 Bouwvoorschriften schuur

Bouwvoorschriften voor de schuur gelden als volgt:

- Oppervlakte: maximaal 187 m²
- Nokhoogte: conform bouwvoorschriften bestemmingsplan;
- Goothoogte: conform bouwvoorschriften bestemmingsplan.