

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING NOORDWESTELIJKE UITBREIDING WELSUM, MIDDELSTUK II



BURO HOOGSTRAAT



AUGUSTUS 2015



COLOFON

Landschappelijke inpassing

Noordwestelijke uitbreiding Welsum, Middelstuk II

status: definitief

datum: augustus 2015



BURO HOOGSTRAAT

Buro Hoogstraat

Kerkplein 5

8121BM Olst

www.burohoogstraat.nl

algemeen@burohoogstraat.nl

INHOUD:

- 1 INLEIDING**
- 2 LEESWIJZER**
- 3 LOCATIEKEUZE**
- 4 BELEIDSKADER**
- 5 BESCHRIJVING PLANGEBIED**
- 6 VERKAVELINGSPLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**
- 7 BEPLANTINGSPLAN**



1 INLEIDING

Voorliggend document beschrijft de landschappelijke inpassing van het plan Middelstuk II te Welsum. Het plan behelst de realisatie van 17 woningen ten noordwesten van de kern Welsum.

Ligging plangebied

Welsum is een kleinschalig dorp, gelegen op de westoever van de IJssel, tegenover het dorp Olst. Welsum ligt in de gemeente Olst-Wijhe en heeft circa 600 inwoners. Het plangebied sluit aan op de meest recente uitbreiding Middelstuk I ten noordwesten van de kern. Om deze reden wordt de voorziene uitbreiding Middelstuk II genoemd.

Voorafgaand aan het uitbreidingsplan van Welsum is het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) Welsum opgesteld. In het DOP is de afweging voor de uitbreidingslocatie van Welsum gemaakt. Deze keuze is vervolgens ambtelijk omarmt. Het plangebied is uit het DOP naar voren gekomen als meest wenselijke woningbouwlocatie voor Welsum.

2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 3 wordt het DOP en de locatiekeuze voor Middelstuk II beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling in het buitengebied van Welsum. Het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Het LOP en de daarin gestelde uitgangspunten die voor het gebied waar het plangebied onderdeel van uit maakt van toepassing zijn, wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Daarnaast komt de toekomstvisie Olst-Wijhe aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de historische en huidige situatie van het plangebied beschreven. Het verkavelingsplan voor de dorpsuitbreiding van Welsum wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. De verkaveling, fasering en de landschappelijk inpassing komt in dit hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 7 wordt het beplantingsplan toegelicht.

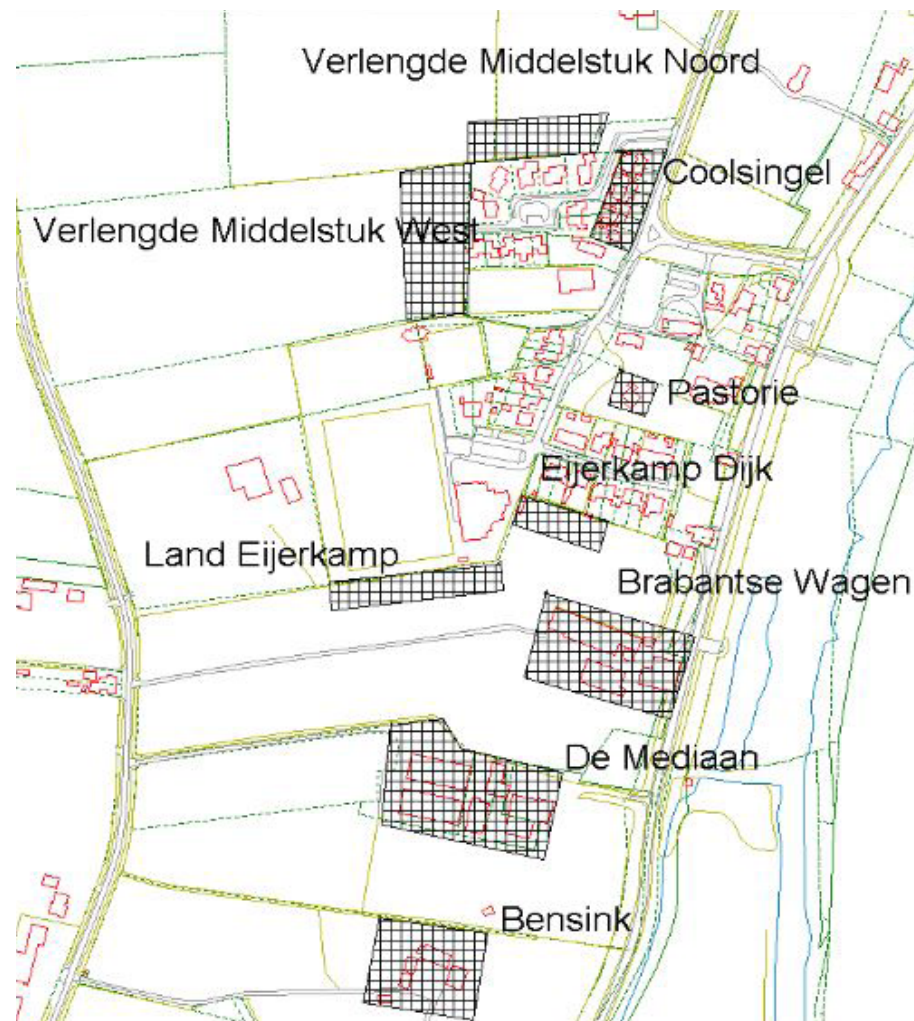
3 LOCATIEKEUZE

Dorpsontwikkelingsplan Welsum

In het kader van burgerparticipatie is door de inwoners van Welsum in 2009 een dorpsontwikkelingsplan (DOP) opgesteld. Bij de ontwikkeling van het plan zijn inwoners van Welsum uitgenodigd om mee te denken over de leefbaarheid in het buurtschap. Het DOP geeft aan op welke wijze de inwoners de kern beoordelen en hoe wordt gedacht over de gewenste ontwikkelingsrichting van Welsum. In het DOP Welsum zijn een groot aantal wensen naar voren gekomen. Veel wensen, zoals een dorpsommetje en het in stand houden van landschapselementen, zijn gerealiseerd door de inzet van werkgroepen, zoals de werkgroep 'Recreatie' en de werkgroep 'Landschappelijk karakter'.

Een wens die naar voren is gekomen in het DOP is om een visie op te stellen waarin wordt aangegeven waar woningbouw in of rondom Welsum kan plaatsvinden. Hiertoe is de visie 'DOP Bouwen' opgesteld door de werkgroep 'Bouwen'. In deze visie wordt nader ingegaan op de wensen en mogelijkheden met betrekking tot de woningbouwbehoefte voor Welsum. Door woningbouw aan de kern van Welsum toe te voegen wordt de leefbaarheid in het dorp vergroot en wordt aan starters de mogelijkheid geboden om zich in het dorp te vestigen. Deze gedachte wordt door de gemeente Olst-Wijhe omarmd en sluit aan op de Toekomstvisie Olst-Wijhe. In de "Toekomstvisie Olst-Wijhe" is opgenomen dat tot 2020 in Welsum 37 woningen voor eigen behoefte gerealiseerd kunnen worden.

Het doel van de visie 'DOP Bouwen' is dat wordt aangegeven hoe deze woningbouwbehoefte voor Welsum kan worden ingevuld. In de visie gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar ook om vernieuwbouw en renovatie. In dit kader wordt ook gekeken naar een locatie voor de brandweer en de school, voor wonen met zorg en de wijze van de ontsluiting van Welsum. De ontwikkelingen vinden plaats in de kern van Welsum of het aangrenzende buitengebied. Op de afbeelding hiernaast zijn de verschillende deellocaties voor (ver)nieuwbouw weergegeven.



Onderzoekslocaties DOP Welsum

In de visie worden de verschillende locaties onderzocht en middels verschillende criteria afgewogen. Voor de realisatie van woningbouw is uiteindelijk gekozen voor twee locaties; de Brabantse Wagen en het Verlengde Middelstuk West. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft deze visie overgenomen en de twee voorgestelde woningbouwlocaties gekozen als uitbreidingslocatie voor Welsum. Voor de locatie Brabantse Wagen is inmiddels een bestemmingsplan gereed.

Nadat de gemeente het DOP grotendeels omarmd heeft, is getracht om ter plaatse van het plangebied grond te verwerven voor de uitbreiding van Middelstuk. Uiteindelijk heeft een private partij de grond verworven om uitvoering te geven aan het DOP. In overeenstemming met de gemeente en provincie is bepaald dat ruimte wordt geboden voor 21 tot 25 woningen, waarbij de woningen gefaseerd ontwikkeld worden. Dit aantal is later bijgesteld naar 17. Naast vier twee onder één kappers en drie vrijstaande woningen, voorziet het plan in de woningbehoefte van tien starters in Welsum en omgeving. De ontwikkeling biedt mogelijkheden voor jongeren die graag blijven wonen in de omgeving waar ze zijn opgegroeid. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden voor mensen die een stap verder zijn in hun wooncarrière en willen doorgroeien naar een ruimere woning. Het gedifferentieerde woningaanbod draagt bij aan het maatschappelijk belang van de kern Welsum en haar omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan het instand houden van de voorzieningen in het dorp en de levendigheid in de kern Welsum en sluit naadloos aan bij de door de bewoners opgestelde en gedragen DOP-visie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Op basis van dit principeverzoek is toegezegd medewerking te verlenen aan de wens om woningen te realiseren op de locatie Middelstuk II.

Ruimtelijke overwegingen

Welsum is hoofdzakelijk organisch gegroeid, het Middelstuk vormt hierin een uitzondering. Het Middelstuk is de meest recente (planmatige) dorpsuitbreiding, aan de noordzijde van het dorp. Bij de realisatie van het Middelstuk is bij de aanleg van de infrastructuur uitgegaan van een doorontwikkeling van het plan in een later stadium. De realisatie van

17 nieuwe woningen naast deze relatief nieuwe bouwlocatie is niet onlogisch. Het is een doorontwikkeling, op een plek in het dorp waar een minimaal conflict wordt verwacht met bestaande bebouwing. De omliggende gronden bestaan naast Middelstuk I uit agrarische percelen en sportvelden. Andere mogelijke bouwlocaties in het dorp worden meer beperkt door omliggende woningen, deze woningen zullen door de toekomstige ontwikkeling worden beperkt in het uitzicht en privacy. De locatie Middelstuk II is door de ligging aan de noordrand van het dorp naast sportvelden en weideland beter geschikt.

Qua dorpsstructuur en bebouwingstypologie sluit Middelstuk II goed aan op Middelstuk I. Door de ontwikkeling ontstaat een eenduidig bebouwingsbeeld aan de noordzijde van het dorp. De ontwikkeling van starterswoningen, twee onder één kappers en vrije kavels draagt bij aan een divers woonmilieu binnen de relatief kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling op deze locatie biedt de mogelijkheid om de dorpsrand als totaal, in combinatie met Middelstuk I, landschappelijk in te passen om op deze manier een eenduidige landschappelijke begrenzing te realiseren van de noordrand van Welsum. Deze landschappelijke inpassing wordt verderop in dit document toegelicht.

4 BELEIDSKADER

Landschapontwikkelingsplan Salland (LOP)

Begin 2006 is het besluit genomen om met de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer een samenwerking aan te gaan voor het opstellen van een uitwerking van het reconstructieplan Salland/Twente. De drie gemeenten in Salland hebben recent een nieuw bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Het landschapontwikkelingsplan (LOP) is een belangrijke input en onderlegger geweest om te komen tot een integraal herzien bestemmingsplan buitengebied. Met het LOP wordt een gedragen visie op het landschap uitgewerkt in zowel wensen als concrete en uitvoerbare projecten. Daarnaast biedt het LOP een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen.

Welsum en omgeving maakt onderdeel uit van het rivierengebied dat wordt onderverdeeld in drie gebiedstypen:

- Rivier en uiterwaarden (buitendijks gebied)
- Oeverwallen (hoger gelegen middenstrook)
- Kommenlandschap (lager gelegen strook in westen)



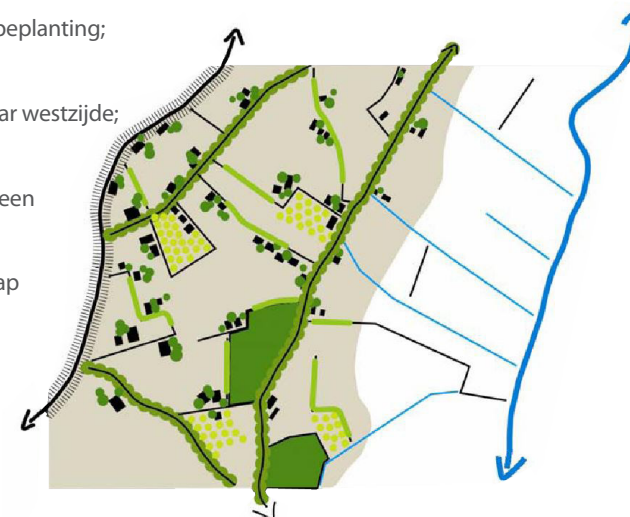
Het plangebied maakt onderdeel uit van het Oeverwallen gebied.

De oeverwallen worden van oudsher gekenmerkt door een kleinschalige opbouw die bestaat uit bebouwingskernen, enken, boomgaarden, erven met erfbeplanting en kavelgrensbeplantingen. Veel boomgaarden zijn in de loop der jaren gerooid en kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld bestaat uit een ruimtelijk verdicht 'mozaïek' met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de landschappelijke karakteristiek geschetst in het LOP.

Landschappelijke karakteristiek Oeverwallen:

- Hoogstamboomgaarden;
- Kavelgrensbeplantingen in de vorm van houtwallen, hagen en singels;
- 'Mozaïek' patroon verkaveling door diversificatie van grondgebruik;
- Open enken (Herxerenk, Marler enk);
- Erfbeplantingen (hagen, fruitbomen, windsingels, solitairen)
- Waterfronten Olst, Wijhe
- (enkele) wegen met laanbeplanting;
- IJsselhoeven;
- Doorzichten van oost- naar westzijde;

In het schema hiernaast is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de oeverwallen.



Toekomstvisie Olst-Wijhe

Op 22 juni 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe de structuurvisie “Versterken van een dijk van een gemeente” vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingegaan op de verwachte maatschappelijke veranderingen en trends, maar zijn ook de wensen en ideeën vanuit de gemeente verwoord en verbeeld. De structuurvisie is kaderstellend voor nieuwe ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen waarbij een nieuw bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan wordt opgesteld dient te worden getoetst of het passend is binnen de gestelde kaders.

Op 12 december 2011 heeft de raad van de gemeente Olst-Wijhe een actualisatie van de Toekomstvisie Olst-Wijhe vastgesteld. In de actualisatie vindt bijstelling plaats van de prioriteiten ten aanzien van gewenste ontwikkelingen alsmede aangepaste fasering van de ambities tot 2020.

Wonen

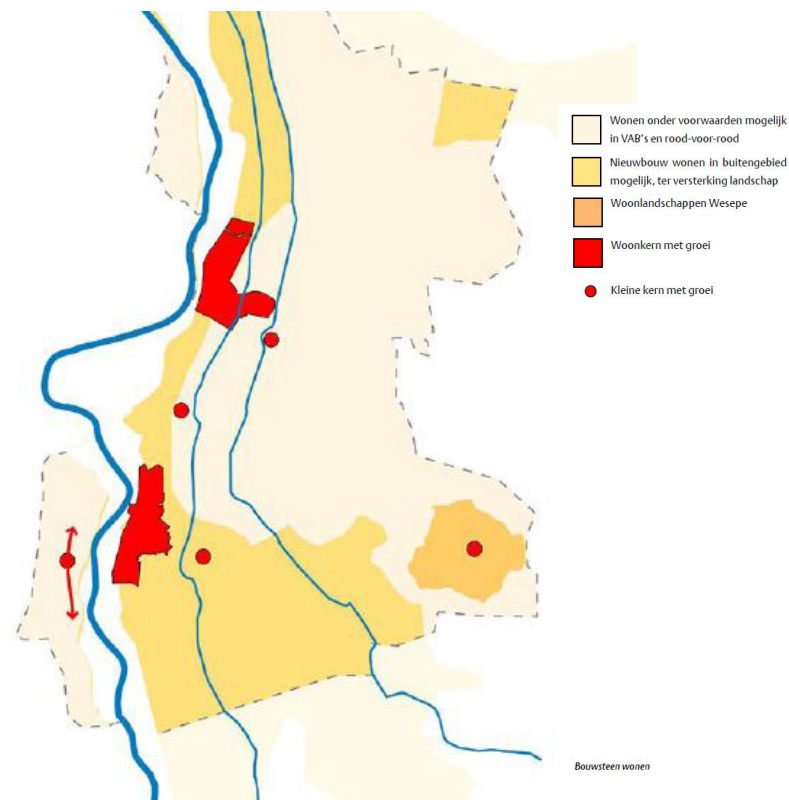
In het beleid van de provincie geldt Olst-Wijhe als een gemeente zonder bijzondere taakstelling. De gemeente Olst-Wijhe dient te bouwen voor de ‘eigen behoefte’ en zich primair te richten op de woonbehoefte van de eigen bevolking. Het doel is onder meer om de landelijke gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van woonruimte voor sociaaleconomisch gebonden doelgroepen, met name jongeren (starters op de woningmarkt) en ouderen. Het uitgangspunt is dat er vraaggericht wordt gebouwd. Bij de locatiekeuze voor de woningbouw is een onderscheid gemaakt naar de achterliggende doelstelling:

- Wonen voor eigen behoefte;
- Wonen in het kader van de ‘plus’;
- Wonen als middel voor landschapsversterking.

Op basis van de beleidskaart behorende bij de structuurvisie valt de locatie in het gebied aangemerkt als ‘Kleine kern met groei’. Het realisatiehoofdstuk, opgenomen in de Toekomstvisie, gaat uit van de toevoeging van maximaal 15 woningen in Welsum in de periode tot 2015. Voor de periode 2016-2020 is eenzelfde aantal gepland, waarbij met name

getoetst zal worden of de lokale behoefte voldoende is om dit aantal realiseren.

Naast wonen is één van de centrale doelstellingen van de toekomstvisie het duurzaam ondersteunen, en waar mogelijk versterken, van het voorzieningenniveau en het in stand houden van een vitale lokale samenleving. De maatschappelijke trend van schaalvergroting heeft tot gevolg dat in het algemeen meer inwoners nodig zijn om hetzelfde voorzieningenniveau te kunnen handhaven. Voor het plan is nadrukkelijk afstemming gezocht met potentiële kopers. Hieruit blijkt dat met name bij starters behoefte is aan betaalbare woningen om te kunnen blijven wonen in Welsum. Het aanbod in het plan is hier dan ook nadrukkelijk op aangepast gezien het aantal geïnteresseerden dat zich met name voor deze woningen aangemeld heeft. De uitbreiding van Middelstuk II maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met de provincie.





5 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Historie

De nederzetting Welsum is naar schatting acht eeuwen oud en is ontstaan op een oeverwal langs de IJssel. De eerste keer dat Welsum in de geschiedschrijving voorkomt is in 1295, bij de verkoop van het erf Ton Utgange. Het oudste nog bestaande bouwwerk is de toren van de Protestantse kerk, die rond 1475 is gebouwd. Naast een aantal oude boerderijen staat in het dorp de korenmolen 'Houdt Braef Stant' uit 1856.

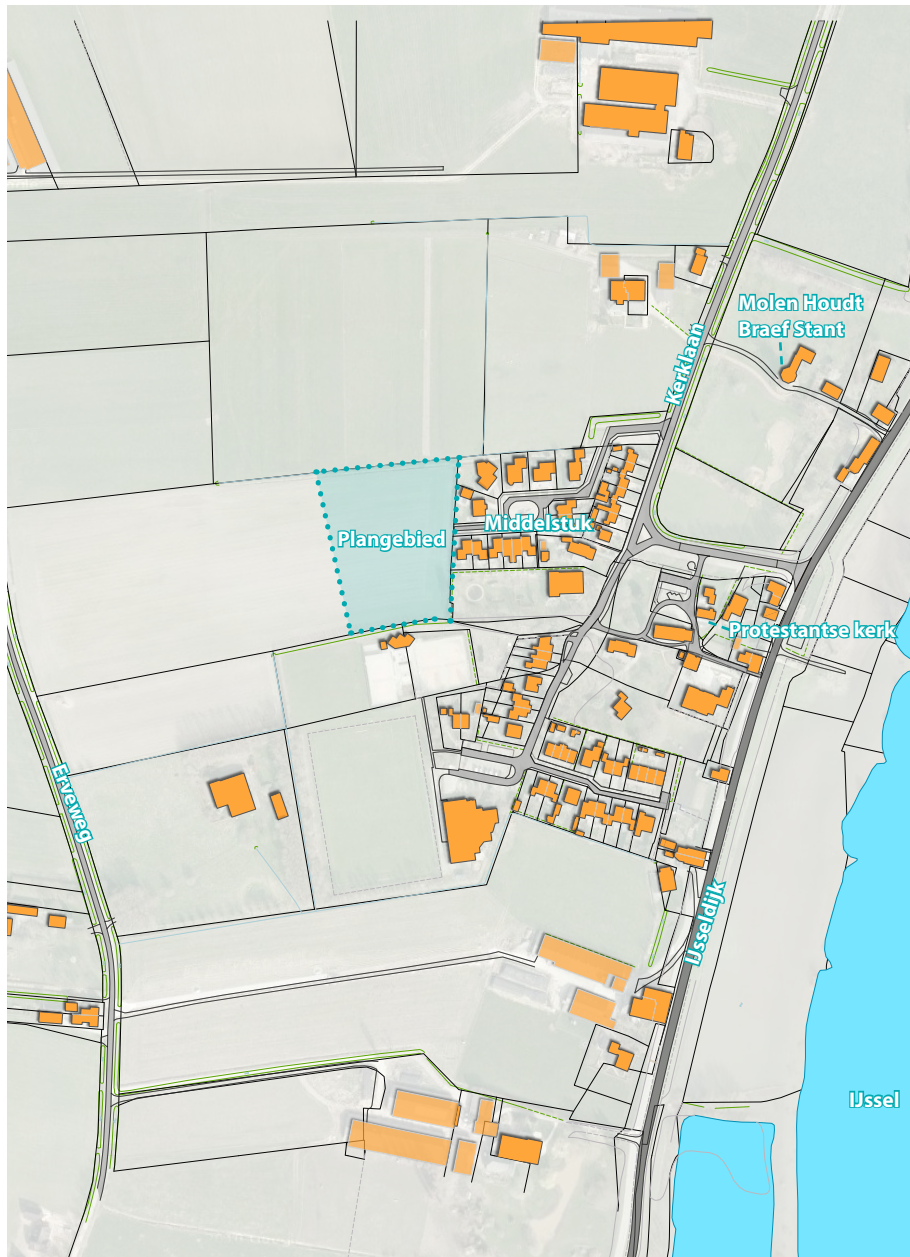
De oeverwal is vanwege de relatief hoge ligging de plek die als eerste werd bewoond in de IJsseldelta. Op de oeverwallen liggen de rivierdijken, de uiterwaarden en oude nederzettingen. Het landschap op en rondom de oeverwallen is afwisselend met akkers, boomgaarden, agrarische erven en beplantingen. Het landschap kenmerkt zich door een onregelmatige verkaveling met erfbeplanting. Het huidige rivierengebied is ontstaan na bedijking van de rivieren. De dijk vormt de grens tussen de relatief open rivierbedding en het meer besloten achterland.

De vruchtbare rivierklei vormde de aanleiding voor vele boomgaarden in het rivierenlandschap, zo ook rondom Welsum. Boomgaarden behoren tot de kenmerkende



landschapselementen van het rivierengebied. Rond 1860 waren de meeste fruitbomen voor eigen gebruik. De boeren hielden zich vooral bezig met melkveehouderij en akkerbouw. Door de daling van de graanprijs gingen de boeren op zoek naar andere bronnen van inkomsten. De fruitbomen leverden extra inkomen voor de boeren en het vee kon onder de bomen blijven grazen. Zo ontwikkelde zich de hoogstamfruitteelt, de handel en de export. In de twintiger jaren ontstonden er fruitveilingen zoals in Olst, Wijhe, Twello en Deventer. De fruitteelt bereikte haar hoogtepunt in het midden van de twintigste eeuw. Na de Tweede Wereldoorlog ging het bergafwaarts met de hoogstamfruitteelt door toenemende concurrentie vanuit het buitenland. Boomgaarden werden niet meer

onderhouden en er zijn er veel gerooid, voormalige boomgaarden werden in gebruik genomen als akkerland. Dit geldt ook het perceel ten westen van het plangebied. De voormalige fruitbomen hebben plaatsgemaakt voor maïsland. De percelen worden begrensd door verbindingswegen, vaak begeleid door boomsingels. Het landschap heeft in de jaren haar groene karakter en kleinschaligheid behouden. Het dorp blijft dichtbij de ontstaanskern. De typische dijkwoningen vormen het gezicht van het dorp aan de IJsseldijk. Vanaf het westen gezien vormt de korenmolen het beeldbepalend element van Welsum. Het dorp heeft een groen karakter, bebouwing gaat gepaard met erfbeplanting en hagen. Erfafscheidingen worden begeleid met groen.



Welsum is te beschouwen als een gestrekt dijkdorp. Kenmerkend hierbij is de bebouwing aan de dijk in de vorm van zogenaamde dijkwoningen, georiënteerd op de rivier. Parallel aan de dijk ligt binnendijks een achterstraat, in Welsum is dat de Kerklaan. De bebouwing heeft zich gestaag langs deze linten ontwikkeld, met de kerk als middelpunt. In een later stadium is bebouwing ontstaan langs haakse verbindingen tussen de Kerklaan en de IJssel. Op de historische kaart is zichtbaar dat de Kerklaan afboog richting de Erveweg, op de plek waar tegenwoordig de sportvelden liggen. De Kerklaan is in zuidelijke richting verlengd en haaks richting de IJsseldijk afgebogen. Aan deze verlengde Kerklaan is in de jaren '80 woningbouw gerealiseerd. De meest recente planmatige uitbreiding is het Middelstuk aan de noordwestkant van het dorp, ten westen van de oorspronkelijke ontstaanskern van het dorp. Ten noordwesten van het Middelstuk is weide- en akkerland aanwezig.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het verlengde van het Middelstuk. In de verkaveling van Middelstuk I is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding; de ontsluitingsweg loopt dood ter plekke van het plangebied. De achterzijde van de woningen die de noordrand van het Middelstuk vormen zijn middels knotwilgen gescheiden van het landschap ten noorden van het dorp. Knotwilgen zijn passend in het landschapstype oeverwallenlandschap. De knotwilgen zorgen voor een groene begrenzing van de noordelijke dorpsrand. Aan de oostzijde wordt Middelstuk I begrensd door een kleinschalige planmatige rijbebouwing uit de jaren '60. Ten zuiden van deze rijwoningen is een historische boerderij aanwezig, georiënteerd op het oude dorpslint, de Kerklaan. De boerderij blijft vanuit het Middelstuk I en het plangebied zichtbaar door een groene invulling aan de zuidzijde van het plangebied, een zichtlijn op de boerderij wordt behouden. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door sportvelden van SV Welsum. De sportvelden zijn omgeven door een dichte boomsingel die het zicht op de velden ontnemt. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door een maïslaan. In de winter en het voorjaar is het plangebied zichtbaar vanaf de Erveweg.



het plangebied achter het mais, gezien vanaf Erveweg



historische bebouwing in de kern



aansluiting op Plangebied vanaf Middelstuk I



sportterrein ten zuiden plangebied



knotwilgen langs noordrand Middelstuk I en het plangebied



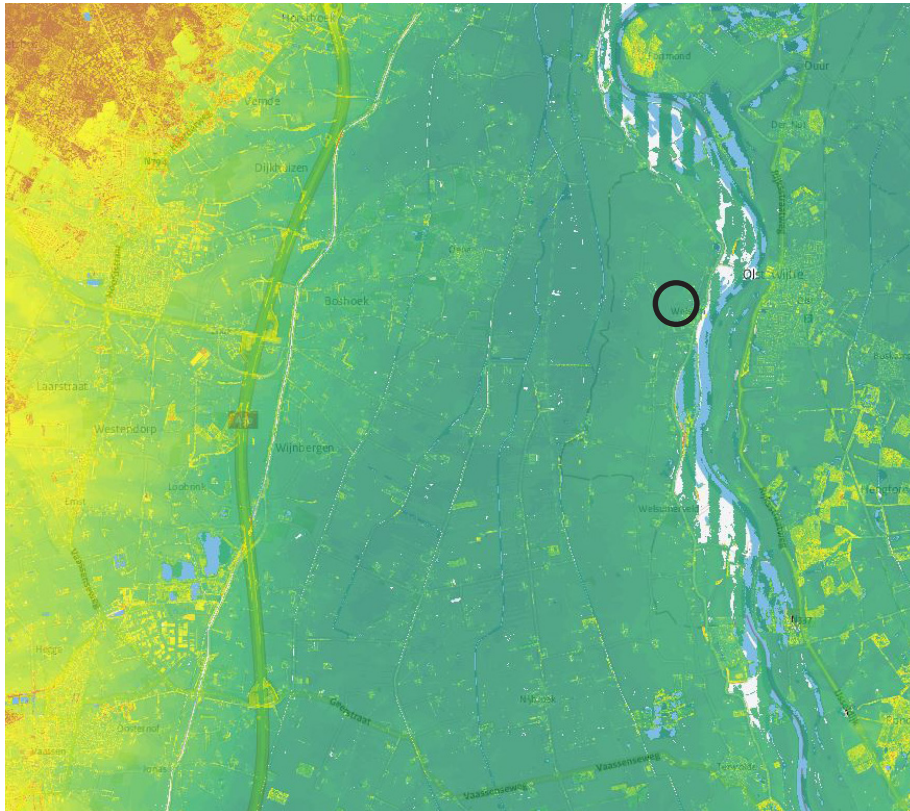
Kerklaan ten oosten van het plangebied



Middelstuk I

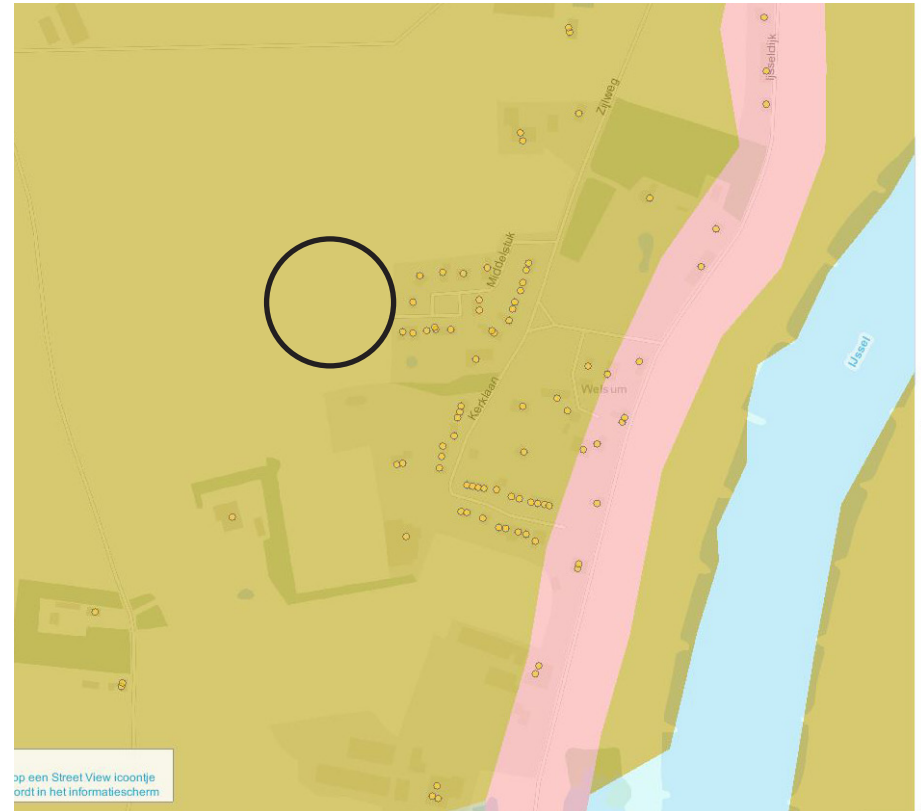


Kerklaan



Hoogte

Op bovenstaande hoogtekarte is de ligging van het plangebied ten opzichte van de IJssel en de veel hoger gelegen Veluwe weergegeven. Het landschap loopt vanaf de IJsseldelta geleidelijk omhoog richting de Veluwe. De hoogte in het plangebied is + 3.89m NAP.



Bodem

De bodem ter plekke van het plangebied bestaat uit ooivaaggrond. Dit bodemtype bestaat uit kleigrond en komt voor in het rivierenlandschap. De bodem bestaat uit rivierklei met een deklaag van zand.

De grondwatertrap die van toepassing is op het plangebied is grondwatertrap VI. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80cm onder het maaiveld is. Deze grondwaterstand is van toepassing op de wintermaanden. In de zomermaanden is de gemiddeld laagste grondwaterstand van 120cm beneden maaiveld van toepassing. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de IJssel.



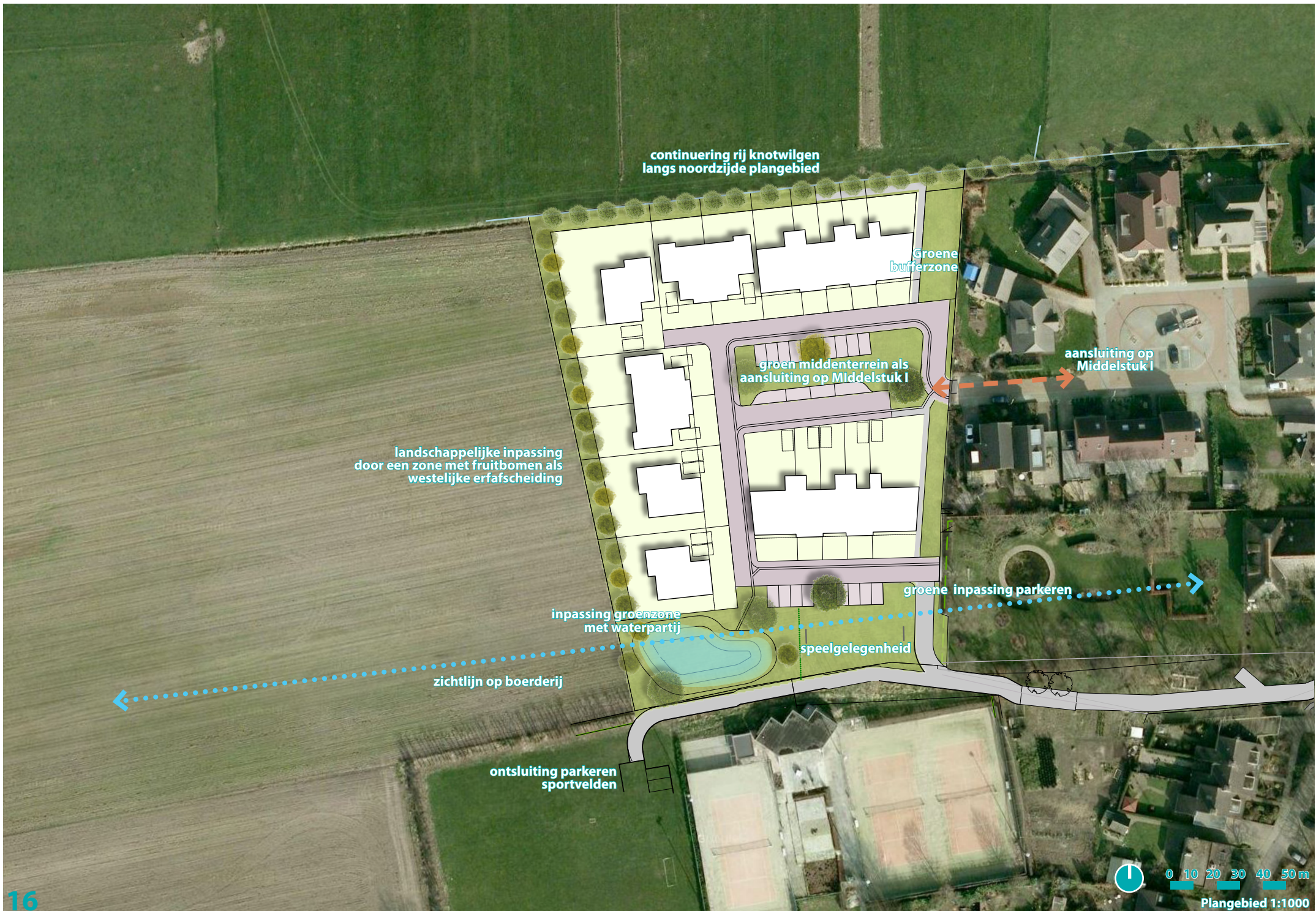
Geomorfologie

Het landschap wordt op de geomorfologische kaart aangeduid als oeverwal. Het landschapsbeleid (LOP Salland 2008) is erop gericht het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld bestaat uit een ruimtelijk verdicht mozaïek met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden.



Ontwikkelingsperspectief Buitengebied Overijssel

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap" (geel) en sluit aan op het ontwikkelingsperspectief "Stedelijke omgeving - woonwijk" (bruin). Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt, ligt het plangebied op de overgang van het landelijk gebied naar de kern, waardoor een investering in de landschappelijke kwaliteit gewenst is. Door de realisatie van 17 woningen wordt afgeweken van het provinciaal beleid. De ambtelijke afweging hierin is reeds gemaakt, het maatschappelijk belang geldt hierbij als meest belangrijk argument.



6 VERKAVELINGSPLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De kern Welsum wordt in aansluiting op het naastgelegen Middelstuk uitgebreid in noordwestelijke richting. Het plan Middelstuk II is een doorontwikkeling van het Middelstuk en sluit hier qua ontsluiting, landschapsstructuur en bebouwingstypologie op aan. Het plan voorziet in de bouw van tien starterswoningen, vier twee-onder-één-kapwoningen en drie vrije kavels.

Fasering

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. De twee rijen starterswoningen en de ontsluitingsweg met het trottoir vormen de directe aansluiting op het Middelstuk en worden op projectbasis in de eerste fase ontwikkeld. De overige kavels worden uitgegeven op het moment dat deze worden verkocht, de markt is hierin leidend. Op het moment dat de kavels nog niet zijn verkocht, zijn de kavels ingezaaid als grasland, zodat het gebied aansluit op het omliggende landelijke gebied. De landschappelijke structuren langs de noord- en zuidrand van het plan worden in de eerste fase al wel meegenomen, zodat deze in de tijd met het plan kunnen meegroeien. Tevens wordt de landschappelijke inpassing hiermee vanaf start planvorming gewaarborgd.

Verkaveling

De starterswoningen zijn gesitueerd in twee rijen van vijf woningen. De noordelijke rijwoningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de ontsluitingsweg en het groene middenterrein. Deze woningen hebben geen parkeerplaats op eigen terrein en parkeren in het groene middenterrein aan de voorzijde van de woning. De achtertuinten grenzen aan het open landschap. De achtertuinten van de zuidelijke rijwoningen grenzen aan het groene middenterrein, en hebben een parkeerplaats op eigen terrein bereikbaar van deze zijde. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de groene ruimte aan de zuidkant van het plan.

Beide rijen grenzen met de voor- en achterzijde aan een groene ruimte. De vrije en twee-onder-één-kap woningen zijn in het westelijk deel van het plan gesitueerd en grenzen met de achterzijde van het kavel aan het omliggende landschap. De woningen zijn met de voorzijde naar de weg georiënteerd en hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. De in het plan getekende woningcontour is indicatief.

De kavelgrote in het plan varieert van minimaal 150m² voor een rijwoning tot maximaal 650m² voor een vrijstaande woning en is hiermee passend in de dorps schaal van Welsum en sluit aan bij het karakter van Middelstuk I.

Parkeren en openbare ruimte

De ontsluitingsweg van het plan sluit aan de oostzijde aan op het Middelstuk en is vanaf hier een éénrichtingsweg met de rijrichting naar Middelstuk II. Een tweede ontsluiting wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het plan. De weg aan de zuidkant van het plan wordt gecombineerd met een extra ontsluiting van de parkeerplaatsen van het ten zuiden gelegen sportcomplex.

Het parkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein. De zuidelijke rijwoningen hebben aan de achterzijde van de woning ruimte voor het parkeren van één auto op eigen terrein. De noordelijke rij parkeert in het groene middenterrein. De overige kavels hebben een oprit en garage. Er worden intotaal 20 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. In de ruimte tussen de parkeerstrook en de zuidelijke ontsluitingsweg is ruimte voor een kleinschalige speelgelegenheid en een groenzone met waterpartij. Deze groenzone zal in gebruik worden genomen als weide voor kleinvee en biedt daarnaast ruimte voor waterberging middels een vijver die in overeenstemming met het waterschap wordt vormgegeven met een flauwe oever.



Schematische weergave van de landschappelijke inpassing van de noordwestelijke dorpsuitbreiding van Welsum. In het rood de globale bebouwingsstructuur van de huidige kern. Aan de noordzijde wordt sloot met daarbij de rij knotwilgen, identiek aan de huidige noordelijke dorpsrand van Welsum, doorgezet in het plan. De westelijke grens is een meer informele overgang tussen tuin en weiland. De overgang wordt gemarkeert met een rij fruitbomen, die in de laatste 4 meter van het kavel worden gepland. Hagen, schuttingen en dergelijke zijn in deze zone niet toegestaan, waardoor een transparant geheel ontstaat.

Landschappelijke inpassing

Het gebied direct rondom de kern Welsum wordt in de Omgevingsvisie Overijssel onder het 'mixlandschap buitengebied' geschaard. Het plangebied bestaat uit maisland en valt in het buitengebied van Welsum. Om de uitbreiding van de kern Welsum op een passende wijze te realiseren zal de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande landschappelijke elementen en structuren, waardoor het geheel een logische plek krijgt in Welsum. Daarnaast komen historische landschapskenmerken terug in het plan, zoals de toepassing van streekeigen fruitbomen. De aansluiting op Middelstuk I is tevens groen vormgegeven; een groene zone tussen de plandelen en een groen middenterrein direct aansluitend op Middelstuk I.

Op onderstaande afbeelding is de huidige noordelijke rand van Welsum zichtbaar. De overgang tussen dorpskern en buitengebied wordt gemarkeerd door een sloot met een rij knotwilgen, die gezamenlijk een groene zoom vormen rondom de noordrand van de kern. De knotwilgen zijn passend in het oeverwallenlandschap en dragen sterk bij aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling Middelstuk. Welsum krijgt hierdoor een groene aanblik gezien vanaf de noordzijde van het dorp. De ontwikkeling Middelstuk II sluit aan op Middelstuk I. De groene zoom aan de noordzijde van het dorp wordt om deze reden gecontinueerd langs de noordzijde van het plan Middelstuk II, zodat deze bestaande structuur wordt gecontinueerd in het plan. Hierdoor ontstaat een eenduidige aanblik van de noordrand van Welsum. Dit is op de afbeelding hiernaast schematisch weergegeven.



Bestaande noordrand Middelstuk, landschappelijk ingepast middels knotwilgen. Ter plekke van het maisland, ligt het plangebied. In het plan wordt de rij knotwilgen gecontinueerd, wat resulteert in een eenduidige dorpsrand en een landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling

De westzijde van het dorp heeft een minder eenduidige aanblik. Een grootste deel van het dorp wordt begrenst door sportvelden met een groensingel. Het huidige Middelstuk grenst met enkele tuinen aan het landelijk gebied. Bij de landschappelijke inpassing van de westrand van Middelstuk II wordt aansluiting gezocht bij het historische beeld van hoogstamfruitbomen in het oeverwallen landschap, zie onderstaande referentiebeeld. Deze westgrens zal in vergelijking tot de formele begrenzing aan de noordzijde van het dorp, een meer informele overgang zijn tussen de privétuinen en het achterliggende landschap. In de laatste 4 meter van de kavels die grenzen aan de westrand van het plan worden streekeigen hoogstamfruitbomen ingepland, met een gemiddelde onderlinge afstand van 6 meter tot elkaar. De toepassing van hoogstamfruitbomen zijn passend in het historische beeld van de plek en zijn een knipoog naar het verleden. Deze bomen worden bij verkoop van de kavel eigendom van de bewoners, die tevens verantwoordelijk zijn voor het beheer, behoud en onderhoud. Dit wordt opgenomen in het koopcontract van de kavels.

Op deze manier blijft deze landschappelijke inpassing ook in de toekomst gewaarborgd. De zone met fruitbomen wordt doorgezet en verbreed in het perceel ten zuiden van de te realiseren bebouwing. Dit perceel wordt in gebruik genomen als weide voor kleinvee. Het kleinvee kan grazen tussen de fruitbomen, rondom de waterpartij. Hierbij wordt de zichtlijn op de historische boerderij ten zuidoosten van het plan in stand gehouden.

Vanaf het huidige Middelstuk is er zicht op een tweede groen terrein, centraal in het plan gelegen. Deze ruimte fungeert, samen met de groene zone aan de oostzijde als groene buffer in het plan.

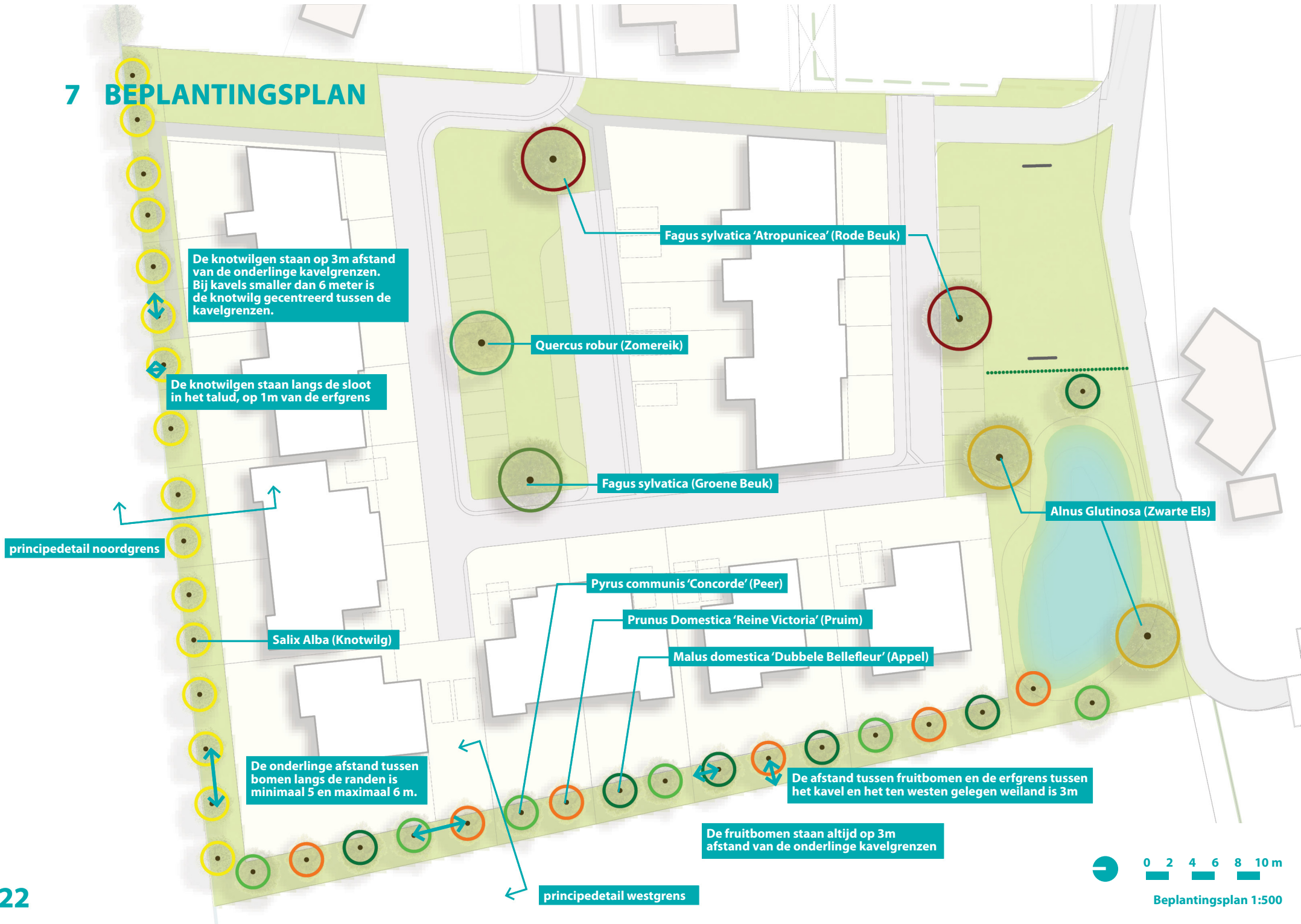
Door het continueren en realiseren van de groene structuren aan de noord- en westzijde van Middelstuk II worden, tezamen met de groene weide aan de zuidkant, nieuwe en karakteristieke, kleinschalige landschapselementen toegevoegd in en rondom het plan, waardoor de ontwikkeling een plek krijgt passend in het oeverwal landschap.

De westelijke dorpsrand wordt begrenst met een strook gebiedseigen fruitbomen, wat resulteert in een informele, landschappelijke overgang naar het naastgelegen agrarische gebied. In deze strook zijn schuttingen, hagen en bebouwing niet toegestaan waardoor een transparant geheel ontstaat. Dit beeld is een referentie uit Olst.





7 BEPLANTINGSPLAN





Quercus robur (Zomereik)



Salix Alba (Knotwilg)



Fagus sylvatica (Groene Beuk)



Pyrus communis 'Concorde' (Peer)



Fagus sylvatica 'Atropunicea' (Rode Beuk)



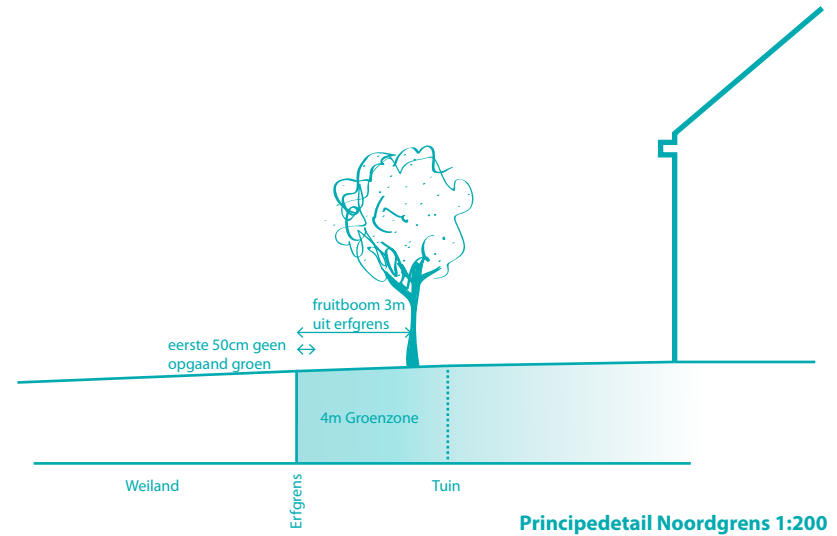
Prunus Domestica 'Reine Victoria' (Pruim)



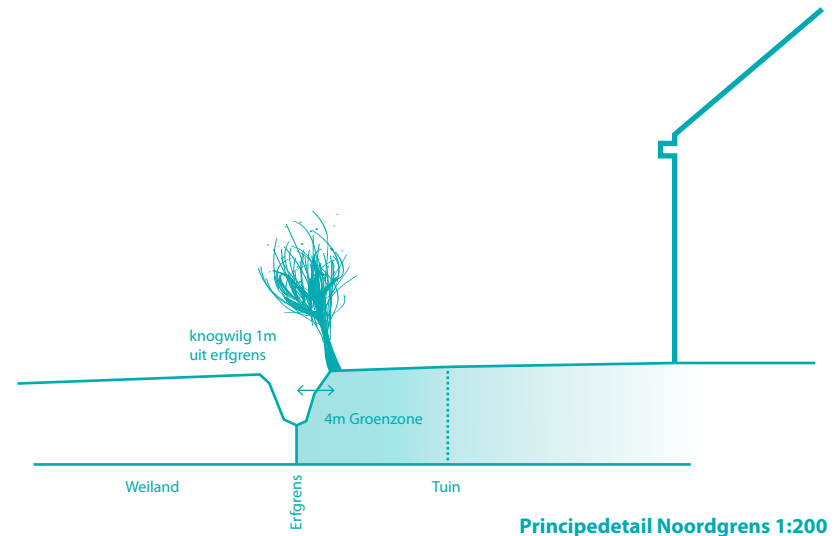
Alnus Glutinosa (Zwarte Els)



Malus domestica 'Dubbele Bellefleur' (Appel)



Principedetail Noordgrens 1:200



Principedetail Noordgrens 1:200

