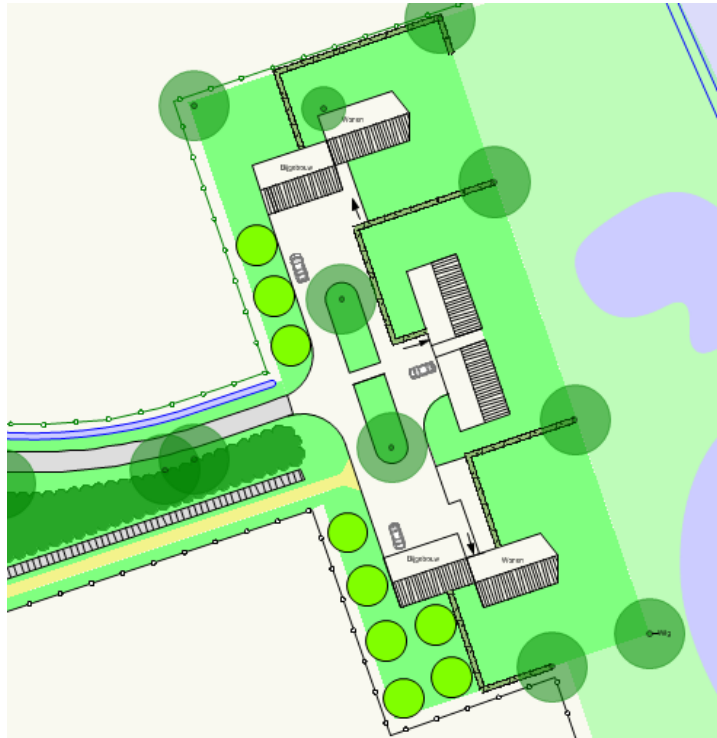


Toelichting erf- en landschapsplannen Zandweteringspad 6 en Molenweg 10 Olst Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Olst-Wijhe



Impressie van het nieuwe erf aan Zandweteringspad

23 maart 2016

Opdrachtgever:
Dhr. A.T. Brouwer
Zandweteringspad 6
8121 DT Olst
Telefoon: 0570-608356

Projectmanagement:
Pratensis
Dhr. Gerko Hopster
Einsteinstraat 12a
7601 PR Almelo
T 0546-62 75 74 - 06-42 40 66 66
E info@pratensis.nl
I www.pratensis.nl gerko.hopster@pratensis.nl

Landschapsplan:
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Harry ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
T 0570-532000 06-51346628
E info@harrytenhave.nl
I www.harrytenhave.nl

Het plan is, om met toepassing van de KGO regeling van gemeente Olst-Wijhe, een bestaande boerderij aan de Zandweteringspad 6, in zijn geheel te slopen. De bestaande woning wordt gesloopt en nieuwbouw vindt plaats op het compensatie erf. Eveneens worden alle schuren bij een boerderij aan de Molenweg 10 te Olst gesloopt. De sloop wordt, in het kader van de regeling, gecompenseerd door de bouw van twee woningen op een te realiseren samenhangend compact erf in de directe omgeving van Zandweteringspad 6 te Olst. Totaal komen er op het nieuwe erf drie woningen. In het landschapsplan wordt de nieuwe situatie en inrichting van het erf weergegeven. In de toelichting worden de kwaliteitsimpulsen voor Molenweg 10 en Zandweteringspad 6 beschreven en toegelicht. Het landschapsplan is als bijlage toegevoegd.



Overzicht erf aan Zandweteringspad 6 Olst



Overzicht aan Molenweg 10 Olst

Toelichting op het plan Zandweteringspad 6 Olst

Het boerenerf ligt op korte afstand van de spoorbaan Deventer –Zwolle. Door de geluidscontour van het spoor, alsmede de zeer slechte staat van de gebouwen, is het niet wenselijk om op het bestaande nieuw te bouwen. Voorgesteld wordt om op grote afstand van het spoor een nieuw erf te realiseren. Deze ontwikkeling is middels een pre-adviesverzoek besproken met gemeente Olst-Wijhe.

Landschapstypologie

Het projectgebied ligt in de overgang van het rivierenlandschap naar het landgoederenlandschap. In het Landschapsontwikkelingsplan wordt het gebied aangeduid als het landschap van de weteringen. Hierin is het wenselijk om openheid en het natte karakter te versterken. De spoorlijn doorsnijdt het open landschap. Het plangebied ligt tussen de Soestwetering en de spoorbaan Deventer- Zwolle. Het gebied heeft de naam Hengforden. Het gebied is te typeren als een beekdal gebied liggend tussen het landgoederengebied van Diepenveen en Boskamp.

Het gebied is een laag gelegen landbouwgebied en te kleinschalig voor grote landbouw. Door de spoorbaan en de Soestwetering is de toegankelijkheid voor landbouw slecht. Recentelijk zijn door het waterschap, in het plangebied, waterretenties en waterbergingen aangelegd.

Kenmerkende landschapstructuren

Verspreid staande eikenbomen op de kavelgrenzen. De kavelgrenzen staan haaks op de Soestwetering. Bijna alle perceelsgrenzen hebben waterafvoerende sloten.

De spoorbaan ligt verhoogd in het landschap, de baan heeft aan beide zijden een sloot begroeit met struweel (elsens en wilgen). Direct buiten het plangebied, ten westen en oosten, gaat het landschap over in bospercelen, natte natuurlijke weilanden en plas/dras gebieden.

Bovenstaande eigenschappen zijn de uitgangspunten voor het landschapsplan in de nieuwe situatie.

Overzicht Kwaliteitsimpulsen Groene Omgeving (KGO) Zandweteringspad 6 en Molenweg 10 Olst

Zandweteringspad 6 Olst

1. Sloop van landschap ontsierende schuren
2. Ontwikkeling van nieuwe natuur
3. Erfstructuur, bomen
4. Erfstructuur, hagen
5. Robuuste landschapselement; landschappelijke beplanting
6. Duurzaamheid: zonnepanelen
7. Architectuur; aangepast ontwerp

Toelichting

1. Sloop van landschap ontsierende schuren



Overzicht te slopen gebouwen

Totale oppervlakte te slopen gebouwen is 873 m²



Schuur 1



Schuur 3



Boerderij



Schuur 4



Schuur 5

2. Ontwikkeling van nieuwe natuur



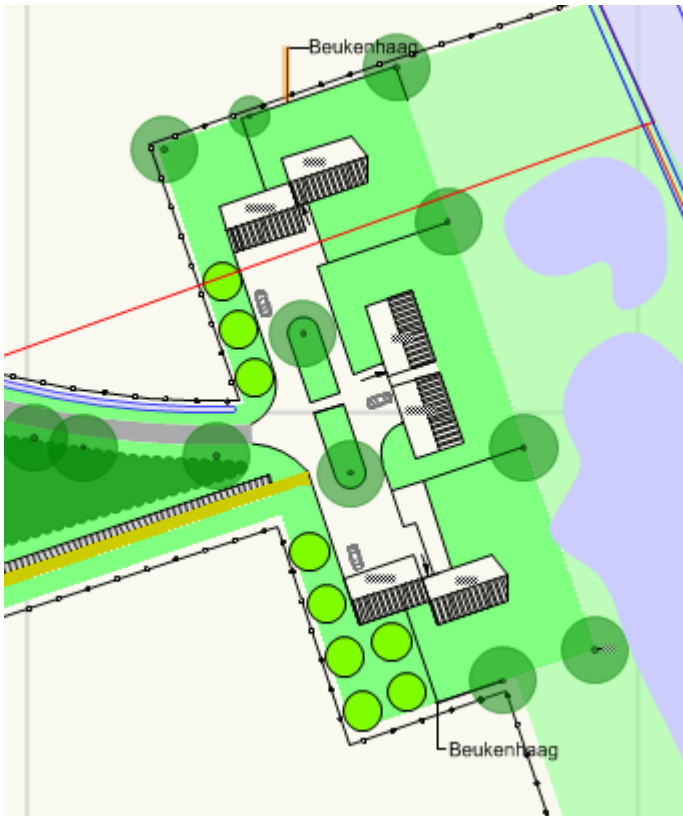
Tussen het nieuwe erf en de Soestwetering wordt nieuwe natuur aangelegd ter grootte van ongeveer 3000 m². Het bestaande retentiegebied van de Soestwetering wordt uitgebreid met plas-dras-open water en extensief te beheren gras

3. Erfstructuur, bomen



De contouren van het nieuwe erf worden voorzien van inheemse bomen. Totaal worden 7 bomen aangeplant. Eveneens worden aan de zuid- westzijde 9 stuks hoogstam fruitbomen geplant.

4. Erfstructuur, hagen



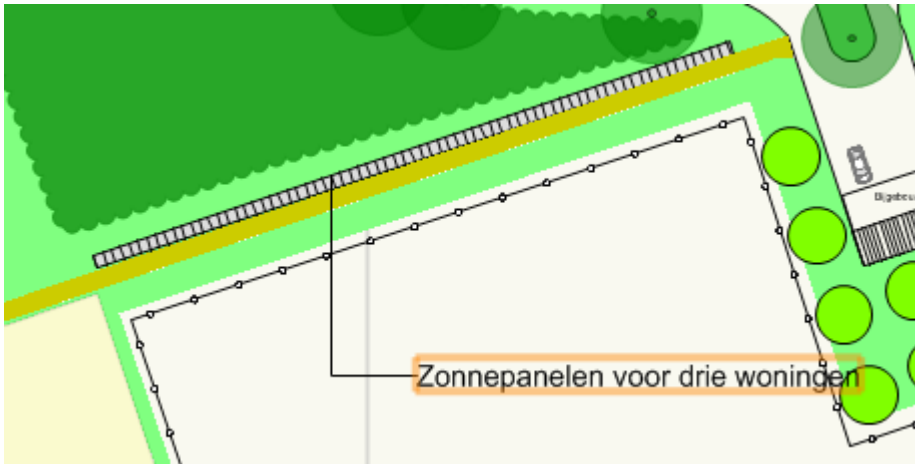
De overgangen van erf naar de weilanden wordt voorzien van beukenhagen. Samen met de erfbomen begrenzen zij het nieuwe erf. Er wordt ongeveer 150 m² Beukenhagen aangeplant.

5. Robuust landschapselement; landschappelijke beplanting



Het nieuwe erf krijgt een nieuwe ontsluiting. Langs het nieuwe weggetje worden gestrooid 8 inheemse eiken geplant. De bestaande groentetuin, paardenbak worden landschappelijk aangekleed met nieuw te planten bos. Door deze aanplant krijgt het bestaande een landschappelijke samenhang met het nieuwe.

6. Duurzaamheid: zonnepanelen



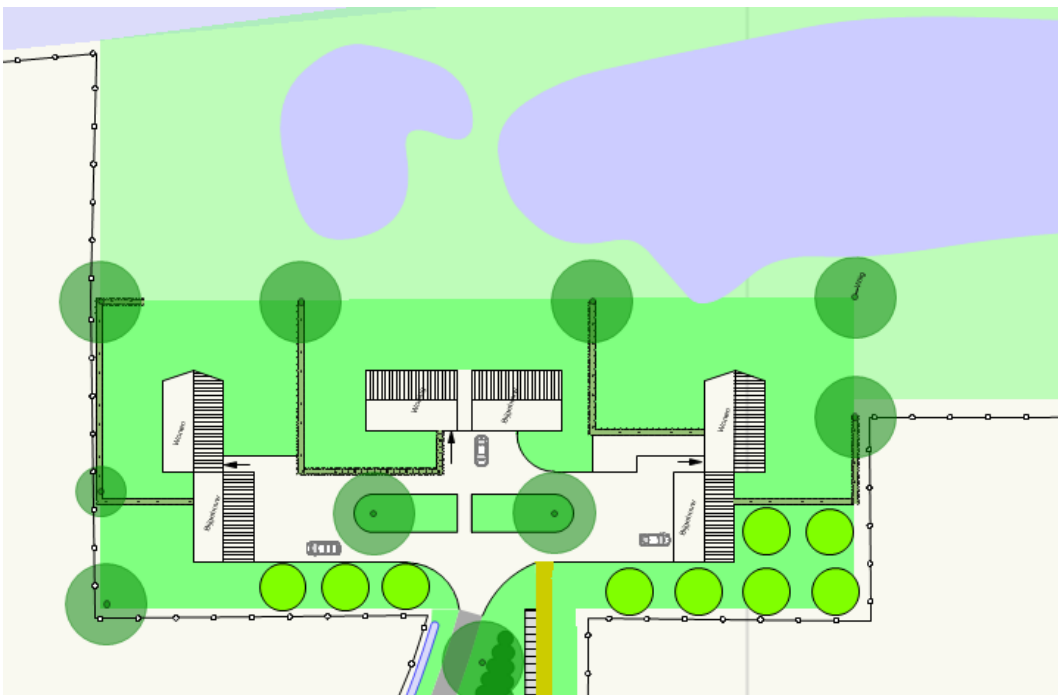
Voor de drie nieuwe woningen is ruimte voor zonnepanelen. Deze zijn meegenomen in het landschapsplan om beeldkwaliteit van het nieuwe erf niet aan te tasten. Er is ruimte voor minimaal 72 panelen. Door deze mogelijkheid is het ook mogelijk om “gasloze” woningen te bouwen.

7. Architectuur; aangepast ontwerp

De voetprint van de woningen en de erfstructuur is een belangrijk ontwerpaspect om de samenhang te borgen. Het erf is ruim van opzet waardoor er veel ruimte is voor ongedwongen parkeren. De ruimte voor de tuinen is relatief klein om ‘vertuining’ van het landschap te voorkomen. De bijgebouwen vormen (bij voorkeur geschakeld) een geheel met de woningen waardoor drie grote gebouwen ontstaan. De woningen hebben eenvoudige daken en de materialisering is landelijk. Voor het overige wordt aangesloten bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Olst-Wijhe (feb. 2014).



Referentie foto woningen



Voetprint van het nieuwe erf

Molenweg 10 Olst

Aan de molenweg wordt de gehele boerderij met de schuren gesloopt. Op deze kavel wordt een nieuwe woning gebouwd. De compensatie voor de sloop van schuren wordt gebouwd aan de Zandweteringspad 6 te Olst.

Het erf ligt in een hoevelandschap overgaand in een landgoederen gebied. Kenmerkend zijn de kleinschalige weilandjes met diverse percelen bos.



Luchtfoto bestaande situatie

Overzicht van de kwaliteitsimpulsen Molenweg 10:

1. Sloop van landschap ontsierende schuren
2. Lanen, herstel laanbomen langs Molenweg
3. Erfstructuur, bomen, hagen en erfbosje

Toelichting op de kwaliteitsimpulsen

1. Sloop van landschap ontsierende schuren



Overzicht te slopen gebouwen

De totale oppervlakte van de te slopen schuren (exclusief te slopen boerderij) is 912 m².

Overzicht te slopen schuren Molenweg 10



Kapschuur



Paardenstal



Schapenstal 1



Schapenstal 2



Bestaande boerderij, slopen en nieuwbouw

2. Lanen, herstel laanbomen langs Molenweg



Ter versterking/herstel van de laanstructuur worden twee inlandse eiken geplant in de gemeentelijke berm.

3. Erfstructuur, bomen, hagen en erfbosje



Plattegrond tekening nieuwe situatie

Op het huidige erf zijn geen landschappelijke elementen. In de nieuwe situatie worden een erfbosje, beukenhagen, 4 stuks erfbomen en 4 stuks hoogstam fruitbomen aangeplant.