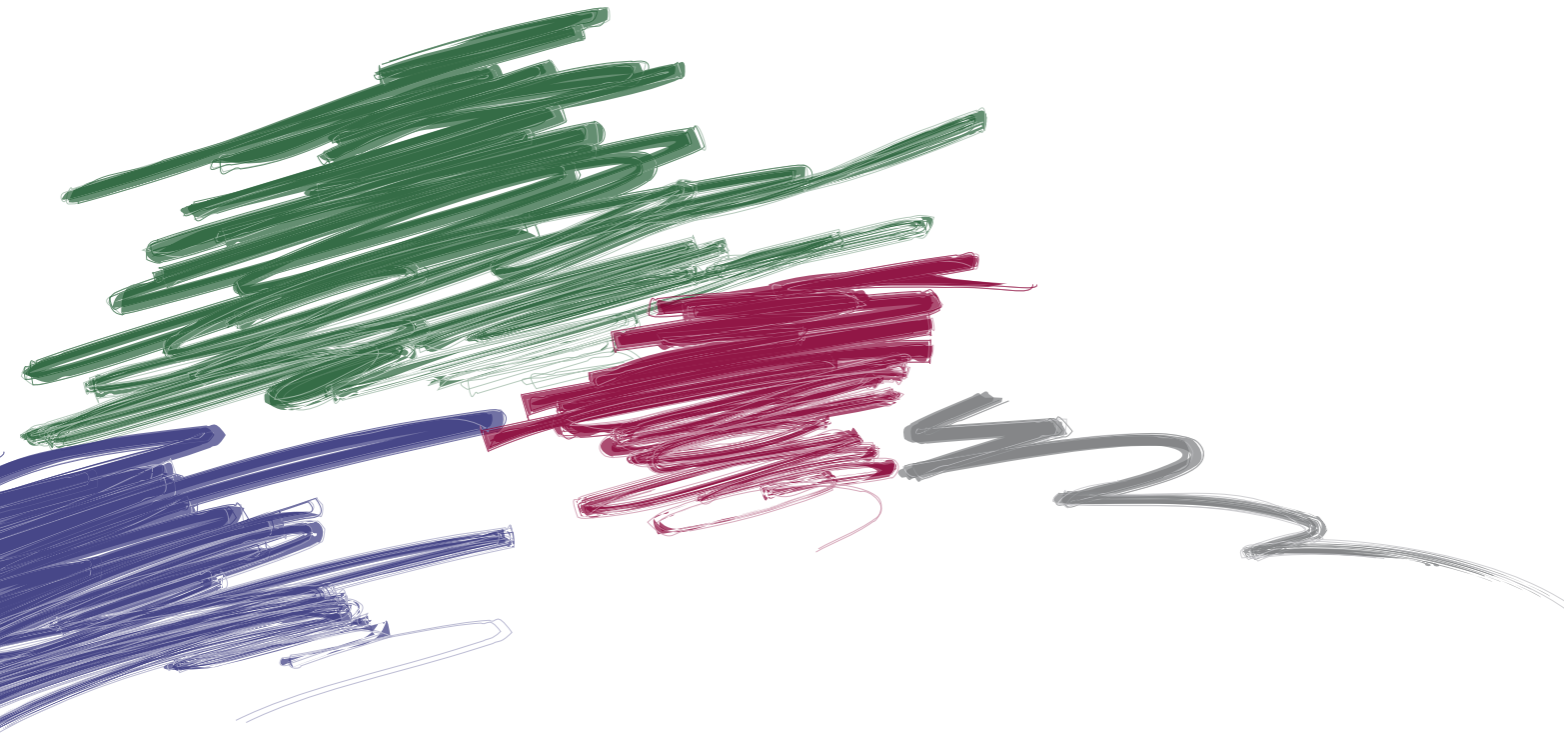


Boxbergerweg 71, Wesepe

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Boxbergerweg 71, Wesepe

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Opdrachtgever:

Naam: Fam. Den Duijf
Adres: Boxbergerweg 71
Postcode: 8124 PA
Plaats: Wesepe

Opdrachtnemer:

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

Projectgegevens:

Projectnummer: 7028
Datum: 26 januari 2016
Projectleider: M. Elshof
Landschapsontwerper: S.J. Roeters



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Erf met potentie	7
1.2	Flexibel plan zekert landschappelijke kwaliteit	7
1.3	Leeswijzer voor handboek	13
2	BELEIDSANALYSE	15
2.1	Plangebied	15
2.2	Gemeentelijk beleid: KGO	15
2.3	Gemeentelijk beleid: Landschapsontwikkelingsplan	19
2.4	Omgevingsvisie Overijssel (2009)	21
3	LANDSCHAPSANALYSE	27
3.1	Uitgangspunten landschap	27
3.2	Uitgangspunten erfopbouw	31
3.3	Uitgangspunten beplanting	35
4	LANDSCHAPPELIJK KADER & GEREEDSCHAPSKIST	37
4.1	Visie: landschappelijk kader	37
4.2	Visie: flexibele uitwerking	41
4.3	Gereedschapskist	42
5	BEELDKWALITEIT	45
5.1	Vormgeving gebouwen: hiërarchie in vormgeving	45
5.2	Materialisatie	45
5.3	Ontsluiting	45



Afbeelding 1. Luchtfoto met aanduiding projectgebied en op locatie genomen foto's



1

INLEIDING

1.1 Erf met potentie

Aan de Boxbergerweg 71 ligt een groot agrarisch erf. Het erf kent nu veel landschapsontsierende opstallen en verharding. Het erf ligt even ten westen van de nieuwe rondweg en grenst aan de noordkant aan de Grote Vloedgraven. Op de nevenstaande pagina is de luchtfoto te zien met aanduiding van de locaties van de foto's op de volgende pagina's. Afbeeldingen 2 tot en met 4 geven een indruk van de kwaliteiten van het erf. Foto's 5 tot en met 9 laten de landschapsontsierende bebouwing zien. Opwaardering van het erf door het slopen van stallen, het verwijderen van de grote hoeveelheid verharding en het toevoegen van passende beplanting geeft een kwaliteitsimpuls. De bouw van twee nieuwe woningen en het eventueel vervangen van de bestaande woning zijn hiervoor de motor.

1.2 Flexibel plan zekert landschappelijke kwaliteit

De initiatiefnemer, de familie den Duijf, heeft Eelerwoude gevraagd een KGO-plan op te stellen. Omdat de toekomstige bewoners nog niet bekend zijn hebben wij met dit rapport een landschappelijk kader voor. Dit betekent een vaststaande, landschappelijke (tegen)prestatie die gerealiseerd moet worden, ongeacht de bewoners, hun smaak en de vorm van hun te bouwen woning. Daarnaast stellen we per woning een gereedschapskist voor. Dit is een keuzemenu van landschappelijke (tegen)prestaties waaruit de nieuwe bewoner kan kiezen. Dit leidt uiteindelijk tot een plan dat tot op zekere hoogte flexibel is, en tegelijkertijd landschappelijke kwaliteit verzekert.

Formeel is dit rapport het document waarin de uitwerking van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is vastgelegd. Daarnaast vormt dit rapport een handboek voor de toekomstige bewoners van de Boxbergerweg 71. In de leeswijzer is opgenomen hoe zij om moeten gaan met de landschappelijke (tegen)prestaties.



Afbeelding 2. Het bestaande woonhuis, met siertuin.



Afbeelding 3. De 'kamsalamander'poel ten oosten van het huis



Afbeelding 4. De Grote Vloedgraven



Afbeelding 5. Zicht richting de rondweg, achter het wilgen en elzenbos



Afbeelding 6. De landschapsontsierende bebouwing op het erf geflankeerd door uitheemse laurierkers



Afbeelding 7. De landschapsontsierende bebouwing op het erf



Afbeelding 8. De landschapsontsierende bebouwing op het erf



Afbeelding 9. De landschapsontsierende bebouwing op het erf

Werkwijze voor kopers van een huis aan de Boxbergerweg 71

Een koper van een huis op het erf van de Boxbergerweg 71 krijgt de opgave mee om bij te dragen aan het landschappelijke kader, als onderdeel van de vereiste gemeenschappelijke landschappelijke investering. Daarnaast krijgen de kopers een gereedschapskist aan groenelementen waaruit zij kunnen kiezen. Hieruit selecteert de koper de groenelementen die bij zijn of haar smaak passen. Het aantal groenelementen of de afmeting van het groenelement bepaalt de mate landschappelijke investering. Er moet aan een minimale investering voldaan worden.

Een koper volgt onderstaande stappen om te komen tot een passende landschappelijke tegenprestatie:

Stap 1:

Werk het plan uit op basis van de visie in paragraaf 4.1 voor wat betreft landschappelijk kader uit deze visie. Dit is een harde eis.

Stap 2:

Werk het plan uit op basis van de visie in paragraaf 4.2 voor wat betreft de erfopbouw en hiërarchie. Dit is een harde eis.

Stap 3:

Pas de gereedschapskist uit paragraaf 4.3 toe voor de persoonlijke tegenprestatie voor de inrichting om de woning. Dit is een harde eis van 40%.

Stap 4:

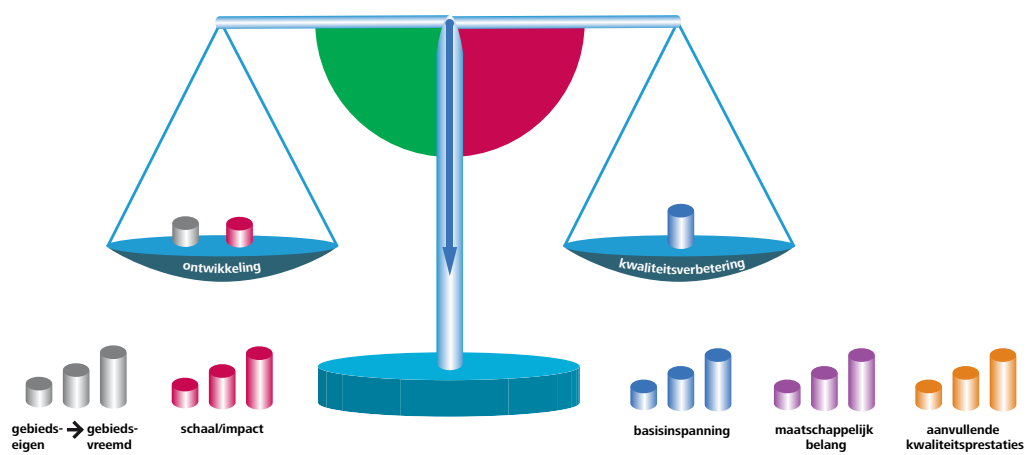
Zorg dat het ontwerp van de woningen aan de uitgangspunten van de welstandsnota voldoet. Deze beeldkwaliteitseisen worden opgenomen in het bestemmingsplan en gelden als toetsingskader voor de welstand.

1.3 Leeswijzer voor handboek

Dit rapport bevat een beleids-, en landschapsanalyse van het plangebied en de directe omgeving, waaronder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en het Landschapsonwikkelingsplan. Aan de hand hiervan zijn de doelen van diverse overheden en andere belanghebbende partijen geanalyseerd. Dit heeft geleid tot landschappelijke uitgangspunten waarmee het erg ontwikkeld kan worden (zie hoofdstuk 2 en 3). Toekomstige bewoners kunnen deze informatie lezen als achtergrondinformatie.

In hoofdstuk 4 wordt het landschappelijk kader beschreven en is de gereedschapskist uitgewerkt, waarin de keuzemogelijkheden voor de inrichting van de erven zijn benoemd. Voor toekomstige bewoners is dit hoofdstuk interessant, want met behulp van de gereedschapskist kunnen zij hun erf naar eigen smaak inrichten en het persoonlijk maken. Zelf, of in samenwerking met een hovenier, kunnen de bewoners besluiten welke landschapselementen uit de gereedschapskist zij toepassen op hun deel van het erf en tuin.

In hoofdstuk 5 komt de architectuur van de nieuwe woningen aan bod, waarbij wordt verwezen naar het welstandsbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. In samenwerking met een architect of een bouwkundige kunnen de bewoners binnen de kaders van dit beleid een plan ontwikkelen voor hun eigen woning.



Afbeelding 10. Weergave van de KGO-balans



2

BELEIDSANALYSE

2.1 Plangebied

Het projectgebied is de Boxbergerweg 71 en heeft een perceelsgrootte van 2.2 ha. De zuidgrens van het perceel is de Boxbergerweg en de noordgrens wordt gevormd door de Grote Vloedgraven. Het perceel is ingeklemd tussen twee andere woon percelen.

2.2 Gemeentelijk beleid: KGO

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (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. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. De gemeente Olst-Wijhe heeft het KGO-beleid ook van toepassing verklaard en nader uitgewerkt in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vervangt onder andere het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid.

2.2.1 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

Omdat de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan het KGO-beleid. Twee principes zijn hierbij leidend;

1. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt moet in evenwicht zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing, zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de volgende drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen.

2.2.2 Bepalen kwaliteitsinvestering

Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft sloop van landschapsontsierende gebouwen aan de Boxbergerweg 71. Ter vervanging hiervan worden twee nieuwe woningen gebouwd. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. De nieuwe woonfuncties passen goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend en ligt in een gebied dat is aangewezen als 'mixlandschap'. Ook de combinatie van enkele woningen op één 'erf' of kavel komt veel voor langs de Boxbergerweg, getuige de naastgelegen villawijk (in ontwikkeling) en de woningen op de voormalige slagerij ten westen hiervan. Daarnaast bepaalt het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In dit inrichtingsplan zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is gewaarborgd dat het landschappelijke eindresultaat esthetisch past in het gebied. Wat betreft het uiterlijk van de woningen geldt de welstand die dit garandeert.

Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Boxbergerweg 71 te Wesepe is klein. Binnen de contouren van het erf wordt circa 2860 m² aan schuren gesloopt. Ter compensatie worden twee woningen van maximaal 750 m² gebouwd, met een beperkt oppervlakte aan bijgebouwen. Het bouwvolume op het erf neemt daarmee aanmerkelijk af. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk goed ingepast. Al met al wordt daarmee een forse winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt. De impact op de omgeving is dan ook klein.

Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De initiatiefnemers zijn op zoek naar een goede invulling voor het erf, ter compensatie van de sloop van circa 2860 m² aan schuren. Door de transformatie naar een woonerf wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Het plan dient daarmee een eigen belang, maar past binnen het overheidsbeleid. Het plan voorziet in een nieuwe functie voor een voormalig agrarisch erf, waarmee leegstaande landschapsontsierende schuren gesloopt kunnen worden. Dit levert een forse winst in ruimtelijke kwaliteit op.

2.2.3 Conclusie

Op basis van het KGO-beleid is alleen het goed ruimtelijk inpassen van de ontwikkeling voldoende. Er wordt een forse winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt door:

- de sloop van circa 2860 m² aan landschapsontsierende, leegstaande bebouwing en alle verharding
- dat er een nieuwe functie is gevonden voor een leeg erf;
- de nieuwe woonfunctie gebiedseigen is;
- het totale bouwvolume op het erf fors afneemt;
- dat er geen bestaande functies in de omgeving worden beperkt;
- dat het nieuwe woonerf landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.
- Op basis van het beleid is dan ook geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk.

Conclusie

Met het voorgenomen plan wordt een forse winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt. Het plan past daarmee in het KGO-beleid.



Projectlocatie



Afbeelding 11. Visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan Salland

2.3 Gemeentelijk beleid: Landschapsontwikkelingsplan

Salland (gemeentes Deventer, Raalte en Olst-Wijhe) heeft een landschapsontwikkelingsplan (opgesteld in 2008, zie afbeelding 11). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt de projectlocatie in het deelgebied 'Zandgebied'. Tot dit deelgebied behoren de landschapstypen 'dekzandruggen, weteringenlandschap, dekzandvlaktes en dekzandlaagtes'. De projectlocatie valt binnen de eerste twee landschapstypes (zie afbeelding 11), en dit landschap wordt gekenmerkt door langgerekte ruggen met essen die worden afgewisseld met dalvormige laagtes met gegraven waterlopen met een oost-west oriëntatie.

2.3.1 Dekzandruggen

De visueel ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. In combinatie met de reliëfverschillen ontstaat een gevarieerd besloten tot halfopen landschap, wat het hoeven- of kampenlandschap wordt genoemd. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieken, door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. De ambities voor landschapstype relevant voor de projectopgave zijn als volgt:

- Verdichten ruggen door realisatie droge verbindingen;
- Ruimtelijk verdichten door toepassing rood voor rood en bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek deelgebied.

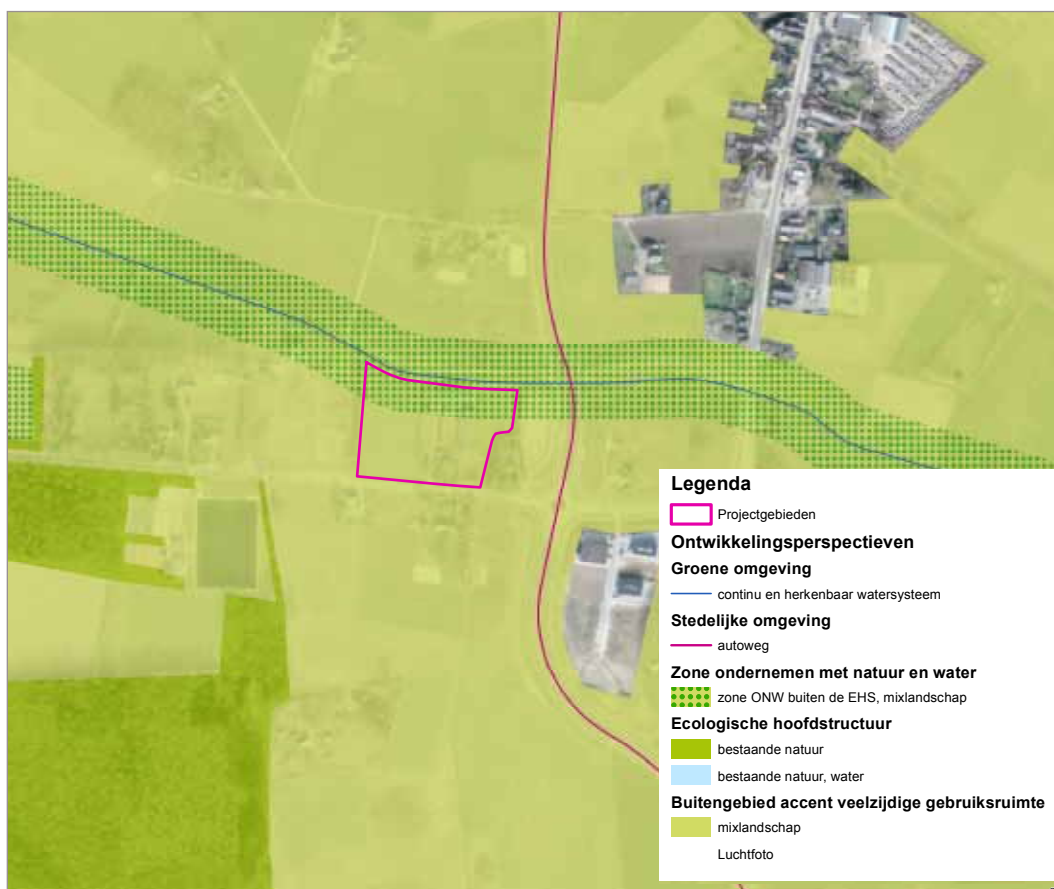
2.3.2 Weteringenlandschap

De weteringen zijn de dragers van de landschapsstructuur. De ambitie is om waterlopen te ontwikkelen tot brede moeras- en broeklandschappen terwijl het rationele karakter behouden blijft. Het open karakter van dit landschap is belangrijk en ruimtelijke verdichting moet hier dan ook worden vermeden. De ambities voor landschapstype relevant voor de projectopgave zijn als volgt:

- Beekdalbreedte versterken door open en natte zones langs weteringen;
- Versterken natte karakter zones langs weteringen door realisatie natte verbindingzones;
- Tegengaan van nieuwvestiging en toepassen weidegronden en bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten bij de karakteristiek van het deelgebied.



Afbeelding 12. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 13. Ontwikkelperspectieven

2.4 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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 gaat 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.

2.4.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Hiermee wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

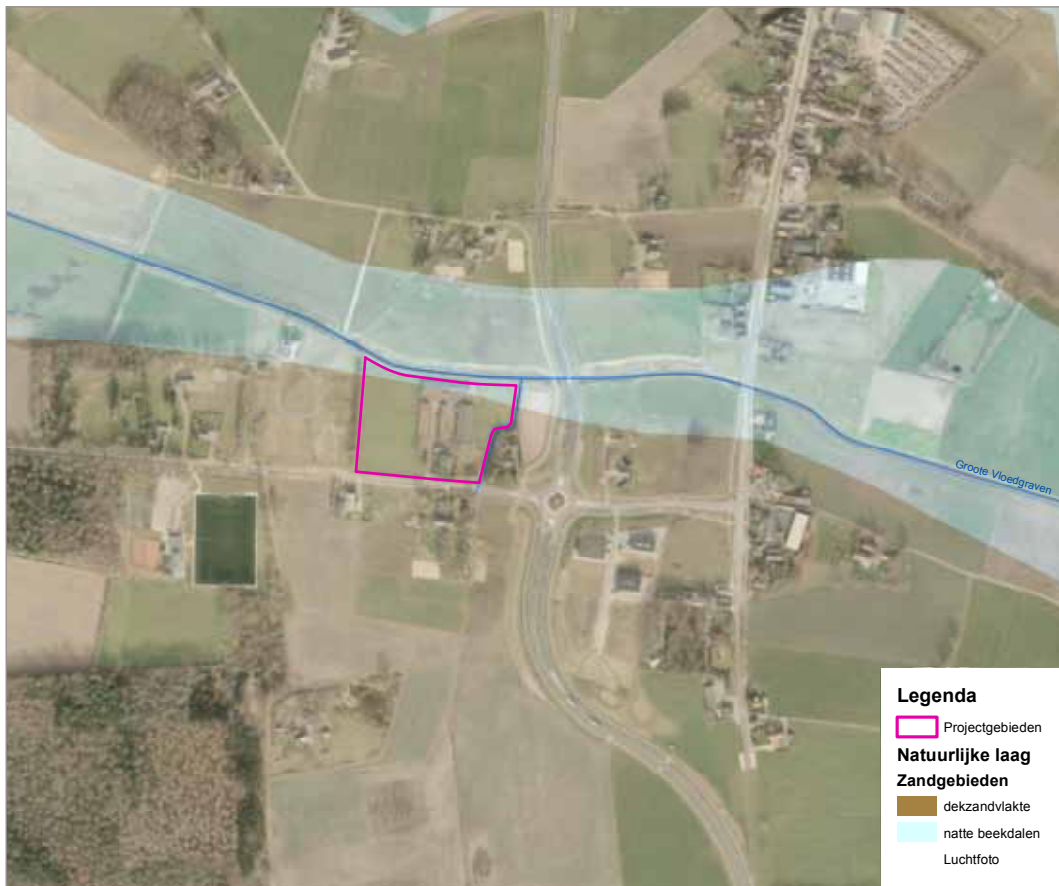
Mixlandschap

De locatie valt grotendeels in het ontwikkelingsperspectief mixlandschap (zie afbeelding 13). Dit betekent dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruimte voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar ze mogen elkaar niet hinderen.

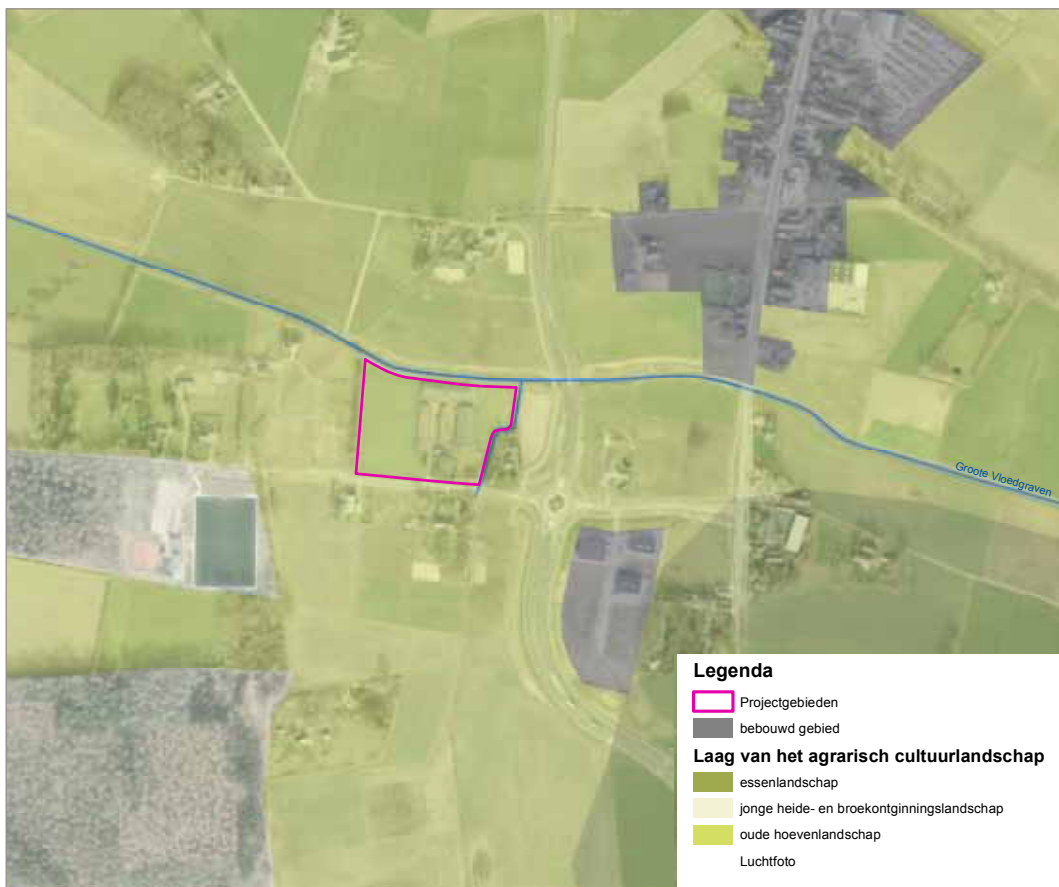
Zone ontwikkelen met natuur en water

Het noordelijke deel van het projectgebied ligt in de zone ‘ontwikkelen met natuur en water (ONW)’. Dit deel is afgesplitst van de ecologische hoofdstructuur. De provincie wil in dit gebied mogelijkheden creëren voor nieuwe economische functies en private investeringen. Alle programmatische ontwikkelingen die bijdragen aan natuur- en landschapskwaliteit en verbetering van de hydrologie zijn toegestaan.

- Er wordt bebouwing verwijderd uit deze zone. Door niet binnen deze zone terug te bouwen vindt een verbetering van de hydrologische situatie plaats.



Afbeelding 14. Natuurlijke laag



Afbeelding 15. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

2.4.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem.

Dekzandvlakte

De projectlocatie bevindt zich grotendeels op een van de dekzandvlaktes van Overijssel, zie afbeelding 14. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. De meeste dekzandvlaktes zijn in de loop der tijd in cultuur gebracht en nu te onderscheiden als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is om de hoogteverschillen te versterken en de landschappelijke verschillen met natuurlijke beplanting te accentueren.

Beekdalen

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. In de laagtes verzamelde zich water. Salland kent van nature weinig tot geen beken. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en ontwaterd. Het karakter van de waterlopen is daarmee rechtlijnig en functioneel. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

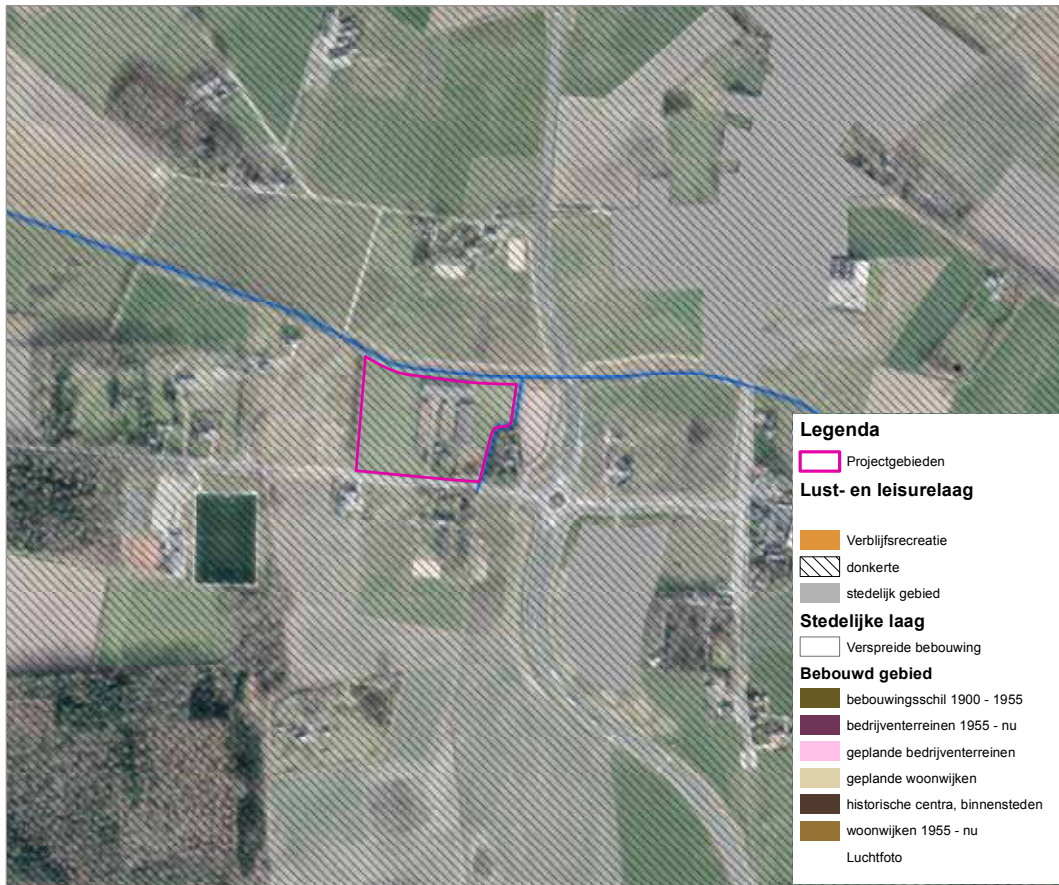
- Verschil hoog en laag, droog en nat is sturend voor de ontwikkeling moet geaccentueerd worden waardoor de verschillen beter beleefd worden.
- Toepassen van inheemse beplanting, van nature voorkomend in het plangebied.
- Continuïteit van het watersysteem waar mogelijk versterken.

2.4.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In deze laag staat centraal hoe de mens inspeelt(de) op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen. Hierdoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland, woeste heide en bebouwing gegroeid. De projectlocatie ligt geheel in het 'oude hoevenlandschap', te zien op afbeelding 15.

Uitgangspunten vanuit het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Beschermen / herstellen kleinschaligheid;
- Accentuering van de dragende structuren zoals laanbeplanting langs de Boxbergerweg.



Afbeelding 16. Lust- en leisure laag en stedelijke laag

2.4.4 Stedelijke laag

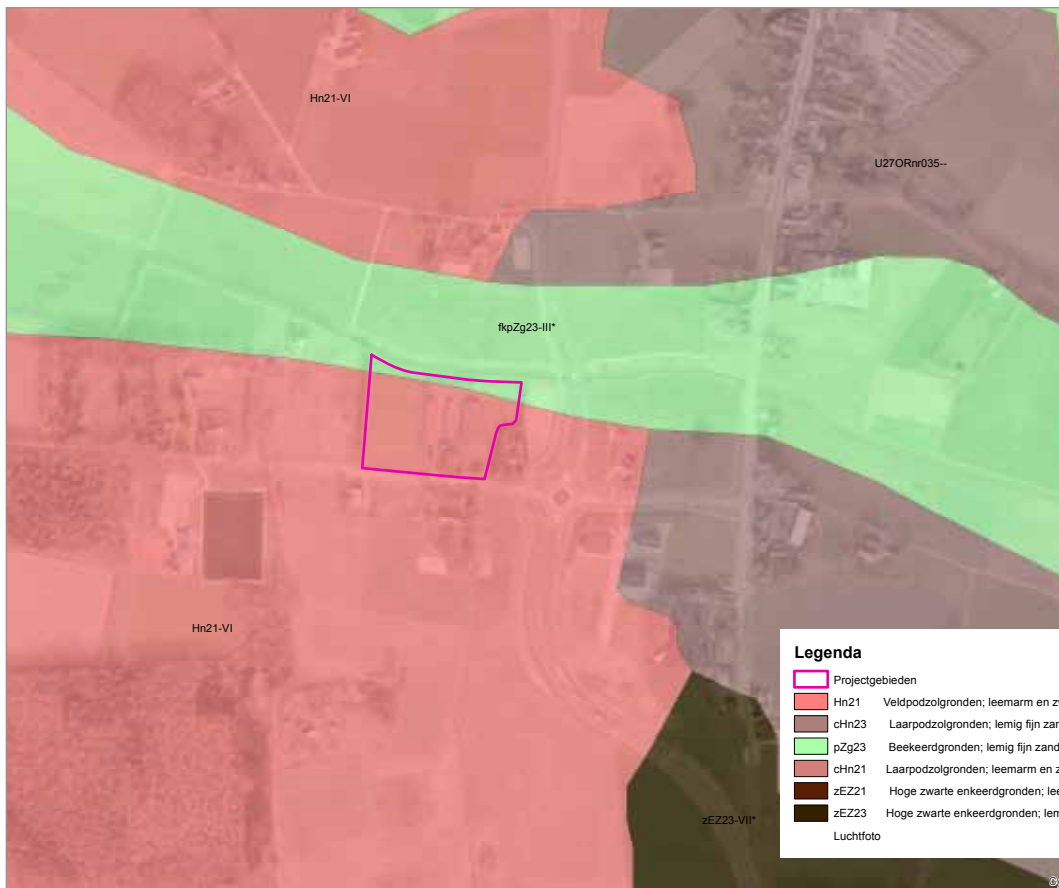
In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van stedelijke functies aan het netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Agrarische erven hebben van oudsher een sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbepantingen en de relatie met omliggende gronden zijn verschillend en specifiek voor elk landschapstype. Bij transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt de samenhang tussen erf en landschap vaak. De ambitie is om deze samenhang te behouden en de verbinding met het landschap te versterken.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

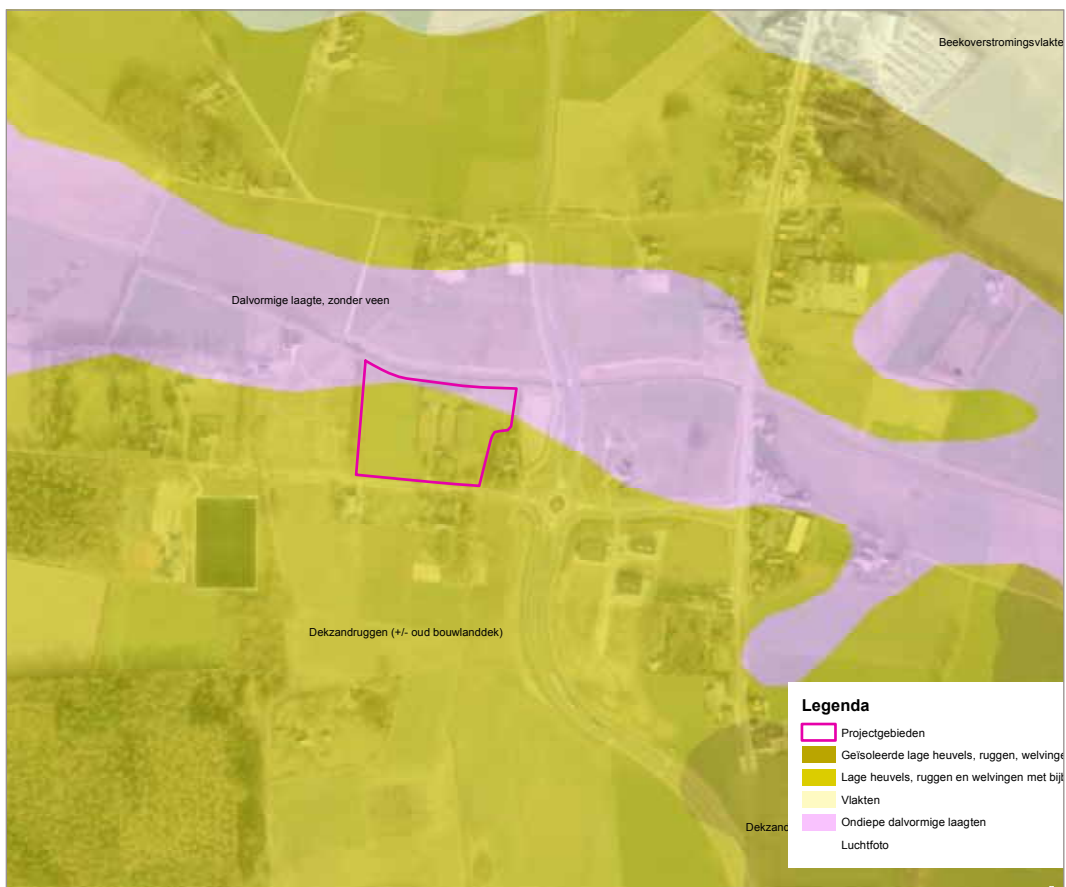
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behoud onderscheid voor- en achterkant;
- Behoud robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

2.4.5 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Deze laag is niet tastbaar, maar vormt een samenspel van de eigenschappen van de eerste drie lagen. Recreatieve routes, landgoederen of recreatieparken zijn bijvoorbeeld onderdeel van deze laag. Waar voorheen vooral de eerste drie lagen werden benoemd in beschrijvingen van ruimtelijke kwaliteit, worden identiteit en beleving ook steeds belangrijkere pijlers. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen recreatieve verbindingen en geen verblijfsrecreatie.



Afbeelding 17. Bodemkaart



Afbeelding 18. Geomorfologie



3

LANDSCHAPSANALYSE

3.1 Uitgangspunten landschap

3.1.1 Bodem & geomorfologie

De bodem is gevormd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. Op de geomorfologische kaart (afbeelding 18) is zichtbaar dat het projectgebied op de grens van een dalvormige laagte en een lage heuvelrug ligt.

De bodem is interessant voor het bepalen van de inheemse beplanting. Op de bodemkaart (afbeelding 17) is zichtbaar dat het projectgebied op de grens van een laarpodzolgrond en beekeerdgrond ligt. Dat betekent dat de bodem uit leemarm en lemig zand bestaat, en deels goed is ontwaterd. Het is in oost-Nederland een algemene grondsoort. Soorten die op deze grond goed groeien zijn appel, boswilg, hulst, lijsterbes, peer, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, wintereik, winterlinde, zomereik, beuk, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, klimop, brem, haagbeuk.



Afbeelding 19. Historische kaart 1850



Afbeelding 20. Historische kaart 1900



Afbeelding 21. Historische kaart 1950

3.1.2 Landschapsontwikkeling tot op heden

Op de historische kaart van 1850 (afbeelding 19) is te zien dat de Boxbergerweg een belangrijke weg was. Op deze kaart is bebouwing aanwezig op de projectlocatie, maar op de latere kaarten van 1900 en 1953 is deze bebouwing verdwenen en is de locatie bouwland en later weiland geworden. Het landschap is van oudsher kleinschalig, er is veel bebossing en percelen werden gescheiden door houtwallen of hagen. De infrastructuur was organisch verweven met de bossen, erven en enken.

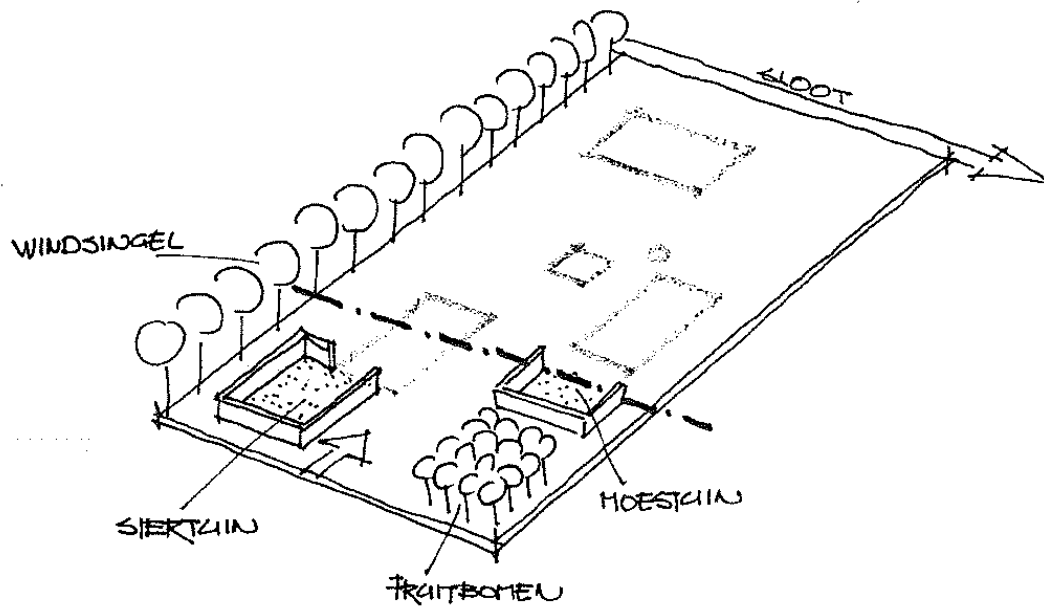
De projectlocatie werd oorspronkelijk van de Boxbergerweg gescheiden door een houtwal, en evenwijdig aan de Groote Vloedgraven lag een haag. De oost- en westgrens van de projectlocatie volgen geen historische perceelsgrens. Aan de westzijde van de locatie lag een klein heideveld en het perceel aan de oostzijde was hooiland. Gedurende een korte periode (ca. 1910-1950) lag de spoorlijn Deventer-Ommen vlak achter de projectlocatie. De restanten zijn nog zichtbaar op de kaart van 1953, maar tegenwoordig is er weinig meer herkenbaar van deze spoorlijn, behalve sporen in de bodem en het feit dat enkele wegen het voormalige tracé volgen (zie afbeelding 22).

In de 20^e eeuw werden veel bossen gekapt en ontstond een veel opener landschap. Bovendien werden veel hagen vervangen door prikkeldraad. Na de Tweede Wereldoorlog doorging de landbouwsector een schaalvergroting - een trend die momenteel nog steeds doorzet, en verloor de omgeving van de projectlocatie haar kleinschaligheid.



Afbeelding 22. Voormalig spoortrace zichtbaar op luchtfoto

Projectlocatie



Afbeelding 23. Traditioneel Sallands erf



Afbeelding 24. Voorbeeld van een traditioneel erf

3.2 Uitgangspunten erfopbouw

Voor de erfinrichting is gekeken naar algemene karakteristieken van een erf. We laten ons hierdoor inspireren en vertalen deze traditionele en streekkarakteristieken naar het erf aan de Boxbergerweg.

3.2.1 Het traditionele Sallandse erf (algemene Saksische erfopbouw)

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. Omdat een erf -als agrarisch bedrijf- vooral functioneel moet zijn is er een specifieke indeling. De vier algemene karakteristieken die van oudsher 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. Verwevenheid van het erf met het landschap.

Hiërarchie in gebouwen

Traditionele erven bestaan uit een verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie. De hiërarchie van bebouwing en inrichting op het erf komt tot uiting in:

- Volumes van bebouwing;
- Situering van bebouwing en inrichtingselementen;
- Detaillering en stijl van bebouwing en inrichting.

Alle drie de vormen van hiërarchie bieden handvatten voor de erfontwikkeling.

Volume van bebouwing

Veel boerderijen, die honderd jaar geleden gebouwd werden, hebben bouwvolumes van formaat. Een erf ontleent hieraan zijn herkenbare structuur, beeld en silhouet. Een nieuw erf wijkt hier vanaf omdat de bouwvolumes van de nieuw te bouwen woningen aan een maximum van 750 kubieke meter gebonden zijn. Bijgebouwen zijn ook aan een maximum oppervlakte gebonden en hierdoor zijn grote verschillen in bouwvolumes minder snel haalbaar. Het koppelen van gebouwen, fysiek of visueel, is een interessante ontwerp-mogelijkheid. Het woonhuis op de projectlocatie blijft behouden, maar het is geen authentieke boerderij en heeft niet het volume van oorspronkelijke hoofdgebouwen. De oriëntatie en de plek van het woonhuis zorgt er echter wel voor dat het als hoofdgebouw ervaren wordt.

Situering van bebouwing en inrichtingselementen

De situering van de bebouwing ten opzichte van de weg en ten opzichte van elkaar bepaalt ook de hiërarchie. Hoofdgebouwen hebben vaak een functionele kant en een 'pronkkant'. Bijgebouwen daarentegen hebben enkel functionele kanten. Functionele kanten bestaan uit een praktische uit- en ingangen. Pronkkanten bestaan uit een formele ingang en ramen. Bijgebouwen hebben slechts functionele kanten en muren. Functionele kanten zijn naar elkaar gericht, zodat de looplijnen op een erf kort zijn. De uitgang van een bakhuisje is bijvoorbeeld gericht naar de hoofdwooning.



Afbeelding 25. Boerderijen met grote bouwvolumes in de omgeving van de Boxbergerweg

Detaillering en stijl van bebouwing en inrichting

De hiërarchie werd op traditionele erven ook ondersteund door de detaillering van de gebouwen. Woongebouwen werden rijker gedecoreerd (zowel in de architectuur als de landschappelijke entourage) dan bijgebouwen.

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*)

3.2.2 Het Sallandse erf in regionale context

Voor de erven in Salland komen de volgende regionale typering naar voren:

- Onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Geen duidelijk afgebakend erf;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Veelheid aan bijgebouwen;
- 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*)

Randvoorwaarden erfopbouw:

- Erf vervlechten met landschap;
- Overwegen welke historische en regionale kenmerken toe te passen zijn binnen bestaand beleid en praktische kaders.

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)

vs



Zomereik (inheems plantmateriaal)

Afbeelding 26. Invloed van toepassing van inheems plantmateriaal op biodiversiteit



Afbeelding 27. Bodem



Afbeelding 28. Verhogen biodiversiteit is de ambitie

3.3 Uitgangspunten beplanting

De bodem is sturend voor het plantmateriaal dat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die van nature op deze bodemtypen groeit, heeft veel minder last van ziektes en plagen dan andere beplanting. Ook huizen er in inheemse plantensoorten veel meer insecten, en leven er meer schimmels en mossen bij. Door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je dus de biodiversiteit. De insecten die op inheemse planten leven, vormen op hun beurt weer een voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren. Ter vergelijking: een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan 12.

Randvoorwaarden beplanting:

- Gebruik inheems plantmateriaal.



Afbeelding 29. Landschap en woonzone raken elkaar soms net even aan: landschap tot aan de gevel



Afbeelding 30. Landschap verweven met het erf bij Bevrijdingsweg 5 te Olst, nabij de Boxbergerweg



Afbeelding 31. Landschap tot aan de gevel bij Mengerweg 4 te Wesepe, nabij de Boxbergerweg



4

LANDSCHAPPELIJK KADER & GEREEDSCHAPSKIST

Dit hoofdstuk gaat in op de landschappelijke inpassing van het erf en bestaat uit een landschappelijk kader en een gereedschapskist per woning. Het landschappelijk kader is de vereiste landschappelijke tegenprestatie. Eerst wordt benoemd hoe het kader tot stand gekomen is, door de visie toe te lichten. Vervolgens worden de landschapselementen die gebruikt worden om het nieuwe erf vorm te geven beschreven. Vervolgens wordt de gereedschapskist per woning beschreven.

4.1 Visie: landschappelijk kader

4.1.1 Landschap en erf verweven

Het projectgebied ligt in een buurt waar zowel oude erven, woonerven en agrarische erven liggen. Gemeenschappelijk van al deze erven in het buitengebied is dat landschap tot in de privésfeer van de boerderij doordringt. Vaak komt het landschap tot aan de achtergevel van het huis. Nog vaker liggen schuren van een erf direct aan het landschap.

De erfinrichting van het projectgebied bouwt voort op deze karakteristiek. Het oranje deel geeft de zone aan waarin bebouwing, verharding en tuin een plek mogen krijgen. Hierin moet gekeken worden naar de mogelijkheden voor de toepassing van halfverharding, zoals grint, gravier dór, open gewerkte tegels of stenen. Landschappelijk is het wenselijk om gebouwen te combineren of aan elkaar te bouwen. Bijvoorbeeld door het bijgebouw te koppelen aan de woning. Of de nieuwe bijgebouwen te clusteren tot één bouwvolume. Hierdoor ontstaat rust op het erf en worden grotere bouwvolumes gerealiseerd, een eigenschap van traditionele erven. Bewoners zijn vrij in de vorm hoe zij hier gehoor aan geven in hun uitwerking.

In het oranje deel en het lichtgroene deel is plaats voor formelere erfelementen, zoals siertuin, boomgaard of bomenweide.



Afbeelding 32. Doorvoeren van de kaders orthogonaal erf

4.1.2 landschappelijk kader benoemen

De landschapselementen in het landschappelijk kader worden ingezet om de karakteristiek van de omgeving te versterken. Er zijn twee typen landschappelijke ingrepen:

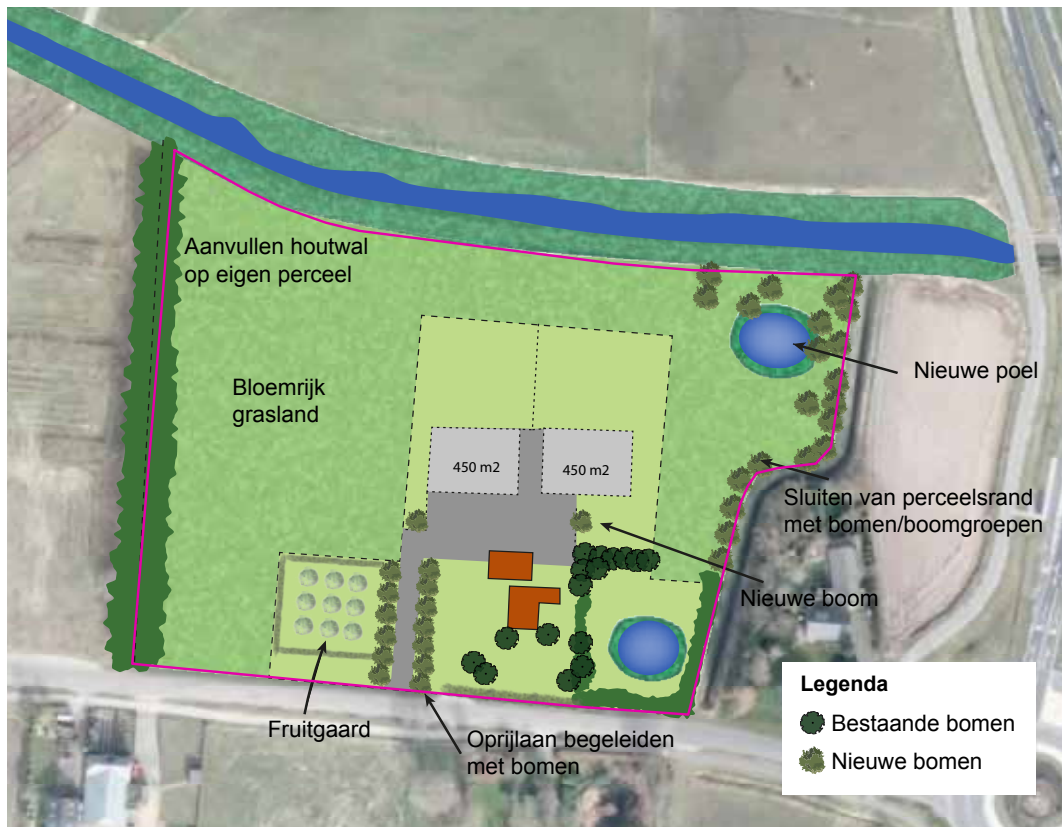
1 Maat- en schaal van het landschap herstellen

Van oorsprong was het perceel van de projectlocatie een open hooiland, grenzend aan de Grote Vloedgraven. Het landschap was echter wel kleinschalig en op de nabij gelegen dekzandrug waren de percelen wel omsloten door houtwallen, hagen en bos (zie de historische kaartbeelden op pagina 28). De inrichting van de projectlocatie kan de kleinschaligheid deels weer terugbrengen, maar het is ook belangrijk om het van oorsprong open karakter van het perceel te respecteren. De oostelijke en westelijke randen van de projectlocatie kunnen worden voorzien van houtwallen om de kleinschaligheid van de percelen te benadrukken. De noordgrens van de projectlocatie moet vrij van hoog opgaande beplanting blijven, zodat er vrij zicht blijft op het open landschap rondom de Grote Vloedgraven. Een uitzondering is de noord-oost hoek, omdat er hier vrij zicht is op de Raalterweg. Dit is onwenselijk en het zicht kan beperkt worden door enkele heesters en/of bomen. Deze opgaande beplanting mag echter geen landschappelijke muur worden, maar moet een losse structuur hebben.

2 Erfopbouw

Het nieuw vormgegeven erf is gebaseerd op historische karakteristieken van Sallandse erven in het dekzandgebied. De volgende aspecten worden in acht genomen:

- orthogonale structuren (haaks op elkaar staande gebouwen). In de omgeving zien we op oudere erven lichte draaiingen van gebouwen ten opzichte van die orthogonale structuur. Lichte afwijkingen van het orthogonale patroon zijn daarom acceptabel;
- De twee nieuwe woningen zijn georiënteerd op het open landschap rondom de Grote Vloedgraven;
- één gemeenschappelijke ontsluiting vanaf de Boxbergerweg;
- één groot gemeenschappelijk verhard oppervlak dat de bestaande woning met de nieuwe woningen verbindt.



Afbeelding 34. Een voorbeelduitwerking waarbij het kader voor de erfopbouw is doorgevoerd, met duidelijke hiërarchie in de bebouwing. De zuidelijke, bestaande woning is het hoofdbouwwolume

4.2 Visie: flexibele uitwerking

Naast het landschappelijk kader is ook een deel van de uitwerking van de landschappelijke tegenprestatie afhankelijk van de toekomstige bewoners, hun bouwstijl en hun persoonlijke voorkeur. Kwantitatief worden aan deze landschappelijke tegenprestatie eisen gesteld. De hoeveelheid aan te planten 'groen' staat vast. De invulling (de keuze voor het landschapselement en de exacte locatie) is aan de nieuwe bewoner. De gereedschapskist bestaat uit drie uitgangspunten. Deze zijn hieronder opgesomd. Deze uitgangspunten moeten worden toegepast en dienen een duidelijke weergave te zijn van de 21^e eeuw, ondanks dat de oorsprong van de uitgangspunten in de traditie van erfontwikkelingen past:

1 Erfopbouw met hiërarchie in gebouwen

Een karakteristiek erf vraagt om een duidelijke hiërarchie in gebouwen. Traditionele historische erven bestaan uit meerdere gebouwen met verschillende bouwvolumes op één erf. Echter het erf aan de Boxbergerweg 71 is geen traditioneel erf en de bestaande woning is geen authentieke boerderij. Daarom is het niet nodig om hiërarchie in de bebouwing toe te passen.

- De bestaande hoofdwoning van de projectlocatie is de bestaande woning die op de Boxbergerweg georiënteerd is en aan de voorkant van het perceel staat.
- De architectuur van de nieuwe woningen moet voldoen aan de uitgangspunten in het welstandsbeleid van de gemeente Olst-Wijhe.

2 Verschil detaillering landschappelijke aankleding

Het hoofdvolume en de nieuwe woningen verschillen ook in het gebruik van landschapselementen. Bij het hoofdvolume passen formele erfelementen, zoals een boomgaard en een siertuin. Deze kunnen een plek krijgen aan de zijkant en voorkant van de bestaande hoofdwoning, maar die is niet verplicht omdat het geen authentieke boerderij is. Traditioneel is de landschappelijke aankleding van de hoofdwoning het rijkst. Dit komt naar voren in bijvoorbeeld het aantal borders, de formaliteit van borders, het gebruik van hagen en het tuinachtige karakter. De bestaande situatie sluit hier goed op aan en het is dus niet verplicht om veranderingen in de landschappelijke aankleding te realiseren. De landschappelijke inrichting rondom de nieuwe woningen is lossier van structuur. Ook kan gekozen worden op deze bouwkvavels het landschap tot aan de gevel te laten lopen.

3 Privacy en erfaankleding uit het zicht

Door de juiste positionering van erfelementen ontstaat er visueel gezien één erf, met privacy voor de toekomstige gebruikers. Ieder gezin heeft zijn eigen buitenruimte met zitgelegenheid direct aan de woning. Deze zitgelegenheid heeft vrij zicht en is noord en noord-west georiënteerd. Zitgelegenheden (met tuinmeubelair en andere tuinverschijnselen) zijn door positionering, hagen en heesters zo veel mogelijk aan het oog onttrokken (gezien vanaf de weg). Zo wordt een erf gerealiseerd waar eenvoud en een groene setting centraal staat.

- Landschapselementen die hiervoor ingezet worden zijn heesterclusters, borders en strategische positionering van (bij)gebouwen;
- Er mogen geen gebouwde erfafscheidingen gerealiseerd worden.

4.3 Gereedschapskist

4.3.1 Gereedschapskist hoofdwoning

Voor de landschappelijke inpassing van de hoofdwoning moet een plek gezocht worden door de toekomstige bewoners voor de onderstaande elementen. Samen moeten de elementen een oppervlakte in beslag nemen van 40% van de kavel (zie het oranje en lichtgroene gedeelte op afbeelding 29). Bestaande beplanting en de bestaande poel wordt meegerekend.

- Heester borders aan wegkant (Bestaande heesterborder is voldoende maar kan worden aangevuld met enkele soorten uit onderstaande lijst);
Soorten: hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje en/of Gelderse roos;
- Vaste planten border aan wegkant (minimale oppervlakte van 20 vierkante meter);
- Hagen om moestuin, om fruitgaard, als scheidend middel tussen voor- en achtererf of begeleiding van inrit (per strekkende meter haag wordt één vierkante meter gerekend).
Soorten voor de hagen bij de hoofdwoning waar uit gekozen kan worden zijn: beuk, haagbeuk, buxus, taxus of hulst;
- Moestuin, zijdelings van de woning ter hoogte van de fruitgaard (niet verplicht, indien toegepast, wel in een uitgerasterd kader);
- Fruitgaard, aan de zijkant van de woning, ten westen van de oprijlaan. De locatie van de fruitgaard staat vast maar de grootte niet. (niet verplicht, indien toegepast, in een uitgerasterd kader zie afbeelding 34). Uitbreidingsmogelijkheid tussen boomgaard en de Boxbergerweg. Uitbreiding westwaarts is ongewenst omdat het vrije zicht op de Grote Vloedgraven dan beperkt wordt;
- Gevelbeplanting, niet verplicht (voor iedere gevelplant wordt 1 vierkante meter gerekend).
Soorten: zoals klimrozen, stokrozen en druiven;
- Leilindes aan de zonkant, niet verplicht, (zuid of westkant) voor iedere leiboom wordt 5 vierkante meter gerekend;
- Solitaire bomen. Er zijn voldoende solitaire bomen dus dit hoeft niet uitgebreid te worden. (Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend);
Soorten: Okkernoot, lijsterbes, ruwe berk, winterreik, winterlinde, zomereik of beuk;
- Bolgewassen in het gazon, niet verplicht. (50 bollen staan voor 1 vierkante meter);
Soorten: Helmbloem, sneeuwkllokje, herfststijloos, keizerskroon, narcisklokje, blauwe druif en tulp.
- Bloemrijk grasland. Het perceel wordt ingezaaid met bloemrijk grasland dus in de ruimte voor persoonlijke invulling is dit niet verplicht.

De bovenstaande oppervlaktes corresponderen niet geheel met de oppervlakte van de boomkroon of heesterkroon. Het zijn maten die naarmate meer gewenst soms iets naar boven zijn afgerond.

4.3.2 Gereedschapskist nieuwe woningen

Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen is een losse compositie van de onderstaande onderdelen denkbaar. Landschap tot aan de gevel is het credo. Samen moeten de elementen een oppervlakte in beslag nemen van 40% van de kavel (zie het gele en lichtgroene gedeelte op afbeelding 29).

- Heester borders (minimale oppervlakte van 20 vierkante meter);
- **Soorten:** hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje;
- Solitaire bomen, minimaal 5 bomen per woning, maximaal 8. (Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend);
- **Soorten:** boswilg, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk;
- Boomgroep. Boomgroepen op de kavelgrenzen, maar los toepassen zodat de grens een los karakter heeft en er zicht op de Groote Vloedgraven is. Er worden boomgroepen toegepast op het noordoosten van het perceel om het zicht op de Raalterweg te beperken. (Westelijke kavel minimaal 80 vierkante meter, oostelijke kavel minimaal 160 vierkante meter. Voor één boom wordt 40 vierkante meter gerekend).
- **Soorten:** boswilg, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk;
- Bloemrijk grasland (westelijke kavel minimaal 400 vierkante meter, oostelijke kavel minimaal 350 vierkante meter, geen maximum).

De bovenstaande oppervlaktes corresponderen niet geheel met de oppervlakte van de boomkroon of heesterkroon. Het zijn maten die, naarmate meer gewenst, soms naar boven zijn afgerond.

In het donkergroene gedeelte van afbeelding 29, is opgaande beplanting, buiten de al op afbeelding 34 aangegeven beplanting ongewenst, omdat het perceel van oudsher een open karakter heeft met vrij zicht op de Groote Vloedgraven en verder/. Een extra poel is wel gewenst. Zaken zoals terrassen, zitmeubilair en afvalbakken moeten uit het zicht te zijn onttrokken. Verdiepte terrassen of nissen in gebouwen, schuttingen of andere 'harde' erfscheidingen zijn ongewenst en onnodig wanneer de elementen uit de bovenstaande gereedschapskist op de juiste wijze worden toegepast.



5

BEELDKWALITEIT

De toekomstige bewoners van de nieuwe woningen zijn nog niet bekend. Het beeldkwaliteit hoofdstuk biedt handvatten voor de toekomstige bewoners in bouwstijlen en bouwsferen en kan worden beschouwd als het architectonische kader.

5.1 Vormgeving gebouwen: hiërarchie in vormgeving

De hiërarchie werd op traditionele erven, naast volume en situering, bepaald door de vormgeving van de gebouwen. Woongebouwen werden rijker gedecoreerd (zowel in de architectuur als de landschappelijke entourage) dan bijgebouwen. De bestaande woning is de hoofdwoning. De hoofdwoning is echter geen authentieke boerderij en een traditionele vormgeving van woning en tuin is niet van toepassing. Zoals eerder genoemd, is een strikte hiërarchie in de vormgeving van de twee nieuwe woningen dus niet nodig. Het is wel belangrijk dat de bestaande woning met de twee nieuwe woningen één erf vormt. Dit wordt bereikt door het toepassen van gemeenschappelijke bestrating tussen de woningen. Voor de architectuur van de nieuwe woningen wordt verwezen naar de uitgangspunten in het welstandsbeleid van de gemeente Olst-Wijhe.

5.2 Materialisatie

Materiaal begrenzing perceel

Het erf wordt aan de voorkant, de kant van de bestaande woning, begrensd door hagen. De achtererven kennen bij voorkeur geen begrenzing. Slechts een afrastering zou de begrenzing kunnen markeren. De afzonderlijke percelen dienen ogenschijnlijk ongescheiden te zijn. De overige materialisatie van en bij de nieuwe woningen is vrij, mits het voldoet aan het welstandsbeleid van de gemeente Olst-Wijhe.

5.3 Ontsluiting

Entree

De entree bestaat uit een markering van de inrit met houten of stenen paaltjes. De oprit wordt wel begeleid door bomen om het erf structuur te geven.

Routing

Het gemeenschappelijke erf faciliteert alle looplijnen van en naar (bij)gebouwen. Hiermee zouden olifanten paadjes (spontane gebruikspaadjes over gazonnen en door borders) niet moeten ontstaan. Dit gemeenschappelijke erf biedt ook plaats voor parkeren van bezoekers.

Colofon

Het rapport Erfontwikkeling Boxbergerweg 71 is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 7028
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 150825_7028_SJR_KGO_Boxbergerweg.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof
Ontwerper: Sijtse Jan Roeters
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2014, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

