

Beeldkwaliteitsplan



Boxbergerweg 12,
Olst -Eikelhof

Datum 02-06-2016

1 Inhoud

2 Inleiding

- 2.1 Initiatiefnemer
- 2.2 Ligging plangebied
- 2.3 Principebesluit

3 Beeldkwaliteit

- 3.1 Uitgangspunten
- 3.2 Situering en bouwrichting
- 3.3 Bouwvorm
- 3.4 Materiaalgebruik
- 3.5 Erfinrichting

Bijlage 1

Erfschets 1:1000

Bijlage 2

Erfschets 1:200

2. Inleiding

2.1: Initiatiefnemer

De koop van het perceel, Boxbergerweg 12, heeft de Frima Resu Beheer b.v. geïnspireerd om het huidige agrarische erf en omgeving een groene kwaliteitsimpuls te geven. Dit wil de firma bereiken door de agrarische gebouwen (twee schuren) te slopen, diverse aanbouwen van een kapschuur te slopen en een bouwkaavel te realiseren. De bestaande woning wordt verfraaid en het gehele erf wordt landschappelijk ingepast met als doel ruimtelijke kwaliteitswinst.

2.2: Ligging plangebied

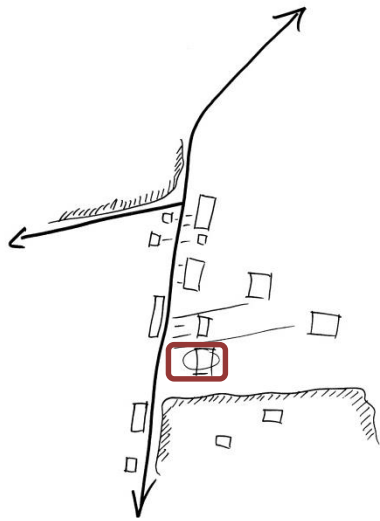
Het plangebied ligt in de buurtschap Eikelhof, onderdeel van de gemeente Olst-Wijhe. De Eikelhof is een kenmerkend gebied met een afwisselend open en gesloten landschap. Door de erven en de bossen welke direct aan de Boxbergerweg grenzen gesloten gevoel gecreëerd deze worden afgewisseld door open weides met mooie doorzichten. Het te ontwikkelen erf ligt evenals de buurwoningen op ca. 60 meter. afstand van de Boxbergerweg. Dit is niet een afstand van uitersten. Er staan woningen heel kort op de Boxbergerweg en enkele staan om en na bij de 100 meter van de weg. De afstand van ca. 60 meter creëert ruimte voor het erf en hierdoor staat het in zicht vanaf de weg.



Luchtfoto van het plangebied in zijn omgeving

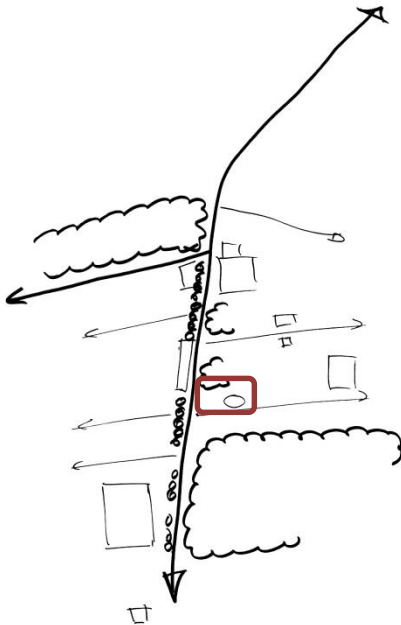


Luchtfoto van het plangebied



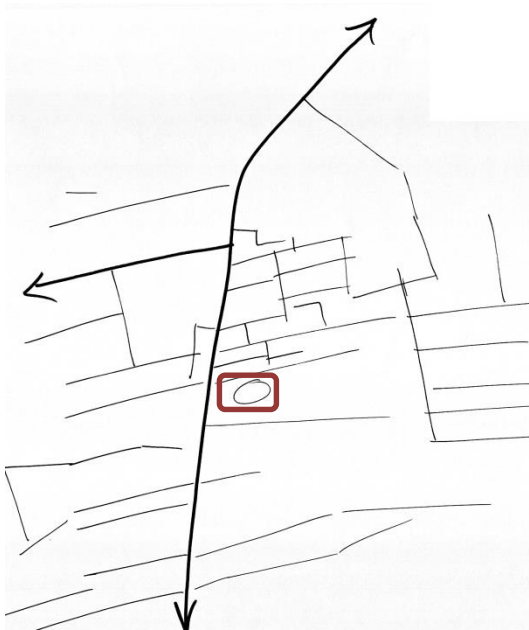
Verspringende erven aan de Boxbergerweg.

Er is een grote variatie aan belevingen vanaf de Boxbergerweg, de afstanden van de erven tot aan de weg is heel afwisselend. Het erf op het plangebied ligt op circa 60 m van de rijbaan, hierdoor is er zicht op het erf, maar zorgt het niet voor een bedrukkende situatie langs de weg.



Massa, ruimte en doorzichten.

Door de afwisseling van bos, weides en erven langs de Boxbergerweg is er een grote variatie van verre zichten tot gesloten ruimtes.



Lijnen en richtingen in het landschap.

De richtingen en lijnen in het landschap komen voort uit het oude hoevelandschap.

2.3: Principebesluit

Op 11 November 2015 heeft het college de gemeente Olst-Wijhe een principe akkoord gegeven op het verzoek om medewerking te verlenen aan het plan om herontwikkeling van het agrarische erf tot woonerf op het perceel aan Boxbergerweg 12 te Olst te met een toepassing van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De planologische medewerking wordt onder voorwaarden van de kaders van het KGO-beleid verleend. De kaders hiervoor volgen uit de nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Olst-Wijhe.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Uitgangspunt

De bestaande boerderij met de kapschuur vormen samen met de nieuwe woning en eventuele bijgebouw(en) een ensemble en omringen het gedeelde erf. Dit erf vormt zich uit een nieuw aan te leggen inrit vanaf de Boxbergerweg.

3.2 Situering en bouwrichting

De situering, voetprint en bouwrichting worden volgens het opgestelde erf- en landschapsplan nagestreefd. De rooilijn van de nieuw te bouwen woning is gelijk aan die van de bestaande woning op het erf en de aansluitende buurwoning. De afmetingen van de nieuwe bouwblokken komen overeen met de erf schets, deze afmetingen zijn gebaseerd op bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe.

3.3 Bouwvorm

Hoofdgebouw: de bouwvorm is een simpele maar stevige vorm en ingetogen verschijningsvorm. Deze kan vormen van een klassieke boerderij woning tot een meer moderne vorm. De maximale inhoud is 750 m³, met een maximale goothoogte van 4.5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

Bijgebouw: om aan te sluiten bij het huidige erf en bouwvormen wordt de vorm van een kapschuur danwel eenvoudige schuurvorm van metselwerk en/of gepotdekselde houten bekleding. De maximale oppervlakte is 100 m², met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

3.4 Materiaalgebruik

De omliggende woningen en de hoofdwoning hebben een ingetogen klassieke boerderij stijl de nieuw in te passen woning komt overeen qua materiaalgebruik denk hierbij aan streekeigen kleuren en materiaal gebruik.

3.5 Erfinrichting

Het nieuwe erf wordt aan de voorzijde omringd met een beukenhaag om het perceel af te bakenen van de voorliggende weide, deze haag verbindt de twee aparte kavels tot één erf. De haag mag niet hoger zijn dan één meter. Deze weide wordt omringd met een afrastering van gekloofd eikenhouten palen met draad. Door deze inpassingen blijft er zicht op het erf vanaf de Boxbergerweg.

Er wordt één nieuwe toegang gecreëerd vanuit veiligheidsoverwegingen. De huidige toegang blijft in stand, maar alleen voor gebruik van achterliggend erf (Grozo graszoden) en de ontsluiting van aanliggende en achterliggen landbouwgrond.

De zij- en achterzijde worden omrand met singels. De singels worden ingeplant met inheemse beplanting. De singels zorgen voor een omsloten erf en een fraai zicht vanaf achterliggende erven.

Bijlage 1

Erfschets 1:1000




SITUATIE
SCHAAL 1:1000

Bijlage 2

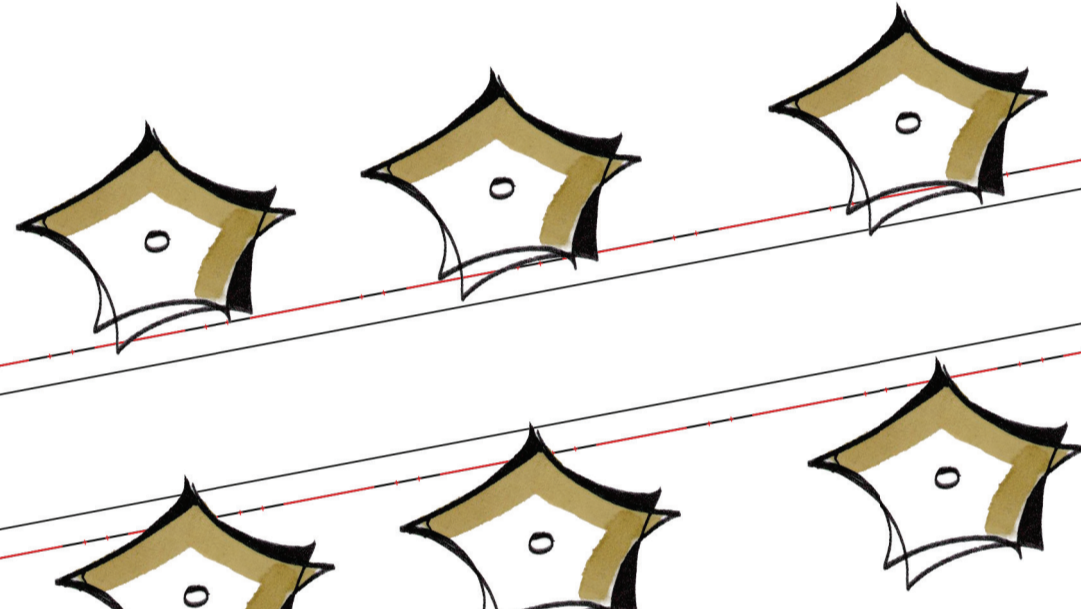
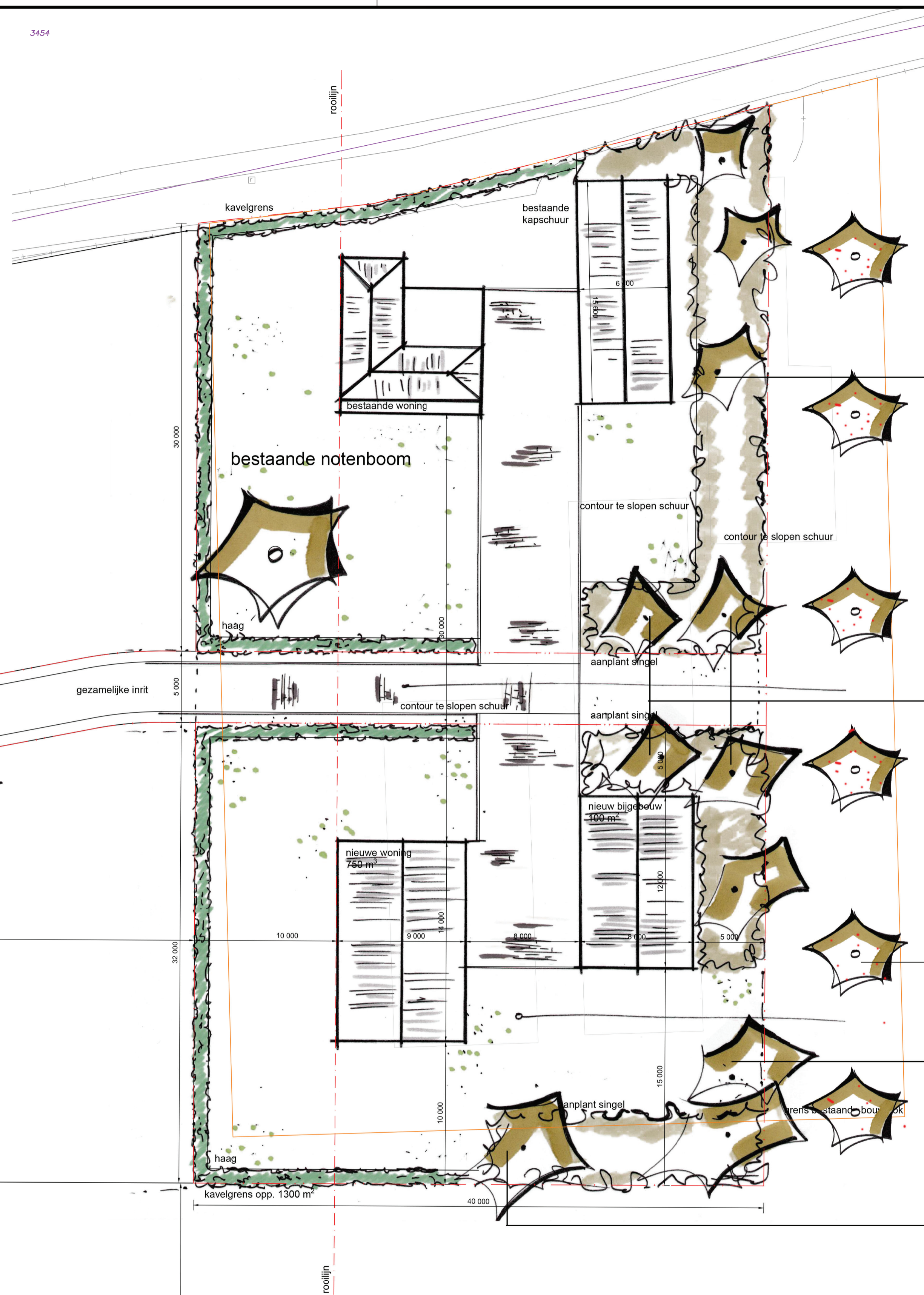
Erfschets 1:200

Bomen:
 Aesculus hippocastanum, witte paardenkastanje, 1 st. (tuin) maat 12-14
 Fagus sylvatica, beuk, 6 st. (laan) maat 12-14 met draadkluit
 Prunus avium, zoete kriek, 4st. (tussen bijgebouwen) maat 12-14
 Quercus robur, zomereik, 6 st. (singel) maat 12-14 met draadkluit
 Hoogstam fruitbomen, 6 st. (Appel 3 st. Peer 2 st. Pruim 1 st.) (achterzijde erf) maat 10-12

Singel (bosplantsoen):
 breedte 5.00 m
 te planten maten: 100-120
 plantafstand: 125x125 cm in driehoeksverband

25% Amelanchier lamarckii, krentenboompje
 10% Corylus avellana, gewone hazelaar
 25% Crataegus monogyna, eensteilige meidoorn
 10% Frangula alnus, vuilboom
 10% Ilex aquifolium, hulst
 10% Prunus spinosa, sleedoorn
 10% Viburnum opulus, Gelderse roos

Haag:
 Fagus sylvatica, beuk, 5st /m1, maat 80/100



planten 6 x Fagus sylvatica (beuk)

planten 3x Quercus robur (zomereik)

planten 4x Prunus avium (zoete kriek)

planten 6 x hoogstam fruitbomen

planten 1x Aesculus hippocastanum (paardenkastanje)

planten 3x Quercus robur (zomereik)

	Opdrachtgever: Resu Beheer B.V.			
	Project: Erfinrichting Boxbergenweg 12 Te Olst			
	Onderdeel: erfischets			
	Bestek:	Blad	Schaal:	Formaat:
			1:200	A1
Fasering:	Status:	Tekenaar:	Intern:	
			Vrijgegeven:	
			19 09 2016	