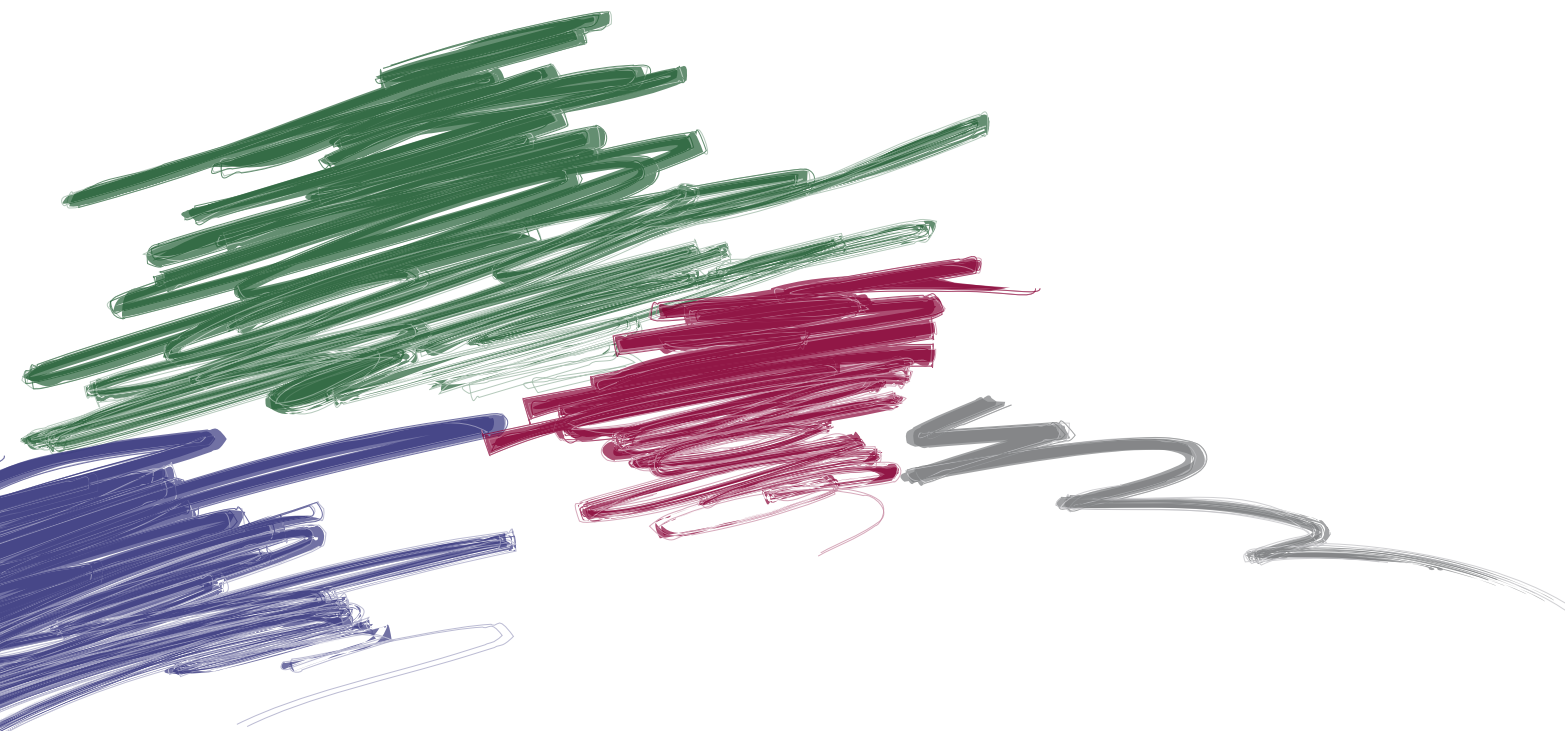


Inrichtingsplan erfontwikkeling

Boxbergerweg 23, Olst



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Inrichtingsplan erfontwikkeling

Boxbergerweg 23, Olst

Opdrachtgever:

Naam: Dhr. W.J. Lobbert
Adres: Boxbergerweg 23
Postcode: 8121 PR
Plaats: Olst

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8413
Datum: 31 januari 2018
Projectleider: M. Elshof
Opgesteld: D. Luijendijk



Abbeelding 1. Projectlocatie gelegen tussen Olst en Diepenveen



INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Huidige situatie erf	7
1.2 Gewenste ontwikkeling	7
2 LANDSCHAPSANALYSE	9
2.1 Historisch erf in het oude hoevenlandschap	9
2.2 Buurtschap Eikelhof	9
2.3 Bestaande landschapsstructuur	9
3 INRICHTINGSSCHETS	11
3.1 Versterken historisch erfkarakter	11
3.2 Versterken Buurtschap Eikelhof	11
3.3 Ruimtelijke inpassing	11
4 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	15
4.1 Sloop landschapontsierende schuren en verhardingen	15
4.2 Verplaatsing agrarisch bedrijf	15
4.3 Historisch karakter	15
4.4 Landschappelijke inpassing	15
4.5 Impuls voor het buurtschap	16
4.6 Historisch ensemble	16
4.7 Groene inpassing	16
5 BEPLANTINGSPLAN	19
5.1 Gebiedseigen erfbepanting	19
5.2 Beplantingsplan nieuwbouw Eikelhof	19
5.3 Erfensemble Boxbergerweg 23	21



Afbeelding 2. Huidige erf vanaf de oprit gezien



Afbeelding 3. Achterzijde rundveeschuur, kuilplaten gelegen in een fraaie omgeving



1

INLEIDING

1.1 Huidige situatie erf

Het erf aan de Boxbergerweg 23 te Olst ligt solitair in het landschap even ten westen van het buurtschap Eikelhof. Het erf ligt in een kleinschalig open gebied omsloten door groenstructuren en het buurtschap. Zoals in afbeelding 1 is te zien ligt direct ten westen van het erf een aanzienlijk boscomplex. Naburige dorpen Olst en Diepenveen liggen ten zuiden en ten noordwesten van het erf.

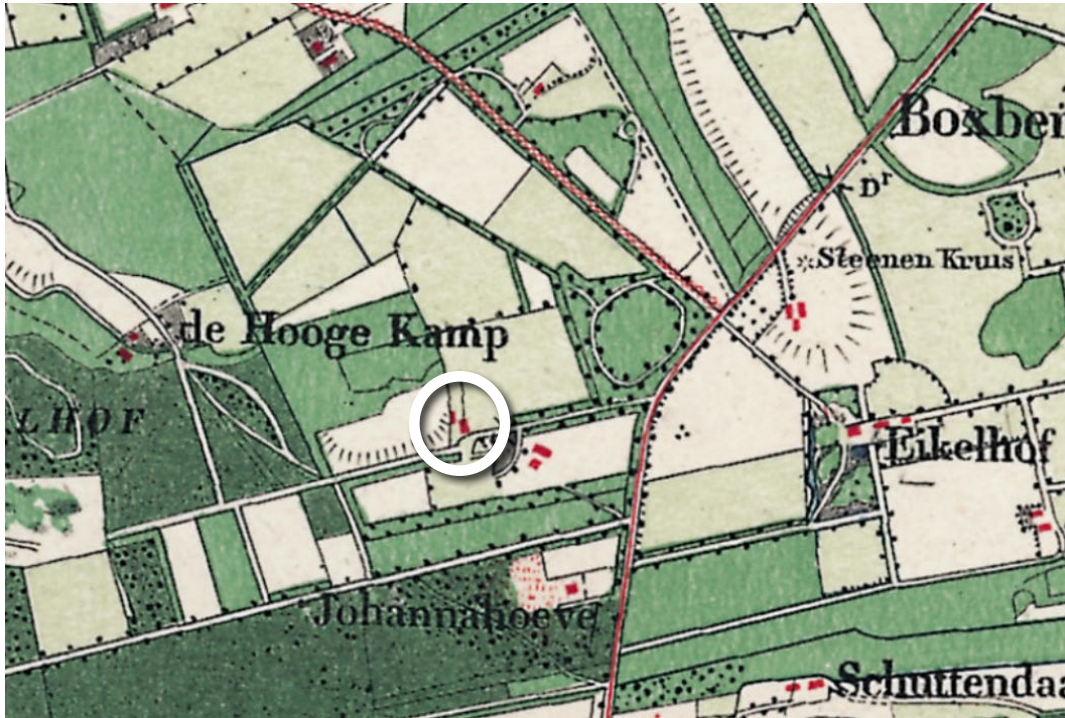
Het erf wordt vanuit het oosten ontsloten middels een lange oprit vanuit het buurtschap Eikelhof (zie afbeelding 2). Wanneer het erf wordt betreden komt eerst de markante, historische T-boerderij in het zicht. Direct achter de T-boerderij bevindt zich een historisch bakhuisje (zie afbeelding 4). Dit bakhuisje ligt tegen een rundveestal aan, verscholen achter een voersilo. Ten westen en ten noorden van de T-boerderij heeft in het verleden uitbreiding met rundveestallen plaatsgevonden. Deze twee rundveestallen hebben respectievelijk een oppervlakte van 1294 m² en 400 m². Daarnaast zijn er diverse kuil- en mestplaten met een gezamenlijk oppervlak van 1300 m² aanwezig, veel erfverharding (zie afbeelding 3) en een kapschuurtje van 93 m². In totaal beslaat het erf een oppervlak van circa 8300 m². Er zijn geen groenstructuren aanwezig op het bedrijfsmatige erf.

1.2 Gewenste ontwikkeling

De heer Lobbert is voornemens de agrarische activiteiten aan de Boxbergerweg 23 te beëindigen. Het bedrijf wordt elders in de gemeente Olst-Wijhe voortgezet, op een plek met meer ontwikkelingsmogelijkheden. De heer Lobbert overweegt daarom om de landschapsontsierende schuren op het erf aan de Boxbergerweg 23 te slopen en ter compensatie twee woningbouwkavels te ontwikkelen, conform de gemeentelijke regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Om invulling te geven aan de beoogde ontwikkelingen is er een inrichtingsschets opgesteld.



Afbeelding 4. Historisch bakhuisje achter de T-boerderij



Afbeelding 5. Historische kaart omstreeks 1900



Afbeelding 6. Historische kaart omstreeks 1950



LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Historisch erf in oude hoevenlandschap

Het erf aan de Boxbergerweg 23 is hier al lange tijd gevestigd. Al op historische kaarten uit omstreeks 1850 is bebouwing op deze locatie zichtbaar. Op de kaart uit omstreeks 1900 (zie afbeelding 5) is deze zichtbaar met woning en bijgebouw. De nabijgelegen boerderij ten zuidoosten is ook zichtbaar. Het erf wordt aan de west- en oostzijde ontsloten met wegen. Het historische karakter van het huidige erf is nog aanwezig door de oude T-boerderij en het naastgelegen bakhuisje. Door de grote volumes van de nieuwere rundveestallen vertroebeld dit beeld. Ook is hierdoor de relatie tussen de historische bebouwing en het omliggende landschap niet optimaal.

2.2 Buurtschap Eikelhof

Ten oosten van het erf heeft zich langs de Boxbergerweg buurtschap Eikelhof ontwikkeld. In de jaren dertig van de vorige eeuw werden hier de eerste woningen gerealiseerd en het buurtschap in sindsdien gematigd gegroeid. Op de kaart uit omstreeks 1950 (zie afbeelding 6) is lintbebouwing te zien langs de westzijde van de Boxbergerweg. Inmiddels is er ook een woonlint gelegen langs de oostkant.

2.3 Bestaande landschapsstructuur

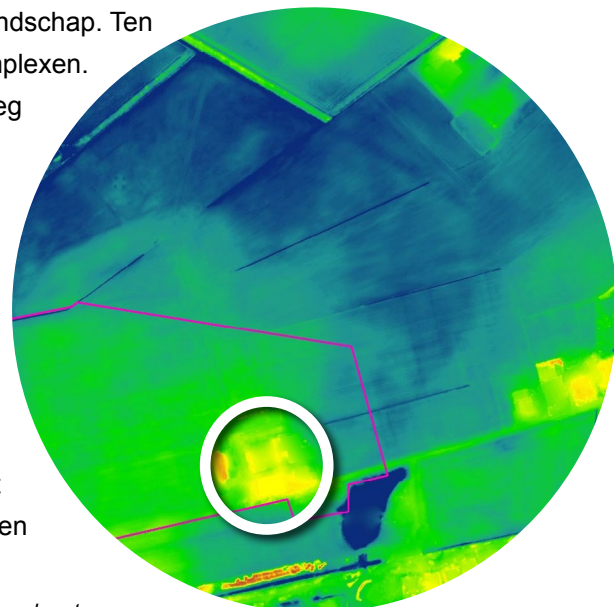
Het erf aan de Boxbergerweg 23 ligt in een kleinschalig landschap. Ten westen en ten zuiden wordt het zicht geremd door boscomplexen.

De Boxbergerweg en de noordelijk gelegen Eikelhofweg kennen een robuuste laanbeplanting.

Verder kenmerkt de omgeving zich door een licht reliëf in het maaiveld. Het erf aan de Boxbergerweg 23 ligt, zoals te zien op de reliëfkaart, op hogere grond (groen) langs een laagte (blauw). De laagte wordt naar het noorden toe groter en ontaard zich in een beekdal.

De zichtbare sloten duiden dan ook op nattere grond. Buurtschap Eikelhof ligt ook op hogere grond. De oprit naar Boxbergerweg 23 ligt enigszins opgehoogd, als een dijkje in het landschap.

Afbeelding 7. Reliëfkaart; erf en Eikelhof aan weerszijden van een relatieve laagte





Legenda

	Blijvende bebouwing
	Nieuwbouw
	Verhardingen
	Woonpercelen
	Bestaande bomen
	Nieuw struweel
	Nieuwe bomen
	Nieuwe hagen
	bouwkavel 3000m2

Afbeelding 8. Inrichtingsschets



3

INRICHTINGSSCHETS

3.1 Versterken historisch erfkarakter

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de landschapsontsierende rundveestallen gesloopt (waarbij ook asbest wordt gesaneerd), evenals de kuil- en mestplaten. Ook wordt veel erfverharding verwijderd. Hiermee ontstaat ruimte voor nieuwbouw. Om een ontwikkeling met gesloten beurs mogelijk te maken, worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hiervan wordt één van de twee woningen op het huidige erf gesitueerd. Om het historisch karakter van het erf te waarborgen en te versterken wordt er ingezet op een kleinschalig inrichtingsplan. De T-boerderij moet op het erf prominent aanwezig zijn als 'hoofdwoning'. De nieuwe woning moet ruimtelijk gezien, in hiërarchie, ondergeschikt zijn. Dit is mogelijk door te kiezen voor een 'schuurwoning'. In het historische erfkarakter is het van belang dat het voorhuis van de hoofdwoning, in lijn van diens gevel, de voorste blijft. Het bedrijfsmatige erf bevond zich namelijk doorgaans 'achter' het woonhuis, getuige ook de hier aangelegen 'deel' van de T-boerderij en het bakhuisje.

Er is een inrichtingsschets opgesteld die deze regels in acht neemt (afbeelding 8).

3.2 Versterken Buurtschap Eikelhof

Als sinds de jaren 30 van de vorige eeuw groeit het buurtschap Eikelhof. In de beoogde ontwikkeling wordt er een nieuwe stap gezet in deze trend door een aanvulling van de lintbebouwing met één woning. De woning kent een bescheiden perceeloppervlak en maakt met een nieuwe boomgaard een fraaie begrenzing van het woonlint (zie afbeeldingen 8).

3.3 Ruimtelijke inpassing

Het is van belang dat de ruimte langs de oprit tussen het erf en Eikelhof open blijft. Hierdoor wordt de ruimte niet 'gesloten' vanuit de zichtbeleving vanaf de Boxbergerweg en blijft het landschap beleefbaar. Bovendien blijft het erf als zelfstandig landschappelijk element herkenbaar als erfensemble. Het erf wordt met groenstructuren ingepakt en ten dele aan het zicht onttrokken. Met name de hoofdwoning van de T-boerderij blijft prominent aanwezig in het landschap. Middels groenstructuren als hagen en heesterstruwelen wordt een mate van privacy op het erf bewerkstelligd. Boomgaarden en een enkele solitaire erfboom (allen rood weergegeven in de kaarten) dragen hieraan bij en versterken het historisch karakter. Denk bij een boomgaard dan ook aan hoogstamfruitbomen en denk bij solitaire erfboomen aan een linde, paardenkastanje of een noot.



Afbeelding 10. Bestaande, te behouden boerderij



Afbeelding 9. Referentiebeeld type schuurwoning

3.4 Beeldkwaliteit

De bestaande boerderij uit begin vorige eeuw is een klassieke halleboerderij met T-huis. De woning heeft renovatie maar blijft behouden in de voorgenomen ontwikkeling als hoofdwoning van het erfensemble. Ook het hiernaast gelegen bakhuisje blijft behouden en zal als een van de bijgebouwen bij de hoofdwoning behoren.

Om het karakter van het historische erf te versterken dient de nieuwbouwwoning ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning. Dit is goed mogelijk met een type schuurwoning. De schuurwoning kent door vorm en materiaalgebruik een schuurachtig voorkomen maar beschikt toch over moderne woonwensen. De referentiebeelden tonen een indruk hoe de schuurwoning kan worden vormgegeven. Verschillende materialen kunnen worden toegepast zolang zij natuurlijk en regio-eigen van karakter zijn. Denk aan een gemetselde of houten, gepotdekselde, begeveling en een dakbedekking van riet, dakpannen of bij een modernere vormgeving zinkplaten. Uitbouwen met dakkapellen of erkers passen niet binnen het concept schuurwoning.

De tweede nieuwbouwwoning in het buurtschap Eikelhof valt buiten het erfensemble. Deze woning sluit aan op de aanwezige lintbebouwing en dient qua beeldkwaliteit te voldoen aan de algemeen geldende criteria van welstand, zoals deze in de gemeente Olst-Wijhe gelden.



Afbeelding 11. Referentiebeeld type schuurwoning



Afbeelding 12. Referentiebeeld type schuurwoning







4

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

De voorgestane ontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsimpuls. Deze kwaliteitsimpuls wordt hierna nog eens samengevat.

1. Sloop landschapsontsierende schuren (circa 1800 m²) en kuil- en mestplaten, sanering asbest en verwijderen erfverharding

Zie afbeelding 10 voor een sloopkaartje.

-  Sloop kapschuur 93 m²;
-  Sloop rundveestallen 1700 m²;
-  Sloop kuil- en mestplaten 1300 m²;
-  verwijdering daartussen gelegen erfverharding.

2. Verplaatsing agrarische bedrijf naar een locatie waar het zich duurzaam kan ontwikkelen

Het agrarische bedrijf zit nu gevestigd dicht tegen buurtschap Eikelhof aan en dicht tegen een verblijfsrecreatiepark. Dit is ruimtelijk geen wenselijke situatie. Het agrarische bedrijf kan zich hier niet verder ontwikkelen. Door de voorziene transformatie naar een woonerf (wat ruimtelijk beter in de omgeving past), kan het bedrijf zich op een andere plek binnen de gemeentegrenzen vestigen, waar het wel toekomstperspectief heeft.

3. Nieuwe inrichting past binnen het historische karakter van de directe omgeving; De nieuwe bebouwing zal zich schikken naar historische karakters en ontwikkelingen.

Zo wordt het nieuwe woonhuis op het woonerf als 'ondergeschikte' aan de hoofdwoning gerealiseerd, en blijft het totaal als eenheid bestaan door clustering middels centrale plaatsing van bijgebouwen. De tweede nieuwbouwwoning sluit aan op de lintbebouwing van buurtschap Eikelhof waarbij een historische ontwikkeling wordt voorgezet en het karakter van het buurtschap, gekenmerkt door een samenspel van verschillende bouwperiodes, wordt versterkt.

4. Nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast

Er wordt sterk geïnvesteerd in nu afwezige groenstructuren op het erf. De groenstructuren worden gebaseerd op het historisch gebruik van erven en versterken hiermee het landschappelijke, kleinschalige karakter.

5. Impuls voor het buurtschap

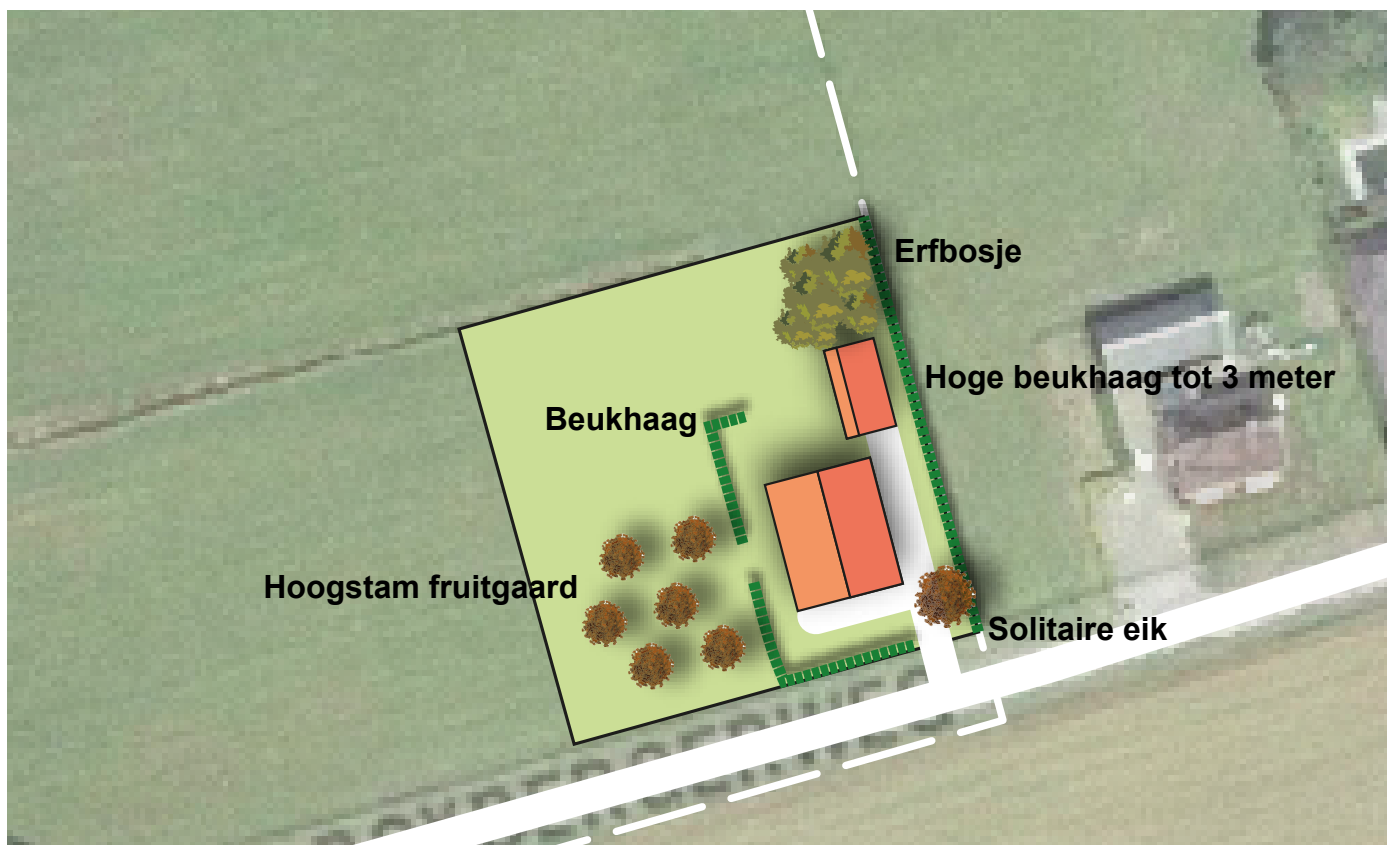
Dit nieuwe woningen kunnen een positieve impuls voor het buurtschap zijn en maatschappelijke meerwaarde genereren.

6. Ontwikkelingen passend binnen historisch ensemble

De nieuwe bebouwing zal zich schikken naar historische karakters en ontwikkelingen. Zo wordt het nieuwe woonhuis op het woonerf als 'ondergeschikte' aan de hoofdwooning opgetrokken en blijft het totaal als eenheid bestaand door klustering middels centrale plaatsing van bijgebouwen. De tweede nieuwbouwwoning sluit aan op de lintbebouwing van buurtschap Eikelhof waarbij een historische ontwikkeling wordt voorgezet en het karakter van het buurtschap, gekenmerkt door een samenspel van verschillende bouwperiodes, wordt versterkt.

7. Groene inpassing

Er wordt sterk geïnvesteerd in nu afwezige groenstructuren op het erf. De groenstructuren worden gebaseerd op het historisch gebruik van erven en versterken hiermee het landschappelijke, kleinschalige karakter.



Afbeelding 14. Nieuwbouw Eikelhof

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal prijs <u>ex</u> btw 21%	Totaal prijs <u>ex</u> btw 6%
1. Beukenhaag						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	80	m1	€ 10,80		€ 864
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	80	m1	€ 9,50	€ 760	
2. Erfbosje						
	Leveren en aanplanten groepsgewijs meidoorn	8	st	€ 1,40		€ 11
	Leveren en aanplanten groepsgewijs sleedoorn	8	st	€ 1,40		€ 11
	Leveren en aanplanten groepsgewijs kardinaalsmuts	8	st	€ 1,40		€ 11
	Leveren en aanplanten groepsgewijs hazelaar	8	st	€ 1,40		€ 11
	Leveren en aanplanten groepsgewijs Gelderse roos	8	st	€ 1,40		€ 11
	Leveren en aanplanten groepsgewijs gewone vlier	4	st	€ 1,40		€ 6
3. Boomgaard						
	Leveren hoogstamfruitbomen, maat 14-16	6	stuks	€ 80,00		€ 480
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	6	stuks	€ 40,00	€ 240	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	12	stuks	€ 10,00	€ 120	
4. Erfboom						
	Leveren eik, maat 16-18	1	stuks	€ 101,00		€ 101
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	1	stuks	€ 40,00	€ 40	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	1	stuks	€ 10,00	€ 10	
					subtotaal	€ 1.406

Uitvoeringskosten		4,00%	€ 45	€ 56
Algemene kosten		4,00%	€ 45	€ 56
Winst & risico		5,00%	€ 56	€ 70
Subtotaal toeslagen			€ 146	€ 183

subtotaal ex btw	€ 1.266	€ 1.588
subtotaal incl btw	€ 1.531	€ 1.684
Eindtotaal incl btw		€ 3.215



5

BEPLANTINGSPLAN

5.1 Gebiedseigen erfbeplanting

5.1.1 Soortkeuze

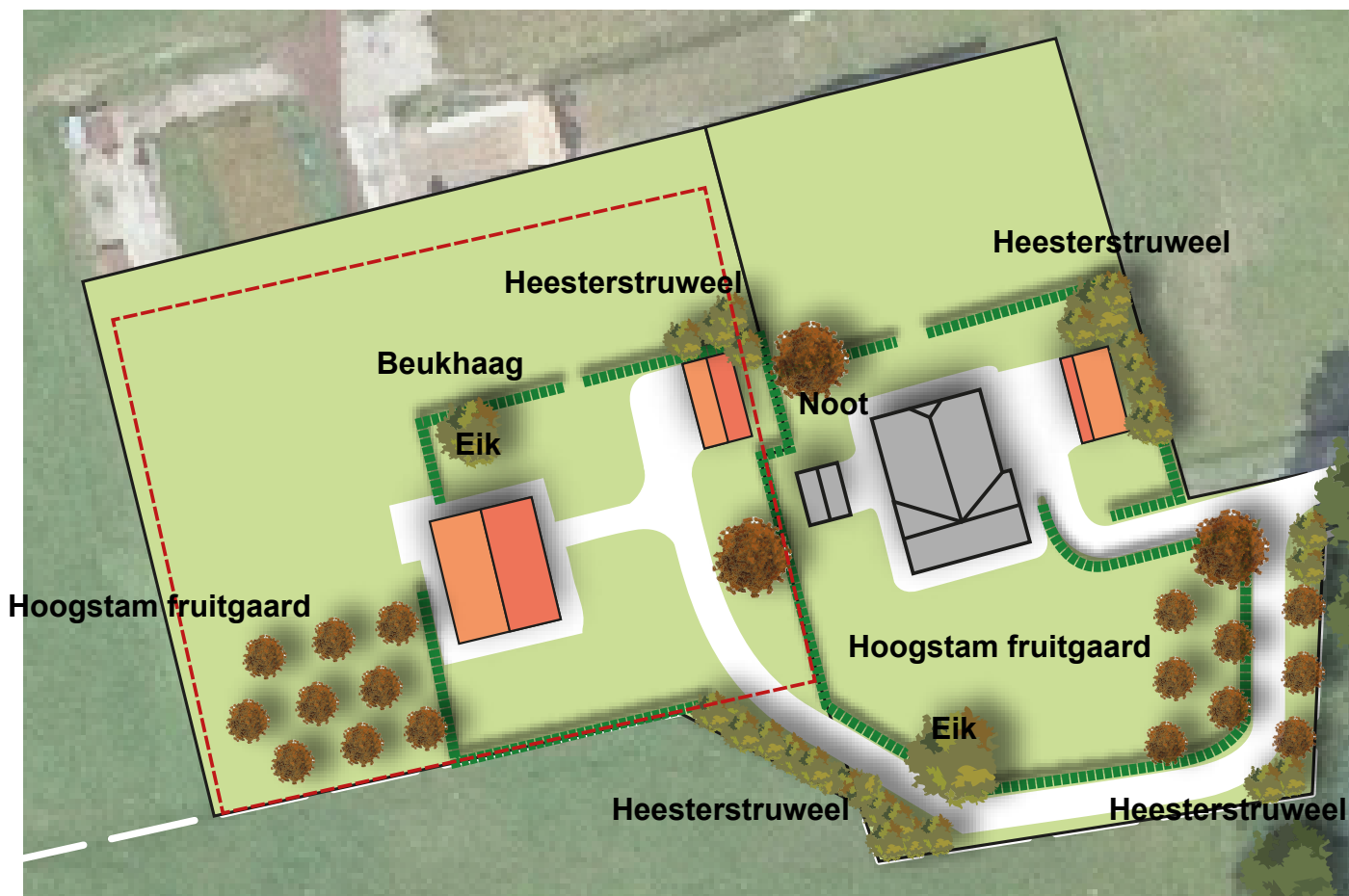
In het beplantingsplan wordt gekozen voor het gebruik van een vertrouwd 'pallet' aan beplantingen uit het Overijssels landschap. Gebruik van deze beplantingen versterken de identiteit van het landschap. Zo wordt er beuk en meidoorn toegepast in de hagen rond de woningen. Enkele heesterstructuren worden aangezet met soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vlier, Gelderse roos en kardinaalsmuts. Er worden drie boomgaarden aangezet met afwisselende soorten hoogstamfruit. Als solitair worden er enkele erfbomen aangeplant bestaande uit een noot, eik, paardenkastanje, linde en beuk.

5.1.2 Biodiversiteit

Dit veelal inheemse plantmateriaal is bovendien goed voor de biodiversiteit. In het dichte struweel van heesters en hagen zullen soorten als kleine zoogdieren en vogels gaan nestelen en foerageren. De bomen bieden onderkomen aan veel soorten insecten die op hun beurt een voedselbron bieden voor vogels. De fruitgaarden zullen op termijn in interessante nestelplaats vormen voor de steenuil. Hiervoor kunnen ook nestkasten worden geplaatst.

5.2 Beplantingsplan nieuwbouw Eikelhof

Het beplantingsplan voor de nieuwbouwwoning in het buurtschap Eikelhof wordt in hiernaast afgebeelde tabel weergegeven en vormt tevens een kostenraming voor de realisatie daarvan.



Afbeelding 15. Erfensemble Boxbergerweg 23

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal prijs <u>ex</u> btw 21%	Totaal prijs <u>ex</u> btw 6%
1. Beukenhaag						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	240	m1	€ 10,80		€ 2.592
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	240	m1	€ 9,50	€ 2.280	
2. Erfbosje						
	Leveren en aanplanten groepsgewijs meidoorn	20	st	€ 1,40		€ 28
	Leveren en aanplanten groepsgewijs sleedoorn	20	st	€ 1,40		€ 28
	Leveren en aanplanten groepsgewijs kardinaalsmuts	20	st	€ 1,40		€ 28
	Leveren en aanplanten groepsgewijs hazelaar	15	st	€ 1,40		€ 21
	Leveren en aanplanten groepsgewijs Gelderse roos	15	st	€ 1,40		€ 21
	Leveren en aanplanten groepsgewijs gewone vlier	15	st	€ 1,40		€ 21
3. Boomgaard						
	Leveren hoogstamfruitbomen, maat 14-16	17	stuks	€ 80,00		€ 1.360
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	17	stuks	€ 40,00	€ 680	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	34	stuks	€ 10,00	€ 340	
4. Erfboom						
	Leveren eik, maat 16-18	2	stuks	€ 101,00		€ 202
	Leveren linde, maat 16-18	1	stuks	€ 103,00		€ 103
	Leveren paardenkastanje, maat 16-18	1	stuks	€ 101,00		€ 101
	Leveren walnoot, maat 12-14	1	stuks	€ 91,00		€ 91
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	5	stuks	€ 40,00	€ 200	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	10	stuks	€ 10,00	€ 100	
				subtotaal	3300	€ 4.099

Uitvoeringskosten		4,00%	€ 132	€ 164
Algemene kosten		4,00%	€ 132	€ 164
Winst & risico		5,00%	€ 165	€ 205
Subtotaal toeslagen			€ 429	€ 533

subtotaal ex btw		€ 3.729	€ 4.632
subtotaal incl btw		€ 4.512	€ 4.910
Eindtotaal incl btw			€ 9.422



5.3 Erfensemble Boxbergerweg 23

Het erfensemble wordt aangezet met robuuste groenstructuren. Verschillende heesterstruwelen bakenen het erf af. De heesters worden groepsgewijs gemengd aangeplant en vormen een bonte structuur. Enkele erfbomen markeren het erf en groeien uit tot bomen met 'status'. Het beplantingsplan voor het erfensemble wordt in de hiernaast afgebeelde tabel weergegeven en vormt tevens een kostenraming voor de realisatie daarvan.