



KGO-rapportage IJsseldijk 95

Herontwikkeling woonerf



Gericht aan:

Gemeente Olst-Wijhe
Postbus 23
8130 AA WIJHE

Opdrachtgever:

Dhr. W. Bijsterbosch
IJsseldijk 87
8196 KC Welsum

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Tel.: 0345-727000
Fax:0345-727010
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 9371
Datum: februari 2020
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Jantine Schinkelshoek
Gecontroleerd: Marjon Gelink

KGO-rapportage IJsseldijk 95

Herontwikkeling woonerf





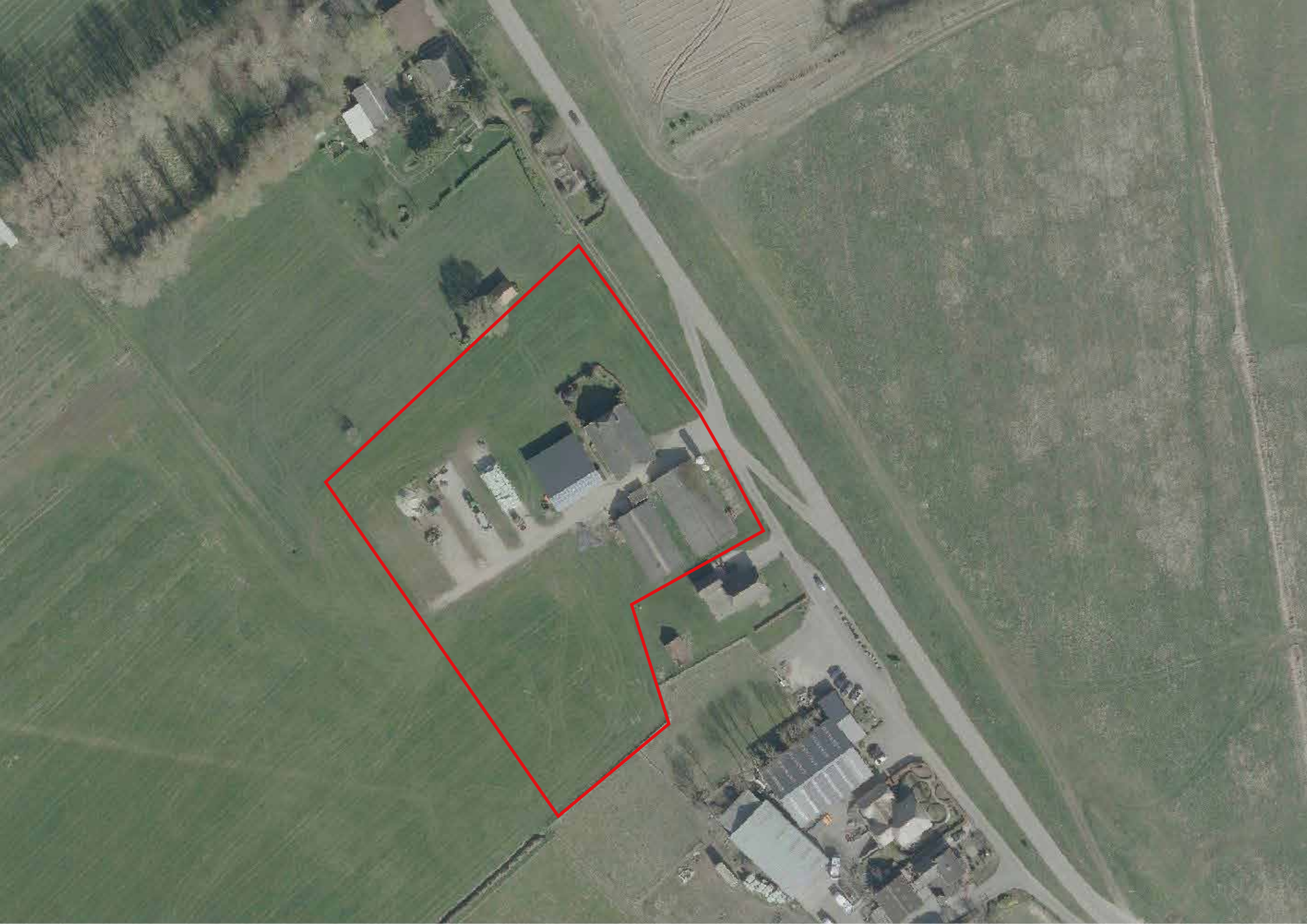
INHOUD

1. ERFONTWIKKELING	7
2. LANDSCHAPSANALYSE	11
3. KWALITEITSIMPULS	15
4. BEELDKWALITEIT	19
BIJLAGE 1: ADVIES HET OVERSTICHT	20



Afbeelding 3. Te slopen schuren met historische, vervallen woning (rechts)

Afbeelding 2. <- Links: Luchtfoto omgeving IJsseldijk





Namens de heer Bijsterbosch bieden we hierbij het principeverzoek met plan aan voor de herontwikkeling van het erf aan IJsseldijk 95 te Welsum. Op het erf wordt de historische, maar vervallen woonboerderij, heropgericht en gesplitst in twee wooneenheden. De aanwezige landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en ter compensatie wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Het aanwezige asbest, ook in de woonboerderij, wordt gesaneerd. De 4 mestkelders, die altijd vol mest zaten, worden gesloopt en de veestapel is reeds weggehaald. Ook wordt nog een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Dit woningbouwrecht is afkomstig van de locatie Kloosterhoekweg 10, waar de bestaande woning inmiddels is gesloopt. De ligging van het erf in de omgeving is weergegeven in afbeelding 2. In afbeelding 4 is het erf weergegeven.

Aanleiding

De initiatiefnemer is inwoner van Welsum en is, met zijn plannen, erop gefocust om Welsum een vitale kern te laten blijven. Zijn reeds gerealiseerde plan in de dorpskern voor starters, is daar een onderdeel van. In deze ontwikkeling wil hij een vervallen erf herontwikkelen, en daarbij nieuwe wooneenheden realiseren nabij de kern Welsum.

Op de locatie Kloosterhoekweg 10 is een woning gesloopt, omdat deze tekort op een naastgelegen woning stond. Door deze woning te slopen is het woongenot van de naastgelegen woning sterk verhoogd, en is de

situatie hier ook ruimtelijk sterk verbeterd. Op dit erf is meer lucht, waardoor de behouden woning nu op een veel betere wijze naar voren komt. De verplaatsing van het woningbouwrecht naar het erf aan de IJsseldijk 95 past planologisch, omdat de woning hier goed kan worden ingepast op het te transformeren erf (van een agrarisch functie naar de functie wonen). In de directe omgeving van het te transformeren erf aan de IJsseldijk liggen geen agrarische bedrijven. In de directe nabijheid van het erf aan de Kloosterhoekweg 10 ligt wel een agrarische erf nabij.

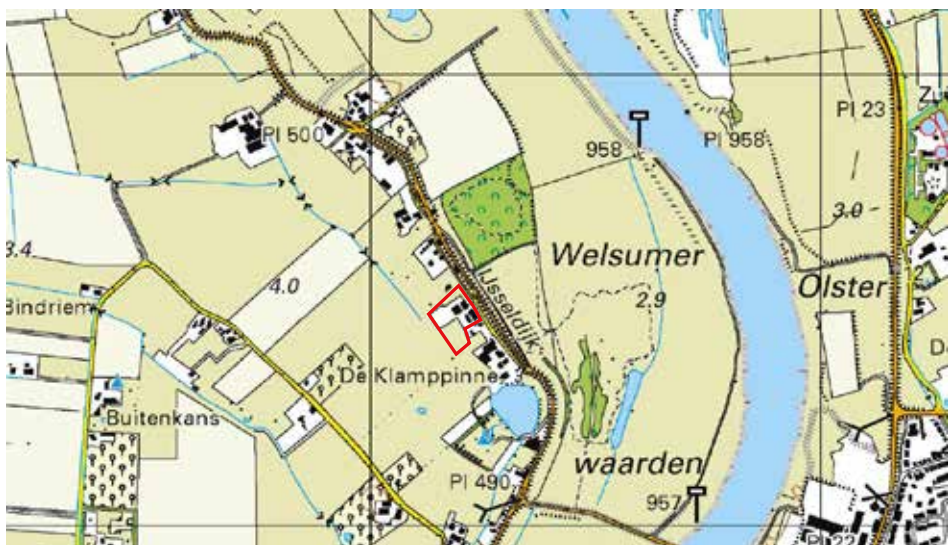
Ruimtelijk beeld

De huidige woonboerderij heeft een historische waarde en een karakteristieke uitstraling. Deze woonboerderij is echter in zeer slechte staat en voorzien van asbest. Sloop en herbouw van deze woonboerderij in ongeveer hetzelfde volume is kostbaar, waardoor deze her te bouwen boerderij wordt gesplitst in 2 woonheden. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar. Het alternatief, de sloop van de woonboerderij en de bouw van een grote 'cataloguswoning', is qua ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde minder wenselijk.

De te slopen landschapsontsierende schuren hebben een oppervlakte van bijna 850 m².

De te herbouwen woonboerderij heeft een volume van ruim 1400 m³. Daarnaast wordt een nieuwe woning met inpandig bijgebouw gerealiseerd, en een nieuwe woning met losstaand bijgebouw.

Afbeelding 4. <- Links: Luchtfoto ligging projectlocatie



Afbeelding 5. Topografische kaart



Afbeelding 6. Ligging IJsseldijk 95 (Bron: ESRI, 2018).



Afbeelding 7. Schuren IJsseldijk 95



Afbeelding 8. Schuren IJsseldijk 95



Afbeelding 9. Doorzicht tussen historische vervallen woning en schuren door



Afbeelding 10. Te slopen schuren



Afbeelding 11. Zicht op de kapschuur van het erf (richting noorden)



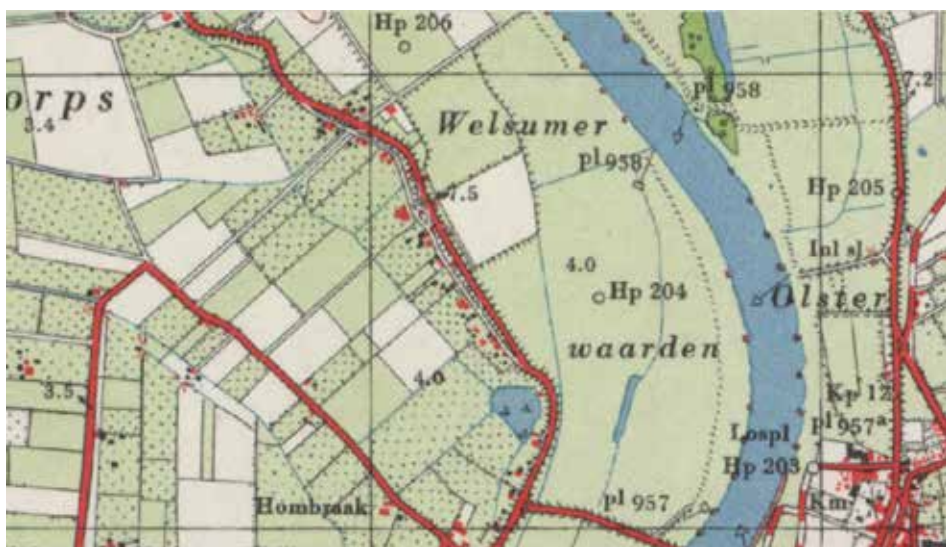
Afbeelding 12. Zicht op planlocatie vanaf de dijk



Afbeelding 15. Historische kaart uit 1880 met veel akkers en perceelrandbeplanting



Afbeelding 13. Bodemkaart: Veldweg ligt op een oeverwal met een ondergrond van kalkhoudende vorstvaaggrond van fijn zand.



Afbeelding 16. Historische kaart met de situatie 1963 met de vele boomgaarden (toppunt van de fruitteelt in het gebied) en perceelrandbeplanting



Afbeelding 14. Historische kaart met de situatie uit 1983: de fruitteelt verdwijnt en maakt plaats voor weides



De IJsseldijk ligt aan een parallelweg aan de dijk in het oeverwallenlandschap. Het erf ligt op een oeverwal (verhoogd) in het landschap. Aan de dijk liggen de erven, als kralen aan een ketting. Vanaf de oeverwal zijn doorzichten, tussen de woningen het achterland in, mogelijk. Het landschapsontwikkelingsplan Salland merkt het landschap rond de IJsseldijk aan als Oeverwallenlandschap. Eén van de karakteristieken van dit gebiedstype zijn de doorkijken van oost naar west vanaf de oeverwallen.

Historische opbouw landschap

Het landschap waarin het projectgebied ligt, kenmerkte zich tot halverwege de vorige eeuw door kleinschaligheid. De dijk, vele boomgaarden, hagen en oeverbos langs de IJssel bepaalden de doorzichten. Lijnen in het landschap (bepaald door wegen, kavelgrenzen en de dijk) volgden het landschap, waardoor een lappendeken van weides en akkers bestond. In de jaren '60 werd een piek bereikt in de fruitteelt. Vanaf die tijd nam het aantal boomgaarden gestaag af. Nu zijn ze schaars.

De bebouwing stond haaks of parallel op de wegenstructuur. Door de boomgaarden, waren de erven beschermd.

Uitgangspunt voor het ontwerp: Ontwikkeling draagt bij aan het herstel van de kleinschaligheid in het landschap.



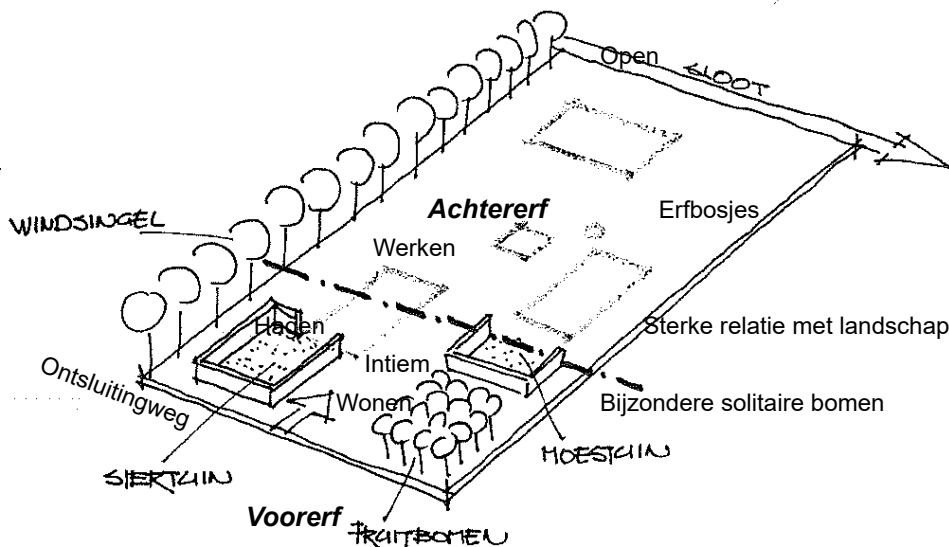
Afbeelding 17. Doorzichten vanaf de IJsseldijk en de openheid van 'Beneden Welsum' of Polder Welsum

Historische opbouw erven

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten.

Algemene karakteristieken die golden voor Saksische erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.



Afbeelding 18. Oorspronkelijke opbouw van een agrarisch erf. Deze opbouw is nog zeer goed herkenbaar op hedendaagse erven. Deze opbouw wordt als inspiratie gebruikt voor het erfontwerp, zonder historiserend te zijn.

* 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)

Uitgangspunt voor het ontwerp: Behandel het voorerf anders dan het achtererf.

Historische opbouw Overijsselse erven

In Overijssel zijn boerenerven niet typisch Overijssels, maar typisch Twents, Sallands of typisch voor het open landschap. Wel is op alle boerenerven het verschil duidelijk te zien tussen het voor- en achtererf, zoals de historische erfkarakteristiek. Hagen, boomgaarden en leibomen, grote solitaire bomen als linde, beuk, paardenkastanje en inlandse eik sieren de voortuin. Vooral dat laatste is kenmerkend voor de erven in Overijssel: Er staan altijd wel meerdere grote bomen op het voorerf. Dat kunnen vruchtbomen zijn, maar ook paardenkastanje, beuk, linde en eik sieren het aanzicht van veel boerderijen. Die grote bomen op het voorerf bepalen in sterke mate het silhouet van het boerenerv. (Bron: Het natuurlijke erf - praktische handleiding voor aanleg en onderhoud)

Uitgangspunten voor het ontwerp:

Kleinschaligheid terugbrengen door kavelgrenzen in te planten.

Om het landschap herkenbaar te houden, is het wenselijk ook nieuwe

ontwikkelingen te stoelen op oude en streekeigen kenmerken. Zoals hierboven geschetst, hoef je hiervoor niet historiserend te bouwen of de historische erfsituatie te kopiëren. Al met het plaatsen van de hagen, gebouwen of grote bomen op de juiste plek, draagt de nieuwe ontwikkeling al bij aan de herkenbaarheid van het landschap.

Huidig landschap

In het huidige landschap is een deel van dit organisch gevormde landschap nog herkenbaar. De openheid is echter veel groter, doordat veel boomgaarden en erfgransbeplantingen zijn verdwenen. Erven aan de snoeren van wegen bepalen nu veel meer het ruimtelijke karakter van het landschap. De ruimtes tussen de erven, bieden zicht het landschap in. Deze doorzichten worden hoog gewaardeerd in het landschapsbeleid van de gemeente. Ten zuiden van het projectgebied loopt een klompenpad wat geflankeerd wordt door een haag.

Uitgangspunt voor het ontwerp: Openheid respecteren door goede en blijvende (niet volgroeide) zichten te maken van dijk naar achterland.

Biodiversiteit & klimaat

Door de dramatische afname van de biodiversiteit in het landelijk gebied, vormt het bevorderen van de biodiversiteit een uitgangspunt in dit KGO-ontwerp. Dit gebeurt door bes- en bloesemdragende heestersoorten te adviseren in de haagbeplanting.

Het nieuwe erf in het projectgebied doorstaat klimaatverandering door met de veranderingen al in het ontwerp rekening te houden. In het ontwerp nemen we ruimte op voor waterinfiltratie.

Biodiversiteit in gevaar

Wetenschappelijk onderzoek in opdracht van Natuurmonumenten toont aan dat ook in Nederland het aantal insecten dramatisch afneemt. Afnamen van 54 procent (nachtvlinders) tot zelfs 72 procent (loopkevers). Daarmee laten deze groepen insecten (net als in recente Duitse, Franse, Engelse en Nederlandse onderzoeken) een dramatische achteruitgang zien. En dat is erg: het is een grote aanslag op de kringloop van het leven.

Een Frans onderzoek toonde aan dat vogelpopulaties met gemiddeld 33% zijn afgenomen sinds 2000. Oorzaak: er zijn niet genoeg insecten om ze te voeden.

(Bron: Radboud Universiteit, Datum bericht: 14 mei 2018)

Recentelijk stuurde Minister Schouten een rapport aan de Tweede Kamer waarin staat dat 'de langetermijnafname van insectenpopulaties in Nederland kan worden verklaard door ontwikkelingen in de landbouw. Het gaat dan om intensivering van het agrarisch landgebruik, gebruik van meer stikstof en fosfaat en gebruik van meer gewasbeschermingsmiddelen. Ook versnippering van natuurlijke leefgebieden dragen mogelijk bij aan de afname.

Legenda

	Bestaande bomen
	Nieuwe bomen
	Bestaande heesters
	Nieuwe heesters
	Nieuwe hagen
	Bestaande gebouwen
	Te slopen gebouwen
	Verharding
	Taludlijn
	Klompepad
	Gebiedsgrens



Aansluiting klompepad realiseren

Nieuwe woning

Boomgaard

Doorzicht

Doorzicht

Heropgerichte boerderij

Bijgebouw met zonnepanelen

Boomgaard

Bijgebouw met zonnepanelen

Nieuwe woning



Ontwerpgedachte

Hiërarchie in bebouwing

De herop te richten historische boerderij blijft het hoofdvolume op het erf. Wat volume betreft, maar ook wat betreft detaillering en aankleding vormt dit de hoofdrolspeler. Op het voorerf van dit historische bouwwerk biedt ruimte aan een hoogstam boomgaard. Dit is een cultuurhistorisch logische plek (zie analyse voor- en achtererf). Daarmee wordt ook een zeldzaam wordend landschapselement weer toegevoegd aan het erf. Een strakke zichtlijn het landschap in, worden gevormd door de inrit naar de tweede schuurwoning, op het achtererf en over de bestaande omhaagde voortuin op het voorerf van de historische boerderij. Achter op het erf wordt ook een veldschuur gesitueerd die los ligt van het historische erf. Dit bouwvolume sluit qua typologie aan op de diverse veldschuren in de omgeving. Het bijgebouw zal inpandig gerealiseerd worden. De schuurwoning zal ontsloten worden over een oude route en de ontsluiting krijgt het uiterlijk van een karrenspoor.

Karakteristiek van de plek

De nieuwe woningen vinden zijn plek op het achtererf. Hierdoor passen ze in het lint van bebouwing met een verspringende rooilijn vanaf de dijk. Hiermee blijft de karakteristiek van de plek gehandhaafd. De nieuwe woningen hebben een eenvoudige vorm en bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Aanhelen klompenpad

Door de ontwikkeling is het mogelijk om het bestaande, doodlopende klompenpad aan te sluiten op de dijk. Een stevige hagen structuur zorgt voor goede begeleiding van de wandelaars. Daarnaast zorgt het voor privacy van de nieuwe bewoners.



Haag
Meidoorn, veldaak, vuilboom, sleedoorn

Boomgaard
18 fruitbomen

Solitaire erfboom
Fladderiep

Solitaire erfboom
zwarte populier

Haag
Meidoorn, veldaak, vuilboom, sleedoorn

Haag
Meidoorn, veldaak, vuilboom

Solitaire erfboom
1x walnoot

Haag
Meidoorn, veldaak, vuilboom, sleedoorn

Boomgaard
9 fruitbomen

Solitaire erfboom
1x linde

Beplantingsplan

Beplanting voor landschap en biodiversiteit

Doelstelling van de landschappelijke kwaliteitsimpuls is het terug brengen van kleinschaligheid van het landschap door het aanplanten van een tweetal hoogstam boomgaarden. Daarnaast heeft de beplanting als doel om knusheid en privacy op de erven te realiseren. Alle beplanting heeft als doel om de biodiversiteit te vergroten.

Aanplant van nieuwe karakteristieke bomen

De bomen aan de entree van het erf en achter op het erf, mogen uitgroeien tot nieuwe solitaire bomen. Ook geven deze het erf een 'rafelig' silhouet.

Haag vormt windbreker en groene plint erf

De hagenstructuur vergroent het aangezicht van het erf en zorgt voor een heldere eigendomssituatie. Dit is praktisch, ook voor de gebruikers van het klompenpad. Door de grote lengtes vormt de haag een interessante landschappelijk en ecologisch element. De haag bestaat uit inheemse soorten. De voet van de haag wordt aangeplant met verwilderingsplanten die bloeien en (liefst ook) bes dragen, denk aan een bosaardbei, bosrank, een smeerwortel of éénjarigen. Het biedt het een gevoel van geborgenheid en blokkeert het de wind, waardoor de tuin een prettige verblijfplek wordt. Voor zowel mens, dier als plant.

Afbeelding 20. <- Links: beplantingsplan



4

BEELDKWALITEIT

Vorm en gevels

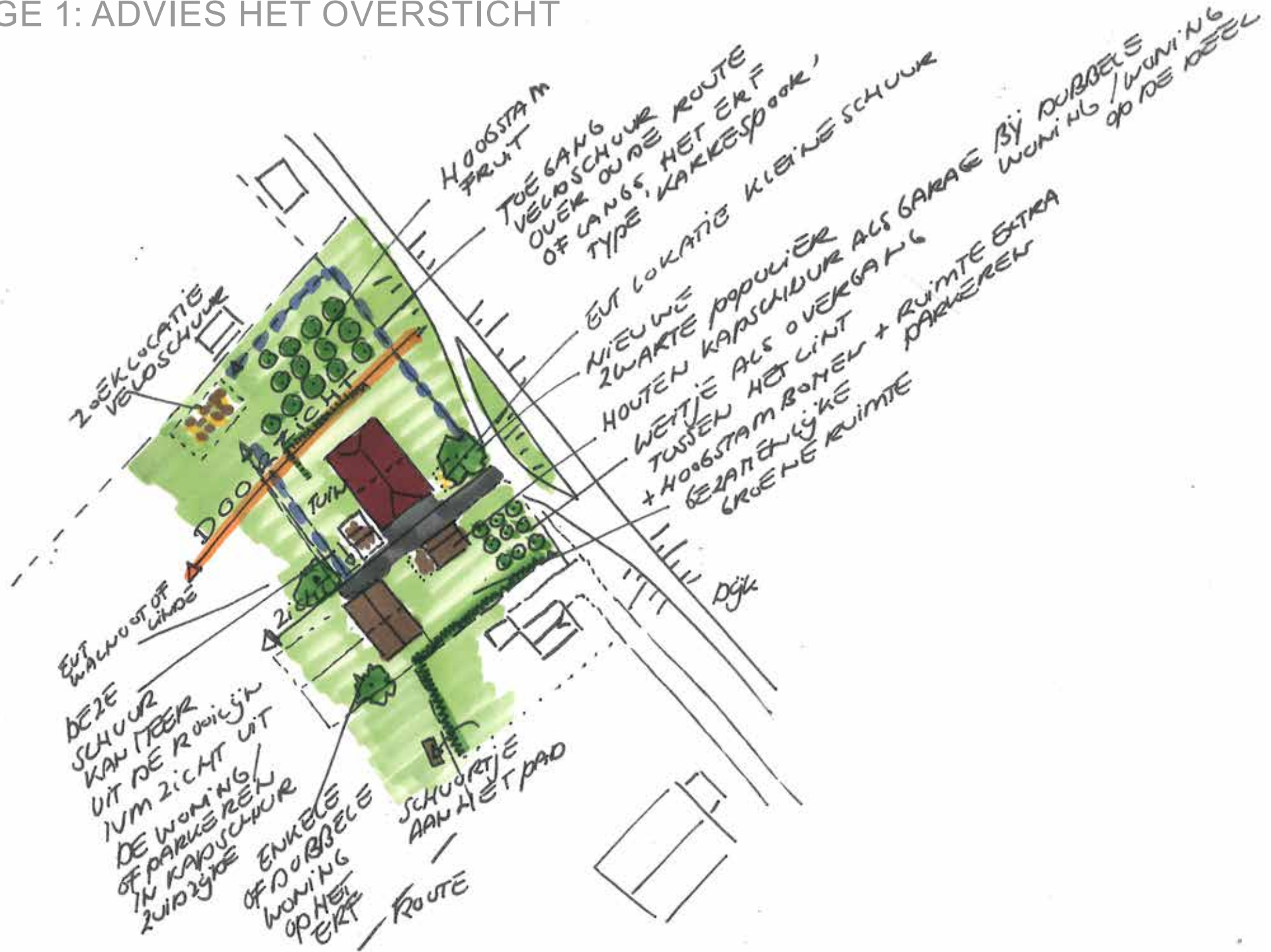
De historische boerderij wordt opgericht met de detaillering van de huidige boerderij.

De andere gebouwen zijn eenvoudig van vorm. Strakke belijning maakt dat de gebouwen sober en praktisch zijn. Naar de dijk toe hebben deze gebouwen een meer gesloten gevel.

Materiaal- en kleurgebruik

Het kleurgebruik is terughoudend: natuurtinten worden aangevuld met zwart, wit en een neutrale kleur baksteen.

BIJLAGE 1: ADVIES HET OVERSTICHT



Geachte heer Bijsterbosch,

Hierbij stuur ik u mijn onderbouwing van het advies voor de herinrichting van het erf aan de IJsseldijk. Het advies is een ruimtelijke uitwerking van hetgeen u met de gemeente heeft besproken. Het is een voorstel, met nog wat opties, dat als inrichtingsplan verder kan worden uitgewerkt.



Het concept gaat uit van een transformatie van het oude, markante, erf. Wij gaan dus niet meer uit van de situatie van de oude arbeiderswoningen aan de dijk.

Achtererf

Het achter- en zijerf bestond uit een cluster van verschillende opstallen. Verschillend in vorm, materiaal, plattegrondmaat/hogte. Het nieuwe voorstel speelt hier op in met een variatie aan volumes. In nauwe relatie tot de achterzijde van de boerderij, de deel. In de uitwerking van de gebouwen moet dit concept terugkomen.

Het omliggende land was verweven in het cluster 'gras tot aan de gevels'. In de erfinrichting moet dit ook tot uiting komen.

Gekozen is om aan de voet van de dijk een fruitgaarde en weide in te richten (voor gezamenlijk gebruik). Om het erf aan deze zijde enerzijds 'lucht te geven', maar ook om een goede overgang van het lint naar het erf te maken.

Het achtererf kan bestaan uit een volume met dubbele bewoning of enkel. De schuur aan de achterzijde van de deel kan met drie eenheden gedeeld worden of twee. Een kleine schuur naast de deel is ruimtelijk ook passend. Er zou zelfs overwogen kunnen worden voor de bewoners van de boerderij aan de voorzijde een kleine schuur tussen de dijk en de boerderij te positioneren. Ook hier in relatie tot de deel. Deze garageschuur is immers kleiner en laat voldoende zicht op de boerderij vanaf de dijk. Het is de luwe kant van het erf, het zicht is gericht op het westen. De schuur geeft meteen ook 'dekking'.

Qua bijgebouwen rond de deel is voldoende speelruimte. Uitgaande van bovenstaande concept.

Op het erf transparantie behouden. Losse bomen voor schaduw en ruimtewerking. Enkele hagen voor routing/ privacy. In aansluiting hierop transparante hekwerken (gaas, hout). Minimale

hoeveelheid verharding (hoofdrouting), bij voorkeur gebruik van halfverharding en gras. Onderscheid in een voor en achtererf. Minimale verlichting, tegen de gevel en bij voorkeur met sensor. Zonnepanelen integreren op de daken.

Veldschuur

In het gebied staan her en der verspreid veldschuurtjes. Veelal kippenschuurtjes van beton. Dit idee kan worden opgepakt om een nieuwe woonplek te positioneren. Het volume staat aan de rand van de weide/fruitgaarde en heeft een ingetogen karakter. Het landschap is de tuin. Het volume gaat geen relatie aan met de boerderij en staat op zichzelf. Heeft een geheel eigen karakter. Opzet is een woning met inpandig de functie bijgebouw, één helder volume.

Om het zicht op de boerderij vrij te houden positioneren wij het volume aan de noordzijde, in relatie tot de andere losse schuur. Het volume voegt zich in de nieuw aan te leggen bongerd. Luwte aan de oostzijde (parkeren en slapen) en openheid aan zuid en westzijde (open woonruimte).

De veldschuur kan op twee manieren ontsloten worden: via de oude routing aan de voet van de dijk, type karrespoor. Een andere mogelijkheid is een ontsluiting via het erf. Ook op deze locatie op ondergeschikte wijze. Ruimtelijk gezien en vanuit gebruik met meerdere gezinnen, gaat de voorkeur uit naar gebruik van de oude routing. De veldschuur ligt immers los van het erf. En hergebruik van oude routes is ook positief. Het is wel belangrijk de sfeer van de huidige toegang te behouden. Het nieuwe deel in ontwerp in aansluiting hierop. De nieuwe fruitbomen versterken deze sfeer, toegang door de weide en bongerd.