

Toelichting op transformatieplan Rietbergweg 2a Wijhe

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Olst-Wijhe



Bijlagen:

- landschapsplan ; Rietbergweg 2a Wijhe, datum 30 maart 2016
- schetsplan compensatiewoning

Datum: 8 april 2016

Opdrachtgever:

Dhr. en mevr. Harmsen
Rietbergweg 2a 8131 PL Wijhe
Telefoon: 0570-524374 of 06-51809321
E-mail: info@zorgstaldemikke.nl

Adviseur:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
Telefoon: 0570-532000 of 06-51346628
E-mail: info@harrytenhave.nl
Web: www.harrytenhave.nl

Gewenste ontwikkeling

Slopen van schuren, en met toepassing van KGO regeling en het wijzigen van het bestemmingsplan, het mogelijk maken om op het perceel Rietbergweg 2a een woning met bijgebouw toe te voegen.

Vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming sport; manege, tredmolen en buitenrijbaan

Waarde-archeologie 1

Waarde-landschap 2

Functie aanduiding; manege

Reconstructiewet; landbouwontwikkelingsgebied

Huidige situatie Rietbergweg 2a Wijhe

Op het perceel staat een woonhuis, manegeschuur en een kapschuur

De gebouwen zijn gebouwd in de jaren negentig. De manegeschuur heeft een oppervlakte van 1436 m² en de kapschuur heeft een oppervlakte van 154 m².



Luchtfoto 2011, provinciale atlas

Kadastrale situatie

Kadastrale gemeente Wijhe

Sectie: G

Nummers: 2131 en 2271



Kadastrale situatie

Landschap



Topografische situatie, provincie atlas

Rietbergweg 2a ligt in het overgangsgebied van oud hoeve landschap aan de oostzijde naar rivieren landschap aan de westzijde. Het gebied wordt doorsneden door de Soestwetering, een belangrijke wetering voor ontwatering van Salland. De boerderijen staan direct aan de Soestwetering. De bebouwing richt zich op en staat aan de Soestwetering.

Het landschap is open. In de jaren vijftig tot zeventig van vorige eeuw waren veel percelen in gebruik voor de fruitteelt. Tegenwoordig zijn de percelen in gebruik voor de melkveehouderij. Langs de kavelgrenzen staan, gestrooid, inlandse eiken.

De ontwikkeling ligt in het gebied genoemd; de Kappe Hoek.



Kaart situatie rond 1900

Het bestaande erf

Aan de zuidzijde op het erf staat een oude boederij met schuren. De gebouwen zijn in gebruik als zorgboederij. Op het erf staan zeer fraaie oude erfbomen. Het erf heeft de naam De Mikke

Aan de noordzijde is in de jaren 80 een woning met schuren toegevoegd met als functie manegebedrijf.



Bestaande woning aan de noordzijde



Manege



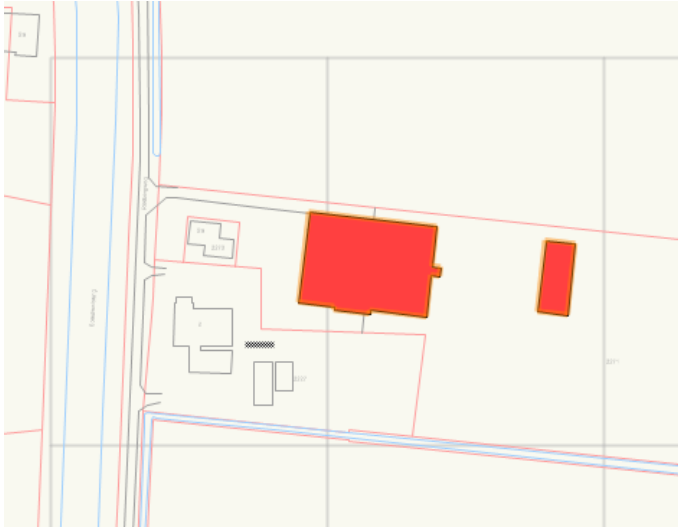
Bestaande (zorg) boerderij

Overzicht Kwaliteitsimpulsen Groene Omgeving (KGO) Rietbergweg 2a Wijhe

1. Sloop van landschap ontsierende schuren
2. Erfstructuur, toegangsweg met bomen
3. Erfstructuur, bomen
4. Erfstructuur, hagen
5. Ecologische versterking; hoogstamfruitbomen
6. Robuuste landschapselement; landschappelijke beplanting
7. Duurzaamheid; bloemenakkers voor de bijenteelt
8. Architectuur; aangepast ontwerp

Toelichting op de kwaliteitsimpulsen

1. Sloop van schuren



Situatie te slopen gebouwen

Er worden twee schuren, zijnde een manege en kapschuur, gesloopt met een oppervlakte van 1774 m². Eveneens worden de bedrijfsvoorzieningen zoals, mestopslagruimte een tredmolen en bedrijfsverhardingen verwijderd.

2. Erfstructuur, toegangsweg met bomen

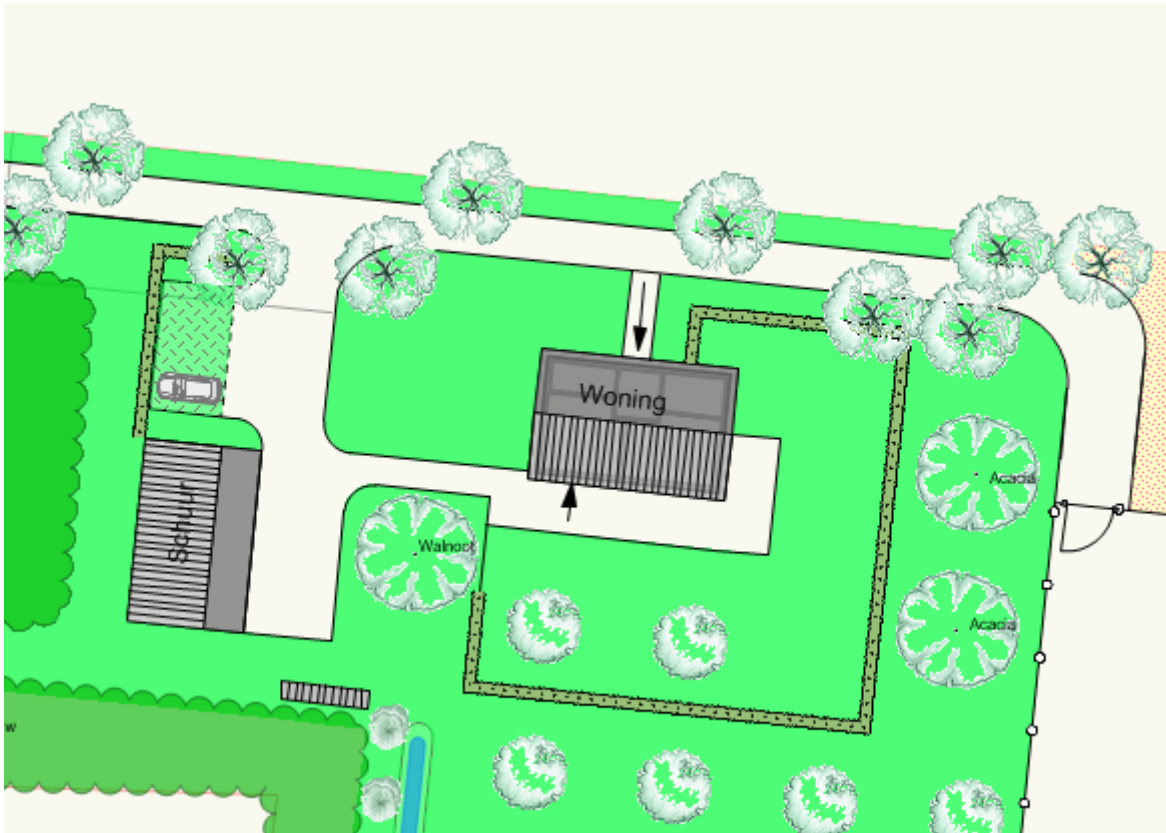


Uitsnede oprit

De bestaande toegangsweg naar de schuren wordt de toegangsweg naar de bestaande woning en de nieuwe woning. Deze toegangsweg wordt voorzien van grasbermen met gestrooid geplant 18 stuks Lindebomen.

3. Erfstructuur, hagen en bomen

De tuin van de compensatiewoning wordt begrensd middels een meidoornhaag. De lengte van de haag is 95 strekkende meter. Ter versterking van de erfstructuur worden drie bomen geplant



Situering hagen

4. Ecologische versterking; hoogstamfruitbomen

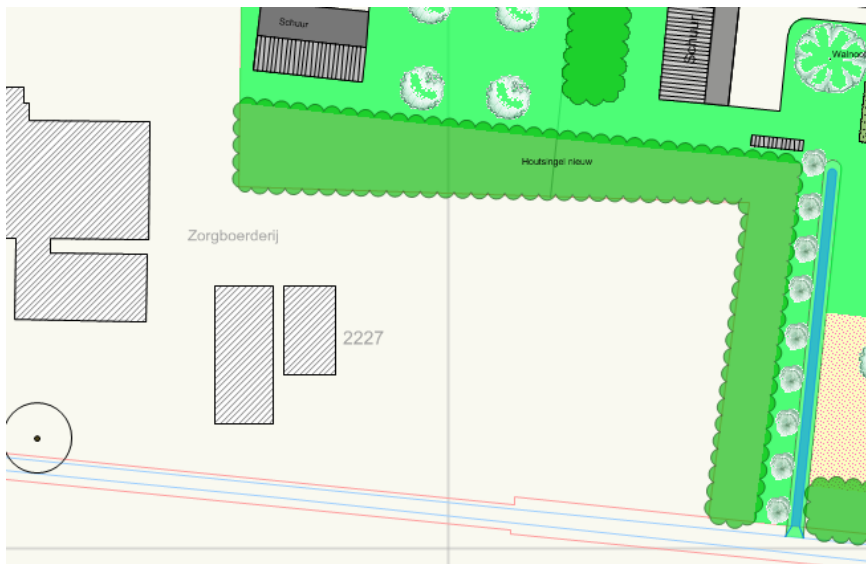
Historisch gezien kwamen hoogstam fruitgaarden veel voor in dit gebied en op dit erf. Op beide erven worden fruitbomen met enkele tamme kastanje bomen toegevoegd.



Situatie boomgaarden

5. Robuuste landschapselement; landschappelijke beplanting

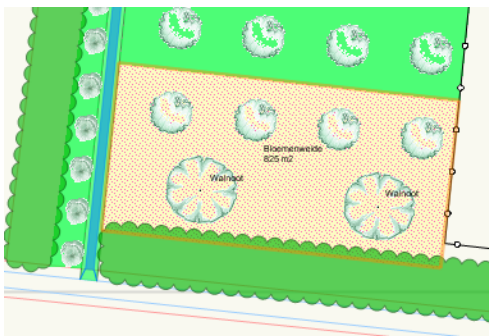
Langs de kavelgrenzen aan de oostzijde staat een houtsingel. Deze blijft behouden. Aan de zuidzijde wordt deze houtsingel verlengd waardoor de bestaande singel een verbinding krijgt met het oude boerenerf aan de Rietbergweg 2. De oppervlakte van deze beplanting is 780 m². Langs de singel komt haaks op de kavelgrens een inzaksloot voor hemelwater infiltratie met gepland aan de insteek van deze sloot 10 stuks knotwilgen.



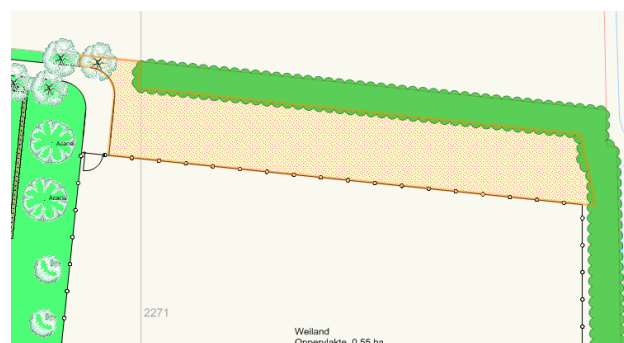
Situatie nieuwe houtsingel

6. Duurzaamheid; bloemenakkers voor de bijenteelt

De nieuwe bewoners zijn actief houders van en liefhebbers van de bijenteelt. Met de soortkeuze van de bomen is hier rekening mee gehouden. (Acacia, Linde, Fruitbomen) Speciaal voor de bijenhouderij worden twee bloemenakkers aangelegd. De oppervlakte van deze akkers is ongeveer 2000 m². Deze invulling van het perceel is een sterke ecologische verrijking voor het omringende landschap.

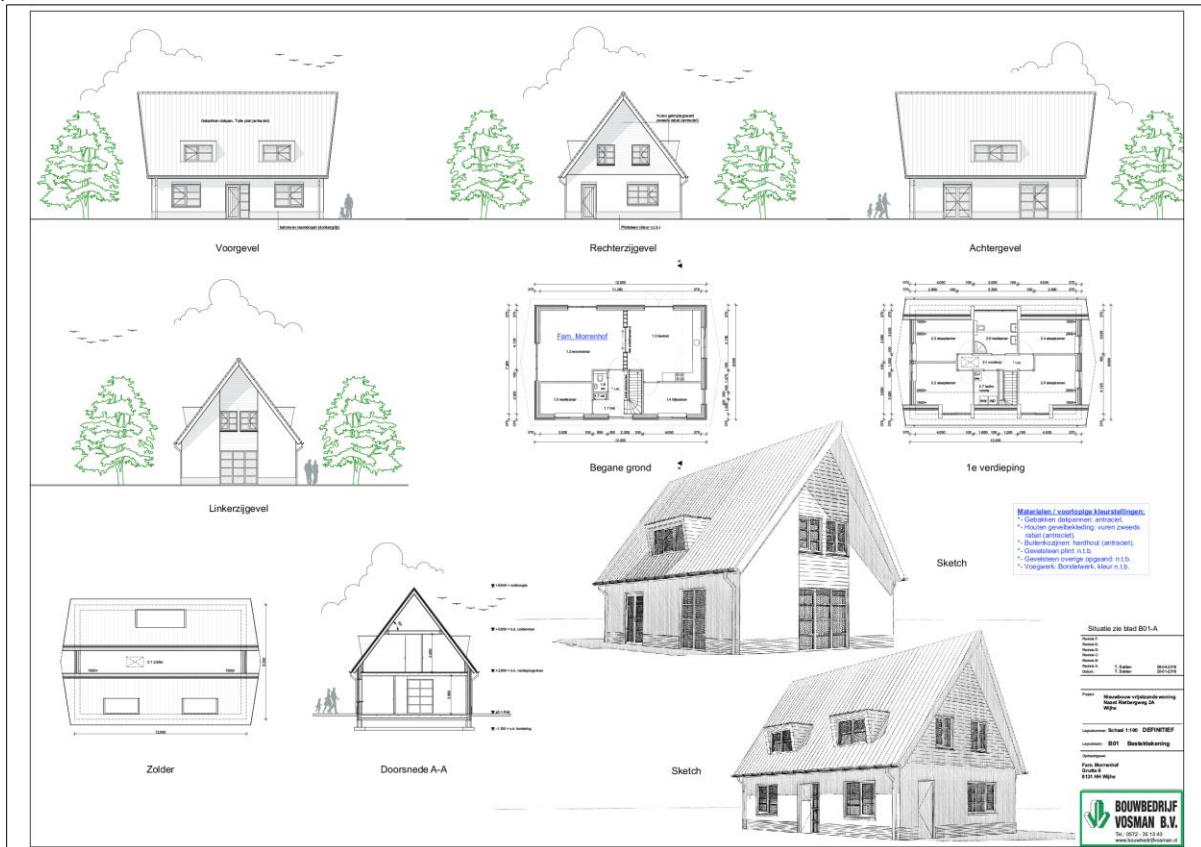


Situatie bloemenakkers



7. Architectuur; aangepast ontwerp

Het perceel waarop de compensatie woning wordt gebouwd is verkocht aan de familie Morrenhof. In opdracht van hen is onderstaand ontwerp gemaakt voor de te bouwen woning. Het onderstaande ontwerp en een bijpassende schuur wordt hierdoor daadwerkelijk gerealiseerd. De verschijningsvorm en de beeldkwaliteit voldoen aan:



Beeldkwaliteitscriteria:

- Duidelijke, rustige zadeldaken, fraaie verschijningsvorm
- Goot- en nokhoogten
- Landelijke gevelindeling en raamverdeling
- Landschappelijk uitstraling, qua architectuur
- Rustige en ingetogen materiaal gebruik
- Vernieuwend landschapsarchitectuur, loftwonen
- Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik