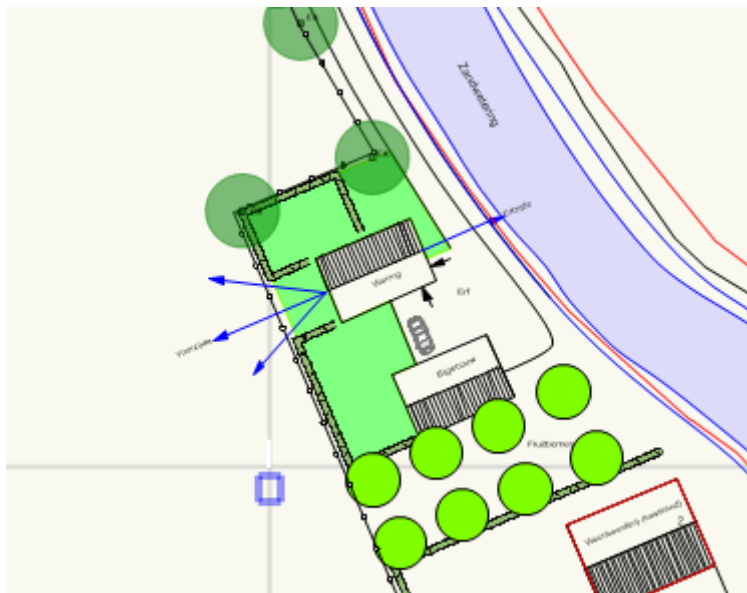


Toelichting erf- en landschapsplannen Zandweteringpad 2 Olst

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Olst-Wijhe



Impressie van het nieuwe erf aan Zandweteringspad

23 maart 2016

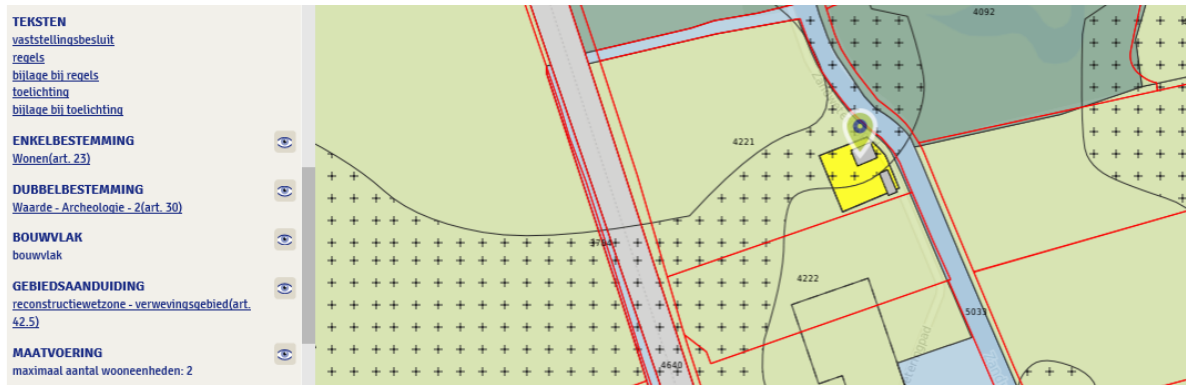
Opdrachtgever:
Dhr. Theo Dijkman
Zandweteringspad 2
8121 DT Olst
theo.j.dijkman@hotmail.com

Projectmanagement:
Pratensis
Dhr. Gerko Hopster
Einsteinstraat 12a
7601 PR Almelo
T 0546-62 75 74 - 06-42 40 66 66
E info@pratensis.nl
I www.pratensis.nl gerko.hopster@pratensis.nl

Landschapsplan:
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Harry ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
T 0570-532000 06-51346628
E info@harrytenhave.nl
I www.harrytenhave.nl

Het plan is, om met toepassing van de KGO regeling van gemeente Olst-Wijhe, het bouwvlak aan het Zandweteringspad 2 zodanig aan te passen dat de bouw van een extra woning beter mogelijk wordt. In het vigerend bestemmingsplan mogen op er op het bouwvlak twee woningen worden gebouwd. Het bestaande bouwvlak is te krap om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Door toevoeging van kwaliteit (KGO) is deze vergroting mogelijk.

Het landschapsplan is als bijlage toegevoegd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan locatie Zandweteringspad 2



Luchtfoto van het bestaande erf

Toelichting op het plan Zandweteringspad 2 Olst

Het boerenerf ligt op korte afstand van de Soestwetering Deventer –Zwolle.

Voorgesteld wordt om het bouwblok te vergroten om de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is middels een pre-adviesverzoek besproken met gemeente Olst-Wijhe.

Landschapstypologie

Het projectgebied ligt in de overgang van het rivierenlandschap naar het landgoederenlandschap. In het Landschapsontwikkelingsplan wordt het gebied aangeduid als het landschap van de weteringen. Hierin is het wenselijk om openheid en het natte karakter te versterken. De spoorlijn doorsnijdt het open landschap. Het plangebied ligt tussen de Soestwetering en de spoorbaan Deventer- Zwolle. Het gebied heeft de naam Hengforden. Het gebied is te typeren als een beekdal gebied liggend tussen het landgoederengebied van Diepenveen en Boskamp.

Het gebied is een laag gelegen landbouwgebied en te kleinschalig voor grote landbouw. Door de spoorbaan en de Soestwetering is de toegankelijkheid voor landbouw slecht. Recentelijk zijn door het waterschap, in het plangebied, waterretenties en waterbergingen aangelegd.

Kenmerkende landschapstructuren

Verspreid staande eikenbomen op de kavelgrenzen. De kavelgrenzen staan haaks op de Soestwetering. Bijna alle perceelsgrenzen hebben waterafvoerende sloten.

De spoorbaan ligt verhoogd in het landschap, de baan heeft aan beide zijden een sloot begroeit met struweel (els en wilgen). Direct buiten het plangebied, ten westen en oosten, gaat het landschap over in bospercelen, natte natuurlijke weilanden en plas/dras gebieden.

Bovenstaande eigenschappen zijn de uitgangspunten voor het landschapsplan in de nieuwe situatie.

Overzicht Kwaliteitsimpulsen Groene Omgeving (KGO) Zandweteringspad 2 en Molenweg 10 Olst

Zandweteringspad 6 Olst

1. Erfinrichting
2. Architectuur; aangepast ontwerp

Toelichting

1. Erfinrichting

Het nieuwe erf wordt omzoomd door een beukenhaag. Op de hoekpunten van het erf worden inheemse eiken bomen geplant en er worden twee eiken geplant langs de toegangsweg.

Beide erven worden verbonden middels een kleine boomgaard.

De bouwrichting van de gebouwen is gelijk aan nokrichting van bestaande boerderij.

De woonzijde, de woonkamer, is aan de westelijke zijde en de oostzijde is het erf. Het erf heeft een 'open' verbinding met de Soestwetering.



Schetsplan nieuw erf

2. Architectuur; aangepast ontwerp

De bestaande boerderij is redelijk gave kleine hallenboerderij, deze zijn typerend voor Salland. Bij de boerderij staat een eenvoudige houten schuur.

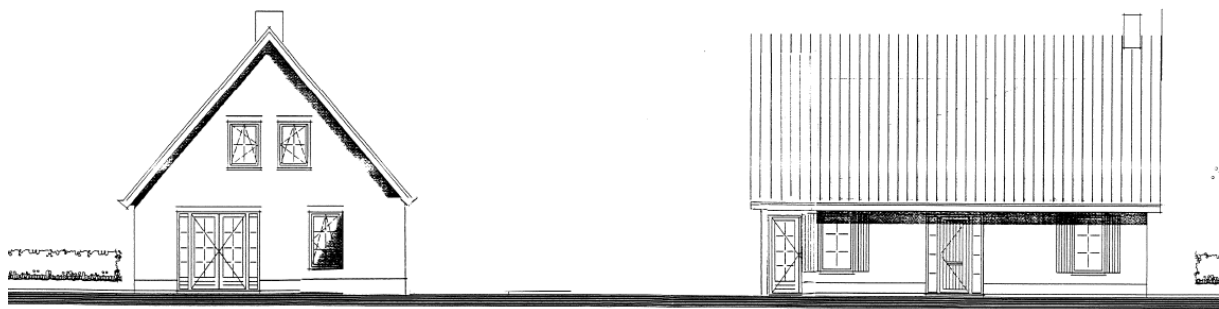


Foto's bestaande boerderij

Een belangrijk kwaliteitsaspect is om voor de nieuwbouw een samenhang en harmonie te vinden. Hierbij is belangrijk om qua architectuur bijpassende gebouwen te ontwerpen. Eenvoud, ingetogen en schuurvorm zijn belangrijke sleutelbegrippen in de ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling moet ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij.

Hieronder staan een aantal referentie foto's voor de nieuw te bouwen woning en schuur.





- Achtergevel -

- Linker zijgevel -



- Voorgevel -

- Rechter zijgevel -

Voorbeeld schetsplan; eenvoudig en schuurvorm