

Landschappelijke inpassing 15 woningen Hiethaarshoek Boxbergerweg (ongenummerd) Wesepe

Wijzigingsplan bestemming van het ontwerpplan 2008

Na het wijzigen van het bestemmingsplan in 2009 blijkt dat, om meerdere redenen, het met de verkoop van de kavels niet wil lukken. Op verzoek van de eigenaar is in overleg met gemeente Olst-Wijhe door Marten Buitengewoon Ontwerp en Groenadviesbureau H. A. ten Have een analyse gemaakt waarom de verkoop niet op gang komt en wat er aan het plan moet veranderen. Op basis van veld- en gebiedsanalyse zijn nieuwe uitgangspunten opgesteld voor aanpassingen van het bestaande ontwerp.

1. Ontwerp en de inrichting is naar 'binnen' gericht en voelt aan als een vakantieparkje en heeft daardoor weinig relatie met het omringende landschap.
2. Alle woningen zijn gericht op het centrale hart en hebben hierdoor weinig of geen onderscheidend vermogen ten opzichte van een reguliere woonwijk.
3. De kavelprijzen zijn niet marktconform en zijn veel hoger dan de prijzen die door gemeente wordt gehanteerd voor haar bouwrijpe kavels.
4. Communicatie met de omgeving en bewoners van Wesepe is belangrijk ter ondersteuning van het verkoopproces.



Figuur 2, topografische kaart van huidige inrichting, bron www.pdok.nl



Figuur 1, uitsnede uit bestemmingsplan kaart

Op basis van deze analyse is een nieuw landschapsplan gemaakt 'Hiethaarshoek 2.0' met aanpassingen.

Geschiedenis Hiethaarshoek

Aan de Boxbergerweg, tussen de Grote Vloedgraven en de Boxbergerweg stond tot 2008 de varkens slachterij van gebroeders Jansen. De slachterij is gebouwd in het begin van de jaren zestig en gesaneerd en gesloopt in 2008. Voor het gehele plangebied, ter grootte van 2,6 hectare, is in 2008 een transformatieplan gemaakt voor het realiseren van 12 vrijstaande woningen.



Figuur 3 Topografische situatie in 2005, met slachtfabriek

Spoorbaan Deventer -Ommen

Voor de bouw van de slachterij werd het perceel doorsneden met de spoorbaan voor de verbinding Deventer- Ommen. Deze verbinding is aangelegd omstreeks 1920 en in de jaren vijftig opgeheven.



Figuur 4 Topografische situatie rond 1950 met spoorbaan Deventer-Ommen

Tot 1920 was de Hiethaarshoek een kleinschalig landschap met bossen, houtwallen, akkers, heide en het beekdal van de Vloedgraven. De naam 'Hiethaar' duidt op de aanwezigheid van heide (Heet).

Landschapsonwikkelingsplan

In 2008 heeft de gemeente Olst-Wijhe een landschapsonwikkelingsplan voor de gemeente opgesteld. Volgens dit landschapsonwikkelingsplan ligt het plangebied op de grens van een dekzandrug en het weteringenlandschap.

De uitgangspunten van de visie op het gebied zijn hieronder opgesomd.

- Het verdichten van dekzandruggen door de aanleg van droge verbindingen;
- Het versterken van natte karakterzones langs weteringen door de realisatie van natte verbindingzones;
- Nieuwe ontwikkelingen op erven laten aansluiten op het karakteristiek van het deelgebied;
- Ruimtelijk verdichten door de toepassing van Rood voor Rood of de nieuwe landgoederen regeling, in combinatie met de aanleg van landschapselementen;
- Openheid in weteringenlandschap behouden door behoud weidegronden en beperken van nieuwe huisvesting;
- Ontwikkeling geleidelijke overgang buitengebied naar stad/dorp;

- Creëren fysieke verbindingen tussen buitengebied en stad;
- Ontwikkelen kleinschalige recreatieve voorzieningen met aanleg van landschapselementen.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen in het weteringenlandschap:

- Onbeplante wegen blijven onbeplant;
- Open landschapsstructuur, doorgaande structuren worden gestimuleerd;
- Nadruk op rationeel en rechtlijnige verkaveling, haaks op de wetering;
- Beplanting passend in open landschap (Knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- De hogere gronden worden gekenmerkt door bebouwing, erfbeplanting en singels.

Transformatieplan van 2008

In 2008 is een transformatieplan gemaakt voor het realiseren van 12 vrijstaande woningen. Hiervoor is het bestemmingsplan gewijzigd. De fabriek met een oppervlakte van 8.594 m² is gesaneerd en gesloopt. Het plangebied is bouwrijp gemaakt en ingericht voor het realiseren van 12 vrijstaande woningen. Door het plangebied loopt de openbare fietsverbinding van en naar het sportpark "De Muggert" naar het dorp Wesepe.



Figuur 6 Luchtfoto's 2015

Planwijziging 2018

Uitgangspunten voor het landschap

1. Behouden van de oude houtsingel aan de oost- en noordzijde
2. Behouden van aangeplante nieuwe bomen 2010 en oude bomen
3. Meer openheid en beleving voor de bewoners van het omringende landschap
4. Verbinden en transparant maken door een weiland te situeren in het midden met een open zicht naar en vanaf de Boxbergerweg.
5. Diversificatie van kavelgrootte en landschappelijke beplanting rondom de woningen
6. Een inrichting van het gebied dat ook gedragen wordt door haar omgeving.
7. De bestaande infrastructuur blijft gehandhaafd.

Uitgangspunten voor de kavels en woningen

1. Diversiteit van kaveloppervlakte. Meer keuze mogelijkheden.
2. Bouwen van woningen waar behoefte aan is. Woningen type twee onder een kap.
3. Uitnodigend om duurzaam en landschappelijk te bouwen.
4. Bouwen van woningen met het gezicht naar buiten.
5. Woningbouw volgens principes van dorpsbouwen.
6. Kavelprijzen zijn conform grondprijzen van bouwrijpe kavels gemeente Olst-Wijhe.
7. Met toepassing van de KGO regeling mogen maximaal 3 woningen extra worden toegevoegd.
Akkoord gegeven door het college van Ben W gemeente Olst-Wijhe.
(KGO: Kwaliteit Impuls Groene Omgeving)

Op basis van de uitgangspunten en het LOP plan Olst-Wijhe is het ontwerp gewijzigd en is een landschapsplan opgesteld. Voor de toevoeging van drie extra woningen worden de compenserende KGO maatregelen weergegeven

Toelichting landschapsplan

Bij de herinrichting blijven robuuste landschappelijke beplanting, bomen en houtsingels behouden. De nieuwe verkaveling houdt zorgvuldig rekening met het behouden van alle landschappelijke beplanting.



Figuur 7, landschapsplan nieuwe situatie

Wonen in het groen

Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 26.041 m². De structurerende landschappelijke beplanting, water en het bloemrijke gras krijgen de bestemming natuur. De oppervlakte hiervan is

8.990 m2. Hierbij komt nog de oppervlakte dat wordt bestemd als 'Groen' Met recht kan men hier spreken van wonen met de natuur op de grens van een beekdal en landgoederen gebied.

Openheid en transparantie

Door het situeren van een weiland in het hart van het plan wordt als het ware het gehele gebied open gebroken en worden alle woningen in verbinding gebracht met het omringde landschap. Dit weiland krijgt evenals het wadi gebied de bestemming natuur; bloemrijk extensief te beheren grasland. In het weiland staat een notenboom en een groep lindebomen.

Hagen op de erven

De erven van deze woningen die gericht zijn op het weiland of op de Boxbergerweg worden voorzien van beukenhagen. Hierdoor ontstaat meer 'Sallandse' herkenbaarheid.

Kleinere kavels

De kavels worden kleiner en hierdoor beter betaalbaar. Eveneens kan door het toevoegen van een beperkt aantal woningen het ook aantrekkelijk worden voor beginners op de koopwoningmarkt. In het oorspronkelijke plan was 20.500 m2 beschikbaar voor verkoop. In het nieuwe plan is 18.762 m2 beschikbaar. Een afname van ca. 1740 m2

Behoud van inrichting voor de kavels 4 t/m 9

De inrichting van de kavels aan de noordzijde van het project, de kavelnummers 4 t/m 9, blijven bijna ongewijzigd en beschikbaar voor vrijstaande woningen op grote kavels. De landschappelijke inrichting moet hier en daar iets worden aangepast.

Water

Aan de oostzijde wordt een sloot met plas-drasberm toegevoegd. De lengte is ongeveer 100 m1. Door deze toevoeging krijgt het plan meer 'verbinding' met het beekdal van de Grote Vloedgraven. Middels een duiker krijgt deze sloot verbinding met de vloedgraven. Door deze duiker direct onder het maaiveld te leggen wordt het regenwater in het gebied vastgehouden en kan infiltreren.

Ontsluiting en parkeren

De wegenstructuur blijft ongewijzigd ook het openbaar fiets- voetpad blijft gelijk. Elke woning moet minimaal twee parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Er is voldoende overcapaciteit langs de openbare weg. Het is niet wenselijk dat voor overcapaciteit parkeren verharde inrichting wordt gemaakt. Twee woningen krijgen een enkele nieuwe uitrit rechtstreeks op de Boxbergerweg.

Bijgebouwen

De kavels zijn zodanig dat de bijgebouwen als het ware vanzelf op de juiste plek komen. Voor de rijwoningen zijn de bijgebouwen de schakels tussen de woningen. Hiermee moet voorkomen worden dat er achterom paadjes en kleine tuinschuurtjes noodzakelijk zijn. De bouwvolumes en vierkante meters van alle woningen kunnen het beste zoveel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan buitengebied gemeente Olst-Wijhe.

KGO balans, wijzigen bestemmingsplan Hiethaarshoek Wesepe

Het gewijzigde plan Hiethaarshoek ligt in het landelijk gebied en omdat er drie woningen worden toegevoegd moet het voldoen aan het KGO beleid. (Kwaliteit Impuls Groene Omgeving)

Hiervoor zijn twee principes leidend:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsingscriteria voor dit beleid zijn:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;

2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Onderstaand beschrijft welke kwaliteitsimpulsen er reeds zijn gedaan en welke extra zijn voor het nieuwe plan.

Reeds geïnvesteerde KGO's in 2008

1. In 2008 is een fietsverbinding gerealiseerd, deze ligt op het oude spoortracé. Een openbaar fietspad vanuit het dorp Wesepe naar sportpark 'Het Muggert' De opdrachtgever heeft in 2008 € 175.000,-- bijgedragen aan het realiseren van het fietspad en een brug over de Vloedgraven. De ondergrond voor het fietspad is een min op de aantal vierkante meters te verkopen terrein. De ondergrond wordt om niet overgedragen aan de gemeente.
2. Sanering en sloop van de slachterij
In 2008 zijn de sloopwerkzaamheden, saneringswerkzaamheden uitgevoerd. De kosten hiervan zijn geweest ca. € 700.000,--.
3. Landschappelijke inrichting
In 2008 is het gebied landschappelijk ingericht en is de infrastructuur aangebracht.

Nieuwe KGO's

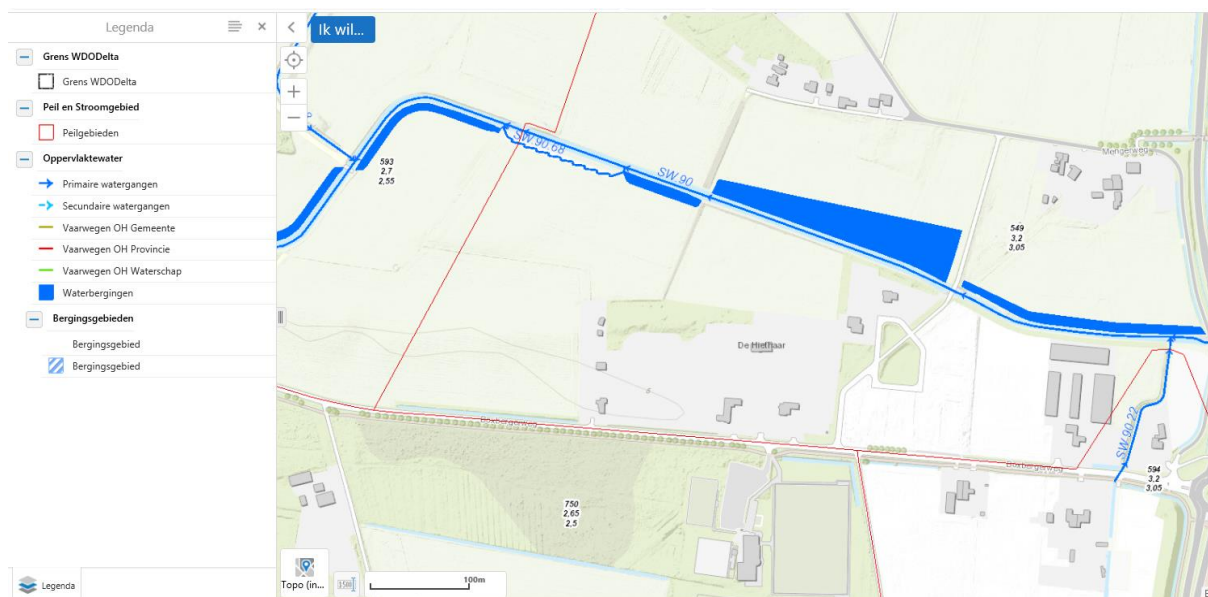
1. Minder te verkopen oppervlak kavels
Er kan in het nieuwe plan ongeveer 1.740 m² minder oppervlakte worden verkocht doordat er een weilandje met bestemming natuur wordt gesitueerd in het hart van het plan.
2. Landschappelijke inpassing
Zorgvuldige inpassing van bestaande structurerende landschappelijke elementen. Er worden enkele bomen en beukenhagen toegevoegd. Alle bomen in het plan blijven behouden en zijn ingepast in het nieuwe plan.
3. Grondoverdracht voor 1 euro
Overdacht aan de gemeente van ondergrond van het openbaar fietspad
4. Water in het gebied
Er wordt een sloot met een plasdrasberm, lengte 100 m¹ toegevoegd aan de oostzijde van het plan. De aanlegkosten zijn voorlopig geraamd op ongeveer € 36.000,--.
5. Nieuwe natuur
Het middengebied wordt open gemaakt en de ontstane ruimte wordt ingericht als nieuwe natuur (bloemrijk grasland).
6. Beeldkwaliteit woningen
Een beeldkwaliteitsplan voor de woningen maakt onderdeel uit van het gehele plan.
Overwogen wordt om hier een projectarchitect voor in te zetten.

Hemelwater infiltratie

Het plan is in 2008 getoetst door het Waterschap. Voor het nieuwe plan is wederom een watertoets gedaan. Het nieuwe plan is getoetst aan uitgangspuntennotitie van het waterschap op de onderdelen, bestaande waterhuishouding en planinrichting.

1. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen/Grote Vloedgraven (SW90). Rond het plangebied liggen primaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied (549) heeft een maximumpeil van 3,20 m + NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 8, kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

In 2008 zijn voldoende infiltratie voorzieningen, infiltratiekratten aangebracht alsmede een wadi. In het nieuwe plan blijven deze voorzieningen geheel behouden. Het hemelwater van de drie extra woningen wordt geïnfiltreerd op de nieuw aan te leggen sloot. Deze sloot heeft hiervoor ruim voldoende infiltratiecapaciteit.

2. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Watersysteem

Waarborgen van een goede aan- en afvoer van water.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang (primaire watergang) van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur is beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In de beschermzone van de A-watergang is het plan niet gewijzigd. Voor overstort van de nieuw te graven sloot moet in overleg met het waterschap worden geregeld (Watervergunning).

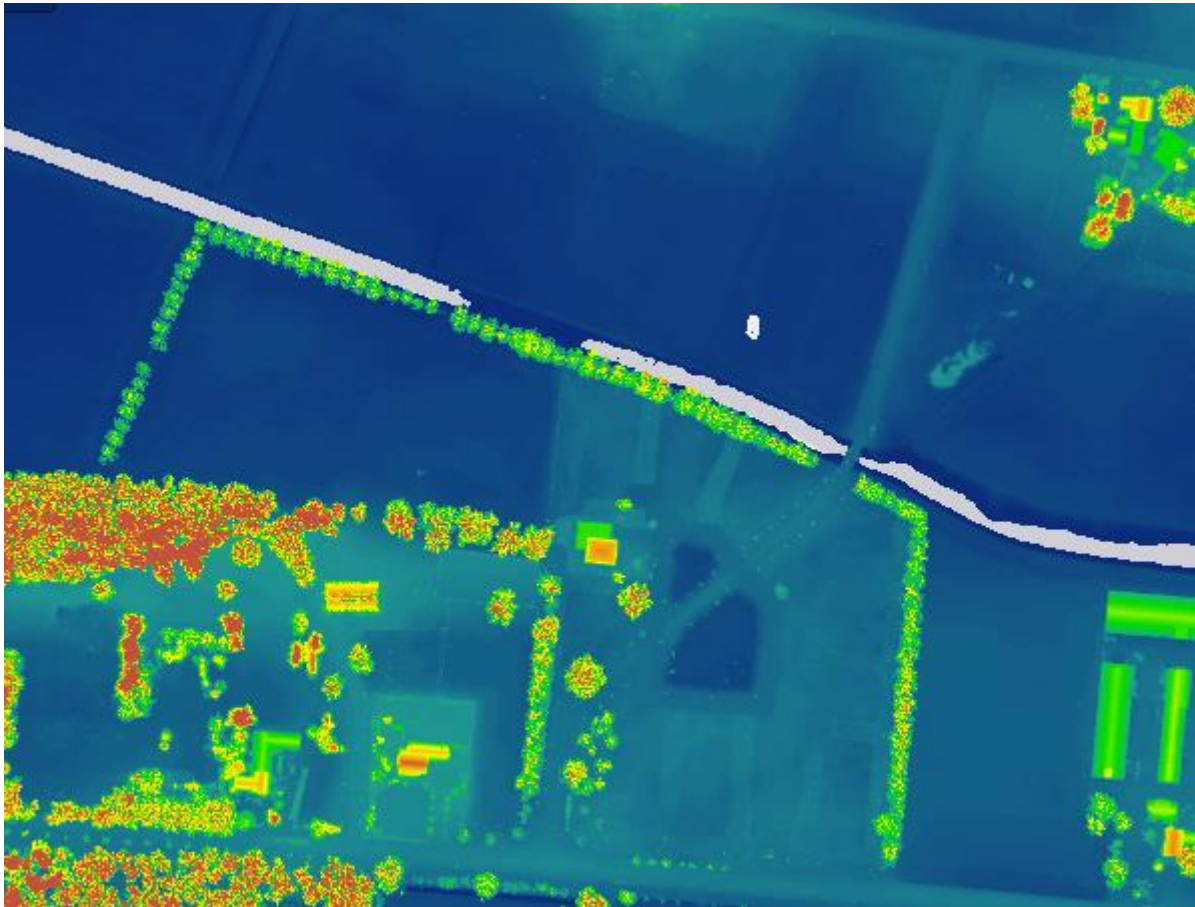
Waterveiligheid

Beschermen van inwoners tegen overstromingen. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Het plan ligt aan de watergang De Grote Vloedgraven. De peil hoogte van het maaiveld blijft ongewijzigd. De woningen worden gebouwd op een peilhoogte van 4.80+ NAP. De bodem van de bestaande wadi ligt op 4.08+ NAP. De Boxbergerweg de ontsluitingsweg van het plan ligt op 4.95+ NAP. De weilanden aan de noordzijde en westzijde van het plan, het beekdal van de watergang, liggen op 3.80+NAP. Het waterpeil in de Grote Vloedgraven is ongeveer 3.20 NAP

Indien de Grote Voedgraven buiten haar oevers treedt wordt het overstromingsgebied de naastgelegen beekdal weiden. Deze hebben ruim voldoende bergingscapaciteit om te voorkomen dat het plangebied onder water komt te staan.



Figuur 9 uitsnede kaart plangebied; bron AHN viewer

Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

In het plan zijn voor 12 woningen infiltratie kratten aangebracht. Het hemelwater voor de drie toegevoegde woningen wordt geïnfiltreerd in de nieuwe sloot. Er is een bestaande wadi met een capaciteit van ongeveer 720 m³ (oppervlakte x diepte) (1200 m²x0,60 cm). Er wordt een nieuwe sloot gegraven met een lengte van 108 m¹. Deze heeft een bergingscapaciteit van 216 m³. Door grote kavels is er zeer veel groen rondom de woningen, dit wordt eveneens gebruikt voor infiltratie van aflopen hemelwater. Er is ruim voldoende bergingscapaciteit voor een extreme neerslag situatie of een hoosbui.

Riolering

Alle woningen worden aangesloten op het drukriool van Gemeente Olst-Wijhe. Deze voorziening is reeds in 2008 aangebracht.

6.2

Beeldkwaliteitsplan