



LIERDERHOLTHUISWEG 11, LIERDERHOLTHUIS

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving



BiedtRuimte

INLEIDING	5
1 BELEID	7
1.1 Provinciaal beleid.....	7
1.1.1 De natuurlijke laag.....	7
1.1.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap.....	7
1.1.3 Stedelijke laag.....	9
1.1.4 Laag van beleving.....	9
1.2 Gemeentelijk beleid.....	11
1.2.1 LOP-visie.....	11
1.2.2 LOP-thema uitwerking.....	13
2 GEBIEDSANALYSE	13
2.1 Historie.....	13
2.2 Landschap.....	17
2.3 Erf.....	17
2.3.1 Erfopbouw.....	17
2.3.2 Bebouwing.....	19
2.3.3 Beplanting.....	19
3 ONTWERP	21
3.1 Inrichtingsplan.....	21
3.2 Beplantingsplan.....	21
3.3 Ecologie.....	23
4 KGO BALANS	27
4.1 Gemeentelijk beleid KGO	27
4.2 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid	27
4.3 Bepalen kwaliteitsinvestering gebiedseigenheid van de ontwikkeling.....	27
4.4 Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving.....	27
4.5 Eigen belang versus maatschappelijke belangen.....	29
4.6 Conclusie	29



Colofon

Dit document is met de groots mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteur:

K.R. Hoek, BSc
R. Nijmeijer, MSc

BiedtRuimte
Lierderholthuisweg 18a
8131 PW Wijhe

Opdrachtgever:

Frank en Simone te Winkel
Woolthuisweg 2
Heino

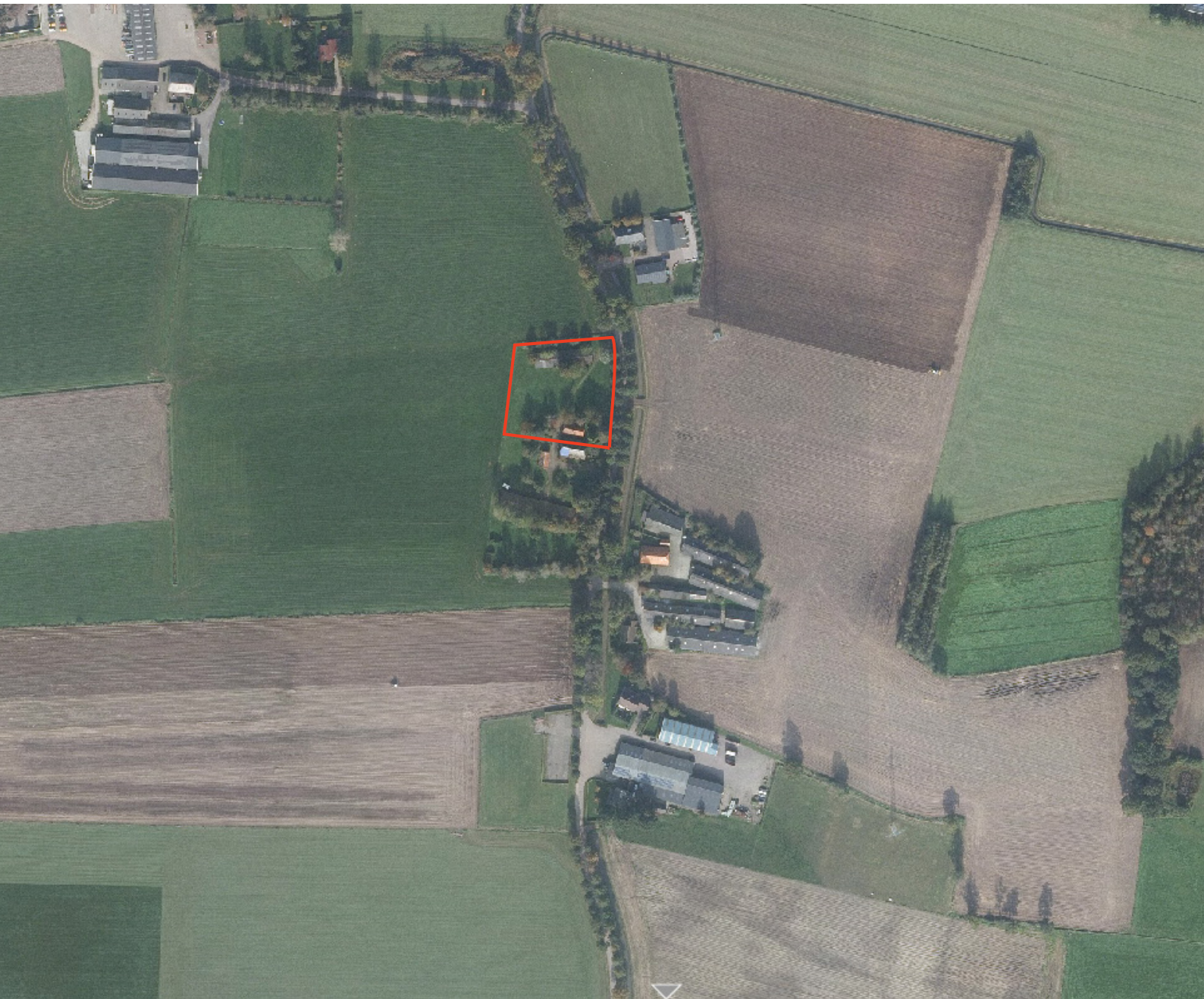
Status:

definitief

Datum:

6 februari 2019





Afbeelding 2: Luchtfoto met daarop de locatie (bron: Atlas van Overijssel)



INLEIDING

Voor de Lierderholthuisweg 11 wordt een nieuwe woning gerealiseerd ter vervanging van de bestaande woning. Hiervoor wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken krijgt het erf een landschappelijke herinrichting. Dit rapport beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling, de landschappelijke inrichting en de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving die hiermee wordt gerealiseerd.

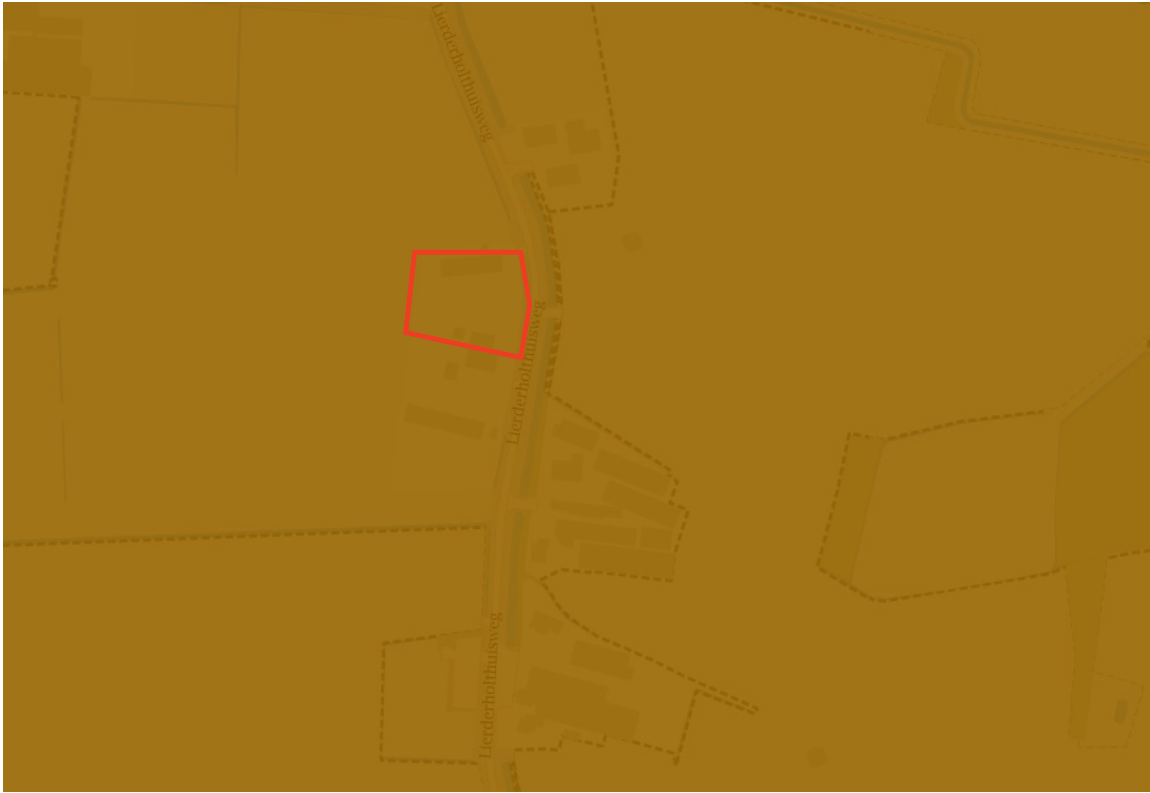
Al enige jaren is de woning aan de Lierderholthuisweg 11 onbewoond. Deze woning ligt naast de historische boerderij (nr. 9 / 9a). Nadat de laatste bewoner is overleden bleek de woning ongeschikt om nog langer als huis te gebruiken. De familie te Winkel heeft recent de locatie gekocht met daarop de oude woning en schuur. De bebouwing (woning en twee bijgebouwen, 450 m²) is in dusdanig slechte staat dat de familie heeft besloten deze te slopen en op de plek van de oude schuur een nieuwe schuurwoning weer te bouwen. In dit rapport wordt beschreven hoe deze nieuwe ontwikkeling op natuurlijke wijze wordt ingepast in bestaande omgeving.

De totale ontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien omvat de volgende onderdelen:

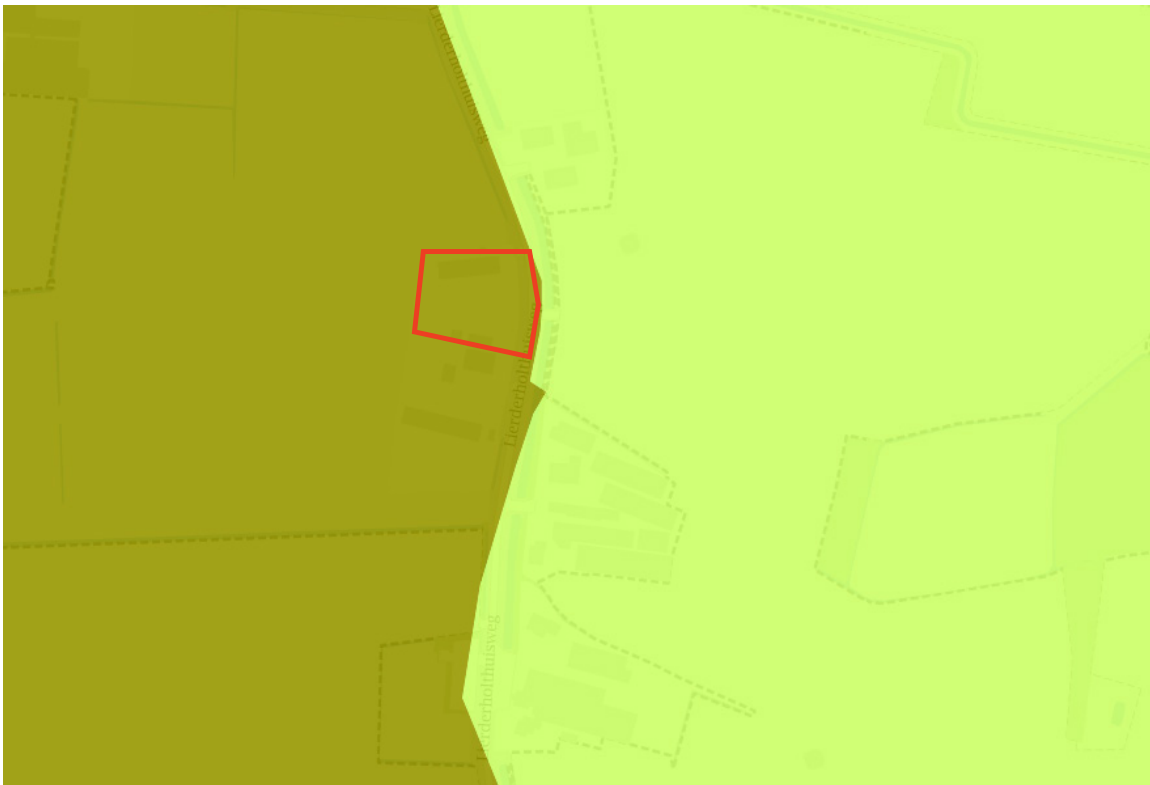
- Het scheiden van het bouwvlak tussen nummers 9, 9a en nr. 11 en het wijzigen van de vorm van het bestemmingsvlak wonen voor nummer 11;
- Voor het bouwvlak 9 en 9a het toevoegen van de aanduiding 2 wooneenheden , aaneengesloten (herstel van een omissie in het voorgaande bestemmingsplan, geen KGO);
- Het terugbrengen van de totale hoeveelheid aan bijgebouwen van 450m² naar 250m²;
- Het slopen van de bestaande woning.

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk één wordt het ruimtelijk beleidskader toegelicht die de basis vormen voor de inrichting van het erf. Hoofdstuk twee zoomt daarbij specifiek in op het gebied en vertaalt de gebiedskenmerken naar de locatie. Het ontwerp van het erf volgt in hoofdstuk drie. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf de balans voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) aangetoond.





Afbeelding 3: Natuurlijke laag (bron: Atlas van Overijssel)



Afbeelding 4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron: Atlas van Overijssel)

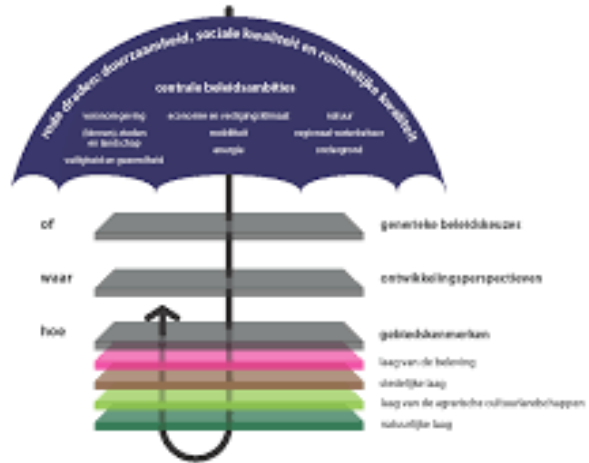


1 BELEID

1.1 Provinciaal Beleid

Om nieuwe ruimtelijke opgaven te kunnen verbinden met de bestaande kenmerken van het gebied heeft de provincie als handvat de “Omgevingsvisie Overijssel” opgesteld. De omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het beantwoorden van de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Deze gebiedskenmerken zijn opgedeeld in vier lagen (zie afbeelding 5):

- de natuurlijke laag
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- de stedelijke laag
- de laag van de beleving



Afbeelding 5: Lagenbenadering (bron: Atlas van Overijssel)

1.1.1. De natuurlijke laag

Het erf is gelegen op de dekzandvlakken en ruggen (zie afbeelding 3). Ontstaan na de ijstijden toen er na het verdwijnen van het ijs in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijker watersystemen en door beplanting met “natuurlijke soorten”. En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

1.1.2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

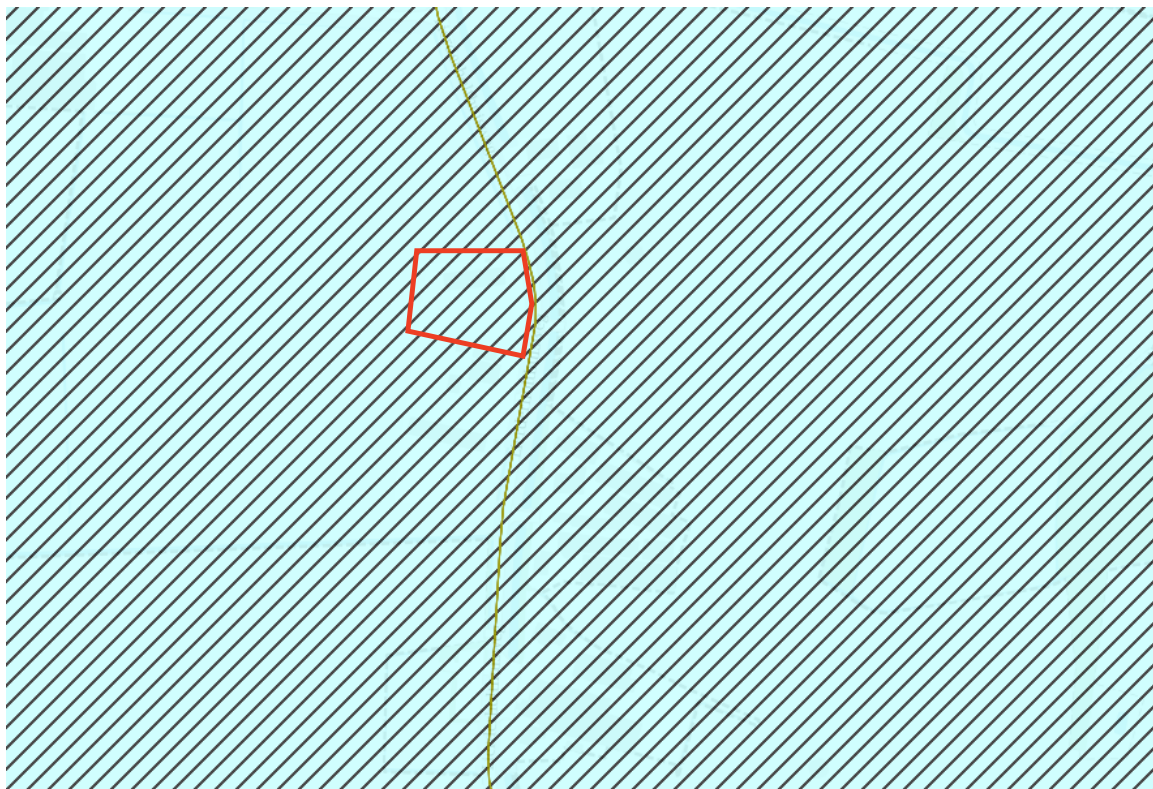
De kavel ligt op de overgang van twee verschillende landschappen (zie afbeelding 4). Aan de oostelijke zijde het jong heide- en broekontginningslandschap en aan de westelijke zijde de rivier en uiterwaarden, oeverwallen en komgebieden. Het cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht.

Het ontginningslandschap is ontstaan door plagen van heidegronden. Wat na de uitvinding van het kunstmest overbleef was een door boeren ontgonnen cultuurlandschap. Het zijn vaak grote open ruimtes deels omzoomd door boscomplexen. Erven liggen als blokken aan de weg





Afbeelding 6: Stedelijke laag (bron: Atlas van Overijssel)



Afbeelding 7: Laag van beleving (bron: Atlas van Overijssel)



geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie daarbij is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren; het palet versterken en contrasten tussen de landschappen te behouden en ontwikkelen. De dragende structuren worden daarbij gevormd door een landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken, waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuur versterken.

Sturing is mogelijk door bij te laten dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren. Het landschap van rivier en uiterwaarden, oeverwallen en komgebieden maakt onderdeel uit van het erf. De kavel ligt op de rand van de komgronden en is onderdeel van het overstromingsgebied van de IJssel. De ambitie is om het contrast tussen beplanting en boomgaarden met de lage grote open komgronden te vergroten en meer beleefbaar te maken. Nieuwe bebouwing bouwt voor op de bestaande structuur van linten en erven. Sturing kan door ontwikkeling die plaats vinden in de kommen bij te laten dragen aan behoud en versterking van het open karakter.

1.1.3. Stedelijke laag

Deze is in dit gebied niet van toepassing (zie afbeelding 6).

1.1.4. Laag van de beleving

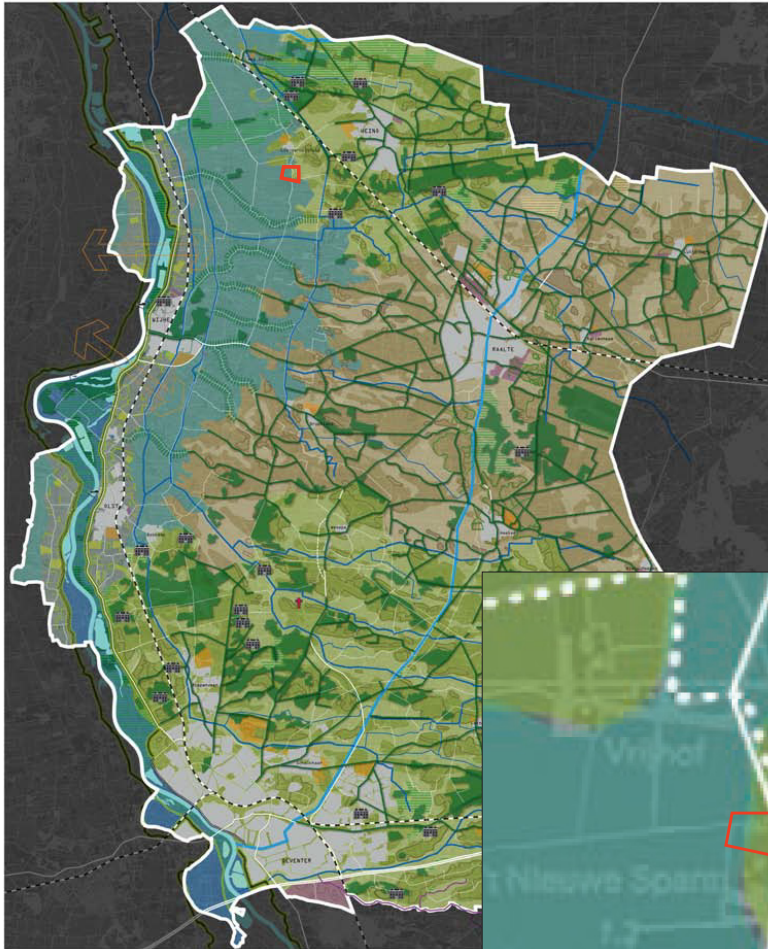
In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De ruimtelijke kwaliteitsambitie in deze laag is het zichtbaar en mooier maken van het landschap.

De Lierderholthuisweg waar het erf aan grenst is onderdeel van de historische infrastructuur (zie afbeelding 7). Het gaat hier om een oude route die veel door fietsers wordt gebruikt. Dit informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. De ambities die gelden voor dit onderdeel zijn niet toepasbaar op deze kavel omdat deze te klein is om het recreatienetwerk over uit te breiden of te versterken.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het Inundatieveld van de IJssellinie. Deze wordt gezien als baken in de tijd een relict uit de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De ambitie is om verbinding en verbanden tussen bakens te zoeken. Op of rond de kavel zijn deze niet direct aanwezig.



Landschapsontwikkelingsplan Salland



Visiekaart

kommenlandschap > versterken openheid en verdichten mengelgronden	laagen mengelgronden wateringen	+	+	+				
		openheid behouden door vasthouden water op massaveld berging van water ruimtelijk koppelen aan wateringen	openheid in ribbuse verbodingszone behouden door toepassen lage vegetaties	ruimtelijk vasthouden in de 'bol' gronden door beplanting en nieuwe bebouwen, passend in de maat en schaal van gebiedsstructuur				
			openheid versterken door: - drauwvelden - bosbouw verplanting - legengraan in water bedrijven in LOGs aanpassen en structureel markeren bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van oorspronkelijk gebied					
dekzandruggen > ruimtelijk verdichten ruggen	bosgebieden lanen (indicatief) escomplexen met landbeplanting		+	+	+	+	+	
		verdichten ruggen door realisatie droge verbindingen	verdichting ruggen door uitbreiding en nieuwvestiging bedrijven in combinatie met aanleg landschapsbelemerten passend bij karakteristiek van oorspronkelijk gebied	ruimtelijk verdichten door toepassen rood voor rood en nieuwe landschapsbelemerten in combinatie met aanleg landschapsbelemerten				
		bij nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van oorspronkelijk gebied			ontwikkelen van geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied ontwikkelen fysieke verbindingen tussen stad en land		ontwikkelen kleinschalige recreatieve voorzieningen op roeden (horizontaal, verticaal) in combinatie met aanleg van routes en karakteristieke landschapsbelemerten (routes ook in hogere zones langs waterlopen)	

Afbeelding 8: LOP (bron: Kracht van Salland)



1.2 Gemeentelijk Beleid

1.2.1. LOP-visie

In 2008 hebben de gemeente Deventer, Olst-Wijhe en Raalte het toekomstbeeld voor Salland in een LOP (landschapsontwikkelingsplan) vastgelegd. De LOP-visie schetst het toekomstbeeld voor Salland. De visie maakt duidelijk welke ontwikkelingen passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. De kern van Salland Eigen is versterking van het al bestaande landschap, behoud van streekeigen kenmerken en het tegengaan van verloedering. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsontwikkeling.

Op de kaart van het landschapsontwikkelingsplan is mooi te zien hoe de boerderijen langs de Lierderholthuisweg zijn gelegen op de hogere dekzandruggen (zie afbeelding 8). De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van deze hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Voor het erf zijn de volgende landschappelijke karakteristieken van toepassing:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen).

Achter het erf ligt aan de westzijde de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Dit kommen gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Het Lierder- en Molenbroek zijn het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden. Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.



Structuur



Bebouwing en groen vormen samen het silhouet van een erf.

Groen: maat en schaal



Plaats bij elk gebouw een grote boom. Dit geeft de gebouwen een 'plek'.

Erven



Hagen en fruitbomen voor op het erf passen bij het landschap van Salland (streekeigen).

Groen: uitstraling



Streekeigen beplantingen, bijvoorbeeld hazelaar, krent, eik of meidoorn.

Afbeelding 9: Inspiratiebeelden (bron: Kracht van Salland)



Voor het erf zijn de volgende landschappelijke karakteristieken van toepassing:

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden;
- Incidenteel wegbeplanting op hogere gronden, de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap. Dit principe geldt ook voor de inpassing van de spoorlijn in dit gebied;
- Lagere gronden hebben open karakter.

1.2.2. LOP-thema uitwerking

De drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap, namelijk erven, weteringen en lanen zijn in thema's uitgewerkt. De gemeenten gebruiken deze om in gesprek te gaan met initiatiefnemers en zo de kwaliteit van de ideeën te vergroten. Ook kunnen de initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten. De volgende inspiratiebeelden zijn als input gebruikt voor de inrichting van het nieuwe erf (zie afbeelding 9).

2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Historie

Op de kaart van 1850 is de verkaveling kleinschalig (zie afbeelding 9). De Lierderholhuisweg is al duidelijk als doorgaande lijn in het landschap aanwezig. Er is een duidelijk verschil in verkaveling tussen de west- en oostzijde van de Lierderholhuisweg. Waar de verkaveling aan de oostzijde rechthoekiger en organischer tot stand is zijn aan de westzijde de slagen van de ontginnig duidelijk zichtbaar. Het gebied bestaat voornamelijk uit grasland met daartussen enkele percelen bouwland. Ook is goed te zien hoe fijnmazig de beplanting in die periode was. Niet alleen hoofdwegen waren beplant met laanbeplanting ook alle kavels waren omgeven met hagen. Het erf is op de kaart al aanwezig aangeduid als 'Groot Spint'. Andere boerderijen die toen al langs de weg stonden zijn Jan Klaassen (Lierderholhuisweg 22) en St. Louwrens (Lierderholhuisweg 26). Wat verder opvalt is de buitenplaats de Vrijhof, het hoofgebouw met de tuin is op kaart al duidelijk te herkennen. Ook de Herenbrink is als buitenplaats deels terug te vinden. In de bosblokken is de waterstructuur zichtbaar die onderdeel uitmaakte van de hoofdlaan vanaf het huis.

De boerderij aan de Lierderholhuisweg 9 die in 1880 wordt gebouwd is op de kaart van 1900 duidelijk terug te vinden (zie afbeelding 10). Naast de boerderij staat op de plek van de schuur een kleine boomgaard. Deze zijn in deze kaart op meerdere erven duidelijk voor of naast de boerderij terug te vinden. De Vrijhof lijkt omgevormd naar een gewone boerderij. Aan de Lierderholhuis zijn enkele boerderijen bijgebouwd maar in het landschap zelf, hebben weinig veranderingen plaats gevonden.

Rond 1950 is er een duidelijke veranderingen zichtbaar. Er heeft aan de oostzijde van de Lierderholhuisweg in omgeving van Jan Klaassen eerste schaalvergroting plaatsgevonden. Kavels

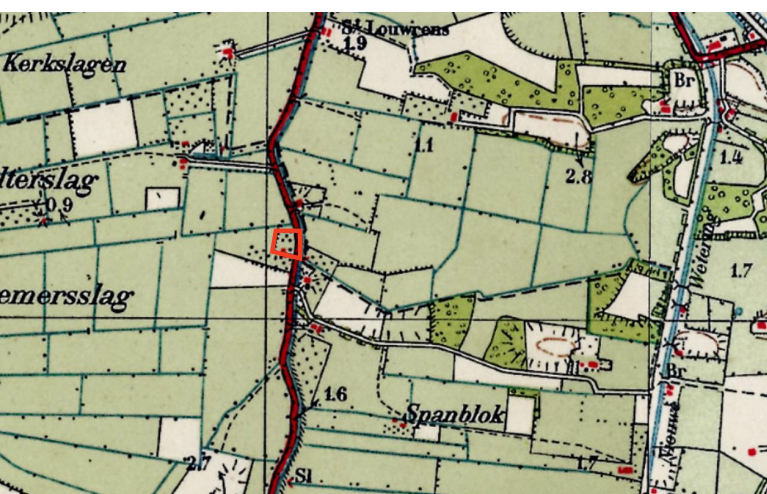




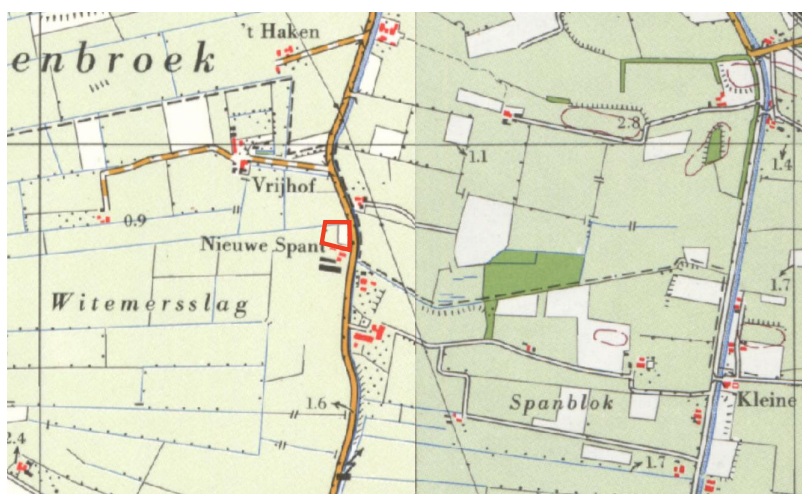
Afbeelding 9: kaart 1850 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 10: kaart 1900 (bron: Topotijdreis)



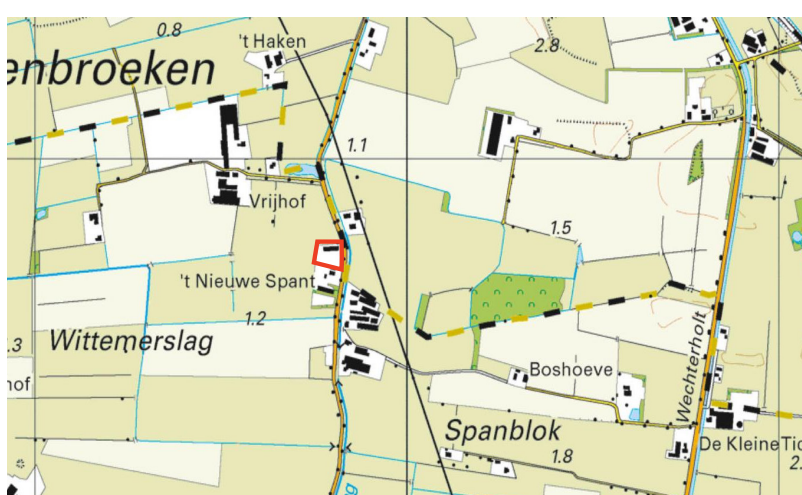
Afbeelding 11: kaart 1950 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 12: kaart 1970 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 13: kaart 1990 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 14: kaart 2010 (bron: Topotijdreis)



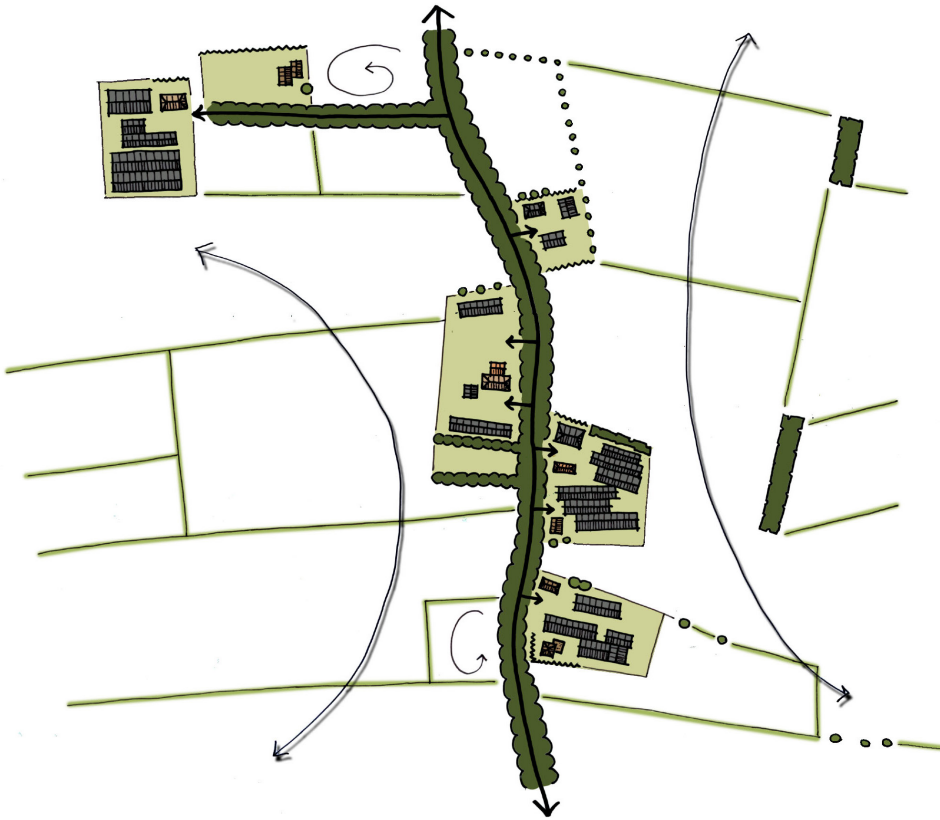
zijn samengevoegd om zie efficiënter te kunnen gebruiken. Daarnaast is er een flink areaal bos verdwenen. Het bosblok bij de Witemers slag is totaal verdwenen, bij het Spanblok zo'n beetje de helft. Ook is de landschapstuin met bossen bij de Herenbrink verdwenen. Het aantal hagen rondom percelen lijkt ook afgenomen maar de boomgaarden bij de boerderijen zijn daar en tegen groter geworden.

De schaalvergroting zet rond 1970 aan de oostzijde van de weg verder door. Kavels langs de weg worden verder samengevoegd. Het areaal bos loopt door intensivering van de landbouw verder terug. Het bos bij St. Louwrens is geheel verdwenen, het bos bij het Spanblok is verder gehalveerd. Bepanting op erfafscheidingen zijn met de uitvinding van het prikkeldraad zo goed als verdwenen. Ook vindt er op verschillende erven uitbreiding van bebouwing plaats, zo ook bij Lierderholthuisweg 11. De schuren die rond 1960 bij de boerderij worden geplaatst zijn nu goed zichtbaar.

Het effect van de ruilverkaveling wordt in 1990 duidelijk zichtbaar. De verkaveling aan de oostzijde van de Lierderholthuisweg krijgt nog een tweede schaalvergroting maar ook in de verkaveling aan de westzijde die tot dan toe nog redelijk oorspronkelijk was, worden kavels samengevoegd en efficiënter gemaakt. De schaalvergroting is ook duidelijk terug te zien op de agrarische erven. Er komen meer schuren en de afmetingen waarin ze gebouwd worden zijn groter dan alle eerdere bebouwing. De schuur aan de Lierderholthuisweg 11 is nu ook goed zichtbaar (deze is gebouwd in 1967). De boomgaarden op de erven zijn bijna allemaal gekapt om plaats te maken voor de nieuwe bebouwing.

In 2010 is de laatste slag van de schaalvergroting in de landbouw zichtbaar. De oorspronkelijke verkaveling is nog maar aan enkele hoofdlijnen te herkennen. In de landschapselementen zoals lanen en bosblokken is weinig meer veranderd. Wat wel opvalt zijn maat en schaal van nieuwe schuren in het landschap, die net weer een slag groter zijn dan hun voorganger. Op het erf bij Lierderholthuisweg 9 is in tegenstelling tot andere erven in de omgeving de bebouwing juist afgenomen. Eén van de lange schuren op het erf is gesloopt om plaats te maken voor een mini-camping.





Afbeelding 15: Opbouw landschap rondom het erf



Afbeelding 16: Opbouw erf



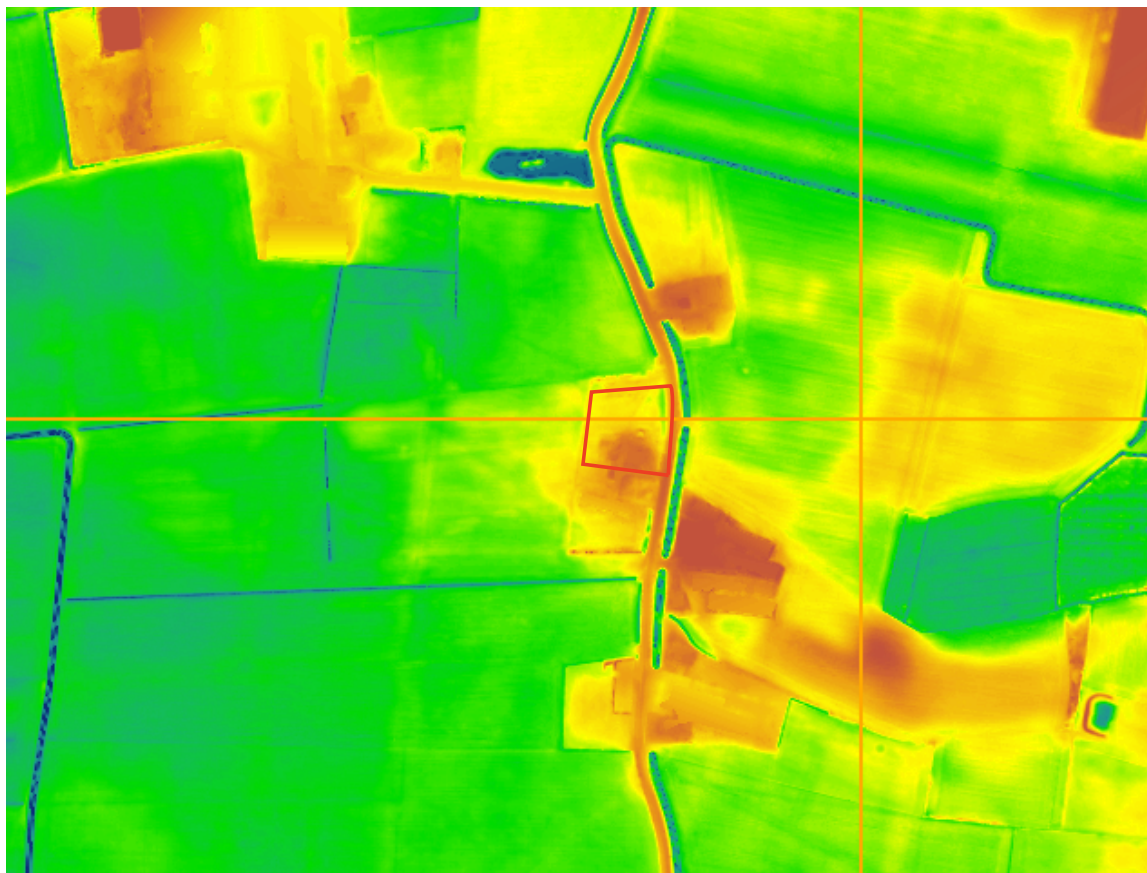
2.2 Landschap

Het landschap heeft een open karakter met grote open ruimtes (zie afbeelding 15). De doorgaande Lierderholthuisweg is een eikenlaan met lange rechtstanden die Lierderholthuis met Wijhe verbindt. De weg ligt op de dekzandruggen. Het hoogteverschil is duidelijk zichtbaar vanaf de weg naar de omgeving (zie afbeelding 17). Erven liggen als blokken geschakeld aan de weg en zijn voorzien van een stevig jasje. Ze zijn vaak eenvoudig van vorm en opzet. De erfbeplanting staat haaks op de weg en loopt daarbij nooit helemaal rondom waardoor het erf zijn open karakter behoudt. In het open landschap is af en toe de oude verkaveling nog zichtbaar. Dit kan in de vorm van kleine bosjes of wilgenrijen in de kant van de sloot.

2.3 Erf

2.3.1 Erfopbouw

Het erf aan de Lierderholthuisweg ligt ten zuiden van het dorp Lierderholthuis (zie afbeelding 3). De kavel maakt samen met Lierderholthuisweg 9 onderdeel uit van één groot erf en heeft ook deze ruimtelijke opbouw. Voor de boerderij ligt de siertuin. Naast de boerderij staat aan de noordzijde een tweede kleinere woning die van oorsprong een schuur was. Later zijn hier aan beide zijden van het erf 'moderne' schuren gebouwd. Op het erf staan aan de zuidzijde twee grote singels met els, wilg en meidoorn. Aan de noordzijde is het voornamelijk wilg.



Afbeelding 17: Dynamische hoogtekarte (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)





1 Zicht op het erf vanaf de Lierderholthuisweg



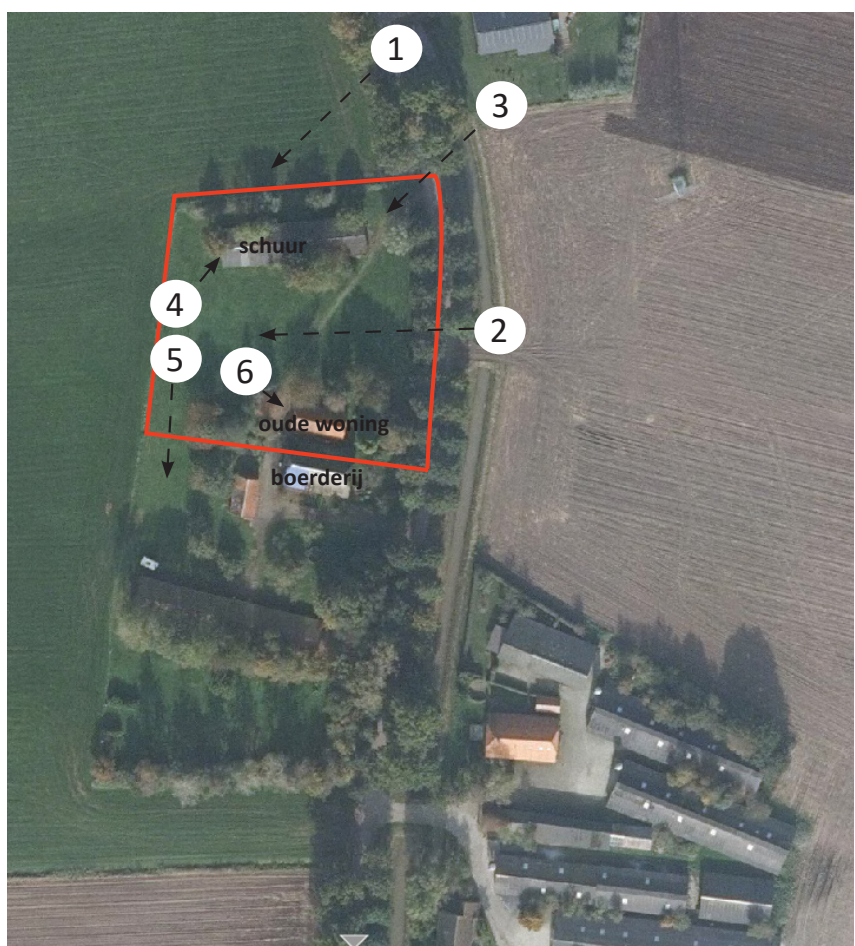
2 Doorzicht over het erf vanaf de Lierderholthuisweg



3 Entree tot erf vanaf weg met zicht op schuur



4 Zicht op schuur en beplanting vanaf het erf



5 Doorzicht richting aangrenzende perceel Lierderholthuisweg 9



6 Oude woning en naastgelegen kippenhok

Afbeelding 18: Overzicht van het huidige erf

Verspreid op het erf staan aan de noordzijde nog oude kersen- en pruimenbomen als restant van de oude boomgaard. Het karakter van het erf is aan de zijde van de te slopen schuur transparant. Vanaf de weg is er een directe zichtrelatie met het achterliggende landschap.

2.3.2 Bebouwing

De boerderij is afkomstig uit 1880 en het oudste gebouw op het erf. Deze valt buiten de ontwikkeling van het nieuwe erf en blijft het hoofdgebouw binnen het erfensemble. Naast de boerderij staat de tot woning verbouwde schuur uit 1958 (zie afbeelding 18). Deze verkeert in slechte staat en wordt gesloopt. Verder staat er op het te ontwikkelen erf nog een vervallen kippenhok (40 m²) en grote schuur (410 m²). Bij de grote schuur hebben bomen op een aantal plekken muren en fundering opgedrukt waardoor metselwerk scheurt en loslaat. Het dak bestaat uit asbestgolfplaten. Op de rand van de kavel staat aan de noordzijde een transformator. Deze is eigendom van Enexis en moet gehandhaafd blijven.

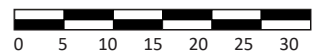
2.3.3 Beplanting

Op het erf zijn een aantal mooie oude bomen aanwezig. Deze worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Rondom de grote schuur wordt een zone van twee meter vrijgemaakt in verband met het saneren van het asbestdak. De karakteristieke kers aan de zuidzijde van de schuur wordt behouden. Bij de oude woning staan ook een aantal grote fruitbomen. Deze zullen blijven staan, evenals twee kastanjes in de achtergelegen singel. De conifeer op het voorerf wordt verwijderd. Deze past niet alleen slecht binnen het karakter van het boerenerf maar is door zijn hoge leeftijd ook grotendeels uiteen gezakt.





Afbeelding 19: Opzet erf



3 ONTWERP

3.1 Inrichtingsplan

Uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkeling is het behoud van het oorspronkelijke erf als één eenheid (zie afbeelding 19). De belangrijkste kenmerken, de verspreide ligging van de schuren, het doorzicht op het erf en de verspreide fruitbomen die het erf als eenheid verbinden, vormen de basis voor het landschapontwerp.

Het contrast tussen open landschap en het erf wordt aan de noorzijde versterkt door hier haaks op de weg een strook beplanting aan te brengen. Deze zorgt ervoor dat het totale erf als bebouwing en groen samen één silhouet vormen. Op het eind van de singel komt een solitaire boom te staan. Deze geeft het terras een plek zonder het open zicht op het landschap te beperken.

De bestaande woning wordt gesloopt. Door de nieuwe schuurwoning op de plek van de huidige schuur te bouwen, blijft het bestaande erfensemble behouden. De nieuwe woning krijgt het karakter van een schuur. De inrichting rondom de kavel sluit hier op aan. Tussen de schuurwoning en de boerderij, wordt aan de wegzijde een hoogstamboomgaard aangeplant. Deze versterkt het contrast tussen de hoger gelegen delen (de weg) en het open landschap. Het westelijke deel van het erf blijft open, om een vloeiende overgang naar het open landschap te creëren en het doorzicht vanaf de weg te behouden.

De nieuwe kapschuur komt te staan op de plek van het oude kippenhok. Hierdoor voegt deze zich op natuurlijke wijze op het erf. Door de naar achter gelegen positie blijft hij ondergeschikt aan de historische boerderij. Daarnaast ontstaat er hierdoor direct achter de historische boerderij privacy.

Tussen beide erven staat aan de voorzijde een lage buxushaag. Deze wordt doorgezet tot aan de achtergevel van de boerderij. Vanaf daar gaat deze over in een singel. Aan de zuidzijde van singel wordt de erfgrans begrensd door middel van een lage takkenril.

Het erf wordt ontsloten door middel van de bestaande inrit. Deze bestaat uit betonklinkers wat goed past bij het karakter van de schuur en daarmee ook een duidelijk onderscheid vormt met de gebakken kinker inrit naar de historische boerderij. Richting de kapschuur ligt een pad van grasbetonkeien. Deze ligt er op dit moment ook al en is vrijwel onzichtbaar in het gazon.

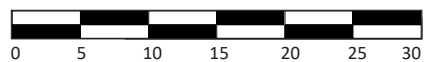
3.2 Beplantingsplan

Op het erf zijn al veel mooie karakteristieke fruitbomen aanwezig. In de uitwerking wordt bij deze kwaliteit aangesloten. Er wordt daarbij gekozen voor inheemse, streekeigen beplanting om daarmee de herkenbaarheid van het erf in de omgeving nog verder te vergroten (zie afbeelding 20 en 21).





Afbeelding 20: Inrichting erf



Aan de noordzijde wordt een losse struweelhaag geplant. Deze bestaat uit een menging van inheemse planten en kan eenmaal per jaar worden bijgesnoeid. De uiteindelijke hoogte van de haag ligt tussen de anderhalf en twee meter. Vanuit de haag kunnen enkele struiken solitair uitgroeien tot zo'n vier tot 6 meter hoogte. De haag zal bestaan uit een menging van beuk (30%), kardinaalsmuts (10%), krent (40%), bottelroos (10%) en Gelderse roos (10%).

Aan het eind van de haag wordt een karakteristieke boom geplant. Deze solitaire berk past in de overgang van de dekzandrug naar het natte open komgebied. En vormt met zijn witte stam een bijzonder element op het erf.

Direct langs de Lierderholthuisweg wordt een hoogstamfruitgaard aangeplant. Deze vormt een aanvulling op de bestaande fruitbomen. Het gaat hierbij om vijf hoogstambomen (drie appelbomen en twee perenbomen). Onder de bomen wordt een bloemenweide aangelegd. Deze wordt tweemaal per jaar gemaaid, begin juli en begin oktober. Geadviseerd wordt om (voorafgaand aan het afvoeren) het maaisel enkele dagen te laten liggen zodat het rijpe zaad er af kan vallen.

Tussen beide erven wordt de bestaande singel aangevuld. Onder de bestaande kastanjes wordt de beplanting aangevuld met typische sierplanten voor het boeren erf zoals boerenjasmijn en sering.

Het overige erf blijft ruig gazon zoals dat nu ook al het geval is. Niet alleen ontstaat er zo een natuurlijke overgang naar de weilanden, maar ook wordt hiermee het hoogteverschil de Lierderholthuisweg en de omgeving benadrukt.

3.3 Ecologie

Met de keuze van de beplanting wordt gekozen voor ecologisch waardevolle soorten. De bloemenweide is gericht op het aantrekken van vlinders en bijen. In de ruige haag wordt gekozen voor soorten die interessant zijn insecten en vogels. Niet alleen voor voedsel maar ook om te nestelen. Daarnaast vormt de takkenril een interessante biotoop voor egels, amfibieën en muizen.





Ruige haag te planten aan noordzijde op 2 meter van de erfrens



Kastanjehouten hek bij oprit erf



Boerenjasmijn in heestervak



Te behouden zicht op open weide

Afbeelding 21: Sferbeelden inrichting nieuwe erf





Takkenril als scheiding met buren



Solitaire berk bij schuurwoning



Sering in heestervak



Pad naar schuur grasbetonklinkers



Boomgaard met weidebloemenmengsel





Afbeelding 22: Vierkante meters te slopen bebouwing



4 KGO BALANS

Voorwaarde voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de Lierderholthuisweg is het voldoen aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De gemeente Olst-Wijhe heeft hiervoor in 2014 het beleid "Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden" vastgesteld. Deze ontwikkeling inclusief KGO-onderbouwing, wordt opgenomen in een partiele herziening van het bestemmingsplan.

4.1 Gemeentelijk beleid KGO

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid) is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. De gemeente Olst-Wijhe heeft het KGO-beleid ook van toepassing verklaard en nader uitgewerkt in de 'nota Ruimtelijke Kwaliteit'. De 'nota Ruimtelijke Kwaliteit' vervangt onder andere het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid.

4.2 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

Omdat de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan het KGO-beleid. Twee principes zijn hierbij leidend;

1. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt moet in evenwicht zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing, zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de volgende drie variabelen:

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.

4.3 Bepalen kwaliteitsinvestering gebiedseigenheid van de ontwikkeling

Aan de Lierderholthuisweg 11 worden een bestaande woning en 450 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Ter vervanging hiervan wordt er een nieuwe woning, met bijgebouw gebouwd. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. De woonfunctie wijzigt niet, maar wordt alleen opgeschoven naar de plek waar nu nog een landschapsontsierende schuur staat. Hierdoor is deze ontwikkeling gebiedseigen.

4.4 Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling is klein. Binnen de contouren van het erf wordt de bestaande woning en circa 450 m² aan schuren gesloopt. Ter compensatie worden een woning van 750 m³ gebouwd, met 250 m² aan bijgebouwen. Het bouwvolume op het erf neemt daarmee af.





Afbeelding 23: Vierkante meters terug te brengen bebouwing



Bovendien blijft de oorspronkelijke opbouw van het erf gelijk, door de nieuwe woning, als schuurwoning te bouwen op de locatie van de meest noordelijk gelegen (te slopen) schuur. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk goed ingepast.

Alles bij elkaar beschouwd wordt hiermee winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt. De impact op de omgeving is dan ook klein.

4.5 Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De nieuwe invulling van het erf, vrijwel letterlijk gebaseerd op de oorspronkelijke vorm van het erf. Verloederde bebouwing wordt gesaneerd en omgevormd tot een nieuwe bebouwing, geheel in de vorm en stijl van het oorspronkelijke erf. De motivatie en het belang van de ontwikkeling ligt in het eigen belang van de ontwikkelaar, maar met deze ontwikkeling worden ook maatschappelijke belangen gediend. Door deze ontwikkeling wordt asbest gesaneerd, een bestaande woning die energetisch slecht presteert gesloopt en een nieuwe woning te realiseren die (vrijwel) energieneutraal is. Bovendien worden functies in de omgeving van het plangebied niet beperkt.

4.6 Conclusie

Op basis van het KGO-beleid is alleen het goed ruimtelijk inpassen van de ontwikkeling voldoende. Er wordt winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt door:

- de sloop van circa 450 m² aan landschapsontsierende, leegstaande bebouwing en de bestaande woning;
- dat er een nieuwe functie is gevonden voor een deels leeg erf;
- de nieuwe woonfunctie gebiedseigen is;
- het totale bouwvolume op het erf afneemt;
- dat er geen bestaande functies in de omgeving worden beperkt;
- dat het nieuwe woonerf landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.

Op basis van het beleid is dan ook geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk. Met het voorgenomen plan wordt een winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt. Het plan past daarmee in het KGO-beleid.



