



Wechterholt 11 en 11a Wijhe

Landschappelijk inrichtingsplan



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Opdrachtgever:

Naam: De heer Grotenhuis

Adres: Wechterholt 11 en 11a, Wijhe

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 203795

Datum: 3 - 10 - 2023

Projectleider: ME

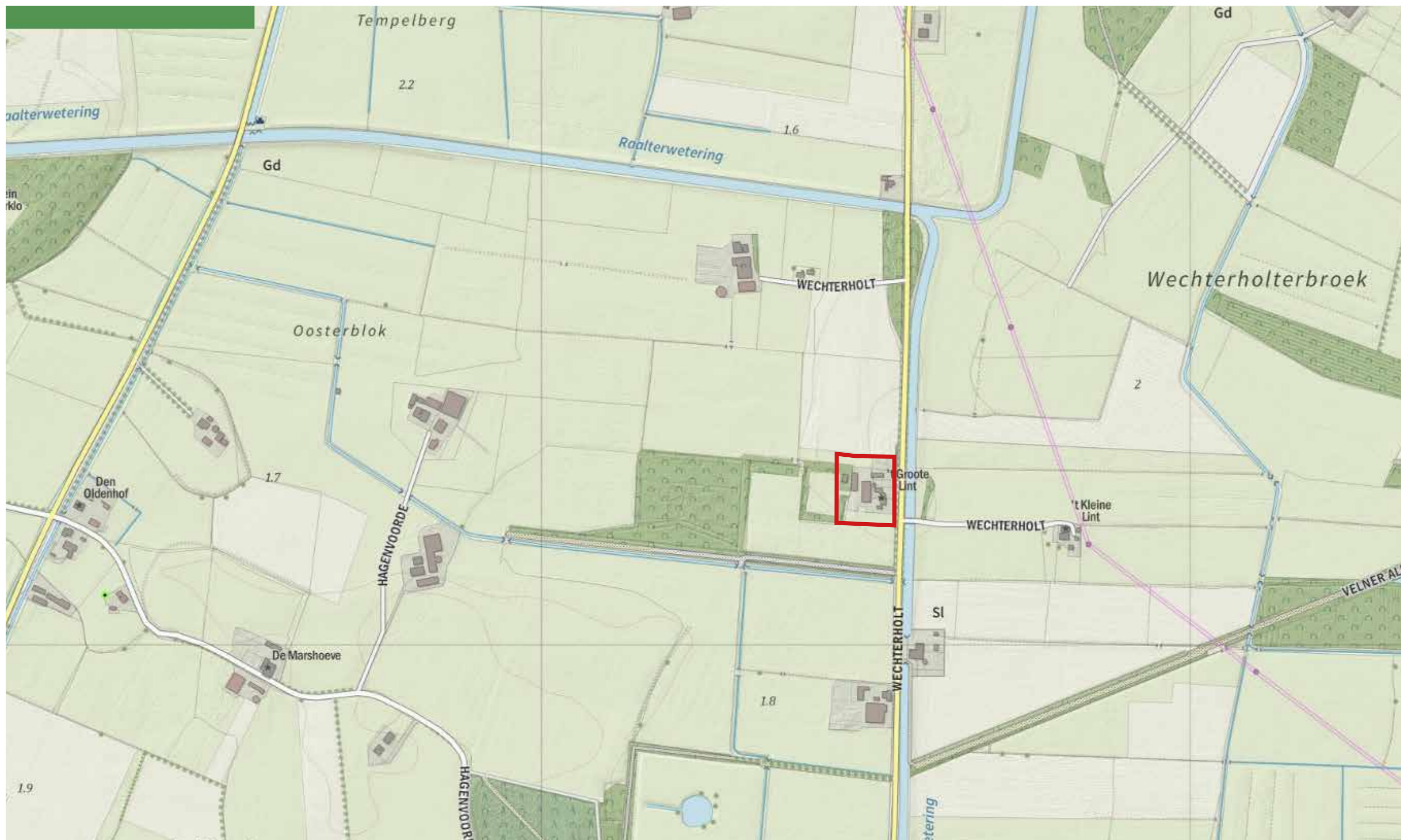
Opgesteld: EK

Versie: 5

© 2022 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Wechterholt 11 en 11a



Afbeelding 1. Topografische kaart van het plangebied (rode contour), ten oosten van het dorp Wijhe.

Wechterholt 11 en 11a

Erf met veel potentie

Inleiding

Aan de Wechterholt 11 en 11a ligt een twee onder-één-kap-woning met daarbij agrarische bebouwing. Het perceel ligt in het buitengebied van Wijhe, in een landschap waar de agrarische bedrijven de boventoon voeren.

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de grond en de opstallen de agrarische activiteiten zijn inmiddels beëindigd. De huidige stallen en mestkelder worden gesaneerd en hiervoor in de plaats is het de wens om een nieuwe woning aan de zuidzijde te ontwikkelen.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het erf, en de bebouwing

Wechterholt 11 en 11a

Analyse

Ondergrond

Het plangebied is onderdeel van het Sallandse landschap wat een gevarieerd landschap is dat ligt tussen de IJssel en de Sallandse Heuvelrug. Het perceel ligt op de grens van het rivierengebied en het zandgebied. Het erf maakt onderdeel uit van het oude hoevenlandschap als onderdeel van het agrarisch cultuurlandschap. Dit is een landschap met kleinschalige erven en percelen die gelegen zijn op de hogergelegen dekzandvlaktes en dekzandruggen. Deze ontwikkeling kwam nadat de grotere dekzandruggen al eerder in gebruik waren genomen. Hierdoor is er een kleinschalig en individueel ontgonnen landschapstype ontstaan met diverse verkavelingsrichtingen. Op historische kaarten is de afwisseling van de bebouwing en de kleinschalige bosschages goed zichtbaar. Wechterholt is van oudsher een verbindingroute door het agrarische landschap gekoppeld aan een brede watergang.

Op de hoogtekaart is duidelijk te zien dat het perceel op een hoger gelegen dekzandrug ligt. Ook de omliggende erven liggen veelal op zo'n hoger gedeelte. Het perceel heeft het bodemtype Laarpodzolgronden; lemig fijn zand. Deze gronden zijn kenmerkend voor het zandgebied.

Natuurlijke beplanting

De bij de bodem en waterhuishouding passende natuurlijke beplanting is die van het vochtig wintereiken-beukenbos. Deze bevat de volgende plantsoorten: o.a. Boswilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, Ratelpopulier, ruwe berk, Vuilboom en zomereik.

Cultuurhistorie

Het agrarisch gebruik heeft door de jaren heen de natuurlijke ondergrond omgezet naar de huidige landschappelijke situatie. Het Sallandse platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Op historische kaarten is goed te zien dat de erven zeer verspreid in het landschap zijn gebouwd een veelal nog steeds liggen. Met name de laatste eeuw hebben deze grootschalige agrarische activiteiten zijn weerslag gehad. De karakteristieke kenmerken, landschapselementen en oorspronkelijke verkavelingsstructuur zijn hierdoor minder goed herkenbaar en beleefbaar.

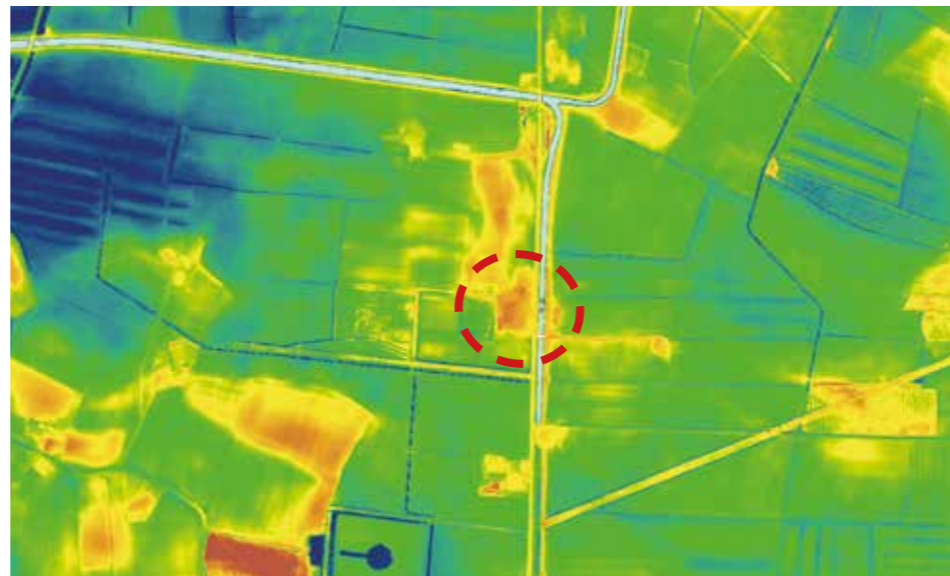
Rn62C Kalkloze poldervaaggronden; zavel en lichte klei

cHn23 Laarpodzolgronden; lemig fijn zand

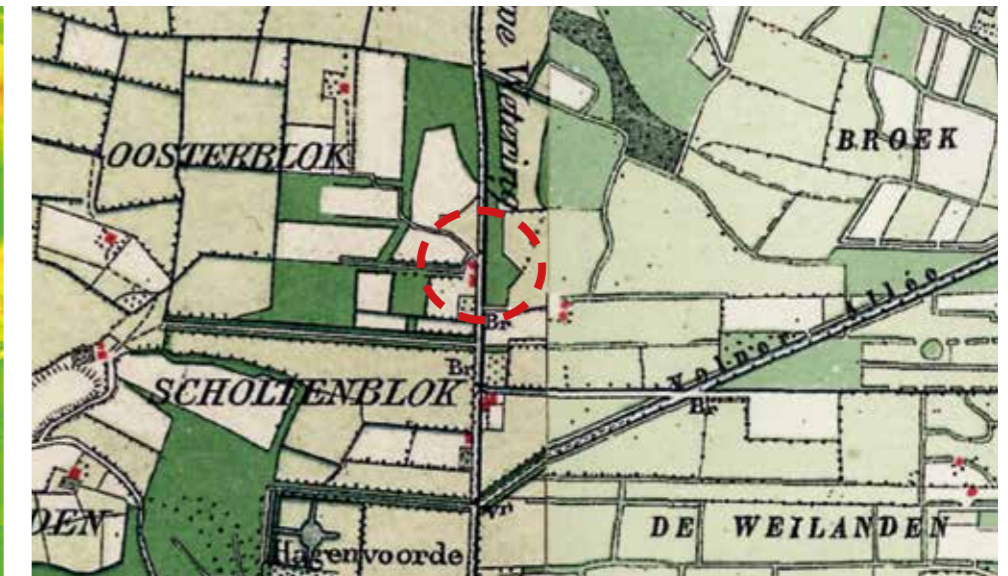
Zn21 Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand



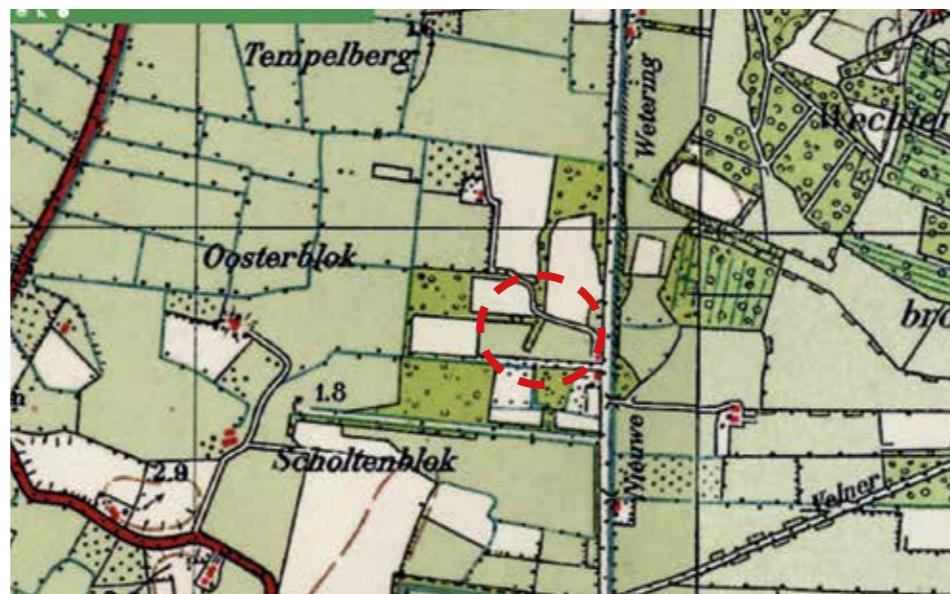
Afbeelding 3. Bodemkaart



Afbeelding 4. Hoogtekaart



Afbeelding 5. Historische kaart rond 1900



Afbeelding 6. Historische kaart rond 1950



Afbeelding 7. Historische kaart rond 2010

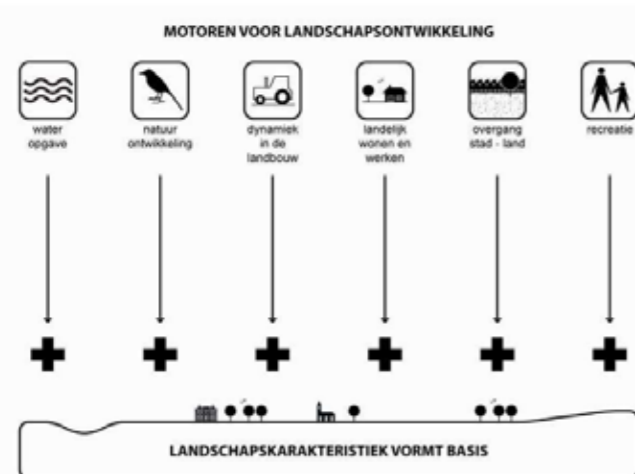
Wechterholt 11 en 11a

Landschapsonwikkelingsplan Salland.

Het plangebied ligt op de grens van het deelgebied rivierengebied en de dekzanden. Gezien het bodemtype en de verkavelingsstructuur past het landschap meer bij het landschapstype dekzandvlaktes en dekzandlaagtes. Dit gebied is in de 20e eeuw ontgonnen op basis van de bodemgesteldheid. Karakteristiek van dit landschap is de diversiteit aan verkavelingsrichtingen en de lanenstructuur langs de toegangswegen. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen ontstaan. De dekzandlaagtes onderscheiden zich van de vlaktes door het nattere karakter, de ligging is lager en de beplanting is aangepast op deze waterstand. Gezien de ligging op een kleine verhoging past het type dekzandvlakte het meeste bij dit specifieke erf.

Landschappelijke karakteristiek:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar
- Blokvormige verkaveling;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de essen;
- Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap.



Afbeelding 8. Motoren voor landschapsonwikkeling volgens het LOP



Afbeelding 9. Gewenst landschapsbeeld 'Dekzandlandschap' volgens het LOP

Aandachtspunten bij de inpassing van erven in het buitengebied

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang:

Situering en afstemming op de omgeving

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dit betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Landschapstype en kavelpatroon (recht of onregelmatig);
- Ligging (aan de weg of van de weg af);
- 'Korrelgrootte'; de maat van de bouwkavel ten opzichte van kavelpatroon en ruimtemaat van het landschap.

Compositie, indeling en inrichting van het erf

De indeling en erfinrichting zijn vooral bij de historische erven (oud en jong) van belang.

Het gaat om de volgende thema's:

- Bebouwing op het erf (compact of verspreid);
- Losse opbouw bij de oude erven of de strakke ordening bij de jonge en de moderne erven;
- Open erf dat overgaat in het landschap, of gesloten erf dat juist scherp is begrensd.

Beplantingsvormen en sortiment

Een goede uitwerking van dit aspect draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodemgebonden);
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van inheemse beplantingen en het aansluiten bij ecologische structuren.

NIET

- Aarden wallen en schuttingen om tuinen om privacy te waarborgen of geluid te weren;
- Aanleg parkeerplaatsen met sterk stedelijke uitstraling;
- Agrarische erven zonder bedrijfswoning;
- Versplintering van open ruimte door plaatsing hekken (paardenhouderij);
- Aanleg grote waterpartijen rondom woningen, niet passend in het deelgebied.

Bron Landschapsonwikkelingsplan Salland _Olst _Wijhe

Wechterholt 11 en 11a

Agrarisch erf

Kenmerken perceel:

- Het plangebied bestaat uit een perceel van ruim 8.000 m².
- Ligging in agrarisch gebied.
- Een twee-onder-één-kap-woning, nr 11 en 11a, bouwjaar 1975 en 1997.
- Woningen staan parallel aan de weg.
- Geen karakteristieke erfopbouw maar bebouwing is parallel achter elkaar geplaatst.
- Diverse stallen en schuren.
- Verzorgde tuinen bij de woningen.
- Ligging aan een doorgaande weg met brede watergang.
- Perceel ligt op een dekzandrug.
- Onderdeel van het oude hoevenlandschap.

De foto's laten de sfeer en de huidige inrichting van het plangebied zien.



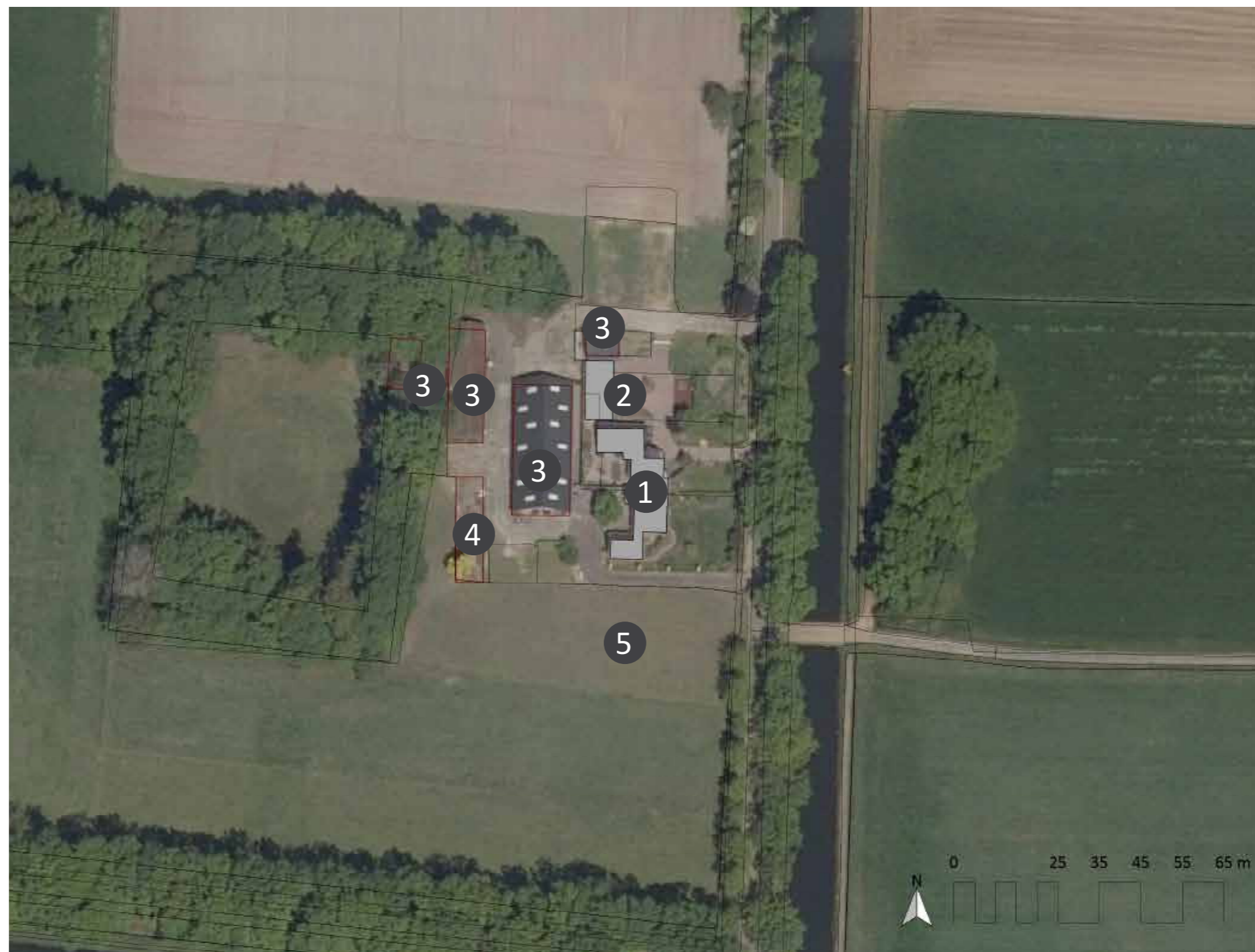
Afbeelding 10. Te saneren bebouwing en mestkelder



Wechterholt 11 en 11a

Huidige situatie

1. Te behouden woningen
2. Te behouden bijgebouw
3. Te slopen stallen en bijgebouwen (4 stuks) totaal 805 m²
4. Te verwijderen mestkelder 160 m² en omliggende verharding
5. Zoekgebied nieuwe woning



Afbeelding 11. Uitgangspunten/randvoorwaardenkaart

Opruimen:

- Sloop stallen en bijgebouwen ca 805 m².
- Saneren mestkelder 160 m².
- Verwijderen verharding op achtererf.

Eisen en wensen:

- Nieuwbouw één woning.
- Nieuwe vrijstaande woning aan de zuidzijde gesitueerd.
- Bijgebouw bij bestaande woning noordzijde behouden.
- Nieuwbouw en bijgebouw in één lijn ten zuiden van de bestaande bebouwing,
- Zichtlijnen naar het achterland behouden.
- Bebouwing clusteren voor de bestaande bosrand.
- Toevoegen solitaire bomen in de tuinen, laanstructuur aan noordzijde doorzetten, aanleg van kleinschalige bomgaard in weide noordzijde.
- Inheemse en streekeigen beplanting toevoegen als erfafscheiding haaks op de rijbaan. (Haag en houtwal)
- Bebouwing wordt begeleid door opgaand groen.
- Bebouwing zoveel mogelijk in lijn met de huidige bebouwing, maar wel rekening houdend met zichtlijnen en geluid vanaf de weg.
- Parkeren op eigen terrein.
- Verwijderen inrit aan noordzijde, toegang nieuwe woning gecombineerd met huidige inrit woning nr 11. Nieuwe toegang tot weide aan zuidzijde.
- Rekening houden met kansen voor de flora en fauna, natuurinclusief ontwikkelen.
- Zo min mogelijk verharding toepassen, verharding passend bij het agrarisch gebied (bijv. karrenspoor, elementenverharding).

Landschappelijk inrichtingsplan

Uitgangspunten inrichtingsplan:

- Eenduidige uitstraling vanaf de openbare weg.
- Inrit verwijderen aan noordzijde.
- Nieuwe inrit gecombineerd met bestaande inrit, op het nieuwe kavel in de vorm van een karrenspoor
- Gebruik maken van halfverharding of elementenverharding.
- Nieuwe woning zoveel mogelijk in lijn met bestaande bebouwing, kaprichting nieuwe woning haaks op de rijbaan.
- Waar nodig of gewenst gemengde hagen toepassen.
- Beplanting is inheems en streekeigen, solitaire bomen en boomgaard toevoegen.

Doorzetten bomenrij eiken

Hoogstamboomgaard

Bestaand bijgebouw behouden

Nieuwe solitaire boom (inheems)

Bestaande woningen

Reservering voor nieuw bijgebouw

Bij gebruik van erfafscheiding, inheemse heesterstoepassen (geen schuttingen)

Gezamenlijke inrit

Nieuw bijgebouw

Nieuwe woning

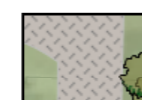
Losse randbeplanting van heesters



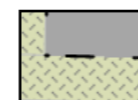
Bestaande groenelementen



Bestaande bebouwing



Bestaande verharding



Nieuwe woning en bijgebouw



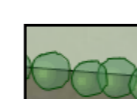
Reservering bijgebouw nr. 11



Nieuwe verharding
(Inrit in vorm van karrenspoor)



Nieuwe solitaire boom



Losse randbeplanting (nieuw)



Nieuwe entree weide zuidzijde

Afbeelding 12. Schets landschappelijke inpassing

Bepanting bestaand, behouden

Opgaande heesters en bomen te behouden.

Hiernaast staan de bomen en heesters genoemd die in de nieuwe situatie in ieder geval behouden moeten blijven. De soorten die niet specifiek zijn genoemd mogen behouden blijven maar zijn voor de groenstructuur, cultuurhistorie of biodiversiteit niet bepalend.

Inheemse heesters en bomen langs weg

Bestaande eikenstructuur

Jonge fruitbomen

Groenrand van bomen en heesters achterzijde perceel

Solitaire boom behouden of vervangen (nu bij mestbak)



Afbeelding 13. te behouden beplanting

Opgaande heesters en bomen toevoegen:

Naast de te behouden beplanting wordt ook een aantal nieuwe heesters en bomen toegevoegd.

De bestaande eikenlaan aan de zuidwestzijde wordt doorgezet met de aanplant van een aantal nieuwe eiken.

Aanvullend op de bestaande fruitbomen worden aan de noordzijde een aantal extra hoogstamfruitbomen toegevoegd waardoor er een kleinschalige boomgaard ontstaat. De fruitbomen kenmerken het erf en zijn een bron van voedsel en stuifmeel. Ook is een boomgaard passend bij een kleinschalig erf.

Een aantal solitaire bomen worden toegevoegd. Een solitaire boom is waardevol omdat deze uit kan groeien tot een mooie evenwichtige vorm en grote. Deze bomen kenmeren het erf/tuin door de solitaire standplaats, anders dan in een bomenrij of groep. Tussen de woonkavels onderling en de erfgrans naar de weg wordt een gemengde haag geplant of aangevuld, hierdoor ontstaat er een duidelijke afscherming en biedt privacy. De menging van de soorten biedt veel voedsel en schuilplaatsen voor de fauna. De nieuwe heesters kunnen aanvullend worden aangeplant op de bestaande haag langs de rijbaan.

Aan de zuidzijde wordt een wat lossere haag/randbeplanting geplant ook bestaande uit inheemse soorten met deels wintergroen plantgoed. Dit ter accentuering van de overgang van de tuin en het weiland. Deze rand bestaande uit diverse soorten biedt ook veel voedsel en schuilplaatsen voor de fauna.



Toevoegen beplantingselementen:

- 1 bomenrij aanvullen (eik)
- 2 fruitgaard voor het erf
- 3 solitaire boom
- 4 haag diverse heesters
- 5 losse randbeplanting

Afbeelding 14. Beplanting nieuw

Plantlijst

Plantnaam	Plantmaat	Kwaliteit	aantal/stuks	Percentage	Plantverband	
Bomenrij aanvullen met zomereik						
Quercus robur	zomereik	14-16	draadkluit	3	rij	
Hoogstamboomgaard, menging van bijvoorbeeld peer appel pruim en kers						
Malus domestica 'Elstar'	appel	18-20	hoogstam draadkluit	2	driehoeks of vierkant	
Malus domestica 'Jonathan'	appel	18-20	hoogstam draadkluit	2		
Prunus avium 'Karina'	kers	18-20	hoogstam draadkluit	2		
Prunus avium 'Regina'	kers	18-20	hoogstam draadkluit	2		
Pyrus communis 'Conference'	peer	18-20	hoogstam draadkluit	1		
Solitaire boom, keuze uit:						
Juglans regia	walnoot	14-16	draadkluit	totaal 2 stuks	solitair	
Carpinus betulus	haagbeuk	14-16	draadkluit		solitair	
Tillia cordata	kleinbladige linde	14-16	draadkluit		solitair	
Erfafscheiding kavel en voortuin						
				menging in procenten		
Acer campestre	veldesdoorn	80-100	wortelgoed	aantal ter plaatse te bepalen	ntb	
Cornus sanguinea	rode kornoelje	80-100	wortelgoed		Groepsgewijze	
Crataegus monogyna	eenslijtige meidoorn	80-100	wortelgoed		menging	
Ligustrum vulgare	wilde liguster	80-100	wortelgoed		driehoeksverband	
Prunus spinosa	sleedoorn	80-100	wortelgoed			
Viburnum opulus	Gelderse roos	80-100	wortelgoed			
Losse randbeplanting						
				ca. 80 m1	menging in procenten	
Cornus mas	gele kornoelje	100-120	wortelgoed	16	20	Groepsgewijze
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	100-120	wortelgoed	16	20	menging
Frangula alnus	vuilboom	100-120	wortelgoed	16	20	
Ilex aquifolium	gewone hulst	80-100	kluit	16	20	
Ligustrum vulgare	wilde liguster	100-120	wortelgoed	16	20	

n.b. wortelgoed aanschaffen en planten in de herfst en winter



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ➤