

Ervenconsulentadvies 2727 DS: Kappeweg 20, gemeente Olst Wijhe

Datum : 17 mei 2021
Kader : advies herontwikkeling erf, Rood voor Rood, KGO
Fase : initiatief



Erf Kappeweg 20

1. Situatie

Het erf ligt ten noordoosten van Wijhe, het bosrijke landgoed De Gelder, aan het kronkelende oude ontginningslint de Kappeweg. De omgeving is agrarisch, opgeschaald voor een optimaal gebruik. Ten westen ligt een hoogspanning tracé. De Raalterwetering en de Soestwetering komen samen ten noordwesten van het erf.

Het erf is compact en bestaat in de huidige situatie uit een boerderijwoning met parallel en haaks diverse opstallen. De woning is gericht op het westen. Het erf is kleinschalig van opzet met tussen de opstallen een groene invulling met siertuin, fruitgaarde, moestuin en aan de zijden een inplant van hagen, bomenrij en singel. Om het erf ligt een weide die door de eigenaar beweid wordt met vleesvee.



Huidige situatie van het erf met zichtbaar het kronkelende lint van de Kappeweg over de zandrug (bron: topotijdreis).

2. Opgave

Het erf betreft in de huidige situatie een woonerf met kleinschalig agrarisch gebruik van vleesvee. De huidige eigenaar wil het erf opsplitsen en vraagt de sloop aan van een grote schuur waarna herbouw van een schuurwoning op deze locatie kan plaatsvinden. Dit gaat gepaard met een extra inspanning van KGO. De eigenaar wil graag ook zelf investeren in de kwaliteit van erf en landschap. De eigenaar wil de impact van de nieuwe woning op het landschap zo klein mogelijk houden en kiest voor een type schuurwoning om de hiërarchie van het erfensemble met hoofd en bijgebouwen in tact te houden.

De gemeente Olst Wijhe vindt het van belang dat agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en

aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover transformatie en herontwikkeling van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking. De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden.

2.1 Beleid provincie

Omgevingsvisie

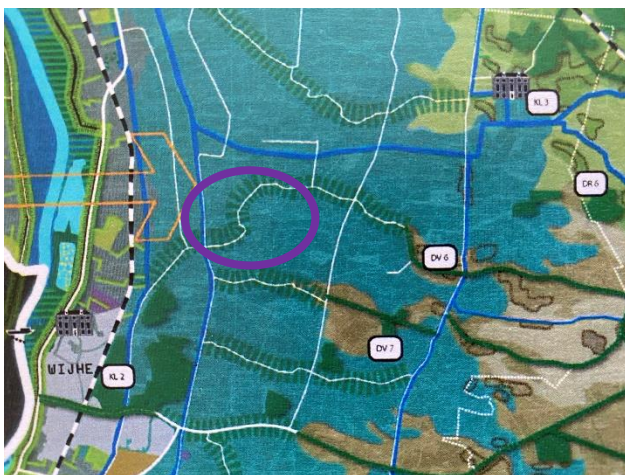
Het erf ligt in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren, groenstructuur en routes van het oude landschap.

Het NNN en de Zone Ondernemen met Natuur en Water ligt niet nabij dit erf (bron: provincie)

2.2 Beleid gemeente

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het erf ligt in het kommenlandschap, mengelgronden. Het 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). Samen met de bosblokken in de lagere delen resulteert dit in een landschap dat relatief besloten is. 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 (bron: gemeente).



Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan Salland

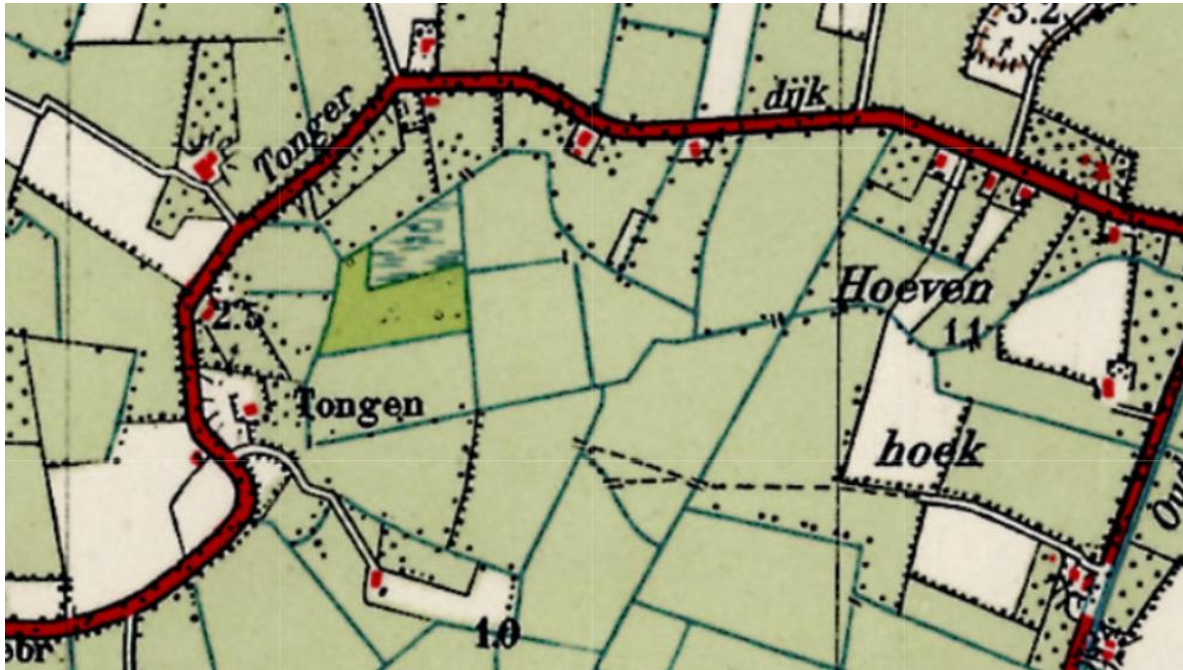
3. Advies



Situatie erf Kappeweg 20, 'Tongen' en land in 1980 met een groter boerderijvolume, parallel aan de weg. In 1986 is de huidige erfsituatie hieruit ontstaan na brand. Perceelsgrenzen spaarzaam begroeid met losse bomen (Bron: topotijdreis)



Situatie erf Kappeweg 20, 'Tongen' en land in 1930 met enkele singels aan de weg en fruit op het erf. Bij meerdere erven zijn fruitgaarden zichtbaar. De toegangsweg naar het buurerf lijkt ook een aanplant te hebben van een dubbele rij bomen (Bron: topotijdreis)



Situatie erf Kappeweg 20, 'Tongen' en land in 1945 met zichtbaar een laagte en bosschage ten noordoosten van het erf. De huidige percelen lijken hoger gelegen en niet nat (Bron: topotijdreis)



Situatie erf Kappeweg 20, 'Tongen' en land in 1880 met zichtbaar de bomenrijen langs de Kappeweg en in het land. Ook in deze situatie fruitbomen in de weide (Bron: topotijdreis)

3.1 Landschap

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Voor deze transformatie adviseren wij de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap, het agrarische karakter van het erf en de ingetogenheid van het ensemble en de gebouwen te behouden. De thema's en bijbehorende ingrediënten hiervoor zijn:

- **Versterking van het voormalig kleinschalige zandlandschap** van de zandrug met landschappelijke elementen als losse bomen, bosschages, (struweel)hagen, wegbepplanting, aanplant langs water en percelen en erfbeplanting. Deze aanplant is niet alleen landschappelijk van waarde, maar ook voor de biodiversiteit. De aanplant direct rond het erf kan gezien worden als een basisinspanning voor de inpassing van de nieuwe schuurwoning. De aanplant in het landschap, in relatie tot het erf, kan worden als KGO:
 - *Basis*: aanhelen erfaanplant door de aanplant van een erfbosje met inheemse soorten aan de zuidoostzijde, in de hoek van het erf. Dit bosje draagt ook bij aan de biodiversiteit: een assortiment met soorten met nectar, bessen en andere vruchten: een te kiezen mix van vlier, sleedoorn, inheemse liguster, sleedoorn, egelantier, meidoorn, hazelaar, gelderse roos, kornoelje, etc. met enkele boomvormers als lijsterbes, wilde appel. Als afronding van het erf aan de oostzijde een walnoot of lindeboom (tevens erfschaduw) met een haag met gemengde soorten als veldesdoorn, kornoelje, wilde liguster, meidoorn, gelderse roos, etc. Het vee kan grotendeels aan de zuidzijde om de schuurwoning heen.
 - *Basis*: in aansluiting op het bosje een aanplant van een rij middelstam fruit aan de zijde van het erf, langs het karrespoor naar het buurerf. Hoogstam is vrij fors voor deze zijde en voor de huidige bewoners is middelstam beter te beheren. Onder deze rij met fruit een brede zone met een bloemrijk mengsel inzaaien en extensief beheren. Wij adviseren en monster te nemen van de grondsoort zodat een passend mengsel gekozen kan worden. Deze zone ruim uitrasteren om vraat tegen te gaan van het vee. Nadere invulling van dit gedeelte rond de nieuwe woning volgt met moestuin en kleine kas. Insteek is een landelijke uitstraling en de weide dicht bij het huis.
 - *KGO*: aanplant van een rij met knotwilgen langs de sloot in aansluiting op het fruit en geheel rond het noordelijke perceel. Dit goed afstemmen met de buureigenaar in verband met de plicht van schoonhouden van de sloot/watergang.
 - *KGO*: herplant van enkele solitair en hoogstam fruitbomen langs de weide, zijde Kappeweg. Boomsoorten zoals inlandse eik, winterlinde, of tamme kastanje. Hierbij behoud van de doorzichten naar het erf. Deze bomen geven in de toekomst ook schaduw voor het vee. De bomen kunnen op ongeveer 3 a 4 meter uit de weg geplant worden (afstemmen met de gemeente). Ook aan de noordzijde van het erf landschappelijke aanplant in aansluiting op de siertuin met een streekeigen erfbosje, een gemengde haag en enkele walnoten (soorten voor de haag: veldesdoorn, kornoelje, wilde liguster, meidoorn, gelderse roos, etc.). De ruimte ertussen kan gebruikt worden als speelweide. Voor de keuze van de soorten nagaan of er soorten giftig zijn voor vleesvee. De bomen en struikgroepen goed uitrasteren om vraat van het vee tegen te gaan. Op de uitsnede van 1930 zijn ook

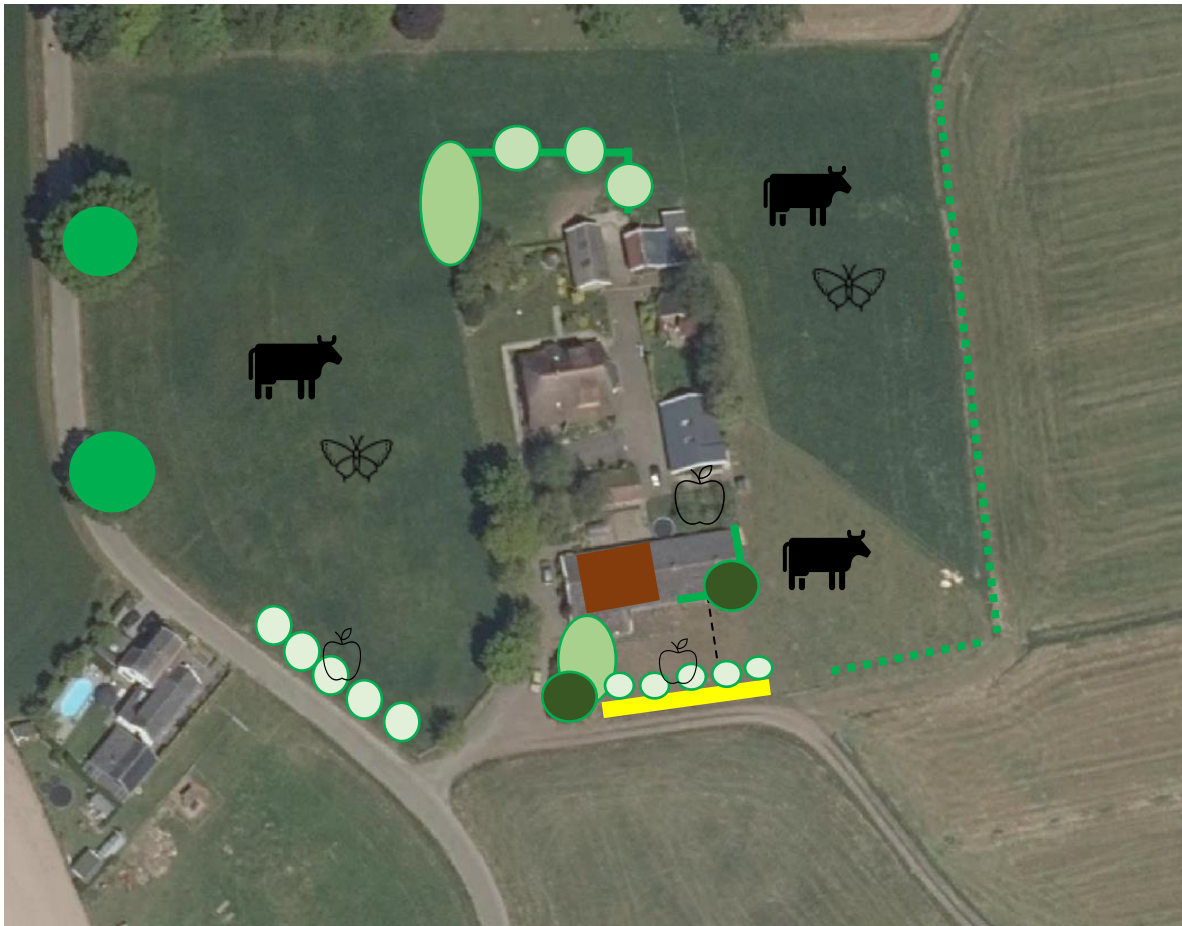
enkele struwelen/singels te zien. Deze nieuwe aanplant sluit aan op dit gegeven, maar met behoud van zichten.

- KGO: de locatie leent zich niet voor de aanleg van een informele routing en de aanleg van een poel. Een poel lijkt in deze hoger gelegen situatie en goed doorlatende grond niet geheel passend te zijn.
- **Extensieve beweiding** met het vleesvee draagt ook bij aan de landschappelijke kwaliteit en de biodiversiteit. Het houden van vee is waardevol voor de beleving van het landschap, de recreant en de passant. Het grasland wordt doorgezaaid met een klaver wat meer structuur geeft aan het grasland dan het engels raaigras. De eigenaar heeft eerder geëxperimenteerd met een meer kruidenrijk mengsel, maar dat werd niet gegeten in de weide en ook niet als gedroogd gras. Dit extensieve beheer en de aanpassing van het gras kan worden gezien als KGO.
- **Ontwikkeling van natuurwaarden op en rond het erf** door het behoud en de aanleg van extensieve, kruidenrijke zones op de overgang van het erf naar landschap en op 'overhoeken' op het erf. Plaatsing van takken/steen/bladerhopen, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien of aanplant van een mix van kruiden als kamille, brandnetel, paardenbloem, weegbree. Plaatsen van nestkasten tegen de gebouwen en in de grotere bomen. In de siertuin nabij de woning een mix van aanplant voor bijen en hommels jaarrond: op het erf een mix van winterheide, winterkamperfoelie, judaspenning, verbena, lavendel, koninginnenkruid, vlinderstruik, sedum, aster, klimop etc. Een deel van deze investeringen kan worden gezien al een KGO.
- **Behoud van variatie in functionele (half)verharding**, gras en zand: principe 'gras tot aan de gevel'. Behoud van de relatie van erf en landschap. Functionele erfscheiding zoals houten palen met draad/gaas, eenvoudige houten hekwerken, kastanje hekwerken. Aanplant van losse struiken, struikgroepen of gemengde hagen met soorten als liguster, beuk, meidoorn, egelantier, gelderse roos, hazelaar, hondsroos, sleedoorn, vuilboom, (bes/bloesemdragende inheemse struiken), etc. Zo kan de uitgegroeide laurier op de hoek van het erf vervangen worden door enkele landschappelijke soorten. Een hazelaar is een stevige soort op deze plek die ook als 'klimhut' wordt gebruikt door de kinderen. De hulst kan daarbij behouden blijven. Dit is een basisinvestering.
- **Functionele, maar bescheiden verlichting**, bij voorkeur met sensor en tegen de gevel. Afwisseling van streekeigen hagen en transparante erfscheidingen (gekloofde palen met gaas en/of draad). Behoud van de transparantie van het erf. Dit is een basisinvestering.

Bij de nieuwbouw adviseren wij een ingetogen volume, passend in de hiërarchie van het erf, typologie schuurwoning:

- **Natuurinclusief en duurzaam** ontworpen en uitgevoerd. Dit is deels basis, maar natuurinclusief kan worden gezien als KGO. Dit vraagt bijvoorbeeld om een bepaald type gevelsteen, dakpan, etc.
- **Nieuwbouw eigentijds met streek ingrediënten** in relatie met de plek, schuurwoning. De extra investering van het architectonische hoogwaardige ontwerp van een schuurwoning kan deels worden gezien als een KGO:
 - eenvoudig volume met een zadeldak. Rondom geen overstekken.
 - de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de straat in het beeld gesloten houden.
 - aan de privé zijde zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden.
 - gevel rondom bij voorkeur van hout, evt. metselwerk, bij voorkeur in de kleur zwart of donkerbruin.
 - dak bij voorkeur voorzien van dakpannen in de kleur zwart/antraciet.
 - bij voorkeur een abstracte en moderne architectuur passend bij het erf en de opstallen, zie ook de referentiebeelden in bijlage 3.
 - de bijgebouwen in het volume van de woning onderbrengen, of de bijgebouwen combineren.

Bijlage 1: erfschets (uitwerking basis en KGO)



Aanplant van losse bomen of enkele inheemse struikgroepen: eiken, walnoot en linde.

Erfbosje inheems, tweemaal aan de zijden van het erf



Een rij met middelstam fruit aan de zuidzijde van de schuurwoning en hoogstam langs de Kappeweg



Knotwilgen langs de sloot



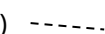
Ingezaaid bloemenmengsel



Gemengde haag, inheems, om de speelweide en de buitenruimte bij de schuurwoning



Bij de schuurwoning palen met gaas (weiland en tuin lopen visueel in elkaar over)



Begrazing bloemrijke weide (de koeien lopen zo dicht mogelijk rond de nieuwe schuurwoning)





Geheel te slopen schuur geduid met rode pijl

Bijlage 2: ingrediënten kleinschalig landschap en biodiversiteit



Knotwilgen langs waterlijnen



Fruit in een rij (middelstam). Onder de rij kan een extensieve graszone (bloemrijk) beheerd worden.



Nectar, vruchten bij inheemse aanplant



Ingezaaid bloemmengsel en natuurlijke opslag 'overhoeken'



Takkenhopen



Nagaan opties voor plaatsen nesten, nestkasten

Bijlage 3: referenties schuurwoning





**Deze lichte steen is op het erf niet passend. Donkerbruin of zwart is wel passend.*



**Deze open zijde situeren op het achtererf (zicht in het landschap). De gevelzijde aan het voorerf gesloten houden.*





**Open gevelzijde op het achtererf situeren.*