

Erfontwikkeling Velnerweg 2 te Wijhe

Ontwikkel plan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Ontwikkelpun Velnerweg 2

Te slopen en te behouden gebouwen en bomen

De Velnerweg 2 is een voormalige agrarische erf. De schuren hebben hun agrarische functie verloren, en kunnen worden gesloopt. Deze zijn grotendeels landschapsontsierend en niet meer functioneel. De woonboerderij is in goede staat en blijft behouden. Het plan is om ter compensatie van de sloop van de schuren, één nieuwe woning te realiseren, plus een gezamenlijk bijgebouw.



Links de te slopen kippenhuur, rechts de te behouden boerderij.



Te slopen schuur ten oosten van de boerderij.



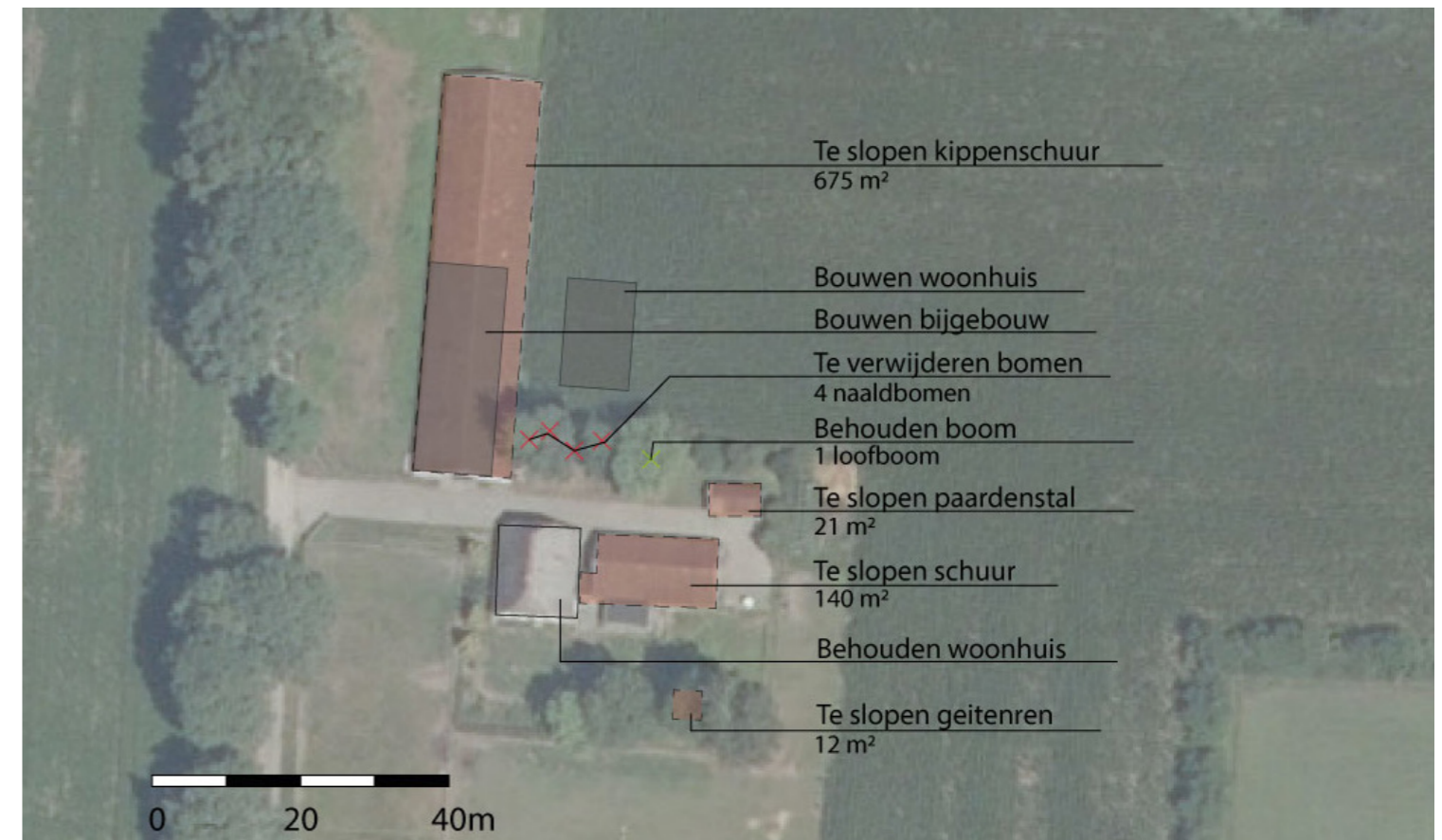
Te slopen paardenstal noordoost van de boerderij.



Te slopen schuur ten oosten van de boerderij.



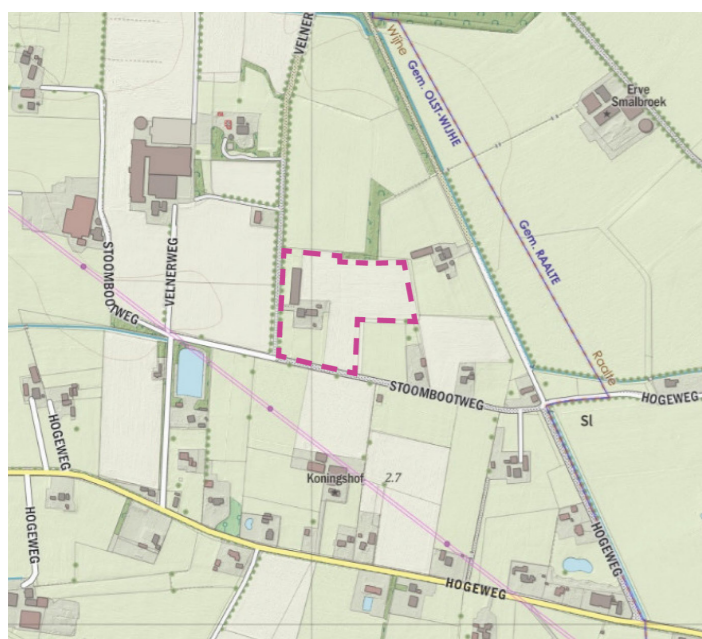
Te slopen kippenhuur.



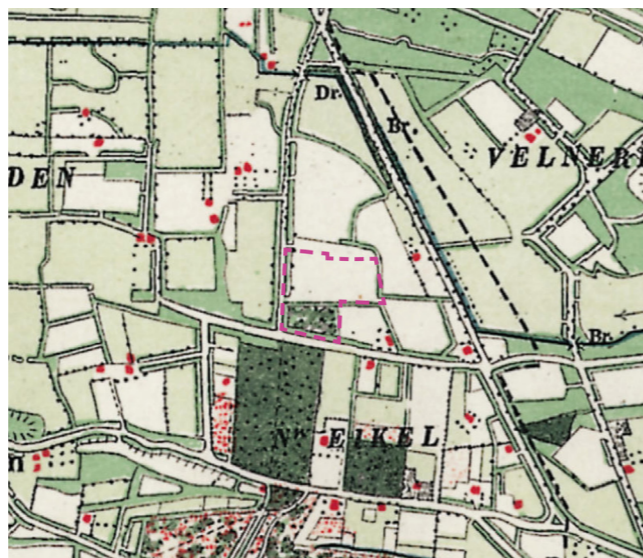
Beknopte landschappelijke analyse

Het erf aan de Velnerweg ligt op de rand van het kommenland- schap en dekzandvlaktes. Het kleinschalige karakter van de dekzandgronden is te zien ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied. Het open kommenland- schap ligt ten westen van het plangebied. De dekzandvlaktes en ruggen zijn na de laatste ijstijd ontstaan en zijn hoger gelegen. Het kommenland- schap is lager gelegen dan de dekzandruggen en heeft vaak een hogere grondwaterstanden. De dekzandvlaktes vormen de overgang van het oude naar het jonge dekzandland- schap en zijn relatief laat ontgonnen.

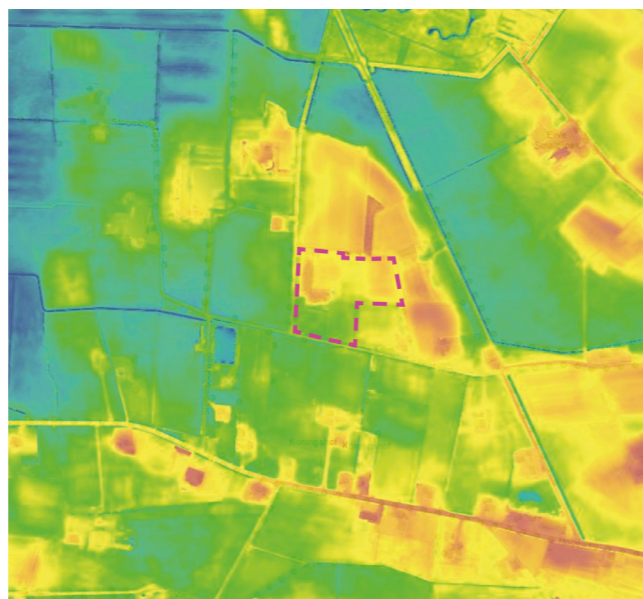
De boerderij en bijgebouwen aan de Velnerweg 2 zijn relatief laat gebouwd, op de hogere dekzandvlakte. Rond 1940 ver- schijnt de boerderij op de historische kaart. Hiervoor diende het gebied als akkerland en op het lagere, nattere deel stond een bosje. In de ruimte waarin het erf is gelegen voert de karakteris- tiek van het dekzandvlakte landschap de boventoon. De huidige erfopbouw en het omringende landschap (dekzandvlakte) vor- men inspiratie voor het schetsontwerp. De erfstructuren van Sallandse erven vormt ook een uitgangspunt voor het schetsont- werp. Op deze erven wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de 'voor-' en 'achterzijde' van het erf.



Topografische kaart: Plangebied.



Historische kaart rond 1900: Het noorden van het plangebied is in gebruik als akkerland. Het zuiden van het plangebied is bos.



Hoogte kaart: De boerderij en bijgebouwen zijn op hogere (zand)gronden gelegen.

De bodem van het gebied is een laarpodzolgrond (cHn21), hier groeit van nature een vochtig Wintereiken- beukenbos (PNV 9). Deze potentiële natuurlijke vegetatie is een uitgangspunt voor het schetsontwerp.

Beleid

Vanuit relevant ruimtelijk beleid zijn er kansen en randvoorwaarden waarmee in het schetsontwerp rekening wordt gehouden en op wordt voortgebouwd. De belangrijkste punten zijn hierna beknopt weergegeven.

Structuurvisie – Olst Wijhe

Velnerweg 2 is onderdeel van het Sallandse platteland, wat sterk wordt ge- kenmerkt door landbouw en een diversiteit van openheid en kleinschaligheid. Naast de landbouw is ook de regelmatig verspreide bewoning kenmerkend voor het landschap. Deze combinatie van wonen en landbouw heeft geleid tot een fijnmazig netwerk van wegen, wat tot op heden het gebied goed ontsluit en ook van hoge waarde is voor recreatie.

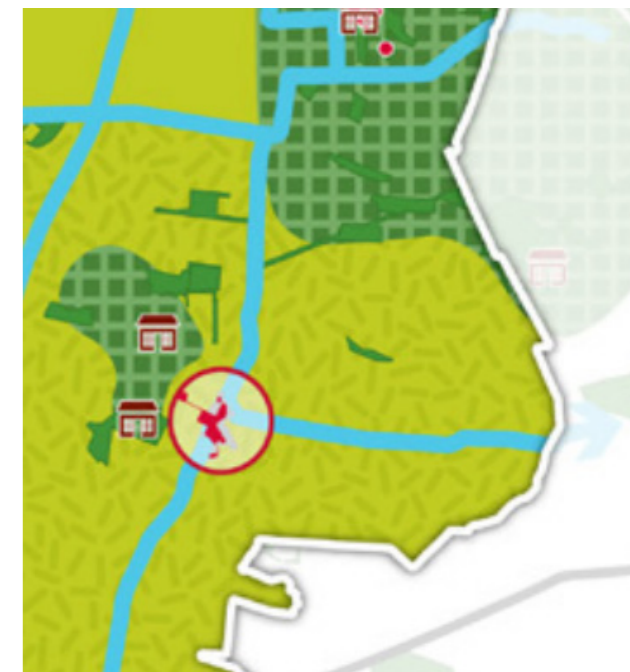
Visie

- Stimuleren en faciliteren van omvorming van vrij- komende agrarische bebouwing naar kleinschalige verblijfsaccommodaties om de leefbaarheid op het platteland te versterken.
- Stimuleren van hernieuwbare energie met bewoners en bedrijven
- Ruimte bieden voor herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing tot nieuwe woon-werkconcep- ten of recreatief (mede)gebruik

LOP Salland

Landschappelijke karakteristieken van dekzandvlaktes om rekening mee te houden:

- Erven met rationele opzet, gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplanting 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 landschap;
- Blokvormige verkaveling.



Structuurvisie voor het Sallandse platteland: plangebied ligt in het kleinschalige platteland.



LOP Salland: Gewenst toekomstbeeld dekzandvlaktes.

Schetsontwerp erfontwikkeling

De huidige woning blijft behouden en alle huidige schuren worden gesloopt. Ter compensatie wordt één nieuwe woning gebouwd. Ook wordt één nieuw bijgebouw gerealiseerd. Dit betreft een gezamenlijk bijgebouw voor beide woningen.

Ontwerp toelichting
















In het ontwerp blijft de boerderij het hoofdgebouw. De nieuwe woning en het bijgebouw zijn ondergeschikt aan de boerderij. De huidige rationale erf structuur wordt gehandhaafd. Het erf herstelt het groene karakter van de erven, zoals in het LOP genoemd; 'Weg- en erfbepanting zijn belangrijkste ruimte-vormende elementen'. Als basis voor de erfopbouw worden de huidige opbouw en nokrichtingen gehanteerd. De nieuwe gebouwen worden ingepast met de achtererfkenmerken als uitgangspunt.

Erelementen die voor de rafelige contour zorgen, maar ook voor privacy zijn:

- Erfbosjes;
- Solitaire bomen.

De nieuwe woning heeft de nokrichting noord-zuid, gelijk aan de boerderij. De oprit en de schuur worden gedeeld. Ten oosten van de nieuwe woning is ruimte voor een natuurlijke tuin, die omkaderd wordt door een erfbosje aan de zuid zijde en iconische bomen aan de noordzijde. Rondom de 'achterzijde' van het erf ligt een brede strook bloemrijkgrasland, die het achtererf markeert. Langs de randen van het perceel worden enkele solitaire bomen of heesters toegevoegd, die ondergeschikt zijn aan de laanstructuren van de wegen. Dit kan de biodiversiteit verhogen en markeert de randen van het perceel.

Legenda

	Plangebied
	Boerderij (bestaand)
	Woning (nieuw)
	Bijgebouw (nieuw)
	Te slopen gebouwen
	Verharding
	Gazon
	Bloemrijkgrasland
	Grasland
	Tuin
	Struweel
	Haag
	Bos
	Bestaande bomen
	Nieuwe bomen



Bepantingsplan

De nieuwe bepanting is op deze pagina weergegeven. De solitaire heesters en bomen zijn aangeduid in de afbeelding. De drie plantvakken worden apart beschreven in de tabel. Alle drie de plantvakken bestaan uit inheems en gebiedseigen bosplantsoen (PNV 9). Het bosplantsoen wordt aangeplant met 1 plant per vierkante meter. De beukenhaag wordt in een dubbele rij aangeplant, 7 stuks per strekkende meter.

Bloemrijkgrasland

Voor het bloemrijke grasland kunnen verschillende mengsels van Cruydt Hoeck worden toegepast, bijvoorbeeld G1, M1, M5, of BW1(voor de paardenweide).



Aanduiding bepantingsplan.

Deelgebied	Plant	Hoeveelheid	Eenheid
Solitair			
	Beuk	2	stuks
	Boswilg	3	stuks
	Hazelaar	2	stuks
	Ratelpopulier	1	stuks
	Ruwe berk	2	stuks
	Zomereik	2	stuks
A. Heesters rondom schuur (90 m²)			
	Ruwe berk	3	stuks
	Hulst	25	stuks
	Lijsterbes	15	stuks
	Vuilboom	20	stuks
	Hazelaar	10	stuks
	Eenstijlige meidoorn	15	stuks
B. Groen tussen schuur en nieuwe woning (60 m²)			
	Hulst	15	stuks
	Vuilboom	15	stuks
	Lijsterbes	10	stuks
	Kamperfoelie	20	stuks
C. Groene afscheiding tussen twee woningen (180 m²)			
	Hazelaar	2	stuks
	Ruwe berk	2	stuks
	Zomereik	1	stuks
	Hulst	30	stuks
	Kamperfoelie	40	stuks
	Eenstijlige meidoorn	20	stuks
	Vuilboom	40	stuks
	Boswilg	20	stuks
	Lijsterbes	25	stuks
Haag			
	Beuk	15	m1
Bloemrijk grasland			

Overzicht bepanting.

Ontwikkelpunten Velnierweg 2

Beeldkwaliteit en materiaalgebruik

Het inrichtingsplan geldt als basis voor de opzet en verdere uitwerking van het erf in het vervolgtraject. Dit hoofdstuk geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van het vernieuwde erfensemble. De streefbeelden op deze en de volgende pagina's geven een impressie van het gewenste beeld en gewenste materiaal gebruik.

Bebouwing

- De nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- De nieuwbouw heeft minimale sobere detaillering en stijlkenmerken die passend zijn voor deze regio.
- De nieuwbouw heeft een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, zonder erkers en uitbouw. Ook sluit de nieuwbouw aan op de maatvoering van het agrarische erf.
- De nokhoogte van de nieuwe woning stijgt niet boven de huidige boerderij. Het nieuwe bijgebouw wordt maximaal 6 meter hoog. De goothoogte van beide gebouwen heeft een maximale hoogte van 3 meter. De kap vorm van beide gebouwen wordt een zadeldak, een klein wolfseind mag. De nieuwe woning krijgt een stijl dak, van riet, gebakken pannen of een combinatie. Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak, bij voorkeur zijn dakkapellen ingedekt met dakbedekking.
- Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van ingetogen, natuurlijke materialen. Bij gebruik van steen, kies voor een menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij gebruik van hout kies voor zwart gebeitst, naturel of grijze tinten.
- Ramen liggen verdiept in de oost- en zuidgevel of het dak heeft aan de oostzijde een overstek, waardoor zonwering in de zomer niet nodig is.
- De entree van de nieuwe woning komt aan de westgevel.
- Het terras van de nieuwe woning bevindt zich direct aan de oost- en/of zuidgevel.
- Het nieuwe bijgebouw krijgt de vorm van een lage schuur.



Referentiebeelden schuurwoning en gebiedseigen uitstraling.



Referentiebeelden bijgebouw.

Beeldkwaliteit en materiaalgebruik

Erf in het landschap

- De erfinrichting behoudt de huidige rationele erf structuur en vormt als geheel een herkenbaar landschappelijke groene structuur in haar omgeving.
- Rondom de nieuwbouw komen heesterstructuren die voor een groene overgang zorgen met het omringende landschap. Heesterstructuren met bomen zorgen ook voor een natuurlijke scheiding tussen beide woningen.
- Enkele solitaire bomen geven het erf de rafelige contour.
- De haag aan de voorzijde van het erf wordt door getrokken aan de oostzijde.
- Eventueel kunnen fruitbomen worden toegevoegd aan de voorzijde van de boerderij.
- Bestrating dient zo min mogelijk te worden toegepast en waar mogelijk dient het waterdoorlatende (halfverharding) te zijn.
- Verlichting wordt alleen toegepast rondom de directe nabijheid van gebouwen en is bescheiden. Er worden sensoren toegepast om onnodige verlichting te voorkomen.

Materiaalgebruik

De tuin, het erf en de nieuwe gebouwen krijgen een eigentijds karakter en worden in een hoogwaardige kwaliteit ontworpen. In het materiaalgebruik wordt rekening gehouden met gebiedseigen karakteristieken. Hiermee ontstaat een gebiedseigen groen erf, waar het goed vertoeven is voor mens, plant en dier. Er is hierbij aandacht voor (groene) details en natuurlijke materialen.



Typierend rafelig silhouet van het erf en een haag aan de voorzijde.



Solitaire bomen op het erf geeft een rafelig silhouet.



Sfeerbeeld inpassing van het bijgebouw met struweel en enkele bomen.



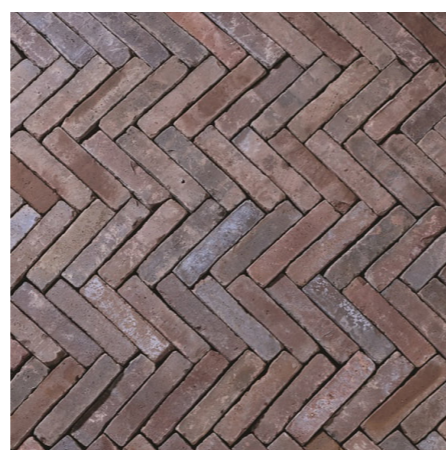
Sfeerbeeld natuurlijke scheiding tussen beide woningen.



Halfverharding betontegels.



Waterdoorlatende bestrating.



Verharding in natuurlijke kleur/materiaal.



Bijensteen.



Vleermuiskasten.



Neststeen huismus.