

Kappeweg 28, Wijhe
Inrichtingsplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Naam: Van der Hoeven
Adres: Kappeweg 28
Postcode: 8131PV
Plaats: Wijhe

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
[Onze vestigingen](#)
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 202618
Datum: 28 februari 2022
Projectleider: ME
Opgesteld: SJR
Gecontroleerd: MB
Versie: 1

© 2022 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Ontwikkelplan Kappeweg 28

Bebouwing erf en omgeving

Inleiding

De initiatiefneemster heeft enkele jaren geleden de woning op het erf gerenoveerd en het landschap verbeterd. Als volgende stap wil zij ook de oude stallen op het erf slopen en in ruil hiervoor een woning met bijgebouw realiseren. Het erf is op enkele kleine punten na, zoals je het zou wensen vanuit landschap en biodiversiteit. Wat het meest in het oog springt zijn de ongebruikte stallen. Door deze te vervangen door een nieuwe woning met bijgebouw wordt de grootste kwaliteitswinst behaald. Daarnaast zijn nog enkele landschappelijke ingrepen mogelijk die het al fraaie erf afmaken.



Afbeelding 1. Luchtfoto Plangebied en aanduiding foto's en te slopen stallen.



Afbeelding 6. Te slopen voormalige stal.



Afbeelding 2. De recent gerestaureerde woning.



Afbeelding 4. Te slopen oostelijke stal.



Afbeelding 3. Bij de bestaande woning te behouden kapschuur.



Afbeelding 5. Te slopen westelijke stal.



Afbeelding 7. Zicht op nieuwbouw in de omgeving, ten westen van het plangebied.



Afbeelding 8. Zicht op nieuwbouw in de omgeving, ten noorden van het erf.



Afbeelding 9. Luchtfoto Plangebied en aanduiding foto's



Afbeelding 14. Solitaire boom



Afbeelding 10. Het huidige erf is aangekleed met volwassen beplanting.



Afbeelding 11. Bestaand bos ten westen van het erf.



Afbeelding 12. Bestaande boomgaard verdient wat extra aandacht.



Afbeelding 13. Zicht op het achterliggende land.



Afbeelding 15. Bestaande erf landschappelijk zeer fraai ingericht.



Afbeelding 16. Natuurlijke beplanting en poel op overgang naar het landschap.

Landschapontwikkelingsplan: Kommenlandschap

Het ruimtelijk beeld van het kommenlandschap wordt bepaald door de afwisseling tussen zeer open gebieden en meer besloten mengelgronden

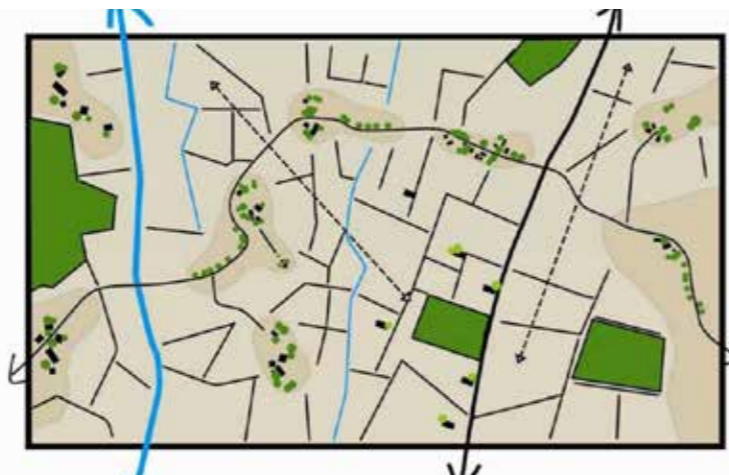
Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Samen met de bosblokken in de lagere delen resulteert dit in een landschap dat relatief besloten is. In tegenstelling tot de grootschalige openheid in de komgebieden in de Betuwe is hier sprake van een meer verdichte openheid: het kommenlandschap. Het Lierder- en Molenbroek vormen hierop een uitzondering. Het is het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden, ook bij het ontwikkelen van de robuuste verbindingzone. 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.

Landschappelijke karakteristiek:

- § Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- § Kronkelige oost-west verbindingen over hogere (mengel-) gronden (Bremmelerstraat, Kappeweg, Daslever, Waterstraat, Boerlestraat, Hagenvoorde, Holstweg.)
- § 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;
- § Bosblokken (populier) op lagere gronden (waaronder De Gelder); veelal vroeger in gebruik als snijgriend (wilgentenen)
- § Lierder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling;



Afbeelding 23. Uitsnede visiekaart LOP Salland plangebied en omgeving



Afbeelding 24. Landschapsstructuur volgens het LOP

WEL

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 bouwkevel 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:

- § Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin);
- § 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

Inrichtingsplan Kappeweg 28

Ontwerp

Huidige kwaliteiten behouden

De afgelopen jaren zijn er op het erf aan de Kappeweg 28 op veel verschillende manieren landschappelijk en ecologisch kwalitatief hoogwaardige ingrepen uitgevoerd. Zo is door de aanleg van diverse houtwallen met hoofdzakelijk inheemse plantsoorten een fraai landschappelijk ingepast erf ontstaan. Een poel in het zuiden en grotendeels extensief beheerde graslanden dragen bij aan een rijke biodiversiteit op het erf. Enkele solitaire bomen maken het ook landschappelijk tot een erf dat bijna af is. Met name de vervallen stallen en direct omliggende grond verdienen aandacht. Het overige deel van het plangebied dient beheert en behouden te blijven zoals het nu is.

Sloop stallen en nieuwbouw woning

In ruil voor de sloop van de voormalige landschapsontsierende stallen wenst de initiatiefneemster een nieuw woonhuis met bijgebouw te realiseren. Het door de initiatiefneemster stijlvol gerenoveerde aanwezige woonhuis blijft in karakter en materialisatie de hoofdwooning. Het voornemen is om er een woning met bijgebouw bij te plaatsen, die aansluiten op de Sallandse karakteristieken, passend bij dit erf in het oude organisch vormgegeven landschap. De woning zal het karakter krijgen van enkele tegen elkaar aan gebouwde bijgebouwen. Het nieuwe bijgebouw krijgt eenzelfde uitstraling als de bestaande kapschuur.

Landschappelijke versterking

De bestaande verharding die nodig was voor de te slopen stallen wordt verwijderd en ingeplant met inheems bosplantsoen. De bestaande inritten, waarvan één met recht van overpad voor de aanliggende landbouwer, blijven behouden. De bestaande halfstam fruitbomen ten oosten van de stallen zijn door gebrek aan snoei niet meer te redden en worden vervangen door enkele nieuwe hoogstam fruitbomen. Langs de oostgrens van het erf wordt de bestaande bomenrij aangevuld met heesters en op het voor- en achtererf worden enkele nieuwe solitaire bomen geplant. Voor de solitaire bomen kan afgeweken worden van de plantlijst zoals opgenomen op pagina 5. De voorgestelde ingrepen versterken het erf landschappelijk en voegen meerwaarde toe voor de biodiversiteit en brengen daarmee de ontwikkeling in balans.



Soortkeuze en sortiment

De soortkeuze is gebaseerd op de bodem en grondwaterhuishouding ter plekke. Door een breed sortiment te kiezen, een plantafstand van circa 1 meter en de soorten per 5 tot 7 stuks van eenzelfde soort te mengen is de kans groter dat voldoende planten aanslaan en een dichte, gezonde en gevarieerde vegetatie ontstaat waardoor het gewenste eindbeeld wordt behaald. Voor het bos op het voorerf (bomen en struiken) en het aanvullen van de houtwal (struiken onder bestaande bomen) worden inheemse soorten gekozen. De solitaireren kunnen van dit sortiment afwijken om zo in de toekomst een in het oog springend element te vormen. Voor de fruitgaard worden enkele hoogstam fruitbomen geplant. Zowel bij de solitaireren als de fruitbomen is het aan te bevelen grondverbetering toe te passen, aangezien deze over het algemeen door het type boom en de grotere plantmaat meer van de bodem vragen. Het bloemrijk grasland kan worden ingezaaid met bijvoorbeeld mengsel G1 (voor lichtere gronden) van de Cruydt-Hoeck of vergelijkbaar. DE soorten en maten zijn uitgewerkt in de tabel op de volgende pagina.



Afbeelding 25. Schietwilg



Afbeelding 26. Kraakwilg



Afbeelding 28. Sleedoorn



Afbeelding 27. Hazelaar



Afbeelding 29. Kardinaalsmuts



Afbeelding 30. Gelderse roos

Bepantingsplan

Onderdeel	Sortiment	Aantal	Afmeting
Solitaren			
	Twee verschillende varieteiten walnoot (i.v.m. goede bestuiving)	2	18-20
Voorerf			
Gelijke verdeling van de struiken en bomen, wildverband, ca 1 m plantafstand.			
boom	es	7	18-20
boom	zwarte els	7	18-20
boom	schietwilg	7	18-20
boom	kraakwilg	7	18-20
bosplantsoen	krent	6	100-120
bosplantsoen	meidoorn	6	100-120
bosplantsoen	hazelaar	6	100-120
bosplantsoen	vogelkers	6	100-120
bosplantsoen	kornloelje	6	100-120
bosplantsoen	Gelderse roos	6	100-120
bosplantsoen	grauwe wilg	6	100-120
bosplantsoen	amandelwilg	6	100-120
bosplantsoen	katwilg	6	100-120
bosplantsoen	kardinaalsmuts	6	100-120
bosplantsoen	sleedoorn	6	100-120
bosplantsoen	aalbes	6	100-120
bosplantsoen	zwarte bes	6	100-120
bosplantsoen	framboos	6	100-120
Houtwal			
Gelijke verdeling van de struiken, wildverband, ca 1 m plantafstand.			
bosplantsoen	meidoorn	15	100-120
bosplantsoen	hazelaar	15	100-120
bosplantsoen	vogelkers	15	100-120
bosplantsoen	kornloelje	15	100-120
bosplantsoen	Gelderse roos	15	100-120
bosplantsoen	grauwe wilg	15	100-120
bosplantsoen	amandelwilg	15	100-120
bosplantsoen	katwilg	15	100-120
bosplantsoen	kardinaalsmuts	15	100-120
bosplantsoen	sleedoorn	15	100-120
bosplantsoen	aalbes	15	100-120
bosplantsoen	zwarte bes	15	100-120
bosplantsoen	framboos	15	100-120
Fruitgaard			
	Diverse hoogstam fruitbomen (kers, pruim, perzik, nectarine)	7	18-20 hoogstam