

# Erfontwikkeling Herxen

Ontwikkel plan | maart 2022





# Erfontwikkeling Herxen

## Te slopen en te behouden gebouwen.

Het beoogde erf, herxen 11, ligt ten zuiden van Herxen. Het is de laatste kavel aan het dorpslint, waar een woonhuis met twee bijgebouwen op staan gevestigd. De kavel grenst aan graslanden en akkers met uitzicht over het landelijk gebied. De familie van de Streek wil het erf transformeren tot een gezamenlijk erf, waar drie generaties wonen.

Om het gezamenlijke erf te kunnen realiseren wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Enkel het huidige woonhuis blijft bestaan, de bijgebouwen worden gesloopt. Door de sloop van de twee bijgebouwen ontstaat er ruimte om twee nieuwe woningen en een gezamenlijk bijgebouw te realiseren. Daarnaast zal door de sloop van het grootste huidige bijgebouw, het erf geheel asbest vrij worden.

Op de situatieschets is een duidelijk overzicht zichtbaar waarbij de te slopen, de te behouden en de nieuw te bouwen gebouwen op aangegeven zijn.



Te slopen kapschuur.



Te slopen schuur met asbestdak.



Situatieschets.



Te behouden woonhuis in het midden. Links en rechts de te slopen bijgebouwen.

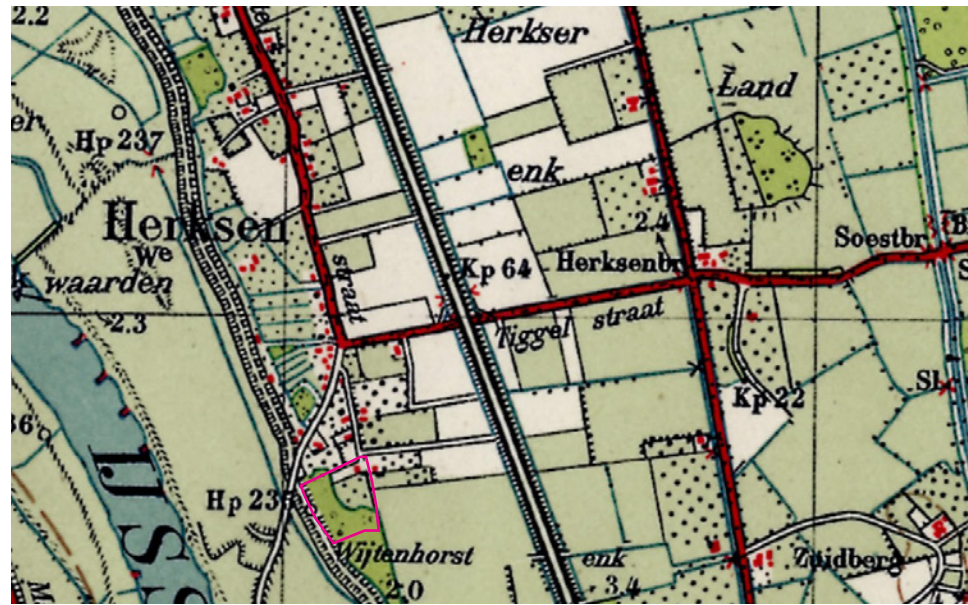


# Erfontwikkeling Herxen

## Landschapsanalyse

Herxen is gelegen aan de IJssel en ontstaan op de stroomrug met enkele rivierduintjes. Het landschap kenmerkt zich als oeverwallenlandschap. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Later fungeerde de oeverwallen als uitvalbasis bij het ontginnen van de omgeving. Op de stroomrug kon men droge voeten houden en was de grond vruchtbaar voor agrarische activiteiten. Vooral de fruitteelt was vroeger erg aanwezig in dit gebied (kaart 1950). De fruitteelt is in het hele gebied verdwenen. Kleine hoogstam fruitbomen/gaarden op particulier terrein refereren nog terug aan deze agrarische inpassing.

De oeverwal, ook wel stroomrug genoemd, waar Herxen op gevestigd ligt loopt van noord naar zuid. Deze noord-zuid oriëntatie is vrijwel overal in terug te zien, zoals het bebouwingslint en de omliggende infrastructuur. De percelen rond het bebouwingslint zijn onregelmatig verkaveld en ingesloten door bebouwing, de dijk of het spoorlijn. Het zuidelijke deel van het bebouwingslint kent geen rechte rooilijn. Het straatbeeld wordt afgewisseld met woningen en (agrarische)bedrijfspanen. De gebouwen zijn voor een groot deel georiënteerd op de weg. Tot op heden weet Herxen het karakteristieke bebouwingslint in ere te houden en het landelijke gebied te omarmen. De beplanting langs wegen en akkers zijn hoogopgaand in de vorm van bomenrijen. Op erven zijn voornamelijk hagen en solitaire bomen te zien.



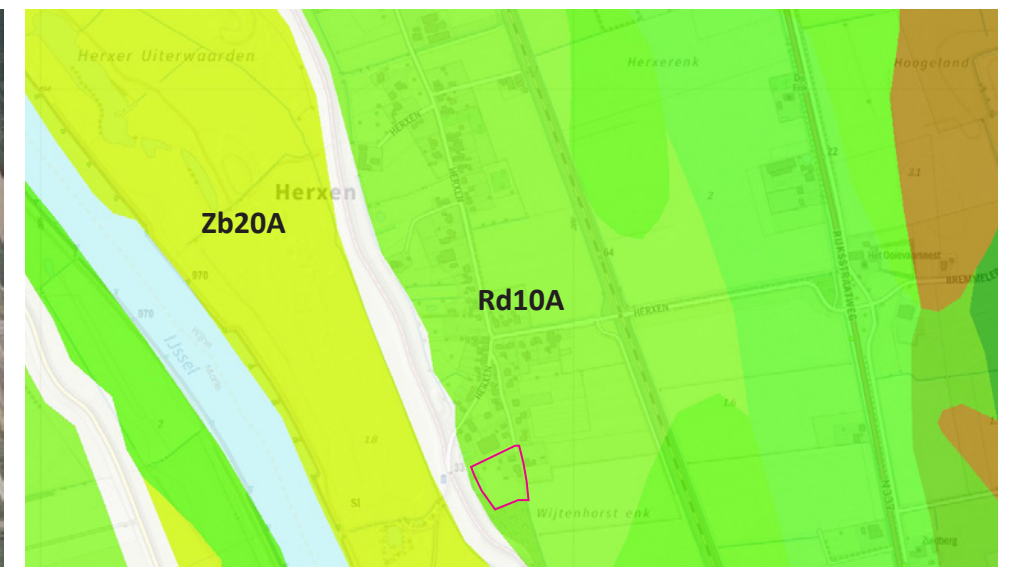
Historische kaart 1950



Historische kaart 1975



Het plangebied ligt aan het einde van een doodlopende straat, het eindpunt van de lintbebouwing.



Bodemkaart, Herxen op de oeverwal (kleigronden (Rd10A))



Geomorfologische kaart

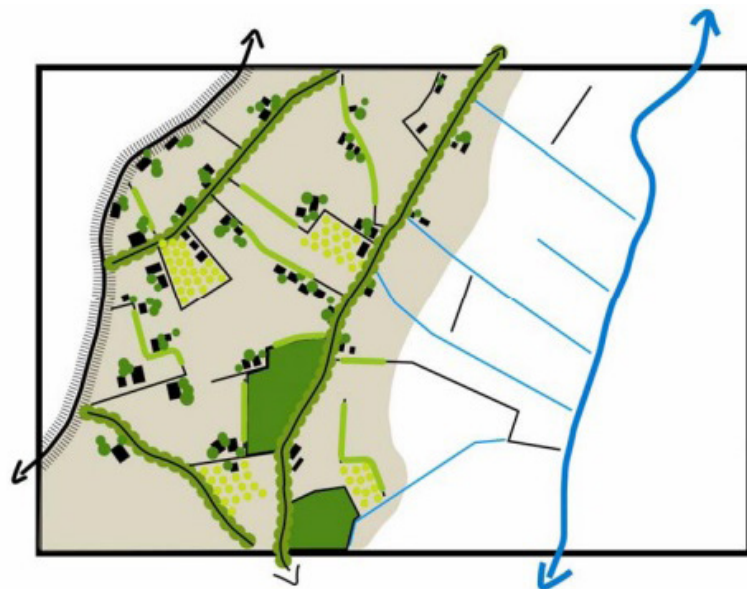


# Erfontwikkeling Herxen

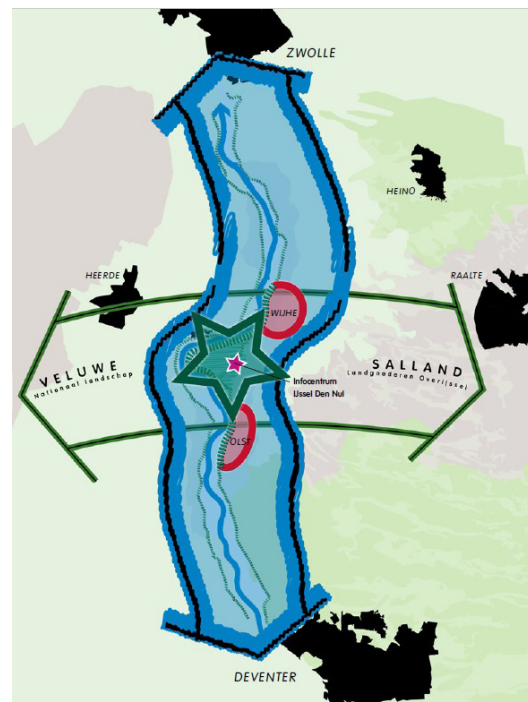
## Beleidsanalyse

De ontwikkeling van een familie-erf in combinatie met een gezamenlijk bijgebouw in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, middels landschappelijke inpassing, sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel, het Landschapsontwikkelingsplan Salland, de Structuurvisie Olst-Wijhe en het Dorpsontwikkelplan Herxen.

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.



Bron: LOP Salland(2008) Oeverwallen



Bron: Structuurvisie Olst-Wijhe (2017) IJsselfront

## Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008)

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Oeverwallen'. Oeverwallen worden van oudsher gekenmerkt door een kleinschalige opbouw die bestaat uit bebouwingskernen, enken (Herxen, Marle), boomgaarden, erven met erfbeplanting en kavelgrensbeplantingen. Veel boomgaarden zijn geroid en kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld bestaat uit een ruimtelijk verdicht 'mozaïek' met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden. Op onderstaande afbeelding is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de oeverwallen.

### Landschappelijke karakteristiek:

- Hoogstamboomgaarden.
- Kavelgrensbeplantingen in de vorm van houtwallen, hagen en singels.
- 'Mozaïek' patroon verkaveling door diversificatie van grondgebruik.
- Open enken (Herxerenk, Marler enk).
- Erfbeplantingen (hagen, fruitbomen, windsingels, solitaires).
- Waterfronten Olst, Wijhe.
- (enkele) Wegen met laanbeplanting.
- IJsselhoeven.
- Doorzichten van oost- naar westzijde.

## Structuurvisie Olst-Wijhe (2017)

De Structuurvisie Olst-Wijhe beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst.

### De hoofdpunten uit de visie zijn:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en
- Mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen.
- Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit.
- Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling.
- Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen.
- Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie.
- Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.



# Erfontwikkeling Herxen

## Inrichtingsplan

De kavel van de familie van de Streek is het laatste erf wat aan het dorpslint ligt. Om ervoor te zorgen dat deze niet wordt afgesloten met bebouwing, wordt de nieuwe schuur in lijn gezet met de huidige woning. Hierdoor ontstaat er een zichtlijn naar het achterliggende landschap. Het lint wordt als het ware doorgetrokken en niet in het zicht geblokkeerd door bebouwing zoals in de huidige situatie. Alle woningen op het familie-erf worden op een bepaalde manier gepositioneerd zodat ze allemaal een landelijk uitzicht hebben. Daarnaast zal elke woning de gewenste privacy hebben, welke gecreëerd wordt middels landschappelijke elementen. De beplanting sluit aan bij de omgeving en zijn natuurlijke standplaats.

- Het dorpslint een open einde geven waardoor men weer uitkijkt op het landelijk gebied.
- Beplantingen toepassen welke karakteristiek zijn voor de omgeving. Op dit erf worden solitaire bomen en hagen toegepast. De bestaande boomgaard wordt in ere gehouden welke vanaf het voorerf middels doorkijkjes waar te nemen is.
- Inheemse beplanting toepassen welke aansluit op de omgeving en de natuurlijke standplaats. Tevens levert dit een meerwaarde op voor de plaatselijke biodiversiteit.

### LEGENDA

	Bestaande bebouwing
	Nieuwe bebouwing
	Verharding
	Tuin
	halfverharding - grasbeton tegels
	Bestaande haag
	Bestaande bomen
	Bestaande boomgaard
	Nieuwe landschappelijke haag
	Nieuwe landschappelijke haag
	Nieuwe heestergroepen
	Nieuwe solitaire bomen





# Erfontwikkeling Herxen

## Beplantingsplan

Op het erf worden de volgende beplantingselementen toegepast:

- Solitaire bomen
- Heester groepen
- Landschappelijke haag

Deelgebied	Plant	Hoeveelheid	Eenheid
<b>Solitair</b>			
	Prunus avium	1	stuks
	Tilia cordata	1	stuks
	Acer campestre	1	stuks
<b>Haag I (30m1)</b>			
	Acer campestre 25%	23	stuks
	Crataegus monogyna 50%	45	stuks
	Prunus spinosa 25%	23	stuks
<b>Haag II</b>			
	Carpinus betulus	20	m1
<b>Haag III</b>			
	Carpinus betulus	10	m1
<b>Heestergroep A (25m2)</b>			
	Cornus sanguinea	10	stuks
	Acer campestre	15	stuks
	Viburnum opulus	10	stuks
<b>Heestergroep B (65m2)</b>			
	Cornus sanguinea	30	stuks
	Crataegus monogyna	20	stuks
	Corylus avellana	10	stuks
	Euonymus alatus	30	stuks
	Rosa canina	10	stuks
<b>Heestergroep C (15m2)</b>			
	Cornus sanguinea	7	stuks
	Prunus avium	5	stuks
	Sambucus nigra	4	stuks
	Corylus avellana	7	stuks
Boom	Tilia cordata	2	stuks
<b>Heestergroep D (30m2)</b>			
	Crataegus monogyna	14	stuks
	Prunus spinosa	10	stuks
	Sambucus nigra	8	stuks
	Corylus avellana	12	stuks
Boom	Tilia cordata	1	stuks





# Erfontwikkeling Herxen

## Beeldkwaliteit en materiaalgebruik Woningen

Het inrichtingsplan geldt als basis voor de opzet en de verdere uitwerking van het erf in het vervolgtraject. Deze paragraaf geeft handvaten en uitgangspunten voor de ontwikkeling, het ontwerp en de detaillering. De streefbeelden op deze en de volgende pagina geven een impressie van het gewenste beeld.

### Bebouwing woningen

- De nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl die passend is bij de huidige woning, gevestigd bij de entree van het erf.
- De nieuwbouw heeft minimale sobere detaillering en stijlkenmerken die passend zijn voor deze regio.
- De nieuwbouw heeft een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, zonder erkers en/of uitbouw. Ook sluit de nieuwbouw aan op de maatvoering van het agrarische erf.
- Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van ingetogen natuurlijke materialen. Bij gebruik van steen: kies voor een menging van rode, bruine of grijzen tinten, passend bij de huidige woning. Bij gebruik van hout: kies voor zwart gebeitst, naturel of grijze tinten.
- De entrees van de nieuwe woningen komen aan de oostgevel





# Erfontwikkeling Herxen

## Bebouwing Bijgebouw

- Het nieuwe bijgebouw krijgt de vorm van een schuur.
- De schuur is langwerpig met drie inpandige bijgebouwen.
- Het bijgebouw sluit aan bij de nieuwe woningen en past zich aan op de maatvoering van het erf.
- Bij het gebouw wordt gebruik gemaakt van ingetogen natuurlijke materialen waar niet de nadruk op komt te liggen.

## Materiaal gebruik

De tuin, het erf en de nieuwe bebouwing krijgen een eigentijds karakter en worden in hoogwaardige kwaliteit ontworpen. Het materiaalgebruik houdt rekening met de omgeving waardoor er een gebiedseigen erf ontstaan. Daarnaast houdt men rekening met het duurzaamheidsaspect welke terug te vinden is in materiaalgebruik over het hele erf. Hierbij is aandacht voor (groen) details en natuurlijke materialen. Hierdoor is het voor mens, dier en plant een fijne leefomgeving.

## Erfinrichting

- De erfinrichting behoudt de huidige erf structuur en behoudt zijn groen uitstraling vanaf de west- en zuidzijde.
- Daarmee wordt het open karakter in stand gehouden. Er zullen enkele struweelgroepen worden aangeplant voor afscheiding en privacy.
- De landschappelijke hagen vormen de grenzen tussen de kavels.
- Solitaire bomen zorgen voor een groene afwisseling in massa.
- Bestrating dient zoveel mogelijk hergebruikt te worden en waar mogelijk waterdoorlatende (halfverharding) te zijn.

