

De Wesenberg 3, Wijhe Landschappelijk inpassingsplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland



Locatie nieuwe woning

Huidige kapschuur
handhaven en splitsen

Huidige woning hand-
haven en splitsen

Afbeelding 1. Luchtfoto van de huidige situatie van het erf aan De Wesenberg 3 te Wijhe.

Opdrachtgever:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 204598
Datum: 5 - oktober - 2023
Projectleider: [REDACTED]
Opgesteld: [REDACTED]
Status: Concept
Versie: 6

© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.

De Wesenberg 3, Wijhe

Inhoud

Inhoud	blz 4
Locatie	blz 5
Inleiding	blz6
Analyse	blz7
Onderbouwing	blz 8
Ontwerp	blz 10
Beplantingsplan & beheer	blz 12

De Wesenberg 3, Wijhe

Locatie



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied.

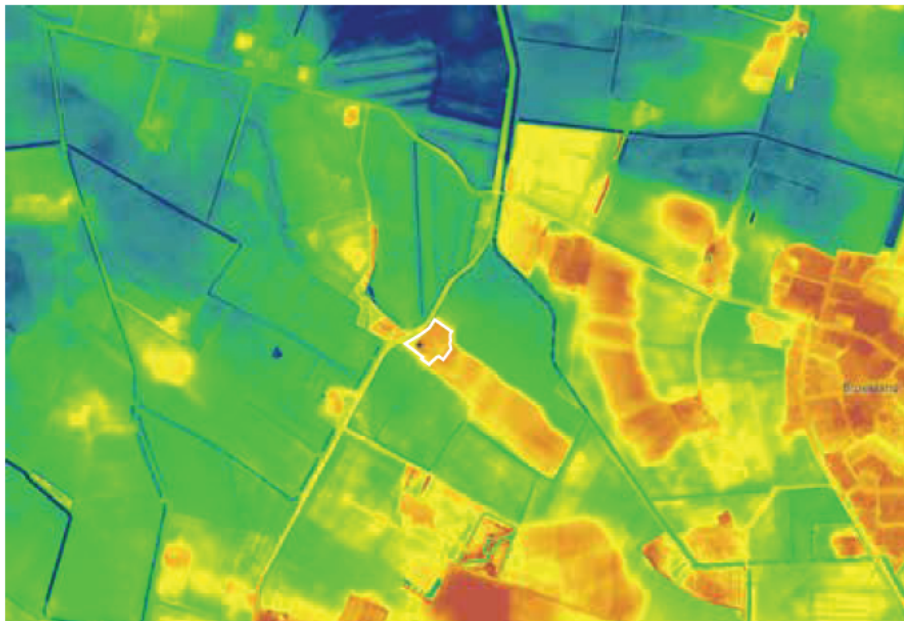
De Wesenberg 3, Wijhe

Inleiding

Inleiding

Aan de Wesenberg 3 en 3a ligt een boerderij-woning die opgesplitst is in twee woningen met daarbij agrarische bebouwing. Het perceel ligt in het buitengebied van Wijhe, in een landschap waar de agrarische bedrijven de boventoon voeren.

Initiatiefnemer is eigenaar van de grond en de opstallen en is voornemens op korte termijn de agrarische activiteiten te beëindigen op het erf. De huidige stallen worden gesaneerd met uitzondering van een recentelijk gerenoveerde kapschuur midden op het erf. Voor de te slopen opstallen is de wens om een nieuwe woning aan de noord-oostzijde van het erf te ontwikkelen.



Afbeelding 3. AHN kaart

Ondergrond

Het plangebied is onderdeel van het gevarieerde Sallandse landschap dat ligt tussen de IJssel en de Sallandse Heuvelrug. Het perceel ligt aan de uitlopers van de sallandseheuvelrug, op de dekzandvlaktes en 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. Kenmerken zijn de oost-west georiënteerde langgerekte dekzandruggen die vanaf de Sallandseheuvelrug richting het rivierdal van de IJssel lopen. Deze hoger en dus droger gelegen ruggen waren gunstig voor bewoning en het verbouwen van gewassen. Door deze oost-west georiënteerde landschapsstructuur waren veel wegen ook in deze richting georiënteerd. De Wesenberg daarentegen loopt als een verbindingsas van het landschap in noord-zuid richting. Aan deze weg is ook het erf georiënteerd. Op historische kaarten is de oriëntatie van de bebouwing en de kleinschalige bosschages goed zichtbaar.

Op de hoogtekaart is duidelijk te zien dat het perceel op een hoger gelegen dekzandrug ligt. Ook de omliggende erven liggen veelal op deze dekzandruggen. Het perceel heeft het bodemtype (cHn23) Laarpodzolgronden; lemig fijn zand. Deze gronden zijn kenmerkend voor het zandgebied. De hoger liggende es heeft een grondwatertrap VI = H 40-80 L >120, de rest van het perceel IIIb = H 25-40 L 80-120.



Afbeelding 4. Grondwatertrappenkaart.

Analyse

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 en een afwisseling in hoge/droger en lage/natte gronden. Op historische kaarten is goed te zien dat de erven zeer verspreid in het landschap zijn gebouwd en veelal nog steeds liggen. Met name de laatste eeuw hebben de grootschalige agrarische activiteiten zijn weerslag gehad. De karakteristieke kenmerken, landschapselementen en oorspronkelijke verkavelingsstructuur zijn hierdoor minder goed herkenbaar en beleefbaar. Dit heeft veelal ook grote gevolgen voor het agrarische erf gehad, waardoor ook hier een onwenselijke schaalvergroting heeft plaatsgevonden met grote landschapsontsierende opstallen die het kleinschalige erfkarakter aanzienlijk hebben aangetast.



Afbeelding 5. Bodemkaart.



Afbeelding 6. 1900.



Afbeelding 7. 1960



Afbeelding 8. 2010.

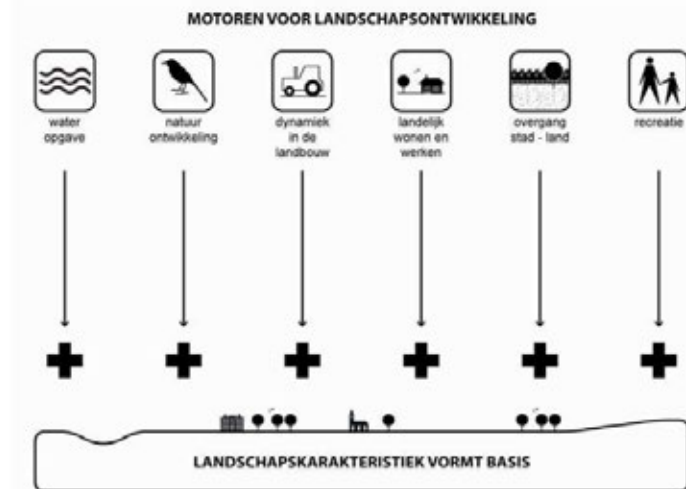
Onderbouwing

Landschapontwikkelingsplan Salland.

Het plangebied ligt op de grens van het deelgebied rivierengebied en de dekzanden. Gezien het bodemtype en de verkavelingsstructuur past het landschap 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 zicht 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 9. Motoren voor landschapontwikkeling volgens het LOP



Afbeelding 10. Gewenst landschapsbeeld 'Dekzandvlaktes' volgens het LOP

Onderbouwing

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 bouwkegel 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.

Bepantingsvormen 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:

- Bepantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomgaard, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodembebonden);
- 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.

Wat niet te doen

- 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 Landschapsontwikkelingsplan Salland _Olst _Wijhe

Ontwerp

Uitgangspunten inrichtingsplan:

- Eenduidige erf uitstraling vanaf de openbare weg.
- Gebruik maken van bestaande inrit.
- Nieuwe inrit gecombineerd met bestaande inrit.
- Gebruik maken van gebakken elementenverharding.
- Nieuwe woning zoveel mogelijk in lijn met bestaande bebouwing, kaprichting nieuwe woning haaks op de rijbaan.
- Nieuwe woning dicht op bestaand erf voor een compacte erfopzet.
- Nieuwe hooischuur als carport voor stalling auto's nieuwe woning.
- Waar nodig of gewenst gemengde hagen toepassen.
- Bestaande erfbeplanting handhaven.
- Beplanting is inheems en streekeigen, solitaire bomen en boomgaard toevoegen.



Afbeelding 11. Het landschappelijk inpassingsplan De Wesenberg 3 te Wijhe.

Referentiebeelden



1

Nieuwe schuurwoning met veranda terras en zicht op de dijk.



1

Nieuwe schuurwoning eventueel met rieten kap.



3

Nieuwe hooischuur functioneert als carport voor stalling auto's van nieuwe woning.



2

Vlonderterras aan de zijkant van de woning met uitzicht over het landschap.

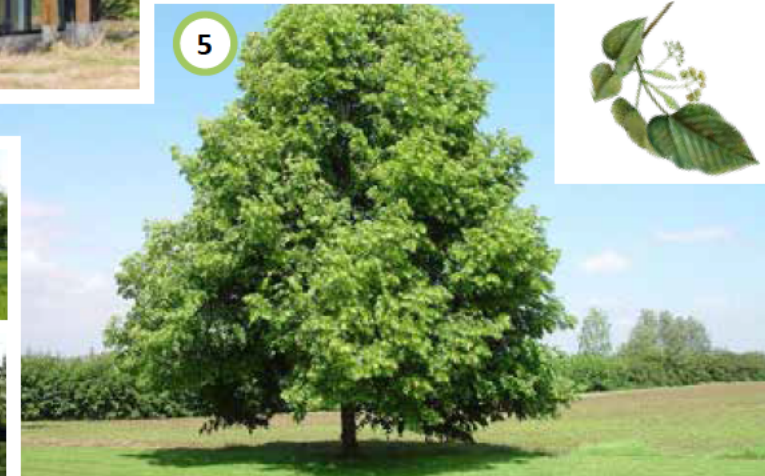


2



4

Aanleg hoogstamfruitbomengaardje met haag in voortuin nieuwe woning.



5

Aanplant markante solitaire koningslinde bij nieuwe woning.



6

Bestaande siertuin in voortuin in stand houden en eventueel nieuwe meidoornhaag rondom aanplanten voor afscherming.



7

Huidige houten kapschuur handhaven en splitsen voor de twee te creëren woningen in de bestaande boerderij..



8

Nieuwe tamme kastanje bij entree en aan de rand van het erf.



Bepantingslijst

	Naam	Plant- maat (cm)	Kwaliteit	Opper- vlakte	Plantafstand	Aantal (stuks)	Aanplantwijze (verband)
1	Malus domestica 'Notarisappel' - notarisappel	16-18	drdkluit		5 meter h.o.h.	1	hoogstam fruitboom in rij - of alternatief inheems oud ras passend op ondergrond
1	Malus domestica 'Glorie Van Holland' - glorie van Holland	16-18	drdkluit		5 meter h.o.h.	1	hoogstam fruitboom in rij - of alternatief inheems oud ras passend op ondergrond
1	Pyrus communis 'Clapp's Favourite' - clapps peer	16-18	drdkluit		5 meter h.o.h.	1	hoogstam fruitboom in rij - of alternatief inheems oud ras passend op ondergrond
1	Pyrus communis 'Provisiepeer' - provisie peer	16-18	drdkluit		5 meter h.o.h.	1	hoogstam fruitboom in rij - of alternatief inheems oud ras passend op ondergrond
2	Malus domestica 'Princesse Noble' - kroonappel	20-25	drdkluit		5 meter h.o.h.	4	in rij bij erf
3	Tilia x europaea - Hollandse linde	20-25	drdkluit			1	solitaire erfboom
4	Castanea sativa - tamme kastanje	20-25	drdkluit			1	solitaire erfboom
5	Quercus robur - zomer eik	20-25	drdkluit			1	solitaire erfboom
6	Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn	80/100	wlg	132 m1	6 per m1	792	haag in 2 rijen aanplanten
7	Bloemrijk grasland: bijvoorbeeld Cruydt Hoeck G1	zaad		385 m ²	1,5 gram per m ²	578 gram	zaaien
8	Gazon: Speelgras: bijvoorbeeld Solide Speelgazon van Barenburg	zaad		1538 m ²	30 gram per m ²	46140 gram	gazon zaaien
9	Prunus domestica - Pruim	16-18	drdkluit		5 meter h.o.h.	1	hoogstam fruitboom in rij - of alternatief inheems oud ras passend op ondergrond
10	Corylus avellana - gewone hazelaar Cornus Mas - gele kornoelje Crataegus monogyna- eenslijtige meidoorn Ilex aquifolium - hulst Rhamnus frangula- sporkehout Rosa canina - hondsroos Viburnum opulus - Gelderse roos	60/80 60/80 60/80 60/80 60/80 60/80 60/80	wlg		3 per m2		groepsgewijze menging van 3 tot 5 soorten per groep driehoeksverband

Bepplantingsplan



Afbeelding 12. Het beplantingsplan De Wenberg 3 te Wijhe.

Beheer

- Erfboom, solitaire boom** *Plantafstand: solitair*
Beheer: Van half november tot half maart controleren op probleemtakken en eerste twee jaar water geven bij droogte.
- Fruitbomen** *Plantafstand: min. 5 meter hart op hart*
Aantal: 12 stuks totaal
Beheer: Van half november tot half maart controleren op probleemtakken, uitdunnen kroon tot 30% en eerste twee jaar water geven bij droogte.
- Bestaande meersoortige haag (handhaven)** *Lengte: 63 m1.*
- Haag** *Plantafstand: 6 per m1*
Aantal: 132 m1 à 792 stuks totaal.
Beheer: Eén à twee keer per jaar snoeien en eerste twee jaar water geven bij droog weer.
- Bloemrijk grasland** *Aantal: 385 m² à 578 gram totaal*
Inzaaien: maximaal 1,5 - 2 gram per m² voor een zeer bloemrijk resultaat, jaarrond, maar bij voorkeur in de nazomer, najaar of in het voorjaar, vooral bijzaaien in nazomer en najaar.
Beheer: de eerste 5 jaren de rand drie tot vijf keer per jaar maaien en afvoeren, met tussenpozen van minimaal 6 weken. Bij een goed ontwikkelde kruidenrijke vegetatie 2 à 3 keer maaien en afvoeren per jaar, eventueel door schapenbegrazing en water geven bij droog weer.
- Gemengd struweel** *Plantafstand: 3 per m1*
Aantal: 180 stuks totaal. (60m²)
Beheer: Eén keer per jaar snoeien en eerste twee jaar water geven bij droog weer.



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl