

Inrichtingsplan erfontwikkeling

Raalterweg 27, Wijhe



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Inrichtingsplan erfontwikkeling

Raalterweg 27, Wijhe

Opdrachtgever:

Naam: Fam. Strijdveen

Adres: Raalterweg 27

Postcode: 8131 SB

Plaats: Wijhe

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

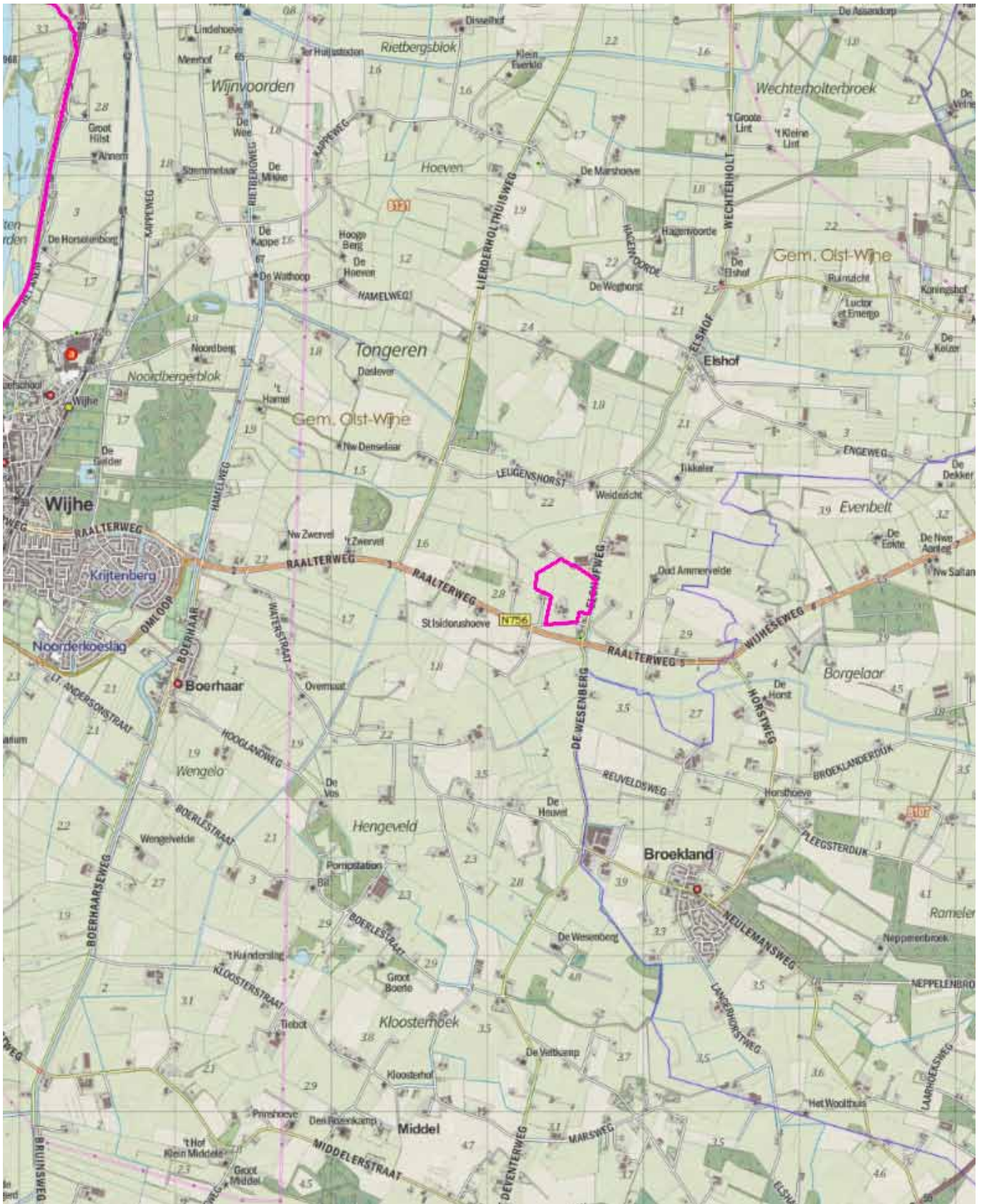
Projectgegevens:

Projectnummer: 8689

Datum: juni 2018

Projectleider: M. Elshof

Opgesteld: D. Luijendijk en M. van Hooft



Afbeelding 1. Projectlocatie gelegen ten westen van Wijhe en ten oosten van Raalte, het is een van de vele verspreid liggende boererijen



INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Huidige situatie erf.....	7
1.2 Gewenste ontwikkeling.....	7
2 LANDSCHAPSANALYSE	9
2.1 Historische ontwikkeling.....	9
2.2 Bestaande landschapsstructuur.....	9
3 INRICHTINGSSCHETS	11
3.1 Versterken historisch erf karakter.....	11
3.2 Woonbeleving.....	11
3.3 Beeldkwaliteit.....	13
4 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	15
5 BEPLANTINGSPLAN	17
5.1 Gebiedseigen erfbepanting.....	17
5.2 Beplantingsplan.....	17



Afbeelding 2. Boerderij 't Legebeke, huisnummer 27



Afbeelding 3. Achterzijde erf met kuilvoerplaten en mestkuilen gelegen in een tegenwoordig weids landschap



1

INLEIDING

1.1 Huidige situatie erf

Het erf is gelegen aan de Raalterweg tussen Raalte en Wijhe. Op het erf zijn twee woningen gesitueerd; huisnummer 27 en 27a. De initiatiefnemer van de gewenste ontwikkeling (fam. Strijdveen) is woonachtig op de Raalterweg 27 met bijbehorende gronden van circa 10 hectare. Op 27a woont een zoon van de heer en mevrouw Strijdveen. 27a kent drie eigen kadastrale percelen waarop de woning en diverse te behouden bijgebouwen zijn gevestigd. Het erf kent grote volumes van schuren en wordt middels twee bestaande inritten ontsloten naar een doodlopend deel van de Raalterweg.

Het landschap waarin het erf is gelegen kent een open karakter. Het zicht wordt begrensd door fraaie groenstructuren van (woon)erven, lanen en singels, maar ook enkele agrarische bedrijven zijn zichtbaar. Het erf is klassiek ingedeeld; voorerf netjes, kleinschalig en op woongenot ingericht, het achtererf is grootschalig en functioneel ingericht. Het erf heeft zich door de loop der jaren ontwikkeld vanuit de 'hoofdwoning' - de boerderijwoning met 'deel' van nummer 27 - en vormt daarmee een belangrijk karakteristiek element van het erfensemble.

1.2 Gewenste ontwikkeling

De familie Strijdveen is voornemens de agrarische activiteiten aan de Raalterweg 27 (projectlocatie) te beëindigen. De familie Strijdveen overweegt daarom om de landschapsontsierende schuren op het erf aan de Raalterweg 27 te slopen en ter compensatie twee woningbouwkvavels te ontwikkelen, conform de gemeentelijke regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het hoofdgebouw (de hoofdwoning op nummer 27) op het erf blijft behouden. Een deel van dit hoofdgebouw is momenteel als berging in gebruik. In de toekomst is de wens om een deel van deze bergruimte in gebruik te nemen als woonruimte (geen extra wooneenheid). Dit omdat de huidige woonfunctie, qua oppervlak in dit gebouw, relatief beperkt is. Om invulling te geven aan de beoogde ontwikkelingen is een inrichtingsplan opgesteld. De woning aan de Raalterweg 27a blijft ook behouden. Ook de bijgebouwen bij deze woning blijven behouden. De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt in totaal circa 275m². Deze bijgebouwen doen dienst als berging, tuinhuisje en in deel van een bijgebouw zit een kleinschalig bedrijf aan huis gevestigd.



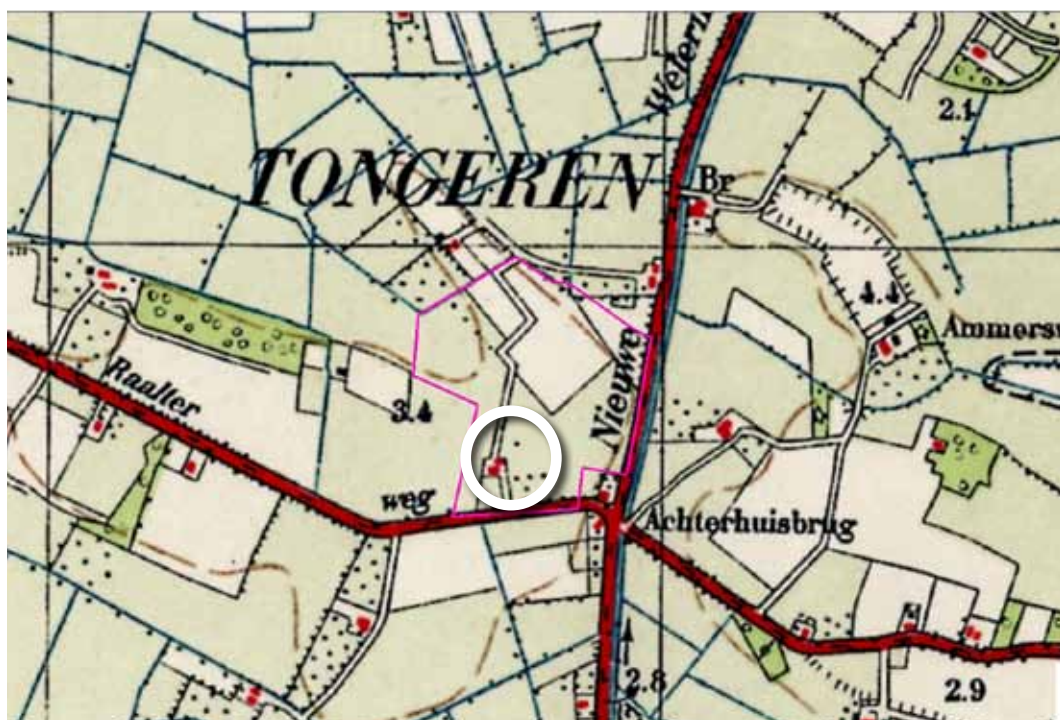
Afbeelding 4. Fraaie aanbouw aan de 'hoofdboerderij'



Afbeelding 5. Luchtfoto 2016



Afbeelding 6. Historische kaart omstreeks 1900



Afbeelding 7. Historische kaart omstreeks 1950



2

LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Historische ontwikkeling

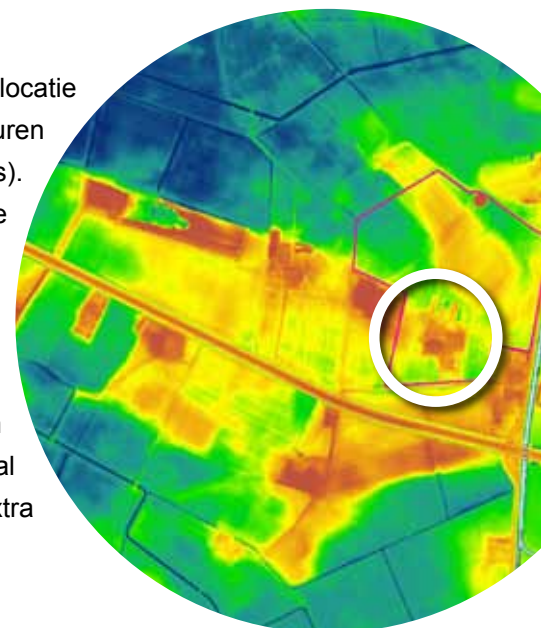
De plaatsaanduiding 'Strijdveen' op de historische kaart van omstreeks 1900 getuigt er van dat de familie Strijdveen al meer dan een eeuw gevestigd is in de omgeving. Het huidige erf aan de Raalterweg 27 was er in die periode nog niet. De omgeving liet zich kenmerken door veelal akkergronden en bospercelen. Rond de aanwezige erven lagen vrij grote boomgaarden. De Nieuwe Wetering was reeds gegraven en de Raalterweg, die toen kort langs het erf aan de Raalterweg 27 liep, vormde reeds een doorgaande verbindingsweg tussen de dorpen.

In 1950 is de locatie van de Raalterweg 27 op kaart aangegeven. Het bestond uit een boerderij met bijgebouw aan de noordzijde. Er was een boomgaard in de weide aan de oostzijde gelegen en een landweg leidde vanaf het erf naar de noordelijk gelegen landbouwgronden. De bospercelen verdwenen op grote schaal en maakten plaats voor agrarische percelen. Door deze late metamorfose van het gebied heeft het wat weg van een jong ontginningslandschap maar oorspronkelijk is het erf gelegen in het kleinschalige oude hoevelandschap. Tegenwoordig kenmerkt de omgeving zich door een weids uitzicht. De Raalterweg is tegenwoordig iets verder naar het zuiden gelegen ten opzichte van de projectlocatie. De projectlocatie ligt nu aan een rustige, doodlopende, weg.

2.2 Bestaande landschapsstructuur

Zoals de hiernaast afgebeelde reliëfkaart laat zien is de projectlocatie gelegen op een complex van hogere dekzandruggen (rode kleuren geven relatieve hoogtes aan en blauwe kleuren relatieve laagtes). Deze hogere gronden vormden voor de eerste bewoners van de regio ideale locaties om zich te vestigen in de verder vrij lage, natte omgeving. Zo is het reliëf als structuur nog goed terug te zien in de historische kaart van omstreeks 1900. Hierop zijn de erven, landbouwgronden (wit) en bospercelen (donkergroen) gelegen. De lagere gronden konden worden gebruikt voor weidegronden (lichtgroen). De huidige landschapsstructuur laat zich vooral kenmerken door de versnipperde ligging van erven. Deze zijn extra zichtbaar door de afwezigheid van robuuste groenstructuren.

Abbeelding 8. Reliëfkaart; erf en Eikelhof aan weerszijden van een relatieve laagte





Afbeelding 9. Inrichtingsschets



3

INRICHTINGSSCHETS

3.1 Versterken historisch erfkarakter

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de landschapsontsierende stallen gesloopt (waarbij ook asbest wordt gesaneerd), evenals de kuil- en mestplaten. Ook wordt veel erfverharding verwijderd. Hiermee ontstaat ruimte voor nieuwbouw. Om een ontwikkeling met gesloten beurs mogelijk te maken, worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Om het historisch karakter van het erf te waarborgen en te versterken worden de te realiseren woningen aan de noordzijde van het erf gerealiseerd. Daardoor is de impact op het aangezicht van het erf zeer gering. De bestaande woning van nummer 27 is op het erf prominent aanwezig als 'hoofdwoning' zoals dat nu ook het geval is. De nieuwe woningen zijn ruimtelijk gezien, in hiërarchie, ondergeschikt aan de hoofdwoning. Dit is mogelijk door te kiezen voor een type 'schuurwoning'. Het historisch karakter van het erf wordt verder versterkt door de aanplant van erfgroenstructuren; meidoornhagen; erfbosjes; solitaire erfbomen; houtwallen en boomgaarden. Ook een natuurlijke poel of veedrinkplaats vlakbij aangrenzende weiden hoort hierbij. De aanplant van deze robuuste groenstructuren werkt historiserend en voorkomt een 'versteend' beeld van woningen en bijgebouwen door een groene uistraling.



Afbeelding 10. Inrichtingsschets met ligging in het landschap



Afbeelding 12. Bestaande, te behouden boerderij



Afbeelding 11. Referentiebeeld type schuurwoning

3.2 Woonbeleving

In de nieuwe situatie is het erf een combinatie van vier kleinere woonerven. De twee voorste bestaande erven worden ontsloten door de centraal gelegen oprit. De nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande oprit langs de westkant van het erfensemble. De woning van nummer 27a wijkt in de nieuwe situatie weinig af van het huidige beeld. De aanwezige bijgebouwen op het perceel van 27a zullen van asbest worden gesaneerd en worden tevens voorzien van een nieuwe begeveling teneinde een authentiek aangezicht te bewerkstelligen. Op het erf bij woning nummer 27, wordt een nieuwe traditionele kapschuur gerealiseerd van 100 m². Deze kapschuur is noodzakelijk als stalling voor de machines waarmee het omliggende land wordt bewerkt, en hier wordt een koets in gestald. De nieuwe woningen zijn aan de noordkant gesitueerd en krijgen ieder een bijgebouw. Naast de functionele kwaliteit van de bijgebouwen geeft het door de situering meer privé-kwaliteit aan de kavels en heeft het optisch een verbindende kwaliteit met de bestaande woningen en bijgebouwen waardoor het erfensemble herkenbaar blijft behouden.

3.3 Beeldkwaliteit

De bestaande boerderij met aanbouw uit halverwege de vorige eeuw betreft een klassieke halleboerderij. De woning blijft behouden in de voorgenomen ontwikkeling als hoofdwoning van het erfensemble. Ook de aanbouw blijft als woonruimte behouden. Om het karakter van het historische erf te versterken dient de nieuwbouwwoning ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning. Dit is goed mogelijk met een type schuurwoning. De schuurwoning kent door vorm en materiaalgebruik een schuurachtig overkomen maar beschikt toch over moderne woonwensen. De referentiebeelden tonen hoe de schuurwoning kan worden vormgegeven. Verschillende materialen kunnen worden toegepast zolang zij natuurlijk en streekeigen van karakter zijn. Denk aan een gemetselde of houten, gepotdekselde, begeveling en een dakbedekking van riet, dakpannen of bij een modernere vormgeving zinkplaten. Uitbouwen met dakkapellen of erkers passen niet binnen het concept schuurwoning.



Afbeelding 13. Referentiebeeld type schuurwoning



4

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

De ontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsimpuls. Deze kwaliteitsimpuls wordt hierna nog eens samengevat.

Landschapsontsierende schuren en kuil- en mestplaten worden gesloopt, asbest wordt gesaneerd en erfverharding wordt verwijderd

Zie afbeelding 14 voor een sloopkaart.

- Sloop schuren 1734 m²;
- Sloop kuilplaten 840m²;
- Sloop mestplaten 225 m²;
- Sloop mestsilo met kelder van 320 m²;
- Verwijdering daartussen gelegen erfverharding.

Nieuwe inrichting past binnen het historische karakter van de directe omgeving

De nieuwe bebouwing zal zich schikken naar historische karakters en ontwikkelingen. Zo worden de nieuwe woningen ruimtelijk 'ondergeschikt' aan de hoofdwooning gerealiseerd. Hierdoor blijft het totaal als eenheid bestaan door clustering middels centrale plaatsing van bijgebouwen.

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast

Er wordt sterk geïnvesteerd in nu nagenoeg ontbrekende groenstructuren op het erf. De groenstructuren worden gebaseerd op het historisch gebruik bij erven en versterken hiermee het landschappelijke, oorspronkelijk kleinschalige karakter.



Afbeelding 15. Beplantingsplan

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
1. Meidoornhaag						
	Leveren haagplantsoen (meidoorn, 6 st. per m1)(maat 80 - 100 cm)	175	m1	€ 5,40		€ 945
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	175	m1	€ 9,50	€ 1.663	
2. Bosplantsoen 750m2						
	Leveren en aanplanten groepsgewijs meidoorn	100	st	€ 1,40		€ 140
	Leveren en aanplanten groepsgewijs sleedoorn	100	st	€ 1,40		€ 140
	Leveren en aanplanten groepsgewijs kardinaalsmuts	70	st	€ 1,40		€ 98
	Leveren en aanplanten groepsgewijs hazelaar	55	st	€ 1,40		€ 77
	Leveren en aanplanten groepsgewijs Gelderse roos	35	st	€ 1,40		€ 49
	Leveren en aanplanten groepsgewijs gewone vlier	35	st	€ 1,40		€ 49
3. Boomgaard						
	Leveren hoogstamfruitbomen, maat 14-16	21	stuks	€ 80,00		€ 1.680
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	21	stuks	€ 40,00	€ 840	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	42	stuks	€ 10,00	€ 420	
4. Erfboom						
4.1	Leveren eik, maat 16-18	6	stuks	€ 101,00		€ 606
4.2	Leveren linde, maat 16-18	2	stuks	€ 103,00		€ 206
4.3	Leveren paardenkastanje, maat 16-18	2	stuks	€ 101,00		€ 202
4.4	Leveren walnoot, maat 12-14	2	stuks	€ 91,00		€ 182
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	12	stuks	€ 40,00	€ 480	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	24	stuks	€ 10,00	€ 240	
5. Poel						
	5 Vergraven bestaande poel: noordoever 1:5 en zuid 1:2 , 2 m diep	130	m2		nader te bepalen	
	5 Verwerken grond op terrein, m3 is afhankelijk van diepte bestaande poel		m3		nader te bepalen	
6. Laan						
	6 Leveren koningslinde, maat 8-10	8	stuks	€ 40,00		€ 320,00
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	8	stuks	€ 40,00	€ 320	
	Aanbrengen boompaal + boomband (2st/boom)	8	stuks	€ 10,00	€ 80	
				subtotaal	€ 4.042,50	€ 4.043
	Uitvoeringskosten			4,00%	€ 162	€ 162
	Algemene kosten			4,00%	€ 162	€ 162
	Winst & risico			5,00%	€ 202	€ 202
				Subtotaal toeslagen	€ 526	€ 526
				subtotaal ex btw	€ 4.568	€ 4.568
				subtotaal incl btw	€ 5.527	€ 4.842
				Eindtotaal incl btw		€ 10.369

Afbeelding 16. Raming kosten



BEPLANTINGSPLAN

5.1 Gebiedseigen erfbeplanting

5.1.1 Soortkeuze

In het beplantingsplan wordt gekozen voor streekeigen beplanting uit het Overijssels landschap passend op de ondergrond. Gebruik van deze beplantingen versterken de identiteit van het landschap. Zo wordt er meidoorn toegepast in de nieuwe hagen rond de woningen. Erfbosjes en houtwallen (bosplantsoen) worden aangezet met soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vlier, Gelderse roos en kardinaalsmuts. Er worden twee grote boomgaarden aangeplant met afwisselende soorten hoogstamfruit. Als solitair worden er enkele erfbomen aangeplant, bestaande uit noot, eik, paardenkastanje, en linde.

5.1.2 Ecologische meerwaarde

Dit veelal inheemse plantmateriaal is bovendien een positieve impuls voor de biodiversiteit. In het dichte struweel van heesters en hagen zullen soorten als kleine zoogdieren en vogels gaan nestelen en foerageren. De bloemen en boomschors bieden nectar en onderkomen aan veel soorten insecten die op hun beurt een voedselbron bieden voor vogels. De bomen in de fruitgaarden zullen op termijn interessante nestelplaats vormen voor bijvoorbeeld de steenuil. Hiervoor kunnen ook nestkasten worden geplaatst.

5.2 Beplantingsplan

Het erfensemble wordt aangezet met robuuste groenstructuren. Verschillende heesterstruwelen bakenen het erf af. Het bosplantsoen wordt groepsgewijs gemengd aangeplant en vormt een bonte structuur met daarin nieuwe bomen. Enkele erfbomen markeren het erf en groeien uit tot bomen met 'status'. Het beplantingsplan voor het erfensemble wordt in de hiernaast afgebeelde tabel weergegeven en vormt tevens een kostenraming voor de realisatie daarvan.

5.3 Poel

Waar in de huidige situatie water is, komt een meer natuurlijkere poel. De noordoever die de meeste zon vangt heeft een flauw talud en de zuidzijde een steile oever. De poel wordt

op het diepste punt zo'n 2 meter diep. Dit komt de vorming van afwisselende beplanting voor insecten en amfibieën ten goede. De uitgegraven grond wordt verspreid over de laagst gelegen delen van beide bouwkavels. Voor de realisatie moet gekeken worden of een leemlaag nodig is, hoe diep het huidige water is, en hoeveel grond er uit komt. Daarna kan een kostenindicatie gemaakt worden.