

Inpassingsplan erfontwikkeling

*Raalterweg 25, 8121 SM, Wijhe
en Lierderholthuisweg 9, 8131 PW, Wijhe*



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 & 1.3 Huidige situatie Raalterweg 25	6
1.4 & 1.5 Huidige situatie Lierderholthuisweg 9	7
2. Landschappelijke analyse	8
2.1 Historische ontwikkeling Raalterweg 25	8
2.2 Gebiedsstructuur Raalterweg 25	8
2.3 Uitgangspunten	8
2.4 Historische ontwikkeling Lierderholthuisweg 9	10
2.5 Gebiedsstructuur Lierderholthuisweg 9	10
2.6 Uitgangspunten	10
3. Inpassingsplan	12
3.1 Inpassingsplan Raalterweg 25	12
3.2 Inpassingsplan Lierderholthuisweg 9	14
3.3 Beeldkwaliteit	16
4. Kwaliteitsimpuls groene omgeving	18
5. Beplantingsplan	20
5.1 Beplantingsplan Lierderholthuisweg 9	20
5.2 Beplantingsplan Raalterweg 25	22

Opdrachtgever

Familie Herder
Raalterweg 25
8121 SM, Wijhe

Opdrachtnemer

Ontwerpbureau Luijendijk
Rijksstraatweg 108
7231 AJ Warnsveld
www.dirkluijendijk.nl
info@dirkluijendijk.nl

Projectgegevens

projectnummer: 221
Datum: 27 maart 2020
Opgesteld: Dirk Luijendijk

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Herder (initiatiefnemer), woonachtig op een landelijke boerderijwoning aan de Raalterweg 25 te Wijhe, is voornemens een tweede woning te ontwikkelen op ditzelfde erf conform de provinciale regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De initiatiefnemer wil de nieuwe woning realiseren in een te herbouwen schuur (tot schuurwoning). Hierbij wordt het aanwezige asbest gesaneerd. De te herbouwen schuurwoning wordt landschappelijk ingepast op dezelfde plek binnen het huidige erf. Tevens wordt een andere bestaande schuur op het erf esthetisch verbeterd en ook hier wordt het aanwezige asbest gesaneerd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt ook een landschapsontsierende schuur aan de Liederholhuisweg gesloopt (van 500 m²).



Afbeelding 1. De karakteristieke boerderij aan de Raalterweg 25



Afbeelding 2. Locatie plangebieden. (pdok.nl)

1.2 Huidige situatie Raalterweg 25

Het erf is gelegen aan de Raalterweg tussen Raalte en Wijhe. Via een lange oprit met Lindebomen wordt het erf aan de zuidkant betreden. De rietgedekte boerderij springt het eerst in beeld met aan-gelegen bakhuisje. De boerderij betreft een vooroorlogs type halleboerderij en kent een sterk karak-teristieke identiteit. De inrit loopt verder naar het noorden waar na het passeren van de boerderij een centraal, met gras begroeid, erf wordt betreden met een drietal schuren rondom. De schuren stam-men uit verschillende bouwperiodes volgend op de bouw van de boerderijwoning en twee hebben met overwegend donker houten begeveling een natuurlijk karakter. De schuur oostelijk op het erf is sterk verouderd en voorzien van een asbestdak. De initiatiefnemer heeft het voornemen deze schuur te slopen om daarvoor in de plaats een beter passende type schuurwoning te realiseren.

Het erf zit stevig in het groen met een omzoming van diverse singels en hagen. Daarbinnen een zeer uitgebreide boomgaard en over het erf verspreid staan fruit- en erfbomen als peer, noot, pruim en mispel. De oprit wordt aan de oostzijde begeleid door een linderij en is uitgevoerd als een lan-delijk, halverhard pad met 'karrenspoor'. Op de grens tussen het perceel van de initiatiefnemer en de openbare weg is een landelijke haag geplant met enkele boomvormers.

1.3 Uitgangspunten huidige situatie Raalterweg 25

- De voor ontwikkeling aangewezen schuur heeft een asbesthoudend dak en is historisch niet waar-devol, ontwikkeling van een schuurwoning met hetzelfde oppervlak op deze plek versterkt het ka-rakteristieke erfensemble.
- De initiatiefnemer heeft het erf de afgelopen jaren sterk weten te vergroenen met gebiedsei-gen beplanting. Het is wenselijk deze beplanting te behouden en aan te vullen ten behoeve van de schuurwoning.
- Een te behouden schuur wordt esthetisch verbeterd door het asbesthoudende dak te vervan-gen en een gevelwand met donker hout te bekleden.



Afbeelding 3. De voor ontwikkeling aangewezen schuur met asbesthoudend dak, Raalterweg 25.

1.4 Huidige situatie Lierderholthuisweg 9

Het erf aan de Lierderholthuisweg 9, genaamd 't Nieuwe Spant, ligt even ten zuiden van Lierderholthuis. Het erf vormt een schakel in het geheel van een aantal erven die dicht bij elkaar langs de Lierderholthuisweg gelegen zijn. Singels en boomgaarden op de erven en laanbeplanting langs de weg maken dit een kleinschalig geheel, daar het verder in een grootschalig slagenlandschap is gelegen. 't Nieuwe Spant is daarom een belangrijk onderdeel in een aangename 'enclave'. Het erf bestaat uit een karakteristieke boerderij met drie bijgebouwen; een karakteristieke kipschuur achter de boerderijwoning (oostelijk) en een kippenschuur, met een oppervlak van 500m², even ten zuiden op het erf gelegen. Tussen de kippenschuur en de weg staat een klein toilethuisje ten behoeve van de camping activiteiten die op het erf worden ontplooid.

1.5 Uitgangspunten huidige situatie Lierderholthuisweg 9

- Het toilethuisje springt snel in het oog door de witte kleur. Door het huisje zwart te schilderen en de singel aan de zijde van de weg te verdichten met bosplantsoen wordt het huisje minder zichtbaar in haar omgeving.
- De singels en de boomgaard zijn erg fraai en het is wenselijk deze voor de toekomst te behouden.
- De kippenschuur met een oppervlak van 500m² is landschapsontsierend en wordt gesloopt t.b.v. de ontwikkeling aan de Raalterweg 25.



Afbeelding 4. Een karakteristieke boomgaard op het erf met daarachter de kippenstal en links daarvan het toilethuisje, Lierderholthuisweg 9.

2. Landschappelijke analyse

2.1 Historische ontwikkeling Raalterweg 25

De boerderij aan de Raalterweg stamt uit de eerste helft van de 20ste eeuw en is daarmee relatief jong in het landschap. Voor de bouw van de boerderij was hier nog geen erflocatie aanwezig. Op de plek van de boerderij lag omstreeks 1900 een strook bos, die zich over een dekzandrug uitstreekte tussen de al bestaande boerenerven Hoogebeek en Legebeek. In deze periode was het landschap afwisselend. Opvallend zijn de grote boomgaarden die bij de erven hebben gelegen.

In de loop van de 20ste eeuw verdwenen de bospercelen 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 hoevenland- schap. Nu 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 Gebiedsstructuur Raalterweg 25

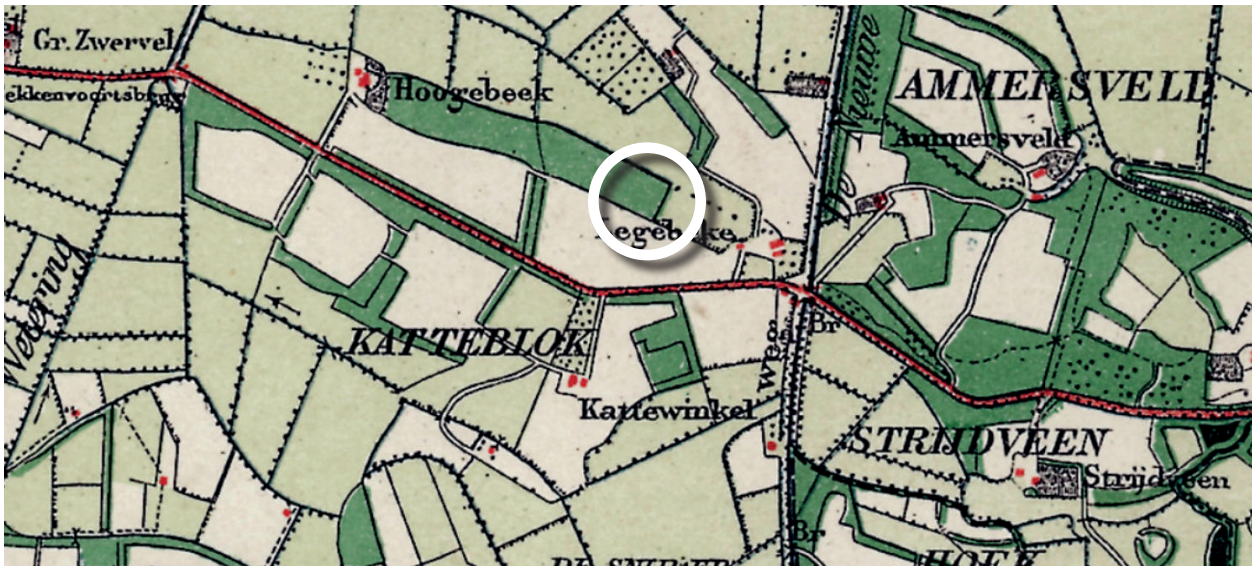
Het landschap kenmerkt zich door een blokverkaveling waarin de erven willekeurig lijken ver- strooid. Op de reliëfkaart (afb. 8) is goed zichtbaar dat de erven op de hoge dekzandkopjes en -rug- gen zijn gevestigd. Het landschap wordt met weteringen doorsneden en ook de Raalterweg met laanbeplanting is bepalend voor de gebiedsstructuur. De kleinschaligheid uit begin 20ste eeuw is afgenomen. Zichtlijnen worden gestuurd door de erven en beëindigd door laanbeplantingen van verder gelegen wegen. Op het erf van de Raalterweg zijn, zoals omschreven in 1.2, veel groenstruc- turen aanwezig.

2.3 Uitgangspunten landschappelijke analyse Raalterweg 25

- Op het erf zijn veel groenstructuren aanwezig, met name de aanzienlijke boomgaard is vanuit historisch perspectief kenmerkend voor de omgeving. Het is wenselijk de bestaande groen- structuren te behouden voor de toekomst en waar nodig met jonge aanplant aan te vullen.
- De verspreiding van erven is niet willekeurig maar liggen op de dekzandkop- pen in het gebied. Het is wenselijk de beoogde ontwikkeling binnen het erfensemble op de dekzandkop vorm te geven.



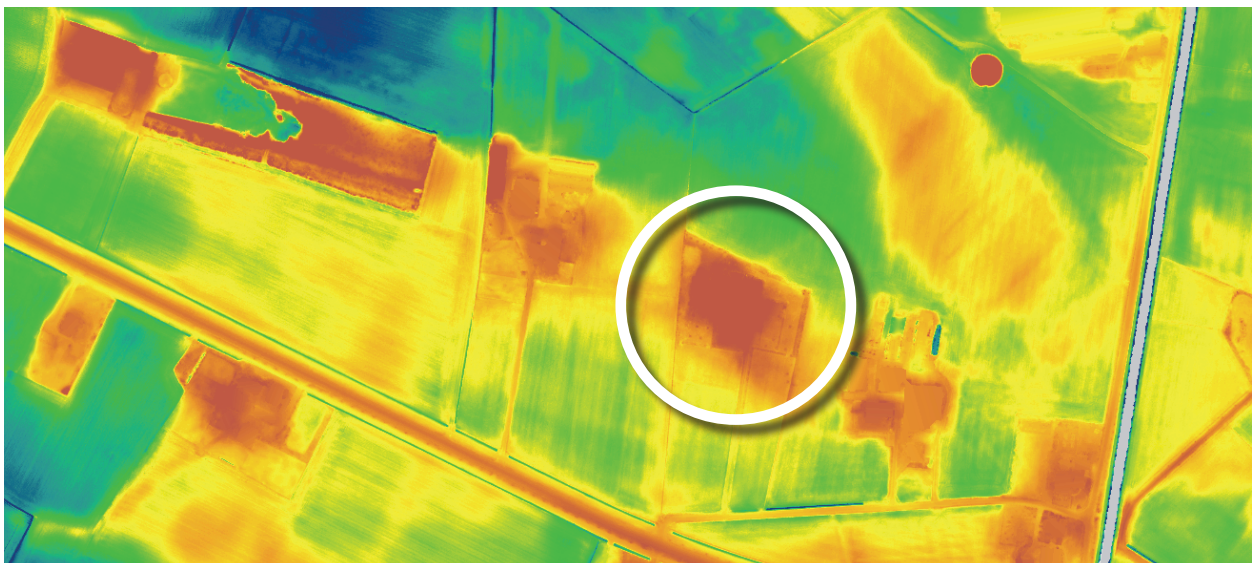
Afbeelding 5. Tekening van de boerderij gemaakt in de oorlogsjaren; er is nagenoeg niets veranderd.



Afbeelding 6. Situatie omstreeks 1900 (topotijdreis.nl)



Afbeelding 7. Huidige situatie (topotijdreis.nl)



Afbeelding 8. Reliëfkaart (AHN.nl)

2.4 Historische ontwikkeling Lierderholthuisweg 9

De boerderij aan de Lierderholthuisweg 9 genaamd 't Nieuwe Spant is als ontginningsboerderij omstreeks 1880 gebouwd. Onder andere vanaf de Lierderholthuisweg is het laaggelegen komgebied met slagen in ontginning gebracht. Dat leverde een landschap op met opstreckende kavels omzoomd door singels en hagen. De boerderijen streefden naar een hoge mate van zelfvoorzienendheid en dus waren de erven veelal voorzien van een boomgaard. In de loop van de 20ste eeuw ontplooiden veel boerderijen in het slagenlandschap zich als fruitteler, zo ook het erf aan de Lierderholthuisweg 9. Aan weerszijden van de boerderij werden fruitboomgaarden aangelegd met windsingels eromheen. In de tweede helft van de 20ste eeuw ontplooidde de Lierderholthuisweg 9 zich ook als pluimveehouderij en werden er verschillende kippenschuren gerealiseerd. Na agrarische bedrijfsbeëindiging werden enkele kippenschuren gesloopt. Daarbij is het noordelijk deel van het erf afgesplitst waarop een kippenschuur is vervangen voor een schuurwoning met eenzelfde uitstraling.

2.5 Gebiedsstructuur Lierderholthuisweg 9

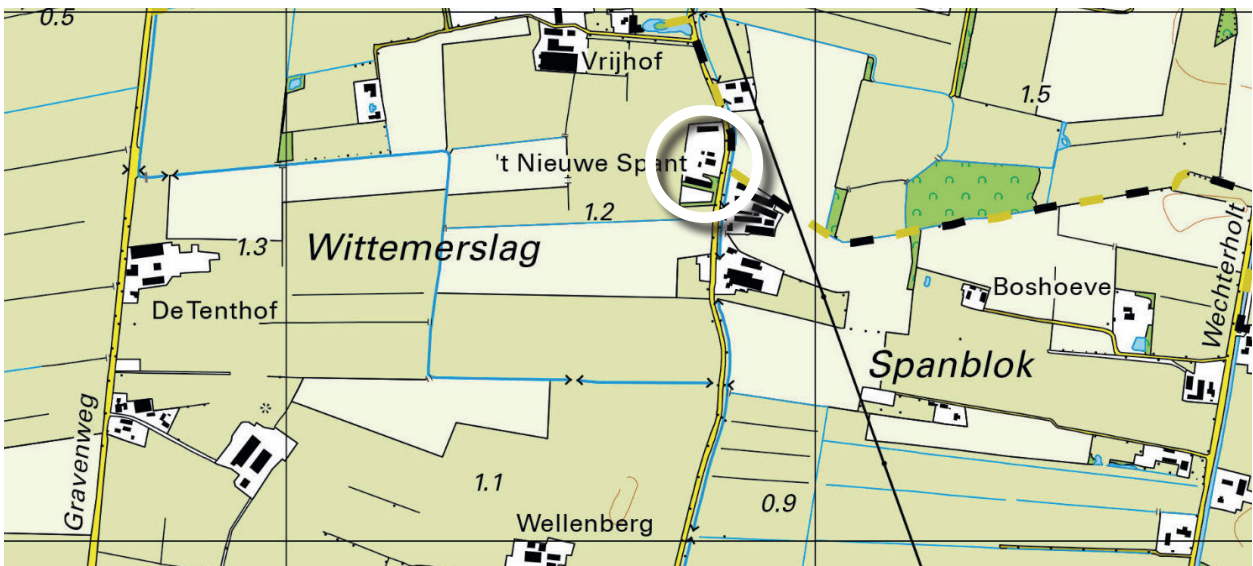
Tegenwoordig kenmerkt het landschap rond de Lierderholthuisweg 9 zich als een open landschap met weids uitzicht. Het erf maakt onderdeel uit van een aaneenschakeling van (woon)erven aan weerszijden van de weg waardoor er lokaal toch een kleinschalig ensemble bestaat. Bebouwing en groenstructuren, zoals de singels op de projectlocatie, staan haaks op de weg, als een relict van de ontginningen met de Lierderholthuisweg als ontginningsas. Op de projectlocatie is nog een boomgaard aanwezig met enkele zeer oude bomen.

2.6 Uitgangspunten landschappelijke analyse Lierderholthuisweg 9

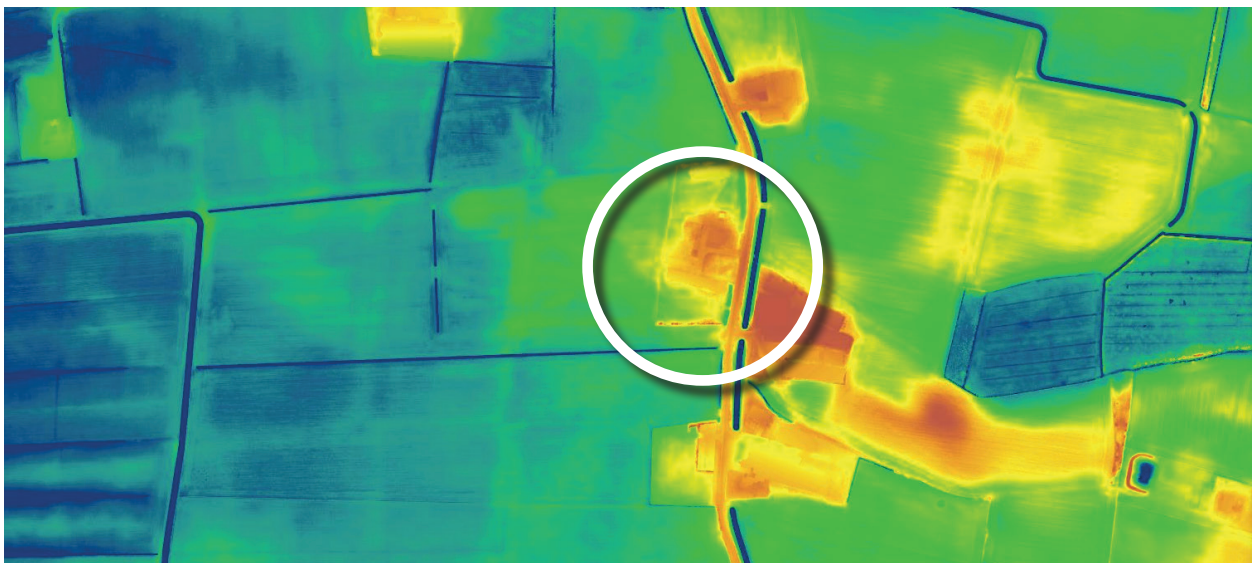
- De projectlocatie en het slagenlandschap hebben een historie waarin fruitboomgaarden karakteristieke landschapselementen zijn geweest. De nog bestaande boomgaard op het erf kan na sloop van de voormalige kippenschuur worden uitgebreid met jonge aanplant.
- De singels op de projectlocatie refereren naar de oude gebiedsstructuren en blijven voor de toekomst behouden.



Afbeelding 9. Situatie omstreeks 1900 (topotijdreis.nl)



Afbeelding 10. Huidige situatie (topotijdreis.nl)



Afbeelding 11. Reliëfkaart (AHN.nl)

3. Inpassingsplan

3.1 Inpassingsplan Raalterweg 25

Binnen het erfensemble van de Raalterweg 25 wordt de schuur oostelijk van de boerderijwoning vervangen voor een landelijke schuurwoning met hetzelfde oppervlak als de gesloopte schuur. De nieuwe woning wordt ontsloten via een vertakking op de bestaande halfharde inrit. Hiervoor buigt deze af naar rechts. De inrit wordt voorzien van een erfboom van de eerste grootte (rode beuk). Deze erfboom is daarmee een aanvulling op de aanwezige groenstructuren.

Na nog een bocht wordt het bestaande erfensemble betreden. De inrit wordt hier langs de rechterzijde begrensd door een drie meter breed koeienpad, waarna het erf wordt begrensd door de brede bestaande singel.

De inrit eindigt aan de rechterzijde van de nieuwe schuurwoning waar parkeergelegenheid is. De nieuwe ontsluiting krijgt een halfverharding waar bij gebruik een karrenspoor ontstaat.

Het kavel rond de nieuwe schuurwoning is met bestaande landelijke hagen en singels omzoomd. De omzoming wordt verder uitgebreid met enkele beukhagen. De bestaande groenstructuren op het erf blijven bij de ontwikkeling behouden.



Afbeelding 12. Huidige situatie



Beukhaag

Zichtlijn

Nieuwe
schuurwoning

Beukhaag

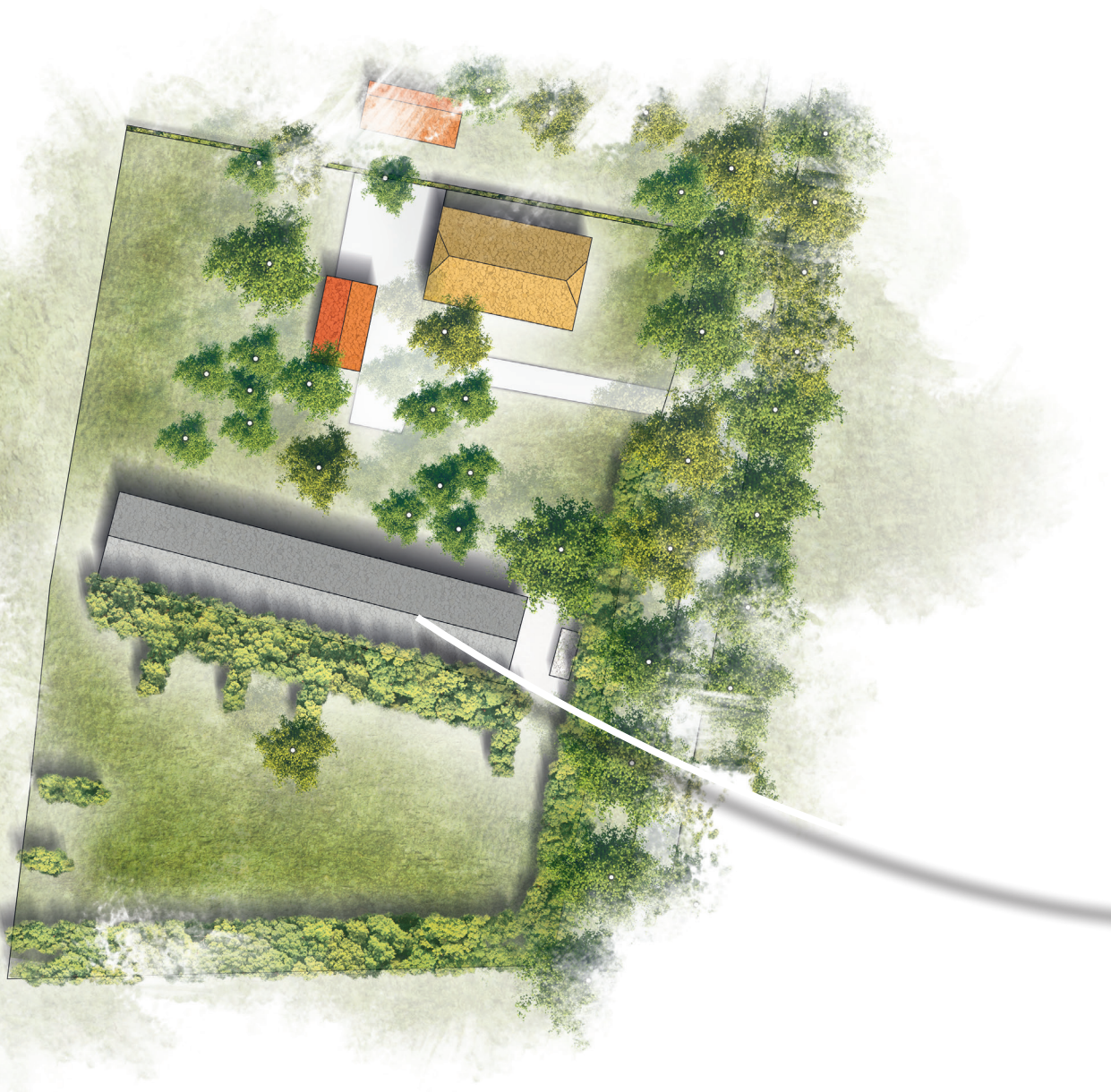
Rode beuk

Halfverharde toegang

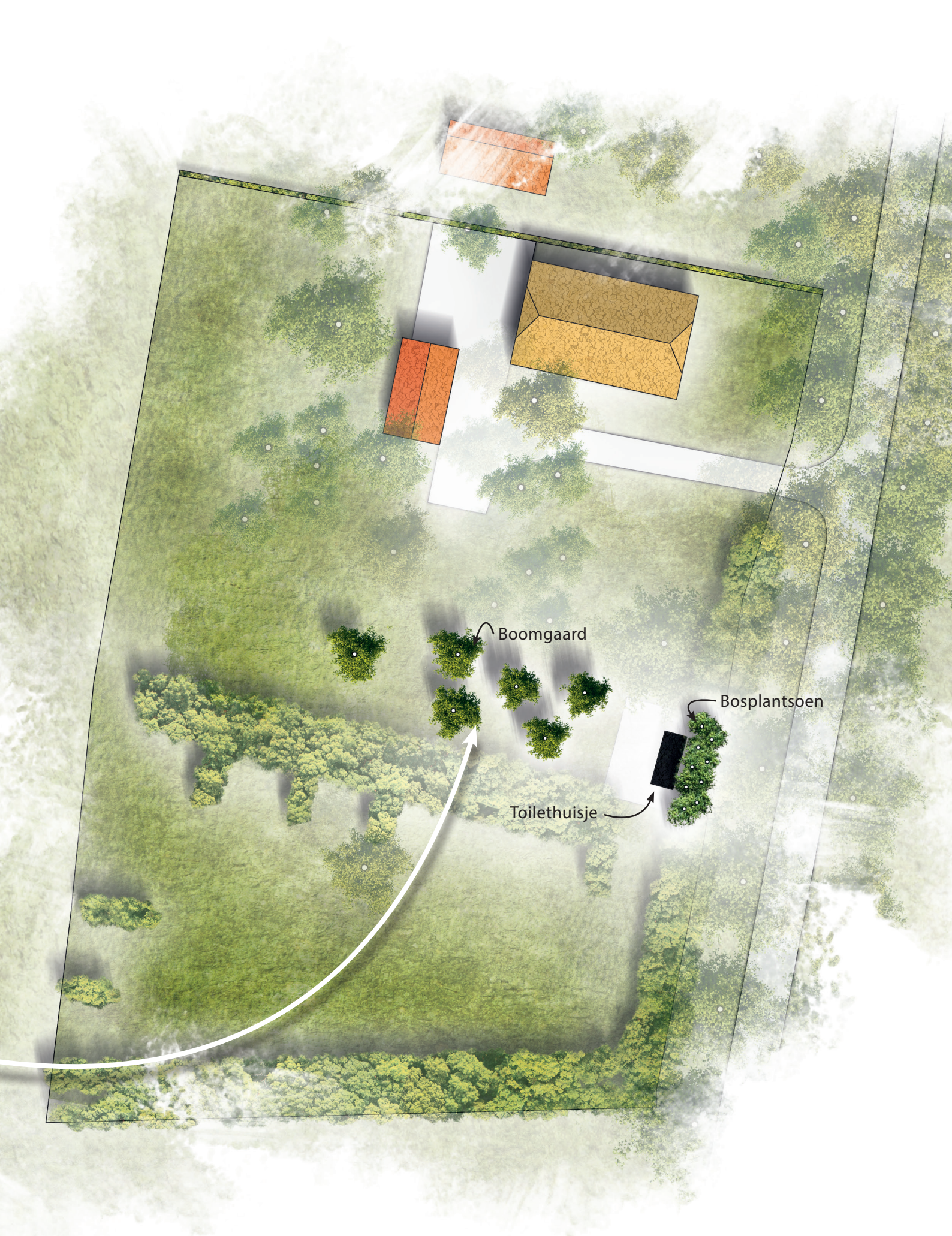
Afbeelding 13. Beoogde situatie

3.2 Inpassingsplan Lierderholthuisweg 9

Na sloop van de kippenschuur wordt de bestaande fruitboomgaard met zes hoogstambomen uitgebreid op de plek van de gesloopte schuur. De aanplant bestaat uit enkele fruitbomen, walnoten en een tamme kastanje. Hiermee wordt het historische ensemble uit het begin van de ontwikkeling van het erf hersteld. De bestaande groenstructuren blijven voor de toekomst behouden. De singel langs de Lierderholthuisweg wordt verdicht met gemengd bosplantsoen om het toilethuisje meer aan het zicht te onttrekken. Om de aanwezigheid van het toilethuisje optisch nog meer te verkleinen wordt het huisje zwart / antraciet geschilderd.



Afbeelding 14. Huidige situatie



Afbeelding 15. Beoogde situatie

3.3 Beeldkwaliteit

De combinatie van de boerderijwoning (hoofdgebouw), bijgebouwen en groenstructuren op het erf zorgen voor een ruimtelijke samenhang waardoor het erf als erfensemble herkenbaar is. Om deze herkenbaarheid te behouden wordt er aan de hand van referentiebeelden een kader gesteld voor de nieuw te ontwikkelen woning.

De uitstraling moet landelijk zijn en passend bij de boerderij. Hierbij geldt de boerderij als hoofdwooning en zal de nieuwe woning een hieraan ondergeschikt uiterlijk krijgen. Dat wil niet zeggen dat nieuwe bebouwing historiserend moet zijn. In de beeldkwaliteit is ruimte voor het gebruik van bijvoorbeeld modern materiaal gebruik. Gesteld kan worden dat gezocht wordt in de richting van type 'schuurwoning'. De schuurwoning wordt uitgevoerd met een volume van circa 450m³. Duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw met een nok van 8m wordt er voor de schuurwoning gezocht naar een nokhoogte tussen de 3.5m en 6m; de nokhoogtes van de bestaande bijgebouwen.

De uitgangspunten schuurwoning:

Hiërarchie in bebouwing

- *De schuurwoning is eenvoudig in detaillering en kleurgebruik;*
- *Aan weg gerichte zijde van de schuurwoning heeft geen dakkapellen, serres, en uitbouwen;*
- *Raampartijen aan aan de weg gerichte zijde zijn voorzien van luiken en / of schuifpanelen in eenzelfde materiaal als de dichte gevel, Grote glasvlakken zijn met afdek mogelijk;*

Gevels en dak

- *Schuurwoning heeft een traditioneel zadeldak of de vorm van een kapschuur;*
- *Dakvlak is beeldbepalend;*
- *Rustige vormgeving van het dak en de gevels;*
- *Indien wens voor zonne-energie kies voor donkere panelen;*

Volume en vorm

- *Schuurwoning is eenvoudig van vorm;*

Materiaal- en kleurgebruik

- *Ingetogen materialisering. Houten beegving is zwart gebeitst, naturel of grijs tinten;*
- *Natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken);*
- *Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.*



Afbeelding 16. Licht houten gevel en donkere dakpan, luiken voor de grote raampartijen.



Afbeelding 17. Gepotdekselde donkere gevel, grijze dakpan en donkere zonnepanelen. (ID-Architecten)



Afbeelding 18. (Kap)schuurwoning met lage nok, gesloten schuifpanelen. (interieurarchitect Blomme)



Afbeelding 19. Schuurwoning met donkere houten gevel. (Weninkholtkamp)



Afbeelding 20. (Kap)schuurwoning met lage nok, open schuifpanelen. (interieurarchitect Blomme)

4. Kwaliteitsimpuls groene omgeving

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

Landschapsontsierende schuur wordt gesloopt en asbest word gesaneerd

- Aan de Liederholthuisweg 9 wordt een landschapsontsierende kippenschuur van 500m² gesloopt;
- Het asbest bij de te herbouwen schuur (tot schuurwoning) aan de Raalterweg 25 wordt gesaneerd;
- Het asbest van een te behouden schuur aan de Raalterweg 25 wordt gesaneerd.

Nieuwe ontwikkelingen passend gemaakt binnen het historische karakter van de directe omgeving

De nieuwe bebouwing aan de Raalterweg 25 schikt zich naar het historische karakter en de ontwikkelingen. De oostelijk gelegen schuur wordt gesloopt en als schuurwoning herbouwd. Dit binnen hetzelfde oppervlak. De schuurwoning krijgt een beperkt volume van maximaal 450 m³, krijgt een passende beeldkwaliteit en is ondergeschikt aan de karakteristieke woonboerderij. Het bestaande historische erfensemble blijft behouden.

De nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Ook op de slooplocatie, aan de Liederholthuisweg, worden landschappelijke verbeteringen toegepast.

Verbeteren te behouden schuur

Een te behouden schuur op het erf aan de Raalterweg 25 wordt esthetisch verbeterd. Hier wordt het dak vervangen en de gevel aan één zijde verbeterd.



5 Beplantingsplan

5.1 Beplantingsplan Lierderholthuisweg 9

Nadat de voor verwijdering aangemerkte kippenschuur is gesloopt wordt de bestaande boomgaard aan de zuidkant uitgebreid met een tamme kastanje, twee walnoot, een peer en twee appelbomen. De bomen worden als hoogstam aangeplant. Voor de fruitbomen wordt gekozen voor traditionele zelfbestuivende soorten. Naar voorkeur is er ruimte om van variëteit af te wijken.

Langs de Lierderholthuisweg wordt ter hoogte van het toilethuisje de bestaande singel verder verdicht met een gemengd bosplantsoen.

Plantlijst Lierderholthuisweg 9

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Bijzonderheden
1	<i>Pyrus communis</i>	Gewone peer	Hoogstam
2	<i>Malus domestica</i> 'Notarisappel'	Handappel 'Notarisappel'	Hoogstam
2	<i>Juglans regia</i>	Walnoot	Stamvorm
1	<i>Castanea sativa</i>	Tamme kastanje	Stamvorm
3	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	Bosplantsoen
2	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	Bosplantsoen
2	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	Bosplantsoen



Afbeelding 21. Huidige boomgaard



Afbeelding 22. Groene inpassing Lierderholhuisweg 9



Afbeelding 23. Hazelaar

5.2 Beplantingsplan Raalterweg 25

Na realisatie van de schuurwoning wordt het bijbehorende kavel met hagen aangezet. In de hagen wordt beuk toegepast waarmee wordt ingespeeld op de al aanwezige beukhagen op het erf. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van het erfprincipe. De hagen worden met haagplantsoen aangeplant met drie stuks per strekkende meter. Bij de nieuwe schuurwoning wordt een walnoot aangeplant.

Vaak kreeg een bijzondere boom een prominente plek op het voorerf. Aan de voorzijde van het erf wordt een rode beuk aangeplant waarmee het een extra hoogtedimensie toegevoegd aan het al zeer groene erf.

Plantlijst Raalterweg 25

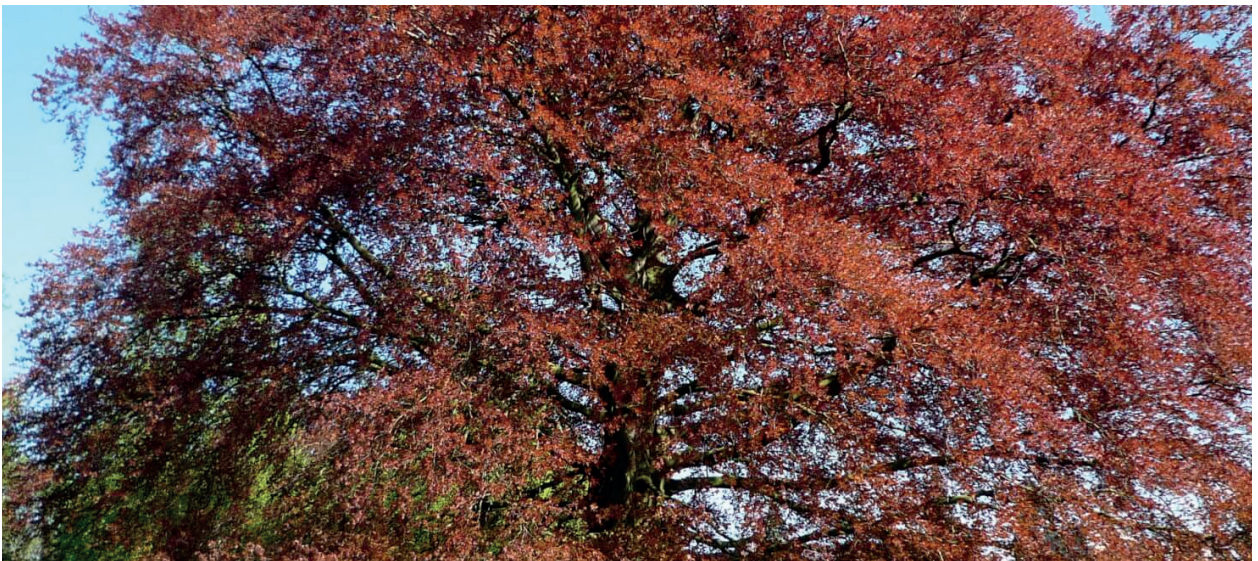
Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Bijzonderheden
120	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	Haagplantsoen
1	<i>Juglans regia</i>	walnoot	Stamvorm
1	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'	Rode beuk	Stamvorm



Afbeelding 24. Bosplantsoen met o.a. meidoorn langs halfverhard pad (sfeerbeeld)



Afbeelding 25. Groene inpassing Raalterweg 25



Afbeelding 26. Rode beuk