



## Landschapsplan en erfplan

Hietbergsweg 6/6a Schalkhaar





*De oude boerderijwoning*



*Verbinding tussen de boerderijen*



*Op het erf zijn een oude hooimijt, tredmolen en paardenbak aanwezig*

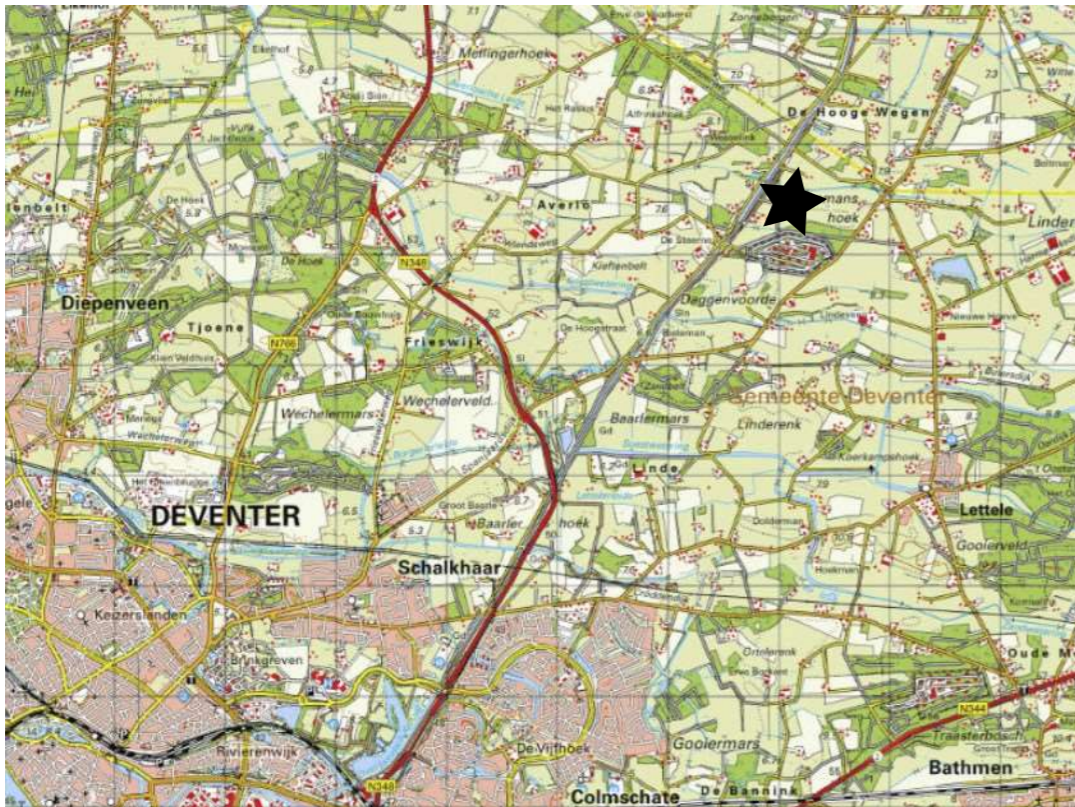


*Oude stal achter de boerderij*





*Schuur en overkapping aan de voorzijde langs de weg*



*planlocatie*

## Aanleiding

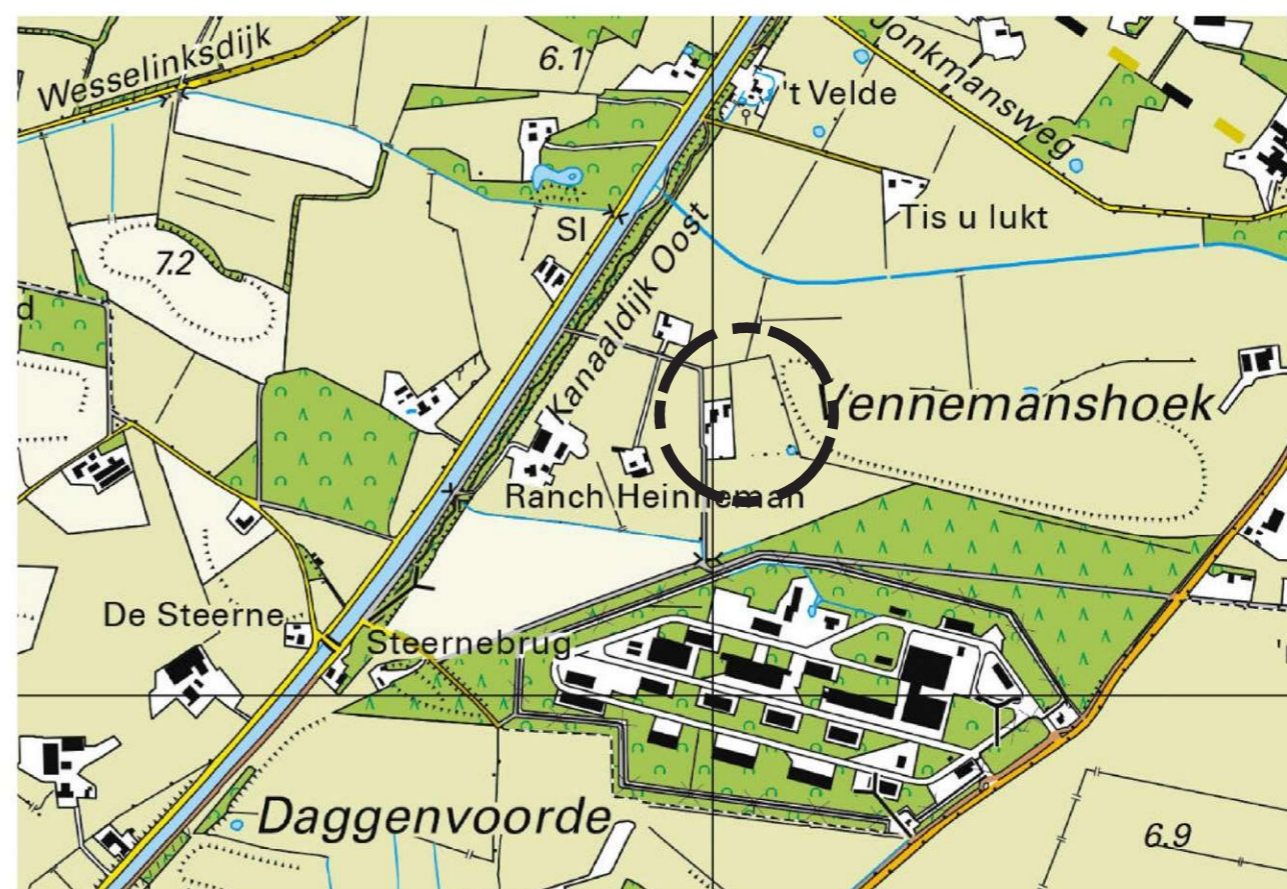
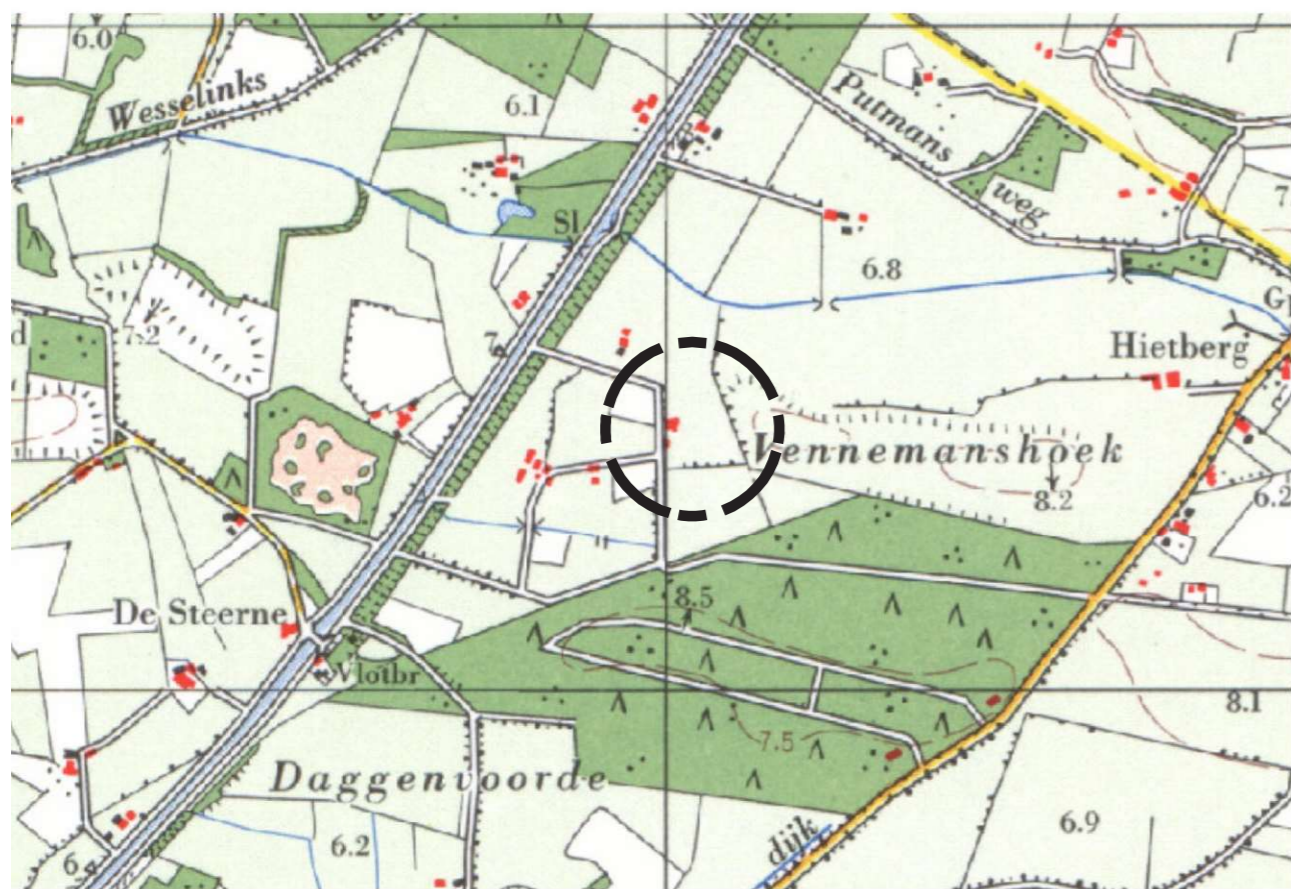
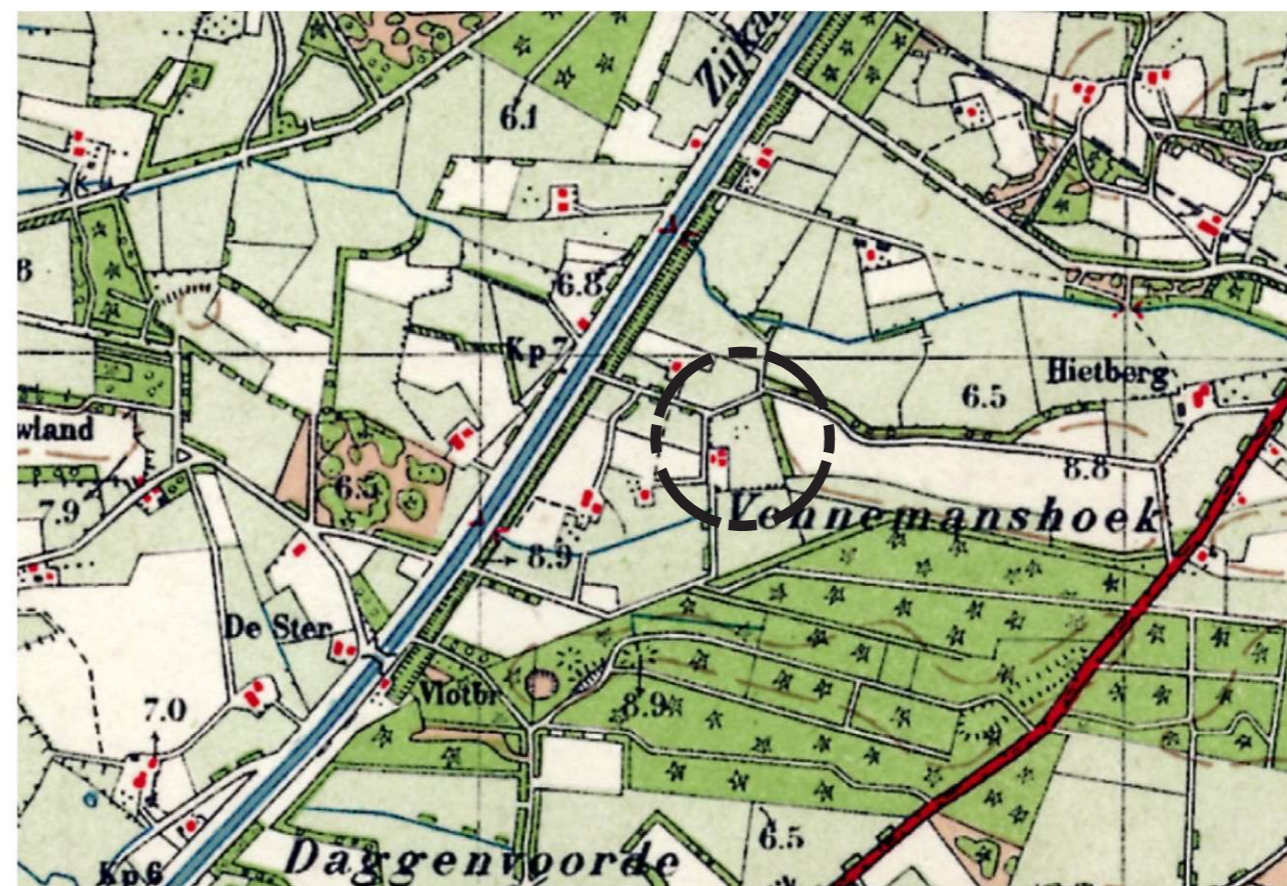
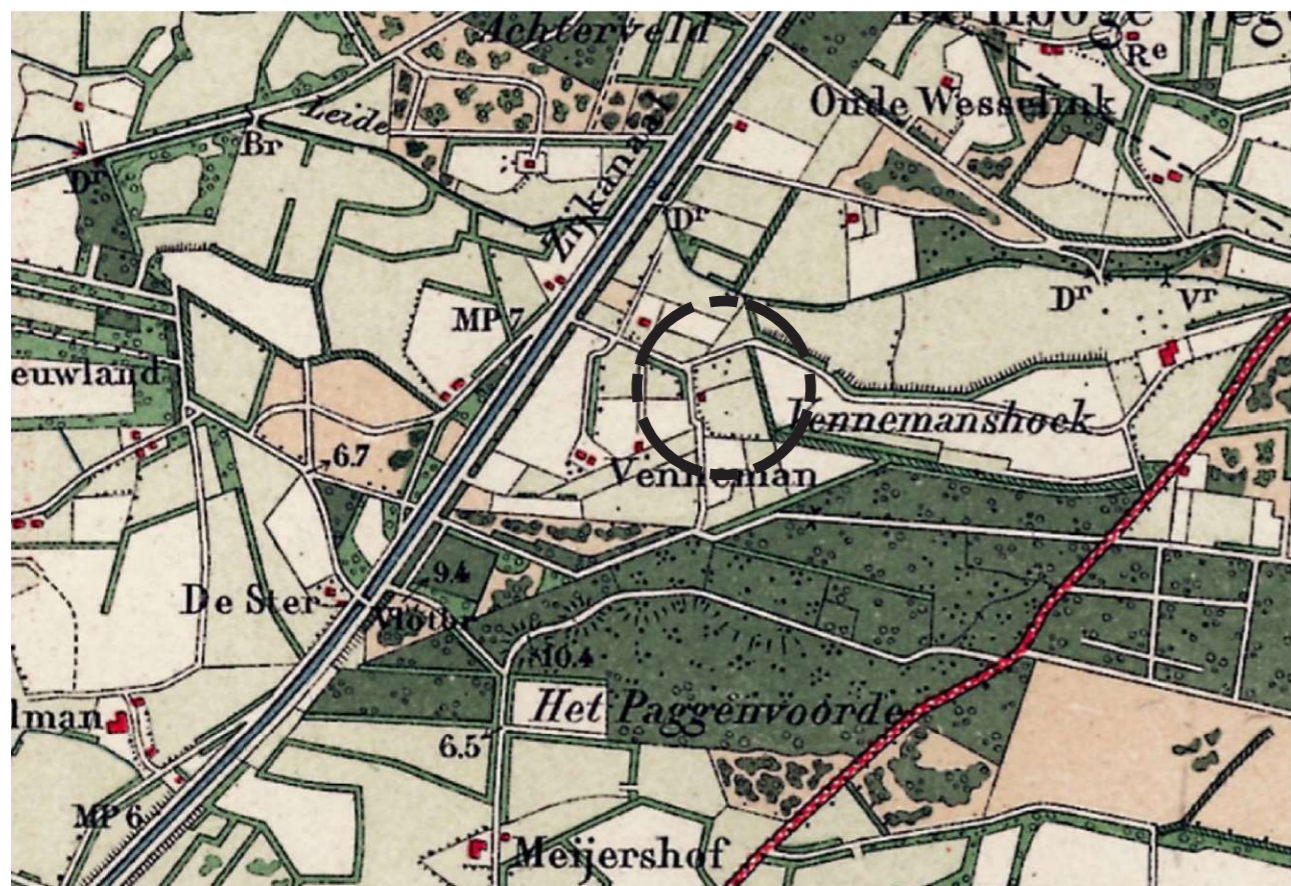
*In 2020 hebben initiatiefnemers het perceel Hietbergsweg 6/6a gekocht om hier hun droom waar te maken: leven op een duurzaam erf in het prachtige Sallandse landschap en in harmonie met de natuur.*

Hietbergsweg 6 en 6a zijn twee prachtige, 100 jaar oude Saksische boerderijen (voorheen boerderij en stal) op een erf van 3.400 m<sup>2</sup> (tevens bouwvlak in het bestemmingsplan) en met een totaal perceel van 1,5 ha. De boerderijen lagen door achterstallig onderhoud van de tuin, verscholen achter hoog opgaand en dicht groen en waren nauwelijks nog zichtbaar. Inmiddels is de beplanting verwijderd of gesnoeid en de boerderijen worden momenteel duurzaam gerenoveerd en gemoderniseerd. Hiermee blijven deze Sallandse boerderijen behouden. De initiatiefnemers willen de boerderij verhuren of als B&B gaan gebruiken. In het verleden (jaren '80) zijn beide gebouwen als (aaneengebouwde) woningen bestemd. Hiervoor zijn de boerderijen met een gemetselde bijkeuken aan elkaar verbonden.

De oorspronkelijke situatie van losse boerderij en stal wordt hersteld door sloop van het tussenstuk. De bestaande, ontsierende schuren (resp. 100 en 230m<sup>2</sup>) en de paardenbak, hooimijt en tredmolen op het erf worden gesloopt/verwijderd en hiervoor in de plaats willen de initiatiefnemers binnen het bouwvlak een nieuwe kapschuur en schuurwoning (en mogelijk in de toekomst een nieuwe hooimijt) bouwen. De nieuwe gebouwen moeten een logische plek krijgen op een gezamenlijke erf, waarbij alle gebouwen afzonderlijk tot hun recht komen, maar ruimtelijk ook een relatie met elkaar en met het landschap eromheen hebben. Het erf krijgt een nieuwe inrichting vanuit de gedachte van de historische inrichting van het Sallandse erf, de toekomstige functionaliteit en het omringende landschap. Maar het plan gaat verder dan het erf alleen: ook het omliggende landschap is/wordt hersteld, door de aanplant van houtsingels en hagen op de perceelsgrenzen, de aanleg van een of meerdere boomgaarden en het herstellen/vergroten van de aanwezige poel. De initiatiefnemers hebben hiervoor de samenwerking gezocht met IJssellandschap. Inmiddels heeft de aanplant van de houtsingel en het herstellen van de meidoornhaag al plaatsgevonden.

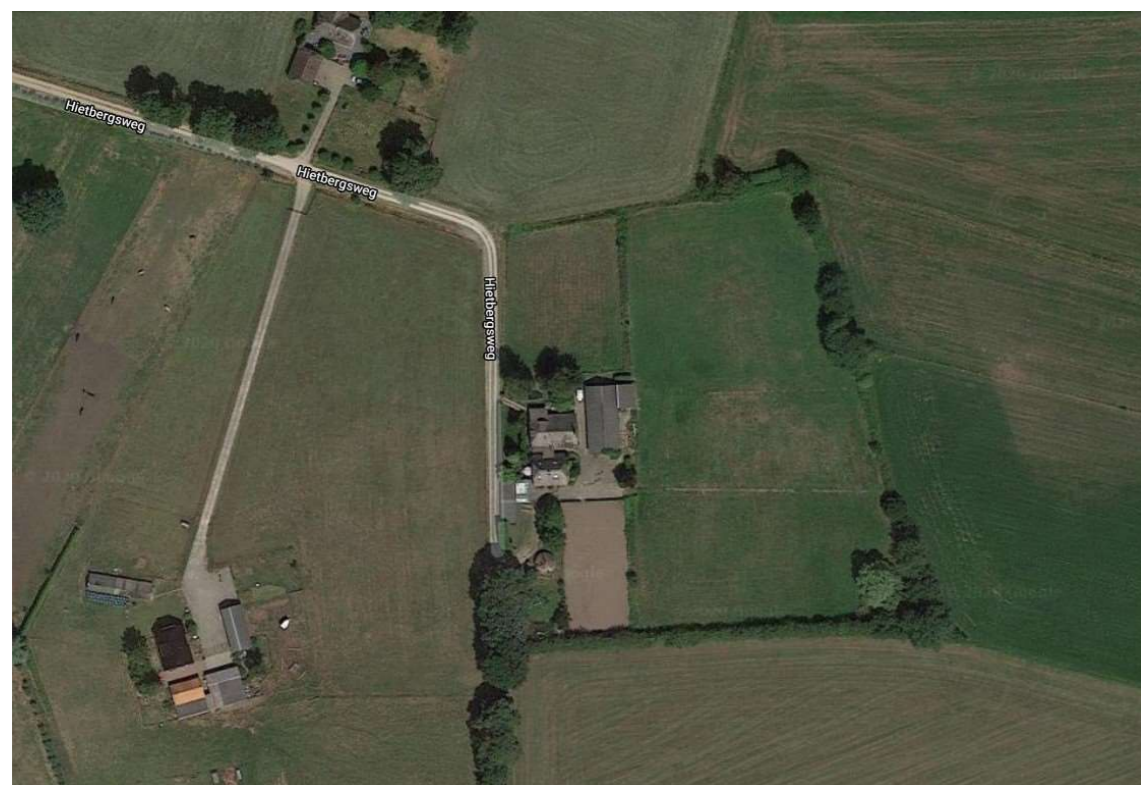
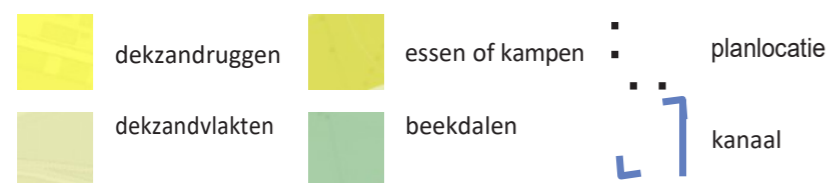
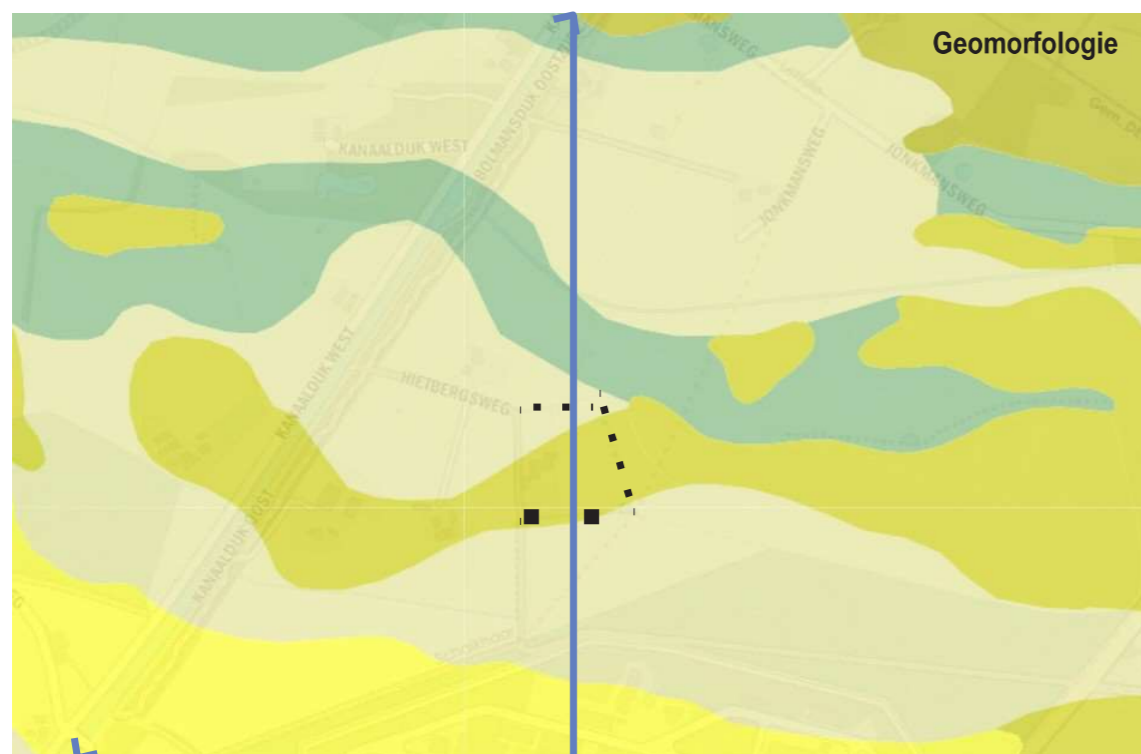
De initiatiefnemers kunnen zich volledig vinden in de gemeentelijke en provinciale ambities en geven met hun plan invulling aan de door de provincie en gemeente gewenste versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In aanvulling daarop zetten zij ook in op ecologie en energie. Er wordt natuurinclusief gebouwd en de kavel wordt optimaal ecologisch ingericht voor de natuur en de hier voorkomende doelsoorten, door aanleg van landschapselementen en plaatsing van nestkasten. Het beheer wordt zo ecologisch/milieuvriendelijk mogelijk uitgevoerd. Tot slot is de doelstelling om duurzame energie op te wekken door middel van zonnepanelen op de nieuwe daken en hiermee minimaal energieneutraal te zijn.





Topografische kaarten (van linksboven naar rechtsonder) 1917, 1947, 1984, 2018 (bron topotijdreis.nl)





luchtfoto planlocatie

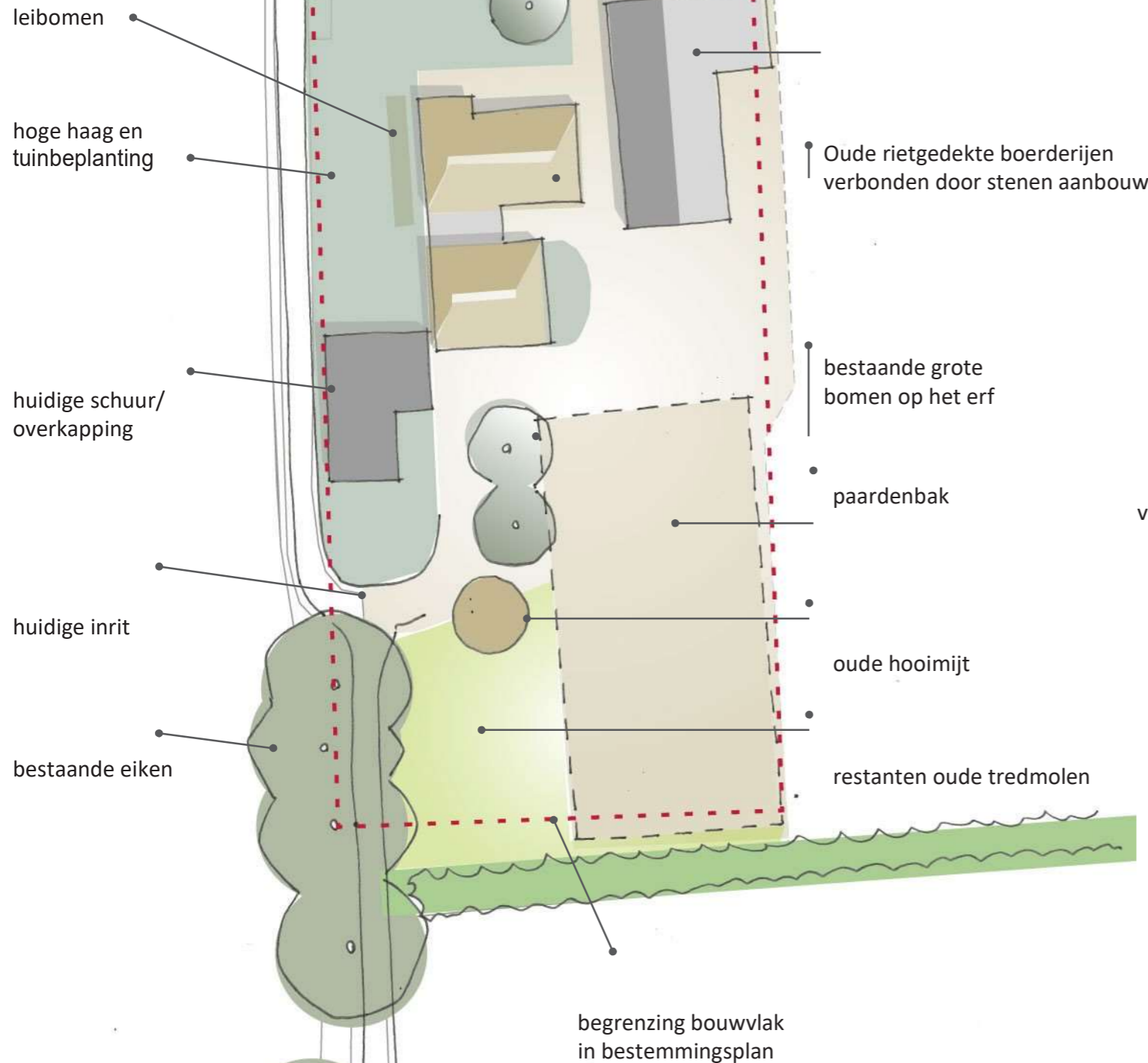
## Landschap

*De planlocatie ligt in het Sallandse kampenlandschap met oost-west gerichte dekzandruggen en beekdalen. Het Overijsels kanaal doorsnijdt deze oost-west gerichte structuur.*

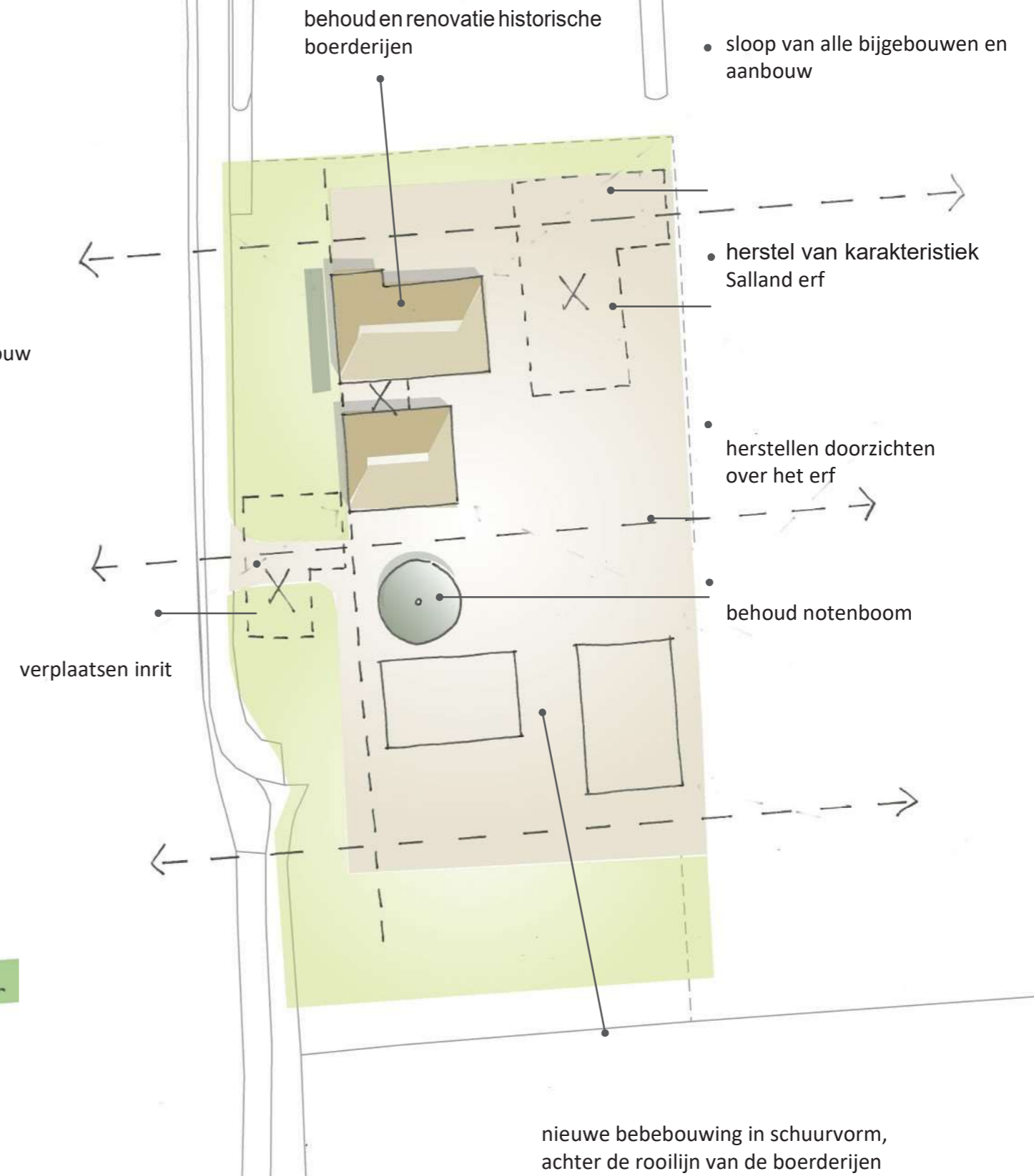
*De planlocatie is gesitueerd* tussen het Overijsels kanaal en het defensie terrein aan de Spanjaardsdijk. De kavel bestaat uit een grotendeels verhard erf en grasland deels omzoomd door een (relict) van een houtwal. De kavel wordt ontsloten vanaf de Hietbergsweg, een zandpad dat vanaf de weg langs het kanaal een drietal verspreid liggende erven ontsluit. De weg loopt dood ter hoogte van de planlocatie en gaat over in privé-eigendom (tot aan het bos rond het defensie terrein). Vroeger liep de weg door naar de Hietberg, een boerderij meer oostelijk aan de Spanjaardsdijk en werd de planlocatie ontsloten via een zuidelijker gelegen aansluiting naar het kanaalpad. Vanaf de achterzijde van het erf en de kavel is er zicht op een hoger gelegen essencomplex (op de kaart aangeduid als Vennemanshoek). Op de historische kaartenreeks is goed te zien dat in de loop van de tijd landschapselementen als houtwallen en singels verdwenen en het landschap steeds opener en grootschaliger is geworden.

**De inrichting van een klassiek Sallands (boeren)erf** lag min of meer vast en was vooral van praktische aard. De boomgaard lag bijvoorbeeld dicht bij het huis. Het voorerf was representatief en het domein van de boerin. Hier bevond zich de siertuin, moestuin en boomgaard. Het achtererf was het domein van de boer en sober, praktisch en gericht op het landschap. Het zijerf kon zowel tot voor- als achtererf behoren. In de huidige situatie zien we weinig van deze karakteristieken terug. De tuin rondom de boerderijen was gericht op het afschermen van het zicht en tegengaan van het inwaaien van zand vanaf de Hietbergsweg. De vorige bewoners hebben jarenlang paarden gehouden en het achtererf is/was hier functioneel op ingericht. Er is geen moestuin of boomgaard aanwezig.

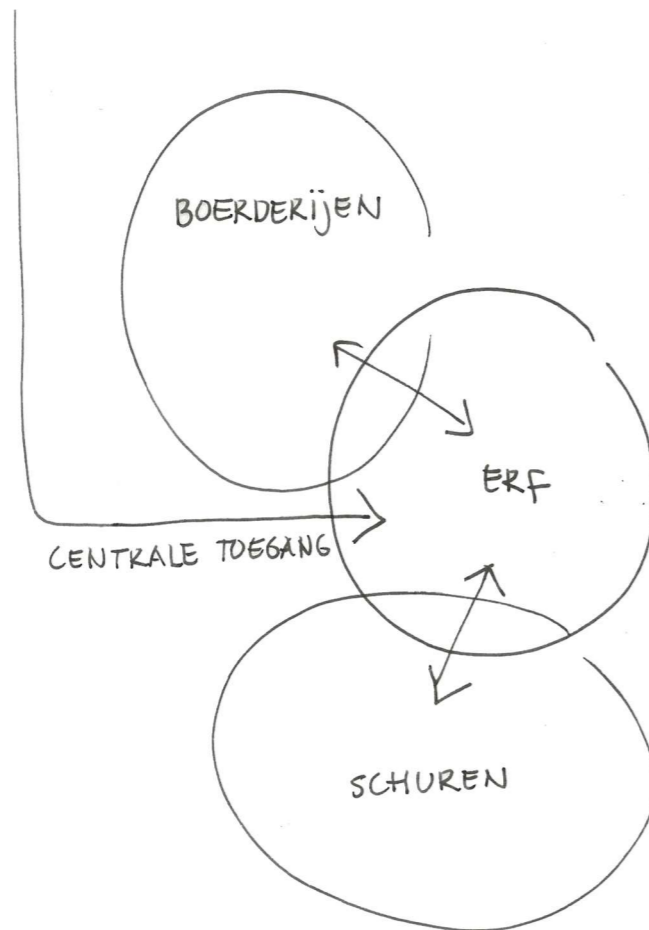
## Huidige situatie



## Erftransformatie







Ruimtelijk concept



Huidige inrit bij de hooimijt

## Huidige situatie & transformatie erf

*Het erf zal getransformeerd worden door sloop van bouwvallige en landschapsontsierende schuren/stallen en nieuwbouw van een schuurwoning en bijgebouw(en) in combinatie met een nieuwe erfinrichting.*

**Het erf** ligt langgerekt langs de weg. De rietgedekte boerderijen staan evenwijdige aan elkaar en haaks op de weg aan de noordzijde van het erf. Aan de oostzijde van het erf, direct achter de boerderij staat een grote, voormalige stal. Deze ontleemt vanuit de boerderij volledig het uitzicht richting het oosten en vanuit het oosten volledig het zicht op de historische boerderij. Langs de weg ontnemen een hoge haag en dichte en hoge beplanting op het voorerf het zicht op de voorzijden van de gebouwen. Ten zuiden van de boerderijen liggen direct aan de weg een schuur en overkapping. Op het erf zijn verder een paardenbak en (restanten van een) tredmolen aanwezig, een oude hooimijt en enkele bomen, waaronder een grote notenboom. Aan de zuidzijde worden zowel het erf als het naastgelegen weiland begrensd door een achterstallig onderhouden meidoornhaag. Langs het pad naar het bosje in het zuiden staan oude eikenbomen.

**De transformatie** van het erf bestaat uit de sloop van alle oude, bouwvallige en asbesthoudende bijgebouwen/schuren en herstel van het karakterstieke erf, waarbij het erf weer verbonden worden met het omliggende landschap door herstel van doorzichten. De historische boerderijen vormen het hoofdmoment, de nieuwe gebouwen zijn hieraan ondergeschikt. Dit vertaalt zich naar positionering (achterop het erf en achter de rooilijn van de boerderijen) en in vorm en materiaalgebruik (schuurvorm en van hout). Het uitgangspunt is het 1-erf principe: bestaande en nieuwe gebouwen vormen een ruimtelijke eenheid rond een gezamenlijk erf dat ontsluiting en parkeren op een informele wijze organiseert.

Hoewel het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan zeer langgerekt is wordt gekozen voor een compact erf, om de gewenste samenhang tussen de gebouwen te krijgen. Hiervoor wordt ook de inrit verder naar het noorden verplaatst zodat deze centraal komt te liggen tussen de huidige en nieuwe bebouwing in. De nieuwe bebouwing bestaat uit een schuurwoning, die georiënteerd is op de kavel en het landschap in het oosten en een kapschuur die gemeenschappelijke functies herbergt zoals opslag, werkruimte en mogelijk ook parkeren. De kapschuur wordt voorzien van zonnepanelen en heeft daarom een oriëntatie die daarvoor het meest optimaal is.

## Referentiebeelden Schuurwoning



Rechter zijgevel - Zuidzijde



Achterzijde woning - Oostzijde



Linker zijgevel - Noordzijde



Voorzijde woning - Westzijde

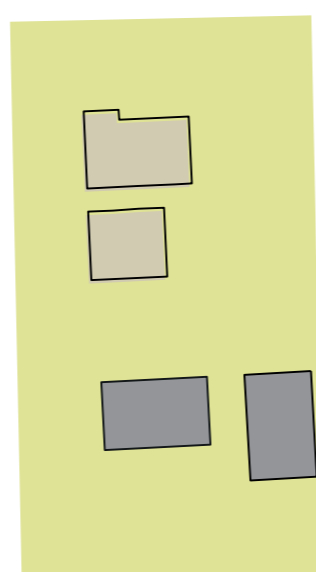
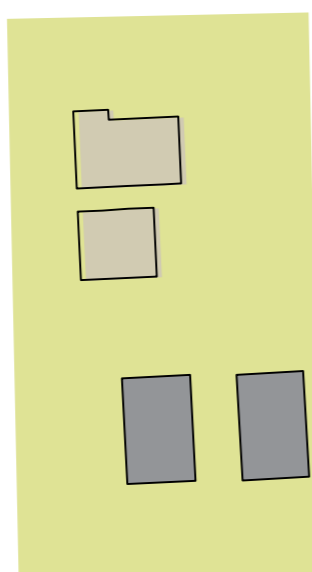
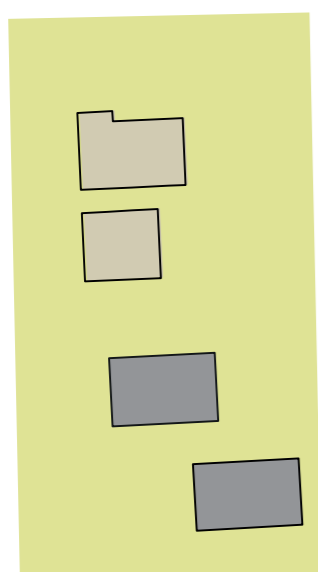
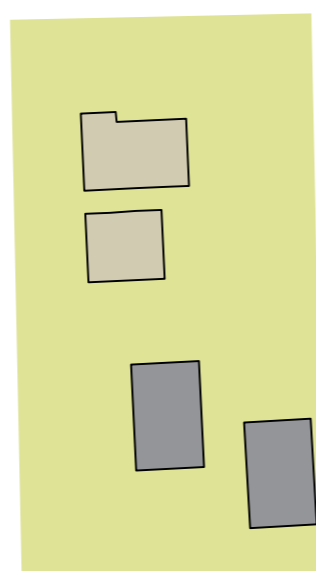
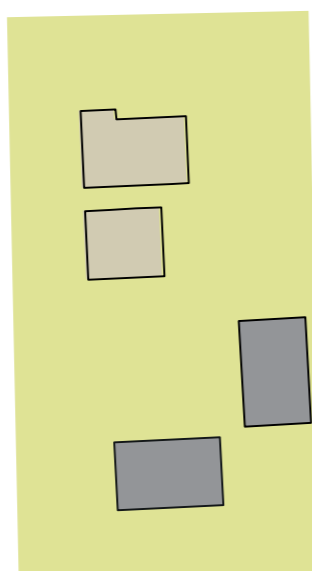
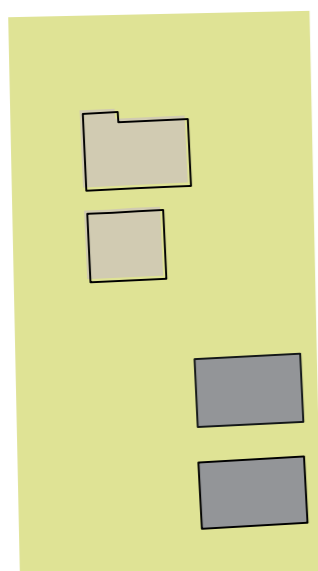
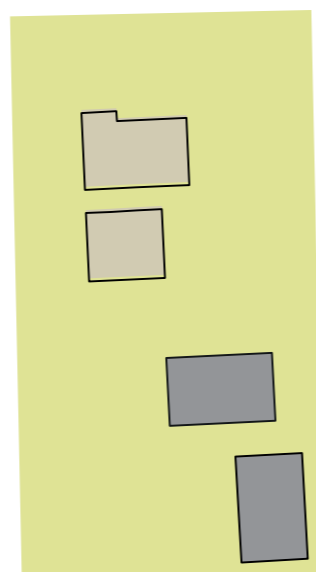
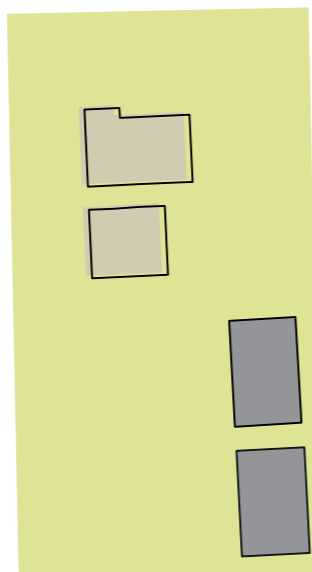
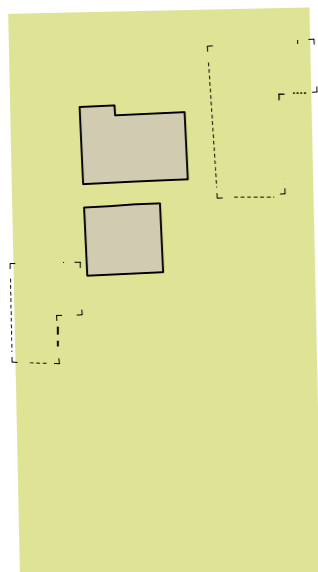




## Referentiebeelden kapschuur en hooimijt







## Modellenstudie

*Gedurende het ontwerpproces zijn verschillende varianten op tafel gekomen. Hierbij is gezocht naar een optimale verhouding tussen de wensen van de initiatiefnemers en de wensen vanuit de gemeente/het gemeentelijke beleid.*

De initiatiefnemers willen dat de boerderijen ruimtelijk centraal staan en dat de nieuwe gebouwen op het erf hier ondergeschikt aan zijn. Het liefst willen zij zo compact mogelijk wonen/werken. De gebouwen zullen daarom ruim binnen de de maximaal toegestane oppervlaktes en volumes blijven.

De initiatiefnemers willen vanuit hun nieuwe woning optimale privacy ten opzichte van de gasten in de boerderij en bijgebouw (B&B/boerderijkamers). De voorkeur heeft het dan ook de woning zo ver mogelijk van de boerderij te situeren en de gezamenlijke kapschuur mogelijk als buffer tussen woning en boerderij te zetten. Ook willen zij een zo groot mogelijke beleving van de eigen kavel en het landschap en daarom de woning met de lange zijde laten grenzen aan de oostkant van het erf.

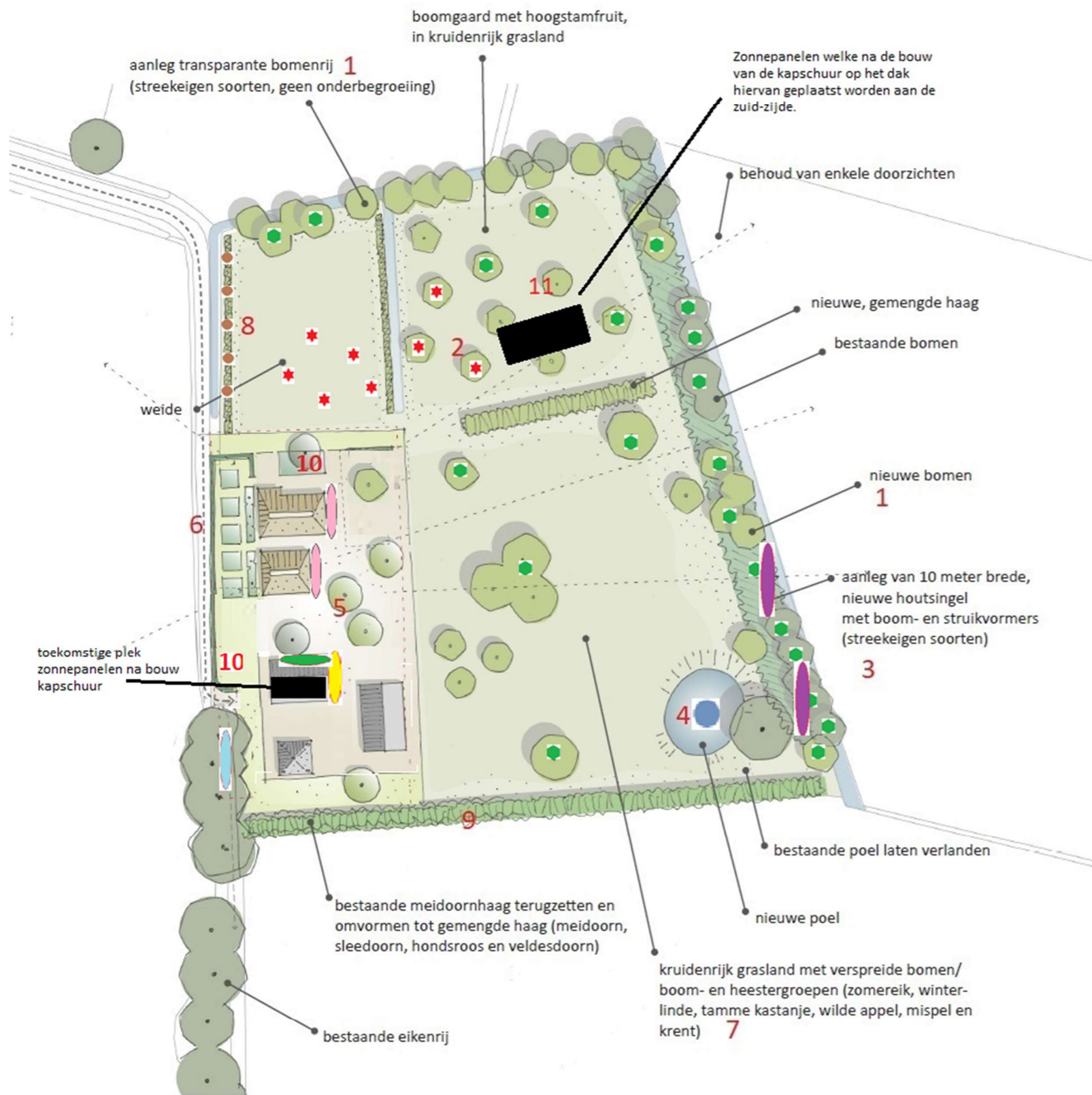
Voor de kapschuur geldt dat in verband met de gewenste zonnepanelen een oriëntatie van de dakhelling op het zuiden meest wenselijk is.

Het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan biedt de ruimte om de nieuwe gebouwen op afstand van de boerderijen te plaatsen. Het knelpunt is dat er in het ruimtelijk beeld dan geen duidelijke begrenzing is van het erf, er twee erven naast elkaar ontstaan of er eigenlijk geen sprake meer is van een gezamenlijk erf, maar van afzonderlijke gebouwen langs de weg. En dat terwijl het uitgangspunt en ook de wens van de gemeente is: een gemeenschappelijk en compact erf, waaraan zowel de oude als nieuwe gebouwen liggen.

Uiteindelijk is een model gekozen dat leidt tot een compact erf, waarbij de nieuwe bebouwing de ruimtelijke begrenzing vormt van het erf, de woning georiënteerd is op de kavel/het landschap en de kapschuur op het zuiden is georiënteerd.



# Landschapsplan (1:1.000)



- Nestkasten mussen
- Nestkast steenuil
- Nestkommen huiswaluw
- Inbouwkast vleermuis
- Bomenrij knotwilgen
- Hoogstam fruitboomgaard
- Amfibieen poel
- Voorzieningen voor bunzing, hermelijn, egels etc - takkenrillen, rommelhoekje etc.
- Streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten



Huidige situatie



Foto zicht in zuidelijke richting: restant van de houtsingel op de voorgrond, de wilg bij de poel en de meidoornhaag op de achtergrond



Toelichting inpassingsplan Hietbergsweg 6/6a

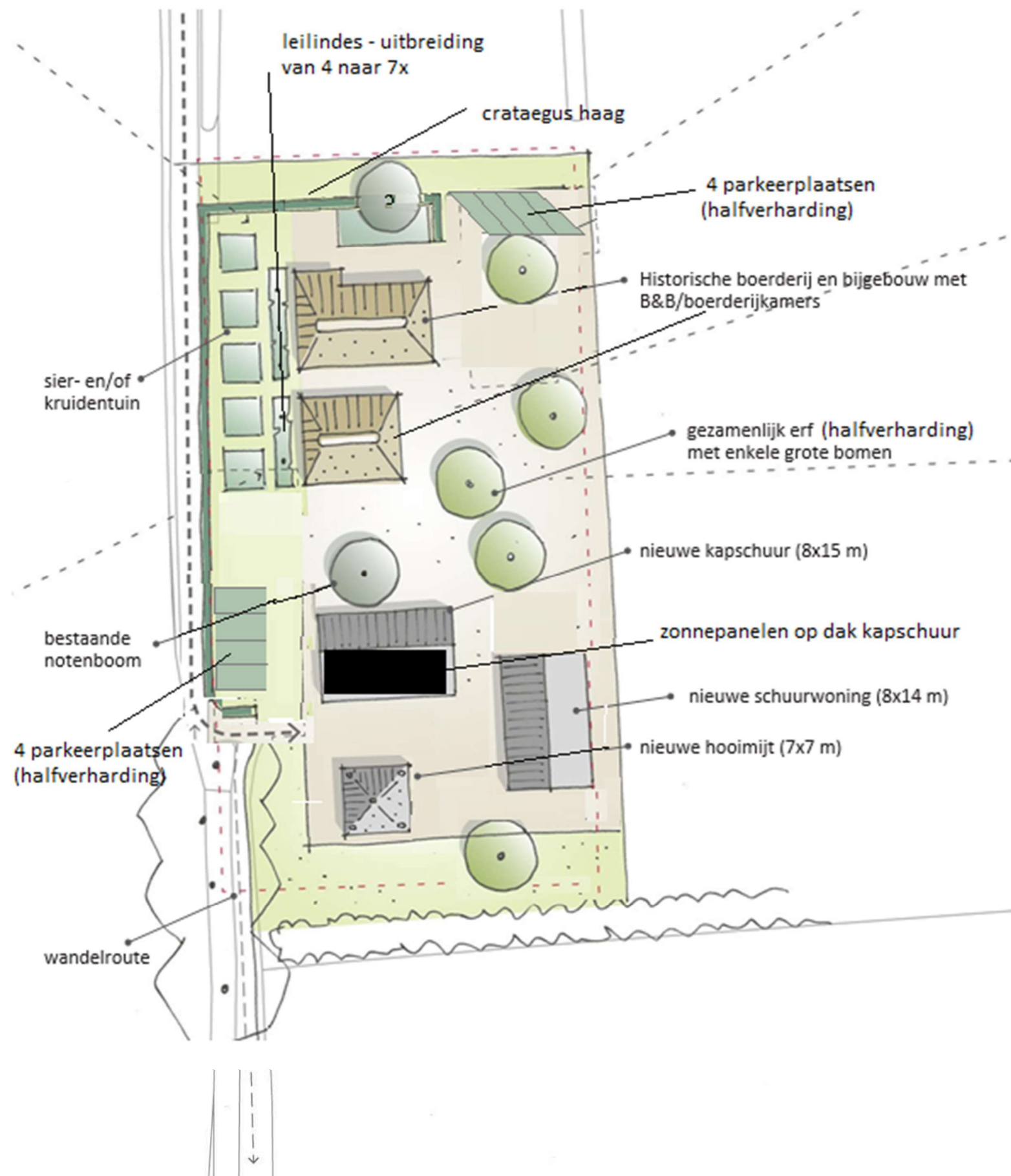
Bepanting

1	<p><i>Aanleg/doorplanten transparante bomenrij en onderbepanting.</i>  <i>Doel is aanleg/herstel droge verbindingzone tussen bepanting Overijssels kanaal en defensieterrein.</i></p>	<p>Bestaande situatie bestaat uit verschillende bomen: Quercus robur, Salix hybriden, Populus tremula.                  Doorplanten met inheemse soorsten, tenminste 10x: Quercus Robur, Tilia cordata, Carpinus betulus.                  Onderbepanting wordt o.a. Crataegus monogyna (min. 50x 60-80cm), Rosa canina (min. 50x 40-60 cm), Viburnum opulus (min. 50x 60-80cm), Acer campestre (min. 50x 60-80cm), Ilex aquifolium (min. 15x 60-80cm), Carpinus betulus (min. 50x 60-80cm), Sambucus nigra (min. 10x 60-80cm) en Sorbus aucuparia (min 20x 60-80cm)</p>
2	<p><i>Aanleg fruitgaarde</i></p>	<p>oude soorten hoogstam: 3 goudreinet, 3 sterappel, 2 gieser wildeman, 2 opal. Omzoomd door haag van Crataegus monogyna. Bijenkasten geplaatst.</p>
3	<p><i>Aanplant gemengde haag / houtsingel</i>  <i>Doel: landschapsherstel en aanleg/herstel droge verbindingzone</i></p>	<p>lengte 50m, breedte gemiddeld 10 m. Hier en daar opening voor zicht op achterliggend landschap. bos- en haagplantsoen, Crataegus monogyna (min. 50x 60-80cm), Acer campestre (min. 50x 60-80cm), Rosa canina (min. 50x 40-60cm), Corylus avellana (min. 20x 60-80cm), Viburnum opulus (min. 50x 60-80cm), Sambucus nigra (min. 10x 60-80cm), etc.</p>
4	<p><i>Aanleg poel ter versterking natte verbindingzone</i></p>	<p>poel graven een aanbrengen takkenrillen en broedhopen in omgeving poel</p>
5	<p><i>gezamenlijk erf</i></p>	<p>halfverharding (grind) voor waterberging/beperken wateroverlast. Beperkt borders en hagen om lijnen van erf te versterken en als windhaag. Enkele bomen; bijv. walnoot.</p>
6	<p><i>aanleg klassieke boerderij voortuin</i></p>	<p>Hydrangea, Rosa, Philadelphus, mix van (inheemse) vaste planten. Omzoomd door (deels ) bestaande haag van Liguster vulgare. Aanvullen leilinden</p>
7	<p><i>verschralen grasland</i></p>	<p>2 x / jr maaien en afvoeren. Natuurlijke overgang naar mantel- en zoomvegetatie/ruigte door gefaseerd maaien randen. Verspreid enkele bosjes bos- en haagplantsoen.</p>

8	<p><i>aanplant knotwilgen</i></p>	<p>aanplant knotwilgen ter versterking lokaal aanwezige structuur van knotwilgen.</p>
9	<p><i>Herstellen meidoornhaag</i></p>	<p>hoge losse haag van Crataegus gefaseerd terugzetten om haag te kunnen behouden. Waar nodig doorgeplant met bos- en haagplantsoen.</p>
10	<p><i>aanleg 8 parkeerplaatsen</i></p>	<p>aanleg 8 parkeerplaatsen op halfverharding. Niet zichtbaar van zowel erf als buiten het erf. Omzoomd met haag.</p>
11	<p><i>Zonnepanelen verplaatsen</i></p>	<p>verplaatsen vanuit de wei naar het dak van de nieuwe kapschuur</p>
<p><b>Algemeen:</b>  <i>I.v.m. regenwateropvang en ter voorkoming van wateroverlast wordt vooral met halfverharding gewerkt. Dit bestaat meestal uit grind. Soms wordt halfopen verharding toegepast; bijv parkeerplaatsen.</i>  <i>Aanplant en beheer is gericht op natuur en landschap. Keuze primair voor inheemse soorten.</i>  <i>Er wordt ecologisch beheerd.</i>  <i>Exoten (m.n. naaldbomen) gerooit/rooien</i>  <i>Instandhouden 'rommelig' erf</i>  <i>Aandacht voor rustplaatsen voor vleermuizen (in bomen en oude schuur op het erf)</i>  <i>Plaatsing van nestkast voor steenuil</i>  <i>Plaatsing van nestkommen voor huiszwaluwen</i>  <i>Plaatsing van nestkasten (20) voor mussen</i></p>		



## Erfplan 1:500



## Erf- en landschapsplan

**Het erf** is verweven met het landschap: duidelijke erfgrenzen passen hier niet. De karakteristieken van het Sallandse (boeren)erf worden teruggebracht: de voorzijde van de boerderijen krijgt een representatieve inrichting met lage hagen en sierbeplanting als hortensia's, en vaste planten- of kruidenborders. Op het erf komen bij de boerderij een moestuin en een kippenren en nabij de boerderij wordt een hoogstamboomgaard met verschillende fruitsoorten aangelegd.

Het erf krijgt een informele en sobere inrichting. Er wordt zo min mogelijk gesloten verharding toegepast zodat regenwater kan infiltreren in de bodem. Parkeren vindt in de kapschuur plaats en informeel op het erf. Op het erf staan verspreid enkele grote bomen waaronder de bestaande notenboom. De nieuwe gebouwen zijn sober en hebben een natuurlijke (hout) of ingetogen, donkere kleur (zwart hout). De gevels naar het erf toe zijn gesloten met zo min mogelijk ramen. De gevels naar het landschap toe zijn open/transparant. De kapschuur wordt voorzien van zonnepanelen.

**Het landschapsplan** bestaat ten eerste uit herstel/terugbrengen van oorspronkelijke landschapselementen, waaronder herstel van de meidoornhaag op de zuidelijke perceelsgrens en herstel van de bijna geheel verdwenen houtsingel/bossingel langs de oostgrens. De aanplant heeft inmiddels met hulp van IJssellandschap al plaatsgevonden. Daarnaast wordt het grote open weiland opgedeeld door plaatsing van een losse struweelhaag op een voormalige kavelgrens. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger landschapsbeeld. Achter de boerderij wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Het huidige weilandje ten noorden van de boerderij wordt voorzien van inheemse hagen aan de oost en westzijde. De noord- en zuidzijde blijven open om doorzicht vanuit de boerderij te behouden. Hier blijft de mogelijkheid om enkele dieren te houden bestaan.

De bestaande poel in de uiterste zuidoost hoek van het perceel ligt te veel in de schaduw en verlandt steeds meer. Er wordt een nieuwe en grotere poel gegraven, die een optimalere bezonning heeft, maar toch in de nabijheid van struweel blijft. De poel krijgt flauwe tot zeer flauwe oevers.

Het weiland wordt door beheer ontwikkeld tot kruidenrijk grasland met verspreid enkele bomen of boomgroepen. Het doel is een zo groot mogelijke biodiversiteit. Er worden schuilplekken en nestgelegenheden gecreëerd door aanleg van takkenrillen, plaatsen van nestkasten en door een gevarieerd en gefaseerd maaibeheer, waarbij ruigere randen en plekken ontstaan. Al het plantmateriaal is inheems en komt van lokale kwekers.



