



G.J. Kappertweg

Bestaande boerderij met schuur

Oude mestvaalt

Beschermwaardige eik

Te verwijderen kerstbomen

Lindeboom
Tilia europaea
Maat 18-20cm

Bestaande fruitbomen in de tuin van de boerderij

Fruitbomen

2 Walnoten bomen
Juglans regia
Maat 18-20 cm

Fruitbomen

Rootlijn

Nieuwe woning
Inhoud maximaal 750 m3

Bestaande perenboom

Bijgebouw bij nieuwe woning
Oppervlakte maximaal 100 m2

Voor
Achter

Nieuw te bouwen kapschuur
Oppervlakte maximaal 100 m2
Met ontheffing maximaal 250 m2

Fruitbomen

2 Lindeboom
Tilia europaea, maat 18-20 cm

Bestaande eiken (oude houtwal)

Bestaande sloot langs oude houtwal

OLS00H 02411G0000

Renvooi

-  Bestaande bomen
-  Bomen, nieuwe aanplant
Maat: 16-18
-  Hoogstam fruitbomen
-  Gemengde haag,
hoogte 80-120 cm
aanplant van vier soorten
-  Gras, extensief beheer

-  Erfverharding, betonklinkers
-  Houtsingel
-  Weideraster
-  Kavelgrens- en berm-slootjes

GreenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Sparjaardsdijk 53
7433 PW SCHALKHAAR
Tel: 0570 532 000
Fax: 0570 532 465
Mobiel: 0651 346 628

E-Mail: info@harrytenhave.nl
Internet: www.harrytenhave.nl

Erf- en landschapsplan
G.J. Kappertweg 2 Wesepe

Datum: 4 maart 2020
Schaal: 1:500. A3 formaat
Onderlegger: kadastrale kaart noordgericht en BGT kaart

**Toelichting erf- en landschapsplan
G.J. Kappertweg 2 Wesepe
Rood voor Rood regeling (KGO)**



Schalkhaar
4 maart 2020

Opdrachtgever:
Gerrit Smeenk
GJ Kappertweg 2
8124 RC Wesepe
E-mail: gjrs@kpnmail.nl
E-mail: rinus.weyn@upcmail.nl
Telefoon: 06-53369469

Gemachtigde:
Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628

De eigenaar van de boerderij, dhr. Gerrit Smeenk is een aantal jaren geleden gestopt met het agrarisch bedrijf aan de GJ Kappertweg 2 te Wesepe. Transformatie naar een nieuwe bestemming is gewenst mede doordat de meeste gebouwen asbesthoudende dakbedekking hebben. De huidige bestemming van het erf is agrarisch. Bij de boerderij is nog ongeveer 10 hectare grond (huiskavel) in eigendom van dhr. Smeenk.

Behoud van de karakteristieke boerderij met bijgebouw

De boerderij, gebouwd in 1924, is karakteristiek en aangeduid als een gemeentelijk monument. Deze boerderij, met het aangebouwde bijgebouw, een voormalige varkensschuur, blijft behouden en is de basis voor het nieuwe erfinrichtingsplan. De boerderij en de naast gelegen schuur hebben op korte termijn groot onderhoud nodig. Herstel en behoud van de boerderij is een belangrijke Kwaliteit Impuls (KGO) van de transformatie. Voor herstel en behoud is door Stichting Monumentwacht Overijssel een plan gemaakt. Dit plan is als bijlage bijgevoegd.

Wesepe [\[bewerken \]](#)

De plaats [Wesepe](#) kent 6 gemeentelijke monumenten:

Object	Bouwjaar	Architect	Locatie
Boerderij	1924		G. J. Kappertweg 2
Boerderij <i>De Gulle Lach</i>			Ds.E Kreikenlaan 10
Pastorie	1896		Ds.E Kreikenlaan 12
Boerderij	1898		Raalterweg 83
Landarbeidershuisje <i>Klompplaatsje</i>			Stapelhaarspad ongen.
Boerderij			Velsdijk 2

Figuur 2, uitsnede uit de gemeentelijke monumenten lijst



Figuur 3, foto van de boerderij



Figuur 5, foto boerderij met schuur

De uitgangspunten

- Behouden van de monumentale boerderij met naastgelegen schuur;
- Sloop van 975 m² schuren en buitenpandse mestkelders, saneren van asbesthoudende dakbedekkingen;
- Behoud van bestaande erfbomen; eikenbomen en fruitbomen;
- Nieuwbouw van de kapschuur;
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing van de compensatiewoning.



Figuur 4, te slopen kapschuur

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt is een herkenbaar open Sallands erf. Herkenbare sobere inrichting van het achtererf en een eenvoudig tuin met haag aan de voorzijde. Solitaire erfbomen en fruitbomen zijn belangrijke groene erf elementen. De ontwikkeling moet aansluiten bij uitgangspunten van het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP). In 2008 heeft de gemeente Olst-Wijhe een landschapsonwikkelingsplan voor de gemeente opgesteld. Volgens dit landschapsonwikkelingsplan ligt het plangebied in landschapstypologie van een dekzandvlakte.

Dekzandvlaktes

De dekzandvlaktes vormen de oorspronkelijke overgang van het oude naar jonge dekzandlandschap. Het is oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20^e eeuw ontgonnen, dit heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het gebied ten (noord)oosten van Olst behoort tot dit landschapstype. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Landschappelijke karakteristieke dekzandvlaktes

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op de 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 landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten.

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang

- Situering en afstemming op omgeving;
- Compositie, indeling en inrichting van het erf;
- Beplantingsvormen en sortiment.

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 bouwkaavel 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:

- Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin);
- 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.

Beplantingsvormen 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:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodem gebonden);
- 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.

Landschappelijke inpassing erf G.J. Kappertweg 2

De boerderij ligt direct aan de G.J. Kappertweg te Wesepe in het gebied genoemd Nieuwe Schooten. Kenmerkend zijn de vrij liggende Sallandse hoeves met erf bomen en fruitbomen. De wegen hebben meest natuurlijk ontstane bomen, meest berken en eiken. Ook liggen er soms houtwallen langs de wegen. Het houtwallen landschap is deels nog in tact en de herkenbaarheid van het Sallandse coulisselandschap heeft hier een hoge waarde. Het landschap is samen met de boerderij een 'warm' ensemble.

Bij de boerderij staat een kapschuur van de jaren zeventig. Deze is in zeer slecht staat en heeft asbesthoudende dakbedekking. De schuur kan niet worden hersteld. Het plan voorziet in het nieuwbouwen van kapschuur waarbij de verschijningsvorm gelijk is aan het bestaande. De kapschuur wordt 90 graden gedraaid om de beleving van het bestaande achtererf te versterken.

Behoud van bestaande bomen

Achter de boerderij staan nog een aantal eiken van een oude houtwal. Deze blijven behouden en de houtwal wordt hersteld door nieuwe aanplant van inheems bosplantsoen toe te voegen. Op het achtererf staat een beschermwaardige eik ook deze blijft behouden en is zorgvuldig ingepast in de nieuwe situatie.



Figuur 5, oude eiken van de houtwal aan de zuidzijde



Figuur 6, solitaire beschermwaardige eik op het erf

In de tuin van de boerderij staan een aantal hoogstam fruitbomen ook deze blijven behouden. Ook een hoogstam perenboom op het achtererf blijft behouden.



Figuur 7, fruitbomen in de voortuin



Figuur 8, perenboom op het achtererf

Direct langs de gevel van de te slopen ligboxenstal staan een aantal berkenbomen. Deze kunnen in verband met de sloop van de stal en de mestkelder niet behouden blijven. Ook staan op het erf een aantal doorgegroeide kerstbomen. Deze worden verwijderd.



Figuur 10, ligboxenstal met berkenbomen



Figuur 9, te verwijderen kerstsparen

Versterking van erf en landschap

Op het bestaande erf wordt aan de zuidzijde twee walnotenboom en vier hoogstam fruitbomen toegevoegd. Aan de achterkant van de kapschuur wordt een houtsingel toegevoegd. Samen met de versterking van bestaande houtwal krijgt het erf een robuuste verbindingen met het bestaande landschap. Tussen de houtwal en het erf moet het landschappelijk open blijven. Het erf moet niet rechtstreek worden verbonden met de bestaande houtwal.



Figuur 6: uitsnede topografische kaart rond 1900

Aan een voorzijde wordt een gemengde haag toegevoegd ter verstrekking van het erfbeeld; voor- en achterzijde .

Kwaliteitsimpulsen Groene Omgeving

- Aanplant van 5 stuks solitaire erfbomen;
- Aanplant van 55 m¹ houtsingel;
- Aanplant van 13 hoogstam fruitbomen;
- Aanplant van 61 m¹ gemengde haag;

- Herstel van de karakteristieke boerderij met schuur.

Toevoeging van nieuw woning

Aan de oostzijde wordt de compensatie woning toegevoegd. Wenselijk is dat de verschijningsvorm van deze woning met bijgebouw een schuurvorm is met ingetogen architectuur en materiaalgebruik. De nieuwe woning wordt licht gekoppeld aan het erf. Deze wordt ontsloten middels de bestaande in-/uitrit. Langs de kavelgrenzen van de nieuwe woning worden een aantal eiken bomen toegevoegd die de begrenzing duiden van het nieuwe erf. Het is wenselijk dat er geen tuin wordt aangelegd. Ingetogenheid met veel landschappelijke beleving is het uitgangspunt.



Figuur 7, 3D verbeelding nieuw erf

Referentie beeld nieuw woning nieuwe woning

