

# Erfontwikkeling Kappeweg 12 te Wijhe

Inrichtingsplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

# Kappeweg 12

## Huidige situatie

Aan de Kappeweg te Wijhe heeft de familie Heideman een varkenshouderij. Het bedrijf heeft een ruim bouwvlak waar het woonhuis, drie grote varkensstallen en een viertal bijgebouwen op zijn gevestigd. Met oog op de toekomst voor een eventuele uitbereiding heeft de familie vanuit het verleden een extra bouwvlak beschikbaar. Dit extra bouwvlak ligt ten westen van de huidige bebouwing.

De familie overweegt om het agrarische bedrijf te staken. Er kan echter enkel worden gestopt als meegedaan kan worden aan de Saneringsregeling Intensieve Veehouderij, in combinatie met het toepassen van functieverandering (conform de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Na de sanering van de varkensstallen is de wens van de familie om twee nieuwe bouwkvelds te realiseren op de plek van de huidige stallen. De omgeving en historie spelen mee voor de positionering van de nieuw te realiseren bouwkvelds en bouwwerken.

Het huidige bouwvlak wordt verkleind. De twee gewenste bouwkvelds kunnen dan een opzet krijgen waarbij het de uitstraling heeft van één erf en de verschillende kvelds voldoende privacy kennen.

### Bestaande situatie

- Het huidige woonhuis met twee bijgebouwen grenzend aan het woonhuis blijven behouden voor beheer van de resterende landbouwgrond.
- Het huidige woonhuis is niet karakteristiek of van hoge esthetische waarde
- Het bedrijf heeft een eigen weg vanaf de Kappeweg, parallel aan de Soestwetering.
- Het aantal te slopen vierkante meters bedraagt in totaal 4.100 m<sup>2</sup>. Het gaat hierbij om een vijftal gebouwen.



Luchtfoto met daarop de locatie van het plangebied



Aanzicht Kappeweg 12. Oprit richting woonhuis en achtergelegen bedrijfsgebouwen



Te behouden bijgebouwen gelegen achter het bestaande woonhuis



Derde oprit in het verlengde van de eigenweg.



Achteraanzicht te slopen bedrijfsgebouwen



Erf met daarop stallen die gesloopt wensen te worden.



Tweede oprit tussen bijgebouwen en de stallen. Parallel aan de Soestwetering en de strekkingsrichting van de bedrijfsgebouwen

# Kappeweg 12

## Ruimtelijke analyse

Voor het opstellen van een schetsontwerp, is het omliggende landschap en het verleden daarvan onderzocht. Uit deze analyse volgen enkele uitgangspunten voor twee varianten van de inrichtingsschets.

### Historisch geografische ontwikkeling

De twee historische kaarten (1940 en 1960) weergeven een kleine inkijk in de geschiedenis rondom de Kappeweg 12. Rond 1940 werd de bebouwing omringd door de veel beplanting die het gebied in deze tijd rijk was. Het gaf een kleinschalig intiem karakter in de grote openheid. Niet alleen de bebouwing maar ook vrijwel alle kavels beschikten over beplanting langs de perceelsgrenzen. De kavels zijn blokvormig en volgden de watergangen die afwaterden op de grote wetering, de Soestwetering. Op de hogere akkers rondom het erf waren kleine percelen ingericht met boomgaard. Rond 1960 hebben er grote veranderingen op het erf plaats gevonden. Er zijn gebouwen gesloopt, bijgebouwd maar ook de oriëntatie van de gebouwen is gewijzigd. Er zijn meerder erfjes ontstaan die zich op verschillende toegangswegen hebben georiënteerd. De op de kaart in rood getekende gebouwen staan tegen over elkaar en zijn qua bereikbaarheid gericht op de weg ten oosten van het erf die de oversteek bij de Soesterwetering maakt. De op de kaart zwart getekende gebouwen zijn gericht op de huidige eigen weg van de Kappeweg, waarbij het erf in oostwest richting is opgebouwd. De beplanting is schaars geworden, veel bomen zijn gerooid, de kleine boomgaarden zijn verdwenen en een aantal watergangen gedempt. Mede hierdoor zijn bepaalde kavelgrenzen komen te vervallen en samengevoegd met als resultaat grote aaneengesloten kavels.

### Ondergrond

Karakteristiek aan het kommenlandschap in dit gebied is de afwisseling tussen zeer open lagere delen en de kleinschalige beslotenheid van de mengelgronden. De mengelgronden zijn ontstaan door rivierafzettingen afkomstig van de IJssel, die vermengd zijn geraakt met het onderliggende dekzand. Het landgebruik in de open komgebieden is grasland met grote vergezichten door het ontbreken van landschappelijke beplanting. De mengelgronden waar van vroeger uit boomgaarden stonden, worden in de huidige situatie gebruikt als akkerland voor het telen van mais. Een groot deel van het jaar worden deze akkers meenomen in vergezichten van het open landschap.

### Hoogteligging

De hoger gelegen gronden zijn de mengelgronden, zoals te zien op de bodemkaart. Op de geomorfologische kaart worden deze aangegeven als dekzandruggen. Een logische keuze toendertijd om op te huisvesten. Ook het bedrijf van de familie Heideman is gevestigd op deze hoger gelegen gronden tussen de lagere komgronden. Ook is de positie van de kleine boomgaarden (historische kaart 1940) goed terug te herleiden. Deze plekken gaven goede groei omstandigheden, beschikte over redelijk vruchtbare gronden en waren niet te nat. Het reliëf in de vorm van kades om de wetering is nadrukkelijk aanwezig. Het vormt een groot contrast ten opzichte van de lager gelegen gronden.



Historische kaart 1940



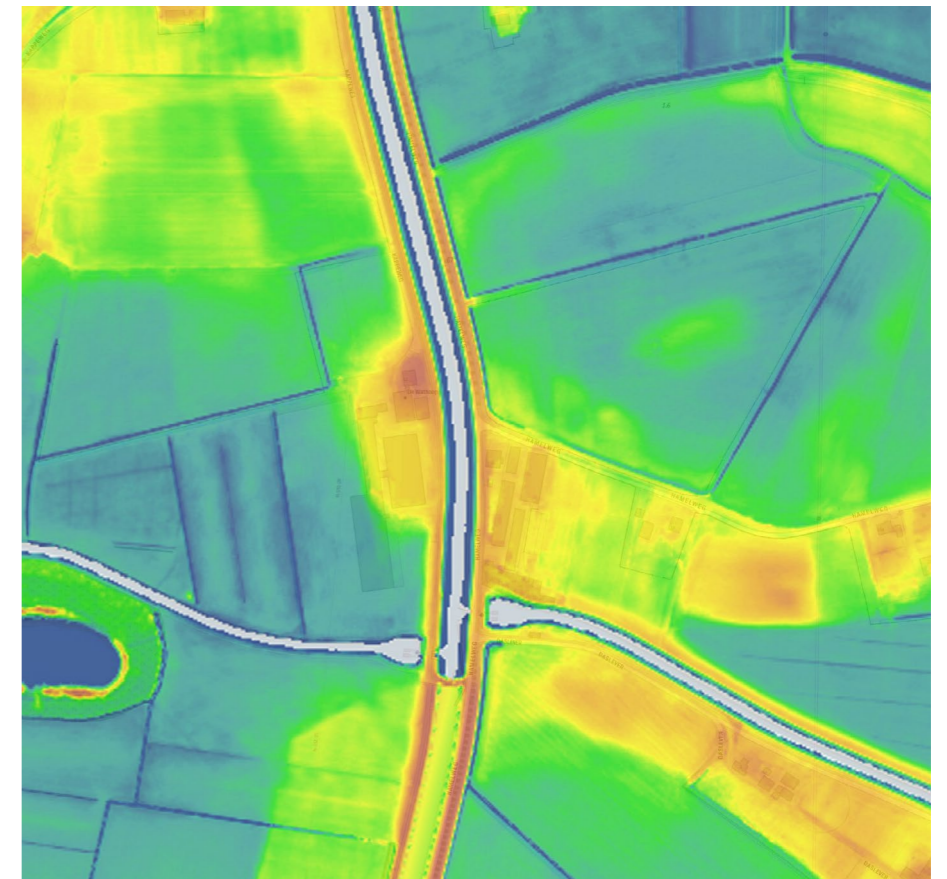
Historische kaart omstreeks 1960



Bodemkaart



Geomorfologische kaart



Hoogtekaart

### Landschapontwikkelingsplan

Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen (mengelgronden) wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

Door aan te sluiten op de ruimtelijke structuren van het landschap kan in dit deelgebied het karakter worden versterkt. Landschappelijke elementen die beeldvormend zijn voor dit deelgebied bestaan uit meerdere onderdelen. Het natuurlijke patroon van de hogere ruggen en steilranden (zand) en de lagere gronden (klei) geeft een afwisselend beeld. De open gebieden in combinatie met de kleinschalige verdichte gebieden. Ook behoort de Kappeweg tot de karakteristieke oost-west verbinding over de hogere (mengel-)gronden. De incidentele wegbeplanting, vaak in laanbeplanting te zien, weergeeft een bepaalde uitstraling wat vervolgens reageert op de omgeving. De bebouwing en erfbeplanting worden op de hogere gronden gesitueerd in een losse setting.

### Bestemmingsplan

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden landschap'. Daarnaast valt een deel van het plangebied in het dubbelbestemming 'archeologie 1' en heeft het plangebied de dubbelbestemming 'landschap waarde 2'. De gronden zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met het komgebied, openheid.

### Externe veiligheid

Vanwege de ligging binnen het invloedgebied van een hoge druk aardgas buisleiding moet hier in het ontwerp rekening mee worden gehouden. Landschappelijk houdt dit in dat de woningen zo ver mogelijk van de aardgasleiding moeten komen. Ook moet gezorgd worden voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en wordt geadviseerd een aarden wal aan te leggen om hittestraling te beperken.

### Beschermingszone waterschap

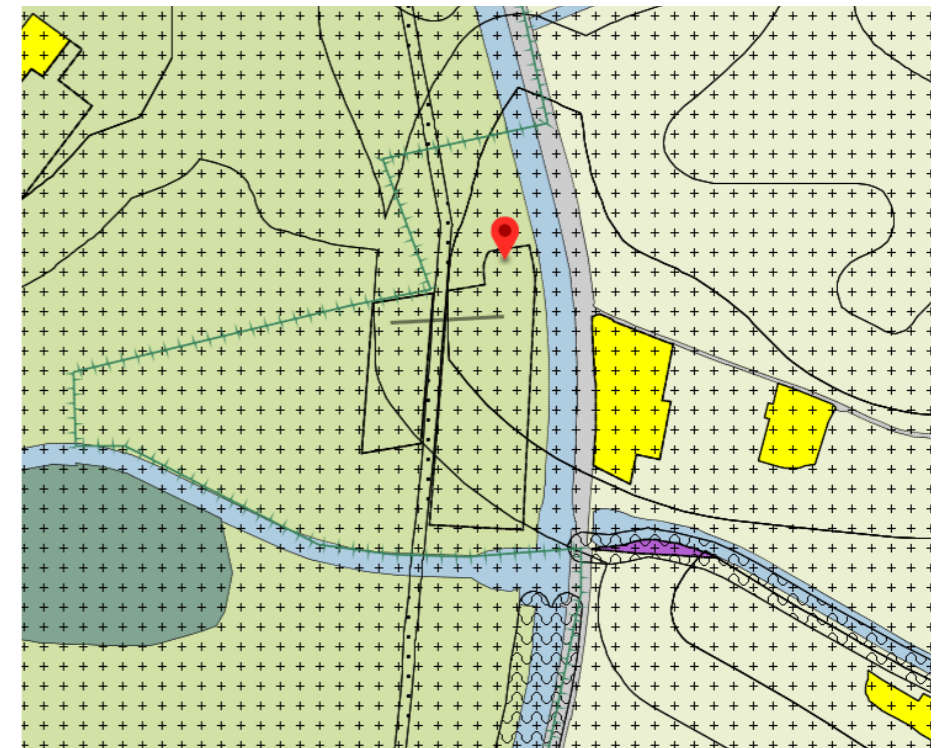
De afbeelding rechtsonder laat de beschermingszones zien rondom de kade langs de wetering. De zwarte lijn ligt 5 meter van de kavelgrens. Rechts hiervan komt geen nieuwe beplanting. In beschermingszone A komt alleen een bijgebouw. Het hoofdgebouw ligt hier buiten.



Zonering vanuit het waterschap: Zwart is 5 meter vanaf de kavelgrens. Van rood tot Oranje is zone A



Landschapontwikkelingsplan Salland. Plangebieden gelegen in het komgebied op de mengelgronden



Bestemmingsplan tbv Kappeweg 12 te Wijhe

## Bebouwing slopen en nieuw

### Te slopen bebouwing

In totaal worden er drie stallen en twee bijgebouwen gesloopt. Gezamenlijk is dit een oppervlak van 4.100 m<sup>2</sup>. Twee bijgebouwen, van gezamenlijk 459 m<sup>2</sup>, blijven behouden ten behoeve van het beheer van de agrarische grond. Deze bijgebouwen zijn recent opgeknapt en in goede staat. Het lege bouwvlak, gelegen ten westen van de huidige kavel, komt te vervallen. Het huidige, in gebruik zijnde bouwvlak, wordt verkleind.

### Erven in Overijssel

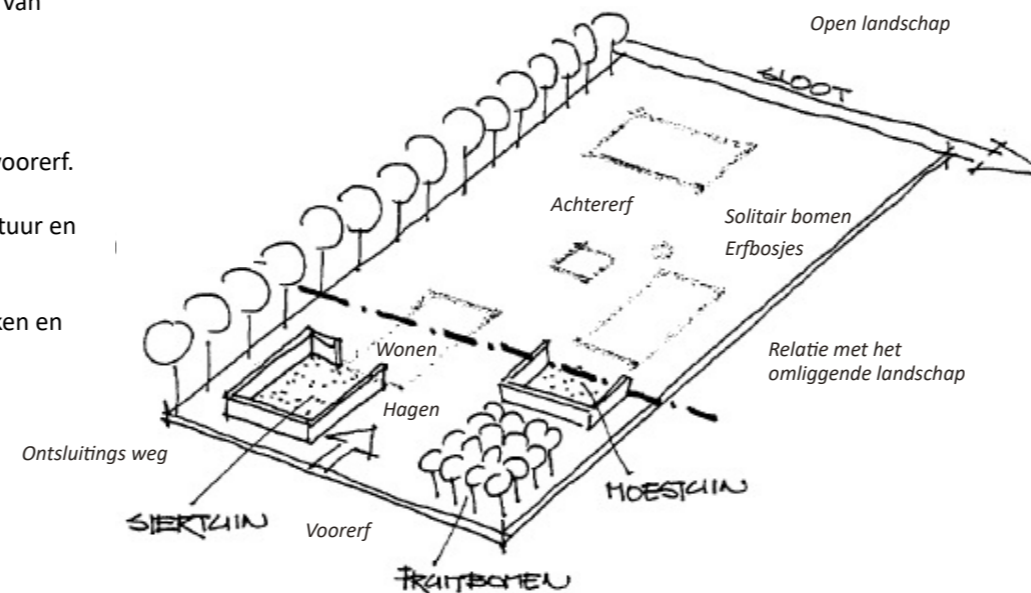
Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en verharding. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten. Algemene karakteristieken die golden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie.
- Combinatie van gebouwen en beplanting.
- Onderverdeling in een voor- en achtererf.
- Erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

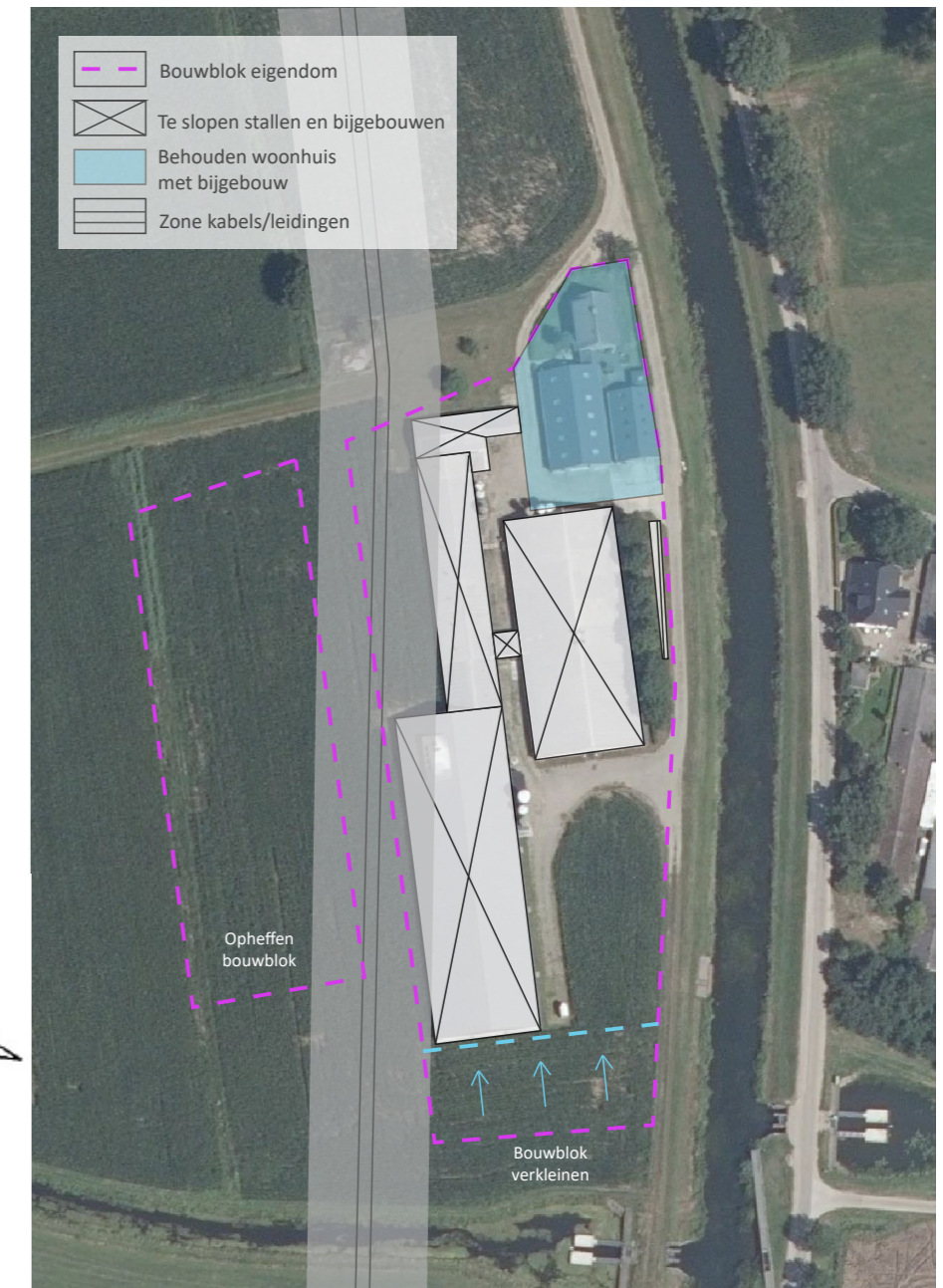
Van oudsher is op een erf een indeling in het 'voor- en zijerf' en 'achtererf' te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo. De erfontwikkeling aan de Kappeweg draagt bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er blijft een duidelijk onderscheid tussen een voor- en achtererf en vindt koppeling van het erf naar het landschap plaats.

Bij het nieuw te ontwikkelen erf wordt voor de ontsluiting/entree weer terug gegrepen naar de historische oriëntatie. De voortuinen vormen een gemeenschappelijke erf. Hier grijpt men terug naar het vroegere ensemble, voorerf. De gezamenlijke tuin wordt ingericht met de typerende elementen. Door losse bijgebouwen te plaatsen bij de woningen versterkt dit de erfstructuur en volumematen van het achtererf.

Het totale erf zal de erf karakteristieke en het omliggende landschap versterken en integreren met elkaar.



Afbelding erfopbouw en erf silhouet Overijssel



Bestaande en de te slopen bebouwing in beeld

Kappeweg 12

## Inrichtingsschets



-  Bestaande bomen (en liguster haag)
-  Contour schuren: slopen -> grasland
-  Aanleggen houtwal: gemengd struweel
-  Gemengde singel: els en vlier
-  Fruitgaard: hoogstam met beukenhagen
-  Fruitgaard: 2x notenbomen
-  Knotwilgen nieuw
-  Bomenrij: wintereiken, ligusterhaag verlengen
-  Boomgroep op rand erf: es
-  Nieuwe woning 2x
-  Nieuw bijgebouw 2x
-  Erfverharding nieuw: gezamenlijk erf
-  Kenmerkende profiellijnen dijk

## Toelichting op de inrichtingsplan

Op basis van het onderliggende landschap en beleid en het veldbezoek is een inrichtingsplan gemaakt. Deze is hiernaast opgenomen. Hieronder volgt de toelichting. Deze is gebaseerd op de situatie zoals deze tot circa 1960 op de topografische kaarten is weergegeven.

### Huidige woonhuis

Het bestaande woonhuis blijft behouden, evenals de twee aangrenzende bijgebouwen. Er zal een nieuw erf worden gecreëerd ten zuiden van deze gebouwen. Het erf rond het huidige woonhuis heeft een eigen (bestaande) oprit waar andere omwonenden geen gebruik van hoeven te maken. Daarnaast zullen de randen van de kavel passend worden ingericht zodat het aansluiting krijg bij de nieuwe erven en het omliggende landschap waarbij de privacy gewaarborgd blijft.

### Erfensemble

De nieuwe situatie zet in op een groene dijk als doorgaand landschappelijke element met daaraan plekken waar wordt gewoond.

Twee nieuwe woningen krijgen een eigen gezamenlijke (bestaande) oprit die toegang geeft tot de twee te realiseren kavels. De inrichting van het erf is gebaseerd op de inrichting zoals deze rond 1960 was. Deze opstelling is gebruikt als onderlegger voor de nieuwe inrichting van het erf. Een bijkomend voordeel is dat de afstand tot de gasleiding op een veilige afstand ligt waarbij de het geen belemmering oplevert bij het realiseren van de gebouwen.

### Gezamenlijk erf

Elke woning is op zichzelfstaand en heeft een royaal uitzicht richting het uitgestrekte komlandschap vanuit huis en tuin. De voortuinen grenzen aan het gezamenlijke erf dat ingericht wordt met beplanting passend bij het landschappelijk beeld. De inrichting van het gemeenschappelijke erf zorgt dat ieder zijn eigen entree naar de woning heeft. Het gezamenlijke erf krijgt het karakter van een gezamenlijk voortuin waar men elkaar ontmoet en de belevenis krijg van het agrarische gebied. Beukenhagen (1,2 m hoogte) zorgen voor privacy en groene inpassing. Parkeren vindt plaats in de directe nabijheid van de bijgebouwen.

### Boomgaard

Om ervoor te zorgen dat er een gepaste afstand blijft tussen de kavel met de huidige woning en de nieuwe kavels, wordt er tussenin een struweel geplant. De weide wordt ingericht met hoogstamfruitbomen die refereren naar het vroegere landgebruik en de ondergrond waar het plangebied op gevestigd is. Dit zorgt voor een groene entree en landschappelijke invulling van de ruimte tussen de nieuwe woningen.

### Typologie woningen

Wat de typologie van de woningen betreft past het hier goed om elke woning een eigen zelfstandig en gebiedseigen karakter mee te geven. Schuurwoningen zijn met dit erfensemble niet noodzakelijk. De bijgebouwen kunnen inpandig maar ook los van de woning.

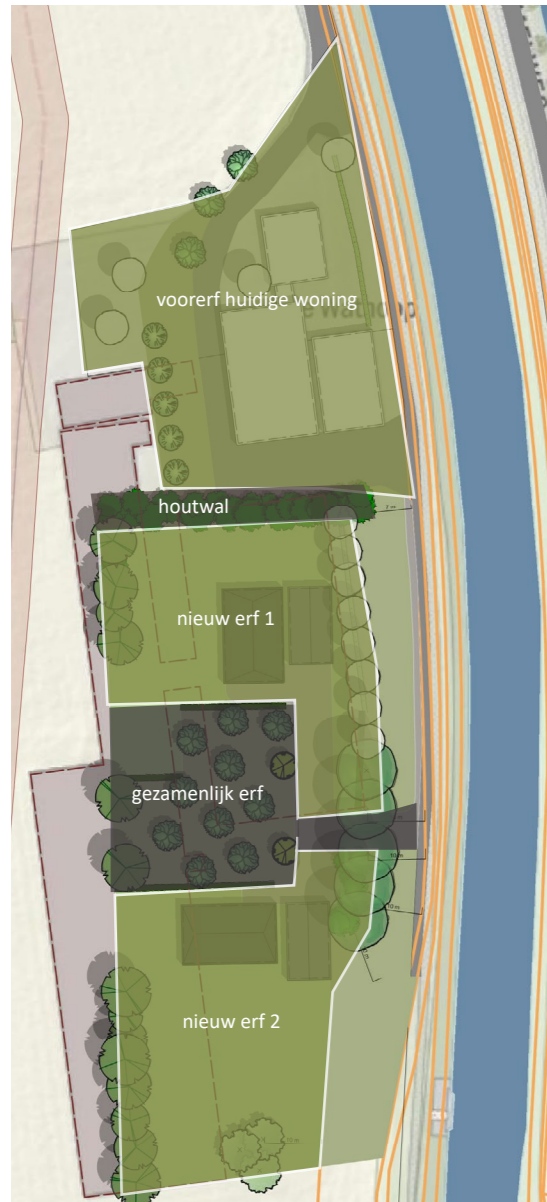
### Veiligheid

Vanwege veiligheid in relatie tot de gasleiding, is er voor gekozen de woningen verder van de gasleiding te realiseren dan de huidige schuren. Ook hebben de nieuwe woningen een eigen ontsluiting richting de oprit waardoor de toegankelijkheid voor hulpdiensten is gegarandeerd.

In de zonering langs de dijk is het door het waterschap niet gewenst om nieuwe bomen te planten in verband met waterveiligheid. Vanwege deze reden staan de laanbomen (>5m hoogte) hagen en het struweel minimaal op 10m afstand van de binnenteen van de dijk.

## Bepantingstabel

Nieuwe beplanting en werkzaamheden zijn op deze pagina weergegeven. Daarbij is dit uitgesplitst naar de twee individuele kavels en het bestaande erf.



Bestaand erf, gezamenlijk erf en twee kavels.

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 9%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
<b>A. Voorerf huidige woning (noord)</b>						
	Leveren hoogstam fruitboom Malus domestica/Pyrus/Prunus avium	3	stuks	€ 180,00		€ 540
	Leveren knotwilg - Salix alba. maat 10-12	5	stuks	€ 113,00		€ 565
	Leveren beukenhaag - Fagus sylvatica. maat 100-125 cm (5/m1)	120	stuks	€ 8,70		€ 1.044
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering	24	m1	€ 9,50	€ 228	
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	8	stuks	€ 60,00	€ 480	
	<b>Subtotaal</b>				€ 708	€ 2.149
<b>B. Houtwal ten noorden nieuwe erven</b>						
	Leveren houtwal (Quercus robur 30% Alnus glutinosa 40% Frangula alnus 30%) maat 100-125 cm (1/m2)	45	m1	€ 1,60		€ 72
	Aanbrengen houtwal	45	m1	€ 1,15	€ 52	
	Leveren mantelvegetatie (Crataegus monogyna 40% Sorbus aucuparia 30% Viburnum opulus 30%) maat 100-125cm (1/m2)	45	m1	€ 2,10		€ 90
	Aanbrengen mantel vegetatie	45	m1	€ 1,15	€ 50	
	<b>Subtotaal</b>				€ 102	€ 90
<b>C. Gezamenlijk erf tussen nieuwe woningen in</b>						
	Leveren hoogstam fruitboom Malus/Pyrus/Prunus	10	stuks	€ 180,00		€ 1.800
	Leveren walnoot - Juglans regia. maat 16-18	2	stuks	€ 220,00		€ 440
	Leveren beukenhaag - Fagus sylvatica. maat 100-125 cm (5/m1)	200	stuks	€ 7,20		€ 1.440
	Leveren zwarte els - Alnus glutinosa. Maat 14-16	2	stuks	€ 145,00		€ 290
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering	40	m1	€ 9,50	€ 380	
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	14	stuks	€ 60,00	€ 840	
	<b>Subtotaal</b>				€ 1.220	€ 3.970
<b>D. Nieuw erf 1 (midden)</b>						
	Leveren hoogstam fruitboom Prunus	2	stuks	€ 180,00		€ 360
	Leveren winterik - Quercus petraea. Maat 10-12	2	stuks	€ 130,00		€ 260
	Leveren zwarte els - Alnus glutinosa. Maat 14-16	5	stuks	€ 145,00		€ 725
	Leveren haagligustur - Ligustrum ovalifolium. Maat 100-125 cm (5/m1)	100	stuks	€ 6,50		€ 650
	Planten laanbomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	2	stuks	€ 60,00	€ 120	
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering	20	m1	€ 9,50	€ 190	
	<b>Subtotaal</b>				€ 310	€ 1.995
<b>E. Nieuw erf 2 (zuid)</b>						
	Leveren winterik - Quercus petraea. Maat 10-12	3	stuks	€ 130,00		€ 390
	Leveren zwarte els - Alnus glutinosa. Maat 14-16	3	stuks	€ 145,00		€ 435
	Leveren es - Fraxinus excelsior. Maat 14-16	3	stuks	€ 150,00		€ 450
	Leveren gewone vlier - Sambucus nigra. Maat 40-60 cm	5	stuks	€ 18,00		€ 90
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	9	stuks	€ 60,00	€ 540	
	Aanbrengen gewone vlier - Sambucus nigra	5	stuks	€ 5,00	€ 25	
	Leveren struweel houtwal (Crataegus x monogyna 30% Sorbus aucuparia 30% Frangula alnus 20% Viburnum opulus 20%)	15	m1	€ 2,10		€ 31,50
	Aanbrengen struweel	15	m1	€ 1,15	€ 17	
	<b>Subtotaal</b>				€ 582	€ 1.397
	<b>Subtotaal</b>				€ 2.922	€ 9.601

Onvolledigheidstoelage		5%	€ 150	€ 480
Uitvoeringskosten		4%	€ 120	€ 380
Algemene kosten		4%	€ 120	€ 380
Winst & risico		5%	€ 150	€ 480
<b>Subtotaal toeslagen</b>			<b>€ 540</b>	<b>€ 1.720</b>

<b>subtotaal ex btw</b>	€ 3.462	€ 11.321
<b>subtotaal incl btw</b>	€ 4.190	€ 12.340
<b>Eindtotaal incl btw</b>		<b>€ 16.530</b>

Het inrichtingsplan geldt als basis voor de opzet en verdere uitwerking van het erf in het vervolgtraject. Dit hoofdstuk geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van het nieuwe erfensemble. De streefbeeld op deze en volgende pagina geven een impressie van het gewenste beeld.

### Bebouwing

- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het agrarische erfkarakter.
- Er is een variatie van individuele gebouwen, elke gebouw is uniek met een individuele uitstraling (geen repetitie).
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur:
- De nieuwe bebouwing heeft een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, zonder erkers en uitbouwen.
- Er is een samenhang in geveluitwerking, beide woningen zijn 'familie' van elkaar.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Ingetogen materialen (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten). Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven zijn passend in deze regio.
- Ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in zomer niet nodig is.

### Erf in het landschap

- De erfoprichting sluit aan bij de bebouwing.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken. Er wordt waterdoorlatende verharding (halfverharding) toegepast.
- Donkerte ('s nachts) is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden: Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom bebouwing. Er worden sensoren toegepast om onnodige verlichting te voorkomen.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond
- Scheidingen tussen de kavels bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.



*Solitaire notenboom in fruitgaard aanplanten*



*Knotwilgen bij het bestaande erf*



*Liguster- en meidoornhagen op de grenzen van de kavels en tuinen*



*Streefbeeld losse haag als natuurlijke afscheiding*



*Streefbeeld landschappelijke inpassing dmv struweel met boomvormers*



*Streefbeeld boomgaard en solitair bomen in zij- en voorerf*



# Kappeweg 12

## Bebouwing typologie

Deze pagina geeft een overzicht van de te realiseren beeldkwaliteit van de bebouwing. De nieuwe woningen en bijgebouwen hebben een eigentijds karakter en worden in een hoogwaardige kwaliteit ontworpen. Hiermee ontstaat een gebiedseigen groen erf waar het goed vertoeven is voor mens, plant en dier.



Referentiebeelden bebouwing, erf en gebiedseigen uitstraling.

# Kappeweg 12

## Materiaalgebruik

Deze pagina geeft een overzicht van de te realiseren beeldkwaliteit van het gehele erf. De tuin, het erf en de nieuwe woningen en bijgebouwen hebben een eigentijds karakter en worden in een hoogwaardige kwaliteit ontworpen. Hiermee ontstaat een gebiedseigen groen erf waar het goed vertoeven is voor mens, plant en dier. Er is aandacht voor (groene) details en natuurlijke materialen.



Verharding in natuurlijke kleur/materiaal



Halfverharding



Bijsteen



Struikvormers



Haagbeplanting



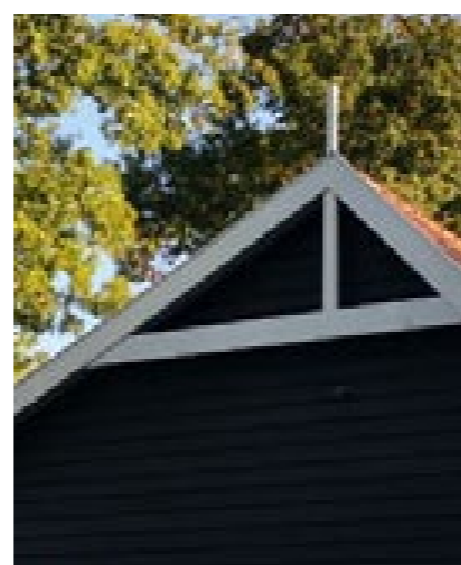
Solitaire boom



Neststeen huismus



Vleermuiskast in gevel



Sobere detaillering en stijlkenmerken



Fruitbomen



Boomgroep