Landschappelijk inpassingsplan

Wezeweg 12, Heerde



DIRK LUIJEN DIJK

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Huidige situatie 6

1.3 Uitgangspunten huidige situatie 6

2. Analyse plangebied 10

2.1 Historische analyse 10

2.2 Uitgangspunten historische analyse 10

2.3 Beleidsanalyse 12

2.4 Uitgangspunten beleidsanalyse 13

3. Landschappelijk inpassingsplan 14

3.1 Ontwerp 14

3.2 Beplantingsplan 16

3.3 Beeldkwaliteitskader 18

Opdrachtgever

K. van der Veen
Diepenheimseweg 8
7471 LX Goor

Opdrachtnemer

Ontwerpbureau Luijendijk
Oude Borculoseweg 3
7231 PR Warnsveld
www.dirkluijendijk.nl
info@dirkluijendijk.nl

Projectgegevens

projectnummer: 220
Datum: 14 oktober 2022
Opgesteld: Dirk Luijendijk

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer K. van der Veen (initiatiefnemer) is voornemens het erf aan de Wezeweg 12 (projectlocatie), even buiten de bebouwde kom van Heerde, in ontwikkeling te brengen. De woning en bijgebouwen verkeren in een zeer matige staat. De bijgebouwen zijn bovendien grotendeels uitgerust met een dak van asbesthoudende golfplaten. De initiatiefnemer beoogt het erf te moderniseren door de bestaande bebouwing te renoveren en enkele bebouwingen te verwijderen en het erfensemble opnieuw op te trekken met twee wooneenheden. Om op een juiste manier vorm te geven aan dit voorstel wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij wordt de hoofdwoning gerenoveerd en wordt een nieuwe wooneenheid binnen het erfensemble als zijnde schuurwoning ingepast.



Afbeelding 2. De woning en bijgebouwen aan de Wezeweg 12 verkeren in een bouwkundig zeer matige staat.



Afbeelding 3. Locatie plangebied. (pdok.nl)

1.2 Huidige situatie

De projectlocatie ligt even ten zuidwesten van Heerde, tussen de stedelijke uitbreiding en de snelweg A50. Het gebied rond de projectlocatie kent een relatief hoge bebouwingsdichtheid waarbij de erven uit verschillende bouwperiodes aaneengeschakeld door het landschap verspreid liggen. De projectlocatie kent een erf met rondom tegen elkaar aangebouwde bijgebouwen. Het hoofdgebouw is voorzien van een rieten kap en wit gestucte stenen gevel en is sterk gedateerd. Noordoostelijk van het hoofdgebouw staat een bakhuisje met gemetselde gevel en mulden dakpan. De overige bebouwing heeft een houten gevel en een dak van asbesthoudende golfplaten. Erfbeplanting is aanwezig met onder andere een treurwilg, conifeerhagen, wintergroene tuinheesters, enkele kersenbomen en een groentetuin.

Het erf grenst westelijk tegen de erfbebouwing van de buren. Ten zuiden van het erf ligt een kleine veeweide. De ontsluitingsweg van de (westelijk) naastgelegen woningen sluit via de projectlocatie aan op de doorgaande openbare weg. De projectlocatie heeft een noordelijk gelegen bouwland bestaande uit weiland waarop langs de oostelijke perceelsgrens op eigen terrein een onverharde landweg is gelegen. Rond het bouwland liggen enkele woningen en ook de stedelijke uitbreiding van Heerde is noordoostelijk op relatief korte afstand aanwezig.

1.3 Uitgangspunten huidige situatie

- Er is uiterlijk een hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.
- Door de wirwar van aangebouwde bijgebouwen is de herkenbaarheid van een traditioneel erfensemble verloren gegaan.
- Met de huidige erfbebouwing grenzend aan de erfbebouwing van de buren is er wederom weinig herkenning van een traditioneel erfensemble.
- De erfbeplanting is overwegend niet gebiedseigen. Het is wenselijk in de beoogde ontwikkeling te zoeken naar een inpassing van een herkenbaar erfensemble met gebiedseigen erfbeplantingen.


Landweg
Bouwlandje
Hoofdwoning met rieten kap
Bijgebouw
Treurwilg
Erf met diverse opstallen rondom, asbesthoudende daken
Weide
Oprit voor buren



Afbeelding 4. Zicht op de woning (hoofdgebouw) vanaf het erf.



Afbeelding 5. Zicht van oost naar west, links het bakhuisje, rechts achter zicht op Scholtenspad 3



Afbeelding 6. Zicht op het zuidelijke begebouw vanaf de Wezeweg.



Afbeelding 7. De bijgebouwen aan het centrale erf.

2. Analyse plangebied

2.1 Historische analyse

De projectlocatie ligt in een oude hoevenlandschap. De erflocatie is al sinds 1850 in gebruik en heeft sindsdien afwisselende vormen gekend. Op afbeelding 8 is het erf duidelijk zichtbaar met bijbehorend bouwland. Het bouwland was omsloten door struweel (houtwal) en vermoedelijk in gebruik als 'éémanses'. Langs de oostkant was het nog bestaande landweggetje al in gebruik. Rond de boerderij stonden enkele bomen, veelal fruit- en notenbomen als nutsvoorziening. Ten noorden van de projectlocatie zijn in het groen de graslanden zichtbaar in het lagere beekdal. Westelijk van de projectlocatie bevonden zich de woeste gronden en ten zuidoosten de Horst-hoeksche enk. Opvallend is het spoorlijntje die dwars door de landschapsstructuur heen snijdt. Het spoortraject is niet meer in gebruik als spoorweg en doet nu dienst als fietspad. Vanaf de jaren 60 neemt de bebouwing in de omgeving sterk toe.

2.2 Uitgangspunten historische analyse

- De erflocatie is al lange tijd in gebruik als zelfstandig agrarisch bedrijf, door deze optisch te 'onthechten' van naastgelegen bebouwing kan deze identiteit worden versterkt.
- Het bouwland is lang omzoomd geweest door een houtwal. Reconstructie van deze houtwal kan een middel zijn om de beoogde ontwikkeling vorm te geven en in te passen.
- Het gebruik van nutsbomen rond de boerderij versterkt het landschappelijke karakter en de identiteit van de plek.
- De landweg is karakteristiek



Afbeelding 8. Historische kaart omstreeks 1900 (topotijdreis.nl)



Afbeelding 9. Historische kaart omstreeks 1920 (topotijdreis.nl)



Afbeelding 10. Historische kaart omstreeks 1960 (topotijdreis.nl)

2.3 Beleidsanalyse

De gemeente Heerde heeft samen met de gemeenten Epe en Voorst in 2009 het Landschapsontwikkelingsplan 'Van Veluwe Tot IJssel' (LOP) opgesteld. Het landschap van Veluwe en IJssel is een nationaal landschap vanwege de rijke afwisseling tussen bossen, heide, cultuurlandschappen, landgoederen en het dynamische rivierenlandschap. In het LOP hebben de gemeenten drie doelstelling benoemd voor de ontwikkeling en behoud van het landschap:

- Met het LOP willen we als gemeenten in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Tevens willen we ontstening van het buitengebied stimuleren en willen we de karakteristieke kenmerken[2] van ons landschap ontwikkelen.

- Met het LOP willen we het landschapsbelang inbrengen in alle ruimtelijke veranderingsprojecten in het gebied. Daartoe willen we een 'landschapskapstok' bieden die gebruikt kan worden in al de gebiedsprocessen.

- Juist omdat we ons landschap gezamenlijk bepalen hebben we behoefte aan een structuur, een aanpak, om het goede landschap te maken. En wat goed is bepalen we gezamenlijk. Dat is het overkoepelende doel van het LOP en ook de belangrijkste reden om het op regionaal niveau aan te pakken. We richten ons daarbij op instrumenten, partijen en een aanpak voor de uitvoering van het landschapsbeleid.



Afbeelding 11. Enkele beleidsambities in beeld gebracht (LOP Van Veluwe Tot IJssel)

2.3.1 LOP ‘Van Veluwe Tot IJssel’

In het LOP is er beleid opgesteld per landschapseenheid. De projectlocatie in het buitengebied van Heerde ligt in het landschap ‘Oude bouwlanden en Dekzandruggen’. Hierin zijn de volgende beleidsambities relevant voor de projectlocatie:

- 11 • Uitbreiding van de kleine kernen zal gericht worden op een betere landschappelijke inpassing, door nieuwe, meer geleidelijke dorpsranden te maken. Dit kan door lijnvormig en ‘dorps’ te bouwen in lage dichtheden langs paden en wegen en deze te laten doorlopen in het omringende netwerk van paden.
- 12 • De nog resterende waardevolle open delen van oude bouwlanden moeten worden behouden.
- 13 • Het welstandsbeleid of de ambtelijke toetsing van het geheel van erf en gebouw wordt gericht op behoud van de landschappelijke kwaliteit van de oude akkers.

2.4 Uitgangspunten Beleidsanalyse

- Gelegen tegen de dorpsrand biedt de beleidsambitie potentie om ontwikkelingen met een dorpse uitstraling langs het bestaande wegennetwerk vorm te geven, mits er een kleinschalige samenhang blijft bestaan tussen dorp en buitengebied, met ruime groene kavels, overhoekjes en doorkijkjes.
- Wenselijk de openheid van het bouwlandje te behouden.
- Bij erfontwikkelingen is het belangrijk dat het erf en de gebouw een samenspel zijn, voorkant hoofdgebouw gericht op bouwland én weg.

3. Landschappelijk inpassingsplan

3.1 Ontwerp

Met de voornoemde uitgangspunten uit de huidige situatie, landschap en beleid is het landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het plan wordt ingezet op het weer herkenbaar maken van het erfensemble aan de Wezeweg. Daarnaast wordt de landschapsstructuur hersteld door middel van erfbomen, een singel en landelijke hagen op en rond het erfensemble.

Binnen het erfensemble wordt de rietgedekte hoofdwoning herbouwt / gerenoveerd, de opstallen worden verwijderd behoudens het bakhuisje en een gedeelte van de zuidelijke schuur, welke wordt gerenoveerd. Het erfensemble wordt versterkt met de bouw van een schuurwoning. De schuur en schuurwoning zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning. Het erfensemble wordt versterkt met erfbeplanting zoals erfbomen, fruitbomen en landelijke hagen. Op het noordelijk gelegen oude bouwland, van oudsher bij de boerderij behorend, blijft de openheid behouden.

De bestaande erfverharding van betonklinkers blijft in gebruik en wordt verminderd met de verwijdering van de erfverharding onder de te verwijderen opstallen.



Afbeelding 12. Groene inpassing in beeld.



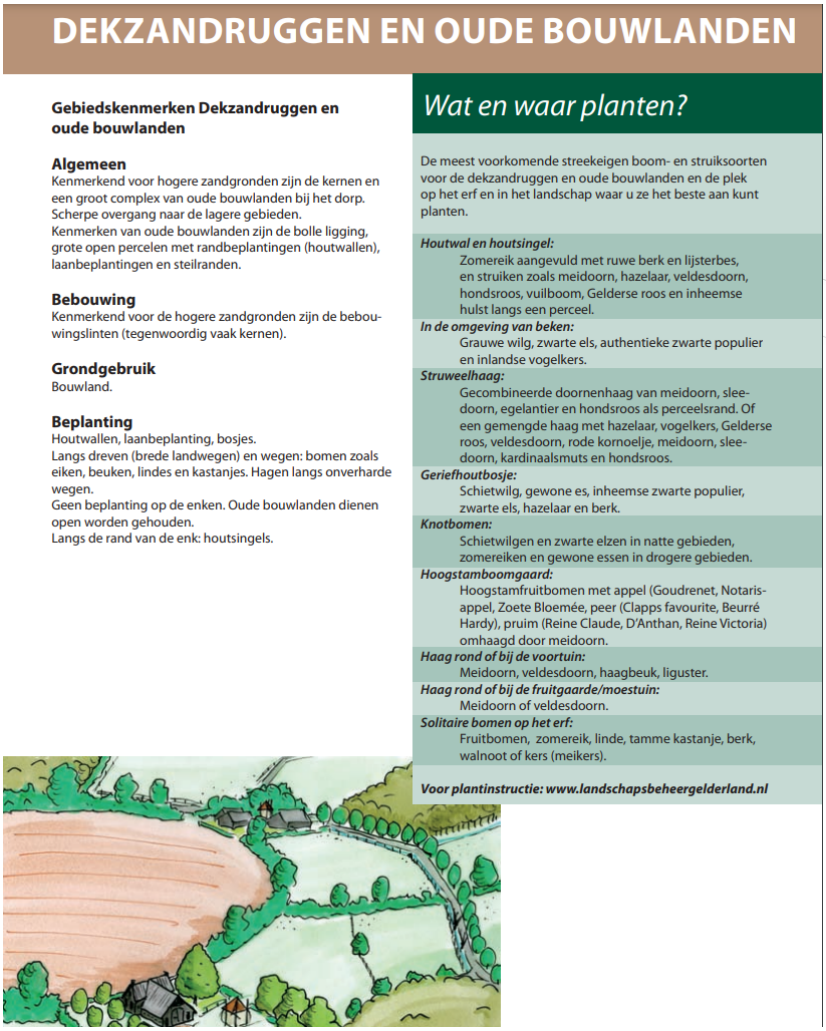
1) Gerenoveerde hoofdwoning georiënteerd op zowel bouwland als weg
2) Gerenoveerd bakhuisje
3) Gerenoveerd en verkleind bijgebouw voor beide woningen, met PV installatie
4) Nieuwe schuurwoning
5) Ontsluiting schuur- en hoofdwoning
6) Landelijke hagen rond erf
7) Hoogstam boomgaard
8) Gemengd inheemse singel
9) Erfboom walnoot en Linde
10) Wandelpad
11) Behoud bestaande erfverharding

Afbeelding 13. Landschappelijk inpassingsplan Wezeweg 12

3.2 Beplantingsplan

In het landschappelijk inpassingsplan wordt het erf versterkt met landschappelijke erfbeplanting. Het is wenselijk hier invulling aan te geven met een gebiedseigen sortiment. In aanvulling op het LOP van Veluwe tot IJssel heeft stichting landschapsbeheer Gelderland per deelgebied een document opgesteld die handvatten geeft aan de invulling van landschappelijke beplanting. Onderstaande afbeelding geeft het voorgeschreven sortiment weer voor het deelgebied waarin de projectlocatie ligt; dekzandruggen en oude bouwlanden. Aan de hand van dit document is het beplantingsplan (pagina 17) opgesteld.

De nieuwe hagen worden onderhouden door middel van jaarlijkse snoei. De hagen langs de Wezeweg worden gesnoeid tot een maximale hoogte van 1.20m, met een breedte van circa 60cm. Hagen langs de overige perceelsgrenzen worden gesnoeid tot een maximale hoogte van 2.00m, eveneens met een breedte van circa 60cm. Het bosplantsoen in de houtsingel wordt beheert middels periodieke afzet aan de grond. Na een groeiperiode van circa 10 jaar zal dit om de vijf jaar pleksgewijs nodig zijn.



DEKZANDRUGGEN EN OUDE BOUWLANDEN

Gebiedskenmerken Dekzandruggen en oude bouwlanden

Algemeen
Kenmerkend voor hogere zandgronden zijn de kernen en een groot complex van oude bouwlanden bij het dorp.
Scherpe overgang naar de lagere gebieden.
Kenmerken van oude bouwlanden zijn de bolle ligging, grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen en steilranden.

Bebouwing
Kenmerkend voor de hogere zandgronden zijn de bebouwingslinten (tegenwoordig vaak kernen).

Grondgebruik
Bouwland.

Beplanting
Houtwallen, laanbeplanting, bosjes.
Langs dreven (brede landwegen) en wegen: bomen zoals eiken, beuken, lindes en kastanjes. Hagen langs onverharde wegen.
Geen beplanting op de enken. Oude bouwlanden dienen open worden gehouden.
Langs de rand van de enk: houtsingels.

Wat en waar planten?

De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor de dekzandruggen en oude bouwlanden en de plek op het erf en in het landschap waar u ze het beste aan kunt planten.

Houtwal en houtsingel:
Zomereik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, en struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en inheemse hulst langs een perceel.

In de omgeving van beken:
Grauwe wilg, zwarte els, authentieke zwarte populier en inlandse vogelkers.

Struweelhaag:
Gecombineerde doornenhaag van meidoorn, sleedoorn, egelantier en hondsroos als perceelsrand. Of een gemengde haag met hazelaar, vogelkers, Gelderse roos, veldesdoorn, rode kornoelje, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts en hondsroos.

Geriefhoutbosje:
Schietwilg, gewone es, inheemse zwarte populier, zwarte els, hazelaar en berk.

Knotbomen:
Schietwilgen en zwarte elzen in natte gebieden, zomereiken en gewone essen in drogere gebieden.

Hoogstamboomgaard:
Hoogstamfruitbomen met appel (Goudrenet, Notarisappel, Zoete Bloemée, peer (Clapps favourite, Beurré Hardy), pruim (Reine Claude, D'Anthan, Reine Victoria) omhaagd door meidoorn.

Haag rond of bij de voortuin:
Meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk, liguster.

Haag rond of bij de fruitgaarde/moestuin:
Meidoorn of veldesdoorn.

Solitaire bomen op het erf:
Fruitbomen, zomereik, linde, tamme kastanje, berk, walnoot of kers (meikers).

Voor plantinstructie: www.landschapsbeheergelderland.nl

Afbeelding 14. Beplantingsbeeld landschapsbeheer Gelderland



Plantlijst Erfbomen

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
1	Tilia cordata	Winterlinde	12-14	
1	Juglans regia	Walnoot	12-14	

Plantlijst hoogstam fruitbomen

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
2	Malus domestica	Appel	12-14	Hoogstamfruitboom. Varieteit n.t.b.
2	Pyrus communis	Peer	12-14	Hoogstamfruitboom. Varieteit n.t.b.
1	Prunus domestica	Pruim	12-14	Hoogstamfruitboom. Varieteit n.t.b.

Plantlijst houtsingel (1st per m²)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
40	Corylus avellana	Hazelaar	80/100	Groepsgewijs verdelen met 5/7st per groep
25	Rhamnus frangula	Vuilboom	80/100	Groepsgewijs verdelen met 5/7st per groep
30	Viburnum opulus	Gelderse roos	80/100	Groepsgewijs verdelen met 5/7st per groep
15	Rosa canina	Hondsroos	60/80	Verdelen langs de oostzijde

Plantlijst scheerhaag

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
735	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60/80	4st per meter

Afbeelding 15. Beplantingsplan

3.3 Beeldkwaliteitskader

De combinatie van de boerderijwoning (hoofdwoning), 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 hoofdwoning 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 oppervlak van circa 10 bij 12 meter en gesitueerd in het verlengde van het te renoveren bijgebouw. Duidelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning wordt er voor de schuurwoning gezocht naar een lagere nokhoogte dan die van de hoofdwoning.

De uitgangspunten schuurwoning:

Hiërarchie in bebouwing

- De schuurwoning heeft een lagere nok dan de hoofdwoning;
- De schuurwoning is eenvoudig in detaillering en kleurgebruik;
- Aan weg gerichte zijde van de schuurwoning heeft geen dakkapellen, serres, en uitbouwen;
- Grote raampartijen aan de straatzijde 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 begeveling is zwart gebeitst, metselwerk in naturel of grijstinten;
- Natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken);
- Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.







Afbeelding 16. Referentiebeelden bebouwing

Uitgangspunten bestaande, te behouden, bijgebouwen:

Het aanwezige bakhuisje is karakteristiek. De karakteristieke kenmerken van het bakhuisje dienen bij renovatie behouden te blijven:

- Eenvoudige vorm met zadeldak en latere uitbouw;
- Gevel van schoon metselwerk met spatrand van cement;
- Dakbedekking bestaande uit grijze mulden dakpan;
- Houtwerk zoals windveren en raamkozijnen zijn gecombineerd wit en groen geschilderd;

De gedeeltelijk te behouden schuur heeft een sobere en ingetogen uitstraling en is ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning. De buitengevel is voorzien van plaatwerk en hout met gedekte tinten, de dakbedekking is voorzien van golfplaten. Dit karakter dient bij renovatie behouden te blijven:

- Behoud eenvoudige vorm van zadeldak;
- Dakbedekking (reeds) voorzien van nieuwe donkere dakplaten;
- Mogelijkheid tot gebruik van donkerkleurige PV-panelen op de zuidelijke dakhelling;
- Gevelwerk uitvoeren met zwart gebeitst of anderzijds gedekte tint houten begeveling;



Afbeelding 17. Bakhuisje en gedeeltelijk te behouden en renoveren schuur (situatie 2020)