



Op weg naar 100% natuurinclusief >

Boerlestraat 8a

Erfinrichtingsplan

Opdrachtgever:

Naam: De heer [REDACTED]

Adres: Boerlestraat 8a, Wijhe

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 203275

Datum: 10 januari 2025

Projectleider: [REDACTED]

Opgesteld: [REDACTED]

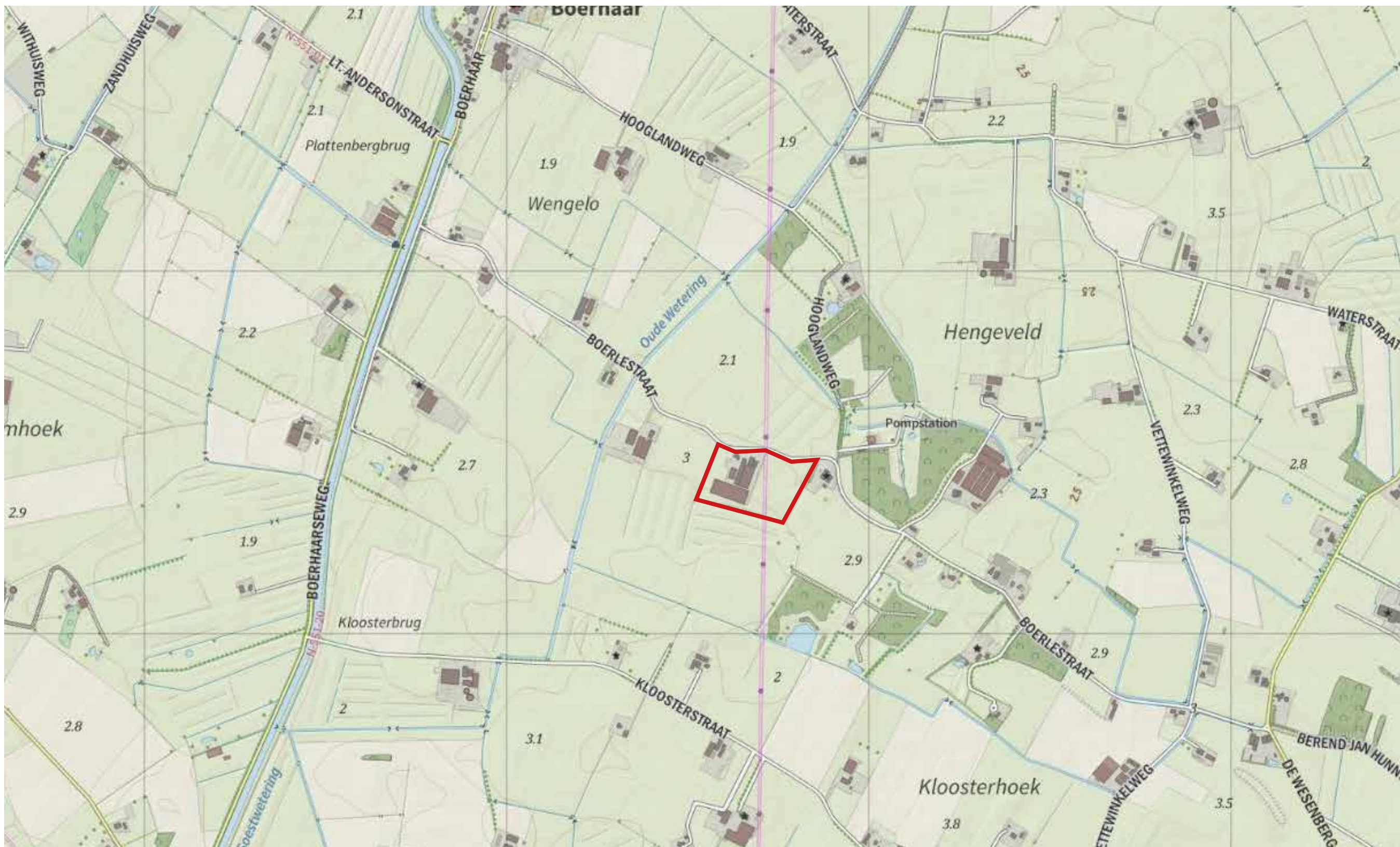
Status: definitief

Versie: 6

© 2025 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Boerlestraat 8a



Afbeelding 1. Topografische kaart van het plangebied (rode contour), ten zuidoosten van het dorp Wijhe.

Boerlestraat 8a

Erf met veel potentie

Inleiding

Aan de Boerlestraat 8a ligt een uitgestrekt agrarisch perceel, gelegen in het landelijke gebied van Wijhe, in een landschap waar agrarische bedrijven de boventoon voeren.

De initiatiefnemers zijn voornemens het intensieve deel van het agrarische bedrijf te beëindigen. De bestaande schuren zullen grotendeels worden gesaneerd, met als doel om op die locatie een woning, een kinderdagverblijf (kdv) en buitenschoolse opvang (bso) te realiseren. In de bestaande woonboerderij zullen vier plattelandskamers worden gerealiseerd, waarvan er 2 beschikbaar zijn voor werknemers/stagiaires van het kdv/de bso. Het huidige bijgebouw zal wat kleiner maar in dezelfde stijl worden herbouwd en dienen als berging.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het erf, en de bebouwing

Boerlestraat 8a

Analyse

Ondergrond

Het landschap van Salland is door natuurlijke processen van ijs, wind en water ontstaan. Het plangebied ligt in het zandgebied op de overgang van hoger gelegen dekzandruggen naar lagergelegen dalvormige laagtes. In dit gebied is de loop van de IJssel van invloed geweest met het afzetten van klei. Op de hoogtekaart (afbeelding 4) is duidelijk te zien dat de dat het perceel op een wat hoger gelegen oeverwal ligt. Dit is ook waarneembaar in het landschap. Het perceel ligt op de grens van bodemtype Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, en Kalkloze ooivaaggronden; lichte zavel deze gronden zijn kenmerkend voor het rivierengebied.

Natuurlijke beplanting

De bij de bodem en waterhuishouding passende natuurlijke beplanting is die van het Elzenrijk Essen-Iepenbos. Deze bevat de volgende plantsoorten:
Boomsoorten: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik
Struiken: meidoorn, hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts, sleedoorn dauwbraam, aalbes, zwarte bes, framboos.

Cultuurhistorie

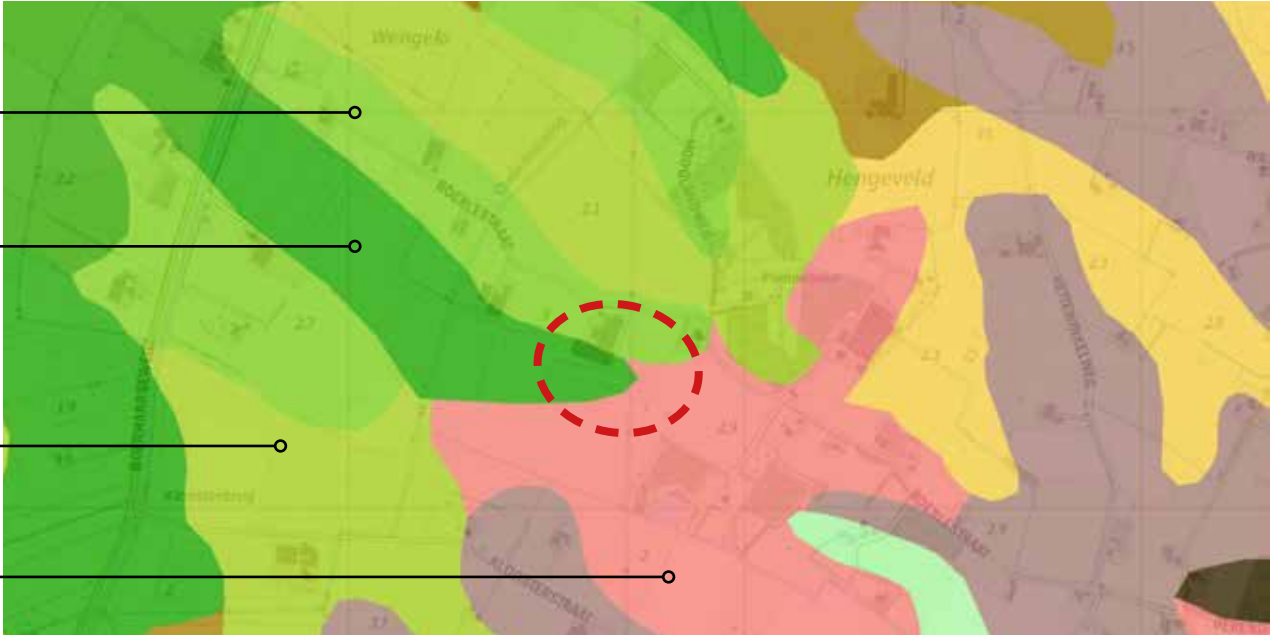
Het agrarisch gebruik heeft door de jaren heen de natuurlijke ondergrond omgezet naar de huidige landschappelijke situatie. Het Sallandse platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Op historische kaarten (Figuur 5) is bijvoorbeeld op de hoge delen nog de dichte concentratie van bewoning en boomgaarden zichtbaar (die van oudsher aanwezig waren bij boerenerven). Met name de laatste eeuw hebben deze grootschalige agrarische activiteiten zijn weerslag gehad. De karakteristieke kenmerken, landschapselementen en oorspronkelijke verkavelingsstructuur zijn hierdoor minder goed herkenbaar en beleefbaar.

Kalkloze ooivaaggronden; lichte zavel, Rd10Cp

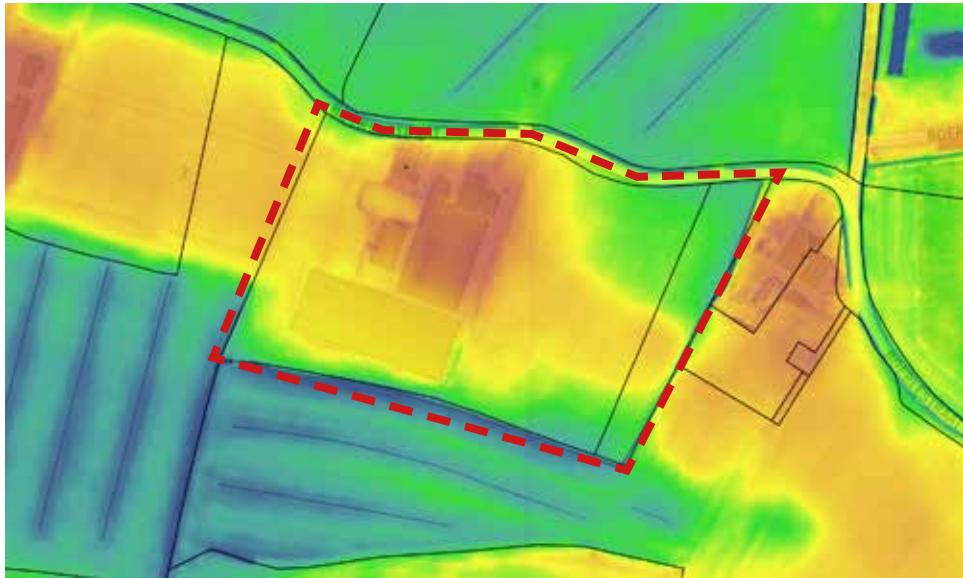
Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, Rn47Cp

Kalkloze poldervaaggronden; zavel en lichte klei, Rn62Cp

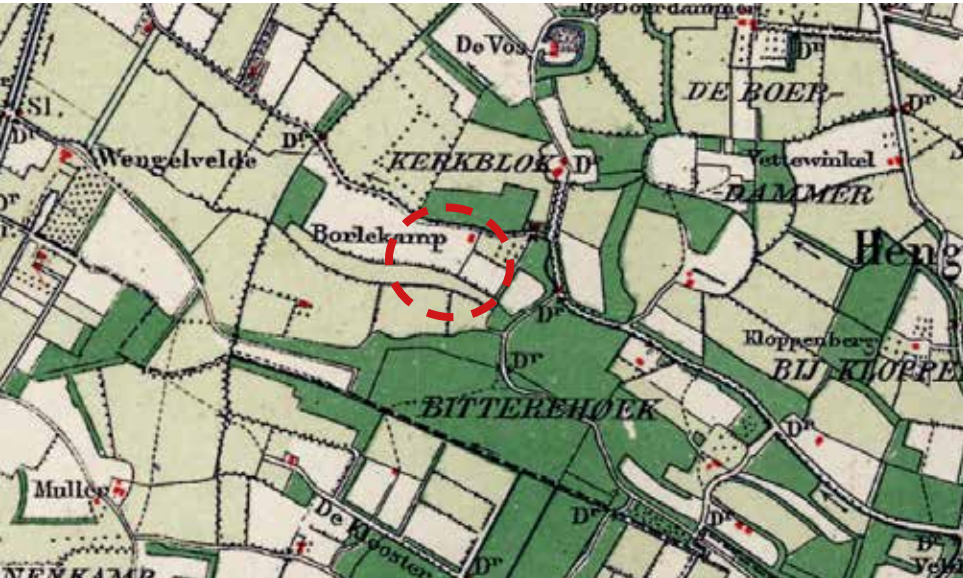
Bovengrond: Zavel- of kleidek, 15 a 40 cm dik
Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand kHn21



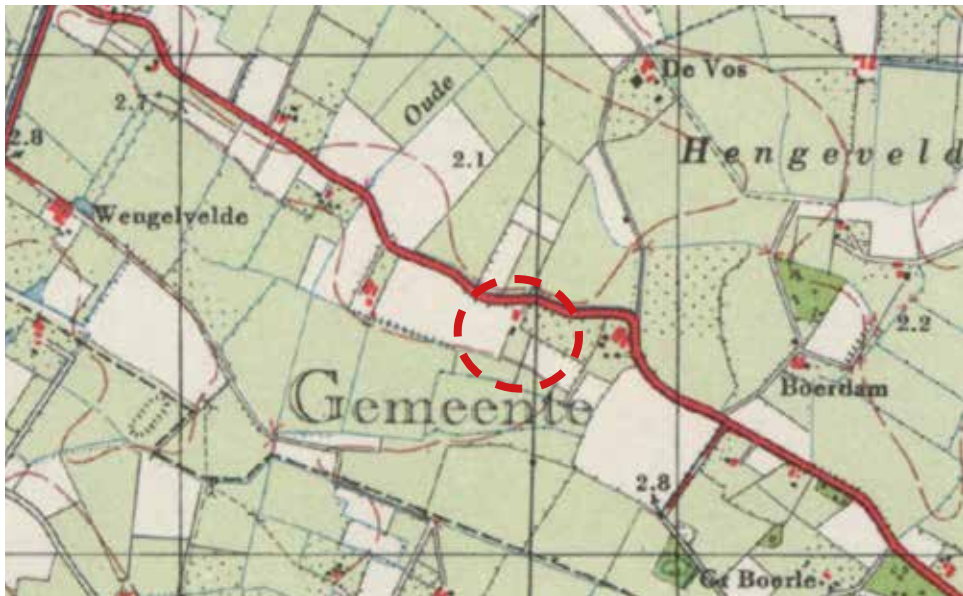
Afbeelding 3. Bodemkaart



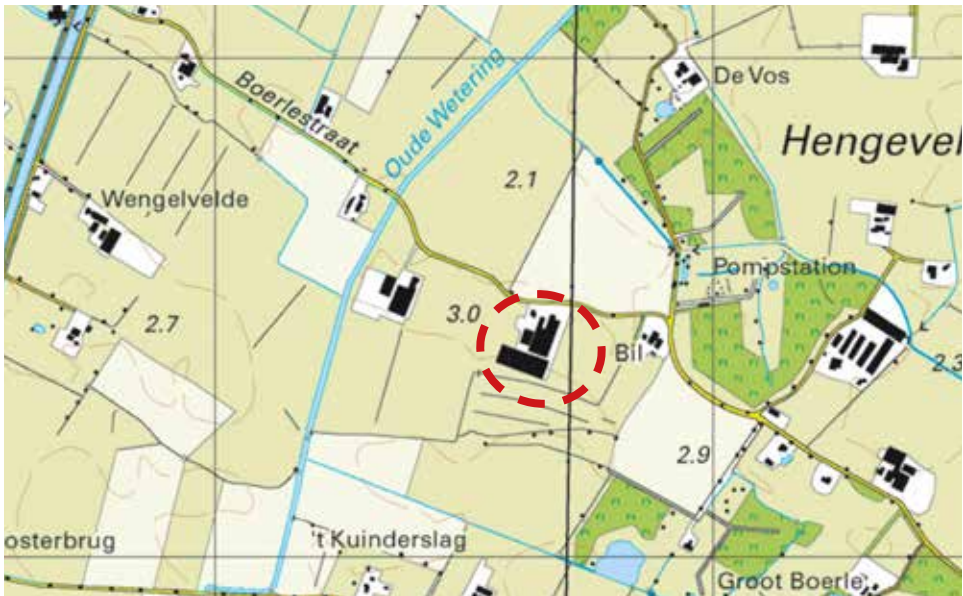
Afbeelding 4. Hoogtekaart



Afbeelding 5. Historische kaart rond 1900



Afbeelding 6. Historische kaart rond 1950



Afbeelding 7. Historische kaart rond 2010

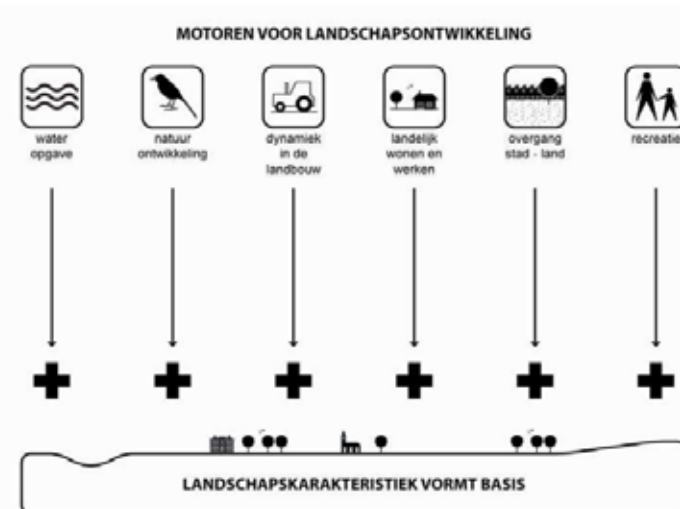
Boerlestraat 8a

In 2008 is het landschapsonwikkelingsplan vastgesteld voor Salland.

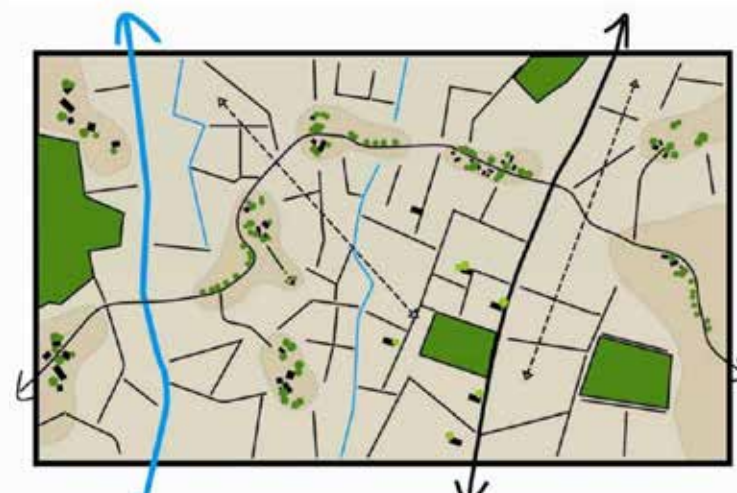
Het plangebied ligt in het landschapstype kommenlandschap van Salland. Dit ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

Landschappelijke karakteristiek:

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- Kronkelige oost-west verbindingen over hogere (mengel-) gronden (Bremmelerstraat, Kappeweg, Daslever, Waterstraat, Boerlestraat, Hagenvoorde, Holstweg.)
- Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden;
- Incidenteel wegbeplanting op hogere gronden, de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap. Dit principe geldt ook voor de inpassing van de spoorlijn in dit gebied;
- Lagere gronden hebben open karakter;
- Bosblokken (populier) op lagere gronden (waaronder De Gelder); veelal vroeger in gebruik als snijgriend (wilgentenen)
- Lierder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling;



Afbeelding 8. Motoren voor landschapsonwikkeling volgens het LOP



Afbeelding 9. Gewenst landschapsbeeld 'kommenlandschap' volgens het LOP

Aandachtspunten bij de inpassing van erven in het buitengebied

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

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 (bodemgebonden);
- 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.

NIET

- Aarden wallen en schuttingen om tuinen om privacy te waarborgen of geluid te weren;
- Aanleg parkeerplaatsen met sterk stedelijke uitstraling;
- Agrarische erven zonder bedrijfswoning;
- Versplintering van open ruimte door plaatsing hekken (paardenhouderij);
- Aanleg grote waterpartijen rondom woningen, niet passend in het deelgebied.

Bron Landschapsonwikkelingsplan Salland _Olst _Wijhe

Boerlestraat 8a

Agrarisch erf

Kenmerken perceel:

- Het plangebied bestaat uit een perceel van ruim 4,5 ha.
- Open grasland.
- Perceel ligt op een dekzandrug.
- Cultuurhistorisch waardevolle boerderij uit 1920.
- Nieuwer woonhuis aan de westzijde, bouwjaar 1994.
- Diverse varkensstallen en schuren (met asbest daken).
- Hoogspanningstracé aan oostzijde.

De foto's laten de sfeer en de huidige inrichting van het plangebied zien.



Boerlestraat 8a

Randvoorwaarden



Afbeelding 11. Nieuwe en bestaande bebouwing geprojecteerd op de luchtfoto

1. Te behouden woning met bijgebouw
2. Te slopen stallen en bijgebouwen
 - 2a. Spanten en onderdelen van deze stal worden hergebruikt voor kinderopvang en kapschuur
3. Hoogspanningsmast en magneetzone 75 m (roze)
4. Openheid richting noordwest
5. Realisatie van vier plattelandskamers in de bestaande woonboerderij. Het huidige bijgebouw zal in dezelfde stijl worden herbouwd en dienen als berging (60 m²).
6. De nieuwe bebouwing valt binnen de contouren van de huidige bebouwing.



Afbeelding 10. Uitgangspunten/randvoorwaardenkaart

Opruimen:

- Sloop stallen ca 6290 m² waarvan een deel wordt herbouwd.
- Saneren mestkelders.
- Saneren asbestdaken.
- Alle coniferen en laurierkers hagen verwijderen.

Eisen en wensen:

- Kinderopvang (kdv en bso) binnen en gebouw van 750 m². Met uitloop naar zuiden.
- In de bestaande woonboerderij zullen vier plattelandskamers worden gerealiseerd, waarvan er 2 beschikbaar zijn voor werknemers/stagiaires van het kdv/de bso. Het huidige bijgebouw zal kleiner maar in dezelfde stijl worden herbouwd en dienen als berging (60 m²).
- Bebouwing kdv/bsso en nieuwe woning met buitenruimte 75 meter vanaf het hart van de leidingenstrook.
- Herbouw agrarische schuur van circa 1044 m²
- Behouden gebouw van circa 510 m². Dit is het bijgebouw bij de bestaande bedrijfswoning, waarin o.a. hobbymatig dieren worden gehouden en te gebruiken door het kdv/de bso.
- Geen eiken of struiken met stekels of giftig rond de kinderopvang, geen fruitbomen planten (m.u.v. appel).
- Wel noten of andere solitaire bomen op het centrale erf.
- Inheemse en streekeigen beplanting toevoegen. Hagen, struweel en bomen.
(Gemengde haag en struweel: bijv. gele kornoelje, vlier,
Spaanse aak, wilg.)
Bomen: bijv.: walnoot, haagbeuk, lijsterbes, linde)
- Geen opgaand groen hoger dan 2 meter onder de hoogspanningsleidingen.

- Bebouwing wordt begeleid door opgaand groen.
- Voldoende parkeergelegenheid voor zowel de woningen als het kinderdagverblijf. (ca. 12 plekken voor kdv/bsso plus kiss en ride zone)
- Rekening houden met kansen voor de flora en fauna, natuurinclusief ontwikkelen.
- Verharding passend bij een boerenerf (bijv. karrenspoor, elementenverharding).
- Eén vrijstaande woning met bijgebouw toevoegen achter op het erf toevoegen naast het kdv/de bso, met eigen inrit.
- De helft van de schuur aan de zuidzijde wordt hergebruikt ten behoeve van een kapschuur en de kinderopvang.
- Architectuur passend bij een boerenerf, natuurlijke materialen en gedempt kleurgebruik. (Type schuurwoningen, één laag en een prominente kap, baksteen en hout) Dit geldt voor zowel de hoofdbebouwing als de bijgebouwen.

Landschappelijk inrichtingsplan

Uitgangspunten inrichtingsplan:

- Solitaire beplanting (bomen en heesters) toevoegen rondom de bebouwing.
- Lijnbeplanting langs de kavelgrens.
- Waar nodig gemengde hagen toepassen, verder het perceel zoveel mogelijk open houden.
- Parkeren uit het zicht.
- Gebruik maken van halfverharding of elementenverharding.
- Beplanting is inheems en streekeigen.

1. Kinderopvang op huidige locatie van de stal, hergebruik van spanten stal.
2. Schuur behouden, kleinvee en berging en voor kdv/bsv.
3. Nieuwe woning met bijgebouw.
4. Kapschuur ter plaatse van te slopen stal, hergebruik van schuur aan zuidzijde.
5. Inrit ten behoeve van kdv/bsv, 6. Parkeerplaatsen ten behoeve van kdv/bsv.
7. Speelweide/hobbyweide.
8. Realisatie van vier plattelandskamers in de bestaande woonboerderij. Het huidige bijgebouw zal in dezelfde stijl worden herbouwd en dienen als berging (60 m²).
9. Werkruimte agrarisch, behouden kuilvoerplek.



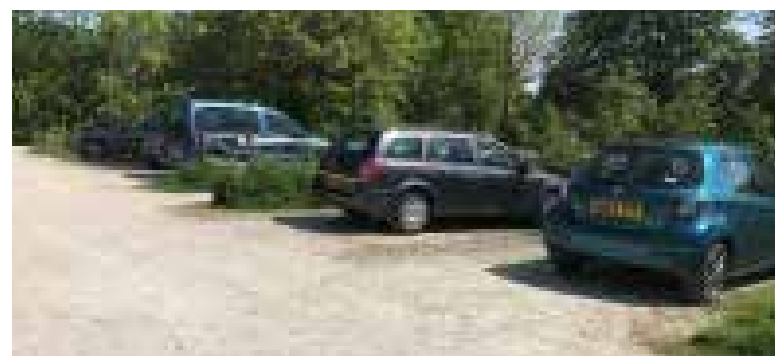
Afbeelding 12. Schets landschappelijke inpassing

Boerlestraat 8a

Referentiebeelden



Referentiebeelden nieuwe woning aan de zuidwestzijde (bron [redacted])



Referentiebeelden Erfinrichting



Referentiebeelden kdv/bsv

Bepanting

Uitgangspunten bepanting:

- Bestaande bomen blijven behouden.
- Toe te voegen bepanting is inheems, streekeigen en biologisch.
- Bomen worden aangeplant met twee boompalen en boomband.

Haag:

Beheer: Een geschoren haag, 1 tot 2x per jaar onderhouden
Een groepsgewijze menging van groepen van 3 tot 5 soorten bij elkaar.
Aanplant in driehoeksverband, eventueel met een kastanjehoutenhekwerk als extra toevoeging bij de speelweides.

Vogelbosje/landschappelijke haag:

Beheer: Een losse haag, maximaal 1 x per 2 jaar snoeien.
Goepsgewijze menging van groepen van 3 tot 5 soorten bij elkaar.
Aanplant in driehoeksverband.



Bomen/haag bestaand



Bomen nieuw



Hekwerk, kastanjehout



Kruidenrijk grasland



Haag, nieuw



Landschappelijke haag/vogelbosje, nieuw

bomen			maat	kwaliteit	Stuks	verband
Aa	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	krentenboom	10-12	draadkluid of pot	3	n.v.t.
Ag	Alnus glutinosa	els	10-12	draadkluid of pot	2	n.v.t.
Tc	Tilia cordata	kleinbladige linde	10-12	draadkluid of pot	2	n.v.t.
Jr	Juglans regia	walnotenboom	14-16	draadkluid of pot	1	n.v.t.
Ms	Malus Sylvestris	wilde appel	10-dec	draadkluid of pot	1	n.v.t.
Sa	Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes	10-12	draadkluid of pot	3	n.v.t.
Ul	Ulmus laevis	fladder iep	10-12	draadkluid of pot	1	n.v.t.
* = keuze uit:	* Tilia cordata	kleinbladige linde	10-12	draadkluid of pot		
	* Ulmus laevis	fladder iep	10-12	draadkluid of pot		
	* Prunus avium	kriek	10-12	draadkluid of pot		
	* Juglans regia	walnotenboom	10-12	draadkluid of pot		

1	haag		maat	kwaliteit	percentage	verband
	Acer campestre	veldesdoorn	100-120	wortelgoed	40	groepsgewijs en driehoeks
	Cornus mas	gele kornoelje	100-120	wortelgoed	20	
	Carpinus betulus	haagbeuk	100-120	wortelgoed	30	
	Salix caprea	boswilg	100-120	wortelgoed	10	

2	vogelbosje/landschappelijke haag		maat	kwaliteit	percentage	verband
	Acer campestre	veldesdoorn	100-120	wortelgoed	20	groepsgewijs en driehoeks
	Sambucus nigra	gewone vlier	100-125	wortelgoed	20	
	Corylus avellana	hazelaar	100-120	wortelgoed	20	
	Salix caprea	boswilg	100-120	wortelgoed	20	
	Salix cinerea	grauwe wilg	100-120	wortelgoed	20	



Afbeelding 13. Bepanting: bomen hagen en kruidenrijk grasland



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ➤