

Toelichting erf- en landschapsplan Raalterweg 20 Schalkhaar

Van 'Agrarisch' naar bestemming 'Wonen'
(twee wooneenheden, boerderijsplitsing)



Schalkhaar, 7 april 2021

Opdrachtgever:
Dhr. en mevr. A.J. Koggel
Raalterweg 20
7433 RA Schalkhaar
Telefoon: 0570-532142
Marco Koggel Schalkhaar
Koggel1992@hotmail.com

Gemachtigde:
Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-5320002
Mobiel: 06-51346628

Het splitsingsplan

Voorgesteld wordt om de boerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden.

Om de voorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, te kunnen toetsen is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het plan is om de boerderij te splitsen in twee woningen. De boerderij is door haar afmeting en vorm eenvoudig te splitsen. De karakteristieke kenmerken en waarderungen kunnen hierbij goed behouden worden. Voor het bouwplan is een schetsplan opgesteld door Marten Jansen. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Gebouwen op het erf

Op het erf staat een oude wagenloods, varkensschuur en klein bijgebouwtje. De wagenloods en het kleine bijgebouwtje worden gesloopt. Er wordt voor de nieuwe woning in het achterhuis een nieuwe bijpassende schuur (steltenberg) gebouwd. Dit is het nieuwe bijgebouw voor de nieuwe woning. De voormalige varkensschuur blijft op uitdrukkelijk verzoek van de eigenaren behouden en krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding VAB. Deze schuur is het bijgebouw voor de bestaande woning. De schuur wordt landschappelijk ingepast en de zuidgevel wordt gepotdekseld. Voor deze aanpassing is een tekening met de bestaande en nieuwe situatie als bijlage bijgevoegd.

Parkeren en ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het erf blijft gehandhaafd. Er is een hoofdinrit naar het achtererf en een fiets- wandelpad naar de woning. Op het erf is ruim voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan parkeernormen van een twee zelfstandige woningen. Elke woning heeft minimaal 3 parkeerplekken.

Waterinfiltratie

Het hemelwater van de daken en de bestrating kan afvloeien en infiltreren in de naastgelegen akkers/weilanden/grasveldjes/beplantingsvakken. Hiervoor hoeven geen voorzieningen te worden gemaakt.

Landschapsontwikkelingsplan

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 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Volgens dit landschapsontwikkelingsplan 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 20e eeuw ontgonnen, dit heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het plangebied 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 weg;
- Weg- en erfplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie
- open/gesloten;
- Erfplantingen 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.

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.

Uitgangpunten het plan

- Behoud van de historische waarden en kenmerken van de gebouwen;
- Behoud en versterken van de kenmerken van het Sallandse voor- en achtererf;
- Openheid en transparantie naar het omringende landschap;
- Het erf alleen maar versterken door aanplant van enkele inheemse bomen. Bomen van de 1e grootte;
- Voorkom 'vertuining' van het achtererf;
- Zo weinig mogelijke bebouwing toevoegen aan het erf.

Landschapsanalyse

Het erf aan de Raalterweg is van cultuurhistorische waarde en is gelegen in de directe nabijheid van Landgoed de Kranenkamp, op de overgang van een dekzandrug en de laagte van de Soestwetering. Het erf aan de Raalterweg 20 is een relatief nieuw erf uit het begin van de 20e eeuw gebouwd op het terrein van het historische erf De Hunne (zie historische kaart 1900, 1927 Topo tijdreis).

Het erf is gelegen in het oude cultuurlandschap van kampen en hoeven. De erfinrichting sluit daarop aan.



Uitsnede topografische kaart rond 1920

Landschappelijk inpassing

Groene elementen:

- Behoud van bestaande bomen op het erf;
- Toevoegen van twee boomgroepen en een solitaire erfboom;
- Aanbrengen van een heg om voor en achter van het erf meer duidelijk te maken;
- Extra fruitbomen toevoegen aan de zuidzijde;
- Inpassing van gebouwen en versterken van erfstructuur door aanplant en inheemse struiken.

Gebouwen;

- Het erfensemble versterken door toevoegen een steltenberg (functie bijgebouw);
- De gevel van de bestaande varkensschuur aanpassen met potdeksel werk.

Erfstructuur en verhardingen;

- Halfverharding toepassen, zo weinig mogelijk stenen;
- Herstel van fiets- voetpad, ook in halfverharding.

Het erfinrichtingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Archeologie

Het erf ligt in een gebied met waarde Archeologie 1. Er worden geen grote ingrepen gedaan op het erf. De kans op archeologische verstoring is hier niet van toepassing.

Milieu

De boerderij is riet gedekt. Op de varkensschuur ligt gedeeltelijk asbesthoudende golfplaten. Deze worden gesaneerd en vervangen voor asbestvrije dakbedekking. Het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) wordt beëindigd. De agrarische bedrijfsinrichtingen worden verwijderd.

Duurzaamheid

Op het erf is voldoende ruimte voor het plaatsen van dakgebonden zonnepanelen. Op de varkensschuur kan ruim 100 m² zonnepanelen, zuid gericht, worden gerealiseerd. Deze voorziening is ruim voldoende om beide woningen te voorzien van voldoende stroom.