

Landschappelijke inpassing erfinrichting

Wijtgraaf 35 te Hierden



oktober 2019

Buro Walinga
ontwerp van groene ruimtes

Colofon

Project	Landschappelijk inpassing erfinrichting
Opdrachtgever	Familie van den Berg
Contactpersoon	Derwin van den Berg
Adres	Wijtgraaf 35 te Hierden
Datum	Oktober 2019
Gemaakt door	Sandor Walinga Buro Walinga <small>ontwerp van groene ruimtes</small>
Versie	5.0
Rapport formaat	A4

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- aanleiding
- ligging en plangebied

2. Analyse

- historie
- huidige landschapsvorm
- plangebied en bebouwing
- erfindelingen omgeving plangebied

3. Verkenning

- vigerend beleid Gemeente

4. Inpassingsplan

- opties erfindeling
- schets inpassingsplan
- referentiebeelden

Literatuur en bronnen



1. Inleiding

Aanleiding

Naar aanleiding van een her-bebouwing op het woonerf aan de Wijtgraaf 35 te Hierden is er een landschappelijk inpassingsplan gewenst. De reden voor herbouw is de slechte staat van de huidige woonboerderij en de wens om twee wooneenheden in een duurzame woning te realiseren.

De bebouwing wordt volgens de strategie Rood voor Rood getransformeerd. Meerdere (asbest)schuren en een bestaande boerderij verdwijnen en er wordt een nieuwe woonboerderij herbouwd, waar twee gezinnen in kunnen wonen. Ook komt er een nieuwe kapschuur. De bestaande vakantiewoning achter op het erf blijft behouden. De architectuur en uitstraling van de her te bouwen woonboerderij zal zoveel mogelijk als de bestaande boerderij zijn. De bestaande autohandel is bereid gevonden zich te verplaatsen naar de gemeente Harderwijk.

Dit alles wordt landschappelijk ingepast en met zorg voor bestaande bomen, structuren en overige groenelementen.

Ligging en plangebied

Het plangebied (woonerf) is gelegen op de Wijtgraaf 35 te Hierden en valt onder de gemeente Harderwijk. Het toeristische knooppunt 55 ligt als T-splitsing ten zuiden langs het erf. De drukke Zuiderzeestraatweg loopt ten noorden van het erf waaraan kasteel De Essenburgh gelegen is. De Hierdense beek loopt van zuid-oost naar noord-west ten oosten van het erf. Op het woonerf staat voor 596 m² aan verschillende (asbest)schuren en een boerderij die plek maken voor een woonboerderij van +/- 212 m² en een kapschuur van +/-250 m², met een totaal van +/- 462 m².



satelietbeeld erf Wijtgraaf 35 (sateliet 2018 bron: Pdok.nl)



satelietbeeld omgeving Wijtgraaf 35 (sateliet 2018 bron: Pdok.nl)
witte stip = plangebied

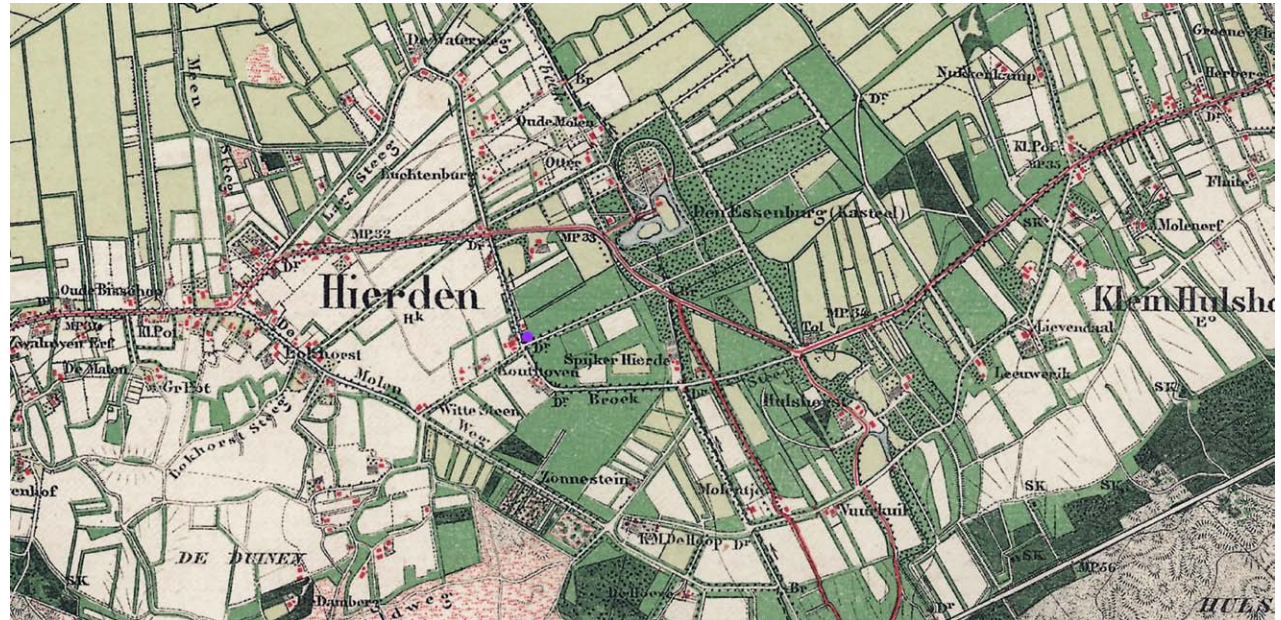
2. Analyse

Historie

Op de historische kaart van 1900 is op de plek van het plangebied nog geen erf aanwezig. Wel loopt er vanaf het erf een weg met laan richting (noord-oosten) kasteel De Essenburgh. Deze laan is ook te zien langs de zomerweg.

In 1900 is de driesprong (knooppunt 55) een kruispunt met 4 wegen geweest. Deze weg met laan vanaf het plangebied naar kasteel De Essenburgh is op de kaart van 1950 al een minder belangrijke weg en in 1960 is de weg al geheel verdwenen en is het de hedendaagse driesprong.

Verder is het gebied in de loop van de tijd meer ontbost. Rond 1960 is er bebouwing ontstaan op het perceel van het huidige plangebied.



historische kaart 1900 (bron: Topotijdreis) paarse stip = plangebied



historische kaart 1960 (bron: Topotijdreis) paarse stip = plangebied

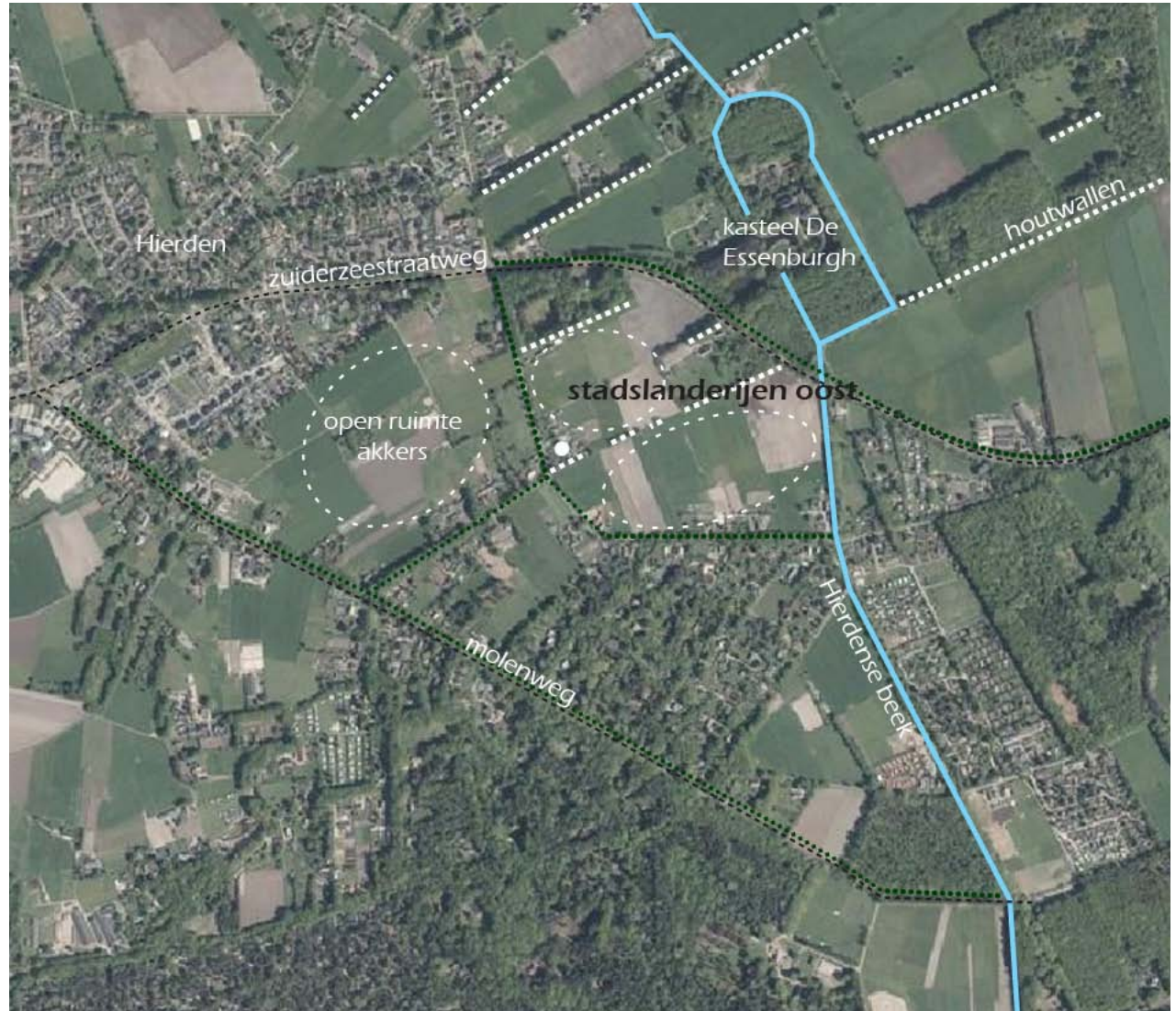
2. Analyse

Huidige landschapsvorm

Het plangebied is gelegen in de stadslanderijen oost, een overgangsgebied dat ligt tussen de hoger gelegen enken en de lage natte Mheenlanden en de Hierdense beek. Deze beek loopt aan de oostkant van het gebied en loopt van de Veluwe naar het Veluwe-meer en geeft water aan kasteel De Essenburgh.

Het gebied kenmerkt zich door een stevige groenstructuur (bomenrijen van voornamelijk eik of beuk) langs de belangrijkste wegen en enkele restanten van houtwallen tussen de percelen. De kavelstructuur is regelmatig en rechthoekig. In het verleden maakten vele houtwallen op de kavelgrenzen dit tot een karakteristiek gebied, met daartussen open weides. Doordat er nog weinig houtwallen in het gebied staan is er vrij zicht op de achterkanten van de erven, wat vaak een rommelig beeld geeft. De houtwallen in het gebied staan haaks op de Hierdense beek. In het plangebied loopt deels een restant van een elzen houtwal/bomenrij. (zie onderbroken witte stippenlijn) Deze loopt van knooppunt 55 tot aan de zuiderzeestraatweg en bestaat voornamelijk uit elzen met enkele berken en populieren.

Het gebied ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg, waar het plangebied zich bevindt. Is in de afgelopen eeuw grotendeels ontbost en opener geworden. Een groot deel van dit gebied was rond 1900 nog zichtbaar onderdeel van Kasteel De Essenburgh



huidige landschapsvorm (sateliet 2018 bron: Pdok.nl)
witte stip = plangebied

2. Analyse

Bebouwing, plangebied en situatie analyse

De bestaande woning (woonboerderij) verkeerd bouwkundig in slechte staat i.v.m. verzakkingen en de slechte staat van het rieten dak. Het constructief opknappen zal kostentechnisch niet opwegen tegen de baten. Hiernaast heeft de woning weinig isolatiewaarde. Het na-isoleren zal veel bestaande woonruimte innemen en zal dan nog niet voldoen aan de huidige eisen. Onder andere de vloer van de woning voldoet niet aan de huidige normen, deze bg-vloer is on-geïsoleerd op zand gestort. Door verzakkingen is het niet mogelijk de vloer op een goede manier te isoleren en te herstellen.

De rieten kap van de woning verkeerd op dit moment in slechte staat. De kosten om de rieten kap te vervangen bedragen meer dan €50.000,-. En hiermee voldoet de isolatiewaarde nog niet aan de huidige normen.

Door de leeftijd van de huidige eigenaren wil men in de toekomst eventueel mantelzorg op het erf verlenen, dit is in de huidige woning niet mogelijk. Doordat de huidige staat van de boerderij erg slecht is en het rieten dak binnenkort vernieuwd moet worden, wat een grote kostenpost is voor de huidige eigenaren (ouders van Derwin Van den Berg), is de familie Van den Berg gaan bekijken wat de mogelijkheden zijn voor de toekomst. Hiernaast is er door krapte op de woningmarkt geen geschikte en betaalbare woning voor Derwin te vinden.

Ook vindt de familie Van den Berg het belangrijk dat het bestaande erf en woning voor komende jaren in de familie blijft.

Rond 1960 is het plangebied bewoond geraakt en is het huidige erf ontstaan. Ruim 50 jaar wordt

de huidige boerderij bewoond als dubbele woning, in de boerderij heeft altijd al inwoning van familieleden plaatsgevonden. Deze dubbele bewoning is in het verleden echter nooit op papier of kadaster vastgelegd, en hiervoor is ook nooit een vergunning voor aangevraagd.

De doelstelling is dat Derwin Van den Berg (oudste zoon) de boerderij met een stuk grond voor de helft kan kopen van zijn ouders. De woonboerderij wordt hiermee in twee wooneenheden opgesplitst. Voor de familie wordt het hiermee financieel mogelijk om de huidige woonboerderij te herbouwen.

Op 16 januari 2019 zijn de gemeente Harderwijk en de familie Van den Berg overeengekomen om medewerking te verlenen tot het initiatief voor het realiseren van een twee-onder-een-kap woning op het perceel aan de Wijtgraaf 35 te Hierden. In de overeenkomst "Programma Fase ontwikkeling perceel Wijtgraaf 35" wordt omschreven hoeveel vierkante meter gebouw en bijgebouw er dient gesloopt te worden. Ook is er een extra opstal van asbest aangekocht op Parrallelweg 19 te Hierden. In deze overeenkomst staan de voorwaarden en overwegingen omschreven met bijgevoegde tekeningen van de verkaveling en de te slopen gebouwen.

Op het woonerf staat voor 596 m2 aan verschillende (asbest)schuren en een boerderij die plek maken voor een woonboerderij van 212 m2 en een kapschuur van 250 m2, met een totaal van 472 m2.

Bebouwing te slopen:

1. woning 170 m2
2. schuur 141 m2
3. schuur 197 m2
4. schuur 88 m2

Bestaand:

5. vakantiewoning 35a

Bebouwing nieuw:

1. woonboerderij 212 m2
2. kapschuur 250 m2

Het erf heeft een goede basis aan groenelementen, met een duidelijke voortuin en een achtererf. Het erf is altijd toegankelijk geweest doormiddel van twee inritten en een pad naar de voordeur. Het erf bestaat uit veel verschillende gebouwd schuren en hokjes en zorgt voor een rommelig en onoverzichtelijk beeld. De elzenbomenrij aan de zuidkant is erg beeld en landschappelijk bepalend. De bomenrij is op meerdere plekken doorbroken en is daardoor als één landschapselement nog niet sterk. De twee rode beuken bij de zuidelijke inrit van het erf lijken op overblijfselen van een vroegere laan, die tot Kasteel de Essenburg liep. Deze bomen staan hier goed en bepalen ook mede de sfeer op knooppunt 55. De voortuin bestaat uit gazon met enkele hoog- en middelstam fruitbomen en een haagstructuur van beuk, passend bij andere woonerven in de buurt. Op het erf staan nog twee solitaire bomen, een eik en een noot. Deze bomen zijn bepalend voor de ruimtelijkheid en sfeer op het erf en zouden waar mogelijk is zoveel mogelijk behouden kunnen blijven. De noot is een karakteristieke boom voor op een boenerf en houdt van oudsher vliegen op afstand.

Interessante zichtlijnen zijn er aan de zuidkant, onder de elzen bomenrij door richting het zuidoosten. Ook vanaf de vakantiewoning is er in het verlengde van de bomenrij mooi zicht over de weides richting de Zuiderzeestraatweg

2. Analyse



plangebied analyse (sateliet 2018 bron: Pdok.nl)

2. Analyse



2. Analyse



2. Analyse



zicht richting zuiden



zicht richting noord-oosten



knooppunt 55



voortuin met oude fruitbomen, beukenhagen en rode beuken

2. Analyse

Indeling erven omgeving

Wijtgraaf 33

- De schuren staan zowel achter de woning als aan de zijkant van de kavel geïmponeerd.
- Het erf heeft 1 inrit
- Het hoofdbebouwing (woning) staat evenwijdig aan de weg (Wijtgraaf) en niet evenwijdig aan de kavelgrenzen.



Wijtgraaf 33 (bron: google streetview)



Wijtgraaf 33 (bron: pdok.nl/viewer/)

2. Analyse

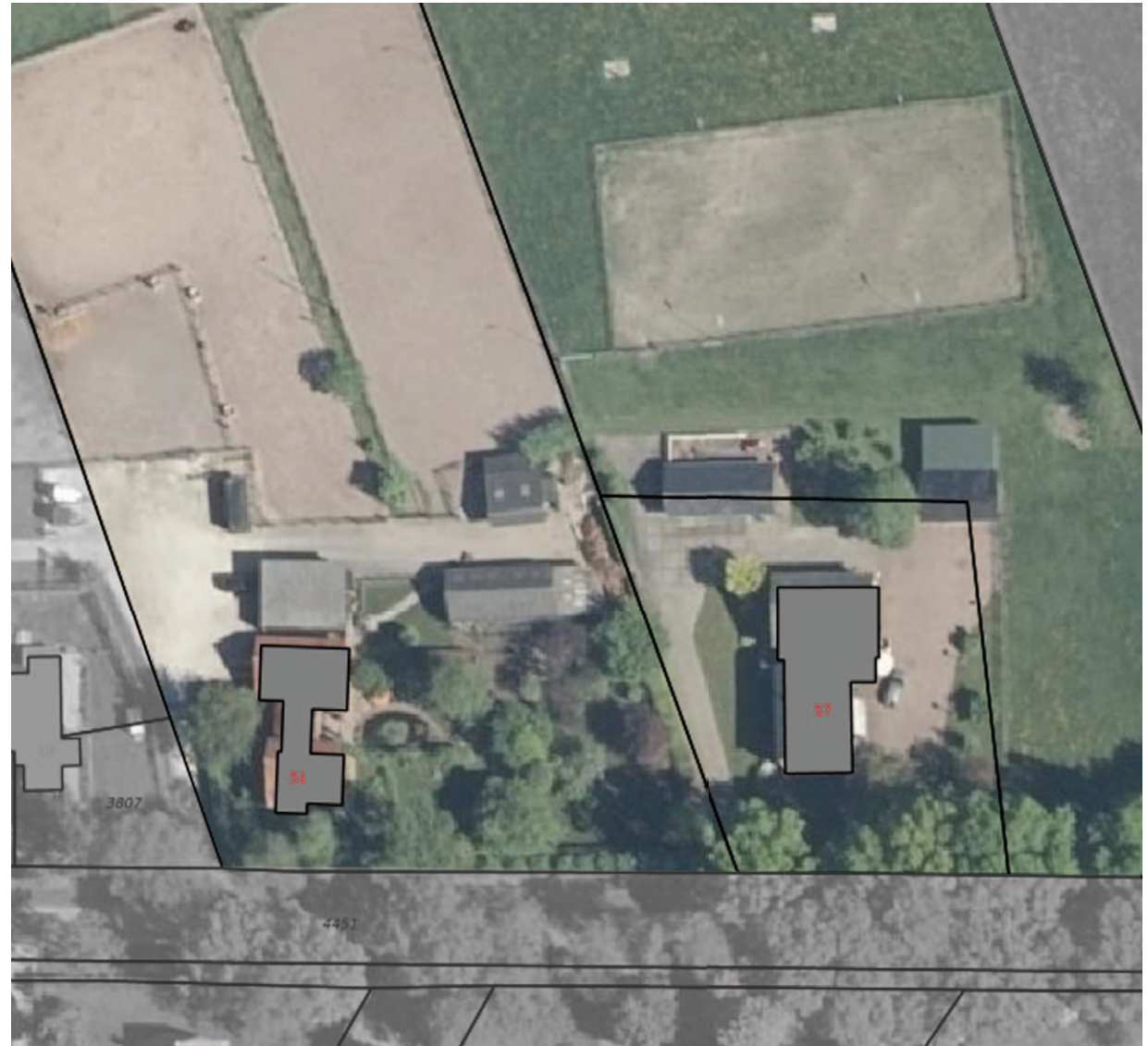
Indeling erven omgeving

Wijtgraaf 51 en 57

- De schuren zijn achter het hoofdgebouw (woning) of achter op het erf gepositioneerd.
- Wijtgraaf 57 heeft 2 inritten



Wijtgraaf 57 (bron: google streetview)



Wijtgraaf 51 en 57 (bron: pdok.nl/viewer/)

2. Analyse

Indeling erven omgeving

Zomerweg 1

- De schuren zijn achter het hoofdgebouw (woning) en achter op het erf gepositioneerd.
- Het erf heeft 1 inrit



Zomerweg 1 (bron: pdok.nl/viewer/)

Conclusie analyse indeling erven omgeving

Uit de analyse van enkele woonerven in de omgeving blijkt dat de bijgebouwen zowel achter het woongebouw staan als aan de zijkant van het erf. Ook komt het voor dat een erf meerder inritten heeft. De woongebouwen staan in de meeste gevallen met de voorkant evenwijdig aan de aanliggende weg/straat.

3. Verkenning

Vigerend beleid gemeente Harderwijk

Vanuit de structuurvisie dorpsomgevingsplan Hierden van augustus 2011 zijn onderstaande punten gehaald die van toepassing zijn op het plangebied 'Wijtgraaf 35'.

Kwaliteiten

- Variatie aan landschapstypen: bos van de Veluwe, Hierdense Enk, Stadslanderijen, Mheenlanden en Veluwemeer.
- Fraaie beplantingsstructuren en elementen, oude laanstructuren zoals langs de Molenweg en de Zuiderzeestraatweg, houtsingels, bosgebieden, erfplantingen en solitaire bomen.
- Gevarieerde kleinschalige bebouwingsstructuur. Vrijwel overall in het gebied is er daardoor sprake van een menging tussen landschap en wonen.
- Fraaie doorzichten naar het achterland: vanaf de weg zijn op verschillende plekken fraaie doorzichten naar het achterland mogelijk. Ze geven het gebied een landelijk karakter en zijn daarom niet weg te denken.

Knelpunten

- Verdwijnen karakteristieke beplantingsstructuren: op enkele na zijn de karakteristieke houtwallen en singels verdwenen in de Stadslanderijen. Verschraling van erfplanting langs de rand van de Hierdense Enk.
- Beperkte toegankelijkheid buitengebied: informele onverharde wandelpaden door de velden ontbreken.

Visiepunten

- Rode ontwikkelingen alleen als kleinschalige ontwikkelingen vormgeven. Geen planmatige woonwijken maar individuele projecten bij de lokatie.
- Fraaie door (rode) ontwikkeling van historische boerderijen door ze een nieuwe functie te geven wanneer ze geen agrarische functie meer hebben.
- Singels en houtwallen aanplanten in Stadslanderijen. Stimuleren aanplant inheemse erfplanting. Versterken van 'groene poorten' bij entree enk. Door middel van beplanting verschil tussen landschapstypen versterken.
- Verrommeling tegengaan door het beter inpassen van woonerven door het aanplanten van houtwallen en erfplantingen.
- Informele voetpaden door de velden aanleggen, zodat ommetjes gemaakt kunnen worden en doodlopende wegen met elkaar verbonden worden.
- Ontwikkelen nieuwe houtwalstructuren haaks op de beek.
- Versterking van het landschap door robuuste en inheemse erfplanting te stimuleren.
- Ontwikkelen van elzensingels in deelgebied Stadslanderijen langs kavelgrenzen en openbare wegen.

4. Opties erfindeling



Optie A - woonboerderij in midden van kavel met twee schuren aan zijkant erf

+ punten

- De noot kan behouden blijven.

- punten

- Doordat de schuren zijn opgedeeld zijn er meerdere bijgebouwen, dit geeft een rommelig beeld.

- Beide zichtassen naar de achterliggende weide en over het erf gaan verloren wanneer de schuren aan de zijkanten van het erf worden geplaatst.

- Vanuit het landschap is er duidelijk zicht op de schuren wanneer die aan de zijkanten van het erf geplaatst worden.

4. Opties erfindeling



Optie B - woonboerderij in midden van kavel met er achter de kapschuur

+ punten

-Beide zichtassen blijven behouden, zodat zicht over het erf en naar achterliggende weide mogelijk blijft.

- Het erf voelt als één erf aan maar bestaat uit twee wooneenheden/kavels

- Het erf komt sterker in het omliggende landschap te liggen, doormiddel van een sterke groenstructuur aan de randen van het erf en het zoveel mogelijk behouden van bestaande beplanting.

- Doordat woonboerderij en kapschuur inpandig worden opgedeeld voorkomt het een rommilig beeld met verschillende bebouwingseenheden op het erf.

- De bestaande solitaire eik vormt onder andere voor samenhang van woonboerderij en kapschuur

- punten

- 1 notenboom moet wijken, maar er worden 2 nieuwe notenbomen geplant.

4. Opties erfindeling



Optie c - woonboerderij op zelfde plek met kapschuur er achter

+ punten

- Het erf komt sterker in het omliggende landschap te liggen, doormiddel van een sterke groenstructuur aan de randen van het erf.

- punten

- Er kan geen gelijke kaververdeling gemaakt worden als de woonboerderij op dezelfde plek komt te staan

- De kapschuur komt dominantier op het erf te staan dan de woonboerderij.

- 1 notenboom moet wijken, maar er worden 2 nieuwe notenbomen geplant.

4. Inpassingsplan

Het plangebied, te noemen 'erf' wordt getransformeerd volgens de Rood voor Rood strategie. Meerdere (asbest)schuren en een in slechte staat verkeurende woonboerderij verdwijnen en er wordt een nieuwe woonboerderij herbouwd, waar twee gezinnen in kunnen wonen. De wens is om een energiezuinige en levensloopbestendige woning te creëren. Ook komt er een nieuwe kapschuur bij de woonboerderij. De bestaande vakantiewoning achter op het erf blijft behouden. De bestaande autohandel is bereid gevonden zich te verplaatsen naar de gemeente Harderwijk.

De architectuur en verhoudingen van de her te bouwen woonboerderij en kapschuur zullen zoveel mogelijk als de bestaande Hierdense boerderij zijn en passend in de omgeving. (zie referentiebeelden woning en schuur) De familie Van den Berg vindt het belangrijk dat de nieuwe woning zoveel mogelijke eigenschappen van de huidige woonboerderij krijgt maar in een duurzaam en toekomstbestendige jas, met enkele moderne elementen. Een van deze elementen is een kleine uitbouw aan de zuidkant, deze zal ondergeschikt aan het hoofdvolume zijn.

Het inpassingsplan is verder uitgewerkt met optie B als basis, deze optie geeft de meest praktische en toekomstbestendige erfindeling die rekening houdt met het omliggende landschap en bestaande groenelementen. De woonboerderij wordt inpandig in twee wooneenheden opgesplitst, zonder de Hierdense boerderij verhoudingen te verliezen. Dit om mogelijk in de toekomst mantelzorg te kunnen verlenen binnen de familie en om toekomstbestendig te zijn met oog op eventueel latere verkoop van een wooneenheid. Het combineren van twee wooneenheden in één gebouw voorkomt moeilijk inpasbare bijgebouwen op het erf. Het enige nieuwe bijgebouw is een bijpassende kapschuur achter de

woonboerderij, ook deze wordt gedeeld door twee gezinnen om versnippering van bijgebouwen te voorkomen. Deze tweedeling van woonboerderij en kapschuur geeft op het erf de mogelijkheid om de kavel recht naar achteren te verdelen. Met de kapschuur achter de woonboerderij blijft de zichtlijn naar achtergelegen weide/akkers en over de kavel heen behouden. Ook vormen woonboerderij en kapschuur een geheel met elkaar wat verrommeling tegen gaat. Ook voor eventueel latere verkoop van een wooneenheid is het in praktisch zin het ideaalst om de kavellijn tussen woonboerderij en kapschuur recht te hebben. Hier zou gemakkelijk een haag als afscheiding tussen kunnen worden geplant.

Het feit dat er altijd al twee inritten zijn geweest op het erf zorgt ervoor dat beide gezinnen een voor en achterkant hebben en niet verplicht zijn bij elkaar over het 'erf' heen te moeten. Dit geeft vrijheid op het erf, maar het voelt toch als één erf aan. De woning komt zoals op het inpassingsplan in het midden van de kavel zodat een gelijke erf-verdeling tot stand kan komen.

De bestaande elzen bomenrij aan de zuidkant van het erf wordt aangevuld met inheemse elzen (*Alnus glutinosa*) om een meer krachtige groenstructuur te geven.

Aan de noordkant van het erf komen twee nieuwe houtwallen (randstruweel). Deze groenstructuren staan haaks op de Hierdense beek en versterken het landschapstype waarin het erf ligt. De houtwallen brengen de verdwenen groenstructuur terug in het gebied. De houtwallen geven vanuit het landschap ook minder zicht op de achterkant van het erf, vanaf het erf is er nog wel zicht over de weides. De houtwal (randstruweel) bestaat uit een mix van bloeiende en besdragende inheemse struiken en bomen. Elzen zijn de boomvormers (*Alnus glutinosa*) en eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), hazelaar (*Corylus*

avellana) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*) vormen de struiklaag.

De voortuin wordt omhaagd door een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) met er voorlangs een landelijk houten hek en een houten poort voor de beide inritten. De vijf bestaande fruitbomen in de voortuin worden aangevuld met enkele nieuwe hoog- en halfstam fruitbomen. Evenwijdig aan de voorgevel komt een rij met struiken/vaste planten en kunnen meer sierlijk zijn, omdat het de voortuin betreft. Hier kunnen bijvoorbeeld Hortensia's in combinatie met vaste planten staan.

Aan de noordkant komt vanaf de inrit tot de houtwal (randstruweel) een geschoren haag van veldesdoorn (*Acer campestre*) De solitaire eik kan bij de nieuwbouw behouden blijven.

Bebouwing nieuw en bestaand

35 en 35A woonboerderij 212 m²
2. kapschuur 250 m² (2x 125 m²)
35B vakantiewoning bestaand

4. Inpassingsplan

Landschapselementen kostenkaart

- Bomenrij zuidkant
7 stuks (€50 per stuk)
- Randstruweel 1
290 m² (€75 per m²)
- Randstruweel 2
180 m² (€75 per m²)
- Fruitboomweide bij vakantiewoning
150 m² (€50 per m²)
- Geschoren hagen
160 m¹ (€20 per m¹)
- Boom (Noot)
2 stuks (€50 per stuk)
- Fruitbomen voortuin
5 stuks (€50 per stuk)
- Struikenrij 24m²
48 stuks (€10 per stuk)



4. Inpassingsplan referentiebeelden



geschoren hagen



houten hekwerk



elzen bomenrij zuidkant



notenboom



sierheesters/vaste planten



landelijk houten entreepoort



gemengde houtwal/randstruweel



gemengde houtwal/randstruweel

4. Inpassingsplan referentiebeelden woning



Hierdense boerderij architectuur



Hierdense boerderij architectuur



referentie uitbouw raampartij



Hierdense boerderij architectuur



Hierdense boerderij architectuur



Hierdense boerderij architectuur

4. Inpassingsplan referentiebeelden schuur



kapschuur referentie



kapschuur referentie



kapschuur referentie



kapschuur referentie

Literatuur en bronnen

Internet

- satelliet ondergronden: Pdok.nl
- historische kaarten: Topotijdreis.nl
- foto's inpassingsplan: google.com

Rapporten en bestanden

- ondergrond perceel en nieuwe bebouwing: Wijtgraaf 35 PL01 verkaveling.pdf
- kostenkaart landschapselementen 2018: Gemeente Harderwijk
- structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden

Overige foto's

plangebied foto's: Buro Walinga, gemaakt op 8 februari 2019

Landschappelijke inpassing erfinrichting
Wijtgraaf 35 te Hierden

oktober 2019