

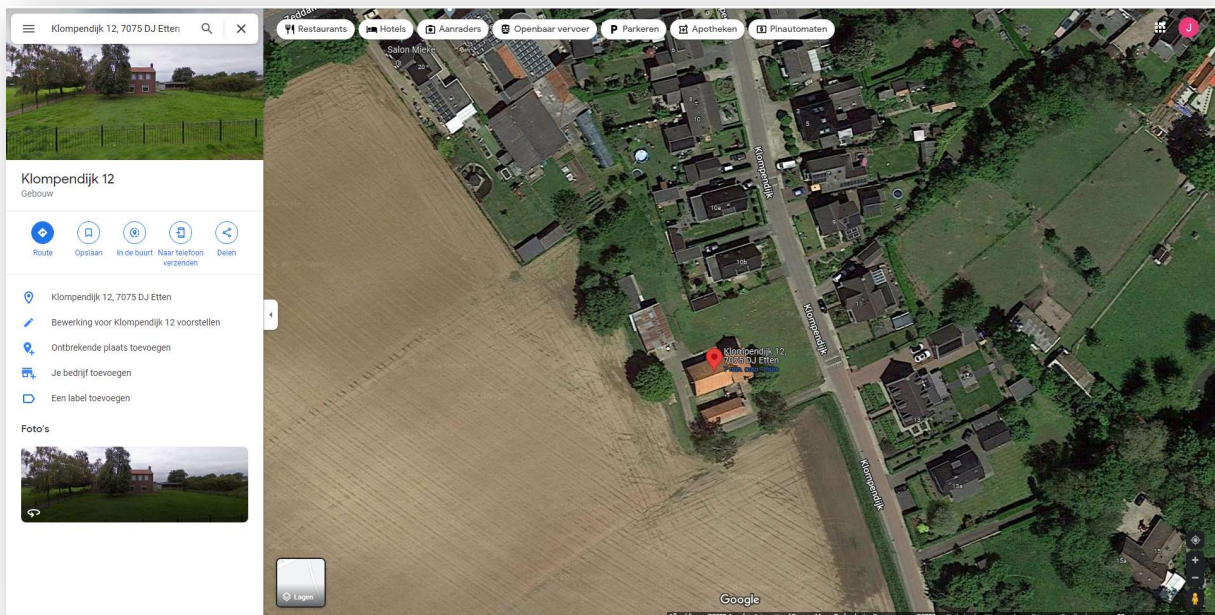


## Erfinrichtingsplan Klompendijk 12 Etten

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doel.....	3
1.3 Verantwoording.....	3
2. Landschappelijke context.....	4
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	4
2.2 Huidige landschap plangebied.....	5
2.3 Bodem en geomorfologie .....	6
3. Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen .....	8
4. Inrichtingsvisie plangebied.....	9
4.1. Bestaande groene landschapselementen plangebied.....	9
4.2. Basisplan Gelders Genootschap .....	9
4.3. Schetsvisie centraal erf ... ..	10
5. Erfinrichtingsplan.....	12

**Bijlage:** Erfinrichtingsplan schaal 1 : 500 – A3 liggend



Situatie luchtfoto plangebied

bron: Google Earth

## Colofon

Opdrachtgever	: Particuliere initiatiefnemers nieuw erf Klompdijk Etten
Projectleider	: R. Schuurman, ERS architecten
Datum	: 11 november 2022
Status	: definitief
Rapportnummer	: PBO 22101101.4
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers nieuw erf Klompdijk 12 hebben het voornemen een nieuw erf te realiseren ter plaatse van een voormalige agrarisch bedrijf. De bedoeling is 3 woningen te bouwen met een gemeenschappelijke oprit en erf.

Hiervoor is een inrichtingsvisie met randvoorwaarden opgesteld door het Gelders Genootschap. Deze visie geeft de basis voor de ruimtelijke ordening van het nieuwe erf met de woningen en een landschappelijke inpassing.

Op basis hiervan is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld door stedenbouwkundig bureau SAB.

Voorwaarde voor de medewerking door de gemeente aan de planologische procedure is een goed erfinrichtingsplan.

Deze notitie is de uitwerking van het erfinrichtingsplan.

### 1.2 Doel

De vervaardiging van een goed erfinrichtingsplan voor een duurzame inrichting en beheer van het nieuwe erf Klompdijk 12 te Etten.

### 1.3 Verantwoording

De voorliggende notitie betreft een uitwerking van de inrichtingsvisie op het nieuwe erf door het Gelders Genootschap. Het basisplan is in opzet herzien nadat de inrichtingsvisie na overleg met omwonenden op bezwaren stuitte ten aanzien van de geplande inrit. Ook gaf het erf achter de hoofdwoning functionele bezwaren voor ontsluiting en privacy.

In overleg met de gemeente en het Gelders Genootschap is een alternatieve erfinrichting ontworpen met een centraal erf tussen de woningen welke de instemming heeft van de omwonenden en een goede garantie biedt voor een duurzame inrichting van het plangebied. De visie op de landschappelijke inpassing is ongewijzigd.

De uitwerking van dit erfinrichtingsplan is derhalve een doorontwikkeling van het basisplan met draagvlak voor de omgeving plangebied en een goede functionele inrichting en ontsluiting.



Zicht op het plangebied Klompdijk 12 te Etten

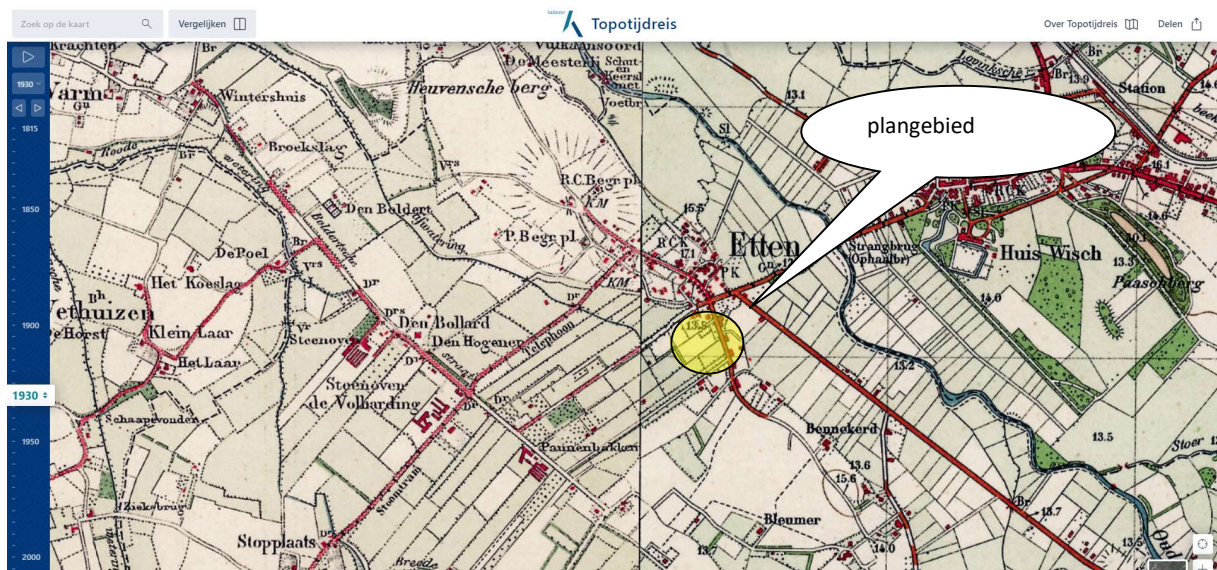
bron: Google Streetview

## 2. Landschappelijke context

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Etten is ontstaan op de oeverwal ten zuiden van het stroomdal van de Oude IJssel. De Klompdijk is onderdeel van de historische doorgaande weg door het dorp over de oeverwal. De eerste bewoning van het gebied en dorp was langs de weg over de oeverwal. De weg was ook de basis voor ontginningen. Ten westen van het dorp lagen vooral akkers op de hogere en bredere deel van de oeverwal. Hier stond ook nog een 2<sup>e</sup> korenmolen die rond 1950 is afgebroken (en daarna als voederbedrijf is voortgezet). Nu staat alleen de molen 'De Witten' nog centraal in het dorp.

De klompdijk loopt over het smallere deel van de oeverwal en hier zijn ontginningen in relatief smalle percelen haaks op de weg. Op de perceelgrenzen stonden singels van bomen en struweelhagen van meidoorn en sleedoorn. De hogere delen waren in gebruik als akker, de lagere nattere delen als weiland. De boerderijen lagen grotendeels met lange(re) inritten haaks op de Klompdijk.

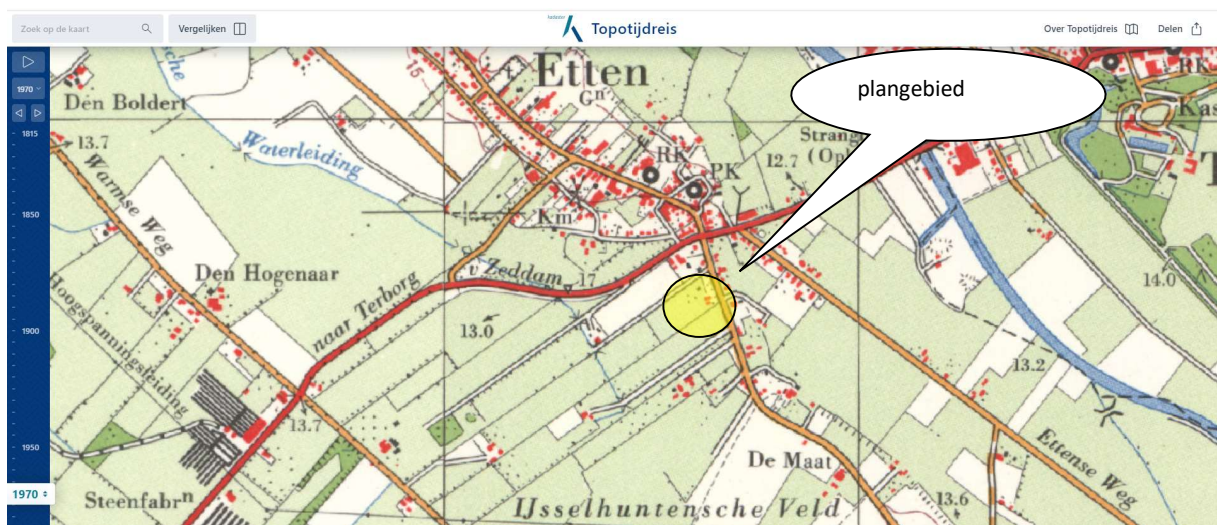


Topografische kaart 1930

bron: Topotijdreis Kadaster

De huidige boerderij is een relatief jonge naoorlogse bebouwing in afsplitsing van oudere familiegroonden. De afsplitsing was destijds gebruikelijk in de streek. De boerderij is gebouwd rond 1955, later is rond 1975 het huidige voorhuis in T-vorm toegevoegd.

De Zeddamsesweg is rond 1955 direct doorverbonden op het deel Zeddamsesweg vanuit Terborg.

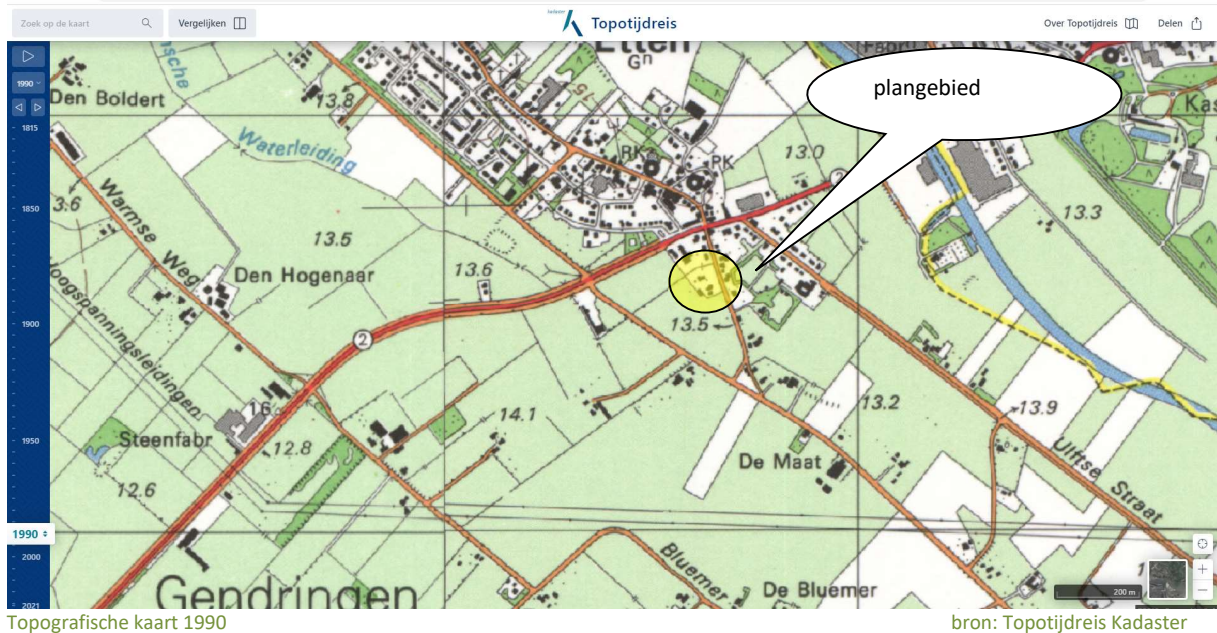


Topografische kaart 1970

bron: Topotijdreis Kadaster

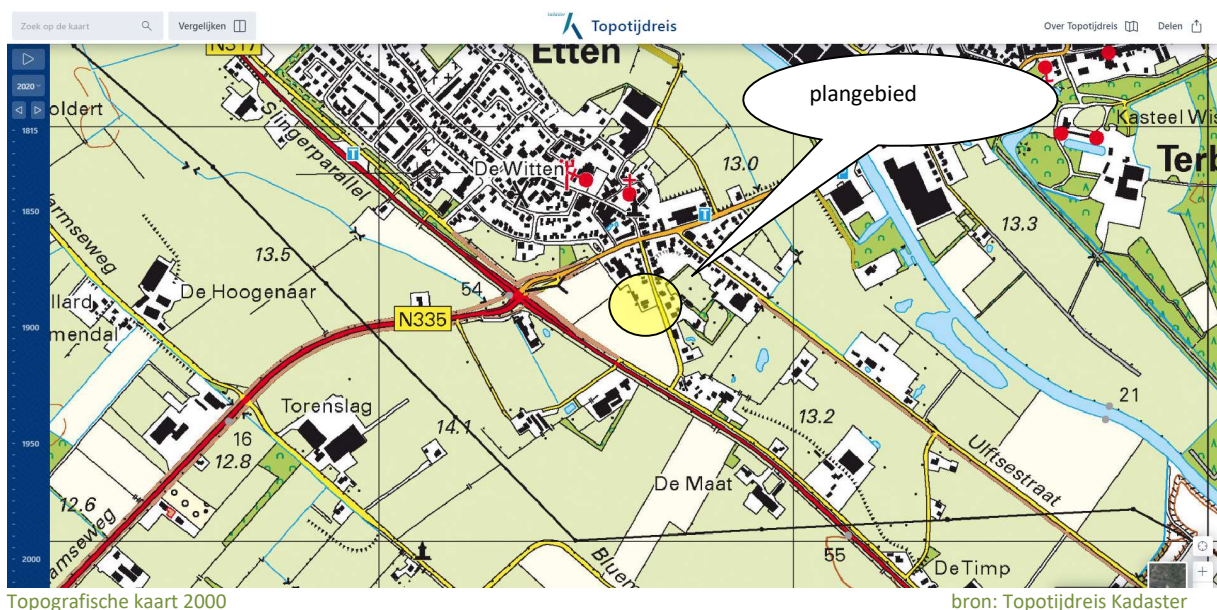
In 1970 lag de kleine boerderij omringd met weilanden in de dorpsrand van Etten. Langs de Klompdijk zijn door de jaren meer burgerwoningen gebouwd waardoor de boerderij meer en meer de dorpsrand aan de zuidzijde markeert.

Met de aanleg van de Slingerparallel vanaf 1975 is de ontsluiting van de boerderijen ten zuiden van Etten gewijzigd en is het zuidoostelijke deel van de Klompdijk vanaf boerderij 'De Maat' opgenomen in de nieuwe wegenstructuur. Vanaf toen was de hoofdontsluiting van Etten de Zeddamsesweg met kruising op de Slingerparallel ten zuiden van het dorp.



Vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw zijn de meeste kavelgrensbeplantingen rond het plangebied geruimd en zijn de smalle kavels aaneen-getrokken tot een groter blokvormig geheel.

## 2.2 Huidige landschap plangebied



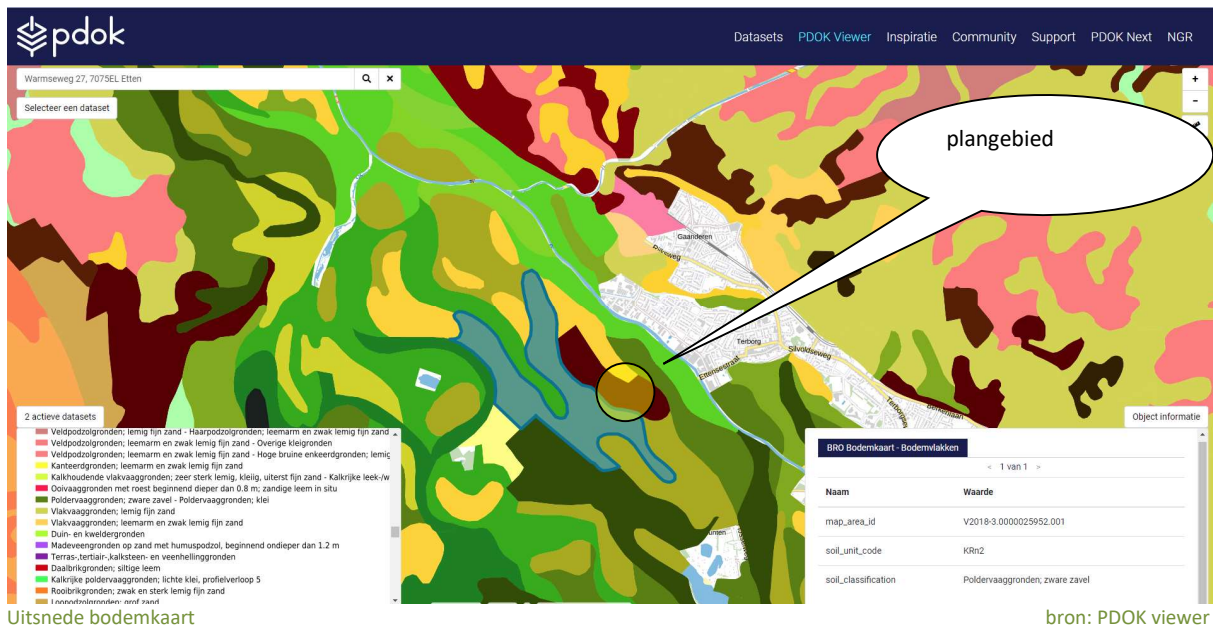
Na de herinrichting van de wegenstructuur, het samenvoegen van percelen en rooien van de kavelgrensbeplantingen resteert een driehoekig akkerperceel ingesloten tussen de Zeddamsesweg, de

Slingerparallel en de Klompdijk. Alleen op het erf van de boerderij zijn nog enkele oudere vruchtbomen en een haagbeuk aanwezig van het oorspronkelijke kleinschalige landschap ten zuiden van Etten. De boerderij ligt nu in een L-vorm van huiskavel en bebouwing in de dorpsrand van Etten.

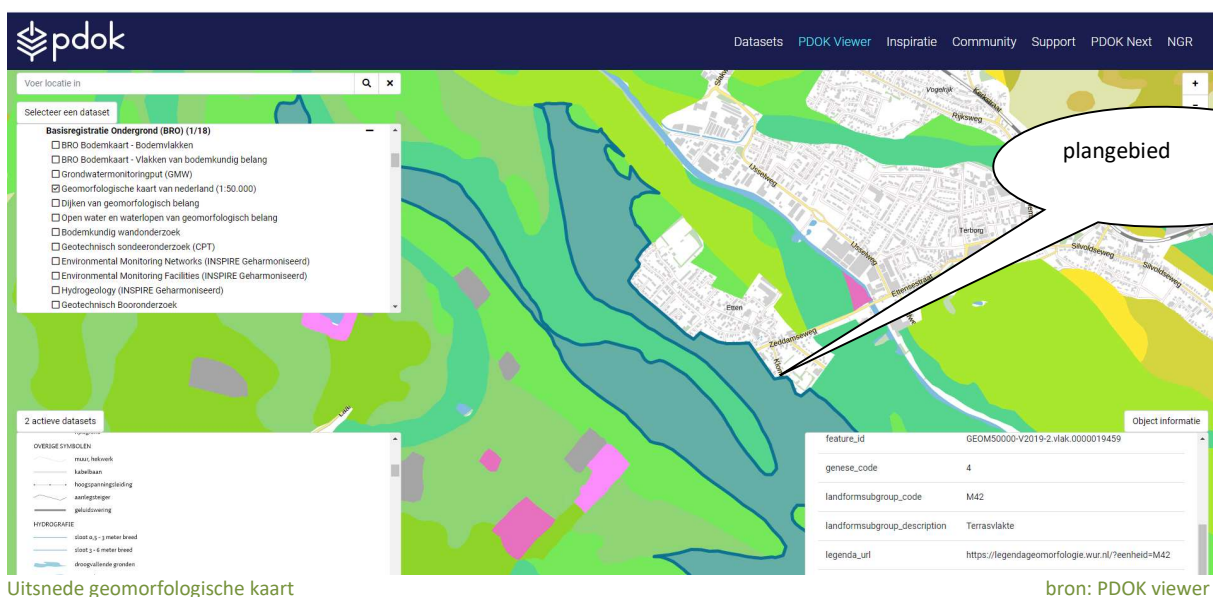
### 2.3 Bodem en geomorfologie

De bodem van het plangebied is volgens classificatie ingedeeld bij de 'Hoge bruine enkeerdgronden met lemig fijn zand'. Dit is een grondsoort die hoort bij langdurig agrarisch grondbeheer en verrijking met stalmest. Dit is de directe omgeving van de oude boerderij.

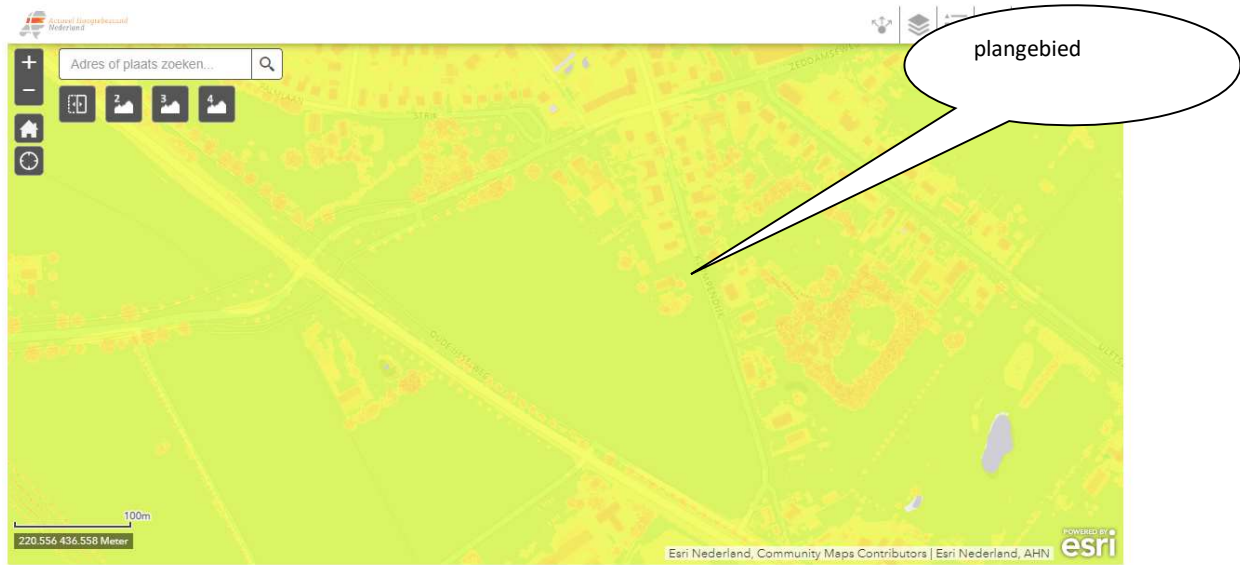
De lagere delen liggen in de zone met 'Poldervaaggronden en zware zavel'. Dit zijn zwaardere gronden op de rand van de oeverwal met meer invloed van de rivier en haar afzettingen.



Op de gronden rond de boerderij passen beplantingen die relatief droge humeuze grond wensen. Op de overgang naar poldervaaggronden passen meer vochtminnende soorten zoals struweelhagen meidoorn en sledoorn.



Het plangebied ligt op de rand van de oeverwal. Geomorfologisch is deze zone ingedeeld tot de 'terrasvlakte' van de Oude IJssel. Er zijn weinig hoogteverschillen. Het plangebied ligt op een gemiddelde hoogte van 13.40 N.A.P. en heeft een drooglegging van ca. 1 m.



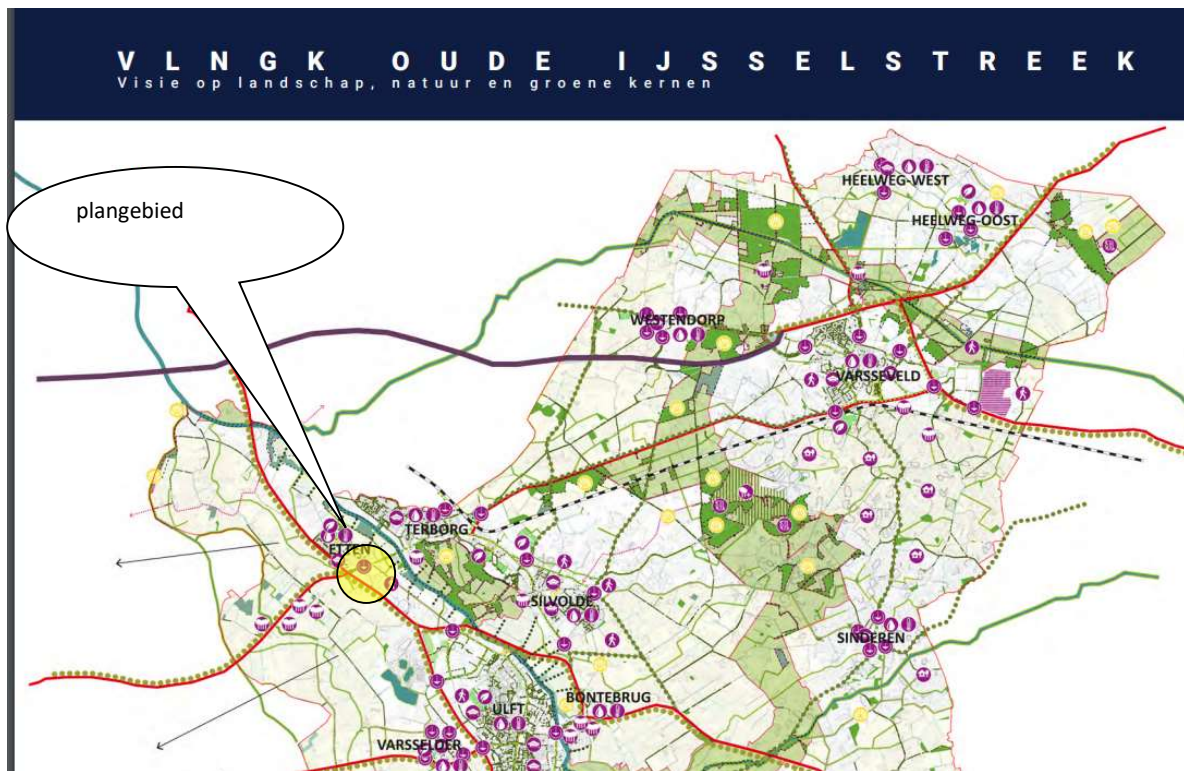
Actueel hoogtebestand Nederland (AHN viewer)

bron: AHN nederland

### 3. Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar landschapsbeleid vastgelegd in de notitie: 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

In deze notitie is ten aanzien van de omgeving van het plangebied Klompendijk 12 het landschap algemeen getypeerd zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk en als onderdeel van het rivierenlandschap. De oeverwal met terrasvlakten en de oude geulen zijn leidend in de visie op landschapsversterking en behoud. Voor de directe omgeving van het projectgebied is met name de boomstructuur langs de Slingeparallel als beeldbepalend en structuurdragend element beschouwd.



Uitsnede VLNGK

bron: Gemeente Oude IJsselstreek

De visie beoogt de basiskwaliteiten van het landschap en de specifieke kenmerken te behouden en te versterken. Ontwikkelingen dan altijd laten plaatsvinden op basis van het onderliggende landschapstype. Voor de omgeving van het plangebied gaat het dan om het rivierenlandschap met de karakteristieken van stroomruggen en geulen en natte vegetaties en beplantingen bestaande uit boomgaarden, bomensingels, struweel, hagen en gemengde natte bosjes.



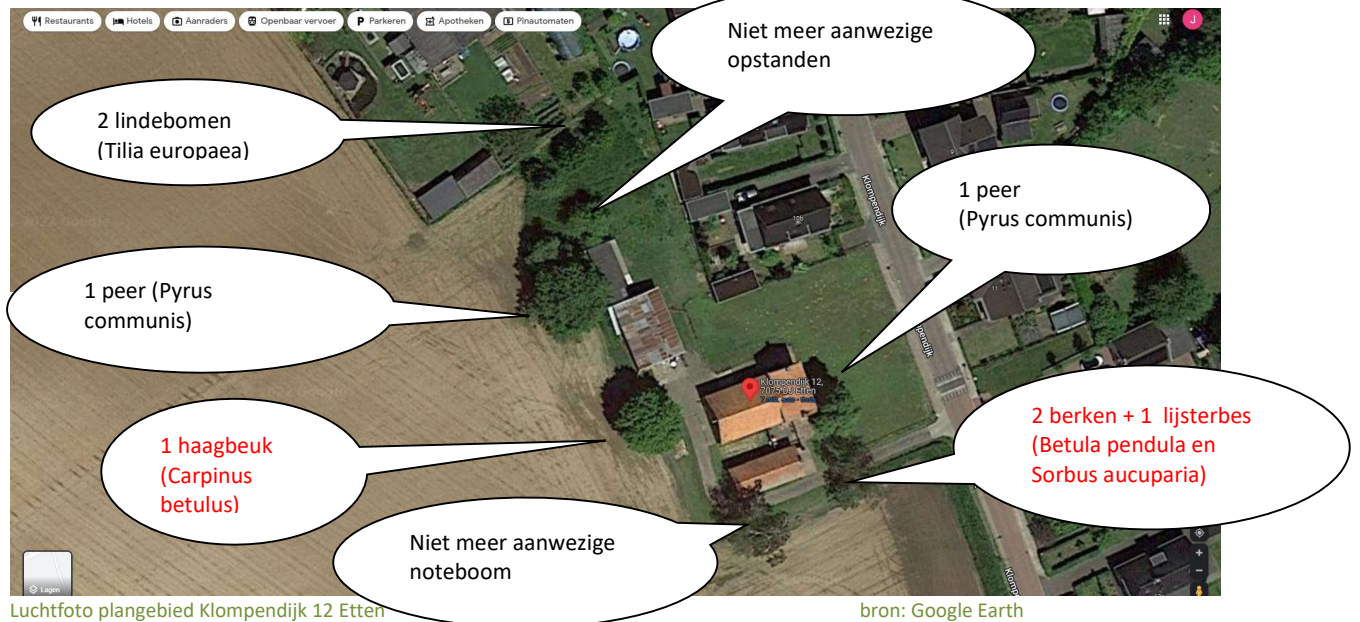
landschappelijke inpassing altijd op basis van onderliggende landschapstypen



## 4. Inrichtingsvisie plangebied

### 4.1 Bestaande groene landschapselementen plangebied

Op het plangebied is een restant van oude erfbeplanting aanwezig en ook nieuwe aanplant van bomen.



De jonge bomen zijn 2 linden op het noordelijke deel van het plangebied. Aan de westrand staan een oude peer en een haagbeuk. De laatste is in matige staat (zie paragraaf 5.2). Een 2-tal berken en een lijsterbes staan langs de huidige inrit. Voor de boerderij staat een beeldbepalende peer. De waardevolle bomen kunnen worden ingepast. De bomen in **rood** aangegeven worden verwijderd. Overige op de luchtfoto zichtbare contouren van beplantingen zijn al niet meer aanwezig c.q. zijn eerder al verwijderd in de afgelopen jaren.

### 4.2 Basisplan Gelders Genootschap

Op voordracht van de gemeente en in opdracht door de initiatiefnemers heeft het Gelders Genootschap het plangebied geanalyseerd op basis van de ligging in het rivierenlandschap van Etten, de ligging in de dorpsrand en de bodemkundige situatie.

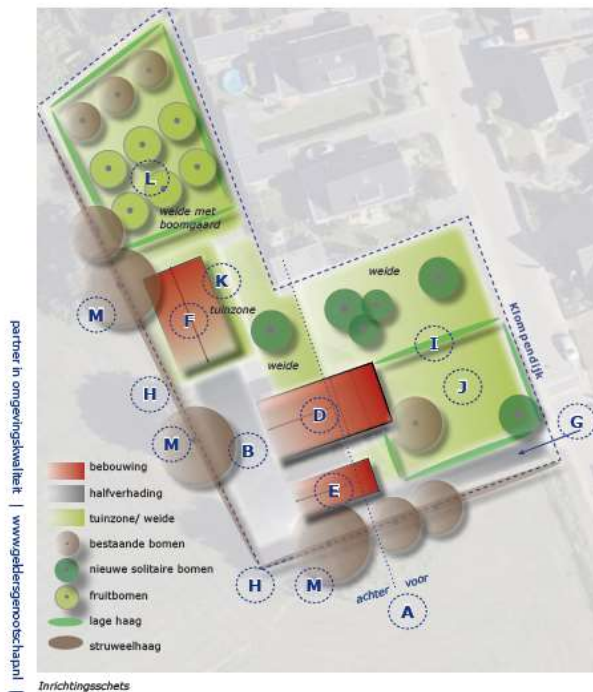
De karakteristieken zijn in beeld gebracht van het historische erf alsmede de bestaande kwaliteiten van enkele waardevolle bomen. De analyse is samengevat: (bron: RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING KLOMPENDIJK 12 ETTEN GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK (Gelders Genootschap))

#### RIVIER- EN BEEKDALNEDERZETTINGEN

- De erven in de rivierdalen liggen zowel direct aan de weg als van de weg af.
- De erven hebben in principe één toegang.
- Opvallend zijn de relatief lange toegangswegen tot de erven die van de weg aflaggen.
- De bebouwing op erven staat over het algemeen haaks of evenwijdig ten opzichte van elkaar gepositioneerd.
- Alle bebouwing is georiënteerd op lijnen in het landschap waardoor soms een deel van de bebouwing op het erf is gedraaid ten opzichte van de rest van de bebouwing.
- De erven zijn vaak beplant aan alle zijden van het erf.
- De erven liggen aan de weg. De vorm van de erven is rechthoekig en het erf is altijd georiënteerd op de richting van de verkaveling.
- Het woonhuis is van de weg af geplaatst zodat er een voortuin ontstaat.
- Alle schuren, stallen en andere bijgebouwen zijn achter de woning geplaatst.

Het inrichtingsadvies is:

## ADVIES



### UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- Het erf wordt als een samenhangend geheel ontworpen, waarbij sprake is van een denkbeeldige scheiding tussen 'het voor' (wonen) en 'het achter' (werken). Deze oorspronkelijke indeling is terug te vinden in de situering van de woning, de bijgebouwen (en schuurwoning) en de erfinrichting.
- De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd rond een gemeenschappelijke ruimte.
- De gebouwen vormen een herkenbare eenheid met één hoofdgebouw (D) en ondergeschikte bijgebouwen (E,F).
- De voorkeur bestaat om de bestaande boerderij te behouden. Bij eventuele sloop en herbouw dient er een soortgelijk gebouw voor terug te komen. De nieuwbouw staat op dezelfde plek en manifesteert zich als hoofdgebouw.
- Als ook het bestaande bijgebouw behouden blijft, dan kan deze in de toekomst gebruikt worden als gezamenlijke parkeerschuur. Enige verbouwing is dan noodzakelijk. Bij nieuwbouw behoudt de schuur dezelfde hoofdvorm. Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen.
- Op de plek van de bestaande schuren komen twee levensloopbestendige woningen. Voorstelbaar is een twee-onder-een kap woning of twee vrijstaande woningen. De woningen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw (D). De woningen krijgen het uiterlijk van een schuurwoning. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen. Een meer eigentijdse architectuur is denkbaar.
- Er is sprake van één gezamenlijke inrit.
- Aan zuid- en westzijde komt een struweelhaag van streekeigen beplanting.
- De voortuin (J) wordt omsloten met een lage streekeigen haag.
- In de tuinzone zijn solitaire bomen wenselijk. Dit geeft diepte aan het erf.
- De levensloopbestendige woningen krijgen een kleine tuinzone om de woning.
- De boomgaard wordt uitgebreid en omgeven met een streekeigen haag.
- Behouden bestaande waardevolle bomen.

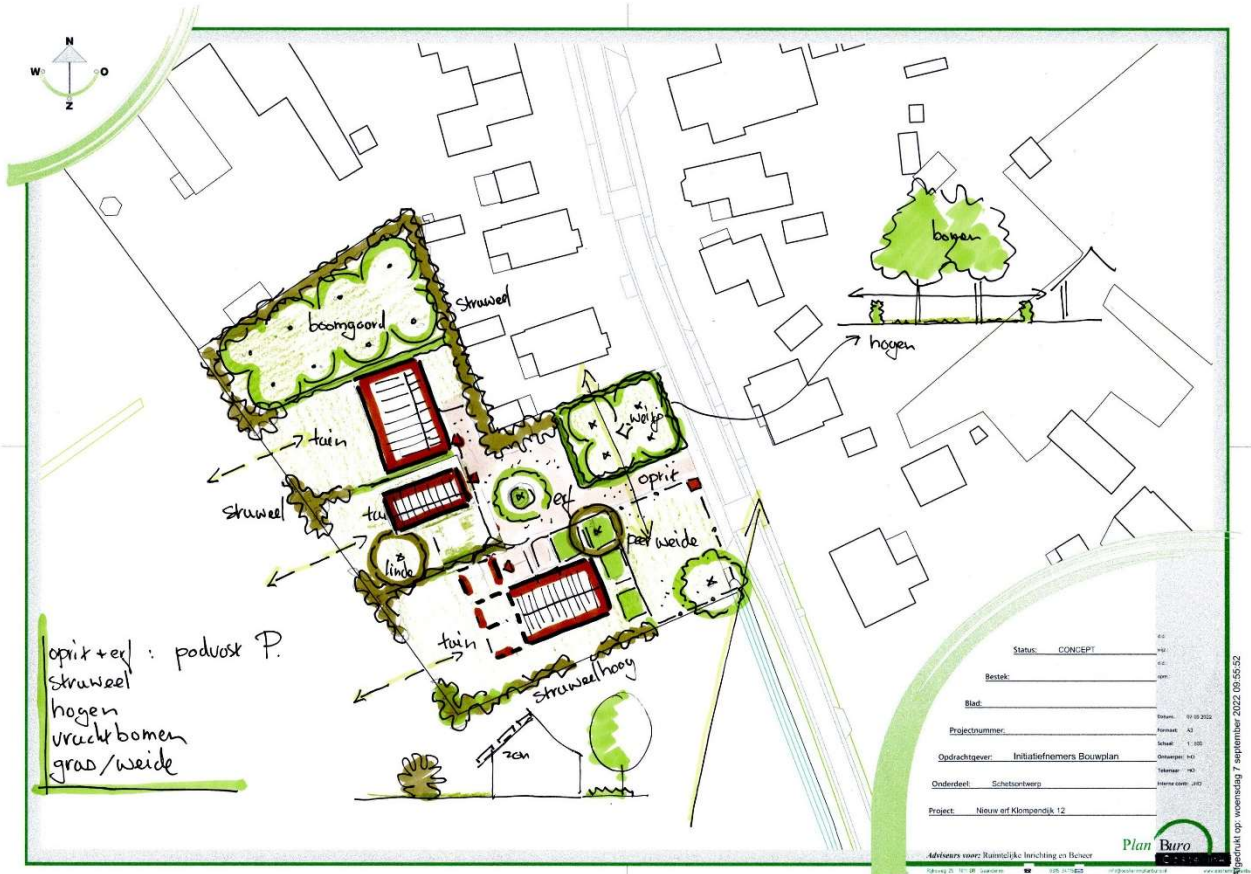
### 4.3 Schetsvisie centraal erf

Het basisplan van het Gelders Genootschap gaat uit van een centrale inrit met een gemeenschappelijk erf achter de woningen (west). Voor de woningen langs de Klompending zijn kleine 'weities' gedacht met lage geschoren hagen. Aan de noordwestzijde is een kleine boomgaard gedacht. Enkele waardevolle beeldbepalende bomen blijven behouden.

De ontsluiting van het centrale erf achter de woningen is een probleem voor een goede functionele inrichting met waarborg privacy voor de nieuwe bewoners. Ook is als alternatief een centrale inrit langs de noordzijde onderzocht. Deze geeft echter bezwaren naar de bestaande woningen.

Gelet op de bezwaren is de hierna volgende alternatieve inrichtingsschets ontwikkeld. Hierin is het gemeenschappelijke erf tussen de woningen geplaatst en is een centrale inrit mogelijk. De hoofd woning wordt dan gewisseld van positie met de schuurwoning zuid. Deze ruimtelijke inrichting neemt voornoemde bezwaren weg en heeft de instemming van de omgeving én van de gemeente en het Gelders Genootschap.

Deze schetsvisie is daarom uitgewerkt tot een erfinrichtingsplan waarin de verdere aanbevelingen uit het basisplan zijn overgenomen. De schetsvisie is ook basis voor de uiteindelijke verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan.



Alternatieve inrichtingsschets met centraal gemeenschappelijk erf en oprit

bron: Planburo Oosterink

Het erfinrichtingsplan is ook voorzien van een praktische beknopte beheervisie.

## 5. Erfinrichtingsplan

De aanbevelingen/uitgangspunten voor landschappelijke inrichting uit het basisplan én de alternatieve inrichtingsschets hebben geleid tot het volgende erfinrichtingsplan:

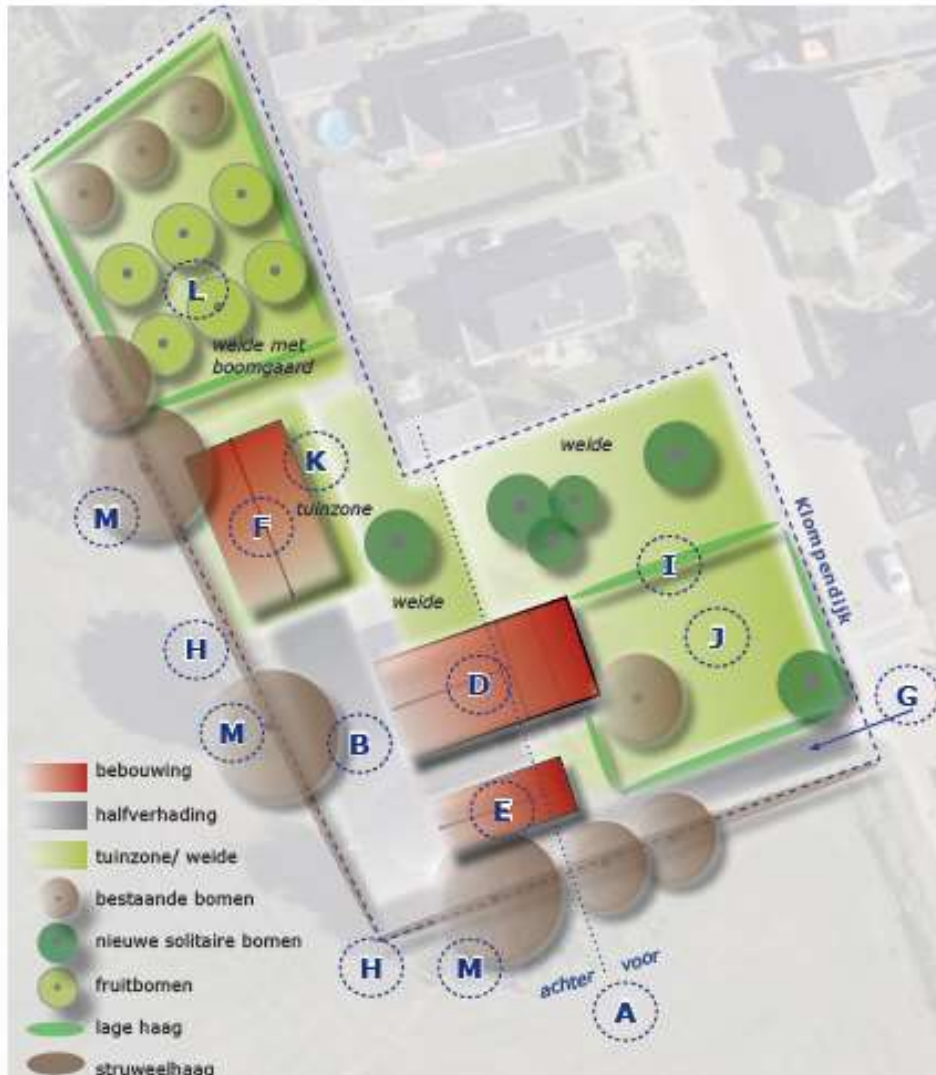


Verkleinde plankaart

bron: Planburo Oosterink

Inrichting puntsgewijs samengevat: (zie beplantingsplan op bijlage, A3 1 : 500)

- Centraal gemeenschappelijk erf in padvast halfverharding met okkernootboom;
- Woningen gegroepeerd rond het erf, hoofdwoning zuid met voortuin, schuurwoningen gedraaide posities;
- Kleine boomgaard hoofstamfruit (appel, peer) noordzijde omkraagd met een losse opgaande meidoornhaag;
- Heesterstruweelhaag gemengd (divers inheems) langs west- en zuidrand, lagere doorkijkjes met bezembremstruiken, enkele bomen als bovenstaanders;
- Behoud waardevolle bomen (2 linde, 2 peren);
- Bijplanten nieuwe solitaire inheemse bomen en heesters (es, okkernoot, sering, boerenjasmijn);
- Inrichten schrale (veld)bloemrijke weides in de boomgaard en langs de Berkendijk;
- Kwetsen als bomen met doorkijk op de dorpsrand Etten;
- Lage geschoren/geknippte meidoornhaag rond het weideje noordoost, weideje zuid alleen veeraster ten behoeve van een open gefilterd zicht op de dorpsrand;
- Lage geschoren/geknippte beukenhagen tussen de tuinen en rand voortuin hoofdwoning;
- Grasbermen langs de inrit.



Basisplan Gelders Genootschap

bron: Gelders Genootschap

#### Waardevolle bomen:

Op de bovenstaande visie van het Gelders Genootschap worden potentieel waardevolle, bestaande bomen aangemerkt. Deze kunnen eventueel in het bestemmingsplan specifiek als zodanig bestemd worden.

De bomen zijn nader beoordeeld en hierbij conclusie en advies:

1. Bomen M zuid: Dit zijn enkele berken met een slechte habitus en hout-technisch, zwakke 'plakoksels'. De bomen staan ook op de rand van de te saneren oude inrit met teerhoudend asfalt. De bomen zijn niet beeldbepalend en belemmeren de ontwikkeling van de gewenst struweelhaag zuid. De grootste boom (okker/walnoot) staat nog afgebeeld op de streetview foto, maar is al enkele jaren geleden geveld.
2. Boom J: Een fraaie karakteristieke oude peer in redelijke vitaliteit, nadere wondzorg takbreuk. Deze kan worden ingepast;
3. Boom M: Een oude haagbeuk met veel ingegroeid prikkeldraad, veel zware zijtakken en plakoksels, ook met ernstig groot kankergezwel. Geen toekomstboom, te vellen. De boom belemmert ook de nieuwbouw en duurzame inrichting met zonnepanelen;
4. Boom M noordwest: Een grote fraaie pereboom. In principe duurzaam inpasbaar;
5. Bomen L bruin: Een 2-tal jonge vitale lindebomen. Goed inpasbaar.



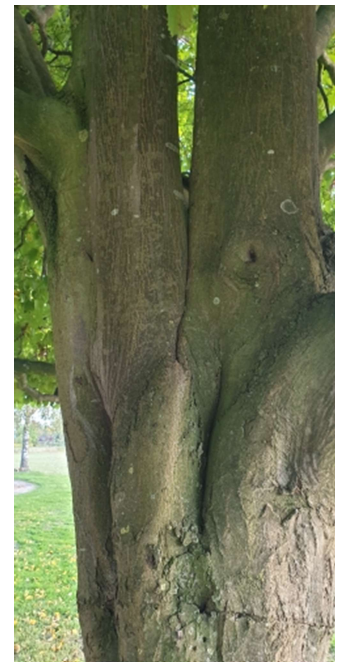
Berken (M zuid) + Lijsterbes



Plakoksels, prikkeldraad en kankergezwel haagbeuk



Zicht op bomen M (west) peer en haagbeuk



Zicht op bomen L, 2 jonge vitale lindebomen

Beheer:

Aanbevelingen voor ontwikkeling van de aan te leggen beplantingen ten behoeve van een duurzame instandhouding en beeldkwaliteit.

- Jaarlijkse hooi/beweiding veldbloemen weiltes en boomgaard (door kleinvee of afzet maaisel);
- Opgaande losse meidoornhaag, om de 10-15 jaar afzetten op ca. 1 m. hoogte en weer los laten uitgroeien;
- Lage meidoorn- en beukenhagen 1 a 2 maal per jaar knippen/scheren op ca. 1m. hoogte;
- Gemengde struweelhagen geleidelijk dunnen tot eindbeeld met gesloten beeld en natuurlijke habitus individuele soorten;
- Bomen opkronen tot stamhoogte ca. 3m. en vrijwaren van doodhout in de kronen;
- Vruchtboomsnoei met liggende hoofdgesteltakken en jaarlijks wegnemen waterlot en langloten;
- Solitaire heesters laten groeien tot natuurlijke opgaande habitus, waarnodig bij snoeien in beeld.



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

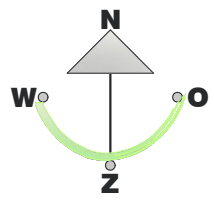
T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

[info@oosterinkplanburo.nl](mailto:info@oosterinkplanburo.nl)

[www.oosterinkplanburo.nl](http://www.oosterinkplanburo.nl)





**Erfinrichtingsplan**

Nederlandse naam	Weergave	Botanische naam	Maat	st.
Spaanse aak/Veldesdoorn/Veldahorn		Acer campestre	100 +	100.00 st.
Tamme kastanje		Castanea sativa	14-16 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Rode kornoelje		Cornus sanguinea	60-100	40.00 st.
Hazelaar/Hazelnoot		Corylus avellana	100-150	1.00 st.
Tweestijlige meidoorn		Crataegus laevigata	Verpl. Struik kale Wortel 3 Stammen Hoogte 60-100	868.00 st.
Brem		Cytisus scoparius	40-60 C1.5	13.00 st.
Wilde kardinaalsmuts		Euonymus europaeus	60-100	100.00 st.
Beuk		Fagus sylvatica	80-100	326.00 st.
Okkernoot/Walnoot		Juglans regia	16-18 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Malus d. 'Dijkmanszoet'		Malus d. 'Dijkmanszoet'	12-14 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Malus d. 'Sterappel'		Malus d. 'Sterappel'	12-14 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Boerenjasmijn 'Virginal'		Philadelphus 'Virginal'	100-125 C7.5	1.00 st.
Pyrus c. 'Clapp's Favourite'		Pyrus c. 'Clapp's Favourite'	12-14 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Pyrus c. 'Conference'		Pyrus c. 'Conference'	12-14 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Pyrus c. 'Gieser Wildeman'		Pyrus c. 'Gieser Wildeman'	12-14 hoogstam met draadkluit	1.00 st.
Rosa (o) canina		Rosa (o) canina	80-100	35.00 st.
Wilde lijsterbes		Sorbus aucuparia	100-125	40.00 st.
Syringa v. 'And. an Ludwig Späth'		Syringa v. 'And. an Ludwig Späth'	100-125 met kluit	1.00 st.
Gelderse roos		Viburnum opulus	60-100	35.00 st.
<b>Totaal:</b>				<b>1567.00 st.</b>

**Struweelhaag in 1 losse rij**

- Gemengd struweel 1 st/m, groepsgewijs 1-3st/g
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Rosa (o) canina
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus

**Struweelhaag in 1 losse rij**

- Gemengd struweel 1 st/m, groepsgewijs 1-3st/g
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Rosa (o) canina
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus

**Struweelhaag in 1 losse rij**

- Gemengd struweel 1 st/m, groepsgewijs 1-3st/g
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Rosa (o) canina
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus

**Struweelhaag in 1 losse rij**

- Gemengd struweel 1 st/m, groepsgewijs 1-3st/g
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Rosa (o) canina
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus

**Struweelhaag in 1 losse rij**

- Gemengd struweel 1 st/m, groepsgewijs 1-3st/g
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Rosa (o) canina
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus



d.d.: \_\_\_\_\_

wijz.: \_\_\_\_\_

d.d.: \_\_\_\_\_

opm.: \_\_\_\_\_

Status: Definitief

Bestek: \_\_\_\_\_

Blad: \_\_\_\_\_

Datum: 14 10 2022

Projectnummer: \_\_\_\_\_

Formaat: A3

Schaal: 1 : 500

Opdrachtgever: Initiatiefnemers Bouwplan

Ontwerper: JHO

Onderdeel: Erfinrichtingsplan

Tekenaar: JP

Interne contr: JHO

Project: Nieuw erf Klompdijk 12 Etten

Afdrukt op: donderdag 17 november 2022 15:18:10