Henxelseweg 7, Winterswijk

Henxelseweg 7 Winterswijk

Landschappelijk inpassingsplan

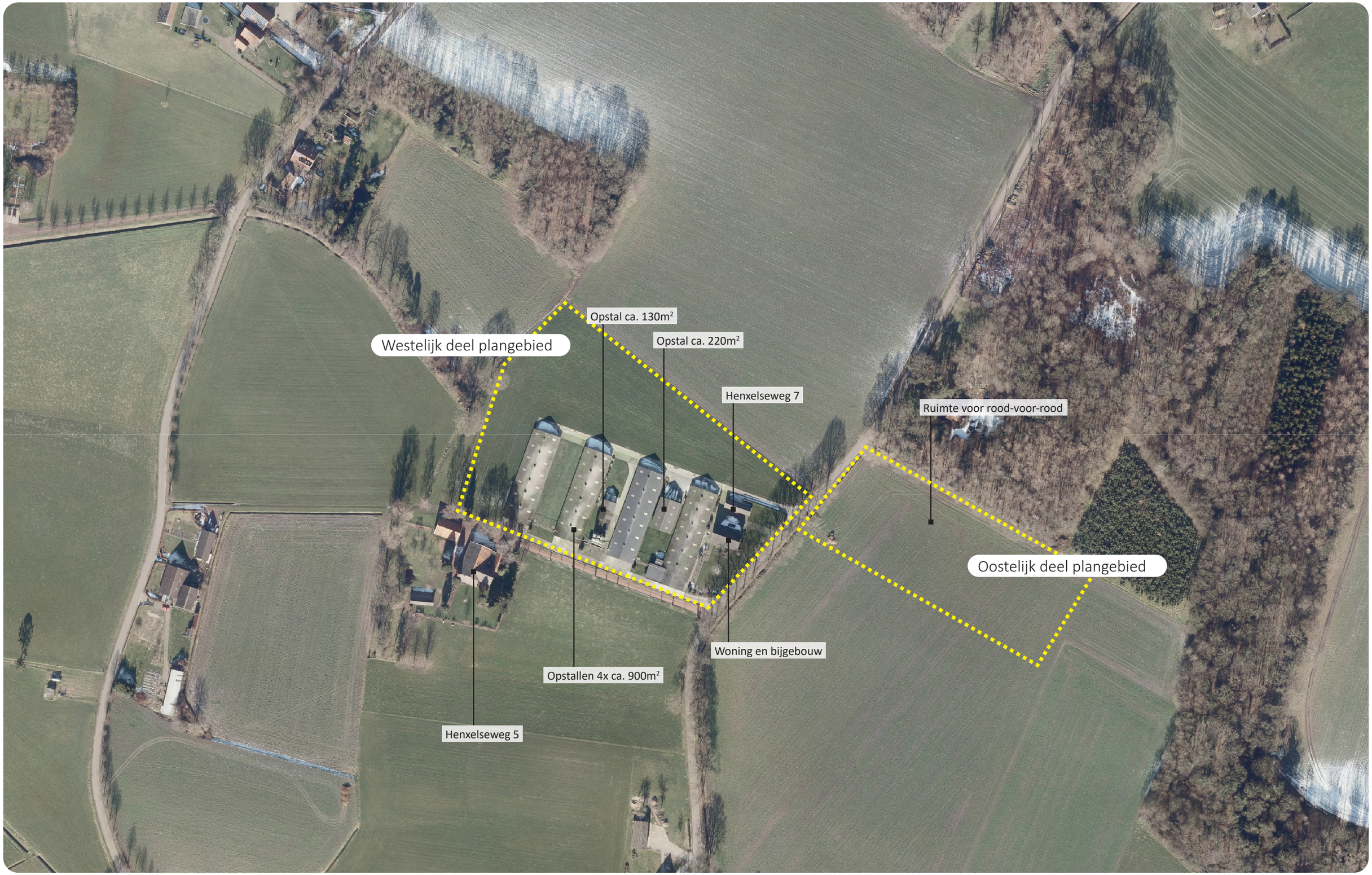
Projectnummer: 3118.02

Datum: 24-08-2022

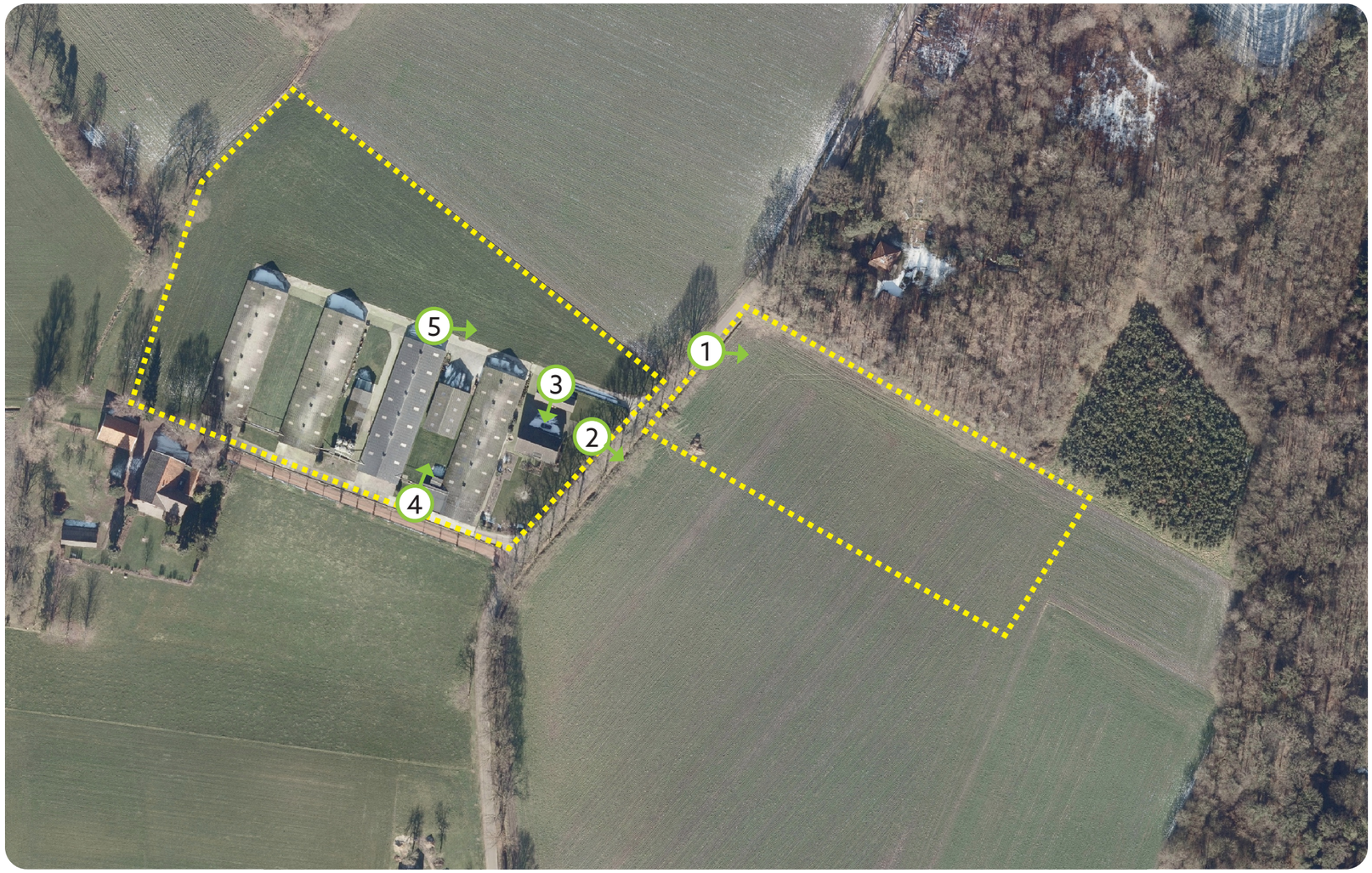
buro ontwerp & omgeving

adviseurs voor leefomgeving

BESTAANDE SITUATIE - **Luchtfoto 1:2000**



BESTAANDE SITUATIE - **Foto's bestaande situatie**













HENXELSEWEG 7 EN OMGEVING

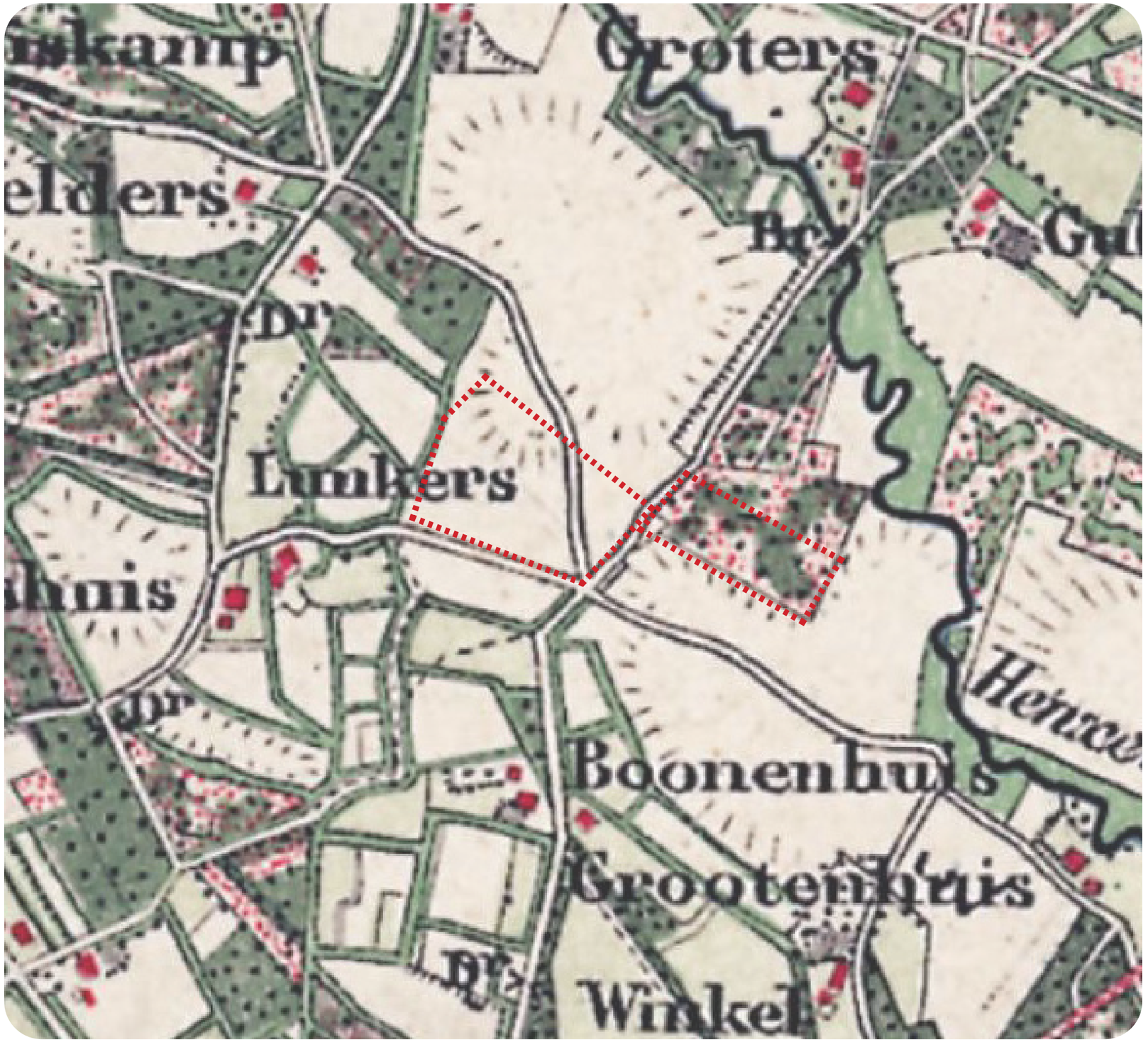
Het erf ligt in het buitengebied van Winterswijk aan de Henxelseweg 7 en is bebouwd met een bedrijfswoning en 6 opstallen. Het erf ligt te midden van agrarische grond en aan de zuidwestzijde bevindt zich het erf van de Henxelseweg 5.

De agrarische functie zal worden beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens de opstallen te slopen en ca. 4 nieuwe woningen te creëren naast het behoud van de bestaande woning.

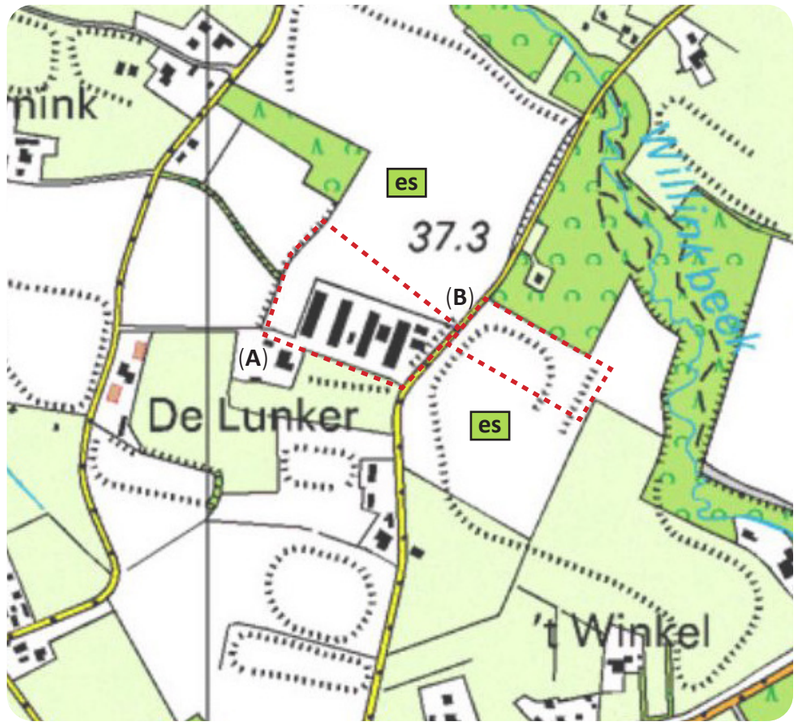
Het perceel ligt op een oude es in een half open coulisselandschap en wordt omringd door landbouwgrond en grasland. In dit landschap is de opgaande beplanting met name te vinden op de erven, perceelsgrenzen, wegen en in bosschage. Dit kleinschalige landschap wordt zeer gewaardeerd en is kenmerkend rondom Winterswijk.

ANALYSE - **Historie**

1900



2021



HISTORIE

Aan het einde van de 19e eeuw had het plangebied al deels een agrarische functie. Er liepen destijds een aantal wegen door het gebied die aansloten op wat nu de oprit van de Henxelseweg 5 is. Op de historische kaart uit 1900 is ook te zien dat het oostelijk deel van het plangebied bestond uit woeste gronden. Destijds was het landschap kleinschaliger ingedeeld en was er meer bos en woeste gronden.

In de jaren '30 van de vorige eeuw is de boerderij aan de Henxelseweg 5 gerealiseerd onderaan de es (**A**).

Door de jaren heen verdwijnt de kleinschaligheid van het landschap en ontstaan er grotere agrarische percelen.

In 1975 wordt de eerste bebouwing, een tweetal stallen, op het plangebied gerealiseerd. Circa 10 jaar later zijn de overige opstallen op het plangebied gebouwd. In de jaren daarna is het woonhuis gerealiseerd bij de stallen (**B**).

ANALYSE - **Landschapstype en reliëf**

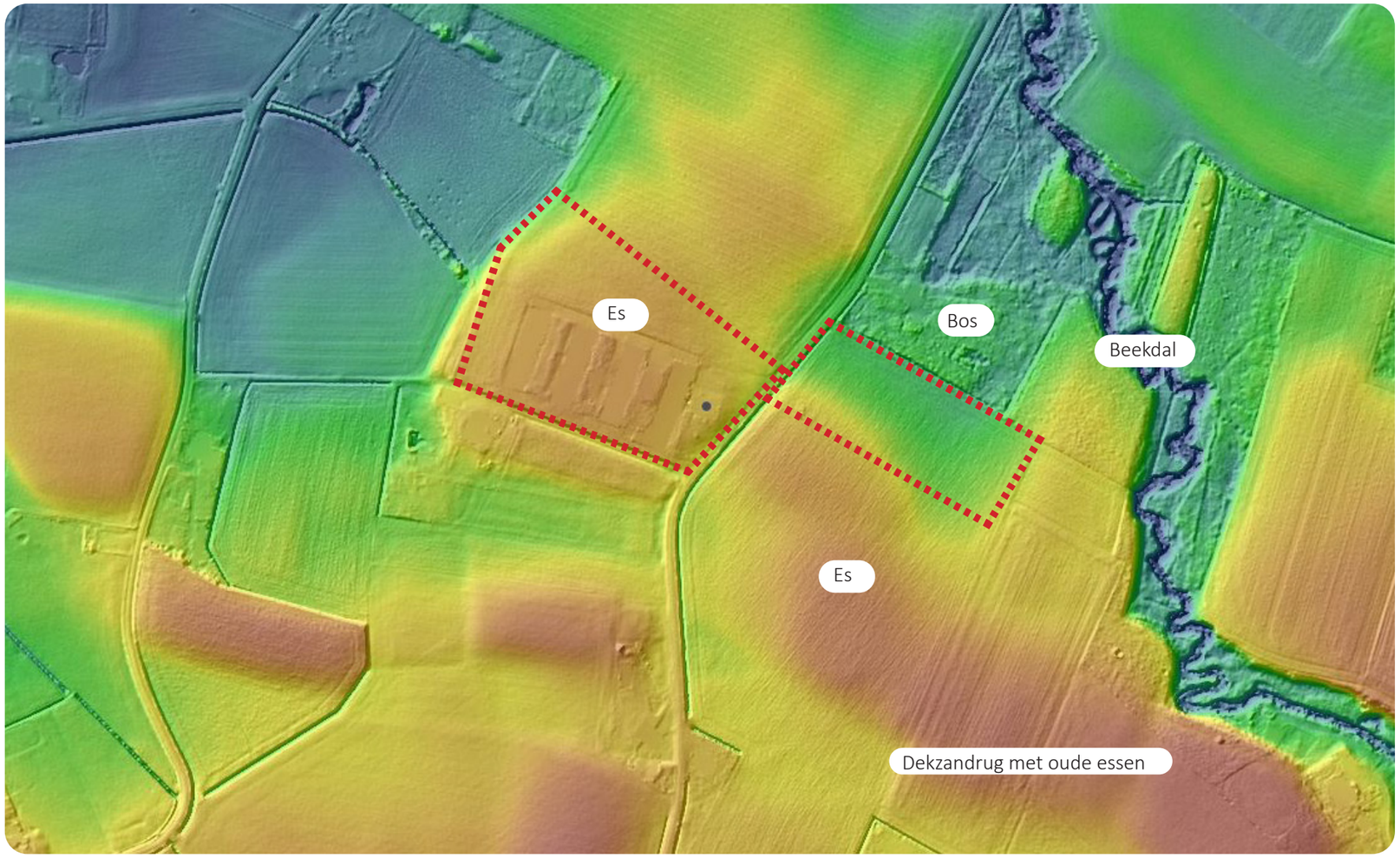
LANDSCHAP

Het plangebied bevindt zich op de overgang van het kampontginningen landschap en het jonge heideontginningen landschap, zoals deze worden opschreven in de handreiking voor landschappelijke inpassingen in de gemeente Winterswijk (april 2021). Voor deze ontwikkeling is gekozen voor de aansluiting bij het jonge heideontginningen landschap.
Enige kenmerken van dit landschapstypen zijn:

- Rationeel rechtlijnig kavel- en wegenpatroon met lange rechte lijnen;
- Rechtlijnige bospercelen, houtwallen en houtsingels, wegbegeleidende bomenrijen, boomgaarden, solitaire bomen en erfrandbeplanting;
- Bermvegetatie met havikskruiden, wilgenroosje, pijpenstrootje en pol struikheide;
- 20ste eeuwse ontginningsboerderijen met het woongebou aan de weg met de nokrichting haaks op de weg en de stallen in rationele rechtlijnige opstelling;
- Landschappelijke parels in de vorm van met name natte natuurgebieden.

Op de hoogtekaart is te zien dat het westelijk deel van het plangebied is gelegen op een dekzandrug die nog verder in noordelijke richting loopt. Het oostelijk deel van het plangebied ligt op de overgang van de es en het beekdal. De steilrand van de naastgelegen Es is hier goed te zien.

HOOGTE




De rand van de es aan de noordelijke zijde


Uitzicht op de es in westerlijke richting


De steilrand van de es aan de oostellijke zijde

ANALYSE - Landschappelijke kwaliteiten en beoogde ontwikkeling

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

Het erf ligt op de overgang van het kampenlandschap met het jonge heide ontginningen landschap. Vanuit de hogere es op het westelijk deel van het plangebied is er een panoramisch uitzicht richting het omliggende kleinschalige landschap. Tegen de noordzijde van het oostelijk deel van het plangebied ligt een bosperceel.

Het bestaande erf wordt aan de zuid- en oostzijde omsloten door laanbeplanting. Ook eindigt er een houtsingel aan de westkant van het erf, aan de kopse kant bevinden zich hier twee grote eiken. Aan de noordwest kant ligt nog een bosschage. De ontsluiting van het erf is aan de Henxelseweg, deze oude weg volgt de es en de oude verkavelingsstructuren. Parallel aan de westkant ligt de Kobstederweg. Parallel aan de zuidkant van het erf loopt de oprit van de Henxelseweg 5.

Het oostelijk deel van het plangebied ligt tussen de es (ten zuiden) en het bosperceel (ten noorden). Om te voorkomen dat er boven op de es wordt gebouwd is dit deel van het plangebied geschikter voor het maken van een nieuw erf, dan het westelijk deel. Om in kaart te brengen waar de es (en daarmee het kampenlandschap) begint en het jonge heideontginningen landschap eindigt is er archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd (Bureau- en inventariserend Veldonderzoek en verkennend booronderzoek, rapport S210052, Synthegra Archeologie, augustus 2021). De lijn geeft aan waar de es begint en daarmee is vastgesteld waarachter de ontwikkeling van een nieuwe erf plaats dient te vinden om niet op de es te bouwen.

BEOOGDE ONTWIKKELING

Het huidige erf bestaat uit een woning met losse garage uit 2000, een loods, viertal schuren en nog twee kleinere opstallen.

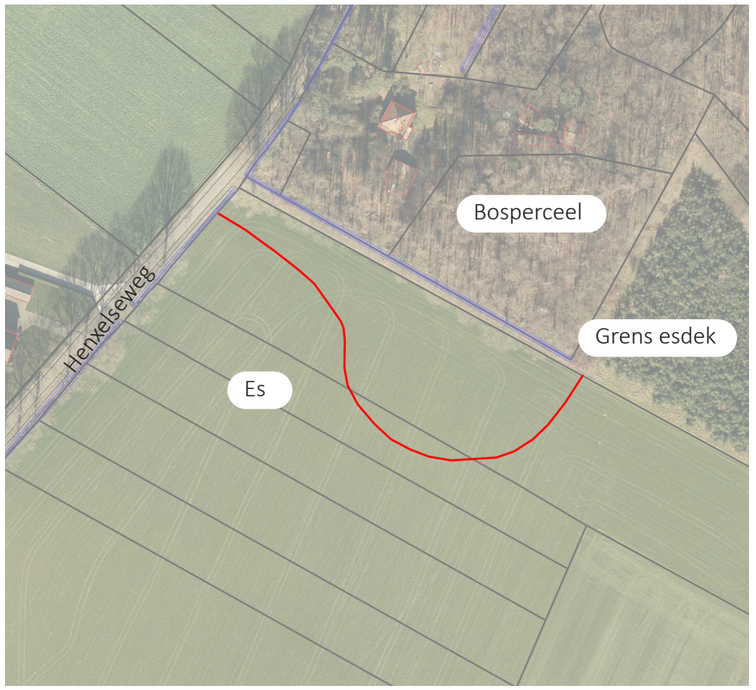
Na sanering van de schuren en de opstallen (ca. 4.000 m2 totaal te verwijderen) is een landschappelijke opwaardering en woningbouw het beoogde doel. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woonerf met maximaal 4 nieuwe woningen (max. 5 nieuwe woningeenheden).

Het bestaande erf wordt omgezet naar wonen met agrarische nevenbestemming, hierbij blijft de bestaande woning behouden. Voor de bestaande loods (hieronder in oranje) zal een vervangende loods (max. 300m2) worden gerealiseerd.

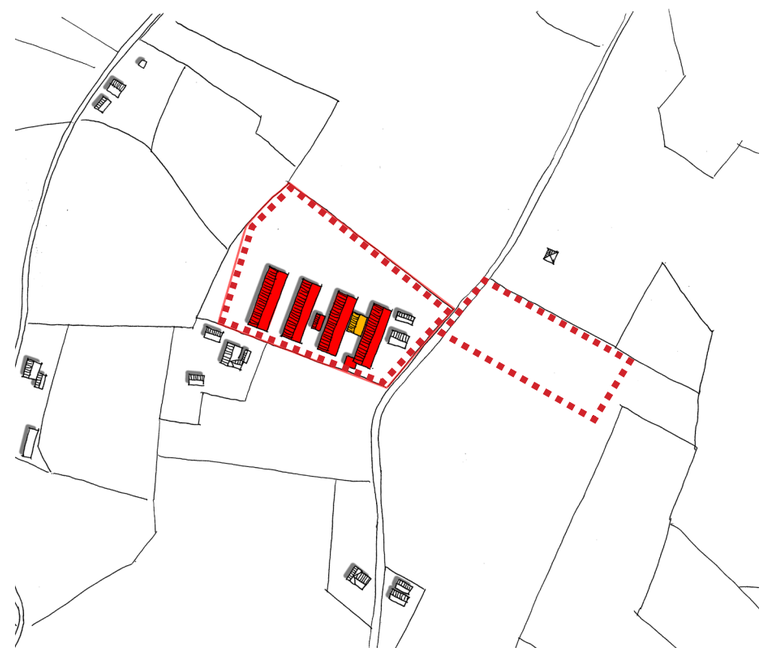
Aanwezige groenstructuren



Resultaat archeologisch bodemonderzoek



Te slopen bebouwing in rood (ca. 4.000 m2),
Te slopen en nieuw te bouwen loods (max. 300 m2)



ANALYSE - Beleid

BELEID

Zoals eerder aangegeven bevindt het plangebied zich in het landschapstype: jonge heideontginningen landschap, waarvoor de gemeente Winterswijk een handrijking voor landschappelijke inpassingen heeft opgesteld (april 2021). De **beoogde ontwikkeling** voor dit landschapstype bestaat onder andere uit:

- Landschappelijke structuren versterken;
- Rationeel verkavelingspatroon handhaven en zichtbaar maken d.m.v. lijnvormige landschapselementen op perceelsgrenzen, waarbij het streven is elementen te verbinden waardoor er een robuust groen netwerk ontstaat;
- Natuurgebieden en heide-restanten beschermen/versterken.

De **toe te passen landschappelijke elementen** zijn:

- Houtwallen/houtsingels waarbij indien mogelijk ruimte voor zoom- en mantel vegetaties;
- Struweelsingels waarbij ingezet wordt op (inheemse) bloeiende en besdragende soorten;
- Bospercelen met ruimte voor zoom- en mantelvegetatie;
- Bomenrijen en laanbeplanting;
- Natuurvriendelijke oevers langs sloten;
- Bloem- en kruidenrijke perceelsranden;
- In nattere situaties (GWT III of hoger) poelen of plas dras gebiedjes;
- Vogelbosjes (erf);
- Solitaire bomen (erf);
- Boomgaarden (erf);
- Ontwikkeling heischraal grasland (o.a. in bermen).

Naast de handreiking stelt de gemeente Winterswijk enkele kaders in de ‘integrale herziening buitengebied Winterswijk’ (januari 2011):

- De nota ‘Achterhoekse erven veranderen’ vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van veranderingen van erven in het buitengebied in de regio Achterhoek;
- Bij een woning mag maximaal 150 m2 aan bijgebouwen binnen het bouwvlak aanwezig zijn;
- Er mag geen sprake zijn van aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het Waardevol landschap.

In de nota “Achterhoekse erven veranderen” (mei 2008) zijn uitgangspunten en criteria opgesteld met betrekking tot transformerende Achterhoekse erven:

- Gebouwen zijn gegroepeerd en maken deel uit van een erf. De compositie van de bouwmassa’s en de inrichting van het bijbehorende terrein roepen een evenwichtig beeld op;
- Op een erf is de oorspronkelijke boerderij het belangrijkste gebouw. Andere gebouwen op het erf zijn hieraan visueel ondergeschikt;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de oriëntatie van de gebouwen naar het erf en de oriëntatie naar de omgeving;
- De functieverandering moet bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in landschappelijke en/of ecologische kwaliteit of de beeldkwaliteit van de bebouwing.

UITGANGSPUNTEN

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het behouden van de bestaande woning met garage op het erf, met de loods die dient als overkapping voor groot materiaal (westelijk deel plangebied);
- Het verwijderen van 4 stallen en 2 loodsen (westelijk deel plangebied), en herbouwen van 1 loods op nieuwe locatie (max. 300m2);
- Maken van een compact erf met max. 4 woningen (max. 5 wooneenheden) dat aansluit op de kenmerken van de erven in het jonge heideontginningen landschap;
- Creëren van een goede overgang van het gesloten bosperceel richting de open es;
- Realisatie van de woningen buiten de contour van het esdek (zie afbeelding op vorige pagina);
- De ecologische waarden van het gebied versterken;
- Een voor het gebied karakteristieke groene inrichting voor de vrijkomende ruimte. Met daarbij oog voor het kenmerkende microreliëf en de kenmerkende landschappelijke elementen;
- Hergebruik van materialen (bestrating) waar mogelijk en het beperken van verhardingen.

ONTWERP - **Schetsontwerp totaal**

SCHETS 1:1000

N



ONTWERP - **Schetsontwerp westelijk deel (nieuwe inrichting bestaand erf)**

SCHETS 1:500



ONTWERP - Schetsontwerp oostelijk deel (nieuwe erf)

SCHETS 1:500



ONTWERP - Schetsontwerp oostelijk deel (nieuwe erf)

BESCHRIJVING VAN HET ONTWERP

Er zullen 4 woonvolumes met maximaal 5 wooneenheden op het nieuwe erf worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing is gesitueerd rondom een compact erf aan de rand van de es (ten zuiden) en tegen het bosperceel (ten noorden). De woningen zijn bereikbaar via een karespoor dat parallel ligt aan het bos. Vanaf dit pad kom je uit op het erf waar de woningen aan gesitueerd zijn.

Woningen
De nieuwe woningen hebben een eenvoudige basisvorm; een rechthoekige footprint met een zadeldak. De situering en oriëntatie van de bebouwing reageren op de rechtlijnigheid van het bosperceel (kenmerkend voor het jonge heideontginningen landschap). Dit wordt versterkt door de groenstructuren op het erf. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met zadeldak (goothoogte max. 3m) met voldoende ruimte voor een woonlaag in de kap. De woningen aan de zuidoostzijde (vrijstaande en door bijgebouwen geschakelde woningen) zijn in hiërarchie en architectuur ondergeschikt aan de hoofdwoning (vrijstaande woning aan de zijde van de Henxelseweg). In deze hoofdwoning kunnen mogelijk 2 wooneenheden worden gerealiseerd. Halverwege de hoofdwoning is de overgang van de voor- en achterzijde van het erf. In uitstraling zijn de woningen op het achterdeel ondergeschikt door het gebruik van natuurlijke materialen en minder detaillering. Aan de erfzijde worden de bijgebouwen en het parkeren geïntegreerd in de bebouwing. Aan deze zijde krijgen de woningen een gesloten karakter. Aan de landschapszijde worden de woningen openener en kan men vanuit de woning uitkijken over de open es.

Verhardingen
De oprit en erfverharding zal bestaan uit een combinatie verschillende gebakken klinkers. De oprit bestaat uit een karrespoor, die toegang geeft tot het gemeenschappelijk erf. Het karrespoor kan bestaan uit natuurlijke halfverharding of klinkerverharding met beide een grasbaan in het midden. De erfverharding is een combinatie van verschillende materialen. Dit was kenmerkend voor erven en de verhardingen. Iedere keer weer een stukje erbij maken, een soort lappendeken. Centraal op het erf is een organische uitsparing in de verharding gemaakt. Hier is plek voor een solitaire en centrale erfboom en een doorgang in grasbetonstenen richting de bergingen van de zuidelijke woningen.

Groenstructuur
Langs de oprit is een bomenrij gemaakt. De bestaande greppel aan de Henxelseweg wordt hier tevens het plangebied in getrokken. Op het erf is een centrale erfboom (bijvoorbeeld een noot) gesitueerd. De organische vorm met erfboom wordt aangevuld met passende en kleurrijke beplanting, met in het midden een doorgang naar de zuidelijke woningen. Aan de voorzijde bevindt zich een hakhoutbosje dat tegen de tuin van de hoofdwoning (voor) aan ligt. Aan de achterzijde van het erf wordt de tweekapper ingekaderd met aan weerszijde vogelbosjes. Verder wordt op dit deel de rechtlijnigheid aangezet met bomenrijen. Al dit opgaand groen zorgt ervoor dat het plangebied meer onderdeel wordt van het bosperceel. De kavels van de woningen op het achterdeel van het erf worden met een palenrij gemarkeerd.

Op de overgang van het opgaand groen en de es wordt bloemrijk grasland ingezaaid, op/aan het talud van de es. Dit grasland trekt veel insecten en er is hier plaats voor insectenhotels. In het bloemrijk grasland worden laagtes gecreëerd voor waterberging. Indien dit water kan blijven staan worden dit poelen die habitat vormen voor amfibiën. Dit bloemrijk grasland ligt in een golvende lijn tegen de esrand waarmee de esrand en de overgang van de landschapstypen wordt benadrukt.

ONTWERP - **Schetsontwerp**

SCHETS 1:500



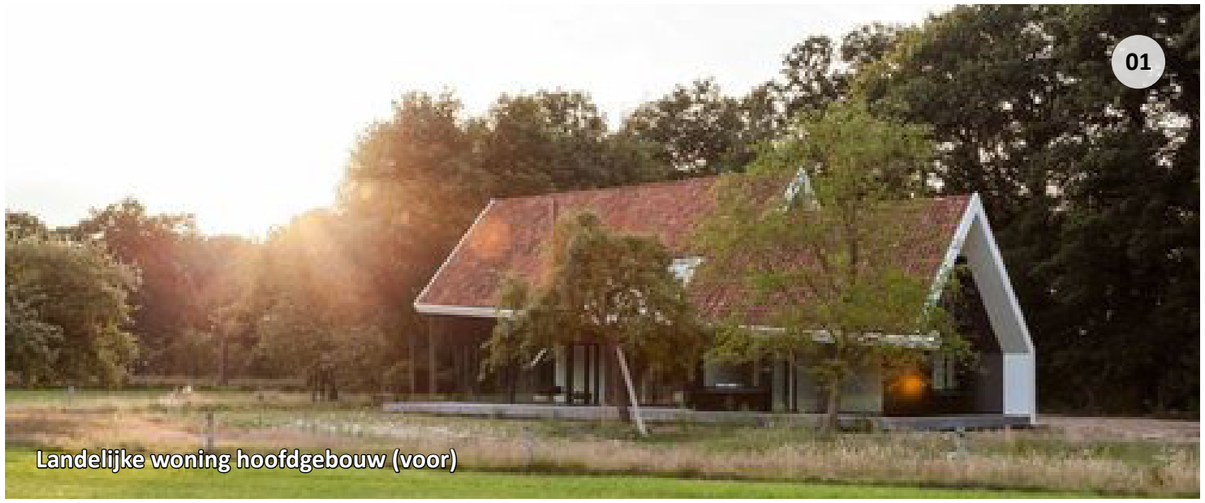
REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING, BEPLATING EN SPELEN


02

Landelijke (schuur)woningen (achter)


02




01

Landelijke woning hoofdgebouw (voor)


02

Intern parkeren (of onder geintegreerde constructie)


02

Hagen als erfafscheiding (voor)


03

Bloemrijk grasland met insectenhotels en indien mogelijk laagtes/poelen


04

Hakhout- en vogelbosjes


05

Centrale erfboom


06

Materiaalmix erfverharding


07

Bomenrijen


08

Erfverhardingen (karrespoor, verschillende klinkers)


09

Afscheiding kavel (palenrij)

Henxelseweg 7, Winterswijk

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving