GROENLOSEWEG 104(A), WINTERSWIJK

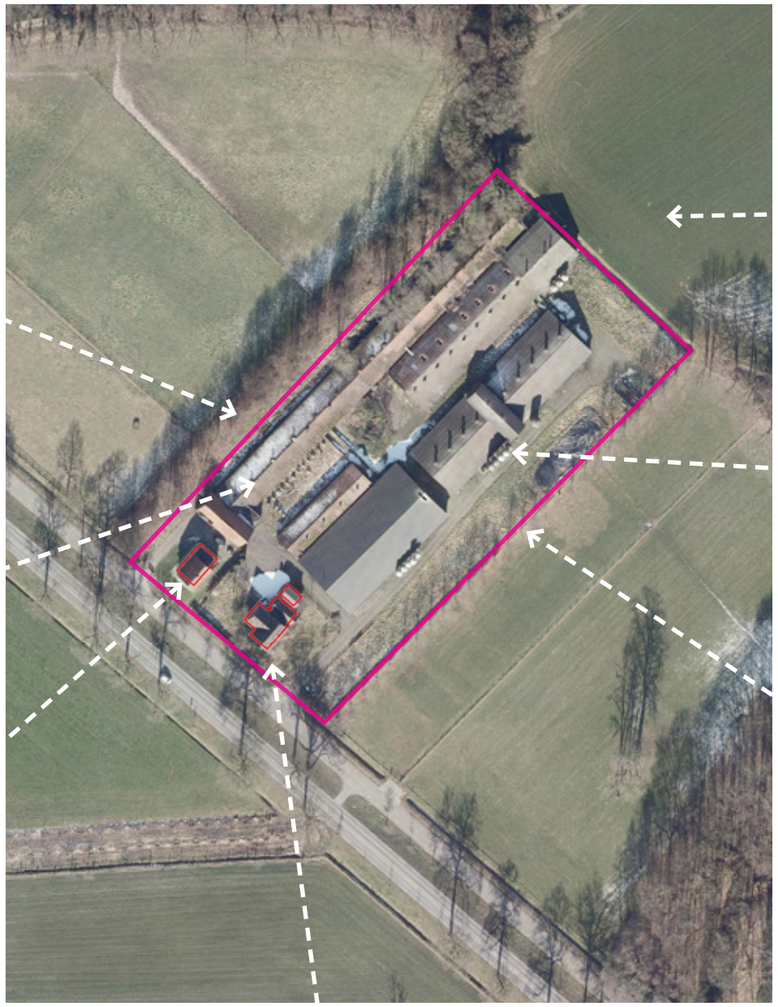


Groenloseweg 104(a), Winterswijk
21-1-2022
P3119.01

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving


Opstal ca. 1.250m²
Opstal ca. 1.700m²
Bijgebouw ca. 150 m²
Woonhuis 104a
Groenloseweg/N319
Opstal ca. 1.300m²
Opstal ca. 1.100m²
Opstal ca. 330m²
Transformator
Woonhuis 104


Houtwal en paardenwei aan de westelijke zijde




Uitzicht aan de noordzijde (groene kamer)


Te slopen opstallen en sillo’s


Te slopen opstallen


Singel met weiland aan de zuidoostelijke zijde


Woonhuis 104a en de Groenloseweg

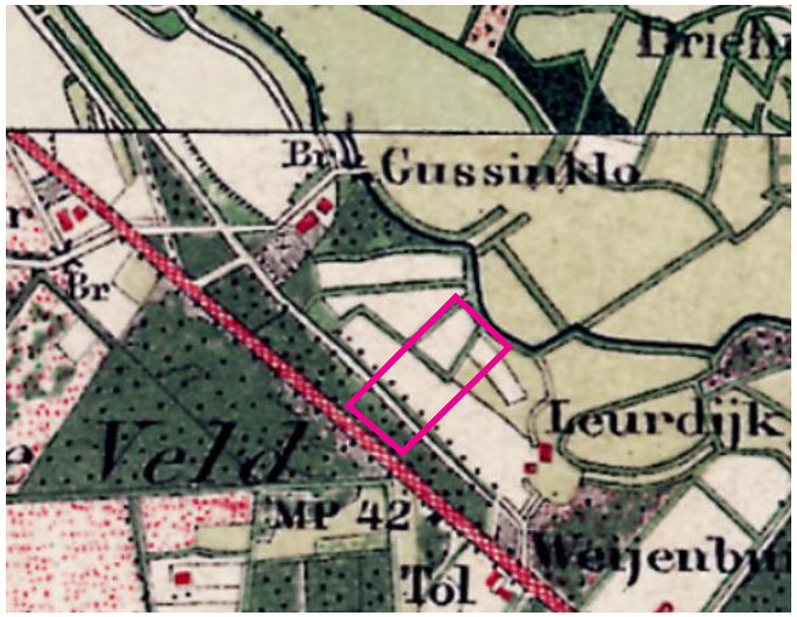

Woonhuis 104

GROENLOSEWEG 104(a) EN OMGEVING

Het plangebied ligt aan de Groenloseweg 104 en 104a ten noordwesten van Winterswijk. Het ensemble is bebouwd met twee woonhuizen, een bijgebouw, transformatorgebouw en zes opstallen. De ontsluitingen bevinden zich aan de zuidoostzijde aan een parallelweg. Het plangebied grenst aan alle kanten aan agrarisch gebied, met gebiedsaanduiding ‘waardevol landschap’.

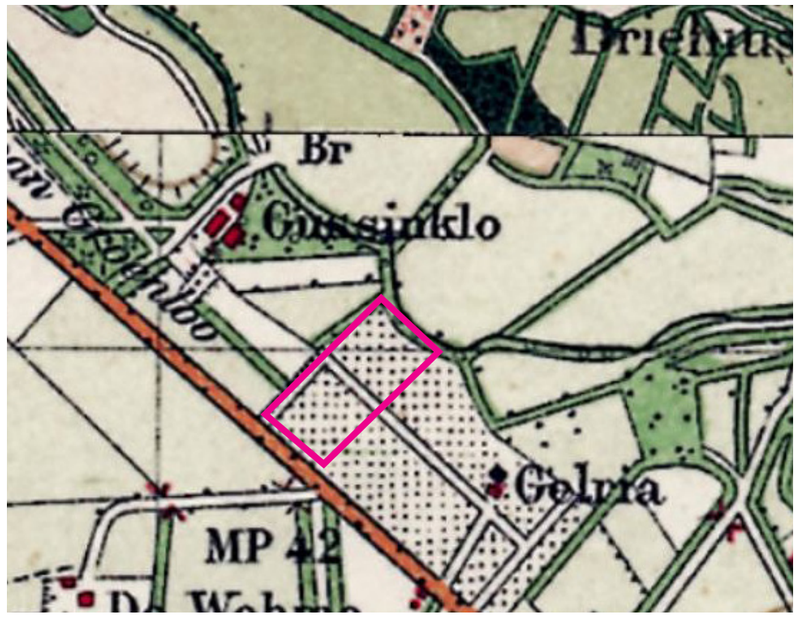
De agrarische functie wordt mogelijk beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens de opstallen te verwijderen en zes nieuwe wooneenheden te realiseren.

1892



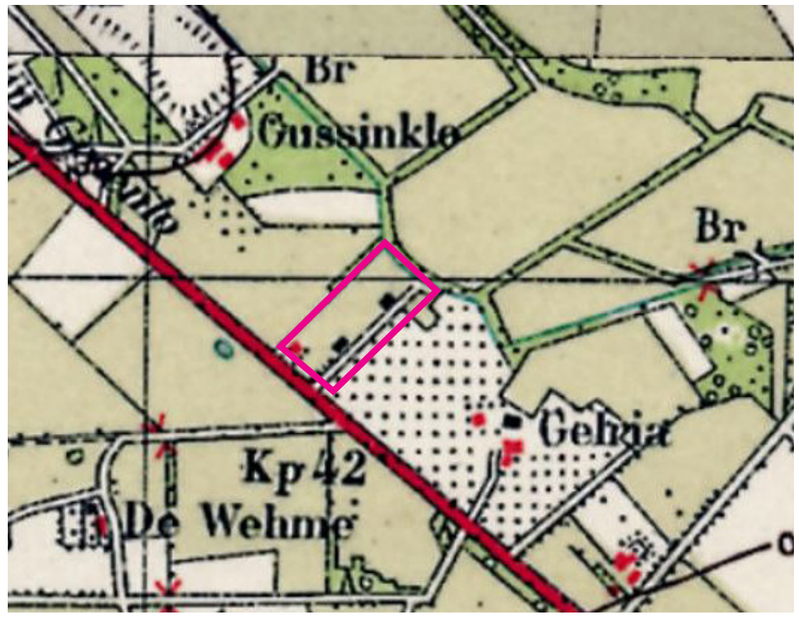
Voormalige ontsluitingsstructuur, houtwallen en bos in het plangebied. Ten zuiden van de Groenloseweg een voormalig heidegebied.

1928



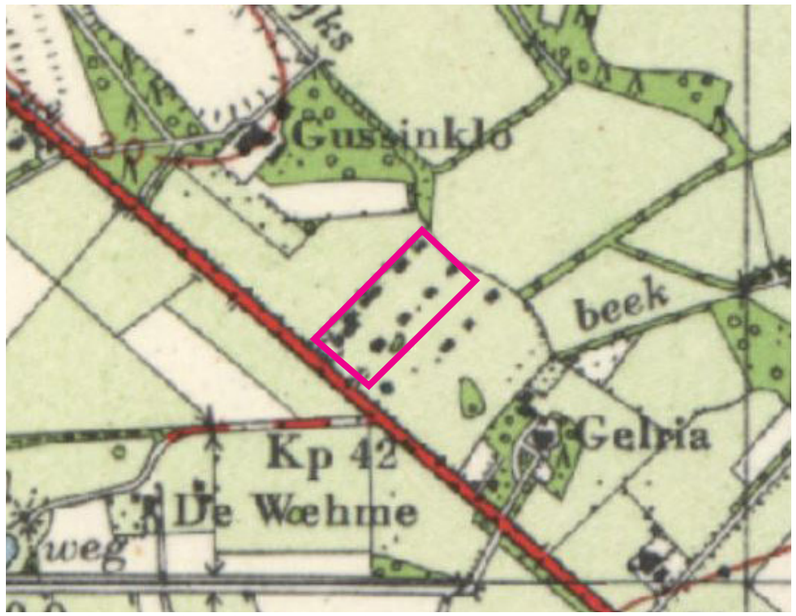
Voormalige boomkwekerij op het plangebied behorende bij Gelria. Het heide gebied is in agrarisch gebruik genomen.

1936



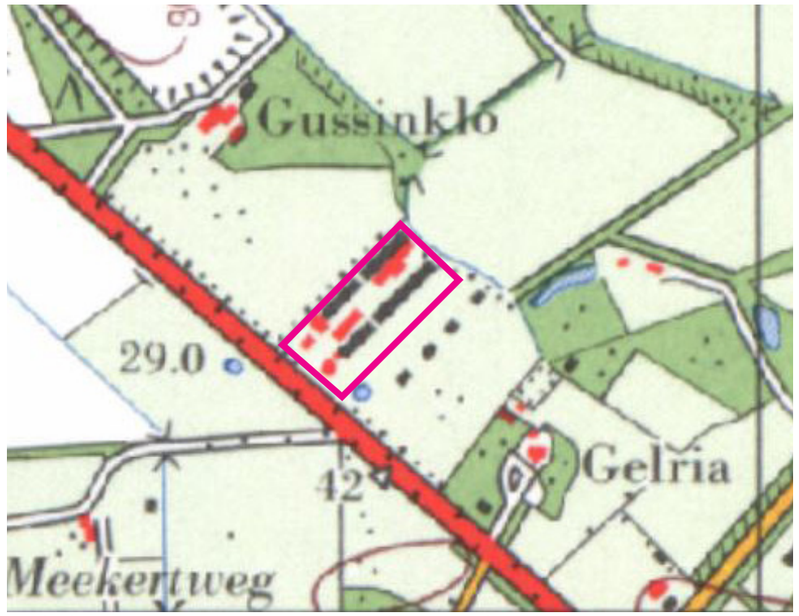
De eerste bebouwing (woonhuis en schuren) komt tot stand.

1955



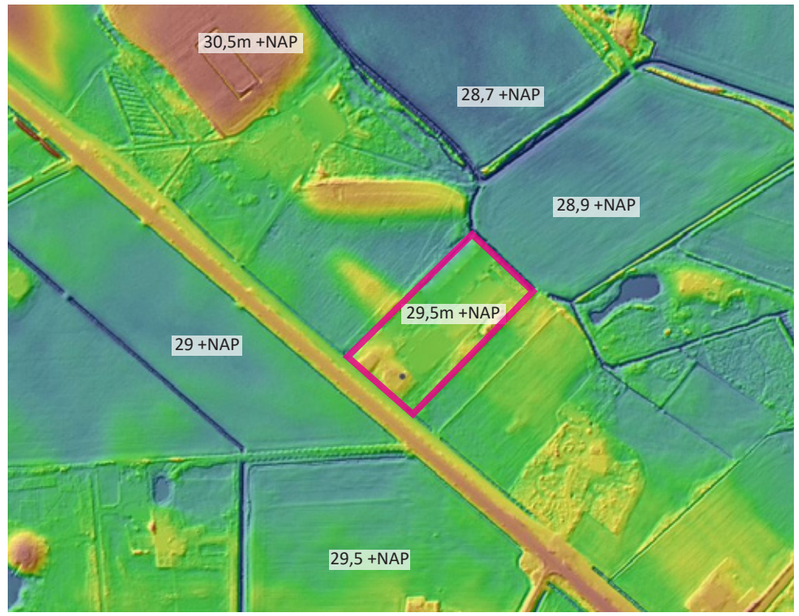
Uitbreiding van de bebouwing op locatie.

1980



De bebouwing wordt samengevoegd en uitgebreid.

Hoogte



Op de hoogtekaart is te zien dat het plangebied iets hoger ligt in zijn omgeving op circa 29,5m +NAP. De maaiveldhoogte neemt af richting de Leurijksebeek. In noordwestelijke richting, ter plaatse van het erf Gussinklo, is een hogere es zichtbaar.

LANDSCHAP

Het plangebied ligt op de grens van twee landschapstypen; het ‘oudehoevenlandschap’ ten noorden en het ‘heide- en broekontginningen landschap’ ten zuiden van de Groenloseweg. Deze vormt hier de scheidingslijn. Dit is duidelijk te zien op de historische kaarten waar de zuidzijde aan het eind van de 19e eeuw nog heidegebied en bos is. Ook op de afbeelding met groenstructuren is te zien dat het landschap aan de noordzijde kleinschaliger is, met veel bosschages en houtwallen die de kavels accentueren. De zuidzijde is opener en grootschaliger, met minder opgaand groen.

Meer specifiek bevindt het plangebied zich in het ‘Oudehoevenlandschap’. Enige kenmerken van dit oudhoevige landschap zijn:

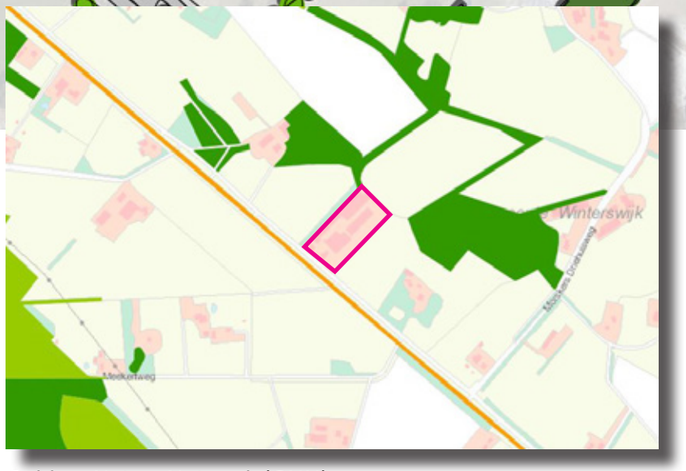
- Een grote mate van kleinschaligheid in het landschap die door de beplanting nader geaccentueerd wordt;
- de aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van erfbeplantingen, bossen en bosjes;
- een reeds van nature aanwezig microreliëf, dat door de mens nader is geaccentueerd (de glooiende essen en steilranden);
- de beekdalen;
- de onregelmatige en vaak ook bochtige perceel- en kavelvormen;
- op enkele plaatsen grote open essencomplexen.

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied Meddo/Huppel waar de gemeente Winterswijk een landschappelijk ontwikkelingsplan (LOP, 2009) voor heeft opgesteld. Zij geven de volgende landschappelijke kenmerken/ waarden voor dit gebied aan:

- Overgebleven oude houtwallen zijn van landschappelijke waarde. Het gebied blijft een open karakter behouden, maar voor het versterken van de natuurwaarden kan het beste worden gestreefd naar het verbinden of versterken van de bestaande houtwallen.
- Een belangrijk kenmerk in dit gebied zijn de essen. De randen ervan krijgen een grotere waarde als op de randen struweelbeplantingen of kruidachtige vegetaties worden ontwikkeld. Voorbeelden hiervan zijn: Boerenwormkruid, St-Janskruid, Vlasbekje en Havikskruidsoorten;
- Opvallend in dit gebied is de hoge dichtheid van vlinders aan de rand van het dorp.

Groenstructuren in de omgeving

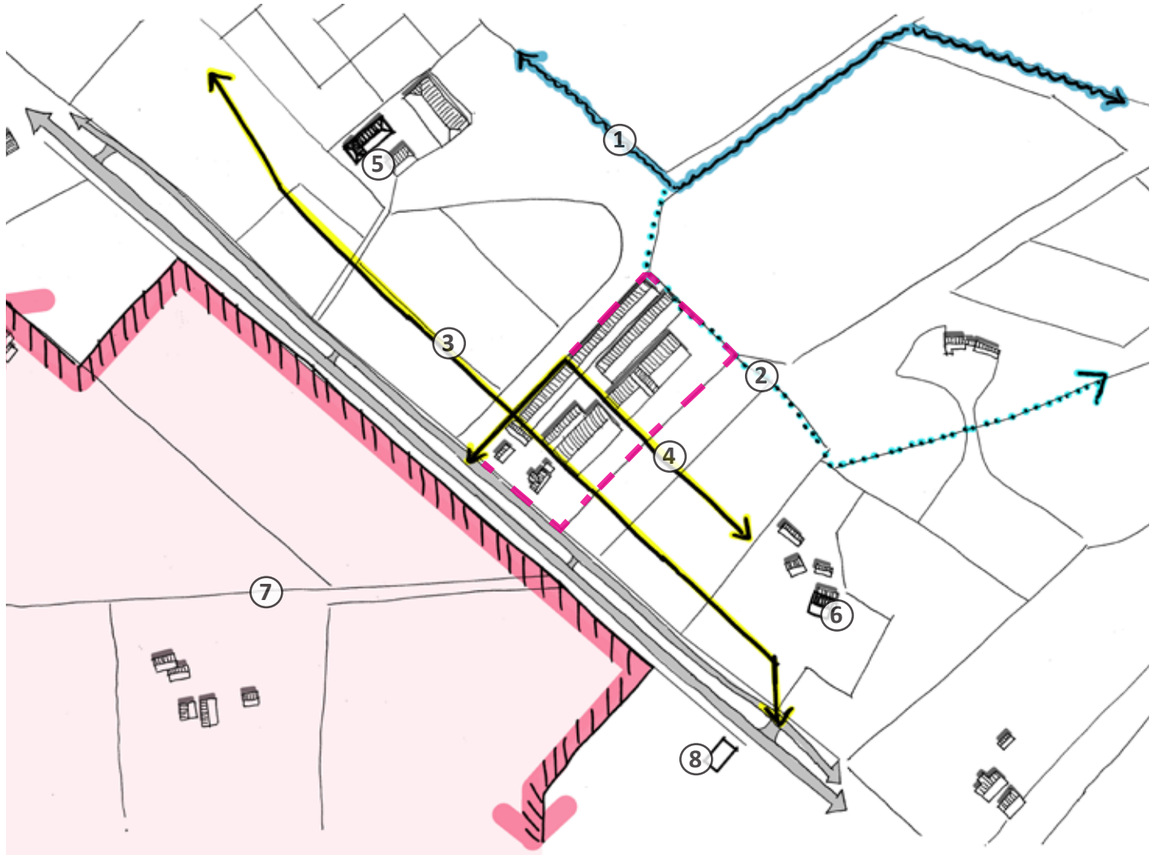




Gelders NatuurNetwerk (GNN)

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

HISTORISCHE ELEMENTEN



1. De bestaande Leurdijksbeek die aansluit op de Groenlosche Slinge
2. De voormalige ligging van de Leurinks Beek (tot 1987)
3. Historische ontsluitingsstructuur (1892)
4. Historische ontsluitingsstructuur (tot 1928)
5. ‘Gussinklo’, erf uit de 18e eeuw
6. ‘Gelria’, erf bij voormalige boomkwekerij (rond 1928) doorlopend tot op het plangebied
7. Voormalig heidegebied ‘Meddehosche Veld’
8. Voormalige tol van Winterswijk

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN



Te verwijderen

1. Opstallen (rood)
2. Verhardingen

Waardevol

3. Houtwal (op aangrenzend perceel)
4. Bosschage (GNN)
5. Bomenrij (beuk)
6. Meidoornhaag
7. Solitaire bomen
8. Laan van eiken

Overig

9. Laurierhaag
10. Eiken (onderdeel van de houtwal) in slechte conditie
11. Bomenrij

Het erf ligt enigszins verborgen in het landschap door enerzijds een bomenrij met meidoornhaag en anderzijds een houtwal. De aanwezige beplanting (op naastgelegen percelen) zorgt ervoor dat het erf een omsloten karakter heeft. In noordoostelijke richting wordt er uitgekeken over een omsloten grasland en het beekdal. In zuidwestelijke richting wordt er langs de Groenloseweg uitgekeken op open grasland.

Van het voormalige bosperceel (historische kaart 1892) en de boomkwekerij (historische kaart 1928) zijn geen restanten meer zichtbaar. Wel lijkt de voormalige ontsluiting die het plangebied heeft doorkruist (1892 en 1928) overeen te komen met de situering van de voorgevels van de aanwezige opstallen.

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

BEOOGDE ONTWIKKELING

Op het huidige erf staan vijf opstallen die met de beëindiging van de agrarische functie niet meer in gebruik zijn. Na sanering van de opstallen (5.700 m^2) is een landschappelijke opwaardering en woningbouw het beoogde doel. Het plan voorziet in de ontwikkeling van zes nieuwe woningen.

BELEID

Het plangebied bevindt zich in het landschaptype: oude hoevenlandschap, waarvoor de gemeente Winterswijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) heeft opgesteld (december 2017). De beoogde ontwikkeling voor dit landschaptype bestaat onder andere uit:

- Behoud van monumentale en karakteristieke **gebouwen** voor het landschap, maar er wordt niet gestreefd naar herstel van een historisch landschap. Het streven is realisatie van een landschap van deze tijd, dat is geïnspireerd op het verleden. De karakteristiek van de aanwezige panden en het uiteindelijke ensemble van gebouwen mag niet worden aangetast. Voor agrarische bedrijven moet woningsplitsing mogelijk zijn. Eventuele nieuwe gebouwen moeten passen binnen het ensemble om daarmee een eenheid te kunnen vormen. Nieuwbouw mag niet ontsierend zijn. Concreet betekent dit dat de vorm en stijl van de gebouwen agrarisch en streekeigen van karakter moeten blijven;
- Behoud van beeld- en sfeerbepalende elementen zoals **monumentale bomen** (zoals zware exemplaren van linde, eik, kastanje, noot en beuk op boerenerven) en **hoogstamboomgaarden.** Initiatieven om (boeren) erven weer zoveel mogelijk authentiek in te richten met inheemse beplanting (kenmerkend voor Winterswijk zijn bijvoorbeeld de bruine beuken op de meer voorname boerenerven) en hoogstamboomgaarden (aanleg en herstel) verdienen alle steun. Dassen en steenuilen profiteren van het behoud, het herstel en de aanplant van hoogstamboomgaarden;
- Het gebruik van gebiedseigen beplanting. Accentuering van essen met **struweel en ruige kruidenvegetatie**.
- Goed onderhouden **houtwallen en houtsingels** vormen verbindende structuren. Dichte houtwallen en houtsingels door tijdig onderhoud uit te voeren, dragen bij aan de geschiktheid van het landschap voor de nachtegaal;
- Karakteristieke **openheid** (zoals van kleine essen en ontginningsgebieden) moet worden behouden. De openheid van bepaalde gebieden kan voor weidevogels van belang zijn. Verdere verdichting van het oude hoevelandschap door grootschalige bebossingen of door het opvullen van open ruimten binnen bosrijke landschapsdelen is niet gewenst.
- Herstel en aanvullingen van **wegbeplantingen** zijn, waar passend in het landschap, gewenst. Bosplanten, zoals Boswederik, Smalle Beukvaren, Boskortsteel, Bospaardenstaart, Donkersporig Bosviooltje en Ruig Klokje, kunnen profiteren van beschaduwde wegbermen en beschaduwde bermsloten als verbindingsroutes tussen leefgebieden.

Naast het LOP 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 waardevolle landschapselementen op het erf (de solitaire bomen, de bomenrij en meidoornhagen);
- Het aanvullen van de houtwal (ter plaatse van de eiken in slechte conditie) met medewerking van de eigenaar op naastgelegen perceel;
- Het verwijderen van ontsierende bebouwing en verhardingen;
- Een voor het gebied karakteristieke groene inrichting voor de vrijkomende ruimte. Met kenmerkende groenstructuren en elementen zoals monumentale bomen, hagen, wegbeplanting en ruige kruidenvegetatie.
- Het clusteren van de (nieuwe) wooneenheden;
- De nieuwbouw laten refereren naar de huidige stallen;
- Het respecteren van en aansluiten op bestaande bebouwingsrichtingen;
- Gebruik maken van de openheid en het uitzicht;
- Herintroduceren van oude structuren (voormalige ontsluitingsweg);
- Verbinden van het Gelders NatuurNetwerk middels een watergang met ecologische oever en ruigte, ter plaatse van de voormalige loop van de Leurinks Beek met medewerking van Waterschap Rijn en IJssel.

SCHETS 1:1000

OPPERVLAKTE KAVELS

A: Kavel van ca. 1.150 m2, met bestaande woning en bijgebouw

B: Kavel van ca. 1.100 m2, met bestaande bebouwing

C: max. 6x kavels van ca. 950 m2, met nieuwe woningen (ca. 380 m2 inclusief inpandig bijgebouw)



SCHETSONTWERP

BESCHRIJVING VAN HET ONTWERP

Op het perceel zullen maximaal zes nieuwe woningen in twee langgerekte volumes worden gerealiseerd. De volumes worden in dezelfde richting geplaatst als de te slopen bestaande stallen. De woningen zijn bereikbaar vanaf de bestaande ontsluiting van nummer 104 die doorgetrokken wordt. Ter plaatse van de historische ontsluitingsstructuur die tot 1927 aanwezig is geweest, tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen in, is een groenstructuur met een bomenrij gemaakt, met aan de zuidzijde gras en aan de noordzijde bloemrijk grasland.

De nieuwe woningen zijn recht tegenover elkaar gesitueerd. De woningen zijn één laag met kap. De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de contouren van de twee hoofdvolumes. Binnen deze kaders is er variatie mogelijk, in kavelaantallen (max. 6), kavelgrootte, gevels en volumes. Bijgebouwen worden intern geïntegreerd, er worden dus geen losse bijgebouwen gemaakt. De drie woningen aan de noordwest zijde kijken aan de achterzijde uit op de bestaande houtwal. De drie woningen aan de zuidoost zijde kijken uit over een nieuwe greppel, een groenstructuur met struik- en boomclusters en de bestaande bomenrij.

Het parkeren (ook voor bezoekers) is opgelost aan de voorzijde van de woningen (of intern). Deze zijde heeft een ingetogen karakter. Het wonen bevindt zich aan de achterzijde. De opritten en het (bezoekers)parkeren vindt plaats op een open verharding van grasbetonsteen.

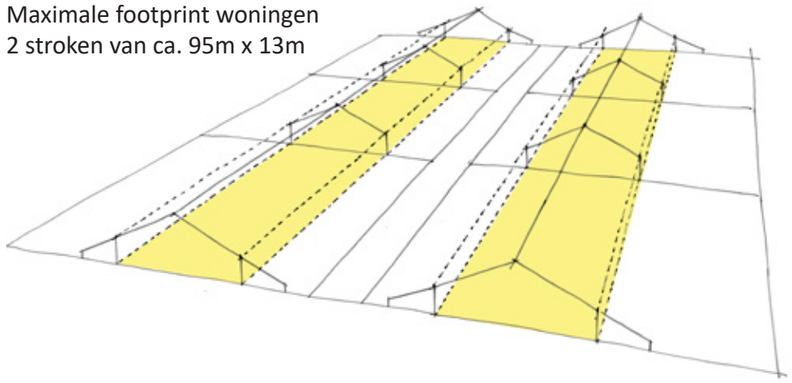
De bestaande greppel aan de noordzijde kan gebruikt worden voor de afwatering van de woningen en kan mogelijk teruggebracht worden naar de voormalige functie van beek (voormalige Leurinks Beek). Een belangrijke voorwaarde hievoor is de medewerking en het akkoord van Waterschap Rijn en IJssel. Gesprekken hiervoer dienen nog plaats te vinden. Om de waterbergingscapaciteit en de waterbeleving te vergroten is de beek hier verbreed. Door middel van het maken van natuurvriendelijke oevers (flauw talud) wordt de ecologische waarde vergroot. In de verschillende waterdieptes groeien en leven verschillende waterdiertjes en planten. De wortels van planten houden de oevergrond goed vast en het riet reinigt het water, zodat bijvoorbeeld algen minder kans krijgen. Ook zorgen de planten voor een ideaal leefgebied voor diverse dieren. De beschikbaarheid van beschutting en voedsel maken het tot een plek met goede broedmogelijkheden voor vogels. Ook is de vlakke oever geschikt voor verschillende soorten vlinders, kleine zoogdieren, insecten, libellen, kikkers en vissen.

Daarnaast wordt ten behoeve van de waterberging een nieuwe greppel gegraven parallel aan de zuidoostelijke perceelsgrens. Achter de greppel bevindt zich een groenstrook met ruige kruidenvegetatie. Er kunnen twee verschillende mengsels worden gebruikt voor het het deel aan de Groenloseweg aan de ‘voorzijde’ en het deel langs de tuinen aan de ‘achterzijde’. Men kan via een bruggetje vanaf de toegangsweg de greppel oversteken en door deze groenstrook wandelen over een gemaaid graspad.

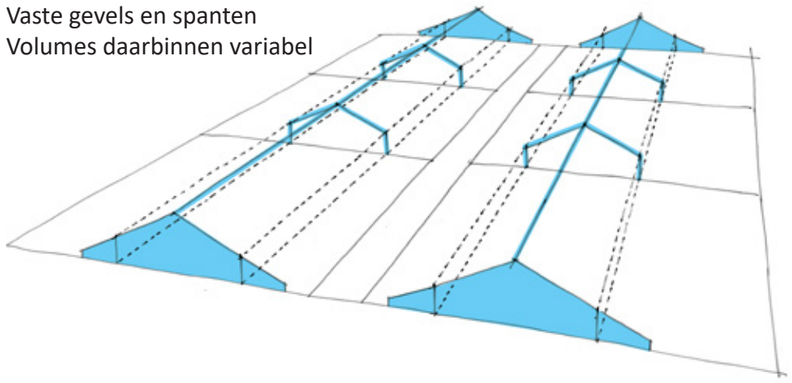
In het verlengde van de toegangsweg kan je via een vlonderpad de beek bereiken. Door de positionering van het groen (bomen en struiken clusters) ontstaan doorkijkjes en is er een fraai uitzicht op de aangrenzende groene kamer.

De bestaande eiken (onderdeel van de houtwal) aan de noordwestelijke rand van het plangebied verkeren in zeer slechte staat en dienen vermoedelijk gekapt te worden. De boomstronken kunnen langs de natuurlijke oever worden gelegd. De houtwal zal ter plaatste van de te kappen eiken aangevuld moeten worden in overeenstemming met de eigenaar van naastgelegen perceel. Hier is nog een akkoord van de eigenaar voor nodig. Overige bestaande waardevolle bomen en groenstructuren blijven gehandhaafd. Verder zorgt de aanplant van enkele nieuwe bomen (bijvoorbeeld: linde, eik, kastanje, noot, beuk, wilg, esdoorn) en struiken (bijvoorbeeld: sleedoorn, braam, gewone vlier of kamperfoelie) voor geleiding van de toegangsweg, het sturen van zichtlijnen, een groen aanblik aan de voorzijde van de woningen en het vergroenen van de beek. De tuinen worden aangezet middels gemengde hagen. De bestaande laurier voor de woning wordt vervangen voor een meidoornhaag. Hierdoor ontstaat een eenduidige rand aan de Groenloseweg.

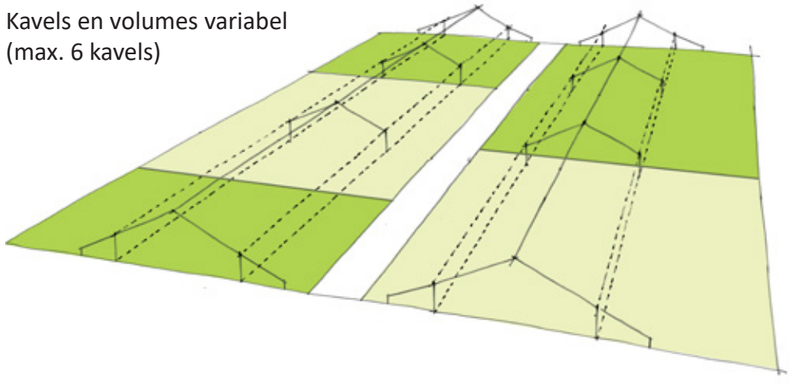
Maximale footprint woningen
2 stroken van ca. 95m x 13m



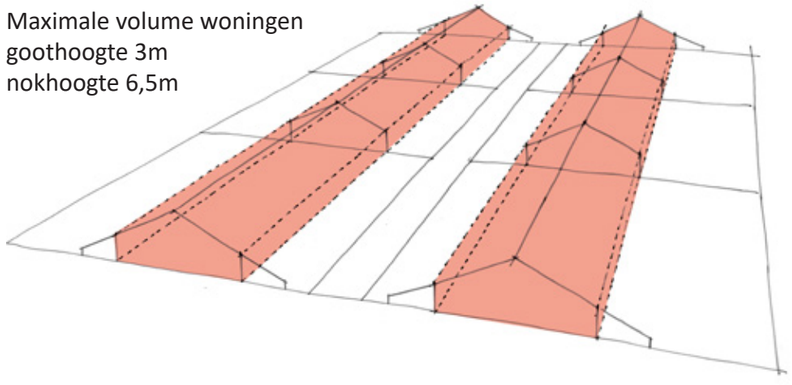
Vaste gevels en spanten
Volumes daarbinnen variabel



Kavels en volumes variabel
(max. 6 kavels)



Maximale volume woningen
goothoogte 3m
nokhoogte 6,5m



SCHETSONTWERP

SCHETS 1:500



REFERENTIEBEELDEN BUITENRUIMTE



Toegangsweg



Open verharding bij opritten en bezoekersparkeren



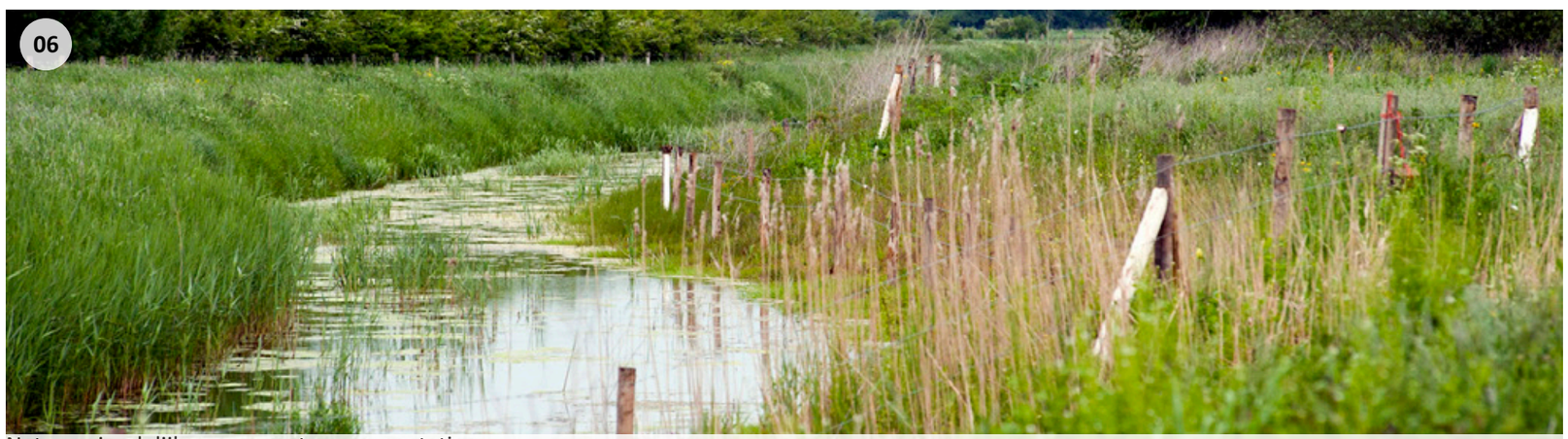
Vlonderpad



Gemaaid graspad



Oever bomen en struiken



Natuurvriendelijke oever met oevervegetatie



Terugbrengen beek

SCHETSONTWERP

SCHETS 1:500



REFERENTIEBEELDEN BUITENRUIMTE

08



Bomenrij langs historische structuur

09



Bestaande houtwal waar nodig aanvullen (ter plaatste van eiken in slechte conditie)

10



Vlonders met uitzicht op de aangrenzende groene kamer

11



Ruige kruidenvegetatie langs tuinranden, twee verschillende mengsels voor de ‘voorzijde’ en ‘achterzijde’ (grens bij het bruggetje)

12



Accentbomen langs zichtlijnen

13



Gemengde hagen als erfafscheidingen

14



Bestaande woonhuizen handhaven en laurier vervangen door meidoornhaag

15

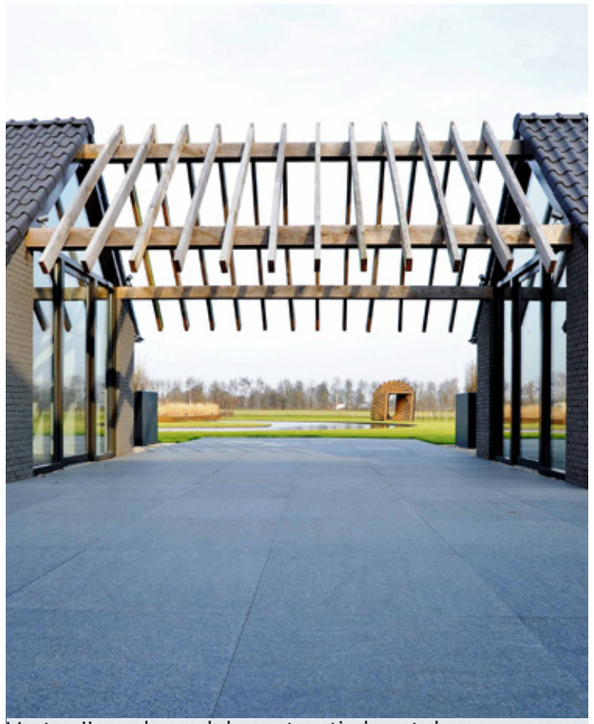


Behouden bestaande bomenrij en meidoornhaag met doorkijkjes

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



Langgerekte schuurwoningen, eenvoudige basisvorm, 1 laag met kap en een landelijke uitstraling



Vaste zijgevels en dakconstructie loopt door



Spanten begroeien



Vaste constructie bij vrije invulling



Langgerekte schuurwoningen, eenvoudige basisvorm, 1 laag met kap en een landelijke uitstraling



Robuuste details en materialen met een landelijke uitstraling



Woning met uitzicht op het omliggend landschap



GROENLOSEWEG 104(A), WINTERSWIJK