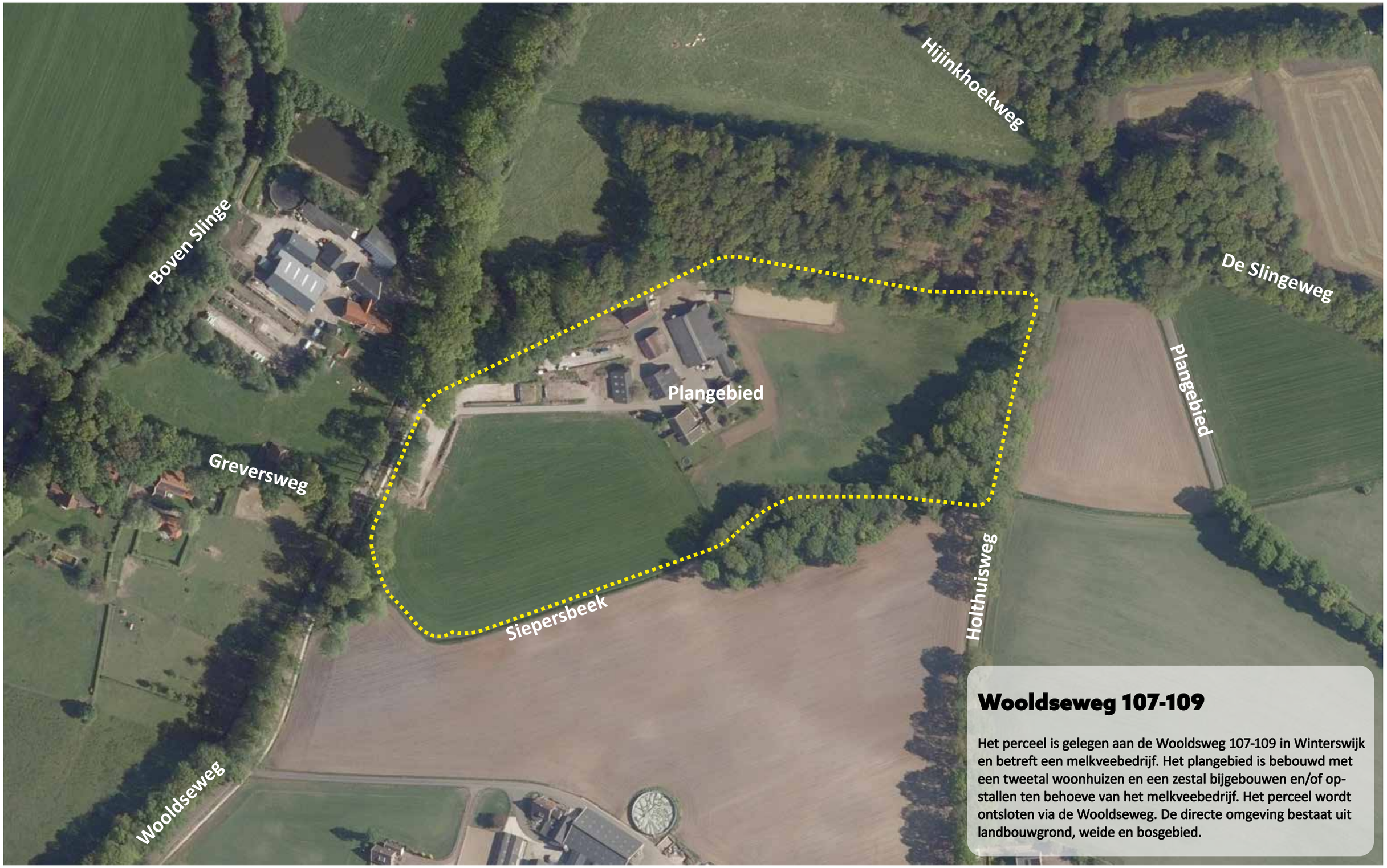
Woldseweg 107-109, Winterswijk

Projectnummer: 3436.01
Datum: 06-09-2023

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

BESTAANDE SITUATIE - **Luchtfoto 1:2000**



Woldseweg 107-109

Het perceel is gelegen aan de Wooldsweg 107-109 in Winterswijk en betreft een melkveebedrijf. Het plangebied is bebouwd met een tweetal woonhuizen en een zestal bijgebouwen en/of opstallen ten behoeve van het melkveebedrijf. Het perceel wordt ontsloten via de Wooldseweg. De directe omgeving bestaat uit landbouwgrond, weide en bosgebied.

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













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











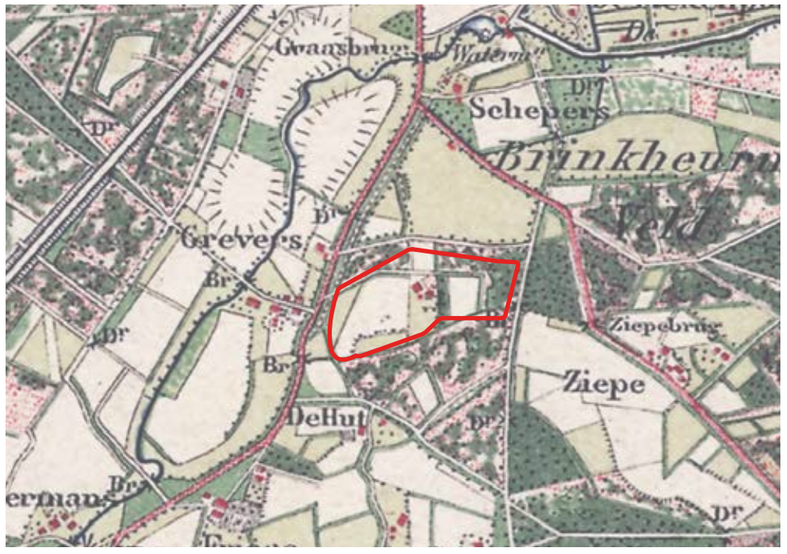


ANALYSE - **Historie**

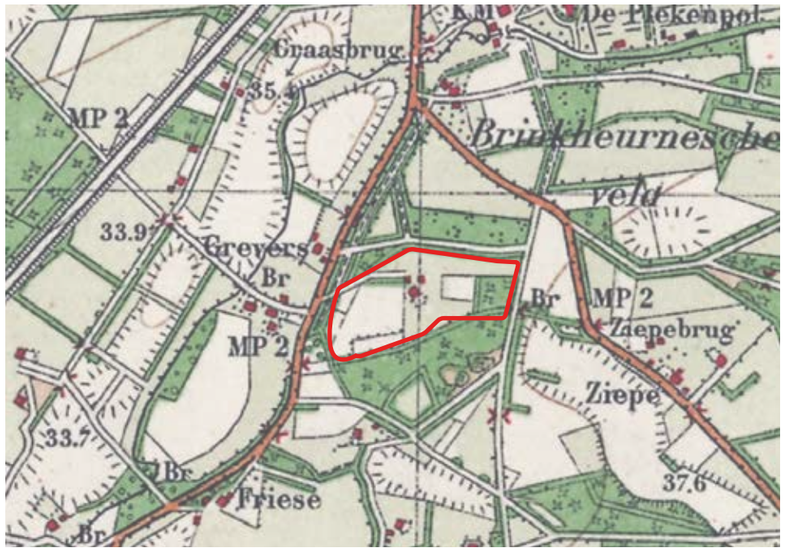
1890



1910



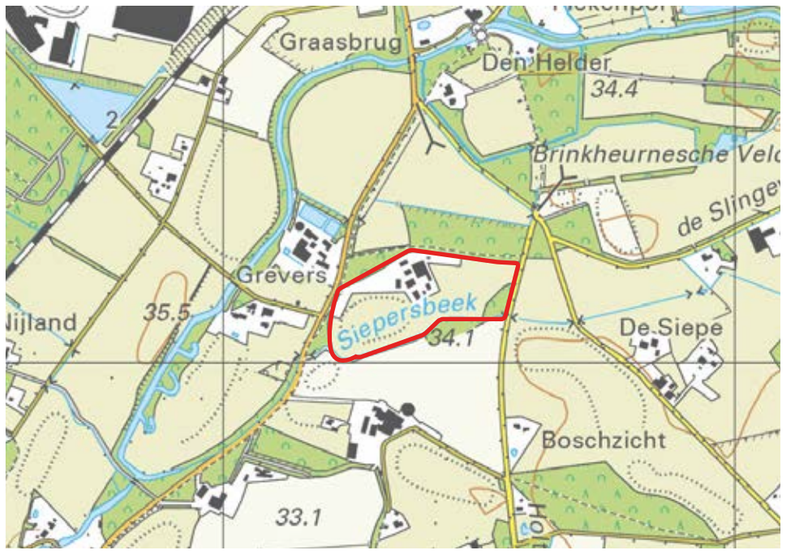
1930



1960



2020



Aan het eind van de 19e eeuw was het perceel rondom de boerderij een stuk bosrijker. Bos en woeste gronden met heide lagen rondom het perceel. Opvallend is ook dat begin 20e eeuw duidelijk is te zien dat de toegangsweg naar het erf een stuk noordelijker lag. Pas eind van de vorige eeuw is deze weg verplaatst in zuidelijke richting en komt nu uit op het midden van het erf. De aansluiting op de Wooldseweg is hetzelfde gebleven.

De kleinschaligheid en de afwisseling in het gebied is nog altijd duidelijk aanwezig in het landschap. Wel is in de loop der jaren de kleinschaligheid wat afgenomen. Ten zuiden van het perceel zorgt de Siepersbeek voor de afwatering van het gebied.

De ligging van het erf en het perceel is zeer fraai. Tegen de bosrand uitkijkend over het glooiende en kleinschalige landschap.

ANALYSE - **Landschapstype en reliëf**

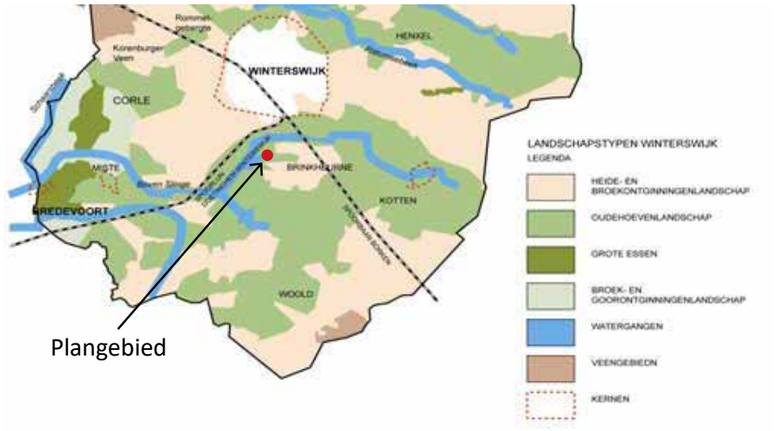


Landschappelijke structuren rondom het plangebied

ANALYSE - **Landschapstype en reliëf**

Het landschap tussen Winterswijk en Woold wordt getypeerd door de reliëfrijke afwisseling van beekdalen, meanderende beken en hogere dekzandruggen met oude essen. De open essen omringt door houtwallen en bossen zorgen voor een kleinschalig en gevarieerd coulissenlandschap, dat zeer gewaardeerd wordt door recreanten en bewoners. We noemen dit het “oude hoevenlandschap”. Grootschalige ontginning heeft hier nauwelijks plaatsgevonden, doordat de scholtenboeren traditioneel (en terughoudend) waren ingesteld. Dit coulissenlandschap is grotendeels behouden gebleven en is ook terug te zien in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt aan de rand van het oude hoevenlandschap. Aan de westzijde bevinden zich watergangen en aan de oostzijde bevindt zich de overgang naar het heide- en broekontginningenlandschap. Het oude hoevenlandschap wordt ook wel kampenlandschap genoemd.



Landschapstypen Winterswijk *(Integrale herziening buitengebied Winterswijk, gemeente Winterswijk, 2011)*

Er zijn enkele kenmerken van dit oude hoevenlandschap die ook terug te vinden zijn in de omgeving van het plangebied:

- een grote mate van kleinschaligheid in de weide- en akkergebieden die door de beplanting nader geaccentueerd wordt;
- de aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van perceel- en erfbeplanting, bossen, bosjes en houtwallen;
- 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 onderstaande hoogtekaart is goed het (micor)reliëfrijke landschap te zien. Rondom het perceel liggen verschillende opgehoogde percelen, welke essen worden genoemd. Daarnaast liggen er in zuidelijke en westelijke richting watergangen.

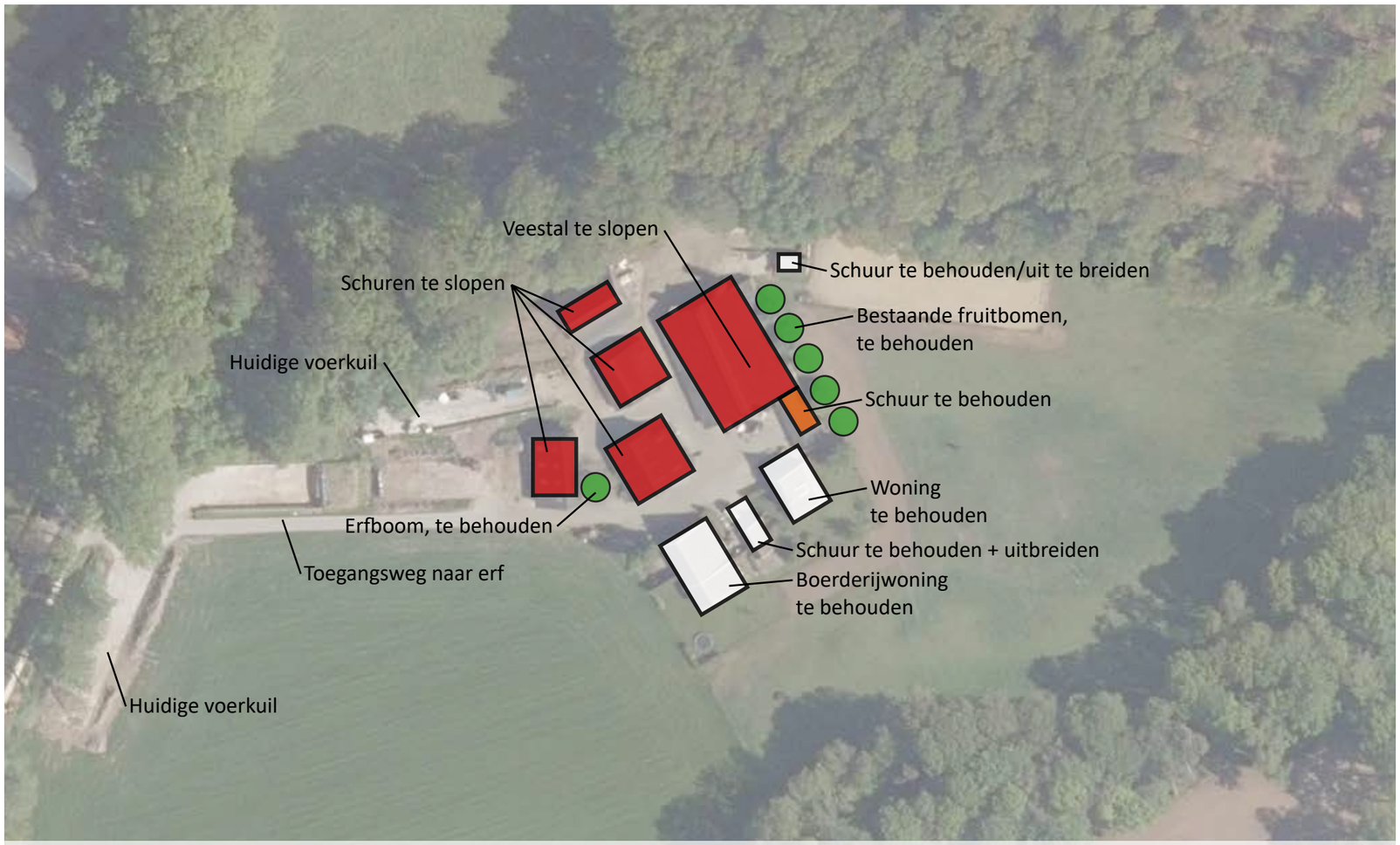


Algemene hoogtekaart (bron: AHN.nl)

ANALYSE - **Beoogde ontwikkeling**

De locatie heeft momenteel de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Bos’ en is bebouwd met een boerderijwoning en een aantal bijgebouwen/schuren die een agrarische rol vervullen. De initiatiefnemer is voornemens het erf opnieuw in te richting met een blik op de toekomst. Met minder ruimte voor (agrarische) bijgebouwen en meer ruimte voor wonen. Het initiatief beoogd het slopen van de gebouwen met (voormalig) agrarische functies en de realisatie van drie nieuwe woningen met bijgebouw. Hierbij zal rekening worden gehouden met het inpassen van een vrijstaande woning en een twee-onder-een kap woning. Met deze invulling zal de agrarische functie komen te vervallen.

Het voorliggend rapport geeft inzicht in de wijze waarop het voorgenomen initiatief ingepast kan worden.



Te slopen gebouwen, rood gekleurd. Deels te behouden gebouwen, oranje gekleurd. Te behouden gebouwen, wit gekleurd.


Bestaande boerderijwoning nr. 107


Bestaande woning nr. 109


Te slopen bijgebouwen

ANALYSE - **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.

In de nieuwe Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk (november 2019) valt het plangebied in de zogehete "**Groene Ontwikkelingszone**". Deze zone is een gebied die buiten de natuurgebieden valt, maar door de ligging in de buurt van natuurgebieden of door de aanwezige natuurwaarden wel samenhangt met de natuurgebieden. Belangrijke te behouden kwaliteiten in deze zone zijn: ecologie, rust, donkerte en milieukwaliteit. Versterking van **natuur en biodiversiteit** staat in deze zones voorop.

In de visie Samen sterk voor landschap en biodiversiteit (augustus 2020), is de Winterswijkse ambitie voor landschap en biodiversiteit als volgt verwoord: Het is onze ambitie om het landschap te behouden en te versterken en om de biodiversiteit te verbeteren. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden.

ONTWERP - **Schetsontwerp**



ONTWERP - **Toelichting schetsontwerp**

Het schetsontwerp laat de splitsing van de woonboerderij en de toevoeging van drie wooneenheden zien op het perceel van de initiatiefnemer. De wooneenheden zijn gesitueerd aan een gezamenlijk erf. Dit om een zo compact mogelijk erf te maken met kenmerkende indeling van voor en achter. De nieuw te bouwen woningen zijn qua architectuur en uitstraling ondergeschikt aan de bestaande boerderijwoning en krijgen het uiterlijk van een schuurwoning. Ondergeschikt vanwege materialisering, een ingetogen karakter en eenvoudige en rechthoekige footprint. De nok-, en goothoogte spelen hierbij ook een belangrijke rol. De gevels hebben aan de erfzijde een relatief gesloten karakter en aan de buitenzijde een meer open karakter. De oude schoppe kan hierbij als inspiratie gebruikt worden. Het nieuwe erf biedt plaats aan één vrijstaande schuurwoning* en één twee-onder-een-kap schuurwoning. Achterop het erf is plaats voor een kleinschalige kapschuur waar bergingen in gesitueerd zijn en een overdekte parkeerruimte voor drie auto's aanwezig is. De bergingen zijn voor de twee-onder-een-kap woning. De vrijstaande woning heeft een berging inpandig. Daarnaast wordt er bij de gesplitste woonboederij nog een extra berging gesitueerd. Op deze wijze heeft elke nieuwe woning een berging en eigen parkeerplaats op eigen erf en in de kapschuur. Naast het collectieve deel van het erf heeft elke woning een eigen perceel, die met struweel, gemengde hagen, een boomgaard, een bomenrij en een bloemrijk mengsel worden omzoomd. Waarbij op het voorste deel van het erf de hagen geschoren zijn en het achterdeel van het erf de hagen uit een losse boerenhaag bestaan.

*Wanneer blijkt, voor de gewenste doelgroep, dat een twee-onder-een-kap beter aansluit bij de woonwensen dan een vrijstaande schuurwoning, dan zou dit overwogen kunnen worden binnen dit ontwerp.





Het erf wordt ontsloten via de bestaande oprit, die aansluit op de Wooldseweg. Deze oprit kan mogelijk worden uitgevoerd als karrenspoor, waarbij het aandeel verharding verminderd kan worden door groene middenzone. Langs de oprit wordt aan de zuidzijde een bomenrij (bijvoorbeeld eik of linde) aangeplant. Vrijkomende materialen kunnen op slimme wijze worden hergebruikt als fundatie onder het erf bijvoorbeeld. Op het erf wordt de bestaande erfverharding grotendeels hergebruikt. Dit sluit aan bij een circulaire gedachte. De bestaande notenboom aan de rand van het erf blijft behouden. Midden over het erf een verbijzondering in de erfverharding. Een erf bestond altijd uit meerdere materialen. Met bijvoorbeeld vrijkomende stalplaten wordt een knipoog gemaakt naar het agrarische verleden. Dit lijnvormige element (als een centrale as) zorgt voor de verbinding met de bestaande boerderij, het bijgebouw en de tweede bestaande woning op het erf. Het water op het erf wordt naar de zijkanten gebracht, waar gras en greppels ruimte biedt aan regenwater. Het water van de daken en het erf kan hier infiltreren en draagt daarmee bij aan een klimaatadaptieve inrichting van het geheel.

Aan de westzijde van de twee-onder-een-kap schuurwoning wordt een raster van fruitbomen aangebracht. Hierdoor ontstaat een natuurlijke erfafscheiding in combinatie met een bloemenrijk grasmengsel en een aantal insectenhotels. Een losse gemengde boerenhaag parallel aan de oprit vormt de rand van de boomgaard. Het geheel draagt bij aan een verrijking voor de biodiversiteit in de directe omgeving. Overige erfafscheidingen (achtererf) worden gemaakt van gemengde losse boerenhagen (mix van meidoorn, haagbeuk en veldesdoorn). Aan de noordzijde van het plan wordt een struweel aangeplant met voornamelijk besdragende en inheemse soorten, in lijn met de historische toegangsweg. Het struweel vormt tegelijk de erfafscheiding. Denk aan soorten als els, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, inheemse vogelkers, hazelaar, lijsterbes, vlierbes etc. Achter dit struweel is ruimte voor een graspad, als verwijzing naar die historische toegangsweg. Het struweel wordt verder doorgezet langs de bestaande bosrand. De bufferzone langs de watergang wordt voor een breedte van 5 meter benut voor struweel, om zo een betere overgang van weide naar bos te maken.

Over het erf loopt een verbinding van voor naar achter. Beide punten zijn geaccentueerd met een solitaire boom (rood/met een herfstverkleuring (beuk/esdoorn)), evenals de toegang vanaf de Wooldseweg.

In overleg met waterschap zou bekeken kunnen of langs de randen van de akker en langs de oever van de zuidelijk gelegen Siepersbeek een passend bloemrijk mengsel kan worden in gezaaid, zodat er ruimte ontstaat voor meer diversiteit aan planten en dieren.

ONTWERP - **Referentiebeelden**




A
Bestaande boerderijwoning



F
Inspiratie schuurwoning, ingetogen erfzijde



G
Inspiratie schuurwoning, natuurlijke materialen, evt met groene daken



ONTWERP - **Referentiebeelden**

B



Solitaire boom met bladverkleuring (beuk/esdoorn)

C



Erfboom met vruchten (noot)

D



Bloemrijk mengsel langs Siepersbeek

E



Struweel met besdragende soorten



Geschoren haag (voor) vs losse haag (achter)

H



Bloemenrijk grasland

I



Hoogstam fruitboomgaard met insectenhotel

J



Hergebruik oude stalroosters

K



Gemaaid graspad

L



Gemengde haag (meidoorn, haagbeuk en veldesdoorn)



Woldseweg 107-109, Winterswijk

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving