Landschappelijk inpassingsplan

Winterswijk, Jachthuisweg 2

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 17 oktober 2023 | Projectnummer: 180318.02

INLEIDING EN LEESWIJZER

Aanleiding

Winterswijk is al sinds 1995 bezig met de ontwikkeling van de Rikker. De Rikker wordt stapsgewijs uitgebreid met nieuwe woningen. De gemeente Winterswijk heeft een overeenkomst gesloten met de Rikker Winterswijk bv om de Rikker te voltooien met circa 200 woningen. De Jachthuisweg vormt de oostelijke plangrens van deze ontwikkeling.

Aan de Jachthuisweg liggen enkele agrarische bedrijven. Het voormalige agrarische bedrijf aan de Jachthuisweg 2 zal worden omgezet in een woonbestemming, waarbij het erf met enkele woningen zal worden uitgebreid. Daarmee kan zowel voor de woningen in de Rikker als de woningen op het erf een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden, omdat er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.

Het uitgangspunt voor dit inpassingsplan is de realisatie van twee nieuwe bouwmassa's, één ten noorden van de Kobstederstraat en één ten zuiden van de Kobstederstraat. Binnen de zuidelijke bouwmassa kunnen één tot twee woningen gerealiseerd worden.

Een zorgvuldige inpassing van de woningen op beide erven is van belang om recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten van het landschap. Voorliggend landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze het erf met enkele woningen kan worden uitgebreid, hoe dit kan worden ingepast in het landschap en aansluit bij de geldende beleidskaders.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Jachthuisweg 2 en bestaat uit een deel ten noorden van de Kobstederweg en een deel ten zuiden. De huidige woning bevindt zich aan de zuidkant. Aan de noordzijde zijn meerdere bijgebouwen/schuren aanwezig. De bebouwing op het noordelijk deel heeft in de huidige situatie een wat rommelige uitstraling en is bovendien niet landschappelijk ingepast. Een kwaliteitsverbetering is op deze plek goed mogelijk. De luchtfoto hiernaast laat de huidige situatie zien. Op de volgende bladzijdes zijn ook foto's van de huidige situatie opgenomen.



» *Ontwikkeling van de Rikker en het plangebied*

ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens gaan we in op de cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken middels een analyse en inventariseren we het geldende beleid. Hieruit volgen uitgangspunten voor het landschappelijk inpassingsplan. Het inpassingsplan wordt tot slot toegelicht aan de hand van uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de bebouwing, erfininrichting en beplanting.



» *Luchtfoto van de omgeving van het plangebied*

IMPRESSIE VAN HET PLANGEBIED



» *Zicht op de bestaande woning vanaf de Jachthuisweg*



» *Zicht op het erf vanaf de Jachthuisweg (bron: google maps)*



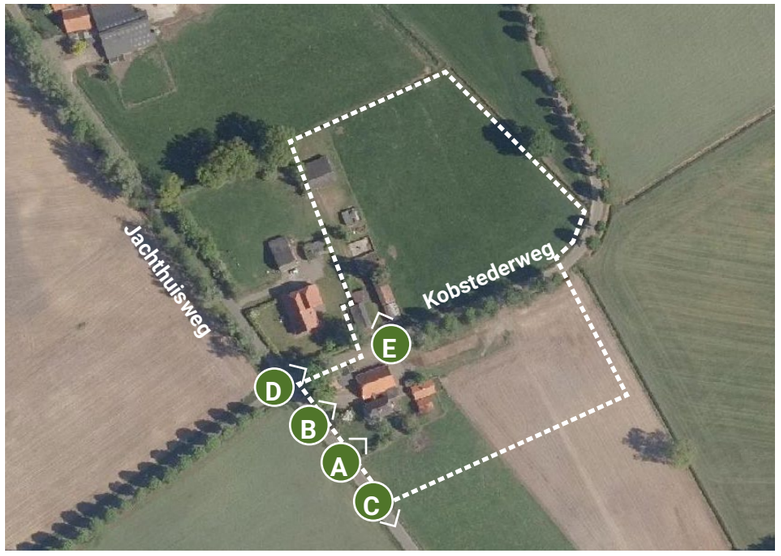
» *De Jachthuisweg, kijkend naar het zuiden*



» *Kobstederweg, gezien vanaf de kruising met de Jachthuisweg*

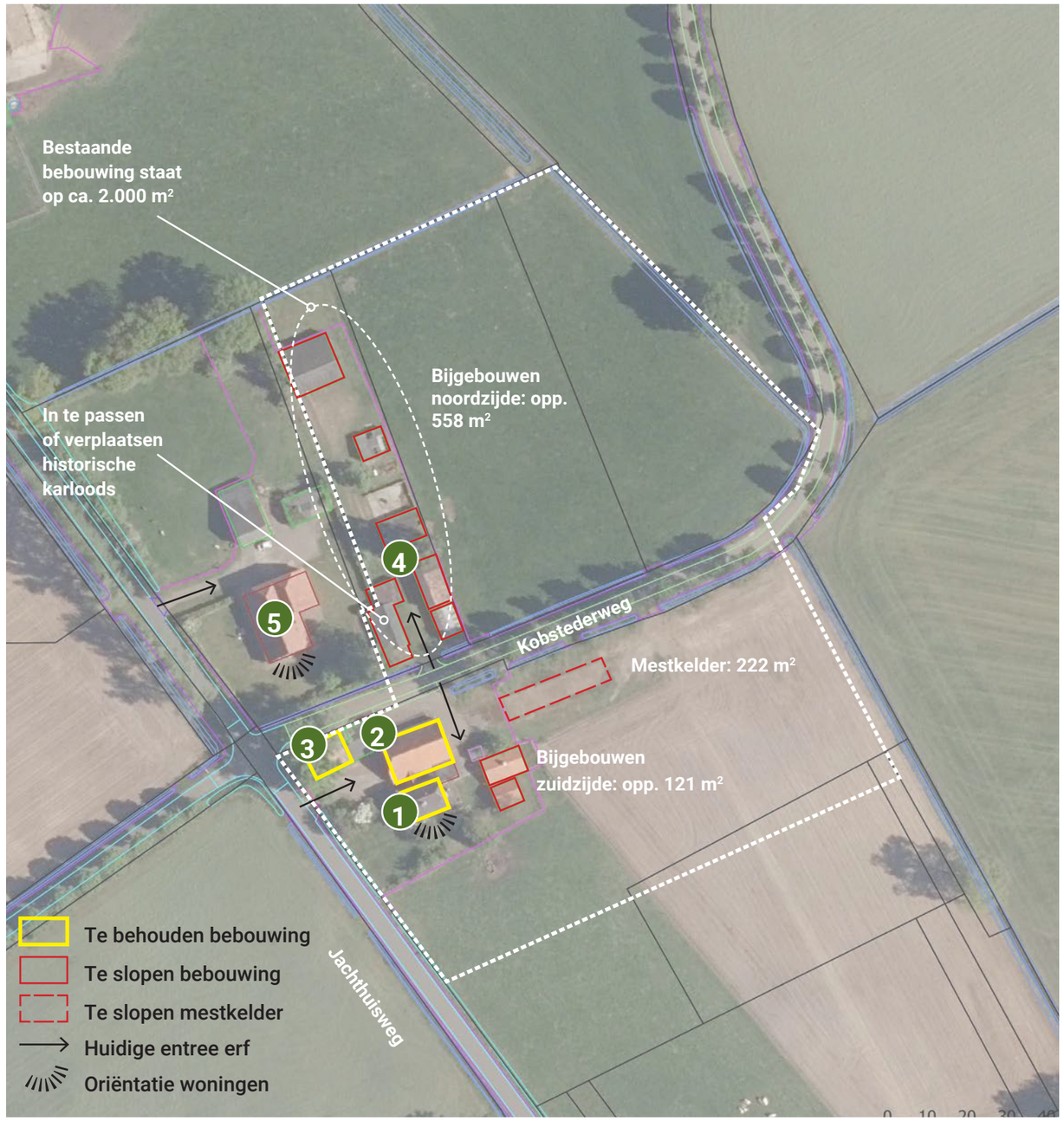


» *Bijgebouwen ten noorden van de Kobstederweg, links een historische, waardevolle in te passen of verplaatsen karloods*



» *Plangebied*

ANALYSE - BESTAANDE BEBOUWING



» *Plangebied*



» *Bedrijfswoning, karakteristieke vrijstaande woning, met orientatie op het zuiden*



» *Achterhuis / schuur, verbonden met de woning*



» *Schuur gezien vanaf de Kobstederweg*



» *Karakteristieke schoppe, bij kruising Kobstederweg / Jachthuisweg*



» *Bijgebouwen ten noorden van Kobstederweg, links de historische karloods*



» *Woning ten noorden van Kobstederweg (buiten plangebied)*

ANALYSE - BESTAANDE LANDSCHAPSELEMENTEN



» *Plangebied*



» *Voortuin bij woning*



» *Erf aan Jachthuisweg*



» *Bomen langs Jachthuisweg*



» *Bomen langs Kobstederweg*



» *Erf aan achterzijde bij Kobstederweg*

ANALYSE - HISTORISCHE ONTWIKKELING

1900
Het landschap was van oorsprong typisch kleinschalig. Het landschap bestond afwisselend uit akkers, weilanden, verspreide boerderijen, bossen en beplanting. Enkele akkers lagen hoger in het landschap, opgehoogd door plaggenbemesting. Op de kaart van 1900 is de akkerbeplanting langs de randen, die het landschap de kleindschaligheid geven, goed zichtbaar. In deze tijd was het noordelijk deel van het plangebied bos, het zuidelijk deel van het plangebied was in gebruik als akker. Bebouwing stond er al in de vorm van boerderijen.

1930
Naar mate de tijd vorderde en de landbouw technieken verbeterden, verdwenen er veel hout-, eswallen en bosschages en werden de percelen steeds groter. In het plangebied is ook goed te zien dat het bos aan de noordzijde aan het verdwijnen is.

1970
Vanaf 1970 zijn een groot deel van de landschapselementen verdwenen en bestaat het gebied uit landbouwgrond. Goed te zien is dat er in het plangebied extra bebouwing bij is gekomen in deze tijd.

Heden
Door de uitbreiding van Winterswijk is het dorp dichterbij komen liggen. In de toekomst ligt het plangebied direct aan de dorpsrand, waardoor het behoud van het kleinschalige Winterswijkse landschap op deze plek des te belangrijker is.

Uitgangspunten
Versterk de kleinschaligheid van het landschap met beplanting, houtsingels en bossages, zodat het van oorsprong aanwezige landschap hersteld wordt.



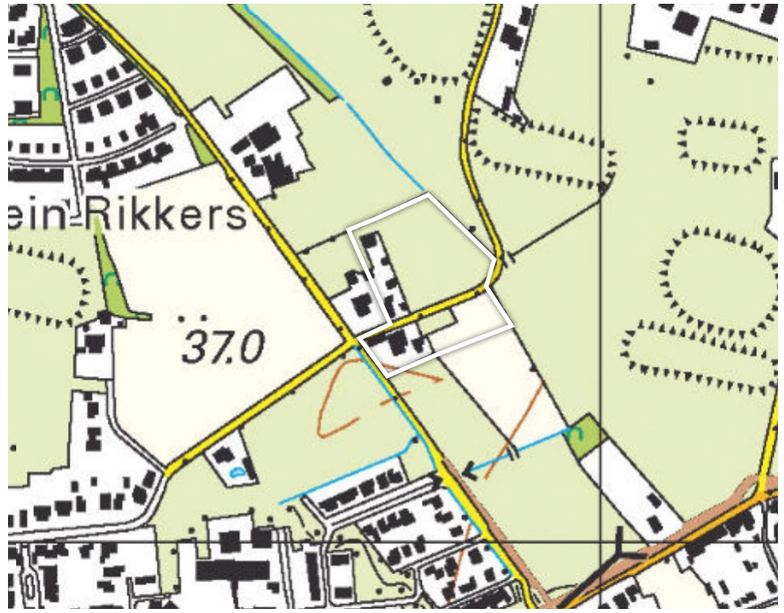
» *Topografische kaart rond 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)*



» *Topografische kaart rond 1930 (bron: www.topotijdreis.nl)*



» *Topografische kaart rond 1970 (bron: www.topotijdreis.nl)*



» *Topografische kaart heden (bron: www.topotijdreis.nl)*

ANALYSE - GEOMORFOLOGIE, BODEM EN HOOGTELIGGING

Landschapstype

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap. Dit zijn de hoogste delen van de hogere zandgronden, die het langst in gebruik zijn.
De aanwezige hoogteverschillen en bestaande vegetatie zorgden ervoor dat er bochtige perceelsranden, wallen en wegen ontstonden. Sommige percelen werden opgehoogd door bemesting, de essen. Deze liggen hoger dan het omliggende landschap. De onregelmatige kavelstructuren, kromme wegen en waterlopen zorgden ervoor dat er een kampenlandschap ontstond met boerderijen verspreid tussen de woeste gronden, heide en restanten van bos. Ontwatering gebeurde via sloten. Het hoevenlandschap is daarmee te omschrijven als een mozaiek van verspreide boerderijen, akkers, weides en bossen. Bebouwing bestaat uit streekeigen boerderijen.

Geomorfologie

De omgeving van het plangebied bestaat uit dekzandruggen, - welvingen, en -vlaktes. Specifiek in het plangebied is te zien dat de bodem is vergraven voor de winning van grind, zand en klei in storthopen. In het plangebied is dit echter niet zichtbaar.

Bodem

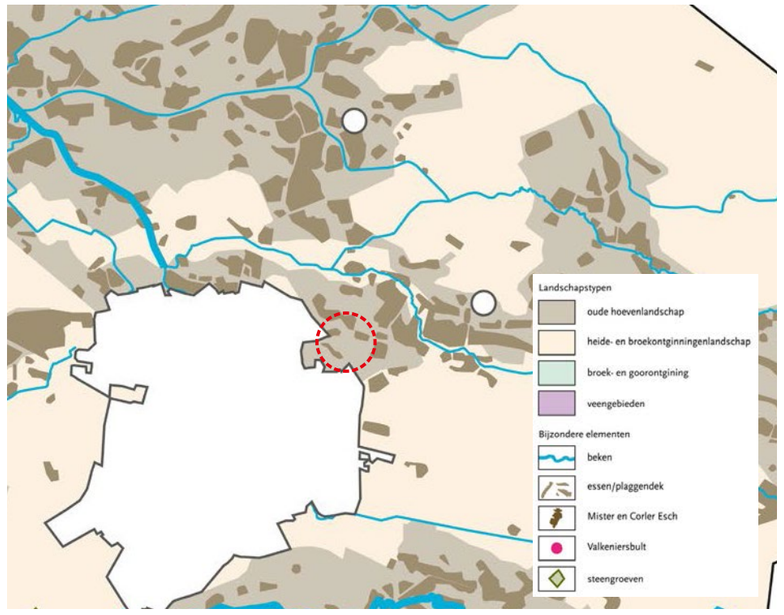
De bodem van het plangebied kenmerkt zich door beekeerdgronden en veldpodzolgronden, bestaande uit fijne zandgronden. De gronden hebben een voedselrijke humuslaag die overgaat in een laag van dekzand.

Hoogteligging

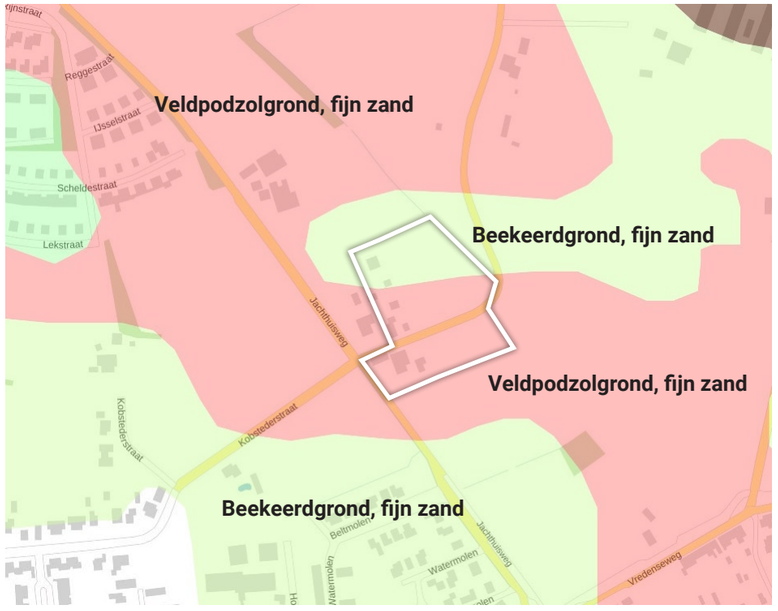
Het plangebied loopt naar het noordwesten af in hoogte. In de omgeving zijn meerdere hoger gelegen essen aanwezig.

Uitgangspunten

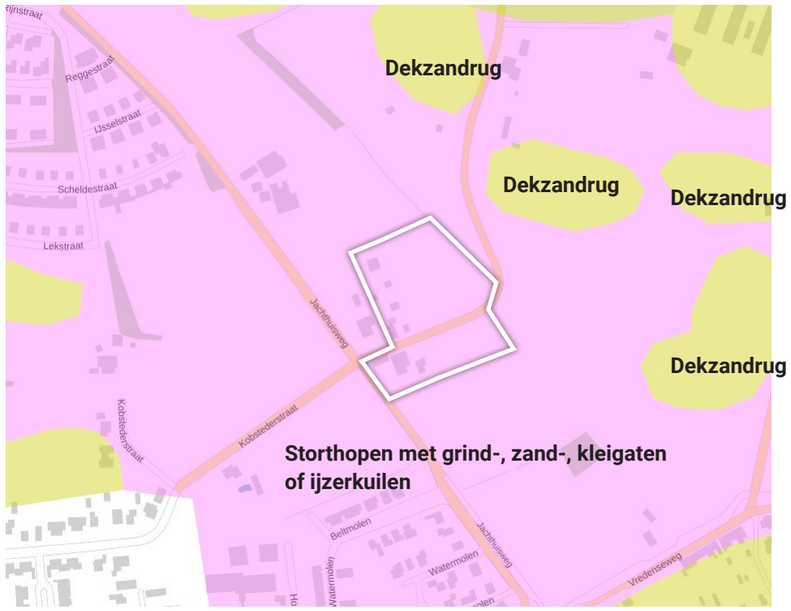
- Behoud en versterk de kleinschaligheid van het landschap, dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van akkers, weilanden, verspreide boerderijen, bossen en beplanting; Opgaande beplanting in de vorm van erfbeplanting, bosjes en bossen draagt daar aan bij.



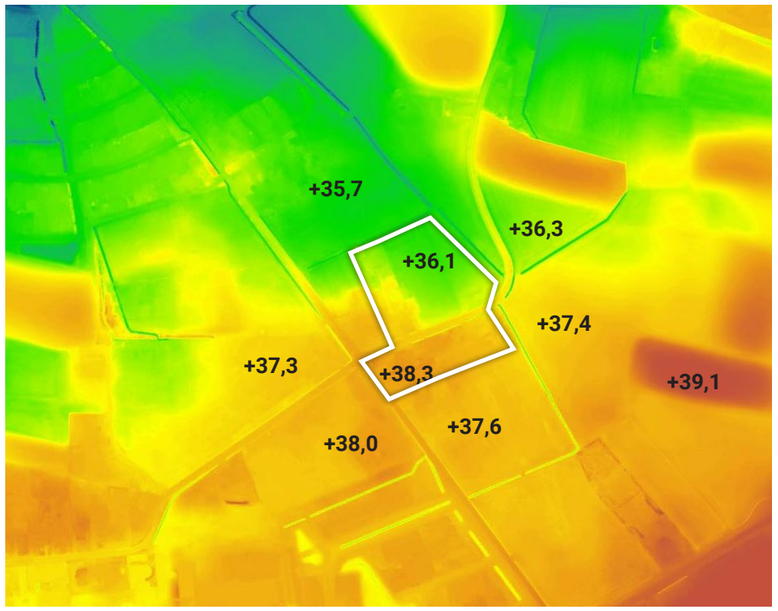
» *Landschapstypen (bron: omgevingsvisie buitengebied)*



» *Bodem kaart (PDOK)*



» *Geomorfologische kaart (PDOK)*



» *Hoogtekaart (AHN)*

ANALYSE - ECOLOGIE

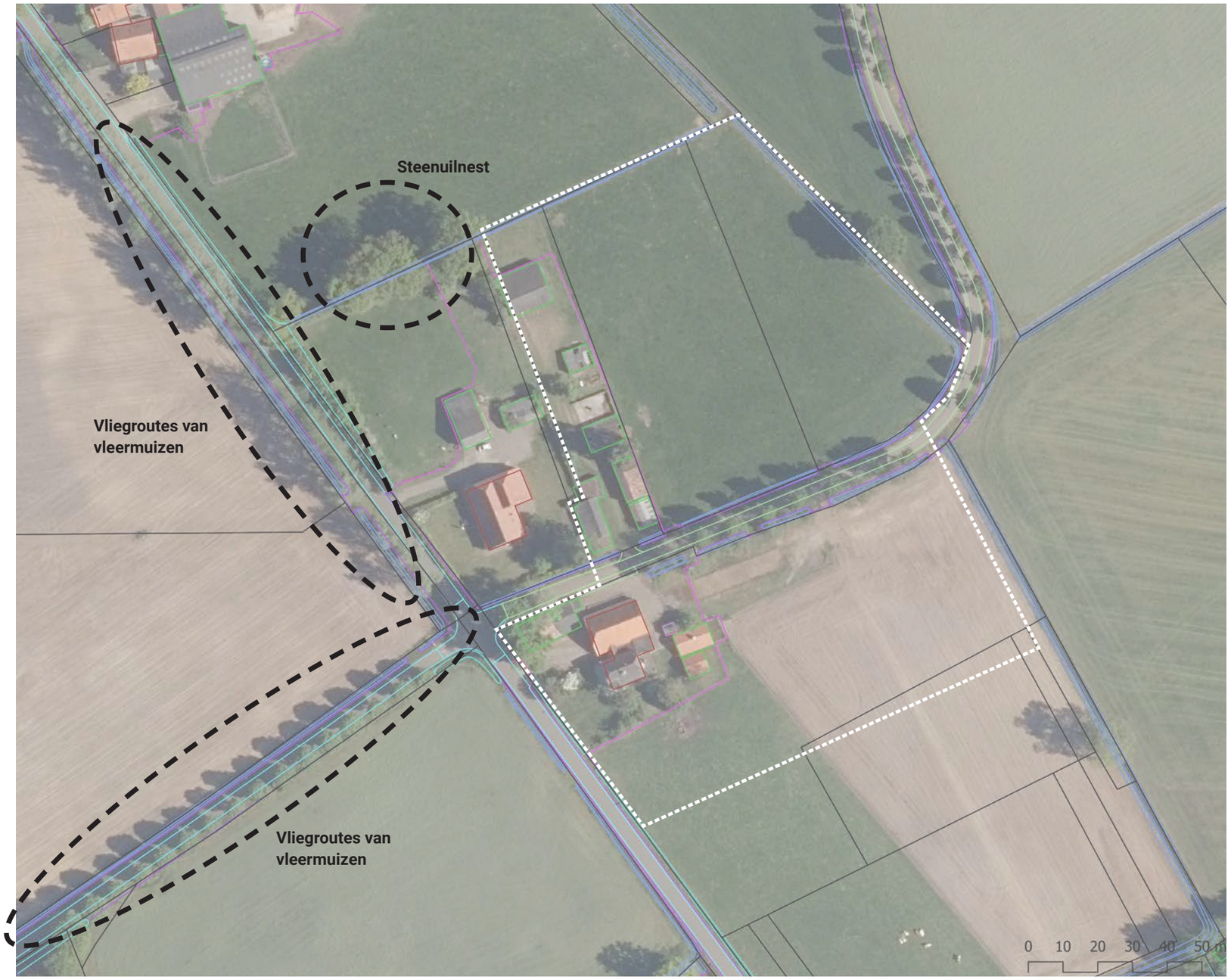
Het plangebied ligt in een landschappelijke omgeving. Met name de bestaande groenstructuren, zoals de bomen langs de Kobstedestraat en Jachthuisweg dragen bij aan de ecologische waarde. De intensief gebruikte agrarische percelen hebben een beperkte ecologische waarde.

Ecologische onderzoek op de locatie heeft aangetoond dat de steenuil aanwezig is in de omgeving. Tijdens een veldbezoek is de exacte nestlocatie nabij het plangebied gevonden. Er is een steenuilenkast aanwezig in de bomenrij direct ten noorden van het plangebied die gebruikt wordt door een steenuil. De steenuil gebruikt de omgeving rondom het nest, waaronder het plangebied, als foerageergebied, waardoor een goede inrichting voor de steenuil van belang is. Een steenuil heeft baat bij een halfopen kleinschalig landschap met verschillende landschapselementen, zoals een boomgaardje. De steenuil eet voornamelijk veldmuizen en kan deze goed vinden in gemaaid grasland.

In de omgeving van het plangebied zijn ook vleermuizen aanwezig. Zij gebruiken bomenrijen en groenstructuren om te foerageren, zo ook de bomen langs de Jachthuisweg. Vleermuizen eten insecten en hebben daarom baat bij een omgeving waar veel insecten voorkomen, zoals bloemrijk grasland. Hier kan op ingezet worden bij de inrichting van de erven.



» *De steenuil*



» *Ecologie*

Op het plangebied zijn meerdere beleidsdocumenten van toepassing. De belangrijkste worden hieronder en op navolgende bladzijdes toegelicht.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit percelen met een agrarische bestemming. Opvallend is de vrijwaringszone van de molen ‘de Bataaf’. Binnen een zone van 400 meter gelden er beperkte bouwhoogtes om het landschapsbeeld en de functie van de molen te beschermen. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door een berekening die afhankelijk is van de afstand tot de molen. Buiten de 400 meter zone gelden geen maximale bouwhoogtes die betrekking hebben op de molen. Ook heeft het plangebied de aanduiding ‘waardevol landschap’. Deze gronden zijn mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.
Voor de voorgestelde gewijzigde inrichting van het erf is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Deze zal als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging voor de Rikker worden doorgevoerd.

Nationaal Landschap

De locatie is binnen de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn de symbolen van het Gelderse cultuurlandschap. Deze gebieden geven op (inter) nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke kwaliteit en krijgen daarom speciale aandacht in het provinciale beleid. De provincie Gelderland wil middels ruimtelijke ontwikkelingen samen met haar partners de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

De Omgevingsverordening Gelderland heeft in artikel 2.56 de ambities ten aanzien van Nationale Landschappen juridisch vertaald. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een Nationaal Landschap alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. In afwijking hiervan zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a) als er geen reële alternatieven zijn;
b) er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en
c) er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen.

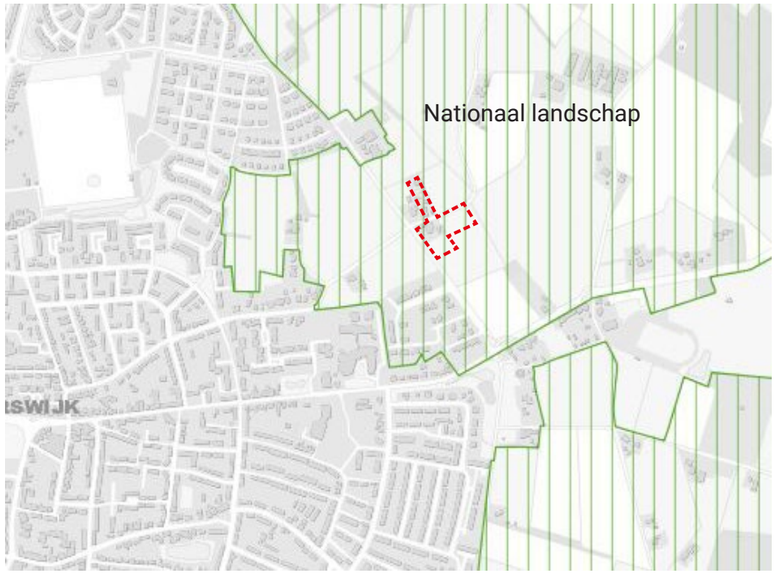
Voor redenen van groot openbaar belang zijn een aantal voorbeelden opgesomd, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap ‘Winterswijk’. Dit deelgebied kent de volgende kernkwaliteiten:

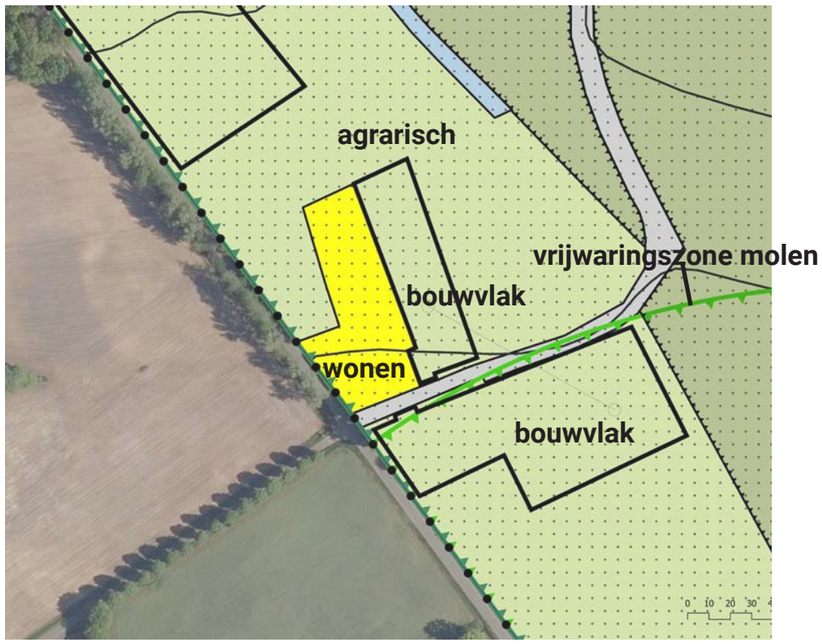
- Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft;
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap;
- Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden;
- De verspreid gelegen oude boerderijen hebben veelal een bijbehorende eenmanses.

Uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan

Behoud en versterk het kleinschalig halfopen landschap.



» *Nationaal landschap*



» *Bestemmingsplan 11-11-21 (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

Omgevingsvisie buitengebied (2020)

De gemeente Winterswijk heeft in 2020 een omgevingsvisie voor het buitengebied vastgesteld. Deze omgevingsvisie is van toepassing op het plangebied. In het document worden kernkwaliteiten benoemd die van toepassing zijn:

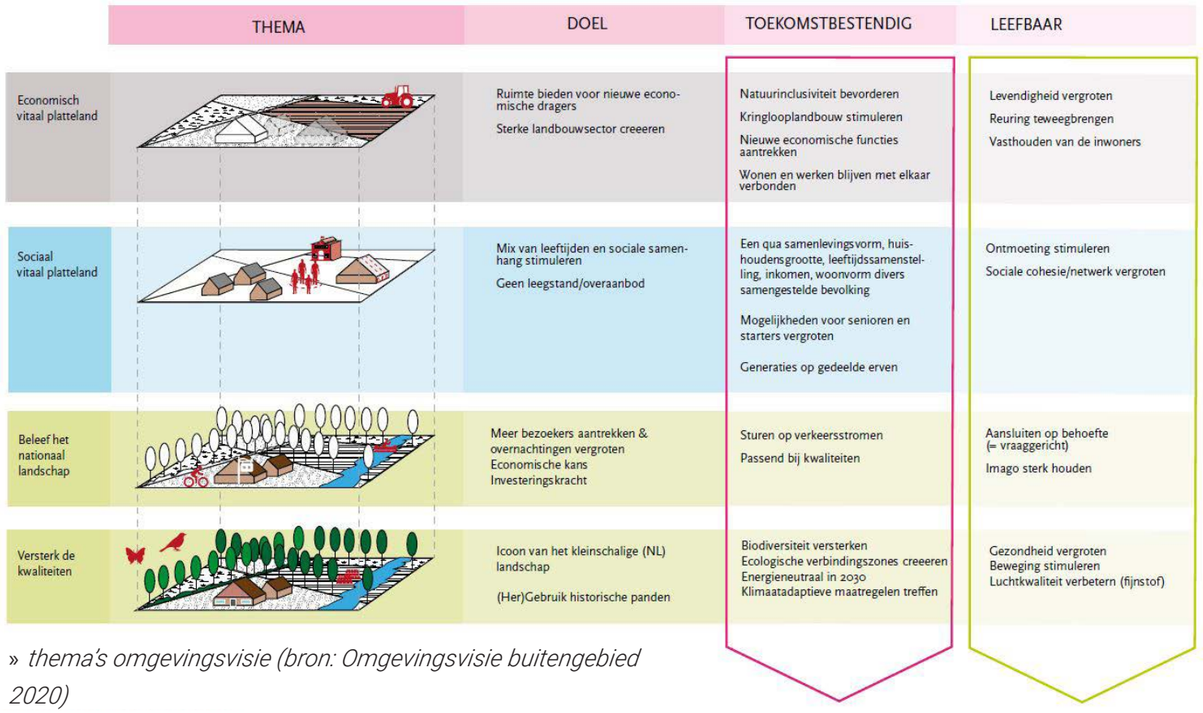
- De bijzondere geologische aardkundige kenmerken.
- De bijzondere en hoge kwaliteit van het cultuurlandschap, ontstaan door menselijk gebruik in het verleden.

Deze kwaliteiten zijn bepalend voor de identiteit van Winterswijk en daarom zijn alle keuzes gebaseerd op het veiligstellen, behouden en bevorderen van die kwaliteiten en ruimte laten voor initiatieven die bijdragen aan die kwaliteiten. De visie wordt onderverdeeld in vier thema's (zie afbeelding).

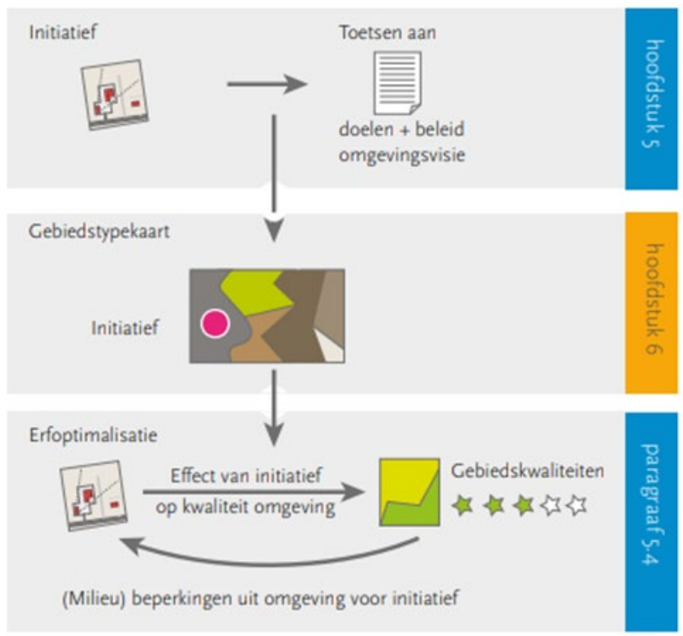
In de omgevingsvisie is een belangrijke rol weg gelegd voor erfoptimalisatie. Dit houdt in dat de gemeente Winterswijk streeft naar een zo hoog mogelijke algehele kwaliteit van een erf. Deze kwaliteit wordt bepaald door onder andere indeling, inrichting, beeldkwaliteit van de bebouwing. Per erf is de uitgangssituatie, de omvang van het initiatief en de mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren verschillend. Daarom is de optimalisatie van het erf ook maatwerk. Nieuwbouw buiten bestaande erven is mogelijk. Om dit de sociale cohesie ten goede te laten komen is dit alleen bespreekbaar op nog onbebouwde kavels in en direct grenzend aan de kernen.

Uitgangspunten

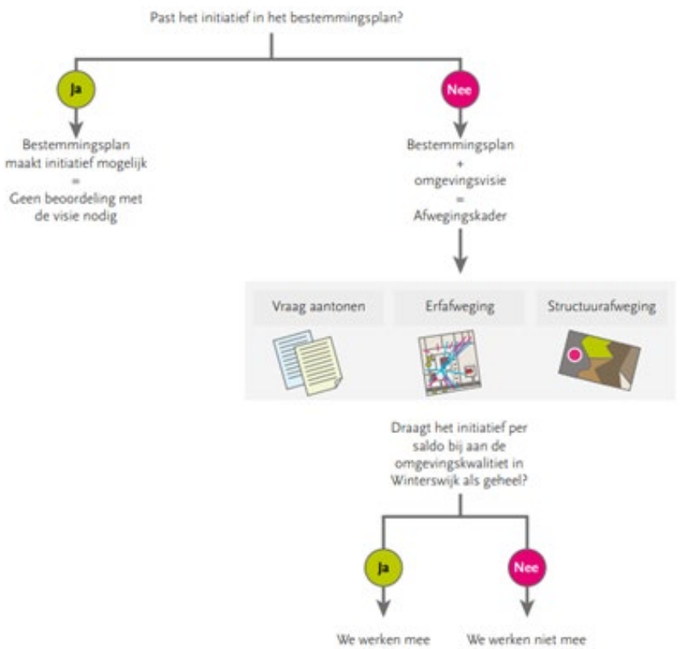
- Voor de Jachthuisweg 2 is erfoptimalisatie het uitgangspunt.
- De kwaliteit van het erf wordt bepaald door indeling, inrichting en beeldkwaliteit van de bebouwing. De beoordeling hiervan is maatwerk, omdat de uitgangssituatie en omvang van het inititatief per erf verschillend is.



» *thema's omgevingsvisie (bron: Omgevingsvisie buitengebied 2020)*



» *leeswijzer voor initiatieven (bron: Omgevingsvisie buitengebied 2020)*



Beleidsvisie landschap & biodiversiteit 2020

Het is de ambitie van de gemeente Winterswijk om het landschap te behouden en te versterken en om de biodiversiteit te verbeteren. Dit is beschreven in de beleidvisie landschap & biodiversiteit die als conceptversie vast is gesteld door het college. Uitgangspunten uit de visie die relevant zijn voor de erfinrichting:

Uitgangspunten

- Realiseer erven met de bijbehorende uitstraling en beplanting
- Houtwallen en singels in agrarisch gebied in een cultuurhistorisch en ecologisch meest waardevolle vorm (dus niet hoogopgesnoeide grote bomen, maar actief hakhoutbeheer).
- Aanleg van bossen dichtbij bestaande waardevolle bossen in gebieden waar behoefte bestaat aan landschappelijke verdichting.
- Beschermen genetisch streekeigen houtopstanden en verjonging ervan met streekeigen materiaal.
- Aanleg van akkerranden en overhoekjes middels kruidenruigte, kerkenpaden en andere oude paden en ommetjes.
- Het uitbreiden en versterken van bestaande landschapselementen.

Kadernota Achterhoekse erven 2017

De gemeente Winterswijk heeft de kadernota ‘Achterhoekse erven’ vastgesteld om bestaande boerenerven te behouden, te verbeteren en nieuwe erven goed in te passen in het landschap. In de kadernota worden een aantal aandachtspunten bij erftransformatie genoemd die voor dit project relevant zijn.

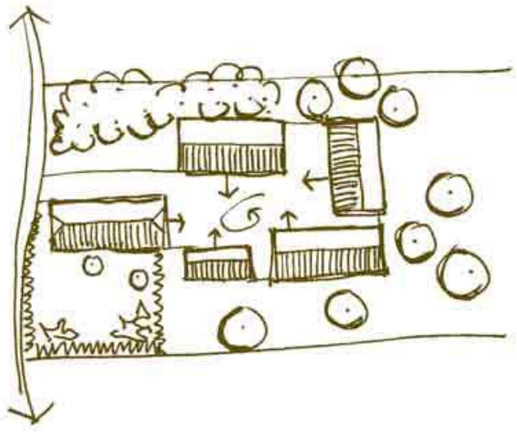
Het voor de Achterhoek kenmerkende hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak met daaraan soms een aanbouw. Het hoofdgebouw is opgebouwd met lage zijgevels en een grote kap (Hallehuistype). Rond Winterswijk zijn opvallende oranjerode bakstenen toegepast.

Uitgangspunten

- Alle gebouwen van het erf vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing.
- Nieuwe bebouwing: bij aanwezigheid hoofdgebouw enkel bijgebouwen toevoegen, die aansluiten bij het reeds aanwezige ensemble.
- Het erf heeft slechts één aansluiting op de doorgaande weg.
- Als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat eventueel een tweede entree vanaf een andere toegangsweg tot achtererf.
- Bij nieuwbouw (ook van nieuwe stallen) aandacht voor clustering rond collectieve ruimte, de gebouwen staan dicht bij elkaar.
- Alle entrees van gebouwen (uitgezonderd die van het woongedeelte van het hoofdgebouw) richten op het collectieve gedeelte van het erf.
- Het collectieve gedeelte van het erf wordt bij erftransformaties in het kader van functieverandering in principe (semi-) openbaar terrein.
- Bergingen en garages plaatsen in eenvoudige volumes rond het collectieve erf.
- In de architectuur van nieuwbouw vorm, kleur en materiaalgebruik aansluiten bij de karakteristieken uit de omgeving. Eigentijdse oplossingen zijn dan mogelijk.



» *Boerenerf kampenlandschap (bron: landschapsbeheer gelderland)*



» *Boerenerf (bron: kadernota achterhoekse erven)*

CONCLUSIE & UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten (kwaliteitsverbetering):

De herinrichting van de erven biedt veel mogelijkheden voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (erfoptimalisatie):

- **Bebouwing:** De Jachthuisweg 2 en 4 vormen in de huidige situatie samen een cluster van erven die de overgang van het buitengebied naar de toekomstige dorpsrand markeren. Een herindeling met enkele nieuwe woningen, kan worden aangegrepen om de kwaliteit van de bebouwing te verbeteren. Een belangrijk uitgangspunt is om het cluster een herkenbare indeling te geven van drie erven, waarbij elk erf een duidelijk hoofdhuis en entree heeft. Overige woningen zijn vormgegeven als schuurwoningen. De woningen staan aan de erfverharding en vormen daarmee één ensemble. De bestaande historische karloods en mogelijk ook de kippenschuur worden ingepast of krijgen een nieuwe plek op het noordelijke erf. De realisatie van nieuwe erfbebouwing i.c.m. het behoud van de historische bebouwing kan daarmee aangegrepen worden om de kwaliteit van de erfbebouwing op passende wijze te verbeteren.
- **Landschap:** Het plangebied biedt veel kansen om een bijdrage te leveren aan het herstel van het van oorsprong aanwezige hoevenlandschap, met landschapselementen die bijdragen aan de kleinschaligheid. De houtsingel rondom het noordelijk erf en de struweelhaag rondom het zuidelijk erf geven het landschap de van oorsprong aanwezige kleinschaligheid terug.
- **Ecologie:** De ecologische waarde van de plek worden versterkt door in te zetten op een goed leefgebied voor de steenuil, maar ook voor andere soorten zoals vleermuis, mussen, bijen, vlinders, etc. Omliggende weides worden benut voor het versterken van de biodiversiteit.
- **Woningbehoefte:** met de ontwikkeling kan een milieuknelpunt opgelost worden, waardoor de woningbouwontwikkeling De Rikker in volledige omvang gerealiseerd kan worden, wat van groot belang is voor de woningbehoefte in Winterswijk; bovendien krijgen de theoretische bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan met de voorgenomen erfoptimalisatie een passende, toekomstbestendige en landschappelijk ingepaste invulling.



» *Uitgangspuntenkaart*

Legenda

- A — Bestaand erf buiten plangebied
- B — Nieuw erf
- C — Uitbreiding bestaand erf
- Bouwvlak bouwmassa + bijgebouwen
- Zone bijgebouwen toegestaan
- Oriëntatie hoofdgebouw
- Minimale rooilijn
- Weide (agrarisch)
- (Voor)erf / tuin
- Struweel (min. 3m)
- Houtsingel (10m)
- Besloten ruimte
- Te slopen bijgebouwen/mestkelder
- Minimale afstand
- Zichtlijn
- Bestaande woning
- Schuur transformeren naar woning
- Schoppe handhaven als bijgebouw

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De afbeelding hiernaast laat het inpassingsplan voor nieuwe erfbebouwing aan de Jachthuisweg 2 zien. Met de realisatie ontstaat een kleinschalig landschap, waarmee het van oorsprong karakteristieke hoevenlandschap op deze plek wordt hersteld.

Noordelijk erf
Aan de noordkant bestaat het erf uit één nieuwe woning en twee bijgebouwen, die geclusterd staan om een erf. Een van de twee schuren refereert aan de oorspronkelijke karloods die een nieuwe plek krijgt op het erf. Langs de buitenranden van de kavel is een robuuste houtsingel aanwezig, waarmee het oorspronkelijke landschap wordt hersteld.
In de voortuin is ruimte voor een fruitboomgaardje, die goed passend is in het landschap en van grote waarde is voor het leefgebied van de steenuil. De tuin wordt ingezaaid met bloemrijk grasland, delen worden kortgemaaid voor de steenuil (bijv. graspaden). De poel draagt bij aan het leefgebied van oa. kikkers, padden en soorten die insecten eten, zoals vleermuis.

Zuidelijk erf
Aan de zuidkant bestaat het erf uit een bebouwingscluster met de bestaande woning, bestaande schuur (om te bouwen tot woning), schoppe en een nieuwe bouwmassa met maximaal twee nieuwe schuurwoningen. De schuurwoningen staan naar de bestaande bebouwing toe georiënteerd voor een compacte erfopzet. Het erf is omzoomd door landschappelijke (struweel)hagen. Op het nieuwe erf is een solitaire bomen aanwezig, zoals een linde of notenboom.

Parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd. Vrijstaande woningen hebben een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Twee-onder-een-kap woningen hebben een norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.



0 10 20 30 40 50m

BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING - NOORDELIJK ERF

Onderstaand beeldkwaliteitseisen maken de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing op het noordelijke erf inzichtelijk.

Bouwmassa

- Op het erf is één woning aanwezig. De woning heeft een grondoppervlak van maximaal 225 m^2 en een inhoud van maximaal 1.250 m^3.
- De goothoogte van de woning is maximaal 4,5 m. De nokhoogte is maximaal 10 m. Een kap is verplicht.
- Een nieuw bijgebouw heeft een maximaal oppervlak van 275 m^2. Daarnaast is herbouw van de karloods met oppervlak van 100 m^2 mogelijk.
- Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 m en nokhoogte van 6 m.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De woning, bijgebouwen en bestaande karloods worden gesitueerd binnen het bouwvlak.
- Woning en bijgbouwen bevinden zich op minimaal 15 m van de voorste erfgrens.
- De woning oriënteert zich op de Kobstederweg.

Detaillering

- De architectuur van de woning is geïnspireerd op een achterhoekse boerderij, en kenmerkt zich door de kenmerkende detaillering met bijvoorbeeld luiken en roedes.
- Bijgebouwen zijn de schuren in het erfcluster en hebben een simpele en terughoudende vormgeving.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen of hout.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen, riet of groendak.
- Zonnepanelen kunnen worden mee-ontworpen in het dakvlak. Ook zonnepanelen in een grondopstelling behoren tot de mogelijkheden.

Inspiratiebeelden



» *Bebouwing in een compact erfcluster*



» *Achterhoekse bebouwing als inspiratiebron*



» *Winterswijkse boerderij als inspiratie voor woning*



» *Moderne boerderijwoning*



» *Boerderijwoning kan ook geinspireerd worden op de typische Achterhoekse Scholteboerderij*



» *Uitgangspuntenkaart noordelijk erf*



» *Noordelijk erf met boerderijwoning (rood) en bijgebouwen (beige)*

BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING - ZUIDELIJK ERF

Onderstaand voorstel maakt de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing op het zuidelijk erf inzichtelijk.

Bouwmassa

- Op het erf wordt één bouwmassa toegevoegd waarin één of twee woningen kunnen worden ondergebracht (twee-onder-een-kap). De bouwmassa heeft een grondoppervlak van max. 150 m^2.
- De maximale goothoogte is 4,5 m, maximale nokhoogte 10 m. Een kap is verplicht.
- Bijgebouwen hebben een maximaal grondoppervlak van 75 m^2 per woning.
- Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 m en nokhoogte van 6 m.
- De bestaande schuur kan worden omgezet in een woning en de bestaande schoppe als bijgebouw.
- Bij de bestaande woning kan een schuur van max. 75 m2 gebouwd worden.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De bouwmassa bevindt zich binnen het bouwvlak (zie uitgangspuntenkaart) en is onderdeel van een compact erfcluster, samen met de bestaande bebouwing.
- De bouwmassa oriënteert zich op het erf.
- De bouwmassa bevindt zich achter de rooilijn van naastgelegen schuur (zie uitgangspuntenkaart).
- Bijgebouwen bevinden zich binnen het bouwvlak of in de zone ‘bijgebouwen toegestaan’.

Detaillering

- De architectuur verwijst naar de schuren die kenmerkend zijn op het achtererf. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met grote kap.
- Typische elementen als bijvoorbeeld staldeuren versterken het karakter van een een schuurwoning.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen of hout.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen, zink of als groendak.
- Zonnepanelen kunnen worden mee-ontworpen in het dakvlak.

Inspiratiebeelden



» *Schuurwoning met meeontworpen zonnepanelen*



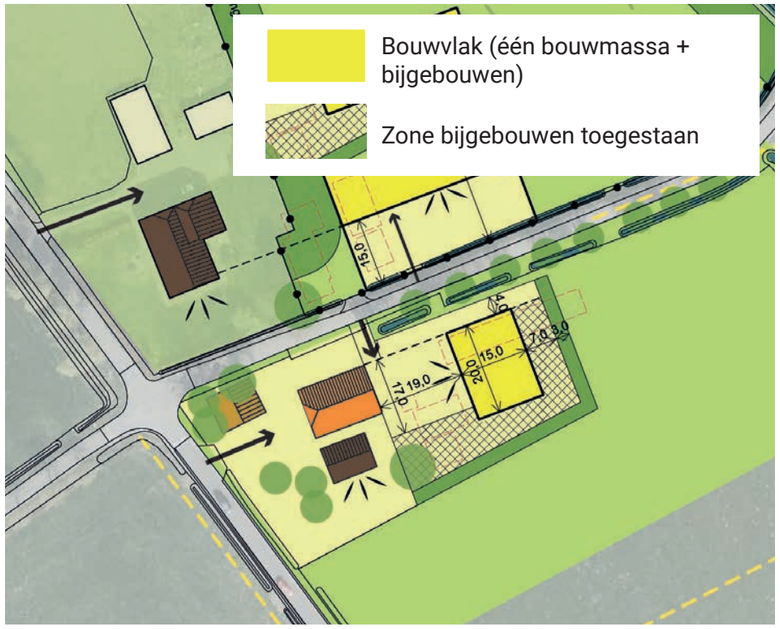
» *Houten gevelbekleding is goed passend*



» *Schuurwoning met eenvoudige hoofdvorm*



» *Moderne schuurwoning*



» *Uitgangspuntenkaart zuidelijk erf*



» *Zuidelijk erf met boerderijwoning (roze) en bijgebouwen (beige)*

BEELDKWALITEIT VAN HET ERF

Onderstaand voorstel maakt de beoogde beeldkwaliteit van het erf inzichtelijk.

Noordelijke erf

- Rondom is een haag aanwezig van minimaal 1,25 meter hoog.
- Rondom de kavel is een houtsingel aanwezig met breedte van ca. 10 meter.
- Op het erf is een solitaire boom aanwezig, zoals beuk of noot.
- Op het erf is een fruitboomgaardje aanwezig.
- Grasland wordt ingezaaid met een bloemrijk mengsel voor biodiversiteit. Enkele delen (zoals graspaden) zijn gemaaid ten behoeve van foerageergebied van de steenuil.
- Landschapselementen zoals een poel of bossage of bomenrij dragen bij aan het herstellen van het oorspronkelijke kleinschalige landschap.

Zuidelijke erf

- Voor- en zijtuinen wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1,25 meter hoog).
- Langs de achterzijde van de nieuwe bouwmassa op het zuidelijke erf is een struweelhaag aanwezig (min. 3 meter breed).
- Op het erf is een solitaire boom aanwezig, zoals beuk of noot.

Verharding en parkeren

- De uitstraling van de erfverharding is passend bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving.
- Er wordt voldaan aan de parkeernorm op eigen terrein (de parkeernorm voor vrijstaande woningen is 2,5 parkeerplaats en twee-onder-een-kap 2,3 parkeerplaats).

Wateropvang

- Dakwater wordt afgewaterd op de bestaande greppels of nieuwe wadi/poelen op eigen terrein.



» *Hagen als erfafscheidingen*



» *Verharding erf bestaat uit halfverharding*



» *Een solitaire boom zoals noot op het erf*



» *Bloemrijke tuinen*



» *Houtsingel en struweel langs achterzijde kavels*



» *Een fruitboomgaard past goed op het erf*



» *Schetsontwerp*

BEPLANTINGSVOORSTEL, PLANTINSTRUCTIES EN BEHEER

Plantinstructies & beheer erf noord

Haag rondom tuin

- Soort: haagbeuk (Carpinus betulus), minimaal 1,25 m hoog
- Plantinstructies: Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte 60-80 cm.
- Beheer: 2x per jaar snoeien in april en september.

Houtsingel

- Boomvormers: zomereik (Quercus robur), fladderiep (Ulmus laevis) en els (Alnus glutinosa);
- Struikvormers: meidoorn (Crataegus monogyna), hazelaar (Corylus avellana), sleedoorn (Prunus spinosa), vlier (Sambucus nigra), hondsroos (Rosa canina), wilde kardinaalsmuts (Euonymus europaeus) en Gelderse roos (Viburnum opulus).
- Plantinstructie: aanplanten in 3 rijen met een plantafstand van 1,50x1,50 meter. Aanplanten als bosplantsoen met een hoogte van minimaal 60-80 cm.
- Beheer: eerste 10 jaar geen onderhoud nodig, daarna afzetten tot 10 á 20 cm boven de grond. Ieder jaar een gedeelte afzetten ten behoeve van variatie

Solitairen

- Soort: beuk, es, walnoot, winterlinde, zomerlinde, wintereik, of zomereik (min. 4 stuks, waarvan 1 op erf)

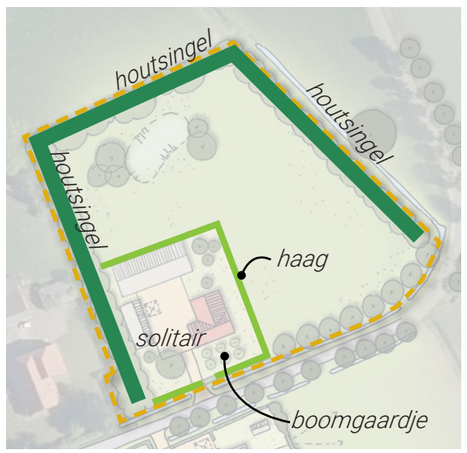
Fruitboomgaard

- Soort: vrije keus, mits hoogstam.
- Beheer: na aanplant vormsnoei, afhankelijk van de soort. Daarna jaarlijks snoeien.

Beplantingslijst erf noord

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	planthoogte	plantverband	bijzonderheden
Haag (ca. 120 m)					
Carpinus betulus	Haagbeuk	600 stuks	60-80 cm	5 stuks per strekkende meter	
Houtsingel (ca. 235 meter)					
Boomvormers: Quercus robur, Betula pendula, Alnus glutinosa	Boomvormers: eik, berk, els	ca. 24 stuks	125 - 150 cm		aanplant in binnenste rijen
Crataegus monogyna	Meidoorn (20%)	94 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Corylus avellana	Hazelaar (20%)	94 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Prunus spinosa	Sleedoorn (20%)	94 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Sambucus nigra	Vlier (10%)	47 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Rosa canina	Hondsroos (10%)	47 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Euyonymus europeaus	Wilde kardinaalsmuts (10%)	47 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Viburnum opulus	Gelderse roos (10%)	47 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Solitairen					
Fagus sylvatica, Fraxinus excelsor, Juglans regia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Quercus petraea, Quercus robur	Beuk, es, walnoot, winterlinde, zomerlinde, wintereik, zomereik	min. 4 stuks	maat 16-18	solitair	
Hoogstam fuitboomgaard					
Vrije keus, mits hoogstam	Bijv. kers, appel, peer, pruim	min. 6 stuks	maat 16-18	aanplanten in rijen met een onderlinge afstand van 10 meter	combineren met bloemrijk grasmengsel





» *Aan te planten landschapselementen*

BEPLANTINGSVOORSTEL, PLANTINSTRUCTIES EN BEHEER

Plantinstructies & beheer erf zuid

Haag rondom tuin

- Soort: veldesdoorn (Acer campestre), ca. 1,25 m hoog
- Plantinstructies: Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte 60-80 cm.
- Beheer: 2x per jaar snoeien in april en september.

Struweelhaag

- Soort: meidoorn (Crataegus monogyna), hazelaar (Corylus avellana), sleedoorn (Prunus spinosa), hondsroos (Rosa canina), wilde kardinaalsmuts (Euonymus europaeus) en Gelderse roos (Viburnum opulus).
- Plantinstructie: 2 struiken per strekkende meter aanplanten
- Beheer: struweel tussen 6 en 15 jaar na aanplant afzetten.

Solitairen

- Soort: beuk, es, walnoot, winterlinde, zomerlinde, wintereik, of zomereik (min. 2 stuks)

Beplantingslijst erf zuid

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	planthoogte	plantverband	bijzonderheden
Haag (ca. 155 meter)					
Acer campestre	Veldesdoorn	775 stuks	60-80 cm	5 stuks per strekkende meter	
Struweel (ca. 60 meter)					
Crataegus monogyna	Meidoorn (20%)	24 stuks	60-80 cm	2 struiken per strekkende meter	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Corylus avellana	Hazelaar (20%)	24 stuks	60-80 cm	2 struiken per strekkende meter	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Prunus spinosa	Sleedoorn (20%)	24 stuks	60-80 cm	2 struiken per strekkende meter	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Rosa canina	Hondsroos (10%)	12 stuks	60-80 cm	2 struiken per strekkende meter	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Euyonymus europeaus	Wilde kardinaalsmuts (10%)	12 stuks	60-80 cm	2 struiken per strekkende meter	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Viburnum opulus	Gelderse roos (10%)	12 stuks	60-80 cm	2 struiken per strekkende meter	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Solitairen					
Fagus sylvatica, Fraxinus excelsor, Juglans regia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Quercus petraea, Quercus robur	Beuk, es, walnoot, winterlinde, zomerlinde, wintereik, zomereik	min. 2 stuks	maat 16-18	solitair	





» *Aan te planten landschapselementen*