

Visie

Van Heemstraweg - Plakstraat - Poelsestraat, Winssen

Wonen in een cultuurhistorisch landschapspark

December 2021

Opgesteld door:

buro WAAL BRUG

Colofon
Kenmerk: W-21158
Datum: 03/12/2021

buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Bestaande situatie

3 Cultuurhistorie

4 Landschap

5 Visie

6 Referenties

1 Inleiding



Voor u ligt een verkennende visie voor het gebied Van Heemstraweg, Plakstraat en Poelsestraat in Winssen. De visie dient ter inspiratie voor een gecombineerde ontwikkeling van het gebied. Cultuurhistorie, landschap, recreatie en kleinschalige woningbouw versterken elkaar en zijn een meerwaarde voor het dorp Winssen. Door de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied leent de locatie zich uitstekend voor een gebiedsgerichte ontwikkeling tot een cultuurhistorisch landschapspark. Met als doel een samenhangend beeld van de cultuurhistorische landschapsopbouw en de daarin aanwezige elementen te creëren.

Deze visie heeft als doel om meerwaarde te creëren. Hiertoe worden de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke structuren weergegeven, om de essentie van het gebied te doorgronden en aan te halen waar ontwikkelkansen liggen. Een belangrijke drager in deze is het versterken van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dat wordt bewerkstelligd door de creatie van een bezienswaardige verbinding in aansluiting op de bestaande klompenpad route. Met informatiepunten over cultuurhistorische (voormalige) bebouwing en gevarieerde zichtlijnen, door o.a. het herstellen en toevoegen van hoogstamfruitboomgaarden.

Aanvullend op de aanwezige bebouwingsstructuur van (dichte) lintbebouwing, erfensembles en solitaire woningen wordt woningbouw gerealiseerd, als drager en stimulans om een geïntegreerde gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Winssen is, vanwege de ligging in een agrarisch landschap, een dorp met landelijke woonmilieus. Door kleinschalige uitbreidingen op de bestaande structuur en kleinschalige verdichtingen binnen de historische linten blijft de authenticiteit van het gebied in stand. De wens is om woningen voor meerdere doelgroepen te realiseren, zodat landelijk wonen voor een grotere groep toegankelijk wordt.

1 Inleiding - Grondeigendom

Het initiatief tot het opstellen van deze visie komt vanuit drie grondeigenaren in het gebied. Zij zijn bereid om hun krachten te bundelen om naast het toevoegen van kleinschalige woningbouw, ook cultuurhistorisch en landschappelijk iets terug te geven aan het gebied.

In deze visie ligt de nadruk op het grondeigendom van de initiatiefnemers, maar zijn ook kansen voor de omliggende gronden in het gebied Van Heemstraweg, Plakstraat en Poelsestraat verkent en meegenomen. Voor een totaalbeeld.



2 Bestaande situatie



De visie heeft betrekking op de gronden tussen de Van Heemstraweg, de Plakstraat en de Poelsestraat. De Van Heemstraweg kenmerkt zich ter plaatse door sterk verdichte lintbebouwing. De Plakstraat en de Poelsestraat zijn kleinschalige, bochtige, landelijke linten.

3 Cultuurhistorie - Kasteel 'Huis te Winssen'



Het landelijke gebied wordt gekenmerkt door diverse oude en monumentale boerderijen. Kenmerkend voor deze bebouwing zijn de erfensembles. Naast het hoofdgebouw zijn er vaak ook schuren en andere bijgebouwen aanwezig.

3 Cultuurhistorie - Poelhof



Poelhof (1854)

Het gemeentelijk monument de Poelhof en het omliggende perceel is ernstig in verval geraakt. De voormalige boomgaard is verwilderd en niet meer als dusdanig te herkennen. Het perceel kent diverse bijgebouwen, waaronder een voormalige stroopfabriek, omringd door groen.

Vanaf de Van Heemstraweg loopt een herkenbare bomenlaan (verwijzing naar Italiaanse cipressen van de voormalige bewoner) richting het hoofdgebouw.

1

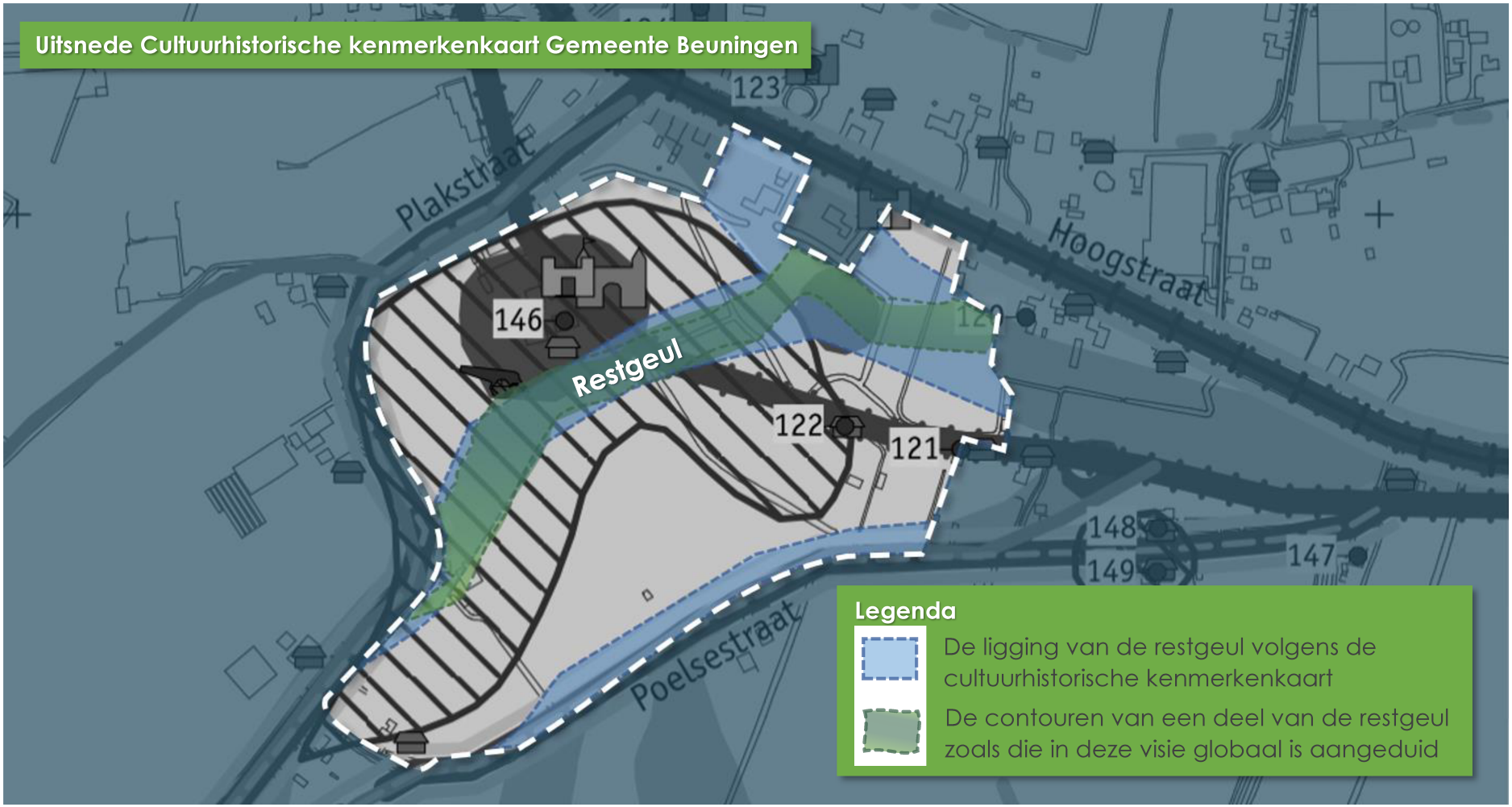
2

3



Op het perceel is een grote schuur ingestort. Deze mag herbouwd worden. In de huidige situatie staan alleen enkele muren nog. Mogelijk kan dit een gemeenschappelijke schuur worden voor de bestaande en beoogde woningen op het erf

3 Cultuurhistorie - Restgeul



Door het gebied heeft een restgeul gelopen. Dit is een laagte in het landschap die is ontstaan na het wegvallen van de wateraanvoer. Door bij de ontwikkeling van het gebied het dal te benadrukken, ontstaat een prachtig hoogteverschil in het landschap, dat tevens ruimte biedt voor waterberging en het vergroten van de natuurwaarden.

4 Landschap



In de bestaande situatie is het landschap al divers, maar zijn in de loop van de tijd kenmerkende elementen verdwenen. Het gebied biedt kansen om de onregelmatige en kleinschalige patronen van het oeverwallenlandschap weer terug te brengen en/of meer te benadrukken. Door deze bijvoorbeeld met beplanting te begeleiden. Denk aan heggen, struweelhagen, bomen en boomgaardjes.

5 Visie



Legenda

- Bestaande bebouwing
- Nieuwe woonbebouwing
- Erfensemble creëren
- Kasteelverleden zichtbaar maken
- Restgeul/dalvormige laagte
- Bos, houtwal, tiny forest
- Hoogstamfruitboomgaard
- Heggen en struweelhagen
- Bloemrijkgrasland
- Ontsluitingswegen
- Nieuwe wandelpaden
- Belangrijke zichtlijnen

5 Visie - 10 puntenplan Wonen

1. Prijsklassen

De initiatiefnemers willen verschillende woningtypen realiseren, waaronder betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs.

2. Woningtypen

De beoogde grondgebonden woningen betreffen vrijstaande en geschakelde woningen.

3. Groepen

Naast gezinswoningen hebben enkele initiatiefnemers ook de wens om levensloopbestendige seniorenwoningen (knarrenhof) te realiseren.

4. Ruimte en lucht

Het betreft kleinschalige woningbouw (deels binnen bestaande woonbestemming) om erfensembles te complementeren en een mix van doelgroepen te creëren.

5. Spreiding

De kleinschalige woningbouwontwikkelingen vinden in aansluiting op het punten plan plaats in het waaloeverwal gebied.

6. Dorpsvriendelijk

Door de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden in het gebied wordt het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Winssen en omstreken verbeterd.

7. Landschapsvriendelijk

Cultuurhistorische- en landschapselementen worden hersteld en zichtbaar gemaakt en zichtlijnen op deze elementen worden in stand gehouden.

8. Duurzaam

De beoogde woningen worden energieneutraal gebouwd, met minimale verstening en de toevoeging van groenelementen die de biodiversiteit versterken.

9. Groen

De visie omvat het herstel en de toevoeging van hoogstamfruitboomgaarden, heggen en struweelhagen, bomen, bloemrijkgrasland en houtwallen.

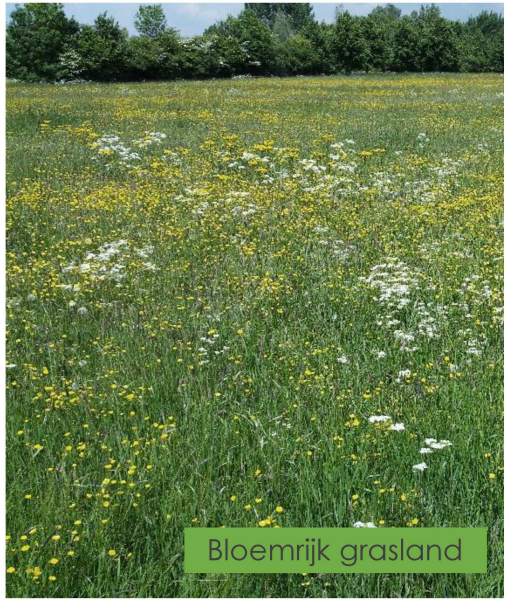
10. Veilig

De verkeerstoename door de beoogde woningbouwontwikkeling is beperkt en het nieuwe pad biedt een alternatieve route, zonder doorgaand autoverkeer.

6 Referenties


Houtwal


Vlonderpad door restgeul


Bloemrijk grasland


Landelijk wonen




Boomgaard



buro WAAL BRUG

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01