Landschappelijk inpassingsplan

Winterswijk, Jachthuisweg 6 en 6a

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 12 september 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 agrarische bedrijf aan de Jachthuisweg 6 en 6a is thans nog een actief agrarische veehouderij en beoogd akkerbouw, maar er ligt een ambitie om dit om te zetten in een woonbestemming, waarbij het erf met twee 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.

Het vertrekpunt voor het inpassingsplan is het voorstel op de volgende bladzijde, dat uitgaat van twee nieuwe woningen aan de Jachthuisweg 6 en 6a, ten noorden van de bestaande woningen. Een deel van de bijgebouwen wordt daarvoor gesloopt. Daarnaast wordt er een nieuwe akkerbouwloods gerealiseerd met werkplaats en nieuwe was- en spoelplaats, ten noordoosten van de bestaande woningen.

Een zorgvuldige inpassing van de woningen op het erf is van belang om recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten van het landschap. Voorliggend landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze de twee nieuwe woningen kunnen worden ingepast in het landschap.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Jachthuisweg 6 en 6a. De huidige woningen zijn georiënteerd op de Jachthuisweg. Direct daarachter bevindt zich een loods en een enkele bijgebouwen. Ook is er een terrein voor opslag aanwezig. In de huidige situatie heeft het terrein een wat rommelige uitstraling en is bovendien niet landschappelijk ingepast.



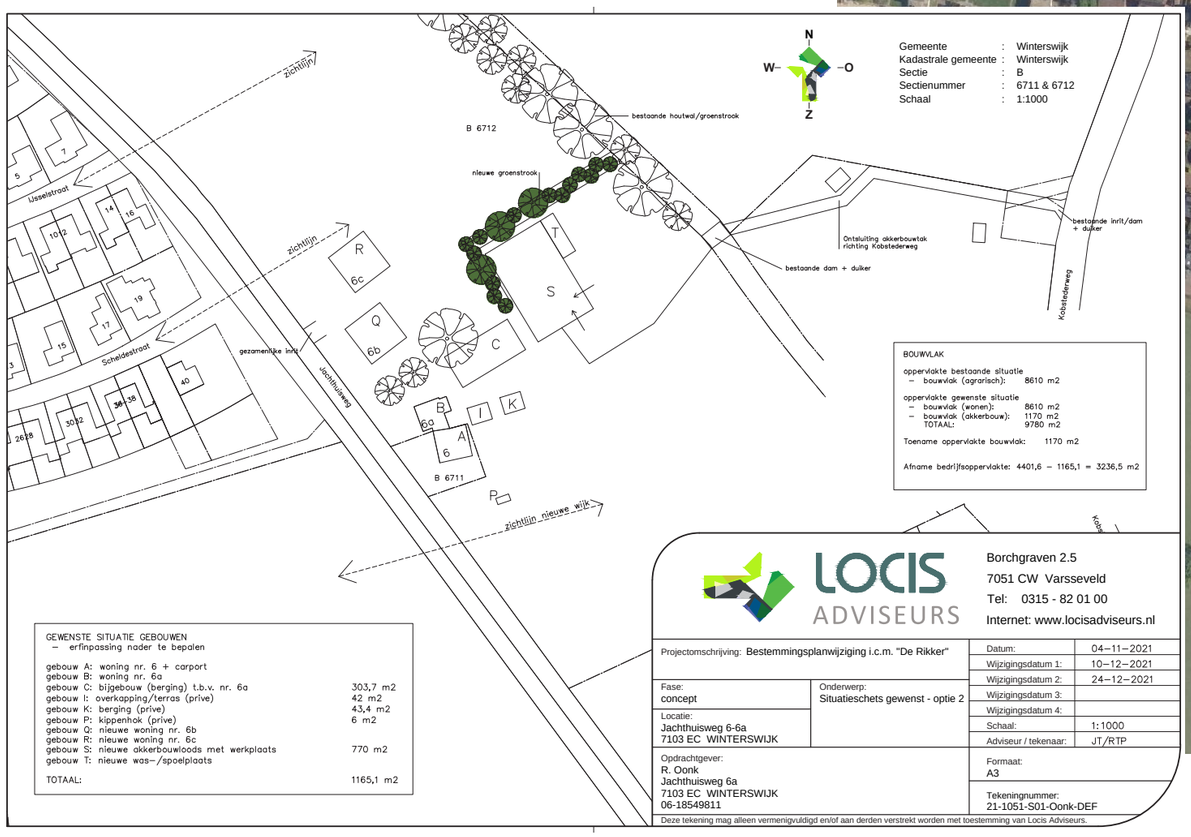
» *Ontwikkeling van de Rikker en het plangebied*

ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING

Een kwaliteitsverbetering is op deze plek goed mogelijk. De luchtfoto en foto's op navolgende bladzijdes laten de huidige situatie zien.

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.



» *Vertrekpunt voor het inpassingsplan voor 2 nieuwe woningen (Locis adviseurs). Q en R geven de nieuwe woningen aan, S de nieuwe opslagloods. Zie ook bijlage.*



» *Luchtfoto van de omgeving van het plangebied*

IMPRESSIE VAN HET PLANGEBIED



» *De bestaande woningen 6 en 6a, daarachter een loods*



» *Bijgebouwen ten noordwesten van de woningen. Langs de weg staan twee grote eiken*



» *De beoogde locatie voor 2 nieuwe woningen (links)*



» *Het erf gezien vanaf het noord-westen*



» *Het erf gezien vanaf het zuid-oosten*



» *Plangebied*

ANALYSE - BESTAANDE BEBOUWING



» *Plangebied*



» *Woningen aan de Jachthuisweg*



» *Ligboxenstal*



» *Schuren ten noordwesten van woningen*



» *Achter de woningen ligt een tweede schuur*

ANALYSE - HISTORISCHE ONTWIKKELING

1900
Het landschap was van oorsprong typisch kleinschalig en bestond afwisselend uit akkers, weilanden, verspreide boerderijen, bossen en beplanting. Sommige 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. Het westelijk deel van het plangebied bestond uit bos, het oostelijk deel van het plangebied was heide. Bebouwing was er al aanwezig, aan de zuidzijde van het plangebeid. De naastgelegen akkers strekten zich uit richting het zuidoosten.

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 westzijde verdwijnt, evenals de beplante akkerranden.

1970
Vanaf 1970 is een groot deel van de landschapselementen verdwenen en bestaat het gebied hoofdzakelijk uit landbouwgrond. Alleen aan de noordoostzijde van het plangebied is de houtwal behouden gebleven. Het is goed te zien dat er in het plangebied extra bebouwing bij gekomen is 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 kampen met boerderijen verspreid tussen de woeste gronden, heide en restanten van bos ontstonden. Ontwatering gebeurde via sloten. Het hoevelandschap 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 direct zichtbaar.

Bodem

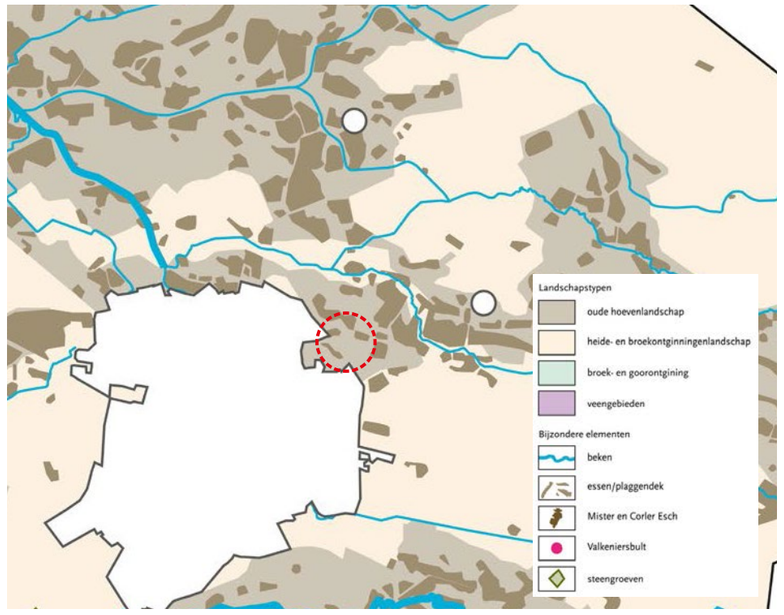
De bodem van het plangebied kenmerkt zich door beekeerdgronden en veldpodzolgronden, bestaande uit fijne zandgronden. De gronden hebben een voedselrijke humuslaag die overgaat in een laag van dekzand.

Hoogteligging

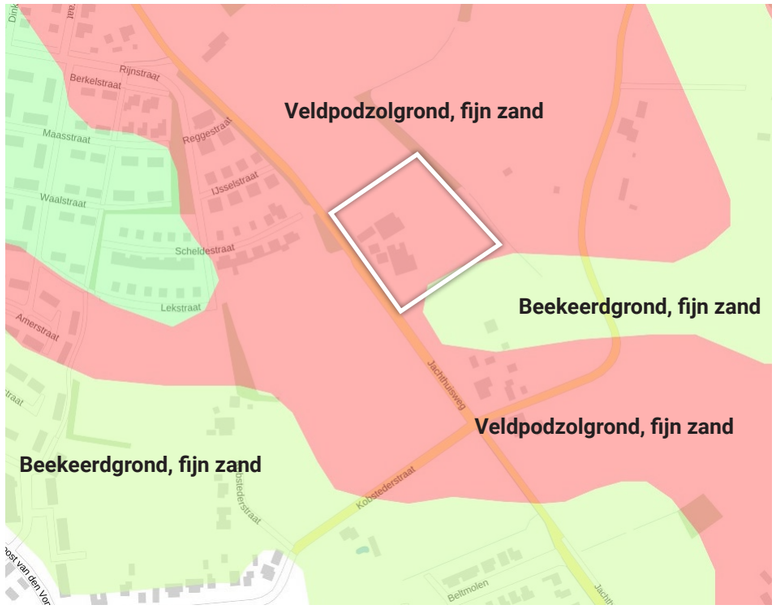
Het plangebied loopt naar het noordwesten af in hoogte. In de omgeving zijn meerdere hoger gelegen essen aanwezig.

Uitgangspunten

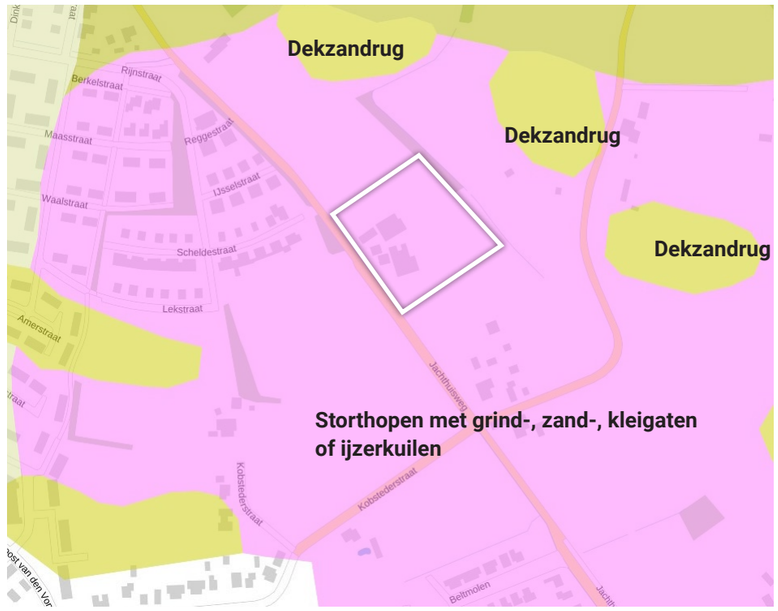
- Behoud en versterk de kleinschaligheid van het landschap, dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van akkers, weilanden, verspreide boerderijen, bossen en beplanting; Opgaande beplanting in de vorm van erfbeplanting, bosjes en bossen draagt daar aan bij.



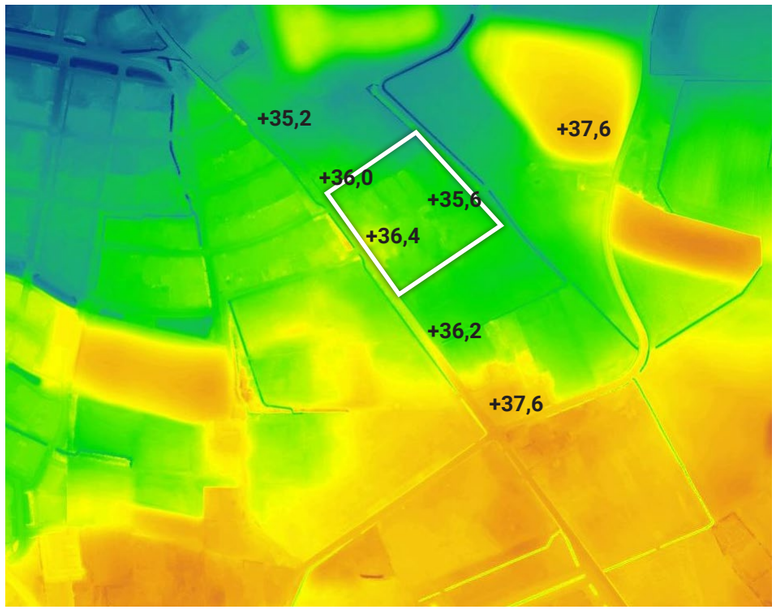
» *Landschapstypen (bron: omgevingsvisie buitengebied)*



» *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 Jachthuisweg dragen bij aan de ecologische waarde. De intensief gebruikte agrarische percelen hebben een beperkte ecologische waarde.

Ecologisch onderzoek (Quick scan natuur, SAB, 2022) nabij het plangebied 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 ten zuiden 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*

BELEID

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. 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 deels 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.

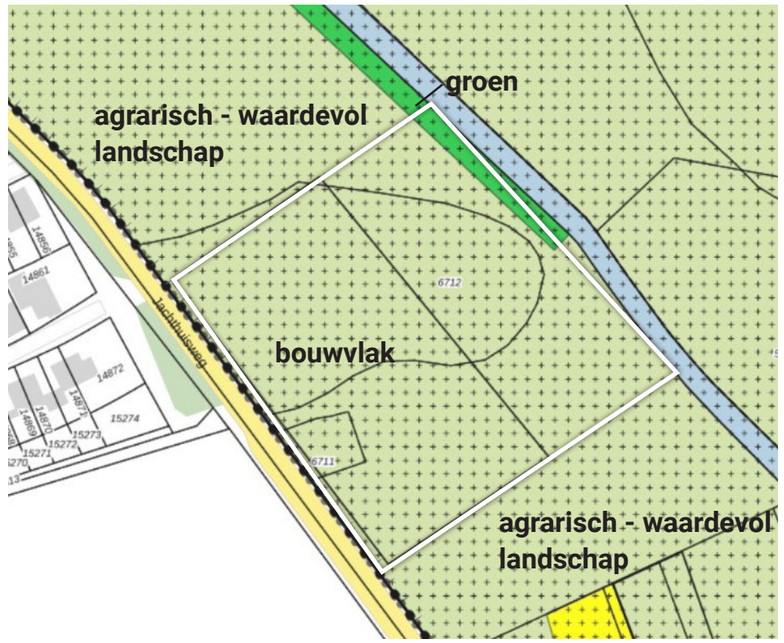
Voor redenen van groot openbaar belang zijn een aantal voorbeelden opgesomd, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven.

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

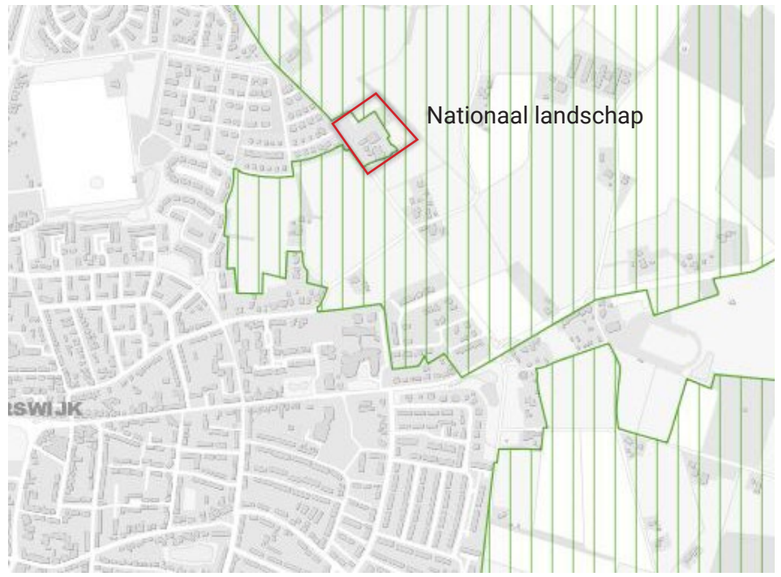
- Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft;
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- Meanderende 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.



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



» *Nationaal landschap*

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:

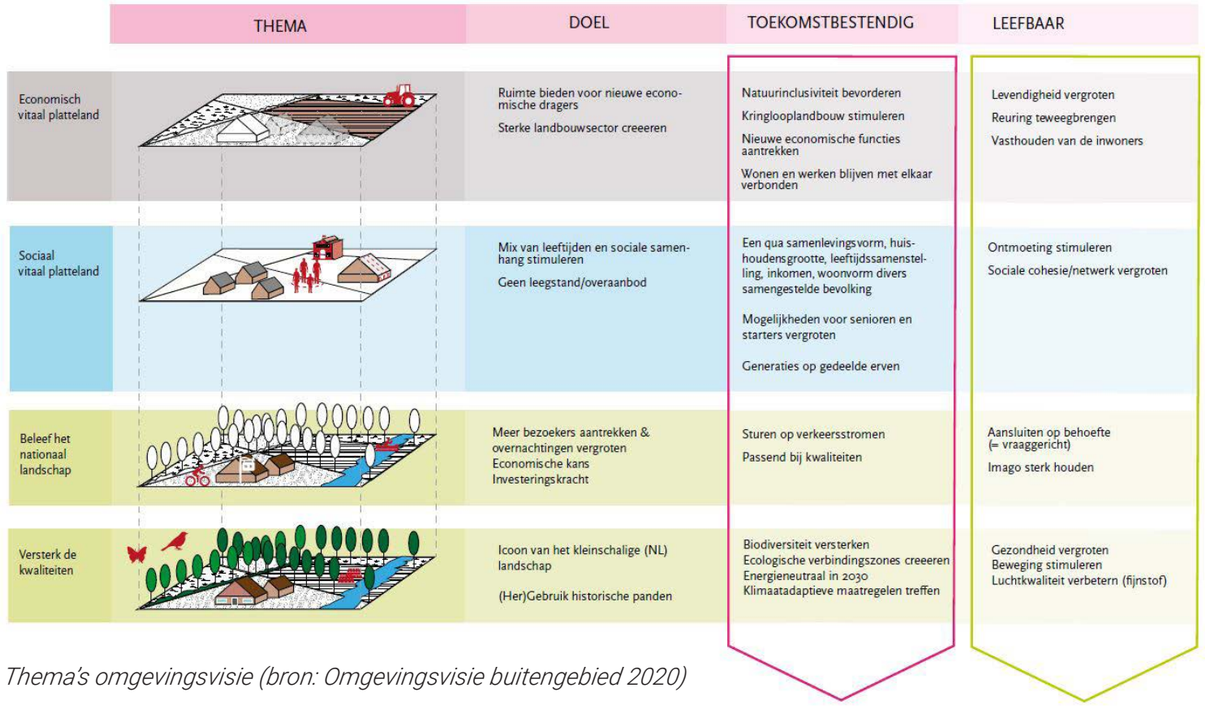
- De bijzondere geologische aardkundige kenmerken.
- De bijzondere en hoge kwaliteit van het cultuurlandschap, ontstaan door menselijk gebruik in het verleden.

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).

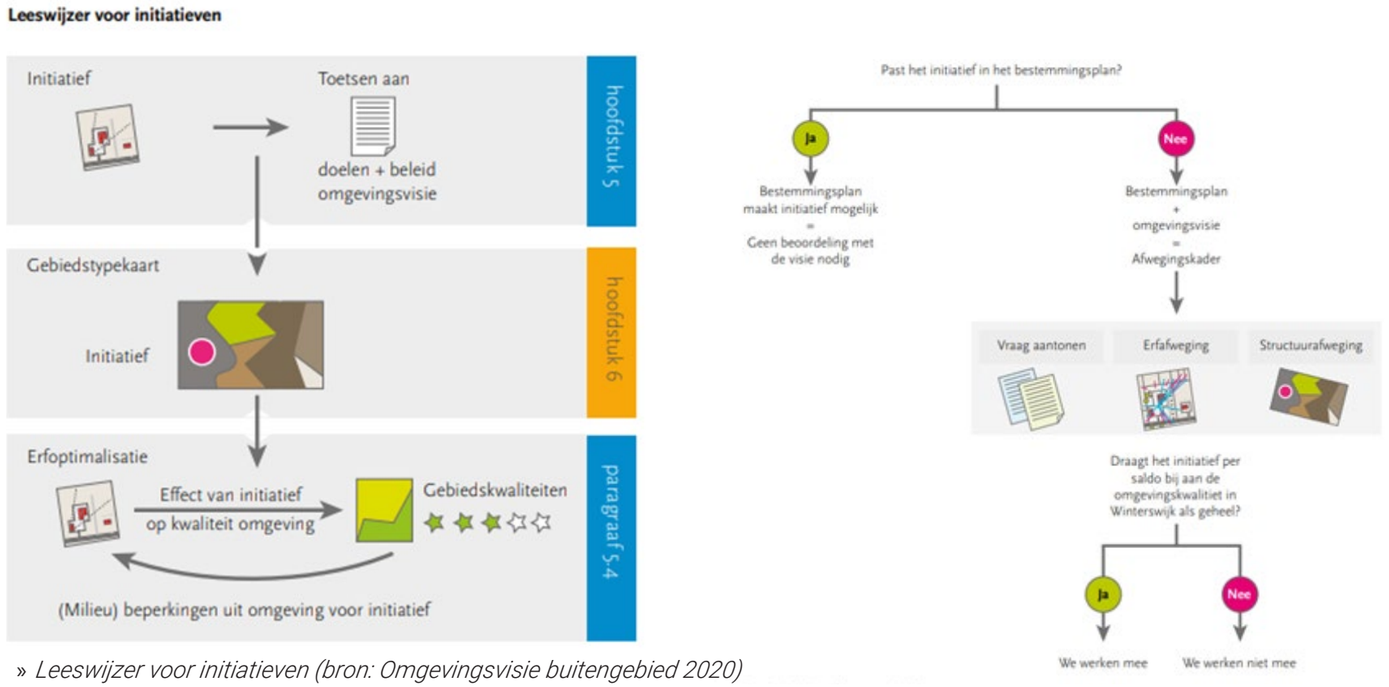
In de omgevingsvisie is een belangrijke rol weg gelegd voor erfoptimalisatie. Dit houdt in dat de gemeente Winterswijk streeft naar een zo hoog mogelijke algehele kwaliteit van een erf. Deze kwaliteit wordt bepaald door onder andere indeling, inrichting, beeldkwaliteit van de bebouwing. Per erf is de 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 6 en 6a 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.

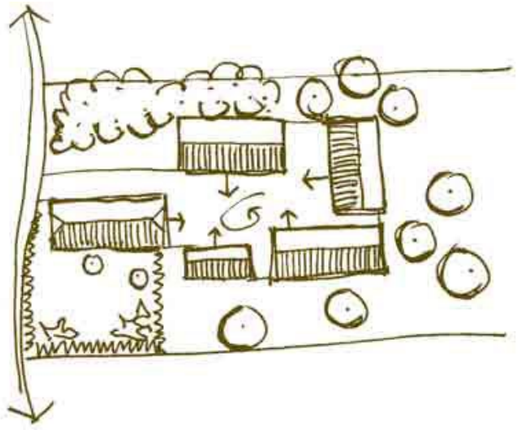
Het voor de Achterhoek kenmerkende hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak met daaraan soms een aanbouw. Het hoofdgebouw is opgebouwd met lage zijgevels en een grote kap (Hallehuistype). Rond Winterswijk zijn opvallende oranjerode bakstenen toegepast.

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)*



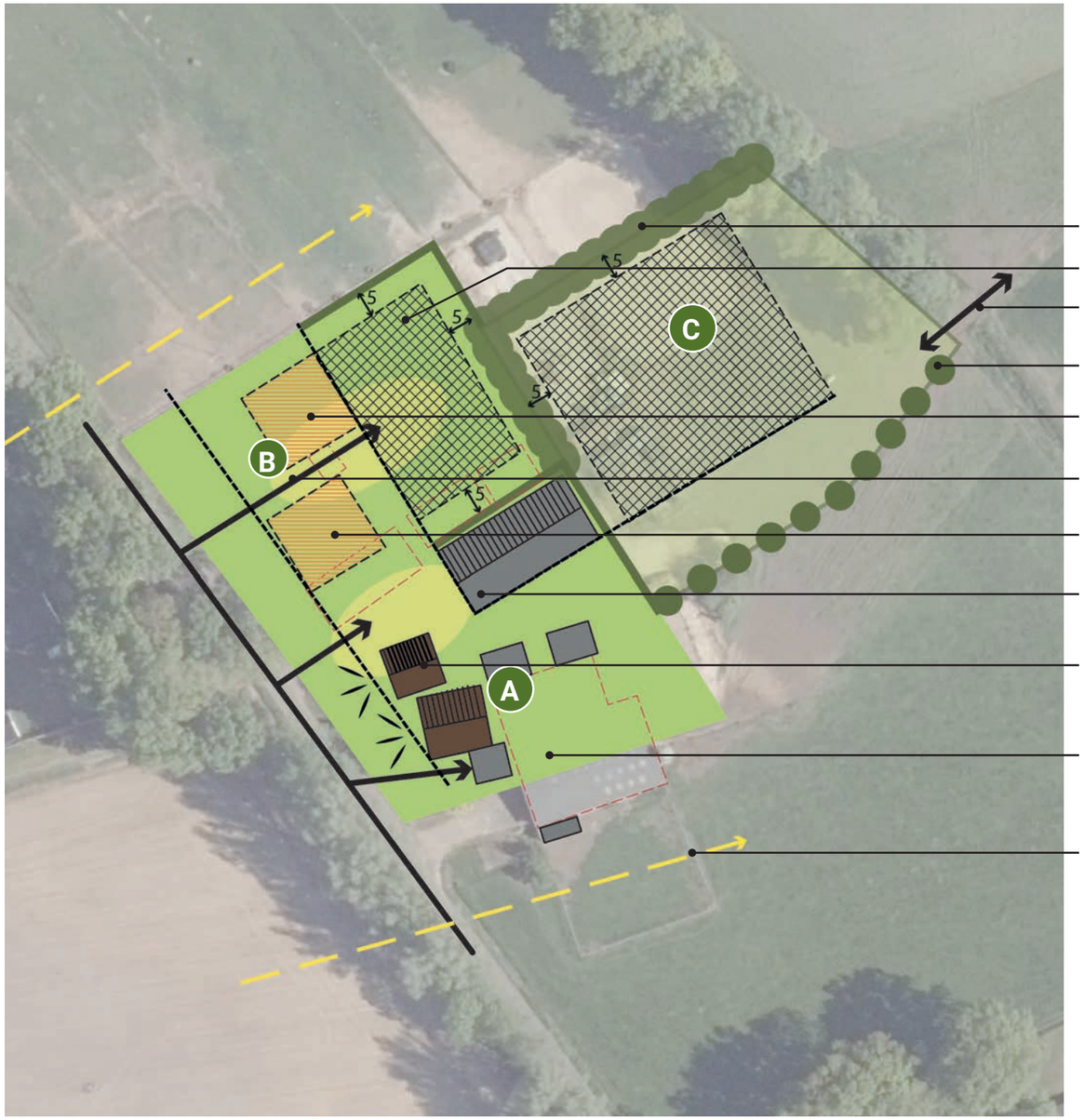
» *Boerenerf (bron: kadernota achterhoekse erven)*

CONCLUSIE & UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten (kwaliteitsverbetering):

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

- **Bebouwing:** Het huidige erf bestaat uit meerdere gebouwen en maakt een wat rommelige indruk. Daarnaast zijn er veel opritten aanwezig aan de Jachthuisweg. Een herinrichting van het erf, waarbij een deel van de bebouwing gesloopt wordt en nieuwe bebouwing geclusterd aan het erf staat, verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ligging van 2 nieuwe schuurwoningen is ten noordwesten van de bestaande woningen. De nieuwe loods wordt losgekoppeld van het erf met woningen. Het loskoppelen van loods verbetert ook woon- en leefklimaat.
- **Landschap:** Het plangebied biedt veel kansen om een bijdrage te leveren aan het herstel van het van oorsprong aanwezige hoevelandschap, met landschapselementen die bijdragen aan de kleinschaligheid (bijv. houtsingels en hagen). Het erf zal daarmee een bijdrage leveren aan de landschappelijke waarde van de omgeving en verrommeling van het gebied verminderen. Door ook de loods in te passen, wordt de ruimtelijke impact beperkt.
- **Ecologie:** De ecologische waarde van de plek kan versterkt worden door in te zetten op een goed leefgebied voor de steenuil, maar ook voor andere soorten zoals 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.



Uitgangspunten

- A Bestaand erf
- B Uitbreiding van bestaand erf
- C Zoekgebied akkerbouwloods
- Houtsingel
- Zoekgebied bijgebouwen
- Entree naar achtererf loods
- Bomenrij
- Bouwvlak nieuwe schuurwoning
- 1 entree voor nieuwe woningen
- Bouwvlak nieuwe schuurwoning
- Te behouden schuur
- Te behouden woningen
- Te slopen bebouwing
- Zichtlijn vanuit nieuwe woonwijk

» *Uitgangspuntenkaart*

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De afbeelding hiernaast laat het inrichtingsplan voor nieuwe erfbebouwing aan de Jachthuisweg 6 en 6a zien. Met de realisatie versterken we het kleinschalige landschap, waarmee het van oorsprong karakteristieke hoevelandschap op deze plek wordt hersteld.
De nieuwe woningen vormen een uitbreiding van het bestaande erf. De uitstraling van de nieuwe woningen verwijst naar de schuren die vaak op een erf te vinden zijn. Deze schuurwoningen staat direct aan de erfverharding. Het bestaande gedeelte van het erf krijgt een ruimtelijke impuls door de bestaande schuur te slopen. De nieuwe loods wordt goed ingepast middels een houtsingel en bomenrij, zodat de loods beperkt zichtbaar is vanuit het landschap. Rondom is bloemrijk grasland aanwezig, waarvan delen kortgemaaid worden voor de steenuil (bijv. graspaden).

Parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd. Vrijstaande woningen hebben een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Er zijn twee parkeerplaatsen per woning ingetekend. Voor bezoek is er op ieder erf voldoende ruimte om een derde auto te parkeren.



Op de volgende bladzijde is de tekening op groter formaat opgenomen met toelichting.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



0 10 20 30 40 50m

BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING

Onderstaand voorstel maakt de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing inzichtelijk.

Bouwmassa

- Op het erf is ruimte voor 2 nieuwe schuurwoningen. De woningen hebben een grondoppervlak van maximaal 150 m^2 per woning.
- De woningen bestaan uit één of anderhalve bouwlaag met een kap met een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale nokhoogte van 10 m.
- De kapvorm is een langs- of dwarskap.
- Bijgebouwen bij de woningen hebben een maximaal grondoppervlak van 150 m^2 en worden bij voorkeur gecombineerd.
- Bijgebouwen hebben een vergelijkbare kapvorm of hebben een plat dak. De goothoogte is maximaal 3 m. De nokhoogte is maximaal 6 m, en in ieder geval minimaal 2 m lager dan de woning.
- Bijgebouwen hoeven niet binnen het bouwvlak te worden gesitueerd.
- De loods heeft een langs- of dwarskap. De goothoogte is maximaal 6 m. De nokhoogte is maximaal 10 m.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De nieuwe woningen zijn onderdeel van het bestaande erf.
- De zuidelijke woning oriënteert zich op de Jachthuisweg. De noordelijke woning op het erf.
- De rooilijn van de woningen bevindt zich gelijk aan of achter rooilijn van de bestaande woningen (zie uitgangspuntenkaart).
- De loods is toegankelijk vanaf de achterzijde van het perceel.

Detaillering

- De architectuur van de woningen is geïnspireerd op de achterhoekse schuren (schuurwoning).

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen of hout.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen, zink of groendak.
- Zonnepanelen worden mee-ontworpen in het dakvlak.
- Voor de loods is het materiaalgebruik vrij, maar dient het wel uitgevoerd te worden in terughoudende, gedekte en natuurlijke tinten (wit is niet toegestaan). Gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd.

Inspiratiebeelden



» *Schuurwoning met simpele bouwmassa en zadeldak*



» *Voorbeeld van een moderne schuurwoning*



» *Een woning met groendak is ook goed mogelijk*



» *Passende uitstraling loods met gedekte en natuurlijke tinten*

BEELDKWALITEIT VAN HET ERF

Onderstaand voorstel maakt de beoogde beeldkwaliteit van het erf inzichtelijk.

Groen en erfafscheidingen

- Nieuwe erfafscheidingen bestaan uit een haag van min. 60 cm hoog (soortaanduiding zie volgende bladzijde). Een hogere erfafscheiding aan de zij- en achterkanten mag ook, en bestaat dan uit een gemengde haag. Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Rondom de loods is een houtsingel en bomenrij aanwezig, die bijdraagt aan het versterken van de kleinschaligheid van het landschap.
- In iedere tuin zijn landschapselementen zoals een hoogstamfruitboomgaard, poeltje of solitaire boom aanwezig.
- Grasland wordt ingezaaid met een bloemrijk mengsel voor biodiversiteit. Enkele delen (zoals graspaden) zijn gemaaid ten behoeve van foerageergebied van de steenuil.

Verharding en parkeren

- De uitstraling van de erfverharding is passend bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving. Halfverharding zoals grind of split past goed.
- Het karrenspoor bestaat uit twee stroken grasbetonstenen daartussen een groene berm (1.00 grasbetonstenen - 1.50 gras - 1.00 grasbetonstenen).
- 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, nieuwe wadi's/poelen op eigen terrein of infiltratiekratten.



» *Hagen als erfafscheidingen*



» *Passende verharding op het erf*



» *Een solitaire boom zoals noot op het erf*



» *Bloemrijke tuinen*



» *Houtsingel en struweel langs achterzijde kavels*



» *Een fruitboomgaard past goed op het erf*



» *Karrenspoor*

Plantinstructies & beheer

Overzichtsschema op volgende bladzijde.

Haag rondom tuin

- Per erf een een andere soort. Keuze uit: (rode) beuk, haagbeuk, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn of liguster.
- Hoogte: min. 0,60 m
- Plantinstructies: Per strekkende meter ca. 6 stuks aanplanten afhankelijk van de soort. Aanplanthoogte ca. 60 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

Solitaire bomen

- Soort: beuk, es, walnoot, winterlinde, zomerlinde, wintereik, of zomereik (min. 4 stuks, 1 per woning)

Bomenrij

- Soort: eik, berk, of els (min. 8 stuks)

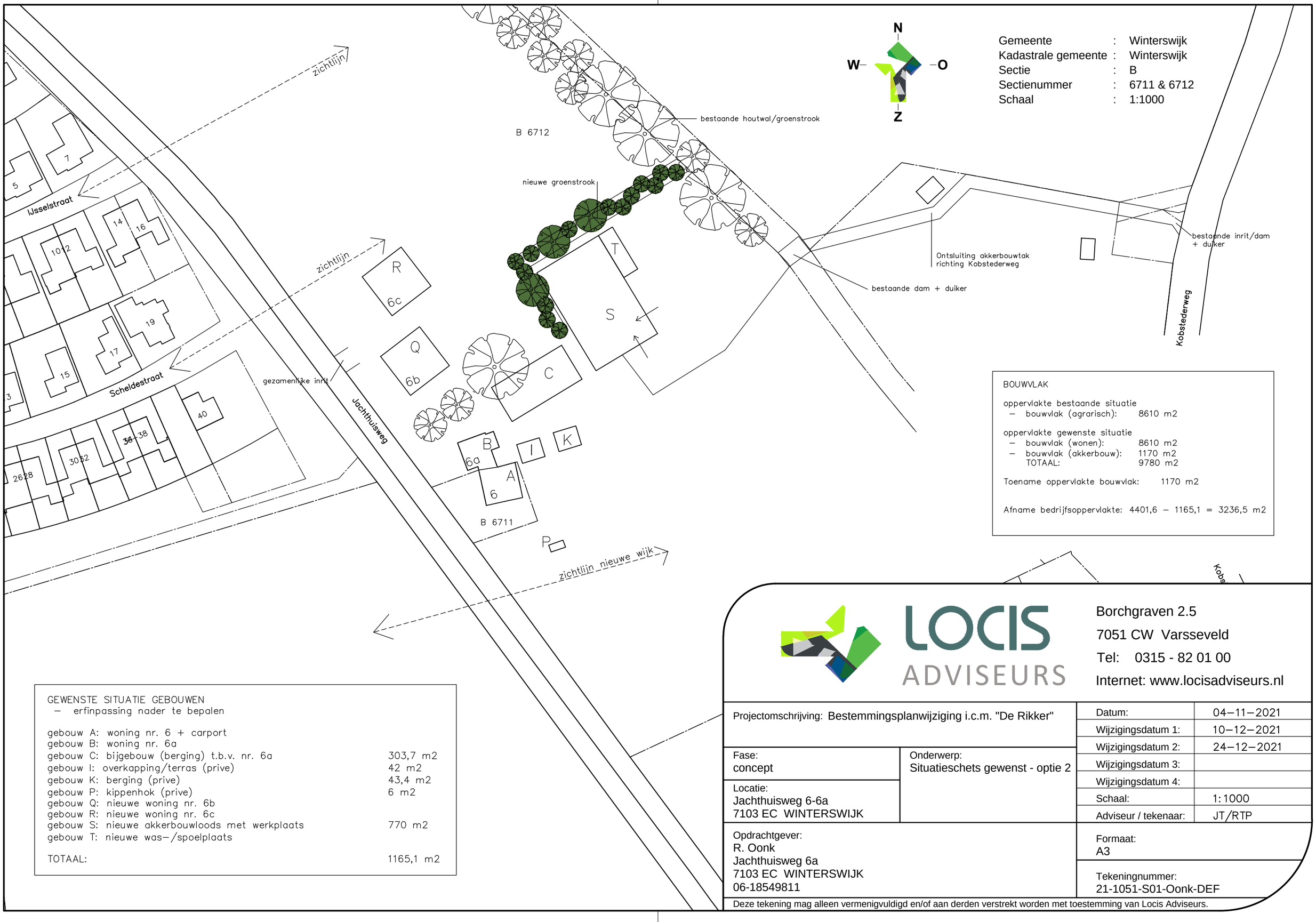


» *Inrichtingselementen*

Beplantingslijst

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	planthoogte	plantverband	bijzonderheden
Haag (ca. 115m)					
Keuze uit: Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Acer campestre, Crataegus monogyna, Prunus spinosa of Ligustrum ovalifolium	Keuze uit: (rode) beuk, haagbeuk, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn of liguster.	ca. 690 stuks	60-80 cm	6 stuks per strekkende meter	
Houtsingel (ca. 80 meter)					
Boomvormers: Quercus robur, Betula pendula, Alnus glutinosa	Boomvormers: eik, berk, els	ca. 8 stuks	125 - 150 cm		aanplant in binnenste rijen
Crataegus monogyna	Meidoorn (20%)	32 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Corylus avellana	Hazelaar (20%)	32 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Prunus spinosa	Sleedoorn (20%)	32 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Sambucus nigra	Vlier (10%)	16 stuks	60-80 cm	1,50 x 1,50 meter (3 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Rosa canina	Hondsroos (10%)	16 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%)	16 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%)	16 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	
Bomenrij					
Quercus robur, Betula pendula, of Alnus glutinosa	eik, berk of els	min. 8 stuks	maat 16-18	in rij met gelijke afstand	

BIJLAGE (ZIE VOLGENDE BLADZIJDE)



Gemeente	:	Winterswijk
Kadastrale gemeente	:	Winterswijk
Sectie	:	B
Sectienummer	:	6711 & 6712
Schaal	:	1:1000

BOUWVLAK

oppervlakte bestaande situatie
- bouwvlak (agrarisch): 8610 m2

oppervlakte gewenste situatie
- bouwvlak (wonen): 8610 m2
- bouwvlak (akkerbouw): 1170 m2

TOTAAL: 9780 m2

Toename oppervlakte bouwvlak: 1170 m2

Afname bedrijfsoppervlakte: 4401,6 – 1165,1 = 3236,5 m2

GEWENSTE SITUATIE GEBOUWEN
- erfinpassing nader te bepalen

gebouw A: woning nr. 6 + carport	
gebouw B: woning nr. 6a	
gebouw C: bijgebouw (berging) t.b.v. nr. 6a	303,7 m2
gebouw I: overkapping/terras (prive)	42 m2
gebouw K: berging (prive)	43,4 m2
gebouw P: kippenhok (prive)	6 m2
gebouw Q: nieuwe woning nr. 6b	
gebouw R: nieuwe woning nr. 6c	
gebouw S: nieuwe akkerbouwloods met werkplaats	770 m2
gebouw T: nieuwe was–/spoelplaats	
TOTAAL:	1165,1 m2

LOCIS ADVISEURS
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld
Tel: 0315 - 82 01 00
Internet: www.locisadviseurs.nl

Projectomschrijving: Bestemmingsplanwijziging i.c.m. "De Rikker"

Fase: concept

Onderwerp: Situatieschets gewenst - optie 2

Locatie:
Jachthuisweg 6-6a
7103 EC WINTERSWIJK

Opdrachtgever:
R. Oonk
Jachthuisweg 6a
7103 EC WINTERSWIJK
06-18549811

Datum:	04–11–2021
Wijzigingsdatum 1:	10–12–2021
Wijzigingsdatum 2:	24–12–2021
Wijzigingsdatum 3:	
Wijzigingsdatum 4:	
Schaal:	1:1000
Adviseur / tekenaar:	JT/RTP

Formaat: A3

Tekeningnummer: 21-1051-S01-Oonk-DEF

Deze tekening mag alleen vermenigvuldigd en/of aan derden verstrekt worden met toestemming van Locis Adviseurs.