

Landschappelijke inpassing Kottenseweg 93 Winterswijk - Brinkheurne



FIRMA
BART

BART JANSSEN BSC MA
LANDSCHAPSARCHITECT

WWW.FIRMABART.NL

Opsteller landschappelijk inpassingsplan:
Firma Bart - landschapsarchitectuur
Bart Janssen - BSc MA
Zeven Provinciën 5
6816 TZ Arnhem
www.firmabart.nl

Het plan is opgesteld in samenwerking met de verkoper (Henk van Arem) en de kopers (familie Verwaaijen, familie Ros en familie Elferink)

Bart Janssen is ingeschreven als landschapsarchitect
bij Bureau Architectenregister onder nummer 3.160101.001

Opdrachtgever:
Henk van Arem Grote Veldstraat 8 6986 CH Angerlo

19 juli 2019

Landschappelijke inpassing Kottenseweg 93 Winterswijk - Brinkheurne

Voor de Kottenseweg 93 te Winterswijk -Brinkheurne is een principeverzoek ingediend om een functiewijziging van agrarisch naar wonen onder principeverzoek 173456. Het voornemen is om een woning te splitsen in twee woningen (nr.1), het slopen van o.a. een ligboxenstal (nr. 3), en het verbouwen van een schoppe (nr.2) tot een woning. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming voor deze locatie. Er is daarom een planologische procedure nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Planvoornemen

Het plan omvat de voormalige boerderij te splitten in twee woningen en in de schoppe een derde woning te realiseren. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die van toepassing is op uw verzoek tot het wijzigen van de bestemming. Het betreft artikel 35.6 van de planregels. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Agrarisch-Cultuurlandschap worden gewijzigd naar Wonen, waarbij meerdere woningen worden toegestaan.

Principebesluit

De Gemeente Winterswijk geeft aan bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek de bestemming van Kottenseweg 93 te wijzigen van Agrarisch-Cultuurlandschap naar Wonen, om op deze locatie drie wooneenheden mogelijk te maken. Om te kunnen starten is onder andere een plan voor landschappelijke inpassing nodig. Dit document voorziet in dat verzoek.

Locatie

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Winterswijk, in het oude hoevenlandschap, ook wel kampenlandschap genoemd. In dit landschap liggen oude, streekeigen boerderijen. Kenmerkend is de sterke verwevenheid van landbouw en landschap als gevolg van de ontstaanswijze van dit landschapstype. Karakteristiek is het coulisselandschap met een voortdurende afwisseling van essen, houtwallen, bosjes, laantjes, beken. Het kavel- en wegenpatroon heeft een kronkelig karakter. Deels zijn de wegen onverhard. De aanwezige essen zijn herkenbaar aan het hoogteverschil. Beken slingeren zich als een van de weinige doorgaande structuren door het landschap.



kampen en oude hoevelandschap (bron: structuurvisie Regio Achterhoek)

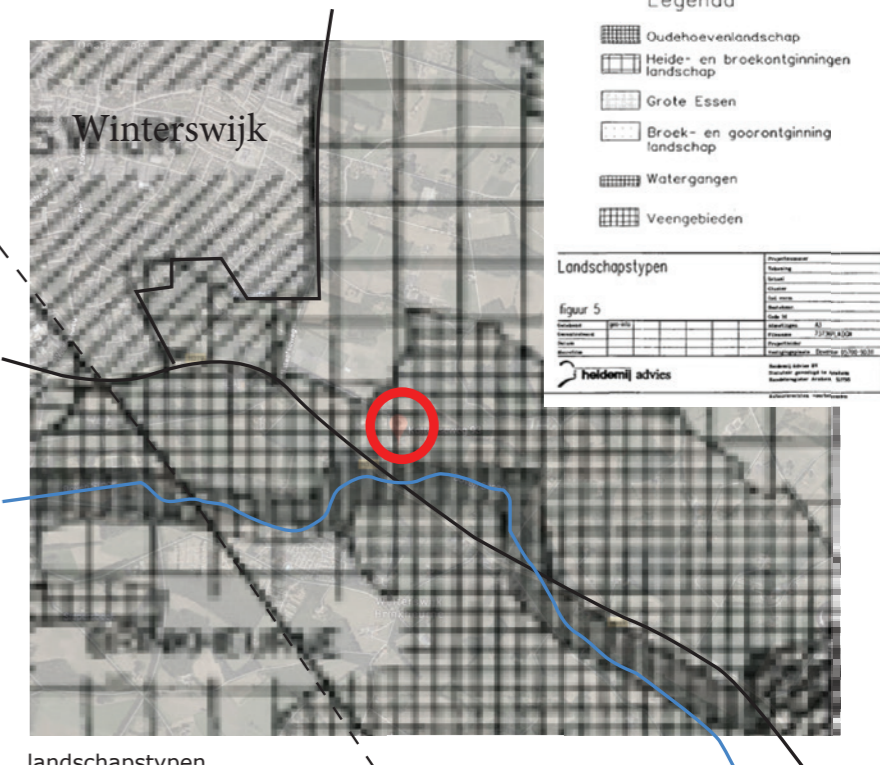
In de historische tijdlijn onderaan deze pagina is de ontwikkeling van de plek weergegeven. Te zien is hoe het een relatief oude, onregelmatige verkaveling is, en dat het om een relatief groot historisch erf gaat. Het erf ligt inmiddels ingeklemd tussen infrastructuur, de beek en landschapselementen.

Inpassingsplan versus archeologie

De planlocatie is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1'. Dit zijn gronden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beplantingsplan is zo opgesteld dat het plantmateriaal geen grote kluit heeft. Plantgaten hoeven dus niet dieper dan 30 cm te worden gegraven. Daarmee wordt bodemverstoring door aanplant van landschapselementen voorkomen.



luchtfoto bestaande bebouwing.
Geel omlijnd de twee te slopen gebouwen.
1. Hoofdgebouw - om te vormen naar twee wooneenheden
2. Schoppe - om te vormen naar woning
3. Ligboxenstal - te slopen
4. Schuur - bijgebouw tbv woningen



landschapstypen (bron: landschapsbeleidsplan Winterswijk)
In rood de planlocatie: in het Oude Hoevenlandschap



bestaande rijk beplante erf



voor 1850: woeste gronden



1850: eerste ontginningen



1900: ontwikkeling dorp en infrastructuur



1950: verdere ontwikkeling



2017: erf in rijk beplant landschap

Landschappelijke inpassing Kottenseweg 93 Winterswijk - Brinkheurne

Gebiedsniveau Het perceel ligt op afstand van de Provinciale weg. De kopgevel van het woongebouw is gericht naar het zuiden. Ten zuiden ligt de Boven Slinge en de beekbegeleidende beplanting. Ten noorden en oosten van het perceel liggen enkele losse houtwallen. Het perceel ligt, net zoals de andere percelen, aan de weg, en relatief vrij in het landschap.

Perceelsniveau Het bestaande perceel Kottenseweg 93 is compact ingericht: een geasfalteerd erf waar diverse gebouwen omheen zijn gegroepeerd. Het perceel aan de voorzijde (voorgevel) en straatzijde ingericht als tuin, naar het noorden en oosten toe is de overgang informeler. Hierdoor is het erf goed afleesbaar: een formele voorzijde en een informele achterzijde. Grote winst zit hem in het slopen van twee gebouwen en het fors reduceren van de aanwezige hoeveelheid verharding. Bij het te slopen bijgebouw tegen de schoppe aan staat, in de fundering, een boom. Het gebouw is niet te slopen zonder de boom te kappen. De conditie is slecht, veel dood hout. Bij het aanvragen van de sloopvergunning door de huidige eigenaar wordt de kap van deze boom meegenomen. Compensatie is voorzien in de herplant van twee inheemse nieuwe bomen aan de straatzijde (noordelijk van bijgebouw woning 3).

Planvoornemen Door de voorgenomen sloop van de ligboxenstal ontstaat de mogelijkheid (weer) een samenhangend en compact erf te maken. Het plan is relatief eenvoudig: er wordt alleen gesloopt, en wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Er worden alleen woonfuncties toegevoegd.

Het plan gaat uit van drie woningen: twee in het hoofdgebouw en een in de schoppe. Voor woning 2 en 3 wordt het bijgebouw in de bestaande schuur gemaakt. De schuur is op twee plekken toegankelijk voor auto's. De bestaande inrit ten noorden van woning 3 wordt verplaatst naar het zuiden. Het erf wordt zo compacter, er komt minder verharding en de ligging in het landschap wordt beter.

De eigenaren van woning 1 hebben aangegeven nog geen concrete planning voor bijgebouw te hebben, maar als ze een bijgebouw gaan bouwen een landelijk, kapschuur-achtig bijgebouw willen maken, tussen zijkant woning en de weg. Het bijgebouw zal, conform richtlijnen van de gemeente, 1 meter achter de voorgevel komen, en worden ontsloten via de bestaande parkeerplaatsen. Op deze manier blijft het erf compact, en worden grote hoeveelheden verharding voorkomen.

Landschappelijke versterking en erfopbouw Het bestaande beleid geeft aan dat zowel op erf- als op landschapsniveau ingepast kan worden. Voor dit initiatief wordt voorgesteld om door middel van aanplant op erfniveau het landschap te versterken. Het bestaande erf is, met name aan de voor- en straatzijde al verzorgd en groen. Het planprincipe voor erfinspassing gaat uit van een traditionele en op deze plek passende erfopbouw: een formele voor- en straatzijde (met hek en tuin) en een meer informele achterkant (met lage haag of gemengde landschappelijke beplantingen) en vergezichten over het landschap.



aanzicht voorzijde



achterzijde Schoppe



houtsingel aan noordzijde erf



solitaire bomen op het erf



aanzicht voorzijde



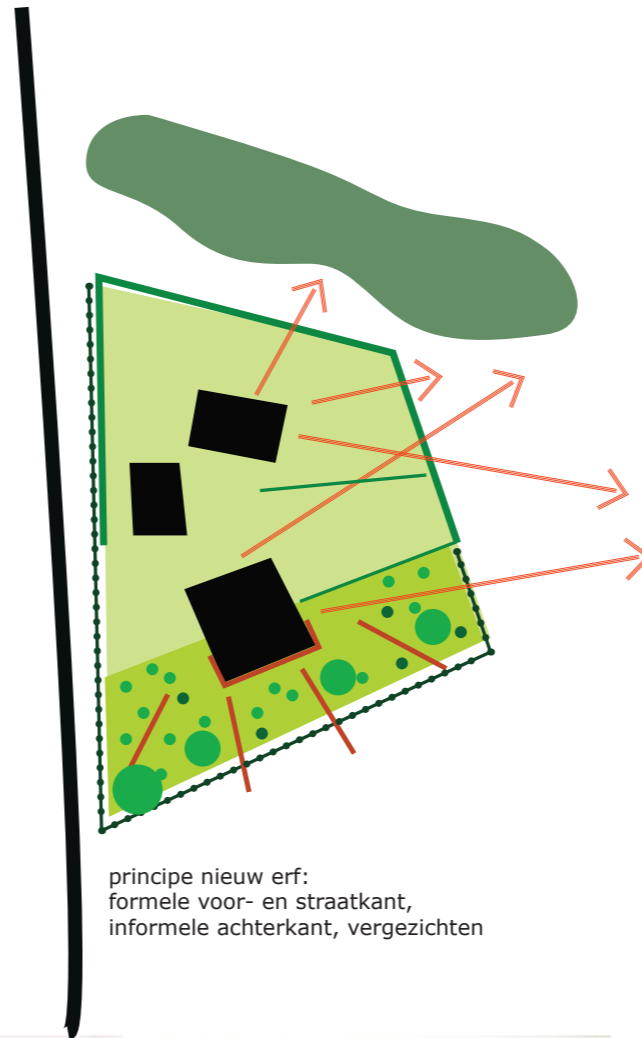
achterzijde woongebouw



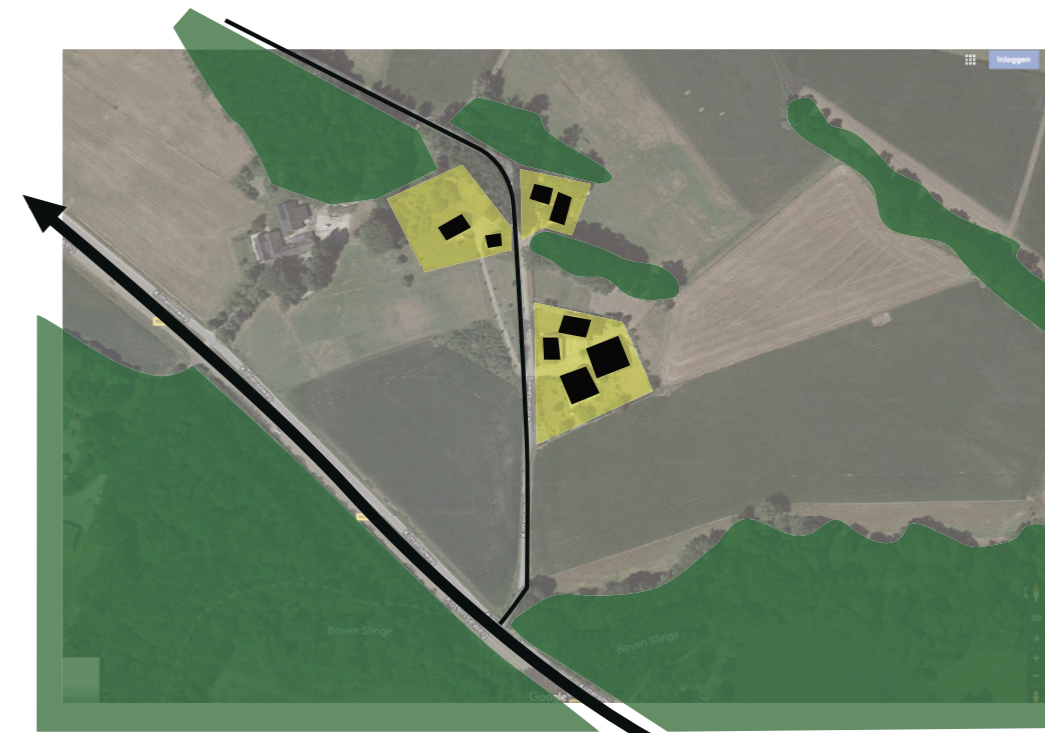
rijk beplante straatzijde en landelijk hek



solitaire bomen op het erf



principe nieuw erf:
formele voor- en straatkant,
informele achterkant, vergezichten



landschap: losse erven in gevarieerd landschap



te slopen bijgebouw (incl in fundering gegroeide boom)

- nieuwe kadastrale grenzen (reeds verkocht)
- P parkeerplek
- hoofdentree tot woning
- entree (auto) tot bijgebouw

woningen, bijgebouwen en inritten: twee woningen in hoofdgebouw, een in schoppe
elke woning bijgebouw van maximaal 150m²

Landschappelijke inpassing Kottenseweg 93 Winterswijk - Brinkheurne

Erfinrichting en verharding

Het inpassingsplan omvat een robuust en krachtig groen kader, waarbinnen ruimte is voor eigen invulling. Op de locatie worden drie wooneenheden gerealiseerd. Bij woning 1 worden de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd, woning 2 parkeert op het erf. De inrit bij woning 3 wordt verplaatst naar het bijgebouw, hier wordt dan ook geparkeerd.

Beplanting

Het bestaande erf is omgeven door robuuste groenstructuren: een eikenwal aan de noordzijde, losse bomen aan de westzijde, en bosschages in de omgeving. Om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen en aan te laten sluiten bij de omgeving, wordt de groenstructuur op het perceel versterkt. De formele voorzijde bij woning 1 is reeds robuust en groen: een landelijk hek, een tuinstrook en bomen zorgen voor een formeel aanzicht.

Door te kiezen voor beplantingen die passen bij het gebied wordt de relatie met het oude hoevenlandschap en de natuurlijke omgeving hersteld. Langs de weg vormt het landelijke witte hekwerk de begrenzing van het formele voorerf, ter plekke van woning 2 en 3 wordt dit gecombineerd met een haag, wat het informele karakter van het achtererf versterkt. Bij woning 2 wordt aan de oostkant een kleine boomgaard toegevoegd, bij woning 3 twee bomen langs de weg. Rondom de woningen wordt naar eigen inzicht een tuin ingericht.

Inpassing omvat:

woning 1:

- in stand houding van kastanje, walnoot en beuk als onderdeel van landschappelijke inpassing

woning 2:

- aanplant van fruitgaard, vier stuks, plantmaat 10-12, kluit maximaal 30 cm

- aanplant beukenhaag op westelijke perceelsgrens

woning 3

- aanplant 2 bomen, plantmaat 12-16, kastanje, eik of linde, kluit maximaal 30 cm

- aanplant beukenhaag aan westelijke grens, inheemse groensingel of haag aan oost- en noordzijde



haag



boomgaard oostzijde



enkele nieuwe solitaire bomen



resterende tuin rondom woningen naar eigen inzicht

