



# Kottenseweg 162-164, Kotten

Projectnummer: 3588.01  
Datum: 09-03-2022

 buro ontwerp &  
**omgeving**  
adviseurs voor leefomgeving





**Kottenseweg 162-164**

Op de locatie aan de Kottenseweg zijn in de huidige situatie agrarische opstallen als een kapschuur, paardenschuur en tuinoverkapping en een gesplitste bedrijfswoning (woonboerderij) aanwezig.

Aan de noordzijde wordt het perceel begrenst door de Kottenseweg en aan de zuidzijde liggen agrarische gronden en te midden daarvan een riante bosstrook met daarin een beek: de Boven Slinge.



## BESTAANDE SITUATIE - Foto's bestaande situatie



1

^ Inrit Kottenseweg 162



2

^ Aanzicht gesplitste bedrijfswoning



3

^ Aanzicht opstallen



4

^ Achterzijde woonboerderij met paardenschuur en kapschuur



2

1

6

7

3

4

5



5

^ Zicht op het bos met de Boven Slinge



6

^ Huidige tuin met vijver



7

^ Kapschuur



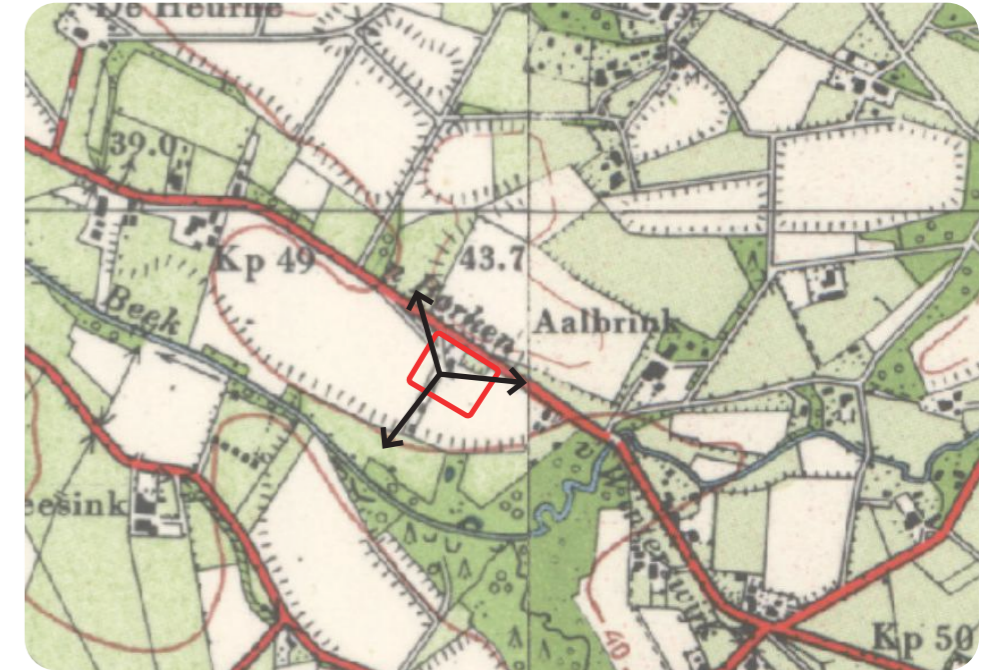
**1900**



**1930**



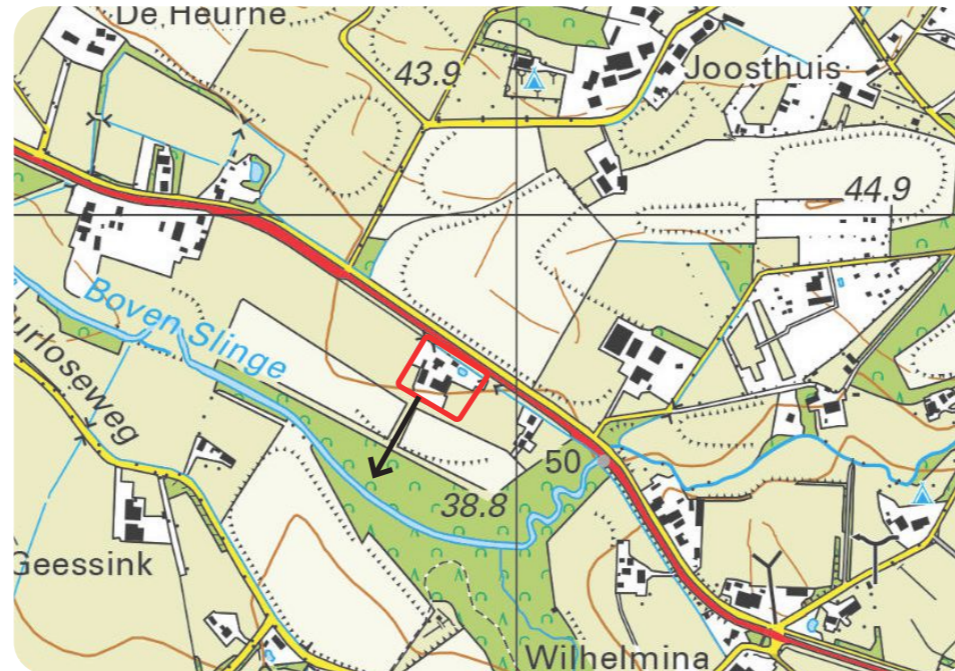
**1960**



**1990**



**2020**



Aan het einde van de 19e eeuw is er nog geen bebouwing aanwezig op het perceel. Opvallend is dat er een driesprong aanwezig is op de locatie van het huidige erf. Deze driesprong staat in verbinding met de percelen aan de Boven Slinge en de huidige Kottenseweg.

De boerderij dateert van 1902 en is gebouwd in de ruimte die is ontstaan tussen de Kottenseweg en de verbinding richting de Boven Slinge. Inmiddels is dit steeds meer weggevaagd. In de huidige situatie is de verbinding vooral nog terug te zien in de verkaveling van de percelen. De schaalvergroting heeft in dit gebied weinig effect gehad, wel is goed te zien dat er een aantal stukken opgaande beplanting is verdwenen.



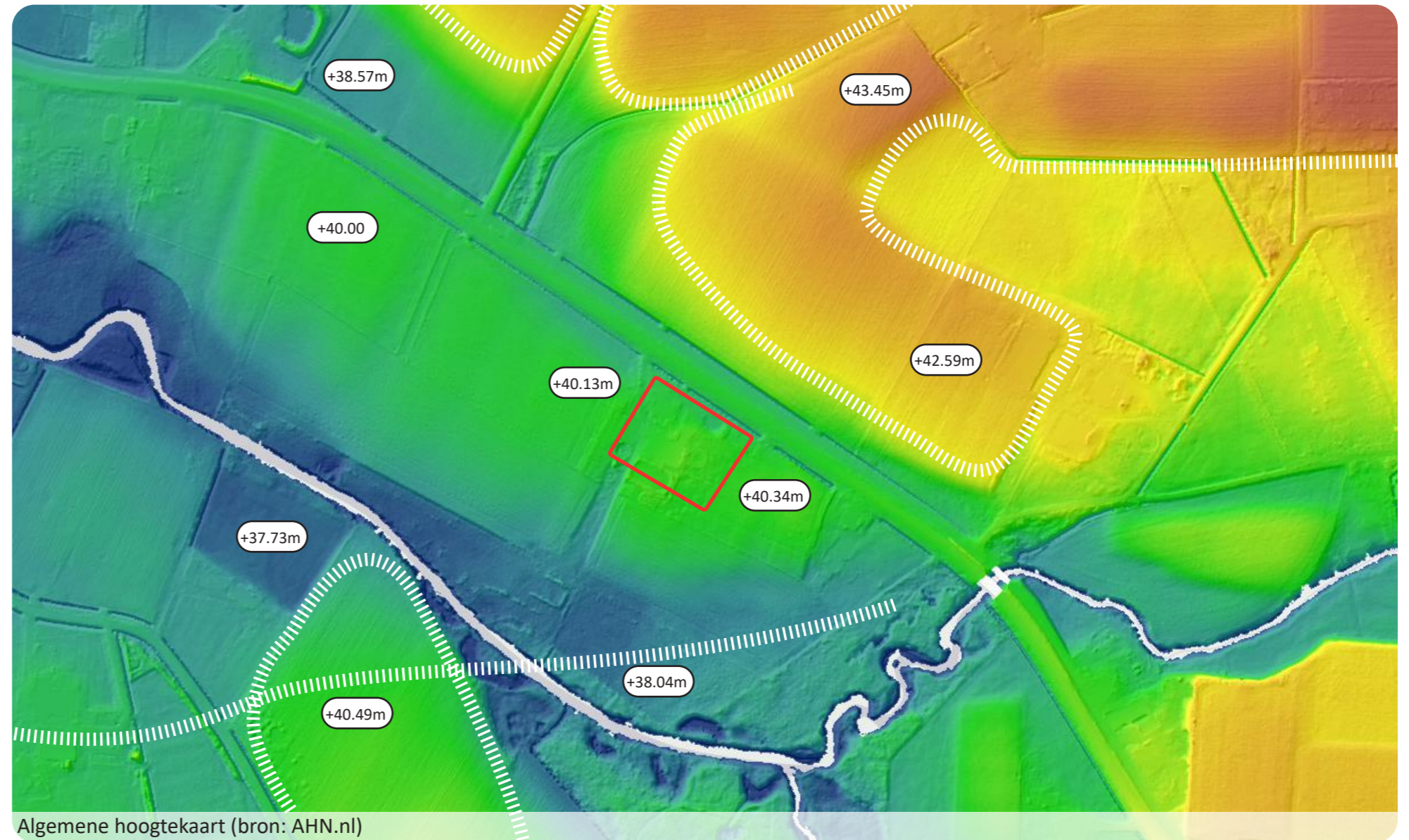


## ANALYSE - Landschapstype en reliëf

Het plangebied is gelegen op de overgang van een hoger gelegen dekzandrug en een beekdal in het landschapstype: kampenlandschap.

Met name in Oost-Gelderland komen aan het oppervlak langgerekte dekzandruggen voor, waar de westenwind het zand opstuwde. Daar tussenin stroomden beekjes. Hier is het kampenlandschap ontstaan. Het kampenlandschap bestaat niet uit grote akkercomplexen, maar uit individuele akkers. De boerenbedrijven voeren een gemengde bedrijfsvoering, een combinatie van akkerbouw en veeteelt. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen en het boerenerf er tussen in op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop. Veel van deze kenmerken zijn terug te vinden rond het plangebied.

het plangebied kent een hoogte van circa +40.20 N.A.P. Aan de noordzijde ligt een hoger gelegen dekzandrug en aan de zuidzijde van het plangebied stroomt een beek, de Boven Slinge, welke in een lager deel gelegen is.



Algemene hoogtekartaal (bron: AHN.nl)



## ANALYSE - Bestaand groen

Rondom het perceel zijn veel akkerlanden en weilanden aanwezig. De bestaande boerderij kijkt aan de noorzijde uit op een open es. Aan de zuidzijde wordt uitgekeken op bos en de Boven Slinge. Deze beek is gelegen midden in een bosperceel en heeft een gesloten karakter.

In de loop der jaren zijn er ook groenstructuren verloren gegaan. Met name de historische structuren zijn minder zichtbaar geworden. Deze structuren zijn meegenomen als inspiratie voor het ontwerp.



Bestaand groen omgeving



Open karakter van de esgronden en akkerlanden



Gesloten karakter rondom erf en tuin



Opgaand groen bij de beek (Boven Slinge)



## Analyse - **Beleid**

Het plangebied bevindt zich in het landschapstype: kampenlandschap, waarvoor de gemeente Winterswijk een landschapsonwikkelingsplan (LOP) heeft opgesteld (december 2017). De beoogde ontwikkeling voor dit landschapstype 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;
- 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;
- **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 berm sloten als verbindingsroutes tussen leefgebieden.**

Het nieuwe Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk (november 2019) werkt met een viertal thema's om het buitengebied als een levend landschap, met behoud door ontwikkeling te versterken. Het thema **Versterken en (onder)houden van het landschap**, is van invloed op voorliggend initiatief. Veranderingen ontwikkelen zich deze visie altijd in balans met de kwaliteiten in het gebied en dragen bij aan de versterking ervan.

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.

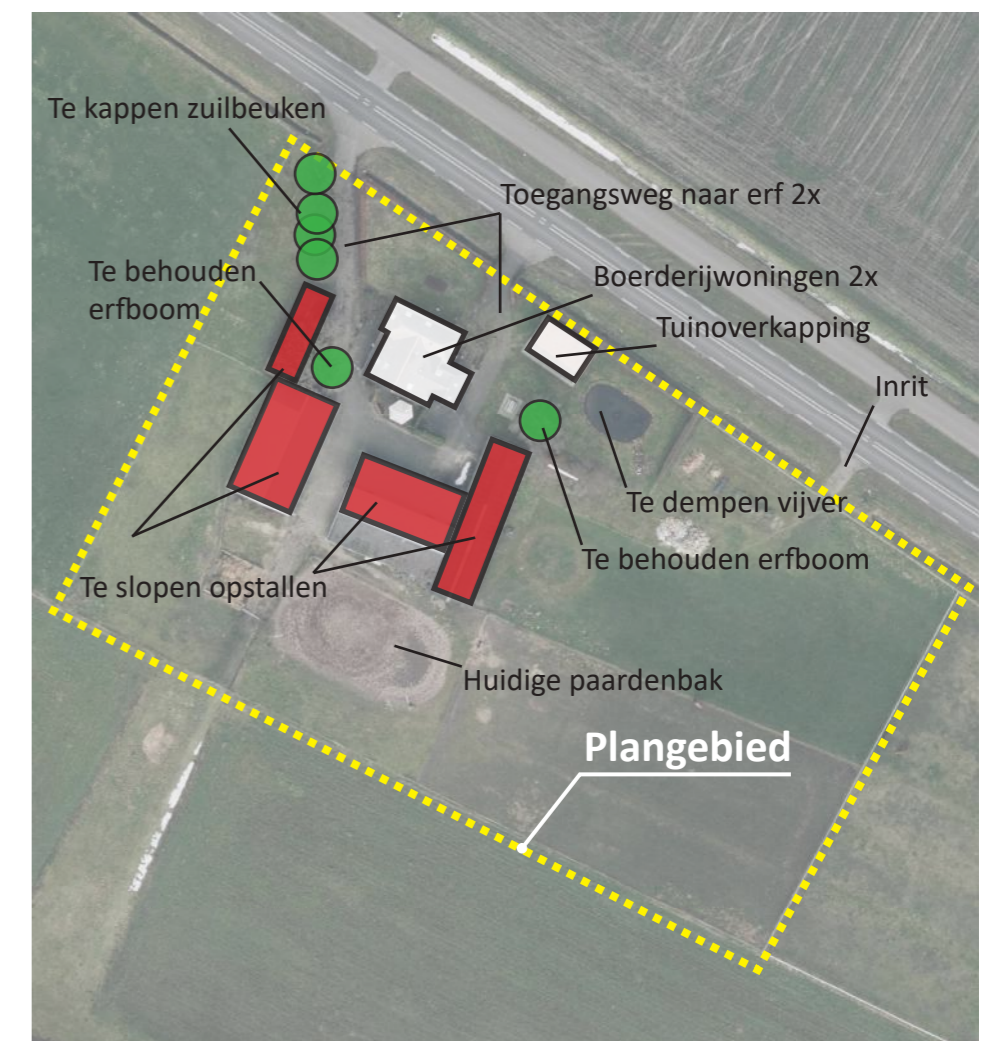


## ANALYSE - **Beoogde ontwikkeling**

Het perceel aan de Kottenseweg is bebouwd met gesplitste bedrijfswoning (woonboerderij) en opstallen als een paardenschuur, kapschuur en drie bijgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande opstallen te slopen en hiervoor in de plaats ten minste één nieuwe dubbele woning en een kleine paardenstal te realiseren. De gesplitste bedrijfswoning en tuinoverkapping blijven bestaan.

Als aanvulling hierop is de wens om de zuilbeuken te kappen. Daarnaast zal de bestaande vijver in de tuin worden gedempt en de bestaande paardenbak mogelijk worden verplaatst. Om dit te kunnen realiseren is gekeken hoe het perceel opnieuw ingericht kan worden met oog op de toekomst.

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



 Te slopen gebouwen, rood gekleurd.

 Te behouden gebouwen, wit gekleurd.



- 
- Vogelbosje, geen eigendom, mogelijk in overleg met derden
  - Verwilderingsbollen
  - Solitaire boom
  - Fruitgaard
  - Kapschuur
  - Takkenril & insectenhotel
  - Erfbomen
  - Grasbetontegels
  - Vogelbosje
  - Bomenrij
  - Paardenstal
  - Halfverharding
  - Paardenbak
  - Insectenhotel
  - Bloemrijk grasmengsel en graspad, geen eigendom, mogelijk in overleg met derden
  - Tuinoverkapping
  - Sierkersen
  - Beukenhaag
  - Krentenboompjes
  - Losse haag
  - Schuurwoningen
  - Paardenweide
  - Vogelbosje
  - Inrit en karrenspoor
  - Solitaire boom
  - Verwilderingsbollen
  - Insectenhotel & takkenril



## ONTWERP - Toelichting schetsontwerp

Het schetsontwerp laat de toevoeging van twee woningen zien in één volume en de nieuw te bouwen paardenstal en bijgebouwen. De volumes vormen samen een compact erf waarbij de bestaande boerderijwoning het belangrijkste (hoofd)volume blijft.

In het ontwerp is rekening gehouden met de bijzondere locatie. Het is een kenmerkende plek met een rijke historie die niet verloren mag gaan en juist versterkt kan worden. Er is voor gekozen om de historische structuren terug te brengen en beleefbaar te maken. Middels deze uitgangspunten is ervoor gekozen om het bestaande inrit aan de Kottenseweg te gaan gebruiken als hoofdonthuizing voor het erf.

Het middelste inrit wordt opgeheven en de meest noordelijke inrit wordt ondergeschikt. De inritten worden deels uitgevoerd als karrenspoor zodat het voldoende water door kan laten in de ondergrond en aansluit bij een klimaatadaptieve gedachte. Bij de inritten worden vogelbosjes aangeplant als knipoog naar het verleden, toen het nog een bosperceel was. Het snoeihout hiervan zal worden ingezet voor de takkenrillen. Om de derde en laatste historische verbinding naar de Boven Slinge kracht bij te zetten is gekozen om een graspad uit te maaien in een bloemenrijk grasmengsel. Deze drie verbindingen komen tezamen op het compacte erf.

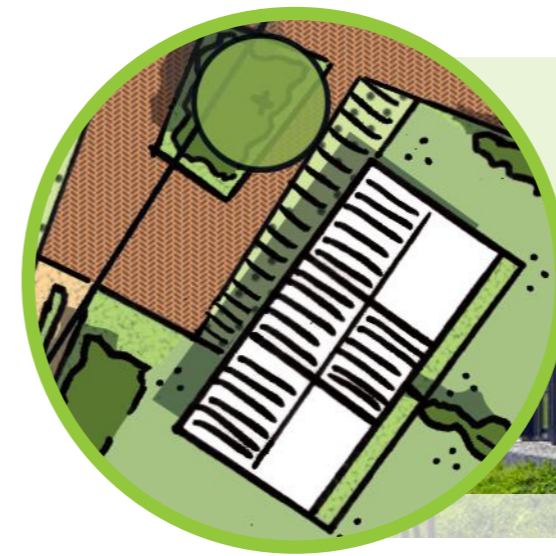
Het vrouwelijk deel van het erf bevindt zich aan de noordzijde. Dit is terug te zien aan de inrichting: geschoren hagen, de siertuin, hoogstam fruitgaard en een solitaire boom met bladverkleuring. Daarnaast wordt als optie geschetst om de bestaande tuinoverkapping te verplaatsen, omdat deze volgens het compacte erfprincipe op een verkeerde plaats is gesitueerd in de huidige situatie.

Op het mannelijk deel van het erf is plaats voor twee nieuwe woningen in één volume. De woningen hebben de uitstraling en het karakteristiek van een schuur. De parkeerplaatsen behorende bij deze woningen liggen midden in het volume. Daarnaast wordt een kleine schuur gebouwd welke plaats biedt aan een drietal paarden. De huidige paardenbak wordt verplaatst naar de hoek van het perceel zodat deze aansluit op de paardenstal. Voor de paardenstal wordt een kapschuur geplaatst waaronder geparkeerd kan worden en mogelijk kleine bergingen worden gesitueerd.

Op het erf ligt een mix aan verhardingen. De randen van het erf tegen de bebouwing aan worden uitgevoerd in een grasbetontegel, dit zorgt ervoor dat het water kan infiltreren in de ondergrond en gaat onnodige verstening tegen. Midden op het erf ligt een groot plantvak met een erfboom als een walnoot of kastanje. De bestaande walnoot voor de paardenstal blijft gehandhaafd en de sierkersen achter de tuinoverkapping worden aangevuld zodat er een bomengroep ontstaat.

De perceelsgrenz en worden geaccentueerd met losse gemengde hagen met bloeiende en vruchtdragende soorten, welke zeer interessant zijn voor vogels. In deze haag staan enkele opgaande boomsoorten als krentenboompjes en lijsterbessen gegroepeerd bij elkaar. Langs de paardenbak wordt een bomenrij aangeplant welke beschutting biedt en het erf een groener aanzicht geeft vanaf de Kottenseweg. Daarnaast is ook gedacht aan kleinere inpassingen als een takkenrillen, insectenhoeven en inpassingen in de gevels. Deze dragen bij aan nestgelegenheden en verblijfsplekken voor diverse diersoorten. Naast de takkenrillen en bij de fruitgaard kunnen verwilderingsbollen worden aangeplant als wilde hyacint en bosanemoon. Deze bieden voedsel aan insecten wanneer er nog weinig in bloei staat.

Het huidige schetsontwerp van het compacte erf biedt ruimte aan een twee extra woningen en draagt bij een verbeterde biodiversiteit. Dit draagt positief bij aan mens, dier en milieu in de (directe) omgeving.

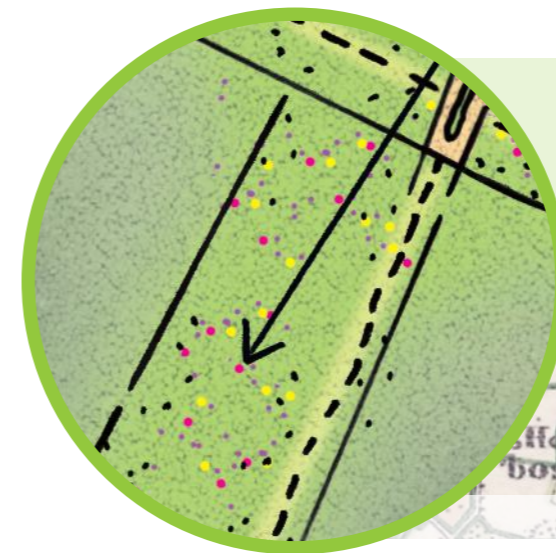


### Wonen op het erf

Bij de inpassing is het belangrijk dat de compacte erfopzet gerealiseerd wordt. De boerderijwoning is daarbij het belangrijkste volume. De schuurwoningen zijn ondergeschikt en liggen meer achter op het erf. De sfeer en materialen van de woningen dragen bij aan de uitstraling dat gewenst is voor een compact erf.



^ Mogelijke sfeer en materialen dubbele schuurwoning



### Historie

Binnen het ontwerp zijn voormalige historische aspecten waar mogelijk weer zichtbaar gemaakt. Het is belangrijk voor de identiteit van de plek om deze zoveel mogelijk te behouden en/of weer beleefbaar te maken. Middels het aanduiden van historische wegen en houtopstanden kan al een groot gedeelte beleefbaar worden gemaakt.



^ Historische kaart 1920 met opvallende elementen



### Biodiversiteit

Het is onze ambitie om het landschap te behouden en te versterken en om de biodiversiteit te verbeteren. Door de aanplant van gebiedseigen beplanting als boomgaarden, hagen en bloemrijke graslanden. Maar ook het plaatsen van nestgelegenheden en verblijfsplekken dragen hier aan bij.



^ Variatie aan bloem-, plant-, en boomsoorten



ONTWERP - Referentiebeelden





# ONTWERP - Referentiebeelden







# Kottenseweg 162-164, Kotten