

Landschappelijk inpassingsrapport Bumerhof

Wonen in het buitengebied

06/11/2020



Aanleiding en doel

Wonen in het buurtschap



Al geruime tijd wordt er nagedacht over de woonbehoeftes van ouderen in Winterswijk. Hoe kunnen deze ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen?

Buiten de kom van Winterswijk staat er al jaren een pand leeg waar, mede dankzij de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente Winterswijk, een nieuwe invulling aan kan worden gegeven.

De Bumerhof is zo ontworpen dat ouderen een plek krijgen waar zij door een goed ontwerp en een georganiseerd noaberschap lang kunnen blijven wonen. Zorg voor de gezamenlijke buitenruimte zorgt voor onderlinge verbinding en samenhang. De klusjes en praatjes die daar bij horen zorgen ervoor de ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, zonder te vereenzamen. De voorzieningen en inrichting dagen uit tot samen werken en recreëren zo zowel binnen als buiten. Onderdeel van dit concept is, dat wordt beoordeeld of de wensen van mensen die ergens willen gaan wonen passen bij die plek. Dus de erfafweging staat centraal. Dat betekent niet dat het aantal bij voorbaat onbeperkt is. Kwaliteit van het erf en effecten op de omgevingskwaliteit staan altijd centraal.

De groene omgeving rond de Bumerhof vervult vele functies, ze heeft een preventieve en helende werking op de gezondheid van de mensen en is de basis voor recreatie en voedselproductie. Het prachtige coulisselandschap geeft ruimte voor bezinning en daagt uit tot beweging en beleving van de natuur.

Dit rapport is het resultaat van intensief contact van de initiatiefnemers met Arjen Poelmans, Rudi Verhagen en Wouter Oortman. Dit maar aanleiding van het Besluit van het college om geen medewerking te verlenen aan de plannen voor de Bumerhof 9 te Winterswijk zoals deze eerder ter besluitvorming waren ingediend. Art Bijsterbosch was ook bij deze gesprekken aanwezig en heeft op basis van deze gesprekken een aangepast stedenbouwkundig ontwerp gemaakt.

Het Buitenburo heeft opdracht gekregen dit plan te analyseren binnen de landschappelijke context en waar nodig aanpassingen te adviseren.

In de filosofie van het Buitenburo liggen er kansen voor landschappelijk herstel van ecologische processen en esthetische waarde in ontwikkelingen waar natuurwaarden en inkomstenbronnen elkaar versterken. Het is van belang landeigenaren te inspireren en in beweging te brengen richting een natuur inclusief grondgebruik. Hiervoor zijn voorbeelden nodig van landschappen en erven die meerdere doelen dienen. Een prettig en divers landschap waar mensen bewust als onderdeel van het ecosysteem functioneren en daar ook voldoening uit halen. Die menselijke voldoening is in een dichtbevolkt land als Nederland een belangrijke voorwaarde voor het tot stand brengen van een duurzaam landschap in balans.

Het erf waar de Bumerhof is gepland biedt de kans om een kwaliteitsimpuls te geven aan het buitengebied van Winterswijk op sociaal, landschappelijk en ecologisch vlak. Een inspirerend voorbeeld voor een landschap waarin natuur waarden, landschappelijke waarden en economische waarden in balans kunnen worden gebracht met een herbestemming van gebouwen en nieuwbouw door sloop van bestaande gebouwen.

Met vriendelijke groet,
Dyon Temming

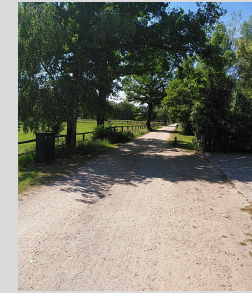
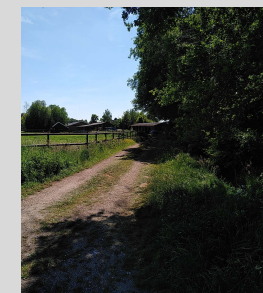
Situatie in beeld



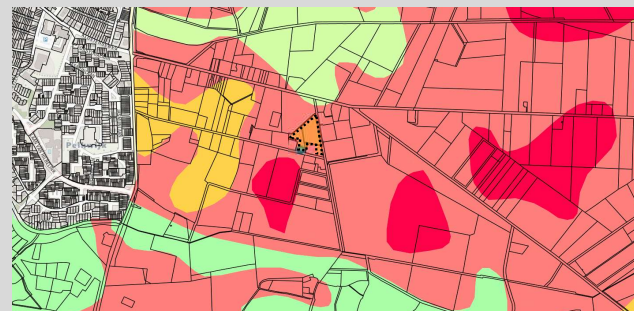
Op het erf



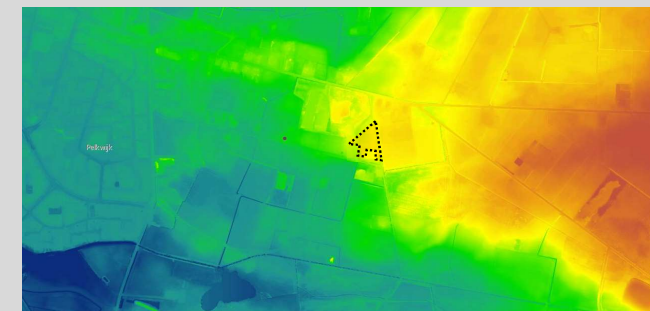
Randen



Luchtfoto, Bron: PDOK



Bodemkaart, Bron: PDOK



Reliëf, Bron: AHN



Typologie

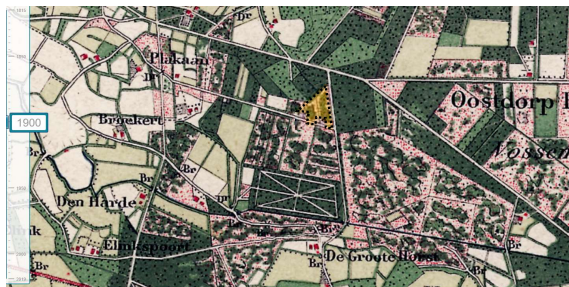
Coulisse landschap

jonge heideontginning
kampen

oude hoevenlandschap

Het Bumerhof ligt in het aantrekkelijke half open oude hoeven landschap gekenmerkt door afwisselend houtwallen, akkers, weides en bosjes die samen de welbekende coulissen vormen die het landschap rond Winterswijk beroemd hebben gemaakt. Dit landschap is van cultuurhistorisch en ecologisch van zo groot belang dat het de status Nationaal Landschap heeft verworven. De ligging nodigt uit tot genieten van het landschap en de natuur. Toch is het maar twee en een halve kilometer wandelen naar het centrum van Winterswijk en de supermarkt.

De planlocatie ligt op een veldontginning aan de rand van een beekdal, dat in vroeger tijden in cultuur was voor de begrazing van vee en het steken van plaggen. Veelal bestond de vegetatie uit heide met verspreid staand solitaire bomen. De bodemclassificatie is Hn21 een Veldpodzolgrond. Deze grond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. Veldpodzolen zijn de meest voorkomende podzolgronden in Nederland. Ze liggen in lagere delen met relatief hoge grondwaterstanden. Deze bodem is arm aan voedingsstoffen. Tussen 1900 en 1930 is het gebruik van het perceel veranderd op het perceel naast Bumerweg 9 is een boerderij gebouwd en is de woeste heidegrond ontgonnen en in gebruik genomen als weide. Dit werd mogelijk door de invoering van kunstmest in de agrarische bedrijfsvoering. Door bemesting zijn de meeste in cultuur gebrachte veldpodzolgronden in de loop der jaren sterk verrijkt in nutriënten.



Topografische kaart 1900, Bron: Kadaster



Topografische kaart 1930, Bron: Kadaster

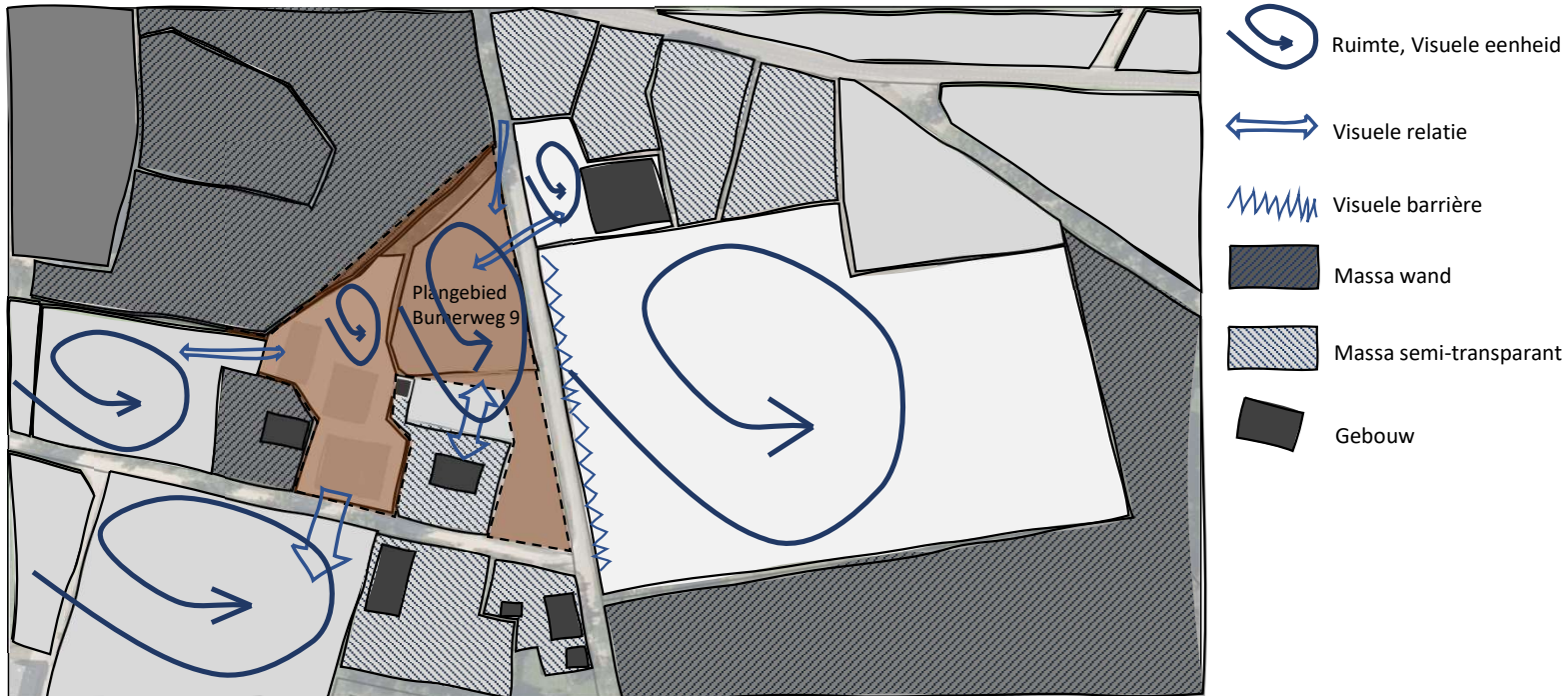
Grondgebruik omgeving



Waar Vosseveld ooit een op zichzelf staand buurtschap was kunnen we nu, sinds de kom van Winterswijk tot op 600 meter genaderd is, spreken over een cluster van stadsrandactiviteiten. De omgeving van de Bumerhof bestaat uit een verzameling van functies die horen bij het buurtschap. Er is een agglomeratie van een aantal erven aan de Bumerweg en de Steengroeveweg. Het aannemersbedrijf van de familie Slotboom op de planlocatie is in de tijd ook mee gegroeid in volume. De manege aan de andere kant van het bos aan de westzijde staat op gemeentegrond en wordt gebruikt door de Hippische Vereniging Winterswijk. Voetbalvereniging Vosseveld begrenst het plangebied aan de westzijde. Naar het zuiden is een doorkijk in het coulisselandschap over het weiland.

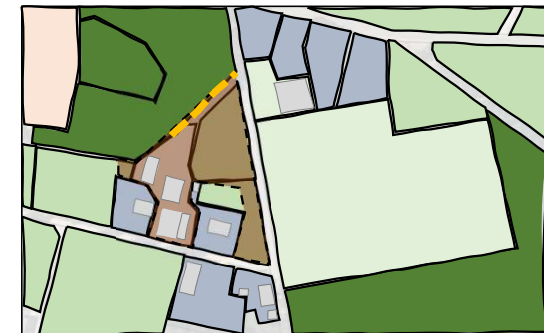


Ruimtes, massa en relaties met de omgeving

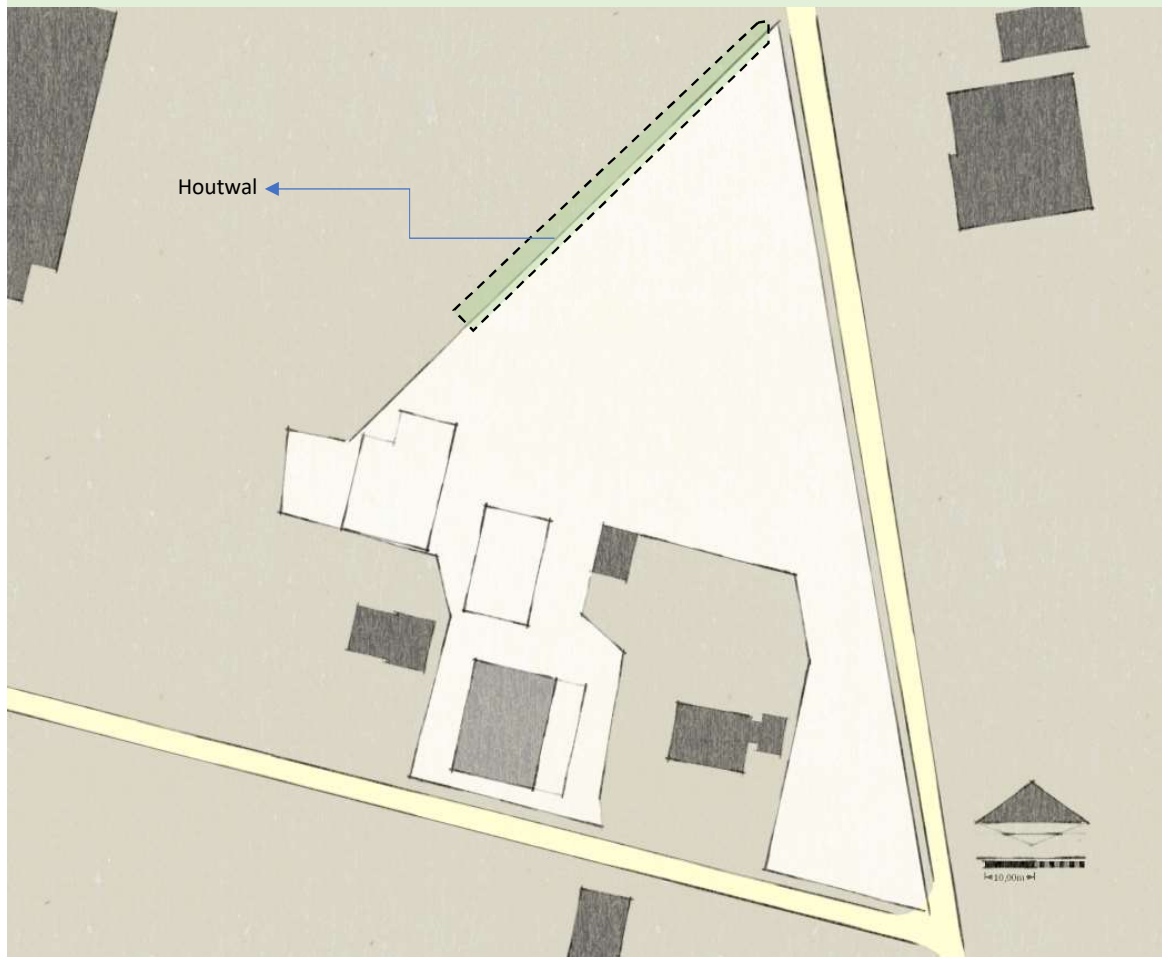


In ruimtelijke zin wordt het plangebied ingeklemd door de massa's van het bos en de erven van de buren. Het zicht richting het voetbalveld wordt geblokkeerd door een plus minus vier meter hoge wand van reclameborden. Het plangebied heeft enkel een visuele relatie met de gebruikers van de Horstweg. Er is een doorkijkje van achter de kaploods richting het Oosten en er is uitzicht over het weiland aan de zuidzijde vanaf het hoofdgebouw.

Conclusie: de relatie met de omgeving is minimaal.



Landschappelijke elementen op de planlocatie



De planlocatie voor het plan de Bumerhof heeft één landschappelijke structuur van cultuurhistorische en ecologische waarde op het erf.

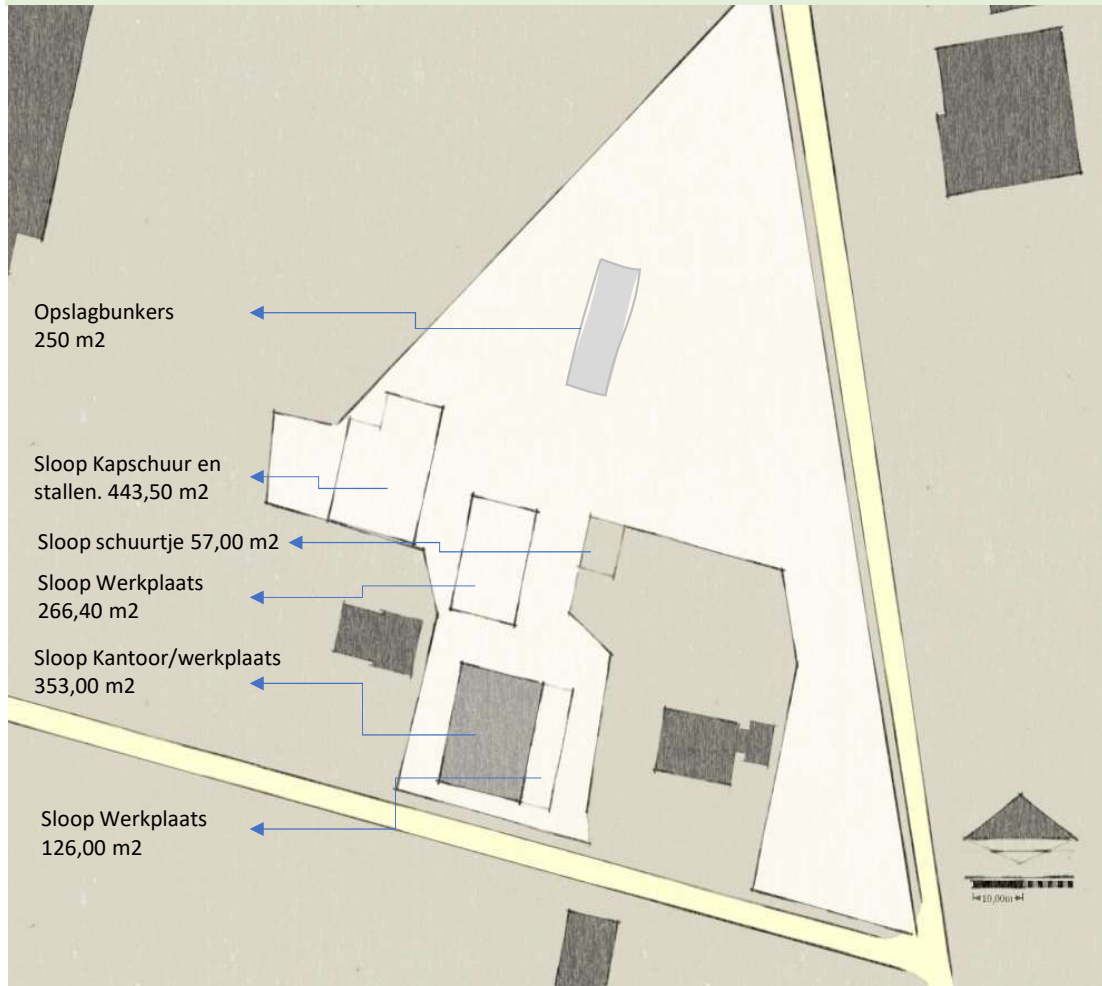
Het gaat hier om een authentieke houtwal. Al in de vroegst beschikbare historische kaart van 1850 staat dit lijnvormig element getekend. Dit geeft de houtwal een leeftijd van ten minste 170 jaar. de houtwal ligt gedeeltelijk op de grond van het plangebied. De kadastrale grens lijkt er midden overheen getrokken te zijn.

De basisfunctie van de wallen was het afbakenen van bezit. Als erfafscheiding duiden ze de grenzen aan van percelen, weilanden, akkers of landgoederen. Tegelijkertijd dienden ze om het wild buiten de landbouwpercelen te houden (wildwal) en om het vee binnen te houden. Vanwege hun rol als natuurlijk prikkeldraad werden vaak struiken met doornen aangeplant, zoals de meidoorn. Veel wallen hadden ook een functie als houtleverancier voor geriefhout en brandhout.

Het wallichaam met bijbehorende greppel is zeer goed in tact gebleven. De beplanting verloor met de komst van prikkeldraad en de gaskachel zijn functie als veekering en geriefhoutleverancier. De huidige beplanting bestaat uit prachtige volwassen eiken van ten minste 100 jaar met een onderbegroeiing van braam, gele dovenetel en brandnetel. Braam en brandnetel duiden op een verstoorde bodembalans als gevolg van het inspoelen van mineralen en bemesting.

Het plangebied bestaat buiten de houtwal uit klinkerverharding en paardenweide zonder landschappelijke waarde.

Gebouwen op de planlocatie



De bouwwerken op de planlocatie hebben ter dienste gestaan van aannemersbedrijf Slotboom. Ze bestaan uit een kapschuur twee werkplaatsen met kantoor en betonnen opslagbunkers voor bulk, zand en grind. Aan de achterzijde van de kapschuur bestaat het uitstekende deel uit paardenstallen. Alle gebouwen zijn qua korrel en formaat passend in het landschap, er is geen sprake van beeld dominantie. Echter de onderhoudstoestand is slecht en architectuur is arm aan raffinement en detaillering. De opslagbunkers verrommelen het beeld. Al met al maakt het plangebied een verlaten en verwaarloosde indruk.

Volgens de omgevingsvisie van de gemeente Winterswijk mag de nieuwbouw niet het aantal m² van de te slopen gebouwen overschrijden. Op deze plek wordt in totaal 1250 m² gebouwen verwijderd. Hiervoor in de plaats kunnen 19 eenheden woonvorm voor ouderen en een gemeenschappelijke ruimte worden gerealiseerd.



Sloop werkplaats

Sloopkantoordeel/werk
plaats

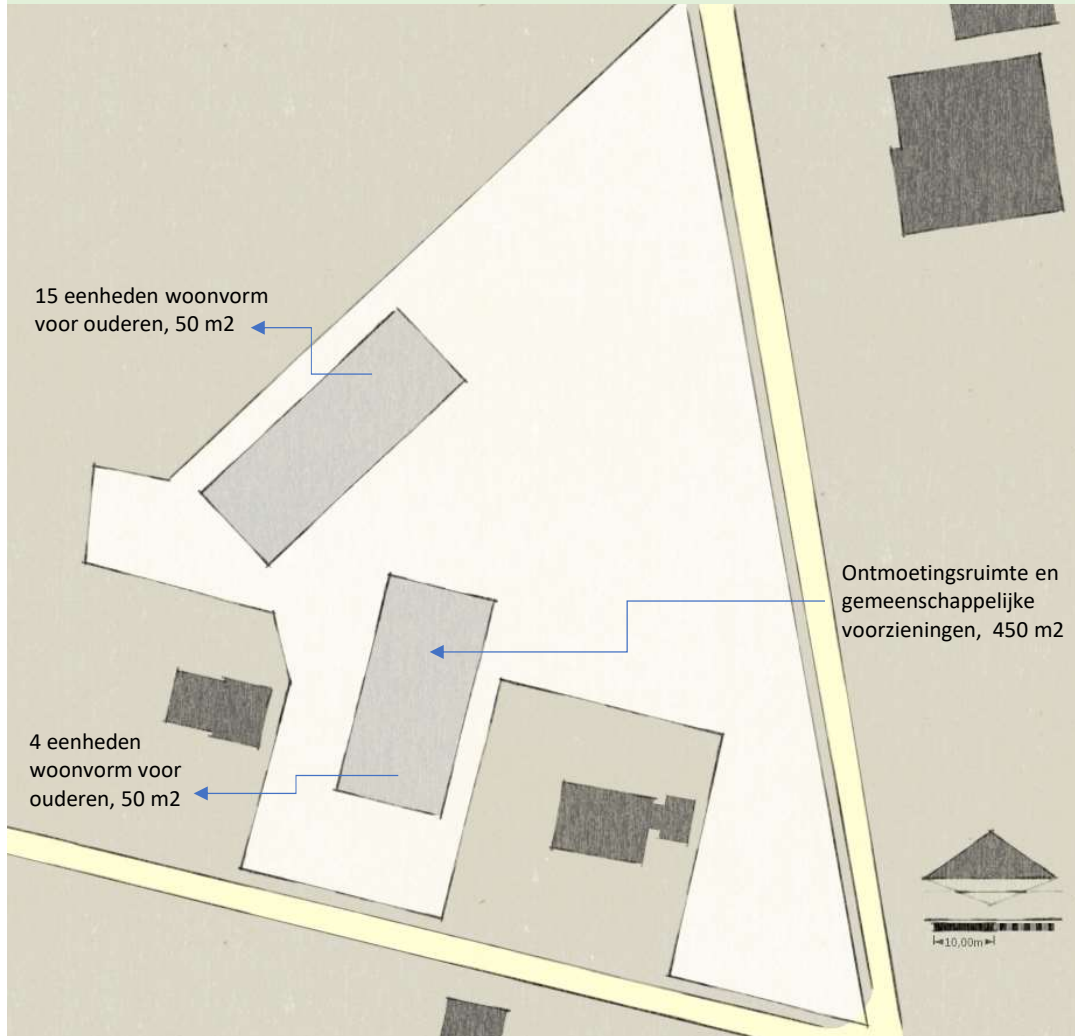
Sloop werkplaats



Sloop Kapschuur

Sloop bunkers

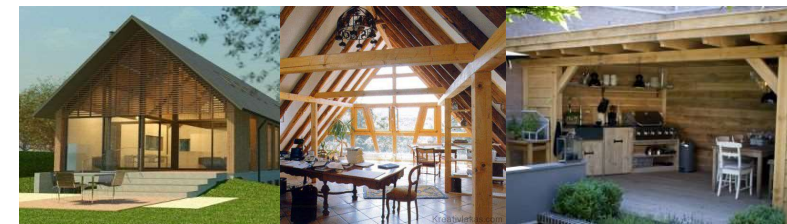
Het bouwplan



Impressie schuurwoning,



Zijaanzicht schuurwoning,



sfeer schuurwoning,

De functionele buitenruimte



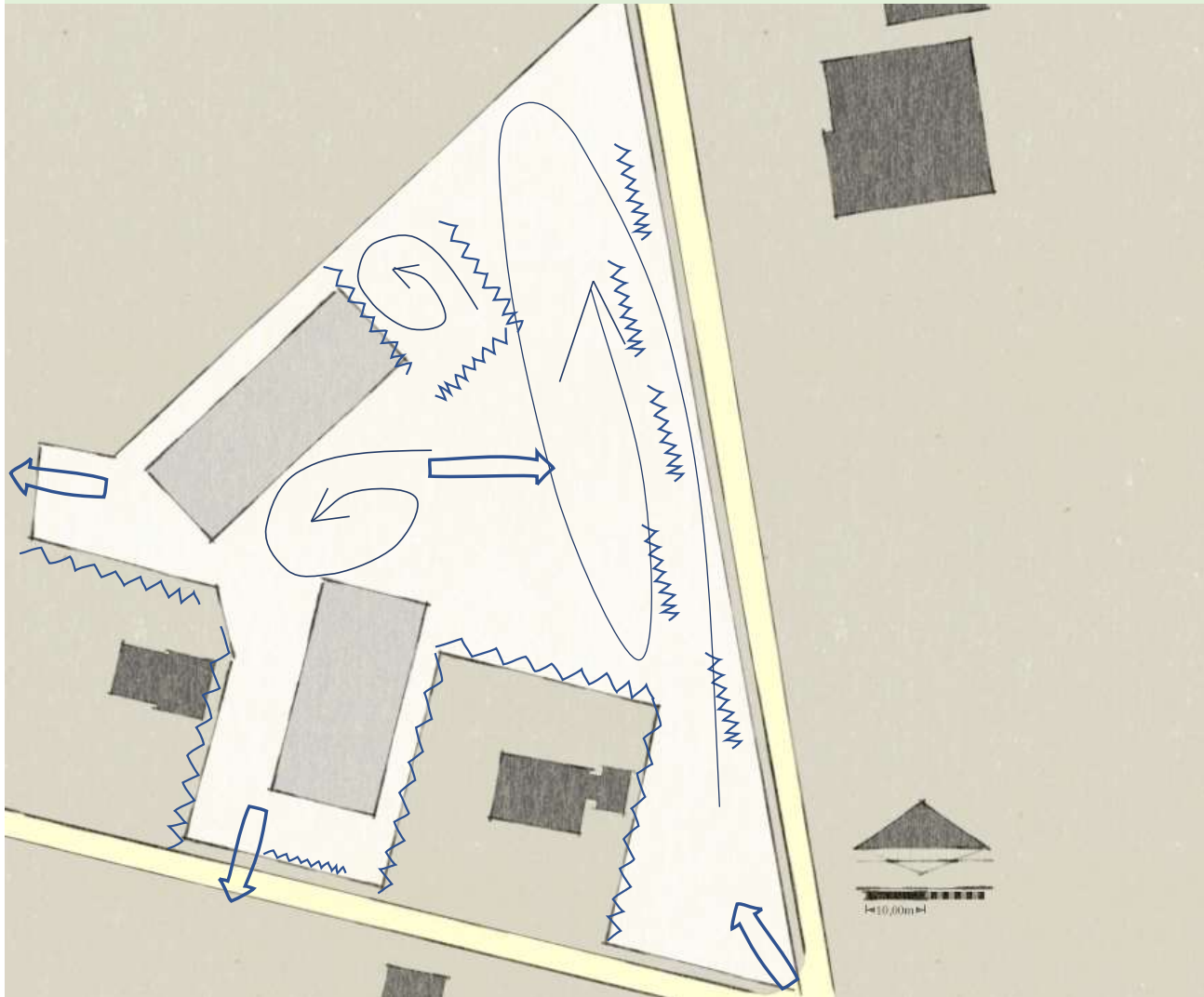
De Bumerhof gaat een ruimtelijke relatie aan met het bestaande boerderijgebouw waarbij dit bestaande gebouw het hoofdgebouw is en de nieuw te bouwen gebouwen ondergeschikt zijn. Hierdoor ontstaat het beeld van een traditioneel boeren erf. Ruimtelijk functioneel wordt, 1) *Het Erf* met de moestuin de centrale ruimte van het erf. 2) *De Boomgaard* een grote maar rustige plek en 3) *Het Kippenhok* een kleine plek met een intiem karakter

De visie van het plan voor de Bumerhof is gestoeld op de gedachte dat ouderen er lang zelfstandig met hulp van elkaar kunnen wonen. Ieder een eigen privé plek maar samen het geheel.

De 15 eenheden woonvorm voor ouderen krijgen ieder een kleine tuin om een plek te hebben om bijvoorbeeld met kleinkinderen of bezoek te kunnen verblijven in een privéomgeving. Bij de vier appartementen en de vier studio's in het voorgebouw is geen privé tuin gepland. Ofschon het mogelijk is om met een auto tot de voordeur te rijden wordt het parkeren met 1 plek per woning gefaciliteerd bij de entrees. Alle verharding bestaat uit halfverharding van een samenstelling waarbij het hele jaar door ook rolstoelgebruikers goed gebruik kunnen maken hiervan. De keuze voor halfverharding versus comfort van dichte verharding ligt in de landelijke uitstraling die het ontwerp voor ogen heeft.

Het beeld van de buitenruimte is landelijk, zoals dat van een boeren erf. De materialen in de architectuur en de keuze van de beplanting worden hierop afgestemd. Wandelpaden worden gemaaid in het gras en zodanig gemarkeerd, zo ontstaat ook de nodige flexibiliteit in de routing. De privé tuinen zijn aan de bewoners om in te richten. De ruimte rond de appartementen en de gezamenlijke ruimte krijgt meer sierwaarde als versterking van het architectonische beeld. De oude houtwal met de majestueuze eiken is het groene decor en moeten zowel onder als boven de grond beschermd worden tijdens de werkzaamheden en het gebruik.

De relaties



Gewenste visuele relaties
versterken/behouden

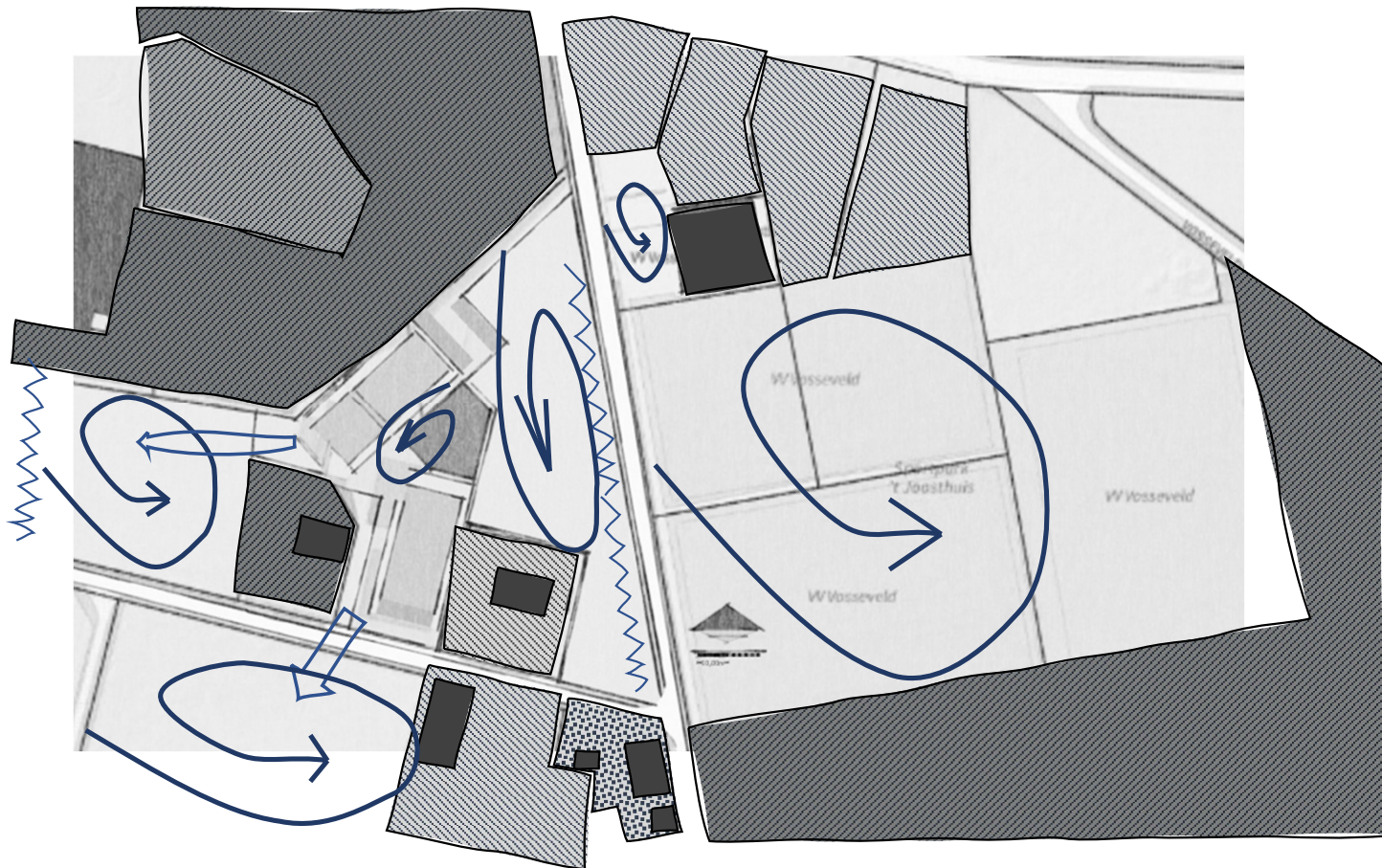








Ongewenste visuele relaties blokken

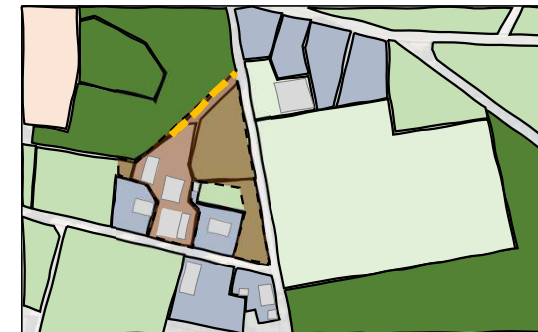


Ruimtelijke eenheden

Ruimtes, massa en relaties met de omgeving



-  Ruimte, Visuele eenheid
-  Visuele relatie
-  Visuele barrière
-  Massa wand
-  Massa semi-transparant
-  Gebouw



De Inrichting

17 st parkeerplaats

Doorsteek naar manege

Moestuin

Gemaaid achterpad

hoogstam fruitbomen
In kippenren

Haag met leibomen

Halfverharding

Siertuin

9 st parkeerplaats

Hoogstam fruitbomen



Hoogstam fruitbomen

Haag

Halfstam fruit langs de
moestuin

Hoogstam fruitbomen
In kruidrijk grasland

Dierenweide met
Kruidrijk grasland

10,00m

De Landschappelijke elementen



5 st 1^e orde bomen

Bomen zijn onlosmakelijk verbonden met de erven in het buitengebied zij dienden voor voedsel en hout, schaduw en beschutting.

De Bumerhof krijgt 2 walnotenbomen, voor schaduw inde weide en om vruchten van te plukken, het zelfde geld voor de 2 Tamme kastanjes. Ook is er linde gepland midden op het erf als centrale plek. Niet veel mensen weten dat het jonge lindeblad een lekkere calcium rijke toevoeging is aan de salade. De lindes zijn vooral zeer goede insectenbomen.

Soorten:

1 st Linde	14/16
2 st Walnoot	14/16
2 st Tamme Kastanje	14/16

10 st struikvormers, solitair

De solitaire struikvormers moeten beschermd worden tegen vraat van de dieren met een afscheiding. We kiezen voor hazelaar en mispel, beide inheemse soorten die op deze plek vrijuit mogen groeien en zo een bosje vormen van een meter of 6 hoog. Hazelaars en mispels zijn voor mensen goed te eten.

Soorten:

5 st Hazelaar	120/180
5 st mispel	80/120

16 st fruitboom

In het verleden waren hoogstam en halfstam fruitbomen op de Achterhoekse hoven een normaal beeld. Het fruit werd geplukt voor zowel eigen gebruik als handel. Na de Tweede Wereldoorlog verdwenen veel hoogstammen door de efficiëntere teelt in eerst half- en vervolgens laagstammen. Rooipremies hebben hoogstambomen doen verdwijnen. Inmiddels worden er uit landschappelijke en ecologische motieven weer hoogstambomen aangeplant. Naast hun functie voor fruitproductie hebben hoogstambomen ook een belangrijke landschappelijke betekenis en zijn ze onderdeel van het leefgebied voor diverse diersoorten zoals bijvoorbeeld Steenuil. Er zijn oude vaak ook bijzondere zeldzame fruitrassen die nu weer vermeerderd worden en zo worden de rassen voor de toekomst behouden.

Soorten in kippenren

3 st halfstam pruim	180/200
---------------------	---------

Soorten in de boomgaard

8 st hoogstam	10/14
3 st appel	
2 st peer	
3 st kers	

5500 m2 Kruidenrijk grasland

Kruidenrijk grasland is iets anders dan gazon. Kruidenrijk grasland wordt beheerd op bloei van grassen en kruiden. Dit levert een prachtig kleurrijk beeld op in het voorjaar en in de zomer.

5500g graskruiden mengsel.

360 meter Haag

Tussen de privétuinen en de gemeenschappelijke delen, rond de moestuin en bij de parkeerplaatsen planten we hagen die hagen worden van variabele hoogte, tussen 60 en 120 centimeter hoog. Hagen kwamen in het verleden zeer veelvuldig voor in het buitengebied. In de landbouw werden voor de uitvinding van het prikkeldraad hagen geplant. Hagen werden soms gecombineerd met muurtjes of wallen. De hagen bestonden uit allerlei vooral inheemse planten, planten met stekels werden veel gebruikt, waaronder de hondsroos, de egelantier en de meidoorn. Niet alleen zorgt een haag voor een goede afscheiding, in de haag vinden allerlei vogels, insecten, zoogdieren en reptielen een plek. Vanuit de haag vinden allerlei roofinsecten hun weg naar de gewassen en zorgen voor een stukje biologische bestrijding. Ook functioneren hagen als ecologische verbindingzone.

Soorten haagplanten 4 st per meter : 1400 st

720 st Liguster 50%	60/80
144 st Meidoorn 10 %	60/80
144 st Egelantier 10 %	60/80
432 st haagbeuk 30%	60/80

700 m2 moestuin

Een moestuin ook wel hof genoemd, is een tuin waar groenten worden gekweekt voor eigen gebruik.

7 st leibomen

Een leiboom is een boom waarvan de takken in een bepaalde richting geleid worden. Elk jaar wordt de boom teruggesnoeid tot op de gesteltakken of "liggers". Een bekend voorbeeld is de leilinde, die vooral bij boerderijen werd geplant als zonne- en windscherm. Cultuurhistorisch past de leiboom goed in het landschap. Op dit punt gaat het echter niet om het blokkeren van zonlicht in huis maar om het zicht te blokkeren op de reclameborden van het voetbalveld.

Langs de priveetuin aan de zonzijde tuinen

Linde geleid takvrije stam 2,50 meter	14/18
---------------------------------------	-------

Beheer bomen

Boomvormers worden in de tijdelijke kroon gesnoeid tot een takvrije stam is bereikt die de doorrijdhoogte van het verkeer vereist; De bestaande boomvormers in de houtwal moeten in eerste instantie eenmalig VTA gecontroleerd worden door een gecertificeerde European Treeworker. Daarna wordt op basis van de constateringen een controle schema opgesteld van jaarlijks controle of een langere interval.

Beheer Fruitbomen

Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;

- De kruidenrijke vegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden onder de bomen;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Bemesten en bekalken van de bomen is toegestaan. Bij bemesten van de boom worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

(Bron: SNL)

Beheer kruidenrijk grasland

De kruidenvegetatie onder de fruitbomen en langs de kippenren wordt periodiek gemaaid. Afhankelijk van het type vegetatie wordt gestuurd op soortenrijkdom met het maaibeheer. Waarschijnlijk wordt dit grasland in eerste instantie 3 of 4 keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Later kan de frequentie afnemen als de groeikracht in de bodem minder wordt. Dan volstaat 2 keer maaien in juni en september. Laat bij iedere maaibeurt 20 % staan en iedere keer een ander stuk zodat insecten, vogels en kleine zoogdieren daar nog voeding en beschutting kunnen vinden.

- Start 3x per jaar maaien mei/juli/september
- Maaisel afvoeren

Beheer haag

Een haag wordt jaarlijks of minimaal eenmaal per 3 jaar geknipt of geschoren. • Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;

- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

(Bron: SNL)

Opdrachtgevers :

't Bonte paard Advies
Roy Barthen
Loilseweg 3
6941 DA Didam

Wam en van Duren
B. Hommelink
Parallelweg 100
7102 DH Winterswijk

Uitvoerder:

Het Buitenburo
Dyon Temming
Aaltenseweg 59
7131NB Lichtenvoorde
dyon@hetbuitenburo.nl
0638202278

