

Erfontwikkeling Sieverdinkweg 11, Kotten Landschapsplan





Vogelvlucht foto van projectgebied.

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088 147 1100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 200327

Datum: juli 2023

© 2023 Eelerwoude



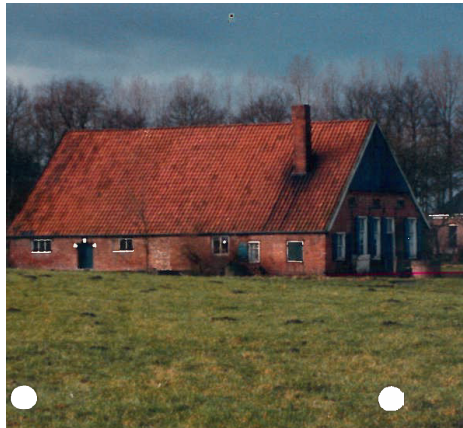
Luchtfoto met projectgebied.

INHOUD

1. INLEIDING ..	7	5. BEPLANTINGS- EN BEHEERPLAN	31
1.1 Het erf en de omgeving	7	5.1 Gefaseerd ontwikkelen	31
1.2 Principeakkoord	7	5.2 Poel	32
1.3 Leeswijzer	7	5.3 Natuurvriendelijke oever	33
2. BELEIDSANALYSE	9	5.4 Singels/boschages	34
2.1 Bestemmingsplan	9	5.5 Boomgaard	35
2.2 Omgevingsvisie buitengebied Winterswijk	9	5.6 Erfbomen	36
3. LANDSCHAPSANALYSE	13	5.7 Haag en heesters	37
3.1 Landschap	13	5.8 Bloem- en kruidenrijk grasland	38
3.2 Ondergrond en beplanting	13		
3.3 Natuurwaarden	17		
3.4 Erven in de Achterhoek	18		
3.5 Cultuurhistorische waardekaart	19		
4. INRICHTINGSPLAN ..	21		
4.1 Het erf in de omgeving	25		
4.2 Nieuw bebouwingsensemble	27		
4.3 Architectuur	29		



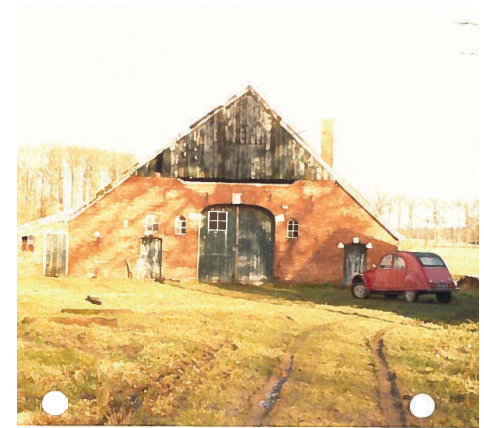
Historisch beeld woonhuis.



Historisch beeld woonhuis.



Historisch beeld woonhuis.



Historisch beeld woonhuis.



Restanten voormalig woonhuis.



Opslag en doorgeschoten groen.



Schoppe.



Oprit Sieverdinkweg.

1.1 Het erf en de omgeving

Onder de rook van het buurtschap Kotten, vlakbij de Duitse grens ligt een perceel waar vroeger een boerderij in Saksische stijl heeft gestaan. De bovenste rij afbeeldingen op pagina 6 laten historische beelden zien van de oude boerderij. De boerderij is in de jaren '80 gesloopt wat resulteerde in een schuur die verloren in het landschap achterblijft. Door de jaren heen is er op het erf hier en daar wat aangerommeld maar het deed geen dienst meer als woon- of agrarische functie. Er zijn legale en illegale opstallen geplaatst, paden aangelegd en vegetatie ingeplant. Nu zijn er nog resterende oude funderingen en coniferen die her en der zijn geplant. Zie de onderste rij afbeeldingen op pagina 6 voor de huidige situatie op het erf.

De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel haar waarde terug te geven en het erf op te ruimen. De wens is om de oude glorie van het erf te herstellen door een woonfunctie terug te brengen in de vorm van een woning in Saksische stijl. Deze nieuwe woning zal naast de nu nog bestaande schuur worden opgericht. Om een geheel erfensemble te maken zal ook in de huidige schuur 'Schöppe' een woonfunctie komen. De fundamenten van de historische bebouwing op het erf vormen de basis van de positionering van nieuwe bebouwing.

Het voormalige boerenerf is gelegen in Kotten, zie hiervoor afbeelding 2. Kotten is een buurtschap in Gemeente Winterswijk, Provincie Gelderland. Met nog geen 600 meter is het erf vlakbij de Duitse grens gelegen. Binnen een afstand van circa anderhalf kilometer ligt een belangrijke verkeersader, de N319 die van Groenlo door Winterswijk richting Duitsland voert. Het buurtschapje Kotten bevindt zich op circa 1,25 kilometer.

Het erf is gelegen in een half besloten landschap. De essen en meanderende beken typeren de omgeving. Het betreft een voornamelijk agrarisch gebied. De lucht- en vogelvlucht foto laten het projectgebied zien.

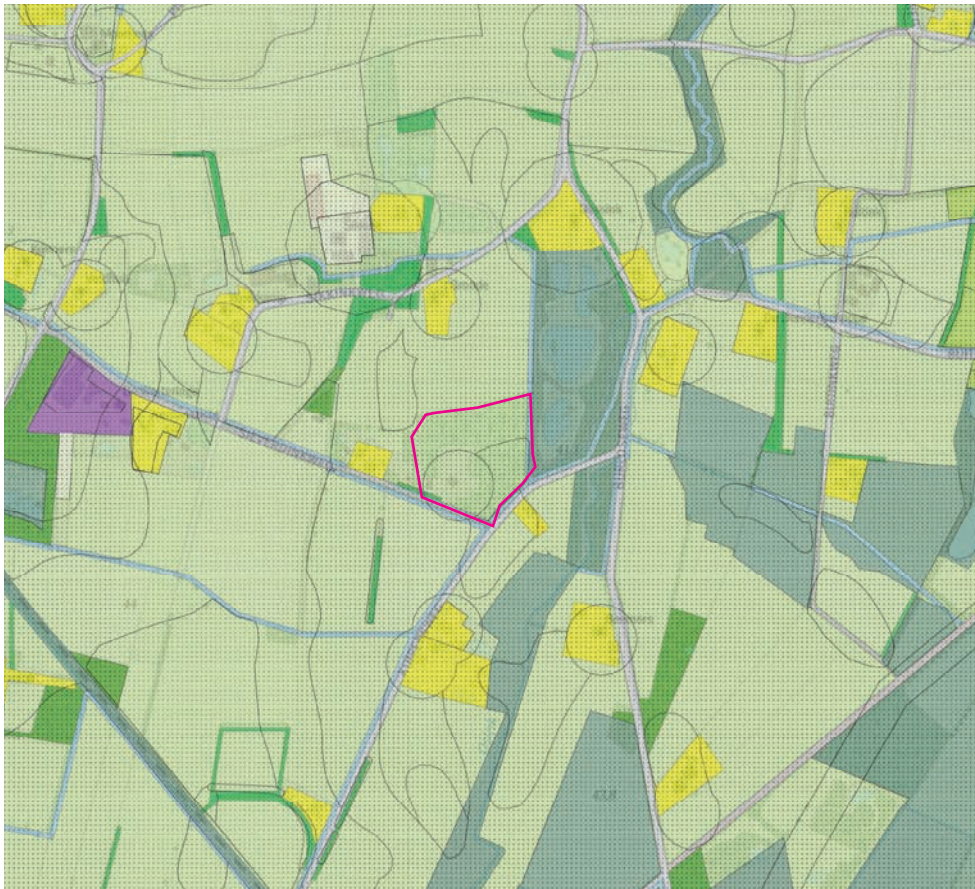
1.2 Principe akkoord

Op basis van het eerder opgestelde principeverzoek verleent de gemeente Winterswijk in beginsel medewerking aan de herontwikkeling van het perceel aan de Sieverdinkweg 11 in Kotten. In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

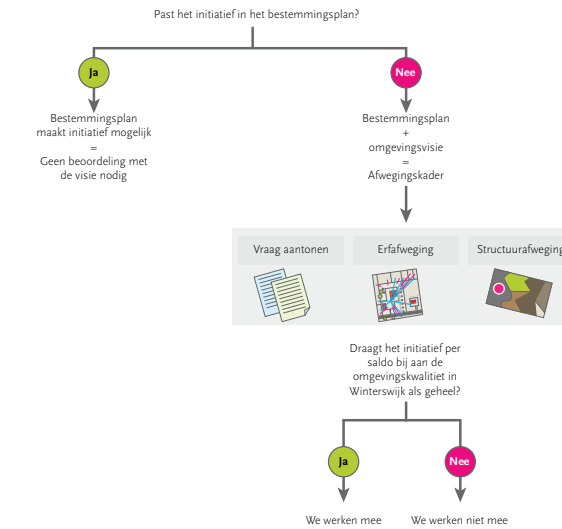
- Een oud vol gegroeid perceel opgeruimd.
- Alle aanwezige vergunde en niet vergunde opstallen gesloopt.
- Twee woningen gerealiseerd in een één erfensemble, waarvan één in de oude Schöppe.
- Natuurvriendelijke oevers aan de Sikkinkwaterleiding gerealiseerd.
- Het erf gedeeltelijk opengesteld waarbij wordt aangesloten op een recreatieve routenetwerk.
- Fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op zowel landschappelijk als ecologisch vlak waarbij aangesloten wordt op het naastgelegen Gelders Natuur Netwerk deelgebied 'Kotten – Brinkheurne en 't Woold'.

1.3 Leeswijzer

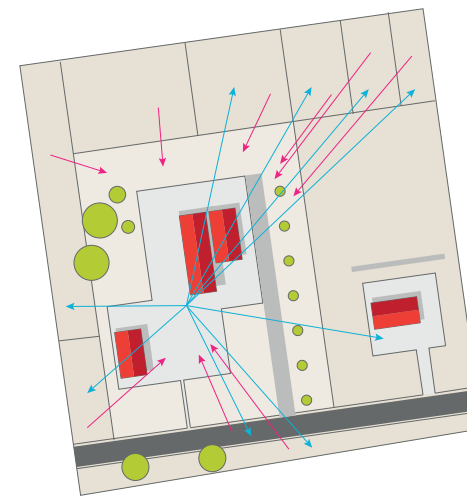
Als vervolg op het principeakkoord geeft deze rapportage, het ontwikkelplan, nader uitwerking aan de landschappelijke inrichting van het erf en de gewenste beeldkwaliteit. In deze uitwerking zijn ook de punten die tijdens de informatiemiddag, in maart 2022, met de buurt op tafel zijn gekomen meegenomen. Hoofdstuk 2 en 3 zijn een herhaling van de analyse die ook in het principeverzoek is opgenomen.



Bestemmingsplan



Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk; de werkwijze bij beoordeling van een initiatief



Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk; verbeelding van de erfafweging

2.1 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan: 'Buitengebied Winterswijk' van de gemeente Winterswijk, welke is vastgesteld op 28-2-2011. Hierin kent het de enkelbestemming: 'Agrarisch – Cultuurlandschap' en een klein gedeelte 'Groen'. Tevens kent het plangebied dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 1' 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. Tot slot kent het de gebiedsaanduidingen 'ehs verweving' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee nieuwe woningen en bijgebouw in het kader van de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

2.2 Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk

In de nieuwe omgevingsvisie van Gemeente Winterswijk (december 2019) wordt ingezet op omgevingskwaliteit als geheel. Hierin wordt de nadruk gelegd op optimalisatie per erf, wat niet langer per se een verplichting tot bovenplans verevenen en rood voor rood inhoudt. Het maar simpel toevoegen van stenen is in ieder geval nooit akkoord, een impuls voor de omgeving is daarom een voorwaarde. In de nieuwe regeling is er de keuze tussen slopen en een of meerdere andere investeringen in het erf die zorgen voor een toename in de omgevingskwaliteit. Hierin kan ook een combinatie van slopen en investeringen worden gezocht. Denk hierbij ook aan investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid, landschappelijke inpassingen, aanvullingen op recreatieve routes en het weghalen van verharding zodat er een bijdrage aan klimaatadaptatie plaatsvindt. Initiatieven worden beoordeeld op de maatschappelijke behoefte, omgevingskwaliteit en de locatie.

1. Behoefte

De twee woningen worden gerealiseerd voor eigen gebruik. Er wordt hiermee dus niet gebouwd voor leegstand maar voor de eigen gezinsleden.

2. Omgevingskwaliteit

Er zal veel kwaliteit worden toegevoegd in de omgeving! Hieronder lees je welke effecten voorgenomen ontwikkeling met zich meebrengt.

2a de effecten van het initiatief binnen de eigen reikwijdte;

Door de herontwikkeling van het perceel zal er een kwalitatieve impuls waar te nemen zijn binnen de eigen reikwijdte. Het nieuwe erf wordt sterk verankerd in de omgeving door een landschappelijk raamwerk van bestaande en nieuwe beplanting van bomen, struweel en hagen die zowel esthetisch als ecologisch een meerwaarde levert. Daarnaast wordt alle verharding en (il)legale bouwsels opgeruimd en wordt het perceel ingezaaid met bloem- en kruidenrijke vegetatie. Er wordt een poel aangelegd en singels en bomen aangeplant. De verbinding wordt gezocht met de naastgelegen watergang en er komt een natuurvriendelijke oever. Hiervoor is reeds contact geweest met Waterschap Rijn en IJssel die de voorgenomen ontwikkeling toejuicht. Het is namelijk een mooie schakel naar het aangrenzende Gelders Natuur Netwerk dat recent is ontwikkeld door het Waterschap (zie ook pagina 16). Door een gedeeltelijke openstelling van het perceel en de realisatie van rustplek zal het initiatief ook een recreatieve impuls aan de omgeving geven. Met de realisatie van twee woningen is er sprake van een lichte verkeersaantrekkende beweging ten opzichte van de huidige situatie. Doordat er sprake is van een gezamenlijk erf en de oprit onveranderd zal blijven zal dit weinig impact hebben op de omgeving.



Historisch beeld woonhuis.



Historisch beeld woonhuis.



Historisch beeld woonhuis.



Historisch beeld woonhuis.

2b de effecten van de directe omgeving op het initiatief;

De voorgenomen ontwikkeling heeft alvast een pre-toets ondergaan de milieu-effecten. Voor een woning moet er namelijk sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 5 worden alle milieutechnische aspecten verder toegelicht. Concluderend worden er op voorhand geen milieutechnische voor voorgenomen ontwikkeling waargenomen.

2c vergelijkbare situaties in de directe omgeving;

In de directe omgeving van het erf zijn meerdere woningen in het buitengebied te vinden. Daarnaast wordt de impact van het initiatief beperkt doordat het oogt als één erf ensemble, waarin twee woningen zitten.

2d eerder gemaakte keuzes bij erven met gelijke functies;

Er zijn geen andere erven in de omgeving bekend met een gelijke situatie. Voorliggende ontwikkeling is een uitzonderlijke situatie waarin vroeger altijd sprake van bewoning is geweest. De afbeeldingen op nevenstaande pagina laten nogmaals de oude boerderij zien, hiervan zit de fundatie nog in de grond. Er resteren nu nog twee (legale) schuren op het oude erf. In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) is te zien dat er twee panden uit 1910 stammen. Gezien het bouwdoossier van het erf lijkt het echter dat een van de twee gebouwen omstreeks 1985 geheel nieuw is gerealiseerd.

In de overgangsbepaling uit het voorgaande bestemmingsplan (Buitengebied Oost) is het volgende opgenomen.

artikel 36 overgangsbepalingen voor bouwwerken

1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan bestond, krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning in uitvoering was of kon worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde bouwvergunning en dat afwijkt van dit plan mag, behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, met dien verstande, dat: het bouwwerk naar zijn aard (meer) in overeenstemming wordt gebracht met het plan, dan wel blijft binnen de categorie waartoe het behoort (onder categorie wordt verstaan: burgerwoningen, agrarische bebouwing, bedrijfsbebouwing en bijzondere bebouwing) en geen andere afwijkingen van

het plan ontstaan.

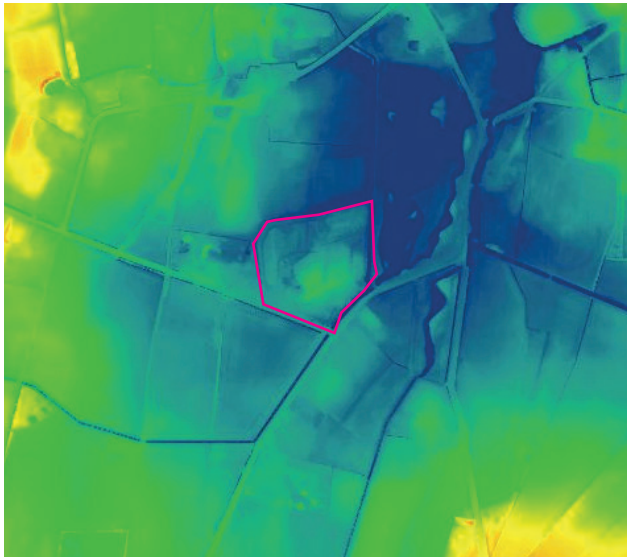
De bouwwerken aan de Sieverdinkweg bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan. De term ‘bestaand’ is niet verder gedefinieerd, dus alle bouwwerken vallen hieronder. Daarmee vallen deze twee gebouwen onder het overgangrecht van het voorgaande plan en het nu geldende plan (aangezien ze er nu nog steeds staan). Dat in combinatie met de historie van deze plek als agrarisch bedrijf is reden genoeg om de locatie te beschouwen als ofwel een bestaand erf in de zin van de Omgevingsvisie Buitengebied ofwel een reden om deze locatie te zien als een uitzondering op de regel dat sprake moet zijn van een bestaand erf.

2e de omgevingskwaliteit van het erf als geheel.

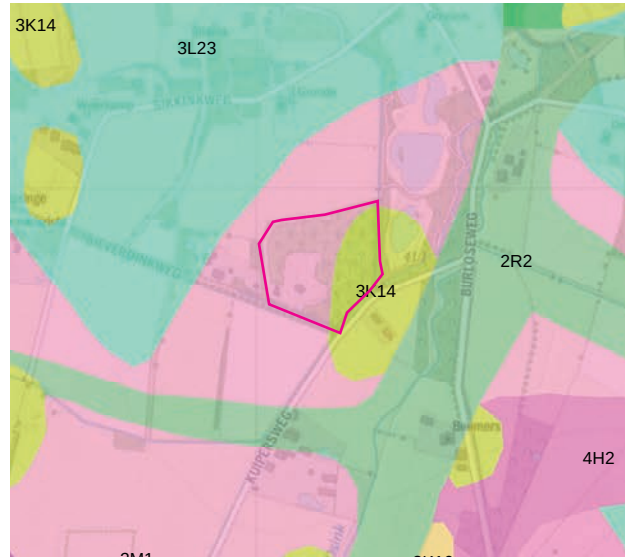
De omgevingskwaliteit van het erf als geheel krijgt een flinke impuls. In plaats van een vergroeid, verwilderd en niet meer in gebruik zijnde erf, komt er een erfensemble met twee woningen die sterk landschappelijk verankerd worden. Er is sprake van een sterke landschappelijke en ecologische impuls voor het perceel en haar omgeving.

3. Locatie

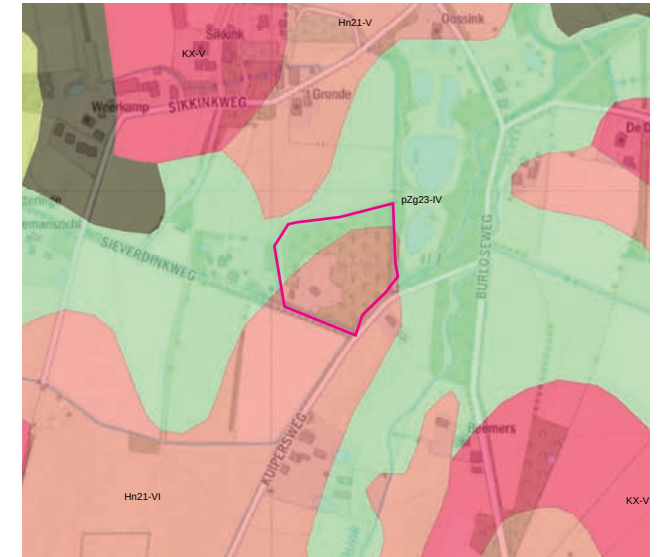
Met de herontwikkeling van het perceel aan de Sieverdinkweg wordt een oud vergroeid perceel aangepakt en landschappelijk goed ingericht. Met deze dubbele winst is deze locatie uiterst geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.



Hoogtekaart



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

Het perceel aan de Sieverdinkweg 11 is lange tijd bewoond geweest. De bevolkingsregisters dateren terug tot 1748. Met de sloop van de boerderij in de jaren '80 kwam hier een einde aan. De woonfunctie terugbrengen naar deze historische plaats is de wens van de familie. Het nageslacht van deze familie wil graag hier gaan wonen, waarbij het de ultieme wens is dat twee verschillende gezinnen uit de familie samen het erf kunnen delen.

Om dit erf te realiseren zal het gehele perceel een kwalitatieve impuls krijgen. Door de sloop van een reeks opstallen, het verwijderen van verhardingen en funderingen, het opruimen van beplanting die niet thuishoort wordt de ruimtelijke kwaliteit flink verbeterd. De initiatiefnemer wil graag twee woonhuizen op het erf realiseren, een woonhuis op de locatie van de huidige Schöppe en een nieuw woonhuis op het hoogste punt van het erf. Tezamen wordt daarmee een samenhangend erfensemble gecreëerd in de stijl van de oude boerderij. De landschappelijke inrichting van het erf draagt bij aan de lokale landschappelijke en natuurdoelen, dit wordt verderop in dit principeverzoek verder toegelicht.

3.1 Landschap

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap rondom Kotten wordt bepaald door de afwisseling van besloten- en openheid. Het reliëf van de hooggelegen essen en de meanderende beken in de lager gelegen dalen zijn opvallende kenmerken van het hoevelandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich als 'kleinschalige, open tot halfopen'. Dit landschapstype bestaat overwegend uit lijnvormige elementen met een kleinschalige, onregelmatige structuur. Door de aanwezigheid van opgaande beplanting tussen percelen en rondom erven is het landschap halfopen met doorkijkjes tussen bomenrijen door, langs bolle essen, kampen en besloten bosjes. Er zijn nog enkele heideveldjes te vinden. Erven liggen vaak verstopt achter weg- en erfbeplanting, verspreid door het landschap aan kronkelige wegen.

Hoe verder naar het oosten, hoe kleinschaliger dit landschap nog is. Bekende meanders als doorgaande structuren door het landschap met langs de oevers een natuurlijke begroeiing met elzen en essen. Het historische nederzettingsspatroon met typische Saksische boerderijen is vervlochten met het agrarische landschap. Tegenwoordig is het agrarische bedrijfsleven als economische drager van het hoevelandschap grotendeels verdwenen. De historische kaarten (pagina's 14 en 15) laten de ontwikkeling van het erf in haar omgeving door de verschillende jaren zien. De Saksische boerderijen zijn onpraktisch voor moderne boeren, hun indeling staat een moderne bedrijfsvoering in de weg. Verpaupering van landschap en de historische erfbebouwing moet worden voorkomen.

3.2 Ondergrond en beplanting

De geomorfologische kaart laat de ontstaansgeschiedenis van de diepere ondergrond van het gebied zien. De kaart laat zien dat het erf op de Vereffeningsrestvlakte (+/- dekzand) (2M1) en een Dekzandrug (+/- oud landbouwdek) (3K14) ligt. In de zuidoosthoek ligt een hoger gelegen zandkop. Op de flanken daarvan ligt van oorsprong de bebouwing.

De bodemkaart, laat zien hoe de bovenste laag van de ondergrond is opgebouwd. Ter plekke van het erf ligt een beekeerdgrond (pZg23). Deze grond bestaat uit lemig fijn zand. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en noodzaak tot bevordering van de biodiversiteit (zie volgende paragraaf) dient men gebruik te maken van inheemse beplanting die in de aanwezige bodemeenheid voorkomt.

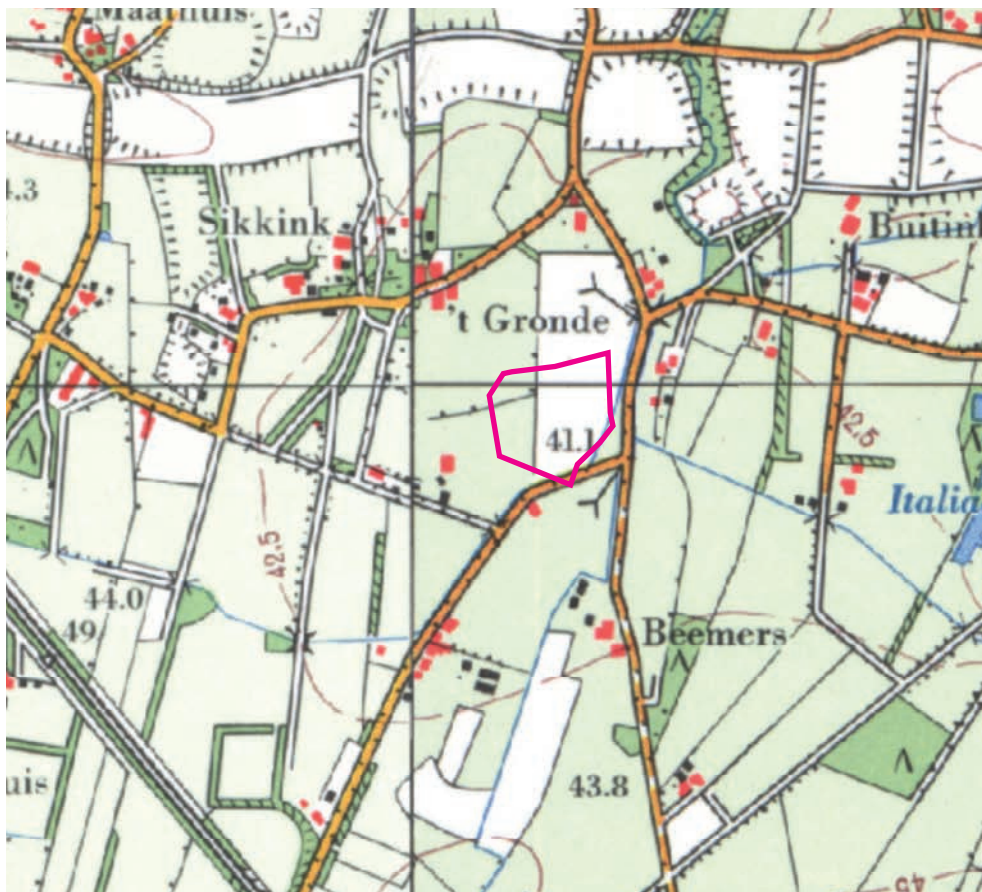
Eiken-haagbeukenbos (PNV 17): haagbeuk, zomereik, hazelaar, beuk, eensteilige meidoorn, es, Gelderse roos, hondsroos, kardinaalsmuts, kers, lijsterbes, rode kornoelje, ruwe berk, sleedoorn, tweesteilige meidoorn, wegendoorn, winterlinde, zachte berk en zomerlinde.



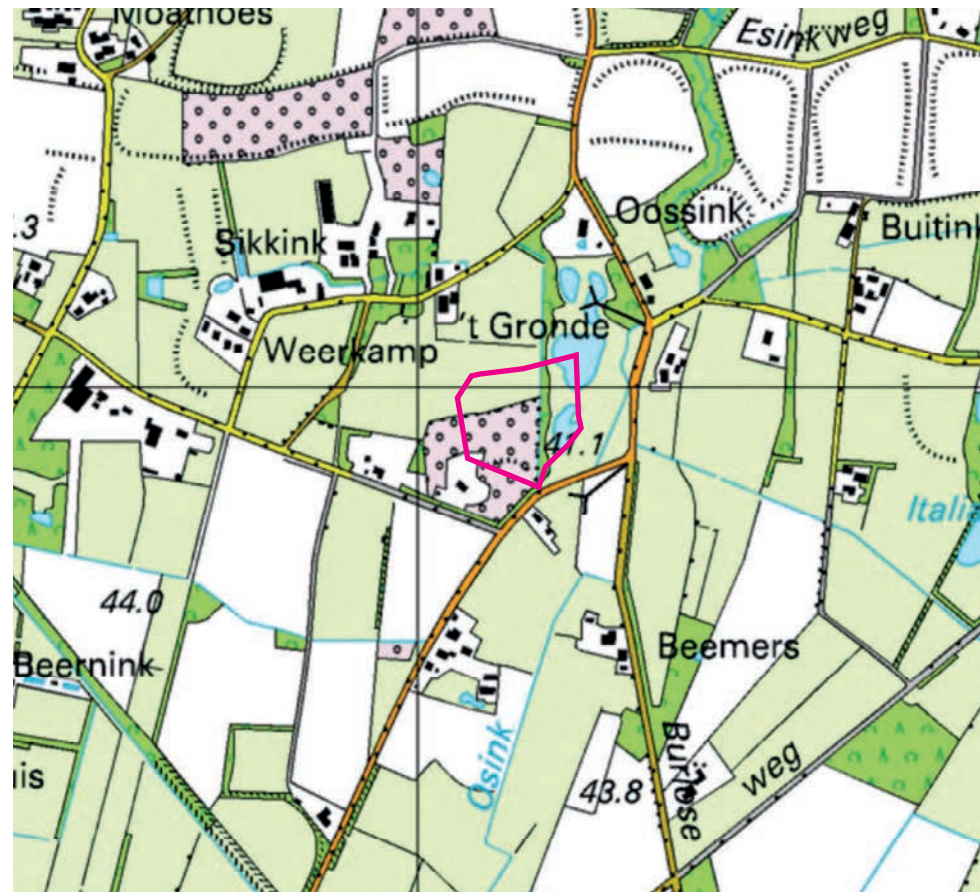
Historische kaart +/- 1900



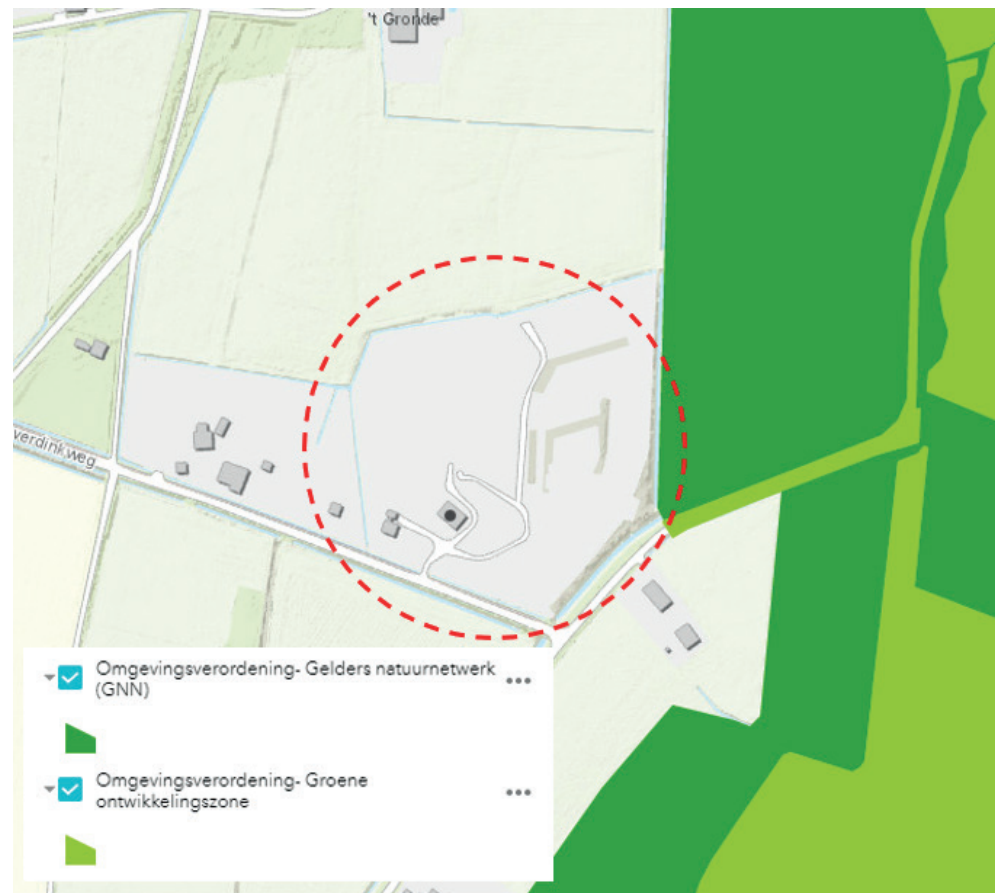
Historische kaart +/- 1950



Historische kaart +/- 1980



Historische kaart +/- 2005



Ligging projectgebied ten opzichte van GNN en GO

3.3 Natuurwaarden

Erven zijn ecologisch interessante locaties. Een erf biedt bescherming voor diverse kleine zoogdieren en is interessant voor vlinders en andere insecten. Ingezet kan worden op lepenpage en Grote Vos. Erven in het landschap rondom Kotten zijn leefgebied voor vogels (patrijs, steenuil, geelgors, kneu), reeën, das, kleine grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën (boomkikker, heikikker, kamsalamander, poelkikker), reptielen (hazelworm, levendbarende hagedis). Het erf aan de Sieverdinkweg grenst aan de Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Gelderse Natuur Netwerk, de Gelderse variant van het NNN. Algemene doelstelling van GNN is het versterken van natuurwaarden. Het naastgelegen GNN en GO-gebied valt onder het deelgebied 16 Kotten – Brinkheurne en 't Woold. Kernkwaliteiten die hierin beschreven staan zijn onder andere het overwegende kleinschalige kampenlandschap, de groen-blauwe en recreatieve dooradering, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van o.a. beken, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen en de ecosysteemdiensten. Het terugbrengen van de woonfunctie met een sterke landschappelijke inpassing van het erf in haar omgeving draagt bij aan hiervoor genoemde kwaliteiten.

Er heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden (Eelerwoude, 2022). Hieruit zijn beperkingen gekomen ten aanzien van enkele soorten. Nader onderzoek is noodzakelijk voor de volgende beschermde soorten: vleermuizen, steenmarter, bunzig, hermelijn, wezel, eekhoorn, grote bosmuis, sperwer, boomvalk, steenuil, kerkuil, ransuil, huismus, levendbarende hagedis, hazelworm, kamsalamander en poelkikker. Er geldt een zorgplicht tijdens de ontwikkeling van het erf. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Om negatieve effecten gedurende de broedperiode te voorkomen dient de ontwikkeling buiten de periode maart eind juli te worden gerealiseerd. Als toch in deze periode werkzaamheden plaatsvinden, vindt er vooraf een controle door ecooloog plaats. De landschappelijke inpassing en inrichting van het nieuwe erf houdt rekening met het leefgebied van de beschermde soorten.

Door de dramatische afname van de biodiversiteit in het landelijk gebied in Nederland, vormt het bevorderen van de algehele biodiversiteit een uitgangspunt binnen deze landschappelijke inpassing. Dit gebeurt door het aanplanten van nieuwe bomen, kruidenrijk grasland toe te passen, inheemse bes- en bloesemdragende heestersoorten te adviseren

en door variaties in type landschappelijk groen een plek te geven op het erf uitgaande van de 5V's: verblijfplaatsen, voedsel, veiligheid, verbinding en variatie. Bovendien worden diverse soorten uitheemse dennen en coniferen die nu grootschalig op het erf geplant zijn, geruimd.

Het klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dit brengt wereldwijde problematieken van droogte en wateroverlast met zich mee. Ook aan de Sieverdinkweg 11 zijn en zullen de gevolgen van klimaatverandering merkbaar zijn. De inrichting van het erf draagt bij aan klimaatadaptatie door met de klimaatveranderingen al in het ontwerp rekening te houden. In het ontwerp nemen we ruimte op voor waterinfiltratie en bomen die zorgen voor verkoeling van de woningen. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit van het gebied door een variatie aan beplantingselementen toe te voegen.



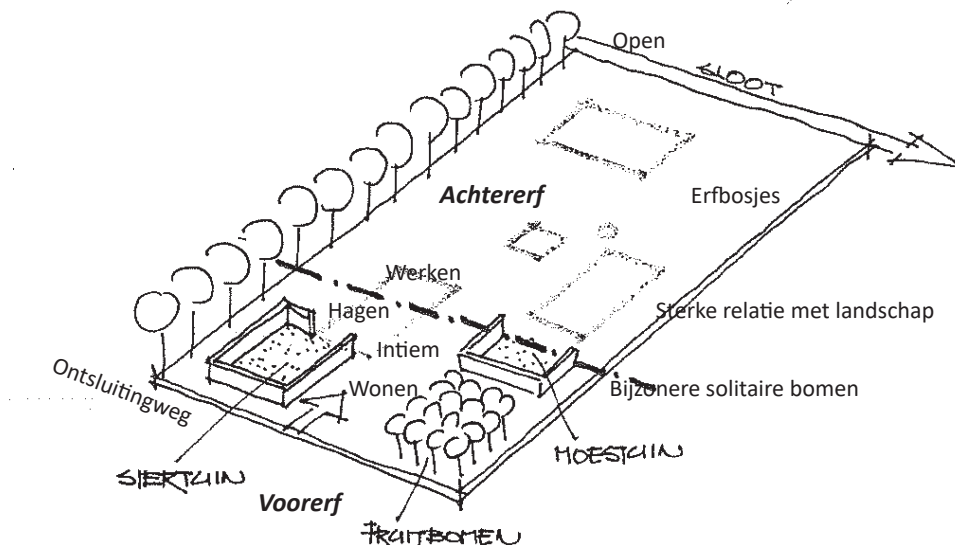
Vervlechten van erf in het landschap: Door geclusterde bebouwing te combineren met opgaand groen en het erf niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silouet.

3.4 Erven in de achterhoek

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en verharding. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten. Algemene historische karakteristieken die gelden voor erven zijn:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie.
- Combinatie van gebouwen en beplanting.
- Onderverdeling in een voor- en achtererf.
- Erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

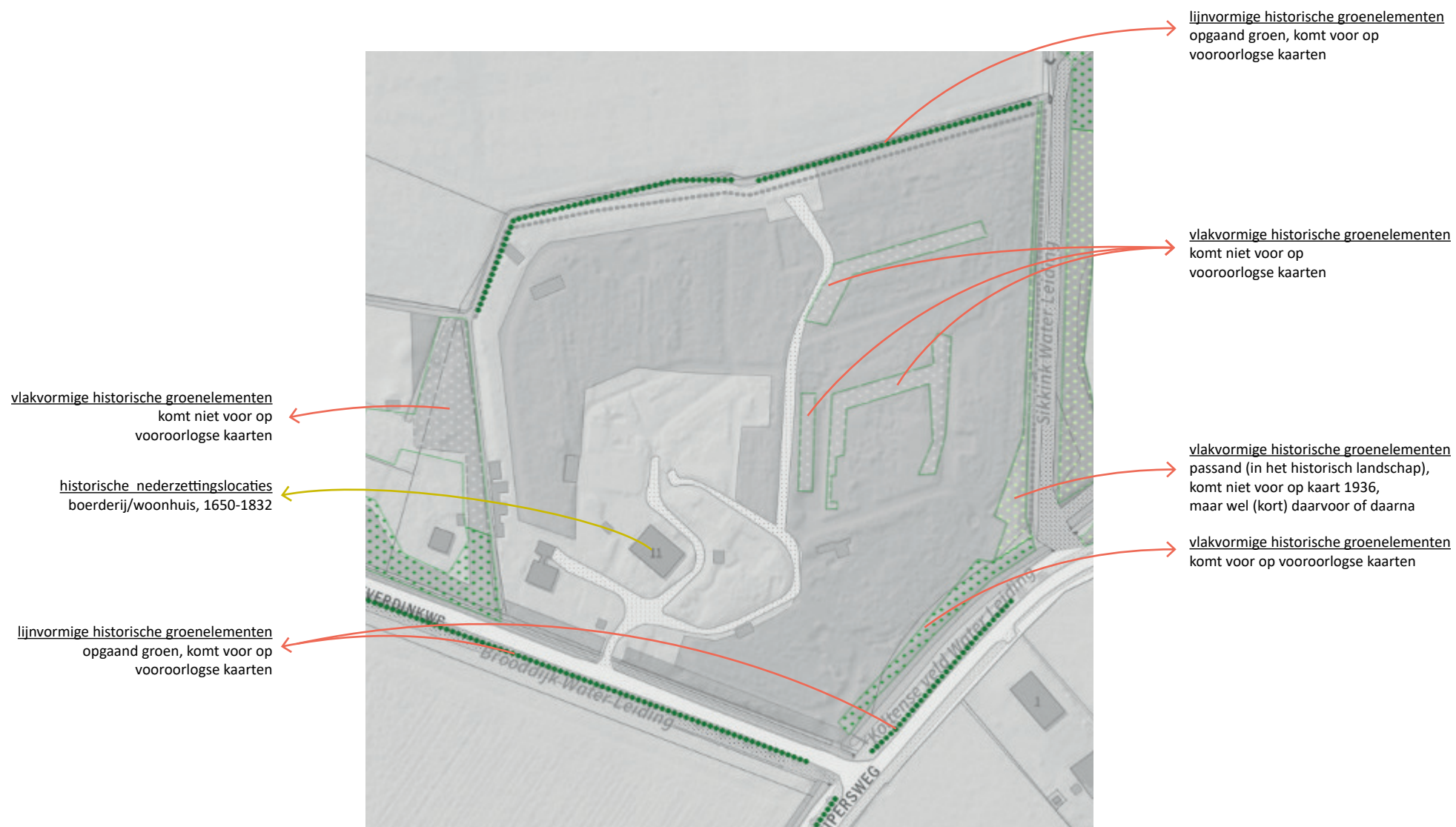
Van oudsher is op een erf een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo. De erfontwikkeling aan de Sieverdinkweg 11 in Kotten draagt bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Er blijft een duidelijk onderscheid tussen een voor- en achterkant en vindt koppeling van het erf naar het landschap plaats. Aan de Sieverdinkweg ligt de ontsluiting/entree historisch gezien aan de achterzijde van het erf. Het woonhuis oriënteerde zich naar het noorden en keek over het landschap uit.



Algemene traditionele erfopbouw.

Erven: silhouet erf en erfopbouw

3.5 Cultuurhistorische waardekaart



Cultuurhistorische waardenkaart Winterswijk (RAAAP).



Schetsontwerp



LEGENDA

	Plangebied
	Water bestaand
	Water nieuw
	Oevervegetatie
	Ruig grasland
	Bloem- en kruidenrijke vegetatie
	Halfverharding
	Weg
	Bebouwing
	Te slopen bebouwing
	Singel/erfbosje
	Indicatie bestaande bomen
	Boomgaard
	Boomgroep, solitaire boom
	Bomenrij
	Heesters
	Zicht
	Takkenril
	Parkeren

4.1 Het erf in de omgeving

Behoud historische kamerstructuur

De ontginning van het landschap rondom Winterswijk heeft geresulteerd in een afwisseling van open ruimtes omlijst door singels, struweel en houtwallen (hoeve landschap, zie ook cultuurhistorische waardekaart Winterswijk). In de voorgestelde inrichting kenmerkt het perceel zich als open ruimte met bebouwingsensemble omzoomd met groene perceelsrand. De perceelsrand-beplanting kent een variatie aan transparante en gesloten groene overgangen van erf naar perceel en landschap en sluit aan bij de kleinschalige landschapstructuren rondom het perceel. Vanuit de bebouwing bestaan zichtrelaties over het perceel en het omliggende landschap. Door de bestaande beplanting en de toepassing van nieuwe beplanting hebben de omliggende erven geen zicht op de bebouwing van het nieuwe erf.

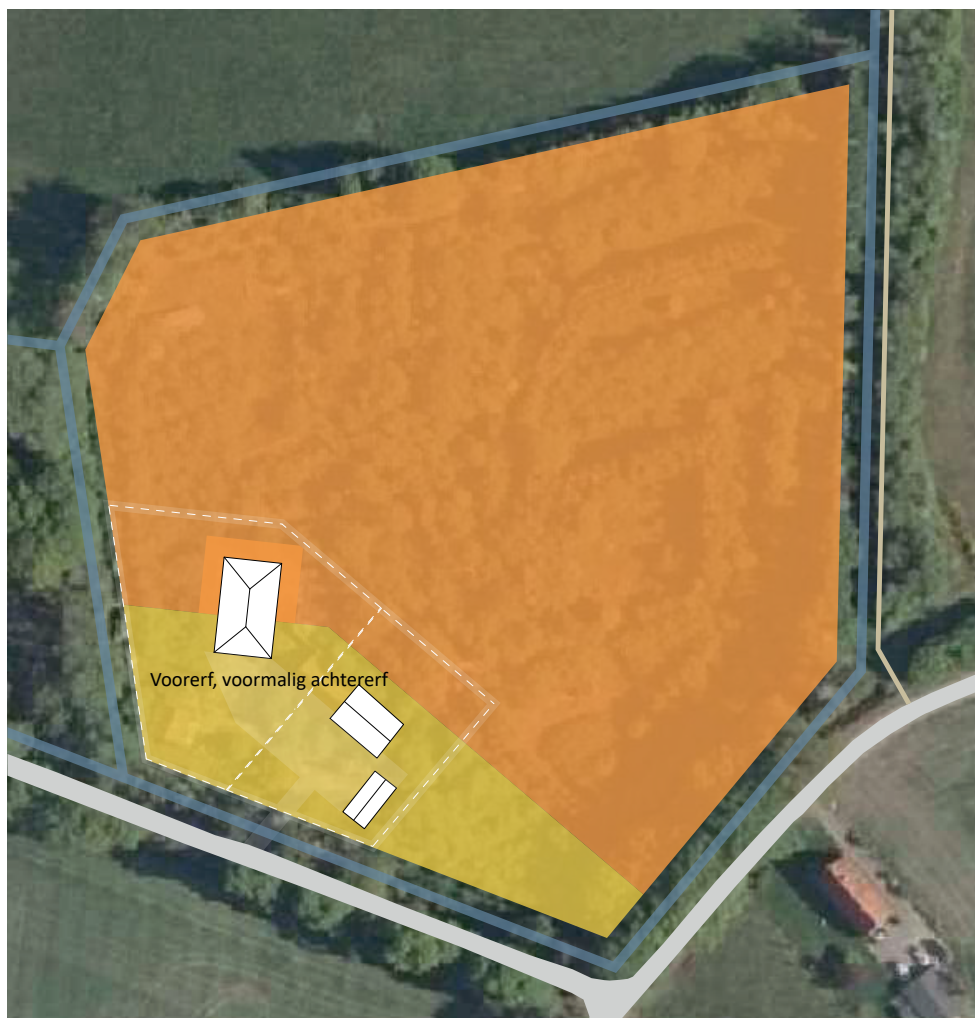
Het nieuwe ensemble van gebouwen kent een verstrooide ligging, historisch kenmerkend voor het hoeve landschap in de zuid-west hoek van het perceel.



Huidige situatie.



Erf in omgeving.



Erf ensemble; hiërarchie erf.



Erf ensemble; compact erf.



Ensemble van gebouwen met landschappelijk raamwerk in relatie met omgeving.



Ensemble van gebouwen met landschappelijk raamwerk in relatie met omgeving.



Recreatieve plek.

Versterken van de natuurwaarden

Met de aanleg van nieuw streekeigen, inheems groen (singels, erfbosje, boomgaard, erfbomen, haag, heesters en bloem- en kruidenrijk grasland) en de aanleg van een poel en natuurvriendelijke oever blijven natuurwaarden behouden en worden ook versterkt.

- De groenelementen bieden bescherming voor diverse kleine zoogdieren en zijn interessant voor vlinders en andere insecten. Naast de aanleg van nieuw groen is er ook aandacht voor het behouden bestaande vegetatie die ecologisch waardevol is.
- Met de aanleg van een poel wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een biotoop voor reptielen en streng beschermde amfibieën zoals de kamsalamander en poelkikker die hier een potentieel habitat hebben.
- Aan de oostzijde van het erf wordt de bestaande watergang verondiept en verbreedt. Hierdoor kan de watergang meer water bergen en ontstaat een voor flora en fauna aantrekkelijke natuurvriendelijke oever.

Recreatief medegebruik

Het perceel zal deels opengesteld worden en een rustplek bieden voor recreanten en omwonenden die het erf passeren. In de noordoostelijke hoek wordt een verblijfsplek ingericht met bankje.

4.2 Nieuw bebouwingsensemble

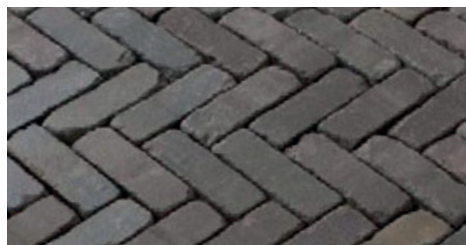
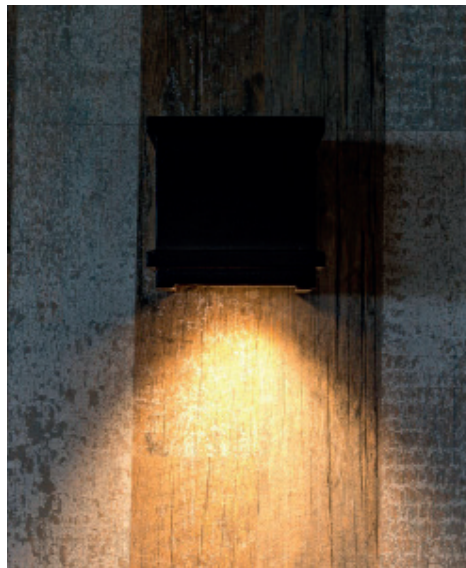
Compact erf

De nieuwe woningen worden als twee afzonderlijke wooneenheden ingericht, maar zijn vanuit de omgeving beleefbaar als één compact erf. Het ensemble opent zich als één geheel naar de rest van het perceel en omliggend landschap en de Sieverdinkweg. De fundamenteën van het voormalige woonhuis en de voormalige Schöppe vormen de basis van de positionering van de gebouwen.

Er is onderverdeling in voor- en achtererf door de positionering en situering van bebouwing, de ontsluiting en de toepassing van beplanting. Het voorerf (het vroegere achtererf) focust op de ontsluiting en entree van het erf. Het erf is ontsloten door middel van één gezamenlijke halfverharde oprit en gezamenlijk erf. Aan het gezamenlijk erf zijn de achterzijde van de bebouwing georiënteerd. De bijgebouwen zijn toegankelijk vanaf het erf en er is ruimte



Ensemble van gebouwen.



voor parkeergelegenheid. Een boomgroep en struweel nabij de bebouwing geven het erf een rafelig silhouet, waardoor bebouwingsensemble en perceel in elkaar over gaan. Het achtererf focust zich dicht bij de bebouwing op meer intieme privé ruimtes en sluit met een natuurlijke inrichting op de rest van het perceel en het landschap rondom. Afscheidingen tussen de tuinen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.

De historische hiërarchie van gebouwen op het compacte erf blijft gehandhaafd door het nieuwe woonhuis in volume en architectuur als hoofdgebouw vorm te geven. Deze is gepositioneerd op de voormalige locatie van het woonhuis. In het nieuwe woonhuis wordt inpandig een bijgebouw opgenomen. Het woonhuis opent zicht aan 'achterzijde' naar het landschap rondom. De Schöppe met bijgebouw is in volume en architectuur ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kent een ligging aan het gezamenlijke erf.

Ontsluiting en parkeren

Het nieuwe bebouwingsensemble kent één ontsluitingsweg die aankomt bij achterzijde van de bebouwing waar de gezamenlijke kern van het erf is. Alle bebouwing is ontsloten via de centrale ontmoetingsplek op het midden van het erf. Het plein wordt uitgevoerd in een halfverharding (klinkers). Op het erf (eventueel in/nabij de bijgebouwen) is mogelijkheid om te parkeren. De parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding (in een afwijkend verband en/of kleurstelling ten opzichte van de gezamenlijke kern van het erf).

Natuurinclusief ontwikkelen

De erfinrichting op het erf sluit aan bij de bebouwing en vindt op natuurinclusieve wijze plaats:

- Regenwater wordt verwerkt op het eigen perceel.
- Gesloten verhard oppervlak blijft zoveel mogelijk beperkt, toepassing van groen/ waterdoorlatende (half- en/of elementen-) verharding.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden. Eventuele verlichting van het erf is indirect, er is geen zichtbare bron te zien en verlichting wordt alleen toegepast in de zone rondom de bebouwing.
- Op het erf wordt zorgvuldig omgegaan met bestaande beplanting en voor nieuwe vegetatie wordt autochtoon en inheems sortiment passend bij de ondergrond toegepast.
- Plaatsen van steenuil kasten in boom.



Streefbeelden architectuur.



4.3 Architectuur

Materiaalgebruik en detaillering

- Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen materialen (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten). Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.
- De nieuwe woning heeft een zadeldak, eventueel met wolfseind. De noklijn heeft één richting. Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in zomer niet nodig is.

Natuurinclusief ontwikkelen

De bouw en verbouw dient op een natuurinclusieve manier plaats te vinden. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde heeft. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nestgelegenheid opleveren:

- Nestpannen voor huismussen en andere vogels.
- Loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen.
- Ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen.
- Opnemen van een bijensteen in de (zuid)gevel.
- Opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.



Streefbeeld: gevelstenen en nestkasten.

Landschapselement	Soorten	(Aanplant)maat	Plantafstand	Aantal/opp.
Poel	-			+/- 650 m ²
Natuurvriendelijke oever	-			+/- 400 m ²
Singel/bosshage	Boomvormers: zomereik, es, beuk, ruwe berk, winterlinde, zachte berk en zomerlinde Struikvormers: hazelaar, eensteilige meidoorn, Gelderse roos, hondsroos, kardinaalsmuts, kers, lijsterbes, rode kornoelje, sleedoorn, tweesteilige meidoorn, kamperfoelie, klimop, hulst en wegedoorn	12-14 cm 100/125, wlg.	5-15 m 1 m	+/- 1500 m ²
Boomgaard	gemengd: kers, peer, appel en pruim soorten.		8 m	+/- 26 stuks
Erfbomen (bomenrij/boomgroep/solitaire boom)	zomereik, es, beuk, ruwe berk, zachte berk, iep (gladde-, ruwe- en de fladderiep), winterlinde en zomerlinde	12-14 m	8-10 m	+/- 30 stuks
Haag en heesters	haagbeuk, hazelaar, eensteilige meidoorn, Gelderse roos, hondsroos, kardinaalsmuts, lijsterbes, rode kornoelje, sleedoorn, tweesteilige meidoorn, kamperfoelie, klimop, hulst en wegedoorn	60-100 cm	haag: 5 stuks per m1 in twee rijen	+/- 150 m
Bloem- en kruidenrijk grasland	biologisch mengsel van Cruydhoeck of vergelijkbaar passend bij de bodemeenheid.			+/- 5000 m ²

BEPLANTING- EN BEHEERPLAN

Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, passend bij het landschap en haar bodem, zo veel mogelijk gebaseerd op het sortiment benoemd in paragraaf 2.1. Op pagina 26 is een beplantingstabel met sortiment met aantallen en oppervlaktes opgenomen.

5.1 Gefaseerd ontwikkelen

Er worden binnen het plangebied bomen en struiken gekapt. Het betreft voornamelijk een deel van de fruitbomenopstand en daarnaast vooral uitheemse coniferen en sparren. De bestaande bomen vormen leefgebied voor allerlei flora en fauna, die gebruik maken van de beschutting en bescherming, of vinden er voedsel. Door de kap van de bestaande vegetatie gefaseerd te laten plaatsvinden zal de impact op bestaande flora en fauna beperkt worden en vindt er geen kaalslag op het gehele perceel in één keer plaats. Fauna krijgen de kans een nieuwe plek te vinden in de nieuwe beplanting. In drie etappes achter elkaar zal de opschoning/verwijderen van opstallen en de kap van vegetatie plaatsvinden. Het projectgebied wordt in drie delen verdeeld (A: 1/3 rechterdeel, B: 1/3 middendeel en C 1/3 linkerdeel). Het principe werkt zo dat op het moment dat deel A gekapt wordt hier van het snoeihout ed. een takkenril gerealiseerd wordt zodat er lijnvormige landschapselementen behouden blijven op het perceel en dat vervolgens deel B en daarna deel C gekapt kan worden.

Takkenril

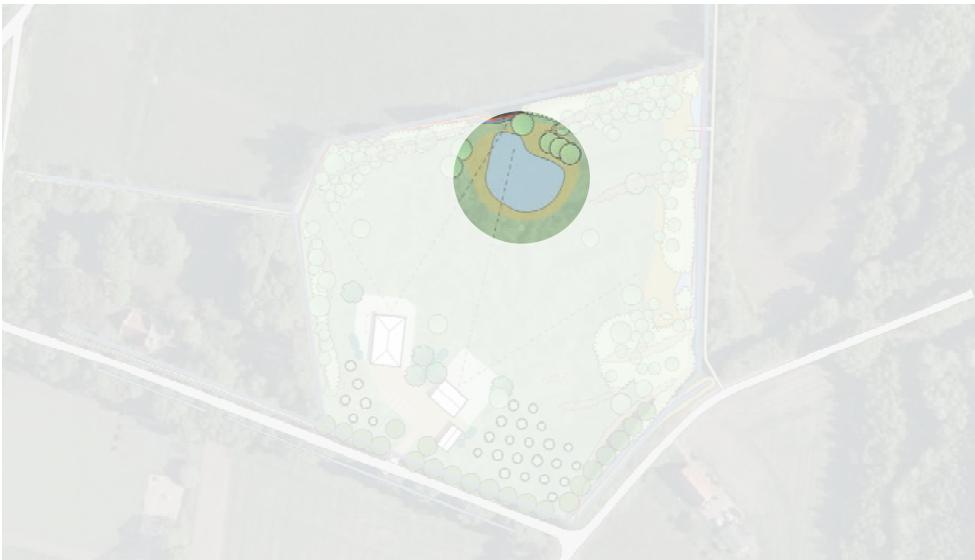
Snoeihout en takken kunnen goed gebruikt worden voor het maken van een takkenril. Een takkenril is een dubbele rij palen van ongeveer 2m die stevig in de grond staan. De tussenafstand tussen de rijen is 1m, de onderlinge afstand in de rij is meestal een 0,75 – 1 m. De ruimte tussen deze 2 rijen is gevuld met snoeihout en takken (groot en klein) waardoor een natuurlijke afsluiting ontstaat. Oost-west georiënteerde takkenrillen hebben een verschillend microklimaat met een zonnkant en een schaduwkant. Een takkenril biedt habitat met een grote diversiteit aan dieren en is tijdens de ontwikkeling van het perceel een essentiële nest-, voedsel- en schuilgelegenheid van insecten, zoogdieren en vogels. Ook amfibieën en reptielen vinden een plek om te schuilen in de takkenril.



Streefbeeld takkenril.



Streefbeeld poel.



Inrichtingsplan duiding poel.

5.2 Poel

De poel ligt op het laagste punt van de kavel, deels in de zon en deels beschaduwd met een diepte (50-100 cm) net iets onder de grondwaterstand. Flauwe taluds van de poel zorgen ervoor dat oevervegetatie zich goed kan ontwikkelen. De aanleg van de poel en de inrichting van de oever wordt gecombineerd met struweel en kruidenrijke vegetatie. Zo wordt een habitat gecreëerd voor diverse flora en fauna. De poel wordt op het natuurlijk laagste punt van het perceel gerealiseerd met natuurvriendelijke oevers en heeft een oppervlak van ongeveer 600 m².

Door een ondiepe poel aan te leggen, wordt meer variëteit in het landschap geboden. De poel zal zeer geschikt zijn als voortplantingsplaats voor amfibieën. Verder zullen veel verschillende (vooral kleinere) waterdieren zich hier thuisvoelen en zal het ook een voortplantingsplaats kunnen zijn voor veel insecten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eendagsvliegen, haften en libellen, die vervolgens ook weer kunnen dienen als voedsel voor diverse vogels. Door te werken met verschillende dieptes, verschillende vormen en verschil in begroeiing in en om de poel ontstaat een gradiënt aan microcondities. In de ideale situatie heeft de poel een doorsnede van minimaal 20-30 meter, waarbij het talud flauw afloopt (1:10). Voor de waterdiepte in het midden van de poel wordt ongeveer 0,5 aangehouden. De poel mag eens in de 3-5 jaar aan het eind van de zomer best droogvallen. Dit voorkomt immers dat vissen hier kunnen overleven, wat ongunstig is voor veel soorten die normaliter door vissen gegeten worden. Aan de noordzijde van de poel kan een deel van het uitgegraven zand gebruikt worden om een zonnige wal te creëren, welke geschikt is voor oevervegetatie (warmteminnende soorten).

Bij het beheer van de poel wordt uitgegaan van 50% open water. Als de vegetatie een groter deel van de poel bedekt, is opschoning gewenst. Tot het beheer van de poel behoort ook het verwijderen van de bezinksellaag. Dit is nodig wanneer de diepte van de poel zodanig is afgenomen dat deze tijdens de zomermaanden dreigt droog te vallen. Ook komt het voor dat te grote hoeveelheden rottend blad de waterkwaliteit nadelig beïnvloed.

5.3 Natuurvriendelijke oever

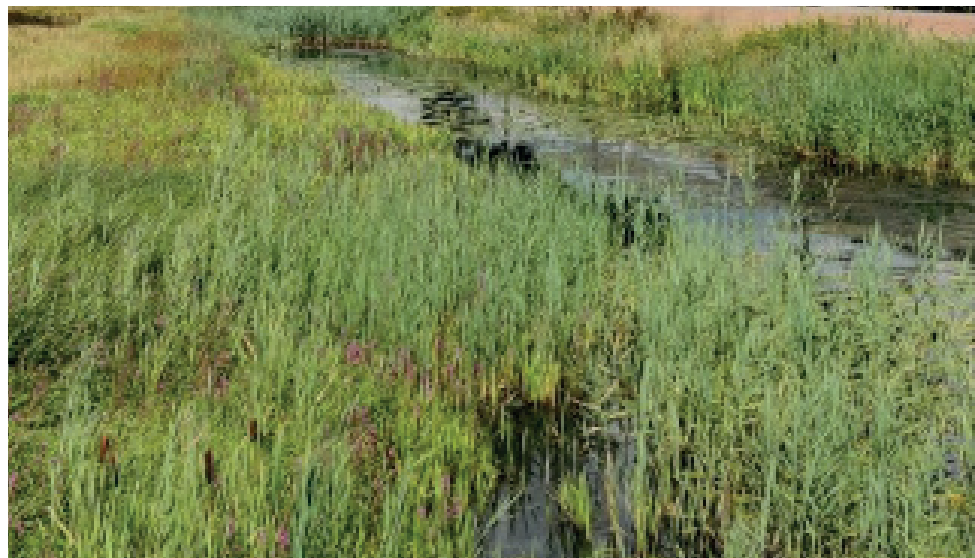
Met de realisatie van de natuurvriendelijke oever aan de oostkant van het perceel wordt bijgedragen aan de ontwikkelingsdoelen van Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Gelderse Natuur Netwerk met betrekking tot de beken, beekoevers en beleefbaarheid van de beek benoemd. De watergang wordt natuurvriendelijk aangelegd met bijbehorende oeervervegetatie. Onderhoud van de oever blijft bij de erfeigenaren. Contact is reeds gelegd met het gebiedsteam van de Oude IJssel van Waterschap Rijn en IJssel waarin zij aan hebben gegeven positief te zijn over de natuurvriendelijke inrichting.

Een oever is waardevoller naarmate er meer typen en soorten planten en dieren in voorkomen. Hoe flauwer het talud, hoe meer variatie er mogelijk is. De grootste meerwaarde wordt behaald door zo veel mogelijk gradiënten te creëren. Voor de ecologie in het water is vooral de zone rond de waterlijn waardevol, hoe groter deze zone des te beter

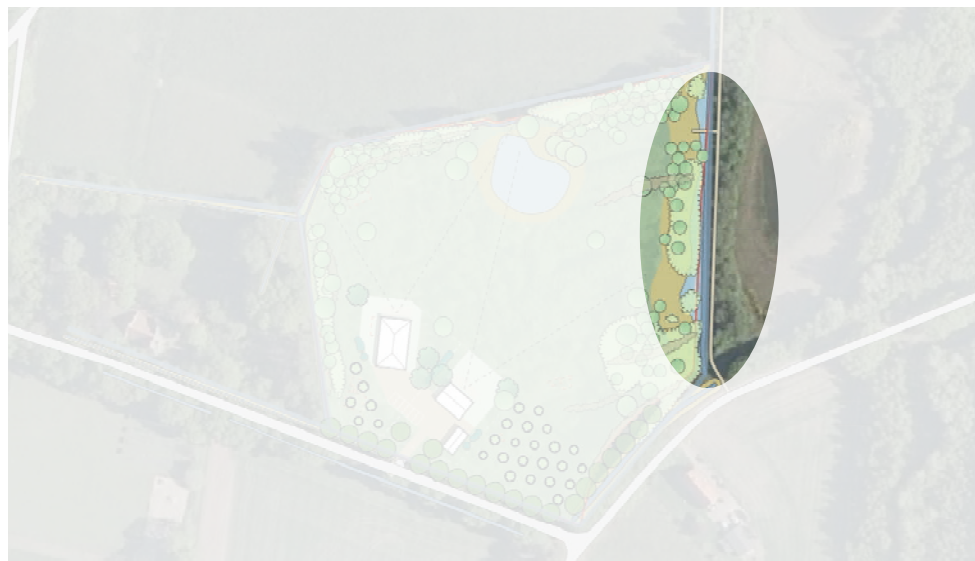
Hoe geleidelijker de oever hoe meer potentie voor natuur. Oeervervegetaties langs de waterlijn worden niet ingeplant. Waterplanten en waterdieren vestigen zich spontaan (zaden en eitjes komen vaak met watervogels mee). Er is 10 tot 5 m ruimte langs de watergangen om de oevers te verflauwen, het streven is een talud van 1:10.

Om het doorstroomprofiel open te houden en de gewenste vegetatiegroei te krijgen, is onderhoud van een natuurvriendelijke oever noodzakelijk. Het ontwikkelingsbeheer is erop gericht een geschikt milieu te scheppen voor het kiemen en vestigen van de gewenste plantengroei. De eerste twee jaar kan de vegetatie met rust worden gelaten zodat deze zich goed kan ontwikkelen. Bij het maaien van een de oevers wordt 30% tot maximaal 75% van de oever per jaar gemaaid. Het maaisel dient niet te worden afgezet in de oever.

Maaisel kan eventueel gebruikt worden voor de aanleg van een marter- of broedhoop.



Streefbeeld natuurvriendelijke oever.



Inrichtingsplan duiding natuurvriendelijke oever.



Streefbeeld singels/boschages.

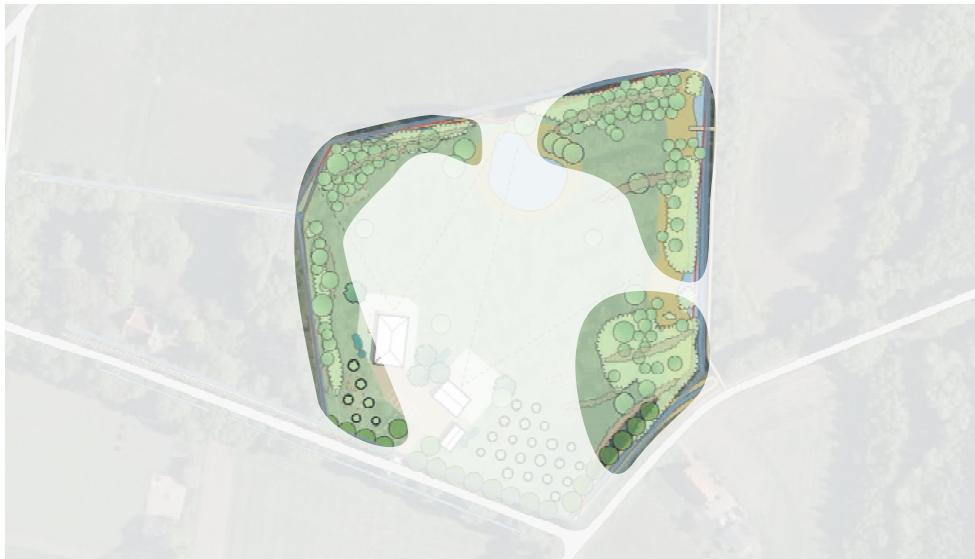
5.4 Singels/boschages

De aanwezige beplanting is karakteristiek op het huidige erf. Er valt een grote ecologische winst (behoud voedsel en schuilgelegenheid) te behalen door zorgvuldig om te gaan met de bestaande beplanting en nieuw aan te leggen beplanting (zie 5.1 gefaseerde kap en takkenrillen). Langs de rand en in de noordelijke hoeken blijven singels en boschages bestaan eventueel aangevuld met nieuwe vegetatie.

De opbouw van deze landschapselementen kennen een kern-, mantel- en zoomvegetatie. De zoom bestaat uit kruidachtige vegetatie en gaat geleidelijk over in struweel (struiklaag) om te eindigen bij hoger opgaande bomen. Afhankelijk van de bestaande situatie wordt er vegetatie toegevoegd om de optimale mantel zoom vegetatie te creëren. Het bloem- en kruidenrijke grasland vormt de zoomvegetatie. De biodiversiteitswaarde van de zone neemt aanzienlijk toe wanneer een zoomvegetatie aanwezig is. Zo'n overgangssituatie is waardevol voor veel fauna soorten. Ongewervelden zoals vlinders en libellen maar ook slakken en kevers profiteren van een zoomvegetatie en daarmee ook de dieren voor wie zij prooi vormen zoals vogels en kleine zoogdieren.

Bij de aanleg van singels/boschages is het relevant om zoveel mogelijk diversiteit te creëren. Dit op meerdere manieren zoals diversiteit in plantsoorten, menging, plantverband, leeftijd, structuur en genetisch (autochtone zaailingen ipv stek). Plant in het najaar zolang het niet vriest zodat planten langer de kans krijgen aan te slaan voordat de zomer begint. Plant niet alleen bosplantsoen maar ook enkele grotere bomen voor meer diversiteit en een sneller resultaat. Kies voor een maat bomen tussen de 12-14 en 20-25 en bosplantsoen van minimaal 100 - 125. Plant bomen op een variërende afstand van circa 5 tot 15 meter en circa één stuks bosplantsoen per vierkante meter in wildverband, met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar om te voorkomen dat langzaam groeiende soorten het onderspit delven.

Eens in de 3 tot 5 jaar wordt verjongingssnoei uitgevoerd. Maximaal 30% van de planten wordt dan gesnoeid in de lengterichting van het element zodat de vegetatie gesloten blijft. Vrijgekomen takken worden in het element of als takkenril verwerkt.



Inrichtingsplan duiding singels/boschages.

5.5 Boomgaard

De inrichting van een hoogstam fruitgaard past in het beeld op het zijerf van het nieuwe erf. Daarnaast genereert het variatie in habitat, dit is onder andere positief voor het leefgebied van de (steen)uil.

Aanplant van hoogstam fruitbomen met maat 12-14 cm stamdikte. Sortiment bestaat uit appel, peer, pruim en kers (variatie in oogstperiode). In totaal worden er circa 20 bomen geplant met een plantafstand van ongeveer 10 tot 15 m. Uiteindelijk zullen de hoogstam fruitbomen uitgroeien tot ongeveer 15 m hoogte. Fruitbomen worden jaarlijks gesnoeid om een evenwichtige kruin te vormen (gedeeltelijke verschillend beheer per soort). De grasvegetatie onder de fruitbomen wordt beheert volgens paragraaf 5.8 Bloem- en kruidenrijk grasland.



Streefbeeld boomgaard.



Inrichtingsplan duiding boomgaard.



5.6 Erfbomen

Bomenrij, boomgroep en solitaire bomen

Passend bij de uitstraling van het erf blijven er enkele solitaire bomen behouden en worden er erfbomen toegevoegd om het groene karakter van het erfensemble te versterken. Deze bomen worden op strategische plekken neergezet ten behoeve van de aankleding van het erf in zijn totaliteit. Nabij de ontsluiting geven twee solitaire bomen het erf een entree en rond de oostzijde creëren verschillende boomgroepen massa nabij de (nieuwe) bebouwing. De bomen hebben een nutsfunctie zoals schaduw, voedsel en vormen een afwering voor bijvoorbeeld ongedierte zoals muggen. Vanuit de bebouwing begeleiden ze het zicht naar de kavel rand met singels/boschages. De bomen markeren de overgang tussen tuin en landschap en geven een impuls aan de biodiversiteit.

De zuidrand van het erf wordt versterkt met een bomenrij om het erf een transparante maar forse afscherming te geven. De bomenrij vormt een volume dat bestaande/nieuwe landschapselementen met elkaar verbindt (ecologische verbindingzones). De nieuwe bomen houden de massa van de nieuwe bebouwing bij elkaar, terwijl de beleving vanaf het erf deels besloten is maar je toch onder de bomen door het landschap kan ervaren.

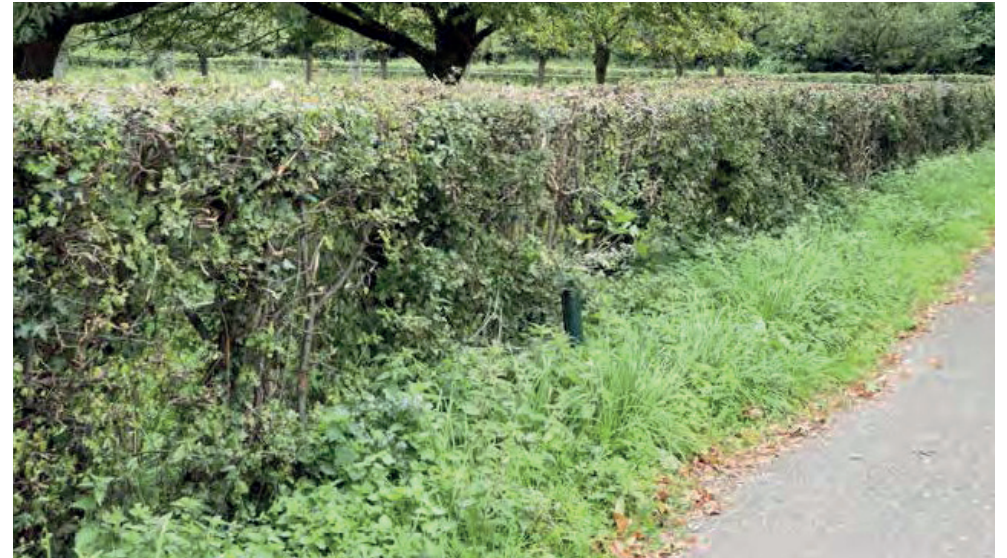


Streefbeeld en erfbomen.

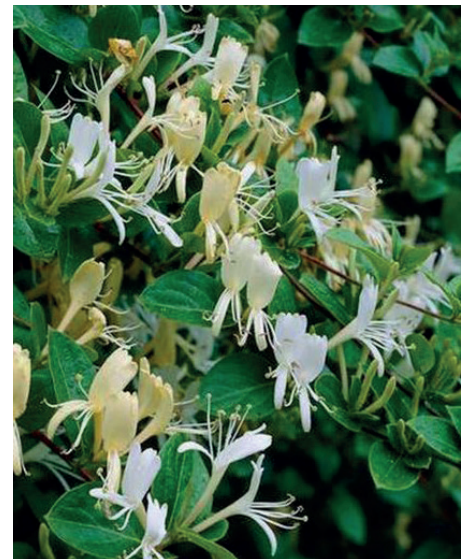
5.7 Haag en heesters

Om de setting van de tuin rondom het woonhuis vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van een inheemse haag. De haag krijgt een hoogte van circa 120 cm en zorgt voor een groen raamwerk rondom het woonhuis. Een totale lengte van circa 80 m wordt aan haag gerealiseerd. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten (1 meter breed). Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit.

Door ook een plek te bieden voor bes en bloesemdragende (eventueel winterbloeiende (kornoelje, sneeuwbal en toverhazelaar)) heesters is het stuifmeelaanbod voor insecten gedurende het jaar sluitend.



Streefbeeld: haag.



Streefbeelden bloeiende heesters.



Streefbeeld grasland.



5.8 Bloem- en kruidenrijk grasland

Met een bloemenweide hebben insecten weer een groter leefgebied, waardoor een steentje wordt bijgedragen aan het verminderen van de grootschalige insectensterfte waar Nederland mee kampt. Het doel is een deel van het perceel te verschrallen zodat een bloem- en kruidenrijke vegetatie zich ontwikkelt, welke een bijdrage levert aan de biodiversiteit en de natuur. Insecten zullen veelvuldig gebruik maken van het kruidenrijke grasland door op de bloeiende bloemen te foerageren, maar het zal ook dienen als leefgebied voor vele insectensoorten. Deze insecten zijn vervolgens weer een voedselbron voor onder andere veel vogels en ook de zaden die na de bloeiperiode ontstaan zullen als voedsel dienen voor vogels en andere dieren. Iedere vogelsoort heeft zijn eigen voorkeur voor voedsel en vaak krijgen de jonge vogels ander voedsel dan hetgeen hun ouders eten. Door een zeer gevarieerd aanbod aan voedselbronnen aan te bieden, ontstaan er mogelijkheden voor heel veel verschillende soorten vogels. Door ook vroegbloeiende bolgewassen (bv. sneeuwlok *Galanthus nivalis* of krokus *Crocus*) te poten, wordt het voedselseizoen voor bijen verlengd. Ter bevordering van de bijenpopulatie kan een bijenhotel geplaatst worden.

Het perceel wordt ingezaaid met een bloem- en kruidenrijk mengsel. Er wordt een inheems kruidenmengsel passend bij de bodem en waterhuishouding en de voedingstoestand gebruikt, bijvoorbeeld van De Cruydhoeck, Bolderik of vergelijkbaar. Veel soorten in deze mengsels zijn vaste planten en hoeven derhalve niet jaarlijks te worden ingezaaid. Door het terrein een paar weken met rust te laten na de grondbewerking kiemt het zaad. Het zaaibed wordt zo min mogelijk geroerd, omdat doorgaans alleen kruiden in de bovenste centimeters van de bodem kiemen. Er wordt in de nazomer of de herfst gezaaid. Dit levert het beste resultaat. Er wordt niet gezaaid als het heel droog of nat is of als het vriest.

Omdat voor het inzaaien de grond is bewerkt, ontwikkelen er waarschijnlijk veel snelgroeende onkruiden (pioniers-soorten). Daarom wordt de eerste paar jaren het bloem- en kruidenrijke grasland drie tot vijf keer per, (afhankelijk van de groeisnelheid) jaar gemaaid met tussenpozen van minimaal 6 weken en het maaisel wordt afgevoerd. Door maaisel af te voeren wordt de grond verschraald en krijgen kruiden meer kans ten opzichte van grassen. Het maaisel blijft eerst enkele dagen op het land liggen om te drogen en de zaden uit kunnen vallen. Er wordt gefaseerd beheerd. Zo bloeit altijd een deel van

de vegetatie waardoor langer nectar, stuifmeel voorradig is voor insecten en dekking voor vogels en kleine zoogdieren. Bij een goed ontwikkelde bloem- en kruidenrijke vegetatie 2 à 3 keer maaien en afvoeren per jaar. Als de vegetatie vergrast wordt deze opnieuw ingezaaid. Als er ongewenste soorten domineren wordt selectief extra gemaaid.

Colofon

Het rapport *Erfontwikkeling Sieverdinkweg 11, Kotten* is een uitgave van Eelerwoude.

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Wageningen en Wassenaar

© Eelerwoude 2023, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl