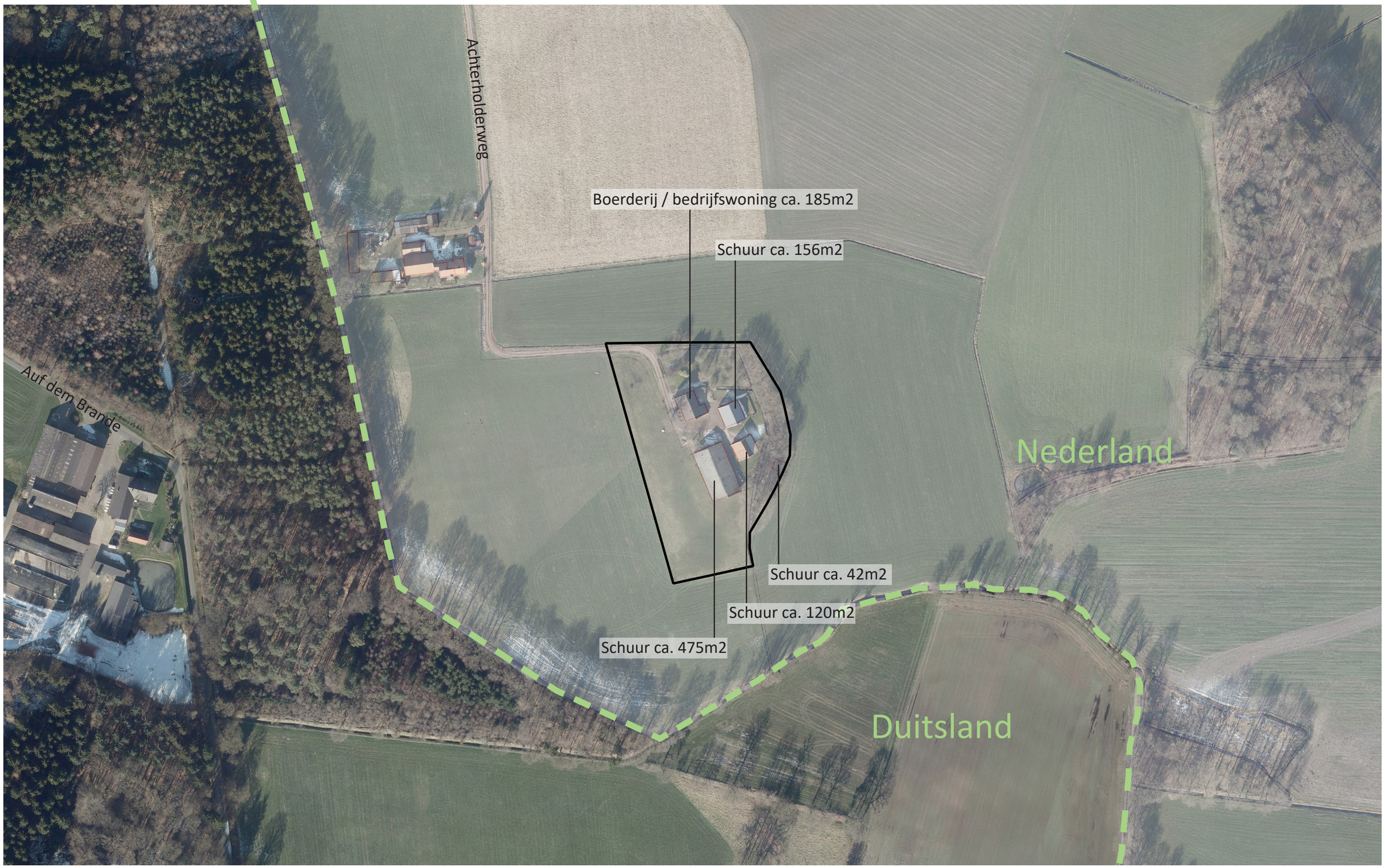
ACHTERHOLDERWEG 6, WOOLD

Achterholderweg 6, Woold
27-11-2019
P3004.01

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving


Achterholderweg
Boerderij / bedrijfswoning ca. 185m2
Schuur ca. 156m2
Auf dem Brande
Nederland
Schuur ca. 42m2
Schuur ca. 120m2
Schuur ca. 475m2
Duitsland

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Boerderij / bedrijfswoning

Huidige erf

Stal en open landschap

Bosrand met open landschap

Toegangsweg met uitzicht in noordelijke richting

Moestuin en boomgaard

Schuur

ACHTERHOLDERWEG 6 EN OMGEVING

Het erf ligt aan de Achterholderweg 6 ten zuiden van Woold en is bebouwd met een bedrijfswoning en een drietal schuren. De ontsluiting van het erf bevindt zich aan de noordzijde, aan het einde van de Achterholderweg welke uitkomt op de Holderweg. De agrarische functie is beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens 2 wooneenheden te creëren; een woning in de bestaande boerderij en 1 elders op het erf.

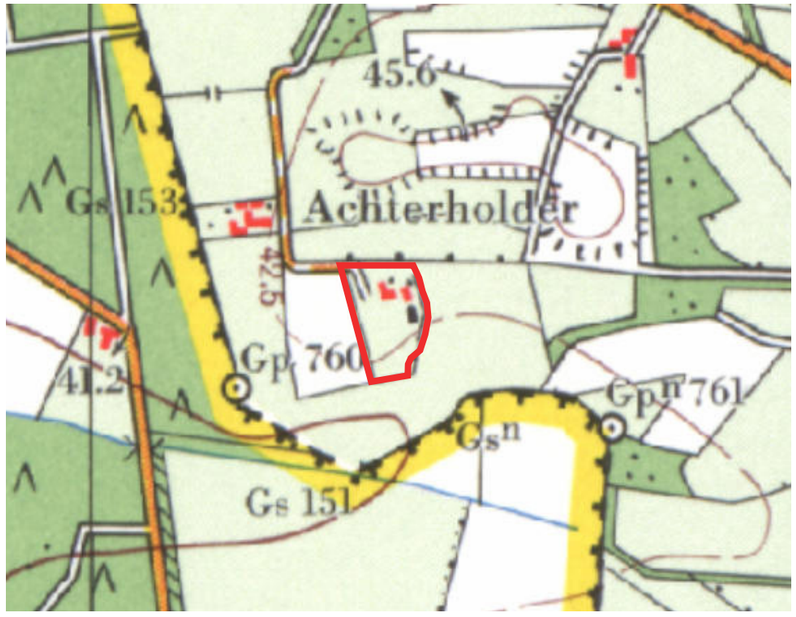
Het perceel ligt in een half open coulissenlandschap en wordt omringd door landbouwgrond en grasland. In dit landschap is de opgaande beplanting met name te vinden op de erven, perceelsgrenzen en in bosschages. Evenals de erven in de omgeving, ligt de Achterholderweg 6 vrij in het landschap.

1915

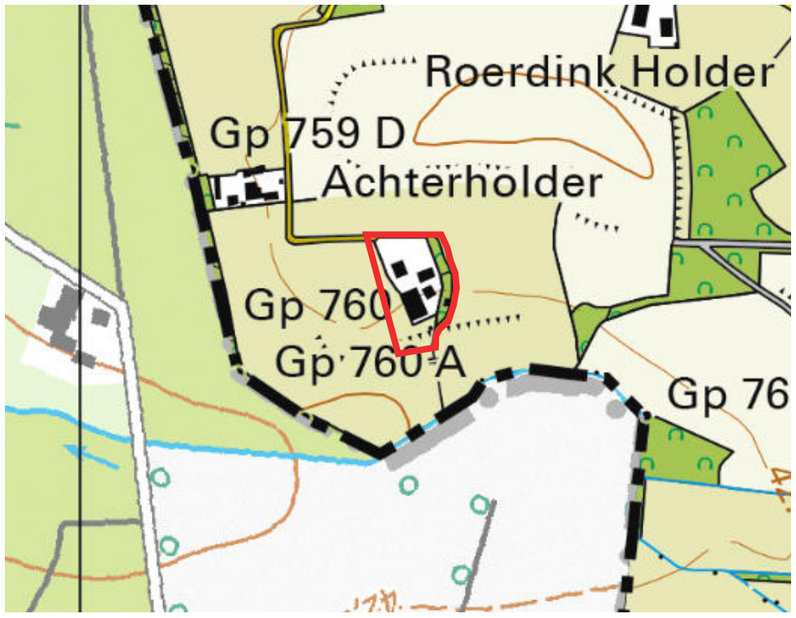
1929

1936

1975



2018



HISTORIE

In het begin van de 20e eeuw was het plangebied deels in gebruik als akkerland en deels als bosperceel. Rond 1929 is de bedrijfswoning met schuur op de locatie gerealiseerd. Op de topografische kaart van 1929 is tevens een voormalige ontsluitingsweg te zien richting de Brandenweg (ten oosten van het perceel).

In de periode tussen 1929 en 1975 is de ontsluiting langzaam veranderd naar de situatie zoals deze nog steeds bestaat; met een enkele toegangsweg (de Achterholderweg) richting de Holdersweg (ten noorden van het perceel).

Rond 1987 is de laatste bebouwing gerealiseerd; de grootste schuur op de achterzijde van het perceel. Sindsdien is de situatie niet aanzienlijk meer veranderd.

De oostelijke flank van het erf wordt gemarkeerd door een houtwal, de overige zijden zijn open richting het landschap. Het erf ligt op de bolling van de es. De omgeving loopt in west-zuidwestelijke richting af.

LANDSCHAP

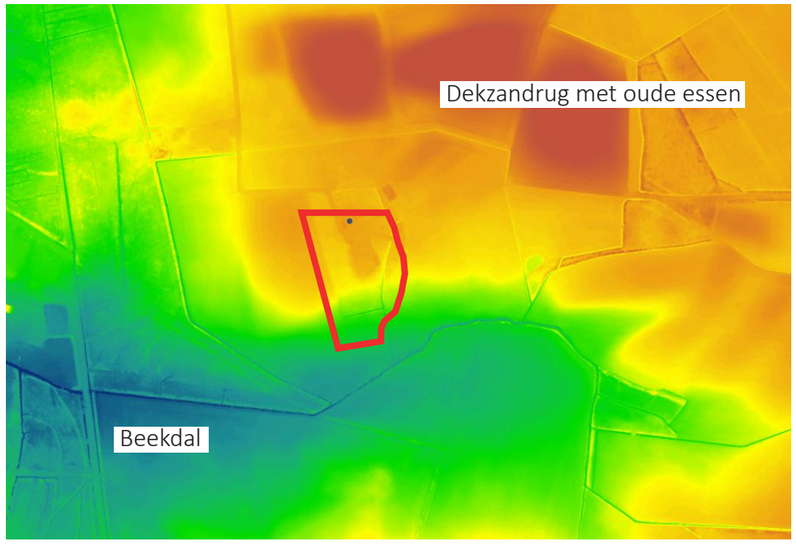
Het landschap van het Woold wordt getypeerd door de reliëfrijke afwisseling van beekdalen, meanderende beken en hogere dekzandruggen met oude essen. De open essen omringt door houtwallen en bossen zorgen voor een kleinschalig en gevarieerd coulissenlandschap, dat zeer gewaardeerd wordt door recreanten en bewoners. Grootschalige ontginning heeft hier nauwelijks plaatsgevonden, doordat de scholtenboeren traditioneel (en terughoudend) waren ingesteld. Dit coulissenlandschap is grotendeels behouden gebleven en is ook terug te zien in de omgeving van de Achterholderweg 6.

Het plangebied ligt aan de rand van een dekzandrug met essengordel in het oude hoevenlandschap (ook wel kampenlandschap genoemd). De aanwezige essen binnen dit landschaptype hebben een open karakter gekregen door het verdwijnen van het dichte net van houtwallen en hakhoutbosjes.

Er zijn enkele kenmerken van dit oude hoevenlandschap die ook terug te vinden zijn in de omgeving van het plangebied:

- een grote mate van kleinschaligheid in de akkergebieden die door de beplanting nader geaccentueerd wordt;
- de aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van perceel- en erfbeplanting, bossen en bosjes;
- een reeds van nature aanwezig microreliëf, dat door de mens nader is geaccentueerd (de glooiende essen en steilranden);
- de beekdalen;
- de onregelmatige en vaak ook bochtige perceel- en kavelvormen.

Hoogtekaart



ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

Het erf ligt in het oude hoevenlandschap op de overgang van een dekzandrug en een beekdal. Vanuit het erf wordt er neergekeken op het beekdal (in zuidelijke richting). Aan de west- en zuidzijde van het perceel wordt er vrij uitgekeken over grasland. Ook in noordelijke richting is er een weids uitzicht de groene ‘kamer’ in.

De ontsluiting van het erf is aan het eind van de doodlopende Achterholderweg welke deze groene ‘kamer’ doorkruist. Enkel bestemmingsverkeer maakt gebruik van de ontsluiting. Samen met de ligging van het erf en aanwezige erfbeplanting zorgt dit ervoor dat het plangebied een besloten karakter heeft.

Halverwege de 19e eeuw was het erf nog naar het oosten toe verbonden met de Brandenweg. Daarnaast werd het perceel ontsloten door meerdere toegangspaden. Van deze oude onsluiting is enkel nog de Achterholderweg overgebleven.

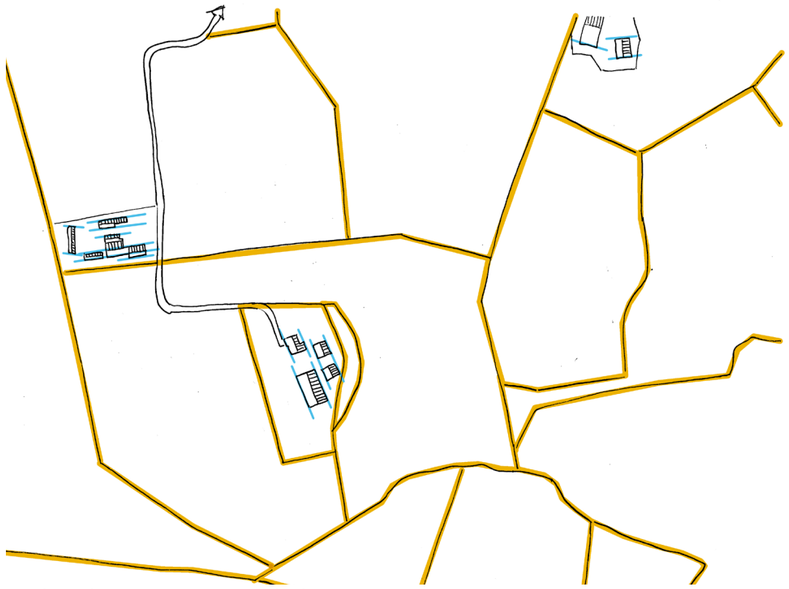
Het perceel wordt aan de oostzijde omrand door een houtwal. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een hoogstam boomgaard. Verspreid over het perceel bevinden zich nog enkele (solitaire) (fruit)bomen.

BEOOGDE ONTWIKKELING

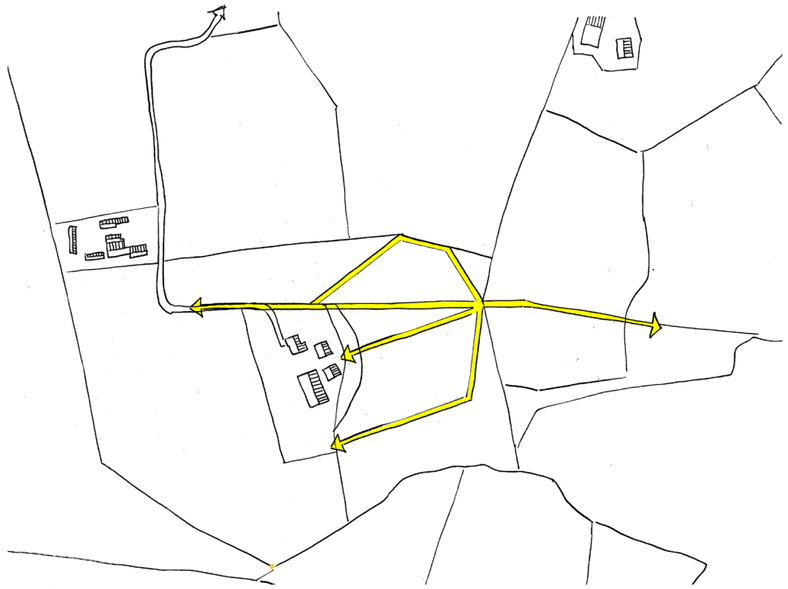
Het huidige erf bestaat uit een boerderij uit de jaren 20 van de vorige eeuw en een viertal schuren.

Na sanering van de schuren (570 m2 totaal te verwijderen) is een landschappelijke opwaardering met woningbouw het beoogde doel. Het plan voorziet in de ontwikkeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de ontwikkeling van een geheel nieuwe vrijstaande woning.

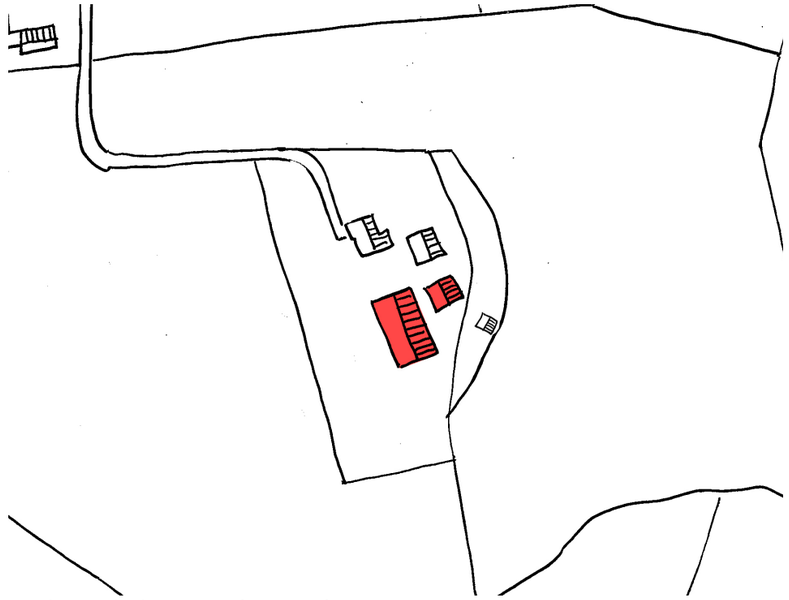
Aanwezige beplanting



Verkaveling en oriëntatie bebouwing



Oude ontsluiting



Te slopen bebouwing (570 m2)

BELEID

Het plangebied bevindt zich in het landschaptype: oude hoevenlandschap, waarvoor de gemeente Winterswijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) heeft opgesteld (december 2017). De beoogde ontwikkeling voor dit landschaptype 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. Voor agrarische bedrijven moet woningsplitsing mogelijk zijn. Eventuele nieuwe gebouwen moeten passen binnen het ensemble om daarmee een eenheid te kunnen vormen. Nieuwbouw mag niet ontsierend zijn. Concreet betekent dit dat de vorm en stijl van de gebouwen agrarisch en streekeigen van karakter moeten blijven;
- 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;
- Karakteristieke **openheid** (zoals van kleine essen en ontginningsgebieden) moet worden behouden. De openheid van bepaalde gebieden kan voor weidevogels van belang zijn. Verdere verdichting van het oude hoevelandschap door grootschalige bebossingen of door het opvullen van open ruimten binnen bosrijke landschapsdelen is niet gewenst.
- 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 bermsloten als verbindingsroutes tussen leefgebieden.

Naast het LOP stelt de gemeente Winterswijk enkele kaders in de ‘integrale herziening buitengebied Winterswijk’ (januari 2011):

- De nota ‘Achterhoekse erven veranderen’ vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van veranderingen van erven in het buitengebied in de regio Achterhoek;
- Bij een woning mag maximaal 150 m2 aan bijgebouwen binnen het bouwvlak aanwezig zijn;
- Er mag geen sprake zijn van aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het Waardevol landschap.

In de nota “Achterhoekse erven veranderen” (mei 2008) zijn uitgangspunten en criteria opgesteld met betrekking tot transformerende Achterhoekse erven:

- Gebouwen zijn gegroepeerd en maken deel uit van een erf. De compositie van de bouwmassa’s en de inrichting van het bijbehorende terrein roepen een evenwichtig beeld op;
- Op een erf is de oorspronkelijke boerderij het belangrijkste gebouw. Andere gebouwen op het erf zijn hieraan visueel ondergeschikt;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de oriëntatie van de gebouwen naar het erf en de oriëntatie naar de omgeving;
- De functieverandering moet bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in landschappelijke en/of ecologische kwaliteit of de beeldkwaliteit van de bebouwing.

UITGANGSPUNTEN

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het behouden van waardevolle landschapselementen op en om het erf (de solitaire bomen, de boomgaard en bosschage).
- Het verwijderen van ontsierende bebouwing en verhardingen;
- Een voor het gebied karakteristieke groene inrichting voor de vrijkomende ruimte. Met kenmerkende groenstructuren en elementen zoals monumentale bomen, een hoogstamboomgaard , wegbeplanting en ruige kruidenvegetatie.
- Het clusteren van de (nieuwe) wooneenheden in een erf;
- Gebruik maken van het aanwezige microreliëf;
- Hergebruik van materialen (bestrating) waar mogelijk;
- Een duidelijke hiërarchie in de bebouwing op het erf;
- Het respecteren van en aansluiten op bestaande bebouwingsrichtingen;
- Behoud en gebruik van de openheid en het uitzicht;
- Herintroduceren van oude structuren (voormalige ontsluitingsweg);
- Maximaal 750 m3 aan nieuwbouw;
- Maximaal 150 m2 aan bijgebouwen per woning.

Op de volgende pagina’s wordt het ontwerp van het inpassingsplan verder toegelicht. Het inpassingsplan draagt bij aan het behoud van het compacte erf en vormt met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen een versterking van het erf (o.a. aanleg boomgaard, solitaire bomen, behoud van het bosje/houtwal en de realisatie van bloemrijk grasland) en het landschap (behoud van het bosje/houtwal, compact erf).

SCHETSONTWERP

SCHETS 1:1000

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

BESCHRIJVING VAN HET ONTWERP

Er zullen 2 wooneenheden op het erf worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing (B en D) is in dezelfde richting geplaatst als de huidige boerderij en de te slopen schuren. De woningen zijn bereikbaar vanaf een nieuwe ontsluiting aan de noord- en oostzijde van het perceel. Gelegen ter plaatse van de oude en historische ontsluitingstructuur. De ontsluiting doorkruist vanaf de oostzijde de houtwal. Hierdoor ontstaat een fraai zicht naar het landschap en refereert de nieuwe ontsluiting aan de historische ontsluiting van het erf. De bestaande oprit krijgt hierdoor een ondergeschikte functie en gaat dienen als voetpad naar de bestaande boerderij. De ontsluitingsweg bestaat uit puinverharding en is maximaal 3,50 meter met kruidenrijke berm. Het bijgebouw in de houtwal is bereikbaar via een karrespoor en deze loopt door in een graspad in zuidelijke richting. Het karrespoor bestaat uit twee sporen puinverharding met in het midden een grasstrook. De gehele ontsluiting wordt voorzien van ruige kruidenrijke bermen om de overgang naar het agrarisch perceel te maken. De nieuwe ontsluiting komt langs het bestaande bijgebouw (C) en het in de toekomst te realiseren bijgebouw (D) uit op een centraal erf. Parkeren voor beide woningen vindt plaats in en langs de bestaande schuur of incidenteel op de noordwestelijke hoek van het perceel. Het voornemen is om het nieuwe bijgebouw (D) in een later stadium te realiseren en is om die reden gestippeld weergegeven.

De nieuwe woning heeft een eenvoudige basisvorm bestaand uit een rechthoekige footprint en een zadeldak. De goothoogte ligt op max. 3,0 meter, de nokhoogte op max. 7,0 meter. De woning refereert hiermee aan de voormalig schuur. De woning en bijgebouwen zijn in de hiërarchie op het erf ondergeschikt en afwijkend van de boerderij/bedrijfswoning (het hoofdgebouw). Ook in uitstraling zijn ze ondergeschikt aan het hoofdgebouw; door een ingetogen kleurgebruik en minder detaillering.

Het erf vertegenwoordigd een rationele moderne erfopzet. Het laat een tijdlaag zien waarin het boerenbedrijf op een rationele bedrijfsmatige manier in gebruik was.

De combinatie rationele opzet met het ‘erfwonen’ concept maken dat beide woningen aan een centrale ruimte liggen. Deze centrale ruimte wordt geaccentueerd door een plint van hergebruikte klinkers. Het centrale erf bestaande uit puinverharding, die op een natuurlijke wijze overloopt in het gras ten westen van het erf. De bestaande erfbomen kunnen hierdoor goed behouden blijven. Vanaf het erf heeft men een prachtig vergezicht richting het landschap en de bosrand.

Al met al heeft een combinatie van de positie van de boerderij / bedrijfswoning, de positie van de groenstructuren, de heersende zichtlijnen van het landschap, het aantal te bouwen woningen, het integreren van de oude structuur, en de referentie naar de schuur er toe geleid te kiezen voor deze erfopzet.

Bestaande waardevolle bomen blijven gehandhaafd. De boomgaard op het perceel wordt aangesterkt en wordt een prominent onderdeel van de entree van het perceel en tuin van de woonboerderij (A). Verder zorgt de aanplant van enkele nieuwe (fruit)bomen en struiken voor geleiding van de entree, toegangsweg, zichtlijnen en randen van de tuinen.

De zuidwest zijde van het perceel betreft een weide met een bloemrijke graslandvegetatie, waardoor de gehele rand ruimte biedt voor de overgang en inbedding van het erf. Het bloemrijk grasland ligt op de rand van de es waardoor er vanaf het erf (en het zwembad) uitgekeken wordt op het lager gelegen omringend grasland en beekdal. Binnen het bloemrijk grasland kan door middel van maaien ruimte worden gecreëerd voor een moestuin en/of een speelplek.

De bebouwing aan de oostrand in de bestaande bosschage zal omgevormd worden tot atelier/studio (bijgebouw E). Het atelier wordt bereikbaar via een nieuw karrespoor langs de oostrand van het perceel. Deze grond is momenteel in handen van de buurman (ca. 725 m2). Het voornemen is om de grond te ruilen voor grond aan de westzijde van het perceel. Dit betreft ongeveer het geel omlijnde stuk grond van circa 725 m2.

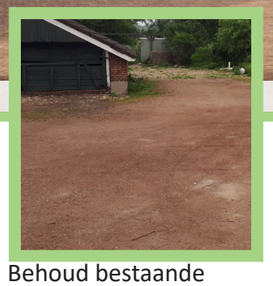
Architectuur

SCHETSONTWERP

SCHETS 1:500

REFERENTIEBEELDEN

Centraal erf

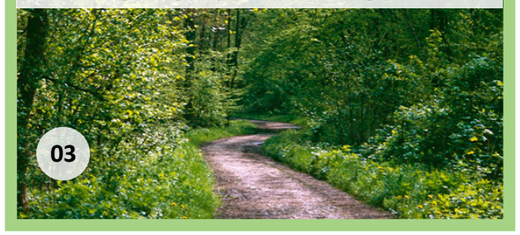

Behoud bestaande puinverharding

Bestrating van hergebruikte gebakken klinkers in de plint

Uitbreiding bestaande boomgaard, met fruibomen en struiken (meidoorn, hazelaar)

Maaipaden

Ontsluitingsweg in puinverharding



Ontsluitingsweg in puinverharding

Vlonder met uitzicht op het beekdal

Ruige kruidenvegetatie

Open plek in bloemrijk grasland; moestuin

Krentenboompjes bij entree

Bestaande bosschage

Open plek in bloemrijk grasland; speelplek

Bloemrijk grasland

Siergrassen langs vlonder

Bestaande erfbomen handhaven

Karrespoor langs bosschage

Accentboom op hoekpunt (tamme kastanje)

SCHETS 1:500

BESTAAND

1 **houtwal**
langs oostrand van het perceel

2 **zoete kers en notenbomen**
midden op het nieuwe erf

3 **solitaire linde**
bij entree boerderij

4 **boomgaard**
bestaande hoogstamgaard

NIEUW

A **solitaire boom**
op de hoekpunt van het erf

B **haag**
langs perceelsgrenzen

C **fruitstruiken**
aan gaard

D **boomgaard**
bestaande gaard aanvullen

E **bomenrij**
tussen bosschage en erf (entree)

F **siergras**
tussen bebouwing en tuin

G **solitaire boom**
in het open landschap

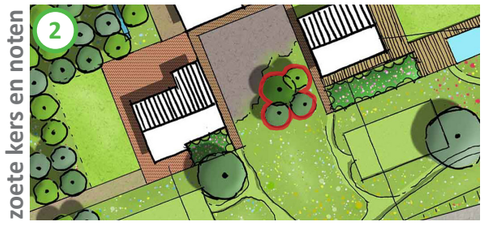
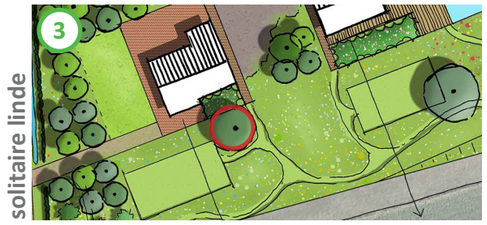
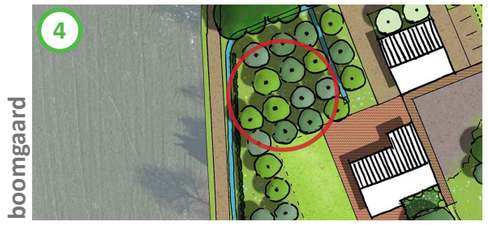
H **bloemrijk grasland**
perceel omzoomd

I **gras**
gemaaid in tuinen, speelveld en paden

J **ruige kruidenvegetatie**
overgang naar agrarisch perceel

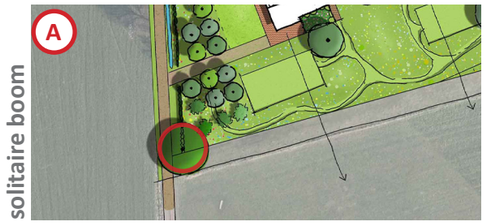
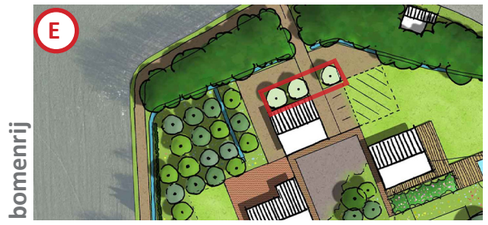
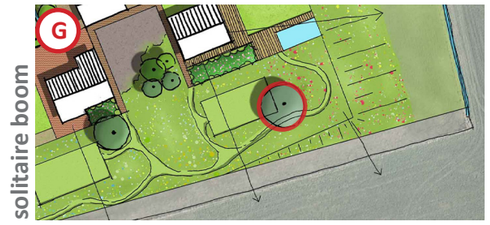
BEPLANTING

BESTAAND

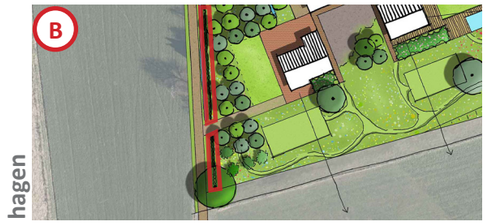
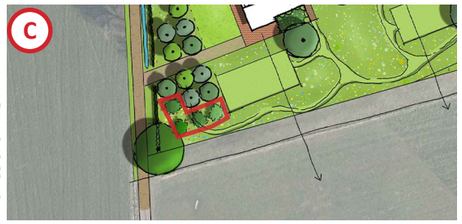
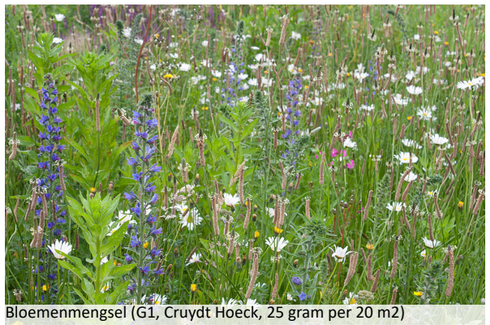
LANDSCHAPSELEMENT				
AANPLANT	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
SOORT/AANTAL	Bestaande houtwal 	Bestaande zoete kers en notenbomen 	Bestaande linde 	Bestaande boomgaard. Waardevol deel in het werk te bepalen.
PLANTVERBAND	Bosschage	Cluster van bomen	Solitair (vrijstaand)	Raster
BEHEER OP TERMIJN	Afzetten (tussen de 5-10 jaar). Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet de gehele houtwal tegelijk een onderhoudsbeurt krijgt. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de singel te worden afgezet.	Extensieve snoei (jaarlijks)	Begeleiding snoei (jaarlijks) Opschot verwijderen (jaarlijks)	Rooien van aanwezige bomen zonder fruit Extensieve snoei fruitbomen (jaarlijks) Maaien onder de bomen (ca. 4x per jaar)

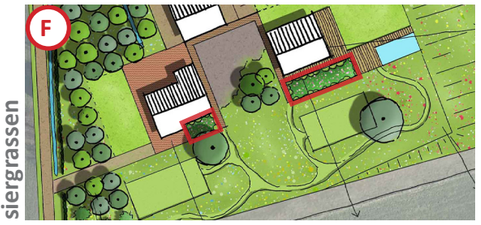
NIEUW

BOMEN

LANDSCHAPSELEMENT				
AANPLANT	Op het hoekpunt van het erf wordt een solitaire boom aangeplant om het perceel en de entree te accenturen.	Het rooien van aanwezige bomen zonder fruit en aanplant van boomgaard met fruitbomen. Soort naar keuze, variatie is gewenst.	Op de scheiding tussen de bosschage en het erf (de entreé) wordt een rij van krenten aangeplant.	In de open ruimte wordt een solitaire boom aangeplant als schaduw- of speelboom. Vanuit de woning wordt langs de boom het landschap ingekeken. Inheemse soort naar keuze.
SOORT/AANTAL	Castanea sativa (Tamme Kastanje) 1 stuk Aanplanten als 18-20cm, ho Tamme Kastanje	Voorbeelden geschikte soorten: - stuks Malus domestica (Appelboom) Pyrus communis (Perenboom) Prunus avium (Kersenboom) Prunus domestica (Pruimenboom) Juglans regia (Walnootboom) Gaard totaal aantal bomen in het werk te bepalen. Aanplanten als 14-16cm, ho Appelboom Kersenboom	Amelanchier lamarckii (Krentenboom) 3 stuks Aanplanten als meerstammige parasol, 300 cm (hoogte) Onderlinge afstand circa 5m Meerstammige krentenboom	Voorbeelden geschikte soorten: 1 stuk Castanea sativa (Tamme Kastanje) Tilia cordata (Winterlinde) Quercus robur (Zomereik) Aanplanten als 18-20cm, ho Winterlinde
PLANTVERBAND	Solitair (vrijstaand)	Plantverband in raster, afstand h.o.h. ca. 5 meter	Plantverband in rij, afstand h.o.h ca. 5 meter	Solitair (vrijstaand)
BEHEER OP TERMIJN	Begeleiding snoei	Extensieve snoei (jaarlijks) Maaien onder de bomen (ca. 2x per jaar)	Snoeien (jaarlijks)	Begeleiding snoei

BEPLANTING

	STRUIKEN EN HAGEN		GRASSEN	
LANDSCHAPSELEMENT	 hagen	 fruitstruiken	bloemrijk grasland	gras
AANPLANT	Voor de aanplant van hagen wordt een meidoorn aanbevolen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande haag.	Er worden struiken aangeplant waarmee de boomgaard wordt afgerond. Inheemse soort naar keuze, variatie is gewenst.	Rondom de tuinen wordt bloemrijk grasland gezaaid.	In de tuinen, het speeldveld en de maaipaden gemaaid gras.
SOORT/AANTAL	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) 60m1 haag, 6 stuks per meter, ca. 360 stuks Meidoornhaag	Voorbeelden geschikte soorten: Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) Corylus avellana (Hazelaar) Sambucus nigra (Gewone vlier) Ribes uva-crispa (Kruisbes) Gaard totaal aantal struiken in het werk te bepalen. Aanplanten als 100-120cm (hoogte) Hazelaar Meidoorn Gewone vlier Kruisbes	Inzaaien met bloemrijk grasmengsel totaal ca. 2.300 m2 Mengsel in overleg te bepalen. Bijvoorbeeld: Bloemenmengsel G1 Cruydt Hoek 2,9 kg  Bloemenmengsel (G1, Cruydt Hoeck, 25 gram per 20 m2)	Inzaaien met graszaad totaal ca. 1.000 m2 Graszaad 30 kg
PLANTVERBAND	Haag aanplanten, dubbele rij, 6 stuks per meter	Plantverband in raster van de boomgaard, afstand h.o.h. ca. 5 meter	0,125 kg bloemrijkmengsel per 100 m2	3 kg graszaad per 100 m2
BEHEER OP TERMIJN	Snoeien (1-2x per jaar)	Snoeien (1-2x per jaar)	Maaien (1-3x per jaar afhankelijk van de voedingsrijkheid van de bodem). Zaden laten drogen en afvoeren.	Maaien (regelmatig)

LANDSCHAPSELEMENT	siergrassen 	Ruige kruidenvegetatie
AANPLANT	Voor de woningen wordt aan de kant van het open landschap siergras aangeplant.	Rondom het perceel op de overgang naar agrarische grond wordt een strip ruige kruidenvegetatie aangeplant.
SOORT/AANTAL	Voorbeelden geschikte soorten: Sesleria caerulea (Blauwgras) Panicum virgatum (Vingergras) Molinia caerulea (Pijpenstrootje) Pennisetum alopecuroides ‘Hameln’ (Lampenpoetsersgras) Aanplanten in pot. Potmaat en aantal nader te bepalen. Pijpenstrootje Lampenpoetsersgras	Inzaaien met ruige kruidenvegetatie mengsel totaal ca. 350 m2 Mengsel in overleg te bepalen. Ruige kruidenvegetatie langs akkerrand
PLANTVERBAND	Verspreid	circa 0,25 kg kruidenrijk mengsel per 100 m2
BEHEER OP TERMIJN	Afzetten (jaarlijks)	Maaien (1-3x per jaar afhankelijk van de voedingsrijkheid van de bodem)

ACHTERHOLDERWEG 6, WOOLD