

Funcieveranderingsplan Voordersteeg 21 Twello



Beeldkwaliteit, erfinrichting & beheer

Funcieveranderingsplan Voordersteeg 21 Twello

Beeldkwaliteit, erfinrichting & beheer

versie 16 maart 2022

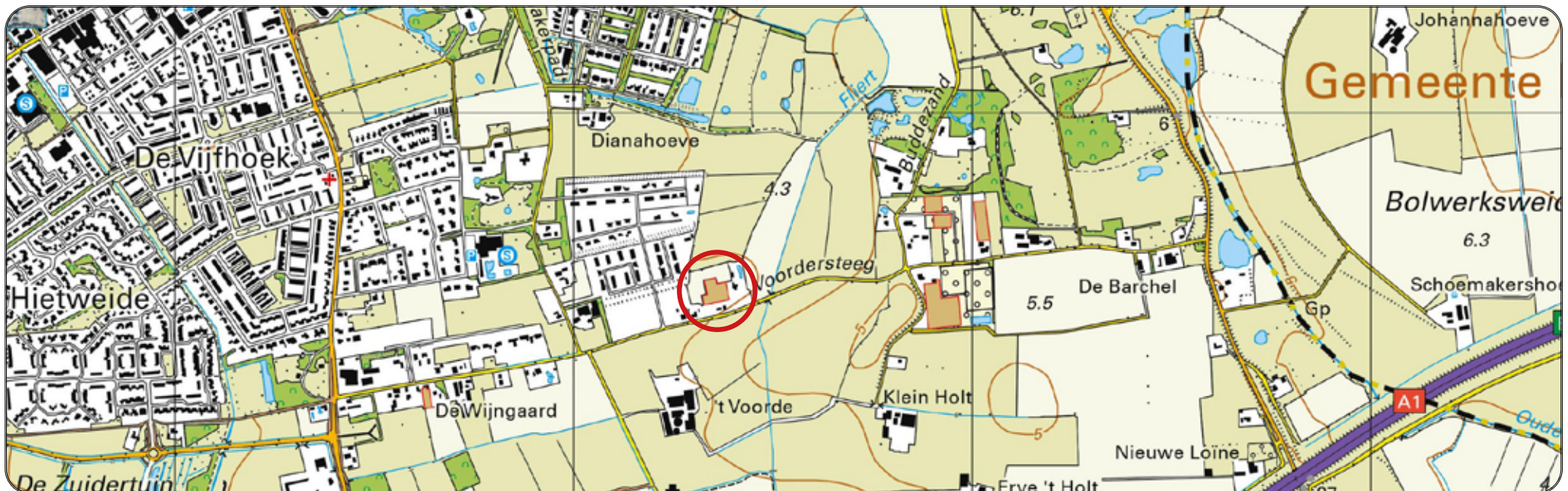


Planlocatie Voordersteeg 21 Twello (bron: Google Earth)

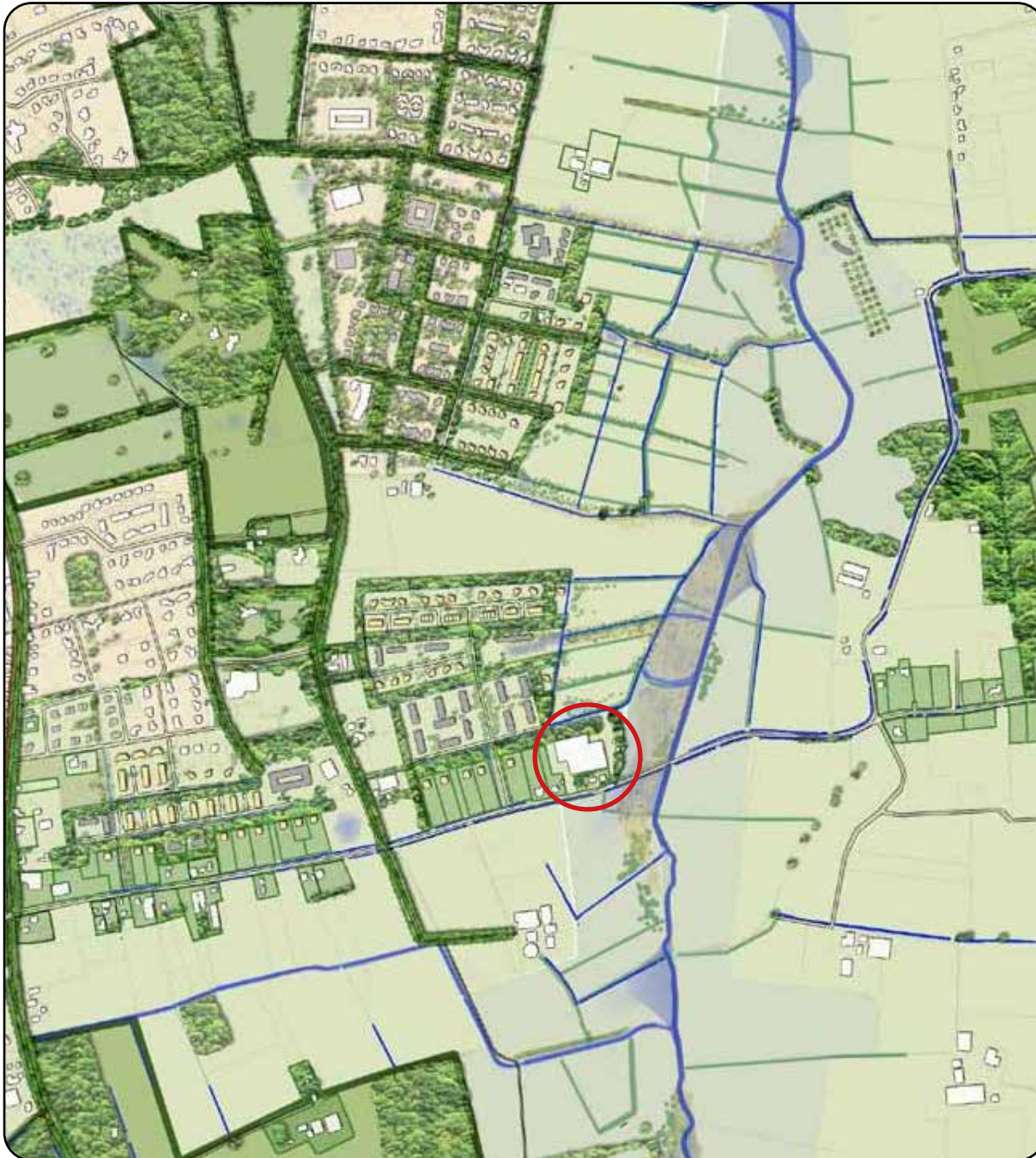
1. Inleiding

De heer Goossen heeft ruim zestig jaar gewoond en gewerkt aan de Voordersteeg 21 in Twello. Op ruim 1 hectare grond heeft hij groenten geteeld, zowel in de koude grond als in 3.000 m² kassen. In de huidige tijd heeft een groenteteeltbedrijf op deze locatie geen toekomst meer en dat maakt dat de heer Goosen nieuwe ontwikkelingen op zijn perceel mogelijk wil maken.

De gemeente Voorst vereist de sloop van de glastuinbouwkassen en de overdracht van een strook grond ten behoeve van natuurontwikkeling om het functieveranderingsplan mogelijk te maken en planologisch mee te werken aan de realisatie van een extra woning op het perceel. Een functieveranderingsplan, waarin de beeldkwaliteit van de bebouwing, het erfinrichtingsplan, het beplantings- en beheerplan zijn opgenomen, is tevens een voorwaarde voor de medewerking.



Planlocatie Voordersteeg 21 Twello en omgeving in 2020 (bron: www.topotijdreis.nl)



Uitsnede Masterplan De Schaker (oktober 2009) met de locatie Voordersteeg 21

“De Voordersteeg is één van de oudste routes van Twello, op de oudste kaarten staat de weg al aangegeven, vanaf de Leigraaf doorlopend tot en met de Wilpse Dijk. Het karakter van de weg is een landelijke, agrarische sfeer, met verspreide bebouwing van boerderijen en woningen op een ruime kavel. De opgave vanuit het landschapsconcept is het versterken van deze structuur voor de gehele Voordersteeg; teneinde de route wederom een belangrijke drager te laten zijn aan de zuidzijde van Twello.”

Citaat uit Twello “De Schaker” gebiedsvisie, landschapsplan, stedenbouwkundig masterplan (oktober 2009), p.25.



Uitsnede Verbeelding Bestemmingsplan De Schaker (2012) met locatie

2. Beleid gemeente Voorst

Twello “De Schaker” gebiedsvisie, landschapsplan, stedenbouwkundig masterplan (oktober 2009)

In dit plan zijn kaders aangegeven voor de ontwikkeling van de (reeds gerealiseerde) woonwijk De Schaker. Veel uitgangspunten in dit plan zijn relevant voor het functieveranderingsplan Voordersteeg 21. De algemene uitgangspunten zijn:

- Landschap en architectuur samen ontwerpen; de woning als bouwsteen van het landschap.
- Duurzame ontwikkeling; innovatie in energiehuishouding, afvalverwerking, bouwmaterialen ed.
- Agrarisch karakter behouden, en uitbreiden met andere functies.
- Ruimte voor flora & fauna, niet alleen in landschap, maar ook in architectuur. 3.600
- Zicht op bomen achter woningen geeft ruim gevoel.
- Hoge woonkwaliteit door robuuste hagen en bosstroken.
- Lanen; karakteristiek voor landschap van landgoederen rond Twello.
- Het erf: ruime kavel geeft ruimte voor erfbeplanting en landelijke uitstraling.

Het ontwerp voor het zuidoostelijke deel van de wijk, de Fliertbuurt, is gebaseerd op het landschapspatroon van het Fliertdal en de historische ontsluitingsweg Voordersteeg. Deze uitgangspunten zijn:

- Oost-westgerichte greppels in de woonomgeving haaks op de Fliert.
- Het dal van de Fliert wordt “de wijk ingetrokken”.
- Wandelpaden verbinden de buurt met het Fliertdal.
- Het landelijke wegprofiel van de Voordersteeg behouden.
- De bestaande bebouwing aan de Voordersteeg omzomen met een haag.
- Nieuwe bebouwing op afstand van de Voordersteeg tegen (een nieuw aan te leggen) bosstrook.

Bestemmingsplan De Schaker Twello (vastgesteld 26 maart 2012)

Ten noordwesten van de Voordersteeg 21 is de nieuwe woonwijk De Schaker gerealiseerd op basis van de Gebiedsvisie, landschapsplan en stedenbouwkundig plan van DS Landschapsarchitecten in 2009. Dit plan is in 2012 concreet gemaakt in het bestemmingsplan uit 2012. Voor de functieverandering van de Voordersteeg 21 zijn de bestemmingen van de vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Bonenakker van belang. De woningen zijn gesitueerd op grote percelen tussen een nieuwe straat en de Voordersteeg. De bestemmingen zijn wonen (aan de Bonenakker) en agrarisch (aan de Voordersteeg). Tussen de percelen liggen stoken met de bestemming natuur.

Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld, 13 mei 2019)

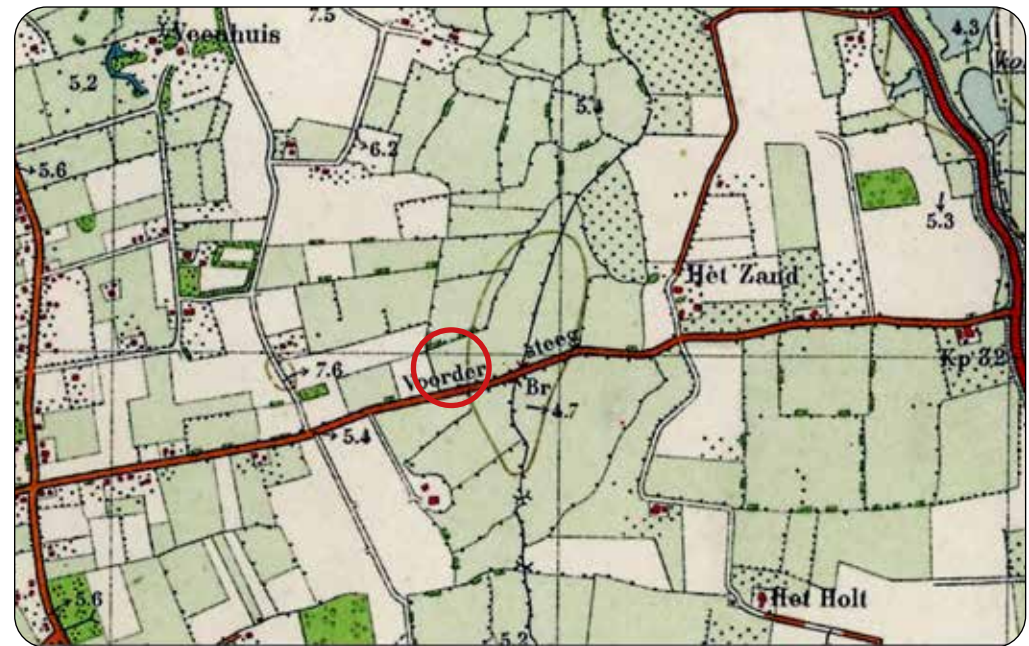
Het perceel Voorsteeg 21 heeft een agrarische bestemming (functieaanduiding glastuinbouw), met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Landschap. De aangrenzende percelen hebben de hoofdbestemming wonen.

Brief principe-besluit (d.d. 8 april 2021)

- De 3.600 m2 bebouwingsmogelijkheden (kassen) worden wegbestemd.
- De cultuurhistorische waarde van de huidige woning blijft behouden en wordt versterkt, sloop van de woning is niet toegestaan.
- Het perceel wordt onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. De overdracht van een strook grond van circa 3.000 m2 aan de gemeente Voorst maakt de realisatie van natuur- of bosontwikkeling mogelijk.



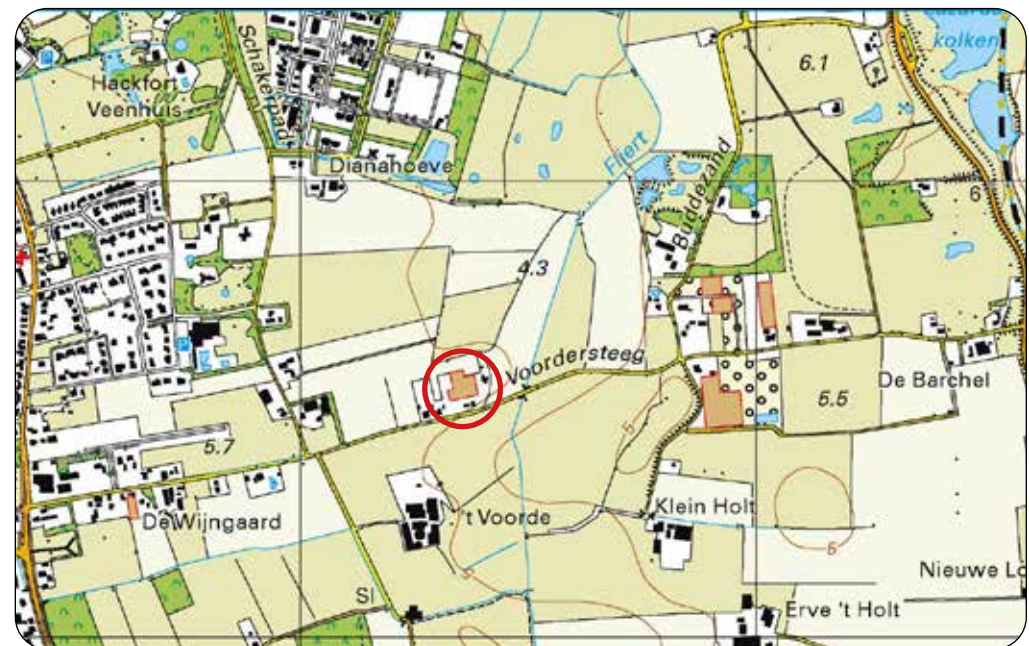
1870



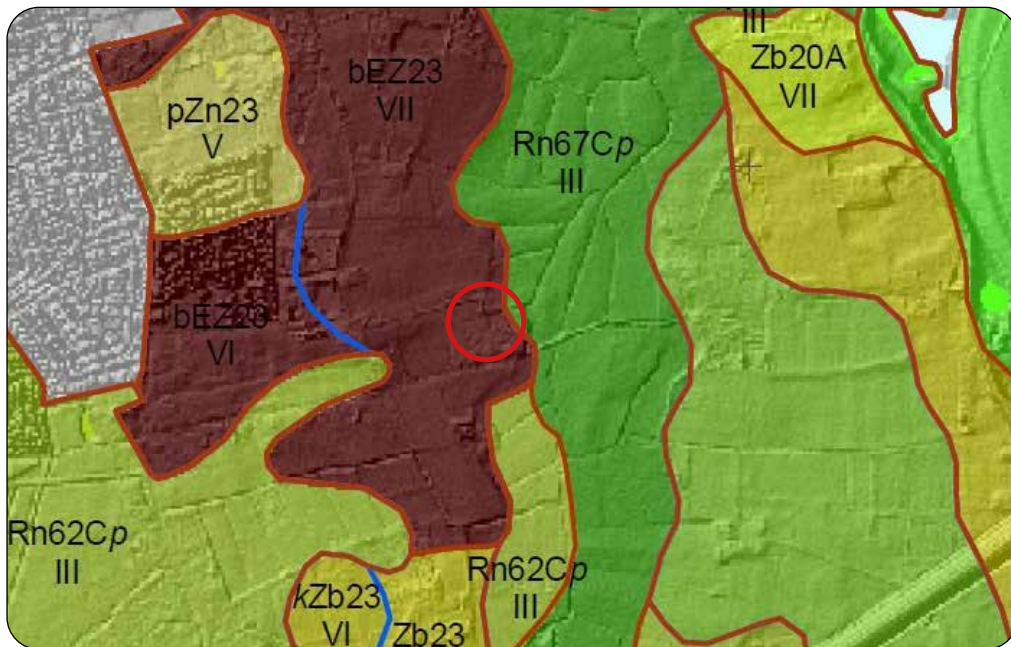
1950



1965



2015



Bodemkaart met locatie Voordersteeg 21

3. Historie van de plek

In de jaren dertig van de vorige eeuw zijn enkele tuinderswoningen aan de Voordersteeg gebouwd, waaronder de woning van de heer Goossen. De woning is een karakteristieke tuinderswoning met een mansarde kap en een inpandige berging aan de oostzijde van het pand. Op de topografische kaart uit 1870 is te zien dat in deze tijd een akkerbouwperceel was. De bodemkaart laat zien dat de locatie op de oostelijke rand van een groot gebied met zwarte enkeerdgrond (EZg23) ligt, een zeer geschikte humusrijke bodem voor akkerbouw en groenteteelt.

De bebouwing aan de Voordersteeg is pas rond 1965 op topografische kaarten afgebeeld (www.topotijdreis.nl). Op deze kaart is te zien dat de eerste kassen ook in deze periode zijn gebouwd. Vanaf eind jaren tachtig zijn de kassen verder uitgebreid tot een compact complex direct achter het woonhuis. Ten westen, noorden en oosten liggen tuinbouwgronden.



Tuinderswoning Voordersteeg 21



Restant kassen Voordersteeg 21



Woning met gesloten voortuin zien vanaf de Voordersteeg



Karakteristieke metalen poort



Bestaande schuur



Zicht op woonwijk De Schaker met bosrand en de bestaande kassen op de voorgrond



Huidige situatie Voordersteeg 21



Zicht op woning Voordersteeg 17

4. Huidige situatie en uitgangspunten

Huidige situatie

Er is geen opvolger voor het tuinbouwbedrijf en een deel van de kassen zijn enkele jaren geleden al gesloopt. Op de grond ten westen van het woonhuis teelt de heer Goossen nog aardappelen en groenten voor eigen gebruik.

Van de oude boomgaard ten noordwesten van het woonhuis zijn nog maar enkele halfstamfruitbomen over. Rondom het huis en de schuur staan diverse hoge coniferen, naaldbomen en Italiaanse populieren. Het geheel heeft een besloten karakter.

Uitgangspunten voor het ontwerp

Voor het maken van het functieveranderingsplan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De bestaande woning en de schuur (nr. 21) blijven gehandhaafd op een ruim perceel.
- De oost-westelijke verkavelingsstructuur van het Fliertdal verkaveling is het uitgangspunt voor de verdeling van het perceel.
- De nieuwe woning met een bijgebouw worden gesitueerd aan de noordwest zijde van de bestaande kavel. De woning wordt ontsloten vanaf de Voordersteeg.
- De bewoners van Voordersteeg 17 krijgen de gelegenheid om extra grond aan hun perceel toe te voegen.
- De bewoners van Voordersteeg 23 krijgen eveneens de mogelijkheid om een strook grond aan te kopen. Hierdoor wordt het mogelijk om rondom hun woning en bijgebouw te kunnen lopen.
- Op het noordelijke deel van het huidige perceel wordt de bestaande bosstrook van de Fliertwijk doorgezet. De gemeente verzorgt de inrichting van deze strook met een oppervlakte van 3.100 m². Er wordt geen grondwal aangelegd.



Verkavelingsplan met nieuwe bebouwing haaks op de Voordersteeg



Tuinderswoning Voordersteeg 21

5. Plantoelichting en beeldkwaliteit architectuur en erf

Bestaande woning, schuur, erf en tuin (Voordersteeg 21, perceel A)

De bestaande tuinderswoning wordt als beeldbepalende woning aangemerkt door de gemeente. De schuur ten oosten van de woning blijft bij voorkeur gehandhaafd of wordt door een vergelijkbare schuur met een zadeldak. De huidige locatie en afmetingen van de schuur zijn hierbij maatgevend. Rondom de schuur ligt relatief veel verharding met voldoende ruimte om te parkeren. Het perceel is circa 2.775 m² groot. Het erf wordt door middel van hagen afgeschermd van de tuin bij het huis en een weilandje met fruitbomen achter en naast de schuur. De tuin wordt aan de zuid- en westzijde begrenst door een knip- of scheerheg van liguster. De hoogte van de heggen is maximaal 1,20 m. Bij aansluiting op de Voordersteeg is de verkeersveiligheid bepalend voor de hoogte van de heg. Aan de noordzijde van het perceel wordt een struweelhaag aangeplant.



Referentiebeeld kaswoning

De huidige beplantingen op het erf, bestaande uit coniferen, naalddhout en Italiaanse populieren, hebben geen hoge natuurwaarde en mogen worden verwijderd. Het bosje tussen de schuur en de Voordersteeg heeft enige natuurwaarde als vogelbosje. Handhaven van dit bosje heeft de voorkeur, maar vervanging door een haag (alleen inheemse soorten) is mogelijk.

Nieuwe woning, bijgebouw en terreininrichting (perceel B)

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.780 m² (incl. de toegangsweg). De nieuwe woning en het bijgebouw worden ten noordwesten van de bestaande woning gesitueerd. De nokrichting staat bij voorkeur haaks de richting van de Voordersteeg als referentie naar de gesloopte kassen. Evenwijdige plaatsing aan de Voordersteeg is wel bespreekbaar. De beeldkwaliteit van de bebouwing refereert aan een kaswoning of een schuurwoning.



Verkavelingsplan Variant met nieuwe bebouwing evenwijdig aan de Voordersteeg



Referentiebeelden schuurwoning

De woning heeft een bouwlaag met een zadeldak. De (kop)gevels zijn voorzien van relatief veel glas. Het materiaalgebruik is sober en er worden donkere kleuren toegepast.

De ontsluiting van de woning vindt plaats vanaf de Voordersteeg. Het 3 meter brede toegangspad vormt een grens tussen de percelen Voordersteeg 17 en 21. Het pad wordt uitgevoerd in halfverharding of (beton)klinkers.

Aan de west-, noord- en oostzijde van de tuin worden gemengde knip- en scheerheggen aangeplant. De zuidzijde wordt begrensd door een gezamenlijke struweelhaag met Voordersteeg 21.

Agrarisch perceel C

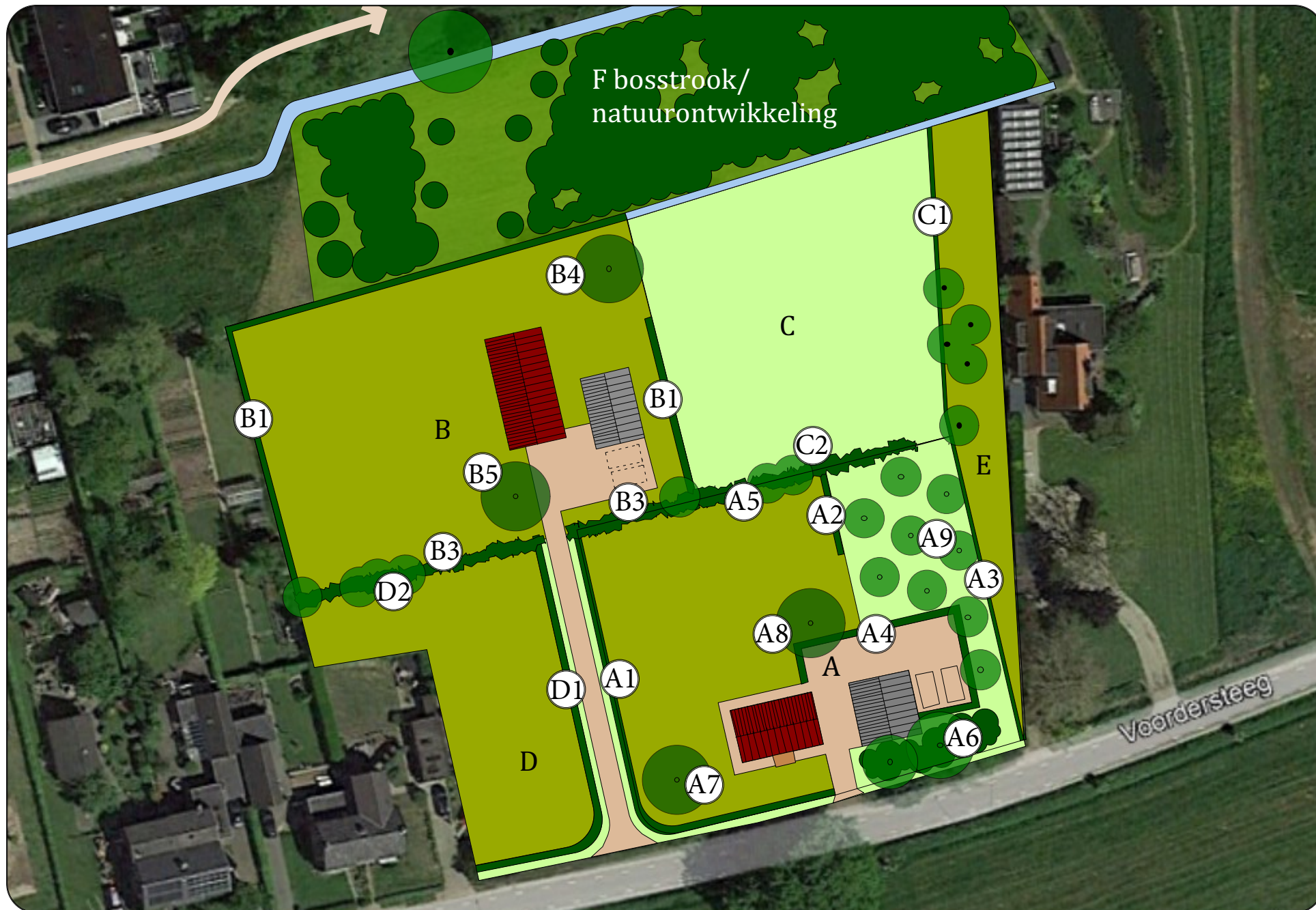
In het plan is een agrarisch perceel opgenomen met een oppervlakte van circa 1.915 m². Dit perceel kan aan perceel A (bestaande woning) of perceel B (nieuwe woning) worden gevoegd. Op dit perceel staan de aanwezige fruitbomen. Deze zijn niet optimaal van kwaliteit, zowel behoud als vervanging van de bomen is mogelijk. Het perceel is hobbymatig te gebruiken als weiland voor klein vee of als kruidenrijk grasland.

Perceel D

De eigenaren van Voordersteeg 17 krijgen de mogelijkheid om hun perceel uit te breiden met extra tuin (1.065 m²). Het perceel wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door een knip- en scheerheg van liguster. Aan de noordkant wordt het perceel begrensd door een gezamenlijke struweelhaag met perceel B.

Perceel E

De eigenaren van Voordersteeg 23 krijgen de gelegenheid om een strook grond met een oppervlakte van circa 580 m² aan te kopen. Op de erfgrans wordt een knip- en scheerheg aangeplant door de eigenaren van nr. 23 en de toekomstige eigenaren van Voordersteeg 21 en de eigenaren van perceel C. De bestaande fruitbomen (indicatief aangegeven) kunnen behouden blijven, maar mogen ook worden vervangen door jonge hoogstam- of halfstamfruitbomen.



Beplantingsplan.

Perceel A: zie pagina 17 en 18. Perceel B: zie pagina 19 en 20. Perceel C: zie pagina 20 en 21. Perceel D: zie pagina 21. (F. wordt door de gemeente Voorst ingericht.)



Knip- en scheerheg (liguster)

Perceel A

Knip- en scheerheggen

6. Beplantings- en beheerplan

De bodem van de percelen aan de Voordersteeg is een sterk lemige, matig voedselrijke tot voedselrijke, zandgrond. Het bostype voor dit gebied is het eiken-haagbeukenbos. De nieuwe natuur- en bosstrook (F), die door de gemeente wordt ingeplant, zal o.a. bestaan uit de volgende soorten.

Bomen:	haagbeuk, beuk, eik, es, zomerlinde en zoete kers
Struiken voor ondergroei:	hazelaar, kardinaalshoed en Gelderse roos.
Randsoorten:	meidoorn, hondsroos, sleedoorn en kornoelje

Deze soorten worden ook op de erven en tuinen toegepast, met aanvulling van enkele sierstruiken. Op de volgende pagina's zijn de toe te passen soorten, de hoeveelheden, plantwijzen en de beheersmaatregelen opgenomen.

Perceel A

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen met in iedere rij 4 stuks per meter (totaal 8 st/m).

A1. west- en zuidzijde	lengte 73 m	585 stuks liguster (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)
A2. oostzijde	lengte 13 m	105 stuks liguster (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)
A3. oostzijde (met nr. 23)	lengte 46 m	90 stuks liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) 90 stuks hondsroos (<i>Rosa canina</i>) 90 stuks haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) 90 stuks hazelaar (<i>Coryllus avellana</i>)
A4. op het erf	lengte 50 m	400 stuks haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)

Beheer

De heggen worden twee maal per jaar geschoren of geknipt. De hoogte van de hagen varieert van 1 meter tot maximaal 1,80 meter. De breedte van de heg is 0,5 tot 1 meter breed.



Struweelhaag en vogelbosje

Bomen

Hoogstam fruitbomen

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen op eigen terrein met in iedere rij 1 stuks per meter (totaal 2 st/m). N.B. de eigenaren van perceel B en C planten eveneens twee of vier rijen bosplantsoen aan.

A5.	Bosplantsoen	lengte 52 m	20 stuks hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) 20 stuks haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) 20 stuks liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) 20 stuks hazelaar (<i>Corylus avellana</i>) 20 stuks gele kornoelje (<i>Cornus mas</i>) 20 stuks hondsroos (<i>Rosa canina</i>)
-----	--------------	-------------	---

A6. Bestaand vogelbosje ca. 150 m2

Beheer

De struweelhaag en het vogelbosje worden om de vijf tot zeven jaar gedund. Een enkele haagbeuk of hazelaar groeit uit tot grote struik of boom. Het snoeiwerk van de struweelhaag bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die overlast geven.

Aanplanten

A7. Boom 1e grootte in de tuin/weg 1 st. zomereik (*Quercus robur*)

A8. Boom 1e grootte in de tuin/erf 1 st. noot (*Juglans regia*)

Beheer

De bomen worden extensief beheerd. De werkzaamheden bestaan uit onderhoudssnoei. De stamhoogte is maximaal 3 meter.

Aanplanten

A9. Hoogstam fruitbomen 9 st. diverse fruitbomen naar keuze

Beheer

De jonge bomen krijgen direct na aanplant een voor de soort passende vormsnoei. Jaarlijks vindt onderhoudssnoei plaatst, waarbij verkeerd geplaatste nieuwe scheuten en minder vitaal en ziek hout wordt verwijderd.



Perceel B

Knip- en scheerheggen



Struweelhaag

Perceel B

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen met in iedere rij 4 stuks per meter (totaal 8 st/m).

B1. west- en noord	lengte 105 m	210 stuks liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
		210 stuks hondsroos (<i>Rosa canina</i>)
		210 stuks haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)
		210 stuks hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)

B2. oostzijde lengte 25 m 200 stuks haagbeuk (*Carpinus betulus*)

Beheer

De heggen worden twee maal per jaar geschoren of geknipt. De hoogte van de hagen varieert van 1 meter tot maximaal 1,80 meter. De breedte van de heg is 0,5 tot 1 meter breed.

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen op eigen terrein met in iedere rij 1 stuks per meter (totaal 2 st/m). N.B. de eigenaren van perceel A planten eveneens twee rijen bosplantsoen aan.

B3. Bosplantsoen	lengte 70 m	25 stuks hulst (<i>Ilex aquifolium</i>)
		25 stuks haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)
		25 stuks liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
		25 stuks hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)
		25 stuks gele kornoelje (<i>Cornus mas</i>)
		25 stuks hondsroos (<i>Rosa canina</i>)

Beheer

De struweelhaag kan na circa vijf jaar gedund worden. Een enkele haagbeuk of hultst groeit uit tot grote struik of boom. Het snoeiwerk van de struweelhaag bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die overlast geven.



Zomerlinde



Struweelhaag

Bomen

Perceel C

Knip- en scheerheg

Struweelhaag

Aanplanten

B4. Boom 1e grootte, in de tuin

1 st. zomerlinde (*Tilia platyphyllos*)

B5. Boom 1e grootte, in de tuin

1 st. noot (*Juglans regia*)

Beheer

De bomen worden extensief beheerd. De werkzaamheden bestaan uit onderhoudssnoei. De stamhoogte is maximaal 3 meter.

Perceel C

Twee rijen bosplantsoen met in iedere rij 4 stuks per meter (totaal 8 st/m).

C1. oost (**met nr. 23**)

lengte 46 m

90 stuks liguster (*Ligustrum vulgare*)

90 stuks hondsroos (*Rosa canina*)

90 stuks haagbeuk (*Carpinus betulus*)

90 stuks hazelaar (*Corylus avellana*)

Beheer

De heg wordt twee maal per jaar geschoren of geknipt. De hoogte van de heg varieert van 1 meter tot maximaal 1,80 meter. De breedte van de heg is 0,5 tot 1 meter breed.

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen op eigen terrein met in iedere rij 1 stuks per meter (totaal 8 st/m). N.B. de eigenaren van perceel A planten eveneens twee rijen bosplantsoen aan.

C3. Bosplantsoen

lengte 15 m

5 stuks hulst (*Ilex aquifolium*)

5 stuks haagbeuk (*Carpinus betulus*)

5 stuks liguster (*Ligustrum vulgare*)

5 stuks hazelaar (*Corylus avellana*)

5 stuks gele kornoelje (*Cornus mas*)

5 stuks hondsroos (*Rosa canina*)



Perceel D

Knip- en scheerheg

Struweelhaag

Beheer

De struweelhaag kan na circa vijf jaar gedund worden. Een enkele haagbeuk of hultst groeit uit tot grote struik of boom. Het snoeiwerk van de struweelhaag bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die overlast geven.

Perceel D

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen met in iedere rij 4 stuks per meter (totaal 8 st/m).

D1. oost- en zuidzijde lengte 64 m 512 stuks beuk (*Fagus sylvatica*)

Beheer

De heg wordt twee maal per jaar geschoren of geknipt. De hoogte van de heg varieert van 1 meter tot maximaal 1,80 meter. De breedte van de heg is 0,5 tot 1 meter breed.

Aanplanten

Twee rijen bosplantsoen op eigen terrein met in iedere rij 1 stuks per meter (totaal 2 st/m). N.B. de eigenaren van perceel B planten eveneens twee rijen bosplantsoen aan.

D2. Bosplantsoen	lengte 38 m	20 stuks hulst (<i>Ilex aquifolium</i>)
		20 stuks beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)
		20 stuks liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
		5 stuks hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)
		5 stuks gele kornoelje (<i>Cornus mas</i>)
		5 stuks hondsroos (<i>Rosa canina</i>)

Beheer

De struweelhaag kan na circa vijf jaar gedund worden. Een enkele beuk of hultst kan uitgroeien uit tot grote struik of boom. Het snoeiwerk van de struweelhaag bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die overlast geven.

ANNERIE VAN DAATSELAAR

LANDSCHAPSARCHITECT

Schrassertstraat 85
6821 AJ Arnhem
06 44862051
info@annnerievandaatselaar.nl