



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Vredenseweg 119-121 | Concept d.d. juli 2022



COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan 't Lappenschaar Oktober 2021
Datum laatst gewijzigd	Juli 2022
Status	Concept
Opdrachtgever	't Lappenschaar Vredenseweg 119-121 7113 AE Winterswijk Henxel
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



Bestaande situatie - Luchtfoto

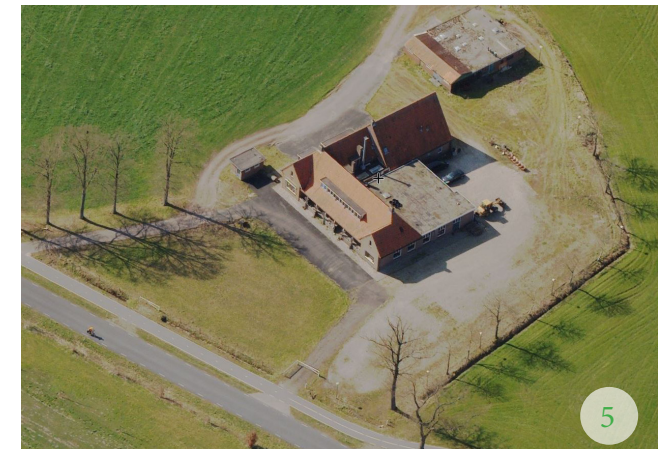


Figuur 2 Luchtfoto locatie 't Lappenschaar (bron: Topotijdreis)

Vredenseweg 119-121

Het plangebied is gelegen aan de Vredenseweg 119-121 te Winterswijk en bestaat heden ten dage uit een erf met een leegstaand horecapand met twee in pandige bedrijfswoningen. Ten zuid-westen van het erf ligt een weiland dat tot het erf behoort. De overige omliggende gronden behoorden voorheen tot het erf en zijn agrarisch in gebruik. De begrenzing van het plangebied bestaat uit de gronden behorende bij het erf en het naastgelegen weiland, aangegeven met een grijze onderbroken lijn op luchtfoto. Ten noorden van het hoofdgebouw is een oude schuur aanwezig. Vanaf de Vredenseweg, via de zuidelijk gelegen inrit is het erf te bereiken. De omgeving rond het erf bestaat uit voornamelijk landbouwgronden, recreatieterreinen en natuurgebieden zoals het Döttinkrade.

Bestaande situatie - Foto's bestaande situatie



Figuur 3 t/m 8 Foto's locatie 't Lappenschaar (bron: openbareverkoop.nl) (bron: Cyclomedia)

Landschapsanalyse - Historie



Figuur 9 Vogelvlucht foto van 't Lappenschaar rond 1930.



Figuur 10 Vooraanzicht van de uitspanning en de glijbaan van 'het Lappenscha'.

Hendrik Huiskamp (1860-1932) en (getr.1886) Johanna Gesiena Hoitink (1867-1940) begonnen rond 1900 hier een Uitspanning.

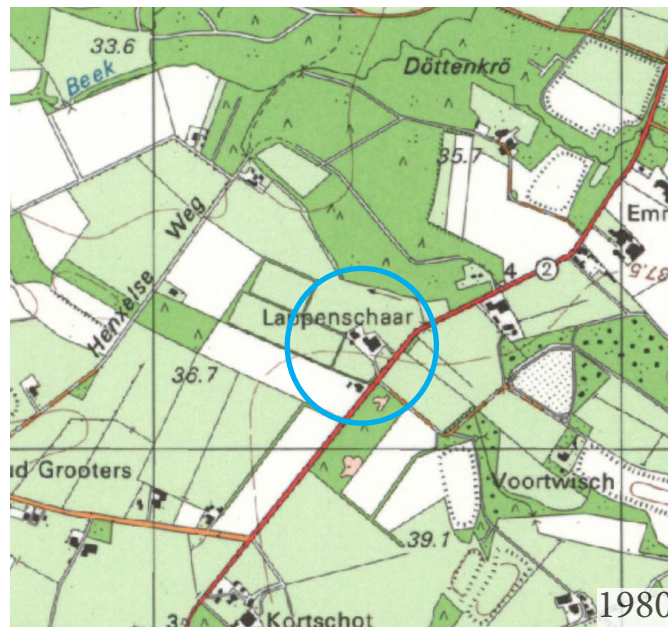
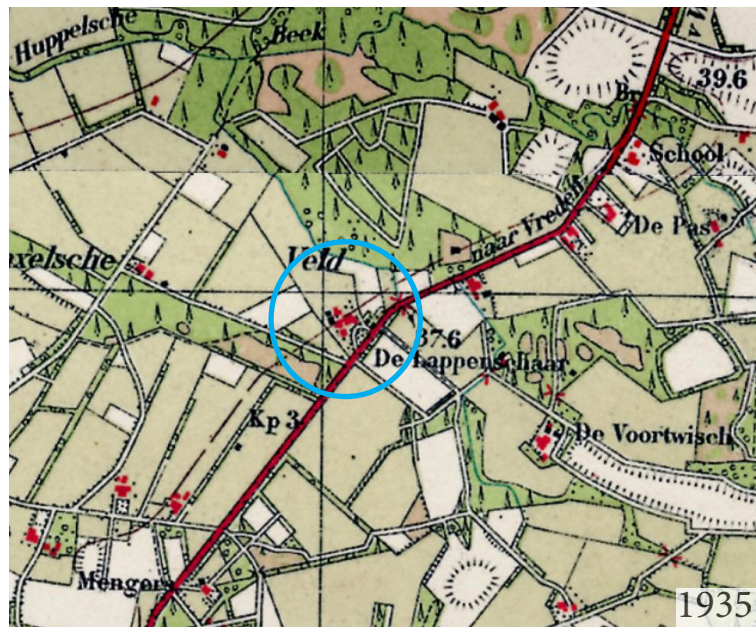
Johanna had als nichtje de boerderij geerfd van het kinderloze echtpaar Tobias Oonk en Janna Geertruida Geelink.

In 1925 kwam zoon Jan Bertus Huiskamp (1888-1943) op de uitspanning, samen met zijn vrouw Berendina Christina Piepers (1890-1963)

Later opgevolgd (plm.1946) door hun zoon Hendrik Jan Huiskamp (1920) en zijn vrouw L.J.Droppers. In 1981 kwam de vierde generatie Jan Bertus Huiskamp

Foto's en tekst bron oudwinterswijk.nl

Landschapsanalyse - Historie



Figuur 11 t/m 14 Historische topografische kaarten (bron: Topotijdreis)

Het plangebied is gelegen aan de Vredenseweg in het buurtschap Henxel. De historische topografische kaarten laten eventuele veranderingen in gebruik van het land door de tijd heen zien. De naam 't Lappenschaar is reeds waarneembaar op de historische topografische kaart van 1850. Aangrenzend aan het Henxelse Veld en met de ontsluiting aan de Vredenseweg is een agrarisch erf ontstaan met naastgelegen ontgonnen gronden. Na 1850 is het erf ten behoeve van een uitspanning verder ontwikkeld. Op de kaart van 1935 is te zien dat het kleinschalige en gesloten bos- en heidelandschap van het Henxelse Veld en de omgeving grotendeels in een opener, agrarisch landschap met enkele bosschages en landschapselementen is omgezet. Voornamelijk rond de Ratumse Beek zijn de woeste gronden en bossen behouden gebleven.

De historische topografische kaarten van verschillende jaren geven weer dat de structuur van het landschap is veranderd door ingrepen van de mens. Er heeft een afname van kleinschaligheid plaatsgevonden. Schaalvergrotingen hebben ervoor gezorgd dat het landschap ter plaatse steeds rationeler ingedeeld werd, daarnaast zijn er veel landschapselementen verdwenen. Desondanks zijn er ook landschapselementen behouden gebleven zoals de diverse houtwallen- en singels in de omgeving van het plangebied. Op oude foto's is te zien dat de locatie voorheen dichter begroeid was dan de huidige foto's laten zien.

Landschapsanalyse - Landschapstype

Landschap

Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in de Achterhoek voor het ontstaan van een afwisselend, reliëf rijk landschap van stuwwalresten, dekzandgronden, beekdalen en meanderende beken. De mens heeft deze gebieden in cultuur gebracht wat heeft geleid tot de vormgeving van het huidige coulissenlandschap, welke door de bewoner en de recreant hoog gewaardeerd wordt.

Op de algemene hoogtekaart van Nederland (AHN), zie figuur 19, is het reliëf in het plangebied en de omgeving te zien. De beekdallaagtes en dekzandkoppen zijn te herkennen. In het verleden zijn eerst de hoger gelegen, grootste en vruchtbaarste dekzandruggen ontgonnen waarbij de verkaveling was afgestemd op het natuurlijke reliëf. Op individuele wijze werd de grond in cultuur gebracht. De hoger (oranje geel) gelegen delen zijn in het verleden gebruikt als bouwland met een nabij gelegen erf. Deze erven en de bouwlanden (kampen) zijn op de historische topografische kaarten op de vorige bladzijde waarneembaar. De gronden nabij de beken liggen lager en behoren tot de nattere beekdalgronden (groen, blauw).

Het plangebied is onderdeel van het 'oude hoevenlandschap', het kleinschalige en afwisselende landschap op een lage dekzandrug waarbij de kavelgrenzen de hoogtelijnen volgen. De vroege ontginning van de dekzandruggen in de vorm van eensmansesjes, de organische vormen in het landschap en de houtwallen zijn kenmerkend voor het oude hoevenlandschap, ook wel kampenlandschap genoemd.

Enige algemene kenmerken zijn:

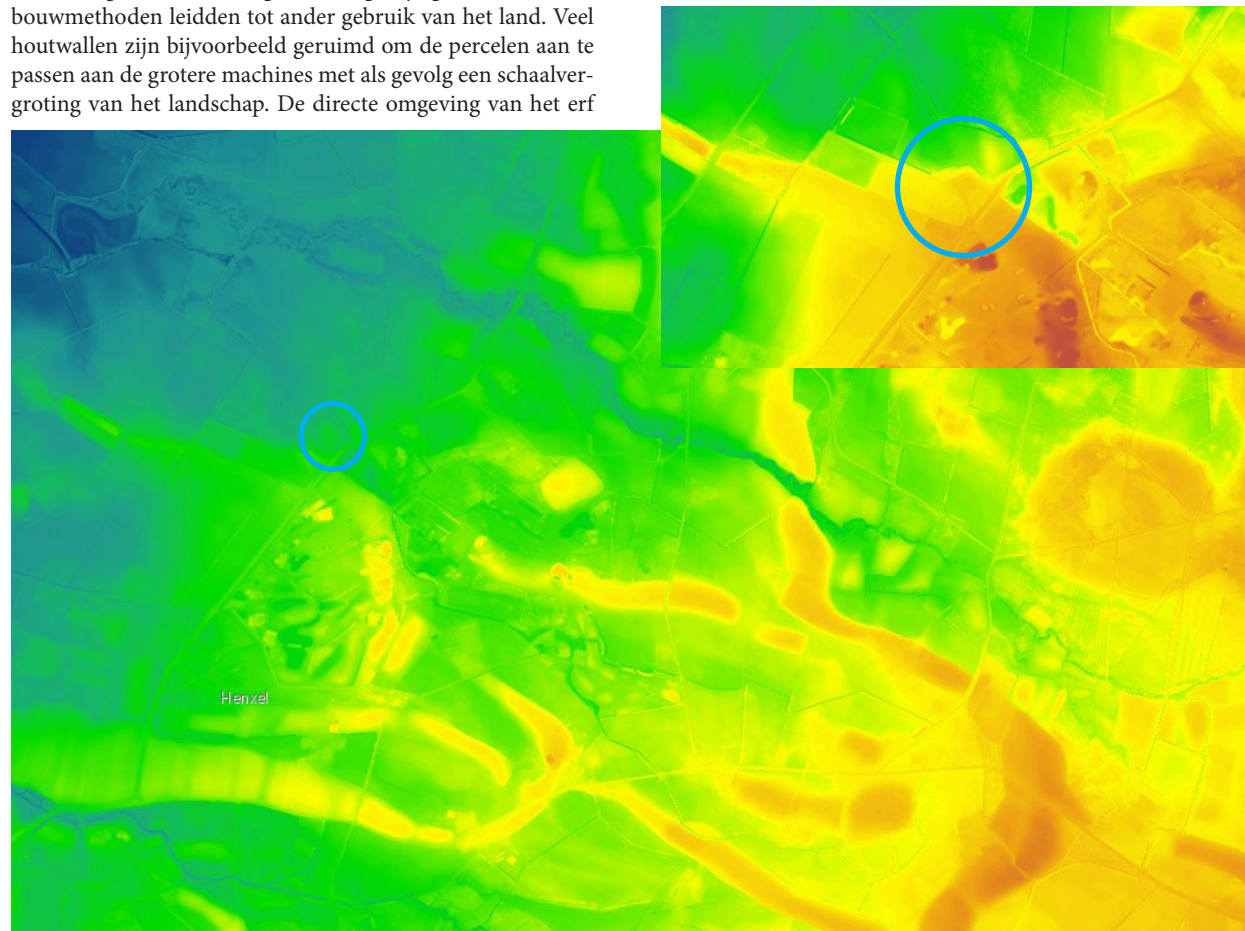
- een grote mate van kleinschaligheid in de akkergebieden die door de beplanting nader geaccentueerd wordt;
- de aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van perceel- en erfbeplantingen, bossen en bosjes;
- een reeds van nature aanwezig microreliëf, dat door de mens nader is geaccentueerd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

- de onregelmatige en vaak ook bochtige perceels- en kavelvormen;
- op enkele plaatsen grote open essencomplexen;
- de grootschalige heidevelden.

Deze kenmerken zijn te herkennen in het plangebied. In het verleden zijn veel van de kenmerken verslechterd. De vroegere verhouding tussen bouwland en grasland en de kleinschalige afwisseling van dit bodemgebruik is gewijzigd. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. De directe omgeving van het erf

betreffen later ontgonnen heide en bosgebieden en worden derhalve gekenmerkt door rationele vormen. Deze gebieden worden ook wel geschaard onder het heide- en broekontginningenlandschap.

Karakteristiek voor het heideontginningenlandschap, dat vanaf het eind van de 19e eeuw en in het begin van de 20e Enige algemene kenmerken van het heideontginningen-



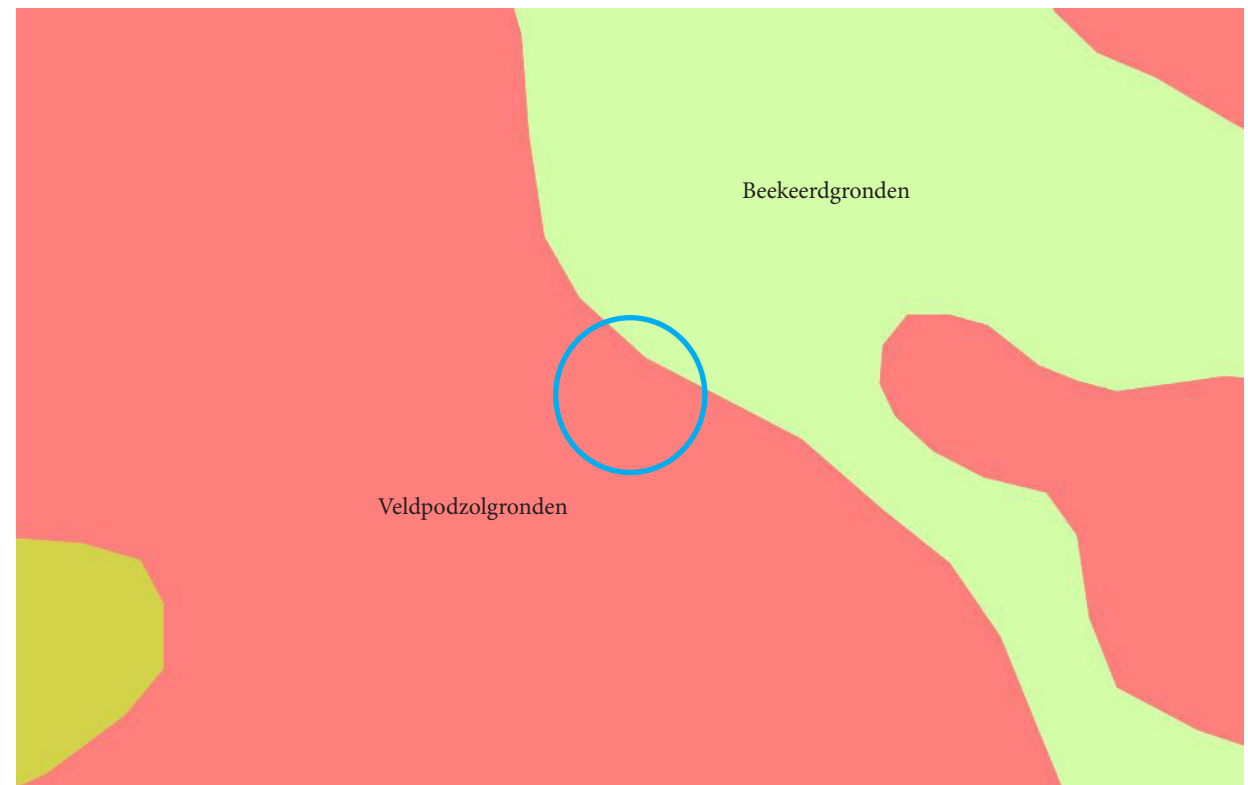
Figuur 15 AHN plangebied en omgeving (bron: AHN viewer)

landschap, dat vanaf het eind van de 19e eeuw en in het begin van de 20e eeuw door het in cultuur nemen van de heidevelden ontstond, zijn:

- de rechtlijnige structuur van ontsluiting en kavelindeling;
- de grootschaligheid. Veel solitaire bomen staan er niet. Op perceelsgrenzen werd nogal eens een smalle dennen-, beuken- of eikensingel gehandhaafd, maar tegenwoordig is het merendeel van deze singels niet meer aan te treffen;
- het bodemgebruik dat overwegend uit grasland en bos (hoofdzakelijk naaldbos) bestaat. De bossen zijn vooral ten behoeve van de mijnhoutproductie aangelegd.

Bodem

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. In dit geval bestaan de gronden in het plangebied hoofdzakelijk uit door de mens bewerkte zandgronden. Het plangebied omvat een veldpodzolgrond en de noordelijk wat lager gelegen gronden betreffen beekerdgronden. De veldpodzolgrond betreft een grond welke in eerste instantie voor de land bewerkt zijn waardoor de bovenste laag meer humus bevat. Voor een goede oogst zijn er zeer veel toevoegingen nodig waardoor het gebruik vaak beperkt wordt tot grasland. Op deze zandgronden groeien o.a. de winter- & zomereik, beuk, haagbeuk, meidoorn zwarte els (nattere gronden) van nature. De beekerdgrond heeft een natter en humeuzer karakter waarbij voornamelijk de soort zwarte els de natuurlijke vegetatie betreft. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.



Figuur 16 Bodemkaart plangebied (bron: PDOK)

Landschapsanalyse - Bestaande landschapselementen



De landschapselementen op en rond het plangebied bestaan voornamelijk uit groenelementen die de perceelsgrenzen van de agrarische percelen, dan wel de erven volgen. Een rij met oudere eiken begeleidt de westelijke oprit welke in zuidelijke richting overgaat in een onlangs aangeplante houtsingel. Aan de noord en oostzijde van het erf is er perceelrandbegroeiing aanwezig met een rij van eiken die de bochtige perceelsvorm volgen. Langs de weg staan nog enkele beeldbepalende oude eiken. Aan de overzijde van de weg heeft de golfbaan groenelementen aangebracht zoals een rij met beuken.

Figuur 17 Bestaande landschapselementen plangebied en omgeving (bron: bewerking topotijdreis)

Landschappelijk inrichtingsplan

Vredenseweg 119-121



Legenda

Bebouwing

- a= Bestaande bebouwing met twee woningen
- b= Nieuw te bouwen schuurwoning
- c= Nieuw te bouwen bijgebouwen bij de woningen (indicatief)
- d= Te slopen gebouw (oranje omkaderd)

Bestaand

- e= Laanbomen (eik)
- f= Perceelrandbegroeiing met eiken
- g= Houtsingel

Maatregelen

h= Bestaande houtsingel van eiken versterken met aanplant van struweel van 5 meter breed, lengte van 110 meter. Aanplant in 4 rijen met een plantafstand 1 x 1 m in driehoeksverband, de bestaande boomvormers staan in de middelste rij. Totaal 440 stuks aanplant met de maatvoering 60-80 cm hoogte en de soorten:

- Hazelaar - *Corylus avellana*
- Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
- Sleedoorn - *Prunus spinosa*
- Gelderse roos - *Viburnum opulus*
- Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
- Gewone vogelkers - *Prunus padus*
- Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*

i= Aanplant boomgroepen, 2 keer 3 stuks aanplant met een plantafstand van 10 meter, met de soort linde (*Tilia europaea*), maatvoering 12-14.

j= Naast sloop van de bebouwing zal de vele verharding en half-verharding verwijderd worden. Een deel van de verharding komt terug als terras en erfverharding. Het groen gearceerde gedeelte ca. 700 m² zal ingericht worden als kruidrijk en bloemenrijk grasland met extensief beheer. Er dient 1 a 2 keer per jaar gemaaid te worden waarbij het maaisel afgevoerd wordt om de bodem te versralen. Indien gewenst kan de tuin begrenst worden met een afrastering van gekloofd eiken en draad.

k= Aanplant vogelbosje, oppervlakte van ca. 300 m². Aanplant met de soorten lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en de gewone vogelkers (*Prunus padus*), plantverband van 1 x 1 m in driehoeksverband en in een gelijke verdeling. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters), totale aanplant 300 stuks.

l= Aanplant landschappelijk haag als erfafscheiding, met de soorten veldesdoorn (*Acer campestre*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*), aanplant van 5 stuks per meter, maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters).

m= Aanplant hoogstam fruitboomgaard, appel (*malus*), peer (*pyrus*) of pruim in een willekeurige verdeling, maatvoering 8-10 en een plantafstand van 8-10 meter, totaal 4 stuks aanplant.

n= Indicatieve kavelindeling

o= Grasland (suggesties voor gebruik bestaan uit: het houden van kleinvee, afrastering vindt dan plaats met gekloofd eiken en draad; kruiden- en/of bloemrijk grasland)

p= Omliggende agrarische gronden

q= Tuin met indicatief de erfverharding en parkeerplaatsen weergegeven

Figuur 19 Landschappelijk inpassingsplan (bron: Ad Fontem)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Initiatiefnemers zijn voornemens de uitspanning definitief om te zetten naar een passende functie. Momenteel zijn er twee bedrijfswoningen in het pand aanwezig welke omgezet zullen worden naar reguliere woningen. Het hoofdgebouw zal daarbij aan de achterzijde aangepast worden. Het aanzicht van het pand zal niet wijzigen. Aan de westzijde van het hoofdgebouw zal een schuurwoning worden toegevoegd.

In het plangebied liggen kansen om een kwaliteitsimpuls te geven aan het oude hoevenlandschap en de overgang naar het ontginningslandschap conform de uitgangspunten van het gemeentelijke en provinciale beleid. Middels voorliggende erfinrichting wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied. Enerzijds worden de robuuste elementen versterkt, anderzijds wordt de westelijke zijde van het perceel open gehouden om de openheid te waarborgen. Een duidelijke vervlechting van bebouwing en landschap waarin het zicht om het omliggende landschap behouden blijft. Het toevoegen van gebiedseigen erfbeplanting rondom het erf draagt positief bij aan de kwaliteit van het landschap.

Maatregelen en beplantingsplan

Er worden diverse maatregelen uitgevoerd om het plan landschappelijk in te passen. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden hieronder uiteengezet. Daarnaast is een beplantingsplan opgenomen waarbij de letters corresponderen met de schets voor de landschappelijke inpassing (figuur 19).

Situering gebouwen

Het erf aan de Vredenseweg 119 is eerder ontstaan dan dat de omliggende heidegronden ontgonnen zijn, waardoor de kavelvorm van oudsher gebaseerd is op de lijnen in het landschap. Het hoofdgebouw is dan ook niet geïoriënteerd op de weg zoals in het omliggende ontginningslandschap het geval zou zijn. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het verwijderen van de oude bebouwing aan de noordzijde van het erf, het toevoegen van een derde woonrecht en het landschappelijk inpassen van het geheel. Er moet voorkomen worden dat er twee aparte erven ontstaan door het toevoegen van een derde woonrecht. Dat wordt gecreëerd door onder andere een compact erfcluster als uitgangspunt voor het ontwerp. Bij de positionering van de compensatiewoning dient er reken-

ing mee gehouden te worden om zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke erf te blijven, waarbij de één-erf-gedachte en de compactheid van het erf versterkt wordt. Derhalve is ervoor gekozen om de compensatiewoning ten westen van de bestaande bebouwing te situeren, op de plek van een voormalige schuur. De schuurwoning wordt ondergeschikt aan het hoofdgebouw zodat er een duidelijke hiërarchie op het erf is.

Struweelsingel

Ten oosten van de woningen zal een struweelsingel van 110 meter aangeplant worden met inheems struweel. De bestaande perceelrand begroeiing, bestaande uit een rij met eiken, zal versterkt worden middels het struweel en aansluiten op de noordelijk gelegen bestemde groenstrook (van derden). Deze houtsingel is afgelopen jaren verwijderd en het advies is deze te herstellen zodat de landschapselementen op elkaar aansluiten. Door aanplant op de perceelsrand zal de bochtige perceelsvorm geaccentueerd worden en wordt er een geleidelijke overgang van het erf naar het onliggende landschap gevormd. De singel heeft een breedte van 5 meter over een lengte van 110 meter. Het inheemse struweel zal aangeplant worden in 4 rijen met een plantafstand 1 x 1 m in driehoeksverband. De bestaande bomen vormen de middelste rij. In totaal zullen er 440 stuks worden aangeplant. De maatvoering van het plantmateriaal betreft 60-80 cm hoogte.

Het inheems struweel bestaat uit een gelijke verdeling van de volgende soorten inheems bosplantsoen:

Hazelaar - *Corylus avellana*
Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
Sleedoorn - *Prunus spinosa*
Gelderse roos - *Viburnum opulus*
Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
Gewone vogelkers - *Prunus padus*
Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*

De struweelsingel wordt als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet zodat er regelmatig verjonging plaats vindt en er een robuuste struiklaag ontstaat. De boomvormers moeten worden gespaard om diversiteit aan te brengen.

h= Bestaande houtsingel van eiken versterken met aanplant van inheems struweel



Figuur 20 Referentiebeeld inheems bosplantsoen (bron: Ad Fontem)

Erfboom - boomgroep

Op het voorerf, in het grasland voor de woningen en gesitueerd tussen de inritten, zullen erfbomen aangeplant worden om het karakter van het erf te versterken. Algehele aanplant van het voorerf is ongewenst daar het zicht op de openheid op het ontginningslandschap behouden dient te worden. Derhalve is gekozen voor een boomgroep op het voorerf bestaande uit drie solitaire bomen van de soort Linde (*Tilia europaea*), aangeplant in driehoeksverband, met de maatvoering 12-14 en een plantafstand van 10 meter.

Aan de westzijde van het nieuwe erf zal eveneens een boomgroep gesitueerd worden zodat de perceelsgrens afgebakend wordt met een robuust element zonder dat dit ten koste gaat van de algehele openheid van het landschap ter plaatse. De aanplant zal eveneens plaatsvinden met de soort Linde (*Tilia europaea*) in de maatvoering 12-14.

i= Aanplant boomgroepen, 2 keer 3 stuks aanplant

Kruiden en bloemenrijk grasland

De oude schuur op het noordwestelijke gedeelte van het plangebied zal verwijderd worden. Evenals de omliggende (half) verharding. De toekomstige tuininrichting zal uiteraard erfverharding en terrassen bevatten, maar de afname van verharding in het plangebied blijft significant. De gronden op de westelijke grens van het plangebied (ca. 700 m²) zullen worden omgevormd naar kruiden en bloemenrijk grasland. Het wat ruige grasland vormt een buffer en tevens overgang tussen de agrarische gronden en het erf. Na bewerking van de grond kan de bodem ingezaaid worden met een zaadmengsel met diverse kruiden en/of bloesoorten. Er dient 1 a 2 keer per jaar gemaaid te worden waarbij het maaisel afgevoerd wordt om de bodem te versralen. Het doel is een kleurrijk beeld te scheppen met een grotere belevingswaarde dan een traditioneel grasveld. Kruiden en bloemrijke graslanden trekken veel insecten aan, die op hun beurt weer andere fauna aantrekken. Daarnaast grenst het bloemenrijk grasland aan op de omliggende houtsingels waardoor de biodiversiteit extra versterkt wordt. Indien begrenzing van de kavel gewenst is, kan de erfafscheiding gevormd worden door een afrastering van gekloofde eiken palen en draad.

j= Aanleg kruiden en/of bloemenrijk grasland

Vogelbosje

Het vogelbosje bestaat vooral uit besdragende struiken en zijn een rijke aanvulling voor de ecologie op het terrein. Vogelbosjes zijn vaak te vinden op het erf als afrondend element of de opvulling van lege hoekjes op erven. Deze informele wat wilderige erfbeplanting is passend in het achtererfgebied. Het vogelbosje heeft een oppervlakte van ca. 300 m². De aanplant vindt plaats met de soorten lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en de gewone vogelkers (*Prunus padus*) in een plantverband van 1 x 1 m in driehoeksverband en in een gelijke verdeling. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).

k= Aanplant vogelbosje

Landschappelijke haag

De erfafscheiding tussen de kavels zal vormgegeven worden met een landschappelijke haag. De haag zal bestaan uit de soorten veldesdoorn (*Acer campestre*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*) met een aanplant van 5 stuks per meter, in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).

l= Aanplant landschappelijk haag als erfafscheiding

Boomgaard

De boomgaard versterkt het karakter van het erf. Ten oosten van de oprit naar de bestaande woning zal de boomgaard gesitueerd worden. De aanplant mag bestaan uit de soorten appel (*malus*), peer (*pyrus*) of pruim (*prunus*) in een willekeurige verdeling in de maatvoering 8-10, een plantafstand van 8-10 meter en 4 stuks.

m= Aanplant hoogstam fruitboomgaard

Figuur 23 Referentiebeeld gekloofde eiken afrastering (bron: de Hekkerij)



Figuur 21 Referentiebeeld boomgroep (bron: wandelroutes.nl)



Figuur 22 Referentiebeeld kruiden- en bloemenrijk grasland (bron: ivn.nl)

