

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager	J.H. Samberg
Datum besluit	1 mei 2024
Onderwerp	Beschikking
Gemeente / locatie	het perceel Kobstederweg 5 en 7 en Veldersweg 2 te Winterswijk, kadastrale perceel Winterswijk: - sectie B nummer 6145 - sectie B nummer 6071 - sectie B nummer 6144
OLO-nummer	8082481
Zaaknummer	Z2023-00001241
Activiteiten	Het splitsen van een boerderij.

Inhoudsopgave

1	ONDERWERP	2
2	BESLUIT	2
2.1	Ter inzage legging ontwerpbesluit.....	3
3	VOORSCHRIFTEN.....	4
3.1	Voorschriften BOUW.....	4
4	PROCEDURELE ASPECTEN.....	5
4.1	Gegevens aanvrager	5
4.2	Projectbeschrijving	5
4.3	Omschrijving van de aanvraag	5
4.4	Bevoegd gezag en vergunningplicht	6
4.5	Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure	6
4.6	Verklaring van geen bedenkingen	6
5	TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIJDIG GEBRUIK	7
5.1	Planologisch toetsingskader	7
5.2	Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan.....	7

1 ONDERWERP

Op 26 september 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van dhr. J.H. Samberg.

De aanvraag betreft het splitsen van een boerderij in drie wooneenheden.

De aanvraag gaat over de locatie het perceel Kobsterderweg 5 en 7 en Veldersweg 2, kadastraal bekend als Winterswijk sectie B nummer 6144, 6071 en 6145 te Winterswijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001241.

2 BESLUIT

Wij besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen aan dhr. J.H. Samberg:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (bouwen van een bouwwerk) een omgevingsvergunning verbouwen te verlenen voor het splitsen van een boerderij in drie wooneenheden. Aan de vergunning zijn de voorschriften in het hoofdstuk 'Voorschriften BOUW' onder 3.1 verbonden;
2. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning strijdig gebruik te verlenen het splitsen van een boerderij in drie wooneenheden.

Gewaarmerkte stukken (documenten met stempel)

- Gewaarmerkte stukken_gecombineerd-zk.nr.Z2023-00001241

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

D. Migchelbrink
Bouwtechnisch medewerker Team Vergunningverlening

2.1 Ter inzage legging definitief besluit

Deze beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De wet bepaalt namelijk dat die procedure van toepassing is.

Het ontwerp van dit besluit heeft ter inzage gelegen vanaf 1 maart 2024 tot en met 12 april 2024. Hiervan is verkort melding gedaan via www.officielebekendmakingen.nl.

Toen het ontwerpbesluit ter inzage lag, kon iedereen zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit. Er zijn binnen dit termijn geen zienswijzen ingediend.

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat een vergunninghouder gebruik kan maken van deze omgevingsvergunning na afloop van de beroepstermijn.

Het beroepstermijn begint op de dag na ter inzagelegging van het besluit en duurt 6 weken. Dit besluit wordt bekend gemaakt op de website <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 2 mei 2024 tot en met donderdag 13 juni 2024 ter inzage.

Tijdens de beroepstermijn, die begint op 3 mei 2024 en duurt tot en met 14 juni 2024, kan beroep worden ingediend tegen het besluit bij de Rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Tijdens de beroepsperiode kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Met de indiening van het beroepschrift wordt de werking van het besluit niet opgeschort. Wel kunnen belanghebbenden, indien een beroepschrift is ingediend, aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank verzoeken het besluit te schorsen via het treffen van een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter kan het verzoek inwilligen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Een beroep- en verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het indienen van beroep en het verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie hierover ontvangt u van de Rechtbank Gelderland bij het indienen van een beroep- en verzoekschrift.

3 VOORSCHRIFTEN

3.1 Voorschriften BOUW

1. De omgevingsvergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaren belast met het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
2. Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het verdient tevens aanbeveling de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente, waar de vondst is gedaan, hiervan per direct in kennis te stellen.
3. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan (genaamd: ontwerp inpassingsplan Kobstederweg 7 Henxel, met datum 13-3-2023) binnen twee plantseizoenen na gereedkomen van de splitsing is voldaan en duurzaam instant gehouden wordt. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan de gewaarmerkte stukken.
4. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
5. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat er een gedeelte van het bijgebouw wordt gesloopt. Dit gaat om 32m2 zodat het totaal van de woning onder de 150m2 blijft. Dit staat aangegeven op de situatietekening bij het overzicht.
6. De houder van de omgevingsvergunning geeft aan team Handhaving b.v. per email: handhaving@winterswijk.nl onder vermelding van zaaknummer Z2023-00000265 kennis van de aanvang van de onderstaande werkzaamheden:
 - aanvang werkzaamheden;
 - ontgravingswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
 - het storten van beton tenminste één dag van tevoren;
 - het ter keuring gereed liggen van het rioleringsstelsel, voordat dit stelsel wordt afgedekt.
7. Uiterlijk op de dag dat de bouwwerkzaamheden, waarop deze vergunning betrekking heeft, worden beëindigd, moet dit worden gemeld bij team Handhaving. Het melden van het gereed zijn van de werkzaamheden kan eveneens via het bovenstaande emailadres.

4 PROCEDURELE ASPECTEN

4.1 Gegevens aanvrager

Op 26 september 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van J.H. Samberg, Kobstederweg 7, 7113AA Winterswijk Henxel.

4.2 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd betreft het splitsen van een boerderij. De huidige bestemming zijn:

Bestemmingsplan: Integrale herziening buitengebied Winterswijk.

- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Archeologische verwachting 1
- Gebiedsaanduiding: waardevol landschap
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Bestemmingsplan: Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk.

- Gebiedsaanduiding: overige zone - Buitengebied

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo);

4.3 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen:

document	onderdeel / toelichting
8082481_1695727921813_publiceerbareaanvraag	aanvraag
8082481_1695727681560_372-3.1-Samberg-Overzicht-14sep2023	Bestektekening
8082481_1695727766824_372-3.2-Samberg-Comp_Det-14sep2023	Details
8082481_1695727810534_372-Samberg-Landsch_Inpas-13mrt2023	Inpassingsplan

4.4 Bevoegd gezag en vergunningplicht

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht zijn wij bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden en voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

4.5 Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het besluit wordt voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- Bouwen: splitsen van een boerderij.
- Strijdig gebruik ten behoeve van het splitsen van een boerderij.

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

4.6 Verklaring van geen bedenkingen

Voor het toepassen van een omgevingsvergunning strijdig gebruik ofwel Wabo-projectbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een bepaald project is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen vvgb gevraagd hoeft te worden. "Projecten die in overeenstemming zijn met een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader zoals een beleidsnota, stedenbouwkundige visie, structuurvisie, gebiedsvisie, masterplan of projectplan" hoeven niet te zijn voorzien van een aparte vvgb van de raad. Voor de splitsing zijn de ruimtelijke kaders van de omgevingsvisie buitengebied van toepassing. Een belangrijke voorwaarde is dat het totale plan per saldo omgevingskwaliteit aan het gebied toevoegt.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan omvat landschapsmaatregelen die een toegevoegde waarde vormen voor de omgeving. Doordat de woningsplitsing en uitbreiding passend zijn op het erf en de landschapsmaatregelen een toegevoegde waarde vormen voor de omgeving, vormt het totale plan per saldo omgevingskwaliteit toe aan Winterswijk

5 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIIDIG GEBRUIK

5.1 Planologisch toetsingskader

Het plan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “integrale herziening Buitengebied Winterswijk”. De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemmingen “Wonen”. “Waarde - Archeologische verwachting 1”. Met gebiedsaanduiding, “waardevol landschap” en “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

Daarnaast is het plan gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk”. De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemmingen “overige zone - Buitengebied”.

Bouwen en gebruik

De aanvraag betreft de planologisch splitsen van de boerderij in drie wooneenheden. Het gebruik van het bouwplan is overeenkomstig de bestemming, namelijk wonen. De bouwwerkzaamheden die plaatsvinden, vinden intern plaats en betreft enkel het maken van goede interne brandscheidingen. Binnen het plangebied is maximaal 1 splitsing toegestaan. De aanvraag, het splitsen in drie wooneenheden, is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Aan deze omgevingsvergunning wordt een sloop verplichting gesteld. Het aantal m2 komt boven het maximaal gestelde van 150m2. In een gesprek met de initiatiefnemer is gesproken over het slopen van een gedeelte van een bijgebouw. Dit gaat om 32m2. Zodoende komt het totaal aan bijgebouwen op 150m2.

5.2 Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan

Als een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag mede gezien als verzoek om vrijstelling van het betreffende bestemmingsplan. Een besluit tot afwijking is enkel alleen mogelijk op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning strijdig gebruik.

Medewerking kan enkel alleen worden verleend wanneer voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Eén van de voorwaarden aan de splitsing van woningen is dat bijgebouwen en overkappingen een maximum van 150m2 per wooneenheid mogen hebben. Al het overige dient te worden gesloopt, tenzij, het karakteristieke bebouwing betreft.

Bij woning nummer 7 wordt 24m2 gesloopt (zie gewaarmerkte stukken). Daarbij zij alle toekomstige wooneenheden onder de 150m2 aan bijgebouwen gekomen. Voor nummer 7 is dit inclusief de aangebouwde zorgkamer uit 2022 zk.nr.2022-001146.

Archeologie

Het bouwplan is gelegen op een locatie met een dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting 1”. De verwachtingswaarde 1 maakt een archeologisch onderzoek noodzakelijk als een bouwplan groter is dan 50 m2. Er vindt geen uitbreiding plaats van de boerderij. Een verplichting tot het overleggen van een rapportage is daarmee niet aanwezig. Mocht tijdens de werkzaamheden vondsten worden ontdekt, dan moet dit gemeld worden (zie voorschriften verbonden aan deze vergunning).

Gebiedsaanduidingen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap. Afwijken met omgevingsvergunning van de bouw- of gebruiksregels is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat met de afwijking behoud of verbetering van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap wordt bewerkstelligd.

Voor het onderhevige plan is een landschappelijk aanpassingsplan gemaakt (genaamd: ontwerp inpassingsplan Kobstederweg 7 Henxel, met datum 13-3-2023). Deze dient binnen twee plantseizoenen na gereedkomen van de splitsing te zijn voldaan en duurzaam instant gehouden wordt. Dit is ook als voorschrift opgenomen in deze omgevingsvergunning. Het inpassingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden door de landschapsecoloog van de gemeente Winterswijk. Daarmee is dit geen belemmering voor deze aanvraag.

De aanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” is uitsluitend relevant indien sprake is van een bestemming “agrarisch cultuurlandschap”.

Parkeren

Op grond van het “facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk” geldt de aanduiding “overige zone – Buitengebied”. Door het splitsen van de boerderij worden twee extra woningen gecreëerd hierdoor neemt de parkeerdruk ook toe. Op de technische tekening staat op de situatie aangeven waar de extra parkeerplaatsen worden toegevoegd op het terrein. Hiermee het bouwplan in overeenstemming is met voornoemd facetbestemmingsplan.

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften.

Overige

De overige onderdelen (water, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, explosieven, bedrijven en milieuzonering, lichtreflectie) hebben geen invloed op deze ontwikkeling. Daarmee voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening.

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8082481
Aanvraagnaam	372 - Splitsing woningen te Henxel
Uw referentiecode	372 - Samberg, splitsing woningen
Ingediend op	26-09-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Splitsing woningen aan de Kobstederweg 5 en 7 en Veldersweg 2 te Winterswijk - Henxel.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Ons inziens zijn alle benodigde stukken toegevoegd.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	N.v.t.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Winterswijk
Bezoekadres:	Stationsstraat 25 te Winterswijk
Postadres:	Postbus 101 7100 AC Winterswijk
Telefoonnummer:	0543-543543
Faxnummer:	0543-543065
E-mailadres:	gemeente@winterswijk.nl
Website:	www.winterswijk.nl

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7113AA
Huisnummer	7
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kobstederweg
Plaatsnaam	Winterswijk Henxel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Kobstederweg 5, Winterswijk-Henxel Veldersweg 2, Winterswijk-Henxel

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Zie bijgaande situatie op de tekening.
----------------------------------	--



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?

☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

☐ Ja
☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Aanpassingen woningen t.b.v. woningsplitsing.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Zie tekening	Zie tekening
- Plint gebouw	Zie tekening	Zie tekening
- Gevelbekleding	Zie tekening	Zie tekening
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	Zie tekening	Zie tekening
Kozijnen	Zie tekening	Zie tekening
- Ramen	Zie tekening	Zie tekening
- Deuren	Zie tekening	Zie tekening
- Luiken	Zie tekening	Zie tekening
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Zie tekening	Zie tekening
Dakbedekking	Zie tekening	Zie tekening

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Splitsing woonboerderij in 3 woningen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

3 woningen

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

3 woningen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen gevolgen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

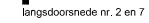
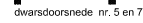
- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

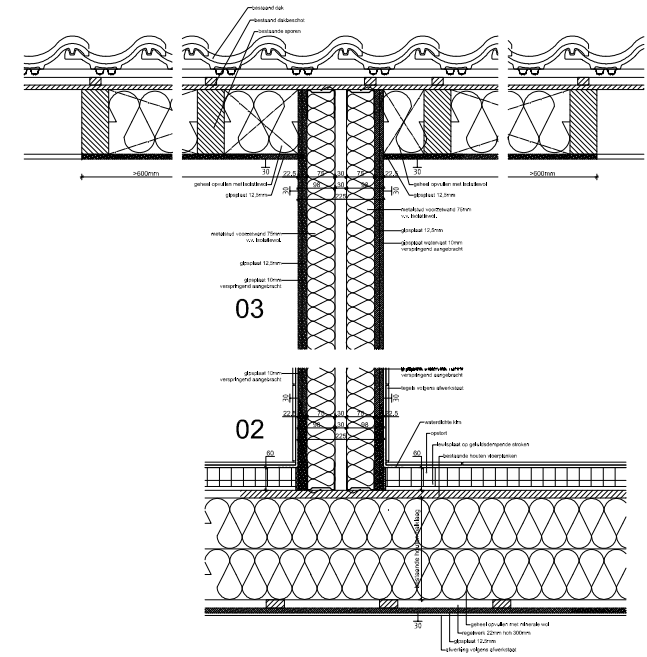
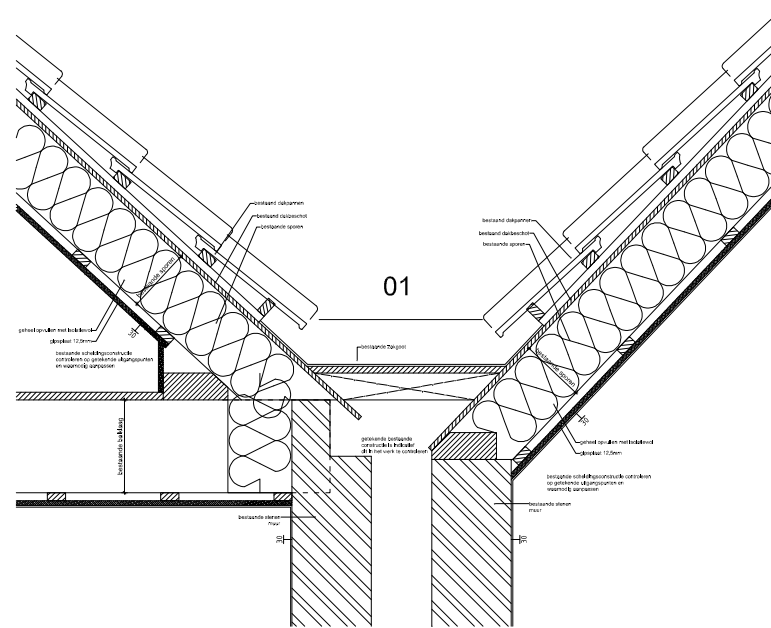
Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
372-3_1-Samberg-Overzicht-14sep2023_.pdf	372-3.1-Samberg-Overzicht-14sep2023-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	26-09-2023	In behandeling
372-3_2-Samberg-Comp_Det--14sep2023_.pdf	372-3.2-Samberg-Comp_Det--14sep2023-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	26-09-2023	In behandeling
372-Samberg-Landsch_Inpas-13mrt2023_.pdf	372-Samberg-Landsch_Inpas-13mrt2023.pdf	Anders	26-09-2023	In behandeling

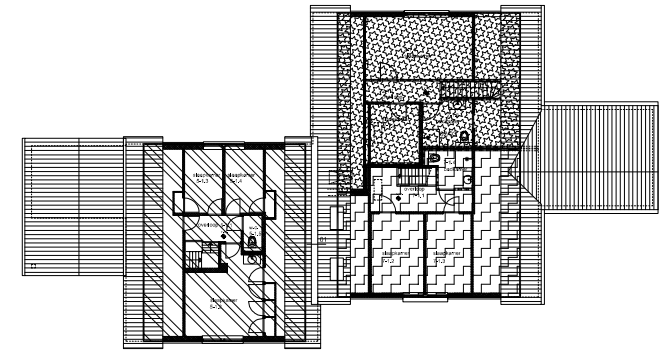
Kobestelling 7:	
rebownd oppendix	116 m ³
bruto vloeroppendix	186 m ³
Inhoud	624 m ³

 ABC Bouwregie BV

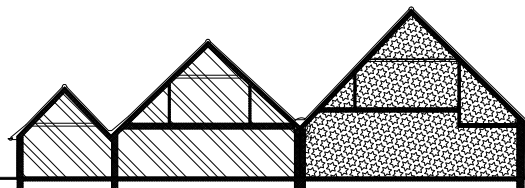
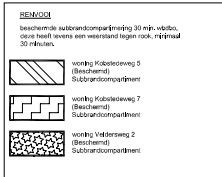
T. 0544 - 35.39.36
info@abcbouwregie.nl



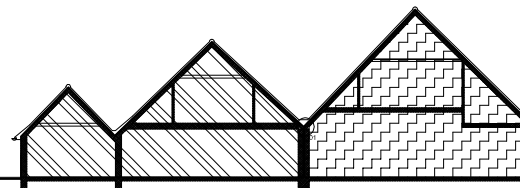
begane grond



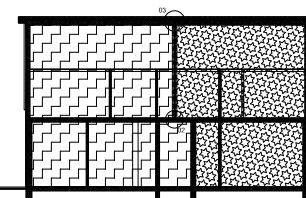
verdieping



dwarsdoorsnede nr. 5 en 2



dwarsdoorsnede nr. 5 en 7



dwarsdoorsnede nr. 2 en 7

COMPARTIMENTERING en DETAILS

project	Stelling woningen Kokslootweg 5 en 7 en Veldersweg 2 Wijknetwerk - Hensel	ontw.	1:100 / 1:10
ontwerper	Ongeringaamraag	sch.	1:100
		sch.	1:100
		sch.	1:100
		sch.	1:100
		sch.	1:100



ABC Bouwregie BV
Kapslootweg 2
7134 RH Vragender

T. 0544 - 35.39.36
info@abcbouwregie.nl

ontwerp inpassingsplan

Kobstederweg 7 **Henxel**

inhoudsopgave

inleiding	01
analyse	locatie 02
	landschapstype 03
	bodemtype 03
	historie 04
huidige situatie	bestaande situatie 05
	aanwezige kwaliteiten 06
	potentiële kwaliteiten 06
ontwerp	landschapsplan 07
	beplantingsplan 08
beheer	beheerplan 13

Deze landschappelijke inpassing is gemaakt voor de woningen splitsing aan de Veldersweg 2, kob-stederweg 5 en 7. Dit en een voormalige boerderij die verbouwd is tot 3 woningen. Er worden verder geen gebouwen bijgebouwd en of grote bebouwingen gedaan die impact hebben op de om-geving en het landschap.



locatie

Het plangebied bevindt zich aan de Kobsterderweg 5 en 7 op de kruising met de Veldersweg 2 in Henxel.

(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



landschapstype

Het plangebied bevindt zich in het Oude Hoevelandschap in het vochtige zandgebied.

Dit type landschap is te herkennen aan de kleinschalige en onregelmatige organisch gevormde kavels, kronkelige wegen en oudere bebouwingen. Deze bebouwingen staan ook onregelmatig op het erf. Het reliëf bestaat uit smalle dekzandruggen, steilranjes en dalvormige laagten. De essen zelf zijn meestal open bollingen in het landschap.

(bron: www.gelderland.nl)



bodemtype

De bodemkaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit een veldpotzolgrond Met een grondwatertrap van 6. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is tussen 40 en 80 cm diep onder het maaiveld. De laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm onder het maaiveld.

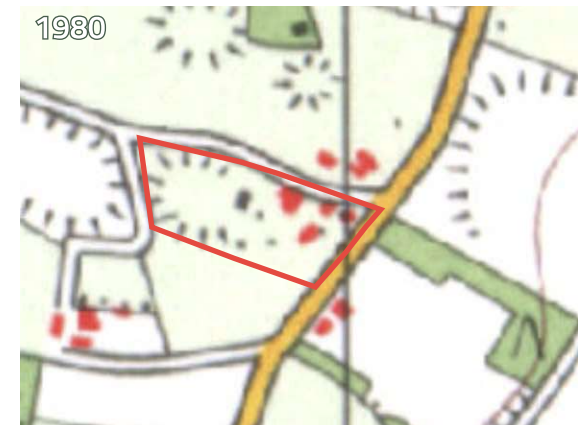
(bron: www.gelderland.nl)



historie

Op de kaart van 1900 si de boerderij te herkennen aan de rode stip. In de omgeving zijn er veel bossen aanwezig. Het oude hoevelandschap is goed te herkennen aan de kronkelige wegen en de bebouwing staat verspreid in het landschap. Vanaf 1930 tot aan 1960 zijn veel landschapselementen verdwenen. De oude bosjes en houtwallen zijn bij de cultuurgronden aangetrokken. Op de kaart van 1960 is goed te zien dat de bebouwing verspreid over het erf verdeeld zijn. Op de kaart van 1980 en 2020 zijn de oude essen zichtbaar aan de hoogtelijnen. Dit zijn dan ook de hogere delen in het landschap die nu nog zichtbaar zijn.

(bron: www.topotijdreis.nl)



Bestaande situatie

(1) Woonhuis Kobsterderweg 7, dit is het oude achterhuis. (2) De bijgebouwen van huisnummer 7. (3) Woonhuis Veldersweg 2, dit is het oude voorhuis van de boerderij. (4) is het woonhuis van de Kobstederweg 5. (5) zijn de bijgebouwen van huisnummer 7. (6) is het achtererf van de oude boerderij. Dit is nu een siertuin geworden en er staan een aantal grotere bomen zoals een Esdoorn en een aantal Beuken. (7) is de oude voortuin van de boerderij die nog omzoomd is met een haag. (8) De moestuin mooi liggend voor de siertuin. (9) Een klein houtsingeltje aan de weg. In de hout-singel staan ook enkele Laurierplanten. (10) De oude es is in gebruik als grasland voor de beweiding van een aantal schapen.



Aanwezige kwaliteiten

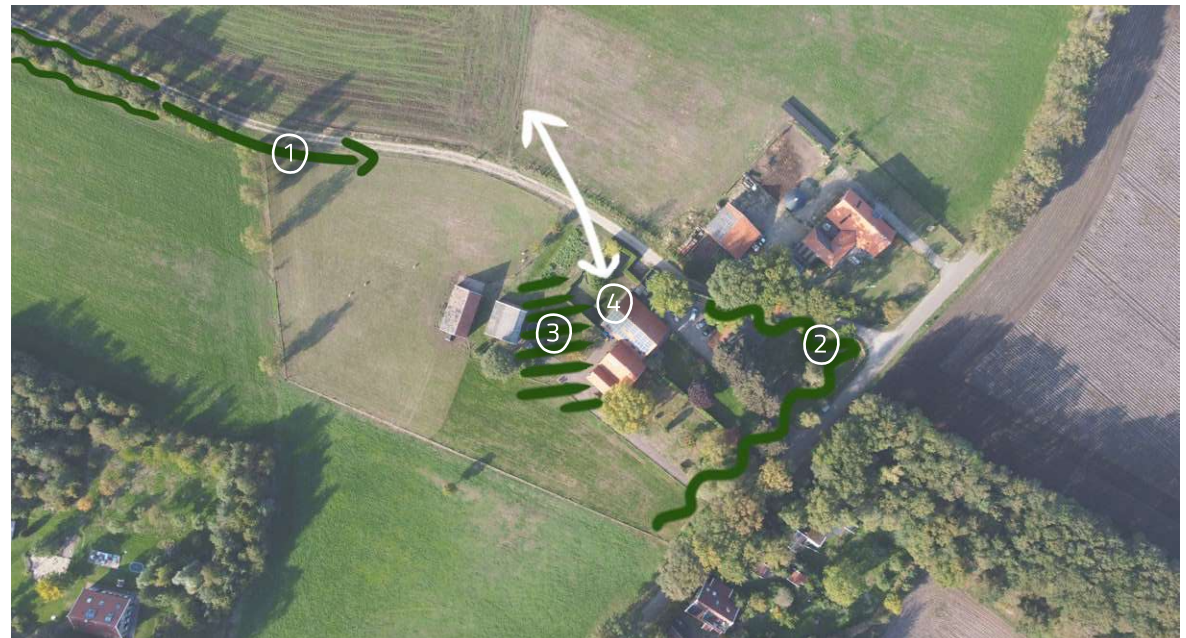
De aanwezige kwaliteiten op het erf is de siertuin op het voorerf (1) deze is nog mooi omsloten met haag. Het achtererf is erg groen aangekleed (2) door de grotere bomen.

De beplanting langs de Veldersweg bestaat uit Laurier (3). Landschappelijk en ecologisch is de Laurier niet wenselijk in het landschap. Ook het houtsingeltje (4) bestaat o.a. uit Laurier. De oude es (5) heeft enkel aan de west-zijde wat beplanting staan.



Potentiële kwaliteiten

(1) De houtsingel die langs de Veldersweg ligt kan verder doorgetrokken worden langs de es en verbinding maken met het erf. (2) De exotische beplanting (laurier) vervangen voor inheemse be-planting. Het erf is potentieel geschikt als biotoop voor een steenuil, er kan een nestkast voor de steenuil opgehangen worden (3). Het aanzicht op het voorhuis van de boerderij behouden (4).



Toelichting ontwerp:

De boerderij is al een woning met inwoning. De drie wooneenheden zijn al op het erf gesitueerd. Er worden ook geen nieuwe bouwwerken bij gebouwd. Ook qua inrit en verharding blijft alles zoals het is. Om toch landschappelijk wat toe te voegen is er gezocht in een balans over het gehele erf. (1) Het toevoegen van een houtsingel op de rand van de es. Deze houtsingel is 240 meter lang en heeft een breedte van 5 meter.

(2) Op de kruising Kobstederweg Veldersweg staat er langs de Veldersweg een haag van Laurier. Deze haag wordt vervangen door een houtsingel van 28 meter lang en 6 meter breed. Bestaand uit inheemse beplanting. (3) Bij het inrit van de Kobstederweg 5 staat een houtsingeltje. In deze houtsingel bevindt zich Laurier planten. De Laurierplanten worden verwijderd uit de singel. De houtsingel wordt verder aangeplant met inheemse beplanting. (4) Op het erf staat een Kastanjeboom. De conditie van de boom is slecht. Wanneer de boom flink kleiner wordt gemaakt (de stam tot 5 meter hoogte laten staan) kan er op 3 meter hoogte een steenuil kast geplaatst worden in de boom. (5) Het overhoekje voor het kippenhok biedt plaats voor een 6 tal hoogstamfruitbomen. Wanneer het gazon onder de fruitbomen maximaal 2x per jaar gemaaid gaat worden heeft dit een positief invloed voor de insecten en voor de voedsel van de steenuil. (6) De bestaande karloods heeft een mooi open karakter. In de loods is er ruimte voor een kerkuil kast. Deze kan op een gebint staan tegen de binnen gevel. De kerkuil kan dan via de loods bij de nestkast komen.



Toelichting bepanting:

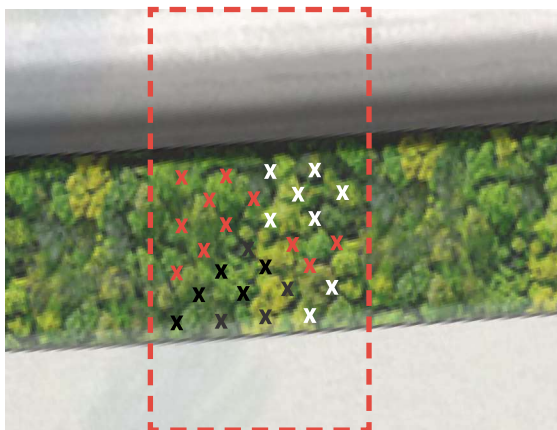
- (1) Houtsingel 240 x 5 meter = 1200 m². 533 st bosplantsoen maat 60/100 cm. in kruisver band aangeplant. Met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter.
- (2) Houtsingel 28 x 6 meter = 168 m². 75 st bosplantsoen maat 60/100 cm. in kruisver bandaangeplant. Met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter.
- (3) Houtsingel 15 x 6 meter = 90 m². 20 st bosplantsoen maat 60/100 cm. in kruisverband tussen de bestaande beplanting tussen planten. Met een plantafstand van ongeveer 1,5 x 1,5 meter.
- (4) 1 st. steenuil nestkast
- (5) 6 st. hoogstamfruitbomen, maat 12-14 cm. Diverse soorten appel, peer en pruim.
- (6) 1 st. kerkuil nestkast



Toelichting bepanting:

(1) Houtsingel 240 x 5 meter = 1200 m². 533 st. bosplantsoen, maat 60/100 cm. In kruisverband aangeplant. Met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. In groepjes aanplanten van 5 tot 10 stuks planten per groep.

Detail aanplant (elke kleur is een soort)



Aantal	Soort	Nederlandse naam	Maat (in cm.)
35	Acer campestre	Spaanse aak of Veldesdoorn	60/100
35	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	60/100
35	Corylus avellana	Hazelaar	60/100
40	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60/100
21	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts	60/100
37	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	60/100
35	Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoelie	60/100
36	Prunus padus	Vogelkers	60/100
36	Quercus robur	Zomereik	60/100
28	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	60/100
18	Rosa canina	Hondsroos	60/100
28	Salix caprea	Boswilg	60/100
5	Sambucus nigra	Gewone vlier	60/100
21	Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes	60/100
15	Taxus baccata	Taxus	40/60
30	Ulmus laevis	Fladderiep of Steeliep	60/100
35	Viburnum opulus	Gelderse roos	60/100

Toelichting plantlijst:

Het bosplantsoen wordt in groepjes aangeplant van 5 tot 10 stuks planten per groep. De plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Wanneer er in groepen aangeplant gaat worden hebben de plantsoorten onderling minder last van concurrentie. Dit betekent dat op lange termijn de soortenrijkdom gehandhaafd blijft en de aanplant niet domineert door de snelst groeiende plant.

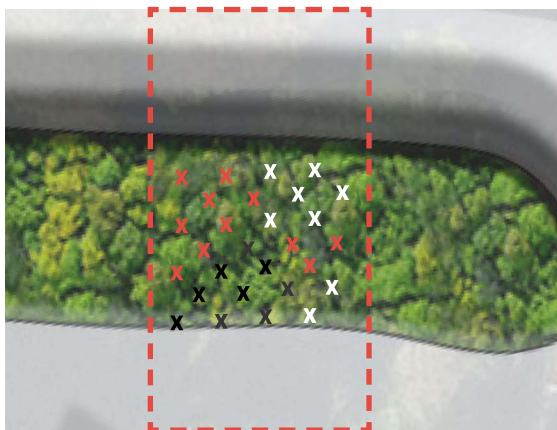
De Rosa en Rubus (Rozen en Bramen) aan de kant van de houtsingel planten op een plek waar veel licht bij kan komen. De Sambucus (gewone vlier) kan goed in de schaduw gedijen. Deze voornamelijk aanplanten bij houtsingel nr. 2.

Bij voorkeur alleen autochtoon plantmateriaal gebruiken.

Toelichting bepanting:

(2) Houtsingel 28 x 6 meter = 168 m². 75 st. bosplantsoen, maat 60/100 cm. In kruisverband aangeplant. Met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. In groepjes aanplanten van 3 tot 7 stuks planten per groep.

Detail aanplant (elke kleur is een soort)



Aantal	Soort	Nederlandse naam	Maat (in cm.)
5	Acer campestre	Spaanse aak of Veldesdoorn	60/100
8	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	60/100
6	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60/100
3	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts	60/100
7	Ilex aquifolium	Hulst	40/60
8	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	60/100
6	Prunus padus	Vogelkers	60/100
5	Quercus robur	Zomereik	60/100
5	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	60/100
3	Rosa canina	Hondsroos	60/100
4	Salix caprea	Boswilg	60/100
9	Sambucus nigra	Gewone vlier	60/100
3	Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes	60/100
2	Taxus baccata	Taxus	40/60
4	Viburnum opulus	Gelderse roos	60/100

Toelichting plantlijst:

Het bosplantsoen wordt in groepjes aangeplant van 5 tot 10 stuks planten per groep. De plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Wanneer er in groepen aangeplant gaat worden hebben de plantsoorten onderling minder last van concurrentie. Dit betekent dat op lange termijn de soortenrijkdom gehandhaafd blijft en de aanplant niet domineert door de snelst groeiende plant.

De Rosa en Rubus (Rozen en Bramen) aan de kant van de houtsingel planten op een plek waar veel licht bij kan komen. De Sambucus (gewone vlier) kan goed in de schaduw gedijen. Deze voornamelijk aanplanten bij houtsingel nr. 2.

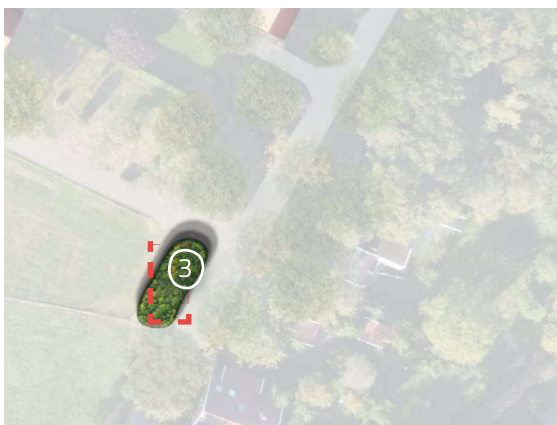
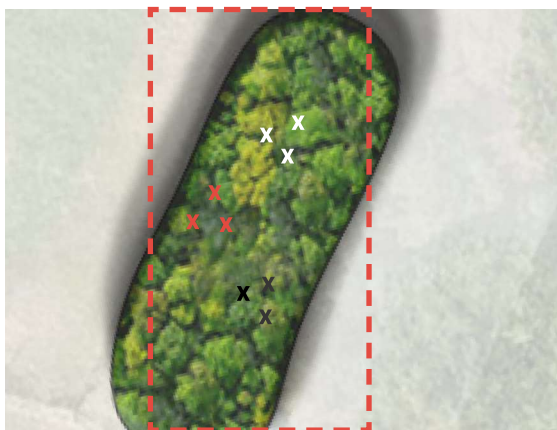
Bij voorkeur alleen autochtoon plantmateriaal gebruiken.

Toelichting bepanting:

(3) Houtsingel 15 x 6 meter = 90 m².
21 st. bosplantsoen, maat 60/100 cm. In
groepjes van 3 aangeplant als vervanging voor
het Laurier.

Aantal	Soort	Nederlandse naam	Maat (in cm.)
3	<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst	40/60
3	<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier	60/100
3	<i>Sorbus aucuparia</i>	Wilde lijsterbes	60/100
3	<i>Taxus baccata</i>	Taxus	40/60

Detail aanplant (elke kleur is een soort)



Toelichting plantlijst:

Het bosplantsoen wordt in groepjes aangeplant van 5 tot 10 stuks planten per groep. De plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Wanneer er in groepen aangeplant gaat worden hebben de plantsoorten onderling minder last van concurrentie. Dit betekent dat op lange termijn de soortenrijkdom gehandhaafd blijft en de aanplant niet domineert door de snelst groeiende plant.

De Rosa en Rubus (Rozen en Bramen) aan de kant van de houtsingel planten op een plek waar veel licht bij kan komen. De Sambucus (gewone vlier) kan goed in de schaduw gedijen. Deze voornamelijk aanplanten bij houtsingel nr. 2.

Bij voorkeur alleen autochtoon plantmateriaal gebruiken.

Toelichting bepanting en uilen nestkasten:

- (4) 1 st. steenuil nestkast (in bestaande boom)
- (5) 6 st. hoogstamfruitbomen
- (6) 1 st. kerkuil nestkast (in kapschuur)

Aantal	Soort	Nederlandse naam	Maat (in cm.)
2	Malus domestica	Appel hoogstam	12-14
2	Pyrus domestica	Peer hoogstam	12-14
2	Prunus domestica	Pruim hoogstam	12-14

Detail aanplant (elke kleur is een soort)



(1) (2) (3) Houtsingel

De houtsingels worden als hakhout beheerd. Dit betekent dat de singel eens in de 15 jaar volledig wordt afgezet. De snelgroeiende soorten zoals de Vlier en de hazelaar mogen vaker worden afgezet, 1x per 7 tot 10 jaar. De langzaam groeiende soorten zoals de Zomer- en Wintereik mogen eens in de 15 tot 20 jaar afgezet worden. Bij het afzetten van de singel is het minimaal 40% van de singel afzetten en een maximale van 60%.

Het snoeihout dat vrij komt met het beheer van de singel geheel afvoeren. Wanneer het hout versnipperd gaat worden deze ook niet terug brengen in de houtsingel om de kruiden laag en het afgezette hakhout niet af te stikken.

(5) (6) Nestkasten

De kast van de steenuil kan in de bestaande boom worden opgehangen. In overleg met Stone (steenuilwerkgroep) regio Achterhoek - Liemers kan er een kast geplaatst worden. De kast wordt dan jaarlijks gecontroleerd op broedgevallen. Ook kan de werkgroep informatie geven over schoonmaken van de kast.

Voor de Kerkuilkast kan er contact opgenomen worden met de vogelwerkgroep zuidoost achterhoek. deze kunnen advies geven hoe de kast er uit kan komen te zien en waar deze neer te zetten in de schuur.

(4) Hoogstam fruitbomen

De hoogstamfruitbomen dienen een in de 2 jaar gesnoeid te worden. Voor het snoeien van de hoogstambomen en voor advies kan er contact opgenomen worden met de Hoogstambrigade die actief is in Winterswijk. Deze werkgroep is te bereiken via Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

Het advies is om het gras onder de bomen 1x per jaar te maaien en af te voeren. Het extensieve maaien en het afvoeren van het maaisel bevordert de kruidengroei. Wanneer deze kruiden tot bloei komen is het interessant voor veel insecten. De langere kruidenvegetatie geeft ook dekking voor kleine zoogdieren. De steenuil kan uit deze lange vegetatie ook weer zijn voedsel halen.