

ERFINRICHTINGSPLAN

Betreft	Erfinrichtingsplan Hiddinkdijk 27a Heelweg
Datum	7 juni 2021 – aangepast 17 december 2021

Initiatief

Het plan betreft een voormalige agrarisch bedrijf waar in het verleden vleeskuikens zijn gehouden. De agrarische bedrijfsvoering is al gestaakt.

Bij de laatste algehele herziening van het bestemmingsplan “buitengebied Oude IJsselstreek 2017” is het perceel al van functie gewijzigd in ‘Wonen’. De voormalige bedrijfsgebouwen staan er echter nog. In het verleden is er een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van de oude bedrijfswoning. De oude bedrijfswoning staat er nog maar is destijds buiten gebruik gesteld. De wens is om deze oude bedrijfswoning met deze wijziging van het bestemmingsplan weer te bestemmen tot woning.

De 2 voormalige stallen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt één nieuwe woning terug gebouwd. In totaal zullen er uiteindelijk drie woningen met ieder een eigen bijgebouw op het perceel aanwezig zijn.



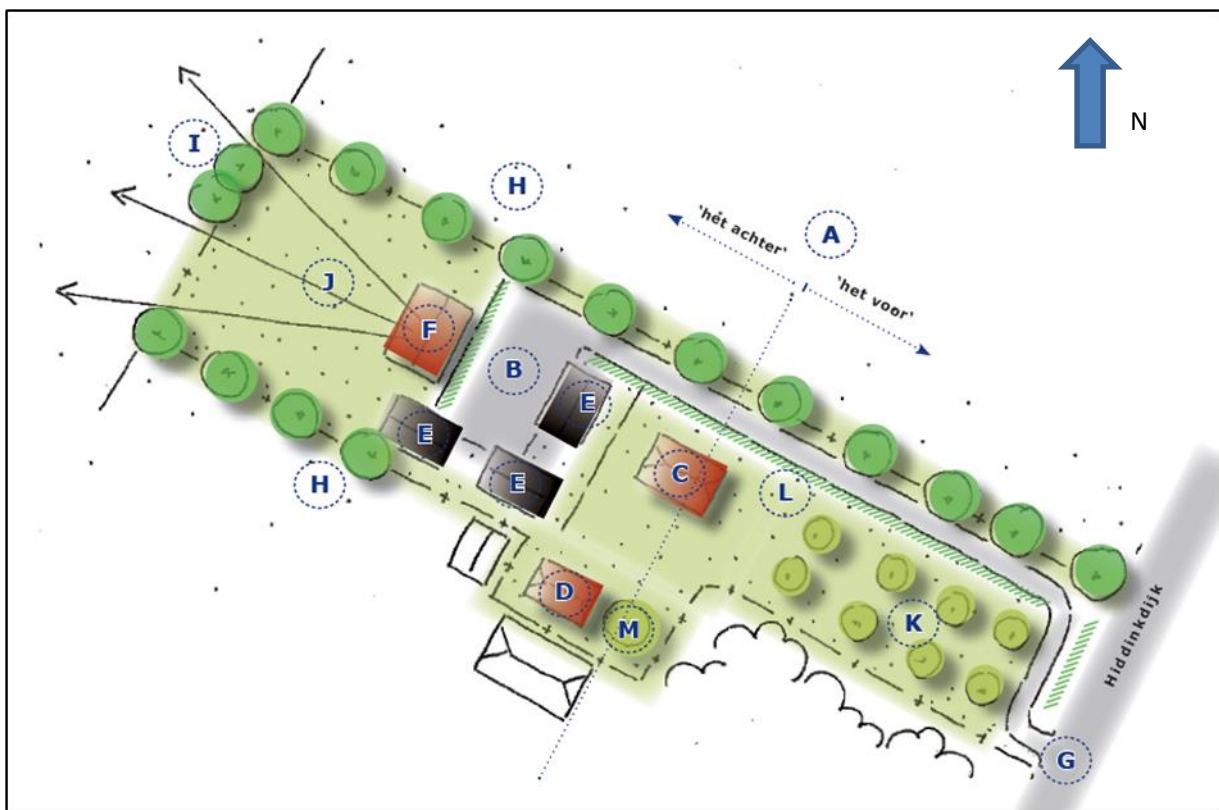
Figuur 1: uitsnede plangebied met rode markering nieuwe projectlocatie, blauwe markering sloop (bron: kadastralekaart.com)

Notitie Gelders Genootschap

Eind 2020 is er door het Gelders Genootschap een startnotitie geschreven. Deze is samen met initiatiefnemer en de gemeente tot stand gekomen en dient als handreiking voor de welstandadvisering en vergunningverlening.

In het Startadvies van het Gelders Genootschap worden meerdere suggesties gedaan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de plannen.

Hierbij wordt m.b.t. de landschappelijke erfinpassing aansluiting gezocht bij landschapselementen welk passend zijn bij het Heide-ontginningslandschap. Dat zijn bijvoorbeeld fruitboomgaarden, elzensingels en knotwilgen rondom het erf.



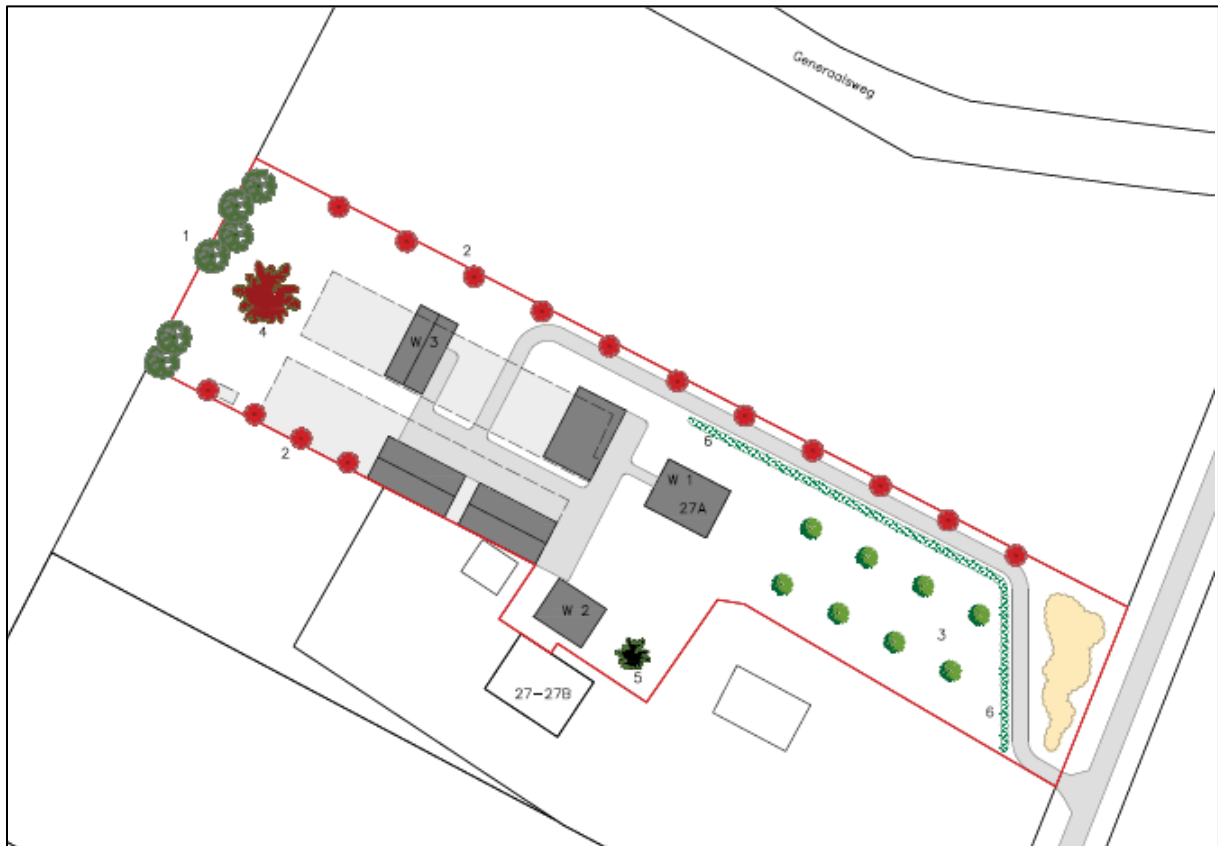
Figuur 2: suggestie landschappelijke inpassing (bron Notitie Gelders Genootschap)

Landschapsontwikkelingsplan, 2008

Het plangebied ligt in het landschap van de heideontginningen. In de heideontginningen hebben wegen en percelen rechtlijnige patronen. Langs de wegen staan elzen, essen, eiken en berken dikwijls met een onderbegroeiing van struiken. Langs greppels en slootjes in het veld vinden we elzensingels. De landbouw in het gebied is intensief en veelal grondgebonden. Rondom Heelweg ligt een fraai elzenbroek ontginningsgebied. De elzen zijn nog steeds sterk vertegenwoordigd in singelbeplanting en in bosschages. Omdat het gebied van nature nat was, kregen de hoger gelegen wegen namen als Hiddinkdijk.

Landschappelijke inpassing Hiddinkdijk 27a

Met in achtneming van de inhoud van de notitie Gelders Genootschap en het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan wordt de volgende landschappelijke inpassing voorgesteld.



Figuur 3: inpassingsvoorstel Hiddinkdijk 27a

De volgende elementen worden voorgesteld:

1. De bestaande beplanting aan de noordwestzijde blijft behouden.
2. Aan de noord- en zuidzijde van het nieuwe erf komt een rij knotwilgen.
3. Op het voorerf komt een hoogstamboomgaard met appel, peer of kers (van oudsher staan fruitbomen voor een boerderij).
4. Achter op het toekomstige erf wordt een solitaire walnoot geplant (formaat op 1,3 m+mv, van minimaal 14-16 cm).
5. De oude Perenboom aan de voorzijde wordt gerespecteerd.
6. Aan twee zijden van de boomgaard komt een haag van veldesdoorn.
7. Nabij de gezamenlijke toerit van het toekomstige erf wordt over een oppervlakte van circa 150 m² vershraling toegepast, met als doel dat hier heide kan ontstaan.

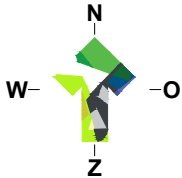
Bijlage: Tekening landschappelijke inpassing



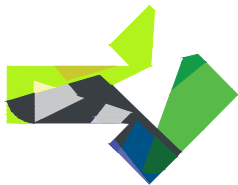


- bebouwing
- te slopen bebouwing
- te verschrallen deel, circa 150m2

- 1 = behoud bestaande singel
- 2 = rij knotwilgen
- 3 = hoogstamboomgaard, (appel-peer- of kers)
- 4 = solitaire walnoot (formaat op 1,3m+ mv 14-16cm)
- 5 = behoud waardevolle perenboom
- 6 = haag veldesdoorn



Gemeente : Oude IJsselstreek
Kadastrale gemeente : Varsseveld
Sectie : H
Sectionummer : 3279, 3280, 3512 en 3672
Schaal : 1:1000



LOCIS
ADVISEURS

Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld
Tel: 0315 - 82 01 00
Internet: www.locisadviseurs.nl

Projectomschrijving: Functieverandering		Datum:	07-06-2021
		Wijzigingsdatum 1:	17-12-2021
		Wijzigingsdatum 2:	
Fase: concept	Onderwerp: Situatie bestaand beoogd - erfinpassing	Wijzigingsdatum 3:	
Locatie: Hiddinkdijk 27a 7055 AS Heelweg		Wijzigingsdatum 4:	
		Schaal:	1:1000
		Adviseur / tekenaar:	RA / BL
Opdrachtgever: Dhr. J.F. Willemsen Hiddinkdijk 27a 7055 AS Heelweg		Formaat: A3	
		Tekeningnummer: 21-1155-Situatie	

Deze tekening mag alleen vermenigvuldigd en/of aan derden verstrekt worden met toestemming van Locis Adviseurs.