



Landstraat 19, Heelweg

Projectnummer: 3611.01

Datum: 24-01-2023

 buro ontwerp &
omgeving
adviseurs voor leefomgeving



Landstraat 19

Het perceel aan de landstraat heeft een inrit met aan weerszijden lommerrijke eikenbomen. Dit inrit ontsluit nog twee andere nabijgelegen erven aan de oostzijde. Rondom wordt het perceel voornamelijk omsloten door graslanden en bomensingels. Op het perceel zijn een woonboerderij en enkele opstallen aanwezig.

BESTAANDE SITUATIE - Foto's bestaande situatie



1

^ Uitzicht op landschap



2

^ Achterzijde boerderij



3

^ Inrit erf



8

^ Kikkerpoel



^ Opnamelocaties foto's



4

^ Boerderij met carport



7

^ Schuur



6

^ Voorzijde boerderij



5

^ Tuinoverkapping

1880



1900



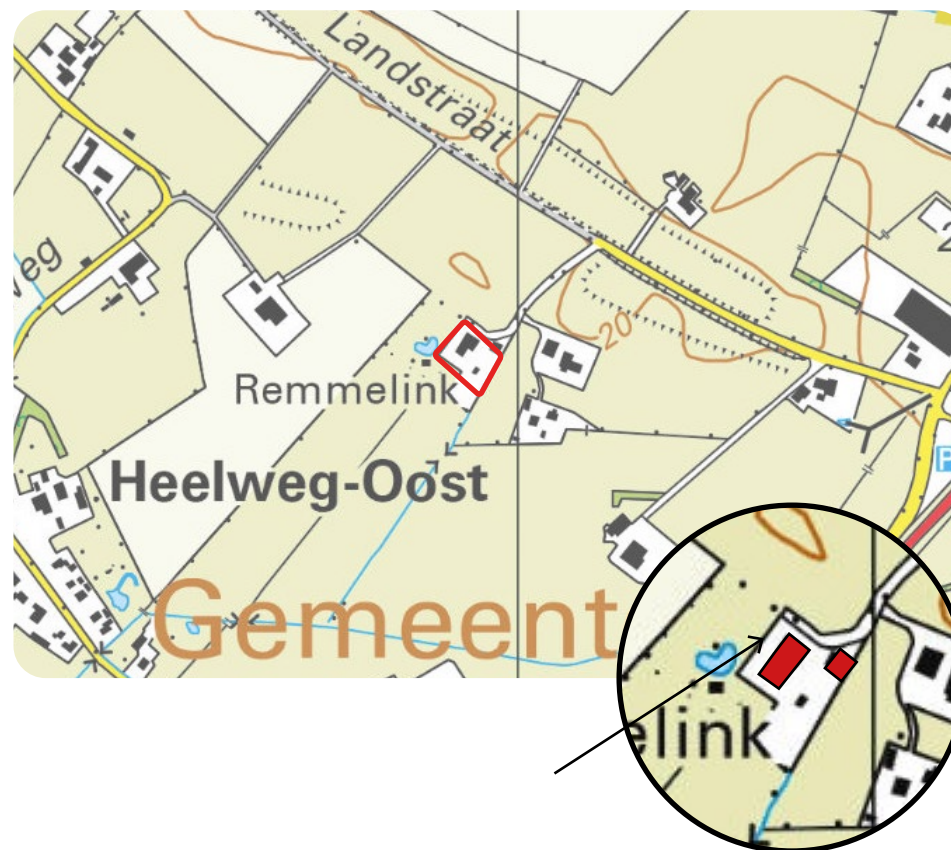
1940



1960



2020



Aan het einde van de 19e eeuw is er al bebouwing te zien op het perceel. Rondom het perceel zijn voornamelijk bosrijke percelen te zien.

Door de jaren heen is er veel veranderd. Veel wegenstructuren zijn verlegd of helemaal verloren gegaan. Groenstructuren zijn langzamerhand steeds meer verdwenen en er heeft schaalvergroting plaatsgevonden betreffende de percelen.

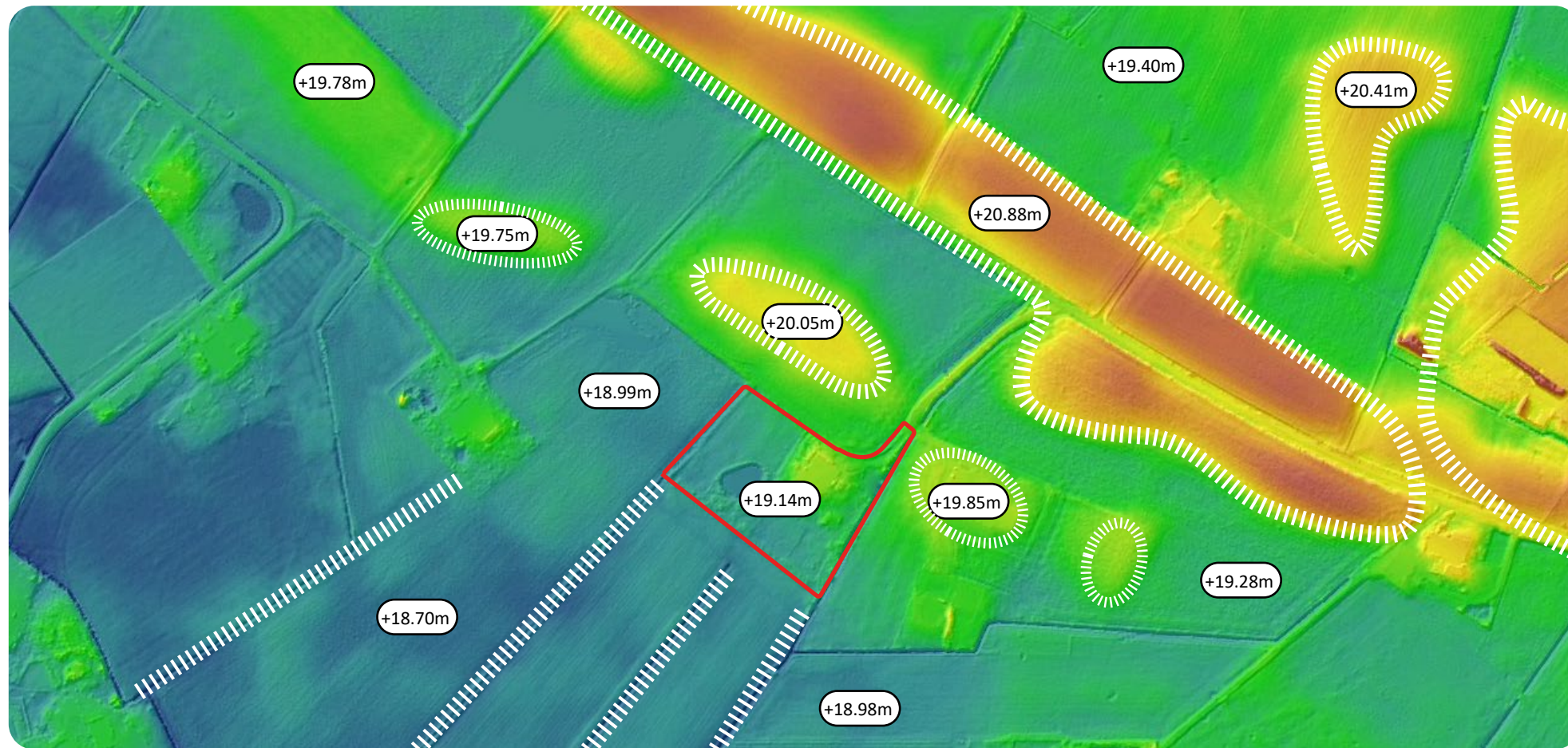
Opvallend voor het perceel aan de Landstraat 19 is de wegenstructuur, de perceelgroottes en de locaties van de opstallen. Deze zijn in de loop der jaren vaak gewijzigd en verschoven. Met name halverwege de 20e eeuw zijn grote verschillen te zien met het heden. Daarnaast heeft omvorming en ontginning van besloten bos en heidelandschap bijgedragen aan een meer open (grasland) landschap.

ANALYSE - Landschapstype en reliëf

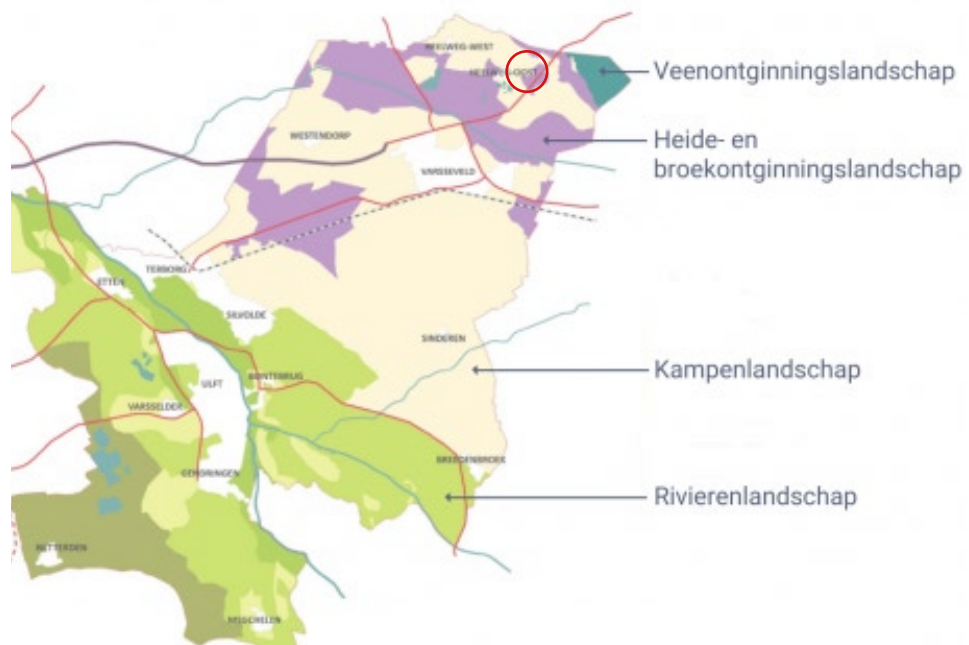
Het plangebied is gelegen in het heideontginningslandschap vlak tegen de overgang van het kampenlandschap aan in Heelweg-Oost. Aan de noordzijde van het plangebied zijn dekzandruggen aanwezig en deze variëren in hoogte zoals te zien is op nevenstaande kaart. De Landstraat is als oude hessenweg tevens een historische handelsroute, ook wel Romienendiek genoemd. Aan de zuidzijde is een lager gelegen en meer rationeel verkavelde structuur te zien.

Het heideontginningslandschap is als één van de laatste landschappen in gebruik genomen door ons als mens. Deze gebieden waren lang te nat maar door de verbetering van de ontwateringsmethoden lukte het toch. Kenmerkend is daardoor de rationele, vaak rechthoekige verkaveling in een vlak landschap. Kavelgrenzen worden vaak bepaald door beken en sloten. Het landschap was in het verleden besloten door houtwallen en houtsingels op de hogere delen en knotbomen en elzensingels in de lagere gebieden.

Op de kaart rechtsonder zijn de rechtlijnige structuren en de kavelvormen goed terug te zien. Kenmerkend is dat alle bebouwde percelen precies langs de dekzandrug aan de Landstraat liggen. Een belangrijk uitgangspunt welke versterkt kan worden.



Algemene hoogtekaart (bron: AHN.nl)



Landschapstypenkaart



Bestaande groenstructuren

ANALYSE - **Beleid**

Het plangebied bevindt zich in het landschapstype: heideontginningslandschap, waarvoor de gemeente Oude IJsselstreek een groenstructuurvisie (GSV) heeft opgesteld in september 2020.

Landschapselementen bij heideontginningslandschap:

Op de erven zijn vaak hoogstamfruitbomen al dan niet in de vorm van een gaard aanwezig. De perceelsgrenzen worden gevormd door sloten en greppels met elzensingels. De rechte wegen, op dijkes vanwege het natte karakter, zijn aangezet met bomenrijen. Dit kan zowel enkelzijdig als dubbelzijdig en bestaan vaak uit eiken. Binnen het GSV worden ook knelpunten en kansen voor dit landschapstype beschreven:

Knelpunten

- Verdroging rabatbossen.
- Vitaliteit bossen.
- Afname kenmerkende elzensingels.
- Recreatieve druk op natuur.

Kansen

- Vele sloten, greppels en watergangen benutten tegen verdroging, vasthouden van water in het gebied.
- Vele (kleine) bossen koppelen door middel van aanleg landschapselementen voor bijdrage aan natuurontwikkeling.

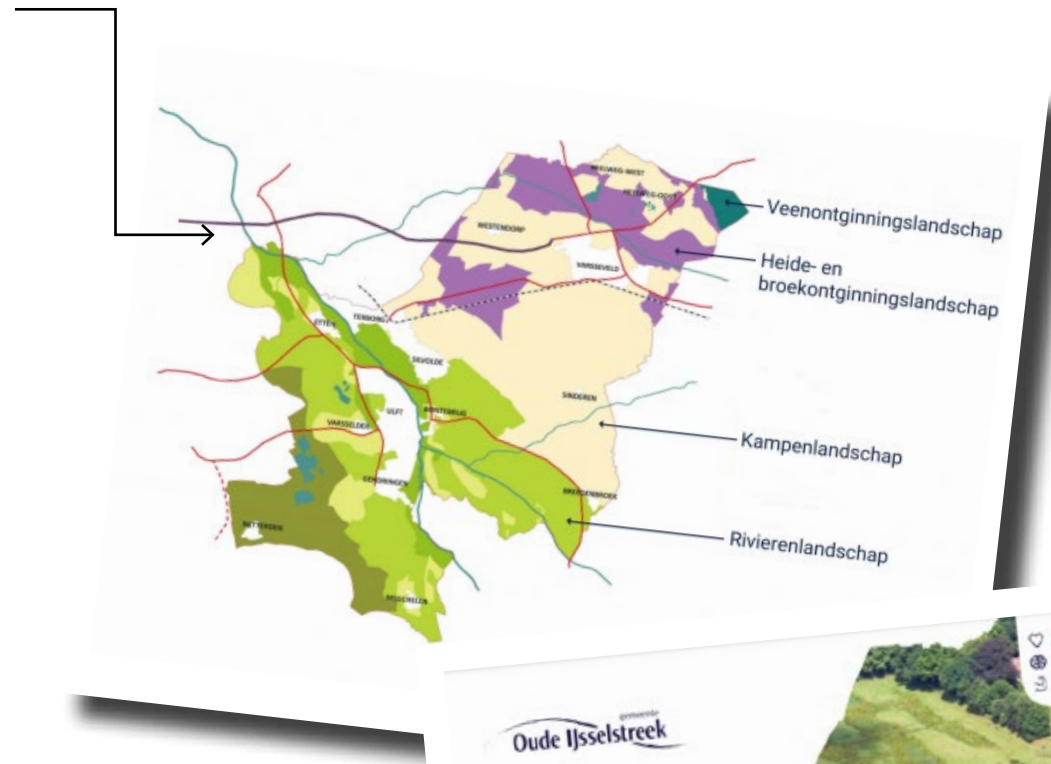
Kansen benutten voor biodiversiteit

De biodiversiteit wordt vooral versterkt als we zorgen voor voldoende en geschikt leefgebied voor soorten planten en dieren. Daarom zijn alle ruimtelijke ontwikkelingen belangrijk. Als we bij een ontwikkeling vanaf het begin rekening houden met de soorten die op een plek voorkomen, levert dat vaak al veel winst op voor de biodiversiteit. Daarom is het belangrijk om kansen te koppelen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit binnen het voorliggend initiatief.

Vitaal platteland als gemeentelijke opgave (toekomstvisie)

Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor ons als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Wij zien dat het platteland zich het komende decennium ontwikkelt tot een multifunctioneel buitengebied.

Deze uitgangspunten van de toekomstvisie komen ook grotendeels terug in de uitwerking van deze landschappelijke inpassing aan de Landstraat.



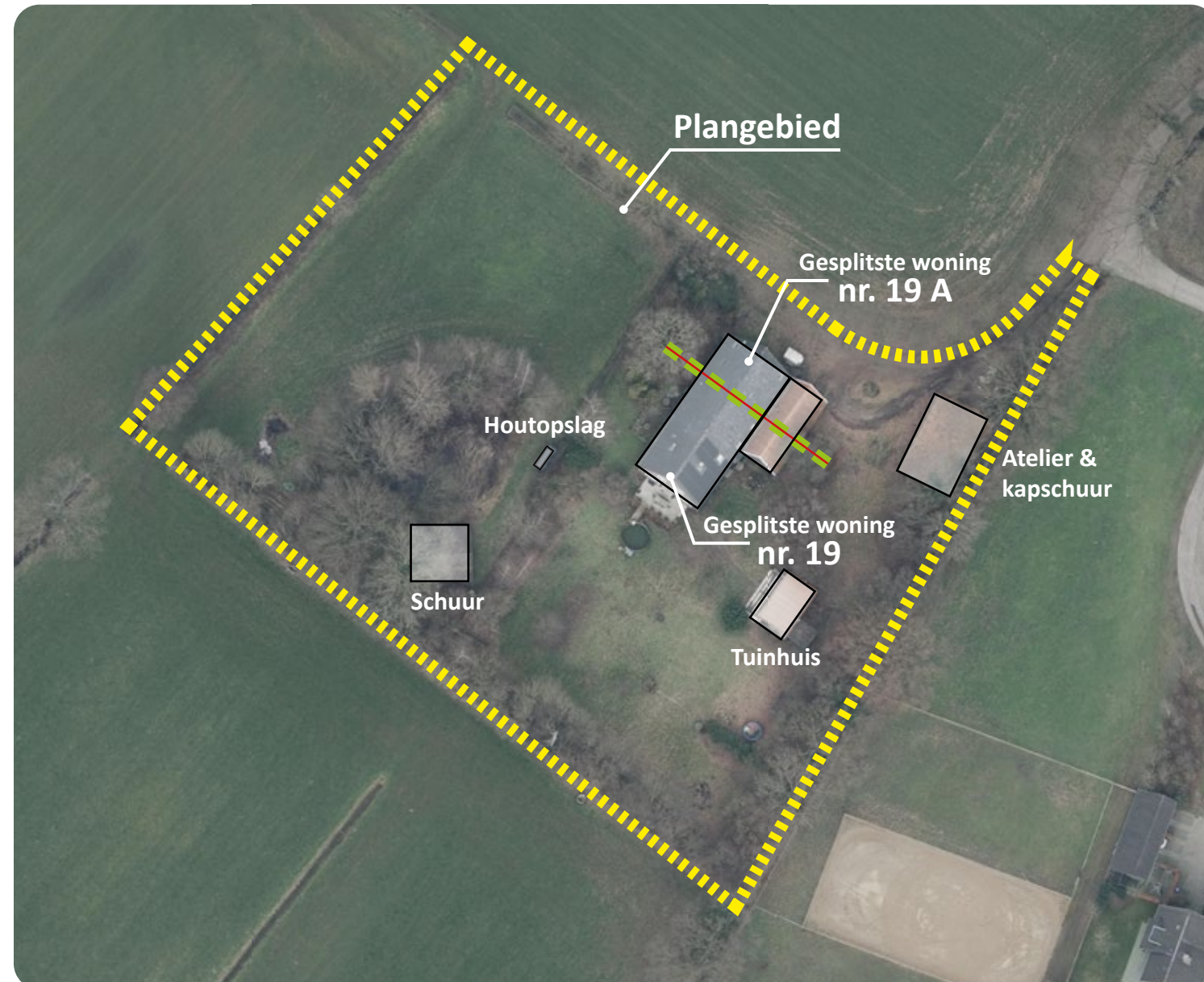
Uitgangspunten vanuit beleid:

- Historische elementen beleefbaar maken en versterken;
- Behouden waardevolle landschapselementen op het perceel;
- Vergroten biodiversiteit;
- Vergroten natuurwaarden;
- Kansen voor klimaatadaptatie benutten.

ANALYSE - Beoogde ontwikkeling & uitgangspunten

Het perceel aan de Landstraat is bebouwd met een woonboerderij en opstallen als een carport, atelier (kapschuur), tuinhuis, schuur en kleine houtopslag. De initiatiefnemer is voornemens de huidige woonboerderij te splitsen in twee woningen. Dit wordt gerealiseerd binnen het bestaande volume van de woonboerderij. De overige opstallen blijven bestaan. Om dit te kunnen realiseren is gekeken hoe het perceel opnieuw ingericht kan worden met oog op de toekomst.

Het voorliggend rapport geeft inzicht in de wijze waarop voorgenomen initiatief ingepast kan worden.



Beoogde woningsplitsing Landstraat 19

Wonen op het erf

Bij de inpassing is het belangrijk dat de compacte erfopzet gerealiseerd wordt. De woonboerderij is daarbij het belangrijkste volume. De schuren zijn ondergeschikt en liggen meer achter op het erf. De sfeer en materialen van de woningen dragen bij aan de uitstraling dat gewenst is voor een compact erf.



^ Behouden sfeer en materialen gesplitste woning

Historie

Binnen het ontwerp zijn voormalige historische aspecten waar mogelijk weer zichtbaar gemaakt. Het is belangrijk voor de identiteit van de plek om deze zoveel mogelijk te behouden en/of weer beleefbaar te maken. Middels het aanduiden van historische wegen en voormalige schuren kan al een groot gedeelte beleefbaar worden gemaakt.



^ Historische kaart 1940 met opvallende elementen

Biodiversiteit

Het is de ambitie om het landschap te behouden en te versterken en om de biodiversiteit te verbeteren. Door de aanplant van gebiedseigen beplantingselementen als boomgaarden, hagen en bloemrijke graslanden. Maar ook het plaatsen van nestgelegenheden en verblijfsplekken dragen hier aan bij.



^ Rijke variatie aan bloem-, plant-, en boomsoorten



- Wandelpad
Takkenril

Hakhoutbosje in grid voormalige opstallen 20x20 meter = 400m2 (1.)
Opgaande boom, eik bestaand
Bestaande singel

Bloemrijk grasmengsel (2.)

Zichtlijn
Bestaand vogelbos en poel
randen aanvullen met besdragende soorten (4.)

Bestaande eikenrij
nheemse haag (7.)
Karrenspoor, bestaand
Struweel (8.)
Erfverharding
Grasklinkers
sing
Erfboom walnoot (9.)

Parkeren op grasklinkers
Struweel (8.)
Bestaande kers
Bestaande lindes

Krentenboompjes (10.)

Bestaande bomen op erfrens
Gemaaid graspad door bloemrijk mengsel

Bestaande heesterbeplanting
Hoogstam fruitgaard, grotendeels bestaand (5.)
Bloemrijk grasmengsel (6.)
Doorzicht naar landschap
Insectenhôtels

Oppervlaktes in m2 (gebouwen en bijgebouwen*)

- A. Woonhuis (wordt gesplitst)

ca. 333 m2
- B. Kapschuur (veldschuur)

ca. 125 m2
- C. Tuinhuis (poolhouse)

ca. 49 m2
- D. Stallen (+houtopslag)

ca. 64 m2

E. Carport (bouwwerk geen gebouw zijnde).

* Afmetingen zijn opgenomen in het veld door opdrachtgever.

ONTWERP - Toelichting schetsontwerp

Het schetsontwerp laat de toevoeging van een wooneenheid zien binnen het bestaande volume van de woonboerderij op het perceel aan de Landstraat in Heelweg. De beoogde splitsing is weergegeven middels een oranje lijn in het schetsontwerp. Bij de splitsing is ook rekening gehouden met de mogelijkheden om het perceel te splitsen ten behoeve van de twee woningen met beiden een eigen perceel.

In het ontwerp is rekening gehouden met de bijzondere locatie in het heideontginningslandschap en aan de noordzijde de overgang naar het kampenlandschap. Er is gekozen om de bestaande toegangsweg met lommerrijke eikenbomen te behouden en uit te voeren als karrenspoor. Deze weg komt uit op het nieuw in te richten erf. Om de hoeveelheid verharding te beperken maar wel de ontsluiting optimaal te maken wordt voorgesteld om ook grasbetonklinkers toe te passen. Midden op het erf wordt naast de bestaande kersenboom een walnotenboom aangeplant als markant erfboom. Het parkeren vindt plaats onder de bestaande carport (inrijden via de lange zijde) en op grasklinkers naast de bestaande kapschuur.

De plek kent een rijke historie welke belangrijke aanknopingspunten biedt voor het schetsontwerp. In vroegere jaren waren er opstallen aanwezig aan de westzijde van de woonboerderij. Op de plek van deze opstallen is een hakhoutbosje gesitueerd als knipoog naar het verleden. Daarnaast is de historische verbinding geaccentueerd als wandelpad met naastliggend een haag en takkenril. Deze haag en takkenril bieden tevens plek aan tal van insecten en broedplaatsen voor vogels. Opvallend is dat vroeger het perceel uit meerdere percelen bestond. Deze verdeling is teruggebracht door de verschillende elementen op het erf. Hierdoor is de verdeling tussen het vrouwelijk en het mannelijk deel van het erf ook beter te herkennen.

Het perceel kent veel bestaande elementen van hoge waarde. De hoogstam fruitgaard wordt aangevuld met enkele bomen, ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel en er worden insectenhôtels geplaatst. Dit levert een bijdrage aan een meer biodivers milieu op de schaal van het perceel. Bijkomend voordeel is dat er een wandelpad uitgemaaid kan worden door de fruitgaard om deze optimaal te kunnen beleven. Daarnaast is het van belang dat de groenopstanden langs bestaande perceelsgrenzen behouden blijven. Dit geldt ook voor het vogelbosje en kikkerpoel.

Het huidige schetsontwerp biedt ruimte aan een extra woning binnen het bestaande volume en draagt bij een verbeterde biodiversiteit en een meer divers perceel. Dit draagt positief bij aan mens, dier en milieu in de (directe) omgeving. Op de hierna volgende pagina wordt het ontwerp verduidelijkt met referentiebeelden.

In het schetsontwerp zijn de handvatten landschappelijke inpassing gebruikt die de gemeente Oude IJsselstreek meegeeft bij herontwikkelingen. Ondanks dat er niet gesloopt wordt is hier veel rekening mee gehouden bij de vernieuwde opzet van het erf, zoals:

- Toevoegen opgaande beplanting;
- Uitbreiden boomgaard;
- Toevoegen vlakvormige opgaande beplanting;
- Toevoegen haag bij gesplitste woning.



Beplanting en aantallen

1. Hakhoutbosjes (20x20 meter = 400m²)
Fraxinus excelsior - es - 10 stuks
Quercus robur - zomereik - 13 stuks
2. Bloemrijk grasmengsel (noordelijk deel)
CruydtHoeck mengsel G1
1kg/are - 875m² = 0.88kg
3. Opgaande boom
Quercus robur - zomereik - bestaand
4. Boszoom. Verhouding 1/3
Rosa rubiginosa - egelantier - 1 stuk per meter
Sambucus nigra - gewone vlier - 1 stuk per meter
Sorbus aucuparia - lijsterbes - 1 stuk per meter
5. Hoogstam fruitgaard
Malus domestica 'Elstart' - 2 stuks
Malus domestica 'Notarisappel' - 2 stuks
6. Bloemrijk grasmengsel. (zuidelijk deel)
CruydtHoeck mengsel G1
1kg/are - 700m² = 0.7kg
7. Inheemse haag (18 m¹)
Acer campestre - veldesdoorn
6 st/m - 18 meter = 108 stuks
8. Struweel. Verhouding 1/4
Acer campestre - veldesdoorn
Amelanchier lamarckii - krentenboompje
Frangula alnus - vuilboom
Viburnum opulus - Gelderse roos
180m² - 0,25 per m² - 45 stuks
9. Erfboom
Juglans regia - walnoot - 1 stuk
10. Meerstammige heesters
Amelanchier lamarckii - Krentenboompjes - 3 stuks



Klompenpad of gemaaid pad langs historische wegenstructuur



Natuurlijke halfverharding/karrenspoor als inrit



Parkeren op halfverharding en erfverharding



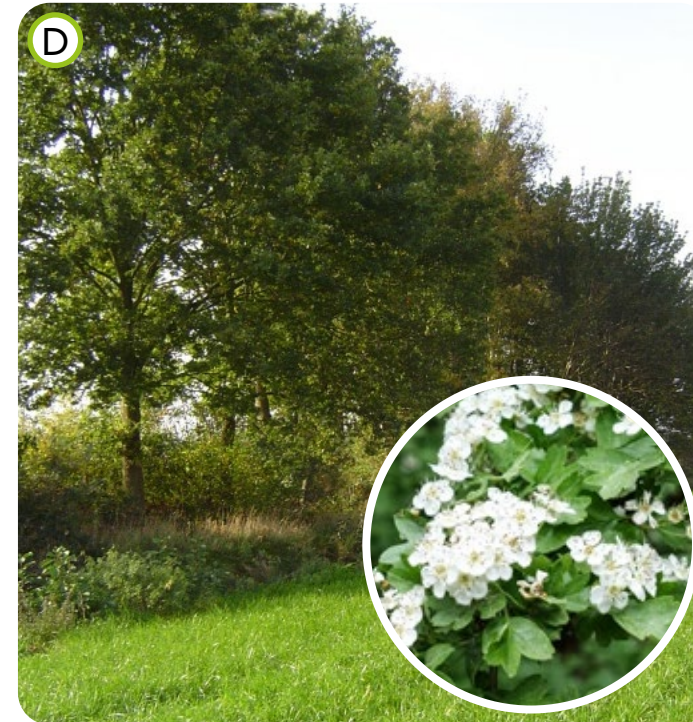
Bloemrijk grasmengsel langs graspad fruitgaard



Takkenril langs historische wegenstructuur



Solitaire erfboom, walnoot



Houtsingel versterken met inheemse soorten



Insectenhôtels in fruitgaard



Struweel met besdragende soorten



Bomen in grid als referentie naar voormalige schuren met aan de randen bloemrijk grasmengsel



Geschoren en losse gemengde hagen



Landstraat 19, Heelweg
