

Erfinrichtingsplan Slatmansweg 2 te Groenlo

Bestaande uit:
Landschappelijke inpassing
Beplantingsplan



1. Inleiding

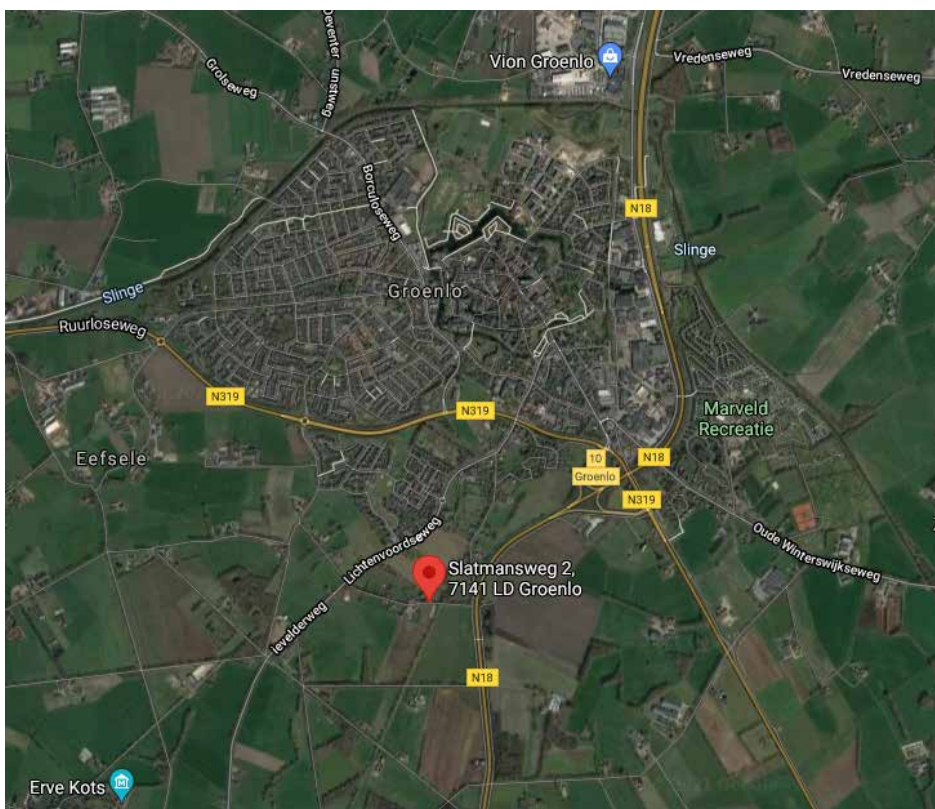
Gelegen op het perceel op de Slatmansweg 2 in Groenlo bevinden zich twee woonhuizen. Eén van de woonhuizen (Slatmansweg 2, in dit document woonhuis 2) is in 1980 omgebouwd van boerderij/deel naar woonhuis. Het andere woonhuis (te realiseren Slatmansweg 2a, in dit document woonhuis 2a), het oorspronkelijke/authentieke, is sinds het begin al een woonhuis maar staat sinds 2002 leeg.

Het plan is om het oorspronkelijke woonhuis en de omgebouwde deel/koeienstal tot woonhuis te splitsen en hiervoor een eigen adres aan te vragen middels een principeverzoek bij de Gemeente Oost Gelre. Bij een principeverzoek hoort ook een landschappelijke inpassing inclusief een beplantingsplan. Zowel de landschappelijke inpassing als het beplantingsplan zijn opgenomen in dit document.

2. Bestaande situatie

2.1 Situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Slatmansweg 2 in Groenlo. Het perceel 130 sectie E ligt net buiten de bebouwde kom ten zuiden van Groenlo.

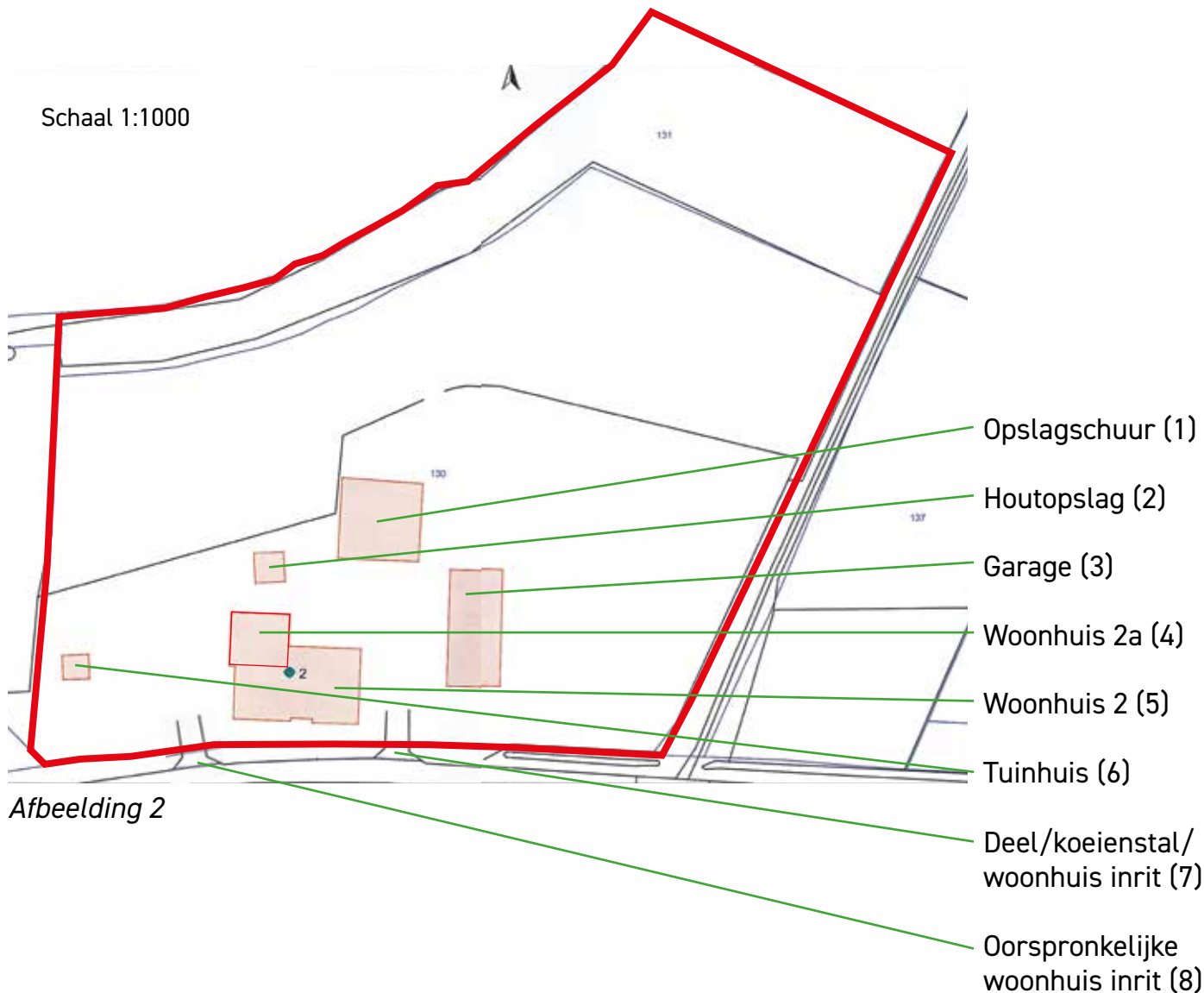


Afbeelding 1

2.2 Beschrijving van het plangebied

Op het perceel staat op dit moment een kangoeroewoning, twee wooneenheden met een eigen voordeur onder één dak, die zijn verbonden met een interne tussendeur. Verder staat er een garage en opslagschuur op het perceel. Ook is er een houtopslag en een tuinhuisje aanwezig. Op dit moment is alles toegankelijk via één inrit via de Slatmansweg wat voorheen de toegang was voor de deel, koeienstal en varkensstal.

Bij de ombouw van de deel/koeienstal tot woning is de oorspronkelijke inrit (8) naar het authentieke woonhuis (4) vervallen.



2.3. Landschap

Het perceel en de directe omgeving liggen aan de rand, in het westelijke gedeelte, van het Nationaal Landschap Winterswijk. In de omgeving is een afwijkend landschap ontstaan op voormalig broek en veen gebied. Dit jongere landschap is eveneens kleinschalig maar kent niet de afwisseling met beken, oude bouwlanden en hoeven. De kleinschaligheid hangt ook samen met de aanwezigheid van de vele kleine landgoederen met een grote afwisseling van de natuur, landbouwgrond, bos en kleine beplantingselementen.



Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1930



Topografische kaart 1985



Topografische kaart 2020

Afbeeldingen 3, 4, 5 en 6

De woning 2a komt het eerst voor op de topografische kaart van 1850. Wat op valt is een weg die in het verleden (rond 1930) over het perceel naar de landbouwgrond aan de Lichtenvoordseweg liep. Deze weg is door de jaren heen geleidelijk verdwenen. De aansluiting met de Slatmansweg is nu de inrit van Slatmansweg 2.

Op de kaart van 1930 is te zien dat er een groenstrook liep tussen het perceel en de landbouwgrond. Dit zal vermoedelijk een houtsingel geweest zijn. Deze houtsingel is in 1999 weer hersteld in originele staat in het kader van ruilverkaveling (zie bijlage 1), zoals te zien is op de kaart van 2020.

3 Voorgenomen activiteit

Het woonhuis 2a (wat sinds 2002 leeg staat) valt op dit moment nog onder Slatmansweg 2. Het plan is om hier een nieuw woonadres van te maken met een eigen oorspronkelijke inrit met bijbehorende siertuin en het woonhuis weer de oorspronkelijke woonbestemming te geven.

De reden om een inrit te realiseren bij de plek waar in het verleden een inrit heeft gezeten is omdat op de erfgrans tussen woonhuis 2 en woonhuis 2a een erfafscheiding komt van Haagliguster (zie bijlage 2, nummer B). Woning 2a kan na de kadastrale opsplitsing niet meer bereikt worden via inrit i2, (zie afbeelding 8 en bijlage 2, nummer B). Daarnaast heeft ieder woonadres recht op een eigen inrit.

Huidige situatie



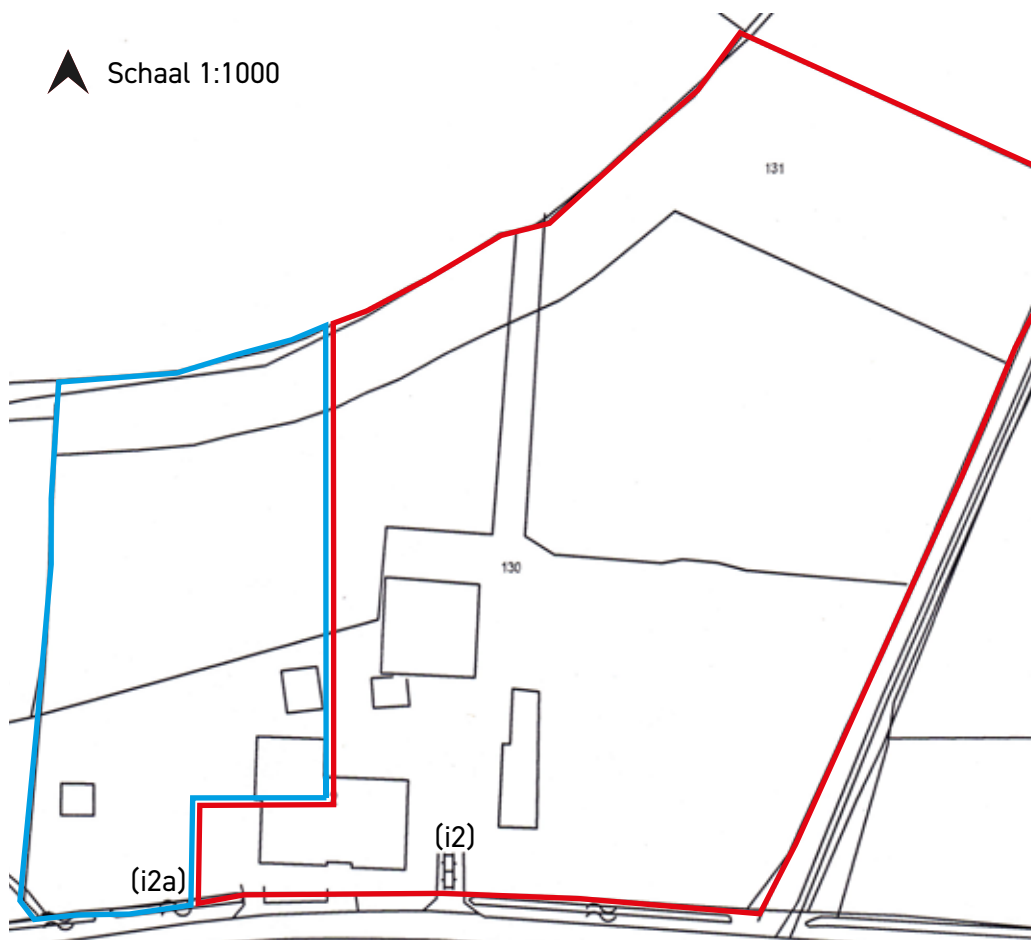
Afbeelding 7

— = kadastrale grens Slatmansweg 2

(i2) = inrit Slatmansweg 2

Nieuwe situatie

▲ Schaal 1:1000



Afbeelding 8

— = kadastrale grens Slatmansweg 2

— = nieuw te realiseren kadastrale grens Slatmansweg 2a

(i2) = inrit Slatmansweg 2

(i2a) = nieuw te realiseren inrit Slatmansweg 2a

Tevens is het voornemen om in een later stadium de huidige houtopslag en tuinhuis (zie hoofdstuk 2.2 nummers 2 en 6) weg te halen en aan de rand van het perceel op de positie van het tuinhuis een overkapping voor de auto te realiseren (zie bijlage 2, nummer E).

4 Ruimtelijke kwaliteit

4.1 analyse

De huidige siertuin (Slatmansweg 2) ligt achter een haag van verschillende struiken. Hierdoor is de tuin niet direct zichtbaar vanaf de Slatmansweg. Aangrenzend van het perceel ligt een tuin van Slatmansweg 4 met grasweiland (1). Aan de achterzijde landbouwgrond (2) en rechts het fietspad 'het Trampad' (3). Naast het Trampad ligt een stuk bos (4) wat is aangelegd door de eigenaar van het perceel aan de Oude Aaltenseweg.

In het verleden is de voormalige deel/koeienstal verbouwd tot woonhuis 2. Om deze verbouwing destijds te kunnen realiseren zijn er in 1999 al een aantal aanpassingen aan het landschap gedaan. Zo zijn er op het perceel ongeveer 495 bomen geplant om een voedselbos (5) te creëren voor de dieren in de omgeving. Daarnaast is er een houtsingel (6) van 35 bomen aangelegd tussen het perceel en de landbouwgrond (2) (zie bijlage 1).

Nummer (7) was voorheen een inrit voor woonhuis 2a (zie bijlage 3). Nadat het voormalige deel/koeienstal is verbouwd tot woonhuis is deze inrit vervangen voor siertuin.



Afbeelding 9

4.2 Kansen voor versterking van het landschap en erfinpassing

Op basis van de voorgaande analyse blijkt dat in 1999 de houtsingel al in oorspronkelijke staat is hersteld en een voedselbos van 2190 m² is aangeplant ten behoeve van de natuur en dieren, blijven er weinig mogelijkheden over. Een groot percentage van het totale perceel is reeds al aangeplant ten behoeve van het landschap en erfinpassing.

Op topografische kaarten in het verleden zijn er ook verder geen houtsingels, bosjes en andere natuurlijke elementen te zien die er nu niet meer zijn.

Om toch het landschap te versterken zal de tuin een landelijke karakter krijgen. Zo zal de bestrating 'water-vriendelijk' worden zodat de bodem het water op kan nemen.

5 Voorstel voor het inpassingsplan

Om de inrichting woonhuis 2a weer in oorspronkelijke bewoonde staat terug te brengen worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

- 1) in oorspronkelijke staat herstellen toerit woonhuis 2a met waterdoorlatende bedekking;
- 2) aanbrengen ligusterhaag als erfafscheiding tussen nr. 2 en nr. 2a, (zie bijlage 2, nummer B);
- 3) ligusterhaag op erfafscheiding tussen nr. 2a en nr. 4 (zie bijlage 2, nummer D);
- 4) in een later stadium verwijderen van overtollige schuren en nieuw te bouwen garage met overkapping. Te zijner tijd wordt daar een vergunning voor aangevraagd.

Foto's huidige situatie

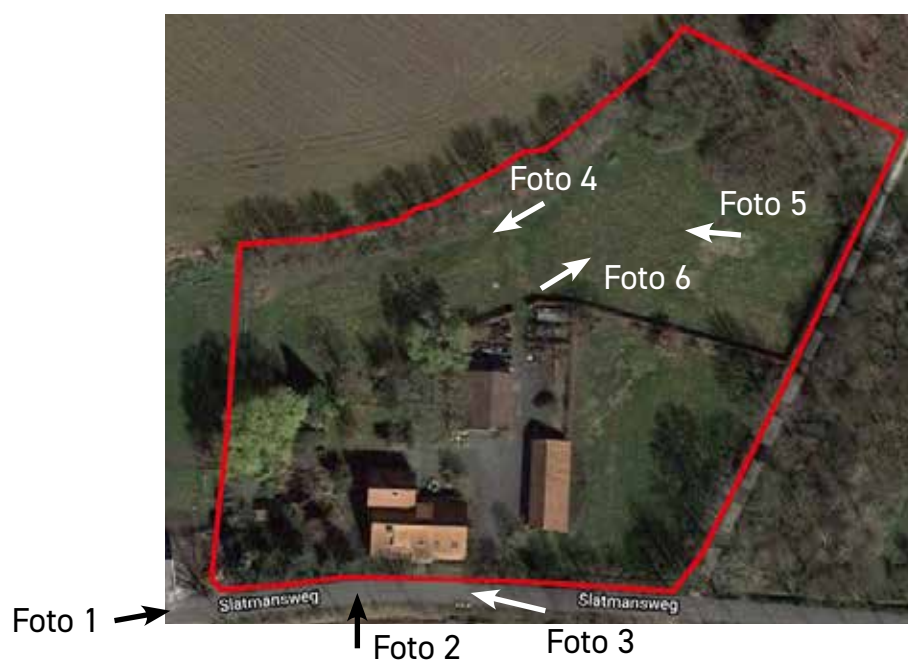


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Bijlage 1:

Principeschets ruilverkaveling 1999

Aan
de eigenaren van landschap-
elementen.



dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk
2800

datum
23 december 1999.

onderwerp
'Winterswijk-West':
detailschets inrichting natuur- en
landschapselementen.

doorkiesnummer

bijlagen
schets(en).

Geachte mevrouw/heer,

In aansluiting op de brief, d.d. 7 juli 1999, ontvangt u hierbij de revisie-tekening van één of meer natuur- en landschapselementen in uw eigendom. Op deze revisietekening is de situatie weergegeven zoals deze in opdracht van onze Commissie in overleg met u is aangelegd. Hierin zijn dus eventuele wijzigingen ten tijde van de uitvoering opgenomen.

De betreffende gemeenten ontvangen een kopie van de revisie-tekening ter informatie omtrent de invulling van de natuur- en landschapselementen in de ruilverkaveling.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer C. de Vaan (tel. 026-3781338) of de heer M. Doppenberg (tel. 026-3781252) van de Dienst Landelijk Gebied.

Wij vertrouwen u voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
De Landinrichtingscommissie 'Winterswijk-West',
de voorzitter, de secretaris,

G.H. Pleiter.

J.C. Hartemink.

Dienst Landelijk Gebied
Rosendaalsestraat 64
6824 CM Arnhem
Postbus 9079
6800 ED Arnhem
Tel: 026-3781200
Fax: 026-3781250

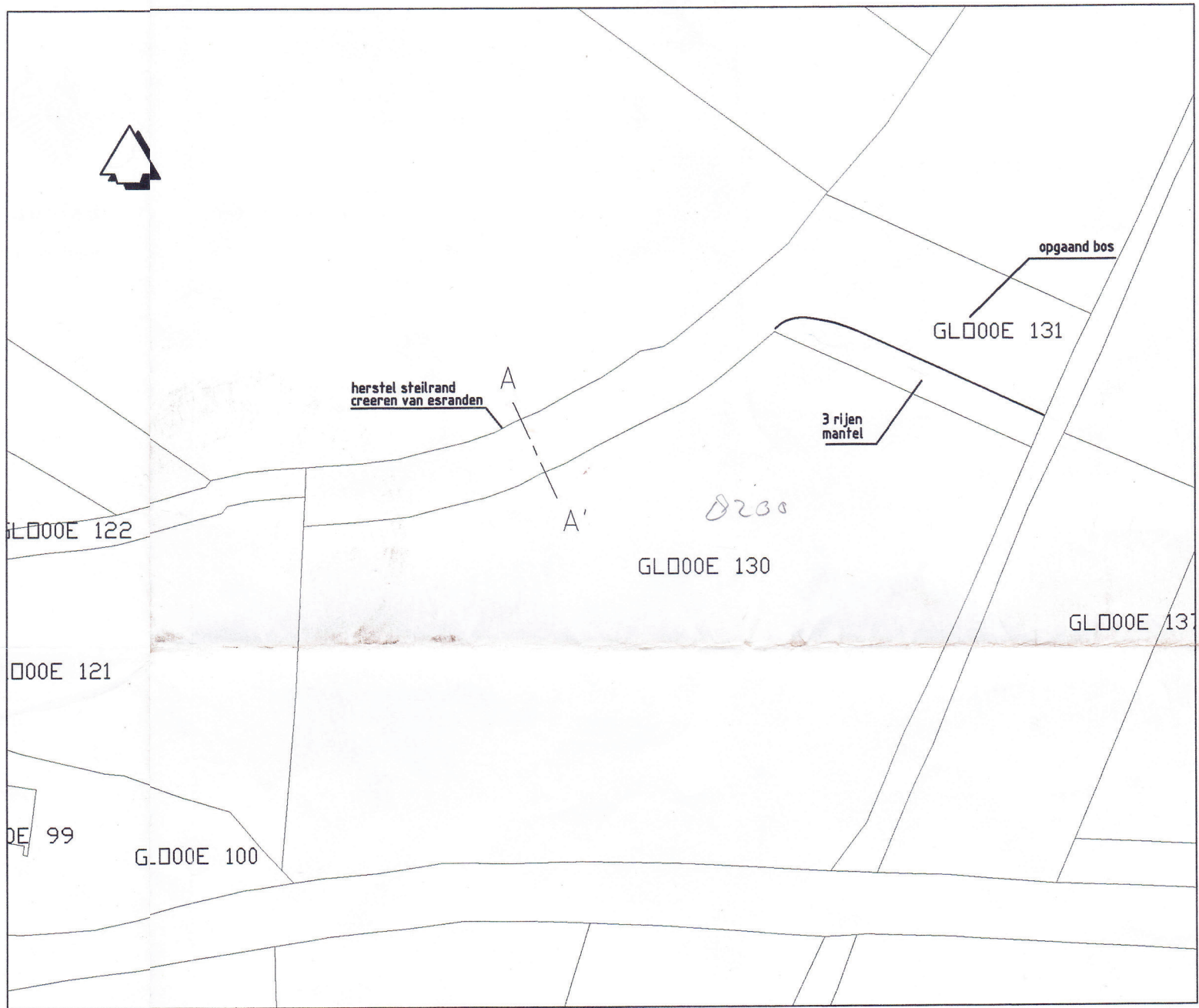
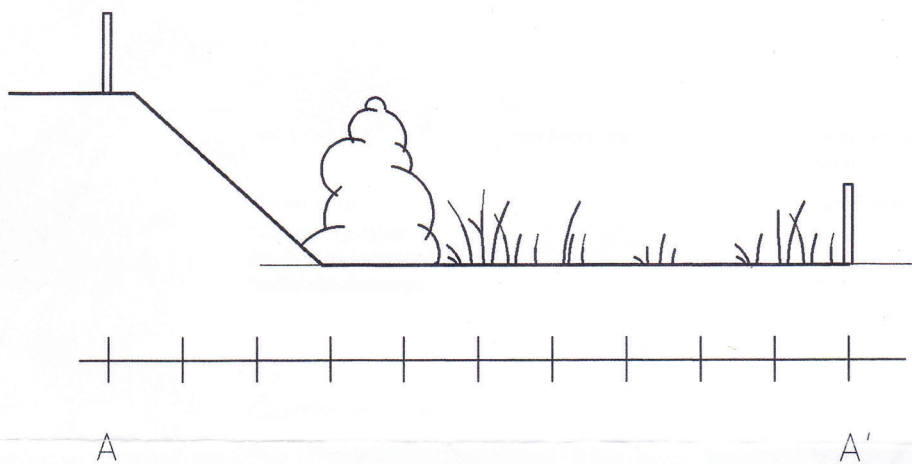
Landinrichtingscommissie
'Winterswijk-West'
Postbus 387
7100 AJ Winterswijk

Spoorstraat 47
7101 GS Winterswijk

tel. 026-3781252

kopie aan de DLG:
de ingenieur van het Kadaster.

0583-533594.



principeschets

sortiment:	
50 % zomereik	235
50 % wintereik	235
eenstijlige meidoorn	15
hazelaar	10
viltroos	20
egellantier	15
totaal: 530 st.	

oppervlak:	21.90	are
lengte/breedte:		m
plantafstand rind:	3	m
plantafstand kern:	2x2	m
bodem / gt:	zwarte enkeerd	
beplantingsvorm:	2 rijen; groepsgewijs	
eindbeeld:	opgaand bos met struikenrand	
eigendom:	h.g. krabben	

REVISIE

ruilverkaveling winterswijk-west
beplantingsbestek 1ste fase

situatieschets

DIENST LANDELIJK GEBIED					
Getekend	gb	hra	asmit	hra	kolk
Gecontroleerd					
Datum	04.08'97	10-11'97	17-11-'97	27-11'97	20-06-'98
Microfilm					

heidemij advies

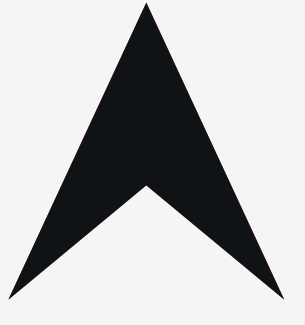
Projectnummer	634-28406
Tekening	002
Schaal	1:1000
Cluster	r.i.n.w.
Ind. vorm	b.s.
Besteksnr.	2672
Code id	p.w.e 5016-605
Afmetingen	A3
Filename	t02si000.dwg
Projectleider	ing. l.w. harmsen
Vestigingsplaats	deventer 0570-690311

Heidemij Advies BV
Statutair gevestigd te Arnhem
Handelsregister Arnhem 53755

Bijlage 2:

Noordgerichte plattegrond 1:100

Bijlage 2 - plattegrond 1:100



Schaal 1:100

Bestaande houtsingel

Gras 'weiland'
Slatmansweg 2

Tekeningsnaam

Tekeningnummer
320693

Datum
31/08/2021

garDsign®

Behoud
van
Salix

Afscheiding
dmv
landelijk
hekwerk

Terugplanten
meerstammige
Magnolia

Bestaande
conifeer

Haag
als
erfafscheiding

Erf
Slatmansweg 2

Behoud
Catalpa

Terras
met
openslaande
deuren

Woning 2a

Woning
Slatmansweg 2

Terras
Slatmansweg 2

Snelle uitrit	Haag als erfafscheiding
tbv	

Verharding
evt
achterhoeks

Overlapping

D

tegen
oemperi

Toelichting elementen bijlage 2



LIGUSTRUM OVALIFOLIUM (Haagliguster)

Nummer **A** op de plattegrond bijlage 2.

Een lage haag van 0,5 tot 1 meter hoogte zodat de Slatmansweg vanuit de woning zichtbaar blijft.



LIGUSTRUM OVALIFOLIUM (Haagliguster)

Nummer **B** op de plattegrond bijlage 2.

Deze haag zal als erfafscheiding tussen woning 2 en woning 2a komen te staan met een hoogte van ongeveer 1,80 meter.



WEIDEOMHEINING

Nummer **C** op de plattegrond bijlage 2.

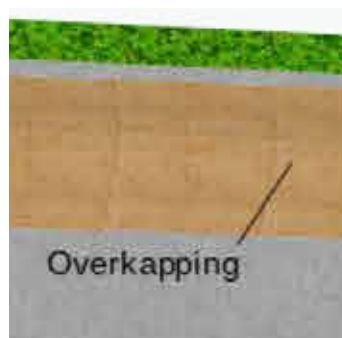
Een houten omheining tussen de siertuin en het grasweiland zodat de houtsingel zichtbaar blijft vanuit de siertuin.



LIGUSTRUM OVALIFOLIUM (Haagliguster)

Nummer **D** op de plattegrond bijlage 2.

De haag zal als erfafscheiding tussen woning 2a en Slatmansweg 4 komen te staan met een hoogte van ongeveer 1,80 meter.



KAPSCHUUR MET CARPORT

Nummer **E** op de plattegrond bijlage 2.

Te realiseren in een later stadium nadat de overtollige schuren zijn afgebroken.

Bijlage 3:

Foto's oorspronkelijke inrit woonhuis



Luchtfoto Slatmansweg 2



Aanzicht vanaf Slatmansweg 4 waarop de inrit goed te zien is



Foto vanaf oorspronkelijk woonhuis richting de Slatmansweg



Foto vanaf de Slatmansweg richting het oorspronkelijke woonhuis.



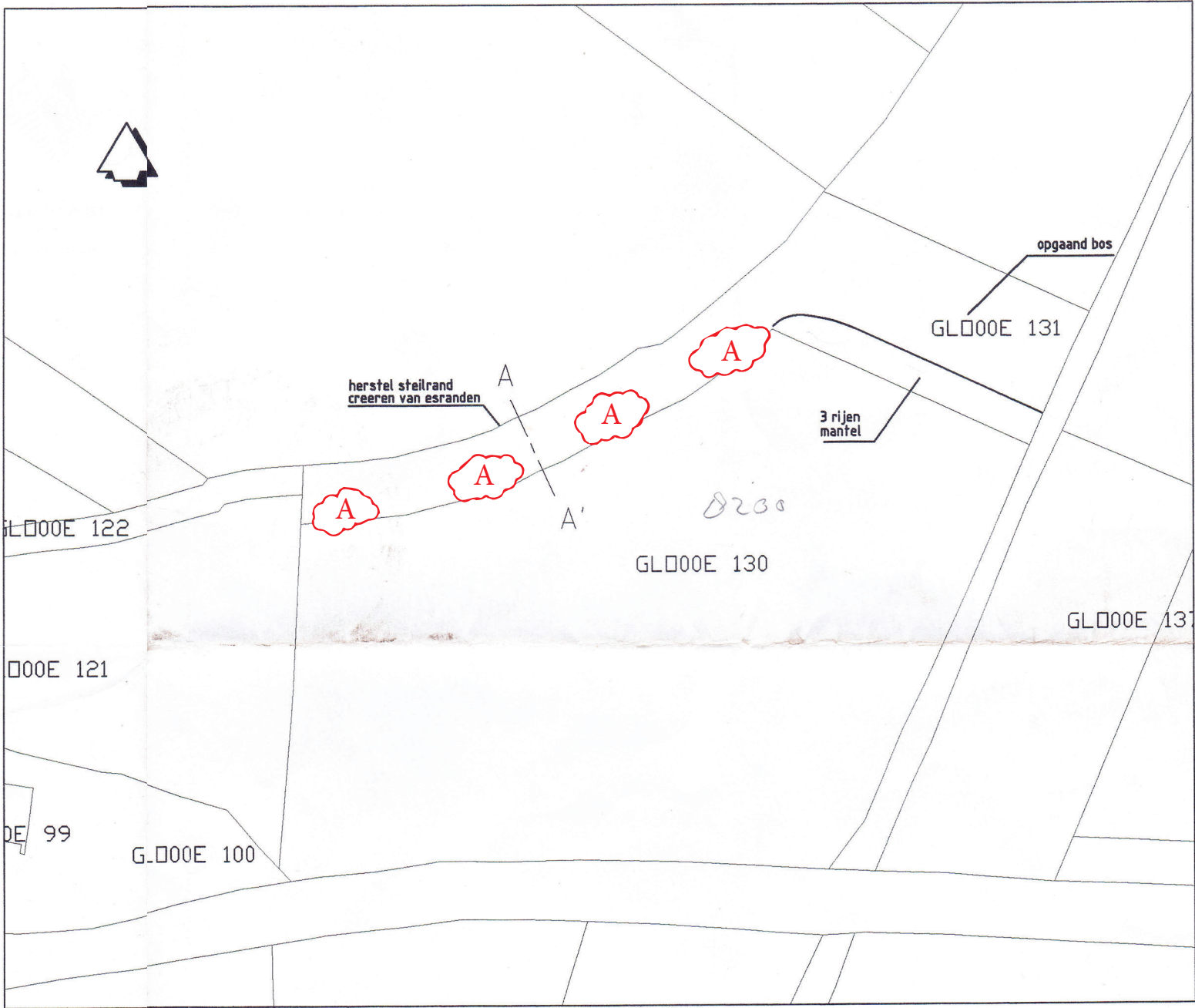
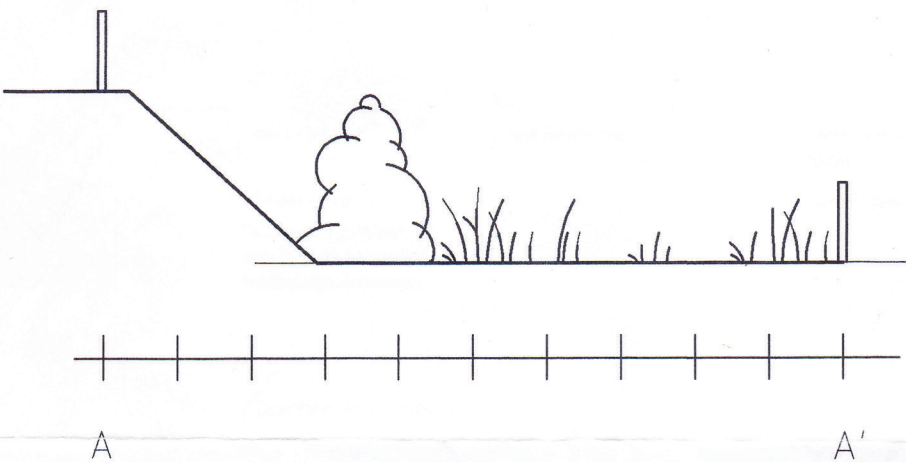
Foto van de deel/koeienstal langs de slatmansweg.

Aanvulling 1:

Aanvulling **4.2 Kansen voor versterking van het landschap en erfinpassing**

In totaal 75 tot 100 stuks aan te planten en te verdelen over de vakken A. Tussen de vakken A blijft er ruimte over om het uitzicht te behouden.

- Gelderse roos (Viburnum Opulus Roseum)
- Krentenboom (Amelanchier Lamarckii)
- Rode Kornoelje (Cornus Sanguinea)



principeschaats

sortiment:		
50 % zomereik	235	
50 % wintereik	235	
eenstijlige meidoorn	15	} mantel
hazelaar	10	
viltroos	20	
egellantier	15	
totaal: 530 st.		

oppervlak:	21.90	are
lengte/breedte:		m
plantafstand rind:	3	m
plantafstand kern:	2x2	m
bodem / gt:	zwarte enkeerd	
beplantingsvorm:	2 rijen; groepsgewijs	
eindbeeld:	opgaand bos met struikenrand	
eigendom:	h.g. krabben	

REVISIE

ruilverkaveling winterswijk-west
beplantingsbestek 1ste fase

situatieschaats

DIENST LANDELIJK GEBIED					
Getekend	gb	hra	asmit	hra	kolk
Gecontroleerd					
Datum	04.08'97	10-11'97	17-11-'97	27-11'97	20-06-'98
Microfilm					

heidemij advies

Projectnummer	634-28406
Tekening	002
Schaal	1:1000
Cluster	r.i.n.w.
Ind. vorm	b.s.
Besteksnr.	2672
Code id	p.w.e 5016-605
Afmetingen	A3
Filename	t02si000.dwg
Projectleider	ing. l.w. harmsen
Vestigingsplaats	deventer 0570-690311

Heidemij Advies BV
Statutair gevestigd te Arnhem
Handelsregister Arnhem 53755

Aanvulling 2:

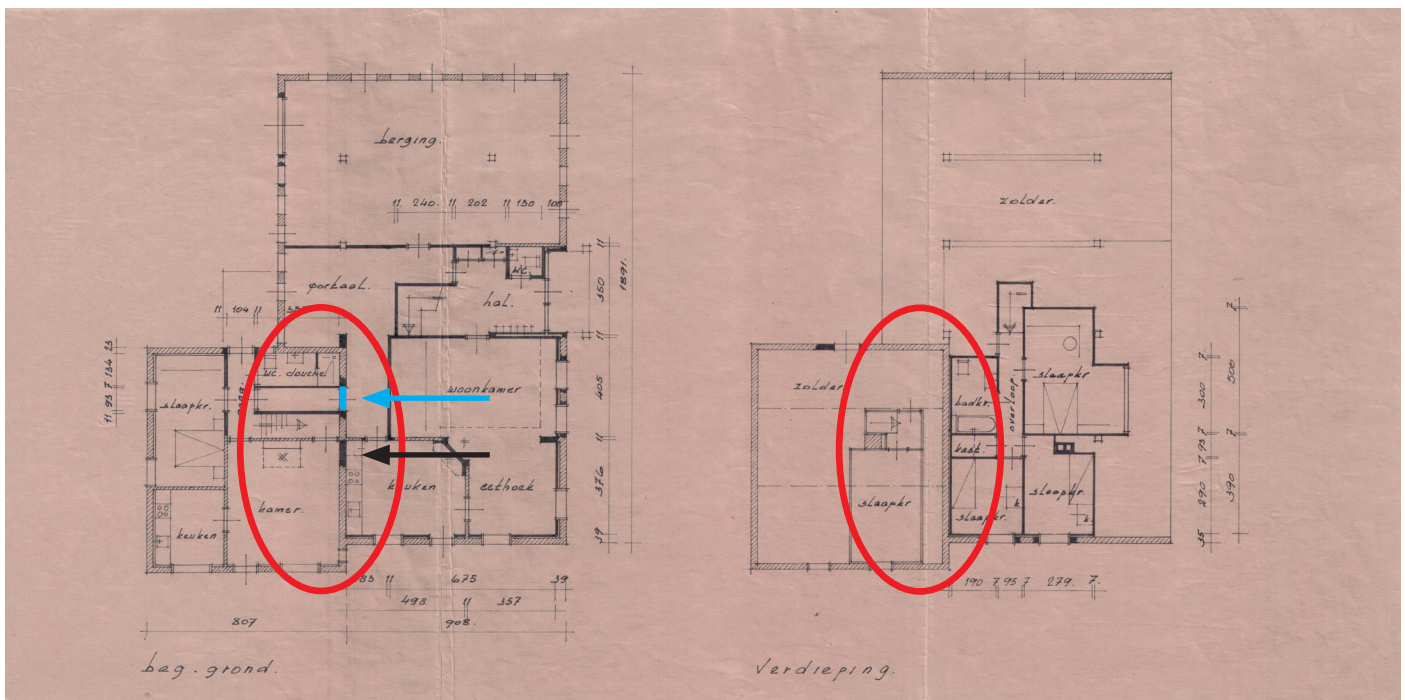
Aanvulling **plattegrond brandafscheiding**

Plattegrondtekening met brandscheiding.

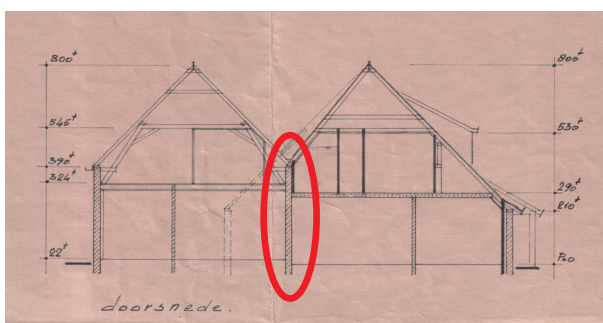
- Binnen de rode cirkel is de brandscheiding te zien. De bestaande brandmuur voldoet aan de eis die gesteld wordt in de WBDBO voorschrift. De bouwkundige samenstelling van deze brandmuur bestaat uit een baksteense muur van 20 cm dik, welke aan de ruimtes Portaal en Keuken voorzien is van een halfsteense draagmuur met een geïsoleerde spouw. De eis die gesteld wordt in de WBDBO van minimaal 30 minuten wordt ruimschoots aan voldaan.

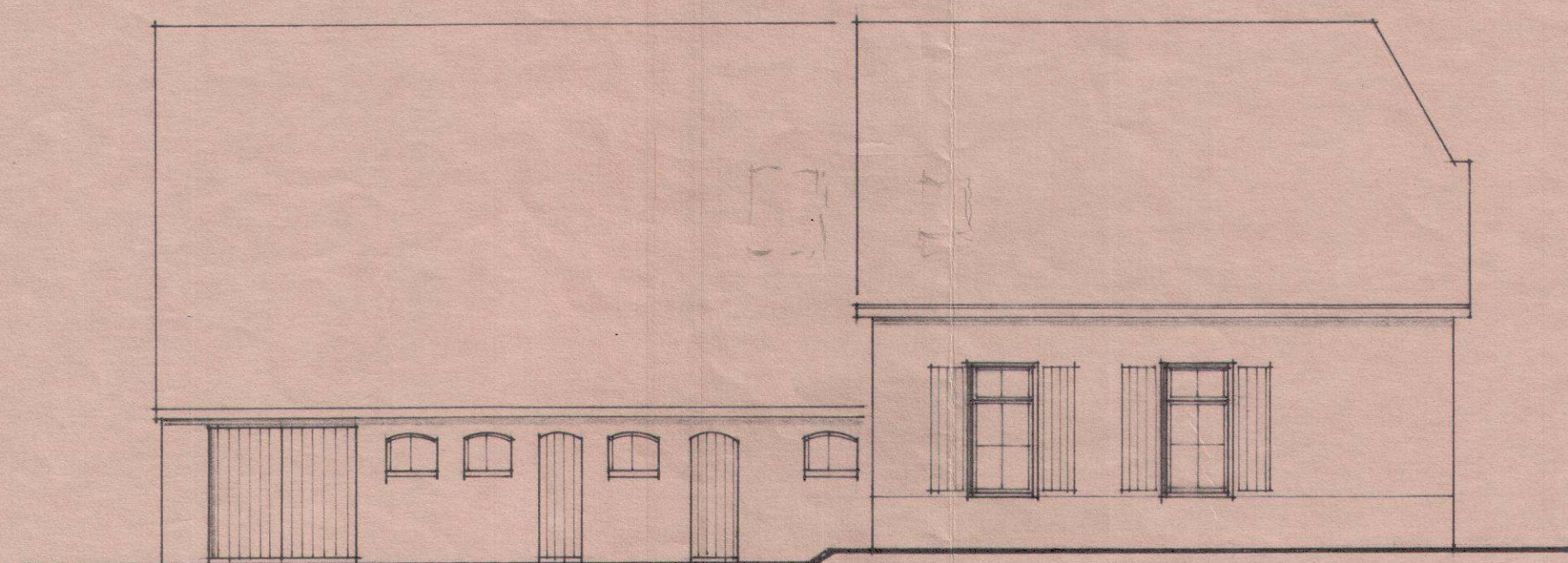
Op dit moment zit er nog een binnendeur, deze zal volledig worden dichtgemetseld.

Voormalige binnendeur die in het verleden al dichtgemetseld is.



Doorsnede woning. Hierop is te zien dat de brandscheiding vanuit de fundering tot aan de dakconstructie opgemetseld is. Zie hiervoor ook de detailleringen op bijgevoegde tekening.





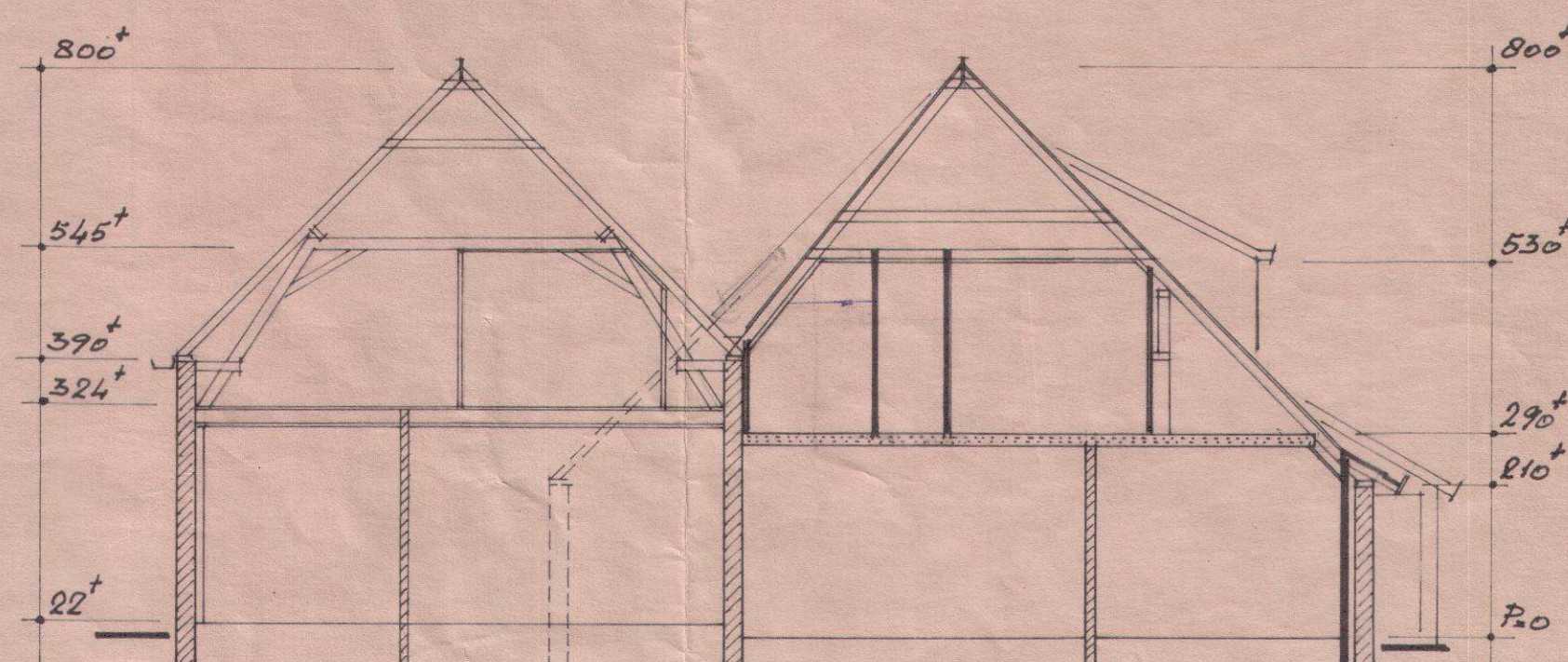
noordgevel.



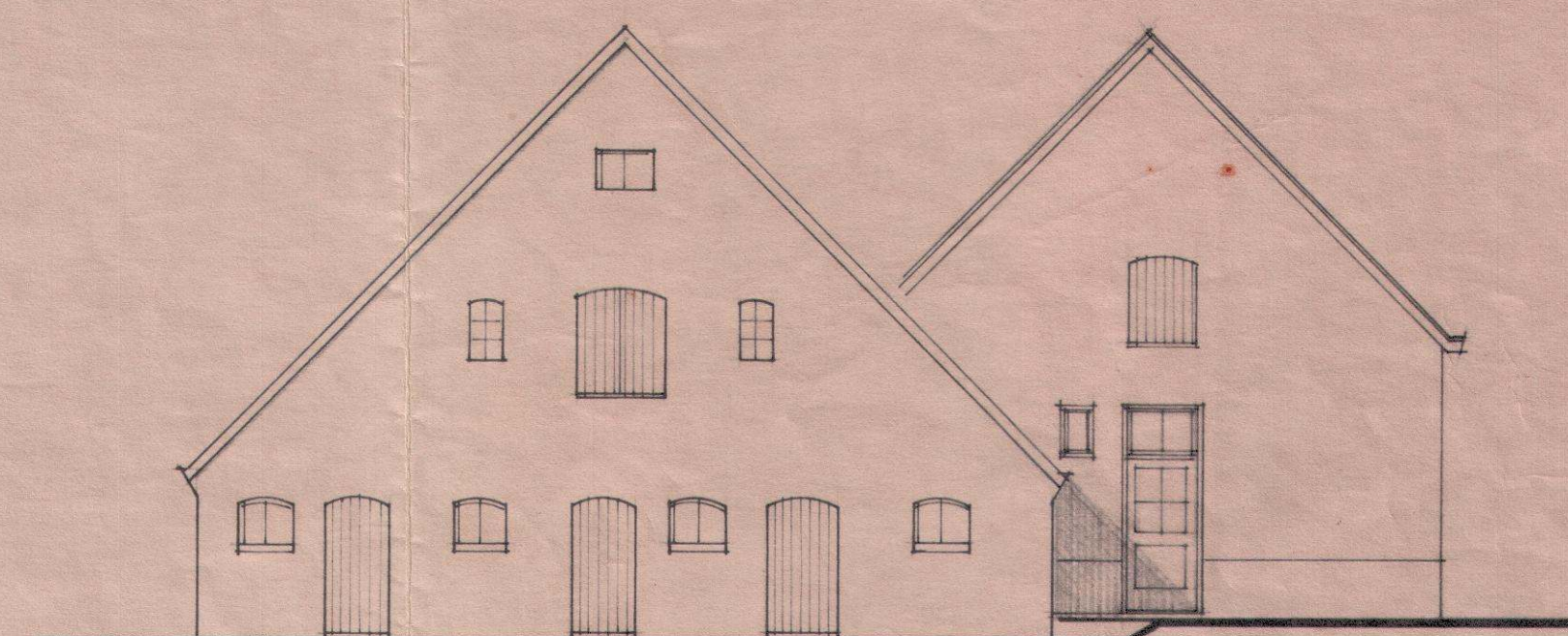
zuidgevel.



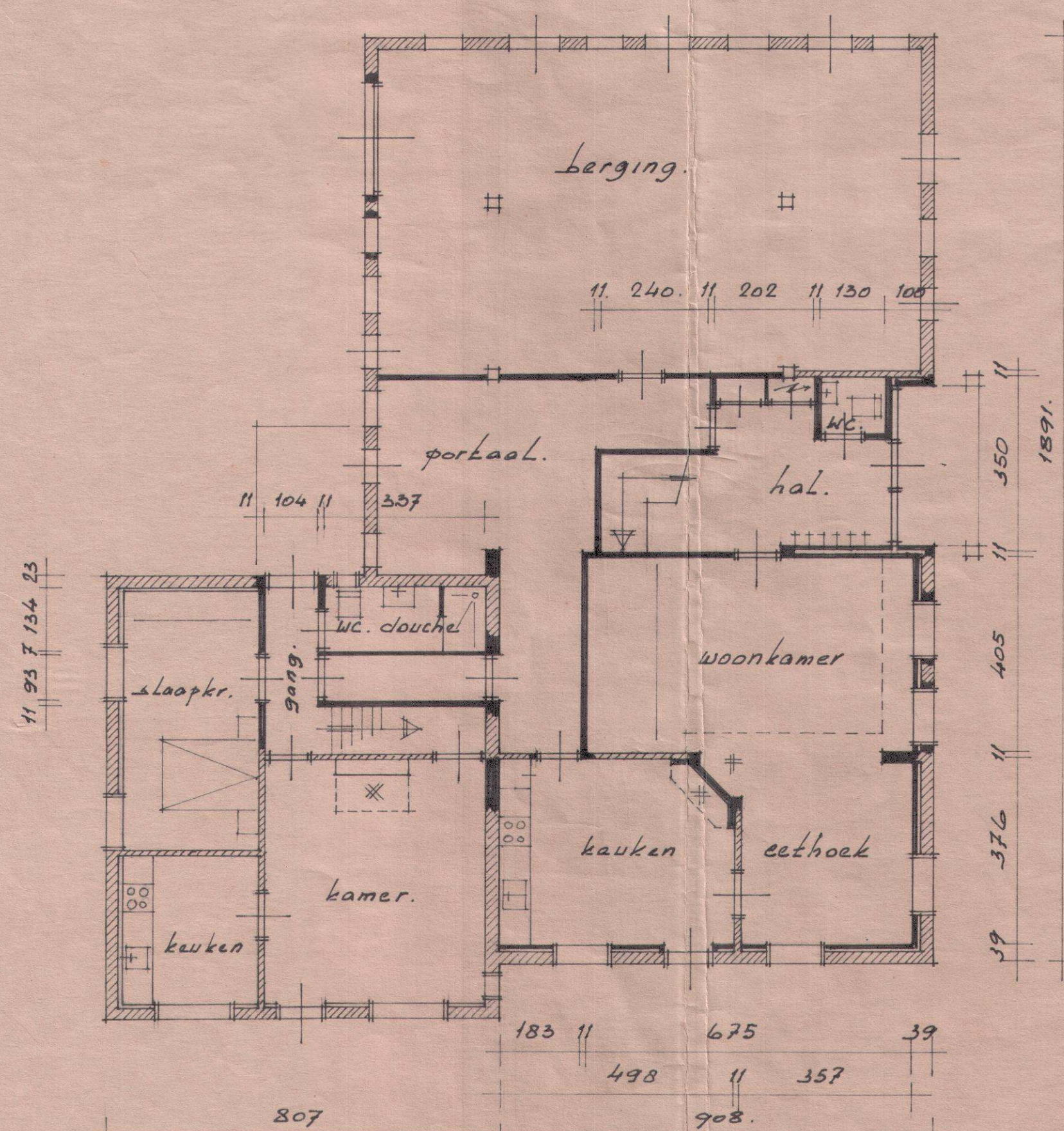
westgevel.



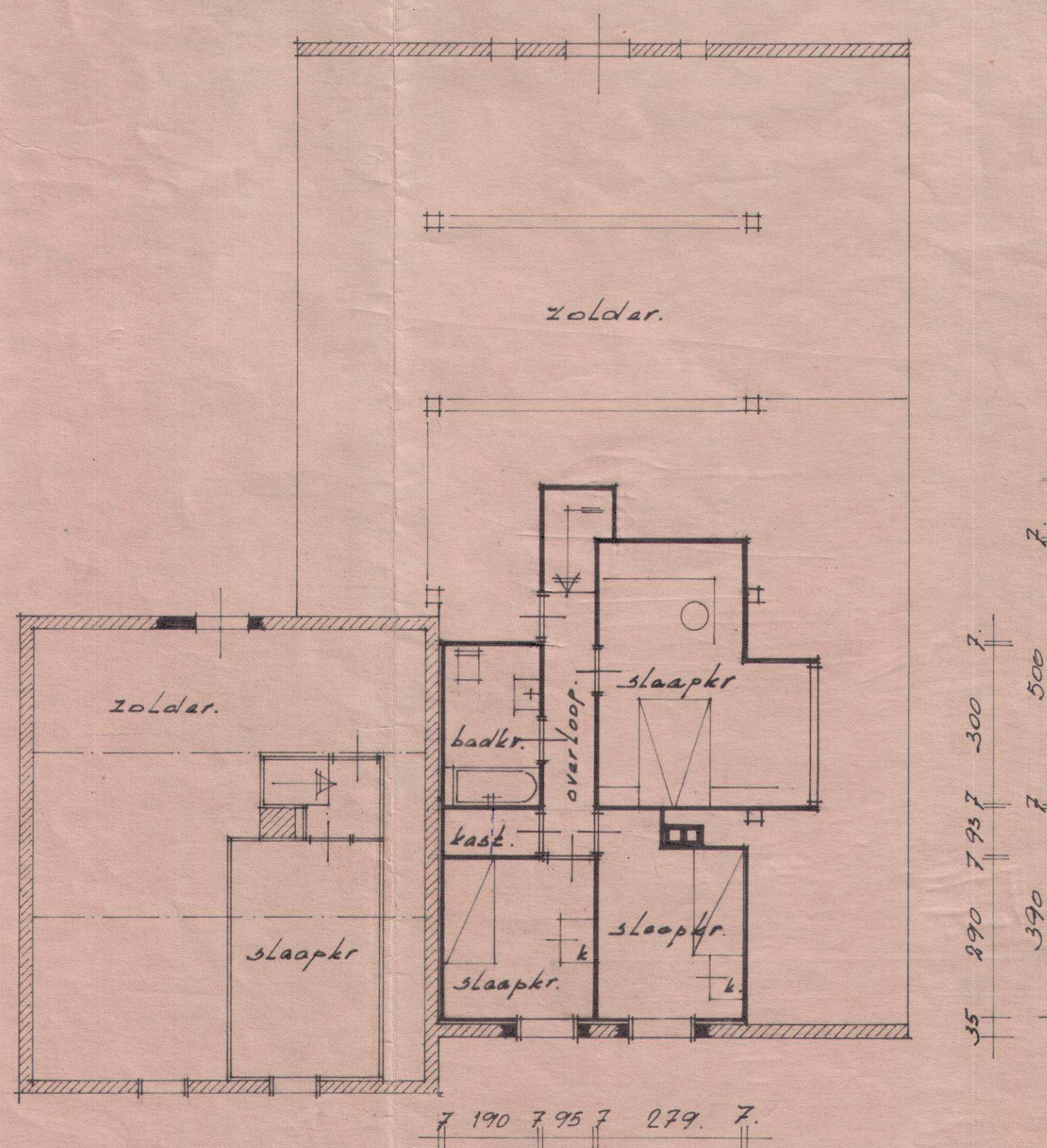
doorsnede.



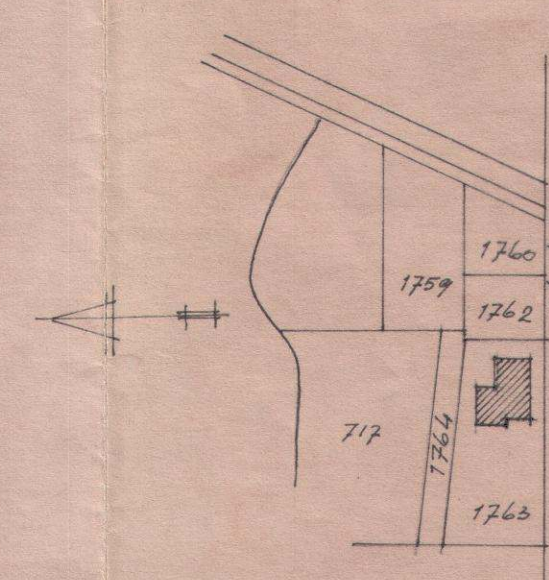
oostgevel.



beg. grond.



verdieping.



gem. groenlo
sectie B.
nr 1763.
schaal 1:2500.

muren: baksteen. rood-bruin.
opgevel: hout bruin
dakbedekking: pannen. rood.
kozijnen: hout bruin
ramen - deuren: hout bruin
luiken: hout bruin
gootoverstok: hout bruin.

BEHOORT BIJ BESLUIT
VAN B. & W.
dd. 28 feb. 1904
wv 17.

Woningverbetering. 1:100.
Voor de heer H. G. C. M. Krabben.
Slatmansweg. 2. 7141. L.D. Groenlo.
tel. 05440-1629.

Bouwbedrijf. J. W. Schütten.
Groeneweg 17. 7141. DR. Groenlo.
tel. 05440-1464.

