

Toelichting woningsplitsing

Winterwijkseweg 76 te Vragender

Gemeente Oost Gelre

Toelichting woningsplitsing

Winterswijkseweg 76 te Vragender

Gem. Oost Gelre

Rapportnummer: P217762.003/PBI

Naam opdrachtgever:

Adres opdrachtgever:

Opsteller:

Datum: 16 december 2021



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen B.V.**

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl



Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Aanleiding.....	3
2	Inrichtingsplan	4
3	Landschappelijke inrichting	5

1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de boerderij met bijgebouwen aan de Winterswijkseweg 76 om te vormen tot een wooncluster met 3 woningen. De huidige inrichting van het perceel bestaat uit één woning met meerdere bijgebouwen, stallen en schuren.



Huidige situatie.

2 Inrichtingsplan

Het plan omvat het slopen van alle opstallen met uitzondering van het bestaande woongebouw. Het bestaande woongebouw bestaat uit een woongedeelte en, aan het woongedeelte verbonden, multifunctionele (opslag-) ruimte .

Het plan voorziet in het splitsen van het huidige woongebouw waarbij er 2 gelijkwaardige woningen ontstaat met ieder een eigen buitenruimte. Ter plaatse van de gesloopte stallen is een nieuwe woning voorzien welke ten oosten van het bestaande woonhuis wordt gepositioneerd.

De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing gaat uit van een gezamenlijke erfinrichting waarbij voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten vanaf de Winterswijkseweg. De percelen worden met elkaar verbonden middels de ontsluitingsstructuur van het perceel. Bij het bestaande woonhuis is een nieuw bijgebouw / garage voorzien. Dit bijgebouw behoort tot het achterste deel van het gesplitste woonhuis. Een 2e bijgebouw, behorend tot het voorste deel van het bestaande woonhuis, is gesitueerd aan de westzijde van de bestaande bebouwing.

Bij het nieuwe woonhuis zijn een tweetal bijgebouwen voorzien, bestaande uit een garage / berging en, aan de noordzijde daarvan, een carport. Door de open erfstructuur ontstaat er een geclusterd bebouwings ensemble passend in het agrarisch landschap.



Stedenbouwkundige inrichting (nieuw)

3 Landschappelijke inrichting

De landschappelijke inrichting van het erf en het perceel bestaat aan de voorzijde uit een tuingerelateerde opzet. Langs de Winterswijkseweg wordt het erf begrensd door een lage beukenhaag met een maximale hoogte van ca. 80 cm. Het voorerf bij de woningen kent een inrichting met een beplanting met een hogere sierwaarde en een siertuin uitstraling.

Aan de oostzijde, en de zuidzijde, wordt de aanwezige erfbeplanting aangevuld met gebiedseigen struweel beplantingen en bomen. Soorten als krent, hulst, vlier, sneeuwbal en kornoelje. En bomen als els, berk, hazelnoot, eik en walnoot.

Door deze robuuste omranding van het erf vind de erfbebouwing aansluiting bij de aanwezige groenstructuur ten noordoosten van het plangebied en daarmee een afronding van deze grotere groenstructuur.



Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

