



Landelijke inpassing kadastrale woningsplitsing Halle Heideweg 35.

en

en

Inleiding

In het kader van het kadastraal splitsen van de woning Halle-Heideweg 35 is deze landschappelijke inpassing opgesteld.

Op die locatie staat momenteel één boerderijwoning. In het verleden bestond deze woning uit twee wooneenheden met ieder een eigen huisnummer. De woningsplitsing die gaat plaatsvinden, is enkel binnen de muren. Er is dus geen sprake van aanbouw of sloop aan de buitenzijde van de woning. Op het erf worden bij de woningsplitsing, naast een tweede oprit, landelijke aanpassingen gedaan om het karakteristieke beeld te versterken en inheemse beplanting te bevorderen. De situatie blijft verder zoals het is om het één erf principe te behouden. De aanpassingen die zullen worden gedaan, komen ten goede tot de landschappelijke inpassing.

In dit document staat de landschappelijke inpassing beschreven. Daarvoor is gebruik gemaakt van het stappenplan voor landschappelijke inpassing (ontwikkeld voor nationaal landschap De Graafschap).

Landschapstype

De Halsche Rug is een hoge langgerekte rug in het landschap met cultuurhistorische waarde. Het is van oudsher een belangrijke oostwest passage, een bijna kaarsrechte en kilometers lange zandrug tussen Zelhem en Aalten. Over de rug loopt een oude hanzeweg (de huidige N330, die Zelhem met Varsseveld en de N18 verbindt) en oude hessewegen liggen aan de flanken. Bebouwing staat eveneens op de rug. Op de flanken liggen open kampen en enken. Vanaf de rug zijn er prachtige vergezichten over het omliggende open ontginningslandschap aanwezig.

De rug kent een belangrijke korte landschapsgradiënt. De meer besloten kam van de rug, de open flanken met enken en kampen en de lager gelegen, open ontginningsgebieden aan weerszijden van de rug.

De landschapsontwikkelingsvisie richt zich op het versterken van die gradiënt en op het behouden van de gestrektheid van de rug. De gestrektheid van de rug wordt benadrukt door de landschappelijke opbouw vast te houden bij nieuwe ontwikkelingen van Halle.

Uitbreidingen van Halle vinden niet plaats op de flanken, maar bovenop de rug. De bovenkant van de rug heeft een meer besloten karakter, de flanken zijn juist meer open. Bij nieuwbouw wordt er rekening mee gehouden dat de waardevolle uitzichten vanaf de rug worden behouden. Essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- Versterken gradiënt Halsche rug
- Behoud gestrektheid rug
- Open houden uitzichten vanaf de rug door het behoud van landbouwgronden op de rug
- Open houden van het landschapsgebied aan weerszijden van de rug

Vanaf de rug zijn prachtige uitzichten over de open ontginningslandschappen. Deze vergezichten versterken het bewustzijn / de belevingswaarde van de rug. Waardevolle zichtlijnen worden in kaart gebracht en gekoesterd. Opgaande beplanting of bebouwing worden niet gerealiseerd in deze zichtlijnen.

Locatiekenmerken

De boerderij aan de Halle -Heideweg 35 stamt uit 1938. De meeste bebouwing is ook in die periode gerealiseerd. De woning is later opgeknapt en verbeterd, maar heeft geen cultuurhistorische kenmerken en/of waarden. Aan de linkerzijde van het perceel stroomt de Veengoot. De achterzijde en rechterzijde worden omringd door landbouwgrond (doorgaans maïs). Aan de voorzijde van de weg ligt de Halle-Heideweg met aan de overkant van de weg een grasland.

Het erf is momenteel te bereiken via een oprit met aan de rechterzijde van de oprit 2 oude eikenbomen. Aan de rechterzijde van de oprit bevindt zich ook het huis. De linkerzijde van de oprit betreft een boomgaard met 'oude' en nieuwe fruitbomen (appels, kersen, peren en pruimen). Via de oprit is de reeds aanwezige schuur en carport te bereiken aan de achterzijde van het huis. Zowel aan de linker- als aan de rechterzijde van de inrit wordt aan de zijde van de Halle Heideweg het perceel omsloten door een beukenhaag.

In samenwerking met 't Onderholt uit Vorden is in 2009 en 2017 gekeken wat het beste past t.a.v. beplanting bij de Landschappelijke ontwikkeling. Conform het advies zijn er singels, houtwal met bijpassende beplanting, meidoornhaag en knotelzen aangeplant.



Achterzijde schuur: Gras, fruitbomen, Meidoornhaag en Liguster



Achterzijde carport met zicht op singel aan rechterzijde: gras, div. beplanting waaronder Hazelaar, Sleedoorn en Liguster.



Linkervoorzijde met zicht op boomgaard en singel aan linkerzijde: gras, fruitbomen, meidoorn, div. beplanting in singel.



Vooraanzicht met zicht op oprit: gras, eiken, fruitbomen



Achterzijde woning met zicht op rechterzijde: gras, singel met div. beplanting en bomen.



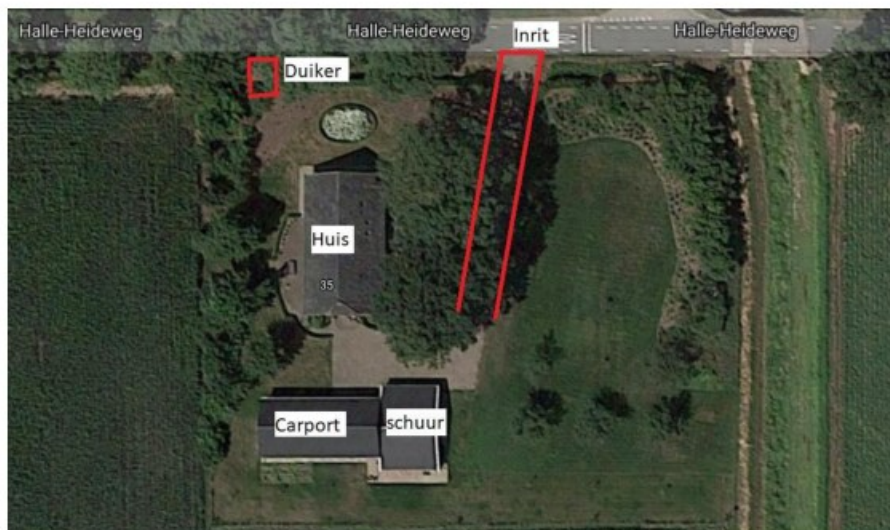
Voorzijde woning met zicht op voortuin met eikenbomen.

Landschappelijk inrichtingsplan

Zoals zichtbaar op de onderstaande foto's worden er aanpassingen gedaan gericht op landschappelijke inpassing. Deze aanpassingen komen ten goede voor het karakteristieke beeld en inheemse beplanting en hiermee ook ten goede tot de landschappelijke inpassing. De afgelopen jaren is er al veel geïnvesteerd op gebied van landschappelijke inrichting. Dit in samenwerking met 't Onderholt, Vorden. Zo zijn er extra hoogstamfruitbomen geplaatst, houtwallen en zijn de singels aangepast. Aan de achterzijde is er een meidoornhaag (struweelhaag) geplaatst waarmee het erf omsloten is. Aan zowel de rechter voorzijde als aan de linker voorzijde is de beukenhaag verlengt tot aan de singels aan weerszijde. Ook zijn er wild bloemenstroken ingezaaid voor het stimuleren van de Patrijs en diverse hokken opgehangen t.b.v. kerk- en steenuil, torenvalken en koolmeesjes.



Huidige situatie



Huidige situatie met nieuw te plaatsen duiker



Toekomstige situatie: extra inrit aan rechterzijde van de woning

De woning wordt over de lengte gesplitst. Zie ook de het intakedocument met alle tekeningen, kadastrale gegevens en terreininrichting. De reeds aanwezige singels met beplantingen zullen gehandhaafd worden.

Voor de nieuwe woning 35a is een eigen oprit met parkeerplaats beoogd. De inrit gaat niet door tot de carport helemaal achter, maar er is een parkeerplaats zoals met het rode vierkant is ingetekend. Dit is noodzakelijk omdat het alles te maken heeft met het behouden van het huidige karakteristieke beeld in relatie tot de gewenste lengtesplitsing. Dit alles kan binnen de bestaande buitengevels plaatsvinden waardoor er niet extra bijgebouwd hoeft te worden (minder versterking). Door de extra inheemse aanplanting komt dit ten goede van de landschappelijk inpassing.

Om de symmetrie te benadrukken en het karakteristieke beeld door te trekken in lijn met de reeds aanwezige oprit zal de beukenhaag, de aanplanting en ook een solitaire berk geplaatst worden, zoals reeds aanwezig. Verder zal de gehele voortuin voor beide woningen blijven zoals reeds bestaand. Hierdoor ontstaat er een één erf gedachte en blijft het karakteristieke beeld behouden.



Toekomstige situatie: inrit, karakteristieke en inheemse beplanting en erfgrans

Beplantingslijst en beheerplan

Een beplantingslijst (Nederlandse soortnamen van bomen en struiken)

Bij de beplanting rondom de woning is rekening gehouden met streekeigen soorten. Dit mede door, samenwerking met 't Onderholt uit Vorden. Hierbij is rekening gehouden met de landschappelijke ontwikkeling in het gebied van de woning. Het maai en snoeiwerk wordt gedurende het jaar bijgehouden en wordt niet gedaan tijdens broedseizoen of hete/koude dagen. Er zijn 2 plekken vrijgemaakt waar dieren ruimte krijgen. Aan de linkerzijde van het erf is een houtwal, hier wordt ruigheid toegestaan door snoeihout en blad een plaats te geven. Tevens is er een strook voor wilde beplanting in afwisseling met bloemenveldjes voor o.a. vlinders en bijen en Patrijzen. Rondom het erf zijn er diverse nestkasten geplaatst (kleine vogelsoorten, torenvalknestkast en uilennestkasten).

Onderstaand een beplantingslijst met aanwezige beplanting.

- Appelboom:
- Perenboom:
- Pruimenboom:
- Kersenboom:
- Hulsen
- Eikenbomen
- Meidoornhaag
- Ligusters
- Knotelzen
- Bosplantsoen planten
- Hazelaars
- Sleedoorn
- Krentenboompjes
- Vlierbes
- Kardinaalshoed
- Sneeuwbal
- Gelderse roos

Onderstaand een beplantingslijst voor nieuwe beplanting

- Berkenboom
- Beukenhaag
- Hedera
- Liguster
- Hazelaar
- Heide