

Scharfdijk 3, Hengelo

Aanleiding landschappelijk inpassingsplan

SAMEN OUD WORDEN OP EIGEN ERF
Een duurzaam en levensloopbestendig initiatief.

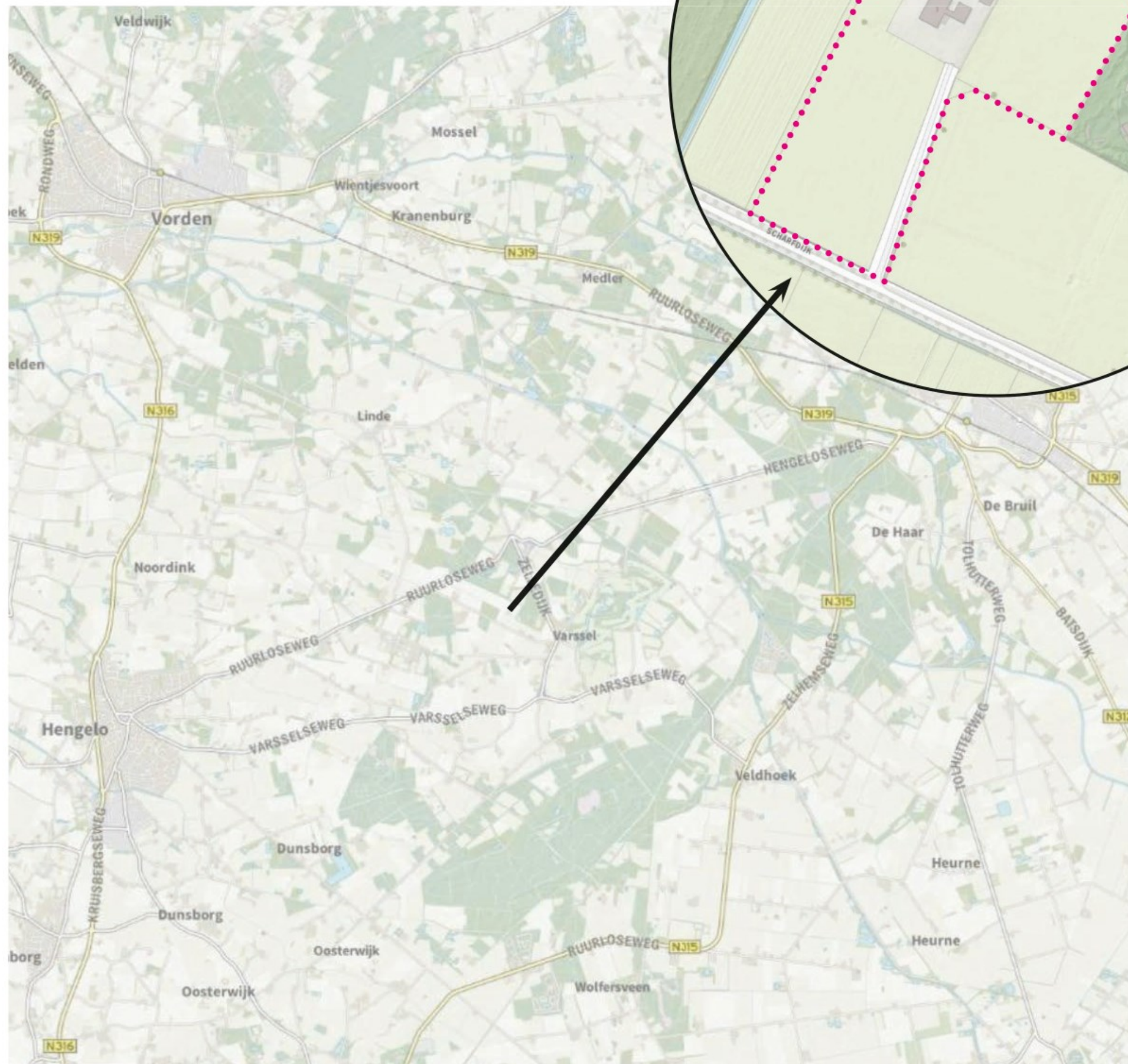
Het initiatief komt voort uit de wens van de [REDACTED] om kleiner, betaalbaar en levensloopbestendig te gaan wonen. Dit sluit aan bij de wens van de huidige bewoners, de familie Schieven, die de bestaande woning graag wil transformeren tot een levensloopbestendige woning.

Met de nadrukkelijke behoefte een bijdrage te leveren aan de energietransitie, uit liefde voor ons mooie coulisselandschap en het duurzaam gebruik van eigen erf, is het initiatief gebaseerd op de volgende uitgangspunten aansluitend bij de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025';

- Oude landschappelijke structuren verjongen en versterken;
- Natuurinclusief en het vergroten van biodiversiteit;
- Klimaatadaptief en (grijs)waterneutraal;
- Levensloopbestendig;
- Energieneutraal

De [REDACTED] wil graag de mogelijkheid creëren om, indien nodig, zorg te kunnen verlenen en/of te ontvangen op eigen erf. Dit sluit naadloos aan bij de wens van de [REDACTED], die de bestaande woning graag wil transformeren tot een levensloopbestendige woning, met daarbij eveneens de mogelijkheid om, op relatief eenvoudige wijze, te kunnen voorzien in mantelzorgfaciliteiten. Ook wil de [REDACTED] de bestaande, nauwelijks geïsoleerde woning graag verduurzamen. Zowel de [REDACTED], als de [REDACTED] wonen al vele jaren in het buurtschap Varssel en willen daar ook in de toekomst graag blijven wonen.

Om op een juiste manier vorm te geven aan dit initiatief wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plangebied wordt landschappelijk geanalyseerd. De conclusies die hieruit volgen vormen uitgangspunten voor de inrichting en de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.



Scharfdijk 3, Hengelo

Analyse

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst, tussen de dorpskernen Hengelo en Ruurlo. Even ten noorden ligt landgoed 't Zelle aan de Lindense Laak, even ten oosten van het plangebied ligt de kern van buurtschap Varsel.

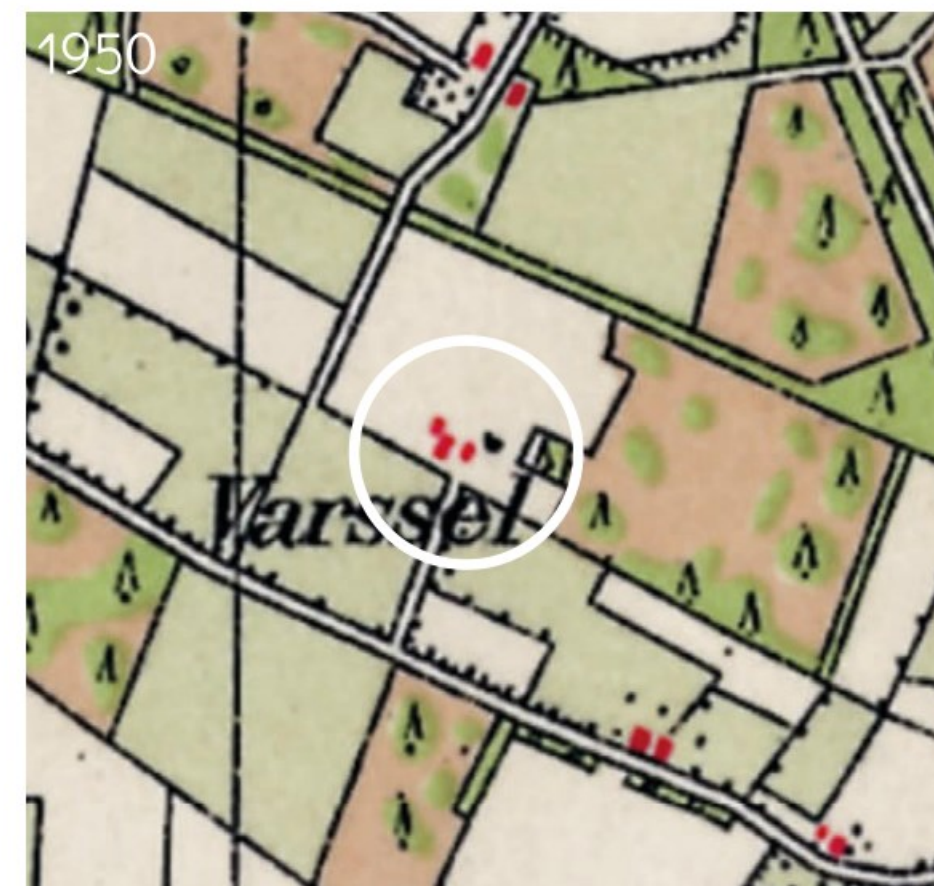
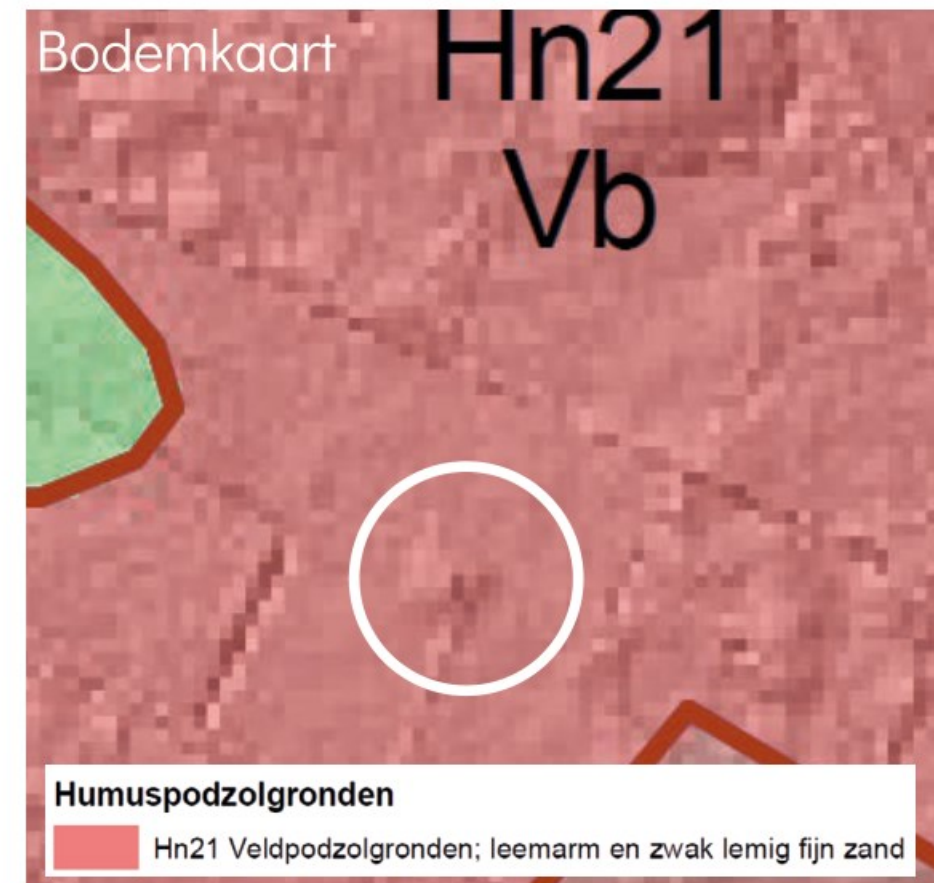
Het landschap kenmerkt zich door een vrij rationele verkaveling met rechte wegen. Zichtlijnen worden in het half-open landschap gestuurd door blokvormige bospercelen en bomenlanen. De verspreid liggende erven kennen een rationele erfinrichting met de boerderij en opstallen georiënteerd op de weg en de kavelrichting.

De Scharfdijk 3 ligt in een veldontginningslandschap. Het relatief hooggelegen land bestaat uit een voedselarme veldpodzolgrond en was lange tijd ongeschikt voor landbouw. Deze 'woeste grond' was al in de 19e eeuw rationeel verkaveld en in gebruik als heidegrond t.b.v. het potstalsysteem en werd doorsneden door rechte lanen en singels.

Op de kaart van omstreeks 1920 is te zien dat de oprit van Scharfdijk 3 er al ligt als landweg, het erf zelf is er dan nog niet. Ook lijken de heidepercelen in onbruik geraakt te zijn. Rond de jaren '50 van de 20e eeuw wordt de omgeving 'opnieuw' in ontginning gebracht. De woeste gronden worden met behulp van kunstmest als landbouwgrond in gebruik genomen. Andere percelen raken in gebruik als productiebos. In deze periode vind het erf aan de Scharfdijk 3 haar oorsprong. Het erf wordt traditioneel ingericht met een boerderij met voorhuis en deel en ruimtelijk ondergeschikte bijgebouwen op het achtererf.

Uitgangspunten:

- Behouden en versterken van karakteristieke landschapselementen zoals rationele kavelgrensbeplanting;
- Erf kent een traditionele inrichting met voor- en achtererf, wenselijk dit beeld in de ontwikkeling te behouden;
- Rationele erfinrichting;
- Toepassen gebiedseigen erfbeplanting;
- Potentie tot ontwikkeling van schraal grasland / heidevegetatie



Scharfdijk 3, Hengelo

Huidige situatie



Uitgangspunten:

- De karakteristieke eikenlaan en de solitaire bomen in het veld zijn relictten van de historische verkaveling. Het is wenselijk deze structuur te 'verjongen' zodat dit kenmerkende beeld voor de toekomst blijft behouden;
- Het voorhuis staat prominent op de voorgrond op het voorerf. Het is wenselijk deze als 'hoofdgebouw' op de voorgrond in het zicht te behouden en overige bebouwing op de achtergrond te laten plaatsvinden;
- Noordoostelijk in het plangebied is recent een strook met schraal grasland ingericht. Door in de beoogde ontwikkeling deze strook uit te breiden wordt de ecologische dooradering van het gebied versterkt.

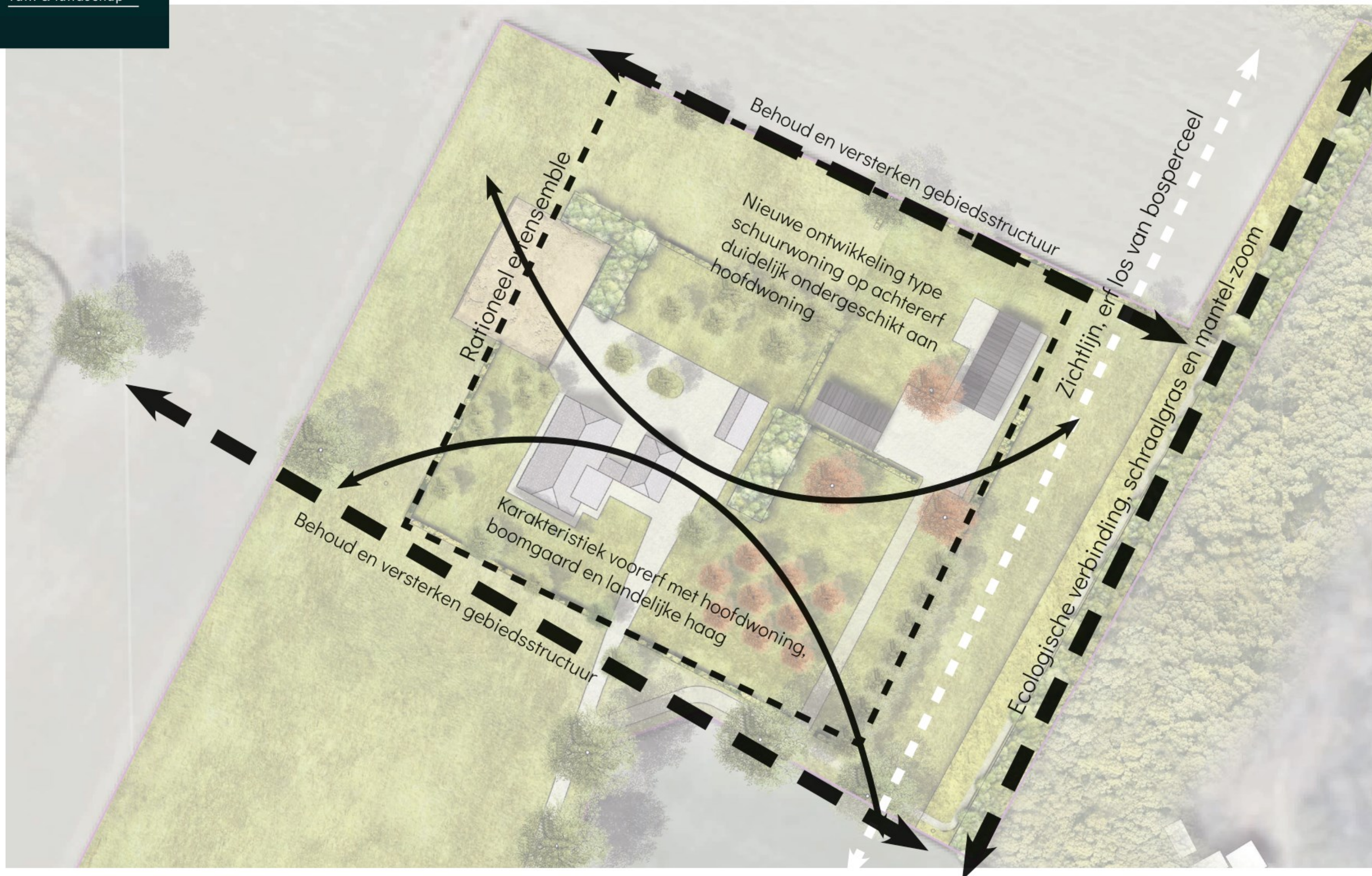
Scharfdijk 3, Hengelo

Mogelijkheid tot ontwikkeling recreatiewoning en splitsing binnen huidig bestemmingsplan



Scharfdijk 3, Hengelo

Concept beoogde situatie



Scharfdijk 3, Hengelo

Beoogde situatie

Aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten is het landschappelijk erfinrichtingsplan opgesteld. Het erf is, passend bij het veldontginningslandschap, rationeel ingedeeld waarbij de nieuwe woning (120m²) met bijgebouw (100m²) op het achtererf zijn gesitueerd. De nieuwe bebouwing verhoudt zich ten opzichte van de hoofdwoning ruimtelijk ondergeschikt als zijnde schuur en schuurwoning. Ten behoeve van een herkenbaar erfensemble is er gekozen om, in tegenstelling tot de opzet van de eerder beoogde recreatiewoning, het erfensemble 'los te weken' van het naastgelegen bosperceel zodat een ruime zichtlijn tussen het erf en het bosperceel behouden blijft.

Door toepassing van gebiedseigen erfbeplanting ontstaat er een samenhangend en karakteristiek geheel en wordt de waarde voor biodiversiteit verhoogd.

Het voorerf wordt rond de hoofdwoning begrenst met een landelijke haag en centraal op het voorerf wordt een boomgaard ingericht van negen hoogstamfruitbomen. Oostelijk wordt het erf begrenst met een struweelhaag en enkele berken.

De nieuwe woning wordt toegankelijk gemaakt met een halfverharde oprit. Binnen het erfensemble worden een drietal markante erfbomen aangeplant (linde, beuk en/of kastanje) en worden twee vogelbosjes aangeplant met gemengd inheems bosplantsoen. De bestaande paardenbak achter op het erf wordt op het achtererf naar het westen verplaatst in de vorm van een kleinere paddock.

Aan de noord- en zuidzijde wordt de rationele gebiedsstructuur versterkt. Noordelijk worden enkele inheemse bomen en een struweelhaag langs de perceelgrens aangeplant en zuidelijk wordt de historische gebiedsstructuur versterkt met een tweetal eiken.



Scharfdijk 3, Hengelo

Beoogde situatie met nieuwe aanplant landschappelijke inpassing



Referentiebeeld nieuwe schuurwoning; natuurlijke materialen en gedekte tinten.



Scharfdijk 3, Hengelo

Huidige woon- en recreatiebestemming geprojecteerd op beoogde situatie

Huidige situatie:

- Bestaand bouwblok: 5.482m²
- Bestaand bouwblok recreatie: 1.275m²



Scharfdijk 3, Hengelo

Bestemming beoogde situatie



Huidige situatie:

- Bouwblok totaal bestaand: 6.757m²

Beoogde situatie:

- Nieuw totaal bouwblok: 5.947m²
- Nieuw bouwblok Scharfdijk 3: 4.645m²
- Nieuw bouwblok Scharfdijk 3a: 1.302m²
- Bestemming groen: 6.090m²
- Verkleining bouwblok: 810m²