

Woon jij binnenkort op nummer



Westelijke Oude Aaltenseweg
Varsseveld



Perceeloppervlakte

ca. 600 m²

Koopsom van

€ 350.000,-

Kenmerken

- Vrijstaand wonen aan de rand van de bebouwde kom, met volop ruimte om jouw eigen woonwensen te realiseren.
- De kavel heeft een oppervlakte van circa 600 m² (ca 20 x 30m1) en biedt ruimte voor een vrijstaande woning met een maximaal bebouwd oppervlak van circa 165 m².
- De ligging aan de rand van de bebouwde kom geeft deze locatie een prettig en ruimtelijk karakter, mede door het groene agrarische gebied waarop je het zicht vanuit de woning hebt. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Varsseveld gemakkelijk bereikbaar.

Omschrijving

BOUWKAVEL VAN CA. 600 M² AAN DE RAND VAN VARSSEVELD

Westelijke Oude Aaltenseweg 5 | Varsseveld

Vrijstaand wonen aan de rand van de bebouwde kom, met volop ruimte om jouw eigen woonwensen te realiseren.

Aan de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 in Varsseveld wordt deze aantrekkelijke bouwka­vel van circa 600 m² aangeboden. Een mooie locatie aan de rand van de bebouwde kom, waar je profiteert van een ruimtelijke woonomgeving én de voorzieningen van Varsseveld dichtbij hebt.

De voormalige bedrijfsbestemming van deze locatie is gewijzigd naar een woonbestemming. Op de aangeboden kavel kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Het huidige terrein wordt opgeruimd en klaargemaakt voor een nieuwe toekomst als twee extra bouw­kavels voor een vrijstaande woning.

BOUW JOUW EIGEN THUIS

Een eigen woning bouwen geeft je de vrijheid om vanaf het begin keuzes te maken die aansluiten bij jouw woonwensen. Van de indeling en architectuur tot materiaalgebruik, duurzaamheid en uitstraling: binnen de geldende kaders kun je hier jouw eigen thuis creëren.

De kavel heeft een oppervlakte van circa 600 m² (ca 20 x 30m1) en biedt ruimte voor een vrijstaande woning met een maximaal bebouwd oppervlak van circa 165 m².

Voor de woning geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouw­hoogte van 9,5 meter. Daarmee zijn er volop mogelijkheden om een royale en eigentijdse vrijstaande woning te realiseren.

Op het naastgelegen terrein zullen op korte termijn hier ook twee bouw­kavels worden gerealiseerd voor bouw van een vrijstaande woning.

RUIMTELIJK WONEN MET VARSSEVELD DICHTBIJ

De ligging aan de rand van de bebouwde kom geeft deze locatie een prettig en ruimtelijk karakter, mede door het groene agrarische gebied waarop je het zicht vanuit de woning hebt. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Varsseveld gemakkelijk bereikbaar.

Varsseveld beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels en supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horeca. Ook voor de bereikbaarheid zit je hier goed. Het dorp heeft een eigen treinstation met verbindingen richting onder andere Doetinchem en Winterswijk. Met de auto zijn omliggende plaatsen en de A18 eveneens goed bereikbaar.

Een fijne combinatie voor wie graag wat ruimer wil wonen, zonder de praktische voorzieningen van het dorp te hoeven missen.

Zelf bouwen, zelf kiezen en straks wonen op een ruime kavel aan de rand van Varsseveld. Benieuwd naar de mogelijkheden?

Neem contact met ons op voor meer informatie over de kavel, de bestemming en de geldende bouw­mogelijkheden.

Koopsom € 350.000,- v.o.n.









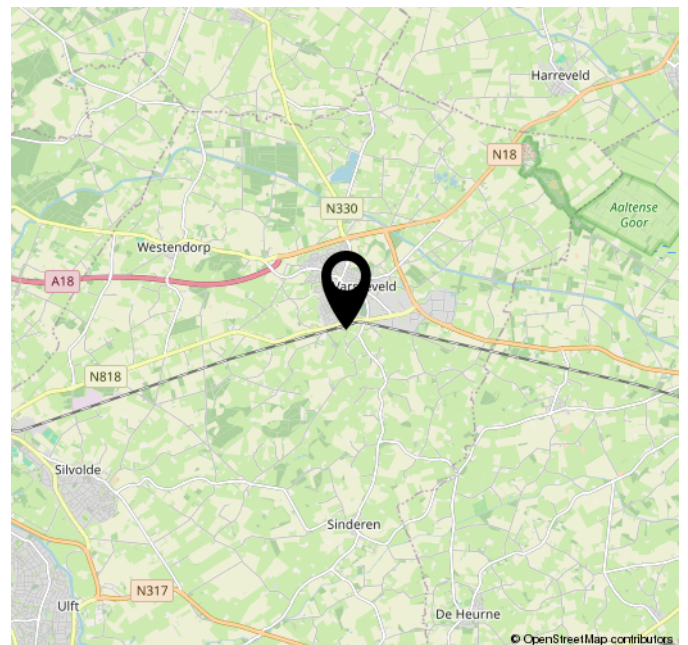
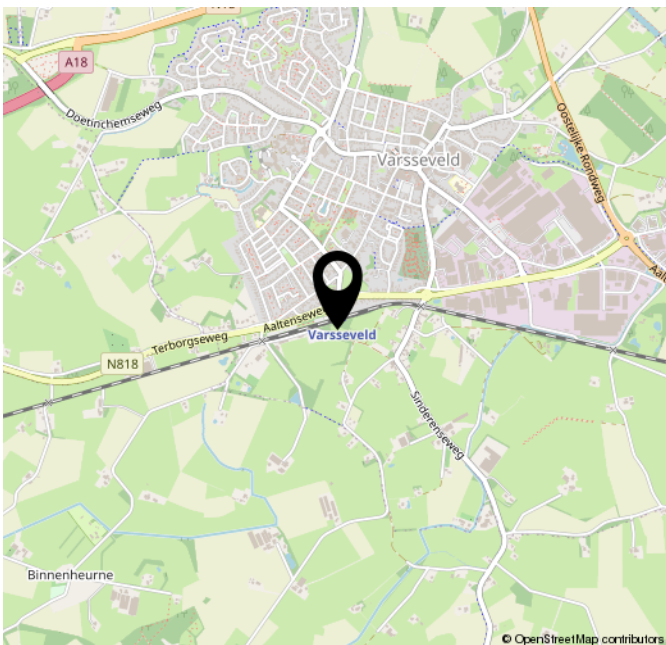
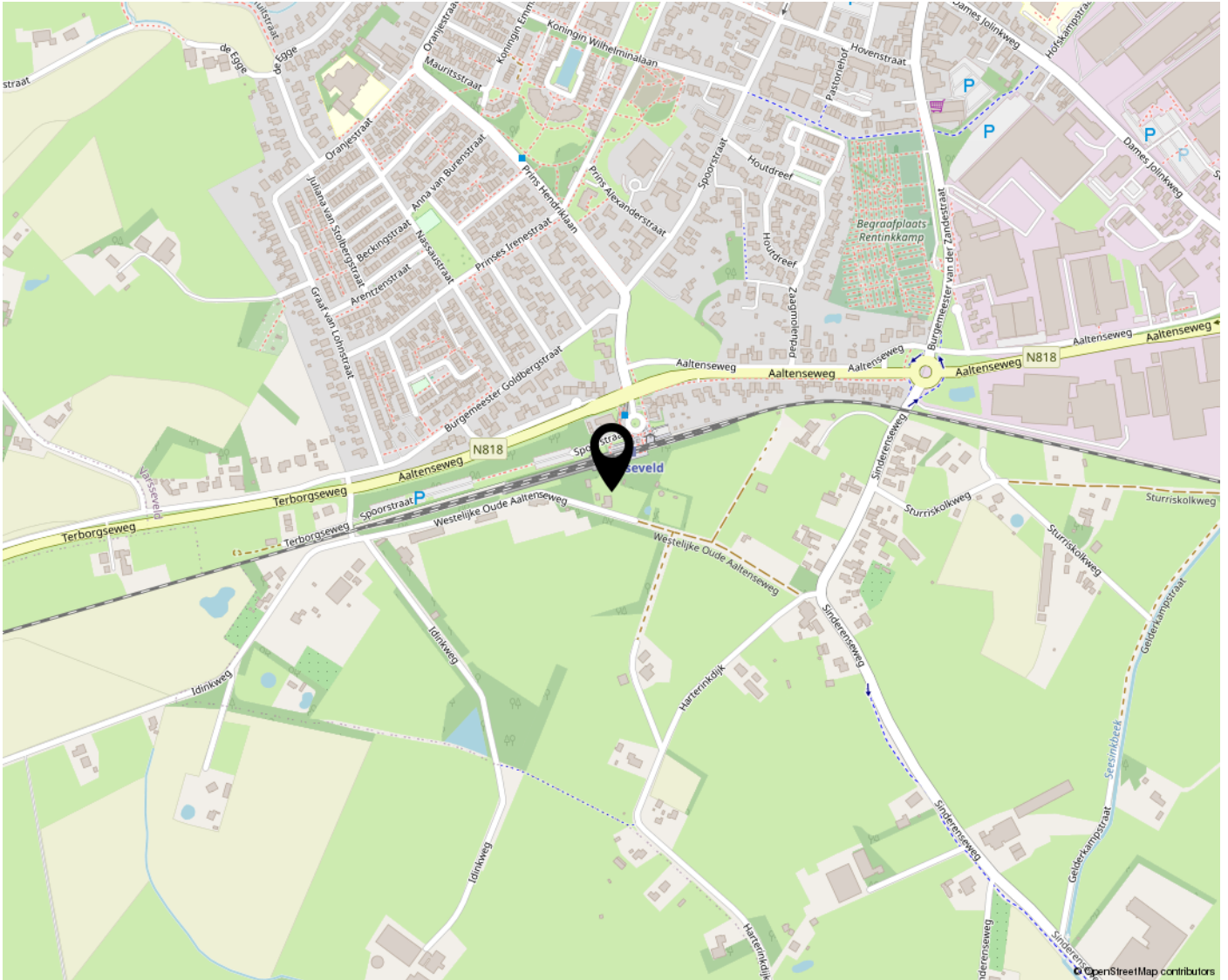








Locatie op de kaart





Omgevingsloket

Regels op de kaart

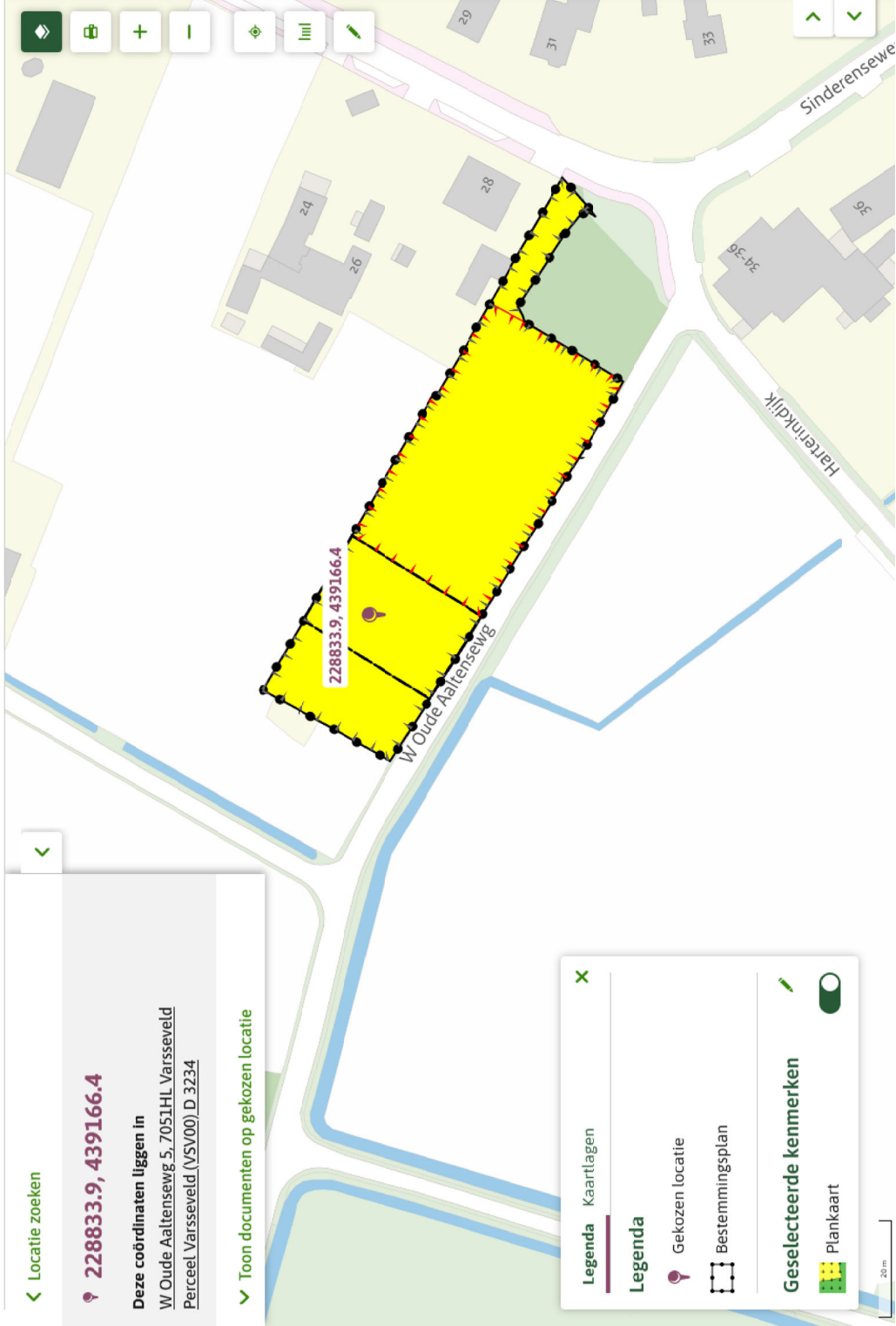
Menu

Locatie zoeken

228833.9, 439166.4

Deze coördinaten liggen in
W Oude Aaltenseweg 5, 7051HL Varsseveld
Perceel Varsseveld (VSV00) D 3234

Toon documenten op gekozen locatie



Hoofdstraat 3 te Varselder vml Zaal De Zon en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig
bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

☒ overige zone - voorwaardelijke verplichting 2

Maatvoeringen (3)

Maximum bebouwd oppervlak (m2) (1)

☒ Maximum bebouwd oppervlak (m2): 165

Maximum bouwhoogte (m) (1)

☒ Maximum bouwhoogte (m): 9,5

Maximum goothoogte (m) (1)

☒ Maximum goothoogte (m): 6,5

Plankaart



Geselecteerde kenmerken



Legenda Kaartlagen

Legenda

☒ Gekozen locatie

☒ Bestemmingsplan

20 m



Landschappelijk inpassingsplan

Westelijke Oude Aaltenseweg, Varsseveld

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 21 februari 2023 | Projectnummer: 210417



Inleiding en leeswijzer

Aanleiding

Aan de Westelijke Oude Aaltenseweg bevindt zich een kavel waarop de realisatie van één nieuwe woning beoogd is. In de toekomst is de ambitie om mogelijk nog twee woningen te realiseren onder de sloopregeling. ERS Architecten heeft hiervoor een verkavelingstekening opgesteld die voor dit landschappelijk inpassingsplan het vertrekpunt vormt.

Voor de bestemmingsplanwijziging is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Het landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden, zodat deze de landschappelijke waarden van het gebied niet schaadt. In voorliggend document wordt dit beschreven.

Plangebied

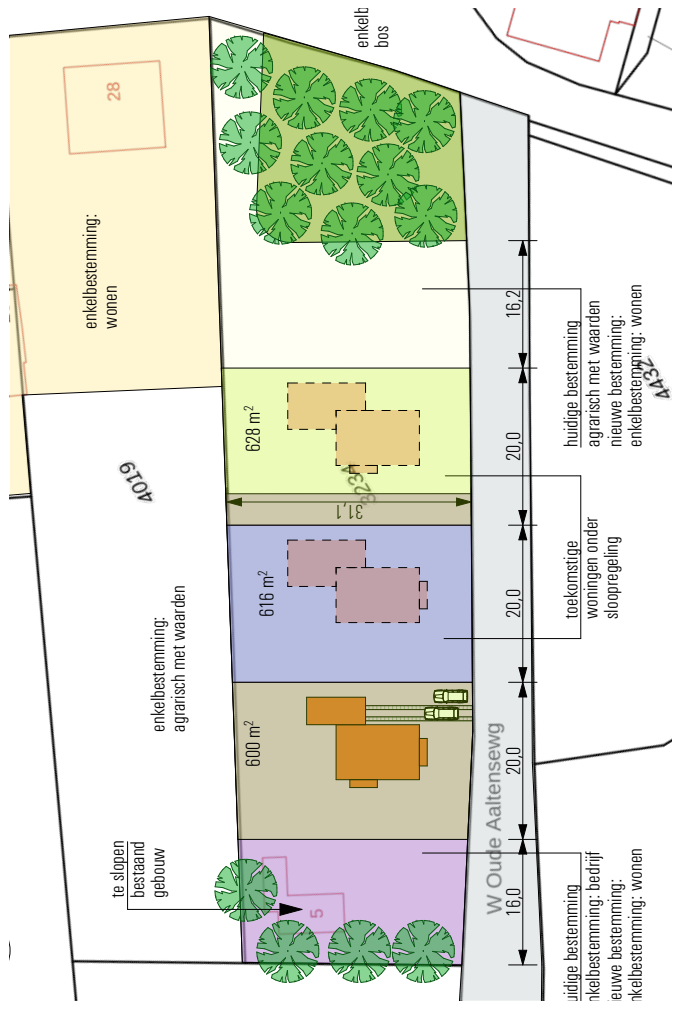
In de huidige situatie is er een pand aanwezig met bedrijfsbestemming. Het overige gebied wordt gebruikt voor het stallen van toiletunits. De foto's op de volgende bladzijde geven een impressie van het plangebied.

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de ligging in de omgeving en wordt de historische ontwikkeling en landchapstype van het gebied toegelicht. Vervolgens wordt de huidige situatie en de landschappelijke kwaliteiten beschreven. Daarna komt het relevante beleid voor de locatie aan bod en bespreken we de belangrijke uitgangspunten. Afsluitend komt het inpassingsplan en doen we voorstellen voor de uitstraling van de kavel aan de hand van referentiebeelden en maatregelen.



Luchtfoto van de locatie van het plangebied



Huidige situatie

De afbeeldingen hiernaast geven een impressie van het plangebied. Het plangebied ligt aan een half verharde weg die wordt begeleid door bomen (afbeelding 1). Het perceel is nauwelijks zichtbaar door de vele bomen, struiken en grondwal die om het plangebied heen liggen (afbeeldingen 2-4). Het perceel wordt nu nog gebruikt voor opslag van mobiele toilet units (afbeelding 5-7). Het terrein is slecht onderhouden en de bebouwing is in vervallen staat. Vanaf de weg waar het plangebied aanligt is er vrij zicht over de weilanden (afbeelding 8). Van een afstand is goed te zien hoe het plangebied wordt omgeven door de bomen en grondwal. Hierdoor is niet te zien wat erachter gebeurt (afbeelding 9).



De nummering op de afbeelding correspondeert met de nummering op de foto's.



Historische ontwikkeling

Historische ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van Varsseveld in het buitengebied. De historische ontwikkeling laat zien dat het kleinschalige onregelmatige verkavelde gebied verandert in een grootschalig landschap gericht op de landbouwindustrie. Veel perceel beplanting, boomgaarden, houthakbossen en kleine akkers verdwijnen voor grootschalige landbouwpercelen en grote boerenerven.

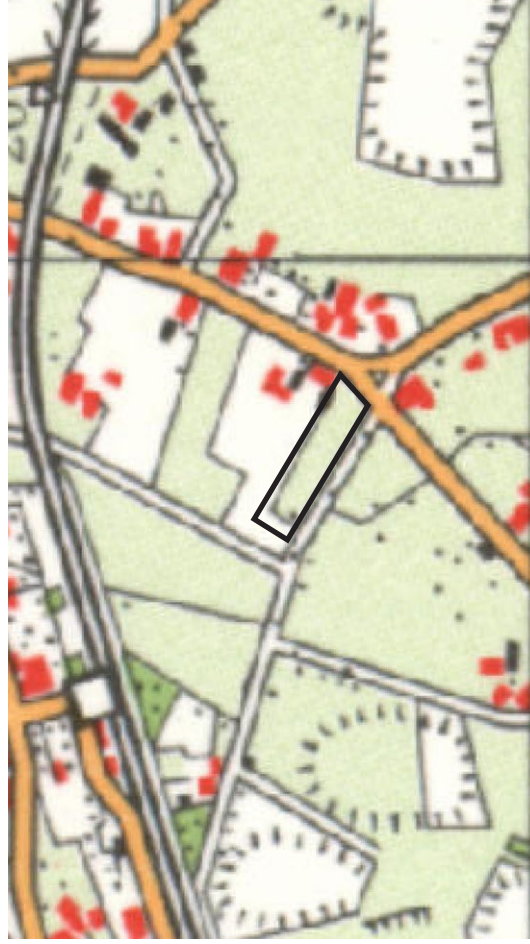
In 1900 is de wegenstructuur nog heel erg uitgebreid en dat wordt alleen maar minder. Langs de huidige Sinderenseweg zijn veel woningen gevestigd die langzaamaan een lint vormen. Vanaf 1930 is nog nauwelijks van een lint te spreken. Vanaf 1970 ontstaat weer duidelijk een bebouwingslint aan de Sinderenseweg. De Sinderenseweg en Harterinkdijk vormen een belangrijk knooppunt. vanaf hier kon men Sinderen en Silvolde bereiken en waren dit de toegangswegen van Varsseveld voor deze dorpen.



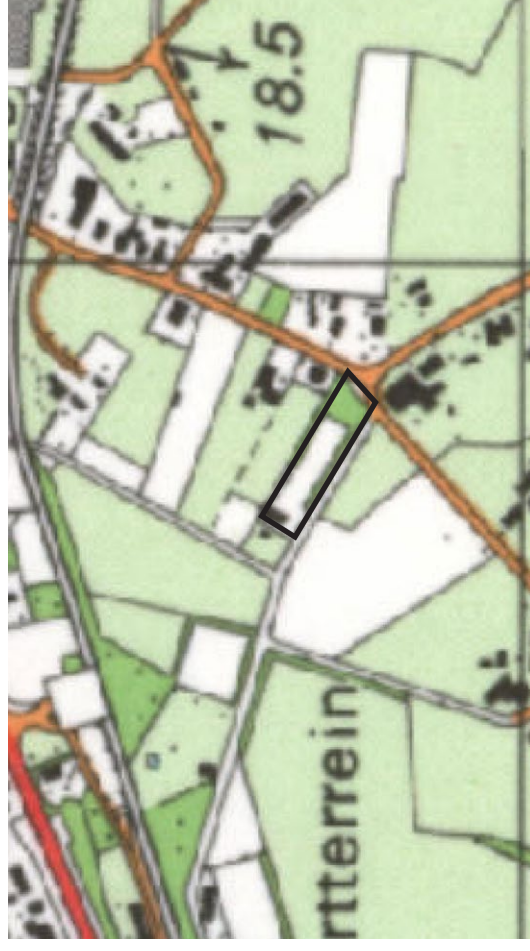
1900 (Topotijdreis)



1930 (Topotijdreis)



1970 (Topotijdreis)



1990 (Topotijdreis)



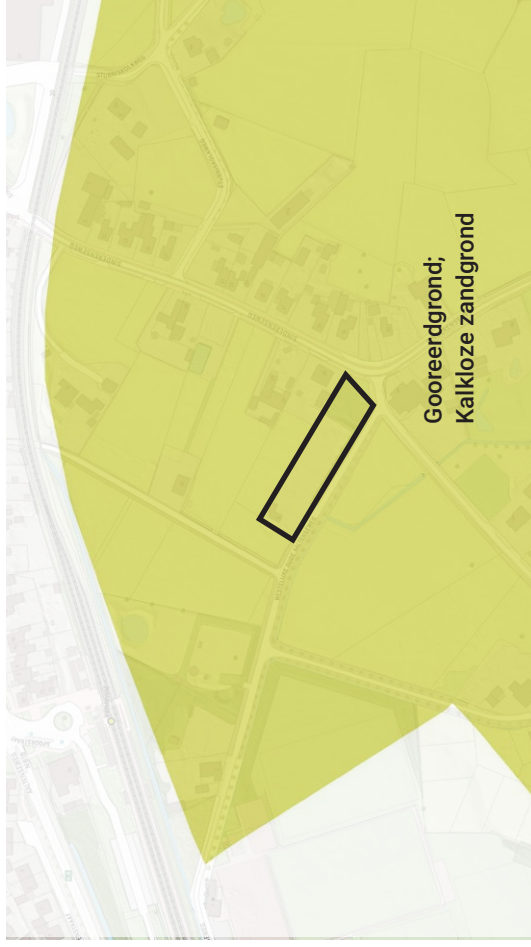
Heden (PDOK)

Landschapstype

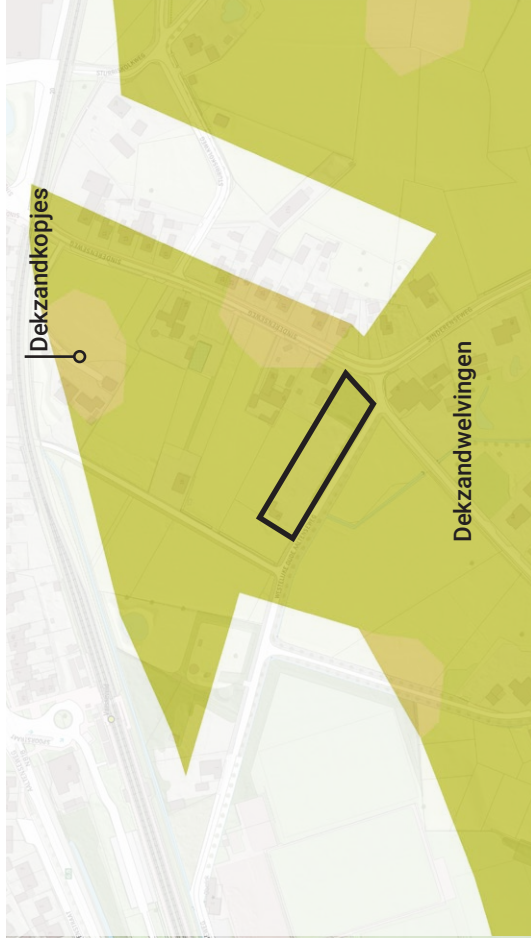
Het plangebied ligt in kampenlandschap en bestaat uit zandgrond (zie bodemkaart en geomorfologische kaart). Het landschapstype kenmerkt zich door een gevarieerd landschapsbeeld met een afwisseling in openheid en beslotenheid. Het landschap wordt gekenmerkt als een glooiend landschap. Deze glooiingen ontstonden in de laatste ijstijd doordat de wind vrij spel had op het zand. Zo ontstonden er laagtes en hoogtes in het landschap. Later ging men op de hogere delen wonen en doordat deze gronden erg arm waren werden de akkers veel bemest met plaggen (es). Hierdoor werd het hoogteverschil in het landschap nog extra uitvergroot. Deze essen werden omgeven door houtwallen en -singels om vee en wild bij de gewassen vandaan te houden. Tevens werd hield het ook harde wind tegen.

Op de hoger gelegen delen van het landschap woonde men en verbouwde men hun akkers. Op de lageregelegen gebieden lagen de graslanden, dit waren dan ook de nattere gebieden veelal beplant met elzensingels en knotwilgen.

In het huidige landschap zijn nog verschillende essen zichtbaar. De nog aanwezige beplanting is voornamelijk wegbepanting en bestaat uit bomenrijen, bosjes, houtwallen, houtsingels en solitaire bomen. De boomsoort is vooral eik.



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)



Hoogtekaart (AHN)

Landschappelijke kwaliteiten

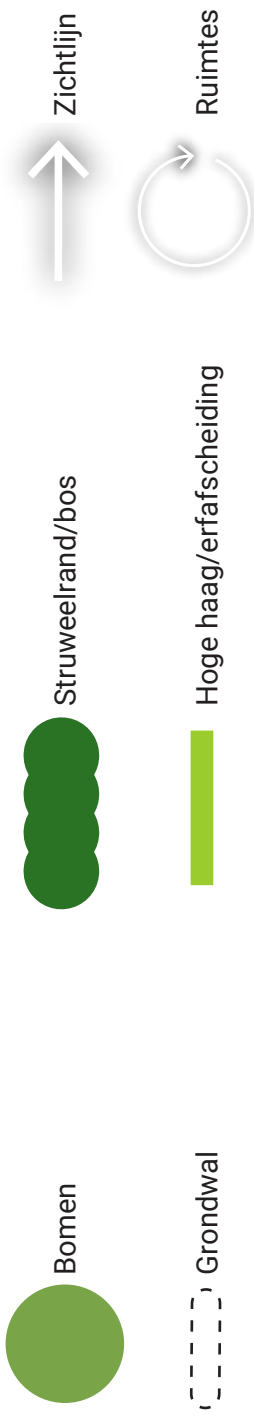
Het plangebied ligt in een landschappelijke omgeving, een mooie kwaliteit van het gebied. Binnen het plangebied is het groen niet overal van goede kwaliteit.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een bossage die beslotenheid creëert. De bossage heeft weinig onderbegroeiing en ruimte om uit te groeien, waardoor het potentie heeft om op ecologisch vlak versterkt te worden.

Aan de westzijde van het plangebied wordt het perceel begrensd door een afgestorven coniferen haag en flinke berkenbomen. De haag is dermate slecht dat deze is afgestorven en begroeid is met hop. De haag aan de noordzijde vormt een hoge afscheiding naar naastgelegen percelen en bestaat uit hoge coniferen en enkele boompjes.



Landschappelijke kwaliteitenkaart



Visie op landschap, natuur en groene kernen - Oude IJsselstreek

Buiten de kernen betekent de toets op zorgvuldig ruimte gebruik dat extra versterking ongewenst is. Hierbij wordt gehanteerd: ‘voor wat, hoort wat’. Dat betekent bijvoorbeeld dat woningbouw mogelijk is als agrarisch vastgoed wordt gesloopt of getransformeerd.

In het eerste kwartaal van 2020 is besloten het functieveranderingsbeleid weer opnieuw vast te stellen, waarna het voor stoppende agrariërs weer mogelijk is om na sloop van de agrarische opstallen maximaal drie woningen op het eigen erf te realiseren. Bij deze ontwikkelingen is ook sprake van landschappelijke inpassing, waarbij het erf wordt ingepast in het landschap.

Structuurvisie gemeente Oude IJsselstreek

Voor alle nieuw- of verbouwplannen geldt dat het nieuwe pand een impuls moet geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het platteland. De gemeente heeft daarbij de taak om zorg te dragen dat de plannen voldoen aan een goede landschappelijke inpassing. Bepalend hierbij is onder andere de beplanting rondom de woning, de erfindeling, de situering van de bebouwing en de ontsluiting van het perceel.

Wonen in het buitengebied

Ondergeschikt aan de agrarische functie is de woonfunctie in het buitengebied. De ontwikkelingen van wonen in het buitengebied zijn echter niet gering te noemen. De functie wonen is van groot belang voor een leefbaar buitengebied. Een woning in het buitengebied is meer dan een gebouw. Het is een plek waar mensen wonen en vaak ook werken. Het is voor veel mensen een plek met betekenis en geschiedenis. Wonen en werken zijn beide een basis voor een leefbaar platteland. De woonfunctie is naast een economische drager ook een sociale drager. Daarom streeft de gemeente naar een divers woningaanbod in het buitengebied. De diversiteit zit in de gecreëerde woonmilieus, het type woningen en in de prijsklassen. In het buitengebied zijn 4 woonmilieus te onderscheiden: Wonen in een buurtschapskern; Wonen op een (voormalig) boeren erf; Wonen op een landgoed; Wonen in verspreid liggende burgerwoningen (zonder agrarisch verleden).

Een toename van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan. Uitzonderingen hierop vormen speciale regelingen, zoals behoud van bestaande bebouwing door splitsing, functieverandering van vrijkomende agrarische erven en landgoederen. Bij deze ontwikkelingen staat verbetering van ruimtelijke kwaliteit voorop. Om dit te bereiken is te allen tijde maatwerk vereist.

Uitgangspunten

Om tot een goede landschappelijk inpassing te komen voor het plangebied gaan we uit van een aantal uitgangspunten die in de analyse naar voren zijn gekomen:

- Aan de westzijde coniferenhaag verwijderen en bomen behouden.
- Coniferenhaag aan de noordzijde bij de nieuwe woning wordt vervangen voor een lagere haag en de rest blijft behouden.
- Bos uitbreiden met een mantel- zoomvegetatie.
- Grondwal in eerste instantie alleen verwijderen bij het perceel van de meest noordwestelijke woning. Wanneer de overige twee woningen gerealiseerd worden, mag daar de grondwal met bomen ook verwijderd worden. Ter plaatse van verwijderde grondwal wordt bomenrij met eiken aangevuld.
- Nieuwe woningen krijgen uitzicht op het landschap.
- Parkeren achter de voorgevellijn.



Uitgangspuntenkaart

Landschappelijke inpassing

Vooralsnog wordt er één woning gerealiseerd in het plangebied. Bij de landschappelijke inpassing is echter rekening gehouden met de realisatie van twee extra woningen. De schets op de volgende bladzijde laat deze mogelijke eindsituatie zien.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is dat het gebied een landschappelijke, groene uitstraling krijgt, passend in de landschappelijke omgeving van Varsseveld.

Verschillende landschapselementen dragen daar aan bij:

- Solitaire bomen.
- Hagen rondom de woning.
- Hoogstam boomgaard.
- Vogelbosje op het perceel.
- Mantel- zoomvegetatie bij het bos.
- Kruidenrijkgrasland.



Mantel- zoomvegetatie als overgang van het bos



Hoogstam boomgaard



Bloem- en kruidenrijk grasland



Halfverharding voor oprit



Bijgebouwen met sedumdak



Landschappelijk inpassingsplan voor Westelijke Oude Aaltenseweg



Landschappelijke inpassing

In de tweede schets heeft het kruidenrijkgrasland plaats gemaakt voor de nieuwe bebouwing. De bomen kunnen blijven staan doordat hier in de eerste schets rekening mee is gehouden. De nieuwe woningen kijken tussen de bomen door uit op het landschap. De wal met bomen is nu volledig verdwenen en heeft plaats gemaakt voor nieuwe eiken.



Landschappelijk inpassingsplan voor Westelijke Oude Aaltenseweg



Groen en erfafscheidingen

- De voortuin wordt ingericht als siertuin met lage beplanting.
- De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1,2 meter hoog). De lage haag wordt aan de zijkanen tot aan de voorgevellijn toegepast. De haag wordt gemaakt van gewone beuk.
- De achtertuin wordt afgeschermd met een hoge haag (ongeveer 1,8 meter hoog). De bestaande haag wordt dus vervangen voor een nieuwe beukenhaag



Lage haag (1,2 m)

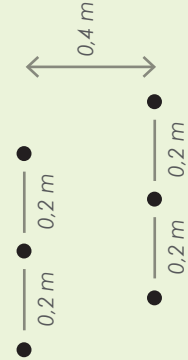
Hoge haag (1,8 m)

Plantinstructies

Haag rondom voortuin

Beuk (*Fagus sylvatica*)

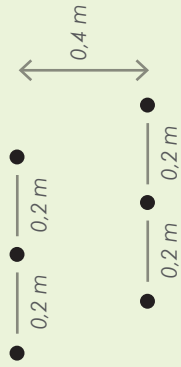
Hoogte: ca. 1,2 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



Haag aan zijkanen

Beuk (*Fagus sylvatica*)

Hoogte: ca. 1,8 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



Bomen en andere groen elementen

- Bij realisatie van de 3 woningen verdwijnend de grondwal met bomen volledig. Hiervoor worden nieuwe eiken teruggeplant in een rij.
- De achtertuin wordt op groene wijze ingericht. Hier past hogere beplanting dan in de voortuin, zodat de kavel een zekere gelaagdheid krijgt. De inrichting van de achtertuin wordt door de toekomstige bewoners zelf gedaan. Solitaire bomen zullen al wel aangeplant worden om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.
- Een kleine hoogstamboomgaard is toepasselijk in deze omgeving en wordt daarom op het meest westelijke perceel toegepast aan de straatzijde. Hiervoor worden hoogstam appelbomen aangeplant (6 stuks).
- Om nog meer gelaagdheid aan te brengen aan het perceel komt aan de achterkant een vogelbosje bestaande uit een mix van meidoorn, Gelderse roos, lijsterbes, gewone vlier en sleedoorn. Het vogelbosje is minimaal 40 m² en draagt bij aan de biodiversiteit.
- Kruidenrijkgrasland dient goed op de bodem worden afgestemd. Schakel hiervoor een deskundige in van bijvoorbeeld Cruydhoeck.
- De mantel vegetatie bestaat uit soortenmix van inheems struweel: meidoorn, sleedoorn, gewone vlier en lijsterbes. De mantel zone is 15 meter breed. De zoomvegetatie zal bestaan uit het kruidenrijkgrasland en spontaan opgekomen soorten. Bestaand bos blijft behouden.



Vogelbosje		
Gewone vlier	Sambucus nigra	20%
Meidoorn	Crateaegus monogyna	25%
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	25%
Gelderse roos	Viburnum opulus	30%
Mantel vegetatie		
Gewone vlier	Sambucus nigra	20%
Meidoorn	Crateaegus monogyna	35%
Sleedoorn	Prunus spinosa	15%
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	30%

Bomen		
Zomereik	Quercus robur	6 st
Gewone beuk	Fagus sylvatica	1 st
Appelboom	Malus domestica	6 st
Walnoot	Juglans regia	1 st
Eenstijlige meidoorn	Crateaegus monogyna	1 st
Mispel	Mespilus germanica	1 st
Zoete kers	Prunus avium	1 st

Maatregelen voor landschappelijke inpassing

Bijgebouwen

- Het bijgebouw is gekoppeld aan de woning en komt en komt 7 meter achter voorgevellijn te staan.
- Bijgebouwen uitvoeren in een landelijke uitstraling passend bij de woningen en buitengebied.
- Bijgebouwen en platte daken worden uitgevoerd met groene daken.

Verharding en oprit

- Verharding wordt alleen toegepast waar het noodzakelijk is. Dus de toegang naar de woning en ruimte voor 2 geparkeerde auto's.
- Pas verharding toe die past bij de gewenste landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld grind of gebakken klinkers.
- Parkeren wordt altijd achter de voorgevellijn gerealiseerd. minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning achter de voorgevellijn.

Natuurinclusief

- Gras wordt onderhouden door middel van ecologisch maaibeheer, door 1 á 2 x per jaar te maaien. Het inzaaien van bloemenmengsels draagt ook bij aan biodiversiteit.
- Per woning wordt er minimaal 1 nest- en verblijfskast geplaatst voor verschillende dieren. Ook de opslag van snoeihout in een takkenril draagt bij aan biodiversiteit. Een takkenril vormt een verblijfplaats voor verschillende soorten, zoals de egel.
- Regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.



Fruitbomen zijn passend in het landschap



Verharding passend in het buitengebied



Inzaaien van bloemenmengsels



Hagen als erfafscheidingen



Onderhoud gras door middel van ecologisch maaibeheer



Hoge hagen langs zijdelingse perceelsgrenzen



Een solitaire boom is goed passend op een erf, zoals deze notenboom

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde
T 0315 32 41 26
info@rijnlandhaven.nl

RIJNLANDHAVEN
MAKELAARDIJ BV

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde

0315-324126
info@rijnlandhaven.nl
rijnlandhaven.nl

