

# KATTENBERGWEG PLAN SYLVESTRA 2.0

“Een plan dat zichzelf op natuurlijke wijze  
terugbetaalt”

## WINTERSWIJK



### ***Vrijblijvende aanbieding***

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of (bouw)tekeningen voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Deze woningbrochure wordt u aangeboden door:

Houvast Makelaars Winterswijk  
Tel.: 0543-534222  
Email: [winterswijk@houvastmakelaars.nl](mailto:winterswijk@houvastmakelaars.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

## KATTENBERGWEG PLAN SYLVESTRA 2.0

**NIEUWBOUW! EEN ZELDZAME KANS VOOR NATUURLIEFHEBBERS, RECREANTEN EN RUSTZOEKERS DIE OP ZOEK ZIJN NAAR EEN VEERKRACHTIG INGERICHTE ECOLOGISCHE PLEK OM TE RECREËREN. IN HET MIDDEN VAN EEN PRACHTIGE BOSRIJKE OMGEVING WORDEN 5 DUURZAME RECREATIEWONINGEN OP GROTE BOSKAVELS (ca. 575- 1.015 M2) ONTWIKKELD.**

De kavels met bouwvergunning voor een specifiek woningtype van circa 100m<sup>2</sup> zijn gelegen aan de Kattenbergweg nabij het Natura 2000 gebied Korenburgerveen (omvang 500 hectare). Het plangebied ligt aan de rand van Winterswijk, in het groen met veel mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van deze prachtige omgeving.

De ontwikkelaar heeft veel aandacht besteed aan een Ecologisch Plan waar de natuur zo veel mogelijk in ere wordt gehouden, tijdens maar ook ná de bouw en oplevering (zie bijlage “Plan Sylvestra Eco-logisch plan” en het “Inrichtingsplan perceel 703). Met het doel om op een toekomstbestendige, natuur-inclusieve manier te kunnen recreëren. De kosten en uitvoering van dit Ecologisch plan inclusief 3 jaar onderhoud zijn bij de verkoopprijs inbegrepen! Ook wordt u begeleid bij de inrichting van het perceel.

Daarnaast worden de 5 recreatiewoningen zo compact en volledig mogelijk verduurzaamd opgeleverd door onder meer gebruik te maken van bestaande materialen met daarnaast een zo hoog mogelijke energie efficiency. Plan Sylvestra 2.0 is tot stand gekomen in samenwerking met Bouwbedrijf Huiskamp, Stadsmijn Achterhoek, Wenninkhof Hoveniers en Staring (Ecologisch) Advies.

De 4 nog-beschikbare bouw kavels hebben een recreatie-bestemming en de gemeente Winterswijk heeft een vergunning afgegeven voor het type woonhuis dat u ziet op de afbeeldingen.

De bouw kavels verschillen enigszins van formaat en uiteraard ligging.

**Vraagprijzen vanaf € 350.000 v.o.n.**



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:  
Gerben Houwers van Houvast Makelaars  
via 0543-534222 of een mail sturen naar [winterswijk@houvastmakelaars.nl](mailto:winterswijk@houvastmakelaars.nl)

Houvast Makelaars Winterswijk  
Tel.: 0543-534222  
Email: [winterswijk@houvastmakelaars.nl](mailto:winterswijk@houvastmakelaars.nl)

 **vastgoedcert**  
gecertificeerd

## Plan Sylvestra in een mooi natuurlijk omgeven Kooiveld

Het Kooiveld door de jaren heen. Rond 1850 was het Kooiveld een echt 'veld'.

Deze schrale grond was vooral begroeid met struikheide en hier en daar struweel van jeneverbes.

De heidevelden zijn rond Winterswijk vrijwel ontgonnen en omgezet in landbouwgrond en naaldbos voor de mijnbouwindustrie. Hiervan zijn er nog een aantal grote naaldbomen op het terrein getuige.

Op de voedselarme, zure leemarme zandgrond hebben zich naast de naaldbomen ook andere bomen en struiken gevestigd, zoals: zomereik, ruwe berk, zachte berk, vuilboom en wilde lijsterbes.

De kruidlaag is arm waarbij soorten zoals struikheide, bochtige smeel, andere soorten grassen en op vochtige plekken het pijpenstrootje groeien. De laatste jaren hebben zich ook bramen sterk kunnen ontwikkelen door de voor de natuur hoge stikstofdepositie. In de latere jaren zijn ook diverse groenblijvende beplanting zoals laurierstruiken en soms coniferen aangeplant. Het mag duidelijk zijn dat het aanplanten van dergelijke exoten voor het ecologisch park wat nu verder aangelegd zal gaan worden, niet gewenst is.

Het is van grote waarde dat dit mooie stuk natuur in dit gebied behouden blijft. Maatschappelijk gezien zijn we dit ook verplicht aan onze kinderen en kleinkinderen. Deze gedachte past ook helemaal in het waardevolle buitengebied van Winterswijk dat is aangemerkt als Nationaal Landschap.

Met de ontwikkeling van het Plan Sylvestra wordt dan ook een stuk natuur en landschap van het prachtige buitengebied van Winterswijk behouden en ook duidelijk versterkt. Bij het maken van het ontwerp voor de ontwikkeling van Plan Sylvestra zijn we steeds meer gaan nadenken en gegroeid naar een plan dat ecologisch en landschappelijk past in dit gebied.

Een gebied waar de natuur de volledige ruimte krijgt om zich goed te ontwikkelen.

En een plek waar de recreatiewoningen landschappelijk goed ingepast worden en waarbij grote waarde gehecht wordt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Voor biodiversiteit is het belangrijk om planten toe te passen die van nature in het gebied/terrein voorkomen en indien mogelijk over een langere periode kunnen bloeien zodat ze langdurig voedsel kunnen bieden aan insecten, vogels en andere dieren.

Voor de klimaatadaptatie is het heel belangrijk dat iedere regendrup die in het terrein/gebied valt vast gehouden wordt. Dit gebeurt door middel van het infiltreren van regenwater in de bodem en het opvangen van regenwater in een ton of tank.

Immers ons klimaat is heel duidelijk aan het veranderen in steeds extremer wordende drogere dan wel nattere perioden. Met andere woorden de inrichting van de buitenruimte moet ten dienste staan van biodiversiteit en klimaatadaptatie, waar de natuur boven de recreatiewoningen staat.

**Hoveniers & Groencentrum Wenninkhof,  
Jan Bent**

**Staring Advies,  
Jan Stronks**

**Houvast Makelaars Winterswijk  
Tel.: 0543-534222  
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl**

The logo for Vastgoedcert gecertificeerd features a stylized crown icon above the text 'vastgoedcert' in a bold, black sans-serif font, with 'gecertificeerd' in a smaller, black sans-serif font below it.

## Plan Sylvestra,

Het plan Sylvestra vind zijn oorsprong in 2005, toen het bosperceel werd aangeboden aan dhr. W. Huiskamp.

Hij zag samen met een participant veel mogelijkheden om in het bosrijke perceel recreatiewoningen te realiseren, zonder daarbij de bosrijke omgeving teveel aan te tasten.

De beleving van het recreëren in een bos, en niet op een vakantiepark was de visie die ze voor ogen hadden.

De saksische stijl die wordt benadrukt door rode eiken topgevels, zwarte eikengevels in combinatie met rood metselwerk past naadloos in deze streek.

Deze visie heeft mevr. M. Huiskamp, dochter van dhr. W. Huiskamp en mede eigenaar sinds 2018, meer daadkracht willen geven.

Duurzaam creëren wordt het nieuwe speerpunt. De voetprint die achter wordt gelaten tijdens het bouwen en gebruiken van een woning zo minimaal mogelijk laten zijn. Kortom, respect en bewustwording van de mooie natuur om ons heen.

In samenwerking met Huiskamp Bouwbedrijf en Stadsmijn Achterhoek wordt aan deze visie meer vorm gegeven.

Zo wordt er gekozen om, waar mogelijk, gebruik te maken van circulaire bouwmaterialen welke geogst worden uit diverse sloop projecten, maar ook reststromen welke vrijkomen bij bouwplaatsen of houtverwerkende industrie. De verkoop wordt mede mogelijk gemaakt door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De materialen die gereed zijn voor verkoop zijn voorzien van een digitaal materialenpaspoort waarin onder andere de herkomst van het materiaal is vastgelegd, maar ook de CO2 besparing. Uitgangspunt van Stadsmijn Achterhoek is om alle materialen los maakbaar toe te passen zodat deze aan het eind van de levensduur terug kunnen naar de natuur.

Door compact te bouwen krijgt de natuur extra veel ruimte. En uiteraard zal het energieverbruik tijdens bewoning worden geminimaliseerd door de isolatiewaardes te verhogen.

Het team rondom "plan Sylvestra" wil graag samen met u aan de slag!

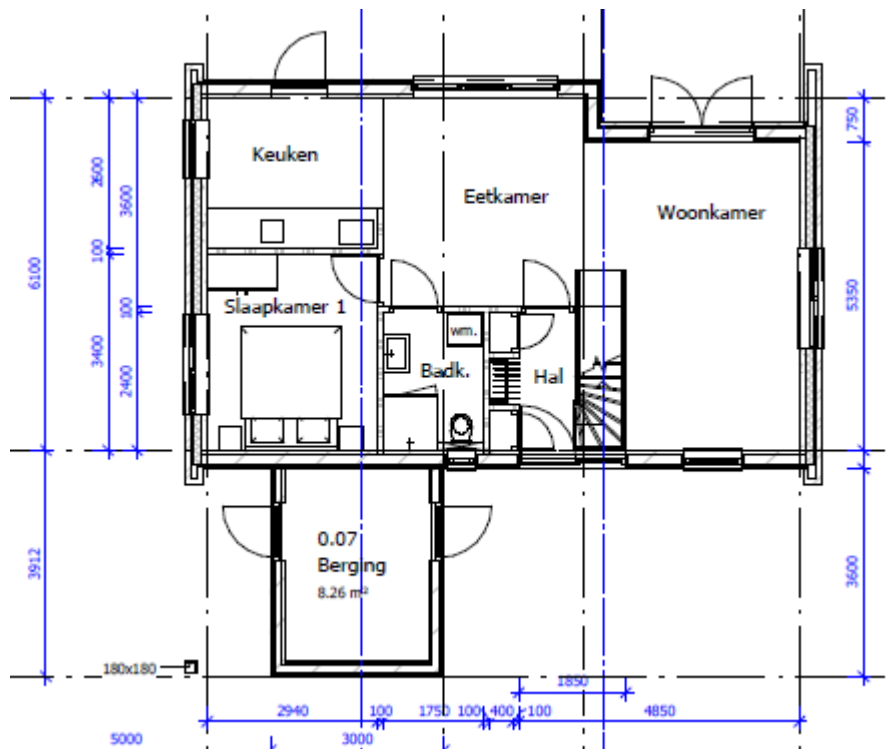
**Huiskamp Bouwbedrijf,  
Gerbert Oonk**

**Stadsmijn Achterhoek,  
René te Selle**

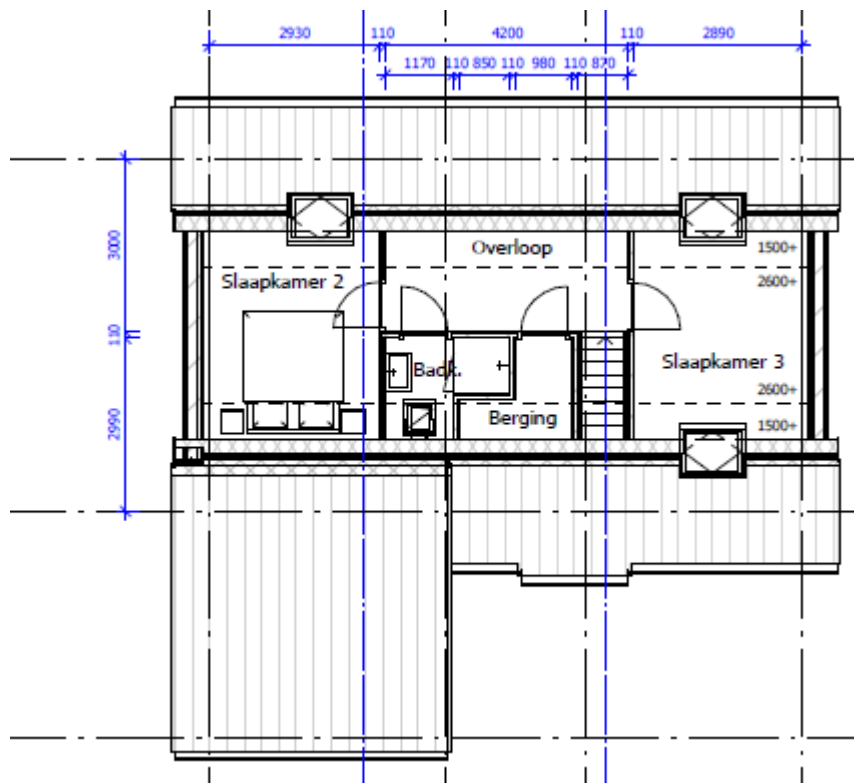
**Houvast Makelaars Winterswijk  
Tel.: 0543-534222  
Email: [winterswijk@houvastmakelaars.nl](mailto:winterswijk@houvastmakelaars.nl)**

The logo for Vastgoedcert gecertificeerd features a stylized crown icon above the text 'vastgoedcert' in a bold, dark grey sans-serif font, with 'gecertificeerd' in a smaller, lighter grey sans-serif font below it.

**vastgoedcert  
gecertificeerd**



Plattegrond B.G.



Plattegrond 1<sup>e</sup> VDP



Kattenbergweg 1- 139 Bouwkavel : € 395.000,-- v.o.n.



Kattenbergweg 1-144 Bouwkavel: € 350.000,-- v.o.n.



Houvast Makelaars Winterswijk  
Tel.: 0543-534222  
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl







# Plan Sylvestra

## Eco....logisch plan

In opdracht van 't-Woold projektontwikkeling B.V.

## Colofon

---

Rapportnummer	2421
Projectnummer	4486
Opdrachtgever	: 't-Woold Projektontwikkeling B.V.
Contactpersoon	: Monique Huiskamp
Opdrachtnemer	: Staring Advies Jonker Emilweg 11 6997 CB Hoog-Keppel 0314 641910 info@staringadvies.nl www.staringadvies.nl IBAN NL87 RABO 03 88 40 73 44 Btw nr. NL8076.79 616.B01 KvK 09100544
Auteur(s)	: D.J. Stronks
Controle	: -
Status	: Definitief
Datum	: 20-11-2023
Foto voorblad	: Plangebied, 15 april 2022
Wijze van citeren	: Stronks, D.J., 2022. Plan Sylvestra Eco....logisch plan. Staring Advies, Hoog-Keppel.

### Eigendom

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van de opdrachtgever. Het rapport blijft eigendom van de opdrachtgever. Niets uit dit rapport mag worden vervaardigd en/of openbaar gemaakt worden d. m. v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

### Kwaliteitszorg

Staring Advies is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het Netwerk Groene Bureaus is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus. Het Netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en behartigt de belangen van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

[www.netwerkgroenebureaus.nl](http://www.netwerkgroenebureaus.nl)

# Inhoud

---

1	Inleiding en doel.....	3
2	Gebiedsbeschrijving en geplande activiteiten .....	4
2.1	Gegevens plangebied .....	4
2.2	Beschrijving van het plangebied .....	5
2.3	Geplande activiteiten .....	10
3	Natuur, landschap en bodem.....	11
3.1	Ontwikkeling van het landschap .....	11
3.2	Ontwikkeling van de natuur .....	13
3.3	Bodem .....	15
4	Landschappelijke inpassing.....	16
4.1	Beleid.....	16
4.2	Heiderelict als basis voor een natuurlijke inrichting .....	17
4.3	Inrichting.....	19
4.4	Beheer .....	21

# 1 Inleiding en doel

---

't-Woold Projectontwikkeling wil op het Kooiveld ten westen van Winterswijk 5 recreatiewoningen realiseren op een terrein van ongeveer 0,4 hectare. Op het gehele omsloten terrein, genaamd Plan Sylvestra, zijn al 6 bestaande recreatiewoningen aanwezig. De totale omvang van Plan Sylvestra is ongeveer 1 hectare. In dit plan wordt beschreven hoe de nieuwe woningen landschappelijk optimaal in de omgeving geïntegreerd kunnen worden.

Het doel van dit rapport is dat het initiatief zodanig wordt uitgevoerd dat de woningen landschappelijk worden ingepast en dat de biodiversiteit er op vooruit gaat. Het streven is om ook de eigenaren van de bestaande woningen door middel van dit plan te inspireren om de landschapskwaliteit en de biodiversiteit van hun terrein op dezelfde wijze te verhogen zodat er een landschappelijke eenheid ontstaat.

De inhoud van het initiatief wordt in hoofdstuk 2 beschreven. Om de landschappelijke inpassing goed uit te kunnen voeren wordt in hoofdstuk 3 in kaart gebracht hoe natuur en landschap zich de afgelopen 150 jaar op en rond de locatie hebben ontwikkeld.

Voortbordurend daarop worden kansen en bouwstenen voor het gebied in kaart gebracht. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte de landschappelijke inpassing van het initiatief beschreven.

## 2 Gebiedsbeschrijving en geplande activiteiten

### 2.1 Gegevens plangebied

De ligging van het Kooiveld waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt is weergegeven in figuur 1.

Plaats: Winterswijk-Meddo  
Gemeente: Winterswijk Provincie:  
Gelderland



Figuur 1. Topografische ligging vakantiepark Het Kooiveld.

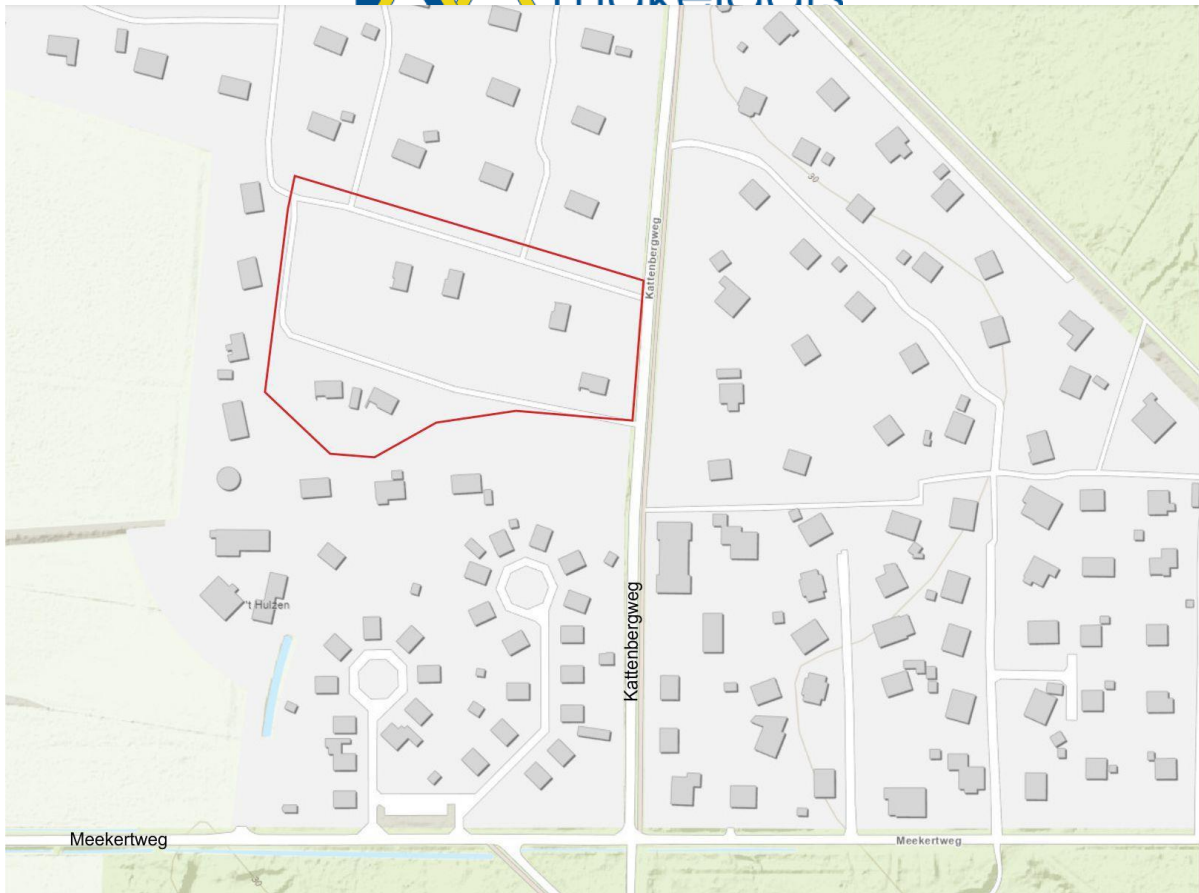
## 2.2 Beschrijving van het plangebied

Vakantiepark het Kooiveld heeft een oppervlakte van bijna 23 hectare. In feite bestaat het uit een bosgebied waarin ruim 200 vakantiewoningen zijn gebouwd. Door het gebied lopen een aantal onverharde en semi-verharde wegen. Figuur 2 geeft een impressie van het gebied van bovenaf in de vorm van een luchtfoto.



Figuur 2. Luchtfoto vakantiepark Het Kooiveld.

In figuur 3 wordt de ligging van het plangebied, Plan Sylvestra, weergegeven. Het plangebied heeft een omvang van circa 1 hectare, waarvan nog ongeveer 0,4 hectare bebouwd kan worden.



Figuur 3. De begrenzing (rode lijn) van het plangebied Plan Sylvestra.

In figuur 3 zijn de zes bestaande recreatiewoningen zichtbaar. Het plangebied bestaat uit bos met daarin de 6 recreatiewoningen. De meest voorkomende boomsoort is grove den. Daarnaast zijn zomereik, berk, wilde lijsterbes, vuilboom en de exoten Amerikaans krentenboompje, Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik aanwezig. In de ondergroei zijn onder andere braam, brem, grote brandnetel, zevenblad, geel nagelkruid, kamperfoelie en verwilderde tuinplanten als bonte gele dovenetel en kleine maagdenpalm aanwezig.

Langs een deel van de grens van het plangebied is vrij recent een meidoornhaag aangeplant.

Op de volgende pagina's volgen een vijftal foto's van de planlocatie.



Foto 1. De meidoornhaag langs de noordzijde van het plangebied.



Foto 2. Kleine maagdenpalm in de ondergroei. Rechts een Amerikaanse eik.



Foto 3. Grote brandnetel in de ondergroei. Door het storten van tuinafval en/of takken verrijkt de bodem en ontstaan groeiplaatsen van de grote brandnetel.



Foto 4. Op plekken met voldoende licht kan zevenblad de bodem bedekken.



Foto 5. Hoog opgaande grove dennen.

## 2.3 Geplande activiteiten

In Plan Sylvestra is het de opzet om naast de 6 al aanwezige woningen, nog eens 5 recreatiewoningen te bouwen. In figuur 4 is de verkaveling van het plangebied weergegeven. Op de kavels 612, 701 en 703 gaat 't-Woold Projektontwikkeling B.V. 5 recreatiewoningen realiseren.

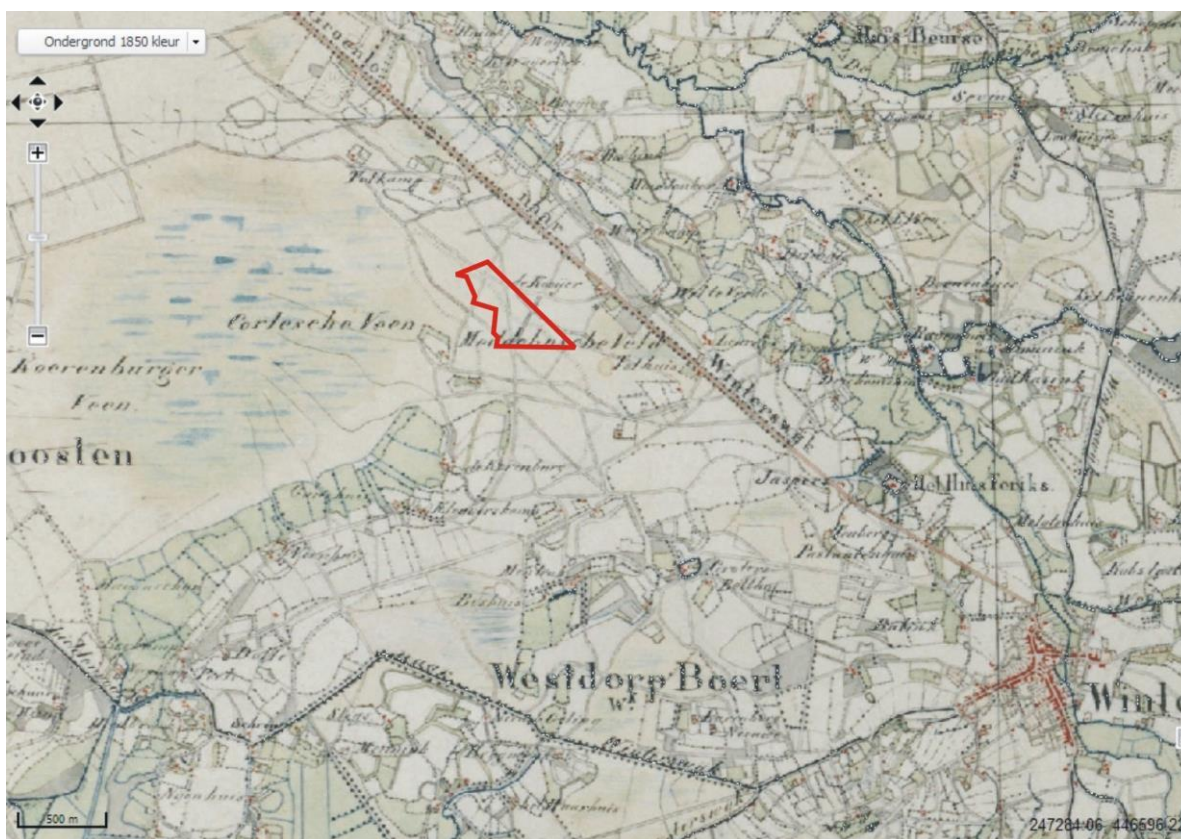


Figuur 4. Overzicht van de verkaveling van het plangebied. Op perceel 612 wordt één recreatiewoning gerealiseerd en op de percelen 701 en 703 elk 2 recreatiewoningen.

## 3 Natuur, landschap en bodem

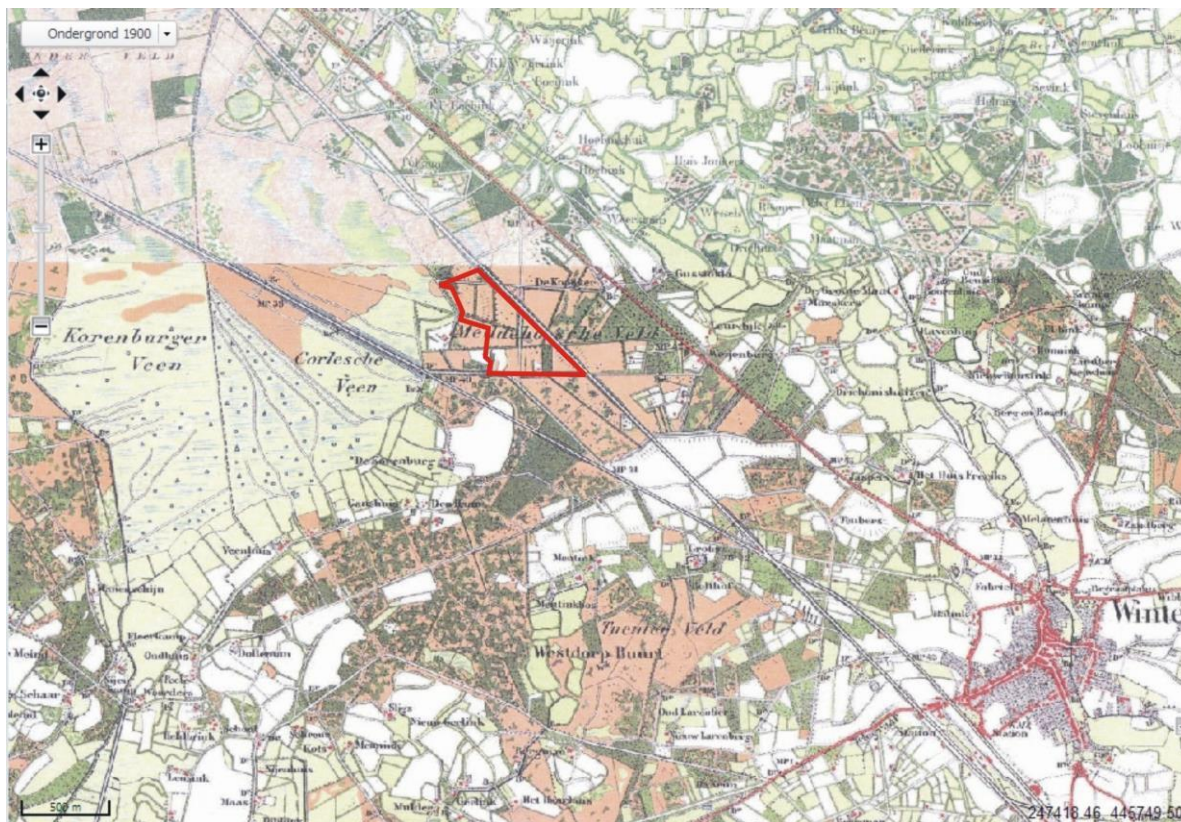
### 3.1 Ontwikkeling van het landschap

Rond 1850 was het Kooiveld nog echt een “veld”, oftewel een heideveld. Dit soort heidevelden zijn op de hogere zandgronden ontstaan door roofbouw. Hier kwamen alleen nog planten voor die onder zeer schrale en in dit geval ook droge omstandigheden konden overleven, zoals struikheide en jeneverbes. Het is zeer waarschijnlijk dat hier in het verleden een schaapskooi stond waaraan het gebied zijn naam te danken heeft. Op de topografische kaart uit 1850, zie figuur 5, staat net ten noordoosten van het Kooiveld een bouwwerk met de naam “de Kooijer”. Het is zeer aannemelijk dat dit een schaapskooi betrof. De spelling van de naam Kooiveld is daarmee niet geheel juist en zou eigenlijk Kooijveld moeten zijn. Feitelijk is dit echter ook niet meer juist en zou Kooijbos meer de lading dekken omdat de heide in het Kooiveld is veranderd in bos.



Figuur 5. Topografische kaart 1850. Bron: topotijdreis.nl.

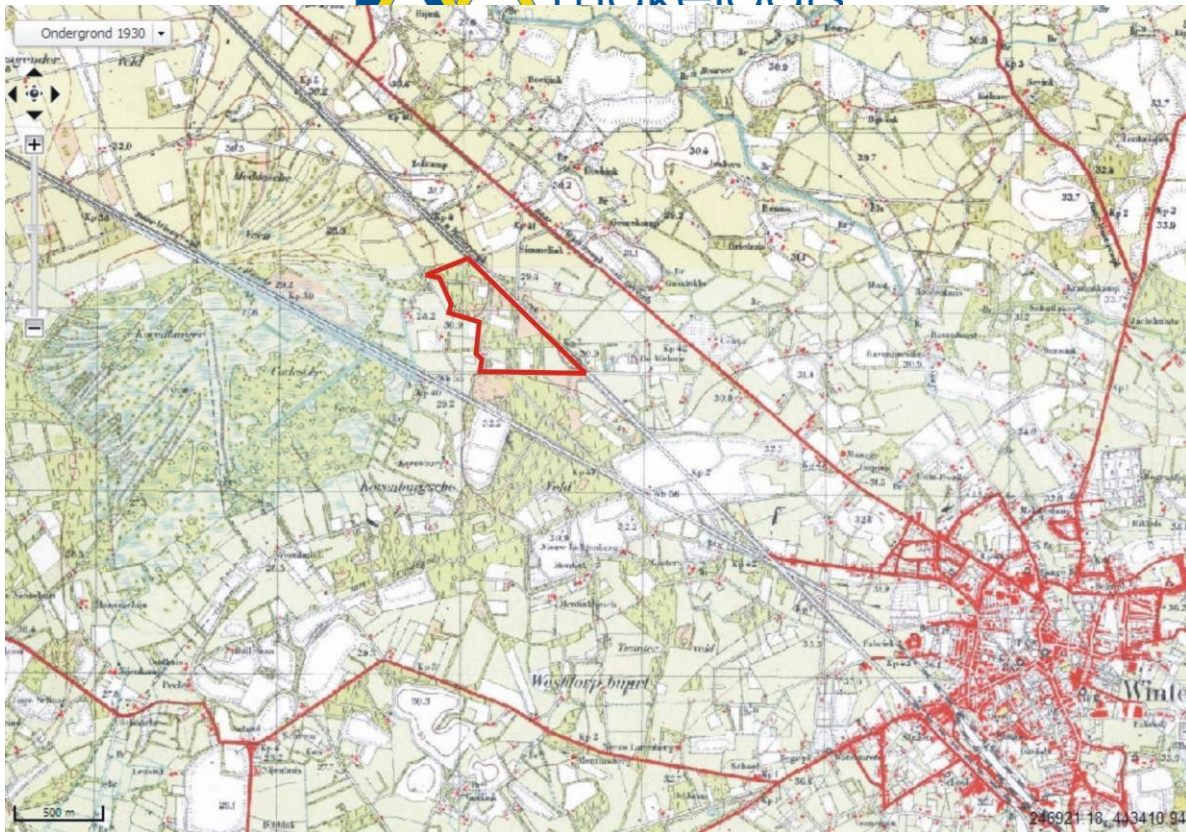
Op de topografische kaart uit 1900 zien we dat het gebied langzaam aan al in cultuur gebracht is. Zie figuur 6. Er is een stuk bos aangelegd, er verschijnen rechte wegen en houtwallen in het gebied en langs de noordoostzijde ligt de spoorlijn van Winterswijk naar Groenlo. Ook verschijnt de eerste bebouwing in het gebied.



Figuur 6. Topografische kaart 1900. Bron: topotijdreis.nl.

Rond 1930 bestaat ongeveer 15% van het gebied nog uit heide. Zie figuur 7. De rest is naaldbos (circa 45%) en cultuurgrond (grasland en bouwland 40%). Ook is er inmiddels op een tweede plek bebouwing zichtbaar.

Momenteel kan het gehele gebied als bos gezien worden met daarin ruim 200 vakantiewoningen. De eerste vakantiewoningen dateren uit de jaren 70 of 80 van de vorige eeuw.



Figuur 7. Topografische kaart 1930. Bron topotijdreis.nl.

### 3.2 Ontwikkeling van de natuur

Zoals in de vorige paragraaf al beschreven bestond het Kooiveld rond 1850 geheel uit heide en maakte het onderdeel uit van de grote heidevelden rond Winterswijk. Destijds bestond circa 40% van het Winterswijkse buitengebied uit heidevelden. Op de vochtige plekken met vaak keileem in de ondergrond was dopheide de meest voorkomende plant, terwijl op de droge dekzandruggen, waar in het geval van het Kooiveld ook sprake is, struikheide de meest voorkomende plant was. Alle diersoorten die horen bij de grote heidevelden kon je hier toen aantreffen zoals korhoen, adder, tapuit, klapekster, nachtzwaluw en zandhagedis. Door de ontginning van de heide in de periode 1880 tot halverwege de vorige eeuw verdween de ene naar de andere karakteristieke soort van de heide. Door het aanplanten van naaldbos ten behoeve van de mijnindustrie kwamen andere soorten hiervoor in de plaats: de soorten van het bos. De natuur en het landschap zijn hier in een periode van ongeveer 70 jaar onherkenbaar veranderd. De geschiedenis van het gebied is voor de geofende waarnemer in het gebied nog wel te zien. In de ondergroei van de naaldbossen staat hier en daar nog een pluk struikheide of een jeneverbes. Door verzuring en vermessing staan dit soort relicten sterk onder druk. Door

een intensief beheer worden direct ten zuiden van het Kooiveld nog drie heiderestanten in stand gehouden, samen nog geen twee hectare groot.

De bossen die op de heide geplant zijn worden steeds soortenrijker. Enerzijds door de natuurlijke successie, anderzijds ook door de onnatuurlijke neerslag van stikstof en door het aanplanten van bomen en struiken door de mens. Het bostype dat hier van nature thuishoort is droog eiken-berkenbos. Dit is een bostype dat voorkomt op voedselarme, zure, leemarme zandgrond. Naast de meest voorkomende soorten zomereik, ruwe berk en zachte berk horen in dit bostype ook sporkehout (ook wel vuilboom genoemd) en wilde lijsterbes thuis. De kruidlaag is arm en soorten als bochtige smele en pijpenstrootje (op vochtige plekken) domineren. Soms komt blauwe bosbes als dwergstruik voor. Door onnatuurlijk hoge stikstofdepositie treedt tegenwoordig vaak ook braam vlakdekkend op in de ondergroei. Vrij recent is de vestiging van hulst en taxus in dit soort bossen. Ook op het Kooiveld en naaste omgeving is dit opvallend.

Op de projectlocatie is in de ondergroei nauwelijks nog iets van het heideverleden zichtbaar. Door de hiervoor genoemde redenen, maar ook het storten van tuinafval, het opwerpen van takkenrillen en het verwilderen van planten uit tuinen zijn de typische soorten van de ontginningsbossen als pijpenstrootje, blauwe bosbes en struikheide hier nagenoeg geheel verdwenen.

Rond veel huisjes op het Kooiveld zijn om privacy redenen groenblijvende heesters aangeplant. Vooral laurierkers is veel toegepast. Zie foto 6. Dit is een exoot die de natuurlijke uitstraling van een dergelijk park nogal geweld aandoet waardoor het park steeds meer op een groene buitenwijk gaat lijken. Ook het gebruik van coniferenhagen en schermen met klimop dragen daaraan bij. Een andere exoot die veelvuldig optreedt is de Amerikaanse vogelkers. Deze soort verdringt inheemse soorten en kan ook als ongewenst worden gezien.

De bosstructuur van het Kooiveld en ook van vele andere in het bos gelegen vakantieparken wijkt sterk af van de overige bossen in Nederland. Deze afwijking is vanuit natuuroogpunt niet negatief, maar in bepaalde opzichten juist zeer positief! In feite is het Kooiveld een bos met zeer veel open plekken. Dat is een structuur die overeenkomsten vertoont met natuurlijk bos waar open plekken ontstaan doordat oude bomen omvallen en grote grazers een positieve invloed hebben op de structuurvariatie. Dit heeft tot gevolg dat er in dergelijke vakantieparken zeer veel overgangen van hoog naar laag zijn, hetgeen een zeer positieve invloed heeft op de dichtheden van verschillende diersoorten zoals bijvoorbeeld vogels, dagvlinders, vleermuizen en ander kleine zoogdieren. Door de hoge menselijke activiteit zijn schuwe soorten (roofvogels en grote zoogdieren) hier echter nauwelijks present.



Foto 6. Aanplant van laurierkers is niet gewenst.

### 3.3 Bodem

De bodem op de projectlocatie bestaat uit een veldpodzolgrond, type Hn21. Een veldpodzolgrond heeft een mineraalarme bovengrond met sterk gebleekte zandkorrels. Dit is het gevolg van sterke uitloging van ijzer en basen die niet alleen in de bovengrond, maar veelal ook in de ondergrond heeft plaatsgevonden door de roofterbouw die hier in het verleden heeft plaatsgevonden. In bossen en natuurgebieden is dit bodemtype zuur en arm aan mineralen. Stikstofdepositie zorgt voor het versterkt uitspoelen van mineralen naar lagere grondlagen en een verdere verzuring van de bodem. Door de verrijking met stikstof verdringen grassen en bramen de aanwezige kruiden. De bodem op de projectlocatie behoort tot de droogste in de omgeving van Winterswijk. De grondwatertrap op de projectlocatie is VII. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 80 cm onder maaiveld reikt. De gemiddeld laagste grondwaterstand reikt dieper dan 160 cm onder maaiveld.

## 4 Landschappelijke inpassing

---

### 4.1 Beleid

Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gebieden van het NNN worden in de provincie Gelderland het Gelders Natuurnetwerk genoemd. In het Gelders Natuurnetwerk komen twee natuurcategorieën voor: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het plangebied ligt in de GO.

Het GNN bestaat uit alle bestaande natuur en een zoekgebied voor nog te realiseren nieuwe natuur. In het GNN geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor - overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft (het nee, tenzij principe). Dat betekent dat hier geen ruimte is voor nieuwe projecten die de aanwezige en potentiële natuurwaarden significant aantasten.

De GO is een gebied waar partners en partijen worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Afhankelijk van het type en de schaal van de ontwikkeling vraagt de provincie om een (extra) bijdrage te leveren aan de GO.

In figuur 8 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN en de GO weergegeven.

Relevante ontwikkelingsdoelen die de provincie Gelderland aangeeft voor de GO ter plekke zijn:

- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- Ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden

Relevante ecologische verbindingen met het evz-model die de provincie Gelderland aangeeft voor de GO ter plekke zijn (evz = ecologische verbindingzone):

- Korenburgerveen - Winterswijk: ijsvogelvinder
- Het Korenburger veen is een belangrijke bron van biodiversiteit en moet verbonden zijn met vergelijkbare gebieden, zoals Zwillbrocker Venn, Wooldse Veen, Koolmansdijk en Aaltense Goor via modellen vuurvinder en kamsalamander



Figuur 8. Ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van het GNN en GO. Bron: Provincie Gelderland 2021.

## 4.2 Heiderelict als basis voor een natuurlijke inrichting

Zoals in het vorige hoofdstuk is geschetst is het droge eiken-berkenbos hier de begroeiing die hier van nature thuishoort. De aanleg van grove dennenbos in de vorige eeuw kan echter cultuurhistorisch gezien worden als kenmerkend voor het landschap. In de lange termijn visie voor het gebied is het daarom niet gewenst het bos geheel om te vormen in de natuurlijke variant. Daarnaast is het belangrijk om gebruik te maken van de processen die spontaan plaatsvinden zoals de vestiging van hulst en taxus. Het aanplanten van exoten in de landschappelijke hoofdstructuur van het gebied dient achterwege te blijven. Het is wenselijk het plangebied zodanig in te richten en te beheren dat het heideverleden duidelijk zichtbaar blijft. In dit plan is er voor gekozen om dit te vertalen in de vorm van heiderelicten met bebouwing, omringd door bos.

Rond Winterswijk zijn op diverse plekken heiderelicten te vinden. Deze worden met regelmatige beheeringrepen in stand gehouden omdat ze belangrijke stapstenen vormen in de ecologische verbindingen tussen het Korenburgerveen, het Wooldseveen, de Willinks Weust en het Zwillbrocker Venn. Door de open terreindelen bij de huisjes als heiderelict in te richten worden stapsteentjes aan deze ecologische structuur toegevoegd. Foto 7 is een voorbeeld van een heiderestant met jeneverbessen uit de directe omgeving van het plangebied. Dit heiderestant ligt 350 meter ten zuiden van de projectlocatie.



Foto 7. Heide met jeneverbes op een heiderestant in de directe omgeving.

De volgende groene macrostructuur wordt voorgesteld:

- Een steeds rijker wordend bos met open plekken direct rond de huisjes in de vorm van schraallandjes met verspreid staande jeneverbessen. Langs deze open plekken zijn geleidelijke overgangen naar opgaande bomen aanwezig.

## 4.3 Inrichting

### Schraalland

De open ruimtes (tuinen) rond de huisjes tuinen inrichten als droge heide (structuurrijke, maximaal ca. 80 cm hoge begroeiing met hier en daar hogere struiken) met verspreid staande jeneverbessen en droog schraal grasland. Droge heide toepassen op delen die niet betreden worden en droog schraal grasland toepassen in de vorm van schrale extensief beheerde gazons op die delen die wel betreden worden. Inrichtingsmaatregelen:

- Op de geplande schraallandjes (en op de plekken van de te realiseren huisjes) worden de bestaande bomen verwijderd.
- De bosbodem en de in het verleden opgebrachte teelaarde verwijderen (afschrapen met een graafmachine met 'gladde bak') tot aan de minerale ondergrond.
- Het terrein bekalken met een langzaam werkende kalk, bijvoorbeeld Dolokal of steenmeel.
- Aanplant van enkele jeneverbessen. Het plantmateriaal dient van autochtone afkomst te zijn.
- Zaaien/planten van soorten die op droge heide en in droog schraalland hier in potentie voor kunnen komen. Zie voor het overzicht van soorten tabel 1. Enkele soorten zullen vanuit de zaadbank in de bodem spontaan kiemen. Als alternatief voor het zaaien kan vers maaisel van natuurterreinen uit de omgeving gebruikt worden. Door dit maaisel op het terrein te laten drogen vallen de zaden uit. Vooral soorten die passend zijn bij de lokale omstandigheden zullen kiemen. Belangrijk voor onder andere graafwespen, graafbijen en reptielen (levendbarende hagedis en hazelworm) is dat er open plekken met kale grond gerealiseerd worden.
- Op de overgangen naar bosranden en opgaande bomen verspreid vuilboom aanplanten zodat er geleidelijke overgangen (bosmantels) ontstaan van lage begroeiing naar opgaande bomen. De vuilboom is een belangrijke nectarplant voor onder andere de kleine ijsvogelvlinder. Deze zeldzame dagvlinder komt op het Kooiveld voor en is een belangrijke soort in het beleid (zie ook 4.1). Kamperfoelie is de waardplant van deze soort. Het is wenselijk om op de overgangen van lage begroeiing naar opgaande bomen kamperfoelie aan te planten, vooral op schaduwrijke plekken. Op de wat meer vochtige plekken is het ook zinvol om de boswilg in de overgangen van lage vegetatie naar hoog opgaande bomen aan te planten. Deze soort bloeit al vroeg in het voorjaar en is een belangrijke nectarbron voor insecten die vroeg in het voorjaar vliegen. Daarnaast is het de waardplant voor de grote weerschijnvlinder. Dit is landelijk een zeldzame dagvlinder die op het Kooiveld nu en dan gezien wordt.

Karakteristieke soorten	
Droge heide	Droog schraalland
<i>struiken</i>	Blauwe knoop
Jeneverbes	Borstelgras
<i>dwergstruiken</i>	diverse havikskruiden
Blauwe bosbes	Fijn schapengras
Kruipbrem	Gewone vleugeltjesbloem
Stekelbrem	Gewoon biggenkruid
Struikheide	Hazenpootje
Vossebes (rode bosbes)	Hondsviooltje
<i>overige soorten</i>	Kruipbrem
Blauwe knoop	Liggend walstro
Bochtige smele	Mannetjesereprijs
Borstelgras	Muizenoor
Buntgras	Schapenzuring
Gevlekte orchis	Stijve ogentroost
Gewone vleugeltjesbloem	Tandjesgras
Grondster	Tormentil
Hondsviooltje	Zandblauwtje
Kleine tijm	Zilverhaver
Klokjesgentiaan	
Kruipwilg	
Pijpenstrootje	
Stijve ogentroost	
Valkruid	
Zandblauwtje	

Tabel 1. Karakteristieke soorten droge heide en droog schraalland.

## Inrichting bos

- De exoten Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik verwijderen. Beide soorten beperken de biodiversiteit. Het blad van de Amerikaanse eik verteert op de locatie, mede door de zure omstandigheden, nauwelijks. Hierdoor ontstaat een dik pakket onverteerd blad op de bodem waardoor de ontwikkeling van een kruidlaag belemmerd wordt.
- Door de bosbodem te bekalken met een langzaam werkende kalk, bijvoorbeeld Dolokal of steenmeel kan de verzuring worden tegengegaan en wordt de vertering van het opgehoopte blad op gang gebracht en wordt de ontwikkeling van een kruidlaag gestimuleerd.
- Bij eventuele aanplant van nieuwe bomen en struiken de soortkeus beperken tot zomereik, ruwe berk, zachte berk, vuilboom, brem, boswilg en jeneverbes. Het plantmateriaal dient van autochtone afkomst te zijn.
- In het bos kunnen eventueel takkenrillen aangelegd worden om zichtlijnen te onderbreken ten behoeve van de privacy. Hierdoor ontstaan ook broedlocaties voor vogels en het is een impuls voor veel insectensoorten die in dood hout leven.

## 4.4 Beheer

### Schraalland

- Op de overgangen van lage vegetatie naar opgaande bomen kan het nodig zijn periodiek struiken en bomen af te zetten (afzagen op circa 30 cm hoogte) om de gewenste structuur te bereiken of te handhaven.
- Eventuele opslag van bomen en struiken in het schraalland consequent uittrekken.
- Ongewenste kruiden consequent uittrekken.
- Aangeplante jeneverbessen die afgestorven zijn vervangen.
- De bodem zoveel mogelijk met rust laten. D.w.z. zo weinig mogelijk geroerde grond, dus niet spitten, frezen of schoffelen. Door geroerde grond zullen één- en meerjarige ongewenste plantensoorten zich (tijdelijk) vestigen en de concurrentie aangaan met de gewenste soorten van het schraalland.
- Geen aanvoer van nutriënten en organische stof (meststoffen, compost, bladeren, teelaarde, potgrond, e.d.).
- Jaarlijks eenmaal maaien, met uitzondering van de heidestruiken, in de periode augustus-oktober en maaisel afvoeren. Plekken die vaker betreden worden kunnen eventueel vaker gemaaid worden. Deze plekken zullen wel minder bloemrijk zijn.

### Bos

- Spontane opslag van Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers jaarlijks uittrekken of afzetten.
- Dood hout zoveel mogelijk laten liggen.

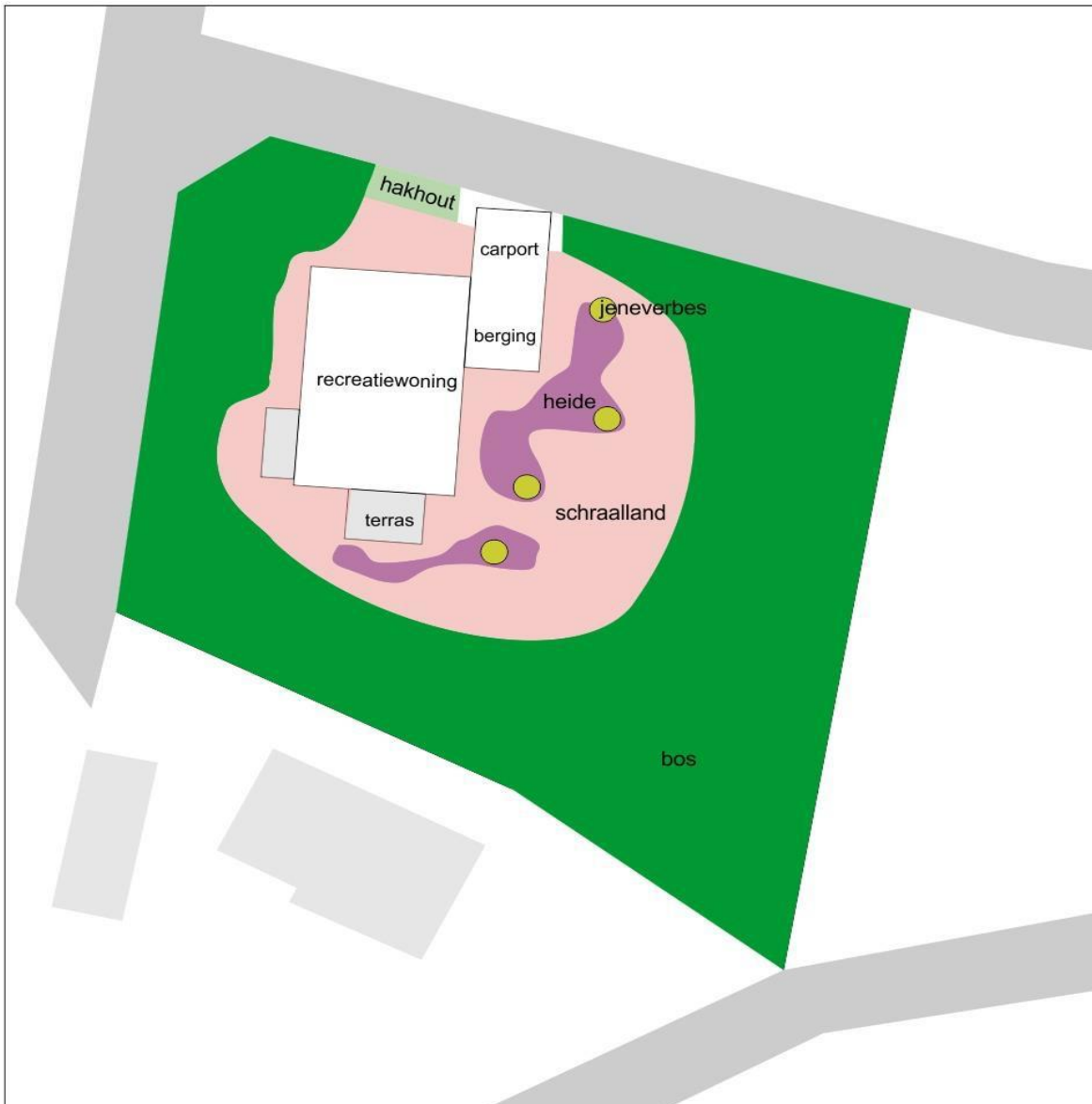


S  
t  
a  
r  
i  
n  
g  
A  
d

# Inrichtingsplan perceel 703 Plan Sylvestra

Dit plan is een praktische uitwerking van het “Plan Sylvestra Eco...logisch plan” voor de groene inrichting van perceel 703 op het plan Sylvestra (zie voor de ligging de weergave van het plangebied op pagina 10 van Plan Sylvestra Eco...logisch plan perceel 703 meest links).

Hieronder is een schets voor de inrichting van het groen opgenomen. Dit betreft een voorbeeld.



In de inrichtingsschets is de recreatiewoning variant van Huiskamp Bouw opgenomen, inclusief berging en carport (optioneel).

Hieronder volgen per onderdeel de relevante uit te voeren werkzaamheden:

**Recreatiewoning.** Op de locatie van de recreatiewoning en het aangrenzende schraalland zullen een aantal bomen gerooid moeten worden. Het betreft 4 grove dennen en 2 Amerikaanse eiken met een stamdiameter van 20-30 cm, een grove den met een stamdiameter van 30-40 cm en een grove den met een stamdiameter van 10-20 cm. De diameters zijn gemeten op 130 cm hoogte. Daarnaast staan hier enkele tientallen jonge boompjes (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, berk, wilde lijsterbes, esdoorn en vlier) met een stamdiameter van hooguit enkele centimeters. Ook deze moeten gerooid worden.

**Bos.** De opslag van Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik verwijderen. Daarnaast opslag langs de randen met het schraalland afzetten zodat hier de inval van zonlicht toeneemt en op termijn een dichtere bosrand ontstaat.

**Hakhout.** Aanwezige bomen en struiken hier handhaven en 20 stuks bosplantsoen bij planten (10 st. vuilboom en 10 st. wilde lijsterbes. Periodiek deze beplanting afzetten (afzagen op ca. 30 cm hoogte) als de beplanting te hoog (hoger dan 3 meter) wordt.

**Heide, schraalland en jeneverbes.** De bosbodem hier afgraven tot de minerale ondergrond (zand). Naar schatting moet zo'n 40 kuub worden afgegraven. Het vrijkomende materiaal bij voorkeur afvoeren. Het materiaal kan eventueel ook op rillen gezet worden in het bos. Het nadeel daarvan is dat de bosbodem verstoord wordt als dit met zwaar materieel gebeurt. Het materiaal kan dan het best in handkracht met behulp van een kruitwagen op rillen gezet worden. Het afgraven uitvoeren nadat de recreatiewoning gereed is. Vervolgens het schraalland en de heide inzaaien. Eventueel een deel van de heide inplanten. Tot slot de 4 jeneverbessen planten.

Voor aanvang van de werkzaamheden is het zinvol om waardevolle bosplanten die bij de uitvoering van de werkzaamheden schade op kunnen lopen veilig te stellen en deze later weer uit te planten.

## **Winterswijk**

### **Ligging**

Winterswijk ligt in het meest oostelijke deel van de Nederlandse provincie Gelderland. Driekwart deel van de gemeentegrens is tegelijkertijd staatsgrens met Duitsland. Samen met de negen omringende buurtschappen is Winterswijk een van de mooiste gebieden van Nederland. Het is een van de laatste stukjes Nederland waar de landelijke rust, ruimte en natuurlijke schoonheid nog niet verdrongen zijn door verkeerslawaaï, mensenpakhuisen en asfalt.

### **Bedrijven en winkels**

Het gezellige Winterswijkse centrum trekt elke week grote groepen winkelpubliek, die komen voor het grote scala aan winkels dat Winterswijk rijk is en de vele gezellige cafés en restaurants. Op woensdagochtend en op zaterdag is er een warenmarkt. Winterswijk heeft ook een bloeiende industrie, die zorgt voor veel werkgelegenheid. In de dienstverlening en de industrie zijn vele Winterswijkers werkzaam.

### **Onderwijs**

Winterswijk heeft in totaal 18 basisscholen. 12 daarvan liggen in Winterswijk, 6 zijn buurtschap scholen. Naast het openbare onderwijs zijn er ook scholen voor bijzonder basisonderwijs (zowel katholiek als protestants-christelijk) als ook speciaal onderwijs. Winterswijk biedt ook voortgezet onderwijs aan. Scholengemeenschappen het "Gerit Komrij College" en "Schaersvoorde" verzorgen opleidingen voor het lwoo, vmbo, havo en vwo. Naast het reguliere onderwijs zijn er tal van educatiemogelijkheden op het gebied van muziek, dans, kunst, cultuur etc. Verder is een groot scala aan verschillende particuliere vakopleidingen in Winterswijk.

### **Ontspanning en recreatie**

De recreatieve mogelijkheden zijn legio. Er is onder meer een recreatieplas waar gezwommen, gevaren en gesurft kan worden. Er zijn volop gelegenheden voor bowlen, kegelen, midgetgolf, tennis, roeien, trimmen, karten en vissen.

Hoewel Winterswijk op de toeristische hitlijsten hoog staat genoteerd is de landelijke rust er bewaard gebleven. Zelfs in het hoogseizoen, wanneer er veel toeristen en recreanten hier ontspanning zoeken, blijft dit deel van de Achterhoek een ideaal oord om op verhaal te komen. Winterswijk heeft vele sportverenigingen die samen zorgen voor een uitgebreide keuze aan sporten. Voor de liefhebbers van fietsen en wandelen ligt in het buitengebied een netwerk van rustieke weggetjes en paadjes, die voeren door één van de mooiste gebieden van Nederland. Zwemmen kan het hele jaar door in het overdekte zwembad.

Winterswijk heeft een prachtige regionale schouwburg waar elk jaar weer een zeer gevarieerd pakket aan theatervoorstellingen wordt opgevoerd. In twee theaterzalen kan men genieten van een avondje cabaret, dans, musical, operette etc.

Daarnaast is in Winterswijk een moderne bioscoop: servicetheater Skopein en een prima bibliotheek.

### **Zorg en verzorging**

Winterswijk heeft van oudsher een streekfunctie, zodat hier ook Streekziekenhuis Beatrix is gevestigd, evenals meerdere huisartsenpraktijken, verzorgingstehuizen en een regionaal verpleegtehuis.

### **Verkeer en vervoer**

In Winterswijk stopt de trein twee keer per uur voor verbindingen naar Arnhem en Zutphen. De regionale buslijnen en plaatselijke taxibedrijven vervolmaken het mobiliteitsaanbod.

*Kortom: Winterswijk is een prachtige plaats om te recreëren*

## **Denk als koper van een woning ook aan het volgende:**

### **Onderzoeksplicht**

Een brochure is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over de woning. De informatie die is opgenomen in deze brochure is gebaseerd op van de eigenaar/verkoper verkregen informatie, eigen waarnemingen van de makelaar ter plaatse en het kadaster.

Hiermee proberen wij u zo volledig mogelijk te informeren, maar daarnaast is het ook bedoeld om te voldoen aan de meldingsplicht van de verkoper.

Naast het feit dat de verkoper alle informatie over eventuele gebreken moet geven, heeft u hier als koper ook een eigen onderzoeksplicht.

Wilt u deze woning bouwkundig laten keuren om er zeker van te zijn dat u daadwerkelijk koopt wat u voor ogen heeft, dan is dat altijd toegestaan.

### **Voorbehoud voor financiering**

Als u, na onderhandelingen over de prijs e.d., overeenstemming hebt bereikt met de verkopers wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgemaakt

Het is daarbij gebruikelijk om in de koopovereenkomst een voorbehoud voor financiering op te nemen. U krijgt dan als koper een aantal weken de tijd om, met een hypotheekadviseur, een financiering te regelen. Mocht uw financiële situatie niet toereikend zijn om deze woning te kopen, dan kunt u door het financieringsvoorbehoud de koop alsnog ontbinden.

### **Bedenktijd**

Sinds enkele jaren is het wettelijk verplicht om een bedenktijd van drie werkdagen in de koopovereenkomst op te nemen. Als koper heeft u binnen deze termijn de mogelijkheid om zonder verklaring van de koop af te zien.

### **Waarborgsom/Bankgarantie**

Het is gebruikelijk dat in een koopovereenkomst een verplichting tot bankgarantie of waarborgsom wordt opgenomen. Dit betreft een bedrag van 10% van de koopsom, om zeker te stellen dat u als koper daadwerkelijk bij de notaris zal verschijnen voor de overdracht van de woning.

### **Notariskeuze**

In de meeste gevallen heeft u als koper de mogelijkheid om de notaris te kiezen. Als dit anders is, zal de makelaar u daarover informeren.

## **Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor!!**

### **Wat als deze woning niet is wat u zoekt?**

Waarschijnlijk hebben wij meerdere woningen in ons aanbod die aan uw wensen kunnen voldoen. Mocht u echter uw droomhuis bij een collega-makelaar te koop zien staan, dan kunnen wij u begeleiden bij de aankoop van dat pand. Wilt u weten wat een aankoopopdracht inhoudt, dan informeren wij u graag.

### **Hypotheek keuze**

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passende hypotheek en een advies op maat. Hiervoor kunt u contact opnemen met ons kantoor, ook om de vergelijking te maken met een ander aanbod. Dan kunt u de voor u meest geschikte hypotheek kiezen.