

ERFADVIES
KRUISALLEE 2 WIJNBERGEN
GEMEENTE MONTFERLAND



KRUISALLEE 2 WIJNBERGEN GEMEENTE MONTFERLAND

COLOFON

Opdrachtgever Adviseur	Familie Tomesen Barry Wopereis - VanWestereenen advies
Contactpersoon gemeente	Luuk Bosch, Antoin Jansen Gemeente Montferland
Datum advies	24-01-2020
Gelders Genootschap Ervenconsulent	026 4421742 Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE RANDVOORWAARDEN 2020

INLEIDING

Familie Tomesen heeft een varkensbedrijf aan de Kruisallee 2. Ze zijn voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Montferland. Hiervoor willen ze de schuren slopen en een woning terugbouwen. De wens is er de bestaande garage en het bestaande magazijn te behouden als bijgebouwen. Om aan de minimale vierkante meters te komen is elders een aantal vierkante meters bijgekocht.

De gemeente Montferland wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is een inrichtingsadvies verplicht. De initiatiefnemer heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het gaat dan om ruimtelijke randvoorwaarden vanuit landschap, cultuurhistorie en beeldkwaliteit. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.



Luchtfoto locatie

Functieveranderingsbeleid gemeente Montferland

In het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland is aangegeven dat de ontwikkeling dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om een goede beeldkwaliteit in de nieuwe situatie (erfindeling en bebouwing), sloop van beeldkwaliteit verlagende bebouwing, behoud en verbetering van karakteristieke gebouwen en monumenten, en een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast mag de functieverandering niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden. Bij ligging in de ecologische hoofdstructuur moet de ontwikkeling ook bijdragen aan de ecologische doelstellingen in het gebied. De locatie ligt in het GO, onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Montferland

De gemeente Montferland wil dat veranderingen in het buitengebied zich goed voegen naar het landschap. Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied geeft hiervoor de ambities en richtlijnen. De locatie ligt in het broekontginningslandschap van de IJsselvallei. Het is een laag gelegen en nat gebied met veel sloten. De bebouwing lag van oorsprong op de hogere droge delen van het landschap zoals de rivierduinen. De erven hebben een besloten karakter tegenover de openheid van de percelen. Het is een half-open landschap met waardevol micro-reliëf waarin de oude rivierbeddingen zijn te herkennen. Functieverandering biedt de kans de vrijgekomen ruimte groen in te vullen en het landschap te versterken.

Algemene criteria functieverandering:

- (Karakteristieke) gebouwen worden bij voorkeur hergebruikt.
- Het nieuwe erf is compact, gebouwen zijn geclusterd aan een gezamenlijk erf.
- Eén entree.
- Kleinere bouwvlak en minder verharding.
- Geen hekken en schuttingen.

Algemene criteria bebouwing functieverandering:

- Eén bouwlaag met kap.
- Enkelvoudige hoofdvorm.
- Dakhelling tussen de 40 en 45 graden met sobere uitstraling.
- Gedekte kleuren en natuurlijke materialen.

Ontwerprichtlijnen functieverandering broekontginningslandschap - IJsselvallei

1. Uitstraling van het erf: De vrijgekomen grond kan gebruikt worden voor (hoogstam) boomgaarden. Hiermee wordt het natte karakter van de omgeving benadrukt. Dit element kan tevens meer eenheid brengen in de uitstraling van de verschillende erven.
2. Erfbeplanting: Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een (hoogstam) boomgaard kunnen het karakter van het gebied versterken.
3. Beplantingssoorten: Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld: Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg. Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld: Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

Landschapsontwikkelingsplan Montferland (LOP)

De locatie valt onder werkboek Doetinchem en omgeving en ligt in het deelgebied het Waalse Water en kasteel Kemenade. Deze stroomvlakte van de Oude IJssel is een oud cultuurlandschap met van oudsher een rijke variatie aan landschapselementen. Waardevol zijn de hoogteverschillen en het patroon van geulen en terrasrestruggen. Het gebied kent een hoge natuurwaarde en is aangewezen als ecologische verbindingzone. Het streven is om bij de invulling van deze zone aan te sluiten bij het cultuurlandschap met meidoornstruwelen, eikenlanen en -rijen waarbij de hoogteverschillen als inspiratie kunnen dienen voor het aanbrengen van nieuwe beplanting. Daarnaast wordt gestreefd naar herstel en beheer van bestaande elementen zoals elzensingels, knotbomen, meidoornheggen, solitaire bomen en oude erfbeplantingen waaronder hoogstam boomgaarden en het behoud van het micro-reliëf en verdichting van het ecologische netwerk met heggen, kruidenrijke bermen en akkerranden, bomen en houtkanten. In het LOP staan ook doelstellingen voor bebouwing en erven. Belangrijk is behouden van het landschap met een Achterhoeks identiteit.

BELEID

Bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden', deze gronden hebben de hoofdfunctie landbouw waarbij rekening moet worden gehouden met natuur- en landschapswaarden. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde archeologische verwachting-1', deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

De locatie heeft ook de aanduiding 'beslotenheid' bedoeld voor de instandhouding en versterking van de beslotenheid van het landschap en de aanwezige houtopstanden. Ook valt de locatie in 'Overige zone - GO-EVZ' (Groene Ontwikkelingszone - Ecologische VerbindingsZone), deze gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en het voorkomen van aantasting van de kernkwaliteiten.

Provinciaal natuurbeleid: Ecologische verbindingzone - Groene Ontwikkelingszone

De ecologische verbindingzone heeft als gidssoort Das. Belangrijk daarvoor is versterking van het kleinschalige landschap met houtwallen, singels en bosjes die dekking bieden en geleiding geven en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn.

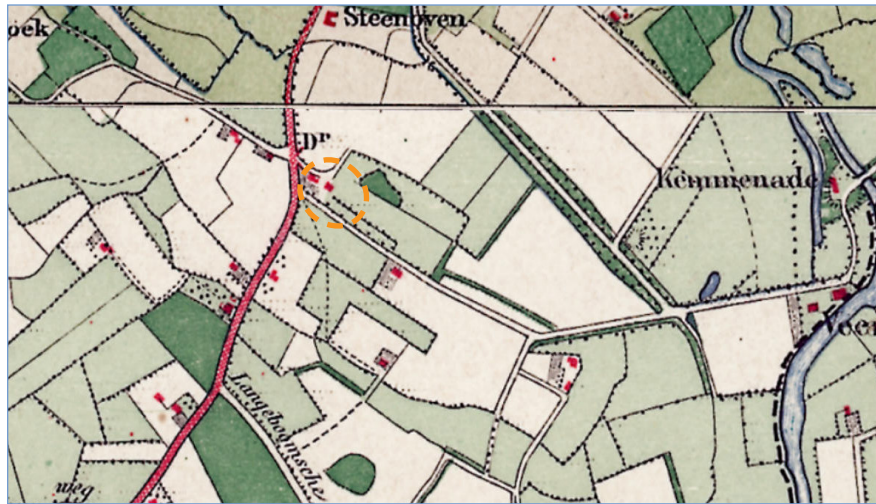
Milieu

Ten noordoosten van de locatie loopt de hoogspanningsleiding. Voor nieuwe woningen wordt een afstand van 150 meter vanaf het hart van de leiding geadviseerd. De locatie ligt op voldoende afstand. Ten noorden van de locatie ligt een agrarisch bedrijf met een milieucirkel van 50 meter. De locatie ligt op voldoende afstand van dit bedrijf.



Uitsnede bestemmingsplan locatie

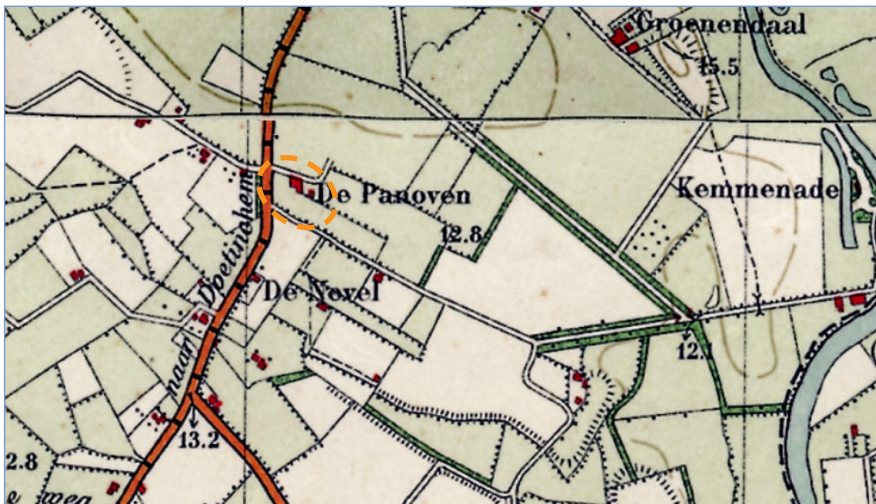
ANALYSE



Kaart ca. 1900.



Kaart ca. 1980.



Kaart ca. 1950



Kaart 2018

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het rivierenlandschap van de Oude IJssel. Een afwisselend landschap met onregelmatige verkaveling en veel microreliëf. Het gebied is mede gevormd door de voormalige meandering van de Oude IJssel. Door schaalvergroting en ruilverkaveling is het landschap grootschaliger geworden en landschapselementen zoals bosjes en kavelgrensbeplanting verdwenen. Met name ten noorden van de locatie is het landschap sterk veranderd door de komst van de A18 en ontwikkeling van Doetinchem. De nieuwe hoogspanningslijn ligt aan de noordoostzijde van de locatie. Waardevol cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn kasteel Kemenade, de Oude IJssel, het Waalse water en het reliëf.

Het erf zelf is een oude locatie van boerderij de Panoven dat na een brand niet meer herbouwd is. Hieruit is later in de jaren 80 een jong erf ontwikkeld met een rationele indeling van een woning aan de weg en de schuren daarachter. Ten zuiden van het erf ligt een pad naar de achterliggende boerderij met waardevolle beplanting er langs. Dit pad liep vroeger door naar het veerhuis en het kasteel. De locatie ligt in de ecologische verbindingzone met gidssoort Das. Een kleinschalig landschap met veel landschapselementen is daarbij het streven.

- A = Kasteel De Kemenade aan de Oude IJssel
- B = Hoogspanningsleiding
- C = Snelweg en uitbreiding Doetinchem

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Ligging in waardevol cultuurlandschap van de Oude IJssel.
- Van oorsprong afwisselend en gevarieerd landschap met veel landschapselementen.
- Rekening houden met hoogspanningsleiding.
- Ligging in ecologische verbindingzone.

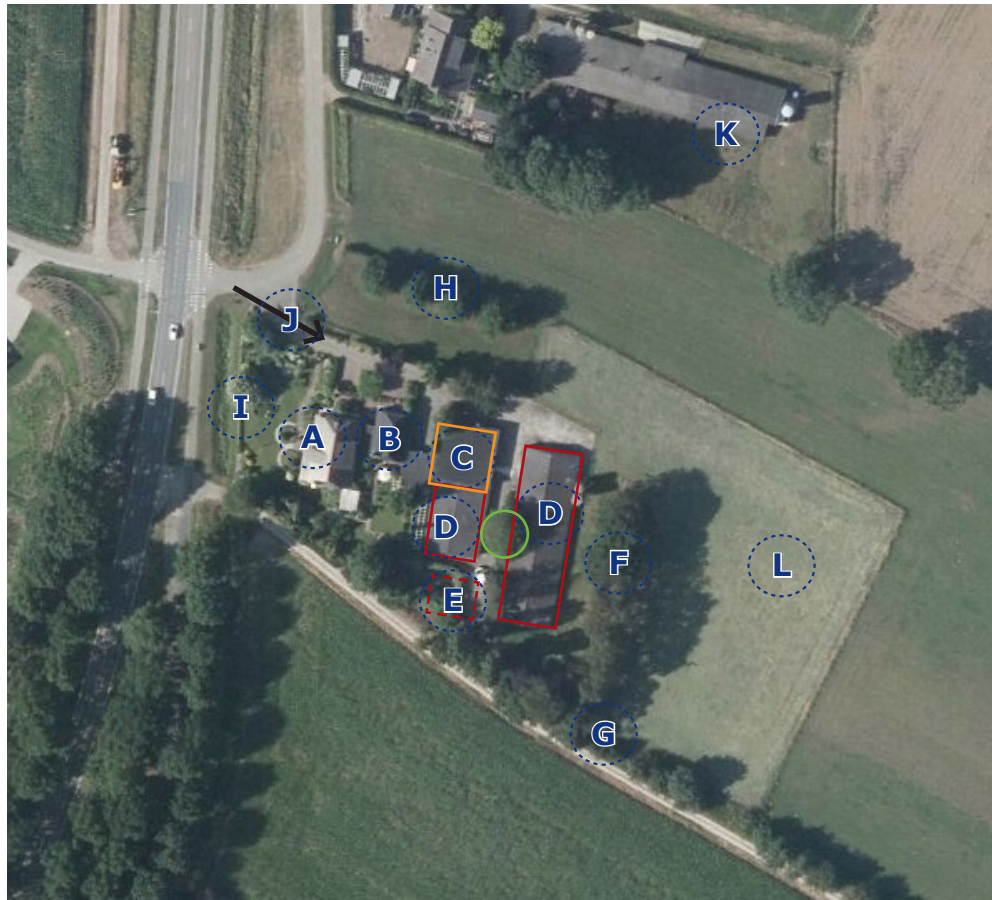


Luchtfoto 2018



Uitzicht vanaf het erf richting het oosten. Met de hoogspanningsleiding.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. De bedrijfswoning staat vooraan de weg. De woning uit de jaren 80 is rietgedekt en heeft een landelijke uitstraling. Het staat met de noklijn evenwijdig aan de weg.
- B. Aanpandige ruimte met woonfunctie en pannendak.
- C. Voormalige opslagloods in donkere bakstenen en platdak. De initiatiefnemers wensen deze te behouden als bijgebouw bij de nieuwe woning.
- D. De oude varkensschuren met asbest worden gesaneerd.
- E. Oude mestplaat en betonverharding worden ook gesaneerd.
- F. Kunstmatig aangelegd walletje met berken en esdoorns.
- G. Waardevolle beplanting langs de oude zandweg (niet op grond initiatiefnemer). Ter hoogte van de schuren staan twee Italiaanse populieren op eigen grond.
- H. Rijtje moeraseiken met meidoorn haag op de erfgrans draagt bij aan de kleinschaligheid van het landschap. Moeraseiken zijn niet streekeigen.
- I. Rondom het woonhuis ligt een grote siertuin.
- J. Het erf wordt vanaf de Kruisallee aan de noordzijde ontsloten. Dit pad ontsluit ook de schuren op het achtererf. Op het erf is veel verharding aanwezig.
- K. Naast gelegen agrarisch erf.
- L. Weiland behorend bij het erf.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Het erf is een oude locatie maar er is niets meer dat daar aan herinnerd. Nu gaat het om een jong erf dat zich eind 20ste eeuw heeft ontwikkeld vanuit een varkensschuur naar een agrarisch bedrijf met woning aan de weg en varkenschuren daarachter. Karakteristiek voor de functionele indeling van jonge erven. Het is een smal erf dat zich in de lengterichting heeft ontwikkeld. Het is een klein erf met beperkt oppervlakte aan schuren, een deel van de benodigde oppervlakte aan schuren wordt elders gesloopt.

De woning met siertuin staat prominent aan de weg. De schuren staan daar evenwijdig aan de weg en woning, achter. Het erf wordt ontsloten vanaf de Kruisallee, de erftoegangsweg ligt aan de noordzijde en ontsluit zo het gehele erf. Door de grote groene siertuin, beplanting op de perceelsgrenzen en de houtwal aan de achterzijde heeft het erf een groene uitstraling en vallen de schuren, mede door de donkere kleuren en beperkte hoogte, niet echt op in het landschap.

De walnotenboom op het achtererf, tussen de twee varkensschuren is karakteristiek voor boerenerven maar staat dan meestal bij de woning. Voor de bewoners heeft de boom ook emotionele waarde en ze willen de boom daarom graag behouden. Het bestaande bijgebouw met platdak willen de initiatiefnemers behouden als bijgebouw voor de nieuwe woning. Door het platte dak heeft het niet echt een landelijke uitstraling maar door donkere bakstenen en met goede landschappelijke inpassing kan het hergebruik een duurzame oplossing zijn.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Functionele indeling van het erf in voor en achter met woning aan de weg en schuren daarachter in rechte lijnen.
- Hoofdwoning aan de weg met grote siertuin.
- Waardevolle landschapsplanting langs de perceelsgrenzen.
- Een hoofdontsluiting aan de noordzijde.
- Hergebruik bestaand bijgebouw.
- Sanering asbest en verharding.
- Klein erf, een deel van de schuren wordt elders gesloopt.



Voor aan de weg staat een bedrijfswoning met grote siertuin. Langs de bebouwing ligt de erftoegangsweg die de gebouwen ontsluit. Op de rechterfoto het bijgebouw aan het erf dat blijft staan als bijgebouw bij de nieuwe woning.



Rondom de siertuin staan grote groene hagen van beuk. Op de rechterfoto staat de walnotenboom. Een karakteristieke boom voor boerenerven, de boom heeft emotionele waarde voor de initiatiefnemers



De noordrand van het perceel is ingericht met moeraseiken en een meidoornhaag. Aan de zuidzijde staan twee Italiaanse populieren. Het groene decor wordt gevormd door beplanting langs het zandpad dat daar loopt.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De huidige bedrijfswoning blijft qua hiërarchie het hoofdgebouw op het erf. Door de uitstraling met siertuin en de positie aan de weg.
- B. De nieuwe woning komt op het achtererf op de plek van de voormalige schuren, naast de walnotenboom. Op deze locatie heeft het voldoende afstand tot de agrarische buurman en de hoogspanningsleiding. De levensloopbestendige woning is grotendeels gelijkvloers en heeft een bouwlaag met een zadeldak. De initiatiefnemers willen zonnepanelen toepassen waardoor voor een dakvlak op het zuiden is gekozen. Dit past in de functionele situering van gebouwen op een jong erf. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Qua uitstraling is de woning ondergeschikt aan de hoofd woning.
- C. Het bestaande bijgebouw wordt hergebruikt als bijgebouw voor de nieuwe woning. De uitstraling wordt daarbij verbeterd
- D. De bestaande erftoegangsweg blijft behouden en zal ook de nieuwe woning ontsluiten. De verharding tussen en achter de schuren wordt gesaneerd.
- E. Er wordt achter het bijgebouw geparkeerd, uit het zicht met een haag. Verharding wordt daarbij tot het hoogstnodige beperkt en bij voorkeur uitgevoerd met halfverharding zoals grind of graskeien.
- F. De walnotenboom blijft behouden en krijgt meer ruimte zich te ontwikkelen tot een beeldbepalende erfboom. De walnotenboom is karakteristiek voor boerenerven en het behouden waard.
- G. Langs de perceelsgrens staan moeraseiken met een meidoornhaag. Hoewel de moeraseiken niet streekeigen zijn is het met de meidoornhaag wel waardevol. De beplanting blijft behouden wordt richting het oosten doorgezet zodat de nieuwbouw meer opgaat in het landschap.

ADVIES

- H. Op de grens van de kavel komt een streekeigen lage haag zoals meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk of beuk.
- I. Als bijdrage aan de ecologische verbindingzone voor de das en als versterking van het Oude IJssellandschap worden op het tussenliggende perceel een aantal hoogstam fruitbomen aangeplant. Valfruit dient als voedsel voor de das en hoogstam fruitbomen zijn karakteristiek voor het rivierenlandschap. Door deze door te laten op het perceel ontstaat er meer samenhang tussen bebouwing en landschap. Tussen de bomen blijft ruimte om het agrarische perceel daar achter te bereiken en te beheren.
- J. De grote Italiaanse populieren worden op termijn vervangen door streekeigen beplanting die de waardevolle beplanting langs het pad versterkt.
- K. Het weiland blijft agrarisch en open. Met de nieuwe beplanting aan de oostgrens wordt bijgedragen aan de kleinschaligheid en variatie van het landschap en de toegankelijkheid voor de das. Denk daarbij aan soorten die karakteristiek voor het ijssellandschap. De bestaande beplanting wordt versterkt.

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen zijn een uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk.

Veranderingen in het buitengebied moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Montferland voorwaarde.

TOELICHTING

De duidelijke indeling in voor en achter is ook in de nieuwe situatie uitgangspunt. De bestaande woning blijft het hoofdgebouw en daarachter komt met hergebruik van een bestaand bijgebouw de nieuwe woning. Deze schuurachtige woning komt op het achtererf in het bestaande groene decor. Door het behoud van de walnotenboom wordt het erf niet veel compacter maar de landschappelijke impact is gering door de versterking van de perceelsgrenzen, de boomgaard en de schuurachtige uitstraling van

de woning. Ook wordt er een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door sanering van een groot deel van de verharding en schuren met asbest. Zo wordt de ruimtelijke en bijgedragen aan de kwaliteit van de ecologische verbindingzone.

STREEKEIGEN BEPLANTING

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', de woon- en sierzijde en 'achter' de functionele werkszijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Een kleinschalig landschap met streekeigen beplanting zijn belangrijk voor de das.

- Hoogstam fruitboomgaard, deze bomen hebben een onderlinge plantafstand van 7,5 tot 10 meter in wisselend verband.
- Hagen van meidoorn of veldesdoorn tussen erf en boomgaard.
- Hagen van haagbeuk, beuk of liguster bij bestaande woning.
- Versterken van de houtwal aan de oostzijde met zomereiken, aangevuld met ruwe berk, lijsterbes en struiken zoals veldesdoorn en hondsroos.
- Nieuwe houtwal/singel van es, zwarte els, boswilg, of knotwilg
- Langs sloten zwarte els, schietswil, zwarte populier.

INSPIRATIEBEELDEN



Voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur.



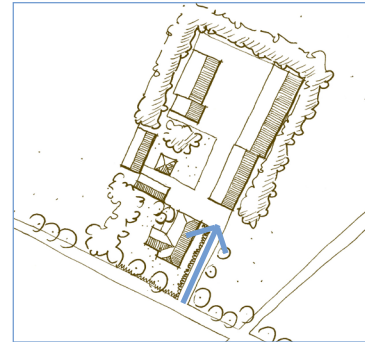
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

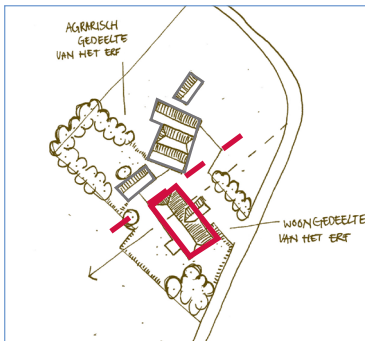
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



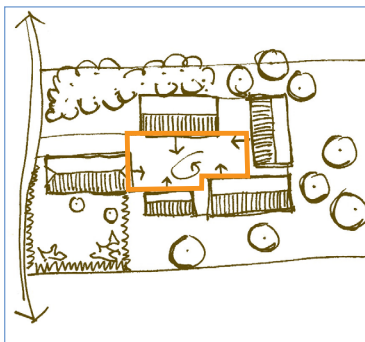
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit