

**Arnhem,**

**Betreft** Advies Tatelaarweg 32 Didam

**Uw referentie** Luuk Bosch - gemeente Montferland

**Onze referentie** 18 maart 2019\_CS

Geachte heer Bosch,

Aan de Tatelaarweg 32 in Didam staat een agrarisch bedrijf. De eigenaren willen gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Montferland. Hiervoor is een schetsplan opgesteld door Bureau ontwerp en omgeving. Belangrijke voorwaarde bij functieverandering is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het landschap en de kwaliteit van het buitengebied. U heeft daarom advies gevraagd aan de ervenconsulent van het Gelders Genootschap.

#### **Kader**

In het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland is aangegeven dat de ontwikkeling dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het 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.

In het landschapsonwikkelingsplan, Werkboek Omgeving Didam en Wehl zijn de doelstellingen aangegeven voor dit gebied. De locatie ligt in het deelgebied Liemerse zoom, de overgang van zand naar de open komkleigebieden. Een open agrarisch landschap met strokenverkaveling en weinig bebouwing. Ambities zijn hier het behoud en herstel van het open agrarische landschap met meidoornheggen, knotbomen, kruidenrijke bermen en zomen langs de kavelgrenzen en sloten. In het LOP zijn ook doelstellingen opgenomen voor bebouwing en erven. Belangrijk is het herkenbaar houden van het landschap met een Achterhoekse identiteit.

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 het Broekontginningslandschap met strokenverkaveling. Veel kenmerkende beplanting zoals meidoornhagen, knotwilgen en elzensingels zijn verdwenen. Bebouwing is veelal direct gelegen aan de hoofdweg en de bebouwing op de erven volgen richting van de percelen.

Uitgangspunt bij functieverandering is een compacte erfindeling met één erftoegangsweg en clustering van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf. Vanuit het landschap is het gewenst de strokenverkaveling te benadrukken. De richtlijnen voor nieuwe woningen gaan uit van een enkelvoudige hoofdvorm, niet geschakeld en één bouwlaag met gesloten beeldbepalende kap. Een sobere uitstraling waarbij een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm mogelijk is. Bijgebouwen worden bij voorkeur opgenomen in de hoofdvorm.

#### **Analyse bestaand erf en omgeving**

Het erf ligt aan de noordzijde van de Tatelaarweg, op de overgang van het dekzandlandschap naar de komgebieden. Het erf zelf ligt in het van oorsprong natte broekontginningslandschap met regelmatige strokenverkaveling. Het gebied is opener geworden door het verdwijnen van kavelgrensbepanting maar ook erg veranderd door de snelweg en de toename in bebouwing. Het is een jong erf met herkenbare indeling; een bescheiden woonhuis aan de weg met de

schuren daarachter. De twee grote schuren staan dicht op de woning met de kopse gevels op één lijn. Ze zijn bescheiden van hoogte en uitstraling maar door de gevels van rode stenen en het ontbreken van beplanting wel goed zichtbaar in het landschap. Het is een smal en diep erf dat zich heeft ontwikkeld binnen de strokenverkaveling. Het erf heeft aan de voorzijde een groene uitstraling door de beplanting rondom de woning. Ter hoogte van de schuren staat weinig beplanting. Het erf wordt ontsloten met twee entrees aan weerszijde van de woning.

### **Het schetsplan**

De initiatiefnemer is voornemens de twee grote schuren te slopen en hiervoor een 'woongebouw met twee wooneenheden' en inbandig bijgebouwen te realiseren. De kapschuur achter op het erf (ca. 100 m<sup>2</sup>) wil de initiatiefnemer behouden. De door de initiatiefnemer gewenste situatie heeft twee kappen evenwijdig aan de strokenverkaveling en de bestaande schuren. Daarmee heeft het de verschijningsvorm van twee aaneen gebouwde gebouwen. Deze verschijningsvorm waarbij de twee wooneenheden als individuele eenheden zijn te herkennen, wordt versterkt door de verspringing van de voorgevels van de afzonderlijke wooneenheden.

De nieuwe bebouwing komt op enige afstand van het woonhuis, voorbij de voorgevel van de huidige schuren, omdat er rekening gehouden moet worden met de geluidszonering van de A12 en Tatelaarweg. De bestaande woning blijft staan en krijgt een eigen bijgebouw.

De tweede entree komt te vervallen en de lengterichting wordt benadrukt met een wilgenrij aan de westzijde ter hoogte van de nieuwe bebouwing en aan de oostzijde enkele losse bomen en een houtsingel voorbij het nieuwe erf.

### **Advies**

De landschappelijke inrichting sluit aan bij de ambities voor het landschap. Ook de inrichting van het erf met het onderscheid in voorzijde en achterzijde van het erf past binnen de richtlijnen. De hoofdopzet sluit aan bij de richtlijnen voor functieverandering waarbij er sprake is van clustering rondom een gezamenlijk erf, één hoofdentree en een sobere uitstraling van de nieuwe woningen. De hoeveelheid bebouwing neemt af maar door het behoud van de kapschuur en de afstand tussen de gebouwen wordt het erf niet kleiner en is er nog veel verharding.

De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woning is groot, mede doordat rekening gehouden moet worden met de geluidscontouren van de A12 en de Tatelaarweg. Vanuit het landschap en de ruimtelijke kwaliteit heeft het de voorkeur de afstand tussen de bestaande woning en nieuwe woningen zo klein als mogelijk te houden zodat er een compacter erf ontstaat. De kapschuur staat wat los van het erf, met beplanting wordt dit opgelost.

Hoewel het door initiatiefnemer gewenste dakensilhouet refereert aan de huidige schuren en een herkenbaar beeld vormt in de directe omgeving met meerdere jonge erven, ontstaat hier een strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan. Woongebouwen dienen op grond van het beeldkwaliteitsplan te worden gebouwd in een enkelvoudige hoofdvorm met kap. Eén gevel en een eenduidige kap en lage goot geeft een rustiger beeld en sluit beter aan bij de kenmerken van het agrarische cultuur landschap en de gewenste functionele uitstraling.

### **Conclusie**

Het schetsplan is een goede basis voor het nieuwe erf en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op landschaps- en erfniveau. Er zijn twee aandachtspunten.

1. De afstand tussen bestaande woning en de nieuwe bebouwing is fors, rekening houdend met de geluidscontour is er ruimte om de afstand te verkleinen zodat er een compacter erfensemble ontstaat.
2. In de nieuwe bebouwing zijn de twee wooneenheden als individuele eenheden te herkennen. Binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn voor een gebouw met een enkelvoudige hoofdvorm met één kap meerdere mogelijkheden voor dit erf. Twee mogelijkheden zijn in bijgaande schetsen en referentiebeelden aangegeven.

Met vriendelijke groet,

Ing. C.M.H. Steentjes  
Adviseur ruimtelijke kwaliteit en landschap | Ervenconsulent

