

Gemeente Montferland	
reg nr	afdeling
Ingekomen 18 MEI 2011	
GEZIEN	afdoen voor:
Burgem.	archief
welh.	class. nr.
secr.	ovd.

Het college van Burgemeester en
Wethouders van Montferland
t.a.v. de heer L. Bosch
Postbus 47
6940 BA DIDAM

GELDERS GENOOTSCHAP

Arnhem, 17 mei 2011

Betreft Erftransformatie

Uw referentie

Onze referentie cs/jb/t.11092.1

Geachte heer Bosch,

Hierbij sturen wij u het definitieve advies voor de transformatie van het erf Kollenburgweg 6 in Didam.

Tevens verzonden wij een exemplaar naar de adviseur van de initiatiefnemer de heer R. Barthen.

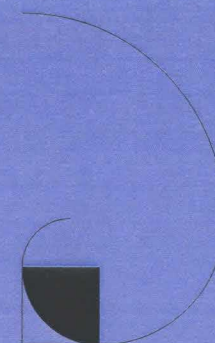
Mocht u nog vragen hebben of een nadere toelichting wensen dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Gelders Genootschap


Ir. J. Boros

Sector manager Welstand en Ruimtelijke Kwaliteit

Erftransformatie
Kollenburgweg 6 Didam
Gemeente Montferland



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Mei 2011

Erftransformatie Kollenburgweg 6 Didam Gemeente Montferland



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van: Gemeente Montferland

Initiatiefnemer: familie Eggink
Adviseur: Roy Barthen

Definitief advies 12 mei 2011

Gelders Genootschap | 026 442 94 04
Leo van Grondelle | Ervenconsulent

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Mei 2011

INLEIDING

Aan de Kollenburgweg staat het boerenbedrijf. De familie Eggink is voornemens de woning te behouden samen met de twee daarachter gesitueerde schuren. De overige schuren zullen worden gesloopt. Op de locatie van de te verwijderen schuren zullen (twee) nieuwe woongebouwen met maximaal vijf wooneenheden (met bijgebouwen) terugkeren.

De gemeente Montferland wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd onafhankelijk advies te geven over de opzet van de vervangende nieuwbouw. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Beleidskader

Het beleid voor functieverandering is beschreven in de streekplanuitwerking Notitie functieverandering buitengebied voor de stadsregio Arnhem Nijmegen. De gemeente Montferland heeft dit verder uitgewerkt in de Parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing' (bestemmingsplan) en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland.

Hierin staan ontwerprichtlijnen voor de opzet en inrichting van het agrarische erf. Tevens zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit op landschap- en erfniveau.

Kenmerken erf

Een erf wordt gekarakteriseerd door een aantal kenmerken die uitgangspunt zijn voor het ontwerp van het nieuwe erf:

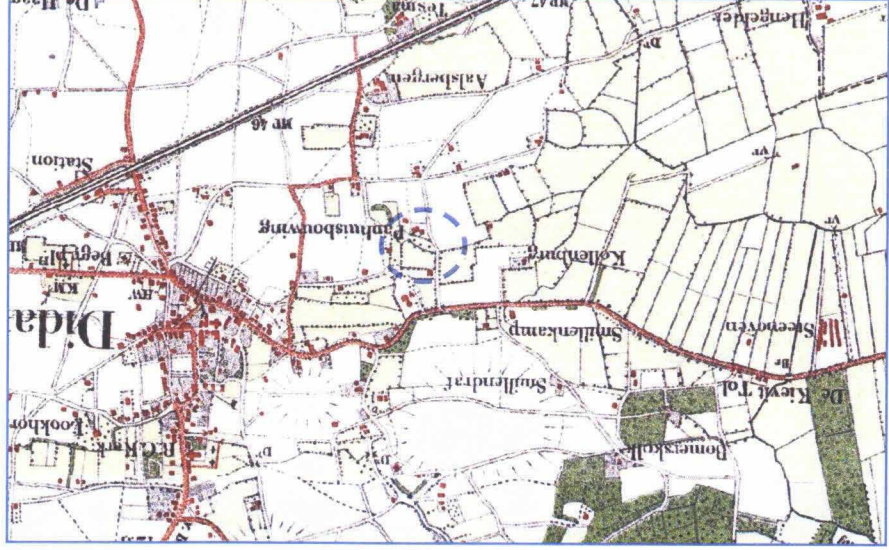
1. Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting;
2. Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen die in verschillende tijden tot stand zijn gekomen, maar toch een sterke samenhang hebben;
3. De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan een gemeenschappelijke ruimte;
4. Een erf heeft een duidelijke hoofdentree;
5. Elk erf is verknoopt met het landschap.



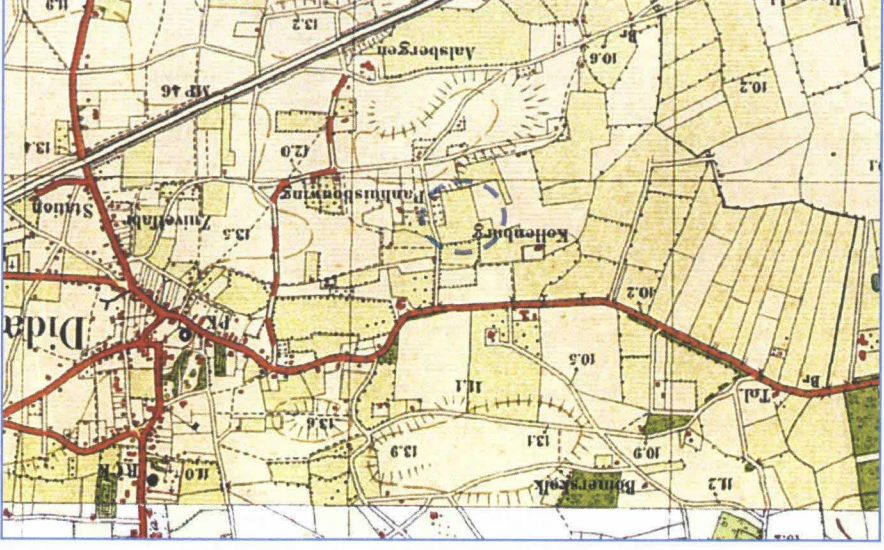
Luchtfoto's locatie, de woning (rood) met bijgebouwen (oranje) blijven staan. De schuren worden gesloopt.



Luchtfoto ca. 2005. De dorpsgrens van Didam is een heel eind opgeschoven richting het erf.



Kaart landschap 1900



Kaart landschap 1930

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

Het erf ligt midden in het Kampenlandschap dat gekenmerkt wordt door een kleinschalige verkaveling. De bebouwing is geclusterd en veelal omgeven door groen. Hiertussen is het landschap meer open van karakter. Op veel plekken is de vroegere kleinschaligheid aangetast door schaalvergroting in de landbouw. Hierdoor is veel groen verdwenen en zijn de gebouwen nadrukkelijker in het landschap aanwezig. Rondom de locatie is de bebouwing flink toegenomen. Naast enkele oude boerderijtjes zijn er ook nieuwe erven en woningen bijgekomen. Het landschap is daardoor verdicht met rood.

Langs de Kollenburgweg staat laanbeplanting dat op enkele plekken onderbroken is. Nabij de locatie zijn op enkele plekken kavelgrensbeplanting opnieuw aangeplant. Solitaire bomen vormen hier en daar nog de restanten van het verdwenen groen.

Het beleid is erop gericht om de bebouwing op de erven zoveel mogelijk te clusteren en te omringen met groen zodat er een duidelijk contrast ontstaat tussen de omsloten erven en het daar omheen gelegen meer open landschap.



Bebouwing in de omgeving



Bebouwing in de omgeving



De bestaande woning. Het erf met de schuren ligt daar achter. Aan de andere zijde staat de garage van de woning.



Te vervangen schuren

HUIDIGE KWALITEITEN

Erf en gebouwen

In de omgeving van de Kollenburgweg zijn de woningen eenvoudig van karakter. Ze bestaan veelal uit één laag met een zadeldak. Hier en daar is nog een historische boerderij te vinden. Door het aanwezige groen met de bomen(rijen) heeft de straat grotendeels een besloten karakter.

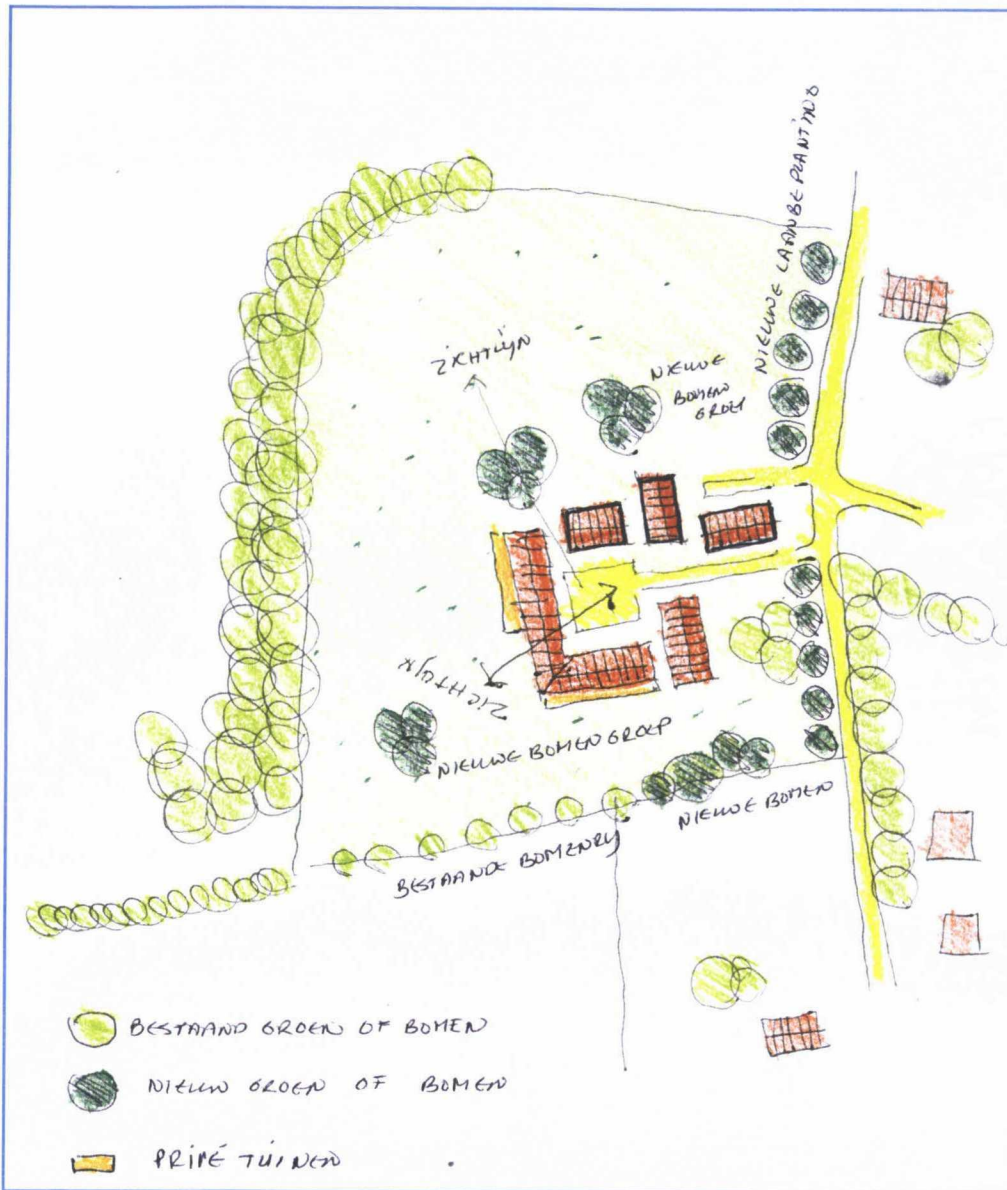
Het betreffende perceel heeft een 'schone' inrit naar de woning en de naastgelegen garage. De schuren en het erf worden ontsloten door een (tweede) 'vuile' inrit. Op het voorerf staan enkele fruitbomen en op het achtererf zijn enkele kleine bossages en boomgroepen te vinden. Op het zuidelijke deel van de erfscheiding staan knotwilgen. Aan de achterzijde (westzijde) wordt het perceel grotendeels afgesloten door aaneengesloten groen van het naastgelegen perceel.

Samenvatting kwaliteiten

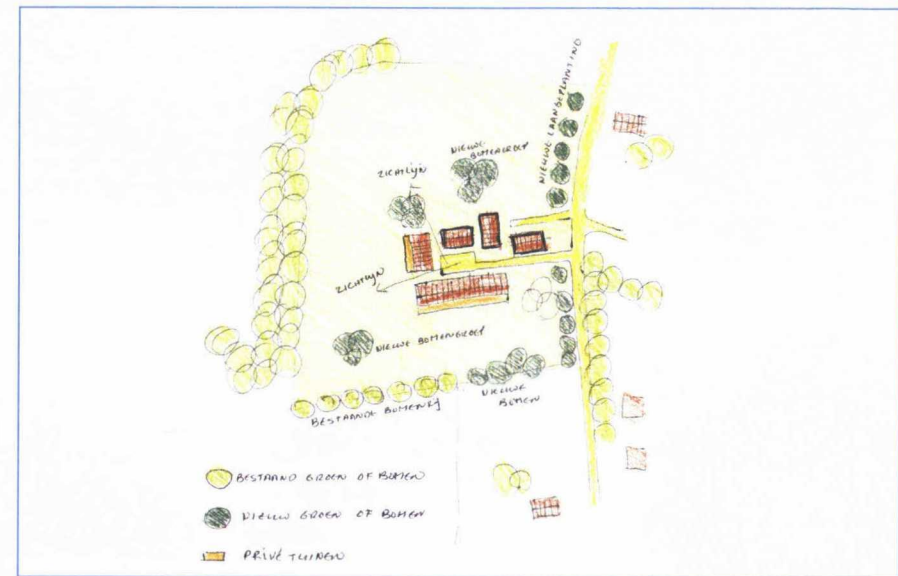
- Laanbeplanting en kavelgrensbeplanting in de omgeving.
- Compactheid van het erf. Schuren en woning staan rondom een klein verhard erf.
- Erfbeplanting.
- Ligging nabij Didam.



SCHETSEN MET NIEUWE ERFOPZET



Model 1: carré met geschakelde bebouwing met hoek.



Model 2: carré met losse gebouwen, grotere volumes haaks op de weg.



Luchtfoto

NIEUWE KWALITEITEN

Advies

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 geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk.

De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Landschap

Tussen de gebouwen zijn kleine openingen gehouden, zodat er spannende doorzichten naar het open landschap ontstaan.

Rondom de gebouwen blijft het perceel zo open mogelijk zodat bestaande doorzichten gehandhaafd blijven. Het plaatsen van losse boomgroepen op het nog open perceel geeft de ruimte enige schaal en maat. Tevens worden de gebouwen hierdoor meer vanzelfsprekend in het landschap opgenomen.

Op de erfafscheidingen worden de bestaande wilgen gehandhaafd en op de benodigde plaatsen worden hagen als erfafscheiding toegevoegd. Groen wordt vooral toegevoegd als losse boomgroepen op het erf en als het aanbrengen van laanbeplanting, zodat het erf verankerd komt te liggen aan de landschappelijke structuur (zie ook blz. 61 van het beeldkwaliteitplan Buitengebied Montferland). Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting. De weiden blijven open, om de afwisseling tussen beslotenheid en meer open plekken te versterken.

Erf en gebouwen

Vanwege het beleid van de gemeente is gezocht naar een compacte opzet waarbij de bestaande schuren en de nieuwe woningen achter de bestaande woning zijn gesitueerd. Om het gebied tussen de bebouwing en het achtergelegen groen zo open mogelijk te houden is de nieuwe bebouwing zo dicht mogelijk achter het woonhuis geplaatst. De gebouwen vormen samen een ensemble.

Door de teruggeschoven ligging ten opzichte van de woning en de geringe hoogte en bescheiden uitstraling van de schuren en de nieuwe woningen, nemen de nieuwe gebouwen een ondergeschikte positie in ten opzichte van de woning. De nieuwe (bij)gebouwen zijn een laag met kap.

Door de gebouwen rondom een gezamenlijk erf te positioneren ontstaat een besloten en gemeenschappelijk erf, van waaruit alle gebouwen ontsloten zullen worden. Tevens is hier ruimte voor parkeren. Door de omsloten bebouwing worden de auto's vanuit de omgeving uit het zicht onttrokken. Bijgebouwen en parkeren zijn inpandig of gezamenlijk.

Dit principe is verder uitgewerkt in twee mogelijke modellen.

De initiatiefnemer en zijn adviseurs hebben aangegeven gebouwen te realiseren voor een oudere doelgroep en daarvoor te denken aan een carré van gebouwen. Dit is mogelijk wanneer het beeld vanaf de weg niet te massief en gesloten wordt, zodat tussen of onder de gebouwen door het landschap kan worden ervaren (zichtlijnen).

Referentiebeelden

De referentiebeelden geven een indruk van de te realiseren bebouwing. Zie hiervoor ook de criteria van de gemeente Montferland voor de beeldkwaliteit op landschap- en erfniveau (blz. 49 t/m 51). Van belang zijn vooral de dak- en gevelverhoudingen, de beperkte hoogte (één laag met een kap) , een functionele en sobere opzet (Drentse schuur als inspiratie) en de toepassing van passende materialen.

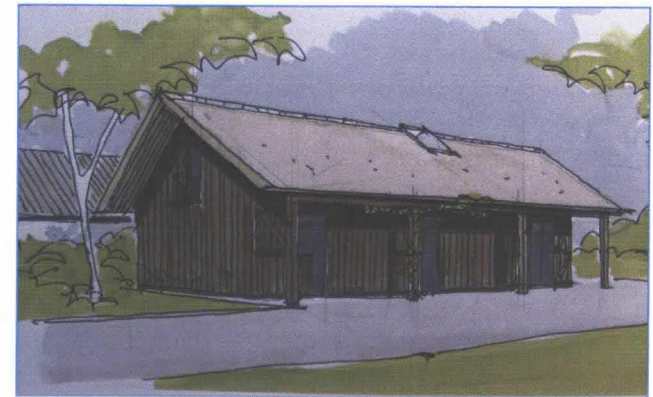
REFERENTIES



Woningen vormgegeven als boerenschuur



Woning met laag doorlopend dak



Bijgebouw met bergingen



Dak als overheersend element met wisselende gevelinvullingen (of veranda's)



Geschakelde gebouwen met doorzicht en doorlopend dak



Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl

