



Ervenconsulent advies 1506 WRD: Hexelse weg 67, gemeente Wierden

Datum aanvraag : oktober 2010
Advies aan B&W in het kader van : Rood voor Rood

Opgave

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen over de vraag of een compensatiewoning gebouwd kan worden buiten het bouwblok, in het kader van de Rood voor rood regeling. Op het erf zijn de stallen al gesloopt; om aan voldoende vierkante meters te voldoen zal ook sloop plaatsvinden in Raalte.

Een erfbezoek heeft plaatsgevonden op 4 november 2010 in gezelschap van de gemeente Wierden, de adviseurs van de initiatiefnemer en de ervenconsulent.

Situatie

Het erf aan de Hexelseweg 67 staat te koop. Er heeft al sloop van grote stallen plaatsgevonden. In de woning was in de oude situatie ook inwoning aanwezig, maar de woning wordt nu als één wooneenheid aangeboden. Op het erf is nog een loods (begin 2000) aanwezig.

Rondom de woning staan veel uitheemse sierstruiken, die voor een groot deel het zicht wegnemen op zowel de woning als de es. De pergola achter de woning heeft waarschijnlijk een windkerende functie gehad. Achter het erf staan een paar grote eiken.

Het erf bevindt zich in de noordelijke stadsrandzone van Wierden. Het maakt met een aantal andere (woon)erven deel uit van een bebouwingslint dat iets verder noordelijk eindigt. De druk bereden Hexelseweg doorsnijdt de Loonderesch, die aan de westzijde heel goed als hoge rug waarneembaar is. Ter plaatse van het erf was meer dan honderd jaar geleden al een klein buurtschap aanwezig, het Loo. Aan de oostzijde van de weg ligt een agrarisch erf dat op oude kaarten ook al ingetekend is. Daarachter loopt het gebied verder af. Hier ligt een reservelocatie voor een nieuwe dorpsuitbreiding (het Zenderink).

In de omgevingsvisie wordt dit gebied genoemd als gebied waar de schoonheid van de moderne landbouw prevaleert. De archeologische verwachting is hier hoog. Ook is sprake van een grondwaterbeschermingsgebied.

Advies

Het erf is bijzonder vanwege de ligging op de helling van de es. De waarde van de gebouwen is niet groot; de loods die is blijven staan is zelfs landschapontsierend te noemen. Deze is echter vanwege zijn leeftijd en nut voor divers gebruik blijven staan. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit op het oude erf is van groot belang; vooral verwijdering van overbodige elementen zal daaraan bijdragen. Het aanzien van de loods kan verbeterd worden. Op dit erf is geen ruimte voor een tweede woning. De locatie die voor de compensatiewoning is aangevraagd bevindt zich verder naar het zuiden, op een weiland. Door de aanwezigheid van het lint is dit goed te beargumenteren. Ook hiervoor moeten een paar randvoorwaarden worden vastgesteld.

Landschap

Het bebouwingslint langs de Hexelseweg vormt een logische uitloop van de bebouwde kom. De bouw van een nieuwe woning is hier dan ook goed in te passen. Een heel belangrijke voorwaarde is dat bij zowel het bestaande als het nieuwe erf doorzichten naar de dekzandrug/es hersteld worden respectievelijk bewaard blijven. Voor de nieuwe woning betekent dit dat deze zo zuidelijk mogelijk op de kavel geplaatst wordt. Daardoor is ook de aansluiting met het lint ten zuiden ervan een heel logische.

Erf

a. Het bestaande erf:

Verwijdering van veel uitheemse struiken draagt bij aan een eenvoudiger uitstraling. Aan de voorzijde een grasveld, eventueel (deels) omzoomd door een haag, aan de achterzijde een terras met tuin, aansluitend op de esgrond, die deels in bezit van de nieuwe eigenaar zal zijn.

b. het nieuwe erf:

De woning moet volgens de voorkeursgrenswaarden 60 meter uit de as van de rijbaan worden gebouwd. Dit zou betekenen dat de woning achterop de kavel terecht komt. Hierdoor zou de woning echter totaal niet aansluiten op het bebouwingslint. Ontheffing is mogelijk, tot 15 tot 20 meter uit de as van de weg. De meeste woningen in deze rij zijn op ongeveer 20 meter uit de as gebouwd; aansluiting

daarop is gewenst. Het erf zal bestaan uit een woning en een half daarachter geplaatst bijgebouw. Ook hier moeten aan de voorzijde zo min mogelijk sierelementen worden aangebracht; tussen de gebouwen en het erf ten noorden ervan moet een open ruimte blijven, in de vorm van een weiland. Beplanting is streekeigen en inheems.

Gebouwen

a. op het bestaande erf

Er moet vooral aandacht worden geschonken aan de loods. De uitstraling van dit gebouw kan op verschillende manieren worden verbeterd:

- de witte deuren vervangen door donkere, houten deuren
- de damwandbekleding vervangen door zwart geverfde houten delen
- de kap steiler maken, of vervangen door een asymmetrische kap als van een kapschuur
- de goothoogte verlagen

Beschutting tegen wind en zon achter de woning is mogelijk door het gebruik van natuurlijke materialen; wij adviseren om in een tuinontwerp behalve voor beschutting ook voor visuele relaties met de es zorg te dragen.

b. op het nieuwe erf

Woning en bijgebouw moeten zich qua architectuur voegen in de omringende bebouwing van het lint.

De welstandsnota geeft onder andere aan:

- eenvoudige rechthoekige plattegrond, lage goothoogte, steile kap
- natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik
- gedekte kleuren

Conclusie

Verbetering van ruimtelijke kwaliteit op het bestaande erf treedt op door vereenvoudiging in de beplanting en verharding en door een architectonische aanpassing van de loods. Het nieuwe erf kan gebouwd worden in aansluiting op de bebouwing in het lint.