

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

HET OVERSTICHT



Gemeente Wierden
t.a.v. de heer G. Sluiskes
Postbus 43
7640 AA Wierden

INKOMSTEN EN UITGAVEN	
Nummer:	AN 2013-31270
Classificatie:	-1.731.21
Datum:	21 JAN. 2013
Adres:	GG - Beleid
Aanpak:	
Ont. bew.:	Verdijp:

Zwolle, 16 januari 2013
Kenmerk: 013 1922 WRD

Betreft: Achterseweg 5, Enter, gemeente Wierden
Inlichtingen bij: mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer Sluiskes,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Achterseweg 5 te Wierden.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Door de bouw van de woning(en) aan de achterzijde van het erf zal de opbouw van het erf worden omgedraaid. Er moet hierbij een duidelijk onderscheid blijven tussen wonen en werken, respectievelijk voor- en achterkant. Het erf moet daarbij zo compact mogelijk blijven, en privé- en bedrijfsverkeer moeten zoveel mogelijk gescheiden worden.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, ir. A. Buijs, teamleider



Ervenconsulent advies 1922 WRD: Achteresweg 5, Enter, gemeente Wierden

Datum aanvraag : november 2012
 Advies aan B&W in het kader van : verplaatsing tweede bedrijfswoning, verandering bouwblok

Opgave

De gemeente Wierden vraagt de ervenconsulent advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemer wil het bestemmingsvlak uitbreiden voor de bouw van een extra melkstal en voor verplaatsing van de bedrijfswoning. De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bedrijf op termijn te vergroten. Dat betekent de bouw van een grotere ligboxenstal en uitbreiding van de aanwezige jongveestal.

De eerste bedrijfswoning is enige jaren geleden gesloopt met de bedoeling op dezelfde locatie een nieuwe woning te bouwen. Vanwege geurcontour van het intensieve veebedrijf aan de overzijde van de weg is dit niet mogelijk. Het verzoek is te bekijken of het mogelijk om deze woning, en op termijn ook de andere bedrijfswoning, te verplaatsen naar de achterzijde van het erf. Een bezoek aan het erf heeft plaatsgevonden op 16 november 2012.

Situatie

Het erf ligt aan de westrand van de Enterse es, nog altijd een zeer zichtbare verhoging in het landschap, op de overgang naar het veel opener jonge broek- en heideontginningslandschap. Langs de Achteresweg staan veel hoge eiken.

Het erf wordt aan de noord- en zuidzijde omgeven door singels van elzen en eiken.

Het erf zelf bestaat uit een 20^e eeuwse woning en een aantal grote stallen ten behoeve van melkvee en jongvee. De intensieve tak is afgestoten. Achter de woning bevindt zich een langgerekt gebouw, in gebruik als berging en garage. Aan de zuidkant van de oprit stond de oude boerderij. Hier liggen nu nog de fundamenten van de niet verder afgebouwde woning. Helemaal aan de achterzijde liggen de kuilvoerplaten op recent aangelegde betonnen vloeren. Het erf wordt aan de achterzijde ontsloten door een kavelpad. Ook aan de zuidkant van het erf loopt een ontsluitingspad.

In deze streek bevindt een woning, het hoofdgebouw, zich traditiegetrouw aan de voorzijde van een boerenerf, met de voorgevel gericht naar de weg. De stallen liggen altijd aan de achterzijde. In dit gedeelte van de overgang van es naar nattere gronden zijn in de loop van de tijd meer woningen aan de achterzijde van erven gebouwd. Het kavelpad is voor deze woningen de hoofdtoegang en dus een 'voorkant' geworden, met zicht op de provinciale weg (N347). Door de landinrichting wordt het deel van de weg achter het erf van de initiatiefnemer verwijderd, zodat er een kleine uitbreiding van het weiland richting erf kan plaatsvinden.

De initiatiefnemer heeft nu een plan ingediend waarin niet alleen de locatie van de nieuwe woning staat aangegeven, maar waarin ook wordt aangegeven hoe de uitbreiding van de ligboxenstal en de jongveestal worden opgenomen op het erf, wat eventuele verplaatsing van de andere woning naar de achterzijde voor ruimtelijke gevolgen heeft en hoe de verkeerslijnen op het erf gaan lopen.

Advies

De bouw van een woning aan de achterzijde van het erf is te onderbouwen, omdat daarmee een ingezette ontwikkeling van een tweede lijn van bebouwing op achterkanten van erven en op de grens met de lagere natte gronden wordt voortgezet.

Een aantal belangrijke voorwaarden voor de opbouw van het erf moet in acht worden genomen:

Omdraaiing voor en achter / behoud compact erf

- Maak duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant, dat wil zeggen: de woningen vormen met elkaar en met tuinen en terrassen een nieuwe 'voorkant', de bedrijfsgebouwen vormen het achtererf;
- Leg tussen woning(en) en kuilvoerplaten een singel aan van elzen met een ondergroei van hazelaar. Beide soorten zijn goed af te zetten als ze teveel ruimte gaan innemen. Leg achter de woning een elzeneikenbosje aan als buffer naar de mestopslag en bedrijfsgebouwen.
- Houd het erf zo compact mogelijk; het ingediende plan om de nieuwe jongveestal ten opzichte van de nieuwe grote stal achter de kuilvoerplaten te leggen, is niet logisch (zie bijgaande schets 1); beter is het opschuiven van de kuilvoerplaten in westelijke richting zodat er naast de loopstal ruimte ontstaat voor de jongveestal (zie schets 2). Randvoorwaarde vanuit de



initiatiefnemer is dat deze stal zo dicht mogelijk bij de woningen ligt en dat is in deze variant ook het geval.

Inrichting nieuw achtererf aan Achteresweg

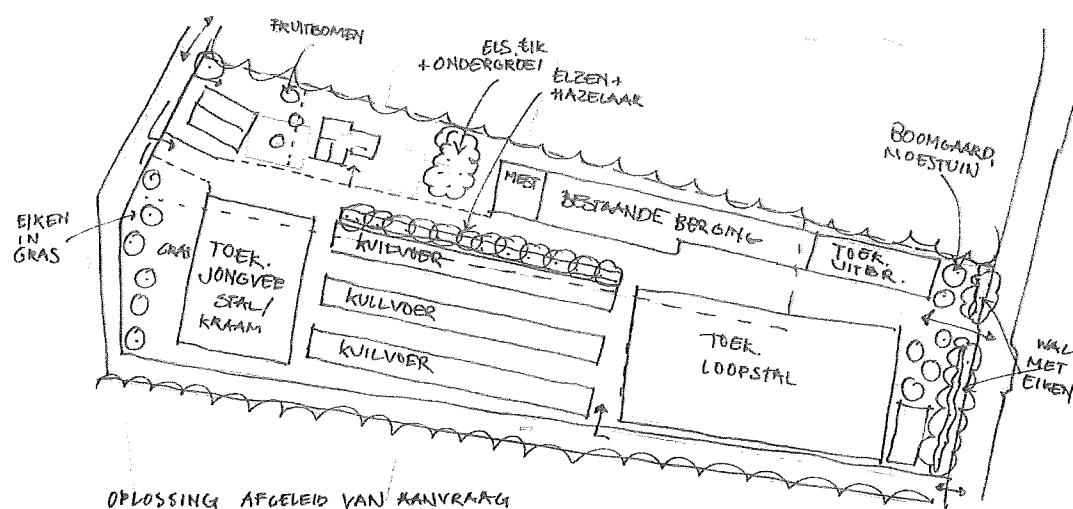
- Op het nieuwe achtererf (aan de Achteresweg dus) is ruimte voor een boomgaard en moestuin, op de locaties van de gesloopte boerderij en de op termijn te slopen bedrijfswoning;
- Aanleg van een houtwal tussen de weg en het nieuwe achtererf is een goed idee: een iets verhoogde wal met eiken en ondergroei van hazelaar, gelderse roos, hulst en sleedoorn.

Duidelijke toegangen

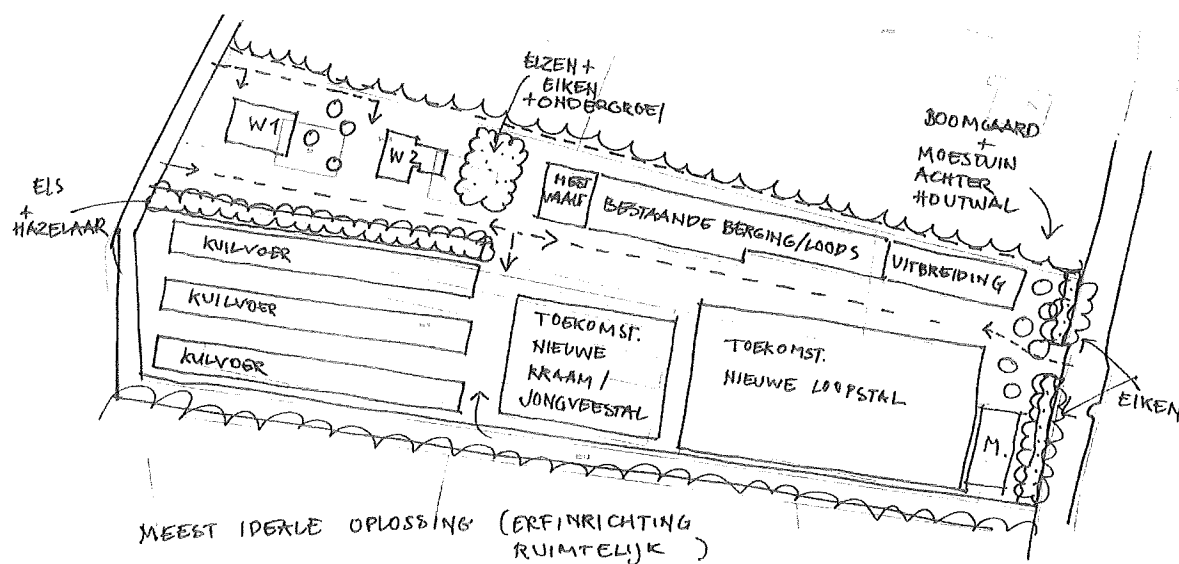
- Door omkering van het erf ontstaat een entree aan de (niet openbare) onverharde weg die nu vooral gebruikt wordt door landbouwverkeer. Vanuit bedrijfskundig oogpunt is een verbinding tussen die entree en de al bestaande ontsluitingsweg aan de zuidkant van het erf logisch.
- Een verbinding over het erf naar de Achteresweg is mogelijk (en de wens van de eigenaar). Vergeleken met een verbinding om het erf heen is dit een minder verkieslijke variant, ook vanuit verkeerkundig oogpunt (minder overzicht vanwege houtwal).
- De woningen krijgen een eigen entree vanuit het noorden aan de westelijke ontsluitingsweg.

Conclusie

Door de bouw van de woning(en) aan de achterzijde van het erf zal de opbouw van het erf worden omgedraaid. Er moet hierbij een duidelijk onderscheid blijven tussen wonen en werken, respectievelijk voor- en achterkant. Het erf moet daarbij zo compact mogelijk blijven, en privé- en bedrijfsverkeer moeten zoveel mogelijk gescheiden worden.



Schets 1: kuilvoerplaten blijven op huidige locatie en vormen het centrale deel van het erf; het erf wordt daardoor 'uit elkaar getrokken'. Overgang van erf naar weiland door eiken in gras.



Schets 2: optimale variant: de woningen staan bij elkaar; de bedrijfsgebouwen staan bij elkaar, afstand tot de jongveestee is kort.