

ERFADVIES
LAGE HEURNSEWEG 21 21A DE HEURNE
GEMEENTE AALTEN



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2019

ERFADVIES

LAGE HEURNSEWEG 21 21A DE HEURNE

GEMEENTE AALTEN

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseur	Familie Westerhof Sander Kondring Rombou
Contactpersoon	Rik Hulshof gemeente Aalten
Datum advies	Advies 25 februari 2019
Gelders Genootschap Ervenconsulent	026 4421742 Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Aan de Lage Heurnseweg 21 en 21a staat een agrarisch bedrijf met pluimvee, kerstbomenkwekerij en -verkoop. De boerderij / bedrijfswoning bestaat uit twee wooneenheden. De initiatiefnemer is voornemens te stoppen met de agrarische bedrijfsvoering en is met de gemeente Aalten in gesprek over de mogelijkheden van functieverandering. Hierbij is hij bereid om twee schuren te slopen als er een nieuwe woning elders op het erf gebouwd mag worden. De bestaande dubbele bedrijfswoning wordt dan ontsplitst. Er komt dus geen wooneenheid bij. Daarbij wensen de eigenaren behoud van een van de schuren voor caravanstalling en opslag voor de kerstbomenverkoop.

De gemeente Aalten wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing.

RELEVANT BELEID

■ Kwaliteitskader Achterhoekse erven veranderen

Het Achterhoekse erf is een belangrijk element in het Achterhoekse landschap. De kadernota vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van erven in het buitengebied van de Achterhoek. Er worden uitgangspunten en spelregels voor het ontwerp van bebouwing en erf gegeven. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn ook weergegeven in de bijlage van dit advies. De locatie is een kampnederzetting, belangrijk is hier o.a. de samenhang tussen landschap (kamp, paden, houtwallen) en het erf. Versterking van het kleinschalige landschap op het erf, oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap en de randen van het erf. Uitgangspunt is dat de erftransformatie bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

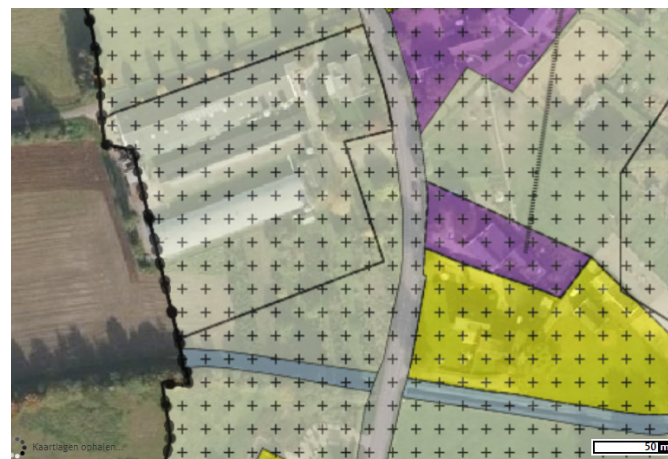
• Landschapsontwikkelingsplan: Nieuwe naobers, vernieuwend landschap

De locatie ligt in het landschap van kopjes en beekdalvlaktes: heggen en hagen. Een van oorsprong kleinschalig landschap met essen op kopjes en

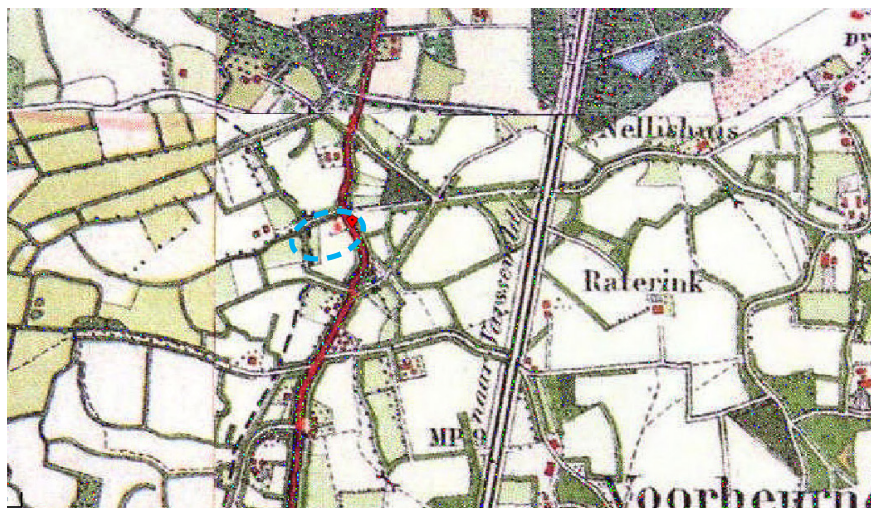
lagere beekdalvlaktes. Door ruilverkaveling is het landschap grootschaliger geworden en maken essen deel uit van grotere percelen. Herstel hoogstam boomgaarden op erven en hagen om erven en langs wegen. Dit geeft het landschap haar oude beslotenheid zonder de agrarische functie te hinderen. Behoud doorzichten over de essen.

■ Bestemmingsplan

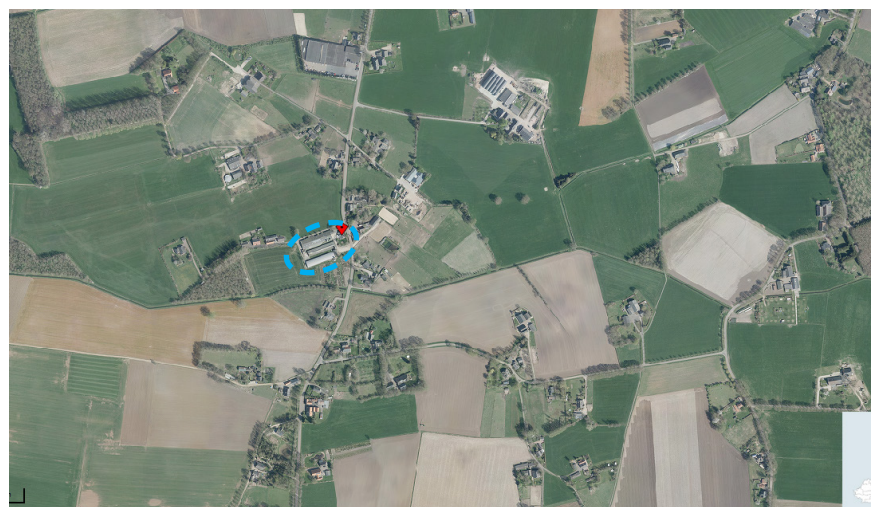
Het erf ligt aan de rand van de gemeente. Bij de realisatie van nieuwe gevoelige functies moet rekening gehouden worden met de geluidproductie van de Lage Heurnseweg en een meubelbedrijf aan de overkant van deze weg. Het bedrijf zelf heeft een ruim agrarisch bouwblok.



ANALYSE



Kaart landschap 1900. Een kleinschalig en kampenlandschap met veel kavelgrensbeplanting en verspreide bebouwing. De kampen zijn omzoomd met houtwallen en houtsingels.



Luchtfoto landschap 2015. De structuren in het landschap zijn nog te herkennen al zijn de kavels en het landschap grootschaliger geworden door het verdwijnen van houtwallen en houtsingels.

LANDSCHAP

De locatie ligt in het kampenlandschap. Een oude ontginning met een van oorsprong afwisselend en kleinschalig karakter. Bolle akkers op zandkopjes, houtwallen en -singels op kavelgrenzen, bosjes en verspreid liggende boerderijen. Door de ruilverkaveling is de schaal van onregelmatige blokverkaveling groter geworden en zijn kleine landschapselementen vaak verdwenen.

De verkaveling is nog herkenbaar maar wel grootschaliger en veel erven zijn groter geworden. Langs de Lage Heurnseweg is de bebouwing toegenomen.



Het landschap vanaf het erf gezien. Rondom de locatie is nog veel kavelgrensbeplanting behouden.



Luchtfoto locatie (2015)

KARAKTERISTIEKEN ERF EN GEBOUWEN

- A. De bedrijfswoning met twee wooneenheden. De oude boerderij is opgesplitst in het voorhuis en achterhuis. De gevelindeling in voor (wonen) en achter (werken) is nog herkenbaar maar aan de zijde van het erf wel aangepast. De boerderij is van oorsprong georiënteerd op het zuiden, daar ligt ook de siertuin.
- B. Aan de veeschuur staat de garage van de woning.
- C. Kleine schuur voor de kerstbomenteelt staat aan de zuidzijde van het erf.
- D. De grote schuur staat aan het achtererf en wordt bij voorkeur behouden als caravanstalling. De schuur heeft door gebruik van damwanden een industriële uitstraling.
- E.F. De twee pluimveeschuren worden gesloopt.
- G. Aan de zuidzijde van de schuren staat de kerstbomenkwekerij. De pluimveetak wordt gestaakt. De kerstbomenteelt wordt voortgezet. Tussen de kerstbomen staan ook diverse waardevolle bomen en fruitbomen.
- H. Voortuin van de boerderij.
- I. De weide aan de achterzijde wordt omzoomd door wegbeplanting aan de noordzijde, een klein bosje aan de westzijde en beplanting langs de sloot in het zuiden.
- Het erf wordt ontsloten door twee opritten. De privéoprit aan de noordzijde en de grote oprit aan de zuidzijde waar ook de kerstbomen worden verkocht.
- Langs de noordzijde loopt een doodlopende openbare weg naar een achterliggend erf. Vanaf deze weg zijn de schuren ook vanaf de achterzijde ontsloten.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf:

- Oud en compact erf met oude boerderij en veel schuren.
- Van oorsprong kleinschalig kampenlandschap.
- Sanering vrijkomende schuren en asbest.
- Opheffing intensieve veehouderij (milieu).
- Onderzoeken wat behouden kan blijven van de grote schuur en bijgebouwen voor kerstbomenverkoop en caravanstalling.
- Rekening houden met geluid van nabijgelegen timmerbedrijf en geluidscontour van de weg.

IMPRESSIE LOCATIE



De oude boerderij met karakteristieke uitstraling. Het erf is grotendeels onverhard.



De garage staat aan de grote schuur.



Kleine schuur.



Tussen de kerstbomen staan een aantal loof- en fruitbomen.

IMPRESSIE LOCATIE



Te saneren pluimveestal.



Te saneren pluimveestal.



De weg aan de noorzijde van het erf met aan de linkerzijde de te behouden schuur.



Achterzijde erf.

ADVIES



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De boerderij is het hoofdgebouw op het erf en wordt omgevormd tot één woning. Hou daarbij het onderscheid tussen voor en achter qua gevelindeling zoveel mogelijk in stand.
- B.** De bestaande garage met een deel van de pluimveeschuur komt als bijgebouw bij de boerderij.
- C.** De nieuwe woning wordt uitgevoerd in schuurarchitectuur. In de woning komt een inpandige berging van maximaal 75 m² aan de voorzijde zodat de schuurarchitectuur versterkt wordt. Voor het overige wordt gebruik gemaakt van het bestaande bijgebouw (pluimveeschuur). Het wordt een duurzame (EPC 0) en levensloopbestendige woning.
- D-E** De grote pluimveeschuur blijft behouden en omgevormd tot een gezamenlijk bijgebouw voor beide woningen (B 200 m² en D 125 m²) en caravanstalling (E 750 m²). De stalling wordt via de bestaande ontsluiting aan achterzijde ontsloten. Door de damwanden te vervangen door hout krijgt de schuur een vriendelijker uitstraling.
- F.** Een hoogstam boomgaard is karakteristiek voor boerenerven.
- G.** De kerstbomenteelt afgewisseld met loofbomen blijft behouden.
- H.** Met streekeigen beplanting zoals hagen, struiken en bomen wordt privacy gecreëerd. Belangrijk is dat het erf één geheel blijft. Gebruik geen dominante afscheidingen zoals schuttingen en hoge hagen.
- I.** De achterzijde blijft open voor de caravanstalling.
- J.** Het erf blijft grotendeels onverhard of halfverhard zodat de informele uitstraling behouden blijft.
- K.** De boerderij behoudt de oprit aan de achterzijde.

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 architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Aalten belangrijk.

TOELICHTING

De eigenaren hebben de wens de grote schuur te laten staan. Deels als bijgebouw voor de boerderij en woning en verder als caravanstalling. Schuren horen bij het platteland mits ze een functie hebben en er gebruik gemaakt wordt van landelijke materialen. De damwanden worden dan ook vervangen.

De pluimveeschuur is ca. 1150 tot 1200 m². De beide woningen hebben een kavel van meer dan 1500 m² en mogen een bijgebouw van 200m². De nieuwe woning krijgt daarvan 75 m² inpandig in de woning vanwege de ziekte van de initiatiefneemster. De caravanstalling is een nevenactiviteit waarvoor 750 m² is toegestaan. Daarmee is de schuur bijna geheel benut. De overige meters komen bij de nieuwe woning, o.a. voor de kerstbomenverkoop. Andere bebouwing is dan niet meer toegestaan.

Belangrijk is dat het erf één geheel blijft en de nieuwe woning aansluit bij de sfeer van het achtererf en als schuurachtig volume wordt uitgevoerd. Er komt geen extra bijgebouw voor de nieuwe woning. Dit kan deels inpandig en deels in bestaande schuren. Bij voortzetting van de neventakken is een goede ontsluiting en landschappelijke inpassing noodzakelijk. Verharding wordt zoveel mogelijk vermeden.

STREEKEIGEN BEPLANTING

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', die sierzijde en 'achter' de functionele zijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Het soort beplanting is afhankelijk van de grondsoort, ontwatering en landschapstype.

Streekeigen beplanting kampenlandschap

- Heg rondom tuin (bij de boerderij) en boomgaard: geschoren meidoornhaag of veldesdoorn.
- Hoogstamboomgaard: oude rassen van appel, peer en kers.
- Solitaire boom: eik, linde of kastanje
- Struweelhaag: meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, hondsroos, egelantier, eventueel met (knot)bomen zoals eik en es. Dergelijke haag wordt niet geschoren maar bijvoorbeeld één keer in de 6 jaar afgezet.



Schematische hoofddeling erf:

Oranje = erf als een ensemble

Rood = voorzijde van het erf met hoofdwooning en siertuin.

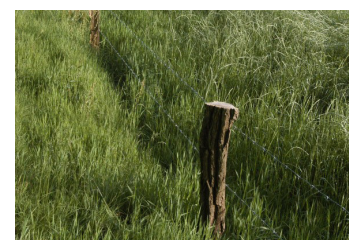
Rood vlak = kavel bestaande woning.

Blauw = achterzijde van het erf met schuren en functionele inrichting.

INSPIRATIEBEELDEN



*Inspiratiebeelden erfinrichting en erfbeplanting.
Streekkeigen beplanting en inrichting kavelapd.*



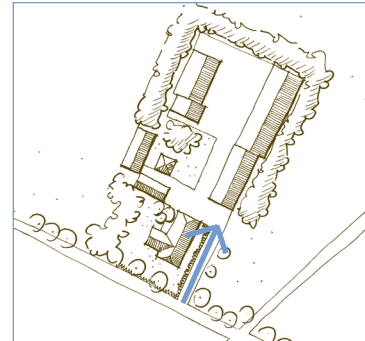
Diverse voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur met natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

BIJLAGE: Erfprincipes

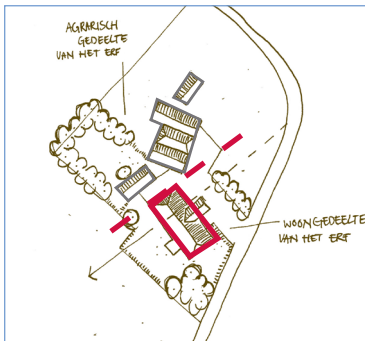
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



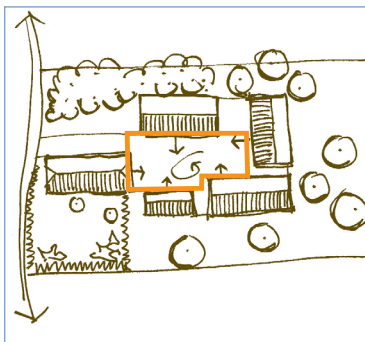
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdebouw 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