

**“Functieveranderingsplan
boerderij Grietstraat 14 te Doesburg”**

Opdrachtgever: De heer C.A. van der Winden

Auteur: Rentmeesterskantoor Witte B.V.

Datum: mei 2012



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Grietstraat 14 bestaat uit een traditionele voormalige boerderij uit de jaren '30, een traditionele kapschuur en een complex met varkensstallen uit de jaren '70. Verder bevinden zich op het erf nog enkele andere bouwwerken die zijn gekoppeld aan het voormalige agrarische bedrijf zoals een mestopslag, voersilo's en een betonnen uitloopruimte.

Door beëindiging van het agrarisch bedrijf op deze locatie hebben de aanwezige bedrijfsopstallen hun functie verloren. De heren Van der Winden jr. en sr. willen de landschappelijke- en beeldkwaliteit van het buitengebied verbeteren door middel van het saneren van de landschapontsierende en in vervallen staat verkerende agrarische bebouwing. Om deze kwaliteitsimpuls te compenseren wordt er een nieuwe woning ontwikkeld op het voormalige agrarische erf. Door deze functieverandering dient de bestemming van het erf gewijzigd te worden in "burgerwoondoeleinden", waarbij de initiatiefnemer graag ziet dat er eveneens een dubbelbestemming "praktijkruimte" wordt opgenomen.

De heer Van der Winden heeft aan Rentmeesterskantoor Witte B.V. de opdracht verstrekt voor het opstellen van een functieveranderingsplan in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Doesburg. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid om de sloop van landschapontsierende agrarische bebouwing te compenseren door de bouw van één of meerdere burgerwoningen.

In dit plan worden het beleidsmatige kader en de daar aan gerelateerde randvoorwaarden en criteria beschreven alsmede de landschappelijke onderbouwing voor de situering van de nieuwe woning. Door de vergelijking van dit kader met de huidige situatie en de aanwezige mogelijkheden kan in nauw overleg met de gemeente Doesburg een uitvoeringsplan op maatwerkbasis tot stand gebracht worden en vervolgens in procedure worden gebracht.

2 Situatie

Het betreffende agrarische perceel is gelegen aan de Grietstraat 14 te Doesburg en is kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie D, nummer 121 met een gezamenlijke grootte van ca. 2 hectare. Het agrarisch bouwperceel is middels een eigen oprit ontsloten op de Grietstraat. Ten oosten van plangebied ligt een burgerwoning die gebruik maakt van dezelfde ontsluiting. Verder is het gehele erf omgeven door agrarische percelen.

Op het erf bevindt zich een traditionele boerderijwoning uit de jaren '30, een traditionele kapschuur en voormalige varkensstallen uit de jaren '70. Voorts bevindt zich op het erf nog een drietal voedersilo's, een mestopslag en een betonnen uitloopruimte. De stallen worden niet meer agrarisch gebruikt en zijn zeer gedateerd, vervallen en er is veel asbest in aanwezig waardoor ze zorgen voor een rommelig beeld.

Agrarische bijgebouwen/bebouwing	Oppervlakte
Bijgebouwen	
Varkensstallen	687 m2
Bebouwing	
Ommuurde mestopslagplaats + onderkeldering ca. 1.50 m. diep	50 m2
Voedersilo's (op zware betonnen fundering)	3 stuks (6 á 8 meter hoog, grondvlak 2.20 x 6.00 meter)
Betonnen uitloopruimte/ afvoerruimte t.b.v. varkens (omheind met stalen hekken)	63 m2

3 Initiatief

3.1 Saneren gebouwen

De heer Van der Winden is voornemens de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Doesburg te verbeteren door middel van het saneren van de voormalige agrarische bijgebouwen en bebouwing op het agrarisch bouwperceel. Na het verwijderen van de bedrijfsopstallen zal eveneens het agrarisch bouwblok komen te vervallen. De objecten die gesaneerd zullen worden zijn de voormalige vervallen varkensstal, de onderkelderde en ommuurde mestlo, de voedersilo's en de betonnen uitloopbak. De traditionele kapschuur met zijn karakteristieke uitstraling zal behouden blijven, hersteld worden zodat en in gebruik blijven als zijnde kapschuur.

Als compensatie voor het vermogensverlies dat optreedt wil de initiatiefnemer gebruik maken van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Doesburg zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit beleid maakt het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren wanneer er minimaal 750 m² voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Het college van B&W kan gebruik maken van hun bevoegdheid conform artikel 5.6.5 van het Bestemmingsplan Buitengebied om het bestemmingsplan te wijzigen.

In het kader van het bovengenoemde beleid zal initiatiefnemer 687 m² aan bijgebouwen slopen, zijnde de varkensstallen, alsmede de mestopslagplaats van ruim 50 m², de voedersilo's en de betonnen uitloopruimte van 63 m² waardoor er minimaal 750 m² aan gebouwen en bebouwing gesloopt zal worden en er een beroep gedaan kan worden op artikel 5.6.5 van het Bestemmingsplan Buitengebied.

Voorts zal al het asbesthoudende materiaal en de asbesthoudende golfplaten op de kapschuur gesaneerd worden.

Als extra vereveningmaatregelen worden de traditionele kapschuur en boerderijwoning behouden, hersteld en gerestaureerd, worden de landschapsontsierende voedersilo's en mestlo's en de betonnen uitloopbak verwijderd en wordt er een impuls gegeven aan de groene structuur van het landschap (nieuwe landschapselementen).

3.2 Praktijkruimte

Wanneer gebruikt gemaakt zal worden van het bovengenoemde functieveranderingsbeleid van de gemeente Doesburg zal de agrarische bestemming komen te vervallen en krijgt de bestaande boerderijwoning de bestemming burgerwoondoeleinden. Initiatiefnemer wil graag gebruik maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt conform art. 5.1.1.d om een deel van de voormalige boerderij in te richten als praktijkruimte.

Deze ruimte zal gebruikt worden door de sinds 2004 voor deze regio bestaande Remedial Teaching Praktijk " Miffa". Deze organisatie heeft nu nog een hoofdvestiging in Hoog-Keppel. Er wordt gecertificeerde specialistische leerhulp gegeven aan kinderen met onder andere dyslexie en dyscalculie.

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij de herbouw van nieuwe gebouwen speelt de landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de karakteristieken en de beeldkwaliteit van het gebied. Het doel is om het nieuwe gebouw in het landschap op te laten gaan middels een landschappelijk correcte positionering en te verbinden met nieuwe groene elementen als geriefhoutbosjes en hagen. Op deze wijze zal het erf een compacte groene kern vormen die vanaf het omliggende landschap als een eenheid ervaren zal worden.

De woning zal geclusterd worden met de bestaande boerderij en kapschuur en zal binnen het huidige agrarische bouwblok komen te liggen waardoor de compactheid en de functionaliteit van het boerenerf behouden blijft. Voorts wordt er bij de inrichting van het erf gebruik gemaakt van kenmerkende elementen uit de omgeving.

3.4 Architectuur

Vanzelfsprekend is de architectuur van zowel de nieuwe bebouwing als van de landschappelijke inrichting bepalend voor de kwaliteit van het geheel. De nieuwe woning kan, indien deze van hoge architectonische kwaliteit zijn en goed verankerd in het landschap liggen, een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap en de beleving ervan. Het erf moet een herkenbare kern worden in het landschap. Het omliggende landschap en de structuurdragers zorgen dat deze kern zichtbaar wordt versterkt.

Door gebruik van dezelfde materialen en vormen ontstaat er een duidelijke samenhang tussen het nieuwe en het oude. Te allen tijde moet het nieuwe bouwwerk onderschikt zijn aan de bestaande boerderij. Bij dit initiatief wordt er gestreefd naar een hoogwaardige bebouwing waarbij materiaalgebruik en vorm de eenheid moeten illustreren. De onderstaande randvoorwaarden zijn op de nieuwe bebouwing van toepassing.

- Kwaliteit boven kwantiteit;
- Behoud rust, privacy en uitzicht omwonenden;
- Landschappelijke inpassing;
- Traditionele structuur en vorm;
- Aansluiting op bestaande bouwthema's.

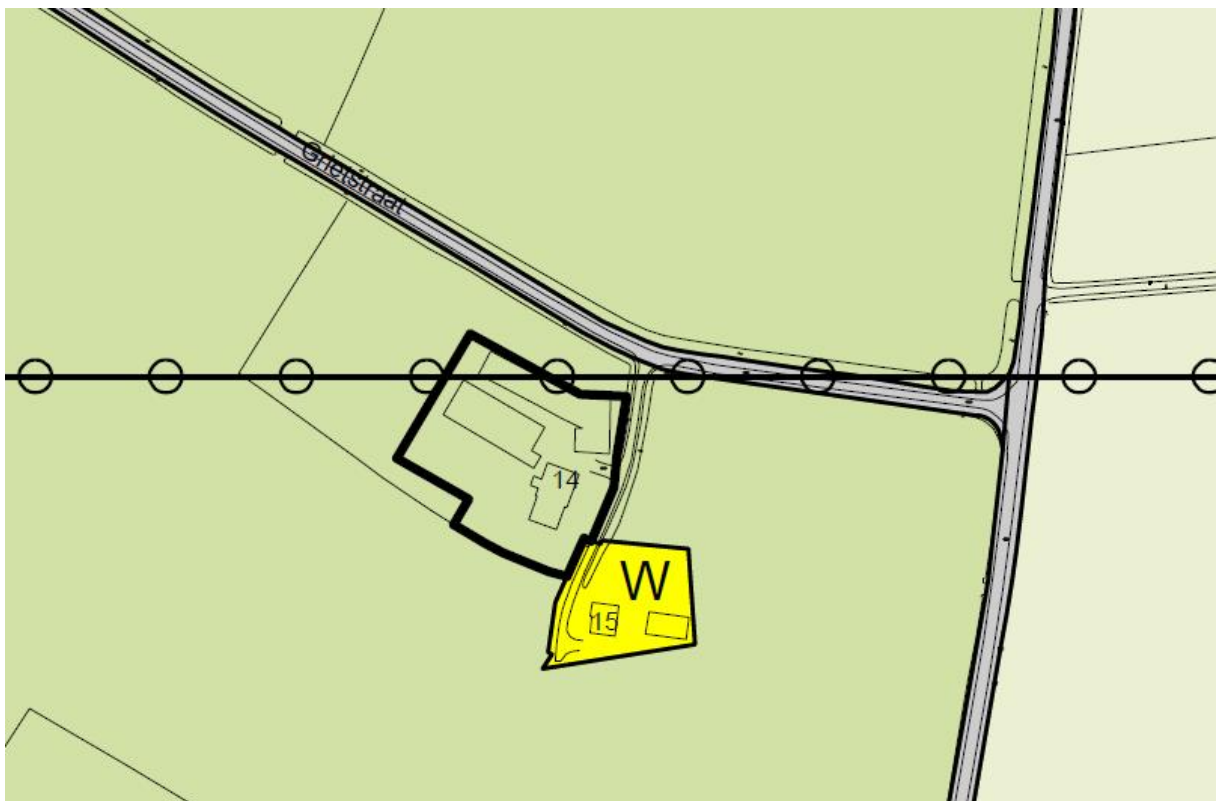
De nieuwe woning zal dezelfde bouwvorm krijgen als de bestaande boerderij. Dat betekent één bouwlaag met een zadeldak. De goothoogte en de nokhoogte van de nieuw te bouwen woning zullen lager te komen liggen dan die van de bestaande boerderij waardoor de nieuwe woning in hiërarchie ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. In nader overleg zal het aanzicht qua ramen en deuren plaats vinden om de gewenste landelijke uitstraling te verkrijgen.

4 Beleid

4.1 Bestemmingsplan

Op 22 juli 2010 heeft de gemeente van Doesburg het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Per deze datum is het onderhavige plan in werking getreden. Na uitspraak van de Raad van State is het plan 25 mei 2011 onherroepelijk geworden.

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als zijnde “Agrarisch met waarden - openheid”. De agrarische bedrijfsopstallen zijn gelegen op het agrarisch bouwperceel die op de onderstaande uitsnede wordt aangegeven door de zwarte lijn.



4.2 Streekplan 2005

Het Streekplan Gelderland geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig met de ruimte wordt omgegaan. Het plan gaat in op de verschillende verschijningsvormen van ruimtegebruik van het platteland.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden heeft de provincie Gelderland de provincie ingedeeld in deelgebieden met een verschillende status van bescherming. Het plangebied ligt in het multifunctionele gebied en in dit gebied geeft de provincie meer ruimte aan initiatieven van particulieren. De provincie Gelderland wil het multifunctionele gebied verder ontwikkelen als een economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten.

In het Streekplan 2005 van de Provincie Gelderland wordt de mogelijkheid geboden om voormalige agrarische opstallen te slopen in ruil voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwkavel. Deze regeling moet een bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De voorwaarde voor deze regeling is dat met uitzondering van de dienstwoning of monumentale/karakteristieke bebouwing alle agrarische bouwwerken gesaneerd worden. Als compensatie voor deze sloop is er de mogelijkheid om een woongebouw te realiseren met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Deze regeling biedt regio's ook de ruimte om een eigen invulling te geven aan het plaatselijke functieveranderingsbeleid.

4.3 Beleid functieverandering

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld om een impuls te geven aan het buitengebied en het verbeteren van leefbaarheid en de landschappelijke kwaliteit. Het saneren van landschapontsierende bebouwing vormt in combinatie met verevening een regeling die een grote bijdrage levert aan de ruimtelijke doelstellingen.

In het bestemmingsplan Buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 juli 2010 is in artikel 5.6.5 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat Burgemeesters en wethouders het plan kunnen wijzigen van agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen. Bij een bestemming Wonen wordt de bouw van maximaal twee woningen toegestaan. Om gebruik te maken van deze regeling dient de initiatiefnemer te voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

Voorwaarden

Ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mag ter plaatse één vrijstaande woning worden opgericht;

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen twee nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht;

Na wijziging mogen ter plaatse maximaal drie woningen aanwezig zijn;

De inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid is minimaal 450 m²;

De goothoogte en bouwhoogte van de woongebouwen is maximaal 6 m respectievelijk 10 m;

Oppervlakte bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m² per wooneenheid;

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

Er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;

In de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.

5 Landschapsplan

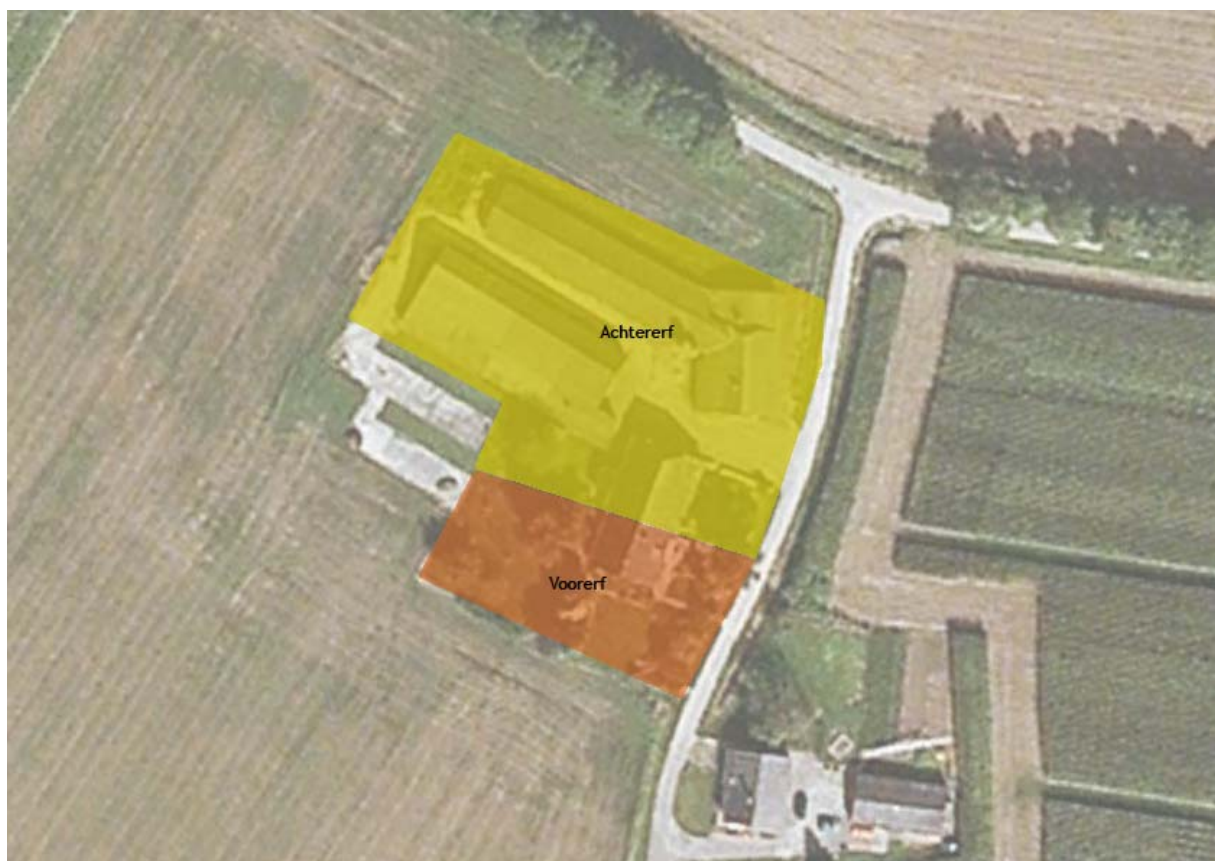
5.1 Inleiding

Om het agrarische karakter van het erf te behouden is het noodzakelijk dat er bij herindeling van het erf en de realisatie van een nieuwe woning wordt gekeken naar het omliggende landschap en de directe erfindeling. Middels een analyse van het boerenerf in de omgeving en de karakteristieken van het omliggende landschap wordt een inrichtingsadvies opgesteld. Eveneens zijn de “groene” wensen van de gemeente Doesburg in dit plan geïntegreerd. Het advies gaat in op twee aspecten van de herinrichting. In het eerste deel van het advies wordt gekeken naar nieuwe inrichting van erf in combinatie met de bouw van de nieuwe woning en de positionering van deze. In het twee deel wordt nader ingegaan op de mogelijkheden voor landschappelijke herinrichting.

5.2 Erfbeschrijving

Het boerenerf heeft van origine een traditionele indeling op basis van de economische belangen van het bedrijf. Het erf is vaak opgebouwd uit een aantal bouwstenen zoals het achtererf, de boomgaard, de moestuin c.q. siertuin, bijgebouwen en landschappelijke elementen als boomsingels en knotbomen. Op ieder erf komen deze zaken – zij het niet altijd – voor. Wat wel op ieder boerenerf te vinden is de duidelijke scheiding tussen het voorerf en het achtererf. Het achtererf is altijd het gedeelte waar de bedrijfsvoering plaatsvindt. Het voorerf is vaak formeler en netter en is vaak voorzien van een siertuin of een moestuin. Op het erf bevindt zich slechts een hoofgebouw. Alle andere opstallen zijn ondergeschikt aan het hoofdhuis.

Bij de herinrichting van het erf aan de Grietsestraat 14 te Doesburg moet deze formele scheiding tussen voor- en achtererf behouden blijven. Voor de inrichting van het erf wordt verder gebruik gemaakt van de bovengenoemde bouwstenen. Deze bouwstenen zijn gebaseerd op een inspectie van boerenerven uit de directe omgeving.



5.3 Landschapsbeschrijving

Het landschap rond de Grietstraat 14 is een leesbaar landschap en de ontstaansgeschiedenis komt herkenbaar terug in het landschap. Het plangebied is gelegen in het voormalige stroomgebied van de IJssel op de overgang van de lager gelegen rivierklei gronden en een oeverwal die loopt van Drempt via de Eekstraat tot de IJssel. Deze hoger gelegen oeverwallen zijn de oudste bewoningsplekken in het landschap en vanaf die basis hebben de eerste boeren de omliggende gronden ontgonnen. Dit verklaart ook de lange strook van geconcentreerde bebouwing langs de Eekstraat. Dit hoevelandschap kenmerkt zich door het kleinschalige agrarische karakter van de oude boerenerven. De boerenerven in de omgeving kenmerken zich dan ook door een compacte groene kern in een relatief open landschap.

Het verkavelingspatroon in het projectgebied is een regelmatige blokverkaveling met vrij grote kavels met plaatselijk sloten en greppels voor de afwatering. Het landschap kenmerkt zich door zijn openheid wat wellicht te verklaren valt door de aanwezigheid van de vesting Doesburg. De Kringwet zorgde ervoor dat het schootsveld vanuit de vesting vrij moest zijn. Beplanting heeft zich in dit gebied altijd gecentreerd rond de boerenerven.

5.4 Inrichting groen

Voor de herinrichting en herindeling van het erf aan de Grietstraat 14 is uitgegaan van de bovengenoemde randvoorwaarden. Het gehele erf dient als eenheid in stand gehouden te worden. Dit betekent dat het erf slechts via één inrit van de openbare weg ontsloten zal worden en er dus sprake is van een “gemeenschappelijk erf”. Tussen alle aanwezige bebouwing zal een eenheid geschapen worden die bereikt zal worden door eenduidig en herkenbaar materiaalgebruik en een herkenbare positionering van de nieuwe woning.

Bij de groene inrichting van het erf wordt met name rekening gehouden met de van oorsprong voorkomende elementen. Vanuit een ecologisch oogpunt is de steenuil, die een kenmerkende vogel is voor de omgeving Doesburg, gekozen als doelsoort. Bij de inrichting wordt onder andere rekening gehouden met de habitateisen van deze soort.

Een hoogstamboomgaard bevindt zich bijna altijd op het voorste deel van het erf. Aan de westzijde van de bestaande boerderij bevinden zich nog enkele oude fruitbomen die een relict zijn van een dergelijke boomgaard. Initiatiefnemer is voornemens om deze boomgaard weer te herstellen middels de aanplant van nieuwe hoogstamfruitbomen. Aan de voorzijde van de boerderij bevindt zich een siertuin. Een formeel geknipte meidoornhaag zal aangeplant worden rond deze siertuin en de hoogstamboomgaard.

Op het achtererf tussen de Grietstraat en de boerderij zal een houtwal met eiken worden gerealiseerd alsmede een klein geriefhoutbosje, die zullen zorgen voor een betere verticale groene gelaagdheid zodat het erf beter wordt verankerd in het landschap. Aanvullend op deze inrichtingswerkzaamheden zal er nog een steenuilennestkast geplaatst worden op het erf.

Omdat het agrarische landschap tussen de Grietstraat en Doesburg door de voormalige Kringwet rond de vesting Doesburg altijd open is geweest, zal er niet worden ingezet op de realisatie van nieuwe landschapselementen op de perceelsgrenzen van de agrarische gronden.

5.5 Positionering

Omdat de nieuwe woning ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw, en dus in feite een “schuur” is, dient deze vanuit een cultuurhistorisch oogpunt op het achtererf geplaatst te worden. Het is niet wenselijk de nieuwe woning voor of naast de bestaande boerderij te plaatsen. Hierdoor zal de eenheid wegvallen. Een positionering van de woning op het achtererf ten noorden van de kapschuur is het uitgangspunt.

Bij de exacte positionering zijn een aantal randvoorwaarden van toepassing die door de gemeente Doesburg worden aangedragen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011:

- Belevingswaarde; inspelen op een duurzaam gebouw met een tijdloos karakter en uitstraling die volgt uit de functie en plaats;
- Gebruikswaarde; het gebouw moet “als een jas” om haar gebruiker heen passen en komt voort uit een grondige analyse van levensstijl van de gebruiker in combinatie met de plaatsing op de kavel;
- Toekomstwaarde; een gebouw moet flexibel zijn en op eenvoudige wijze aanpasbaar zijn aan de verschillende levensloophases van haar gebruikers;

Verder zijn er nog een aantal andere zaken van belang bij de positionering van de woning op het erf. Omdat er gestreefd wordt naar een gemeenschappelijk erf waarbij gebruik gemaakt wordt van dezelfde inrit, is voor de leefbaarheid van belang dat de gebruikers van beide woningen elkaar niet hinderen. Er dient gezocht te worden naar een juiste balans tussen het creëren van een compact erf en de privacy van haar bewoners en de bezoekers en klanten van het bedrijf.

Eveneens van belang is het uitzicht van beide woningen en de beleving van het erf vanaf de doorgaande weg (Grietstraat). Wanneer de nieuwe woning direct achter de bestaande woning op het achtererf wordt geplaatst, is de achterzijde van de karakteristieke boerderij niet meer zichtbaar. Voorts zal de nieuwe woning het uitzicht vanaf de deel van de boerderij geheel belemmeren.

De waarde van de locatie Grietstraat komt voort uit de vrije ligging in het veld en het vrije uitzicht op Het Griet richting de stad Doesburg. Om optimaal gebruik te kunnen maken van deze kwaliteiten willen de initiatiefnemers hun woning graag laten uitkijken op dit vrije uitzicht. Verder is het voor de leefbaarheid van een woning van groot belang dat deze op het zuiden georiënteerd wordt waardoor er zonlicht in de woning, de dakkapellen en het terras kan treden. Wanneer de woning geheel achter de kapschuur en in de schaduw van de kapschuur wordt gebouwd, ontstaat er een bedompte situatie.

Conform de bestemmingsplanvoorschriften dient de nieuwe woning binnen het huidige agrarisch bouwvlak gebouwd te worden. Wanneer de westgevel van de nieuwe woning tegen deze grens gebouwd zal worden zal de woning circa 6 meter buiten de lijn van de te behouden kapschuur komen te vallen. De rest van de woning zal dus achter de kapschuur komen te liggen. Door de indeling van de woning hierop aan te passen kan in de woonkamer – voor optimalisatie van de gebruikswaarde – zonlicht intreden en kan er genoten worden van het vrije uitzicht. Voor vertrekken als een badkamer, bijkeuken en slaapkamer is het niet zo zeer van belang om uitzicht op het zuiden te hebben en deze worden dus achter de kapschuur geplaatst. Deze uitgangspunten komen overeen met de visie van de gemeente Doesburg waarin het huis na een grondige analyse van de levensstijl van de bewoner op de kavel gesitueerd dient te worden.

Door gebruik te maken van de bovengenoemde oplossing wordt er een juiste balans gevonden tussen de clustering van een gemeenschappelijk erf, de leefbaarheid van dit erf, de privacy van haar bewoners en de gebruikswaarde en toekomstwaarde van de woning.

6 Conclusie

Naar aanleiding van de planologisch-juridische beoordeling en een analyse van de situatie is gebleken dat het plan voldoet aan de juridische voorwaarden van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Doesburg. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6.5 van het Bestemmingsplan Buitengebied kunnen burgermeester en wethouders de agrarische bestemming wijzigen in een extra wonen.

Dit rapport zal de basis vormen voor de verdere vervolgprocedure en kan dienen als toelichting voor de bestemmingsplanwijzigingsprocedure.

