

GELDERS GENOOTSCHAP



Concept April 2009

Erfttransformatie Lage Heurneseweg 27, De Heurne Gemeente Aalten en Oude IJsselstreek



COLOFON
Gemeente Aalten
Concept 02-04-2009
Gelders Genootschap

AUTEUR:
Ervenconsulent Gelders Genootschap

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept April 2009

SITUATIE

Het erf van de initiatiefnemer is gelegen aan de Lage Heurneseweg 27 in De Heurne, gemeente Aalten. De Heurne is een buurtschap in de Achterhoek ten noorden van Dinxperlo.

De initiatiefnemer is voornemens op dit adres een grote stal te slopen. Daarvoor in de plaats zal een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd worden.

Aandachtspunt is de ligging van het perceel op de grens van de gemeente Aalten en gemeente Oude IJsselstreek. De grens deelt de te slopen schuur in tweeën. Met betrekking tot de realisatie van de nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met VAB-regelingen van beide gemeenten.



Luchtfoto van het perceel aan de Lage Heurneseweg 27



RELEVANTE BELEIDSKADERS

Beleidsnotitie Plattelandsontwikkeling Gemeente Aalten

De omzetting van een agrarische bedrijfswoning bij bedrijfsbeëindiging naar een burgerwoning is mogelijk. Het wordt echter ook mogelijk gemaakt om een deel van de aanwezige bedrijfsgebouwen of bijgebouwen te hergebruiken voor woondoeleinden of de aanwezige bedrijfsgebouwen of bijgebouwen te slopen en te vervangen door nieuw te bouwen woningen. In tegenstelling tot hetgeen in het Streekplan en in de regionale nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' is bepaald, wenst de gemeente ook de mogelijkheid te bieden om één zelfstandige woning te realiseren in plaats van uitsluitend meerdere wooneenheden. De mogelijkheid voor het toestaan van extra woningen wordt alleen mogelijk gemaakt bij bebouwing van (voormalige) agrarische bedrijven of bij een overschot aan bebouwing dat wellicht aanwezig is bij burgerwoningen.

Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving wordt verbeterd. Aan deze mogelijkheid zijn wel enkele voorwaarden verbonden met betrekking tot;

- Sloop van bestaande gebouwen en bebouwing;
- Sloop van minimaal 500 m2 tbv realisatie van één woonhuis met bijgebouw.
- Karakteristieke en monumentale bebouwing dient bewaard te blijven en te worden hergebruikt;
- Sloop ten behoeve van extra woningen, nieuwbouw, verbouwing van bedrijfsgebouwen;
- Karakter en uitstraling van erf en bebouwing ;
- In totaal mogen per locatie maximaal 4 nieuwe woningen worden gerealiseerd, aanvullend op de bestaande voormalige bedrijfswoning.

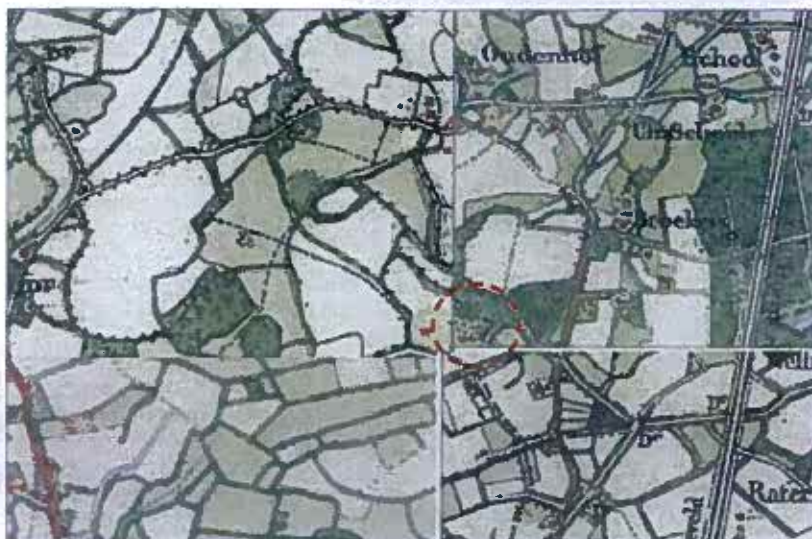
In een inrichtingsplan dient te worden uitgewerkt op welke wijze wordt bijgedragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarbij dient ook aandacht te worden geschonken aan de totale opzet van het erf, zoals de parkeergelegenheid, de indeling in verschillende eigendommen/tuinen en vooral de wijze waarop privacy geboden wordt waarbij bijvoorbeeld wel heggen/ hagen kunnen worden toegepast.

Als blijkt dat de minimum oppervlakte te slopen bebouwing niet wordt gehaald of wanneer de situatie na sloop verslechterd kan met andere vormen van verevening toch medewerking worden verleend aan het initiatief.

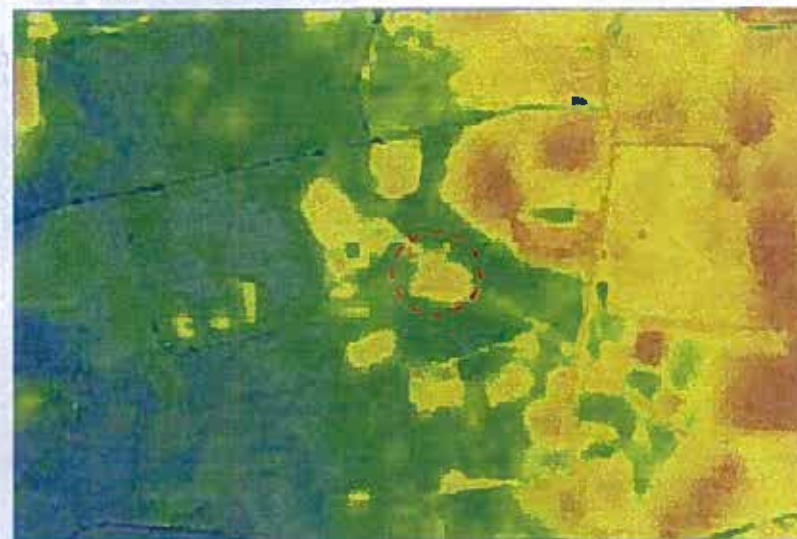
VAB-beleid Gemeente Oude IJsselstreek

Wanneer men een pand wil verbouwen of slopen, moet men aan voorwaarden voldoen. Verbouwen heeft de voorkeur. Daarvoor moet 500m2 worden gesloopt. Voor de nieuwbouw van één nieuw pand moet 750 m2 worden gesloopt. Het is ook mogelijk om meer dan één nieuw pand te bouwen. Voor ieder pand moet dan minstens 1000 m2 worden gesloopt. Per locatie mogen niet meer dan 3 nieuwe panden worden gebouwd.

Voor alle nieuw- of verbouwplannen geldt dat het nieuwe pand een impuls moet geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het platteland. Bij de aanvraag voor nieuw- of verbouw moet dan ook goed onderbouwd worden hoe de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. In dat plan komt onder meer de beplanting rondom de woning, de erfindeling, de situering van de bebouwing en de ontsluiting aan de orde.



Kaart rond 1900



Hoogtekaart



Kaart rond 2000



Luchtfoto uit 2007

BESTAANDE KWALITEITEN

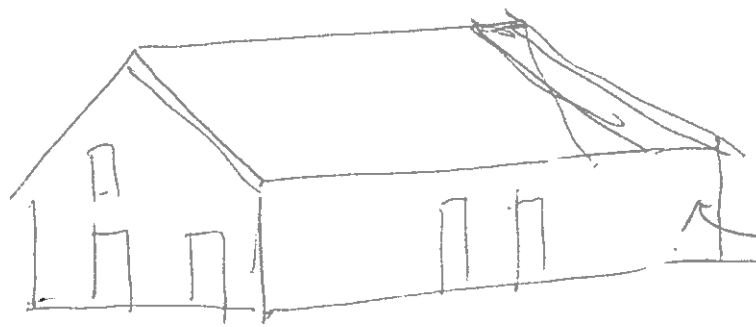
Historische context

Op de kaart van 1900 is een grillig landschapspatroon te zien. Dit deel van de achterhoek heeft weinig grote zandheuveld, maar wel verspreid veel dekzandkopjes. Deze kleinere voor bewoning en akkerbouw geschikte gronden werden in gebruik genomen. Zo onstond het Kampenlandschap met de éénmans-essen. Dit kleinschalige landschap werd gekenmerkt door kleine, door houtwallen en heggen begrensde open ruimten, verspreidliggende boerderijen en een fijnmazig netwerk aan kronkelende wegen en paden.

Landschap

De recente topografische kaart en de luchtfoto laten zien dat van het oorspronkelijk kleinschalige, grillige patroon weinig over is. Het landschap heeft tegenwoordig ten behoeve van de landbouw een grotere schaal. Hier en daar zijn nog restanten van houtwallen en bosjes. Dit zijn waardevolle elementen die het landschap ruimtelijk begrenzen. Een goed voorbeeld hiervan is de beplanting die de landbouwgrond ten zuidwesten van de boerderij begrenst. Op de kaart herkenbaar als een halve ovaal. In dit landschap is kavelgrens- en erfbeplanting van groot belang.





7

14



wissel
hout en planken
+ glas.



Foto's van de bestaande situatie van het erf, en de directe omgeving van het erf.

BESTAANDE KWALITEITEN

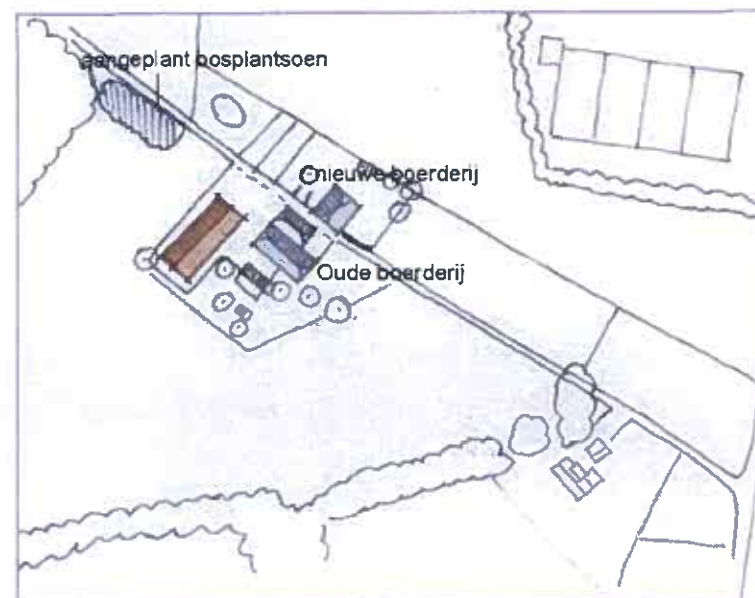
Erf

Het huidige erf bestond reeds in 1900 en is zelfs ouder. Dat dit geen nieuw erf is is ook aan oude boerderij en stallen te zien. Bezien vanaf de lange toegangsweg naar dit erf ligt het oorspronkelijke ensemble links van de weg. Dit ensemble biedt een prachtige complete historische aanblik van bebouwing met aan de zuidzijde verspreid enkele fruitbomen.

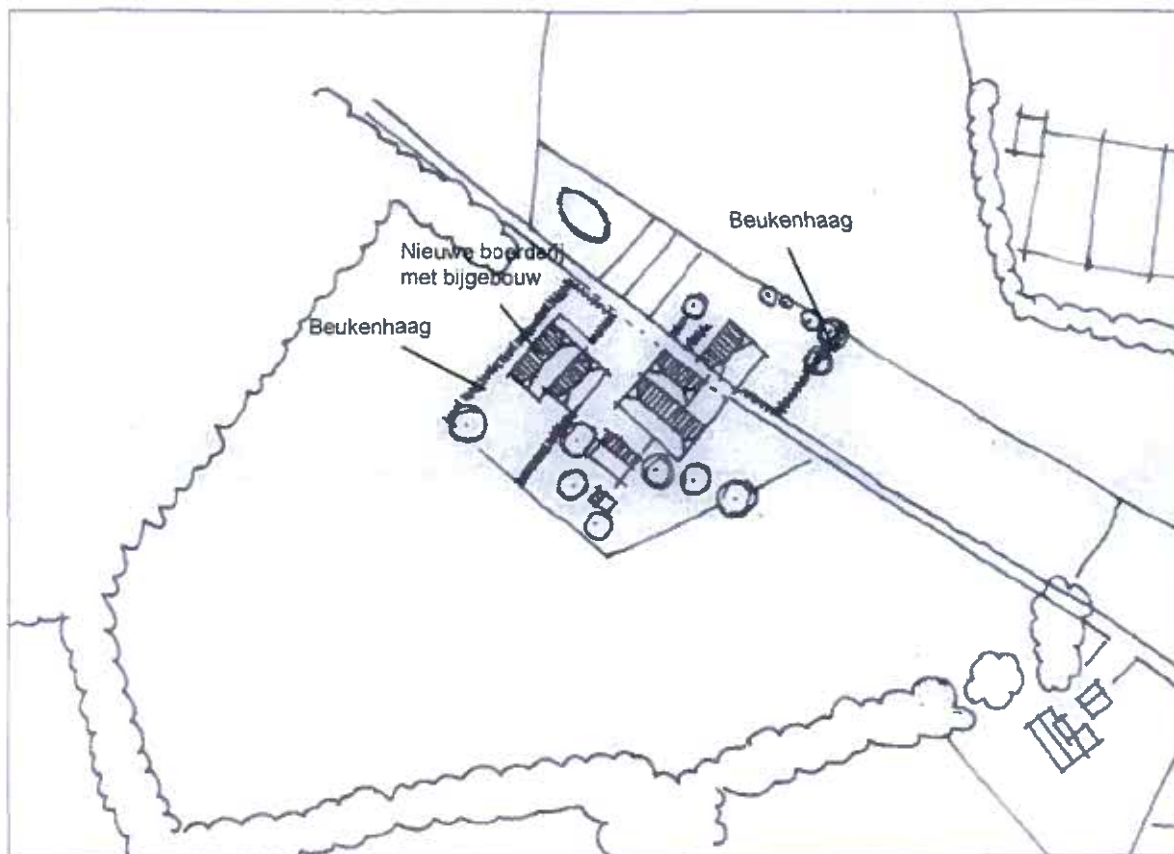
Gebouwen

Het ensemble aan de zuidzijde van de toegangsweg is een oude boerderij geflankeerd door twee bijgebouwen en ten zuiden daarvan nog een klein bakhuisje. Achter het ensemble bevindt zich de te slopen schuur.

Ten noorden van de toegangsweg is een nieuww boerderij gebouwd.



De bestaande situatie van het erf met de te slopen bebouwing (rood) en de twee bestaande boerderijen (blauw).



Inrichtingsschets

Uitgangspunten:

- Bij voorkeur bestaande bebouwing behouden, uitgezonderd de te slopen stal
- Nieuwe bebouwing vormt met bestaande bebouwing een nieuw compact erf.
- De nieuwe bebouwing heeft dezelfde bouwstijl als de bestaande.
- Handhaven bestaande beplanting (fruit bomen) en eventueel toevoegen nieuwe beplanting ten behoeve van accentueren Kampenlandschap
- Streekeigen beplanting toepassen.

NIEUWE KWALITEITEN

Het landschap

het landschap ter plaatse heeft geen aanvulling. Er is behoorlijk wat kavelgrens beplanting aanwezig en er is recentelijk ten noordwesten van het erf bosplantsoen aangeplant

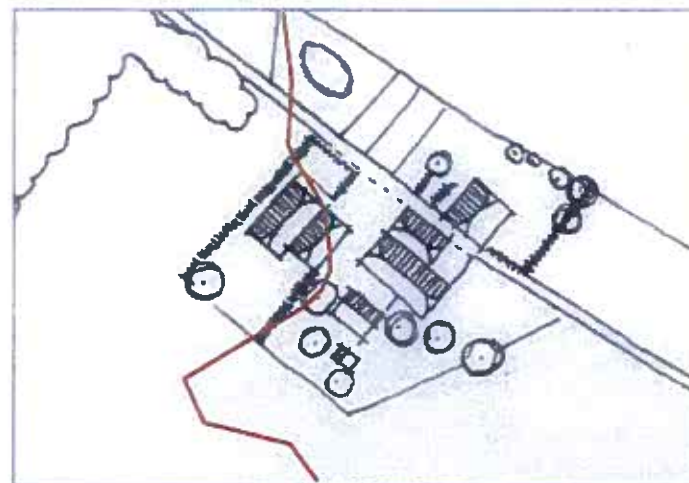
Het erf

De aanblik die de bestaande bebouwing biedt is erg aantrekkelijk en het is daarom niet wenselijk naast de grote stal aan de achterzijde meer bebouwing te slopen. De nieuwe boerderij met bijgebouw op de locatie en ook in de richting van de te slopen schuur gebouwd om zo een divers erf-ensemble met verschillende bebouwingsrichtingen te realiseren. De nieuwe woning wordt ten noorden van het nieuwe bijgebouw geplaatst om zo de privacy van de nieuwe bewoners te garanderen. Dit is ook de reden dat de nieuwe gebouwen niet direct aan de toegangsweg liggen. De nieuwe wooneenheid wordt begrensd door beukenhagen die qua beeld aansluiten bij de hagen bij de bestaande bebouwing.

Bestaande fruitbomen vormen een mooie cultuurhistorische aankleding van het ensemble en worden gehandhaafd en kunnen indien wenselijk aangevuld worden. Dit is niet noodzakelijk.

Gebouwen

Nieuwe bebouwing dient gerealiseerd te worden in eenzelfde bouwstijl met wolfseinden als de oude boerderij en de bestaande nieuwere boerderij.



Inrichtingsschets (met gemeentegrens)