

SMODDEDIJK 5 VARSEVELD

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN
CONCEPT APRIL 2008

COLOFON

In opdracht van Gemeente Oude IJsselstreek
Concept 15-02-2008
Gelders Genootschap

AUTEURS

Jan Wabeke, Annemiek Weijs
Gelders Genootschap

INLEIDING

Op Smoddedijk 5 nabij Varsseveld in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek worden bestaande schuren en stallen gesloopt. In verband daarmee biedt de gemeente Oude IJsselstreek de mogelijkheid tot het realiseren van een drietal vrijstaande woningen.

In het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek zullen de komende tijd meer functieveranderingen optreden. De gemeente wil dat elke nieuwe ontwikkeling een impuls geeft aan behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap en de daarin opgenomen bebouwing. Daarbij gaat het om beeldkwaliteit, cultuurhistorie en bruikbaarheid. Bebouwing en landschap vormen in het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap.

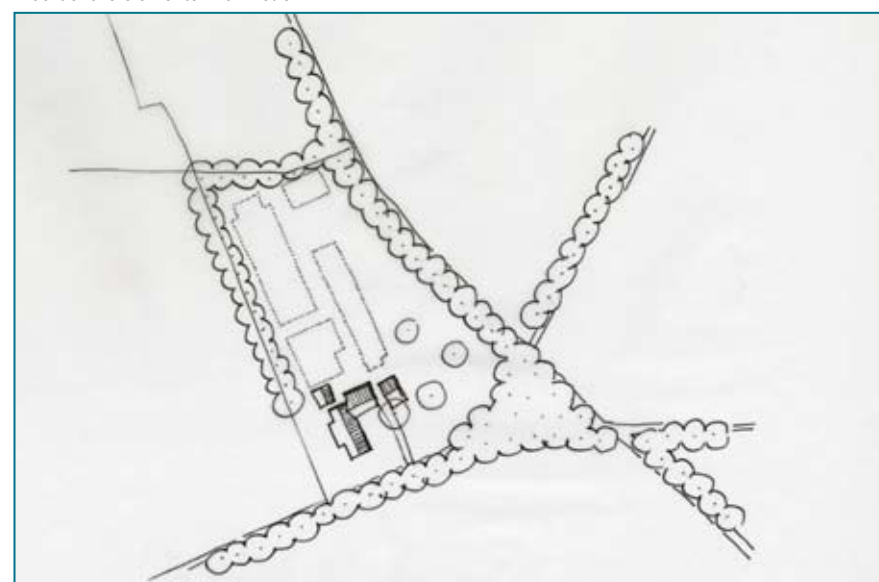
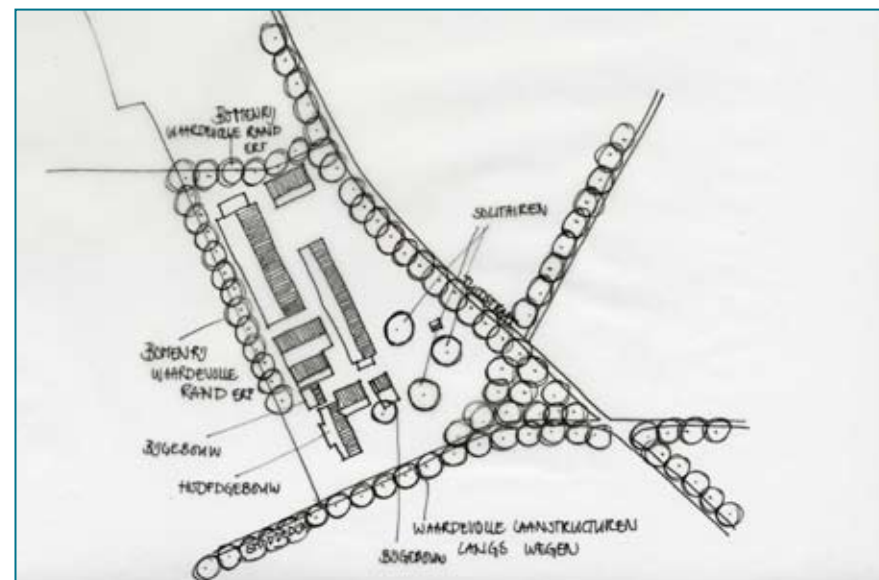
De ruimtelijke ontwerpogave voor een locatie is maatwerk. Pas na onderzoek van de kenmerken van een specifieke plek en zijn omgeving kunnen de criteria uit de kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' concreter worden ingevuld. Daarom is deze notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Deze notitie vormt het uitgangspunt voor planvorming en toetsing van plannen voor deze locatie. De notitie maakt deel uit van de welstandsnota en geeft een nadere uitwerking van de welstandcriteria voor deze locatie.

Deze notitie omvat de volgende paragrafen:

- | | |
|--|--------|
| 1. Quick scan waarden bestaande situatie | pag. 5 |
| 2. Bestaand beleid | pag. 7 |
| 3. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze locatie | pag. 9 |

Deze notitie is opgesteld door het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek.





QUICK SCAN WAARDEN BESTAANDE SITUATIE

In deze paragraaf worden de aanwezige kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie, terreininrichting en architectuur beschreven, voor zover deze relevant zijn voor het ruimtelijk ontwerp van de Smoddedijk 5.

Landschap

De varkensboerderij aan de Smoddedijk ligt op de grens van het kampenland-schap en ontginningslandschap. Aan de Smoddedijk als weg is deze overgang te zien. De weg start licht kronkelend in Varsseveld en gaat ongeveer vanaf de locatie van de boerderij over in een rechte weg. Veel van de percelen van het aan de westzijde van de boerderij gelegen ontginningslandschap zijn in de tijd samengevoegd. De rechte wegen in het landschap zijn nog goed herkenbaar. Het gebied aan de oostzijde van de boerderij ligt in het kampenlandschap. Ook hier zijn veel van de percelen van de onregelmatige blokverkeveling samengevoegd tot grotere en meer functionele percelen. Zowel langs de Smoddedijk als de Tuitstraat staat laanbeplanting. Op de kruising van beide wegen ligt een klein driehoekig bosperceel.

Het erf aan de Smoddedijk wordt omzoomd door forse houtwallen en wordt daarom ondanks het grote oppervlak aan schuren en stallen, nauwelijks vanuit wegen in de omgeving beleefd.

De Smoddedijk 5 ligt op vrij korte afstand van Varsseveld. Het dorp is in de laatste eeuw sterk in de richting van het erf uitgebreid. Tussen Varsseveld en het erf ligt een klein aantal erven als zelfstandige eenheden in het landschap.

Ten noordwesten van het erf ligt een ontginningsweg met een aanzienlijk aantal boerderijen. Een van de boerderijen raakt met de punt van het erf het erf aan de Smoddedijk 5. Dit erf ligt kaal in het landschap en wordt daardoor, maar ook doordat het raakt aan het erf aan de Smoddedijk niet als zelfstandige eenheid beleefd.

Cultuurhistorie

Een blik op de chromotopografische kaart van rond 1900 laat zien dat het landschap sindsdien sterk is veranderd. Het kleinschalige kampenlandschap met een fijnvertakt paden- en wegenstelsel is sterk geërodeerd. Op de locatie Smoddedijk 5 lagen toen vrij forse bospercelen. Er was nog geen bebouwing op dit erf. Relicten van het bos zijn nog aanwezig in het landschap en ook aanwezige laanstructuren duiden op het bos dat er eerder was. De nog aanwezige laanstructuren en opgaande groenelementen worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Op de noordelijke perceelsgrens liep rond 1900 een weg, deze is nu niet meer aanwezig. De toegankelijkheid van het landschap is daardoor afgenomen.

Erfontwikkeling en groepering van gebouwen

De bebouwing in de omgeving van de Smoddedijk maakt deel uit van vrij kleine erven. Alle gebouwen op de erven zijn gesitueerd rond een collectieve ruimte. Deze is doorgaans verhard of halfverhard. Per erf is er doorgaans één hoofdgebouw dat de aandacht trekt, de bijgebouwen zijn enigszins naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw gepositioneerd. Alle bijgebouwen worden ontsloten vanaf de collectieve ruimte.

Bebouwing

De bebouwing in de omgeving bestaat uit stevige, eenduidige volumes met zadeldaken, lage goten, hoge nokken en steile kappen. De bestaande boerderij is aan de voorzijde ingrijpend verbouwd. De voordeur bevindt zich in de zijgevel in plaats van de voorgevel, wat kenmerkend is voor de gebouwen in de omgeving. In de zijgevels en ook in de voorgevel zijn grote ramen aangebracht. Het materiaal en kleurgebruik in de omgeving en van de boerderij is traditioneel: rode baksteen, rode of zwarte gesmoorde gebakken pannen, witgeschilderde houten kozijnen en goten.

Op het erf is een aantal grote schuren aanwezig die als niet waardevol worden aangemerkt. Twee kleinere schuren, direct in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn op zichzelf niet waardevol maar hebben wel een waarde voor het ensemble van gebouwen op het erf en worden daarom als te behouden aangeduid, dit geldt ook voor de houten aanbouw aan het hoofdgebouw.

Terreininrichting

Op het terrein staat een aantal waardevolle groenelementen. Aan de oostzijde van het huis staat een drietal solitaire en forse bomen. Daarnaast worden de houtwallen die dienen als erfgrans als waardevol aangeduid.



Foto's van de bestaande situatie van het erf

BESTAAND BELEID

Regionaal en provinciaal beleid

De regio Achterhoek heeft in de nota “functies zoeken plaatsen” aangegeven welke koers zij in het kader van functieverandering voorstaat. Een belangrijk punt is de eis dat bij functieverandering een investering in het landschap wordt verlangd.

De regio Achterhoek werkt momenteel aan de kadernota ruimtelijke kwaliteit: ‘Achterhoekse erven veranderen’. De uitgangspunten en criteria die in deze notitie worden aangereikt, sluiten aan bij deze nog vast te stellen kadernota.

Gemeentelijk beleid

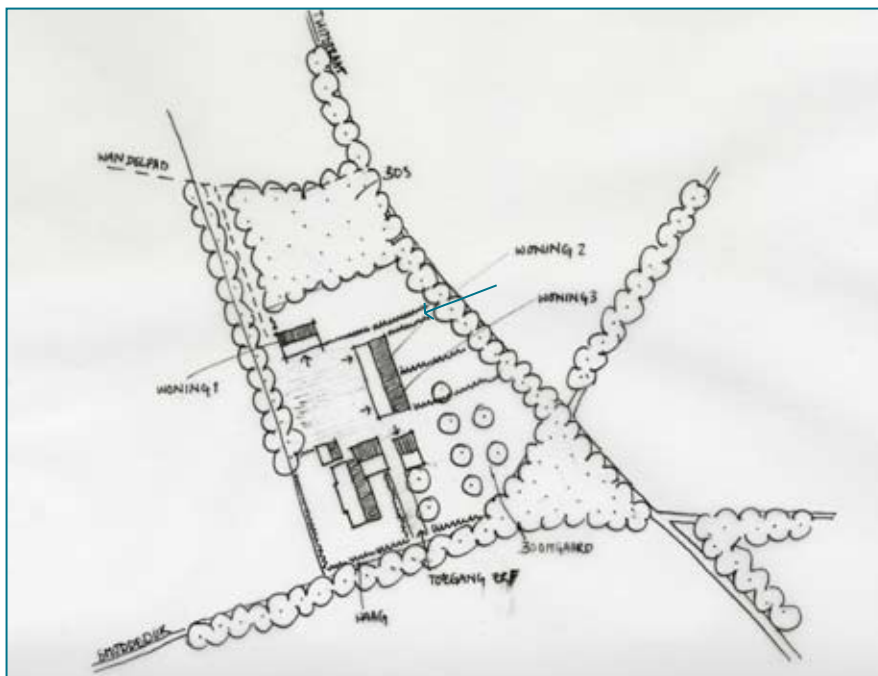
De gemeente Oude IJsselstreek werkt gezamenlijk met de gemeenten Montferland en Doetinchem aan een Landschapsontwikkelingsplan. Hierin staat de koers beschreven die de gemeenten willen volgen m.b.t. het landschap.

Welstandsnota

Het gehele buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek valt onder welstandsniveau 2.

De welstandsbeoordeling richt zich in welstandsniveau 2 op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Over alle regulier vergunningplichtige bouwplannen wordt een welstandsadvies gevraagd. Ingrijpende plannen, waaronder deze erftransformatie valt, gaan daarbij door naar de welstandscommissie.

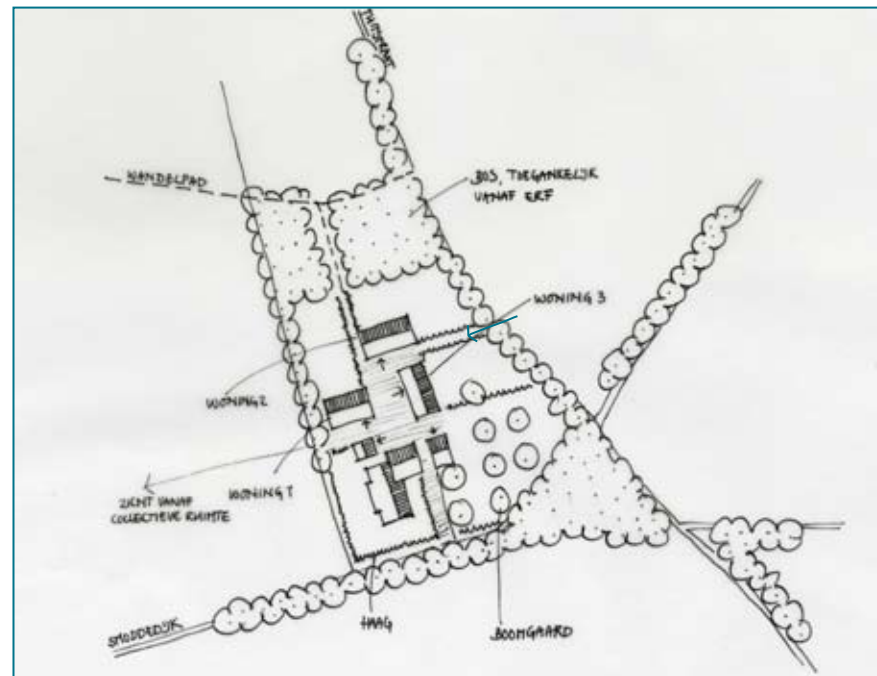


Optie 1: Schets met uitgangspunten voor 1 vrijstaande woning en een 2 onder 1 kap

Plaats gebouwen

In optie 1 is een vrijstaande woning en een 2 onder 1 kap opgenomen. Door de gebouwen verder uit elkaar te situeren en gebruik te maken van verschillende volumes ontstaat een collectieve ruimte met ruimtelijke kwaliteit. De woningen van de 2 onder 1 kap hebben zo aan de achterzijde privé-ruimte en aan de voorzijde zicht op de houtwal. Parkeren moet bij deze optie worden opgelost in de bestaande te handhaven schuren of in één extra toe te voegen volume waarin de garages en bergingen van alle drie de woningen worden opgenomen.

In optie 2 zijn drie vrijstaande woningen opgenomen. Doordat het volume van het hoofdgebouw relatief klein is voor Achterhoekse begrippen, zijn 3 losse volumes denkbaar. Daarbij zijn vrij forse volumes gewenst. Parkeren dient daarom zoveel mogelijk in de woningen geïntegreerd te worden.



Optie 2: Schets met uitgangspunten voor 3 vrijstaande woningen

Landschappelijke versterking

Vanuit het erf is in beide opties een (wandel) verbinding door het aan te planten bos, met het aan de noordzijde te realiseren pad. Aan de zijde van de Smoddeweg kan de oorspronkelijke woonfunctie helder gemaakt worden door het planten van hagen en een boomgaard.

Toegang tot het erf

Er is in principe altijd slechts één toegang tot het erf. Van dit principe kan alleen afgeweken worden indien het erf aan twee zijden aan de bestaande weg gesitueerd is én wanneer het erf vanuit de omgeving beleefbaar blijft als één erf. Het erf aan de Smoddeweg voldoet hieraan, daarom kan aan de tuitstraat tussen de twee privé-gedeeltes een extra toegang tot het erf worden gemaakt.

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Randvoorwaarden vanuit beleid

Vanuit het vigerende beleid worden een aantal harde randvoorwaarden gesteld:

- De gemeente wil bevorderen dat nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen.
- Op het perceel Smoddedijk 5 kunnen maximaal 3 nieuwe woningen worden gebouwd.
- De omvang van het bouwperceel moet worden teruggebracht
- Er mag alleen binnen het bestaande bouwblok worden gebouwd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit ruimtelijke kwaliteit

In de voorgaande quick scan van de waarden van het bestaande erf, komen de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten naar voren:

Landschapsversterking

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is het besluit genomen dat de gemeente alleen bereid is mee te werken aan initiatieven voor functieverandering als daar een verbetering van ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied aan gekoppeld is. Deze verbetering kan bewerkstelligd worden door landschapsversterking.

Enkele uitgangspunten daarvoor, toegesneden op Smoddedijk 5 zijn:

- Aandacht voor behoud van de randen van het erf,
- Indien mogelijk herstellen van oud pad aan de noordzijde van het terrein t.b.v. de toegankelijkheid van het landelijk gebied,
- Aanplant/herstel van bos op het noordelijk gedeelte van het 'voormalige bouw perceel',
- Afscheiding tussen verschillende privé-gedeeltes middels lage of middelhoge hagen of andere groene elementen,
- Erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving. Streekeigen verhardingen, afrasteringen, hekken en poorten nastreven.

Plaats van de nieuwe gebouwen

- De als waardevol aangeduide gebouwen worden behouden,
- Het erf wordt beleefd als één geheel, de één-erf gedachte,
- De bebouwing op het erf vormt een ensemble: nieuwe gebouwen staan dicht bij de bestaande gebouwen en zijn daarmee in harmonie,
- * In de plaats van de gebouwen komt hiërarchie naar voren: Er is onderscheid tussen het bestaande hoofdgebouw en nieuwe 'bijgebouwen',
- Verharding wordt beperkt,

- Er is in principe slechts één toegang tot het erf, vanaf de Smoddedijk, een tweede toegang kan gerealiseerd worden tussen de twee privé-gedeeltes aan de tuitstraat (blauwe pijl).
- De richting van de gebouwen sluit aan bij de richtingen in het landschap en bij de richting van de bestaande gebouwen,
- De entrees van de nieuwe gebouwen zijn aan een collectieve ruimte gesitueerd,
- Aandacht voor de situering van de privé-gedeeltes.

Vorm van de nieuwe gebouwen

- Eenvoudige hoofdvormen nastreven. Nieuwe gebouwen eenduidige, kloeke hoofdmassa; Duidelijk ondergeschikte toevoegingen,
- Geen herhaling van gelijke bouwmassa's,
- Zadeldaken, lage goten en steile kappen van ca. 45 graden,
- Volumes passend bij de schaal van het erf,
- Garages en bergingen onderbrengen in bestaande gebouwen, in de nieuwe woningen, of als één nieuw volume (bijvoorbeeld in de vorm van wagenschuur),
- Geen nieuwe bijgebouwen.

Materiaal en detaillering van nieuwe gebouwen

- Terughoudend in materiaal en kleurgebruik: Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren (roodbruine bakstenen voor de gevels en antracietgrijze pannen als dakbedekking) het meeste voorkomt,
- De kopse gevel is sprekend, de zijgevels zijn sober vormgegeven,
- Er wordt terughoudend met de hoeveelheid verlichting omgegaan,
- De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij