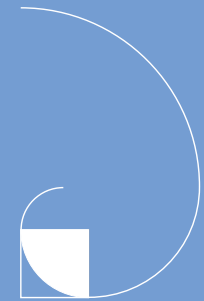


# Erftransformatie Doetinchemseweg 131 Westendorp Gemeente Oude IJsselstreek



GELDERS  
GENOOTSCHAP



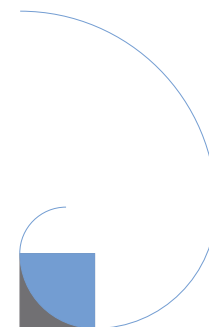
Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2014

# Erftransformatie

## Doetinchemseweg 131 Westendorp

### Gemeente Oude IJsselstreek



GELDERS GENOOTSCHAP

#### COLOFON

**In opdracht van**

ERS architecten bna, Rudy Schuurman

**Datum**

Conceptadvies 11 Maart 2014

**Auteur**

Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | [c.steentjes@geldersgenootschap.nl](mailto:c.steentjes@geldersgenootschap.nl)

# Inleiding

## *Situatie*

De locatie ligt aan de Doetinchemseweg 131 tussen Varsseveld en Westendorp. Het is een voormalig varkensbedrijf met diverse schuren en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling functieverandering (VAB) van de gemeente Oude IJsselstreek. De initiatiefnemer is voornemens alle gebouwen te slopen, inclusief de twee woningen en nieuwe woningen terug te bouwen. De gemeente geeft in het VAB de voorkeur aan het verbouwen van een bestaande schuur of stal tot woning. De schuren zijn echter deels van hout. De grotere schuren staan erg dicht op elkaar en staan aan of dicht bij de woning.

## *Het erfadvies*

De gemeente Oude IJsselstreek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft de gemeente geadviseerd de ervenconsulent in te schakelen om advies te geven over deze erftransformatie. Er is voor dit erf een ontwerp voor de gebouwen gemaakt door ERS architecten. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek en de initiatiefnemer.

## **Beleidskader**

### *Provinciaal beleid*

Het erf ligt in de ecologische hoofdstructuur, deelgebied verweving. De bossen zijn natuurgebied en maken onderdeel uit van de ecologische verbindingzone 'Da's goed', dat ingericht wordt voor de das.

### *VAB-beleid Gemeente Oude IJsselstreek*

Wanneer men een pand wil verbouwen of slopen, moet men aan voorwaarden voldoen. Verbouwen heeft de voorkeur. Daarvoor moet 500 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Voor de nieuwbouw van één nieuw pand moet 750 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Het is ook mogelijk om meer dan één nieuw pand te bouwen. Voor ieder pand moet dan minstens 1000 m<sup>2</sup> 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. De inspiratienotitie 'Achterhoekse erven veranderen' dient hierbij als leidraad.

## *Landschapsontwikkelingsplan*

Het erf ligt in een kampenlandschap. Dit van oorsprong kleinschalige landschap is op veel plekken opener en grootschaliger geworden. Ambitie is om met toevoegen van nieuwe landschapselementen zoals struweelhagen en boomsingels het landschap te versterken. Daarbij blijven de kampen, 1-mans essen open. Het erf ligt aan de rand van de ecologische verbindingzone voor de das. Dit dier is gebaat bij een kleinschalig en afwisselend landschap.

## *Welstandsnota*

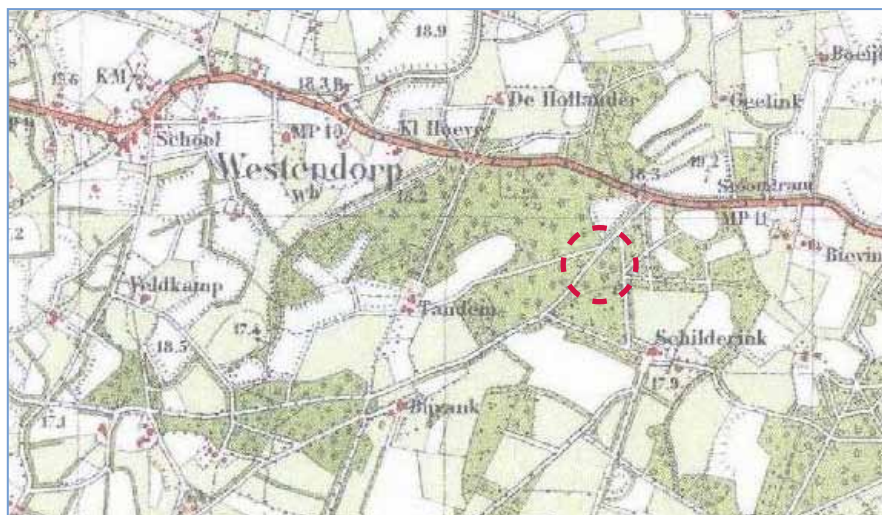
De locatie valt in regulier welstandsniveau 2.



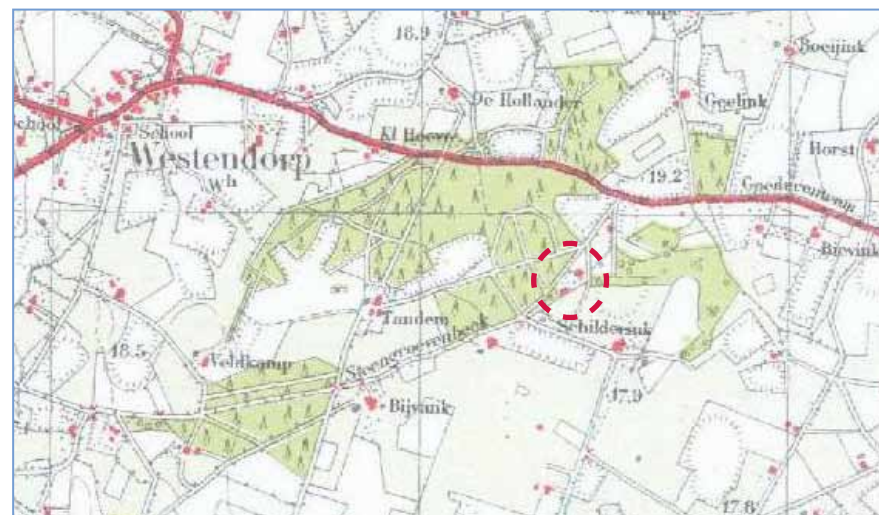
*Luchtfoto erf met omgeving.*



# Analyse



Historische kaart rond 1900, de locatie is onbebouwd en ligt in het bos. De kleine kamp nabij de locatie is wel te herkennen.



Historische kaart rond 1930, de locatie ligt aan een doorgaande weg. Het erf is ontstaan aan de oostzijde van deze weg.



Luchtfoto ca. 2010. De huidige situatie. De A18 heeft het landschap veranderd. Veel door-gaande wegen en paden lopen dood. Het bos is nog goed te herkennen. Het overige land-schap, met name ten zuiden van de A18 is grootschaliger geworden door het verdwijnen van landschappelijke beplanting.



Locatie op de luchtfoto. In oranje de woningen (1 en 2). In rood de schuren. De groene stip-pellijn geeft de grenzen van het eigendom aan.



# Analyse

## Landschap

Het dekzandgebied rond Varsseveld en Westendorp is een oud landschap, ontgonnen door boeren. De kleine individuele akkers, kampen op één-mans-essen zijn nu nog te herkennen in het landschap. Door eeuwenlang bemesting met mest en plaggen zijn de akkers hoger dan het omringende landschap. Het kampenlandschap was een kleinschalig en afwisselend landschap met bosjes, houtwallen en akkers. De oorspronkelijke groene landschapselementen komen nog wel voor maar in de huidige tijd veel minder.

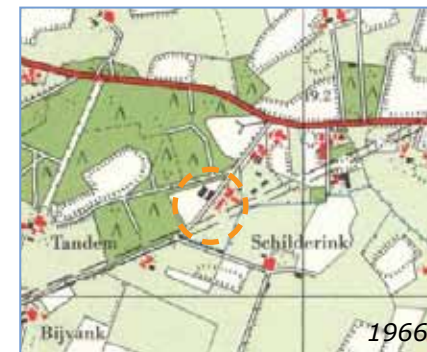
De Doetinchemseweg 131 is geen heel oud erf. De locatie maakte lange tijd deel uit van de bossen rondom de boerderij Tandem waarna het bos ook vernoemd is. Deze boerderij met een duidelijk herkenbare kamp in het bos is op oude kaarten terug te vinden onder de naam Leusink, het zelfde geld voor boerderij Bijvanck.

Het landschap kende een dicht paden patroon van overwegend onverharde wegen die de boerderijen en dorpen onderling met elkaar verbonden. Mede door de komst van de A18 en de schaalvergroting van de landbouw zijn veel paden verdwenen. De Doetinchemseweg 131 heeft zich ontwikkeld aan beide zijde van de doorgaande weg. De snelweg heeft van dit pad een doodlopende weg gemaakt waardoor het erf nu de afronding vormt van de weg met de forse beplantingsstrook langs de snelweg als groen decor. In het bos, langs het erf, ligt een historische laan naar boerderij Tandem, herkenbaar aan de laanbeplanting.

## Erf en gebouwen

Op de opeenvolgende topografische kaarten op deze pagina is de ontwikkeling van het erf goed te zien. Van een erf aan de rand van het bos aan een doorlopende weg naar een erf aan het einde van een pad in een groene kamer.

Het erf kent twee zijden. De woonkant aan de noordzijde met twee woningen en tuin. Ten zuiden van de woningen ligt het werkgedeelte van het erf met de schuren. Aan de eerste woning vast staan wat hogere schuren opgetrokken uit baksteen. Verder naar het zuiden staan aan twee zijden van het pad de veestallen. Deze zijn deels opgetrokken uit hout en van bescheiden hoogte. Naast de beplanting in de tuin bestaat het groen uit het bos, wegbeplanting en kavelgrensbeplanting.

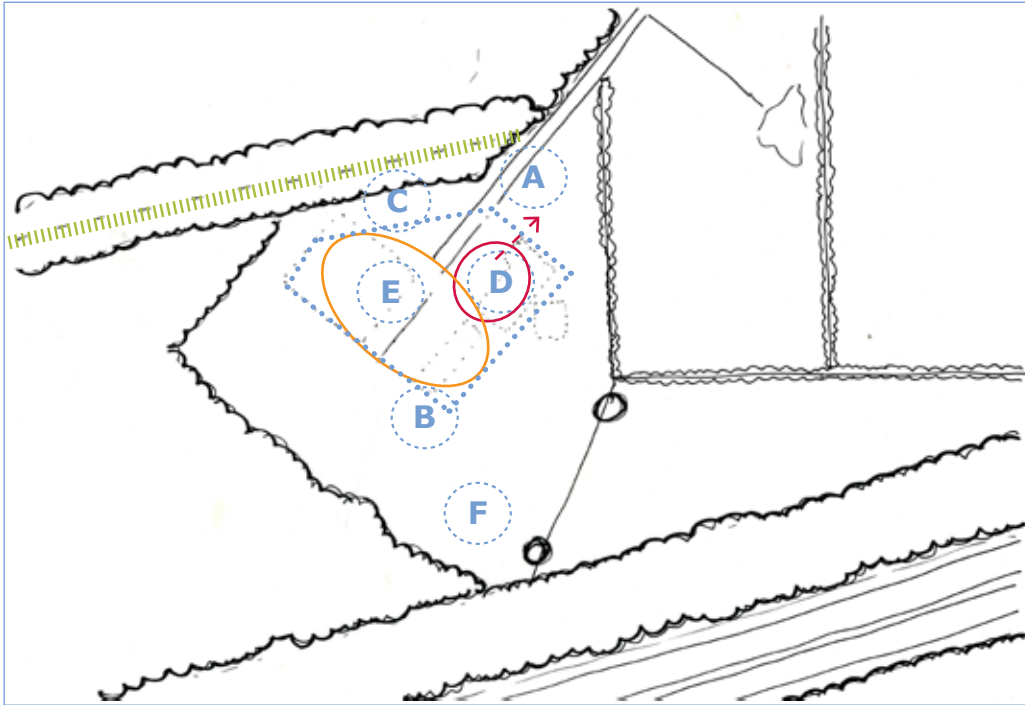


De woning in jaren 30stijl, met aangebouwde schuren.



De tweede woning staat aan de oostzijde van de eerste woning. Deze woning heeft meer weg van een boerderij.

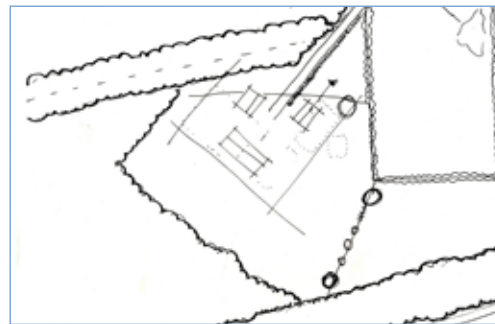
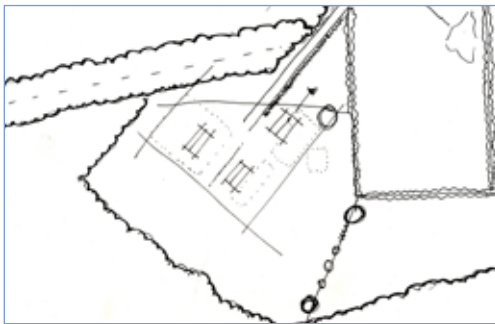
# Advies



Schets uitgangspunten en randvoorwaarden.

## *Uitgangspunten en randvoorwaarden*

- A =** De oude doorgaande weg vormt de centrale as van het erf dat eindigt in een centrale open ruimte, het erf waaraan de nieuwe gebouwen zijn ontsloten.
- B =** Uitgangspunt is het bestaande erf (blauwe lijn). De nieuwe bebouwing wordt op de bestaande rode voet gesitueerd. Bij voorkeur wordt het erf verkleind.
- C =** Het erf houdt enige afstand tot de oude kern van het bos zodat de laan (groene lijn) naar boerderij Tandem beter beleefbaar wordt.
- D =** De hoofdwooning komt voor op het erf (rode cirkel). Dit is de sierzijde en wordt ook als zodanig vorm gegeven. De woning staat met de 'achterzijde' richting het erf en is georiënteerd op het noorden.
- E =** De bijgebouwen, andere woningen komen op het 'werkgedeelte' van het erf (oranje cirkel). Deze gebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- F =** De buitenruimte krijgt een kader van streekeigen beplanting. Tuinfuncties worden geconcentreerd nabij de woningen.



Binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn verschillende erfindelingen mogelijk.

# 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 schets geeft een uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een landschapsarchitect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

## *Toelichting*

Het erf ligt in een groene kamer. De oorspronkelijke structuur, een erf aan beide zijde van een doorgaand pad is door de forse beplanting langs de snelweg niet meer beleefbaar. Daardoor zijn binnen de huidige rode voet meerdere indelingen mogelijk. Ga hierbij wel uit van de erfprincipes zoals aangegeven op pagina 9 van dit advies. Zo blijft het landelijke karakter van het kampenlandschap behouden.

## *Beeldkwaliteit gebouwen*

De woningen kennen een onderlinge hiërarchie waarbij het hoofdgebouw voor op het erf staat (aan de noordzijde). De andere gebouwen zijn daar qua uitstraling aan ondergeschikt met zogenaamde schuurarchitectuur. Kies voor een gezamenlijk bijgebouw of inpandige bijgebouwen zodat het aantal gebouwen op het erf beperkt blijft en er geen rommelig beeld ontstaat.

Alle woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, een laag met forse kap. De architectuur heeft een ingetogen karakter. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Een eigentijdse interpretatie van de traditionele hoofdvorm is mogelijk.

## *Groene erfinrichting*

Houdt bij de groene erfinrichting rekening met de karakteristieken van een boerenerf zoals het verschil in voor en achter. Het hoofdgebouw is 'voor', dit is de formele en sierzijde. Achter is het werkgedeelte en meer informeel. Voorkom dominante tuinafscheidingen zoals schuttingen door het strategisch planten van struiken, hagen en bomen. Gebruik streekeigen beplanting voor de groene inrichting van het erf.

## *Groene erfinrichting*

Houdt bij de groene erfinrichting rekening met de karakteristieke van een boerenerf zoals het verschil in voor en achter. Het hoofdgebouw is 'voor', dit is de formele en sierzijde. Met een grote solitair bij het voorhuis en meer formele inrichting met hagen, wordt de hiërarchie tussen de gebouwen ook in beplanting benadrukt. Achter is het werkgedeelte en meer informeel. De das is gebaat bij openheid met groene inrichting nabij het gesloten bos. Openheid met groene kavelgrenzen voor dekking en looproutes.

Voorkom dominante tuinafscheidingen zoals schuttingen door het strategisch planten van struiken, hagen en bomen. Gebruik streekeigen beplanting voor de groene inrichting van het erf.

- Erfafscheiding en kavelgrens: houtwallen en houtsingels van zomereik met ruwe berk. Aangevuld met lijsterbes en struiken zoals meidoorn, hazelaar en veldesdoorn.
- Solitaire bomen: zomereik of linde.
- Perceelsrand: gecombineerde haag van meidoorn, sleedoorn, egelantier, Gelderse roos en hondsroos.
- Hoogstamboomgaard van streekeigen soorten.
- Haag rondom tuin en boomgaard: meidoorn of veldesdoorn.



# Inspiratie



Bovenstaande foto's laten voorbeelden zien van hiërarchie op het erf. De boerderij als hoofdwoning met een ingetogen schuurwoning.



Eenvoudige en informele inrichting.



Bovenstaande foto's laten voorbeelden zien van een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm.



Bovenstaande foto's laten voorbeelden zien van woningen met een schuuruitstraling.



Gezamenlijke berging.

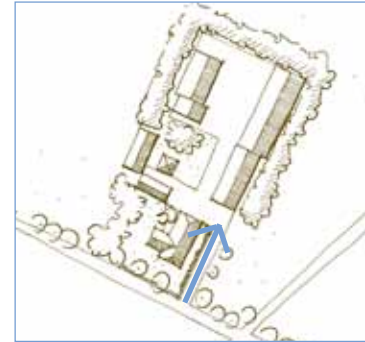


## Bijlage: De erf-principes

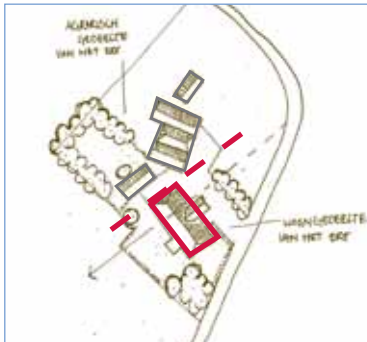
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



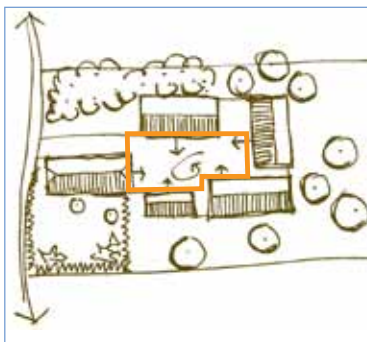
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

[ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)