

Arnhem,

Betreft Startadvies Hoge weg 18 Heelweg, Lankerdijk 4 Westendorp

Uw referentie Rob Aagten, Locis adviseurs

Onze referentie 19 december 2019

Geachte heer Aagten,

Uw opdrachtgever heeft plannen om op een tweetal percelen bebouwing te slopen. Daarbij gaat het om drie schuren op perceel 2408 aan de Lankerdijk in Westendorp en om perceel 3398 aan de Hoge weg in Heelweg. Voor de vrijkomende percelen heeft u de wens om aan zowel de Lankerdijk als de Hoge weg één nieuwe woning te realiseren.

Voorliggend document betreft een startadvies. Voor dit startadvies heeft het Gelders Genootschap in grote lijn beide locaties bekeken, alsmede de erven in de directe omgeving en de verankering in het landschap.

Heideontginningslandschap

De beide erven liggen in het heideontginningslandschap. Dit landschap heeft een rationele, vaak rechthoekige verkaveling in een vlak landschap. Kavelgrenzen worden vaak bepaald door beken en sloten. Het landschap was in het verleden besloten door houtwallen en houtsingels op de hogere delen en knotbomen en elzensingels in de lagere gebieden. Tegenwoordig is het heideontginningslandschap meer open, doordat veel beplanting is verdwenen. Dit is nog goed te zien op historische kaarten.

De bebouwing is volgens een regelmatige spreiding direct langs de weg gelegen. Ze staan verspreid in het landschap. De voorgevels zijn veelal op de weg gericht, de bijgebouwen staan achter het woongedeelte van de boerderij of de woning. De beplanting bestaat uit hoogstamfruitbomen. Er is over het algemeen weinig beplanting op het achtererf, maar wel streekeigen beplanting langs de kavelgrens, zoals elzensingels.

Huidige situatie

Hoge weg 18, Heelweg

Aan de Hoge weg ligt perceel 3398. Het betreft een groot perceel met grasland, schuren en opgaande bomen. De eigenaar heeft plannen om alle schuren op dit perceel te slopen. Schuur (nr. 1a op de kaart huidige situatie) betreft de oudste schuur. Deze is gebouwd in ca. 1920. De schuur is in vervallen staat. Wat uit de historische kaarten naar voren komt is dat deze schuur het oorspronkelijke bijgebouw betreft van Hoge weg 14. Het woonhuis Hoge weg 16 en de langgerekte schuren zijn in de jaren '70 van de 20^e eeuw aan het erf toegevoegd.

Lankerdijk 4, Westendorp

Aan de Lankerdijk ligt perceel 2408. Dit perceel bestaat grotendeels uit grasland omgeven met knotwilgen en elzensingels langs de slootkant. Langs de Lankerdijk staan drie schuren en enkele hoogstamfruitbomen. De eigenaar heeft plannen de drie schuren te slopen. De belendende percelen (perceel 1893 en 2407) betreffen een erf uit ca. 1920. De bebouwing op dit erf bestaat uit een hoofdgebouw met een aantal daarachter gelegen kleinschalige bijgebouwen. Kenmerkend hierbij zijn de witte windveren, de blauwe gesmoorde pannen en de

gedekte rode bakstenen van de gevels. Dit is vooral vanaf de Westelijke Noorderbroekweg zichtbaar. Aan de voorzijde van de woning ligt een siertuin met een haag aan de straatzijde. Aan de oostzijde ligt een boomgaard en achter op het erf bevindt zich een moestuin.



Huidige situatie Lankerdijs 4:

1. Perceel 2408; bestaande uit grasland, 3 schuren (□) en hoogstamfruitbomen (○) indicatief weergegeven
2. Percelen 1893 en 2407;
 - a. De woning is georiënteerd op het oosten.
 - b. Diverse schuren op het achtererf.
 - c. siertuin
 - d. Moestuin
 - e. Boomgaard
 - f. inrit
3. Lankerdijs
4. Westelijke Noorderbroekweg

Blauw: gronden in eigendom perceel 2408
Deze bebouwing staat buiten het bouwvlak.



Huidige situatie Hoge weg 18:

1. Perceel 3398; bestaande uit grasland, zes schuren (□) en verspreid staande bomen
 - a. Schuur uit 1920, oriëntatie op de Hoge weg.
 - b. Andere schuren ca. 1970, oriëntatie dwars op de Hoge weg
 - c. Fruitbomen (○) indicatief weergegeven
 - d. inrit
2. Hoge weg
3. Fruitboomgaard met elzensingel
4. Woning Hoge weg nr. 14 (bouwjaar ca. 1910) met een oriëntatie op de Hoge weg
5. Woning Hoge weg nr. 16 (bouwjaar ca. 1970) met een oriëntatie op de Hoge weg
6. Inrit Hoge weg nr. 14 en 16

Blauw: gronden in eigendom perceel 3398
Alle schuren, m.u.v. de meest zuidelijke schuur staan binnen het agrarische bouwvlak.

Uitgangspunten voor ontwikkeling locaties

De gemeente Oude IJsselstreek wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij ontwikkeling van de locatie is het belangrijk dat het nieuwe erf bijdraagt aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied, o.a. door sloop van landschapsontsierende gebouwen.

Kader:

- Bestemmingsplan buitengebied Oude IJsselstreek (2017)
- Landschapsontwikkelingsplan+, van Nieuwe Naaber En Brood Op De Plank (2008). *De locaties aan de Lankerdijs en de Hogeweg liggen in het gebied van de heideontginningen.*
- Een mooier buitengebied maken we samen! (2010). *Dit is een document als aanvulling op het landschapsbeleidsplan. Het betreft een uitwerking per landschapstypen.*

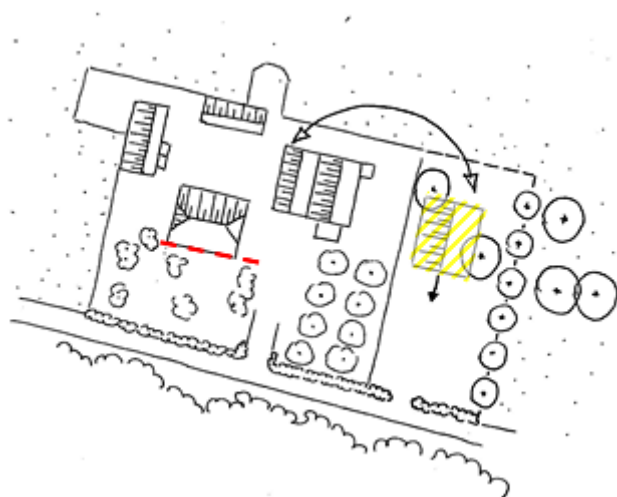
- Achterhoekse erven veranderen, kadernota ruimtelijke kwaliteit (2008). Zie de bijlage van dit startadvies met erf principes.
- Regionale structuurvisie Achterhoek nieuwe stijl regio Achterhoek; Speerpunten voor het regionale ruimtelijk beleid Achterhoek 2011-2020: *Plaatselijk kunnen er mogelijkheden worden benut waarbij een zorgvuldige inpassing in het landschap plaatsvindt op basis van een visie waarin wordt aangetoond dat de karakteristiek van het Heide-ontginningslandschap ter plaatse wordt versterkt. Dit startadvies vormt de basis voor de op te stellen visie.*
- Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek (2011). Hierin staat ondermeer omschreven, de bebouwing in het buitengebied dient in samenhang geclusterd te zijn op het erf, omdat dit van oudsher zeer bepalend is voor het landschappelijke beeld.

Opties:

- Functieverandering: sloop van de schuren op beide locaties en het terugbouwen van twee woningen. Hierbij is een aantal varianten denkbaar, te weten:
 - o Optie1: Sloop schuren Lankerdijk, terugbouwen één woning, sloop schuren Hoge weg en terugbouwen één woning.
 - of
 - o Optie 2: Sloop schuren Lankerdijk en Hoge weg en terugbouwen twee woningen aan de Hoge weg. Er komt geen woning op het erf aan de Lankerdijk.

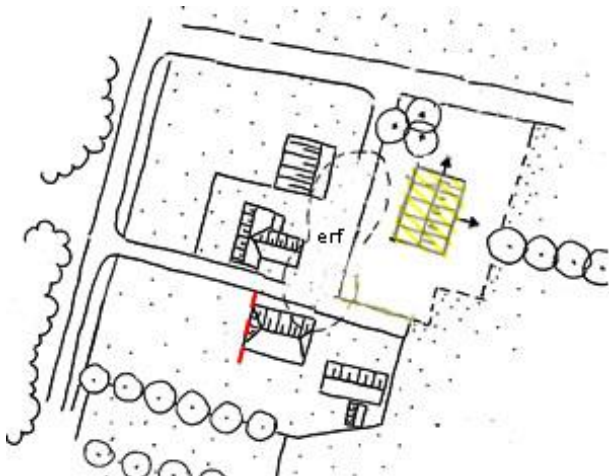
Uitwerking opties:

- Optie 1: één woning aan de Lankerdijk en één woning aan de Hoge weg



Lankerdijk:

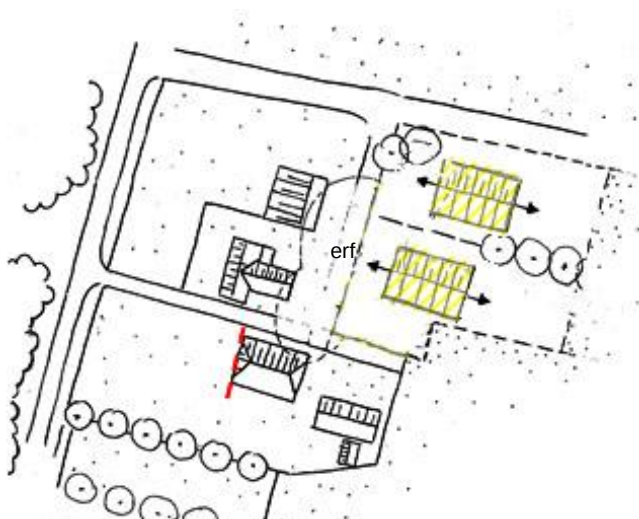
De nieuwe woning (geel gearceerd) maakt deel uit van het erf Lankerdijk 4. Het perceel is indicatief met een stippellijn aangegeven. Het vormt het bijgebouw van de bestaande woning en staat achter de voorgevelrooilijn (rode stippellijn). De woning is onderschikt en krijgt de uiterlijke verschijningsvorm van een schuurwoning. De nieuwe woning krijgt een eigen inrit vanaf de Lankerdijk met eigen bijgebouw dat deel uitmaakt van het ontwerp. Zoveel mogelijk behouden van de hoogstamfruitbomen. Groen op het erf: fruitbomen. Op de erfgrans aan de oostzijde van de nieuwe woning aanplant van streekeigen beplanting als elzensingel of knotwilgen. Langs de Lankerdijk in aansluiting op het bestaande erf aanplant van een lage streekeigen haag.



Hoge weg:

De nieuwe woning maakt deel uit van het erf aan de Hoge weg 14, 16 en 18. Het perceel is indicatief met een stippellijn aangegeven. De nieuwe woning komt aan het gezamenlijke erf. Deze woning omsluit een gezamenlijk binnenterrein (aangegeven met erf). De nieuwe woning is ondergeschikt aan nr.14 en krijgt het uiterlijk van een schuurwoning met bij voorkeur een inpandig bijgebouw. Zoveel als mogelijk behoud van de aanwezige hoogstamfruitbomen en eventuele nieuwe aanplant op het perceel. Op de erfgrans kan streekeigen beplanting als elzensingel of knotwilgen worden aangeplant. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats over de bestaande oprit naar de schuren.

- Optie 2: twee woningen aan de Hoge weg



Op het perceel aan de Hoge Weg is ook een tweetal nieuwe woningen denkbaar. De percelen zijn indicatief met een stippellijn aangegeven. De nieuwe woningen maken deel uit van het erf aan de Hoge weg 14, 16 en 18. De woningen liggen achter de bestaande bebouwing en omsluiten samen met de bestaande bebouwing een gezamenlijk binnenterrein (aangegeven met erf). De nieuwe woningen zijn ondergeschikt aan nr.14 en krijgen het uiterlijk van een schuurwoning met eenvoudige hoofdvorm en bij voorkeur in pandige bijgebouw of een gezamenlijk bijgebouw. Ze kunnen onderling verschillen en iets verspringen maar zijn wel familie van elkaar.

Zoveel als mogelijk behoud van de aanwezige hoogstamfruitbomen en eventuele nieuwe aanplant op het perceel. Op de erfgrans kan streekeigen beplanting als elzensingel of knotwilgen worden aangeplant. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats over de bestaande oprit naar de schuren.

Gewenste optie:

Optie 2 past het beste bij de uitgangspunten van het beleid. Dit heeft mede te maken met het kleinschalige karakter van het perceel aan de Lankerdijk en de grote inbreuk die de nieuwe woning zal hebben op dit karakter. Het bouwen van 2 woningen aan de Hoge weg draagt juist bij aan de kwaliteit van het erf. De landschapsontsierende schuren maken plaats voor 2 woningen met een schuurachtig karakter en eventueel grotere woningen zijn denkbaar. Aan de Hoge weg zijn meer mogelijkheden.

Tot Slot:

Bij de nieuwbouw zijn de erfprincipes en het bouwvlak belangrijke uitgangspunten en wordt het landschap versterkt met streekeigen beplanting fruitboomgaarden, elzensingels, knotwilgen en haagbeplanting rondom het erf

In het vervolgproces is een zorgvuldige uitwerking van de beeldkwaliteit en erfinrichting belangrijk. Daarbij is het van belang de plaatselijke mogelijkheden te benutten en de karakteristiek van het Heide-ontginningslandschap ter plaatse te versterken.

Met vriendelijke groet,

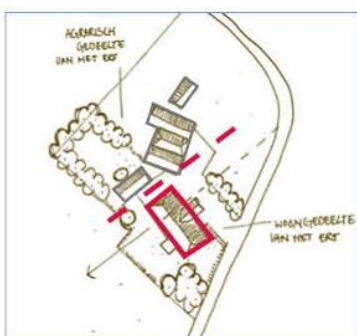
Ing. C.M.H. Steentjes
 Adviseur ruimtelijke kwaliteit en landschap
 Ervenconsulent

Bijlage: erfprincipes kadernota "Achterhoekse erven veranderen"

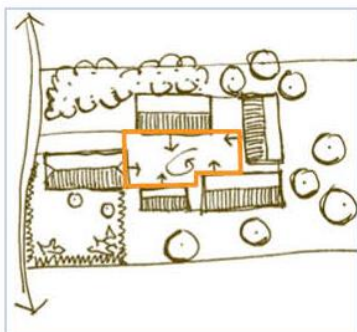
Bijlage: erfprincipes



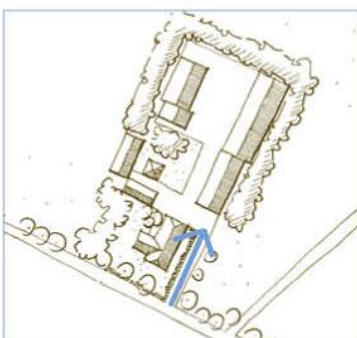
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



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



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



4. Er is een duidelijke hoofdentree.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.