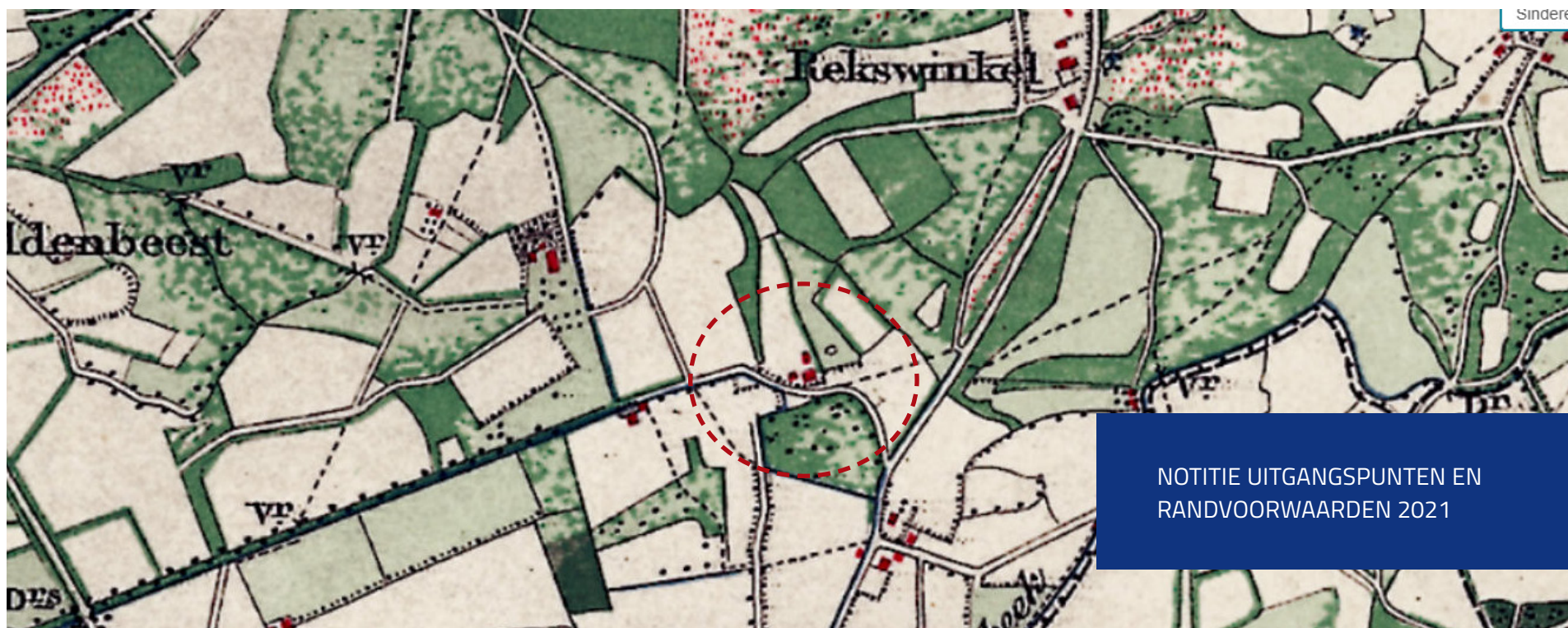


ERFADVIES
SINDERENSEWEG 74 SINDEREN
GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2021

ERFADVIES SINDERENSEWEG 74 SINDEREN GEMEENTE OUDE IJSELSTREEK

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseur	Familie te Lindert - Geurink Kim Tolkamp - Locis Adviseurs
Contactpersoon	Thomas van Rijbroek - gemeente Oude IJsselstreek
Datum advies	DEF 23 november 2021
Gelders Genootschap Ervenconsulent	026 4421742 Christel Steentjes

(kaart voorzijde is uit 1900)

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2021

INLEIDING

Aan de Sinderenseweg 74 in Sinderen staat een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemers willen gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oude IJsselstreek. Hiervoor worden de schuur gesloopt en komen er twee woningen terug. De ontwikkeling maakt deel uit een groter geheel waarbij wooneenheden worden verplaatst. De woning bij het erf is een plattelandswoning.

De gemeente Oude IJsselstreek wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert de gemeente om de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in te schakelen. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp en landschappelijke versterking van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Relevant beleid

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 en versterking van het landschap. Belangrijke kaders zijn de Visie op landschap, natuur en groene kernen (2020), de nota Achterhoekse erven veranderen (2008), de Welstandsnota (2011) en de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw (2019). Daarbij gaat het vooral om behoud van het agrarisch karakter en karakteristieke compacte inrichting van de erven. Zoals het onderscheid in voor (wonen, voorhuis) en achter (werken, schuren) met bijbehorende streekeigen erfinrichting en het versterken van het kleinschalige kampenlandschap. Deze erfprincipes worden toegelicht in de bijlage van dit advies.

Kampenlandschap

De locatie ligt in het kampenlandschap dat zich kenmerkt zich door bolle akkers en steilranden, omzoomd met houtwallen en –singels. Het is een kleinschalig en onregelmatig landschap. De boerderijen liggen verspiegd in het landschap, aan de rand van een kamp of es. De boerderijen waren vaak onderling verbonden door paden. Beplanting bestaat vooral uit houtwallen en houtsingels. Langs wegen staan bomenrijen en in het veld staan vaak

solitaire bomen. (Knot)wilgen en elzen in de nattere delen en eiken en essen op de drogere delen. Onder andere door schaalvergroting zijn veel landschapselementen verdwenen en is het landschap grootschaliger geworden.

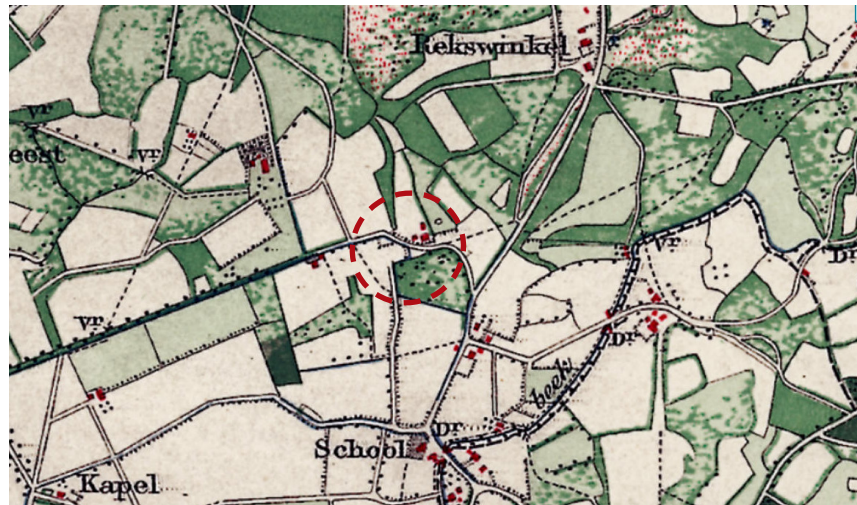
Kernkwaliteiten kampenlandschap

- Kleinschalig kampenlandschap, afwisseling tussen open en besloten.
- Herkenbaarheid van kleine kampen en steilranden in het gebied ten westen en zuiden van Varsseveld onder de noemer: Varsseveldse kopjes.
- Kleinschaligheid in het landschap door veel opgaande beplanting (houtwallen, perceelrandbeplanting, bomenrijen en bosjes).
- Vele (herstelde) onverharde kerkepaden als wandel- en fietsnetwerk. Streekeigen beplanting kampenlandschap.



Luchtfoto locatie met bouwvlak (bestemmingsplan buitengebied Oude IJsselstreek 2017)
De locatie heeft een bestemming agrarisch met waarden. De woning heeft de functieaanduiding plattelandswoning. Verder zijn de gebiedsaanduidingen Houtwal, Reliëf en Zandwegen van belang.

ANALYSE



Kaart landschap 1900



Kaart landschap 1950



Kaart landschap 1980



Luchtfoto landschap 2020

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het oude kampenlandschap. Van oorsprong zeer kleinschalig met een grote afwisseling in bosjes, heide, essen en een fijnmazig en onregelmatig wegen- en padennetwerk. Het gaat om een oud erf dat op de kadastrale kaart van 1832 terug te vinden is. Het recht van opstal was toen in handen van Willem Geurink. De huidige boerderij is niet monumentaal.

Het landschap is in de loop van de tijd veranderd. Door ontginningen en schaalvergroting is het landschap meer open geworden, veel landschapselementen en erfbeplantingen zijn verdwenen. Ook het wegen- en padennetwerk is eenvoudiger.

In de verkaveling, reliëf van oude essen en landschapselementen als houtwallen en wegbepanting is het oude onregelmatige landschap nog wel te herkennen.

De boerderij is de oude kern van het erf. Het erf heeft zich met de schaalvergroting niet traditioneel ontwikkeld met de schuren aan het achterhuis. De grote schuur staat wat los van de oude kern. Het erf met boerderij en schuur is omzoomd met streekeigen beplanting en vormt zo één geheel. Ook is de langzaamverkeersverbinding tussen de Boskapelle en de Sinderenseweg hersteld. Dit fietspad volgt het toegangspad naar de boerderij vanaf de Sinderenseweg en loopt verder aan de noordzijde van het erf en schuur naar de Boskapelle. De schuur heeft een eigen ontsluiting op de Boskapelle. Aan de zuidzijde van het erf ligt op kleine afstand het dorp Sinderen.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Oud erf in het van oorsprong kleinschalige kampenlandschap.
- Erf ligt op een eigen plek in het landschap, los van wegen of andere jongere structuren.
- Schaalvergroting landschap en veel verdwenen landschapselementen.
- De schuur staat wat afzijdig van het oude erf en voor de voorgevel van de boerderij.
- Groen erf dat met groene hoofdstructuren bijdraagt aan de herkenbaarheid van het oorspronkelijk kleinschalige kampenlandschap.
- Wandel- en fietsverbinding tussen Boskapelle en Sinderenseweg.
- Ligging nabij het dorp Sinderen.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A.** Oude kern van het erf met karakteristieke boerderij. De voorgevel is gericht op het zuiden. De bijgebouwen en het erf staan aan de achterzijde. Deze boerderij is het hoofdgebouw op het erf.
- B.** De te slopen kippenschuur. De schuur is van bescheiden hoogte maar is wel uitgevoerd in lichte kleuren waardoor het eerder opvalt in het landschap.
- C.** Hoofdtoegangsweg naar het erf vanaf de Sinderenseweg. Langs deze weg staan aan de westzijde berken. Het is ook het begin van het fietspad.

- D.** Agrarische toegang van het erf/kippenschuur vanaf Boskapelle. Deze is onverhard en ongeschikt aan de hoofdentree aan de Sinderenseweg. Het fietspad ligt hier los van de toegang en bestaat uit een smal betonpad. Langs de agrarische entree staat een waardevolle haag.
- E.** Fietspad rond het erf.
- F.** Streekeigen beplanting omzoomd het erf en schuur.

Donkere groene lijn: fietspad

Lichtgroene pijlen: toegang erf

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

De Sinderenseweg 74 bestaat uit twee delen. Een traditioneel erf met de boerderij en bijgebouwen en een duidelijke indeling in voorzijde (wonen/tuin) en achterzijde (werken met bijgebouwen en landschappelijke inrichting). Het tweede deel van het erf bestaat uit een grote schuur en eigen agrarische entree. Het ligt aan de westzijde van de boerderij en voor de voorgevel van de boerderij. De twee delen hebben geen directe verbinding meer maar vormen wel een ensemble door ligging en beplanting. De schuur is laag, smal en bescheiden met forse beplanting maar valt door het gebruik van lichte wandbekleding en dakbekleding wel op.

Waardevol is de oude kern, de beplanting rondom het gehele erf en de toegangsweg. Ook het fietspad als verbinding tussen de Boskapelle en Sinderenseweg is waardevol en moet worden meegenomen in de ontwikkeling.

De Boskapelle vormt met de wegbeplanting een belangrijke groenstructuur.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Oud erf met traditionele oude kern met streekeigen beplanting.
- Nieuw deel met lange maar bescheiden schuur en streekeigen beplanting.
- De schuur ligt tegen de kavelgrens aan, voor de voorgevel van de boerderij.
- Een compact ensemble door ligging en erfbeplanting.
- Het nieuwe deel heeft een duidelijke richting qua noklijn en erfbeplanting.



Erf met oude kern (rode daken) en nieuw deel met de lichte schuur. Rondom het erf staat streekeigen beplanting.

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 schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Oude IJsselstreek belangrijk.

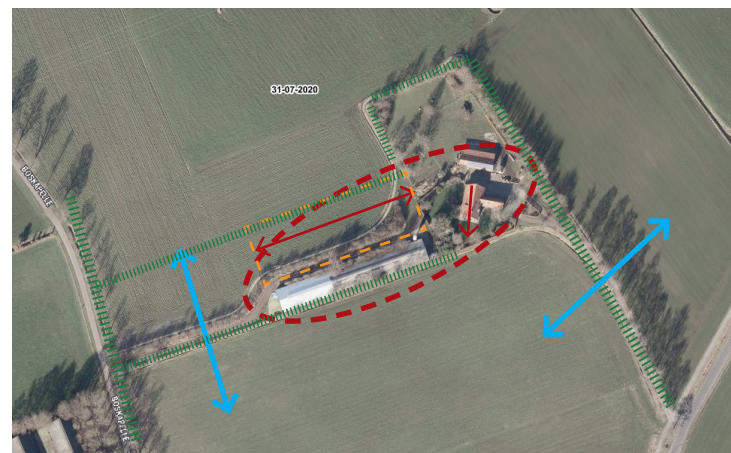
TOELICHTING

Het gaat om een compact erf, ook het nieuwe erf blijft compact en sluit aan bij het agrarische karakter van het oude erf. De woningen hebben een flinke gesloten en vergelijkbare kap en staan met de noklijn gelijk met elkaar zodat een rustig beeld ontstaat. De bijgebouwen zijn opgenomen in het hoofdvolume of zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De bestaande streekeigen beplanting aan de zuidzijde van de schuur wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Zo staat er al een waardevolle haag. Binnen de stevige landschappelijke kaders met streekeigen beplanting kan gekozen worden voor een eigen tuininrichting mits deze ondergeschikt is aan de landschappelijke hoofdstructuur. Het erf krijgt geen extra entrees. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande agrarische entree die qua uitstraling eenvoudig blijft en eventueel een verbreding van het fietspad. Er komt aan de Boskapelle geen derde entree. Belangrijk is dat het erf compact blijft en niet richting de Boskapelle groeit.

STREEKEIGEN BEPLANTING KAMPENLANDSCHAP

- Houtwal en houtsingel: Zomereik, aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, en stuiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn.
- Struweelhaag op perceelranden: meidoorn, sleedoorn, egelantier, Gelders roos en hondсроos.
- Geriefhoutbosjes met schietwilg, gewone es, inheemse zwarte populier, zwarte els en berk achter op het erf of op overhoekjes.
- Solitaire bomen zoals zomereik en linde bij het voorhuis van de boerderij. Of als bliksemafleiders op het achtererf.
- Hoogstam fruitboomgaard.
- Heg: meidoorn om boomgaard en (moes)tuin.
- Op lagere delen: knotbomen, wilg, els populier.



SCHEMATISCHE WEERGAVE UITGANGSPUNTEN

- Eén ensemble, compact erf (rode cirkel)
- Hoofdrichting gebouwen (rode pijlen)
- Groene lijnelementen (groen)
- Verbinding met het landschap (blauwe pijlen). Het is niet de bedoeling dat erf vastgroeit aan de weg. Het ligt los in het landschap op afstand van de weg.
- Het oranje vlak geeft aan waar de nieuwe bebouwing kan komen. Net achter de voorgevel van de boerderij en ruim binnen het bouwblok. Zodat een goede landschappelijke inpassing mogelijk is en de boerderij als hoofdgebouw wordt benadrukt.



Schetsmatige en mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

A. De nieuwe woningen staan achter de voorgevel van de boerderij en met de noklijn evenwijdig aan de oorspronkelijke schuur en kavellijn. Ze staan in het elkaars verlengde en hebben een vergelijkbare kap en donkere dakbedekking. Zo ontstaat een rustig beeld en blijft het ondergeschikt aan de boerderij. De woningen hebben een rechthoekig grondvlak, één bouwlaag met fors zadeldak. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, gedempte kleuren en eenvoudige detaillering. Binnen de traditionele agrarische hoofdschuurvorm is een eigentijds invullig mogelijk. De woningen hoeven niet gelijk aan elkaar te zijn, wel familie.

De bijgebouwen zijn inpandig of ondergeschikt aan de woningen en hebben een eenvoudige agrarische uitstraling.

- B.** Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande entree. Deze blijft eenvoudig en ondergeschikt aan de hoofdentree aan de Sinderenseweg. Bij voorkeur maken de twee woningen gebruik van dezelfde entree. Een derde toegang aan de Boskapelle is niet mogelijk. Eventueel wel in combinatie met het fietspad met bijbehorende eenvoudige inrichting.
- C.** Het fietspad wordt hersteld en kan eventueel gecombineerd worden met een tweede ontsluiting zoals de entree bij de Sinderenseweg. Ook hier blijft de inrichting eenvoudig en agrarisch. Een extra entree is niet mogelijk.
- D.** De oude kern met de boerderij blijft in hiërarchie het belangrijkste deel van het ensemble. De nieuwe woningen zijn daar aan ondergeschikt. Ook qua inrichting past hier een meer tuinachtige voorzijde.
- E.** De entree van de boerderij blijft qua uitstraling de hoofdentree van het erfensemble. Onder andere benadrukt door de laanbeplanting van berken.
- F.** Het nieuwe deel ontwikkelt zich de grenzen van de bebouwing van de oude kern. De grenzen worden beplant met streekeigen bomen en struiken zodat een stevige groene hoofdstructuur ontstaat dat bijdraagt aan het kampenlandschap. Dit kan plaatstelijk ook een meer transparante beplanting zijn voor meer uitzicht zolang het een herkenbaar groene lijnelement blijft. Binnen het groene kader is een meer tuinachtige inrichting mogelijk. Zo draagt het erf bij aan de biodiversiteit en verkleining van het kampenlandschap.
- G.** Bestaande streekeigen beplanting en de haag wordt zoveel mogelijk behouden en maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur rondom het erf.
- H.** Een hoogstam boomgaard is een karakteristiek element bij boerenerven.
- I.** De bestaande beplanting, onder deel van het groene kader rondom het erf, is waardevol en wordt behouden.

INSPIRATIEBEELDEN



Deze beelden zijn ter inspiratie voor de nieuwe woning in schuurarchitectuur qua hoofdvorm, uitstraling en materiaalgebruik. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Voorbeeld van hiërarchie met de schuurwoning op de voorgrond.



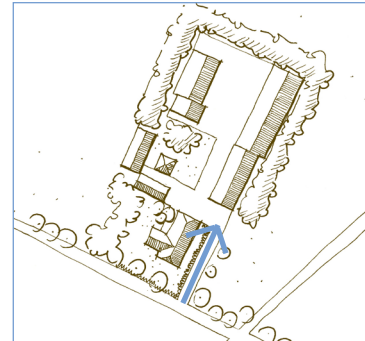
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

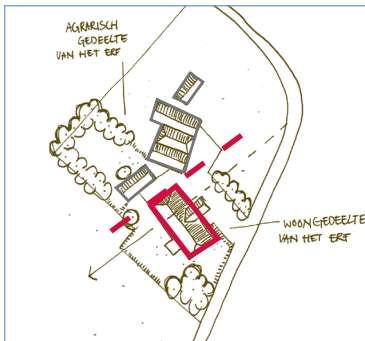
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



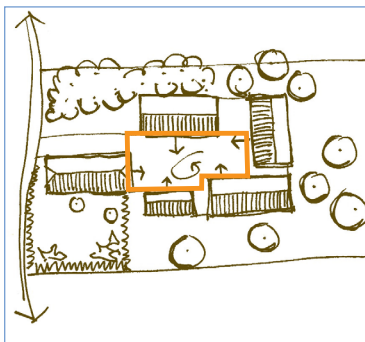
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit