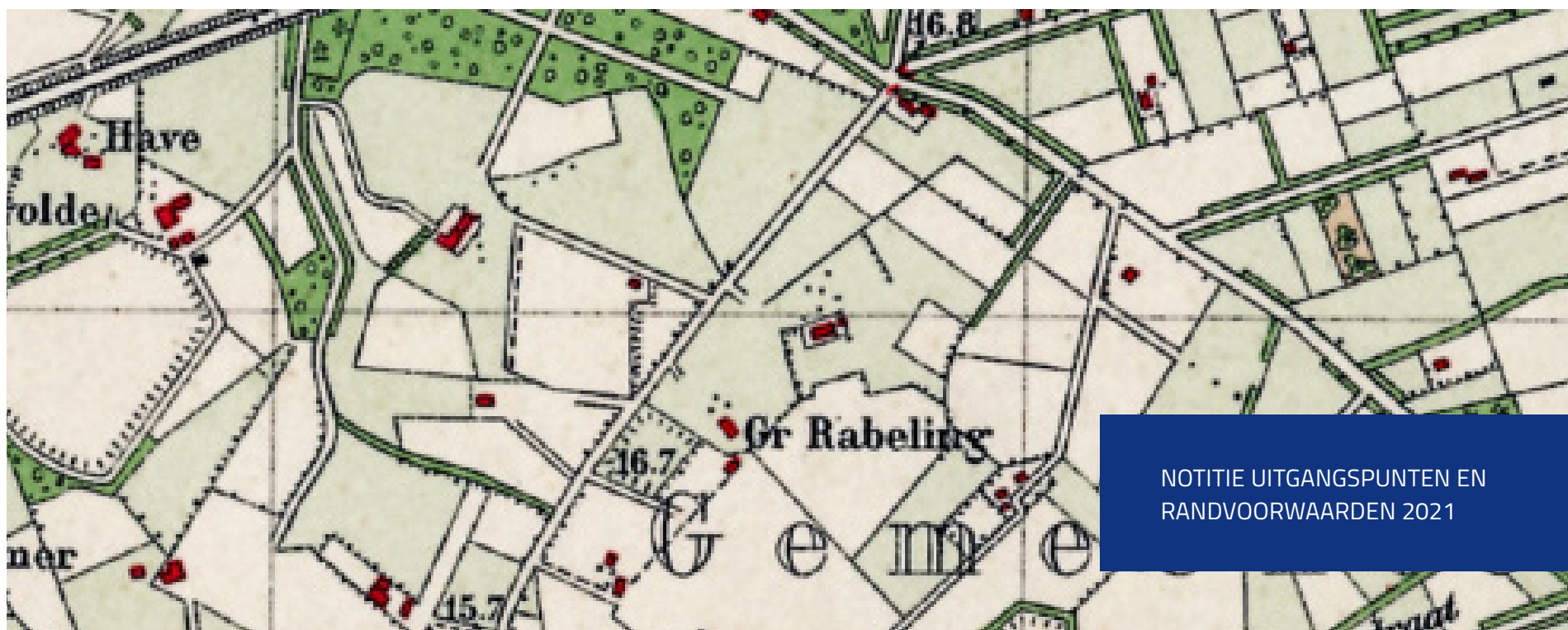


ERFADVIES
RABELINGSTRAAT 13 SILVOLDE
GEMEENTE OUDE IJSELSTREEK



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2021

ERFADVIES

RABELINGSTRAAT 13 SILVOLDE

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

COLOFON

Initiatiefnemer	Familie ten Lintum
Adviseur	Roel ten Pas - Locis Adviseurs
Contactpersoon	Tanya van Eck - gemeente Oude IJsselstreek
Datum advies	15 juli 2021
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes

(kaart voorzijde is uit 1930)

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2021

INLEIDING

Aan de Rabelingstraat 13 in Silvolde staat een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemers willen gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oude IJsselstreek. Hiervoor wordt een deel van de schuren gesloopt en komt er één extra woning terug.

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 door bolle akkers en steilranden, omzoomd met houtwallen en –singels. Het is een kleinschalig en onregelmatig landschap. De boerderijen liggen verspieid 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.

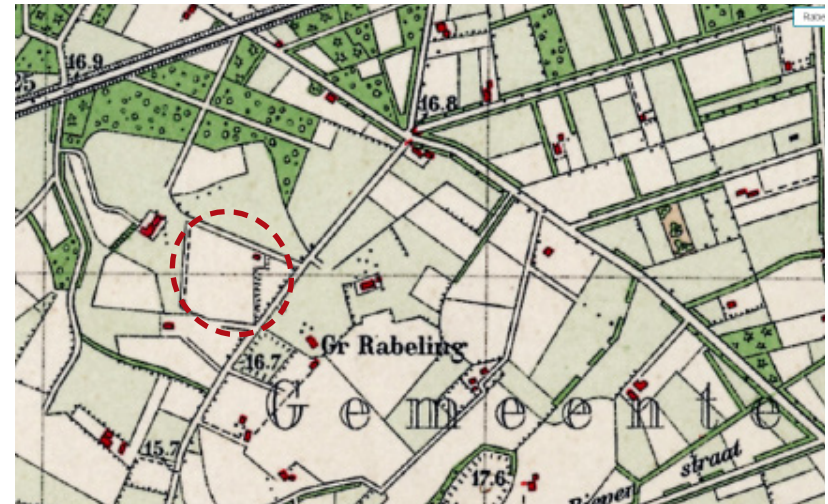


Luchtfoto locatie

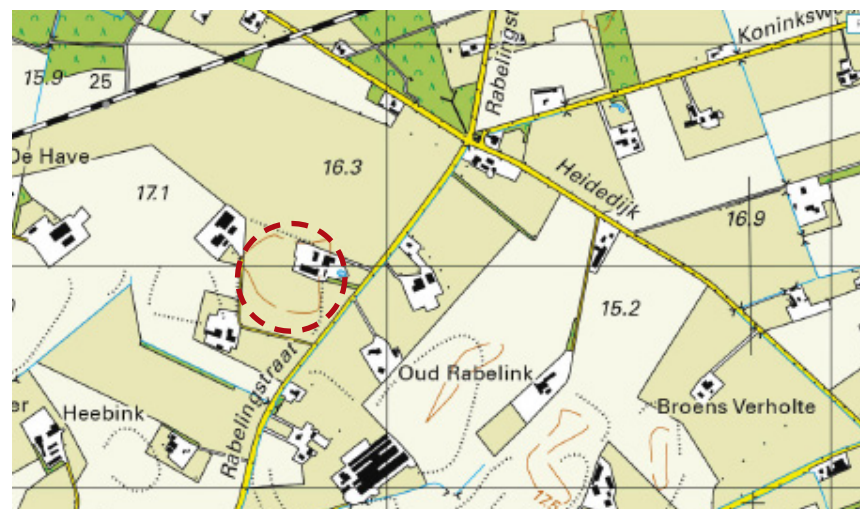
ANALYSE



Kaart landschap 1900



Kaart landschap 1930



Kaart landschap 2020

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het oude kampenlandschap met in de directe omgeving enkele oude erven. De locatie zelf is een vrij jong erf met een boerderij uit 1920, de tijd dat de heide ontgonnen werd. Op de kaart uit 1900 is het erf dan ook nog niet te zien. Het kampenlandschap was van oorsprong een kleinschalig en afwisselend landschap. Een reliëf rijk gebied met verspreid liggende boerderijen aan de rand van bolle akkers, omzoomd met houtwallen en bossen. Door schaalvergroting is het landschap opener geworden en zijn veel landschapselementen en paden verdwenen. Rondom het erf zelf hebben de initiatiefnemers weer diverse nieuwe landschapselementen aangeplant.

Ten noorden van de Heidedijk ligt het jonge heideontginningslandschap wat in 1900 nog niet ontgonnen was. Dit is een meer rationeel en rechtlijnig ontgonnen landschap.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf:

- Ligging in het van oorsprong kleinschalige kampenlandschap.
- Schaalvergroting landschap en veel verdwenen landschapselementen.
- Groen erf met nieuwe aanplant.

ANALYSE



Karakteristieken

- A.** De boerderij met twee kappen en een karakteristieke uitstraling staat centraal voor op het erf. Georiënteerd op de Rabelingstraat.
- B.** Deze schuur blijft behouden als bijgebouw.
- C.** Het kippenhok naast de boerderij blijft ook behouden.
- D.** Te slopen schuur.
- E.** Te slopen schuur.
- F.** Toegangsweg naar het erf vanaf de Rabelingstraat.
- G.** Waterpoel met beplanting.
- H.** Stevige houtwal vormt een groen kader in het kampenlandschap.

- I.** Rondom het erf staat diverse beplanting.
 - J.** Boomgaard recent aangeplant.
 - K.** Het erf is grotendeels verhard.
- Blauw kader: bouwvlak bestemmingsplan.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Rabelingstraat 13 is een vrij jong erf. Dat is ook te zien in de rationele erfopzet die de verkavelingsrichting volgt. De karakteristieke boerderij staat op een kleine afstand van de weg en is georiënteerd op de Rabelingstraat. De bijgebouwen staan met de nokrichting evenwijdig of haaks op de noklijn van de boerderij. Direct aan het achterhuis van de boerderij staat een kapschuur die als bijgebouw behouden blijft, met de open zijde gericht op de boerderij. Naast de boerderij staat een kippenhok die ook behouden blijft.

Het erf heeft een groene uitstraling met beplanting rondom. Een stevige groenstrook naast de oprit en een boomgaard voor de boerderij. Het maakt een besloten indruk. De boerderij is vanaf de weg nauwelijks beleefbaar.

De Rabelingsstraat vormt met de wegbeplanting een belangrijke groenstructuur die ook als zodanig is aangegeven in de landschapsvisie.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf:

- Rationeel ingedeeld jong ontginningserf in oud kampenlandschap.
- Forse boerderij met karakteristieke kappen en voorgevels.
- Erf ligt in een groen kader.



De boerderij voorp het erf met het werkerf daarachter. Het erf heeft een groen kader van stevige beplanting. (Luchtfoto 2020).



Luchtfoto 2009. Beplanting is minder fors.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** Bestaande boerderij is het hoofdgebouw op het erf en behoud haar karakteristieke uitstraling en gevelindeling. De overige gebouwen zijn daar qua uitstraling aan ondergeschikt.
- B.** De bestaande kapschuur wordt gerenoveerd en hergebruikt als bijgebouw voor de nieuwe woning.
- C.** Het kippenhok blijft ook behouden als karakteristiek element van het voormalige boerenerf.
- D.** De nieuwe woning komt in de hoek van het erf, binnen het bouwvlak. De woning wordt uitgevoerd in schuurarchitectuur, één bouwlaag met fors zadeldak. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Binnen de traditionele hoofdvorm is een eigentijdse invulling nodig. De kaprichting kan evenwijdig of haaks op de noklijn van de boerderij.
- E.** De gebouwen staan aan een gezamenlijk erf. Een streekeigen solitaire boom is karakteristiek voor het boerenerf. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt.
- F.** Het erf ontwikkelt zich binnen de bestaande grenzen van de bestaande houtwallen.
- G.** Het perceel wordt omzoomd met hagen en solitaire bomen van streekeigen beplanting.
- H.** Rondom het erf staan al waardevolle landschapelementen die behouden blijven en bijdragen aan de oorspronkelijke kleinschaligheid van het kampenlandschap.

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 erf ontwikkelt zich binnen de bestaande kaders. De nieuwe bebouwing komt binnen het al compacte bouwvlak. De tuin voor de nieuwe woning wordt begrensd met een haag in lijn met het bestaande groen.

De boerderij zelf heeft een groot achterhuis als berging alsmede het kippenhok. De kapschuur dient als bijgebouw voor de nieuwe woning. De open zijde naar de boerderij is karakteristiek voor een kapschuur.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Houtwal en houtsingel: zomereik, aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, en stuiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdroorn
- Struweelhaag op perceelranden: meidoorn, sleedoorn, egelantier, Gelders roos en hondsroos.
- 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.

INSPIRATIEBEELDEN



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



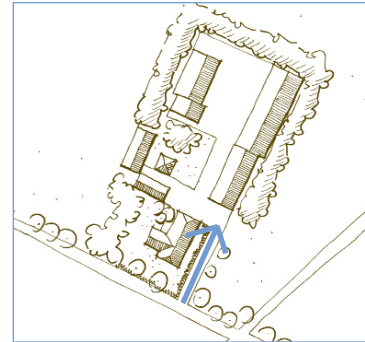
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

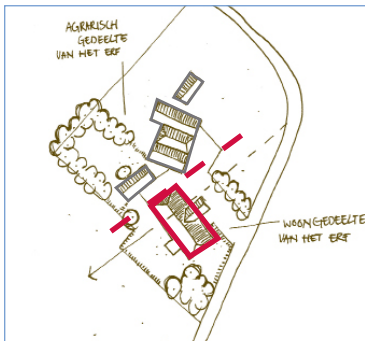
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



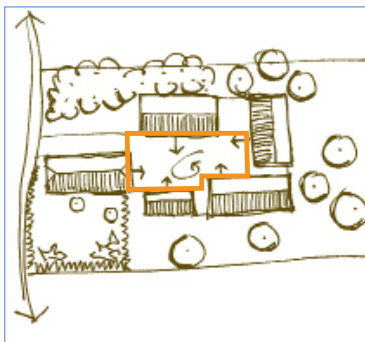
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

partner in
omgevingskwaliteit



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl