



INGEKOMEN 10 NOV 2010

Gemeente Dinkelland
t.a.v. mevrouw T. Snoeijink
Postbus 11
7590 AA Denekamp

Zwolle, 9 november 2010
Kenmerk: 010 1405 DNK

Betreft: Tipweg 3, Saasveld, gemeente Dinkelland
Inlichtingen bij: mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Snoeijink,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over Tipweg 3 te Saasveld.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

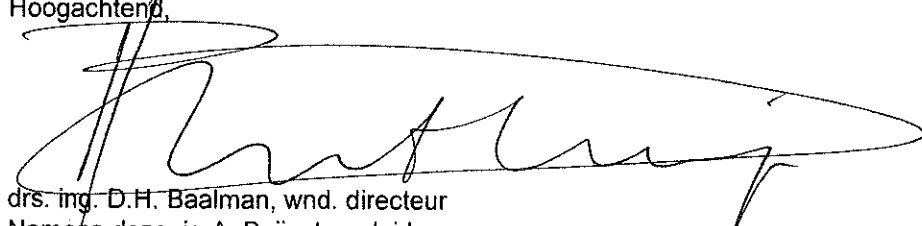
Conclusie

Door de toepassing van de rood voor rood regeling kan hier een nieuw samengesteld woonerf ontstaan dat zal overkomen als een eenheid van gebouwen en beplanting.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,



drs. ing. D.H. Baalman, wnd. directeur
Namens deze, ir. A. Buijs, teamleider



Ervenconsulent advies 1405 DNK: Tipweg 3, Saasveld, gemeente Dinkelland

Datum aanvraag : 9 november 2010
 Advies aan B&W in het kader van : Rood voor Rood

Opgave

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen in verband met de nieuwe plannen van de eigenaar van de bedrijfsgebouwen aan de Tipweg 5 te Saasveld. Twee jaar geleden zijn hier plannen gemaakt om de gebouwen van de slagerij op te knappen of binnen het erf te verplaatsen en aan de overzijde van de weg een compensatiewoning te realiseren in verband met sloop van bedrijfsgebouwen van de percelen Postweg 8 en Postweg 18 in het buitengebied. Nu overweegt de eigenaar van de slagerij om het bedrijf te verplaatsen naar de kern, aan de Tipweg drie bedrijfsgebouwen te slopen en aanvullende vierkante meters elders te zoeken zodat hij een compensatiewoning op deze slooplocatie kan bouwen. De gemeente vraagt aan de ervenconsulent te bepalen in hoeverre de opstallen ingebracht kunnen worden voor Rood voor Rood.

Situatie

Het jonge erf bestaat op dit moment uit een moderne eenvoudige woning (hoofdgebouw) en drie bedrijfsgebouwen (winkel, kapschuur en varkensstal), enigszins gegroepeerd rondom een centrale verharde ruimte. In de verschillende planvarianten die twee jaar geleden door landschaps-architectenbureau Bijkerk cs zijn voorgesteld heeft deze ruimte een belangrijke rol. De woning met bijgebouw aan de overzijde van de weg zal volgens dat plan onderdeel gaan uitmaken van het erf. In alle planvarianten van 2008 zouden de bedrijfsgebouwen worden gesloopt en verplaatst of gewijzigd, en zou een nieuw erfensemble worden gevormd.

Het erf heeft geen bijzondere waarde. De kapschuur en de varkensstal verwijzen nog naar een agrarische geschiedenis van het erf.

Advies

De rood voor rood regeling gaat uit van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hiertoe worden alle landschapontsierende bedrijfsgebouwen op het erf gesloopt. De drie te slopen bedrijfsgebouwen hebben in ruimtelijke zin geen bijzondere betekenis voor het erfensemble. Er kan nog worden onderzocht of de kapschuur behoudenswaardig is voor het erf. In de vier eerder geschetste varianten gaat alleen variant 1 uit van behoud van het schuurtje aan de weg.

Een belangrijke randvoorwaarde voor het nieuwe erf (dat zal bestaan uit drie wooneenheden) is dat het erf overkomt als eenheid door:

- Architectuur gebouwen: vergelijkbare vorm, kleur- en materiaal gebruik. Streef naar eenvoud;
- Verharding: gelijke behandeling van de centrale ruimte op het erf. Laat de verharding van het erf over de weg doorlopen waardoor de weg 'over' het erf gaat lopen in plaats van 'erdoorheen';
- Verlichting: vergelijkbare typen. Laag bij de grond of bevestigd aan de gevels, naar beneden gericht;
- Niet teveel kleine gebouwen toevoegen aan het erf; ofwel berging/garage realiseren in de nieuwe (compensatie)woning, of een berging/garage voor bestaande woning en nieuwe woning combineren in één volume;
- Beplanting: streekeigen soorten, bomen op het centrale erf, (kleine) siertuinen aan de buitenzijden van de woningen.

Een bijkomende belangrijke randvoorwaarde is respect voor ieders privacy. De centrale ruimte moet gezien worden als meer 'openbaar', terwijl iedere wooneenheid een privétuin zal hebben die van het erf af en naar het landschap gekeerd is.

De vier geschetste varianten kunnen heel goed als uitgangspunt dienen voor de uiteindelijke erfopzet.

Conclusie

Door de toepassing van de rood voor rood regeling kan hier een nieuw samengesteld woonerf ontstaan dat zal overkomen als een eenheid van gebouwen en beplanting.