

Bijlage 3: Toetsing plan aan de randvoorwaarden van de beleidsnotitie “Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing in Dinkelland: ruimtelijke voorwaarden

Randvoorwaarden:

- Erven die op de lijst karakteristieke panden van de gemeente Dinkelland voorkomen, komen in aanmerking voor transformatie tot woonerf. Dit zijn erven waarop zich minimaal een of meer cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (vaak van voor 1945) bevinden.

Toets

De betreffende lijst is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Het erf Borgstadweg 1 is in deze lijst opgenomen en gewaardeerd als ‘middelhoge waarde - goede staat’. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

- De transformatie is alleen mogelijk op erven in mixlandschappen. Hier spelen geen beperkingen die wel voorkomen in landbouwontwikkelingsgebieden, EHS, Natura 2000-gebieden en -in mindere mate- open landschappen (jonge ontginningen).

Toets

Op basis van de provinciale ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied gelegen in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.2 van de plantoelichting behorend bij dit plan. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

- Er moet sprake zijn van meerwaarde voor de omgeving. Deze is te verkrijgen door het aanbrengen van ontbrekende schakels in de recreatieve infrastructuur: uitbreiding van of aansluiting met bestaande wandel- en eventueel fietsroutes (bijvoorbeeld herstel van een kerkepad).

Toets

Voorliggend plan gaat voor wat betreft de aanvullende kwaliteitsinvestering die wordt geleverd onder andere uit van de realisatie van een rustpunt voor fietsers en wandelaars. Dit rustpunt, dat bestaat uit een zitgelegenheid, wordt geplaatst aan de westzijde van het plangebied op de kruising van de Borgstadweg met de Weerselosestraat. Voor de exacte locatie van dit rustpunt wordt verwezen naar het erftransformatieplan dat als bijlage 2 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd. Gesteld wordt dat hiermee een schakel in de recreatieve infrastructuur van de gemeente Dinkelland wordt toegevoegd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de buurtschap Agelo al meermaals heeft verzocht om mogelijkheden voor woningbouw voor de eigen inwoners. Met de erftransformatie wordt aan deze wens tegemoet gekomen.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een meerwaarde voor de omgeving die in verhouding staat tot de geboden ontwikkelruimte. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

- De gemeente streeft naar maximaal twintig woonerven. In verband met de volkshuisvestingsvraag gaat de voorkeur uit naar erven in de omgeving of aan de randen van kernen. Het aantal wooneenheden per erf is maximaal acht.

Toets

Het maximum van twintig woonerven is (bij lange na) nog niet bereikt. Het erf bevindt zich centraal in de buurtschap Agelo. Op het erf bevinden zich na herontwikkeling maximaal 5 woningen. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

De vraag wanneer een agrarisch erf geschikt is om te transformeren tot woonerf dient beantwoordt te worden op drie niveaus: landschap, erf en gebouwen.

Landschap

- De afstand tot andere erven moet zodanig zijn dat een goede privacy is te waarborgen.

Toets

De vrije afstand van de bestaande boerderij tot omliggende woningen is tenminste 40 meter. Voorliggend plan gaat uit van de toevoeging van 4 woningen waarbij sprake is van een verkleining van deze afstand ten opzichte van omliggende woningen. De kortste afstand van een binnen dit plan behorend bouwvlak tot omliggende woningen bedraagt ruim 20 meter. Met de positionering van de woningen is echter zodanig rekening gehouden dat er sprake is van een compact erf. Daarmee wordt de afstand weliswaar kleiner, maar blijft er sprake van een goede privacy. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate sprake is van waarborging van een goede privacy. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

- De infrastructuur moet voldoende zijn voor een goede toegankelijkheid van het erf. Wegen moeten de (veranderde) verkeersbewegingen goed kunnen opvangen.

Toets

In de huidige situatie is nog sprake van een functionerend landbouwbedrijf met de daarbij behorende verkeersbewegingen van landbouwverkeer. Na herontwikkeling vervalt deze relatief zware vorm van verkeer. Met de netto toevoeging van 4 woningen is wel sprake van een beperkte toename aan verkeersbewegingen, de bestaande infrastructuur kan deze beperkte toename eenvoudig en verkeersveilig verwerken. Door de compacte erfopzet is er sprake van één hoofdontsluiting. Er is geen sprake van meerdere inritten. Voor een andere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van de plantoelichting. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarden.

- Eventuele routes over het erf moeten lopen over het openbare deel.

Toets

Agelo bestaat uit relatief kleine en landelijke wegen. Er zijn geen of nauwelijks trottoirs. Recreanten en bewoners lopen via de openbare wegen een ommetje of richting voorzieningen. Bewoners van het erf kunnen via de hoofdontsluiting langs de openbare wegen lopen. Naast de gezamenlijke hoofdontsluiting is er geen sprake van andere routes over het erf. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

Erf

Erfstructuur

Op het erf is een min of meer herkenbare ordening aanwezig:

- Er is een indeling in 'voor' en 'achter';
- Er is een ordening van gebouwen, beplanting en verharding;
- Deze ordening leidt tot eenheid en samenhang.

Toets

Het huidige erf kent een indeling in 'voor' en 'achter'. De ordening van het erf kent een duidelijke samenhang. Het erf voldoet aan deze randvoorwaarden.

Ook op het nieuwe erf is een min of meer herkenbare indeling aanwezig in 'voor' en 'achter'. Er is een ordening van gebouwen, beplanting en verharding dat leidt tot een eenheid en samenhang. In het bij dit plan behorende erftransformatieplan is op pagina 15 een afbeelding opgenomen waarin de denkbeeldige grens tussen 'voor' en 'achter' inzichtelijk is gemaakt. De toelichting bij deze afbeelding gaat hier nader op in. Verwezen wordt dan ook naar het erftransformatieplan dat als bijlage 2 bij dit plan is gevoegd. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Erfinrichting

- De bestaande erfinrichting is leidend (aanwezigheid van verschillende typen beplanting en verharding bijvoorbeeld), maar zal door de transformatie moeten worden aangepast aan het nieuwe gebruik.

Toets

Om het cultuurhistorische beeld van het oude woonerf te behouden worden de nieuwe woningen in eenzelfde lijn en stijl gebouwd. Ook de bestaande vorm en karakteristiek van de boerderij wordt behouden. De andere woningen komen achter de boerderij en refereren naar de klassieke opbouw van het erf waar schuren altijd achter de boerderij werden gebouwd. De verharding zorgt voor de verbinding tussen alle gebouwen en is centraal gelegen. De verharding bestaat uit een gebakken product dat als passend kan worden omschreven in deze streek. Het refereert naar de vroegere erfverharding en benadrukt de één erfgedachte. Met de beplanting is passend rekening gehouden. Een structuur van hagen omarmt het compacte erf en zorgt voor een eenheid in de ruimte. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarden.

Bebouwing

- Op het erf zijn meerdere gebouwen aanwezig, die samen een ensemble vormen;
- Het erfensemble kan bestaan uit gebouwen uit verschillende perioden ('tijdslagen');
- Het erf is een eenheid dankzij deze verscheidenheid van gebouwen;
- De afstand tussen de gebouwen kan variëren van tien tot vijftig meter;
- Het erf bestaat uit een hoofdgebouw en een of meerdere bijgebouwen.

Toets

Op het nieuwe erf zijn meer gebouwen aanwezig die een ensemble vormen met gebouwen uit verschillende perioden. Het erf is een eenheid dankzij de verscheidenheid van gebouwen en de afstand varieert tussen de 10 tot 50 meter. Het erf bestaat uit een hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. De hoofdwoning is karakteristiek en blijft in het nieuwe erfensemble de hoofdwoning van het erf. Niet alleen de positionering zorgt daarvoor, maar ook de omvang van het gebouw. In dezelfde lijn als het hoofdgebouw wordt een nieuwe woning gebouwd met een passende uitstraling en materialisatie. De nieuwe woning refereert aan de voormalige stallen waardoor de cultuurhistorische opzet van het erf blijft behouden. Aan de andere zijde komen woningen die in materialisatie afwijken. De woningen vormen het erfensemble zoals vroeger schuren werden gebouwd. De uitstraling van de gebouwen kan dan meer aansluiten bij schuren waardoor woningen bijvoorbeeld meer glas en hout bevatten. Deze gebouwen worden eigentijds en zijn door de positionering en materialisatie ondergeschikt ten opzichte van de boerderij. De afstand tussen de gebouwen is gering en daardoor blijft er sprake van een erfensemble. Het erf voldoet hiermee aan deze randvoorwaarden.

Ruimte

- Het erf wordt door een oprit ontsloten, eventueel is er een ondergeschikte tweede toegang;
- Het moet mogelijk zijn om op het erf een indeling te maken in (semi-) openbare en privéruimtes;
- De toekomstige openbare ruimte is meestal in het centrum van het erf gelegen, mogelijkheden voor privéruimtes liggen aan de buitenzijden van het erf.

Toets

Het huidige erf kent één duidelijke erftoegangsweg. Het nieuwe erf wordt door één gezamenlijke openbare inrit ontsloten. Deze openbare ruimte is centraal op het erf gelegen. Mogelijkheden voor privéruimtes lopen aan de buitenzijden van de percelen. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarden.

Beplanting

- Aanwezigheid van beplanting op en rond het erf is een voordeel: deze moet verbindend werken en niet scheidend.

Toets

Te midden van het plan wordt bewust geen beplanting aangebracht om bij te dragen aan de 'één erf' gedachte. De woningen worden hiermee niet gescheiden van de boerderij. Rondom het woonerf zorgt

een haag voor de afscheiding van het woonerf. Dit draagt bij aan de versterking van het erfensemble. In het erftransformatieplan behorend bij dit plan wordt nader ingegaan op de wijze waarop beplanting onderdeel uitmaakt van dit plan. Verwezen wordt naar bijlage 2 bij de plantoelichting. In de planregels van dit plan wordt gewaarborgd dat deze beplanting wordt aangebracht en behouden blijft. Geconcludeerd wordt dat hiermee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gebouwen

- Het hoofdgebouw onderscheidt zich van de overige gebouwen; dit is in de meeste gevallen de boerderij. Bij voldoende volume kunnen hierin meerdere wooneenheden worden ondergebracht;
- Alle soorten –grotere– bijgebouwen (van kapschuur tot varkensschuur) komen in aanmerking voor transformatie tot wooneenheid. De cultuurhistorische betekenis is daarbij niet van doorslaggevend belang;
- Bij voorkeur krijgt een van de aanwezige bijgebouwen de functie als gezamenlijk garage/berginggebouw. Nieuwbouw kan worden toegevoegd als dit nodig is.

Toets

In de huidige situatie onderscheidt het hoofdgebouw zich met name door het aanzicht en de lengte van het gebouw. In de nieuwe situatie onderscheidt het hoofdgebouw (woonboerderij) zich door de materialisatie, de positionering op het erf en de omvang. Het gebouw is niet geschikt om het onder te verdelen in meerdere wooneenheden. Bestaande agrarische gebouwen worden in het kader van dit plan gesloopt onder meer om ruimte te maken voor nieuwbouw. Geconcludeerd wordt dat de woonboerderij zich in voldoende mate onderscheidt van de overige gebouwen op het erf. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

‘Hoe moet de transformatie plaatsvinden?’

De gemeente Dinkelland stelt naast het bovenstaande aanvullend nog de onderstaande randvoorwaarden voor de uitwerking van een erftransformatieplan. Deze uitwerking moet plaatsvinden in overleg met het kwaliteitsteam (Q-team) van de gemeente plaatsvinden. Ook moet in gezamenlijk overleg met het kwaliteitsteam een oordeel geveld worden over de benodigde invulling van de kwaliteitsverbetering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (o.a. wandelpaden, landschapselementen e.d.).

De voorwaarden luiden:

Landschap

Transformatie moet leiden tot versterking of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Dat betekent:

- De logische opbouw van ‘binnen’ en ‘buiten’ het erf wordt door de transformatie versterkt: op elk erf en in elk landschap is dit een eigen opgave;
- Het erf is een samenhangend geheel dat een logische relatie heeft met de omgeving;
- Landschapelementen rond het erf worden onderhouden.

Erf

- Het erf blijft een (compacte) eenheid, bestaande uit verschillende volumes.
- De toegang leidt tot een centrale verharde erfruimte waarop alle te transformeren gebouwen aansluiten;
- Gevels grenzen aan het erf, dat wil zeggen: tussen erf en gevel bevindt zich geen tuin;
- Priveruimtes (aan de buitenkant) hebben veel relatie met het omringende landschap;
- De siertuin moet beperkt blijven tot vlak bij het gebouw of alleen aan de zijanten;
- Geen aaneengesloten hagen of heggen aanbrengen aan de buitenkant;
- De ‘voortuin’ ligt aan de voorzijde van het hoofdgebouw;
- Verharding: streef naar eenheid en eenvoud;
- Verlichting: streef naar eenheid en eenvoud.

Gebouwen

- Er is sprake van 'een familie', met verschillende verschijningsvormen en gebouwtypologieën;
- De voordeuren/toegangen van de wooneenheden bevinden zich aan het verharde erf
- De positie op het erf bepaalt de indeling in het gebouw: bijvoorbeeld woonkamer/ glas aan landschapszijde, berging/keuken/dichtere gevel aan de erfzijde.

Toets

Ten behoeve van voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. Het Erftransformatieplan behorend bij dit bestemmingsplan is een uitwerking van de hiervoor gestelde randvoorwaarden en het bedoelde vooroverleg. Geconcludeerd wordt dat het erftransformatieplan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarden.