



Brinkweg 2, Eibergen

Transformatie agrarisch bedrijf naar een toekomstbestendig woonerf



24-04-2023

► Introductie

Grenzend aan het historische buurtschap Loo bevindt zich de boerderij van de familie Te Raa. De boerderij ligt in het beekdal van de Berkel. De familie Te Raa maakt plannen om te verhuizen naar een locatie waar het bedrijf meer toekomst heeft. Op de huidige locatie willen ze een nieuw woonerf realiseren rond de oude boerderij.

In voorliggend document worden de plannen verder toegelicht.



► Locatie plangebied

► Plangebied



► De oude boerderij die nu in gebruik is als koeienstal



► Het woonhuis van de familie Te Raaij



► Huidige toegang van het erf vanaf de Brinkweg



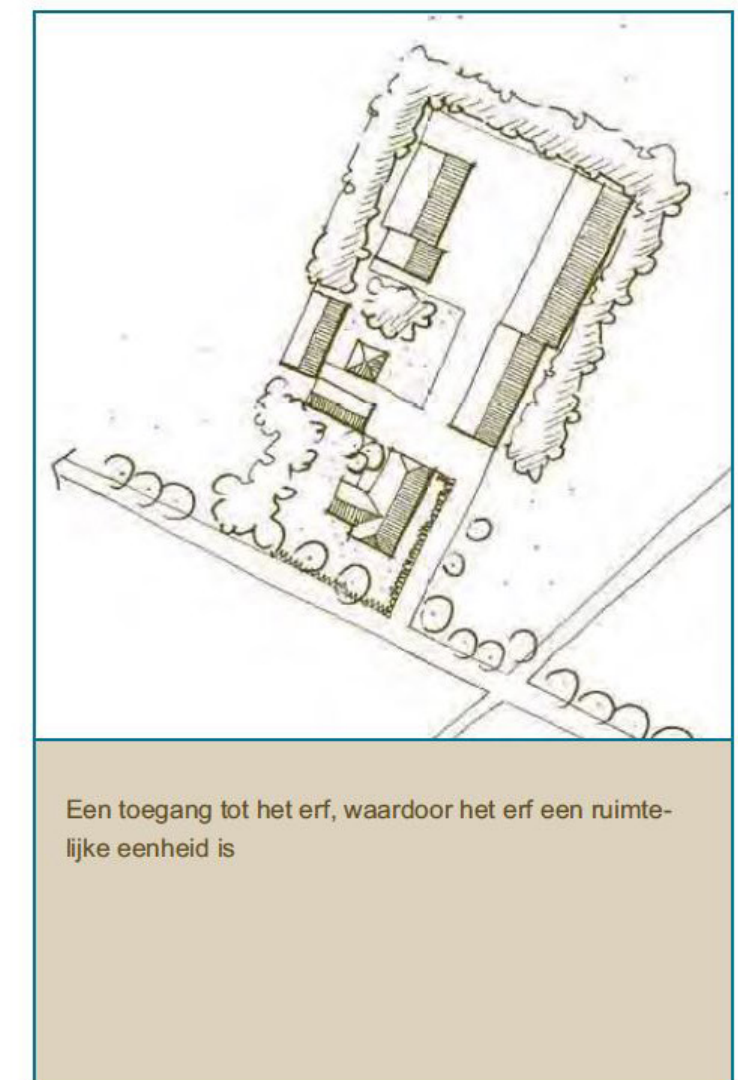
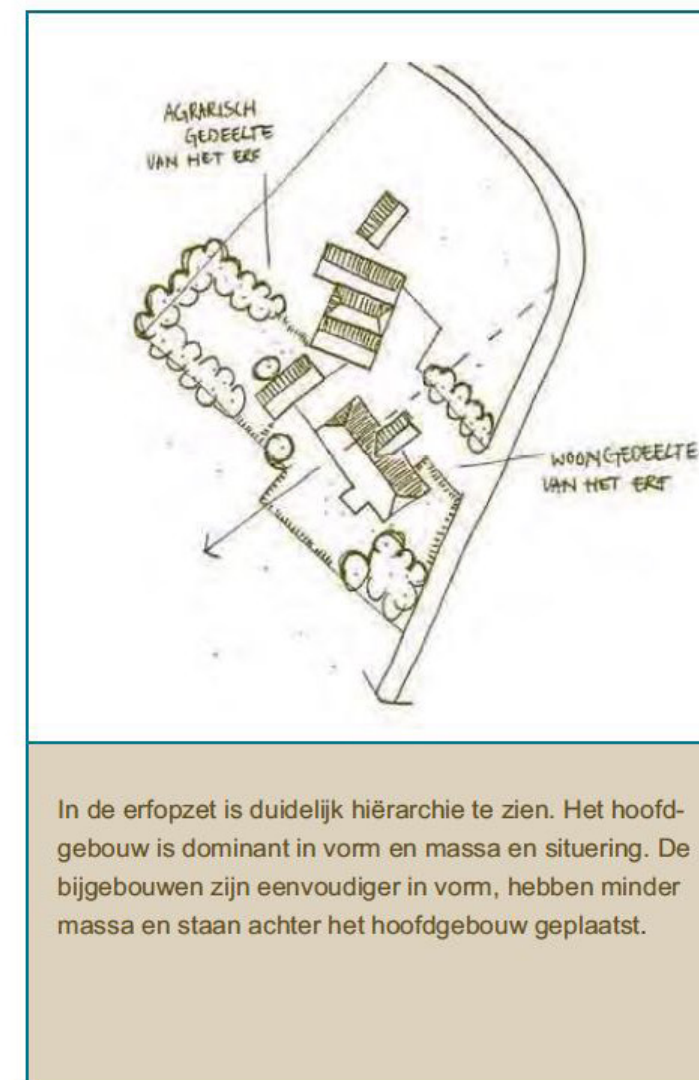
► Doorzicht vanaf de Looweg op het beekdallandschap en de oude boerderij

► Achterhoekse erven

Kadernota ruimtelijke kwaliteit

De kadernota geeft ruimtelijke richtlijnen die kenmerkend zijn voor een Achterhoeks erf. De volgende kenmerken nemen wij mee in het ontwikkelen van een woonerf:

- Erf vormt gezamenlijk ensemble van bebouwing
- Hoofdgebouw, oude boerderij belangrijkste gebouw, 'het gezicht'
- Slechts één aansluiting op doorgaande weg
- Aantakken op bestaande zandpaden
- Nieuwbouw clusteren rond collectieve ruimte, dicht bij elkaar
- Entrees van gebouwen gericht op collectieve ruimte
- Bergingen/garages plaatsen rond erf



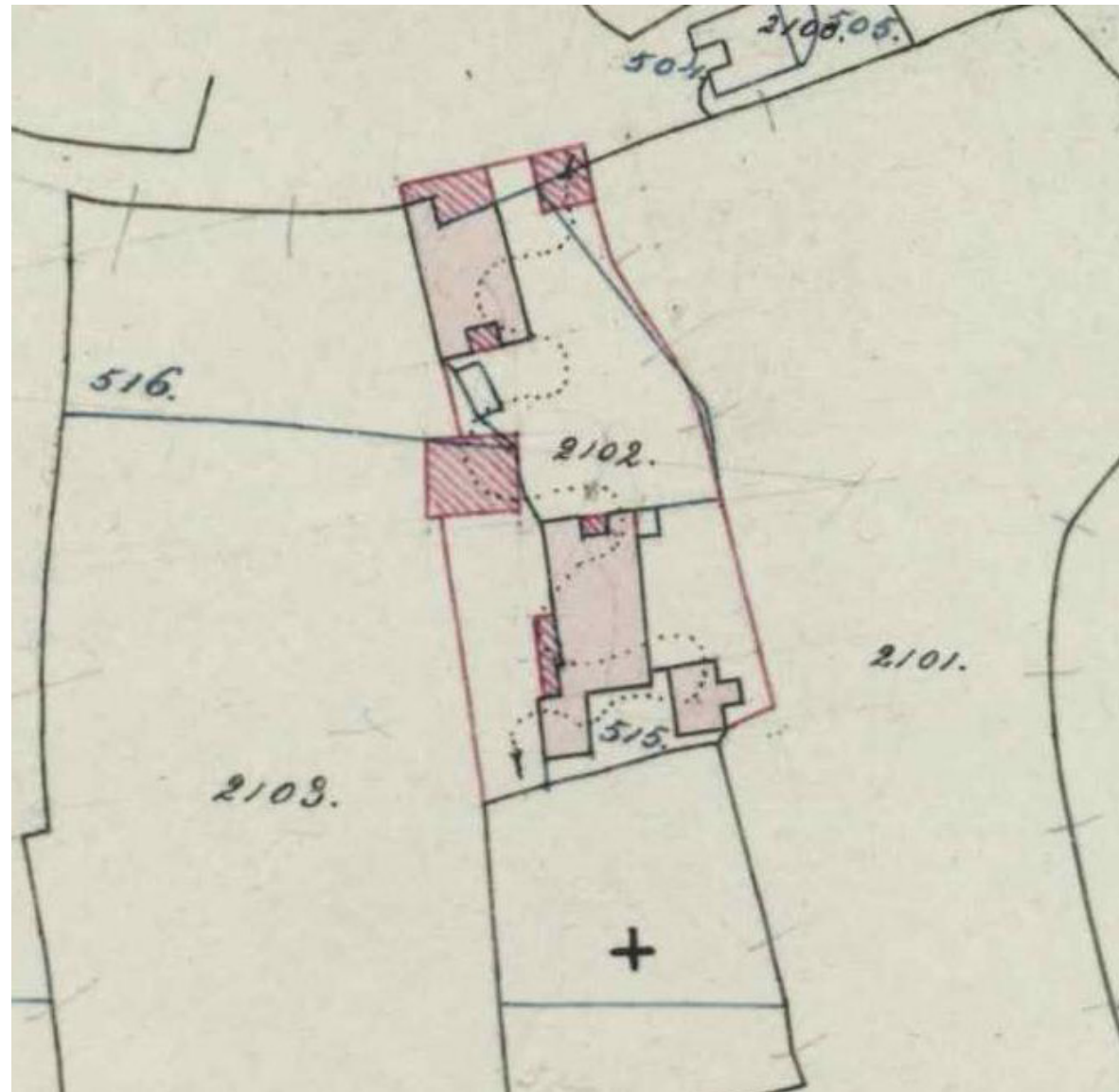
- Kenmerken van een Achterhoeks erf, op pagina 12 in Kadernota ruimtelijke kwaliteit

► Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch onderzoek RAAP

Door onderzoeksbureau RAAP is onderzoek gedaan naar de historie van het erf. Dit geeft interessante aanknopingspunten voor dit plan:

- Middeleeuwse erf Bisperink lag ruimtelijk los van de brink
- Historische erf heeft niet één karakteristieke vorm, in 1832 was deze langgerekt
- Bebouwing stond achter elkaar; schuur dichtbij brink stond voor hallenhuisboerderij
- De historische boerderij Bisperink heeft cultuurhistorische waarde
- Wanneer behoud historische boerderij niet mogelijk is, dan is het wenselijk op zelfde locatie een nieuw bouwwerk dat in hoofdvorm aansluit op oude boerderij te ontwikkelen



► De veranderingen van de bebouwing op het erf in 1878. Figuur 24 op pagina 31 in RAAP-rapport 5439.



► De situatie van 1832 geprojecteerd op de huidige luchtfoto, waarbij goed te zien is hoe het erf langgerekt was en de schuur en boerderij in elkaars verlengden stonden.

► Concept

Op basis van een locatiestudie, de opzet van Achterhoekse erven en het cultuurhistorisch onderzoek, zijn de volgende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld:

- Bebouwing rond een erf met fruitboomgaard
- Toegang van het erf via 1 ontsluiting vanaf de Brinkweg
- Herbouw boerderij op voetprint, mogelijk om hier 1 wooneenheid in te maken
- Nieuwe woningen ondergeschikt aan hoofdboerderij
- Zicht vanaf Looweg op beekdal landschap, doorkijk behouden
- Zicht vanaf Looweg op oude boerderij
- Op 'achtererf' het werkgedeelte, de productie (fruitboomgaard), darsdeuren boerderij, achterpad
- Langs de noordrand een houtsingel, erfafscheidingen d.m.v. hagen, loofbosje in beekdallandschap
- De landschappelijke inpassing houdt rekening met en is in overeenstemming met het nabijgelegen Gelders Natuurnetwerk



Inrichtingsschets

Gemengde struweelhaag, bestaande uit inheemse beplanting

Plangebied

Nieuwe bomen toevoegen (donkergroen), soorten: bijv. zoete kers, fladderiep, zwarte els, wilg
stamomtrek bij aanplant: min. 6-8 cm

Hoogstam fruitboomgaard

Drie nieuwe woningen met bijgebouw rond een gezamenlijk erf

Centrale erfruimte, bereikbaar via gezamenlijke inrit vanaf de Brinkweg. Groene middenruimte met bloem- en kruidenrijk grasmengsel, evt. verlaagd aanleggen t.b.v. waterberging

Groene erfafscheidingen in de vorm van lage, geschoren hagen

Bestaande woning behouden

Historische boerderij behouden of op voetprint herbouwen

Bestaande bomen behouden (lichtgroen), evt. ter plaatse nieuwe bomen aanplanten

Beplanting bevindt zich op 3 m van de watergang

Loofbosje



0 10 50 m

1 : 1000

► Beeldkwaliteitseisen

In aanvulling op het inrichtingsplan zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld voor de bebouwing in het plangebied:

- De bebouwing wordt geclusterd waardoor een onderlinge relatie ontstaat tussen hoofd- en bijgebouwen rond een erfruimte (één ensemble);
- De historische boerderij heeft de hoofdrol op het woonerf, omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal;
- Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken, waaronder de endskamer;
- Herbouw van de historische boerderij op voetprint is mogelijk. Gezien het grote volume (groter dan 1000 m³) is het mogelijk de boerderij te splitsen;
- Voor de nieuwe bebouwing kan gedacht worden aan traditionele, historiserende architectuur, maar ook moderne interpretaties zijn goed denkbaar. Dit kan bijv. betekenen dat er gebruik gemaakt wordt van andere materialen zoals glas en hout of eigentijdse details (bijv. gevelopeningen) worden toegepast (zie enkele voorbeelden op de volgende pagina);
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van natuurlijke materialen in traditionele kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, deze bestaat uit een wolfsdak of zadeldak;
- De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag en een kap, waarbij in de kap ook gewoond/geslapen kan worden;
- De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- Het volume van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 600, 750 en 900 m³;
- Per nieuwe woning dient een kunstnest ten behoeve van de boerenzwaluw aangebracht te worden onder de dakrand.

► Referentiebeelden woningen op een erf



Uitgangspunt is een traditioneel, streekeigen architectuurbeeld, eventueel gecombineerd met eigentijdse elementen

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Verdeling voorwaardelijk verplichte onderdelen
per kavel

Plangebied

1. Gemengde struweelhaag, bestaande uit inheemse beplanting. Soorten: bijv. meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, veldesdoorn, hondsroos, wilde liguster
lengte: 80 m; breedte: 6 m; hoogte: 3-5 m; plantafstand: 2 plantrijen, driehoeksverband 1,5x1,5m; plantmaat: 60-80 cm

2. Hoogstam fruitboomgaard, bestaande uit bijv. appel-, kersen- en pruimenbomen
plantafstand: 9-10 m; stamomtrek bij aanplant: 10-12 cm

Kunstnest t.b.v. boerenzwaluw onder dakrand, minstens 1 stuks per woning

3. Geschoren, lage hagen op erfscheidingen. Soorten: meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn
breedte: 0,5-1 m; hoogte: 80 tot 120 cm; 4 st./m, plantmaat min. 40-60 cm

4. Loofbosje, ten behoeve van diverse vogel- en zoogdiersoorten. De soorten dienen geen diepwortelende soorten te zijn. Soorten: bijv. schietwilg, witte abeel, lijsterbes, vuilboom, eenstijlige meidoorn, gewone vlier, inlandse vogelkers
ca. 580 m²; plantafstand: vierkantsverband 1,5x1,5 m; plantmaat: 60-80 cm

Verdere toelichting op het beplantingsplan is te vinden op pagina 12.



0 10 50 m

1 : 1000

► Referentiebeelden landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit

- Goede landschappelijke inpassing van randen
- Bestaand groen behouden waar dit mogelijk is
- Groene erfafscheidingen, d.m.v. hagen
- Groene randen en struweelhaag variëren in hoogte, dichtheid en planten-/boomsoort, deze dragen bij aan biodiversiteit en habitat van diverse diersoorten in het beekdallandschap
- Streekeigen beplanting die past bij het beekdallandschap
- Hoogstam fruitboomgaard inplanten
- Zichtlijnen naar beekdallandschap en op oude boerderij
- Loofbosje ten behoeve van diverse vogel- en zoogdiersoorten, zoals de ringmus, grote lijster, steenuil, marterachtigen, etc.
- Per nieuwe woning een kunstnest voor de boerenzwaluw aanbrengen



**Kunstnest
boerenzwaluw**



► Beplantingsplan

1. Gemengde struweelhaag

Soorten:	meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, veldesdoorn, hondsroos, wilde liguster
Aantal:	ca. 100 stuks
Lengte:	ca. 80 m
Breedte:	6 m
Hoogte:	3-5 m
Plantafstand:	2 plantrijen, driehoeksverband 1,5x1,5m
Plantmaat:	60-80 cm;
Beheer:	eens in de 6-10 jaar geheel of gedeeltelijk terugzetten, tussentijds evt. snoeien

2. Hoogstam fruitboomgaard

Soorten:	appel, kers en/of pruim
Aantal:	9 bomen
Plantafstand:	9-10 m
Stamomtrek bij aanplant:	10-12 cm
Beheer:	één keer per jaar snoeien en bemesten, boompaal met boomtouw ter bescherming

3. Geschoren haag

Soorten:	meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn
Aantal:	ca. 2320 stuks
Lengte:	ca. 580 m
Breedte:	0,5-1 m
Hoogte:	80-120 cm
Plantafstand:	4 stuks per meter
Plantmaat:	40-60 cm
Beheer:	één of twee keer per jaar knippen/scheren

4. Loofbosje

Soorten:	schietwilg, witte abeel, lijsterbes, vuilboom, eenstijlige meidoorn, gewone vlier, inlandse vogelkers
Aantal:	ca. 250 stuks
Oppervlak:	ca. 580 m ²
Plantafstand:	vierkantsverband 1,5x1,5 m
Plantmaat:	60-80 cm
Beheer:	eens in de 10-12 jaar struiken geheel of gedeeltelijk terugzetten, tussentijds evt. snoeien
Aandachtspunt:	vanwege archeologische waarde dienen het geen diepwortelende soorten te zijn

An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a cluster of buildings, including houses and barns, surrounded by trees. A river flows from the bottom left towards the right, crossing a bridge. The surrounding area is mostly green fields. The image has a dark, monochromatic green tint.

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01