



Ervenconsulentadvies 1622 ZWL: Driehoek 5, Hasselt

Datum : 30 juni 2011
 Kader : Rood voor Rood
 Fase : initiatief

Opgave

De familie Bergman wil in het kader van de regeling Rood voor Rood op het erf een veestal, mestilo en kuilvoerplaten verwijderen en daarmee een nieuwe woning bouwen. Voor hobbymatig gebruik wil de familie de kleine veestal en de werktuigenloods behouden.

De gemeente vraagt de ervenconsulent in haar advies aan te geven of de sloop van de schuren bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit alsook onder welke voorwaarden de nieuwe woning kwaliteit toevoegt aan het erf en het landschap.

Op 13 april jongstleden heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Bij het veldbezoek was de heer R. Kok van de gemeente aanwezig.

Landschapsbeleid

Omgevingsvisie (provincie)

Het erf is gelegen op de overgang van het gebied laagveenontginning en rivierenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als aanwezige bebouwingsstructuur. Het slotenpatroon, waar aanwezig, de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke structuur dienen te worden gerespecteerd en versterkt bij een verdere ontwikkeling.

Voor het rivierenlandschap geldt dat als er ontwikkelingen plaatsvinden op de oeverwallen, deze bijdragen aan de versterking van het gevarieerde beeld van agrarische percelen, erven, erfbossen, boomgaarden en bebouwing.

Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Het erf is gelegen in het landschap van de stroomruggen en dijken, op de rand van de veenpolder Mastenbroek. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de kenmerken van kronkelende dijken, kolken, zichtlijnen, beplanting en onregelmatige verkaveling behouden te blijven.

Advies

Landschap en erfensemble

Landschap en erfensemble

Huidige situatie

Het erf, genaamd 'Helderlicht', is gelegen aan het einde van een kronkelende 'dijk', een zijweg van de Hasselterdijk. Het erf ligt op een terp. De kwaliteit van het landschap is hoog: een contrast tussen het onregelmatige en besloten landschap van de kolken en het landschap van het open veenweidegebied.

Het erfensemble bestaat uit een boerderij (herbouwd), een kleine veestal, een ligboxenstal, een mestilo een werktuigenloods en kuilvoerplaten. Op het voorerf staat een markante fruitboom. Aan de zuid en westzijde staat langs de sloot een rij met knotbomen (wilgen). Deze zijn onlangs geknot. De noordzijde van het erf is ingeplant met een singel.

Advies

Gebouwen

Bestaand en te slopen

De sloop van de veestal, de mestilo en de verwijdering van de kuilvoerplaten draagt bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erfensemble. Het erfensemble wordt weer meer compact. Om de kwaliteit van de kleine veestal in relatie tot de woning(en) te bevorderen adviseren wij de zijwanden te 'beplanken'. De huidige aanblik van lichte betonplaat doet afbreuk aan de kwaliteit van het erf.

Ook het dak van asbest zou vervangen kunnen worden door een golfplaten dak. Op deze wijze wint de schuur als geheel en het erf aan ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe woning

De nieuwe woning dient binnen het bestaande kader van beplanting gesitueerd te worden. De locatie op de plek van de huidige kuilvoerplaten leent zich ruimtelijk en functioneel goed voor de bouw van een woning met bijgebouw. Omdat er op het erf al een hoofdwoning aanwezig is dient de nieuwe woning meer ondergeschikt te worden vormgegeven, een erfwoning. Rechthoekige plattegrond met zadeldak, roodbruine baksteen en/of hout. Zowel een traditioneel als eigentijds ontwerp is mogelijk. Bij voorkeur geplaatst in lengterichting van bestaande veeschuur, iets gedraaid.

Wij adviseren vanuit de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit het bijgebouw te integreren in het hoofdvolume (oostgevel): gezien vanaf de erftoegang krijgt het gebouw een meer gesloten gevelbeeld. Hierdoor blijft de woning ondergeschikt aan de hoofdwoning. Ook wordt voorkomen dat een los volume de gewenste doorzichten naar het landschap belemmert. Uitgaande van een woning van ongeveer 7 bij 9 meter kan een oppervlak van 35 m² worden benut (5 bij 7 meter).

Het behoud van een compact ensemble van bebouwing is een voorwaarde. In de bijgevoegde schets is in hoofdlijnen het advies weergegeven.

Wij adviseren een vooroverleg met welstand aan te vragen wanneer het eerste schetsplan van de woning gereed is. Het boek 'Traditie en vernieuwing', uitgebracht door Het Oversticht, laat voorbeelden zien van nieuwe woningen op erven. Dit boek is te bestellen bij de provincie of in te zien op de site van Het Oversticht. Mogelijk biedt het voor u inspiratie.

Beplanting

Wij stellen als voorwaarden de aanplant van enkele fruitbomen of een solitair als kastanje of linde op het voor- of zijerf. Onlangs zijn twee populieren op het voorerf nabij de ingang gekapt. Zij waren in slechte staat.

Aan de noordzijde en westzijde adviseren wij de singels te herstellen. Aan de noordzijde van het erf dient het talud van de terp te worden hersteld. Zo worden de te behouden werktuigenloods en veestal ingepast. Alle aanplant uit een streekeigen assortiment.

Als aanvulling adviseren wij een aanplant met hoogstam fruitbomen in de weide aan de westzijde van het erf. Wij adviseren u eerst een grondmonster te nemen omdat bij eerdere aanplant de bomen zijn dood gegaan. Dit is optioneel.

Conclusie

De sloop van de veestal, de mestsilo en de verwijdering van de kuilvoerplaten draagt bij aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erfensemble. De locatie van de huidige kuilvoerplaten, binnen het kader van de knotbomen, leent zich ruimtelijk en functioneel voor de bouw van een woning met bijgebouw. De woning dient als 'erfwoning' ontworpen te worden, ondergeschikt aan de hoofdwoning.

Om de kwaliteit van de kleine veestal te bevorderen adviseren wij de zijwanden te 'beplanken'.

Wij adviseren in aanvulling op de bestaande beplanting het bijplanten van de singels en de aanplant van enkele solitaires op het zij- of voorerf. Aan de noordzijde herstel van het talud van de terp.



