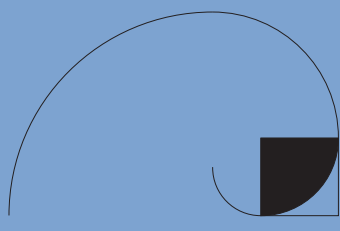


Erftransformatie Van Rouwenoortweg 17a, Didam Gemeente Montferland



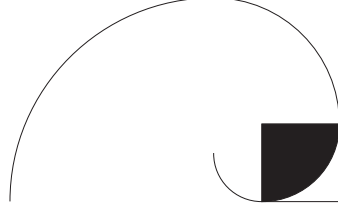
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

September 2009

Erfttransformatie Van Rouwenootweg 17a, Didam Gemeente Montferland



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Montferland, dhr. P. Overbeek
Initiatiefnemer: dhr. Gieling

Opgesteld door:

Gelders Genootschap
De Ervenconsulent
026 4421742

Datum:

18-9-2009
EC7 MNTFL22

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

September 2009

INLEIDING

Inleiding

De gemeente Montferland is van oordeel dat met hergebruik c.q. functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing twee doelen gediend moeten worden. Het moet leiden tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit door sloop, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Ten tweede moet de functieverandering leiden tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit in het buitengebied. Dit doet de gemeente onder andere door functieverandering naar wonen mogelijk te maken.

De gemeente heeft de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over deze functieverandering van het agrarisch bedrijf aan de Van Rouwenootweg 17a in Didam.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. In dit advies worden de welstandscriteria toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur

De opgave

Op de Van Rouwenootweg 17a in Didam heeft de heer Gieling een rozenkwekerij met ca. 8.500 m² aan kassen. De heer Gieling wil uitbreiden maar de gemeente vindt dit op deze locatie ongewenst. De heer Gieling wil meewerken aan bedrijfsbeëindiging en overweegt op een andere locatie een andere agrarische bedrijf te starten. Om dit mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van functieverandering naar wonen. De gemeente heeft toegezegd zich hard te willen maken voor vier extra woningen c.q. kavels op de locatie. Alle bedrijfsbebouwing, 8.500 m² kassen en schuren worden gesloopt. De huidige bedrijfswoning blijft staan.



Luchtfoto 2005

Voor de heer Gieling is het belangrijk dat de kavels voldoende opbrengen om de verplaatsing mogelijk te maken. Voor de gemeente is het belangrijk dat het nieuwe erf een goede beeldkwaliteit heeft en aansluit bij het landschap.

Beleid

Volgens het streekplan maakt het perceel deel uit van het multifunctioneel gebied. Het ligt niet in bijzonder waardevolle landschap en/of natuur.

Het LOP wil voor dit gebied duurzame economische ontwikkelings-mogelijkheden van landbouw en andere functies versterken met behoud en versterking van de landschappelijke karakteristieken. Het gaat daarbij om hegge (toegankelijke akkerranden), hagen en houtkanten. Dit versterkt ook de ecologische waarde van het gebied.

Een belangrijke opgave is ook het verbeteren van de toegankelijkheid door herstel van oude paden en zandwegen. Vooral in de omgeving van de kernen Didam en Wehl.

De notitie 'Ruimte voor verandering in het buitengebied' is de gemeentelijke uitwerking van het regionale functieveranderingsbeleid en een voorzet voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dat in ontwikkeling is.



Zicht op het bedrijf vanaf noordkant, provinciale weg.

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het bedrijf ligt in het Loilse veld dat van oorsprong deel uit maakte van de dorpsmarken van Didam en Loil. Het is een half open essen- en kampenlandschap met een gevarieerde verkaveling en een dicht wegnenet. Het grondgebruik is afwisselend weiland en akker. De kassen zijn daarin prominent aanwezig.

In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw is de Doetinchemseweg aangelegd die een schieding vormt tussen het Loilse veld en Loil. Oude landwegen vanuit Loil naar het Loilse veld zijn verdwenen. De bebouwde kom van Didam is tot in het westelijk deel van het Loilse veld uitgebreid.

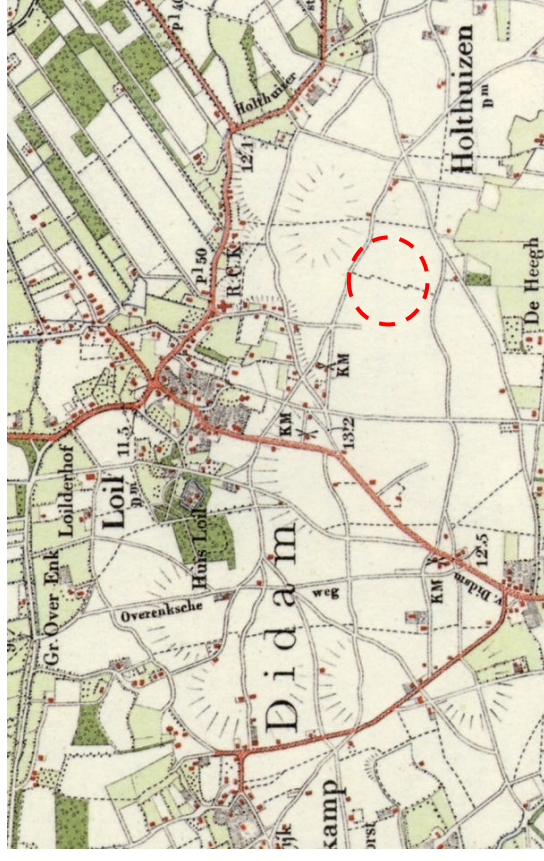
De locatie ligt op ca. 500 meter van de dorpsranden Didam en Loil, richting het oosten en zuidoosten wordt uitgekeken op het platteland met op de achtergrond de bosgebieden Stille Wald en het Montferland.

De Van Rouwenootweg heeft een groen karakter door deels wegbeplanting en erfbeplanting aan de weg. In de omgeving liggen een paar verschillende, agrarische bedrijven en voormalige boerderijtjes in het groen. Sommigen aan de weg, anderen met een oprit meer in het land. De meeste bebouwing is van na 1900 en heeft eenvoudige grondvormen en detaillering. Erf- en perceelsbeplanting loopt voornamelijk noord-zuid.

Op achterste perceelsgrens is een restant aanwezig van beplanting. Daar heeft voor de ruilverkaveling een weg gelopen dat op oude kaarten/foto's is terug te vinden.



Topografische kaart 1995

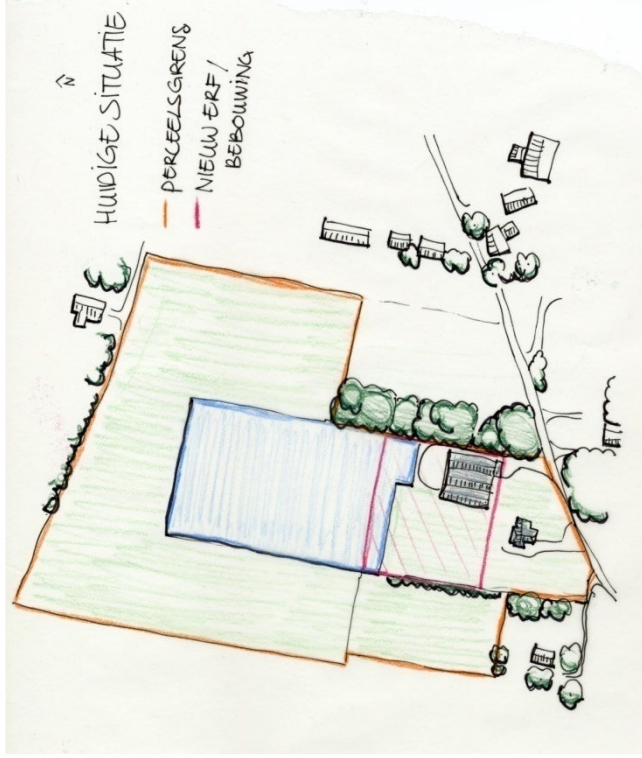


Kaart 1900

Het erf en de bebouwing

Het is een jong bedrijf, woonhuis, schuren en kassen zijn uit de jaren 80. Het woonhuis heeft een eigen oprit en staat midden in de aangelegde tuin. Het is een open tuin met groot grasveld en omzoomd met een lage heg aan de wegkant. Ten opzichte van andere erven staat er weinig erfplanting rondom het huis zelf. De schuren en kassen hebben een eigen oprit en liggen achter het woonhuis. De bebouwing staat in het verlengde van de verkaveling, iets gekanteld van de weg.

Rondom de kassen is er geen beplanting aanwezig, mede om insecten en ziekten in de kassen te voorkomen. Langs het voorste deel van het erf op de erfgrans is wel opgaand groen aanwezig. Op naastgelegen percelen staan bomen. Het erf heeft een efficiënte indeling die past bij een glastuinbouwbedrijf. De kassen en bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het huis blijft staan.



Huidige situatie met toekomstig nieuw erf/grans bebouwing



Open landschap met groene erven langs de van Rouwenootweg



Zicht op het opgaande groen aan de oostkant van het perceel

UITGANGSPUNTEN

Landschap

De sloop van de kassen is een grote verbetering voor het landschap. Belangrijk is dat het nieuwe erf deze verbetering versterkt door aan te sluiten op het landschap en bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

Het landschap kan versterkt worden door langs de noordelijke perceelsgrens de beplanting door te trekken met af en toe een opening zodat er doorkijkjes ontstaan vanaf het nieuwe erf.

Vanuit het LOP is er een wens om het buitengebied te ontsluiten, vooral nabij Didam en Wehl. Het oude pad dat langs de noordelijke perceelsgrens heeft gelopen kan door getrokken worden naar de provinciale weg. Ook kan er vanaf het nieuwe erf een pad gemaakt worden naar het bestaande stuk weg zodat een klein ommetje ontstaat.

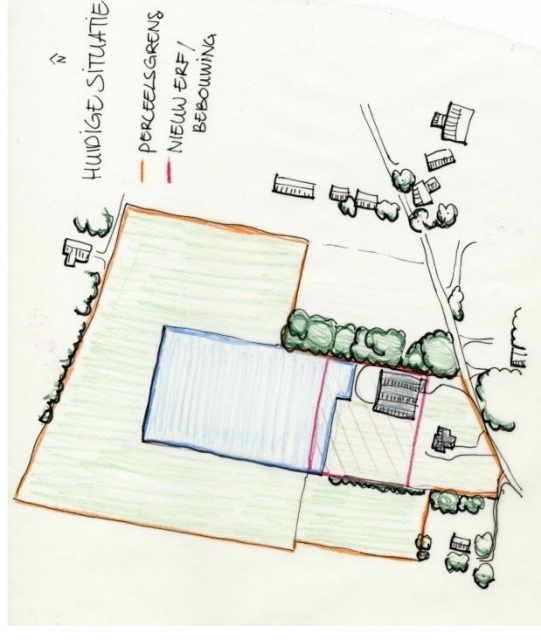
Door met smalle singels/bomenrijen de noord-zuid structuren door te zetten en te versterken wordt het nieuwe erf in het landschap verankerd. Deze singels zijn transparant zodat vanuit de woningen het landschap is te ervaren.

Bebouwing en erfinrichting

Het nieuwe erf komt op de plek van de schuren, de noordelijke grens van het nieuwe erf gaat iets over de kassen heen (zie schets).

Er is geen sprake van een karakteristiek erf. De nieuwe woningen kunnen daardoor zelfstandig functioneren. In de omgeving zijn meerdere erven met een eigen toegangsweg. De nieuwe kavels via de bestaande tweede oprit ontsluiten is daarom gerechtvaardigd. De nieuwe oprit komt tussen de twee oostelijke woningen het erf op.

De eerste oprit loopt dicht langs het bestaande woonhuis, deze gebruiken voor alle woningen zou een te grote aantasting van het woongenot zijn.



De huizen worden binnen het nieuwe erf gesitueerd.



Verankering van het nieuwe erf met het landschap door noord-zuid groenstructuren en wandelpaden (oranje).

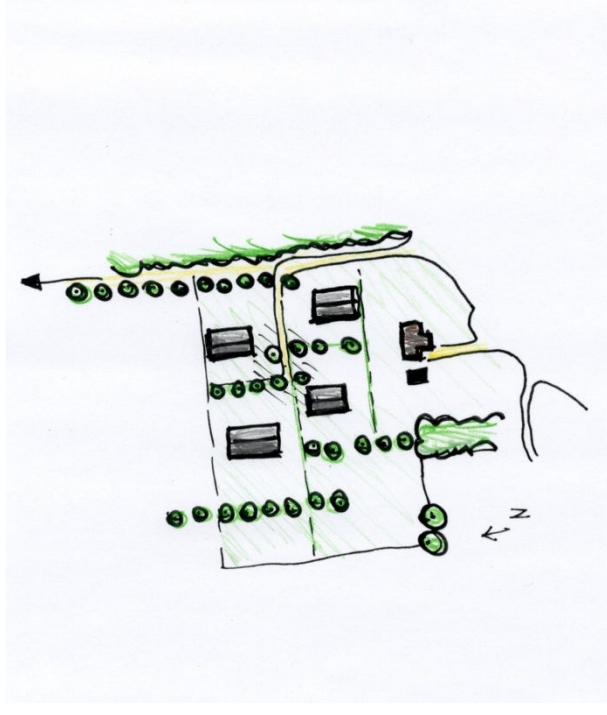
De vier woningen aan het nieuwe erf staan compact rond een deels verhard, deels halfverhard erf. De halfverharding kan functioneren als informele parkeerplaatsen. Zo houdt het erf zijn groene karakter. Door de bewoners wordt in pandig geparkeerd. Het woongedeelte is georiënteerd op het landschap.

De bomenrijen met streekeigen bomen staan in een raster. Het binnenerf tussen de vier huizen komen twee bomenrijen samen zodat erf gemarkeerd wordt door 4 of 6 bomen die twee aan twee staan. Bijvoorbeeld hoogstamfruit of tamme kastanje.

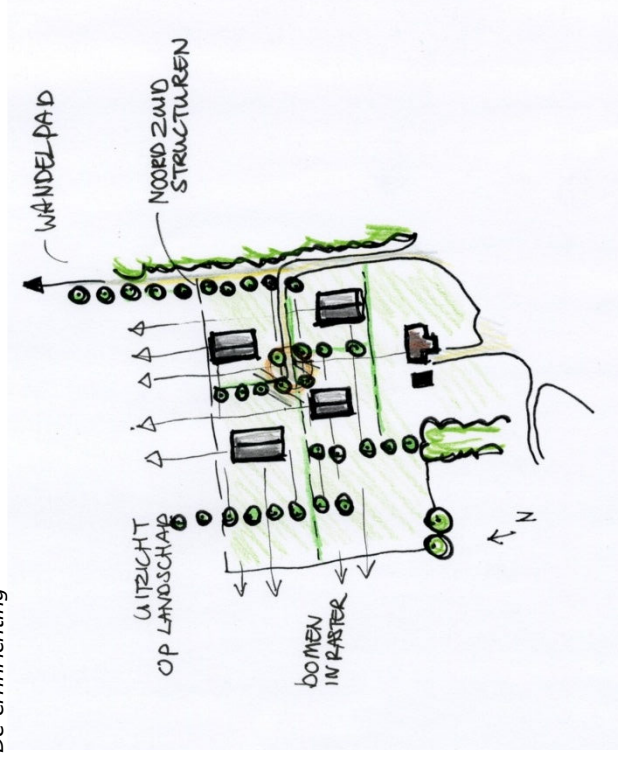
De grenzen tussen de kavels worden gemarkeerd met lage heggen. De erfgrrens, waar de kavels grenzen aan het landschap, wordt bij voorkeur aangegeven met een sloot of water om het erf niet af te snijden van het landschap.

Om te voorkomen dat het nieuwe erf de uitstraling van een villawijk krijgt moeten de woningen qua uiterlijk, materiaal en uitstraling op elkaar worden afgestemd. Dit kan bijvoorbeeld door de huizen gezamenlijk te ontwerpen met en met één architect te werken. Daarbij gaat het om eenvoudige grondvormen en grote rustige, donkergrijze (pannen)dakvlakken. De woningen staan rond het erf evenwijdig aan elkaar. Eventueel kan één woning er dwars op staan. Belangrijk is dat alle woningen uitzicht hebben op het landschap. De grootte van de woningen en kavels kan onderling verschillen.

Door de sloop van de schuren heeft het bestaande woonhuis een nieuwe garage nodig. Deze wordt achter de rooilijn van de woning gezet.

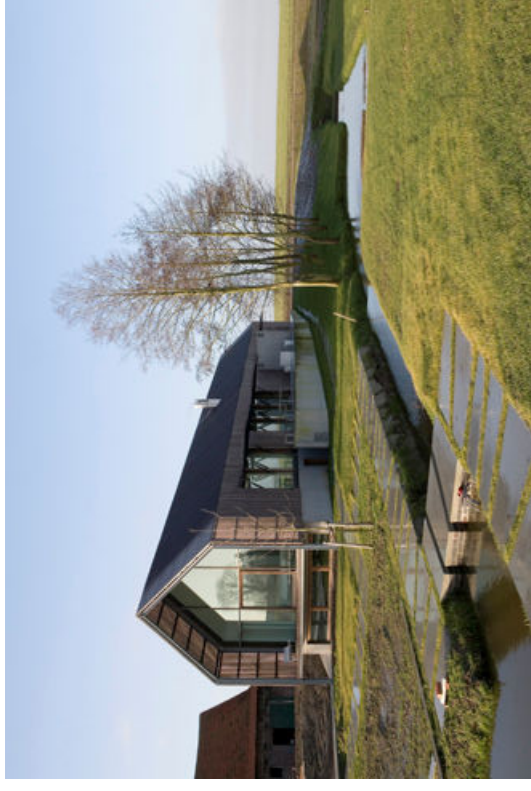


De erfinsrichting



Samenvattend

- Langs de noordelijke perceelsgrens de beplanting versterken; daardoor wordt het oude pad geaccentueerd en eventueel opnieuw in gebruik genomen.
- Tussen de bouw kavels lage heggen. De grens van de kavels met het landschap wordt bij voorkeur gemarkeerd met sloten en/of water.
- Bomenrijen in de noord-zuidrichting verankeren het erf in het landschap.
- Nieuwe woningen maken gebruik van tweede ontsluiting.
- Het erf wordt gemarkeerd door markante bomen. Verharding wordt beperkt, half-verharding kan functioneren als informele parkeerplaatsen. Er wordt inpandig geparkeerd.
- De woningen zijn qua uiterlijk op elkaar afgestemd.
- Ze staan evenwijdig aan elkaar en hebben eenvoudige grondvormen en grote grijze dakvlakken. De huizen zijn georiënteerd op het landschap.
- De nieuwe garage van het bestaande woonhuis komt achter de rooilijn van de woning te staan.



Ter inspiratie



xxxxxx