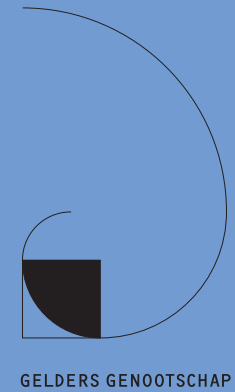
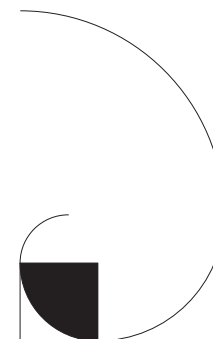


Erftransformatie
Friesickweg 2 Didam
Gemeente Montferland



Erftransformatie Friesickweg 2 Didam Gemeente Montferland



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer: Dhr. G. Verbücheln

Adviseur: Dhr. R. Barthen, 't Bonte Paard Advies

Definitief advies 16 januari 2013

Aanpassing 24 januari 2013

Gelders Genootschap | 026 442 94 04

Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2012

INLEIDING

Aan de Friesickweg 2 in Didam ligt het perceel van de familie Verbücheln. Op dit perceel staat een woonhuis met wat bijgebouwen. Op het perceel ernaast staat een forse oude boerderij waarvan het achterhuis dienst deed als varkensschuur. Deze twee percelen worden door de initiatiefnemer gezamenlijk ontwikkeld in het kader van de regeling functieverandering van de gemeente Montferland. In het kader van de regeling zijn de initiatiefnemers voornemens alles te slopen en hiervoor één vrijstaandhuis en twee kleine woningen in één volume terug te bouwen.

De gemeente Montferland wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om onafhankelijk advies over de transformatie van Friesickweg 2 in Didam. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Montferland en de initiatiefnemer.

Opgave

De locatie bestaat nu uit twee kavels. De wens is om alles te slopen op beide kavels en er één geheel van te maken. Het gaat daarbij om het vervangen van de bestaande woning en het bouwen van twee kleinere woningen en bijgebouwen in één volume.

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Beleidskader

Het beleid voor functieverandering is beschreven in de streekplanuitwerking Notitie functieverandering buitengebied voor de stadsregio Arnhem Nijmegen. De gemeente Montferland heeft dit verder uitgewerkt in het bestemmingsplan Buitengebied en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan geeft onder andere aan hoeveel er terug gebouwd mag worden.

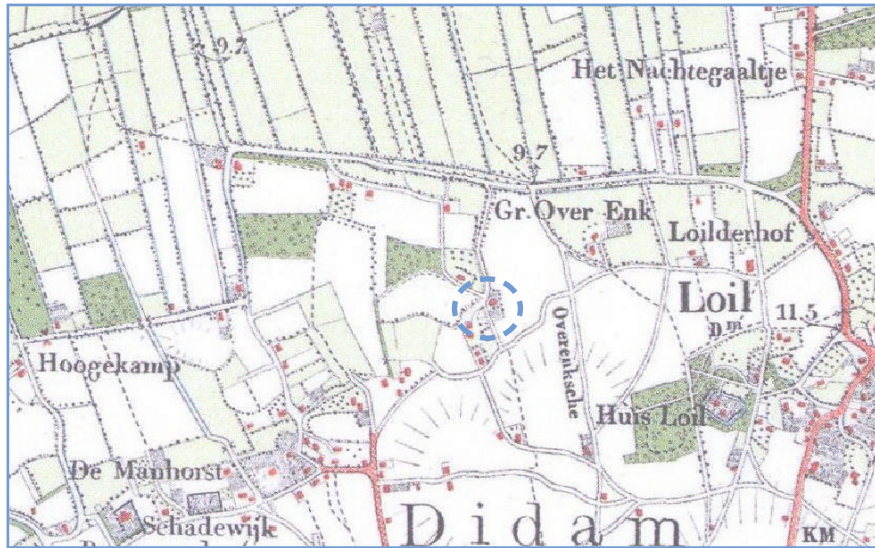


In oranje is het gehele eigendom aangegeven. In rood de twee kavels met bebouwing.

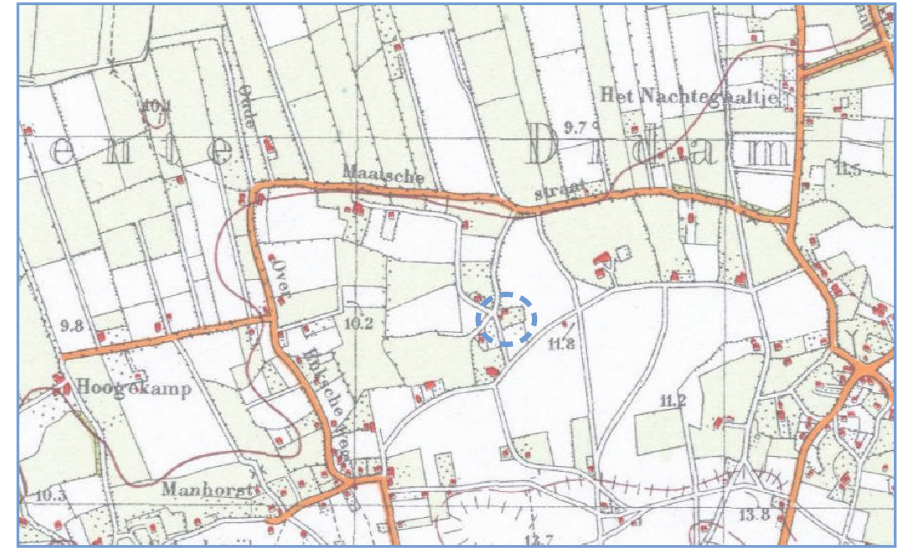
In het beeldkwaliteitsplan staan algemene ontwerprichtlijnen voor de opzet en inrichting van het agrarische erf. Tevens zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit op landschap- en erf niveau. Belangrijke uitgangspunten van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn:

- Compact erf, gebouwen aan gezamenlijk erf en één toegangsweg.
- Hiërarchie in gebouwen, hoofdgebouw en bijgebouwen
- Groene natuurlijke erfafscheidingen.
- Enkelvoudige hoofdvorm, één laag met kap, bijgebouw bij voorkeur in hoofdvorm.
- Gedekte kleuren en natuurlijk materiaalgebruik.
- De ontwikkeling van het erf moet bijdragen aan de leesbaarheid en kwaliteit van het landschap.
- Nieuwe bebouwing moet gerealiseerd worden binnen het oorspronkelijke erf. Alleen wanneer een nieuwe erfopzet refereert aan de erfsituatie uit het verleden, op basis van een analyse van de landschappelijke context en het erf, kan daarvan worden afgeweken.
- Vanuit het landschap is belangrijk dat de openheid van de essen benadrukt wordt.

ANALYSE



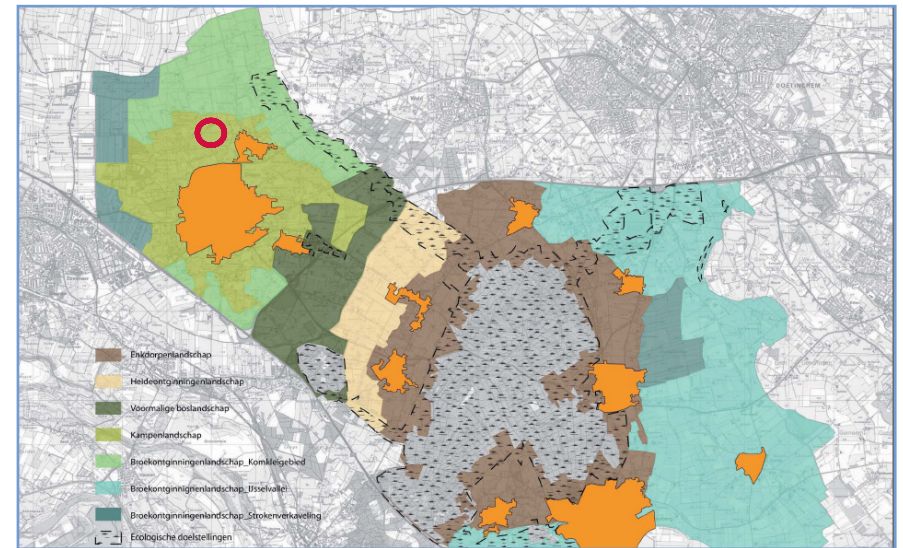
Kaart landschap 1900



Kaart landschap 1930



Luchtfoto ca. 2009. De locatie ligt in het kleinschalige kampenlandschap, nabij een grote oude es. Ten noorden van de blauwe lijn bevindt zich de meer rationele broekontginningen met de overheersende kavelrichting aangegeven.



Gebiedsindeling Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Montferland. De Friesickweg 2 ligt in het Kampenlandschap (locatie: rode cirkel).

ANALYSE

Landschap

Het erf ligt in het kampenlandschap. Oorspronkelijk was in dit gebied nog onderscheid te maken in het essenlandschap en het kampenlandschap. De locatie zelf ligt ook aan de rand van een grote es die op oude kaarten goed is te herkennen en op de recente luchtfoto nog deels is te herkennen. Op de oude kaarten is de es te herkennen aan het reliëf en de boerderijen aan bochtige wegen rondom de es liggen. Rondom de locatie gaat het landschap over in een meer kleinschalig kampenlandschap richting de Greffelkamp en ten noorden van de Oude Maatsestraat gaat het landschap over in rationale broekontginningen.

Het kleinschalige landschap rond Didam kenmerkt zich door bochtige wegen, een onregelmatige blokverkaveling en verspreid liggende boerderijen. Deze boerderijen liggen soms in kleine groepjes bijelkaar of zijn uitgegroeid tot een buurtschap, zoals Greffelkamp. Vaak liggen ze alleen, aan de weg of iets verder het veld in aan een oud pad. Oude boerderijen zijn van het type hallehuisboerderij of T-boerderij. Ze zijn georiënteerd op de weg of op het landschap en volgen vaak de verkavelingsrichting.

De leesbaarheid van het landschap is in de loop der jaren afgenomen door dat bebouwing toe nam (ook op de essen), wegen werden recht getrokken en karakteristieke beplantingsstructuren verdwenen. Door het contrast tussen de open kampen en essen met daarom heen beplante lanen, houtwallen en groene erven te versterken wordt het landschap weer beter herkenbaar.

Het erf aan de Friesickweg 2 ligt samen met het naburig erf en twee erven aan de andere kant van de Friesickweg geclusterd. Dit groepje is al op oude kaarten terug te vinden. Friesickweg 2 is daarvan de nieuwste, ooit afsplitst van Friesickweg 4.

Het beeldkwaliteitsplan zet in op het toevoegen van groen op erven zodat ze beter zijn ingepast en het contrast met open essen en kampen wordt vergroot. Door het toevoegen van beplantingsstructuren zoals houtwallen, houtsingels, bomenrijen en struweelranden aan de randen van essen, kampen en wegen.



In oranje de locatie

ANALYSE



Friesickweg 2 vanaf de weg. Een landelijk huis met eenvoudige uitstraling.



Friesickweg 2 vanaf het zuiden. De woning met bijgebouw staan tegen het groene decor van het naburige erf.



Friesickweg 4 vanaf de straat. Deze voormalige boerderij staat met het achterhuis dicht op de weg en was in gebruik als varkenstal.



De twee erven vanaf het oosten. Te zien is het voorhuis van de oude boerderij en het vele opgaande groen op dit erf.



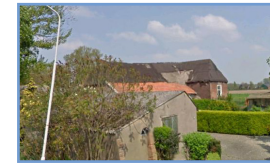
Fruittbomen rondom de oude boerderij.



Loilderhofweg, achterhuis aan de weg.



Friesickweg 3, T-boerderij met voorhuis naar de weg. In 1930 nog evenwijdig aan een doorgaand pad langs het erf.



Doesburgseweg, T-boerderij met het achterhuis naar de weg.



Boerderij evenwijdig aan de Manhorstweg. Het achterhuis met erf ligt aan een oude weg doorgaande weg. Nu een doodlopend toegangspad.

ANALYSE

Erf en gebouwen

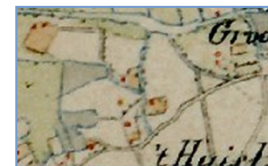
- A = De open essen zijn karakteristiek, als eenheid zijn ze minder herkenbaar door toegenomen bebouwing en verdwijnen van groene landschapselementen en erfbeplanting. Door bebouwing en het verdwijnen van beplanting is de es niet meer duidelijk herkenbaar en opgesplitst in kleinere open ruimten.
- B = Nabij het erf zijn enkele oude structuren aanwezig zoals boomsingels en houtwallen, soms langs voormalige paden.
- C = Wegbeplanting draagt bij aan het vergroten van het contrast tussen de open es en het meer kleinschalige landschap rondom de es. Ten zuiden van de locatie staat geen wegbeplanting meer aan de Friesickweg.
- D = Friesickweg 4 is zeer groen met diverse beplanting van fruitbomen, beuken en berken. Niet alles is even waardevol maar met name de streekeigen soorten zijn het behouden waard.
- E = Friesickweg 2 ligt beschut tegen het groene erf van Friesickweg 4 aan. Het erf zelf heeft bescheiden erfbeplanting en een tuin met diverse siersoorten en exoten. Het ligt wat kaal in het landschap. De woning is eenvoudig.
- F = De oude schuur/boerderij is geheel ingepakt in het groen. Aan de straatzijde is alleen de achtergevel te zien. Het is een eenvoudig en bescheiden volume dat in de jaren verbouwd en vernieuwd is tot varkensstal. In het voorhuis bevindt zich een kleine woning. De voorgevel is van een afstand te zien.
- G = Het bosje is in eigendom van de familie Verbüchelen en is een waardevol landschapselement.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling van de locatie.

- Versterken van het kampenlandschap, vergroten van contrasten tussen erven en essen en kampen.
- Waardevolle erfbeplanting op met name Friesickweg 4.
- Oude landschapsstructuren.
- Ontwikkeling van het compacte erf door de jaren heen.
- Bescheiden en groene uitstraling van de huidige erven.
- De verschillende oriëntaties van boerderijen in de omgeving.



Luchtfoto circa 2005.



kaart 1830 - 1850



kaart 1920



kaart 1930



kaart 1956



kaart 1966



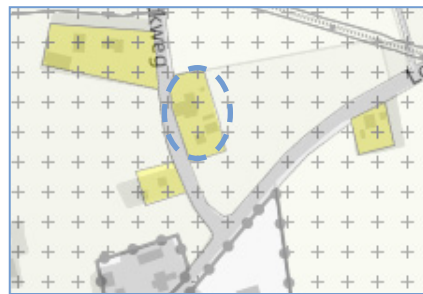
kaart 1995

Ontwikkeling van de locatie door de jaren heen. De bebouwing lijkt aan de weg geconcentreerd te zijn, wel is in het verleden het erf verder naar het oosten uitgestrekt geweest. Een boomgaard heeft lang onderdeel uitgemaakt van het erf. De kaart uit 1995 geeft al de huidige situatie weer met het gesplitste erf en de nieuwe burgerwoning. Sinds 1977 is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

ADVIES



Schets nieuw erf, de nieuwe woning komt evenwijdig aan de bestaande schuur.



Bestemmingsplan kaart. In de blauwe cirkel is in geel het bouwvlak aangegeven.



Eerdere schetsen gaan uit van een grotere afstand van de Friesickweg waardoor het erf ver buiten het huidige bouwblok gaat. Ook komt de T-boerderij dicht bij de Loilderhofweg.

Hoofdpunten

- A = De wegbeplanting langs de Friesickweg en Loilderhofweg wordt doorgetrokken. Hiermee wordt het contrast met de open essen en kampen versterkt.
 - B = Op het erf staat diverse waardevolle streekeigen beplanting zoals beuken, eiken en fruitbomen. Deze worden zoveel mogelijk behouden. Dit 'volwassen' groen geeft het nieuwe erf direct een groene uitstraling. Rondom de T-boerderij is de inrichting wat formeler met boomgaard en lage geschoren hagen. Rondom het woongebouw is de beplanting informeler met meer opgaande beplanting. Onderscheid in de beplanting, in een formeel deel rondom de T-boerderij en informele deel rondom het woongebouw benadrukt de hiërarchie in gebouwen. De T-boerderij is hoofdgebouw op het erf. Met hagen, struweel en struiken krijgt het erf een groene uitstraling en kan privacy gecreëerd worden. Groene erven benadrukken de openheid van de essen. Gebruik voor het groene casco van het erf streekeigen beplanting.
 - C = De woningen staan aan een gezamenlijk erf en maken gebruik van één gezamenlijk oprit ter hoogte van de T-boerderij. Verharding wordt tot het hoogst nodige beperkt. Parkeren vindt inpandig plaats of op een gezamenlijke parkeerplaats op het erf. Auto's staan uit het zicht door de parkeerplaats te omzomen met een haag.
 - D = De nieuwe woning, een T-boerderij die in de omgeving voor komt is naar het landschap gericht. Deze woning is de hoofdwooning op het erf met bijbehorende ingetogen landelijke uitstraling. De berging is inpandige en ligt aan het erf. Door deze in het volume op te nemen wordt het aantal gebouwen op het erf beperkt en is er meer ruimte voor een goede inrichting.
 - E = Het schuurvolume met twee wooneenheden staat ten zuiden van de T-boerderij. Dit volume heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één laag met zadeldak. Qua uitstraling is het woongebouw onder geschikt aan de T-boerderij. Ook hier wordt gebruik gemaakt van inpandige berging. Zo kan ook meer privacy gecreëerd worden tussen de verschillende woningen. Gebruik geen dominante erfafscheidingen zoals schuttingen maar maak gebruik van groen.
- Rode lijn = Het woongebouw blijft achter de rooilijn van het voorhuis.

ADVIES

Toelichting

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk.

De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Toelichting hoofdpunten

De boerderij is met de deel naar de weg gericht. In het kampenlandschap staan de boerderijen in diverse richtingen. Wanneer ze met het achterhuis naar de weg gericht zijn is de afstand tot de weg beperkt. Dit was uit praktische overweging en om de werklijnen kort te houden. Een oprijlaan was niet gebruikelijk. De boerderij steekt zo ook niet te ver het landschap in en blijft binnen het bouwblok. De afstand tot de drukkere Loilderhofweg is zo ook groter.

De T-boerderij wordt ongeveer op de plek van de oude schuur teruggebouwd. Het woongebouw komt ongeveer op de plek van het huidige woonhuis. De maximale afstand tussen de twee gebouwen is 25 meter. Belangrijk daarbij is dat het voorhuis van de T-boerderij voor de oostelijke gevel van het woongebouw staat. In deze situering staan beide gebouwen op het bouwblok. Belangrijk daarbij is de gebouwen één compact agrarisch ensemble vormen met een hoofdgebouw (de T-boerderij met meer formele beplanting) en het meer schuurachtige volume (het woongebouw met meer opgaande en informele beplanting.) De gebouwen kunnen meer gesloten zijn naar het erf toe en meer open naar de tuinzijden.

Waardevolle bomen die nu op het erf staan blijven behouden waarbij selectieve kap mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer bomen te dicht op elkaar staan of te dicht op de gebouwen staan. Dit moet worden uitgewerkt in een groenplan.

Door erfbeplanting en het aanvullen van de wegbeplanting langs de Friescikweg wordt de openheid van de essen benadrukt.

Zie ook beeldkwaliteitsplan buitengebied Montferland.

Streekeigen beplanting

- Doorzetten van wegbeplanting van de Friesickweg en Loilderhofweg.
- Rondom het schuurvolume: aanvullen met eik, ruwe berk, lijsterbes en hazelaar.
- Rondom de boerderij: solitaires van kastanje, linde of notenboom.
- Hagen: haagbeuken, meidoorn, veldesdoorn.

INSPIRATIEBEELDEN



Voorbeeld van een erf met een hoofdwooning en woningen in schuurachtige volumes



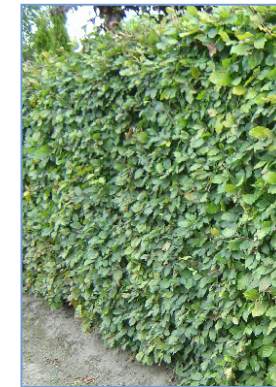
Een manier om in een enkelvoudig volume met lage goten en zadeldak licht binnen te brengen en privacy te creëren.



Twee woningen in een schuurachtig volume.



Woning met een landelijke uitstraling en natuurlijk materiaal en kleurgebruik.



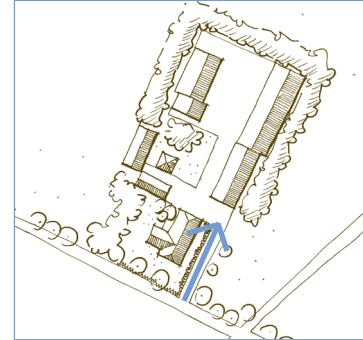
Referentiebeelden erfbeplanting, groene hagen en transparante bomenrij op erfgrans.

De erf-principes

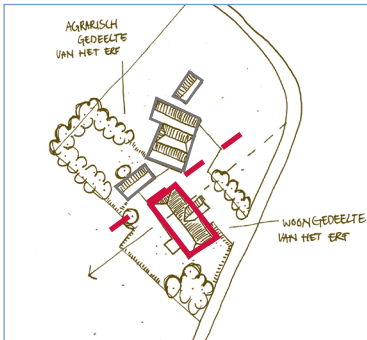
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



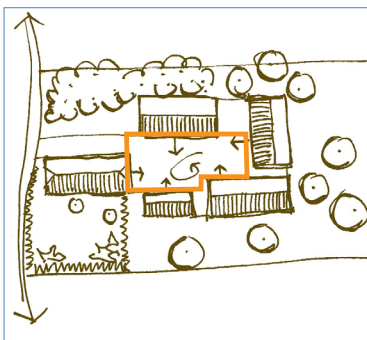
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl