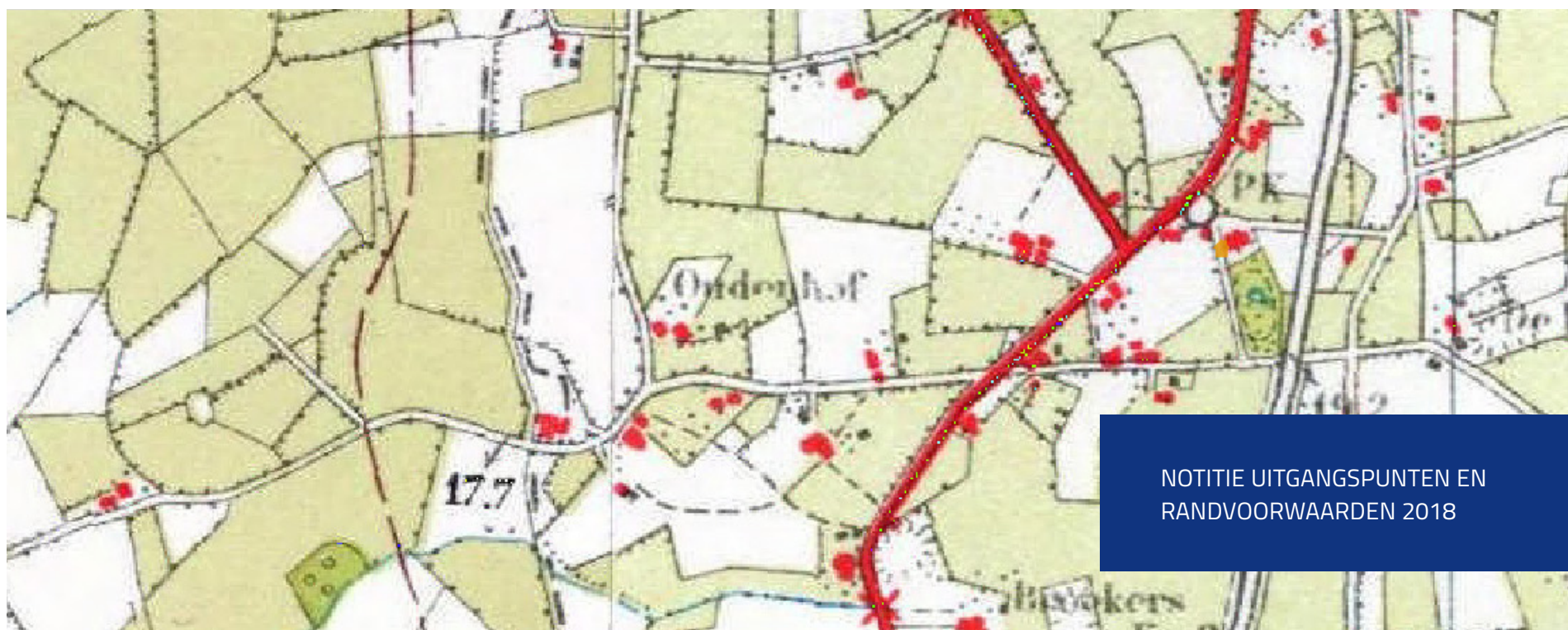


ERFADVIES
KAMERSTRAAT 3 DE HEURNE
GEMEENTE AALTEN



ERFADVIES KAMERSTRAAT 3 DE HEURNE GEMEENTE AALTEN

COLOFON

Initiatiefnemer	Bertie Massop
Contactpersoon	Rik Hulshof gemeente Aalten
Datum advies	Definitief advies 20-11-2018
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2018

INLEIDING

Aan de Kamerstraat 3 in De Heurne staat een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Aalten. Hierbij wordt een bestaand bouwrecht verplaatst naar de locatie. Deze wordt gerealiseerd in een deel van de bestaande agrarische bebouwing. De rest van de vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt.

De gemeente Aalten wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing.

RELEVANT BELEID

▪ Kwaliteitskader Achterhoekse erven veranderen

Het Achterhoekse erf is een belangrijk element in het Achterhoekse landschap. De kadernota vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van erven in het buitengebied van de Achterhoek. Er worden uitgangspunten en spelregels voor het ontwerp van bebouwing en erf gegeven. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn ook weergegeven in de bijlage van dit advies. De locatie is een kampnederzetting, belangrijk is hier o.a. de samenhang tussen landschap (kamp, paden, houtwallen) en het erf. Versterking van het kleinschalige landschap op het erf, oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap en de randen van het erf. Uitgangspunt is dat de erftransformatie bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

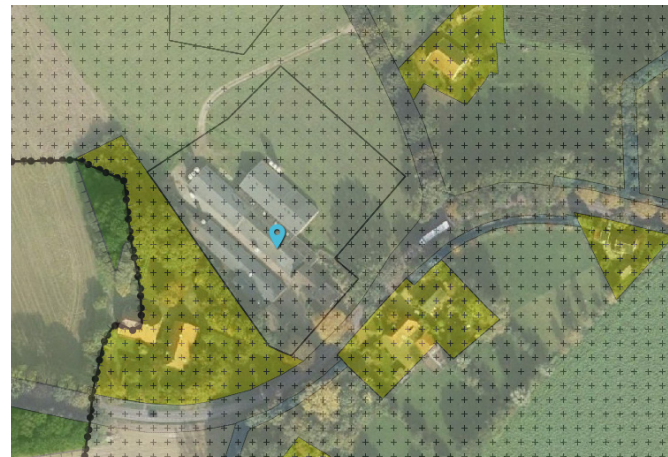
• Landschapsonwikkelingsplan: Nieuwe naobers, vernieuwend landschap

De locatie ligt in het landschap van kopjes en beekdalvlaktes: heggen en hagen. Een van oorsprong kleinschalig landschap met essen op kopjes en lagere beekdalvlaktes. Door ruilverkaveling is het landschap grootschaliger geworden en maken essen deel uit van grotere percelen. Herstel hoogstamboomgaarden op erven en hagen om erven en langs wegen. Dit geeft het landschap haar oude beslotenheid zonder de agrarische functie te hinderen. Behoud doorzichten over de essen.

▪ Bestemmingsplan - nevenactiviteiten

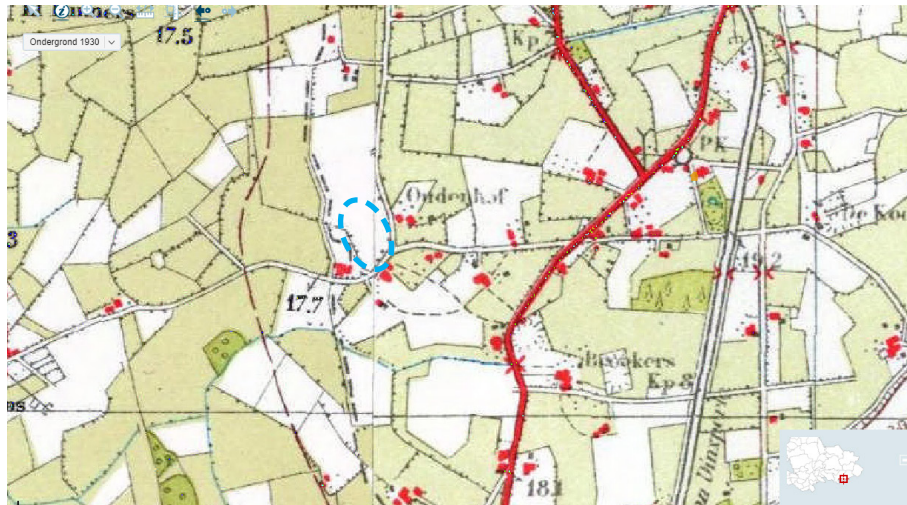
Er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:

- de mogelijkheden van een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbepanting;
- de mogelijkheden van een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
- de mogelijkheden van een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten dient in oppervlakte in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

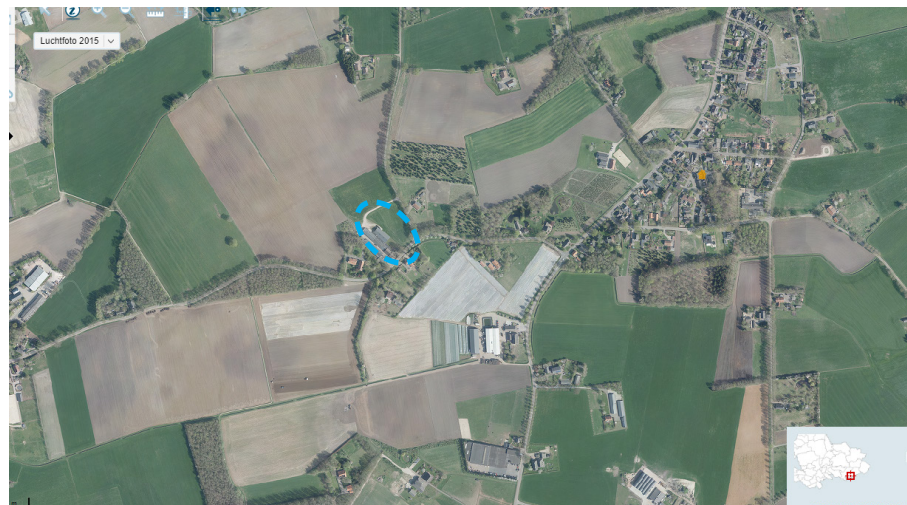


Uitsnede bestemmingsplan kaart. Huidige bestemming is agrarisch met een ruim bouwvlak. Naast gelegen percelen (geel) zijn woningen.

ANALYSE



Kaart landschap 1900. Een kleinschalig en gevarieerd landschap met veel kavelgrensbeplanting en verspreide bebouwing. De Heurne is slechts een verzameling boerderijen. De locatie is nog onbebouwd. Het erf is naaorlogs.



Luchtfoto landschap 2015. Door de ruilverkaveling zijn de kavels groter geworden en is veel kavelgrensbeplanting verdwenen. De Heurne is uitgegroeid tot een dorpje. Door de bosjes, erfbeplanting en wegbeplanting is het landschap nog relatief kleinschalig.

LANDSCHAP

Rondom De Heurne ligt een kampenlandschap. Een oude ontginning met een van oorsprong afwisselend en kleinschalig karakter. Bolle akkers op zandkopjes, houtwallen en -singels op kavelgrenzen, bosjes en verspreid liggende boerderijen. Door de ruilverkaveling is de schaal van onregelmatige blokverkaveling groter geworden en zijn kleine landschapselementen vaak verdwenen. Rondom De Heurne is het landschap nog redelijk kleinschalig door bosjes, erfbeplanting en wegbeplanting.



Het erf gezien vanaf de Kamerstraat met de boerderij en de nieuwste schuur op de voorgrond.



Luchtfoto locatie (2015)

KARAKTERISTIEKEN ERF EN GEBOUWEN

Het jonge erf heeft een rationele indeling in 'voor' met woonhuis en siertuin, en 'achter' met schuren en werkerf. Het is een compact erf met een groot oppervlakte aan schuren. Alle gebouwen staan met de noklijn in de zelfde richting, haaks op de weg. Waardevolle erfbeplanting staat vooral bij de woning. Er staat geen cultuurhistorische bebouwing op het erf.

- A. De bedrijfswoning. De woning is georiënteerd op de Kamerstraat en heeft een traditionele hoofdvorm met fors zadeldak en een landelijke uitstraling. De woning staat in een groene omgeving met enkele forse bomen aan de weg en streekeigen hagen om de voortuin.
- B. De kapschuur blijft behouden als berging en bijgebouw bij de woning. Daarmee vormt het een logisch ensemble.
- C. Op het erf staat dicht achter de woning een groot oppervlak en varkenschuren. Deze staan aan weerszijde van een smal erf. De schuren hebben een agrarische uitstraling. Asbest is gesaneerd.
- D. De nieuwste schuur is bouwtechnisch nog in goede staat. Deze schuur wordt hergebruikt tot woning met inpandige berging.
- E. Waardevolle erfbeplanting.
- F. Het perceel wordt omzoomd door wegbeplanting langs de Kamerstraat en Oldenhofsdijk. De beplanting is voornamelijk eenzijdig en staat niet op het eigen perceel.
- G. Aan de westzijde ligt een ouder erf met waardevolle erfbeplanting dat een groen decor vormt voor de schuren.
- H. Hoofdentree van het erf aan de Kamerstraat.
- I. Vuile weg, tweede ondergeschikte ontsluiting naar de Oldenhofsdijk.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf:

- Versterking kleinschaligheid kampenlandschap.
- Versterking erfbeplanting.
- Sanering vrijkomende schuren (en asbest).
- Opheffing intensieve veehouderij (milieu).
- Traditionele indeling van het erf in 'voor' en 'achter'.
- Hoofdhuis aan de weg met landelijke uitstraling.
- Hergebruik bebouwing.

ADVIES



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De bestaande bedrijfswoning blijft hoofdgebouw op het erf. Nieuwe bebouwing is qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bij het hoofdgebouw staan aan de weg twee waardevolle en te behouden eiken.
- B.** De kapschuur blijft behouden als bijgebouw voor de bestaande woning.
- C.** De schuur wordt hergebruikt voor wonen met inpandige berging. Hierbij blijft de schuuruitstraling behouden. Er komen geen losse bijgebouwen.
- D.** Achter de boerderij ontstaat meer ruimte doordat de schuur er direct achter gesloopt wordt. De erfrens komt op minimaal 5 meter van de achtergevel. De tuin krijgt een groene uitstraling en wordt omkaderd door een streekeigen haag van meidoorn of veldsdoorn. Bestaande waardevolle bomen blijven behouden.
- E.** Parkeren en buitenruimte voor bijvoorbeeld spelen, tuin en terras bevindt zich achter de bebouwing uit het zicht. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt. Enkele solitaire bomen (eik, linde of kastanje) verzachten de bebouwing en geven gelaagdheid aan de beplanting.
- F.** De wei naast het erf wordt groen ingevuld met hoogstam boomgaard en kan gebruikt worden als dierenweide. Hoogstam boomgaarden zijn karakteristiek voor boerenerven maar veelal verdwenen. Het is een zachte en groene overgang tussen wei en woning. Er worden geen dominante scheidingen gebruikt zoals schuttingen.
- G.** De wegbeplanting van eiken langs de Oldenhofsdijk wordt doorgezet op het perceel zelf.
- H.** Langs de weg komt een streekeigen haag van meidoorn of veldsdoorn als kader voor de boomgaard.
- I.** De vuile weg dient als ontsluiting van de woning. De uitstraling blijft hetzelfde. Een eenvoudig kavelpad.
- J.** De bestaande woning blijft ontsloten via de bestaande inrit aan de Kamerstraat.
- K.** Een erfbosje van streekeigen soorten draagt bij aan de kleinschaligheid van het kampenlandschap en heeft ecologische waarde.

ADVIES

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 architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Aalten belangrijk.

TOELICHTING

Het nieuwe erf sluit aan bij de oorspronkelijke indeling van voor, met woning en siertuin en achter, met schuren en functionele inrichting. Door het groene kader van het erf te versterken komen de nieuwe functies minder in het zicht. Daarnaast draagt het bij aan de karakteristieken en kleinschaligheid van het kampenlandschap. Daarbij gaat het om het erfbosje, de boomgaard, hagen en wegbeplanting. Bestaande waardevolle beplanting blijft behouden.

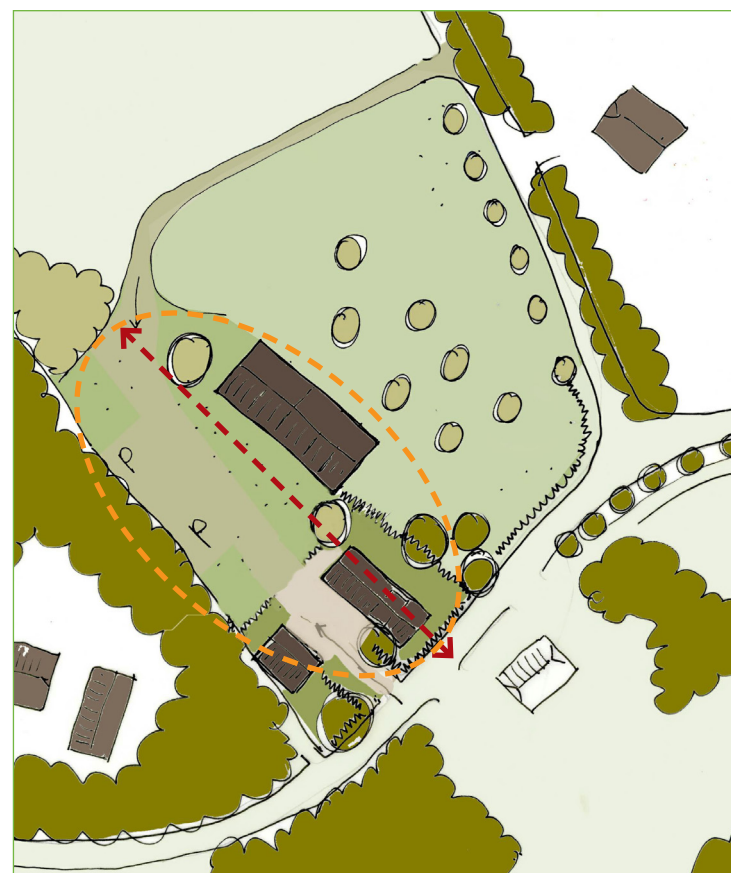
De schuur wordt hergebruikt als woning met inpandig bijgebouw. Buitenfuncties zoals spelen, tuin en terras en parkeren worden gesitueerd aan de binnenzijde van het erf, uit het zicht. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande kaders van het erf zoals hier naast is aangegeven.

STREEKEIGEN BEPLANTING

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', die sierzijde en 'achter' de functionele zijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Het soort beplanting is afhankelijk van de grondsoort, ontwatering en landschapstype.

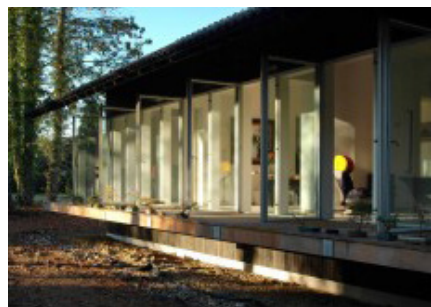
Streekeigen beplanting kampenlandschap

- Heg rondom tuin (bij bestaande woning) en boomgaard: geschoren meidoornhaag of veldesdoorn.
- Hoogstam boomgaard: oude rassen van appel, peer en kers.
- Solitaire boom: eik, linde, walnoot of kastanje.
- Erfbosje: schietwilg, gewone es, inheemse zwarte populier, zwarte els en berk.



Schematische weergave ruimtelijke kaders van het erf waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

INSPIRATIEBEELDEN



*Inspiratiebeelden erfinrichting en erfbeplanting.
Streek eigen beplanting en inrichting kavelapd.*



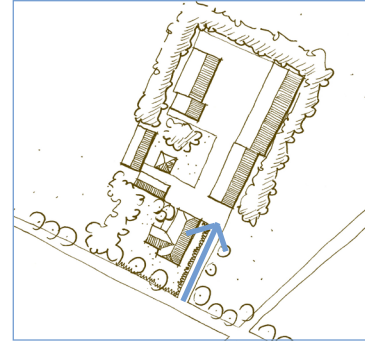
Diverse voorbeelden van hergebruikte schuren tot wonen en andere functies.

BIJLAGE: Erfprincipes

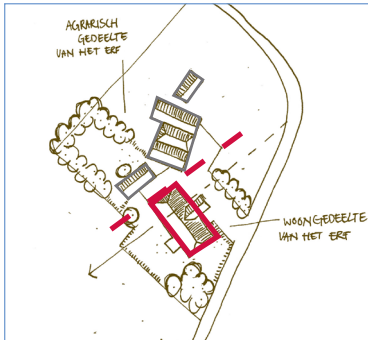
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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, erfinrichting en beplanting.



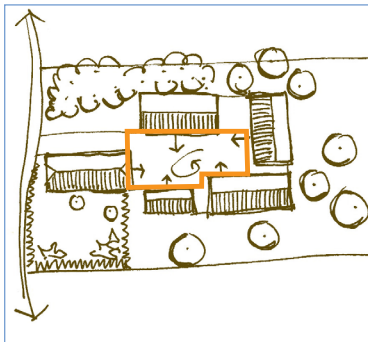
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw 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

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit