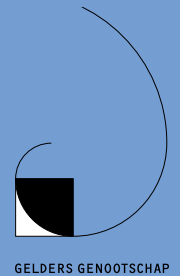


Erftransformatie Halseweg 3, Westendorp Gemeente Oude IJsselstreek



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief 2011

Erftransformatie Halseweg 3, Westendorp Gemeente Oude IJsselstreek



COLOFON

In opdracht van: Gemeente Oude IJsselstreek, mevr. M. Steenbeek

Initiatiefnemer: Familie Rootmensen

Definitief advies 10 oktober 2011

Gelders Genootschap | Christel Steentjes | Ervenconsulent

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

INLEIDING

De gemeente Oude IJsselstreek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie.

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 in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek en de initiatiefnemer.

Situatie

De familie Rootmensen heeft een voormalig agrarisch bedrijf aan de Halseweg 3 in Westendorp. De familie is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Oude IJsselstreek. Na sloop van de stallen mogen ze een vrijstaande woning terugbouwen van 750 m³ en een stal verbouwen tot een woning van maximaal 550 m³. Het nieuwe erf moet een bijdragen leveren aan het landschap waarbij naast streekeigen beplanting ook gekeken moet worden naar de indeling van het erf zelf.

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



Luchtfoto locatie



Kaart rond 1900: erf aan een open kamp (landbouwgrond) in een kleinschalig landschap met veel houtsingels en houtwallen.



Kaart rond 1930: Veel landschapselementen zijn verdwenen.



Luchtfoto ca. 2005: half transparant landschap, oude structuren zijn nog herkenbaar zoals houtwallen, verkaveling en essen.

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Oorspronkelijk ligt de locatie in een kampenlandschap. De boerderijen hadden van oudsher elk een eigen stuk bouwland, vaak omzoomd met houtwallen en hagen als wildkering. De boeren werkten onderling samen waardoor een dicht en grillig wegenpatroon is ontstaan. De kleinschaligheid is deels verdwenen door rationalisatie van het cultuurlandschap. Percelen werden groter en landschapelementen verdwenen.

Bijzonder is het kleinschalige reliëf. Sommige essen zijn door eeuwen lang gebruik met het potstalsysteem herkenbaar als opbollende akkers in het landschap.

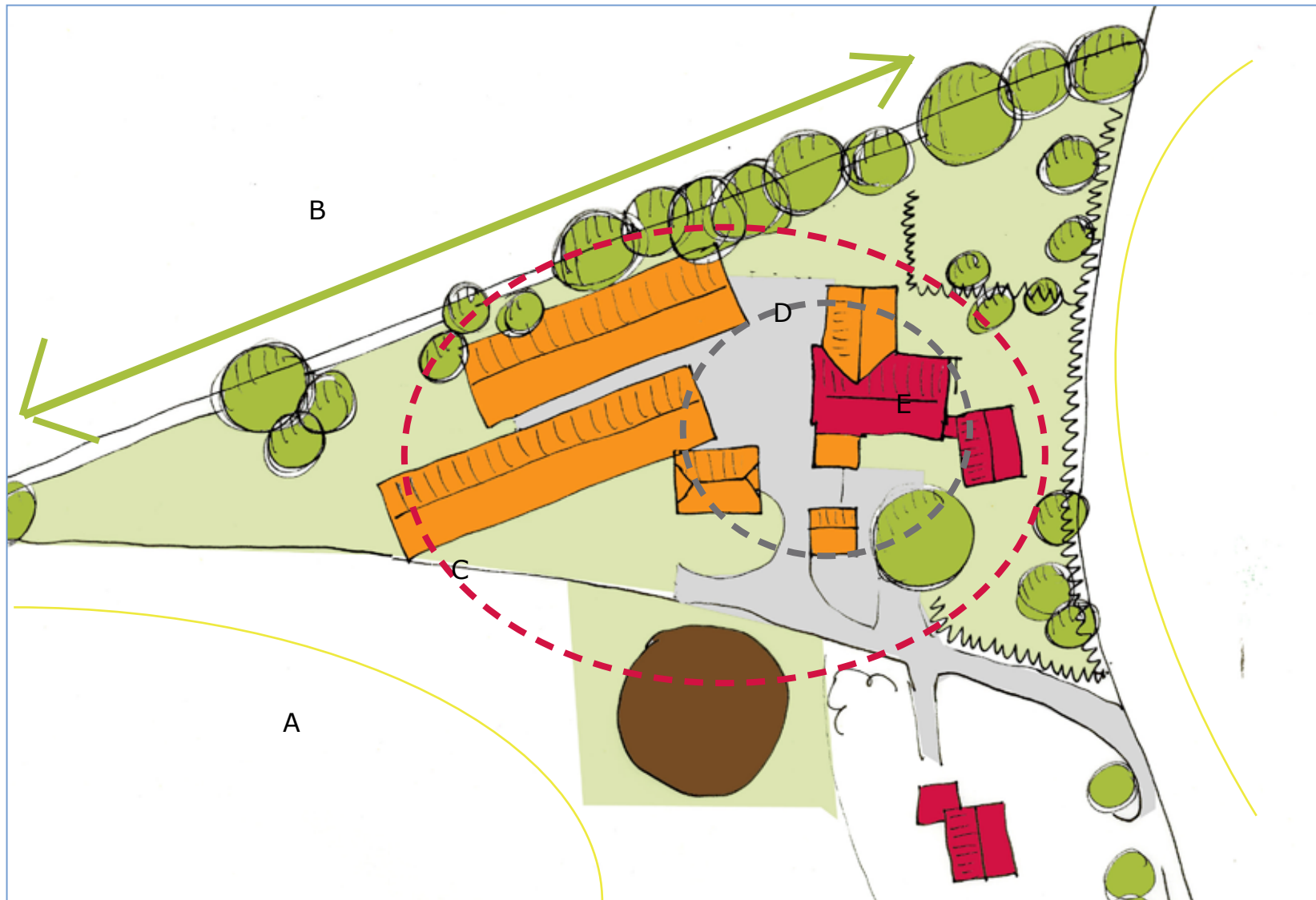
Het erf aan de Halseweg 3 is al terug te vinden op de kaart van 1850. Het landschap rondom het erf is en de loop van de jaren veranderd. Wegen zijn verlegd en de verkavelingsstructuur is veranderd maar de es ten zuiden van het erf en de houtwal ten noorden van het erf zijn nog duidelijk te herkennen.



Open es ten zuiden van het erf.



Houtwal ten noorden van het erf.



BESTAANDE KWALITEITEN

Hoofdpunten

A Mooie houtwal ten noorden van het erf. Dit groene decor geeft het erf een plek in het landschap.

B Open es behorende bij het boerderij.

C Het erf heeft een oude kern met de oude boerderij en twee oude schuren.

D Daarom heen ligt de nieuwe schil met het nieuwe woonhuis, de varkensstallen en de mestopslag. Alle schuren staan rondom het erf achter de boerderij.

Deze indeling vertelt wat over de geschiedenis van het erf en het agrarisch gebruik.

E De oude boerderij is karakteristiek qua uitstraling, vorm en plek op het erf maar is geheel in gebruik als stal. Een klein gedeelte is als bijkeuken van het nieuwe huis in gebruik. De boerderij en de woning zijn georiënteerd op de weg die daar ooit voorlangs heeft gelopen. Ten noorden van de boerderij staat een bakhuisje en is een boomgaard ingepland. Bij de boerderij staat ook een mooie walnoot.

Aanknopingspunten voor ontwikkelingen

- Gebouwen vormen een compact ensemble aan de rand van de hoger gelegen kamp; Groen erf gelegen te midden van open essen/kampen.
- Oude kern en nieuwe schil bieden aanknopingspunten voor de vormgeving en invulling van de woningen;
- Houtwal vormt het groene decor voor het erf.



Van boven naar beneden: de oude boerderij, het voorhuis is nog te herkennen. Het nieuwe woonhuis en onder de varkensstallen.

ADVIES



Gebouwen staan rondom een gezamenlijk erf. De houtwal vormt de ruggengraat van het erf. De oude boerderij is het hoofdgebouw op het erf.



Mogelijke optie: twee woningen in een varkensschuur. Verbonden door bijvoorbeeld een veranda of berging.



De houtwal te noorden van het erf wordt versterkt. Het is een belangrijk element in het landschap.

Landschap

- A. Versterken houtwal over de gehele lengte met streekeigen beplanting zoals eiken en zoete kers en struweelsoorten zoals hazelaar en sleedoorn.
- B. Richting de es is de erfbeplanting lager en is er meer openheid.
- C. Overig deel van het voormalig erf wordt voor agrarische doeleinden gebruikt zoals weide.

Erf

- D. Gebouwen staan rondom een gezamenlijk open erf. Verharding wordt tot een minimum beperkt en er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van karakteristieke erfverharding zoals klinkers, grind of onverhard. Met hagen van beuken, meidoorn of liguster en struiken zoals hazelaar wordt privacy gecreëerd. Het achtererf heeft een informeel karakter.

Bebouwing

- E. Het achterste deel van de bestaande varkensschuur wordt verbouwd tot woning met inpandige berging. Gekozen is voor het achterste gedeelte uit oogpunt van duurzaamheid, omdat het voorste gedeelte in zo'n slechte staat is dat het zou moeten worden hergebouwd i.p.v. verbouwd. Een moderne invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk.
- F. Op de plek van de oude schuur kan een meer traditionele woning komen. Geïnspireerd op de oude schuur. Een laag met zadeldak en gebruik makend van natuurlijke materialen en kleuren. Ook deze woning heeft inpandige berging.
- G. Aan de voorzijde van de boerderij staat het bakhuisje en ligt de siertuin met onder andere fruitbomen.

Boerderij met bestaand woonhuis zijn hoofdgebouw op het erf. De overige woningen zijn daar qua uitstraling aan ondergeschikt.

ADVIES

De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de hoofdpunten. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps) architect in te schakelen bij de uitwerking van erfinrichting en gebouwen.

Landschap

De oude structuren die nog zichtbaar zijn in het landschap worden hersteld. Door de kavelranden te accentueren met eikenbomen wordt het erf verankerd in het landschap en worden oude lijnen van de kamp weer zichtbaar.

Voor de realisering van de houtwal kan een subsidieverzoek worden gedaan bij de gemeente. Daarbij zal aan de hand van dit advies een inrichtingsplan worden opgesteld.

Erf

Het erf houdt zijn landelijke uitstraling. Voor de nieuwe woningen wordt aangesloten op de huidige situatie van het erf. Een oude kern met een nieuwe schil.

Bebouwing

De bestaande en nieuwe gebouwen vormen een compact ensemble, zoals het oorspronkelijke beeld. De hiërarchie van een centrale hoofdwooning en 'bijgebouwen' blijft door de positionering en de uitstraling van de nieuwe woningen eenvoudig en sober te houden. Aan het binnenerf hebben gebouwen een stalachtige uitstraling door de deel en de geïntegreerd bijgebouwen van de nieuwe woningen.



Voorbeeld van een op een (varkens)schuur geïnspireerde woningen.



Voorbeeld van een op een varkensschuur geïnspireerd dubbele woning.



Voorbeelden van woningen binnen traditionele en enkelvoudige hoofdvorm. Met een open kopgevel naar het landschap toe kan de rest van het volume meer gesloten blijven.



Eenvoudige woning met landelijke uitstraling. Open zijde naar het erf gericht, niet naar de es. De oude schuur dient ter inspiratie qua vorm, kleur en materiaal gebruik.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl