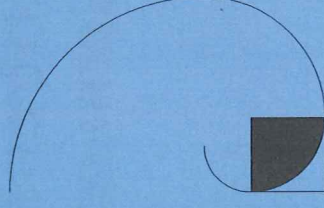


Erfttransformatie Hartebroekseweg 74, Groenlo Gemeente Oost Gelre



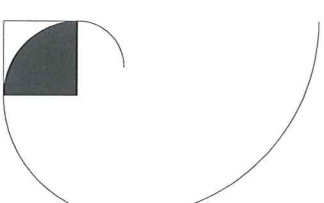
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Oktober 2009

Erfttransformatie Hartebroekseweg 74, Groenlo Gemeente Oost Gelre



GELDER'S GENOOTSCHAP

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Oost Gelre, Dhr.N. Rondeel

Initiatiefnemer: Dhr.P.J.H. Hoog Antink

Adviseur: Dhr.S. Kondring (Gibo groep)

Opgesteld door:

Gelders Genootschap

De Ervenconsulent 026-4421742

Datum: 15-10-2009 definitief

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Oktober 2009

INLEIDING

De gemeente Oost Gelre wil bij verandering van erven de landschappelijk diversiteit en bijhorende structuur- en ruimtebeelden koesteren en versterken. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven voor deze erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het brengt het gehele erf in beeld en maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. In dit advies worden wensen vanuit het landschapsontwikkelingsbeleid en het welstandsbeleid toegespijt op deze opgave. Het vormt het 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 Oost Gelre en de initiatiefnemer.

De opgave

Op het perceel aan de Hartebroekseweg staan vijf varkensstallen die met een tussenlid aan elkaar gekoppeld zijn. Naast de schuren ligt een simpele woning met een pannengedekt zadeldak met daartegen aangeplaatst een schuur. Achter de woning staan twee kleine opslagschuren. Het uitgangspunt is dat de vijf varkensstallen (1904m²) met de daarbij horende verharding worden gesloopt.



Te slopen stallen

Daarvoor in de plaats mogen twee woningen worden gebouwd met een inhoud van maximaal 660m³ (inclusief 10% ontheffing).

De woningen moeten samen met de beplanting een zodanig ensemble vormen dat er een boerenhof ontstaat. Van belang is dat de landschappelijke gebiedskarakteristieken worden versterkt.

De gemeente Oost Gelre heeft beleid vastgesteld, waarbij twee wooneenheden in een gebouw op het perceel gerealiseerd kunnen worden. Het streven is het intensieve veehouderijbedrijf te verplaatsen naar een andere locatie. Hiervoor zijn financiële middelen nodig. Met een vrijstaande woning of twee wooneenheden in een woongebouw kunnen te weinig financiële middelen gegenereerd worden om de verplaatsing te kunnen realiseren. Met twee woningen is het wel haalbaar.

Omdat de locatie op zeer korte afstand van de bebouwde kom van Groenlo ligt en een afname van geurbelasting zeer gewenst is wil de gemeente meewerken om twee vrij-staande woningen op deze plek toe te kennen. Ook speelt een rol dat de locatie op korte afstand van enkele sportvelden ligt en de gehele locatie ligt in een ecologische verbingszone. De 1900m² schuren worden gesloopt en de nieuwe woningen mogen de omliggende belangen niet schaden.



Plattegrond met te slopen schuren en huidige bedrijfswooning

RELEVANT BELEID

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oost Gelre, tegen de rand van de bebouwde kom van Groenlo. Vanuit het Streekplan en Reconstructieplan Achterhoek Liemers zijn onder voorwaarden, mogelijkheden gecreëerd voor de bouw van twee woningen met geïntegreerd bijgebouw in ruil voor sloop van de varkensschuren en het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Het doel is extensivering van intensieve veehouderij direct om de kern Groenlo. Het initiatief past goed in het beleid dat is vastgesteld in het landschaps-ontwikkelingsplan Oost Gelre. Volgens het landschapsontwikkelingsplan 'Groen licht voor het landschap' van 25 september 2007 ligt de locatie in een afwisselend en kleinschalig kampenlandschap, met zowel grootschalige landbouw- bedrijvigheid als kleinschalige bewoning naast elkaar. Groenlo ligt in een laagte, het dal van de Slinge in de plateaurand. Landschappelijk vormt het de overgang tussen het Oost-Nederlandse plateau en het lage natte gebied.

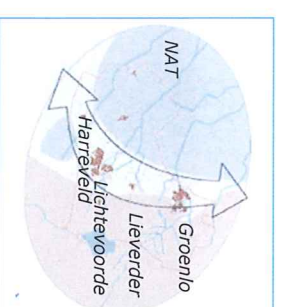
Het landschap van de Gemeente Gelre is op te delen in drie zones: in het oosten het glooiende landschap op het plateau en in het westen het oorspronkelijke natte gebied, daartussen een zone met drie dorpen en een stad. Groenlo, Lievelede, Harreveld en Lichtenvoorde. De locatie grenst aan de Ecologische verbindingzone van de Slinge en de inpassing van de functiewijziging vraagt derhalve extra aandacht. Het initiatief om te komen tot functieverandering kan zorgen voor een minder harde rand tussen de bebouwde kom van Groenlo en het landschap direct grenzend hieraan. De bebouwing mag niet detoneren in het landschap en moet worden opgenomen in een streekeigen erfbeplanting.

Voorwaarden gemeente

- De erftransformatie sluit aan bij de kenmerken van erven in het betreffende landschapstype (kampenlandschap).
- Het zicht op het bouwperceel vanuit de omgeving in relatie met het landschappelijke beplanting is een ensemble.
- Een samenhangende erfontwikkeling vormt de kern voor het ontwerp, hierbij dient een boerenerf te ontstaan: een ruimtelijke eenheid van de drie woningen.
- De Slinge geeft aanleiding voor meer beekbeplanting op het achterterrein, waardoor meer aansluiting ontstaat bij bestaande waarden van het landschap.
- De ligging van de locatie in de ecologische verbindingzone is de leidraad voor de landschappelijke inpassing.



Huidige locatie grenzend aan de Slinge en het dorp Groenlo



Oost Nederlands plateau



Slinge

BESTAANDE KWALITEIT

Landschap

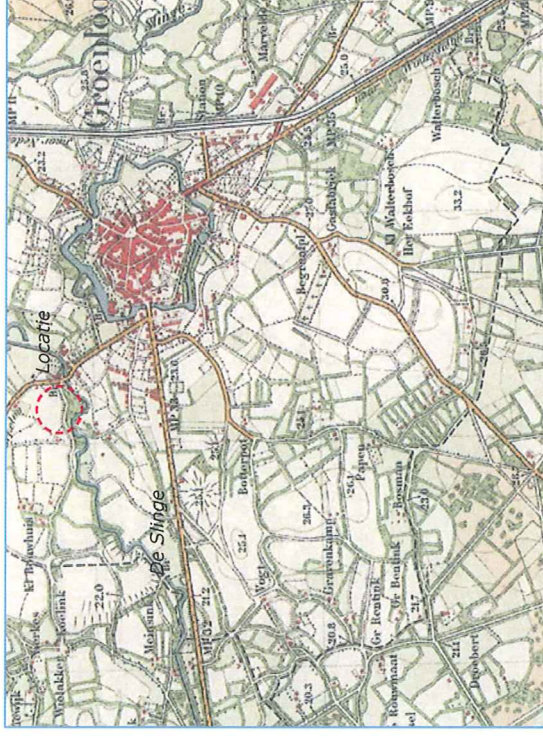
De locatie ligt aan de westzijde van het dorp Groenlo en grenst aan de Slinge. De Slinge is sterk gekanaliseerd, de meeste kronkels zijn recht getrokken. De beek heeft een breed profiel. Tal van stuwen zorgen dat het waterpeil op het gewenste peil blijft. De karakteristieke ensembles van de Slinge met zijloopjes, glooiingen, verspreide erven, kronkelende wegen, eikenlanen en bossen zijn amper nog te herkennen.

Toch vind je hier en daar nog origineel landschap van enkele ensembles van mooie hoeven met erf, eenmansessen, open weiden en stukjes bos nabij de locatie. Mooie voorbeelden van karakteristiek kampenlandschap waarbij boerderijen met schuren schots en scheef in het landschap staan maar wel samen een ensemble van gebouwen vormen. Bij deze boerderijen behoren de weilanden in het lager gelegen land met brede houtsingels met bomen en struiken op de grenzen van de percelen. Boeren plantten als extra landbouwproduct eiken aan. Eiken dicht op elkaar op het erf, in een eiken-gaarde, eiken op wallen en oprijlanen, in singels en langs wegen. Dit zeer gesloten kampenlandschap was uniek voor dit gebied. Later vervulde die eiken geen nuttige rol meer voor de bedrijfsvoering. Veel boeren kaptten de bomen. Ook wallen en singels verdwenen. Het landschap kreeg een opener karakter. De mogelijke insteek voor dit erf is het vroeger gesloten landschapstype in hun specifieke eigenheid te herstellen en of te versterken.

Op het achterterrein zijn kansen om in te spelen op de pas aangelegde beekbeplanting langs de Slinge. Kansen om het landschap te versterken zitten in het verdichten van de groenstructuur op de perceelsgrenzen en het versterken van de oeverwal langs de Slinge met beplantingclusters van elzen en meer ruig grasland.



Karakteristiek voor het kampenlandschap is het open- en gesloten landschap met o.a. dicht op elkaar staande eikenbomen groepen en de eiken langs wegen en perceelgrenzen.



De Slinge rond 1879 slingerend door het landschap met mooie oeverwallen en nog gaaf kampenlandschap



Voorbeeld van een mooie hoeve in het kampenlandschap direct in de omgeving van de locatie

Erf

Ten noorden van de locatie ligt een rundveehouderijbedrijf, verder liggen in noordelijke richting op circa 110 meter van de locatie enkele voetbalvelden. Aan de zuidkant van het erf liggen twee burgerwoningen.

Aan de Hartebroekseweg staat een bedrijfswoning met schuur en diversen minder fraaie aanbouwsels. De woning heeft een schuurchtige uitstraling naar de weg. Naast de woning ligt een aangelegde tuin.

Het oude erf is min of meer een woon- en leef erf en heeft een ontsluiting die direct aan de weg is gestueerd. De aanbouwsels aan de bestaande woning zijn niet fraai en kunnen beter afgebroken worden. Ook de berken aan de voorzijde van het perceel is niet bijzonder.

Door meer eikenbomen aan de Hartebroekseweg te planten wordt het bebouwingsbeeld verzacht.

Aan de oostzijde van het perceel ligt een toegangsweg langs de twee oude lindebomen naar de bedrijfsschuren. Als de schuren zijn afgebroken kan de weg gebruikt worden om het nieuwe collectieve gedeelte van het erf te ontsluiten. De toegangsweg wordt gegreund door een droog gevallen slootje en een houtwal van o.a. els, vlier, gelderse roos en eik die op de grond van de buren staat.

De omgevingskenmerken en de kenmerken van het erf zelf zijn belangrijk om tot een goede erftransformatie te komen. De waarden van het bestaande erf vormt het startpunt voor nieuwe inrichting.



Bestaande waardevolle eikenbomen langs de Hartebroekseweg



Mogelijk voor nieuwe eikenbomen aanplant langs de voorzijde van het erf i.p.v. berken



Woning met schuur en diversen minder fraaie aanbouwsels



Karakteristieke boerderij van de naastgelegen buren



Ontsluitingsweg langs de linden bomen naar het nieuwe erf woningen

NIEUWE KWALITEITEN

Landschap

Bij de bouw van de twee vrijstaande woningen met geïntegreerde bijgebouwen moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De woningen worden dicht bij elkaar geplaatst en moeten samen met het bestaande woonhuis één ruimtelijke eenheid vormen. De geurbelastingscirkel van het bedrijf van de buurman bedraagt 50 meter, deze afstand is

leidend bij de bepaling van de nieuwe woningen. Aan de oostzijde van de Hartebroekseweg ligt de bestaande ontsluitingsweg naar het nieuw erf.

Langs deze weg kunnen meer lindebomen geplant worden. De bestaande woning heeft een informele ontsluiting aan de Hartebroekseweg tussen en onder de nieuw te planten eikenlaan. De aanplant hiervan kan in overleg met de gemeente gebeuren. Aan de randen van het perceel wordt een houtwal geplant van elk aangevuld met struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos en gelderse roos. Met een struik- beplanting van sering, boerenjasmijn, hult en bessen kan een natuurlijke scheiding worden gemaakt tussen de percelen onderling.

Aan de achterzijde van de woning komt een clump van grote eikenbomen. Deze vormen samen met de eiken van de buren een stevige groene achtergrond. De rest van het perceel bestaat uit grasland die naar de Slinge toe over kan gaan in meer ruig schraal grasland.

Langs de Slinge staan clusters van elzen en wilgen die ook op het perceel worden aangeplant. Het is belangrijk om de transparantie naar het omringende landschap in stand te houden en tegelijkertijd het erf verzonken in het landschap op te nemen, waarvan de details pas op korte afstand te zien zijn en waar het groen domineert.

Beplanting

Met betrekking tot de nieuwe woningen is het aan te bevelen deze zonder formele tuin in de open ruimte te plaatsen. Streekeigen bebouwings- kenmerken vormen een inspiratiebron voor de architectuur. De plattegrond, vorm en materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing moeten elkaar versterken zodanig dat het geheel met de beplanting een verrijking van het landschap impliceert. Het bijgebouw bij voorkeur integreren in de hoofdmassa.

De stippe lijn op de tekening geeft een suggestie weer ten aanzien van de onderlinge verkaveling.



Inrichtingsschets

RICHTLIJNEN / REFERENTIES

Landschap

- Het versterken van het landschapstype kampenlandschap, daarmee de relatieve openheid begrenzen met bos, houtwallen en lanen.
- Aanleg van streekeigen beplantingen met doorzichten naar de open ruimten.
- Aanplant van beekbeplanting langs de Slinge.

Erf

- Aan de Hartebroekseweg aanvullende eikenbomen planten en zo mogelijk aansluiten op de bestaande eikenbomen.
- De bestaande woning met erf beter aansluiten op de bestaande groenstructuur.
- Gebruik geen dominante afrasteringen, schuttingen en dergelijke.

Bebouwing

- Nieuwe woningen compact situeren en op een samenhangend erf plaatsen met een gezamenlijke ontsluitingsweg.
- Eenduidige plattegrond, onder een stevig steil dak, mogelijk kan dit effect worden versterkt door het hanteren van een lagere goothoogte.
- Bijgebouwen integreren, ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Kleur en materialen afstemmen op de streekeigen bebouwing.

Overigens blijven de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing.



Referentiebeeld van een houtwal in een kampenlandschap



Gewenst beeld van een mooie eikenlaan aan de Hartebroekseweg



Beekbeplanting met jonge elzen langs de Slinge



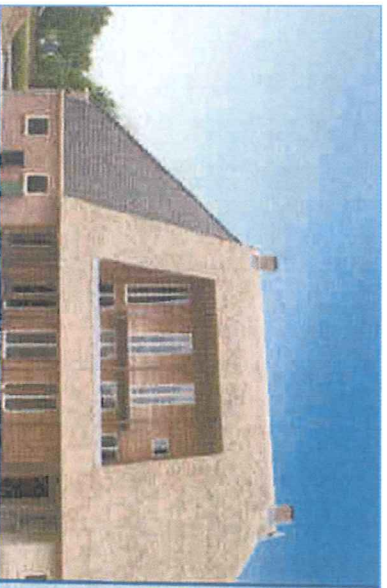
Aanplant van beekbeplanting langs de Slinge



Aanplant van hoogstamfruitbomen



Aanleg van ruig schraal grasland



Eenduidige plattegrond met een steil dak



Oog voor detail, materiaal en kleur



Ingetogen gesloten gevel