

Erfttransformatie

Oude Aaltenseweg 70 en 70a
Lichtenvoorde



GELDERS
GENOOTSCHAP



Erfttransformatie

Oude Aaltenseweg 70 en 70a Lichtenvoorde
Gemeente Oost Gelre



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van

B. Wopereis VanWestereenen
Adviseur initiatiefnemer

Initiatiefnemer

VOF Donderwinkel

Contactpersoon gemeente Oost Gelre

Mevrouw S. van Wijk

Ervenconsulent

Christel Steentjes | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Datum

Definitief advies 31 januari 2012

Inleiding

Aanleiding

VOF Donderwinkel heeft een varkensbedrijf aan de Oude Aaltenseweg 70 en 70a in Lichtenvoorde. Ze hebben bij de gemeente een verzoek tot functieverandering ingediend. De gemeente heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan drie extra woningen mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

De gemeente Oost Gelre wil dat de ontwikkeling van erven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij een advies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap verplicht bij functieverandering naar drie of meer nieuwe woningen.

Voor de locatie moet een landschapsplan worden opgesteld waaruit blijkt hoe het bouwplan wordt ingepast in het landschap en waarbij de mogelijkheden worden onderzocht het landschap te versterken. Het landschapsplan moet worden uitgewerkt in het groenplan waarin de beplanting staat beschreven.

Relevant beleid

- Achterhoekse erven veranderen, kadernota ruimtelijke kwaliteit (2008) van de regio Achterhoek
- Functies zoeken plaatsen zoeken functies, Regionaal beleidskader Achterhoek
- Landschapsontwikkelingsplan "Groen licht voor het landschap" (2007) van de gemeente Oost Gelre.
 - De locatie ligt in nat jong ontginnings-landschap aan de rand van het oost nederlandsplateau.
- Nota functieverandering, gemeente Oost Gelre 2011



Luchtfoto locatie (in cirkel), ten zuiden van het dorp Lichtenvoorde.

Analyse huidige situatie

Landschap

De locatie ligt ten zuiden van Aalten, aan het einde van een zijweg van de Oude Aaltenseweg. Dit voormalige natte heide- en veengebied kent een rationele verkaveling. In deze natte vlakten liggen verspreid dekzandruggen en opduikingen waar het landschap vaak onregelmatiger is. Bijvoorbeeld ten oosten van de Oude Aaltenseweg waar het landschap over gaat in een kampenlandschap.

Het landschap rondom de locatie is laat ontgonnen, wat duidelijk is te zien op de verschillen tussen de 1900 en 1930 kaart. Door aanleg van dijken en sloten zijn de gronden bewerkbaar gemaakt. Wegnamen als Veengootdijk en Paaldijk herinneren hieraan.

Het landschap is kaler geworden. Enkele lijnen zoals wegbeplanting en houtwallen geven het landschap structuur. De gronden rondom de locatie zijn deels in gebruik voor boomteelt.

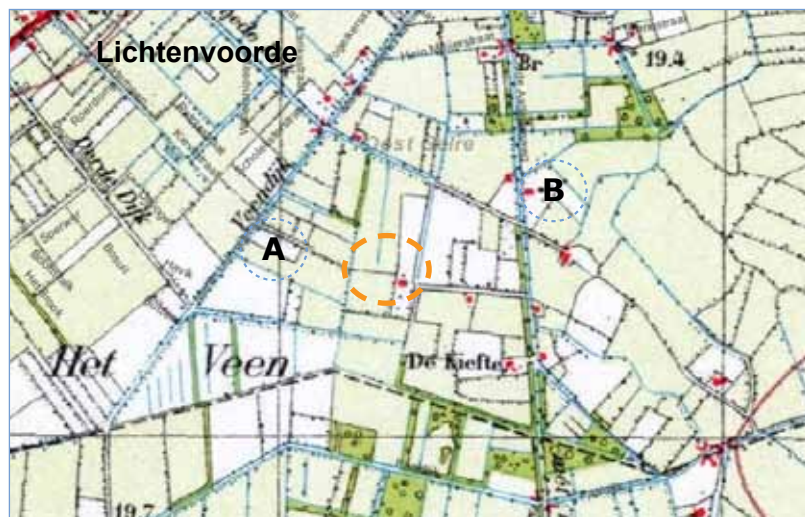
A = Natte heideontginningen met rechtlijnige verkaveling.

B = Oudere ontginningen onregelmatige verkaveling.

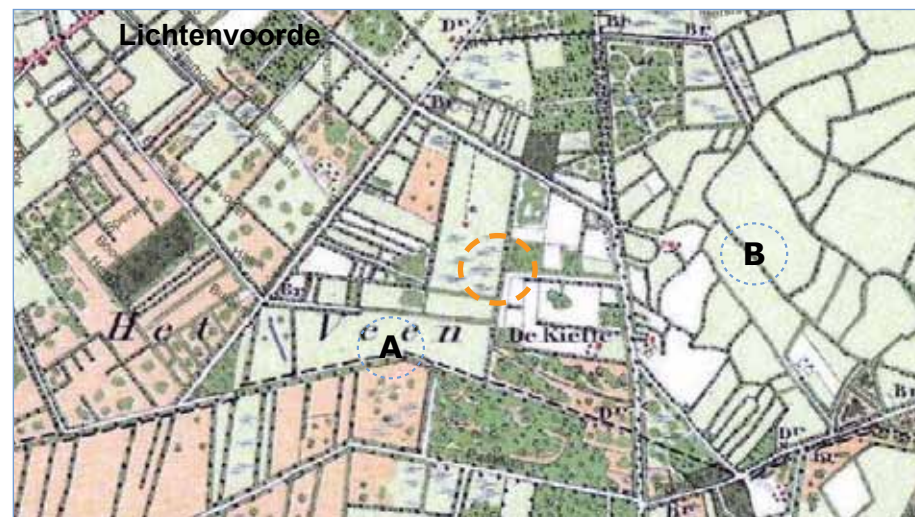
C = Wegbeplanting en houtwallen zijn belangrijke lijnen in het landschap. Van oudsher kende het landschap een kamerstructuur.



Luchtfoto huidige situatie. In de oranje cirkel de locatie.



Kaart 1930. Het landschap is verder ontgonnen en opener geworden.



Kaart 1900: Er is gestart met de ontginning. Een fijnmazig landschap met veel houtwallen en singels. Delen zijn al ontgonnen, andere delen zijn nog nat en bebost.

Analyse huidige situatie

Erf en gebouwen

D = Het erf is toegankelijk vanaf een zijweg vanaf de Oude Aaltenseweg. Aan deze weg ligt een aantal burgerwoningen. Aan het einde van de zijweg ligt het bedrijf Donderwinkel.

E = Rondom de locatie zijn de gronden voornamelijk in gebruik voor boomteelt en als grasland.

F = Een erfbosje / houtwal vormt een forse groene structuur op het erf.

G = Het erf bestaat uit twee delen. Het woongedeelte aan de noordzijde van het erf en het compacte werkgedeelte met de stallen aan de zuidkant van het erf. Daartussen ligt een ruim erf en groen. Het grasveld geeft lucht en ruimte op het erf.

H = De stallen zijn allemaal noord-zuid georiënteerd. Ze stammen uit verschillende bouwjaren. De oudste en kleinste stallen staan aan de oostkant. Naar het westen toe worden de stallen groter en jonger. Ondanks het toenemende volume blijft de hoogte beperkt.

I = De woning staat aan de noordzijde van het erf.

J = Overheersende richting op het erf. In de nokrichting van gebouwen en beplanting en kavelrichting in het landschap rondom het erf.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling locatie

- Opdeling in werk- en woonerf.
- Compact werkerf.
- Rechthoekige/rationele verkaveling en kamerstructuur.
- Groenstructuren op en nabij het erf.



Luchtfoto bestaande situatie.

De rood omlijnde gebouwen zijn het huis met de bijgebouwen. Deze blijven staan. De oranje omlijnde varkensstallen worden gesloopt.

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 schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als visuele illustratie op de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect en een landschapsarchitect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Zie pagina 9 voor algemene uitgangspunten.

De letters bij de uitgangspunten corresponderen met de letters bij de schets op pagina 7.

Uitgangspunten en randvoorwaarden toekomstig erf

Landschap

A = Met streekeigen beplanting worden de kavellijnen versterkt. Daardoor wordt het erf verankerd in het landschap en krijgt de bebouwing een eigen kamer in het landschap.

B = Het bestaande grasveld blijft open en onbebouwd, dat geeft het erf lucht en ruimte.

C = Bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Waar nodig kan het worden gedund voor uitzicht en onderhoud. De structuur moet intact blijven.

Erf

D = Het erf heeft van nature één hoofdoprit, de zijweg van de Oude Aaltenseweg waar dit erf op het eind ligt.

E = Het bestaande 'woon'gedeelte van het erf behoudt zijn huidige functie en uitstraling.

F = De (nieuwe) gebouwen worden ontsloten vanaf het bestaande en gezamenlijke erf.

G = Tuinen en woningen worden van elkaar gescheiden door streekeigen struiken en hagen. Gebouwde scheidingen zoals schuttingen worden niet toegepast.

H = De gebouwen staan binnen de huidige bebouwingsgrenzen. De nokrichting wordt bepaald door de kavelrichting. De rooilijn van de woningen refereert aan de voormalige stallen die van klein naar groot op lopen.

Gebouwen (H)

De nieuwe woningen (**H**) hebben een enkelvoudig hoofdvolume, één laag met donkere kap. Een eenvoudige uitstraling waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen en donkere kleuren. De hoofdvorm kan onderling verschillen maar is wel op elkaar afgestemd zodat er een mooi dakenlandschap ontstaat.

Bijgebouwen zijn bijvoorkeur inpandig als onderdeel van het hoofdvolume, aan de zijde van het erf. Wanneer wordt gekozen wordt voor losse bijgebouwen staan ze achter de rooilijn van de betreffende en belendende woning en hebben ook een zadeldak in de zelfde nokrichting als de woningen.

Streekeigen beplanting

Kavelgrenzen: elzen en knotwilgen

Erfbepanting

Hagen: haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn, liguster

Struiken: boerenjasmijn, bessen

Bomen: fruitboomgaard, kastanje

Advies



Mogelijke uitwerking van het erf binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden. In deze uitwerking is er ruimte voor een flinke tuin op het zuiden; de kappen refereren aan de kappen van de gesloopte schuren.

Schematische weergave van de uitgangspunten.



Referentiebeelden

De referentiebeelden zijn ter inspiratie en laten woningen zien die zijn vormgegeven als bijgebouwen op een erf. Eenvoudige uitstraling, een laag met zadeldak en natuurlijk kleur en materiaal gebruik.

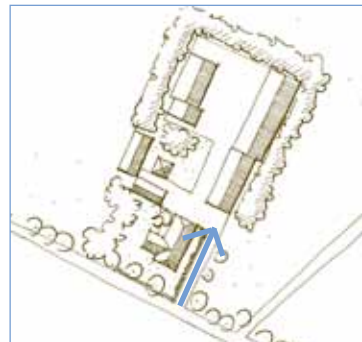


De erf-principes

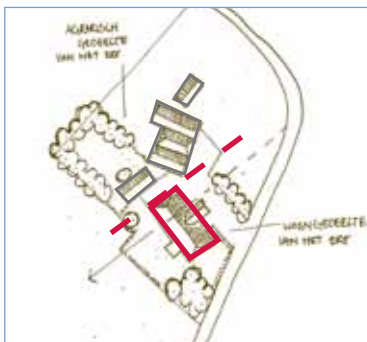
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



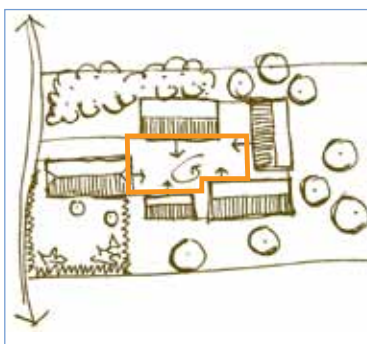
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

