



Ervenconsulent advies 2187 RSN Lichtenbergerweg 8, Rijssen, gemeente Rijssen Holten

Datum aanvraag : mei 2015

Advies in het kader van : KGO, sloop en nieuwbouw erf

Opgave

De gemeente Rijssen Holten heeft aan de ervenconsulent verzocht advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. Het erf is opgesplitst en in handen van twee eigenaren. De aanvraag geldt alleen voor het voorste deel. De initiatiefnemers van dit deel van het erf, via een lange oprit te bereiken vanaf de Lichtenbergerweg, willen hier de meeste gebouwen slopen, het erf verbeteren en een nieuwe woning bouwen. Er zijn geen plannen voor verbetering van het andere deel van het erf. Er blijkt op de tot nu toe gezamenlijke oprit geen erfdienstbaarheid te liggen waardoor de initiatiefnemers een nieuwe oprit zouden moeten realiseren.

Een terreinbezoek in gezelschap van de initiatiefnemers en hun adviseur, de ervenconsulent en de gemeente heeft plaatsgevonden op 2 juni 2015.

Situatie

Het erf ligt aan het eind van een ongeveer 100 meter lange oprijlaan en grenst aan een ander erf ten zuiden ervan. Grote bomen en een dichte haag vormen de scheiding. Het bedrijfsperceel zelf is in handen van twee eigenaren, die ieder een deel geërfd hebben. Eén gedeelte (het achterste deel) blijft ook straks bestemd als bedrijf. De bestaande bebouwing bestaat uit een voormalige, verwaarloosde boerderij (waarschijnlijk meer dan honderd jaar oud), een nieuwere woning en veel verschillende bijgebouwen: kleine en middelgrote schuren, waarvan de meeste met asbest dakbedekking en in meer of minder slechte staat van onderhoud. Het erf is rommelig door de vele her en der geparkeerde auto's en door opslag van materialen zoals autobanden, autowrakken en met plastic afgedekte materialen. Verspreid over het erf staan bomen en struiken. De dichte en hoge coniferenhaag bij de entree van het erf valt het meest op. Deze verhuult een verhoging van het terrein, waaronder een garage half onder de grond is aangebracht. Achterop het erf staan hoge bomen, veel eiken. Deze geven het erf een groene omlijsting.

Cultuurhistorie:

Het erf ligt in de overgangszone tussen de stuwwal van de Sallandse heuvelrug en het heideontginningslandschap. Zo'n honderdvijftig jaar geleden lagen hier al twee erven te midden van kleine akkers. De erven zijn in de loop van de tijd door uitbreidingen meer aan elkaar gegroeid. Bij andere erven in de strook ten oosten van de stuwwal is dat ook gebeurd. In de directe omgeving zijn in de loop van de tijd nieuwe agrarische erven, burgerwoningen en een camping gekomen.

Landschapsontwikkelingsplan

Het erf wordt in het Landschapsontwikkelingsplan ingedeeld in de 'oostflank Holterberg'. Er wordt beschreven hoe het contrast tussen de beide landschapstypen aan weerszijden van de Lichtenbergerweg kan worden versterkt. Verdichting van het bebouwingslint, met behoud van doorzichten, en behoud van het open gebied met daarin groene enclaves (groen ingepakte erven) zijn voor dit erf relevante aandachtspunten.

Omgevingsvisie:

In de provincie Overijssel is al enige jaren de Omgevingsvisie van kracht. Hierin worden de ruimtelijke kenmerken en aandachtspunten in de provincie beschreven en verbeeld. De gebiedskenmerken hebben te maken met de opbouw van het landschap. Het erf ligt in het oude hoevenlandschap en heeft als ontwikkelingsperspectief mixlandschap. Meerdere functies (landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid) zijn mogelijk, naast de agrarische.

KGO:

Bij ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de verandering van een bedrijfsperceel naar een woonerf, verlangt de gemeente investeringen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Naast sloop van



landschapontsierende gebouwen zijn zichtbare investeringen gewenst, bijvoorbeeld het verbeteren of nieuw aanleggen van bomenrijen of houtwallen.

Welstandsnota Rijssen-Holten

In de welstandsnota worden verschillende gebieden onderscheiden. Nieuwe woningen en bijgebouwen moeten voldoen aan de passende criteria. Zie verder de Welstandsnota.

Advies

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zou een kwaliteitsslag van het erf als totaal zeer positief zijn. In ruimtelijke zin is er namelijk één – zeer verwaarloosd – erf, niet twee. Dit is op het moment niet mogelijk maar na verbetering van dit voorste deel van het erf zal het zeer gewenst zijn om de andere eigenaar te bewegen zijn deel eveneens aan te pakken.

Sloop van de verwaarloosde gebouwen is de beste oplossing voor dit erf. Positief is dat daarbij ook containers, oude auto's, stapels banden en andere zaken van het erf worden verwijderd. Ook het verwijderen van de niet-streekeigen uitgegroeide coniferen en andere siergewassen betekent een verbetering.

Omdat is gebleken dat er geen erf dienstbaarheid meer op de tot nu toe gezamenlijke oprit zit, zal voor de nieuwe ontwikkeling ook een nieuwe oprit nodig zijn. Deze is, als dit verkeerstechnisch geen problemen oplevert, mogelijk te realiseren ten noorden van de huidige oprit, op een gelijke afstand hiervan als de oprit naar erf nummer 6. Hiermee ontstaat een weetje dat deels ingericht kan worden als boomgaard (zie schets optie 1)

Een **beter**e oplossing is om tot een nieuwe afspraak tussen beide eigenaren te komen om de openbare weg vanaf de Leiding (Hartog, aan de oostkant van het erf) te laten gebruiken door de andere eigenaar, waardoor de oprit vanaf de Lichtenbergerweg door de initiatiefnemers gebruikt kan (blijven) worden (zie schets optie 2). De bestaande openheid van het gebied kan zo beter intact blijven.

Erf

Eén schuur, aan de noordkant van het erf, kan behouden blijven. Een nieuw erfensemble ontstaat door de plaatsing van een woning aan de noordwestzijde, met de nokrichting loodrecht op de weg en een nieuwe schuur/garage dwars op of evenwijdig aan woning en bestaande schuur. Tussen de gebouwen is ruimte voor erf en tuin. Het erf wordt omgeven door streekeigen bomen en struiken. De woning staat op minimaal 30 meter afstand van de perceelgrens van het naast gelegen bedrijf – of op 30 meter afstand van het bestaande bijgebouw (bedrijfspan) zelf, als deze in het nieuwe plan als zodanig geen enkele uitbreidingsmogelijkheden meer op het andere deel van het erf.

Beplanting

De beplanting van de singels rondom het erf bestaat uit bomen en struiken die in dit gebied thuishoren, zoals: (bomen:) eik en lijsterbes, hoogstamfruit, (struiken:) hazelaar, liguster, gelderse roos, wilde roos, kardinaalsmuts. Er is ruimte voor een moestuin en een siertuin met stevige vaste planten.

Gebouwen

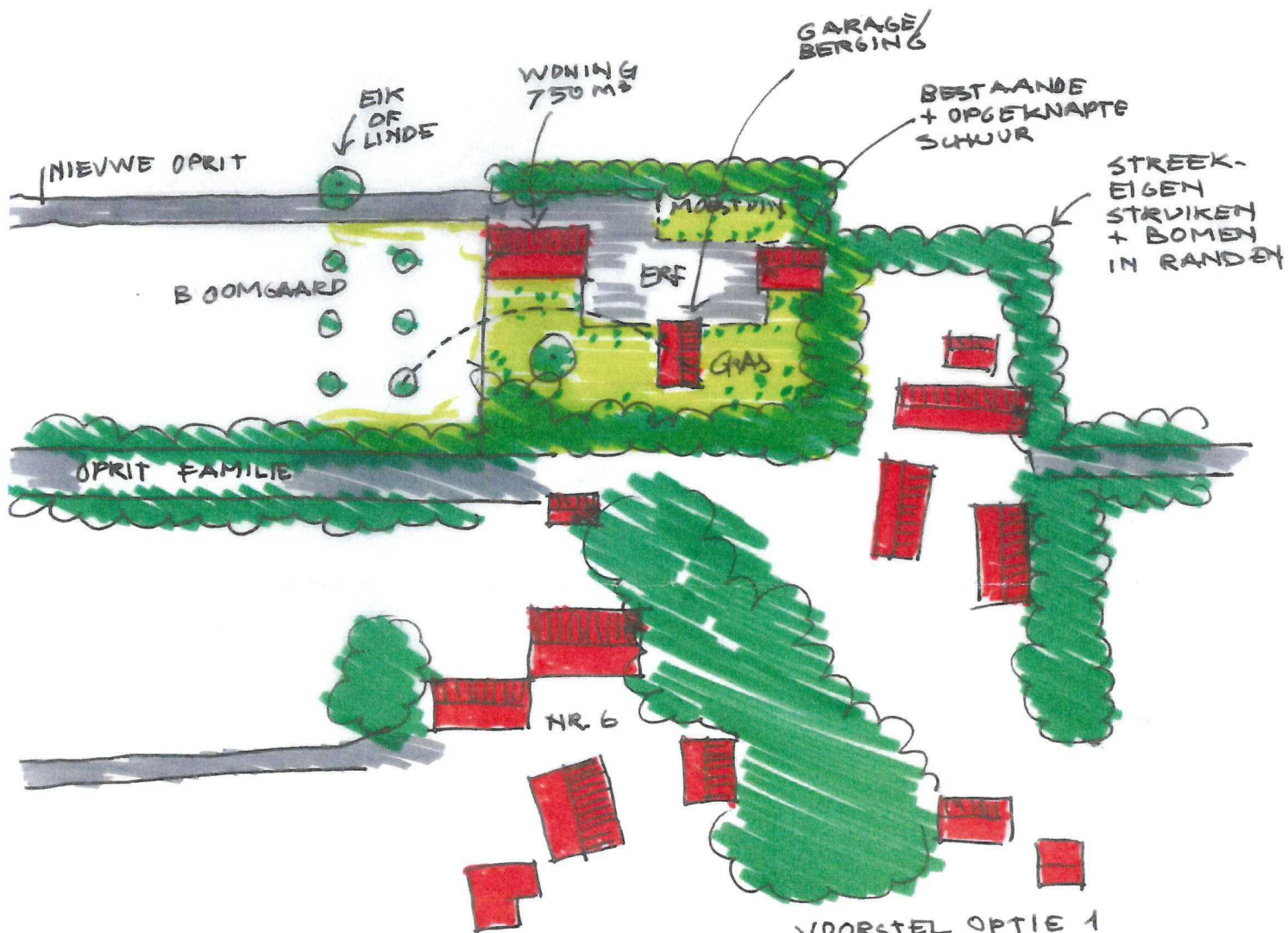
Aandachtspunten (zie ook de welstandsnota):

- De architectuur van de woning is die van een eenvoudige Sallandse boerderij, met een zadeldak, eventueel een wolfseind aan de voorzijde
- Eenduidige plattegrond, zowel woning als bijgebouw
- Gebruik streekeigen materialen zoals rode baksteen en rode of grijze dakpan.
- Er is een duidelijk verschil tussen voor- en achterzijde van de woning.

Conclusie

Sloop en verwijderen van gebouwen, diverse opslag en niet-streekeigen beplanting en vervanging door gebouwen met een streekeigen architectuur en streekeigen beplanting zal een verbetering betekenen voor deze locatie. Deze ruimtelijke ontwikkeling is gewenst voor het gehele erf, omdat dan pas van een goede kwaliteitsimpuls kan worden gesproken.

Bijlage: schetsen, twee opties voor erfstructuur en -inrichting



0 10 20 30 50

VOORSTEL OPTIE 1
ERF LICHTENBERGERWEG
HET OVERSTICHT
ERVENCONSULENT
17 JUNI 2015

