

# Notitie herontwikkeling Erf Siemes Wolsinkweg Keijenburg 25-5-2009



## Inleiding

De afgelopen maanden heeft er overleg plaatsgehad tussen de dorpsbelangenvereniging Keijenburg en de familie Siemes om de mogelijkheden te onderzoeken voor realiseren van woningbouw op het erf Siemes, zoals bedoeld in de dorpsvisie, die is opgesteld door de inwoners van Keijenburg. De Vereniging Kleine Kernen Gelderland (VKKG), het Gelders Genootschap en de gemeente waren bij dit overleg aanwezig om elk vanuit zijn eigen rol en deskundigheid bij te dragen aan wat wordt gezien als een pilot in het kader van de dorpsvisie. Bijgaande schetsen zijn gemaakt door het Gelders Genootschap. De eigenaar en de dorpsbelangenvereniging hebben aangegeven, dat zij hiermee kunnen instemmen. De VKKG zal separaat van deze notitie het financiële plaatje schetsen inclusief het woonprogramma.

## Verantwoording

In de dorpsvisie, die is opgesteld door de inwoners van Keijenburg, wordt een zoekzone rond het dorp aangegeven, waar transformatie van bestaande erven mogelijk is, wanneer wordt voorzien in de woningbehoefte vanuit het dorp en wanneer de beeldkwaliteit en de toegankelijkheid van het landschap worden versterkt. Het erf Siemes aan de Wolsinkweg ligt in die zoekzone. Omdat de eigenaar van dit voormalige varkensbedrijf in de ziektewet is terechtgekomen heeft hij de bedrijfsvoering moeten beëindigen en is hij op zoek gegaan naar andere mogelijkheden om het erf te gaan gebruiken. De bestaande varkensstallen zouden daarbij kunnen worden gesloopt.

## Landschapsversterking

Door zijn ligging biedt het erf Siemes unieke mogelijkheden om het landschap te versterken. Het erf maakt deel uit van de kranen van erven aan de rand van de Horst. Door veranderingen op dit erf kan de kranen landschappelijk weer meer verband krijgen en kan het contrast met de openheid van de Horst en het gebied richting Akkermansweg worden versterkt. Het erf ligt in de bocht van de Wolsinkweg, waarbij het eigendom van Siemes zich uitstrekt langs een watergang diep het gebied in. Langs de randen van dit eigendom kunnen paden worden aangelegd, waardoor vanaf de Horst de toegankelijkheid van het buitengebied aanzienlijk verbetert. Langs de watergang kan het schouwpad worden verbreed tot een eenvoudig fiets- en voetpad dat voert naar de Akkermanstraat. Hierdoor ontstaat een nieuwe verbinding richting Velswijk. Langs de noordzijde van het perceel van Siemes kan een eenvoudig wandelpad worden aangelegd richting Ulenesterstraat. Hier lag vroeger ook een voetpad. Voor de erven langs de Ulenesterstraat ontstaat zo een veilige langzaam verkeersverbinding naar het dorp. De Ulenesterstraat kan dan worden opgenomen in een groot ommetje Keijenburg. Lukt het ook om over de Horst een pad aan te leggen, dan ontstaat hier een substantiële aanvulling op het padennetwerk rond Keijenburg.

### **Behoud agrarisch erfgoed**

De oude boerderij van de familie Siemes wordt gekenmerkt als T-boerderij en heeft een traditionele streekeigen uitstraling. Ze bestaat uit twee tegen elkaar aan gebouwde schuren en een voorhuis, dat naar de Wolsinkweg is gekeerd. Los van de boerderij ligt een eenvoudige houten kapschuur, die kenmerkend is voor boeren erven in deze streek. De oude boerderij en de kapschuur vormen een karakteristiek beeld naar de Wolsinkweg. Erfontwikkeling biedt de mogelijkheid om voorwaarden te scheppen voor behoud van dit karakteristieke beeld. Daarbij kunnen ook de oorspronkelijke deeldeuren, die nu achter schuren verstopt liggen weer in beeld komen.

### **Uitgangspunten erfontwikkeling**

Het bestaande erf ligt ruim in het landschap. Naar achter en naar opzij is er veel ruimte aanwezig. Er is dan ook geen directe noodzaak om het erf in omvang sterk te gaan beperken, bij vervanging van de bestaande varkensstallen door woningen. Wel is het van belang de bebouwing compact te houden en te groeperen rond één gemeenschappelijk erf met één gemeenschappelijke toegangsweg.

Het gemeenschappelijke erf wordt als een "knooperf" opgenomen in het openbare padennetwerk. Langs de wagenschuur kan men het pad bereiken dat langs de andere perceelsgrens wordt aangelegd. Hier lag vroeger ook een pad. Dit pad loopt door naar de Wolsinkweg en geeft ook de mogelijkheid om met landbouwvoertuigen vanaf de Wolsinkweg de weidegronden achter de boerderij te bereiken.

### **Toegang naar het erf**

Voorgesteld wordt de bestaande toegangsweg naar het erf te vervangen. Omdat deze in de bocht van de Wolsinkweg aansluit is de verkeersveiligheid niet optimaal. Bovendien is de ligging nadelig voor de privacy van de bestaande woning. Voorgesteld wordt om de nieuwe toegangsweg langs de houtwal/watergang aan de rand van het perceel te leggen. De hout/wal watergang is een krachtige landschappelijke structuur en zorgt voor een duidelijke verankering van het erf in de omgeving. Bovendien kan deze toegangsweg het begin zijn van het wandel/fietspad, dat langs de watergang zal worden aangelegd. Waar de weg het erf opdraait kan de watergang worden verbreed tot een stuk "natte natuur". De bestaande schuren en de nieuwe woningen worden zodanig georiënteerd, dat ze logisch via deze ontsluiting zijn te bereiken. Het is een situering, die van oudsher veel bij agrarische erven voorkomt.

### **Bouwen naar behoefte:**

In plaats van de bestaande stallen en in te renoveren oude schuur worden enkele woningen worden gerealiseerd, die voorzien in de actuele behoefte van Keijenburg. De dorpsbelangenvereniging stelt een kopersvereniging samen, die zorgt voor realisatie van de woningen. In de opzet is uitgegaan van 2 vrijstaande + 1 eindwoning in de vrije sector, 1 tussenwoning en 1 huurwoning in het goedkopere segment (starters) en 1 eindwoning in het segment goedkoop tot midden. Bij deze erfopzet is ook een andere programmatische verdeling mogelijk.

Gelders Genootschap  
Jan Wabeke  
25-5-2009



*Situatie rond 1900*



*Zicht vanaf Wolsinkweg*



*Voorgevel boerderij*



*Zicht op dorp (voorzijde)*



*Watergang + houtwal zuidzijde (pad aanleggen)*



*Erf noordzijde*



*Kapschuur met aanbouw*



*Gevel noordzijde*



*Erf vanaf noordzijde*



*Grens eigendom noord (aanleg wandelpad + rij bomen)*



*Noordrand erf (maken pad naar erf)*



*Noordrand erf*



*Erf vanuit zuiden (oude schuur wordt woning)*



*Achterzijde (sloop stallen)*



*Achtergevel weer beter zichtbaar maken*



## Erf in de wijdere omgeving

- Versterkt samenhang in boerderijenkrans rond de Horst en ondersteunt de overgang naar het meer open en grootschalige landschap richting Akkermansstraat.
- Erf verankeren aan landschappelijke structuur houtwal/watergang.
- Bestaande maat van het erf aanhouden; een kleiner erf zou “verdampen” in het landschap.
- Schakel in toekomstig padennetwerk (knoop-erf)
  - a. Fiets/voetpad langs watergang/houtwal naar Akkermansstraat. Bosje in hoek weiland om wandeling aantrekkelijker te maken. Via Michelstraat verbinding naar buurtschap Velswijk.
  - b. Fiets/voetpad via de Horst naar dorp. Mogelijke aansluiting pad naar begraafplaats..
  - c. Voetpad langs noordrand weiland richting Ulenesterstraat. Begeleiding met transparante bomenrij.

## Erfopzet

- Bebouwing compact; aan gemeenschappelijk erf; Bestaande maat van het erf past goed bij de schaal van de omgeving en vormt uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling.
- Eén hoofdtoegang vanaf Wolsinkweg i.v.m. verkeersveiligheid verder vanaf de bocht gelegd. Logische verbinding erf met padennet.
- Scherpe randen erf aan zijde open weiland; haag met greppel en klein talud. Opgaande beplanting filtert beeld van de gebouwen gezien vanuit open land.
- Kleinere percelen aan zijde Wolsinkweg t.b.v. tuin, boomgaard of paardenwei.
- Doorzicht vanaf hoek Wolsinkweg naar open land; Zicht op voorgevel bestaande boerderij; Zicht op Keijenburg in verlengde van nieuw pad langs watergang.
- Bomen en boomgroepen zorgen voor aankleding landschap rond de bouwlanden van de Horst.



Erfopzet bestand



Erfopzet: schets plan

## Bebouwing

- Behoud bestaande karakteristieke T-boerderij en schuren aan zijde Wolsinkweg; Herstel gevels en dak in oorspronkelijke staat; zicht op voorhuis en op deeldeuren vanuit omgeving.
- De oude schuur aan de zuidoostzijde wordt verbouwd tot woonhuis, waarbij de nog aanwezige oorspronkelijke kenmerken worden behouden. Eventueel kan tegen de zijgevel een garage/berging in stijl worden gebouwd, mits deze voldoende afstand houdt van de gevel aan de zijde van de Wolsinkweg.
- De bestaande kapschuur wordt opgeknapt, waarbij de nog aanwezige oorspronkelijke kenmerken worden behouden. Deze kapschuur kan worden benut als gemeenschappelijke garage/berging.
- Nieuwbouw achter het te behouden bebouwingensemble buiten het directe zicht vanaf de Wolsinkweg. De bebouwing blijft in principe binnen bestaande bouwcontouren, maar schuift iets op naar de houtwal te zuidoosten van het erf.
- Woning 1 sluit qua oriëntatie, kaprichting, kaphelling en gevelhoogtes aan bij de naastgelegen kapschuur. De goothoogte aan de buitenzijde is niet hoger dan die van de kapschuur. Een garage/berging is opgenomen in het hoofdvolume van deze woning.
- Bij woning 2 zijn oriëntatie en kaprichting zijn niet vastgelegd, maar dienen wel bij te dragen aan het totaalbeeld van het erf. Het volume, de kaphelling en de gevelhoogtes sluiten aan bij woning 1. Een garage/berging is opgenomen in het hoofdvolume van deze woning.
- Het nieuwe blokje woningen aan de zuidwest zijde lijkt qua hoofdvorm op een grotere schuur. Het krijgt een steil zadeldak. De goothoogtes worden beperkt. Het hoofdvolume is eenvoudig en de uitstraling is sober. Het grondvlak van dit blokje is ca. 18-22 meter lang en ca. 12-15 meter diep.
- Voor alle nieuwe gebouwen geldt: uitstraling ondergeschikt aan T-boerderij; steil zadeldak met eventueel dakschilden; gebruik van dakpannen; entree aan het gemeenschappelijke erf. (zie welstandsnota Bronckhorst)