

Gemeente Zwartewaterland
t.a.v. de heer M. Hoenderdaal
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Zwolle, 21 september

Ons Kenmerk: 2762 ZWL
Betreft: aanpassing advies herontwikkeling erf Glinthuisweg 17

Geachte heer Hoenderdaal,

U vraagt ons advies over de aanpassing van de randvoorwaarden voor de Glinthuisweg 17 in Genne. Een van de kopers vraagt de mogelijkheid voor de bouw van een bijgebouw aan. In het eerdere advies van dd. 24 juli 2018 (kenmerk 059.18) is gesteld dat voor het erfensemble niet op beide erfdeelen een bijgebouw wenselijk is. U gaat akkoord met de voorgestelde wijziging en vraagt aanpassing van het advies.

Wij kunnen akkoord gaan met de wijziging wanneer de huidige erfopzet als geheel ruimtelijk passend is bij de kenmerken van het erfensemble en het landschap, zoals beschreven in het eerdere advies. Wij beoordelen daarom de opzet van het gehele erf zoals deze nu voorligt (zie uitsnede 1:500). De wijziging (zuidelijk deel) moet passen in het geheel, maar ook de voorzet van het erfdeel (noordelijk deel) waar geen wijziging voor wordt aangevraagd moet passen in de gestelde uitgangspunten. Voor dit advies hebben wij op hoofdlijnen afstemming gezocht met welstand. Vanuit welstand zullen de bouwplannen later meer in detail worden beoordeeld. Omdat de context van de nieuwe erfsetting daarbij belangrijk zal zijn hebben wij al eerder afstemming gezocht.

Op de volgende pagina's treft u een uitwerking van ons advies aan.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Nij Bijvank-van Herel
Ervenconsulent

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

situatie 1:500



Huidig voorstel erfindeling (drie erfden totaal) De kavel aan de zuidzijde met een bijgebouw in afwijking van de randvoorwaarden in het advies dd. 24 juli 2018 (kenmerk 059.18).



VOORGEVEL

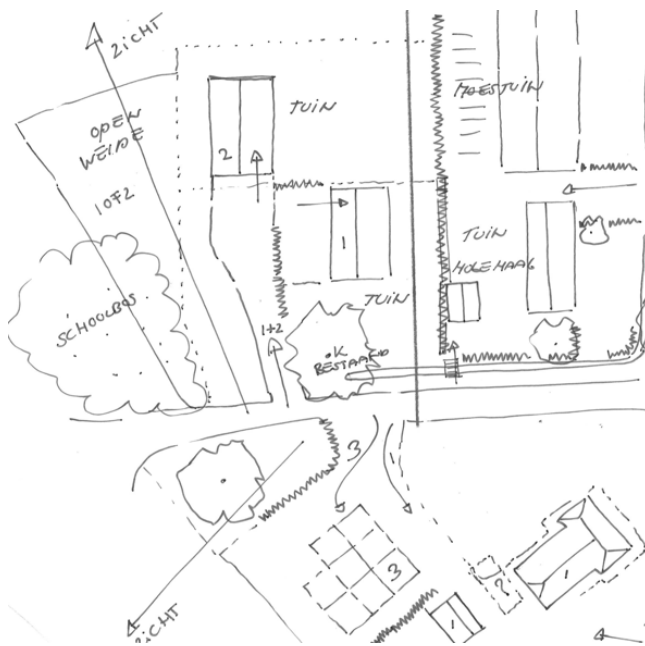
Woning en bijgebouw noordzijde zoals voorgesteld.



Woning en bijgebouw zuidzijde zoals voorgesteld.



Uitsnede advies dd. 24 juli 2018 (kenmerk 059.18) met aan de zuidzijde een schuurwoning met inpandige garage. Aan de noordzijde een losse woning met bijgebouw.



Advies overzijde erfcluster dd. 24 juli 2018. De woningen terugliggend, niet in een lint.

Advies wijziging ruimtelijk concept

In het voorgestelde plan is zichtbaar dat het ensemble met name aan de noordzijde minder compact is dan in de schets op hoofdlijnen is gesteld. De percelen hebben een andere verdeling dan in het advies. Het voorstel als geheel bestaat uit meerdere typen volumes en de volumes hebben een eigentijdse uitstraling, zoals gesteld in het advies.

De voorgestelde wijziging aan de zuidelijke kavel

De koper vraagt voor de zuidelijke kavel een bijgebouw aan. Omdat deze kavel in het voorstel meer om de boerderij getrokken is en het bijgebouw achter de boerderij wordt gepositioneerd, blijft het cluster aan deze zijde compact. Het wordt zelfs meer compact. De woning komt tussen de eik en de boerderij. Het bijgebouw in het verlengde van de boerderij op het achtererf.

De woning en het bijgebouw zijn op zichzelf neutraal van karakter en daarmee passend in het ensemble, maar zouden bijvoorbeeld kunnen variëren in dakvorm en/of nuances in de materialisering en/of kleurstelling zoals in het advies is gesteld.

Wij adviseren aanvullend niet te veel hagen aan te planten zodat het erf 'uiteen' gaat vallen in de verschillende erfdelen. De zuidelijke haag langs de erftoegang is ruimtelijk niet noodzakelijk. De aanplant van enkele fruitbomen in het erfdeel aan de zuidzijde en een fruitboom op het erf van de boerderij zorgt ervoor dat de erfdelen in groenopzet meer een geheel gaan vormen (zie voorstel aanplant).

Opzet noordelijke kavel

De clustering aan de noordzijde is minder sterk. Dit komt door de positie van de losse woning, meer aan de weg en de draaiing hiervan. In het advies van 2018 is voor de Glinthuisweg 17a aan de overzijde ook nadrukkelijk niet voor een lintbebouwing gekozen. Zo blijven er twee erven, verschillende van karakter.

In deze opzet is het noordelijke erfdeel niet passend bij de ruimtelijke randvoorwaarden uit het advies. De woning met bijgebouw (in deze opzet een aanbouw) maakt op deze wijze te weinig onderdeel uit van het erfensemble.

De voorgestelde platte aanbouw versterkt de clustering niet en doet eerder afbreuk aan het landelijke karakter. Platte daken komen vrijwel niet veel voor in het buitengebied. De welstandsnota geeft als uitgangspunt voor bebouwing op erven een dakvorm aan. De platte aanbouw zal vanuit welstand naar verwachting negatief worden beoordeeld. Een tussenlid is wel mogelijk wanneer dit ondergeschikt is aan de volumes. Volledigheidshalve vermelden wij hierbij dat de welstandsbeoordeling een aparte beoordeling is.

Wij doen een principe voorstel in bijgevoegde schetsen om de compactheid van het erf te versterken (bijgebouw en woning zijn niet exact op schaal).



*Voorstel aanplant voor eenheid erf (fruit en solitaires) en voorstel clustering woning parallel.
Bij de positie parallel blijft de opzet meer compact. Het doorzicht naar het land is ruimer.*



Voorstel aanplant voor eenheid erf (fruit en solitair) en voorstel clustering woning haaks. In beide voorstellen is de architectonische gevel en dakuitwerking van de woning van belang voor de sfeer van het ensemble als geheel. De T-boerderij is het hoofdvolume, de woningen zijn ondergeschikt hieraan in uitstraling.



Beeld voorzijde erf met boerderij (bron: google streetview)