

Erftransformatie Pakopseweg 1/1a, Didam Gemeente Montferland



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies 28 Oktober 2010

Erftransformatie Pakopseweg 1/1a, Didam Gemeente Montferland



In opdracht van gemeente Montferland
Behandelend ambtenaar dhr. L. Bosch

COLOFON
Definitief advies 28 oktober 2010

AUTEUR
Ervenconsulent (ir. A. Weijs) | Gelders Genootschap | 026 4421742

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies 28 Oktober 2010

DE OPGAVE

Situatie

De families Verbücheln en Derksen bezitten beide een kavel aan de Pakopseweg met agrarische opstallen. De beide kavels vormen ruimtelijk gezien één erf en hebben vroeger ook gezamenlijk als één agrarisch bedrijf gefunctioneerd. Op beide percelen is inmiddels de bedrijfsvoering gestopt.

Beide families willen gebruik maken van de regeling voor functieverandering. Daartoe zullen op de locatie de glasopstanden en een aantal bijgebouwen gesloopt worden. Om tot een voor de regeling toereikend aantal te slopen vierkante meters te komen op de locatie Holtpasweg 7, te Beek een extra schuur worden gesloopt.

Met gemeente Montferland is overeengekomen dat voor het slopen van de glasopstanden een woongebouw met twee wooneenheden mag worden teruggebouwd. Voor de sloop van het bijgebouw, de aanbouw aan de hoofdwooning en de schuur aan de Holtpasweg 7 te Beek mag nog een woongebouw met twee wooneenheden worden teruggebouwd. De oude boerderij en de loods (de voormalige koeienstal) zullen op de locatie gehandhaafd blijven.

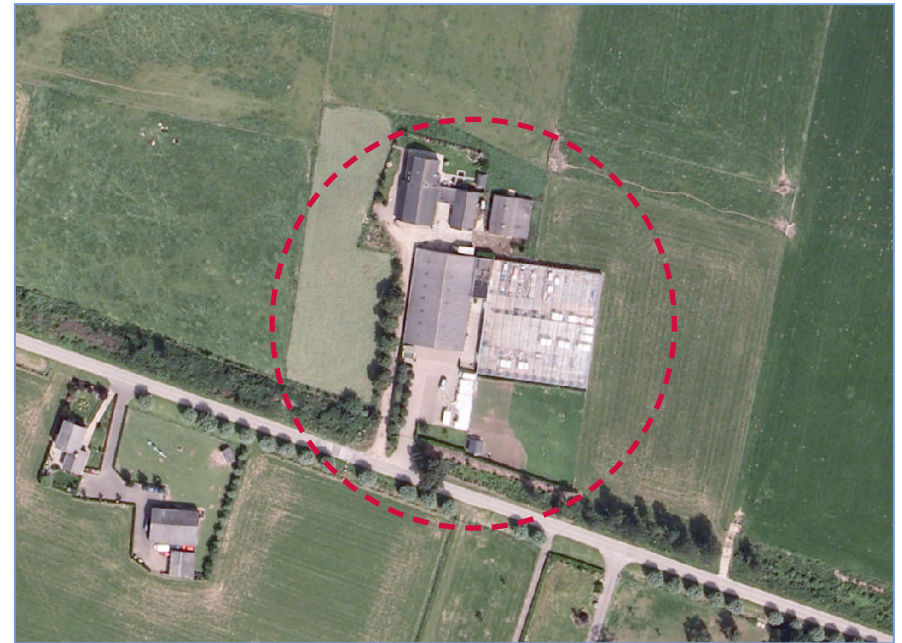
Ondanks dat er sprake is van twee initiatiefnemers zal deze aanvraag ruimtelijk als één geheel worden bekeken.

Het erfadvies

De gemeente Montferland wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie. Voorliggend advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een 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 Montferland en de initiatiefnemer. Het advies geldt voor zowel de kavel aan de Pakopseweg 1 als voor de kavel aan de Pakopseweg 1a.

Opgave

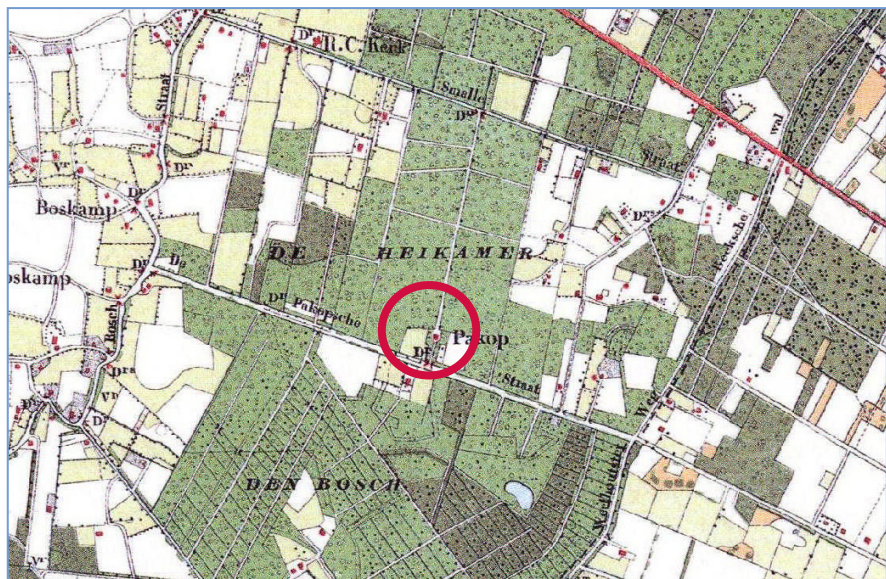
De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.



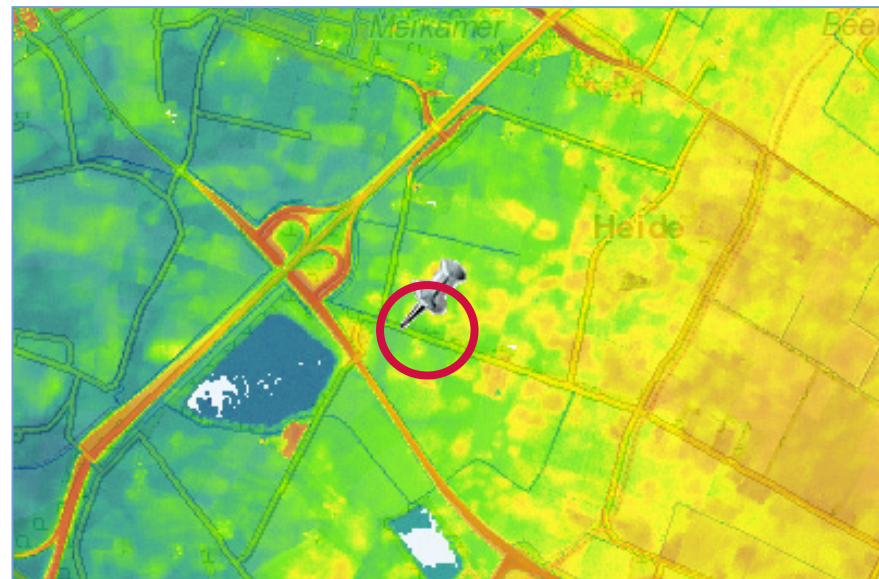
Luchtfoto erf



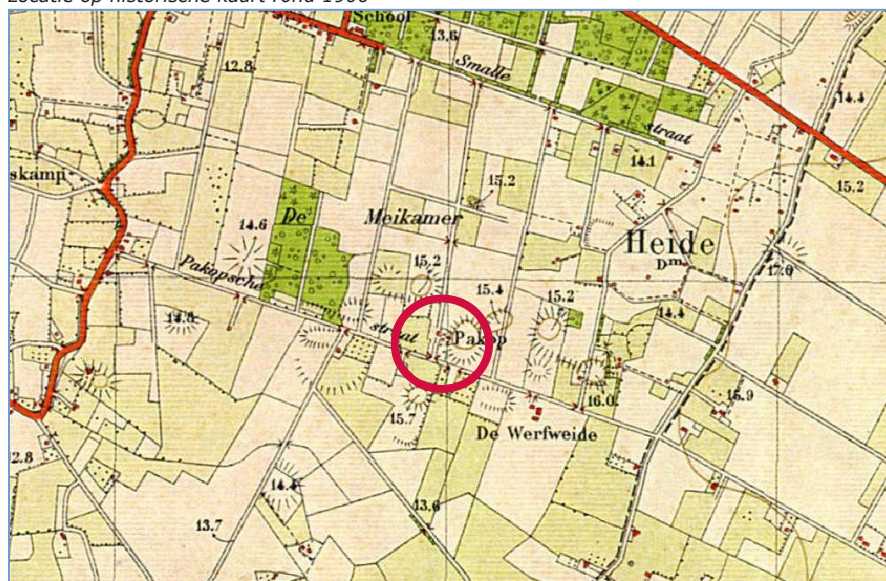
In rood het voorstel tot te slopen bebouwing



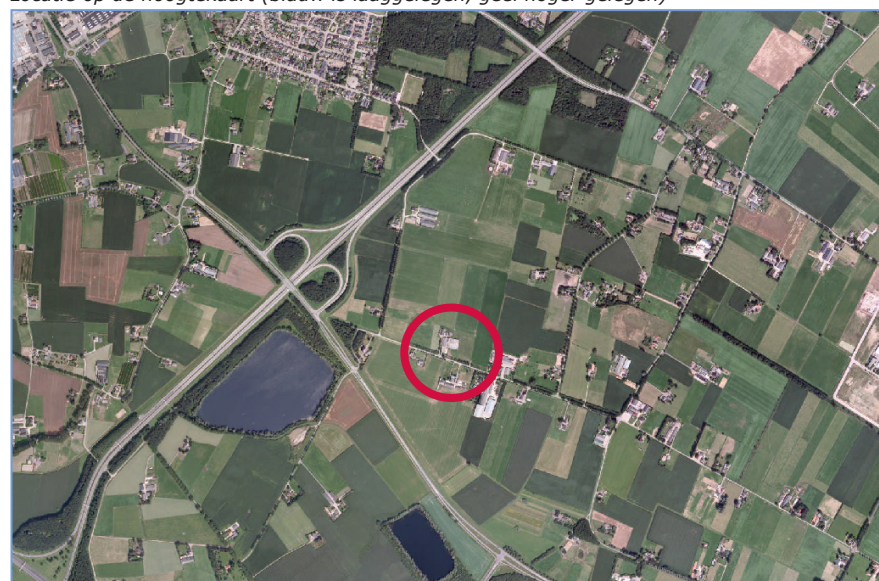
Locatie op historische kaart rond 1900



Locatie op de hoogtekaart (blauw is laaggelegen, geel hoger gelegen)



Locatie op historische kaart rond 1930



Locatie op luchtfoto

GEMEENTELIJK BELEID

Beleidskader bij functieverandering:

- Minimaal 50% van de ontsierende stallen wordt gesloopt;
- Er dient een bijdrage geleverd te worden aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit;
- Bij sloop en nieuwbouw ontstaat een compact erf waarbij gebouwen een ensemble vormen rond een gezamenlijke binnenruimte;
- Het erf wordt bij voorkeur ontsloten door één entree.

Specifiek voor de Pakopseweg 1 en 1a:

- In ruil voor de sloop van de kas mogen twee wooneenheden worden gerealiseerd in één gebouw;
- In ruil voor de sloop van de bijgebouwen aan de boerderij, de sloop van de kleine schuur op het perceel en de sloop van een schuur aan de Holtpasweg 7 in Beek, mogen nog eens twee wooneenheden worden gerealiseerd in één gebouw;
- Bij de nieuwe woningen mogen geen losse bijgebouwen/bergingen worden gerealiseerd i.v.m. de loods die behouden blijft;
- Eventuele inpandige bergingen in de nieuwe woningen worden in mindering gebracht op de 350m³ per woning.

Doelstellingen m.b.t. landschap (uit LOP, ensembleboek Didam en Wehl en beeldkwaliteitplan buitengebied Montferland, vastgesteld beleid):

- Gelet op de historie van het voormalige boslandschap, wordt er gestreefd naar een kleinschaliger landschap;
- Groene raamwerk (her)ontwikkelen t.b.v. ruimtelijke beleving en ecologische kwaliteit (verbindingen) van het gebied;
- Patronen als waterlopen en microreliëf dienen als leidraad voor beplantingselementen;
- Behoud en herstel van openbare paden en de aanleg van ommetjes worden gestimuleerd;
- Meer samenhang creëren tussen de landschapelementen en de erven;
- Met behulp van beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap laten afnemen;
- Streekeigen soorten toepassen (meidoorn, eik, ruwe berk, lijsterbes, hazelaar);
- Notenboom, linde, kastanje, eik en haagbeuk rond de woonzone.



*Doelstelling is een half open coulissenlandschap
(bron: LOP, ensembleboek Didam en Wehl)*



De oorspronkelijke toegangsweg van het erf, de beukenhaag markeert de perceelsgrens van de twee kavels die gezamenlijk het erf vormen.



Terugkijkend vanaf de oude boerderij, over het onverharde toegangspad.



De te behouden boerderij, met zicht op de deel.



De aanbouw aan de boerderij hoort duidelijk bij de boerderij, en heeft kwaliteit.



De tweede toegang, direct naast de oorspronkelijke toegang van het erf.



Ter plaatse van de tweede toegang is de houtwal onderbroken.

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

De Pakopseweg is een historische ontginningslijn met oude boerderijen. Het erf ligt op droge zandgrond, aan de voet van de stuwwal van Montferland. Rond 1900 lag de weg nog geheel te midden van bos, wat na 1900 ontgonnen is en vervolgens geheel in gebruik genomen is als landbouwgrond. Het landschap is door de late ontginning rationeel (met rechthoekige, vrij grote kavels) verkaveld.

Een grote verandering in het gebied is de aanleg van de snelweg geweest. Deze heeft de voormalige Pakopsestraat in tweeën geknipt. De invloed ervan is met name te merken door het hoge geheel ingeplante talud waarop de oprit van de snelweg is gesitueerd. Het zicht vanaf het erf reikt echter tot de Meisterholt waarlangs een rij bomen staat. Het gebied rond de Pakopseweg is momenteel vrij open, de huidige groene structuren in het gebied bestaan uit de houtwal langs de Pakopseweg en bomenrijen langs de Meisterholt en de Heideweg. De erven in het gebied liggen vrij open in het landschap.

Erfinrichting

Het erf met de woning, de voormalige stallen en de kas heeft een compacte opzet. De voorkant van de boerderij heeft uitzicht op het landschap en steekt als het ware voor alle schuren en stallen uit het landschap in. De oude halfverharde toegangsweg leidt tot aan de achterkant van de boerderij, en liep oorspronkelijk langs de boerderij door.

In de loop van de tijd is de situatie op het erf veranderd. Toen het erf nog in gebruik was als agrarisch bedrijf vormde het gebied rond 'de deel' van de boerderij het centrum van de bedrijvigheid. De stallen en schuren van het erf konden via deze ruimte worden bereikt. Nadat de agrarische activiteiten zijn gestopt en het erf in twee kavels is gesplitst, is een extra toegang direct naast de oorspronkelijke toegang gemaakt. Van hieruit worden nu de 'loods' (de voormalige koeienstal) en de kas ontsloten.

Voor de toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat de ruimte rond de deel weer een centrale functie krijgt. Deze ruimte vormt de koppeling tussen de beide percelen. Daarnaast is het belangrijk dat het onderscheid tussen wonen aan de 'landschapszijde' van het erf en werken aan de straatzijde bewaard blijft.

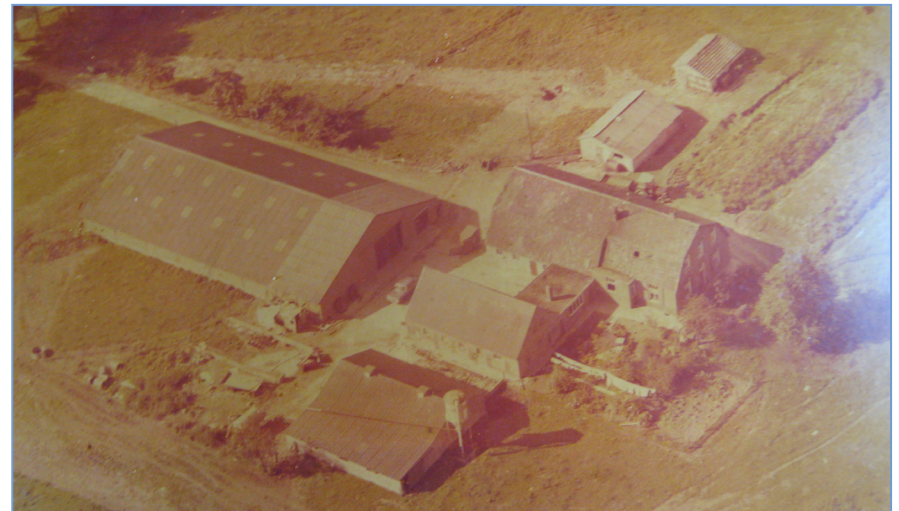
Groene inrichting

Het erf ligt erg open in het landschap, het groen op het erf bestaat uit een aantal middelgrote tamme kastanjes langs de toegangsweg, een forse beukenhaag op de grens van de twee kavels en een aantal fruitbomen naast de beukenhaag. De entree van de loods en de kas is goed verzorgd. De soorten (met name conifeer) passen echter niet binnen het doel en het beeld van de houtwal.

Bebouwing

De oude eenvoudig vormgegeven boerderij vormt gezamenlijk met de aanbouw het hoofdgebouw op het erf. De aanbouw van de boerderij vormt duidelijk een eenheid met de boerderij en heeft kwaliteit. Deze behoort derhalve niet tot landschapsontsierende bebouwing en zou behouden moeten worden. De stallen zijn eenvoudig en functioneel vormgegeven. Ze bestaan uit één laag met een zadeldak.

De eenvoudige functionele vormgeving en de hiërarchie in hoofd- en bijgebouwen zijn aanknopingspunten voor de nieuwe ontwikkelingen.



Luchtfoto in het bezit van de familie Derksen, met een mooi overzicht van de situatie toen het erf nog een agrarische functie had. De kas is nog niet gebouwd, en ten westen van de boerderij staan nog een tweetal schuren.

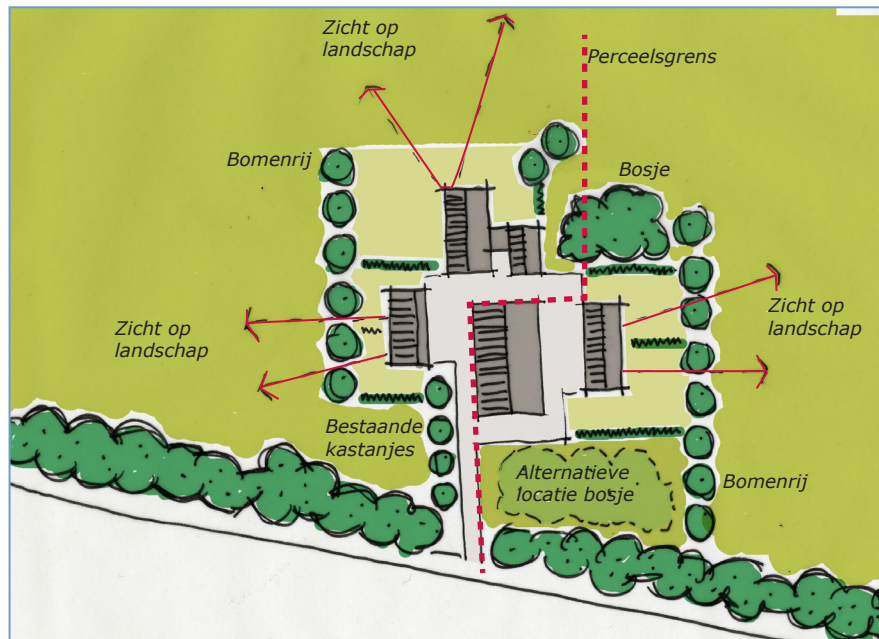
NIEUWE KWALITEITEN

Landschap

Landschappelijk is het van belang dat het erf deel gaat uitmaken van het landschap, zodat het minder kaal in het landschap ligt. Dit kan door bomenrijen (met forse bomen als bv. Eik) te situeren aan de randen van het erf. Om vanuit de nieuwe woningen uitzicht op het landschap te behouden wordt afgeraden beplanting onder de bomen aan te brengen. De houtwal langs de Pakopseweg maakt deel uit van de weinige structuren in het landschap, en is landschappelijk van belang. Deze wordt daarom aangevuld ter plaatse van de tweede entree, die bij de nieuwe ontwikkelingen verdwijnt. Te denken valt aan bloeiende soorten met een wat hogere sierwaarde als lijsterbes, hondsroos, kamperfoelie, kornoelje en Gelderse roos.

Erfinrichting

De bestaande woning met de te behouden aanbouw vormen het hoofdbouwwerk op het erf. De overige gebouwen zijn qua ligging en door



Schets met mogelijke inrichting.

de eenvoudige vormgeving ondergeschikt aan de hoofdwoning. Dit komt overeen met de typische hiërarchie van gebouwen op een erf.

De opzet van het erf met de nieuwe woningen is compact en verwijst naar de voormalige agrarische functie van het erf. De nieuwe gebouwen liggen aan een gezamenlijk (verhard) binnenerf aan de achterzijde van de boerderij. Het binnenerf loopt door tot aan de voorgevel van de nieuwe gebouwen. Op het binnenerf worden functies als parkeren opgelost. Dit betekent dat de privacy gevoelige functies in de nieuwe woningen op het landschap georiënteerd zijn.

De tweede toegang tot het erf verdwijnt, deze is niet noodzakelijk en zo wordt voldaan aan de eis de verharding tot een minimum te beperken. De voormalige koeienstal wordt in de toekomstige situatie via de oude toegangsweg ontsloten. Zo ontstaat er een duidelijke scheiding tussen het woongedeelte en het 'werkgedeelte' van het erf. De bestaande beukenhaag zal daarbij onderbroken of verwijderd moeten worden.

Het groen op het erf bestaat uit eenvoudige soorten. Met name voor de scheiding van de tuinen tussen de twee-onder-één-kap woningen is het belangrijk na te denken over de groene afscheiding. Aan de Noord-Oost zijde van het erf wordt een bosje aangeplant. Een alternatieve locatie daarvoor staat op tekening aangegeven.

Eventueel kan er ter plekke van de alternatieve locatie voor het bosje (zie tekening) een hoogstamboomgaard aangelegd worden. Een andere optie op die plek is een aantal solitaire bomen in gras.

Bebouwing

Door de ligging en de eenvoudige, stalachtige uitstraling van de nieuwe woningen blijft de hiërarchie in de gebouwen leesbaar. De nieuwe gebouwen stralen eenvoud uit door de gelijke, rechthoekige grondvorm en eenvoudige materialisatie. De inpandige berging tussen de woningen ligt in het midden waardoor enige afstand is tussen de privacy gevoelige delen van de woning. De privacy gevoelige delen van het huis hebben vrij zicht over het landschap in.

De schets laat zien hoe de hoofdpunten vertaald kunnen worden naar de inrichting. Binnen de hoofdpunten zijn meerdere vormen denkbaar.

HOOFDPUNTEN

Landschap

- Zichtlijnen vanaf het erf het landschap in;
- Het erf onderdeel van het landschap maken door meer groene massa die de richting van het landschap versterkt, (bv. bomenrijen zonder onderbeplanting, zodat het zicht vanuit de woningen het landschap in blijft bestaan);
- Herstel van de houtwal aan de Pakopseweg met soorten met sierwaarde.

Erfinrichting

- Bestaande boerderij is duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw en als 'voorkant' (deze ligt het verst van de weg), nieuwe woningen liggen achter de rooilijn het bestaande woongedeelte van de boerderij;
- Het gehele erf krijgt één toegang met een informeel karakter;
- Het erf is opgebouwd uit rationele, lineaire structuren (bebouwing en groen);
- Alle woongebouwen liggen aan een gemeenschappelijke ruimte waar ook het parkeren wordt opgelost;
- De voormalige te behouden koeienstal blijft via de achterzijde bereikbaar;
- Bergingen voor de nieuwe woningen worden opgelost binnen de te behouden loods, er mogen geen losse bergingen worden bijgebouwd;
- Voor het afscheiden van privé tuinen worden landschappelijke elementen gebruikt.

Bebouwing

- De nieuwe gebouwen bestaan uit forse, stalachtige volumes, aan de westzijde is een kapschuurvorm mogelijk (hoge kant naar het erf);
- De gebouwen staan allemaal in dezelfde richting om de benodigde verharding op het erf tot een minimum te beperken en voor alle woningen een gunstige ligging met vrij zicht te creëren.
- Gebouwen bestaan uit één laag met zadeldak en inpanidige berging;
- Eenvoudige grondvormen/detaillering/materiaalgebruik;



Inspirerende voorbeelden van forse stalachtige volumes, met eenvoudige grondvorm, detaillering en materiaalgebruik.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl