

# Erfadvies

Miltseweg 7, Gendringen  
Gemeente Oude IJsselstreek



GELDERS  
GENOOTSCHAP

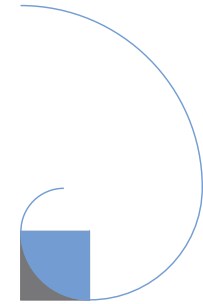


Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief Juni 2013

# Erfadvies

Miltseweg 7, Gendringen  
Gemeente Oude IJsselstreek



GELDERS  
GENOOTSCHAP

## COLOFON

### Initiatiefnemer

Dahlhaus Bouw BV.

### Architect

ERS architecten bna, Dhr. J Renskers

### Contactpersoon gemeente Oude IJsselstreek

Dhr. T. ten Brinke

### Contactpersonen Gelders Genootschap

Annemiek Weijs | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

### Datum

Concept mei 2013

Definitief Juni 2013

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

juni 2013

# Inleiding

## Situatie Miltseweg 7

De heer Dahlhaus heeft bij gemeente Oude IJsselstreek het verzoek ingediend voor meewerking aan de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing voor het perceel aan de Miltseweg 7 in Gendringen. Gemeente Oude IJsselstreek heeft aangegeven mee te willen werken aan de bouw van 1 woning, gebaseerd op de door de gemeente gehanteerde sloopnorm. Daartoe zullen alle agrarische bedrijfgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de te verkleinen/verbouwen kuikenstal, die dienst gaat doen als bijgebouw van de bestaande en te behouden woning. Op de locatie mag naast de te behouden woning een enkele woning met bijgebouw worden teruggebouwd, ter verevening van de sloop en sanering van het erf.

## Randvoorwaarden gemeente Oude IJsselstreek

Gemeente Oude IJsselstreek heeft aangegeven in principe mee te willen denken en laat daarbij onverlet dat aan alle van toepassing zijnde regelgeving moet worden voldaan.

Daartoe behoren onder andere:

- Ruimtelijke kwaliteit verzekeren: eisen aan landschappelijke inpassing, erfindeling, situering van de bebouwing en ontsluiting. De nota 'Achterhoekse erven veranderen' als richtsnoer gebruiken.
- Onderzoeken t.a.v. de bestemmingsplanwijziging dienen uitgevoerd te worden.

## Wensen initiatiefnemer

- Erfopzet volgens de 'erfprincipes' (zie bijlage)
- Een schuurwoning als nieuwe woning op het erf met een nieuw bijgebouw
- De bestaande kuikenstal gedeeltelijk slopen en verbouwen tot een bijgebouw behorend bij de bestaande te behouden woning.
- Behoud bestaande moestuin.
- Behoud landschappelijk kader rondom het bestaande erf.
- Ruimtelijk een goed onderbouwd plan.



Luchtfoto met het erf. De groene stippellijn geeft globaal de erfgrans aan. De rood omlijnde schuren en stallen worden gesloopt, de in blauw omlijnde woning blijft behouden, evenals het trafohuisje vooraan op het erf. De oranje omlijnde stal wordt verbouwd tot bijgebouw.

---

# Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. Het advies vloeit voort uit het relevante beleid.

## **Provinciaal beleid**

Provinciaal beleid

Voor het erf aan de Miltseweg is geen aanvullend provinciaal beleid van toepassing m.b.t. archeologie, monumenten of natuur en landschap.

## **Regionaal beleid**

*Beleidskader: Functies zoeken plaatsen zoeken functies, 2007, Regio Achterhoek*

In dit beleidskader worden de mogelijkheden binnen het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing beschreven. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt aangegrepen door de verschillende gemeenten om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

*Inspiratienotitie Achterhoekse erven veranderen, 2008, Regio Achterhoek*

In deze notitie worden inspiratie en richtlijnen geboden om ontwikkelingen in het buitengebied bij te laten dragen aan de landschapskwaliteit van de Achterhoek. Ten aanzien van verschillende landschapstypes worden mogelijke landschapsbijdragen beschreven in woord en beeld.

## **Gemeentelijk beleid**

*VAB-beleid Gemeente Oude IJsselstreek*

Wanneer men een pand wil verbouwen of slopen, moet men aan voorwaarden voldoen. Verbouwen heeft de voorkeur. Daarvoor moet 500 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Voor de nieuwbouw van één nieuw pand moet 750 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Het is ook mogelijk om meer dan één nieuw pand te bouwen. Voor ieder pand moet dan minstens 1000 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Per locatie mogen niet meer dan 3 nieuwe panden worden gebouwd.

Voor alle nieuw- of verbouwplannen geldt dat het nieuwe pand een impuls moet geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het platteland. Bij de aanvraag voor nieuw- of verbouw moet dan ook goed onderbouwd worden hoe de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. De inspiratienotitie 'Achterhoekse erven veranderen' dient hierbij als leidraad.

*Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek 2011*

Functieverandering is een apart thema in de welstandsnota, paragraaf 4.4.7. In deze paragraaf zijn de beleidsuitgangspunten vanuit t welstand en de planologische uitgangspunten opgenomen, evenals de beoordelingscriteria ten aanzien van welstand.

*Landschapsontwikkelingsplan Van Nieuwe Noabers of brood op de plank, 2008, Oude IJsselstreek, Doetinchem en Montferland.*

In dit landschapsbeleid wordt concreet aangegeven wat de gemeenten waardevolle landschapselementen en structuren vinden. Voor een ontwikkeling zoals de functieverandering aan de Miltseweg kan in het landschapsontwikkelingsplan worden gevonden wat landschappelijk belangrijk is op deze plek en hoe met de ontwikkeling kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap ter plaatse.

Voor de Miltseweg geldt dat deze locatie valt binnen het onderdeel 'Ensemble van dorpen langs de Oude IJssel'. Het behoud, herstel en versterking van oude landschapselementen wordt belangrijk gevonden evenals het geven van kwaliteitsimpulsen aan de dorpsranden.



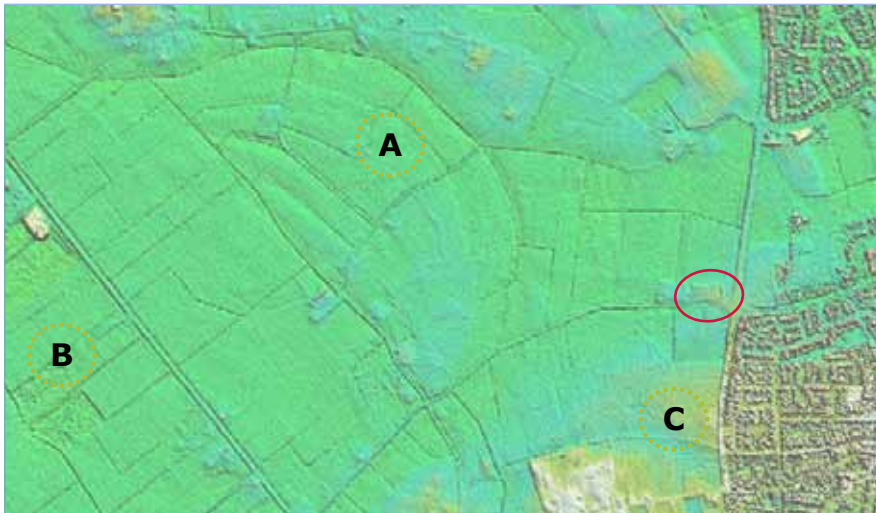
# Huidige situatie

## Landschap

Het landschap rond Gendringen is gevormd door de rivier de Oude IJssel. Het landschap kenmerkt zich door een bochtig verkavelingspatroon. Die bochten in de verkaveling zijn ontstaan doordat de rivier hier vroeger meanderde. Van oudsher werden de hogere gronden gebruikt als bouwland om zich op te vestigen en de lager gelegen gronden waren in gebruik als weiland. Hierdoor is er een kralensnoer van dorpen langs de Oude IJssel gevormd. Het bochtige verkavelingspatroon is met de ruilverkaveling voor een groot deel verdwenen, omdat toen veel kavels bij elkaar zijn gevoegd en sommige kavelgrenzen recht zijn getrokken. Het erf aan de Miltseweg 7 ligt op de wat hoger gelegen gronden, en ligt op de grens van de bebouwde kom van Gendringen.

- A Oude riviermeanders
- B Laaggelegen natte broekgronden

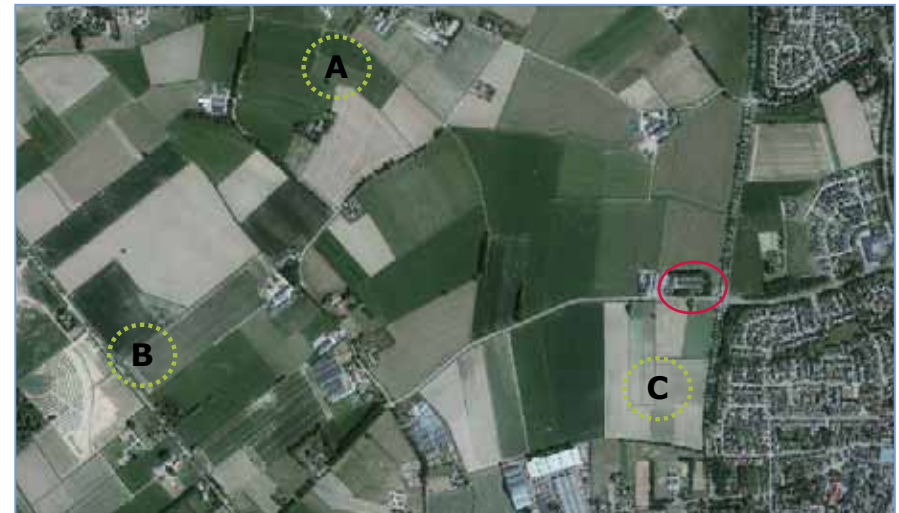
- C Gendringen is hoger gelegen.



Hoogtekaart: De lager gelegen meanders zijn te herkennen aan het fellere groen, de hoger gelegen delen kleuren meer blauw en oranje op de kaart.



Kaartbeeld ca. 1930: In het kaartbeeld zijn de oude meanders van de Oude IJssel te herkennen aan de evenwijdig liggende kromme lijnen in het landschap. Het echte natte gebied ligt ten westen van Milt, het is te herkennen aan de rechtlijnige en smalle kavels.

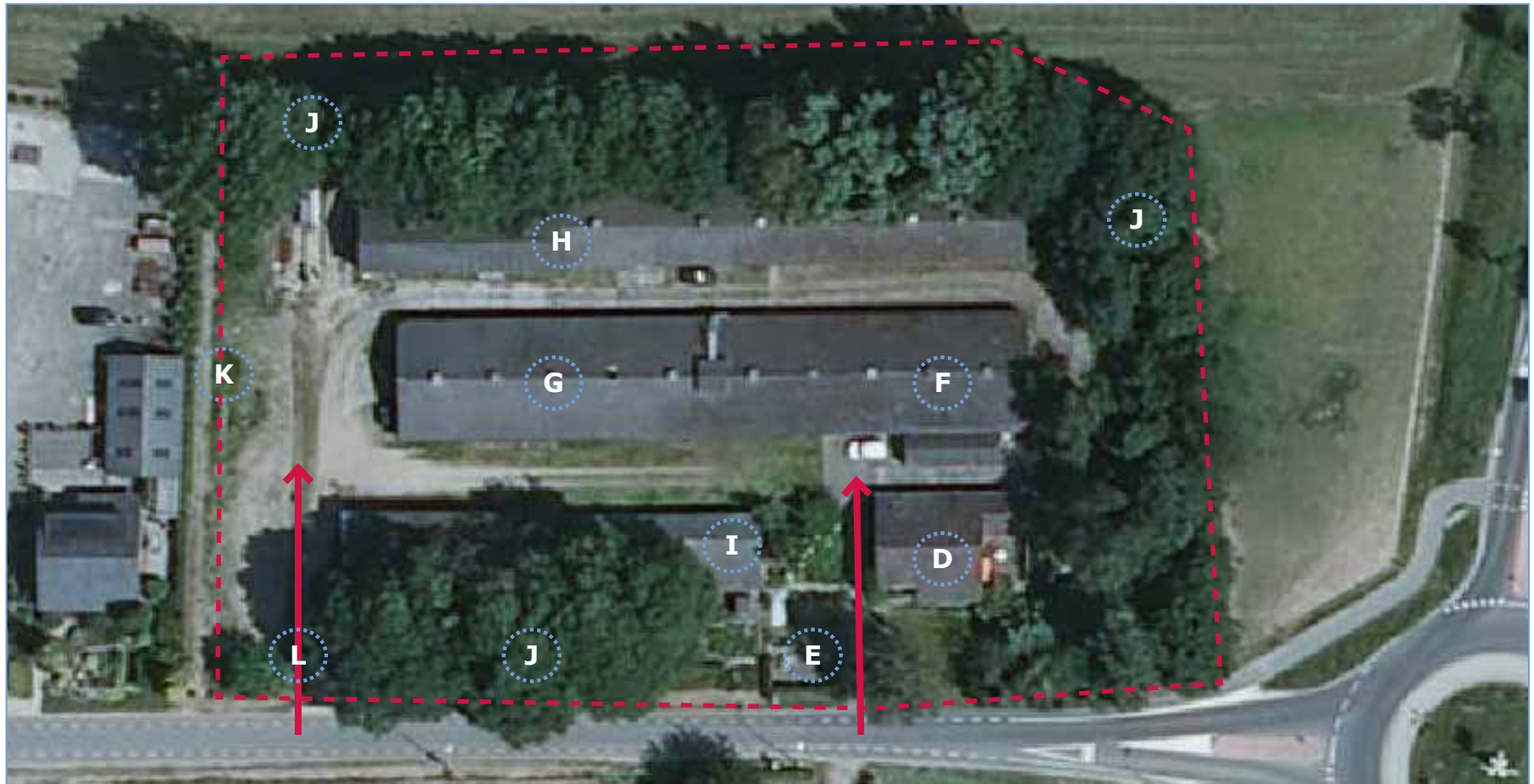


Luchtfoto ca. 2000. Aan beide zijden van de dijk en de Graaf Reinaldweg is gebouwd. De Graaf Reinaldweg is een doorgaande provinciale weg met een breed profiel. De kavel ligt in de oksel van de weg.

# Huidige situatie

## Erf, erfbeplanting en bebouwing

- D De bestaande woning gebouwd aan het eind van de jaren '70 van de vorige eeuw. Deze blijft behouden bij de functieverandering.
- E De moestuin, met daarnaast de huidige entree van het erf.
- F Gedeeltelijk te behouden stal. Deze wordt deels afgebroken en deels verbouwd tot bijgebouw behorend bij de te behouden woning.
- G Te slopen gedeelte van de stal.
- H+I Te slopen schuren en stallen.
- J De forse beplanting rondom het erf vormt het landschappelijk kader. Het is nu vrij dicht, waardoor er geen uitzicht vanaf het erf het omliggende landschap in bestaat.
- K Op de erfgrans ontbreekt beplanting, het zicht op het naastgelegen erf is niet fraai.
- L Tweede entree, deze verdwijnt in de toekomst.





# Huidige situatie



- 1: Zicht vanaf de Miltseweg op de bestaande woning, met ervoor de moestuin en het trafohuisje.
- 2: De kavelgrenzen zijn beplant met forse inheemse beplanting.
- 3: De te slopen stallen en schuren.
- 4: Een deel van de kuikenstal wordt verbouwd tot bijgebouw voor de te behouden woning.
- 5: Het erf ligt op de grens van de bebouwde kom.



# Advies

Functieverandering van het agrarische erf naar wonen kan landschappelijk een meerwaarde opleveren als het erf na de functieverandering daadwerkelijk compacter wordt dan het bestaande erf. Aan de Miltseweg wordt met name kwaliteitswinst behaald door het slopen van de schuren en stallen op het erf. Het erf is voorzien van een stevig landschappelijk kader, waardoor de nieuwe bebouwing relatief eenvoudig kan worden ingepast.

Tijdens het erfbezoek is door de initiatiefnemer reeds een schets aangeleverd met de gewenste toekomstige situatie. Deze is op de pagina hiernaast opgenomen. De belangrijkste uitgangspunten uit de notitie 'achterhoekse erven veranderen' zijn in de schets als uitgangspunt genomen.

- A** Voor het situeren van de nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van het erfprincipe dat de gebouwen gezamenlijk een compact ensemble rond een gezamenlijk erf vormen.
- B** Het erf vormt een samenhangend geheel van bebouwing en beplanting. De nieuwe bebouwing krijgt een plek binnen het bestaande landschappelijke kader.
- C** De bestaande woning blijft duidelijk het hoofdgebouw van het erf. Met name de positionering van de overige gebouwen die achter de achtergevelgrens van de woning worden gesitueerd draagt hieraan bij.
- D** Het erf heeft één toegang.
- E** De gebouwen krijgen een schuurachtig uiterlijk en zijn direct aan de gezamenlijke ruimte gesitueerd. Er ontstaan zo geen 'voortuinen' naast de voordeuren.
- F** Erfafscheidingen worden met hagen vormgegeven, te denken valt aan inheemse soorten als meidoorn en sleedoorn of gewone liguster of beuk en haagbeuk. Ook rond de moestuin die aan de voorzijde van het erf is gesitueerd, komt een haag met inheemse soorten.

Ten aanzien van de beplanting en de situering van privétuinen zijn in de tweede schets aanvullende uitgangspunten geformuleerd. Aangezien deze nog niet duidelijk uit de aangeleverde schets spreken. De aanvullende uitgangspunten zijn samen met de initiatiefnemer en

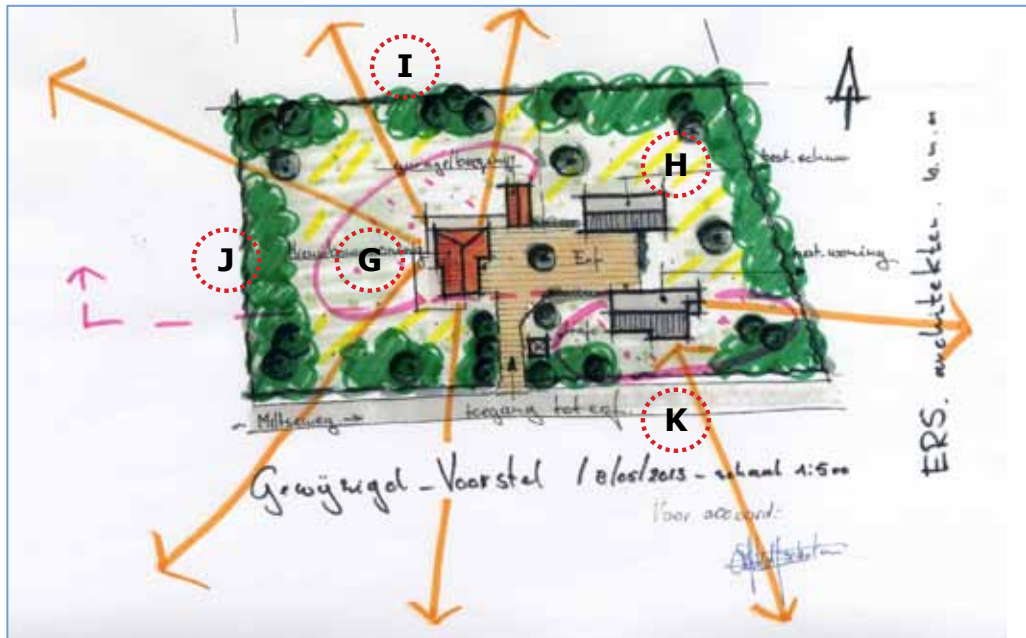
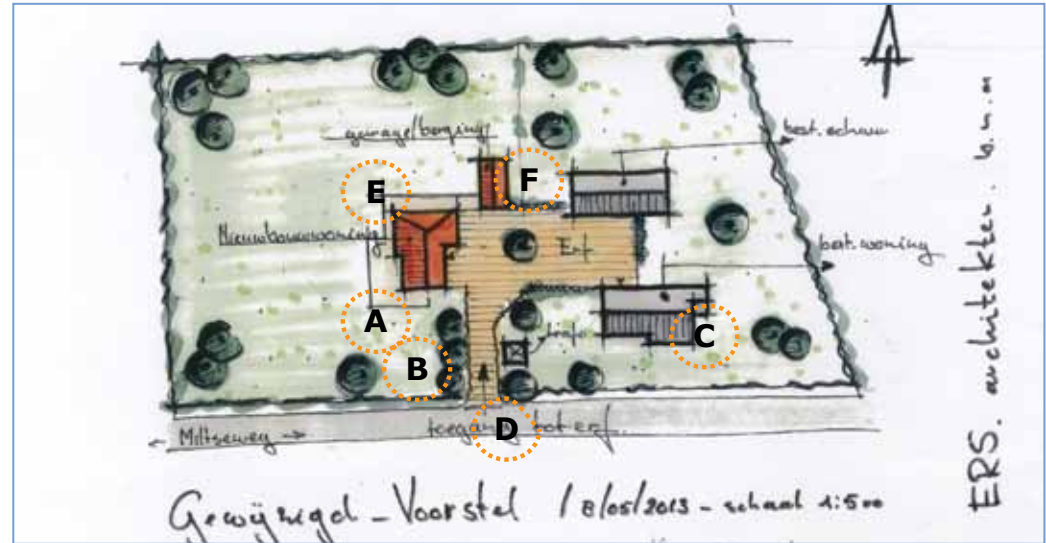
de architect ter plaatse tijdens het erfbezoek doorgenomen en vullen de reeds aangeleverde schets aan op het gebied van inrichting en beplanting.

- G** De privétuin van de bestaande woning bevindt zich tot aan de Miltseweg, voor de privétuin van de nieuwe woning wordt aanbevolen de achtergevel van de bestaande woning als maximale voorgrens te nemen. Dit betekent dat de ruimte voor de woning tot aan de weg als weiland kan worden ingericht. Hiermee wordt het informele karakter en de hiërarchie op het nieuwe woonerf versterkt.
- I** Het landschappelijke kader dat bestaat uit inheemse soorten met onderbeplanting wordt op een aantal strategische plekken flink gesnoeid zodat er 'vensters' ontstaan in de beplanting. Vanuit de nieuwe woning ontstaat zo zicht op de omgeving.
- J** Aan de westzijde van het erf wordt een houtwal aangeplant met soorten als eik, hazelaar, Gelderse Roos en els.
- K** Aan de Miltseweg wordt de beplanting ter plaatse van de bestaande woning laag gehouden zodat er zowel vanuit de woning zicht op de omgeving bestaat, als zicht vanuit de omgeving op de woning. Het begrenzen van de moestuin met een haag van inheemse soorten als meidoorn, sleedoorn, beuk, haagbeuk of gewone liguster draagt bij aan de gelaagdheid van de beplanting op het erf. Zo is er hoge beplanting die het landschappelijk kader vormt, middelhoge beplanting in de siertuinen bij de woningen en om de moestuin en verder is er lage beplanting en weiland.
- L** De verharding van de gezamenlijke ruimte wordt uitgevoerd in in de omgeving passende materialen die een informeel karakter hebben zoals klinkers, maar ook halfverharding zoals bijvoorbeeld grind behoort tot de mogelijkheden.



# Advies

Schets van ERS architecten die de nieuwe situering van de bebouwing aangeeft.



Schets van ERS architecten die de nieuwe situering van de bebouwing aangeeft. Met aanvullende uitgangspunten t.a.v. groen en inrichting voor de nieuwe situatie.

## Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van woningen die op het erf een plek kunnen krijgen. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.



Voorbeeld van een moderne toevoeging.



Door de kloekke hoofdvorm, natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving passen deze voorbeelden goed in het landelijke gebied.



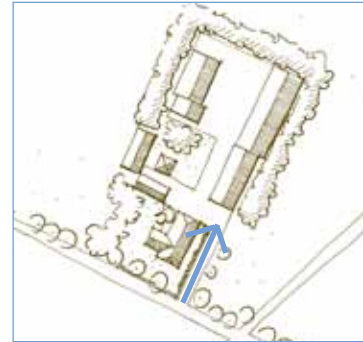
Voorbeeld van schuurachtige woningen op een erf met functieverandering.

# Bijlage: De erf-principes

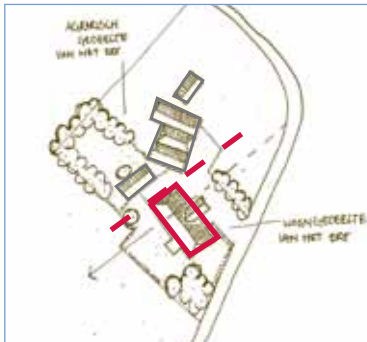
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



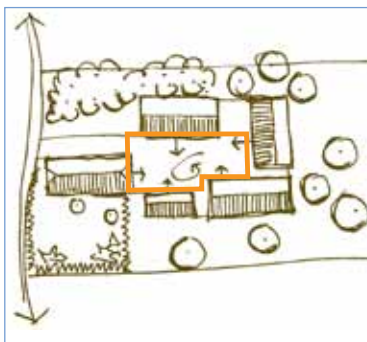
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.



