

# RATUMSEWEG 65 WINTERSWIJK RATUM

19 AUG. 13

JOYCE RAS



## INHOUDSOPGAVE

Inleiding .....	3
Aanleiding .....	4
Huidige situatie .....	5
Landschap .....	6
Cultuurhistorische atlas Winterswijk.....	8
Erfindeling.....	9
Bebouwing .....	11
Historische kaarten.....	12
Bestemmingsplan .....	14
Agrarisch cultuurlandschap.....	14
Landschaps ontwikkelingsplan .....	15
Achterhoekse erven veranderen.....	16
Scenario's.....	18



Locatie:  
Ratumseweg 65 Winterswijk Ratum

## INLEIDING

Dit document vormt een advies over de cultuurhistorische waarden van het erf Ratumseweg 65 Winterswijk Ratum in relatie tot de ruimtelijke ordening. Het advies biedt een handvat hoe om te gaan met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de opbouw van het advies wordt er eerst een uitleg gegeven over de aanwezige cultuurhistorische waarden vervolgens een uitleg over het geldende beleid en tot slot de mogelijke scenario's als richtlijnen voor de nieuwe ontwikkelingen.

## AANLEIDING

De familie te Selle pacht momenteel de gronden en opstallen van de heer Roerdink, eigenaar van Ratumseweg 65. Op het erf is een agrarisch bedrijf gevestigd van de familie te Selle. Als nevenfunctie is er een theeterras (rustpunt) aan de straatzijde gemaakt.

De BAG registratie geeft aan dat er twee wooneenheden op het erf aanwezig zijn. Op nr. 65 woont de heer Roerdink en op 65 A de familie te Selle. De zoon van de familie te Selle is momenteel voor 40% werkzaam in het agrarische bedrijf en heeft de wens om zich te vestigen op het erf en in de toekomst het bedrijf over te nemen. Waarbij er tevens de wens is om serrestallen te bouwen.

De wens van de familie is om een nieuwe woning te realiseren op het erf. Wanneer de heer Roerdink (Nr. 65) het erf verlaat kan die wooneenheid omgezet worden naar Bed & Breakfast. Voor een onbekend aantal jaar zullen er dan drie wooneenheden op het erf aanwezig zijn. Het huidige beleid van de gemeente laat dit niet direct toe. Er zal gekeken worden of maatwerk mogelijk is waarbij de ruimtelijke kwaliteit één van de uitgangspunten is. Dit document geeft een advies over de situering van de mogelijke nieuwe woning.





## HUIDIGE SITUATIE






Het erf is rond 1924 ontstaan toen G.J. Roerdink (landbouwer) een vergunning heeft gekregen voor het bouwen van een boerderij aan de zandweg van Leesink naar Bolten in Ratum. In 1938 is de woning vergroot en kreeg het de vorm die nu aan de voorzijde nog grotendeels zichtbaar is.

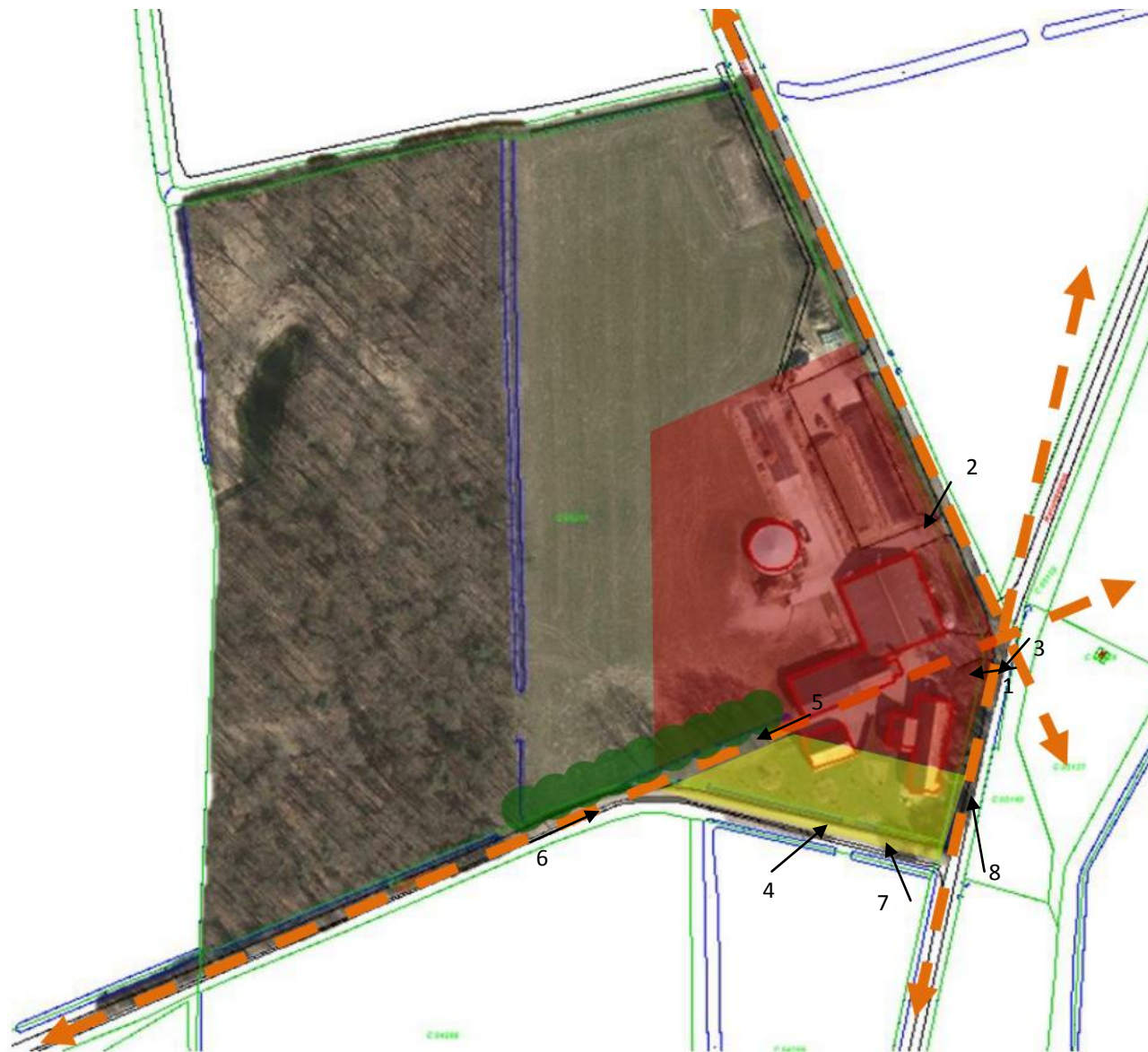
Gedurende de jaren zijn er op het erf diverse bijgebouwen (kippenhok, graanschuur) gebouwd en afgebroken. Momenteel staat er een schoppe (jongveestal), een werktuigenberging (2005) en een melkveestal (1978).

De woning is parallel georiënteerd aan de Ratumseweg, de melkveestal aan de Dwarsweg, de schoppe en de werktuigenberging zijn georiënteerd aan de Sellinkweg zoals deze tot de jaren '60 van de vorige eeuw liep.

Naast het perceel met de bebouwing en het grasland is nog een bosperceel aanwezig. Deze is in eigendom van de heer Roerdink. Op de pagina hiernaast zijn de diverse structuren van het erf weergegeven. In de hoofdstukken daarna zal meer op de inhoud daarvan worden ingegaan.



-  Structuur (historische) wegen
-  'achtererf' gebied
-  'voorerf' gebied
-  (restanten) Laan
-  Foto genomen vanuit



## LANDSCHAP

Het erf van de Ratumseweg 65 is gelegen in een plateau-landschap met welvingen en vlakten met hydropodzolgronden. Het gebied ligt in een jong heideontginningsgebied op de rand van het gebied waarbij de scholten een duidelijke invloed op de ontginning heeft nagelaten (jonge ontginning 'scholtenstijl').

Deze gebieden zijn rijk aan bos en houtsingels, zijn minder rationeel ingedeeld met minder rechte wegen en perceelsgrenzen. Dit landschap heeft een sterke analogie met het oude hoevenlandschap 'scholtenstijl'. Ook hier is het landschap park- of landgoedachtig ingedeeld. Maar er zijn verschillen. Het landschap is veel jonger en grootschaliger. Bovendien is dit landschap vrijwel onbebouwd. Dit jonge landschap is nieuw aangelegd en afgestemd op de specifieke behoeften van de scholten, en met hen andere grote landeigenaren. Het landschap moest geschikt zijn voor de jacht, moest een esthetische waarde hebben en moest de eigenaar status verlenen. Het landschap bleef echter agrarisch. Opbrengsten uit land- en bosbouw waren belangrijk voor de eigenaren.

Het erf van de Ratumseweg 65 ligt op de rand van het jonge ontginning 'scholtenstijl' gebied waardoor het ook erg veel kenmerken heeft van een regulier ontginningsgebied. Vanouds vooral met kleine boerderijen.

### Eigenschappen gebied:

- Sterk contrast met het oude hoevenlandschap. De jonge ontginningen bestaan uit rationeel ingedeelde percelen (afwisseling van akkerland, grasland en bospercelen). Wegen zijn recht en beplant met bomen.
- Deze lanen zijn veel transparanter dan de met beukenlanen en houtsingels beplante wegen in het oude hoevenlandschap.

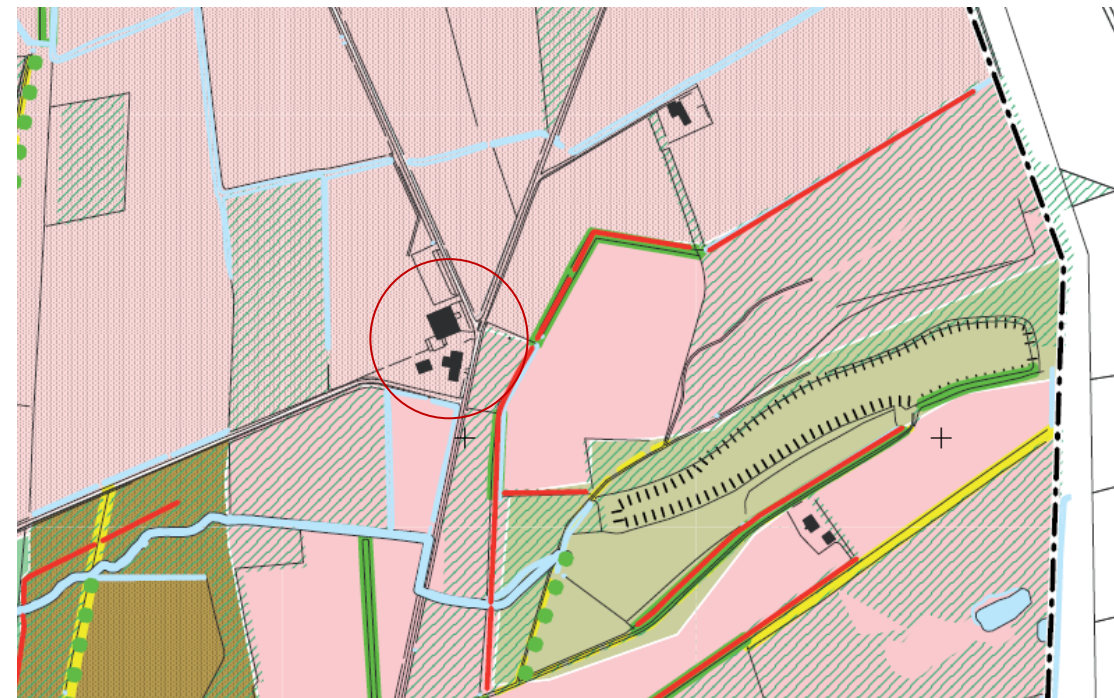
### JONGE LANDSCHAPPEN OP DE OUDE HEIDE

- jonge heideontginning in het nat-droge zandgebied
- jonge heideontginning scholtenstijl
- grotere jonge bossen nat-droge zandgebied
- grotere jonge droge bossen

### belangrijke aarden wallen

- aarden wal, te relateren aan topografie 1850
- wal op rijksgrens
- bestaand bos

### LANDSCHAP





# CULTUURHISTORISCHE ATLAS WINTERSWIJK

- 4 welvingen en vlakten met hydropodzolgronden (al dan niet op keileem)
- keileem en/of tertiaire klei binnen 1,80 m -Mv

middelmatige verwachting

lage verwachting

*toevoegingen aan verwachtingszones*

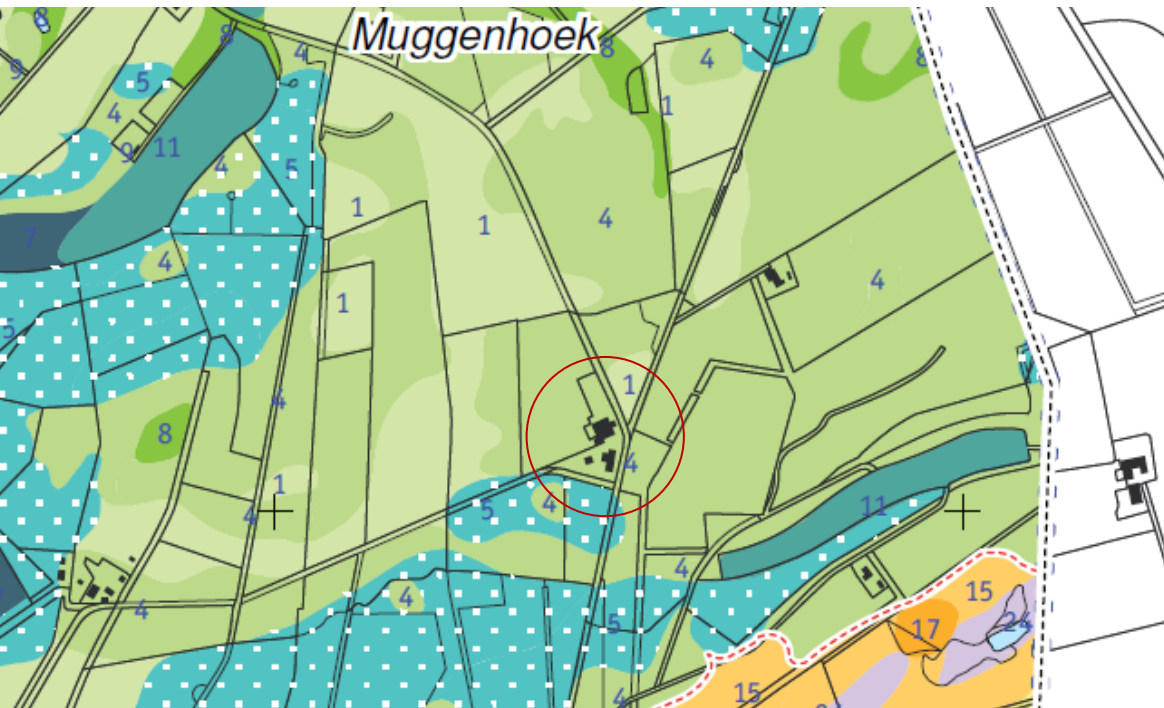
grondmorene en/of prekwartaire klei binnen 1,80 m -Mv

kwetsbaar (profieltypen 2 en 3).

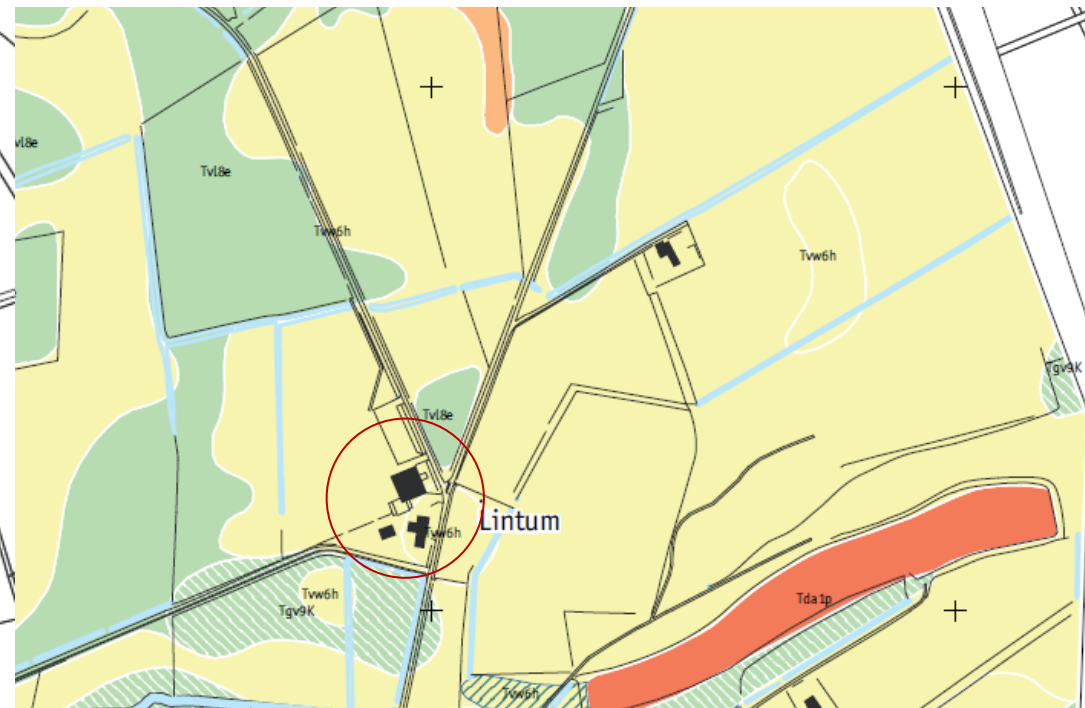
Middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 4) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 5 en 6).

Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 7) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 8 en 9).

## AARDKUNDE



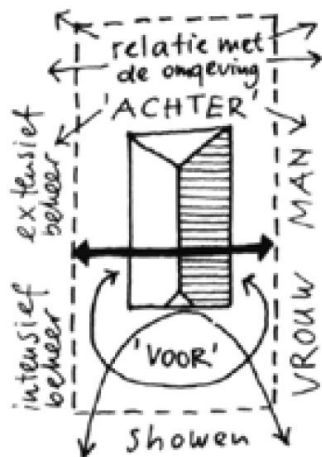
## ARCHEOLOGIE



## ERFINDELING

Het boerenerf is het verhaal van 'voor en achter', 'sier en nut' en 'wonen en werken'. De balans tussen deze twee werelden geven het boerenerf een gezicht. Het werkgedeelte, overwegend op het achtergedeelte van het erf, was het domein van de man. De man had de verantwoordelijkheid voor de dieren, de wagens, de werktuigen en het bedrijfsgedeelte. Kortom, hij had de zorg voor "het achter". Het gras werd er gemaaid met een zeis, de bomen waren van hetzelfde soort als in het landschap en de verharding was van ruwer materiaal dan 'voor'. Het boerderijgedeelte bestond uit eenvoudige dakbedekking en de vele deuren markeerden het werkgedeelte.

Het domein van de vrouw bestond uit het voorgedeelte met het daarbij liggende terrein met de bleek, de moestuin, de huisweide, eventueel de siertuin en de boerenboomgaard. Dit was de plek waar gewoond werd, waar de vele ramen voor licht zorgden. In de tuin, waar langzamerhand de sier belangrijker werd dan het nut, werd het gras wekelijks gemaaid, stonden parkbomen en waren de paden 'verhard' met aangeharkt grind of zand. Het was een onderscheid tussen vies en schoon, tussen geld verdienen en geld uitgeven. Een strootje werd 'voor' gelijk van de vloer geveegd, terwijl een strootje 'achter' zomaar een jaar kon blijven liggen.



## BEBOUWING

Op het erf staan diverse gebouwen. De meest waardevolle (karakteristieke) gebouwen zijn de hoofdboerderij en de bijbehorende schoppe.

### Hoofdboerderij:

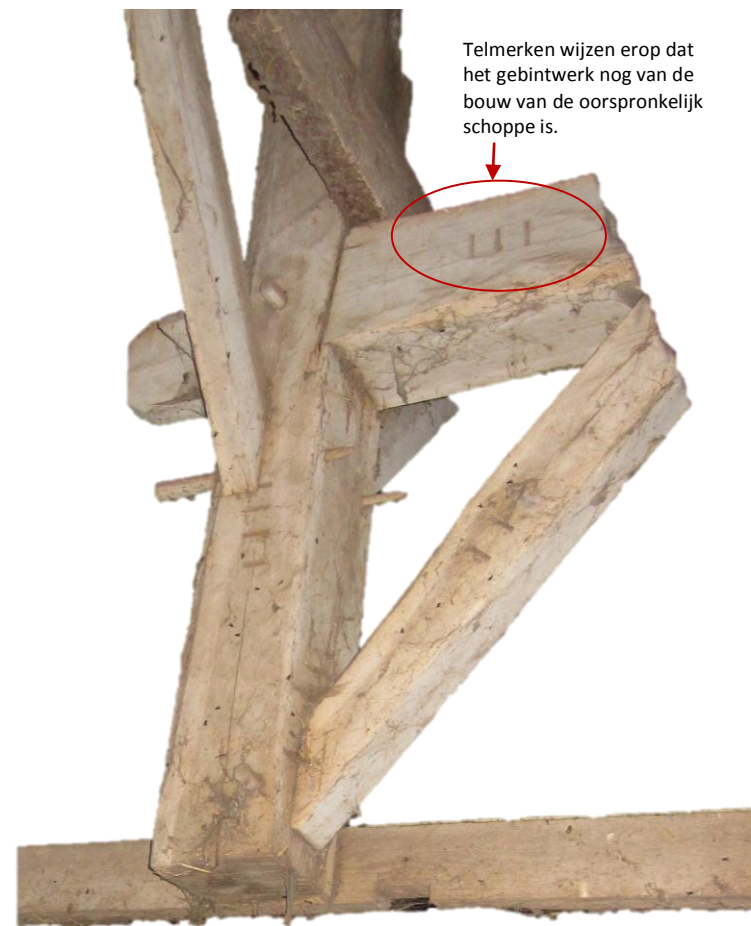
Dateert oorspronkelijk uit 1924. In 1938 is het voorhuis vergroot door het aanbouwen van twee kamers. In de loop der jaren is de deel vergroot en de laatste grote ingreep (in 2002) is het geheel vervangen van de oude varkensschuur (het hieronder in geel aangegeven deel van de hoofdboerderij) uit 1924.

### Schoppe:

Dateert oorspronkelijk uit 1924 en is door de jaren heen wel aangepast zo is er in 1952 een aan de achterzijde een deel van ca. 4,5 m aangebouwd en in 1969 is de voor- en zijgevel vervangen. De telmerken op de gebinten zijn nog op de juiste volgorde aanwezig wat erop duidt dat het gebintwerk nog origineel aanwezig is. Op de onderstaande schets een eerste QuickScan met een waarde stelling (waarden gebaseerd op de authenticiteit van het bouwdeel) van de woning en daarnaast van de schoppe.



- Hoge waarde, behoud noodzakelijk
- Positieve waarde, behoud wenselijk
- Indifferente waarde, aangepaste vervanging mogelijk



Telmerken wijzen erop dat het gebintwerk nog van de bouw van de oorspronkelijk schoppe is.

## Historische kaarten

Op de historische kaarten op de pagina hiernaast is te zien hoe het erf is ontstaan en zich verder heeft ontwikkeld.

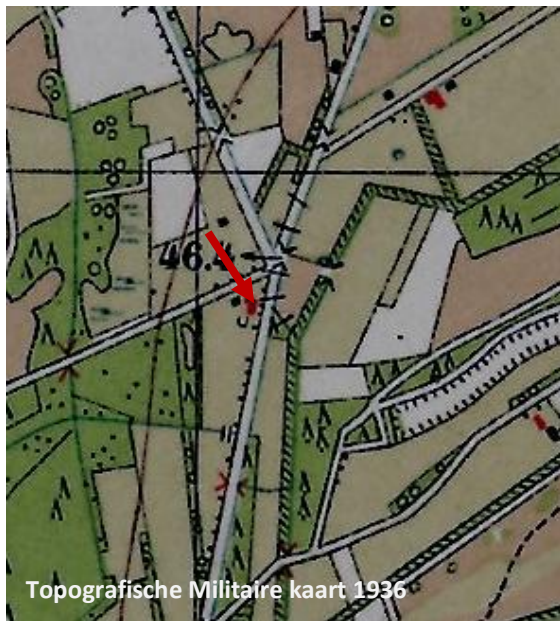
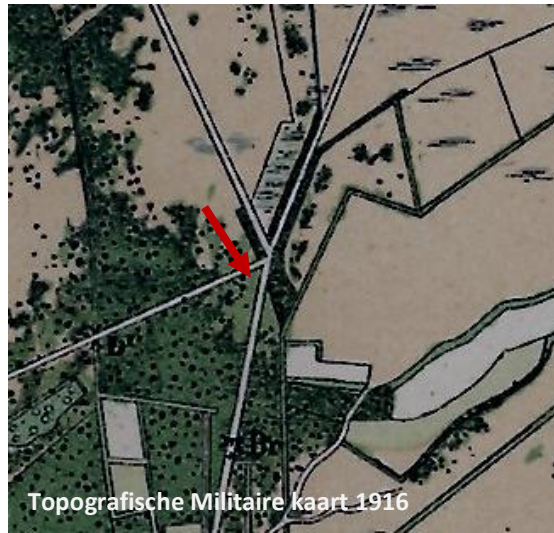
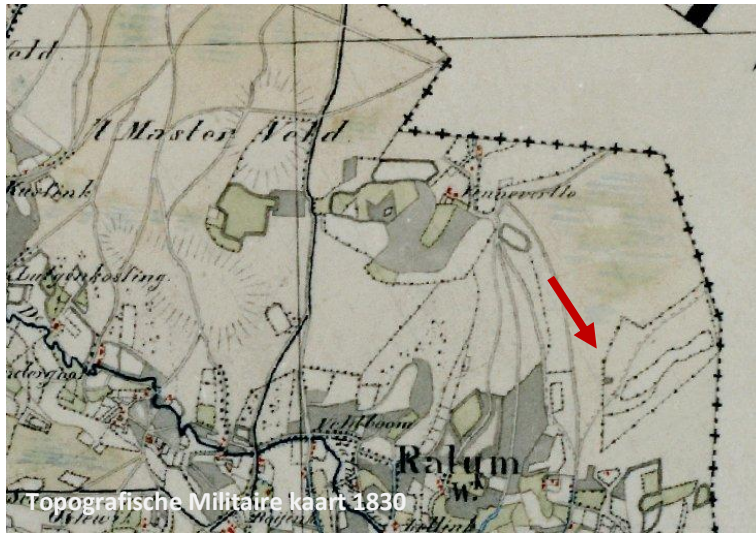
Op de kaarten 1830 en 1916 is nog goed te zien dat het gebied nog niet ontgonnen is. Daarna wordt het gebied in cultuur gebracht en ontstaat het erf rond 1924. De wegenstructuur is echter al wel eerder ontwikkeld om het gebied te kunnen ontginnen. Het zandpad Sellinkweg is in de jaren '60 van de vorige eeuw verlegd. De structuur van de weg is nog wel zichtbaar door een restant van laanbomen. Deze structuur zou bij een ontwikkeling weer versterkt kunnen worden.

Aan de bebossing is te zien dat het gebied nat is. Dit is ook te zien op de aardkunde kaarten van de cultuurhistorische atlas, in het gebied komt keileem voor wat het water niet of slecht doorlaat. De bebouwing is ontstaan op de rand van een hoger gelegen gebied. Op de Algemene Hoogte Kaart is het hoogteverschil zichtbaar, de donker rode kleur geeft een hoger gelegen gebied aan. Zo is zichtbaar dat de bebossing zich in het lage, natte gebied bevindt. Op de kaart van 1930 is de eerste bebouwing zichtbaar. De Bebouwing ontwikkelt zich vervolgens parallel aan de bestaande wegenstructuur.



**Algemeen Hoogte Kaart**





Beleid

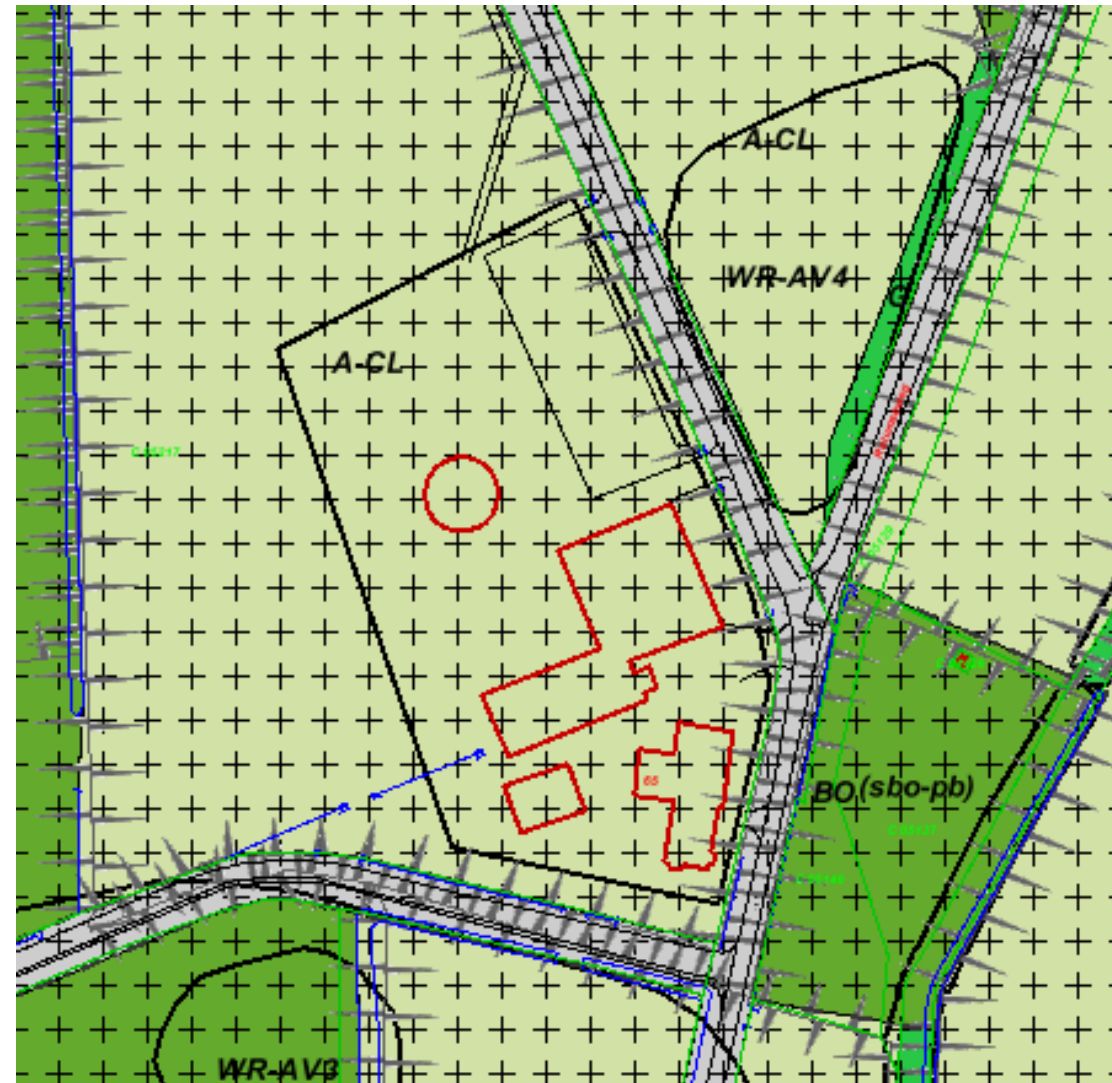
## BESTEMMINGSPLAN

### AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP

Het perceel Ratumseweg 65 valt binnen de bestemming Agrarisch cultuurlandschap van de Integrale herziening buitengebied Winterswijk. Dit bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bouwperceel te vergroten. Deze wijzigingsbevoegdheid is aan een aantal voorwaarden verbonden. De vergroting mag tot een maximaal oppervlak van 2 hectare. De vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van de uitoefening van het agrarische bedrijf. Een laatste voorwaarde is dat het perceel en de nieuwe gebouwen landschappelijk moeten worden ingepast. Hiertoe zal een landschapsplan opgesteld moeten worden.

Verder geeft het bestemmingsplan mogelijkheden om karakteristieke bebouwing her te gebruiken voor diverse functies. De commissie cultuurhistorie adviseert het college welke bebouwing cultuurhistorische kwaliteiten heeft.

Op 12 augustus 2013 heeft een afvaardiging van de commissie een bezoek gebracht aan de Ratumseweg 65 en is aangegeven dat de schoppe op het erf cultuurhistorische waarden bezit waardoor het geschikt is om her te bestemmen tot een tweede bedrijfswoning.



## LANDSCHAPS ONTWIKKELINGSPLAN

Ratumseweg 65 ligt volgens het LOP in het Masterveld, een heideontginningen landschap.

Dit lijkt een extensief gebruikt gebied met een lage bebouwingsdichtheid. Landschappelijk is het een kleinschalig gebied met redelijk grote bospercelen en open velden. Qua natuurwaarden heeft het Masterveld, mede door de enorme variatie, veel te bieden aan veel verschillende soorten. Het is een gebied met veel natte heidevelden die uiteindelijk afwateren op de Vennevertlosebeek, een HEN-beek. De Venwitsnuitlibel komt hier voor in de Muggenhoek (ten Noorden van de Ratumseweg 65). Uitbreiding en versterking van het leefgebied kan plaatsvinden door het aanleggen van een dicht netwerk van poelen, op onderlinge afstanden van maximaal 150 m. De Heikikker heeft hier een leefgebied. Het gebied heeft in de loop der jaren nog veel oorspronkelijke beplantingen behouden die zodoende een waardevolle genenbank kunnen zijn.

De cultuurhistorische waarde is grotendeels middelmatig, in het zuidoosten gedeeltelijk hoog. Historisch bouwkundige monumenten komen er niet voor. De Muggenhoek is deels archeologisch waardevol terrein, waar bewonings- en begravingsresten zijn aangetroffen in de vorm van resp. (vuur)steen en prehistorisch aardewerk en urnen met crematieresten uit de Late Bronstijd en/of Vroege IJzertijd. Met de handhaving als natuurgebied is een goede bescherming gewaarborgd.

Ten westen van de Kossinkweg is een geologische terreinbreuk als een laagte zichtbaar geworden, vermoedelijk als gevolg van latere erosie. In het lage deel is spaarzaam keileem aanwezig en bestaat de wat diepere ondergrond uit zanden van het Onder-Krijt, het Valanginien (Kuhfeld Schichten). Deze liggen op Bontzandsteen, dat nabij de Veldboomweg op bijna 30 m diepte is aangetroffen.

Meer naar het zuiden ligt in de verte een zwakke depressie, die overeenkomt met de syncline waarin de Lias is gelegen. De Ratumsebeek snijdt deze ter plekke aan.

De visie voor dit gebied is gericht op het behoud van de rust en de beslotenheid. Landschappelijk is er geen behoefte aan het veranderen van de verhoudingen tussen open en dicht. De kwaliteit van de bossen neem toe door een grotere variatie aan soorten en leeftijden. Nieuwe beplantingselementen worden gerelateerd aan de bestaande bossen in de vorm van bosmantels. Het areaal natte heidevelden mag toenemen. Verder kunnen kleine heiderelicten worden vergroot of met elkaar worden verbonden door brede zomen, bermen en bosmantels, alle met een schrale vegetatie. Deze maatregelen zijn nuttig voor de heikikker. Via het beheer van wegbermen kan dit proces al in gang worden gezet.

Om de recreatie hier af te leiden van de gebieden met grote natuurwaarden wordt gezocht naar geleide recreatieve ontsluitingen voor wandelaars en ruiters.

Landschappelijk gezien is het weer accentueren van de oorspronkelijke recht doorlopende Sellinkweg door daar een tweezijdige laanbeplanting te realiseren zinvol. Aan één zijde staat die er nog grotendeels. Langs het afgebogen deel staat geen laanbeplanting. De weg zou ook weer volgens de oorspronkelijke route kunnen gaan lopen.

## ACHTERHOEKSE ERVEN VERANDEREN

In 2008 is beleid vastgesteld voor de functieverandering van gebouwen in het buitengebied. Dit beleid is verwoord in de nota Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk. In de kadernota "Achterhoekse erven veranderen" stelt de gemeente richtlijnen vast om de beeldkwaliteit te waarborgen. Het doel van het functieveranderingsbeleid is om niet alleen de vitaliteit maar ook de kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij een functieveranderingsproject transformeert niet alleen de bebouwing, maar het hele erf. In de kadernota "Achterhoekse erven veranderen" worden daarom richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld de positionering van de gebouwen, de inrit en de beplanting. Hieronder de kenmerken welke van toepassing zijn bij een jong ontginningengebied:

### **Planmatige, rationele nederzettingvormen**

Erven binnen planmatige rationele nederzettingen liggen gesitueerd aan een echte ontginningsweg (*Ratumseweg*). De erven zelf hebben een rationele vorm met haakse hoeken. Het landschap is relatief jong en de boerenerven en boerderijen zijn dit ook. De mate van openheid en zicht binnen het gebied verschilt sterk. Hoger gelegen ontginningen zijn meer bebost en beplant, lager gelegen ontginningen bevatten een meer open structuur met veel weidse uitzichten.

### **Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg**

De erven binnen de planmatige rationele nederzettingen liggen aan de weg. De positie ten opzichte van de weg verschilt in: erven die direct aan de weg zijn gesitueerd en erven die verder van de weg af gesitueerd zijn en een toegangsweg bezitten. De vorm van de erven is rechthoekig en het erf is altijd georiënteerd op de richting van de verkaveling.

### **Oriëntatie van bebouwing**

De planmatige rationele nederzettingen zijn relatief jong, in deze gebieden komt dan ook relatief meer bebouwing voor die niet typisch streekeigen is (d.w.z.

boerderijen die door het hele land voorkomen). Naast het Hallehuistype komt er een zekere diversiteit aan andere boerderijtypen voor die van oorsprong in een andere streek van Nederland werden gebouwd. Ondanks de verschillende boerderijtypen zijn de gebouwen op het erf volgens een vast principe op het erf geplaatst. Dit principe houdt in dat het woonhuis een aantal meters vanaf de weg is geplaatst zodat er een voortuin ontstaat. Alle schuren, stallen en andere bijgebouwen zijn achter de woning geplaatst. De richting van de bebouwing is parallel aan de erfgrans. Er is wel variatie in richting, deze is echter alleen haaks op elkaar.

### **Vorm van de rand van het erf**

De rand van het erf varieert in de verschillende ontginningsgebieden. Op hoger gelegen gebieden is er vaak meer erfbeplanting aanwezig dan in de lager gelegen gebieden. Omdat er in de ontginningsgebieden sprake is van grote open ruimtes zijn rondom de erven windsingels en houtwallen toegepast. Soms eenzijdig, soms tweezijdig, afhankelijk van de oriëntatie van het erf. In grote open gebieden worden de erven soms rondom beplant met houtwallen.

Oorspronkelijk was de houtwal een functioneel onderdeel van het boerenbedrijf; men haalde er hakhout uit om het huis mee te verwarmen of om op te koken, gebruikte het om palen voor afrastering van te maken. De bomen die groot waren gegroeid werden gebruikt in de constructie van nieuwe schuren en stallen. Tegenwoordig vervult de houtwal meestal enkel nog de windwerende functie en draagt deze bij aan ecologische verbindingen, de cultuurhistorie en de beleving van het landschap.

Doordat in houtwallen een afwisseling zit tussen jonge bomen, oude bomen en struikvormers is het beeld op het boerenerv van buitenaf het meest groen met hier en daar een glimp van de bebouwing.



### Aansluiting op het landschap

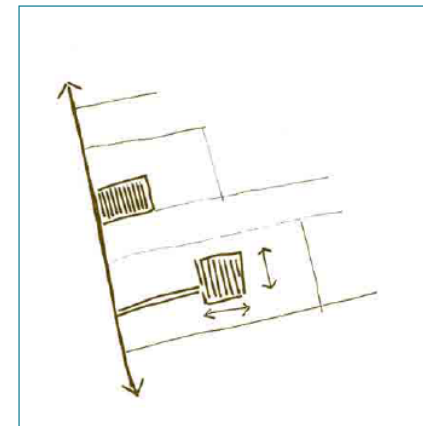
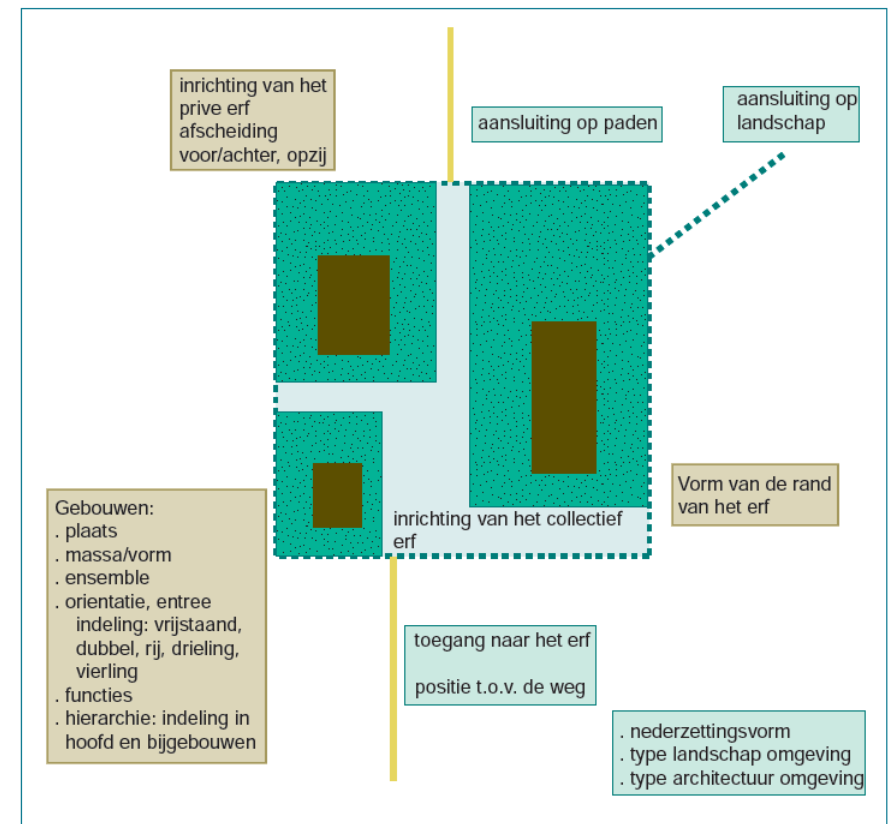
De erven in de ontginningsgebieden liggen ingebed in de structuur van het landschap. De erven liggen aan de ontginningswegen en de rechte verkavelingsrichting is terug te vinden in de rationele opzet van de erven. De mate van erfbeplanting neemt toe naarmate de ruimtes waarin de erven liggen groter worden.

### Aansluiting op paden

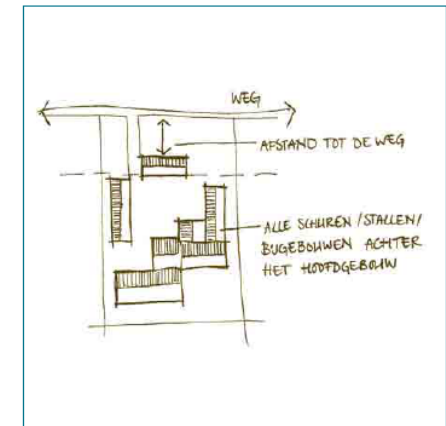
Het gebied van de planmatige rationele nederzettingen is relatief jong. Het systeem van de knoopen werd in de tijd dat deze gronden werden ontgonnen al lang niet meer toegepast. De hoeveelheid aanwezige paden en zandwegen is van oorsprong niet zo groot. De wel aanwezige paden en zandwegen zijn vaak in privaat eigendom waardoor deze niet bijdragen aan de toegankelijkheid van het gebied.

### Aandachtspunten en kansen bij verandering

- Kenmerken planmatige structuur.
- Onderscheid open landschap + halfopen landschap.
- Lange zichtlijnen.
- Opvallende gebouwen in open landschap.
- Beplanting langs lange hoofdlijnen.
- Nieuwe paden langs kavelsloten t.b.v. toegankelijkheid van het gebied.
- In halfopen landschap: bossen en andere opgaande groene elementen.
- Contouren van het erf behouden, geen scheve stukken grond aan het erf verbinden.
- Nieuwe gebouwen schikken in de bestaande richtingen van gebouwen op het erf.
- Indien mogelijk het erf aansluiten op bestaande wandelpaden en zandwegen.



Positie van de erven aan de rechte ontginningsweg. De randen van de erven hebben dezelfde richting als de perceelsgrenzen binnen de ontginning.



Het woonhuis oriënteert zich op de weg. Er bestaat altijd een afstand tussen het woonhuis en de weg.

## SCENARIO'S

Als leidraad voor ruimtelijke ontwikkeling willen we dat er zuinig wordt omgegaan met de ruimte(landschap) en geven we bij ontwikkelingen prioriteit aan hergebruik. Hierdoor maken we gebruik van 3 treden bij nieuwe ontwikkelingen:

**Trede 1:** Herstructureer ruimte die reeds beschikbaar is voor een bepaalde functie (wonen). Dit houdt in dat de bestaande hoofdboerderij in zijn geheel ingezet kan worden als woning. Het resterende deel aan de achterzijde van de hoofdboerderij aan de Ratumseweg zou kunnen worden ingezet voor de tweede 'tijdelijke' bedrijfswoning.

**Trede 2:** Is herstructurering geen optie, kies dan voor transformatie/hergebruik. Dit betekent dat een verouderde of overbodige functie plaats maakt voor nieuwe functies. De aanwezige karakteristieke schoppe waar momenteel nog het jongvee in gevestigd is zou ingezet kunnen worden voor hergebruik naar een tweede bedrijfswoning. Bij de nieuwbouwplannen van de serrestal kan dan ook de huisvesting van het jongveestel meegenomen kunnen worden.

**Trede 3:** Bieden herstructurering en transformatie/hergebruik onvoldoende soelaas, dan pas is uitbreiding van het erf met een nieuwe woning een optie. De bouwlocatie van de nieuwe woning moet dan wel passen binnen de structuren van het erf. Dit betekent dat deze op het 'achtererf' gebied moet zijn gesitueerd. Uitgaande van de kenmerken zoals benoemd in het beleidsstuk Achterhoekse erven veranderen dient de woning parallel aan de Sellinkweg te komen. Het erf biedt echter voldoende mogelijkheden om trede 1 of 2 toe te passen waardoor trede 3 niet geadviseerd wordt.

## CONCLUSIE

Advies: **Trede 1** Bestaande hoofdboerderij in zijn geheel inzetten als woning. Waarbij er tijdelijk drie wooneenheden mogelijk worden gemaakt in de bestaande hoofdboerderij.

Wanneer deze ruimte (in de hoofdboerderij) reeds voor de toeristische functie benodigd is, is **trede 2** tevens mogelijk (Hergebruik bestaande karakteristieke schoppe).

Trede 3 wordt niet geadviseerd omdat trede 1 en 2 voldoende soelaas bieden.

## OPTIES VOOR VEREVENING ZIJN:

Landschappelijk:

- Versterken historische structuur zandpad (Sellinkweg) met daarlangs een bomenlaan
- Voorerf inrichten met hoogstamfruitbomen.
- Bij nieuw te bouwen stal rekening houden met zichtlijnen (afwisseling bos/open landschap beleefbaar houden)

Bebouwing:

- Bestaande gebouwen (hoofdboerderij en schoppe) hergebruiken
- In 'voorerf gebied' geen nieuwe bebouwing, uitzondering kan zijn een klein bijgebouw in de vorm van een historisch kippenhok (op het zuiden gericht).

