

Erftransformatie Vosseveldseweg 21 Kotten Gemeente Winterswijk



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept februari 2010

Erftransformatie Vosseveldseweg 21 Kotten Gemeente Winterswijk



In opdracht van gemeente Winterswijk
Behandelend ambtenaar mvr. I. Timmers

COLOFON
Concept advies 5 februari 2010

AUTEUR
Ervenconsulent (Ir. M. Sanders) | Gelders Genootschap | 026 4421742

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept februari 2010

DE OPGAVE

Situatie en wens initiatiefnemer

Initiatiefnemer wil stoppen met zijn bedrijf en aanspraak maken op de VAB regeling. In ruil voor de sloop van de stallen wil de initiatiefnemer één nieuwe woning bouwen. De (paarden)stal naast de deel van de bedrijfswoning blijft als zodanig gehandhaafd en in gebruik. Indien mogelijk willen de eigenaren de stal met één of twee spanden uitbreiden voor opstal van materieel voor het beheer van omliggende gronden.



Luchtfoto



Te slopen bebouwing

GEMEENTELIJK BELEID

Functieveranderingsbeleid/VAB beleid (vrijgekomen agrarische bebouwing): in dit geval biedt het beleid ruimte voor de gewenste vrijstaande woning. De manier waarop moet passen binnen de kwalitatieve beleidsdoelen (zie hieronder).

Gemeente beoogt met functieverandering (in dit geval van agrarisch naar wonen) een kwaliteitsimpuls in het landelijk gebied te realiseren. Bij sloop en nieuwbouw gaat het er in hoofdlijnen om het aandeel 'rood' in het landschap te verkleinen (door een compact erf te realiseren) en de lokale karakteristieken van landschap en bebouwing te versterken.

Doelstelling uit het landschapsbeleid (LOP) is om de identiteit van het landschap te versterken. In dit geval de kenmerken van het jonge heide- en broekontginningen landschap: lange lijnen, grote schaal, bebouwing langs de weg.



Landschapstype: jonge heide en broekontginninglandschap (LOP Winterswijk)



Locatie op historische kaart rond 1900: heide, links op de kaart de oude ontginningen



Ligging van het plangebied t.o.v. de ecologische hoofdstructuur (groen). Licht groen is het verweingsgebied



Locatie op historische kaart rond 1930: tussen 1900 en 1930 is de heide ontgonnen. Jonge ontginningen zijn rationeler ingericht dan oude landschappen



Locatie op luchtfoto: van boven af zie je dat het gebied armer is aan landschapselementen dan de oude hoevenlandschappen ten zuiden en westen

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het erf is gelegen in een jonge ontginningslandschap, op de rand van het kampenlandschap. Op de kaart uit 1900 is te zien dat dit gebied nog heide was terwijl andere delen, in het zuidwesten, al in ontginning waren genomen. Normaal gesproken hebben jonge ontginningen een heel herkenbare, rationele, grootschalige verkaveling met minder groenelementen dan de oude landschappen. Door het reliëf is dat hier veel minder expliciet. Op de plattegrond is wel te zien dat er minder groenelementen voorkomen en de verkaveling wat grootschaliger en rechthoekiger is maar in het veld blijft het een aan doen als een kleinschalig, min of meer besloten landschap. Het relatieve vergezicht vanaf het erf naar het noordoosten, waardoor het landschap net iets meer van zich laat zien dan op andere plekken is daarom een bijzonder waardevolle kwaliteit. Hier moeten we gebruik van maken bij de locatie keuze van de nieuwe woning (orientatie op het open landschap) en bij de inrichting van de randen (zicht op het landschap mogelijk maken).



Vergezicht vanaf achtererf



Zicht langs de 'vuile weg'

Erfinrichting

Het erf heeft duidelijk twee gezichten: de voorkant met de karakteristieke boerderij en de siertuin die aan het woongedeelte grenst en de 'vuile kant' met de stallen. Het is een zeer compact erf, de gebouwen staan strak tegen elkaar rond een vrij kleine binnenruimte. De stallen hebben allemaal net een andere maat, vorm en positie ten opzichte van het erf wat het geheel een informele uitstraling geeft die heel goed past bij een erf. Ze schermen het binnenerf compleet af van de omgeving. Doordat het grootste deel van de stallen gesloopt wordt ontstaat lucht om de karakteristieke boerderij beter naar voren te laten komen en de relatie tussen het erf en het landschap te herstellen. De (paarden)stal in de vorm van een kapschuur die gehandhaafd blijft geeft de boerderij een stukje van haar historische agrarische context.

Het woongedeelte van de karakteristieke boerderij, met de siertuin, is een beeld wat nadrukkelijk vanaf de weg in het oog moet (blijven) springen. Bij de positionering van de nieuwe woning moet hier rekening mee worden gehouden. De deel kant met de kapschuur rond de entree, de referentie naar het agrarisch verleden van het erf, dienen ook als zodanig herkenbaar te blijven.



Fruitbomen op wekje langs de weg



Siertuin aan de voorkant van de boerderij

BESTAANDE KWALITEITEN HOOFDPUNTEN

Bebouwing

De boerderij is een karakteristiek pand met wolfseind. Als je het erf op rijdt via de 'schone weg' kom je eerst de deel tegen, het woongedeelte kijkt uit op het landschap. De deel, die als eerste in het oog springt als je het erf op komt, heeft een prachtige entree met ronde staldeuren. De (paarden)stal is recent gebouwd en heeft de vorm van een kapschuur: een hoge open voorkant en een lage achterkant met lange kap.



De deel van de karakteristieke boerderij aan het binnenerf



Het binnenerf heeft een stenige kern, geen relatie met het landschap

De hoofdpunten of 'spelregels' voor de ontwikkelingen op deze plek geven een kader voor de ontwerpfase. Binnen de hoofdpunten zijn verschillende ontwerpen denkbaar. Het advies is om hiervoor een integraal ontwerp te (laten) maken van de erfinrichting én de architectuur van de gebouwen.

Landschap

- De randen van het erf open of half transparant (rij, solitairen) zodat een sterke relatie tussen erf en landschap ontstaat;
- Voor beplanting streekeigen soorten gebruiken, hier soorten die op zand groeien (eik, kastanje e.d.), en/of soorten die traditioneel veel voorkomen op agrarische erven (notenboom, hoogstam fruit).

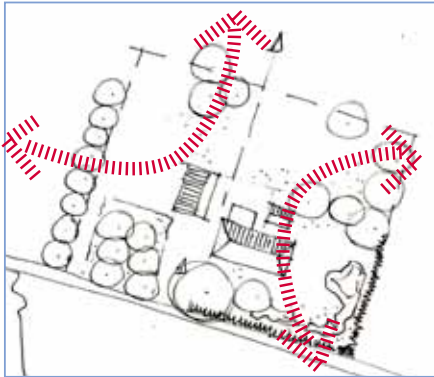
Erfinrichting

- De omgeving van het woongedeelte van de boerderij blijft herkenbaar als 'sier kant' door gebruik van sieroorten en hagen, de andere randen krijgen een eenvoudige uitstraling;
- De ruimte tussen de weg en de (paarden)kapschuur blijft een groene ruimte (hoogstamgaard);
- Het 'oude' erf en de nieuwe woning hebben een eigen oriëntatie en een eigen karakter;
- Het ensemble van het weilje/de fruitgaard, de boerderij en de (paarden)kapschuur vormen het voormalige agrarische hart rond de 'schone' entree;
- Vanaf de 'schone' entree is vrij zicht op het landschap;
- De nieuwe woning met buitenruimte neemt afstand van de weg en oriënteert zich op het landschap. De nieuwe woning wordt ontsloten door een eigen entree met een bescheiden uitstraling (hafverharding).

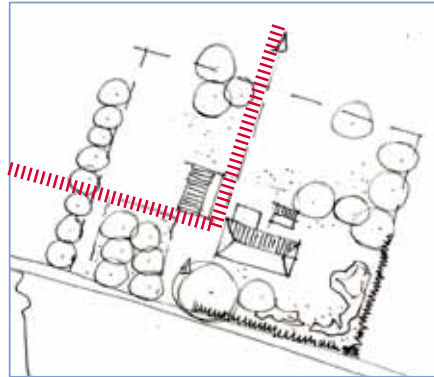
Bebouwing

- De nieuwe woning vormt met bestaande gebouwen qua ligging een compact ensemble maar keert zich met de voorgevel naar het landschap;
- Inpandige berging;
- De nieuwe woning heeft een eenvoudige uitdraging: rechthoekig grondvlak, lange kap, eenvoudig materiaalgebruik. Eventueel kan gedacht worden aan een kapschuur vorm die optimaal het landschap binnen laat.

NIEUWE KWALITEITEN



Orientatie twee delen van het erf: de 'sier kant', de voormalige 'nuts kant' heeft een eenvoudiger uitstraling



Zoekgebied woning, compact met bestaande gebouwen



Vertaling van de hoofdpunten in een mogelijke inrichtingschets, binnen de hoofdpunten zijn meerdere mogelijke ontwerpen denkbaar. In de schetsen is het donkere gebouw de nieuwe woning

Landschap

Het erf voegt zich in haar omgeving door speciale aandacht te besteden aan de vorm van de randen. Met de randen wordt tevens onderscheid gemaakt tussen het oude, karakteristieke deel van het erf en het deel waar de nieuwe woning staat. Het oude en het nieuwe gedeelte hebben een heel eigen oriëntatie op het landschap.

Erfinrichting

De boerderij met siertuin en (paarden)kapschuur zijn het traditionele, karakteristieke voormalige agrarische hart van het erf. Door de sloop van een groot deel van de stallen krijgt dit deel van het erf veel meer relatie met het landschap. Vanaf de 'schone' entree is vrij zicht het landschap in wat zeker ook een meerwaarde is voor de bewoners van de boerderij.

De nieuwe woning ligt dicht tegen de bestaande gebouwen maar heeft toch een heel eigen plek. Omdat de woning met de 'gesloten kant' naar de kapschuur ligt wordt privacy gecreëerd. Door de inpandige berging aan de entree zijde te organiseren en het slim inrichten van de woning kunnen privacy gevoelige functies geheel vrij komen te liggen.

Met beplanting wordt een helder onderscheid gemaakt tussen de 'sier kant' rond de boerderij en de (voormalige) 'nuts kant' aan de achterzijde van het erf die veel eenvoudiger is. Zo krijgt de nieuwe woning een heel eigen, meer landschappelijk karakter. Belangrijkste kwaliteit voor de nieuwe woning is het vrije zicht op het landschap.

Bebouwing

De nieuwe woning is 'familie' van de bestaande gebouwen, bijvoorbeeld door materiaalgebruik, vorm en dergelijke op elkaar af te stemmen. De uitstraling is eenvoudig, ondergeschikt aan de karakteristieke boerderij. Zo blijft de hiërarchie tussen de hoofd woning en de bijgebouwen die traditioneel op een erf voorkomt in stand.