

ZWILBROEKSEWEG 5 WINTERSWIJK MEDDO



3 DEC. 13



INHOUD

Inleiding	3
Aanleiding	4
Huidige situatie	5
Erfindeling.....	7
Bebouwing	8
Beleid/Regelgeving	8
Flora en Fauna	9
Achterhoekse erven veranderen	10
Weslandsnota	11
Conclusie.....	13



Locatie:
Zwilbroekseweg 5 Winterswijk Meddo



INLEIDING

Dit document vormt een advies over de cultuurhistorische waarden van het erf Zwilbroekseweg 5 Winterswijk Meddo 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 Ubbink is eigenaar van een deel van het erf van de Zwilbroekseweg 5. Het achterste deel van het erf is in eigendom van [REDACTED]

De familie Ubbink heeft de wens om een nieuw bijgebouw te bouwen en een bestaand bijgebouw te slopen. Hiervoor is een ruimtelijk procedure noodzakelijk.

Afwegingen in deze procedure zijn oa:

- is de te slopen garage karakteristiek?
- hoe is de erfopbouw van het perceel en waar zou het nieuwe gebouw gesitueerd moeten worden
- hoe is de landschappelijke inpassing op dit moment en zou er nog wat gedaan moeten worden op dit punt?



HUIDIGE SITUATIE

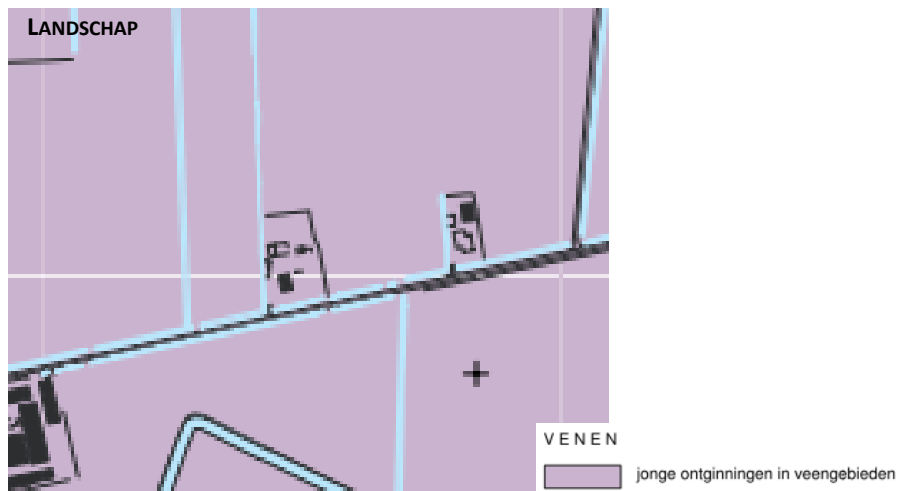
Op het achtererf is nu de op de foto hiernaast weergegeven bebouwing aanwezig. Verder is op het achterste deel van het erf nog bebouwing aanwezig van een andere eigenaar. In dit advies wordt alleen ingegaan op de bebouwing van het voorste deel van het erf.



LANDSCHAP

Het erf van de Zwilbroekseweg 5 is gelegen in een jong ontgonnen veengebied. Dit zijn gebieden waar rond 1900 nog veen werd gestoken.

Een deel van de jonge ontginningen vond plaats in uitgesproken venige gebieden. In het Wooldse Veen, het Meddose Veen, het Blekkinkveen en het Kottense Veen werden uitgeturfde gebieden in landbouwgrond omgezet. Deze gebieden onderscheiden zich nu landschappelijk niet of nauwelijks van de gewone heideontginningen (waar ook plaatselijk uitgeturfde heide voorkwam).



Eigenschappen gebied:

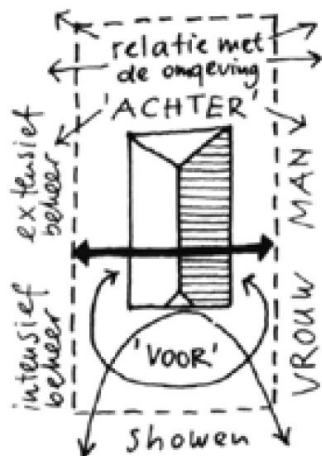
- Meestal rationeel ingedeeld en grootschalig.
- Weinig bebouwing, de wel aanwezige bebouwing is vanouds met vooral kleine boerderijen.
- Sterk contrast met het oude hoevenlandschap.



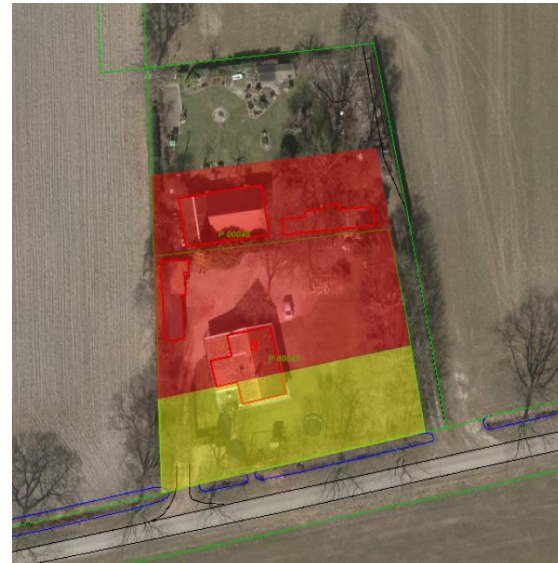
ERFINDELING

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.



Met de achtergrond van het hiernaast beschreven historische opbouw van een boerenerf betekent dit bij het erf van de Zwilbroekseweg 5 het volgende:



Eigenschappen erf:

- Bijgebouwen horen op het 'achtererf' gebied thuis. In de luchtfoto hierboven in het rood gearceerde gebied.
- De bebouwing staat haaks of parallel ten opzichte van het hoofdhuus. Dit als eigenschap van een laat ontgonnen gebied wat planmatig van opzet is. Let hierbij op de perceelsrandbeplanting door niet onder de kroonprojectie te bouwen zal deze niet worden aangetast.

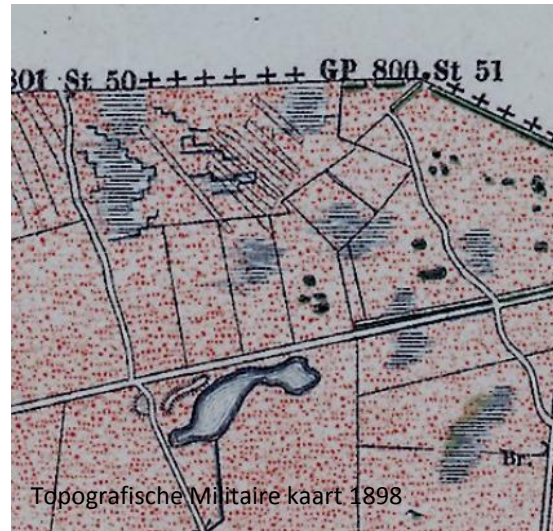
BEBOUWING

Op het erf staan diverse gebouwen. De hoofdboerderij met diverse bijgebouwen is voor het eerst zichtbaar op de kaart van 1955 en is dus een relatief jong erf.

Eigenschappen bebouwing:

De bijgebouwen op het erf hebben geen hoge cultuurhistorische waarden en dateren niet uit de tijd dat het erf zich heeft gevormd. Het behouden van deze bebouwing betekent geen versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit kan wel gevonden worden in een nieuw bijgebouw.

Hieronder een foto van het aanzicht van de bestaande bijgebouwen vanaf de openbare weg.



BELEID/REGELGEVING

FLORA EN FAUNA

Omdat het slopen van bebouwing gevolgen kan hebben voor beschermde plant- en diersoorten moeten te slopen of te verbouwen gebouwen onderzocht worden op de aanwezigheid van beschermde dieren en muurplanten.

1. Nestelende en broedende vogels mogen niet worden verstoord en hun nesten in aanbouw, met eieren of jongen mogen niet worden verwijderd. Inspectie is dus nodig.
2. De nestplaatsen van sommige vogels zijn jaarrond beschermd; bij gebruik van een gebouw als nestplaats door gierzwaluwen, huismussen, kerkuilen, ooievaars, slechtvalken of steenuilen kunt u niet slopen (en mogelijk niet verbouwen; als de nestplaatsen kunnen blijven zitten, is er niets aan de hand) zonder de flora- en faunawet te overtreden. Van belang is dan dat u in een mitigatie- en compensatieplan aangeeft hoe u de schade zoveel mogelijk beperkt en de vogels een nieuwe nestplaats geeft. Als door de sloop of verbouwing nestplaatsen van boerenzwaluw, huiszwaluw, spreeuw, torenvalk en zwarte roodstaart verloren gaan, is compensatie daarvan dringend gewenst, maar niet verplicht.
3. Het gebouw moet eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van de volgende muurplanten: blaasvaren, gele helmblom, klein glaskruid, muurbloem, pijlscheefkelk, rechte driehoeksvaren, schubvaren, steenbreekvaren, stengelomvattend havikskruid, tongvaren en zwartsteel; bij aanwezigheid van tenminste één van deze soorten kunt u niet slopen en mogelijk niet verbouwen (als de planten kunnen blijven staan, is er niets aan de hand) zonder de flora- en faunawet te overtreden. Van belang is dan dat u in een mitigatie- en compensatieplan aangeeft hoe u de schade zoveel mogelijk beperkt en de planten een nieuwe groeiplaats geeft. De eikvaren en muurhavikskruid kunnen ook op gebouwen groeien. De eerstgenoemde soort is bij APV beschermd, de tweede komt voor op de rode lijst. Ze moeten eveneens op een geschikte groeiplaats (voldoende vocht en schaduw, bijvoorbeeld op het noorden) worden teruggeplant met het gedeelte van het gebouw waarin zich de wortels bevinden.
4. Zolang er steenmarters in het gebouw aanwezig zijn, moet gewacht worden met de sloop (of verbouwing van de ruimte waar de dieren zich bevinden) tot deze vertrokken zijn. Inspectie is dus nodig.
5. Spleten, kieren, holten, ruimten achter gevelbetimmeringen, vensterluiken en onder dakpannen en loodslabben e.d., spouwmuren, schoorstenen en verder donkere tochtvrije ruimten en kelders kunnen gebruikt worden door vleermuizen. Een goede inspectie is dus nodig, waarbij ook gelet moet worden op vettige vlekken bij invliegopeningen, op afgebeten insectenvleugels en op vleermuizenkeutels (deze lijken op muizenkeutels waarin glimmende onverteerbare resten van insecten zichtbaar zijn); vleermuizenonderkomens zijn jaarrond beschermd en dus kunt u niet slopen (of op een verstorende wijze verbouwen of verbouwen op zodanige wijze dat daardoor verblijfplaatsen verdwijnen) zonder de flora- en faunawet te overtreden. Van belang is dan dat u in een mitigatie- en compensatieplan aangeeft hoe u de schade zoveel mogelijk beperkt en de vleermuizen een nieuw onderkomen geeft.
6. Wanneer zich reptielen (hagedissen, hazelwormen, slangen) of amfibieën (kikkers, salamanders) in het gebouw schuilhouden, mogen deze worden verplaatst; in de winter moeten ze worden verplaatst naar een koele, tocht- en vorstvrije, voor amfibieën vochtige, ruimte waar vanuit ze in het voorjaar op eigen kracht kunnen wegtrekken; de eenvoudigste winteroplossing is het graven van een kuil, daarin de dieren te plaatsen en deze vervolgens af te dekken met planken en daar bovenop het uitgegraven zand te deponeren, waarbij een kleine verbinding met de buitenlucht blijft bestaan; in april kan dit onderkomen worden verwijderd.
7. De rouwmantel is een zwaar beschermde vlindersoort; wanneer deze overwinterend in een gebouw wordt aangetroffen, kan het beste met de sloop of verbouwing van de betreffende ruimte gewacht worden tot het voorjaar; zeer voorzichtig verplaatsen (niet aan de vleugels komen) naar een ander gebouw of ruimte met vergelijkbare klimaatomstandigheden mag, zolang de omgeving maar vrij is van spinnen.

ACHTERHOEKSE ERVEN VERANDEREN

Dit verzoek betreft dan geen nieuwe functie maar in de kadernota "Achterhoekse erven veranderen" worden wel richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld de positionering van de gebouwen, de inrit en de beplanting.

Hieronder de kenmerken welke van toepassing zijn bij een jong ontginningsgebied zoals bij Zwiilbroekseweg 5:

Planmatige, rationele nederzettingvormen

Erven binnen planmatige rationele nederzettingen liggen gesitueerd aan een echte ontginningsweg. 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 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.

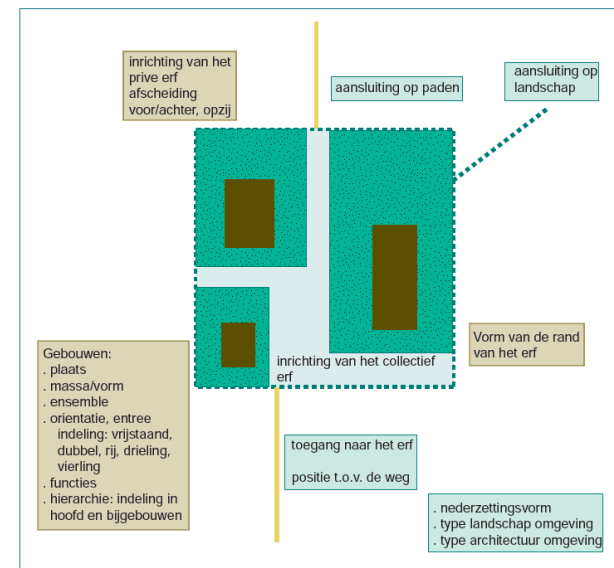
Vorm van de rand van het erf

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 geworden 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 boerenerf 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.



WELSTANDSNOTA

Voor de locatie Zwiilbroekseweg 1-9 geldt welstandsniveau 2. Dit houdt in dat behoud van het streekeigen karakter van bestaande bebouwing en erven voorop staat. Nieuwe (bedrijfs)gebouwen krijgen een eigen, functionele vorm, waarbij situering, schaal, silhouet en kleurtoepassing zorgvuldig zijn afgestemd op cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de omgeving. Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen.

Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- het landschapstype
- de schaal/korrelgrootte van het gebied
- het verkavelingspatroon
- de richting van de lijnen van het landschap
- het zicht op het bouwperceel vanuit de omgeving
- eventuele hoogteverschillen en topografische grenzen (zoals steilrandjes)

De afzonderlijke gebouwen op een agrarisch perceel dienen samen, qua oriëntatie(richting) en silhouet, een samenhangend ensemble te vormen. De boerderij dient zich duidelijk als hoofdgebouw te blijven manifesteren. De bedrijfsgebouwen dienen daarom teruggelegen ten opzichte van de boerderij of het woonhuis te worden gesitueerd. Bij nieuwbouw dient een erfbeplantingsplan dan ook deel uit te maken van het bouwplan. Zij- en achtergevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of vanuit het landschap dienen als voorgevel behandeld te worden.

Beoordelingscriteria puntsgewijs

PLAATSING/SITUERING

Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon:

- in een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of –complexen bewaard blijven.
- de afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of –complexen.
- bij lintbebouwing en vrijliggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.

MASSA/VORM

- Bij vervangende nieuwbouw bij voorkeur de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap bewaren.
- De hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende blokvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.

- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's van het betreffende complex. Individuele bouwmassa's moeten bijdragen aan een evenwichtige massaopbouw van het complex gezien vanuit de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast *) en past in het landschap: woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm heeft een strak silhouet van betimmerde topgevels met witte windveren. Dakschilden of wolfseinden komen hier van oudsher niet of nauwelijks voor. Bij nieuwbouw of verbouw mogen geen dakschilden of wolfseinden worden toegepast.
- Grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, bij voorkeur aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen krijgen een eigen, functionele vorm. Schaal en silhouet zijn afgestemd op de omgeving. (Bijv. groot gebouw geleden in kleinere bouwmassa's).

GEVELOPBOUW

- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (karakteristieke) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.
- De zijgevels dienen laag en onopvallend te zijn en de kopgevels dienen een stoere en duidelijke expressie te hebben.

KLEUREN EN MATERIALEN (hoofdvlakken)

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop moet

staan. Dit geldt alleen bij nieuwbouw voor (agrarische) bedrijfsdoeleinden.

- Voor de gevels dienen bakstenen te worden toegepast, waarbij de topgevels in hout worden uitgevoerd met witte windveren.
- Voor de daken dient de oorspronkelijke situatie uitgangspunt te zijn. Bij nieuwbouw dienen gebakken pannen te worden toegepast (rieten daken zijn niet karakteristiek in deze streek en dienen vermeden te worden).
- De plankengevels dienen ossenbloedrood of groen geschilderd te zijn of zijn zwart geteerd.
- Glas en spiegellende oppervlakken mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- Het gebruik van damwandprofielen bij de wanden voor schuren en stallen is alleen mogelijk in een duidelijk profilering. Een vlakke damwandplaat is dan niet mogelijk.
Voor het dak wordt uitgegaan van een profilering die gelijkwaardig is aan golfplaten, dus met een gelijke afstand tussen de golven en de dalen van het profiel. Daarnaast wordt uitgegaan van een donkere gedekte groene kleur voor de wanden en grijs voor het dak.

COMPOSITIE MASSAONDERDELEN

- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst zijn.
- Aan en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

GEVELINDELING

- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De gevels van bijgebouwen moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

CONCLUSIE

- De bestaande bijgebouwen op het erf zijn niet karakteristiek omdat deze geen hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarden bezitten. Vervangende nieuwbouw is dus mogelijk.
- Bij nieuw te bouwen bijgebouwen rekening houden met de historische opbouw van een erf. Hierbij dienen de bijgebouwen opgericht te worden op het 'achtererf'. Waarbij de criteria die genoemd zijn in "Achterhoekse erven veranderen" en de welstandsnota toegepast dienen te worden.
- De landschappelijk inpassing van het erf is voldoende, bij de bouw van de nieuwe bijgebouw(en) mag niet in de kroonprojectie gebouwd worden.
- Omdat het slopen van bebouwing gevolgen kan hebben voor beschermde plant- en diersoorten moeten te slopen of te verbouwen gebouwen onderzocht worden op de aanwezigheid van beschermde dieren en muurplanten.