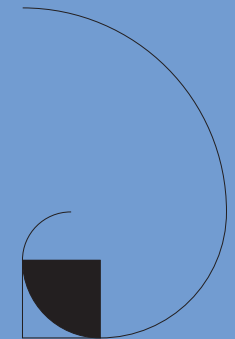


Erftransformatie Vinkwijkseweg 23, Zeddam Gemeente Montferland

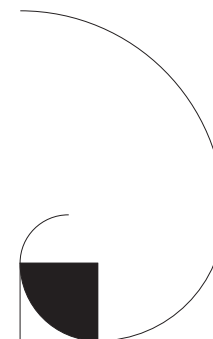


GELDERS GENOOTSCHAP



Erftransformatie

Vinkwijkseweg 23, Zeddam
Gemeente Montferland



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van: Dhr. Melissen

Contactpersoon gemeente Montferland: Dhr. Bosch

Conceptadvies 20 september 2012

Gelders Genootschap | 026 442 94 04

Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2012

Inleiding

Aan de Vinkwijkseweg 23 in Zeddam ligt een oud erf met een oude half ingestorte boerderij en diverse schuren. De bedrijfswoning, een bungalow uit de jaren 70 staat wat afzijdig van het oude erf aan de Vinkwijkseweg. De familie Melissen is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Montferland. De gemeente Montferland wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De heeft familie Melissen de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om onafhankelijk advies over de mogelijkheden van erftransformatie van de Vinkwijkseweg 23.

Dit 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.

Opgave

Het gaat om een oud erf met een karakteristieke uitstraling. De oude boerderij is allang niet meer in gebruik maar heeft nog wel een herkenbare plek op het erf en in het landschap. Er staat ca. 925 m2 aan schuren, de boerderij heeft een oppervlakte van ca. 300 m2.

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden op een manier dat ook recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het erf en waarbij eventueel hergebruik van karakteristieke schuren wordt meegenomen.

Beleidskader

Het beleid voor functieverandering is beschreven in de streekplanuitwerking Notitie functieverandering buitengebied voor de stadsregio Arnhem Nijmegen.

De gemeente Montferland heeft dit verder uitgewerkt in de regeling functieverandering in het bestemmingsplan Buitengebied en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland.

Volgens het beleid van de gemeente mag er na sloop van de gebouwen (incl. boerderij) 1 vrijstaande woning of een woongebouw met 2 wooneenheden. Hergebruik van schuren als bijgebouw is mogelijk tot maximaal 200 m2 voor beide opties.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

De locatie ligt in het Enkdorpenlandschap. Het beeldkwaliteitsplan zet hier in op behoud en versterking van de openheid van de enk door dichte randbeplanting op het erf. Door vrijkomende ruimte op de erven te gebruiken voor aanplant van groen wordt de beslotenheid van het erf vergroot en het contrast met het open landschap versterkt.

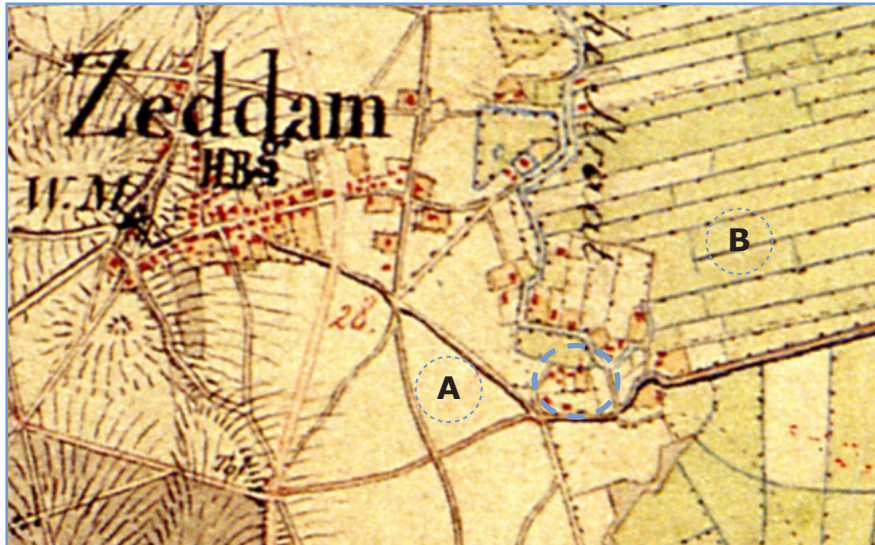
In het Beeldkwaliteitsplan staan algemene ontwerprichtlijnen voor de opzet en inrichting van het agrarische erf bij functieverandering. Tevens zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit op landschap- en erfniveau. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Compact erf, gebouwen aan gezamenlijk erf en één toegangsweg
- Hiërarchie in gebouwen, hoofdgebouw en bijgebouwen
- Groene erfafscheidingen
- Enkelvoudige hoofdvorm, één laag met kap, bijgebouw bij voorkeur in hoofdvorm
- Gedekte kleuren en natuurlijk materiaal gebruik

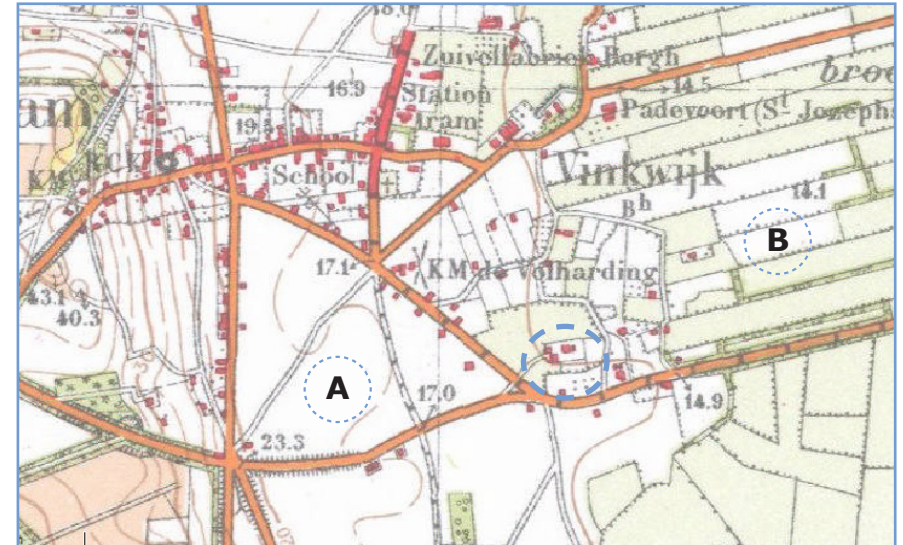
Landschapsontwikkelingsplan 'van nieuwe naobers en brood op de plank'

De locatie ligt in het 'parelsnoer van dorpen' rondom de Montferlandsche Berg. Ambitie is hier o.a. de erven te versterken met streekeigen beplanting.

Analyse huidige situatie



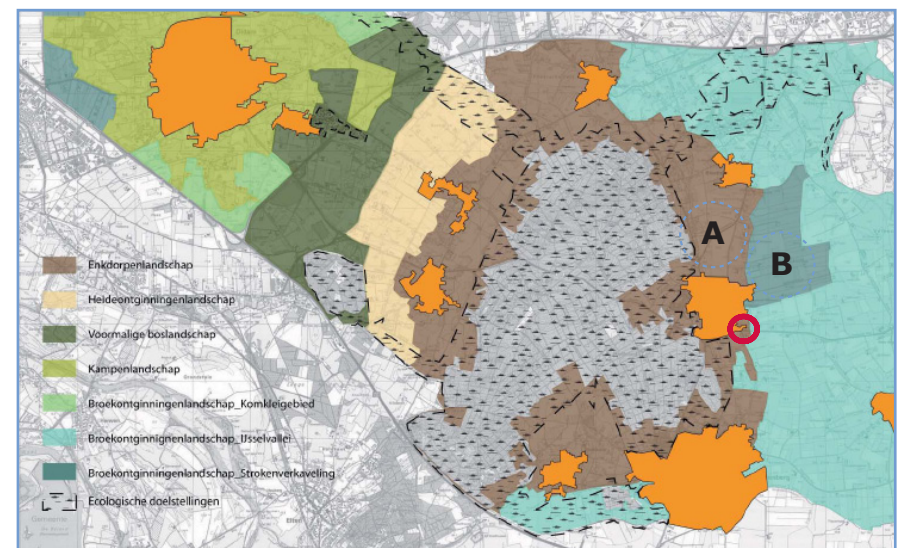
Kaart 1850, Zeddam is ontstaan aan de dorpsstraat. De locatie ligt aan de rand van de es (A) het Vinkwijksche broek (B) goed herkenbaar aan de strokenverkaveling.



Kaart landschap 1930. Tachtig jaar later is er bebouwing bijgekomen maar de landschap-structuren zijn nog duidelijk herkenbaar.



Luchtfoto landschap ca. 2009. Het dorp is flink uitgebreid en er is een rondweg aan de oostkant gekomen. De locatie ligt nu aan de rand van het dorp op de overgang naar het buitengebied. In het broekgebied is de kavelgrensbeplanting verdwenen.



Gebiedsindeling Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Montferland. De Vinkwijkseweg 23 ligt in het Enkdoorpenlandschap (locatie: rode cirkel).

Analyse huidige situatie

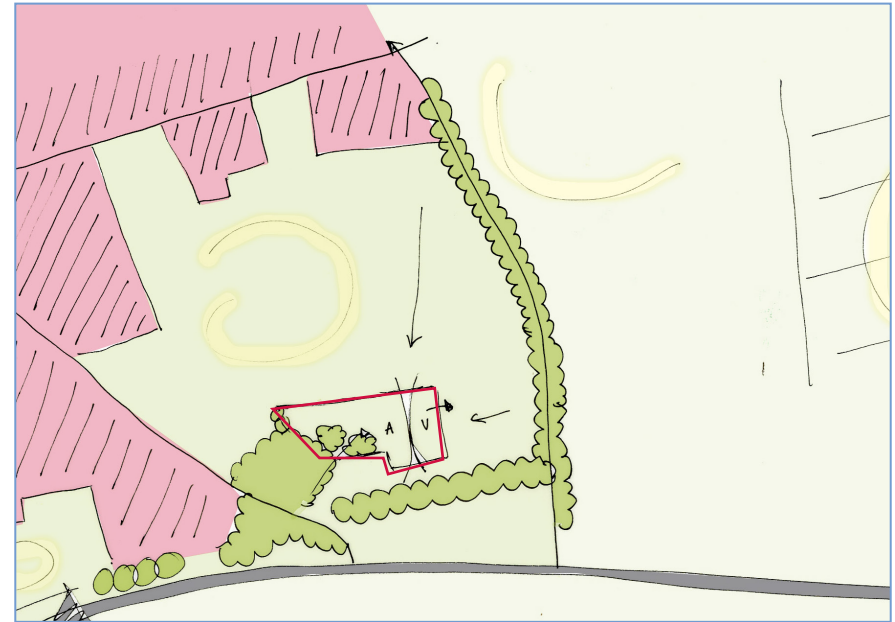
Landschap

Het erf ligt in het enkdorpenlandschap (A) rondom de Montferlandsche berg, aan de rand van het Vinkwijksche broek (B), een broekontginning met strokenverkaveling. De dorpen rondom het Montferland hebben zich ontwikkeld op de overgang van hoog naar laag waarbij de akkers tussen de stuwwal en de dorpen lagen en de weidegronden op de lager gelegen gebieden zoals het Vinkwijksche Broek.

Het erf zelf ligt op de overgang van de hogere en drogere stuwwal en het lagere en nattere broekgebied. Tussen de open akkers (essen) en weidegronden in. De locatie is al lange tijd bebouwd, net als andere erven op deze overgang. Tegenwoordig ligt het erf aan de rand van het dorp Zeddum. Het weiland waar het erf in ligt maakte onderdeel uit van de es aan de zuidkant van het dorp, op de flank van het Montferland. Deze is nu door de toename van bebouwing nauwelijks meer als es te herkennen.

In het gebied ten oosten van de Vinkwijkseweg/dorp worden de ruimten tussen de woningen en erven ruimer. Ten oosten van de Bornhofweg gaat het gebied over in het landelijk gebied van het Vinkwijksche broek. Dit gebied is nu open maar van oorsprong was het kleinschaliger, de bebouwing lag hier aan de randen van het broek en de langgerechte kavels werden gescheiden met meidoornhagen en elzensingels.

- A = De essen tegen de flanken van de stuwwal (Montferlandse bossen)
- B = Broekontginningenlandschap met strokenverkaveling (Vinkwijksche Broek)



Schets nieuwe erf als zelfstandige eenheid in de open ruimte. Georiënteerd op de Bornhofweg.

Analyse huidige situatie



Beeld van het erf vanaf de oprit. Een karakteristiek ensemble.



Karakteristieke veldschuur (J)



Karakteristieke kapschuur met gebinten uit 1714 en rieten kap (I).



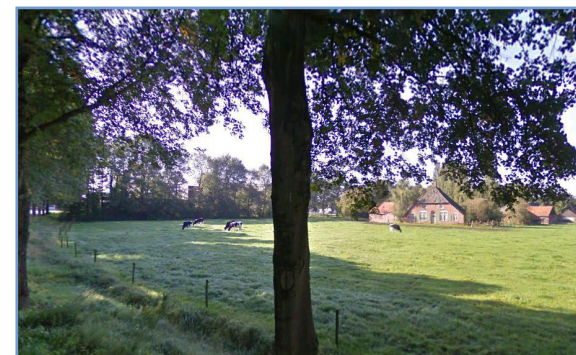
Voorgevel van de boerderij met authentieke indeling (G).



Achterzijde boerderij. Alleen de voorgevel staat er nog.



Zicht op het dorp vanaf het erf (richting noord-west). Dit weiland hoort bij het erf en wordt verpacht.

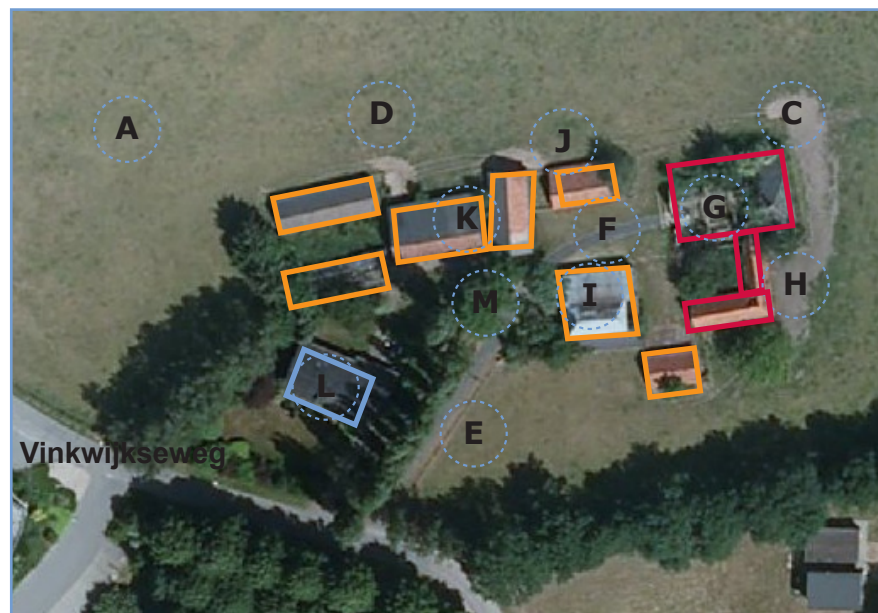


Zicht op het erf vanaf de Bornhofweg. Alsof de boerderij er nog helemaal staat

Analyse huidige situatie

Erf en gebouwen

- C = De voorzijde van het erf. Het woongedeelte van de boerderij is gericht op het oosten. Van oorsprong lag hier ook de moestuin en boomgaard.
- D = Het werkgedeelte van het erf ligt aan de westzijde van de oude boerderij. Het weiland loopt hier tot aan de schuren en het erf. Dit is kenmerkend voor een agrarisch erf.
- E = De oprit naar het erf. De locatie ligt iets van de weg, een eigen plek in het landschap.
- F = Het centrale erf waar het achterhuis en de oudere schuren worden ontsloten. Het erf is nauwelijks verhard, slechts met een pad naar de deeldeuren.
- G = De oude boerderij is sinds de jaren 70 niet meer in gebruik en grotendeels ingestort. De voorgevel staat nog overeind en heeft een authentieke indeling.
- H = Het karakteristieke varkenshuis dat in deze streek vaak in de jaren 30 is aangebouwd. Het moment dat varkens houden voor de markt rendabel werd. (Aanbouw ca. 155 m²)
- I = Oude schuur, uit ca. 1714 (inscriptie balken) met karakteristieke kap en rietdekking. Waarschijnlijk met aanbouw van latere datum. (Ca. 180 m²)
- J = Karakteristiek veldschuurtje met rode dakpannen (ca. 70 m²)
- K = Ook de andere schuren hebben een karakteristieke uitstraling door de beperkte omvang en het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, rode pannen en riet.
- L = De nieuwe bedrijfswoning (jaren '70) is een bungalow en ligt afzijdig van het oude erf aan de weg en maakt geen onderdeel uit van het ensemble van het oude erf.
- M = De erfbeplanting bestaat met name uit beplanting aan de westzijde van het erf. Italiaanse populieren aan de noordzijde van de oprit en kleine erfbosjes aan het begin van het erf. Op het erf staan ook enkele dennen. Aan de zuidzijde van de boerderij staat naast het varkenshuis een mooie solitaire boom. Op de zuidelijke perceelsgrens met de burens staat een flinke bomenrij met onder andere eiken en berken.



Blauw is de huidige bedrijfswoning aan de weg. Rood is de boerderij met aangebouwde varkensschuur. Oranje zijn de schuren.

Ondanks dat het erf nu aan de rand van het dorp ligt, heeft het oude gedeelte nog steeds een eigen plek in de open weide (onderdeel van de es). Het is een karakteristiek erf met een traditionele indeling van voor en achter. De oude boerderij is met een leefgedeelte, naar het landschap gericht en vormt nog steeds een mooi beeld. Het is goed mogelijk dat er van oudsher ook een pad richting de voordeur heeft gelopen. De huidige bedrijfswoning aan de Vinkwijkseweg staat los van het oude erf.

Het groene decor op het erf wordt gevormd door het groen langs de oprit en de bedrijfswoning, een boomsingel ten zuiden van de kavel en de wegbeplanting langs de Bornhofweg. Op het erf zelf staat vooral beplanting aan de westzijde en rond de bedrijfswoning.

Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en inspiratiebeelden geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk.

De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Aanknopingspunten uit analyse voor ontwikkeling Vinkwijkseweg 23

- Zelfstandige ligging in open ruimte, onderdeel van de oude es.
- Het oude erf is een karakteristiek ensemble, dat los staat van de nieuwe bedrijfswoning en bereikbaar is via een eigen oprit.
- Indeling van het erf in voor (leefgedeelte) en achter (werkgedeelte).
- Karakteristieke gebouwen op het erf: de boerderij (voorgevel), inclusief het varkenshuis. Het veldschuurtje en de kapschuur op het oostelijk deel van het erf.
- Uitstraling van het erf op haar omgeving, vanaf Bornhofweg en de weide.
- Karakteristieke erfbeplanting ontbreekt.
- Charme van dit erf zit in de toevallige lijkende de opzet van het erf. Gebouwen staan niet netjes in het gelid maar allemaal net iets anders naar gelang het erf groeide en het uitkwam. Het landschap loopt tot aan de gebouwen. De gebouwen en omgeving vormen samen een mooi ensemble en dakenlandschap. Verschillende gebouwen zijn geschikt voor hergebruik tot bijgebouw of misschien zelfs woning.

Toelichting uitgangspunten

De initiatiefnemer wenst één vrijstaande woning terug te bouwen maar in de voorgestelde opzet is twee wooneenheden in één woongebouw (het hoofdgebouw) ook mogelijk.

Uitgangspunt is het oude erf met de specifieke kenmerken van indeling en karakteristieke gebouwen. Binnen die opzet zijn er verschillende mogelijkheden, afhankelijk van de hergebruikmogelijkheden van bestaande gebouwen. Geadviseerd wordt het 'nieuwe' erf bij de oude boerderij te concentreren en het hoofdgebouw te situeren op de plek van de boerderij waarbij het oude vorm uitgangspunt is. Binnen de die traditionele hoofdvorm is een moderne invulling mogelijk. Extra aandacht wordt gevraagd voor de uitstraling van de kopse gevel naar het oosten. Wellicht is hergebruik van oude gevel mogelijk. Ook de kenmerkende uitbouw (voormalig varkensstal) kan als inspiratie dienen voor het nieuwe woongebouw. Het hoofdgebouw heeft ook de uitstraling van hoofdgebouw. Andere (eventueel) nieuwe bijgebouwen zijn daar qua uitstraling aan ondergeschikt.

Ook wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren is het belangrijk de huidige erfopzet als uitgangspunt te nemen.

Geadviseerd wordt het vrijkomende westelijk deel groen in te richten met gras en de exoten te rooien (dennen).

De provinciale weg aan de zuidzijde van het erf kan qua geluidszonering nog invloed hebben op de indeling van het erf.

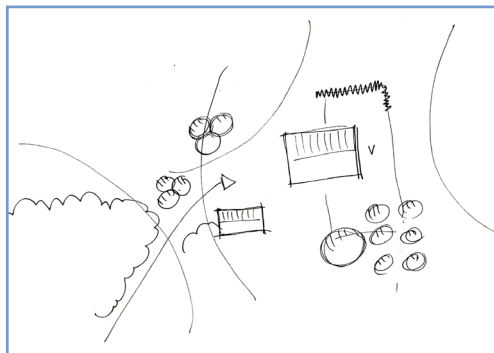
Inspiratiebeelden

De referentiebeelden op de volgende bladzijde geven een indruk van de te realiseren bebouwing.

Advies



Vertaling van de hoofdpunten; uitgangspunt is de historische situatie die op een moderne manier kan worden ingevuld. Op de schets zijn beide oude schuren behouden. Volgens het beleid mag 200 m² aan bijgebouw blijven staan.



Woongebouw voor op het erf. Bijgebouw op het erf. Groene buffer tussen oude erf en bungalow.

Uitgangspunten landschap

- De es blijft open, er komt geen beplanting in het weiland. (Het weiland gaat verpacht worden aan een biologische veehouder.)
- Met beplanting wordt de beslotenheid van het erf en het contrast met het open weiland versterkt.
- Gebruik streekeigenbeplanting voor op het erf. Belangrijk daarbij is het verschil in voor (formeel, siertuin, boomgaard) en achter (informeel) en de gelaagdheid (hagen, struiken en bomen). Rooi de naaldbomen en vervang op termijn de Italiaanse populieren door bijvoorbeeld eiken.

Uitgangspunten erf en gebouwen

- Het oude erf wordt gezien als zelfstandige eenheid, los van de huidige bedrijfswoning aan de Vinkwijkseweg.
- Het erf wordt ontsloten vanaf de bestaande oprit, langs de huidige bedrijfswoning.
- De indeling van het oude erf wordt gehandhaafd. Een woning op de plek van de boerderij, waarbij de woning is georiënteerd op de Bornhofweg. Belangrijk daarbij is de uitstraling van de (nieuwe) gevel aan de oostzijde.
- Bijvoorbeeld 1 van de bestaande schuren, nabij de boerderij, hergebruikt als bijgebouw en daarbij zoveel mogelijk in oude luister hersteld.
- De westzijde van het erf blijft groen. Zodat het oude erf nog meer los komt van de huidige bedrijfswoning.
- Gebruik zomin mogelijk erfverharding, bij voorkeur gebruik maken van halfverharding (zoals grind), of natuurlijke materialen zoals klinkers. Parkeren op het erf, bij voorkeur uit het zicht door groen of in de schuur.
- Privacy wordt gecreëerd met groene lage hagen, geen dominante afscheidingen zoals schuttingen.
- De nieuwe woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm. Wellicht kan inspiratie gehaald worden uit de huidige boerderij, incl. varkenshuis. Eén laag met zadeldak. Moderne invulling van traditionele hoofdvorm is mogelijk. Mooie en gesloten kap waaronder meer vrijheid is.
- Belangrijk is de hiërarchie tussen de gebouwen. Het woongebouw wordt qua uitstraling het belangrijkste gebouw op het erf. De bijgebouwen zijn daar qua uitstraling aan ondergeschikt.

Inspiratiebeelden



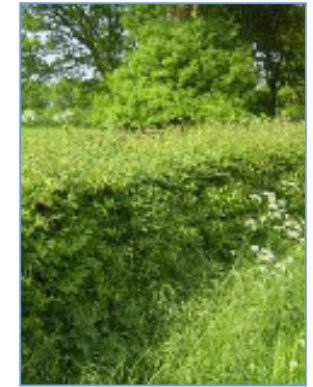
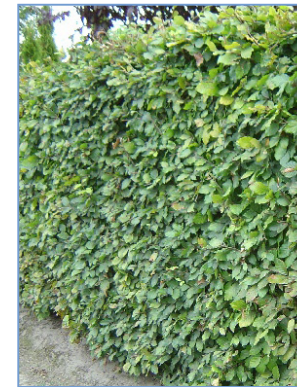
Traditionele vorm met moderne invulling.



Natuurlijke materialen op een eigentijdse manier gebruikt.



Moderne invulling van de traditionele hoofdvorm en verschillende manieren om licht in de woning te brengen.



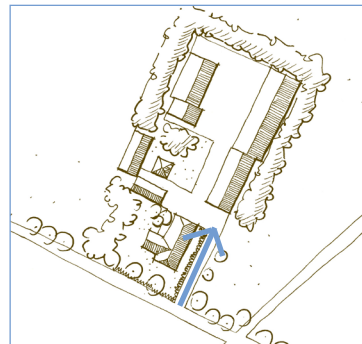
*Referentiebeelden erfbeplanting, groene hagen van beuken, haagbeuk of liguster rondom de voortuin.
Rondom de boomgaard: meidoorn of veldesdoorn.*

De erf-principes

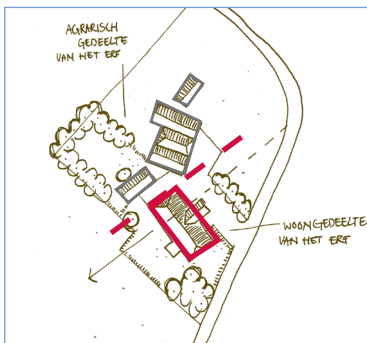
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



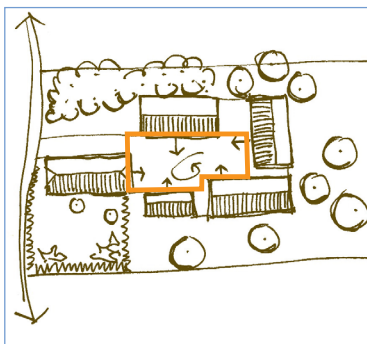
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

Streekeigen beplanting

Langs perceel of als houtsingel: eiken eventueel aangevuld met ruwe berk en struiken zoals hazelaar en meidoorn.

Oprit: eiken

Boomgaard voor of naast het voorhuis: hoogstamfruitbomen.

Struiken: sering, boerenjasmijn, hulst, bessen.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl