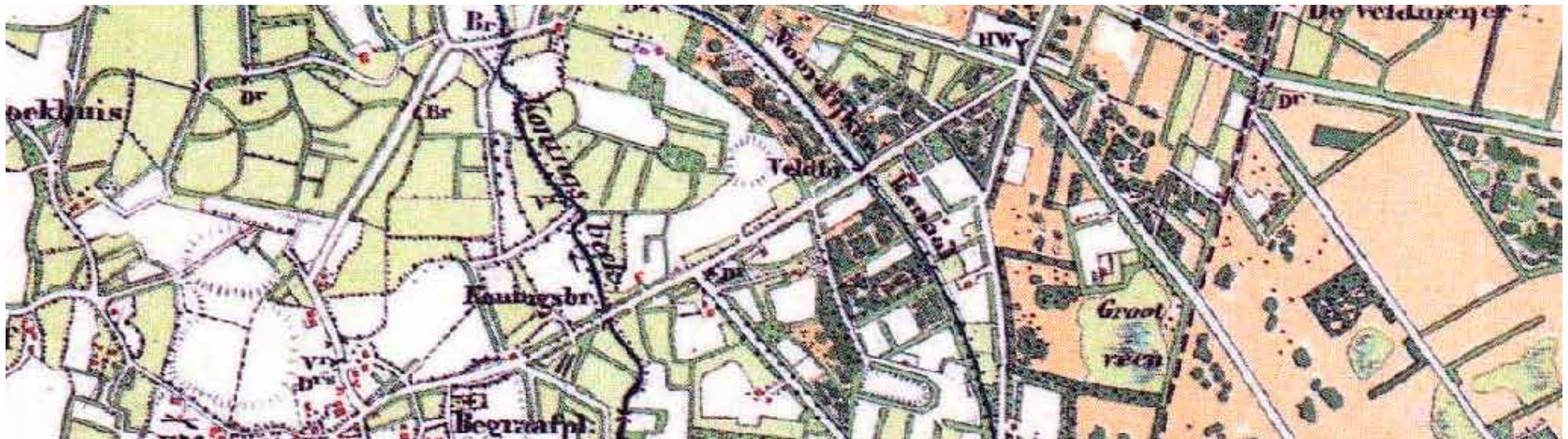


# Erftransformatie Pierinkdijk 15 Gelselaar Gemeente Berkelland



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Juli 2010

# Erftransformatie Pierinkdijk 15 Gelselaar Gemeente Berkelland



In opdracht van de initiatiefnemer: de heer Bannink, Pierinkdijk 15, 7275 AJ Gelselaar, T 06-28124565  
Contact ambtenaar gemeente: de heer Lubben

COLOFON  
Advies 13 juli 2010

AUTEUR  
Ervenconsulent (Ir. M. Sanders en ing. C.M.H. Steentjes) | Gelders Genootschap | 026 4421742

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Juli 2010

# DE OPGAVE

De familie Bannink heeft aan de Pierinkdijk twee erven in eigendom en een flink stuk grond. Zij hebben goede ideeën over hoe zij het gebied willen ontwikkelen voor natuur en beleving van de geschiedenis. Met die visie voor ogen zijn al activiteiten opgestart. Een deel van de gronden is omgevormd tot NSW landgoed (landgoed Evers). Hier is aan landschapsversterking gedaan (houtwallen, bomenrijen, fruitgaard, poelen, padennetwerk e.d.), bankjes zijn geplaatst als rustplaats voor voorbijgangers en een oude schuur is gerestaureerd en in gebruik als trekkershut. Bij de trekkershut komt ook een traditionele kapberg waar voorbijgangers kunnen schuilen met slecht weer. Kortom: natuur en cultuurhistorie zijn en worden beleefbaar gemaakt voor een breed publiek.

Voor de toekomst heeft de familie de wens om het woonerf aan de overzijde van de familie woning te ontwikkelen. De woning gaat verhuurd worden. De voormalige stal staat genomineerd om omgebouwd te worden tot (recreatie)woning. De wens is om de oude wagenloods te verhogen en te verplaatsen. Het gehele erf moet ingepast worden in het landschap, binnen de visie van natuur en cultuurhistorie beleefbaar maken en aansluitend op de ontwikkelingen die de familie al in gang gezet heeft.



Luchtfoto, van boven naar beneden: het familie bedrijf, het woonerf, de trekkershut

# GEMEENTELIJK BELEID

Normaalgesproken gaan erfadviezen altijd over functieverandering die past binnen de regeling voor functieverandering. Voorwaarde om aan die regeling deel te mogen nemen is dat een agrarisch bedrijf stopt met de bedrijfsvoering. In ruil daarvoor biedt de gemeente mogelijkheden voor andere functies op het erf.

Omdat hier spraken is van een woonerf (en geen agrarisch bedrijf) is het kader voor functieverandering hier niet van toepassing. **Het is aan de gemeente om te beoordelen of zij buiten beleidskaders om ruimte wil bieden voor gewenste ontwikkelingen.** Omdat al wel geïnvesteerd is in zaken die in het kader van functieverandering worden gezien als 'verevening' is de inzet van dit advies is om te onderzoeken of voldoende is en kan worden verevend om de gewenste ontwikkelingen te verantwoorden.

Als beleidskader gaat dit advies uit van het vereveningsprincipe van het functieveranderingbeleid en de kwalitatieve doelstellingen van het landschapsbeleid en de Visie op het buitengebied.

## *Functieveranderingbeleid (VAB)*

Hier alleen de investeringen die in aanmerking komen voor verevening omdat dit het onderdeel is van het beleidskader dat hier wordt toegepast:

- sloop
- Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing
- Natuurontwikkeling
- Landschappelijke inpassing
- Verbetering infrastructuur
- Aanleg recreatieve voorzieningen
- Financiële bijdrage



# GEMEENTELIJK BELEID

## *Landschapsbeleid en Ruimtelijke visie buitengebied*

In de Visie buitengebied is de omgeving aan de Pierinkdijk aangemerkt waar wonen en kleinschalige bedrijvigheid onder voorwaarde van inpasbaarheid worden toegestaan. De visie buitengebied beoogt voor het landschap om landschappelijke overgangen te accentueren. Agrarische ondernemers, de beheerders van het landschap, wordt gestimuleerd om voort te bouwen aan een aantrekkelijk landschap. Recreatie en natuur staan daarin centraal. Samen met de provincie Overijssel wordt met name natuurontwikkeling op de provinciegrens gestimuleerd.

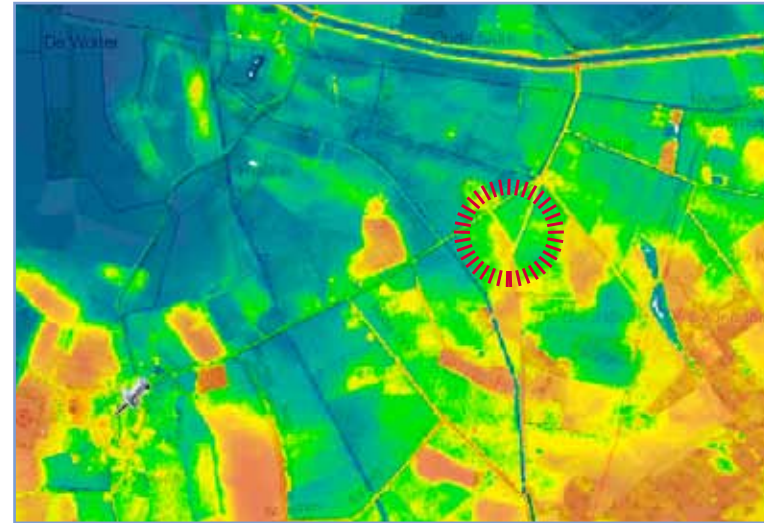
In het landschapsontwikkelingsplan valt het plangebied binnen verweingsgebied het Gelselaarse Goor: jong ontginningslandschap met primaat landbouw.

- landbouw ja, mits groeimogelijkheden voor duurzame landbouwbedrijven
- landbouw ja, mits verbrede landbouw en nieuwe mogelijkheden vab's (functieverandering)
- recreatie ja, mits recreatief medegebruik
- natuur/water ja, mits natuur en waterbeheer
- wonen/werken ja, mits wonen en ambachtelijke bedrijvigheid

Er wordt een half-open kampenlandschap nagestreefd met wegbeplanting, struweelsingels en paden. Hierbij zijn lanen, bosjes en waterpartijen belangrijke bouwstenen. De afwisseling van nat en droog, van open en dicht is een belangrijke karakteristiek die behouden en benut zal gaan worden.

Concrete elementen voor dit deelgebied:

- paden langs kavelgrens met bloemrijke randen;
- paden en zandwegen als laan met beuken, eiken of essen;
- kortgeschoren beuken of meidoornhagen tussen erven en wegen;
- gemende singels met meidoorn, sleedoorn, hondsroos, eik, berk, vuilboom, hazelaar en lijsterbes langs rand van dekzandrug of



*Hoogteverschil in het landschap: de hogere zandgronden (geel/oranje/rood) en de nattere gebieden waar de beken insnijden (blauw/groen).*

kamp, eventueel met een pad er langs;

- solitaire bomen op het erf;
- huisgaard (bv walnoot of fruitbomen);
- natte broekbossen.

De ontwikkelingen die de familie heeft gerealiseerd en de wensen voor de toekomst sluiten goed aan op de doelstellingen van de gemeente om het landschap te versterken en natuur en cultuurhistorie zichtbaar maken voor recreanten.

# BESTAANDE KWALITEITEN

## *Landschap*

De familie boerderij ligt op een zandrug aan de rand van een lager en natter deel van de Achterhoek. Het beekdal van de Koningsbeek steekt als natte 'tong' de hogere zandgronden in. Het beekdal loopt ongeveer door tot aan de kavel van de familie Bannink. Het reliëf is met het blote oog zichtbaar. Beken en natte plekken accentueren de lagere delen.

De Oude Borculoseweg markeert de grens tussen het ruilverkaveling landschap (waar het projectgebied in ligt) en het niet ruilverkavelde landschap. Door de ruilverkaveling is het landschap hoekiger geworden (rationele structuren) en grootschaliger. Als je de kaart van 1930 vergelijkt met die van 1900 (voor de ruilverkaveling) is dat goed te zien.

## Aanknopingspunten voor ontwikkelingen

Het contrast tussen de hogere en lagere delen accentueren en het kleinschalige karakter versterken. Dit kan terugkomen in structuren, in elementen (lanen, hagen, singels, poelen, broekbosjes e.d.) en in het soortgebruik.

## *Erfinrichting*

Het erf waar de ontwikkelingen gewenst zijn ligt aan de weg, als een rechthoek in het landschap. Tussen de weg en het erf ligt een droge sloot en staan eiken die onderdeel zijn van de wegbeplanting langs de Pierinkdijk. Voor een deel is het erf verder begrensd met een smalle strook beplanting maar deels ligt het ook kaal in het grasland. Iets wat je niet verwacht hier en wat dus niet zo sterk overkomt.

De bouwvolumes liggen haaks op en parallel aan de weg. De gebouwen liggen als een hoek op het erf en zijn daardoor nadrukkelijk in het zichtveld aanwezig. Dit in combinatie met de vrij summiere beplanting geeft het erf een 'rode' aanblik. Hier liggen kansen om het aandeel 'rood' ten opzichte van het groen te verkleinen zodat het erf vanzelfsprekender in het landschap komt te liggen.

Vanaf een inrit is het erf bereikbaar voor auto's. De verharding van de inrit en het erf waar de gebouwen aan liggen is erg dominant. Dit zou wat vriendelijker mogen. Langs de weg kan men te voet ook over een smal pad naar de schuur die aan de weg grenst. Een verrassende en speelse sluiproute.



*De Oude Borculoseweg, grens van ruilverkavelingsgebied. Op de voorgrond het zandpad met eigen en onderbegroeiing van rododendrons*



*Het relatief open ruilverkavelingslandschap, op de achtergrond het woonerf*



*Watergang met daarlangs een wandelpad en bloemrijke strook*

#### Aanknopingspunten voor ontwikkelingen

De overgang van erf naar landschap geleidelijker en natuurlijker vormgeven, het aandeel 'rood' in het beeld verkleinen en verharding minder beeldbepalend maken.

#### *Bebouwing*

Alle gebouwen hebben een bescheiden volume. Deze kleine korrel is kenmerkend voor het erf. De voormalige varkensschuur aan de weg is een eenvoudig gebouw, samengesteld uit twee rechthoekige grondvlakken, een lage nokhoogte en een lage dakgoot. Dit gebouw geeft het erf een landelijk karakter. De schuur heeft een kleine uitbreiding ondergaan waardoor de grondvorm is aangetast. Dit gaat in de toekomst weer terug veranderd worden. De woonboerderij ligt met de deel naar de entree en de voorzijde naar het landschap. Hierdoor krijg je vanaf de weg het gevoel alleen de 'achterkant' van het erf te zien. Qua kleurstelling (metselwerk met oranje pannen) wijkt de woning af van de stal aan de weg (metselwerk met blauwe pannen). De wagenloods is een eenvoudige maar karaktervolle houten schoppe.

#### Aanknopingspunten voor ontwikkelingen

Bescheiden volumes die van elkaar verschillen.



*Trekkershut voor recreanten, op voorgrond de boomgaard, rechts achter de poel.*



*Rode rand in een open landschap. Gebouwen liggen haaks op de weg en lopen op qua volume*



*Schoppe, parallel aan de weg*

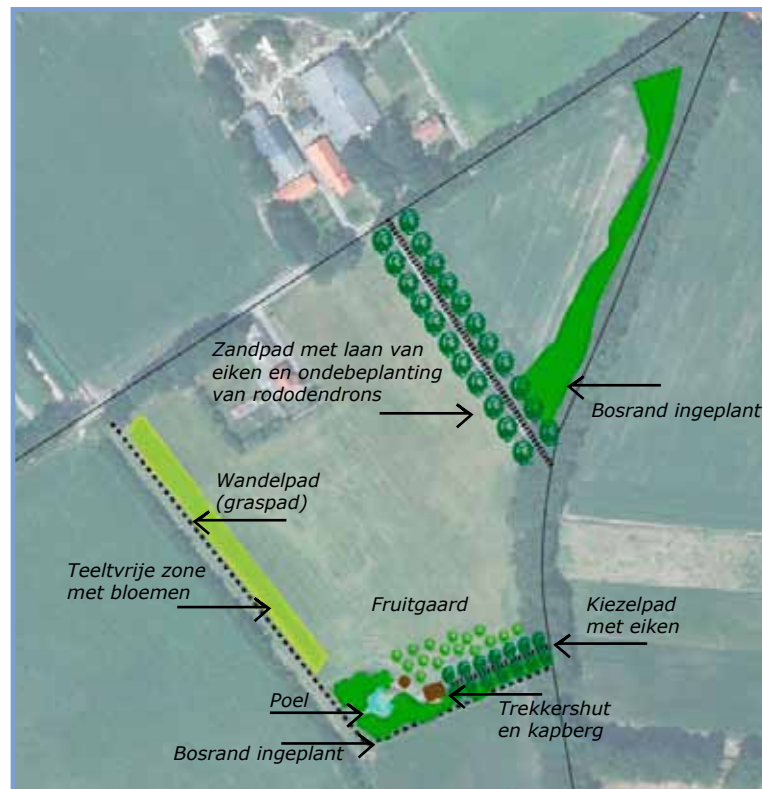


*Bruggetje over droge sloot naar schuur*

# KANSEN VOOR VEREVENING

De familie heeft al verschillende investeringen gedaan in de landschappelijke kwaliteit en de gebruikswaarde. De resultaten zijn in de afbeelding weergegeven. Voor een deel zijn deze investeringen gedaan om in aanmerking te kunnen komen voor een NSW-landgoed status. Aan deze status zijn fiscale voordelen verbonden maar verder geen financiële vergoedingen voor de aanleg. Deels zouden deze investeringen kunnen worden gezien als 'wisselgeld' om ontwikkelingen op het woonerf te compenseren.

Verder heeft de familie plannen om het woonerf landschappelijk in te passen. Onder voorwaarden liggen hier kansen om kwaliteit toe te voegen en 'wisselgeld' voor verevening te verdienen.



Reeds gerealiseerde maatregelen voor landschap en recreatief gebruik



Mogelijke vertaling van de uitgangspunten (zie volgende pagina) in een schets (geen ontwerp)



# UITGANGSPUNTEN

## *Landschap*

- Verschillende sferen van omgeving terug laten komen: natuurlijk en rationeel/formeel;
- Belijning sluit aan bij het ruilverkavelingspatroon, rationeel met rechte en haakse lijnen;
- Het erf wordt met groen verankeren in haar context.

## *Erfinrichting*

- Het erf ligt als een groen eiland aan de weg met een compacte rode kern (kenmerk jonge ontginning);
- Met kortgeschoren hagen en een rij eiken (en eventueel onderbegroeiing van rododendrons zoals de bestaande laan) wordt de entree groener en vriendelijke gemaakt. De eikenlaan refereert naar de recent aangelegde laan;
- Met uitzondering van de kavelgrens waar de eiken staan wordt een teeltvrije zone in acht genomen en ingezaaid met bloemenmengsel (sluit aan op zone langs watergang);
- Langs de weg wordt een huisgaard aangelegd (fruit of noten);
- Verharding wordt vervangen door halfverharding en geminimaliseerd (rijbaan en verhard binnenerf);
- De wagenloods blijft staan en wordt geoptimaliseerd waarbij het oorspronkelijke karakter (hout en pannen) bewaard blijft. Zo mogelijk wordt gebruik gemaakt van de oorspronkelijke materialen. Verplaatsing van de loods biedt in het gemeentelijk beleid geen oplossing. De loods zal dan verkleint moeten worden.

## *Bebouwing*

- De wagenloods blijft qua volume bescheiden zodat het past in de kleine korrel (verdiepen kan eventueel, als het een compact ensemble blijft).
- Een een-roede hooiberg die er ooit heeft gestaan is een winst voor het ensemble en past bij de karakteristiek van het erf. Het past echter niet binnen het bestemmingsplan beleid omdat het maximale m2 aan bijgebouwen bij een burgerwoning al is bereikt.

Binnen deze randvoorwaarden kan het plan worden uitgewerkt. Hiernaast is een mogelijke vertaling van de uitgangspunten naar een schets gegeven.

# NIEUWE KWALITEITEN

Als ontwikkelingen op deze manier worden ingestoken wordt het woonerf beter vervlochten met haar omgeving en komen er extra accenten te liggen op de bijzondere kenmerken van de omgeving. Het rationele en formele karakter waar de eikenlaan die Pierinkdijk en Oude Borculoseweg verbindt de drager van is en dat terug komt in de nieuwe oprit. Het natuurlijke karakter van bossages met bloemrijke stroken voor vlinders loopt naadloos over in de bestaande structuren.

Het erf zelf wordt een groen eiland aan de weg met een compacte rode kern. Dat is typisch voor erven in jonge ontginningen. De richting van de gebouwen, allen haaks op de weg, benadrukt het rationele karakter.

# VOLDOENDE VEREVENING?

De wens om het woonerf beter in te passen in het landschap kan zonder interventie van de gemeente gestart worden. Dit advies biedt daar aanknopingspunten voor met elementen die in het landschapsbeleid van de gemeente worden nagestreefd.

Het verhuren van de woning is volgens mij ook niet iets wat gewoon door initiatiefnemer georganiseerd kan worden.

Het verplaatsen van de wagenloods behoort tot de mogelijkheden, als daarmee een compact ensemble van gebouwen ontstaat. Het past echter niet in het bestemmingplan. De gemeente biedt wel de mogelijkheid de wagenloods op de zelfde plek de optimaliseren. Het ophogen van de wagenloods is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk maar kan wel volgens het bestemmingsplan.

Al met al is er zeker al kwaliteit gemaakt en liggen er nog winstpunten. Het is aan de gemeente om te beoordelen of dit voldoende vervening oplevert om een recreatieve functie in de varkensschuur toe te staan.

*Het advies aan de gemeente is om de goede initiatieven die hier worden ontplooit, het investeren door de familie in kwaliteit voor een breed publiek, te waarderen en waar dat mogelijk is ruimte te bieden om datgene wat reeds bereikt is (financieel) in stand te kunnen houden en verder te kunnen ontwikkelen.*