



HET Ruiterpad

Eerste aanzet

tot verkenning van verevening

Ruurloseweg 50 te Borculo



December 2009

Rentmeester **R**^{NVR}



Eerste aanzet

Wezinkhof
Ruurloseweg 50, 7271 RT Borculo

Functieverandering van agrarisch bouwperceel naar wonen

Initiatiefnemers:

De heer G.J. Lerink en
Mevrouw H. Lerink-Ribbers
Ruurloseweg 50
7271 RT Borculo
0545-261769

Begeleiding

Het Ruiterpad
G.J. de Ruiter
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen
0575-433665
06-28203784



Functieverandering van agrarisch bouwperceel naar wonen

Algemeen

De heer en mevrouw Lerink hadden een melkveehouderij en een beperkte varkenstak met vleesvarkens waarvoor geen opvolger is. De heer Lerink is momenteel 60 jaar, zijn echtgenote 57 jaar. De boerderij heeft 2 wooneenheden, in de tweede woning woont een ongetrouwde zus van de heer Lerink. Kadastraal is het perceel bekend: Gemeente Borculo, Sectie P 141 en 153, totaal groot 6,64.65 ha. De naam van de boerderij is: "Wezinkhof".



Afbeelding: locatie van plangebied (bron: topografische atlas ANWB).

Door functieverandering van de agrarische bebouwing wil men een woonbestemming creëren in een deel van de voormalige agrarische bebouwing. Dit gaat gepaard met beëindiging van de agrarische activiteiten.

Het is de wens van één van de dochters van de familie Lerink om bij het ouderlijk huis te gaan wonen. Hiervoor is realisering van een nieuwe woonruimte noodzakelijk. Het voorstel omvat de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden en de realisering van een woning in één van de bestaande agrarische gebouwen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Het Streekplan dat is vastgesteld in 2005 geeft de mogelijkheid tot functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen.

Beleids

* functies welke plaatsen zoeken functies?
regionaliteit?

* uitgangspunten realisatie?



Het voorstel omvat de volgende elementen:

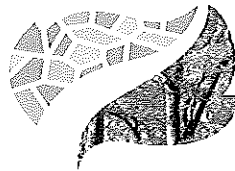
- het staken van het agrarische bedrijf
- intrekken van de milieuvergunning
- de verbouw van een schuur tot woning
- sloop van de overtollige agrarische gebouwen
- verkleinen van het bouwvlak
- herinrichting van het erf
- landschappelijke inpassing van het perceel, door aanleg van diverse landschapselementen

Aanwezige gebouwen en functie

In onderstaande tabel is het huidige gebruik van de gebouwen omschreven onder vermelding van de oppervlakte welke gesloopt zullen worden.



Afbeelding: luchtfoto met gebouwaanduiding (bron: Google Earth)



HET Ruiterpad

Fam. Lerink, Ruurloseweg 50, 7271 RT Borculo						
Gebouwenbeschrijving	letter	lengte	breedte	oppervlakte	agrarisch gebruik	te slopen
Woonhuis	A	16,8	20,25	340		
varkensschuur aan woonhuis	B	12,5	16,85	211	211	
jongveestal	C	13	15	195	195	
machineberging	D	15	16	240	240	
varkensschuur **	E	33,9	11,6	393	393	197
kleine varkensschuur	F	16,3	8,5	139	139	
ligboxenstal	G	31,02	24,72	767	767	767
				2284	1945	964

** Varkensschuur E zal voor de helft worden verbouwd en aangepast tot woning. De resterende vierkante meters zullen worden gesloopt.



Uitwerking naar nieuwe situatie

Vrijkomende agrarische bebouwing

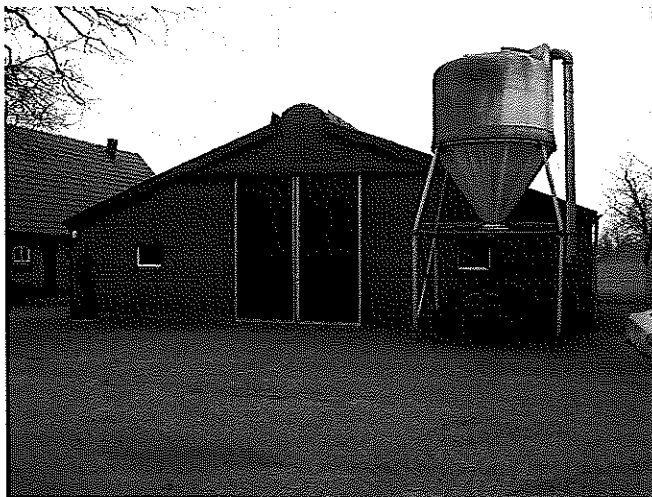
De gebouwen B t/m G zijn te omschrijven als vrijkomende agrarische bebouwing. In het kader van vrijkomende agrarische bebouwing is gekeken naar het mogelijke toekomstige gebruik van deze gebouwen voor een woonfunctie. Hierbij wordt opgemerkt, dat de voormalige varkensschuur "B" een geheel vormt qua uiterlijk met de boerderij. Om deze reden zal dit gebouw in het voorstel worden betrokken bij een woonfunctie bij de woningen in de boerderij.

Varkensschuur "E"

Ten noorden van de boerderij staat de voormalige varkensschuur "E". Het zuidelijke gedeelte wordt gesloopt, waarna het resterende deel wordt omgebouwd tot woning. Met een oppervlakte van bijna 200 m² is het mogelijk hierin een gelijkvloerse woning te realiseren.

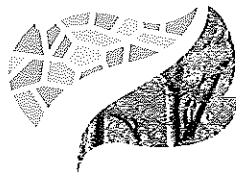
Jongveestal "C"

De thans als jongveestal in gebruik zijnde schuur "C" blijft intact. Deze betrekkelijk jonge schuur kan in de toekomstige situatie dienst doen als stalling voor landbouwwerktuigen. De thans nog in bezit zijnde landbouwgrond wordt nog door de heer Lerink bewerkt.



Machineberging "D"

Een dochter van de familie Lerink heeft de wens geuit te willen wonen op het ouderlijke huis. Zij heeft enkele paarden, waarvoor een stalling benodigd is. Deze wordt gerealiseerd in de huidige machineberging.



Varkensschuur "F"

Deze voormalige varkensschuur sluit wat betreft vormgeving bij de boerderij en aangebouwde schuur. Voor het toekomstige gebruik kan deze als berging dienen voor de nieuwe woning in de voormalige varkensschuur "E".



Ligboxenstal "G"

Het vrijkomende agrarische gebouw G (ligboxenstal) heeft geen functie meer en zal worden gesloopt.

Op basis van dit voorstel wordt 964 m² aan gebouwen gesloopt van de aanwezige 1945 m² vrijkomende agrarische bebouwing.



Boerderij

De boerderij wordt momenteel bewoond door de heer en mevrouw Lerink. De zus van de heer Lerink woont ook in de boerderij. Momenteel is er geen sprake van 2 gescheiden wooneenheden, men komt elkaar overal in huis tegen. Deze situatie is niet langer gewenst.

In de boerderij zullen 2 wooneenheden worden gerealiseerd. Het is de intentie, dat de heer en mevrouw Lerink hier het huidige voorhuis gaan bewonen. In het achterhuis komt een tweede wooneenheid voor één van de dochters van de familie Lerink. De boerderij zal hiervoor worden opgesplitst en verbouwd.

Door architect Ir. R. ter Haar is hiervoor een schetsplan opgesteld, dat als bijlage bij is gevoegd.

Wooneenheid in voormalige varkensschuur

De voormalige varkensschuur "E" zal gedeeltelijk worden gesloopt, in het resterende gedeelte wordt nieuwe woning gerealiseerd. Doordat hierin alles gelijkvloers is, is het mogelijk ook op oudere leeftijd op zichzelf te blijven wonen.

Nieuwe situatie

Na sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing en realisering van wooneenheden in de boerderij en deel van schuur "E" is de gewenste eindsituatie:

- 2 wooneenheden in de boerderij door woningsplitsing
- 1 nieuwe woning in de voormalige varkensschuur in het kader van de Ruimte voor Ruimte Regeling.

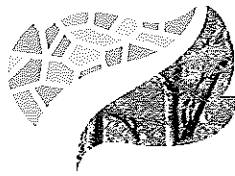
Erfindeling

Op de plaats van de gesloopte stallen wordt een hoogstamboomgaard aangeplant, oppervlakte ca 2000 m². Naast de tot paardenstalling omgebouwde werktuigenberging wordt een paardendressuurbak aangelegd, afmetingen hiervan zijn 20 x 40 meter. Deze wordt omzoomd met een struweelhaag.

De grond ten noorden van de huiskavel wordt gebruikt voor het weiden van de paarden. Om de openheid van het landschap niet te veel te verstoren, wordt alleen 2 bomengroepen aangeplant.

Op het erf blijft de karakteristieke eik staan. Tevens zal een bomengroep geplant worden ten zuiden van de toekomstige woning in de voormalige varkensschuur.

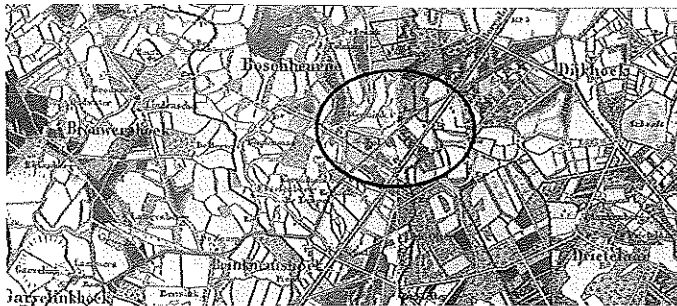
De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de bestaande toegangsweg naar de Ruurloseweg. Hierlangs wordt een bomenrij aangeplant over een lengte van ca 110 meter, bestaande uit laanbomen. De keuze zal in overleg worden vastgesteld.



Omgevingssituatie

Het gebied wordt volgens het Gebiedsplan Natuur en Landschap omschreven als een kampenlandschap. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Slinge. Deze beek is een Ecologische Verbindingszone als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De percelen zijn alle in gebruik als grasland en worden benut voor de beweiding.

Op de volgende kaarten is de plaatselijke situatie weergegeven anno 1900 en de huidige situatie. De boerderij heette toen "Wennink". Destijds liep het tramspoor ten zuiden van de boerderij langs. Deze is al lang verdwenen. De oude wegenstructuur is nog duidelijk herkenbaar.



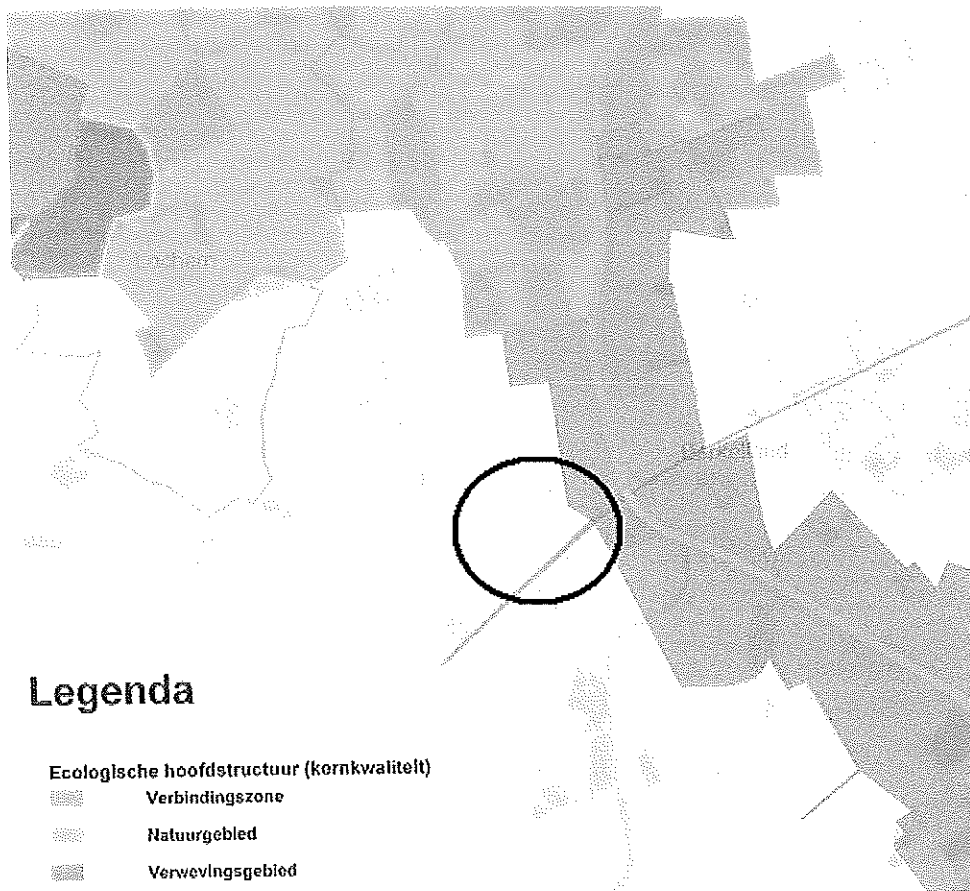
Afbeelding: kaartfragment omstreeks 1900 (bron historische atlas).



EHS

Aan de oostzijde ligt het perceel tegen de Slinge aan. Aan weerszijden van dit riviertje ligt een Ecologische Verbindingszone (EVZ), die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze EVZ grenst vrijwel aan de bouwkaavel. De bouwkaavel zelf ligt buiten de begrenzing van de EVZ.

De grond rondom de boerderij zal voorlopig in gebruik blijven als grasland en paardenwei.



Afbeelding: ligging boerderij t.o.v. EHS (bron Provincie Gelderland).

Toekomstige situatie

Na sloop en herinrichting van de verschillende gebouwen wordt hier schematisch de nieuwe situatie weergegeven. De tekening hiervan is als bijlage toegevoegd.

Voor de gewenste situatie na sloop is een beplantingsplan opgesteld, waarbij diverse landschapselementen zijn opgenomen. Deze sluiten aan bij het kampenlandschap. De belangrijkste zijn:



HET **Ruiterpad**

- Aanleg van een hoogstamboomgaard ten oosten van de nieuwe woning in de voormalige varkensschuur.
- Aanplant van een struweelhaag rondom de toekomstige paardenbak.
- Aanplant van een laanbomenrij langs de oprit naar de woning
- Groep solitaire bomen in het grasland.
- Aanplant solitaire bomen op het erf.



De hierna getoonde gebouwen zullen worden gesloopt.



Gebouw G: ligboxenstal



Gebouw E: varkensschuur. Het gedeelte dat tegen het erf aan ligt wordt gesloopt. Op de foto is de toekomstige voorgevel van de woning te zien.



Bijlagen:

- Inrichtingsschets perceel
- Schets boerderij
- Schets woning in varkensschuur