Beoordeling landschappelijke inpassing Henxelseweg 7

1 Inleiding

Voor het initiatief Henxelseweg 7 zal de agrarische functie worden beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens de opstallen te slopen en 4 nieuwe wooneenheden te creëren naast het behoud van de bestaande woning.

Het erf ligt in het buitengebied van Winterswijk aan de Henxelseweg 7 en is bebouwd met een bedrijfswoning en 6 opstallen. Het erf ligt te midden van agrarische grond en aan de zuidwestzijde bevindt zich het erf van de Henxelseweg 5. De opritten sluiten aan, aan de oostzijde van de Henxelseweg.

2 Omgevingsvisie en ruimtelijke uitgangspunten

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie buitengebied bestaat de mogelijkheid om vanuit de kwaliteiten van het erf te onderzoeken wat het erf maximaal aan kan aan functies en bebouwing zonder dat de kwaliteiten verminderen. De kwaliteit van het erf als geheel bepaalt de maximale omvang van de nieuwe bebouwing. Vanuit dit perspectief wordt het initiatief vanuit ruimtelijke kwaliteit beoordeeld.

Algemene uitgangspunten erf:

- Bestaande (karakteristieke) bebouwing in gebruik nemen. Met andere woorden we staan geen extra m^2 nieuwbouw toe als er karakteristieke panden leeg staan op het erf.
- Ontsierende bebouwing zonder gebruik slopen.
- Bij nieuwe toevoegingen (zie ook: Achterhoekse erven veranderen):
    - Eén oprit;
    - Behoud van het compacte erf;
    - Hiërarchie in bebouwing, schuren/bebouwing ondergeschikt (qua voetprint en hoogte) aan de boerderij/hoofdgebouw;.
    - Erfopbouw passend bij landschapstype waarin erf ligt;
    - Architectuur: volgens welstansnota.
- Algehele kwaliteitsimpuls (landschap, biodiversiteit) voor locatie en omgeving.

Kadernnota Achterhoekse erven veranderen (2008)
De belangrijkste uitgangspunten uit beleid Achterhoekse erven veranderen:

- Gebouwen zijn gegroepeerd en maken deel uit van een erf (ensemble). De compositie van de bouwmassa's en de inrichting van het bijbehorende terrein roepen een evenwichtig beeld op;
- Op een erf is de oorspronkelijke boerderij het belangrijkste gebouw. Andere gebouwen op het erf zijn hieraan visueel ondergeschikt, bijvoorbeeld door situering, architectuur en/of omvang;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de oriëntatie van de gebouwen naar het erf en de oriëntatie naar de omgeving (voor- en achtererf principe);
- De functieverandering moet bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in landschappelijke en/of ecologische kwaliteit of de beeldkwaliteit van de bebouwing.

3 beoordeling van het initiatief

Voorgestelde initiatief:



Beoordeling op basis van Achterhoekse erven veranderen
Op basis voor erftransitie wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf als geheel beoordeeld. Voor de beoordeling wordt getoetst aan uitgangspunten nota Achterhoekse erven veranderen. De basis voor ruimtelijke kwaliteit is een evenwichtig indeling van het erf met een duidelijke van oorsprong (historische) opbouw van het erf.

1) Gebouwen zijn gegroepeerd en maken deel uit van een erf. De compositie van de bouwmassa's en de inrichting van het bijbehorende terrein roepen een evenwichtig beeld op;

   Beoordeling: de nieuwe gebouwen zijn gegroepeerd maar vormen door de ligging geen eenheid als onderdeel van het erf. Door deze indeling ontstaat een tweedeling, het bestaande erf en een opzichzelfstaand bebouwingseenheid achter het bestaande erf. Doordat de gebouwen ver uit elkaar zijn gesitueerd wordt dat vanuit de omgeving beleefd als meerdere erven. Er is geen sprake van een compact erf.

   De nieuwe bebouwing is gesitueerd op een es. Door verwijderen van de opstallen zijn er kansen voor het herstel van de es. Het toevoegen van bebouwing, ondanks dat hier bebouwing heeft gestaan, is geen kwaliteitsverbetering voor het landschap.

2) Op een erf is de oorspronkelijke boerderij het belangrijkste gebouw. Andere gebouwen op het erf zijn hieraan visueel ondergeschikt;

   Beoordeling: door de stedenbouwkundige opzet en de bouwmassa van de nieuwe gebouwen is het onderscheidt tussen het oorspronkelijke hoofdgebouw (7) als belangrijkste gebouw niet duidelijk. De toegevoegde bebouwing is door maatvoering en beeldkwaliteit niet ondergeschikt aan de hoofdgebouw.

3) Er is een duidelijk onderscheid tussen de oriëntatie van de gebouwen naar het erf en de oriëntatie naar de omgeving.

Beoordeling: Het onderscheid tussen voor- en achtererf is door de situering van de nieuwe gebouwen niet duidelijk. De gebouwen vormen een opzichzelfstaande bebouwingscluster met de oriëntatie naar verschillende richtingen.

4) De functieverandering moet bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in landschappelijke en/of ecologische kwaliteit of de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Beantwoording: de basis voor ruimtelijke kwaliteit is een goede en evenwichtige erfindeling met het principe van hoofd- en bijgebouwen, voor- en achtererf en de bijbehorende architectuur. De landschappelijk inrichting sluit dan hierop aan. Door deze opzet is er geen sprake van een evenwichtige erfindeling.

4 Conclusie

De basis voor ruimtelijke kwaliteit op erven is een evenwichtige erfindeling. Een compact erf met hoofd- en bijgebouwen, principe van voor- en achtererf met de bij behorende inrichting, oriëntatie en vormgeving van de gebouwen. Het voorgesteld plan sluit niet aan bij de basisprincipes van het erf wat weer de basis vormt voor de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Het aantal nieuwe gebouwen (woningen en bijgebouwen) wordt dan bepaald door wat past binnen de ruimte van het compacte erf. Dit kan voor elke situatie anders zijn en is dus maatwerk.

Samengevat: het voorgestelde initiatief voldoet daarmee niet aan de uitgangspunten vanuit de kadernota Achterhoekse erven veranderen. Voor dit initiatief is het advies om het compacte erf als uitgangspunt te hanteren. Wat de omvang van het compacte erf kan zijn wordt bepaald door een historische analyse van het erf.