

# Erftransformatie

## Voshuttedijk 4 Lichtenvoorde Gemeente Oost Gelre



GELDERS  
GENOOTSCHAP

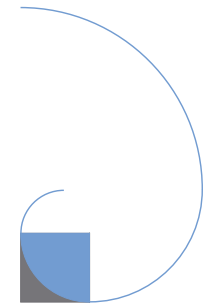


Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

# Erftransformatie

## Vosshuttedijk 4 Lichtenvoorde Gemeente Oost Gelre



GELDERS  
GENOOTSCHAP

### COLOFON

In opdracht van: familie Hulshof  
Architect: Mevrouw J. Hulshof

Contactpersoon gemeente Oost Gelre:  
Mevrouw Bluemer / Mevrouw Smeenk  
De heer Luesink

Ervenconsulent | Christel Steentjes  
026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Datum: 19 mei 2015

*Kaart voorzijde: ANWB topografische atlas 2004 1:25000*

# Inleiding

## *Aanleiding*

De familie Hulshof woont aan de Voshuttedijk 4 in Lichtenvoorde. Een voormalig agrarisch melkveebedrijf genaamd 'Red Barn'. De locatie komt voort uit de ruilverkaveling in de jaren '70. De familie Hulshof wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oost-Gelre. Ze zijn voornemens de schuren te slopen en hiervoor een woning terug te bouwen. De bestaande woning blijft.

## *Opgave*

De familie Hulshof wil de nieuwe woning bouwen op de plek van de werktuigenberging. Meer dan 25 meter van de bestaande woning, beleidsmatig de maximale afstand. Daarnaast wil de familie de agrarische uitstraling van de Red Barn behouden blijft. Bijvoorbeeld door de contouren van de melkveeschuur terug te laten komen in het nieuwe erf.

Opgave voor dit erf is om ondanks de afstand tussen de gebouwen het beeld van één erf, een ensemble van beplanting en gebouwen te behouden. De inrichting van het middenterrein is daarbij belangrijk. Ook liggen er kansen voor landschappelijke versterking waardoor deze erftransformatie een meerwaarde kan zijn voor het landschap.

## *Ruimtelijke voorwaarden*

- Alle vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt.
- Geen belemmering agrarische burens.
- Goede landschappelijke inpassing.
- Goede onderbouwing indeling erf, plaats nieuwe woning.
- Levenloopbestendige en duurzame woning.
- Eén vrijstaande woning naast bestaande woning.
- Maximale inhoud van woning is 750 m<sup>3</sup>.
- Beide woningen mogen een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup>.

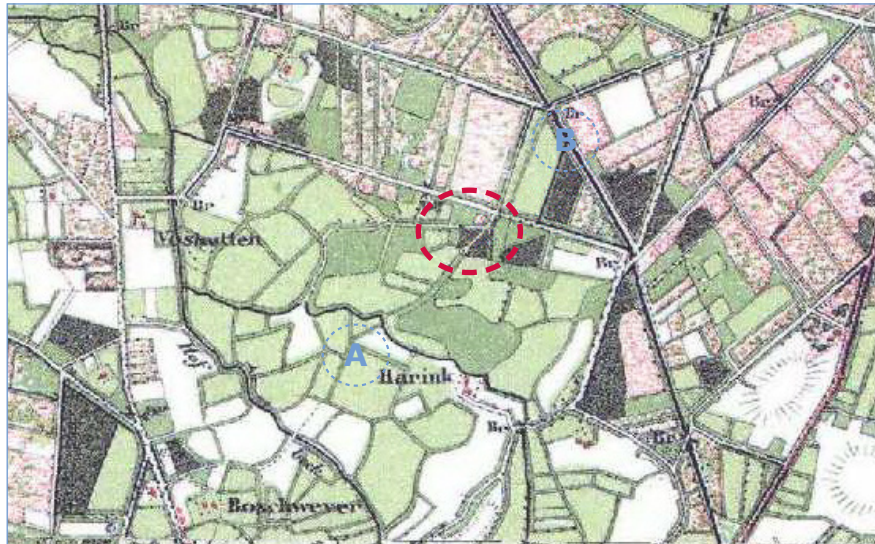


Luchtfoto locatie

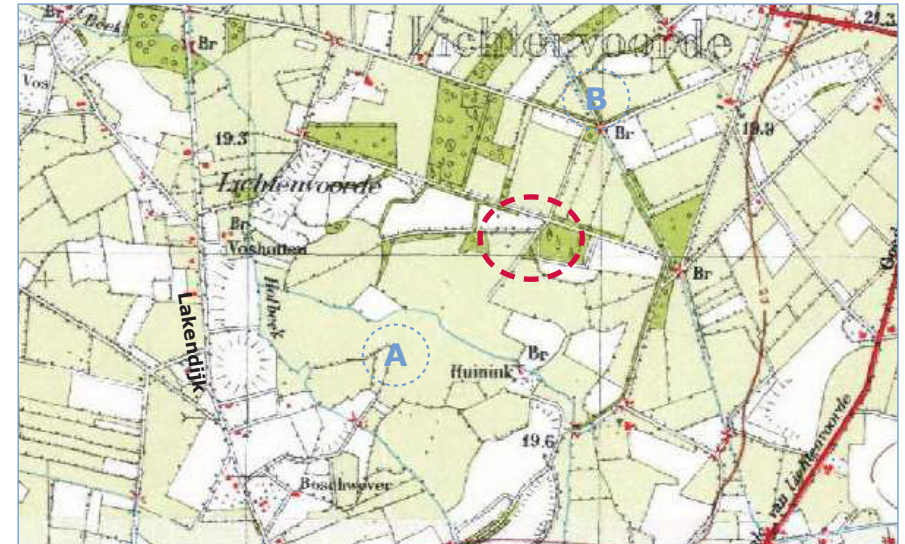
## *Relevant beleid*

- Achterhoekse erven veranderen, kadernota ruimtelijke kwaliteit (2008) van de regio Achterhoek.
- Functies zoeken plaatsen zoeken functies, Regionaal beleidskader Achterhoek.
- Landschapsontwikkelingsplan "Groen licht voor het landschap" (2007) van de gemeente Oost Gelre. De locatie ligt in het landschapensemble 'Het dorp Lichtenvoorde' met als thema 'diekpad en voordesingel'. Hier wordt ingezet op stevige landschapsstructuren om de verwachte dynamiek rond de N18 op te vangen. Het gebied is een mix van natte natuur en landbouw.
- Nota functieverandering, gemeente Oost Gelre 2011.

# Analyse



Kaart circa 1900. De locatie ligt op de grens van het onregelmatige kampenlandschap (zuid- en westzijde) en het meer rechtlijnige jonge heideontginningslandschap (noord- oostzijde).



Kaart circa 1930. Het heidelandschap is verder ontgonnen.



Luchtfoto circa 2010. Het landschap is grootschaliger geworden. In de verkaveling is het onderscheid tussen kampen- en jonge ontginningslandschap nog te herkennen. De N18 vormt een harde grens voor het dorp Lichtenvoorde.



Luchtfoto circa 2010. De aanleg van het landgoed (C) is al deels zichtbaar. De groene lijn geeft de gronden aan die horen bij Voshuttedijk 4. Daar binnen bevinden zich waardevolle landschapselementen. De landschapselementen langs de Baakse Beek en de westelijke grens zijn van Staatsbosbeheer.

# Analyse

## Landschap

Boerderij Red Barn ligt in het kampenlandschap, op de grens met het jonge ontginningslandschap. Het is een jong erf, ontstaan in de ruilverkaveling in de jaren '70. Tot die tijd was er op de locatie geen bebouwing.

Het kampenlandschap kenmerkt zich van oudsher door onregelmatige verkaveling en verspreid liggende boerderijen, vaak op de iets hoger gelegen zandopduikingen zoals goed is te zien langs de Lakendijk. Boerderijen lagen aan de rand van akkers/kampen. De kampen waren omzoomd met houtwallen en hagen. Paden en wegen slingerden tussen de akkers en boerderijen door. De Baakse Beek ten zuiden van de locatie meanderende voor de ruilverkaveling door het landschap. Het ontginningslandschap kent een meer rechtlijnig landschap. Deze vaak natte gebieden werden vanaf eind 19e eeuw planmatig ontgonnen. Kenmerkend nabij de Voshuttedijk zijn de driehoeken die gevormd worden door de beken, wegen en paden.

Door schaalvergroting en ruilverkaveling is het landschap grootschaliger geworden. Ook rondom de Red Barn. Kavels werden groter en houtwallen verdwenen. De Baakse Beek is recht getrokken.

De Red Barn ligt op de kruising van een aantal oude paden die vroeger kleine akkers ontsloten. Deze paden zijn nog herkenbaar als karsporen of aan beplanting. Na de ruilverkaveling zijn de kavels samengevoegd.

- A = Kampenlandschap
- B = Ontginningslandschap
- C = Nieuw landgoed Voshutten



Zuidzijde van het erf, het erf wordt deels omzoomd met Italiaanse populieren.



In het landschap liggen waardevolle landschapsstructuren van eikenbomen.



Oude landschapselementen, waardevolle houtwal van eiken.



De Voshuttedijk is omzoomd met voornamelijk eiken.



Het ontwerp voor het landgoed ten noorden van de Voshuttedijk 4. Het landgoed ligt in het rechtlijnige ontginningslandschap. Het ontwerp sluit deels aan op het rechtlijnige landschap van de jonge ontginningen en deels een meer natuurlijke inrichting rondom het huis. Oude (rechte) paden en nieuwe (slingerende) paden ontsluiten het landgoed.

# Analyse



Luchtfoto erf Voshuttendijk 4.

# Analyse

## *Erf en gebouwen*

De Red Barn is een vrij jong en planmatig opgezet erf. Het open erf ligt aan de Voshuttedijk met daarachter de schuren. De woning met tuin ligt afzijdig van het bedrijfserf. Het erf heeft een groene uitstraling door oude landschapselementen en wegbeplanting. De groene omzoming van het erf is waardevol qua structuur maar deels aan vervanging toe, met name de Italiaanse populieren.

Het erf heeft een agrarische uitstraling. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm met aangebouwde garage en landelijke uitstraling. De schuren staan haaks op de weg en hebben ook een eenvoudige agrarische uitstraling. De schuren op het erf staan op dezelfde voorgevelrooilijn als de woning.

**C** = Nieuw landgoed Voshutten. Het landgoed is ingericht, de woning is nog niet gebouwd.

**D** = Melkveeschuur met zwarte houten wanden en rode accenten.

**E** = Kapschuur/werktuigenberging en opslag.

**F** = Sleufsilos (zijn al gesaneerd).

**G** = Open erf aan de Voshuttedijk.

**H** = Driehoekig bosperceel van de burens. Eikenbomen zijn enige tijd geleden geroid. Nu met name berkenopslag.

**I** = Driehoekig perceel van familie Hulshof. Voormalig dennenveldje. Enkele dennen staan er nog. Perceel sluit aan op waardevolle eikenrij.

**J** = De vrijstaande woning staat wat afzijdig van het werkerf maar maakt duidelijk deel uit van het erf. Het is qua hiërarchie en uitstraling het hoofdgebouw op het erf.

## *Aanknopingspunten ontwikkeling Voshuttedijk 4*

- Schaalvergroting landschap.
- Oude paden en landschapselementen zichtbaar in het landschap.
- Geen traditionele erfopzet, erf heeft een planmatige moderne opzet.
- Vrijstaand huis aan zijkant werkerf.
- Alle gebouwen liggen op de zelfde voorgevelrooilijn. Schuren staan haaks op de weg.
- Eenvoudige landelijke uitstraling gebouwen.
- Veel verharding.
- Groene uitstraling erf maar ook met exoten zoals Italiaanse populieren en dennen.
- Nieuw landgoed aan overzijde Voshuttedijk.



Woonhuis Voshuttedijk 4.



Melkveeschuur met houten wanden.



Erf aan de Voshuttedijk vanaf de westzijde.  
Op de voorgrond de kapschuur.



Erf aan de Voshuttedijk vanaf de oostzijde.  
Op de voorgrond het woonhuis.

# 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 de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Op pagina 8 en 9 staan uitgangspunten en randvoorwaarden met schets voor het erf en de gebouwen. Op pagina 10 en 11 het erf in relatie tot het landschap. Op pagina 12 de inspiratiebeelden en op pagina 13 de erfindeling op schaal.

## *Toelichting*

Voshuttendijk 4 is een compact erf. Net zoals in de huidige situatie ligt het nieuwe erf om de voormalige melkveestal heen met aan de ene kant het bestaande woonhuis en andere kant, op de plek van de werktuigenberging de schuurwoning.

De karakteristieke melkveestal 'Red Barn' is een begrip in de regio. Daarom wil de familie graag de locatie van de stal aanhouden als punt van herkenning, door het terugplaatsen van de naam Red Barn op de omheining centraal aan de entree van het erf en de contouren van het schuur met groen aan te geven. Het gezamenlijke bijgebouw, de groene contouren van de voormalige melkveestal en de gezamenlijke oprit/erf vormen de verbindende schakels op het erf.

Door de nieuwe woning 10 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning te plaatsen blijft de bestaande woning het hoofdbouw en wordt het beeld van werkerf met woonhuis versterkt. De nieuwe woning wordt op 36 meter afstand van de bestaande woning geplaatst. Het gezamenlijke bijgebouw krijgt een dakvlak op het zuiden omdat de initiatiefnemers zonnecellen willen plaatsen.

Verharding wordt tot hoogstnodige beperkt waarbij functioneel gebruik in het kader van hobbymatig houden van vee mogelijk blijft. Dit houdt in dat het totale oppervlakte van 2360 m<sup>2</sup> (incl. kuilplaten) wordt verkleind naar 700 m<sup>2</sup> verharding.

De deels bestaande, groene omkadering van het erf zorgt voor een goede overgang naar het landschap. Het versterken van de kavelgrenzen draagt bij aan het van oorspronkelijk meer kleinschalige kampenlandschap en het verankeren van erf en landgoed in het landschap.

## *Uitgangspunten en randvoorwaarden erf en gebouwen*

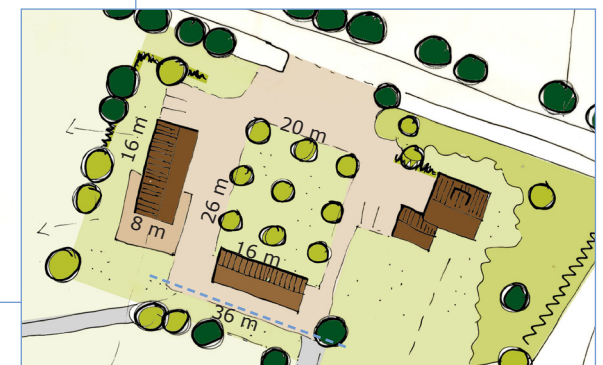
- A =** De oostelijke kavelgrens is een oude landschapsstructuur die aansluit op het landgoedontwerp aan de overzijde van de weg (ook een oude lijn). Aan het einde van de houtwal, ten zuiden van de bestaande woning staat een rij grote eiken. Deze structuur wordt verder versterkt door 6 nieuwe zomereiken aan te planten in het verlengde van de wal. Dit wordt aangevuld met 12 ruwe berken, 4 elzen en struikgewas (Gelderse roos en hazelaar). Daardoor zal de wal een breedte krijgen van 6 meter en een verlenging van 80 meter, in totaal 480 m<sup>2</sup> aan nieuwe beplanting. Dit versterkt het landschap.
- B =** Rondom de parkeerplaats bij de nieuwe woning worden 2 lindebomen geplaatst, aangevuld met lage streekeigen beplanting. Aan de westkant van de nieuwe woning worden 2 hazelaars geplant en op de zuidwesthoek een walnotenboom. De walnotenboom ten zuiden van de bestaande woning blijft behouden. Achter de schuur worden 3 lijsterbessen geplant.
- C =** Het beeld van een modern en planmatig bedrijfserf met open ruimte aan de weg blijft in stand. De entree wordt van 30 meter naar 18 meter verkleind waarbij het één geheel, één inrit blijft. De hoeveelheid verharding wordt daarbij tot het hoogst nodige beperkt. De contouren van de melkveestal worden aangegeven met planting. Zie ook (E).
- D =** De nieuwe woning komt op de plaats van de voormalige kapschuur, 10 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Waarbij zoveel mogelijk de oostelijke grens wordt opgezocht. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm met kap en een schuurachtige uitstraling en wordt uitgevoerd in gedekte kleuren en natuurlijke (moderne) materialen. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm. De woning is gesloten aan de noordzijde en opent zich naar het landschap.
- E =** De gezamenlijke berging verbindt de gebouwen op het erf en maakt het één geheel. Het voormalig bouwvlak wordt met een meidoornhaag aan weerszijden beplant en ingevuld met 9 hoogstam fruitbomen.
- F =** Het zuidelijke deel van het erf wordt groen ingericht. Verharding wordt gesaneerd. De kerstdennen worden geroid.
- G =** De achterzijde van de woning blijft open en eenvoudig ingericht.



# Advies



Uitwerking erf en gebouwen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden.



# Advies



De kavelgrens is al deels beplant met eiken. Door deze door te trekken naar de beek en te laten aansluiten op het landgoed ontwerp worden erf en landgoed beter verankerd in het van oorsprong kleinschalige kampenlandschap.



Een deel waar geen eiken staan (bomen op de achtergrond staan op een andere kavelgrens).

## *Uitgangspunten en randvoorwaarden landschap*

- A =** De oostelijke kavelgrens is een oude landschapsstructuur die aansluit op het landgoedontwerp (ook een oude lijn **(B)**). Op de kavelgrens staan deels een rij grote eiken. Deze structuur wordt verder versterkt door 6 nieuwe eiken met onderbeplanting bij te planten op de kavelgrens. Dit versterkt het landschap en landgoedontwerp.
- B =** Bomenrij uit landgoedontwerp.
- C =** Ten noorden van de locatie ligt een 'nieuw landgoed'. Het ontwerp sluit aan op bestaande structuren en heeft rond het geplande landhuis **(C)** een meer parkachtig karakter.
- D =** De omliggende blijven in agrarisch gebruik.

## *Streekeigen beplanting*

- Houtwal en houtsingel: zomereik, aangevuld met ruwe berk, lijsterbes en struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn.
- In de omgeving van beken: grauwe wilg, zwarte els, zwarte populier en inlandse vogelkers.
- Solitaire boom: zomereik en linde.
- Hoogstamboomgaard: appel, peer, walnoot, kers.
- Heg: meidoorn rondom boomgaard of moestuin.

# Advies



Uitwerking landschap binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden.



Kaart ca. 1930. De rode lijn laat de oude structuren zien die ook nu in het landschap zijn terug te vinden.



Landgoedontwerp.

# Inspiratiebeelden



Eenvoudige hoofdvorm uitgevoerd in donkere kleuren.



Voorbeelden van een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm.



Schuren verbonden door spanten maken het een geheel.



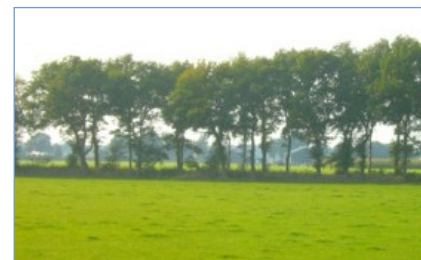
Transformatie van een schuur naar woning binnen de originele spanten en silhouet.



Begroeid frame van een 'schuur'.



Boomgaard.

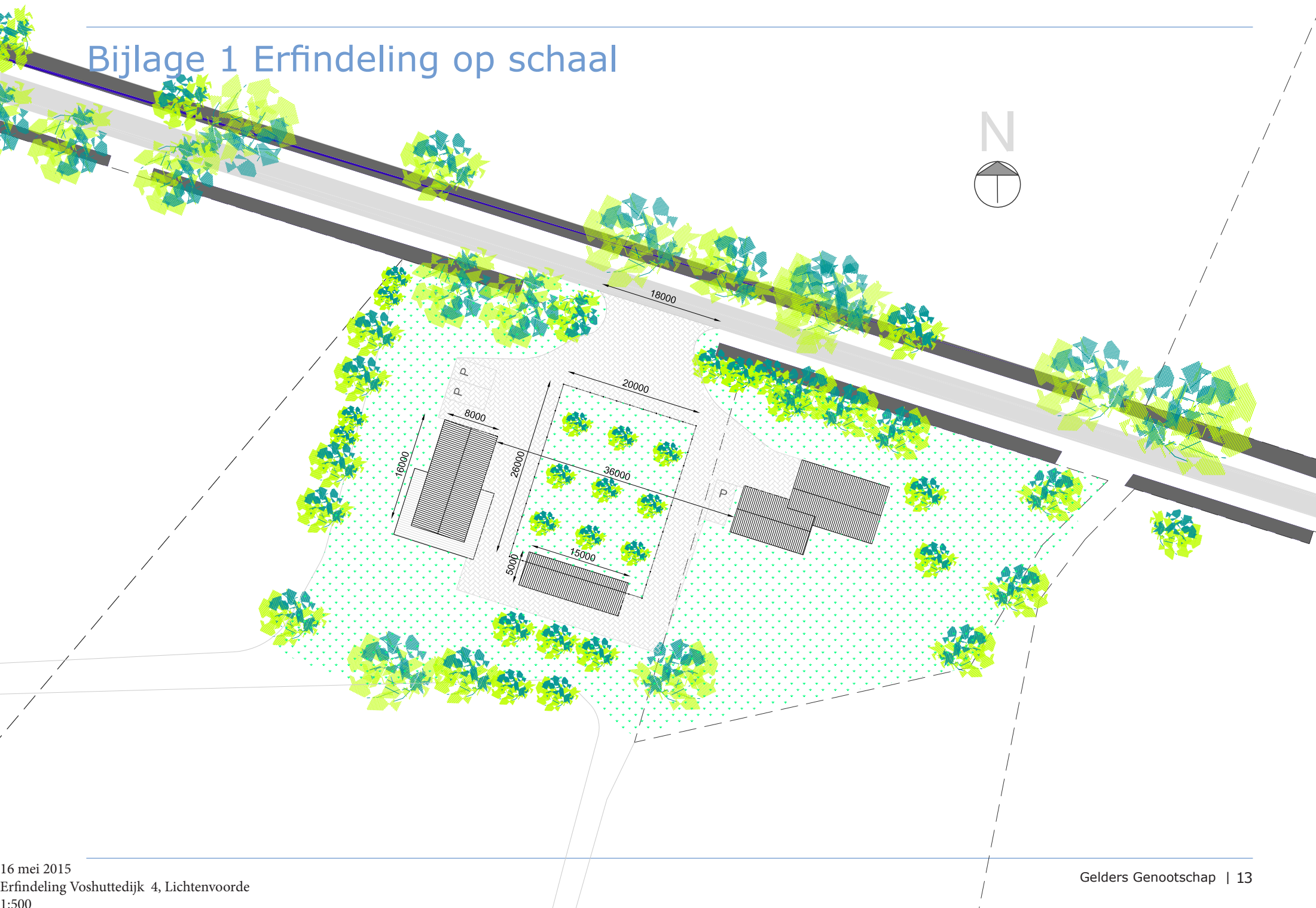


Eikenrij.



Eenvoudige erfinrichting.

# Bijlage 1 Erfindeling op schaal

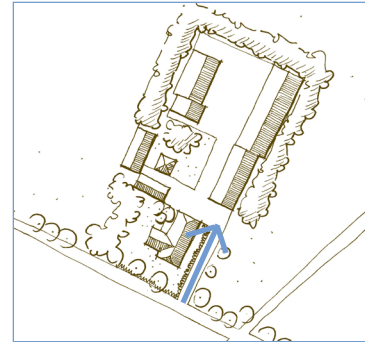


## Bijlage 2 De erf-principes

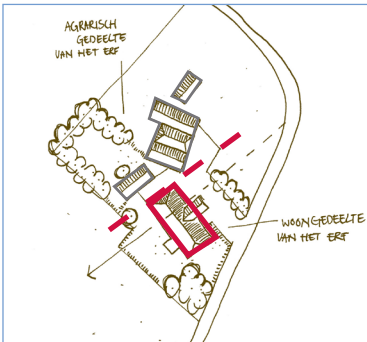
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



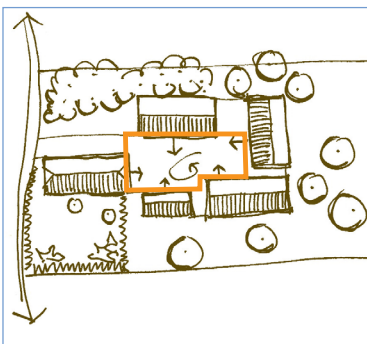
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.



