Gemeente Berkelland
t.a.v. 5.1.2e
5.1.2e @gemeenteberkelland.nl
Postbus 200
7270 HA Borculo

Arnhem, 21 december 2022

Betreft: Advies landschappelijke en stedenbouwkundig advies plan Avesterweg 3 Belturm
Ons kenmerk: BER22-0271

Geachte 5.1.2e,

De gemeente heeft het Gelders Genootschap gevraagd te adviseren over de erfontwikkeling aan de Avesterweg 3 in Beltrum. Dit is een plan dat al langer loopt en waarvan meerdere voorstellen hebben voorgelegen. Nu is door de gemeente Berkelland advies gevraagd over onderstaand voorstel. De erfontwikkeling houdt verband met bedrijfsbeëindiging, de sloop van de bedrijfsbebouwing (varkensstallen) en het realiseren van maximaal drie nieuwe woningen. Het erf ligt in het kampenlandschap dat zich van oudsher kenmerkt door een onregelmatig kleinschalig en groen landschap met daarin verspreid liggende erven in het groen.

Voorliggend plan
Het plan gaat uit van een geheel nieuw erf voor de drie woningen in de vorm van lintbebouwing en ontsloten vanaf met Bultemansweg. De omliggende gronden van het nieuwe en bestaande erf worden ingezet voor natuur- en landschapsversterking.





Belangrijkste kaders
Nieuwe beleidsregel
In de vastgestelde Beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland (8 maart 2022) kan onder randvoorwaarden medewerking worden verleend aan de toepassing van de Rood voor Rood regeling. De planontwikkeling en de vaststelling van deze beleidsregel hebben elkaar, in tijd, gekruist. Ruimtelijk en kwalitatief uitgangspunt van dit kader is het één-erf-principe op het bestaande erf en de kadernota ruimtelijke kwaliteit: *Achterhoekse erven veranderen* (2008). Deze laatste is al langer van kracht.

Erfadvies Gelders Genootschap
Op 29 januari 2021 is door het Gelders Genootschap een onafhankelijk erfadvies uitgebracht in opdracht van Wik Adviesgroep (deze partij is één van de adviseurs van de initiatiefnemer). Het erfadvies bevat een denkrichting en geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor een uitwerking van het (ruimtelijke) ontwerp voor het huidige erf. Dit advies gaat uit van de

Kadernota Achterhoekse erven veranderen en het één-erf-principe en waarbij alle woningen op het huidige erf (Avesterweg 3) worden geplaatst.

Beoordeling
Het voorliggend plan voldoet niet aan het één-erf-principe. Er wordt een nieuw erf gecreëerd, los van het bestaande erf. Op het bestaande erf is geen ruimtelijke of historische aanleiding om af te wijken van het beleid zoals milieucirkels of andere ruimtelijke overwegingen. Er is op het bestaande erf voldoende ruimte om te komen tot een goede indeling en landschappelijke inpassing. Voor een betere inpassing en indeling kan in overweging worden genomen twee nieuwe woningen in plaats van drie woningen op het erf te realiseren.

Daarnaast voldoet het nieuwe erf zelf niet aan de uitgangspunten van de Kadernota. De woningen vormen geen compact erfensemble met onderscheid in hiërarchie tussen de gebouwen. De vele gebouwen vormen een gesloten dorpsachtig lint dat niet karakteristiek is voor het kampenlandschap en het buitengebied. De voorgestelde landschappelijke versterking is weinig overtuigend. Met name aan de oostkant van de Bultemansweg.
Het voorliggend plan sluit daarmee niet aan op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en de karakteristieken van het kampenlandschap.

Conclusie
Er is waardering voor het feit dat de initiatiefnemer zich laat ondersteunen door deskundigen. Op basis van bovenstaande concluderen wij dat, ondanks de gedane studies en overleggen, de voorgestelde erfopzet (drie woningen in een lint met een inrit aan de Bultemansweg) niet aansluit bij de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente.
Gezien er tot op heden gekozen is voor een informele benadering in de planvorming wordt geadviseerd een principe verzoek/aanvraag in te dienen waarbij de erf opzet is gebaseerd op randvoorwaarden uit de Rood voor Rood beleidsregel en de Kadernota.

Het realiseren van twee in plaats van drie woningen kan daarbij in overweging worden genomen. Dit heeft mogelijk impact op de haalbaarheid van de ontwikkeling. Indien gewenst staan wij u graag terzijde om concrete ontwikkelkaders aan te reiken voor het huidige erf en/of mee te denken aan de kaders en inpassing van een geheel compact erf gelegen tussen de 5.1.2e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e
architect - adviseur ruimtelijke kwaliteit
CRK Berkelland

5.1.2e
adviseur ruimtelijke kwaliteit en landschap

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2