Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Berkelland

Advies

Betreft	**Datum Advies**	**Status**
Voorstel voor de bouw van drie woningen	30-09-2025	verslag
Adres		**Nummer**
Aversterweg 3, Beltrum		240029

Geacht college,

Aanleiding:
Op verzoek van de gemeente is advies gevraagd voor dit voorstel voor de mogelijkheid tot woningbouw op dit perceel naast de boerderij op nr. 3, in het buitengebied van Beltrum. Het betreft de opheffing van de bestaande boerderij met de reeds uitgevoerde sloop van voormalige bedrijfsbebouwing met de mogelijkheid om twee woningen terug te bouwen. Uiteindelijk is door de gemeente toegezegd dat hier drie woningen kunnen komen.
Over dit voornemen is al eerder uitgebreid geadviseerd in verschillende vormen, zie hiervoor onder meer het Erfadvies van 29 januari 2021 en het advies Landschap en Stedenbouw van 21 december 2022. Uitgangspunt van deze advisering was altijd om uit te gaan van de één-erf-gedachte. De opdrachtgever kon zich daar niet in vinden en heeft een ander bureau in de hand genomen, het bureau Eelerwoude, die het nu voorliggende plan heeft ontwikkeld.

Beleid en uitgangspunten:
Uitgangspunt voor een beoordeling is enerzijds de Welstandnota uit 2012 van de gemeente Berkelland. *Als plattelandsgemeente is het buitengebied het visitekaartje van de gemeente Berkelland. Het buitengebied is groot en kent een verscheidenheid aan landschappen en functies. Op veel plaatsen is de cultuurhistorie nog herkenbaar. Dit maakt het buitengebied interessant en aantrekkelijk voor zowel de eigen inwoners als bezoekers. De agrarische sector speelt een belangrijke rol in het buitengebied. Daarnaast zullen andere functies, zoals recreatie en toerisme, een grotere rol krijgen. Bij functieverandering staat het hergebruik van bestaande gebouwen voorop. Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt dat ze zorgvuldig in het buitengebied worden ingepast. Het kleinschalige Achterhoekse karakter is daarbij het uitgangspunt. In het buitengebied streven we naar het handhaven en verbeteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.*
Voor het 'Buitengebied' geldt daarom een bijzonder niveau van welstand, gericht op de volgende vier punten:
- handhaven en verbeteren bestaande karakteristieken en kwaliteiten
- dynamisch gebied
- ruimtelijke structuur verbeteren
- nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig afstemmen.

Daarnaast is de kadernota ruimtelijke kwaliteit ACHTERHOEKSE ERVEN VERANDEREN uit 2008 van toepassing. Daarin wordt onder mee aangegeven hoe om te gaan met een erf bij een transformatie tot bijvoorbeeld een volledige woonfunctie, met uitgangspunten voor de bebouwing, de erfbeplanting en voorbeelden van de gewenste gebouwen.

Het voorstel
De boerderij maakt onderdeel uit van de losse reeks bebouwing langs de Avesterweg vlak tegen de bebouwde kom van Beltrum. Juist dit beeld met een afwisseling van bebouwing en open landschap is kenmerkend voor het buitengebied en verdient daarmee alle aandacht.

Het voorstel bestaat uit een drietal woningen die op het open weiland tussen nr. 3 en nr. 5 aan de Aversterweg worden georganiseerd rondom een eigen toegang, met de Bultemansweg als scheiding tussen de boerderij en het voorstel.

Beoordeling
Ruimtelijk en landschappelijk heeft het voorstel grote consequenties. De plaatsing aan de andere kant van de Bultemansweg betekent een harde overgang zonder de gewenste samenhang met de boerderij. Er is een extra inrit nodig om deze drie woningen vanaf de Aversterweg te ontsluiten. Het het kenmerkende open zicht over het perceel verdwijnt volledig omdat de drie woningen met tuinen en bijgebouwen over de gehele breedte van het perceel zijn geplaatst.
Deze uitvoering doet geen enkel recht aan de uitgangspunten van zowel de welstandsnota als de kadernota om vanuit één erf te denken. Integendeel, er ontstaat een nieuw complex dat zich volledig losmaakt van de boerderij, terwijl voor deze transformatie de sloop van de bijgebouwen alle aanleiding geeft om tot een samenhangende erfstructuur te komen.

Conclusie
Dit voorstel sluit niet aan op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en betekent een onomkeerbare verandering en aantasting van deze landschappelijke omgeving. Ook vanuit de kadernota ACHTERHOEKSE ERVEN VERANDEREN kan niet ingestemd worden met deze oplossing omdat er niet vanuit één erf wordt gedacht.
Opgemerkt wordt dat dit plan in deze vorm ook een precedent kan gaan vormen voor andere transformaties van boerderijen en dat wordt als zeer ongewenst ervaren. Advies is geen medewerking aan dit voorstel in deze vorm te verlenen.

5.1.2e
Architect – adviseur omgevingskwaliteit

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	2