

Ervenconsulentadvies 2712 ZWL: Stadsweg Hasselt

Datum : 16 juni 2021
Kader : advies over dubbele bewoning op agrarisch erf
Fase : initiatief

1. Situatie

Het erf ligt aan de Stadsweg in Hasselt. Op deze locatie raken de ervenlinten van De Velde en de Stadsweg elkaar in een punt. Stadsweg en Stadsweg liggen dicht opeen. Het eigendom van de aanvrager betreft meerdere percelen in de punt. Ten westen, in de punt van De Velde en de Stadsweg, ligt de bestemming agrarisch met waarden (zie groene ovaal). Ten zuidoosten ligt de markante erfgoedplek met de hooibergen van Hasselt waarden (zie gele ovaal).





Situatie vanaf De Velde met in het midden van de uitsnede de te slopen woning en rechts daarvan de uit te breiden schuur met werktuigenberging. Bron: internet.

2. Opgave

De initiatiefnemer van de Stadsweg  wil de huidige woning slopen en op zijn eigendom, nu agrarisch bestemd buiten het bouwblok, een tweede (dubbele) woning bouwen. Ook wil hij de bestaande schuur met een berging vergroten. De nieuwe woning wordt gericht op De Velde. Hierdoor draait het erf van oriëntatie. In de huidige situatie is de woning gericht op de Stadsweg.

U heeft op dit moment geen beleid voor een dergelijke ontwikkeling, maar u wil hierin meedenken en ruimtelijke mogelijkheden verkennen. Bij deze verkenning stelt u de inzet op de ontwikkeling van de streekeigen kenmerken van landschap en erf als voorwaarde. U vraagt ons te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit voor de aanvraag van een dubbele bewoning op Stadsweg . Wij hebben het plan in relatie tot de waarden van erf en landschap bekeken.

Wij komen tot de conclusie dat de bouw van de woning op de voorgestelde locatie en de gekozen typologie van de woning niet aansluit bij de waarde van het landschap en erf. Wij lichten dit toe vanuit de kenmerken van het landschap en beschrijven vervolgens mogelijke oplosrichtingen en ruimtelijke randvoorwaarden.

3. Advies



Situatie **1900** met zichtbaar de erven 'Kievitsnest' als oude plekken. De punt Stadsweg De Velde was laag en nat. De dijk naar Zwartsluis was nog kronkelend.

In **1933** wordt de nieuwe weg aangelegd. Erf Kievitsnest komt aan de weg te liggen. Bron: toptijdreis.



Situatie **1953** voor de bouw van enkele erven en de situatie **1954** met de eerste twee erven in de punt, het lage deel wordt landbouwkundig ontgonnen. Opstreckende verkaveling met bomenrijen en/of singels langs de sloten. Bron: toptijdreis.



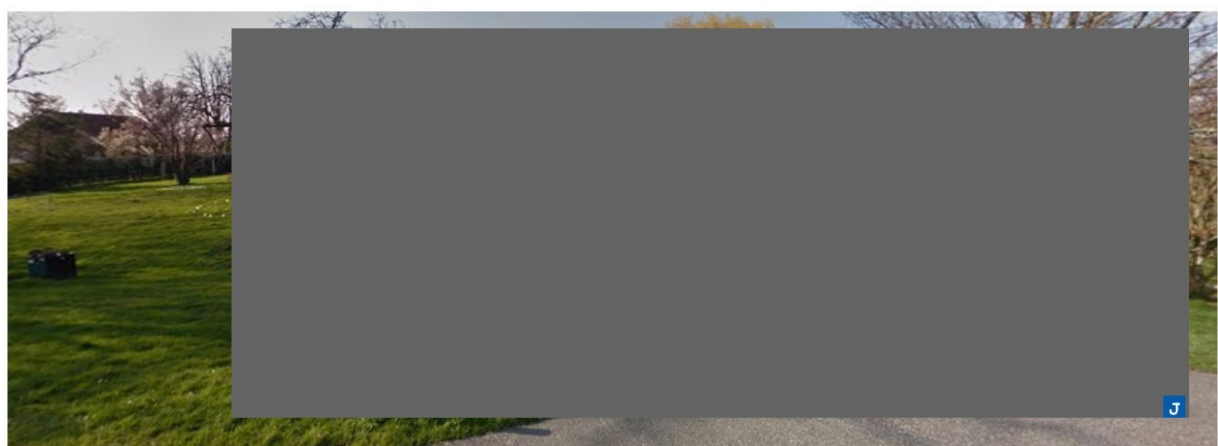
Situatie **1964** waarin uitbreiding van Stadsweg  zichtbaar is en een nieuw erf in de punt ontstaat. In dit jaar wordt ook de nieuwe weg (nu Zwartsluiserweg) opgeschaald met ernaast de ventweg De Velde. In **1974** wordt een erf aan de noordzijde van De Velde toegevoegd. Stadsweg  en  spreiden ook uit. De punt wordt door uitbreidingen en toevoegingen van erven meer verdicht. De open ruimtes van het oorspronkelijke slagenlandschap met de opstreckende verkaveling wordt minder herkenbaar.



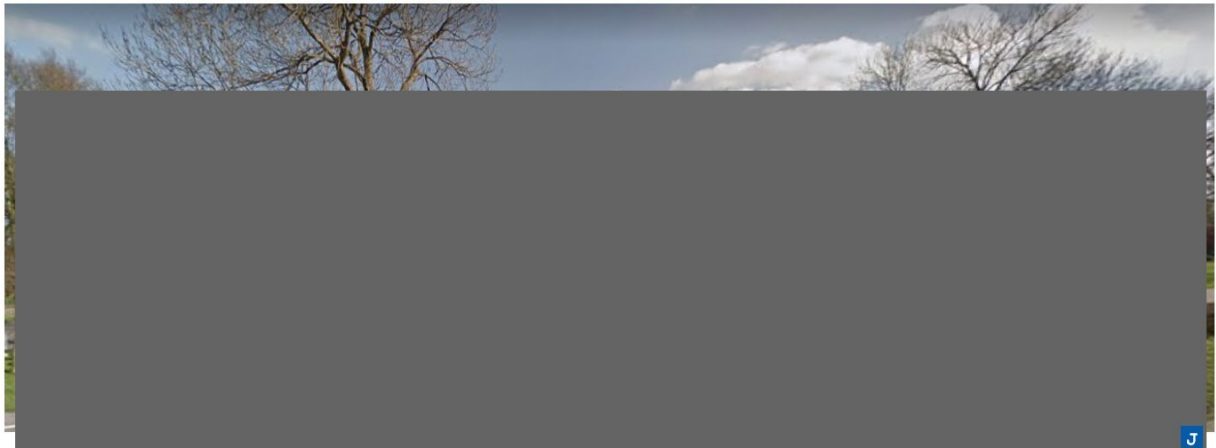
In **1997** wordt de schuur bij Stadswege  toegevoegd. Hiermee worden de zichtlijnen over de laatste open kavels doorbroken. In de afbeelding rechtsonder de ontwikkeling van de erven in tijdperioden. Erf Kievitsnest is het eerste erf in dit gebied, maar ligt iets noordelijker. In rood de twee opvolgende erven (**1954**), in oranje het volgende erf in de punt (**1964**), in geel de nieuwe erven aan De Velde nabij de watergang (**1974**). Bron: toptijdreis.



Erf 1954 aan De Velde.



Erf 1954 aan de Stadswege (met geheel links de schuur uit 1997 en links naast de (gerenoveerde) boerderij Stadswege  de woning Stadswege ).



Erven aan De Velde 1974.



Erf uit 1964 aan de Stadsweg.



Erf Stadsweg 2 en 3. Bron: internet.

Conclusie analyse landschap en ruimtelijke voorwaarden nieuwe ontwikkeling

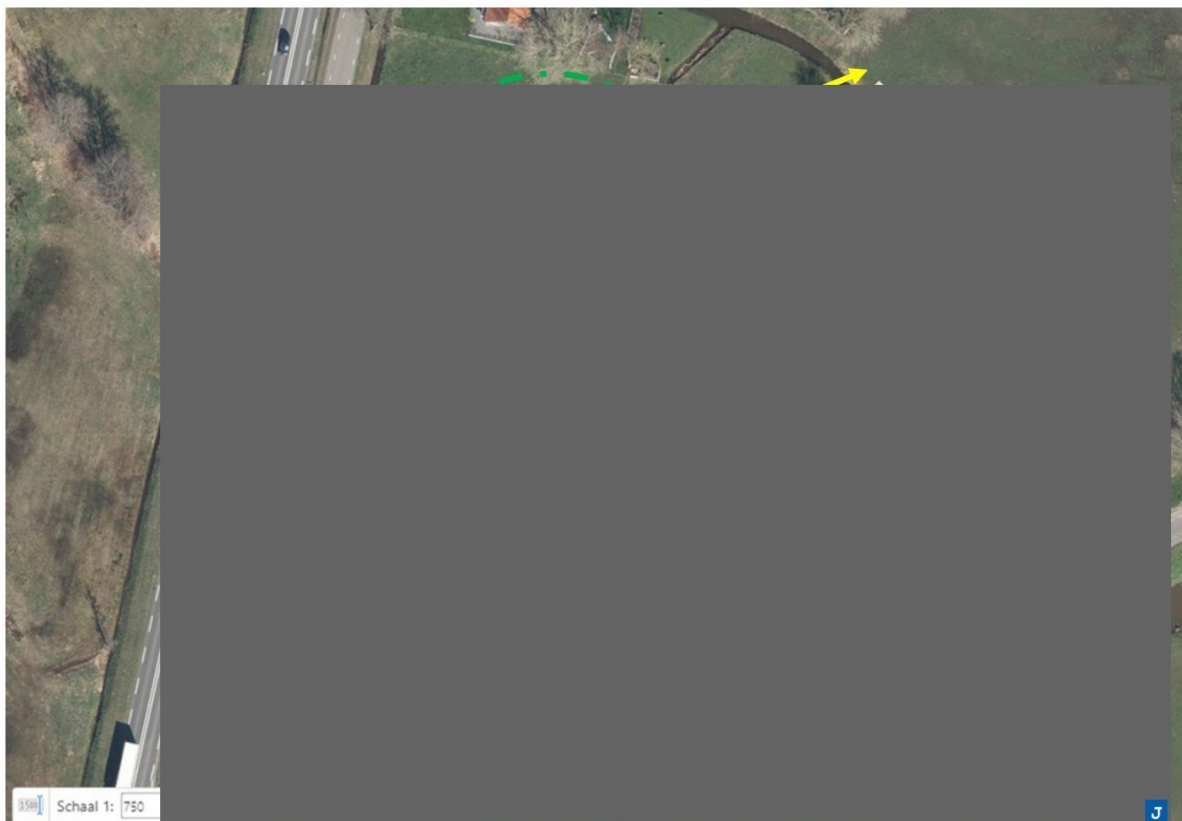
Uit de analyse van de ontwikkeling van het landschap is te concluderen dat met name het cluster van het erf Stadsweg  en  (oorspronkelijk één erf) een geleidelijke uitbreiding heeft ondergaan waardoor het oorspronkelijke landschap met de open slagen, begeleid met bomenrijen en singels, verloren is gegaan. De laatst toegevoegde schuur uit 1997 heeft deze ontwikkeling verder versterkt. Ook kunnen wij concluderen dat de open weideruimte aan De Velde en het doorzicht achter de Stadsweg van waarde is om te behouden.

In het voorgestelde plan krijgt het erf aan de Stadsweg  een eigen oriëntatie. De nieuwe woning richt zich op De Velde, maar het volume is achter op het erf van Stadsweg  gepositioneerd en niet direct aan De Velde zoals de andere erven in dat lint. Het woonvolume richt zich ook niet op de Stadsweg omdat het achter de bijgebouwen aan de Stadsweg staat.

Het huidige voorstel past hiermee niet in de ruimtelijke structuur. Voor de locatie en oriëntatie van de nieuwe woning moet vanuit de landschapkenmerken een duidelijke keuze worden gemaakt.

Bij de nieuwe ontwikkeling op deze locatie adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen:

- Herstel, zichtbaar maken van de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Het westelijk deel is bestemd als 'landschap met waarden'. Deze erflocatie sluit hierop aan en vraagt daarom om een weloverwogen keuze voor plaatsing en oriëntatie van de nieuwe volumes waarbij ook de typologie en uitstraling van de volumes bepaalt of de nieuwe ontwikkeling zich voegt binnen deze waarden. De erfaanleg en de landschappelijke aanplant zijn hierbij aanvullend van belang:
 - Vrijhouden van de agrarische open zichtzone aan De Velde, Zwartsluiserweg. Deze open ruimte is landschappelijk van waarde en in de huidige situatie nog gaaf. De toevoeging van een nieuwe woning met erfaanleg zoals voorgesteld zal de kwaliteit en gaafheid aantasten.
 - Herstel van zichtlijnen De Velde – Stadsweg, herstel structuur opstrekkende verkaveling.
 - Bouwen daar waar gaafheid is aangetast, onder voorwaarden van ook herstel van verloren waarden. Door de geleidelijke verbreding van met name het erf Stadsweg  is het doorzicht met de opstrekkende verkaveling vanaf de Stadsweg aangetast. Daarom adviseren wij deze zone te benutten voor de nieuwbouw. Door sloop van de huidige woning, zoals voorgesteld, ontstaat een doorzicht langs de erven Stadsweg  en  in het open gebied. Dit is landschappelijk gezien een meerwaarde die ontstaat. De huidige schuur uit 1997 staat midden in de oorspronkelijke slagenverkaveling en vormt hiermee de aanleiding (het achtererf) voor het ontwikkelen van een nieuwe cluster tussen Stadsweg  en . Het nieuwe woonvolume vormt het voorerf en moet in de zone tussen de bestaande schuur en de Stadsweg worden geplaatst. De huidige toegang kan worden gebruikt maar eventueel ook verlegd worden voor een optimale clustering en ontsluiting. Het is niet wenselijk twee toegangen te maken.
 - De bestaande bijgebouwen van Stadsweg  aan de oostzijde van het erf zijn ruimtelijk verbonden met de bijgebouwen van Stadsweg . Ook vanaf De Velde vormen deze gebouwen een cluster aan de rand van de open ruimte.
 - Door aanplant van de perceel scheiding aan de westzijde van Stadsweg  met een rij inheemse bomen (els, es, (knot)wilg) wordt de opstrekkende verkaveling versterkt en krijgt het erf een heldere inkadering.
- Een eigentijdse insteek voor nieuwbouw is passend, de andere erven zijn ook in tijden na elkaar toegevoegd waarbij de woningen verschillend van karakter zijn. Voorwaarde is wel dat de woning een landelijke uitstraling krijgt, met hierin ontworpen ingrediënten uit de streek. Een eenduidige hoofdvorm, een herkenbare voor- en achterkant met de kopgevel (korte zijde) gericht op de weg, een heldere kapvorm en ingetogen kleurstelling vormen daarbij een uitgangspunt. In de welstandsnota staat dit ook beschreven.

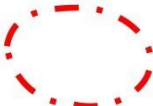


Luchtfoto huidige situatie. Bron: gemeente.

Behoud open ruimte 

Behoud en herstel zichtlijnen 

Herstel opstreckende verkaveling 

Erfclusters 

Zoekruimte woning: woning kan geplaatst worden voor de voorgevel van de boerderij aan de Stadsweg  inrit kan ook worden verplaatst binnen de zoekruimte van het erfcluster.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen