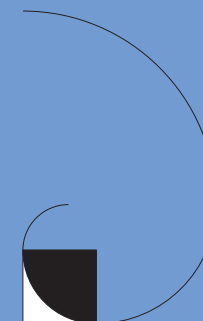
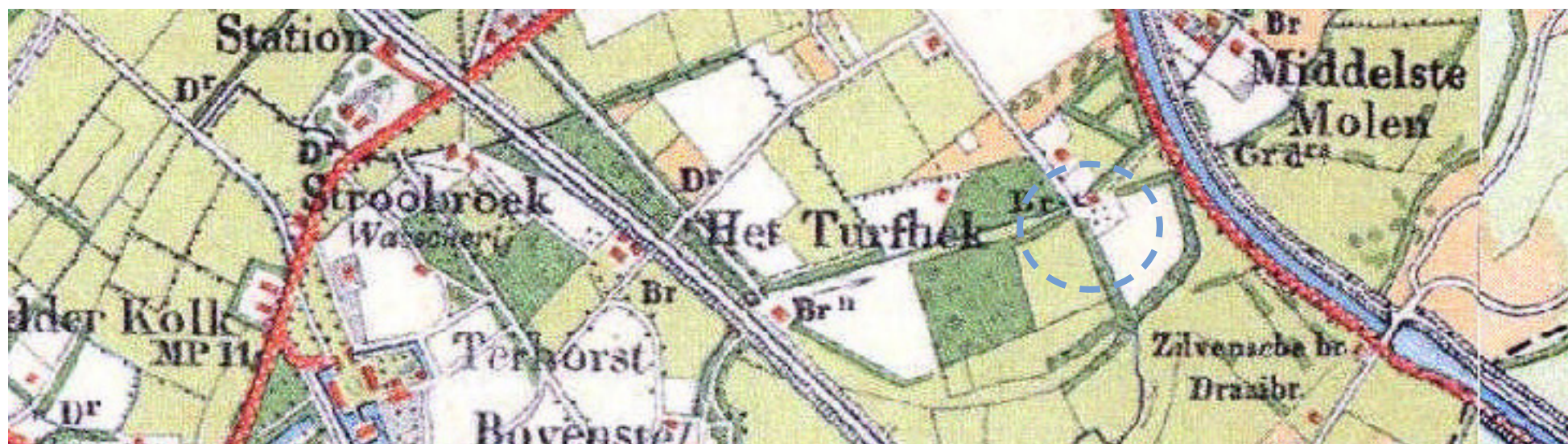


Erfttransformatie Kieveen 21, Loenen Gemeente Apeldoorn



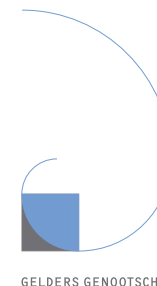
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Juni 2011

Erftransformatie Kieveen 21, Loenen Gemeente Apeldoorn



COLOFON

In opdracht van familie Elgersma

Contactpersoon gemeente Apeldoorn

Cris van Asselt (JZ)

Michel van Unen (Stedebouw)

Definitief advies 16 juni 2011

Gelders Genootschap | Christel Steentjes

Ervenconsulent | 026 - 442 17 42

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Juni 2011

SITUATIE

Situatie

De familie Elgersma heeft een klein agrarisch bedrijf aan de Kieveen 21 in Loenen. De locatie ligt aan de rand van een bedrijventerrein. De familie wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Apeldoorn en de bewoning van een recreatiewoning daarmee legaliseren. De familie is voornemens een deel van de schuren te slopen en de recreatiewoning te vervangen voor een woning. Voor het beheer van de gronden rondom de locatie, is schuurruimte nodig voor vee en materieel. De verpachte gronden moeten bereikbaar blijven via een kavelpad.

Het erfadvies

De gemeente Apeldoorn wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert de gemeente aan initiatiefnemers de ervenconsulent in te schakelen om advies te geven over de erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Apeldoorn en de initiatiefnemer.

Opgave

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Beleidskader

Het functieveranderingsbeleid van de gemeente Apeldoorn is beschreven in de notitie 'waar stallen verdwijnen: oude erven en nieuwe functies'. Belangrijk is het behoud van de erfstructuur.

De landschapsvisie voor functieverandering en verevening is in ontwikkeling (Groot Apeldoorns Kookboek). De landschapsvisie streeft naar het vergroten van het onderscheid tussen de verschillende landschappen. Het geeft een streefbeeld en 'recepten' waarmee voor functieverandering plannen kunnen worden ontwikkeld die het landschap versterken.

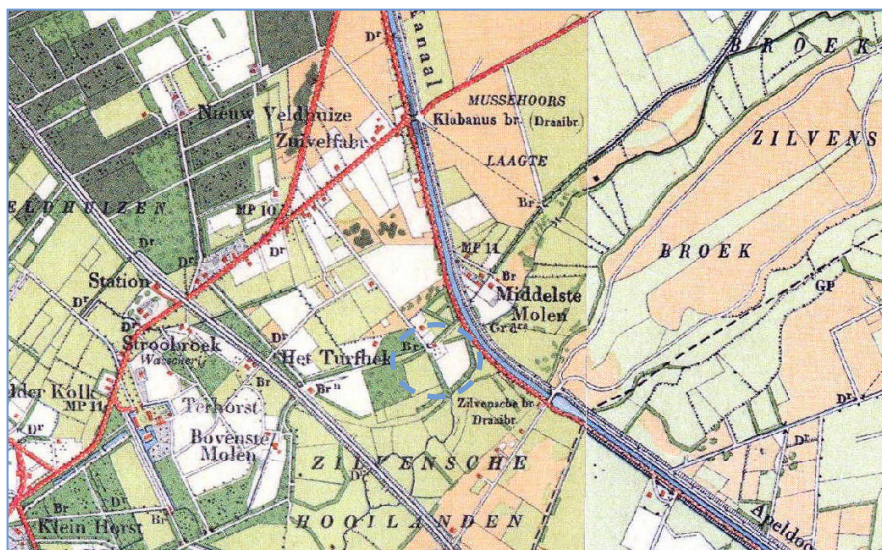
Overige relevant beleid

De locatie ligt in de door de provincie Gelderland aangewezen waardevol landschap van de Veluwe. Ten noorden van de locatie loopt de Loenense beek, deze maakt als natuurgebied onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

De locatie ligt nabij een bedrijventerrein, in dat kader moet rekening worden gehouden met de geluidscontour waardoor de nieuwe woning op de plek van de recreatiewoning moet komen.

In het groen de boerderij met schuur die blijft staan. In rood de gebouwen die worden gesloopt. In oranje de recreatiewoning die ook wordt gesloopt en wordt vervangen door een woning met bijgebouw.

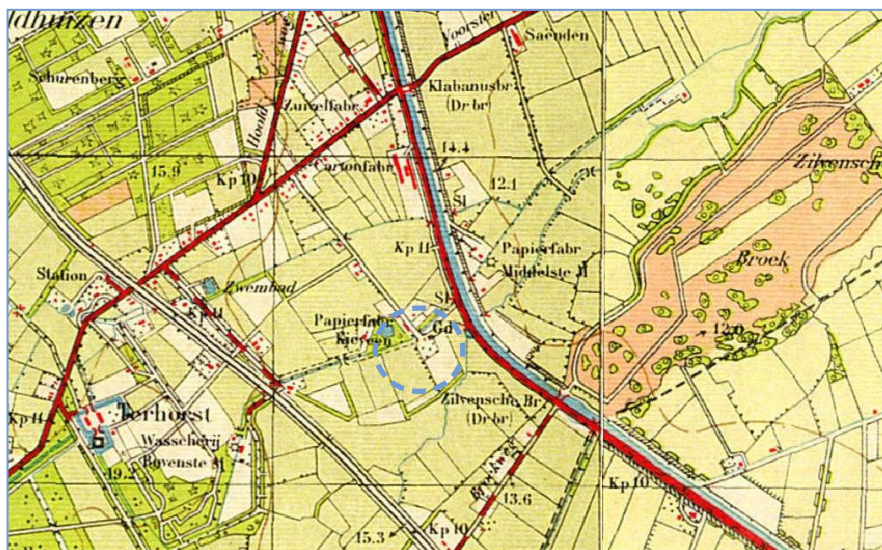




Kaart rond 1900



Luchtfoto ca. 2005



Kaart rond 1930



In groen de ecologische hoofdstructuur aangegeven. De beek maakt onderdeel uit van het natuurgebied als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. In rood het eigendom van de familie. Een deel is verpacht.

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

De locatie ligt aan de rand van het landgoederenlandschap rondom het landgoed Ter Horst, en het open beekdal van de Loenense beek en de Oude beek. Op de oude kaarten is nog te zien dat het landschap rondom de boerderij kleinschaliger is geweest met een afwisseling in bossen, houtwallen, weiden en akkers. Deze oude verkaveling is nog terug te zien op de luchtfoto, deze landschapselementen zijn deels verdwenen.

Het erf ligt op een bijzondere plek langs de Loenense beek en vlakbij het Apeldoorns kanaal. Naar het zuiden is er een mooi uitzicht op het agrarisch cultuurlandschap. Richting het noorden, aan de overkant van de beek ligt het bedrijventerrein verscholen achter een stevige houtwal. Langs de beken is vanoudsher allerlei industrie ontwikkeld. Papierfabrieken en wasserijen die gebruik maken van het water en het verval van de beken op de flanken van de Veluwe. Ook rondom het erf is er sprake van veel microreliëf.

Landschapvisie kookboek

Hiernaast wordt kort de betekenis van de meest relevante legenda-eenheden weergegeven. Het kookboek zet voor dit gebied in op het versterken van het landgoederen landschap zodat ontwikkelingen zoals bedrijven, dorpsrand en erven een groen kader krijgen en daardoor verankerd worden in het landschap. Het beekdal blijft open zodat de contrasten tussen de landschappen worden versterkt.



Landschapseenheid landgoederen
Afwisselend bossen, lanen en open ruimtes. Eventueel bebouwing tegen groene achtergrond.



Landschapseenheid beekdalen
Open houden, toegankelijk maken en continuïteit waarborgen. Randen naast de beekdalen verdichten.





Het erf is via de toegangsweg vanaf het Apeldoorns kanaal en het bedrijventerrein te bereiken. Rechts van de weg, de beek.



Kavelpad vanaf het erf.



Uitzicht vanaf de boerderij het landschap in.



De boerderij heeft een karakteristieke uitstraling met de forse kap, lage goten en wolfseinden.

De boerderij vanaf het erf gezien.



Het Apeldoorns Kanaal.



De recreatiewoning wordt vervangen voor een woning. De schuur daarnaast wordt gesaneerd.

De schuren op het erf. De voorste wordt niet gesloopt. Een groot deel van het erf is verhard.



BESTAANDE KWALITEITEN

Erf en gebouwen

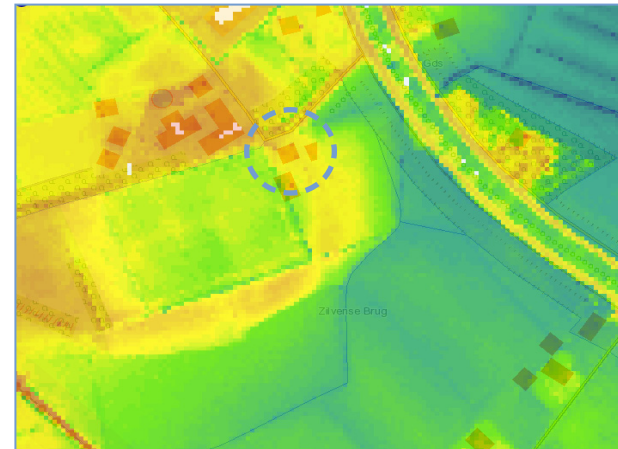
Centraal op het erf staat de boerderij. Dit is een karakteristieke boerderij met een forse kap en gepleisterde muren. De boerderij ligt met de zijgevel langs de toegangsweg. De eigen toegangsweg ontsluit het erf van twee kanten. Vanaf het bedrijventerrein en vanaf het Apeldoorns kanaal. De toegangsweg ligt ten zuiden van de beek en is aan weerszijde beplant.

Het erf heeft zich ontwikkeld richting oost- en zuidzijde. Er staan drie kleinere schuren waarvan de schuur ten zuiden van de boerderij deels in gebruik is als woning. De schuren worden gebruikt voor vee en materieel waarmee de gronden worden beheert. Er ligt tussen de schuren veel erfverharding.

Het is een groen erf met veel erfbeplanting. Het erf ligt tegen het groene kader van de houtwal van het bedrijventerrein en de laanbeplanting van de toegangsweg. Op het erf staan enkele waardevolle bomen zoals een oude perenboom en een Linde. De elzensingel aan de zuidzijde van de het erf is in slechte staat.

Samenvatting kwaliteiten

- Ligging van het erf op de rand van het landgoederenlandschap, het beekdal en het Apeldoorns kanaal.
- Kleine hoogteverschillen rondom het erf.
- Ligging langs de beek.
- Laanbeplanting langs toegangsweg.
- Erfbeplanting.
- Karakteristieke boerderij.



De hoogtekaart, rood is hoog en via oranje, geel en groen loopt het af naar blauw als laagst.

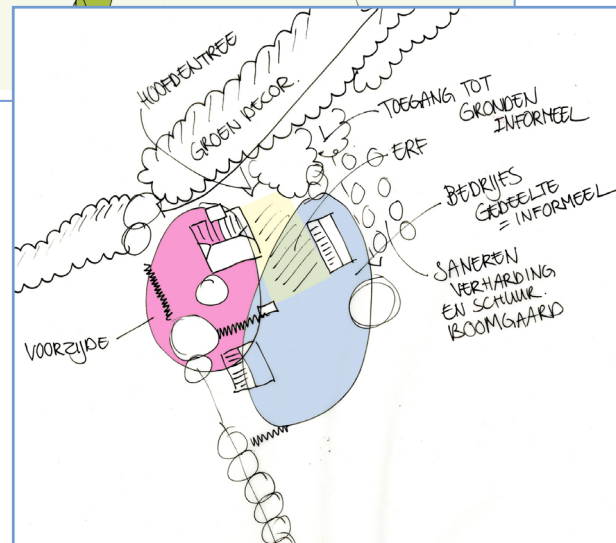


In het rode kader de eigendommen van de familie Elgersma. Een deel van de gronden zijn verpacht. In blauw de Loenense beek.

ADVIES



Uitwerking van hoofdpunten.



De spelregels waarbinnen het erf zich kan ontwikkelen schematisch weergegeven.

HOOFDPUNTEN

Landschap

- Het landschap kan worden versterkt met kavelgrensbeplanting om het landgoederenlandschap te versterken.

Erf

- De nieuwe woning maakt onderdeel uit van het "bedrijfs"-deel van het erf en daarom informeel.
- De boerderij en met name de voorkant is het formele deel van het erf met siertuin.
- Overige bebouwing is georiënteerd op het erf.
- Het erf rondom de te slopen schuur wordt groen ingericht als boomgaard met ruimte voor een kavelpad.
- Elzensingel wordt gedund waardoor ruimte ontstaat voor de veldschuur.
- Er komt zo min mogelijk verharding, er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals klinkers.
- Gebruik streekeigenbeplanting, beplanting concentreert zich rondom bebouwing, hou zichtlijnen open.
- Privacy wordt verkregen door het gebruik van lage hagen, er worden geen dominante erfafscheiding gebruikt zoals schuttingen.

Bebouwing

- De boerderij is de hoofdwooning. De nieuwe woning is daar qua uitstraling en detaillering aan ondergeschikt.
- De nieuwe woning heeft enkelvoudig hoofdvolume, een laag met zadeldak.
- De woning heeft een oppervlak van maximaal 106 m², het bijgebouw maximaal 50 m².
- Gebruik natuurlijke materialen en gedempte donkere kleuren.
- Nieuw bijgebouw krijgt uitstraling van een veldschuur, niet hoger dan de andere schuren en uitgevoerd in hout.

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. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefne-mer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

De regeling functieverandering schrijft voor dat transformaties moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en versterking van het landschap. Er mag maximaal 50% van het te slopen oppervlakte terug worden gebouwd en het bouwblok wordt verkleind.

Toelichting

Door het groene karakter van het erf te versterken en het bouwblok te verkleinen wordt bijgedragen aan het versterken van het landgoederen landschap. Het toevoegen van kavelgrensbeplanting op de gronden die bij de boerderij dragen daar ook aan bij. De nieuwe woning wordt ingetogen vorm gegeven zodat de boerderij het hoofdgebouw blijft op het erf. Omdat het gehele erf op binnen de geluidscontour van het bedrijventerrein ligt is het niet mogelijk de woning op een andere plek te zetten dan die van de recreatiewoning.



Voorbeelden van woningen met een enkelvoudige hoofd-vorm en eenvoudige uitstraling.



Voorbeeld van schuurwoningen met natuurlijk materiaal gebruik en donkere gedempte kleuren.



Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl