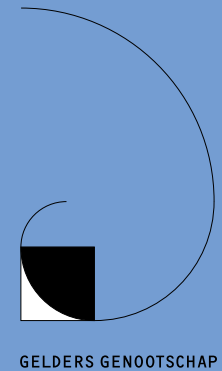


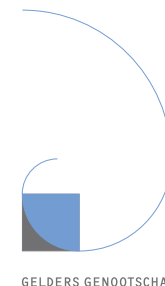
Erfttransformatie Jonas 19, Wenum Wiesel Gemeente Apeldoorn



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2011

Erftransformatie Jonas 19, Wenum Wiesel Gemeente Apeldoorn



COLOFON

In opdracht van Nedvastgoed
Contactpersoon dhr. J. Wieringa

Contactpersoon gemeente Apeldoorn
Michel van Unen (Stedebouw)

16 februari 2011

Gelders Genootschap | Christel Steentjes
Ervenconsulent | 026 - 442 17 42

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2011

SITUATIE

Het erf aan de Jonas 19 in Wenum Wiesel wordt ontwikkeld door Nedvastgoed in opdracht van de familie Bosgoed. Het is een varkensbedrijf met een groot oppervlak aan schuren en verharding. De familie Bosgoed is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering en de schuren te slopen voor woningen.

De gemeente Apeldoorn heeft in principe medewerking toegezegd aan de transformatie van dit erf. Op basis van de regeling mag er 50% van de te slopen schuren worden teruggebouwd wat neer komt op 6 extra woningen.

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

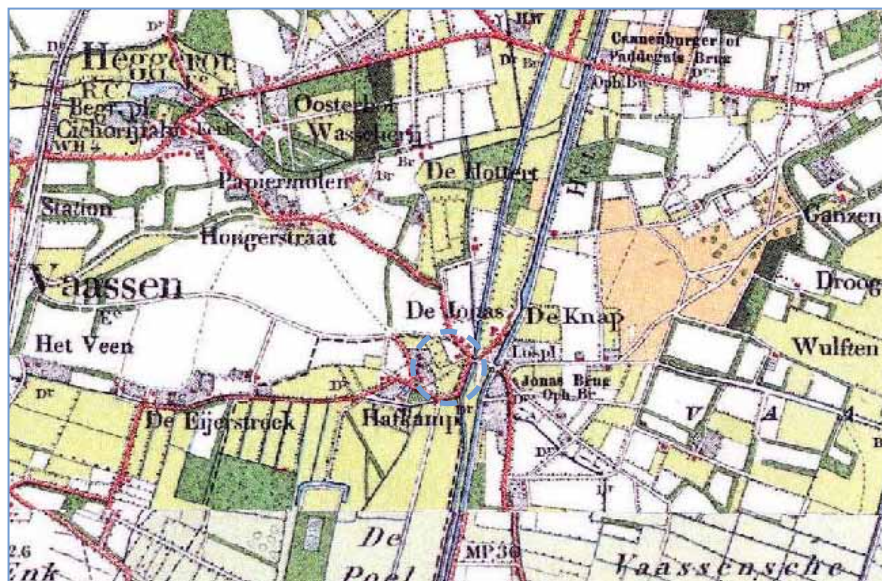
De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

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.



De locatie aangegeven in oranje. De bedrijfswoning in het oranje kader blijft staan. Het groene gedeelte tussen de weg en het kanaal gaat naar Rijkswaterstaat.



Kaart rond 1900



Kaart rond 1930



Luchtfoto ca. 2005



Op de hoogte kaart is goed te zien dat de bebouwing aan de rand van de hogere enk ligt. (oranje is hoog, groen-blauw is laag).

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

Jonas is een klein gehuchtje, een verzameling huizen en erven dat ligt aan de rand van de Hafkamper enk. De enk is duidelijk te zien op de oude kaarten als in wit aangegeven akkers tussen de lager gelegen weidegronden. De enk is open en ook nu nog liggen de erven en bebouwing als kleine eilandjes aan de rand van de open enk. Hoewel de bebouwing van Vaassen oprukt.

Het landschap is in de loop van de jaren kaler geworden, veel bosjes en kavelgrensbeplanting is verdwenen. Ter hoogte van de locatie staat aan de zuidkant van de weg nieuwe wegbeplanting. Rondom het Apeldoorns Kanaal en meer naar het zuidwesten langs de Jonas, is meer beplanting te vinden.

Jonas is een verzameling erven en huizen in de bocht van de weg, op een plek waar verschillende structuren bij elkaar komen. Het Apeldoorns Kanaal, De Grift en wegen die leiden naar de Jonasbrug ter hoogte van de locatie. Het is daardoor een bijzondere locatie.

Landschapvisie kookboek

Volgens de landschapvisie ligt de locatie in legenda-eenheid Kamerstructuren aan de rand van legenda-eenheid Veluwe. Hier wordt kort de betekenis van de meest relevante legenda-eenheden weergegeven. In de volgende paragraaf wordt daar verder op ingegaan.



Uitsnede landschapvisiekaart Groot Apeldoorns landschapskookboek



Landschapseenheid kampenlandschap
Essen/enken open houden (geel). Lagere delen tussen
essen verdichten (groen). o.a. met wegbeplanting.



Landschapseenheid broeklanden
Open houden, verdichten aan de randen (in kampen-
landschap).





Vanaf de locatie naar het noorden.



De bedrijfswoning blijft staan.



Op het erf staan verschillende varkenschuren van beperkt volume.



Het bouwblok wordt omgeven door weiden.



De locatie gezien vanaf de zuidwestkant.



Vanaf de locatie richting het Apeldoorns kanaal.

HUIDIGE KWALITEITEN

Erf en gebouwen

Het erf ligt in de bocht van de Jonas(weg), ondanks het grote oppervlak aan schuren is het een compact erf. De schuren staan dicht op elkaar met kleine verharde tussen ruimten. Qua schaal is het erf een stuk groter dan de meeste erven in de omgeving.

Het bouwblok is omgeven met gras. Aan de westkant staat op de kavelgrens een kleine houtwal met o.a. berken en dennen. Aan de zuidoostkant van de schuren staan wat struiken en bomen als erfbeplanting. Verder is er weinig erfbeplanting aanwezig.

Ten noorden van de locatie staan enkele burgerwoningen in dezelfde richting aan de Jonasweg. Aan de zuidwest en westkant liggen een aantal grotere (voormalige) erven met een meer agrarisch en groen karakter.

De richting van de verschillende gebouwen op het erf en in de omgeving zijn afwisselend. Soms in relatie tot de weg of kavelrichting, vaak ook meer willekeurig. Kenmerkend voor het landschapstype.

De schuren zijn opgetrokken in baksteen en bedekt met golfplaten. Het zijn langgerekte volumes, met lage en flauwe zadeldaken, door de beperkte hoogte van de schuren zijn ze pas dominant als je dicht bij het erf bent. De bedrijfswoning staat centraal tussen de schuren aan de Jonasweg. De woning is vrij nieuw met een bescheiden uitstraling.

Samenvatting kwaliteiten

- Ligging van de locatie in de bocht aan de rand van de enk en Apeldoorns kanaal en Grift
- Clusters van erven aan de rand van de enk
- Doorkijkjes/ruimte tussen clusters
- Groene ruimte tussen erf en Jonas (zuidkant locatie)
- Openheid van de enk
- Sanering van groot oppervlak een verharding en bedrijfshallen
- Afwisseling in richtingen en hiërarchie in bebouwing van de erven in de omgeving
- Karakteristiek is het cluster van twee erven aan de westkant van de locatie



Kwaliteiten van het erf: compactheid (oranje), groene weide (zuidzijde), ligging in de bocht (roze pijlen), ruimte tussen erven (blauwe pijl). Omgeving: Apeldoorns kanaal, Grift, beplanting en informele sfeer bebouwing.



De erven liggen geclusterd aan de rand van de enk. Tussen de erven zijn waardevolle doorkijkjes naar de enk en de Veluwe.

NIEUWE KWALITEITEN

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 initiatiefnemer 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.

Ingrediënten erftransformaties kookboek

- Wegbeplanting: geeft structuur aan het landschap en bebouwing een kader.
- Locatie keuze: in de marge van het landschap, aan de rand van de es.
- Bouwen aan de openbare ruimte: Beleving van het landschap is belangrijk, richting kavels en bebouwing ten opzichte van de weg, sfeer van buurtschapje. Belangrijk zijn de open ruimten aan de weg om de landelijke sfeer te behouden.
- Opbouw erf: een erf bestaat uit twee delen, voortuin en bedrijfsdeel met een binnenwereld waaraan de gebouwen staan.
- Hiërarchie in gebouwen, in volume en detaillering, er is een hoofdgebouw (woning) met bijgebouwen op het erf.
- Architectuur: zadeldak en lage goothoogte, denk na over traditie en innovatie. Moderne invulling van traditionele vormen zijn mogelijk.
- Erfbeplanting, bebouwing en beplanting vormen samen een ensemble.

In de schetsen op de volgende pagina, zijn verschillende varianten onderzocht waarbij gekeken is wat de verschillende varianten betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit.

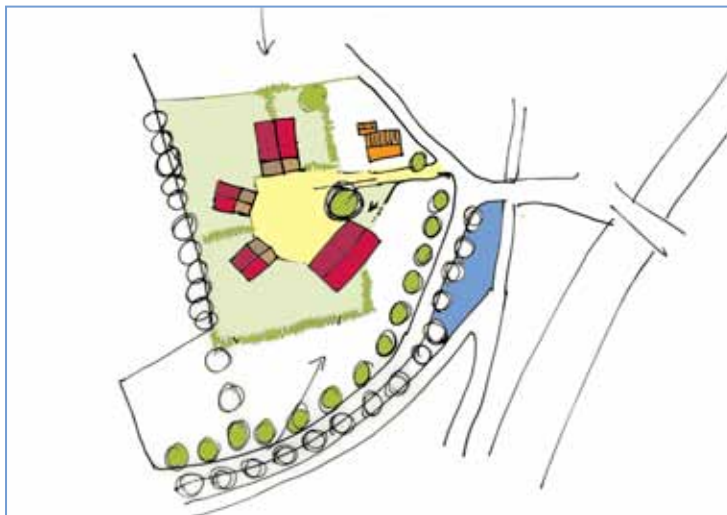


Karakteristieke bebouwing in de omgeving.



In rood de boerderijen, in oranje de schuren. Dit cluster erven ligt aan de westkant van de locatie en is karakteristiek voor Jonas.

NIEUWE KWALITEITEN



Voorkeur gaat uit naar meerdere woningen in 1 volume en inpandige berging. Tuinen worden begrensd door lage hagen.



Door de woningen recht te plaatsen ontstaat een rustig beeld. Refereert aan de rechte varkensschuren die er stonden. Tuinen worden begrensd door lage hagen en beplanting.



Zes vrijstaande woningen in verschillende richtingen, uitstraling en volume past beter bij het informele karakter van het buurtschapje Jonas. Door inpandige bergingen en gezamenlijke bergingen kan gevarieerd worden in volumes. Daarnaast is hiërarchie in architectuur en detaillering nodig. Deze variant houdt rekening met de uitgangspunten en de wensen van de initiatiefnemer.

NIEUWE KWALITEITEN RANDVOORWAARDEN

ADVIES

Vanuit landschap en ruimtelijke kwaliteit geredeneerd gaat de voorkeur uit naar minder woningen of schakelen van woningen in 1 volume. Hierdoor ontstaat er een rustiger beeld en is er meer ruimte voor een goede inrichting van het erf.

Landschap

- Nieuwe bebouwing wordt geclusterd op bestaand erf
- Er wordt wegbeplanting toegevoegd aan de zuidkant van het perceel, zelfde bomen als aan de overkant van de weg
- Het perceel aan de overkant van de Jonas tussen de weg en de Grift gaat over naar Rijkswaterstaat voor de natuurlijke inrichting van de Grift
- Er blijft ruimte tussen de weg en nieuwe bebouwing
- Gebruik streekeigen beplanting



Uitgangspunten erf en landschap.

Erf

- Er komt zo min mogelijk verharding, er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals klinkers
- Kleine hoogstam boomgaard bij een hoofdgebouw benadrukt agrarisch karakter. Een boomgaard kan ook aan de zuidkant van het erf.
- Het nieuwe erf is compact. De woningen staan rondom een gezamenlijk erf. Tuinen liggen aan de buitenkant maar beslaan niet de gehele huidige kavel. Tuinen worden begrensd met hagen.
- Privacy wordt verkregen door het gebruik van lage hagen en solitaire of groepen bomen en struiken, er worden geen dominante erfafscheiding gebruikt zoals schuttingen
- Een grote solitaire boom vormt een eye catcher op het erf, gezien vanaf het Apeldoorns Kanaal
- Bebouwing en groen vormen een samenhangend geheel als 1 cluster
- Parkeren vindt plaats uit het zicht, er wordt gezocht naar een gezamenlijke parkeeroplossing.

Bebouwing

- Bebouwing heeft een landelijk karakter
- Voorkeur gaat uit naar meerdere woningen in één volume waardoor hiërarchie in bebouwing mogelijk is
- Bebouwing sluit aan bij volume en schaal van woningen in de omgeving
- Enkelvoudige bouwmassa's met forse kap, zadeldaken en lage langsgoten
- Moderne invulling van traditionele hoofdvorm is mogelijk
- De gebouwen op het erf zijn verschillend maar wel familie van elkaar, met hiërarchie tussen de gebouwen
- Berging inpandig of losse gezamenlijke berging
- Er is hiërarchie in bebouwing door verschil in volume, detaillering en architectuur
- Nokrichting kan verschillend zijn.

INSPIRATIEBEELDEN



Traditionele invulling, erf met bijgebouwen aan een erf. Hiërarchie in volume, materiaal en detaillering.



Voorbeeld van gezamenlijke berging.



Natuurlijk kleur en materiaalgebruik. Houten gevels benadrukken ondergeschiktheid aan hoofdgebouw.



Voorbeelden van moderne invulling van traditionele vorm.



Woningen geïnspireerd op varkensschuur. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl