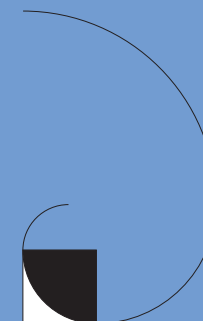


Erfadvies Krommedijk 2-4 Klarenbeek Gemeente Apeldoorn



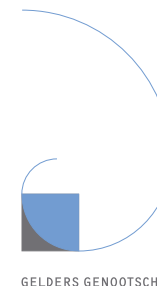
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013

Erfadvies Krommedijk 2-4, Klarenbeek Gemeente Apeldoorn



COLOFON

In opdracht van dhr. Bunt
Adviseur dhr. van Ginkel, Ginbo adviseurs

Contactpersoon gemeente Apeldoorn
Dhr. Francken (JZ)
Dhr. van Unen (Stedebouw)

Concept advies september 2012
Definitief advies 6 maart 2013

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

SITUATIE

Opgave

De familie Bunt woont aan de Krommedijk 2-4 in Klarenbeek. Het is een voormalig agrarisch bedrijf waarbij de boerderij is gesplitst in twee wooneenheden. De familie wil gebruik maken van de regeling functieverandering en daarbij een deel van de gebouwen slopen en hiervoor een woning terug bouwen.

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 het erf. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ruimtelijk inrichting van het erf en de uitstraling de bebouwing. Het vormt een kader bij 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.

Beleidskader

De landschapsvisie “Groot Apeldoorns Landschaps Kookboek” streeft naar het vergroten van het onderscheid tussen de verschillende landschappen. Het geeft een streefbeeld en ‘recepten’ waarmee wordt aangegeven hoe functieverandering en andere ontwikkelingen in het buitengebied kunnen bijdragen aan het versterken van het landschap. Daarnaast is het welstandbeleid voor deze regio van toepassing en moet de bebouwing passen binnen de bestemmingsplanregels van de gemeente.

In de brief van de gemeente Apeldoorn wordt aangegeven dat bij sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing een extra woning mogelijk is (naast splitsing van de boerderij). Per wooneenheid is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Daarnaast is het welstandsbeleid van de gemeente van toepassing.

ANALYSE



Landschapseenheid kamerstructuur
Wegen en kavelgrenzen beplanten. Nieuwe kamers geven het landschapstructuur.



Landschapseenheid broeklanden
Open houden, verdichten aan de randen.

Landschapsvisie kookboek

Het erf ligt in de landschapseenheid kamerstructuur. Aan de rand van de open (voormalige natte) hooilanden. Hiernaast wordt kort de betekenis van de meest relevante legenda-eenheden weergegeven. Het kookboek zet in op het versterken van de landschappen door het vergroten van de contrasten tussen de verschillende landschappen. Ambitie voor de landschapseenheid kamerstructuur is het versterken en toevoegen van groene structuren door wegbeplanting en kavelgrens beplanting zodat bebouwing een eigen groene kamer krijgt in het landschap en er niet los in staat.

Voor transformatie op erven worden de volgende 'recepten' gegeven:

- Compositie van het erf

Het woonhuis en de eventuele siertuin vormen het gezicht van het erf. Overige gebouwen staan lager in hiërarchie qua uitstraling, hoewel het misschien wel grotere gebouwen zijn.

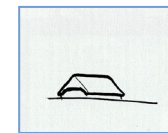
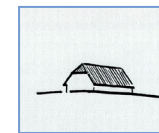
Hiërarchie uit zich in positie, goothoogte, mate van detaillering, raam-grootte, materialisering en kleur.

- Erfbeplanting

Kijk naar de grote landschapsstructuren en streekeigen soorten.

- Architectuur

Bekijk of hergebruik mogelijk is, gun schuren een tweede leven. Sluit aan bij de dakvormen en hoogte in de omgeving. Binnen de traditionele hoofdvormen zijn moderne invullingen mogelijk.



Voorbeelden van verschillende dakvormen en goothoogten die gangbaar zijn in het landelijke gebied.

ANALYSE



Kaart rond 1900



Luchtfoto circa 2010

Landschap locatie

Het erf ligt aan de rand van een jong en nat ontginningslandschap. Deze natte hooilanden zijn vanaf de iets drogere randen ontgonnen vanaf eind 19e eeuw. Deze randen, waar ook dit erf onderdeel vanuit maakt, zijn meer onregelmatig en grilliger dan het zuidelijke gelegen ontginningslandschap. Op de kaart uit 1900 is de kamerstructuur nog goed herkenbaar.

De grootste verandering in het landschap is de toename van bebouwing en de afname van beplanting geweest. De erven zijn groter geworden en veel kavelgrensbeplanting en boerenboomgaardjes zijn verdwenen. De Krommedijk heeft grotendeels wegbeplanting en is daarom een belangrijke groene structuur in het landschap. De wetering ten zuiden van het erf is niet beplant.



De boerderij staat centraal op het erf. De boerderij is door de jaren heen flink uitgebreid met een nieuw voorhuis, uitbreiding aan de flanken en een schuur direct aan de deel. Karakteristiek is de oude schuur.



Aan de linkerkant de oude schuur.



Oude houten schuren geven het erf charme.



De vervallen boomgaard bij het voorhuis.

Erf en gebouwen

Het erf aan de Krommedijk 2-4 ligt in de bocht/kruising van de Brinkweg en Krommedijk, tussen de weg en de wetering. Er is geen sprake van een centrale ruimte waaraan alle gebouwen staan. De boerderij staat centraal op het erf met daarbij een oude karakteristieke schuur. Om de boerderij heen staan diverse schuren. De boerderij is aan alle kanten aan- en bijgebouwd waardoor de oorspronkelijke boerderij nauwelijks meer is te herkennen. Aan de oostzijde is een nieuw voorhuis er aangebouwd. Aan de achterzijde staat een schuur en het dak is aan beide zijde doorgetrokken en verhoogd. Verder staan op het erf enkele schuurtjes en andere gebouwtjes waarvan de meeste gesloopt worden. Aan de voorzijde (oost) van de boerderij staan enkele fruitbomen. Een fruitgaard bij de voorzijde van de boerderij is karakteristiek. Hier lag vaak ook de moestuin en de siertuin. Door het ontbreken van duidelijke groenstructuren maakt het erf een wat rommelige indruk. Het erf is aan twee zijden ontsloten. Een oprit naar de voorzijde en een oprit naar de achterzijde van het erf.

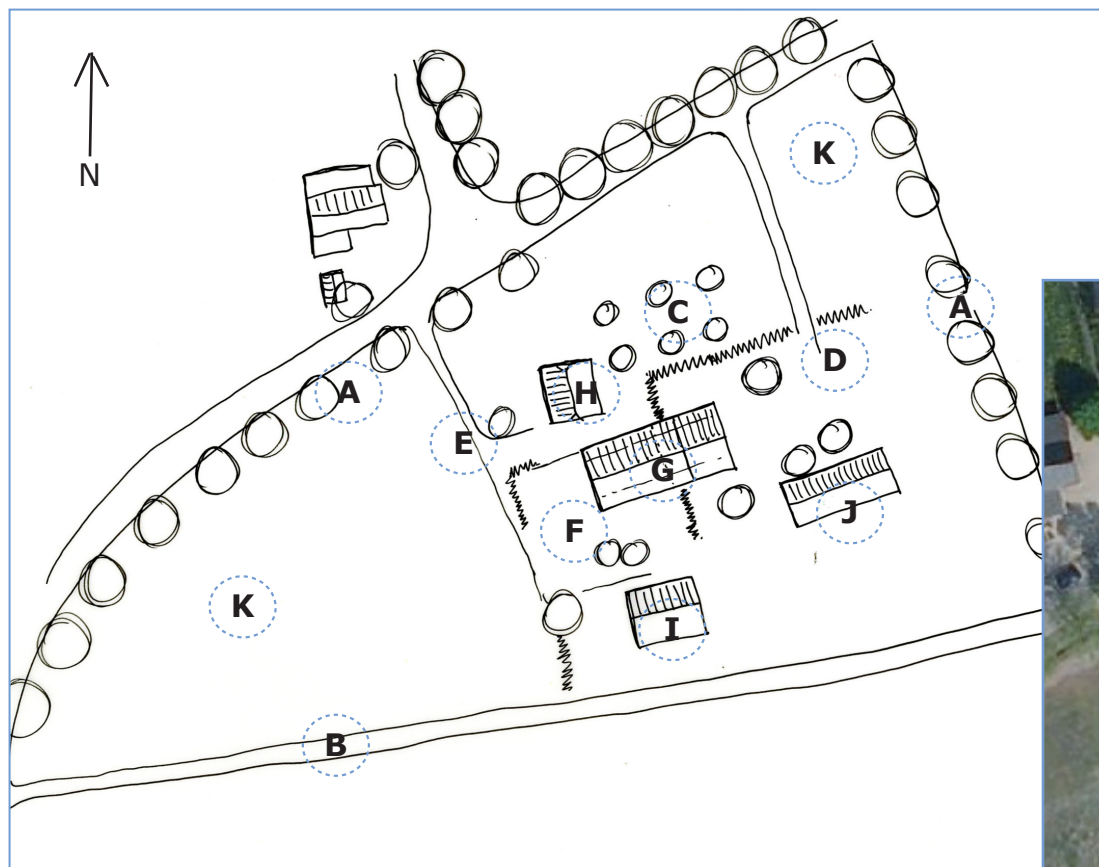
Aanknopingspunten ontwikkeling Krommedijk 2-4

- Versterking van het landschap door aanplanten kavelgrenzen.
- De boerderij staat centraal met karakteristieke oude schuur.
- Kans om de boerderij beter herkenbaar te maken.
- Boomgaard aan voorzijde boerderij.
- Rommelig beeld door schuren rondom de boerderij.
- Onduidelijke (groene) erfinrichting.

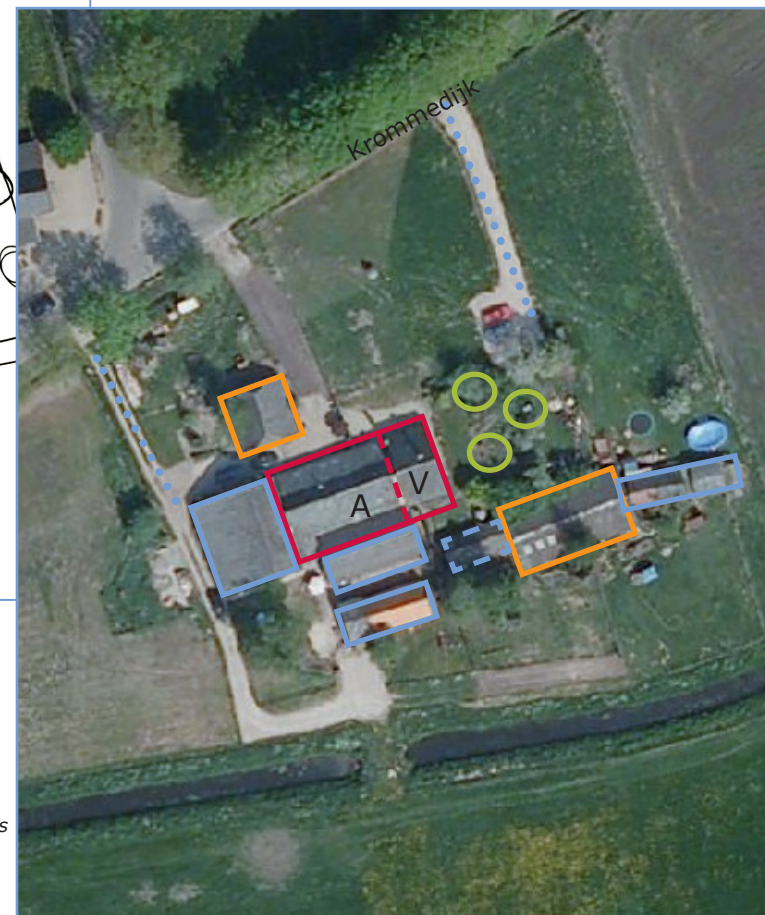


Luchtfoto circa 2010

ADVIES



Inrichtingsschets



Luchtfoto bestaande situatie
 Rood: boerderij zonder aanbouw van schuren
 V: voorzijde/voorhuis, A: Achterzijde / achterhuis
 Oranje: karakteristieke schuren
 Blauw: te slopen bebouwing
 Groene cirkel: bestaande oude boomgaard
 Blauwe stippellijnen: bestaande opritten

ADVIES

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A =** Versterk de kamerstructuur van het landschap door laanbeplanting langs de weg waar nodig aan te vullen met bomen van dezelfde soort (eiken). De laanbeplanting is een belangrijke landschappelijke structuur. Met extra kavelgrensbeplanting aan de oostzijde vormt de beplanting een groene kamer voor het erf.
- B =** De wetering ten zuiden van het erf. Houdt afstand tot de oevers om de ecologische waarde te behouden.
- C =** Door de boomgaard bij het voorhuis (oostzijde) te verplaatsen naar de noordzijde wordt meer privacy verkregen en ontstaat meer ruimte aan de voorzijde van het huis. Ook komen de privétuinen meer uit het zicht te liggen waardoor het beeld van een boerenerf beter in stand blijft.
- D =** De tuinen worden met lage hagen omzoomd. Gebruik hiervoor streekeigen soorten zoals beuk, haagbeuk, liguster of meidoorn. Dominante erfafscheidingen zoals schuttingen doen afbreuk aan het landschap. Parkeren uit het zicht, achter de haag.
- E =** Het huidige erf heeft twee inritten. Daarvan is de meest westelijke de oorspronkelijke hoofdinrit, de toegang die het erf ontsluit. In uitstraling blijft dit de belangrijkste inrit, bijvoorbeeld door het te markeren met bomen. Gebruik de bestaande verharding of andere natuurlijke verharding. De oostelijke inrit is recent, met toestemming van de gemeente gerealiseerd voor de ontsluiting van het voorhuis.
- F =** Met streekeigen beplanting van bomen en struiken kan veel privacy worden gecreëerd. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en vormen het casco van de erfbeplanting en de tuinen.
- G =** Bij de aanpassingen van de boerderij blijft de hoofdindeling van voor- en achterhuis in uitstraling en vormgeving zoveel mogelijk gehandhaafd.
- H =** De oude schuur is karakteristiek en blijft bij voorkeur staan.
- I =** De nieuwe woning komt ten zuiden van de boerderij, in aansluiting op het huidige zwaartepunt van het erf. Door de woning op deze plek te situeren blijft het beeld van de boerderij met karakteristieke schuur beter beleefbaar.

- De woning is ondergeschikt aan de boerderij. Het heeft een eenvoudige uitstraling, één laag met zadeldak. Maak gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Bijgebouw is bij voorkeur inpandig zodat het aantal gebouwen op het erf beperkt blijft.
- J =** Een deel van de oude schuren worden hergebruikt als bijgebouw. Per wooneenheid is maximaal 75 m² beschikbaar. Dit kan onderling worden uitgewisseld. (B.v. woning 1 25 m², woning 2 125 m² en woning 3 75 m²). Bij voldoende hectares grond in beheer kan hier in sommige gevallen van worden afgeweken.
 - K =** Het overige deel van de kavel blijft in agrarisch gebruik, bij voorkeur als weiland.

Toelichting

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 inspiratiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Gemeente Apeldoorn wil dat veranderingen op erven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het huidige erf heeft een wat rommelige uitstraling door de aanbouwen aan de boerderij en de diverse schuren die rondom de boerderij staan. Door de sloop van de aanbouwen aan de boerderij wordt de uitstraling van de boerderij verbeterd. Door een goede groene aankleding en plaatsing van de boomgaard wordt het erf weer meer een geheel. Belangrijk is de uitstraling van een agrarisch erf met boerderij als hoofdwoning en bijgebouwen als schuren te behouden. Erfbeplanting is van oorsprong bij het voorhuis meer formeel met een sier- en/of moestuin en boomgaard. Bij het achterhuis en de schuren meer informeel met bomen en struiken. Laanbeplanting en kavelgrensbeplanting vormen een groene kamer waarmee het erf verankert wordt in het landschap.

INSPIRATIE



Met lamellen in het dak komt er met een lage goot voldoende licht binnen.



Eenvoudige woning met gesloten kap. Door open kopse gevel komt er voldoende licht binnen.



Kapschuurwoning. De hoge zijde moet naar het erf gericht zijn.



Eenvoudige woning met een kloeke en gesloten kap.



Voorbeelden van deeldeuren.



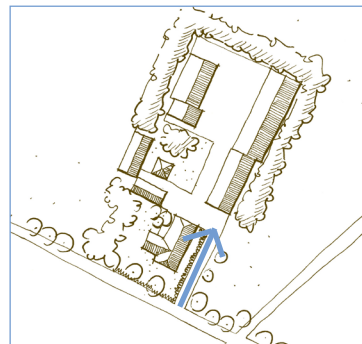
Zie ook www.bouwenbijboerderijen.nl

Bijlage: de erf-principes

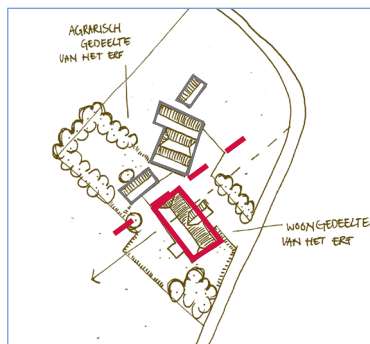
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



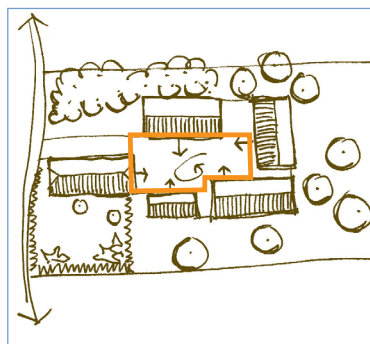
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Streekeigen beplanting

Houtsingels: Eik eventueel aangevuld met ruwe berk, zwarte els, lijsterbes.

Boomgaard: Hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim en kers.

Naast de boerderij: solitaire kastanje.

Hagen: beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn.

Struiken op het erf: sering, boerenjasmijn, bessen.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl