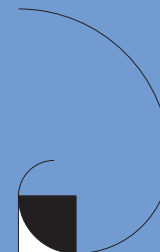


# Erfadvies Empermolen, Empe Gemeente Brummen



GELDERS GENOOTSCHAP



2014  
Definitief advies

# Erfadvies Empermolen, Empe Gemeente Brummen



## COLOFON

In opdracht van: Familie Lammers  
Adviseur: Sander Kondring Rombou  
Contactpersoon gemeente Brummen: dhr. Grob

Dit advies wordt opgesteld in samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland  
Contactpersoon: Eward Timmerman

Concept advies 31 juli 2014  
**Definitief advies 1 april 2015**  
Aangepast december 2017

Christel Steentjes | Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit  
Gelders Genootschap | 026 442 17 42 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

2014

# Inleiding

## Opgave

Aan de Empermolen in Empe ligt een molencomplex bestaande uit de romp van de molen, de molenaarswoning, de bedrijfswoning en diverse schuren. De familie Lammers is voornemens de schuren en de bedrijfswoning te slopen. Voor de schuren wenst de familie Lammers twee woningen terug te bouwen. De bedrijfswoning wordt herbouwd binnen de kavel. De molen en de molenaarswoning worden herontwikkeld tot woningen. De gebouwen zijn niet monumentaal maar hebben wel cultuurhistorische waarde.

## Het erfadvies

De gemeente Brummen wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ervenconsulent is daarom gevraagd advies te geven over de erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het is een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Brummen en de initiatiefnemer. Dit ervenadvies is de basis voor uitwerking tot inrichtingsplan door Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

## Beleidskader Functieverandering

Het provinciale beleid voor functieverandering is uitgewerkt door de regio stedendriehoek in "Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies". Gemeente Brummen heeft dit verder uitgewerkt in een beleidsregel. Doel van functieverandering is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door onder andere het terugdringen van de hoeveelheid bebouwing. Belangrijke regels:

- Buiten het bouwvlak mag niet gebouwd worden.
- Het initiatief moet passen binnen beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Zoals bijvoorbeeld EHS en waardevolle landschappen.
- Er moet minimaal 500 m<sup>2</sup> gesloopt worden om in aanmerking te komen voor een woning.
- De initiatiefnemer moet voor de locatie een notitie uitgangspunten en een inrichtingsplan opstellen op basis van gemeentelijk beleid.
- De woning heeft een maximaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup>, bijgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup>.

## Nationaal landschap

Het gebied ligt in Nationaal landschap Veluwe. De overgang van Veluwe naar de IJsselvallei is bijzonder.

## Provinciaal waardevol landschap

Het erf ligt niet in provinciaal waardevol landschap.

## Gemeentelijk beleid

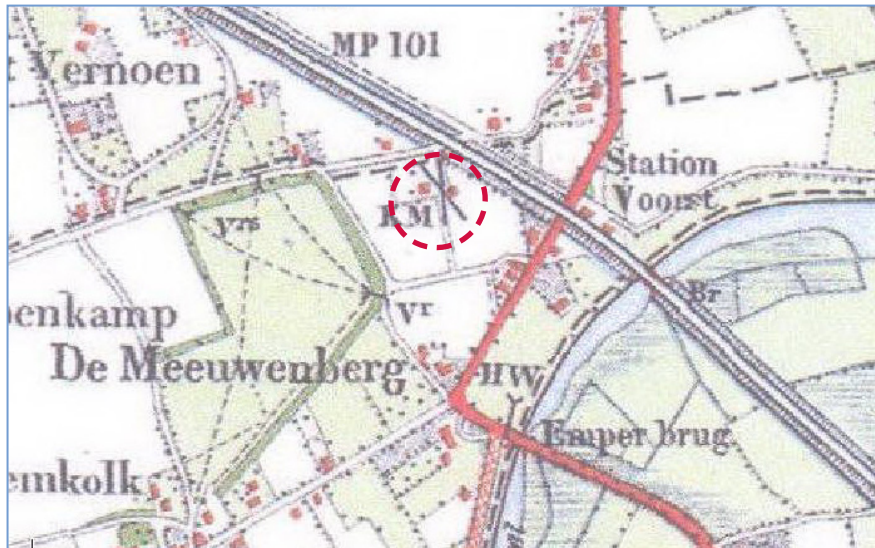
### Landschapsbeleidsplan Brummen 2008

De locatie ligt in het deelgebied Oeverwal. De oeverwal is de overgang tussen het licht glooiend dekzandgebied in het westen en de uiterwaarden van de IJssel. Karakteristiek is de iets hogere en drogere ligging in het landschap, waardoor het vroeg bewoonde gebieden zijn. Ook Empe is hier een voorbeeld van. Oeverwallen kenmerken zich door afwisseling en kleinschaligheid. Akkercomplexen rond de dorpen, weiden op lager gelegen delen, onregelmatige blokverkaveling kavelgrensbeplanting en kronkelige (zand)wegen. Ambitie voor dit landschap is openheid van de akkercomplexen verbeteren, het kronkelige patroon van wegen en kavels versterken met kavelgrensbeplanting.

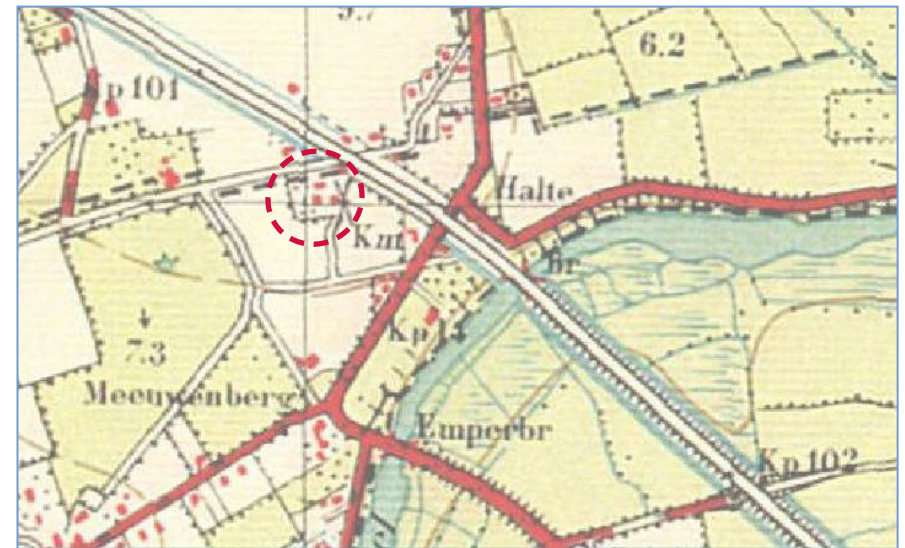
### Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen 2013

De locatie valt onder de criteria voor het landelijk gebied. Het streven van de gemeente is gericht op het behoud van het karkater van het agrarisch buitengebied. Belangrijkste karakteristieken zijn het afwisselende landschap met daarin verspreid staande, vaak authentieke bebouwing. Belangrijk is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen in de bebouwde kommen van Eerbeek en Brummen. Belangrijk is de samenhang tussen de bebouwing en het omliggende landschap. Naast de algemene criteria is ook het thema bijzondere bouwopgave in het landelijk gebied van belang. Hierin zijn onder andere de erf-principes geformuleerd. Deze staan ook op pagina 11 in dit advies.

# Analyse



Kaart ca. 1900 Het dorp Empe bestaat nog niet. Een verzameling huizen en boerderijen concentreren zich op de oeverwal. Opvallend element is de omzoomde kamp ten westen van de locatie.



Net als de kaart van ca. 1900 is de molen op de kaart van ca. 1930 terug te vinden. In de hoek van de spoorlijn en de (huidige) Breestraat en de Rijksweg.



Luchtfoto ca. 2005. De oude structuren zijn nog te herkennen in het huidige landschap hoewel de bebouwing is toegenomen en veel landschapselementen zoals kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen.

---

# Analyse

## *Landschap*

De locatie ligt op de oeverwal van een oude IJsselarm, aan de rand van het dorp Empe. De oeverwallen liggen iets hoger dan het omliggende landschap. Door de hogere ligging ontstonden daar de dorpen en bewoning. Een veilige plek in het regelmatig overstromende rivierlandschap. Ten oosten van de locatie ligt een oude rivierarm van de IJssel die nog wat verder oostelijk ligt. Aan de westzijde gaat het landschap over in een jong ontginingslandschap met een regelmatige en rechtlijnige verkaveling.

De oeverwal zelf is kleinschalig en onregelmatig. Weiden, akkers en bebouwing wisselen elkaar af langs bochtige weken. Dit geldt ook voor de Empermolen, een oud pad dat slingert tussen de Breestraat en de Rijksweg.

Tot 1945 torende de molen boven het landschap en omliggende gebouwen uit. Vanwege de wind werd beplanting rondom het complex laag gehouden. De beplanting is nu met name aan de westzijde uitgegroeid tot een flinke houtsingel. Het erf heeft aan deze zijde, mede door de tuinen rondom de huizen een groene uitstraling. De oostzijde is open waardoor de loodsen, mede door de gevels van damwanden, en het grote oppervlak aan verharding nadrukkelijk aanwezig zijn in het landschap.



# Analyse



## Erf en gebouwen

- A = Het molencomplex ligt langs een spoorlijn. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geluidscontour.
- B = De oude rijksweg naar Empe en Zutphen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geluidscontour.
- C = Aan de westzijde en deels aan de noordzijde is het erf omzoomd met bomen en struiken.
- D = Het complex ligt tussen twee kleine weide in. Aan de oostzijde van het complex is nauwelijks beplanting. De schuren liggen daardoor erg in het zicht van de naburige woningen.
- E = Het erf wordt aan twee kanten ontsloten door de Empermolen, een weg dat over het erf, tussen de molen en de molenaarswoning loopt. Aan de zuidkant ontsluit de weg ook andere woningen vanaf de Rijksweg. De weg is rond de molen verhard, aan de zuidkant is de weg onverhard.
- F = De molen, hiervan staat alleen nog de romp. De kop is er in de tweede wereld oorlog afgeschoten en niet meer herbouwd. De molen en ook de molenaarswoning zijn door de grote schuren slecht zichtbaar.
- G = Ten westen van de molen staat de molenaarswoning, een karakteristiek gebouw. Opvallend is de lage eerste verdieping met platdak zodat het niet in de wind van de molen weg vangt. De molenaarswoning wordt niet bewoond en gebruikt als kantoor en opslag.
- H = Naast de molenaarswoning staat een tweede bedrijfswoning. Het is een hallehuis met afgetopte kap vanwege de wind. Het voorhuis is gericht op het landschap, het achterhuis met nog oude stallen is gericht op het erf.
- I = De huidige eigenaren wonen nu naast het complex in een bungalow. De eigenaren hebben in het verleden op het complex gewoond. Deze woning valt buiten het plan.
- J = Op het erf staan drie grote loodsen die in het verleden onderdeel uitmaakten van de diervoedermaalterij. Nu worden de loodsen verhuurt. Door het gebruik van damwanden en lichte kleur doet het complex industrieel en grootschalig aan in een kleinschalig landschap.
- K = In de tuin van de molenaarswoning staat een mooi oude kas, afkomstig van een landgoed.

# Analyse



Het erf vanaf de zuidzijde met links de molenaarswoning. Achter de schuur rechts staat met rood dak de molen.



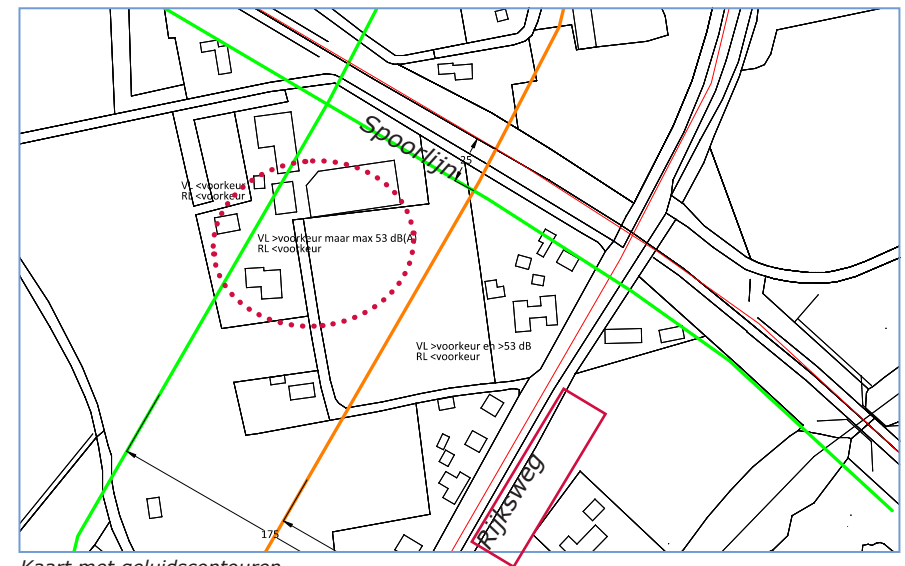
De locatie aan de noordzijde, grote schuren en veel verharding.



De molenaarswoning met platdak vanwege de wind voor de molen. De woning is georiënteerd op het zuiden.

## Aanknopingspunten ontwikkeling Molencomplex Empermolen

- Het slopen van de schuren biedt kansen voor het beter zichtbaar maken van het oude molencomplex, de molen en molenaarswoning.
- Door uitbereidingen van het complex met schuren en tweede bedrijfswoning staan gebouwen erg dicht op elkaar.
- Verbetering relatie met het landschap door zichtbaarheid aan de westkant maar ook landschappelijke inpassing aan de oostkant de verbeteren.
- Groot oppervlak aan schuren en verharding.
- Groene tuinen met waardevolle kas van de molenaarswoning en tweede bedrijfswoning.
- Cultuurhistorische waarde van molen en molenaarswoning.
- Geen traditioneel agrarisch erf, wel landelijke karakteristieken.
- Geluidscontouren spoorlijn en rijksweg.



Kaart met geluidscontouren.

# Advies



Schets met mogelijke uitwerking van de randvoorwaarden  
 Rood: bestaande bebouwing  
 Oranje: nieuwe woningen  
 Bruin: bijgebouw  
 Rode cirkel: centrale erf

## Hoofdpunten

- A = Het bestaande groene kader langs de noord en westzijde blijft behouden en waar nodig versterkt.
- B = Waardevolle solitaire bomen zoals de es zijn belangrijk voor de gelaagdheid van het groen op de locatie.
- C = Langs het spoor wordt het landschap versterkt door een transparante bomerij. Dit draagt bij aan het kleinschalige karakter van het oeverwallenlandschap.
- D = De bebouwingscontour wordt aan de oostzijde verkleind en als weide ingericht.
- E = De hoeveelheid verharding wordt teruggebracht tot het hoogst noodzakelijke. Gebruik ter hoogte van de molenaarswoning en molen bij voorkeur karakteristieke materialen zoals gebakken klinkers.
- F = De molenaarswoning is het hoofdgebouw op de locatie. De overige woningen zijn daar qua uitstraling aan ondergeschikt. Houdt de traditionele gevelindeling van voor en achter zoveel mogelijk intact.
- G = Houdt bij de herbestemming van de molen de voormalige functie zichtbaar door bijvoorbeeld de entree/gevel aan de zijde van de molenaarswoning in stand te houden. Het woonprogramma wordt bij voorkeur opgelost binnen het bestaande volume. Eventuele extra ruimte is ondergeschikt aan en maximaal één bouwlaag hoog.
- H = De twee woningen aan de noordzijde worden uitgevoerd in schuurarchitectuur, rechthoekige hoofdvorm, één bouwlaag en flinke kap. Gebruik natuurlijke materialen zoals hout en baksteen en gedempte kleuren. De woningen hebben bij voorkeur inpandige of gezamenlijke berging. Voorkom het dichtslibben van de locatie met losse bijgebouwen.
- I = De molenaarswoning krijgt een gezamenlijk bijgebouw.
- J = De 'nieuwe' bedrijfswoning wordt verplaatst zodat de molen en molenaarswoning meer ruimte krijgen en daardoor meer als hoofdgebouwen op de locatie naar voren komen. Deze woning kan wat meer uitgesproken zijn maar qua uitstraling wel ondergeschikt aan de molenaarswoning. Deze woning heeft bij voorkeur een inpandige berging. De nok van de woning ligt duidelijk onder de gootlijn van de molen en heeft een flauwe kap.
- K = De plantenkas is een karakteristiek element en wordt bij voorkeur behouden.



---

# 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 schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

## *Toelichting*

Hoewel de locatie geen traditioneel erf is wordt het wel gekenmerkt door een landelijke opbouw met hoofdgebouwen (molen en molenaarswoning) en daaraan ondergeschikte gebouwen (de schuren). Alle gebouwen worden ontsloten door het erf aan de noorzijde van de locatie. Deze karakteristieken zijn uitgangspunt voor het nieuwe erf waarbij de oude kern centraal staat op het erf. De overige gebouwen zijn daaraan ondergeschikt. De gebouwen en het groen gaan een landelijk en samenhangend geheel vormen dat bijdraagt aan het afwisselende landschap van de oeverwal.

De woningen hebben bij voorkeur een inpandige of gezamenlijke berging. Voorkomen moet worden dat de locatie dichtslibt met meerdere bijgebouwen. Ook omdat de ruimte beperkt is voor het programma en de gewenste vrijstaande woningen en privacy.

## *Inspiratiebeelden*

Op pagina 10 staan inspiratiebeelden voor de gebouwen op de locatie.

# Inspiratiebeelden



*Voorbeelden van bijgebouw met een eenvoudige en landelijke uitstraling.*



*Voorbeelden van landelijke woningen in schuurarchitectuur.*



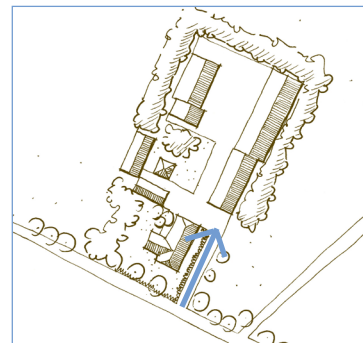
*Voorbeeld van herontwikkeling molenromp met ondergeschikte aanbouw.*

## BIJLAGE: Erfprincipes

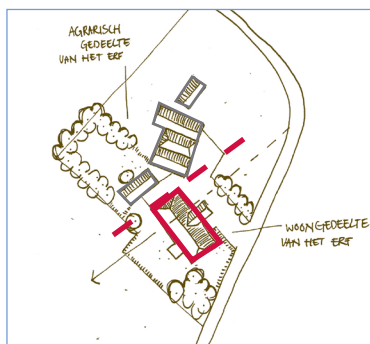
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



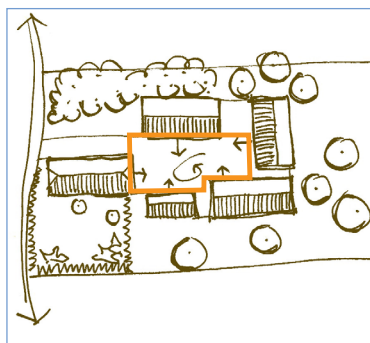
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

[ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)