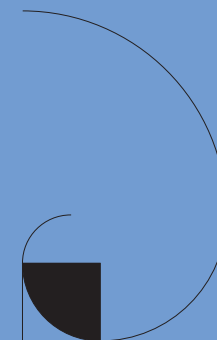


Erfadvies Burgemeester Frieswijkweg 16b Gemeente Elburg



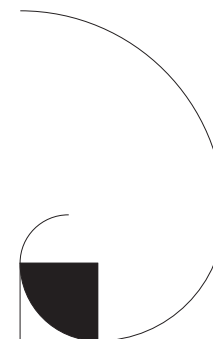
GELDERS GENOOTSCHAP



Erfadvies

Burgemeester Frieswijk 16b

Gemeente Elburg



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Elburg: Marlies Swart

Initiatiefnemers: familie Doornwaard

Definitief advies 22 september 2016

Aangepast 27 september 2016

Gelders Genootschap | 026 4421742

Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

INLEIDING

Aan de Burgemeester Frieswijkweg 16b ligt een voormalig agrarisch bedrijf dat een tijd als zorglocatie heeft gefunctioneerd. De initiatiefnemer wil gebruik maken van het VAB-beleid van de gemeente Elburg. Op het perceel staat een bedrijfswoning, een kleine woning en 5.450 m³ aan bedrijfsbebouwing. Op basis van het VAB-beleid mag er een reguliere en kleine woning bij worden gebouwd.

Advies

De gemeente Elburg wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in te schakelen om onafhankelijk advies over Burgemeester Frieswijkweg 16b te geven. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie 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 Elburg en de initiatiefnemer.

Relevant beleid

- VAB-beleid gemeente Elburg 2016

Belangrijke doelstelling van het beleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied, alsook het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. Met het VAB-beleid wil de gemeente de versterking van het buitengebied tegen gaan en het landelijke karakter bewaren.

Uitgangspunten zijn o.a.:

- Verkleinen bouwvlak.
- Positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landschap in de omgeving.
- Behoud waardevolle erfbeplanting en landschappelijke elementen.
- Erfbeplanting moet bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.
- Bestrating moet bijdragen aan het karakter van het nieuwe erf.

- *Landschapsontwikkelingsplan Elburg*

Het landschapsontwikkelingsplan zet in op het versterken van de verschillende landschapstypen zodat de leesbaarheid en beleefbaarheid versterkt wordt. De locatie valt in het landschapstype 'kleinschalige/lineaire kampenlandschap'. Dit landschap wordt gekenmerkt door

bochtige wegen en reliëf. De locatie ligt in het lineaire deel wat een meer rationeel en rechtlijnig patroon kent. De randen zijn veelal aangezet met houtwallen waardoor een kleinschalig landschap ontstaat. Ambitie is het herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen. Houtwallen, singels, wegbeplanting, erfbeplanting, open ruimtes en bebouwing. Aanplant van landschapselementen versterkt het kleinschalige landschap.

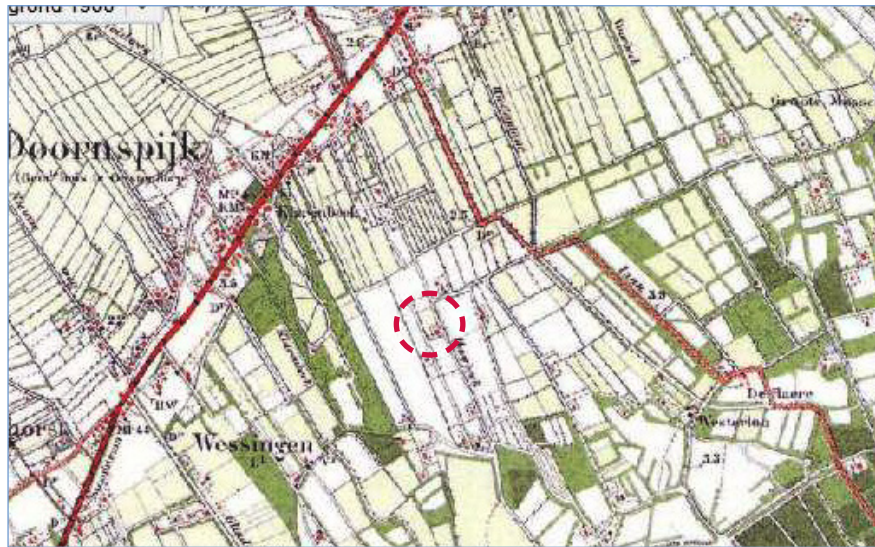
- *Ruimtelijke kwaliteit*

Het welstandsbeleid is gericht op een bebouwing die zich voegt naar haar plek in het landschap: eenvoud, natuurlijke materialen en terughoudend kleurgebruik.

- *Groene Ontwikkelingszone*

De locatie grenst aan de westzijde aan de Groene Ontwikkelingszone, een ecologische verbindingszone. Ontwikkelingen in dit gebied respecteren de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Analyse



Kaart landschap 1900. De locatie is terug te vinden op de kaart. Het ligt in het lineaire kampenlandschap. Lange smalle kavels gescheiden door houtwallen, singels en sloten.



Luchtfoto 2014: De hoofdstructuren van het landschap zijn nog te herkennen. Bebouwing is geconcentreerd op de hogere delen zoals Doornspijk op de zandrug. Langs de lange wegen tussen de zandrug en de Veluwe liggen nu meer erven en bebouwing. Het landschap is opener geworden door het verdwijnen van kleine landschapselementen.

Analyse

Landschap

Het landschap rond Elburg is evenwijdig aan de rand van de stuwwal van de Veluwe georiënteerd. Het bestaat uit een afwisseling tussen laaggelegen veenontginnings- en polderlandschap en hoger gelegen dekzandruggen. De locatie ligt in een lager deel van het landschap. Een van oorsprong natter gebied dat in de middeleeuwen is ontgonnen. Het is een overgangsgebied tussen de hogere bossen van de Veluwe in het zuiden en de lage en open veenpolders in het noorden.

Bebouwing concentreerde zich van oudsher op de hogere delen. De flanken van de Veluwe en de zandruggen waarop Doornspijk en Hoge Enk liggen. De oude hoofdwegen liggen dan ook langs de Veluweflank en over de dekzandruggen, parallel aan de Veluwerand. Daartussen lopen meer bochtige wegen zoals de Burgemeester Frieswijkweg.

In de huidige tijd is veel kavelgrensbeplanting verdwenen en het landschap opener geworden. Het landschap aan de westzijde van de locatie, landgoed Klarenbeek vormt een waardevol element.

Het deel van de Burgemeester Frieswijkweg waar de locatie aan ligt is een zandweg en daarmee ook een waardevol landschapselement.



Het landschap rondom het erf is opener geworden. Op de achtergrond de bossen van landgoed Klarenbeek.

Analyse



Luchtfoto 2014

Kenmerken Burgemeester Frieswijkweg 16B

- A Bedrijfswoning. Eenvoudige woning met landelijke uitstraling, georiënteerd op het noorden. Het is niet de oorspronkelijke boerderij.
- B Op het erf van de bedrijfswoning staat ook een kleine woning. Deze staat los van de VAB.
- C Grote veeschuur met asbest.
- D Kleine veeschuur met asbest.
- E Kapschuur.
- F Kassen.
- G Tijdelijke kantoorunits. De kappen van de units tellen niet mee voor de te slopen m3
- H Dierenweide met veldschuurtje.
- I Op het overerf staan nog wat oude schuren, nu voornamelijk voor opslag. De ruimte tussen deze schuren en de bedrijfswoning vormt een waardevolle ruimte over de weg.
- J Aantal waardevolle eiken.
- K Erfbeplanting van diverse struiken en planten.
- L Waardevolle solitaire eik.
- M Niet streekeigen haag rondom dierenweide van conifeer.
- N De weg naar het erf en meer zuidelijk gelegen erven is een eigen weg. Het zandpad draagt bij aan de beleving van het landelijke gebied.

Oranje lijn: erf bij bedrijfswoning en kleine woning.

Rode lijn: plangebied (bestemmingsvlak bij benadering, incl. overerf).

Blauwe pijlen: huidige ontsluitingen van het erf.

Groene pijlen: beleving en zichtbaarheid van het erf vanaf de Burgemeester Frieswijkweg.

Analyse

Locatie en gebouwen

Het erf ligt in de bocht van de Burgemeester Frieswijkweg tussen twee sloten, oude lijnen in het lineaire landschap. De bedrijfswoning staat in de zuidoosthoek, het erf heeft zich met name ontwikkeld naar het westen/noordwesten. Bijzonder is het overerf, de schuur aan de overkant van de weg.

Naast het van oorsprong agrarische erf is er ten tijde van de zorgfunctie ook een tuinderij ontwikkeld. Het erf kent daardoor een wat rommelige uitstraling met diverse schuren, kassen, kantoorunits en een inrichting met parkeerplaatsen en diverse toegangen waardoor het rommelig aan doet.

De bedrijfswoning is een woonhuis met een eenvoudige agrarische uitstraling. De gebouwen en schuren volgen de hoofdrichting van het landschap of staan er met de nokrichting dwars op. Rondom de bedrijfswoning is het erf groen met een door een beukenhaag omgeven tuin. Rondom de dierenweide staat een coniferenhaag die niet streekeigen is. Waardevol zijn de grote eiken. Kavelgrensbeplanting is nauwelijks meer aanwezig.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling van het erf.

- Erf ligt in de bocht van de Burgemeester Frieswijkweg met veel erftoegangen.
- Hoofdontwikkelingsrichting van het erf richting het westen/noordwesten.
- Waardevolle eiken en hagen.
- Hoofdrichting van de gebouwen volgen oude lijnen in het lineaire kampenlandschap of staan er haaks op.
- Rommelige inrichting met veel verschillende elementen en verharding.
- Coniferenhaag dominant aanwezig in het landschap.



De bedrijfswoning en kleine woning (bestaand).



Vanaf de kassen uitzicht op het oorspronkelijke agrarische erf.



De schuren op het overerf aan de zuidkant van het erf met op de achtergrond waardevolle eiken op de perceelsgrens.

Advies



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = De oorspronkelijke bedrijfswoning heeft niet de karakteristieke uitstraling van een hoofd woning op het erf maar is qua positie en hiërarchie wel het belangrijkste gebouw op het erf.
- B = De tweede (kleine) woning op het erf van de bedrijfswoning is al gerealiseerd (buiten VAB).
- C = De nieuwe woning komt wat verder achter op het perceel zodat de voormalige bedrijfswoning de belangrijkste plek behoud op het erf. De woning heeft een landelijke uitstraling met enkelvoudige hoofdvorm. Eén bouwlaag met zadeldak. Maak hierbij gebruik van natuurlijke materialen en terughoudend kleurgebruik. Het bijgebouw staat achter de voorgevelrooilijn bij voorkeur aan de zuidzijde van de woning zodat vanaf de noordzijde een rustig beeld ontstaat.
- D = De nieuwe kleine woning komt aan de zuidzijde van het erf, het staat daar wat verstopt achter de bestaande bebouwing. Ook deze woning heeft een eenvoudige en landelijke uitstraling met enkelvoudige hoofdvorm en zadeldak. Ook hier staat bij voorkeur het bijgebouw aan de binnenkant. Hierdoor kan ook meer privacy gecreëerd worden in de tuin.
- E = Dierenweide met hoogstamboomgaard. Dit deel wordt weer geheel agrarisch. De boomgaard geeft de bebouwing, samen met de eikensingel een groen kader en versterkt het kleinschalige karakter van het kampenlandschap.
- F = De coniferen haag wordt weggehaald. Op de lange zijde komt een eikensingel die het lineaire landschap benadrukt en de bebouwing een groen decor geeft.
- G = Op de perceelgrens komt een singel van zomereik. Karakteristiek voor het lineaire kampenlandschap. Het geeft het erf een groen decor.
- H = Tuinen worden in gekaderd met lage hagen. Langs de boomgaard komt bij voorkeur een haag van meidoorn of veldesdoorn.
- I = Hagen van streekeigen soorten zoals beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn. Streekeigen struiken en bomen ruwe berk, lijsterbes, vuilboom, hazelaar en Gelderse roos geven de erfbeplanting gelaagdheid.
- J = Gezamenlijke oprit ontsluit de grote nieuwe woning en de nieuwe kleine woning en valt samen met de bestaande oprit naar de bestaande kleine woning waardoor een rustiger beeld ontstaat.
- K = Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt waarbij gebruik gemaakt wordt van passende materialen zoals klinkers en grind. Het erf heeft in de huidige situatie veel erftoegangen. Deze worden zoveel mogelijk samengevoegd en opgeheven.
- L = De bebouwing op het overerf wordt deels gesloopt en tot het hoogstnodige beperkt. Extra beplanting draagt bij aan de landschappelijke inpassing.

Advies

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

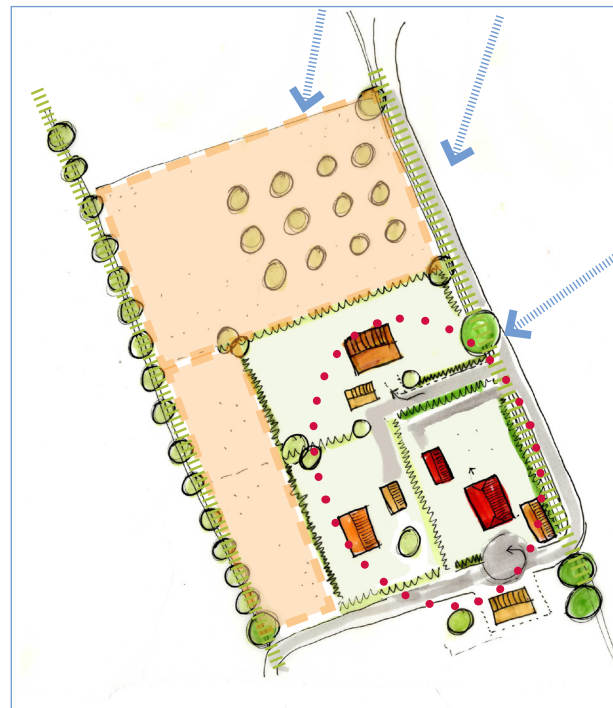
De bebouwing wordt geconcentreerd in de zuidoosthoek zodat een compact geheel ontstaat. Het noordelijke deel van het bouwblok vervalt en wordt agrarisch ingericht als dierenweide en hoogstam boomgaard. De bedrijfswoning is niet een karakteristieke boerderij maar heeft wel de uitstraling van een hoofdhuis, mede vanwege de positie. Andere woningen zijn daar qua positie aan ondergeschikt en passen qua uitstraling en hoofdvorm in de landelijke omgeving. De nokrichting van de nieuwe gebouwen volgen de dominante richting van het landschap of staan er haaks op.

De inritten naar de bestaande woningen blijven behouden. De nieuwe woningen worden ontsloten via een gezamenlijke nieuwe oprit. Het aantal bestaande erftoegangen wordt daarmee gereduceerd.

De erfbeplanting versterkt het lineaire kampenlandschap en geeft de bebouwing een groen kader. De waardevolle eiken blijven behouden. De dominante coniferen haag wordt verwijderd en vervangen door streekeigen beplanting.

Inspiratiebeelden

De beelden op de volgende pagina zijn ter inspiratie.

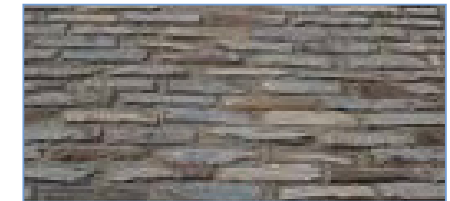


- Clusteren bebouwing (rood)
- Versterken lineair kampenlandschap (groen)
- Versterken kleinschaligheid kampenlandschap en verkleinen erf (oranje)
- Verzachten beeld erf en bebouwing in het landschap (blauw)

Inspiratiebeelden



Voorbeelden van landelijke woningen met een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak. Uitgevoerd in natuurlijke materialen en gedempte kleuren.



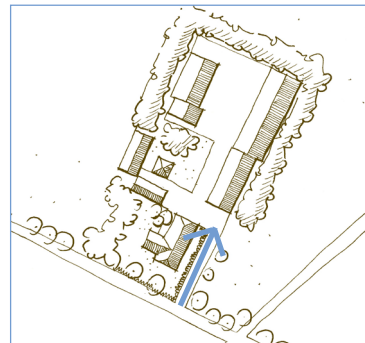
Sfeerbeelden erfinrichting.

BIJLAGE: Erfprincipes

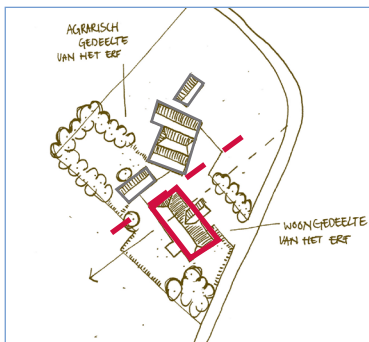
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



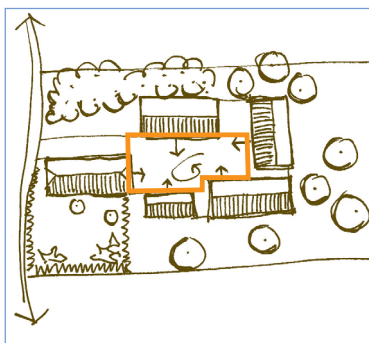
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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