

ERFADVIES
KUIJLMANSWEG 2 DOORNSPIJK
GEMEENTE ELBURG



ERFADVIES KUIJLMANSWEG 2 DOORNSPIJK GEMEENTE ELBURG

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseur	familie van der Dragt Bert Vinke - Vinke design Piet de Boer - Makelaardij Bert Lowijs - RO
Contactpersoon	Marlies Swart gemeente Elburg
Datum advies	Definitief advies 24-10-2019
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Aan de rand van de Veluwe, aan de Kuijlmansweg 2 in Doornspijk, ligt het agrarisch bedrijf van de familie van der Dragt. De initiatiefnemer wil gebruik maken van het VAB-beleid van de gemeente Elburg. Op het perceel staat een bedrijfswoning en een kleine woning en 3.844 m² aan bebouwing. Op basis van het VAB-beleid mag er één woning van 750 m² bij worden gebouwd.

De gemeente Elburg wil dat veranderingen op erven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. 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.

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 verstening 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 kleinschalige deel waar de afwisseling wat groter is en met een onregelmatig blokvorming kavelpatroon als een inham in het bos.

Ambitie is het herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen en het versterken van de bosrand. Landschapselementen zijn houtwallen, singels, wegbepanting, erfbeplanting, open ruimtes en bebouwing. Aanplant van landschapselementen versterkt het kleinschalige landschap.

Nationaal Landschap

De locatie grenst aan het nationaal landschap de Veluwe. Kernkwaliteiten zijn onder andere de herkenbaarheid van de gradiënt van hoge en besloten Veluwe naar het open veenweide gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

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

Bestemmingsplan



De locatie heeft de bestemming agrarisch met waarden met een ruim bouwvlak. Een deel van de bedrijfswoning is apart bestemd als kleine woning. De bedrijfswoning bevat dus twee wooneenheden. Het erf grenst aan een bosgebied met natuurbestemming.

ANALYSE



Kaart landschap 1900. De locatie ligt bij rode marker.



Kaart landschap 1930. De locatie is nog onbebouwd en ligt aan de rand van het bos.



Luchtfoto landschap 2015. De structuren van het landschap zijn nog goed te herkennen. Wel is er bebouwing bij gekomen en zijn erven groter gegroeid.

LANDSCHAP

De locatie ligt aan de rand van de Veluwe. De locatie zelf is niet zo oud maar de ontginning zelf en enkele boerderijen in de directe omgeving wel. Een oude kampontginning, een besloten ruimte met verschillende erven in de rand van de bossen en voormalige heide. Van oorsprong kleinschaliger met houtwallen en bosstroken. In de loop van de tijd is de beplanting afgenomen en de bebouwing toegenomen waardoor een wat rommelig beeld is ontstaan.

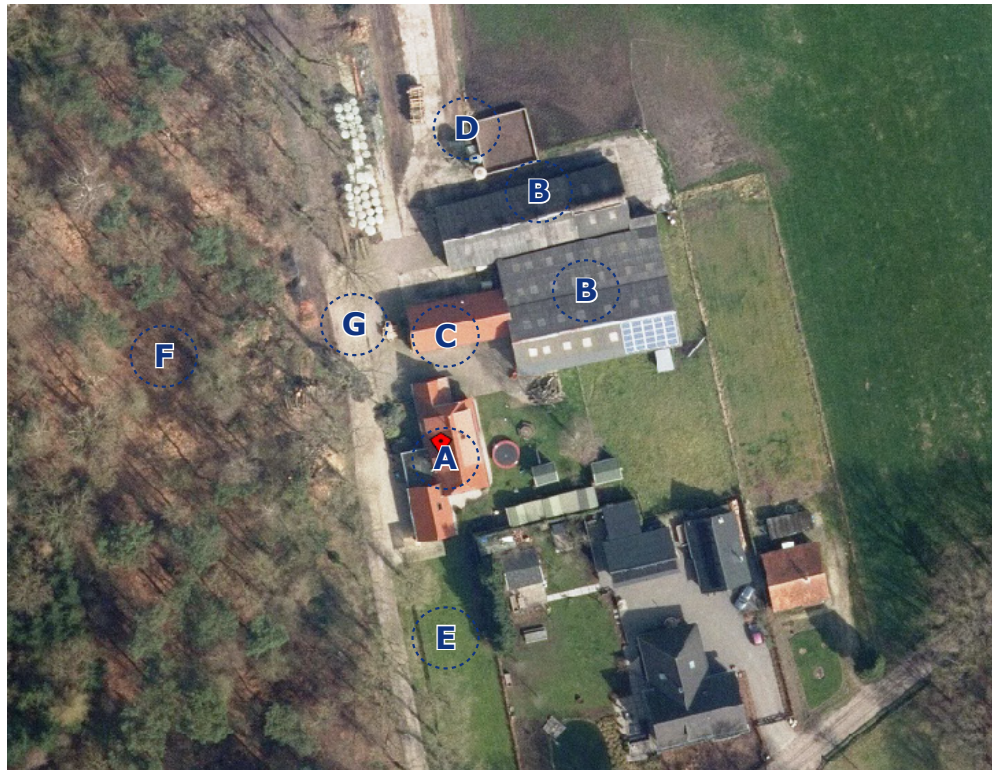


Het erf tegen de achtergrond van de bosrand. De schuren domineren het beeld.



De Kuijlmansweg langs het erf, een zandpad loopt langs het bos door naar de Hoeveneseweg.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

KARAKTERISTIEKEN ERF

- A. Bedrijfswoning met daaraan vast de kleine woning.
- B. Vrijkomende agrarische bebouwing. Door het materiaalgebruik van licht groene damwanden goed zichtbaar in het landschap.
- C. Garage, deze blijft behouden als bijgebouw voor de bedrijfswoning.
- D. Ook de kuilplaten en mestplaat worden gesaneerd.
- E. De weide op de hoek is eigendom van de familie en heeft een agrarische bestemming.
- F. Het bos.
- G. Het erf ligt aan de Kuijlmansweg, het zandpad loopt door tot aan de Hoevenseweg en is alleen voor bestemmingsverkeer. Er is geen duidelijke inrit doordat het gehele erf langs de Kuijlmansweg ligt. Alle gebouwen zijn zo ontsloten vanaf de Kuijlmansweg.

Het is een compact erf waarbij de gebouwen allemaal aan de Kuijlmansweg liggen. De erf en de weg lopen in elkaar over. De bedrijfswoning, een verbouwde boerderij uit 1949, met twee wooneenheden en het bijgebouw blijven behouden. Het bos vormt het groene decor van het erf dat verder weinig erfbeplanting heeft.



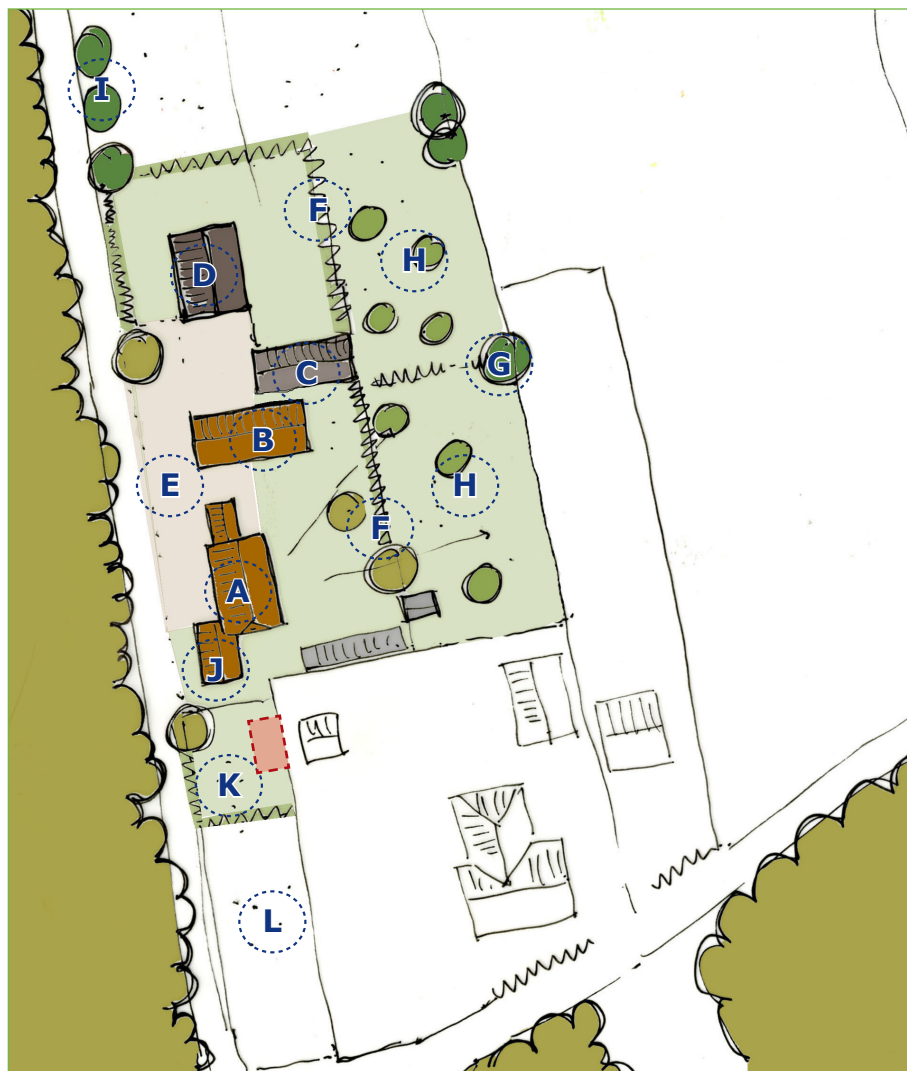
De schuren. De stenen garage blijft staan. De damwandenschuur en zwarte schuur worden gesaneerd. (Het houten huisje staat te koop en is geen bouwwerk).



Het erf aan de bosrand vanaf het zuiden. De weide maakt deel uit van het erf.



De bedrijfswoning met kleine woning.



Schets uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De voormalige bedrijfswoning is het hoofdgebouw op het erf en blijft inclusief de tweede kleine woning staan.
- B.** De garage blijft behouden als bijgebouw voor de bestaande woning.
- C.** Het bijgebouw met zadeldak voor de nieuwe woning wordt geclusterd met het bestaande bijgebouw en komt op circa 2m afstand en iets naar achter te liggen zodat er ruimte ontstaat aan de Kuijlmansweg. Het gebouw heeft donkere kleuren, natuurlijke materialen en eenvoudige agrarische detaillering. Zwarte houten schuren zijn karakteristiek voor de Noord-Veluwe. Parkeren vindt plaats op het erf.
- D.** De nieuwe woning komt aan het erf aan de Kuijlmansweg en is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning. Het heeft een eenvoudige hoofdvorm, één laag met zadeldak. Er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren, natuurlijke materialen en eenvoudige detaillering.
- E.** Het gezamenlijke erf ligt aan de Kuijlmansweg. Beperk verharding tot het hoogstnodige en gebruik natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers of halfverharding zoals grind. Het sluit aan bij de bestaande situatie waarbij het erf langs de Kuijlmansweg ligt en niet een eenduidige inrit heeft maar het open aan de weg ligt. Er is zo ook voldoende ruimte voor parkeerplaats. Op het erfdeel langs de weg komt geen fysieke afscheiding tussen de verschillende bewoners. Voor verkeer levert dit geen hinder op doordat de weg nauwelijks gebruikt wordt door derden.
- F.** De tuingrenzen worden beplant met een streekeigen haag van haagbeuk of beuk aan de voorzijde en meidoorn of veldesdoorn bij de boomgaard. Zo krijgt de bebouwing een groene plint en wordt het verbonden met het landschap.
- G.** Enkele vrijstaande streekeigen bomen zoals zomereik markeren de grenzen en vormen de overgang naar de bosrand. Gelaagdheid in de erfbeplanting en aan de bosrand komt de biodiversiteit ten goede.
- H.** Een hoogstam fruitboomgaard in onregelmatig patroon is een karakteristiek element bij boerenerven en verbindt de bebouwing op het erf zodat het één ensemble vormt.

ADVIES

- I. De bosrand wordt versterkt met een dichte bomenrij van zomereiken langs de Kuijlmansweg.
- J. De kleine woning (met bestemming kleine woning) krijgt een verruimd bouwvlak met tuin. Hierbij is een bijgebouw mogelijk van maximaal 50 m² in het aangegeven rode vlak. Het bijgebouw met kapje heeft donkere kleuren, natuurlijke materialen en eenvoudige agrarische detaillering.
- K. De tuin is maximaal 18 meter diep, gemeten vanaf de gevel. De tuin wordt omzoomd een lage haag van beuk of beukhaag
- L. De weide aan de zuidzijde blijft agrarisch, open en groen.

Streekeigen beplanting kampenlandschap

- Houtwallen en singels: hoofdsoort is zomereik, aangevuld met ruwe berk en lijsterbes en diverse inheemse struikvormers zoals vuilboom, Gelderse roos, veldesdoorn, hondsroos, meidoorn, sleedoorn, inlandse vogelskers, hazelaar en wilde hult.
- Bomenrij langs oprijlaan of perceel: zomereik dicht op elkaar.
- Solitair of boomgroepen: eik, linde, paardenkastanje, noot, beuk,
- Hagen: beuk, haagbeuk liguster, veldesdoorn, meidoorn.
- Hoogstamfruitboomgaard: mix van appel, peer, pruim, kers of noot.

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en hoe daar invulling aan kan worden gegeven. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Elburg belangrijk.

TOELICHTING

Door de sloop van de schuren wordt het beeld van de bosrand verbeterd. Het nieuwe erf sluit aan op de kenmerken van het bestaande erf dat zich langs de Kuijlmansweg heeft ontwikkeld. Door de sanering van de schuren met damwanden en kuilplaten wordt het erf verkleind en de beeldkwaliteit verbeterd.

De nieuwe woning met bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdwoning en hebben een bescheiden uitstraling. En ook het bijgebouw bij de bestaande kleine woning wordt onderdeel van het ensemble door een ondergeschikte en bescheiden uitstraling, passend bij de voormalige agrarische functie van het erf. Zwarte houten schuren zijn karakteristiek voor de Noord-Veluwe. Vergunningsvrije objecten maken onderdeel uit van het ensemble en passen bij de eenvoudige agrarische uitstraling van het erf. Beperkt de objecten tot het hoogstnodige om verrommeling van het erf te voorkomen.

Het gehele erf wordt net als in de huidige situatie langszij ontsloten vanaf de Kuijlmansweg. Er is dus geen sprake van één oprit, erf en weg lopen in elkaar over.

Door het toevoegen van streekeigen erfbeplanting wordt het ensemble als geheel versterkt en vormt het een groene overgang richting de bosrand en draagt het bij aan het kleinschalige karakter van het kampenlandschap.

INSPIRATIEBEELDEN



Gelaagdheid in beplanting



Zwarte schuren zijn karakteristiek voor de Noord-Veluwe.



Hoogstam fruitbomen



Voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur.



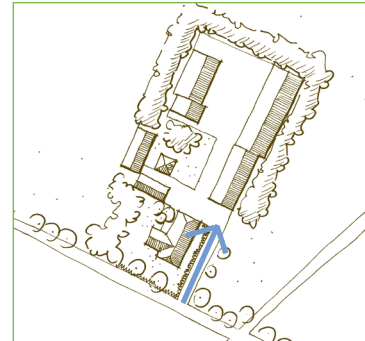
Achterzijde erf, haag met bomen

BIJLAGE: Erfprincipes

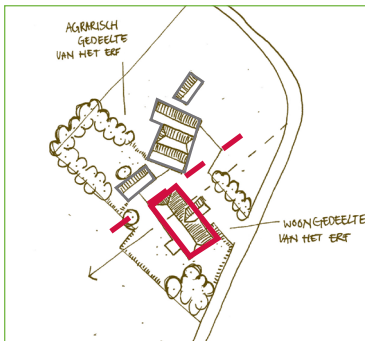
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



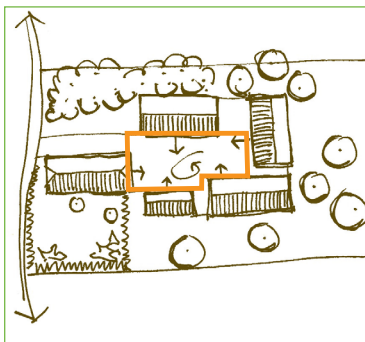
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdegebouw 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.



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

**partner in
omgevingskwaliteit**