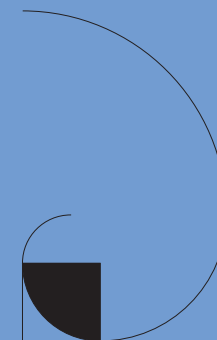


Erfadvies Oude Hogeweg 16 Doornspijk Gemeente Elburg



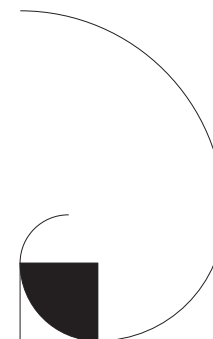
GELDERS GENOOTSCHAP



Erfadvies

Oude Hogeweg 16 Doornspijk

Gemeente Elburg



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Elburg: Marlies Swart

Initiatiefnemer: Marijn Polinder

Definitief advies 23-02-2017

Gelders Genootschap | 026 4421742
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2017

INLEIDING

Aan de Oude Hogeweg 16 in Doornspijk ligt een agrarisch bedrijf aan de rand van het dorp. Naast de rijksmonumentale boerderij staan er diverse schuren op het erf. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Elburg. Er staat 7088 m³ aan vrijkomende agrarische schuren. Op basis van het VAB-beleid wil de initiatiefnemer twee vrijstaande woningen bouwen en eventueel de boerderij splitsen in twee wooneenheden.

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 de Oude Hogeweg 16 in Doornspijk 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, de monumentencommissie 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 "halfopen

kampenlandschap". Het is een kleinschalig landschap dat zich opent richting de omliggende (open) landschappen. De wegen hebben een bochtig verloop door het aanwezige hoogteverschil. Een onregelmatig en blokvormig verkavelingspatroon waarbij de randen van de percelen soms zijn aangezet met houtwallen. Veelvoorkomende soorten zijn eiken, essen en elzen. Ambitie is het herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende landschapselementen. Het halfopen karakter kan versterkt worden door sloten en beken te voorzien van beplanting en houtwallen en singels op perceelsranden. De balans tussen open en besloten is belangrijk.

- *Ruimtelijke kwaliteit*

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

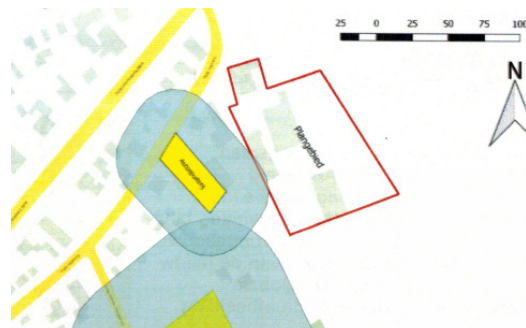
- *Nationaal Landschap*

De locatie grenst aan het nationaal landschap de Veluwe. Kernkwaliteiten zijn onder andere de herkenbaarheid van de smalle kleinschalige zandrug in het open veenlandschap met strokenverkaveling.

- *Cultuurhistorie*

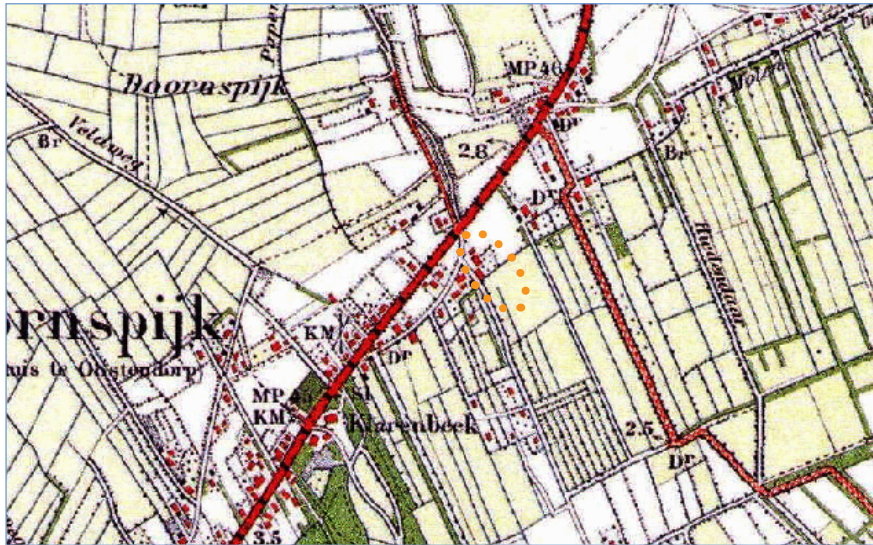
De boerderij is een rijksmonument. Voor aanpassingen aan de boerderij is afstemming met de monumentencommissie en rijksdienst noodzakelijk. Dat geldt ook voor ontwikkelingen in de directe omgeving.

- *Bestemmingsplan en milieu*



Het bouwvlak Oude Hogeweg 16 Doornspijk. Er moet rekening worden gehouden met het bedrijf en milieucirkels aan de westzijde van het erf. De invloed is echter beperkt.

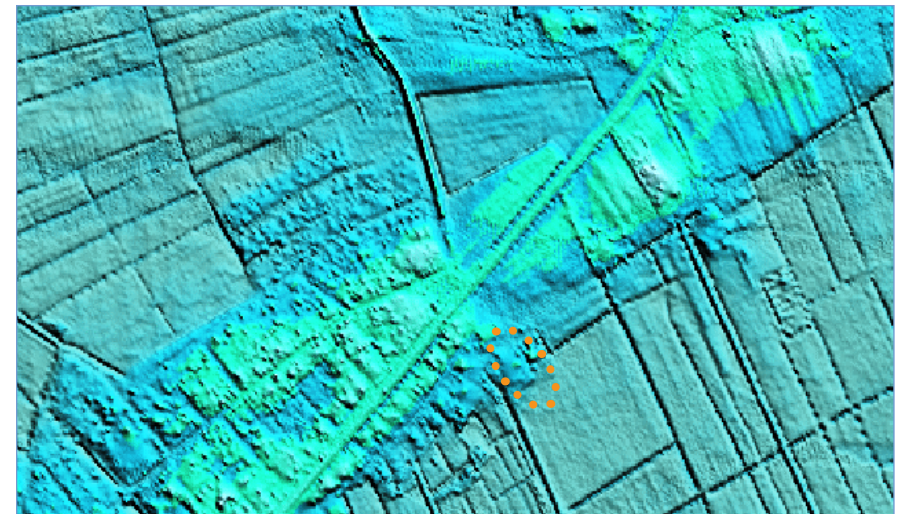
Analyse



Kaart landschap 1900. Bebouwing concentreert zich op de zandrug (wit) en hoger gelegen delen in het veengebied. Het veengebied kenmerkt zich door de vele sloten en strokenverkeveling.



Luchtfoto 2015. Het onderscheid tussen de zandrug en het lager gelegen gebied is nog goed waarneembaar. Het veengebied is grootschaliger en opener geworden.



Reliëfkaart. De locatie, het dorp Doornspijk en de Zuiderzeestraatweg lopen over een hoger gelegen smalle zandrug (groen) in het lager gelegen veengebied (licht-blauw).

Analyse

Landschap

De locatie ligt op de smalle zandrug waar ook Doornspijk op ligt. De hogere en droge zandruggen waren veilige plaatsen om te wonen in het natte en lage veen en nabij de voormalige Zuiderzee.

De zandrug wordt gekenmerkt door een kleinschalig kampenlandschap. Houtwallen, singels en wegbeplanting afgewisseld door akkers, weiden en bebouwing. De ligging van Oude Hogeweg 16 is karakteristiek. Op de rand van de zandrug tussen de akkers op de zandrug en de wei- en hooilanden in de polder. Daarmee is het erf onderdeel van de geschiedenis van het landschap.

Door de jaren heen is het landschap veranderd door het verdwijnen van landschapselementen zoals kavelgrensbeplanting, schaalvergroting in de landbouw en meer bebouwing maar het onderscheid tussen de kleinschalige zandrug en het omliggende meer open en grootschalige landschap is nog steeds goed herkenbaar. Belangrijk is dit onderscheid te behouden en de landschappen te versterken.



Mooi doorkijkje langs het erf.



Het erf ligt aan de rand van Doornspijk.



Vanaf de Haerderweg.

Analyse



Luchtfoto 2015

Kenmerken Oude Hogeweg 16 Doornspijk

- A Bedrijfswoning. Een rijksmonumentale wit gepleisterde krukhuisboerderij uit 1744. Een hallehuisboerderij met een aan één kant uitgebouwd voorhuis. Het staat op een markante plek, aan de rand van het dorp op de zandrug. De boerderij wordt door twee families bewoond.
- B Aan het achterhuis ligt het open erf waar vandaan de schuren en kuilplaten te bereiken zijn.
- C Twee grote veeschuren. Deze worden gesloopt.
- D Drie kleine schuren aan de rand van het erf worden ook gesloopt.
- E Meest recente veeschuur. Deze ligt niet meer op de zandrug maar in de polder. Ook deze schuur wordt gesaneerd.
- F Kuilplaten worden gesaneerd.
- G Paardrijkbak is al verwijderd.
- H Enkele bomen langs de kuilplaten.
- I Bij het voorhuis ligt een kleine tuin met enkele waardevolle rode beuken.
- J De sloot vormt de grens van de zandrug (noordzijde) en polder (zuidzijde).
- K Het erf wordt ontsloten vanaf de Oude Hogeweg.
- L Zuiderzeestraatweg.
- M Het erf is goed zichtbaar vanaf de Zuiderzeestraatweg.

Analyse

Locatie en gebouwen

Oude Hogeweg 16 is een waardevol erf. Het is een oud erf op de zandrug waarop ook Doornspijk is ontstaan. De boerderij is duidelijk het hoofdgebouw op het erf. Door de plek voorop het erf en door de monumentale waarde en uitstraling. Het werkerf daarachter is richting het zuiden gegroeid en heeft schuren in verschillende maten. Kleinere schuren aan de westrand en de grootste en nieuwste schuur aan de zuidzijde van het erf. Deze schuur ligt niet meer op de zandrug maar in de polder. Een plek waar pas sinds korte tijd gebouwd kan worden doordat na de tweede wereldoorlog de waterbeheersing verbeterd is. Het erf kent een karakteristieke erfindeling met onderscheid in 'voor' (de woonboerderij met rode beuken) en 'achter' waar de schuren staan, gewerkt wordt en de inrichting functioneler is.

Het is een lang en diep erf met weinig erfbeplanting. Het dorp Doornspijk met de weg en tuinbeplanting vormt een wand voor het erf aan de westzijde. Vanaf de Zuiderzeestraatweg en de Haerderweg is het erf met de schuren goed te zien, mede door het ontbreken van erfbeplanting.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling van het erf.

- Ligging op karakteristieke plek op de zandrug aan de rand van het veengebied.
- Monumentale boerderij.
- Duidelijke indeling in 'voor' en 'achter' bij de boerderij en erfindeling.
- Ruim erf met veel schuren en verharding.
- Het erf is van de zandrug 'afgevalen'. Functieverandering kan bijdragen aan herstel van de (logische) ligging op de zandrug.
- Weinig erfbeplanting.
- Ligging aan de rand van Doornspijk.



Het oorspronkelijke erf met links het achterhuis van de boerderij.



De schuren achter de boerderij met een doorkijkje naar het achtererf.



Langs de boerderij ligt een kleine tuin met enkele waardevolle beuken.

Advies



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A** De boerderij blijft behouden. Bij interne verbouwing is afstemming met monumentencommissie belangrijk. Hou bij verbouwing de oorspronkelijke gevelindeling zoveel mogelijk intact, net zoals het onderscheid tussen voorhuis (wonen) en achterhuis (werken). De rode beuken in de voortuin zijn waardevol.
- B + C** Op het achtererf komen twee woningen aan het gezamenlijke erf. Door voor de woningen één gezamenlijke berging te realiseren aan het erf ontstaat er ook privacy voor de boerderij en verrommelt het erf niet met meerdere kleinere bijgebouwen. Een inpandige berging is ook mogelijk. De woningen zijn gesloten richting het erf en kunnen transparanter zijn richting het zuiden/landschap. De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm met fors zadeldak. De woningen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij door de eenvoudige hoofdvorm, sobere detaillering, natuurlijk materiaal en het gebruik van gedempte kleuren. De woningen kunnen onderling verschillen maar zijn wel familie van elkaar. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk.
- D** Een (gezamenlijk) bijgebouw voor de boerderij kan aan het erf worden gerealiseerd. Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het concept en het heeft een kap.
- E** Naast de boerderij komt een hoogstam fruitboomgaard. Op deze plek is op oude kaarten ook een boomgaard te zien. Een boomgaard is een karakteristiek onderdeel van erven en geeft de nieuwe bebouwing een groen kader.
- F** Aan de voorzijde van de boomgaard komt een haag, bijvoorbeeld meidoorn of veldesdoorn.
- G** De bomen aan de zijkant van het erf worden behouden en eventueel worden enkele eiken met streekeigen ondergroei toegevoegd zodat het erf bijdraagt aan de kleinschaligheid van het kampenlandschap op de zandrug.
- H** Op de grens met de burens kan met streekeigen hagen en struiken privacy gecreëerd worden.
- I** Een groot deel van de verharding op het erf wordt gesaneerd. De verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt. Gebruik bij voorkeur materialen die passen bij een oud (boeren)erf. Vanaf het erf zijn de bijgebouwen te bereiken. De ruimte bij de deeldeuren blijft open.
- J** Het nieuwste deel van het erf, buiten de zandrug wordt weer agrarisch en open.

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.

Oude Hogeweg 16 is een waardevol en oud erf dat door de jaren heen zich heeft ontwikkeld waarbij de laatste schuur naast de zandrug is terecht gekomen. Het erf kent een duidelijk onderscheid in voor (boerderij) en achter (het werkerf met de schuren). Afgezien van de boerderij staat er geen waardevolle bebouwing op het erf, alle schuren worden dan ook gesloopt. Het onderscheid in voor en achter is ook het uitgangspunt voor het nieuwe erf. De nieuwe woningen vormen één ensemble met de oude boerderij en staan op beperkte afstand van de boerderij zodat het erf één geheel blijft. Het erf wordt verkleind zodat het erf weer helemaal op de zandrug ligt. Zo wordt het erf verkleind waarbij er nog voldoende ruimte is voor twee vrijstaande woningen op een ruime kavel en uitzicht op het landschap en georiënteerd op het zuiden. Belangrijk daarbij is dat de nieuwe woningen qua uitstraling ondergeschikt zijn aan de boerderij. Met streekeigen beplanting krijgt het erf een groen kader waarbinnen de nieuwe woningen samen met de boerderij één ensemble vormen. Bij verbouwing van de boerderij is het belangrijk de oorspronkelijke gevelindeling intact te laten zodat het onderscheid in voor- en achterhuis in stand blijft. Afstemming met de monumentencommissie is daarbij ook van belang.

Inspiratiebeelden

De beelden op de volgende pagina zijn ter inspiratie.

Inspiratiebeelden



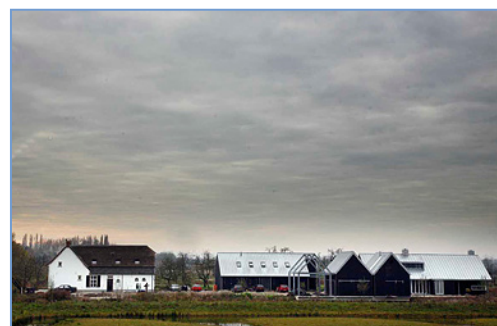
Voorbeeld van landelijke woning met een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak en transparante kopgevel richting het landschap en in pandige berging. Uitgevoerd in natuurlijke materialen en gedempte kleuren. (Rombou)



Voorbeeld van landelijke woning in een erfensemble met grote kap en transparante kopgevel richting het landschap. (Rombou)



Voorbeelden van landelijke woningen op een oud erf, ondergeschikt aan de oude boerderij.



Voorbeeld erfensemble. (Rombou)



Sfeerbeelden erfinrichting.



Voorbeeld gezamenlijke berging.



Instandhouding karakteristieke gevelindeling



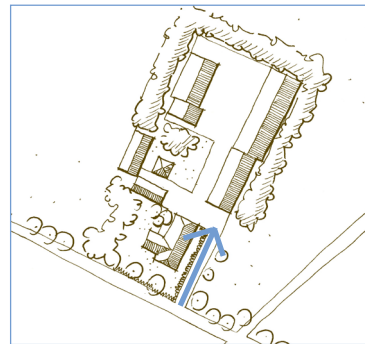
Voorbeeld eigentijdse invulling traditionele hoofdvorm

BIJLAGE: Erfprincipes

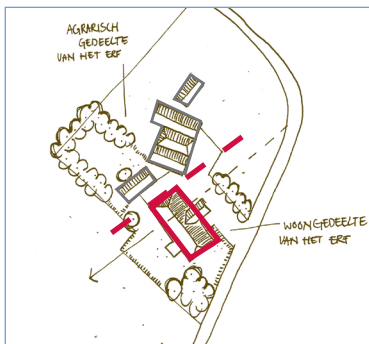
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



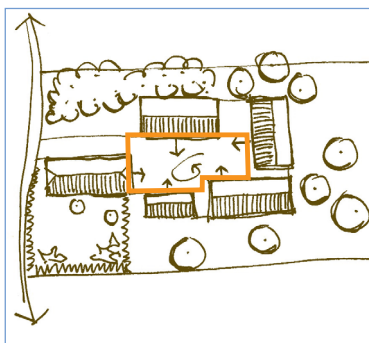
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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