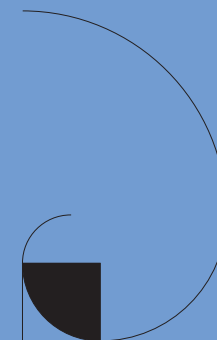


Erfadvies Verlengde Haerderweg 3 Doornspijk Gemeente Elburg



GELDERS GENOOTSCHAP



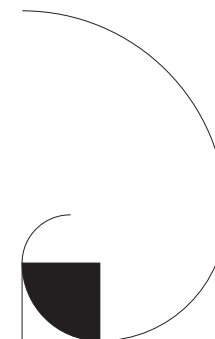
Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013

Erfadvies

Verlengde Haerderweg 3 Doornspijk

Gemeente Elburg



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Elburg: Joyce Bloemert

Initiatiefnemer: familie Mulder

Definitief advies 19 maart 2013

Gelders Genootschap | 026 4421742
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013

INLEIDING

Opgave

Aan de Verlengde Haerdeweg 3 in Doornspijk staat een voormalig agrarisch bedrijf. Het bedrijf is al geruime tijd niet meer in agrarisch gebruik. De familie Mulder wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Elburg. Hiervoor worden de stallen gesloopt en is de familie voornemens twee woningen terug te bouwen. Bij de inrichting van het erf moet een oplossing worden gezocht voor de ontsluiting van het bevoorradingspunt van de camping. Op dit moment keren de vrachtwagens op het erf van de familie Mulder. Als het erf in een woonerf wordt veranderd is dat een ongewenste situatie.

Advies

De gemeente Elburg wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om onafhankelijk advies over de Verlengde Haerderweg 3 in Doornspijk. 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.

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Beleidskader

In het streekplan 2005 zijn de randvoorwaarden voor functieverandering vastgelegd. Deze zijn regionaal uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord Veluwe. Gemeente Elburg heeft daarop aanvullend beleid voor functieverandering vastgesteld, de Kadernota VAB-beleid.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Maximaal 50% van de te slopen oppervlakte wordt met vervangende nieuwbouw teruggebouwd.
- De nieuwe woningen worden geclusterd in maximaal twee woongebouwen met maximaal zes wooneenheden.
- Het maximaal aantal wooneenheden bij functieverandering op een kavel is, inclusief de bedrijfswoning, zes.
- Nieuwe bebouwing wordt op de bestaande bouwkafeel gesitueerd.
- De functieverandering levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Onder andere doordat het bouwblok verkleind wordt, het nieuwe erf een ensemble vormt en het landschap versterkt wordt.

Dit advies is een uitwerking van het laatste punt. Hier worden de kwalitatieve randvoorwaarden geformuleerd waaraan deze transformatie moet voldoen, op het niveau van het landschap, inrichting van de locatie en kwaliteit van de gebouwen.

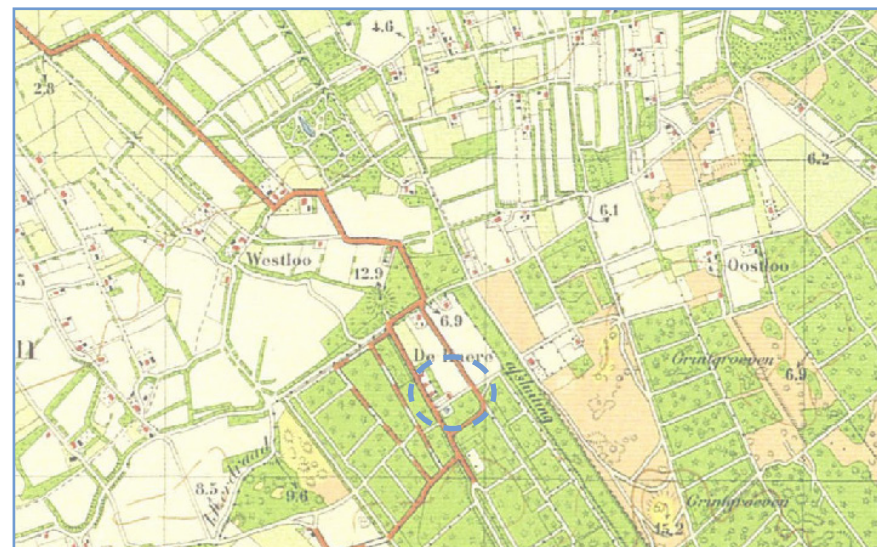
Van belang is het LandschapsOntwikkelingsPlan. Dit advies maakt gebruik van de landschapsanalyse uit dat plan en is een uitwerking van het daarin verbeelde beleid. De locatie ligt in het door de provincie Gelderland aangegeven, waardevolle landschap van de Veluwe. De locatie grenst aan de ecologische hoofdstructuur.

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

ANALYSE



Kaart landschap 1900. De locatie is nog onbebouwd en ligt in de bossen.



Kaart landschap 1930. Het bos is weer ontgonnen voor landbouw. In de groene kamer is bebouwing aanwezig.



Luchtfoto uit ca. 2010. De landschappen ten noorden (kampenlandschap) en ten zuiden (Veluwe) van de Bovenweg zijn nog steeds herkenbaar. Er is echter veel bebouwing bijgekomen. Ook in de bossen waar voornamelijk recreatiewoningen staan.



De locatie ligt aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebied. Langs de verlengde Haerderweg liggen ambities op het gebied van landschapsversterking.

ANALYSE

Landschap

De verlengde Haerderweg 3 ligt in de bosrand van de Veluwe, op de overgang naar het kleinschalige kampenlandschap. Een gebied dat lange tijd niet bebouwd was en werd gebruikt om schapen te laten grazen, als woeste grond en later voor de houtproductie. Op oude kaarten is te zien dat de woeste gronden eerst planmatig werden ingeplant, vaak ook om zandverstuiving tegen te gaan en voor de houtproductie en dat later het gebied steeds meer werd ontgonnen voor de landbouw. Ook de omgeving van de Verlengde Haerderweg is hier een voorbeeld van.

De Bovenweg is een oude route die de overgang van de hoge stuwwal van de Veluwe naar de voormalige Zuiderzee kust markeert. Het is een afwisselend gebied met grote bosgebieden ten zuid-oosten van de Bovenweg op de Veluwe en een gebied van weiden, woningen, boerderijen en lanen aan de noord-westkant van de Bovenweg. De bosrand rondom de Bovenweg gaat hier over in het kampenlandschap richting het noordwesten.

De (Verlengde) Haerderweg en (Verlengde) Vaarbekerweg zijn oude wegen die daar haaks op de Bovenweg lopen. De verlengde wegen lopen vanaf de Bovenweg de Veluwe op en werden gebruikt voor de planmatige ontginning van de Veluwe voor de landbouw.

Volgens het landschapsontwikkelingsplan ligt de locatie in het kleinschalige kampenlandschap. Aan de rand van het besloten natuurgebied van de Veluwe. Ambitie hier is de bosrand te versterken met perceelsgrensbeplanting en patroonbeplanting zodat er een gesloten netwerk ontstaat en de afwisseling tussen besloten en open ruimtes wordt versterkt.

ANALYSE



Luchtfoto uit ca. 2010.

- A = Het erf ligt in een open kamer in de bosrand.
- B = Het bos vormt het groene decor van het erf.
- C = De boerderij staat evenwijdig aan de Verlengde Haerderweg en met het voorhuis richting de Bovenweg.
- D = Het erf ligt aan het achterhuis van de boerderij en aan de westzijde tussen de gebouwen.
- E = Het bevoorradingspunt van de zuidelijk gelegen camping.
- F = Fietspad richting de Verlengde Vaarbeekweg.
- G = Bedrijfsgebouwen, stallen en schuren.



Het erf gelegen aan het achterhuis. Te zien is de kapschuur en een doorkijk naar de Verlengde Vaarbeekweg.



Een doorkijk tussen de schuren naar de boerderij. Met links de achterzijde van de kapschuur.



Het fietspad richting de Verlengde Vaarbeekweg.

ANALYSE



Beeld vanaf de Bovenweg richting de locatie.



Oude varkensschuur aan de westzijde van de boerderij.



Ontsluiting van het erf richting de Verlengde Haerderweg.

Locatie en gebouwen

De locatie ligt aan de Verlengde Haerderweg. De boerderij staat evenwijdig aan deze weg, de gebouwen liggen aan het erf dat zich ten oosten van de boerderij uitstrekt. Het erf ligt aan een zijweg van de weg waaraan ook een woning en een bevoorradingspunt van een camping ligt. Het erf vormt een grote open ruimte tussen de bosrand en de gebouwen op het erf. De weg loopt dood voor autoverkeer en gaat verder in een fietspad naar de Verlengde Vaarbekerweg. Het erf is met enkele palen gescheiden van de weg.

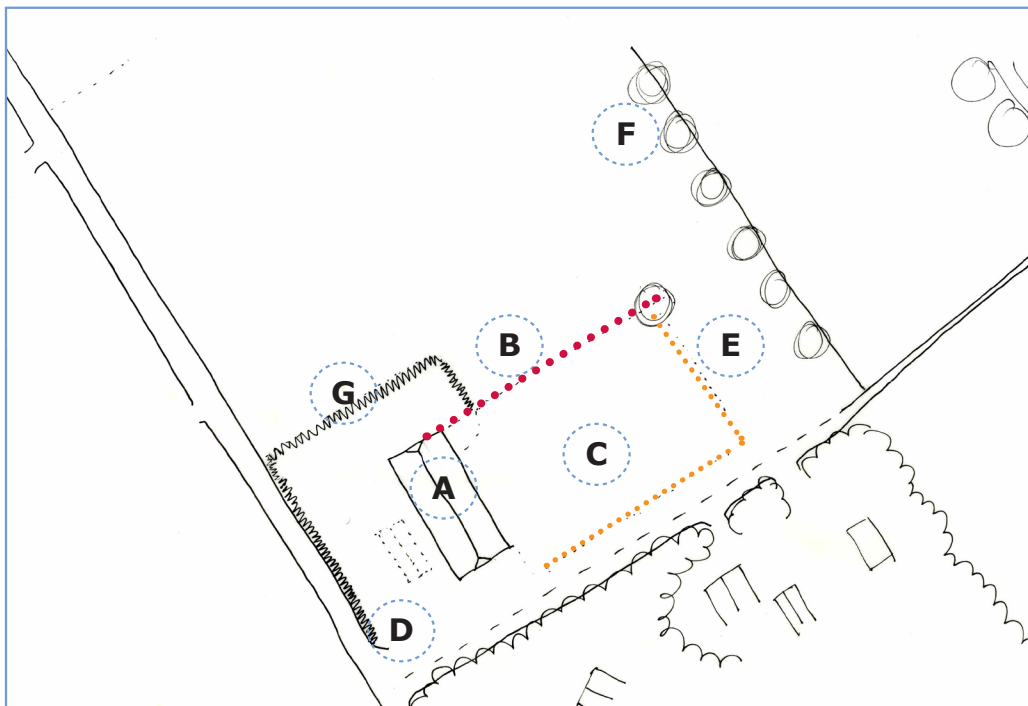
Op het erf staat een forse boerderij, met name de lengte van het gebouw valt op. Het voorhuis is nieuwer dan het achterhuis. Het voorhuis is naar het noorden gericht, het achterhuis ligt aan het erf. Ten westen van boerderij staat een oud varkensschuurtje. De andere schuren bevinden zich aan de oostzijde van de boerderij. Het gaat om een forse kapschuur die naar het erf gericht is. Deze doet nu dienst al caravanstalling. Achter deze kapschuur staat de 'nieuwe' schuur uit de jaren 70. Op het achterste deel van het erf staan wat kleinere schuurtjes zoals een ingestort kippenschuurtje en paardenschuurtje. De schuren komen niet voor de rooilijn van de boerderij uit.

Op het erf staat met name rond de boerderij beplanting, aan de voorzijde bevindt zich de siertuin met een aantal forse coniferen. Aan de zijde van de Verlengde Haerderweg staat een sierdoornhaag. Op het achterste deel van het erf staan struiken en kleinere bomen. Het groene decor van het erf wordt met name gevormd door de bossen aan de zuidzijde van het erf.

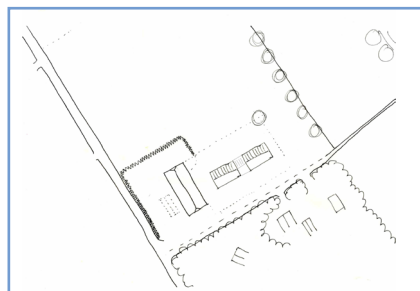
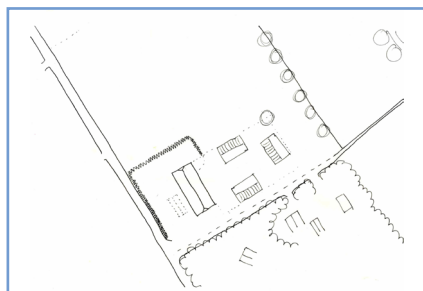
Aanknopingspunten voor ontwikkeling van het erf.

- Compact erf met landelijke uitstraling. Opvallend is de forse kapschuur en lange boerderij.
- Breed en open erf aan de weg.
- Langgerekt erf met goede ontsluiting
- Ligging in groene boskamer.
- Ontsluiting bevoorradingspunt camping.

ADVIES



Schets uitgangspunten ontwikkeling erf.



Voorbeelden van mogelijke situering gebouwen binnen de aangeven hoofdpunten en bouwvlak.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A =** De boerderij blijft staan en fungeert als hoofd woning op het erf. Vanwege de omvang van de boerderij (ca. 30 m lang) wordt de boerderij in de toekomst wellicht opgesplitst in twee woningen. Het verdient daarbij de voorkeur dat de oorspronkelijke gevelindeling van voor- en achter in beeld behouden blijft.
De boerderij en de nieuwe woningen vormen samen met het groen één ensemble.
- B =** De nieuwe woningen komen achter de rooilijn van de voorgevel van de boerderij. (Rode stippellijn.)
- C =** De nieuwe woningen komen aan een gezamenlijk open erf naast de boerderij. De woningen worden gepositioneerd binnen het aangegeven bouwvlak. Deze is kleiner dan het bestaande bouwvlak.
Deze woningen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij met zogenaamde schuurarchitectuur. De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, een laag met fors zadeldak. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en ingetogen kleuren. Nokrichtingen zijn evenwijdig of haaks op de nokrichting van de boerderij. Er wordt gebruik gemaakt van inpandige berging of één gezamenlijk bijgebouw zodat het erf niet dichtslibt met meerdere kleinere gebouwen. Gebruik zo min mogelijk verharding en maak gebruik van natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers of grind.
- D =** Alle woningen maken gebruik van de bestaande oprit.
- E =** Het overige deel van het erf wordt groen ingericht als weiland.
- F =** Langs de erfgrans wordt een transparante bomenrij van eiken toegevoegd ter versterking van de bosrand en overgang naar het kleinschalige kampenlandschap.
- G =** Voor het inrichten van het erf wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting waarbij de karakteristieke indeling van erfbeplanting wordt aangehouden. Een formele inrichting met siertuin en hagen rondom het voorhuis van de boerderij en een meer informele inrichting rondom het voormalige werkgedeelte van het erf waar de nieuwe schuurwoningen komen, in de vorm van meer struiken, bomen en hagen van streekeigen soorten.

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.

Binnen het aangegeven bouwblok zijn meerdere indeling en mogelijkheden. Belangrijk is dat:

- De boerderij en nieuwe woningen een ensemble vormen waarbij de hiërarchie op het erf; boerderij met bijgebouwen in stand blijft.
- Het aantal bijgebouwen beperkt blijft door inpandige berging of gezamenlijke berging.
- Nokrichtingen kunnen onderling verschillen maar staan haaks of evenwijdig op de nokrichting van de boerderij. Het dakenlandschap vormt een geheel en heeft een rustige uitstraling heeft.

De bruikbaarheid van de schuur ten westen van de boerderij wordt nog bekeken bij de nadere uitwerking van het erf. Hergebruik van gebouwen verdient de voorkeur, terugbouwen van een bijgebouw met een zelfde soort volume, eventueel iets verder van de boerderij af is mogelijk.

Bij de ontwikkeling van het erf moet er een oplossing worden gevonden voor de vrachtwagens die nu keren op het erf van de familie Mulder.

Wanneer het erf wordt getransformeerd naar een woonerf zal dat niet meer mogelijk zijn. Daarbij kan wellicht ook gekeken worden naar de veiligheid van de fietsers in combinatie met het vrachtverkeer.

Streekeigen beplanting

- Bomenrij langs perceelsgrens: zomereik
- Hagen: beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn, meidoorn. Gebruik geen coniferen of andere dominante afscheidingen zoals schuttingen op het erf.
- Struiken: vuilboom, Geldersche roos, veldesdoorn, hondsroos, hazelaar en wilde hult.

Inspiratiebeelden

De beelden op de volgende pagina zijn ter inspiratie.

REFERENTIEBEELDEN



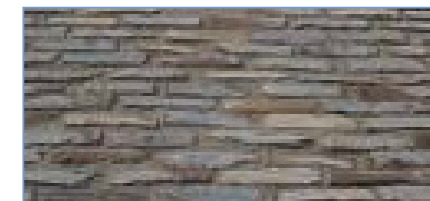
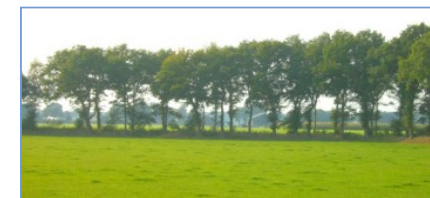
Voorbeelden van schuurwoningen met forse kappen en met gebruik van natuurlijke materialen en ingetogen kleuren. De voorbeelden laten verschillende mogelijkheden zien van lichtinbreng met gesloten kappen.



Gezamenlijke berging.



Voorbeelden van een verbouwd achterhuis waarbij de oorspronkelijke gevelindeling en functie van deuren zijn behouden.



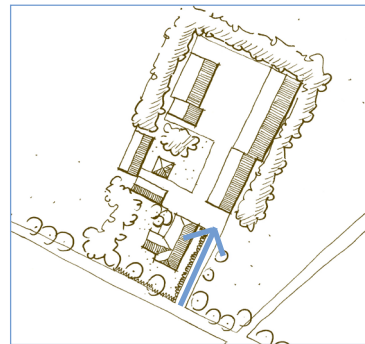
Sfeerbeelden erfinrichting.

BIJLAGE: Erfprincipes

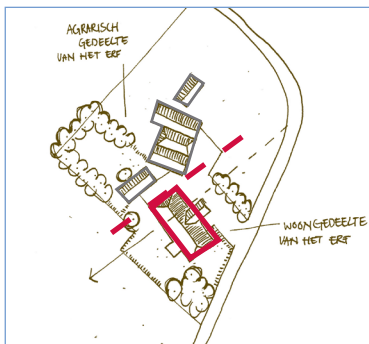
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



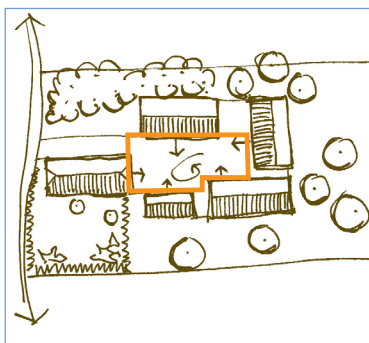
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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