

Erfontwikkelingsplan Zorgboerderij Westbroek Gemeente Elburg



2019

Erfontwikkelingsplan Zorgboerderij Westbroek Gemeente Elburg



COLOFON

Contactpersoon gemeente Elburg:
Simone Kiewiet en Gerard Steentjes

Initiatiefnemers: 's Heeren Loo en Biohorma
Contactpersoon: Gerda van Hooren

Advies december 2019

Gelders Genootschap | 026 4421742
Christel Steentjes en Eva ter Braak

2019

Inleiding

Opgave

Landgoed Zwaluwenburg is in eigendom en beheer bij het Geldersch Landschap. Onderdeel van het landgoed zijn de zorgboerderij Westbroek van 's Heeren Loo en de A.Vogel Tuinen van Biohorma.

De functies van de zorgboerderij en de A.Vogel Tuinen lopen nu door elkaar heen. Ook voldoet de woonfunctie van de zorgboerderij niet meer aan de wensen van deze tijd. In overleg met het Gelders Landschap is afgesproken de mogelijkheden op dit erf te onderzoeken.

Wensen

- Beter scheiden van bewoners en bezoekers.
- Voor de cliënten van 's Heeren Loo het beter scheiden van wonen en werken.
- Meer mogelijkheden bezoekers A. Vogel. Vertellen en beleven van het verhaal van A. Vogel. Meer mogelijkheden voor recreatie en langer verblijf van bezoekers.
- Verbeteren woonfunctie 's Heeren Loo. Van slaapkamers met gedeelde voorzieningen naar kleine meer zelfstandige studio's met eigen keukenblok en badkamer met daarnaast enkele gezamenlijke ruimten en voorzieningen.
- Behoud van bijzondere agrarische karakterstieken van het erf. De groene uitstraling en monumentale gebouwen.
- Werkschuur nabij de tuinen (nu op afstand bij een andere boerderij op het landgoed).
- Meer parkeerruimte, evenementenparkeren.
- Herinrichting essen met meer agrarische uitstraling.
- Samenwerking tussen 's Heeren Loo, Biohorma en Geldersch Landschap en Kasteelen biedt een meerwaarde. Dat willen de partijen behouden.

Totstandkoming van het advies

Een erf als deze vraagt om zorgvuldige afweging. Naast de initiatiefnemers 's Heeren Loo en Biohorma zijn daarom ook de eigenaren (Gelders Landschap) en de gemeente Elburg betrokken in het proces.

Er is eerst een analyse gemaakt van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden op basis van beleid, (bezoek aan) de locatie en gesprekken met betrokkenen. Deze zijn samengevat in een waardenkaart waarin wordt aangegeven wat de waarde van het complex en is en een dynamische waardenkaart waarin wordt aangegeven wat de ontwikkelruimte is binnen het geheel. Op basis daarvan zijn een aantal scenario's gemaakt die tijdens een workshop zijn besproken. Vanuit dit proces zijn uitgangspunten voor landschap, erf en bebouwing geformuleerd. Op basis hiervan is er door de architect Johan Hofman in overleg met de partijen en de gemeente een ontwerp gemaakt.

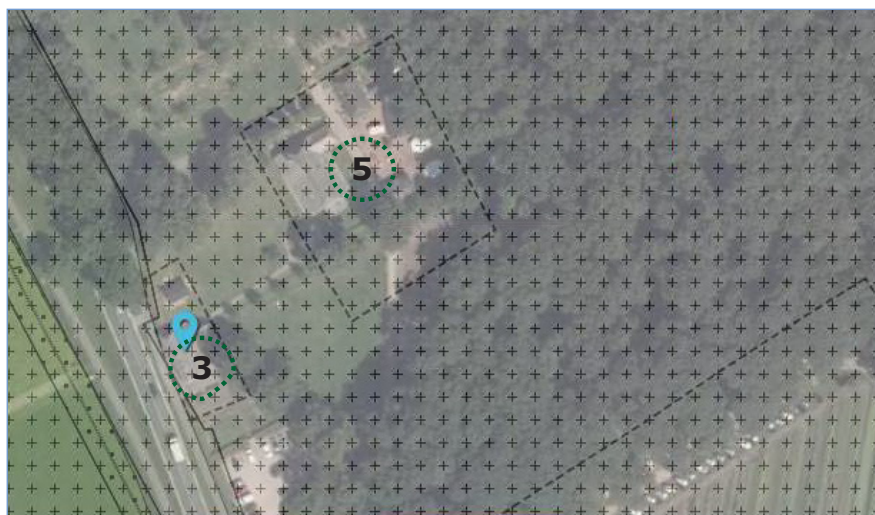
Beleidskader



In rood de rijksbeschermde buitenplaats.



Het Gelders Natuurnetwerk in donkergroen (Natuur) en de Groene Ontwikkelingszone in lichtgroen (verweving).



*Bestemmingsplan: dubbelbestemming landgoed en EHS
Eperweg 5: maatschappelijk
Eperweg 3: zorgboerderij*

Beleidskader

Rijksmonumenten en rijksbeschermd buitenplaats

Het landgoed Zwaluwenburg is een rijksbeschermd buitenplaats en verschillende gebouwen waaronder het hoofdhuis Zwaluwenburg zijn rijksbeschermd monumenten. Hierbij zijn de waarden van de gebouwen en de aanleg van parken en omgeving beschreven. Ontwikkelingen moeten rekening houden met de cultuurhistorische waarden en deze niet aantasten.

De erven liggen net buiten de rijksbeschermd buitenplaats maar maken historisch gezien wel deel uit van het landgoed. De boerderijen van Eperweg 3 en 5 zijn rijksmonumenten.

Beleid natuur, landschap en ruimtelijke kwaliteit

De locatie ligt in het door de provincie Gelderland aangegeven, nationaal landschap van de Veluwe. De locatie grenst aan de het Gelders Natuurnetwerk en ligt in de Groene Ontwikkelingszone. Hier is ruimte voor ontwikkeling mits de natuur- en landschapswaarde worden gerespecteerd.

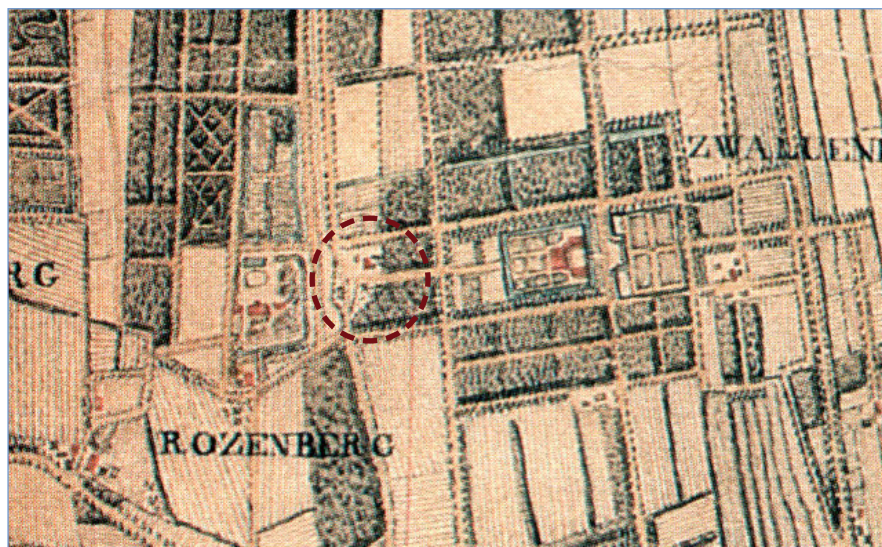
Van belang is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Dit advies maakt gebruik van de landschapsanalyse uit dat plan en is een uitwerking van het daarin verbeelde beleid. De locatie ligt in het deelgebied kleinschalig en lineaire kampenlandschap. Het landgoed als geheel vormt hierin een waardevol landschapselement. De landgoederen in het gebied vormen de verbinding tussen het kampenlandschap op de flanken van de Veluwe en de kampen op de noordelijke dekzandrug. Ook zijn hier oude bouwlanden aanwezig, behoud van deze open ruimtes binnen het besloten karakter van de randen van Veluwe is van groot belang voor het landschap en de cultuurhistorie. Het LOP zet in op het behoud en herstel van landschapselementen zoals houtwallen, singels en erfbeplanting ter versterking van het kleinschalige en afwisselende kampenlandschap

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.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft aan wat er mogelijk is binnen het bouwvlak en daarbuiten. De bestemming van de boerderijen gaan beide uit van een maatschappelijke bestemming met enige mate van recreatief medegebruik zoals het winkeltje. Het erf heeft de bestemming landgoed en EHS. De tuin van A.Vogel heeft de dubbelbestemming 'Kijktuin'.

Analyse landschap en landgoed



Circa 1810



Circa 1900



Circa 1930



Luchtfoto 2014

Analyse landschap en landgoed

Landschap

Het gebied is in de middeleeuwen ontgonnen vanaf de Broekdijk (huidige Zuiderzeestraatweg). Het is een rationele en planmatige ontginning met smalle lange percelen, gescheiden door sloten. Het landgoed is later aangelegd. De plek, op de overgang van hoog naar laag, van droog naar nat is een karakteristieke plek voor landgoederen. De landbouw heeft een belangrijke rol op het landgoed. In de hoogtijdagen waren er 11 pachtboerderijen. Boerderij Westbroek is de oudste boerderij op het landgoed. In de aanleg van het landgoed is de oorspronkelijke ontginning goed te herkennen.

Landgoed

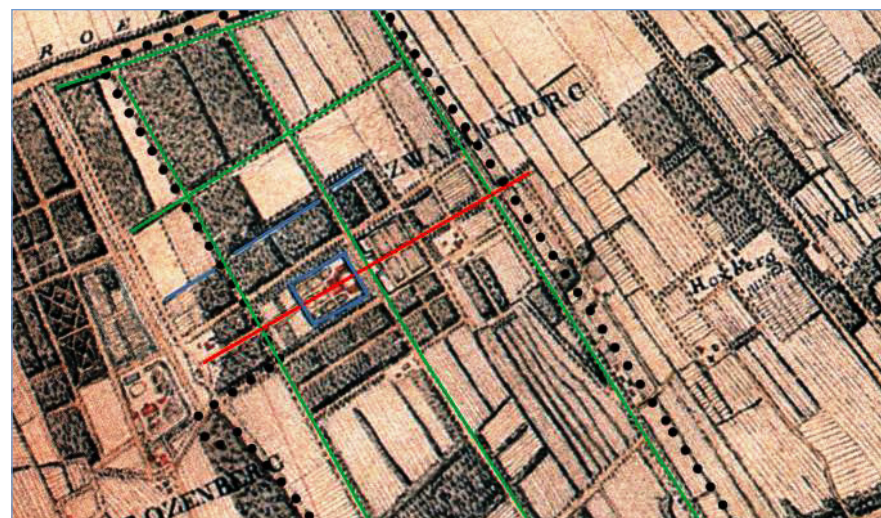
Het landhuis (of delen daarvan) stamt uit 1728 en is daarna een aantal malen herbouwd of verbouwd.

De historische tuin- en parkaanleg is bijzonder vanwege:

- de 18e-eeuwse formele lanenstructuur van het landgoed met daarin het kasteleiland waar in het begin van de 20ste eeuw een geometrische tuinaanleg werd gecreëerd binnen de 18e-eeuwse geometrische tuinstructuur;
- de overtuin (weide t.o. het kasteleiland) als verlandschappelijk weiland met boomgaard, waarbij de 18e-eeuwse hoofdzichtlijn gerespecteerd werd;
- als representatief voorbeeld van een midden-19de-eeuwse aanleg in landschapsstijl. Weliswaar zijn de grootste landschappelijke parkdelen buiten de kern, maar ten noorden en ten oosten van het kasteleiland liggen onderdelen van het landschapspark dat bij het bezit van familie Heusdens hoort. De relatie van deze onderdelen met het kasteleiland én met het omliggende landgoed is essentieel voor de cultuurhistorische waarde en de landschappelijke beleving.
- vanwege de ensemblewaarde van de buitenplaats.
- zichtlijn aan beide zijde van het landhuis. Aan de westzijde is deze verwaterd.

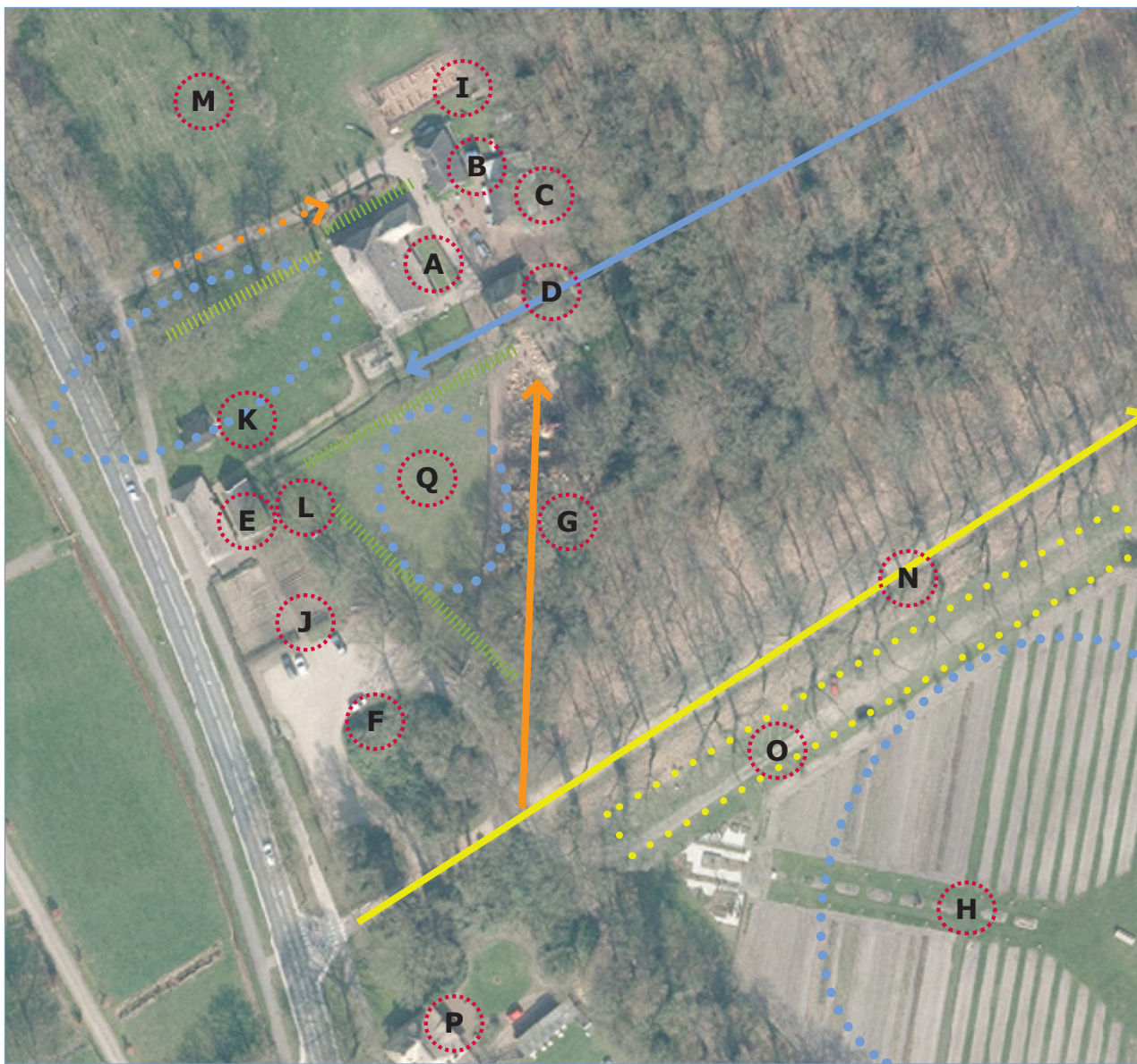
Aanknopingspunten ontwikkeling landschap

- Ontginningstructuur.
- Ligging op landschapsovergang van hoog naar laag.
- Waardevolle aanleg van het landgoed op oude ontginningsstructuur.
- Verschillende tijdslagen in aanleg.
- Zichtlijn vanuit het landhuis.
- Belang van landbouw voor het landgoed.
- Oudste boerderij van het landgoed.



Landgoed Zwaluwenburg op de (georeferende) militair-topografische kaart van M.J. de Man, 1802-1812. Ter indicatie is de begrenzing van het rijksbeschermd complex aangegeven (stippellijn). Rood = hoofdzichtas; groen = laan; blauw = water. (uit cultuurhistorische analyse landgoed Zwaluwenburg, Elyze Storms, Gelders Genootschap)

Analyse erf



Luchtfoto erven 2014

Locatie en gebouwen

- A = Monumentale boerderij Westbroek, Eperweg 3. Woonruimte en gezamenlijke ruimte voor cliënten.
 - B = Winkeltje van 's Heeren Loo. Mede-gebruik door Biohorma.
 - C = Konijnenschuur cliënten 's Heeren Loo.
 - D = Hooiberg als terras voor cliënten en bezoekers.
 - E = Dwarshuis boerderij Berghorst, Eperweg 5. Woonruimte voor cliënten.
 - F = Entree en parkeerruimte van zorgboerderij en A. Vogel Tuinen.
 - G = Hoofdtoegangsweg erf Eperweg 3, niet voor bezoekers.
 - H = A. Vogel Tuinen op de waardevolle open es, de oude akkers.
 - I = Kruiden- theetuin Biohorma.
 - J = Moestuin zorgboerderij.
 - K = Oude hooiberg, nog in gebruik.
 - L = Veeschuur.
 - M = Waardevolle hoogstamboomgaard.
 - N = Zwaluwenburglaan, belangrijke bomenlaan en zichtlijn. De weg is openbaar.
 - O = OverLoopparkeerplaats, wordt gebruikt bij grote drukte.
 - P = Rentmeesterswoning bij de entree (buiten plangebied/opdracht).
 - Q = Waardevolle open 'brink'.
- Groene lijnen = waardevolle groenstructuren
 Blauwe pijl = oude zichtlijn, aan deze zijde van het kasteleiland dicht gegroeid.
 Oranje pijlen = toegang boerderij Westbroek.
 Gele pijl = Zwaluwenburglaan.
 Blauwe cirkel = waardevolle open ruimten.

Analyse erf

Erf

Boerderijen Westbroek en Berghorst vormen een waardevol ensemble. Het samenspel van de groenstructuren en de bebouwing en de grotendeels eenvoudige erfinrichting zijn daarvoor belangrijk. De karakteristieke indeling van 'voor' en 'achter' zijn nog goed te herkennen en belangrijk voor de uitstraling van een historisch erf. Voorzijde is de representatieve zijde bij het voorhuis met tuin. Achterzijde is het werkerf met de schuren en een functionele inrichting met open ruimte zoals de brink tussen de boerderijen in. Aan de oostzijde van boerderij Westbroek, rondom het bakhuis/veeschuur, de hooiberg en houten schuur is de inrichting wat verrommeld. Het zelfde geldt voor de ruimte tussen het bos en het toegangspad.

Op drukke dagen is parkeren een probleem. De bestaande parkeerplaats is niet efficiënt ingericht en te klein wanneer er activiteiten zijn. Er is naast de Zwaluweburgerlaan een overLoopparkeerplaats op de es. Dit vanwege de uitstraling van het landgoed een ongewenste locatie.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Behoud eenvoudige, open en agrarische uitstraling.
- Rommelige uitstraling oostzijde verbeteren.
- Herkenbare indeling in 'voor'-erf en 'achter'-erf.
- Waardevolle groenstructuren zoals, weiden, bomenrijen en - lanen, boomgaard en moestuin.
- Behoud waardevolle open ruimte zoals de brink en de es.
- Oorspronkelijke structuur en inrichting (oude kaarten) grotendeels intact.
- Parkeerruimte op drukke dagen voldoet niet.
- Behoud hiërarchie op het erf. Nieuwe bebouwing gaat geen concurrentie aan met bestaande bebouwing.



Parkeerplaats.



Essen met tuinaanleg.



Rommelige uitstraling oostzijde.

Analyse gebouwen



Luchtfoto erven 2014

Analyse gebouwen

Locatie en gebouwen

- A = Rijksmonument boerderij Westbroek, Eperweg 3. Woonruimte en gezamenlijke ruimte voor cliënten.
- B = Rijksmonument voormalige veeschuur en bakhuis, nu winkeltje 's Heeren Loo.
- C = Konijnenschuur, werkschuur cliënten 's Heeren Loo. Waardevolle gebintconstructie.
- D = Voormalige IJzeren kapberg, overkapping, terras voor bezoekers en cliënten.
- E = Rijksmonument daglonershuisje/boerderij Berghorst, Eperweg 5. Woonruimte voor cliënten.
- F = Veeschuur, geen monumentale waarde.
- G = IJzeren kapberg, hooiberg. Is gemeentelijk monument en een karakteristiek element voor de regio.
- H = Hoogstamboomgaard.
- I = Kruidentuin Biohorma.
- J = Moestuin zorgboerderij.
- K = Hoofdparkeerplaats zorgboerderij en tuinen.
- L = Hoofdtoegangsweg erf Eperweg 3, niet voor bezoekers.
- M = Kippenhok, geen cultuurhistorische waarde.

Aanknopingspunten ontwikkeling gebouwen

- Bijzondere cultuurhistorische waarde van het erf en rijksmonumenten.
- Boerderij Westbroek de eerste en oudste boerderij van landgoed Zwaluwenburg.
- Gave en vrijwel onaangetaste gevels van de boerderij Westbroek, de veeschuur en het daglonershuisje/boerderij Berghorst.
- Interieurs verbouwd met aandacht voor historische structuur.
- Waardevolle agrarische en historische elementen op het erf nog aanwezig zoals de hooibergen en boomgaard.
- Tijdens de restauratie in 1999 veel aandacht voor het historische erf.
- Ensemblewaarde erf en gebouwen.
- Kleinschaligheid van het complex.



Boerderij Westbroek, Eperweg 3



Boerderij Berghorst, Eperweg 5



Erf Eperweg 3 met links het bakhuis.

Advies

Waardenkaart



Waardestelling

Op basis van een cultuurhistorische analyse is het mogelijk om een onderlinge vergelijking te maken van de cultuurhistorische waarden van verschillende onderdelen van het complex. Deze onderlinge vergelijking wordt een waardenstelling genoemd.

Doel van de waardenstelling is het bepalen van het relatieve belang van de cultuurhistorische/monumentale waarden van onderdelen van het erf, voorafgaande aan een herbestemming of herontwikkeling. Zo wordt inzichtelijk welke onderdelen te behouden, te vervangen of te verwijderen zijn. Deze waarden worden in kleuren aangegeven op de plattegronden van het object.

Hierbij wordt de volgende legenda gehanteerd.

■ Hoge waarde

Deze elementen zijn in fysieke zin van groot belang vanwege hun uiterlijke verschijningsvorm en hun essentiële functie in de structuur van het object. Bij interventies aan deze elementen is het uitgangspunt dat een terughoudend karakter hebben, het totale beeld én de functionaliteit in sterke mate ten goede komen en van zeer hoge kwaliteit zijn.

■ Positieve waarde

Deze elementen spelen een belangrijke rol in de structuur van het gebouw. Bij interventies aan deze elementen is het uitgangspunt dat de structuur van het gebouw of ruimte niet wordt beschadigd, dat het totaalbeeld of de functionaliteit wordt verbeterd en de interventie van hoge kwaliteit is.

■ Indifferente waarde

Deze elementen zijn van geringe waarde, zowel in fysieke zin als in structurele zin. Zij kunnen zonder verlies aan waarden aangepast of verwijderd worden. Ook bij deze interventies mag uiteraard worden verwacht dat de kwaliteit van het totale object wordt verbeterd.

Advies

Dynamische waardenkaart



Naar een verantwoorde herontwikkeling

Om van een waardenstelling tot een verantwoorde herontwikkeling te komen is een vertaalslag nodig. In deze paragraaf wordt die vertaalslag gemaakt. Met behulp van kleurvlakken, lijnen en pijlen wordt aangegeven wat vanuit cultuurhistorie mogelijk is qua ontwikkeling op het erf. Op deze manier is beter inzichtelijk waar – rekening houdend met de waardenstelling – ruimte is voor transformatie en interventies (wijzigingen). Hierbij wordt de volgende legenda gehanteerd.

 Te ontwikkelen objecten: Deze kleurvlakken geven op een terreintekening aan welke objecten (her)ontwikkeld kunnen worden.

 Ontwikkelingsruimte: Binnen deze ruimten zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie ontwikkelingen mogelijk.

 Belangrijke structuurlijnen: Herkenbaar laten c.q. versterken van deze structuurlijnen komt de kwaliteit van het plan ten goede.

 Te verbeteren objecten: Objecten of delen van objecten die een kwaliteitsslag kunnen gebruiken.

 Logistiek en benadering: Deze pijlen geven aan welke routes en logistieke lijnen in de historische ontwikkeling passen; bij herontwikkeling kunnen deze worden opgepakt.

 'Voorerf-groen': Binnen deze zone is het wenselijk om groen te ontwikkelen dat past bij het woongedeelte van een boerderij. Denk aan een moestuin of een siertuin.

 'Achtererf-groen': Binnen deze zone is het wenselijk om groen te ontwikkelen dat past bij het bedrijfsmatige gedeelte van een boerderij. Denk aan open ruimte (erf), enkele solitaire bomen, singelachtige beplanting of een geriefhoutbosje.

Uitgangspunten en advies

Scenario's

Tijdens de workshop zijn er verschillende scenario's en nieuwe ideeën besproken. Alle scenario's gaan uit van het combineren van functies en organisaties. De kracht zit in de samenwerking tussen de partijen. Voor Biohorma is de uitstraling en beleving van het merk belangrijk. 's Heeren Loo heeft belang bij een goede huisvesting dat voldoet aan de huidige eisen met zelfstandige studio's en voorzieningen, op een rustige groene plek met mogelijkheden voor dagbesteding voor hun cliënten. De plek zelf stelt ook haar eisen, monumentale gebouwen en erven die onderdeel uitmaken van een rijksbeschermd landgoed. Activiteiten moeten passen bij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de locatie.

Uitgangspunten ontwikkeling landschap

- Ontwikkelingen houden rekening met de aanleg op de oude ontginningsstructuur.
- Ligging op landschapsovergang van hoog naar laag.
- Verschillende tijdslagen in aanleg blijven zichtbaar.
- Versterkt de zichtlijn vanuit het landhuis naar het erf.
- Belangrijk de rol van landbouw voor het landgoed zichtbaar te houden zoals een agrarische inrichting van de oude essen/akkers.
- Boerderij Westbroek is de oudste boerderij van het landgoed.

Uitgangspunten ontwikkeling erf

- Behoud eenvoudige, open en agrarische uitstraling.
- Rommelige uitstraling oostzijde erf verbeteren.
- Herkenbare indeling in 'voor' en 'achter' in stand houden.
- Tijdens de restauratie in 1999 veel aandacht voor het historische erf. Bij herontwikkeling deze uitstraling behouden.
- Behoud hiërarchie op het erf. Nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan de boerderijen.
- Waardevolle groenstructuren zoals, weiden, bomenrijen en - lanen, boomgaard en moestuin behouden en versterken.
- Behoud waardevolle open ruimte zoals de brink en de es.
- Brink blijft open met een eenvoudige agrarische uitstraling.
- Behoud de oorspronkelijke structuur en inrichting. Deze is grotendeels nog intact.
- Parkeren op de es is ongewenst. Bestaande parkeerruimte kan geoptimaliseerd worden.

Uitgangspunten ontwikkeling gebouwen

- Ontwikkelingen vinden plaats met respect voor de bijzondere cultuurhistorische waarde van het erf en de rijksmonumenten.
- Boerderij Westbroek de eerste en oudste boerderij van landgoed Zwaluwenburg.
- Behoud gave en vrijwel onaangetaste gevels van de boerderij Westbroek, de veeschuur en het daglonershuisje/boerderij Berghorst.
- Aanpassing van de gebouwen met respect voor de historische structuur van de interieurs.
- Behoud waardevolle elementen op het erf nog aanwezig zoals de hooibergen en boomgaard.

Toelichting - Advies

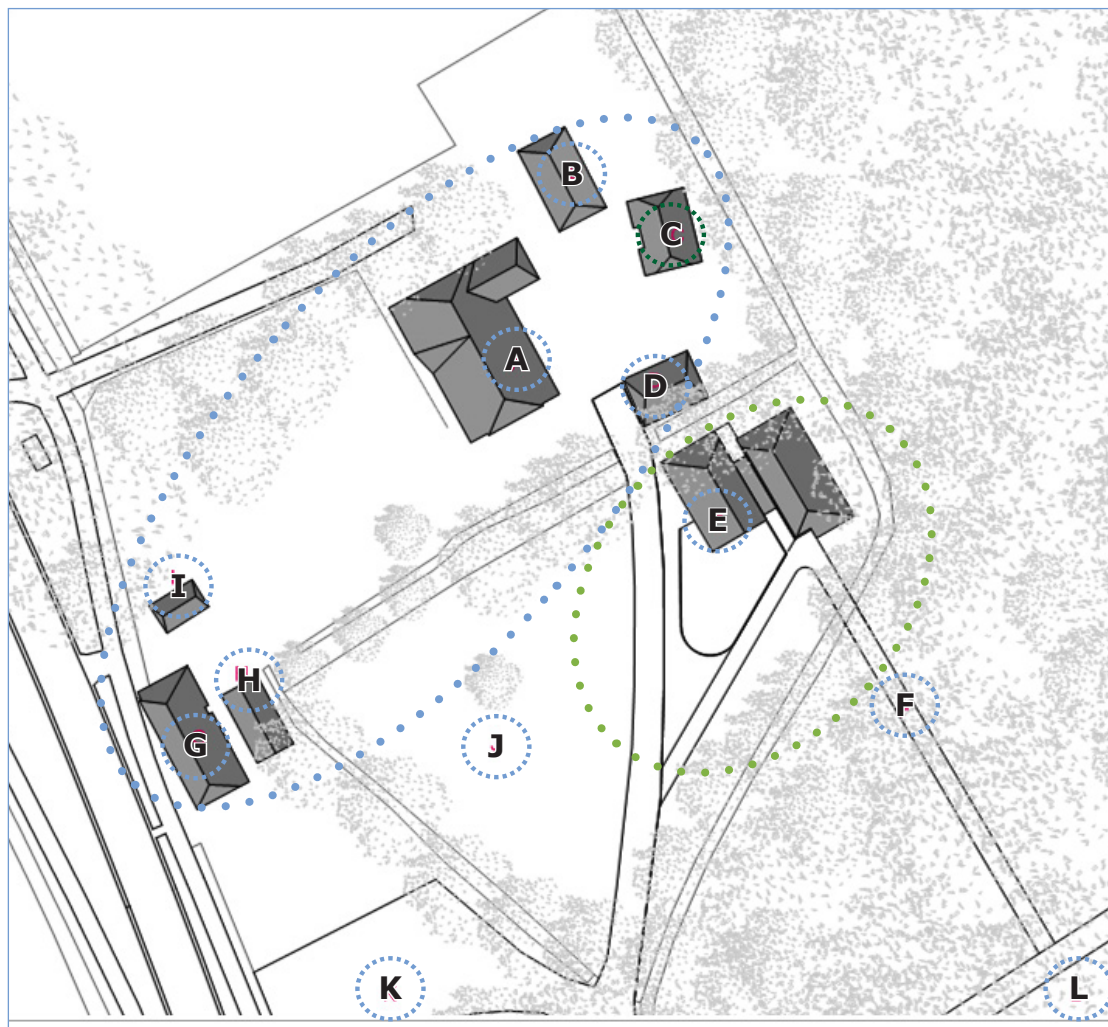
Het is belangrijk een goede balans te vinden tussen de activiteiten, de verschillende partijen en de cultuurhistorische waarden van erf en gebouwen.

De functies van 's Heeren Loo worden geclusterd, de studio's voor cliënten worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing met behoud van monumentale waarden. Het gaat om de twee boerderijen, de oude stal (voormalige winkel) en een nieuw te realiseren schuur, ter vervanging van de bestaande schuur. De uitstraling en monumentale waarden van het oude erf blijven gewaardborgd. Voor de cliënten van 's Heeren Loo is er zo meer rust.

Het bezoekerscentrum en functies van Biohorma / A. Vogel Tuinen krijgen een nieuwe plek aan het erf in de schuurachtige nieuwbouw dat aansluit bij de karakteristieken van het erf en het landgoed. Biohorma kan zo meer kwaliteit bieden aan haar bezoekers.

De gasten van Biohorma en de cliënten van 's Heeren Loo gebruiken zo elk een eigen deel van het erf waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten voortkomend uit het proces en de waarden van het erf.

Uitwerking



Uitwerking

Uitwerking door Johan Hofman Architect:

- A Monumentale boerderij Westbroek, interne verbouwing naar 6 studio's en gezamenlijke ruimte voor cliënten 's Heeren Loo.
- B Oude stal, huidige winkel Biohorma, interne verbouwing naar 2 studio's voor cliënten 's Heeren Loo.
- C Nieuwe schuurachtige volume ca. 75 m² voor 2 studio's voor cliënten 's Heeren Loo (ter vervanging van oude schuur).
- D Bestaande hooiberg blijft terras voor cliënten 's Heeren Loo.
- E Nieuwe schuurachtig volume ca. 275 m² als bezoekerscentrum A. Vogel Tuinen met winkel, demo-ruimte, koffievoorziening, toiletten en rust-, was-, en gereedschapsruimte voor de tuinmedewerkers.
- F Wandelpad van bezoekerscentrum naar tuinen.
- G Dwarshuis boerderij Berghorst, interne verbouwing naar 2 studio's voor cliënten 's Heeren Loo.
- H Schuur voor dieren (blijft ongewijzigd).
- I Oude hooiberg (blijft ongewijzigd).
- J Waardevolle open 'brink', blijft open maar wordt wel opnieuw ingericht.
- K Herinrichting parkeerterrein zorgboerderij en A. Vogel Tuinen.
- L A. Vogel Tuinen.

Blauwe cirkel: functies 's Heeren Loo

Groene cirkel: functies Biohorma

Uitwerking Johan Hofman

Inspiratiebeelden



Nieuwbouw schuur (vervanging) met studio's.



Nieuw schuurvolume voorde A. Vogel tuinen, onderdeel van het monumentale erf.



Eenvoudige inrichting



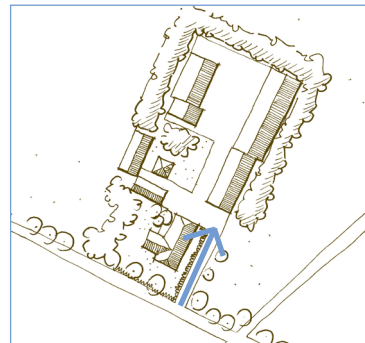
Open en sobere inrichting

BIJLAGE: Erfprincipes

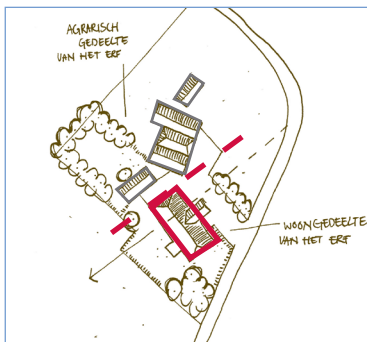
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



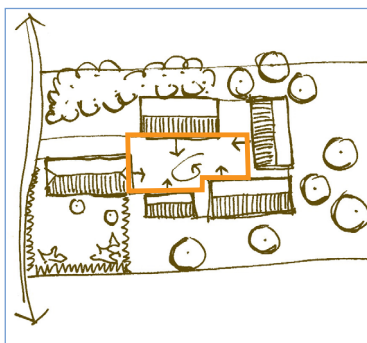
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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 • info@geldersgenootschap.nl

