

ERFADVIES DE BEEK 77 ERMELO GEMEENTE ERMELO



ERFADVIES DE BEEK 77 ERMELO GEMEENTE ERMELO

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseur	Dhr. Van de Wetering Steven van Westereenen Vanwestreenen
Contactpersoon	Jeroen Janssen gemeente Ermelo
Datum advies	Advies 25 november 2019 - Aangepast 26-09-2024
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Aan De Beek 77 in Ermelo ligt een agrarisch bedrijf dat gebruik wil maken van de regeling functieverandering van de gemeente Ermelo. Hiervoor worden de schuren met mestkelders gesloopt met een oppervlakte van 1.446 m². Een groot deel van de schuren is al gesaneerd. Bij het basispakket + mag er 45% worden teruggebouwd. Daarbij gaat het om een woongebouw met twee wooneenheden en een vrijstaande woning en bijbehorende bijgebouwen.

De gemeente Ermelo wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ervenconsulent van het Gelders Genootschap is gevraagd om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing.

RELEVANT BELEID

■ Structuurvisie Functieverandering gemeente Ermelo

Belangrijk bij functieverandering is dat de belangen van actieve agrariërs niet uit het oog worden verloren. Nieuwe bewoners, en nieuwe functies, zijn in het buitengebied te gast, bij de boer. In het functieveranderingsbeleid wordt gesproken over de 'één erf gedachte'. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van één geheel van bebouwing en inrichting op het erf. Het functieveranderingsbeleid streeft naar behoud van dit archetype en het authentieke karakter dat het heeft in het buitengebied en daarom wordt er altijd eerst naar één erf toe worden gewerkt.

Beeldkwaliteit erven: De nieuwe bebouwing staat achter de huidige boerderij. De bebouwing vormt een ensemble en zijn familie van elkaar waarbij de boerderij het hoofdgebouw is. Nieuwe bebouwing heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm. In materialisering en bestrating is sprake van versterking van het authentieke karakter van het boerenerf. De hoofdkleuren van de nieuwe bebouwing, het materiaal en het erf zijn afgestemd op de karakteristiek van het landschap, waarbij gedekte of natuurlijke kleuren voorop staan. De daken zijn gedekt met riet/stro of gebakken pannen met een kleurstelling die past bij de karakteristiek van het gebied.

Landschap: De locatie ligt in het deelgebied: Jonge Heideontginningenslandschap. Uitgangspunten hier zijn:

- Maximaal 2 vrijstaande woningen (<750m³).
- Maximaal 4 rijwoningen.
- Openhouden en verdichten aan de randen.
- Beplanting moet aansluiten bij omliggende landschap.

Mogelijke plussen zijn o.a. natuurherstel, recreatie en starterswoningen.

• Landschapsontwikkelingsplan Ermelo

De locatie ligt in het jonge heideontginningslandschap. Naast grote heide- en bosgebieden maken agrarische enclaves onderdeel van het landschap. Er wordt gestreefd naar versterking van het afwisselden half open landschap en het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven. Benadruk de rechtlijnige blokverkeveling met houtwallen en -singels, herstel en behoud landschapselementen als houtwallen en houtsingels. Belangrijke elementen zijn solitaire bomen, boomgroepen en/of boomgaarden op het erf.

■ PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID

Natuur: De locatie ligt op de Veluwe in het GGO, Gelderse Groene ontwikkelingszone. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De locatie grenst aan het GNN, het Gelders Natuur Netwerk waar natuur centraal staat. Belangrijk element is hierin de Staverdensche beek. Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone deelgebied Speuld - Ermelose heide:

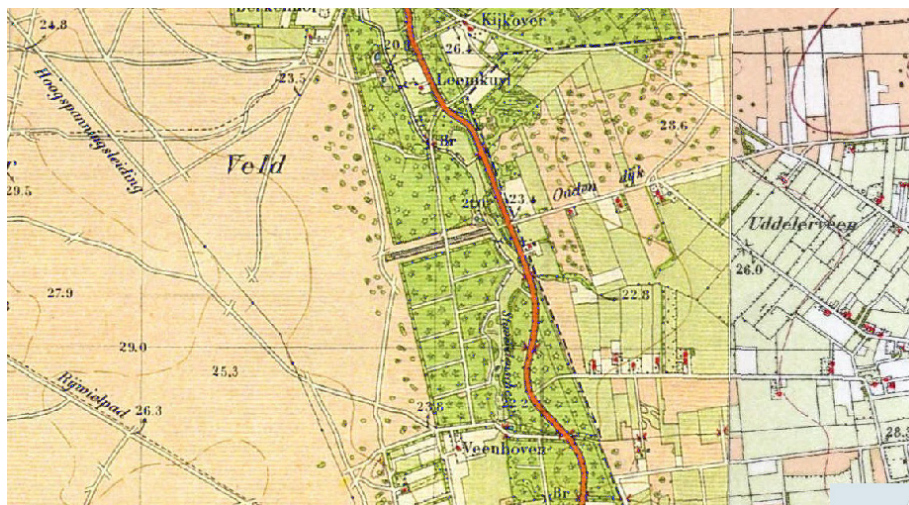
- Ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N302
- Ontwikkeling kleinschalige ontginningen met singels en ruigteranden
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen
- Leefgebied Das

Landschap: De locatie ligt in het Nationaal Landschap De Veluwe.

Ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Daarbij gaat het onder andere om natuur en cultuurhistorie. Waardevol is de afwisseling tussen open en besloten gebieden.

Cultuurhistorie: Het perceel grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Staverden. Het samenhangend geheel van landgoed en ontginningen.

ANALYSE



Kaart landschap 1930. De locatie is nog niet ontgonnen en bestaat uit heidegronden. Herkenbaar is wel het landgoed Staverden om de Staverdensche beek en de agrarische enclave van Elspeat aan de oostzijde van de beek.



In rood is het beschermd dorpsgezicht van Staverden aangegeven.



Luchtfoto landschap 2015. De heide, het landgoed en de agrarische enclave zijn nog te herkennen. Wel is de bebouwing in de enclave toegenomen. Het heidegebied van de locatie, ten westen van de beek is na de tweede wereldoorlog ontgonnen en bestaat uit rationele kavels met boerderijen aan de (nieuwe) weg.



Donkergroen is GNN, lichtgroen het GGO.

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het jonge Heideontginningslandschap. De locatie is pas laat begonnen en kent dan ook een rationele verkaveling. De verkaveling volgt de bestaande ontginningslijnen van Staverden. Het erf wijkt daarvan af is georiënteerd op Flevoweg (N302). De gebouwen staan met de noklijnen grotendeels haaks op deze weg. Een relatief nieuwe weg die pas in de jaren '60 op de kaarten verschijnt.

Bijzonder zijn de contrasten tussen de oude ontginningen en natuur rondom de beek, de open ruimten van de nieuwe ontginning, het groen rondom de weg en de grote open heidegebieden.

Het perceel ligt op de rand van de overgang van de hoge droge heide en het wat lage en natte beekdal rondom de Staverdensche beek.



Bebouwing georiënteerd op de weg, het erf ligt achter het groen aan de weg in een open ruimte met op de achtergrond de beplanting rondom de beek.



Het grote open heidegebied aan de overzijde van het erf.

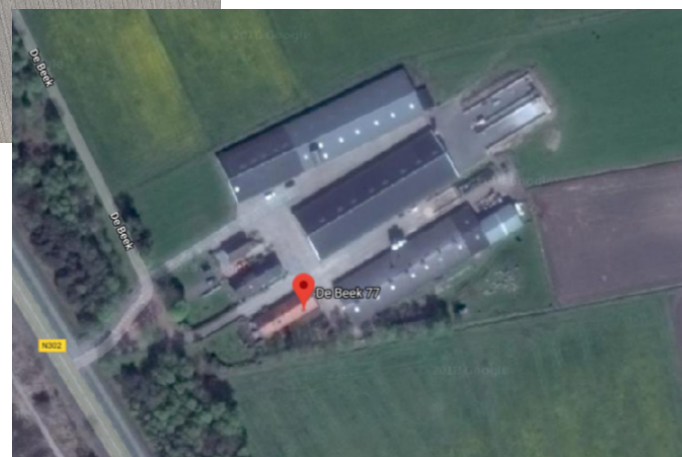
ANALYSE



Luchtfoto 2015, een groot deel van de schuren zijn al gesaneerd.

KARAKTERISTIEKEN ERF EN GEBOUWEN

- A. De bedrijfswoning, georiënteerd op de weg. Het gebouw heeft een agrarische en landelijke uitstraling en blijft staan.
- B. Op De Beek 77 heeft nieuwbouw plaatsgevonden. De boerderij met schuur is gesloopt en wat verder op de kavel is nieuw gebouwd. De nieuwe situatie wordt meegenomen bij het uitwerken van het plan.
- C. De grote schuur met mestkelders en asbest wordt geheel gesaneerd.
- D. Vanaf de Flevoweg is er een toegang naar beide erven.
- E. Waardevolle beplanting langs de Flevoweg. Onderdeel van het GNN.
- F. Flevoweg.
- G. Waardevolle bomensingel op de kavelgrens. De kavelrichting sluit aan op de verkaveling rondom de beek.



Oorspronkelijke situatie met schuren en kuiplaten

ANALYSE

Het jonge erf heeft een rationele indeling met twee woningen aan de weg en duidelijk onderscheid in 'voor' met wonen en siertuin, en 'achter' met de schuur. De gebouwen staan grotendeels met de noklijn in de zelfde richting, haaks op de weg. Wat grotendeels afwijkt van de verkavelingsrichting. Er staat geen cultuurhistorische bebouwing op het erf. Het oorspronkelijke erf was groter dan in de huidige situatie. Vanuit de 'één erf gedachte' bood het oorspronkelijke erf meer ruimte voor terugbouwen op de bouw-kavel zelf.

Ook nabij gelegen erven zijn georiënteerd op de weg en niet op de verkavelingsrichting. Ter hoogte van de bebouwing staat op de zuidelijke kavelgrens een bomensingel. Het groene decor wordt vooral gevormd door de stevige groene beplantingsstrook langs de weg.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf:

- Versterking jonge heideontginningslandschap.
- Versterking erfbepplanting en beeldkwaliteit
- Sanering vrijkomende schuren (en asbest).
- Opheffing veehouderij (milieu en natuur).
- Traditionele indeling van het erf in 'voor' en 'achter'.
- Hoofdhuis aan de weg met eenvoudige landelijke uitstraling.
- Aansluiten op cultuurhistorische lijnen en natuurlijk landschap.
- Ligging op de overgang van droge hoge heide en lagere en natter beekdal.

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

- A. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Door de uitstraling en positie voor op het erf is dit het hoofdgebouw op het erf. Overige bebouwing op het erf is daar qua uitstraling aan ondergeschikt.
- B. Rijwoningen, twee onder een kap. Deze staan evenwijdig aan de bestaande bebouwing op het erf zodat het aansluit bij de ontginningsgeschiedenis van het gebiedje. Het gebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met gesloten kap en wordt uitgevoerd in gedempte kleuren en natuurlijke materialen. De berging is inpandig.
- C. Op het oostelijk deel van het erf komt de vrijstaande woning, binnen het bouwvlak. Ook deze woning wordt uitgevoerd in een enkelvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met gesloten kap en wordt uitgevoerd in gedempte kleuren en natuurlijke materialen. De berging is inpandig.
- D. Als bijgebouw is een hooiberg mogelijk. Deze staat bij de boerderij. Bijgebouwen bij de nieuwe woningen zijn gezamenlijk of inpandig.
- E. Alle woningen worden ontsloten via de bestaande pad aan de noordzijde van het erf. Langs het pad komt een streekeigen haag van beuk of haagbeuk ter hoogte van de boerderij en een boomsingel van eik ter hoogte van de nieuwe schuurwoningen.
- F. Bestaande natuurzone tussen de Flevoweg en het erf.
- G. De bestaande beplanting aan de zuidzijde het erf, ter hoogte van de boerderij blijft behouden.
- H. Het perceel ligt aan de rand van het beekdal van de Staverdensche beek. Dit biedt mogelijkheden voor vernatting van het perceel door de bestaande sloot te versterken met natuurvriendelijke oevers en begeleidende streekeigen beplanting van knotwilgen en zwarte els. Zo ontstaat er een route met dekking voor de das en de verkaveling van het heideontginningslandschap wordt benadrukt.
- I. Een streekeigen erfbosje van eiken met lijsterbes, veldesdoorn en boswilg of boomgaard creëert privacy en geeft de bebouwing een groen decor. Ook draagt het bij aan ecologische waarden. Hagen op het achtererf bestaat uit streekeigen soorten van beuk, haagbeuk, liguster of veldesdoorn.

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 architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Ermelo belangrijk.

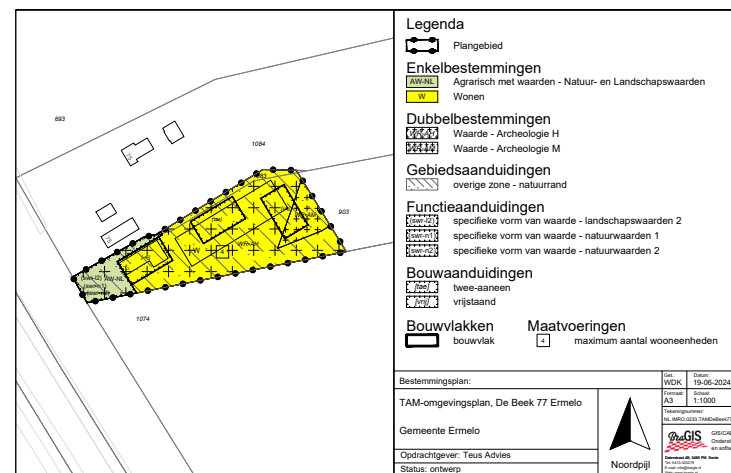
Op het bestaande erf met het nieuwe woongebouw blijft het agrarische karakter behouden. De bestaande woning met siertuin staat centraal voor op het erf. Het woongebouw in schuurarchitectuur volgt de zelfde richting als de schuren in de omgeving en vormt zo met de bestaande bebouwing een geheel. De inrichting op het achtererf is functioneler en eenvoudiger. Door de beplanting op de kavelgrenzen te versterken ontstaat een groen decor voor de nieuwe woonfunctie.

Bijdrage pluspakket

Door het verdwijnen van de intensieve veehouderij en de landschappelijke inrichting van het erf wordt het jonge heideontginningslandschap en de ecologische waarden versterkt. De kavelgrensbeplanting draagt bij aan de verbetering voor het leefgebied van de das. De nieuwe woningen sluiten aan bij de gewenste beeldkwaliteit voor erven.

Streekeigen beplanting

- Houtsingel en -wal: eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes, meidoorn, veldsdoorn, boswilg, hondsroos.
- Laan: eik.
- Boomgaard: hoogstamfruit of eikengarde.
- Solitair en boomgroep: eik, beuk, kastanje, linde, noot.
- Hagen: beuk, haagbeuk, liguster of veldsdoorn.
- Langs de sloot: knotwilgen en zwarte els.



Verbeelding

INSPIRATIEBEELDEN



Diverse voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur.



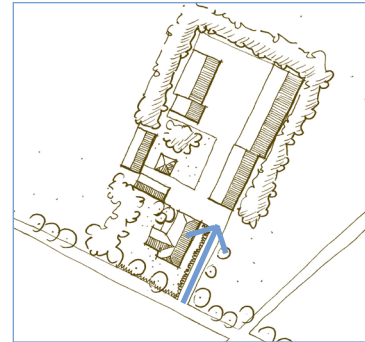
Inspiratiebeelden erfinrichting en erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

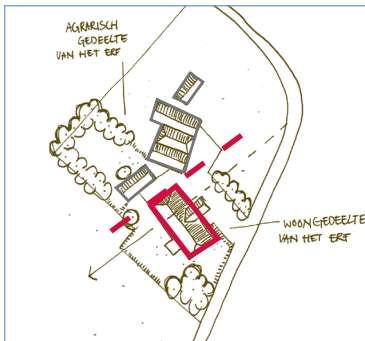
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



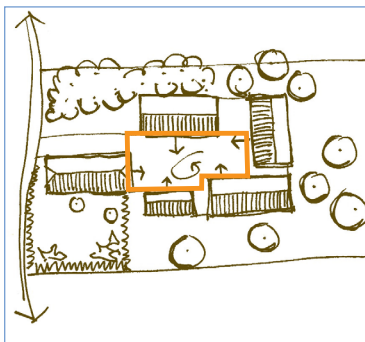
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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

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