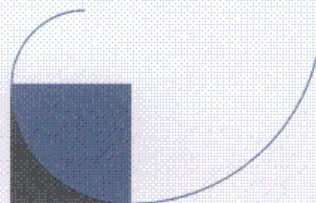


Het college van Burgemeester en
Wethouders van Rheden
t.a.v. de heer M. van der Leeden
Postbus 9110
6994 ZJ DE STEEG



GELDERS GENOOTSCHAP

Arnhem, 2 augustus 2011

Betreft Erftransformatie

Uw referentie

Onze referentie aw/jb/m.11251

Geachte heer Van der Leeden,

Hierbij sturen wij u het definitieve advies voor de transformatie van het erf Beukenlaan 4a in Spankeren.

Tevens verzonden wij een exemplaar naar de heer Stokman van Schiphorst bemiddeling en advies.

Mocht u nog vragen hebben of een nadere toelichting wensen dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Gelders Genootschap

b.a. J. Boros

Ir. J. Boros
Sector manager Welstand en Ruimtelijke Kwaliteit

gemeente Rheden 	
Ingekomen d.d.	
-3 AUG. 2011	
Nummer:	
Behandelaar:	<i>Ro</i>
Kopie aan:	Afg:

Erfttransformatie Beukenlaan 4, Spankeren Gemeente Rheden



GELDERS
GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Augustus 2011

Erfttransformatie Beukenlaan 4, Spankeren Gemeente Rheden



COLOFON

In samenwerking met gemeente Rheden
Behandelend ambtenaar: M. van Leeden

Adviseur initiatiefnemer: de heer A. Stokman

Definitief advies Augustus 2011

AUTEUR

Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies Augustus 2011

DE OPGAVE

Situatie

Het erf van de familie Harmzen ligt aan de Beukenlaan 4 in Spankeren. De boerderij behoorde van oorsprong bij het oostelijk gelegen landgoed de Bockhorst en wordt al lange tijd bewoond door de familie Harmzen. Op het erf wonen momenteel in de jaren '80 woning en in de oude boerderij vader, schoonzoon en kleinkinderen van de familie. Op het erf staan verder nog twee stacaravans die beide bewoond worden. De permanente bewoning van de stacaravans past niet binnen het bestaande beleid van de gemeente.

De gemeente is bezig met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied en het handhaven van het bestaande beleid. De familie wil daarom graag gebruik maken van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Daartoe zullen alle schuren en stallen en ook de stacaravans worden verwijderd. Ervoor in de plaats wil de familie graag een woongebouw met twee wooneenheden terugbouwen en een bij de woningen behorend bijgebouw.

De gemeente Rheden heeft aangegeven mee te willen denken om de nieuwe woonfunctie op het erf op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Daartoe zal de familie aan het regionale functieveranderingsbeleid moeten voldoen.

De adviseur van de familie heeft aangegeven in de nieuwe situatie optimaal gebruik te willen maken van het zicht aan de zuidzijde van het erf. Daarnaast heeft hij aangegeven dat vanuit de familie de wens bestaat dat de toegang tot het erf niet direct achter de deel van de boerderij komt, in verband met veiligheid voor de kinderen op het erf. Wens is zoveel mogelijk privacy voor de bestaande en de nieuwe bewoners en een leefbaar erf.

Het erfadvies

De gemeente Rheden wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft de gemeente aan de initiatiefnemers geadviseerd de ervenconsulent in te schakelen om advies te geven over de erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het

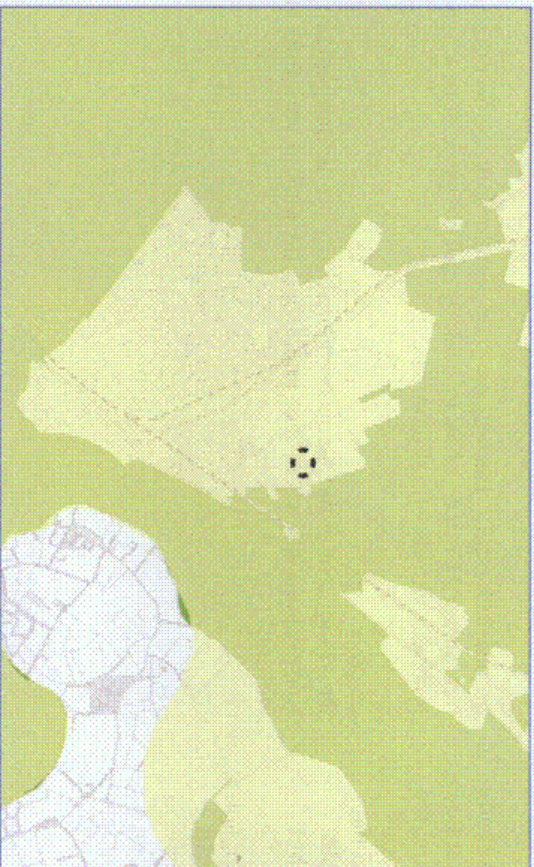
gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Rheden en de adviseur van de initiatiefnemer.

Opgave

De vraag is hoe met sloop en nieuwbouw op de Beukenlaan 4, de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.



Luchtfoto van het erf, met in rood de gebouwen die gesloopt worden en in blauw de gebouwen die blijven staan. De rode stippe lijn geeft de erfgrans aan.



Kaart met daarop in roze het waardevolle landschap van de Veluwe aangegeven. De groene gebieden vallen ook binnen dit waardevolle landschap, deze hebben tevens een functie binnen de Ecologische hoofdstructuur.



Deelkaart met de landschapsvisie voor Spankeren uit het LOP van Rheden en Rozendaal.



Archeologische waardekaart van de provincie Gelderland. In lichtblauw is het gebied met terrein van hoge archeologische waarde aangegeven.

BELEIDSKADER

Provinciaal beleidskader

Waardevol landschap

Het erf valt binnen het vastgestelde waardevolle landschap van de Veluwe. Dit betekent dat er op provinciaal niveau veel waarde wordt gehecht aan de landschappelijke kwaliteiten in het gebied.

Voor de (delen van) waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of of waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: voor veranderingen aan bestaande erven betekent dit dat er mogelijkheden zijn om van functie te veranderen, mits de landschappelijke kwaliteiten behouden en indien mogelijk versterkt worden.

Archeologische waardekaart

In het gebied rondom spankeren is een aantal jaren terug een archeologisch onderzoek gedaan waarna is vastgesteld dat het gebied een terrein van hoge archeologische waarde is. Zoals op de kaart op pagina 4 te zien is, is het erf aan de Beukenlaan 4 hiervan uitgezonderd. Dit betekent effectief voor de functieverandering dat wanneer er wordt gegraven rond het erf t.b.v. bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden, er aanvullend archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

Regionaal en gemeentelijk beleidskader

Regionale beleidsinvulling functieverandering buitengebied, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het functieveranderingsbeleid van de gemeente Rheden is beschreven in de notitie functieverandering buitengebied van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Voor alle functieveranderingen geldt dat de transformatie kwaliteitswinst moet opleveren. Daartoe dienen bestaande kwaliteiten behouden en versterkt te worden. Het erf aan de Beukenlaan 4 valt in dit beleid binnen het 'Multifunctioneel gebied - Waardevol landschap'. Als prioriteiten in dit gebied gelden de landschappelijke samenhang, een zorgvuldige inbedding van de regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed en tenslotte de toegankelijkheid van het gebied. Het landschapsontwikkelingsplan verschaft inzicht welke ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op lokaal niveau wenselijk is.

Nast voorwaarden op gebied van ruimtelijke kwaliteit, zijn er ook

kwantitatieve voorwaarden voor functieverandering opgenomen.

Voor functieverandering naar wonen geldt dat wanneer hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Monumentale en karakteristieke gebouwen mogen niet gesloopt worden. Daarnaast geldt dat de bestemming na transformatie wordt veranderd en dat het bouwblok wordt verkleind bij de functieverandering.

LOP Rheden-Rozendaal

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) bestaat uit twee onderdelen. In het eerste deel is de landschapsinventarisatie en analyse beschreven. In het tweede deel staan de scenario's van de deelgebieden en een landschapswisatie beschreven.

Voor het deelgebied Noord-Spankeren geldt, dat de openheid behouden dient te blijven. De Beukenlaan is als doorgaande groene structuur in de kaart opgenomen.

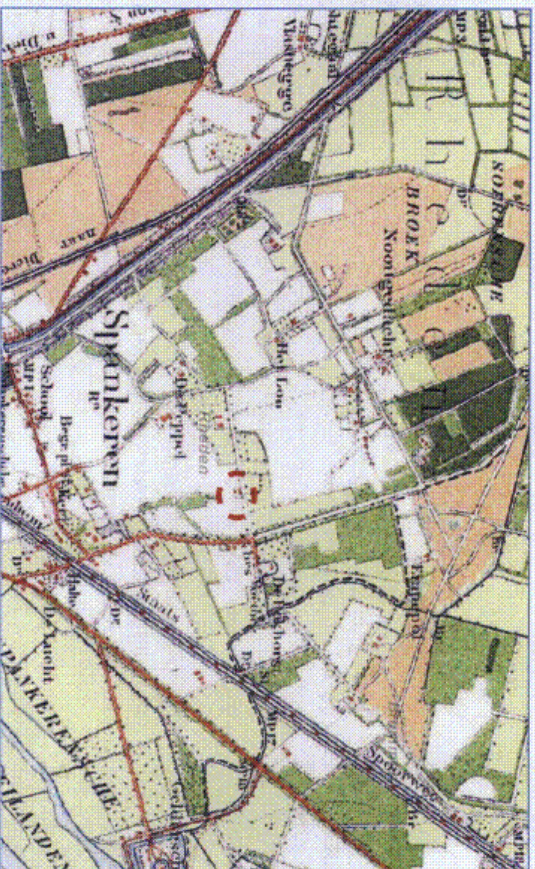
Een ander voor de functieverandering relevant onderdeel uit het LOP is dat de archeologische waarden in de bodem gerespecteerd dienen te worden.

Monumentenlijst gemeente Rheden

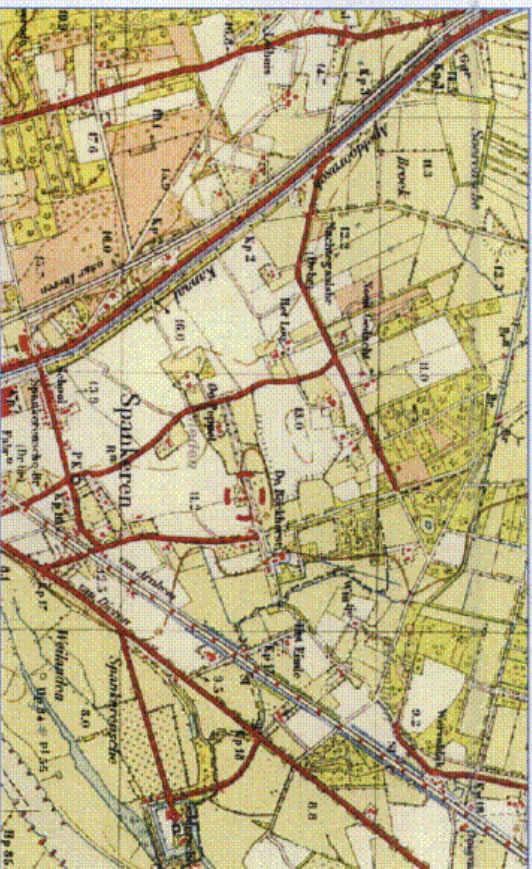
De boerderij aan de Beukenlaan 4 is niet benoemd tot monument. De boerderij van het type krukhuis en de bijbehorende oude schuur zijn echter wel karakteristieke gebouwen, deze twee gebouwen komen daardoor niet in aanmerking om gesloopt te worden binnen de vrijkomende agrarische bebouwings regeling. De overige gebouwen op het terrein hebben geen karakteristieke waarde en kunnen binnen de regeling wel gesloopt worden.

Beeldkwaliteitsplan en welstandsbeleid

In de voorliggende nota van uitgangspunten zijn het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota als uitgangspunt genomen, de nieuwe woning moet passen binnen dit beleid.



Historische kaart rond 1900, de boerderij ligt aan de Beukenlaan, een oude laan behorend bij landgoed de Bockhorst.



Locatie op historische kaart rond 1930. Aan de zuidzijde van het erf zijn een aantal kleine landschapselementen verdwenen waardoor er een grote open ruimte is ontstaan.



Locatie op luchtfoto, langs het kanaal is aan de Spankerense zijde bedrijvigheid gebouwd. De Beukenlaan is een structurerend element in de ruimte.



Locatie op de hoogtekarte, de locatie ligt op een uitspoelingswaai van de stuwwal, de Beukenlaan ligt op lagere grond, langs een zijtak van de Soerense beek. Van hoog naar laag: geel, groen, lichtblauw, donkerblauw.

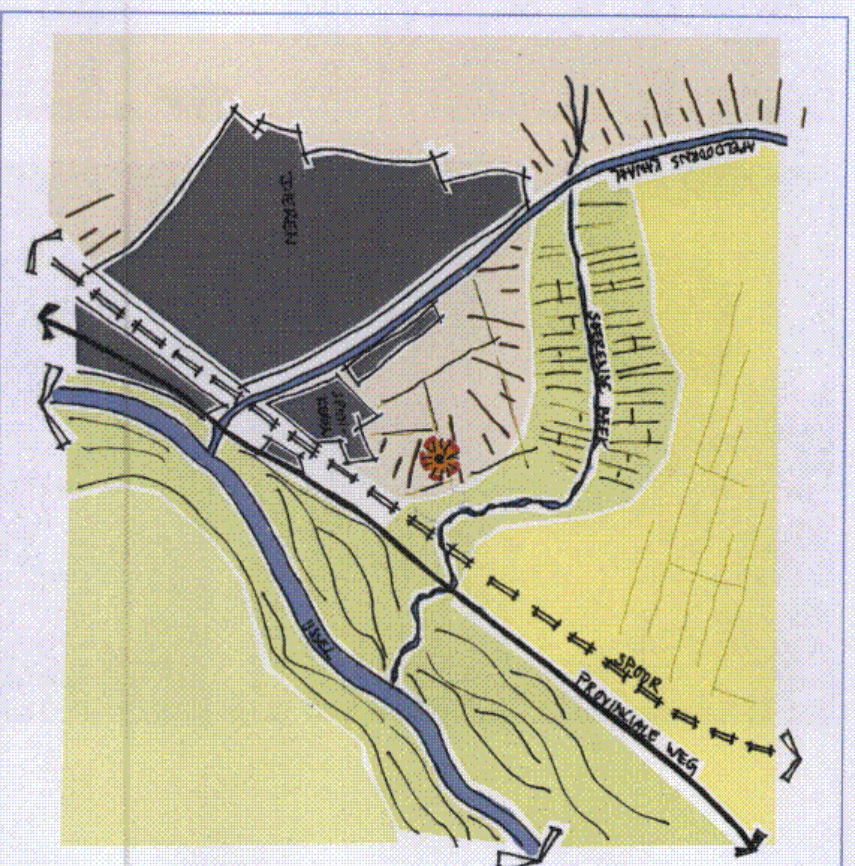
Spankeren en het gebied eromheen ligt op de overgang van de stuwwal van de Veluwe en het rivierenlandschap van de IJssel. Op de grens van de stuwwal is later het Apeldoorns Kanaal gegraven. Het Apeldoorns kanaal is al vanuit de verte te zien door de bomenrijen die aan weerszijden van het kanaal zijn aangeplant. Aan de Spankerense zijde is er een bedrijventerrein langs gebouwd wat vanuit het open gebied van Spankeren lelijk in het zicht ligt.

Spankeren ligt in het overgangsgebied tussen de stuwwal en de IJssel. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Ter plaatse van Spankeren heeft zich in de IJstijd een puinwaaler gevormd. Dit is te zien aan de hogere ligging van het gebied rond Spankeren.

Boven het gebied rond Spankeren ligt de Soerense beek, dit is een lager gelegen gebied. Het verschil tussen hoog en laag gelegen grond is terug te zien in de verkaveling. Op de hoger gelegen grond is deze blokvormig en de lager gelegen grond is in kleine smalle kavels verdeeld, die haaks op de beek zijn georiënteerd.

Landgoed de Bockhorst ligt aan de rand van de puinwaaler bij de Soerense beek. Landgoederen werden over het algemeen op de overgang van hoge en lage grond gesitueerd, op een strategische plek. De beukenlaan waaraan de het erf ligt, is een van de groene structuren die bij het landgoed horen. Ter plaatse van het erf is de laan aan een zijde een stukje onderbroken. Herstel van de laan is aandachtspunt voor kwaliteitsverbetering bij de transformatie van het erf.

Het gebied rond Spankeren kenmerkte zich eerder door een structuur van kleine landschapselementen waarin de boerderijen liggen. Nu is van die landschapselementen alleen de laanbeplanting over en liggen de boerderijen als klompjes bebouwing met beplanting in de open ruimte. Deze open ruimte is een nieuwe kwaliteit van het gebied geworden. In het LOP van de gemeente is als visie opgenomen deze openheid te behouden.



Kaart met verschillende landschapstypen rondom Spankeren. Het Apeldoorns kanaal ligt op de grens van de stuwwal. Ter plaatse van Spankeren ligt een puinwaaler die gevormd is in de IJstijd. Spankeren ligt daarom op hoger gelegen grond. De Soerense beek ligt juist lager. Het verschil in hoog gelegen grond en laag gelegen grond is terug te zien in de verkavelingspatronen. Onder de spoorlijn wordt het landschap gevormd door de IJssel.



De oude krukhuisboerderij, geen monument, wel zeer karakteristiek. Voor de boerderij is de tuin afgezet met een hek.



De toegang van het erf is informeel. Het zandpad van de Beukenlaan verbreedt zich ter plaatse van de ingang.



Zicht vanaf het erf over de Beukenlaan en het (noordelijk) naastgelegen weiland richting landgoed de Bockhorst.



Zicht aan de zuidzijde van het erf richting Spankeren.



Aan de westzijde van het erf staan een aantal stacaravans die bij de transformatie van het erf verdwijnen.



Vanaf de centrale ruimte zijn de schuren te bereiken. De schuur die direct aan de weg staat zal verdwijnen.



Op het erf is veel verharding aanwezig. De schuur naast de boerderij blijft staan. Rechtsachter op de foto is de woning te zien die ook behouden blijft.

HUIDIGE SITUATIE

Erfopzet en bebouwing

Het erf aan de Beukenlaan heeft zich in de loop van de jaren flink ontwikkeld. Niet alle gebouwen zijn daarbij op een logische plek op het erf terecht gekomen. De woning die in de jaren '80 is gebouwd, die behouden blijft, staat op een wat onlogische plek op het erf, nog voor de krukhuisboerderij. Alle bestaande schuren en stallen staan achter het voorhuis van de boerderij. Alle stallen en schuren kunnen worden bereikt via de centrale ruimte op het erf.

Deze centrale ruimte is vrij groot en is verhard met verschillende materialen als asfalt en stelcomplaten.

De jaren '80 woning is niet aan de centrale ruimte gesitueerd en neemt daardoor een vreemde positie in op het erf. De woning staat echter wel zo dicht bij de overige gebouwen op het erf dat het erf zijn compactheid heeft behouden ondanks de wat ongelukkige plek van de woning.

De boerderij is karakteristiek, evenals de schuur die er direct naast staat. De boerderij vormt door de plaats op het erf, maar ook door de vormgeving, de afwijkende grondvorm en de detaillering het hoofdgebouw op het erf.

Alle overige gebouwen zijn hieraan ondergeschikt, door de eenvoudige vormgeving, de plek die ze op het erf hebben, de rethoekige grondvorm en door de lagere nokhoogte.

Op het erf staat een tweetal stacaravans, de caravans zijn achterop het erf geplaatst. Ze zorgen samen met de wat vervallen schuur die direct aan de Beukenlaan staat voor een rommelig beeld.

De Beukenlaan is een informele laan, de bomenrijen aan beide zijden zijn statig, het zand als verharding maakt de laan informeel.

Ter plaatse van het erf wordt de laan aan één zijde onderbroken. Het erf wordt ontsloten door een verbreding van het zandpad ter plaatse van deze onderbreking. Dit zorgt voor een informeel beeld.

Groene inrichting

Het erf aan de Beukenlaan ligt in open gebied. Aan de noordzijde van het erf is het uitzicht het minst mooi, hier ligt een volstuinencomplex.

Aan de westzijde is er nauwelijks uitzicht door de hoge beplanting.

Achter de beplanting is er zicht op het Apeldoorns Kanaal en de bedrijfsgebouwen die er voor zijn geplaatst en het uitzicht minder

fraai maken. Aan de zuidzijde is een mooi uitzicht op de dorpskern van Spankeren.

Het erf is omzoomd door erfbeplanting van vrij hoge struiken. Aan de zuidzijde is er inheemse beplanting aanwezig, aan de westzijde van het erf staat met name laurierkers die minder goed in het landschap past. Aan de voorzijde van de krukhuisboerderij ligt een tuin met voornamelijk gazon en wat sierborders. In de tuin staan een oude notenboom en een berk die waardevol zijn.

Tussen de tuinen van de boerderij en de jaren '80 woning staan wat schuttingen, die niet passen bij het beeld van een boerenerf.

Aandachtspunten

Aandachtspunten bij de transformatie zijn:

- De karakteristieke boerderij als hoofdgebouw op het erf behouden.
- De samenhang op het erf die ontstaat doordat de gebouwen aan de centrale ruimte zijn gesitueerd als uitgangspunt nemen voor de situering van de nieuwe gebouwen op het erf.
- Het verminderen van de hoeveelheid verharding op het erf.
- Het informele karakter van de toegang van het erf behouden.
- Het vervangen van de niet inheemse beplanting aan de westzijde van het erf.
- Het vervangen van de schuttingen tussen de woning en de boerderij door hagen of struiken, passend bij het karakter van een boerenerf.

NIEUWE KWALITEITEN

Landschap en erfrichting

Door sloop van de oude schuren verdwijnt een gedeelte van de samenhang op het erf. De samenhang op het erf bepaalt in grote mate de kwaliteit (in ruimtelijke zin) van het erf. De nieuwe bebouwing biedt kans om nieuwe samenhang op het erf te realiseren.

Het landschap kan ter plekke versterkt worden door het verwijderen van de niet inheemse beplanting en het planten van inheemse soorten. Ook het herstel van een stuk van de onderbroken beukenlaan zorgt voor toename van kwaliteit bij de transformatie.

Samenhang op het erf ontstaat door een compact geheel van het erf te maken. Door de bebouwing aan de centrale ruimte te situeren, en deze wat te verkleinen, ontstaat een compact erf. De beplanting van Laurierkers dient verwijderd te worden en meer richting de oostzijde wordt een nieuwe houtwal aangeplant. Soorten voor de houtwal zijn hazelaar, krent, eik, gelderse roos e.d. De houtwal ontleent het zicht op de bedrijfsbebouwing aan het kanaal.

De nieuwe bebouwing komt aan de (half)verharde centrale ruimte te liggen en wordt via het erf ontsloten. Vanuit het nieuwe woongebouw is er uitzicht in de zuidelijke richting, richting Spankeren. Door de woningen op een slimme manier in te delen, en de minder privacy-gevoelige ruimtes aan de erfzijde van de woning te situeren, wordt voldoende privacy gegarandeerd. De bijgebouwen kunnen een plek krijgen in één gedeelde kapschuur die aan de westzijde het erf afsluit. Een andere optie is de bijgebouwen op te nemen in het volume van de nieuwe twee-onder-één kapper, waarbij de nieuwe houtwal nog wat verder oostwaarts kan worden opgeschoven. Wanneer de bergingen inpandig worden opgelost in de twee-onder-één kapper, dan worden deze opgenomen binnen de eenvoudige grondvorm. De kap wordt vormgegeven als doorgaand dakvlak.

Het terugbrengen van de hoeveelheid verharding op het erf levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het erf. De hoeveelheid verharding op het erf kan door de sloop van de schuren en door de nieuwe erfopzet voor een groot deel verwijderd worden. Nieuwe verharding heeft een informeel karakter en sluit aan bij het

informele karakter van de zandweg.

De entree van het erf komt aan de westzijde in verband met de verkeersveiligheid op het erf. Alle auto's rijden via deze toegang het erf op. Omdat de deel van de boerderij altijd aan de centrale ruimte heeft gelegen, blijft er achter de deel (half)verharding aanwezig. De rechtstreekse verbinding met de Beukenlaan kan verbroken worden door het planten van een haag en door het terugplanten van een aantal beuken t.b.v. het herstel van de laan.

Het erf wordt aan de zuidzijde omsloten door een niet te hoge haag, of de bestaande beplanting kan blijven staan, waarbij er vensters in de beplanting kunnen worden aangebracht om uitzicht vanuit de nieuwe woningen te creëren en om vanuit het landschap zicht op het erf te maken.

Bij een boeren erf horen geen schuttingen, de erfafscheidingen van alle woningen zijn van hagen of opgaande beplanting.

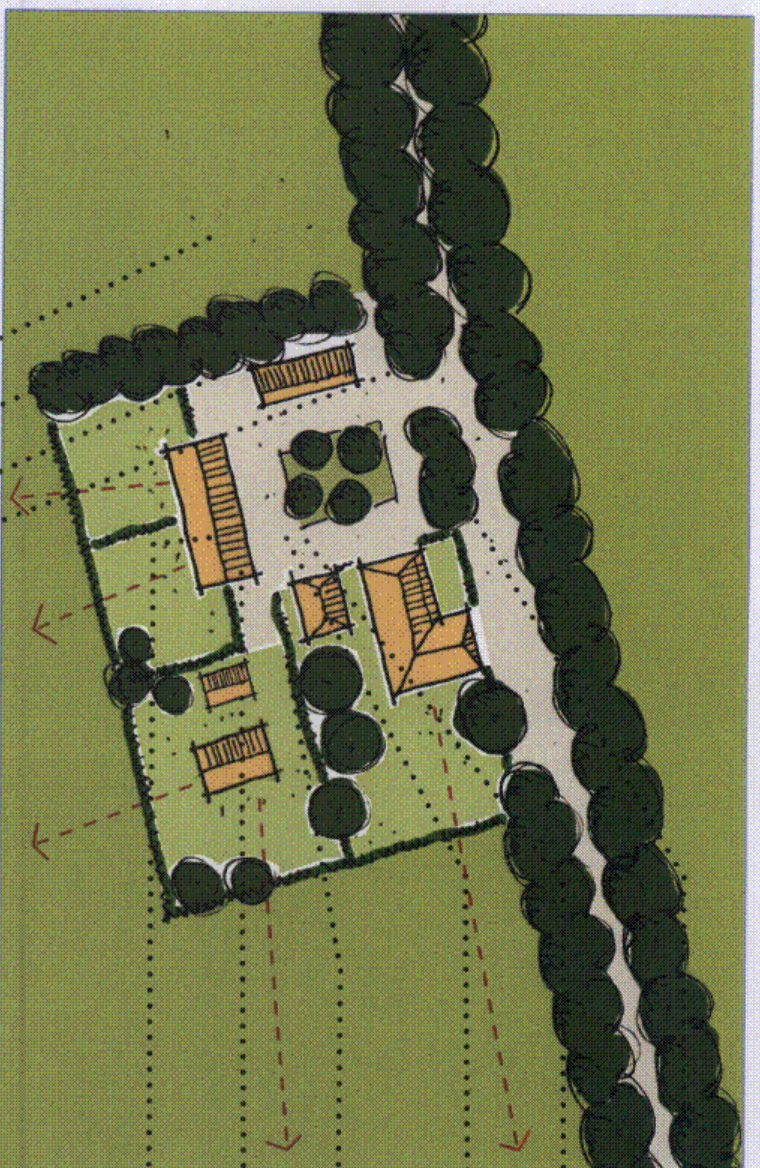
Bebouwing

Ook voor de bebouwing op het erf geldt dat samenhang belangrijk is. Samenhang in bebouwing ontstaat onder andere door een duidelijk onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Daarnaast ontstaat er samenhang in bebouwing door de vorm, de materialisering en detaillering van de verschillende gebouwen op elkaar af te stemmen. De oude boerderij is op het erf het hoofdgebouw, de overige gebouwen op het erf horen hieraan ondergeschikt te zijn.

Dit betekent dat de nieuwe woningen worden vormgegeven in 'schuurarchitectuur'. D.w.z. een eenvoudige rechthoekige grondvorm, lage goten, een kap, eenvoudige vormgeving en een ingetogen uitstraling.

In de schets op pagina 11 zijn de hoofdpunten weergegeven die zorgen voor een kwaliteitsverbetering op het erf. Binnen de hoofdpunten die in de schets zijn aangegeven zijn meerdere oplossingen mogelijk.

SCHETS MET HOOFDPUNTEN



Schets met hoofdpunten van het te transformeren erf.

Herstel van een deel van de Beukenlaan door het aanplanten van beuken in het profiel.

Nieuwe gebouwen aan de centrale ruimte.

Het informele karakter op het erf versterken door passende verharding.

Alle afscheidingen tussen de woningen zijn hagen.

Vanuit de woningen bestaat zicht op Spankeren.

De nieuwe woningen hebben een rechthoekige grondvorm en zijn ondergeschikt aan de krukboerderij vormgegeven. De richting van het gebouw en de kap sluiten aan bij de richting van de deel van de boerderij.

Alle auto's rijden via de westzijde het erf op.

De bergingen van beide woningen of in het woonvolume opnemen of gezamenlijk in één kapschuur.

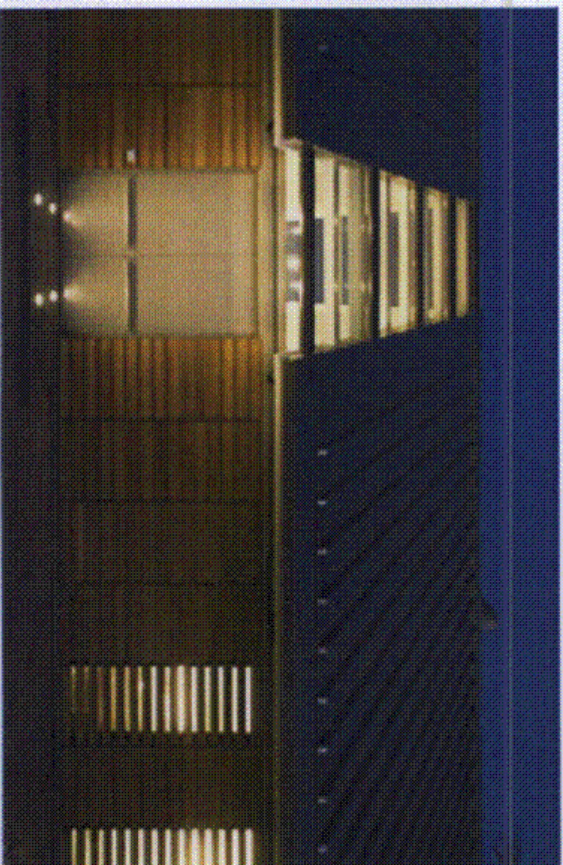
De nieuwe houtwal aan de westzijde van het erf houdt het zich van de bedrijfsbebouwing naast het kanaal weg.

Alle grond buiten de nieuw te planten houtwal wordt landbouwgrond. (weiland)

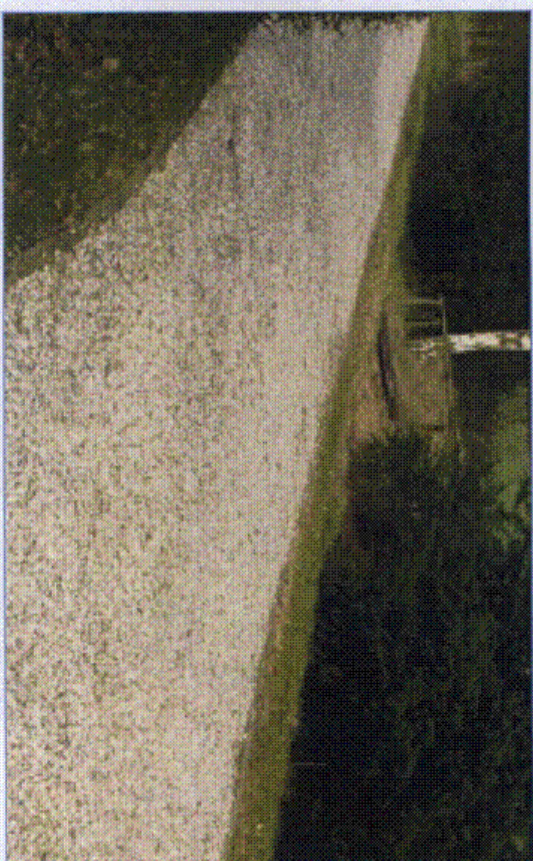
INSPIRATIE



Voorbeeld van 'schuurarchitectuur', tenhoudend kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving, zorgen ervoor dat de woningen passen in het landschap.



Een voorbeeld van een eenvoudig vormgegeven schuurachtige woning, met creatieve oplossingen voor voldoende lichttoevoer.



Grind als halfverharding op het erf past goed bij het zandpad van de Beukenlaan.



Gepotdekselde wanden passen goed op een boerenerf.

OPMERKINGEN

De landschappelijke meerwaarde voor het erf aan de Beukenlaan 4 wordt bij transformatie met name gehaald uit het slopen van ontsierende schuren en stallen en het verwijderen van de stacaravans op het terrein. Door het terrein op een in de omgeving passende manier te beplanten en door herstel van een deel van de Beukenlaan wordt ook landschappelijke meerwaarde behaald.

Op het erf mogen echter ook twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De gemeente Rheden heeft aangegeven de landschappelijke meerwaarde ten opzichte van de twee nieuw te realiseren woningen minimaal te vinden en heeft gevraagd om opties voor verdere vormen van verevening voor de transformatie.

Extra verevening kan zitten in:

- ☐ Bijdrage aan het landschapsplan van landgoed de Bockhorst. Als optie kan worden uitgezocht of het overdragen van het stuk grond aan de overzijde van de Beukenlaan kan bijdragen aan dit landschapsplan.
- ☐ Het laten uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek aan de krukboerderij, zodat de kansen om daar wat aan te verbeteren in kaart worden gebracht.
- ☐ Het laten uitwerken van een beplantingsplan door Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG), als verdere uitwerking.
- ☐ Een natuurvriendelijk erf maken, om natuur op de locatie te stimuleren. Bijv. uienkasten, vleermuiskasten, boerenwaluwoorzieningen e.d. op advies van SLG.
- ☐ Aan de overzijde van de Beukenlaan de watergang voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem
T(026) 442 1742 •
ervenconsulent@geldersgenootschap.nl