

ERFINRICHTING EN BEELDKWALITEIT LANDGOED DE POLL

1 *Inleiding*

Aan de nieuwe ontwikkelingen op Landgoed De Poll zijn zowel landschappelijke als beeldkwaliteitsbepalende voorwaarden gesteld. Het landgoed heeft samen met diverse partijen en adviseurs zijn plannen opgesteld en vormgegeven. Deze plannen worden in dit document beschreven en verbeeld. De landschappelijke verankering van de nieuwe ontwikkelingen worden met toepassing van zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld aan de nieuwe functies. Daarmee wordt uitvoering en instandhouding van die landschappelijke maatregelen gegarandeerd. In dit document zijn tevens de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe bebouwing opgenomen.

Dit document is als beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld.

2 *Kenmerken van een erf*

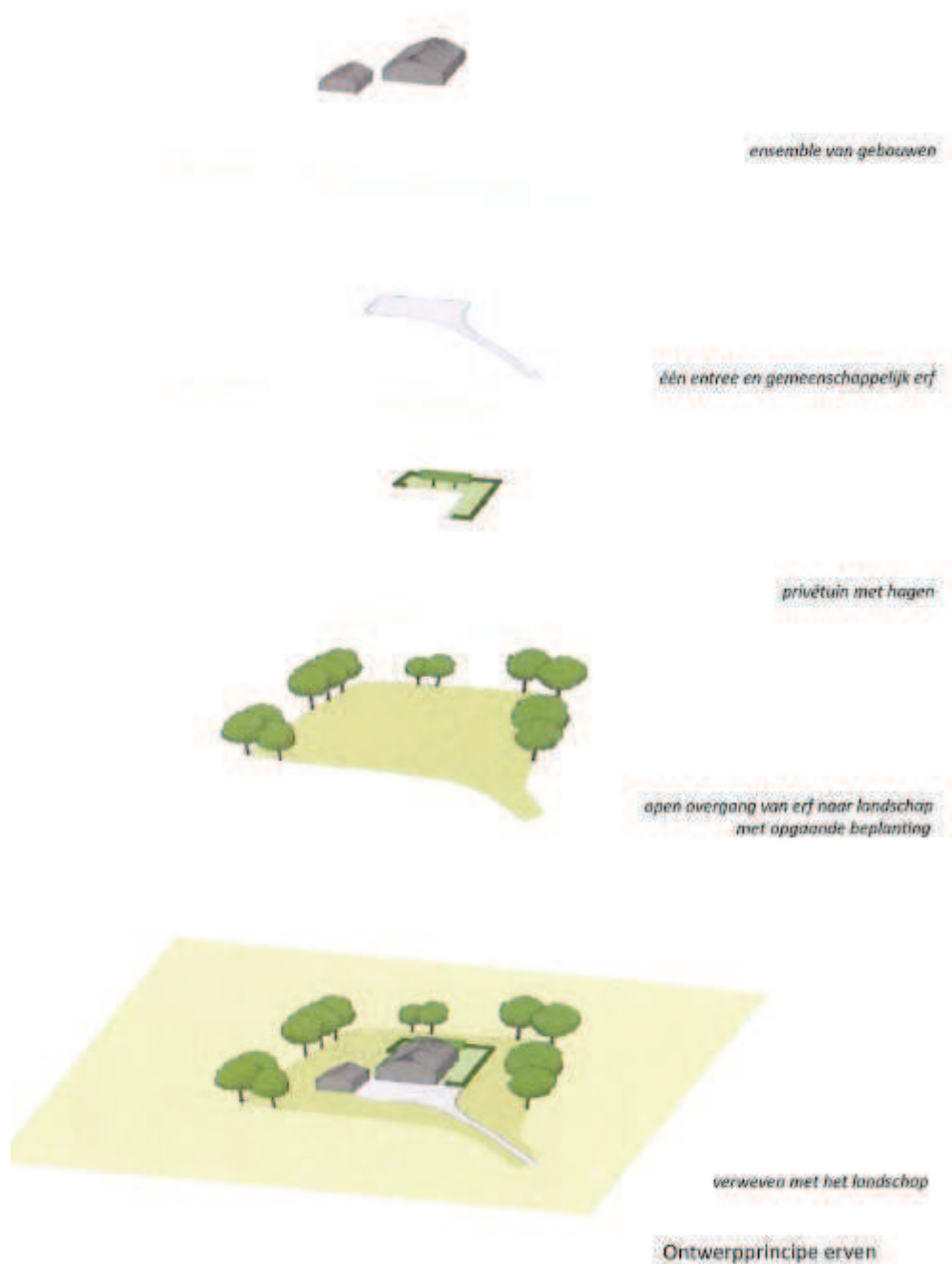
Bij het ontwikkelen van de functieveranderingslocaties en de nieuwbouwlocaties zijn allereerst de basiskenmerken voor een erf bepaald. Deze principes komen voort uit analyses van bestaande agrarische erven, maar hebben ook een geldigheid voor nieuwe erven.

Om de eenheid te bewaken is ervoor gekozen om voor de verschillende bestaande en nieuwe erven op het landgoed te kiezen voor het formuleren van een aantal basiskenmerken, die in principe bij ieder erf terugkeren. Ze zorgen ervoor dat de bestaande erven hun kwaliteit behouden en dat de nieuwe erven karakteristieken krijgen die kenmerkend en herkenbaar zijn voor een nieuw erf op het Landgoed De Poll. Op die manier wordt het mogelijk om verwantschap te zien tussen een nieuw erf aan de Bloemenksweg en een nieuw erf aan bijvoorbeeld de Zutphenboerlaan. Dat neemt niet weg dat ieder erf specifiek zal worden ontworpen voor de plek en dat naast de basiskenmerken ook de karakteristieken van de locatie worden vertaald in de erfinrichting. De basiskenmerken zijn dus elementen (bouwstenen) die op een bestaande situatie en in een nieuwe situatie kunnen worden toegepast.

Algemene kenmerken van een erf zijn:

- een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, van erfinrichting en architectuur;
- een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen (, die in verschillende tijden tot stand zijn gekomen, maar) die een sterke samenhang vertonen. Voor nieuwe locaties geldt dat ook toekomstige (bij)gebouwen en verandering de samenhang niet mogen verstoren;
- de onderdelen van het erf zijn gegroepeerd in en aan een gemeenschappelijke ruimte;
- elk erf heeft een duidelijke hoofdentree;
- elk erf is verweven met het landschap.

Deze basiskenmerken zijn in de volgende figuur gevisualiseerd.



Figuur 1: ontwerpprincipes erven

3 Bestaande boerenerven

Zoals al eerder in dit plan is geschreven, zijn voor de 5 functieveranderingslocaties (de 5 bestaande boerenerven) de planologische procedures al gevolgd, de zogenaamde grote buitenplanse afwijkingen. Voor de gebouwen en de erven zijn in alle gevallen functieveranderingsplannen opgesteld die zijn vastgelegd in overeenkomsten tussen gemeente en landgoed om aanleg en instandhouding te garanderen.

Voor de bouw van de 2 nieuwe (schuur)woningen op het achtererf van De Kempe is in het kader van het

bestemmingsplan een erfinrichtingsplan opgesteld met tevens referentieschetsen van de nieuwe woningen. Dit komt in paragraaf 3.2 aan de orde.

3.1 Bartelshofstede

Boerderij Bartelshofstede ligt centraal op het landgoed aan de Bonenkampsweg, een ontsluitingsweg van de Haanstraat. Het formele adres is Haanstraat 4. De ligging van de boerderij is weergegeven in de volgende figuur.

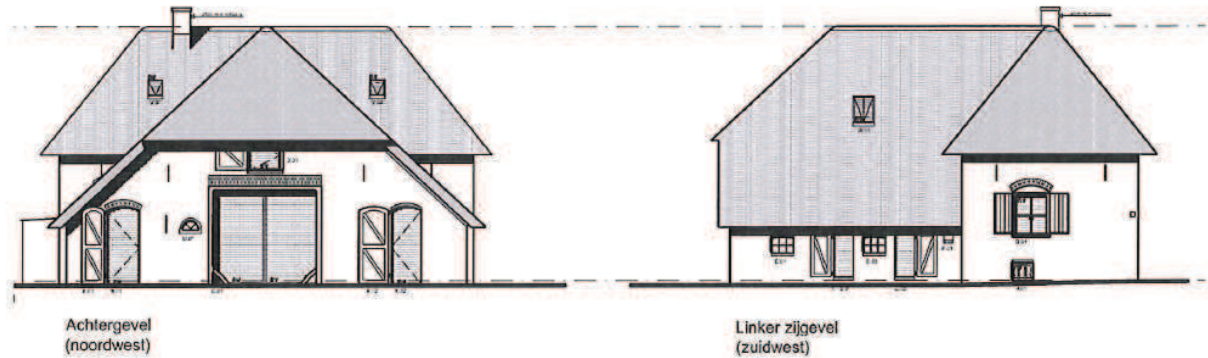


Figuur 2: ligging Bartelshofstede

Bebouwing

De T-boerderij is verbouwd tot woonhuis. Het achterhuis (de deel) is als woonkamer en keuken in gebruik genomen. De bovenverdieping wordt gebruikt als slaap- en badkamer. Bij de verbouwing zijn alle karakteristieke en waardevolle kenmerken van de boerderij behouden gebleven. Dit geldt ook voor het aan de boerderij gebouwde klompenhok.

De meest zichtbare ingrepen aan de boerderij betroffen het vervangen van de dubbele achterdeuren door een inpandige glazen wand en het plaatsen van glaspuien ter plaatste van voormalige staldeuren in de zijgevels van het achterhuis. Het beeld van het voorhuis is ongewijzigd gebleven.



Figuur 3: gevelbeelden boerderij

Eén van de bestaande schuren is in de oorspronkelijke vorm behouden en in gebruik genomen als berging. Het kippenhok is gerestaureerd en fungeert als dierenverblijf.

De eerdere schuurtjes aan de westzijde van de boerderij zijn gesloopt. Om het karakter van het erf te behouden kan hier een nieuwe schuur worden gebouwd. De oppervlakte van deze nieuwe schuur is dan wel kleiner dan de huidige oppervlakte van de bestaande schuurtjes om zo voldoende lichttoetreding in het achterhuis mogelijk te maken. De functie van deze schuur kan zijn garage of fietsen- en machineberging.

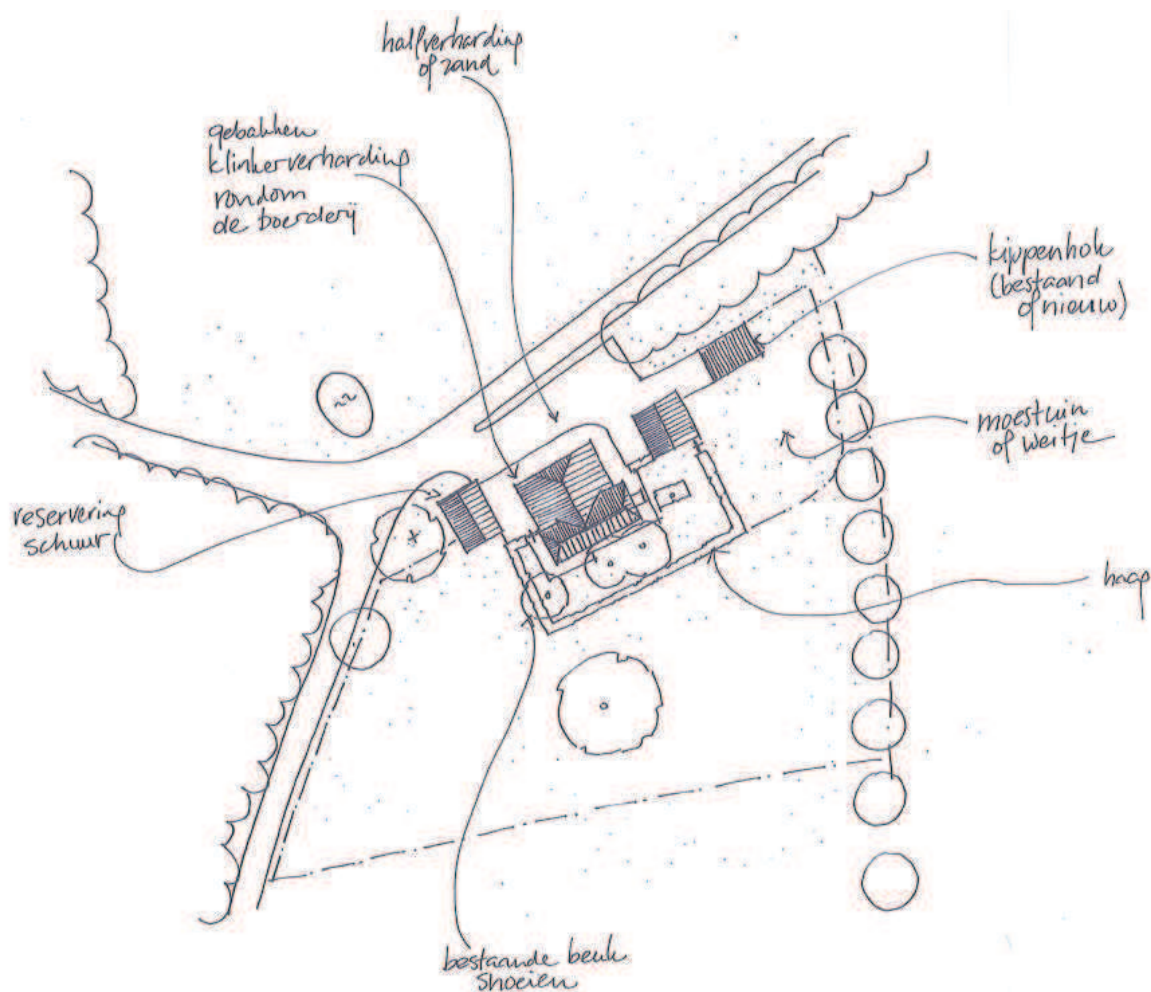
Voor de nieuwe schuur geldt het volgende:

- de schuur heeft een rechthoekige plattegrond met zadeldak of lessenaarsdak;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte 5 m;
- de dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend of donkere bitumen golfplaten;
- de gevels worden opgetrokken uit bruin-rode bakstenen of potdekselwerk in een donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur);
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.



Figuur 4: referentiebeelden nieuwe schuur

Erf en landschap



Figuur 5: erfinrichting Bartelshofstede

Het achtererf is gelegen aan de onverharde Bonenkampsweg en blijft een open karakter houden. Dit is niet alleen vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk, maar hierdoor blijft bovendien het landschap vanuit de toekomstige woonkamer zichtbaar. Het bestaande pad langs het achtererf blijft herkenbaar aanwezig, maar is afgesloten voor wandelaars middels eenvoudige landhekken. Er is al een nieuw wandelpad aangelegd.

Voor de boerderij wordt een eenvoudige siertuin aangelegd. De begrenzing bestaat uit een geschoren beuken- of ligusterhaag (knipheg). Ten oosten van deze tuin kan eventueel een moestuin worden aangelegd. De grond kan ook als weiland in gebruik blijven. De bestaande fruitbomen en de leilinde nabij het voorhuis blijven zo lang mogelijk gehandhaafd. Eén van de drie uitgegroeide beuken wordt gesnoeid, de overige twee worden gerooid. De rode beuk blijft gehandhaafd en wordt zorgvuldig onderhouden en beschermd indien er vee in de wei komt te lopen. Op de schets van het erfinrichtingsplan zijn de bestaande (te handhaven) bomen aangegeven, zie figuur 20. Indien nodig worden ze vervangen door dezelfde of andere geschikte soorten. Ten westen van de boerderij en schuur wordt een notenboom aangeplant. Daarnaast is er nog ruimte voor enkele fruitbomen. Opvallende speelvoorzieningen, zoals een trampoline of speelhuisje, passen slecht op een traditioneel erf en kunnen alleen in de sier- of moestuin worden geplaatst. Afrasteringen worden eenvoudig uitgevoerd, middels palen en draad.

Rondom de boerderij ligt een strook gebakken klinkers. Deze strook blijft gehandhaafd en wordt eventueel aangevuld. De overige verharding bestaat uit halfverharding, zoals in leem gestabiliseerd grind of gebroken puin of zand.

3.2 De Kempe

Boerderij De Kempe ligt vrij centraal op het landgoed ten zuiden van de Bussloselaan, op het perceel Haanstraat 6 in Voorst. De situering is weergegeven in figuur 6.





Figuur 6: Situering De Kempe

De Kempe ligt van alle te restaureren boerderijen op het landgoed het verst van de hoofdinfrastructuur en is de minst zichtbare. De boerderij heeft als adres Haanstraat 6, maar is alleen bereikbaar via de onverharde Bonenkampsweg. De boerderij ligt dicht tegen het recreatiegebied Bussloo aan.

Bebouwing

De boerderij - een gemeentelijke monument - wordt niet meer agrarisch gebruikt. De grote

bedrijfsgebouwen staan al langere tijd leeg en kennen een grote onderhouds- en restauratieachterstand. Van alle te restaureren boerderijen is de situatie bij De Kempe het meest verslechterd. Om de toekomst van De Kempe veilig te stellen is een nieuwe functie noodzakelijk. Het voorhuis van de boerderij wordt verbouwd tot (burger)woning; het achterhuis (de voormalige deel) kan ten behoeve van de woonfunctie worden gebruikt maar kan ook een wat meer bedrijfsmatige functie krijgen op het gebied van cultuur en ontspanning; ambachtelijke bedrijvigheid; dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen.

Bij verbouw van de grote boerderij is de bestaande interne structuur gerespecteerd. Op de deel wordt de woonkamer of een kantoor gesitueerd. Door het toepassen van glas in de staldeuren krijgt het gebouw een open relatie met het erf. De voorzijde van de boerderij blijft ongewijzigd.

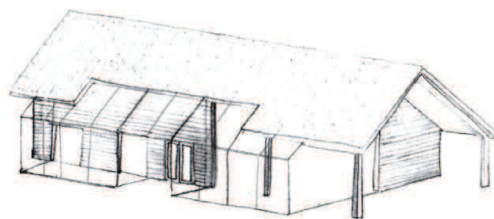
Daarnaast worden op het erf 2 nieuwe woningen gebouwd ter compensatie van de sloop van de vervallen schuren op deze locatie en elders op het landgoed.

Voor de 2 nieuwe woningen gelden de volgende richtlijnen:

- de nieuwe woningen zullen als 'schuurwoning' gebouwd worden en blijven qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij die visueel de belangrijkste op het erf blijft;
- de woningen hebben een rechthoekige plattegrond en een zadeldak;
- de woningen worden gebaseerd op het type schuur zoals gevonden op boerenerven op landgoed De Poll waarbij bij locatie 9 wordt gedacht aan een ligboxenstal als inspiratie en bij locatie 10 aan een doorrijdschuur;
- de woningen hebben een lage, meer gesloten en sober uitgevoerde gevel aansluitend op het erf;
- bij de woning op locatie 10 wordt ook de zuidgevel sober uitgevoerd om het traditionele aanzicht van De Kempe vanaf de toegangsweg te behouden;
- de gevels gelegen aan het open landschap kunnen wat vrijer worden ingedeeld;
- de maximale goothoogtes bedragen 3,5 m en de maximale nokhoogtes 9 m;
- de dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend of riet;
- de gevels worden opgetrokken uit bruin-rode bakstenen of potdekselwerk in een donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur);
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.

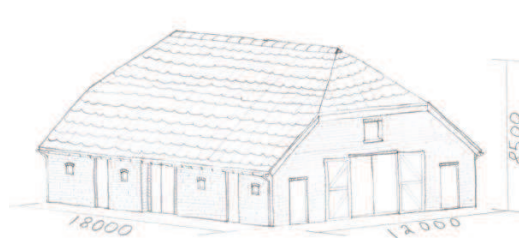


noord- en oostgevels

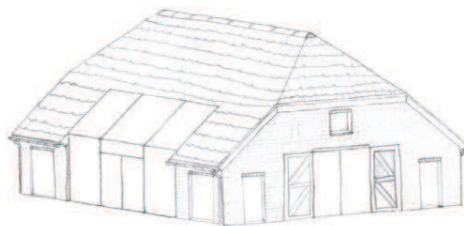


zuid- en westgevels

Figuur 7: referentieschetsen woning locatie 9



zuid- en westgevel



noord- en oostgevel

Figuur 8: referentieschetsen woning locatie 10

Bij de woningen mogen bijgebouwen worden gebouwd waarvoor het volgende geldt:

- de schuurtjes hebben een rechthoekige plattegrond met zadeldak of lessenaarsdak;
- de maximale goothoogtes bedragen 3 m en de maximale nokhoogtes 6 m;
- de dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend of donkere bitumen golfplaten;
- de gevels worden opgetrokken uit bruin-rode bakstenen of potdekselwerk in een donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur);
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.



Figuur 9: referentiebeelden nieuwe schuren

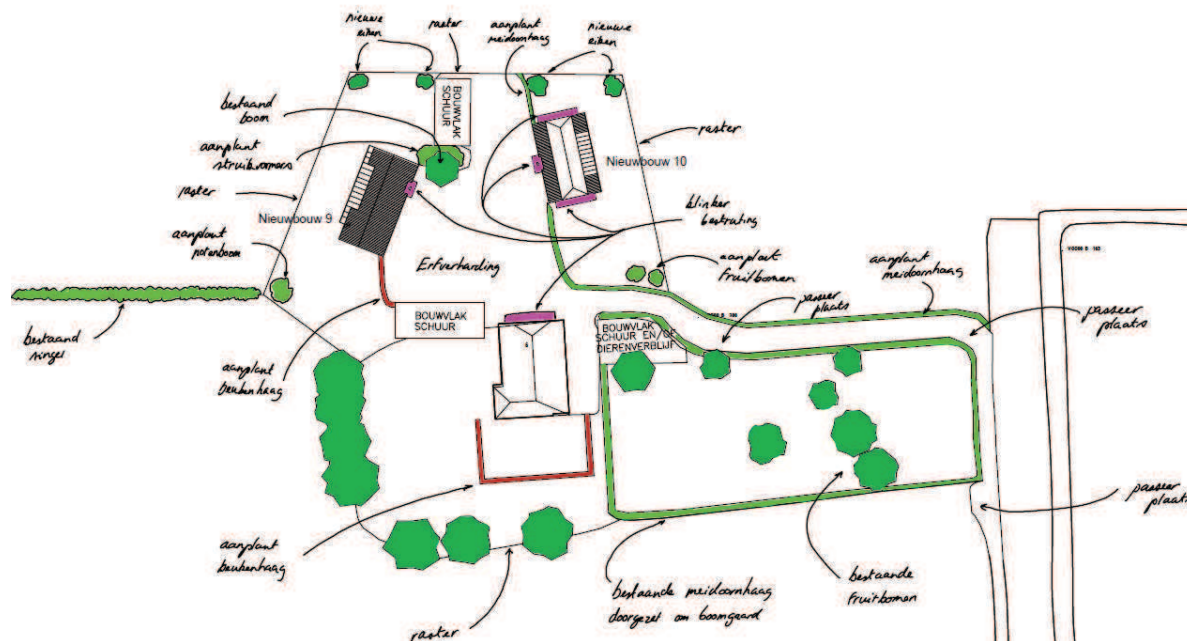


Figuur 10: referentiebeeld klein schuurtje

Erf en landschap



Figuur 11: bestaande situatie



Figuur 12: nieuwe erfinrichting De Kempe

De nieuwe inrichting van het erf volgt in structuur en karakter de bestaande situatie. Het huidige achtererf wordt het centrum van de locatie. Rond dat centrum worden de nieuwe woningen gesitueerd. De woningen komen te liggen rond een open erf. De woningen zijn hier op georiënteerd.

De woningen beschikken aan de buitenrand van het erf over tuinen. Per woning een eigen tuin. Met de begrenzing van de tuinen is gezocht naar aansluiting op bestaande lijnen in het landschap. De boomgaard blijft onderdeel van het erf en wordt hersteld. Een klein weiland behoort tot het erf. De relatie tussen erf en landschap is open. De tuin van de boerderij loopt ruimtelijk over in het weiland. Opvallende speelvoorzieningen, zoals een trampoline of een speeltoestel, passen slecht in de (boeren)voortuin en kunnen alleen ten westen van de boerderij geplaatst worden.

Rondom de boerderij ligt een strook gebakken klinkers. Deze strook blijft gehandhaafd en wordt indien nodig aangevuld. De overige verharding bestaat uit halfverharding, zoals in leem gestabiliseerd grind of gebroken puin of zand. Afrasteringen zijn eenvoudig van vorm en uitvoering (palen en draad).

Het gehele erf, de bomen, hagen en knipheggen worden onderhouden conform de voorgeschreven maatregelen in het Landschapsonderhoudsplan De Poll, juni 201).

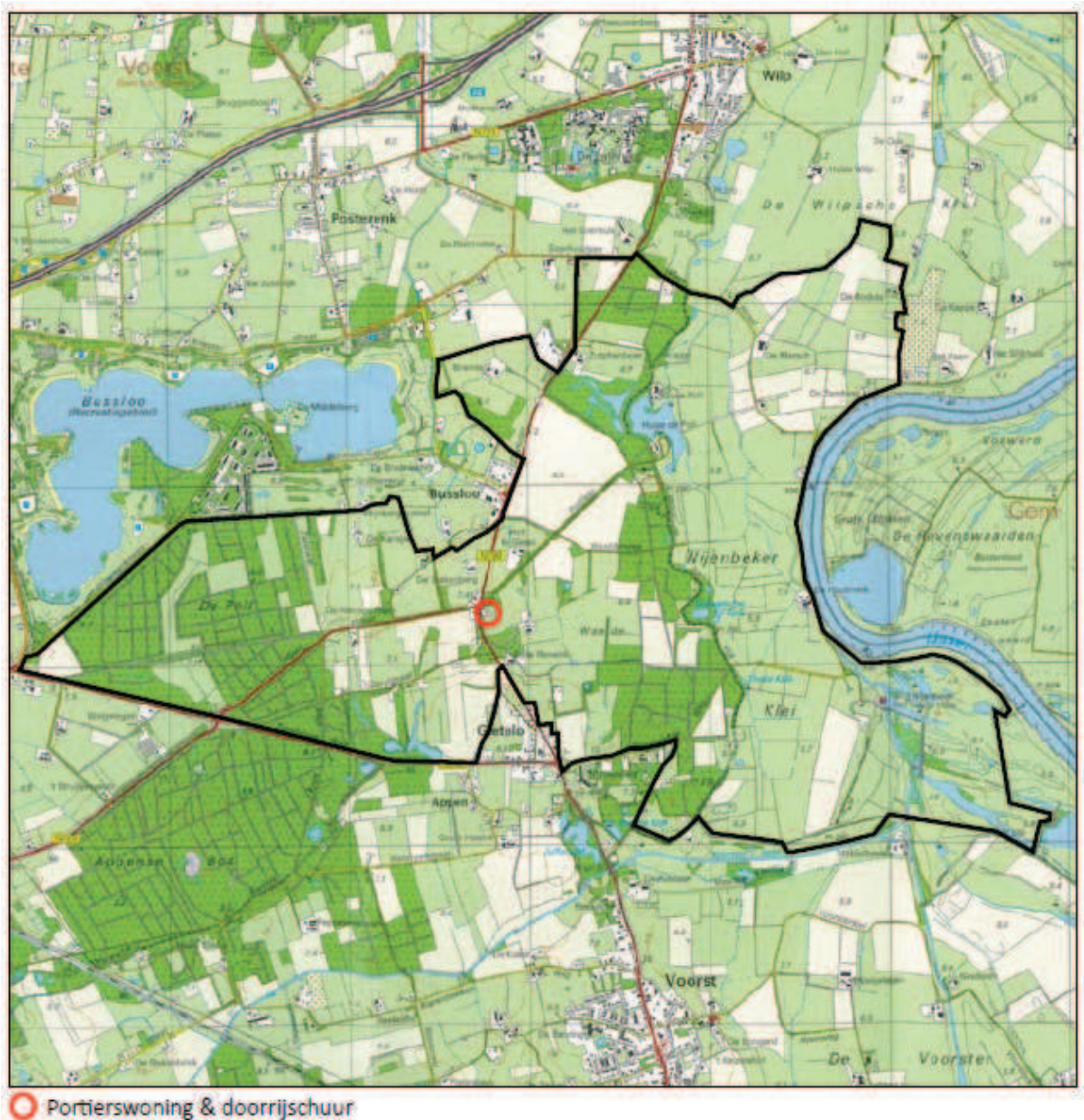
Gelet op de aanwezigheid van de Volssterrenwacht in de direct nabijheid van het erf, zijn in artikel 12.4.i van de regels aanvullende voorwaarden opgenomen ten aanzien van verlichting. Het is belangrijk om bij de verdere uitwerking van de plannen voor de twee nieuwe schuurwoningen rekening te houden met deze bepalingen. Verlichting dient daarom te worden meegenomen in de ontwerpplannen. Het betreft de volgende bepalingen:

1. verlichting blijft beperkt tot objectverlichting ("gevelverlichting"). Het aanstralen van bomen, hagen, landschap, of andere objecten voor zoverre niet bouwwerken zijnde, dient in beginsel uitgesloten te worden tijdens de avond en nachtelijke uren (19:00 07:00);
2. alle lichtbronnen met een permanent karakter blijven beperkt tot zogenaamde 'downlights'. Dit ter voorkoming van excessieve verlichting;
3. alle lichtbronnen worden maximaal op goothoogte geplaatst;
4. armaturen van lichtbronnen dienen maximaal 25 x hun bevestigingshoogte horizontaal uit te stralen.

Verder geldt de volgende bepaling: binnen twee jaren na vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed De Poll wordt de populierenlijn op de erfafscheiding van het terrein van de Volkssterrenwacht Bussloo en de Haanstraat 6 vervangen door een gemengde groenstrook waarvan de hoogte de daklijn van de sterrenwacht-boerderij 'De Wijnbergenshof' niet overschrijdt.

3.3 Doorrijschuur

De doorrijschuur ligt samen met de portierswoning in de hoek van de Deventerstraat en de Poll-laan. De schuur is onlangs geïsoleerd en is geschikt om te worden verhuurd aan derden als kantoorpand of atelier. Ook de portierswoning is gerestaureerd en verhuurd als woning.

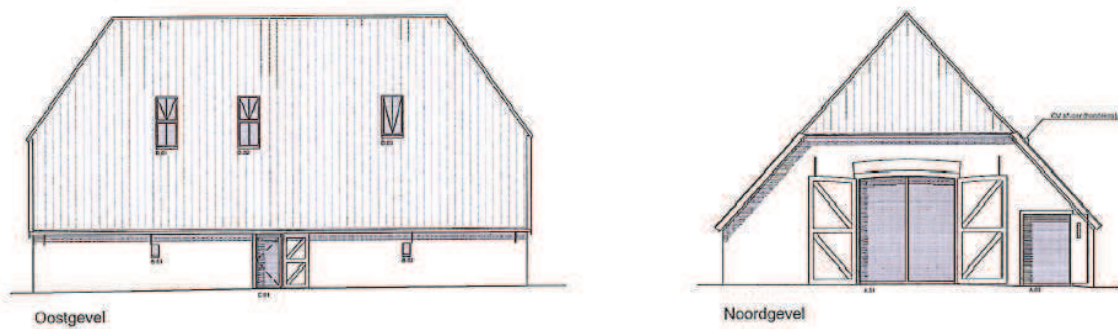


Figuur 13: ligging portierswoning en doorrijschuur

Bebouwing

In de huidige situatie lijken de portierswoning en de doorrijschuur een eenheid te vormen. Dat is een onjuiste veronderstelling. De schuur behoorde vroeger tot De Gietelsche Brouwerij. De openbare weg (de huidige Deventerstraat) liep over het erf van De Gietelsche Brouwerij en de schuur was in gebruik als stallingsruimte voor paarden en koetsen.

De schuur heeft in beide kopgevels dubbele deuren, waardoor het mogelijk was om door de schuur heen te rijden. Er waren dan geen problemen met manoeuvreren bij deze "uitspanning".



Figuur 14: tekening doorijschuur

Afgezien van een aantal dakramen in het oostelijke dakvlak zijn er geen wijzigingen aangebracht aan de buitenzijde van het gebouw. Binnen is een aantal voorzieningen aangebracht om het gebouw geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als kantoor of atelier.

Achter de portierswoning is ruimte voor een nieuwe schuur. Deze schuur kan dienen als garage of berging. De omvang van de schuur is bescheiden en duidelijk ondergeschikt aan de portierswoning. De nok van de schuur heeft dezelfde richting als de nok van de woning. Voor het overig geldt het volgende:

- het schuurtje heeft een rechthoekige plattegrond met zadeldak;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte 5 m;
- de dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend;
- de gevels worden opgetrokken uit houten potdekselwerk in een donkere bruin- en grijsint (carboleumkleur);
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijsint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.



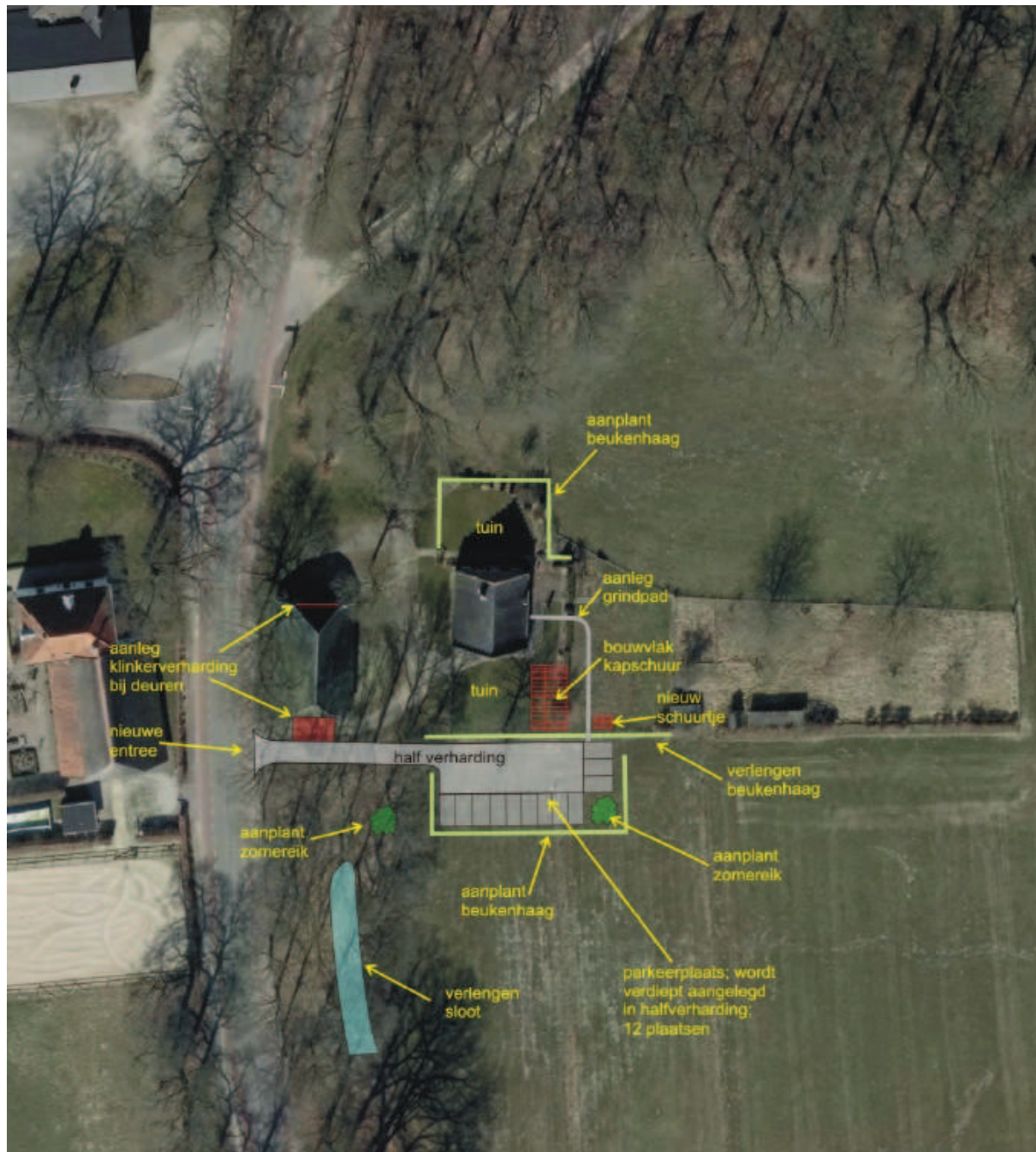
Figuur 15: Referentiebeelden nieuwe schuur bij portierswoning

Ten oosten van de nieuwe schuur zal een kleiner schuurtje worden gebouwd voor de berging van tuingereedschappen. De afmetingen zijn circa 4 bij 2,5 meter met een nokhoogte van circa 2,5 meter. De dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend of donkere bitumen golfplaten. De gevels worden opgetrokken uit houten potdekselwerk in een donkere bruin- en grijsint (carboleumkleur). Kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijsint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.



Figuur 16: referentiebeeld klein schuurtje

Erf en landschap



Figuur 17: erfinrichting doorrijschuur en portierswoning

De inrichting van het erf blijft sober en doelmatig. Op het huidige erf worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Het erf blijft open en het zicht vanaf de Poll-iaan over het erf blijft vrij. Er is een nieuwe in- en uitrit op de Deventerweg aangelegd direct achter de doorrijschuur. Op het erf zelf kan dus niet worden geparkeerd. Het parkeren krijgt een plek buiten het oorspronkelijke erf in het weiland ten zuiden van de portierswoning. De parkeerplaats ligt verlaagd in aansluiting op het bestaande hoogteverschil in het terrein en wordt omgeven door een haag. De auto's worden hierdoor grotendeels aan het zicht onttrokken, terwijl de portierswoning vanaf de Deventerweg volledig zichtbaar blijft. De nieuwe parkeerplaats wordt in halfverharding (gebroken puin) uitgevoerd. Aan de voorzijde van de portierswoning wordt een siertuin aangelegd, omgeven door een beukenhaag. De tuin loopt door aan de oostzijde van het pand. De bestaande boomgaard is in verval. Deze boomgaard zal worden hersteld. Op het erfinrichtingsplan zijn de bestaande (te handhaven) bomen aangegeven. Voor het aanleggen van de nieuwe entree en voor het handhaven van de verkeersveiligheid is het mogelijk noodzakelijk om één of twee bomen te kappen. Dit zal bij de daadwerkelijke aanleg worden bepaald. Opvallende

speelvoorzieningen, zoals een trampoline of een speeltoestel, passen slecht op een traditioneel erf en kunnen alleen in de sier- of moestuin worden geplaatst.

De verharding bestaat uit halfverharding, zoals in leem gestabiliseerd grind of gebroken puin of zand. Bij de deuren van de doorrijshuur zijn (gebakken) klinkerstroken aangelegd. Afrasteringen zijn eenvoudig van vorm en uitvoering (palen en draad).

3.4 Hof te Gietel

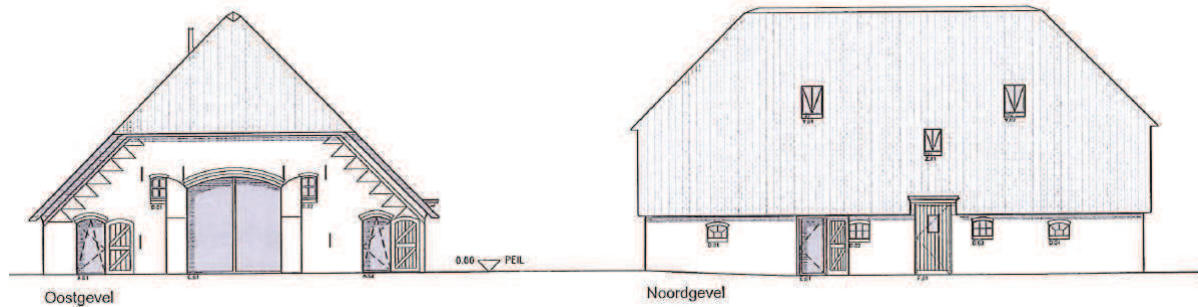
De monumentale boerderij Hof te Gietel is gelegen aan de Deventerweg 13. Naast de boerderij staat een - tevens monumentale - schuur. In deze schuur wordt een woning gemaakt. De ligboxenstal wordt gesloopt en de kapschuur wordt herbouwd/gerestaureerd.



Figuur 18: ligging Hof te Gietel

Bebouwing

De huidige boerderij, het bakhuisje en de oude landbouwschuur stammen uit de 19e eeuw en zijn allen aangewezen als rijksmonument. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is een moderne openfrontstal met ligboxen gebouwd achter de monumentale gebouwen. Naast die stal staat een houten machineberging. De ligboxenstal wordt gesloopt. De kapschuur blijft gehandhaafd (herbouwd en iets verplaatst) en kan gebruikt worden door de bewoners om auto's te stallen. Een deel blijft in gebruik bij het landgoed.



Figuur 19: de tot woning te verbouwen schuur

Direct ten noordoosten van de te tot woning te verbouwen schuur wordt een schuurtje gebouwd van circa 4,5 bij 6 meter. Het schuurtje dient als opslagruimte voor onder andere tuingereedschap en -meubilair. De nok van de schuur heeft dezelfde richting als de nok van de woning. Voor het overig geldt het volgende:

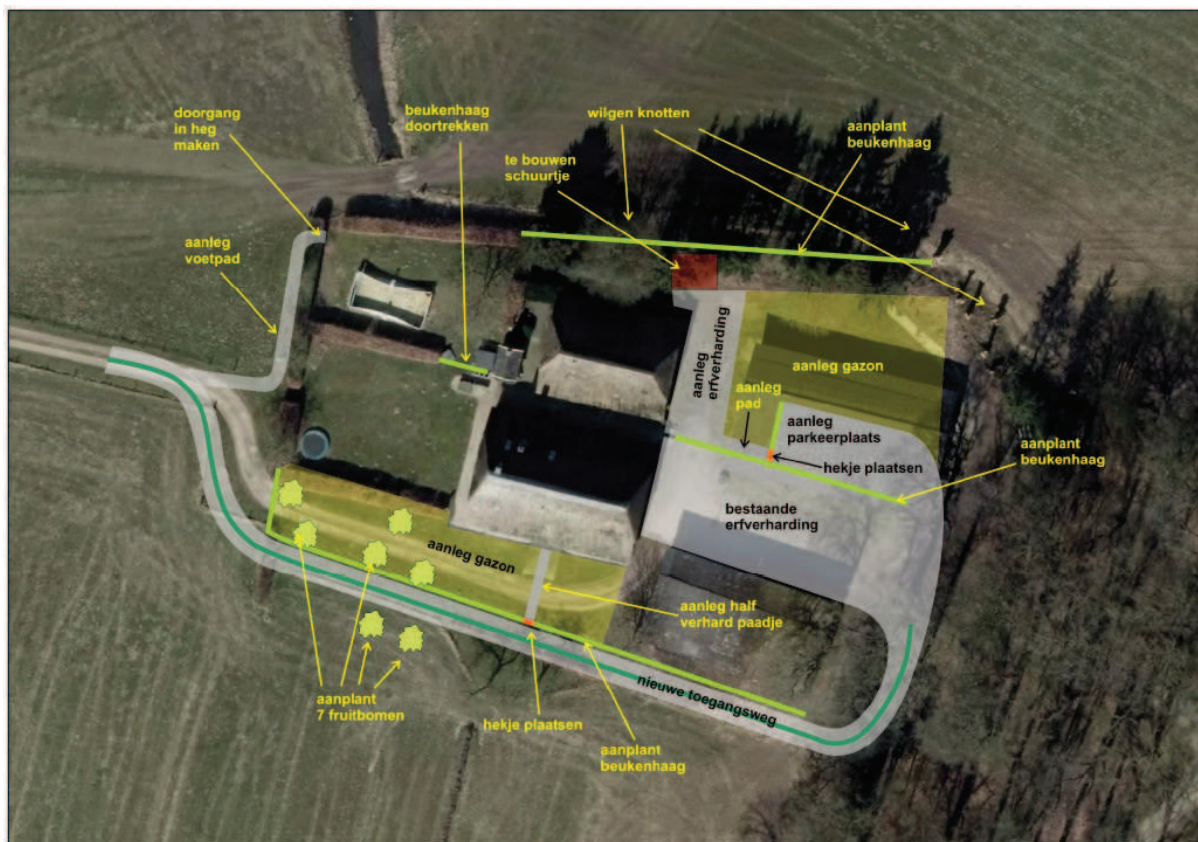
- het schuurtje heeft een rechthoekige plattegrond met zadeldak;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte 5 m;
- de dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend;
- de gevels worden opgetrokken uit houten potdekselwerk in een donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur) of naturel;
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.





Figuur 20: Referentiebeelden nieuwe schuur

Erf en landschap





Figuur 21: erfinrichting Hof te Gietel

De Fliet vormt een fraaie begrenzing aan de noord- en oostzijde van het erf. Ten noorden van het erf is de beek plaatselijk verbreed en wordt daar omgeven door (knot)wilgen. Het erf is aan de oostzijde omzoomd door hoog opgaande beplanting van wisselende kwaliteit. Het pad vanaf de Deventerweg is omgevormd tot de hoofdonthuizing van Hof te Gietel. De toegang aan de Poll-laan is afgesloten voor regulier gebruik. Voor de boerderij staan oude beukenhagen die de begrenzing vormden van de sier- en moestuinen. De ruimte die vrijkomt bij de sloop van de ligboxenstal wordt ingericht als tuin. De ruimte voor de boerderij kan als siertuin en/of moestuin worden ingericht.

Achter de nieuwe woning wordt een parkeerplaats aangelegd, uitgevoerd in half-verharding (gebroken puin). Langs de zuid- en westzijde hiervan wordt een beukenhaag geplant. De functie van deze haag is om de auto's gezien vanaf het erf aan het oog te onttrekken en om beide erven van elkaar te scheiden. In de haag ten westen van de parkeerplaats komt een opening voorzien van een hekje. Direct ten oosten van de tot woning te verbouwen schuur krijgt het erf een klinkerverharding. Deze verharding kan als terras gebruikt worden. Een smalle strook verharding loopt als pad door tot aan de parkeerplaats.



Figuur 22: referentie hekje

Ten zuiden van de nieuw aan te leggen oprit worden twee hoogstamfruitbomen geplant. De functie van

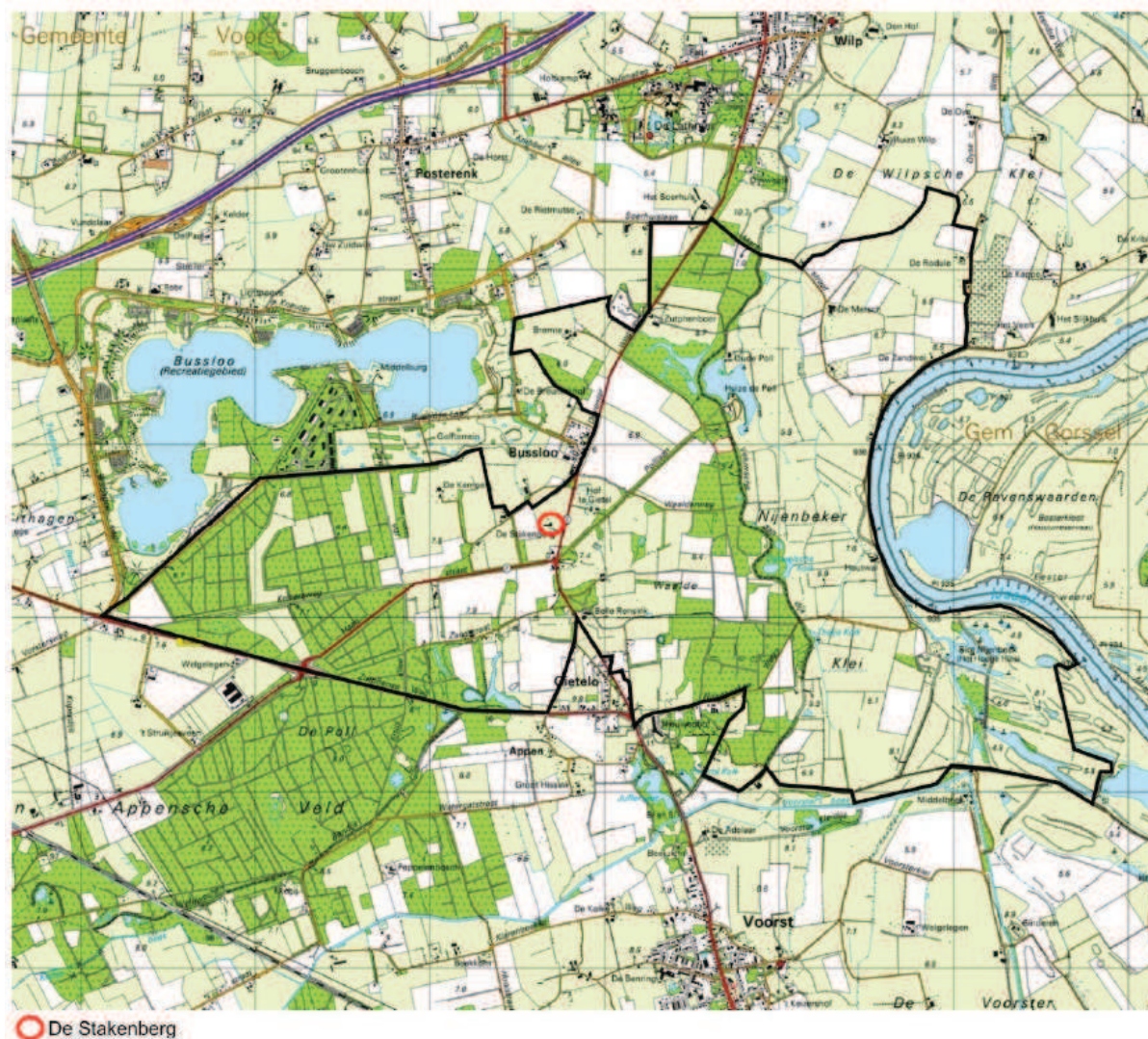
deze twee bomen is om de lange haag die langs de oprit wordt geplant visueel te breken. In de zuidwest hoek van het erf worden op de plek waar de huidige toegangsweg komt te vervallen nog eens 5 hoogstamfruitbomen geplant. De beukenhaag aan de voorzijde wordt doorgetrokken tot aan het bakhuisje. Hierdoor worden de tuinen van beide woningen van elkaar gescheiden.

Om beide erven via één route te ontsluiten is de aanleg van een deels nieuwe toegangsweg noodzakelijk. Deze wordt net als het overige deel in half verharding uitgevoerd met een grasstrook in het midden. In verband met de verkeersveiligheid wordt bij de aansluiting op de Deventerweg de toegangsweg verbreed op zodanige wijze dat hier twee auto's naast elkaar kunnen staan. Ten behoeve van deze verbreding hoeven geen bomen te worden geveld.

3.5 Stakenberg

Boerderij De Stakenberg ligt op enige afstand van de Deventerweg. Deze monumentale boerderij en aangebouwde schuur vormen samen een karakteristiek element op het landgoed en zijn beiden aangewezen als rijksmonument. Tegen de westzijde van de schuur is rond 1980 een veestal en machineberging gebouwd.

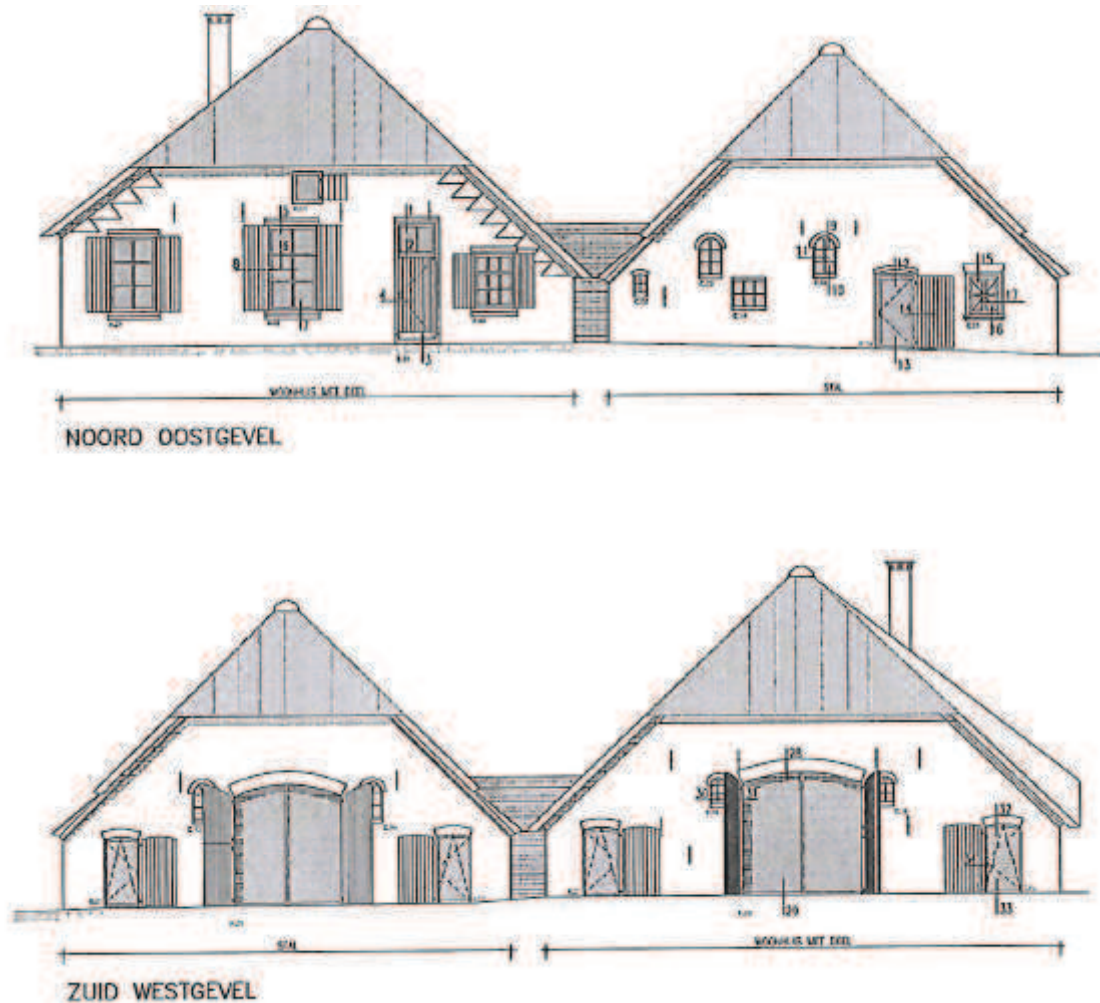
Het sobere erf en de monumentale gebouwen maken De Stakenberg tot een bijzonder geheel. Het achtererf is slechts gedeeltelijk verhard, het beeld wordt in grote mate bepaald door gras en hoog opgaande bomen (wilg en linde).



Figuur 23: Ligging van de Stakenberg

Bebouwing

Om De Stakenberg een nieuwe toekomst te geven wordt de boerderij bestemd tot woning en werkruimte. De naastgelegen schuur wordt tevens geschikt gemaakt voor wonen. Bij de werkfunctie wordt gedacht aan een functie op het gebied van cultuur en ontspanning; ambachtelijke bedrijvigheid; dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen. De bestaande interne structuur wordt bij de verbouw gerespecteerd. Door het toepassen van glas in de staldeuren krijgt het gebouw een open relatie met het erf. De voorzijde van de boerderij blijft ongewijzigd.



Figuur 24: tekening verbouwde boerderij en schuur

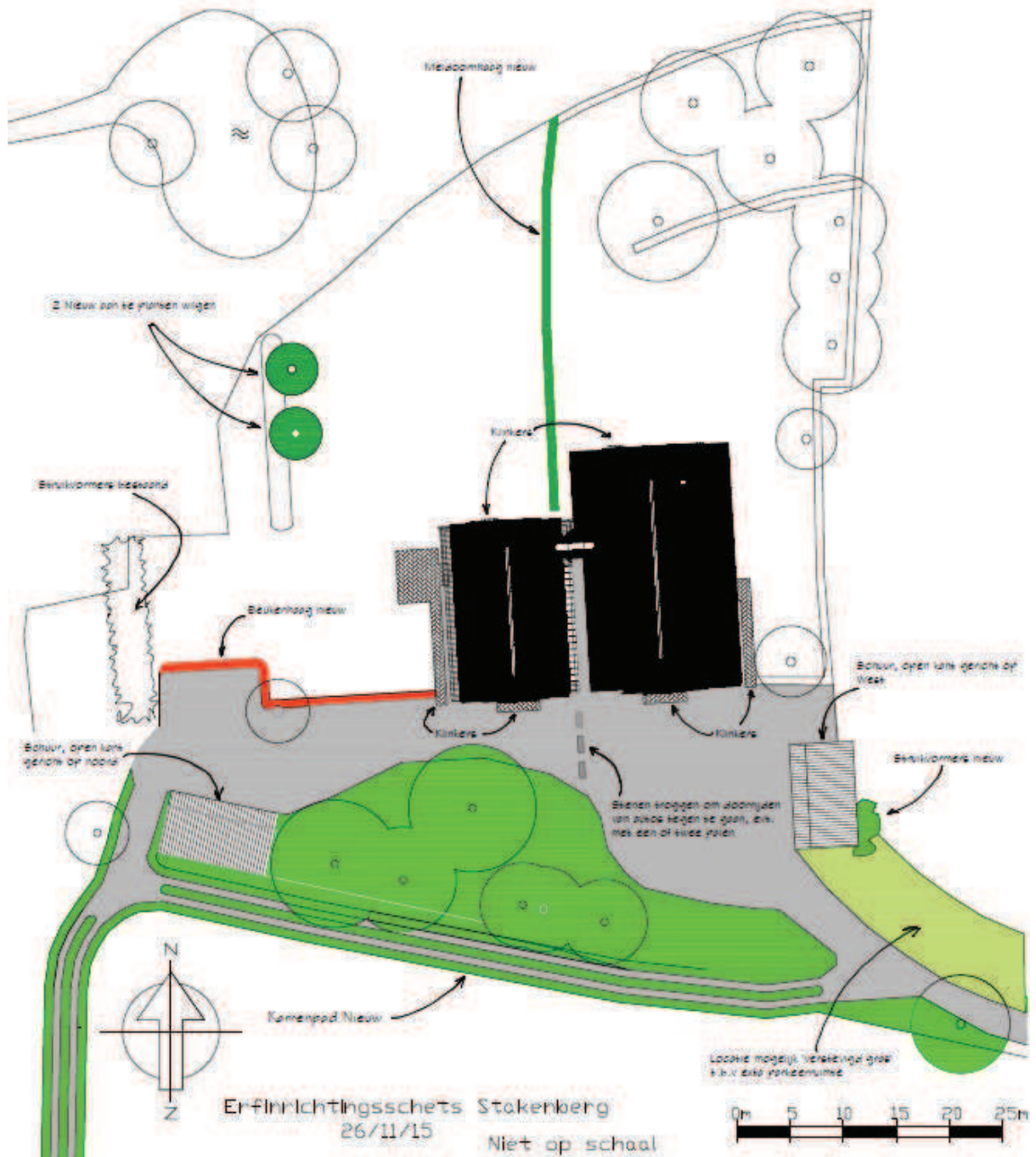
De jongveestal en de overkapping worden gesloopt. Op het achtererf worden twee kapschuren gebouwd. Allebei worden ze met de open kant op het erf gericht. Voor die schuurtjes geldt het volgende:

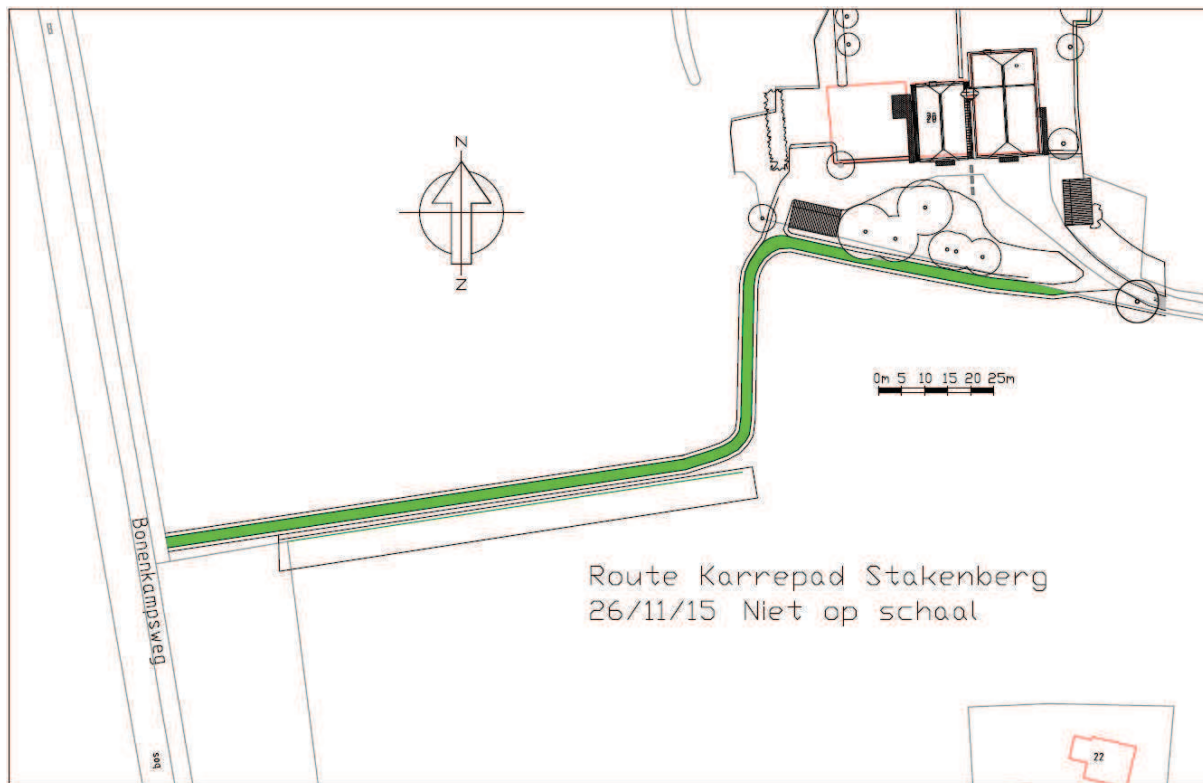
- de schuurtjes hebben een rechthoekige plattegrond met zadeldak;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte 5 m;
- de dakbedekking bestaat uit keramisch blauw gesmoorde of rode pannen, niet glanzend;
- de gevels worden opgetrokken uit houten potdekselwerk in een donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur) of naturel;
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.



Figuur 25: referentiebeelden nieuwe schuurtjes

Erf en landschap





Figuur 26: erfinrichting De Stakenberg met karrepad

De erverharding wordt verbreed om extra parkeerruimte te bieden voor het kantoor. Ook wordt het doorgetrokken langs de nieuwe woning in de schuur. Om het verkeer van het kantoor gescheiden te houden van het erf voor de schuur, zal gebruik gemaakt worden van stenen troggen.

Er worden twee nieuwe hagen aangelegd. Een meidoornhaag aan de noordkant van het gebouw en een beukenhaag ten westen van de monumentale schuur.

Op de westgrens van het veld ten noorden van de monumentale schuur worden twee knotwilgen geplant. Momenteel staat hier een dode knotwilg. Door aanplant van de twee knotwilgen ontstaat weer een duidelijke grens langs de westzijde van het erf.

Naast de extra erverharding is er een mogelijkheid om extra parkeergelegenheid te bieden naast de meest oostelijk schuur, ingeval hier vanuit het kantoor behoefte voor is. Dit wordt gedaan door middel van kunststof raatstructuur grasmatten, waardoor er extra parkeerruimte ontstaat dat het beeld van het erf verder niet stoort.

Aan de zuidzijde van het erf wordt een karrepad aangelegd. Deze zal een aanrijroute voor de woning in de schuur aan de westzijde geven, zonder dat hierdoor het principe van één duidelijke hoofdentree op het erf vervaagd wordt. De mogelijkheid om deze door te trekken naar de Bonenkampseweg is ook opgenomen om onder andere de verkeersveiligheid bij het wegrijden te verbeteren.



Figuur 27: referentie kunststof raatstructuur grasmatten

In de noordoostpunt van het terrein wordt de boomgaard hersteld door de aanplant van 4 hoogstamfruitbomen van oude cultuurhistorisch waardevolle rassen.

Afrasteringen zijn eenvoudig van vorm en uitvoering en bestaan uit houten palen en draad.

4 Nieuwbouwlocaties

4.1 Locatiekeuze algemeen

De locatiekeuze voor de potentiële nieuwe woningen is gebaseerd op een landschapsanalyse en is ondersteund door frequent locatiebezoek en intensief overleg met alle betrokkenen (landgoed, adviseurs, gemeente, Gelders Genootschap, provincie).

Een belangrijke beperking voor de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties wordt gevormd door de hoge natuurwaarden van het landgoed. Deze sluiten een groot deel van het gebied uit. Het Appensche en Gietelse Veld zijn bijvoorbeeld beschermd natuurgebied en dat geldt ook voor een deel van de Buitendijkse uiterwaarden. De laatste vallen zelfs binnen de bescherming van de Natura 2000. Een groot deel van het landgoed ligt bovendien in het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Alleen het centrum van het landgoed (de Kampenontginningen en een deel van de Oeverwal) valt hier buiten.

Dat neemt niet weg dat er toch ook een goede woonlocatie gevonden is die binnen het GO is gelegen, namelijk bij de Bloemenksweg. Deze plek ligt op de uiterste grens van het landgoed en neemt er vanuit ruimtelijk perspectief minder deel van uit. Een nieuwe ontwikkeling kan de plek kwalitatief versterken en de herkenbaarheid van het landgoed vergroten.

Een kwaliteit en tegelijkertijd een beperking is de kenmerkende openheid van het middengebied, die een mooi contrast vormt met het bos van het Appensche en Gietelse Veld aan de westkant en het bos op de Oeverwal aan de oostkant. Gekeken is of in dit gebied nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd zonder aantasting van de openheid. In dit gebied zijn 4 bouwlocaties gevonden, 3 aan de Zandstraat en 1 aan de Appense Enkweg.

Een vijfde locatie in dit gebied is naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen. Deze locatie is in de volgende figuur nog als locatie nr. 3 aangegeven.

De meest noordelijke nieuwe woonlocatie is gevonden aan de Zutphenboerlaan. Door situering aan de bosrand wordt de openheid minimaal aangetast. De nieuwe ontwikkeling wordt gecombineerd met een versterking van de bosrand.

In het gecultiveerde maar toch fraaie landschap aan de Breuninkhofweg is tegenover de golfbaan een andere woonlocatie gevonden. Ook op deze plek kan een nieuwe woning met een goede erfinrichting de

herkenbaarheid van het landgoed vanaf deze zijde versterken.

Voor de nieuwbouwlocaties gelegen op het achtererf van boerderij De Kempe, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Voor alle locaties geldt dat een zorgvuldige situering van de gebouwen met een goed inrichtingsplan voor de erven er voor zorgt dat de woonlocaties op een logische manier hun eigen plek krijgen op het landgoed.



1. Bloemenksweg
2. Zandstraat NW
3. locatie is bij vaststelling van het bestemmingsplan komen te vervallen
4. Zandstraat ZO
5. Appense Enkweg N
6. Zandstraat NO
7. Zutphenboerlaan
8. Breuninkhofweg
9. en 10. woningen op erf Haanstraat 4

Figuur 28: Ligging met naam woningbouwlocaties

4.2 Ontwerpprincipes nieuwe woningbouwlocaties

4.2.1 Kenmerken nieuwe erven

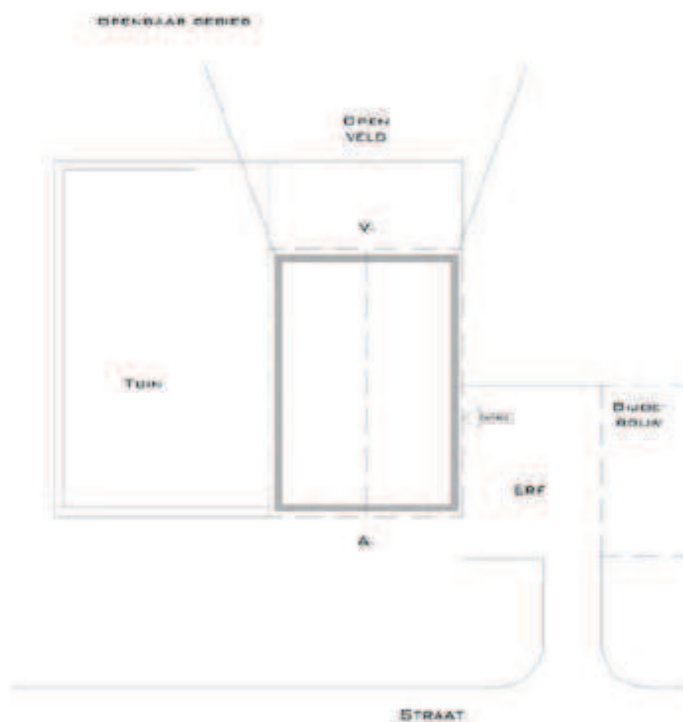
In paragraaf 2 zijn de algemene kenmerken van oorspronkelijke boerenerven beschreven. De inrichting van de nieuwe erven is gebaseerd op deze algemene kenmerken. Belangrijke generieke kenmerken voor de nieuwe woonerven zijn:

- Hoofd- en bijgebouwen vormen een eenheid. De tussenruimte tussen hoofd- en bijgebouwen is doorgaans gering. In de meeste gevallen komt de nokrichting van het hoofd- en bijgebouwen overeen. De gebouwen vormen visueel een geheel. Ze zijn alle sober van vorm met duidelijke hoofdvolumes. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het aantal bijgebouwen wordt bij voorkeur beperkt tot één ruim bijgebouw. Er kan in specifieke gevallen ruimte zijn voor meer bijgebouwen. Voor deze bijgebouwen geldt wel dat ze zich voegen naar het hoofdgebouw in kap- en nokrichting, en ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Er is een duidelijk functioneel onderscheid tussen de voorzijde en achterzijde van de hoofdgebouwen.
- De siertuin ligt aan de voor- en/of zijkant van het woonhuis en is meestal omgeven door een haag. Gazon is belangrijk onderdeel van de siertuin.
- De overgang van het erf naar het landschap. Er zijn geen duidelijke erfafscheidingen. De grens tussen erf en omgeving wordt vooral gemarkeerd door verschil in onderhoud. De open relatie met het landschap versterkt de kwaliteit van Landgoed De Poll zeer. De erven lopen over in het landschap en sluiten aan op de bestaande structuren en/of structuurlijnen.
- Het materiaalgebruik is over het algemeen sober en robuust. De gebruikte plantensoorten zijn inheems en passen goed in het landschap, ze zijn gebiedseigen. De erfinrichting is opgebouwd uit hagen, fruitbomen (boomgaard), gras en solitaire bomen. Kenmerkende soorten zijn: beuk (haag en solitair), liguster, meidoorn, eik, wilg, fruitbomen. Voor de planten wordt gekozen voor soorten die voorkomen in boerentuinen die kenmerkend zijn voor de IJsselvallei. Het is belangrijk om gelaagdheid in de beplantingsopbouw te krijgen.
- Verharding wordt op het erf alleen toegepast als dit noodzakelijk is.

Om tot een gezamenlijke aanpak voor de nieuwe woningen op de verschillende percelen te komen, worden de kenmerkende eigenschappen van de erven en de unieke plekken op het landgoed, die van invloed zijn op de positionering en indeling en daarmee ook de beleving van de woning omschreven in een basismodel. Dit model komt niet direct overeen met de specifieke situatie van elk perceel, maar is als onderlegger gebruikt om de mogelijkheden en beperkingen die aan de woningen gesteld worden, te koppelen aan de kwaliteiten en beperkingen van het erf en het omringende landschap.



Basismodel voor de positionering van de woning op het perceel



Eén van de mogelijke alternatieve erfindelingen op basis van het basismodel. Waarbij de voorzijde van de woning is gericht op het open veld i.p.v. de achtergevel.

Per perceel dient het basismodel als voorbeeld en niet als enige toe te passen oplossing.

Figuur 29: basismodel erfinrichting

Het is voor toekomstige bewoners van de nieuwe woningen mogelijk om hobbymatig een aantal dieren te houden. Naast de schuur die dient als garage en berging en die in de nabijheid van de woning wordt gebouwd, mag ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren ook een schuurtje gebouwd worden. Per locatie is bekeken wat de beste plek is voor zo'n dierenverblijf.

4.2.2 Architectuur nieuwe woningen

De nieuwe woningen kunnen ieder afzonderlijk unieke woningen worden, met elk een eigen karakter, optimaal gebruik makend van de uitzonderlijke ligging op de diverse kavels. De vormgeving kan zowel modern en/of klassiek zijn, maar dient wel aan te sluiten op de bestaande bebouwing van het landgoed. Daarom zijn er richtlijnen opgesteld voor het vormgeven van de nieuwe woningen. Deze richtlijnen volgend moet er een verwantschap ontstaan tussen de nieuwe woningen onderling, maar ook tussen de woningen en de bestaande woningen, boerderijen, stallen en schuren die kenmerkend zijn voor De Poll.

Voor de architectuur komen de richtlijnen voort uit het hallenhuistype boerderij dat op het landgoed de Poll te vinden is. Hierbij liggen de woning en de deel in elkaars verlengde onder een enkelvoudige zadeldak of wolfskap. Voorbeelden van dit type zijn De Korte Bree en Hof te Gietel.



Figuur 30: Hof te Gietel

Eenvoudig hoofdvolume

De nieuwbouwwoningen op het landgoed dienen allen uit een eenvoudig hoofdvolume te bestaan. Opgetrokken uit een rechthoekige plattegrond met een dominant zadeldak (eventueel voorzien van wolfseind). Het volume van de woningen is maximaal 750 m³ (exclusief bijgebouw) met een nokhoogte van maximaal 8 meter.



Figuur 31: voorbeelden van een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak.

Gevels

De nieuwe woning heeft dus een rechthoekige plattegrond met vier zijden, die over het algemeen elk aansluiten op een ander deel van het terrein, waardoor elke zijde/gevel afwijkend in kan spelen op de specifieke karaktereigenschappen van dat aangrenzende deel van het erf.

De voorzijde van de nieuwe woning ligt doorgaans gericht op de openbare ruimte. Dit kan de straat zijn waar de toegang tot het perceel op uitkomt, maar ook een drukke straat aan de overzijde van het veld (weiland of akker). De voorzijde van de nieuwe woning dient aan te sluiten op de traditionele voorgevels van de bestaande boerderijen op het landgoed. Tussen de voorgevel en de openbare ruimte (toegangsweg of straat aan overzijde van het veld, ligt een ondiepe (sier)tuin met relatief lage begroeiing. Eventuele hogere beplanting/bomen, moeten voldoende afstand tot elkaar hebben, zodat de gevel van afstand goed zichtbaar is.

De toegang tot het perceel, de oprit (dikwijls geflankeerd door bossages of hoge begroeiing), komt uit op het erf (vergelijkbaar met de verkeersruimte aan de achterzijde van de deel, tussen de boerderij en de overige opstallen bij de bestaande boerderijen op het landgoed). Het erf van de nieuwe woningen is het verharde deel van de tuin waaraan ook het bijgebouw ligt.

De entree van de woning bevindt zich over het algemeen in de langsgevel aan het erf. Het karakter van deze gevel is doorgaans gesloten, waardoor de functionele ruimten van de woning als badkamers, toilet, trappenhuis en berging, goed aan deze zijde van de woning gepositioneerd kunnen worden.

De achtergevel van de woning ligt ten opzichte van de voorgevel, juist onttrokken aan het zicht vanaf het openbaar gebied. De herkenbaarheid van deze gevel als onderdeel van de Poll, komt in de eerste plaats voort uit de hoofdvorm en veel minder vanuit de vormgeving van de gevel zelf. Aan deze zijde van de woning is men dus vrijer in het naleven van de architectonische richtlijnen als het gaat om materiaalgebruik en openheid.

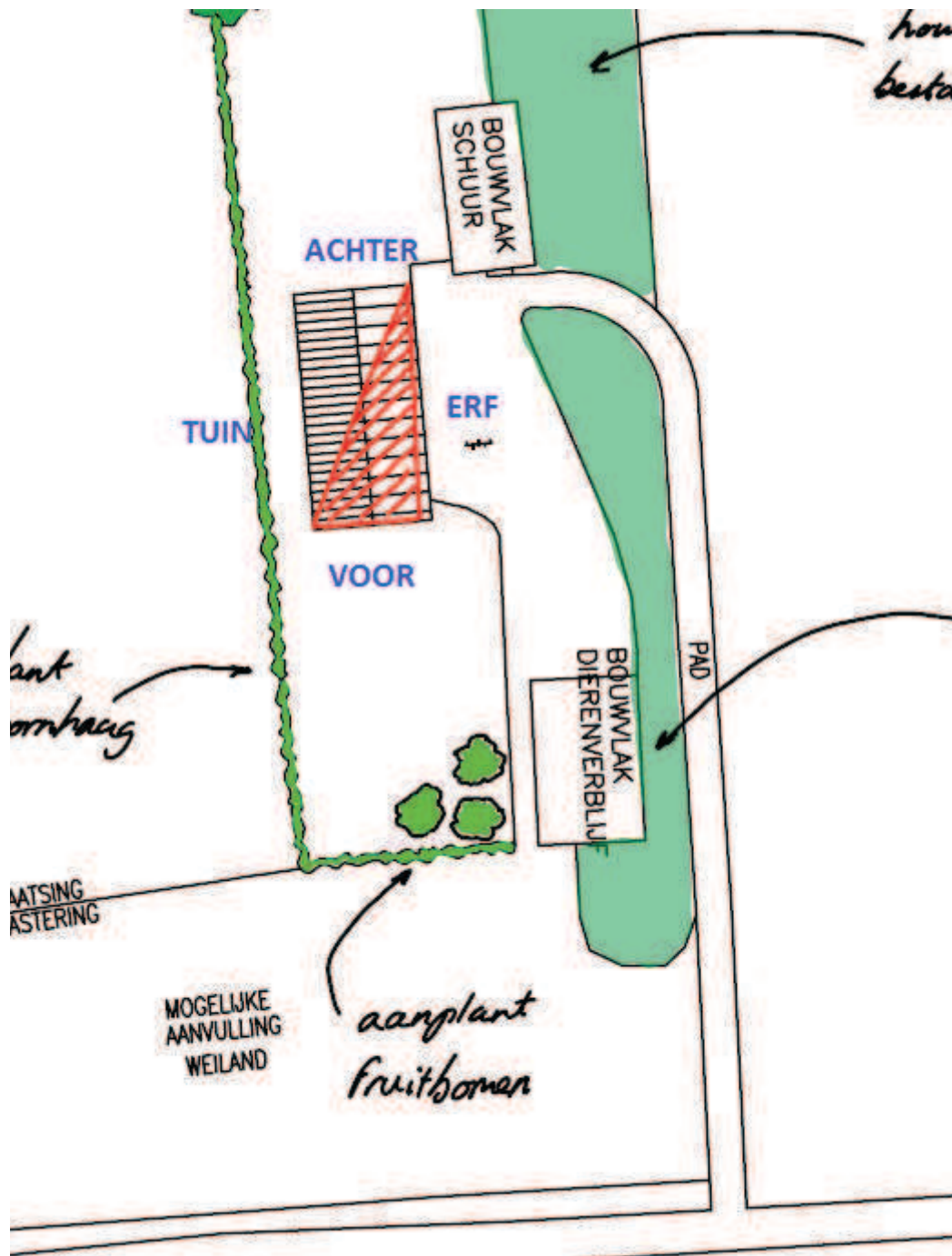
De aan het open veld gelegen gevel kan optimaal gebruik maken van de grote kwaliteit van de onbelemmerde vergezichten door de tuin hier zo open mogelijk te houden. In geval de achtergevel aan het veld ligt, kan dit gevelfragment een zeer open karakter krijgen. Mocht de voorgevel aan deze zijde liggen, doordat de openbare ruimte aan de andere zijde van dit veld ligt, is de mogelijkheid om de gevel een zeer open karakter te geven beperkt. In de eerste plaats komt de representatieve functie van de voorgevel voor de gehele woning t.o.v. het landgoed als geheel. Maar met de indeling van de woning kan rekening gehouden worden door de gebruiksruidten dicht tegen de gevel te plaatsen. Waardoor ook met een kleinere gevelopening, optimaal gebruik gemaakt kan worden van het uitzicht.

De tweede langszijde van de woning, na de entreegevel, ligt in de tuin. Deze ligt (gedeeltelijk) aan het zicht vanuit het openbaar gebied onttrokken door de positie van het huis, bijgebouw of strategisch geplaatst groen. Daar waar de gevel niet of slecht zichtbaar is, is met name de vorm van het dak en de woning als geheel bepalend in het neerzetten van de woning als kenmerkend onderdeel van het landgoed. Daardoor kunnen de gevels van tuin- en achterzijde van maaiveld tot onderzijde kap, wat vrijer ingevuld worden dan bij de entreegevel en de voorgevel het geval is. Doorgangen tussen in- en exterieur, grotere gevelopeningen en zelfs terugliggende geveldelen zijn in de tuin- en achtergevel goed mogelijk.

Uitgaande van het basismodel, heeft het voorhuis (voorgevelzijde) een metselwerkgevel, passend binnen de kenmerkende architectuur van het landgoed. De gevelopeningen kunnen modern vormgegeven worden, gebruikmakend van traditionele materialen en gevelindeling. De plaatsing van de gevels van het voorhuis stroken met de bovenliggende vorm van de kap.

De langsgevel aan het erf is semi-open van karakter met tevens een kenmerkend karakter voor het landgoed. De achtergevel en de tuingevel kunnen afwijken van het strakke stramien, waarbij de lijn van de kap en de gevel niet overeen hoeven te komen en ook de geslotenheid van de gevel vrijer interpretabel is dan die van de andere twee gevels.

Voorstaande is in het volgende voorbeeld verbeeld waarbij voor de rood gearceerde gevels een meer traditionele architectuur wordt gehanteerd voortkomende uit de op het landgoed voorkomende hallenhuisstijpe boerderij. Voor de overige gevels geldt meer vrijheid voor wat betreft materiaalgebruik en openheid.



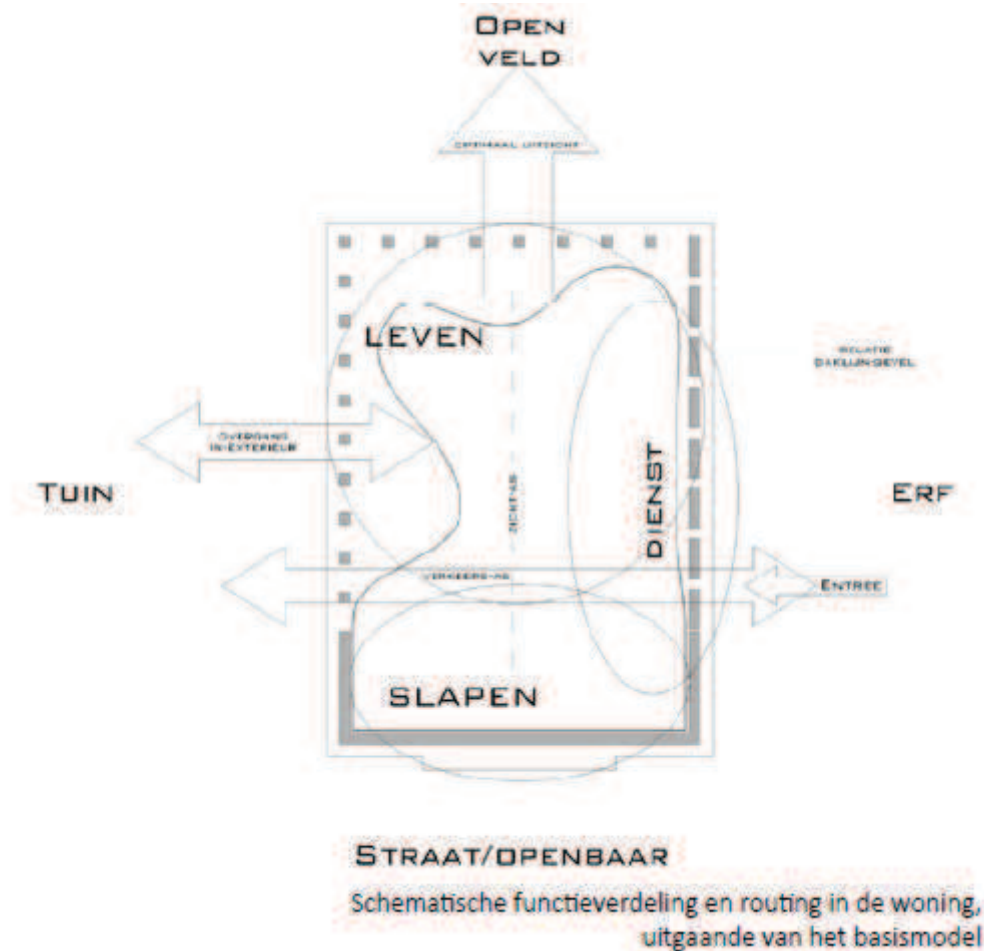
Figuur 32: voorbeeld erfinrichting en gevelzijden

Vorenstaande overzien kan geconcludeerd worden dat herkenbaarheid van de nieuwe woning als een 'De Poll-woning' de belangrijkste erfinrichtingsvoorwaarde is. Dit betekent dat de voorgevel die meer traditioneel wordt ontworpen, aan/richting de openbare weg is gelegen. In principe is de ook meer traditioneel vormgegeven langsgewel aan het erf gelegen. Op een aantal locatie is echter van dit principe afgeweken om optimaal gebruik te kunnen maken van het uitzicht.



Figuur 33: ligging gevels en referenties gevels

De indeling van de woningen wordt niet als vast gegeven opgelegd, maar dient wel gebruik te maken van de beperkingen en kansen die de richtlijnen voor de woning, maar vooral ook het landschap en de erfinrichting bieden.



Figuur 34: functieverdeling woning in relatie tot positionering woning

Zoals geschreven, kunnen de vier verschillende gevels, anticiperend op de erf- en terreinindeling, ieder een eigen karakter hebben, waarbij duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen een voor- en achterzijde.

De voorgevel moet gezien worden als het gezicht van de woning en herkenbaar zijn als behorend bij de Poll. Net als bij de bestaande voorgevels op het landgoed, is de hoofdpzet symmetrisch, maar is de gevelindeling dit nadrukkelijk niet. De voorgevel moet voldoen aan de voorgeschreven materialen, de bij voorkeur asymmetrische vensterverdeling met een semi-gesloten karakter, waarbij Poll-eigen elementen als de van landgoedschild voorziene luiken en traditionele Poll-kleurenstaat in deze gevel zijn verwerkt.

De overige gevels moeten wel passen bij de voorgevel en het landgoed, maar kunnen minder strak worden opgevolgd. De langsegevel aan het erf is de entreezijde van de woning, waarbij de gevel grotendeels gesloten moet zijn. Ook deze gevel is voor de buitenwereld benaderbaar en moet passen bij het gesloten karakter van de bestaande bebouwing. De positionering van de entree komt voort uit de indeling van de woning en de positie ten opzichte van de bijgebouwen en de toegang naar het erf.



Figuur 35: Kapvormen

De tweede langsgevel, die doorgaans verscholen ligt ten opzichte van het openbaar gebied of daaraan onttrokken wordt door bomen, haag en dergelijke, heeft een (gedeeltelijk) terugliggende gevel met een open karakter en vrije doorloop tussen in- en exterieur. Ook afwijking van het traditionele materiaalgebruik, mits passend in de algehele architectuur van de woning, is aan deze zijde van de woning goed verdedigbaar. De achterzijde van de woning, ligt in veel gevallen aan het open veld of aan een besloten achtertuin. Ook deze zijde is bij de meeste kavels goed verscholen of op grote afstand van de buitenwereld. Ook deze gevel is geschikt om naar behoefte af te wijken van de gesloten gevels en het traditionele metselwerk van de voorgevel. De bruikbare hoogte tot aan de kap en het vrije uitzicht over de velden, geeft vele mogelijkheden voor de schil tussen in- en exterieur.



Voorbeelden (langs)gevels met open karakter



Voorbeelden achtergevels

Figuur 36: referenties gevels

Richtlijnen voor de architectuur in kernzinnen

- De nieuwe Poll-woning heeft een rechthoekige plattegrond. Met uitsluitel van de voor- en de entreegevel, bieden de overige gevels ruimte voor afwijking van het rechthoekige grondvlak door bijvoorbeeld een in het volume liggende veranda.
- Enkelvoudig en eenduidig hoofdvolume voorzien van een zadeldak met enkelvoudige, niet verspringende of knikkende noklijn. Zadeldak eventueel voorzien van wolfseind(en), bij voorkeur in de voorgevel. Ter plaatse van de langsgevels wordt een lage goothoogte toegepast. Aanbouwen en ingekapte uitbouwen zijn niet toegestaan.
- Het dak dient dominant te zijn ten opzichte van de gevels als het gaat om de herkenbaarheid van het enkelvoudige bouwvolume.
- Het dak wordt hoofdzakelijk bedekt met riet. Geen dakkapellen en dergelijke vorm verstorende

elementen toe te passen.

- Er dient duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen voor- en achterkant van de woning. Bij het karakter van de vier gevels dient tevens rekening te worden gehouden met de erfinrichting en de verschillende aspecten van het erf waar de specifieke gevels aan grenzen.

- De voorgevel dient een eigentijdse variant te zijn van de bestaande voorgevels van de panden op het landgoed. Gebruikmakend van dezelfde materialen en kleuren, waarin Poll-eigen elementen als het schild zijn verwerkt. De voorgevel uit te voeren in rood metselwerk (rode handvorm steen). Kleur, vorm, formaat en voeg, gelijk aan bestaande bebouwing op het landgoed.

- Indeling voorgevel, formeel met semi-gesloten karakter. Symmetrische hoofdopzet, met bij voorkeur asymmetrische vensterverdeling. Kozijnen en details als plint, knellijsten en luiken in de kleuren af te werken conform kleurenstaat Landgoed de Poll.

- Voorgevel voorzien van Poll schild (ronde cirkel van goud en ossenbloed rood), te verwerken op luiken/deuren en dergelijke.

* Materialisatie van overige gevels gelijk aan voorgevel. Alternatieve materialen als hout en glas zijn toegestaan, passend binnen de mogelijkheden die de terreininrichting biedt en passend bij het materiaalgebruik op het landgoed en dat van de rest van de woning zelf.

- Hiërarchie in het exterieur van de woning en op het perceel is erg belangrijk. Voorgevel is dominant over zij- en achtergevel, hoofdhuis is dominant over bijgebouw, etc. Dominantie te bereiken middels, situering, volume, vorm en materiaalgebruik. (Metselwerk, dominant t.o.v. hout. Riet dominant t.o.v. pannen).

Afmetingen van de nieuwe woningen

- maximale inhoud van 750 m³;
- goothoogte maximaal 3 m;
- nokhoogte maximaal 8 m;
- maximale breedte 10 m (inclusief overstekken, loggia's e.d., met uitzondering van een dakoverstek van maximaal 40 cm rondom t.b.v. de rieten dakbedekking);
- lengte is groter dan de breedte met een maximum van 20 meter (inclusief overstekken, loggia's e.d., met uitzondering van een dakoverstek van maximaal 40 cm rondom t.b.v. de rieten dakbedekking).

Kleurstaat landgoed de Poll

De toe te passen kleuren komen overeen met de op het landgoed gebruikte kleuren; de zogenaamde kleurstaat landgoed De Poll:

- schild: verkeersrood , RAL 3020 en Goud (gelijkend aan Dorure Histor Goudlak)
- luiken, deuren en ramen: Donkergroen, Sikkens NO-15-10
- raamhout en lijstwerk: Crème, Sikkens GO-08-88
- dorpels en plint: Grijs, Sikkens RAL 7045



Figuur 37: kleurgebruik en schildje

4.2.3 Richtlijnen nieuwe bijgebouwen

Schuur op het erf

Op ieder nieuw erf mag een schuur worden gebouwd waarvoor de volgende richtlijnen gelden:

- rechthoekige plattegrond;
- maximale (gezamenlijk) oppervlakte bedraagt 75 m²;
- nokhoogte: maximaal 6 m;
- goothoogte: maximaal 3 m;
- maximale breedte: 6 m;
- lengte is groter dan de breedte met een maximum van 12,5 m;
- symmetrisch zadeldak;
- de gevels zijn van hout (potdekselwerk) in donkere bruin-grijs tinten (carboleumkleur) of naturel;
- op het dak liggen keramische blauwgesmoorde of rode pannen (niet glanzend) of riet;
- kozijnen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met een naturel of donkere bruin- en grijs tint (carboleumkleur); eventueel crème voor de ramen.





Figuur 38: referenties bijgebouwen op erf

Kleindierenverblijven

Het is mogelijk dat toekomstige bewoners bij hun nieuwe woning een weiland in gebruik nemen om hobbymatig dieren te kunnen houden. In die gevallen kan op het erf of in de wei een klein schuurtje worden gebouwd. Hiervoor geldt:

- uitvoering met een rechthoekige plattegrond;
- de maximale (gezamenlijk) oppervlakte aan kleindierenverblijven op gronden met een agrarische bestemming bedraagt 25 m² waarbij tevens geldt dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij het betreffende bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
- nokhoogte: maximaal 3 m;
- goothoogte: maximaal 2,5 m;
- zadeldak of lessenaarsdak;
- de gevels zijn van hout (potdekselwerk) in donkere bruin-grijstinten (carboleumkleur) of naturel;
- op het dak liggen keramische blauwgesmoorde of rode pannen (niet glanzend) of bitumen golfplaten;
- kozijnen, ramen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met dezelfde kleur als de gevels.



Figuur 39: referenties kleindierenverblijf op erf of in weide

Paardenverblijven

Het landgoed wil het mogelijk maken dat toekomstige bewoners hobbymatig een aantal paarden kunnen houden. Op de meeste nieuwe locaties is dat op het erf mogelijk en gelden dezelfde richtlijnen als voor de schuur op het erf zoals vorenstaand beschreven. Deze paardenverblijven tellen mee bij de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen.

Voor de locaties Zandstraat NW, Zandstraat ZO en Appense Enkweg N geldt dat een paardenverblijf

ook buiten het erf (op gronden met een agrarische bestemming) kan worden gebouwd, waarbij de volgende richtlijnen gelden:

- rechthoekige plattegrond;
- de maximale (gezaamenlijk) oppervlakte aan paardenverblijven op gronden met een agrarische bestemming bedraagt 25 m² (ruimere maat mogelijk na binnenplanse afwijking) waarbij tevens geldt dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij het betreffende bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt (na binnenplanse afwijking 125 m²);
- nokhoogte: maximaal 2,5 m (na binnenplanse afwijking 3 m) ;
- goothoogte: maximaal 3 m (na binnenplanse afwijking 4 m);
- lengte is groter dan de breedte;
- zadeldak;
- de gevels zijn van hout (potdekselwerk) in donkere bruin-grijstinten (carboleumkleur) of naturel;
- op het dak liggen keramische blauwgesmoorde of rode pannen (niet glanzend) of riet;
- kozijnen, ramen, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in hout met dezelfde kleur als de gevels.



Figuur 40: referenties paardenverblijf op erf of in weide

4.2.4 Terreininrichting

Beplanting

De doelstelling is dat bij de inrichting van de nieuwe woonerven een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de karakteristieken van het landschap waarin het erf gelegen is. De erfstructuur dient zich tevens als vanzelfsprekend te voegen in het omliggende landschap. Daarom is gezocht naar aansluiting van de nieuwe erven op bestaande lijnen in het landschap, bijvoorbeeld een bosrand, houtsingel of solitaire bomen (bijvoorbeeld bij de locatie Appense Enkweg N).

Het boeren erf op Landgoed De Poll was oorspronkelijk ingericht op het gemengde karakter van bedrijfsvoering en op zelfvoorziening. Elementen als moestuinen, boomgaarden, erfafscheidingen door middel van knipheggen en boomsingels zijn hiervan een belangrijk onderdeel. Elke nieuwe locatie heeft z'n eigen erfinrichtingsplan waarin de aan te leggen beplanting is opgenomen. Dit plan is opgenomen in paragraaf 4.3.

Afrasteringen en hekwerken

De verdere materialisering van afrasteringen en hekwerken is sober en functioneel. De afrasteringen zijn eenvoudig van hout, gaas of draad.



Figuur 41: referenties afrasteringen en hekwerken

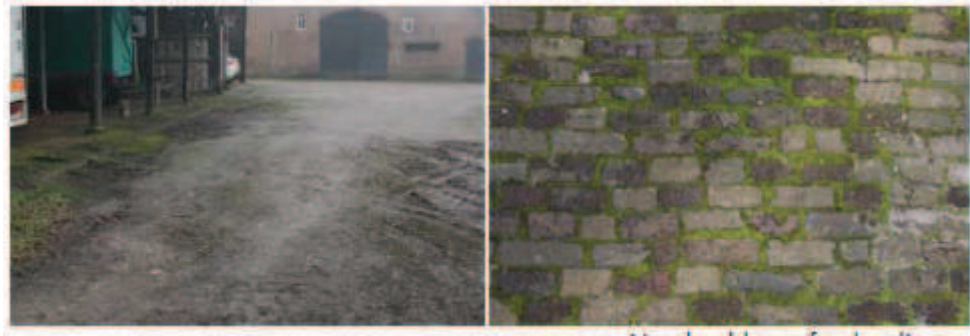
Erfverharding

Het beeld dat nagestreefd wordt is dat van een boerenerf waarbij de bestrating niet het beeldbepalende element van het erf is. Halfverharding (puin en grind) en gebakken klinkers geven een authentieke uitstraling. Sierbeton is geen passend materiaal.

Voor de toegangswegen wordt halfverharding gebruikt. Voor de overige verhardingen worden grind, gebakken klinkers of ook puin gebruikt.



Figuur 42: referenties toegangspaden



Figuur 43: referenties erfverharding

Op de erfinrichtingsschetsen is de ligging van de erfverharding nog indicatief aangegeven. De definitieve situering, materialisatie en aansluiting op de gebouwen zal worden bepaald door het uiteindelijke ontwerp van woning en bijgebouw.

verdichten bosrand

Bij het merendeel van de nieuwe woningbouwlocaties worden de aanwezige bosranden verdicht. De bestaande bosranden worden hierbij aangewuld met jonge bomen waarbij de gekozen soorten afhangen van de aanwezige bomen. Soms wordt aan de rand een 'bosmantel' gecreëerd bestaande uit struikachtigen. Randen gericht op het zuiden zijn geschikt voor bloeiende soorten als sleedoorn, meidoorn en hondsroos. Bij noordelijk gerichte bosranden wordt gedacht aan schaduwtolerante soorten als hultst, haagbeuk en hazelaar.



Figuur 44: referenties verdichte bosranden

4.3 De nieuwe woonplekken

4.3.1 Bloemenksweg

De locatie aan de Bloemenksweg maakt onderdeel uit van het landgoed, maar heeft door de ligging aan de uiterste westrand van het landgoed, naast het recreatiecomplex Bussloo (hotel en thermen), een andere positie. Het toevoegen van een nieuwe woningbouwlocatie biedt de mogelijkheid om een herkenbaar element aan deze zijde van het landgoed toe te voegen.

Na een eerdere plaatsing van het woonef in een inham in het bos (binnen GNN) is naar aanleiding van zienswijzen gekozen voor plaatsing van de woning ten zuidwesten van het bestaande bos (buiten GNN, binnen GO), gecombineerd met een nieuwe landschappelijke inpassing in de vorm van een bosje en meerdere hagen. Hierbij is rekening gehouden met een voldoende afscherming van het toekomstige erf van het wellnesscentrum waarbij echter de zichtlijn vanaf de Zutphensestraat op dat centrum blijft behouden.

Compensatie van de bouw in het GO wordt ook gevonden in de ontwikkeling van een natuurgebied ten noorden van de Voorsterbeek en in de landschappelijke maatregelen die in het Landschapsplan De Poll (bijlage 1) zijn vermeld.

Om overlast voor onder meer vleermuizen zoveel mogelijk te voorkomen, dient een aantal maatregelen te worden genomen om verstoring te voorkomen. Deze zijn in onderstaande figuur opgenomen.

Een toename van de verstoring door licht. Dat betekent dat het plaatsen van nieuwe lichtbronnen zoveel mogelijk voorkomen moet worden en de uitstraling naar de omgeving zo veel mogelijk moet worden beperkt

Bij de nieuwbouw is men terughoudend met verlichting. Het aanlichten van de bosrand zal voorkomen worden. Verder worden de volgende maatregelen in acht genomen:

- Vleermuizen vliegen en foerageren veelal op boomkruin niveau. Verlichting die naar beneden is gericht zorgt voor een donkere boomkruin, daardoor kan de bomenrij nog steeds dienen als geschikt foerageergebied en vliegroute. Traditionele lampen veroorzaken veel strooiverlichting die ook naar boven is gericht. Door het toepassen van led-verlichting en/of het aanbrengen van kappen rondom de verlichting kan het 'verstooingslicht' fors worden gereduceerd.
- Door te werken met bewegingssensoren kan de verlichtingstijd worden teruggebracht. Naast dat dit vleermuisvriendelijker is, wordt er ook energie bespaard.
- Niet het hele lichtspectrum wordt door vleermuizen als even verstorend ervaren. Onderzoek heeft aangetoond dat 'amberkleurige' verlichting als het minst storend wordt ervaren.

Doordat de bosrand niet wordt verlicht en met betrekking tot de nieuwbouw vleermuisvriendelijk verlichting wordt aangebracht zijn significante negatieve effecten op deze kernkwaliteit op voorhand uit te sluiten.

Figuur 45: maatregelen ter voorkoming van lichtoverlast



Figuur 46: ligging woonlocatie Bloemenksweg



Figuur 47: inrichtingsschets woonlocatie Bloemenksweg

De herkenbare voorgevel van de woning ligt gericht op het zuidwesten (open veld zijde). Het erf en de entree op het noordwesten. De met rood aangegeven zijden van de woning zijn het beste vanuit het openbaar gebied te zien en zijn daarom vorm te geven als is opgenomen in de richtlijnen van paragraaf 4.2.

De richtlijnen voor de andere twee zijden zijn vrijer. Aan de tuin- en achterzijde kan een meer open gevel worden toegepast.

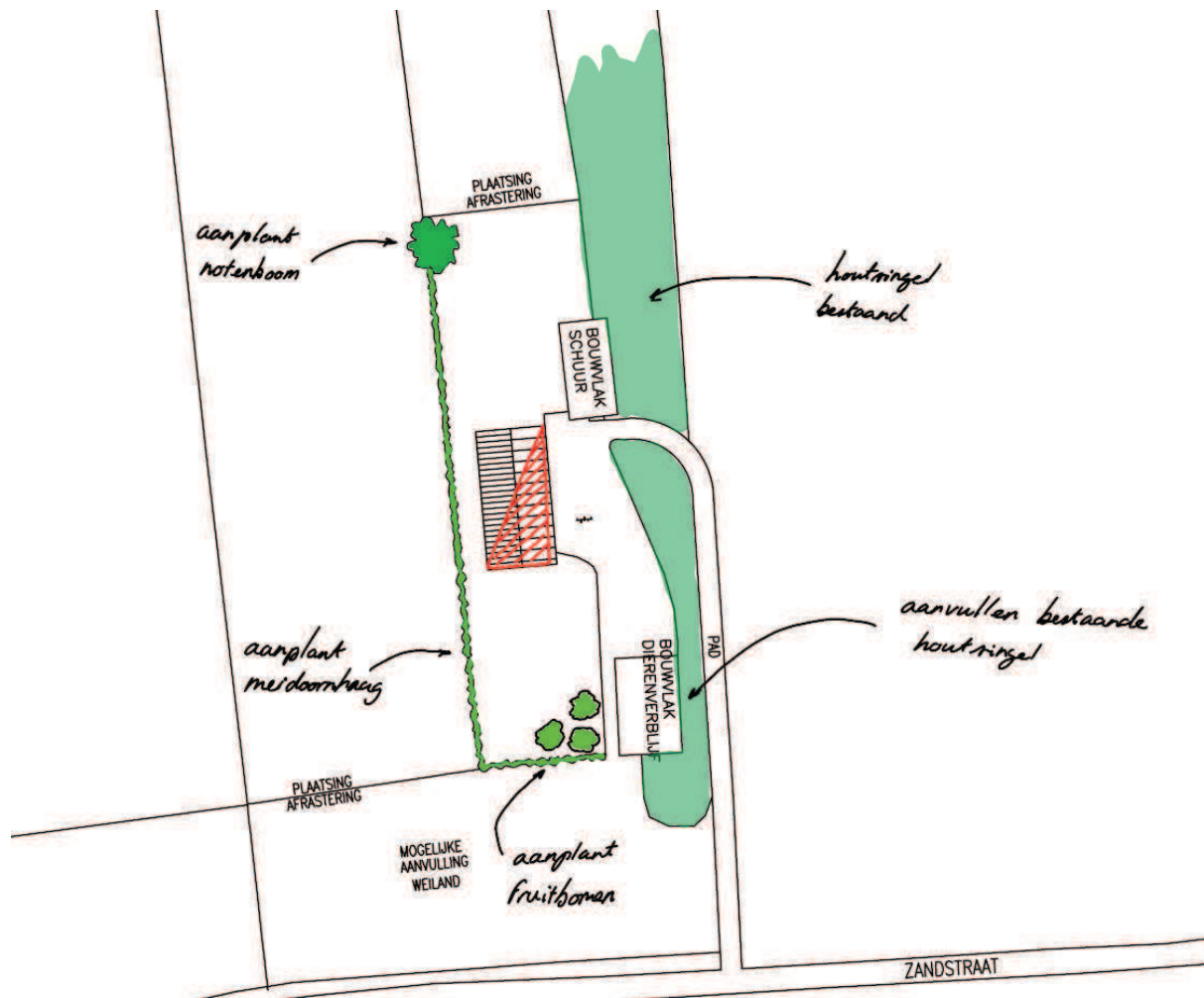
De structuurbepalende landschappelijke ingrepen zijn het verdichten van de bosrand, de aanplant van een nieuw bos nabij de Bloemenksweg, een meidoornhaag langs de Bloemenksweg en een meidoornhaag ter afgrenzing van tuin en erf.

4.3.2 Zandstraat NW

De locatie ligt in de nabijheid van een plek waar eerder een boerderij heeft gestaan (waarvan de bijbehorende schuur tot voor kort nog aanwezig was). Voor de ontsluiting van de locatie wordt gebruik gemaakt van de oorspronkelijke lijnen in het veld. De houtsingel is daarvan een relict. De locatie wordt onderdeel van de bebouwing langs de Zandstraat zonder de openheid aan te tasten.



Figuur 48: ligging woonlocatie Zandstraat NW



Figuur 49: inrichtingsschets woonlocatie Zandstraat NW

De herkenbare voorgevel ligt gericht op het zuiden, op de straat. De gesloten gevel die kenmerkend is voor de erfzijde, ligt aan de oostzijde richting het ontsluitingspad. De andere zijgevel en de achtergevel kunnen een meer open karakter krijgen om optimaal te kunnen genieten van het landschap.

De structuurbepalende landschappelijke ingrepen zijn de aanleg van een meidoornhaag ter afgrenzing van tuin en erf, de aanplant van een notenboom op het achtererf en van een aantal fruitbomen in de voortuin.

4.3.3 Zandstraat ZO

De tweede woonlocatie aan de Zandstraat is nabij de Deventerweg geprojecteerd, naast het bestaande dennenbosje waarmee de locatie een positie krijgt die zich eenvoudig en comfortabel voegt in de omgeving en de openheid vanaf de Zandstraat niet verstoort. Dit bosje heeft geen hoge landschappelijke waarde. Daarom wordt in relatie met de bouw van de woning een strook struweel langs de bosrand geplant. Deze zogenaamde bosmantel zorgt voor een geleidelijk overgang in hoogte met het naast gelegen bos.

A hand-drawn map of a landscape plan. The map shows several labeled areas: "BOS" at the top; "ZANDSTRAAT" as a diagonal road; "WEILAND" and "MOGELIJKE AANVULLING" as open spaces; "BOUWLAK MOGELIJKE DIERENVERBLIJF" along a boundary; "BEUKENHAG" with four green tree symbols; "BOUWLAK SCHUUR" next to a red hatched building; "AANPLANT STRUIEEL" as a green strip; and "PLAATSING AFRASTERING" at the bottom right. Handwritten notes include "aanplant rozenboom" with an arrow pointing to a green tree symbol near Zandstraat, and "aanplant fruitbomen" with an arrow pointing to the Beukenhag area.

Figuur 51: inrichtingsschets woonlocatie Zandstraat ZO

De voorgevel van de woning aan de Zandweg ligt op het noorden, direct aan de weg. Gezamenlijk met de entree en erfzijde op het oosten, zijn dit de twee herkenbare gevels. De tuin- en achtergevel liggen gunstig ten opzichte van het uitzicht over het veld en zijn slecht zichtbaar vanuit het openbaar gebied.

De structuurbepalende landschappelijke ingrepen zijn de aanleg van een beukenhaag ter afgrenzing van tuin en erf, de aanplant van een notenboom nabij de straat en van een aantal fruitbomen in de zijtuin.

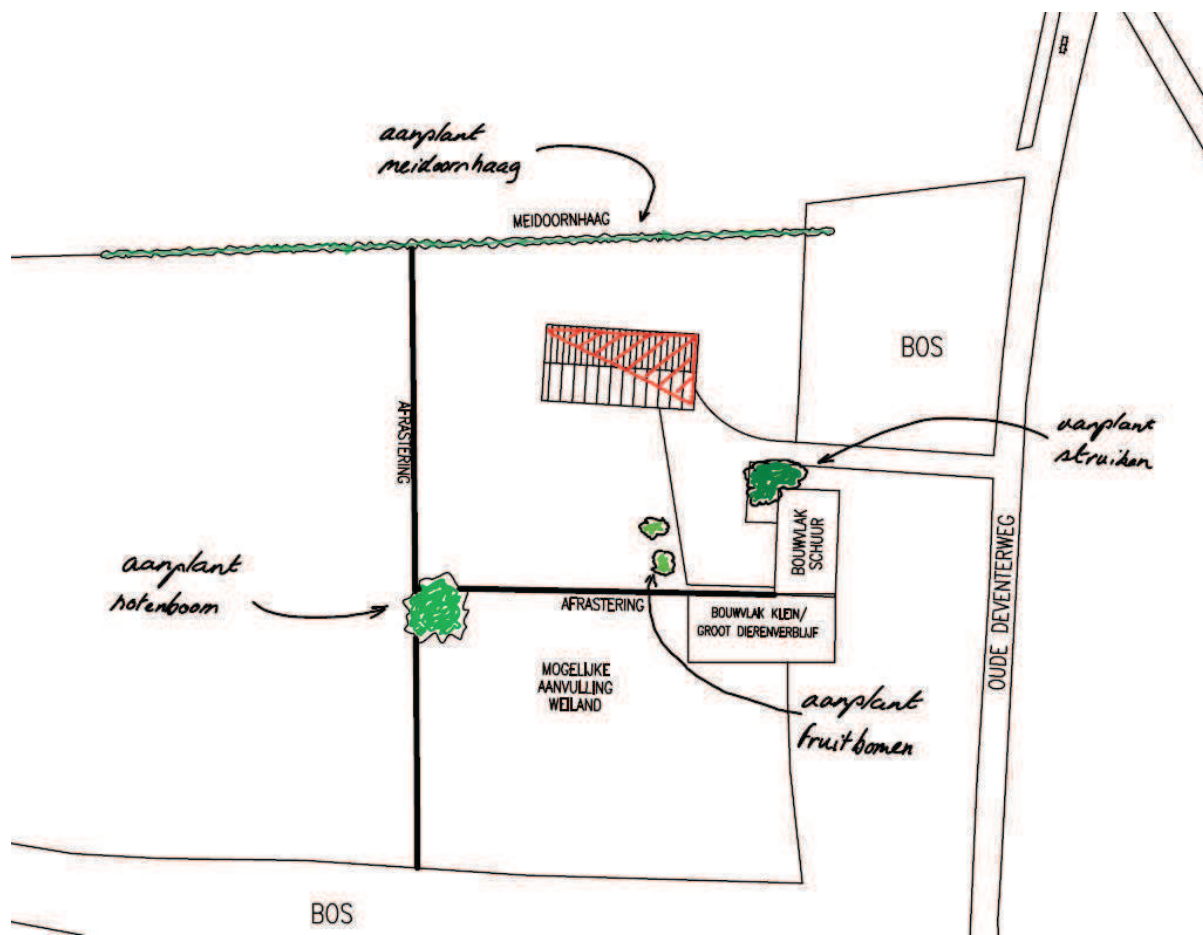
De erfinrichting van deze locatie voldoet niet helemaal aan de basisprincipes zoals beschreven in paragraaf 4.2.1. De ordening van het erf is aangepast om toekomstige bewoners de mogelijkheid te geven om een paardenstal te bouwen aan het erf en om zoveel mogelijk te kunnen genieten van het vrije uitzicht.

4.3.4 Appense Enkweg N

Voor deze woningbouwlocatie zijn de bestaande bomen als ijkpunt genomen. Hier heeft in het verleden ook een woning gestaan. De nieuwe woning is georiënteerd op de bomen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Appense Enkweg. Een bijzonder kenmerk van de locatie is de vrije ligging in het veld. De woning past daarmee in het stramien van vrijliggende gebouwen op de oeverwallen (vgl. De Stakenberg en de Hof te Gietel).



Figuur 52: ligging woonlocatie Appense Enkweg N



Figuur 53: inrichtingsschets woonlocatie Appense Enkweg N

De voorgevel van de woning is gericht op de straat. Het erf is grotendeels voor de voorgevel gelegen en de meer traditioneel vorm te geven zijgevel is juist van het erf af gekeerd gelegen. Hiermee voldoet de erfinrichting van deze locatie niet aan de basisprincipes zoals beschreven in paragraaf 4.2.1. De ordening van dit erf is aangepast om toekomstige bewoners zoveel mogelijk de kans te geven om van het uitzicht te genieten.

Als structuurbepalende landschappelijke ingrepen wordt een meidoornhaag aan de noordzijde geplant, doorgetrokken richting het westen. Ten zuiden van de woning wordt een aantal fruitbomen geplant en de zuidwesthoek van de tuin wordt gemarkeerd met een notenboom.

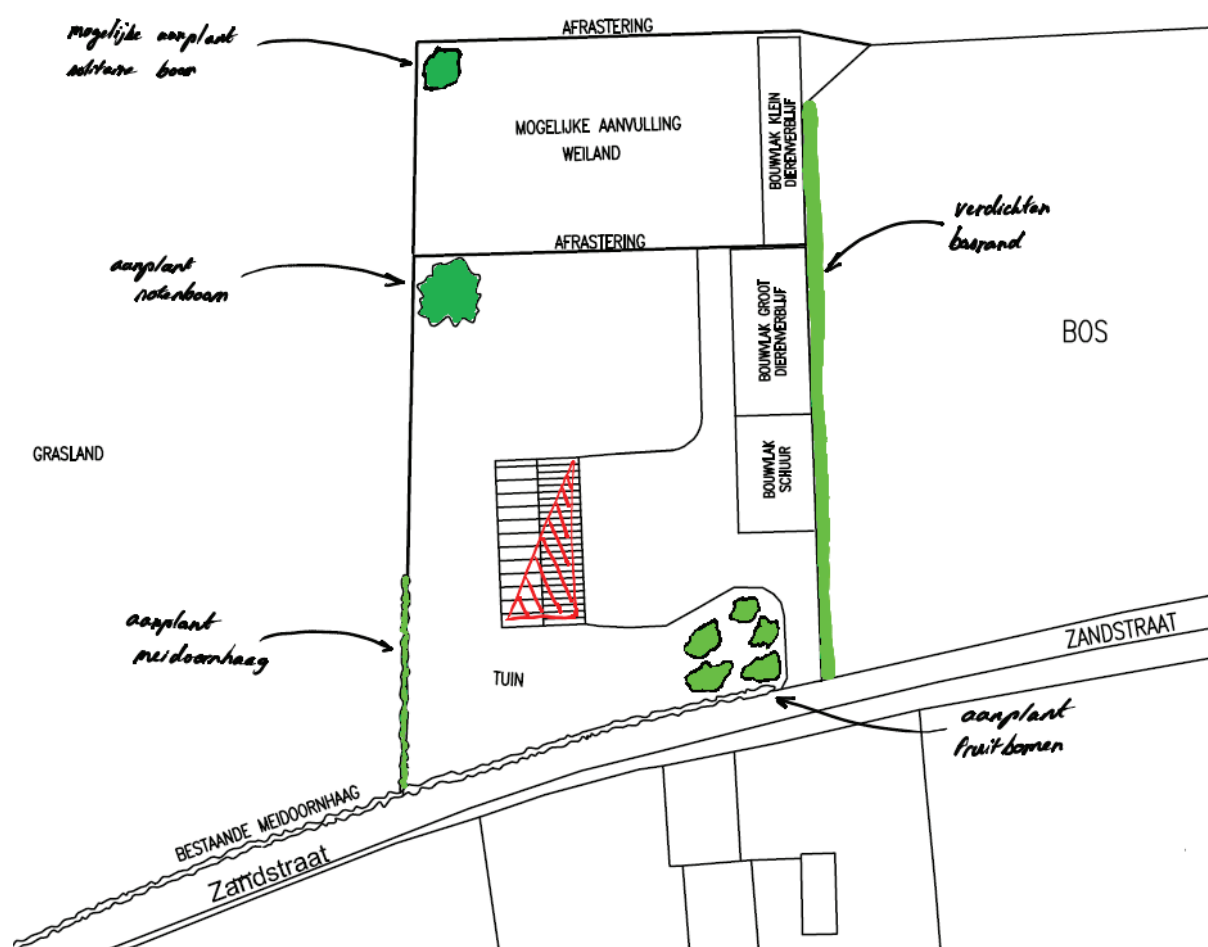
4.3.5 Zandstraat NO

Ook de derde woonlocatie aan de Zandstraat is naast een bestaand bosje gesitueerd en vindt daarmee zijn verankering in het landschap. De bestaande bosrand wordt verdicht.

Bij de situering van de bebouwing is rekening gehouden met de ligging van een rioolpersleiding aan de westzijde.



Figuur 54: ligging woonlocatie Zandstraat NO



Figuur 55: inrichtingsschets woonlocatie Zandstraat NO

De meer traditioneel vorm te geven voorgevel ligt gericht op het zuiden, gericht op de Zandstraat. De gesloten gevel die kenmerkend is voor de erfzijde, ligt aan de oostzijde richting het bosje. De andere zijgevel en de achtergevel kunnen een meer open karakter krijgen om optimaal te kunnen genieten van het omliggende landschap.

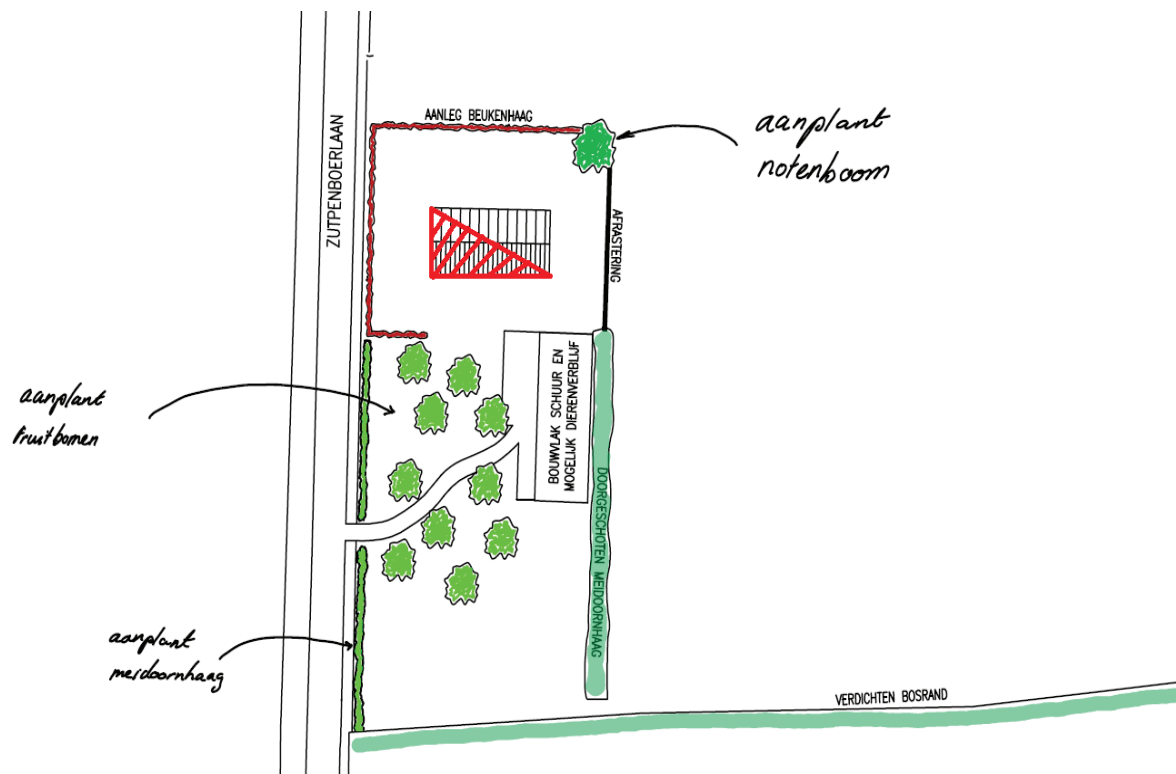
De structuurbepalende landschappelijke ingrepen zijn de aanleg van een meidoornhaag ter afgrenzing van een gedeelte van de tuin, de aanplant van een notenboom in de noordwesthoek van de achtertuin en van een aantal fruitbomen in de voortuin, naast de ontsluitingsweg. Tevens vindt verdichting van de bosrand plaats.

4.3.6 Zutphenboerlaan

Net als de locatie aan de Bloemenksweg ligt deze nieuwe woonplek aan de rand van het landgoed en biedt daarmee de mogelijkheid om de herkenbaarheid van het landgoed te vergroten. De landschappelijke verankering bestaat uit de ligging naast het bos. Door een bosstrook toe te voegen aan de bosrand wordt de locatie nog beter ingebed in het landschap. Een locatie langs de bosrand versterkt hier de identiteit van de plek en bewaart tegelijkertijd de openheid.



Figuur 56: ligging woonlocatie Zutphenboerlaan



Figuur 57: inrichtingsschets woonlocatie Zutphenboerlaan

De herkenbare voorgevel ligt gericht op het westen; de tevens meer traditioneel uit te voeren zijgevel ligt aan de zuidzijde, richting het bos. De meer vrijer uit te voeren achter- en tuingevel liggen op het noorden respectievelijk het oosten. Vanuit deze gevels kan optimaal gebruik gemaakt worden van het zicht over de velden.

De structuurbepalende landschappelijke ingrepen bestaan uit de aanplant van een boomgaard waar het toegangspad doorheen loopt. De tuin wordt aan de west- en noordzijde begrensd door een beukenhaag; het weiland wordt aan de wegzijde begeleid door een meidoornhaag. Begrenzing van het erf en weiland aan de oostzijde bestaat uit een doorgeschoten meidoornhaag. Op de noordoosthoek van het perceel komt een notenboom als extra markering van de woonplek.



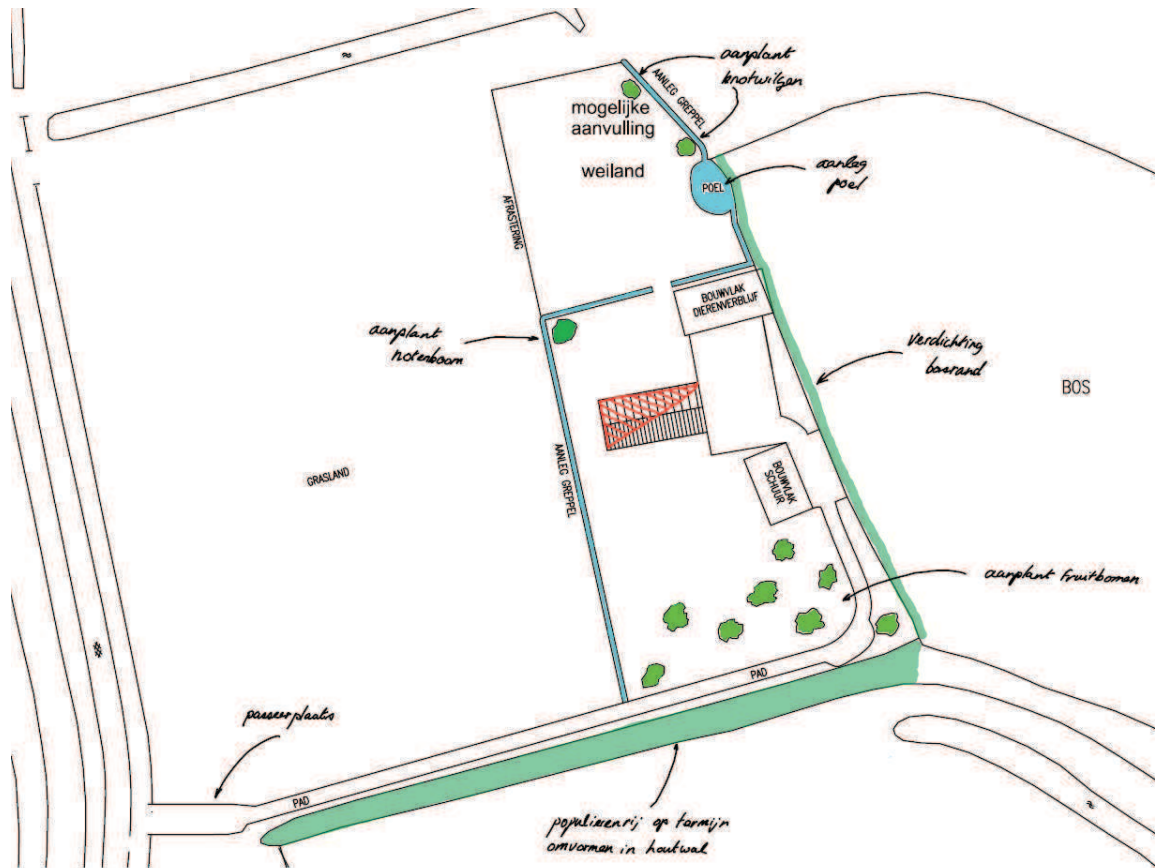
Figuur 58: referentiebeeld doorgeschoten haag

4.3.7 Breuninkhofweg

Ook deze locatie ligt aan de rand van het landgoed en speelt een rol bij de vergroting van de herkenbaarheid van het landgoed aan de randen. De woonlocatie is tegenover de golfbaan gelegen en past goed in het kleinschalige 'kamerlandschap'.



Figuur 59: ligging woonlocatie Breuninkhofweg



Figuur 60: inrichtingsschets woonlocatie Breuninkhofweg

De herkenbare, meer traditioneel uit te voeren voor- en zijgevel zijn op het openbare gebied gericht. De achterzijde wordt op deze locatie de erfgevel en de ligt gericht op het westen; de meer vrijer uit te voeren zijgevel ligt aan de zuidzijde, richting de aan te planten boomgaard.

De woning wordt als het ware in een bestaande landschapskamer gesitueerd. De toegangsweg is naast de bestaande populierenrij gelegen. Deze populieren zullen op termijn worden vervangen door een landschappelijk beter passende houtwal. Het pad maakt een bocht door de boomgaard en komt dan op het erf uit. Aan de erfzijde wordt het bestaande bos verdicht voor een meer natuurlijke begrenzing. Aan de oost- en noordzijde wordt de tuin begrensd door een nieuwe greppel die in verbinding komt te staan met een nieuwe poel aan de bosrand.

5 De Nijenbeek



Figuur 61: De Nijenbeek

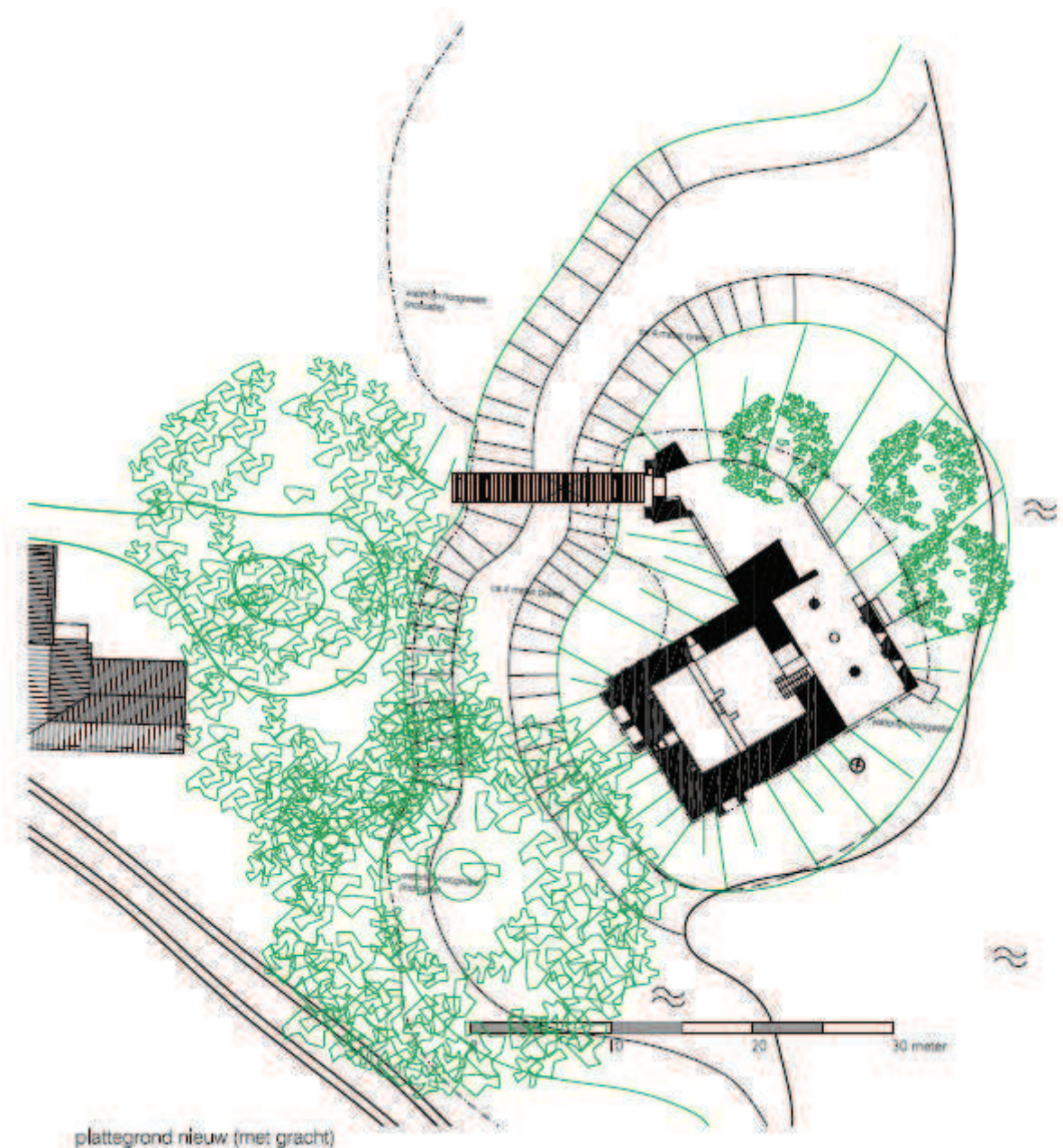
Landgoed De Poll heeft een visie “De Revitalisatie van ruïne De Nijenbeek” laten opstellen. Tevens is een bouwhistorisch onderzoek ingesteld en heeft archiefonderzoek plaatsgevonden. In de visie wordt aangegeven dat consolideren van de ruïne de beste oplossing is. Terug restaureren naar de situatie van vóór 12 april 1945 wordt sterk ontraden, gezien de ligging van de ruïne in het GNN en in het Natura 2000-gebied en de kwetsbaarheid van de omgeving.

Op 4 maart 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de visie voor consolidatie van de ruïne De Nijenbeek. De provincie Gelderland heeft een subsidie van € 2.500.000,00 verleend. De rest wordt door het landgoed gefinancierd.

Het landgoed heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, vergezeld van diverse uitwerkingen en onderzoeken zoals een flora- en faunaonderzoek. Het Rijk heeft vervolgens ontheffing verleend op grond van de flora- en faunawetgeving. Het consolidatieplan past binnen het geldende bestemmingsplan. Op 29 januari 2015 is de omgevingsvergunning voor de consolidatie verleend. Op zaterdag 7 maart 2015 zijn door mevrouw Traag, indertijd gedeputeerde van de provincie Gelderland en barones Van Lynden de eerste stenen in het kader van de consolidatie ingemetseld.

De werkzaamheden aan de ruïne zijn inmiddels voltooid. Naast beschermende maatregelen is de constructie van de ruïne aangepakt onder meer door het aanbrengen van nieuwe muurankers en draagbalken, herstel van metsel- en stucwerk, het veiligstellen van bouwsporen enzovoort. Ook is een - grotendeels onzichtbaar - dak op de toren geplaatst om die beter te beschermen tegen weersinvloeden.

Maatregelen in de omgeving van De Nijenbeek zijn nog in uitvoering. Zo zal de gracht om het slot weer worden hersteld en watervoerend worden gemaakt. Hierover zal een ophaalbrug worden geplaatst. In de volgende figuur is dit verbeeld.



Figuur 62: doortrekking gracht en aanleg ophaalbrug

Voor meer informatie over de consolidatie van De Nijenbeek wordt verwezen naar de website: www.denijenbeek.nl.

6 Huis Sonnenberg

Het bestaande woonhuis aan de Nijenbeekseweg 52 (Huis Sonnenberg) wordt geheel vervangen door een nieuw gebouw op dezelfde positie en met dezelfde hoofdafmetingen. Het gebouw zal worden gebruikt als bijeenkomst-/expositieruimte voor het landgoed. In de aan het gebouw te plaatsen overkapping zal onafhankelijk van openstelling van Huis Sonnenberg informatie worden gegeven over De Nijenbeek en het landgoed.

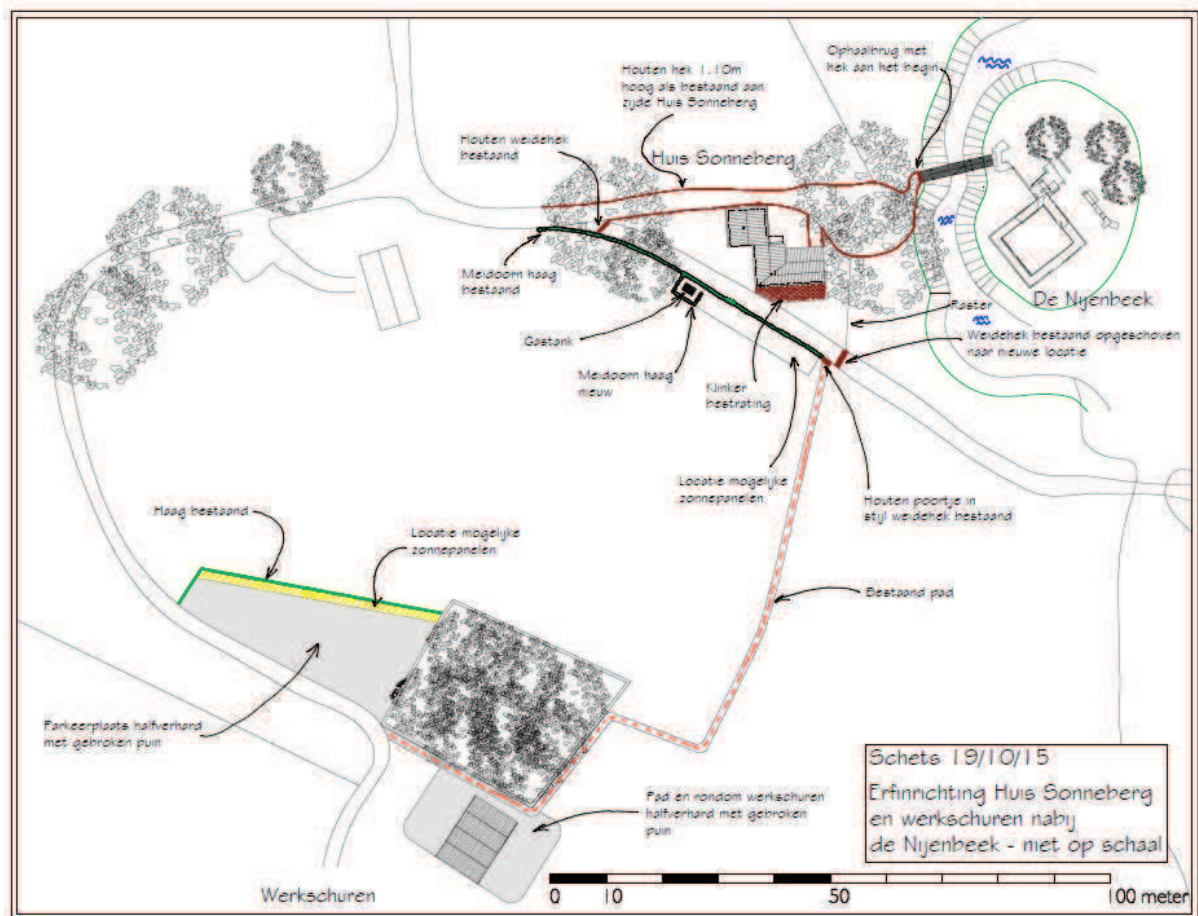


Figuur 63: bouwplan herbouw Huis Sonneberg

Herbouw van Huis Sonneberg maakt onderdeel uit van de grootscheepse herontwikkeling van landgoed De Poll met onder meer consolidatie van de Nijenbeek. De nieuwe functie als bijeenkomst-/expositieruimte met de nadruk op informatievoorziening over De Nijenbeek en het landgoed als geheel past uitstekend binnen het landgoed De Poll van de toekomst.

De eerdere woonbestemming van Huis Sonneberg wordt verplaatst naar elders en maakt daarmee uit van één van de 7 nieuwe woonlocaties.

Voor de locatie is een erfinrichtingsplan gemaakt. Zie hiervoor de volgende figuur.



Figuur 64: erfinrichting rondom Huis Sonneberg, De Nijenbeek en de werkschuren

7 Werkschuren

Op het voormalige erf van de vroegere boerderij Konijnenbosch staan de restanten van 2 werkschuren. Het landgoed wil deze schuren herbouwen en een rol geven bij het beheer van het landgoed. De herbouw past binnen de regels van het eerdere bestemmingsplan.

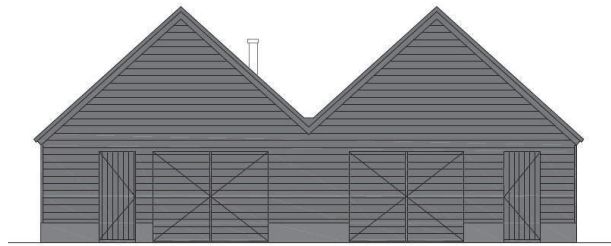


bestaande voor- en rechter gevel (zuid)

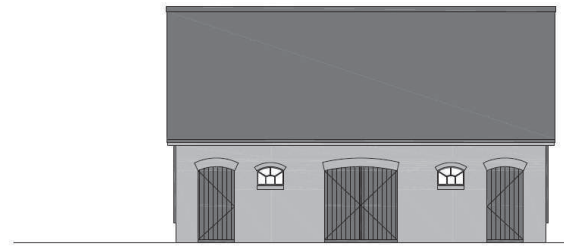


bestaande achtergevel

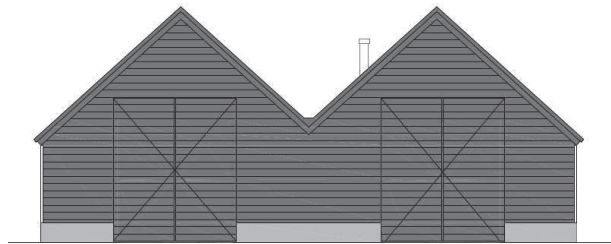
Figuur 65: ligging werkschuren en huidige situatie



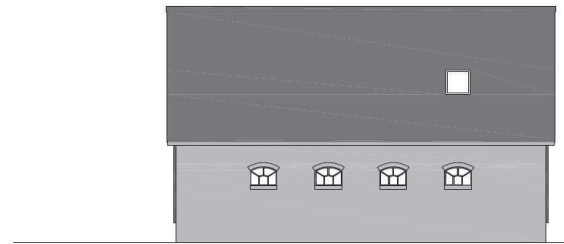
Vorgevel
Noord-West



Rechter zijgevel
Zuid-West



Achtergevel
Zuid-Oost



Linker zijgevel
Noord-Oost

Figuur 66: gevelaanzichten nieuwe schuren