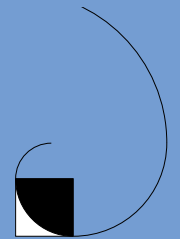


Erfadvies Vundelaarsweg 5 Wilp Gemeente Voorst



GELDERS GENOOTSCHAP



2014

Erfadvies Vundelaarsweg 5 Wilp

Gemeente Voorst



COLOFON

In opdracht van: Hester van der Zwaan

Contactpersoon gemeente Voorst: Paulien Dekker

Definitief advies 29 oktober 2014

Gelders Genootschap | 026 442 17 42
Christel Steentjes | Ervenconsulent

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland

2014

Inleiding

De initiatiefnemers hebben bij de gemeente Voorst een verzoek ingediend voor de functieverandering van het perceel aan de Vundelaarsweg 5 in Wilp. Op dit perceel staat een karakteristieke boerderij met een aantal bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemers zijn voornemens op het perceel een bedrijf te starten in het trainen en verhandelen van springpaarden met bijbehorende voorzieningen zoals een springpiste. Hiervoor moet de bestemming van wonen naar bedrijf gewijzigd worden.

De gemeente Voorst heeft aangegeven hieraan mee te willen werken als er ook een landschappelijke en cultuurhistorische meerwaarde wordt gecreëerd. Daarbij gaat het om landschappelijke inpassingen van de voorzieningen en het versterken van de beeldkwaliteit van het karakteristieke erf met boerderij. Daarnaast moeten er twee niet gebruikte schuurtjes worden gesloopt.

De gemeente Voorst wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft dit vastgelegd in een beleidskader. 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 Voorst en de initiatiefnemer.

Dit advies wordt uitgewerkt in een gedetailleerd beplantingsplan door Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

Beleidskader

In het regionale beleidskader voor functieverandering ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") staan de voorwaarden vermeld waaronder functieverandering van (vrijgekomen) agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is. Bij een functieverandering wordt ondermeer als voorwaarde gesteld dat er een vorm van verevening (tegenprestatie) plaats moet vinden.

De gemeente Voorst heeft dit verder uitgewerkt waarbij de verevening is uitgewerkt in een handreiking "Ruimtelijke Kwaliteit Veranderende Erven" dat laat zien hoe met erftransformatie de ruimtelijke kwaliteit en het landschap versterkt kunnen worden.

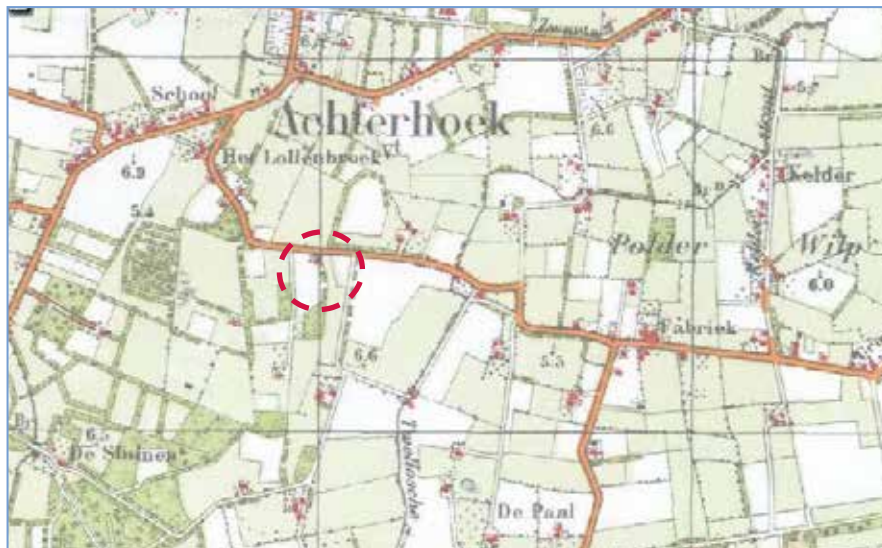
Een erf wordt gekarakteriseerd door een aantal kenmerken die uitgangspunten zijn voor het ontwerp van het nieuwe erf:

1. Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting
2. Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen die in verschillende tijden tot stand zijn gekomen, maar toch een sterke samenhang hebben
3. De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan een gemeenschappelijke ruimte
4. Een erf heeft een duidelijke hoofdentree
5. Elk erf is vanzelfsprekend verknoopt met het landschap

Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel (LOP)

De visie is gericht op het versterken van de kenmerken van de verschillende landschappen. Vooral bij de hoge delen wordt gestreefd naar versterking door ontwikkeling, terwijl de visie op de lage delen meer op behoud gericht is. De locatie ligt in de kampenontginningen. Het streven is hier de kampen op zandopduikingen beter herkenbaar te maken door ze te verdichten met rand-, weg- en erfbeplanting. De lage delen van het landschap moeten hun openheid zoveel mogelijk behouden. Zo wordt het contrast tussen de hoge en lage delen versterkt en de leesbaarheid van het landschap vergroot.

Analyse



Kaart ca. 1930. De locatie ligt in het oude onregelmatige en kleinschalige kampenlandschap. Naar het zuidoosten toe wordt het landschap regelmatig: het jonge ontginningslandschap.



Luchtfoto perceel Vundelaarsweg 5. In rood is het perceel aangegeven. Het ligt in de oksel van de A1 (zuidzijde) en Sluinerweg (oostzijde) die met een viaduct over de A1 gaat.



Luchtfoto ca. 2010. De snelweg en zandafgraving van Busloo hebben het landschap sterk veranderd. Toch is rond de Vundelaarsweg het oude kampenlandschap nog te herkennen. Groene erven liggen aan bochtige wegen in een kleinschalig landschap. Wel zijn veel landschapselementen verdwenen.



Luchtfoto ca. 2010. De boerderij is in blauw aangegeven. In oranje de kleinere schuurtjes, de gestippelde schuren worden gesloopt. In rood de schuren, nr. 1 is de romneyloods. Nr. 2 is de kapschuur. In groen zijn de waardevolle groenstructuren aangegeven zoals eiken, beuken, hagen en struiken van streekeigen beplanting.

Analyse

Landschap

De locatie ligt in het kampenlandschap, hier wisselen hogere zandkoppen en lagere gronden elkaar af. Het oorspronkelijke landschap was kleinschalig en afwisselend met bosjes, kavelgrensbeplanting, weiden en akkers. Het huidige landschap is opener door het verdwijnen van o.a. de kavelgrensbeplanting. Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn de verspreid liggende erven aan bochtige wegen. De gebouwen op de met name oudere erven staan in verschillende richtingen. De Vundelaarsweg 5 is op kaarten van rond 1900 nog niet terug te vinden. Wel op kaarten rond 1930. In het huidige landschap domineert de A1 met het talud van de viaduct van de Sluinerweg. De beplanting langs de A1 en op het talud van het viaduct vormt een groen decor voor het erf.

Erf en gebouwen

Vundelaarsweg 5 is een karakteristiek erf. De boerderij is georiënteerd op de weg en de gevelindeling is grotendeels in originele staat. Rondom de voortuin staat een beukenhaag. Het erf is grotendeels onverhard. De oprit ligt aan de oostzijde van de boerderij en ontsluit het achtererf. Aan dit erf staat de romneyloods, grotendeels verscholen in het groen en de kapschuur. De kapschuur, van oorsprong een steltenberg, is verbouwd tot kapschuur. Aan de westzijde staan nog wat kleine schuurtjes die geen bijzondere waarden hebben. De boerderij, de kapschuur en het groen vormen een karakteristiek agrarisch ensemble. De romneyloods past daar qua uitstraling niet bij maar ligt verscholen in het groen. De voorzijde is donkergroen. Op het erf staat waardevolle beplanting. Hagen, beuken en eiken domineren het beeld. Er staan echter ook grote doorgeschoten coniferen op het erf die niet passen in dit beeld. Ook de Italiaanse populieren aan de westzijde van het erf zijn niet eigen aan het landschap. Er is door de vorige eigenaar al een aanzet gemaakt met meer streekeigen beplanting aan de zuidzijde van het erf, evenwijdig aan de coniferen. Het groen op het erf is wel grotendeels verwaarloosd. Door het plaatselijk dunnen en verwijderen van exoten zal een beter beeld ontstaan.

Aanknopingspunten ontwikkeling Vundelaarsweg

Groene erfinrichting veel streekeigen beplanting maar ook veel exoten. Boerderij met karakteristieke hoofdvorm en gevelindeling. Compacte opzet van het erf. Het erf is onverhard.



De oprit naar het erf met op de achtergrond de romneyloods.



Zicht op de weilanden vanaf het erf.



De karakteristieke boerderij met waardevolle haag.



Het erf met het achterhuis van de boerderij en karakteristieke kapschuur. De kapschuur is op de begaande grond gesloten. Het erf is onverhard, met deels halfverharding van puin.

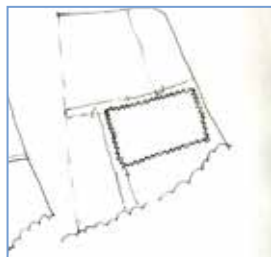
Uitgangspunten en randvoorwaarden

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. De schets en de referentiebeelden geven een oplossingsrichting aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer moet vanuit de verevening een landschapsarchitect en architect inschakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

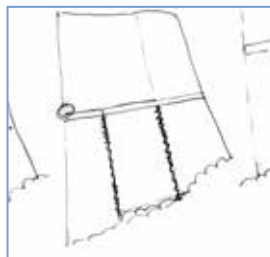
Uitgangspunten inrichting kavel

Voor de indeling van de weilanden is de toegankelijkheid van de weilanden belangrijk. Omdat er gewerkt wordt met vaak jonge paarden is het gewenst dat er voldoende afstand tussen de weilanden is en dat de weilanden afzonderlijk te bereiken zijn zodat een paard niet langs andere paarden hoeft. Een rechthoekig weiland is het meest optimaal vanwege de bewerkbaarheid maar ook als bewegingsruimte voor de paarden. Nieuwe eikenbomen nabij de paardenweiden zijn niet gewenst. Paarden kunnen ziek worden van eikels.

De springpiste heeft een afmeting van 30x60m en heeft een zandbodem. Visueel en vanwege stof is het gewenst de springpiste met een haag te omzomen. Vanuit het landschap is het gewenst dat de voorzieningen zo worden ingepast dat het landschap versterkt wordt.



1. Springpiste evenwijdig aan het erf, oostzijde kavel.



2. Springpiste haaks aan het erf in het midden.



3. Evenwijdig aan het erf, westzijde kavel.

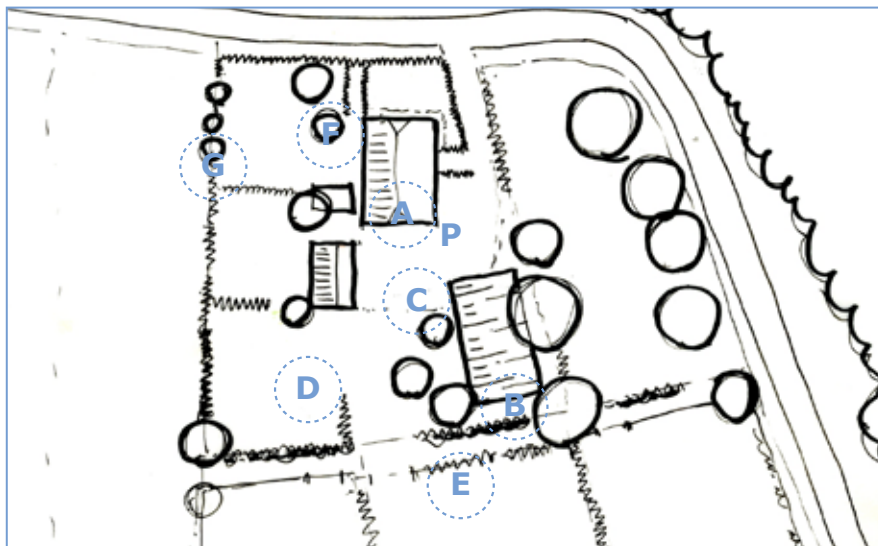
Voor de positie van de springpiste zijn verschillende mogelijkheden. Een springpiste evenwijdig aan het erf levert het meest compacte beeld op. De overige weilanden hebben dan een onhandige vorm en er is meer toegangspad en hekwerk nodig om de weilanden te bereiken. Een haakse positie voldoet aan de wensen van de initiatiefnemers en de weilanden zijn beter te gebruiken. De piste in het midden is het meest optimaal vanwege de lengte en er ontstaat geen restruimte aan de zuidzijde.



Randvoorwaarden landschap

- A = De toegang naar de weilanden blijft onverhard.
- B = De springpiste wordt in het midden van de weilanden geplaatst. Dit is de meest optimale indeling qua gebruik. De piste wordt omgeven met een haag van streekeigen soorten. De haag is maximaal 1,20m hoog zodat het landschap beleefbaar blijft en niet in te kleine kamers wordt opgedeeld. Door in de haag verschillende soorten te gebruik ontstaat een gevarieerd beeld dat ook in de winter een gesloten beeld geeft. Denk daarbij aan meidoorn en beuk maar ook liguster is mogelijk.
- C = De westzijde wordt beplant met een stevige groen structuur wat het kampenlandschap versterkt en de opdeling van de weiden en springpiste verzacht.
- D = Het tweede weiland ligt deels aan de Vundelaarsweg. De bestaande aanplant van streekeigen struiken blijft behouden.
- E = Het weiland aan de weg is bijna geheel dicht gegroeid. Afgezien van de eiken en de haag langs de weg is deze beplanting weinig waardevol en kan worden opgeschoond zodat het weiland weer bruikbaar is.
- F = De bestaande haag blijft behouden. De Italiaanse populieren worden binnen 10 jaar vervangen.

Uitgangspunten en randvoorwaarden



Randvoorwaarden erf en gebouwen

- A = De gevelindeling van de boerderij blijft zoveel mogelijk intact. De deel wordt gebruikt voor opslag en stalling tractor.
- B = De romneyloods is een afwijkende industriële vorm in het agrarische landschap. Doordat de voorgevel donkergroen is geverfd en er beplanting rondom de loods staat wordt het aan het zicht onttrokken. Mede door het groene decor van het viaducttalud. De beplanting rondom de romneyloods is verwaarloosd. Er staan enkele waardevolle bomen maar ook veel opgeschoten groen dat verwijderd kan worden.
- C = Het erf wordt niet verhard. De mestopslag zal plaatsvinden in een container die naast de romneyloods geplaatst wordt. De container wordt regelmatig omgewisseld. Naast de romneyloods staat de container uit het zicht. Parkeren (P) wordt afgeschermd door een haag.
- D = Opslag van hooi wordt aan het zicht onttrokken door de beukenhaag en nieuwe streekeigen beplanting van struiken van voldoende hoogte.
- E = De coniferen worden verwijderd. De bestaande jonge streekeigen aanplant (hazelaar, meidoorn e.d.) wordt versterkt.
- F = Rondom de voortuin staat een mooie haag. Het pad naar de voordeur wordt begeleid door een boog en haag.

Dit is niet de originele voordeur. De originele voordeur is nog wel als element herkenbaar in de voorgevel. Vanwege de veiligheid willen de nieuwe bewoners de ingang verplaatsen naar de andere zijde, aan de oprit, waar al een deur heeft gezeten. Door de haag door te trekken maar wel de boog intact te laten wordt visueel de indruk gewekt van een rouw- en trouwpad. In de voortuin staat een oude fruitboom. Deze wordt aangevuld met enkele nieuwe fruitbomen zodat een kleine boomgaard ontstaat. Karakteristiek voor een oud erf.

- G = De Italiaanse populieren worden binnen 10 jaar vervangen door meer streekeigen soorten.

Toelichting erf

Op het erf is al veel waardevolle beplanting aanwezig zoals beukenhagen, eikenbomen en aanplant van struiken en struweelhagen. Ook staan er op het erf veel doorgeschoten coniferen en is er achterstallig onderhoud aan het groen. Een opschoning is nodig. Het groen vormt met de boerderij en kapschuur een mooi ensemble. Door minder passende functies zoals opslag (mest in container en hooibalen) aan het oog te onttrekken met streekeigen beplanting wordt ook de kleinschaligheid van het kampenlandschap versterkt. Daarnaast zorgt het talud van de viaduct voor een groen decor waar het erf in opgaat.

- **Boerderij:** De boerderij heeft een gesloten kap en grotendeels een originele gevelindeling. De voordeur is niet meer in gebruik maar nog wel zichtbaar in de gevel. De toegang wordt verplaatst naar de oostzijde waar een deur heeft gezeten. Houd deze toegang in stand blijft. Een eventuele verbouwing zal op een kwalitatief hoogwaardige manier plaatsvinden waarbij bestaande gevelopeningen gerespecteerd worden en een rol krijgen bij lichttoetreding. Dakkapellen worden niet geplaatst. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.
- **Schuren:** Gebruik bij eventuele toekomstige vervanging traditionele hoofdvormen en materialen. Passend bij het karakter van het erf.
- **Hekwerk:** Het houten hekwerk rondom de weiden wordt tot het hoogst nodige beperkt en wordt eenvoudig en functioneel gehouden. Het hout behoudt haar natuurlijke kleur. Waar mogelijk wordt paal met een donker lint gebruikt.
- **Verlichting:** De springpiste wordt niet verlicht.

Inspiratiebeelden



Bebouwing en beplanting vormen een geheel. Beplanting is gelaagd (haag, struiken, bomen) en streekeigen met eenvoudige erfinrichting.



Voorbeelden van hagen van streekeigen beplanting.



Beukenhaag



Meidoorn



Voorbeelden van eenvoudige inrichting van natuurlijke materialen en kleurgebruik.

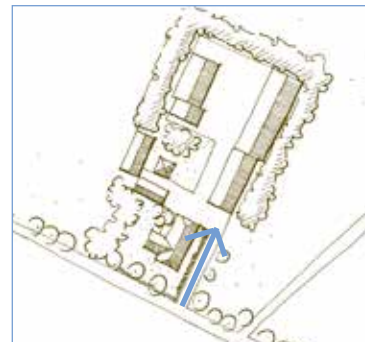


Bijlage: de erf-principes

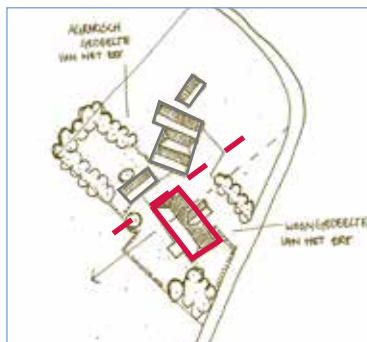
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



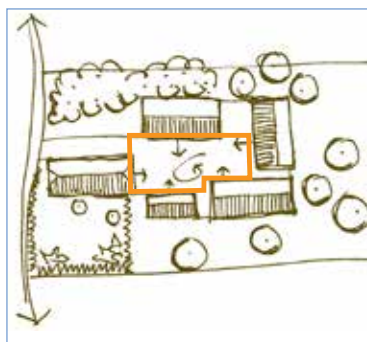
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl