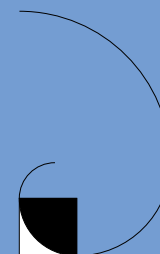


Erftransformatie Geldersedijk 95, Hattem Gemeente Hattem



GELDERS GENOOTSCHAP

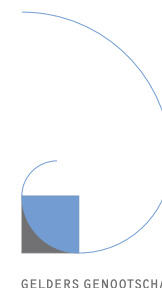


Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Maart 2010

Erftransformatie Geldersedijk 95, Hattem

Gemeente Hattem



COLOFON

Erfeigenaar	P. Franken
Zaakwaarnemer erfeigenaar	G. Luchtenbelt
Architect	E. Karssing
Gemeenteambtenaar	M. ter Braak.

De Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | m.de.vletter@geldersgenootschap
Definitief advies 23-03-2010 | GG HATT 1A ec 136

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

definitief advies Maart 2010

SITUATIE

Het erf van de heer P. Franken, 'Den Doornik' is gelegen aan de Geldersedijk 95 te Hattem. De heer P. Franken wil gebruik maken van de regeling functieverandering (naar wonen).

Wensen initiatiefnemer:

- Behoud bestaande woning en het eerste deel van de dubbele stal daarachter en het voorste deel van de schuur aan de oostkant;
- Sloop van resterende stallen en bijgebouwen (silo's en hooibergen);
- Nieuwbouw van drie woningen in twee volumes

Gemeentelijk kader:

Algemeen

- Te slopen oppervlakte bedraagt minimaal 500 m².
- Max 50% van de oppervlakte aan gesloopte gebouwen mag worden hergebruikt of nieuw worden gebouwd
- Meerdere wooneenheden in één of maximaal twee woongebouwen realiseren.

Indien dan nog te bebouwen oppervlakte resteert danwel in het geval van een bijzondere situatie, mag maximaal één vrijstaande woning gebouwd worden.

- Eén erf idee toepassen, dat wil zeggen: een representatieve hoofdentree, de gebouwen compact om het erf georganiseerd.
- Bij beschikking over min 5.000 grond naast of in nabijheid van het woonperceel mag voor hobbymatig houden van vee 200m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd

Aanvullende voorwaarden nieuwbouw

- sloop
- behoud karakteristieke/monumentale bebouwing
- verkleining bestemmingsvlak
- beeldkwaliteit
- architectuur past in het landschap

Overig

- In overleg met eigenaar omringende kavels is ruil van gronden tbv erfinrichting mogelijk.





Kaart rond 1918



Erf in het landschap



Kaart rond 2004



Luchtfoto ~ 2006

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het perceel van de initiatiefnemer aan de Geldersedijk is gesitueerd in het buitengebied ten westen van Hattem. Hattem ligt op de overgang van de Noord-Veluwe naar de IJsselvallei, op een steenworp afstand van Zwolle.

De overgang van de stuwwal naar het rivierkleigebied heeft al vroeg een aantrekkingskracht gehad op mensen om zich er te vestigen. Vanaf de 12e eeuw werd het rivierkleigebied langs de IJssel grotendeels bedijkt. De mens vestigde zich op de hoger gelegen en vruchtbare oeverwallen, die als akkerland en boomgaard in gebruik werden genomen. De polder was plaatselijk als grasland in gebruik, maar was door de optredende kwel oorspronkelijk te nat. Door de aanleg van sloten, weteringen en kunstmatige bemaling werd het gebied beter ontwaterd en ontstond een groot, goed bruikbaar landbouwgebied.

Den Doornik ligt op een oeverwal, vlak onder de dijk. Het oeverwallenlandschap onderscheidt zich van de aanliggende polder. Er is een hoogteverschil, en een op de dijk georiënteerde onregelmatige verkaveling die zich scherp onderscheidt van de grootschaliger, strakke orthogonale verkaveling in de kom. Op de oeverwal zijn veel karakteristieke beplantinselementen verdwenen en de kavels zijn groter geworden. Daarmee is het verschil tussen oeverwal en komgronden vervaagd. Dit verschil kan wellicht op deze kavel weer sterker worden gemaakt. Langs de Ierstweg, staat een schitterende laanbeplanting (populier). Vanaf de Ierstweg, loopt achterlangs het erf een koepad het land in, dat ook een informele verbinding is naar de buurerven.

Erf

Het erf is deel van de oude oeverwal bebouwing. Het hoogteverschil tussen oeverwal en komgrond kan in het steilrandje rond het erf zichtbaar zijn. Vlak onder de dijk, aan de Ierstweg staat een mooie grote kastanje, daarnaast een aantal fruitbomen, die slecht onderhouden zijn en langs de entree enkele leilindes. Verder is de voorzijde voorzien van een grasveld en sierstruiken die fraai en goed onderhouden zijn, maar het zicht op de dijk voor deel belemmeren.





Gebouwen vanaf de Geldersedijk, oostzijde



De hoofd woning. De leilindes staan op een vreemde plek en de beplanting ontnemt het zicht op de woning .



Grote karakteristieke kastanje en verzorgde sierbeplanting aan de voorzijde van het erf.



Gebouwen vanaf de westkant van de Geldersedijk



De groene entree vanaf de dijk. De schuur links wordt opgenomen in de nieuwbouw



Het verharde erf loopt van gevel tot gevel, zoals het hoort



Ierstweg: laanbeplanting van populieren, die ophoudt waar de weg gaat oplopen



Duidelijk hoogteverschil aan de achterzijde van het erf.



De houten schuur is erg mooi. Kan die niet verplaatst en geschikt gemaakt als woning ?

BESTAANDE KWALITEITEN

De woning ligt schitterend onder aan de dijk, de verdieping kijkt eroverheen. De bijgebouwen daarachter. Die staan dicht op elkaar, met een verharding van gevel tot gevel daartussen. De schuren en stallen zijn ontsloten vanaf de Ierstweg met een 'vuile weg' die overgaat in het koepad.

Gebouwen

De hoofd woning, met de oude deel en de voorste schuur daarnaast blijven behouden. De rest van de stallen en bijgebouwen worden gesloopt. De bouwvolumes hebben een eenvoudige grondvorm en zadeldak. De woning is een ijsselboerderij (T-boerderij). Zij is goed herkenbaar als het hoofdbouwwerk.

De stal die achter tegen de deel is aangebouwd, is aan de buitenzijde niet karakteristiek, maar de gebinten aan de binnenzijde lijken in redelijke staat te zijn en kunnen misschien worden hergebruikt in een van de nieuw te bouwen woningen.

De gemetselde schuur aan de oostzijde heeft cultuurhistorische waarde, maar de technische staat is slecht. Hij moet in de nieuwbouw worden opgenomen, voorzover mogelijk.

De houten stal direct westelijk naast de T-boerderij heeft ook karakteristieke waarde. Verplaatsing en ombouw tot woning behoort tot de opties. Wanneer dat niet kan, dan dient zij ter inspiratie voor de nieuwbouw.

Eén van de hooimijten kan gehandhaafd worden en gebruikt worden als garage/bergruimte en prielt dat uitkijkt over het land. Het beweegbaar dak daarbij te handhaven.



Bestaande situatie met in rood de te slopen bebouwing, in blauw de te handhaven bebouwing en in oranje de eventueel te verplaatsen stal. De blauwe lijn geeft de nieuw gegraven sloot aan die tijdens de opname van de luchtfoto nog niet aanwezig was. De rode pijlen geven de entrees van het erf aan.



Schetsen met uitgangspunten

Hoofdpunten

- . De bebouwing vormgeven als een ensemble rond één gemeenschappelijk binnenterrein. Het erf loopt van gevel tot gevel. Er kunnen gras- en bloemperken worden gemaakt en een struik of boomgroep worden geplant, maar er zijn geen erfscheidingen. Alle woningen zijn vanaf het erf ontsloten.
- . De bestaande hoofd woning blijft als hoofd woning herkenbaar door het vrijhouden van het uitzicht vanaf de weg. (rode pijl) Dit zorgt tevens voor overzicht vanaf en op de Gelderse dijk wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
- . De nieuwbouw is qua grootte, ligging en architectuur ondergeschikt aan de hoofd woning. De nieuwe woningen liggen op het hoge gedeelte van het erf.
- . Het hoogteverschil tussen de te handhaven schuur, haar aanbouw en de tuinen die daarbij horen is een interessante ontwerp opgave die om nadere uitwerking vraagt, het hoogte verschil mag niet weggepoetst worden.
- . Een van de bestaande hooimijten kan verbouwd worden tot garage, bergruimte en/of tuinhuis. Het hoogteverschil met het pad dient gehandhaafd, auto's staan dan een stuk lager dan het erf, je kijkt eroverheen.
- . Er worden geen andere bijgebouwen gebouwd. Andere garages en bergingen zijn opgenomen in de nieuw te bouwen volumes.
- . De toegang vanaf de Gelderse dijk blijft de formele hoofdentree. Vanaf de entree is er vrij zicht over het erf, op het achterland. De vuile weg aan Ierstweg blijft gehandhaafd, maar als een smal pad met hooguit een halfverharding, die doorloopt voorbij het erf, een wandelpad naar het land en de burens. Het is bij voorkeur openbaar.
- . Gebruik groene hagen en struikgroepen als afbakening van de tuinen. Dit versterkt het kleinschalige karakter van de oeverwal t.o.v. de open komgronden.
- . Langs de nieuwe sloot aan de rand van het perceel kunnen knotwilgen worden geplant, zonder onderbeplanting. De openheid moet worden gehandhaafd.

NIEUWE KWALITEITEN

Situering nieuwe bebouwing

De woning en het eerste stuk van de deel blijft dus bestaan. De schuur aan de oostzijde wordt gerenoveerd en uitgebreid, de aanbouw wordt eraf gehaald. De situering op de rand van het hoogteverschil is bijzonder en mag uitgebuit worden in het ontwerp. Het hoogteverschil mag niet worden weggepoetst.

De mogelijkheden om de schuur die nu direct westelijk van de deel is gesitueerd, te verplaatsen dienen te worden onderzocht. Ook als zij niet kan worden hergebruikt is haar architectuur inspiratiebron voor alle nieuwbouw.

De nieuwe bebouwing is op het bestaande bouwperceel geplaatst om zo een compact erf te realiseren met doorzichten van de dijk over het erf naar de achterliggende komgronden.

Een van de bestaande hooimijten kan hergebruikt worden als gemeenschappelijke garage en tuinhuis. De hooimijt ligt 'onder' het pad en het erf, dat is weer een karakteristiek hoogte verschil dat in het ontwerp mag worden uitgebuit.

Terreininrichting

Het karakteristieke hoogteverschil op het erf, als gevolg van de ligging op de oeverwal, is een markante kwaliteit waar in het ontwerp gebruik van moet worden gemaakt.

De ruimte tussen de woningen vormt het erf. Het is een ruimte die loopt van gevel tot gevel, er kunnen gras en bloemperken zijn en een enkele struik of boomgroep, maar het is een semi privé ruimte die door alle omwonenden gebruikt wordt en als zodanig vormgegeven wordt.

De tuinen bij de woningen bevinden zich aan de achterzijde daarvan en zijn door hagen of verspreide groenelementen van elkaar onderscheiden. Samen met de bomen aan de voorzijde versterken ze het kleinschalige groene beeld van de oeverwal.

De toegangsweg van de Geldersedijk blijft de formele entree. Dit wordt bewerkstelligd door zowel de maat als de materialisatie en uitstraling. De 'vuile entree' vanaf de Ierstweg blijft gehandhaafd als een smal half- of onverhard pad dat het land in loopt. Het is bij voorkeur openbaar.

Aan de voorzijde zou ruimte in het groen moeten worden gecreëerd om het zicht op de woning vanaf de dijk te verbeteren. Hierdoor ontstaat tevens meer zicht tussen de dijk en de entree, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Hier is een boom van de 1ste orde geplaatst. Die staat ongeveer in de rooilijn van de voorgevel, zodat hij niet concurreert met de kastanje, en geen zichtlijnen belemmert. Hij helpt ook bij de privacy voor de nieuwe woning. Een voor het landschap karakteristieke soort als de rode beuk heeft de voorkeur.

Vorm en materialisering van bebouwing

Het hoofdgebouw is de bestaande boerderij. Deze staat er, op de dakkapellen na, prima bij. De deel krijgt een nieuw pannendak en heeft dan ook een goede uitstraling.

De overige bebouwing is door de ligging, eenvoudige hoofdvorm en materialisering herkenbaar als bijgebouw op het erf. Door de architectuur wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. Die architectuur mag eigentijds zijn, maar moet passen bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landschap. Inspiratie kan gevonden worden in het zwart geteerde hout van de oude schuur, en haar eenvoudige maar zeer doeltreffende vormgeving.

