

ERFADVIES
DE STEGE 10 VEESEN
GEMEENTE HEERDE



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2021

ERFADVIES DE STEGE 10 VEESEN GEMEENTE HEERDE

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseur	Dhr. Rakhorst Wouter Jacobs - Bouwkundig tekenburo Gerrit Scholten
Contactpersoon	Jop van der Wee adviseur RO, gemeente Heerde
Datum advies	Februari 2021 (definitief)
Gelders Genootschap Ervenconsulent	026 4421742 Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2021

INLEIDING

Aan de Stege 10 in Veessen staat een voormalig agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling functieverandering. Een groot deel van de schuren wordt gesloopt en daarvoor wenst de initiatiefnemer een extra woning met bijgebouw. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de milieucirkel van het naastgelegen bedrijf.

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

RELEVANT BELEID

Uitnodigingsplanologie gemeente Heerde

De kwaliteiten van ieder gebied zijn verschillend. Om plannen met meerwaarde ruimte te bieden wordt het bestemmingsplan niet als definitieve regeling gezien maar wordt de focus gelegd op de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 en de structuurvisie Heerde 2025. Initiatieven worden op basis hiervan beoordeeld.

Bescherming en ontwikkeling van kwaliteiten staan centraal. De intentie is om iedere ontwikkeling tot versterking van de kwaliteiten te laten leiden of nieuwe te laten toevoegen. De maatschappelijke meerwaarde kan bestaan uit ruimtelijke meerwaarde, sociaal-maatschappelijke meerwaarde, economische en recreatieve meerwaarde, duurzame meerwaarde, maatschappelijke aanvaardbaarheid en ook andere meerwaarde die de initiatiefnemer kan benoemen.

Toekomstvisie en structuurvisie gemeente Heerde 2025

Uitgangspunt voor de toekomst van de gemeente Heerde is behoud door ontwikkeling en het verbinden van structuren. Bestaande waardevolle kwaliteiten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt of verder ontwikkeld.

Ontwikkelingspotenties liggen op de gebieden natuur, rust, ruimte, recreatie, toerisme, water, wellness, zorg, welzijn, sport en educatie.

De locatie ligt in zone 3 waar cultuur, natuur en voedselproductie centraal staan. Dit is een agrarisch waardevol cultuurlandschap met bijzondere IJsselhoeve en landschapselementen. Het cultuurlandschap moet behouden blijven, ontwikkelingen dragen bij aan het landschap en cultuurhistorie.

Landschapsontwikkelingsplan "Van Veluwe tot IJssel"

De locatie ligt in het landschapstype oeverwallen (lage delen). De voor de oeverwallen karakteristieke beplantingen worden zoveel mogelijk versterkt zodat het van oorsprong half open landschap van de oeverwal versterkt wordt, als onderdeel van het rivierlandschap met oeverwallen, komgronden en uiterwaarden.

Milieucirkel

Er moet rekening worden gehouden met een milieucirkel van 50 meter.



Veessen, De Stege 10, maart 2019 (Google Maps)

ANALYSE



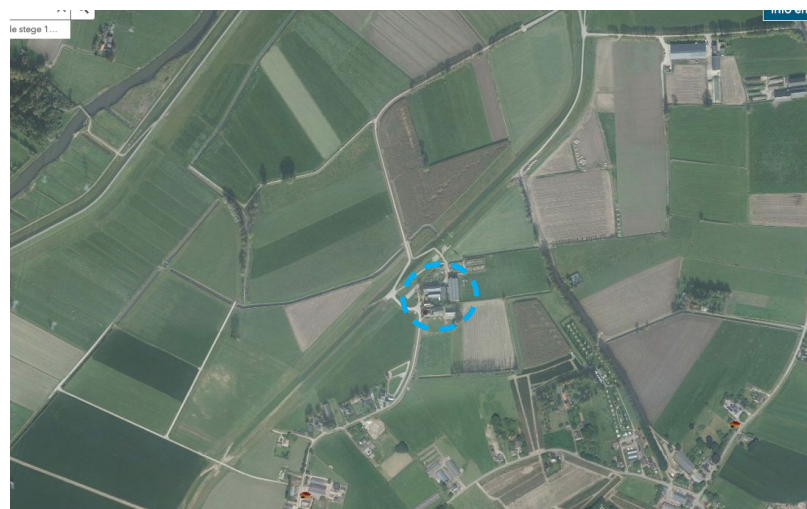
Kaart landschap ca. 1900



Kaart landschap 1950

LANDSCHAP

De locatie ligt op de overgang van de oeverwal naar de komgebieden. Veessen is een oud dorp ontstaan op een hoog gelegen oeverwal van de IJssel, relatief veilig voor hoogwater. De boerderijen staan aan de rand van de gezamenlijke enk. Akkerbouw en fruitteelt vonden plaats op de oeverwal, de wei- en hooilanden lagen in de lager gelegen nattere komgronden. De verkaveling op de oeverwal is onregelmatig en blokvormig. Richting de komgronden is de verkaveling rationeler met meer sloten. Het onderscheid is nog steeds terug te zien in het huidige landschap en de verkaveling. De oeverwal is kleinschalig met meer bebouwing. Richting de komgronden neemt de bebouwing af en wordt het landschap open. De hoogwatergeul ligt voornamelijk op de komgronden. De locatie ligt tegen de nieuwe dijk aan. Ten opzichte van de oude kaart zijn veel landschapselementen zoals kavelgrensbeplanting en kleine boomgaarden verdwenen. Ook het onderscheid in grondgebruik is veranderd. De akkerbouw op de enk (wit) is nu grotendeels als grasland in gebruik.



Luchtfoto 2017



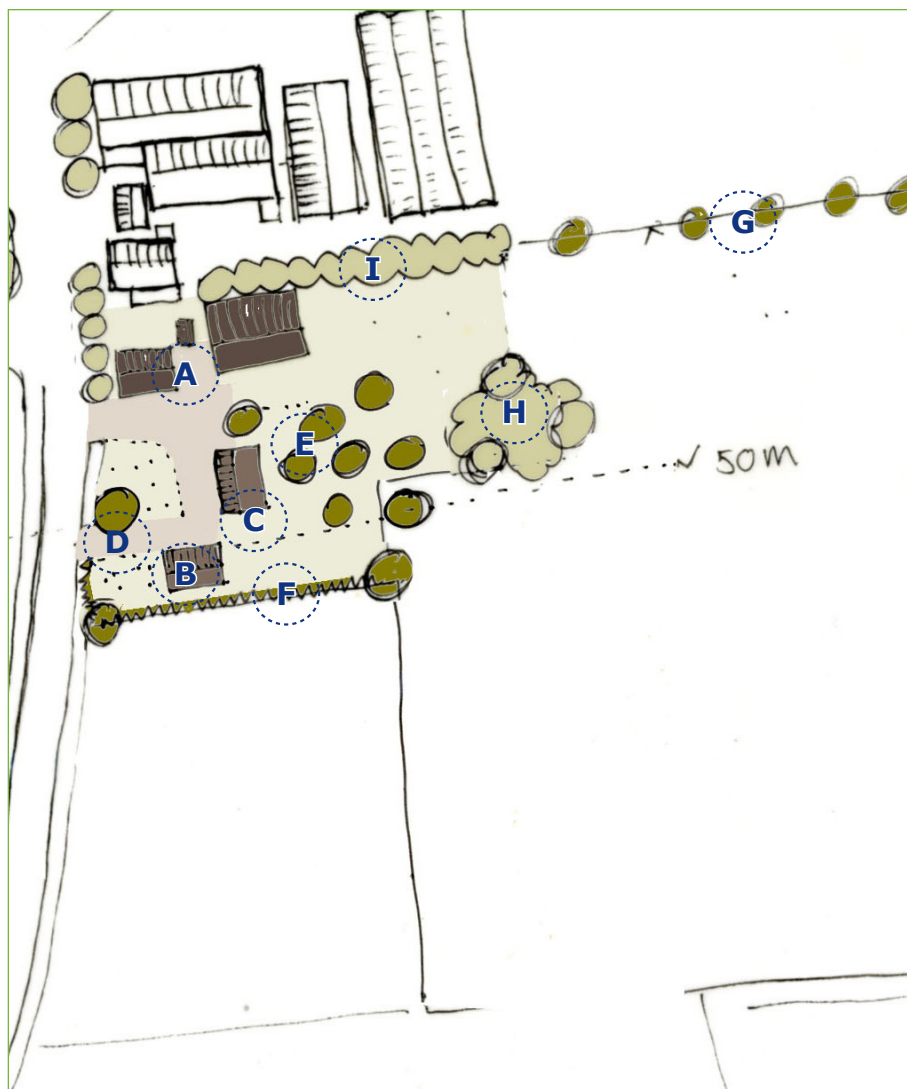
Luchtfoto locatie (2017)

KARAKTERISTIEKEN ERF EN GEBOUWEN

- A. De boerderij staat aan de weg. Het is een eenvoudige boerderij met rieten kap en een karakteristieke uitstraling. Links van de boerderij staat een kleine schuur met daarachter een bakhuisje. De schuur wordt gesloopt; het bakhuisje blijft behouden.
 - B. Paardenstal, deze blijft behouden.
 - C. Grote veeschuur (560 m²) met aanbouw (70 m²) wordt gesloopt.
 - D. Naastgelegen agrarisch bedrijf. De boerderij staat naast De Stege 10. Beide boerderijen zijn op oude kaarten terug te vinden.
 - E. Dijk van de hoogwatergeul.
 - F. Hoogwatergeul. De geul loopt voornamelijk door de lage komgronden.
 - G. Bijbehorende gronden. Deze zijn in agrarisch gebruik.
 - H. De stevige beplanting aan de achterzijde van het erf vormt een groen decor voor de gebouwen en neemt de schuren van de buurman uit het zicht.
- > Het erf heeft twee entrees. Een privé-entree aan de noordzijde van het erf en een bedrijfsentree met stelcomploten aan de zuidzijde van de boerderij.
- ... Oranje lijn geeft bij benadering de 50 meter milieucirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf:

- Versterking half open oeverwallenlandschap.
- Versterking erfbeplanting.
- Sanering vrijkomende schuren.
- Traditionele indeling van het erf in 'voor' en 'achter'.
- Hoofdhuis aan de weg met landelijke uitstraling.
- Hergebruik bebouwing.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** Het bestaande erf wordt verkleind door de sloop van de achterste grote schuur. De boerderij, het bakhuisje en de daarachter staande paardenstal blijven behouden. Ook de kleine schuur links van de boerderij wordt gesloopt. De hoofdentree ligt aan de zuidzijde van de boerderij. De uitstraling van de paardenstal achter de boerderij wordt verbeterd, met name door het schilderen van de roldeuren in een donkere, meer natuurlijke kleur, bijvoorbeeld donkergroen (Sikkens NO.15.10; monumentengroen) of donkerbruin (Sikkens A6.05.10), eventueel zwart (Git zwart: RAL 9005; Antraciet Zwart: RAL 7016 of Grafiet zwart: RAL 9011). Bij de definitieve kleurkeuze is afstemming met die van de nieuwbouw wenselijk om de samenhang binnen het totale (nieuwe) ensemble te vergroten.
- B.** De nieuwe woning komt op de zuidkant van het perceel, buiten de milieucirkel van het naastgelegen agrarische bedrijf. De woning krijgt een agrarische en landelijke uitstraling. Met een enkelvoudige hoofdvorm, een bouwlaag met forse gesloten kap. De woning komt aan de weg, iets achter de rooilijn van de naastgelegen bestaande boerderijen. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. De woning kan een individuele uitstraling krijgen maar mag niet concurreren met de bestaande bebouwing en krijgt dus een eenvoudige uitstraling met zorgvuldige detaillering.
- C.** Het bijgebouw komt achter de woning aan de noordzijde. Het bijgebouw is onderdeel van het ontwerp en heeft een kap. Het bijgebouw vormt de verbinding met het bestaande erf.
- D.** De nieuwe woning krijgt een eigen ondergeschikte entree. Beperk verharding tot het hoognodige en voorkom een industriële uitstraling.
- E.** Tussen de boerderij en de nieuwe woning komt een hoogstam boomgaard. Hoogstam boomgaarden zijn karakteristiek voor het rivierengebied en boerenerven. Ook op de oude kaarten zijn boomgaarden te zien bij de boerderijen. De boomgaard geeft de nieuwe woning een groen decor en maakt dat de woning onderdeel wordt van het boerderijencluster.
- F.** Aan de zuidzijde komt een streekeigen haag van meidoorn of veldesdoorn. Dit geeft de bebouwing een groene plint en maakt het een geheel met de erfbeplanting van het boerderijencluster.
- G.** Door de kavelgrenzen te beplanten met streekeigen beplanting wordt de van oorsprong half-open karakter van het oeverwallen landschap versterkt.
- H.** Het erfbosje is waardevol en wordt behouden.
- I.** Ook de beplanting tussen de twee bestaande erven is waardevol en wordt behouden.

ADVIES

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Heerde belangrijk.

TOELICHTING

Het erf ligt samen met een groter agrarisch erf tegen de dijk van de hoogwatergeul aan. Samen vormt het één ensemble. Bij verdere ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de milieucirkel van het agrarische bedrijf. Belangrijk is dat oude en nieuwe bebouwing samen één ensemble vormen. Door te kiezen voor agrarische en eenvoudige architectuur en een groene uitstraling met hoogstam boomgaard en hagen gaat de nieuwe bebouwing onderdeel uitmaken van het boerderijencluster en blijft de oorspronkelijke kern met de twee oude boerderijen herkenbaar.

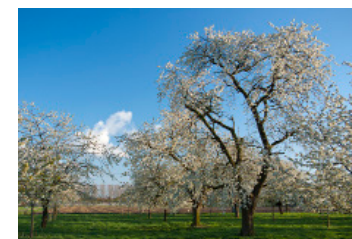
STREEKEIGEN BEPLANTING

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', de sierzijde, en 'achter', de functionele zijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Het soort beplanting is afhankelijk van de grondsoort, ontwatering en landschapstype. De gelaagdheid en streekeigenheid dragen bij aan de biodiversiteit.

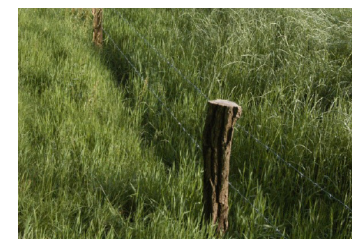
Streekeigen beplanting Oeverwal

- Erfbosje: Hazelaar, els, Gelderse roos, boswilg.
- Houtsingel: zwarte populier, gewone es, zwarte els en schietwilg.
- Struweelhaag: Meidoorn langs de percelen.
- Hoogstamboomgaard: Oude rassen zoals met appel (Goudrenet, Notarisappel, Zoete Bloemée, peer (Clapps favourite, Beurré Hardy), pruim (Reine Claude, D'Anthan, Reine Victoria), walnoot of kers (meikers).
- Solitaire bomen op het erf: Gewone es, linde, hoogstamfruitboom, paardekastanje, kers (meikers) of walnoot.
- Haag rond of bij de voortuin: liguster, veldesdoorn, meidoorn.
- Haag rond of bij de fruitgaarde/moestuin: Meidoorn of veldesdoorn.

INSPIRATIEBEELDEN



*Inspiratiebeelden erfinrichting en erfbeplanting.
Streekeigen beplanting en inrichting kavelapd.*



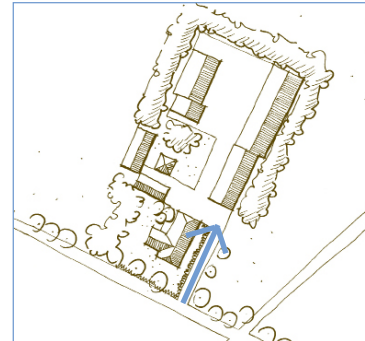
Diverse voorbeelden van eenvoudige landelijke woningen.

BIJLAGE: Erfprincipes

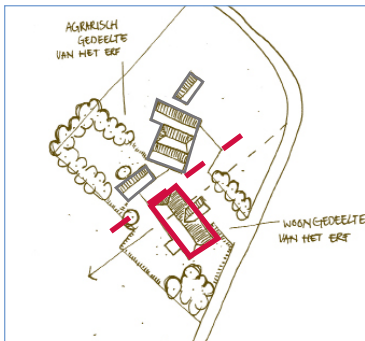
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



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



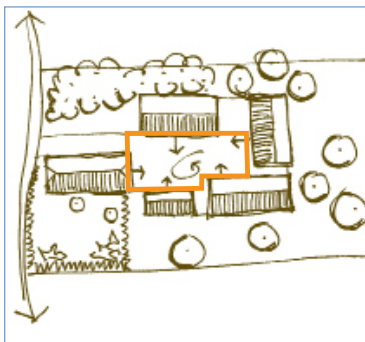
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit