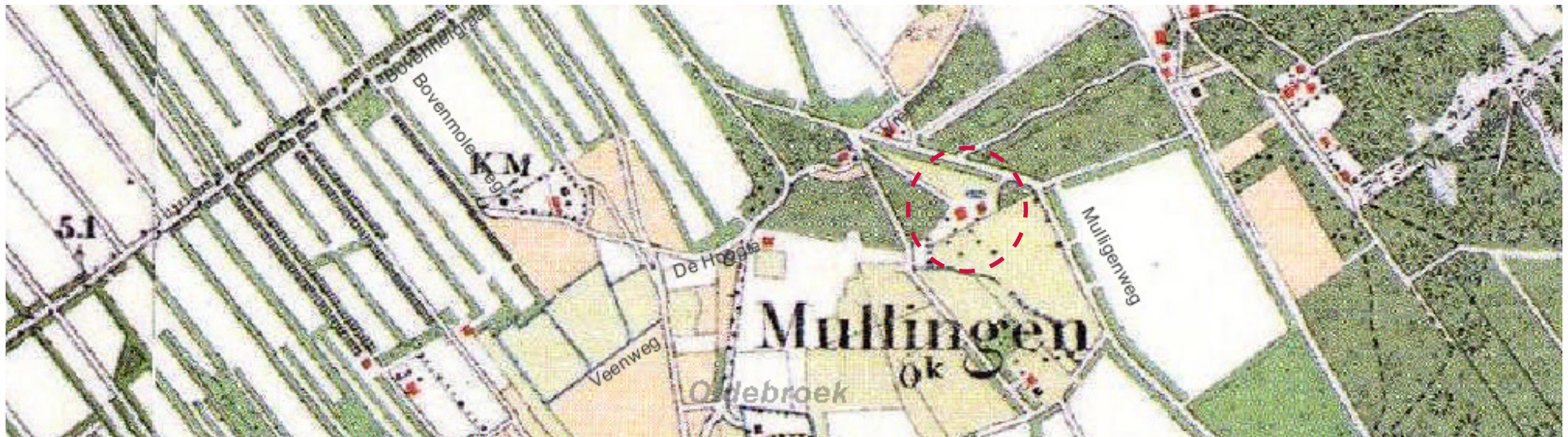
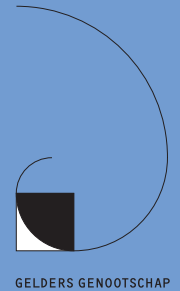


Erftransformatie Mulligenweg 7 en 9 Oldebroek Gemeente Oldebroek



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013

Erftransformatie Mulligenweg 7 en 9, Oldebroek

Gemeente Oldebroek



COLOFON

Initiatiefnemer: familie De Zwaan
Contactpersoon gemeente Oldebroek: dhr. Bij 't Werk en dhr. Keijzer

Definitief advies 28 augustus 2012
Aangepast 24 april 2013

Gelders Genootschap | Christel Steentjes
Ervenconsulent | 026 - 442 17 42

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013

Inleiding

Aan de oude es van Mulligen ligt aan de Mulligenweg 7 en 9 een voormalig kippenbedrijf op een oud erf.

De eigenaar, familie De Zwaan, wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Zij is voornemens de schuren te slopen en daarvoor woningen terug te bouwen.

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. Familie De Zwaan heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in geschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Mulligenweg 7 en 9.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen.

In dit advies worden de welstandeisen toegespitst op deze opgave. 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 Oldebroek en de initiatiefnemer.

Opgave

Op de locatie staat veel bebouwing, de bestaande boerderij, een recreatiewoning (met toestemming voor een tweede recreatiewoning), een oude schuur met een maatschappelijke bestemming, een oude hooiberg en diverse oude kippenschuren. De kleine woning aan de westzijde van de boerderij, Mulligenweg 7 is ook van de familie De Zwaan.

De kippenschuren zijn niet meer in gebruik. Een aantal wordt gebruikt voor opslag van hout e.d.. Uiteindelijk zal er ca. 1670 m² bebouwing worden gesloopt (zie bijlage) waarbij ook ca. 450 m³ teerhoudend as-faltgranulaat uit de grote kippenschuur wordt gesaneerd als mede enkele asbest daken en asfaltverharding.

De boerderij en Mulligenweg 7 blijven staan, daarnaast wenst de familie de Zwaan de oude schuur met maatschappelijke bestemming, de hooiberg, en een houten kippenhok die nu als berging dient, te behouden.



De locatie: in rood de woningen, in oranje de schuur met maatschappelijke bestemming en de hooiberg achter de boerderij. In blauw de recreatiewoning. Overige gebouwen zijn schuren.

De gemeente heeft in overleg en met instemming van de provincie drie woningen gereserveerd met de restrictie dat ook de 2 recreatiewoningen worden ingeleverd. Gemeente en provincie verwachten dat het erf deze bebouwing aan kan en dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit versterkt kan worden in dit cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Analyse relevant beleid

Functieveranderingsbeleid

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Hierin is aangegeven dat functieverandering moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Dit beleid is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe van april 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat per perceel maatwerk geleverd moet worden op basis van het advies van de ervenconsulent. Binnen deze uitgangspunten is er ruimte voor de initiatiefnemer voor nadere uitwerking.

Voor de Mulligenweg 7 en 9 geldt dat bij sloop tussen de 1250 en 3000 m² er één dure en twee middeldure woningen mogen worden gebouwd. Hierbij is het aantal woongebouwen maximaal twee. Doordat de initiatiefnemers bereid zijn twee recreatiewoningen in te leveren zijn de gemeente en provincie voornemens akkoord te gaan met de bouw van 3 dure woningen.

Bij vrijstaande woningen gaat het om een maximale inhoud van 600 m³ en maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Een goede landschappelijke inpassing is leidend bij functieverandering. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Het landschapsontwikkelingsplan Oldebroek en het beleid voor de zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggens bieden daarvoor de kaders.

Nationaal en Provinciaal beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

Het gebied ligt volgens het Streekplan 2005 in "Multifunctioneel gebied - Waardevol Landschap" en ligt ook in Nationaal landschap de Veluwe. In de streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen is het gebied Oosterwolde - Oldebroek aangemerkt als waardevol landschap. Een kernkwaliteit is de aanwezigheid van "waardevolle open essen", waaronder de es van Mulligen. Deze wordt gekarakteriseerd als een gaaf oud escomplex, begrensd door veedriften zoals de Mheneweg Zuid en wallen die het wild moesten keren. Hier geldt een "ja, mits"

benadering, mits er wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

De locatie ligt aan de rand van de EHS die in dit gebied voornamelijk de bossen van de Veluwe beslaat. Dit heeft geen invloed op de locatie. Meer streekeigen beplanting van het erf kan wel bijdragen aan een hogere ecologische kwaliteit van de omgeving.

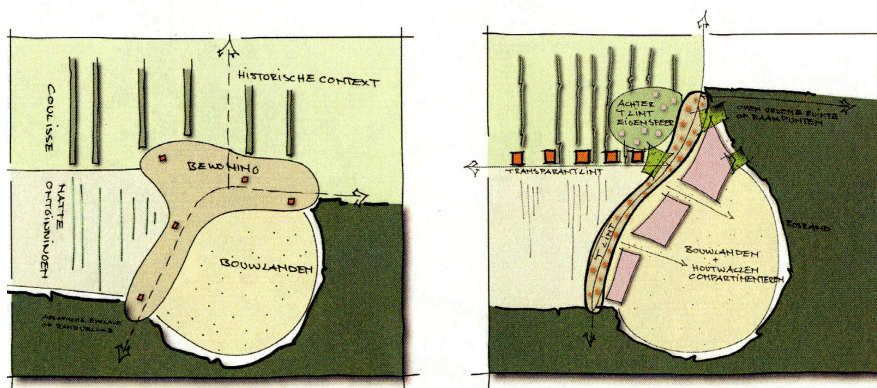
Gemeentelijk beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het gemeentelijk beleid moet rekening worden gehouden met het landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Oldebroek en het beleid voor de zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggens.

- Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggens (2011)

Groene wiggens en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen. Met een landschappelijke en ecologische inrichting worden ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen gegaan en ontstening gestimuleerd. In het gebiedsplan wordt aangegeven dat de kernkwaliteit van Mulligen is gelegen in de cultuurhistorische en belevingswaarde van het landschap. De herkenbare overgang van het hogere bosgebied naar de open veenweidegebieden langs de oude schaapsdrift (Otteweg en Mulligenweg overgaand in de Mheneweg) is waardevol. De oorspronkelijke samenhang tussen landschap en bebouwing is niet meer duidelijk herkenbaar door rode ontwikkelingen op en aan de rand van de es en doordat deze ontwikkelingen niet altijd landschappelijk goed zijn ingepast.

Analyse relevant beleid



Schetsen uit het gebiedsplan: het linkerplaatje plaatje laat de historische ontwikkeling zien van Mulligen. Rechts de huidige ruimtelijke structuren. Waarbij met name de westkant van de es is dicht geslibt. Het belangrijk is de doorzichten op de es te behouden en te versterken.

De groene ruimtes op de kruisingen zijn belangrijk en moeten open en groen blijven. Bebouwing moet ontwikkeld worden in samenhang met de ontwikkeling van houtwallen en erfbeplanting. Groene ruimten en percelen wisselen elkaar af.

De locatie zelf ligt vlakbij een zoekzone landschappelijke versterking en in het flankerend gebied van de Groene wig. Omdat de locatie wel deel uitmaakt van de cultuurhistorische es van Mulligen en in het flankerend gebied ligt, worden bij de ontwikkeling van de locatie wel de spelregels toegepast die voor Mulligen zijn opgesteld.

Belangrijkste spelregels:

- Versterken mozaïek van erven, open ruimtes en groene structuren achter de linten.
- Bestaande erven als basis gebruiken.
- Groene brinken op de kruisingen behouden en versterken.
- Leesbaarheid landschap vergroten: contrast versterken tussen landschapstypen.
- Behoud open ruimte tussen bebouwing
- Routenetwerken ontwikkelen langs groenstructuren.

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)
In de visie van het LOP maakt Mulligen deel uit van het Middengebied. Mulligen wordt hierin aangegeven als een belangrijk landschappelijk ensemble. De Ottenweg en Mulligenweg zijn belangrijke historische wegen (oude veedriften van de lage weiden naar de hoge heide) waar extra aandacht voor wordt gevraagd. Ingezet wordt op herstel van de holle wegen, de voormalige veedriften, en herstel van kerkenpaden en aansluiting op recreatieve routes.

- Bestemmingsplan Buitengebied (2007)
Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden. Het handhaven van het bestaande agrarische en landelijke karakter. De es is aangewezen als waardevol cultuurhistorische gebied.

- De welstandsnota (2004) is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied. De locatie valt onder welstandsniveau 1 (zwarte toetsing).
- Historische Gebiedsbeschrijving (1992) - ruimtelijke karakteristiek gemeente Oldebroek. Hierin wordt de es van Mulligen beschreven bij de oudste nederzettingen in het gebied.

Conclusies beleid Mulligen

Mulligen en omgeving is een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Er is ruimte voor ontwikkeling wanneer er zorgvuldig wordt omgegaan met de kernkwaliteiten van het gebied en de ontwikkeling bijdraagt aan het behouden en het versterken van deze kwaliteiten.

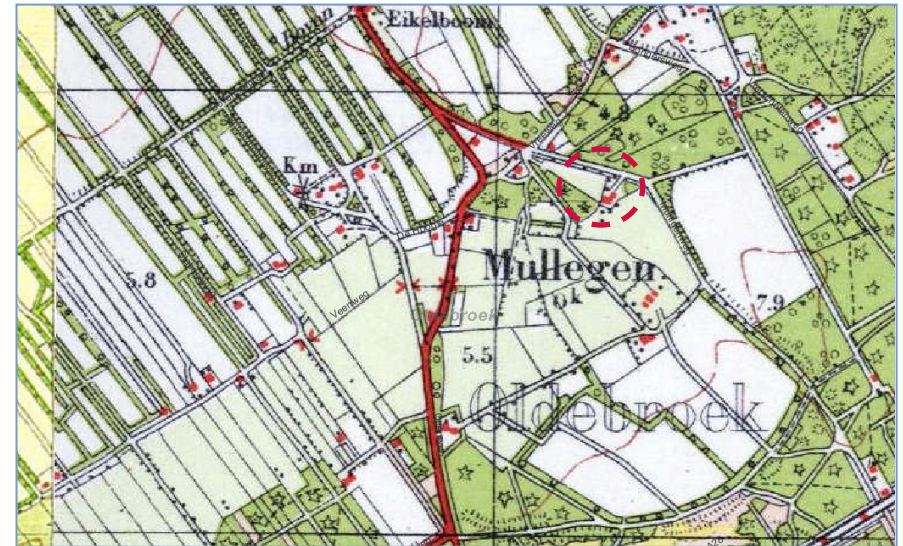
Aanknopingspunten voor de locatie Mulligenweg 7 en 9

- Behouden en versterken van uitzichten op de es.
- Oude kavelgrenzen met hagen en bomen versterken.
- Es recreatief ontsluiten door wandelpaden en fietspaden.
- Cultuurhistorische waarde van de Mulligenweg als oude veedrift.
- Bestaande groene ruimten open houden. Mozaïek van open en gesloten ruimten versterken. Met name de groene brinkachtige ruimten op kruisingen zijn waardevol.
- Kwaliteiten bestaande erven als uitgangspunten.

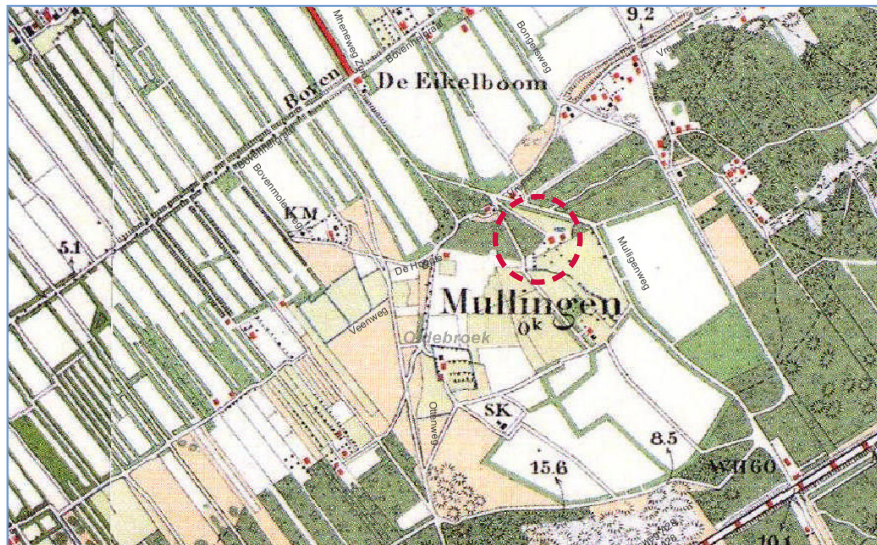
Analyse bestaande situatie



Kaart rond 1850. De ronde es aan de rand van de bosrand is duidelijk te zien. Het zuid-oostelijke deel van de es is het oudste deel. De boerderijen zijn daarop georiënteerd.



Kaart 1930: De huidige vorm en landschap zijn op deze kaart goed herkenbaar.



Kaart rond 1900. Het landschap is verder ontgonnen. De bebouwing neemt toe.



Luchtfoto huidige situatie. Bijzonder is dat de es nog steeds goed als eenheid met akkers, weiden en boerderijen herkenbaar is.

Analyse bestaande situatie

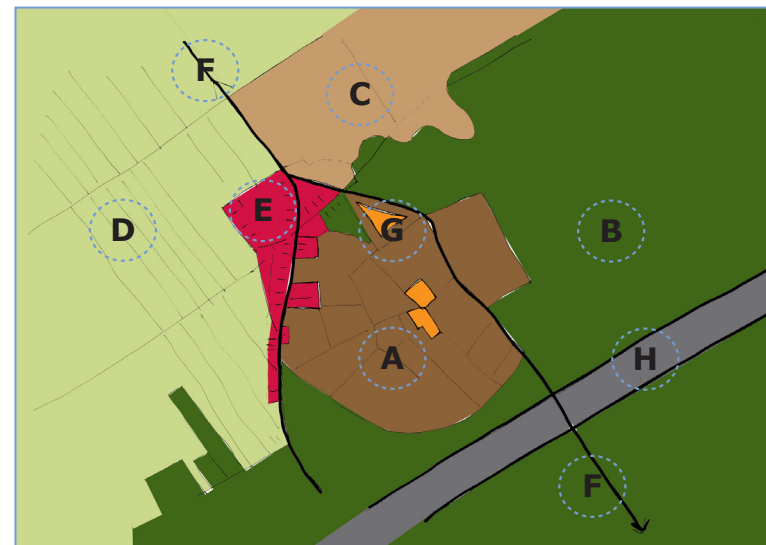
Landschap

De locatie is al te zien op oude kaarten uit 1850 en ook begin 1800. Het maakte deel uit van de eerste groep van boerderijen die dit gebied ontgonnen en bewerkte. Het buurtschap is een oude agrarische enclave. Mulligen ligt op de overgang van verschillende landschappen. Het gesloten bosgebied van de Veluwe (B), het essencomplex (A), het kampenlandschap (C) en het coulissenlandschap (D). De locatie zelf (G) ligt besloten aan de rand van het bosgebied en tussen kleinere bosjes in. Het buurtschap Mulligen met voornamelijk burgerbebouwing heeft zich met name ontwikkeld langs de Ottenweg en de Vreeweg (E). De dikke zwarte lijnen (F) zijn de oude veedriften die liepen tussen de weiden aan de Zuiderzee en de heiden op de Veluwe, deze zijn cultuurhistorisch waardevol. De snelweg en de spoorlijn (H) hebben deze oude lijnen afgesneden.

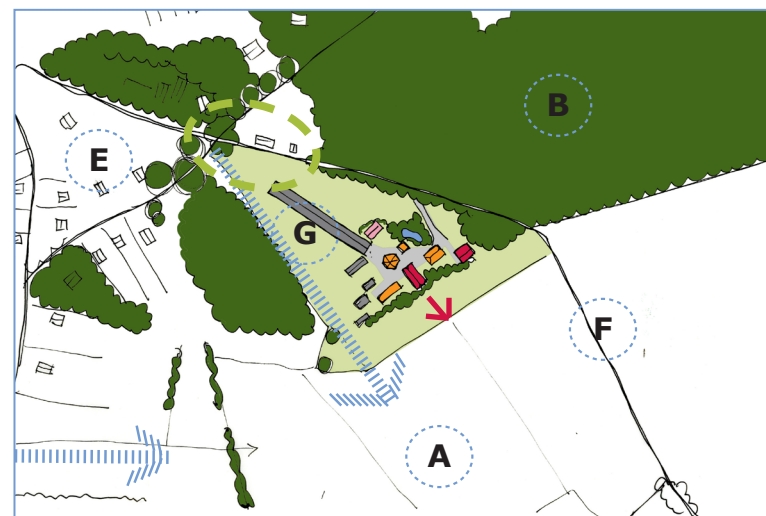
Bijzonder is dat de es nog steeds te herkennen is al is het wel meer verdicht door bebouwing en een kwekerij. Met de ontwikkeling van Mulligenweg 7 en 9 zijn er kansen de beleving van de es te verbeteren.

Wanneer er ingezoomd wordt is goed te zien dat het erf is georiënteerd op de es. De locatie ligt op overgang tussen het buurtschap en het landelijke gebied. De kruising van de Mulligenweg en de Vreeweg is een mooie open ruimte komende vanuit het buurtschap of het bos en vormt daarmee een mooi contrast. Het waardevol uitzicht op de es tussen de bebouwing en beplanting door kan bij de functieverandering verbeterd worden.

- A = De es van Mulligen
- B = Het gesloten bosgebied van de Veluwe
- C = Het kampenlandschap
- D = Coulissenlandschap, veenontginningen
- E = Buurtschap Mulligen, voornamelijk burgerbebouwing
- F = Oude veedriften (Mulligenweg en Ottenweg)
- G = De locatie Mulligenweg 7 en 9
- H = Snelweg en spoorlijn
- Blauwe pijlen = te verbeteren zichtlijnen op de es.
- Groene cirkel = te versterken groene ruimte rondom kruising.
- Rode pijl = voorhuis van de boerderij, georiënteerd op de es.



Schematische weergave landschap.



Analyse bestaande situatie



De boerderij is duidelijk het hoofdgebouw op het erf door de vorm en materiaalgebruik.



Oude karakteristieke schuur. In gebruik door een jeugdclub.



De hooiberg staat centraal op het erf.



Vanaf de zuidwestzijde zicht op de boerderij en dubbele kippenschuur.



Zicht vanaf het erf op de lange schuur en recreatiewoning.



Het zicht vanaf het erf richting de es is beperkt.



De oprit vanaf de Mulligenweg met aan de linkerkzijde de tweede woning.



Moestuin in gebruik bij derden.



Zicht op de locatie vanaf de Vreeweg. Vanaf hier is beperkt zicht op de es en de boerderijen die daar staan.

Analyse bestaande situatie

Erf en gebouwen

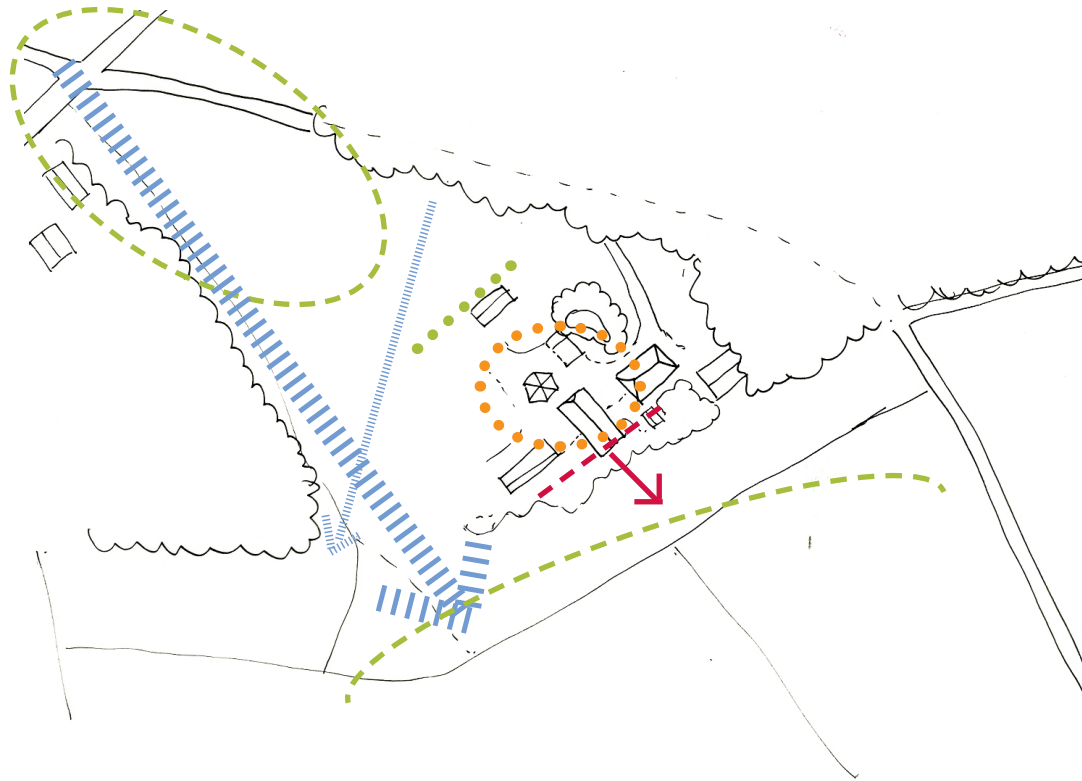
- A = Toegang vanaf de Mulligenweg, oprit voor zowel Mulligen 9 (boerderij) als de tweede woning (Mulligenweg 7).
- B = Open ruimte op kruising van Mulligenweg en Vreeweg. Grens van buurtschap ten westen van deze kruising.
- C = De es van Mulligen. De relatie van het erf met de es is door beplanting verminderd. In deze beplanting staan wel een aantal waardevolle bomen zoals appelbomen en streekeigen struiken.
- D = Klein moestuintje, in gebruik bij derden.
- E = Poel, deze poel is al op oude kaarten terug te vinden.
- F = Het erf waaraan alle gebouwen zijn gesitueerd. Centraal staat hier de hooiberg. Met drie betonnen roeden en golfplaten.
- G = De boerderij is duidelijk het hoofdgebouw op het erf door de centrale ligging en oriëntatie op de es. En door de vormgeving en detaillering van de boerderij. De boerderij is aan drie zijden wit gepleisterd en heeft rode pannen. Aan de voorzijde van de boerderij en langs de gehele zijde van deze kant van het erf staat forse beplanting waardoor de relatie van het erf met de es wat is vervaagd.
- H = De tweede woning staat wat afzijdig van het erf. Het is een kleine bescheiden bungalow.
- I = Een oude zeer karakteristieke schuur met rood pannendak en lage goot. Deze schuur heeft een maatschappelijke bestemming.
- J = De grootste kippenschuur op het erf is door haar lengte en ligging met name vanaf de Mulligenweg dominant aanwezig. Vanaf het erf is de schuur minder zichtbaar door dat het een lage en smalle schuur is betimmerd met hout. Een deel van de stal is ooit opgehoogd met teerhoudend asfalt.
- K = Aan deze zijde ligt een zwerm kleinere (voormalige kippen) schuurtjes en een wagenloods die nu vooral in gebruik zijn voor houtopslag etc. Het zijn bescheiden lage schuurtjes met een betimmering van horizontale houten latten, en sommige bekleed met damwandplaten.
- L = Recreatiewoning en L² de bestemde ruimte voor de tweede recreatiewoning.



Luchtfoto situatie Mulligenweg 7 en 9.

- M = Weetje in gebruik voor maatschappelijke doeleinden.
- N = Brede eikensingel aan de westzijde van de Mulligenweg schermt het erf wat af van de weg en betreft het perceel bij het gesloten bosgebied.
- O = Rode esdoorn.
- P = Loods met berging (garage voor 3 auto's).

Analyse bestaande situatie



Schematische weergave aanknopingspunten ruimtelijke kwaliteit en landschap.

- *Groene streepjes: waardevolle open ruimten*
- *Blauwe pijlen: zichtlijnen*
- *Groene stippenlijn: gewenste groene grens achterzijde erf*
- *Oranje cirkel: centrale ruimte / erf*
- *Rode streepjes lijn: voorgevel rooilijn boerderij*
- *Rode pijl: oriëntatie van de boerderij op de es*

Analyse bestaande situatie

Aanknopingspunten voor ontwikkeling erf

- Ligging aan de es en oude veedrift. Cultuurhistorisch een waardevolle plek.
- Gaafheid van het escomplex. Ensemble met boerderijen, landerijen en landschapselementen.
- Mogelijkheden tot verbeteren van beleving van de es.
- Oriëntatie van de boerderij op de es is vervaagd. Relatie van het erf met de es versterken.
- Kansen om contrasten met buurtschap en buitengebied versterken.
- Erf met oude kern bestaande uit boerderij, oude schuur. Daarom heen een zwerm van verschillende gebouwtjes. Het erf kan compacter.
- Karakteristieke gebouwen: boerderij, oude schuur, hooiberg en uitstraling houten kippenschuren. Oude schuur en hooiberg karakteristiek en dus behouden.
- Veel verschillende functies op het erf.
- Hooiberg die het middelpunt is van het erf.
- Poel.
- Veel uitheemse beplanting, met name coniferen op het erf.
- Enkele streekeigen en/of waardevolle bomen zoals fruitbomen en een rode esdoorn.

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit analyse

- Zichtlijnen van de Vreeweg naar de es verbeteren en verbreden.
- Open ruimte die aan de kruising Mulligenweg - Vreeweg ontstaat na sloop behouden. Voorkom verrommeling van de groene ruimten.
- Ensemble van boerderij met schuren aan een gezamenlijk erf met 1 oprit als uitgangspunt.
- Oplossing zoeken in schuiven van gebouwen en functies. Naast het omzetten van twee recreatiewoningen naar dure woningen met bijgebouwen, maximaal 1 extra dure woning erbij.
- Relatie van de boerderij met de es en landschap verbeteren door een goede erfinrichting en erfbeplanting van streekeigen soorten en vervangen coniferen.

Samengevat

De sloop van de stallen en het saneren van verharding en milieubelastende stoffen heeft een grote landschappelijke meerwaarde. Er ontstaat ruimte voor een goede inpassing van het erf doordat er ontstening plaats vindt.

Er ligt echter ook een behoorlijke opgave aan terug te bouwen woningen, bijgebouwen en recreatiewoningen waarbij ook een aantal gebouwen blijven staan.

Belangrijk is het realiseren van een compact erf, het verbeteren van de zichtlijnen en het verterken van het landschap. Hiervoor is het belangrijk dat het aantal nieuwe volumes tot een minimum wordt beperkt. Door het aantal gebouwen te beperken ontstaat er een rustiger beeld en meer ruimte voor kwaliteitsverbetering. Voor het beperken van het aantal gebouwen op het erf zijn verschillende mogelijkheden. Het samenvoegen van functies, hergebruik van bestaande gebouwen en/of aanpassen van het programma.

Advies



Schets met mogelijke uitwerking van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

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 schets geeft een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een landschapsarchitect en architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie gelet op de omvang van de bouwopgave en de kwetsbare ligging in waardevol landschap.

Uitgangspunten en randvoorwaarden landschap en erf

- A =** De open ruimte op de kruising van de Vreeweg Mulligenweg wordt vergroot door de sloop van de lange kippenschuur. Deze ruimte blijft open als akker of weiland.
- B =** De zichtlijn vanaf de Vreeweg wordt vergroot door de sloop van gebouwen en het omzetten van de moestuin in grasland. Belangrijk is dat de nieuwe tuinen niet in deze ruimte uitwaaiëren.
- C =** Het erf krijgt aan de achterkant een groen decor van forse beplanting waarmee het effect van een erf in een groene boskamer wordt versterkt en het contrast met de open es wordt vergroot.
- D =** Aan de voorzijde van het erf wordt de relatie van de boerderij met de es verbeterd door de boerderij zichtbaar te maken vanaf de es. Met hagen van liguster, beuk of haagbeuk, een hoogstam boomgaard en andere streekeigen beplanting.
- E =** De poel blijft behouden als waardevol landschappelijk en ecologisch element, onder andere vanwege de paddentrek.
- F =** De nieuwe gebouwen worden geconcentreerd rondom het bestaande erf zodat een compact ensemble ontstaat en verstening op de es wordt verminderd.
- G =** De oude schuur met maatschappelijke doelstelling is karakteristiek en wordt niet gesloopt.
- H =** De speelweide van de jeugdclub wordt niet verder ingericht. Het is een weitje dat af en toe gebruikt wordt voor sport, spel en parkeren.
- I =** De rode esdoorn blijft behouden. In de toekomst kan deze uitgroeien tot een mooie solitaire boom op het erf en geeft de

woning die erbij staat en een voorname uitstraling.

- J =** De hooiberg blijft staan voor eigen gebruik.
- K =** Het erf wordt via de huidige oprit ontsloten. Ook wanneer de woningen gerealiseerd zijn wordt het erf met één oprit ontsloten maar kan wellicht bekeken worden of de oprit via de andere zijde van de poel kan lopen.
- L =** Door het slopen van de loods komt de eenheid van het erf tot zijn recht, neemt het zicht op de boerderij toe en wordt de kikkerpoel deel van het totale erf.
- M =** De karakteristieke kippenschuur blijft in zijn geheel behouden en dient als bijgebouw voor de boerderij en woning Z.
- X, Y, Z** Nieuwe woningen met bijgebouwen.

Uitgangspunten en randvoorwaarden bebouwing

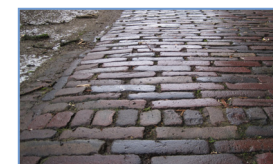
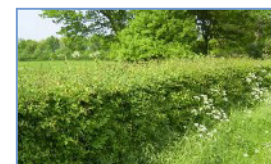
De woningen **Y** en **Z** staan iets gedraaid. Doel is om zo mogelijk een energieneutraal gebouw te realiseren. Er kunnen zonnepanelen aan de Zuid-ZuidWest zijde worden geplaatst. De locatie van de bebouwing geeft nog ruimte voor privacy terwijl het huidige erf fors wordt verkleind.

De nieuwe gebouwen komen ruim achter de voorgevelrooilijn van de boerderij op het erf. Deze gebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij. Daarvoor dient gebruik gemaakt te worden van natuurlijke materialen en ingetogen kleuren.

Belangrijk winstpunt is dat het aantal volumes fors wordt teruggebracht. De hoofdboerderij vormt samen met de kikkerpoel, de hooiberg en de rode esdoorn het centrum van het nieuwe erf. Minder functies op het erf zal bijdragen aan de kwaliteit van het erf. Door een zorgvuldig ontwerp, goede indeling van leefruimten en groene erfinrichting kan er veel privacy gecreëerd worden.

Inspiratiebeelden

De beelden zijn bedoeld ter inspiratie. Ze geven voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur en erfinrichting. Gebouwen met enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak, natuurlijk materiaal gebruik en gedempte kleuren. Zie ook www.bouwenbijboerderijen.nl.

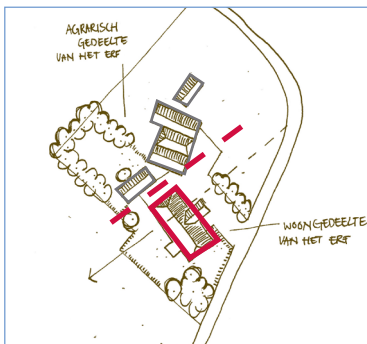


De erf-principes

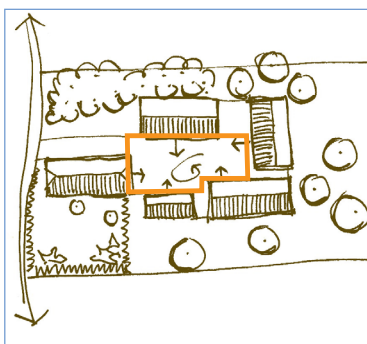
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



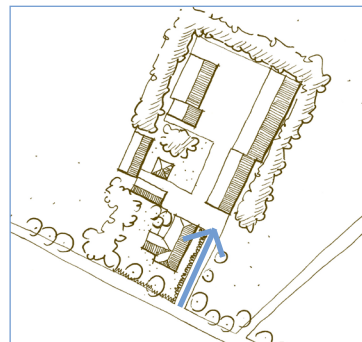
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



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



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



4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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

Streekeigen beplanting

Voorzijde erf, bij boerderij is de formele zijde.

- Hagen: liguster, beuk of haagbeuk.

- Hoogstamboomgaard.

- Siertuin met siersoorten zoals hortensia, sering en buxus. Enkele siersoorten die er al staan kunnen gehandhaafd worden.

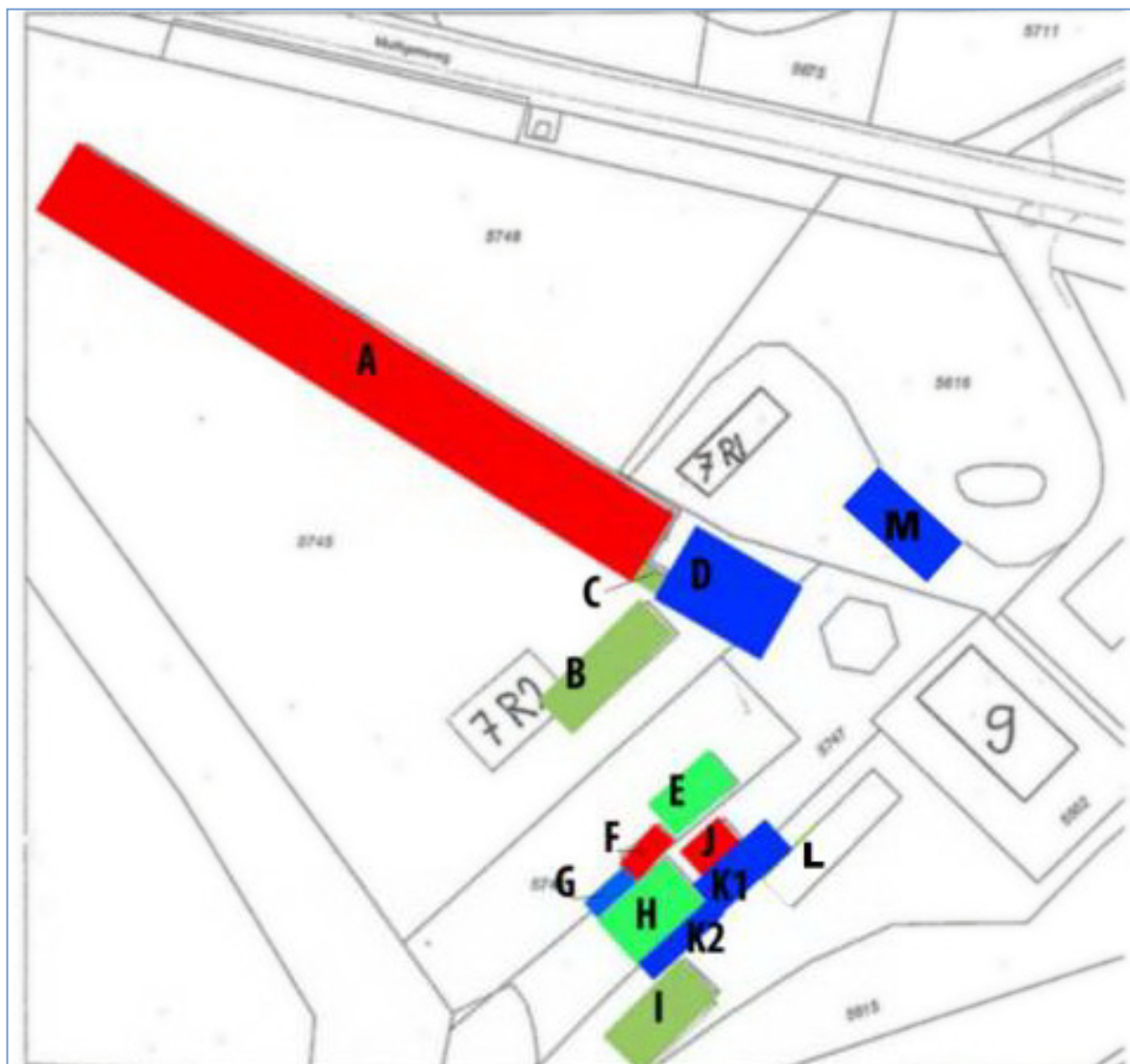
Achterzijde erf, bij schuren en nieuwe woningen is de informele zijde.

- Hagen: meidoorn en veldesdoorn.

- Struiken als boerenjasmijn, hulst en bessen.

- Houtsingel (C): eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes en struiken zoals hazelaar en Gelderse roos.

Bijlage: oppervlakten te slopen gebouwen en verharding



Plaats	Agrarische oppervlakten, uitwendige maten.	Lengte	Breedte	Oppervlakte
A	Lange Schuur	91,15	10,56	962,54
B	Kippenhok	5,90	18,25	107,68
C	Eierhok	4,00	3,00	12,00
D	Asfaltplaat voor bulkwagens	9,00	10,00	90,00
E	Schaftkeet	5,70	10,40	59,28
F	Gesloten gereedschaps opslagruimte	3,00	6,40	19,20
G	Open opslagruimte achter de loods	6,00	2,50	15,00
H	Wagenloods	7,50	11,50	86,25
I	Achterste kippenschuur 1	4,30	6,25	89,38
J	Betonplaat voor Silo's	7,00	3,50	24,50
K1	Zware betonklinker erfverharding voor bulkwagens en eiertransportwagens	15,00	5,00	75,00
K2	Zware betonklinker erfverharding voor bulkwagens en eiertransportwagens	11,00	3,20	35,20
M	Loods (berging en 3 garages)	14,70	6,50	95,55
Totaal van de zeker te slopen agrarische oppervlakten				1.671,57
 Overige niet agrarische oppervlakten ter informatie				
	8-kantig tuinhuis met zijden 1,75			21,44
	houtopslag 1	5,00	2,00	10,00
	houtopslag 2	7,50	2,00	15,00
 Maximaal totaal:				1.718,01

Maten zijn gecontroleerd in overleg met de gemeente en bouwvergunningen.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl