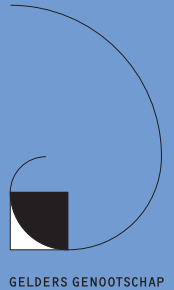


Erftransformatie Bovenheigraaf 36 't Loo Gemeente Oldebroek



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Advies 2018

Erftransformatie Bovenheigraaf 36 't Loo

Gemeente Oldebroek



COLOFON

Initiatiefnemer: J. Bovendorp
Adviseur: Erik Nijboer bouwplancoördinatie
Contactpersoon gemeente Oldebroek: dhr. Bij 't Werk

Advies juli 2018

Gelders Genootschap | Christel Steentjes | Ervenconsulent
026 - 442 17 42 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2018

Inleiding

Inleiding

De familie Bovendorp wil gebruik maken van de mogelijkheden in de 'Structuurvisie permanente bewoning recreatiewoningen'. Hierbij wordt de bestaande recreatiewoning op het perceel omgezet naar een permanente woonbestemming. Voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Daarom wordt een deel van de niet karakteristieke bebouwing gesloopt en wordt de recreatiewoning vervangen door een woning.

Aandachtspunten zijn:

- Welke gebouwen zijn karakteristiek?
- Ontsluiting nieuwe woning.
- Bebouwing en ontsluiting ijsbaan.
- Goede landschappelijke inpassing nieuwe woning.
- Versterken karakteristieken van het erf. Boerderij en erf hebben hoge cultuurhistorische waarde.



Luchtfoto 2014

Analyse

Huidige situatie

Bovenheigraaf is een oud erf dat al op oude kaarten is terug te vinden. De boerderij is met het achterhuis gericht naar de weg, op de enk. Het oorspronkelijke erf ligt dan ook aan de zuidzijde van het erf. Later is het erf ook aan de noordzijde, aan de voorzijde van de boerderij gegroeid. Voor het voorhuis staan diverse kleine schuren en vogelrennen. Het geheel heeft achterstallig onderhoud en maakt een rommelige indruk. De karakteristieken van het oude erf zijn nog wel te herkennen. Zoals het bakhuisje, de leilindes voor het voorhuis en oude fruitbomen. Ten noorden van het erf ligt de natuurijsbaan met enkele houten keten die aan de noordzijde van het erf zelf staan. Ook dit draagt bij aan de rommelige indruk van het erf.

Waardering bebouwing en erf

- A = De boerderij is met de grote riet gedekte kap en originele heerd een karakteristiek gebouw.
- B = Het bakhuisje hoort bij de boerderij. Op enige afstand van het rietendak was het daar veilig vuurstoken om voedsel te bereiden. De aangebouwde duiventil is niet karakteristiek en wordt gesloopt.
- C = Aan het erf staat een oude schuur de qua vorm, materiaal en plek aan het erf karakteristiek is.
- D = De aangebouwde schuur is niet karakteristiek maar kan dienen als bijgebouw bij de boerderij.
- E = De hooiberg is qua positie (op het oorspronkelijke erf) en vorm karakteristiek maar nauwelijks nog origineel en volledig dichtgemaakt. Nu de hooiberg nog in functie is als hooiopslag heeft het nog waarde. Los daarvan niet.
- F = De waarde van de schaatsbaangebouwen is maatschappelijk. Ruimtelijk gezien hebben ze weinig kwaliteit
- G = Bijzonder zijn de oude leilinden en fruitbomen voor het erf.
- H = Het eikenbosje is een restant van de oorspronkelijke eikenlanen die de boerderijen aan het Bovenpad verbonden met de Bovenheigraaf.
- I = De overige bebouwing is niet waardevol, oude rommelige schuren hebben geen cultuurhistorische of architectonische kwaliteit. Ook dragen ze niet bij aan het ensemble van het erf.



Luchtfoto 2014

Analyse



Voormalige agrarische bebouwing:

Aanpassen en renoveren:

1. Gebouw schaatsbaan te renoveren
2. Houtopslag / schuur

Te verwijderen bebouwing:

3. Gebouw schaatsbaan
4. Kippenschuur met ren
5. Schuur
6. Noodwoning
7. Agrarische schuur
8. Volière (bakhuis blijft staan)

Advies

Advies

Een deel van de niet waardevolle bebouwing, rennen en opslag wordt gesaneerd. Zo ontstaat er ruimte het oude karakteristieke erf te herstellen en de rommelige aanblik van het erf te verbeteren. De waardevolle bebouwing; de boerderij, het bakhuisje en de oude schuur blijven behouden. De aangebouwde schuur en de hooiberg dienen als bijgebouw bij de boerderij en beheer van de agrarische gronden. De nieuwe woning komt aan de noordzijde van het erf aan de kant van de houtwal. De woning wordt uitgevoerd in schuurarchitectuur. De woning wordt onsloten door de houtwal die vroeger ook dienst deed als laan richting de noordelijk gelegen boerderijen.

Meerwaarde

- Saneren van rommelig erf en gebouwen.
- Verbeteren uitstraling karakteristiek erf en ensemble van gebouwen en groene erfinrichting.
- Verbeteren uitstraling schaatsbaan door sloop entreegebouw.

Uitgangspunten nieuw erf

- A** = De boerderij blijft het hoofdgebouw op het erf. Hou bij verbouw de oorspronkelijke gevelindeling zoveel mogelijk intact. De heerd is waardevol erfgoed.
- B** = Ook de oude schuur blijft behouden. De aangebouwde schuur doet dienst als bijgebouw bij de boerderij en beheer van de gronden (waaronder die van schaatsbaan).
- C** = De hooiberg blijft ook behouden, vanwege de plek en de uitstraling alsmede de functie voor het beheer van de gronden.
- D** = De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3,5 m en een nokhoogte van maximaal 6,25 m. De nieuwe woning komt aan de noordzijde van het erf. Het heeft een traditionele hoofdvorm van één bouwlaag met zadeldak en wordt uitgevoerd in donkere, natuurlijke materialen zodat sprake is van schuurachtige uitstraling. Op de woning worden zonnepanelen geplaatst. Het komt daarom iets van de houtwal af te liggen. De zonnepanelen worden bij voorkeur meegenomen in het ontwerp.
- E** = De nieuwe schuur / bijgebouw komt aan het einde van de laan. Zwarte bijgebouwen zijn karakteristiek voor de regio.

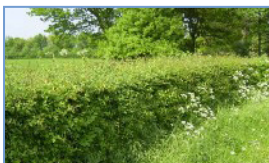
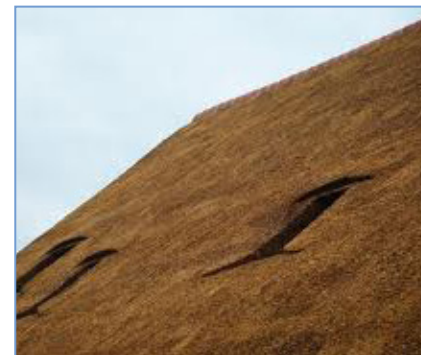


Schets nieuwe situatie

- F** = Eén van de bestaande gebouwen van de schaatsbaan blijft behouden en wordt opgewaardeerd.
- G** = Streekeigen beplanting geeft het erf een natuurlijke afscheiding met het landschap. Denk daarbij aan lage hagen van beuk en haagbeuk en solitaire bomen zoals eik, beuk of linde die gelaagdheid geven en de bebouwing verzacht.
- H** = Zo mogelijk worden de oude fruitbomen behouden en wordt er onderhoud gepleegd. Eventueel kan de boomgaard worden uitgebreid richting de moestuin.
- I** = De houtwal is van oorsprong een laan. Het is een waardevol landschapselement. De ontsluiting van de nieuwe woning kan door deze houtwal plaatsvinden.

Inspiratiebeelden boerderij en erfinrichting

De beelden zijn bedoeld ter inspiratie. Ze geven voorbeelden van verbouwde boerderijen met behoud van de authentieke gevelindeling. Zie ook www.bouwenbijboerderijen.nl.

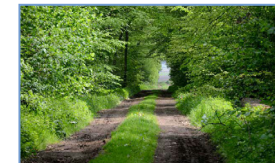


Inspiratiebeelden extra woning en schuur

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



Referentie bijgebouw / schuur



Referentie ontsluiting bomenlaan.



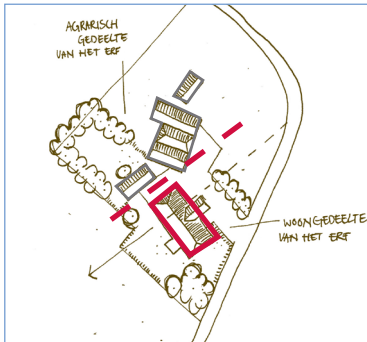
Geïntegreerde zonnepanelen.

De erf-principes

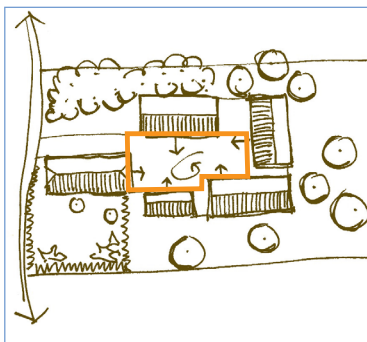
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



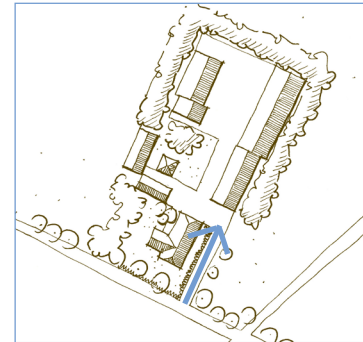
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



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.

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

- Hagen: meidoorn en veldesdoorn.
- Struiken als boerenjasmijn, hulst en bessen.
- Houtsingel: eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes en struiken zoals hazelaar en Gelderse roos.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl