

ERFTRANSFORMATIERAPPORT BOVENSTRAATWEG 70-70A GEMEENTE OLDEBROEK



ERFTRANSFORMATIERAPPORT 2023

ERFTRANSFORMATIERAPPORT BOVENSTRAATWEG 70-70A GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Opdrachtgever	Bureau BJZ
Datum advies	20-11-2023
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Sazya Zeefat s.zeefat@geldersgenootschap.nl
Analyse beplanting	De Kunst van het Scheppen

INLEIDING

Aan de Bovenstraatweg 70-70a in Oldebroek ligt een erf met een agrarische bestemming en een boerderij die al jarenlang dubbel wordt bewoond. De eigenaren hebben bij de gemeente Oldebroek het verzoek ingediend voor een bestemmingswijziging naar Wonen en een planologische splitsing van de boerderij.

De gemeente Oldebroek heeft principemedewerking toegezegd met inachtneming van enkele randvoorwaarden. Eén daarvan is het opstellen van een erftransformatierapport. De ervenconsulent van het Gelders Genootschap is gevraagd dit rapport op te stellen. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing vanuit landschap, cultuurhistorie en beeldkwaliteit. Dit is gebaseerd op zowel het gemeentelijk beleid als de kwaliteiten van de locatie. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.



Luchtfoto locatie

Structuurvisie functieverandering Oldebroek, 2017

Het in de Regio Noord-Veluwe geformuleerde beleidskader is de basis voor het gemeentelijke VAB-beleid. Functieverandering moet ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren. Belangrijk hierbij zijn bijvoorbeeld een goede ruimtelijke inpassing en het versterken van groenstructuren. Daarbij bestaan mogelijkheden om buiten het plangebied of de grondeigendommen van de initiatiefnemer het landschap te versterken, bijvoorbeeld door landschapselementen te herstellen. Er moet rekening worden gehouden met de volgende kwaliteitseisen:

- Het bouwvlak moet worden verkleind.
- Per erflocatie mag er slechts één gezamenlijke in- en uitrit naar de openbare weg aanwezig zijn. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande aantal in- en uitritten, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- De voormalige bedrijfswoning mag niet worden losgekoppeld van het erf.
- De beeldkwaliteit moet aansluiten bij de aanwezige bebouwing.
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Daarnaast kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over extra kwaliteitsbijdragen, zoals:

- Extra natuurontwikkeling, bijvoorbeeld aanleg poelen of extra beplanting of herstel oorspronkelijke beplanting.
- Terugbrengen van cultuurhistorie: cultuurhistorische relictten, percellering.
- Ruimte voor waterberging: opvangen water of infiltreren in bodem, eventueel samen met realisatie nieuwe natuur.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Oldebroek, 2006

Het erf ligt in het veenontginningslandschap, een coulisselandschap met langgerekte kavels en kavelgrensbeplanting. In de visie ligt de locatie in het deelgebied 'Middengebied'. Kenmerkend is hier de grote veelzijdigheid en afwisseling van open en gesloten deelgebieden. Behoud van de open gebieden is belangrijk. Andere ambities zijn het versterken van contrasten tussen open en beslotenheid en herstel van houtwallen en elzensingels. Uit het erftransformatierapport moet blijken dat op het erf voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren op eigen erf. Buitenopslag is niet toegestaan in de nieuwe situatie.

Programma Vitaal Platteland Oldebroek

In het buitengebied van de gemeente Oldebroek spelen meerdere opgaven waar tegelijkertijd aan gewerkt moet worden. Functieverandering is een voorbeeld, ook kan gedacht worden aan maatregelen voor duurzame energie, klimaatadaptatie of de stikstofproblematiek. Om hier samenhangend en overzichtelijk mee aan de slag te gaan, is het Programma Vitaal Platteland Oldebroek opgesteld. Het programma maakt inzichtelijk hoe samen wordt gewerkt aan gedragen keuzes voor het buitengebied. Op basis daarvan wordt duidelijk hoe de gemeente met initiatieven in het buitengebied om wil gaan en welke acties hieraan verbonden zijn. In het programma zijn enkele algemene uitgangspunten geformuleerd waar de gemeente bij het beoordelen van initiatieven rekening mee houdt:

- Versterking van de biodiversiteit.
- Maatregelen die bijdragen aan het tegengaan van de gevolgen van de klimaatverandering (klimaatadaptatie).
- Behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Daarnaast zijn binnen de gemeente drie deelgebieden aangewezen met elk hun eigen uitgangspunten die samenhangen met de karakteristieken van het deelgebied. De Bovenstraatweg 70-70a ligt in de kleinschalige, gemengde overgangszone. Uitgangspunten voor dit deelgebied zijn:

- Als randzone gericht op natuurherstel en tegengaan droogte voor de Veluwe.
- Kansrijk voor de aanpak stikstof.
- Kansrijk als pilotgebied voor een integrale aanpak vanuit de RES (landgoederenzone).
- Kansen voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk kleinschalig woonlandschap rondom de kernen in combinatie met versterking van het landschap, aansluitend bij de karakteristieken van de landschappen.
- Versterking van de recreatieve toegankelijkheid.
- Rekening houden met het drinkwaterreserveringsgebied

Voor het deelgebied heeft de gemeente Oldebroek een koers geformuleerd, waarvan de volgende punten van belang zijn voor de bestemmingswijziging:

- De diversiteit in landschap en gebruik evenals de dynamiek moet behouden, gefaciliteerd en waar mogelijk versterkt worden: diversiteit in beleving, in gebruik en naar ecologische waarden.
- Het koesteren van de kleinschaligheid, authenticiteit en de ecologische/ landschappelijke overgangszone met grote variëteit.
- Het beter vasthouden van water in het gebied en het versterken van de kwel sloten met bijbehorende vegetatie.
- Er liggen kansen om bij te dragen aan versterking van het naastgelegen natuurgebied Veluwe door vermindering van de stikstofbelasting. Dit kan ook door randvoorwaarden te creëren voor de verbetering van de natuurkwaliteit in het natuurgebied. Ruimere mogelijkheden voor functieverandering kan hiervoor een middel zijn, waarbij ook kleinschalige zonnevelden verwerkt in een erfconcept een mogelijk verdienmodel kan zijn. Voor functieveranderingswoningen wordt het maximum per erf van 2 woningen losgelaten, mits daarbij wordt bijgedragen aan doelen op het gebied van water, energie, klimaat en natuur/biodiversiteit. Via maatwerk kunnen wellicht bijdragen worden behaald aan het bereiken van deze doelen. En natuurlijk mits één en ander zorgvuldig wordt ingepast in het landschap. Ook transformatie naar kleinschalige bedrijfjes of recreatieve functies behoort tot de mogelijkheden.

Randvoorwaarden locatie (brief 17 juli 2018 gemeente Oldebroek)

Aanvullend heeft de gemeente in haar brief enkele punten opgesteld die moeten terugkomen in het erftransformatierapport:

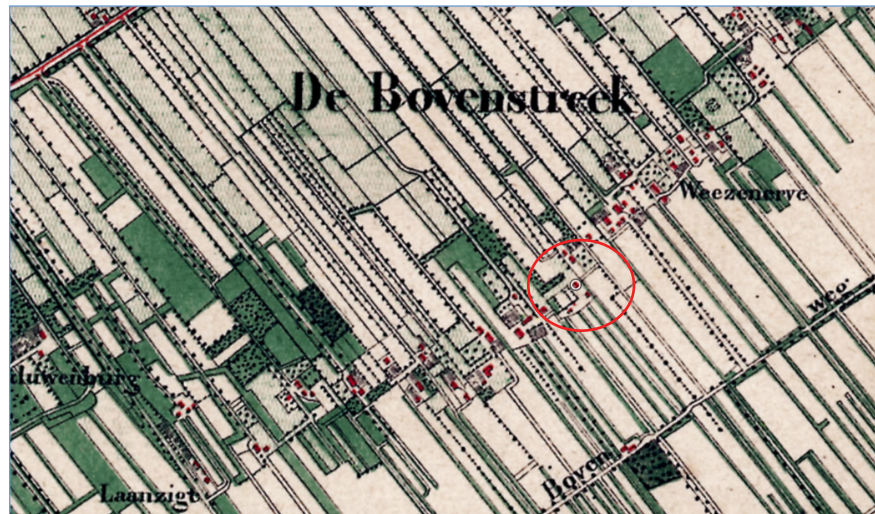
- Behoud van positie van de woning, kaprichting en verschijningsvorm;
- Behoud van het boerderijensemble;
- Behoud van voortuin/boomgaard;
- Voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- Verkleining bouwvlak van ca. 8.200 m² naar ca. 4.800 m². Het gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak dat door de nieuwe functie niet wordt gebruikt zal niet langer tot het bouwvlak behoren en krijgt een passende agrarische bestemming;
- Duidelijke begrenzing van de nieuwe woonbestemming, waarbij aan de zuidwestelijke zijde de grens van het huidige bouwvlak de grens van de nieuwe bestemming 'Wonen-2' dient te zijn;



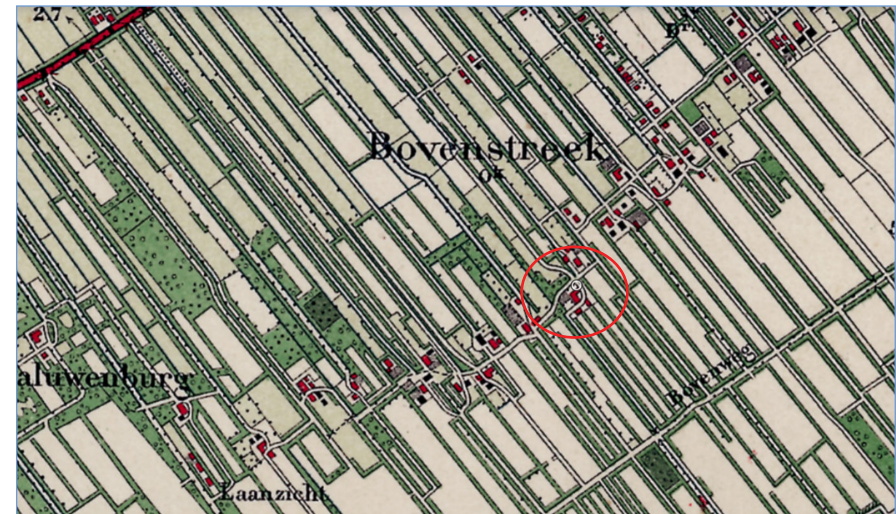
Uitsnede bestemmingsplan

- Aangeven of de huidige paardenbak behouden moet blijven;
- Aangeven welke bijgebouwen worden toegerekend aan Bovenstraatweg 70 en welke aan Bovenstraatweg 70a;
- Parkeren bij elke woning moet op eigen erf plaatsvinden met een norm van 2,4 parkeerplaats per woning.

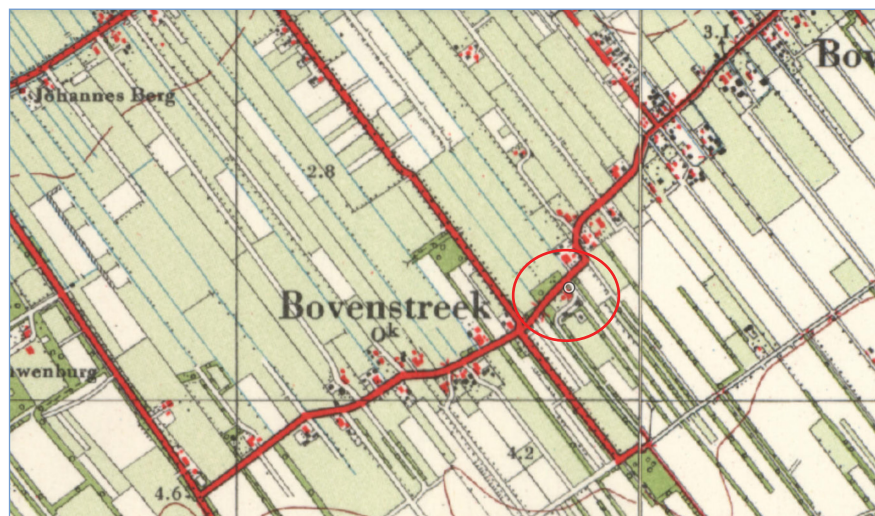
ANALYSE LANDSCHAP



Kaart ca. 1880.



Kaart ca. 1920.



Kaart ca. 1960.



Huidige situatie.

ANALYSE LANDSCHAP

LANDSCHAP

Het erf van de Bovenstraatweg 70-70a ligt in het veenontginningslandschap van Oldebroek. Tot ongeveer halverwege de twintigste eeuw werd dit landschap gekenmerkt door de smalle, lange slagenverkaveling. Deze slagenverkaveling op zandgronden is uniek in Nederland. De perceelgrenzen werden gemarkeerd door groene landschapselementen zoals houtwallen en hagen. Hierdoor ontstond een halfopen coulissenlandschap. De Bovenstraatweg ligt op de grens van de hogere gronden van de Veluwe in het zuidoosten en de lagere, nattere gronden in het noordwesten. Hierdoor lagen aan de zuidoostkant van het erf van oudsher voornamelijk bouwlanden met een dichtere perceelsbegroeiing. Aan de noordwestkant lagen de weilanden. Hier was het landschap iets opener, met minder dichtere begroeiing langs de percelen.

Al in minstens 1832 was sprake van bebouwing aan de Bovenstraatweg 70-70a. Het erf bestond uit een hoofdgebouw met bakhuisje, hooiberg en meerdere bijgebouwen. Het erf lag in het groen vanwege de vele houtwallen langs de slagenverkavelingen, maar ook vanwege een klein eiken hakhoutbosje aan de noordwest kant van de boerderij. Net als de omringende boerderijen werd het erf ontsloten door een toegangsweg die parallel liep aan de slagenverkaveling. Uiteindelijk werden vanwege de lengte van de kavels secundaire ontginningswegen aangelegd. De Bovenstraatweg, maar ook de Bovenheigraaf zijn daar voorbeelden van. Op deze manier werden de verspreid liggende boerderijen via de Bovenstraatweg met elkaar verbonden, resulterend in agrarische bebouwing die vaak dicht op de weg staat. Dit is tegenwoordig nog terug te zien, met een afwisseling tussen historische boerenerven en recentere boerderijen.

In de loop van de twintigste eeuw is het slagenlandschap grootschaliger geworden. De smalle, lange percelen zijn grotendeels verdwenen, net als veel landschapselementen zoals houtwallen. Desondanks heeft de Bovenstraatweg nog steeds een groen karakter en zijn de erven aan de weg vaak omsloten met groen. Het kleine hakhoutbosje aan de noordwestkant van het erf aan de Bovenstraatweg 70-70a staat er nog steeds.

Kenmerkend voor het landschap zijn de slagenverkaveling, de slingerende Bovenstraatweg, groene, besloten erven en de resterende groenelementen zoals houtwallen.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Besloten en groene aankleding van de erven.
- Het groene coulissenlandschap.
- De lange, smalle percelen.

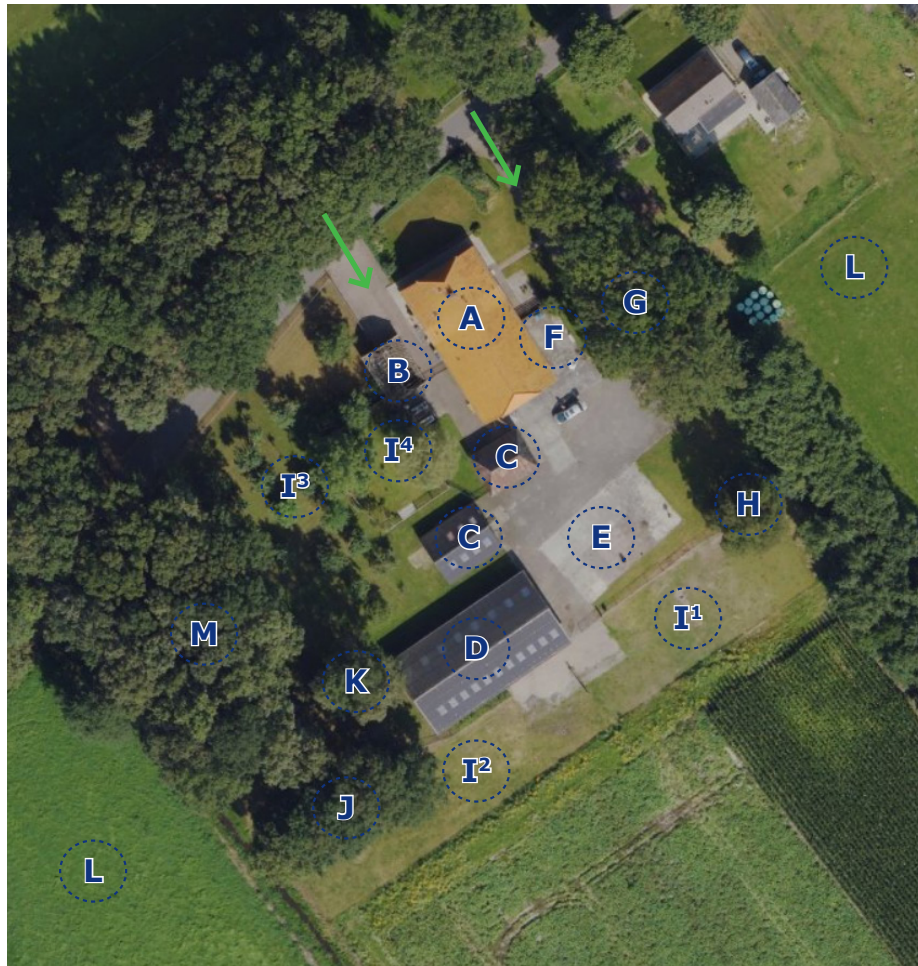


Het erf gezien vanaf de Bovenstraatweg, maart 2022. Bron: Google.



Het erf gezien vanaf de Bovenstraatweg, maart 2022. Bron: Google.

ANALYSE ERF



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. De bakstenen woning met zadeldak, rode dakpannen en wolfseinden staat haaks aan de Bovenstraatweg en vormt in hiërarchie het hoofdgebouw van het erf. Dit komt door zowel de ligging als de uitstraling, waarbij het pand een herkenbare gevelindeling heeft met aan de voorzijde grote ramen en voordeuren en aan de achterzijde kleinere ramen en deeldeuren. Aan de voorzijde ligt een tuin die wordt omsloten door een haag van *Ligustum ovalifolium* (Haagliguster), een karakteristieke haag voor deze locatie. Deze hagen worden waar mogelijk behouden of vervangen met andere plantensoorten uit de lijst inheemse planten van de gemeente Oldebroek. De achterzijde van de boerderij grenst aan het achtererf waar de bijgebouwen staan. Aan beide kanten van de boerderij liggen toegangen om het achterliggende erf te bereiken.
- B. Bijgebouw. Dit karakteristieke bijgebouw staat naast de boerderij achter de rooilijn van het hoofdgebouw en blijft behouden.
- C. Bijgebouwen. Deze bijgebouwen blijven behouden en zijn in gebruik bij nr. 70.
- D. Bijgebouw. Dit blijft behouden. De wens bestaat om in een deel hiervan een B&B op te zetten (110 m²). De rest blijft in gebruik als opslag (210 m²).
- E. Verharding/betonvloer. De verharding van het erf is hier geconcentreerd vanwege de bijgebouwen die eromheen liggen. De betonvloer wordt gesaneerd (180 m²).
- F. Mestkelder. Deze wordt gesaneerd (40m²).
- G. Restant laanbeplanting, gevormd door 13 st *Quercus robur* (zomer eik) met stamdiameter van 35 tot 80 cm. Deze bomenrij is in goede staat en zal behouden blijven.
- H. Bestaande solitaire *Quercus robur* (zomer eik) karakteristiek element op het terrein, wordt behouden.
- I¹. Bestaande boomgaard, recent gerealiseerd door eigenaar, bestaand uit 17 fruitbomen van de soorten *Malus* (appel), *Pyrus* (peer), *Prunus* (kers/pruim), *Ficus* (vijg) en de *Juglans* (noot). Deze boomgaard is aangeplant a.d.h.v. het eerdere advies en zal behouden blijven.
- I². Bestaande boomgaard, recent gerealiseerd door eigenaar. Deze boomgaard bestaat uit 9 fruitbomen. De soorten van deze bomen zijn *Malus* (appel), *Pyrus* (peer) en *Prunus* (kers/pruim). Deze boomgaard is aangeplant als uitbreiding van het eerdere advies en zal behouden blijven.
- I³. De oude boomgaard rechts van de woning bestaat grotendeels uit oude fruitbomen. Daar waar de oude fruitbomen verwijderd zijn, is herbeplant met

nieuwe jonge fruitbomen. De boomgaard uit 21 stuks fruitbomen van de soorten, Malus (appel), Prunus (kers/pruim), Juglans (walnoot), Pyrus (peer). Deze boomgaard zal behouden blijven en wanneer nodig verjongd.

- I⁴. Restant van boomgaard, niet onderhouden. In dit stuk van het perceel staan 2 goede Juglans (walnoot) bomen en 3 keer een Malus (appel). Deze bomen moeten worden behouden. Verder staat er op de rand van dit stuk grond een karakteristieke Salix babylonica 'Tortuosa' (kronkelwilg). Deze boom staat erg schuin en vangt veel wind bij storm. Wanneer de bewoner deze boom niet veilig meer acht, moet deze boom verwijderd worden.
- J. Bestaande bomenrij gevormd door 4 st Quercus robur (zomer eik) met stamdiameter van 60 tot 70 cm. Deze bomenrij vormt de restant van een laanbeplanting en zal behouden blijven.
- K. Bestaande solitaire Quercus robur (zomer eik), minder karakteristiek als de vorige solitaire eik. Deze boom staat schuin naar de schuur toe. Wanneer de bewoner deze boom niet veilig meer acht, moet deze boom verwijderd worden
- L. Open weilanden.
- M. Eikenbos dat vroeger als hakhout werd gebruikt. Heeft inmiddels een hoge ecologische waarde. Het bosje bestaat uit de volgende soorten die behouden zullen blijven:
Hoofdstructuur: 27 st. Quercus robur (zomereik)
Onderbeplanting: 4 st. Sorbus aucuparia (lijsterbes); 10 st. Fagus sylvatica (Gewone beuk); 3 st. Ilex Aquifolium (Hulst); 1 st. Betula pendula (Ruwe berk); 2 st. Sambucus nigra (Gewone vlier); 10 st. Rubus fruticosus (Gewone braam). Verder staan in het bosje enkele Prunus serotina (Amerikaanse vogelkers). Deze dienen verwijderd te worden voordat ze gaan woekeren. De beukenboompjes die nu als onderbeplanting dienen, zullen beheerst moeten worden om niet het historisch waardevolle eikenbos over te nemen.

Groene pijlen: opgangen erf. De meest noordelijke opgang is het overblijfsel van de toegangsweg waarmee de agrarische landen achter het erf werden ontsloten.

ERF EN GEBOUWEN

Het erf ligt omgeven door groen aan de slingerende Bovenstraatweg. Hoewel het landschap aan de achterkant van het erf open wordt, worden de woning en bijgebouwen aan alle kanten omzoomd door het groen van het coulissenlandschap.

De bakstenen boerderij kenmerkt zich door het zadeldak met wolfseinden en gootklossen en de prominente functie aan de weg. Naast de boerderij staat een kleiner, karakteristiek bijgebouw dat oorspronkelijk als stal functioneerde. Ook dit bijgebouw staat voorop het erf, maar wel achter de rooilijn van de boerderij. Samen vormen de twee gebouwen de blikvangers van het erf. Hierachter liggen de overige bijgebouwen die in vorm en uitstraling passen bij de achterkant van het erf, de 'werkkant'.

Het erf heeft twee toegangen die vanuit historisch gebruik zijn ontstaan. Naast de meest noordelijke opgang is een restant laanbeplanting te zien. Hier lag een weg die de achterliggende agrarische percelen met de Bovenstraatweg verbond. Aan de voorzijde van de boerderij ligt een eenvoudige tuin. Aan de westkant staat een boomgaard, van de weg afgescheiden met een hek. Aan de zuidwestkant wordt het erf afgesloten door een groen eikenbosje. Aan de achterkant van het erf is momenteel veel verharding, wat logisch is vanwege de oorspronkelijke agrarische functie.

Op het erf is al sprake van een duidelijke erfopzet, maar er liggen kansen om dit verder te versterken.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- De erfgedachte vormt het uitgangspunt, met het hoofdgebouw aan de weg en ondergeschikte gebouwen daarachter. Ondanks de woningsplitsing van de boerderij moet het erf een compact geheel blijven vormen.
- Sanering van verharding.
- Instandhouding en versterking van lijnen in het landschap.
- Versterking van de groene structuur op het erf.
- Gebruik van landschappelijke erfafscheidingen, dus geen hoge hekken of schuttingen.
- Behoud van de bestaande gevelindeling en nokrichting van de boerderij.



Een mogelijke uitwerking van de uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf die overeenkomstig zijn met het gemeentelijk beleid en de kwaliteiten van de locatie. 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 gemeente Oldebroek toetst of het uiteindelijk ingediende ontwerp van de initiatiefnemer overeenkomt met dit adviesrapport en het gemeentelijk beleid.

- A. De huidige woning blijft qua hiërarchie het hoofdgebouw op het erf door de ligging aan de Bovenstraatweg. Ook in de architectuur blijft de boerderij herkenbaar als hoofdgebouw. Behoud van positie, verschijningsvorm en kaprichting is essentieel. Samen met de andere gebouwen vormt het geheel een compact erf. Beperk de verharding op het erf tot een minimum.
- B. De bijgebouwen blijven behouden en maken onderdeel uit van nummer 70. Hiermee wordt het erfensemble en de erfopzet behouden. Het bijgebouw naast de boerderij vormt een bepalend onderdeel van de erfopzet en moet daarom in goede staat blijven.
- B¹. De bewoners van nr. 70 willen in het achterste deel van deze schuur een B&B realiseren van ca. 110 m².
- C. Parkeren van nr. 70 vindt plaats bij de bestaande entree en achterop het erf bij E.
- D. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is het ongewenst om parkeren van 70a vóór de rooilijn van de boerderij te laten plaatsvinden. Dit tast de voortuin, het aanzicht op de voorgevel en daarmee de erfopzet aan. Daarom wordt parkeren achter de rooilijn geadviseerd, links van de voordeur en op eigen terrein. Aan de rechterkant van de voordeur, tevens op eigen terrein, is de mogelijkheid om een tuin voor 70a te creëren.
- E. Achterop het erf is ruimte voor een parkeerplaats voor bezoekers en gasten.
- F. De boomgaard in de voortuin blijft behouden. De hekken rondom de tuinen worden ingekleed met een passende haag of worden, als ze aan vervanging toe zijn, vervangen door een landschappelijk hek. Het resulteert in een ver-

ADVIES

- groening van het erf, meer biodiversiteit en landschappelijke versterking.
- G. De voortuin met haag blijft behouden.
 - H. Het eikenbos wordt behouden.
 - I. Op de locatie van de voormalige paardenbak is inmiddels een nieuwe boomgaard aangelegd door de eigenaren. Hier, en bij de te saneren betonvloer, zal ten behoeve van de biodiversiteit bloemrijk grasland worden ingezaaid.
 - J. Het restant van de laan opzij van het erf blijft behouden.
 - K. De gesaneerde mestkelder (40 m²) en betonvloer (180 m²).

Rode lijn: bouwvlak, ca. 4.800m².

Blauwe lijn: woonbestemming.

TOELICHTING

Het erf vormt in de huidige situatie al een duidelijk herkenbaar ensemble in het veenontginningslandschap aan de Bovenstraatweg. Woningsplitsing van de boerderij is goed mogelijk, zolang de herkenbaarheid van het ensemble en het groene erf worden behouden en versterkt.

In de uitgangspunten en randvoorwaarden is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het erf. Belangrijk is dat het erf als één ensemble herkenbaar blijft met een compacte erfindeling en de boerderij als hoofdgebouw. Hiervoor is het belangrijk dat de originele functie van het pand ondanks de woningsplitsing herkenbaar blijft. Dit komt tot uiting in de kaprichting en de gevelindeling, met het onderscheid tussen grotere raampartijen aan de voorzijde van de boerderij en kleinere ramen aan de achterzijde. Met het ontwerp van de boerderij na woningsplitsing zoals dit er momenteel ligt, wordt hier niet van afgeweken.

Vanwege de gevelindeling en vanuit ruimtelijke kwaliteit is het tevens belangrijk dat het parkeren bij 70a niet vóór de rooilijn van de boerderij plaatsvindt. Op deze manier wordt de voortuin en het aanzicht op de voorgevel niet aangetast en blijft de opzet van het erf sterk naar voren komen, met aan de voorzijde de 'mooie' kant van de boerderij en aan de achterzijde de werkkant met de bijgebouwen. Zie hiervoor ook de erfprincipes op de volgende pagina. In plaats daarvan is links van de

voordeur ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Achterop het erf is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid voor gasten en bezoekers van de B&B.

Hoewel het erf al een groene aankleding heeft, zijn er enkele kansen om dit verder te versterken. Het bestaande hekwerk in de tuin kan worden omkleed met een landschappelijke haag. Een streekeigen beplanting op en om het erf versterkt het ensemble, uitstraling en biodiversiteit van het erf. Een andere optie is om het hekwerk in zijn geheel te vervangen door een landschappelijke haag of landschappelijk hekwerk. Vanuit duurzaamheid is het gewenst om dit pas te doen als het huidige hekwerk aan vervanging toe is. Aan de achterzijde van het erf, bij de nieuwe boomgaard en de betonvloer, kan bloemrijk grasland worden ingezaaid ter verhoging van de biodiversiteit.

STREEKEIGEN BEPLANTING

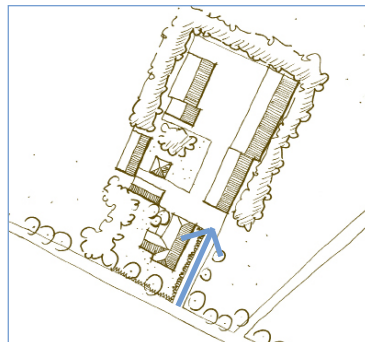
- Randon boomgaard (F): *Acer campestre* (veldesdoorn), *prunus spinosa* (sleedoorn), *crataegus monogyna* (meidoorn). Aanplantmaat 80/100 cm, 8 stuks per strekkende meter, dubbele plant rij. Totale lengte 50 m. Haag onderhouden op hoogte van 120 cm.
- In te zaaien bloemrijk grasland (I): Zaaimengsel M1 laag bloemrijk grasland van Cruydhoeck. 1 g. per m² bloemenmengsel. Totale oppervlakte ca. 350 m².

BIJLAGE: Erfprincipes

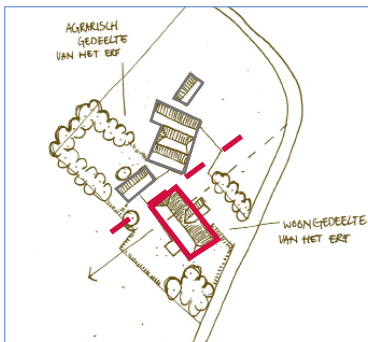
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



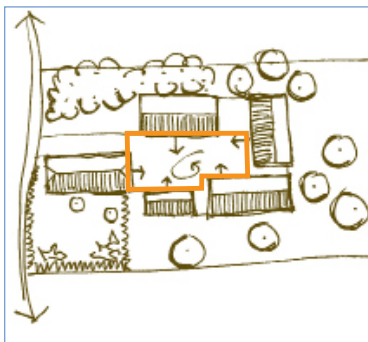
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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