

Bijlage 1 – Planvoorstel

a. Inrichtingsschets en beeldkwaliteit Erve van Lohuizen (Oenerweg 38 Heerde)

Dit planvoorstel geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en geldt als beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de erftransformatie op Oenerweg 38 in Heerde. Als onderdeel van dit TAM-omgevingsplan dient het BKP bij de uitvoering als voorwaardelijke verplichting meegenomen te worden voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Om de bebouwing op deze locatie landschappelijk en architectonisch goed in te passen, is in samenwerking met de ervenconsulent van het Gelders Genootschap een advies opgesteld. De uitgangspunten voor zowel de bebouwing als de onbebouwde buitenruimte worden hieronder opgesomd. De (ver)bouwplannen voor de woningen op de locatie en de erfinrichting worden door de gemeente Heerde onder andere getoetst aan deze eisen.

Uitgangspunten erfinrichting (stedenbouwkundig)

Het voormalige agrarische erf is kleinschalig met een karakteristieke kleine Veluwe boerderij en had diverse bijgebouwen, waarvan de hooiberg behouden blijft. De boerderij is geen monument. Wel vormt de boerderij met hooiberg een cultuurhistorisch en waardevol ensemble vanwege het gave karakter en ligging in het landschap. Dit ensemble wordt daarom als beeldbepalend aangemerkt. Het is een groen erf met waardevolle bomen en hagen rondom.

Belangrijk is dat:

- *de boerderij en de oude hooiberg als voormalig agrarisch waardevol ensemble en beeldbepalende gebouwen op het erf behouden blijven;*
- *er aandacht is voor de draagkracht van het erf vanwege de kleinschaligheid, waarbij er ruimte is voor wonen met een beperkt aantal nieuwe volumes, goed vormgegeven in schuurarchitectuur en met een passende goot- en bouwhoogte;*
- *de verschillen in goot- en bouwhoogtes niet concurrerend zijn met de boerderij;*
- *de goothoogte van de schuurwoning aan de voorzijde hoger is dan aan de achterzijde;*
- *het onderscheid in 'voor' - de woonzijde van de boerderij als representatieve sierzijde - en 'achter' - de werkszijde van de boerderij als meer functionele en eenvoudig vormgegeven zijde - bij de entree van het erf in stand gehouden wordt.*

Uitgangspunten landschap

Het erf ligt in het buurtschap Markluiden. Het ligt op de flank van de Veluwe met oude bouwlanden op de overgang richting lager gelegen en nattere broekgebieden. De boerderijen liggen hier van oorsprong rondom de open hogere akkers. Kenmerkend zijn de grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen, steilranden en groene erven. Door de toename van bebouwing en doorsnijding van het Apeldoorns kanaal is de landschappelijke binding met de Heerder Eng niet meer beleefbaar. Bij functieverandering is behoud van de karakteristieke erfopzet en versterking van het landschapstype belangrijk.

Belangrijk is dat:

- *de waardevolle beplanting van streekeigen bomen en hagen op het erf behouden blijft. Dit versterkt het contrast met het open (voormalige) bouwland.*

Uitgangspunten groenstructuur

De ontwikkeling van het nieuwe erf vindt plaats binnen en/of sluit aan bij het bestaande groene kader van het erf dat wordt gevormd door boom- en haagbeplanting langs de Oenerweg en aan de westzijde van het erf en de haagbeplanting aan de zuidzijde van het erf.

Belangrijk is dat:

- *de huidige groene opstanden (waar mogelijk) behouden blijven;*
- *de bestaande groenstructuur (waar nodig) wordt aangevuld met boom- en haagbeplanting, waarbij het historische beeld van het erf in de jaren 1950/1955 als referentiebeeld kan worden genomen;*
- *bij de aanleg van nieuwe beplanting gekozen wordt voor streekeigen boom- en struiksoorten die aansluiten bij de gebiedskenmerken van de dekzandruggen en oude bouwlanden zoals beschreven door*

Stichting Landschapsbeheer Gelderland (<https://slgelderland.nl/kennisbank/essenlandschap/>), echter met uitzondering van het toepassen van essen in verband de agressieve schimmelziekte essentaksterfte;

- vanuit verkeerstechnisch oogpunt langs de Oenerweg en ter hoogte van de inritten (haag)beplanting wordt toegepast die niet hoger wordt dan 1 meter;
- het één-erf karakter blijft behouden bijvoorbeeld door voor de haagstructuur (haag)beplanting toe te passen die niet hoger wordt dan 1.20 meter. Op deze manier wordt bij het inpassen van de nieuwe woonfuncties rekening gehouden met de ontwikkeling van landschap en natuur.

Uitgangspunten bebouwing (kapschuur- en hooibergwoning)

Het erfinrichtingsplan gaat uit van behoud van de boerderij en de hooiberg en het terugbouwen van twee woningen. Deze komen aan de westzijde van de boerderij op de plek van de voormalige agrarische bebouwing en binnen het bestaande groene kader van het erf.

Belangrijk is dat:

- uitgegaan wordt van zogeheten schuurarchitectuur;
- de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij met de herkenbare gevelindeling van 'voorzijde' - de woonzijde, met meer details en ramen - en 'achterzijde' - de werkszijde met de voormalige deel, eenvoudiger detaillering en meer gesloten - bij het behoud van de boerderij met hooiberg in stand wordt gehouden;
- de kapschuurwoning passend is op het erf, mits deze in goede vormgeving wordt uitgevoerd qua detaillering, maatvoering, positie op het erf (ondergeschikt aan de boerderij) en materialisering passend bij een boerenerf. Het refereert naar agrarische vormen en materialen en is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij;
- inpandige bergingen uitgangspunt zijn voor een rustig beeld op het erf. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- de hooibergwoning qua maat en schaal past bij de kleinschaligheid van het erf, mede vanwege de hoogte en de positie aan de weg. De hooibergwoning mag niet (te veel) concurreren met de oude boerderij;
- de hooibergwoning wordt vormgegeven als een zogeheten steltenberg;
- bij de nieuw te bouwen vrijstaande kapschuur- en hooibergwoning zorgvuldige vormgeving van belang is.

Uitgangspunten materialisatie

Voor wat betreft verschijningsvorm en materialisering zijn de nieuwe woningen ondergeschikt aan de bestaande boerderij. De architectuur is van een tijdloze duurzame aard. De bebouwing sluit aan bij de sfeer van een (voormalig) agrarisch erf in het buitengebied. Bij voorkeur toepassing van gedekte kleuren. Het gebruik van andere, maar soortgelijke materialen is toegestaan. Het gebruik van andere, maar afwijkende materialen is alleen toegestaan in samenspraak met de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Heerde.

Bestaande boerderij:

Originele staat:

- Dak: rietenkap;
- Gevel: baksteen.

Kapschuurwoning:

- Felsdak of trapeziumdakplaten antraciet/grijs. Met zetwerken dakrand en goot;
- Gevelbekleding, verticale planken (open) verduurzaamd hout, op kleur gebeitst/of visueel gelijkend alternatief;
- Houtenconstructie uitwendig, visueel massief eiken, of samengesteld. Ter ondersteuning van de originele visuele identiteit van de kapschuur;
- Kozijnen aluminium gepoedercoat of hout gelakt;
- Hoge plint gezoet Belgisch hardsteen of gelijkaardig kleurende (geïsoleerde) kantplank, (in lijn met dakkleur).

Hooibergwoning:

- Dak hoge deel: riet met antraciet nokkap (zetwerk of gelijkaardig);
- Dak lage deel: pannen, antraciet/ grijs;
- Gevelbekleding: horizontale planken (open) verduurzaamd hout, op kleur gebeitst/of visueel gelijkend alternatief;
- Volhouten lamellen op kleur gebeitst;
- Houten kozijnen op kleur gebeitst.

Met aandacht voor posities van objecten, materiaalgebruik en maatvoering ontstaat zo een 'logisch' erf, passend bij het beeld wat hoort bij een kleinschalig Veluws erf. Dit ruimtelijke perspectief past eveneens bij de doelstelling van de initiatiefnemers van onderliggend omgevingsplan, om het Erve Van Lohuizen met kwaliteit te ontwikkelen.

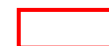
Transformatie Erve Van Lohuizen

Bestaande situatie – bebouwing, inritten en groenstructuur



LEGENDA

Te slopen bebouwing:



A + B: Kapschuur en stal

212,38 m²

C: Schuur

31,27 m²

D: Schuur

97,53 m²

E: Mestvaalt

onbekend

Te handhaven bebouwing:



H: Boerderij

123,96 m²

I: Hooiberg

onbekend

Groenstructuur:

Boom - te behouden

Boom - te kappen en/of vervangen
(a.g.v. ziekte, bodemsanering, verkeersveiligheid)

Haag - te behouden/vervangen



Haag - te verwijderen



Inrit - bestaand

CULTUURLAND
ADVIESGebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Project: 2216

Datum: 22 oktober 2025



Beoogde situatie – bebouwing, kaveldeling, inritten en parkeren



Situatie

1:250 A3 30-10-2025

10m 5m 2,5m



Transformatie Erve Van Lohuizen

Beoogde situatie – groenstructuur



Vormgeving: R. van Vemde i.s.m. Cultuurland Advies.



ERVE VAN LOHUIZEN

Transformatie boerenerf

27-06-2025

Vormgeving: R. van Vemde.



















