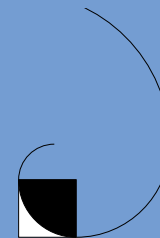


# Erfadvies Pongeweg 4 Hall Gemeente Brummen



GELDERS GENOOTSCHAP



2013

# Erfadvies Pongeweg 4 Hall Gemeente Brummen



## COLOFON

In opdracht van: dhr. Wilbrink  
Contactpersoon gemeente Brummen: dhr. Grob

Dit advies wordt opgesteld in samenwerking met  
Stichting Landschapsbeheer Gelderland  
Contactpersoon: Eward Timmerman

Concept advies 2 juli 2013  
Ongewijzigd vastgesteld op 16 oktober 2013

Christel Steentjes | Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit  
Gelders Genootschap | 026 442 17 42  
c.steentjes@geldersgenootschap.nl

2013

# Inleiding

## **Opgave**

Aan de Pongeweg 4 in het buitengebied van Hall staat een klein voormalig agrarisch bedrijf met minicamping van de familie Wilbrink. Zij willen gebruik maken van de regeling functieverandering waarbij de schuren gesloopt worden en een woning wordt terug gebouwd. Daarbij is het de bedoeling de camping, een vakantiehuisje en een schuur als bijgebouw te houden. Familie Wilbrink wil graag de nieuwe woning naast het huidige erf situeren, zodat het op zich zelf kan functioneren met de camping. Dit wijkt echter af van het beleid.

## *Het erfadvies*

De gemeente Brummen wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ervenconsulent is daarom gevraagd advies te geven over de erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het is een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Brummen en de initiatiefnemer. Dit ervenadvies is de basis voor uitwerking tot inrichtingsplan door Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

## **Beleidskader Functieverandering**

Het provinciale beleid voor functieverandering is uitgewerkt door de regio stedendriehoek in "Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies". Gemeente Brummen heeft dit verder uitgewerkt in een beleidsregel. Doel van functieverandering is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door ander andere het terugdringen van de hoeveelheid bebouwing. Belangrijke regels:

- Buiten het bouwvlak mag niet gebouwd worden.
- Het initiatief moet passen binnen beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Zoals bijvoorbeeld EHS en waardevolle landschappen.
- Er moet minimaal 500 m<sup>2</sup> gesloopt worden om in aanmerking te komen voor een woning.
- De initiatiefnemer moet voor de locatie een notitie uitgangspunten en een inrichtingsplan opstellen op basis van gemeentelijk beleid.
- De woning heeft een maximaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup>, bijgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup>.

## *Nationaal landschap*

Het gebied ligt in Nationaal landschap Veluwe.

## *Provinciaal waardevol landschap*

Het erf ligt in waardevol landschap Zuidelijke IJsselvallei. De meest relevante kernkwaliteiten zijn:

- Overgang van stuwwal met besloten boslandschap via halfopen dekzandlandschap naar open rivierenlandschap IJssel.
- Kleinschalig mozaïeklandschap met grote afwisseling van relatief open tot besloten landschap en hiermee samenhangend een grote afwisseling van talrijke landgoederen, grondgebonden landbouw (met name weidebouw), bos en beken die van de flank afstromen.

De provincie zet hier in op behoud en ontwikkeling van het mozaïeklandschap. Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan de kernkwaliteiten van dit landschap.

## **Gemeentelijk beleid**

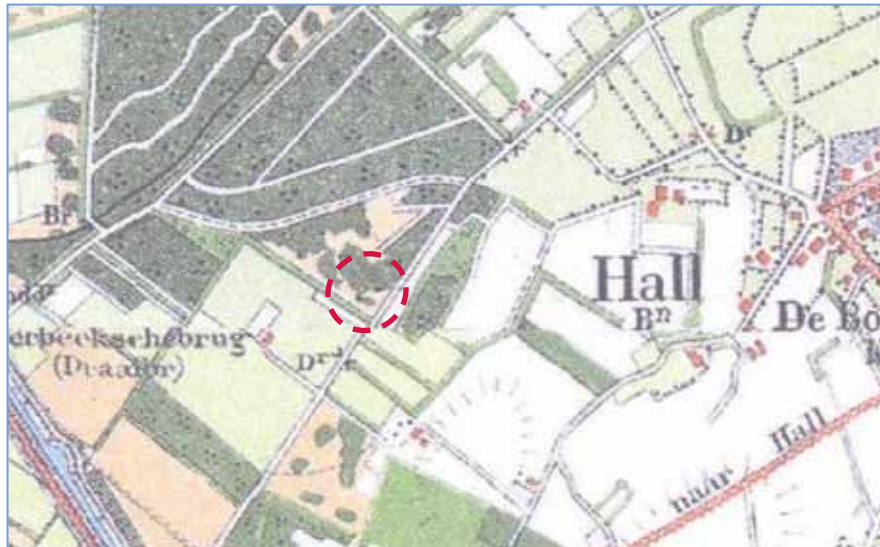
### *Landschapsbeleidsplan Brummen 2008*

De locatie ligt in het deelgebied Veluweflank. Daarin is het onregelmatige patroon van het kleinschalige kampenlandschap rondom Hall als karakteristiek benoemd. In dit deelgebied is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen mits het bijdraagt aan de vorming van het landschap. Doelstelling voor het gebied rond Hall is bijdragen aan schaalverkleining door erfbeplanting, kavelbeplantingen en houtwallen en de herkenbaarheid van beken vergroten.

### *Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen 2013*

De locatie valt onder de criteria voor het landelijk gebied. Het streven van de gemeente is gericht op het behoud van het karakter van het agrarisch buitengebied. Belangrijkste karakteristieken zijn het afwisselende landschap met daarin verspreid staande, vaak authentieke bebouwing. Belangrijk is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen in de bebouwde kommen van Eerbeek en Brummen. Belangrijk is de samenhang tussen de bebouwing en het omliggende landschap. Naast de algemene criteria is ook het thema bijzondere bouwopgave in het landelijk gebied van belang. Hierin zijn onder andere de erf-principes geformuleerd. Deze staan ook op pagina 11 in dit advies.

# Analyse



Kaart ca. 1900 het gebied rondom Hall kenmerkt zich door kleine kampen. De locatie zelf is nog niet ontgonnen en bestaat uit bos en hei.



In ca. 1930 is het gebied ontgonnen en is de huidige boerderij te herkennen. Het gebied ten noord-westen van de Pongeweg kent een meer regelmatig blokverkaveling van het jonge heide ontginningslandschap, dan het gebied rondom Hall wat een kampenlandschap is.



Luchtfoto ca. 2005. De structuren en verkaveling van de oude kaarten zijn nog goed herkenbaar. De groene lijn geeft de gronden aan die bij de locatie horen.

# Analyse

## *Landschap*

De locatie ligt aan de grens van het kampenlandschap rondom Hall en het jonge ontginningen landschap ten noorden van de locatie. Het is een kleinschalig en afwisselend landschap dat tegen de flanken van de Veluwe ligt. Het wordt gekenmerkt door verspreid liggende boerderijen, houtsingels en wallen, bosjes en beken. Door schaalvergroting en ruilverkaveling zijn er landschapselementen verdwenen maar de hoofdstructuren van het landschap zijn nog goed te herkennen.

Langs de Pongeweg staan enkele boerderijen of voormalige boerderijen, en een paar kleine landelijke villa's. Richting het zuidwesten komt de weg uit op het Apeldoorns Kanaal. De kanaalzone wordt gekenmerkt door forse bomenrijen aan beide zijde en bedrijvigheid.

De Pongeweg heeft een groene uitstraling door eenzijdige laanbeplanting, groene erven en houtsingels dwars op de weg. Richting het Apeldoornskanaal wordt het meer besloten door enkele bospercelen. Rondom de Pongeweg 4 zijn een aantal nieuwe landschapselementen aangelegd door de familie Wilbrink zoals een bomenrij langs een kleine beek, aan de noordzijde van het perceel.



*Boven en onder, landschap in de omgeving van de Pongeweg 4.*



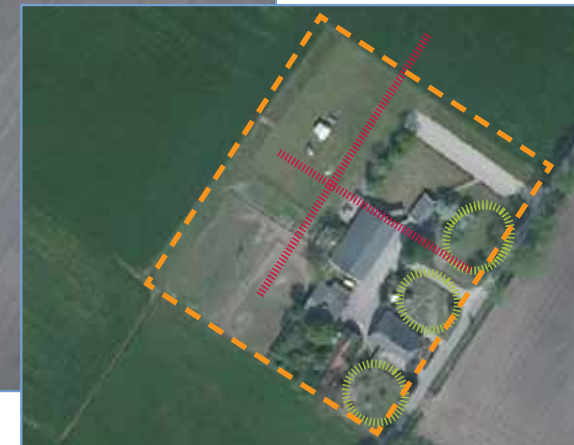


# Analyse



Luchtfoto huidige situatie

- Oranje omlijnd: boerderij
- Rood omlijnd: te slopen schuren
- Groen omlijnd: te behouden schuren, sanitair gebouwtjes en vakantiehuisje
- Groene stippellijn: bestaand erf



Uitgangspunten erf

- Oranje lijn: grenzen erf
- Rode lijnen: hoofdrichting gebouwen
- Groene cirkels: groene weiltes aan de weg

# Analyse

## *Erf en gebouwen*

Het erf concentreert zich rondom de boerderij maar is ruim en groen van opzet. Aan de straatzijde liggen kleine dierenweitjes met (fruit)bomen. De camping bevindt zich achter het erf. Het erf heeft een groene uitstraling door diverse boomgaardjes, bomen, struiken en hagen. De camping kent weinig inrichting en bestaat voornamelijk uit grasland met daarom heen een haag.

De hallehuisboerderij staat aan de weg met het achterhuis aan het erf. Van oorsprong was de boerderij opgedeeld in twee wooneenheden voor twee families. De schuren zijn van bescheiden formaat en uitstraling en liggen wat van de weg af. Het erf kent een rationele indeling, passend bij een erf in het jonge heideontginningslandschap. Ook de (woon)erven in de omgeving kennen een compacte opzet.

- A = Het erf ligt in een kleinschalig landschap met veel landschapselementen zoals houtsingels en wegbeplanting.
- B = De gebouwen staan rondom een gezamenlijk erf dat achter de boerderij ligt.
- C = De boerderij staat voor op het erf, aan de weg. Het is een kleine hallehuisboerderij.
- D = Een voormalig schuurtje is omgebouwd tot vakantiehuisje.
- E = Deze stal wordt hergebruikt als bijgebouw voor de boerderij, de schuur is groter dan 75 m<sup>2</sup>.
- F = Twee kleine sanitairgebouwtjes voor de camping blijven staan.
- G = Tussen het erf en de camping ligt een forse groenstrook.
- H = Campingterrein.
- I = Het erf heeft verschillende toegangswegen. De meest noordelijke ontsluit de camping en dient ook als parkeerplaats voor campinggasten.
- J = Het erf wordt gekenmerkt door kleine dierenweitjes aan de weg. Vaak met enkele (fruit)bomen.

## Aanknopingspunten ontwikkeling Pongeweg 4 Brummen

- Kleinschaligheid erf en landschap met veel landschapselementen.
- Groen erf met veel waardevolle beplanting.
- Door ligging van vakantiehuisje, camping en sanitair zijn de mogelijkheden beperkt.
- Groene weitjes aan de weg.



*Het erf vanaf de Pongeweg.*

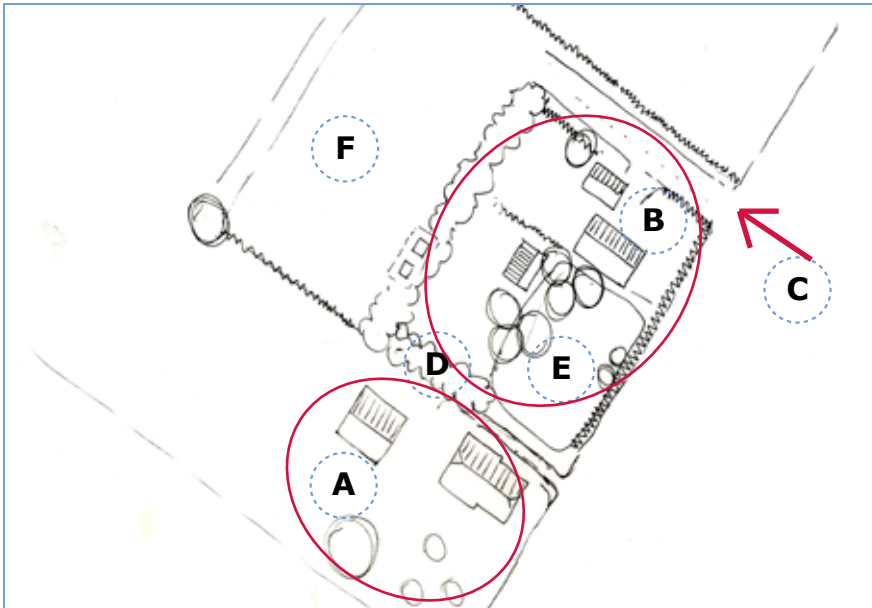


*De boerderij staat aan de weg.*



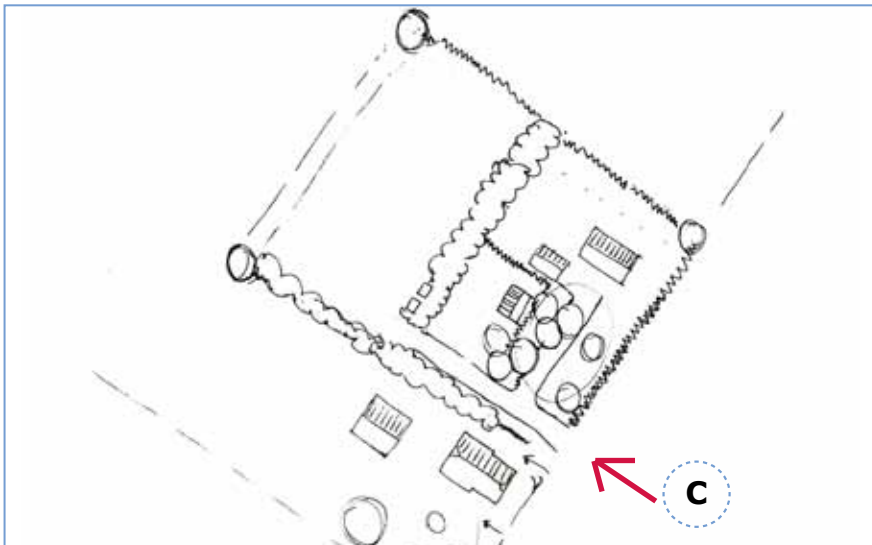
*Het erf met één van de te slopen schuren.*

# Advies



## Hoofdpunten

- A = De boerderij met het bijgebouw vormt een eigen eenheid. Geadviseerd wordt de karakteristieke uitstraling en de waardevolle erfbeplanting te behouden.
- B = Door de situering van de te behouden gebouwen (vakantiehuisje, sanitair) is er beperkte ruimte voor een nieuwe woning, uitgaande van situering binnen het bestaande erf. Gekozen is de bebouwing zoveel mogelijk bij elkaar te situeren en de toegangsweg naar de camping iets op te schuiven. Het 'rode' erf wordt daardoor niet vergroot.
- C = De toegangsweg met parkeerplaats voor de camping wordt verplaatst. De onderste schets laat zien dat een andere plek voor de toegangsweg meer ruimte kan geven voor de nieuwe woning.
- D = De twee erven worden visueel geschied met een flinke houtwal.
- E = Het groene wekje behoud haar open karakter, bomen blijven behouden. Dit draagt bij aan het groene karakter en de visuele scheiding van de twee erven.
- F = De camping blijft op de zelfde weg, en ligt geheel achter het 'nieuwe' erf. De bestaande beplanting met hagen en singels blijft behouden en waar nodig wordt het aangevuld met streekeigen soorten. Streekeigen solitair of clump van bomen markeren de hoeken van de camping en draagt bij aan de gelaagdheid van het landschap.
- G = Aansluiting op het landschap vindt plaats op basis van het advies van SLG.



## Beeldkwaliteit erf

De huidige uitstraling van het erf: groen, eenvoudig, kleinschalig met karakteristieke boerderij is uitgangspunt voor het nieuwe erf. Gebruik zo min mogelijk verharding maar natuurlijke verharding zoals grind en klinkers. Gebruik geen dominante erfafscheidingen zoals schuttingen maar gebruik hiervoor inheemse en streekeigen beplanting. Voor de overige erfbeplanting wordt ook gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De inrichting van de tuin staat vrij.

## Beeldkwaliteit gebouwen

De nieuwe woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm, een laag met zadeldak. Het heeft een eenvoudige en landelijke uitstraling, waarbij gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. De nieuwe woning ligt iets verder terug van de weg dan de bestaande boerderij. Het bijgebouw wordt uitgevoerd in donkere en natuurlijke materialen.



---

# 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.

## *Toelichting*

De ruimte op dit erf wordt bepaald door de camping en gebouwen die blijven staan. Gekozen is voor situering van de nieuwe woning binnen het bestaande erf om te gemoed te komen aan het beleid voor functieverandering waaronder verkleining van het bouwvlak en vierkante meters bebouwing.

Belangrijk is dat de twee 'erven' visueel van elkaar worden gescheiden door beplanting waardoor het landelijke karakter van de Pongeweg met kleine (voormalige) erven en woningen niet wordt aangetast door het beeld van een klein bebouwingslintje.

Bij de uitwerking van het erf, zijn door de plek van de toegang naar de camping te verplaatsen wel verschillende mogelijkheden. Uitgangspunt blijft dat de bebouwing binnen het huidige erf blijft.

Bij de bestaande boerderij wordt een bestaande schuur hergebruikt als bijgebouw. Dit draagt bij aan de karakteristieke en agrarische uitstraling van dit erf.

## *Inspiratiebeelden*

Voorbeelden van gebouwen met een landelijke uitstraling en gedempte kleuren en natuurlijk materiaalgebruik.

# Inspiratiebeelden



*Voorbeelden van landelijke woningen met enkelvoudige hoofdvorm en natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een kapschuurmodel moet de hoge zijde naar de boerderij gericht worden.*

*Voorbeelden van bijgebouwen met een eenvoudige en landelijke uitstraling.*

*Streekeigen beplanting.*

*Informeel vormgegeven toegangsweg.*

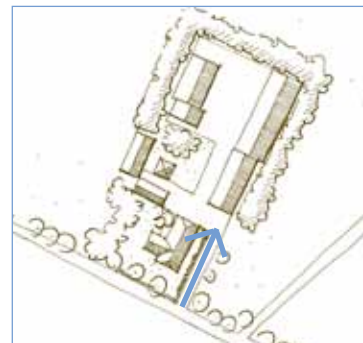


# BIJLAGE: Erfprincipes

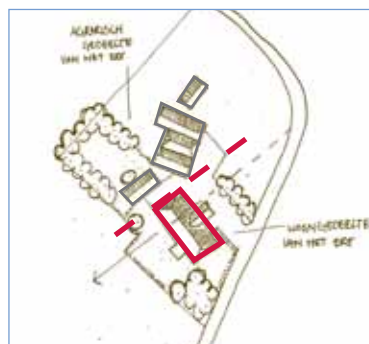
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



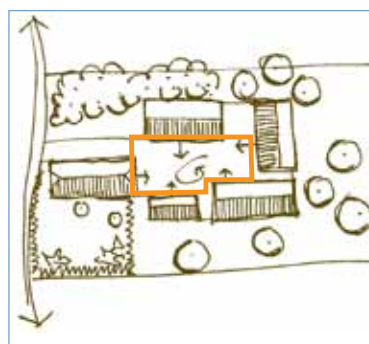
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

[ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)