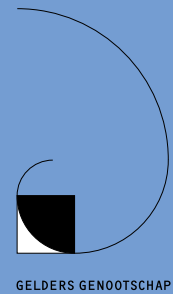
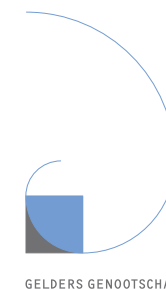


# Erftransformatie Nieuwstadweg 17 Elburg Gemeente Elburg



# Erftransformatie Nieuwstadweg 17 Elburg

## Gemeente Elburg



### COLOFON

In opdracht van: Gemeente Elburg, Marlies Swart

Initiatiefnemer: Dhr. G. Land

Conceptadvies 16 juni 2016

Gelders Genootschap | 026 442 1742  
Christel Steentjes | Ervenconsulent

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

# SITUATIE

De gemeente Elburg wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om advies te geven over de erftransformatie van Nieuwstadweg 17. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door de gemeente. Het advies is opgesteld in overleg met de gemeente Elburg en de initiatiefnemer.

## *Opgave*

De Nieuwstadweg 17 is een voormalig glastuinbouwbedrijf. De kweker heeft zijn gronden met bedrijfsdoeleinden verkocht. De bedrijfswoning is nog steeds eigendom van de kweker. Het plan wordt ontwikkeld door de heer Land. Hij mag op de locatie maximaal 500 m<sup>2</sup> incl. bijgebouwen terug bouwen in twee woongebouwen wat neer komt op 3 woningen met bijgebouwen.

## *Relevant beleid*

Gemeente Elburg heeft onlangs nieuw functieveranderingsbeleid (2016) vastgesteld. Deze locatie valt nog onder het oude beleid. De Nieuwstadweg is daar als enig glastuinbouwbedrijf in Elburg apart in vermeld:

- Kassen tellen niet mee voor terug te bouwen oppervlakte, alleen bedrijfsbebouwing.
- De gemeente Elburg kent één glastuinbouwbedrijf, namelijk Nieuwstadweg 17. Dit perceel ligt grotendeels in het gebied met de aanduiding 'Waardevol landschap'.
- Voorgesteld is dit perceel 'apart' van de overige locaties te beoordelen. De reden hiervoor is dat bij sloop van de bedrijfsbebouwing (met uitzondering van glas) waarschijnlijk niet voldaan kan worden aan de gestelde oppervlakte om voor het VAB-beleid in aanmerking te komen.
- Bebouwing moet passen binnen het landschap, maatwerk dus.
- Aan de westzijde van de voormalige bedrijfswoning ligt een perceel met een bedrijfsbestemming. Nieuwe woningen moeten minimaal 30 meter uit de kavelgrens blijven.



*Luchtfoto locatie, de kassen zijn inmiddels gesloopt.*

## *Landschapsontwikkelingsplan Elburg*

De locatie valt in het Deelgebied 'Open Polderlandschap'. De basisvisie is gericht op het behouden de openheid van dit gebied. Opgaande beplanting moet voorkomen worden. Het doorzicht, de openheid en de slechts sporadische bebouwing en onregelmatige verkaveling hebben een belangrijke

Landschappelijke waarde. De gemeenschappelijke weidegronden buiten de vesting, zoals Het Goor ten zuiden van de locatie vormen een bijzonder open gebied. Het Goor was een gezamenlijk weidegebied en heeft een kenmerkend verkavelingspatroon. Voor de zichtbaarheid van de vesting, de cultuurhistorische waarde en de agrarische functie is het van belang de openheid van Het Goor nadrukkelijk te behouden. Landschappelijke beplanting is gekoppeld aan het erf.

## *Natuur*

De locatie grenst aan de zuidkant aan de Gelderse Groene Ontwikkelingszone en weidevogelgebied. In dit geval agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden. Hier wordt een landbouwpraktijk gestimuleerd dat rekening houdt met weidevogels.

Verder is het welstandbeleid van toepassing.

# Analyse



Kaart rond 1900



Luchtfoto ca. 2005



Kaart rond 1930, op deze kaart is door verschil in grondgebruik goed het verschil tussen hogere (wit) en lagere (geel/beige) gronden te zien.



In groen het Gelders Groene Ontwikkelingszone. De blauwe acering geeft het weidevogelgebied aan. Het perceel grenst aan de zuidkant aan dit gebied.

# Analyse

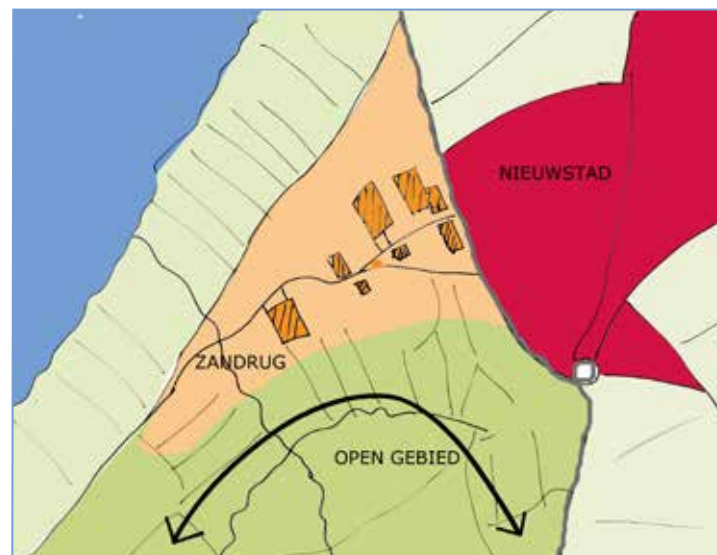
## Landschap

De locatie ligt in een cultuurhistorisch waardevol polderlandschap. Dit gebied is door zijn lage ligging en grondsoort al lange tijd in gebruik als weide en hooilanden. De gronden kwamen beschikbaar na aanleg van de dijk in 1359. Toch was er tot het begin van de vorige eeuw nog altijd overstromingsgevaar van de Zuiderzee. Daarom ligt de oorspronkelijke bebouwing voornamelijk op de hogere zandrug en terpen. De kassen staken een eind het open landschap in, de sloop van de kassen is een meerwaarde voor het doorzicht en de openheid van Het Goor.

Het groepje woningen/boerderijtjes aan de Nieuwstadweg en Nieuwstadspad zijn terug te vinden op oude kaarten. Van oudsher een veilige woonplek voor overstromingen van de Zuiderzee maar ook dicht bij de lager gelegen vruchtbare klein- en veengronden.

Landschappelijk is er een duidelijk verschil tussen de hogere zandrug en de lager gelegen polders. De verkaveling op de zandrug is grilliger en het landschap meer gesloten door kavelgrens- en erfbeplanting. De locatie ligt aan de rand van het Goor, het open lager gelegen gebied. Dit stuk polder werd in 1336 door graaf Reinald III, tegen een geringe en vrijwel verwaarloosbare pacht aan de poorters en grondeigenaren van Elburg uitgegeven. Hiervan wordt tot op de dag van vandaag gebruik gemaakt. Dit gebied is nog steeds zeer open. Door de aanleg van de Zuiderzeestraatweg en later de Flevoweg en uitbreiding van Nieuwstad is het landschap naar het oosten meer gesloten geworden en is het verschil tussen de polders en de zandrug meer vervaagt. Naar het westen toe is de openheid nog intact. De Nieuwstadweg loopt daar langs de Elburgse dijk.

Het cluster bebouwing aan de Nieuwstadweg ter hoogte van de locatie heeft een landelijke uitstraling. Het zijn voornamelijk voormalige boerderijtjes met een beperkt volume en enkelvoudige hoofdvormen en zadeldak, soms met wolfskap. Ten noorden van de Nieuwstadspad is de korrel van het erf groter en heeft het meer een agrarische uitstraling. Ook ten westen van de locatie ligt een agrarisch bedrijf. De Nieuwstadweg heeft ter hoogte van de bebouwing essen als wegbeplanting.



Schematische weergave landschap

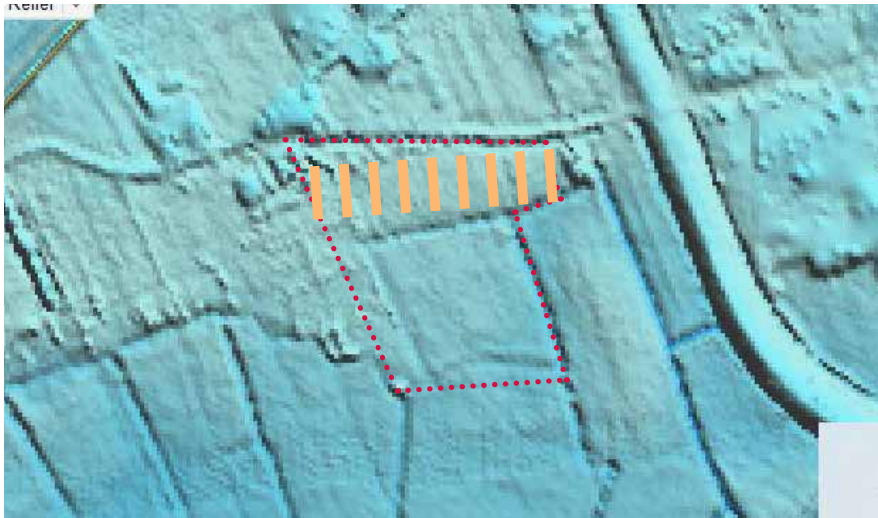


Oude luchtfoto met kassen

# Analyse



Kadastrale kaart van de locatie. In oranje de zone van 30 meter vanaf het westelijk gelegen perceel met bedrijfsbestemming.



Reliëfkaart van de locatie (schematisch aangegeven, incl. voormalige bedrijfswoning). De zandrug (oranje acering) is duidelijk waarneembaar. Na het zuiden toe is het lager.



Uitsnede bestemmingsplan. In paars de bedrijfsbestemming dat ook over het naburige perceel (rode stippellijn) ligt. Oranje acering geeft bij benadering de 30 meter aan.

# Analyse

## *Erf en gebouwen*

De locatie van de voormalige kassen heeft de bestemming bedrijf, net zoals het naastgelegen perceel aan de westzijde. De rest van het perceel heeft agrarische bestemming. Door de 30 meterzone waar geen woning gebouwd kan worden blijft er een klein bouwvlak over.

De bebouwing aan de zuidkant van de Nieuwstadweg is op de kaart van 1930 nog niet terug te vinden en is waarschijnlijk van na de oorlog. De locatie met woning en glastuinbouwbedrijf is van circa jaren 70. De woning is eenvoudig en staat met de nokrichting met de weg mee. De kassen strekten zich naar achteren uit. Over de oorspronkelijke verkavelingsgrenzen.

Afgezien van de wegbeplanting is er verder geen erfbeplanting aanwezig. Ook in de tuin van de voormalige bedrijfswoning is weinig opgaand groen. Aan de oostzijde van het perceel staat een bosje van diverse soorten waaronder conifeer. Waarschijnlijk een restant van de kwekerij met weinig natuurwaarden.

## *Aanknopingspunten ontwikkeling locatie*

- Sloop van kassen kans herstel openheid en doorzichten
- Zeer smal bouwblok diep open gebied in
- Openheid van het weidegebied ten zuiden van de locatie
- Bebouwing gekoppeld aan hogere zandrug
- Contrast tussen de landschappen (zandrug en polder) versterken
- Mooie wegbeplanting met essen
- Inspiratie uit omliggende bebouwing
- Schaal van bebouwing en erven is bescheiden



*De kassen zijn op de locatie al afgebroken. Het is nu een open veld. Langs de Nieuwstadweg staan mooie essen. Achter de locatie met voormalige bedrijfswoning ligt het open weidegebied.*



# 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 en de referentiebeelden geven oplossingsrichtingen aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

## *Toelichting*

Uitgangspunt bij functieverandering is het versterken van ruimtelijke kwaliteit en landschap. Omdat er geen sprake is van een karakteristiek erf of karakteristieke boerderij hoeft niet gekozen te worden voor een erfopzet. De locatie kan daarom een zelfstandig functioneren en een eigen uitstraling hebben. Belangrijk is de meerwaarde van de sloop van de kassen te behouden: de nieuwe doorzichten en open landschap. Op het oorspronkelijke bouwblok zelf is door de 30 meterzone weinig ruimte, bebouwing zal dan ver het landschap insteken en buiten de zandrug terrecht komen. Vanuit landschap is het gewenst de bebouwing en beplanting te plaatsen op oorspronkelijke zandrug met behoud van doorzichten naar het open landschap en daarmee buiten het bouwblok. Voor de inrichting van de kavel zijn binnen de landschappelijke uitgangspunten meerdere opties. Gekozen kan worden voor een zelfstandig erf of erven. Belangrijk is dat het perceel aan de weg niet dichtslibt en grotendeels open blijft en uitzicht houdt op het open achterliggende landschap.

De gebouwen op de locatie sluiten aan bij de uitstraling en bebouwing in directe omgeving. De inrichting is informeel en open. Richting het zuiden gaat het erf op de zandrug over in weiland. Er worden geen dominante tuinafscheidingen gebruikt zoals schuttingen. Met hagen en struiken van streekeigen soorten kan privacy worden gecreëerd.

## ***Uitgangspunten en randvoorwaarden erf en gebouwen***

- A =** Zone van 30 meter uit het naast gelegen perceel met bedrijfsbestemming. Vanwege ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hier geen huizen gebouwd worden.
- B =** Rand zandrug, verschil in reliëf en bodem.
- C =** Contrast tussen de open polder en de meer besloten zandrug versterken.
- D =** Behoud van doorzicht naar de open ruimte. Voorkom het aaneelkaar plakken van erven en tuinen. Kies voor een open agrarische inrichting.
- E =** Erfbeplanting: enkelzijdige windsingel (populier, els, wilg) op noord-zuidkavelgrenzen en haag (meidoorn, beuk of veldesdoorn) langs de weg/tuin. Wegbeplanting intact laten.

*Twee zelfstandige locaties aan de weg met grote open tussen ruimte.*

- F en G =** Het bijgebouw komt aan de weg met de woning daarachter, georiënteerd op het landschap en het zuiden. Aan de weg ontstaat zo een meer agrarische uitstraling. De woningen zijn gesloten naar de weg en openen zich naar het landschap.

*Gebouwen op een compact erf.*

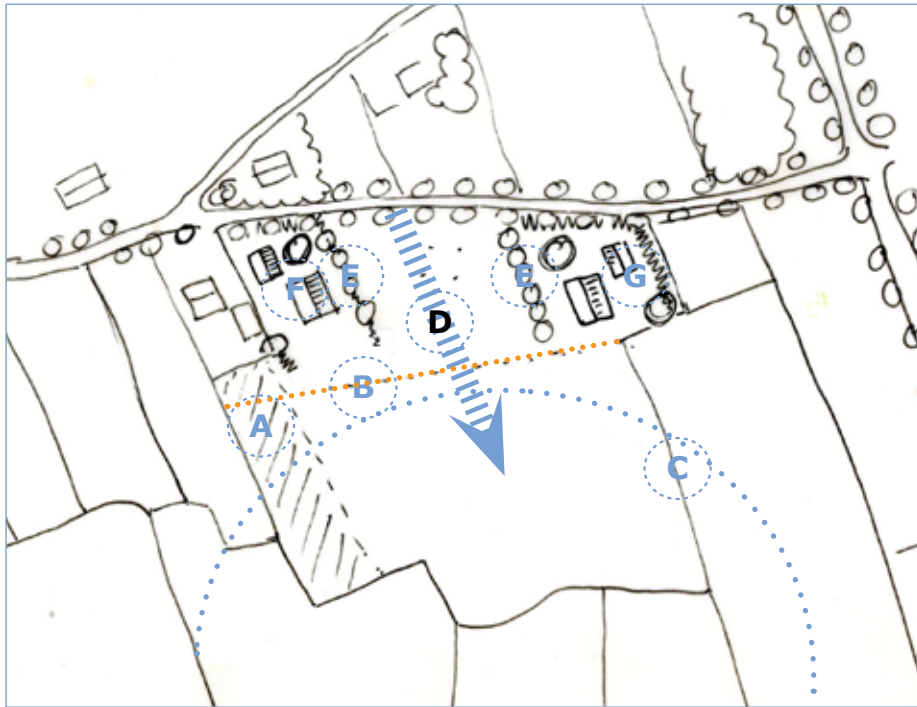
- H en I =** Er kan ook voor erfopzet worden gekozen waarbij er hiërarchie is tussen de gebouwen. De woning aan de weg is het hoofdgebouw en de twee woning is daaraan ondergeschikt met een schuurachtige uitstraling. Inpandige berging voorkomt dat het erf dichtslibt met bijgebouwen. Door slim situeren van leefruimten kan veel privacy worden gecreëerd.

## *Beeldkwaliteit Gebouwen*

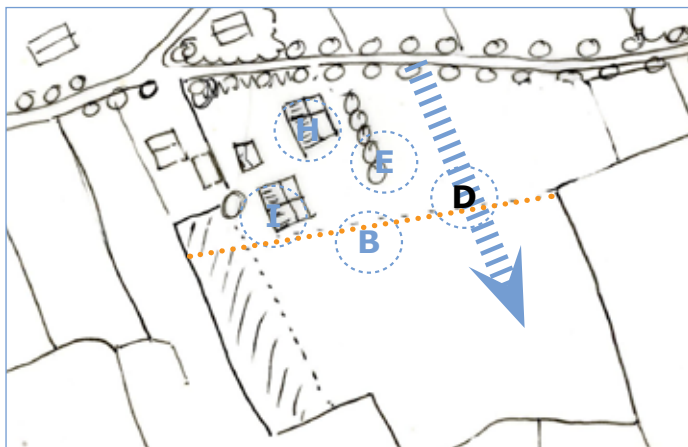
De nokrichting van de gebouwen volgt de dominante verkavelingsrichting. Schaal en volume sluit aan bij de gebouwen en erven in de directe omgeving. De gebouwen hebben enkelvoudige hoofdvolumes en heldere kappen. Maak gebruik van natuurlijke materialen en kleuren.



# Advies



Schetsen mogelijke inrichting



## **Uitgangspunten en randvoorwaarden landschap**

Voor deze locatie is het belangrijk dat de bebouwing niet te ver het landschap in gaat. De belangrijkste kwaliteitswinst zit in het slopen van de kassen waardoor er meer openheid terug komt. Dat mag door de nieuwe bebouwing niet te niet worden gedaan. Uitgangspunt is daarom het concentreren van de bebouwing op de hogere zandrug.

Om de openheid te kunnen ervaren moet het grootste gedeelte van de kavel open blijven. Bijvoorbeeld als weiland. Het zicht op het open landschap is waardevol. De bebouwing volgt de verkavelingsrichting, net zoals de bebouwing in de omgeving.



# Inspiratiebeelden

*Voorbeelden van landelijke woningen met een enkelvoudige hoofdvorm, één laag met gesloten kap uitgevoerd in natuurlijke materialen en kleuren.*

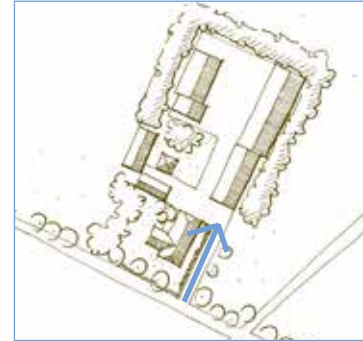


# Bijlage: erfprincipes

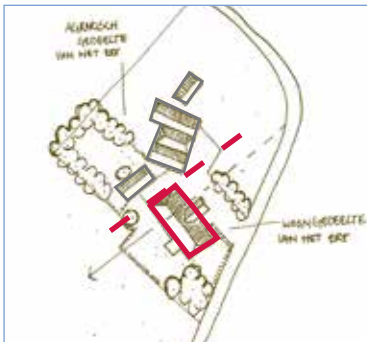
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



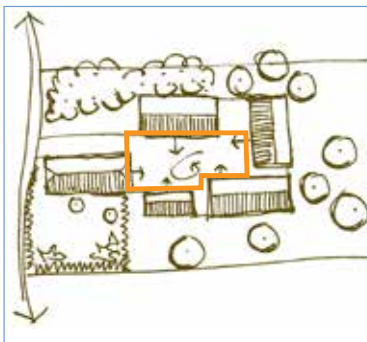
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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

Streekeigen beplanting Open Polderlandschap (LOP)  
(Geen beplanting buiten het erf zelf.)

- Windsingels: Populier, es, zwarte els en wilg. Inheemse struikvormers zoals Gelderse roos, vuilboom en meidoorn.
- Bomenrijen: Knotwilgen of knotelzen.
- Solitair of boomgroepen: Kastanje, es, linde, sierappel, els of noot.
- Hagen: Meidoorn, beuk of veldesdoorn.
- Hoogstam fruitboomgaard.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

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