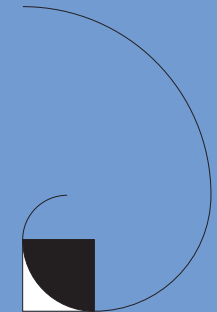


Erfadvies Zuiderzeestraatweg 79 Hierden Gemeente Harderwijk

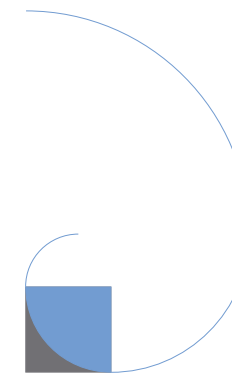


GELDERS GENOOTSCHAP



Erfadvies

Zuiderzeestraatweg 79 Hierden
Gemeente Harderwijk



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van: Dhr. G. Grootkarzijn

Ervenconsulent

Christel Steentjes | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Datum

Advies 13 februari 2017

Inleiding

Opgave

Aan de Zuiderzeestraatweg 79 ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een oude boerderij en diverse schuren. De boerderij heeft twee woon-eenheden en elders op het erf staat een derde kleine woning die buiten het eigendom van de initiatiefnemer valt. De initiatiefnemer is voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Harderwijk, bij sloop van minimaal 500 m² mag er een nieuwe woning worden teruggebouwd. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de geluidszonering van het industrieterrein. De gemeente Harderwijk wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is geadviseerd de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in te schakelen om advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ruimtelijke inpassing van het erf en de bebouwing. Het is een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Relevant beleid

Ontwerprichtlijnen "Visie op hoofdlijnen buitengebied Harderwijk":

De locatie ligt in het deelgebied Stadlanderijen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling, houtsingels van elzen en solitaire bomen in de openheid. Bebouwing ligt in linten aan de randen van dit gebied. De erven in dit gebied zijn rijk beplant en maken onderdeel van randen van het open gebied.

Criteria algemeen:

- Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is uitgangspunt
- Opvallende terreinafscheidingen voorkomen. Maak bij voorkeur gebruik van beplanting.
- Samenhang tussen de bebouwing op het erf.
- Geen terpen.

Functieverandering:

- Clustering van bebouwing rond gemeenschappelijk erf. Gebouwen vormen een ensemble.
- Clusteren van parkeerfaciliteiten.
- Verkleining van het erf.
- Totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.
- Creëer een rijk beplant erf. Afwisseling in open en dichte erfbeplanting door middel van boomgroepen.

Aanvullende criteria bebouwing samengevat: agrarische uitstraling en hoofdvorm met flink dak. Eigentijdse invulling van traditionele hoofdvorm is mogelijk.

Bouwstenen "Dorpomgevingsplan Hierden":

- Dorpslinten: Versterken laanbeplanting Zuiderzeestraatweg en Molenweg. Ruimte voor het verder ontwikkelen van lintbebouwing als groen woonmilieu door middel van rood-voor-rood. De kleine groene open ruimtes in het lint verschaffen het lint een dorps- en groen karakter en dienen behouden te blijven.
- Stadslanderijen met Kamerstructuur: Verder ontwikkelen en uitbreiden tot een mozaïek van groene erven, woningen en weiljes. Nieuwe houtwallen haaks op en parallel aan de Zuiderzeestraatweg versterken het karakter van het landschap en verzachten het aanzicht van het sportcomplex.
- Open weides: De open weiljes gelegen langs de Zuiderzeestraatweg zorgen voor een luchtige, dorps- en landelijke sfeer. Ze dienen behouden te blijven.
- Omvormen boerenerf: Wanneer nieuwe bebouwing gebouwd wordt dient deze altijd, net als een monumentaal erf, een ensemble te vormen samen met het bestaande woonhuis. Het bestaande woonhuis is daarbij de belangrijkste, de overige nieuwe woningen zijn qua maat en vormgeving ondergeschikt aan het bestaande woonhuis, ze worden sober vormgegeven geïnspireerd op de oude schuren in het gebied. De nieuwe woningen staan altijd achter de bestaande woning en ze worden centraal ontsloten via één toegangsweg. Naast het slopen van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is een groene inrichting van het erf van groot belang. Aan de achterzijde van het erf wordt een groene, robuuste erfafscheiding gecreëerd, met behulp van een houtwal, hoogstamboomgaard en/of boomgroepen. De voorzijde van het erf vormt de entree. Deze is transparanter, bestaat uit lage hagen, siertuinen met solitaire bomen en eventueel ook een kleine hoogstamboomgaard.

Analyse landschap



Kaart circa 1900: De locatie is al terug te vinden op de kaart, de bebouwing is veeral gekoppeld aan de Zuiderzeestraatweg. Het landschap is herkenbaar als een kleinschalig kampenlandschap. Richting het noorden wordt het landschap natter.



Luchtfoto circa 2008: de bebouwing rond de Zuiderzeestraat is toegenomen en het landschap is opener geworden door het verdwijnen van kavelgrensbeplantingen. De verkaveling is in grote lijnen nog herkenbaar.



Luchtfoto circa 2014: Door de aanleg van het industrieterrein is het landschap ten noorden van de locatie ingrijpend veranderd. Een wal en waterloop scheidt de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg af van het terrein. Het erf aan de Zuiderzeestraatweg 79 is een stuk kleiner geworden.

Analyse landschap

Het landschap ten noorden van de locatie is ingrijpend veranderd. Het erf wordt door een watergang, beplanting en een betonnen muur afgeschermd van het industrieterrein waar toekomstig ook zwaardere industrie mogelijk is.

De locatie ligt achter de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg, in de tweede lijn. Het erf wordt ontsloten via een pad vanaf de Zuiderzeestraatweg waaraan in tweede lijn meerdere erven liggen. In de huidige situatie ligt de locatie ingeklemd tussen de lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg en het industrieterrein. Het gebied is wat verrommeld door het ontbreken van beplanting en achterkanten van de lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg. Waardevol zijn de open ruimten tussen de erven in.

Aanknopingspunten landschap

- Ingrijpend veranderd landschap door industrieterrein.
- Ligging erf in tweede lijn, achter lintbebouwing Zuiderzeestraatweg.
- Waardevolle open ruimte tussen erven.
- Verrommeld landschap door ontbreken landschappelijke beplanting en achtererven.



Op de achtergrond de wal die het industrieterrein scheid van de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg. De open weiden tussen de bebouwing zijn waardevol.



De achterkanten van de erven aan de Zuiderzeestraatweg geven een rommelig beeld.

Analyse erf



Luchtfoto locatie

Kenmerken locatie

- A =** Grondwal met betonnen muur als afscherming van de noordelijk gelegen industrieterrein.
- B =** Watergang.
- C =** Ontsluiting van het erf. De weg is een zijweg van de Zuiderzee-straatweg en verhard met betonklinkers.
- D =** Karakteristieke boerderij, de gevelindeling is grotendeels onveranderd. Wel is de boerderij intern verbouwd tot twee wooneenheden met wat aanbouwtjes. Voor de boerderij staan een aantal leilindes. De voortuin wordt omzoomd met een haag. De boerderij is duidelijk het hoofdgebouw op het erf.
- E =** Derde wooneenheid op het erf. Een kleine noodwoning die niet in eigendom is van de initiatiefnemer.
- F =** Schuur met garages blijft behouden.
- G =** Kapschuur met aanbouw blijft behouden.
- H =** Voormalige veeschuur blijft behouden.
- I =** Oude kleine schuurtjes zoals een bakhuisje blijven behouden. Ze vormen een karakteristiek geheel met de boerderij.
- J =** Een aantal verouderde schuren worden gesloopt.
- K =** Beoogde locatie voor de nieuwe woning.
- L =** Geluidszone van het industrieterrein, ten noorden van deze lijn mag geen nieuwe woning worden gerealiseerd.
- M =** Verspreide landschappelijke beplanting op de kavelgrenzen.

Advies

Erf

Het erf ligt achter de lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg maar is wel georiënteerd op deze weg. De boerderij staat voor op het erf en de schuren staan erachter en naast. Het erf kent een grote hoeveelheid aan grote schuren, kleinere bijgebouwen en groot oppervlakte verharding.

Het erf wordt ontsloten via een pad vanaf de Zuiderzeestraatweg. Het pad loopt voor de boerderij langs en takt op twee plekken aan op het achtererf. De voorzijde van het erf, aan de zuidzijde kent een duidelijke woonfunctie met de twee wooneenheden in de boerderij, en de kleine derde woning en bijbehorende inrichting met leilinde en siertuin. De achterzijde is functioneel ingericht met verharding en weinig erfbeplanting. De nieuwe watergang met wal en elzen vormen nu een harde grens aan de noordzijde van het erf.

Aan de zuidzijde is er zicht op de achtererven van de woningen aan de Zuiderzeestraatweg. Dit geeft een wat rommelig beeld. Waardevol zijn de open ruimten tussen de erven in.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf.

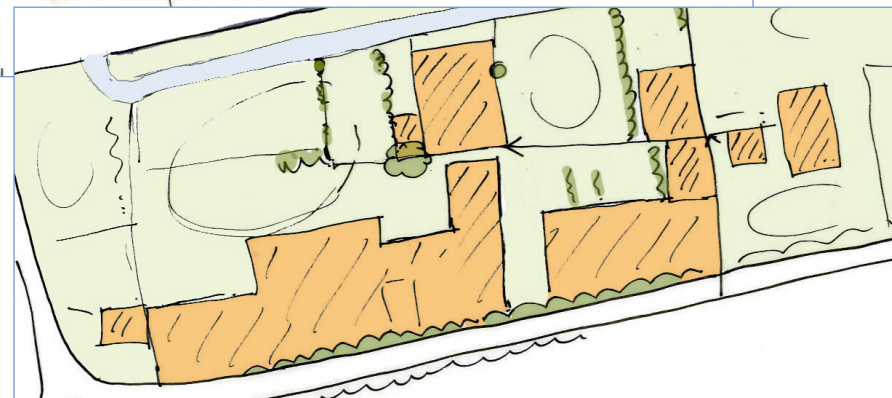
- Boerderij duidelijk het hoofdgebouw op het erf.
- Veel bijgebouwen.
- Erf heeft zich richting het noorden en het westen ontwikkeld.
- Eigen ontsluiting.
- Informeel karakter erf.
- Weinig erfbeplanting.



Advies



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten.



Landschap, hou de open ruimten tussen de erven open en versterk de kamerstructuur.

Advies

Uitgangspunten erfinrichting

- A =** Een deel van het erf wordt weer agrarisch/weiland. Verharding en bebouwing wordt gesaneerd.
 - B =** De kavelgrenzen krijgt een streekeigen beplanting om het beeld van de bebouwing te verzachten. Het versterkt de kamerstructuur en het mozaïek van erven en open ruimten.
 - C =** Ter plekke van de gesloopte schuren verbindt een hoogstamboomgaard de bebouwing op het erf met elkaar. Boomgaarden zijn karakteristieke elementen op een boerenerf. Eventueel kan een lage haag van meidoorn of veldesdoorn als tuinscheiding worden gebruikt. De boomgaard blijft één geheel.
 - D =** Een aantal schuren blijven behouden en gebruikt als bijgebouw voor de woningen. Waarnodig worden ze op genkapt en de uitstraling verbeterd.
 - E =** De kleine woning heeft een zelfstandige plek op het erf. Door de bescheiden omvang en uitstraling van het gebouwtje is het ondergeschikt aan de boerderij.
 - F =** De oorspronkelijke boerderij met bakhuisjes is het hoofdgebouw op het erf. Behoud de karakteristieke uitstraling en gevelindeling zoveel mogelijk, met name aan de achterzijde. Zodat het beeld van voorzijde en achterzijde met deeldeuren intact blijft.
 - G =** De nieuwe woning wordt ontsloten via het bestaande kavelpad. Dit pad behoudt de uitstraling van kavelpad is. Verharding wordt op het gehele erf tot het hoogstnodige beperkt.
 - H =** De nieuwe woning komt aan de westzijde van het erf en is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning. Door de geluidszone van het industrieterrein is er elders op het erf nauwelijks plek. De woning heeft een bouwlaag met gesloten zadeldak en de uitstraling van een schuur. Aan de erfzijde is het gesloten en richting het landschap kan het zich openen. Gebruik sobere detaillering, natuurlijke materialen en kleuren. Privacy wordt gecreëerd met groene streekeigen hagen. Gebruik geen dominante afscheidingen zoals schuttingen.
 - I =** Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het ontwerp met vergelijkbare uitstraling.
 - J =** Locatie toekomstig dierenverblijf en carport.
- Oranje lijn = Geluidszone industrieterrein.
Groene lijn = Waardevolle open ruimten.

Toelichting

De ruimte voor een extra woning in het kader van functieverandering is op dit erf is beperkt door de geluidszone van het industrieterrein. De nieuwe woning krijgt een plek aan de westzijde van het erf in aansluiting op de woning en diverse bijgebouwen die daar blijven staan. De woning wordt ontsloten via het bestaande kavelpad. De woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de boerderij dat qua hiërarchie het hoofdgebouw op het erf blijft. De woning maakt onderdeel uit van het totale ensemble, erfbeplanting en vormgeving (schuurarchitectuur) dragen daar aan bij. De beplanting aan de voorzijde van de boerderij, de leilindes en hagen blijven behouden. De boomgaard en kavelgrensbeplanting dragen bij aan de versterking van het landschap, groene erven als contrast voor de open ruimten.

Streekeigen beplanting

Kavelgrenzen:

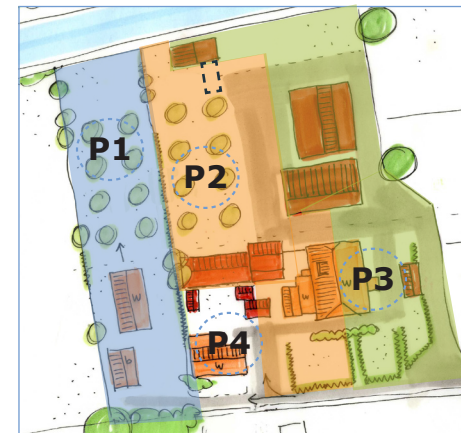
Houtwal: els, (zomer)eik, berk

Knotbomen: knotels of knotwilg

Boomgaard: hoogstam fruitbomen

Hagen: bij het voorhuis van de boerderij: beuk, haagbeuk

boomgaard: meidoorn of veldesdoorn



Overzicht percelen

P1 (blauwe) = nieuwe kavel met schuurwoning vanwege sloop schurwen op P2

P2 (oranje) = Deel van de schuren wordt gesloopt

P3 (groen) = geen wijzigingen. Schuren blijven staan

P4 = Perceel buiten de planvorming.

Inspiratiebeelden



Woning in schuurarchitectuur, donkere kleuren, gesloten kap en sobere detaillering.



Schuurwoning ondergeschikt aan de boerderij.



Kavelgrens met elzen.



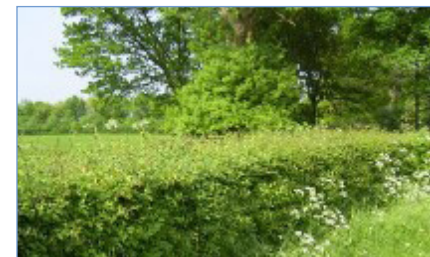
Voorbeelden van grondgebonden woningen in schuurarchitectuur.



Boomgaard.



Eenvoudig kavelpad.



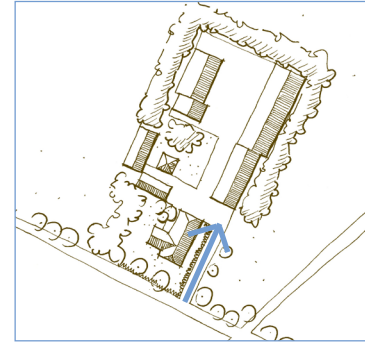
Meidoornhaag.

Bijlage: de erf-principes

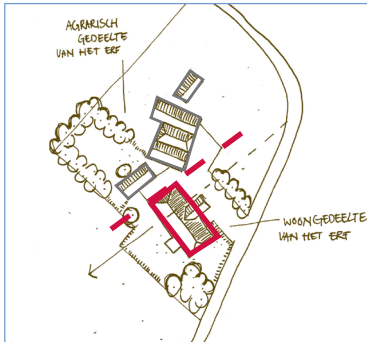
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



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



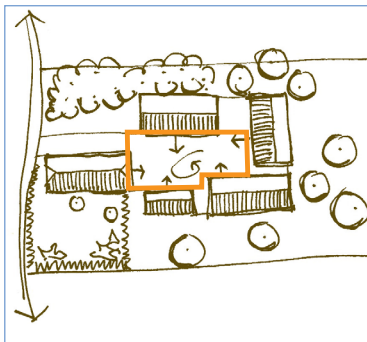
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

