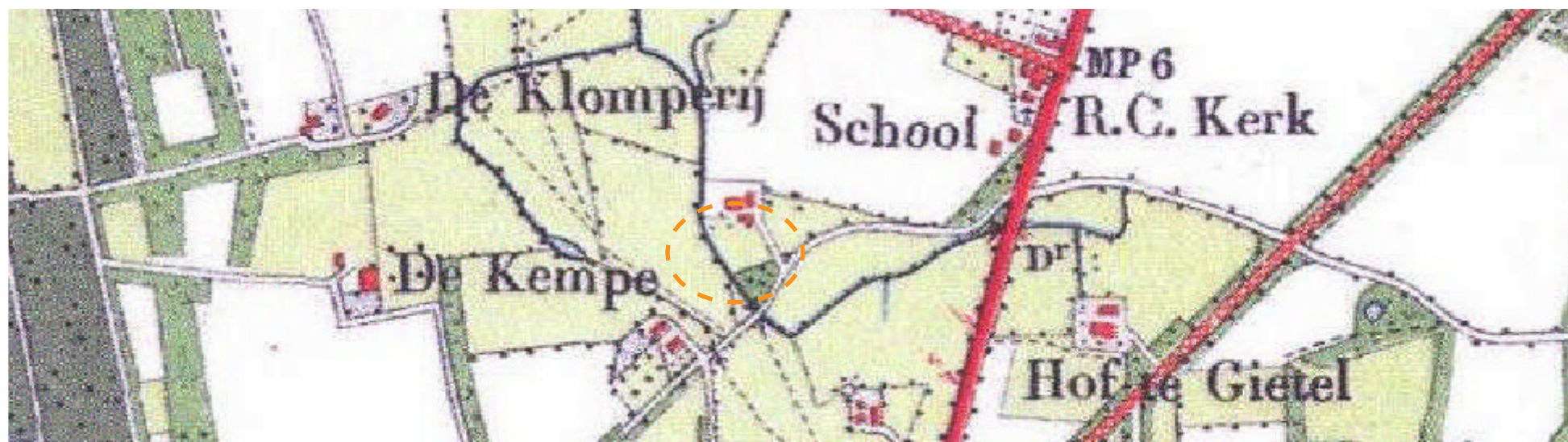
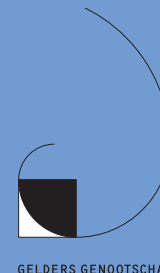


Bonenkampseweg Bussloo Gemeente Voorst



2012

Erftransformatie Bonenkampseweg Bussloo Gemeente Voorst



COLOFON

In opdracht van: Gemeente Voorst, Mevr. Dekker

Initiatiefnemer:
Dhr. H. ten Hove

Advies 20 december 2012

Gelders Genootschap | 026 442 94 04
Christel Steentjes | Ervenconsulent

2012

INLEIDING

Dhr. ten Hove heeft het college van B&W van de gemeente Voorst medewerking gevraagd voor het bouwen van een duurzame woning ter plaatse van een ligboxenstal aan de Bonenkampseweg in Bussloo.

De gemeente Voorst wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft dit vastgelegd in een beleidskader. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over de erftransformatie van deze locatie.

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 het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Voorst en de initiatiefnemer.

De vraag is hoe de transformatie van de locatie kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en landschap van deze bijzondere plek.

Beleidskader

In het regionale beleidskader voor functieverandering ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") staan de voorwaarden vermeld waaronder functieverandering van (vrijgekomen) agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is. Bij een functieverandering wordt onder meer als voorwaarde gesteld dat er een vorm van verevening (tegenprestatie) plaats moet vinden.

De gemeente Voorst heeft dit verder uitgewerkt in een Rekenmethode waarbij de verevening is uitgewerkt en een handreiking "Ruimtelijke Kwaliteit Veranderende Erven" dat laat zien hoe met erftransformatie de ruimtelijke kwaliteit en het landschap versterkt kunnen worden.

Een erf wordt gekarakteriseerd door een aantal kenmerken die uitgangspunten zijn voor het ontwerp van het nieuwe erf:

1. Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting
2. Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen die in verschillende tijden tot stand zijn gekomen, maar toch een sterke samenhang hebben
3. De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan een gemeenschappelijke ruimte
4. Een erf heeft een duidelijke hoofdentree
5. Elk erf is vanzelfsprekend verknoopt met het landschap

Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel (LOP)

De visie is gericht op het versterken van de kenmerken van de verschillende landschappen. Vooral bij de hoge delen wordt gestreefd naar versterking door ontwikkeling, terwijl de visie op de lage delen meer behoud gericht is. De locatie ligt in de kampenontginningen. Het streven is hier de kampen op zandopduikingen beter herkenbaar te maken door ze te verdichten met rand-, weg- en erfbeplanting. De lage delen van het landschap moeten hun openheid zoveel mogelijk behouden. Zo wordt het contrast tussen de hoge en lage delen versterkt en de leesbaarheid van het landschap vergroot.

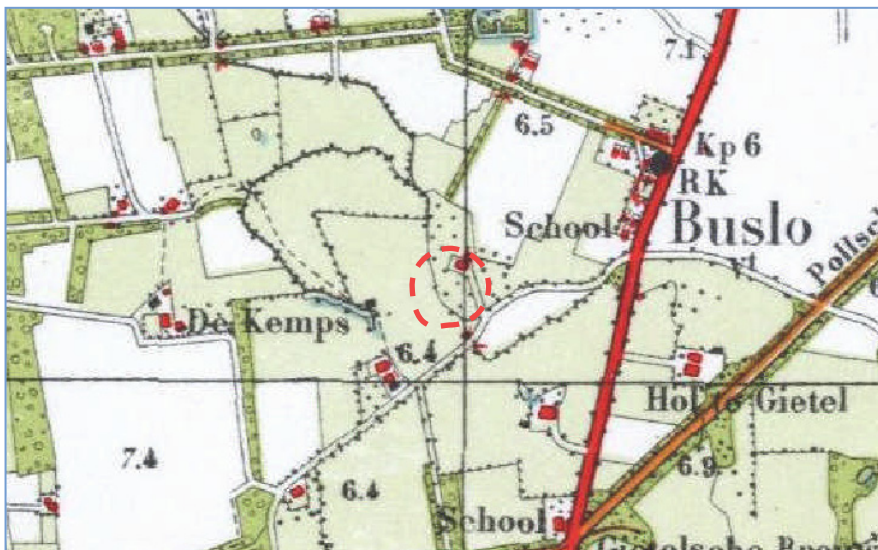
ANALYSE



Kaart 1850



Kaart 1900



Kaart 1930



Luchtfoto circa 2005.

ANALYSE

Landschap

De locatie ligt in het kampenlandschap, hier wisselen hogere zandkoppen en lagere gronden elkaar af. De hoog gelegen zandkoppen waren van oudsher aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor boeren omdat deze gronden net beter geschikt waren voor akkerbouw dan de omringende gronden.

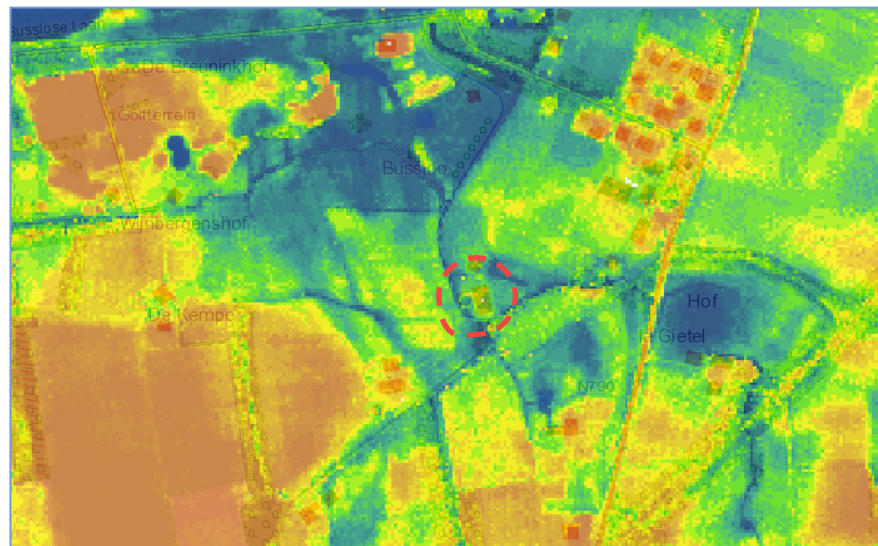
Het is een oud landschap en rondom de Bonenkampseweg is het landschap van de oude kaarten nog te herkennen aan de oude boerenerven en de verkaveling. Een groot deel van de gronden en boerderijen in de omgeving behoren tot landgoed de Poll. De locatie zelf niet. De Bonenkampseweg is een oude Hessenweg. Afgezien van de golfbaan, iets grotere erven, wat minder beplanting en de dorpsuitbreiding van Bussloo is het landschap weinig veranderd.

De erven liggen verspreid in het landschap, ze liggen aan de Bonenkampseweg of via zandpaden iets verder het landschap in. Afhankelijk van een goede vestigingsplek en bewerkbare grond. De onregelmatige blokverkaveling, houtwallen en wegbeplanting maken het een waardevol kleinschalig landschap.

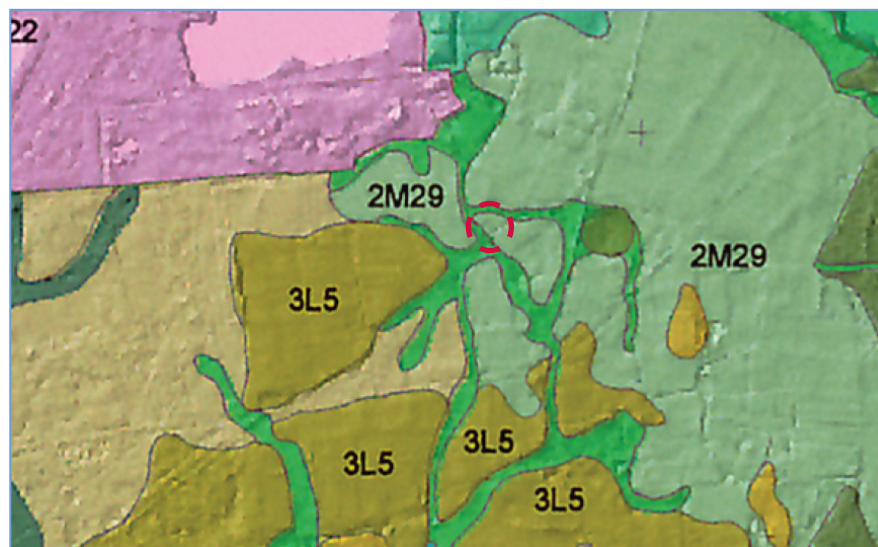
De locatie zelf ligt nabij een karakteristiek erf, in een bocht van de Bonenkampseweg, in de beschutting van de wegbeplanting en een beukenbosje in de oksel van de weg. De beek die er langs loopt is de Fliert, een ecologische verbindingszone. Bijzonder is het reliëf rond de locatie van de laaggelegen Fliert, het hoge beukenbosje en de gronden daarom heen.

Kwaliteiten en knelpunten

- Forse en waardevolle landschapsstructuren zoals de wegbeplanting, houtwallen, kleine bosjes en knotwilgen.
- Oude monumentale erven aan de Bonenkampseweg en omgeving. Mooie ensembles van karakteristieke gebouwen en beplanting.
- Waardevol reliëf van kampen, beken en sloten.
- Cultuurhistorisch waardevol landschap met oud bouwland, boerderijen en landgoederen.
- Zandwegen met natuurlijke verharding van grind.
- Aandacht voor afronding dorpsrand Bussloo, zichtbaarheid bouwbedrijf.
- Slecht ingepaste en forse bebouwing op de locatie.



Hoogtekaart geel/oranje: hoog, groen/blauw: lager



Geomorfologische kaart: 2M29 is vlakte van doorbraakafzetting, 3L5 is dekzandrug, een plek waarop vaak de kampen ontstonden. 2M13 is dekzandvlakte. 2R12 (groen) overloopgeul (Fliert). (Lila: Bussloo, vergraven)

ANALYSE



Westzijde van de stal met open ruimte tot aan de beek.



Op de voorgrond het hoger gelegen beukenbosje, de stal staat met de kopgevel naar de Bonenkampseweg.



De stal ligt evenwijdig aan de toegangsweg van het naburig erf. Dit erf is een karakteristiek ensemble.



Naburig erf aan de zuidzijde van de locatie.



De locatie aan de westzijde, hier ligt de stal achter beplanting.



De Fliert, een ecologische verbingszone, hier nog een kleine sloot.



Het erf vanaf Bussloo



Vanaf de Bonenkampseweg de oostzijde van het erf. Te zien is de grote ruimte tussen het oude erf en de stal.



De golfbaan achter het groen.

ANALYSE

Erf en gebouwen

De locatie met de ligboxenstal ligt dicht bij het erf van Bonenkamp nr. 4. Desondanks heeft het nooit bij elkaar gehoord. Het erf op nr. 4 is een karakteristiek ensemble van een T-boerderij met bijgebouwen liggend aan het einde van een zijweg van de Bonenkampseweg. De stal ligt evenwijdig aan de toegangsweg waarbij de kopgevel is gericht op de Bonenkampseweg. De schuur ligt op een bijzondere plek; de kruising met de Fliert van de Bonenkampseweg en naast een hoger gelegen beukenbosje. De Fliert is een natte ecologische verbindingszone.

Tussen de karakteristieke ensembles aan de Bonenkampseweg detoneert de forse schuur. Het valt op door het forse formaat en materiaalgebruik van lichte bakstenen en golfplaat. Ook de ligging, los van een erf en aan de weg doet afbreuk aan het omliggende landschap. Het mestbassin is inmiddels gesaneerd.

De beplanting rond de schuur bestaat uit een rij eiken aan de oostzijde van het erf met daartussen laurierkers. Aan de westzijde staan ook enkele eiken en een forse populier aan de Fliert. Ook is hier een tuintje aangelegd met sieroorten. Aan de voorzijde van het erf en richting de Bonenkampseweg liggen betonklinkers.

Kwaliteiten en knelpunten

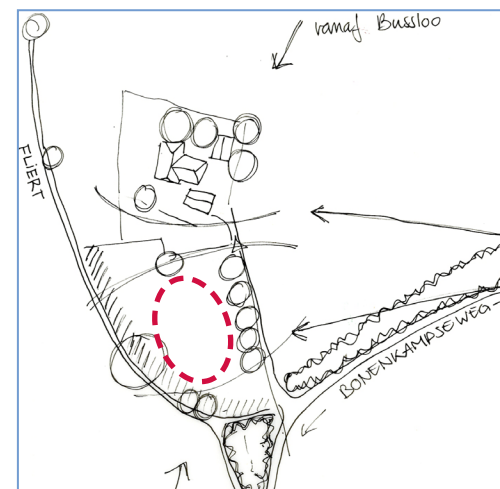
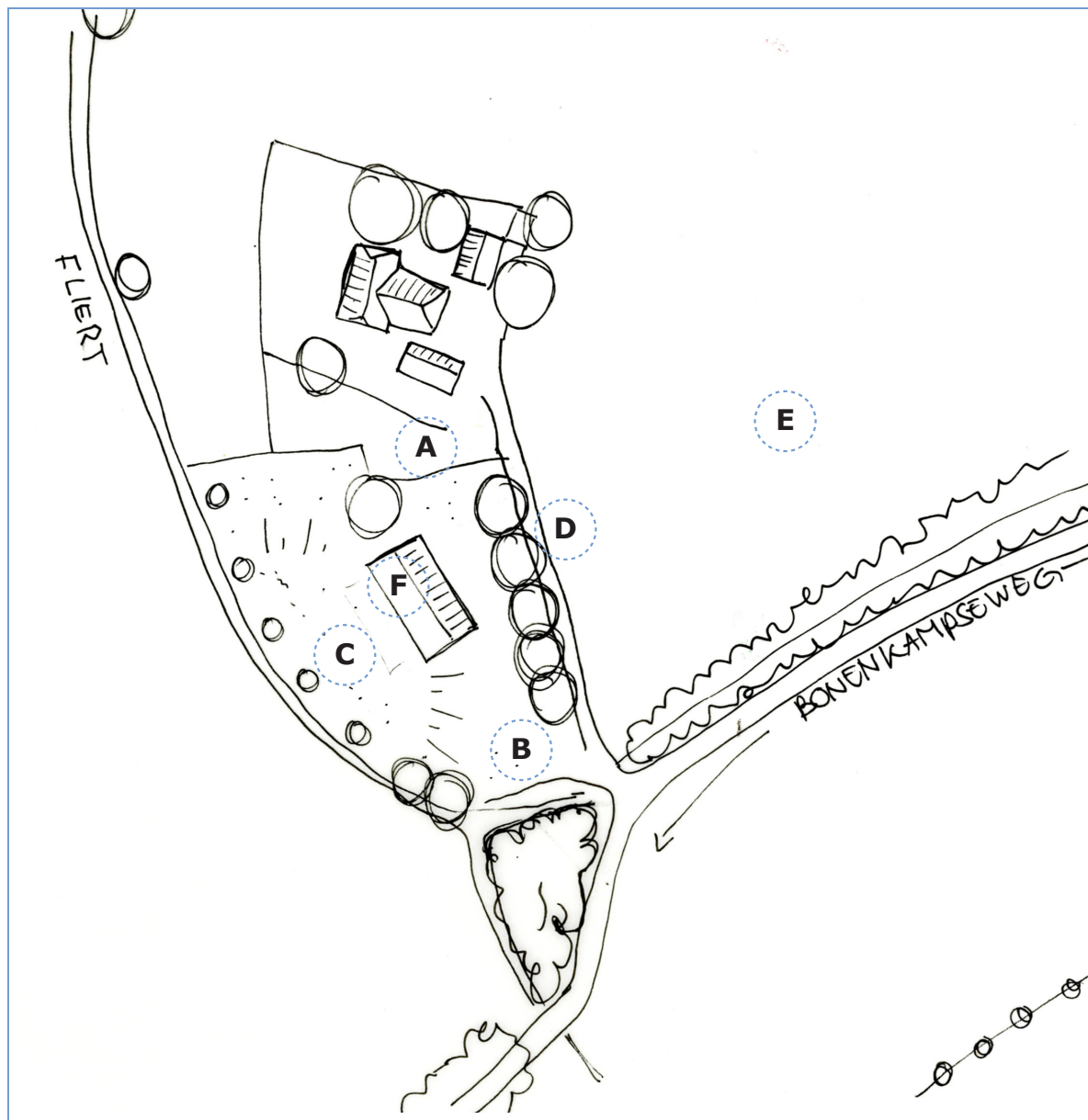
- A** = Wegbeplanting van voornamelijk eiken langs de Bonenkampseweg. Karakteristiek voor dit kleinschalige landschap. De locatie van het erf in de bocht van de weg biedt ontwikkelingsmogelijkheden.
- B** = Hoger gelegen beukenbosje, waardevol reliëf.
- C** = De Fliert, een ecologische verbindingszone, stroomt langs de locatie.
- D** = Naburig erf, een karakteristiek ensemble van gebouwen en beplanting.
- E** = De forse ligboxenstal, opvallend door formaat, materiaalgebruik en ligging los in het landschap.
- F** = De erfbeplanting bestaat uit streekeigen eiken maar ook veel laurierkers, een ongewenste soort in dit landschap. De forse populier geeft het erf veel uitstraling maar is aan het einde van zijn levensduur.
- G** = Betonklinkers hebben een industriële uitstraling dat niet past bij deze omgeving.



Luchtfoto locatie

- 1** = Zicht op de locatie vanaf Bussloo.
- 2** = Zicht op de locatie vanaf de Bonenkampseweg.

ADVIES



Uitgangspunten schets, cirkel geeft de ruimte aan.
- Ruimte houden tussen de woning en erf van nr. 4
en woning en kruising Bonenkampseweg.
- Ruimte voor de Fliert
- Zichtlijnen.

ADVIES

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. De schets en de referentiebeelden geven een oplossingsrichting aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer moet vanuit de verevening een landschapsarchitect en architect in schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

Aanknopingspunten vanuit analyse

- Saneren schuur, mestbassin, betonklinkers en niet streekeigen erfbeplanting.
- Versterken ensemble Bonenkampseweg 4. Ga geen concurrentie aan met nr. 4 of naburige karakteristieke erven.
- Houd rekening met zichtlijnen en zichtbaarheid.
- Maak gebruik van de kwaliteiten van het landschap: reliëf, wegbeplanting, groenstructuren, lijnen in het landschap zoals ligging in de bocht van de Bonenkampseweg en kruising met de Fliert.
- Versterk bestaande landschap door juiste erfbeplanting.
- Ecologische verbindingszone de Fliert.
- De locatie vraagt een hoge ambitie en kwaliteit. Een nieuwe ontwikkeling mag geen afbreuk doen aan het historische landschap.

Uitgangspunten locatie

- A = Vergroot ruimte met Bonenkampseweg 4, zodat dit als zelfstandig ensemble wordt versterkt.
- B = Saneer de betonklinkers en maak gebruik van natuurlijke verharding zoals de rest van de Bonenkampseweg. Plaats de woning niet te dicht bij de beukenbosje om geen afbreuk te doen aan het natuurlijk reliëf.
- C = Hou ruimte langs de Fliert voor natuurvriendelijke oever. Door verlaging van de oevers kan de beek betrokken worden bij de tuin van de woning en de landschappelijke inpassing van de locatie. Knotwilgen begeleiden de beek.
- D = Hou de zichtlijn over het toegangspad, geflankeerd met eiken, naar nr. 4 in stand. De laurierkers wordt vervangen door streekeigen soorten.
- E = Houd rekening met zichtlijnen op de nieuwe woning, zichtbaarheid vanaf Bussloo en Bonenkampseweg door de woning

- F = gesloten te houden aan de oostzijde en open naar het westen. Kies voor een woning die opgaat in het landschap, natuurlijke materialen en kleuren. Enkelvoudige en simpele hoofdvorm met inpandige berging. De nokrichting volgt het toegangspad of is iets gedraaid richting het zuidwesten en daarmee iets meer gekeerd naar de Fliert.

Toelichting

De locatie ligt in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landschap. De huidige stal doet met haar omvang en materiaal afbreuk aan de omliggende karakteristieke erven en het landschap. Bij ontwikkeling van de locatie is het belangrijk niet de concurrentie aan te gaan met het landschap en de karakteristieke erven maar aan te sluiten op de kwaliteiten en structuren van het landschap.

Beeldkwaliteit woning

Op deze plek past een bescheiden volume met een enkelvoudige eenvoudige hoofdvorm. Eén laag met een kap en lage goten zonder overstek en bij voorkeur zonder goot. Een asymmetrisch dak is mogelijk waarbij de hoge zijde naar de Fliert gekeerd is. De locatie wordt het meest ervaren vanaf de Bonenkampseweg en vanaf Bussloo, en dan met name vanuit het oosten. Door deze zijde laag en gesloten te houden kan de woning zich openen naar het oosten. Ruimte kan gewonnen worden door in de grond te gaan, zo kan de hoogte beperkt blijven. Berging is inpandig en wordt mee ontworpen. Gebruik natuurlijke materialen zoals hout, met gedempte en donkere kleuren. De referentiebeelden op pagina 10 zijn een mogelijke vertaling van de hier gewenste beeldkwaliteit.

De initiatiefnemer wenst een duurzaam huis te bouwen, belangrijk is dat deze voorzieningen worden mee ontworpen. Zonnecollectoren zijn vanwege hun uitstraling en zichtbaarheid niet gewenst. Vraag is ook of vanwege de hoge bomen dit mogelijk is.

Erfinrichting

Maak gebruik van de aanwezige landschappelijke waarden zoals de Fliert en bestaand groen. Door de woning deels verdiept aan te leggen en de oevers van de Fliert te verlagen kan een ecologische waardevolle ruimte worden gecreëerd.

REFERENTIEBEELDEN



Voorbeeld van een eenvoudige gootloze en gesloten hoofdvorm en natuurlijk materiaal gebruik. Door de lamellen komt er licht in de woning.



Asymmetrisch volume met grasdak waarbij goed gebruik is gemaakt van het reliëf van het landschap.



Eenvoudige hoofdvorm met een gesloten en open zijde.



Voorbeelden van eenvoudige volumes met natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.



Voorbeeld van asymmetrische vorm met een gesloten achterzijde.



Voorbeeld van een bescheiden volume, waarvan een deel zich ondergronds bevindt. Het overstekende dak is niet gewenst op de locatie Bonenkampseweg.



Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl