

ERFADVIES
BINNENWEG 30 ALMEN
GEMEENTE LOCHEM



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2023

ERFADVIES BINNENWEG 30 ALMEN GEMEENTE LOCHEM

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseurs	Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis [REDACTED]
Contactpersoon gemeente	[REDACTED] gemeente Lochem
Datum advies	Definitief advies 22 juni 2023
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	[REDACTED] [REDACTED]@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2023

INLEIDING

Aan de Binnenweg 30 in Almen ligt een agrarisch bedrijf. Het bedrijf met omliggende gronden is een pachtboerderij van de Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (het Gasthuis). Het Gasthuis heeft in het gebied meerdere boerderijen, landerijen en bossen in eigendom en beheer.

Op de locatie wordt het agrarische bedrijf gestopt en wil men gebruik maken van de FAB-regeling van de gemeente Lochem. Dat betekent dat alle niet-karakteristieke bebouwing moet worden gesloopt. Omdat er meer dan 1000 m2 wordt gesloopt mag één nieuwe woning terugkomen.

De boerderij is in 2019 vervangen door een nieuwe bedrijfswoning en zal ook gesloopt worden. De huidige bewoners willen graag één van de kleine schuren behouden als bijgebouw. De agrarische gronden blijven eigendom van het Gasthuis en worden verpacht aan pachtboerderijen die daardoor kunnen door ontwikkelen. Het erf maakt onderdeel uit van een totaalplan met natuur-, recreatie- en landbouwontwikkelingen voor de eigendommen van het Gasthuis.

Advies

De gemeente Lochem wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.



Luchtfoto locatie

RELEVANT BELEID

FUNCTIEVERANDERING AGRARISCHE BEBOUWING (FAB)

Het beleid beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij leefbaarheid, vitaliteit en zorg voor het landschap centraal staan. Om in aanmerking te komen voor een extra woning moet alle overtollige bebouwing gesloopt worden met een minimum van 1000 m². Dit is met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing, daarbij geldt maatwerk.

Bij nieuwbouw van woningen geldt een maximale inhoud van 600 m³, een goothoogte van maximaal 3 meter en bouwhoogte van maximaal 9 meter, één bouwlaag met kap.

Per woning is een bijgebouw van maximaal 75 m² toegestaan. Dit kan bij een woning worden uitgebreid tot maximaal 150 m² bij het beheer van minimaal 1 hectare.

Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Dit wordt uitgewerkt in een landschaps- en erfinrichtingsplan. Belangrijk uitgangspunt is behoud van de erfstructuur. Naast sloop is een vorm van verevening dat bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving noodzakelijk.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN LOCHEM

De locatie ligt in het deelgebied Berkeldal, een open rivierdal begrensd door steilranden. Hier wordt onder andere ingezet op handhaven en versterken van de landschapsgradiënten van de beekdalrand. Van het open beekdal naar de meer besloten randen. Het erf zelf ligt aan de besloten rand van het Berkeldal met erven, bossen en lijnvormige landschapselementen. Met de ontwikkeling van het erf kan worden bijgedragen aan het versterken van het de gradiënt met besloten randen en het contrast met de openheid rond de Berkel zelf.

Qua landschapstype ligt het erf in het Bos&Landgoederen landschap dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van bossen, bomenlanen en landbouwgronden (kampenlandschap). Hier wordt gestreefd naar duurzame instandhouding van de grandeur van de bossen en landgoederen en de afwisseling met open akkers en weiden van het kampenlandschap.

CULTUURHISTORIE

Op het erf bevinden zich geen monumenten en het heeft ook geen bijzondere aanduiding bij de cultuurhistorische waardenkaart. Wel gaat het om een oud erf dat al in 1633 is te vinden in het kaartenboek van het Gasthuis van Zutphen. Zij zijn nog steeds eigenaar. Vanuit de FAB-regeling staat het behoud van oude karakteristieke schuren voorop. Op het erf staat nog een schuur uit 1910.

Provinciaal beleid: NATUUR en LANDSCHAP

De locatie ligt in de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GGO). Deelgebied 't Nijenhuis en Eefse Beek. Kernkwaliteiten voor dit deelgebied zijn onder andere:

- Kleinschalig kampen- en rivierweidenlandschap met enkele landgoederen met bos, zowel nat als droog
- De droge en vochtige bossen en het cultuurlandschap is belangrijk voor dieren en planten.
- Het is leefgebied van de steenuil.

De ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap in deze Groene Ontwikkelingszone zijn:

- Ontwikkelen van het kleinschalig cultuurlandschap door verdichting met lijnvormige gebiedseigen landschapselementen en vochtige bosjes;
- Ontwikkelen van de natuurwaarden van bosranden, beken en inliggend cultuurland.

Ecologische verbindingen Berkel, verbindt Duitsland met het IJsseldal met gidssoorten:

- das
- kamsalamander
- ijsvogelvlinder
- winde

RELEVANT BELEID

BESTEMMINGSPLAN

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een ruim bouwblok en de dubbelbestemming Archeologie-6 (middelhoge verwachting). Verder zijn een aantal gebiedsaanduidingen van belang: beschermingszone natte landnatuur, ecologische verbindingszone ter instandhouding en ontwikkeling van de natuur in deze zone, landschapstype bos- en landgoederenlandschap waarbij rekening moet worden gehouden met de kernkwaliteiten van dit landschap.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Nieuwe ontwikkelingen vanuit het FAB-beleid worden getoetst aan de handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid, nieuwe erven. Hierin is de karakteristieke erfopzet en goede landschappelijke inpassing uitgangspunt. Zie ook de bijlage bij dit advies.



Uitsnede bestemmingsplankaart.

ANALYSE



Kaart 1633. De 'taartpunt' waar het erf ligt en de kavelstructuur zijn nog steeds herkenbaar op de huidige luchtfoto. Op deze kaart is de boerderij met oomgaard, kleine bijgebouwen en enkele hooibergen op afstand van de boerderij te zien.



De kadastrale kaart van 1832 met gebouwen geprojecteerd op de huidige luchtfoto.



Luchtfoto RAF november 1944: zichtbaar is een T-boerderij met het voorhuis aan de westzijde, ten noorden van de boerderij staat de oude schuur uit 1910 die er nu nog staat. Langs het pad staan verschillende gebouwen.



Kaart landschap 1900



Kaart landschap 1950



Luchtfoto landschap 2020

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt aan de besloten rand van het open Berkeldal. Een waardevolle overgang van een kleinschalig kampenlandschap met verspreid liggende boerderijen op de hogere delen, bolle akkers, bossen, houtwallen en bochtige wegen die het reliëf volgen. Ten zuiden van het erf gaat het landschap over in het meer open beekdallandschap.

Op de opeenvolgende kaarten is de ontwikkeling van het gebied te volgen. Van een kleinschalig kampenlandschap met een meanderende Berkel naar een meer open en functioneler landschap, met grote erven en minder opgaande landschapselementen en een gekanaliseerde Berkel. De laatste jaren zijn delen van de Berkel weer in oude staat hersteld.

Op oudere kaarten is langs het pad beplanting te herkennen en de voorzijde aan de westkant te herkennen aan de boomgaard. Het erf ligt nu in een wat opener landschap omdat houtwallen aan de zuidzijde verdwenen zijn. Wel ligt het erf nog besloten tussen de bossen en lanen aan de noordzijde. Het is nog steeds een waardevol en herkenbaar kleinschalig landschap met oude erven, akkers en weiden, landgoederen en bossen.

Kernkwaliteiten van het landschap:

- Parkachtige historische tuinen op de landgoederen
- Oude boerderijen en landerijen
- Afwisseling van bos met kleinschalig landschap, houtwallen, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen
- Open beekdal met veel hoogteverschillen
- Hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.
- Gradiënt van besloten randen naar open beekdal.

Aanknopingspunten ontwikkeling landschap.

- Ligging in het kampen- en landgoederenlandschap, in gradiënt van de besloten rand naar het open Berkeldal.
- Het erf ligt vrij open in het landschap, verbonden aan oude kavelstructuren en paden in het landschap. De bossen vormen het groene kader van het erf.



De noordzijde van het erf met fruitbomen en een meer besloten landschap.



Vanaf het erf richting de Berkel. Open akkers, groene erven en landschapselementen.



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. Vervangende bedrijfswoning uit 2019. De woning heeft de uitstraling van een schuurwoning met forse gesloten kap, ingetogen kleuren en gebruik van hout.
 - B. De kophalsromp-boerderij is uit 1959. Deze is gebouwd nadat de vorige boerderij door brand is verwoest. Nu zal deze gesloopt worden en is reeds vervangen door de nieuwe bedrijfswoning (A). Het voorhuis ligt aan de westzijde. Het achterhuis aan het werkerf, aan de oostzijde.
 - C. Melkveeststal met aanbouw wordt gesloopt.
 - D. Kapschuur achter de nieuwe bedrijfswoning, (deels) te behouden als bijgebouw en voor het beheer van omliggende gronden.
 - E. Te slopen schuur.
 - F. Te slopen schuur.
 - G. Oude karakteristieke schuur met gevelsteen uit 1910.
 - H. Te verwijderen mestlo.
 - I. Te verwijderen kuilplaten. Deze liggen voorbij de oorspronkelijke omvang van het erf.
 - J. Voortuin bij boerderij met enkele waardevolle solitaire bomen zoals berk, beuk en walnoot.
 - K. Ontsluiting van het erf vanaf de Binnenweg.
 - L. Kavelpad, ontsluiting van achterliggende weiden en akkers.
 - M. De brede strook met beplanting langs de sloot is recent aangeplant.
- rood: te slopen bebouwing
 groen: te behouden bebouwing
 groene pijlen: historische paden en kavelgrenzen
 blauwe lijnen: historische sloten en greppels

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Oude boerderijplaats met ruime en herkenbare historische erfindeling.
- Besloten ligging in bosgebied met open zijde richting het Berkeldal.
- Erf ligt open in het landschap, weinig erfbeplanting.
- Na sloop boerderij ontbreekt de hiërarchie op het erf door gebrek aan een hoofdgebouw.
- Langgerekt erf aan doodlopend pad.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Binnenweg 30 in Almen is een oud erf. Het is al te vinden in het kaartenboek uit 1663 van het 'Oude en Nieuwe Gasthuis te Zutphen' (bron: erfgoedcentrum Zutphen) en ook op de kadastrale kaart uit 1832 (bron: hisgis.nl). Van deze bebouwing is op het huidige erf niets meer te vinden. Wel ligt het erf nog steeds op dezelfde plek en is het landschap van toen nog te herkennen. Het erf en de omliggende gronden en bossen zijn nog steeds in eigendom van het Gasthuis. Het erf heeft zich door de eeuwen heen steeds ontwikkeld en aangepast aan de tijd.

Centraal op het erf staat de grote boerderij uit 1959. Deze kophalsrompboerderij is de vervanger van de oudere boerderij die kort daarvoor is afgebrand. Het woonhuis ligt aan de westzijde, het achterhuis aan het erf. De gevelsteen in het achterhuis komt uit de vorige oude boerderij en geeft 1849 aan. De melkveestal en kuilplaten liggen ten noorden van de boerderij. De kuilplaten met verharding steken aan de westzijde voorbij de oude grenzen van het erf. Onderdeel van de melkveestal is een oude schuur uit 1910. Het heeft nog een herkenbare karakteristieke gevelindeling, pannendak en houten gebinten. Aan de oostzijde van het erf staan enkele kleinere schuren. Ten zuiden van de boerderij staat de nieuwe (vervangede) bedrijfswoning in de tuin van de boerderij. Deze woning is uitgevoerd in schuurarchitectuur. De boerderij zelf staat nu geheel leeg en is in slechte staat.

De schuren staan aan een langgerekt en smal erf dat doorloopt in een kavelpad richting de agrarische gronden. De boerderij, de melkveestal en de meeste kleine schuren worden gesloopt. De kapschuur ten oosten van de bedrijfswoning met de zonnepanelen voor de woning, wil de initiatiefnemer graag (deels) behouden als bijgebouw van de bedrijfswoning en voor het beheer van omliggende gronden en bossen. De agrarische gronden blijven in eigendom van het Gasthuis en worden ingezet voor de ontwikkeling van de andere agrarische bedrijven.

Het erf heeft een groen kader door de omliggende bossen. Op het erf zelf staan verschillende bomen en struiken waaronder een mooie berk bij het voorhuis van de boerderij. Er staan waardevolle notenbomen en fruitbomen bij de schuren. Het erf ligt open in het landschap en heeft een functionele inrichting met weinig erfbeplanting dat het erf zelf in kadert. Grenzen worden gevormd door oude kavellijnen en oorspronkelijke erfgronden. Het gehele erf is ruim en gegroeid binnen de grenzen van het landschap.



Het bijgebouw blijft behouden maar wel verkleind als bijgebouw bij de nieuwe bedrijfswoning en beheer van bos en gronden. Op het dak liggen zonnepanelen voor de woning.



Te slopen schuur aan de zuidrand van het erf.



Nieuwe bedrijfswoning.



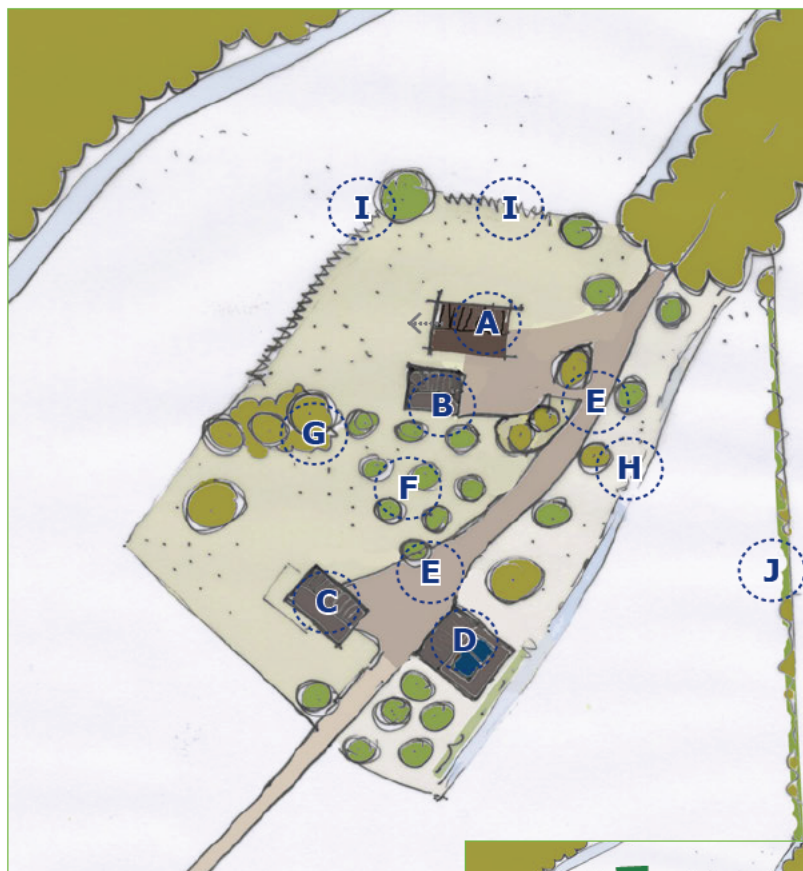
De kophalsrompboerderij uit 1959. Gebouwd naar brand in de oude boerderij.



Oude schuur met gevelsteen 1910.



Links een deel van de melkveestal, daarnaast de oude schuur en op de achtergrond het achterhuis van de boerderij met stormschade.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden.

Het nieuwe erf met het 'voor' aan de noordzijde van het erf, aan het begin van de hoofdentree. En het 'achter' aan de zuidzijde van het erf. Het erf keert terug naar haar oorspronkelijke omvang.

Nieuwe beplanting langs het pad en sloot versterkt de oude verkavelingslijnen en het kampenlandschap.



UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De nieuwe woning vormt het nieuwe hoofdgebouw op het erf. Door de positie voorop het erf, aan de entree én door de uitstraling. De woning heeft één bouwlaag met forse kap en bij voorkeur een flink volume. Door gebruik van baksteen, zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik wordt de uitstraling van hoofdgebouw versterkt. Wel is een landelijke en agrarische uitstraling dat aansluit bij de bestaande bebouwing uitgangspunt. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk. Wolfseinden zijn ongewenst omdat dat de kap visueel kleiner maakt. Een groter volume is qua erfcompositie wenselijk.
- B.** De oude schuur wordt bij voorkeur hersteld waarbij de oorspronkelijke gevelindeling herkenbaar blijft. Het dient als bijgebouw bij de nieuwe woning. Samen met de nieuwe woning vormt dit deel van het erf met een meer tuinachtige inrichting, het woongedeelte of 'het voor' van het erf.
Alternatief is de oude schuur vervangen door een nieuw bijgebouw met zadeldak en schuuruitstraling. Het bijgebouw opnemen in het hoofdvolume van de nieuwe woning (A) is ook een optie. Een groter volume kan bijdragen aan de uitstraling als hoofdgebouw. Een samengestelde vorm is ongewenst.
- C.** De bedrijfswoning is door de schuuruitstraling niet het hoofdgebouw op het erf en ondergeschikt aan de nieuwe woning. Inrichting blijft hier open en eenvoudig.
- D.** Het bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt verkleind tot 150 m². Dit bijgebouw wordt ook gebruikt voor het beheer van omliggende gronden. Samen met de bedrijfswoning vormt de schuur met de eenvoudige erfinrichting het functionele en werkdeel van het erf, 'het achter'. Dit agrarische bijgebouw draagt bij aan de agrarische uitstraling van het erf. Om het bijgebouw wordt de streekeigen erfbeplanting aangevuld.
- E.** Het erf blijft aan het historische pad liggen waarbij verharding tot het hoogstnodige wordt teruggebracht.

Erfbeplanting

- F.** Een hoogstam boomgaard benadrukt het agrarische karakter en is karakteristiek voor boerenerven en aantrekkelijk voor dassen.
- G.** Waardevolle bestaande beplanting blijft staan.
- H.** Beplanting langs het pad wordt aangevuld met streekeigen bomen zodat het erf een groen kader krijgt in het verlengde van de laan waarmee het erf meer structuur en eenheid krijgt.
- I.** Een haag met een forse solitaire versterkt de uitstraling van het hoofdhuis en draagt bij aan de gelaagdheid van de erfbeplanting.
- J.** Langs de sloot is al een houtwal aangeplant dat bijdraagt aan de versterking van het kampenlandschap.

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 de plannen voor deze locatie. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Lochem belangrijk bij functieverandering.

TOELICHTING

Het erf is van oudsher ruim opgezet en heeft zich ontwikkeld langs het oude pad richting de akkers. Hoewel het een oud erf is heeft de bebouwing zich door de jaren heen vernieuwt. Het 'voor' heeft altijd aan de westzijde van het erf gelegen. Door de nieuwe bedrijfswoning en sloop van de boerderij verdwijnt de hiërarchie op het erf. De nieuwe bedrijfswoning heeft een plek gekregen ten zuiden van de boerderij maar heeft de uitstraling van een schuurwoning.

Er is nog een schuur uit 1910 met karakteristieke uitstraling die bij voorkeur behouden blijft als bijgebouw bij de nieuwe hoofd woning. De schuur bij de bedrijfswoning wordt verkleind tot 150 m². Het is een goede schuur waarop zonnepanelen liggen. Daarnaast is het nodig als machineberging voor het beheer van (meer dan 1 hectare) gronden en als werkschuur voor het beheer van de omliggende bossen van het Gasthuis. De schuur draagt bij aan de agrarische uitstraling van het achtererf.

Vanuit bovenstaande uitgangspunten en de doorontwikkeling van het erf naar een woonerf met agrarische uitstraling en bijdrage aan het landschap is gekozen voor de opzet zoals hiernaast is uitgewerkt. Hierbij komt het nieuwe hoofdgebouw aan de noordzijde van het erf en vormt het samen met de bedrijfswoning en het bijgebouw een nieuw (agrarisch) ensemble langs het oude pad. Met aan de noordwestzijde het 'voor' en aan de zuidzijde het 'achter' met een meer functionele indeling. Om het onderscheid tussen de gebouwen te versterken heeft het de voorkeur de nieuwe woning een groter volume te geven. Dat kan onder andere door het bijgebouw te integreren in het hoofdvolume. Waardevolle bestaande beplanting blijft behouden, nieuwe erfbeplanting bestaat vooral uit de nieuwe hoogstam boomaard bij de woning en een transparante bomensingel aan de oostzijde van het pad. De beplanting zorgt daarmee voor eenheid en structuur en het kleinschalige karakter van het kampenlandschap. Een groot deel van het bouwvlak wordt weer omgezet naar agrarische bestemming.

Bijdragen de ruimtelijke kwaliteit en omgeving

- Sloop vrijkomende agrarische bebouwing
- Verwijdering van kuilplaten, mestsilo en verharding.
- Versterking streekeigen erfbeplanting met boomgaard, hagen, bomensingel en houtwal.
- Versterking kleinschaligheid kampenlandschap.
- Verkleining agrarisch bouwvlak.
- Het erf maakt onderdeel uit van een totaalplan met natuur-, recreatie- en landbouwontwikkelingen voor de eigendommen van het Gasthuis.

STREEKEIGEN BEPLANTING KAMPENLANDSCHAP

- Houtwal en houtsingel: Zomereik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, en struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en inheemse hulst.
- Struweelhaag: Gecombineerde doornen haag van meidoorn, sleedoorn, egelantier en hondsroos als perceelsrand. Of een gemengde haag met hazelaar, inlandse vogelkers, Gelderse roos, veldesdoorn, rode kornoelje, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts en hondsroos.
- Geriefhoutbosje: Schietwilg, gewone es, inheemse zwarte populier, zwarte els, hazelaar en ruwe berk.
- Knotbomen: Schietwilgen en zwarte elzen in natte gebieden, zomereiken en gewone essen in drogere gebieden.
- Hoogstamboomgaard: Hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim en/of walnoot.
- Haag rond of bij de voortuin: Meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk, liguster.
- Haag rond of bij de fruitgaarde/moestuin: Meidoorn of veldesdoorn.
- Solitaire bomen op het erf: Zomereik, linde, tamme kastanje, walnoot en ruwe berk.

INSPIRATIEBEELDEN



Zorgvuldige detaillering



Voorbeeld van hiërarchie op het erf met de boerderij in baksteen op de achtergrond en de schuurwoning op de voorgrond.



Deze beelden zijn ter inspiratie voor hoofdvorm, uitstraling en materiaalgebruik. Het zijn voorbeelden van landelijke (hoofd)woningen. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



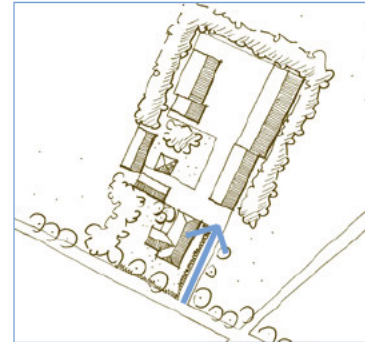
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

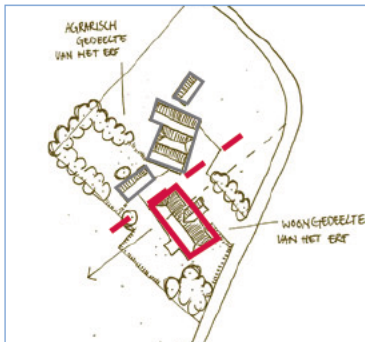
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



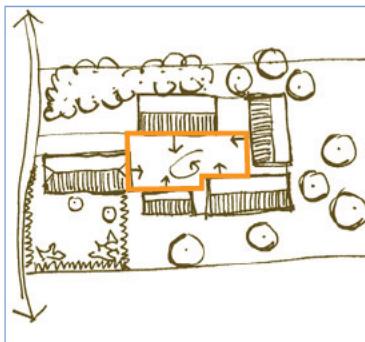
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit