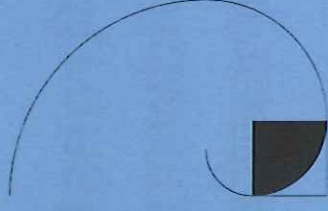


Erfttransformatie Zuidwendigeweg 3 Oosterwolde Gemeente Oldebroek



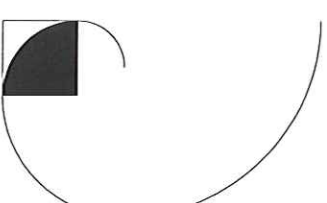
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

Erfttransformatie Zuidwendigeweg 3 Oosterwolde Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van:
Gemeente Oldebroek, dhr. J.W. van Hoorn

Opgesteld door:
Gelders Genootschap
De Ervenconsulent, ir. Jan Wabeke
026 4421742

Datum:
Definitief 2-2-2010

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

INLEIDING

Inleiding

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen.

In dit advies worden de welstandeisen toegespitst op deze opgave. 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 Oldebroek en de initiatiefnemer.

De opgave

In het buitengebied ten oosten van Oosterwolde ligt aan de Zuidwendigeweg 3 de oude boerderij met bijgebouwen van de familie A. Pleijter. De bijgebouwen bestaan uit een fietsschuur/carport, een varkensschuur, een wagenloods en een veestal. Het agrarisch bedrijf op deze locatie is beëindigd. De veestal is verhuurd aan een veehouder, maar dit contract loopt af. Men wil de varkensschuur, de wagenloods en de veestal slopen en in plaats daarvan een dubbel woonhuis oprichten. In totaal wil men 968 m² slopen. Naast het behoud van de bestaande fietsschuur/carport wil de eigenaar graag de beschikking houden over een schuur van ca. 100 m².

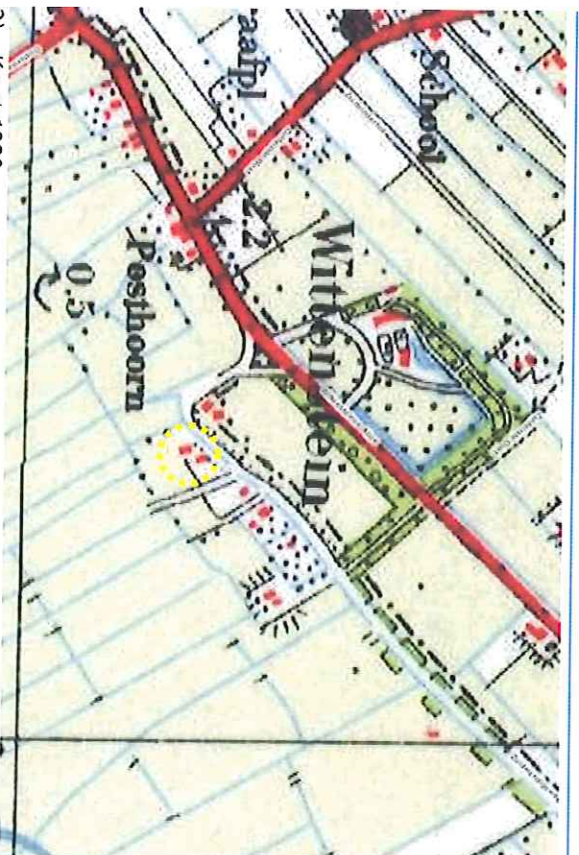
Beleid

Volgens het streekplan maakt het perceel deel uit van de Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen, maar het maakt geen deel uit van de EHS of het GroenBlauwRaamwerk.

Het LOP gaat uit van versterking van het onderscheid tussen de landschapstypen en zet in op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat.



1) Oude boerderij op pol



2) Kaart 1930



3) Luchtfoto 2009



4) Varkenschuur vanaf Zuidwendigeweg



5) Zicht op boerderij vanaf bocht Zuidwendigeweg

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het erf is met een aantal andere erven gegroepeerd op een kleine zandrug aan de Zuidwendigeweg, die een uitloper vormt van de zandrug, waarop Oosterwolde en Zuideinde zijn gelegen. De zandrug onderscheidt zich duidelijk van het landschap van de polder Oldebroek, dat lager ligt en zeer open en grootschalig is. Het bebouwingscluster op de zandrug is verbonden met de laanstructuur van het landgoed Wittenstein, dat daar ten noorden van ligt. De meeste bebouwing ligt dicht op de weg, maar één erf met een nieuwe woning ligt meer naar achter. Deze woning past niet bij het karakter van de overige bebouwing. Langs de Zuidwendigeweg staan nog enkele laanbomen, maar het laankarakter is niet meer aanwezig. Het perceel heeft aan de zuidzijde en de westzijde een duidelijke steilrand en de oude boerderij ligt op een pol.

Erfontwikkeling

Het erf heeft zich ontwikkeld op de zuidwesthoek van de zandrug. De oude boerderij(1), die op een pol ligt, bepaalt het beeld van het erf en komt duidelijk in het zicht wanneer men om de bocht van de Zuidwendigeweg gaat. Aan de zuidzijde en de westzijde van de boerderij ligt een open tuin (5). Ten oosten van de boerderij rijdt men het erf op. De varkensschuur ligt aan de weg (6) en de veeschuur (12) ligt achterop het perceel. Langs de oostzijde van het erf ligt een oude zandweg, een karrenspoor, die eigendom is van de familie en waarvoor een recht van overpad geldt.

Bebouwing en erfinrichting

De oude boerderij (1) heeft aan de buitenkant oorspronkelijke kenmerken. Het heeft een groot zadeldak met wolfseinden. De gevel aan de weg oogt nog origineel met luiken naast de ramen. Aan de weg staat een nieuwe fietsschuur/ carport (11) die door

zijn hoofdvorm en houten gevelbekleding goed past in het geheel.

De lage, lange varkensschuur(4) past qua hoofdvorm in de omgeving, maar de witte kleur van de gevels trekt wel de aandacht.

De wagenloods (14), die daar tegen is aangebouwd, is zowel qua hoofdvorm als qua materialisatie van dak en gevels storend in het geheel. De veeschuur (12) op het achtererf is een stoer, agrarisch gebouw. Ten opzichte van de omgeving is het wel het enige gebouw dat zo ver naar achter staat.

De inrichting van het erf is verzorgd, vooral nabij de oude boerderij. Op het erf staan enkele fraaie oudere bomen en recent zijn ook nieuwe bomen aangeplant.



6) Zuidwendigeweg; rechts fietsschuur/carport + varkensschuur



7) Silhouet zandrug met bebouwing en beplantingen vanuit open landschap



9) Achtereef



8) Zicht vanaf het erf naar open landschap



10) Zicht over perceel ten oosten van veestaj; Knotwilgen langs stielrand



11) Fietsschuur/ carport



13) Fietsschuur/ carport, varkensschuur en kapschuur



12) Veeschuur



14) Kapschuur

UITGANGSPUNTEN

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van de eeffransformatie. De schets (15) en de referentiebeelden (16, 17) geven denkbare oplossingsrichtingen aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een landschapsarchitect en een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

Landschapsversterking

Door het slopen van de veestal ontstaat de mogelijkheid om het erf weer compacter te maken. Daartoe zal de nieuwbouw minder diep worden geplaatst dan de bestaande melkveestal. Gezien vanaf de bocht in de Zuidwendigeweg moet de nieuwbouw grotendeels achter de boerderij schuil gaan. Het slopen van de wagenschuur geeft meer lucht in het beeld vanaf de weg en is ook op zichzelf een verbetering. Het slopen van de varkensschuur draagt weinig bij aan het landschap.

Uitgangspunt voor landschapsversterking is het contrast tussen de open, grootschalige polder en de meer besloten, kleinschalige zandrug te accentueren. Onder meer door de volgende maatregelen:

- Het aanplanten van enkele laanbomen langs de Zuidwendigeweg ter hoogte van de fietsschuur/ carport en varkensstal en in de bocht van de weg. Het gaat om bomen van een zelfde soort als ter hoogte van de tuin van de boerderij staan. Hierbij kunnen de coniferen worden geroid. Verder is het van belang dat het zandpad als karrenspoor wordt behouden. Eventueel kunnen de rijsporen worden versterkt met grasstenen of betonplaten. Langs het pad wordt een rijtje fruitbomen geplant.
- Om de steilrand in het landschap beter zichtbaar te maken worden hierlangs enkele knotwilgen aangeplant.

Erfontwikkeling

- Uitgangspunt is de bebouwing op het erf zo compact mogelijk te houden en alle bebouwing te situeren aan het gemeenschappelijke erf.
- In het ensemble op het erf moet de bestaande boerderij op de pol het beeldbepalende gebouw blijven. Aandacht verdient het silhouet gezien vanuit de polder.
- De bestaande toegang naar het erf blijft de hoofdtoegang, maar de zandweg biedt mogelijkheid voor 2e toegang naar het gemeenschappelijk erf. Aan deze zijde kan parkeerterruimte komen voor de nieuwe bewoners.
- Aan het erf kan een nieuw dubbel woonhuis worden gebouwd met de voordeur aan het gemeenschappelijke erf en een privétuin aan de andere zijde. In die privétuin mogen geen bijgebouwen worden opgericht.
- Voor een gemeenschappelijke garage/berging is ruimte t.p.v. de huidige varkensstal.

Bebouwing en erfinrichting

- Het nieuwe woongebouw bestaat uit een eenvoudig volume van maximaal 2x 400 m3 met zadeldak, dat qua uiterlijk duidelijk onderscheidt is aan de bestaande boerderij. De goothoogte van dit woongebouw is vergelijkbaar met de bestaande boerderij. De nok ligt evenwijdig aan de nok van de bestaande boerderij of loodrecht daarop. Beide mogelijkheden zijn denkbaar. Voor het dak en de gevels wordt uitgegaan van een donkere kleurstelling. Bij voorkeur wordt hout toegepast voor de gevels in een donkere kleurstelling.
- De bestaande varkensschuur mag blijven staan. De voorgestelde beplanting zal er voor zorgen dat de witte gevels van de schuur niet meer zo opvallen. Wanneer men dat wenst de witte gevels kunnen aan het zicht worden onttrokken, bijvoorbeeld door een bekleding aan te brengen van houten planken vergelijkbaar met de fietsschuur/carport. Het de bedoeling de helft van deze schuur te gebruiken als garage/berging voor de nieuwe woningen. Het oprichten van een nieuwe schuur t.p.v. de varkensschuur is ook denkbaar. In dat geval kan de bestaande fietsschuur/carport als

15) Schets toekomstige situatie



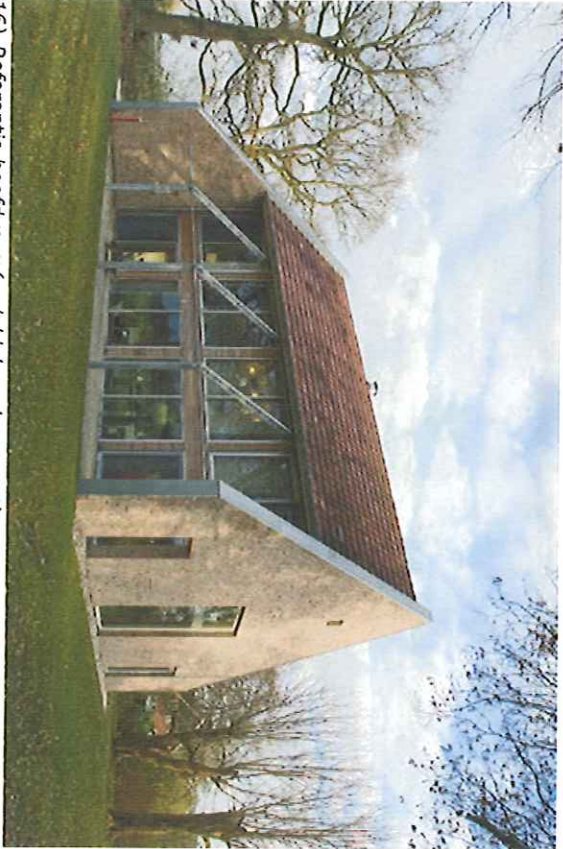
- referentie dienen, maar heeft een donkerkleurige dakbedekking de voorkeur (zo blijft de oude boerderij er uitspringen met zijn rode dak).
- Het gemeenschappelijke erf behoudt zijn bestaande karakter. Privétuinen aan het gemeenschappelijke erf hebben een open karakter. De privétuinen aan de andere zijde hebben een groen (dus niet overheersend bestraat), open karakter met een streekeigen inrichting. Voor de privacy kunnen hagen worden geplant tussen de privétuinen.

Resumerend

- Accentueren contrast tussen de open, grootschalige polder en de meer besloten, kleinschalige zandrug: laanbomen langs de weg, fruitbomen langs het pad en enkele knotwilgen langs steilrand.
- Nieuwbouw dubbel woonhuis t.p.v. veestal, zo dicht mogelijk bij bestaande boerderij. Nieuwe bebouwing ondergeschikt aan boerderij. Aandacht voor silhouetwerking vanuit open landschap.
- 2^e toegang via zandweg mogelijk.
- Alle gebouwen rond een gemeenschappelijk erf.
- Garage/ berging in varkensschuur of nieuwbouw op deze plek.
- De tuinen aan de buitenzijde van het erf hebben en open, groen en streekeigen karakter.

Tabel: globale oppervlaktes

Gebouw	bestaand	slopen	nieuw	Toekomst
Boerderij	200 m2			200 m2
Fietschuur/ carport	60 m2			60 m2
Varkensschuur = garage/berging	200 m2			200 m2
Wagenloods	168 m2	168 m2		
Veestal	600 m2	600 m2		
Dubbele woning			300 m2	300 m2
				(2x 400m3)
totalen	1228 m2	768 m2	300 m2	760 m2



16) Referentie hoofdvorm(zadeldak en lage goot)



17) Referentie toepassing hout

