

Erftransformatie Kleine Woldweg ongenummerd nabij 32, Oosterwolde Gemeente Oldebroek



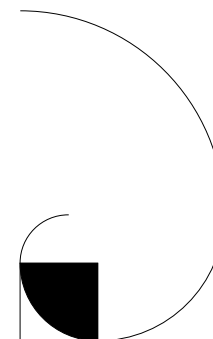
GELDERS
GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief 2011

Erftransformatie Kleine Woldweg ongenummerd nabij 32, Oosterwolde Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van

Gemeente Oldebroek

Behandelend ambtenaar: Dhr. A. Hulsebosch

Initiatiefnemer

Maatschap van Norel en van Norel-Buurkes, Oude Hogeweg 16 8085 PA Doornspijk | 0525 66 2581

Adviseur

Van Westreenen – T. van den Brink | 0342-474255 | brink@vanwestreenen.nl

Auteur

De ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 442 17 42 | Maarten de Vletter

Definitief advies 10 oktober 2011

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

INLEIDING

Situatie

In het kader van het project “Ondersteunde kavelruil Hattem-Oldenbroek” kan de maatschap Norel & Norel-Buurkes haar melkveebedrijf verplaatsen naar het perceel aan de Kleine Woldweg nabij 32. Op de oude locatie in Doornspijk, gemeente Elburg, kunnen dan natuur- en waterbeheerdoelen worden gerealiseerd. Op deze nieuwe locatie past de grootschalige agrarische functie goed bij het karakter van dit gebied en het heeft een agrarische structuur verbetering tot gevolg. Het perceel ligt net op de rand van de zandrug van Oosterwolde in het open polder gebied. Het landschap wordt aangemerkt als waardevol, en het perceel grenst aan verwevinggebied van de ecologische hoofdstructuur. Het is dus belangrijk de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig vorm te geven, zodanig dat de landschappelijke situatie helder blijft en het ensemble een fraaie aanvulling daarop is. Daarom is de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd een advies uit te brengen. Deze notitie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan de plannen moeten voldoen.

Beleid

Het beleid is gericht op in stand houding en versterking van het waardevolle landschap en de cultuurhistorische waarden. Het agrarisch bedrijf is in dit gebied de belangrijkste functie en dat moet op een rendabele manier mogelijk blijven. Indien, om redenen van agrarische structuurverbetering én winst voor natuur en landschapswaarden op de plaats van vertrek, een bedrijf verplaatst kan worden naar dit landschap moet dat met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gedaan worden. De belangrijkste waarden van dit landschap zijn de oude ontginningsstructuur en de openheid. Beide waarden moeten de nieuwe ontwikkeling bepalen. Tevens moet een redelijke investering gedaan worden in de groen - en waterstructuur op de locatie.

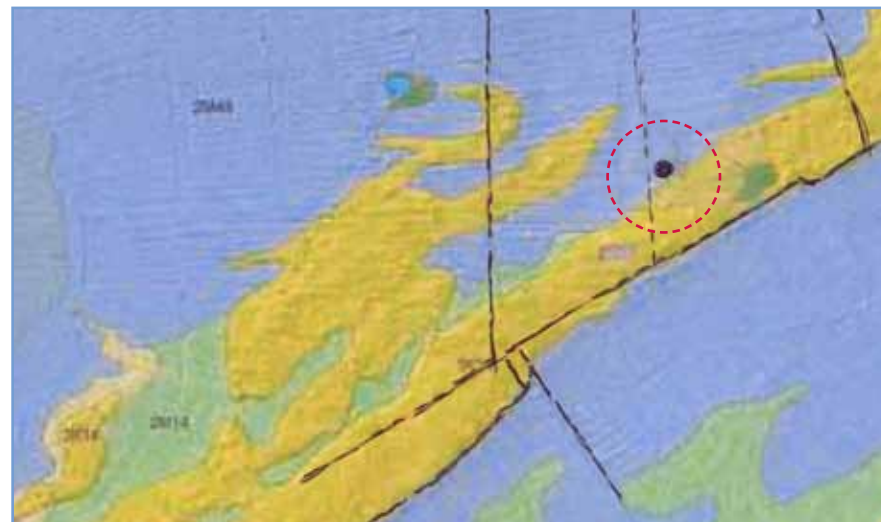
BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

De topografische kaart van 1850 en de geomorfologische kaart laten de structuur van het landschap goed zien. Een lage zandrug tussen twee grote oude polders, met hun typische structuur van lange smalle kavels door sloten gescheiden. Dwars daarop loopt de hoofdontwatering via weteringen die vaak de loop van oude natuurlijke afwateringen volgen. Vandaar het typische verschil in verkavelingsrichting van de twee polders, die elkaar op de zandrug ontmoeten. De nattere gronden werden voornamelijk als weidegrond gebruikt. Hier en daar is er een bosperceeltje, en soms staat er een bomenrij langs de sloot, maar het is toch vooral: open grond met eindeloos lange waterlijnen naar de horizon. Vanaf de Groote Woldweg heeft de eerste ontginning in de Polder Oosterwolde plaatsgevonden. De Kleine Woldweg ligt ter hoogte van een wetering. Vanaf de zandrug is een bescheiden secundaire ontginning tot ontwikkeling gekomen. Op de zandrug zijn van oudsher boerenbedrijven gevestigd. De boerderijen werden op de rand van de droge grond gezet. Tussen de weidegrond en het bouwland in. De kavel van de familie Norel ligt tegen het randje van de zandrug, in het open gebied.



1850



Geomorfologie, geel zijn zandgronden, blauw zijn natte veengronden op kleiafzettingen.



1900

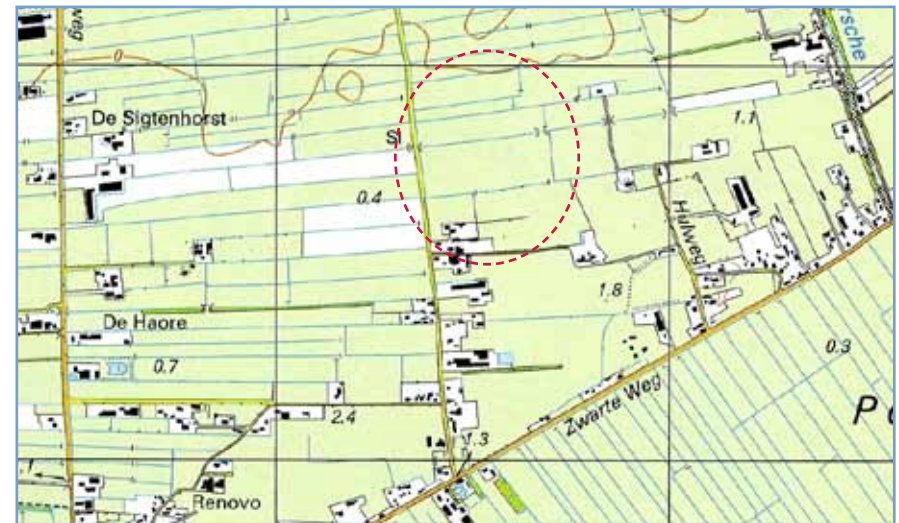


Luchtfoto huidige situatie.

In de huidige situatie is de oude landschapsstructuur goed bewaard gebleven. Er zijn een aantal sloten gedempt, en er is meer bebouwing gekomen, maar de typische verschillen tussen de drogere zandrug met de minder regelmatige verkaveling en een dichtere bebouwing aan de ene kant, en de polders met hun slagenstructuur en open karakter aan de andere kant, is nog vrijwel onaangetast. De nieuwe ontwikkeling zal dit beeld zo min mogelijk moeten aantasten. Een zo groot mogelijke openheid is gewenst, en de nieuwbouw moet een duidelijke richting hebben die de lange smalle kavelstructuur ondersteunt.

Even ten noordoosten van de kavel ligt een terp met een woonhuis, als een eiland midden in de open ruimte. Dergelijke terpen zijn hier in verschillende tijden, verspreid door de hele polder opgeworpen, om droge voeten te houden. Het zijn cultuurhistorische relictten. De noordgrens van de kavel wordt gevormd door de Haeresloot, een primaire watergang met een forse maat. Bomen en bebouwing dienen hier vijf meter vrij van te blijven in verband met bereikbaarheid voor onderhoud. Het erf op nummer 32 is het 'laatste erf van de Kleine Woldweg', de overgang van het dorp naar het open gebied. Het nieuwe erf ligt op de rand van de zandrug en vormt de nieuwe overgang naar het open gebied.

Aan de zuidgrens van de kavel loopt nu een smalle nagenoeg dichtgegroeide sloot. Deze kan worden verbreed en zo een duidelijker lijn in het landschap worden, en een grotere ecologische waarde krijgen. Tenslotte moet er rekening worden gehouden met de milieucirkel van 50 meter uit de perceelgrens van het belendend bedrijf aan de zuidkant.





De noordelijke begrenzing van de kavel is een primaire watergang.



Vanaf de noordwesthoek van het perceel, terugkijkend naar het dorp.



De zuidgrens van de kavel.



Milieucirkel van de buren.

NIEUWE KWALITEITEN

Het nieuwe erf en het landschap

Het nieuwe erf is een zo compact mogelijk langgerekte compositie van gebouwen en groen. Het voegt zich in het ritme en schaal van de andere agrarische erven aan de oostkant van de Kleine Woldweg. De woning is georiënteerd op de weg, de gebouwen liggen achter (de rooilijn) van de woning. De ruimte tussen de buurman blijft open. Deze openheid moet worden gekoesterd. (Het kan ook niet anders vanwege de milieucirkel met de burens.)

Een hoogopgaande bomensingel, bijvoorbeeld es of els, staat aan de noordzijde van het erf om de overgang met het open weide gebied te versterken. Het verzacht het beeld van de nieuwe stal, komend uit het noorden. Dit benadrukt de richting van het landschap en geeft het erf een smal en diep aanzien, passend bij de slagenverkaveling. Er mag hier ook ruige dichte ondergroei zijn. Het andere opgaande groen staat zo dicht mogelijk bij de gebouwen en is van een opener en lager blijvend karakter. Bijvoorbeeld noten- of fruitbomen. Verder zijn er afscheidingen in de vorm van hagen, bijvoorbeeld meidoorn of sleedoorn. Het groen en de gebouwen vormen samen een afwisselende compositie van groene en 'rode' elementen, die een zekere kleinschaligheid geeft aan het erf met de grote koeienstal. Rondom de kavel lopen sloten die, waar mogelijk en wenselijk, worden uitgediept, verbreed en van flauwe oevers voorzien, waardoor de ecologische waarde opgevoerd wordt.



De bebouwing

De richting van alle gebouwen is die van de slag. De gebouwen staan zo dicht mogelijk bijelkaar.

De nieuwe boerderij is het hoofdgebouw van het erf, maar lang niet het grootste. Het bestaat uit een hoofdhuis en een 'bakhuisje', de woning voor de oudste generatie van de familie. In vormgeving en materiaalgebruik onderscheidt het huis zich van de overige gebouwen. Het huis moet passen bij deze bijzondere plek in het weidse landschap. Er moet met natuurlijke materialen worden gewerkt, bij voorkeur hout of baksteen. De kleuren zijn ingetogen, aardetinten worden voorgesteld. De stal en de bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn sober in kleur-, materiaalgebruik en detaillering. De kap heeft de vorm van een enkel- of dubbel zadeldak, in de richting van het landschap. De goot- en noklijnen zijn zo laag mogelijk.

Hoofdpunten

- Maak een smal langgerekt erf. Laat alles daarbuiten zoveel mogelijk open.
- Hoge bomen vormen de grens van het erf. Alle groen staat dicht op de bebouwing.
- Breek de schaal van het erf door een compositie van rood en groen, verberg niks.
- Geef zo mogelijk de sloten een zo hoog mogelijke ecologische betekenis.
- Plant een boom van de eerste grootte (bijvoorbeeld een kastanje) midden op het erf achter de woning

Referentiebeelden

De referentiebeelden zijn ter inspiratie en laten voorbeelden zien van stallen die goed in het landschap passen door sober kleur- en materiaalgebruik en enkevoudige hoofdvorm met zadeldak. Donkere en natuurlijke kleuren gaan goed op in het landschap.



