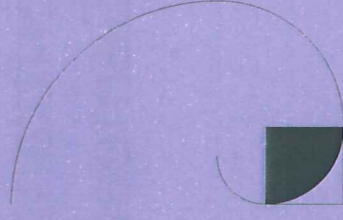
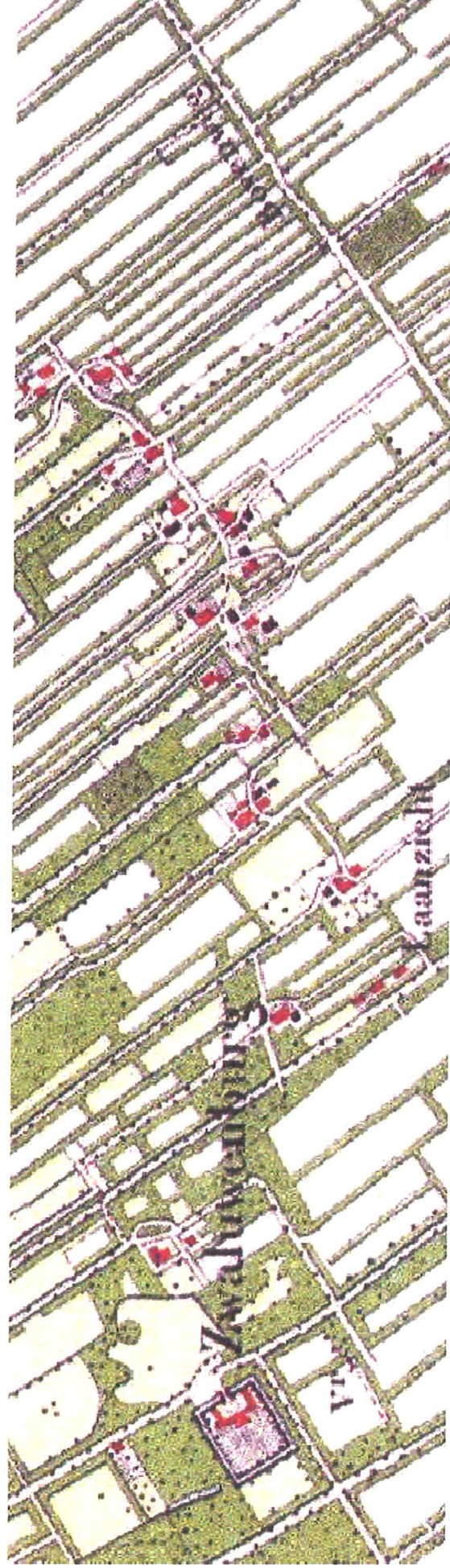


Erfttransformatie Bovenstraatweg 88, Oldebroek Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

65215

280

RD
550
81330

Erfttransformatie Bovenstraatweg 88, Oldebroek Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Oldebroek, dhr. J.W. van Hoorn

Initiatiefnemers: dhr. Stouwdam en dhr. Koldenhoven

Definitief april 2011

AUTEUR

De Ervenconsulent | Christel Steentjes

Gelders Genootschap | 026 4421742

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

INLEIDING

Situatie

Dhr. Stouwdam en dhr. Koldenhoven hebben het agrarisch bedrijf op de Bovenstraatweg 88 samen gekocht. Ze zijn voornemens alle bedrijfsbebouwing te slopen en gebruik te maken van de regeling functieverandering. Ze mogen van de gemeente onder voorwaarden, de boerderij verlengen tot maximaal 1200 m³ en opsplitsen in twee woningen. Beiden families mogelijk dan 50 m² aan bijgebouw realiseren. Een extra oprit is niet mogelijk.

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 de erftransformatie van Bovenstraatweg 88.

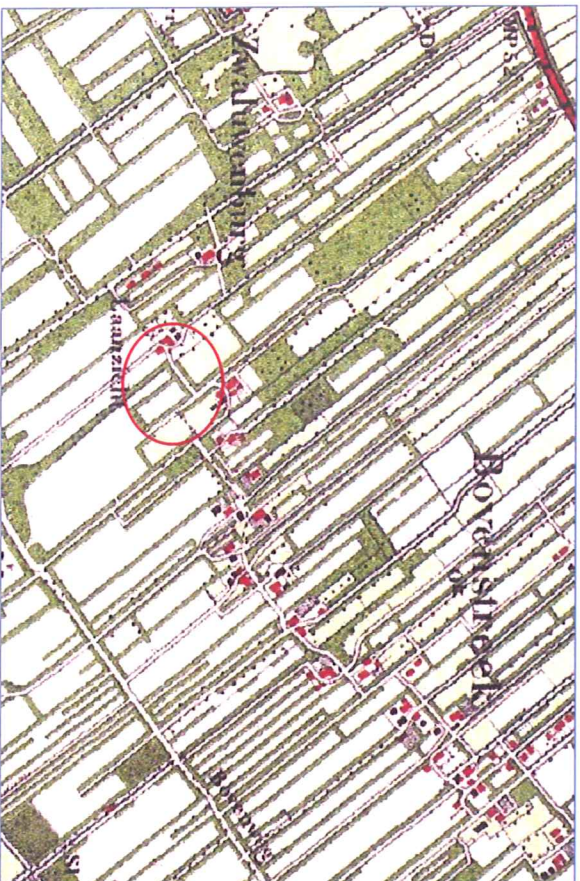
Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. In dit advies worden de welstandeisen toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Oldebroek.

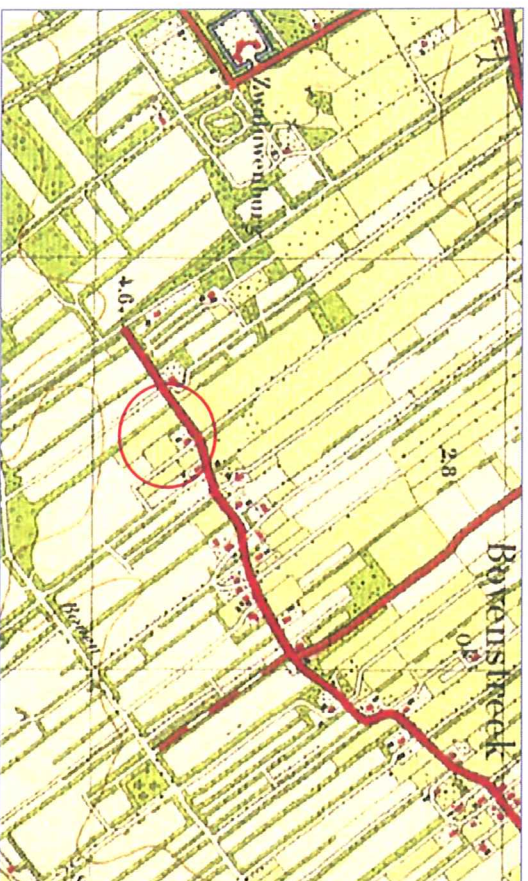
De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap versterkt kan worden.

Beleid

De locatie ligt in het waardevolle landschap van de Veluwe aan de rand van de ecologische hoofdstructuur van de Veluwe. Het LOP zet in op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat.



Kaart 1900



Kaart 1930



Luchtfoto huidige situatie

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

Het landschap in de omgeving van dit erf is van oorsprong een kampenlandschap met een langgerekte slagenverkaveling. Langs de perceelgrenzen lagen houtwallen en lange lanen, waardoor het landschap een besloten karakter had, maar wel zeer toegankelijk was.

Van oorsprong waren de erven niet via de Bovenstraatweg ontsloten maar via de lange lanen vanaf de Broekdijk (huidige Zuiderzeestraatweg). De erven liggen op de overgang van drogere gronden naar nattere gronden.

Doordat de meeste beplanting langs kavelgrenzen is verdwenen, is het landschap nu veel opener. Door het verdwijnen van de lanen is het landschap minder toegankelijk geworden. De slagenverkaveling is nog wel herkenbaar.

Het erf en de bebouwing

Het erf is te bereiken via een oprit aan de oostkant van het perceel. Het is onverhard. Op het erf staat een karakteristieke boerderij haaks op de weg. Het is rietgedekt met een lage goot en wolfseinden. Het achterhuis is nog in originele staat met deeldeuren.

De grootste schuur staat aan het erf dwars op de boerderij. Het is een varkensschuur opgetrokken uit baksteen met golfplaten. Verder staan op het erf diverse kleinere schuurtjes en hooibergen in slechte staat. Veelal uitgevoerd in hout en golfplaten. De gebouwen staan rond een klein en verhard erf.

Erfbeplanting bestaat uit een singel langs de oostelijke perceelsgrens en een singel op een walletje aan de weg. De tuin bij het voorhuis is eenvoudig en wordt deels omzoomd met een mooie liguster haag. De rest van het erf is open en groen met veel gras.



In groen is het perceel aangegeven. In rood zijn de schuren aangegeven die worden gesloopt. De boerderij in oranje blijft staan en wordt verlengd.

Waardevol

- Karakteristieke rietgedekte boerderij.
- Singel langs de oostelijke perceelsgrens.
- Groen en open erf.
- 1 oprit met halfverharding.
- Compactheid van het erf.



Restant van oude laan met mooie beplanting.



Toegang tot het erf met singel.



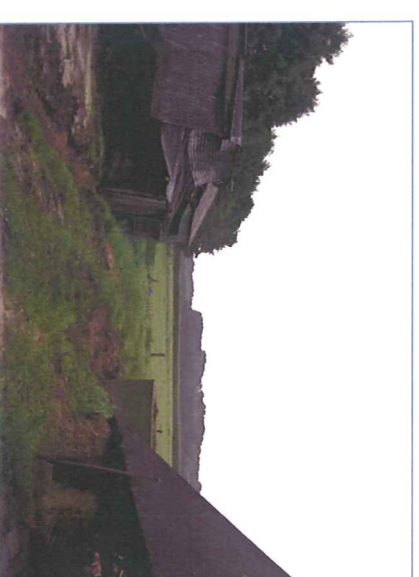
De boerderij is netgedekt met veel karakteristieke elementen.



Boerderij vanaf de weg met eenvoudige tuin. Achter de boerderij is de varkensschuur te zien.



Ten zuiden van de boerderij staan diverse kleinere schuurtjes en hooibergen in slechte staat.



Vanaf het erf richting de Veluwe in het zuiden.

NIEUWE KWALITEITEN

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 schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

Erven zijn te karakteriseren met een aantal principes. Eén hoofdoprit, gebouwen rond om een gezamenlijk erf, hiërarchie in de gebouwen waarbij er altijd één hoofdgebouw is. En verbondenheid met en versterking van het landschap.

Toelichting hoofdpunten (pagina 8) *Landschap*

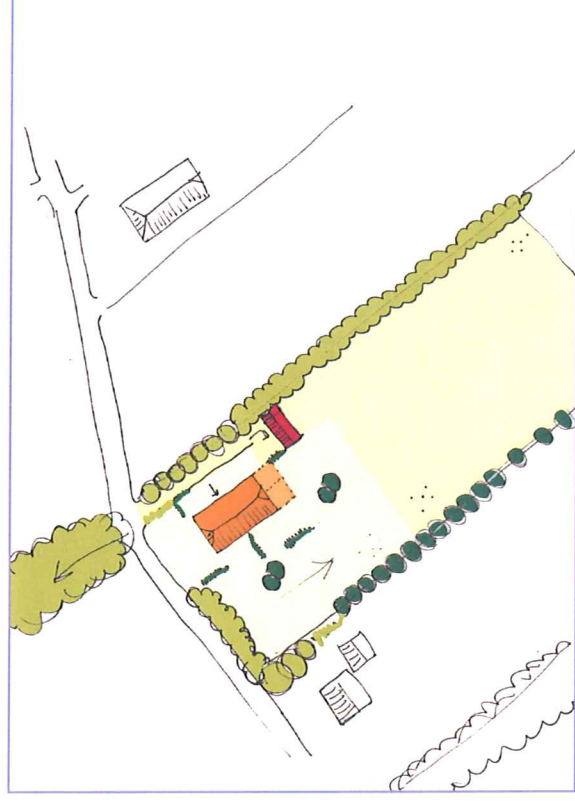
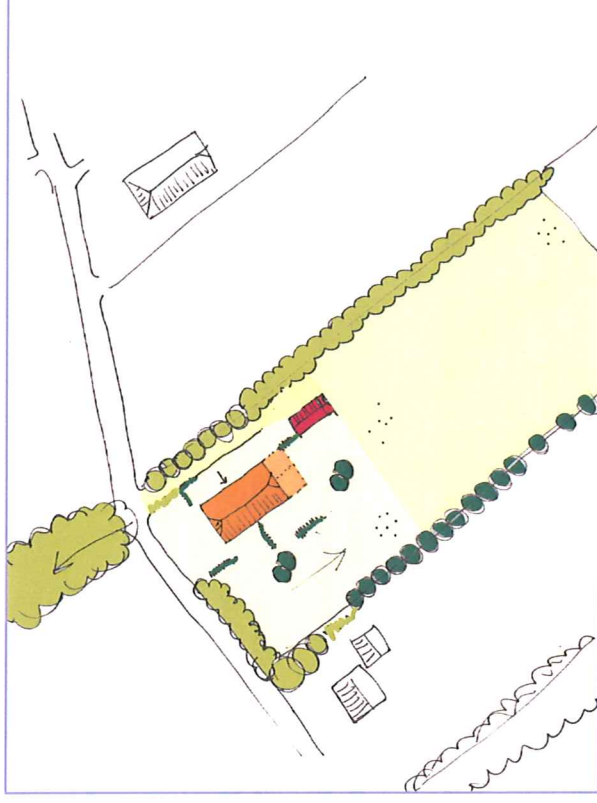
Door de schuur dwars op de landschapstructuren te slopen ontstaat er weer zicht op het landschap. Dit is een grote kwaliteitswinst. Het is belangrijk deze zichtlijn naar achteren open te houden.

Erf en gebouwen

Het erf heeft nu een karakteristieke uitstraling door de boerderij en de compactheid van de bebouwing. Ze staan allemaal aan een klein erf. Belangrijk is bij de verbouwing van de boerderij de karakteristieke uitstraling te bewaren en het erf met nieuwe bijgebouwen compact te houden.

De meeste kwaliteit kan worden gehaald uit een gezamenlijk bijgebouw. Daarmee kan ook privacy worden gecreëerd op het achtererf en geeft een rustiger beeld. Parkeren vindt plaats aan de oostkant van de boerderij en bij het bijgebouw.

De schetsen geven een mogelijke vertaling van de hoofdpunten.



NIEUWE KWALITEITEN

Hoofdpunten

Landschap

- Bestaande singel blijft behouden.
- Aan de westkant van het perceel wordt een nieuwe singel aangeplant met eiken. Zo wordt privacy gecreëerd met de buren. Verder naar het zuiden kan de singel transparanter voor meer uitzicht.
- Tussen de boerderij en de westelijke buren wordt het erf niet verdicht met bijgebouwen. De singel aan de weg blijft staan.

Erf

- Het erf en gebouwen vormen samen 1 ensemble, het heeft de uitstraling dat het 1 erf is.
- Het erf wordt ontsloten via de bestaande oprit.
- Bijgebouw(en) staan aan het einde van de oprit.
- Er worden geen dominante erfafscheiding gebruikt zoals schuttingen maar groene hagen en struiken van streekeigen soorten zoals liguster, beuk en hazelaar.
- Siertuin bevindt zich bij het oorspronkelijke woongedeelte, de zogenaamde sierkant. De rest van het erf is informeel en groen.
- Er wordt zo min mogelijk erfverharding gebruikt. De bestaande halfverharding van de oprit en de klinkers op het achtererf kunnen worden (her)gebruikt.

Gebouwen

- Bij de verbouwing en verlenging van de boerderij worden de karakteristieken van de bestaande boerderij in acht genomen.
- Bijgebouwen staan achter het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij, de zogenaamde werkant.
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm. Een laag met kap en passen qua vormgeving bij de boerderij.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempt kleurgebruik.
- De referentiebeelden hiernaast geven inspiratie voor kleur en materiaal gebruik van bijgebouwen.



