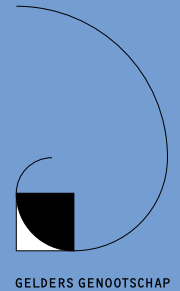


Erftransformatie Ottenweg 45 Oldebroek Gemeente Oldebroek



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

Erftransformatie Ottenweg 45, Oldebroek

Gemeente Oldebroek



COLOFON

In opdracht van gemeente Oldebroek, dhr. van Hoorn

Initiatiefnemer: dhr. Evink

Adviseur: dhr. Wolfs

Definitief april 2011

Gelders Genootschap | Christel Steentjes

Ervenconsulent | 026 - 442 17 42

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2011

SITUATIE

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 de erftransformatie van de Ottenweg 45.

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 en de initiatiefnemer.

De vraag is hoe de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke kan worden versterkt.

Beleid

De locatie ligt in het waardevolle landschap van de Veluwe aan de rand van de ecologische hoofdstructuur.

Vanuit het gemeentelijk beleid moet rekening worden gehouden met het landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Oldebroek en het beleid voor de zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen. Daar wordt ingegaan op de Ottenweg. De locatie zelf ligt niet in een zoekzone. Mullegen is een oude agrarische enclave met een enk. De functieverandering zal moeten bijdragen aan het versterken van de enk.



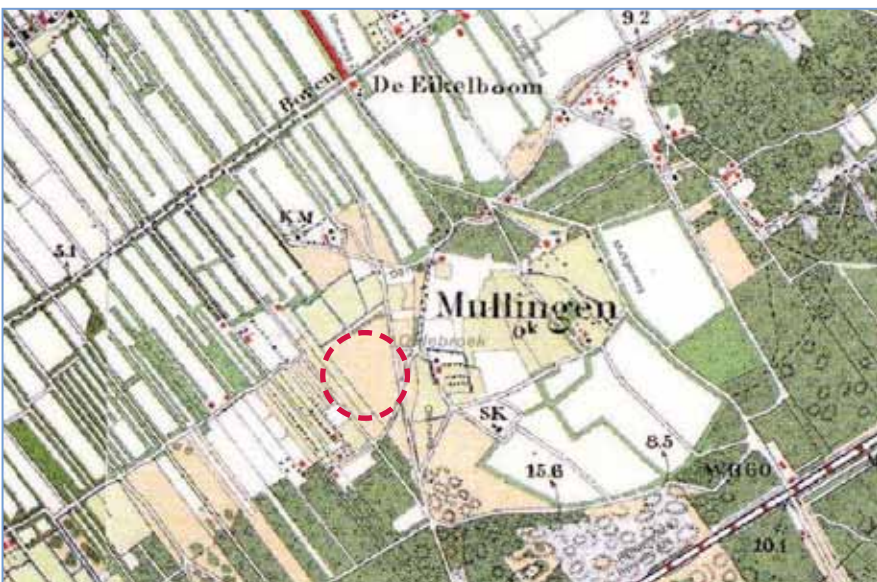
De locatie, in rood aangegeven. De enk ligt aan de oostkant van de locatie.



Kaart rond 1900. De ronde enk aan de rand van de bosrand en het buurtschap Mullegen is duidelijk te zien. Ten noordwesten van de locatie is het slagenlandschap te zien.



Landschappen: oranje is rechtlijnige kampenlandschap, rood is bebouwing buurtschap, blauw is de enk, groen is het bosgebied van de Veluwe.



Kaart rond 1930.



Luchtfoto huidige situatie. Locatie ligt aan de rand van het bos, heide en landbouwgebied.

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

De locatie ligt aan de westkant van de enk van Mullegen. Het buurtschap Mullegen is een oude agrarische enclave. Bijzonder is dat de enk nog steeds te herkennen is al is het wel meer verdicht door bebouwing en een kwekerij.

Aan de westkant zijn op de oude kaarten duidelijk de langgerekte kavels van het kampenlandschap te herkennen. Langs de perceelgrenzen lagen houtwallen en lange lanen, waardoor het landschap een besloten karakter had, maar wel zeer toegankelijk was.

Doordat de meeste beplanting langs kavelgrenzen is verdwenen, is het landschap nu veel opener. De Bovendarsweg en het zuidelijke deel van de Ottenweg liggen op de overgang van besloten bosland-schap en een coulissenlandschap met brede bosstroken, maar ook met doorzichten. Tussen de Veenweg en de Bovendarsweg is het landschap opener en is het contrast met het gesloten bosgebied goed te ervaren. De noordzijde van de Veenweg is meer besloten door meer kavelgrensbeplanting. De kwekerij langs de Ottenweg vormt door zijn beslotenheid een inbreuk op de openheid langs de Veenweg en blokkeert het doorzicht vanaf de Veenweg het open gebied in.

De Ottenweg is een oude karakteristieke structuur, die ter hoogte van Ottenweg 45 naar het noorden V-vormig splitst in twee takken. De V-vormige splitsing is een groene plek met een mooie beleving.

Erf en bebouwing

Het erf ligt langs de Ottenweg. De bedrijfswoning staat ten noorden van de bedrijfsgebouwen en heeft een bescheiden volume en uitstraling. De bedrijfsgebouwen staan ook aan de Ottenweg. Het gaat om twee geschakelde loodsen met zadeldak en een aangebouwd kantoor met zelfde vorm. De nokrichting staat haaks op de Ottenweg. De bedrijfsgebouwen hebben geen karakteristieke uitstraling. De bedrijfsgebouwen staan aan een groot verhard erf. De bungalow staat daar afzijdig van in een groene siertuin. Achter de woning staan twee kleinere schuren. Achter de gebouwen ligt een weiland. Het gehele erf wordt omgeven door een kwekerij. De kwekerij past niet in het landschap.

Waardevol

- Wegbeplanting langs de Ottenweg
- Ligging aan de rand van de enk
- Eenvoudige uitstraling van de bungalow
- Open en groen weiland achter de bebouwing



Bestaande situatie. In rood de bedrijfsgebouwen die worden gesloopt. In oranje de woning met bijgebouw. In grijs de verharding aan de oostkant van de loodsen die verwijderd wordt.

HUIDIGE KWALITEITEN



Het erf vanaf de noordzijde. De schuren zijn duidelijk te zien. Het erf wordt omarmd door een kwekerij.



De Ottenweg wordt omzoomd door beuken en heeft daarvoor een groen karakter.



De bedrijfswoning is een kleine bungalow met eenvoudige uitstraling.



Het is een groot verhard erf dat zich uitstrekt langs de boomlaan van de Ottenweg.



De bedrijfsbebouwing bestaat uit twee loodsen en een kleiner kantoorgebouw. Allen met een zadeldak, haaks op de weg. De gebouwen zijn niet karakteristiek.



Vanaf de achtertuin is het achterliggende weiland te zien. Daarachter is de kwekerij en nog verder de rand van de Veluwe te zien. De duivenschuur achter de woning blijft staan.

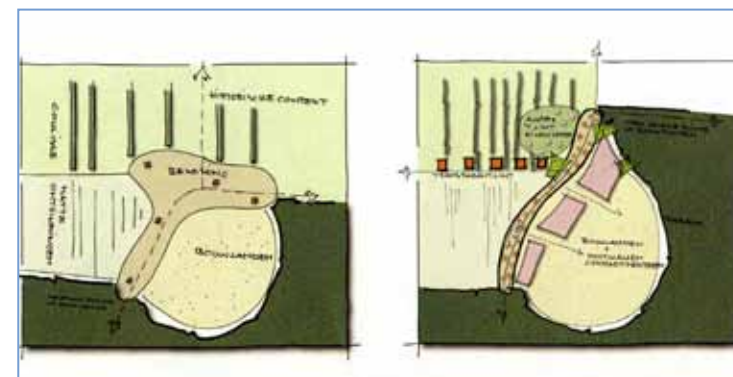
NIEUWE KWALITEITEN

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.

Zoekzone landschappelijke versterking

In het beleid voor landschappelijke versterking zijn een aantal spelregels opgesteld. Doel is de lintstructuren aan de rand van de enk te versterken door groene kavels te ontwikkelen en het versterken van het mozaïek van erven, open ruimten en groenstructuren achter de linten. De bebouwing dient als begeleiding van de Ottenweg en versterkt daarmee het contrast tussen de enk en de westelijk gelegen gronden. Gezien de locatie en het beleid voor dit gebied wordt niet gekozen voor een erfindeling, er wordt aangesloten op de lintbebouwing langs de Ottenweg.



Historische opbouw van de agrarische enclave. Mullugen is ontstaan langs de Ottenweg

NIEUWE KWALITEITEN



De schets is een mogelijke vertaling van de hoofdpunten. Binnen de geformuleerde hoofdpunten zijn meerdere uitwerkingen mogelijk. De roze stippellijn geeft aan waarbinnen de bebouwing geplaatst kan worden.

Hoofdpunten

Landschap

- Groene kavels vergroten het contrast met het open landschap aan weerszijde van de Ottenweg.
- De nieuwe bebouwing versterkt het lintstructuur van de Ottenweg.
- Het weiland achter de woningen blijft groen. Met bomen worden groene kavelranden gecreëerd.

Erf

- Er wordt zoveel mogelijk erfverharding gesaneerd.
- Nieuwe erfverharding wordt tot een minimum beperkt.
- Voor erfafscheiding wordt gebruikt gemaakt van streekeigen hagen en struiken. Er wordt niet gebruik gemaakt van dominante scheidingen zoals houten schuttingen.
- Woningen komen achter of aan de rooilijn van de bestaande woning. Maar staan niet allemaal op 1 lijn. Ze verspringen.
- Bijgebouwen komen achter de woningen.

Gebouwen

- De woningen hebben een bescheiden volume die aan sluit bij de bestaande bebouwing aan de Ottenweg.
- De woningen hebben enkelvoudig hoofdvolume met zadeldak.
- Nokrichting evenwijdig aan de Ottenweg.
- De woningen hebben een eenvoudige uitstraling, natuurlijk materiaal gebruik en gedempte kleuren.
- De nieuwe woningen zijn niet identiek aan elkaar maar wel familie.

REFERENTIEBEELDEN

De referentiebeelden zijn bedoeld ter inspiratie. Ze geven mogelijke vertalingen van de gegeven punten. Een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak. Natuurlijk materiaal gebruik en gedempte kleuren.

Andere invullingen zijn ook mogelijk.

