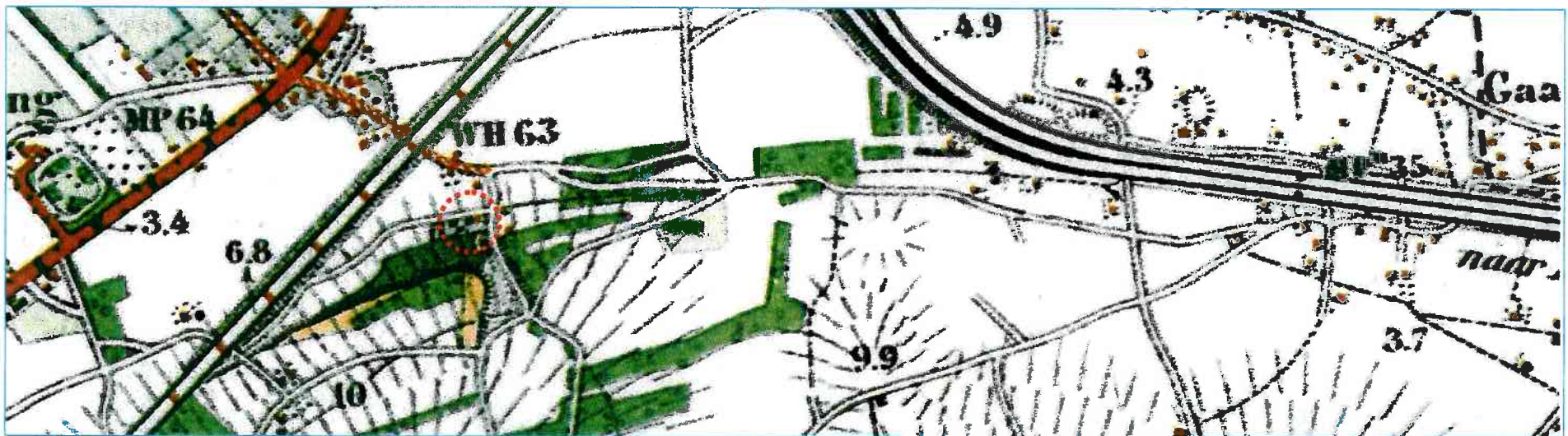
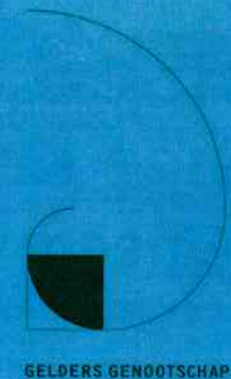


Erftransformatie Oude Kerkweg 9 Hattemerbroek Gemeente Oldebroek



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

Erftransformatie Oude Kerkweg 9 Hattemerbroek Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Oldebroek, dhr. J.W. van Hoorn

Opgesteld door:

Gelders Genootschap

De Ervenconsulent

026 4421742

Datum:

Definitief 2 februari 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 erfransformatie.

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.

De opgave

Net buiten de bebouwde kom van Hattermerbroek bevindt zich aan de Oude Kerkweg 9 te Hattermerbroek een varkensbedrijf. Het bedrijf is of wordt beëindigd en men is bereid ca. 745 m² aan opstallen te slopen. Het oude boerderijtje wil men behouden als woning en als compensatie voor de sloop van de andere opstallen wil men een dubbele woning bouwen.

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 zet in op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat. Het perceel ligt op ca. 108 meter van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Binnen 300 meter van deze spoorlijn is woningbouw alleen mogelijk als ontheffing wordt verleend.



Kaart 1900



Luchtfoto 2009



Drie foto's van het achtererf met hooibergen en schuren



BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

Het perceel ligt in de overgangszone tussen het stuwwallencomplex van de Veluwe en de vlakkere gebieden. Het is een kleinschalig landschap met veel kleinschalig reliëf en landweggetjes, die langs oude bouwlanden slingeren. Het perceel Oude Kerkweg 9 ligt tegen een beboste heuvel. De Oude Kerkweg gaat terug op een historische route van Hattem naar Wezep. Van oudsher ligt langs deze weg enige verspreide bebouwing.

Nieuwere lijnen als de spoorlijn en de Zuiderzeestraatweg doorsnijden het kleinschalige landschap. Tussen die twee lijnen ligt nu het dorp Hattemerbroek. Buiten de bebouwde kom bevindt zich rond de kruising Hanesteenseweg/ Oude Kerkweg een kleine concentratie van bebouwing, als een klein gehucht in het landschap. De oude boerderij op Kerkweg 9 voegt zich in dit "gehucht", maar de bedrijfsbebouwing op het erf belemmert het zicht op het landschap.

Het erf en de bebouwing

Het erf heeft zich ontwikkeld op een kleine kavel aan de Oude Kerkweg. Het oude boerderijtje, dat dicht aan de weg staat, heeft zijn oorspronkelijke hoofdvorm en rieten dak behouden. Het schuurtje ten oosten van de boerderij en de hooibergen passen bij het karakter van een boeren erf.

Ten westen van deze boerderij is het erf uitgebouwd, ondermeer met een stallen en silo's, die dicht aan de weg staan. Deze blokkeren het zicht op de bosrand en het erf oogt vanaf de weg rommelig.

Resumerend

Het oude boerderijtje is de moeite waard om te behouden. Het westelijke deel van het erf en de bebouwing die daar staat zijn storend voor de beeldkwaliteit van de omgeving.



Rechts het boerderijtje



Het boerderijtje met varkensschuur en silo's



Compact bebouwde erven met ruime doorzichten naar de bosrand

UITGANGSPUNTEN

Landschapsversterking

Door de opstellen op het westelijke deel van het perceel te slopen wordt het achterliggende landschap weer beter zichtbaar. Belangrijk is het zicht op de beboste heuvel (onderdeel ecologische hoofdstructuur) achter het erf. Het beëindigen van de varkenstak is milieuwinst voor de natuur. De bebouwde percelen aan de Oude Kerkweg moeten niet aan elkaar gaan klitten. Tussen de bebouwde percelen moet steeds een stuk terrein open blijven. Daarom dient de bebouwing op het erf compact te blijven en ruim afstand te houden ten opzichte van de bebouwing op het naastgelegen perceel.

Erfontwikkeling

Het bestaande boerderijtje behoudt zijn oorspronkelijke karakter en wordt door de nieuwbouw terug te leggen in de beleving weer het belangrijkste gebouw op het erf. Langs de westkant van het boerderijtje kan een gemeenschappelijke toegang worden gemaakt naar een gemeenschappelijk erf, van waar uit de woningen op het erf worden ontsloten. De bestaande hooibergen kunnen eventueel worden getransformeerd in een (gecombineerde) garage/berging t.b.v. de woningen op het erf.

Bebouwing en erfinrichting

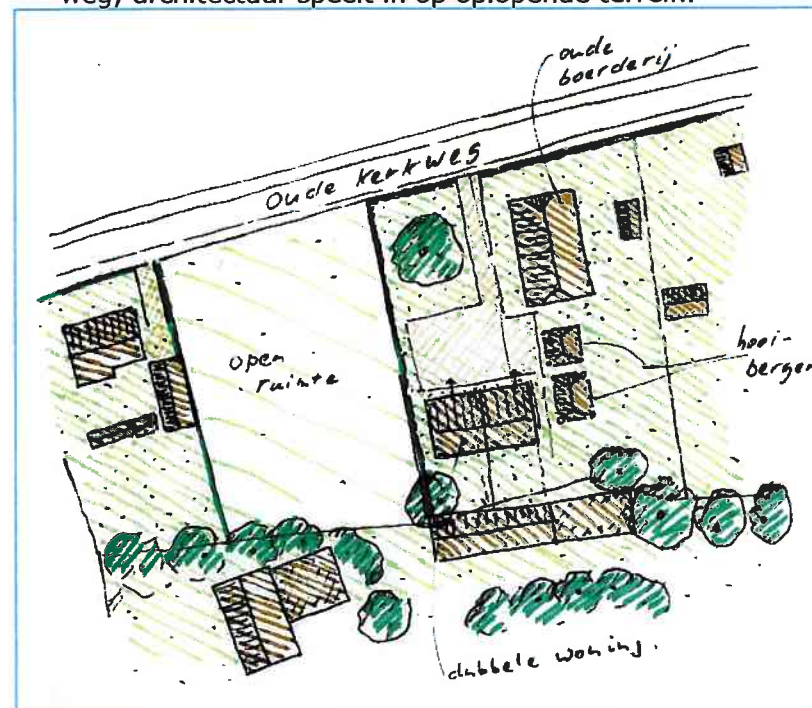
Het nieuwe woongebouw bestaat uit een eenvoudig volume met zadeldak. Aan de noordzijde ligt de goot op maximaal 1 bouwlaag, zodat de nieuwbouw visueel ondergeschikt blijft aan de bestaande boerderij. De kleurstelling van het dak en de gevels contrasteert niet met de bosrand op de achtergrond. Voor een dubbele woning (twee onder een dak) gaat het om 2x 400 m³.

De toegang tot het gemeenschappelijke erf is maximaal 2,5 meter breed. Het gemeenschappelijke erf en de toerit worden bestraat met klinkers of vergelijkbaar materiaal. Privétuinen aan het gemeenschappelijke erf hebben een open karakter.

Het terrein dat open moet blijven ten westen van de bebouwing wordt bij voorkeur ingericht als weide of grasveld. Ook kan worden gedacht aan een moestuin. Vanwege de bedoelde openheid mag aan de zijde van de weg geen gesloten en/of gebouwde erfafscheiding worden opgericht. Alleen een lage haag is denkbaar.

Resumerend

- Bebouwing tegen achtergrond oplopende stuwwal met bos daarop.
- Ruime doorzichten naar bosrand; kans om deze weer open te krijgen; weiland of moestuin t.p.v. te slopen stal, die aan de weg ligt.
- Nieuwe woning(en) clusteren met oude hoeve aan één erf met één hoofdentree; woongebouw terugliggend t.o.v. de weg; architectuur speelt in op oplopende terrein.



Schets toekomstige situatie

Referentiebeelden

Onderstaande foto's zijn voorbeelden van woningen binnen een eenvoudig volume met zadeldak en ingetogen materiaalgebruik.



