

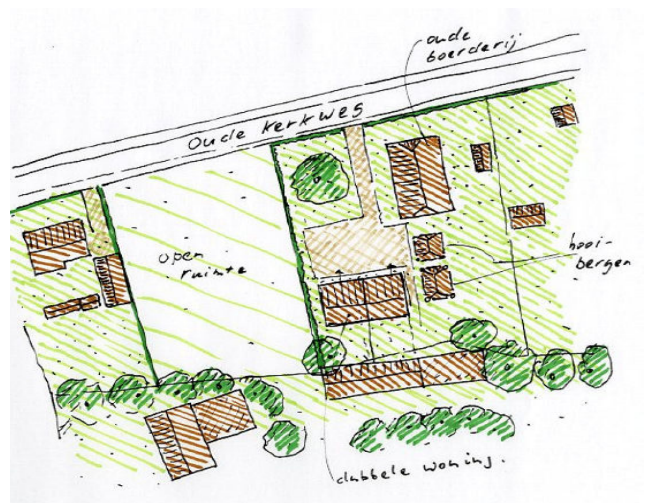
Aanvullend advies Oude Kerkweg 9, Hattemerbroek

Net buiten de bebouwde kom van Hattemerbroek bevindt zich aan de Oude Kerkweg 9 te Hattemerbroek 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.

Voor deze opgave is in opdracht van de gemeente Oldebroek een erfadvies opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. Belangrijk uitgangspunt bij verandering op erven is het erfprincipe; ook in de nieuwe situatie moet de locatie de uitstraling van een boerenerf behouden. Daarnaast is een grote landschappelijke kwaliteitswinst dat er een open ruimte bestaat tussen de locatie en de buurman aan de westkant. De Oude Kerkweg 9 ligt in een landelijk gebied met verspreide bebouwing.



*Landschappelijke analyse februari 2010
Kleine erven en woningen tegen beboste stuwwal
met open ruimten die mooi zicht geven op het bos.*



Erfschets februari 2010

Samenvatting uitgangspunten advies februari 2010

- 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 oplopend terrein.

De adviseur van de initiatiefnemer heeft overleg met de gemeente gehad over de locatie en voorgesteld twee vrijstaande woningen aan de weg te situeren in de open ruimte. De gemeente kan hiermee niet instemmen omdat het afwijkt van het erfadvies en het beleid van de gemeente. Afwijking is alleen mogelijk vanuit de ruimtelijke opbouw van het erf of eigenheid van het gebied.

Het Gelders Genootschap is gevraagd de situatie opnieuw te bekijken en te onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn binnen de geformuleerde uitgangspunten. Dit is aanvullend op het advies van februari 2010. Hierin wordt nog verder ingegaan op de beeldkwaliteit van de gebouwen en de erfinrichting.

Advies

Uitgangspunt van het beleid van Oldebroek is op deze locatie maximaal een dubbele woning. Daarnaast zijn de erfprincipes en de landschappelijke versterking leidend. Deze zijn uitgewerkt in het erfadvies van februari 2010.

Op basis van de briefwisseling van de adviseur met de gemeente, het gesprek van de ervenconsulent met de adviseur en overleg met de Rayonarchitect Ruimtelijke Kwaliteit/Welstand van Oldebroek, zijn een aantal andere mogelijkheden onderzocht. Hierbij zijn behoud van de open ruimte aan de westzijde van het erf en een erfopzet uitgangspunten gebleven. Deze mogelijkheden zijn afgestemd met de gemeente.

Mogelijkheden

De locatie ligt in een kleinschalig landschap op de flanken van de Veluwe. De Oude Kerkweg 9 maakt onderdeel uit van een kleine concentratie van woningen en kleine erven. Het 'gehuchtje' onderscheidt zich van het dorp door de verspreide ligging van bebouwing met open ruimten en weiden daartussen en omheen. Er is aan de Oude Kerkweg geen sprake van lintbebouwing. De transformatie van de locatie moet aansluiten op de omgeving. Door de sloop van bebouwing en het terugbrengen van de open ruimte aan de westzijde wordt een belangrijke bedrage geleverd aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In verschillende schetsen is onderzocht wat de mogelijkheden zijn.

- Voorstel erfadvies 2010: dubbele woning aan het bos.
- Schets 1: dubbele woning haaks op de weg. Evenwijdig aan de boerderij.
- Schets 2: dubbele woning evenwijdig aan de weg.
- Schets 3: vrijstaande woningen, één aan de weg en één aan de zuidzijde van het erf aan het bos.

Zie ook de toelichting bij de schetsen.

Beeldkwaliteit woongebouw

Het nieuwe woongebouw is qua uitstraling eenvoudig en ondergeschikt aan de boerderij. Het gebouw heeft een enkelvoudig hoofdvolume van één laag met zadeldak en wordt uitgevoerd in donkere kleuren en natuurlijke materialen. Het gebouw is gesloten naar de weg en kan meer open zijn naar het zuiden, gericht op de zon.

Beeldkwaliteit erfinrichting

Het erf wordt ontsloten met één gezamenlijke oprit. Verharding wordt tot een minimum beperkt. Dominante tuinafscheidingen zoals schuttingen worden vermeden. Voor de hagen en solitaire boom naast de boerderij wordt streekeigen beplanting gebruikt.

- Hagen: beuken, meidoorn, liguster of veldesdoorn.
- Solitaire boom: Kastanje, Linde of Noot.
- Struiken: sering, boerenjasmijn, krent tegen de bosrand.

Reactie gemeente

De gemeente kan op hoofdlijnen met het advies instemmen. Schetsen 1 en 2 alsmede de schets uit het oorspronkelijke advies zijn akkoord. Schets 3 is niet akkoord vanwege de vrijstaande woningen, er is vanuit de opbouw van het oorspronkelijke erf en eigenheid van het gebied geen aanleiding hiervan af te wijken.

Wanneer bij variant 3 uitgegaan wordt van één vrijstaande woning is dat wel akkoord. Daarnaast wil de gemeente goede afspraken over situering van de bijgebouwen, inpandig of niet en op juiste plaats. En wordt er extra aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van gebouwen en het erf.

Samenvattend

Vanuit de ruimtelijke kwaliteit en het landschap is een compact erfopzet met een dubbele woning het meest gewenst. Schetsen 1 en 2 komen het best tegemoet aan de eisen van uit beleid, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en wensen van de initiatiefnemer.

Ruimte is gezocht in de positie van de dubbele woning en de vrijgekomen ruimte in aan de westzijde. Door andere situering van de gebouwen ontstaat er meer privéruimte voor de verschillende bewoners en een betere bereikbaarheid van de woningen en bijgebouwen. Ook kunnen de woningen beter georiënteerd worden op de wegzijde of zonzijde naar gelang de wensen van de mensen.

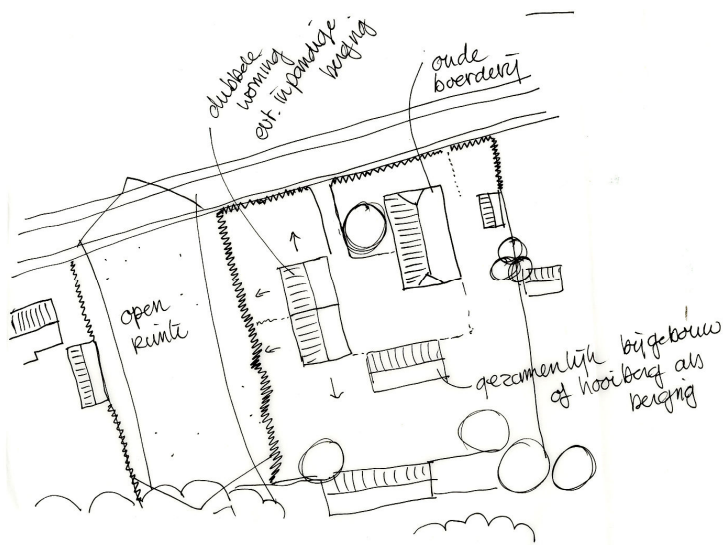
Twee vrijstaande woningen past niet binnen het beleid van de gemeente Oldebroek.

Gezien de ligging van het erf in het buitengebied met verspreide en losliggende erven en doordat er voldoende ruimte is op het erf zelf, zijn er geen zwaarwegende argumenten om van het beleid af te wijken.

GG – CS

12 maart 2012

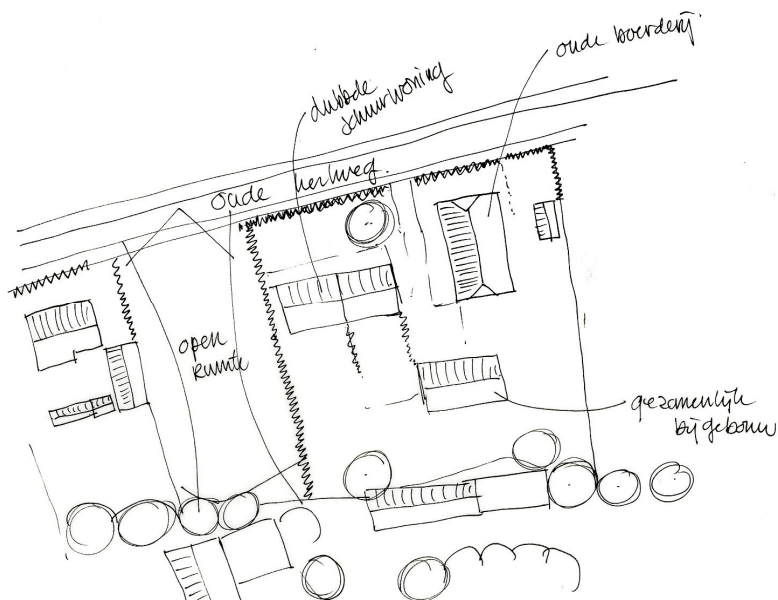
Schetsen



Schets 1

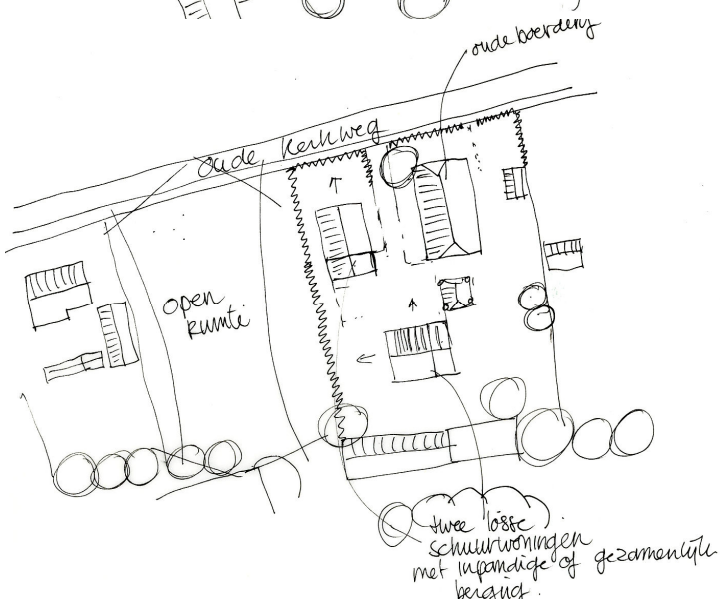
Dubbele woning haaks op de weg. Hierbij is één woning georiënteerd op de weg en de andere woning georiënteerd op het zuiden. Bijgebouwen zijn inpandig of gezamenlijk. Tuinen worden afgebakend met een groene haag. Belangrijk is de gesloten en eenvoudige uitstraling naar de weg toe.

Eventueel kunnen de woning los van elkaar maar wel in het verlengde van elkaar staan.



Schets 2

Een andere optie is de dubbele woning evenwijdig aan de weg te plaatsen. Enkele meters achter de rooilijn van de boerderij. Ook hierbij zijn bijgebouwen inpandig of gezamenlijk. Het gebouw is gesloten naar de weg en open naar het zuiden.



Schets 3

Wanneer de gemeente mee wil gaan met twee vrijstaande woning kan één woning aan de weg worden georiënteerd en de ander op het achtererf. Ook hierbij gaat het om woningen met een eenvoudige en schuurachtige uitstraling.