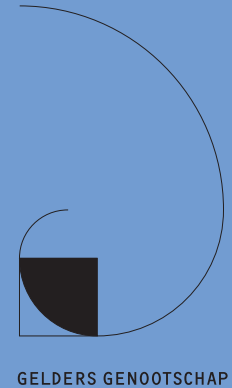


Erftransformatie Zuiderzeestraatweg 224 Oldebroek Gemeente Oldebroek



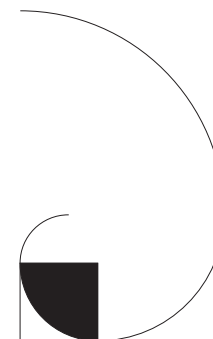
Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

Erftransformatie

Zuiderzeestraatweg 224 Oldebroek

Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemer: mevrouw van de Beek

Advies 12 maart 2015

Gelders Genootschap | 026 442 17 42

Christel Steentjes | Ervenconsulent | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Foto voorzijde: Foto van het erf jaren '50 met bakhuisje in originele vorm

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

Inleiding

Opgave

Aan de Zuiderzeestraatweg 224 ligt een voormalig agrarisch erf. Op het erf staan diverse oude karakteristieke schuren. De boerderij is intern verbouwd met inwoning maar heeft zijn traditionele vorm en uitstraling behouden. De bewoonster is voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Ze halen daarbij net niet het aantal minimaal te slopen vierkante meters. De gemeente heeft aangegeven dat er gekeken kan worden naar maatwerk bij voldoende kwaliteit en wanneer er een kleine woning wordt teruggebouwd.

Advies

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De initiatiefnemers hebben de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Zuiderzeestraatweg 224.

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. De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Relevant beleid

De gemeente hecht groot belang aan het karakteristieke bebouwingsbeeld langs de Zuiderzeestraatweg. Tussen de bebouwing door is doorzicht naar het landschap belangrijk. Daarom wil men geen verdere verdichting van de bebouwing langs deze weg.

Het Landschapsontwikkelingsplan zet in op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat.

De locatie ligt in Nationaal landschap Veluwe. Het gebied is aangewezen vanwege de bijzondere gradiënt van de open polders aan de voormalige Zuiderzee naar het hoger gelegen Veluwe massief. Rondom de locatie is de slagenverkaveling kenmerkend en moet worden voorkomen dat de lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg dicht groeit.

EHS - Gelders Natuur Netwerk

De locatie ligt niet in of nabij de ecologische hoofdstructuur. De polder ten noorden van de locatie is grotendeels weidevogelgebied.

Welstand

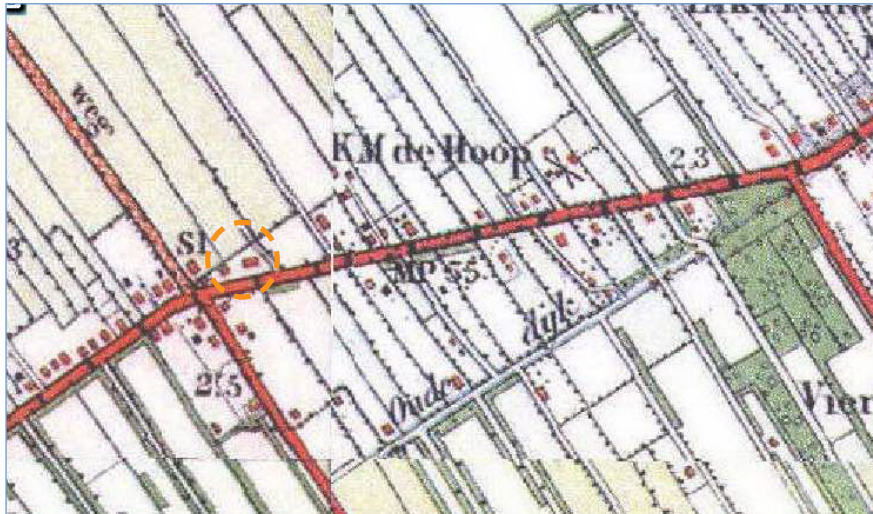
Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

De Zuiderzeestraatweg valt als hoofdstructuur van de gemeente onder welstandsniveau 1.

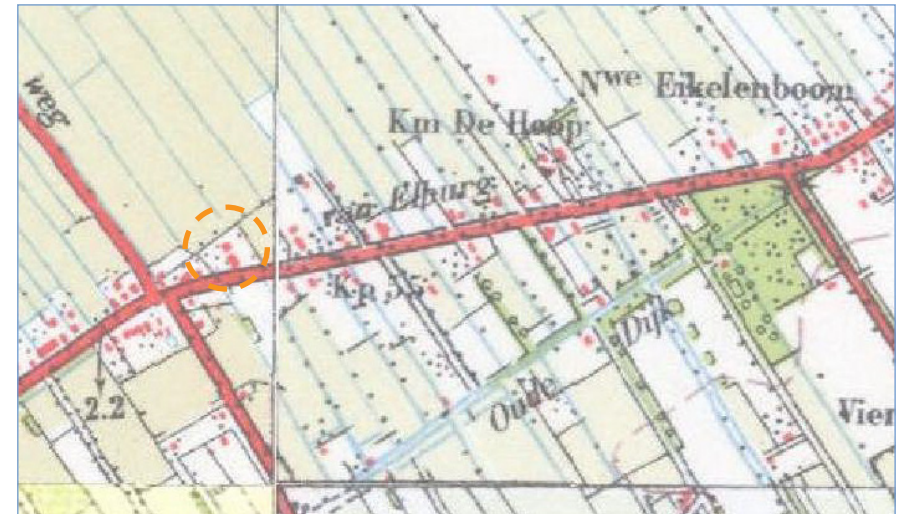
Cultuurhistorie

De Zuiderzeestraatweg is cultuurhistorisch een waardevol lint. Boerderijen dragen bij aan de het karakteristieke bebouwingsbeeld langs deze weg. De Zuiderzeestraatweg 224 is hier een voorbeeld van.

Analyse



Kaart ca. 1900. De Zuiderzeestraatweg loopt ter hoogte van de locatie dwars door de lange kavels van het slagenlandschap heen. Het landschap aan de noordzijde is open. Aan de zuidzijde is het landschap kleinschalig.



Luchtfoto ca. 1930



Luchtfoto ca. 2010. Tussen de Oude dijk en de Zuiderzeestraatweg is het gebied verdicht met een bedrijventerrein. Ook aan de noordzijde is meer bebouwing bijgekomen en is het lint verder verdicht.

Analyse

Landschap

De Zuiderzeestraatweg is de ontginningsbasis van de polder Oldebroek. Van oudsher is het een belangrijke verbindingsweg gelegen op een hogere zandrug in het landschap waaraan ook verschillende dorpen zijn ontstaan zoals Oldebroek. De Zuiderzeestraatweg is aangelegd in 1830 en volgde veelal oude routes. Ter hoogte van de Zuiderzeestraatweg 224 volgt de weg niet de 'Oude dijk' maar gaat schuin door de verkaveling heen om wat verder op de oude weg weer op te pakken. De locatie ligt aan dit 'nieuwe' stuk weg.

Het slagenlandschap aan de weg bestaat uit lange percelen, waarbij aan de kop van veel percelen een boerderij staat aan de Zuiderzeestraatweg. In de loop der tijd is een aaneengesloten bebouwingslint ontstaan met beeldbepalende erven. Rondom de kruising van de Zuiderzeestraatweg en de Mheneweg bepalen aan de noordzijde een aantal kerken samen met de erven het beeld. Aan de zuidzijde, tussen de Oude dijk en de Zuiderzeestraatweg, is een bedrijventerrein ontstaan. De oorspronkelijke smalle verkaveling is aan deze zijde nauwelijks meer te herkennen. Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg strekt het open polderlandschap zich uit. Het landschap is vanaf de Zuiderzeestraatweg te beleven door waardevolle doorkijkjes en open ruimten tussen de boerderijen.



Foto vanaf het erf richting het noorden. Het open polderlandschap. Rechts de parkeerplaats de naastgelegen kerk.

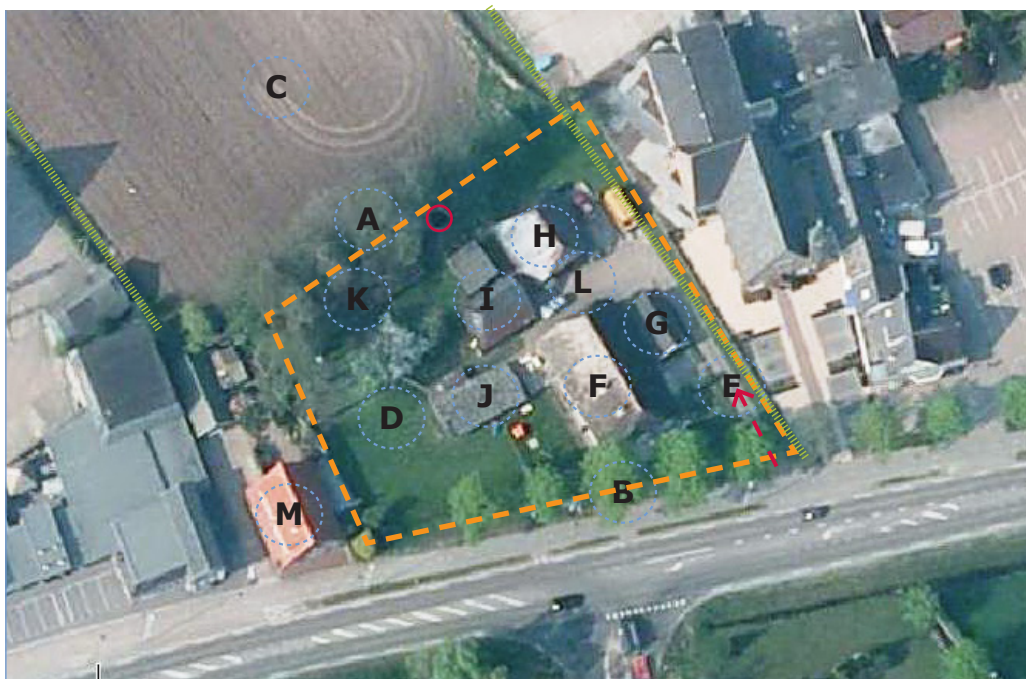


De Zuiderzeestraatweg vanaf de locatie, richting de kruising met de Mheneweg.

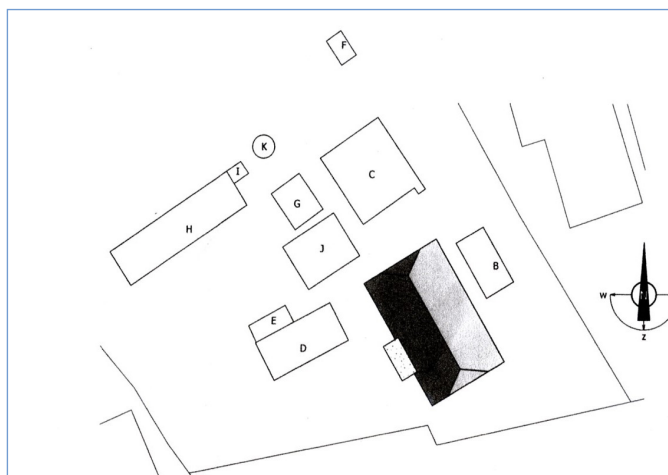


Het erf grenst aan de oostzijde aan een kerk met parkeerplaats voor en achter.

Analyse



Luchtfoto actuele situatie.



Schematische weergave erf.

Tabel m2 te slopen schuren:

B	garage/bakhuis	39,60
C	schuur	111,00
D	kippenschuur	70,20
E	schuurtje	16,20
F	schuurtje	10,40
G	schuurtje	30,25
H	kippenschuur	111,10
I	schuurtje	4,50
J	oude hooiberg	61,25
Totaal		454,50

B deel bakhuis ca. 12 m2

Kenmerken Zuiderzeestraatweg 224

- A = De kavel wordt aan de achterzijde begrensd door een rij bomen van elzen en beuken. Het geeft het erf een groen decor en versterkt het contrast met de open polder.
- B = De zuiderzeestraatweg wordt aan de noordzijde geflankeerd door lindebomen.
- C = Het erf grenst aan het open polderlandschap. De parkeerplaatsen van de twee naastgelegen kerken steken het landschap in.
- D = Aan de westzijde van het erf staan enkele oude fruitbomen. Restanten van een boomgaard.
- E = Het erf wordt ontsloten door een oprit aan de oostzijde.
- F = De boerderij is karakteristiek door de positie aan de Zuiderzeestraatweg en de traditionele hoofdvorm met grote rieten kap.
- G = Naast de boerderij staat een garage. Dit was van oorsprong het bakhuisje/stookhok maar is verder uitgebouwd en veranderd.
- H = Achter de boerderij staat een karakteristieke houten schuur met grote (oorspronkelijk) rieten kap en zwarte planken. Aan de oostzijde ligt de oude mestplaat.
- I = De hooiberg is niet meer als zodanig herkenbaar en omkleed met golfplaten. Naast de hooiberg staat een klein schuurtje.
- J en K = Op het erf staan twee oude kippenhokken met de kenmerkende grote ramen op het zuiden.
- L = Het erf aan het achterhuis heeft een betonverharding. Ook naast de grote schuur (H) en tussen de boerderij en de kippenschuur (J) ligt betonverharding van voormalige mestplaten.
- M = De buurwoning is recent gesloopt om het meubelbedrijf beter te ontsluiten.

Kleine rode cirkel = oude ronde betonnen grassilo
Oranje lijn = Kavel Zuiderzeestraatweg 224

Analyse

Erf en gebouwen

Zuiderzeestraatweg 224 is een karakteristiek erf. Het heeft al lange tijd geen agrarische functie meer maar heeft wel de oude agrarische bebouwing behouden. De opzet met een boerderij aan de weg, grote houten zwarte schuur met grote kap, hooiberg (niet meer herkenbaar), kippenhokken georiënteerd op het zuiden, restanten van een boomgaard en de ronde grassilo zijn kenmerken van een oud Veluws boerenerf. Het erf is aan het achterhuis grotendeels verhard, ook naast de boerderij en de oude houten schuur liggen betonplaten.

Het erf ligt wat lager ten opzichte van de weg. De gebouwen staan haaks of parallel aan de kavelrichting, iets gedraaid van de weg. De boerderij is intern verbouwd, het achterhuis wordt gebruikt voor inwoning. De originele gevelindeling is aan de voor- en achterzijde grotendeels intact. Aan de zijkant zijn wat ingrepen gedaan, voornamelijk vanwege lage (maar karakteristieke) goot. Met name aan de voorzijde van het erf staat er wat exoten zoals coniferenhagen.

Ontwikkelpunten voor het nieuwe erf

- Kleinschalig en karakteristiek ensemble met veel oorspronkelijke elementen en gebouwen van een Veluws boerenerf.
- Karakteristieke erfopzet van hoofdgebouw en bijgebouwen, boerderij met bakhuisje en schuren.
- Restant oude boomgaard.
- Waardevolle beplanting aan noordzijde van het erf.
- Veel erfverharding van beton.



Het bakhuisje naast de boerderij is een kenmerkend element bij een boerderij. Het bakhuisje is geheel verbouwd met nieuwe muren, dak en verlengd aan de achterzijde. Binnen is nog wel de oude schoorsteen te herkennen.



De karakteristieke houten schuur achter de boerderij. Onder de golfplaten zit nog de rieten kap.



Het erf vanaf de westzijde met op de voorgrond één van de kippenschuren.



Betonnen grassilo.

Advies



Schets mogelijke inrichting.



Alle wooneenheden worden ontsloten via de bestaande toegangsweg en hebben een gezamenlijk bijgebouw. Prive-ruimten worden gecreeerd door een goede indeling van de woningen en door streekeigen beplanting.

Hoofdpunten erftransformatie

- A = De bestaande kavelgrensbeplanting van elzen en beuken blijft behouden en zo nodig aangevuld. Er is sprake van achterstallig onderhoud. Mogelijk moeten enkele bomen gekapt of geknot worden. De beplanting vormt een contrast met de open polder en schijnt het erf van de parkeerplaatsen af. Onder de kruinen is er zicht op het landschap.
- B = Aan de westzijde wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Daarmee wordt de oude boomgaard hersteld en vormt het een groen decor voor het nieuwe erf en bebouwing.
- C = De coniferenhagen worden vervangen door streekeigen soorten. Ook langs de weg kan een haag worden aangeplant.
- D = Een solitaire boom zoals een eik of linde is karakteristiek voor een boerenerf.
- E = De boerderij blijft het hoofdgebouw op het erf. De overige bebouwing is daaraan qua uitstraling ondergeschikt. Hou bij verbouwingen de oorspronkelijke gevelindeling intact.
- F = Het bakhuisje is een karakteristiek voor het silhouet. Het garage deel wordt gesloopt en het voorste deel wordt in originele staat hersteld of herbouwd.
- G = De nieuwe woning komt aan de westzijde op het erf. Ongeveer op de plek van de voormalige kippenschuur. Het gaat om een kleine woning, één laag met kap. De woning heeft een eenvoudige uitstraling. De woning is gesloten naar de weg en kan zich openen naar het landschap/erf.
- H = Een gezamenlijk bijgebouw voor de woning staat achter op het erf zodat er weinig 'verkeer' over het erf is. Het bijgebouw met kap wordt bijvoorbeeld uitgevoerd in zwart hout waarbij de oorspronkelijke houten schuur als inspiratie kan dienen. De schuur kan ook tegen de noordelijke erfgrans geplaatst worden.
- I = Het erf bevindt zich aansluitend aan het achterhuis en wordt ontsloten door de bestaande oprit. De betonverharding op het erf en oude mestplaten langs de schuur en tussen het kippenhok en boerderij worden gesaneerd. Beperk verharding tot het hoogst nodige en gebruik hier voor karakteristieke materialen zoals gebakken klinkers en grind. Gebruik geen dominante tuinafscheidingen zoals schuttingen maar gebruik hagen en struiken van streekeigen beplanting.

Advies

Toelichting

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 schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

Zuiderzeestraatweg 224 is een karakteristiek erf qua indeling en ensemble van gebouwen en daardoor een beeldbepalend silhouet aan de Zuiderzeestraatweg. Het is daarom belangrijk het karakter van dit erf ook na de erftransformatie te behouden. Door een zorgvuldige erfindeling met streekeigen erfbeplanting en het gebruik van streekeigen materialen en kleuren kan ook het nieuwe erf de karakteristieke uitstraling behouden. De boerderij blijft het hoofdgebouw op het erf. De nieuwe woning komt op de plek van de oude kippenschuur in de nieuw aan te leggen hoogstamboomgaard op de oorspronkelijke locatie. De nieuwe woning heeft een volume van maximaal 400 m³ (ongeveer 100m²), één bouwlaag met kap. Het bijgebouw is gezamenlijk waarbij 50m² voor elke wooneenheid is toegestaan. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen en de karakteristieke zwarte kleuren voor schuren op de Noord-Veluwe blijft de kenmerkende uitstraling op het erf van een boerderij met bijgebouwen en streekeigen beplanting behouden.

De grassilo en het voormalige bakhuis zijn karakteristieke elementen en blijven daarom behouden. Ze maken deel uit van de ontwikkeling van de landbouw op het erf. Het bakhuisje of stookhok wordt zoveel mogelijk in oude staat hersteld. Het nieuwere garage gedeelte er achter wordt gesloopt.



Woning op andere plek

Woning op andere plek

De woning kan ook op een andere plek. Daarbij staat het parallel aan de boerderij op het achtererf. De woning heeft zo een meer zelfstandige plek en de boerderij komt als hoofdgebouw sterker naar voren.

De voorkeur van de initiatiefneemster gaat uit naar een woning met de nokrichting haaks op de boerderij op de plek van de kippenschuur. Hierbij is een zorgvuldige en sobere vormgeving met name aan de kant van de Zuiderzeestraatweg belangrijk. Ook de aanplant van de hoogstamboomgaard is daarbij belangrijk voor een goede inpassing. Doordat de schuurwoning grenst aan het achterhuis van de boerderij en pas later te voorschijn komt achter de naast gelegen bebouwing en beplanting, blijft de boerderij het hoofdgebouw op het erf.

Inspiratiebeelden



Eenvoudige donkere woning met gesloten zijde naar het landschap (bij deze drie foto's gaat het om twee wooneenheden in één volume).



Ander voorbeeld van een donkere schuurwoning met serre/terras binnen het hoofdvolume voor lichtinval.



Schuurwoning met eenvoudige uitstraling.



Woning geïnspireerd op een oude kippen-schuur.



Eenvoudige erfinrichting.



Hooiberg als terras.



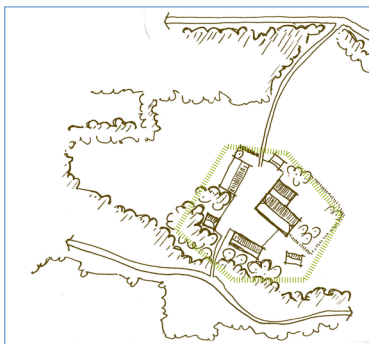
Beukenhaag.



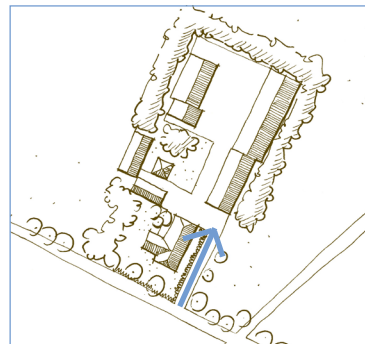
Meidoornhaag.

Bijlage: De erf-principes

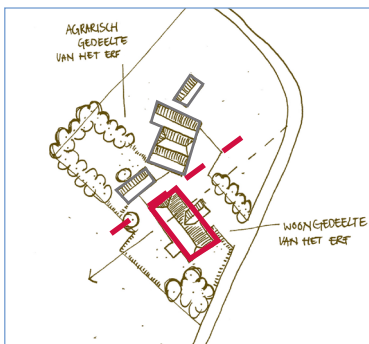
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



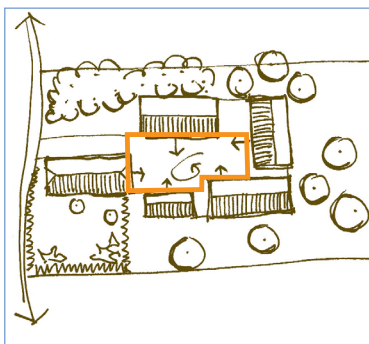
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Streekeigen beplanting

- Op kavelgrenzen en als solitaire boom rondom het erf: eiken. Richting de weilanden/polder es of elzen op de kavelgrenzen.
- Hagen: beuk, haagbeuk, liguster bij de boerderij. Meidoorn en veldesdoorn op het achtererf.
- Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl