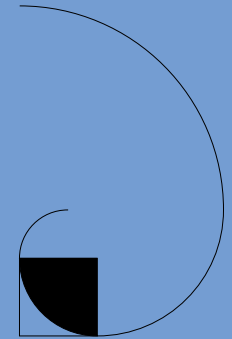


Erftransformatie Zuiderzeestraatweg 289 Oldebroek Gemeente Oldebroek

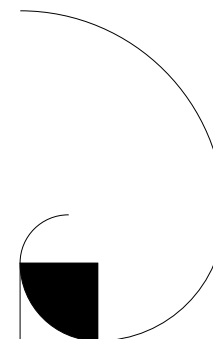


GELDERS GENOOTSCHAP



Erftransformatie

Zuiderzeestraatweg 289 Oldebroek
Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Ben bij 't Werk

Initiatiefnemer: Familie Reurink

Adviseur: Westreenen adviseur, Arjan Sikking

Advies 5 augustus 2014

Gelders Genootschap | 026 442 17 42

Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2014

INLEIDING

Opgave

In september 2012 is er een ervenadvies opgesteld voor de locaties Zuiderzeestraatweg 289 en 291. Beide bedrijven wilden stoppen en gebruik maken van de regelingfunctieverandering. De plannen voor beide locaties zijn in 2012 in samenhang ontwikkeld.

Uiteindelijk hebben de eigenaren van Zuiderzeestraatweg 291 besloten niet deel te nemen aan de regeling functieverandering. Dit betekent dat de familie Reurink op nr. 289 bij de uitwerking van haar plannen rekening moet houden met de milieucirkel van de Zuiderzeestraatweg 291. Ook de familie Reurink heeft haar plannen verder ontwikkeld. De tweede bedrijfswoning is inmiddels herbouwd en de boerderij is gesplitst in twee wooneenheden. In het kader van de regeling functieverandering wil de familie Reurink nog een woning terugbouwen op het erf. Dit in tegenstelling tot de opgave in 2012 waarbij uitgegaan werd van meerdere wooneenheden.

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. Familie Reurink heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Zuiderzeestraatweg 289.

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.

Functieveranderingsbeleid

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Hierin is aangegeven dat functieverandering moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit beleid is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe van april 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat per perceel maatwerk geleverd moet worden op basis van het advies van de ervenconsulent. Binnen deze uitgangspunten is er ruimte voor de initiatiefnemer voor nadere uitwerking. Een goede landschappelijke inpassing is leidend bij functieverandering. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de landschappelijke inpassing van het perceel.

Gemeente Oldebroek heeft voor functieverandering een beperkt aantal woningen beschikbaar. Het uiteindelijke aantal woningen op een erf is afhankelijk van de draagkracht van een erf en het landschap.

Landschapsbeleid

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.

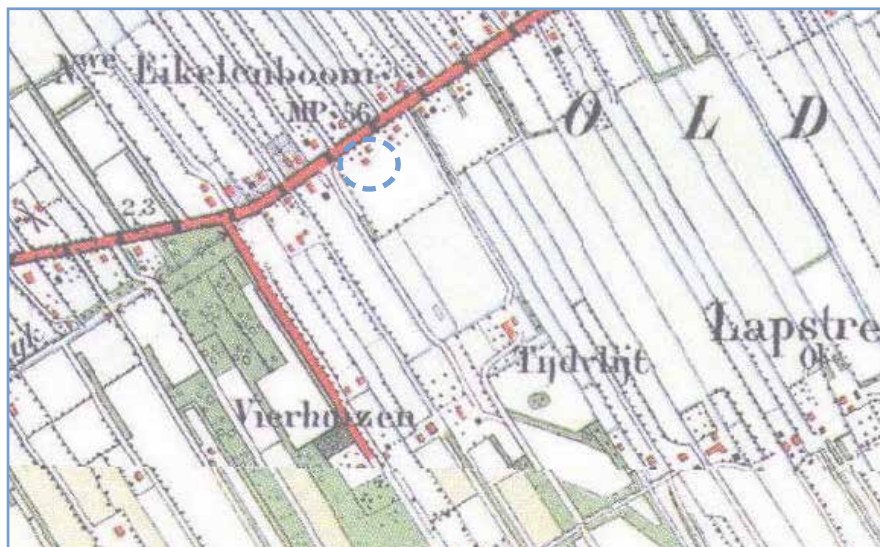
Het LOP zet in op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat.

De locatie ligt in provinciaal waardevol landschap Oosterwolde Oldebroek en 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.

De locatie ligt niet in of nabij de ecologische hoofdstructuur.

Vanuit het welstandsbeleid wordt de Zuiderzeeweg als hoofdstructuur gezien van de gemeente Oldebroek en valt daarom onder het hoogste welstandsniveau gericht op het behouden van het kleinschalige en afwisselende beeld van de Zuiderzeestraatweg.

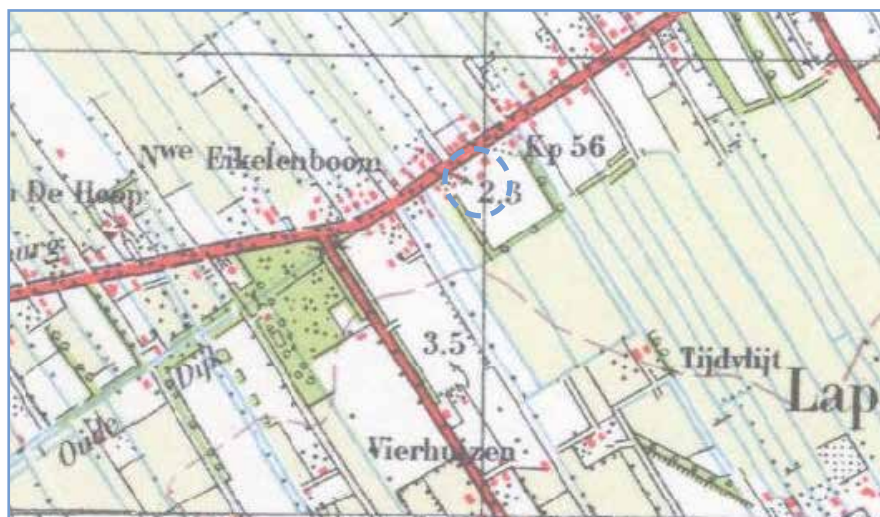
ANALYSE



Kaart ca. 1900



Luchtfoto ca. 2005



Kaart ca. 1930



Groene lijnen: dominantie kavelgrens en slootrichting
Blauwe lijnen: waardevolle open ruimte en doorkijkjes
Rode cirkel: Erven 289 en 291

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.

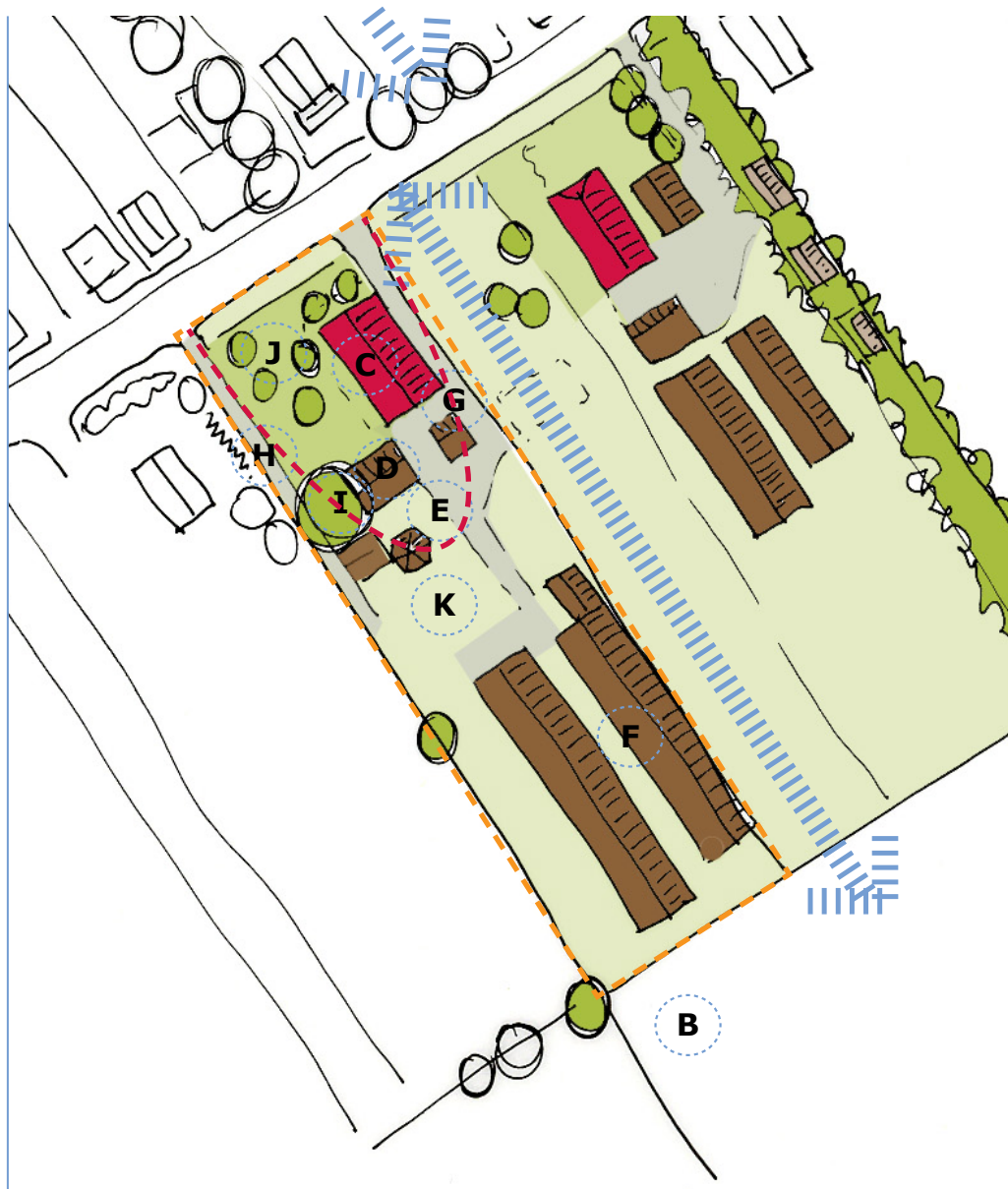
Het slagenlandschap langs de weg bestaat uit lange percelen, waarbij aan de kop van veel percelen een boerderij staat aan de Zuiderzeestraatweg. In de loop der tijd is een aaneengesloten bebouwingslint ontstaan met beeldbepalende erven. De erven hebben zich voornamelijk achter de boerderij ontwikkeld waardoor smalle en diepe erven zijn ontstaan.

Ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg is sprake van een halfopen landschap met hier en daar opgaande beplanting langs perceelsgrenzen. De lange smalle kavels gaan hier over in een meer onregelmatige verkaveling richting de hoger gelegen gronden in het zuiden. Op de rand liggen verschillende boerderijen (zie hoogte lijn op kaart 1900). Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg strekt het open polderlandschap zich uit. Het landschap is vanaf de Zuiderzeestraatweg te beleven door waardevolle open ruimten tussen de boerderijen.

Om te voorkomen dat het lint totaal dicht groeit en om de beleving van het landschap te behouden is het belangrijk deze zichtlijnen in stand te houden. Ook tussen de erven van 289 en 291 bevindt zich zo'n waardevolle open ruimte, schuin tegenover een andere doorkijk aan de noordzijde van de weg richting de polder.

Langs de Zuiderzeestraatweg liggen sloten. De percelen zijn over bruggetjes of duikers te bereiken. De toegangspaden worden her en der geflankeerd door eiken.

ANALYSE SEPTEMBER 2012



Kenmerken Zuiderzeestraatweg 289

- B = Het erf voegt zich in de smalle slagen verkaveling die kenmerkend is voor dit gebied.
 - C = De oude boerderij is het hoofdgebouw op het erf en is georiënteerd op de Zuiderzeestraatweg.
 - D = De tweede bedrijfswoning staat achter de boerderij en is een klein bescheiden gebouw.
 - E = Naast de tweede bedrijfswoning bevinden zich achter de boerderij nog enkele kleine schuurtjes en een oude hooiberg (niet karakteristiek) die dienst doen als berging of garage.
 - F = Varkensschuren strekken zich naar achteren uit en staan iets van het oude erf af.
 - G = De hoofdontsluiting van het erf ligt aan de noordoostzijde van het erf en komt uit op de centrale ruimte achter de boerderij waar alle gebouwen aan onsloten zijn.
 - H = Recent is er een tweede ontsluiting aan de zuidoostzijde van het erf aangelegd.
 - I = De grote eik geeft het erf een voorname uitstraling. De boom is een waardevol landschapselement en waardevol voor de familie.
 - J = Naast de boerderij staan enkele fruitbomen. Een boomgaardje bij de boerderij is kenmerkend voor de oorspronkelijke erfinrichting.
 - K = De ruimte tussen het oude erf en de schuren is ingericht als groene weide en speelruimte.
- Oranje lijn = Kavel Zuiderzeestraatweg 289
 Blauwe pijlen = Waardevolle zichtlijn op groene open ruimten
 Rode lijn = Oude erf

ANALYSE SEPTEMBER 2012

Erf en gebouwen

Zuiderzeestraatweg 289 is een karakteristiek erf, met de boerderij aan de straat en het erf daarachter. Het erf bestaat uit twee werelden. Het voorerf met de oude boerderij en schuurtjes en hooiberg, siertuin en boomgaard, daar achter liggen de nieuwere schuren die de hoofdrichting van de slagenverkaveling opnemen.

De kleine gebouwtjes bij de boerderij hebben weinig waarde en maken door aantal en uiterlijk een wat rommelige indruk.

De hoofdontsluiting van het erf ligt aan de noordoostzijde van het erf. De tweede nieuwe ontsluiting is daar secundair aan en ontsluit de tweede bedrijfswoning. Het restant van de boomgaard is bijzonder en karakteristiek voor de erven aan de Zuiderzeestraatweg.

Ontwikkelingspunten voor het nieuwe erf

- Smal maar lang erf, ontwikkeld met de dominante kavelrichting mee
- Waardevolle groene ruimte aan de zuidwestzijde van het erf
- Karakteristieke erfindeling met oude boerderij en groene inrichting
- Onderscheid in oud en nieuw gedeelte erf
- Uitstraling van de gebouwen op het oude erf

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE



Luchtfoto oude situatie met oude tweede bedrijfswoning en schuren.

Kenmerken Zuiderzeestraatweg 289

- A = Open weidegebied.
- B = Waardevolle zichtlijn naar het open weidegebied (grond in eigendom van nr. 291).
- C = Door de agrarische functie van nr. 291 moet nr. 289 rekening houden met de milieucirkel (blauwe lijn) bij de situering van de nieuwe woning.
- D = De karakteristieke boerderij is georiënteerd naar de Zuiderzeestraatweg. De boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Houdt daarbij de karakteristieke gevels en het verschil in voor en achter zoveel mogelijk in stand. De boerderij wordt ontsloten door de oorspronkelijke oprit ten noordoosten van de boerderij.
- E = Achter de boerderij staan nu diverse kleine bijgebouwen. De wens is deze te vervangen voor nieuwe bijgebouwen.
- F = De kleine tweede bedrijfswoning is vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. Deze wordt ontsloten via de nieuwe oprit ten oprit ten zuidwesten van de boerderij. Deze oprit ontsluit ook de achterzijde van het erf. Deze nieuwe woning is vormgegeven als een woning met enige allure. Een enkelvoudige hoofdvorm van een laag met zadeldak en detaillering die passen bij een hoofd woning.
- G = Gewenste plek van de tweede nieuwe woning in het kader van functieverandering.

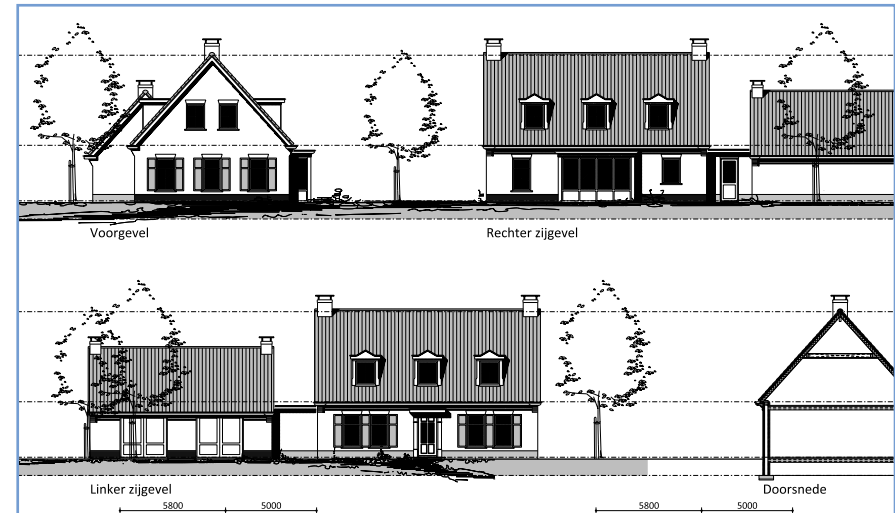
Ontwikkelingspunten voor het nieuwe erf september 2012

- Smal maar lang erf, ontwikkeld met de dominante kavelrichting mee
- Waardevolle groene ruimte aan de zuidwestzijde van het erf
- Karakteristieke erfindeling met oude boerderij en groene inrichting
- Onderscheid in oud en nieuw gedeelte erf
- Uitstraling van de gebouwen op het oude erf

Ontwikkelingspunten voor het nieuwe erf juli 2014

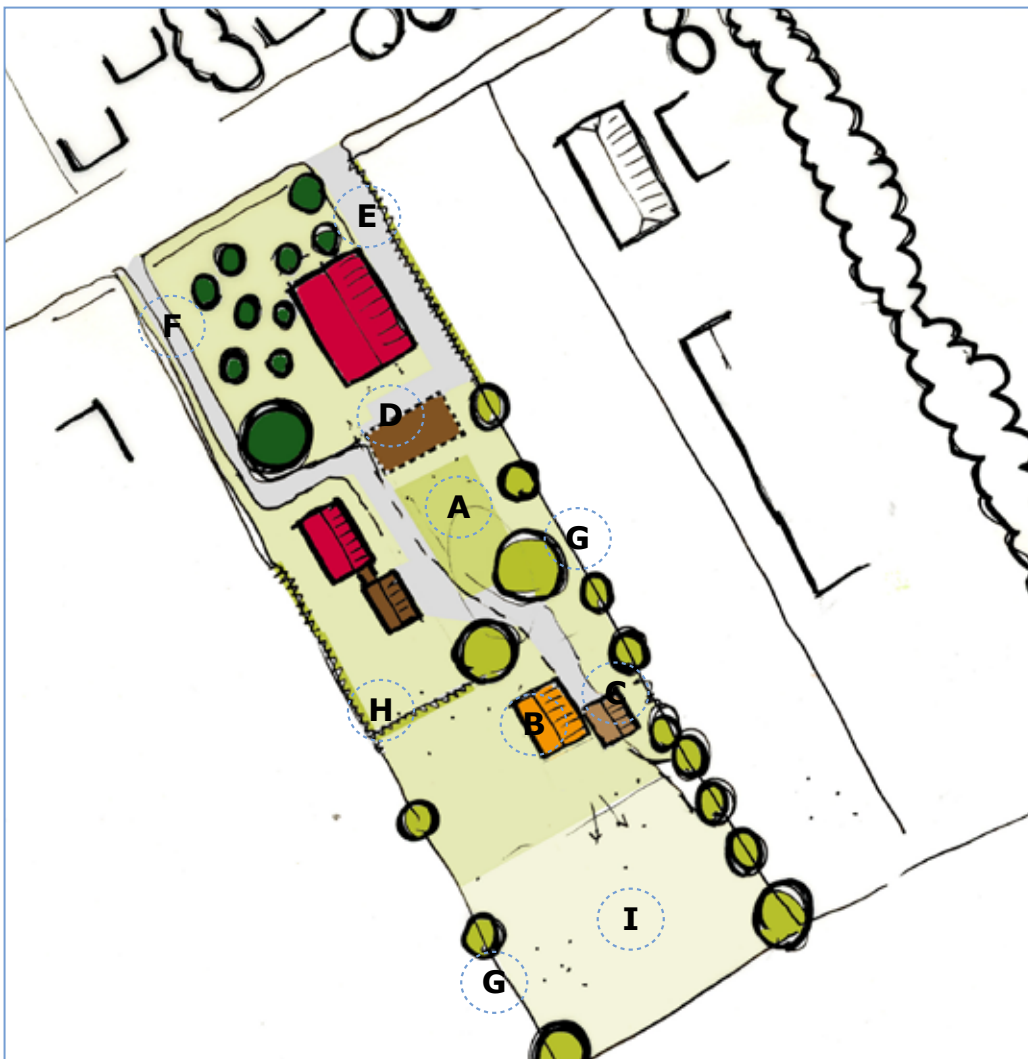
De oude boerderij is door haar ligging aan de weg, het volume en karakteristieke uitstraling het hoofdgebouw op het erf. De tweede bedrijfswoning ligt achter de boerderij en is vormgegeven als een tweede woning. Vanuit de regeling functieverandering is landschapversterking een belangrijke randvoorwaarde. Daarnaast kan een goede erfindeling en vormgeving van de tweede nieuwe woning en bijgebouwen bijdragen aan de instandhouding van de karakteristieke en agrarische uitstraling van het erf.

Hoewel het erf niet meer in samenhang met het naastgelegen erf nr. 291 wordt ontwikkeld blijft het benadrukken van de langgerekte slagenverkaveling belangrijk voor de landschappelijke inpassing.



Tekeningen voor herbouw tweede bedrijfswoning.

ADVIES JULI 2014



Schets mogelijke inrichting.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = De gebouwen staan aan een gezamenlijke open ruimte die open en groen is met alleen de hoogstnodige verharding. Met enkele solitaire bomen wordt de landschappelijke samenhang vergroot en de bebouwing verzacht.
- B = De nieuwe woning komt zo dicht mogelijk bij de tweede bedrijfswoning, rekening houdend met de milieucirkel. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één laag met gesloten en donker zadeldak en sobere detaillering. Maak daarbij gebruik van natuurlijke materialen en donkere kleuren. De kaprichting volgt de dominante kavelrichting.
- C = Door het bijgebouw voor de woning, in de milieucirkel te plaatsen wordt de afstand tussen de gebouwen verkleind. Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het concept van de woning en is ook eenvoudig vormgegeven.
- D = Voor de twee wooneenheden in de boerderij is een vlak aangegeven waar het, bij voorkeur gezamenlijke, bijgebouw kan worden gerealiseerd. Wanneer het bestaande bijgebouw blijft behouden komt het nieuwe bijgebouw voor de tweede wooneenheid naast de bestaande. Hou daarbij voldoende afstand tot de achtergevel zodat de oorspronkelijke functie van de deeldeuren afleesbaar blijft.
- E = De oorspronkelijke oprit naast de boerderij blijft qua vormgeving de hoofdentree.
- F = De twee inrit is qua vormgeving eenvoudig en ondergeschikt aan de hoofdentree. De oude boomgaard naast deze oprit blijft behouden en wordt waar nodig vernieuwd met hoogstam fruitbomen.
- G = De lange kavelgrenzen worden geaccentueerd met bomen. Zo worden de lange lijnen van het slagenlandschap versterkt.
- H = Gebruik geen dominante afscheiding zoals schuttingen maar streekeigen hagen en struiken.
- I = Weide.

ADVIES JULI 2014

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 (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing en verkleining van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

Op Zuiderzeestraatweg 289 gaat het om een smal en langwerpig erf binnen de kenmerkende slagenverkaveling van dit landschap. Door de milieucirkel van het naastgelegen bedrijf is een compacte erfopzet lastig. Door goede landschappelijke inpassing en een sobere tweede woning op het erf kan een landelijke ensemble ontstaan waarbij de oorspronkelijke functie van de boerderij afleesbaar blijft.

Streekeigen beplanting

Op kavelgrenzen en als solitaire boom rondom het erf: eiken.

Richting de weilanden es of elzen op de kavelgrenzen.

Hagen: beuk, haagbeuk, liguster bij de boerderij. Meidoorn en veldesdoorn op het achtererf.

Solitaire bomen: kastanje, linde of noot

Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen

INSPIRATIEBEELDEN



Enkelvoudig volume met lage kap , eenvoudig silhouet en donkere kleuren. Een rietenkap past niet bij de uitstraling van het erf aan de Zuiderzeestraatweg 289.



Woning met sobere uitstraling door donker kleuren.



Eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm. Dakelementen zijn meeontworpen en ondergeschikt.



Houdt de gevelindeling van de boerderij intact.



Gelaagde beplanting en bebouwing vormen een landschappelijk geheel.



Eenvoudige erfinrichting.



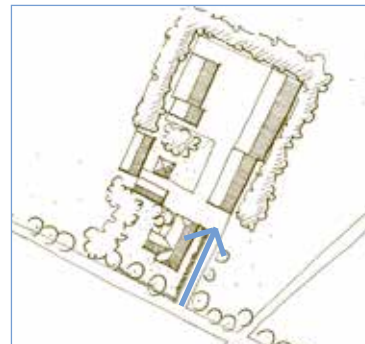
Kavelgrensbeplanting accentueren de lange lijnen van het slagenlandschap.

Bijlage: de erf-principes

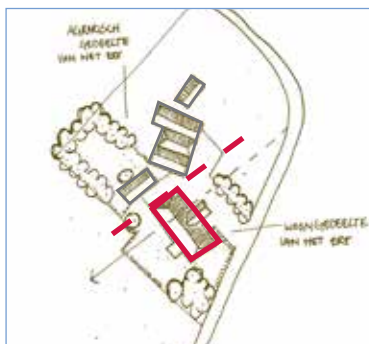
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



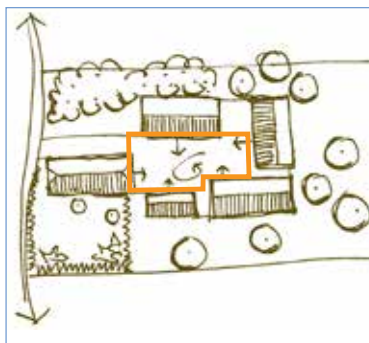
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



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.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl