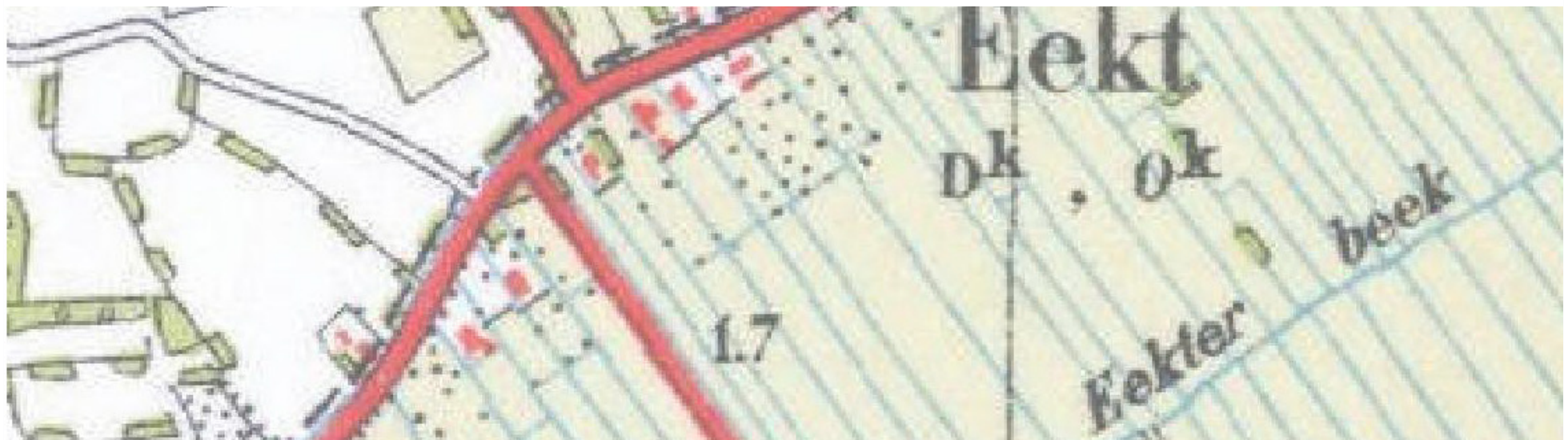
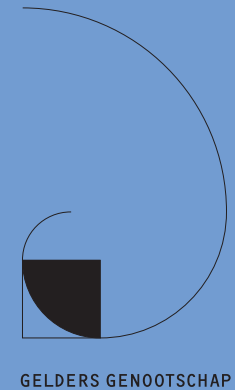


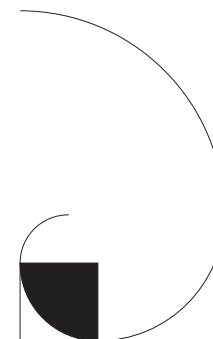
Erftransformatie Eekterweg 12b Oosterwolde Gemeente Oldebroek



Erftransformatie

Advies Eekterweg 12b Oosterwolde

Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemers: Dirk en Jenneke Buijert

Adviseur: Joost de Pleiter

Definitief advies 28 april 2014

Gelders Genootschap | 026 442 17 42

Ervenconsulent | Christel Steentjes

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

Inleiding

Opgave

Aan de Eekterweg 12b ligt een voormalig agrarisch erf met een veeschuur. Op het perceel staat geen woning, de voormalige eigenaar woonde elders. De huidige initiatiefnemers zijn voornemens de schuur met een oppervlakte van 384 m² te slopen en hiervoor een woning met bijgebouw terug te bouwen. Hiervoor wordt ook 360 m² vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt aan de Zuiderzeestraatweg 286 in Oldebroek.

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 Eekterweg 12b.

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

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. Deze notitie is geactualiseerd en gewijzigd vastgesteld in april 2013.

Gemeentelijk beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

- Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen (2011)

Groene wiggen en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen. Eekterweg 12b ligt op de grens van de zoekzone landschappelijke versterking Oosterwolde. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in het kader van de regeling functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing. Spelregels: De Eekterweg begrenst de smalle zandrug aan de zuidzijde. De oude cultuurhistorisch waardevolle hoevezwerm vormt een scherpe overgang met het open veenweidegebied. Ambitie is de contrasten te versterken door de groene structuur van erven te versterken. Zichtlijnen vanaf het lint richting het veenweidegebied zijn waardevol en dienen open te blijven.

- Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek; Cultuurhistorische analyse 1993

De bebouwing is van oudsher op de hoge dekzandrug gelegen. Door de hogere ligging vormde het een goede woonplaats tussen de natte en lage veengebieden die ook lange tijd nog onder invloed waren van de Zuiderzee. Bebouwing concentreerde zich met name aan de randen van de zandrug zoals de Eekterweg. Deze bebouwing vormt een harde grens met de open polder. Richting het noorden is de overgang naar de polder minder abrupt. Oorspronkelijk waren de boerderijen langs de Eekterweg ontsloten via lanen vanaf de Oostendorperstraatweg. Pas later zijn de boerderijen onderling verbonden door de Eekterweg.

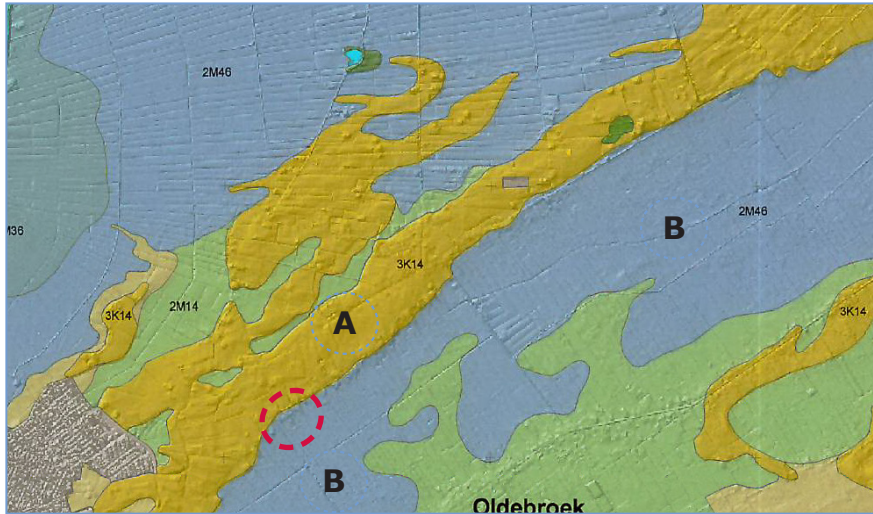
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)

In de visie van het LOP ligt de locatie in deelgebied 3, polder Oosterwolde en polder Oldebroek waarbij de zandrug apart wordt benaderd. Oosterwolde is reeds harmonisch ingepast, alleen op enkele plaatsen oogt het nog rommelig. Belangrijk om bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

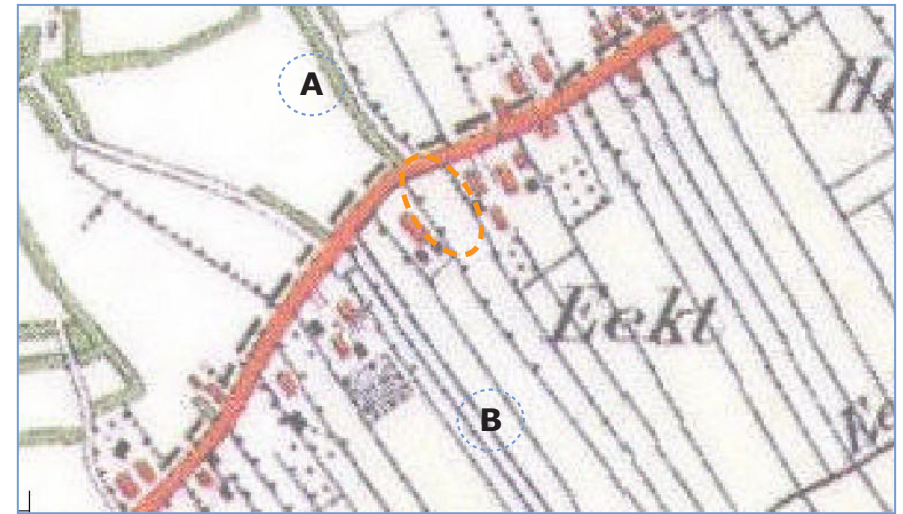
- Welstandsnota (6 maart 2014)

Bij nieuwbouw van een woning in het kader van functieverandering geldt het erfadviesrapport als beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet dan worden voorgelegd aan de Welstand.

Analyse



Geomorfologische kaart. De zandrug (geel)s duidelijk herkenbaar in het veenlandschap (paars).



Kaart ca. 1900. In het landschap is duidelijk onderscheid te zien in de kleinschalige zandrug (A) met onregelmatige verkaveling en de open polder (B) met de rationele verkaveling en lange sloten. De boerderijen liggen op de overgang van hoog en droog naar laag en nat.



Recente luchtfoto: ook in de huidige tijd is het onderscheid tussen de zandrug en de polder te zien door verschil in verkaveling en bebouwing. Wel zijn er minder landschappelijke elementen op de zandrug waardoor het contrast tussen de verschillende landschapstypen kleiner is.

Analyse

Landschap

De locatie ligt op een zandrug (**A**) tussen de open en lager gelegen veenpolders (**B**). Doordat de zandrug hoger ligt dan de veengebieden was het van oorsprong een veilige en droge plek om te wonen. De zandrug kent dan ook een lange bewoningsgeschiedenis. De Eekterweg aan de zuidzijde van de zandrug vormt een scherpe grens met de polder. Van oorsprong lagen deze boerderijen op de grens van de hoge akkers op de zandrug en lage weidegronden in de polder. Ze werden ontsloten vanaf de Oostendorperstraatweg. Pas later zijn deze boerderijen onderling verbonden met een weg. Aan de noordzijde van de Oostendorperstraatweg kent de zandrug een wat grilliger verloop. Daar wordt de grens gevormd door onder andere de Winterdijk.

De locatie ligt tussen twee oudere erven waarbij de boerderij zijn georiënteerd zijn op de weg en de schuren veelal er achter staan. Vanaf de Eekterweg zijn er tussen de erven door mooie zichtlijnen naar het open polderlandschap in het zuiden.

Op het perceel zelf is de landschappelijke overgang van de zandrug naar de polder goed te zien door reliëf en verschil in beplanting. Eiken op de hoge zandrug, wilgen en elzen richting de lage en venige polder.

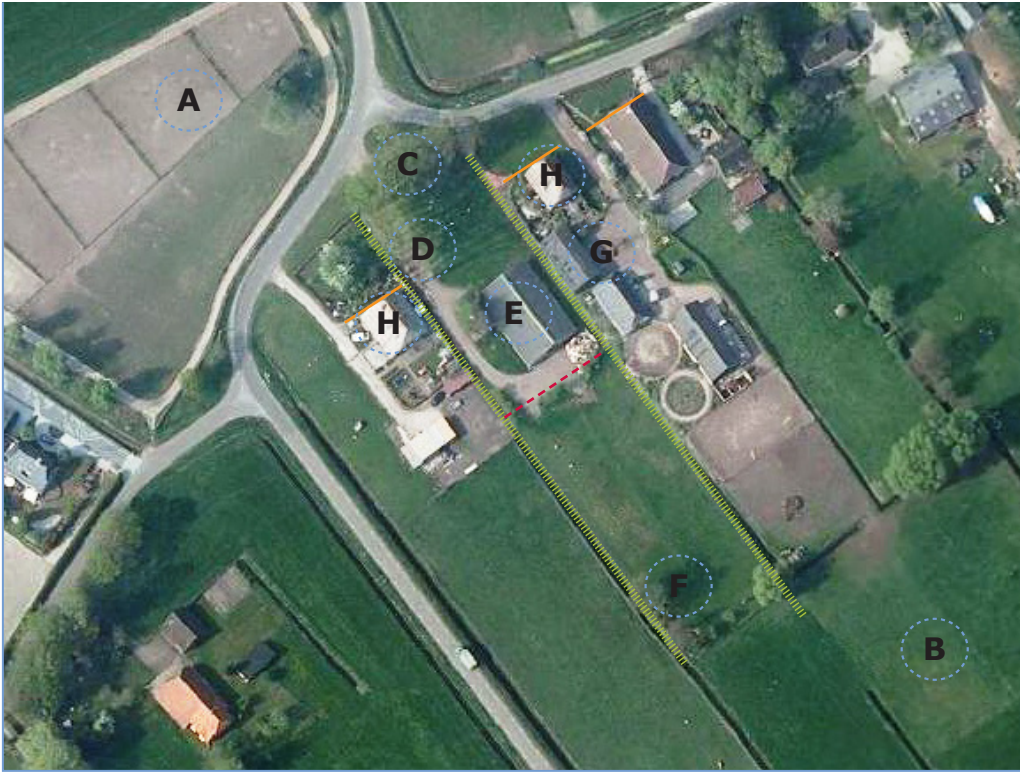


Foto vanaf het erf richting het open polderlandschap in het zuiden.



Zicht op de Eekterweg vanaf de Westerweg. De bebouwing en groene erven op de rand van de zandrug vormen een contrast met de open polder.

Analyse



Luchtfoto huidige situatie locatie.

Kenmerken Eekterweg 12b

- A = Zandrug
- B = Polder
- C = Waardevolle eikenbomenrij aan de weg. Eikenbomen zijn kenmerkend voor de zandrug. In de ruimte tussen deze rij en de weg staat een solitaire boom.
- D = Eikenbomenrij aan de westelijke perceelsgrens, ook dit is karakteristiek voor het landschap van de zandrug.
- E = De veeschuur heeft een eenvoudige agrarische uitstraling met muren van bakstenen en golfplaten als dakbedekking. De noklijn staat evenwijdig met de rechte lijnige verkaveling van de polder. Aan de schuur staat een eenvoudige kleine houten afdak. De schuur staat wat verder van de weg af. Tussen de schuur en de eiken aan de Eekterweg ligt een open weiland. De beplanting rondom de schuur is weinig waardevol en bestaat vooral uit doorschoten struiken.
- F = De kavel wordt begrensd door enkele wilgen en elzen. Bomen die karakteristiek zijn voor het poldergebied.
- G = De bebouwing aan de noordoostzijde staat dicht op de kavelgrens. Door het gebruik van witte betonblokken is het zicht daarop minder fraai.
- H = De overige bebouwing aan de Eekterweg heeft voornamelijk een agrarische uitstraling. Bestaande uit oude hallehuisboerderijtjes met karakteristieke uitstraling tot meer moderne agrarische schuren.

Groene lijnen = dominante kavelrichting van het polderlandschap.

Oranje lijnen = voorgevelrooilijn naburige (woon)boerderijen.

Rode lijn = Huidige achtergrens van het erf.

Analyse

Erf en gebouwen

De Eekterweg 12b is een zelfstandige kavel tussen twee oude boerenerven en vormt zich naar de smalle slagenverkaveling van het polderlandschap. Het ligt in de bocht van Eekterweg en Westerweg waardoor voor de kavel ruimte is tussen de weg en de eikenbomen. Naast de veeschuur staat er geen andere bebouwing op het erf. De aanwezige verharding bestaat uit halfverharding van puin. Waardevol is de beplanting van eiken aan de Eekterweg en aan de zuidwestzijde van het erf. Vanaf het erf zijn er mooie zichtlijnen naar het open polderlandschap in het zuidoosten.

Ontwikkelingspunten voor het nieuwe erf

- Langgerekte kavel in de dominante kavelrichting.
- Waardevolle en karakteristieke eikenrij op perceelsgrens en voorzijde kavel.
- Karakteristieke polderbeplanting aan de zuidzijde van de kavel.
- Geen karakteristieke bebouwing op het erf.
- Weinig verharding op het erf.
- Houd rekening met structuur en uitstraling van naburige erven en huidige grenzen van het erf.
- Agrarische uitstraling Eekterweg.

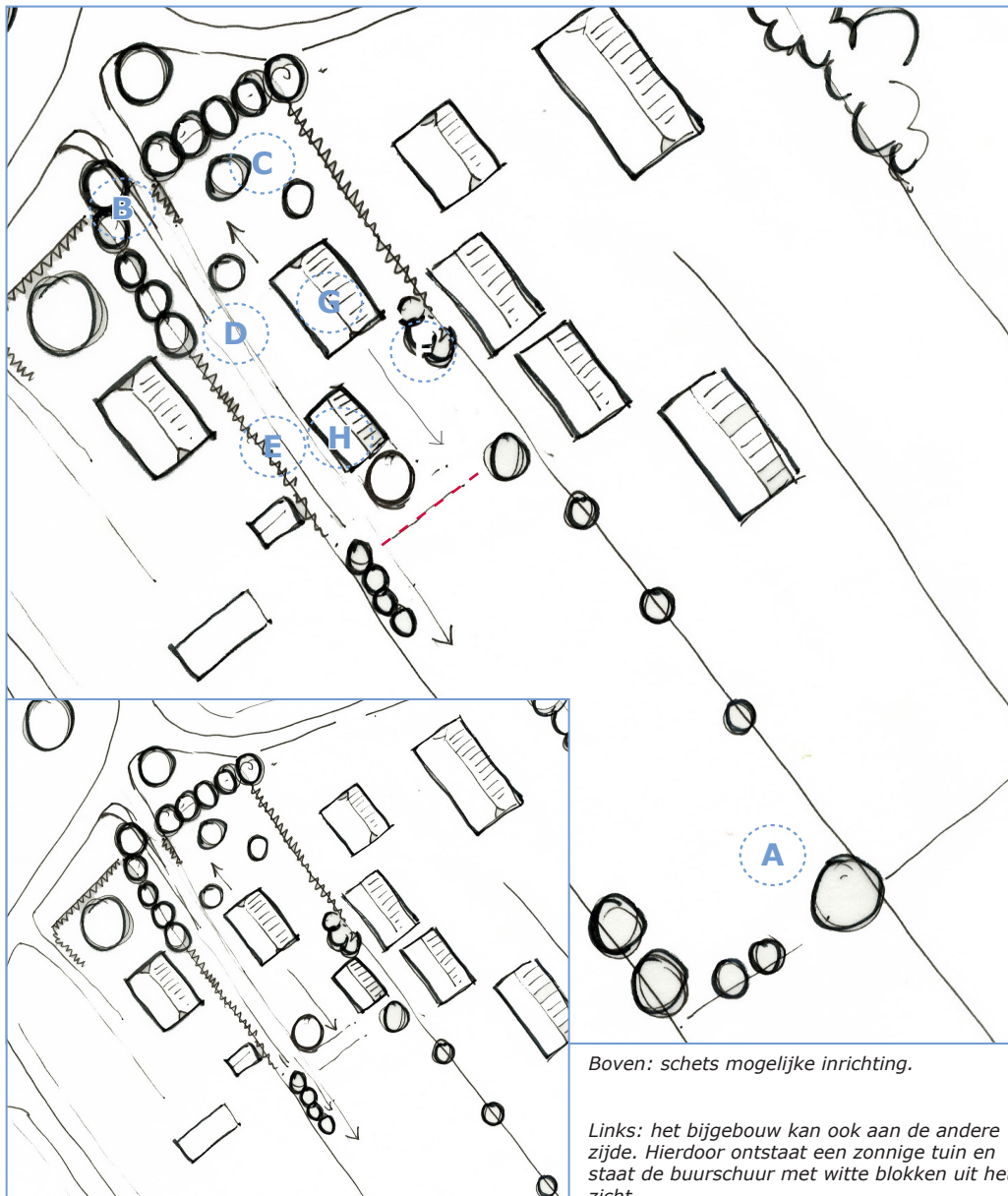


De schuur met op de achtergrond de eiken aan de Eekterweg.



Het perceel gezien vanaf de Eekterweg met rechts de eiken op de perceelsgrens en links de schuur.

ADVIES



Boven: schets mogelijke inrichting.

Links: het bijgebouw kan ook aan de andere zijde. Hierdoor ontstaat een zonnige tuin en staat de buurschuur met witte blokken uit het zicht.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = De perceelsgrenzen worden geaccentueerd met streekeigen beplanting zoals (knot)wilgen en elzen. Het contrast met de open polder wordt zo versterkt.
- B = De eiken aan de voorzijde van het perceel en op de perceelsgrens blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Enkele eiken staan dicht op elkaar waarbij dunning noodzakelijk is.
- C = De ruimte voor het huis wordt groen ingevuld. Bijvoorbeeld met enkele fruitbomen.
- D = De oprit blijft op dezelfde plek. Gebruik bij voorkeur de bestaande verharding of andere halfverharding zoals grind of verharding van karakteristieke materialen zoals gebakken klinkers. De oprit loopt tot achter door ter ontsluiting van het weiland.
- E = Gebruik als afscheiding met de burens streekeigen hagen en struiken.
- F = Minder fraaie muren van de burens kunnen aan het zicht worden onttrokken met streekeigen beplanting.
- G = De positie van de woning houdt rekening met de voorgevelrooilijn van de naburige boerderijen en staat niet meer dan enkele meters achter de voorgevelrooilijn van de zuidwestelijke woning.
De woning volgt met de noklijn de overheersende verkavelingsrichting. Het woongebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met kap en lage goten. De woning heeft een eenvoudige landelijke uitstraling, gebruik daarbij natuurlijke materialen zoals baksteen, dakpannen, riet en hout met gedekte kleuren.
- H = Het bijgebouw staat achter de woning en maakt onderdeel uit van het ontwerp.

Rode lijn = Het erf strekt zich niet verder naar achteren uit dan huidige achtergrens.

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 van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

De locatie Eekterweg 12b wordt getransformeerd van een agrarische kavel met alleen een veeschuur naar een woonkavel. Belangrijk daarbij is dat de woning en de inrichting van het perceel aansluiten bij de agrarische en landschappelijke karakteristieken van de Eekterweg. De woonkavel blijft binnen de huidige contouren van het agrarische perceel.

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.

Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen

INSPIRATIEBEELDEN



Eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm met gebruik van natuurlijke materialen.



Eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk.



Detail van de woning, de gootlijn is laag. Met lamellen komt er extra licht in de woning.



Eenvoudige woning in traditionele hoofdvorm en lage goot.



Bij een meer traditionele vorm zijn zorgvuldige detaillering en juiste verhoudingen belangrijk.



Gelaagde beplanting en bebouwing vormen een landschappelijk geheel.



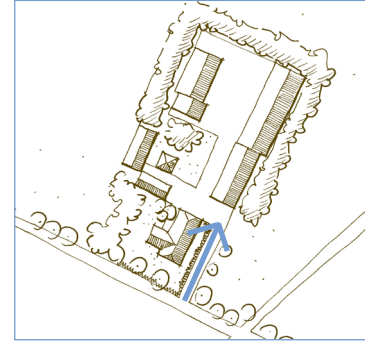
Eenvoudige erfinrichting.

Bijlage: de erf-principes

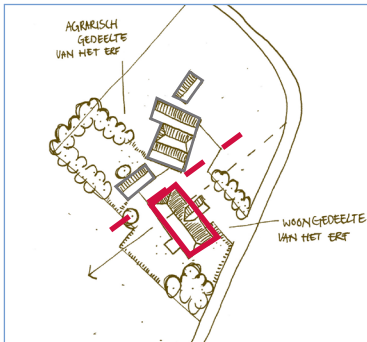
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



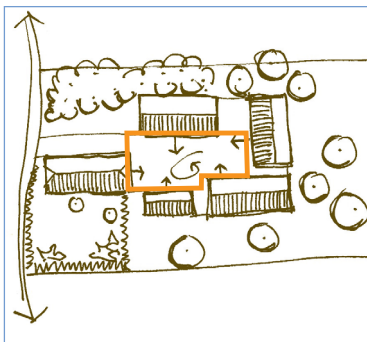
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



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