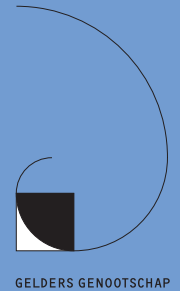


Advies Groote Woldweg 74 Oosterwolde Gemeente Oldebroek



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

Advies Groote Woldweg 74 Oosterwolde Gemeente Oldebroek



COLOFON

Initiatiefnemer: Mevr. Mulder

Contactpersoon gemeente Oldebroek:
Dhr. Bij 't Werk en Dhr. van Hoorn

Definitief advies april 2015

Gelders Genootschap | Christel Steentjes | Ervenconsulent
026 - 442 17 42 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

Inleiding

De familie Mulder woont aan de Groote Woldweg 74 en 74A. Op het perceel aan de Groote Woldweg 74 staat een grote boerderij en een aantal oude schuren. Op het aangrenzende perceel aan de Groote Woldweg 74A staat een woning en een aantal kleine schuurtjes. De familie is in het kader van de regeling functieverandering voornemens de boerderij op het perceel aan de Groote Woldweg 74 te splitsen in twee woningen. Op het terrein zal een aantal oude schuren worden gesloopt en er zal na splitsing behoefte zijn aan twee bijgebouwen; elk bij één van de woningen behorend. Ook op het perceel aan de Groote Woldweg 74A is er behoefte aan een nieuw bijgebouw. Om tot het voor de regeling benodigde sloopoppervlak te komen, wordt er ook aan de Groote Woldweg 78 een oude schuur gesloopt.

Familie Mulder heeft in overleg met gemeente Oldebroek een principe-overeenkomst bereikt. De veranderingen op de drie erven op een rij (info gemeente Oldebroek):

- Groote Woldweg 74: sloop alle agrarische opstallen en splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen. Het plan voorziet in een uitbreiding aan de achterzijde van ca. 3 tot 4 meter. op dit erf mag maximaal

$2 \times 50\text{m}^2 = 100\text{m}^2$ aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De bestemming moet worden gewijzigd van wonen (1 woning) naar wonen (2 onder 1 kap). Om te voorkomen dat in de toekomst weer een planologische procedure moet worden gevolgd, is het verstandig een uitbouw van 4 meter mee te nemen bij deze erftransformatie, ook als er van deze optie nog niet direct gebruik van wordt gemaakt.

- Groote Woldweg 74A: Dit perceel gaat mee in de saldering om aan de benodigde m^2 te komen. Alle agrarisch opstallen op het perceel moeten worden gesloopt. Er mag maximaal $2 \times 50\text{m}^2 = 100\text{m}^2$ aan bijgebouwen worden gerealiseerd op het perceel. De bestemming moet worden gewijzigd van Agrarisch-4 naar Wonen-1.

- Groote Woldweg 78: Omdat in zijn totaliteit op de percelen 74 en 74A onvoldoende bijgebouwen aanwezig zijn om te voldoen aan de minimum sloopeis van 500m^2 , is gevraagd om een extra kwaliteitsbijdrage. Het te slopen oppervlak op beide percelen samen bedraagt $482,57$ waardoor $8,4 \text{ m}^2$ ontbreekt voor de eis. De extra kwaliteitsbijdrage is gevonden in het slopen van een varkensschuur op nummer 78. Op dit perceel wordt een schuur gesloopt van $32,6\text{m}^2$ en een extra aanbouw (t.b.v. de gasolietank) van $8,2 \text{ m}^2$ wordt daarbij meegenomen. Deze vierkante meters worden aangemerkt als extra kwaliteitsbijdrage. Omdat dit een andere eigenaar betreft wordt volgens een door de gemeente omschreven procedure vastgelegd dat de schuur wordt gesloopt.

Het advies

De gemeente Oldebroek wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De familie Mulder heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over deze ontwikkeling.

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. In dit advies worden de welstandseisen 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 en de initiatiefnemer.



Luchtfoto locatie. De groene lijn geeft de bebouwing op nr. 74 aan, de blauwe lijn de bebouwing op nr. 74A, de oranje lijn de bebouwing op nr. 78. De te slopen bebouwing op de verschillende kavels is met een rood kruis aangegeven.

Relevant beleid

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 wiggén (2011)*

Groene wiggén en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen. De locatie ligt niet in of nabij een zoekzone of groene wig .

- *Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek; Cultuurhistorische analyse 1993*

Polder Oosterwolde is een middeleeuwse ontginning en wordt gekenmerkt door openheid en smalle lange kavels, gescheiden door sloten. De Groote Woldweg is de oorspronkelijke ontginningsas. Boerderijen liggen verspreid op pollen en van oudsher voornamelijk langs de Groote Woldweg en de Winterdijk. De bebouwing is van oudsher op de hoge dekzandruggen gelegen. Het dorp Oosterwolde is op een brede dekzandrug ontstaan. 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.

- *Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)*

In de visie van het LOP ligt de locatie in deelgebied 3, polder Oosterwolde en polder Oldebroek. Openheid is hier een belangrijke kwaliteit. Groene erven versterken het contrast en verzachten de invloed van de bebouwing in het open landschap.

- *Welstandsnota (6 maart 2014)*

Welstandsnota welstandsniveau 4, is welstandsvrij.

Bij nieuwbouw van een woning in het kader van functieverandering geldt de welstandsnota wel omdat het erfadviesrapport de status heeft van beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet dan worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

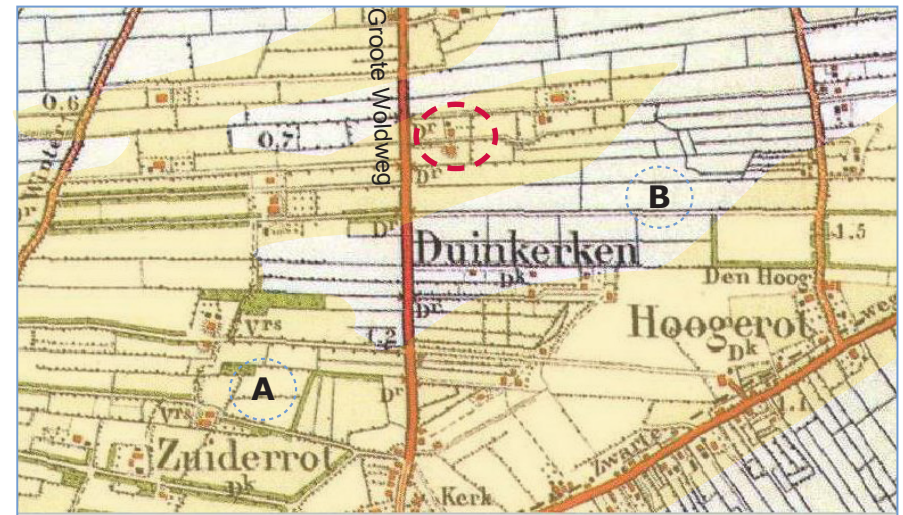
- *Aanvullend onderzoek*

Om de voorgestelde erftransformatie tot uitvoer te brengen is een bestemmingsplanwijziging nodig. De bestemmingsplanwijziging maakt deel uit van het vervolgproces. Voor dit vervolgproces kan om aanvullend onderzoek worden gevraagd vanuit bijvoorbeeld archeologie, bodem, geluid, waterhuishouding. Wat er aan aanvullend onderzoek wordt gevraagd is afhankelijk per situatie. Voor het erf aan de Groote Woldweg 74 en 74-1 zal in ieder geval archeologisch onderzoek in de vervolgfase worden gevraagd, aangezien de woningen binnen de zone- ring archeologische monumenten en vindplaatsen en oude woongronden vallen (bron Giskitkaart Archeologie gemeente Oldebroek).

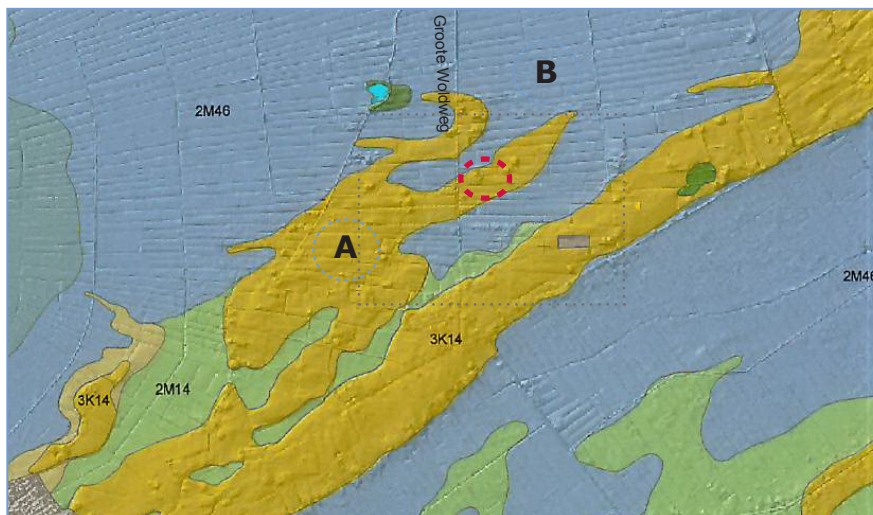
Analyse

Landschap

De locatie ligt op een zandrug (**A**) op de overgang naar de lager gelegen open polders (**B**). Doordat de zandrug wat hoger ligt dan de polder was het van oorsprong een veilige en droge plek om te wonen. De zandrug kent dan ook een lange bewoningsgeschiedenis. Het hoogteverschil tussen de zandrug en de polder bedraagt op de overgang zo'n 0,5m. Onvoldoende om bij grote overstromingen (vroeger ook van de Zuiderzee) bescherming te bieden aan de bewoners. Daarom werden huizen op de overgang van de dekzandrug naar de polder op pollen gebouwd. Terpen die bij overstroming wel bescherming boden. Het perceel aan de Groote Woldweg 74 ligt op zo'n pol. De Groote Woldweg is één van de eerste en belangrijkste ontginningsassen van de open polder en verbindt Oosterwolde met het noordelijker gelegen gehucht Noordeinde. De landschapsstructuur wordt enerzijds bepaald door de lange rationale slagenverkaveling die wordt gevormd door slootjes en watergangen. Maar ook door de dekzandruggen die kleinschaliger en minder rationeel van opzet zijn en waar beplanting en bebouwing elkaar afwisselt en aanvult.



Kaart ca. 1900. De zandrug (geel) is in het landschap herkenbaar door beplanting en bebouwing. In de wat lager gelegen polder is nauwelijks bebouwing en beplanting aanwezig.



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



Luchtfoto ca. 2010. De oude structuren zijn ook in het huidige landschap herkenbaar.

Analyse

Locatie en omgeving

Het voorliggende advies gaat over de nummers 74 en 74A. In het onderdeel analyse wordt daarnaast het monumentale erf op nummer 72 meegenomen. Deze is ruimtelijk verbonden met beide andere erven en gezamenlijk vormen de drie erven een ensemble.

Alle boerderijen in het ensemble zijn een eind van de Groote Woldweg af gesitueerd. Het is vanaf de weg goed zichtbaar dat de oudere boerderijen op nr. 74 en 72 op een pol liggen. De meest recent gebouwde boerderij 74A ligt maar net iets hoger dan het aangrenzende weiland. De bebouwing op de erven vormt samen met de grote bomen op en rond de erven een duidelijk herkenbare eenheid in het verder open polderlandschap. De gezamenlijkheid van de drie erven is waardevol, echter de drie erven zijn ook los te herkennen door de aparte toegangswegen, de hoogteverschillen en de aanwezigheid van drie keer een hoofdgebouw. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dan ook dat de erven gezamenlijk een ensemble blijven vormen, waarin de individualiteit van de verschillende erven behouden blijft.

Boerenerven op nr. 74A en 74. Rechts op de foto is nog net de toegangsweg van nr. 72 te zien. Bebouwing en beplanting zijn in balans en vormen samen een ensemble in het verder open polderlandschap.



Het verschil in hoogte tussen de nrs. 72 (monument) en 74 (de te splitsen boerderij) en de beide toegangswegen.

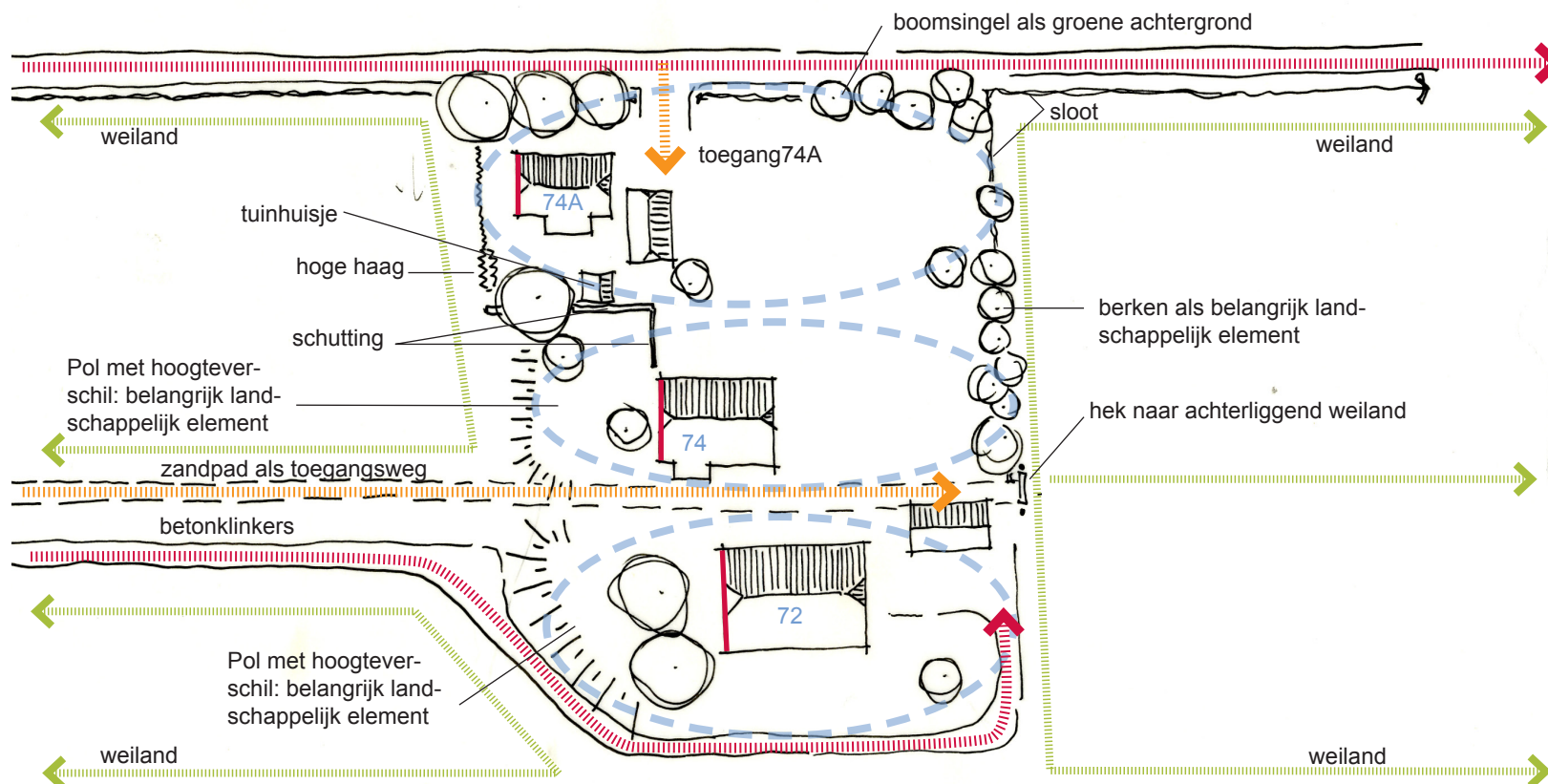


Het hek dat het achtergelegen weiland ontsluit. Van oudsher loopt de ontsluiting van dit weiland langs de boerderij op nr. 74 naar de Groote Woldweg. Vroeger ging het pad verder tot aan de achtergelegen boerderij op nr. 78. (Zie rode pijl)

Het bestaande bijgebouw op nr. 74A. Deze is 50m2 groot en geeft een beeld van de maat van de nieuwe bijgebouwen.



Analyse kwaliteiten op en rond de erven



Deze afbeelding geeft de situatie op de erven aan na sloop van de ontsierende schuren en bijgebouwen.

Belangrijke kwaliteit is de ligging van het ensemble van gebouwen en groen in het open polderlandschap. De bomen aan de voorzijde van de erven zijn bepalend in het silhouet van het ensemble. De bomen aan de achterzijde en langs de kavelgrenzen zijn belangrijke landschapselementen omdat deze lijnen in het landschap accentueren.

Overige kwaliteiten:

De onverharde toegangsweg naar nr. 74 draagt bij aan het informele karakter van het erf.

Op elk erf staat een hoofdgebouw, de woning. Hierdoor worden drie verschillende erven beleefd. De woningen zijn met de voorzijde naar de

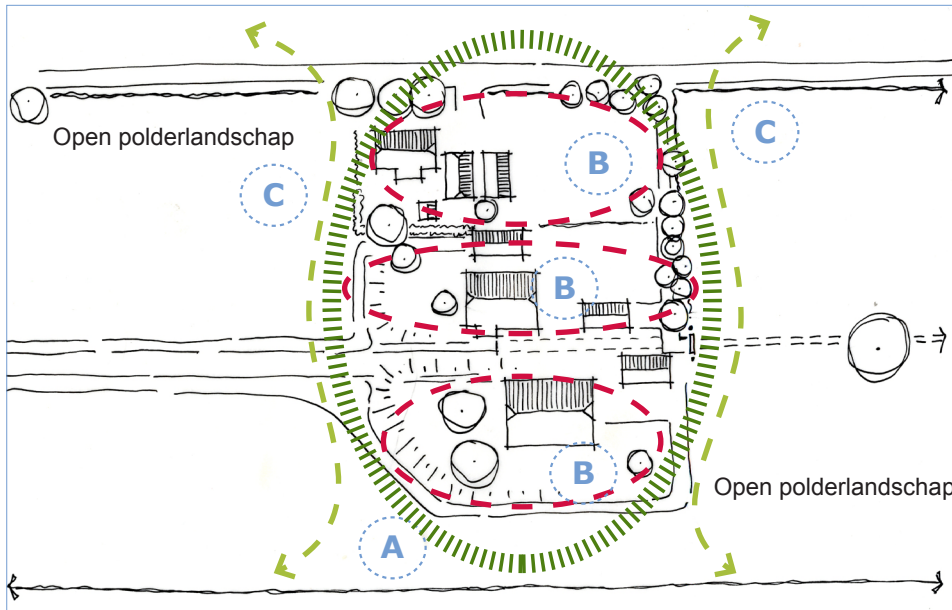
Groote Woldweg georiënteerd en hebben vrij uitzicht.

De onderlinge hoogteverschillen tussen de drie erven dragen ook bij aan de beleving van de afzonderlijke erven.

Verbeterpunten:

Schuttingen (zoals aan de voorzijde en zijkant van nummer 74A) horen niet thuis in het landelijke gebied. Hagen van gebiedseigen beplanting kunnen dezelfde functie vervullen en passen beter in het landschap en bij het informele karakter van een erf.

Advies



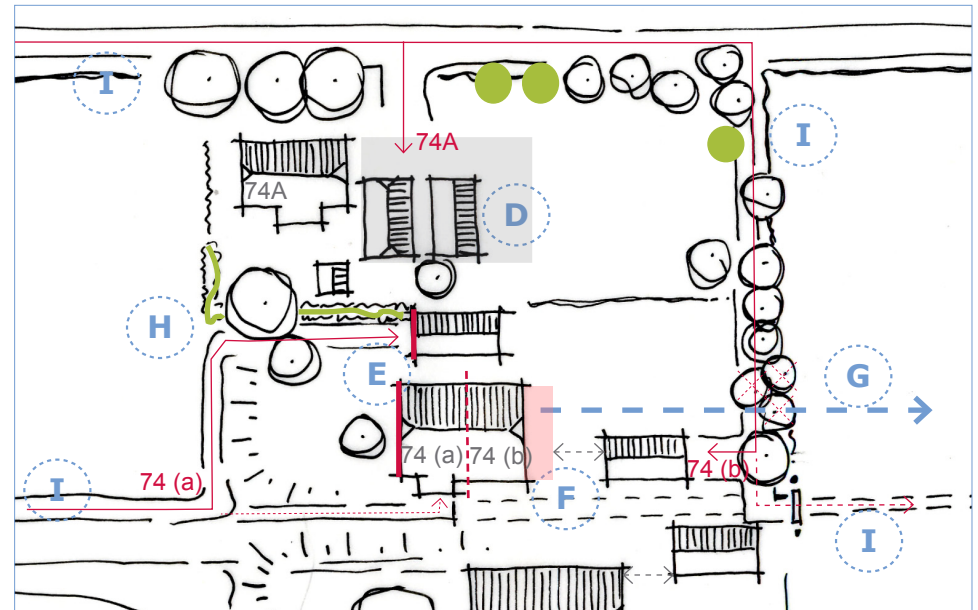
Schets landschap

Landschap

- A = De erven vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing en beplanting in het verder open polderlandschap.
- B = Er blijven na splitsing van de boerderij en het bouwen van de bijgebouwen drie afzonderlijke erven herkenbaar binnen het ensemble.
- C = De weilanden om het ensemble heen houden een open karakter. Eventuele nieuwe beplanting komt langs de weg. De soortkeuze bestaat dan uit inheemse soorten, passend in het landschapstype. (Bijvoorbeeld wilg, els of es.)

Erf en gebouwen

- D = Het nieuwe bijgebouw mag in het grijze vlak geplaatst worden. Het bouwen binnen dit vlak draagt bij aan een compact erf. De nok van het nieuwe bijgebouw volgt de nok van het bestaande bijgebouw, of is haaks erop georiënteerd, gelijk aan de nokrichting van de woning. De gezamenlijke oppervlakte van bestaande schuur+nieuw schuur



Schets erf en gebouwen

- + tuinhuis is maximaal 100 M2.
- E = De schuur staat duidelijk meerdere meters achter de voorgevelrooilijn van de woning. Voor alle nieuwe bijgebouwen geldt: De bijgebouwen hebben een agrarische uitstraling met donker kleurgebruik. Gebruik passende materialen zoals hout, bakstenen en voor het dak matte golfplaten of dakpannen.
- F = De te splitsen woning kan in de toekomst eventueel nog 3 of 4 meter naar achteren worden uitgebreid. Het nieuwe bijgebouw wordt zo gesitueerd dat er een compact erf wordt gevormd. Dit betekent dat het bijgebouw niet helemaal achter op het erf wordt gebouwd. De afstand tussen het bijgebouw en de woning is gerelateerd (dus met enige speling) aan de maat tussen bijgebouw en woning zoals op nr. 72. Daarbij mag uitgegaan worden vanaf de eventuele uitbouw van 3 of 4 meter.
- G = Vanuit de woning aan de achterzijde van de te splitsen boerderij mag zicht naar het achterliggende landschap worden gecreëerd door enkele

Advies

- bomen te kappen. Door enkele bomen te kappen wordt er een venster in de verder doorgaande bomenrij gemaakt.
- H = Erfafscheidingen zijn in het buitengebied vormgegeven middels beplanting. De bestaande schuttingen worden vervangen door hagen. Een haag in de tuin geeft het erf een groene plint en verbindt de bebouwing met het landschap.
- I = De verschillende woningen worden elk via een eigen toegangsweg ontsloten. De achterzijde van de te splitsen boerderij krijgt een eigen toegangsweg via de achterzijde van het erf: op de grens van het erf wordt een nieuwe informeel vormgegeven (halfverharding of onverhard) toegangspad gesitueerd. Middels dit pad wordt in de toekomst ook het achterliggende weiland ontsloten. Het bijgebouw van 74 (a) wordt ontsloten middels een halfverhard pad dat voor het talud van de pol langs gaat. De vorm van de pol wordt hiermee niet aangetast.

In deze paragraaf zijn 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 schets geeft een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een landschapsarchitect en architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie gelet op de ligging in waardevol landschap.

Inspiratiebeelden



Inspiratiebeelden erfinrichting. Eenvoudige inrichting en natuurlijke materialen. Beplanting van streekeigen soorten.



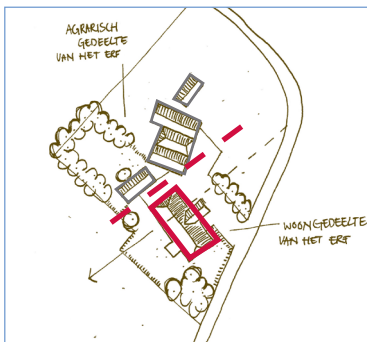
Inspiratiebeelden voor de schuur. Enkelvoudige hoofdvorm en natuurlijke materialen zoals hout en baksteen. Zwarte houten schuren zijn karakteristiek voor de Noord-Veluwe.

De erf-principes

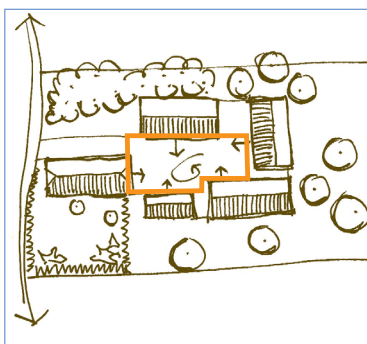
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



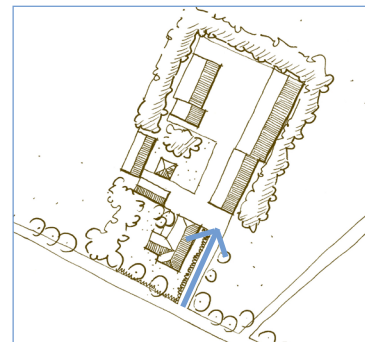
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfstructuur en beplanting.



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



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



4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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

Gelders Genootschap • Postbus 68 • 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl